

## Laatu- ja hintakilpailu

Kruunuvuorenranta / asutokorttelit 49288 ja 49289

## Liite

## Erityiset varausehdot

### I Suunnitelmat ja rakentamisen määräajat

#### 1. Suunnitelma ja jatkosuunnitteluohjeet

Kortteleiden 49288 ja 49289 suunnittelussa ja toteutuksessa tulee noudattaa

- liitteenä olevaa varauksensaajan laadullista suunnitelmaa (kilpailutyö),
- siihen annettuja arviointimuistiosta ilmeneviä jatkosuunnitteluohjeita,
- kilpailuohjelmaa suunnitteluohjeineen sekä
- muutoin tätä varauspäättöstä

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että kaikki poikkeamat asemakaavasta käsitellään niistä erikseen säädettyssä järjestyksessä. Siten tämä varauspäättös ei ole tae poikkeamisen hyväksymiselle.

Kaupungilla on kaikissa tapauksissa menettelyn missä vaiheessa tahansa oikeus edellyttää, että kilpailutyö muutetaan, mikäli se rakennusluvan edellytysten tai muun vastaavan syyn vuoksi on välttämätöntä.

#### 2. Suunnittelija

Kilpailutyön laatinutta arkkitehtisuunnittelusta vastaavaa rakennussuunnittelijaa ei saa vaihtaa ilman kaupungin suostumusta.

Suostumus voidaan antaa perustellusta syystä ja edellyttäen, että tilalle on osoittaa suunnittelija, joka täyttää sille kilpailuohjelmassa asetetut ja / tai myöhemmin rakennuslupakäsittelyn asettamat vaatimukset sekä jolla on kilpailutyön laatinutta suunnittelijaa vastaava kokemus ja osaaminen.

#### 3. Rahoitus- ja hallintamuoto sekä perheasuntovaatimus

Tontit 49288/3 ja 49289/3 tulee toteuttaa vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistus-asuntotuotantona.

Tontit 49288/2 ja 49289/2 tulee toteuttaa joko asumisoikeusasuntotuotantona tai Hitas I –omistus-asuntotuotantona.

Mahdollisessa Hitas-omistus-asuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.

Muussa omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.

#### **4. Energiatehokkuus**

Kerrostaloituotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää B2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi, ellei kaupunki erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päätä

#### **5. Kortteleiden erottuminen toisistaan**

Kortteille 49288 ja 49289 esitetään samaa varauksensaajaa. Tämän vuoksi kaupungilla on oikeus kilpailuohjelman tarkoittamalla tavalla edellyttää jatkosuunnittelussa keinoja, joilla varmistetaan, että korttelit ovat kaupunkikuvalliselta ja arkkitehtuuriselta ilmeeltään riittävän erilaiset.

#### **6. Rakentamisen määräaika ja välitavoitteet**

Varauksen kohteena olevat tontit tulee toteuttaa täysin valmiiksi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun sekä viranomaisten hyväksymään kuntoon 6 vuoden kuluessa varausajan alkamisesta (varauspäätöksen tekemisestä) tämän varauspäätöksen ja tulevien luovutus sopimusten mukaisesti.

Vähintään toinen kortteleista 49288 tai 49289 tulee kokonaisuudessaan vuokrata pitkäaikaisesti / ostaa ja sen rakentaminen (varsinaiset rakennustyöt) aloittaa varausajan loppuun 31.12.2021 mennessä. Mikäli varauksensaaja täyttää tämän velvollisuutensa, on sillä oikeus saada varausaika jatkettua pitkäaikaisesti vuokraamatta / ostamatta olevan korttelin / korttelin osan osalta kahdella vuodella 31.12.2023 saakka. Tällöin varauksensaajan tulee vuokrata pitkäaikaisesti / ostaa myös toinen kortteli sekä aloittaa sen rakentaminen (varsinaiset rakennustyöt) viimeistään 31.12.2023.

Varauksensaajalla on oikeus saada pidennystä edellä mainittuihin määräaikoihin, mikäli tontit eivät kokonaan tai osittain ole rakentamiskelpoisia kaupungin arvioimassa aikataulussa. Määräaikoja pidennetään siihen saakka, kunnes korttelit ovat rakentamiskelpoisia. Kaupunki on arvioinut tonttien olevan rakentamiskelpoisia alkuvuodesta 2021 lukien.

Selvyyden vuoksi todetaan, että varausajan jatkaminen edellyttää muutoinkin varauspäätöksen ehtojen noudattamista.

Varauksensaajan on laadittava varauspäätöksen tekemisen jälkeen syyskuuhun 2019 mennessä suunnitelma tonttien suunnitelmien alueryhmäkäsittelyjen ja rakennuslupien hakemisen, tonttien ostamisen / pitkäaikaisen vuokraamisen, rakentamisen aloittamisen, rakentamisen vaiheistuksen sekä rakennusten valmistumisen tavoitteellisesta aikataulusta. Varauksensaajan tulee näin osoittaa pystyvänsä täyttämään edellä mainitun rakentamiselle asetetun määräajan. Suunnitelmalle tulee

saada kaupungin hyväksyntä. Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan hyväksyttyä suunnitelmaa, ja siten se on osa varausehtoja.

## II Yhteistyökumppanit

### 7. Yhteistyökumppanit

Varauksensaajan tulee esittää mahdolliset yhteistyökumppanit maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun hyväksyttäväksi.

Hyväksytyjen yhteistyökumppaneiden tulee noudattaa tämän varauspäätöksen ehtoja.

## III Maaperän puhtaus, aiempi käyttö ja rakennettavuusselvitys

### 8. Maaperän puhtaus

#### Tontit 49288/1, 2 ja 3

Tonteilla on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Tonttien maaperä on puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristövalvontapäällikön 20.5.2009 antaman päätöksen 100 § YMK 2009-680 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu loppuraportti (Pilaantuneen maaperän kunnostustyö 18.5-30.9.2009, Golder Associates Oy, 21.10.2009). Helsingin ympäristökeskus on 12.11.2009 antanut kunnostustyöstä lausunnon, jonka mukaan kunnostus on tehty päätöksen mukaisesti.

Tonteilla on mahdollisesti kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Varauksensaajan on otettava tämä huomioon kaikessa maarakentamisessa.

Tontit on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti on saatavilla pyydettyäessä. Raportin mukaan alueella on harjoitettu öljynjalostusta ja voiteluaineiden valmistusta.

#### Tontit 49289/1, 2 ja 3

Tonteilla on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Tonttien maaperä on puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristövalvontapäällikön 20.5.2009 antamien päätösten 100 § YMK 2009-680 ja 103 § YMK 2009-702 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu loppuraportit (Pilaantuneen maaperän kunnostustyö 18.5-30.9.2009, Golder Associates Oy, 21.10.2009 ja Laajasalon öljysatama-alue, loppuraportti, kunnostuksen II- ja III-vaihe, FCG Finnish Consulting Group Oy, 30.6.2011). Helsingin ympäristökeskus on 12.11.2009 ja 1.9.2011 antanut kunnostustöistä lausunnot, joiden mukaan kunnostukset on tehty päätösten mukaisesti.

Tonteilla on mahdollisesti kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Varauksensaajan on otettava tämä huomioon kaikessa maarakentamisessa.

Tontit on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti on saatavilla pyydettyäessä. Raportin mukaan alueella on harjoitettu öljynjalostusta ja voiteluaineiden valmistusta.

## Pilaantuneen maaperän puhdistamisessa noudatettavat ehdot

Mikäli tonteilla ilmeni tarvetta maaperän puhdistamiseen, varauksensaaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä kaupunkiin.

Kaupunki korvaa varauksensaajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Alemman ohjeavron alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Kaupungin korvausvelvollisuus on voimassa siihen asti, kun kaikki tontille rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 12130 ja kauppakirjan / vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta / kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien. Tämän jälkeen varauksensaaja vastaa pilaantumista ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Kaupungin korvausvelvollisuus ei koske varauksensaajan tai tämän lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista / kauppakirjan allekirjoittamista aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään koske vuokra-aikana tai kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

Kaupunki ei vastaa missään tapauksessa viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, joita varauksensaajalle tai kolmannelle saattaa aiheutua maaperän puhdistamisesta.

## **9. Aiempi käyttö**

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa tontilla 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 kaupungin ja varauksensaajan välillä voidaan neuvotella maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten varauksensaaja vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa missään tapauksessa viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, joita varauksensaajalle tai kolmannelle saattaa aiheutua tontilla tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

## 10. Rakennettavuusselvitykset

Tonteista on laadittu liitteenä olevat rakennettavuusselvitykset. Varauksensaajan tulee kuitenkin hyvissä ajoin etukäteen yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä tehdä tarkentavia pohjatutkimuksia, joilla selvitetään yksityiskohtaisemmin maakerrosten laatu ja paksuus sekä kalliopinnanasema.

Varauksensaajan on siten tietoinen ja hyväksyy sen, että rakennettavuusselvityksissä annetut kustannus- ja muut tiedot ovat alustavia arvioita.

## IV Luovutuksessa noudatettavat periaatteet

11. Varauksensaaja sitoutuu noudattamaan tähän varauspäätökseen liittyviä kortteleiden 49288 ja 49289 myynti- ja vuokrausperiaatteita.