

Erityiset varausehdot

Tonttivaraus / Garden Helsinki –hanke

I Suunnitelmat, asemakaava ja yhteistyökumppanit

1. Hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulee noudattaa esityksen liitteenä 2 olevaa viitesuunnitelmaa (Helsinki Garden, 14.2.2019) tai vähintään sen mukaista laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

Varauksensaajan tulee kuitenkin kustannuksellaan ja yhteistyössä kaupungin kanssa tutkia, voidaanko hankkeen kokoa pienentää sen toiminnallisuus samalla huomioiden. Mikäli tämän perusteella päädytään muuttamaan edellä mainittua viitesuunnitelmaa, tulee muutettu suunnitelma hyväksyttävä kaupungilla. Kaupungin hyväksyessä muutetun suunnitelman noudatetaan jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa kyseistä viitesuunnitelmaa tai vähintään sen mukaista laatutasoa ja perusratkaisuja.

2. Varausalueelle asemakaavassa osoitettava asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa korkeatasoisena vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona.

Omistusasuntotuotannossa yhteenlasketusta huoneistoalasta vähintään noin 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina, joissa on kaksi makuuhuonetta tai enemmän.

3. Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään mahdolliset yhteistyökumppanit maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulla.

Hyväksytyjen yhteistyökumppaneiden tulee noudattaa varauksen ehtoja.

4. Varauksensaajan on esitettävä hankkeen rahoitusta ja toteutusta koskeva lopullinen suunnitelma investori-, omistaja-, käyttäjä-, rakennuttaja- ja urakoitsijatahoineen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle ennen varausalueen kiinteistöjen ja tonttien luovutussopimusten tekemistä.

Lopullisen suunnitelman hyväksyy maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikkö.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainittu alustava suunnitelma on esitetty tämän tonttivarauksen yhteydessä.

5. Varausalueen luovuttaminen edellyttää, että sitä koskeva vireillä oleva asemakaavanmuutos saa lainvoiman.

Luovutettavat tontit ja muut alueet, kuten niiden rajat, kerrosalat ja käyttötarkoitukset määräytyvät mainitun asemakaavan mukaisesti.

Luovutuksessa noudatetaan tämän varauspäätöksen ja varausaluetta koskevan vuokraus-, osto- optio- ja myyntiperiaatteita koskevan erillisen päätöksen ehtoja ja muutoin toimivaltaisen toimielimen tai viranhaltijan päättämiä ehtoja.

Kaupunki ei vastaa mistään varauksensaajalle tai kolmannelle aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli asemakaavaa ei hyväksytä, sen hyväksyminen tai lainvoimaistuminen viivästyy tai asemakaava ei tule kokonaan tai osittain voimaan varauksensaajan hankkeen edellyttämällä tavalla.

II Varausalueen luovuttamisen edellyttämät aluejärjestelyt sekä vanhan jäähallin myynti

6. Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy, että varausalueella on voimassa:

- Helsinki Stadion Management Oy:n ja Helsingin kaupungin välillä laadittu maanvuokrasopimus koskien kenttää 7 (liitteestä 1 ilmenevä alue)
- Jääkenttäsäätiön ja Helsingin kaupungin välillä laadittu vuokrasopimus koskien Helsingin jäähallia ("Nordis") ja sen pihapiiriä (liitteestä 1 ilmenevä alue)
- Jääkenttäsäätiön ja Helsingin kaupungin välillä laadittu maanvuokrasopimus koskien pysäköintialuetta (liitteestä 1 ilmenevä alue)

Varauksensaaja on siten tietoinen ja hyväksyy sen, että varausalueen tai sen osan luovuttaminen edellyttää edellä mainittujen sopimusten päättämistä. Kaupunki ei vastaa mistään varauksensaajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli varausalue tai sen osa ei ole luovutettavissa varauksensaajan tai tämän yhteistyökumppanin edellyttämässä aikataulussa.

Selvyyden vuoksi todetaan kuitenkin, että kaupunki pyrkii omalla toiminnallaan edistämään sitä, että rakentamisen käynnistyminen on mahdollista hankkeen edellyttämässä aikataulussa.

7. Varausalueella sijaitseva Helsingin jäähalli (Nordis) on tarkoitus myydä varauksensaajalle. Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että myynti edellyttää toimivaltaisen viranhaltijan tai toimielimen erillistä päätöstä. Kauppahinnoista ja kaupan muista ehdoista päätetään myöhemmin erikseen.

Lisäksi varauksensaajalle on tarkoitus luovuttaa Jääkenttäsäätiön omistama liitteestä 1 ilmenevä harjoitusjäähalli. Lähtökohtaisesti varauksensaaja hankkii tämän omistukseensa suoraan Jääkenttäsäätiöltä.

III Muiden toimijoiden ja alueiden huomiointi sekä muille varattavat oikeudet

8. Varauksensaajan tulee hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa pyrkiä minimoimaan hankkeen rakentamisen aiheuttamat haitat varausalueen vieressä ja lähistöllä olevalle jalkapallo-toiminnalle sekä muiden varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen ja alueiden muille omistajille / käyttäjille sekä liikenteelle.

Erytystä huomiota on kiinnitettävä liitteestä 1 ilmenevään kentän 6 (asemakaavan muutosehdotuksessa VU-merkinnällä osoitettu alue) jalkapallon toimintaedellytysten turvaamiseen

ja sille varausalueen suunnittelusta ja toteuttamisesta aiheutuvien haittojen minimointiin. Sama koskee kenttää 7 sikäli, kun varausalueella tai sen ulkopuolella aloitetaan varausalueen edellyttämiä toimenpiteitä ennen kuin kentän 7 nykyinen vuokralainen on lopettanut toimintansa

Varauksensaaja on velvollinen korvaamaan muiden kuin vähäisten käyttökatojen aiheuttamat kohtuulliset vahingot kentän 6 tai 7 vuokralaiselle erikseen etukäteen sovituin periaattein.

Käytössä olevan ylipainehallin pelastusyhteys tulee olla käytössä koko varausalueen rakentamisen ajan.

9. Kaupunki varaa itselleen oikeuden varausalueelle suunnitellun liitteestä 1 ilmenevän niin sanotun kentän 7 alueen (asemakaavan muutosehdotuksessa osana KTYA-korttelialuetta vu/k -merkinnällä osoitettu alue) käyttöön maanpäällisiltä osin pysyvästi korvauksetta. Käyttöoikeudesta, hallintarajoista, suunnittelusta ja toteuttamisesta sekä käytöstä sovitaan varausaluetta koskevassa yhteisjärjestelysopimuksessa tai muulla vastaavalla pysyvän käyttöoikeuden perustavalla tavalla.

Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kyseistä vu/k -merkinnällä olevaa aluetta koskevat suunnitelmat yhteistyössä kaupungin kanssa ja yhteen sovittamaan ne kaupungin oman käyttöoikeuden kohteena olevan alueen suunnitelmien kanssa.

Varauksensaajan on kiinnitettävä erityistä huomiota niin ikään tämän alueen toimintaedellytysten turvaamiseen ja sille varausalueen suunnittelusta ja toteuttamisesta aiheutuvien haittojen minimointiin.

Mikäli kaupunki ei käytä edellä tässä kohdassa mainittua oikeuttaan käyttöoikeuden hankkimiseen, on varauksensaaja joka tapauksessa velvollinen sallimaan alueen käytön kaavassa osoitettuun tarkoitukseen erikseen alueen muiden toimijoiden kanssa sopimallaan tavalla.

10. Varauksensaaja on velvollinen yhdessä Jääkenttäsäätiön kanssa suunnittelemaan ja toteuttamaan varausalueelle tilat harjoitusjäähallia varten ja vuokraamaan tilat tavanomaisin ehdoin ja hinnoin Jääkenttäsäätiölle, ellei Jääkenttäsäätiö päätä olla vuokraamatta tiloja.
11. Varausalueelle toteutetaan hankkeen pysäköintilaitosta palveleva kulku- ja huoltoyhteys maanalaisena Vauhtitien kautta. Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan paitsi yhteyden rakentamisesta myös Vauhtitien ja muun alueen ennallistamisesta laatutasoltaan vastaavaksi kuin ne rakentamisen aloittamisen ajankohtana ovat.

Yhteyden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida muun ohella Pisararadan vaatimukset.

Hanke on velvollinen sallimaan mainitun kulku- ja huoltoyhteyden käyttämisen mahdollisen Pisararadan huoltoa, pelastusta ja rakentamista palvelevana yhteytenä, mikäli Pisararata-hanke näin edellyttää. Siltä osin kuin tunnelia käytetään Pisara-radan huolto- ja pelastusyhteytenä (yhteiskäyttöinen osuus), on varauksensaajalla oikeus periä investointikustannuksiin perustuva korvaus Pisara-radan ylläpidosta soveltuvalla jakoperusteella, elleivät osapuolet muuta sovi. Sama oikeus korvausten perimiseen koskee käyttökustannuksia. Pisara-radan rakentamista palvelevana yhteytenä varauksensaajalla on oikeus periä rakentamisen ajan käytön aiheuttamia haittoja ja kustannuksia vastaava korvaus.

Vastaavasti varauksensaaja on tarvittaessa velvollinen sallimaan kulku- ja huoltoyhteyden käyttämisen muidenkin maanlaisten hankkeiden yhteytenä tai niiden rakentamista palvelevana

edellyttäen, ettei siitä aiheudu kohtuutonta haittaa varauksensaajan hankkeen alkuperäiselle tarkoitukselle. Korvausten osalta noudatetaan samoja ehtoja kuin edellä Pisara-rataan liittyen.

IV Rakentamiseen ja käyttöön liittyvät velvoitteet sekä maaperä

12. Kaupunki vastaa vakiintuneesti noudatettujen periaatteiden mukaan varausalueen toteuttamisen edellyttämistä pysyvistä johtosiirroista. Varauksensaaja on osaltaan velvollinen suunnittelemaan johtosiirrot hankkeen muun suunnittelun yhteydessä ja hyväksyttämään nämä kaupungilla ja johtojen omistajilla.

Tästä poiketen varauksensaaja vastaa kustannuksellaan kuitenkin johtosiirroista, mikäli niiden tarve johtuu rakentamisaikaisista järjestelyistä. Tällöin varauksensaaja on velvollinen sopimaan johtosiirtojen toteuttamisesta ja kustannuksista johtojen omistajien kanssa. Johtosiirtoehdoista päättää johtojen omistaja.

13. Garden Helsinki –hankkeen toteuttaminen vaikuttaa varausalueen ja sen ympäristön pohjaveden virtaukseen Nordenskiöldinkadulta Urheilukadun suuntaan. Urheilukadun varrella on puupaaluperusteisia rakennuksia. Hankkeen toteuttaminen edellyttää siten pohjavesijärjestelyjä varausalueella ja sen ympäristössä.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan pohjavesijärjestelyt siten kuin asemakaavassa, rakennusluvista ja muissa vastaavissa edellytetään; ennen kaikkea siten, ettei pohja- ja orsiveden pinta alene ja, että pohjaveden virtaus sen luonnolliseen suuntaan varmistetaan.

Mikäli järjestelyjen toteuttamisen jälkeen havaitaan, että toteutetut järjestelmät eivät riitä nykyisen pohja- ja orsivedenpinnan tason säilyttämiseen varausalueella ja sen ympäristössä, on varauksensaaja velvollinen kustannuksellaan järjestämään vesijohtoveden imeyttämisen maaperään tai muutoin huolehtimaan pohja- ja orsivedenpinnan tason säilyttämisestä

Rakentamista, jolla voi olla vaikutusta pohja- ja orsiveden pinnan tasoon, ei saa aloittaa ennen kuin tarvittavat pohjavesijärjestelmät on rakennettu ja kaupunki on ne hyväksynyt.

Kaikki järjestelyn edellyttämät rakenteet, laitteet ja vastaavat ovat varauksensaajan omaisuutta ja siten varauksensaaja on velvollinen sopimaan niiden edellyttämistä rasite- ja vastaavista järjestelyistä siltä osin kuin ne sijaitsevat varausalueen ulkopuolella. Varauksensaaja vastaa niin ikään kustannuksellaan rakenteiden, laitteiden tai vastaavien toiminnasta, ylläpidosta, peruskorjaamisesta ja uudistamisesta. Toiminnasta ja ylläpidosta sekä niiden vaatimista toimenpiteistä tulee laatia suunnitelma ja hyväksyttää se kaupungilla.

Selvyiden vuoksi todetaan, että kaupungin hyväksynyt suunnitelmia koskien eivät poista varauksensaajan vastuuta em. asioista.

14. Pohjavesijärjestelyjen osana liitteestä 1 ilmenevälle kentän 6 (kaavassa VU-merkinnällä oleva alue) alueelle toteutetaan imeytysjärjestelmät.

Varauksensaaja on pohjavesijärjestelyjen yhteydessä velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan kentän 6 pohjanvahvistustyöt sekä myöhemmin rakennettavan jalkapallotoimintaa palvelevan ylipainehallin edellyttämät pohjarakennus- ja perustustyöt, tukimuurit, sokkelit / anturat sekä tekonurmipinnoitteen.

Edellä mainitut kentällä 6 tehtävät toimenpiteet ja varausalue tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että kenttää 6 pystytään käyttämään asemakaavan mukaiseen ja tulevan vuokrauksen vaatimaan tarkoitukseen (n. 100 m x 64 m kenttä ja sitä kattava ylipainehalli) varausalueen rakentamisaikana ja sen jälkeen. Siten laatutason tulee olla sellainen, että se täyttää em. tarkoituksen.

Kaupunki tai sen määräämä antaa edellä mainittuun perustuen tarkemmat ohjeet kentällä 6 tehtävien edellä mainittujen toimenpiteiden suunnitteluun ja toteuttamiseen. Kenttää koskevat suunnitelmat tulee hyväksyttää kaupungilla ja tarvittavilta osin ne valmistellaan yhteistyössä kaupungin kanssa.

Kentällä 6 tehtävien edellä mainittujen toimenpiteiden toteuttaminen edellyttää rakennustoimenpiteitä myös kentän 7 alueella. Tämän vuoksi kentällä 7 nykyisin oleva jalkapallotoiminta joudutaan lopettamaan ennen kentän 6 valmistumista ja kentän 7 nykyisen vuokralaisen toiminnan siirtymistä kentälle 6. Kentän 6 rakennustöiden vuoksi sekä kenttä 6 että kenttä 7 tulevat siten olemaan poissa käytöstä yhtä aikaa.

Jotta jalkapallotoiminnalle aiheutuisi mahdollisimman vähän haittaa, kentällä 6 tehtävät edellä mainitut toimenpiteet tulee toteuttaa toukokuun ja syyskuun välisenä aikana siten, että kenttien yhtäaikainen käyttökatkos on enintään 5 kuukautta.

Varauksensaaja on velvollinen korvaamaan kentän 7 nykyiselle (kentän 6 tulevalle) vuokralaiselle edellä mainittua pidemmästä käyttökatkosta aiheutuneet vahingot.

Varauksensaaja on velvollinen luovuttamaan em. rakenteet ja vastaavat korvauksetta kentän 6 tulevalle vuokralaiselle, ellei kaupunki toisin määrää. Lisäksi varauksensaaja on velvollinen luovuttamaan varausalueen osalta kaikki kentälle 6 toteutettavan ylipainehallin ja muutoinkin kentän 6 edellyttämät rasitteet, yhteisjärjestely- ja rasiteluonteiset oikeudet korvauksetta kentän 6 tulevalle vuokralaiselle.

15. Varauksensaajan tulee tehdä varausalueen rakentamista varten rakentamisen logistinen suunnitelma, jossa huomioidaan liikenteen sujuvuus, turvallisuus ja jolla minimoidaan rakentamisen ja siihen liittyvän liikenteen aiheuttamat haitat alueelle, sen asukkaille, toimijoille ja liikenteelle. Suunnitelmassa tulee esittää myös työmaatukikohdan alue ja sen järjestelyt.

Varauksensaaja vastaa tarvittavista rakentamisen edellyttämistä väliaikaisjärjestelyistä ja niiden edellyttämien lupien hakemisesta.

Suunnitelmat tulee hyväksyttää kaupungilla hyvissä ajoin ennen liikenne- ja muiden järjestelyjen toteuttamista.

16. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan asemakaavaehdotukseen merkityn yleiselle jalankululle jk- / jk/h –merkinnällä olevan alueen (ja muut vastaavat) sekä huolehtimaan sen ylläpidosta (talvikunnossapito mukaan lukien), peruskorjauksesta ja uudistamisesta.

Varauksensaaja on velvollinen sallimaan alueen yleisen käytön kaavassa osoitettuun tarkoitukseen. Tarvittaessa varauksensaaja on velvollinen laatimaan kaupungin kanssa asiasta erillisen rasitesopimuksen.

17. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan Garden Helsinki –hankkeen yhteydessä urheilutunneliin (juoksutunneli) tehtävät hankkeen edellyttämät rakennusaikaiset ja mahdolliset pysyvät muutokset yhteistyössä juoksutunnelin omistajan ja haltijan (kaupunki) kanssa siten, että Garden Helsinki –hankkeen haittavaikutukset juoksutunnelin toimintaan minimoidaan.

Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan kaikista Garden Helsinki –hankkeen toteuttamisen edellyttämistä muutoksista urheilutunneliin.

18. Varauksensaaja on muun ohella velvollinen noudattamaan erityistä huolellisuutta kaavassa osoitetulla VP/s maanlaisella alueella viemäritunnelin viereen rakennettaessa siten kuin kaavassa ja muutoin edellytetään.

Varauksensaaja on tehtävä viemäritunnelin läheisyydessä rakentamisen osalta yhteistyötä Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymän kanssa.

19. Varauksensaaja on velvollinen ennallistamaan varausalueen ulkopuoliset alueet hankkeen rakentamista edeltävälle tasolle, kuten katualueet ja kaavassa osoitetut VP- ja VP/s-merkinnöillä olevat alueet näillä tapahtuvan rakentamisen jäljiltä.

20. Maaperän pilaantuminen

Varausalueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus (Ympäristötekniinen tutkimusraportti, Garden Helsinki, 11.2.2019, Vahanen Environment Oy). Tutkimuksessa ei todettu pilaantunutta maata, eikä varausalueella tämän perusteella ole tarvetta jatkotoimenpiteisiin. Varausalueella on todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Varauksensaajan on otettava ne huomioon kaikessa maarakentamisessa.

Mikäli varausalueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, varauksensaaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä kaupunkiin. Kaupunki korvaa varauksensaajalle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Kaupungin edellä mainittu vastuu pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kunnes alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan muutoksen nro 12572 ja varausalueen luovutussopimuksen / -sopimusten käyttötarkoituksen / käyttötarkoitusten mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta varausalueen hallinnan luovutuksen ajankohdasta lukien.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupunki ei vastaa maaperän pilaantumisesta, mikäli pilaantuminen on johtunut varauksensaajan tai tämän lukuun toimineen toiminnasta ennen varausalueen

luovuttamista eikä pilaantumisesta varausalueen luovuttamisen jälkeen riippumatta sen aiheuttajasta.

Rakennus- ja muut jätteet sekä vastaavat

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa varausalueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta voidaan neuvotella kaupungin kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten varauksensaaja vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita varauksensaajan hankkeille tai kolmansille osapuolille saattaa aiheutua varausalueen maaperän puhdistamisesta tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

V Varauksensaajalle muilta alueilta varattavat tontit

21. Varauksensaajalle osoitetaan ja varataan varausalueen ulkopuolelta muualta Helsingistä asunto-tontit, joiden yhteenlaskettu asuinkerrosala on noin 28 000 k-m².

Alueet ja tontit täsmennetään myöhemmin yhteistyössä kaupungin toimijoiden ja varauksensaajan kanssa. Ensisijaisesti tontit pyritään varaamaan Jätkäsaaren, Kalasataman ja Kruunuvuorenrannan alueilta.

Varattavaksi pyritään osoittamaan sellaiset tontit, jotka ovat rakentamiskelpoisia Garden Helsinki – hankkeen rakentamisen aikataulun edellyttämällä tavalla. Varauksensaajan tulee kuitenkin huomioida, että tonttien suunnittelun ja toteutuksen koordinointi ja ohjaaminen tapahtuvat kaupungin käytännön mukaisesti koordinointi- ja alueryhmissä niiden vaatiman aikataulun ja toimintatavan mukaisesti.

Tontit luovutetaan sääntelemättömään omistus- / vuokra-asuntotuotantoon erikseen määriteltävin jakaumin ja käypään hintaan. Luovutusmuoto määräytyy lähtökohtaisesti kaupungin yleisesti noudattamien tontinluovutusperiaatteiden mukaan.

Tarvittaessa varauksissa voidaan edellyttää arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämistä tai muita rakentamisen laatua ohjaavien keinojen käyttöä.

Tonttien varaamisesta ja luovuttamisesta päätetään erikseen sekä alueen ja kaupungin tavanomaisesti käyttämien ehtojen mukaisesti.

Mikäli varausehtojen tarkoittama lopullinen viitesuunnitelma poikkeaa olennaisesti 14.2.2019 päivätystä suunnitelmasta, muutosten vaikutuksista muualta varattavan asuinrakennusoikeuden määrään neuvotellaan ja päätetään erikseen.