

Tonttivarauksien perustelut ja eh- dot 2023

Helsinki

Sisällys

Tontti- ja hankekohtaiset perustelut esitettävälle varauksille sekä varausehdot.....	4
Helsingin kaupungin asuntotuotannolle varattavat tontit:.....	5
10. Sörnäinen, Nihti.....	5
Tontit 10667/3 (AK).....	5
21. Hermanni, Hermanninranta	6
Tontit 21683/1–2 (AK).....	6
21. Hermanni, Hermanninranta	7
Tontit 21684/1–4 (AK).....	7
21. Hermanni, Hermanninranta	8
Tontit 21685/3 ja 4 (AK).....	8
38. Malmi, Nallenrinne.....	9
Tontit 38236/1, 2 ja 4 (AK).....	9
38. Malmi, Lentoasemankorttelit.....	11
Tontit 38264/1, 2, 5 ja 6 (AK).....	11
49. Laajasalo, Yliskylä, Laajasalon kauppakeskuksen alue	13
Tontti 49050/2 (AK).....	13
49. Laajasalo, Tullisaari.....	14
Tontti 49057/4 (AK).....	14
49. Laajasalo, Koirasaarentie-Ilomäentie.....	15
Tontti 49063/13 (AK).....	15
54. Vuosaari, Meri-Rastilan länsiosa	16
Tontti 54213/6 (AK).....	16
Erillisillä kilpailu- ja ilmoittautumismenettelyillä luovutettavaksi esitettävät tontit.....	18
10. Sörnäinen, Nihti.....	18
Tontit 10667/1–2 (AK) ja 4 (AK-1).....	18
10. Sörnäinen, Nihti.....	19
Tontit 10676/1–4 (AK).....	19
20. Länsisatama, Jätkäsaari.....	20
Tontti 20086/1 (AK) ja tontit 20086/2–10 (A).....	20
20. Länsisatama, Jätkäsaari.....	21
Tontit 20087/1 (AK), 2 (A), 3 (AK) ja 4 (A).....	21
20. Länsisatama, Jätkäsaari.....	22
Tontit 20088/1 (AK) ja 2 (A)	22
21. Hermanni, Hermanninranta	23
Tontti 21683/3 (AK).....	23
21. Hermanni, Hermanninranta	24

Tontit 21685/1–2 (AK).....	24
21. Hermannin, Hermanninranta	25
Tontit 21687/1–3 (AK).....	25
28. Oulunkylä, Patola, Käskynhaltijantien varsi.....	26
Tontti 28300/15 (A) ja tontit 28301/12 ja 13 (A).....	26
33. Kaarela, Honkasuo	27
Tontti 33372/3 (AP).....	27
36. Viikki, Pihlajistonkallio.....	28
Alue Pihlajistonkalliosta	28
38. Malmi, Nallenrinne.....	29
Tontit 38237/3 ja 4 (AK).....	29
38. Malmi, Nallenrinne.....	30
Tontit 38255/1–3 ja 6 (AK).....	30
38. Malmi, Lentoasemankorttelit.....	31
Tontit 38264/3, 4 ja 7 (AK).....	31
38. Malmi, Lentoasemankorttelit.....	32
Tontit 38265/1–3 (AK).....	32
49. Laajasalo, Yliskylä, Koirasaarentie-Ilomäentie.....	33
Tontti 49003/13 (AK).....	33
49. Laajasalo, Yliskylä, Koirasaarentie-Ilomäentie.....	34
Tontti 49005/19 (AP).....	34
49. Laajasalo, Kruunuvuorenranta.....	35
Tontti 49305/1 (AK).....	35
54. Vuosaari, Meri-Rastilan länsiosa	36
Tontti 54247/1 (AK).....	36
Liitteet.....	37

Tontti- ja hankekohtaiset perustelut esitettäville varauksille sekä varausehdot

Esitetyt perustelut täydentävät yleisiä perusteluita, jotka on esitetty varsinaisessa esitystekstissä. Tontit on käsitelty jäljempänä kaupunginosittain siten, että ensin esitetään Helsingin kaupungin asuntotuotantopalveluille ja jäljempänä erilaisia kilpailuja varten varattavaksi esitetyt tontit perusteluineen.

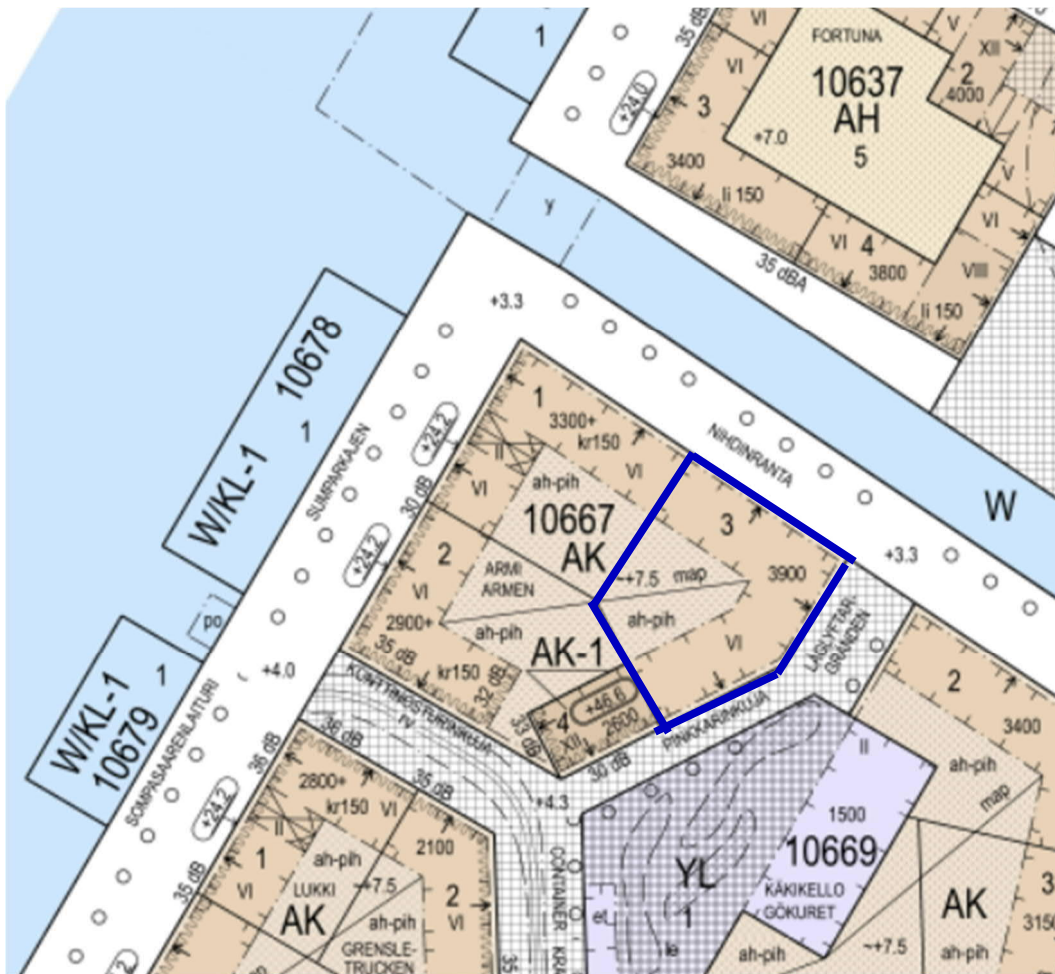
Tonttien tarkemmat perustiedot sekä tonttikohtaiset asuntomääräarviot ilmenevät varsinaisen esityslistan liitteenä olevasta tontinvarausesityksen yhteenvetotaulukosta. Yhteenvetotaulukosta ilmenee myös arviot tonttien rakentamiskelpoisuudesta.

Tonttikohtaiset varausehdot on esitetty Helsingin kaupungin asuntotuotannolle esitettäville tontinvarauksille. Erillisillä kilpailu- ja ilmoittautumismenettelyillä luovutettavaksi esitettävien tonttien varausehdot esitetään tulevissa kilpailumateriaalissa.

Helsingin kaupungin asuntotuotannolle varattavat tontit:

10. Sörnäinen, Nihti

Tontit 10667/3 (AK)



Ote asemakaavasta 12576. Kartta ei ole mittakaavassa.

Nihtiin asemakaava-alueen asuntokannan monipuolisuuden varmistamiseksi tontti 10667/3 (AK) (3 900 k-m²) esitetään varattavaksi Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Att:lle).

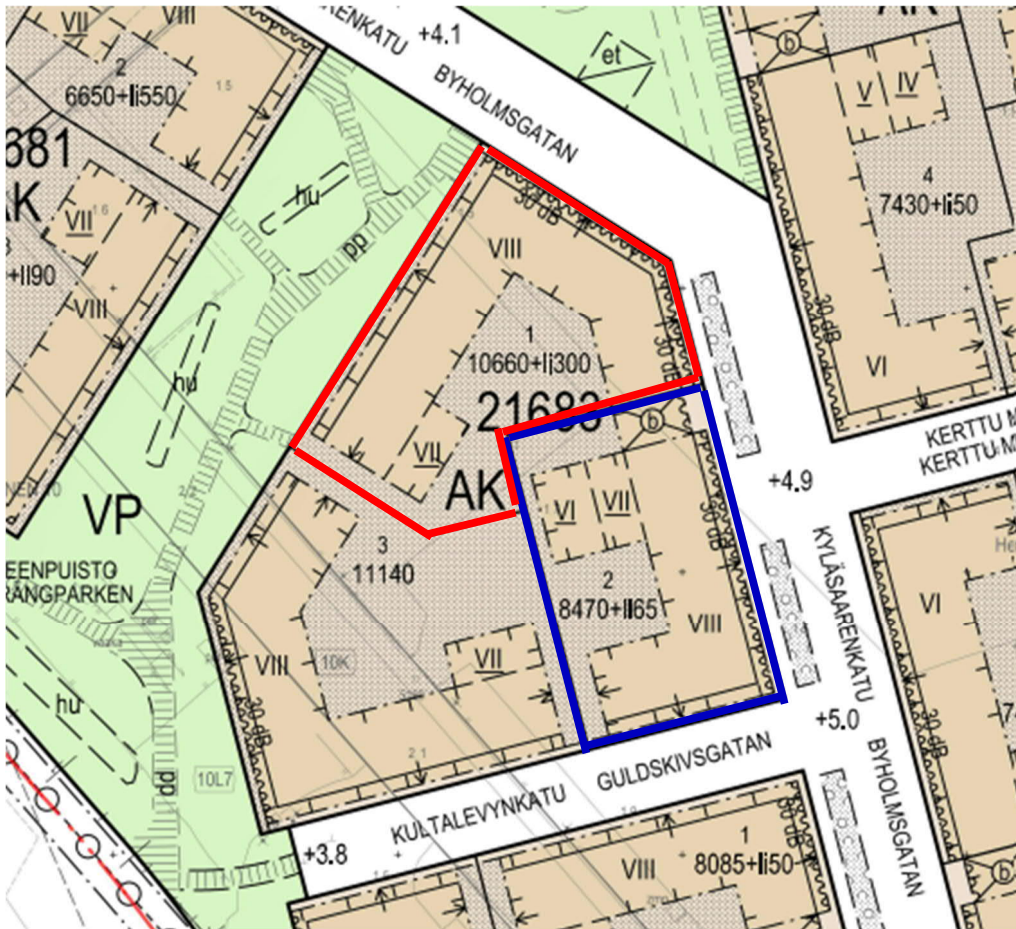
Tontti 10667/3 varataan Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Att:lle) valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotannon suunnittelua varten 31.12.2026 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 1 olevia tonttien yleisiä varausehtoja
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 2 maaomaisuuden kehittämisen ja tonttien -palvelun 15.10.2021 päivättyä toimintaohjetta kaupungin tonttien rakennuttajille kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevia Kalasataman Nihdin alueellisia lisäehtoja
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 4 olevia Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät, tontinluovutusehtoja 4.10.2022
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 5 olevia Nihdin eteläosan suunniteluohjeita talonrakentamista varten 27.09.2022
- Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta (Sörnäinen, Nihti, tontti 10667/3) liitteenä 8

21. Hermanni, Hermanninranta

Tontit 21683/1–2 (AK)



Ote asemakaavamuutosehdotuksesta nro 12760. Kartta ei mittakaavassa

Hermanninrannan asemakaavamuutos nro 12760 on hyväksytty 15.3.2023. Kaava ei ole vielä lainvoimainen.

Hermanninrannan asemakaava-alueen asuntokannan monimuotoisuuden varmistamiseksi tontit 21683/1 (10 660 k-m²+li300 k-m²) ja 2 (8 470 k-m²+li65 k-m²) soveltuvat hyvin kohtuuhintaiseen asumiseen.

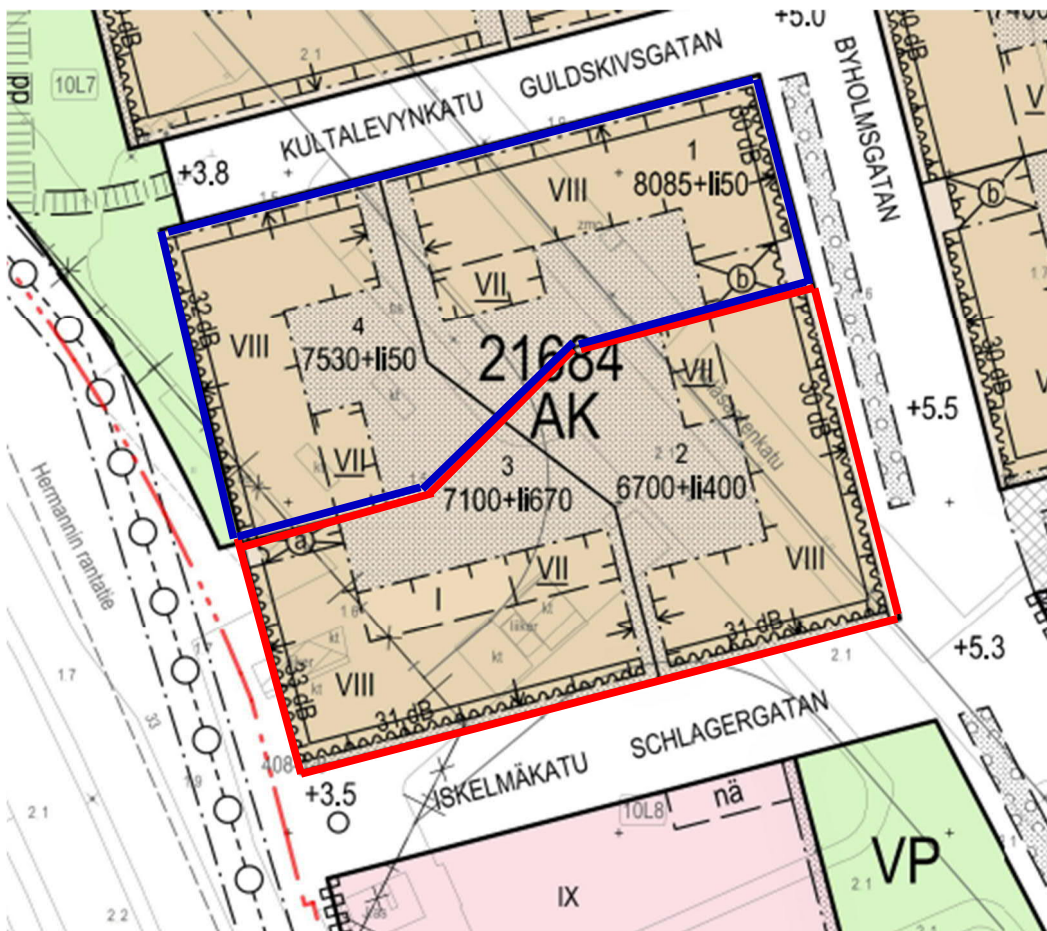
Tontti 21683/1 varataan Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Att:lle) välimuodon ja tontti 21683/2 valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotannon suunnittelua varten 31.12.2026 saakka seuraavin ehdoin:

- Tontti 21683/1 tulee toteuttaa joko asumisoikeustuotantona tai valmisteilla olevan AM-ohjelman mukaisena uutena välimuodon asuntotuotantona.

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeiden toteuttaminen edellyttää muun ohella alueen asemakaavan tulemistä voimaan.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 1 olevia tonttien yleisiä varausehtoja
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 2 maaomaisuuden kehittämisen ja tontit -palvelun 15.10.2021 päivättyä toimintaohjetta kaupungin tonttien rakennuttajille kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 6 olevia Kalasataman Hermanninrannan alueellisia lisäehtoja 27.4.2023
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 4 olevia Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät, tontinluovutusehtoja 4.10.2022
- Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta (Hermanni, Hermanninranta) liitteenä 9

21. Hermanni, Hermanninranta

Tontit 21684/1–4 (AK)



Ote asemakaavamuutosehdotuksesta nro 12760. Kartta ei mittakaavassa

Hermanninrannan asemakaavamuutos nro 12760 on hyväksytty 15.3.2023. Kaava ei ole vielä lainvoimainen.

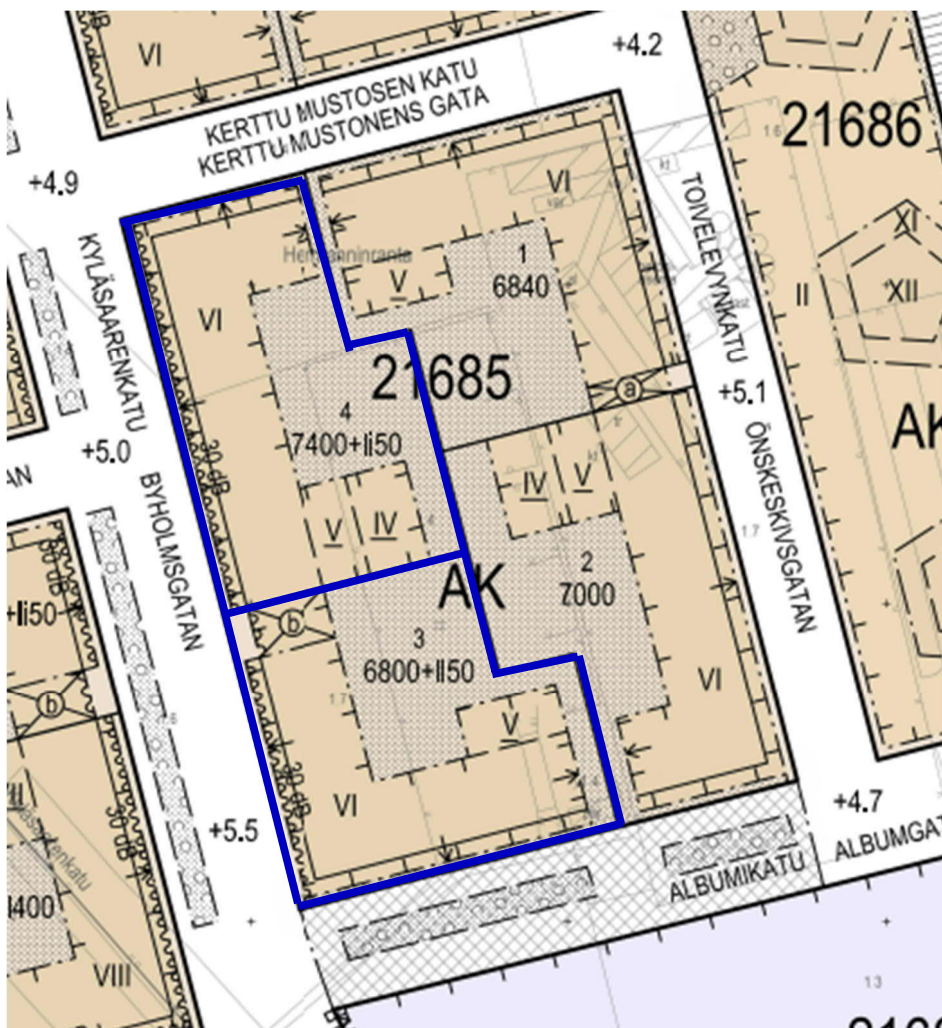
Hermanninrannan asemakaava-alueen asuntokannan monimuotoisuuden varmistamiseksi tontit 21684/1 (8 085 k-m²+li50 k-m²) ja 4 (7 530 k-m²+li50 k-m²) soveltuvat hyvin kohtuuhintaiseen vuokra-asumiseen. Tontit 2 (6 700 k-m²+ li400 k-m²) ja 3 (7 100 k-m²+ li670 k-m²) soveltuvat hyvin välimuodon tuotantoon.

Tontit 21684/1 ja 4 varataan Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Att:lle) valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotannon ja tontit 21684/2 ja 3 välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten 31.12.2026 saakka seuraavin ehdoin:

- Välimuotoon osoitetuista tonteista vähintään toinen tontti tulee toteuttaa asumisoikeustuotantona. Toinen tonteista tulee toteuttaa joko asumisoikeustuotantona tai valmisteilla olevan AM-ohjelman mukaisena uutena välimuodon asuntotuotantona.
- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeiden toteuttaminen edellyttää muun ohella alueen asemakaavan tulemistä voimaan.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 1 olevia tonttien yleisiä varausehtoja
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 2 maaomaisuuden kehittämisen ja tontit -palvelun 15.10.2021 päivättyä toimintaohjetta kaupungin tonttien rakennuttajille kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 6 olevia Kalasataman Hermanninrannan alueellisia lisäehtoja 27.4.2023
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 4 olevia Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät, tontinluovutusehtoja 4.10.2022
- Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta (Hermanni, Hermanninranta) liitteenä 9

21. Hermanni, Hermanninranta

Tontit 21685/3 ja 4 (AK)



Ote asemakaavamuutosehdotuksesta nro 12760. Kartta ei mittakaavassa

Hermanninrannan asemakaavamuutos nro 12760 on hyväksytty 15.3.2023. Kaava ei ole vielä lainvoimainen.

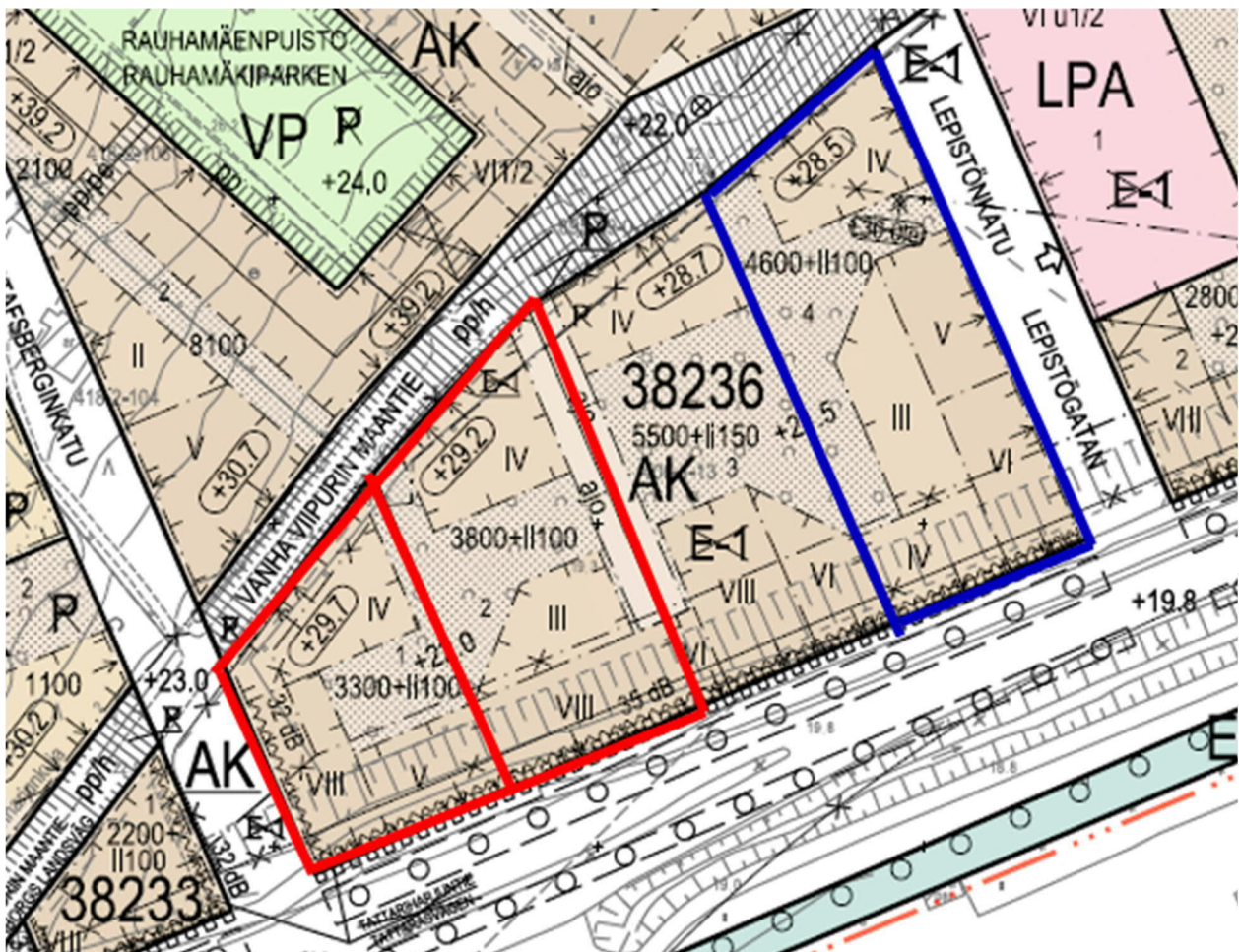
Hermanninrannan asemakaava-alueen asuntokannan monimuotoisuuden varmistamiseksi tontit 21685/3 (6 800 k-m²+li50 k-m²) ja 4 (7 400 k-m²+li50 k-m²) soveltuvat hyvin kohtuuhintaiseen vuokra-asumiseen.

Tontit 21685/3 ja 4 varataan Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Att:lle) valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotannon suunnittelua varten 31.12.2026 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeiden toteuttaminen edellyttää muun ohella alueen asemakaavan tulemistä voimaan.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 1 olevia tonttien yleisiä varausehtoja
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 2 maaomaisuuden kehittämisen ja tontit -palvelun 15.10.2021 päivättyä toimintaohjetta kaupungin tonttien rakennuttajille kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 6 olevia Kalasataman Hermanninrannan alueellisia lisäehtoja 27.4.2023
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 4 olevia Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät, tontinluovutusehtoja 4.10.2022
- Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta (Hermanni, Hermanninranta) liitteenä 9

38. Malmi, Nallenrinne

Tontit 38236/1, 2 ja 4 (AK)



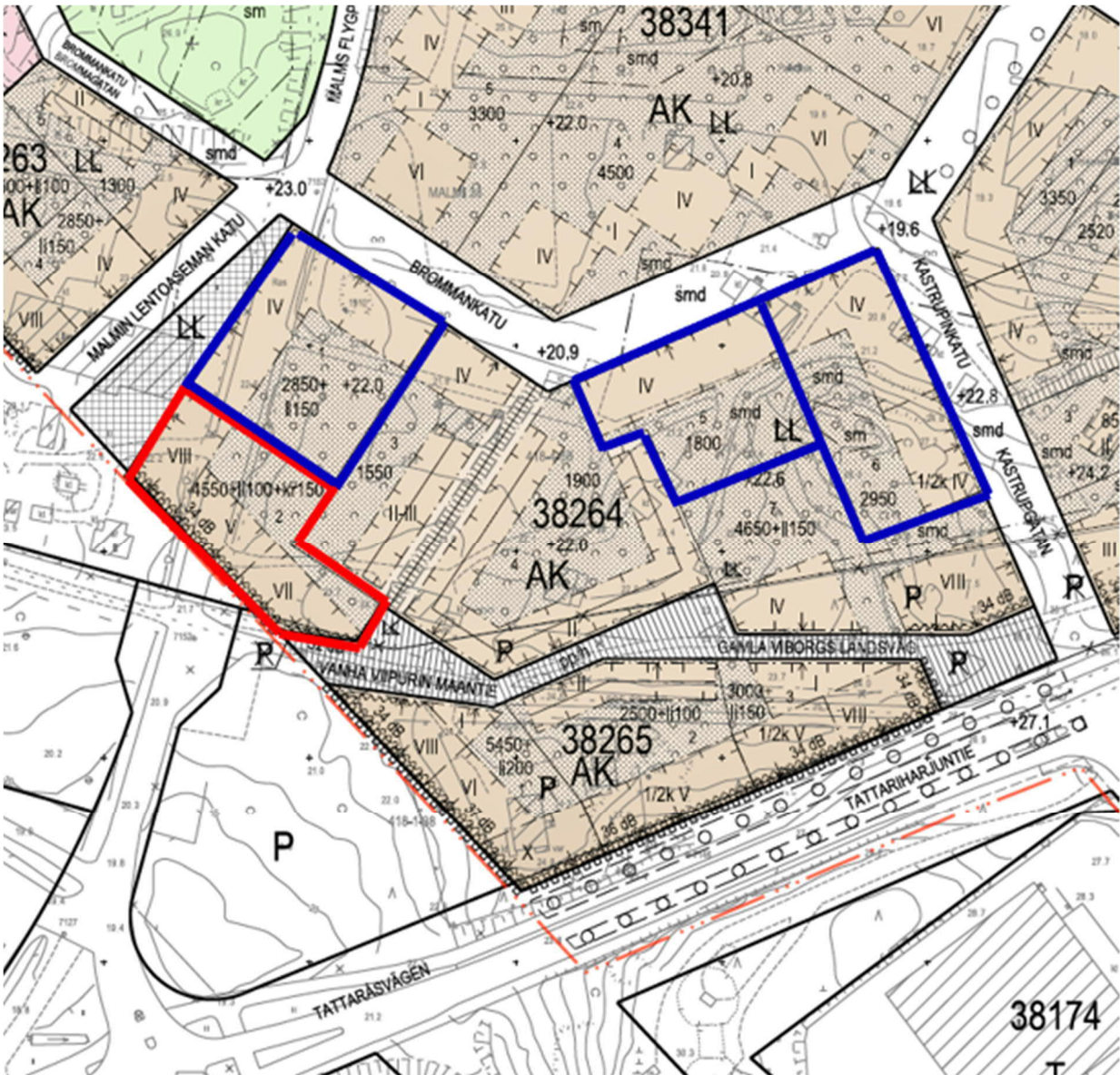
Ote asemakaavamuutoksesta nro 12577. Kartta ei mittakaavassa.

Nallenrinteen asemakaava-alueen asuntokannan monimuotoisuuden varmistamiseksi tontti 38236/4 (AK) (4 600 k-m² + 100 k-m²) varataan Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Att:lle) valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotannon suunnittelua varten sekä tontit 38236/1 (3 300 k-m² + 100 k-m²) ja 38236/2 (3 800 k-m² + 100 k-m²) varataan Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Att:lle) välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten 31.12.2026 saakka seuraavin ehdoin:

- Välimuotoon osoitetuista tonteista vähintään toinen tulee toteuttaa asumisoikeustuotantona. Toinen tonteista tulee toteuttaa joko asumisoikeustuotantona tai valmisteilla olevan AM-ohjelman mukaisena uutena välimuodon asuntotuotantona.
- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnittelun hankkeiden toteuttaminen edellyttää muun ohella alueen kunnallistekniikan rakentamista.
- Varauksensaaja on velvollinen ryhtymään kaupungin toimesta perustettavan alueellisen palveluyhtiön osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä. Alueellinen palveluyhtiö perustetaan palvelemaan alueen kaikkia asuntotontteja asemakaavaan merkittyjen alueellisten pysäköintilaitosten ja/tai autopaikkatonttien, yhteistilojen sekä muiden mahdollisten toimintojen toteuttamista, rahoittamista, käyttöä ja ylläpitoa varten.
- Varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan yhdessä korttelin muiden tonttien toimijoiden kanssa korttelikohtaisen kierrätyshuoneen suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.
- Varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan korttelin yhteispihan suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannuksen jakamisesta muiden korttelin toimijoiden kanssa.
- Lisäksi varauksensaaja on velvollinen sopimaan kaikista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa. Mikäli osapuolet eivät pääse sopimukseen edellä mainituista sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten jakamisesta, kaupungilla on oikeus määrätä sopimuksen ehdot. Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista kustannuksista.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 1 olevia tonttien yleisiä varausehtoja
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 2 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun 15.10.2021 päivättyä toimintaohjetta kaupungin tonttien rakennuttajille kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.
- Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta (Malmi, Nallenrinne) liitteenä 10.

38. Malmi, Lentoasemankorttelit

Tontit 38264/1, 2, 5 ja 6 (AK)



Ote asemakaavamuutoksesta nro 12623. Kartta ei mittakaavassa.

Lentoasemakorttelit asemakaava-alueen asuntokannan monimuotoisuuden varmistamiseksi tontit 38264/1 (2 850 k-m² + 150 k-m²), 38264/5 (1 800 k-m²) ja 38264/6 (2 950 k-m²) varataan Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Att:lle) valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotannon suunnittelua varten sekä tontti 38264/2 (4 550 k-m² + 250 k-m²) varataan Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Att:lle) asumisoikeustuotannon suunnittelua varten 31.12.2026 saakka seuraavin ehdoin:

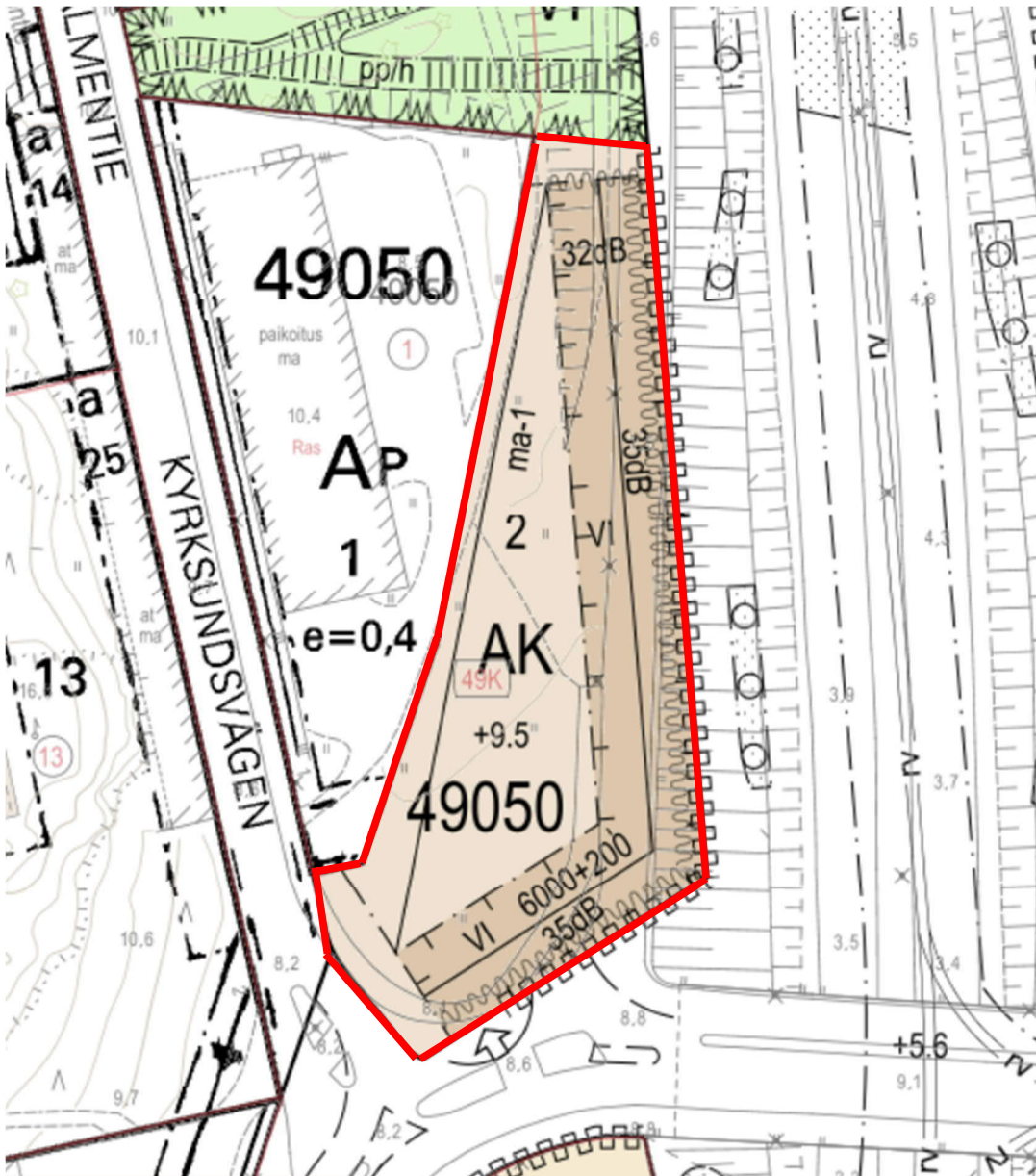
- Varauksensaaja on tietoinen, että suunniteltujen hankkeiden toteuttaminen edellyttää muun ohella alueen kunnallistekniikan rakentamista.
- Varauksensaaja on tietoinen, että tonteilla 38264/2, 5 ja 6 on purettavia rakennuksia. Lisäksi ko. tonteilla 38264/5 ja 6 on asemakaavan mukaan suojeltu linnoitusalue, jota koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava museon kanssa ja linnoitteet on dokumentoitava.
- Varauksensaaja on velvollinen ryhtymään kaupungin toimesta perustettavan alueellisen palveluyhtiön osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä. Alueellinen palveluyhtiö perustetaan palvelemaan alueen kaikkia asuntotontteja

asemakaavaan merkittyjen alueellisten pysäköintilaitosten ja/tai autopaikkatonttien, yhteistilojen sekä muiden mahdollisten toimintojen toteuttamista, rahoittamista, käyttöä ja ylläpitoa varten.

- Varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan yhdessä korttelin muiden tonttien toimijoiden kanssa korttelikohtaisen kierrätyshuoneen suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.
- Varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan korttelin yhteispihan suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannuksen jakamisesta muiden korttelin toimijoiden kanssa.
- Lisäksi varauksensaaja on velvollinen sopimaan kaikista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa. Mikäli osapuolet eivät pääse sopimukseen edellä mainituista sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten jakamisesta, kaupungilla on oikeus määrätä sopimuksen ehdot. Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista kustannuksista.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 1 olevia tonttien yleisiä varausehtoja
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 2 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun 15.10.2021 päivättyä toimintaohjetta kaupungin tonttien rakennuttajille kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.
- Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta liitteenä 11.

49. Laajasalo, Yliskylä, Laajasalon kauppakeskuk- sen alue

Tontti 49050/2 (AK)



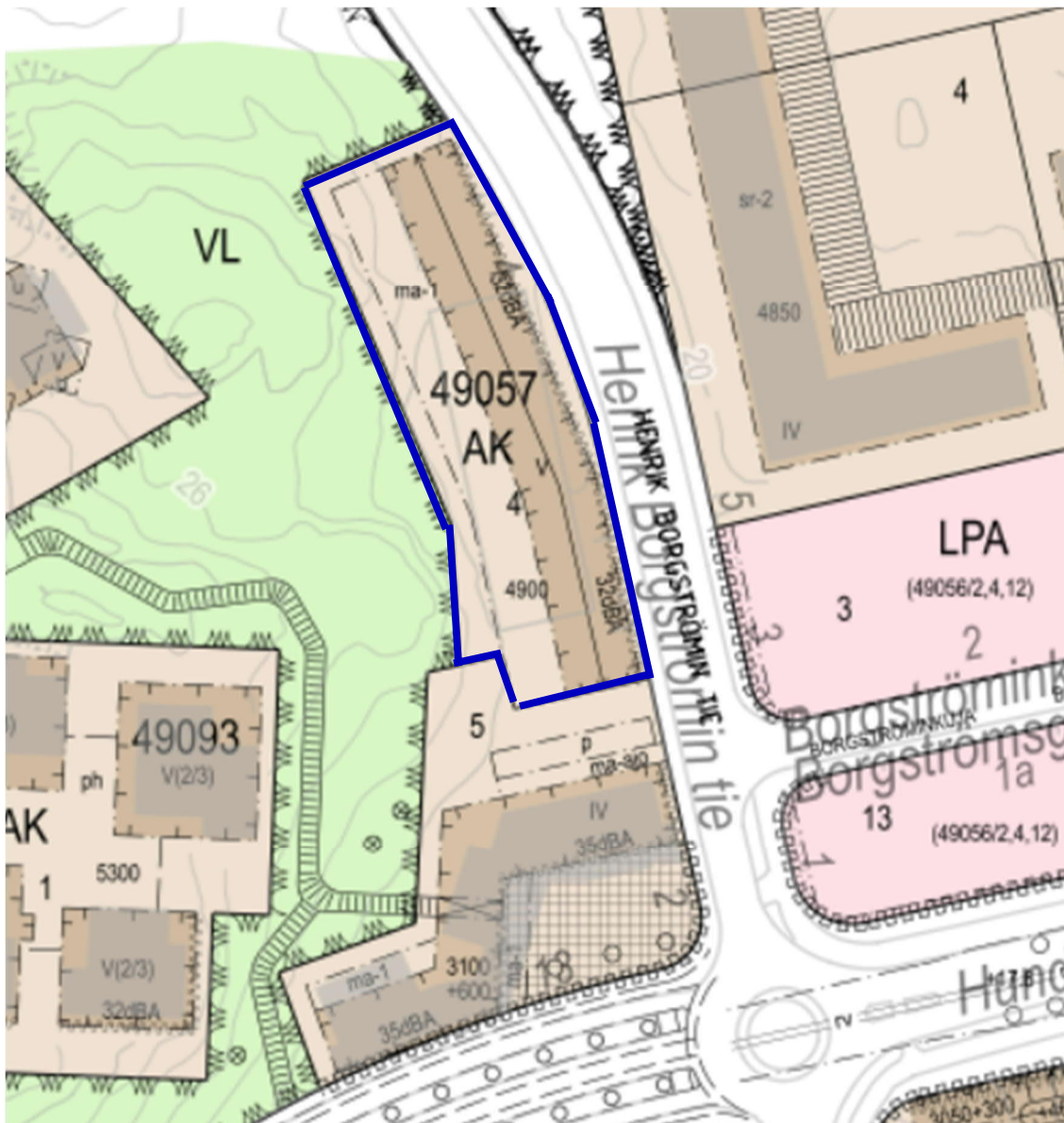
Ote asemakaavamuutoksesta nro 12430. Kartta ei mittakaavassa.

Välimuodon asuntoja alueella on erittäin vähän, jonka vuoksi tontti 49050/2 (6 000 k-m²+ 200 k- k-m²), varataan Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Att:lle) asumisoikeusasuntotuotannon suunnittelua varten 31.12.2026 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 1 olevia tonttien yleisiä varausehtoja.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 2 maaomaisuuden kehittämisen ja tontit -palvelun 15.10.2021 päivättyä toimintaohjetta kaupungin tonttien rakennuttajille kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.
- Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta liitteenä 11.

49. Laajasalo, Tullisaari

Tontti 49057/4 (AK)



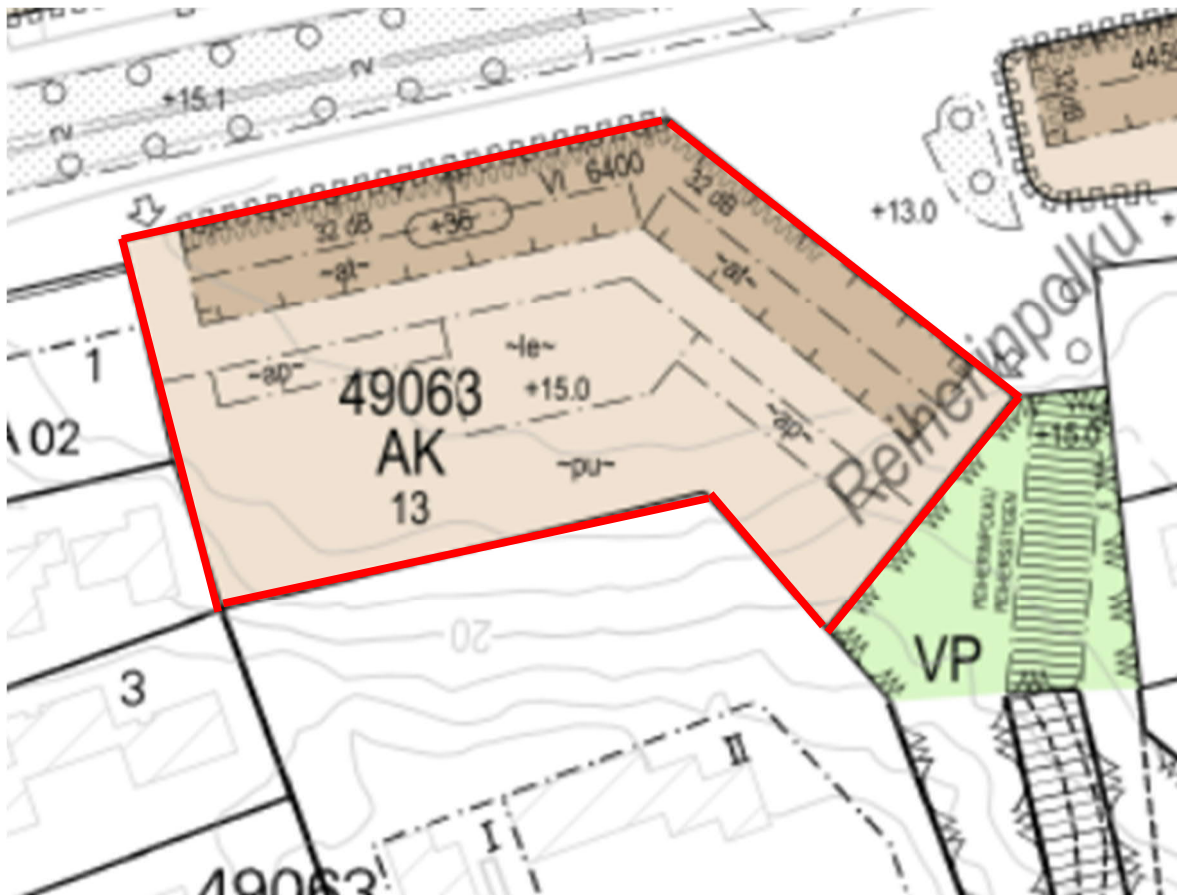
Ote asemakaavamuutoksesta nro 12000. Kartta ei mittakaavassa.

Alueen asuntokannan monimuotoisuuden varmistamiseksi tontti 49057/4 (4 900 k-m²), varataan Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Att:lle) varataan Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Att:lle) valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotannon suunnittelua varten 31.12.2026 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeiden toteuttaminen edellyttää muun ohella tonttiin kohdistuvan 31.12.2025 saakka voimassa olevan maanvuokrasopimuksen päättymistä ja tontilla olevien autokatosten poistamista.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 1 olevia tonttien yleisiä varausehtoja.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 2 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun 15.10.2021 päivättyä toimintaohjetta kaupungin tonttien rakennuttajille kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 7 olevaa Kruunuvuorenrannan alueellisia ehtoja 24.11.2020.
- Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta liitteenä 11.

49. Laajasalo, Koirasaarentie-Ilomäentie

Tontti 49063/13 (AK)



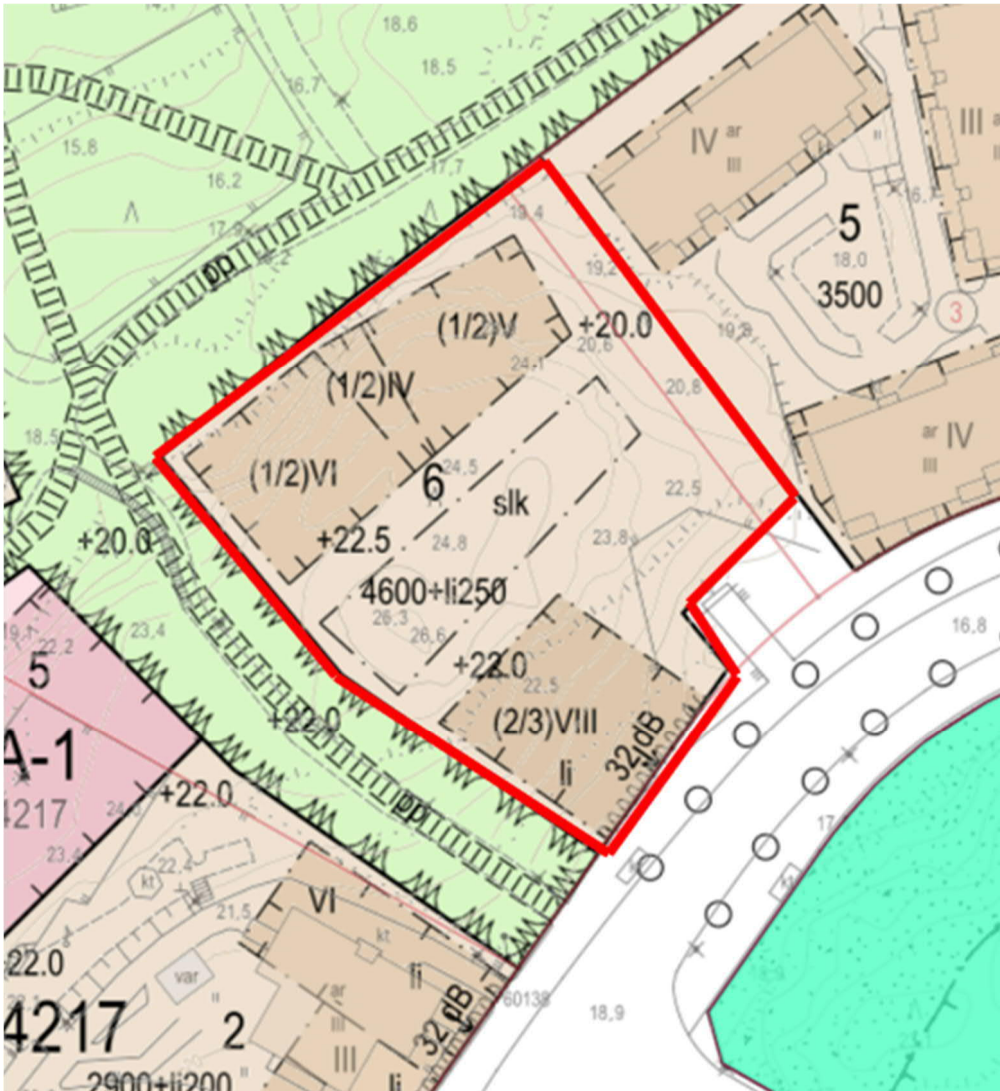
12548

Alueen asutokannan monimuotoisuuden varmistamiseksi tontti 49063/13 (6 400 k-m²), varataan Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Att:lle) varataan Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Att:lle) asumisoikeusasuntotuotannon suunnittelua varten 31.12.2026 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että Koirasaarentien katurakentamista varten saatetaan väliaikaisesti tarvita tilaa varausalueelta. Varauksensaaja on velvollinen selvittämään asian ennen rakennustöiden aloittamista.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 1 olevia tonttien yleisiä varausehtoja.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 2 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun 15.10.2021 päivättyä toimintaohjetta kaupungin tonttien rakennuttajille kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.
- Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta liitteenä 11.

54. Vuosaari, Meri-Rastilan länsiosa

Tontti 54213/6 (AK)



Ote asemakaavasta 12570. Kartta ei ole mittakaavassa.

Alueen asutokannan monimuotoisuuden varmistamiseksi tontti 54213/6 (4 600 k-m²+ li250 k-m²) varataan Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Att:lle) varataan Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Att:lle) asumisoikeusasuntotuotannon suunnittelua varten 31.12.2026 saakka seuraavin ehdoin:

- Varausensaaja on velvollinen maksamaan asemakaavassa varauksen kohteelle merkityn rakennusoikeuden mukaisesti Helsingin kaupungin kaupunginkanslian talous- ja suunnitelluosaston aluerakentamiselle tai muulle kaupungin ilmoittamalle taholle ympäristötaiteelliseen yhteistyöhön 10 e/k-m² (rakennuskustannusindeksi 11/2021) ja indeksitarkistuksen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen mennessä. Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2015 = 100, jolloin 11/2021 pisteluku on 114,1.
- Tontin 54213/6 osittainen asukaspysäköinti tulee sijoittaa alueen kortteleita 54217 ja 54247 sekä tonttia 54213/6 yhteisesti palvelemaan perustettavaan pysäköintilaitokseen autopaikkojen korttelialueen tontille (LPA) 54217/5. Varausensaaja on velvollinen tahollaan liittymään perustettavan pysäköintiyhtiön osakkaaksi ja samalla osallistumaan sen toiminnasta aiheutuviin kustannuksiin niin suunnittelun, rakentamisen kuin ylläpidonkin osalta. Lisäksi varausensaaja on velvollinen sopimaan muiden autopaikkoja po. tontille sijoittavien kortteleiden 54217 ja tontin 54247 toteuttajien

kanssa pysäköintilaitoksen käyttöön, ylläpitoon ja peruskorjaukseen liittyvistä asioista sekä niihin liittyvien kustannusten jakautumisesta osapuolien välillä. Autopaikkojen hinnoittelu määräytyy omakustannusperusteisesti.

Lisäksi korttelien 54217 ja 54247 sekä tontin 54213/6 varauksensaajat ovat velvollisia yhteistyössä pysäköintilaitoksen toteuttajan kanssa sopimaan käyttöä koskevista rasite ja/tai yhteisjärjestelysopimuksista.

Tontin 54213/6 loput asukaspysäköintipaikat tulee sijoittaa alueen tonttien 54231/3, 4, 5 ja 6 sekä tonttia 54213/6 yhteisesti palvelemaan perustettavaan pysäköintilaitokseen autopaikkojen korttelialueen tontille (LPA) 54231/7.

Varauksensaaja on velvollinen tahollaan liittymään perustettavan pysäköintiyhtiön osakkaaksi ja samalla osallistumaan sen toiminnasta aiheutuviin kustannuksiin niin suunnittelun, rakentamisen kuin ylläpidonkin osalta. Lisäksi varauksensaaja on velvollinen sopimaan muiden autopaikkoja po. tontille sijoittavien tonttien 54231/3, 4, 5 ja 6 toteuttajien kanssa pysäköintilaitoksen käyttöön, ylläpitoon ja peruskorjaukseen liittyvistä asioista sekä niihin liittyvien kustannusten jakautumisesta osapuolien välillä. Autopaikkojen hinnoittelu määräytyy omakustannusperusteisesti.

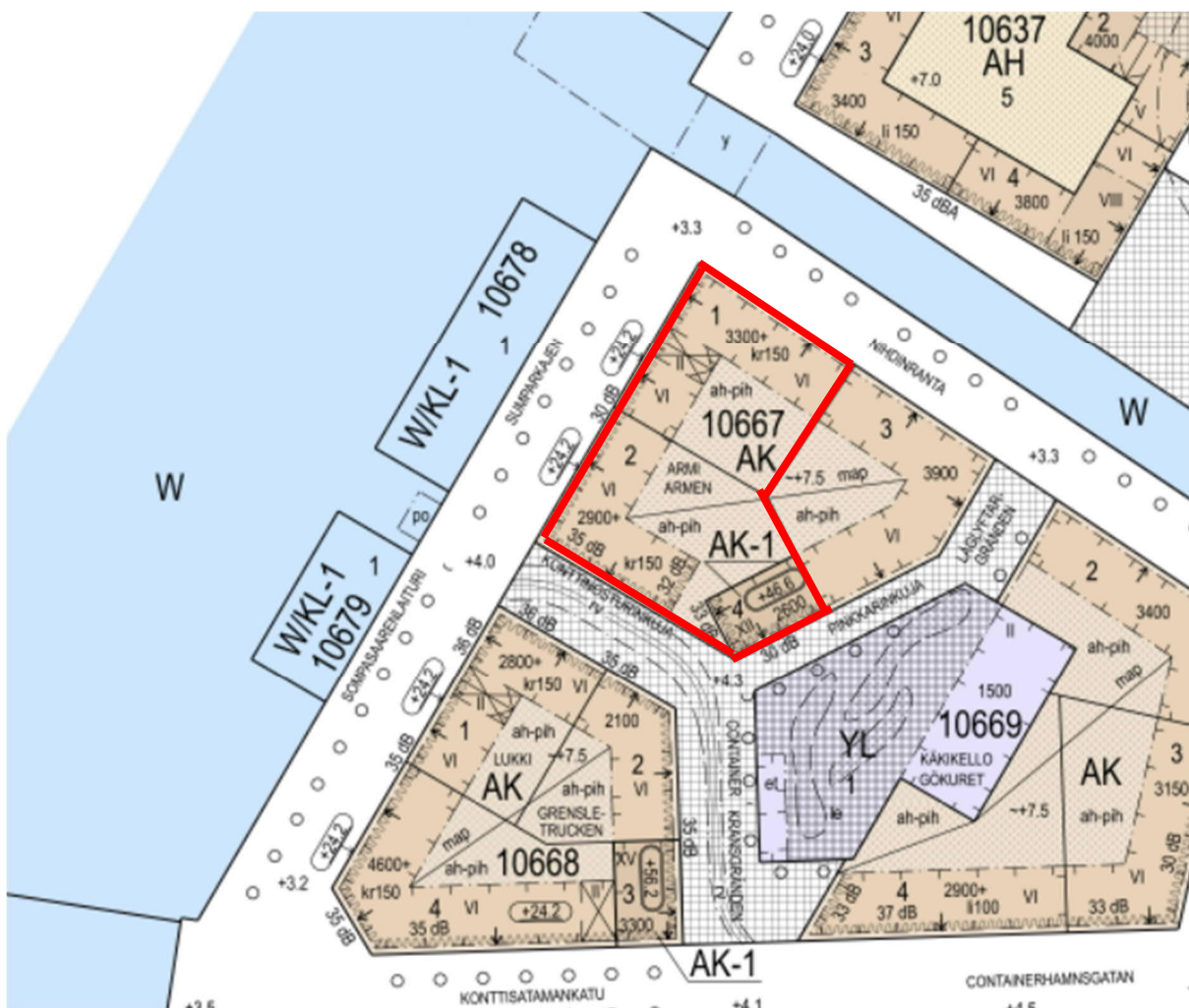
Lisäksi tonttien 54231/3, 4, 5 ja 6 sekä tontin 54213/6 varauksensaajat ovat velvollisia yhteistyössä pysäköintilaitoksen toteuttajan kanssa sopimaan käyttöä koskevista rasite ja/tai yhteisjärjestelysopimuksista.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 1 olevia tonttien yleisiä varausehtoja.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 2 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun 15.10.2021 päivättyä toimintaohjetta kaupungin tonttien rakennuttajille kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.
- Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta liitteenä 11.

Erillisillä kilpailu- ja ilmoit- tautumismenettelyillä luo- vutettavaksi esitettävät ton- tit

10. Sörnäinen, Nihti

Tontit 10667/1–2 (AK) ja 4 (AK-1)



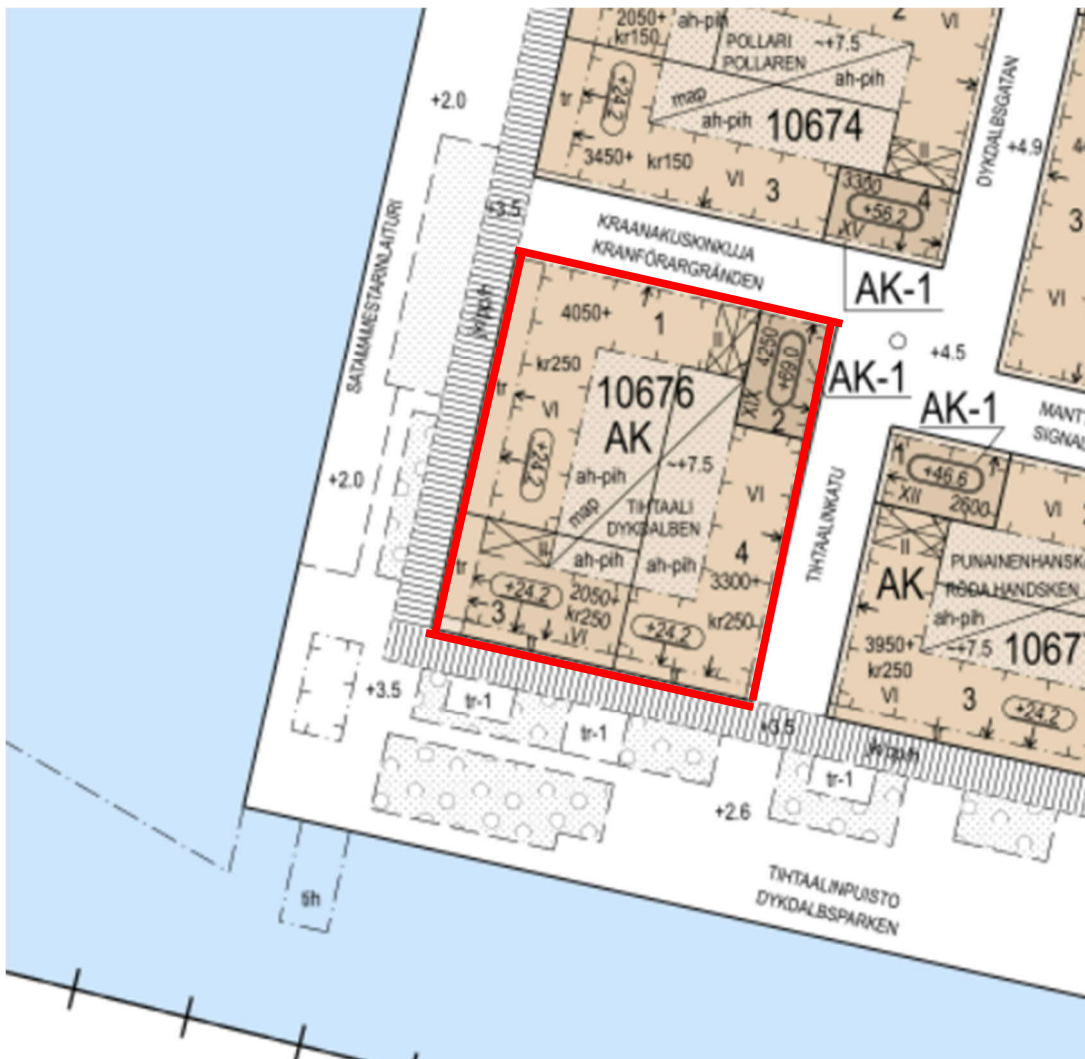
Ote asemakaavasta 12576. Kartta ei ole mittakaavassa.

Tontit 10667/1 ja 2 (AK) sekä tontti 10667/4 (yht. 8 800 k-m²+ kr300 k-m²) esitetään luovutettavaksi hintakilpailulla siten, että tontti luovutetaan vuokraamalla sääntelemättömään vapaarahoitteeseen omistusasuntotuotantoon. Hintakilpailussa kilpaillaan tonttien maanvuokrien lisäksi kertasuorituksena maksettavan maanvuokran lisäosuuden suuruudella.

Tontit soveltuvat sijainnin perusteella erinomaisesti sääntelemättömään asuntotuotantoon. Tonttien rahoitus- ja hallintamuototarkastelu vastaa AM-ohjelman mukaista tavoitetta.

10. Sörnäinen, Nihti

Tontit 10676/1–4 (AK)



Ote asemakaavasta 12576. Kartta ei ole mittakaavassa.

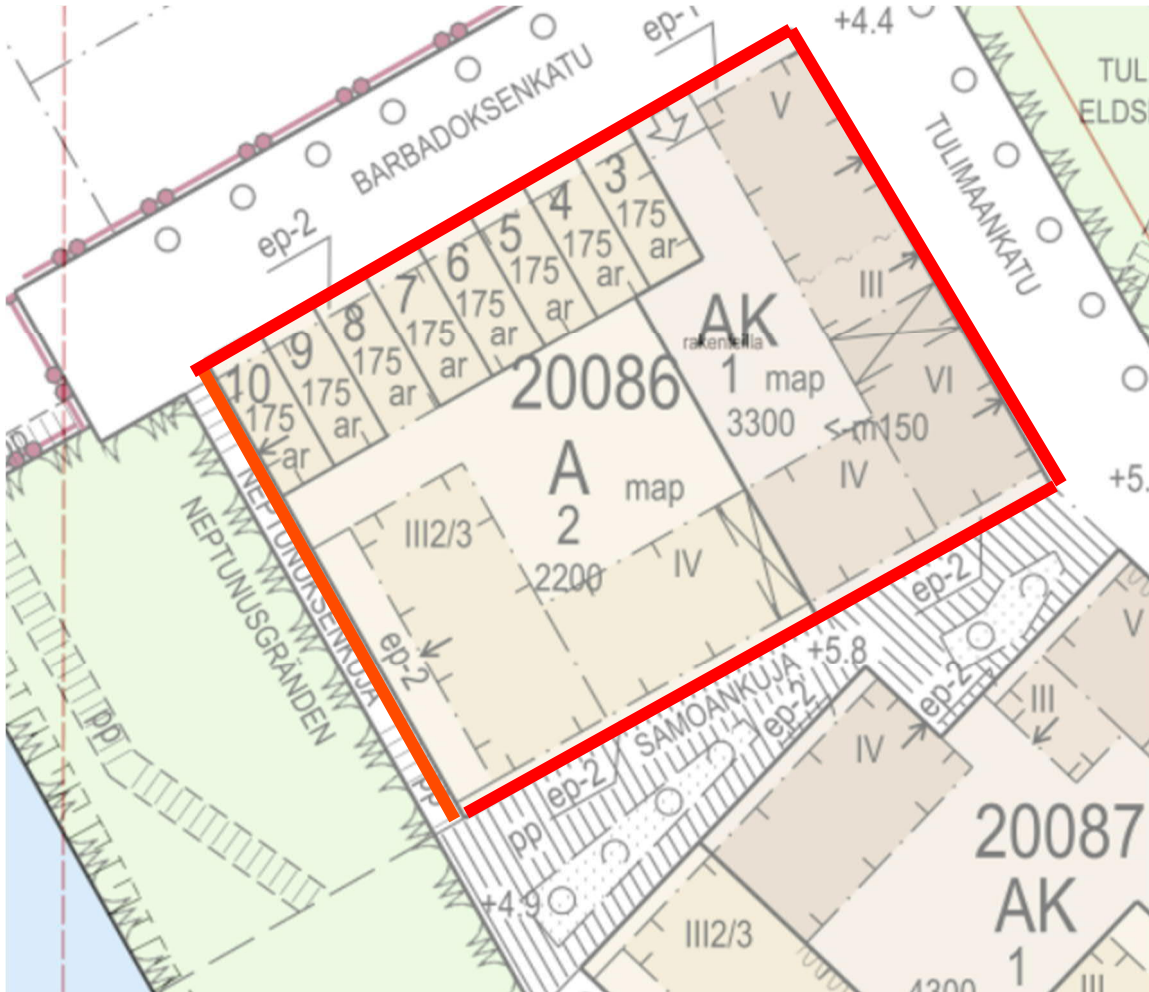
Tontit (AK) 10676/1-4 (yht. 13 650 k-m² +kr750 k-m²) esitetään luovutettavaksi hintakilpailulla toimijalle / toimijoille siten, että tontti luovutetaan sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistaja- tai vuokra-asuntotuotantoon. Rakennusoikeudesta saa korkeintaan 50 % osoittaa vuokra-asuntotuotantoon.

Tontit soveltuvat sijainnin perusteella erinomaisesti sääntelemättömään asuntotuotantoon. Tonttien rahoitus- ja hallintamuototarkastelu vastaa AM-ohjelman mukaista tavoitetta.

Lähtökohtaisesti tontit luovutetaan myymällä markkina-arvoon, koska kyseessä on rannalla sijaitseva vetovoimainen tontti. Kaupunginhallituksen 1.4.2019 hyväksymien tonttluovutuslinjausten mukaisesti tontti voidaan luovuttaa myymällä, koska se luovutetaan sääntelemättömään tuotantoon.

20. Länsisatama, Jätkäsaari

Tontti 20086/1 (AK) ja tontit 20086/2–10 (A)



Ote asemakaavasta 12500. Kartta ei ole mittakaavassa.

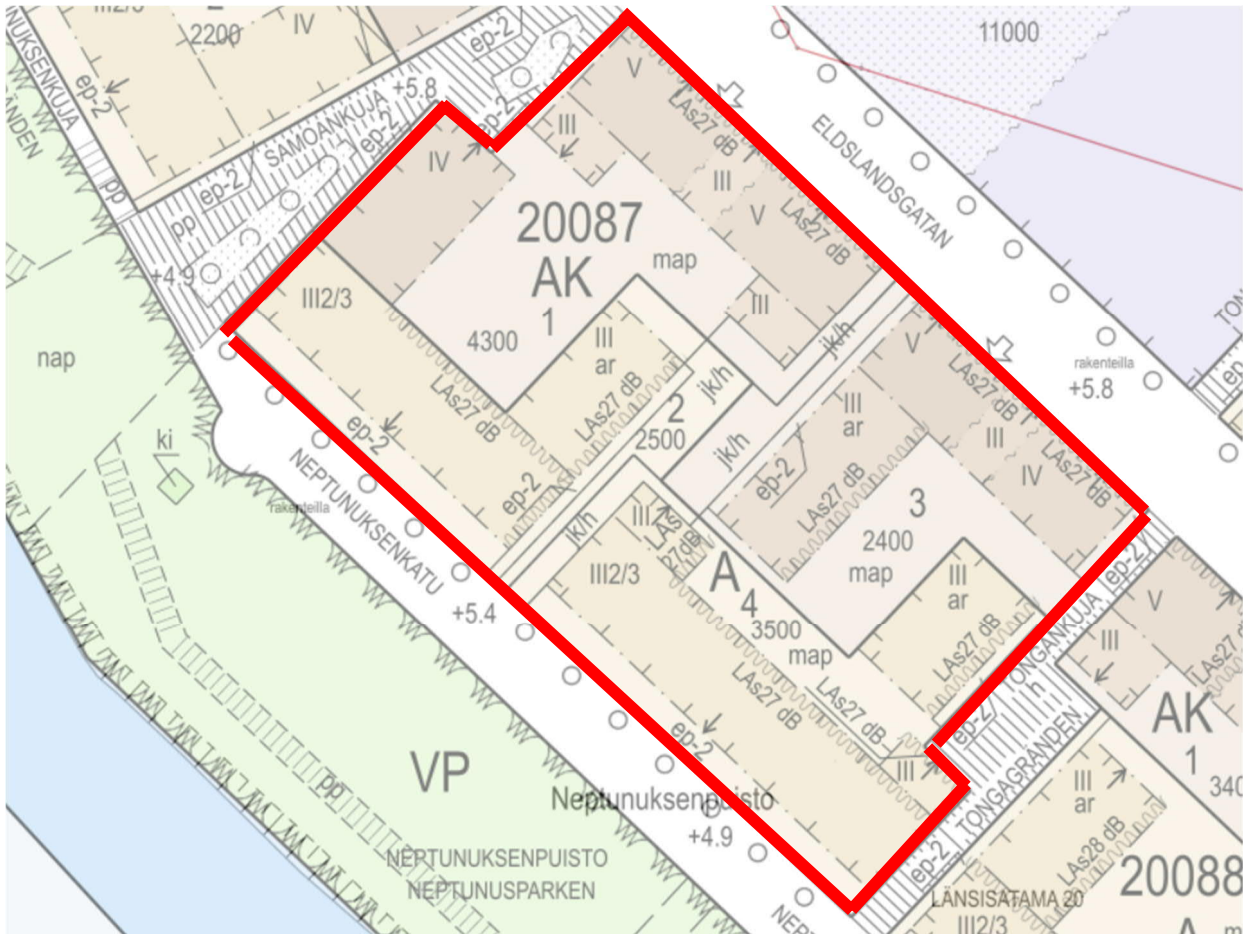
Tontit (AK) ja (A) 20086/1-10 (yht. 6 750k-m² +m150 k-m²) esitetään luovutettavaksi hintakilpailulla toimijalle / toimijoille siten, että tontti luovutetaan sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistaja/tai vuokra-asuntotuotantoon. Rakennusoikeudesta saa korkeintaan 50 % osoittaa vuokra-asuntotuotantoon. Hintakilpailun voittajalla / voittajilla on velvoite järjestää arkkitehtuurikilpailu.

Tontit soveltuvat sijainnin perusteella erinomaisesti sääntelemättömään asuntotuotantoon. Tonttien rahoitus- ja hallintamuototarkastelu vastaa AM-ohjelman mukaista tavoitetta.

Lähtökohtaisesti tontit luovutetaan myymällä markkina-arvoon, koska kyseessä on rannalla sijaitseva vetovoimainen tontti. Kaupunginhallituksen 1.4.2019 hyväksymien tonttluovutuslinjausten mukaisesti tontti voidaan luovuttaa myymällä, koska se luovutetaan sääntelemättömään tuotantoon.

20. Länsisatama, Jätkäsaari

Tontit 20087/1 (AK), 2 (A), 3 (AK) ja 4 (A)



Ote asemakaavasta 12500. Kartta ei ole mittakaavassa.

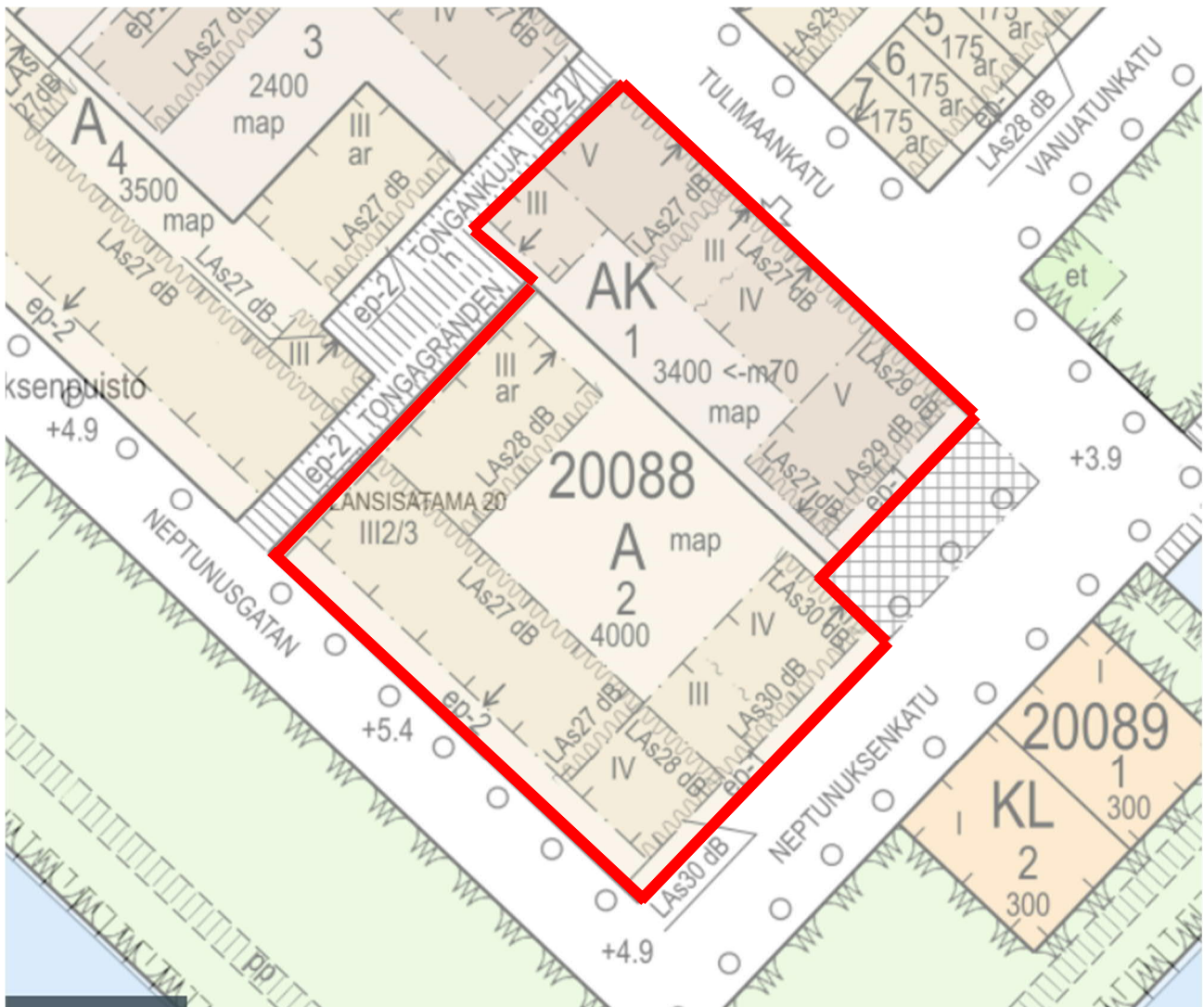
Tontit (AK) ja (A) 20087/1–4 (yht. 12 700 k-m²) esitetään luovutettavaksi hintakilpailulla toimijalle / toimijoille siten, että tontti luovutetaan sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon. Rakennusoikeudesta saa korkeintaan 50 % osoittaa vuokra-asuntotuotantoon. Hintakilpailun voittajalla / voittajilla on velvoite järjestää arkkitehtuurikutsukilpailu.

Tontit soveltuvat sijainnin perusteella erinomaisesti sääntelemättömään asuntotuotantoon. Tonttien rahoitus- ja hallintamuototarkastelu vastaa AM-ohjelman mukaista tavoitetta.

Lähtökohtaisesti tontit luovutetaan myymällä markkina-arvoon, koska kyseessä on rannalla sijaitseva vetovoimainen tontti. Kaupunginhallituksen 1.4.2019 hyväksymien tontinluovutuslinjausten mukaisesti tontti voidaan luovuttaa myymällä, koska se luovutetaan sääntelemättömään tuotantoon.

20. Länsisatama, Jätkäsaari

Tontit 20088/1 (AK) ja 2 (A)



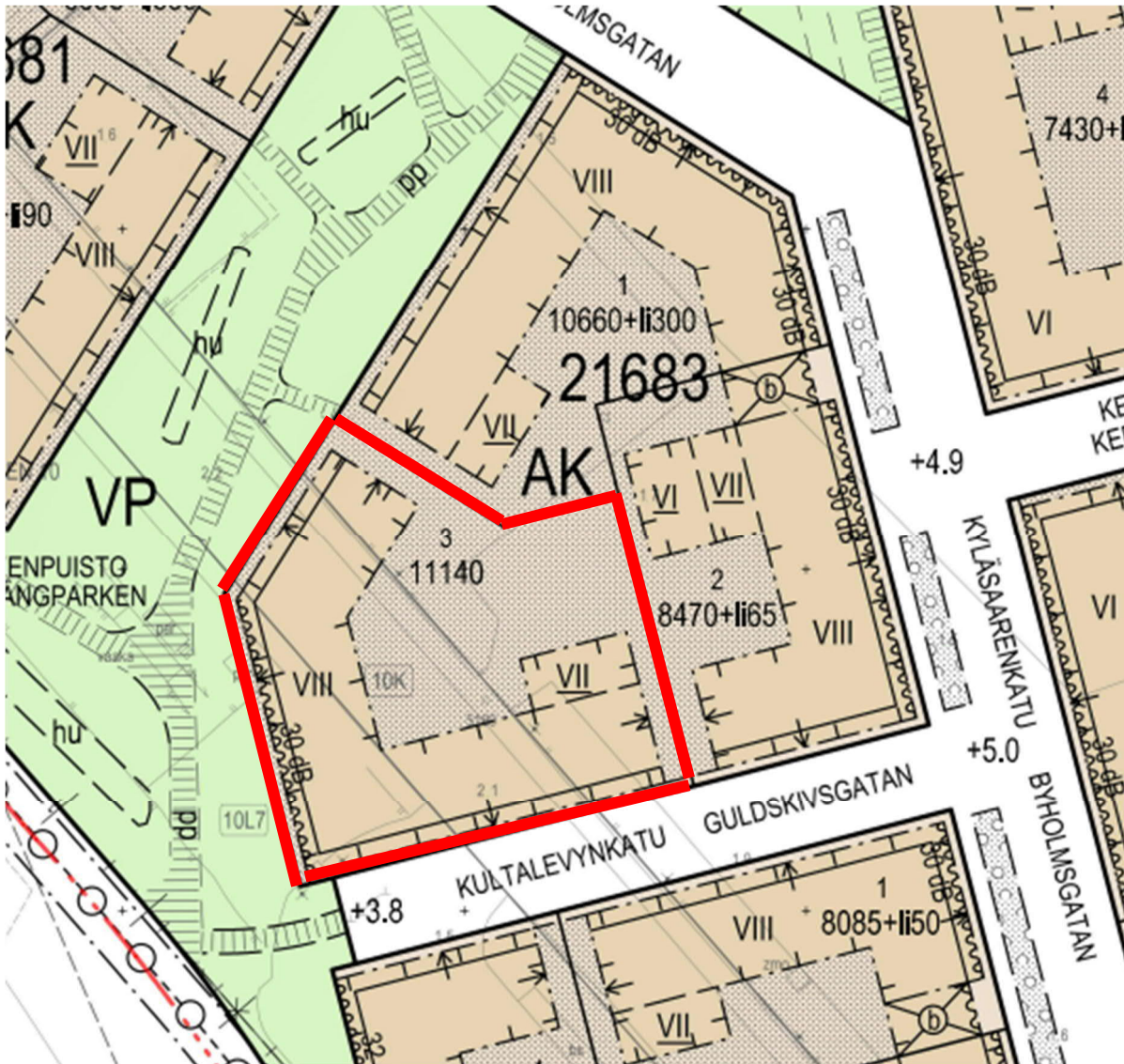
Ote asemakaavasta 12500. Kartta ei ole mittakaavassa.

Tontit 20088/1 (AK) ja 2 (A) (yht. 7 330 k-m²+ m70 k-m²) esitetään luovutettavaksi hintakilpailulla siten, että tontti luovutetaan vuokraamalla sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon. Rakennusoikeudesta saa korkeintaan 50 % osoittaa vuokra-asuntotuotantoon. Hintakilpailussa kilpaillaan tonttien maanvuokrien lisäksi kertasuorituksena maksettavan maanvuokran lisäosuuden suuruudella. Hintakilpailun voittajalla / voittajilla on velvoite järjestää arkkitehtuurikutsukilpailu

Tontit soveltuvat sijainnin perusteella erinomaisesti sääntelemättömään asuntotuotantoon. Tonttien rahoitus- ja hallintamuototarkastelu vastaa AM-ohjelman mukaista tavoitetta.

21. Hermanni, Hermanninranta

Tontti 21683/3 (AK)



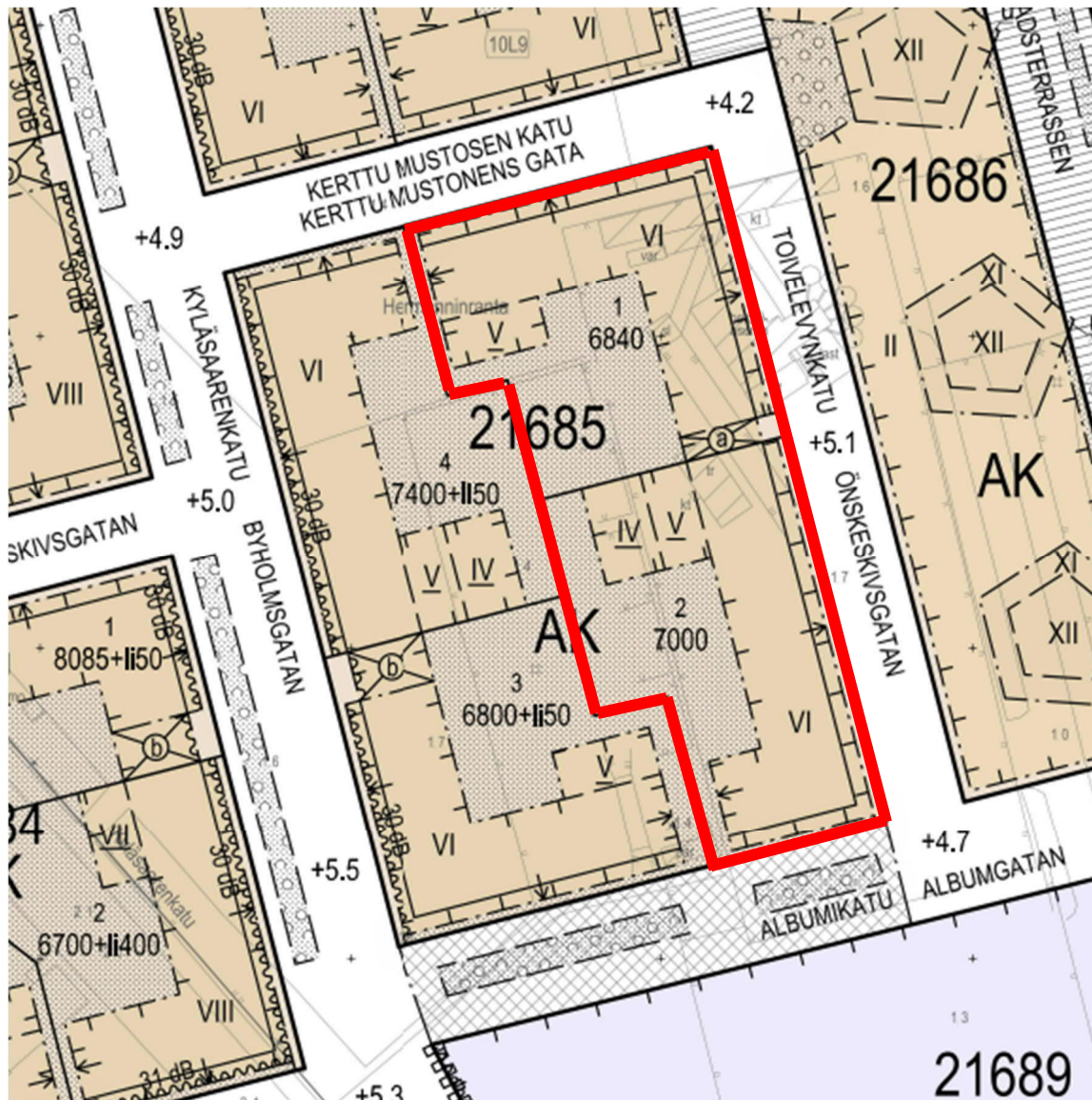
Ote asemakaavamutosehdotuksesta nro 12760. Kartta ei mittakaavassa.

Tontti 21683/3 (AK) (11 140 k-m²) esitetään luovutettavaksi hintakilpailulla siten, että tontti luovutetaan vuokraamalla sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon. Hintakilpailussa kilpaillaan tontin maanvuokrien lisäksi kertasuorituksena maksettavan maanvuokran lisäosuuden suuruudella.

Tontin rahoitus- ja hallintamuototarkastelu vastaa AM-ohjelman mukaista tavoitetta.

21. Hermanni, Hermanninranta

Tontit 21685/1–2 (AK)



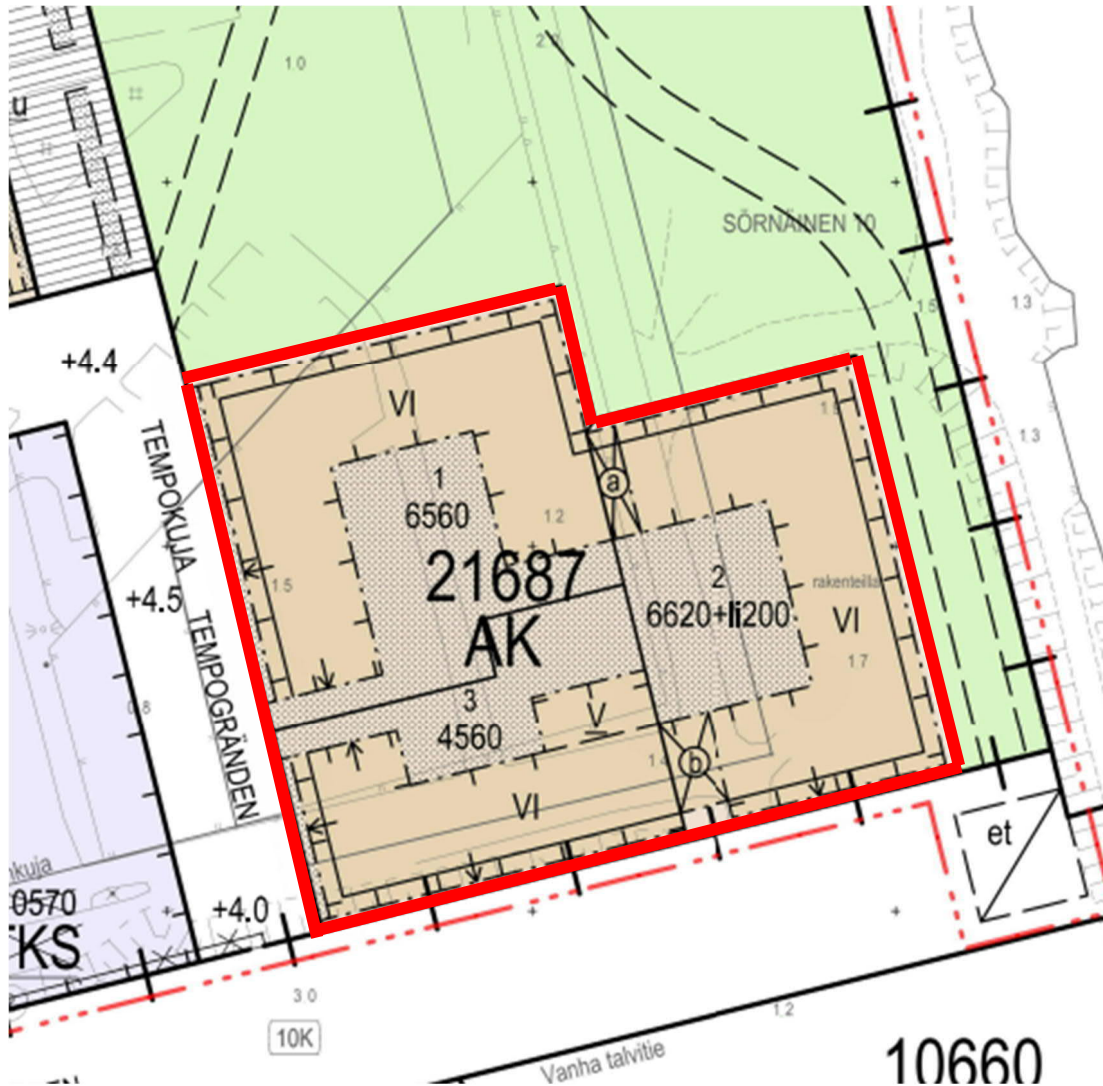
Ote asemakaavamuutosehdotuksesta nro 12760. Kartta ei mittakaavassa.

Tontit 21685/1–2 (AK) (yht. 13 840 k-m²) esitetään luovutettavaksi hintakilpailulla siten, että tontti luovutetaan vuokraamalla sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon. Rakennusoikeudesta saa korkeintaan noin 50 % osoittaa vuokra-asuntotuotantoon. Hintakilpailussa kilpaillaan tonttien maanvuokrien lisäksi kertasuorituksena maksettavan maanvuokran lisäosuuden suuruudella.

Tonttien rahoitus- ja hallintamuototarkastelu vastaa AM-ohjelman mukaista tavoitetta.

21. Hermanni, Hermanninranta

Tontit 21687/1–3 (AK)



Ote asemakaavamuutosehdotuksesta nro 12760. Kartta ei mittakaavassa.

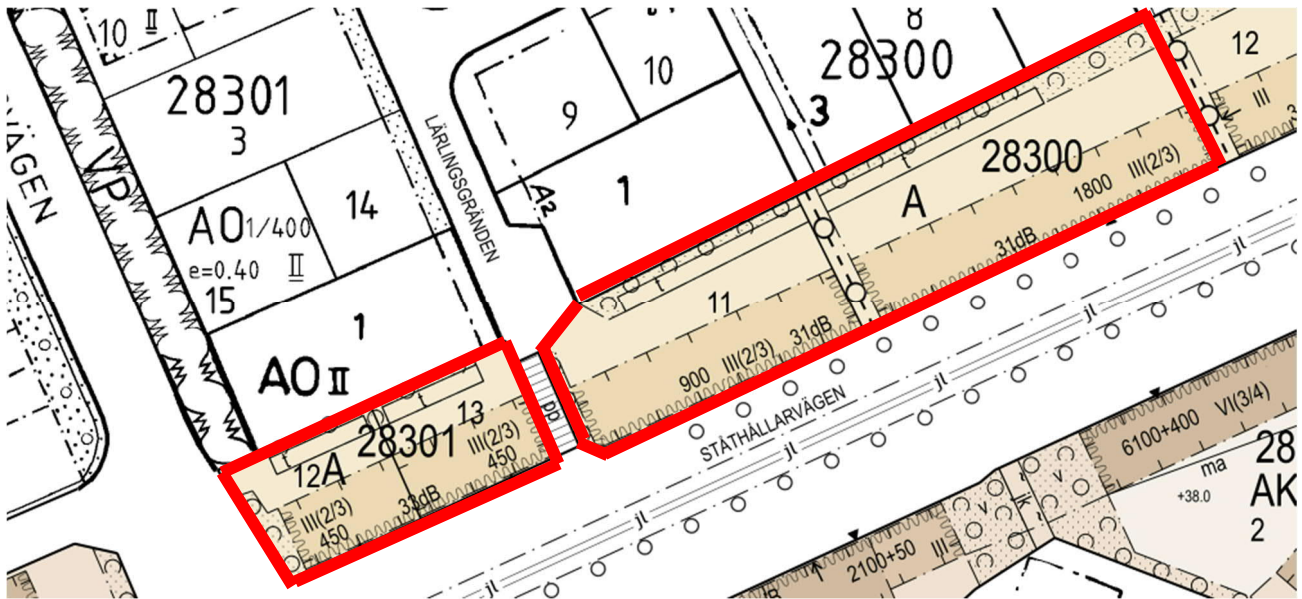
Tontit (AK) 21687/1-3 (yht. 17 740 k-m²+ li200 k-m²) esitetään luovutettavaksi yhdistetyllä hinta- ja laatukilpailulla toimijalle / toimijoille siten, että tontit luovutetaan sääntelemättömään vapaarahoitteeseen omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon. Asuinrakennusoikeudesta saa korkeintaan noin 1/3 osoittaa vapaarahoitteeseen vuokra-asuntotuotantoon.

Tontit rahoitus- ja hallintamuototarkastelu vastaa AM-ohjelman mukaista tavoitetta.

Lähtökohtaisesti tontit luovutetaan myymällä markkina-arvoon, koska kyseessä on rannalla sijaitseva vetovoimainen tontti. Kaupunginhallituksen 1.4.2019 hyväksymien tontinluovutuslinjausten mukaisesti tontti voidaan luovuttaa myymällä, koska se luovutetaan sääntelemättömään tuotantoon.

28. Oulunkylä, Patola, Käskynhaltijantien varsi

Tontti 28300/15 (A) ja tontit 28301/12 ja 13 (A)



Ote asemakaavasta nro 12455. Kartta ei mittakaavassa.

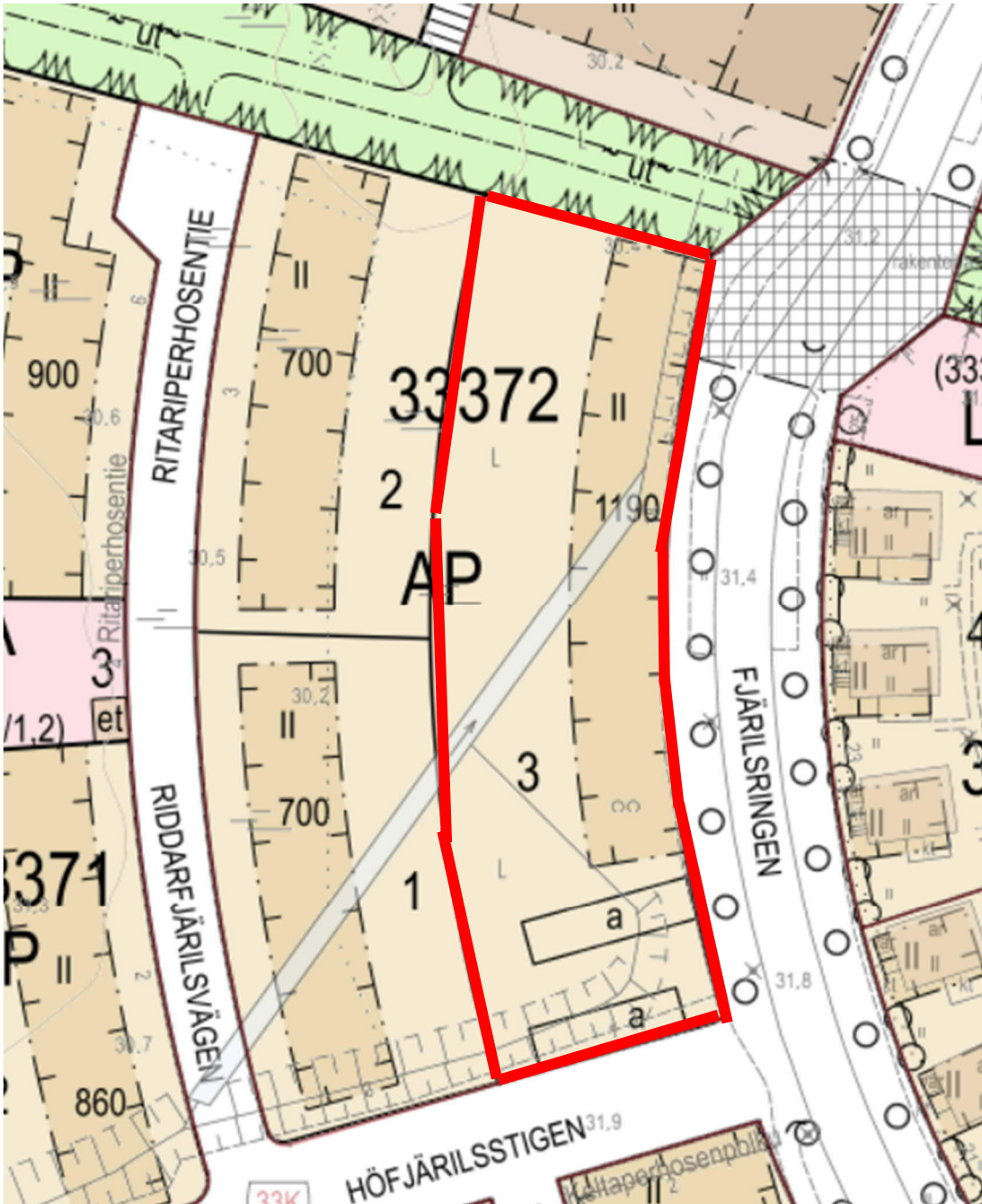
Tontti 28300/15 (A) ja tontit 28301/12–13 (A) (yht. 3 600 k-m²) esitetään luovutettavaksi hintakilpailulla toimijalle / toimijoille siten, että tontit luovutetaan sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.

Tonttien rahoitus- ja hallintamuototarkastelu vastaa AM-ohjelman mukaista tavoitetta.

Lähtökohtaisesti tontit luovutetaan myymällä markkina-arvoon. Kaupunginhallituksen 1.4.2019 hyväksymien tontinluovutuslinjausten mukaisesti sääntelemättömään omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon tarkoitettut tontit vuokrataan, mikäli tontit sijoittuvat muille kuin erityisen arvokkaille ja veto-voimaisille alueille. Nykyisessä markkinatilanteessa on kuitenkin tärkeää saada ajankohtaista tonttihintatietoa Oulunkylästä markkinahintaisen vuokratason määrittämiseksi. Alueella on jo myös paljon yksityistä maanomistusta.

33. Kaarela, Honkasuo

Tontti 33372/3 (AP)



Ote asemakaavasta nro 12540. Kartta ei mittakaavassa.

Tontti (AP) 33372/3 (1190 k-m²) esitetään luovutettavaksi hintakilpailulla toimijalle / toimijoille siten, että tontti luovutetaan sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.

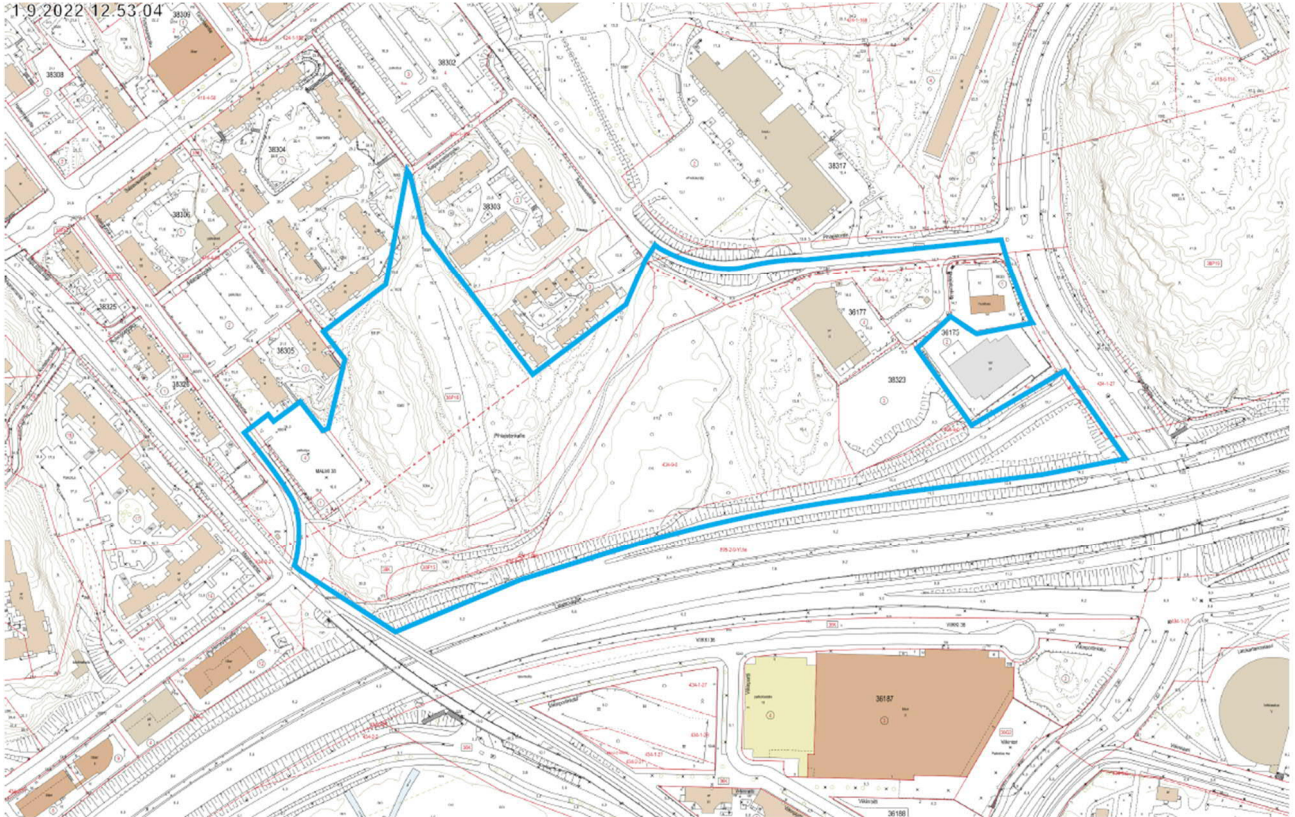
Tontti soveltuu sijainnin perusteella erinomaisesti sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon. Tontin rahoitus- ja hallintamuototarkastelu vastaa AM-ohjelman mukaista tavoitetta.

Lähtökohtaisesti tontti luovutetaan myymällä markkina-arvoon. Kaupunginhallituksen 1.4.2019 hyväksymien tontinluovutuslinjausten mukaisesti sääntelemättömään omistus- ja vuokra-asuntotuo-

tantoon tarkoitetut tontit vuokrataan, mikäli tontit sijoittuvat muille kuin erityisen arvokkaille ja veto-voimaisille alueille. Nykyisessä markkinatilanteessa on kuitenkin tärkeää saada ajankohtaista tonttihintatietoa Honkasuon markkinahintaisen vuokratason määrittämiseksi.

36. Viikki, Pihlajistonkallio

Alue Pihlajistonkalliosta



Alustava aluerajaus. Kartta ei ole mittakaavassa.

Nykyiselle Pihlajistonkallion alueelle tullaan suunnittelemaan asumista (noin 60 000 k-m²).

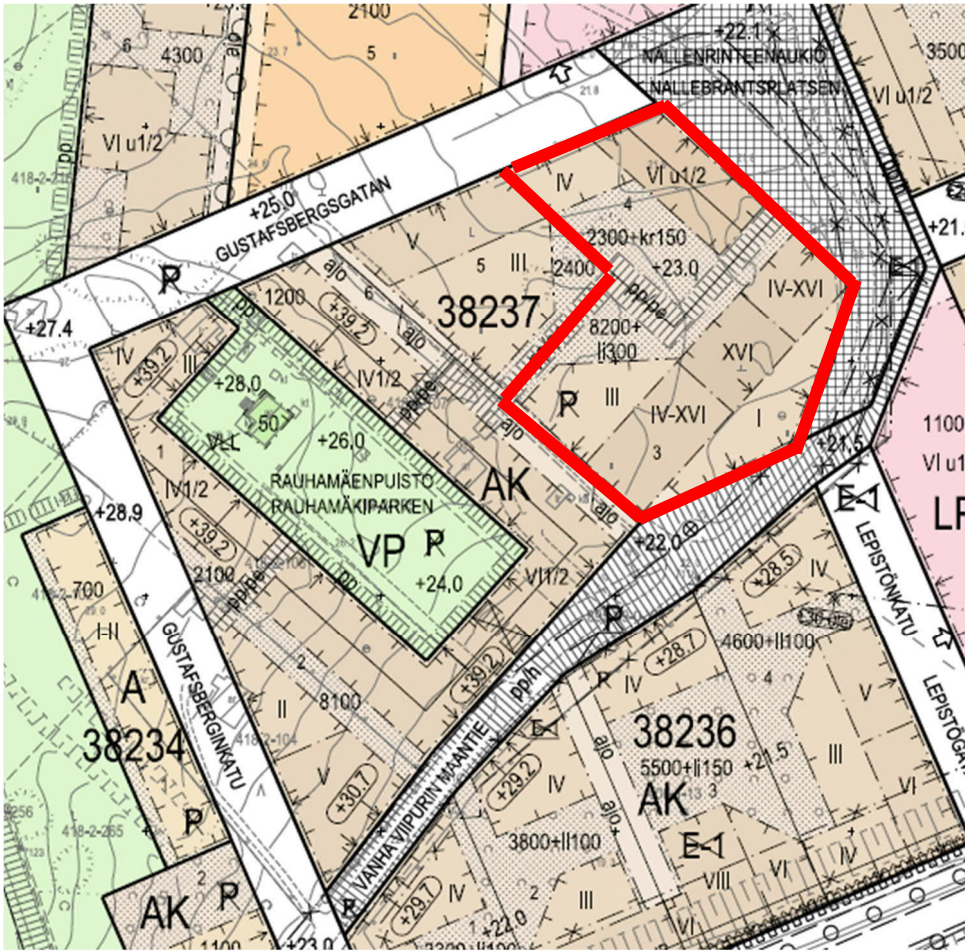
Alue esitetään luovutettavaksi ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä asuntohankkeiden suunnittelua ja kumppanuuskaavoitusta varten. Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä on tarkoitus etsiä uusia teknisiä ratkaisuja alueen toteuttamiseksi. Laadullisessa arvioinnissa tulee kiinnittää erityistä huomiota hiilineutraalisuutta edistäviin innovaatioihin ja ratkaisuihin. Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely on tarkoitus järjestää Pihlajiston alueen suunnitteluperiaatteiden hyväksymisen jälkeen.

Luovutettavaksi kumppanuuskaavoitukseen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä lähtökohtaisesti AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaisesti (AV 30 %, VM 20 %, OO/OOV 50 %) kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin.

Lähtökohtaisesti alue esitetään toteutettavaksi AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaisesti huomioiden kuitenkin alueen nykyinen asuntokanta. Kilpailuvaiheessa tulee tarkentaa vielä hallinta- ja rahoitusmuoto, jotta alueen asuntokanta on monipuolinen.

38. Malmi, Nallenrinne

Tontit 38237/3 ja 4 (AK)



Ote asemakaavamuutoksesta nro 12577. Kartta ei mittakaavassa.

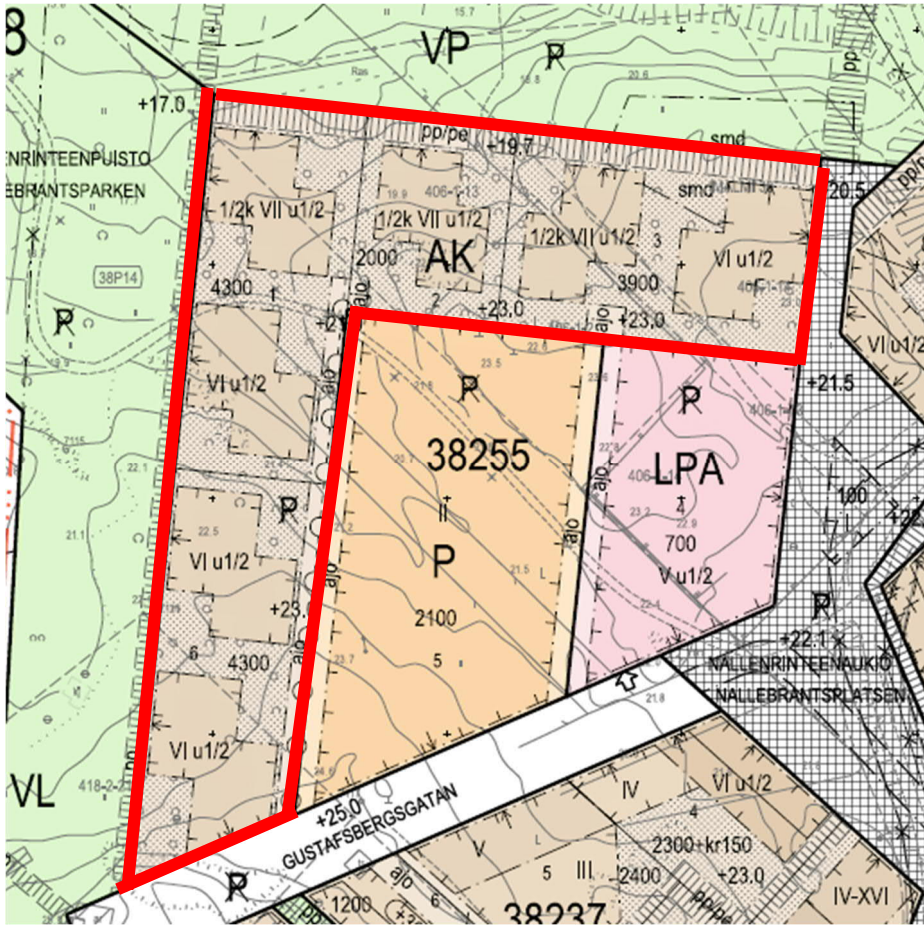
Tontit 38237/3-4 (AK) (yht. 8 100 k-m² +li300 k-m² + kr150 k-m²) esitetään luovutettavaksi hintakilpailulla siten, että tontti luovutetaan vuokraamalla sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistaja/tai vuokra-asuntotuotantoon. Asuinrakennusoikeudesta saa korkeintaan noin 40 % osoittaa vuokra-asuntotuotantoon.

Hintakilpailussa kilpaillaan tonttien maanvuokrien lisäksi kertasuorituksena maksettavan maanvuokran lisäosuuden suuruudella. Tontin 38237/3 hintakilpailun voittajalla / voittajilla on velvoite järjestää arkkitehtuurikutsukilpailu.

Tonttien rahoitus- ja hallintamuototarkastelu vastaa AM-ohjelman mukaista tavoitetta. Tontit tullaan luovuttamaan vuokraamalla markkina-arvoon.

38. Malmi, Nallenrinne

Tontit 38255/1–3 ja 6 (AK)



Ote asemakaavamuutoksesta nro 12577. Kartta ei mittakaavassa.

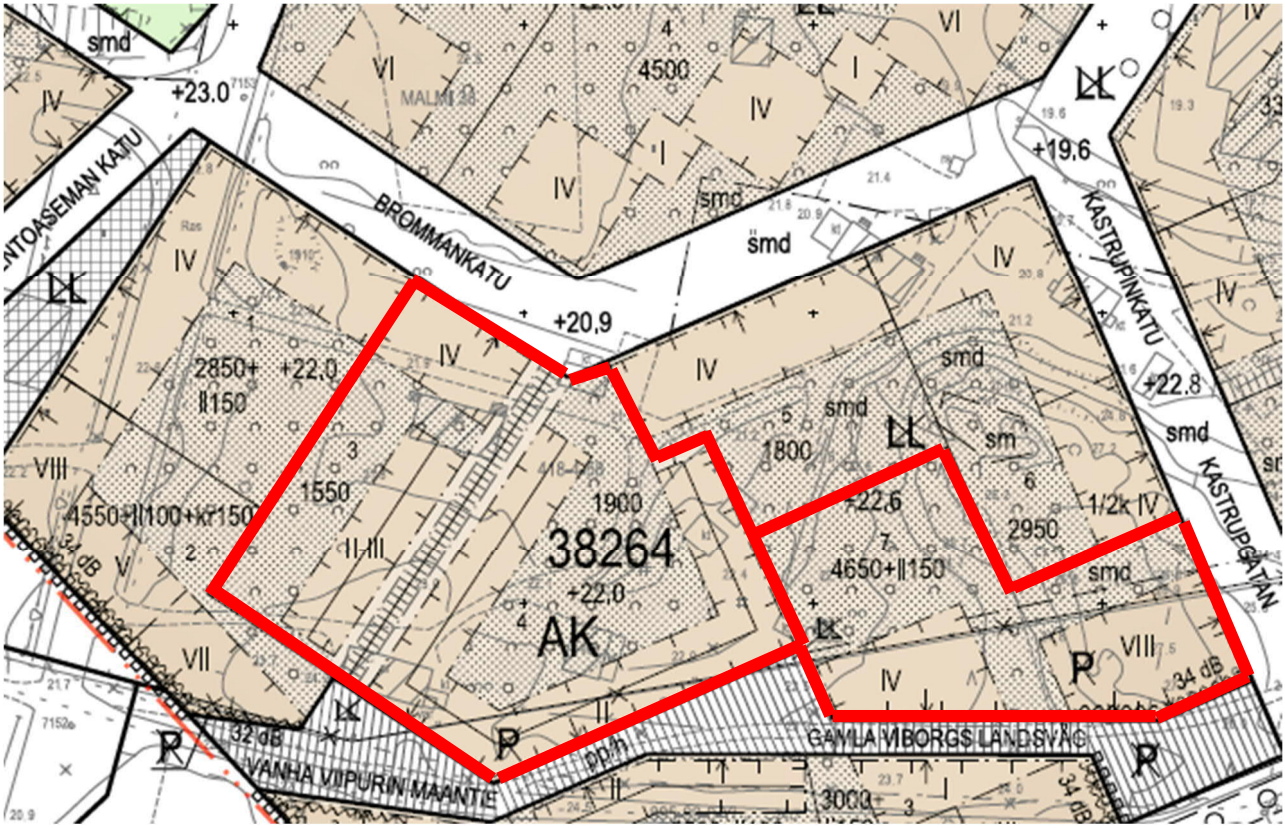
Tontit 38255/1–3 ja 6 (AK) (yht. 14500 k-m²) esitetään luovutettavaksi hintakilpailulla toimijalle / toimijoille siten, että tontti luovutetaan sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon. Asuinrakennusoikeudesta saa korkeintaan noin 40 % osoittaa vuokra-asuntotuotantoon.

Tonttien rahoitus- ja hallintamuototarkastelu vastaa AM-ohjelman mukaista tavoitetta.

Lähtökohtaisesti tontit luovutetaan myymällä markkina-arvoon. Kaupunginhallituksen 1.4.2019 hyväksymien tontinluovutuslinjausten mukaisesti sääntelemättömään omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon tarkoitettut tontit vuokrataan, mikäli tontit sijoittuvat muille kuin erityisen arvokkaille ja vetovoimaisille alueille. Nykyisessä markkinatilanteessa on kuitenkin tärkeää saada ajankohtaista tonttihintatietoa Malmin markkinahintaisen vuokratason määrittämiseksi.

38. Malmi, Lentoasemankorttelit

Tontit 38264/3, 4 ja 7 (AK)



Ote asemakaavamuutoksesta nro 12623. Kartta ei mittakaavassa.

Tontit (AK) 38264/3 ja 4 (yht. 3 450 k-m²) esitetään luovutettavaksi hintakilpailulla toimijalle / toimijoille siten, että tontit luovutetaan sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon. Asuinrakennusoikeudesta saa korkeintaan noin 40 % osoittaa vuokra-asuntotuotantoon.

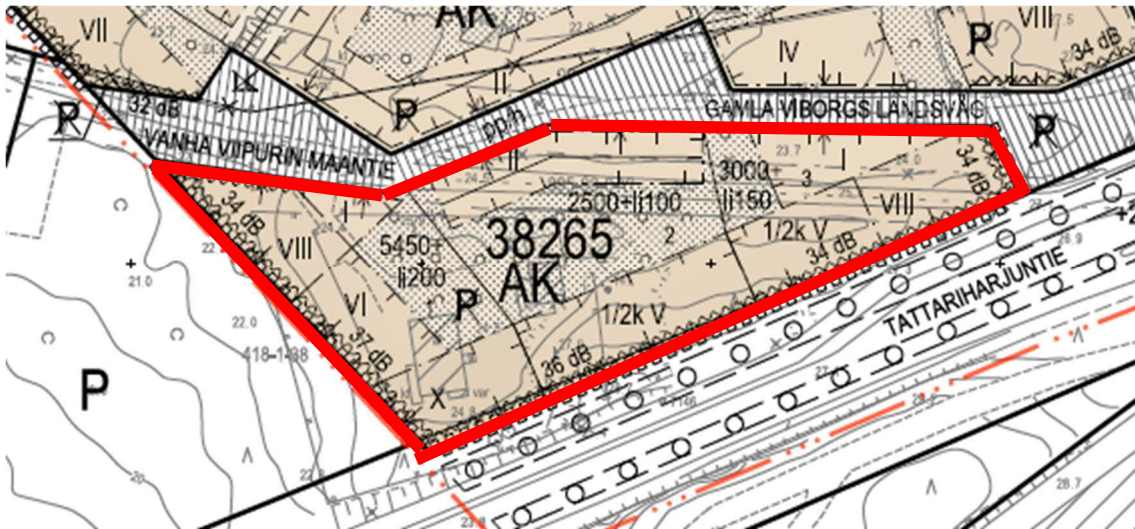
Lähtökohtaisesti tontit 38264/3 ja 4 luovutetaan myymällä markkina-arvoon. Kaupunginhallituksen 1.4.2019 hyväksymien tontinluovutuslinjausten mukaisesti sääntelemättömään omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon tarkoitetut tontit vuokrataan, mikäli tontit sijoittuvat muille kuin erityisen arvokkaille ja vetovoimaisille alueille. Nykyisessä markkinatilanteessa on kuitenkin tärkeää saada ajankohtaista tonttihintatietoa Malmin markkinahintaisen vuokratason määrittämiseksi.

Tontti 38264/7 (AK) (4 650 k-m²+ li150 k-m²) esitetään luovutettavaksi hintakilpailulla siten, että tontti luovutetaan vuokraamalla sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon. Asuinrakennusoikeudesta saa korkeintaan noin 40 % osoittaa vuokra-asuntotuotantoon. Hintakilpailussa kilpaillaan tontin maanvuokran lisäksi kertasuorituksena maksettavan maanvuokran lisäosuuden suuruudella. Tontti tullaan luovuttamaan vuokraamalla markkina-arvoon.

Alueen rahoitus- ja hallintamuototarkastelu vastaa AM-ohjelman mukaista tavoitetta.

38. Malmi, Lentoasemankorttelit

Tontit 38265/1–3 (AK)



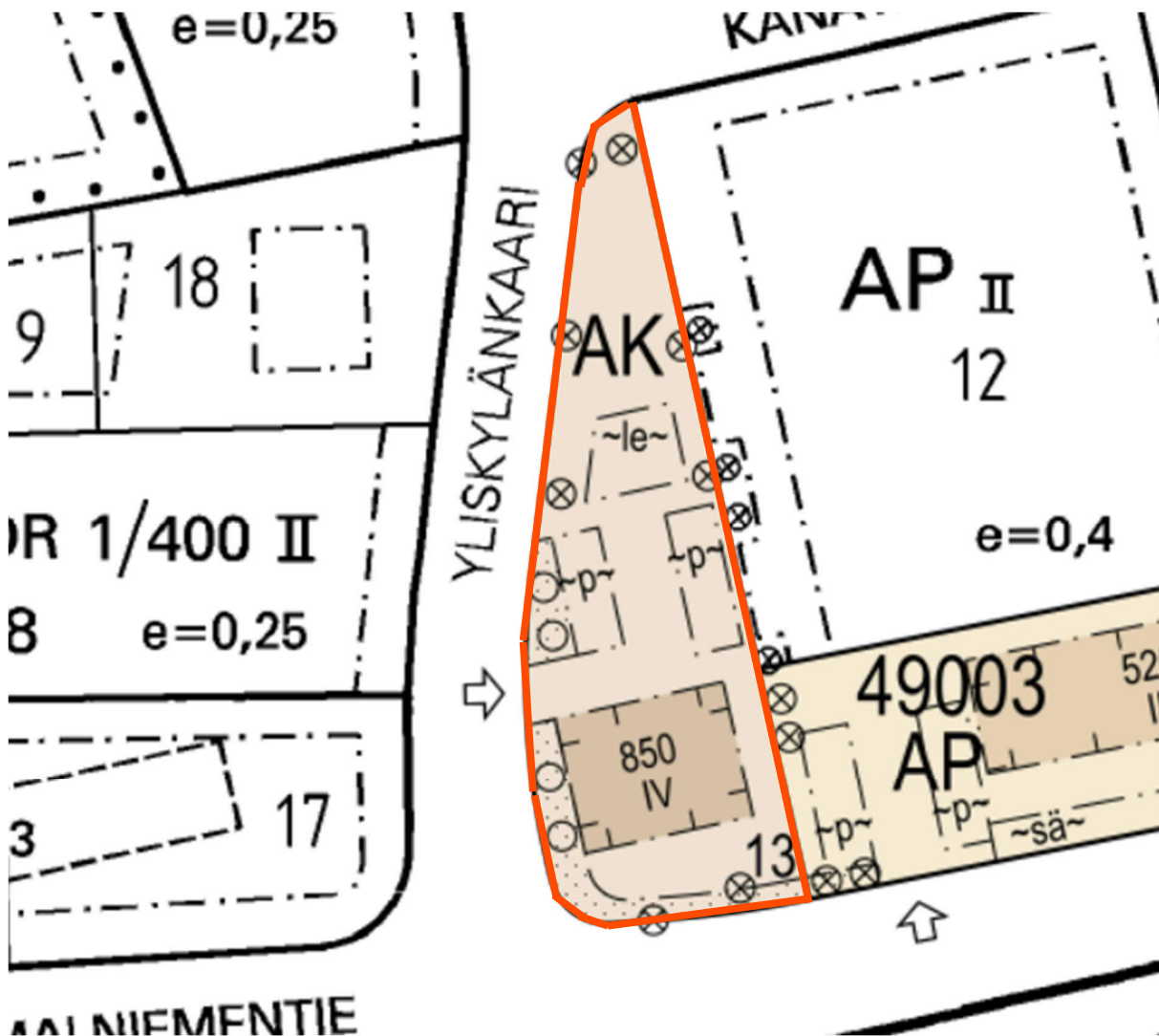
Ote asemakaavamuutoksesta nro 12623. Kartta ei mittakaavassa.

Tontit 38265/1-3 (AK) (yht. 10 950 k-m²+ li450 k-m²) esitetään luovutettavaksi Kehittyvä kerrostalo - tonttihakuun siten, että tontti 38265/1 luovutetaan sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon, tontti 38265/2 luovutetaan sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ja /tai sääntelemättömään vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon ja tontti 38265/3 luovutetaan sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon, valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon ja/ tai asumisoikeusasuntotuotantoon.

Hallinta- ja rahoitusmuototarkastelu on tehty yhdessä kaupunginkanslian asuminen-yksikön kanssa.

49. Laajasalo, Yliskylä, Koirasaarentie-Ilomäentie

Tontti 49003/13 (AK)



Ote asemakaavasta nro 12548. Kartta ei ole mittakaavassa

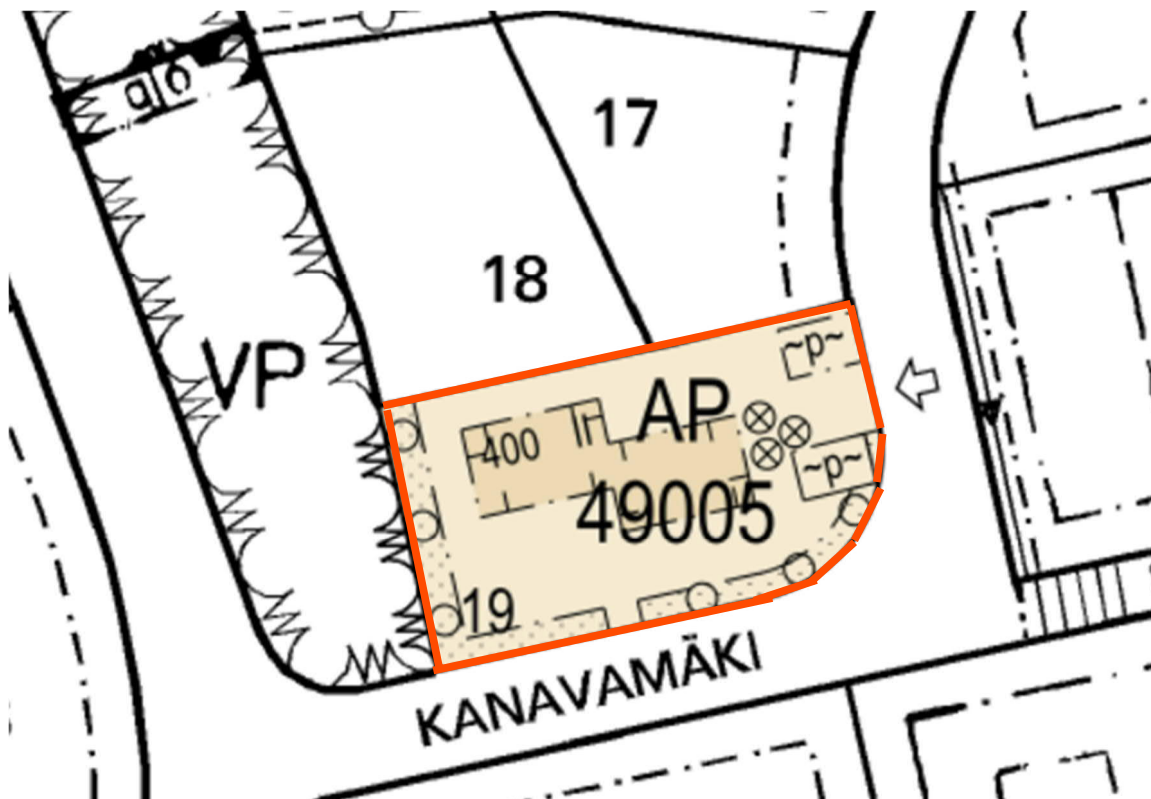
Tontti (AK) 49003/13 (850 k-m²) esitetään luovutettavaksi hintakilpailulla toimijalle siten, että tontti luovutetaan sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.

Tontti soveltuu sijainnin perusteella erinomaisesti sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon. Tontin rahoitus- ja hallintamuototarkastelu vastaa AM-ohjelman mukaista tavoitetta.

Lähtökohtaisesti tontti luovutetaan myymällä markkina-arvoon. Kaupunginhallituksen 1.4.2019 hyväksymien tontinluovutuslinjausten mukaisesti sääntelemättömään omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon tarkoitettut tontit vuokrataan, mikäli tontit sijoittuvat muille kuin erityisen arvokkaille ja veto-voimaisille alueille. Nykyisessä markkinatilanteessa on kuitenkin tärkeää saada ajankohtaista tonttihinintätietoa Laajasalon (Yliskylän) markkinahintaisen vuokratason määrittämiseksi. Alueella on jo myös paljon yksityistä maanomistusta.

49. Laajasalo, Yliskylä, Koirasaarentie-Ilomäentie

Tontti 49005/19 (AP)



Ote asemakaavasta nro 12548. Kartta ei ole mittakaavassa

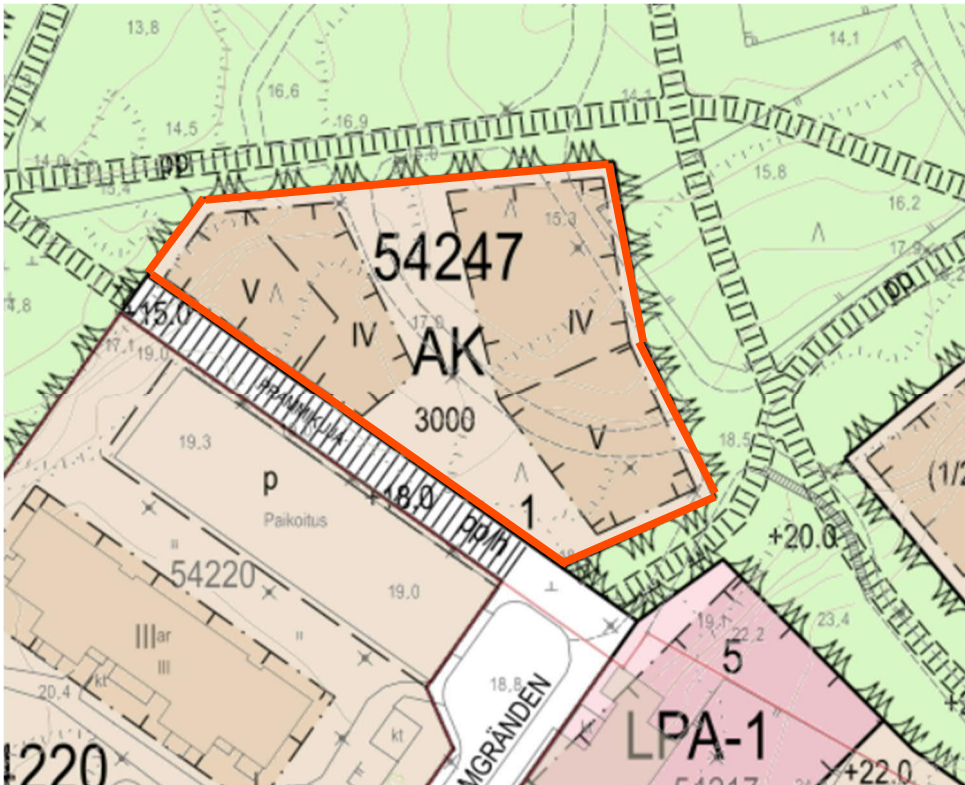
Tontti 49005/19 (AP) (400 k-m²) esitetään luovutettavaksi hintakilpailulla toimijalle siten, että tontti luovutetaan sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.

Tontti soveltuu sijainnin perusteella erinomaisesti sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon. Tontin rahoitus- ja hallintamuototarkastelu vastaa AM-ohjelman mukaista tavoitetta.

Lähtökohtaisesti tontti luovutetaan myymällä markkina-arvoon. Kaupunginhallituksen 1.4.2019 hyväksymien tontinluovutuslinjausten mukaisesti sääntelemättömään omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon tarkoitettut tontit vuokrataan, mikäli tontit sijoittuvat muille kuin erityisen arvokkaille ja veto-voimaisille alueille. Nykyisessä markkinatilanteessa on kuitenkin tärkeää saada ajankohtaista tonttihintatietoa Laajasalon (Yliskylän) markkinahintaisen vuokratason määrittämiseksi. Alueella on jo myös paljon yksityistä maanomistusta.

54. Vuosaari, Meri-Rastilan länsiosa

Tontti 54247/1 (AK)



Ote asemakaavasta 12570. Kartta ei ole mittakaavassa.

Tontti 54247/1 (AK) (3 000 k-m²) esitetään luovutettavaksi hintakilpailulla toimijalle siten, että tontti luovutetaan sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.

Tontti soveltuu sijainnin perusteella erinomaisesti sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon. Tontin rahoitus- ja hallintamuototarkastelu vastaa AM-ohjelman mukaista tavoitetta.

Lähtökohtaisesti tontti luovutetaan myymällä markkina-arvoon. Kaupunginhallituksen 1.4.2019 hyväksymien tontinluovutuslinjausten mukaisesti sääntelemättömään omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon tarkoitetut tontit vuokrataan, mikäli tontit sijoittuvat muille kuin erityisen arvokkaille ja vetovoimaisille alueille. Nykyisessä markkinatilanteessa on kuitenkin tärkeää saada ajankohtaista tonttihintatietoa Meri-Rastilan markkinahintaisen vuokratason määrittämiseksi.

Liitteet

1. Tonttien yleiset varausehdot
2. Toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille 15.10.2021
3. Kalasataman Nihdin alueelliset lisäehdot 6.10.2022
4. Kalasataman älykkäät energijärjestelmät, tontinluovutusehdot 4.10.2022
5. Nihdin eteläosan suunnitteluohjeet talonrakentamista varten 27.09.2022
6. Kalasataman Hermanninrannan alueelliset lisäehdot 27.4.2023
7. Kruunuvuorenrannan alueelliset lisäehdot 24.10.2020
8. Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta (Sörnäinen, Nihti, tontti 10667/3)
9. Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta (Hermanni, Hermanninranta)
10. Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta (Malmi, Nallenrinne)
11. Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta (Malmi, Lentoasemankorttelit, Laajasalo ja Vuosaari)

Helsinki

**Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristö**

www.hel.fi



Lauri Rotko / Helsingin kaupunki

Tonttien yleiset varausedot (23.5.2023)

Helsinki

Sisällys

1.	Varauksensaajan yleiset velvollisuudet	3
2.	Tonttijako-, lohkomis- ja rekisteröintikustannukset	3
3.	Suunnittelu- ja rakentamisvelvollisuus	3
	3.1 Suunnitelmien yhteensovittaminen ja varausalueen rakentamiskelpoisuus	4
	3.2 Viranomais määräysten ja ohjeiden noudattaminen	4
	3.3 Suunnitelmien esittäminen sekä lupien hankkiminen ja noudattaminen	4
	3.4 Mainoskylttien/-taulujen sijoittaminen varausalueelle	5
4.	Matkapuhelinten sisäkuuluvuus	5
5.	Liito-oravan huomiointi suunnittelussa	5
6.	Yksityiskohtainen pohjatutkimus ja perustamistavan valinta	6
7.	Johdot, viemärit, muuntamot, jakokaapit sekä muut yhdyskuntatekniset laitteet tai vastaavat	6
8.	Maalämpö- ja porakaivot ym.	7
9.	Maanalaiset hankkeet	7
10.	Varauksensaajan vastuu maaperästä	7
11.	Toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille	7
12.	Rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopiminen	7
13.	Muut asuinrakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa huomioitavat asiat	8
	13.1 Hiilijalanjäljen laskenta	8
	13.2 Energiatehokkuus	8
	13.3 Sähköautopaikat ja niihin varautuminen	8
	13.4 Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimukset	9
	13.5 Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto	9
	13.6 Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotanto	9
14.	Vastuuvapauslausekkeet	10
15.	Kalasadaman, Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan tontinvarausten voimaantulo	10

Tonttien yleiset varausehdot

1. Varauksensaajan yleiset velvollisuudet

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan varausalueen ilman aiheutonta viivytystä sekä osaltaan aktiivisesti edistämään varausalueen suunnittelua ja rakentamista.

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastaavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausaikaa, mikäli varauksensaaja tai varauksensaajan yhtiökumppani ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

Myös varauksensaajan yhteistyökumppanit ovat velvollisia noudattamaan tässä varauspäätöksessä varauksensaajalle asetettuja varausehtoja.

2. Tonttijako-, lohkomis- ja rekisteröintikustannukset

Varauksensaajalla on oikeus kustannuksellaan hakea varausalueen osalta tonttijaon, lohkomisen ja tontin merkitsemistä kiinteistörekisteriin. Tontin tulee olla lohkottu ja merkitty kiinteistörekisteriin ennen lopullista tontinluovutusta.

Mikäli kaupunki on tämän varaussopimuksen valmistelun yhteydessä tai aikaisemmin hakenut varausalueen osalta tonttijaon, lohkomisen ja/tai rekisteröinnin, tontin tuleva vuokralainen tai ostaja on velvollinen korvaamaan tästä aiheutuneet kulut kaupungille tämän erikseen esittämän laskun mukaisesti.

Lisäksi varauksensaaja vastaa kustannuksellaan edellä mainittujen kiinteistötoimitusten hakemisesta, mikäli varausalueen muutokset aiheutuvat varauksensaajan aloitteesta ja/tai palvelevat kokonaan tai pääosin varauksensaajan hanketta.

3. Suunnittelu- ja rakentamisvelvollisuus

Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan kaikista hallitsemansa varausalueen rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä toimenpiteistä. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan kokonaisvastuuperiaatteella varausalueen ja kunkin varausalueelle toteutettavan rakennuksen asemakaavan, rakennusluvan ja tämän varauspäätöksen ehtojen mukaisesti.

Varausalue ja sen kukin rakennus on suunniteltava ja rakennettava siten, ettei niiden toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta eikä uudistamisesta aiheudu vahinkoa, haittaa eikä vaaraa varausalueen alapuolella, eikä sen ympäristössä mahdollisesti sijaitseville tai sinne asemakaavassa tai muutoin toteutettaviksi osoitetuille rakennuksille, rakenteille,

maanalaisille tiloille, yleisille alueille, johdoille, putkille ja vastaaville eikä niiden tavanomaiselle käytölle.

3.1 Suunnitelmien yhteensovittaminen ja varausalueen rakentamiskelpoisuus

Varausalueen suunnittelu on tehtävä yhteistyössä Helsingin kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että varausalueen rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen sekä lähialueen kortteleiden ja muiden varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sovittamaan yhteen varausalueen rakentamista koskevat suunnitelmat ja rakentamisen yleisten alueiden sekä muiden varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Varauksensaaja on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan varausalueen rakentamisen yleisten alueiden ja varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen rakentamisen kanssa siten, ettei varausalueen rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

Varausalueen ulkopuoliset kadut, puistot ja kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden niiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti. Tämän vuoksi varauksensaaja on velvollinen hyvissä ajoin etukäteen ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan kadun ja muiden yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun sekä varausalueen rakentamiskelpoisuuden näistä vastaavilta tahoilta.

3.2 Viranomaismääräysten ja ohjeiden noudattaminen

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan muun ohella noudattamaan

- varausaluetta koskevaa asemakaavaa, ellei siitä myönnetä rakennusluvan yhteydessä tai muutoin poikkeamispäätöstä,
- asemakaavaa täydentäviä alueellisia suunnitteluohjeita, kuten rakentamistapaohjeita, lähiympäristön suunnitteluohjeita ja talonrakentamisen suunnitteluohjeita sekä muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita Kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvontapalvelujen edellyttämällä tavalla,
- varauksen saajan tulee varausalueen suunnittelussa ja toteutuksessa varmistaa riittävä hulevesien käsittely ilmastomuutoksen vaikutukset huomioiden. Hulevesistä aiheutuvia haittoja tulee ehkäistä muuttuvissa ilmasto-olosuhteissa ja tiivistyvässä kaupunkirakenteessa. Hulevesien hallinnan suunnittelussa tulee noudattaa kaupungin hulevesiohjelman tavoitteita ja prioriteettijärjestystä hulevesivirtaamien hallitsemiseksi ja huleveden laadun parantamiseksi,
- hankkeen jatkosuunnittelussa ja tulevassa toteutuksessa kaupungin tai Kaupunkiympäristön toimialan asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalvelut -yksikön hyväksymiä suunnitelmia sekä Hitas- ja hintakontrolloitujen kohteiden osalta (puolihitas) asuntojen osalta hyväksytyä hankinta-arvoa ja
- muita mahdollisia hankkeen toteuttamisen edellyttämiä viranomaismääräyksiä ja ohjeita.

3.3 Suunnitelmien esittäminen sekä lupien hankkiminen ja noudattaminen

Varausalueelle toteutettavan rakennuksen tai sen osan (tilan) suunnitelmat (pääpiirustukset) on sen lisäksi, mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä etukäteen ennen rakennusluvan tai muun vastaavan luvan hakemista Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi.

Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulla on oikeus edellyttää esimerkiksi hankkeen sijainti, kokonaisuus tai tärkeys huomioon ottaen hankkeen pääsuunnittelijan hyväksyttämistä.

Mikäli varauspäätös koskee Hitas- ja hintakontrolloitua tuotantoa, tulee näiden osalta mainitut suunnitelmat vastaavasti toimittaa etukäteen ennen rakennusluvan tai muun vastaavan luvan hakemista Kaupunkiympäristön toimialan asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalvelut -yksikön hyväksyttäväksi.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan rakennustyössä tarvittavan rakennusluvan tai muun vastaavan luvan sekä varausalueen ja kunkin varausalueen rakennuksen myöhemmän käytön, peruskorjaamisen, muutostöiden tai muiden vastaavien edellyttämät viranomaisluvut, lausunnot, hyväksynyt ja vastaavat sekä noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

Lisäksi muun muassa katu- ja muille yleisille alueille rakennettaessa on haettava kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja Kaupunkiympäristön toimialan asukas- ja yrityspalveluiden alueidenkäyttö ja -valvonta -yksikön ohjeistuksen mukaisesti kaivu- ja sijoitusluvut. Tällöin on noudatettava edellä mainitun yksikön antamia ohjeita, päätöksiä ja niiden perusteella annettuja määräyksiä.

3.4 Mainoskylltien/-taulujen sijoittaminen varausalueelle

Varauksensaajalla on tämän varauspäätöksen perusteella oikeus kustannuksellaan ja vastuullaan sijoittaa varausalueelle mainoskylltin /-taulun (jäljempänä kyltin) seuraavin ehdoin:

- kyltin tulee olla kevytrakenteinen ja siihen saa merkitä vain tontille toteutettavan rakennushankkeen markkinointia ja myyntiä koskevia tietoja, ellei kaupungin kanssa toisin sovita
- kyltin sijoittamisen tarkemmasta paikasta tontilla tulee erikseen sopia vielä logistiikkaoperaattorin kanssa alueilla, jossa sellainen toimii
- kyltin sijoittaminen ei saa estää ja/tai vaikeuttaa tontin esirakentamista ja pilaantuneen maaperän puhdistamista
- kyltti tulee sijoittaa tontin reunaan tai muuten siten, että kaupungilla on mahdollisuus vuokrata tilapäisesti tontin pääosasta alueita
- kyltin sijoittaminen ei saa estää ja/tai vaikeuttaa tontilta jo tehtyjen tilapäisten vuokrausten käyttöä vuokrasopimusten mukaisesti
- varauksensaaja vastaa kustannuksellaan kyltin valmistamiseen, hankkimiseen, asentamiseen ja huoltoon/ylläpitoon ja vastaaviin liittyvistä seikoista, kuten lupa-asian selvittämisestä
- kyltti tulee asentaa tukevasti, ettei se kaadu tai aiheuta vaaraa, ja olla väreiltään sellainen, ettei se aiheuta häiriötä tai rumenna ympäristöä
- varauksensaaja vastaa yksin kaikista kyltistä mahdollisesti aiheutuvista haitoista, vahingoista ja häiriöistä kaupungille ja/tai kolmannelle
- tästä suostumuksesta ei peritä korvausta tai vuokraa
- mikäli suostumuksen ehtoja ei noudateta, kaupungilla on oikeus seuraamuksetta välittömästi peruuttaa suostumus

4. Matkapuhelinten sisäkuuluvuus

Varauksensaajan tulee osoittaa, että matkapuhelinten sisäkuuluvuus on huomioitu suunnitelmissa ja rakenteissa.

Varauksensaajan on myös korvauksetta sallittava matkapuhelinverkkoon liittyvien lähetinlaitteiden ja niiden tarvitsemien kaapeleiden sijoittaminen, ylläpito, korjaaminen ja uudistaminen rakennukseen sekä huomioitava suunnitelmissa ja rakenteissa näiden tarvitsemat tilatarpeet.

5. Liito-oravan huomiointi suunnittelussa

Liito-oravan esiintymiskuva on muuttunut Helsingissä hyvin nopeasti. Liito-oravatilanteen tarkistaminen on tarpeen aina kun ydin- tai elinalueelle lähiympäristöineen tai sen liikkumisreitille on kohdistumassa muutoksia. Muutokset elinpiiriin tai sen osan maankäytössä voivat olla uhka liito-oravalle.

Liito-orava on otettava huomioon, mikäli määritellylle ydin- tai elinalueelle lähiympäristöineen tai todennäköiselle liikkumisreitille suunnitellaan metsäalaa pienentävää tai puustoa vähentävää maankäyttöä (kaavoitus, rakentamishanke) tai metsäympäristöä tai puustoa muuttavia toimenpiteitä (rakentaminen, puuston käsittely).

Varauksensaaja on hankkeen suunnittelun yhteydessä velvollinen selvittämään, onko varausalueella tai sen välittömässä läheisyydessä tehty sellaisia liito-oravahavaintoja, jotka vaikuttavat hankkeen toteuttamiseen. Tähän liittyvä tieto tulee varmistaa ottamalla yhteyttä Kaupunkiympäristön toimialan ympäristöpalveluiden luontoasiantuntijoihin, ympäristötarkastaja Raimo Pakariseen tai ympäristötarkastaja Tuomas Lahteen ja varmistamalla heiltä kohteen tilanne.

Mikäli varausalueella tai sen läheisyydessä sijaitsee ympäristöpalveluiden luontoasiantuntijoiden mukaan liito-oravien ydin- tai elinalueita lähiympäristöineen tai sen liikkumisreittejä tulee, varauksensaajan ottaa yhteyttä Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveluun tarpeellisten jatkotoimenpiteiden selvittämistä ja määrittämistä varten.

6. Yksityiskohtainen pohjatutkimus ja perustamistavan valinta

Varauksensaajalla on tämän varauspäätöksen perusteella oikeus kustannuksellaan ja vastuullaan suorittaa varausalueella tavanomaisia geoteknisiä pohjatutkimuksia maaperän laadun ja kantavan pohjakerroksen sijainnin selvitystä sekä perustamistapojen yksityiskohtaista suunnittelua ja toteutusta varten. Varauksensaaja vastaa perustamistavan valinnasta.

Varauksensaajan tulee ottaa huomioon, että varattu alue saattaa olla tilapäisesti vuokrattu, jonka irtisanominen ja tyhjentäminen voi viedä aikaa. Tämän vuoksi varauksensaajan on varauduttava mahdolliseen viiveeseen maaperätutkimusten käynnistämisen osalta.

Varauksensaajan tulee ilmoittaa hyvissä ajoin ennen maaperätutkimuksen suorittamista Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle tutkimuksen tekemisestä. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu antaa tarvittaessa maaperätutkimusten suorittamisesta kirjallisesti aluekohtaisia lisäohjeita, joita varauksensaajan tulee noudattaa.

Varauksensaajalla ei ole kuitenkaan oikeutta ilman eri suostumusta suorittaa varausalueella muita toimenpiteitä, kuten kaataa puita. Varauksensaaja on velvollinen vaadittaessa kustannuksellaan ennallistamaan varausalueen Helsingin kaupungin edellyttämään kuntoon.

Helsingin kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli maaperätutkimusten suorittaminen varausalueella ei ole mahdollista.

7. Johdot, viemärit, muuntamot, jakokaapit sekä muut yhdyskuntatekniset laitteet tai vastaavat

Varausalueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä, laitteita tai vastaavia, kuten valopylväitä, valaisimia, jakokaappeja, muuntamoita tai liikenteen ohjauslaitteita. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään vuokra-alueen johtotiedot ja tiedot alueella mahdollisesti sijaitsevista yhdyskuntateknisistä laitteista tai vastaavista ennen rakentamisen aloittamista.

Varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden ja vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen sekä uudistamisen varausalueella, ellei kaupungin tai johtojen omistajien kanssa muuta sovita.

Johtosiirtoehdot sekä rakenteiden ja/tai laitteiden tai vastaavien siirtoehdot määrittelee niiden omistaja. Edellä mainitut siirrot tulee ottaa huomioon rakentamisen aikatauluissa ja vaiheistuksissa niin, ettei haitallisia käyttökatkoksia synny. Siirtojen kustannuksista tulee sopia

johtojen, rakenteiden ja/tai laitteiden tai vastaavien omistajan kanssa hyvissä ajoin ennen rakentamiseen ryhtymistä, mikäli päätöksen ehdoissa ei tästä tarkemmin erikseen ole sovittu.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

8. Maalämpö- ja porakaivot ym.

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varausalueelle sijoitettavien porareikien, kuten lämpökaivojen ja/tai porakaivojen, keruuputkistojen ja/tai niitä koskevien rakenteiden, laitteiden tai vastaavien toteuttamisessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä, kaupungin ohjeistusta ja varauspäätöksessä olevia ehtoja.

Lisäksi varauksensaaja on tietoinen, että lämpökaivojen ja/tai porakaivojen tai muiden vastaavien järjestelmien sijoittaminen varausalueelle edellyttää viranomaislupien lisäksi kaupungin erillistä suostumusta, sekä etukäteen tehtyä selvitystä laitteiden sijoitusmahdollisuudesta varausalueelle.

9. Maanalaiset hankkeet

Kaupungilla ja/tai sen määräämillä on pysyvä oikeus korvauksetta pitää ja toteuttaa varausalueella ja sen ympäristöön maanalaisia tiloja ja hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää sekä kehittää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita varausalueen asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

10. Varauksensaajan vastuu maaperästä

Varauksensaaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että varausalue ei varauksensaajan toimesta tai muutoin pilaannu.

Mikäli varausalue varauksensaajan toimesta tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, varauksensaaja on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille ja erikseen kirjallisesti Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelulle sekä estämään pilaantumisen leviämisen. Varauksensaaja on velvollinen puhdistamaan alueen sekä esittämään kaupungille kunnostuksen loppuraportin.

11. Toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun 15.10.2021 päivättyä toimintaohjetta kaupungin tonttien rakennuttajille kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

12. Rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopiminen

Varauksensaaja on velvollinen varausalueen osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien ja/tai yleisten alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia asioita, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolena olevien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin.

Mikäli mainitut tontit ja/tai yleiset alueet eivät pääse edellä mainituista rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopimukseen, kaupungilla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimuksiin ja muihin luovutusasiakirjoihin ja mainittuihin sopimuksiin. Sijoituslupien tai muiden lupien osalta ehdot päättää alueidenkäyttö ja -valvonta.

Kaupunki ei vastaa mistään po. rasitteenluonteisista asioista, rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden ja yhteisjärjestelyiden perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa myöskään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli mainituissa sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kyseisten tonttien välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistön toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista.

13. Muut asuinrakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa huomioitavat asiat

Varauksensaaja on lisäksi varausalueen suunnittelussa ja rakentamisessa velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan muun muassa seuraavista seikoista ja ryhtymään niiden edellyttämiin toimenpiteisiin.

13.1 Hiilijalanjäljen laskenta

Varauksensaajan tulee esittää hiilijalanjäljen laskenta, mikäli kaupunki päättää uuden ehdon käyttöönottamisesta vuoden 2023 aikana. Laskenta tulee suorittaa kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Rakennuksen tulee täyttää vähintään kaupungin asettamat vaatimukset.

13.2 Energiatehokkuus

- kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään A2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on ≤ 75 (kWhE/(m²vuosi), ellei kaupunki erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä. Vaatimus koskee käyttötarkoitukseluokan 2 mukaisia asuinkestoaloja. Muissa kohteissa noudatetaan vähintään kulloinkin voimassa olevaa viranomais määräysten mukaista energiatehokkuusluokkaa.
- varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään Kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle varausalueelle suunnitellulle tontille/tonteilla rakennettavia rakennuksia koskevat energiatodistukset tai muun rakennuksien energiatehokkuutta osittavan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveluiden hyväksymän selvityksen.
- kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kaupunki myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

13.3 Sähköautopaikat ja niihin varautuminen

Varausalueen autopaikoista on rakennettava vähintään 1/3 sähköautopaikoiksi, joissa on mahdollista ladata sähköautoa. Nämä latauspaikat on toteutettava viimeisimmän SESKOn Sähköajoneuvojen Lataussuosituksen SK69 määrittelemällä peruslataustavalla (lataustapa 3, mode 3), jolloin latausasemassa on SFS-EN 62196-2 mukainen tyyppi 2 sähköautopistorasia. Jokaisella sähköautopaikalla tulee olla käytettävissä vähintään 10 kW latausteho, jota voidaan kuitenkin rajoittaa kuormanhallinnalla tarvittaessa. Latausjärjestelmän ohjaus voidaan toteuttaa latausoperaattorin palveluna ja sillä voi tällöin olla erillinen sähköliittymä.

Loput 2/3 pysäköintipaikoista on varustettava sähköauton latauspistevalmiudella. Latauspistevalmiudella tarkoitetaan pysäköintipaikalle asti toteutettua kaapelointia tai muuta

ylempänä esitetyt vaatimukset täyttävää sähkön jakelujärjestelmää, myöhemmin asennettavia sähköajoneuvojen latauspisteitä varten.

Autopaikkojen latausasemien ja latausvalmiuksien kaapelointi tulee tehdä niin, että latausvirran tulee olla 3 x 16A ja sillä saavutetaan vähintään 11 kW latausteho.

Suunnitelma varausalueen kohteen edellyttämistä autopaikoista on esitettävä etukäteen ennen rakennusluvan tai muun vastaavan luvan hakemista Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi. Suunnitelmassa tulee esittää varausalueen autopaikkojen kokonaismäärä sekä kuinka monta autopaikkaa näistä tullaan toteuttamaan sähköautopaikkoina ja kuinka monta latauspistevalmiudella varustettavina autopaikkoina.

13.4 Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimukset

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan seuraavia perheasunto- ja keskipinta-alavaatimuksia, mikäli alueella voimassa olevan asemakaavan asemakaavamerkinnot ja -määräykset ja/tai varauspäätökseen erikseen kirjatut perheasunto- ja keskipinta-alavaatimukset eivät muuta edellytä:

- Kalasataman, Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan projektialueilla Hitas-omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².
- muille alueille toteutettavassa Hitas-omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².
- sääntelemättömässä ja hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 45 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².
- ryhmärakennuttamishankkeissa ei noudateta edellä mainittua ehtoa.
- vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta tulee varmistaa riittävä huoneistotyyppien monipuolisuus.
- omistusasunnoilla tarkoitetaan asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita markkinoidaan asuntokauppalaan mukaisesti kuluttajille.

Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulla on oikeus myöntää mainittuihin vaatimuksiin poikkeuksia, mikäli se on asuntojen alueellisen kysyntätilanteen tai muun painavan syyn vuoksi perusteltua eikä muutosta voida pitää merkittävänä.

13.5 Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto

Valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa asuntojen vuokrataso on säännelty. Vuokrat määritellään omakustannusperiaatteen mukaisesti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymään hankinta-arvoon perustuen.

Varauksensaaja on velvollinen vaadittaessa esittämään kohteen huoneenvuokran määräytymisen periaatteet muun ohella Kaupunkiympäristön toimialan asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalvelut -yksikön hyväksyttäväksi ennen huoneenvuokraustoiminnan aloittamista.

13.6 Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotanto

Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoon varattaville tonteille rakennettaviin rakennuksiin voidaan sijoittaa Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystoimialan tilapalvelut -yksikön hyväksymiä tai tämän yksikön hyväksymän yhteisön ylläpitämiä erityisryhmille suunnattuja asumisyksiköitä tai varata osuus asunnoista erityisryhmien itsenäiseen asumiseen. Yksittäisessä hankkeessa osuus voi tarpeen ja aluekohtaisen harkinnan mukaan olla

korkeintaan 20 % tontin tai tonttien rakennusoikeudesta tai suurempikin niin erikseen sovittaessa.

14. Vastuuvapauslausekkeet

Kaupunki ei vastaa mistään varauksensaajan hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy esimerkiksi varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen, varausalueella sijaitsevien käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien rakenteiden siirtojen, varausalueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisen tai maaperän puhdistamisen johdosta tai mikäli varausaluetta ei muista syistä saada rakennuskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen edellyttämässä aikataulussa taikka varauksensaaja joutuu tällaisten viivästymisten tms. seikkojen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä varausalueen osalta.

Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto estyy, viivästyy tai rajoittuu varatulla alueella tai sen välittömässä läheisyydessä tehdyn luonnonsuojelulain nojalla asetuksessa tai luontodirektiivissä erityisesti suojeltavaksi lajiksi luokiteltuja eläimiä, kasveja tai sieniä koskevan havainnon johdosta.

Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita varauksensaajalle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että varauksensaajan hanketta koskevat luvat tai muut päätökset oikaisuvaatimuksen, ylemmän toimielimen tai valituksen johdosta muuttuvat tai kumoutuvat tai niiden hyväksyminen tai lainvoimaistuminen viivästyy.

Tällöin varauksensaaja on velvollinen kaupungin niin vaatiessa kustannuksellaan ennallistamaan alueen luovutusta edeltävään kuntoon.

Mikäli varattavaan alueeseen kohdistuu voimassa oleva maanvuokrasopimus, ei kaupunki vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kaupunki ja varattavan alueen/tontin vuokralainen eivät pääse sopimukseen varausalueen vuokraamisen ja rakentamisen edellytyksenä olevista maanvuokrasopimuksen muutoksista tai varausalueiden vuokrasopimuksen ehdoista. Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle tai kolmannelle aiheutuvista kustannuksista eikä mahdollisista vahingoista, mikäli varattavaa aluetta/tonttia koskevan vuokrasopimuksen muuttamista koskeva päätös, varausalueita koskeva vuokrauspäätös tai muu asiaan liittyvä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta, jos hankkeen toteutumisen edellyttämä asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tonttia ei muista syistä saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa tai mikäli varauksensaaja joutuu viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä varausalueen osalta.

15. Kalasataman, Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan tontinvarausten voimaantulo

Kalasataman, Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan projektialueiden tontinvaraukset tulevat voimaan vasta, kun varauksensaaja on allekirjoittanut alueellisten varausehtojen sisältämän sitoumuksen ja toimittanut sen maaomaisuuden kehittämisen ja tontit -palvelulle.

Helsinki

**Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristö,
Maaomaisuuden
kehittäminen ja tontit**

Työpajankatu 8
PL 58213
00099 Helsingin kaupunki
Puhelinvaihte 09 310 1641

www.hel.fi

15.10.2021

KAIVU- JA LOUHINTATOIMENPITEIDEN SUORITTAMINEN SEKÄ KAADETTAVAT PUUT

1. Yleistä

Tällä ohjeella pyritään selventämään kaivettavien ja louhittavien massojen sekä kaadettavien puiden osalta vuokraehtoja sekä esitetään tarvittavat yhteyshenkilöt. Lisäksi on täsmennetty pilaantuneisiin maihin liittyviä käytäntöjä. Edelleen ohjeessa annetaan tontin varauksensaajalle (hankkeen toteuttajalle) tietoa tontilla ja yleisillä alueilla mahdollisesti oleviin kunnallisteknisiin johtoihin ym. liittyen.

Ohjetta voi käyttää esimerkiksi liitteenä maanrakennuksen urakka-asiakirjoissa ja tarjouspyynnöissä.

Tontinvarauspäätös ei oikeuta hankkeen toteuttajaa suorittamaan tontilla maanrakennus- tai muita rakentamistoimenpiteitä. Näistä tulee sopia kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Katu- ja muilla yleisillä alueilla suoritettaville maankaivu- ja ym. toimenpiteille tulee hankkia lupa etukäteen kaupunkiympäristön toimialan alueiden käyttö ja valvonta yksiköstä (<https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/luvat/>).

2. Pilaantumaton maa- ja kiviaines

Vuokra-alueen rakentamisesta muodostuvat maa- ja kiviainekset ovat ensisijaisesti kaupungin omaisuutta. Hankkeen toteuttaja kuljettaa hyötykäyttökelpoiset maa-ainekset korvauksetta Helsingin kaupungin osoittamaan paikkaan hyödynnettäväksi. Hankkeen toteuttaja vastaa toimittamisestaan maa-ainestiedoista ja niiden oikeellisuudesta. Mikäli kaupungilla ei ole osoittaa maa- tai kiviaineksille hyödyntämispaikkaa tai niiden laatu poikkeaa ilmoitetusta, ovat ne hankkeen toteuttajan vastuulla ja omaisuutta. Tällöin hankkeen toteuttajan on toimitettava ne kustannuksellaan hyödynnettäväksi tai luvanmukaiseen vastaanottopaikkaan.

Vuokra-alueen rakentamisesta vastaa hankkeen toteuttaja. Hankkeen toteuttajan tulee toimittaa rakennuslupahakemuksen yhteydessä laadittava selvitys kaivu-, rakennus- ja purkujätteen käsittelystä sähköpostitse Mikko Suomiselle (mikko.suominen@hel.fi) ja Markku Nevalaiselle (markku.nevalainen@hel.fi) ennen kaivutöiden aloittamista.

15.10.2021

Edellä mainittujen asioiden osalta tulee olla yhteydessä:

- kaupungin massakoordinaattori Mikko Suominen, puh. 09 310 39232 tai 050 380 1002, mikko.suominen@hel.fi
- Stara, ympäristöinsinööri Markku Nevalainen, puh. 09 310 39242 tai 050 560 9142, markku.nevalainen@hel.fi

Kaupunki kannustaa rakennuttajia kilpailuttamaan rakennusurakat kiertotaloutta edistävillä tavoilla (Kaivumaiden, kiviaineksen ja purkumateriaalien käsittelyohje).

3. Pilaantunut maa-aines

Kaupunki teettää harkintansa mukaan luovutettavien tonttien maaperän pilaantuneisuusselvitykset ennen alueen vuokraamista.

Jos alue on pilaantunut, tontin kunnostamisesta sovitaan tapauskohtaisesti vuokraehdoissa. Kunnostaminen tehdään yleensä rakentamisen yhteydessä. Maanrakennustyön aloittamisajankohta tulee ilmoittaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveluun vähintään kahta viikkoa ennen töiden aloittamista.

Mikäli varauksensaaja tai vuokralainen epäilee puhtaaksi oletetun tontin maaperän olevan pilaantunut, tämän tulee ottaa **ennen töihin ryhtymistä** yhteyttä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asiantuntijoihin.

Kaupunki maksaa maaperän pilaantumisen aiheuttavat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset. Pois kaivettava maa luokitellaan pilaantuneeksi, kun maassa olevien haitta-aineiden pitoisuudet ylittävät valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaiset alemmat ohjearvot. Kustannukset korvataan ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa **ennen niiden toteuttamista**. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

15.10.2021

Maaperään liittyvissä asioissa tulee olla yhteydessä kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveluun:

- projektipäällikkö Tuuli Aalto, puh. 09 310 21358 tai 040 661 5415, tuuli.aalto@hel.fi
- projektipäällikkö Piia Häkkinen, puh. 09 310 27274 tai 040 727 3508, piia.hakkinen@hel.fi
- projektipäällikkö Johanna Hytönen, puh. 09 310 36414 tai 050 587 2930, johanna.hytonen@hel.fi
- johtava ympäristöasiantuntija Kati Valkama, puh. 09 310 36573 tai 040 671 7382, kati.valkama@hel.fi
- tiimipäällikkö Satu Järvinen, puh. 09 310 39225 tai 050 380 1015, satu.jarvinen@hel.fi

4. Jätettä sisältävät maa-ainekset ja maanalaiset vanhat rakenteet

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltointi, perustukset tai muut vastaavat.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu **ennen toimenpiteeseen** ryhtymistä. Muuten vuokralainen vastaa kaikista mainituista kustannuksista.

Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

Jos vuokra-alueelta löytyy vaarallista jätettä tai merkittäviä määriä muita jätteitä, tulee vuokralaisen olla yhteydessä

15.10.2021

kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveluun:

- vuokrauksen valmistelija
- kohdassa 3. mainitut henkilöt

5. Kaadettavat puut

Vuokralainen on velvollinen lunastamaan rakennustyön yhteydessä kaadettavat puut tai toimittamaan ne Staran osoittamaan paikkaan. Kaadettavien puiden lunastuksesta tai kuljetuksesta sovitaan Staran suorittamassa puustokatselmuksessa.

Rakennettavilta tonteilta kaadettavista puista tulee olla hyvissä ajoin yhteydessä Staraan:

- työnjohtaja Tero Nenonen, puh. 09 310 78811 tai 0500 445579, tero.nenonen@hel.fi

Puiden kaadosta **rakennetuilta tonteilta** tulee olla yhteydessä rakennusvalvontapalveluun, puh. 09 310 2611 (ohjeita: <https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/ennakkotietoa-rakentamiseen/ohjeet-ja-neuvonta/>).

6. Tontilla ja yleisillä alueilla olevat kunnallistekniset johdot, laitteet ja rakenteet

Hankkeen toteuttajan tulee hankesuunnittelun alkuvaiheessa selvittää kaupunkiympäristön toimialan johtotietopalvelusta, sijaitseeko tontilla mahdollisesti käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, laitteita tai muita rakenteita. Hankkeen toteuttajan tulee samalla selvittää tontin läheisyydessä katu- tai muilla yleisillä alueilla olevien kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja muiden rakenteiden sijainti.

Mikäli tontilla on kunnallisteknisiä johtoja ym., hankkeen toteuttajan tulee olla viipymättä yhteydessä kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveluun johtosiirtotarpeen selvittämiseksi ja mahdollisesti vaadittavista johtosiirroista sopimiseksi.

15.10.2021

Mikäli hankkeen toteuttaminen voi vaikuttaa myös katu- tai muilla yleisillä alueilla oleviin kunnallisteknisiin johtoihin ym., hankkeen toteuttajan tulee selvittää johtotietopalvelusta näiden johtojen ym. omistajat sekä sopia omistajien kanssa kaikista mahdollisesti vaadittavista luvista, väliaikaisjärjestelyistä tai muista toimenpiteistä hyvissä ajoin ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Hankkeen toteuttajan tulee suunnitella ja toteuttaa tonttinsa siten, etteivät tontille jäävät tai tontin läheisyydessä katu- tai muilla yleisillä alueilla olevat kunnallistekniset johdot ym. rakentamisen johdosta vahingoitu. Hankkeen toteuttajan velvollisuuksiin kuuluu sisällyttää tarvittavat maininnat tontin rakentamista koskeviin urakka-asiakirjoihin sekä antaa rakennustoimenpiteitä suorittavalle riittävät tiedot ja ohjeet vahinkojen välttämiseksi.

Johtotietojen selvittämiseksi ota yhteyttä kaupunkiympäristön toimialan johtotietopalveluun:

- e-asiointi: <https://asiointi.hel.fi/wps/myportal/sahkoinen-asiointi/static/johtoselvitys>
- sähköposti: johtotietopalvelu@hel.fi
- puh. 09 310 31940
- palvelupiste kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa osoitteessa Työpajankatu 8

Kaupunkiympäristön toimialalla maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa asiaa hoitaa:

- tiimipäällikkö Satu Järvinen, puh. 09 310 39225 tai 050 380 1015, satu.jarvinen@hel.fi
- tekninen asiantuntija Merja Mäkipää, puh. 09 310 36453, merja.makipaa@hel.fi

Mikäli tuleva maalämpökaivo sijaitsee omalla tontilla, mutta alle 7,5 metrin etäisyydellä rajasta tai kadun keskilinjasta, on haettava naapurin suostumus. Mikäli Helsingin kaupunki on naapuri, löytyvät naapurin suostumuksen hakemista koskevat ohjeet osoitteesta:

<https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/tontit/maankayttosopimukset/naapurilausunnot>

15.10.2021

Helsingin kaupunki ei vastaa mistään hankkeen toteuttajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tonttia ei ole pystytty saattamaan rakentamiskelpoiseksi hankkeen toteuttajan edellyttämässä aikataulussa.

Postiosoite / Postadress

PL 58213 / PB 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI /
00099 HELSINGFORS STAD
tontti@hel.fi

Käyntiosoite / Besöksadress

Maaomaisuuden kehittäminen ja
tontit-palvelu / Tomter och
utveckling av markegendomen
Työpajankatu 8 /
Verkstadsgatan 8

[www.hel.fi/Helsinki/fi/asuminen-
ja-ymparisto/tontit/tontit/](http://www.hel.fi/Helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/tontit/)
Puh. / Tfn 09 310 1691
Y-tunnus 0201256-6



Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

KALASATAMAN NIHDIN ALUEELLA NOUDATETTAVAT LISÄEHDOT

1. YLEISET EHDOT

1.1. *Määritelmät:*

Jäljempänä varauksensaajalla tarkoitetaan soveltuvin osin myös hankkeen toteuttamista varten perustettavaa yhtiötä/yhtiöitä lukuun ottamatta 2.1. kohtaa, jossa on eritelty toisistaan varauksensaaja ja varauksensaajan perustama yhtiö.

Varauksen kohteella tarkoitetaan jäljempänä varauksensaajalle varattua aluetta tai siitä muodostettavaa tonttia/ muodostettavia tontteja.

Jäljempänä Kalasatamalla ja Kalasataman alueella tarkoitetaan Nihdin asemakaava-alueen asuinkortteleiden mukaista aluetta.

1.2. *Varauksensaajan toteutusvelvollisuudesta yleisesti:*

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan varauksen kohteen kaupunginhallituksen varauspäättöksen ja varauksen kohteen luovutusasiakirjojen ehtoja noudattaen täysin valmiiksi.

Suunnittelussa ja toteutuksessa on noudatettava asemakaavan määräyksiä, hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa sekä rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä ja ohjeita sekä lupaehtoja.

Varauksen kohde on suunniteltava ja toteutettava siten, että rakentamisesta aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa muiden tonttien ja yleisten alueiden rakentamiselle ja käytölle.

Edellä mainittujen suunnitelmien hyväksyminen ja lupien myöntäminen ei vapauta varauksensaajaa siitä korvausvastuusta, joka saattaa aiheutua siitä vahingosta, jonka alueelle suoritettavien tilojen ja alueiden rakentaminen tai käyttö voi aiheuttaa kaupungille tai kolmannelle.

1.3. *Kehittyvä Kerrostalo –hankkeet:*

Mikäli varauksen kohteeseen toteutetaan Kehittyvä Kerrostalo –hanke, varauksensaaja on velvollinen hankkeensa suunnittelussa ja toteutuksessa noudattamaan sitä, mitä kaupunki tällaisten hankkeiden osalta erikseen määrää.

1.4. *Hankkeen eteneminen ja koordinointi:*

Varauksensaaja on velvollinen kuuden (6) kuukauden kuluessa näiden lisäehtojen allekirjoittamisesta ilmoittamaan kaupunkiympäristön maaomaisuuden kehittämisen ja tontti-palvelulle ja kaupunginkanslian Kalasataman aluerakentamisprojektille varauksen kohteen suunnitellun rakentamisaikataulun ja alustavan hankesuunnitelman.

Varauksensaaja on edelleen velvollinen viipymättä ilmoittamaan edellä mainituille tahoille mahdollisista merkittävisistä hankesuunnitelman tai rakentamisaikataulun muutoksista.

Varauksen kohteen rakentamiselle on haettava rakennuslupaa varausajan kuluessa. Rakentaminen on aloitettava ilman aiheetonta viivytystä, kun rakennuslupa on saatu, kuitenkin viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa luvan saamisesta.

Kaupunki voi perustellusta syystä jatkaa varausaikaa sekä myöntää edellä mainittuihin määräaikoihin pidennystä.

Kaupunki ilmoittaa, että perusteltuna syynä pidetään vain varauksensaajasta riippumatonta syytä, kuten esimerkiksi asemakaavasta tai rakennusluvasta tehtyä valitusta, hankkeen toteuttamisen edellyttämää asemakaavan muutosta tai kunnallistekniikan taikka esirakentamisen viivästymistä.

Varauksen kohteen suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupungin kaupunginkanslian Kalasataman aluerakentamisprojektin määräämin väliajoin järjestettävissä kokouksissa. Varauksensaaja nimeää organisaatiostaan yhdyshenkilön, joka osallistuu po. kokouksiin.

2. ERITYISEHDOT

2.1. *Alueellinen palveluyhtiö*

Mikäli Kalasatamassa päätetään Helsingin kaupungin ja alueellisen palveluyhtiön Kalasataman Palvelu 2 Oy:n toimesta laajentaa mainitun palveluyhtiön toiminta-alueita varauksen kohteeseen tai perustaa uusi alueellinen palveluyhtiö alueelle, varauksensaaja ja/tai varauksensaajan perustama yhtiö on velvollinen ryhtymään kaupungin määräämin ehdoin osakkeenomistajaksi alueelliseen palveluyhtiöön.

Varauksensaaja (rakennuttaja, rakennusliike) on velvollinen tekemään tonttikohtaisesti palveluyhtiön kanssa rakennut-

tajasopimuksen, merkitsemään/ostamaan yhden äänivaltaisen A-osakkeen/tontti ja suorittamaan osakkeen merkintähinnan palveluyhtiölle kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Ryhmärakennuttamiseen varatuilla tonteilla mainitun sopimuksen tekee ja osakkeen merkitsee Helsingin kaupungin hyväksymä rakennuttajakonsultti tai muu ryhmää edustava taho.

Samoin varauksensaaja sitoutuu tällöin tarvittaessa toimimaan vastaavin periaattein edellä mainitun uuden palveluyhtiön perustajaosakkaana. Ryhmärakennuttamiseen varatuilla tonteilla perustajaosakkaana toimii kuitenkin Helsingin kaupungin hyväksymä rakennuttajakonsultti tai muu ryhmää edustava taho.

Alueellinen palveluyhtiö on perustettu asemakaavaan merkittyjen korttelikohtaisten yhteispihatonttien, maantasoisten autopaikkatonttien ja asemakaavassa määriteltyjen yhteiskerhotilojen sekä alueportaalien toteuttamista, rahoittamista, käyttöä ja ylläpitoa varten. Palveluyhtiön toteuttavaksi voitulla myöhemmillä sopimusalueilla myös autopaikkatonteille (LPA) toteutettavia maanpäällisiä pysäköintilaitoksia, mikäli kaupungin ja palveluyhtiön välillä asiasta sovitaan. Palveluyhtiö toteuttaa omakustannusperusteisia palveluja osakkeenomistajilleen.

Varauksensaaja (tontin vuokralainen/omistaja) on velvollinen tekemään tonttikohteisesti palveluyhtiön kanssa merkintä- ja käyttösopimuksen edellisessä kappaleessa mainittujen asioiden toteuttamisesta ja käytöstä, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti palveluyhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat palveluyhtiölle kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen/kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei palveluyhtiön kanssa toisin sovita.

Varauksensaaja tai ryhmärakennuttamiseen varattujen tonttien osalta Helsingin kaupungin hyväksymä rakennuttajakonsultti tai muu ryhmää edustava taho on velvollinen pysymään palveluyhtiön osakkaana ja osallistumaan sen hallintoon Kalasataman alueen valmistumisen asti tai siihen asti, kunnes palveluyhtiö luovutetaan merkintä- ja käyttösopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen mukaan alueen tontteja hallitsevien tai omistavien yhtiöiden tai muiden yhteisöjen hallintaan.

2.2. *Jätteen alueellinen putkikeräysjärjestelmä:*

Varauksensaaja on velvollinen järjestämään varauksen kohteeseen rakennettavien rakennusten jätteen keräyksen

(tämän hetkisten tietojen mukaan sekajäte, biojäte, paperi, muovi ja pienkartonki) Kalasatamaan toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä, ellei kaupunki muuta päättä.

Varauksensaaja on jätteen keräyksen järjestämistä varten velvollinen kytkemään varauksen kohteeseen rakennettavat rakennukset po. järjestelmään ja velvollinen ryhtymään Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä yhtiö) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

Varauksensaaja on myös velvollinen tekemään yhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu- ja toteutus-, merkintä- ja käyttö sopimukset tai muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, osakkeiden merkintähinnoista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö Helsingin kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti.

Ellei Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen allekirjoittamaan tonttikohtaisesti yhtiön kanssa

- putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen viimeistään kolmen kuukauden kuluessa tontin lyhytaikaista vuokrausta tai valtakirjaa koskevasta päätöksestä,
- merkintäsopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti yhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat yhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamisesta ja
- käyttö sopimuksen ennen varauksen kohteeseen (vuokra-alueelle/myytävälle tontille) toteutettavien rakennusten viranomaisten toimesta tapahtuvaa käyttöön otettavaksi hyväksymistä.

Yhtiö toteuttaa jäteaseman ja järjestelmän edellyttämän runkoverkon katualueelle tai muulle yleiselle alueelle sekä hankkii järjestelmän keskusyksiköt ja muut vastaavat. Lisäksi yhtiö toteuttaa putkikeräysjärjestelmän kiinteistökohtaiset järjestelmän osat (kuten kiinteistöputki ja syöttöasemat) varauksen kohteeseen.

Helsingin kaupungilla ja tämän määrämällä on oikeus määrätä varauksen kohdetta palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta.

Varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien syöttö- tai keräyspisteiden, putkien, johtojen, laitteiden tai muiden vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen varauksen kohteessa ja tarvittavilta osin sille rakennettavissa rakennuksissa ja rakenteissa. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan putkikeräysjärjestelmän asentamisen ja käytön edellyttämät tekniset tilat, kiinteistötekniset järjestelmät, johtokujat ja muut vastaavat.

Lisäksi varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan yhdessä korttelin muiden tonttien kanssa mahdollisten yhteisten väliaikaisten jätekatosten, korttelikohtaisen kierrätyshuoneen, syöttöaseman ja –syöttöpisteiden sekä teknisen tilan toteuttamisesta sekä näiden käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.

Edelleen varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön varauksen kohteessa.

Siltä osin kuin jätteen keräystä ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätteen keräys järjestetään kaupungin määrämällä tavalla (tällä hetkellä korttelikohtaiset kierrätyshuoneet).

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, varauksensaaja on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan varauksen kohteen jätteen keräyksestä väliaikaisesti perinteisin jätteen keräyksen menetelmin. Helsingin kaupunki ja jäteyhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Tonttikohtaiset jäteputkien liitoskohdat

Lisäksi varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varauksen kohteen ja muiden saman korttelin tonttien tai niistä muodostettavien tonttien osalta Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n toimittamaan liitekarttaan merkittyjä tontteja palvelevien jäteputkien liitoskohtia. Mikäli varauksensaaja haluaa muuttaa liitteeseen merkittyjä ja jo rakennettuja/rakennettavia liitoskohtia, niin tällöin varauksensaaja

vastaa kaikista muutoksesta aiheutuvista kustannuksista. Mikäli kuitenkin varauksensaaja voi luotettavasti selvittää kaupungille, että etukäteen määrätty liitoskohdan paikka vaikeuttaa tai hankaloittaa olennaisesti talon suunnittelua ja toteutusta, niin liitoskohdan siirtämisestä ja kustannusjaoista voidaan neuvotella kaupungin ja jäteyhtiön kanssa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mainitut liitekartat, joista ilmenee jäteputkien liitoskohdat, ovat valmisteilla. Kaupunki on velvollinen huolehtimaan siitä, että jäteyhtiö toimittaa mainitut liitekartat varauksensaajille mahdollisimman pian niiden valmistuttua.

2.3. *Rakentamisen logistinen ohjaus:*

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista laatimaan vuokra-alueen rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuuden antamien määräysten ja ohjeiden mukaisesti sekä hyväksyttämään po. suunnitelman rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuudella tai sen määräämällä kolmannella osapuolella.

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan edellä mainittua kaupungin hyväksymää tonttikohtaista logistiikkasuunnitelmaa ja Kalasataman Nihdin alueelle laadittua tai vastaisuudessa laadittavaa alueellista logistiikkasuunnitelmaa sekä Kaupungin tai sen edustajan po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Varauksensaaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään edellä mainittujen suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös varauksen kohteen toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin ja muihin vastaaviin sopimuksiin.

Mikäli varauksensaaja tai tämän lukuun toimiva kolmas ei noudata edellä mainittuja logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty eikä varauksensaaja viipymättä siihen kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään, kaupungilla tai tämän edustajalla on oikeus tehdä tai teettää laiminlyönnin korjaamiseksi vaadittavat toimenpiteet parhaaksi katsomallaan tavalla sekä periä tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisenä varauksensaajalta.

2.4. *Autopaikkojen järjestäminen:*

Asemakaavassa ei ole asuntorakentamiselle autopaikkavelvoitetta. Liiketilojen osalta on autopaikkavelvoite. Nihdissä kokeillaan markkinaehtoisesta pysäköintiä. Tämän vuoksi varauksensaaja on velvollinen toimittamaan kau-

pungille selvityksen perusteluineen toteutettavista tontti-kohtaisista autopaikkamääristä ennen varauksen kohteen luovuttamista.

Mikäli varauksen kohteeseen toteutetaan autopaikkoja, niin tällöin autopaikkojen toteuttamisen osalta noudatetaan seuraavia periaatteita:

Varauksen kohteiden (AK- ja AK-1-tonttien) varauksensaajat ovat velvolliset kustannuksellaan, mikäli asemakaavassa ei osoiteta niiden pysäköintiä maantasoisille autopaikkatonteille (LPA), suunnittelemaan ja rakentamaan asuntotonttien talonrakentamisen yhteydessä niiden pysäköintiä palvelevat maanalaiset (=kannenalaiset) pysäköintilaitokset tai muut kaavan edellyttämät autopaikat rakenteineen ja laitteineen AK-/AK-1-tonteille tai map- tai vastaavalla merkinnällä varustetuille alueille, ellei asemakaavassa ole toisin määrätty.

Edellä mainitun lisäksi korttelialueilla varauksensaajat ovat velvolliset kaupungin niin vaatiessa suunnittelemaan ja rakentamaan pysäköintilaitoksen yhteistyössä muiden tonttien varauksensaajien kanssa.

Asuntotonttien varauksensaajat omistavat mainitut pysäköintilaitokset rakenteineen ja laitteineen sekä vastaavat niiden käytöstä, huollosta, kunnossa- ja puhtaanapidosta sekä kustannuksista.

Mikäli useampi varauksen kohde sijoittaa autopaikkoja maanalaiseen pysäköintilaitokseen, tonttien varauksensaajat ovat velvolliset keskenään erikseen sopimaan laitosten suunnittelusta ja rakentamisesta, omistamisesta, käytöstä, huollosta, kunnossa- ja puhtaanapidosta sekä kustannusten jakamisesta tonttien autopaikkamäärien tai muun erikseen sovittavan perusteen mukaisessa suhteessa.

Mikäli korttelialueilla AK/AK-1 -tonttien varauksensaajat eivät pääse sopimukseen edellä mainittujen pysäköintilaitosten rakentamisvelvoitteiden toteuttamisesta, kaupungilla on oikeus korttelikohtaisesti määrätä niiden toteuttajat ja määrätellään toteuttamisedot tontinluovutusehtojen yhteydessä.

Pysäköintilaitoksen suunnitelmat on esitettävä kaupungin hyväksyttäväksi.

Kaikki pysäköintilaitosten ajo- ja kulkuyhteyksien järjestämisestä koskevat rasite- ja rasiteluonteiset oikeudet luovutetaan puolin ja toisin korvauksetta.

Kaupunki ei vastaa autopaikkojen eikä mahdollisesti vaadittavien väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheu-

tuvista kustannuksista. Kaupunki ei myöskään vastaa varauksen kohteiden toteuttamisen mahdollisesta viivästyisestä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kaupunki vuokraa tarvittaessa varauksensaajalle alueen väliaikaisten autopaikkojen järjestämiseksi tavanomaisin ehdoin.

2.5 *Kalasadaman älykkäät energijärjestelmät*

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen älykkäiden energijärjestelmien toiminnot tämän liitteen lopussa olevien uusien Kalasadaman älykkäitä energijärjestelmiä koskevia tontinluovutusehtoja 04.10.2022.

2.6. *Kalasadaman alueen muita erityisehtoja*

2.6.1. Varauksensaajan on hyväksyttävä varauksen kohteen pintakuivatussuunnitelma korkeustasoineen kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuudessa.

2.6.2. Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varauksen kohteen osalta Nihdin alueelle laadittua suunnitteluohjeita talonrakentamista varten.

Rannan puolella olevien varauksen kohteiden varauksensaajat ovat velvolliset hyväksyttämään tonttien perustamissuunnitelmat etukäteen kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuudessa.

2.6.3. Varauksensaaja on velvollinen maksamaan asemakaavassa varauksen kohteelle merkityn rakennusoikeuden mukaisesti Helsingin kaupungin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamiselle tai muulle kaupungin ilmoittamalle taholle ympäristötaiteelliseen yhteistyöhön 10 e/k-m² (rakennuskustannusindeksi 1/2009) ja indeksitarkistuksen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen/kaupunkipakirjan allekirjoittamiseen mennessä. Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2005 = 100, jolloin 1/2009 pisteluku on 113,5.

2.6.4. Varauksensaaja sitoutuu korvauksetta siihen, että varauksen kohteen kautta voidaan johtaa vesijohdon ja viemärin runkoputket HSY Vesihuollon kanssa sovittujen suunnitelmien mukaisesti.

2.6.5. Hanketta varten varauksensaaja on velvollinen toimittamaan Helsingin kaupungille, rakennusvalvonnan lupapisteeseen IFC-tietomallin 2 x 3 muodossa (lupaversio).

2.6.6 Varauksensaaja on velvollinen Helsingin kaupungin niin vaatiessa korvauksetta sallimaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien muuntamotilojen sijoittamisen varauksen kohteeseen. Muuntamotila sijoitetaan omaan erilliseen rakennukseen tai maan tasolla olevaan kerrokseen rakennuksen ulkoseinälle siten, että muuntamon ovi avautuu suoraan ulos. Tällöin varauksensaaja on velvollinen erikseen sopimaan Helen Sähköverkko Oy:n kanssa muuntamotilan suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannuksista tavanomaisesti noudatettavain ehdoin. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, asian ratkaisee maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu.

2.6.7 Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen kadulle avautuvan ovellisen tilan yhdyskuntateknisen huollon jakokaappeja varten kaikine rakenteineen kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti sekä korvauksetta sallimaan po. jakokaappien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen varauksen kohteessa. Tilan tulee olla vähintään 2,0 metriä syvä, 2,5 metriä leveä ja 2,2 metriä korkea. Tilassa ei saa olla alapohjaa, ja sen tulee mahdollistaa putkivedot vähintään 1 metri katupinnan alapuolelta.

2.6.8. Varauksensaaja on lisäksi velvollinen Helsingin kaupungin niin vaatiessa kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämät upotetut johtovaraukset ja tartunnat katu- ja julkisivuilla näiden laitteiden ja rakenteiden omistajien ja tulevien käyttäjien antamien ohjeiden mukaisesti sekä korvauksetta sallimaan niiden kiinnittämisen, rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen varauksen kohteessa.

2.6.9. *Maaperän puhdistaminen*

Nihdin alueella on todettu maaperän pilaantumista. Tämän vuoksi rakennuksiin on tehtävä tuuletettu alapohjarakenne tai radonputkitus koneellisella ilmanvaihdolla. Mikäli halutaan käyttää muita rakenneratkaisuja, on niiden soveltuvuus varmistettava erikseen.

Kaupunki vastaa varauksen kohteen pilaantuneen maaperän, sedimenttien ja pohjaveden puhdistamisesta kaupungin maanluovutuksissa tavanomaisesti noudatetuina ehdoin ottaen kuitenkin huomioon 2.7 kohdassa mainitut varauksen muuttamista ja siirtämistä koskevat asiat.

2.6.10. Matkapuhelinten sisäkuuluvuus

Varauksensaajan tulee osoittaa, että matkapuhelinten sisäkuuluvuus on huomioitu suunnitelmissa ja rakenteissa.

Varauksensaajan on Helsingin kaupungin niin vaatiessa korvauksetta sallittava matkapuhelinverkkoon liittyvien lähetinlaitteiden ja niiden tarvitsemien kaapeleiden sijoittaminen, ylläpito, korjaaminen ja uudistaminen rakennukseen sekä huomioitava suunnitelmissa ja rakenteissa näiden tarvitsemat tilatarpeet.

2.7. *Varauksen siirtäminen, muuttaminen ja voimassa olo:*

Varausta ei voida siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

Kaupungilla on oikeus varausaikana seuraamuksitta muuttaa varauksen kohteen sijaintia esimerkiksi silloin, kun hankkeen toteuttamisen edellyttämä ruoppaus saattaa vaarantaa alueen stabiliteetin tai kun hankkeen toteuttamisen edellyttämä ruoppaus, alueen puhdistaminen tai rantarakentaminen saattavat johtaa poikkeuksellisen korkeisiin kustannuksiin tai kun suunnittelualueen tai sen ympäristön toiminnallisuus, käytettävyys ja toteutettavuus sitä edellyttää tai kun asemakaavan muutoksen laatiminen sitä muutoin edellyttää. Sijainnin muuttamisella tarkoitetaan myös varauksen kohteen pienentämistä tai laajentamista.

Samoin kaupungilla on oikeus varausaikana seuraamuksitta muuttaa varauksen kohteen varausehtoja esimerkiksi silloin, kun muutoksella voidaan saavuttaa esimerkiksi alueen tai sen ympäristön toiminnallisuuden, käytettävyyden, toteutettavuuden tai kokonaisuuden kannalta parempi lopputulos.

Edellä mainitusta huolimatta varauksensaaja on muutoin velvollinen noudattamaan tämän varauspäätöksen ehtoja, ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.

Varaus on voimassa varausajan edellyttäen, että varauksensaaja ei luovu varauksesta ja että varauksensaaja noudattaa kaupunginhallituksen varauspäätöksen sekä sen liitteiden ehtoja.

Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan heti raukeamaan ja varata varauksen kohde kolmannelle. Samoin kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan heti raukeamaan ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja tai yksi tai useampi varauksensaajana olevan ryhmän tai yhteenliittymän jäsenis-

tä varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja tai varauksensaaja oleva ryhmä tai yhteenliittymä pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

Sama koskee tilannetta, jossa varausaikana ilmenee, että varauksensaaja tai yksi tai useampi varauksensaajana olevan ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä laiminlyö/on laiminlyönyt lainsäädännön mukaisia velvoitteita, kuten osakeyhtiö- tai/ja kirjanpitolain velvoitteita, tai rekisteröintivelvoitteita, tai vero-, sosiaaliturva- ja eläkevakuutus- tai muiden vastaavien yhteiskuntavelvoitteiden suorittamisen.

Kaupunki päättää mahdollisesta varausajan jatkamisesta harkintansa mukaan ottaen huomioon muun ohella sen, mitä tältä osin on edellä kohdassa 1.4. todettu. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

2.8. *Muut ehdot:*

Varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan huolehtimaan varausten kohteiden toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevien sopimusten laadinnasta sekä niiden perustamisesta.

Varauksen kohteen vuokrausperusteet, kuten vuokra-aika ja vuokran määrä, esitetään myöhemmin kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

Varauksen kohteen luovutuksessa esitetään noudatettavaksi kaupungin tavanomaisia asuntotonttien ja muiden alueiden luovutusehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Mainittuihin lisäehtoihin saattaa kuulua/kuuluu myös laadittavaan asemakaavan muutokseen perustuvia rasitteenluonteisia asioita. Kaupungilla on oikeus tutkia ja harkita tarkemmin varausaikana mainittuja lisäehtoja. Samoin kaupungilla on oikeus varaushetkellä olevan asemakaavan keskeneräisyyden perusteella muuttaa tässä varauspäätöksessä olevia ehtoja kaavan mukaiseksi.

Kaupunki sisällyttää varauspäätöksen mukaiset ehdot harkintansa mukaan varauksen kohteen luovutussopimukseen.

Varauksensaajalla ei ole varauspäätöksen perusteella oikeutta aloittaa rakennus- eikä maanrakennustöitä varauksen kohteessa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä varausten kohteiden rakentamista koskevien velvoitteiden täyttäminen edellyttää, että kaupunki päättää aikanaan varauksen kohteen

luovuttamisesta varauksensaajalle ja että varauksensaaja allekirjoittaa varauksen kohdetta koskevat lopulliset luovutusasiakirjat.

2.9. *Sitoumus:*

”NIMI” sitoutuu Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Nihdin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaisen korttelin nro xxxxx tonttien x – x varauksensaajana noudattamaan edellä ja jäljempänä esitettyjä sekä kaupunginhallituksen varauspäätöksestä muutoin ilmeneviä kyseistä tonttia koskevia varausehtoja.

Helsingissäkuunpäivänä 202X

Varauksensaajan allekirjoitus

.....

KALASATAMAN ÄLYKKÄÄT ENERGIAJÄRJESTELMÄT TONTINLUOVUTUSEHDOT

YLEISTÄ

Tässä dokumentissa on ilmoitettu kaupungin asettamat tontinluovutusehdot, joihin tontin varauksensaajan **tulee sitoutua**. Esitetyt vaatimukset perustuvat EU:n energiatehokkuusohjeisiin, kansallisiin kiinteistöjen muunneltavuustavoitteisiin koko elinkaaren aikana sekä markkinatrendeihin, jotka liittyvät energiajärjestelmien älykkäisiin toiminnollisuuksiin. Energiatehokkuutta tarkastellaan huoneistotasolla ja älykkäiden järjestelmien tavoitteena on tarjota myös asukkaille mahdollisuuksia hyödyntää uusia palveluja.

Vaatimusten käytännön toteutus liittyy ainakin LVI-, sähkö-, rakennusautomaatio- ja telesuunnitteluun sekä -urakoihin. Tämä tulee huomioida jo suunnitteluvaiheessa ja erityistä huomiota tulee kiinnittää suunnittelun ja toteutuksen yhteensovittamiseen, jotta päällekkäisyyksiltä ja sitä kautta syntyviltä lisäkustannuksilta vältytään.

VAATIMUKSET

VAATIMUS 1: Kaikki huoneisto- ja kiinteistötasoiset LVIS -automaatiojärjestelmät tulee toteuttaa sellaisella tavalla, että niihin on turvallisesti avattavissa Internet -verkon kautta käytettävä ohjelmistorajapinta (API). Rajapintojen kuvauksien tulee olla avoimia ja niiden tulee perustua yleisiin avoimiin standardeihin tai laajasti käytettyihin teollisuusstandardeihin. Rajapintakuvaukset tulee toimittaa kiinteistölle osana loppudokumentaatiota.

VAATIMUS 2: Kylmän ja lämpimän käyttöveden määrä tulee mitata huoneisto- ja liiketilakohtaisesti. Mittausjärjestelmä tulee kytkeä kiinteistöautomaatioon.

VAATIMUS 3: Tonttien autopaikoista on rakennettava vähintään 1/3 sähköautopaikoiksi, joissa on mahdollista ladata sähköautoa. Nämä latauspaikat on toteutettava viimeisimmän SESKOn Sähköajoneuvojen Lataussuosituksen SK69 määrittelemällä peruslataustavalla (lataustapa 3, mode 3), jolloin latausasemassa on SFS-EN 62196-2 mukainen tyyppin 2 sähköautopistorasia. Jokaisella sähköautopaikalla tulee olla käytettävissä vähintään 10 kW latausteho, jota voidaan kuitenkin rajoittaa kuormanhallinnalla tarvittaessa. Latausjärjestelmän ohjaus voidaan toteuttaa latausoperaattorin palveluna ja sillä voi tällöin olla erillinen sähköliittymä.

Loput 2/3 pysäköintipaikoista on varustettava sähköauton latauspistevalmiudella. Latauspistevalmiudella tarkoitetaan pysäköintipaikalle asti toteutettua kaapelointia tai muuta ylempänä esitetyt vaatimukset täyttävää sähkön jakelujärjestelmää, myöhemmin asennettavia sähköajoneuvojen latauspisteitä varten.

Autopaikkojen latausasemien ja latausvalmiuksien kaapelointi tulee tehdä niin, että latausvirran tulee olla 3 x 16A ja sillä saavutetaan vähintään 11 kW latausteho.

VAATIMUS 4: Mahdolliset kulkuväylien sulanapitojärjestelmät tulee toteuttaa nestekiertoisina ellei kaupunki myönnä erikseen poikkeusta.

VAATIMUS 5: Liiketilojen suuritehoisten kylmälaitteiden hukkalämpö tulee hyödyntää paikallisesti tai siirtää alueelliseen kaukojäähdytysverkostoon.

Nihdin eteläosa

Korttelit 10667...77 ja 10680
- Suunnitteluohjeet talonrakentamista varten

27.9.2022

SISÄLLYSLUETTELO

1	Yleistä	4
2	Pohjarakentaminen.....	5
2.1	Pohjasuhteita koskevat tiedot.....	5
2.1.1	Kaupungin toimesta tehdyt tutkimukset ja seurantamittaukset	5
2.1.2	Talonrakentamiseen liittyen tehtävät täydentävät tutkimukset.....	5
2.1.3	Pohjasuhteiden ja haitta-aineiden sekä jätteiden yleiskuvaus kortteleittain.....	5
2.1.4	Painumat ja sivusiirtymät.....	9
2.1.5	Maaperän aggressiivisuus.....	9
2.2	Maaperästä tulevat perusvaatimukset pohjarakennusratkaisuille.....	9
2.2.1	Paalutyypit ja paalutustyölle asetettavat erityisvaatimukset.....	10
2.2.2	Täytemaakerroksen vaikutus rakentamiseen	10
2.3	Talonrakentamiseen kuuluvan pohjarakentamisen suunnittelu (geotekninen suunnittelu)	10
2.4	Esirakentamista koskevat suunnitelmatiedot	10
2.5	Kaupungin ja talonrakentajien toimesta tehtävien pohjarakennustöiden rajausta	11
2.6	Kortteli- ja tonttikohtaiset ohjeet ja aikatauluriippuvuudet katu- ja esirakentamisurakasta.....	11
3	Maaperän kunnostus	15
3.1	Tausta.....	15
3.2	Valmistelevat työt	15
3.3	Maaperän haitta-aineiden huomioiminen rakennusten suunnittelussa	16
3.4	Rakentamisen aikainen maaperän kunnostus	16
3.4.1	Kaivun toteutus	16
3.4.2	Kaivantovedet.....	16
3.4.3	Havainnointi-, peitto- ja eristerakenteet.....	16
3.5	Maa-ainesten ja jätejakeiden loppusijoitus (Mikko Suominen?).....	17
3.6	Osapuolten vastuut.....	18
3.7	Kustannusten korvaaminen.....	18
4	Katu- ja kunnallistekniikka.....	20
4.1	Yleistä	20
4.2	Pihojen kuivatus ja tasaus	20
4.3	Pihan rakenteet	20
4.4	Kunnallistekniikka	20
5	Yhteyshenkilöluettelo.....	21

LIITTEET

Liite 1. Suunnittelualan rajaus ja pohjatutkimuskartta

Liite 2. Geotekniset yleisleikkaukset

Liite 3. Kairausten perusteella arvioitu kallionpinnan tasokäyrästä

Liite 4. Suunnitelmapiirustus 31220/508 Nihti Pohjoisosa, Syvätiivistys, suunnitteluvaihe 2, asemapiirustus

Liite 5. Suunnitelmapiirustus 31229/513 Nihti Eteläosa, Syvätiivistys, suunnitteluvaihe 2, asemapiirustus

1 Yleistä

Suunnitteluohjeen tarkoitus on helpottaa tonttien suunnittelua ja rakentamista antamalla tietoa alueen kortteleiden:

- alueen pohjaolosuhteista
- maaperän puhdistustoimenpiteistä
- esirakentamistoimenpiteistä
- pohjaolosuhteiden asettamista rajoituksista ja suunnittelussa huomioon otettavista erityiskysymyksistä
- tasauksen ja kuivatuksen suunnitteluperiaatteista
- liittymisestä yleiseen vesihuoltoverkkoon ja jätteen putkikuljetukseen.

Suunnittelualueen raja on esitetty liitekartassa (liite 1) ja geotekniset yleispoikkileikkaukset liitteessä 2. Kallionpinnan käyrät on esitetty liitteessä 3.

Ohje on tarkoitettu myös suunnittelua ja rakentamista valvoville viranomaisille.

Ohje on luonteeltaan yleisohje, joten kustakin tontista on laadittava yksityiskohtaiset/tonttikohtaiset pohjatutkimukset, pohjarakennus-, tasaus- ja kuivatussuunnitelmat.

Ohje on jaettu kolmeen pääryhmään:

- Pohjarakentaminen (Sitowise Oy)
- Pilaantuneiden maiden kunnostus tonttialueilla (Vahanen Environment Oy)
- Katu- ja kunnallistekniikka (Sitowise Oy)

Luettelo ja osoitetiedot alueen suunnitteluun ja rakentamiseen osallistuvista henkilöistä on esitetty kohdassa 5.

2 Pohjarakentaminen

2.1 Pohjasuhteita koskevat tiedot

2.1.1 Kaupungin toimesta tehdyt tutkimukset ja seurantamittaukset

Nihdin eteläosan kortteleiden viereisten katujen osalta kaupungin toimesta tehtyjen pohjatutkimusten tuloksia on esitetty kartta- ja leikkauspiirustuksissa. Pohjatutkimustulokset koko alueelta ovat saatavissa kaupungin Soili-palvelusta osoitteesta <https://soili.hel.fi>.

2.1.2 Talonrakentamiseen liittyen tehtävät täydentävät tutkimukset

Tässä selvityksessä esitetyt pohjasuhteita koskevat tiedot eivät ole riittäviä talonrakentamiseen kuuluvan pohjarakennussuunnittelun tarpeisiin.

Kunkin rakennushankkeen vastuullisten geoteknisten suunnittelijoiden tulee selvittää täydentävien pohjasuhdetietojen tarve ja sen pohjalta tulee tutkimuksia täydentää talojen yksityiskohtaisiksi pohjatutkimuksiksi.

2.1.3 Pohjasuhteiden ja haitta-aineiden sekä jätteiden yleiskuvaus kortteleittain

Kaava-alueen lounaisnurkassa on sijainnut saari, mutta muuten kaava-alue on täytettyä merenpohjaa. Saaren kallionpinta on ollut lähellä maanpintaa, mutta se on louhittu tasaiseksi satamarakenteita varten. Alueella on sijainnut ja purettu eri aikoina rakennettuja lähinnä teollisuuskiinteistöjä ja satamarakenteita. Purettujen rakennusten sijainteja voi tarkastella historiallisesta ilmakuva-aineistosta Helsingin karttapalvelusta osoitteesta <http://kartta.hel.fi> kohdasta Aineistot - Ilmakuvat. Purkutyön jälkeen maaperässä saattaa olla purettujen rakenteiden osia. Täytemaakerros on tehty noin 50-luvulta alkaen eri vaiheissa siten, että suurin osa täytemaasta on tehty 1970-luvulla. Aluetta on laajennettu vielä 1980-luvulla. Kaava-alueen pohjoisosassa, Konttisatamankadun pohjoispuolella, täytemaakerros sisältää koko paksuudeltaan sekalaista, hiekkaista ja kivistä täyttöä, joka voi sisältää myös rakennusjätettä. Syvemmillä pintatäytteiden alapuolella on täytteen seassa myös silttiä. Laiturirakenteiden ja katujen rakentamisen yhteydessä on merenpinnan yläpuolisessa täytössä tavattu tuhkakerroksia eri puolilla kaava-aluetta. Täytemaan alla on kaava-alueen keski- ja kaakkoisosissa paikoitellen ohuehko savikerros. Kaava-alueen eteläosassa täytemaa on keskitiivistä ja löyhää hiekkaa. Kallionpintaa peittää hiekkaa ja moreenia sisältävä kitkamaakerros.

Vanhan satama-alueen maanpinta on noin tasolla +2.4...+3.2. Alueella on ollut varastoituna maa-aineita ja satamarakenteiden ruoppaustöitä varten on alueella ollut maavalleja, joiden sisäpuolelle on läjitetty ruoppausmaita.

Pohjavedenpinta vaihtelee merivedenpinnan mukana.

Haitta-aineita koskevat tiedot eivät ole kattavia ja tarkentavia tutkimuksia tehdään kunkin korttelin rakentamisen käynnistyessä.

Kortteli 10667 Armi

Kortteli rajoittuu länsi-/luoteisreunustaan Sompasaarenlaituriin ja koillis-/itäreunastaan Nihdinrantaan. Lounaispuolella ovat Konttinosturinkuja ja kaakkoispuolella Pinkkarinkuja -nimiset katuaukiot.

Täytemaakerroksen alapinta on noin tasovälillä -5...-9. Kairausten perusteella täytemaa on kohtalaisen tiivistä. Täytemaakerroksen alapuolella on tiiveydeltään vaihteleva hiekka-/moreenikerros. Kallionpinta on tavattu noin tasovälillä -10...-17.

Korttelin alueella maaperässä on todettu pääasiassa metalleja ja öljyhiilivetyjä. Nihdissä on todettu usein myös PAH-yhdisteitä ja niitä voi esiintyä myös tämän korttelin alueella. Korttelin alueella on todettu maaperässä rakennusjätettä sekä betonilaatta tai vastaavaa.

Kortteli 10668 Lukki

Kortteli rajoittuu etelässä Konttisatamankatuun ja lännessä Sompasaarenlaituriin. Itä- ja pohjoispuolella on Konttinosturinkuja -niminen katuaukio.

Korttelin eteläosa, tontit 3 ja 5, sijaitsee vanhan saaren kohdalla. Muilta osin kortteli on mereen rakennetun täytön alueella.

Täytemaakerroksen alapinta on noin tasovälillä +2...-5. Täytön paksuus kasvaa korttelin pohjoisosaan kohti. Kairausten perusteella täytemaa on kohtalaisen tiivistä merenpinnan yläpuolella, mutta syvemmällä löyhää. Täytemaakerroksen alapuolella on tiiveydeltään vaihteleva hiekka-/moreenikerros. Kallionpinta on tavattu tasovälillä +2...-9. Korkeimmillaan kallionpinta on korttelin eteläosassa vanhan saaren kohdalla, jossa kalliota on louhittu satamarakenteita varten noin tasolle +2.

Tämän dokumentin laatimishetkellä korttelin kaivutyöt on pääosin tehty. Korttelin alueella todetut kunnostustavoitteen ylittävät haitta-ainepitoisuudet on poistettu. Jäännöspitoisuuksina esiintyy metalleja (mukaan lukien elohopea) ja PAH-yhdisteitä.

Kortteli 10669 Käkikello

Kortteli rajoittuu etelässä Konttisatamankatuun, idässä Tihtaalinkatuun ja pohjoisessa Nihdinrantaan. Länsipuolella sijaitsevat Pinkkarinkuja - ja Konttinosturinkuja -nimiset katuaukiot.

Täytemaakerroksen alapinta on noin tasovälillä -2...-5. Kairausten perusteella täytemaa on kohtalaisen tiivistä merenpinnan yläpuolella, mutta syvemmällä löyhää. Täytemaakerroksen alapuolella on havaittu noin 0,5...1,5 m paksuinen savikerros. Savikerroksen alla on tiiveydeltään vaihteleva hiekka-/moreenikerros. Kallionpinta on tavattu tasovälillä -7...-11.

Korttelin alueella on havaittu metalleja, öljyhiilivetyjä, PAH-yhdisteitä, PCB-yhdisteitä sekä tetra-klooriteeniä. Lisäksi korttelin alueella esiintyy rakennusjätettä ja tuhkaa.

Kortteli 10670 Spaaki

Kortteli rajoittuu katualueisiin jokaiselta sivultaan, pohjoisosassa Nihdinrantaan, itä- ja eteläisivustaltaan Konttisatamankatuun ja lännessä Tihtaalinkatuun.

Täytemaakerroksen alapinta on noin tasovälillä -4...-5. Kairausten perusteella täytemaa on kohtalaisen tiivistä merenpinnan yläpuolella, mutta syvemmällä tiiveydeltään vaihtelevaa. Täytemaakerroksen alapuolella on tavattu noin 0,5 m paksuinen savikerros. Savikerroksen alla on tiiveydeltään vaihteleva hiekka-/moreenikerros. Kallionpinta on tavattu tasovälillä -6...-10.

Korttelin alueella on havaittu metalleja, öljyhiilivetyjä ja PAH-yhdisteitä. Lisäksi korttelin alueella on havaittu maaperässä bitumia, rakennusjätettä ja tuhkaa.

Kortteli 10671 Kaija

Kortteli rajoittuu idässä Ahtaajankujaan ja pohjoisessa Konttisarjamankatuun. Länsi- ja eteläsivustaltaan kortteli rajoittuu Satamamestarinlaituri -nimiseen katuaukioon.

Koko korttelin alue on vanhan saaren kohdalla.

Ylimpänä maakerroksina on satama-alueen rakennekerrokset. Osa korttelista sijoittuu louhitulle alueelle ja osin maapohja on kitkamaata. Maapohjan tiiveydestä ei ole havaintoja. Kallionpinta on tavattu tasovälillä +2...-2.

Korttelin alueella maaperässä on todettu pääasiassa metalleja. Nihdissä on todettu usein myös PAH-yhdisteitä, ja niitä voi esiintyä myös tämän korttelin alueella. Korttelin alueella on todettu maaperässä puujätettä ja betonia.

Kortteli 10672 Rahtikirja

Kortteli rajoittuu katualueisiin jokaiselta sivultaan, pohjoispuolella Konttisarjamankatuun, itäpuolella Tihtaalinkatuun, ja itä- sekä eteläsivustaltaan Ahtaajankujaan.

Kortteli on länsiosastaan vanhan saaren kohdalla.

Ylimpänä maakerroksena satama-alueen rakennekerrokset. Vesialueelle tehdyn täytön alapinta on syvimmillään noin tasolla -3. Täytön tiiveys merenpinnan alapuolella vaihtelee löyhästä keskitiiviiseen. Täytemaakerroksen alapuolella on korttelin itäosassa tavattu savikerros, jonka paksuus on noin 0,5...1 m. Täytemaakerroksen alla on tiiveydeltään vaihteleva hiekka-/moreenikerros. Kallionpinta on tavattu tasovälillä -3...-13. Kallionpinta viettää kohti korttelin itäreunaa.

Korttelin alueella on todettu metalleja ja PAH-yhdisteitä. Lisäksi maaperässä on todettu rakennusjätettä (enimmillään 60 % maa-aineksesta), puuta, betonilaatta sekä mahdollisesti tuhkaa.

Kortteli 10673 Vartsi

Kortteli rajoittuu pohjoisessa Konttisarjamankatuun, lännessä Tihtaalinkatuun ja etelässä Koukku-pojankujaan. Itäpuolella kulkee Nihdinlaituri -niminen katu, joka on tarkoitettu jalankulun ja pyöräilyn käyttöön.

Korttelin alueella merenpohja on ollut syvimmillään noin tasolla -4. Alueelta on kairausten perusteella savi ruopattu ennen täyttöä. Täytemaakerroksen alapinta on noin tasovälillä -5...-13. Täyttö on tiiveydeltään vaihtelevaa löyhästä tiiviiseen ja sisältää paikoin kivisiä kerroksia. Täytemaakerroksen alapuolella on tiiveydeltään vaihteleva hiekka-/moreenikerros. Kallionpinta on tavattu tasovälillä -5...-14.

Korttelin alueella on todettu metalleja, öljyhiilivetyjä ja PAH-yhdisteitä. Lisäksi maanäytteissä on todettu huomattavaa hajua, mikä voi viitata haihtuvien yhdisteiden esiintymiseen. Maaperässä on todettu erilaisia jätejakeita.

Kortteli 10674 Pollari

Kortteli rajoittuu pohjoisessa Ahtaajankujaan, idässä Tihtaalinkatuun ja etelässä Kraanakuskin-kujaan. Länsipuolella kulkee Satamamestarinlaituri -niminen katu, joka on tarkoitettu jalankululle ja pyöräilylle.

Kortteli on luoteisosastaan vanhan saaren kohdalla.

Korttelin alueella merenpohja on ollut syvimmillään noin tasolla -0,5...-3. Alueelta on kairausten perusteella savi ruopattu ennen täyttöä. Täytemaakerroksen alapinta on noin tasovälillä -6...-12. Täyttö on tiiveydeltään vaihtelevaa löyhästä tiiviiseen. Täytemaakerroksen alapuolella on tiiveydeltään vaihteleva hiekka-/moreenikerros. Kallionpinta on tavattu tasovälillä -5...-17.

Korttelin alueella on todettu metalleja, PAH-yhdisteitä ja kloorattuja alifaattisia hiilivetyjä. Lisäksi maaperässä esiintyy rakennusjätettä, puuta ja tuhkaa.

Kortteli 10675 Plimsoll

Kortteli rajoittuu pohjoisessa Koukkupojankujaan, lännessä Tihtaalinkatuun ja etelässä Manttelimiehenkujaan. Itäpuolella kulkee Nihdinlaituri -niminen katu, joka on tarkoitettu jalankulun ja pyöräilyn käyttöön.

Korttelin alueella merenpohja on ollut noin tasolla -5 ja savikerroksen alapinta on ollut noin tasolla -11...-13. Uudempia kairauksia alueelta on huonosti käytettävissä, mutta tehtyjen kairausten perusteella oletetaan, että savi on pääosin ruopattu alueelta ennen täytön rakentamista. Täytemaakerroksen alapinta on noin tasovälillä -9...-13. Alueelta ei täytön tiiveydestä ole havaintoa. Täytemaakerroksen alapuolella on tiiveydeltään vaihteleva hiekka-/moreenikerros. Kallionpinta on tavattu tasovälillä -13...-19.

Korttelin alueella on todettu metalleja, öljyhiilivetyjä ja PAH-yhdisteitä. Lisäksi maaperässä on todettu rakennusjätettä sekä hajua, joka voi viitata haihtuvien yhdisteiden esiintymiseen. Tutkimusten yhteydessä on havaittu myös mustaa vettä, joka voi viitata tuhkan tai haitta-aineiden esiintymiseen.

Kortteli 10676 Tihtaali

Kortteli rajoittuu pohjoisessa Kraanakuskinkujaan ja idässä Tihtaalinkatuun. Eteläsivustaltaan kortteli rajoittuu Tihtaalipuistoon ja länsisivustaltaan Satamamestarinlaituriin, jotka ovat kummatkin tarkoitettu jalankulun ja pyöräilyn käyttöön.

Korttelin alueella merenpohja on ollut noin tasolla -5 ja savikerroksen alapinta on ollut noin tasolla -8...-13. Kairauksen perusteella oletetaan, että savi on pääosin ruopattu alueelta ennen täytön rakentamista. Täytemaakerroksen alapinta on noin tasovälillä -8...-13. Merenpinnan alapuolinen täyttö on löyhää. Täytemaakerroksen alapuolella on tiiveydeltään vaihteleva hiekka-/moreenikerros. Kallionpinta on tavattu tasovälillä -14...-22. Kallionpinta viettää kohti etelää.

Korttelin alueella on todettu metalleja, öljyhiilivetyjä, PAH-yhdisteitä ja kloorattuja alifaattisia hiilivetyjä. Lisäksi maaperässä esiintyy rakennusjätettä ja tuhkaa.

Kortteli 10677 Punainenhanska

Kortteli rajoittuu pohjoisessa Manttelimiehenkujaan ja lännessä Tihtaalinkatuun. Eteläpuolella kulkee Tihtaalipuisto -niminen katu ja itäpuolella Nihdinlaituri -niminen katu, jotka ovat kummatkin tarkoitettu jalankulun ja pyöräilyn käyttöön.

Korttelin alueella merenpohja on ollut noin tasolla -5 ja savikerroksen alapinta on ollut noin tasolla -10...-15. Uudempia kairauksia alueelta on huonosti käytettävissä, mutta tehtyjen kairausten perusteella oletetaan, että savi on pääosin ruopattu alueelta ennen täytön rakentamista. Täytemaakerroksen alapinta on noin tasovälillä -10...-15. Alueen täyttöjen yläosa on tiivistä, mutta merenpinnan alapuolella on täytön yleisesti havaittu olevan löyhähköä hiekkaa. Täytemaakerroksen alapuolella on tiiveydeltään vaihteleva hiekka-/moreenikerros. Kallionpinta on tavattu tasovälillä -14...-21.

Korttelin alueella on todettu metalleja ja PAH-yhdisteitä. Lisäksi maaperässä on todettu jätettä ja asfalttikerros.

Kortteli 10680 Brygga

Kortteli rajoittuu pohjoisessa Konttisatamankatuun, ja eteläpuolella on meri. Itäreunastaan kortteli rajoittuu Satamamestarinlaituri -nimiseen katuaukioon.

Korttelin liikerakennukselle varattu tontti 1 sijoittuu vanhan saaren kohdalle. Korttelin eteläreunaan rakennetaan uusi Satamamestarinlaituri-niminen katualue rantamuureineen ja penkereineen.

Korttelin pohjoisosa sijoittuu aiemmin louhitulle alueelle. Korttelin eteläreunalta puretaan vanhat laiturirakenteet ja tontti rajautuu uuteen rakennettavaan Satamamestarinlaituriin. Korttelin alueella savikerroksen alapinta on ollut noin tasolla -1.5. Tontin 1 alueella ei savea ole havaittu. Kai-
rausten perusteella savi on pääosin ruopattu alueelta ennen täytön rakentamista. Ylimpänä maanpinnassa on satama-alueen vanhat rakennekerrokset. Täytön alapinnan arvioidaan tontin alueella olevan noin tasolla +0. Kallionpinta on havaittu tontin 1 alueella tasovälillä +1...-7. Kallionpinta syvenee kohti etelä-/lounaisosaa.

Korttelin alueella on todettu tetrakloorieteeniä. Lisäksi maaperässä on todettu jätettä ja asfalttikerros.

2.1.4 Painumat ja sivusiirtymät

Rannan kortteleissa ei sallita rakennustöitä ennen rantamuurien ja niiden taustatäyttöjen valmistamista.

Nihdin alueen kadut ja putkijohtorakenteet on perustettu maanvaraisesti. Katujen ja putkijohtojen alueet on syvätiivistetty, lukuun ottamatta alueita Nihdinkanavan läheisyydessä ja vanhan saaren alueella. Syvätiivistysalueet on esitetty liitteinä olevissa suunnitelmapiirustuksissa 31220_508 (liite 4) ja 31229_513 (liite 5).

Pudotustiivistyksen tiivistysvaikutus on kevyellä tiivistyksellä noin 6 m maanpinnasta ja raskaalla tiivistyksellä max 10 m. Tarkemmin syvätiivistys on esitetty katukohtaisissa suunnitelmissa. On huomioitava, että mikäli putkijohtojen ja katujen läheisyydessä tehdään lyöntipaalutusta, voi se aiheuttaa painumia löyhässä hiekkatäytössä erityisesti kaava-alueen eteläosassa. Suunnittelussa tulee varmistaa, ettei kaduille, putkijohdoille tai rantarakenteille aiheudu painumia.

2.1.5 Maaperän aggressiivisuus

Maakerroksissa ja pohjavedessä esiintyy aggressiivisuutta betonin suhteen.

Mikäli betoniset perustus- tai muut rakenteet tulevat kosketuksiin alkuperäisen pilaantuneen tai tuhkaa sisältävän täyttömaan kanssa tai ne sijaitsevat pohjaveden pinnan ylimmän vaihtelurajan alapuolella, suositellaan niiden rakentamiseen käyttää sulfaatinkestävää sementtiä, ellei tonttikohteisella selvityksellä muuta voida todeta.

Mikäli käytetään teräspaaluja, tulee korroosiokokeilla selvittää maaperän ja pohjaveden korroosio-ominaisuudet. Alueella olevissa savissa on havaittu sulfaattipitoisuuksia ja täyttemaassa tuhkaa. Tämän vuoksi suositellaan korttelikohtaista koekuoppatutkimusta. Korroosiovähennyksenä 100 v mitoituksessa tiivistämättömissä aggressiivisissa (mm, tuhka) täytöissä käytetään vähintään arvoa 5,75 mm, ellei tonttikohteisella rakentajan toteuttamalla selvityksellä muuta voida todeta. Muussa tapauksessa korroosiovaran tulee olla kuitenkin vähintään 4 mm.

2.2 Maaperästä tulevat perusvaatimukset pohjarakennusratkaisuille

Esirakentamistöinä kaava-alueen itäosaan, korttelin 10673 itäpuolelle, Finkensillasta etelään tehtävää tukimuurin paalulaattaa, joka on esitetty liitteinä olevassa suunnitelmapiirustuksessa 31220_508, ei saa kuormittaa talonrakentamisesta tulevilla pysty- ja vaakavoimilla, (esim. tulevan maanpinnan korkeuseroista ja tuulikuormista johtuvilla vaakavoimilla).

2.2.1 Paalutyypit ja paalutustyölle asetettavat erityisvaatimukset

Lähes koko kaava-alueella joudutaan paksuista kivisistä sekalaisista täytöistä johtuen käyttämään porapaaluja tai koepaalutuksin erikseen todentamalla lyömällä asennettavia tukipaaluja. Lyöntipaaluja varten voidaan tarvittaessa täyttöä esirei'ittää.

Mikäli suositelluilla porapaalutusalueilla halutaan käyttää lyöntipaaluja, tulee alueen täyttöjen läpäisy ja esireiän teko (ja täyttömaan pysyminen auki) koestaa. Lyöntipaaluissa tulee olla kallio-kärjet.

Lyöntipaalujen geotekninen kantokyky määritetään koepaalutuksen sekä dynaamisten koekuorimitusten perusteella.

Paalujen mitoituksessa tulee ottaa huomioon saven kokoonpuristumisesta aiheutuva lisäkuormitus paaluille eli negatiivinen vaippahankaus.

Paalutuksen suunnittelu ja laadunvalvonta tehdään Paalutusohjeen PO-2016:n (tai mahdollisen uudemman voimassa olevan julkaisun) mukaisesti.

Mahdollisen lyöntipaalutuksen tai muun tärinää aiheuttavan pohjarakennustyön yhteydessä tulee tehdä painumamittauksia läheisillä, yleisillä alueilla sijaitsevista, maanvaraisista rakenteista.

2.2.2 Täytemaakerroksen vaikutus rakentamiseen

Mikäli korttelissa käytetään lyöntipaaluja, voidaan täytemaan osalta esireikä tehdä esim. porapaalutuskoneella poraten, apupaalulla lyömällä tai täryttämällä. Täytemaan läpäisyssä on kuitenkin myös huomioitava, että kerros voi sisältää paikoin myös tyhjätiloja ja olla epävakaa.

Täytemaan sisällä olevien esteiden, kuten louhetäyttöjen ja vanhojen betonirakenteiden yms. kohdilla joudutaan esireikiä tekemään näiden läpäisyyn pystyvällä kalustolla.

Ainoastaan matalassa olevia esteitä voidaan poistaa kaivamalla. Mahdollista kaivua suunniteltaessa tulee tärkeimpänä suunnittelukriteerinä ottaa huomioon se, ettei tästä syntyvä leikkausjäntytystilanne aiheuta jo lähistölle lyötyjen paalujen kannalta haitallisia maaperän vaakasiirtymiä tai käynnistä laajempaa vaakasiirtymäkehitystä.

Talonrakentamisen yhteydessä tehtävän pilaantuneen maan kunnostuksen yhteydessä maasta poistetaan kunnostussyvyydeltä rakenteet sekä pyritään poistamaan perustusrakenteina toimineet paalutukset rakentamisen vaatimassa laajuudessa. Mikäli paalutuksia ei kyetä poistamaan, ne katkaistaan ja tarkemmitataan. Tarkemmitaukset toimitetaan Maa- ja kallioperäyksikköön, tiedustelut KYMP/MAKA/MAKE, Mirva Koskinen, mirva.koskinen@hel.fi tai geo@hel.fi.

2.3 Talonrakentamiseen kuuluvan pohjarakentamisen suunnittelu (geotekninen suunnittelu)

Täyttömaa-alueille sijoittuvien tonttien osalta pohjarakennussuunnittelu ja pohjarakennustyöt tehdään Eurokoodin suunnitteluohjeen RIL 207-2017 (tai uudemman) vähintään geoteknisen luokan GL2 mukaisesti. Kuhunkin talonrakennushankkeeseen tulee nimetä pohjarakentamisen kokonaisuudesta vastaava suunnittelija.

2.4 Esirakentamista koskevat suunnitelmatiedot

Esirakentamista koskevat suunnitelmat ja muut asiakirjat ovat tilattavissa Helsingin kaupungin Liikenne- ja katusuunnittelupalvelusta, KYMP/MAKA/LIKE, Silja Hurskainen.

2.5 Kaupungin ja talonrakentajien toimesta tehtävien pohjarakennustöiden raja

Kaupungin toimesta katualueet rakennetaan putkijohtoineen ennen tonttien rakentamista. Tonttien rakennustöissä tulee huomioida, että katujen reunatäytöt voivat ulottua tonttien alueelle. Katualueille ulottuvista kaivuista tulee sopia erikseen. Katualueille sijoitetut johdot ja viemärit sekä jäteputki saattavat aiheuttaa tukemistarvetta talonrakentamisen kaivutöissä.

2.6 Kortteli- ja tonttikohtaiset ohjeet ja aikatauluriippuvuudet katu- ja esirakentamisurakasta

Kortteli 10667 Armi

Ympäröivät katualueet on perustettu maanvaraisesti. Konttinosturinkuja, Pinkkarinkuja ja Sompassaarenlaituri syvätiivistetään. Syvätiivistys on lopetettu 30 m:n päähän nykyisistä Nihdinrannan rakenteista. Syvätiivistyksen seurauksena täytemaa korttelin reuna-alueilla voi olla erittäin tiivistä.

Korttelin pohjoispuolella Sompassilta on rakennettu ja se on perustettu paalujen varaan. Nihdinkanavan rantamuuri on perustettu paalujen varaan.

Sompassaarenlaiturin rantarakenteet on perustettu maanvaraisesti. Nihdin alueen pohjoisreunalla sijaitsevan Nihdinkanavan rantamuuri on perustettu paalujen varaan.

Konttinosturinkujalle rakennetaan raitiotie.

Nihdinrannan tai Sompassaarenlaiturin rantamuurin vierustaa ei saa käyttää nosturin sijoitukseen.

Kortteli 10668 Lukki

Ympäröivät katualueet on perustettu maanvaraisesti. Konttinosturinkuja ja Sompassaarenlaituri syvätiivistetään. Syvätiivistyksen seurauksena täytemaa korttelin reuna-alueilla voi olla erittäin tiivistä.

Sompassaarenlaiturin rantarakenteet on perustettu maanvaraisesti.

Korttelin alueelta on purettu vanha muuntamo.

Lounaispuolelle rakennettava Merihaansilta on rakenteilla. Rakentamisen yhteydessä rannan tukirakenteeksi tehdään porapaaluseinä.

Konttinosturinkujalle, Sompassaarenlaiturille ja Konttisatamankadulle rakennetaan raitiotie. Sompassaarenlaituria rantamuurin vieressä ei saa käyttää nosturin sijoitukseen.

Eteläosassa sijainneen saaren kohdalla louhittu kallionpinta nousee lähelle perustamistasoa. Kairausten perusteella kallionpinta saaren suuntaan on hyvin jyrkkä. Kallionpinnan tason varmentaminen porakonekairauksin on erittäin suositeltavaa.

Korttelissa ei sallita rakennustoimenpiteitä ennen rantarakenteiden valmistumista.

Kortteli 10669 Käkikello

Ympäröivät katualueet on perustettu maanvaraisesti. Konttinosturinkuja, Pinkkarinkuja, Tihtaalinkatu ja osa Konttisatamankadusta syvätiivistetään. Syvätiivistys on lopetettu 30 m:n päähän nykyisistä Nihdinrannan rakenteista. Syvätiivistyksen seurauksena täytemaa korttelin reuna-alueilla voi olla erittäin tiivistä.

Nihdinkanavan rantamuuri on perustettu paalujen varaan.

Konttinosurinkujalle ja Konttisarjamankadulle rakennetaan raitiotie.

Nihdinrantaa rantamuurin vieressä ei saa käyttää nosturin sijoitukseen.

Kortteli 10670 Spaaki

Ympäröivät katualueet on perustettu maanvaraisesti. Tihtaalinkatu ja Konttisarjamankatu syvätiivistetään. Syvätiivistys on lopetettu 30 m:n päähän nykyisistä Nihdinrannan rakenteista. Syvätiivistyksen seurauksena täytemaa korttelin reuna-alueilla voi olla erittäin tiivistä.

Nihdinkanavan rantamuuri on perustettu paalujen varaan.

Korttelin koillispuolella on rakennettu Hiekkasilta, joka on perustettu maanvaraisesti.

Korttelin kaakkoispuolelle on rakenteilla paalujen varaan Finkensilta, jonka yhteyteen Nihdinlaiturille rakennetaan paalulaatta.

Nihdinrannan rantamuurin vierustaa ei saa käyttää nosturin sijoitukseen.

Konttisarjamankadulle rakennetaan raitiotie.

Kortteli 10671 Kaija

Ympäröivät katualueet on perustettu maanvaraisesti. Ahtaajankuja syvätiivistetään. Syvätiivistyksen seurauksena täytemaa korttelin reuna-alueilla voi olla erittäin tiivistä.

Satamamestarinlaiturille rakennetaan rantamuuri.

Eteläosassa sijainneen saaren kohdalla louhittu kallionpinta nousee lähelle perustamistasoa. Kairausten perusteella kallionpinta saaren suuntaan on hyvin jyrkkä. Kallionpinnan tason varmentaminen porakonekairauksin on erittäin suositeltavaa.

Konttisarjamankadulle rakennetaan raitiotie.

Satamamestarinlaituria rantamuurin vieressä ei saa käyttää nosturin sijoitukseen.

Korttelissa ei sallita rakennustoimenpiteitä ennen rantarakenteiden valmistumista.

Kortteli 10672 Rahtikirja

Ympäröivät katualueet on perustettu maanvaraisesti. Osa Konttisarjamankadusta, Tihtaalinkadusta ja Ahtaajankujasta syvätiivistetään. Syvätiivistyksen seurauksena täytemaa korttelin reuna-alueilla voi olla erittäin tiivistä.

Tihtaalinkadulle ja Koukkupojankujalle tehdään esikuormituspengeter, joka ulottuu osin korttelin alueelle kaakkois- ja itäreunassa.

Konttisarjamankadulle rakennetaan raitiotie.

Kortteli 10673 Vartsi

Ympäröivät katualueet on perustettu maanvaraisesti. Konttisarjamankatu sekä osa Tihtaalinkadusta, Koukkupojankujasta ja Nihdinlaiturista syvätiivistetään. Syvätiivistys on lopetettu 30 m:n päähän nykyisistä Nihdinrannan rakenteista. Syvätiivistyksen seurauksena täytemaa korttelin reuna-alueilla voi olla erittäin tiivistä.

Tihtaalinkadulle ja Koukkupojankujalle tehdään esikuormituspenget, joka ulottuu osin korttelin alueelle lounais- ja länsireunassa.

Nihdinlaiturille rakennetaan maanvarainen tukimuuri.

Korttelin kaakkoispuolelle on rakenteilla Finkensilta, jonka yhteydessä Nihdinlaiturilla, on paalulaatta.

Konttisatamankadulle rakennetaan raitiotie.

Nihdinlaiturin paalulaattaa tai Nihdinlaituria rantamuurin vieressä ei saa käyttää nosturin sijoitukseen.

Korttelissa ei sallita rakennustoimenpiteitä ennen rantarakenteiden ja Nihdinlaiturin paalulaatan valmistumista.

Kortteli 10674 Pollari

Ympäröivät katualueet on perustettu maanvaraisesti. Ahtaajankuja syvätiivistetään. Syvätiivistyksen seurauksena täytemaa korttelin reuna-alueilla voi olla erittäin tiivistä.

Tihtaalinkadulle ja Koukkupojankujalle tehdään esikuormituspenget, joka ulottuu osin korttelin alueelle koilliskulmassa.

Satamamestarinlaiturille rakennetaan maanvarainen tukimuuri.

Eteläosassa sijainneen saaren kohdalla louhittu kallionpinta nousee lähelle perustamistasoa. Kairausten perusteella kallionpinta saaren suuntaan on hyvin jyrkkä. Kallionpinnan tason varmentaminen porakonekairauksin on erittäin suositeltavaa.

Satamamestarinlaituria rantamuurin vieressä ei saa käyttää nosturin sijoitukseen.

Korttelissa ei sallita rakennustoimenpiteitä ennen rantarakenteiden valmistumista.

Kortteli 10675 Plimsoll

Ympäröivät katualueet on perustettu maanvaraisesti. Nihdinlaituri, Manttelimiehenkuja sekä osa Koukkupojankujasta ja Tihtaalinkadusta syvätiivistetään. Syvätiivistyksen seurauksena täytemaa korttelin reuna-alueilla voi olla erittäin tiivistä.

Tihtaalinkadulle ja Koukkupojankujalle tehdään esikuormituspenget, joka ulottuu osin korttelin alueelle luoteiskulmassa.

Nihdinlaiturille rakennetaan maanvarainen tukimuuri.

Nihdinlaituria rantamuurin vieressä ei saa käyttää nosturin sijoitukseen.

Korttelissa ei sallita rakennustoimenpiteitä ennen rantarakenteiden valmistumista.

Kortteli 10676 Tihtaali

Ympäröivät katualueet on perustettu maanvaraisesti, ja ne syvätiivistetään. Syvätiivistyksen seurauksena täytemaa korttelin reuna-alueilla voi olla erittäin tiivistä.

Satamamestarinlaiturille rakennetaan maanvarainen tukimuuri.

Tihtaalinpuistoon rakennetaan maanvarainen rantamuuri.

Tihtaalinpuistoa tai Satamamestarinlaituria rantamuurin vieressä ei saa käyttää nosturin sijoitukseen.

Korttelissa ei sallita rakennustoimenpiteitä ennen rantarakenteiden valmistumista.

Kortteli 10677 Punainenhanska

Ympäröivät katualueet on perustettu maanvaraisesti, ja ne syvätiivistetään. Syvätiivistyksen seurauksena täytemaa korttelin reuna-alueilla voi olla erittäin tiivistä.

Nihdinlaiturille rakennetaan maanvarainen tukimuuri.

Tihtaalinpuistoon rakennetaan maanvarainen rantamuuri ja louhepengeri.

Tihtaalinpuistoa tai Nihdinlaituria rantamuurin vieressä ei saa käyttää nosturin sijoitukseen.

Korttelissa ei sallita rakennustoimenpiteitä ennen rantarakenteiden valmistumista.

Kortteli 10680 Brygga

Ympäröivät katualueet on perustettu maanvaraisesti. Osa satamamestarinlaiturista syvätiivistetään. Syvätiivistyksen seurauksena täytemaa korttelin reuna-alueella voi olla erittäin tiivistä.

Merihaansilta on rakenteilla. Rakentamisen yhteydessä rannan tukirakenteeksi tehdään porapaaluseinä.

Nihtilaiturille rakennetaan maanvarainen tukimuuri.

Satamamestarinlaiturille rakennetaan rantamuuri.

Konttinosurinkujalle, Konttisatamankadulle ja Sompasaarenlaiturille rakennetaan raitiotie.

Korttelin kohdalla sijainneen saaren kohdalla louhittu kallionpinta nousee lähelle perustamistasoa. Kairausten perusteella kallionpinta saaren suuntaan on hyvin jyrkkä. Kallionpinnan tason varmentaminen porakonekairauksin on erittäin suositeltavaa.

Satamestarinlaituria rantamuurin vieressä ei saa käyttää nosturin sijoitukseen.

Korttelissa ei sallita rakennustoimenpiteitä ennen rantarakenteiden valmistumista.

3 Maaperän kunnostus

3.1 Tausta

Nihdin maaperä on todettu osittain pilaantuneeksi. Alueen maaperässä esiintyy tutkimusten perusteella mm. ylemmän ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia raskasmetalleja sekä orgaanisia haitta-aineita, kuten öljyhiilivetyjä ja PAH-yhdisteitä. Myös pohjavedessä ja huokoskaasussa on todettu haitta-aineita. Lisäksi maaperässä on havaittu paikoin rakennusjätettä ja tuhkaa.

Haitta-aineiden ja jätteiden korttelikohtainen kuvaus on esitetty pohjasuhteiden kuvauksen yhteydessä kappaleessa 2.1.3.

Alueen pilaantunut maaperä puhdistetaan rakentamisen yhteydessä. Maaperän puhdistamisessa noudatetaan Helsingin kaupungin ympäristöseuranta- ja -valvontayksikön myöntämää kunnostuspäätöstä (Päätös Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun pilaantuneen maaperän puhdistamista Nihdin asemakaava-alueella koskevasta ilmoituksesta, 19.11.2020, 178 §, HEL 2020-011109). Siinä on asetettu eri maankäyttömuodoille kunnostustavoitteet, jotka on määritetty riskinarvion perusteella. Puhdistamispäätöksen mukaisesti alueelle voidaan osittain jättää maa-aineksia, joiden haitta-ainepitoisuudet ylittävät Vna 214/2007 mukaiset alemmat ohjearvot.

Talonrakentamisen yhteydessä alueelta poistetaan kunnostustavoitteet ylittävät maamassat sekä lisäksi tarvittaessa pilaantuneeksi luokiteltavia, kunnostustavoitteet alittavia, maamassoja ja jätteitä rakentamisen vaatimassa laajuudessa. Tässä asiakirjassa on kuvattu rakentamisen aikana tehtävät maaperän kunnostustoimenpiteet ja vastuut.

3.2 Valmistelevat työt

Nihdin alueen maaperässä todetut haitta-aineet aiheuttavat mahdollisen työturvallisuusrisikin ja tästä syystä ne on otettava huomioon alueella tehtävien tutkimusten ja kaivutöiden yhteydessä. Kaupunki on laatinut ohjeen, missä on esitetty ohjeet työskentelyyn: "Kalasataman maaperän haitta-aineilta suojautuminen, Geotekniset tutkimukset ja muut vähäiset kaivutyöt, 2.7.2018". Alueen geoteknisiä koekuoppia tai muita kaivutöitä tehtäessä on oltava yhteydessä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveluun (Kati Valkama, kati.valkama@hel.fi) ennen kaivutöiden aloittamista.

Rakennusten pohjien kohdilta työn aikana kaivettavat massat tai paalutusten yhteydessä ylös kairattavat tai nousevat massat voivat olla pilaantuneita, mikä tulee ottaa huomioon massojen käsittelyssä ja sijoittamisessa. Vuokralaisen/ostajan tulee ottaa mahdollisimman varhaisessa vaiheessa yhteyttä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveluun (Kati Valkama).

Vuokralaisen/ostajan tulee esittää puhdistuksen jatkosuunnittelua varten kaupungille suunnitelmat tontin maanrakennustöistä, perustamistavasta, alapohjarakenteesta, tulevat kaivualueet ja -tasot (kaivanto- tai perustussuunnitelmat todellisine korkotasoinen) ja tieto rakentamisaikataulusta heti, kun suunnitelmat ovat tiedossa.

Vuokralaisen/ostajan tulee ilmoittaa maanrakennustöiden alkamisesta maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle (Kati Valkama) viimeistään kaksi (2) viikkoa ennen kaivutyön aloittamista.

Urakoitsijan tulee toimittaa ehdotus pilaantuneiden maiden kuljetuksen ja käsittelyn yksikköhinnoista kaupungille hyväksyttäväksi hyvissä ajoin ennen työn aloitusta. Pyydettyessä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu toimittaa tontin maanrakennustöiden urakkakilpailua varten tarvittavat tiedot poistettavasta pilaantuneesta maasta ja vastaanottoaikoista.

3.3 Maaperän haitta-aineiden huomioiminen rakennusten suunnittelussa

Nihdin asemakaava-alueella rakennuksiin tulee tehdä tuuletettu alapohjarakenne tai radonputkitus koneellisella ilmanvaihdolla. Mikäli tontille rakennetaan pysäköintihalli, joka ulottuu koko rakennuksen alapuolelle, tuuletettua alapohjarakennetta tai radonputkitusta ei tarvitse toteuttaa.

3.4 Rakentamisen aikainen maaperän kunnostus

3.4.1 Kaivun toteutus

Alueelle suositellaan korttelikohtaisia lisätutkimuksia pilaantuneisuustietojen tarkentamiseksi ennen kaivutyön alkua.

Pilaantuneen maan kaivu suoritetaan lajittelevana kaivuna ympäristöteknisen valvojan ohjeiden mukaisesti. Suuret yksittäiset kivet ja jättejakeet erotellaan kaivinkoneella kaivun aikana. Kaivumassat luokitellaan pilaantuneisuuden ja jätteisyyden mukaan. Puhtaat maat, eri tavoin pilaantuneet maat ja jättejakeet pidetään erillään kaivun ja välivarastoinnin aikana.

Kaivu tehdään pääsääntöisesti rakentamisen vaatimaan tasoon. Kaivua voidaan kuitenkin joutua paikoitellen jatkamaan rakentamisen vaatimaa kaivutasoa syvemmälle tai laajemmalle, jotta pilaantuneen maaperän kunnostustavoitteet saavutetaan. Toteutuneet kaivannot mitataan.

3.4.2 Kaivantovedet

Pilaantuneiden maiden kaivu pyritään tekemään kuivakaivuna. Kaivantovedet johdetaan kiintoaineksen erotuksen kautta ensisijaisesti mereen Kalasataman alueen työmaiden kaivantovesien mereen johtamisen ympäristöluvan Nro 430/2019, Dnro ESAVI/12077/2018, 4.11.2019 ja sen muutospäätöksen Nro 136/2022, Dnro ESAVI/12172/2022, 13.5.2022 mukaisesti. Haitta-ainepitoisuuksien vuoksi mereen johdettavaksi kelpaamattomat kuivatusvedet johdetaan jätevesiviemäriin HSY:n ohjeiden ja määräysten mukaisesti.

Kullekin urakka-alueelle laaditaan työmaakohtainen kaivantovesisuunnitelma, jota varten urakoitsijalta tarvitaan tieto pumpattavan veden määrästä ja käsittelytavasta.

Rakentaja vastaa vesien pumppauksesta, vesimäärien mittaamisesta ja kiintoaineksen erotuksesta. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu vastaa mahdollisesta vesien viemärintiluvasta, mikäli viemärintarve johtuu veden sisältämisestä haitta-ainepitoisuuksista.

3.4.3 Havainnointi-, peitto- ja eristerakenteet

Pilaantuneeksi (pitoisuudet yli alemman ohjearvon) jääneet alueet on merkittävä huomiorakenteella esim. huomioverkolla. Huomiorakennetta ei kuitenkaan tehdä rakennusten alle. Lisäksi

voidaan joutua tekemään eristerakenteita alueelle jäävien haitta-aineiden vuoksi. Ympäristöpalveluille on varattava tilaisuus huomio- ja eristysrakenteiden tarkastamiseen ennen niiden peittämistä.

Havainnointi- ja eristerakenteiden suunnittelu ja suunnitelmien toimittaminen ympäristöpalveluille kuuluu maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle. Rakenteiden tekeminen kuuluu rakentajalle.

3.5 Maa-ainesten ja jätejakeiden loppusijoitus

- Puhtaat maat
 - Vuokra-alueen rakentamisesta muodostuvat maa- ja kiviainekset ovat ensisijaisesti kaupungin omaisuutta, ja ne tulee kuljettaa korvauksetta Helsingin kaupungin osoittamaan paikkaan Helsingin alueella.
 - Hankkeen toteuttaja vastaa toimittamistaan maa-ainestiedoista ja niiden oikeellisuudesta. Mikäli maa- tai kiviaineksille ei ole osoiteta vastaanottoa paikkaa tai niiden laatu poikkeaa ilmoitetusta, ovat ne hankkeen toteuttajan vastuulla ja omaisuutta.
 - Yhteyshenkilöinä kaupungin massakoordinaattori Mikko Suominen (mikko.suominen@hel.fi).
 - Mikäli kaupungilla ei ole käyttöä puhtaille maille, loppusijoituksesta ja hyötykäytöstä vastaa tontin rakentaja/haltija. Mahdollinen välivarastointi muualla kuin omalla tontilla on sovitettava erikseen.
 - Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu vastaa puhtaiden maiden loppusijoituksesta, mikäli ne poistetaan kunnostustavoitteiden saavuttamiseksi.
- Kohonneita haitta-ainepitoisuuksia sisältävät maat (kynnysarvomaat)
 - Loppusijoituksesta ja hyötykäytöstä vastaa tontin rakentaja/haltija.
 - Voidaan hyötykäyttää lupa-alueella pima-päätöksen mukaisesti (haitta-aineille haisevia, haihtuvia haitta-aineita tai elohopeaa yli kynnysarvon sisältäviä ei saa hyötykäyttää). Muualla Nihdin alueelle kuin omalle tontille tehtävälle hyötykäytölle on pyydettävä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyntä.
 - Voidaan loppusijoittaa mm. useimmille maankaatopaikoille, mutta hyötykäyttö muualla kuin Nihdin asemakaava-alueella vaatii lähtökohtaisesti ympäristöluvan.
 - Mahdollinen välivarastointi muualla kuin omalla tontilla sovitettava erikseen.
 - Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu vastaa kohonneita haitta-ainepitoisuuksia sisältävien maiden loppusijoituksesta, mikäli ne poistetaan kunnostustavoitteiden saavuttamiseksi.
- Pilaantuneet maat
 - Mikäli alueelta poistetaan pilaantuneita maa-aineksia, tulee ne toimittaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun osoittamaan luvanvaraiseen vastaanottoa paikkaan. Vastaanottoa paikat sijaitsevat 50–150 km:n päässä Helsingistä.
 - Pilaantuneiden maiden loppusijoituksesta vastaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelu.
 - Pääperiaatteena on, että maat kuljetetaan työmaalta suoraan ulkopuolisiin vastaanottoa paikkoihin.
 - Pilaantuneet maita voidaan mahdollisesti välivarastoida lupa-alueella (ei kunnostetuilla ja puhtailla alueilla). Välivarastoinnista sovitaan aina erikseen tapauskohtaisesti.
- Mineraalista rakennusjätettä sisältävät maat (haitta-aineiden pitoisuus alle alemman ohjearvon)
 - Loppusijoituksesta ja hyötykäytöstä vastaa tontin rakentaja/haltija.

- Mineraalista rakennusjätettä vähäisiä (<10 %) määriä sisältäviä maa-aineksia voidaan hyötykäyttää lupa-alueella. Muualla Nihdin alueelle kuin omalle tontille tehtävälle hyötykäytölle on pyydettävä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyntä.
- Mahdollinen välivarastointi muualla kuin omalla tontilla sovittava erikseen
- Betoni, tiili ja asfaltti
 - Loppusijoituksesta ja hyötykäytöstä vastaa tontin rakentaja/haltija.
 - Mahdollinen välivarastointi muualla kuin omalla tontilla sovittava erikseen
- Muita jätejakeita kuin mineraalista rakennusjätettä sisältävät pilaantumattomat maat
 - Esim. puuta, metallia, tuhkaa sisältävät maat
 - Loppusijoituksesta ja hyötykäytöstä vastaa tontin rakentaja/haltija.

3.6 Osapuolten vastuut

Pilaantuneisiin maihin liittyvästä tiedottamisesta ja lisätutkimuksista vastaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu.

Pilaantuneisiin maihin liittyvät toteutus suunnitelmat laatii maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun konsultti.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun ympäristötekniinen valvoja luokittelee pilaantuneet maat, ohjaa niiden kaivua ja osoittaa sijoituspaikat, vastaa näytteenotosta, analyysien tekemisestä/teettämisestä, kirjanpidosta ja raportoinnista.

Rakentaja vastaa mm. koekuoppien kaivusta, maiden kaivusta ja käsittelystä työmaalla, kuljetuksesta, huomio-, eriste- ja peittorakenteiden teosta sekä kaivantovesien käsittelystä. Rakentajalle kuuluvat myös työnjohtovelvoitteet.

Vuokralainen/ostaja on velvollinen liittämään maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun toimittaman kunnostuksen loppuraportin rakennuksen huoltokirjaan.

3.7 Kustannusten korvaaminen

Pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuvien ylimääräisten kustannusten korvaamisesta sovitaan tontinluovutusasiakirjassa, kuten kauppakirjassa tai vuokrasopimuksessa. Alla on kuvattu kustannusten korvaamisen yleisperiaatteet Nihdin alueella.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu korvaa pilaantuneiden maiden kunnostukseen liittyvät normaaliin rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset seuraavassa esitetty periaatteiden mukaisesti, mikäli kustannuksista on sovittu ennen töihin ryhtymistä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun (Kati Valkama) kanssa.

- Pilaantuneiden maiden (haitta-aineiden pitoisuus yli alemman ohjearvon) vastaanottomaksut loppusijoituspaikassa
 - Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu vastaa suoraan pilaantuneiden maiden loppusijoituksen vastaanottomaksuista
- Pilaantuneiden maiden kuljetus
 - Rakentamisen vaatiman kaivutason yläpuolella kuljetuksesta alle 20 km matkan osalta ulkopuolisiin loppusijoituspaikkoihin vastaa rakentaja.

- Rakentamisen vaatiman kaivutason alapuolella sekä 20 km ylittävän matkan osalta kuljetuksesta ulkopuolisiin loppusijoituspaikkoihin vastaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu.
- Rakentamisen vaatiman kaivutason alapuolelta kaivettujen kynnyсарvomaiden kuljetukset ja vastaanottomaksut
 - Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu vastaa suoraan loppusijoituksen vastaanottomaksuista
 - Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu vastaa kuljetuskustannuksista
- Kaivu rakentamisen vaatiman tason yläpuolella.
 - Kaivun kustannuksista vastaa rakentaja. Kustannukset kuuluvat rakentajalle, vaikka maa-aines olisi pilaantunutta ja se joudutaan kaivamaan ns. erottelevana kaivuna.
- Kaivu ja täytöt rakentamisen vaatiman tason alapuolella (ylisyyvä kaivu)
 - Kaivun kustannuksista vastaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu.
 - Täyttö tehdään pois kaivettuja maita vastaavalla materiaalilla. Täyttö tehdään ensisijaisesti tontin kaivumailla ja toissijaisesti Nihdin alueelle välivarastoiduilla kaupungin kirkkamailla. Mikäli näitä ei ole saatavilla, tehdään täyttö urakoitsijan materiaalilla.
 - Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu vastaa täyttötyön (levitys, tiivistys) kustannuksista. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu korvaa täytön materiaalikustannukset, jos täyttö tehdään urakoitsijan materiaalilla. Täyttömateriaalina korvataan kaivumaita vastaava materiaali. Mikäli rakentaja haluaa tehdä täytön poiskaivettua maata parempilaatuisella materiaalilla, vastaa siitä aiheutuvista mahdollisista lisäkustannuksista rakentaja. Täyttöön käytetyistä tontin kaivumaista ei makseta korvauksia.
- Huomio- ja eristerakenteet
 - Huomio- ja eristerakenteiden kustannuksista vastaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu.
- Vesien käsittely
 - Pilaantuneiden kaivantovesien viemäröintimaksuista vastaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu.
 - Kaivantojen kuivanapidosta ja kiintoaineksen erottelusta vastaa rakentaja.
 - Pilaantuneiden kaivantovesien mahdollisista muista esikäsitteilyistä aiheutuvista kustannuksista vastaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu.

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua tontin maaperän puhdistamisesta.

4 Katu- ja kunnallistekniikka

4.1 Yleistä

Tonttien rakentajien tulee ilmoittaa rakentamisaikataulu Kaupunginkansliaan talous- ja suunnitteleluosaston aluerakennusyksikköön Hannu Asikaiselle ja päivittää sitä muutosten ilmetessä.

4.2 Pihojen kuivatus ja tasaus

Korttelien ympäröivistä kaduista on laadittu rakennussuunnitelmat, tasaussuunnitelmat, vesihuoltosuunnitelmat, paalulaatan sekä tukirakenteiden rakennussuunnitelmat. Korttelin suunnittelijan on hankittava viimeisimmät kadun suunnitelmat Helsingin kaupungin Liikenne- ja katusuunnittelupalvelusta (LIKE). Yhteyshenkilönä on Silja Hurskainen.

Katujen tasaussuunnitelmat määrittävät tonttiliittymien ja katualueeseen rajoittuvien rakennuksien sokkelien viereiset pihojen ylimmät korkeustasot.

Mikäli tontilla sijaitsee kaupungin toimesta tehtyjä esirakentamiseen liittyviä rakenteita, on tontin tasaussuunnitelma, jossa on esitetty pintavesien kuivatus, liittymiskorkeudet katualueeseen ja liitoskohdassa olevat rakenteet hyväksyttävä Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristö toimialalta (yhteyshenkilöluettelo liitteenä) ja vesihuollon rakenteisiin liittyen (esim. pumppaamo) Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY.

4.3 Pihan rakenteet

Aikataulullisesti rakentaminen on tontti- ja katualueen rajalla ajoitettava siten, että rakennekerrokset kestävät niille tulevat kuormitukset. Tontin ja kadun rakenteiden liittymisestä on sovittava LIKE:n kanssa (yhteyshenkilöluettelo liitteenä).

4.4 Kunnallistekniikka

Nihdin alueen kadut ja tekniset verkostot on perustettu pääosin maanvaraisesti ja tekniikkaa katutilassa on verrattain paljon, ja tekniikka on lähellä kortteleiden rajoja. Tästä seuraa, että esimerkiksi tonttiliitokset (vesihuolto ja imujäte) on mietittävä tarkkaan ja yhteen sovitettava muun verkoston kanssa.

Katusuunnittelun yhteydessä on määritetty vesijohdon, sadevesi- ja jätevesiviemärin sijainti ja korkeustaso. LVI-suunnittelijoiden tulee ilmoittaa sopiva liitoskohta mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Liitoskohtalausunto haetaan normaaliin tapaan HSY:n asiakaspalveluyksiköstä. Mahdollisista muutoksista on sovittava HSY:n kanssa.

Nihdin alueelle toteutetaan jätteiden putkikeräysjärjestelmä, jolle on määritetty myös alustavat tonttiliittymien paikat katusuunnittelun yhteydessä. Mikäli esitetty kohta ei ole sovelias tulee LVI-suunnittelijan olla yhteydessä Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristö -toimialan yhteyshenkilöön ja uusi liitoskohta tarkistetaan yhdessä katu-/ vesihuoltosuunnittelijan kanssa.

5 Yhteyshenkilöluettelo

ALUEEN YLEISKOORDINOINTI

Hannu Asikainen, Talous- ja suunnittelukeskus Aluerakentaminen, PL 20, 00099 Helsingin kaupunki, Pohjoisesplanadi 15-17B, puh. (09) 310 79 787, s-posti: hannu.asikainen@hel.fi

MAA-ALUEIDEN TILAPÄISVUOKRAUS

Helsingin kaupunki, alueiden käyttö ja valvonta, s-posti: luvat@hel.fi

KATUSUUNNITTELU

Silja Hurskainen (katusuunnittelu), KYMP/MAKA/LIKE, Työpajankatu 8, 00580 Helsinki, PL58200, 00099 Helsingin kaupunki, puh. (09) 310 38939, s-posti: silja.hurskainen@hel.fi

Juha Lahti (projektipäällikkö), Sitowise Oy, Linnoitustie 6D, 02600 Espoo, puh. +358 50 559 2055, s-posti: juha.lahti@sitowise.com

Vesa Siltanen (suunnittelu), Sitowise Oy, Linnoitustie 6D, 02600 Espoo, puh +358 40 675 8469, s-posti: vesa.siltanen@sitowise.com

KATUYMPÄRISTÖ- JA PUISTOSUUNNITTELU

Tomas Palmgren, KYMP/MAKA/KAMU, Työpajankatu 8, 00580 Helsinki, PL 58200, 00099 Helsingin kaupunki, puh. (09) 310 38586, s-posti: tomas.palmgen@hel.fi

Jennica Tiainen, Sitowise Oy, Linnoitustie 6, 02600 Espoo, puh 020 747 6171, s-posti: jennica.tiainen@sitowise.com

ESIRAKENTAMINEN JA PILANTUNEET MAAT

Kati Valkama (pilaantuneet maat), KYMP/MAKA/MAKE, Työpajankatu 8, 00580 Helsinki, PL58200, 00099 Helsingin kaupunki, puh. (09) 310 36573, s-posti: kati.valkama@hel.fi

Pirjo Tuomi (pilaantuneet maat), Vahanen Environment Oy, Linnoitustie 5, 02600 Espoo, puh 044 778 8662, s-posti: pirjo.tuomi@vahanen.com

Asko Aalto (pohjarakennussuunnittelu), KYMP/MAKA/MAKE, Työpajankatu 8, 00580 Helsinki, PL 58200, 00099 Helsingin kaupunki, puh. (09) 310 37830, s-posti: asko.aalto@hel.fi

Leena Nurmi (esirakentamisen geotekniikan vastuuhenkilö), Sitowise Oy, Linnoitustie 6D, 02600 Espoo, puh. 040 736 3743, s-posti: leena.nurmi@sitowise.com

RAKENNUTTAMINEN

Timo Säynätjoki (rakennuttaminen), KYMP/RYA/RAKE, Työpajankatu 8, 00580 Helsinki, PL 58200, 00099 Helsingin kaupunki, puh. (09) 09 31038478, s-posti: timo.saynatjoki@hel.fi

ASEMAKAAVOITUS

Matti Kaijansinkko, KYMP/MAKA, puh. 09 310 37195, s-posti: matti.kaijansinkko@hel.fi

Pia Kilpinen, KYMP/MAKA, puh. 09 310 37443, s-posti: pia.kilpinen@hel.fi

LIIKENNESUUNNITTELU

Riikka Österlund, KYMP/MAKA/LIKE, PL 2100, 00099 Helsingin kaupunki, puh. (09) 310 37312, s-posti: riikka.osterlund@hel.fi

VESIHUOLTO

Tarmo Hyvärinen (vesihuoltosuunnittelu), Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Ilmalantori 1 PL 100, 00066 HSY, puh. 09595 8222, s-posti: tarmo.hyvarinen@hsy.fi

Roosa Silaste (vesihuoltosuunnittelu), Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Ilmalantori 1 PL 100, 00066 HSY, puh. 050-5150864, s-posti: roosa.silaste@hsy.fi

Pertti Leppänen (vastuu), Sitowise Oy, Linnoitustie 6, 02600 Espoo, puh. [044 427 9047](tel:0444279047), s-posti: pertti.leppanen@sitowise.com

Milla Nappa, Sitowise Oy, Linnoitustie 6, 02600 Espoo, puh. , s-posti: milla.nappa@sitowise.com

SÄHKÖVERKKO

Jukka Karjalainen, Helen Sähköverkko Oy, Osmontie 38, 00610 HELEN, puh. (09) 617 2698, s-posti: jukka.karjalainen@helen.fi

KAUKOLÄMPÖ JA KAUKOJÄÄHDYTYS

Mark Kämpe, Helen Oy, Kampinkuja 2, 00090 HELEN, puh. 09 617 3042, gsm 050 559 2296, s-posti: mark.kampe@helen.fi

KAASUVERKKO

Vesa-Matti Luoma, Auris kaasunjakelu Oy, Tekniikantie 14, 02150 Espoo, puh. 040 717 0355, s-posti vesa-matti.luoma@auriskaasunjakelu.fi

TIETOLIIKENNEVERKOSTOT

Jouko Virtanen, Telia Finland Oyj, Elimäenkatu 8 B, 00510 Helsinki, puh. 020 402 1491, s-posti jouko.virtanen@teliacompany.com

Mauri Kontkanen, Elisa Oyj, Tuotantoverkot/Kiinteä Access/Etelä, PL21, 11101 Riihimäki, puh. 010 262 3386, gsm 050-360 7756, s-posti mauri.kontkanen@elisa.fi

Marko Vuorinen, DNA Oy, PL 100, 01044 DNA, puh. 044 044 1077, marko.vuorinen@dna.fi

JÄTTEEN PUTKIKERÄYS

Jukka Kivivasara (rakennuttaja), AFRY/Vahanen, s-posti jukka.kivivasara@vahanen.com

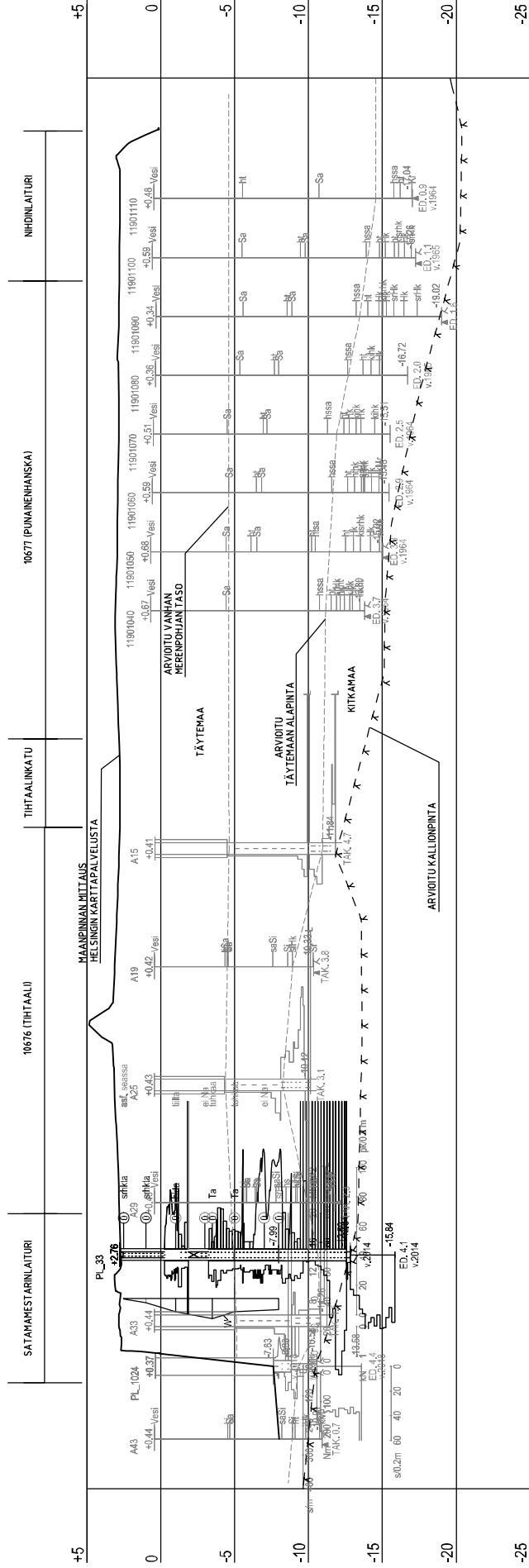
Olli Repo, Caverion Oy (urakoitsija), Torpantie 2, 01650 Vantaa, puh. s-posti olli.repo@caverion.com

Henry Mylly, Caverion Oy (urakoitsija), Torpantie 2, 01650 Vantaa, puh. s-posti henry.mylly@caverion.com

jarmo.mattila@kalasatanimu.fi (yhtiön toimitusjohtaja)

Espoossa 27.9.2022
Suunnitteluryhmä

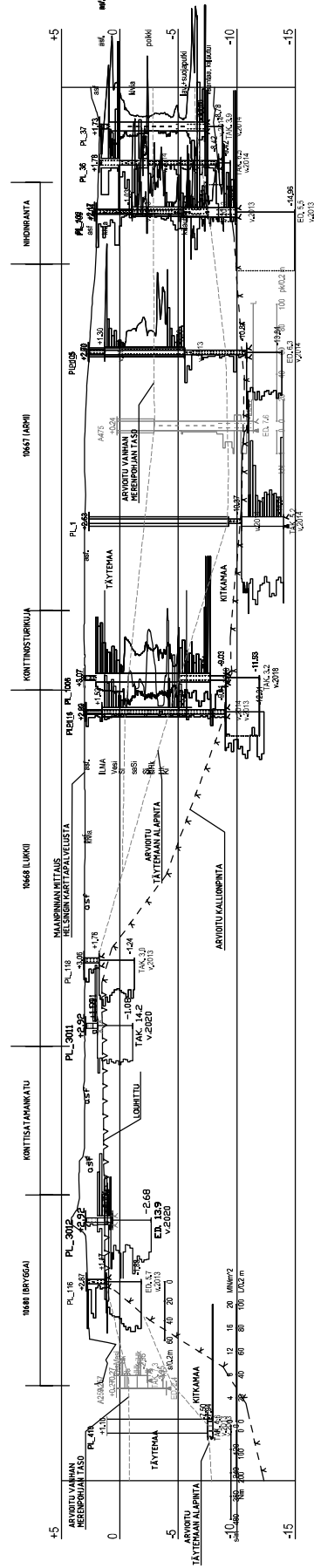
LEIKKAUS D-D
1:500/1:200



Niuhdin eteläosa
Leikkaus
D - D
SITOWISE

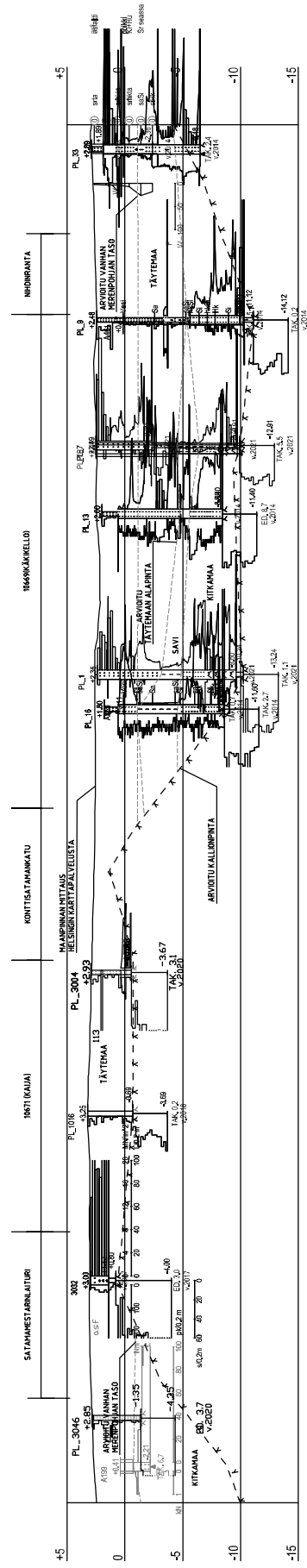
1:500 / 1:200
27.9.2022

LEIKKAUS E-E
1:500/1:200



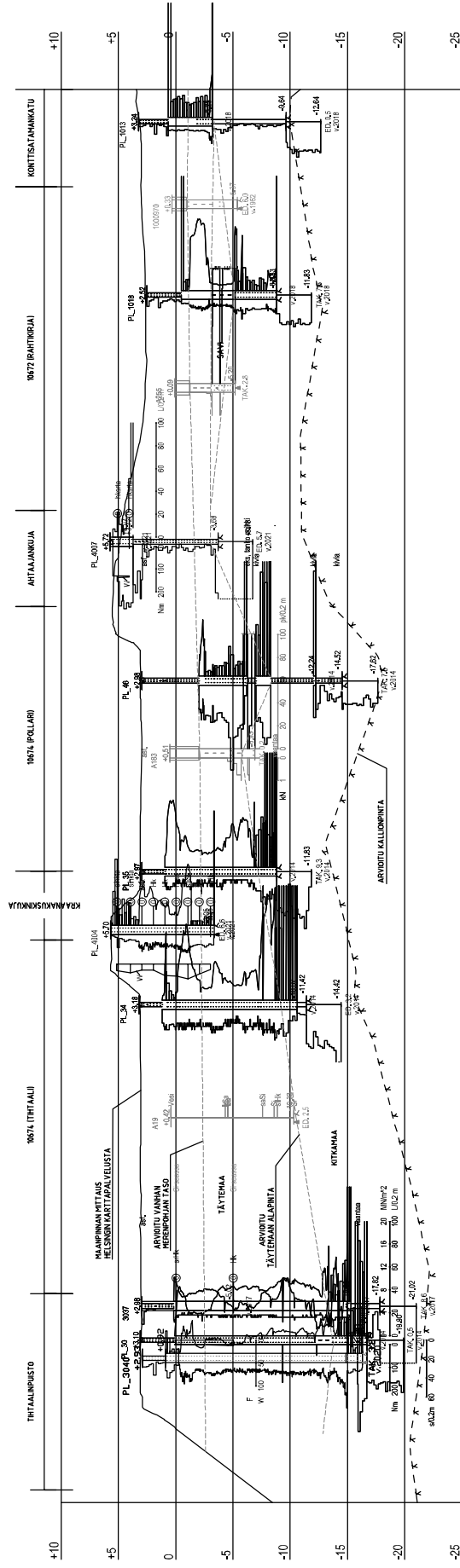
Niindin eteläosa
Leikkaus
E - E
1:500 / 1:200
27.9.2022
SITOWISE

LEIKKAUS F
1:500 / 1:200



Niuhim eteläosa
Leikkaus
F - F
1:500 / 1:200
SITOWISE 27.9.2022

LEIKKAUS G-G
1:500/1:200



Niuhdin eteläosa
Leikkaus
G - G
SITOWISE

1:500 / 1:200
27.9.2022



Ilmakuvanäkymä Hermanninrannan
maankäytöstä / asemakaavoituspalvelu

Kalasadaman Hermanninrannan alueella noudatettavat lisäehdot (27.4.2023)

Helsinki

Sisällys

Kalasadaman Hermanninrannan alueella noudatettavat lisäehdot (27.4.2023).....	1
1. Yleiset ehdot.....	3
1.1. Määritelmät	3
1.2. Varauksensaajan toteutusvelvollisuudesta yleisesti	3
1.3. Kehittyvä Kerrostalo -hankkeet.....	3
1.4. Hankkeen eteneminen ja koordinointi	3
2. Erityisehdot.....	4
2.1. Alueellinen palveluyhtiö	4
2.2. Jätteen alueellinen putkikeräysjärjestelmä	5
2.3. Rakentamisen logistinen ohjaus	6
2.4. Autopaikkojen järjestäminen.....	6
2.5. Kalasadaman älykkäät energijärjestelmät	7
2.6. Kalasadaman alueen muita erityisehtoja.....	7
2.7. Varauksen siirtäminen, muuttaminen ja voimassa olo	8
2.8. Muut ehdot.....	9
2.9. Sitoumus.....	9

1. Yleiset ehdot

1.1. Määritelmät

Jäljempänä varauksensaajalla tarkoitetaan soveltuvin osin myös hankkeen toteuttamista varten perustettavaa yhtiötä/yhtiöitä lukuun ottamatta 2.1. kohtaa, jossa on eritelty toisistaan varauksensaaja ja varauksensaajan perustama yhtiö.

Varauksen kohteella tarkoitetaan jäljempänä varauksensaajalle varattua aluetta tai siitä muodostettavaa tonttia/ muodostettavia tontteja.

Jäljempänä Kalasatamalla ja Kalasataman alueella tarkoitetaan Hermanninrannan asemakaava-alueen asuinkortteleiden mukaista aluetta.

1.2. Varauksensaajan toteutusvelvollisuudesta yleisesti

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan varauksen kohteen kaupunginhallituksen varauspäätöksen ja varauksen kohteen luovutusasiakirjojen ehtoja noudattaen täysin valmiiksi.

Suunnittelussa ja toteutuksessa on noudatettava asemakaavan määräyksiä, hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa sekä rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä ja ohjeita sekä lupaehtoja.

Varauksen kohde on suunniteltava ja toteutettava siten, että rakentamisesta aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa muiden tonttien ja yleisten alueiden rakentamiselle ja käytölle.

Edellä mainittujen suunnitelmien hyväksyminen ja lupien myöntäminen ei vapauta varauksensaajaa siitä korvausvastuusta, joka saattaa aiheutua siitä vahingosta, jonka alueelle suoritettavien tilojen ja alueiden rakentaminen tai käyttö voi aiheuttaa kaupungille tai kolmannelle.

1.3. Kehittyvä Kerrostalo -hankkeet

Mikäli varauksen kohteeseen toteutetaan Kehittyvä Kerrostalo -hanke, varauksensaaja on velvollinen hankkeensa suunnittelussa ja toteutuksessa noudattamaan sitä, mitä kaupunki tällaisten hankkeiden osalta erikseen määrää.

1.4. Hankkeen eteneminen ja koordinointi

Varauksensaaja on velvollinen kuuden (6) kuukauden kuluessa näiden lisäehtojen allekirjoittamisesta ilmoittamaan kaupunkiympäristön maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle ja kaupunginkanslian Kalasataman aluerakentamisprojektille varauksen kohteen suunnitellun rakentamisaikataulun ja alustavan hankesuunnitelman.

Varauksensaaja on edelleen velvollinen viipymättä ilmoittamaan edellä mainituille tahoille mahdollisista merkittävistä hankesuunnitelman tai rakentamisaikataulun muutoksista.

Varauksen kohteen rakentamiselle on haettava rakennuslupaa varausajan kuluessa. Rakentaminen on aloitettava ilman aiheetonta viivytystä, kun rakennuslupa on saatu, kuitenkin viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa luvan saamisesta.

Kaupunki voi perustellusta syystä jatkaa varausaikaa sekä myöntää edellä mainittuihin määräaikoihin pidennystä.

Kaupunki ilmoittaa, että perusteltuna syynä pidetään vain varauksensaajasta riippumatonta syytä, kuten esimerkiksi asemakaavasta tai rakennusluvasta tehtyä valitusta, hankkeen toteuttamisen edellyttämää asemakaavan muutosta tai kunnallistekniikan taikka esirakentamisen viivästymistä.

Varauksen kohteen suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupungin kaupunginkanslian Kalasataman aluerakentamisprojektin määräämin väliajoin järjestettävissä kokouksissa. Varauksensaaja nimeää organisaatiostaan yhdyshenkilön, joka osallistuu po. kokouksiin.

2. Erityisehdot

2.1. Alueellinen palveluyhtiö

Mikäli Kalasatamassa päätetään Helsingin kaupungin ja alueellisen palveluyhtiön Kalasataman Palvelu 2 Oy:n toimesta laajentaa mainitun palveluyhtiön toiminta-aluetta varauksen kohteeseen tai perustaa uusi alueellinen palveluyhtiö alueelle, varauksensaaja ja/tai varauksensaajan perustama yhtiö on velvollinen ryhtymään tonttikohtaisesti kaupungin määräämin ehdoin osakkeenomistajaksi alueelliseen palveluyhtiöön.

Varauksensaaja (rakennuttaja, rakennusliike) on velvollinen tekemään tonttikohtaisesti palveluyhtiön kanssa rakennuttajasopimuksen, merkitsemään/ostamaan yhden äänivaltaisen A-osakkeen/tontti ja suorittamaan osakkeen merkintähinnan palveluyhtiölle kaupungin ja palveluyhtiön vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Ryhmärakennuttamiseen varatuilla tonteilla mainitun sopimuksen tekee ja osakkeen merkitsee Helsingin kaupungin hyväksymä rakennuttajakonsultti tai muu ryhmää edustava taho.

Samoin varauksensaaja sitoutuu tällöin tarvittaessa toimimaan vastaavin periaattein edellä mainitun uuden palveluyhtiön perustajaosakkaana. Ryhmärakennuttamiseen varatuilla tonteilla perustajaosakkaana toimii kuitenkin Helsingin kaupungin hyväksymä rakennuttajakonsultti tai muu ryhmää edustava taho.

Alueellinen palveluyhtiö on perustettu asemakaavaan merkittyjen korttelikohtaisten yhteispihantonttien, maantasoisten autopaikkatonttien ja asemakaavassa määriteltyjen yhteis-kerhotilojen sekä alueportaalin toteuttamista, rahoittamista, käyttöä ja ylläpitoa varten. Palveluyhtiö toteuttaa sopimusalueilla myös autopaikkatonteille (LPA) tai pysäköintipaikkojen tonteille (LPA-1) maanpäällisiä pysäköintilaitoksia, joihin voidaan sijoittaa myös liike- ja palvelutiloja, mikäli kaupungin ja palveluyhtiön välillä asiasta sovitaan. Palveluyhtiö toteuttaa omakustannusperusteisia palveluja osakkeenomistajilleen.

Varauksensaaja (tontin vuokralainen/omistaja) on velvollinen tekemään tonttikohtaisesti palveluyhtiön kanssa merkintä- ja käyttösopimuksen edellisessä kappaleessa mainittujen asioiden toteuttamisesta ja käytöstä, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti palveluyhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat palveluyhtiölle kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen/kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei palveluyhtiön kanssa toisin sovita.

Varauksensaaja tai ryhmärakennuttamiseen varattujen tonttien osalta Helsingin kaupungin hyväksymä rakennuttajakonsultti tai muu ryhmää edustava taho on velvollinen pysymään palveluyhtiön osakkaana ja osallistumaan sen hallintoon Kalasataman alueen valmistumisen asti tai siihen asti, kunnes palveluyhtiö luovutetaan merkintä- ja käyttösopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen mukaan alueen tontteja hallitsevien tai omistavien yhtiöiden tai muiden yhteisöjen hallintaan.

2.2. Jätteen alueellinen putkikeräysjärjestelmä

Varauksensaaja on velvollinen järjestämään varauksen kohteeseen rakennettavien rakennusten jätteen keräyksen (tämän hetkisten tietojen mukaan sekajäte, biojäte, paperi, pienkartonki ja muovi) Kalasatamaan toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä, ellei kaupunki muuta päättää.

Varauksensaaja on jätteen keräyksen järjestämistä varten velvollinen kytkemään varauksen kohteeseen rakennettavat rakennukset po. järjestelmään ja velvollinen ryhtymään Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä yhtiö) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättää.

Varauksensaaja on myös velvollinen tekemään yhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu- ja toteutus-, merkintä- ja käyttö sopimukset tai muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, osakkeiden merkintähinnoista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö Helsingin kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti.

Ellei Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen allekirjoittamaan tonttikohtaisesti yhtiön kanssa

- putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen viimeistään kolmen kuukauden kuluessa tontin lyhytaikaista vuokrausta tai valtakirjaa koskevasta päätöksestä,
- merkintäsopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti yhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat yhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamisesta ja
- käyttö sopimuksen ennen varauksen kohteeseen (vuokra-alueelle/myytävälle tontille) toteutettavien rakennusten viranomaisten toimesta tapahtuvaa käyttöön otettavaksi hyväksymistä.

Yhtiö toteuttaa jäteaseman ja järjestelmän edellyttämän runkoverkon katualueelle tai muulle yleiselle alueelle sekä hankkii järjestelmän keskusyksiköt ja muut vastaavat. Lisäksi yhtiö toteuttaa putkikeräysjärjestelmän kiinteistökohtaiset järjestelmän osat (kuten kiinteistöputki ja syöttöasemat) varauksen kohteeseen.

Helsingin kaupungilla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä varauksen kohdetta palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta.

Varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien syöttö- tai keräyspisteiden, putkien, johtojen, laitteiden tai muiden vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen varauksen kohteessa ja tarvittavilta osin sille rakennettavissa rakennuksissa ja rakenteissa. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan putkikeräysjärjestelmän asentamisen ja käytön edellyttämät tekniset tilat, kiinteistötekniset järjestelmät, johtokujat ja muut vastaavat.

Lisäksi varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan yhdessä korttelin muiden tonttien kanssa mahdollisten yhteisten väliaikaisten jätekatosten, korttelikohtaisen lajitteluhuoneen, syöttöaseman ja -syöttöpisteiden sekä teknisen tilan toteuttamisesta sekä näiden käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.

Edelleen varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön varauksen kohteessa.

Siltä osin kuin jätteen keräystä ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätteen keräys järjestetään kaupungin määräämällä tavalla (tällä hetkellä korttelikohtaiset lajitteluhuoneet).

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, varauksensaaja on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan varauksen kohteen jätteen keräyksestä väliaikaisesti perinteisin jätteen keräyksen menetelmin. Helsingin kaupunki ja jäteyhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Tonttikohtaiset jäteputkien liitoskohdat

Lisäksi varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varauksen kohteen ja muiden saman korttelin tonttien tai niistä muodostettavien tonttien osalta Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n toimittamaan liitekarttaan merkittyjä tonttikohtaisten jäteputkien liitoskohtia. Mikäli varauksensaaja haluaa muuttaa liitteeseen merkittyjä ja jo rakennettuja/rakennettavia liitoskohtia, niin tällöin varauksensaaja vastaa kaikista muutoksesta aiheutuvista kustannuksista. Mikäli kuitenkin varauksensaaja voi luotettavasti selvittää kaupungille, että etukäteen määrätty liitoskohdan paikka vaikeuttaa tai hankaloittaa olennaisesti talon suunnittelua ja toteutusta, niin liitoskohdan siirtämisestä ja kustannusjaosta voidaan neuvotella kaupungin ja jäteyhtiön kanssa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mainitut liitekartat, joista ilmenee jäteputkien liitoskohdat, ovat valmisteilla. Kaupunki on velvollinen huolehtimaan siitä, että jäteyhtiö toimittaa mainitut liitekartat varauksensaajille mahdollisimman pian niiden valmistuttua.

2.3. Rakentamisen logistinen ohjaus

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista laatimaan tonttikohtaisesti varauksen kohteen rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden antamien määräysten ja ohjeiden mukaisesti sekä hyväksyttämään po. suunnitelman rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella tai sen määrämällä kolmannella osapuolella.

Varauksensaaja tai tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli on velvollinen noudattamaan edellä mainittua kaupungin hyväksymää tonttikohtaista logistiikkasuunnitelmaa ja Kalasataman alueelle laadittua tai vastaisuudessa laadittavaa alueellista logistiikkasuunnitelmaa sekä kaupungin tai sen edustajan (logistiikkaoperaattori) po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Suunnitelmien noudattamista valvoo kaupungin edustajana logistiikkaoperaattori, ellei kaupunki toisin määrää.

Varauksensaaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään edellä mainittujen suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös varauksen kohteen toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin ja muihin vastaaviin sopimuksiin.

Mikäli varauksensaaja tai tämän lukuun toimiva kolmas ei noudata edellä mainittuja logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty eikä varauksensaaja viipymättä siihen kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään, kaupungilla tai tämän edustajalla on oikeus tehdä tai teettää laiminlyönnin korjaamiseksi vaadittavat toimenpiteet parhaaksi katsomallaan tavalla sekä periä tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisenä varauksensaajalta.

2.4. Autopaikkojen järjestäminen

Varauksen kohteiden (AK-tonttien) varauksensaajat ovat velvolliset kustannuksellaan sijoittamaan Hermanninrannan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12760 mukaisesti autopaikat pysäköintitonteille (LPA-1).

Asukkaiden ja liiketilöiden autopaikat tulee sijoittaa LPA-1-korttelialueille. Liikuntaesteisten autopaikat saa tarvittaessa sijoittaa asuinkorttelialueelle.

Kaupunki ei vastaa autopaikkojen eikä mahdollisesti vaadittavien väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki ei myöskään vastaa varausten kohteiden toteuttamisen mahdollisesta viivästyisestä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kaupunki vuokraa tarvittaessa varauksensaajalle alueen väliaikaisten autopaikkojen järjestämiseksi tavanomaisin ehdoin.

2.5. Kalasataman älykkäät energijärjestelmät

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen älykkäiden energijärjestelmien toiminnot tämän liitteen lopussa olevien uusien Kalasataman älykkäitä energijärjestelmiä koskevia tontinluovutusehtoja 4.10.2022.

2.6. Kalasataman alueen muita erityisehtoja

2.6.1.

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varauksen kohteen osalta Hermanninrannan alueelle mahdollisesti laadittavaa suunnitteluohjetta talonrakentamista varten.

Rannan puolella olevien varauksen kohteiden varauksensaajat ovat velvolliset hyväksyttämään tonttien perustamissuunnitelmat etukäteen kaupunkiympäristön - maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun maa- ja kallioperäyksikössä (geo).

2.6.2.

Varauksensaaja on velvollinen maksamaan asemakaavassa varauksen kohteelle merkityn rakennusoikeuden mukaisesti Helsingin kaupungin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamiselle tai muulle kaupungin ilmoittamalle taholle ympäristötaiteelliseen yhteistyöhön 10 e/k-m² (rakennuskustannusindeksi 1/2009) ja indeksitarkistuksen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen/kauppakirjan allekirjoittamiseen mennessä. Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2005 = 100, jolloin 1/2009 pisteluku on 113,5.

2.6.3.

Varauksensaaja sitoutuu korvauksetta siihen, että varauksen kohteen kautta voidaan johtaa vesijohdon ja viemärin runkoputket HSY Vesihuollon kanssa sovittujen suunnitelmien mukaisesti.

2.6.4.

Hanketta varten varauksensaaja on velvollinen toimittamaan Helsingin kaupungille, rakennusvalvonnan lupapisteeseen, IFC-tietomallin 2 x 3 muodossa (lupaversio).

2.6.5.

Varauksensaaja on velvollinen Helsingin kaupungin niin vaatiessa korvauksetta sallimaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan muuntamotilan tai erillismuuntamon sijoittamisen varauksen kohteeseen. Muuntamotila tai erillismuuntamo sijoitetaan maan tasoon mahdollisimman lähelle katua omaan erilliseen rakennukseen tai maan tasolla olevaan kerrokseen rakennuksen ulkoseinälle siten, että muuntamon ovi avautuu suoraan ulos tai muuhun osapuolten sopimaan paikkaan. Tällöin varauksensaaja on velvollinen erikseen sopimaan ennen muuntamotilan tai erillismuuntamon rakentamisen alkamista Helen Sähköverkko Oy:n kanssa muuntamotilan suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannuksista Helsingin kaupungin alueella tavanomaisesti noudatettavien ehtojen mukaisesti. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, kaupunkiympäristön maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulla on oikeus ratkaista asia.

2.6.6.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen kadulle avautuvan ovellisen tilan yhdyskuntateknisen huollon jakokaappeja varten kaikkine rakenteineen kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti sekä korvauksetta sallimaan po. jakokaappien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen varauksen kohteessa. Tilan

tulee olla vähintään 2,0 metriä syvä, 2,5 metriä leveä ja 2,2 metriä korkea. Tilassa ei saa olla alapohjaa, ja sen tulee mahdollistaa putkivedot vähintään 1 metri katupinnan alapuolelta.

2.6.7.

Varauksensaaja on lisäksi velvollinen Helsingin kaupungin niin vaatiessa kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähköjohtimien riippurakenteiden edellyttämät upotetut johtovaraukset ja tartunnat katu- ja julkisivuilla näiden laitteiden ja rakenteiden omistajien ja tulevien käyttäjien antamien ohjeiden mukaisesti sekä korvauksetta sallimaan niiden kiinnittämisen, rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen varauksen kohteessa.

2.6.8. Maaperän puhdistaminen

Kaupunki ilmoittaa, että Hermanninrannan asemakaava-alueen maaperä on pilaantunut. Alue kunnostetaan rakentamisen yhteydessä. Kaupunki korvaa pilaantumisen puhdistamisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset, jos korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä kaupungin kanssa.

Rakennuksiin on tehtävä tuuletettu alapohjarakenne tai radonputket koneellisella poistolla.

Kaupunki vastaa muutoin varauksen kohteen pilaantuneen maaperän, sedimenttien ja pohjaveden puhdistamisesta kaupungin maanluovutuksissa tavanomaisesti noudatetuin ehdoin ottaen kuitenkin huomioon 2.7 kohdassa mainitut varauksen muuttamista ja siirtämistä koskevat asiat.

2.6.9 Matkapuhelinten sisäkuuluvuus

Varauksensaajan tulee osoittaa, että matkapuhelinten sisäkuuluvuus on huomioitu suunnitelmissa ja rakenteissa.

Varauksensaajan on myös korvauksetta sallittava matkapuhelinverkkoon liittyvien lähetinlaitteiden ja niiden tarvitsemien kaapeleiden sijoittaminen, ylläpito, korjaaminen ja uudistaminen rakennukseen sekä huomioitava suunnitelmissa ja rakenteissa näiden tarvitsemat tilatarpeet.

2.7. Varauksen siirtäminen, muuttaminen ja voimassa olo

Varausta ei voida siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

Kaupungilla on oikeus varausaikana seuraamuksitta muuttaa varauksen kohteen sijaintia esimerkiksi silloin, kun hankkeen toteuttamisen edellyttämä ruoppaus saattaa vaarantaa alueen stabiliteetin tai kun hankkeen toteuttamisen edellyttämä ruoppaus, alueen puhdistaminen tai rantarakentaminen saattavat johtaa poikkeuksellisen korkeisiin kustannuksiin tai kun suunnittelualueen tai sen ympäristön toiminnallisuus, käytettävyys ja toteutettavuus sitä edellyttää tai kun asemakaavan muutoksen laatiminen sitä muutoin edellyttää. Sijainnin muuttamisella tarkoitetaan myös varauksen kohteen pienentämistä tai laajentamista.

Samoin kaupungilla on oikeus varausaikana seuraamuksitta muuttaa varauksen kohteen varausehtoja esimerkiksi silloin, kun muutoksella voidaan saavuttaa esimerkiksi alueen tai sen ympäristön toiminnallisuuden, käytettävyyden, toteutettavuuden tai kokonaisuuden kannalta parempi lopputulos.

Edellä mainitusta huolimatta varauksensaaja on muutoin velvollinen noudattamaan tämän varauspäätöksen ehtoja, ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.

Varaus on voimassa varausajan edellyttäen, että varauksensaaja ei luovu varauksesta ja että varauksensaaja noudattaa kaupunginhallituksen varauspäätöksen sekä sen liitteiden ehtoja.

Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan heti raukeamaan ja varata varauksen kohde kolmannelle. Samoin kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan heti raukeamaan ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja tai yksi tai useampi varauksensaajana olevan ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja tai varauksensaaja oleva ryhmä tai yhteenliittymä pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

Sama koskee tilannetta, jossa varausaikana ilmenee, että varauksensaaja tai yksi tai useampi varauksensaajana olevan ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä laiminlyö/on laiminlyönyt lainsäädännön mukaisia velvoitteita, kuten osakeyhtiö- tai/ja kirjanpitolain velvoitteita, tai rekisteröintivelvoitteita, tai vero-, sosiaaliturva- ja eläkevakuutus- tai muiden vastaavien yhteiskuntavelvoitteiden suorittamisen.

Kaupunki päättää mahdollisesta varausajan jatkamisesta harkintansa mukaan ottaen huomioon muun ohella sen, mitä tältä osin on edellä kohdassa 1.4. todettu. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

2.8. Muut ehdot

Varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan huolehtimaan varausten kohteiden toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevien sopimusten laadinnasta sekä niiden perustamisesta.

Varauksen kohteen vuokra-aika ja vuokran määrä sekä muut ehdot, päätetään myöhemmin kaupunginvaltuuston hyväksymien asuntotonttien ja asumista palvelevien tonttien yleisten vuokrausperiaatteiden perusteella kaupunkiympäristön maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelussa.

Varauksen kohteen luovutuksessa esitetään noudatettavaksi kaupungin tavanomaisia asunto-tonttien ja muiden alueiden luovutusehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Mainittuihin lisäehtoihin saattaa kuulua/kuuluu myös laadittavaan asemakaavan muutokseen perustuvia rasitteenluonteisia asioita.

Kaupungilla on oikeus tutkia ja harkita tarkemmin varausaikana mainittuja lisäehtoja. Samoin kaupungilla on oikeus varaushetkellä olevan asemakaavan keskeneräisyyden perusteella muuttaa tässä varauspäätöksessä olevia ehtoja kaavan mukaiseksi.

Kaupunki sisällyttää varauspäätöksen mukaiset ehdot harkintansa mukaan varauksen kohteen luovutussopimukseen.

Varauksensaajalla ei ole varauspäätöksen perusteella oikeutta aloittaa rakennus- eikä maanrakennustöitä varauksen kohteessa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä varausten kohteiden rakentamista koskevien velvoitteiden täyttäminen edellyttää, että kaupunki päättää aikanaan varauksen kohteen luovuttamisesta (pitkäaikainen vuokraaminen/myyminen) varauksensaajalle ja että varauksensaaja allekirjoittaa varauksen kohdetta koskevat lopulliset luovutusasiakirjat (pitkäaikainen vuokrasopimus/kauppa-kirja).

2.9. Sitoumus

”NIMI” sitoutuu Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) ja 21. kaupunginosan (Hermannin) Hermanninrannan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12760 mukaisen korttelin nro xxxxx tonttien x – x varauksensaajana noudattamaan edellä ja jäljempänä esitettyjä sekä kaupunginhallituksen varauspäätöksestä muutoin ilmeneviä kyseistä tonttia koskevia varausehtoja.

Helsingissäkuunpäivänä 202x

Varauksensaajan allekirjoitus

.....

Helsinki

**Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristö,
Maaomaisuuden
kehittäminen ja tontit**

Työpajankatu 8
00580 Helsinki
PL 58213
00099 Helsingin kaupunki
Puhelinvaihte 09 310 1641

www.hel.fi

KRUUNUVUORENRANNAN TONTINVARAUSTEN ALUEELLISET LISÄEHDOT (24.11.2020)

1. Yleistä

1.1. Varauksensaajan toteutusvelvollisuudesta yleisesti:

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan varauksen kohteen kaupunginhallituksen / kaupunkiympäristölautakunnan varauspäätöksen ja varauksen kohteen luovutusasiakirjojen ehtoja noudattaen täysin valmiiksi.

Suunnittelussa ja toteutuksessa on noudatettava asemakaavan määräyksiä, hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa sekä rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä ja ohjeita sekä lupaehtoja.

Varauksen kohde on suunniteltava ja toteutettava siten, että rakentamisesta aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa muiden tonttien ja yleisten alueiden rakentamiselle ja käytölle.

Edellä mainittujen suunnitelmien hyväksyminen ja lupien myöntäminen ei vapauta varauksensaajaa siitä korvausvastuusta, joka saattaa aiheutua siitä vahingosta, jonka alueelle suoritettavien tilojen ja alueiden rakentaminen tai käyttö voi aiheuttaa kaupungille tai kolmannelle.

1.2. Kehittyvä Kerrostalo -hankkeet:

Mikäli varauksen kohteeseen toteutetaan Kehittyvä Kerrostalo -hanke, varauksensaaja on velvollinen hankkeensa suunnittelussa ja toteutuksessa noudattamaan sitä, mitä kaupunki tällaisten hankkeiden osalta erikseen määrää.

1.3. Hankkeen eteneminen ja koordinointi:

Varauksensaaja on velvollinen kuuden (6) kuukauden kuluessa näiden lisäehtojen allekirjoittamisesta ilmoittamaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle sekä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Kruunuvuorenrannan aluerakentamis-

projektille varauksen kohteen suunnitellun rakentamisaikataulun ja alustavan hankesuunnitelman.

Varauksensaaja on edelleen velvollinen viipymättä ilmoittamaan edellä mainituille tahoille mahdollisista merkittävistä hankesuunnitelman tai rakentamisaikataulun muutoksista.

Varauksen kohteen rakentamiselle on haettava rakennuslupaa varausajan kuluessa. Rakentaminen on aloitettava ilman aiheutonta viivytystä, kun rakennuslupa on saatu, kuitenkin viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa luvan saamisesta.

Kaupunki voi perustellusta syystä jatkaa varausaikaa sekä myöntää em. määräaikoihin pidennystä.

Kaupunki ilmoittaa, että perusteltuna syynä pidetään vain varauksensaajasta riippumatonta syytä, kuten esimerkiksi asemakaavasta tai rakennusluvasta tehtyä valitusta, hankkeen toteuttamisen edellyttämää asemakaavan muutosta tai kunnallistekniikan taikka esirakentamisen viivästymistä.

Varauksen kohteen suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupungin kaupunginkansliassa järjestettävissä projektikokouksissa. Varauksensaaja nimeää organisaatiostaan yhdyshenkilön, joka osallistuu po. kokouksiin.

2. *Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä:*

Varauksensaaja on velvollinen järjestämään varauksen kohteeseen rakennettavien rakennusten jätteen keräyksen (tämän hetken tietojen mukaan sekajäte, biojäte, paperi, pienkartonki ja muovi) Kruunuvuorenrantaan toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä, ellei kaupunki muuta päätä.

Varauksensaaja on jätteen keräyksen järjestämistä varten velvollinen kytkemään varauksen kohteeseen rakennettavat rakennukset po. järjestelmään ja ryhtymään Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä myös yhtiö) osakkeenomistajaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki muuta päätä.

Varauksensaaja on myös velvollinen tekemään yhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu- ja toteutus-, merkintä- ja käyttösopimukset tai muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, osakkeiden merkintähinnoista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä

maksuista ja muista vastaavista päättää yhtiö Helsingin kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti.

Ellei Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen allekirjoittamaan yhtiön kanssa

- putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen viimeistään kolmen kuukauden kuluessa tontin lyhytaikaista vuokrausta koskevasta päätöksestä
- merkintäsopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti yhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinat yhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamisesta ja
- käyttösopimuksen ennen varauksen kohteeseen (vuokra-alueelle/myytävälle tontille) toteutettavien rakennusten viranomaisten toimesta tapahtuvaa käyttöönotettavaksi hyväksymistä

Varauksensaaja on velvollinen kaupungin niin vaatiessa suorittamaan osakkeiden merkintähinnan tai osan siitä ennen varauksen kohteen pitkäaikaista vuokraamista tai myymistä, mikäli jätteen putkikeräysjärjestelmän rahoittaminen sitä painavista syistä edellyttää. Tällöin asian yksityiskohdista sovitaan tarkemmin erikseen.

Yhtiö toteuttaa jäteaseman ja järjestelmän edellyttämän runkoverkon katualueelle tai muulle yleiselle alueelle sekä hankkii järjestelmän keskusyksiköt ja muut vastaavat. Lisäksi yhtiö toteuttaa putkikeräysjärjestelmän kiinteistökohtaiset järjestelmän osat (kuten kiinteistöputki ja syöttöasemat) varauksen kohteeseen.

Helsingin kaupungilla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä varauksen kohdetta palvelevien jätteenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta.

Varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien syöttö- tai keräyspisteiden, putkien, johtojen, laitteiden tai muiden vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen varauksen kohteessa ja tarvittavilta osin sille rakennettavissa rakennuksissa ja rakenteissa. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan putkikeräysjärjestelmän asen-

tamisen ja käytön edellyttämät tekniset tilat, kiinteistötekniiset järjestelmät, johtokujat ja muut vastaavat.

Lisäksi varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan yhdessä korttelin muiden tonttien kanssa mahdollisten yhteisten väliaikaisten jätekatosten, korttelikohtaisen kierrätyshuoneen, syöttöaseman ja –syöttöpisteiden sekä teknisen tilan toteuttamisesta sekä näiden käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.

Edelleen varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön varauksen kohteessa.

Siltä osin kuin jätteen keräystä ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätteen keräys järjestetään kaupungin määräämällä tavalla (kuten kierrätyshuoneet).

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, varauksensaaja on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan varauksen kohteen jätteen keräyksestä väliaikaisesti perinteisin jätteen keräyksen menetelmin. Helsingin kaupunki ja jäteyhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

3. *Rakentamisen logistinen ohjaus*

Kaupunki laatii Kruunuvuorenrannan projektialueen rakentamisesta aiheutuvien häiriöiden minimoimiseksi, työmaaturvallisuuden ja alueen viihtyvyyden parantamiseksi sekä alueen eri rakentamisen toimintojen yhteensovittamiseksi alueelle rakentamisen alueellisen logistisen suunnitelman.

Varauksensaaja on velvollinen kaupungin niin vaatiessa kustannuksellaan laatimaan varauksen kohdetta koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupungin hyväksymän alueellisen logistiikkasuunnitelman ja kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnitelma on esitettävä hyvissä ajoin rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden tai sen määräämän hyväksyttäväksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan edellä mainittuja kaupungin hyväksymää tonttikohtaista logistiikkasuunnitelmaa ja Kruunuvuorenrannan alueelle vastaisuudessa laadittavaa alueen yleistä logistiikkasuunnitelmaa sekä kaupungin tai sen edustajan

(logistiikkaoperaattori) po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä.

Varauksensaaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään em. suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös varauksen kohteen toteuttamista koskeviin urakkasopimukseen tai muihin vastaaviin sopimukseen.

Mikäli varauksensaaja tai tämän lukuun toimiva kolmas ei noudata edellä mainittuja logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty eikä varauksensaaja viipymättä siihen kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään, kaupungilla tai tämän edustajalla on oikeus tehdä tai teettää laiminlyönnin korjaamiseksi vaadittavat toimenpiteet parhaaksi katsomallaan tavalla sekä periä tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisenä varauksensaajalta.

4. *Työmaa-aidat ja visuaalinen ilme*

Kaupunki on laatinut Kruunuvuorenrannan projektialueelle työmaa-aitoja ja visuaalista ilmettä koskevan ohjeen. Ohje sisältää alueen työmaa-aitoihin ja muuhun viestintään liittyvät visuaaliset tunnisteet ja niiden käyttöohjeet. Sen tarkoituksena on yhdenmukaistaa aluetta koskevan viestinnän ulkoasu. Ohjetta noudatetaan kaikessa Kruunuvuorenrannan nimissä tehtävässä viestinnässä ja markkinoinnissa ja se koskee kaikkia henkilöitä, organisaatioita, sidosryhmiä ynnä muita tahoja, jotka osallistuvat aluetta koskevaan viestintään ja markkinointiin.

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan edellä mainittua ohjetta sekä kaupungin tai tämän edustajan antamia ohjetta täsmennyksiä.

Varauksensaaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään edellä mainitun ohjeistuksen noudattamista koskevat ehdot myös varauksen kohteen toteuttamista koskeviin urakkasopimukseen.

Mikäli varauksensaaja tai tämän lukuun toimiva kolmas ei noudata edellä mainittua ohjeistusta tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty eikä varauksensaaja viipymättä siihen kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään, kaupungilla tai tämän edustajalla on oikeus tehdä tai teettää laiminlyönnin korjaamiseksi vaadittavat toimenpiteet parhaaksi katsomallaan tavalla sekä periä tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisenä varauksensaajalta.

5. *Elinkelpoisen puuston säilyttäminen*

Varauksensaaja on tietoinen, että Kruunuvuorenrannan projekti-alueen rakentamisen yhtenä keskeisenä tavoitteena on olemassa olevan elinkelpoisen puuston mahdollisimman laaja säilyttäminen.

Kaupunki teettää alueella harkintansa mukaan puustokartoituksen elinkelpoisen puuston kartoittamiseksi.

Varauksensaaja on kaupungin niin vaatiessa velvollinen kustannuksellaan teettämään varausalueen ja sen toteuttamisen edellyttämien työmaa-alueiden osalta (tarkentavan) puustokartoituksen ja vaadittaessa esittämään sen kaupungin hyväksyttäväksi. Elinkelpoiset puut on tällöin esitettävä varauksensaajan hankkeen (piha)suunnitelmissa.

Varauksensaaja on velvollinen osaltaan huolehtimaan, etteivät säilytettäväksi mahdollisesti osoitettavat puut varauksensaajan hankkeen toteuttamisen, eikä varausalueen mahdollisen käytön, johdosta tuhoudu tai muutoin vahingoitu. Varauksensaaja on velvollinen sisällyttämään puuston säilyttämistä koskevat ohjeet kohteen urakka- ja muihin toteutussopimuksiin.

Kaupunki sisällyttää puuston säilyttämistä koskevat sopimussakkoehdot ja mahdolliset tarkentavat ehdot harkintansa mukaan aikanaan tonttien luovutussopimuksiin.

Kaupunki tai sen määräämä järjestää vuokra-alueella harkintansa mukaan katselmuksen em. ehtojen noudattamiseksi rakentamistoiminnan päätyttyä varausalueelle.

6. *Alueellinen palveluyhtiö*

Mikäli Kruunuvuorenrannassa päätetään Helsingin kaupungin ja alueellisen palveluyhtiön toimesta laajentaa Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n toiminta-aluetta varauksen kohteeseen tai perustaa uusi alueellinen palveluyhtiö alueelle, varauksensaaja ja varauksensaajan perustama / määräämä yhtiö (tontin vuokralainen / ostaja) ovat velvollisia Helsingin kaupungin niin vaatiessa ryhtymään osakkeenomistajiksi mainittuun yhtiöön kaupungin määräämin ehdoin.

Varauksensaaja sitoutuu tällöin tarvittaessa toimimaan edellä mainitun uuden palveluyhtiön perustajaosakkaana. Ryhmärakentamiseen varatuilla tonteilla perustajaosakkaana toimii kuitenkin varauksensaajan osoittama ja Helsingin kaupungin hyväksymä

rakennuttajakonsultti, pääsuunnittelija tai muu vastaava rakennusalan ammattilainen.

Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

Alueellinen palveluyhtiö on perustettu/perustetaan asemakaavaan merkittyjen yhteispihatonttien, alueellisten pysäköintilaitosten ja/tai autopaikkatonttien, yhteiskerhotilojen ja alueportaalien sekä muiden mahdollisten toimintojen tai alueiden (jäljempänä Palvelukonseptit) toteuttamista, rahoittamista, käyttöä ja ylläpitoa varten.

Varauksensaaja tai varauksensaajan perustama / määräämä yhtiö (tontin vuokralainen / ostaja) on velvollinen tekemään tonttikohdaisesti palveluyhtiön kanssa merkintä- ja käyttö sopimuksen Palvelukonseptien toteuttamisesta ja käytöstä, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti palveluyhtiön osakkeita sekä maksamaan Palvelukonseptien investointikustannusten kattamiseksi osakkeiden merkintähinnat ja investointimaksut kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti.

Ellei Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy tai perustettava uusi yhtiö toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen allekirjoittamaan merkintä- ja käyttö sopimuksen viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Lisäksi varauksensaaja tai varauksensaajan perustama yhtiö (vuokralainen / ostaja) on velvollinen suorittamaan merkintä- ja käyttö sopimuksen mukaisesti palvelujen käytöstä kuukausittaiset käyttö-maksut palveluyhtiölle rakennusvalvonan hyväksymän rakennuksen käyttöönottotarkastuksen jälkeen.

Varauksensaaja tai ryhmärakennuttamisen varattujen tonttien osalta edellä mainittu rakennuttajakonsultti, pääsuunnittelija tai muu vastaava rakentamisen ammattilainen on velvollinen tekemään palveluyhtiötä koskien rakennuttajasopimuksen.

Varauksensaaja tai ryhmärakennuttamisen varattujen tonttien osalta edellä mainittu rakennuttajakonsultti, pääsuunnittelija tai muu vastaava rakentamisen ammattilainen on velvollinen pysymään palveluyhtiön osakkeenomistajana ja osallistumaan sen hallintoon Kruunuvuorenrannan alueen valmistumisen asti tai siihen asti, kunnes palveluyhtiö luovutetaan merkintä- ja käyttö sopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen mukaan alueen tontteja hallitsevien tai omistavien yhtiöiden tai muiden yhteisöjen hallintaan.

Varauksensaaja on tietoinen, että Kruunuvuorenrannan alueen (yhteis)pysäköintiratkaisut tarkentuvat alueen maankäytön suunnittelun edetessä. Kaupunki ei vastaa autopaikkojen eikä mahdollisesti vaadittavien väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki vuokraa tarvittaessa alueen väliaikaisten autopaikkojen järjestämiseksi tavanomaisin ehdoin.

Kaupunki päättää harkintansa mukaan myöhemmin tietoliikenneverkon perustamisesta Kruunuvuorenrannan alueelle. Mikäli alueellinen tietoliikenneverkko päätetään toteuttaa, varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan kaupungin määrittelemiin ehdoin liittämään tonttinsa po. verkkoon.

7. *Yhteismarkkinointi*

Kruunuvuorenrannan projektialueen kehittämistä ja rakentamista pyritään edistämään kaupungin sekä alueella kulloinkin toimivien varauksensaajien yhteistyönä toteutettavalla yhteismarkkinoinnilla.

Yhteismarkkinointitoimenpiteitä voivat olla esimerkiksi kaupunkirakentamisnäyttelyt, alueen omien Internet-sivujen perustaminen sekä kaupungin ja varauksensaajien yhteistyönä järjestettävät kohteiden esittelytilaisuudet. Kaupungin osalta markkinointiin kuuluu alueen yleismarkkinointi ja varauksensaajien osalta kohde-markkinointi.

Mahdollisista yhteismarkkinointitoimenpiteistä ja näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta sovitaan kaupungin ja alueella kulloinkin toimivien varauksensaajien kanssa erikseen tapauskohtaisesti.

Varauksensaajat ovat kuitenkin kaupungin niin vaatiessa velvollisia kustannuksellaan laatimaan kortteleistaan LOD 3-4 tasoiset 3D-tuotemallit sekä korvauksetta luovuttamaan po. mallit kaupungin näyttely-, markkinointi- ja viranomaiskäyttöön.

Lisäksi varauksensaajat ovat velvollisia pyydettyäessä kustannuksellaan toimittamaan kaupungille kohteidensa tavanomaisen markkinointimateriaalin käytettäväksi edellä mainittuihin tarkoituksiin.

8. *Ympäristötaide*

Varauksensaaja on tietoinen, että Kruunuvuorenrannan alueella tonttien ja yleisten alueiden rakentamisessa kiinnitetään erityistä

huomiota valaistussuunnitteluun ja ympäristön viihtyvyyttä pyritään parantamaan muun muassa ympäristö- ja valotaiteen keinoin. Kaupunki on tilannut Kruunuvuorenrannan projektialueen valaistuksesta yleissuunnitelman, josta ilmeneviä periaatteita ja ohjeita tulee noudattaa tonttien valaistuksissa.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan tontille ympäristötaidetta, jossa valaistuksella on tärkeä rooli. Varauksensaaja on velvollinen käyttämään ympäristötaiteen suunnitteluun ja toteuttamiseen noin 10 euroa/k-m² (+ alv, rakennuskustannusindeksi 1/2010). Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2005 = 100, jolloin 1/2010 pisteluku on 113,50. Edellä mainitun perusteella määräytyvä summa osoittaa tavoitetasoa, josta voidaan perustellusta syystä poiketa. Suunnitelman laadinnassa tulee käyttää valaistussuunnitteluun erikoistunutta suunnittelijaa.

Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään ympäristötaiteen suunnitelmat ja kustannusarviot aluetyöryhmän kokouksessa ennen rakennuslupakäsittelyä.

Varauksensaaja on tietoinen, että tontille toteutetun ympäristötaiteen ylläpito ja huolto sekä niistä aiheutuvat kustannukset ovat tontin vuokralaisen / ostajan vastuulla eikä vuokralaisella / ostajalla ole ilman kaupungin suostumusta oikeutta purkaa tai muutoin poistaa taideteosta sen alkuperäiseltä paikalta.

Vuokralainen omistaa mainitut vuokra-alueelle toteutettavat ympäristö- ja valotaideteokset.

Ympäristötaiteen suunnittelun, toteutuksen, ylläpidon ja huollon voi hoitaa yksin tai yhteistyössä lähitonttien kanssa.

8. *Yhdyskuntateknisen huollon jakokaapit, muuntamotilat ja katuvalaisimien kiinnittäminen:*

Varauksensaaja on vaadittaessa velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan varauksensaajan kohteeseen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien syvennykset kaikkine rakenteineen Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti sekä korvauksetta sallimaan po. jakokaappien rakentamisen, pitämisen, huoltamisen ja käyttämisen.

Varauksensaaja on lisäksi velvollinen kaupungin niin vaatiessa suunnittelemaan ja toteuttamaan varauksen kohteeseen yhdys-

kuntateknistä huoltoa palvelevat muuntamotilat Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti.

Muuntamoiden sijoittuminen tonteille tarkentuu alueen kunnallisteknisen suunnittelun edetessä. Muuntamoiden sijoittuminen tonteille tarkentuu alueen kunnallisteknisen suunnittelun edetessä. Tällöin varauksensaaja on velvollinen erikseen sopimaan Helen Sähköverkko Oy:n kanssa muuntamotilan suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannuksista tavanomaisesti noudatettavin ehdoin. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, asian ratkaisee Kaupunkiympäristötoimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu.

9. *Varauksen siirtäminen, muuttaminen ja voimassaolo*

Varausta ei voida siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

Kaupungilla on oikeus varausaikana seuraamuksitta muuttaa varauksen kohteen sijaintia esimerkiksi silloin, kun alueen puhdistaminen tai rakentaminen saattaa johtaa kaupungin kannalta poikkeuksellisen korkeisiin kustannuksiin tai kun suunnittelualueen tai sen ympäristön toiminnallisuus, käytettävyys ja toteutettavuus sitä edellyttää tai kun asemakaavan muutoksen laatiminen sitä muutoin edellyttää. Sijainnin muuttamisella tarkoitetaan myös varauksen kohteen pienentämistä tai laajentamista.

Samoin kaupungilla on oikeus varausaikana seuraamuksitta muuttaa varauksen kohteen varausehtoja esimerkiksi silloin, kun muutoksella voidaan saavuttaa esimerkiksi alueen tai sen ympäristön toiminnallisuuden, käytettävyyden, toteutettavuuden tai kokonaisuuden kannalta parempi lopputulos.

Edellä mainitusta huolimatta varauksensaaja on muutoin velvollinen noudattamaan tämän varaus-päätöksen ehtoja, ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.

Varaus on voimassa varausajan edellyttäen, että varauksensaaja ei luovu varauksesta ja että varauksensaaja noudattaa kaupunginhallituksen varauspäätöksen sekä sen liitteiden ehtoja.

Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan heti raukeamaan ja varata varauksen kohde kolmannelle. Samoin kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan heti raukeamaan ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksen-

saaja tai yksi tai useampi varauksensaajana olevan ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja tai varauksensaaja oleva ryhmä tai yhteenliittymä pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

Sama koskee tilannetta, jossa varausaikana ilmenee, että varauksensaaja tai yksi tai useampi varauksensaajana olevan ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä laiminlyö/on laiminlyönyt lainsäädännön mukaisia velvoitteita, kuten osakeyhtiö- tai/ja kirjanpitolain velvoitteita, tai rekisteröintivelvoitteita, tai vero-, sosiaaliturva- ja eläkevakuutus- tai muiden vastaavien yhteiskuntavelvoitteiden suorittamisen.

Kaupunki päättää mahdollisesta varausajan jatkamisesta harkintansa mukaan ottaen huomioon muun ohella sen, mitä tältä osin on edellä kohdassa 1.3. todettu. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

10. *Muut ehdot:*

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan varauksen kohteen toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteelluonteisia asioita, rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevien sopimusten laadinnasta sekä tarvittaessa ja kaupungin siihen suostumuksen antaessa niiden perustamisesta.

Varauksen kohteen luovutuksessa noudatetaan kaupungin tavanomaisia luovutusehtoja sekä kaupungin toimivaltaisen toimielimen tai viranhaltijan mahdollisesti päättämä lisäehtoja.

Kaupunki vastaa varauksen kohteen mahdollisesti pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta kaupungin maanluovutuksissa tavanomaisesti noudatetuin ehdoin.

Kaupunki sisällyttää varauspäätöksen mukaiset ehdot harkintansa mukaan varauksen kohteen luovutussopimukseen.

Kaupunki ei vastaa tonttien toteuttamisen mahdollisesta viivästyisestä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Varauksensaajalla ei ole varauspäätöksen perusteella oikeutta aloittaa rakennus- eikä maanrakennustöitä varauksen kohteessa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä varausten kohteiden rakentamista koskevien velvoitteiden täyttäminen edellyttää, että kaupunki päättää aikanaan varauksen kohteen luovuttamisesta varauksensaajalle ja että varauksensaaja allekirjoittaa lopulliset luovutusasiakirjat.

11. *Sitoumus:*

Varauksensaajana sitoudumme noudattamaan edellä esitettyjä sekä kaupunginhallituksen / kiinteistölautakunnan varauspäätöksestä muutoin ilmeneviä varausaluetta koskevia varausehtoja.

Varaus koskee tonttia / tontteja:

.....
.....

Paikka ja päivämäärä:

.....

Varauksensaaja (toiminimi ja y-tunnus):

.....

Varauksensaajan allekirjoitus:

.....

Nimenselvennys:

.....

Paikka ja päivämäärä:

.....

Varauksensaaja (toiminimi ja y-tunnus):



.....

Varauksensaajan allekirjoitus:

.....

Nimenselvennys:

.....

Paikka ja päivämäärä:

.....

Varauksensaaja (toiminimi ja y-tunnus):

.....

Varauksensaajan allekirjoitus:

.....

Nimenselvennys:

.....

Liite 8

Sörnäinen, Nihti, tontti 10667/3 (kunnostettava)

Pilaantunut

Kaupunki ilmoittaa, että tontin maaperä on sillä aiemmin harjoitetun toiminnan vuoksi pilaantunut. Pilaantunut maaperä puhdistetaan varauksensaajan toimesta rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristöseuranta- ja -valvontayksikön 19.11.2020 myöntämän kunnostuspäätöksen (178 §) HEL 2020-011109 mukaisesti.

Rakennuksiin tulee tehdä tuuletettu alapohjarakenne tai radonputkitus koneellisella ilmanvaihdolla. Mikäli tontille kuitenkin rakennetaan pysäköintihalli, joka ulottuu myös koko rakennuksen alapuolelle, tuuletettua alapohjarakennetta tai radonputkitusta ei tarvitse toteuttaa.

Kaupunki korvaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvauserusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita varauksensaajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa viivästyksestä aiheutua.

Liite 9

Hermanni, Hermanninranta tontit 21683/1-2, 21684/1-4, 21685/3-4 (kunnostettava)

Pilaantunut

Kaupunki ilmoittaa, että Heramanninrannan asemakaava-alueen maaperä on sillä aiemmin harjoitetun toiminnan vuoksi pilaantunut. Kaupunki vastaa alueen kunnostussuunnittelusta ja laatii ilmoituksen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta. Pilaantunut maaperä puhdistetaan varauksensaajan toimesta rakentamisen yhteydessä ympäristöviranomaisen myöntämän kunnostuspäätöksen mukaisesti.

Rakennuksiin tulee tehdä tuuletettu alapohjarakenne tai radonputkitus koneellisella ilmanvaihdolla.

Kaupunki korvaa pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvauserusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita varauksensaajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa viivästyksestä aiheutua.

Liite 10

Malmi, Nallenrinne, tontit 38236/1, 2 ja 4 (selvitystarve)

Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta

Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, että varattavalla alueella on maaperäkartan mukaan täyttöä ja alueella saattaa olla maaperän pilaantumista. Kaupunki teettää alueella pilaantuneisuustutkimukset ennen tontinluovutusta.

Mikäli alueella ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, vastaa kaupunki kunnostussuunnittelusta. Mahdollinen pilaantuneen maaperän puhdistaminen toteutetaan rakentamisen yhteydessä. Kaupunki korvaa pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä vahingoista, haitoista tai kustannuksista, joita viivästyksestä saattaa hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle aiheutua.

Liite 11

Malmi, Lentoasemankorttelit, tontit 38264/1, 2, 5 ja 6

Laajasalo, tontit 49050/2, 49057/4 ja 49063/13

Vuosaari, Meri-Rastila, tontti 54213/6

Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta

Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, toteutetaan pilaantuneen maaperän puhdistaminen rakentamisen yhteydessä. Kaupunki korvaa pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä vahingoista, haitoista tai kustannuksista, joita viivästyksestä saattaa hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle aiheutua.