

## **UrBaana-hankkeen yleiset ja erityiset varausehdot**

### **Kaksivaiheinen varaus**

Kaksivaiheisen varauksen ensimmäisessä vaiheessa varauksensaaja selvittää hankkeen toteutusedellytyksiä ja jatkokehittää suunnitelmaansa tämän liitteen mukaisia yleisiä ja erityisiä varausehtoja. Toisessa vaiheessa varauksensaaja ja Helsingin kaupunki neuvottelevat jatkovarauksesta, jos ensimmäisessä vaiheessa esitettyjen selvitysten perusteella lisärakentamiselle vaadittavat edellytykset ovat olemassa ja neuvottelujen perusteella varauksensaaja ja kaupunki pääsevät yhteisymmärrykseen hankkeesta, ottaen huomioon kävelykeskustan merkittävän laajentamisen ja maanalaisen kokoojakadun edellytysten selvitystyön tulokset.

### **Erityiset varausehdot**

1

Varauksensaajan tulee laatia toiminnallinen selvitys, jossa esitetään kokonaisuuden toiminta-ajatus ideasuunnitelmaa tarkemmin ja osoitetaan likimääräisesti eri käyttötarkoitusten määrät, keskinäiset suhteet ja sijoittuminen sekä toiminnan edellytyksiin vaikuttavat tekijät.

Samalla tulee konkretisoida mitä kansalaisyhteiskunnan tiloilla ja kansalaisten osallistumisella hankkeeseen tarkoitetaan ja miten tämä liitetään suunnitteluun.

Toiminta-ajatuksesta tulee ilmetä rakennusten ja rakenteiden tulevat omistajat (kaupunki / yksityinen) ja omistusten rajapinnat suhteessa käyttötarkoituksiin.

2

Varauksensaajan tulee laatia selvitys täydennysrakentamisen tarkennetusta sijoittumisesta, massoittelusta ja korkeuksista sekä kuvata kaikki asiaan vaikuttavat tekijät, kuten hankekokonaisuuteen kuuluvien eri rakennusten täsmällinen käyttötarkoitus. Lisäksi varauksensaajan tulee esittää, kunkin hankkeen arvioitu toteuttamisaikataulu hankekehitysvaiheen päättymiseen mennessä, sillä näillä on suuri vaikutus ydinkeskustan alueen muhin kehityshankkeisiin.

Selvityksessä tulee ottaa huomioon aluetta ympäröivä rakennettu ja suunniteltu ympäristö sekä esitettyjen ratkaisujen toteuttamiskelpoisuus. Olemassa olevien tilojen päälle rakentamisen ja kattamisen mahdollisesti edellyttämät tekniset ratkaisut sekä niiden edellyttämät tilavaraukset ja kustannukset tulee huomioida suunnittelussa.

Autotalojen ja Tennispalatsin kohdalla tulee tarkastella suunnitelman sellaista variaatiota, joka sijoittuu tai kaartuu (liittyy) lähemmäksi Autotaloja ja Tennispalatsin päätyä. Tämä vaihtoehtosijainti olisi myös lähellä Kamppi-Töölönlahti –osayleiskaavan tarkoittamaa täydennysrakentamista. Mannerheimintien päässä varausalueella tulee varautua maanalaisen kokoojakadun pintayhteyteen, joka rajoittaa rakentamisaluetta.

Hakemuksen ajatus innovatiivisesta arkkitehtuurista ja muotoilusta tulee kuvata tarkemmin. Keskustassa kaikista merkittävistä suunnittelukohteista edellytetään arkkitehtuurikilpailujen

järjestämistä. Eri käyttötarkoituksilla on erilaiset toiminnalliset ja lainsäädännöstä johtuvat vaatimukset kohteen suunnittelulle, ominaisuuksille ja lähiympäristölle. Tämä tulee ottaa huomioon jatkoselvityksissä.

3

Keskustatunneli sisältyy oikeusvaikutteisiin maakuntakaavaan, yleiskaavaan 2002 ja uuteen yleiskaavaan 2016 sekä maanalaiseen yleiskaavaan. Keskustatunnelin tilavaraus sisältyy myös Leppäsuon, Pikkuparlamentin ja Töölönlahden asemaavoihin.

Keskustatunnelin tilavarauksen lähtökohtana on Keskustatunnelin vuoden 2007 asemakaavaehdotus nro 11660 sekä siihen liittyvät liikennesuunnitelma ja rakennetekninen yleissuunnitelma vuodelta 2006. Näissä Keskustatunneli esitetään pintatunnelina. Varauksensaaja esittää ideasuunnitelmassa Keskustatunnelin uudeksi linjausvaihtoehdoksi syvätunnelia. Varauksensaajan esittämässä suunnitelmassa on jouduttu käyttämään ohjearvoja ylittäviä liikennetilojen geometrisia elementtejä, jonka vuoksi syvätunnelivaihtoehto ei ole realistinen.

Helsingin kaupunkistrategian mukaisesti kaupunki selvittää ydinkeskustan viihtyisyyttä ja toiminnallisuutta edistävän kävelykeskustan merkittävämmän laajentamisen sekä keskustan läpiajoliikennettä ja satamien raskasta liikennettä katutilassa vähentävän maanalaisen kokoojakadun edellytykset. Varauksensaajan tulee huomioida tämän työn vaikutukset maanalaiseen sekä maanpäälliseen katuverkkoon sekä vuoden 2007 asemakaavaehdotuksen mukaiseen Keskustatunneliin liittyviin päätöksiin. Mikäli kaupunki ei päättä 31.5.2021 mennessä kävelykeskustan laajentamisen ja maanalaisen kokoojakadun edellytysten selvittämisen jatkotoimenpiteistä, on Keskustatunnelin tilavarauksen lähtökohtana vuoden 2007 asemakaavaehdotus nro 11660 sekä siihen liittyvät liikennesuunnitelma ja rakennetekninen yleissuunnitelma vuodelta 2006. Liikennetunnelin tilavaraus määritetään valmistelussa olevassa maanalaisessa yleiskaavassa.

Mikäli varauksensaajan ehdottaa vaihtoehtoista linjausta Keskustatunnelille, tulee sen jatkaa selvittelyä ja suunnittelua toteutuskelpoisen linjauksen löytämiseksi. Linjauksen tulee sopia jo hyväksytyjen asemakaavojen mukaiseen tilavaraukseen ja kyseisten alueiden jo toteutettuihin rakenteellisiin varauksiin. Linjauksessa tulee huomioida olemassa olevat kellarit, maanalaiset tilat ja tilavaraukset. Suunnitelmassa tulee säilyttää Keskustatunnelin liikennesuunnitelmassa ja rakenneteknisessä yleissuunnitelmassa esitetyt yhteydet ja liittymät pysäköintilaitoksiin ja muihin maanalaisiin tiloihin.

Varauksensaajan tulee esittää, miten ja missä kohdin tässä hankekehitysvarauksessa mahdollisesti esitettävä uusi keskustatunneli/maanalainen kokoojakatu poikkeaa maakuntakaavan ja yleiskaavan ratkaisusta. Lisäksi tulee tarkastaa hyväksytyjen asemakaavojen maanpäällisten tilavarauksien riittävyys kulkuyhteyksille ja teknisille yhteyksille. Samalla tulee tarkastella, onko varauksensaajan ideasuunnitelmalle syvätunneli ainoa linjausvaihtoehto vai onko nykyisessä pintatunnelissa kehittymismahdollisuuksia.

Mikäli kaupunki päättää maanalaisen kokoojakadun jatkotoimenpiteistä siten, että Keskustatunnelin sijaan ryhdytään tarkastelemaan asemakaavaehdotuksesta täysin poikkeavaa vaihtoehtoa, on suunnitelmien sopeuduttava näihin suunnitelmiin sekä em. ehtojen mukaisesti oleviin ja asemakaavoissa mainittuihin maanalaisiin tiloihin ja kellareihin.

Uudessa yleiskaavassa esitetty pyöräilyn nopean runkoverkon yhteys tulee osoittaa ja ratkaista suunnittelussa. Varauksensaajan laatimaa ideasuunnitelmaa tai sen toteuttamiskelpoisuutta ei ole arvioitu nykyisen suunnittelutiedon valossa.

4

Kampissa on useita erityyppisiä olemassa olevia ja suunniteltuja maanalaisia tiloja sekä tilavarauksia. Ideasuunnitelma perustuu ratakuilun alueelle muodostettavaan kolmiulotteiseen rakenteeseen, jossa käytetään myös maanalaisia tiloja. Tämän takia suunnittelussa tulee ottaa huomioon olemassa olevien ja suunniteltujen maanalaisien kellareiden ja muiden maanalaisien rakenteiden asettamat vaatimukset ja reunaehdot.

5

Kampin pintaliikenne tulee suunnitella uudelleen sekä liikenteen siirtymisestä alueen muulle katuverkolle aiheutuvat vaikutukset tulee selvittää. Suunnitelmassa tulee ottaa huomioon Kampin alueen oma liikenne, joukkoliikenneterminaalien sujuvat ja toimivat liikenneyhteydet painopistesuuntiin sekä uudisrakennusvyöhykkeen omat liikennetarpeet kuten esim. saattoliikenne.

Varauksensaajan tulee osoittaa, miten hankkeessa turvataan Kampin joukkoliikenneterminaalien ja Rautatiekatujen liikenteen sujuvuus.

Varauksensaajan tulee selvittää ja ratkaista miten turistibussien pysäköinti, joka palvelee lähinnä Tempeliahaukion kirkossa vierailevia, järjestetään. Nykyinen pysäköinti on järjestetty Eteläinen Rautatiekatu 10-12 kohdalla.

6

Huoltoliikenteen järjestelyistä tulee laatia kokonaistarvetta vastaava suunnitelma. Huoltoliikenteen tulee perustua maanalaiseen järjestelyyn.

Hankkeen eri liikennejärjestelyjen suunnittelussa tulee osoittaa, ettei se estä eikä haittaa Fredrikinkadun ja Runeberginkadun väliin suunnitella olevan Keskustan uuden terveys- ja hyvinvointikeskuksen saattoliikennettä.

Autotalojen pohjoispuoleisentäydennysrakentamisalueen huoltoliikenne on aiemmissa selvityksissä johdettu joukkoliikennetunnelin ja Runeberginkadun alaisen tunnelin kautta uudisrakennusta palvelemaan maanalaiseen huolto- ja lastaustilaan. Tätä yhteyttä ja ratkaisua voidaan kehittää myös UrBaanaa tai sen osaa palvelevaksi.

7

Baanan sijoittuminen ja sen ominaisuudet ja olosuhteet uudisrakentamisen tilanteessa tulee esittää. Baanan olosuhteita pyöräilyn ja jalankulun merkittävänä väylänä on kehitettävä turvallisemmaksi ja sen on mahdollistettava nykyistä suurempi pyöräiliikenteen kapasiteetti. Tämä on tärkeää, koska jalankulun ja pyöräilyn akselia kuvataan hakemussuunnitelman oleelliseksi osaksi.

8

Jalankulun yhteyksistä ja alueista sekä eri tasoille muodostuvista julkisista tiloista ja niiden käytettävyydestä tulee laatia suunnitelmaselvitys.

9

Jos varauksensaajan ehdottamat suunnitteluratkaisut edellyttävät kaupungin investointeja alueen toteuttamiseksi tai toteuttamiskelpoiseksi saattamiseksi, tulee varauksensaajan huomioida, että alueelle esitetyn kokonaisratkaisun tulee olla kaupungille kokonaistaloudellisesti kannattava.

Varauksensaajan tulee myös selvittää alustavasti, minkälaisella konseptilla ja rahoitusmallilla hanke voisi toteutua sekä mitkä yritykset ja yhteisöt olisivat hankkeen osapuolina. Viimeistään suunnitteluvaraus- ja asemakaavavaiheessa edellytetään varauksensaajan kustannuksella laadittavaa hankkeen laajojen taloudellisten vaikutusten selvitystä, jossa on huomioitu myös kaupungin investoinnit.

10

Ensivaiheen varaus ei merkitse, että koko varausalue varataan toisessa vaiheessa varauksensaajalle. Mahdollinen toisen vaiheen varaus saattaa kohdistua vain osaan aluetta ja alueen laajuudesta neuvotellaan erikseen myöhemmin. Tässä varauksessavarattavalle alueelle voidaan osoittaa varausaikana myös muita varauksia Helsingin kaupungin toimesta.

11

Varauksensaaja on tietoinen, että edellä esitetyt varausehdot sekä niissä hankkeen suunnittelulle asetetut lähtökohdat sekä tavoitteet perustuvat tietoihin, jotka saattavat hankkeen suunnittelun kuluessa muuttua. Varauksensaaja on velvollinen huomiomaan mahdolliset muutokset hankkeen jatkokehittämisessä.

## **Yleiset varausehdot**

1

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan hankkeen yhteistyössä kaupunkiympäristötoimialan sekä tarvittaessa muiden kaupungin yksiköiden kanssa.

2

Varattava alue suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli aluetta ei saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa tai tontin luovutusehdoista ei päästä sopimukseen.

3

Helsingin kaupunki ja varauksensaaja aloittavat toisen vaiheen varauspäätöksen aikana neuvottelemaan alueenluovutusehdoista. Alueen hinta tulee perustumaan markkina-arvoon, joka selvitetään ulkopuolisen asiantuntijan avulla.

4

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan varatun alueen ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varatun alueen suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on

ilmeistä, ettei alueen rakentamista aloiteta varausajan lopussa ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

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

5

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristön suojelua, 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 vastavasta 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.

6

Hankkeen keskeisen sijainnin vuoksi mahdollisten johto- ja putkisiirtojen ym. yhteisjärjestelyjen toteuttamisesta (aikataulusta ja kustannusvelvoitteista) tulee neuvotella kaupunginkanslian Keskustan aluerakentamisprojektin kanssa. Aluerakentamisprojekti koordinoi hankkeeseen liittyvien tahojen yhteistoimintaa hankekokonaisuudessa. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sopimaan luovutettavien tonttien ja alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämistä johto- ja putkisiirroista, muista rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sekä esittämään rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun tontit-yksikön hyväksyttäväksi ennen rakennuslupien hakemista.

7

Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan hankkeen viitesuunnittelun sekä jatkosuunnittelun esiin tuomien hankkeen realistisen toteuttamismahdollisuuden varmistamisen edellyttämistä jatkoselvitystarpeista.

Lisäksi varauksensaaja vastaa kustannuksellaan hankkeen jatkosuunnittelutarpeiden, asemakaavan muutoksen ja toteutuksen edellyttämistä rakennettavuutta, putki- ja johtosiirtoja, muita teknisiä sekä toiminnallisia ominaisuuksia ja rahoitusta koskevien selvitysten ja suunnitelmien tekemisestä.

8

Varausalueelta hankkeelle kaavoitettavien tonttien ja alueiden luovuttaminen edellyttää, että niitä koskeva asemakaavan muutos saa lainvoiman. Luovutettavien tonttien ja alueiden lopulliset rajat, käyttötarkoitus, rakennusoikeus, yleinen käyttö, ajoyhteydet, rasitteet ym. kaavoitukselliset asiat määräytyvät laadittavassa lainvoimaisessa asemakaavan muutoksessa.

9

Varauksensaajan on esitettävä hankkeen rahoitusta ja toteutusta koskeva suunnitelma sijoittaja-, omistaja-, käyttäjä-, rakennuttaja- ja urakoitsijatahoineen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -

palvelun tontit-yksikölle ennen varausalueen tonttien ja alueiden luovutussopimusten tekemistä. Suunnitelman hyväksyy kaupungin toimivaltainen elin tonttien ja alueiden luovutus-, myynti- ja vuokrausperusteiden vahvistamisen yhteydessä.

10

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset.

11

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausaikaa.