



§ 720

Erityisasumiseen sekä hotelli- ja/tai majoitustoimintaan suunnitellun tontin varaaminen Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun (Kalasatama, Hermanni, suunniteltu tontti 21678/1)

HEL 2015-007228 T 10 01 01 00

Päätös

A

Kaupunginhallitus päätti varata Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:lle ja/tai perustettavan yhtiön lukuun 21. kaupunginosan (Hermanni) liitteenä 1 olevaan alustavaan asemakaavan muutosluonnokseen (ksv) merkityn suunnitellun korttelin 21678 suunnitellun erityisasumisen sekä hotelli- ja/tai majoitustoiminnan tontin (AKS/KL-1) 1 tai siitä muodostettavat tontit Diakonia-ammattikorkeakoulun opiskelija-asuntojen sekä lyhytaikaiseen hotelli- ja majoitustoimintaan liittyvien tilojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2017 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen opiskelija-asuntoja sekä lyhytaikaiseen hotelli- ja majoitustoimintaan liittyviä tiloja.

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamisen.

Varaus on voimassa ehdolla, että hankkeen toteuttamista edellyttävä asemakaavan muutos tulee lainvoimaiseksi.

2

Hankkeen tulee kokonaisuudessaan sijoittua liitteenä 1 olevasta asemakaavan muutosluonnoksesta ilmenevälle varausalueelle.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta toteuttaa Hermannin rantatien puolelle Sörnäistentunneli/ajoyhteys, jonka liikennejärjestelyt edellyttävät muun muassa mainitun katualueen laajentamista.

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että muun muassa edellä mainittu tunneli ja sen liikennejärjestelyt saattavat aiheuttaa muutoksia ja vaikuttaa tätä hanketta varten laadittavaan asemakaavan



muutokseen sekä varauksen kohteeseen esimerkiksi tontin rajojen ja rakennusoikeuden määrien osalta.

Samoin varauksensaaja on tietoinen, että varauksensaajan hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen ja käyttöönotto edellyttävät muun muassa varausalueen viereen toteutettavan uuden Kyläsaarenkadun toteuttamista. Kiinteistöviraston tonttiosasto pyrkii osaltaan myötävaikuttamaan siihen, että rakennusvirasto varaa ajoissa riittävät määrärahat mainitun kadun toteuttamiseen ja että kadun toteuttaminen voitaisiin tehdä viimeistään varauksensaajan hankkeen edellyttämässä aikataulussa.

Kaupunki ei kuitenkaan vastaa varauksensaajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeen käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden, kuten Kyläsaarenkadun katualueen, tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta, tai varauksensaaja joutuu tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä varausalueensa osalta.

3

Hanke on suunniteltava yhteistyössä kaupunginkanslian Kalasataman aluerakentamisprojektin, kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston ja kiinteistöviraston kanssa.

4

Suunnittelussa ja rakentamisessa käytettävien ratkaisujen, rakenteiden ja materiaalien on oltava kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti, toiminnallisesti ja teknisesti hyvin suunniteltuja, korkeatasoisia, kestäviä ja turvallisia.

Lisäksi suunnittelussa ja rakentamisessa on painotettava liikenne- ja ympäristöasioita sekä noudatettava myös alueellisia lähiympäristön suunnittelu- tai rakentamistapaohjeita.

5

Varauksensaaja on velvollinen työmaan järjestämisessä ja varausalueen rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

Työmaa on pidettävä jatkuvasti yleisilmeeltään siistinä ja järjestettävä siten, että se näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa, eikä siitä saa aiheutua vaaraa alueen tuntumassa liikkujille. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.



Katu- ja muiden yleisten alueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa sen määräämin ehdoin. Mikäli työmaa-alueita sijoitetaan tonttialueille, näiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen rakennusviraston katupalvelun sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa.

6

Kerrostalo tuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään C energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen taikka muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta, eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

7

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 2 olevia Kalasataman Kyläsaaren alueella noudatettavia lisäehtoja 15.6.2015 lukuun ottamatta kohtia 2.2 (Jätteen alueellinen putkikeräysjärjestelmä) ja 2.3 (Rakentamisen logistinen ohjaus).

8

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varausalueen osalta Helsingin kaupungin alueelle mahdollisesti laatimaa po. osa-alueita koskevaa suunnitteluohjetta talonrakentamista varten sekä liitteenä 3 olevaa kulloinkin voimassa olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston laatimaa toimintaohjetta "Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut" (Ohje viimeksi päivitetty 31.3.2015), ellei tonttiosaston kanssa toisin sovita tai tonttiosasto toisin määrää.



10.08.2015

Kaj/8

Varauksensaaja on velvollinen selvittämään kiinteistöviraston geotekniseltä osalta kaupungin varauksen kohteen lähialueelle ja varauksen kohteeseen suorittamat esirakentamistoimenpiteet ja huomioimaan ne varauksen kohteen suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä. Hankkeen pohjarakentamissuunnitelmat on esiteltävä ennen niitä koskevien rakentamistöiden aloittamista geoteknisellä osastolla.

9

Kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka varauksensaajalle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, ettei kaupunginvaltuusto aikanaan päättä varauksen kohteen luovuttamisesta varauksensaajalle tai mikäli kaupunki tämän varauspäätöksen ehtojen mukaisesti määrää varauksen kesken varausajan raukeamaan.

10

Varaus tulee voimaan, kun varauksensaaja on allekirjoittanut varausehtojen noudattamista koskevan sitoumuksen ja toimittanut sen tonttiosastolle.

B

Samalla kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan päättämään varattavan alueen varausehtojen tarkennuksista, mahdollisesti tarvittavista lisäehdoista ja alueen varausajan mahdollisesta jatkamisesta enintään vuodeksi kerrallaan.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kopio alustavasta asemakaavan muutosluonnoksesta (ksv asemakaavaosasto)
- 2 Kalasataman Kyläsaaren alueelliset lisäehdot 15.6.2015
- 3 Tonttiosaston toimintaohje 31.3.2015
- 4 Havainnekuva (ksv asemakaavaosasto)
- 5 Hakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Asian tausta

Kalasadaman uuden asuin- ja toimitila-alueen pohjoisimpaan osaan Hermannin Kyläsaareen valmistuu Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:n (jäljempänä myös Diak) kampusrakennus vuoden vaihteessa 2015 - 2016. Yhdessä Arcada-ammattikorkeakoulun, toisen asteen Praktikumin ja suunnitteluvaiheessa olevan urheilu- ja liikuntahallin ja opiskelija-asuntojen kanssa alueesta muodostuu merkittävä kansainvälinen kolmikielinen kampusalue.

Diakilla on edelleen tarve kehittää opiskelija-asuntotoimintaa. Kampuksen välittömään läheisyyteen tarvitaan asuntolaa, jossa voisi majoittaa myös lyhyessä kansainvälisessä vaihdossa käyviä opiskelijoita. Lisäksi Diakin tarkoitus on vammaisalan kehittäjänä konseptoida yhdessä yhteistyökumppaneiden kanssa aivan uudenlainen hotelli-opiskelija-asuntolakokonaisuus Suomeen. Sen henkilökuntana olisivat kehitysvammaiset saksalaisen jo testatun ja toimivan mallin mukaisesti. Diakin tarkoitus on täyttää majoituskapasiteetti muilla hotellivierailta niinä aikoina, kun ei ole kansainvälistä opiskelijanvaihtoa. Tämä osuus rakennuksesta rajoittuisi Hermannin rantatien varteen.

Rakennusoikeustarve olisi noin 4 900 k-m², josta normaali opiskelija-asuntotarve 1 900 k-m² sekä hotellityyppiseen lyhytaikaiseen opiskelijamajoitukseen ja hotellityyppiseen lyhytaikaiseen vierasmajoitukseen 3 000 k-m².

Hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamista. Kaavoittaja puoltaa asemakaavan muuttamista ja suunnitellun erityisasumisen sekä hotelli- ja/tai majoitustoiminnan tontin (AKS/KL-1) 21678/1 varaamista hankkeelle esitettyyn käyttötarkoitukseen tontin suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten.

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Kyläsaaresta esitetään varattavaksi suunniteltu tontti 21678/1 tai siitä muodostettavat tontit Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:lle ja/tai perustettavan yhtiön lukuun opiskelija-asuntojen sekä lyhytaikaiseen hotelli- ja majoitustoimintaan liittyvien tilojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2017 saakka.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä tonttiosaston, asemakaavaosaston ja hankkeiden välillä.

Havainnekuva alueesta on liitteenä 4.

Hakemus

Hakemus on liitteenä 5.

Sörnäistentunnelin asemakaavan muutosehdotus nro 12162

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 4.6.2013 Sörnäistentunnelia koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12162, mikä ehdotus odottaa tällä hetkellä kaupunginhallituksen käsittelyä.

Varattavaksi esitettävä suunniteltu tontti 21678/1 sijoittuu Sörnäistentunnelin aluerajausten ulkopuolelle, eikä kaavoittajan mukaan tunnelihankkeella pitäisi olla vaikutusta varausalueeseen.

Korttelia 21678 koskeva alustava asemakaavan muutosluonnos

Kaupunkisuunnitteluviraston laatiman liitteenä 1 olevan alustavan asemakaavan muutosluonnoksen mukaan suunniteltu tontti 21678/1 on enintään seitsemänkerroksista erityisasumisen sekä hotelli- ja/tai majoitustoiminnan korttelialuetta (AKS/KL-1). Tontille on merkitty rakennusoikeutta 4 900 k-m².

AKS/KL-1-korttelialueella autopaikkanormi on asuntojen osalta 1 ap/250-140 /k-m² ja myymälöiden ja työhuonetilojen osalta 1 ap/130 k-m².

Autopaikat on tarkoitus sijoittaa omalle tontille.

Kaavoittaja puoltaa asemakaavan muuttamista

Kaavoittaja puoltaa hankkeen toteuttamisen edellyttämää asemakaavan muuttamista, jossa muodostetaan tontti erityisasumiselle sekä hotelli- ja/tai majoitustoiminnalle (AKS/KL-1).

Kaavoittajan mukaan asemakaavaprosessi on käynnistynyt, ja asemakaavan arvioidaan olevan kaupunginvaltuuston käsittelyssä keväällä 2016. Tontille osoitettava kerrosala on kaavoituspyynnön mukainen noin 5 000 k-m².



Kopio asemakaavan muutosluonnoksesta (asemakaavakartta ja kaavamääräykset) on liitteenä 1.

Maanomistus

Kaupunki omistaa varattavaksi esitettävän suunnitellun tontin.

Maaperä ja esirakentaminen

Pohjaolosuhteet varattavaksi esitettävällä alueella ovat erityisen haasteelliset ja hankalammat kuin Arabianrannan eteläosassa Toukorannassa. Kaupunki (rakennusvirasto) on suorittanut alueellisen esirakentamisen varausalueen viereisillä alueilla vuosina 2010 - 2012.

Alustavien selvitysten perusteella varausalueen maaperä on ainakin osittain pilaantunut. Kaupunki vastaa varausalueen tarvittavasta puhdistamisesta noudatetun vakiintuneen käytännön ja ehtojen mukaisesti viimeistään rakentamisen yhteydessä.

Suunnitelmat

Diakin mukaan tontin 21678/1 suunnittelu on tarkoitus suorittaa vuonna 2016 ja rakentaminen aloittaa viimeistään vuoden 2017 alkupuolella. Tontille on tarkoitus toteuttaa Diakin käyttöön opiskelija-asuntoja noin 1 900 k-m² sekä hotellityyppiseen lyhytaikaiseen opiskelijamajoitukseen ja hotellityyppiseen lyhytaikaiseen vierasmajoitukseen liittyviä tiloja noin 3 000 k-m² eli yhteensä 4 900 k-m².

Hankkeen mukaan lyhytaikaisessa majoituksessa majoittuu pääasiassa kolmen kuukauden opiskelijavaihdossa Suomeen tulevia opiskelijoita. Mikäli kapasiteetti ei täyty, korkeakoulun vieraat voivat majoittua myös po. tiloihin.

Lisäksi kesäkaudella huoneita vuokrataan lyhyinä jaksoina kesävieraille. Tällöin opiskelijoiden ja henkilökunnan autopaikat viereisellä tontilla (KTYO) 21677/6 ovat käytössä.

Siistimisestä ja vastaavista palveluista vastaavat kehitysvammaiset, jotka koulutetaan tehtävään. Aamiaispalvelusta vastaa kadun toisella puolella oleva Diakin ravintola. Kehitysvammaisia ei siis majoiteta po. tiloihin, vaan he ovat työntekijöitä.

Autopaikat on tarkoitus sijoittaa omalle tontille.

Osto-optio

Hakija on esittänyt osto-option sisällyttämistä varattavaksi esitettävän tontin vuokrasopimukseen. Osto-option otetaan kantaa tontin vuokrausperusteiden laatimisen yhteydessä.



Varauksen perustelut

Arabianrannan eteläosassa ns. Toukorannassa sijaitsee ruotsinkielinen Arcada-Practicum-opiskelijakampus. Kampuksen sijoittumista Arabianrantaan ja Kalasataman uuden asuin- ja toimitila-alueen pohjoisimpaan osaan on pidetty koulutus- ja elinkeinopoliittisista syistä tärkeänä.

Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:n sijoittuminen alueelle, ja sen toimintojen edelleen kehittäminen ja laajentaminen vahvistavat osaltaan aluetta voimakkaana osaamiskeskuksena, millä on positiivinen vaikutus koko itäisen kantakaupungin elinkeinokehitykseen.

Kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto puoltaa hankkeen toteuttamisen edellyttämää asemakaavan muuttamista ja suunnitellun erityisasumisen sekä hotelli- ja/tai majoitustoiminnan tontin (AKS/KL-1) 21678/1 varaamista hankkeelle esitettyyn käyttötarkoitukseen sen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä.

Asiassa on tutkittu Sörnäistentunnelin rakentamisen edellytyksiä ja vaikutuksia maankäyttöön sekä selvitetty tarvittavat aluerajaukset. Varattavaksi esitettävä suunniteltu tontti 21678/1 sijoittuu mainittujen aluerajausten ulkopuolelle, eikä kaavoittajan mukaan tunnelihankkeella ole vaikutusta varausalueeseen.

Pohjaolosuhteet varattavaksi esitettävällä alueella ovat erityisen haasteelliset ja jopa hankalammat kuin Arabianrannan eteläosassa Toukorannassa. Tämän vuoksi hankkeen pohjarakentamisen suunnitteluun ja rakentamiseen on varattava riittävästi aikaa. Lisäksi rakentaminen ei voi alkaa tämän hankkeen osalta ennen varausalueen viereen sijoittuvan uuden Kyläsaarenkadun ja valmisteltavan asemakaavan muutoksen lainvoimaiseksi tulemistä.

Edellä mainituilla perusteilla esittelijä puoltaa kaupungin omistaman suunnitellun erityisasumisen sekä hotelli- ja/tai majoitustoiminnan tontin 21678/1 tai siitä muodostettavien tonttien varaamista Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun opiskelija-asuntojen sekä lyhytaikaiseen hotelli- ja majoitustoimintaan liittyvien tilojen suunnittelua ja siihen liittyvää toteutusedellytysten varmistamista varten 31.12.2017 saakka.

Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan yksimielisen esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki



10.08.2015

Kaj/8

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kopia alustavasta asemakaavan muutosluonnoksesta (ksv asemakaavaosasto)
- 2 Kalasataman Kyläsaaren alueelliset lisäehdot 15.6.2015
- 3 Tonttiosaston toimintaohje 31.3.2015
- 4 Havainnekuva (ksv asemakaavaosasto)
- 5 Hakemus

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Talous- ja suunnitteluosasto

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 25.06.2015 § 324

HEL 2015-007228 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 89/676 498, Kyläsaarenkatu, Kyläsaarenkuja, Hermannin rantatie

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se päättäisi varata Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:lle ja/tai perustettavan yhtiön lukuun 21. kaupunginosan (Hermanni) liitteenä 1 olevaan alustavaan asemakaavan muutosluonnokseen (ksv) merkityn suunnitellun korttelin 21678 suunnitellun erityisasumisen sekä hotelli- ja/tai majoitustoiminnan tontin (AKS/KL-1) 1 tai siitä muodostettavat tontit Diakonia-ammattikorkeakoulun opiskelija-asuntojen sekä lyhytaikaiseen hotelli- ja majoitustoimintaan liittyvien tilojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2017 saakka seuraavin ehdoin:



1

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen opiskelija-asuntoja sekä lyhytaikaiseen hotelli- ja majoitustoimintaan liittyviä tiloja.

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamisen.

Varaus on voimassa ehdolla, että hankkeen toteuttamista edellyttävä asemakaavan muutos tulee lainvoimaiseksi.

2

Hankkeen tulee kokonaisuudessaan sijoittua liitteenä 1 olevasta asemakaavan muutosluonnoksesta ilmenevälle varausalueelle.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta toteuttaa Hermannin rantatien puolelle Sörnäistentunneli/ajoyhteys, jonka liikennejärjestelyt edellyttävät muun muassa mainitun katualueen laajentamista.

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että muun muassa edellä mainittu tunneli ja sen liikennejärjestelyt saattavat aiheuttaa muutoksia ja vaikuttaa tätä hanketta varten laadittavaan asemakaavan muutokseen sekä varauksen kohteeseen esimerkiksi tontin rajojen ja rakennusoikeuden määrien osalta.

Samoin varauksensaaja on tietoinen, että varauksensaajan hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen ja käyttöönotto edellyttävät muun muassa varausalueen viereen toteutettavan uuden Kyläsaarenkadun toteuttamista. Kiinteistöviraston tonttiosasto pyrkii osaltaan myötävaikuttamaan siihen, että rakennusvirasto varaa ajoissa riittävät määrärahat mainitun kadun toteuttamiseen ja että kadun toteuttaminen voitaisiin tehdä viimeistään varauksensaajan hankkeen edellyttämässä aikataulussa.

Kaupunki ei kuitenkaan vastaa varauksensaajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeen käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden, kuten Kyläsaarenkadun katualueen, tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta, tai varauksensaaja joutuu tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä varausalueensa osalta.

3



Hankkeen suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kaupunginkanslian Kalasataman aluerakentamisprojektin, kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston ja kiinteistöviraston kanssa.

4

Suunnittelussa ja rakentamisessa käytettävien ratkaisujen, rakenteiden ja materiaalien on oltava kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti, toiminnallisesti ja teknisesti hyvin suunniteltuja, korkeatasoisia, kestäviä ja turvallisia.

Lisäksi suunnittelussa ja rakentamisessa on painotettava liikenne- ja ympäristöasioita sekä noudatettava myös alueellisia lähiympäristön suunnittelu- tai rakentamistapaohjeita.

5

Varauksensaaja on velvollinen työmaan järjestämisessä ja varausalueen rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

Työmaa on pidettävä jatkuvasti yleisilmeeltään siistinä ja järjestettävä siten, että se näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa, eikä siitä saa aiheutua vaaraa alueen tuntumassa liikkujille. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

Katu- ja muiden yleisten alueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa sen määräämin ehdoin. Mikäli työmaa-alueita sijoitetaan tonttialueille, näiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen rakennusviraston katupalvelun sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa.

6

Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään C energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen



taikka muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta, eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

7

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 2 olevia Kalasataman Kyläsaaren alueella noudatettavia lisäehtoja 15.6.2015 lukuun ottamatta kohtia 2.2 (Jätteen alueellinen putkikeräysjärjestelmä) ja 2.3 (Rakentamisen logistinen ohjaus).

8

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varausalueen osalta Helsingin kaupungin alueelle mahdollisesti laatimaa po. osa-alueita koskevaa suunnitteluohjetta talonrakentamista varten sekä liitteenä 3 olevaa kulloinkin voimassa olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston laatimaa toimintaohjetta "Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut" (Ohje viimeksi päivitetty 31.3.2015), ellei tonttiosaston kanssa toisin sovita tai tonttiosasto toisin määrää.

Varauksensaaja on velvollinen selvittämään kiinteistöviraston geotekniseltä osalta kaupungin varauksen kohteen lähialueelle ja varauksen kohteeseen suorittamat esirakentamistoimenpiteet ja huomioimaan ne varauksen kohteen suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä. Hankkeen pohjarakentamissuunnitelmat on esiteltävä ennen niitä koskevien rakentamistöiden aloittamista geoteknisellä osastolla.

9

Kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka varauksensaajalle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, ettei kaupunginvaltuusto aikanaan päättä varauksen kohteen luovuttamisesta varauksensaajalle tai mikäli kaupunki tämän varauspäätöksen ehtojen mukaisesti määrää varauksen kesken varausajan raukeamaan.

10

Varaus tulee voimaan, kun varauksensaaja on allekirjoittanut varausehtojen noudattamista koskevan sitoumuksen ja toimittanut sen tonttiosastolle.



10.08.2015

Kaj/8

B

Samalla kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se päättäisi oikeuttaa kiinteistölautakunnan päättämään mainitun alueen varausehtojen tarkennuksista, mahdollisesti tarvittavista lisäehdoista ja alueen varausajan mahdollisesta jatkamisesta enintään vuodeksi kerrallaan.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi