

Kätilöopiston kehittämisvarauksen erityiset varausehdot:

1. Varauksensaaja on Deas Asset Management Finland Oy (y-tunnus 3177942-4).
2. Varaus on voimassa 31.12.2025 asti
3. Varausaikana neuvotellaan toteutussopimus alueen toteuttamista koskien sekä esisopimus tonttien ja rakennusten ostamisesta.
 - a. Neuvotteluiden lähtökohtana toimivat Kätilöopiston laatu- ja konseptikilpailun kilpailuohjelma liitteineen, kilpailun voittanut ehdotus ”Kumpulan Haikaranpesä” sekä tämän varauspäätöksen ehdot.
 - b. Tavoitteena on, että toteutussopimus ja esisopimus laaditaan kuuden kuukauden kuluessa varauspäätöksestä.
 - c. Lisäksi noudatetaan soveltuvin osin kaupungin tavanomaisesti käyttämiä ehtoja.
 - d. Mahdollisilla muilla ehdoilla pyritään varmistamaan hankkeen toteutuminen suunnitelmassa luvatusen laadun mukaisesti.
4. Kätilöopiston laatu- ja konseptikilpailun voittaneen työryhmän nimettyjä vastuuhenkilöitä ei saa vaihtaa ilman perusteltua syytä. Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttävään mahdollisiin uudet yhteistyökumppanit maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelulla. Hyväksytyjen yhteistyökumppaneiden tulee noudattaa varauksen ehtoja.
5. Suunnittelun reunaehdot:
 - a. Suunnittelun lähtökohtana tulee olla Kätilöopiston kilpailun voittanut ehdotus ”Kumpulan Haikaranpesä” sekä kilpailun tuomariston antamat jatkosuunnitteluohjeet. Suunnittelussa noudatetaan lähtökohtaisesti Kätilöopiston laatu- ja konseptikilpailun kilpailuohjelmaa liitteineen.
 - Varausaluetta koskeva asemakaavoitus toteutetaan kumppanuuskaavoituksena. Varauksensaaja sitoutuu osaltaan edistämään kaupungin ohjauksessa varausalueen suunnittelua ja asemakaavoitusta aktiivisesti sekä tuottamaan kustannuksellaan asemakaavoituksen tueksi ja sisältövaatimusten täyttämiseksi kohtuudella tarvittavaa aineistoa.
 - Varauksensaaja ja kaupunki ovat sopineet seuraavasta kustannustenjaosta kaavoituksessa vaadittavien selvitysten ja toimenpiteiden osalta:
 - Osapuolet vastaavat kustannuksista lähtökohtaisesti kumpikin omalta osaltaan. Esimerkiksi ulkotilojen suunnittelun osalta kaupunki vastaa suunnittelusta yleisten alueiden osalta ja varauksensaaja tonttien osalta.
 - Varauksensaaja vastaa
 - a. Asemakaavan viitesuunnitelman tarkennuksesta ja korttelikorteista
 - b. Kunnallisteknisestä yleissuunnitelmasta korttelialueella
 - c. Huoltoyhteyden suunnittelusta
 - d. Palo- ja pelastussuunnitelmasta

- e. Pysäköinnin suunnittelusta ja pysäköintiselvityksestä
- f. Meluselvityksestä
- g. Hulevesiselvityksestä
- h. Rakennettavuusselvitys pohjarakentamisen tarpeisiin sekä alustava selvitys uudisrakennusten perustamista-vasta
- i. Vaiheistussuunnitelmasta ja väliaikaisjärjestelyistä sekä arvio korttelialueella tarvittavista johtosiirroista
- Kaupunki vastaa
 - a. Yleisten alueiden yleissuunnitelmasta
 - b. Kunnallisteknisestä yleissuunnitelmasta yleisten alueiden osalta
 - c. Liikennesuunnittelusta
 - d. Kaavoitusprosessin vuorovaikutuksen järjestämisestä
 - e. Esirakentamissuunnitelmasta
- Muista kuin yllä kuvatuista kaavoituksen kustannuksista sovitaan kaupungin ja varauksensaajan välillä hyvässä yhteistyössä ottaen huomioon, että varauksensaaja vastaa uudisrakennusten ja niiden rakennuspaikkojen suunnittelusta ja toteutuksesta ja näiden ulkopuolelle jäävät alueet ovat kaupungin vastuulla.
- kaupunki varaa oikeuden määrittää kaavan laatimiseksi kohtuudella tarvittavien ja perusteltujen selvitysten sisältövaatimuksia sekä osallistua töiden ohjaukseen hyvässä yhteistyössä varauksensaajan kanssa.
- asemakaavoituksen yhteydessä määritettävän tontin ulkotilojen tulee liittyä luontevasti rakennusta ympäröiviin julkisiin ulkotiloihin
- Uudisrakentamisessa tulee noudattaa hiilineutraali Helsinki 2030 -toimenpideohjelman periaatteita.
- Lisäksi varauksensaaja laatii rakennusten osalta
 - tarkemman kuvauksen tarvittavista muutos- ja korjaustoimenpiteistä
 - selvityksen nykyisten rakennusten osien kytköksistä toisiinsa sekä arvion tarvittavista teknisistä muutostarpeista
 - kuvauksen eri rakennusten osien omistajien välisistä sopimustarpeista
- Varauksensaaja on velvollinen huolehtimaan hankkeen tarvitsemien rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimusten sekä muiden vastaavien laatimisesta sekä esittämään ne kaupungin hyväksyttäväksi. Kaupunki myötävaikuttaa rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten toteuttamiseen ja antaa niille hyväksyntänsä ilman aiheetonta viivytystä.
- Hankkeella tulee olla suunnitteluryhmässä riittävä tekninen osaaminen mm. geotekniikan, kunnallistekniikan, rakennetekniikan, liikennesuunnittelun sekä ympäristövaikutusten arvioinnin osalta. Hankkeen tulee osoittaa suunnitelman tekninen toteutettavuus ja kustannusvaikutukset riittävän laajalta tarkastelualueelta. Tarkastelualue määritetään etukäteen yhteistyössä varauksensaajan kanssa.

6. Esirakentamisen periaatteet

Kaupunki vastaa alueen rakentamiskelpoiseksi saattamisen aiheuttamista ylimääräisistä kustannuksista, kuten uuden rakentamisen vuoksi tehtävistä johtosiirroista sekä pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista siltä osin, kuin ne ylittävät tavanomaisen maarakentamisen kustannukset ja niistä on sovittu kaupungin kanssa ennen toimenpiteiden toteuttamista. Ylimääräiset kustannukset korvataan kaupungin tavanomaista menettelyä noudattaen. Kaupunki vastaa kaikista yleisten alueiden toteutuskustannuksista. Kilpailija vastaa mahdollisten purettavaksi esitettävien rakennusosien purkukuluista.

7. Maaperän pilaantuneisuus

- a. Kilpailualueen maaperä voi olla pilaantunut rakennuksessa varastoidun lämmitysöljyn vuoksi. Muuta mahdollisesti maaperää pilaavaa toimintaa ei alueella ole käytettävissä olevien tietojen perusteella harjoitettu.
 - b. Mikäli alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, kilpailualueen pilaantunut maaperä puhdistetaan rakentamisen yhteydessä.
 - c. Helsingin kaupunki vastaa pilaantuneen maaperän puhdistamisen liittyvästä suunnittelusta, tutkimuksista, tarvittavasta viranomispäätöksen hakemisesta ja valvonnasta. Kilpailun voittaja vastaa puhdistamiseen liittyvistä maanrakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta, ympäristöviranomaisen päätöksen ja kaupungin ohjeiden mukaisesti.
 - d. Kaupunki korvaa pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena. Ylimääräisinä kustannuksina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua.
 - e. Edellä mainittu korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien. Tämän jälkeen ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.
8. Varauksensaajan tulee tehdä varausalueen rakentamista varten rakentamisen logistinen suunnitelma, joka toimitetaan kaupungin hyväksyttäväksi ennen rakentamisen aloittamista. Suunnitelmassa huomioidaan liikenteen sujuvuus, turvallisuus ja jolla minimoidaan rakentamisen ja siihen liittyvän liikenteen aiheuttamat haitat alueelle, sen asukkaille, toimijoille ja liikenteelle.
- a. Varauksensaaja vastaa tarvittavista rakentamisen edellyttämistä väliaikaisjärjestelyistä. Kaupunki sitoutuu myötävaikuttamaan väliaikaisjärjestelyjen toteuttamiseen.

- b. Suunnitelmat tulee hyväksyttävä kaupungilla hyvissä ajoin ennen liikenne- ja muiden järjestelyjen toteuttamista. Kaupunki antaa hyväksyntänsä suunnitelmille ilman aiheetonta viivytystä.
 - c. Kaupunki vastaa alueelle tarvittaessa tehtävistä kunnallistekniikan siirroista.
9. Varauksensaaja on tietoinen alueella voimassa olevista maanvuokrasopimuksista.
- a. Vuokra-alueen luovuttaminen edellyttää, että kaupunki on sopinut vuokrasopimuksen päättämisestä alueen vuokralaisen kanssa.
 - b. Mahdollisten alueelle suunniteltavien ja tehtävien suunnittelua ja toteutusta palvelevien tutkimusten (esim. pohjatutkimukset) suorittamisesta tulee kaupungin lisäksi sopia alueen vuokralais(t)en kanssa.
10. Varausalueen luovuttaminen edellyttää, että kilpailun perusteella laadittava asemakaavanmuutos tulee lainvoimaiseksi.
- a. 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.
11. Varauksensaajan tulee saada hankkeelleen kaupungin alueellisen projekti- ja koordinaatiryhmän puoltava lausunto ennen rakennusluvan hakemista.
12. Varauksensaajan tulee noudattaa soveltuvin osin liitteenä olevia yleisiä varausehtoja.
13. Varauksensaajalla on oikeus siirtää tähän varaukseen liittyvät oikeudet ja velvoitteet kokonaan tai osittain hallinnoimalleen kiinteistörahastolle.