

Hietalahden erityiset varausehdot:

1. Varauksensaajana on HGR Property Partners (y-tunnus 1874983-7)
2. Varaus on voimassa 31.12.2022 asti
3. Suunnittelun reunaehdoja:
 - a. Alue on keskustan laajenemisaluetta ja se tulee suunnitella kantakaupungin rakennetta jatkamalla. Uudisrakentamisen tulee olla pääosin toimistotilaa. Asumista ei sallita.
 - b. Suunnitteluratkaisun tulee perustua laadukkaan, kävelypainotteisen julkisen tilan lisäämiseen ja sellaisiin tarkoituksenmukaisiin liikennetarkaisuihin, jotka sujuvoittavat liikkumista ja parantavat ympäristön viihtyisyyttä.
 - c. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että varausalue on historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta. Osa alueesta kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin (RKY 2009).
 - d. Varauksensaajan tulee laatia vähintään kolme erilaista suunnitteluratkaisua eri toimijoilla kaupungin ohjauksessa ainakin seuraavin reunaehdoin sekä myöhemmin määritettävien lisäehdoin.
 - e. Suunnitteluryhmissä oltava mukana myös liikenteen, teknisten selvitysten, maisemasuunnittelun asiantuntijoita. Eri vaihtoehtoja arvioidaan sekä kaupunkikuvan, toteutettavuuden että kustannusvaikutusten suhteen. Hankkeella tulee olla suunnitteluryhmässä riittävä tekninen osaaminen mm. geotekniikan, kunnallistekniikan, rakennetekniikan sekä ympäristövaikutusten arvioinnin osalta. Hankkeen tulee osoittaa suunnitelman tekninen toteutettavuus ja kustannusvaikutukset riittävän laajalta tarkastelualueelta.
 - f. Torialue tulee säilyttää avoimena ja sinne tulee mahdollistaa monipuolista toimintaa ja tapahtumia.
 - g. Bulevardin näkymäakseli merelle on pidettävä avoimena. Myös torialueen yhteys mereen on säilytettävä.
 - h. Hietalahdenaltaan ja meren välinen yhteys tulee säilyttää avoimena ja lähtökohtaisesti pienveneellä läpikuljettavana.
 - i. Hietalahdenlaiturissa on laivapaikkoja mm. ravintolalaivoille ja tämän tulee olla mahdollista jatkossakin.
 - j. Uudisrakentamisessa tulee noudattaa hiilineutraali Helsinki 2035 -ohjelman periaatteita.
 - k. Suunnitelmiin pitää sisällyttää liikennetarkastelu sekä rakennettavuusselvitys sekä muut tarvittavat selvitykset hankkeen toteutettavuuden, taloudellisten vaikutusten sekä muiden vaikutusten arviointiin.
 - l. Hanke ei saa aiheuttaa haittaa Hernesaaren telakan toimintaedellytyksille eikä vaarantaa Hietalahden kauppahallin tai torin laidalle suunnitellun hotellin toimintaa.

20.3.2020

HIETALAHDEN VARAUSEHDOT

4. Vuorovaikutus

- a. Kaupunki kerää varauspäätöksen jälkeen kaupunkilaisten, asiantuntijoiden ja muiden osallisten mielipiteitä ja toiveita, joista koostetaan tiivistelmä suunnitteluratkaisujen laatimisen lähtökohdaksi.
- b. Suunnitteluratkaisuista järjestetään vuorovaikutus yhteistyössä kaupungin kanssa.
- c. Kehittämisvarauksen jälkivaiheessa käynnistetään asemakaavoitus ja siihen liittyvä vuorovaikutusprosessi.

5. Liikenteelliset lähtökohdat:

- a. Mikäli katuverkkoon tehdään muutoksia, tulee hankkeen määrittää korvaavat yhteydet ja varmistaa niiden toimivuus sekä selvittää vaikutukset muihin katuuihin.
- b. Alueen joukkoliikenne perustuu raitiotielinjoihin. Hankkeen järjestelyt eivät saa heikentää joukkoliikenteen toimivuutta tai palvelutasoa.
- c. Alue tulee suunnitella kävelypainotteisesti.
- d. Merenranta varataan julkiseksi alueeksi. Se tulee olla helposti saavutettavissa ja sinne tulee suunnitella laadukas julkinen jalankulkureitti.
- e. Alueen pyöräliikennejärjestelyt tulee toteuttaa vastaamaan pyöräliikenteen tavoiteverkon palvelutasoa.

6. Maanalainen pysäköintilaitos:

- a. Varauksensaajan tulee laatia kustannuksellaan torin alle rakennettavan pysäköintilaitoksen viitesuunnitelma.
- b. Pysäköintilaitoksen tulee olla yleinen pysäköintilaitos, joka palvelee sekä alueen tonttien, että alueen asiointipysäköinnin tarpeita sekä mahdollistaa kauppahallin ja Bulevardi 29–31 tontille rakennettavan hotellin huoltoajon sijoittamisen maan alle. Lisäksi tulee selvittää mahdollisuus sijoittaa alueellinen muuntamo osaksi pysäköintilaitosta. Kuhunkin hankkeeseen ryhtyvä vastaa itse kustannuksellaan tarkemmista suunnitelmista ja toteutuksesta.
- c. Torin pintapysäköinti tulee poistaa ja vapautuva alue varata toritoiminnalle.
- d. Suunnittelussa tulee huomioida torialueen julkinen luonteen tuomat vaatimukset (Helsingin kaupunki, yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnitteluohje) ja huollettavuus sekä laitoksen vaatimat maanpinnalle johdatavat reitit ja tekniset yhteydet. Ajoyhteydet tulee sijoittaa vähintään kokoon + 3.300.
- e. Pysäköintilaitoksen toteuttamiskelpoisuus tulee arvioida riittäviin suunnitelmiin ja selvityksiin pohjautuen. Pysäköintilaitoksesta tulee laatia alustavat rakennetekniset yleissuunnitelmat, joissa esitetään lisäksi kaikki maanpintaan tulevat yhteydet tilavarauksineen. Tarvittavat johtosiirrot kustannuksineen tulee suunnitella.

20.3.2020

HIETALAHDEN VARAUSEHDOT

7. Teknitaloudelliset reunaehdot ja lähtökohdat:

- a. Torin alueella maapeitteen paksuun vaihtelee välillä noin 2-20 metriä ja maapeitteen paksuus kasvaa pohjoisesta etelään mennessä. Täytöt on tehty ennen 1900-luvun alkua, eikä täytön laadusta ole tietoa Alueen pohjaveden korkeusasema vaihtelee meriveden pinnantason mukaan. Maanalainen rakentaminen alueella on erittäin vaativaa ja rakentaminen vaatii sekä vesitiiviit rakenteet että vesitiiviin kaivannon, mikä lisää olennaisesti rakentamiskustannuksia. Torialueen reunoilla sijaitsevien vanhojen rakennusten stabiliteetti on turvattava.
- b. Torialueella sekä sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee suuria (600 - 900mm), laajoja alueita palvelevia paineellisia kunnallisteknisiä verkostoja.
- c. Lähes koko suunnittelualue on nykyistä täyttöaluetta. Kallionpinta laskee voimakkaasti kohti etelää ja kaakkoa. Merenpohjan sedimentin voidaan olettaa olevan jossain määrin pilaantunutta. Ruoppausten ja täyttöjen laajuus sekä ruopattavien materiaalien laatu tulee selvittää.
- d. Alue sijaitsee meriveden tulvariskialueella. Alueellista tulvavesienhallintaa (merivesi ja hulevesi) ja yleistasausta on selvitettävä torialuetta laajenmalta alueelta.
- e. Rantarakenteiden vakavuus tulee varmistaa.
- f. Pohja- ja orsiveden pintaa ei saa laskea ja vaikutukset tulee arvioida

8. Kehittämisvarauksen ensivaiheessa kaupunki laatii seuraavat selvitykset

- a. Liikenteen perusverkkoselvitys
- b. Pohjarakentamisen lähtötiedot suunnittelun reunaehdoiksi
- c. Kooste alkuvaiheen vuorovaikutuksesta suunnittelun pohjaksi

9. Kehittämisvarauksen ensivaiheessa varauksensaajan tulee laatia kustannuksellaan seuraavat selvitykset

- a. Esi-, pohja- ja rantarakentamisen alustava yleissuunnitelma
- b. Alustava kunnallistekniikan, tasauksen ja tulvasuojelun yleissuunnitelma suunnittelun reunaehdoiksi
- c. Suunnittelualueen ympäristöhistoriallinen selvitys
- d. Vähintään kolme erilaista suunnitteluratkaisua liikenne- ja ratkaisuihin eri suunnitteluryhmillä sekä niiden alustavat kustannusarviot

10. Kehittämisvarauksen jälkivaiheessa varauksensaajan tulee laatia kustannuksellaan seuraavat selvitykset

- a. Liikenteellisten vaikutusten arviointi
- b. Arviointi liikenteen vaikutuksista meluun ja ilmanlaatuun
- c. Vaikutukset ympäristöön (mm. vesistö- ja virtaus selvitykset)
- d. Vaikutukset kaupunkikuvaan ja ympäristön historiallisiin arvoihin
- e. Ekologisen kestävyys ja resilienssin arviointi

20.3.2020

HIETALAHDEN VARAUSEHDOT

- f. Tarvittavat päivitykset ja tarkentavat suunnitelmat kohtaan 9.
11. Lisäksi kaupunki laatii kehittämisvarauksen aikana seuraavat selvitykset
 - a. Maaperän pilaantuneisuuden kunnostussuunnitelmat
 - b. Laajojen taloudellisten vaikutusten arviointi ja siihen liittyvät osaselvitykset
 12. Edellä mainittujen selvitysten laatimisvastuista ja kustannusjaosta voidaan poiketa kehittämisvarauksen aikana, mikäli osapuolet niin erikseen sopivat.
 13. Kehittämisvarauksen saajalle varataan alustavasti mahdollisuus toteuttaa noin 15-20 000 k-m²:n osuus uudesta rakennusoikeudesta sekä Hietalahdentorin alle rakennettava maanalainen pysäköintilaitos. Mikäli alueelle on mahdollista osoittaa enemmän rakennusoikeutta, päättää kaupunki sen varaamisesta erikseen.
 14. Varauksensaaja on tietoinen, ettei tämä varaus vielä mahdollista tontin luovuttamista ja että kaupunki päättää toteutukseen tähtäävästä tontinvarauksesta erikseen.
 15. Varauksensaaja on tietoinen alueella voimassa olevista maanvuokrasopimuksista.

20.3.2020

HIETALAHDEN VARAUSEHDOT

*Yleiset kehittämisvarauksia koskevat ehdot:***1. Varauksensaajan yleiset velvollisuudet**

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

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

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

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

Myös varauksensaajan yhteistyökumppanit ovat velvollisia noudattamaan varauspäätöksessä varauksensaajalle asetettuja varausehtoja.

2. Suunnitteluvelvollisuus

Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan varausalueelle idea/viite/maankäyttösuunnitelmat ilman aiheetonta viivytystä. Varauksensaaja sitoutuu osaltaan edistämään varausalueen suunnittelua ja asemakaavoitusta aktiivisesti.

Varauksensaaja sitoutuu suunnittelemaan kokonaisvastuuperiaatteella varausalueen ja kunkin varausalueelle toteutettavan rakennuksen tämän varauspäätöksen ehtojen mukaisesti.

Varausalue ja tulevat rakennukset on suunniteltava 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.

2.1 Suunnitelmien yhteensovittaminen ja varausalueen rakentamiskelpoisuus

Varausalueen suunnittelu on tehtävä yhteistyössä Helsingin kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinaatiryhmien kanssa. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sovittamaan yhteen varausaluetta koskevat suunnitelmat yleisten alueiden sekä muiden varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen kanssa niin, ettei varausalueen toteuttamisesta aiheudu tarpeetonta haittaa muille kiinteistöille tai yleisille alueille.

20.3.2020

HIETALAHDEN VARAUSEHDOT

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

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. *Pohjatutkimusten suorittaminen*

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 maanomaisuuden 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 maaperä-tutkimusten suorittaminen varausalueella ei ole mahdollista.

Varauksensaaja on velvollinen ennallistamaan alueen tutkimuksia edeltävään kuntoon kustannuksellaan.

4. *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.

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. Mahdollisten johtosiirtojen sekä rakenteiden ja/tai laitteiden tai vastaavien siirtojen ehdot määrittelee niiden omistaja. Siirtojen kustannuksista sovitaan erikseen.

20.3.2020

HIETALAHDEN VARAUSEHDOT

5. *Maanlaiset hankkeet*

Kaupungilla ja/tai sen määräämillä on pysyvä oikeus korvauksetta pitää ja toteuttaa varausalueella ja sen ympäristöön maanlaisia 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.

6. *Varauksensaajan vastuu maaperästä*

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

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

Selvyyden vuoksi todetaan, että vastuu maaperästä on voimassa varausaikana siltä osin kuin varauksensaaja suorittaa varausalueella edellä kohdan 3 mukaisia tutkimuksia.

7. *Vastuuvapauslausekkeet*

Kaupunki ei vastaa mistään varauksensaajan hankkeen suunnittelun tai pohjatutkimusten suorittamisen mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hanke viivästyy esimerkiksi varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen, varausalueella sijaitsevien käytössä olevien kunnallistekniikoiden 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 oikeusvaatimuksen, ylemmän toimielimen tai valituksen johdosta muuttuvat tai kumoutuvat tai niiden hyväksyminen tai lainvoimaistuminen viivästyy.

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 rakenta-

20.3.2020

HIETALAHDEN VARAUSEHDOT

misen edellytyksenä olevista maanvuokrasopimuksen muutoksista tai varausalueiden vuokrasopimuksen ehdoista. Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle tai kolmannelle aiheutuvista kustannuksista eikä mahdollisista vahingoista, mikäli varattavaa aluetta/tonttia koskevan vuokrasopimuksen muuttamista koskeva päätös, varausalueita koskeva vuokrauspäätös tai muu asiaan liittyvä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

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