

[Valitse pvm.]

PUHOKSEN/PUOTILAN VARAUSEHDOT

Stoan ja Puhoksen alueen Helminauha-korttelin ja Korsholmantien korttelin sekä Puotilan metroaseman alueen kehittämisen erityiset varausehdot:

1. Varauksensaaja on Itis Siti-konsortio, jonka toteuttajaosapuolia ovat Bonava Suomi Oy (y-tunnus 2726714-3), EKE-Rakennus Oy (y-tunnus 2321457-0), Sato Oyj (y-tunnus 0201470-5) ja Y-Säätiö sr (y-tunnus 0623680-7) sekä Suomen Asuntokehitys Oy (y-tunnus 2628864-7), joka toimii hankkeen koordinaattorina ja yhteystahona kaupunkiin päin. Hankkeen suunnittelijoina toimivat Arkkitehtitoimisto K2S Oy, Playa Arkkitehdit Oy, Ramboll Finland Oy ja Nomaji maisema-arkkitehdit Oy.
2. Varaus on voimassa 31.12.2025 asti
3. Suunnittelun reunaehdoista:
  - a. Varauksensaajan tulee suunnitella hanke yhteistyössä kaupungin ja viereisten alueiden (Puotinharjun Puhos) varauksensaajien kanssa.
  - b. Suunnittelussa noudatetaan Stoan ja Puhoksen alueen suunnitteluperiaatteita (kylk hyväksynyt 18.5.2021) ja Itäkeskuksen ja sen ympäristön suunnitteluperiaatteita (kylk hyväksynyt 12.4.2022).
  - c. Suunnittelun lähtökohtana pidetään lisäksi Stoan ja Puhoksen alueen suunnitteluperiaatteiden liitteenä olevaa viitesuunnitelmaa (Arkkitehtitoimisto K2S ja Playa arkkitehdit, 9.4.2021), joka on jatkokehitetty versio ”Itä-Helsingin keskusta” –ideakilpailussa toisen palkinnon ja juuri tämän alueen osalta jatkosuunnittelusuositukseen saaneesta kilpailuehdotuksesta ITIS SITI.
  - d. Puotilan metroaseman alueelle suunniteltavasta kokonaiskerrosalasta enintään 85 % on asuntoja vähintään 15 % on liike- ja toimistotiloja ja muita toimintiloja.
  - e. Suunnitteluryhmässä on oltava mukana arkkitehti-, maisema-arkkitehti- ja liikennesuunnittelun ja teknisten selvitysten asiantuntijoita. Kilpailuvaiheen suunnittelijat Arkkitehtitoimisto K2S, Playa Arkkitehdit Oy, Ramboll Finland Oy ja Nomaji maisema-arkkitehdit Oy jatkavat suunnittelijoina kehittämisvaiheena. Hankkeella tulee olla suunnitteluryhmässä riittävä tekninen osaaminen mm. ilmastopäästöjen ja energian, geotekniikan, kunnallistekniikan, geotekniikan ja rakennetekniikan osalta. Vaadittavista vuorovaikutuksen ja tiedotuksen asiantuntijoista tarkemmin jäljempänä.
  - f. Hankkeen tulee osoittaa suunnitelman tekninen toteutettavuus, ilmastovaiikutukset ja kustannusvaikutukset.
  - g. Varauksensaajan vastaa Helminauhakorttelin rakennusten ja Puhoksen A-osan väliin sijoittuvan jalankulun alueen viitesuunnittelusta tiiviissä yhteistyössä kaupungin ja Puhoksen varauksen saajien kanssa. Uuden katualueen ja tonttien rajauksia tutkitaan varausaikana ja viimeistellään kaavamuutoksessa.
  - h. Korsholmantien korttelin ja Puotilan metroaseman alueen suunnittelua on tehtävä yhteistyössä Kaupunkiliikenne Oy:n kanssa huomioiden metroradan ja -liikenteen, metron lippuhallien ja Korsholmantien korttelin alueella olevan metroa palvelevan sähkönyöttöaseman aiheuttamat rajoitteet.

[Valitse pvm.]

## PUHOKSEN/PUOTILAN VARAUSE-

- i. Puotilan metroaseman varausalueelle syntyviä julkisia aukiotiloja ja muita yleisiä alueita toimintoineen varauksensaaja suunnittelee yhteistyössä liikenne- ja katusuunnittelu-, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu- ja asema-kaavapalvelun kanssa.
- j. Puotilan metroaseman alueella voidaan tutkia Puotilan metrokadun linjauksen muutosta nykyisin liikuntapuiston alueella olevan kuntoilupisteen kohdalle. Hankkeen tulee yhteistyössä kaupungin kanssa tutkia kuntoilupisteelle korvaava sijainti tai vaihtoehtoja sijainnille, joka voi olla myös varausalueen ulkopuolella.

## 4. Hiilineutraali Helsinki 2030 ja ilmastoviisas suunnittelu

- a. Ilmastoviisaasta suunnittelusta ja vähähiilisten ratkaisuiden edistämisestä ja soveltamisesta alueen suunnittelussa on linjattu Stoa ja Puhoksen alueen ja Itäkeskuksen alueen suunnitteluperiaatteissa. Hankkeen tulee esittää arvioitavaksi ratkaisuja tai ratkaisuvaihtoehtoja, joilla vastataan tavoitteisiin ja suunnitteluperiaatteiden linjauksiin. Painopiste tulee kohdistaa vaikuttaviin keinoihin, joilla edistetään 1) vähähiilistä rakentamista, 2) paikallisia energiaratkaisuja ja 3) luonnonmukaisia hulevesiratkaisuja.
- b. Ilmastoviisaiden, vähähiilisten ja kiertotalouteen liittyvien ratkaisuiden tulee olla teknologioiltaan ajanmukaisia rakennusten toteutusvaiheessa.
- c. Kiertotalouden osalta painotetaan ratkaisuja, jotka vähentävät päästöjä jo rakentamisvaiheessa.
- d. Alueilla tulee tutkia mahdollisuuksia paikallisille energiaratkaisuille ja kiinteistörajat ylittävälle energiayhteisölle. Erityisesti Stoa ja Puhoksen alueella tämä tulee tehdä yhteistyössä alueen muiden kehittäjien (muut varaajat ja kaupunki) kanssa.
- e. Suunnitteluryhmään tulee kiinnittää vähähiilisten energia- ja rakentamisratkaisuiden asiantuntija.
- f. Purettavien rakennusten ja rakenteiden osalta tulee tutkia yhteistyössä kaupungin kanssa mahdollisuuksia paikalliseen purkumateriaalien käsittelyyn ja/tai hyödyntämiseen. Kiertotalouden ja massojen kestävän käsittelyn tavoitteista tarkemmin Itäkeskuksen ja sen ympäristön suunnitteluperiaatteissa.
- g. Alueiden suunnittelussa tulee panostaa hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn ja monipuolisen kaupunkivihreän rakentamiseen tonteilla. Hulevesien luonnonmukaisessa käsittelyssä voidaan myös tutkia tonttirajat ylittäviä ratkaisuja yhteistyössä kaupungin kanssa.
- h. Varausalueiden suunnittelussa edellytetään kaupungin kehittämän HAVAtyökalun (Helsingin asemakaavojen vähähiilisyyden arviointimenetelmä) käyttöä.

## 5. Liikennesuunnittelu ja pysäköinti

[Valitse pvm.]

## PUHOKSEN/PUOTILAN VARAUSE-

- a. Hanke vastaa varausalueiden liikennesuunnittelusta kaupungin ohjauksessa. Puotilan metroaseman alueella suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi Itäväylän tiealue.
- b. Puotilan metroaseman alueella suunnittelussa huomioidaan mahdollisen itään liikennöivän pikaraitioitien tilavaraukset, mutta suunnitelma laaditaan nykytilanteeseen yhteensovittain. Liikennesuunnittelun ohjeita toimitetaan varaukselle ennen suunnittelun aloitusta ja niitä voidaan tarkistaa ja tarkentaa suunnittelun kuluessa.
- c. Puotilan metroaseman alueelle suunnitellaan 330 liityntäpysäköinnin auto-paikkaa alueen yhteiskäyttöisiin pysäköintilaitoksiin. Metroaseman pohjoisen sisäänkäynnin yhteyteen tai läheisyyteen suunnitellaan polkupyöräilyn liityntäpysäköintipaikkoja; ratkaisusta ja lukumäärästä neuvotellaan Kaupunkiliikenne Oy:n kanssa.
- d. Hankkeen tulee arvioida kadunvarsipysäköinnin tarpeita vieras- ja asiointipysäköintiä varten niin Korsholmantiella kuin Puotilan metroaseman alueella.
- e. Pysäköintipaikkojen (autot ja polkupyörät) määrät ja muut pysäköinnin periaatteet alueille laadittujen suunnitteluperiaatteiden mukaan.
- f. Kunkin yllä mainitun kohdan suunnitelmien laatimisen kustannusjaosta sovietaan erikseen kaupungin kanssa.

## 6. Teknistoloudellinen suunnittelu

- a. **Pohjarakentaminen ja maaperä, lähtökohtia:** Alueella maanpinnantasovaihtelee varausalueittain. Helminauhakorttelin maaperä on pääosin silttiä ja hiekkaa, jonka päällä on täyttöä. Korsholmantien korttelin maaperä on moreenia ja savea, jonka päällä on täyttöä. Puotilan metroaseman maaperä on osin hiekkaa ja silttiä, osin moreenia. Alueiden ympäristöstä löytyy jonkin verran tehtyjä pohjatutkimus ja pohjavedenmittauspisteitä. Hankkeelle tunnukset soili-järjestelmään. Alueelta ei ole tiedossa merkittävää toteutuskelpoisuutta vaarantavaa maaperän pilaantuneisuutta.
- b. **Kunnallistekniikka, lähtökohtia:** Alueen ympäristössä sijaitsee tavanomaisen kunnallistekniset verkostot sekä alueellista tarvetta palvelevia merkittäviä vesihuollon yhteyksiä. Lisäksi Korsholmantien korttelin ja Puotilan metroaseman korttelin alueilla sijaitsee metroa palvelevia toimintoja. Hanke hankkii karttakorista alueen johtokartat.
- c. **Ympäristöhäiriöt, lähtökohtia:** Alueelle kohdistuu liikennemelua alueen katu- ja liikenteestä sekä metron liikenteestä. Metro aiheuttaa erityisesti Korsholmantien korttelin ja Puotilan metroaseman alueelle mahdollisesti myös tärinää tai runkomelua. Suunnittelussa tulee varautua uuteen raitiotielinjaukseen.
- d. **Maanalaiset tilat, lähtökohtia:** Korsholmantien korttelin ja Puotilan metroaseman alueella sijaitsee metron toimintoja ja rakenteita. Alueen ympäristössä sijaitsee olemassa olevia sekä tulevaisuuteen varattuja maanalaisia tiloja ja tunneleita. Olemassa olevia ovat Kastelholmantien väestönsuoja, Itäkeskuksen uimahalli sekä metron rakenteet. Maanalaisessa yleiskaavassa 2021 on varaus Vuosaari – Hanasaari yhteiskäyttötunnelille.

[Valitse pvm.]

PUHOKSEN/PUOTILAN VARAUSE-

- e. **Rakennettavuusselvitys / pohjarakentamisen yleissuunnitelma:** Hanke esittää suunnittelualueen osalta; maaperä, uusien rakennusten perustamistavat ja tarvittaessa olemassa olevien huomiointi, pohjaveden hallinnan ratkaisut, metron rakenteiden ja toimintojen huomiointi sekä muut kohteen rakennettavuuteen vaikuttavat asiat. Korsholmantien korttelien ja Puotilan metroaseman alueen suunnitteluratkaisut tulee laatia yhteistyössä HKL ja muiden tarvittavien osapuolten kanssa.
- f. **Alustava kunnallistekniikan ja tasauksen yleissuunnitelma:** Hanke selvittää uuden maankäytön tarvitsemat kunnallistekniset muutostarpeet, laatii niistä suunnitelmakartat sekä laatii niiden kustannusarviot. Yhteensovitus katualueille tapahtuvien muutosten kanssa. Tarvittavat muuntamot integroituina rakennuksiin. Korsholmantien korttelin osalta tulee huomioida metroa palveleva sähköasema. Hanke on tarvittavissa määrin yhteistyössä verkostojen haltijoiden kanssa. Hanke laatii varausalueille tasauksen yleissuunnitelman ja tulvareittien tarkastelun. Hanke laatii varausalueille hulevesien hallinnan yleissuunnitelman. Tulee tehdä yhteistyötä alueen muiden varauksensaajien kanssa.
- g. **Meluselvitys:** Hanke laatii varausalueille liikennemeluselvityksen sekä runkometelu ja tärinäselvityksen. Ilmanlaatu asiantuntija-arviona. Meluselvitysten laadinnassa tulee tarvittaessa tehdä yhteistyötä alueen muiden hankkeiden kanssa.
- h. **Rakennetekniikka sekä palo- ja pelastustekniikka:** Hanke esittää Korsholmantien korttelin sekä Puotilan metroaseman osalta tarvittavat rakennetekniset pääperiaatteet sekä lvis, palo- ja pelastustekniset yleissuunnitelmat, jotta varmistutaan toteutettavuudesta. Yhteensovitus olemassa olevien ja uusien rakenteiden sekä maanpäällisen maankäytön kanssa.
- i. **Talous:** Hanke esittää tarvittavat kustannusarviot, joita uudesta maankäytöstä kaupungille aiheutuu

## 7. Alustavat rahoitus- ja hallintamuodot sekä alustava huoneistotyyppijakauma

- a. Puhoksen alueen asuntotuotannon alustavat rahoitus- ja hallintamuodot ovat:
  - Helminauhakortteli
    - a. Sääntelemätön omistus- ja vuokra-asuntotuotanto 100 %
    - b. Vuokratuotannon osuus enintään n. 50 %
  - Korsholmantien kortteli
    - a. Pitkäaikaisesti säännelty ARA-vuokra-asuntotuotanto
    - b. Välimuodon asuntotuotanto, josta osa asumisoikeus- ja osamistusasuntoja
    - c. Kortteleihin yhteensä toteutettavan vuokra-asuntotuotannon kokonaismäärä ei kuitenkaan saa ylittää 50 % asuntorakennus-oikeuden koko määrästä.
    - d. Tarkempi jakauma selviää selvitystyön yhteydessä, joka tehdään kolmen kuukauden kuluessa kehittämisvarauksen myöntämisestä.

[Valitse pvm.]

## PUHOKSEN/PUOTILAN VARAUSE-

- b. Puotilan metroaseman alueen asuntotuotannon alustavat rahoitus- ja hallintamuodot ovat:
    - a. 50 % sääntelemätön omistus- ja vuokra-asuntotuotanto
    - b. 30 % välimuodon asuntotuotanto, josta vähintään 50 % asuminen- ja/tai osaomistusasuntoja
    - c. 20 % pitkäaikaisesti säännelty ARA-vuokra-asuntotuotanto
    - d. Kortteleihin yhteensä toteutettavan vuokra-asuntotuotannon kokonaismäärä ei kuitenkaan saa ylittää 50 % asuntorakennus-oikeuden koko määräästä.
  - c. Alueen ja hankkeiden ominaisuuksista riippuen perheasuntojen osuus voi vaihdella 45-55 % ja niiltä vaadittava asuntojen keskipinta-ala on noin 65-75 h-m<sup>2</sup>.
  - d. Muiden kuin perheasuntojen huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen.
  - e. Kaikkien hankkeiden osalta varmistetaan riittävä huoneistotyyppien monipuolisuus.
  - f. 75 % yksioista tulee toteuttaa asuntoina, joiden pinta-ala on vähintään 30 h-m<sup>2</sup>.
    - Yksioiden pinta-alat voivat olla myös pienempiä, mikäli on varmistettu että ne ovat asuttavuudeltaan hyviä (esim. sisältävät asuttavuutta parantavana erillisen alkovin).
  - g. Tonttikohtaiset rahoitus- ja hallintamuodot päätetään tonttivarauksen yhteydessä
8. Toteutuksen reunaehdot
- a. Varausaikana tulee laatia kortteleihin vaiheistussuunnitelma
  - b. Asuntokehityksen tulee laatia kullekin alueelle tasapuolinen tonttien jakoesitys Toteuttajien (Bonava, Eke, Y-Säätiö ja Sato) kesken ja esitellä se Helsingin kaupungin hyväksyttäväksi. Mahdolliset myöhemmin varattavat tontit ja kiinteistökaupat tai tonttien vuokraukset tehdään suoraan Helsingin kaupungin ja kunkin Toteuttajien kesken ja kukin Toteuttaja vastaa kohteensa toteutussuunnittelusta ja toteutuksesta yksin.
  - c. Varausaikana tulee erityisesti tutkia Korsholmantien korttelin toteuttamiskelpoisuutta
9. Vuorovaikutus ja tiedotus
- a. Kehittämisvarauksen aikana käynnistetään asemakaavoitus ja siihen liittyvä vuorovaikutusprosessi. Lakisääteisen ja Helsingin kaupungin kaavaprosesseille tyypillisen kuulemisen ja vuorovaikuttamisen lisäksi panostetaan alueen asukkaiden ja toimijoiden sekä alueella asioivien tavoittamiseen. Tavoitteena on Itäkeskuksen ja sen ympäristön suunnitteluperiaatteiden kirjauksen mukaisesti *"sosiaalinen ja kulttuurinen kestävyys, jonka määrittelyssä hyödynnetään nykyisten asukkaiden ja alueella toimivien eri tahojen näkemyksiä"*. Viestinnässä

[Valitse pvm.]

PUHOKSEN/PUOTILAN VARAUSE-

- ja vuorovaikutuksessa on huomioitava alueen maahan muuttaneiden asiakkaiden ja asukkaiden merkittävä osuus ja vieraskielisten saavutettavuus.
- b. Kehittämismääräyksen saajan tulee varata riittävästi resursseja viestintään ja vuorovaikutukseen yllä kuvatut lähtökohdat ja tavoitteet huomioiden. Hankkeen suunnittelijaryhmään tulee kiinnittää vuorovaikutuksen ja viestinnän asiantuntija tai asiantuntijoita.
  - c. Hankkeen tulee varautua alustavasti keväällä 2023 kaupunkilaisille suunnatun tapahtuman järjestämiseen Puhoksen ja Stoa-alueella. Tapahtuman sisällöstä ja toteutuksesta vastaavat kehittämissuunnitelmien saajat yhteistyössä kaupungin kanssa.
  - d. Määräyksen ja suunnittelun alkuvaiheessa kehittämissuunnitelmien saajat ja kaupunki neuvottelevat ja laativat yhteisen vuorovaikutus- ja viestintäsuunnitelman.

#### 10. Placemaking ja väliaikaistilanteiden suunnittelu

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

11. Määräyksen saaja on tietoinen alueella voimassa olevista maanvuokrasopimuksista.

12. Kehittämissuunnitelmien saajalle sekä tämän kehittämissuunnitelman aikana esittämille toteuttajakumppaneille varataan alustavasti mahdollisuus toteuttaa enintään noin 105 000 k-m<sup>2</sup> (ml. asuntotuotanto, liiketilat ja toimitilat) uudisrakentamista varausalueelle muodostettaviin kiinteistöihin, pysäköinti- ja huoltoratkaisuineen. Mikäli alueelle on mahdollista

[Valitse pvm.]

PUHOKSEN/PUOTILAN VARAUSE-

osoittaa enemmän rakennusoikeutta, päättää kaupunki sen varaamisesta erikseen. Kaupunki päättää erikseen muiden viitesuunnittelualueen tonttien varaamisesta.

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

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