

[Valitse pvm.]

PUHOKSEN VARAUSEHDOT

Puotinharjun Puhoksen alueen kehittämisen erityiset varausehdot:

1. Varauksensaajana on Puotinharjun Puhos Oy (y-tunnus 0220124-4)
2. Varaus on voimassa 31.12.2025 asti
3. Suunnittelun reunaehtoja:
 - a. Varauksensaajan tulee suunnitella hanke yhteistyössä kaupungin ja viereisten alueiden (Helminauhakortteli, Korsholmantien kortteli) varauksen saajien kanssa.
 - b. Suunnittelussa noudatetaan Stoan ja Puhoksen alueen suunnitteluperiaatteita (kylk hyväksynyt 18.5.2021) ja Itäkeskuksen ja sen ympäristön suunnitteluperiaatteita (kylk hyväksynyt 12.4.2022).
 - c. Suunnittelun lähtökohtana pidetään lisäksi Stoan ja Puhoksen alueen suunnitteluperiaatteiden liitteenä olevaa viitesuunnitelmaa (Arkkitehtitoimisto K2S ja Playa arkkitehdit, 9.4.2021), joka on jatkokehitetty versio ”Itä-Helsingin keskusta” –ideakilpailussa toisen palkinnon ja juuri tämän alueen osalta jatkosuunnittelusuosituksen saaneesta kilpailuehdotuksesta ITIS SITI.
 - d. Suunnitteluryhmässä on oltava mukana arkkitehti-, maisema-arkkitehti- ja liikennesuunnittelun ja teknisten selvitysten asiantuntijoita. Hankkeella tulee olla suunnitteluryhmässä riittävä tekninen osaaminen mm. ilmastopäästöjen ja energian, geotekniikan, kunnallistekniikan, geotekniikan ja rakennetekniikan osalta. Vaadittavista vuorovaikutuksen ja tiedotuksen asiantuntijoista tarkemmin jäljempänä.
 - e. Hankkeen tulee osoittaa suunnitelman tekninen toteutettavuus, ilmastovaiikutukset ja kustannusvaikutukset.
4. Hiilineutraali Helsinki 2030 ja ilmastoviisas suunnittelu
 - a. Ilmastoviisaasta suunnittelusta ja vähähiilisten ratkaisuiden edistämisestä ja soveltamisesta alueen suunnittelussa on linjattu Stoan ja Puhoksen alueen ja Itäkeskuksen alueen suunnitteluperiaatteissa. Hankkeen tulee esittää arvioitavaksi ratkaisuja tai ratkaisuvaihtoehtoja, joilla vastataan tavoitteisiin ja suunnitteluperiaatteiden linjauksiin. Painopiste tulee kohdistaa vaikuttaviin keinoihin, joilla edistetään 1) vähähiilistä rakentamista, 2) paikallisia energia-ratkaisuja ja 3) luonnonmukaisia hulevesiratkaisuja.
 - b. Ilmastoviisaiden, vähähiilisten ja kiertotalouteen liittyvien ratkaisuiden tulee olla teknologioiltaan ajanmukaisia rakennusten toteutusvaiheessa.
 - c. Alueilla tulee tutkia mahdollisuuksia vähähiiliseen rakentamiseen ja sitä mahdollistaviin kiertotalousratkaisuihin. Kiertotalouden osalta painotetaan ratkaisuja, jotka vähentävät päästöjä jo rakentamisvaiheessa.

[Valitse pvm.]

PUHOKSEN VARAUSEHDOT

- d. Alueilla tulee tutkia mahdollisuuksia paikallisille energiaratkaisuille ja kiinteistörajat ylittävälle energiayhteisölle. Erityisesti Stoa ja Puhoksen alueella tämä tulee tehdä yhteistyössä alueen muiden kehittäjien (muut varaajat ja kaupunki) kanssa.
- e. Suunnitteluryhmään tulee kiinnittää vähähiilisten energia- ja rakentamisratkaisuiden asiantuntija.
- f. Purettavien rakennusten ja rakenteiden osalta tulee tutkia yhteistyössä kaupungin kanssa mahdollisuuksia paikalliseen purkumateriaalien käsittelyyn ja/tai hyödyntämiseen. Kiertotalouden ja massojen kestäväen käsittelyn tavoitteista tarkemmin Itäkeskuksen ja sen ympäristön suunnitteluperiaatteissa.
- g. Alueiden suunnittelussa tulee panostaa hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn ja monipuolisen kaupunkivihreän rakentamiseen tonteilla. Hulevesien luonnonmukaisessa käsittelyssä voidaan myös tutkia tonttirajat ylittäviä ratkaisuja yhteistyössä kaupungin kanssa.
- h. Varausalueiden suunnittelussa edellytetään kaupungin kehittämän HAVATYÖKALUN (Helsingin asemakaavojen vähähiilisyyden arviointimenetelmä) käyttöä.

5. Liikennesuunnittelu ja pysäköinti

- a. Korsholmantien varrella tulee ottaa huomioon katualueen leventäminen mm. pyöräliikenteen tarpeita varten. Korsholmantiellä Turunlinnantien risteyksessä olevat kääntymiskaistat liitetään Korsholmantien katualueeseen.
- b. Kastelholmantien jalkakäytävä on nykyisin osa puhoksen tonttia. Jatkossa se liitetään Kastelholmantien katualueeseen.
- c. Hankkeen tulee arvioida kadunvarsipysäköinnin tarpeita vieras- ja asiointipysäköintiä varten viereisillä kaduilla.
- d. Pysäköintipaikkojen (autot ja polkupyörät) määrät ja muut pysäköinnin periaatteet alueille laadittujen suunnitteluperiaatteiden mukaan.

6. Alustavat rahoitus- ja hallintamuodot sekä alustava huoneistotyyppijakauma

- a. Puhoksen alueen asuntotuotannon alustavat rahoitus- ja hallintamuodot ovat:
 - a. 50 % sääntelemätön omistusasuntotuotanto
 - b. 30 % sääntelemätön vuokra-asuntotuotanto
 - c. 20 % välimuodon asuntotuotanto, josta osa asumisoikeus- ja/tai osa-omistusasuntoja
 - d. Kortteleihin yhteensä toteutettavan vuokra-asuntotuotannon kokonaismäärä ei saa ylittää 50 % asuntorakennusoikeuden koko määrästä.
- b. Alueen ja hankkeiden ominaisuuksista riippuen perheasuntojen osuus voi vaihdella 45-55 % ja niiltä vaadittava asuntojen keskipinta-ala on noin 65-75 h-m².

[Valitse pvm.]

PUHOKSEN VARAUSEHDOT

- c. Muiden kuin perheasuntojen huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen.
 - d. 75 % yksioista tulee toteuttaa asuntoina, joiden pinta-ala on vähintään 30 h-m². Yksioiden pinta-alat voivat olla myös pienempiä, mikäli on varmistettu että ne ovat asuttavuudeltaan hyviä (esim. sisältävät asuttavuutta parantavana erillisen alkovin).
 - e. Kaikkien hankkeiden osalta varmistetaan riittävä huoneistotyyppien monipuolisuus.
5. Alueen nykyisten yrittäjien aseman turvaaminen
- a. Varauksensaajan tulee ensisijaisesti tarjota kohtuullisin ehdoin liiketiloja Puotinharjun Puhoksen nykyisille toimijoille sekä uudisosasta että peruskorjattavasta osasta.
 - b. Suunnitteluajana on tehtävä yhteistyötä osakkeenomistajien ja liikehuoneistojen vuokralaisten kanssa sekä selvitettävä heidän halu ja kyky harjoittaa jatkossakin liiketoimintaa Puhoksen alueella.
 - c. Rakentaminen on vaiheistettava siten, että alueelle jäävien yrittäjien liiketoimintaan tulee mahdollisimman vähän haittaa ja katkoksia
6. Teknistoloudellinen suunnittelu
- a. **Pohjarakentaminen ja maaperä, lähtökohtia:** Varausalueella maanpinnan taso vaihtelee noin +6,8 ... +11.0. Maaperä on pääosin silttiä ja hiekkaa, jonka päällä on täyttöä. Välittömästi alueen eteläpuolella sijaitsee pohjavedenpinnan mittausputki, mittausten alin taso on +2,1 ja ylin on +3,9. Hankkeelle käyttöön tunnuksat soili-järjestelmään. Alueelta ei ole tiedossa merkittävää toteutuskelpoisuutta vaarantavaa maaperän pilaantuneisuutta.
 - b. **Kunnallistekniikka, lähtökohtia:** Alueen ympäristössä sijaitsee tavanomaisen kunnallistekniset verkostot. Hanke hankkii karttakorista alueen johtokartat.
 - c. **Ympäristöhäiriöt, lähtökohtia:** Alueelle kohdistuu liikennemelua alueen katujen liikenteestä sekä metron liikenteestä. Metro aiheuttaa alueelle mahdollisesti myös tärinä tai runkomelua. Suunnittelussa tulee varautua raitiotiehen Turunlinnantiellä.
 - d. **Maanalaiset tilat, lähtökohtia:** Alueen ympäristössä sijaitsee olemassa olevia sekä tulevaisuuteen varattuja maanalaisia tiloja ja tunneleita. Olemassa olevia ovat Kastelholmantien väestönsuoja, Itäkeskuksen uimahalli sekä metron rakenteet. Maanalaisessa yleiskaavassa 2021 on varaus alueen eteläpuolella, Vuosaari – Hanasaari yhteiskäyttötunneli.
 - e. **Rakennettavuusselvitys / pohjarakentamisen yleissuunnitelma:** Rakennettavuudelta alue on pääosin hyvä. Hanke esittää suunnittelualueen osalta; maaperä, uusien rakennusten perustamistavat ja tarvittaessa olemassa olevien huomiointi, tarvittaessa pohjaveden hallinnan ratkaisut, mahdolliset

[Valitse pvm.]

PUHOKSEN VARAUSEHDOT

metron ja raitiotien vaikutukset rakentamiseen sekä muut kohteen pohjarakentamiseen vaikuttavat asiat.

- f. **Alustava kunnallistekniikan ja tasauksen yleissuunnitelma:** Hanke selvittää uuden maankäytön tarvitsemat mahdolliset kunnallistekniset muutostarpeet, laatii niistä tarvittaessa suunnitelmakartat sekä niiden kustannusarvot. Yhteensovitus katualueille tapahtuvien muutosten kanssa. Tarvittavat muuntamot integroituina rakennuksiin. Hanke on tarvittavissa määrin yhteistyössä verkostojen haltijoiden kanssa. Hanke laatii varausalueille tasauksen yleissuunnitelman ja tulvareittien tarkastelun. Sovitus olevaan ympäristöön ja korkomaailmaan. Hanke laatii alueen hulevesien hallinnan yleissuunnitelman. Sovitus olevaan ympäristöön. Tulee tehdä yhteistyötä alueen muiden varauksensaajien kanssa.
- g. **Meluselvitys:** Hanke laatii liikennemeluselvityksen sekä runkomelu ja tärinäselvityksen. Meluselvitysten laadinnassa tulee tarvittaessa tehdä yhteistyötä alueen muiden hankkeiden kanssa. Ilmanlaatu tarkastellaan asiantuntija-arviona
- h. **Rakennetekniikka sekä palo- ja pelastustekniikka:** Hanke laatii alustavan palo- ja pelastusteknisen suunnitelman.
- i. **Talous:** Hanke esittää tarvittavat kustannusarvot, joita uudesta maankäytöstä kaupungille aiheutuu.

7. Vuorovaikutus ja tiedotus

- a. Kehittämismääräyksen aikana käynnistetään asemakaavoitus ja siihen liittyvä vuorovaikutusprosessi. Lakisäätöjen ja Helsingin kaupungin kaavaprosesseille tyypillisen kuulemisen ja vuorovaikuttamisen lisäksi panostetaan alueen asukkaiden ja toimijoiden sekä alueella asioivien tavoittamiseen. Tavoitteena on Itäkeskuksen ja sen ympäristön suunnitteluperiaatteiden kirjauksen mukaisesti ”sosiaalinen ja kulttuurinen kestävyys, jonka määrittelyssä hyödynnetään nykyisten asukkaiden ja alueella toimivien eri tahojen näkemyksiä”. Viestinnän ja vuorovaikutuksen saavutettavuuden ja tavoitavuuden suunnittelussa on otettava huomioon, että merkittävä osa kohderyhmästä on vieraskielisiä.
- b. Kehittämismääräyksen saajan tulee varata riittävästi resursseja viestintään ja vuorovaikutukseen yllä kuvatut lähtökohdat ja tavoitteet huomioiden. Hankkeen suunnittelijaryhmään tulee kiinnittää vuorovaikutuksen ja viestinnän asiantuntija tai asiantuntijoita.
- c. Hankkeen tulee varautua keväällä 2023 kaupunkilaisille suunnatun tapahtuman järjestämiseen Puhoksen ja Stoan alueella (koskee myös Puotilan alueen suunnitelmien vuorovaikuttamista). Tapahtuman sisällöstä, toteutuksesta ja kustannuksista vastaavat kehittämissuunnitelmien saajat yhdessä kaupungin kanssa; kukin oman varaus- ja suunnittelualueensa osalta.
- d. Varausajan ja suunnittelun alkuvaiheessa kehittämissuunnitelmien saajat ja kaupunki laativat yhdessä viestintä- ja vuorovaikutussuunnitelman, jossa kuvataan tarkemmin viestinnän ja vuorovaikutuksen toimenpiteet, vastuut ja työnjako.

[Valitse pvm.]

PUHOKSEN VARAUSEHDOT

8. Placemaking ja väliaikaistilanteiden suunnittelu

e. Itäkeskuksen ja sen ympäristön suunnitteluperiaatteissa on linjattu, että *”alueen jatkosuunnittelussa tutkitaan mahdollisuuksia hankkeisiin ja investointeihin, jotka sisältävät keskeisiin julkisiin tiloihin kohdentuvaa kaupunkimuotoilua tai placemaking-menetelmiin perustuvia kaupunkitilakokeiluja. Placemaking-menetelmillä voidaan tuoda erityisesti alueen muutosvaiheessa paikkoja aktivoivaa ja viihtyisyyttä kohentavaa väliaikaista toimintaa ottaen mukaan alueen asukkaita ja muita toimijoita. Placemaking-menetelmien kautta voidaan tukea alueen monikulttuurisuuden ja moniäänisyyden näkyvyyttä konkreettisesti kaupunkitilassa, vahvistaa paikan identiteetin kehittymistä kaupunkilaisten näköiseksi ja kokeilla erilaisia tapoja tukea paikan käytettävyyttä ja toiminnallisuutta mahdollisimman monille eri ihmisryhmille. Placemaking voi toimia myös siltana alueen pidempikestoisen muutoksen ja nykyhetken välillä tuoden nopeampia ja näkyvämpiä tekoja kaupunkitiloihin.”* Hankkeen tulee varata resursseja kaupungin kanssa tehtävään placemaking-menetelmän ideointiin ja suunnitteluun, jotka kohdistuvat alueen muutosvaiheisiin. Toteutukseen osallistumisesta voidaan antaa ehtoja myöhemmin tapahtuvissa jatkovarauksissa tai tontin luovutuksissa. Myöhemmin annettavat ehdot voivat myös liittyä alueelliseen prosenttiperiaatteeseen, josta ei ole vielä tässä vaiheessa linjauksia ja päätöksiä.

9. Varauksensaaja on tietoinen alueella voimassa olevista maanvuokrasopimuksista.

10. Kehittämisvarauksen saajalle sekä tämän kehittämisvarauksen aikana esittämille toteuttajakumppaneille varataan alustavasti mahdollisuus toteuttaa enintään noin 26 000 k-m² (ml. asuntotuotanto, liiketilat ja toimitilat) uudisrakentamista varausalueen koillis- ja lounaisosiin muodostettaviin kiinteistöihin, sekä maanalainen pysäköintilaitos ja huoltoyhteys. Kaupunki päättää erikseen muiden viitesuunnittelualueen tonttien varaamisesta.

11. Varauksensaaja on tietoinen, ettei tämä varaus vielä mahdollista tonttien luovuttamista ja että kaupunki päättää toteutukseen tähtäävästä tontinvarauksesta erikseen.

12. Varauksensaajan on lisäksi noudatettava yleisiä varausehtoja (liite 3).