

Suvilahden tapahtuma-alueen tonttivarauksen erityiset varausehdot

1. Varauksensaaja on Suvilahti Event Hub Oy (y-tunnus 2921055-4) ja sen perustamat yhtiöt.
2. Varaus on voimassa 31.12.2024 asti
3. Yhteistyö Kiinteistö Oy Kaapelitalon kanssa varausaikana
 - a. Alue tulee suunnitella siten, että tapahtumatoiminta Kiinteistö Oy Kaapelitalon nykyisellä vuokra-alueella on edelleen mahdollista. Varausalueelle tulee suunnitella sisä-että ulkotapahtumatilaa, joka on yhdistettävissä Kaapelitalon toimintaan ja muihin tapahtumiin erikseen myöhemmin sovittavalla tavalla.

Suurtapahtumat järjestetään pääosin touko-elokuussa ja niitä on noin kolme vuodessa. Suurtapahtumat ovat tiedossa noin vuoden etukäteen. Varauksensaaja sitoutuu priorisoimaan tarjoamalla tiloja suur tapahtumien käyttöön. Varauksensaajalla tulee olla riittävä aika varautua suur tapahtumien järjestämiseen. Varauksensaaja on velvollinen tarkemmin sopimaan asiasta Kiinteistö Oy Kaapelitalon kanssa tästä erillisellä sopimuksella.
 - b. Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan hankkeen yhteistyössä kaupunkiympäristötoimialan, kaupunginkanslian Kalasataman aluerakentamisprojektin, Kiinteistö Oy Kaapelitalon sekä tarvittaessa muiden kaupungin yksiköiden kanssa.

Varauksen kohteen suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupungin kaupunginkanslian Kalasataman aluerakentamisprojektin määräämin väliajoin järjestettävissä kokouksissa. Varauksensaaja nimeää organisaatiostaan yhdyshenkilöt, jotka osallistuvat po. Kokouksiin. Varauksensaaja on velvollinen lisäksi osallistumaan noin kolme kertaa vuodessa Kalasataman aluerakentamisprojektin järjestämiin kokouksiin.
4. Suunnittelun reunaehdot:
 - a. Suunnittelun lähtökohtana tulee olla 30.11.2020 päivätyn arkkitehtuurikilpailun jätetyn suunnitelman "Contiki" esittämät toiminnot ja suunnitelma pääpiirteissään. Muutoksista tulee sopia kaupungin kanssa. Asumista ei sallita.
 - b. Korttelin läpi tulee johtaa julkinen kävelyreitti, joka on yleisesti avoinna suurten tapahtumien ulkopuolella.
 - c. Jalankulun ja pyöräliikenteen reittien sujuvuus ja jatkuvuus sekä yhteydet julkiseen liikenteeseen on huomioitava.

20.5.2021

SUVILAHDEN VARAUSEHDOT

- d. Uudisrakentamisessa tulee noudattaa hiilineutraali Helsinki 2035 -ohjelman periaatteita.

5. Ympäristötaidemaksu.

Varauksensaajan tulee toteuttaa keskuksen yksityisiin osiin taidetta niin, että se on keskuksessa vierailijoiden vapaasti nähtävissä. Taiteeseen tulee käyttää 11 euroa/keskukseen toteutettu k-m². Taidehankinnat on hyväksyttävä etukäteen Kaupungilla. Taidemaksu ei koske tonttia, johon rakennetaan venue-rakennus.

6. Tietomalli

Helsingin kaupunki toteuttaa Kalasataman digitaaliset kaksoset-hankkeessa Kalasataman alueesta kaksi 3D-kaupunkimallia: 3D-kaupunkitietomallin, joka perustuu globaaliin CityGML-kaupunkitietomallistandardiin ja Reality Mesh-kolmio-verkkomalliin.

Hanketta varten varauksensaaja on velvollinen toimittamaan Helsingin kaupungille IFC-tietomallin 2 x 3 muodossa (lupaversio). Malleja ei luovuteta kolmansille osapuolille.

7. 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 urakkasopimukseen ja muihin vastaaviin sopimuksiin.

Mikäli varauksensaaja tai tämän lukuun toimiva kolmas ei noudata edellä mainittuja logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty eikä

20.5.2021

SUVILAHDEN VARAUSEHDOT

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.

Varauksensaajan pääurakoitsijan tulee osallistua rakentamislogistiikan kokouksiin.

8. YKT-jakokaapit

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteen jokaiselle tontille yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien syvennykset kaikkine rakenteineen kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti sekä korvauksetta sallimaan po. jakokaappien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen varauksen kohteessa.

9. Muuntamotila

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 noudatettavien ehdoin. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, asian ratkaisee maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu.

10. Jätteen putkikeräys erikseen sovittavalla tavalla

Varauksensaaja on velvollinen järjestämään varauksen kohteeseen rakennettavien rakennusten jätteen keräyksen Kalasatamaan toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä Kalasataman Jätteen putkikeräys Oy:n ilmoittaminen jätelajien ja tilojen osalta, 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 käyttösopimukset tai muut mahdolliset

20.5.2021

SUVILAHDEN VARAUSEHDOT

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 toteutus sopimuksen viimeistään kolmen kuukauden kuluessa tontin lyhytaikaista vuokrausta 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
- käyttösopimuksen ennen varauksen kohteeseen (vuokra-alueelle/myytävälle tontille) toteutettavien rakennusten viranomaisten toimesta tapahtuvaa käyttöönotettavaksi 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 kierrätyshuoneen, syöttöaseman ja –syöttöpisteiden sekä teknisen tilan toteuttamisesta sekä näiden käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.

20.5.2021

SUVILAHDEN VARAUSEHDOT

Edelleen varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jätteistöiden 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), varauksensaaja on vastuussa jätteen keräyksen järjestämisestä.

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.

11. Katuvalaistus ja raitiovaunujen sähköjohtimet

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.

12. Bussikuskien taukotila

Varauksensaajan on suunniteltava ja toteutettava kustannuksellaan kortteliin taukotilat bussikuskeille. Varauksensaaja voi periä tiloista kohtuullista markkina-vuokraa tiloja tarvitsevalta.

13. Liikenteen sujuvuus

Suunnitelmassa tulee huomioida tulevan Kaasutehtaankadun, Koksikadun, Vilhonvuorenkadun ja Leonkadun liikenteen sujuvuus. Huolto- sekä saattoliikenteen suunnittelussa on otettava huomioon tapahtumatoiminnan erityisvaatimukset ja turvallinen liittyminen ympäröivään katuverkkoon. Kaasutehtaankatu tulee olla mahdollista sulkea suur tapahtumien aikana ja varauksensaajan tulee huomioida tämä suunnitelmissaan ja toiminnassaan.

14. Maaperäehdot

Kaupunki ilmoittaa, että varausalueen maaperä ja pohjavesi on pilaantunut. Varausalueen maaperä puhdistetaan rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin

20.5.2021

SUVILAHDEN VARAUSEHDOT

ympäristöpalveluilta haettavan ilmoitus päätöksen mukaisesti. Kaupunki vastaa puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja ympäristöteknisestä valvonnasta. Varauksensaaja vastaa puhdistamiseen liittyvistä maarakennustöistä.

Kaupunki korvaa pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena. Ylimääräisinä kustannuksina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittava tarkemmin ennen maarakennustöiden aloittamista. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos korvauserusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan alueella ja sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista tai muista vastaavista.

Varauksen saajan on otettava huomioon, että pohjaveden tasoa ja virtausolosuhteita ei alueella eikä sen ympäristössä saa muuttaa. Mikäli rakentamistoimenpiteet ulotetaan tason +1 alle, on tontille laadittava pohjaveden hallintasuunnitelma, joka on hyväksyttävä Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta eikä maaperässä olevien jätteiden tai rakenteiden poistosta aiheutuvasta viivästyksestä. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita varauksensaajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa viivästyksestä tai pohjaveden tason ja virtausolosuhteiden muutoksista aiheutua.

15. Lisäksi tulee noudattaa yleisiä tontinvarausehtoja.