

Liite 3 / Erityiset varausehdot, asunto- ja yhteispihakortteli 49291 sekä tonttia 49291/3 palveleva pysäköintikortteli 49301

Kaavatontit (AK) 49291/2 ja 3, yhteispihatontti (AH) 49291/1, sekä tonttia 49291/3 palveleva pysäköintitontti (LPA) 49301/1

1. Tontin rahoitus- ja hallintamuoto

Varausalueen mukaisen korttelin 49291 tontille 49291/2 tulee toteuttaa vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja (noin 50% varausalueen rakennusoikeudesta) ja tontille 49291/3 Hitas-omistusasuntoja tai asumisoikeusasuntoja (noin 50% varausalueen rakennusoikeudesta).

Tontille 49291/3 yllä esitetyn Hitas-omistusasuntojen tai asumisoikeusasuntojen toteuttamisen edellytyksenä on, että korttelista 49337 TA-Rakennuttaja Oy:lle varatun tontin 49337/1 (HEL 2019-000988) hallinta- ja rahoitusmuoto tullaan ennen tontin 49291/3 pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laatimista muuttamaan erillisellä päätöksellä valtion tukemaan (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantoon. Näin mahdollistetaan tontin 49291/3 toteuttaminen Hitas-omistusasuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona. Hallinta- ja rahoitusmuodon vaihdosta on sovittu yhteistyössä kanslian asuminen-yksikön kanssa.

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan Hitas-tuotannossa liitteenä 9 olevia Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten ehtoja.

2. Tontit tullaan myymään tai vuokraamaan pitkäaikaisesti noudattaen seuraavia periaatteita:

Tonttia 49291/2 koskevat luovutusperiaatteet tullaan vahvistamaan tontin myyntiesityksen laadinnan yhteydessä.

Tontin 49291/2 myyntihinnan markkinaehtoisuus tullaan varmistamaan kahden ulkopuolisen asiantuntijan laatimalla erillisellä arviokirjalla, kuitenkin siten että asuntotonttien hinta vastaa vähintään varauksensaajan kilpailun yhteydessä kohteesta tarjoamaa korkeampaa yksikköhintaa 1 143 euroa/k-m². Myös kaavassa määrittelemättömän nyt tontin osalle toteutettavaksi veloitettun liikerakennusoikeuden osalta tullaan em. arviokirjojen pohjalta vahvistamaan hinta.

Tonttia 49291/3 koskevat vuokrausperusteet tullaan vahvistamaan tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laadinnan yhteydessä. Kaavatontin vuokran markkinaehtoisuus tullaan varmistamaan ulkopuolisen asiantuntijan laatimalla erillisellä arviokirjalla tai vyöhykehintamallilla.

Tonttia 49291/1 koskevat vuokrausperiaatteet tullaan vahvistamaan tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laadinnan yhteydessä.

Yhteispihatontti 49291/1 sekä pysäköintitontti 49301/1 vuokrataan pitäen vuosivuokran määräytymisen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana tonttinelioetrihintana 1 euro/m².

3. Liikerakennusoikeuden toteuttaminen

Varauksensaajan tulee toteuttaa varausalueella sijaitsevien kaavaan (1/2)VI(2/3) merkittyjen rakennusalojen maantasokerrokseen Haakoninlahdenkadun varteen vähintään 200 k-m² kaavaan merkitsemätöntä liiketilaa. Vähintään osan liiketilasta tulee mahdollistaa ravintolan tai kahvilan sijoittuminen.

4. Suunnitelma ja jatkosuunnitteluohjeet

Korttelin 49291 suunnittelussa ja toteutuksessa tulee noudattaa:

- Liitteenä 6 olevaa varauksensaajan laadullista suunnitelmaa, joka pohjautuu vuoden 2019 aikana Kruunuvuorenrannan kahden asunto- ja yhteispihakorttelin (49288 ja 49289) osalta ratkaistuun laatu- ja hintakilpailuun ja varauksensaajan tähän kilpailuun tuottamaan suunnitelmaan,
- siihen annettuja laadullisten suunnitelmien 15.1.2019 päivättyä arviointimuistioarviointimuistiota ja sen sisältämiä jatkosuunnitteluohjeita liite 10, sekä
- muutoin tätä varauspäättöä.
- Kortteleiden suunnitelmassa esitettyä arkkitehtisuunnittelusta vastaavaa rakennussuunnittelijaa ei saa vaihtaa ilman kaupungin suostumusta. Suostumus voidaan antaa perustellusta syystä ja edellyttäen, että tilalle on osoittaa suunnittelija, joka täyttää sille tässä kilpailuohjelmassa asetetut ja/tai myöhemmin rakennuslupakäsittelyn asettamat vaatimukset sekä jolla on kilpailijoiden alun perin esittämää suunnittelijaa vastaava kokemus ja osaaminen.

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että kaikki poikkeamat asemakaavasta käsitellään niistä erikseen säädetyssä järjestyksessä. Siten tämä varauspäättö ei ole tae poikkeamisen hyväksymiselle.

Kaupungilla on oikeus edellyttää, että kilpailua varten laadittua työtä muutetaan, mikäli se rakennusluvan edellytysten tai muun vastaavan syyn vuoksi on välttämätöntä.

Kohteen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota hankkeen energiatuotantomuotoihin ja niiden egolokisuuteen hyödyntämällä maalämpöä, aurinkopaneeleita, älykästä talotekniikkaa ja lämmön talteenottoa. Hankkeessa tulee lisäksi tutkia kohteen toteuttamista vähähiilisenä ja mahdollisuutta liittää tätä koskeva tontin hiilijalanjälkeä koskeva laskentamallin tuottaminen osaksi hankkeen laadullisia lähtökohtia ja näin edistää hiilineutraali Helsinki 2035 tavoitteiden mukaisia toimenpiteitä.

Kohteen toteutuksessa tulee lisäksi kiinnittää erityistä huomiota yhteiskäyttö- ja sähköautojen käytön edistämiseen, sekä toteuttaa vähintäänkin asemakaavan edellyttämä määrä pyöräpaikkoja kilpailutyön laadullisia lähtökohtia noudattaen. Pyörien säilytyksen turvallisuus tulee varmistaa kehitysehdotuksen mukaisilla runkolukittavilla pyöräpaikoilla sekä pyörätilaan johtavan ajoluiskan toteutus arviointiraportin kehitysehdotusten mukaisesti.

Lisäksi hankkeessa tulee edistää mahdollisimman paljon puurakentamista esim. toteuttamalla rakennuksen sisäpintoja puurakenteisina.

Muutoin varauksessa noudatetaan vakiintuneita varausehtoja, kuten energiatehokkuusvaatimusta sekä Kruunuvuorenrannan tontinvarausten alueellisia lisäehtoja, liite 11. Alueelliset lisäehdot käsittävät mm. Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:tä, Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:tä, valotaidetta, elinkelpoisen puuston säilyttämistä sekä rakentamisen logistista ohjausta. Sekä yllä kohdassa yksi mainittua Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten ehtoja.

5. Varausalueella sijaitsevat maanalaiset johdot

Osalla korttelin 49291 aluetta sijaitsee sähkö- ja tietoliikennejohtoja, jotka tulee ottaa huomioon tontin rakentamisen yhteydessä.

6. Varausalueen maaperä

Varauksensaaja on tietoinen, että alueella on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Alueen maaperää on puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristölautakunnan 20.5.2009 antaman päätöksen 103 § YMK 2009-702 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu loppuraportti: St1 Oy, Laajasalon öljysatama-alue, Loppuraportti, kunnostuksen II- ja III-vaihe, FCG Finnish Consulting Group Oy 30.6.2011, jonka ympäristöviranomaisen on hyväksynyt kirjeellään 1.9.2011. Kortteli 49291 on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään.

Mikäli alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, korvaa Kaupunki pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä vahingoista, haitoista tai kustannuksista, joita viivästyksestä saattaa hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle aiheutua.

7. Varausalueelle sijoitettava lajitteluhuone

Kortteliin tulee suunnitella ja toteuttaa lajitteluhuone, ellei kaupunki toisin päätä. Kierrätysuhuone palvelee myös korttelia 49290. Suunnittelu tulee tehdä yhteistyössä

Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n kanssa. Liitteenä 12 Kruunuvuorenrannan aluetta koskeva Lajitteluhuoneiden suunnitteluohje.

8. Autopaikat

Varauksensaajan tulee sijoittaa maksimimäärän kaavatonttien 49291/2 ja 3 velvoiteautopaikoista varausalueella sijaitsevaan kaavan mukaiseen tontille 49291/1 toteutettavaan kannenalaiseseen pysäköintilaitokseen ja loput tonttia 49291/3 palvelevista velvoiteautopaikoista tontilla (LPA) 49301/1 sijaitsevana maantasopysäköintinä.

Varauksensaajan tulee sopia keskenään kannenalaisen pysäköinnin toteuttamisesta ja tätä koskevista yhteisjärjestelyistä koskien muun muassa pysäköintilaitoksen toteuttamista, käyttöä ja ylläpitoa sekä näihin liittyviä kustannuksia. Mainitut kustannukset jaetaan autopaikkamäärien suhteessa, elleivät osapuolet toisin sovi.

9. Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Varauksensaaja on velvollinen sopimaan yhteisen pysäköinnin järjestämisestä, tontteja 49291/2 ja 3 palvelevan ja tontilla 49291/1 sijaitsevan yhteispihan toteutuksesta sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista osapuolien välillä laadittavalla sopimuksella.

10. Hankeen toteutusaikataulu

Varauksen kohteena olevat tontit tulee toteuttaa täysin valmiiksi maaomaisuuden kehittämien ja tontit –palvelun sekä viranomaisten hyväksymään kuntoon viiden (5) vuoden kuluessa varausajan alkamisesta.