



§ 446

Asuntotonttien varaaminen asuntohankkeita varten

HEL 2019-000988 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus varasi liitteenä 1 olevan taulukon mukaiset tontit asuntohankkeiden suunnittelua ja erillisiä tonttihakuja tai tonttikilpailuja varten liitteen 2 mukaisille tahoille liitteen 2 ja sen alaliitteiden mukaisin ehdoin 31.12.2021 saakka.

Kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristölautakunnan järjestämään edellä mainitut erilliset tonttihaut ja kilpailut, päättämään niiden ehdoista sekä valitsemaan niiden perusteella tonteille varaajat ja toteuttajat.

Kaupunginhallitus totesi, etteivät liitteen 5 luettelosta ilmenevien hakijoiden hakemukset anna aihetta enempiin toimenpiteisiin.

Käsittely

Esteelliset: Anni Sinnemäki, Tuula Saxholm

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Yhteenvetotaulukko tontinvarausesityksestä
- 2 Tontinvarausmuistio 16.4.2019 päivitetty Kylk:n päätöksen 7.5.2019 mukaiseksi
- 3 Yhteenvetokartta tontinvarausesityksestä
- 4 Sijainti- ja tonttikartat (yksityiset)
- 5 Hakijat, joiden hakemuksen perusteella ei esitetä varausta
- 6 Sijainti- ja tonttikartat (Att)
- 7 Sijainti- ja tonttikartat (kilpailut)
- 8 Perustelumistio 16.4.2019
- 9 Lyhyt katsaus asuntotonttien varaustilanteeseen
- 10 Varausesityksen kokonaisuus kaaviona esitettynä
- 11 Tontinvarausesityksen vaikutus tontinvarauskantaan kaaviona esitettynä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

ERILLISILLÄ KILPAILU- JA ILMOITTAUTUMISMENETTELYLLÄ LUOVUTETTAVAKSI ESITETTÄVÄT TONTIT 31.12.2021 SAAKKA

Kaupunginosa	Tontti	Osoite	Asemakaava	Asemakaavan tunnus	Rahoitus- ja hallintamuoto	Rak.kelp. (tavoite)	Käyttö-tarkoitus	RO k-m2	As. kpl	
Sörnäinen	10654/3	Verkkosaarenkatu	Verkkosaaren pohjoisosa	12375	Ryhmärakennuttamishaku	OO	2022	AK	1 600	18
	10654/4	Verkkosaarenkatu	Verkkosaaren pohjoisosa	12375	Ryhmärakennuttamishaku	OO	2022	AK	1 600	18
	10654/5	Verkkosaarenkatu	Verkkosaaren pohjoisosa	12375	Ryhmärakennuttamishaku	OO	2022	AK	1 600	18
	10654/6	Verkkosaarenkatu	Verkkosaaren pohjoisosa	12375	Ryhmärakennuttamishaku	OO	2022	AK	1 600	18
	10654/7	Verkkosaarenkatu	Verkkosaaren pohjoisosa	12375	Ryhmärakennuttamishaku	OO	2022	AK	2 050	23
	10656/1	Pilkkikatu	Verkkosaaren pohjoisosa	12375	Laatukilpailu: Vähähiilinen viherkortteli	OO/OOV	2022	AK	10 500	131
	10656/2	Pilkkikatu	Verkkosaaren pohjoisosa	12375	Laatukilpailu: Vähähiilinen viherkortteli	OOH	2022	AK	6 500	76
	10658/2	Pilkkikatu	Verkkosaaren pohjoisosa	12375	Ryhmärakennuttamishaku	VM/OO	2022	AK	1 750	21
	10658/3	Verkkosaarenranta	Verkkosaaren pohjoisosa	12375	Ryhmärakennuttamishaku	OO	2022	AK	1 150	13
	10658/4	Pilkkikuja	Verkkosaaren pohjoisosa	12375	Ryhmärakennuttamishaku	VM/OO	2022	AK	1 750	21
	10658/5	Verkkosaarenranta	Verkkosaaren pohjoisosa	12375	Ryhmärakennuttamishaku	OO	2022	AK	1 150	13
	10658/6	Pilkkikatu	Verkkosaaren pohjoisosa	12375	Ryhmärakennuttamishaku	VM/OO	2022	AK	1 750	21
	10658/7	Verkkosaarenranta	Verkkosaaren pohjoisosa	12375	Ryhmärakennuttamishaku	OO	2022	AK	1 150	13
	10658/8	Pilkkikatu	Verkkosaaren pohjoisosa	12375	Ryhmärakennuttamishaku	VM/OO	2022	AK	1 750	21
10658/9	Verkkosaarenranta	Verkkosaaren pohjoisosa	12375	Ryhmärakennuttamishaku	OO	2022	AK	1 150	13	
Länsisatama	20077/1	Atlantinkatu	Melkinlaituri	12500	Hintakilpailu, kynnysrahamenettely	70 % OO/OOV 30 % VM	2020-2021	AK	9 200	113
Koskela	26960/1	Antti Korpin tie	Koskelan sairaalan ja pesuloiden alue	12389	Hintakilpailu, kynnysrahamenettely	OO/OOV	2020	AL	6 000	75
	26960/2	Antti Korpin tie	Koskelan sairaalan ja pesuloiden alue	12389	Hintakilpailu, kynnysrahamenettely	OO/OOV	2020	AK	11 450	143
Kaarela	33390/1	Kuninkaantammenkierto 20	Kuninkaantammen keskusta	12150	Hintakilpailu, kynnysrahamenettely	OO	2019	A	6 000	67
Laajasalo	49339/1	Stansvikinkallionkatu	Stansvikinkallio	12410	Hintakilpailu, kynnysrahamenettely	OO/OOV	2020	AK	5 000	63

Helsinki

Tontinvaraus- muistio

Varattavat tontit ja varausehdot
Yleinen asuntonttien varauskierrös 2018-2019



Laatukilpailu, vähähiilinen viherkortteli

10. Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa

10656/1 (AK), asuinrakennusoikeus 10 500 k-m², asuntoja 131

10656/2 (AK), asuinrakennusoikeus 6 500 k-m², asuntoja 76

Luovutettavaksi erillisellä tontinluovutuskilpailulla teemalla ”Vähähiilinen viherkortteli” noudattaen kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä valintakriteereitä ja varausehtoja. Hankkeet otetaan mukaan Helsingin Kehittyvä Kerrostalo -ohjelmaan.

- Tontti 10656/1: luovutettavaksi sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon ja
- tontti 10656/2: luovutettavaksi Hitas-omistusasuntotuotantoon kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin.

Osio B: Tonttien yleiset varausehdot

Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan osion B tonttien yleisiä varausehtoja.

1. Varauksen saajan yleiset velvollisuudet

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan varausalueen ilman aiheetonta 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. hamaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastaavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään 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 päätymään 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 osataja 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 koordinointiryhmien 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 Viranomais määräysten 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 rakennusvalvontapalveluiden 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 -palveluiden hyväksyttäväksi.

Mikäli varauspäätös koskee Hitas- ja hintakontrolloitua tuotantoa, tulee näiden osalta mainitut suunnitelmat vastaavasti toimittaa etukäteen ennen rakennusluvan tai muun vastaavan luvan hakemista asuntopalvelujen 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, hyväksynnät 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 yrityspalvelujen alueidenkäyttö ja -valvonta yksikön ohjeistuksen mukaisesti kaivu- ja sijoitusluvut. Tällöin on noudatettava edellä mainitun yksikön antamia ohjeita, päätöksiä ja niiden perusteella annettuja määräyksiä.

4. 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:

- kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään B2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80kWhE/(m²vuosi), ellei kaupunki erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.
- 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.
- Helsingin kaupunki kannustaa varaajia tonttien suunnittelussa ja toteutuksessa A2018 -energiatehokkuustasoon sekä muutoinkin kulloinkin voimassa olevaa viranomais määräysten tasoa korkeampaan energiatehokkuuteen sekä toteuttamaan hankkeissa asuntorakentamisen hiilineutraalisuutta edistäviä ratkaisuja. Varauksensaaja on velvollinen viimeistään ennen rakennusluvan hakemista tontin lyhytaikaisen vuokraamisen yhteydessä esittämään selvityksen rakennettavan rakennuksen energiatehokkuudesta sekä mahdollisista muista hiilineutraalisuutta edistävästä ratkaisusta. Mikäli varauksensaajan hankkeen todetaan mainittujen selvitysten perusteella edistävän merkittäväällä ja kunnianhimoisella tavalla rakentamisen energiatehokkuutta sekä kaupungin hiilineutraalisuutta koskevia tavoitteita, voidaan tämä ottaa tulevien yleisten asuntotonttihakujen valmistelussa huomioon yhtenä tontinvarausta puoltavana tekijänä.
- Laatu- ja hintakilpailuun varattavien kerrostalotonttien osalta rakennusten tulee edellä mainitusta riippumatta täyttää vähintään A2018 -energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset, ellei perustellusta syystä toisin päätetä.

5. Yksityiskohtainen pohjatutkimus ja perustamistavan valinta

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

Varauksensaajan tulee ilmoittaa hyvissä ajoin ennen maaperätutkimuksen suorittamista kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle tutkimuksen tekemisestä. 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.

6. 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 vaiheistuksessa 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.

7. Lämpö- 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.

8. 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.

9. 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 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveluille sekä esittämään pilaantumisen leviämisen. Varauksensaaja on velvollinen puhdistamaan alueen sekä esittämään kaupungille kunnostuksen loppuraportin

10. 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 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveluiden hyväksyttäväksi.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina 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 mainitussa 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.

11. 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 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 hyväksymisen 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 ehtoista. 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.

12. Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimukset

Kalasadaman, 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.

Ryhmärakennuttamishankkeissa ei noudateta edellä mainittua ehtoa.

Sääntelemättömässä ja hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

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. 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 asuntopalvelut-yksikön hyväksyttäväksi ennen huoneenvuokraustoinnin aloittamista.

14. Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotanto

Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoon varattaville tonteille rakennettaviin rakennuksiin voidaan sijoittaa kaupungin tai kaupungin 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.

15. Toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 9 olevaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun 25.5.2018 päivättyä toimintaohjetta kaupungin tonttien rakennuttajille kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

16. Kalasataman, Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan tontinvarauksen voimaantulo

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

KALASATAMAN ÄLYKKÄÄT ENERGIAJÄRJESTELMÄT TONTINLUOVUTUSEHDOT

1. Yleistä

Tässä dokumentissa on ilmoitettu tilaajan asettamat tontinluovutusehdot, joihin tarjoajan **tulee sitoutua**. Ehdottomien vaatimusten lisäksi on esitetty myös **suosituksia**, joihin sitoutuminen ei ole pakollista, mutta se on suositeltavaa.

Esitetyt vaatimukset perustuvat EU:n energiatehokkuusohjeisiin, kansallisiin kiinteistöjen muunneltavuustavoitteisiin koko elinkaaren aikana sekä markkinatrendeihin, jotka liittyvät energiajärjestelmien älykkäisiin toiminnollisuuksiin.

Kiinteistön toteutuksessa tulee erityinen huomio kiinnittää kokonaisuuteen siten, että energiatehokkuustavoitteet voidaan saavuttaa sekä sähkön, lämmön, lämpimän käyttöveden, jäähdytyksen, vedenkulutuksen sekä ilmanvaihdon tai ilmastoinnin yhdistelmänä. On kuitenkin huomioitava, että energiatehokkuutta tarkastellaan huoneistotasolla ja älykkäiden järjestelmien tavoitteena on tarjota myös asukkaille mahdollisuuksia hyödyntää uusia palveluja kerätyn kulutustiedon perusteella.

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

Kappale 9 koskee pelkästään liike- ja toimistotiloja.

2. Avoimet kommunikaatorajapinnat

VAATIMUS 2.1:

Kaikki talotekniset ja muut tietotekniikkaa hyödyntävät järjestelmät tulee toteuttaa sellaisella tavalla, että niihin on avattavissa Internet –verkon kautta käytettävä tietotekninen rajapinta. Rajapinnan kuvauksen tulee olla avoin ja sen tulee perustua yleisiin standardeihin.

Rajapinnan tavoitteena on mahdollistaa uutta liiketoimintaa ja uusia palveluita sekä saada aikaan järjestelmätasolla merkittäviä kustannussäästöjä. Järjestelmät tulee toteuttaa niin, että pseudonymisoitu data ja rajapinnat ovat käytettävissä avoimen datan yleisillä lisenssiehdoilla. Tällöin tulee noudattaa Helsinki Region Infoshare –palvelun määrittelemiä kaupunkien yleisiä avoimen datan lisenssiehtoja. Lisäksi rajapinnan tulee mahdollistaa kolmannen osapuolen tarjoamat palvelut, joissa henkilö itse luovuttaa omaa dataansa (MyData) palveluntarjoajan käyttöön tai tutkimuskäyttöön kahdenvälisellä sopimuksella. Järjestelmän tulee kiinteistön osalta huomioida EU:n henkilötietodirektiivin (GDPR) asettamat vaatimukset.

Henkilöön yhdistettävissä oleva data joka halutaan julkaista avoimesti on anonymisoitava lainsäädännön mukaisesti (Tietosuoja-asetus 2016/679, myöhemmine muutoksineen). Tieto on anonyymiä eli tunnistetonta, jos tunnusomaiset piirteet kuten epäsuorat tunnistetiedot yhdistettynä koskevat samanlaisina useampaa henkilöä ja jos katsotaan että henkilöä ei voida tunnistaa huomioiden kohtuullisesti toteutettavissa olevat toimenpiteet.

VAATIMUS 2.2:

Kiinteistöstä tulee olla IEC-standardeihin 61968-9 ja 61968-100 perustuva kaksisuuntainen CIM-tiedonsiirtorajapinta ulkopuolisia palveluja ja ohjauksia varten. Seuraavat profiilit tulee olla tuettuna: MeterReadings, MeterReadSchedule, GetMeterReadings, EndDeviceEvents, EndDeviceControls.

VAATIMUS 2.3:

Kiinteistöautomaatiojärjestelmä (RAU) sekä sähkötekniinen ohjausjärjestelmä tulee olla liitettävissä kaksisuuntaisesti (monitorointi ja ohjaus) muihin kiinteistön järjestelmiin toimialalla yleisesti käytetyn julkisen avoimen standardin mukaisen protokollan tai rajapinnan avulla. Avoimen standardin lisäksi ns. teollisuusstandardit hyväksytään, mikäli ne ovat yleisesti käytettyjä ja kattavasti dokumentoituja. Yleisesti käytetyllä tarkoitetaan tässä teknologiaa, jota hyödyntäviä laitevalmistajia on vähintään satoja.

VAATIMUS 2.4:

Huoneistoautomaatiojärjestelmän sisäinen eli eri komponenttien välinen tiedonsiirtoprotokolla tulee olla toimialalla yleisesti käytetyn julkisen avoimen standardin mukainen. Avoimen standardin lisäksi ns. teollisuusstandardit hyväksytään, mikäli ne ovat yleisesti käytettyjä ja kattavasti dokumentoituja. Yleisesti käytetyllä tarkoitetaan tässä teknologiaa, jota hyödyntäviä laitevalmistajia on vähintään satoja. Järjestelmään tulee voida liittää eri valmistajien samaa standardia noudattavia tuotteita saatavuuden ja tarpeen mukaan.

VAATIMUS 2.5:

Huoneistojen kaikkien mittaus- ja tilatietojen (päällä/pois) tulee olla saatavilla ja etäluettavissa standardin mukaisen CIM- tai rakennusautomaatorajapinnan kautta, jotta mahdollistetaan huoneiston kulutukseen ja käyttöön mukautumiseen liittyviä älykkäitä palveluita.

VAATIMUS 2.6:

Huoneistoautomaatiojärjestelmä ja siihen liitetyt laitteet sekä objektit tulee olla ohjattavissa standardin mukaisen CIM- tai rakennusautomaatorajapinnan kautta, jotta mahdollistetaan energiätietoon liittyviä palveluja sekä sähköverkon kysynnänjouston palvelut.

VAATIMUS 2.7:

CIM –rajapinnan yhteys sekä kiinteistön ulkopuolelle suuntautuva rakennusautomaation ja muiden taloteknisten järjestelmien liikennöinti tulee toteuttaa käyttäen tietoturvan takaamiseksi VPN –tasoista salausta ja asianmukaista palomuuria.

SUOSITUS 2.8:

Talotekniikan järjestelmien edellyttämät verkkoratkaisut tulisi uudessa kiinteistössä suunnitella osana telesuunnittelua aktiivilaitteet (verkkokytkimet, palomuurit) mukaan lukien. Taloteknisten järjestelmien kytkeminen yksittäisen kiinteistön käyttäjän verkkoon ei ole suositeltavaa.

3. Kiinteistö- ja huoneistoautomaatio

VAATIMUS 3.1:

Huoneiston sähkölaitteiden paikalliset käyttö- ja ohjaustoimenpiteet tulee olla riippumattomia kiinteistön ulkopuolisista tietoliikenneyhteyksistä.

VAATIMUS 3.2:

Huoneistojen mittaus-, ohjaus- ja tilatietojen tallennus tulee tapahtua paikallisesti vähintään kymmenen vuorokauden ajan.

VAATIMUS 3.3:

Huoneistoissa tulee olla kotona/poissa –kytkin, joka ohjaa ainakin huoneiston läsnäoloon liittyviä sähkökuormia.

SUOSITUS 3.4:

Kotona/poissa –kytkimellä voidaan alentaa huoneiston lämpötilaa sekä ohjata ilmanvaihtoa.

SUOSITUS 3.5:

Huoneiston ilmanvaihdon tulee olla ohjattavissa huoneistoautomaatiojärjestelmän kautta.

VAATIMUS 3.6:

Sähkökuormat on ryhmiteltävä ryhmäkeskuksessa kulutustyypeittäin seuraavasti:

Kulutustyyppi 1:	Valaistus
Kulutustyyppi 2:	Huoneiden seinä- ja lattiapistorasiat
Kulutustyyppi 3:	Ruoanlaitto: Keittiön työpöytäpistorasiat, liesi ja uuni
Kulutustyyppi 4:	Siivous ja vaatehuolto: Kodinhoituhuoneen pistorasiat, astianpesukone, pyykinpesukone, kuivausrumpu
Kulutustyyppi 5:	Kylmälaitteiden pistorasiat
Kulutustyyppi 6:	Kiuas
Kulutustyyppi 7:	Suorat lämmityslaitteet (esim. infrapunalämmitin, sähköinen pyyhekuivausteline, kylpyhuoneen mukavuuslattia- ja seinälämmitys)
Kulutustyyppi 8:	Varaavat lämmityslaitteet (esim. lattialämmitys)
Kulutustyyppi 9:	Käyttöveden lämmitys
Kulutustyyppi 10:	Ilmanvaihtolaitteet
Kulutustyyppi 11:	Jäähdytyslaitteet
Kulutustyyppi 12:	Autojen lämmitys- ja latauslaitteet

Ryhmittelyä ei tarvitse toteuttaa sellaisten sähkökuormien osalta joita ei ole. Esimerkiksi suorat lämmityslaitteet sekä varaavat lämmityslaitteet toteutetaan usein kaukolämmöllä ja ilmanvaihdon jäähdytys kaukojäähdytyksellä.

VAATIMUS 3.7:

Sähkökuormista tulee mitata teho ja energia. Lisäksi kuormien yhteenlaskettu teho ja energia tulee mitata jokaiselta vaiheelta erikseen. Huoneisto- tai tilakohtainen sähköenergian ja tehon mittaus tulee toteuttaa suoraan.

VAATIMUS 3.8:

Sähkökuormat tulee olla ohjattavissa ja niistä tulee saada tilatieto.

VAATIMUS 3.9:

Huoneisto- ja tilakohtainen lämpötila tulee mitata.

VAATIMUS 3.10:

Kiinteistön ulkolämpötila tulee mitata.

VAATIMUS 3.11:

Kylmän ja lämpimän käyttöveden määrä tulee mitata huoneisto- ja tilakohtaisesti.

VAATIMUS 3.12:

Kaikista mittauksista tulee olla saatavilla tuntitasoinen tieto sekä kulloinenkin mittausarvo.

SUOSITUS 3.13:

Datapisteiden nimeämisessä rakennusautomaatiossa on suositeltavaa käyttää liitteessä 1 kuvattua datapisteiden nimeämisohjetta. Sähkötekni- sen ohjausjärjestelmän datapisteiden nimeäminen riippuu kyseisen järjestelmän yleisistä käytännöistä. Kiinteistön ylläpidossa on huomioitava datapisteiden myöhempi käyttö niin että myös muut palveluntarjoajat kuin ohjelmoinnin suorittanut urakoitsija kykenevät yksiselitteisesti tulkitsemaan datapisteiden sisällön.

4. Kiinteistö- ja huoneistoautomaatiojärjestelmän käytettävyys ja teknisiä ominaisuuksia

SUOSITUS 4.1:

Tyypillinen ohjauksen läpimenoaika CIM –rajapinnalta toimilaitteelle tulee olla 3 sekuntia tai pienempi.

VAATIMUS 4.2:

Mittaustietojen ja tapahtumien aikaleimat tulee olla tiedonsiirtorajapinnalla UTC –ajassa. Mahdollisissa käyttöliittymissä aikaleimat tulee olla paikallisessa ajassa.

VAATIMUS 4.3:

Automaatiojärjestelmän käyttämä perusaika ja siihen perustuvien tietojen aikaleima saa poiketa todellisesta ajasta enintään +/- 5 sekuntia.

SUOSITUS 4.4:

Automaatiojärjestelmässä on sisäinen vikadiagnostiikka ja se on liitettävissä ulkopuoliseen kunnonvalvontaan.

SUOSITUS 4.5:

Toiminnan varmistamiseksi ohjausväylän virransyöttö, automaatiopalvelin sekä tietoliikennelaitteisto varustetaan 30 minuutin käyttöajan tarjoavalla UPS –laitteistolla.

SUOSITUS 4.6:

Paikallinen tietojen tallennus toteutetaan varmennetulla tietojen tallennusvälineellä.

5. Sähköautojen lataus

VAATIMUS 5.1:

Tonttien autopaikoista on rakennettava vähintään 1/3 sähköautopaikoiksi, joissa on mahdollista ladata sähköautoa.

VAATIMUS 5.2:

Jokaisella sähköautopaikalla on käytettävissä oma 3 x 16 A sähköliityntä.

VAATIMUS 5.3:

Sähköautopaikan kaapelointi tulee mitoittaa vähintään 16 A jatkuvalla virralla. Kaapelointi tulee yhdistää SESKO SK69 suosittelemaan latauslaitteeseen, jossa on SFS-EN 62196-2 mukainen tyyppi 2 sähköautopistorasia.

VAATIMUS 5.4:

Ajoneuvopysäköintiä syöttävä sähköverkko on mitoitettava huomioon ottaen autopaikoilla tapahtuva sähköautojen lataus tai alue on putkitettava vähintään niin, että tarvittavat (kohdan 5.2 mukaisesti mitoitettut) lisäsyöttökaapelit voidaan helposti myöhemmin asentaa. Toteutuksessa on noudatettava viimeisintä SESKO SK69 –suositusta.

VAATIMUS 5.5:

Jotta loputkin autopaikoista voidaan tarpeen mukaan myöhemmin helposti muuttaa sähköautopaikoiksi, ne tulee toteuttaa valmiiksi putkitettuina käyttäen korroosion kestäviä ja riittävän isoja kaapelien asennusputkia ottaen huomioon sekä sähkön- (kts. Kappale 5.2, 5.3) että tiedonsiirron kaapelointitarpeet. Sähkötiloihin tulee varata riittävä tila tarvittaville keskuslaajennuksille, mukaan lukien latauksen älykäs ohjaus.

VAATIMUS 5.6:

Autopaikan sähköliitynnästä tulee mitata tuntitasolla kulutettu sähköenergia.

VAATIMUS 5.7:

Autopaikan sähköliitynnästä tulee mitata hetkellisteho (tai sitä korvaava esim. 1 minuutin tai sitä lyhyemmän ajanjakson keskiteho) jokaiselta vaiheelta.

SUOSITUS 5.8:

Jos sähköauton latauspaikka on yhteiskäytössä, mittaus ja tunnistautuminen tulee tehdä lataustapahtumakohtaisesti.

6. Kysynnänjousto

VAATIMUS 6.1:

Seuraavat kohdassa 3.6 mainituista kulutustyypeistä tulee olla etäohjattavissa CIM-rajapinnan kautta kysynnänjoustopon tarpeisiin: suorat lämmityslaitteet, kiuas, varaavat lämmityslaitteet, autojen lämmitys- ja latauslaitteet, kylmälaitteiden pistorasiat, ilmanvaihtolaitteet, käyttöveden lämmitys ja jäähdytyslaitteet. Ulkoisen ohjaamisen edellytys on asiakkaan ja ohjaavan osapuolen välinen sopimus. Rakennuksen käyttäjällä tulee olla mahdollisuus vaikuttaa siihen, mitä sähkökuormia voidaan säätää ja missä rajoissa.

SUOSITUS 6.2:

Sähkökuormia tulee voida käyttää muun muassa kantaverkkoyhtiön (Fingrid) taajuusohjattuna reservinä jonkin kiinteistöön rakennettavan automaatiojärjestelmän kautta.

SUOSITUS 6.3:

Kysynnänjoustopon ohjaustapahtuma ja sitä seuraava tilamuutos tulee tallentaa aikaleimalla varustettuna paikallisesti. Tapahtumat aikaleimoinen tulee olla siirrettävissä CIM-rajapinnan kautta todisteena tapahtuneesta (5 minuutin keskitehot ennen ja jälkeen ohjauksen).

7. Lämmitys- ja käyttövesijärjestelmä

SUOSITUS 7.1:

Talon huoltokirjan tulee sisältää kehoitus: Neljän vuoden kuluttua rakennuksen valmistumisesta lämmityksen säätökäyrä tulee säätää talolle ominaiseksi siten, että sisälämpötila pysyy tavoitearvossaan lämmityskaudella.

SUOSITUS 7.2:

Rakennuksen lämmitysjärjestelmää ohjaava ulkolämpötila-anturi tulee sijoittaa rakennuksen pohjoisseinälle (ei vesikatolle). Aurinko ei saa paistaa anturiin lämmityskauden aikana. Anturin tulee olla sateelta suojattu. Anturin paikka ulkoseinällä tulee valita siten, ettei siihen vaikuta mikään ulkopuolinen lämmönlähde (esim. Poistoilmapuhallin, alapuolella sisäänkäynti jne.). Anturin johdotus ulkoseinän läpi tulee olla tiivis eli läpiviennin kautta ei saa tulla lämpöä anturiin.

SUOSITUS 7.3:

Lämmönjakokeskuksen automaatiojärjestelmän lämmityksen aktivoitumislämpötilan on oltava aseteltavissa. Lämmityksen tulee kytkeytyä päälle, kun ulkolämpötilan 48-72 tunnin keskiarvo on pienempi kuin automaatiojärjestelmään aseteltu ulkolämpötila. Lämmitysjärjestelmän tulee kytkeytyä pois päältä, kun ulkolämpötilan 48-72 tunnin keskiarvo on suurempi kuin automaatiojärjestelmään aseteltu ulkolämpötila. Uusissa asuinkerrostaloissa lämmityksen aktivoitumislämpötila on tyypillisesti 5-10 asteen välillä.

VAATIMUS 7.4:

Mahdolliset kulkuväylien sulanapitojärjestelmät tulee toteuttaa nestekiertoisina.

SUOSITUS 7.5:

Huoneistojen käyttöveden syöttöputkisto tulee varustaa huoneistokohtaisesti ohjattavalla sulkuventtiilillä.

8. Uusiutuva energia

VAATIMUS 8.1:

Kiinteistön sähkötilaan tulee varata riittävä laajennusvara uusiutuvan energian liittämiseksi.

SUOSITUS 8.2:

Huoneistojen ja muiden tilojen sähkökeskuksiin tulee varata laajennus- ja putkitusvara uusiutuvan energian liittämiseksi.

VAATIMUS 8.3:

Verkkoon tahdistuvien energiantuotantolaitteiden tulee täyttää standardin VDE-AR-N 4105 vaatimustenmukaisuus.

SUOSITUS 8.4:

Hajautetun tuotannon laitteet tulee liittää kiinteistöautomaatiojärjestelmään, jotta etäohjattavuus CIM-tiedonsiirtorajapinnan kautta voidaan toteuttaa.

SUOSITUS 8.5:

Energiantuotantolaitteiden sähköntuotannon seuranta varten sähkökeskukset, joihin tuotantolaitteet liittyvät, tulee varustaa väyläkytkettävällä, tuotantotapakohtaisella kWh – mittarilla.

9. Liike ja toimitilat

VAATIMUS 9.1:

Rakentamisessa tulee ottaa huomioon soveltuvin osin yllä esitettävät kiinteistöä ja asuntoja koskevat vaatimukset sekä jäljempänä mainittavat kohdat.

SUOSITUS 9.2:

Ryhmäkeskusten sijoittelussa, suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida, että tilat voidaan tarpeen vaatiessa jakaa kevyillä väliseinillä yhteneväisesti rakennuksen asuntokerrosten mukaisiin tyyppiratkaisuihin (alakerrokset voi muuttaa monitoimi-, liikehuoneisto-, toimisto- tai asuintiloiksi alueellisten tarpeiden mukaan).

VAATIMUS 9.3:

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

SUOSITUS 9.4:

Tilojen lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmä tulee toteuttaa nestekiertoisena lattialämmityksenä ja putkituksessa on oltava varaus jäähdytyslämmönsiirtimelle.

LIITE 1: DATAPISTEIDEN NIMEÄMISOHJE

Järjestelmien välisen yhteensopivuuden ja käytettävyyden kannalta piste- ja positiotunnukset tulee olla nimetty yhteneväisesti. Seuraavassa on esitetty yleiset periaatteet joita suositellaan sovellettaviksi, ellei ole erityistä syytä käyttää toista järjestelmää.

Datapisteen nimen tulee olla yksilöllinen, esimerkiksi:

HE.123456789A.TK01.TE20@A105

Esimerkissä datapiste sisältää seuraavat kentät:

- | | |
|-------------------------|--|
| - Kuntatunnus | HE = Helsinki |
| - Pysyvä rakennustunnus | 123456789A |
| - Järjestelmätyyppi | TE = tuloilmakone |
| - Järjestelmän numero | 01 = koneen juokseva numerointi |
| - Laitetyyppi | TE = lämpötila-anturi |
| - Laitteen numero | 20 = juokseva numerointi järjestelmässä |
| - Sijaintitunnus | A105 = huoneen numero arkkitehtipohjasta |

Pysyvä rakennustunnus (VTJ-PRT) on jokaiselle väestötietojärjestelmässä olevalle tai sinne lisättävälle rakennukselle annettava yksilöllinen tunnus. Rakennustunnus on 10-merkkinen, 1-alkuinen numerosarja, jonka viimeinen merkki on aakkosnumeerinen tarkistemerkki. Väestörekisterikeskus otti pysyvän rakennustunnuksen käyttöön marraskuussa 2014.

Esimerkissä mainitussa datapisteen nimessä rakennustunnus on erotettu pisteellä.

VAPAARAHOITTEISESSA OMISTUSASUNTOTUOTANNOSSA NOUDATETTAVAT HITAS- JA HINTAKONTROLLOITUJA (PUOLIHITAS) ASUNTOJA KOSKEVAT EHDOT

Nämä varausehdot koskevat kaikkia Hitas I-, Hitas II- ja hintakontrolloituja (puolihi-
tas) asuntoja, ellei jonkin ehdon kohdalla ole toisin mainittu ja ellei kysymys ole
yhtiömuotoisesta ryhmärakennuttamisesta. Tällöin on noudatettava omia ryhmära-
kennuttamista koskevia Hitas II-varausehtoja.

- 1 Varauksensaajan on laadittava yhteistoiminnassa Helsingin kaupun-
gin (jäljempänä myös kaupungin) nimeämän yhteistyöryhmän kanssa
varattavalle alueelle rakennettavia rakennuksia sekä piha- ja istutus-
järjestelyjä koskevat suunnitelmat. Suunnitelmien on perustuttava
kaupungin hyväksymiin lähiympäristön suunnitteluohjeisiin.

Suunnitelmista on saatava Hitas-työryhmän lausunto.

- 2 Varattavaa aluetta hallitsemaan on perustettava asunto-osakeyhtiö.

Asunto-osakkeiden osakkeenomistajien tulee olla luonnollisia henki-
löitä.

Hitas I -ehtojen mukaan kaupungille on varattava tilaisuus tulla yhtiön
perustajaosakkaaksi tai merkitä haluamiinsa huoneistoihin oikeutta-
vat osakkeet.

- 3 Varattavaa aluetta hallitsemaan perustettavan yhtiön yhtiöjärjestyk-
selle on saatava kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyminen eikä
yhtiöjärjestyksestä saa kaupunkiympäristölautakunnan suostumuksetta
muuttaa.

Tämä ehto ei koske hintakontrolloituja asuntoja.

- 4 Yhtiöjärjestykseen on sisällytettävä 1.1.2011 tai sen jälkeen valmis-
tuneita yhtiötä koskevat joko Hitas I -ehdot tai Hitas II -ehdot. Jäl-
kimmäisessä tapauksessa ehtojen pysyvyys varmistetaan maan-
vuokrasopimukseen sisällytettävällä yhtiöjärjestyksen noudattamista
koskevalla ehdolla ja sopimussakolla.

Tämä ehto ei koske hintakontrolloituja asuntoja.

- 5 Varauksensaajan on ennen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen
tekemistä esitettävä kaupunkiympäristölautakunnalle selvitys siitä, et-
tä yhtiön yhtiöjärjestykseen on sisällytetty joko Hitas I -ehdot tai Hitas
II -ehdot.

Varauksessa, joka on tehty Hitas I -ehdoin, tulee lisäksi esittää selvi-
tys siitä, että Helsingin kaupunki on otettu yhtiön osakkaaksi.

Tämä ehto ei koske hintakontrolloituja asuntoja.

- 6 Varattavalle alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset on sen lisäksi, mitä rakennuslupa-asiakirjojen käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä etukäteen ennen rakennusluvan hakemista kaupunkiympäristön palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden asuntopalvelut-yksikön päällikön (jäljempänä myös asuntopalvelut-yksikön päällikön tai asuntopalvelut-yksikön) hyväksyttäväksi.

Suunnittelussa ja rakentamisessa on noudatettava niitä Hitas-työryhmän hyväksymiä laatutasoa koskevia suunnitelmia, jotka ovat asuntojen hinnan määrittelyn perusteena.

Tämän vuoksi rakennussuunnitelmille (laadulle) tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto ja asuntopalvelut-yksikön päällikön hyväksyntä viimeistään ennen rakennusluvan hakemista ja asuntojen markkinoinnin aloittamista.

- 7 Asuntojen myyntihinnoittelun tulee vastata hankkeen laatutasoa. Asuntojen hintapuite (korkein sallittu keskimääräinen velaton myyntihinta, euroa/as-m²) määräytyy kohteen hankinta-arvon (korkein sallittu velaton kokonaismyyntihinta, euroa) mukaan ja noudattaen tavanomaisia Hitas-työryhmän hyväksymiä Hitas-asuntojen myyntihinnan määrittelyperiaatteita sekä rakennussuunnitelmien käsittelyä koskevaa menettelyä.

Hyväksyttävän hinnan määrittelyn perusteena ovat ensisijaisesti urakkakilpailun perusteella määräytyvät rakennuskustannukset. Mikäli kaupungin kanssa erikseen on sovittu tai kaupunki on erikseen niin määrännyt, hyväksyttävän hinnan määrittelyn perustana voivat olla myös vertailuaineistoon perustuva sopimushinta tai rakennuskustannusten laskennallinen toteaminen tai hintapuite.

Urakkatarjouspyynnöt on toimitettava vähintään kolmelle urakoitsijalle, ellei kaupunkiympäristön maankäyttö ja kaupunkirakenteen - palvelukokonaisuuden tontit-yksikkö (jäljempänä myös tontit-yksikkö) toisin määrää.

Tällöin mikäli kohde toteutetaan ilman avointa urakkakilpailua, eikä asunnoille ole määrätty hintapuitetta, asuntojen hankinta-arvo määritetään puolueettoman ja kaupungin hyväksymän kustannuslaskijan tekemän rakennusosa-arvion perusteella. Kustannuslaskelma tulee tehdä rakennuslupasuunnitelmiin perustuen ja Hitas-työryhmän antamien ohjeiden mukaisesti. Hankinta-arvoon tulee tällöin sisällyttää kaikki po. asuntojen toteutuskustannukset, kuten rakennuttaja-, suunnittelu- ja tonttikustannukset, rakentamis- ja takuuvaiheen kustannukset sekä väestönsuojien, kunnallistekniikan ja autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvat kustannukset ja liittymismaksut. Lisäksi hankinta-arvoon tulee sisällyttää esimerkiksi asukkaiden yhteistilojen sekä muiden vastaavien tilojen kustannukset.

Varauksensaaja vastaa rakennusosa-arvion teettämisestä aiheutuvista kustannuksista.

Mikäli kaupunki ja varauksensaaja eivät pääse hankinta-arvosta yhteisymmärrykseen, kaupunki teettää puolueettomalla kustannuslaskijalla vaihtoehtoisen rakennusosa-arvion, jonka perusteella hankinta-arvo määräytyy.

Asuntojen hankinta-arvolle ja sen perusteella määräytyvälle hintapuitteelle tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto ja asuntopalvelut-yksikön päällikön hyväksyntä viimeistään ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista ja tontin pitkäaikaista vuokraamista.

- Rakennusliikkeet

Rakennusliikkeiden osalta asuntojen hankinta-arvo ja sen perusteella määräytyvä hintapuite määritetään edellä mainituin tavoin rakennusosa-arvion perusteella. Rakennusliikkeiden osalta noudatetaan muutoin edellä mainittuja ehtoja.

- Hintakontrolloidut asunnot

Hintakontrolloitujen asuntojen osalta hankinta-arvo ja sen perusteella määräytyvä hintapuite määritetään edellä mainituin tavoin vain asuntojen ensimyyntiin osalta.

Asuntojen ensimyyntiin osalta hankinta-arvolle ja sen perusteella määräytyvälle hintapuitteelle tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto ja asuntopalvelut-yksikön päällikön hyväksyntä viimeistään ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista ja tontin pitkäaikaista vuokraamista.

Asunto-osakkeiden jälleenmyyntiä ei säännellä hinnan osalta eikä perustettavan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen sisällytetä Hitas-sääntelyä koskevia määräyksiä. Hintakontrolloitujen asuntojen osalta noudatetaan muutoin edellä mainittuja ehtoja.

- 8 Varauksensaajan on ennen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä esitettävä asuntopalvelut-yksikön päällikölle rakennushankkeen kustannuksista laskelma, josta tulee ilmetä asuntojen hintapuite ja Hitas-työryhmän lausunto rakennushankkeen hankinta-arvosta.
- 9 Varauksensaaja on velvollinen arpomaan kaikki asunnot/ostajat Helsingin kaupungin (asuntopalvelut-yksikön) kulloinkin voimassa olevan ohjeen ja sen perusteella antamien määräysten mukaisesti.

Asuntojen arvonnassa tulee etusijalle asettaa sellaiset asunnontarvitsijat, jotka itse tai joiden perheenjäsenet muuttavat asuntoihin

asumaan. Perheasunnoiksi suunnitellut asunnot tulee arvonnassa osoittaa ensisijaisesti lapsiperheille.

- 10 Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) mukaan omistamisrajoituksen valvonta koskee 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvia Hitas-yhtiöitä.

Varauksensaaja sitoutuu selvittämään uusien Hitas-osakkeiden (asuntojen) myyjänä/luovuttajana hyvissä ajoin etukäteen ennen kutakin kauppaa/luovutusta ostajan/ostajatalouden/luovutuksensaajan aikaisemmat Hitas-osakkeiden omistukset asuntopalvelut-yksiköltä ja ostajalta/ostaja-taloudelta/luovutuksensaajalta.

Asuntolautakunnan päätöksen 17.12.2015 (128 §) mukaan ostajan / ostajatalouden / luovutuksensaajan on luovuttava kaikista aikaisemmista Hitas-osakkeiden omistuksista. Samalla varauksensaaja on velvollinen huolehtimaan, että kuhunkin Hitas-osakkeiden kauppakirjaan/luovutusasiakirjaan sisällytetään asuntopalvelut-yksikön edellyttämän mallin mukainen ostajan/ostajatalouden/luovutuksensaajan täydentämä ja allekirjoittama myyntiehto (lomake).

Tämä ehto ei koske hintakontrolloituja asuntoja.

- 11 Sitoumuksen toimittaminen

Varauksensaaja on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle (tonttiyksikölle) ennen tontin lyhytaikaista vuokraamista rakennuttajana/omatoimisena rakennuttajana toimivien perustajaosakkaiden allekirjoittaman:

1 Omistamisrajoituksen valvonta

Hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa koskevan kaupungin edellyttämän sitoumuksen asunto-osakkeiden kauppakirjoihin / luovutusasiakirjoihin sisällytettävistä ehdoista,

2 Asunto-osakkeiden myynti kaupungille

Hitas I – ehdoin toteutettavan tuotannon osalta Helsingin kaupungille (rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuuden tilapalvelut-yksikölle) tämän valitseman huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeiden myyntiä koskevan sitoumuksen; ja

3 Arvonta sekä hankinta-arvon ja suunnitelmien noudattaminen

asuntojen arvontaa sekä suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevan kaupungin edellyttämän sitoumuksen.

Omistamisrajoituksen valvontaa koskeva ehto/sitoumus ei koske hintakontrolloituja asuntoja.

12 Tiedottaminen

Varauksensaajan on huolehdittava siitä, että yhtiön kaikille osakkaiksi tuleville tiedotetaan hinta- ja laatutason määräytymisperiaatteista ja maanvuokrasopimuksen ehdoista.

Samalla varauksensaaja sitoutuu tiedottamaan uusia asuntoja myytävissä tuleville ostajille asunto-osakkeiden kauppakirjaan/muuhun luovutusasiakirjaan ja tontin maanvuokrasopimukseen sisällytettävistä omistamisrajoituksen valvontaa koskevista ehdoista. Tämä ehto ei koske hintakontrolloituja asuntoja.

Mikäli varatulle alueelle tulevia rakennuksia ei rakenneta valtion tuen turvin, asunto-osakeyhtiön tuleville osakkaille on varattava mahdollisuus valita ainakin yksi jäsen yhtiön rakennusaikaiseen hallitukseen.

13 Kaikista asuntojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden kauppakirjoista/luovutusasiakirjoista on lähetettävä jäljennös asuntopalvelutyksikölle kahden (2) kuukauden kuluessa kaupasta/luovutuksesta.

Lisäksi varauksensaaja on velvollinen toimittamaan asuntopalvelutyksikölle myynnin valvontaa varten hyväksytyyn hankinta-arvoon perustuvan myyntihintaluettelon ja yhtiöjärjestyksen ennen ennakkomarkkinoinnin aloittamista sekä muuttokirjeen (tiedon kohteen valmistumisesta).

14 Vapaaarahoitteiseen asuntotuotantoon varatun kohteen maanvuokraan ei myönnetä alennusta, vaikka kohde olisi haettu valtion arava- tai korkotukikelpoiseksi.

Maanvuokraan myönnettävät alennukset ovat mahdollisia vain kaupungin valtion lainoittamaan tai korkotukemaan tuotantoon varaamisissa kohteissa.

15 Hitas-yhtiöiden osalta noudatetaan Helsingin kaupungin kulloinkin voimassa olevia Hitas-järjestelmää koskevia päätöksiä.

Hitas-sääntelyä koskevat ehdot ovat voimassa 30 vuotta yhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta. Mainitun vaiheen valmistuspäivänä pidetään rakennuttajan asuntopalvelutyksikölle ilmoittamaa muuttopäivää. Muuttopäivän tulee olla sama rakennusvaiheen kaikkien huoneistojen osalta. Valmistuspäivänä pidetään toissijaisesti ajankohtaa, jolloin kaupunkiympäristön rakennusvalvontapalvelut on hyväksynyt rakennusvaiheen käyttöön otettavaksi.

Tämä ehto ei koske hintakontrolloituja asuntoja.

25.5.2018

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 yksikköön (<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 ja ne tulee kuljettaa korvauksetta Helsingin kaupungin osoittamaan paikkaan. Hankkeen toteuttaja vastaa toimittamistaan maa-ainestiedoista ja niiden oikeellisuudesta. Mikäli maa- tai kiviaineksille ei ole osoittaa vastaanottoaikkaa tai niiden laatu poikkeaa ilmoitetusta, ovat ne hankkeen toteuttajan vastuulla ja omaisuutta.

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.

Edellä mainittujen asioiden osalta tulee olla yhteydessä:

25.5.2018

- kaupungin massakoordinaattori Mikko Suominen, puh. 09 310 39232 tai 050 380 1002
- Stara, ympäristöinsinööri Markku Nevalainen, puh. 09 310 39242 tai 050 560 9142

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.

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

- ympäristöinsinööri Tuuli Aalto, puh. 09 310 21358 tai 040 661 5415

25.5.2018

- ympäristösuunnittelija Johanna Hytönen, puh. 09 310 36414 tai 050 587 2930
- johtava ympäristöasiantuntija Kati Valkama, puh. 09 310 36573 tai 040 671 7382
- tiimipäällikkö Satu Järvinen, puh. 09 310 39225 tai 050 380 1015

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, asfalttoinnin, 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 merkittäviä määriä jätteitä, tulee vuokralaisen olla yhteydessä 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

25.5.2018

kuljetuksesta sovitaan Staran suorittamassa puustokatselmuksessa.

Rakennettavilta tonteilta kaadettavista puista tulee olla hyvissä ajoin yhteydessä Staraan:

- etumies Tero Nenonen, puh. 09 310 78811 tai 0500 445579

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

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

Hankkeen toteuttajan tulee hankesuunnittelun alkuvaiheessa selvittää kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelusta, 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.

Mikäli hankkeen toteuttaminen voi vaikuttaa myös katu- tai muilla yleisillä alueilla oleviin kunnallisteknisiin johtoihin ym., hankkeen toteuttajan tulee selvittää kaupunkimittauspalvelusta 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

25.5.2018

urakka-asiakirjoihin sekä antaa rakennustoimenpiteitä suorittavalle riittävät tiedot ja ohjeet vahinkojen välttämiseksi.

Johtotietojen selvittämiseksi ota yhteyttä kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittaushuoneen johtotietopalveluun:

- johtotietopalvelun hoitaja Minna Lindman, puh. 09 310 31988
- johtotietopalvelun hoitaja Ari Pollari, puh. 09 310 31989
- johtotietopalvelun hoitaja Markus Pölkki, puh. 09 310 31900

Kaupunkiympäristön toimialalla maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa asiaa hoitaa:

- tiimipäällikkö Satu Järvinen, puh. 09 310 39225 tai 050 380 1015
- tekninen asiantuntija Merja Mäkipää, puh. 09 310 36453

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.

Helsinki

Perustelumuistio

Tontti- ja hankekohtaiset perustelut
esitettäville varauksille
Yleinen asuntotonttien varauskierros 2018-2019

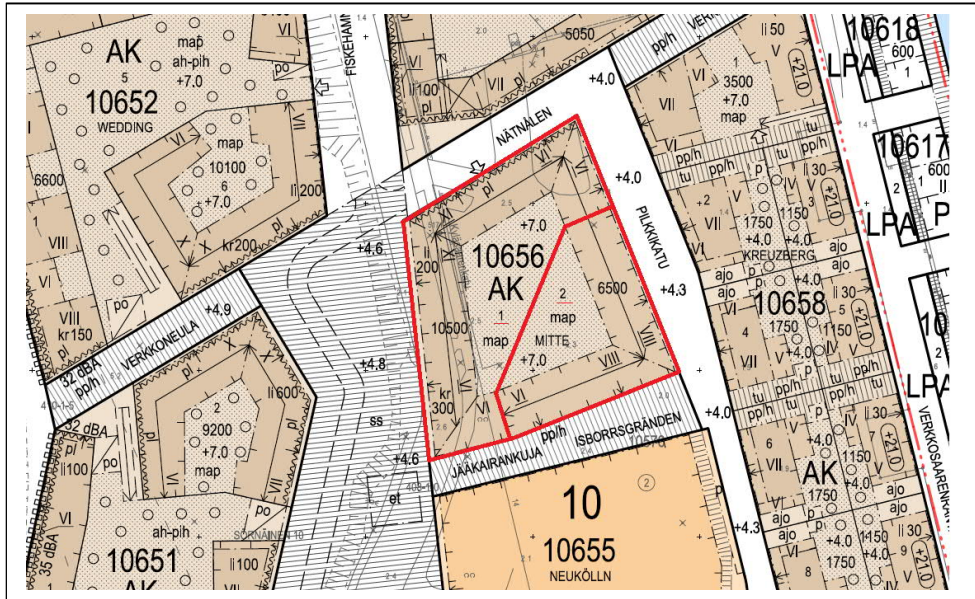


Laatukilpailu, vähähiilinen viherkortteli

10. Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa

Kalasataman Verkkosaaren Pohjoisosan alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 12375. Asemakaavan muutos on hyväksytty 14.12.2016 ja se on saanut lainvoiman 27.1.2017.

Tontit 10656/1 ja 2 (AK)



Ote Sörmäinen, Kalasatama, Verkkoosaaren pohjoisosan asemakaavasta nro 12375. Kartta ei mittakaavassa.

Kortteli 10656 on Verkkoosaaren pohjoisosan keskuskortteli, johon keskitetään liike- ja ravintolatalaa sekä tehokasta asuinrakentamista. Yhtenäiseen, kahteen tonttiin jakautuvaan umpikortteliin on suunniteltu kaksitasoinen pihakannen alainen pysäköintiratkaisu. Kortteli 10656 perustuu terrassoituvaan talotyyppiin.

Keskuskorttelin (AK) 10656 tonttien 1 ja 2 alueelle sijoittuu yhteensä 17 000 k-m² rakennusoikeutta. Tontin 1 katuaukion puoleiselle rakennusalan osalle tulee asuinrakennusoikeuden lisäksi toteuttaa yhteensä 500 k-m² kaavamääräysten mukaista liiketilaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 tavoitteena on hiilineutraalisuus vuoteen 2035 mennessä. Sen edistämiseksi korttelin 10656 alueella esitetään järjestettäväksi hiilineutraaliin rakentamiseen liittyvä tontinluovutuskilpailu, jossa myös viherrakentaminen ja hulevesien hallinta ovat mukana. Kilpailun tavoitteena on löytää ja kehittää innovatiivisia energiatehokkuuteen ja rakentamisen hiilijalanjäljen pienentämiseen liittyviä ratkaisuja, jotka edistävät Hiilineutraali Helsinki 2035 -tavoitteen saavuttamista. Kilpailussa on tarkoitus käyttää Helsingin kaupungin viherkerrointa, jonka avulla pyritään mahdollisimman hyvään vihertehokkuuteen. Hankkeet otetaan mukaan Helsingin Kehittyvä Kerrostalo -ohjelmaan.

Tontinluovutuksen lähtökohtina varauksensaajalta tullaan edellyttämään korkealaatuista suunnittelukokonaisuutta. Valintaperusteet tullaan esittämään kilpailuohjelmassa. Kaupungin maapoliittisten tavoitteiden toteuttamiseksi korttelin (AK) 10656 tontit 1 ja 2 esitetään luovutettavaksi Väähähiilinen viherkortteli -laatukilpailulla. Tontti 10656/1 varataan luovutettavaksi sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon. Tontti 10656/2 varataan luovutettavaksi Hitasomistus-asuntotuotantoon.