

Kunta  
**Helsinki**

Kuntanumero  
**091**

Maakunta  
**Uusimaa**

Hakemus ehdollisen varauksen saamiseksi (hankevalinta)

Hakemus korkotukilainan hyväksymispäätökseksi (rahoituspäätös)

Diaarinumero \_\_\_\_\_

<b>Toimenpide</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Rakentaminen <input type="checkbox"/> Hankinta <input type="checkbox"/> Perusparantaminen				
<b>Kohdetyyppi</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Vuokratalo <input type="checkbox"/> Asumisoikeustalo <input type="checkbox"/> Osaomistustalo				
<b>Käyttö</b>	<input type="checkbox"/> Tavanomainen asuminen <input checked="" type="checkbox"/> Erityisasuminen, erityisryhmä(t) <sup>1)</sup> Opiskelijat				
<b>Hakijatiedot</b>	Lainanhakija <b>KOY Ylioppilashuone Alina</b>			Y-tunnus <b>2989176-7</b>	
	Kohteen nimi <b>KOY Ylioppilashuone Alina</b>				
	Hakijayhtiön perustaja(t) ja omistusjakauma % <b>Helsingin Varsinaissuomalainen ylioppilashuonesäätiö sr, 100 %</b>			Y-tunnus <b>0821611-3</b>	
	Hakijayhtiön tuleva omistaja, jos perustaja myy sen ennen korkotukilainapäätöstä ja omistusjakauma %			Y-tunnus	
	Hankittavien asuntojen omistaja ennen hankintaa				
<b>Yhteystiedot</b>	Rakennuttaminen, yhdyshenkilö <b>Mikko Turunen</b>		Yhdyshenkilön sähköpostiosoite <b>mikko.turune@fimpec.fi</b>		Puhelin <b>040 8447566</b>
	Osoite <b>Fimpec Oy, Hämeentie 19, 00500 Helsinki</b>				
<b>Rakennuspaikka</b>	Katuosoite, postinumero ja postitoimipaikka <b>Välimerenkatu 15, 00180 Helsinki</b>				
	Hallinta <input type="checkbox"/> oma <input checked="" type="checkbox"/> vuokrattu <input type="checkbox"/> ostetaan <input type="checkbox"/> vuokrataan				
	Myyjä-/vuokraajataho <input checked="" type="checkbox"/> kunta <input type="checkbox"/> valtio <input type="checkbox"/> srk <input type="checkbox"/> yksityinen <input type="checkbox"/> muu, mikä?				
	Kiinteistötunnukset (tontti, tila, määräala)		tontti 20017/16		
	Kaavallinen valmius rakentamiseen / perusparantamiseen <input checked="" type="checkbox"/> on <input type="checkbox"/> ei, miksi				
	Rakennusoikeus: sallittu <b>2900</b> k-m <sup>2</sup> , arvioitu käyttö <b>3480</b> k-m <sup>2</sup>				
<b>Perusparannushankkeen perustiedot</b>	Talotyyppi	Kpl	Kerroksia	Valmistumisvuosi	Huoneistojen lkm
	<input type="checkbox"/> Kohteessa on tehty kuntoarvio ja PTS-ehdotus			Kuntoarvion pvm	

1) Täytetään myös lomakkeet ARA 71 ja ARA 55

<b>Laajuustiedot (tilaohjelmasta)</b>	Asuntojen lukumäärä <sup>1)</sup> 110 kpl, joista erityisryhmille 110 kpl
	Asuntoala yhteensä <sup>2)</sup> 2607 as.m <sup>2</sup> Keskipinta-ala 23,7 as.m <sup>2</sup> /asunto
	Ei tuettavat tilat (esim. liiketilat) 150 hum <sup>2</sup> Kohteen nettoala hum <sup>2</sup> Asuntoala/nettoala
<b>Hintatiedot</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Sisältää ALV <input type="checkbox"/> Ei sisällä ALV (Tavanomainen asuminen -kohteissa erillinen selvitys ALV-palautuksen perusteista ja tiloista, joihin palautus perustuu)
	Asunto-osa - uudisrakentamisen / perusparantamisen tavoitehinta <sup>3)</sup> 14.133.000 € 5.421,17 €/as.m <sup>2</sup>
	- tonttikustannukset (ostohinta / vuokra rakentamisajalta) 171.000 € 65,59 €/as.m <sup>2</sup>
	- yhteensä / hankinta-arvo 14.304.000 € 5.486,77 €/as.m <sup>2</sup>
	Ei tuettavat tilat (esim. liiketilat), kustannukset yhteensä 500.000 € 3.333,33 €/hum <sup>2</sup>
	Hankittavan kiinteistön / hankittavien osakkeiden hankintahinta € €/as.m <sup>2</sup>
<b>Toteutusmuoto</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Urakkakilpailu <input type="checkbox"/> Neuvottelu-urakka <input type="checkbox"/> Oma työ <input type="checkbox"/> Muu, mikä
<b>Toteutus-ajankohta</b>	Alustava toteutusaikataulu (kk/v – kk/v) 03/2020 - 8/2021 Kesto (kk) 18
<b>Rahoitus</b>	<b>Korkotukilaina</b> ARA korkotuki, lainoittaja kilpailutetaan 12.873.600 € 87,0 %
	<b>Investointi-avustus</b> ARA avustus 1.430.400 € 9,7 %
	<b>Muu rahoitus</b> Mistä haettu / saatu Oma rahoitus liiketilaa varten 500.000 € 3,4 %
	<b>Rahoitus yhteensä</b> 14.804.000 € 100 %
<b>Allekirjoitus</b>	Paikka ja päiväys Helsinki 22.5.2019
	Tulevan omistajan allekirjoitus <sup>4)</sup>
	Nimen selvennys Ilari Ahola / KOY Ylioppilashuone Alina

#### KUNNAN LAUSUNTO

Kunta puoltaa hakemuksen hyväksymistä	
<input type="checkbox"/> kyllä <input type="checkbox"/> ei	<input type="checkbox"/> kohde sijaitsee infra-avustusalueella
Lausunto	
Päiväys	Leima
Allekirjoitus	
Nimen selvennys	

1) Perusparannushankkeissa pp:n jälkeen; ryhmäkotiratkaisujen osalta asuntojen lukumäärä = henkilökohtaisten asuintilojen lukumäärä.

2) Asuinhuoneistojen pinta-ala yhteensä; ryhmäkotien osalta asuntoalaan lasketaan henkilökohtaisten tilojen lisäksi yhteiset keittiö-, ruokailu- ja oleskelutilat niitä yhdistävine käytävineen.

3) Sisältää myös liittymis- ja hankerahoituskustannukset.

4) Silloin kun rakennusliike omistaa yhtiön osapäätökseen saakka, tulee ennen lainavaruksen hakua olla esisopimus omistuksen siirrosta rakennusliikkeen ja lopullisen omistajan välillä. Molemmat osapuolet allekirjoittavat lainavarausta varten jätettävän lomakkeen.

# KOY Ylioppilashuone Alina

sijainti: Välimerenkatu 15, Helsinki

tontti: 20017/16

Laadukkaita opiskelija-asuntoja Jätkäsaareen

Hankkeen omistaja: KOY Ylioppilashuone Alina, jonka omistaa täysin Helsingin Varsinaissuomainen Ylioppilashuonesäätiö sr  
Pääsuunnittelija: Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy / Ulla Saarinen  
Rakennuttajakonsultti: Fimpec Oy



## Hankkeen kuvaus

Hankkeen tavoitteena on rakennuttaa näyttävä ja elinkaarikestävä 8-kerroksinen opiskelija-asuinkerrostalo Jätkäsaareen Välimerenkadulle kortteliin 20017 tontille 16.

Tontin rakennusalueelle sijoittuvat myös 2010-luvulla rakennetut ja käytössä olevat kaksi rakennusta: raitiotien sähköistysasema sekä hissikuilu syvällä sijaitsevaan maanalaiseen parkkiluolaan. Lisäksi naapuritontilla sijaitsee 1990-luvulla rakennettu pysäköintilaitos, jonka pihakannenalaiset pysäköintitilat ulottuvat osin tontille, kuitenkin rakennusalueen ulkopuolelle.

Rakennusoikeus: 2 900 k-m<sup>2</sup>

Kerroslukku: VIII ½

Tontin hallintamuoto: Vuokra (Opiskelija-asuntoja / ARA), tontin omistaja: Helsingin kaupunki

Asuntojen lukumäärä: 110, joista 104 yksiötä ja 6 kaksiota.

Hankkeessa toteutetaan myös kaavan vaatima liiketila pohjakerrokseen.

Hankkeen rahoitus toteutetaan ARA:n pitkäaikaisella korkotukilainalla ja erityisryhmien investointiavustuksella. Liiketilainvestointi toteutetaan erillisellä rahoituksella.

## Pääjulkisivumateriaalit

Tiilimuoraus

## Rakennuksen massoittelu ja julkisivujen arkkitehtoniset periaatteet

Rakennus sijoittuu Välimerenkadun varteen sen suuntaisesti. Rakennus ulottuu päädyistään kiinni Laivapojanaukion ja Messitytönkujan tontin rajoihin. Sisäänkäynnit katualueelta sekä varasto- ja talotekniset tilat sijoittuvat rakennuksen keskiosaan olemassa olevien sähköistysaseman ja porraskuilurakennuksen väliin. Kattoterassi sijoittuu rakennusmassan länsipäähän.

## Pihasuunnitelman periaatteet

Tontin piha-alue on hyvin pieni ja siihen ei mahdu leikki- ja oleskelualueita. Ulko-oleskelu sijoittuu rakennuksen ylimpiin kerroksiin kattoterassin ja -puutarhan yhteyteen. Tontin jäteputkikeräysjärjestelmän jätteensyöttöpiste sijoitetaan pihan puolelle Messitytönkujan päättyyn.

## Ajoneuvo- ja polkupyöräpaikat

Autopaikka (inva-ap, 1 kpl) sijoittuu maanalaiseen kalliopysäköintilaitokseen.

Polkupyöräpaikat sijoitetaan omalle tontille varastoihin ja piha-alueelle.

## Asemakaavatiedot

Asemakaava nro 12272, saanut lainvoiman 12.8.2016

Tontin käyttötarkoitus AKS, erityisasumisen korttelialue

Hanke:  
6 1 Välimerenkatu 15, ARA, VE F liiketila,  
kattopuutarh

Välimerenkatu 15

Vaihe: Hankesuunnittelu  
Paikkakunta: Helsinki  
Haahtela-ind.: 103,0 / 1.2019  
Hintataso: 104,0 / 5.2019  
Laaajuus: 4 048 m2, 4 810 brm2, 17 374 rm3  
Hankekoko: 4 810 brm2  
Jakaja: 2 711 hum2

## PERUSTAMISKUSTANNUKSET, UUDIS - PÄÄRYHMITÄIN

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/hum2	%
<b>B1 Rakennuttajan kustannukset</b>			
Suunnittelu ja tutkimukset	526 000	194	4,4
Rakennuttaminen ja valvonta	281 000	104	2,3
Liittymismaksut	107 000	39	0,9
Muut rakennuttajan kustannukset			
<b>Yhteensä</b>	<b>915 000</b>	<b>338</b>	<b>7,6</b>
<b>B2 Rakennustekniset työt</b>			
1 Aluetyöt	66 000	24	0,5
1 Rakennuksen maatyöt	50 000	18	0,4
2 Perustukset ja kellarin erityisrakenteet	740 000	273	6,2
3 Runko- ja vesikattorakenteet	2 437 000	899	20,3
4 Täydentävät rakenteet	1 030 000	380	8,6
5 Sisäpuoliset pintarakenteet	913 000	337	7,6
6 Kalusteet, varusteet, laitteet	616 000	227	5,1
7 Konetekniset työt	531 000	196	4,4
8,9 Työmaan käyttö- ja yhteiskust.	1 026 000	378	8,5
Kate	1 319 000	487	11,0
<b>Yhteensä</b>	<b>8 728 000</b>	<b>3 219</b>	<b>72,7</b>
<b>B3 LVI-työt</b>			
71 Lämmityslaitteet	132 000	49	1,1
71 Vesi- ja viemäryöt	549 000	203	4,6
71 Muut putkityöt	237 000	87	2,0
72 Ilmanvaihtotyöt	199 000	73	1,7
72 Säätlaitteet	48 000	18	0,4
72 Muut iv-työt	88 000	32	0,7
<b>Yhteensä</b>	<b>1 253 000</b>	<b>462</b>	<b>10,4</b>

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/hum2	%
<b>B4 Sähkötyöt</b>			
Valaistus	105 000	39	0,9
Sähkön jakelu	60 000	22	0,5
Sähkökeskukset	129 000	48	1,1
Muu sähkö	206 000	76	1,7
<b>Yhteensä</b>	<b>499 000</b>	<b>184</b>	<b>4,2</b>
<b>B5 Erillishankinnat</b>	<b>37 000</b>	<b>14</b>	<b>0,3</b>
<b>B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä</b>	<b>11 433 000</b>	<b>4 217</b>	<b>95,2</b>
<b>Muut kustannukset</b>			
<b>Tontti</b>	171 000	63	1,4
<b>Toimintavarustus</b>			
<b>Toiminnan ylläpito</b>			
<b>Rahoitus</b>	181 000	67	1,5
<b>Hankevaraukset</b>	221 000	82	1,8
<b>Muut kustannukset</b>	<b>573 000</b>	<b>211</b>	<b>4,8</b>
<b>PERUSTAMISKUSTANNUKSET</b>	<b>12 007 000</b>	<b>4 429</b>	<b>100,0</b>
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	2 797 000	1 032	
<b>PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ</b>	<b>14 804 000</b>	<b>5 461</b>	

Rakennushanke (nimi, apunimi) KOY Ylioppilashuone Alina	Rakennushankkeen Y-tunnus 2989176-7	Dnro / /
Erityisryhmä Opiskelijat	Asuntoala yht., asm <sup>2</sup> (sisältää avustetut palvelutilat) 2 607,0	Asuntojen lkm 110

**ALUSTAVA TALOUSARVIO RAKENTAMISVAIHEEN JÄLKEISTÄ TÄYTTÄ TILIKAUTTA VARTEN  
1.1.2022 - 31.12.2022**

ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT	€/asm <sup>2</sup> /kk	12 kk yhteensä, €
<b>A. RAHOITUSKUSTANNUKSET</b>		
1. Haettavan korkotukilainan korot	7,12	222 742
lyhennykset *	4,94	154 543
lainan määrä 12 873 600		
2. Muun otettavan lainan korot	0,00	0
lyhennykset	0,00	0
lainan määrä 500 000		
3. Jo olemassa olevien lainojen korot (perusparannuskohteessa)	0,00	0
lyhennykset	0,00	0
lainan määrä		
4. Laskelmassa oletettu avustuksen määrä		1 430 400
<b>Rahoituskustannukset yhteensä</b>	<b>12,06</b>	<b>377 285</b>
<b>B. HOITOKUSTANNUKSET</b>		
Tontin vuokra	2,49	77 897
Kiinteistövero	0,39	12 201
Hallintokulut (henkilöstö ja muut)	0,47	14 703
Isännöinnistä aiheutuneet kustannukset	0,43	13 452
Huollosta aiheutuneet kustannukset	1,15	35 977
Lämmityskustannukset	1,43	44 736
Sähkökustannukset	0,38	11 888
Vesi- ja jätevesimaksut	0,67	20 960
Muut hoitokulut	0,04	1 251
<b>Hoitokustannukset yhteensä</b>	<b>7,45</b>	<b>233 066</b>
C. RAHASTOINTI (korjauksiin varautuminen)	0,00	0
<b>ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT YHTEENSÄ</b>	<b>19,51</b>	<b>610 351</b>

ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT	yksikkö	määrä	€/yks./kk	12 kk yhteensä, €
Vuokratulot asuinhuoneistoista ja avustetuista palvelutiloista (ennen mahd. tasausta)	asm <sup>2</sup>	2 607,0	19,51	610 351
Vesimaksutulot asukkailta	hlöä	0	0,00	0
Autopaikkatulot asukkailta				
Avopaikka	kpl	0	0,00	0
Katospaikka	kpl	0	0,00	0
Autotalli	kpl	0	0,00	0
Muut käyttömaksut asukkailta	xxx	0,0	0,00	0
Arvioidut muut tulot				
xxx	xxx	0,0	0,00	0
<b>ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT</b>		<b>€/asm<sup>2</sup>/kk</b>	<b>19,51</b>	<b>610 351</b>
	Vuokrausaste	100 %	0,00	0
<b>ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT YHTEENSÄ</b>		<b>€/asm<sup>2</sup>/kk</b>	<b>19,51</b>	<b>610 351</b>

<b>ARVIO ASUKKAALTA PERITTÄVÄSTÄ VUOKRASTA</b>		
--	--	--

\*Lisätietoja, miten lyhennys on laskettu  
40 vuoden laina. Laskenta ARA laskurin avulla.

Allekirjoitus ja päivämäärä  
22.5.2019

Kunta	Kuntakoodi
Helsinki	091

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) edellyttää kunnan sosiaali- ja terveystoimen lausunnon hankkeesta silloin, kun hakemuksessa on kyse tukiasumisesta, palveluasumisesta tai tehostetusta palveluasumisesta (tukiluokat II, III ja IV). Lausunnolla varmistetaan, että hanke on kunnan palvelurakenteen kannalta pitkäkestoinen ja tarkoituksenmukainen.

Tämä lomake täytetään kaikkien erityisryhmien osalta. Lisäksi ikääntyneiden henkilöiden asumishankkeissa täytetään lomake ARA 55a ja kehitysvammaisten ja autismin kirjon henkilöiden asumishankkeissa täytetään lomake ARA 55b.

Lausunnosta tulee käydä ilmi ainakin seuraavat asiat:

Tuenhakija	Y-tunnus	Kohderyhmä, jota lausunto koskee
KOY Ylioppilashuone Alina	2989176-7	Opiskelijat

Miten kunnan asuntopolitiikassa tai vastaavassa, kuten erityisryhmien asumisen suunnitelmassa, on pitkällä aikavälillä huomioitu erityisryhmien asuntotarpeet? (Lyhyt kuvaus)

### 1. KOHDERYHMÄN ASUNTOJEN TARVE

Taulukko 1. Kohderyhmän asuntojen tarve tällä hetkellä ja pitkällä aikavälillä

	2015	2020	2030	2040
Tehostettu palveluasuminen (autettu asuminen)				
Palveluasuminen (ohjattu asuminen)				
Tuettu asuminen (tukiasuminen)				

Taulukko 2. Tällä hetkellä asuntoa jonottavat

	Lukumäärä (hlöä)
Terveyskeskuksessa/sairaalassa	
Erikoissairaanhoidon yksikössä / -sairaalassa	
Vanhainkodissa	
Kehitysvammaisten laitoksessa	
Muussa laitospöimäisessä asumisratkaisussa	
Epätarkoituksenmukaisessa asumisratkaisussa	
Kotona	
Muualla, missä?	

Onko kunnan olemassa oleva asuntokanta (esim. kunnan vuokra-asuntokanta, laitosrakennukset ja erityisryhmien asuntokohteet) käyty läpi (kyllä/ei) \_\_\_\_\_

Voisiko tämän hankkeen toteuttaa olemassa olevien tilojen peruskorjauksena? kyllä \_\_\_\_\_ ei \_\_\_\_\_





## 2. HANKKEEN TIEDOT

- asukasmäärä haettavaan kohteeseen eriteltynä (kuinka monta henkilöä tulee laitoksesta, kotoa, muusta asuinyksiköstä)

Opiskelija-asuntohanke. Asuntoja yhteensä 110 kpl joista yksiöitä 104 kpl ja kaksioita 6 kpl. Asukasmäärä arviolta 116 asukasta.

- kuinka monelle on tehty yksilöllinen avun ja tuen tarpeen arviointi, lukumäärä

Opiskelija-asunto hanke. Ei arviointia.

- arvioitu henkilöstötarve kohteessa erityisryhmittäin (henkilöstön mitoitus suhteessa asukkaisiin)

- asumisyksikön sijainti kunnassa (etäisyys palveluihin), vapaamuotoinen selvitys (voi liittää kartan)

Asumisyksikkö sijaitsee keskeisellä paikalla Helsingin Jätkäsaarella, os. Välimerenkatu 15, Helsinki. Julkiset yhteydet ovat alueella erittäin hyvät ja palveluiden saavutettavuus lyhyen / kohtuullisen matkan päässä.

## 3. HANKKEEN PALVELUJEN JÄRJESTÄMINEN

- suunnitelma tai selvitys hoitopalveluista

Opiskelija-asuntokohde. Ei hoitopalveluja.

- toteutetaanko palvelut kunnan omana työnä, ostopalveluna vai palvelusetelinä

- onko palveluista voimassa olevaa sopimusta (hankekohtainen sopimus)

- miten palvelujen hankinta toteutetaan, esim. hankintatapa ja ajankohta (jos ei ole tiedossa, selvitys toimitettava jälkikäteen ARAan)

**4. PALVELUASUNTOJEN ASUKASVALINNAT**

Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Erityistä tukea asumisessaan tarvitsevilta palveluasunnon hakijoilta selvitetään **asunnon tarpeen lisäksi tulot ja varallisuus**, hakijoiden kesken suoritetaan keskinäinen vertailu ja heidät asetetaan asunnon saamiseksi etusijajärjestykseen **asukasvalintasäännösten** perusteella.

www.ara.fi Opas arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoihin

Onko paikkakunnalla riittävästi vapaarahoitteisia palveluasuntoja sellaisille henkilöille, jotka eivät täytä valtion tukemille asunnoille asetettuja asukasvalintaperusteita? \_\_\_\_\_

**5. LYHYT PERUSTELU HANKETTA PUOLTAVISTA SEIKOISTA****6. ONKO LAUSUNNOSSA HUOMIOITU TULEVA SOTE-RATKAISU**

(KYLLÄ/EI) \_\_\_\_\_

MITEN

**7. SITOUTUUKO KUNTA HANKKIMAAN PAIKAT HAETTAVASTA KOHTEESTA**

(KYLLÄ/EI) \_\_\_\_\_

**8. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS**

Lomake toimitetaan hakemuksen mukana postitse osoitteella ARA, PL 30, 15141 Lahti  
sekä excel-muodossa sähköpostilla saara.nyysola@ara.fi

Paikka ja päiväys

Sote-johtajan allekirjoitus ja nimenselvennys sekä yhteystiedot

--	--



## K20017 / T14: Koy Ylioppilashuone Alina

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - HTC SANTA MARIA, TAMMASAARENKATU 5 - 00180 HELSINKI - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

KANSILEHTI  
LUONNOS 16.05.2019



## K20017 / T14: Koy Ylioppilashuone Alina

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - HTC SANTA MARIA, TAMMASAARENKATU 5 - 00180 HELSINKI - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

SIJAINTI KAUPUNKIRAKENTEESSA  
LUONNOS 16.05.2019

## Koy Ylioppilashuone Alina / Välimerenkatu 15, 20017 tontti 14

### Hankkeen kuvaus

8-kerroksinen asuinkerrostalo Jätkäsaareen Välimerenkadulle kortteliin 20017 tontille 14.

Rakennuspaikalle sijoittuvat 2010-luvulla rakennetut, käytössä olevat raitiotien sähköistysasema sekä kalliopysäköinnin porraskuilu.

Naapuritontilla sijaitsee 1990-luvulla rakennettu pysäköintilaitos jossa myös maanalaista pysäköintiä.

#### Tontti 14

Rakennusoikeus	2900 k-m <sup>2</sup>
Kerrosluku	VIII ½
Hallintamuoto	Vuokra (Opiskelija-asuntoja / ARA)
Asuntojen lukumäärä	110

### Pääjulkisivumateriaalit

1. Tiilimuuraus

### Rakennuksen massoittelu ja julkisivujen arkkitehtoniset periaatteet

Rakennus sijoittuu Välimerenkadun varteen sen suuntaisesti. Rakennus ulottuu päädyistään kiinni Laivapojanaukion ja Messityönkujan tontin rajoihin.

Sisäänkäynnit katualueelta sekä varasto- ja talotekniset tilat sijoittuvat rakennuksen keskiosaan olemassaolevien sähköistysaseman ja porraskuilarakennuksen väliin.

Kattoterassi sijoittuu rakennusmassan länsipäähän.

### Pihasuunnitelman periaatteet

Tontin piha-alue on hyvin pieni ja siihen ei mahdu leikki- ja oleskelualueita. Ulko-oleskelu sijoittuu rakennuksen ylimpiin kerroksiin kattoterassin ja kattopuutarhan yhteyteen.

Tontin jäteputkikeräysjärjestelmän jätteensyöttöpiste sijoitetaan Messityönkujan puoleiselle osalle.

### Ajoneuvo- ja polkupyöräpaikat

Autopaikat (inva-ap) sijoittuu maanlaiseen kalliopysäköintilaitokseen.

Polkupyöräpaikat sijoitetaan omalle tontille varastoihin ja piha-alueelle.

### Asemakaavatiedot

Asemakaava nro 12272, saanut lainvoiman 12.8.2016

Tontin käyttötarkoitus AKS, erityisasumisen korttelialue



VALOKUVA LAIVAPOJANAUKIOLTA ITÄÄN  
Etualalla sähköistysasema.



VALOKUVA MESSITYÖNKUJALTA ETELÄÄN  
Etualalla kalliopysäköinnin porraskuilu.



VALOKUVA VÄLIMERENKADULTA TONTILLE LÄNTEEN.

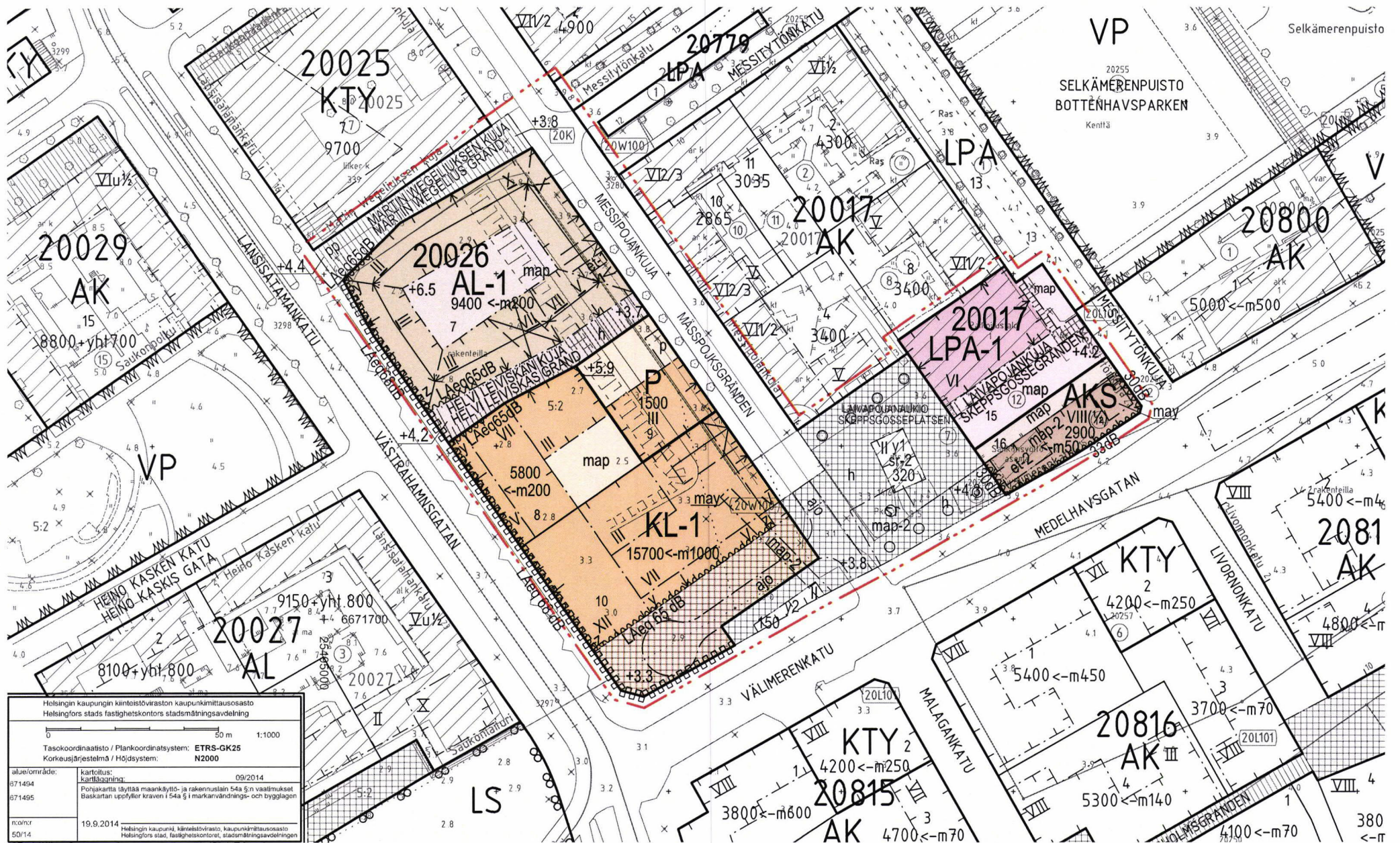


VALOKUVA VÄLIMERENKATUA PITKIN KOILLISEEN.

## K20017 / T14: Koy Ylioppilashuone Alina

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - HTC SANTA MARIA, TAMMASAARENKATU 5 - 00180 HELSINKI - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

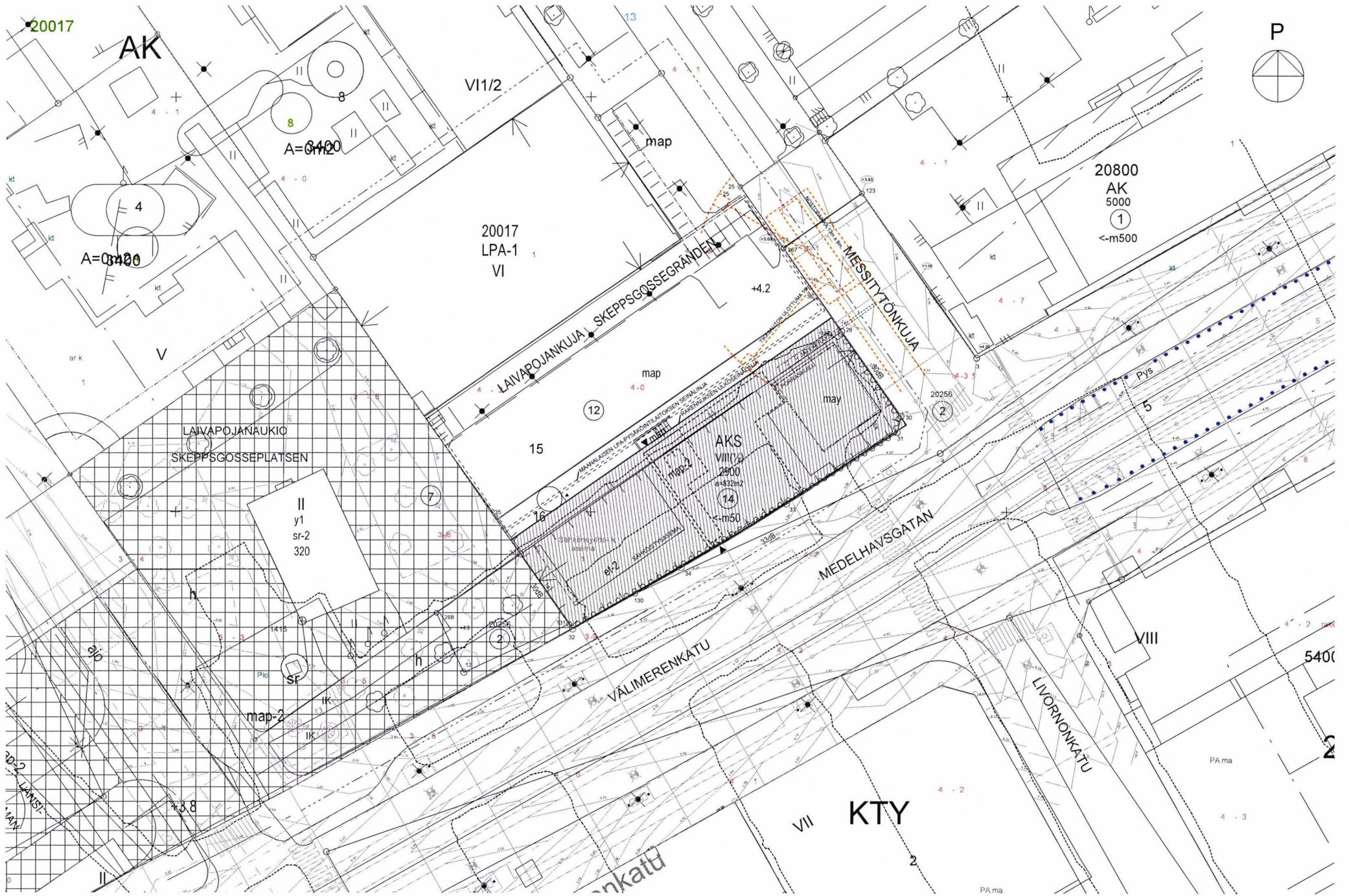
HANKESELOSTUS ja VALOKUVIA TONTILTA  
LUONNOS 16.05.2019



### K20017 / T14: Koy Ylioppilashuone Alina

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - HTC SANTA MARIA, TAMMASAARENKATU 5 - 00180 HELSINKI - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

OTE ASEMAKAAVASTA  
LUONNOS 16.05.2019



**K20017 / T14: Koy Ylioppilashuone Alina**

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - HTC SANTA MARIA, TAMMASAARENKATU 5 - 00180 HELSINKI - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

ASEMAPIIRROS 1:400  
LUONNOS 16.05.2019



# Jätkäsaari K20017 tontti 14: Välimerenkatu 15

Rakennuttaja:

Koy Ylioppilashuone Alina / Varsinaissuomalaisten ylioppilaiden / osakunnan säätiö

Hallintamuoto: "ARA" vuokra-asunnot

## Poikkeamat asemakaavasta / tontti 14:

### 1. Rakennusoikeuden ylitys

Esitetään asemakaavassa esitettyyn rakennusoikeuteen (2900km<sup>2</sup>) n. 580km<sup>2</sup> ylitystä joka on 20% ylitys asemajaavan sallimasta kerrosalasta.

#### Perustelu:

Tontilla sijaitsee olemassa olevat raitiotien sähköistysasema sekä Jätkäsaaren kalliopysäköinnin porraskuilurakennus. Tontilla säilytettävien rakennusten väliin jäävälle tontin rakennusalalle ei pysty maantasoon sijoittamaan kuin yhden porrashuoneen. Tämä johtaa väistämättä yhden portaan ja keski- tai sivukäytävän ratkaisuun.

Pitkä sivu- tai keskikäytävä kasvattaa porrashuoneen kerrosalaa verrattuna siihen, että hanke toteutettaisiin kahdella pienellä porrashuoneella. Varsinkin jos porrashuoneesta ja porraskäytävästä tehdään suunnitelman mukainen valoisa ja viihtyisä kasvaa sen viemä kerrosala yli kaksin kertaiseksi kahden tehokkaan porrashuoneen ratkaisuun verrattuna.

Esitetyssä ratkaisussa porrashuoneesta tulee valoisa ja viihtyisä. Porraskäytävien päässä olevat ikkunat tuovat valoa käytävään. Keskikäytävä ratkaisu tuottaa opiskelija-asunnoille tilaohjelman ja tarpeet huomioiden myös parempia asuntoratkaisuja verrattuna pienempään ja tehokkaampaan porrashuoneratkaisuun.

Rakennusoikeuden ylitys mahdollistaa vaikealle tontille viihtyisämmän, valoisamman ja kaupunkikuvallisesti mielenkiintoisemman ratkaisun. Samalla saadaan myös mahdollisuus parempiin asuntoratkaisuihin, kun porrashuonetilaa ei tarvitse keinotekoisesti pyrkiä pienentämään siirtämällä sitä asuntojen puolelle.

### 2. Rakennusalan ylitykset

Rakennus ylittää rakennusalan noin 2 metrillä omalla tontilla nurkkapisteiden 26 ja 27 välillä.

#### Perustelu:

- Tontilla olemassa oleva raitiotien sähköistysasema on rakennettu kiinni rakennusalan rajaan sekä Jätkäsaaren kalliopysäköinnin porraskuilurakennus on rakennettu lähes kiinni rakennusalaan.

- Suunniteltavan uuden rakennuksen ulkoseinälinjan perustuksia ja kantavia rakenteita ei pysty sijoittamaan asemakaavan mukaisen rakennusalan sisälle koska olemassa olevat rakennukset on säilytettävä. Uuden rakennuksen rakenteet tulee sovittaa tontilla säilytettävien rakennusten suhteen. Tämä johtaa rakennusalan vähäiseen ylitykseen paikoitustontin puolella.

- Tontin rajaan jää noin 3m etäisyys.

Rakennus ylittää vähäisessä määrin rakennusalan ja tontin rajan ja ulottuu katualueen päälle yli 7 metrin korkeudessa Välimerenkadun ja Messikujan risteyksessä.

#### Perustelu:

- Rakennus noudattaa tontin rajaa K-3 kerroksen tasolla. 3-kerroksen tasolla noin 7 metrin korkeudessa rakennus työntyy pieneltä osin ulokkeena tontin rajan yli. Tämä pieni rakennuksen uloke muodostaa kaupunkikuvallisesti mielenkiintoisen ja dramaattisen päätteen Välimerenkadulle.

### 3. Poikkeaminen asuntojen keskipinta-alasta

Asemakaavan mukaan tonteilla asuntojen huoneistoalasta vähintään 50% tulee toteuttaa asuintoimistoissa, joissa on keittiön /keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80k-m<sup>2</sup>.

#### Perustelu:

- Hanke on opiskelija-asunto kohde. Kohteen asunnot koostuvat pääosin yksioista sekä muutamista kaksioista. Opiskelijat ovat pääosin lapsettomia ja kysytyin asumismuoto on pieni yksiö. Soluasunnoille ei ole kysyntää.

- Asunnot sijoittuvat hyvien julkisten liikenneyhteyksien läheisyyteen (raitiovaunu, metroasema Ruoholahdessa)

### 4. Poikkeaminen tonttien autopaikkamääräyksistä.

Poikkeama asemakaavan autopaikkamääräyksestä: Opiskelija-asuntolat 1ap / 600k-m<sup>2</sup>.

Hankkeelle osoitetaan yksi liikuntaesteiselle varattu paikka Jätkäsaaren kalliopysäköintilaitokseen. Muuten hanke toteutetaan autottomana.

#### Perustelu:

- Hanke on opiskelija-asunto kohde. Opiskelijat ovat nuoria julkisen liikenteen käyttöä ja yhteiskäyttöautoa suosivaa asukasryhmää.

- Tontti sijoittuu erinomaisten julkisten liikenneyhteyksien läheisyyteen (raitiovaunu, metroasema Ruoholahdessa).

- Hankkeelle osoitetaan yksi liikuntaesteiselle varattu autopaikka Jätkäsaaren kalliopysäköintilaitokseen.

### 5. Ullakolle rakentaminen

Poikkeama asemakaavamääräyksestä: "Ullakkoa ei saa rakentaa". Esitetään IV-konehuoneen rakentamista ullakkokerrokseen.

#### Perustelu:

IV-konehuone sijoittuu rakennuksen paikoitustontin puoleiseen reunaan ja sijoittuu etäälle Välimerenkadun julkisivusta.

Se on integroitu katosrakenteella vesikaton kattopuutarhaan nousevan porrashuoneen kanssa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

### 6. VIII(1/2)

Ylimpään kerrokseen sijoittuu hieman enemmän kuin ½ suurimpaan kerrokseen sijoitetusta kerrosalasta. Ylin kerros on vain osittain vedetty sisään julkisivulinjasta.

#### Perustelu:

Tontilla olemassa olevat rakenteet estävät alimpien kerrosten tehokkaan käytön ja pakottavat sijoittamaan asumista palvelevia tiloja näihin kerroksiin.

Koy Ylioppilashuone Alina / Välimerenkatu 15  
ALUSTAVA TILALUETTELO

Huoneistot	asuntotyyppi	pinta-ala / m2	kpl
	2h+kt	47,5	6
	1h+kt	27	6
	1h+kt	26,5	6
	1h+kt	25,5	6
	1h+kt	22,5	5
	1h+kt	22,5	6
	1h+kt	22	6
	1h+kt	21,5	51
	1h+kt	20,5	6
	1h+kt	20,5	6
	1h+kt	21	6
<b>huoneistoala yhteensä</b>		2607,0	110
<b>keskipinta-ala</b>		23,7	

Arvio: hormipyörästys 0,5m2 / asunto = n. 55m2 --> huoneistoala n. 2552,0m2

Yhteistilat ja aputilat	pinta-ala / m2	kerros	tarve / m2 (pks-rava)
SIS.KÄYNTI	33,0		
LVV	0,0		33
UVV 2.krs	65,5		165
Irtaimistovarasto	110,0		220
Lukusali	94,0		
Yhteistila	66,5		
Kerhotila	62,0		
Varasto (1.krs)	38,5		
Yhteistila / varasto (parvi)	83,5		
WC-tila	6,0		
LE-WC	6,0		
Saunaosasto	36,5		
Pesula	44,0		45,8
Kuivaus (2kpl)	35,5		55
Jätehuone		imujäte	
<b>Yhteis- ja aputilat yhteensä</b>	681,0		

Liiketila	pinta-ala / m2	kerros
Liiketila (Katutaso)	65,0	
Liiketila (1.krs kylmä varastotila)	13,0	
<b>Liiketila yhteensä</b>	78,0	

Kiinteistöhoiton tilat	pinta-ala / m2	kerros
Siivouskomero	2,0	
Talovarasto	0,0	
	2,0	

Tekniset tilat	pinta-ala / m2	kerros
Tele	2	
SPK	19,5	
Tekn. tila	10,0	
LJH	16,0	
IV-KONEH.	52,5	iv-koneh.
<b>Tekniset tilat yhteensä</b>	100,0	

**Kerrosalaskelma:**

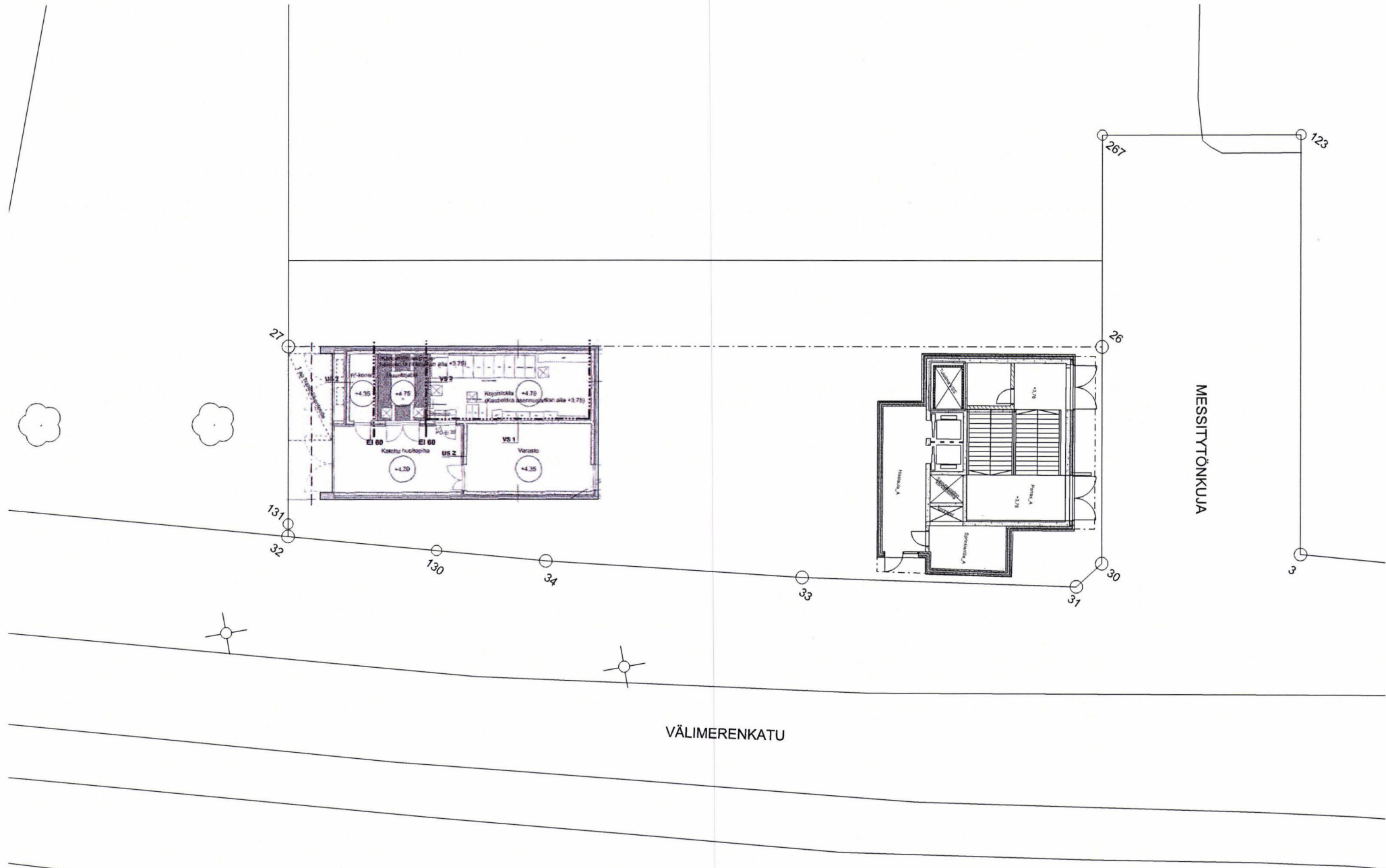
Asunnot	2900,0
Porrashuone	510,0
Liiketila	70,0
<b>Yhteensä:</b>	<b>3480,0</b>

Suunnitelman kerrosala 3480 krs-m2.

Kerrosalan ylitys 580 km2 joka on 20% ylitys asemakaavan sallimasta kerrosalasta.

Asemakaavan sallima kerrosala: 2900

Bruttoala: 5135 brm2



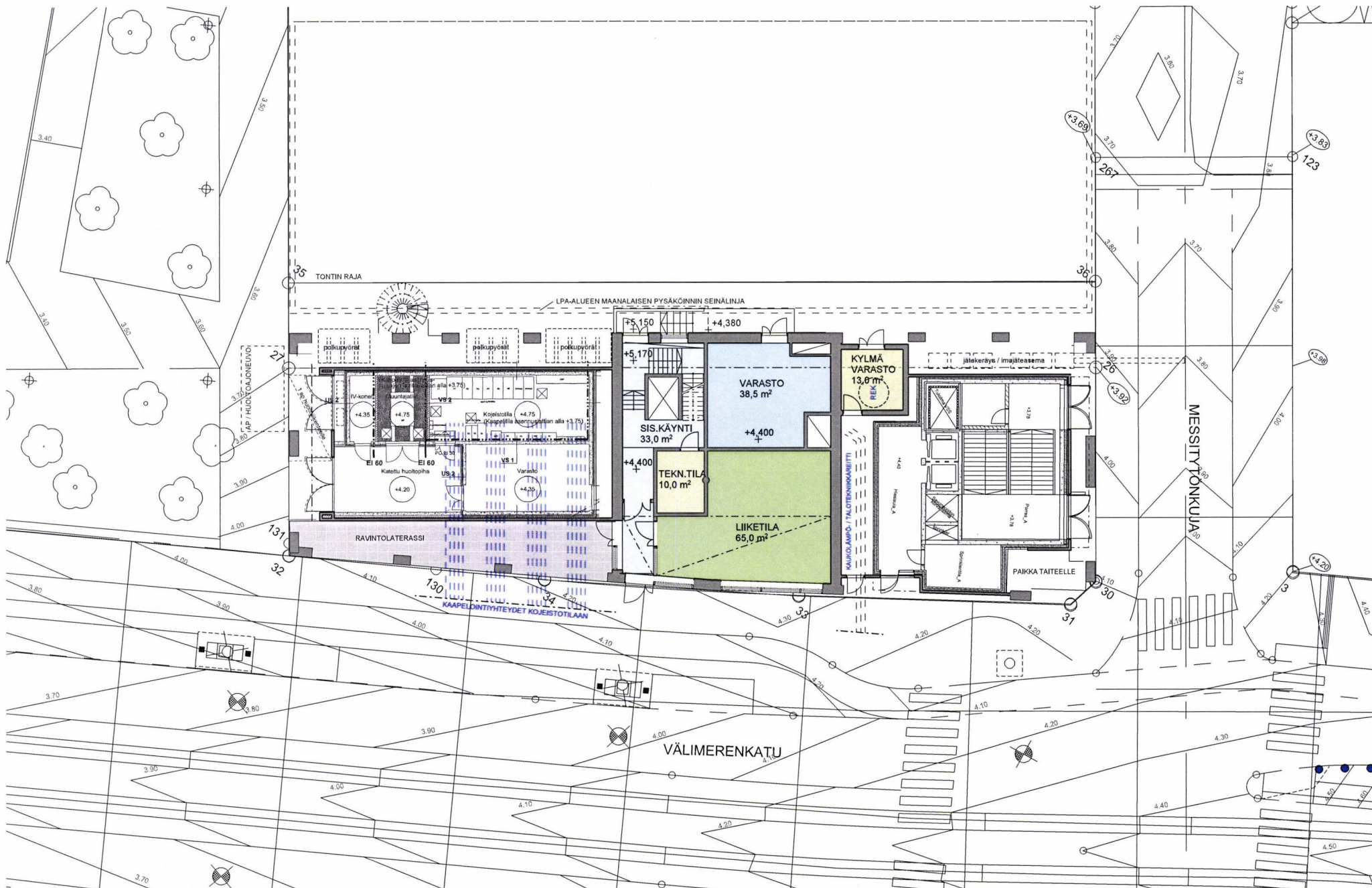
MESSIYTÖNKUJA

VÄLIMERENKATU

**K20017 / T14: Koy Ylioppilashuone Alina**

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - HTC SANTA MARIA, TAMMASAARENKATU 5 - 00180 HELSINKI - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

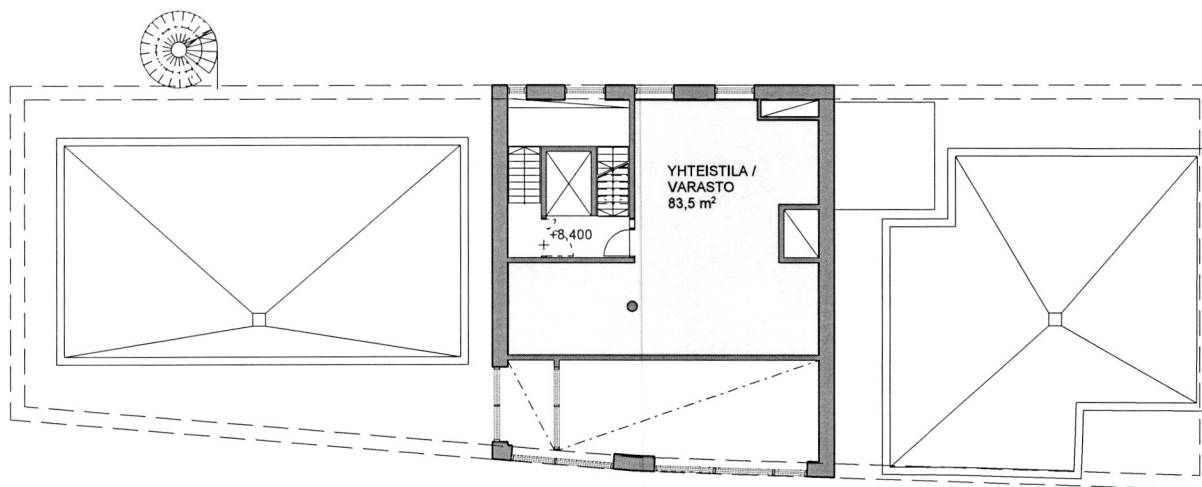
NYKYTILANNE  
LUONNOS 16.05.2019



## K20017 / T14: Koy Ylioppilashuone Alina

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - HTC SANTA MARIA, TAMMASAARENKATU 5 - 00180 HELSINKI - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

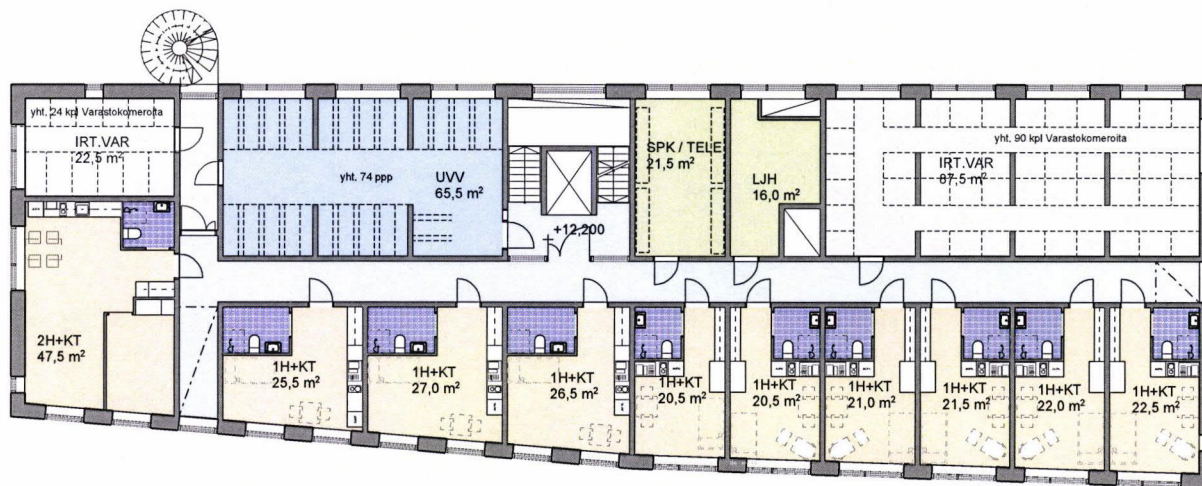
K.KRS POHJAPIIRUSTUS 1:200  
LUONNOS 16.05.2019



## K20017 / T14: Koy Ylioppilashuone Alina

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - HTC SANTA MARIA, TAMMASAARENKATU 5 - 00180 HELSINKI - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

1.KRS POHJAPIIRUSTUS 1:200  
LUONNOS 16.05.2019



## K20017 / T14: Koy Ylioppilashuone Alina

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - HTC SANTA MARIA, TAMMASAARENKATU 5 - 00180 HELSINKI - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

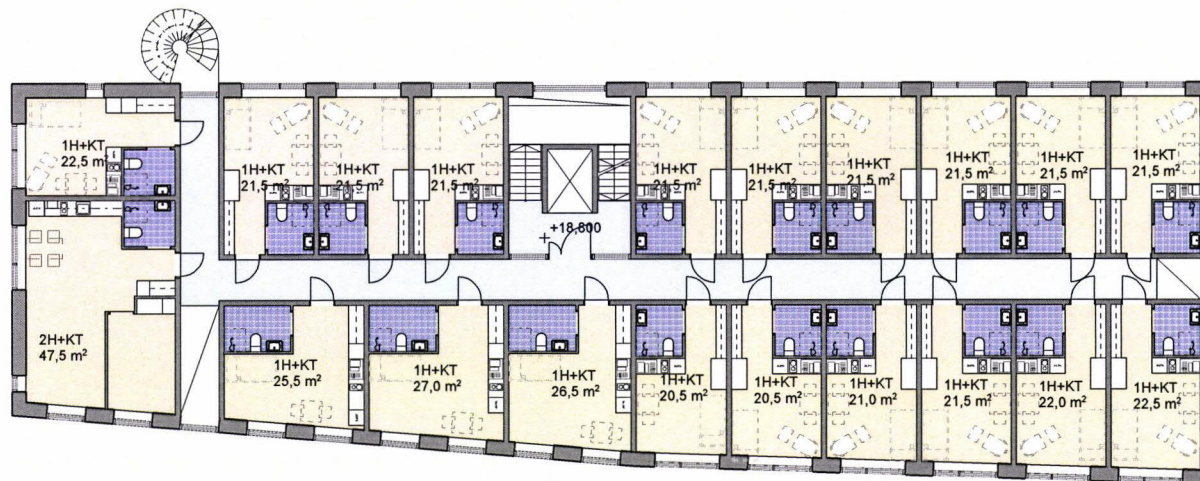
2.KRS POHJAPIIRUSTUS 1:200  
LUONNOS 16.05.2019



## K20017 / T14: Koy Ylioppilashuone Alina

ARKKITEHTITOIMISTO JUUKA TURTIAINEN OY - HTC SANTA MARIA, TAMMASAARENKATU 5 - 00180 HELSINKI - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

3.KRS POHJAPIIRUSTUS 1:200  
LUONNOS 16.05.2019



## K20017 / T14: Koy Ylioppilashuone Alina

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - HTC SANTA MARIA, TAMMASAARENKATU 5 - 00180 HELSINKI - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

4.KRS POHJAPIIRUSTUS 1:200  
LUONNOS 16.05.2019





**K20017 / T14: Koy Ylioppilashuone Alina**

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - HTC SANTA MARIA, TAMMASAARENKATU 5 - 00180 HELSINKI - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

5.KRS POHJAPIIRUSTUS 1:200  
LUONNOS 16.05.2019



## K20017 / T14: Koy Ylioppilashuone Alina

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - HTC SANTA MARIA, TAMMASAARENKATU 5 - 00180 HELSINKI - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

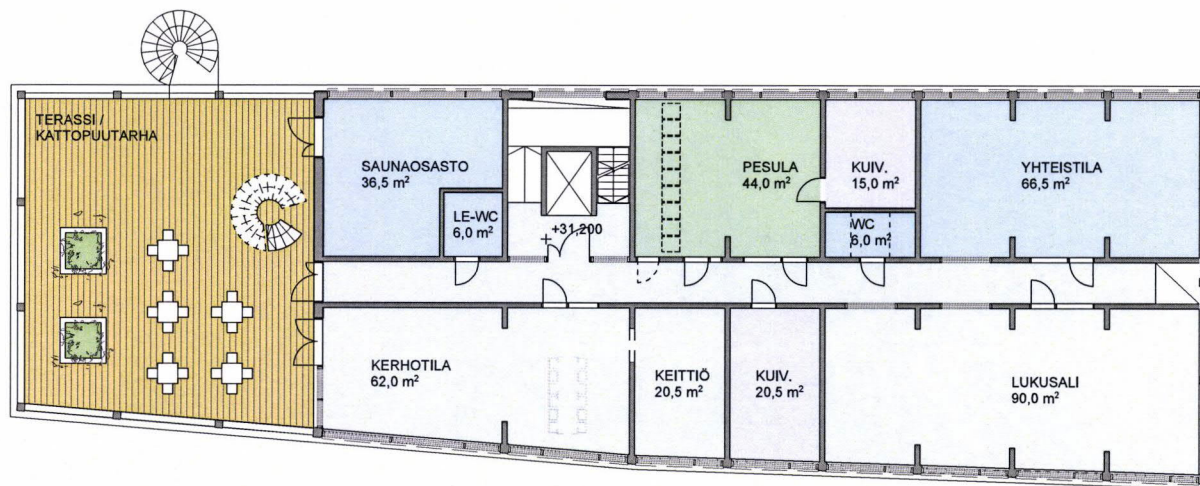
6.KRS POHJAPIIRUSTUS 1:200  
LUONNOS 16.05.2019



## K20017 / T14: Koy Ylioppilashuone Alina

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - HTC SANTA MARIA, TAMMASAARENKATU 5 - 00180 HELSINKI - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

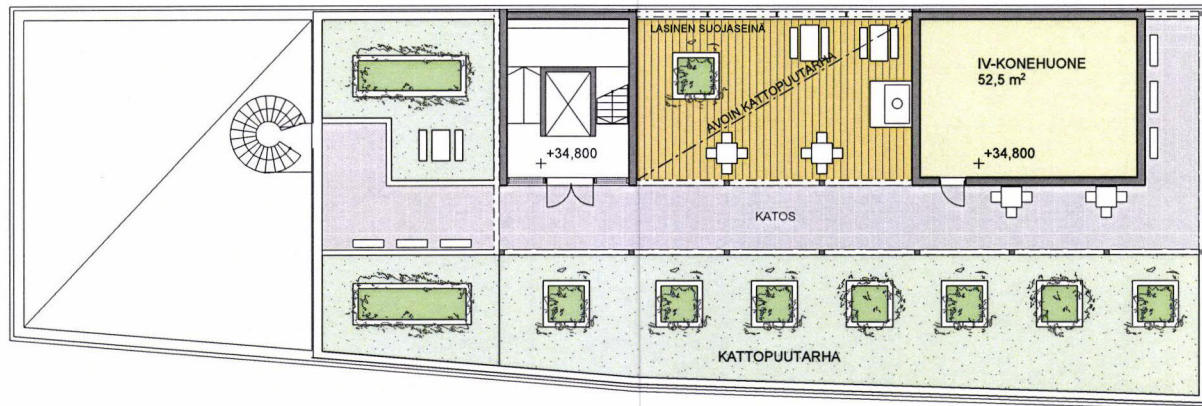
7.KRS POHJAPIIRUSTUS 1:200  
LUONNOS 16.05.2019



## K20017 / T14: Koy Ylioppilashuone Alina

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - HTC SANTA MARIA, TAMMASAARENKATU 5 - 00180 HELSINKI - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

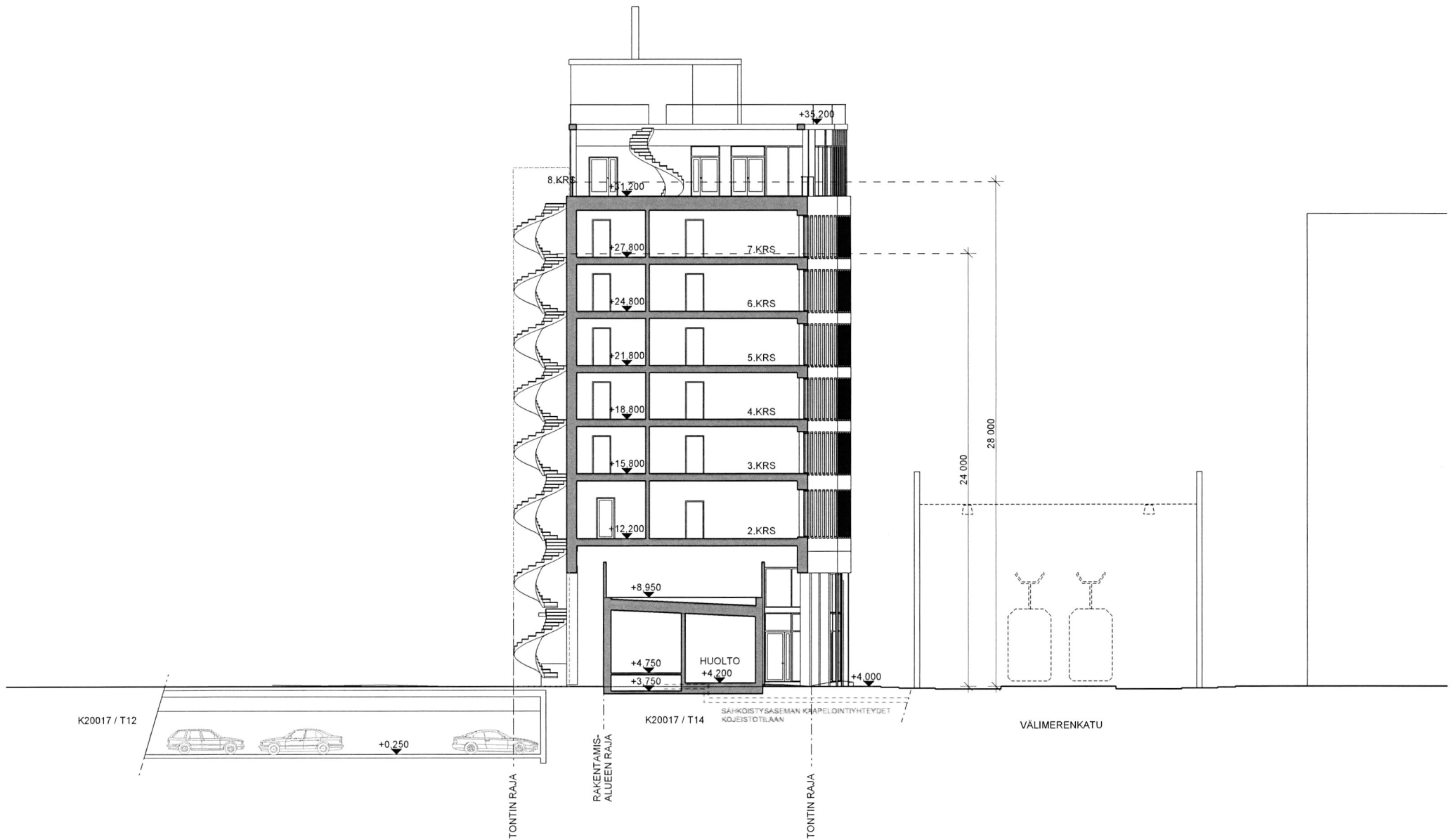
8.KRS POHJAPIIRUSTUS 1:200  
LUONNOS 16.05.2019



## K20017 / T14: Koy Ylioppilashuone Alina

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - HTC SANTA MARIA, TAMMASAARENKATU 5 - 00180 HELSINKI - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

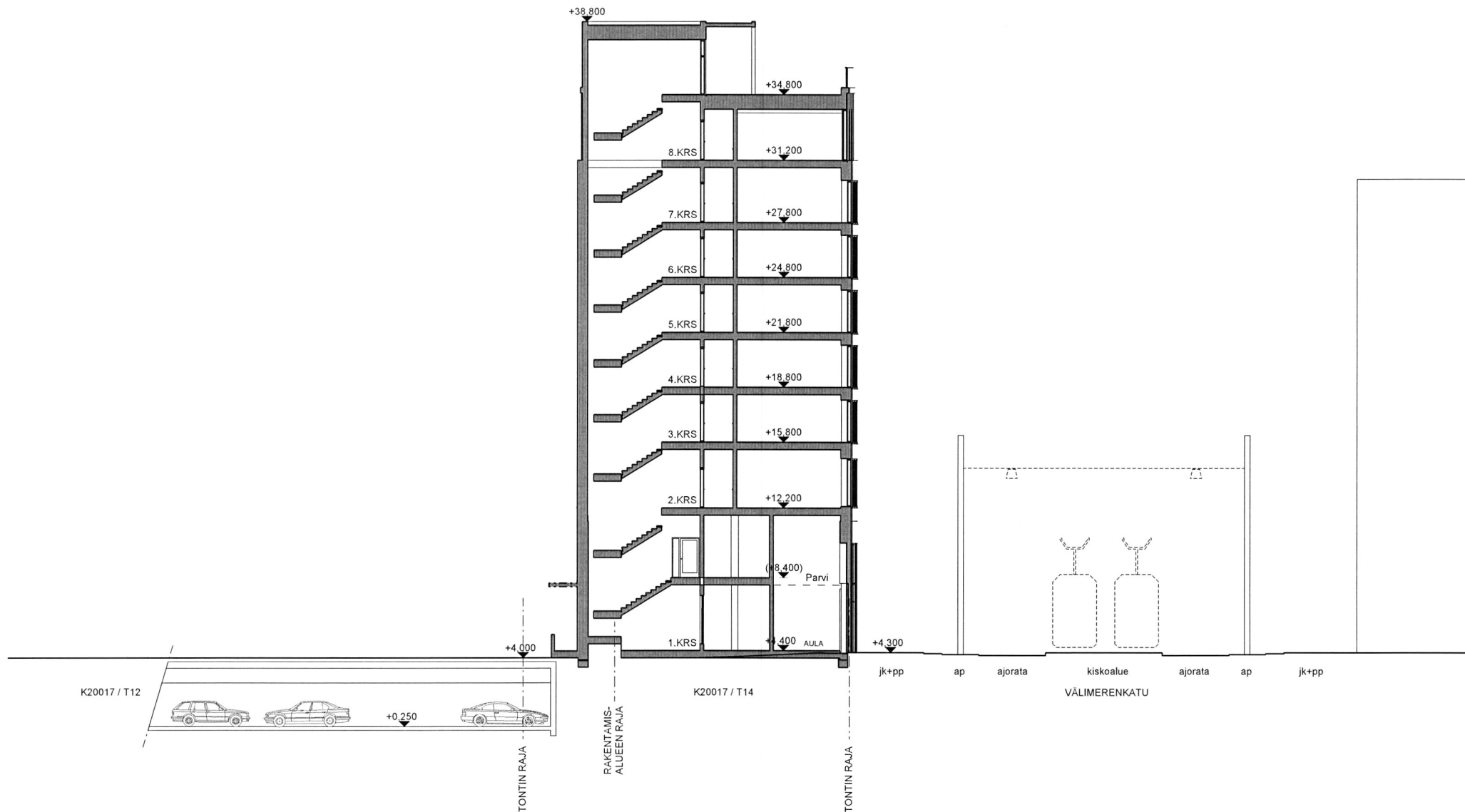
IV-KONEHUONE ja KATTOPUUTARHA 1:200  
LUONNOS 16.05.2019



## K20017 / T14: Koy Ylioppilashuone Alina

ARKKITEHTITOIMISTO JUUKA TURTIAINEN OY - HTC SANTA MARIA, TAMMASAARENKATU 5 - 00180 HELSINKI - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

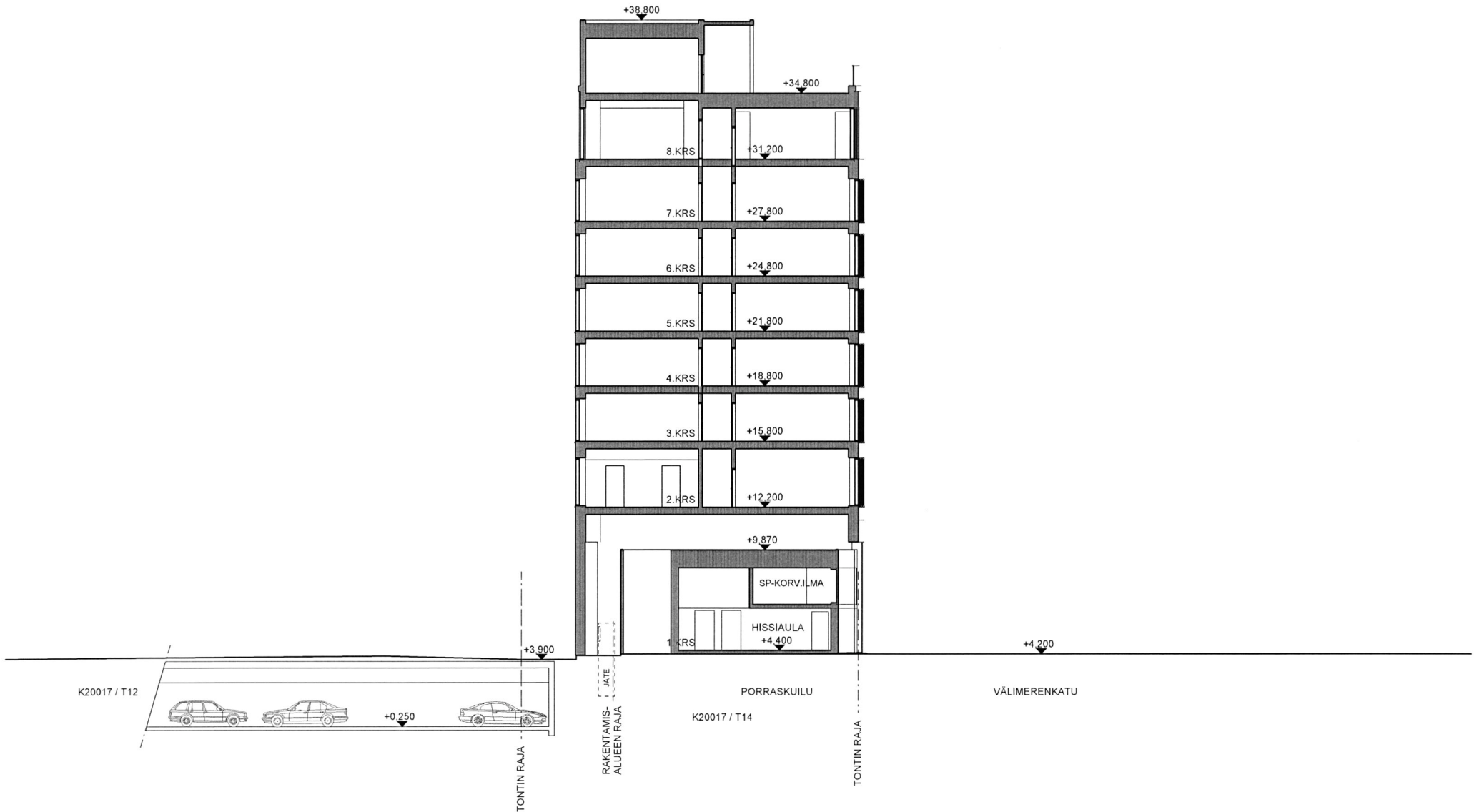
LEIKKAUS A-A 1:200  
LUONNOS 16.05.2019



## K20017 / T14: Koy Ylioppilashuone Alina

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - HTC SANTA MARIA, TAMMASAARENKATU 5 - 00180 HELSINKI - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

LEIKKAUS B-B 1:200  
LUONNOS 16.05.2019

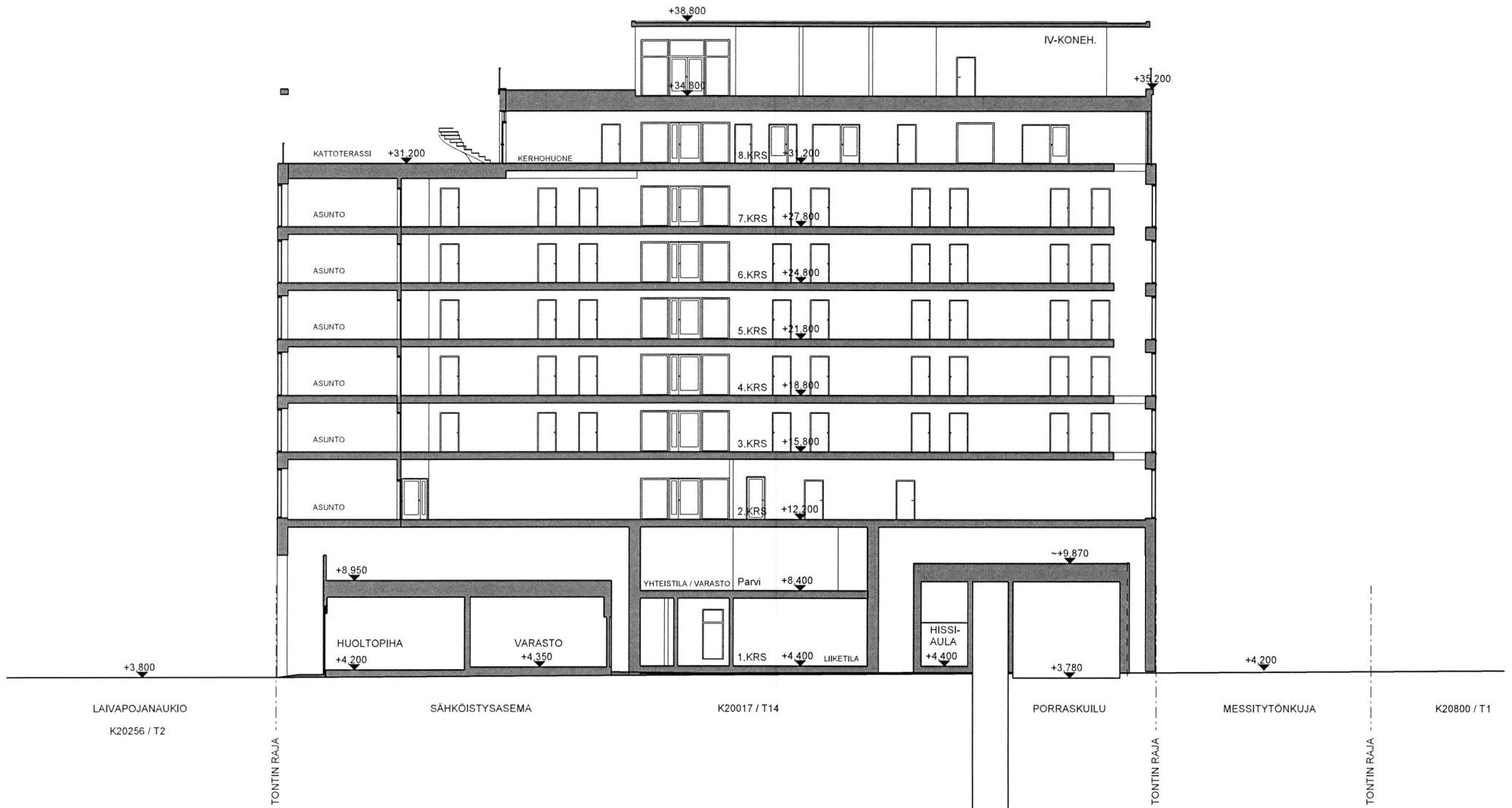


## K20017 / T14: Koy Ylioppilashuone Alina

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIJAINEN OY · HTC SANTA MARIA, TAMMASAARENKATU 5 · 00180 HELSINKI · PUH. 09-4355 320 · FAX 09-4355 3210

LEIKKAUS C-C 1:200  
LUONNOS 16.05.2019





## K20017 / T14: Koy Ylioppilashuone Alina

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - HTC SANTA MARIA, TAMMASAARENKATU 5 - 00180 HELSINKI - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

LEIKKAUS D-D 1:200  
LUONNOS 16.05.2019



## K20017 / T14: Koy Ylioppilashuone Alina

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - HTC SANTA MARIA, TAMMASAARENKATU 5 - 00180 HELSINKI - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

HAVAINNEKUVA KATUTASO  
LUONNOS 16.05.2019



ALUEJULKISIVU KAAKKOON VÄLIMERENKADULLE 1:500



ALUEJULKISIVU LUOTEeseen 1:500

## K20017 / T14: Koy Ylioppilashuone Alina

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - HTC SANTA MARIA, TAMMASAARENKATU 5 - 00180 HELSINKI - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

ALUEJULKISIVUT (KAAKKO ja LUODE) 1:500  
LUONNOS 16.05.2019



ALUEJULKISIVU LOUNAASEEN LAIVAPOJANAUKIOLLE 1:500



ALUEJULKISIVU KOILLISEEN MESSITYTÖNKUJALLE 1:500

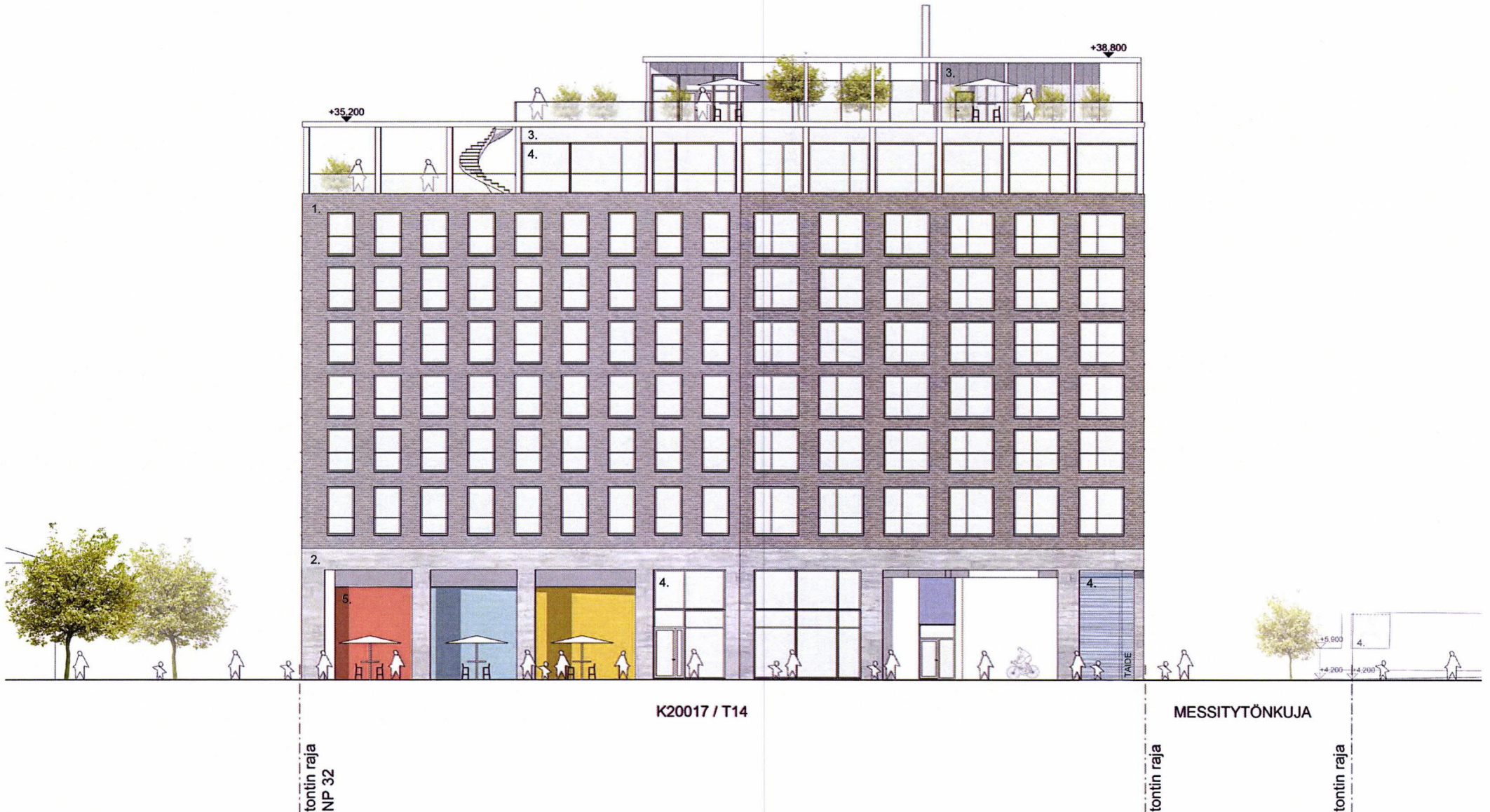
## K20017 / T14: Koy Ylioppilashuone Alina

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - HTC SANTA MARIA, TAMMASAARENKATU 5 - 00180 HELSINKI - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

ALUEJULKISIVUT (KOILLINEN ja LOUNAS) 1:500  
LUONNOS 16.05.2019

JULKISIVUMATERIAALIT:

- 1.) Puhtaaksimurattu punatiili.
- 2.) Betoni, harmaa lautamuottipinta.
- 3.) Maalattu metalli.
- 4.) Lasi, kirkas.
- 5.) Slammaus.
- 6.) Metalliverkko.



K20017 / T14

MESSITYTÖNKUJA

**K20017 / T14: Koy Ylioppilashuone Alina**

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - HTC SANTA MARIA, TAMMASAARENKATU 5 - 00180 HELSINKI - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

JULKISIVU KAAKKOON VÄLIMERENKADULLE 1:200  
LUONNOS 16.05.2019

JULKISIVUMATERIAALIT:

- 1.) Puhtaaksimurattu punatiili.
- 2.) Betoni, harmaa lautamuottipinta.
- 3.) Maalattu metalli.
- 4.) Lasi, kirkas.
- 5.) Slammaus.
- 6.) Metalliverkko.



**K20017 / T14: Koy Ylioppilashuone Alina**

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - HTC SANTA MARIA, TAMMASAARENKATU 5 - 00180 HELSINKI - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

JULKISIVU KOILLISEEN MESSITYÖNKUJALLE 1:200  
LUONNOS 16.05.2019

JULKISIVUMATERIAALIT:

- 1.) Puhtaaksimuurattu punatiili.
- 2.) Betoni, harmaa lautamuottipinta.
- 3.) Maalattu metalli.
- 4.) Lasi, kirkas.
- 5.) Slammaus.
- 6.) Metalliverkko.



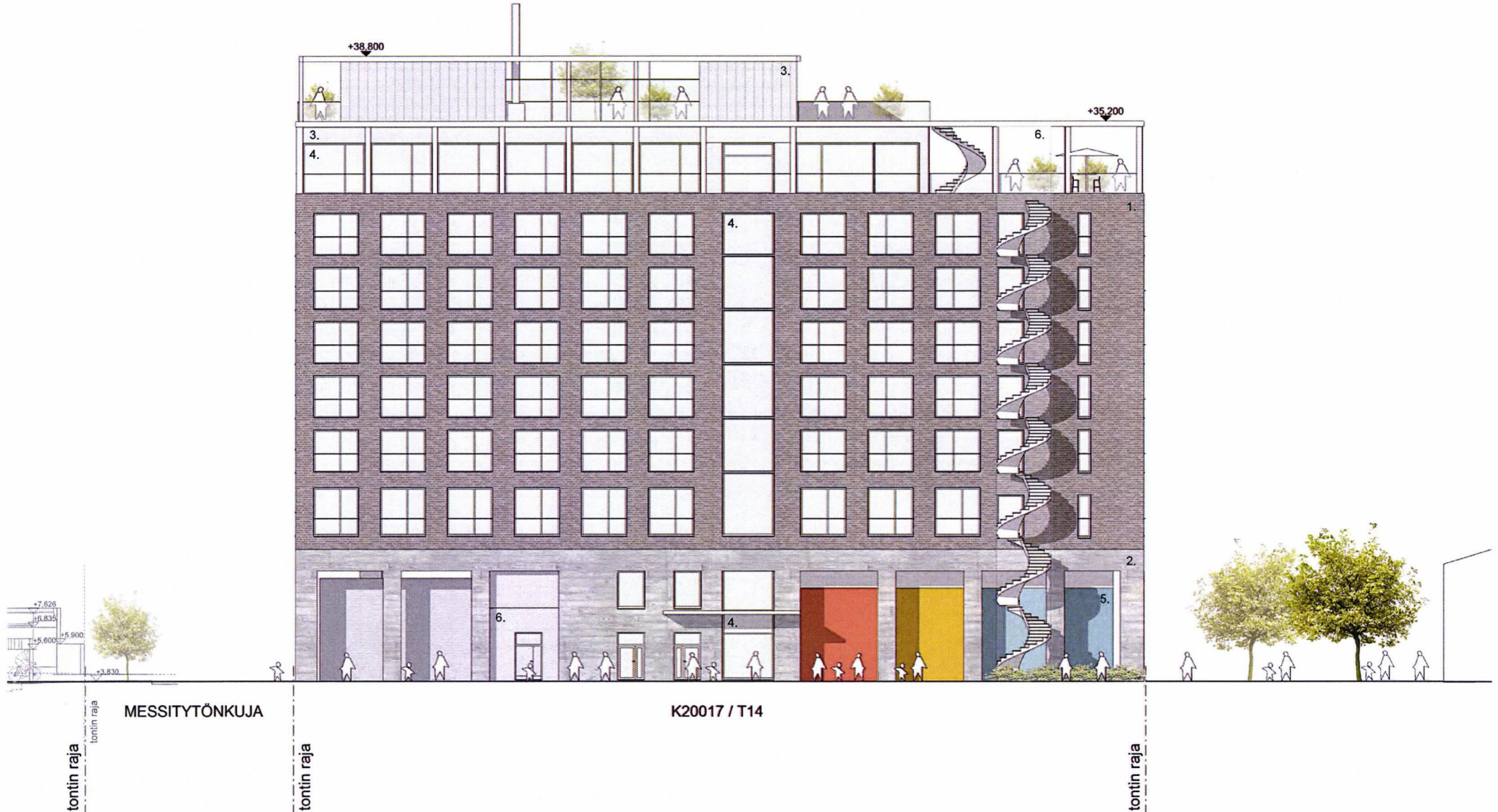
**K20017 / T14: Koy Ylioppilashuone Alina**

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - HTC SANTA MARIA, TAMMASAARENKATU 5 - 00180 HELSINKI - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

JULKISIVU LOUNAASEEN LAIVAPOJANAUKIOLLE 1:200  
LUONNOS 16.05.2019

JULKISIVUMATERIAALIT:

- 1.) Puhtaaksimuurattu punatiili.
- 2.) Betoni, harmaa lautamuottipinta.
- 3.) Maalattu metalli.
- 4.) Lasi, kirkas.
- 5.) Slammaus.
- 6.) Metalliverkko.



**K20017 / T14: Koy Ylioppilashuone Alina**

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - HTC SANTA MARIA, TAMMASAARENKATU 5 - 00180 HELSINKI - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

JULKISIVU LUOTEESEEN 1:200  
LUONNOS 16.05.2019





# LÄNSISATAMAN JÄTKÄSAAREN ALUEELLA NOUDATETTAVAT LISÄEHDOT (12.6.2018)

## 1. YLEISET EHDOT

### 1.1. *Määritelmät:*

Jäljempänä varauksensaajalla tarkoitetaan soveltuvin osin myös hankkeen toteuttamista varten perustettavaa yhtiötä/ yhtiöitä.

Jäljempänä varauksen kohteella tarkoitetaan varauksensaajalle varattua tonttia tai siitä muodostettavaa tonttia.

Jäljempänä Jätkäsaarella ja Jätkäsaaren alueella tarkoitetaan terassitalokorttelin asemakaavan nro 12272 mukaista aluetta sekä laajemminkin koko Jätkäsaaren aluerakentamisprojektin käsittämää aluetta.

### 1.2. *Varauksensaajan toteutusvelvollisuudesta yleisesti:*

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan varauksen kohteen kaupunginhallituksen varauspäätöksen ja varauksen kohteen luovutusasiakirjojen ehtoja noudattaen täysin valmiiksi.

Suunnittelussa ja toteutuksessa on noudatettava asemakaavan määräyksiä, hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa sekä rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä ja ohjeita sekä lupaehtoja.

Varauksen kohde on suunniteltava ja toteutettava siten, että rakentamisesta aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa muiden tonttien ja yleisten alueiden rakentamiselle ja käytölle.

### 1.3. *Kehittyvä Kerrostalo –hankkeet:*

Mikäli varauksen kohteeseen toteutetaan Kehittyvä Kerrostalo –hanke, varauksensaaja on velvollinen hankkeensa suunnittelussa ja toteutuksessa noudattamaan sitä, mitä kaupunki tällaisten hankkeiden osalta erikseen määrää.

### 1.4. *Hankkeen eteneminen ja koordinointi:*

Varauksensaaja on velvollinen kuuden (6) kuukauden kuluessa näiden lisäehtojen allekirjoittamisesta ilmoittamaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikölle sekä kaupunginkanslian Länsisataman aluerakentamisprojektille varauksen kohteen suunnitellun rakentamisaikataulun ja alustavan hankesuunnitelman.

Varauksensaaja on edelleen velvollinen viipymättä ilmoittamaan edellä mainituille tahoille mahdollisista merkittävistä hankesuunnitelman tai rakentamisaikataulun muutoksista.

Varauksen kohteen rakentamiselle on haettava rakennuslupaa

varausajan kuluessa. Rakentaminen on aloitettava ilman aiheetonta viivytystä, kun rakennuslupa on saatu, kuitenkin viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa luvan saamisesta.

Kaupunki voi perustellusta syystä jatkaa varausaikaa sekä myöntää em. määräaikoihin pidennystä.

Kaupunki ilmoittaa, että perusteltuna syynä pidetään vain varauksensaajasta riippumatonta syytä, kuten esimerkiksi asemakaavasta tai rakennusluvasta tehtyä valitusta, hankkeen toteuttamisen edellyttämää asemakaavan muutosta tai kunnallistekniikan taikka esirakentamisen viivästyistä.

Varauksen kohteen suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupungin kaupunginkanslian määräämin väliajoin järjestettävissä projektikokouksissa. Varauksensaaja nimeää organisaatiostaan yhdyshenkilön, joka osallistuu po. kokouksiin.

## 2. ERITYISEHDOT

### 2.1. *Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä:*

Varauksensaaja on velvollinen järjestämään varauksen kohteeseen rakennettavien rakennusten jätehuollon (tämän hetkisten tietojen mukaan sekajäte, biojäte, paperi ja pienkartonki) Jätkäsaaren alueelle toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä, ellei kaupunki toisin määrää.

Tällöin varauksensaaja on velvollinen ryhtymään kaupungin toimesta perustetun alueellisen jäteyhtiön (Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

Varauksensaaja on myös velvollinen tekemään jäteyhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu-, merkintä- ja käyttösopimukset tai muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, merkintä- tai muista mahdollisista maksuista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Varauksensaaja on velvollinen tekemään edellä mainitut sopimukset sekä suorittamaan merkintä- ym. mahdolliset maksut yhtiön ilmoittamaan määräaikaan mennessä.

Ellei Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen tekemään hankkeensa osalta putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen kolmen (3) kuukauden kuluessa varauksen voimaantulosta.

Varauksensaaja on velvollinen kaupungin niin vaatiessa suorittamaan merkintämaksun tai osan siitä ennen varauksen

kohteen pitkäaikaista vuokraamista tai myymistä, mikäli jätteiden putkikeräysjärjestelmän rahoittaminen sitä painavista syistä edellyttää. Tällöin asian yksityiskohdista sovitaan tarkemmin erikseen.

Yhtiö toteuttaa jäteaseman ja järjestelmän edellyttämän runkoverkon katualueelle tai muulle yleiselle alueelle sekä hankkii järjestelmän keskusyksiköt ja muut vastaavat. Lisäksi yhtiö toteuttaa putkikeräysjärjestelmän kiinteistökohtaiset järjestelmän osat (kuten kiinteistöputki ja syöttöasemat) varauksen kohteeseen.

Helsingin kaupungilla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä varauksen kohdetta palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta. Varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien putkien, johtojen, keräyspisteiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen varauksen kohteessa. Edelleen varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön varauksen kohteessa.

Siltä osin kuin jätehuoltoa ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätehuolto järjestetään kaupungin määräämällä tavalla.

Mikäli järjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, varauksensaaja on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan varauksen kohteen jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Helsingin kaupunki ja jäteyhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

## *2.2. Rakentamisen logistinen ohjaus:*

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan varauksen kohdetta koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupungin hyväksymän Jätkäsaaren alueellisen logistiikkasuunnitelman ja kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnitelma on esitettävä hyvissä ajoin kaupungin hyväksyttäväksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan em. logistiikkasuunnitelmia. Varauksensaaja on edelleen velvollinen noudattamaan kaupungin tai tämän edustajan (logistiikkaoperaattori) po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä.

Varauksensaaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään em. suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös varauksen kohteen toteuttamista koskeviin urakasopimuksiin.

Mikäli varauksensaaja tai tämän lukuun toimiva kolmas ei noudata em. logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty eikä varauksensaaja viipymättä siihen kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään, kaupungilla tai tämän edustajalla on oikeus tehdä tai teettää laiminlyönnin korjaamiseksi vaadittavat toimenpiteet parhaaksi katsomallaan tavalla sekä periä tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisenä varauksensaajalta.

### *2.3. Alueellinen yhteismarkkinointi:*

Jätkäsaaren alueen kehittämistä ja rakentamista edistetään kaupungin sekä alueella kulloinkin toimivien varauksensaajien yhteistyönä toteutettavalla yhteismarkkinoinnilla.

Kaupunki osoittaa näyttelytilat Jätkäsaaren alueelle toteutettavien hankkeiden esittelyä ja yhteismarkkinointia varten. Kaupunki perustaa Jätkäsaaren Internet-sivuston harkintansa mukaan.

Varauksensaaja on velvollinen tuomaan esille ja markkinoimaan varauksen kohdettaan em. näyttelytiloissa, mahdollisesti perustettavilla Jätkäsaaren Internet-sivustoilla sekä kaupungin mahdollisesti järjestämässä kaupunkirakentamisnäyttelyssä. Esittely- ja markkinointiaineisto koostuu mm. hankkeen yleiskuvauksesta, havainnekuvista, muusta tavanomaisena pidettävästä esittely- ja markkinointiaineistosta sekä hanketta kuvaavasta pienoismallista.

Aineisto pienoismalleineen on toimitettava esille pantavaksi ennen kohteen rakentamisen aloittamista ja pidettävä esillä kuusi (6) kuukautta hankkeen valmistumisen jälkeen, ellei kaupungin kanssa toisin sovita. Mahdollisen kaupunkirakentamisnäyttelyn materiaalin toimittamisesta annetaan ohjeet erikseen.

Kaupunki antaa erikseen tarkemmat ohjeet esittely- ja markkinointiaineiston sisällöstä ja laajuudesta sekä pienoismallista. Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan em. aineiston ja pienoismallin tuottamisesta.

Varauksensaajalla on oikeus ilman kaupungin erillistä suostumusta käyttää kaupungin omistamaa Jätkäsaaren ”Hyvä Jätkä” -markkinointitunnusta kohteensa tavanomaisena pidettävässä markkinoinnissa.

Varauksensaaja on velvollinen suorittamaan näyttelytilojen järjestämisestä kaupungille korvauksen. Korvaus maksetaan kertasuorituksena kaupungin esittämän laskun mukaisesti. Korvaus määräytyy asemakaavassa varauksen kohteelle osoitetun rakennusoikeuden mukaan ja korvausta suoritetaan 0,40 euroa/k-m<sup>2</sup> (+ ALV).

Maksua ei peritä aravalainoitettun eikä valtion korkotukeman (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotannon osalta.

Maksua ei palauteta, mikäli varauksensaaja päättää maksun suorittamisen jälkeen luopua varauksesta tai varaus muutoin raukeaa.

Mahdollisista muista yhteismarkkinointitoimenpiteistä sovitaan kaupungin ja alueella kulloinkin toimivien varauksensaajien kanssa erikseen tapauskohtaisesti.

#### *2.4. Yhdyskuntateknisen huollon jakokaapit, muuntamotilat ja Katuvalaisimien ym. kiinnittäminen:*

Varauksensaaja on velvollinen kaupungin niin edellyttäessä korvauksetta sallimaan muuntamotilan, jonne on oltava tarvittaessa yhteys suoraan katualueelta, sijoittamisen varausalueelle. Tällöin varauksensaaja on velvollinen erikseen sopimaan Helen Sähköverkko Oy:n kanssa muuntamotilan suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannuksista tavanomaisesti noudatettavin ehdoin. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, asian ratkaisee maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu.

Lisäksi varauksensaaja on velvollinen varausalueensa osalta selvittämään sähköverkosta, kaukolämmöstä ja kaukojäähdytyksestä vastaavilta tahoilta, kaupunkiympäristön rakennetun omaisuuden-hallinta palvelulta, Helsingin seudun liikenteeltä ja HSY Vesihuolloilta mainittujen tahojen alueelle sijoitettavien toimintojen edellyttämät tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä tarvittaessa huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Kaupungin niin vaatiessa varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varaus-alueelle myös yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat, katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämät upotetut johtovaraukset ja tartunnat katu- ja julkisivuilla sekä muut vastaavat mahdollisesti yleistä tarvetta palvelevat yhdyskuntatekniset laitteet ja rakenteet ym. talonrakentamisen yhteydessä. Sähkönjakelua palvelevat jakokaappi- ja muuntamotilat on toteutettava Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnittelussa ja toteutuksessa on tällöin noudatettava näiden tilojen ja rakenteiden ym. tulevien käyttäjien antamia ohjeita sekä määräyksiä.

Varauksensaaja on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen jakokaappien syvennysten, katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämien upotettujen johtovarauksien ja tartuntojen sekä muiden vastaavien kunnallisteknisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden tai vastaavien pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen varausalueella ja sille toteutettavissa rakennuksissa sekä huomioimaan tämän mainittujen tilojen suunnittelussa. Varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan tarkemmin sopimaan edellä mainituista seikoista sekä tilojen toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvien kustannusten jakamisesta yhdessä edellä mainittujen

tahojen kanssa. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

#### *2.5. Tonttien rakentamiskelpoisuus:*

Varauksensaajat ovat tietoisia, että varausalueen rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen, maanalaisten tilojen sekä muiden varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Varauksensaajat ovat osaltaan kustannuksellaan velvollisia koordinoimaan varausalueensa suunnittelun ja rakentamisen ympäröivien kiinteistöjen sekä yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei varausalueen rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

Varauksensaaja on velvollinen selvittämään ja varmistamaan kadun sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta.

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

#### *2.6. Autopaikkojen järjestäminen:*

Ellei Jätkäsaaren pysäköinti Oy tai kaupunki toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan varausaluetta palvelevat asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat Jätkäsaarenkallion alueelle Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n toimesta toteutettuun kalliopysäköintilaitokseen.

Varauksensaaja on velvollinen ryhtymään kaupungin toimesta perustetun alueellisen pysäköintiyhtiön (Jätkäsaaren pysäköinti Oy) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päätä.

Varauksensaaja on velvollinen tekemään kaikki pysäköintiyhtiöön liittymiseksi tarvittavat osakemerkintä-, käyttö- ja muut mahdolliset sopimukset sekä maksamaan osakemerkintämaksut viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua tontin luovutussopimuksen allekirjoittamisesta, ellei pysäköintiyhtiön kanssa toisin sovita.

Varauksensaaja vastaa kaikista oman hankkeensa velvoiteautopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista sekä mahdollisesti vaadittavien väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki ja Jätkäsaaren pysäköinti Oy eivät vastaa mistään varauksensaajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli kaikkia varausalueen velvoiteautopaikkoja ei vastaisuudessa voida sijoittaa mainittuun kalliopysäköintilaitokseen tai kalliopysäköintilaitos ja sinne sijoittuvat autopaikat eivät ole käyttöön otettavissa varauksensaajan hankkeen valmistumisen edellyttämässä aikataulussa.

#### *2.7. Väestönsuojapaikkojen järjestäminen:*

Ellei Jätkäsaaren pysäköinti Oy tai kaupunki toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan viranomaismääräysten edellyttämät väestönsuojatilat (väestönsuojapaikat) Jätkäsaarenkallion alueelle toteutetun kalliopysäköintilaitoksen yhteyteen sijoitettavaan yhteisväestönsuojaan.

Varauksensaaja on velvollinen ryhtymään väestönsuojapaikkojen osalta kaupungin toimesta perustetun alueellisen pysäköintiyhtiön (Jätkäsaaren pysäköinti Oy) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen tekemään kaikki pysäköintiyhtiön liittymiseksi tarvittavat osakemerkintä-, käyttö- ja muut mahdolliset sopimukset sekä maksamaan osakemerkintämaksut viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua tontin luovutussopimuksen allekirjoittamisesta, ellei pysäköintiyhtiön kanssa toisin sovita.

Kaupunki ei vastaa mistään varauksensaajan hankkeen väestönsuojapaikkojen järjestämisestä johtuvista kustannuksista.

#### *2.8. Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n maanvuokraoikeus:*

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että varausalueeseen kohdistuu Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n (Y-tunnus 2509726-7) vuokrasopimuksen mukaisen erityisen oikeuden (vuokraoikeuden) kirjaaminen. Ko. vuokraoikeudelle on myönnetty laitostunnus (91-20-17-7-L1).

Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n maanvuokrasopimuksen mukaan ko. laitos sijoittuu likimääräisten tasojen - 21,70 ja - 10,10 välille. Näin ollen Jätkäsaaren pysäköinti Oy hallinnoi varausaluetta mainitussa tasossa ja varauksensaaja muilta osin kuitenkin sillä tarkennuksella, että varauksensaajan ja Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n välinen hallintaraja on pysäköintilaitoksen yläpohjan vesieristyksen suojabetonin yläpinta, ellei asiassa ole toisin sovittu.

#### *2.9. Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n toteuttamat maanalaiset tilat:*

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että varausalueen alapuoliseen kalliotilaan ja sen läheisyyteen on toteutettu



yhteispysäköintilaitos ja yhteisväestönsuoja sekä näitä palvelevia tiloja, laitteita ja rakenteita.

Kaupungilla, Jätkäsaaren pysäköinti Oy:llä ja/tai näiden määräämällä on korvauksetta oikeus rakentaa, pitää, käyttää, huoltaa, korjata ja uudistaa mainittuja tiloja laitteineen ja rakenteineen varausalueen alapuolelle sijoittuvassa kalliotilassa likimääräisten tasojen - 21,70 ja - 10,10 välillä. Varauksensaajan ja Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n välinen hallintaraja on pysäköintilaitoksen yläpohjan vesieristyksen suojabetonin yläpinta, ellei asiassa ole toisin sovittu.

Tältä osin kaupungilla on edelleen korvauksetta oikeus luovuttaa mainittu oikeus kolmannelle sekä päättämillään ehdoilla vuokrata ja muutoin luovuttaa mainittuja tiloja em. hankkeiden toteuttamista varten.

Kaupungilla on edelleen oikeus varauksensaajaa enempää kuulematta hakea kaikki kalliotilaan sijoitettavien hankkeiden toteuttamisen edellyttämät viranomais- ja muut luvat. Edellä mainittu ei koske rakennuslupakäsittelyn yhteydessä suoritettavaa naapurin kuulemista.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan huomioimaan hankkeensa suunnittelussa ja rakentamisessa mainitun kalliotilahankkeen ja sen mahdollisesti edellyttämät tilavaraukset siten, ettei varausalueen rakentaminen aiheuta haittaa eikä vahinkoa kalliotilahankkeen suunnittelulle, toteuttamiselle tai käytölle. Vaadittu laitoksen suojavyöhyke ulottuu enintään tasolle - 1,20. Varauksensaaja ei saa suorittaa varausalueella louhinta- tai muita vastaavia toimenpiteitä, jotka voisivat vaarantaa kalliotilahankkeen toteuttamisen tai käytön, ja mainittujen toimenpiteiden osalta on joka tapauksessa noudatettava vaadittuja suojaetäisyyksiä ja muita kaupungin sekä viranomaisten antamia ohjeita ja määräyksiä.

### *3.0. Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n toteuttama maanalaisten tilojen kulkuyhteys (A-kuilu):*

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että em. kalliotilahankkeen rakennussuunnitelmissa on varausalueelle rakennettavaan rakennukseen osoitettu integroitavaksi kalliotiloihin sijoitettavia toimintoja palveleva kulkuyhteys (A-kuilu) siihen liittyvine mahdollisine porras- ja hissiyhteyksineen, savun- ja ilmanpoistoyhteyksiä sekä tuloilman yhteys putkineen, laitteineen ja rakenteineen.

Rakennukseen integroitaviksi esitettyjen toimintojen sekä näiden edellyttämät alustavat tilavaraukset esitetään tarkemmin kalliotilahankkeen rakennussuunnitelmissa.

Ellei kaupunki toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa varautumaan edellä mainitun kulkuyhteyden ym. sekä niihin liittyvien putkien, laitteiden, rakenteiden ja muiden vastaavien sijoittamiseen varausalueelle rakennettavaan rakennukseen ja sen rakenteisiin. Varausalueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee näiltä osin noudattaa Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n antamia ohjeita.

Varausalueelle rakennettavan rakennuksen suunnittelu ja toteutus on mainituilta osin koordinoitava ja sovitettava yhteen kaupungin sekä sen määräämien tahojen kanssa siten, että mainitun kulkuyhteyden ym. sijoittaminen rakennukseen ja varausalueelle on mahdollista. Kaikista kulkuyhteyden suunnitteluun ja toteuttamiseen liittyvistä muutoksista, jotka saattavat vaikuttaa Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n asemaan, on sovittava etukäteen Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n kanssa hyvissä ajoin ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Varauksensaaja on velvollinen kaupungin niin vaatiessa liittämään po. kulkuyhteyden ym. kalliotilojen maanpäällisten osien suunnitelmat varausalueelle rakennettavan rakennuksen rakennuslupakuviin.

Helsingin kaupungilla ja Jätkäsaaren pysäköinti Oy:llä tai näiden määräämillä on oikeus korvauksetta rakentaa, pitää, käyttää, huoltaa, korjata ja uudistaa mainittua ylösnousua siihen liittyvine porras- ja hissiyhteyksineen sekä savun-, ilmanpoisto- ja tuloilman yhteyksineen sekä näihin liittyvine laitteineen ja rakenteineen varausalueella ja sille rakennettavassa rakennuksessa. Muutenkaan kulkuyhteyden ym. toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista tai rasiteluonteisista oikeuksista ei makseta korvauksia. Kaupungilla ja Jätkäsaaren pysäköinti Oy:llä on oikeus korvauksetta suorittaa tarpeelliset louhinta- ja rakentamistoimenpiteet varausalueella ja sille rakennettavassa rakennuksessa.

Po. kulkuyhteyden ym. suunnittelusta, toteuttamisesta, kunnossapidosta ja muista mahdollisista yhteisjärjestelyistä sekä näistä aiheutuvien kustannusten kattamisesta sovitaan varauksensaajan ja kulkuyhteyden ym. omistajan (Jätkäsaaren pysäköinti Oy) välillä tarkemmin erikseen laadittavalla lopullisella kuilurakenteiden sijoittamista ym. koskevalla sopimuksella. Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kyseistä laadittavaa sopimusta. Mikäli varauksensaaja ja Jätkäsaaren pysäköinti Oy eivät keskenään toisin sovi, kaikki kustannukset määräytyvät omakustannusperiaatteen mukaisesti todellisten kustannusten mukaan. Mikäli osapuolet eivät pääse asiasta keskenään sopimukseen, kaupungilla on oikeus määrätä kustannusten jakamisesta sekä muista sopimusehdoista osapuolia kuultuaan sekä sisällyttää mainitut ehdot tontin maanvuokrasopimukseen. Ennen lopullisen kuilurakenteiden sijoittamista ym. koskevan sopimuksen laatimista varauksensaaja on velvollinen noudattamaan laadittua sopimusta Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n kuilurakenteiden sijoittamisesta kiinteistölle 91-20-17-14 (varausalueelle). Ko. sopimus on voimassa siihen asti, kunnes se korvataan edellä tässä kohdassa tarkoitettulla lopullisella kuilurakenteiden sijoittamista ym. koskevalla sopimuksella.

### *3.1. Varausalueella sijaitseva sähkönsyöttöasema:*

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että varausalueella sijaitsee kaupungin eri toimintoja palveleva sähkönsyöttöasema, joka jää varausalueelle.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan hankkeensa siten, ettei siitä aiheudu haittaa, vaaraa,

keskeytyksiä tai ylimääräisiä kustannuksia sähkönsyöttöaseman toiminnalle tai käytölle. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sovittamaan hankkeen toteuttamista koskevat rakennuslupa- ja muut vastaavat suunnitelmat sähkönsyöttöaseman ajantasaisten suunnitelmien ja lähtötietojen kanssa. Helsingin kaupungilla ja/tai sen määräämillä on korvauksetta pysyvä oikeus rakentaa, pitää, käyttää, huoltaa, korjata ja uudistaa po. sähkönsyöttöasemaa varausalueella ja sille myöhemmin rakennettavassa rakennuksessa.

Edelleen varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sopimaan sähkönsyöttöaseman sijoittamisen edellyttämistä tarvittavista rasitteista ja/tai yhteisjärjestelyistä ja/tai vuokrauksesta kaupungin ja sen määräämien tahojen kanssa. Rasitteet, rasitteenluonteiset oikeudet ja mahdollinen vuokraus tehdään ilman erillistä korvausta.

Helsingin kaupunki eri liikelaitoksineen ei vastaa mistään sähkönsyöttöasemasta varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista.

### *3.2. Ruoholahden Pysäköinti Oy:n maanvuokraoikeus:*

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että varausalueeseen kohdistuu tällä hetkellä Ruoholahden Pysäköinti Oy:n maanvuokraoikeus.

Varausalueen rakentaminen edellyttää näin ollen, että po. vuokraoikeus päätetään ja vuokralaiselle kuuluvat laitteet ja rakenteet siirretään pois varausalueelta. Kaupunki pyrkii neuvottelemaan ja järjestelemään asian siten, että varausalue on vapautettu po. vuokraoikeudesta ja vuokralaiselle kuuluvista laitteista ja rakenteista varauksensaajan varausalueen suunnitellussa toteuttamisaikataulussa.

Helsingin kaupunki ei kuitenkaan vastaa mistään varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista haitoista, vahingoista tai kustannuksista, mikäli po. vuokraoikeutta ei ole päätetty tai vuokralaiselle kuuluvia laitteita tai rakenteita ei ole saatu vietyä pois varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

### *3.3. Työmaan siistinä pitäminen:*

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

Varauksensaajalla ei ole oikeutta aloittaa maanrakennus- tai rakennustöitä varausalueella ennen kuin työmaa-aidat ym. työmaa-alueiden rajaukseen liittyvät asiat on asianmukaisesti hoidettu kuntoon kaupungin edellyttämällä tavalla.

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

Katu- ja muiden yleisten alueiden sekä tonttialueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelun alueiden käyttö ja valvonta-yksikön kanssa sen määräämin ehdoin.

Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen kaupungin liikenne- ja katusuunnittelupalvelun, alueiden käyttö- ja valvonta-yksikön ja tarvittaessa myös rakennetun omaisuuden hallinta palvelun sekä Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa.

#### *3.4. Varauksen siirtäminen ja voimassa olo:*

Varausta ei voida siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

Varaus on voimassa varausajan edellyttäen, että varauksensaaja ei luovu varauksesta ja että varauksensaaja noudattaa kaupunginhallituksen varauspäätöksen sekä sen liitteiden ehtoja. Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan heti raukeamaan ja varata varauksen kohde kolmannelle.

Kaupunki päättää mahdollisesta varausajan jatkamisesta harkintansa mukaan ottaen huomioon muun ohella sen, mitä tältä osin on edellä kohdassa 1.4. todettu. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

#### *3.5. Muut ehdot:*

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan varauksen kohteen toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevien sopimusten laadinnasta sekä niiden perustamisesta.

Varauksen kohteen luovutuksessa noudatetaan kaupungin tavanomaisia luovutusehtoja sekä kaupungin asianomaisen viranomaisen mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Kaupunki vastaa varauksen kohteen mahdollisesti pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta kaupungin maanluovutuksissa tavanomaisesti noudatetuin ehdoin.

Kaupunki sisällyttää varauspäätöksen mukaiset ehdot harkintansa mukaan varauksen kohteen luovutussopimukseen.

Varauksensaajalla ei ole varauspäätöksen perusteella oikeutta aloittaa rakennus- eikä maanrakennustöitä varauksen kohteessa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä varausten kohteiden rakentamista koskevien velvoitteiden täyttäminen edellyttää, että kaupunki päättää aikanaan varauksen kohteen luovuttamisesta varauksensaajalle ja että varauksensaaja allekirjoittaa lopulliset luovutusasiakirjat.

3.6. *Sitoumus:*

Varauksensaajana sitoudumme noudattamaan edellä esitettyjä sekä kaupunginhallituksen varauspäätöksestä muutoin ilmeneviä varausaluetta koskevia varausehtoja.

Helsingissä .....kuun .....päivänä 201...

Varauksensaaja (nimi):.....

Varauksensaajan allekirjoitus

.....

Nimen selvennös:.....

KOY Ylioppilashuone Alina  
c/o Ilari Ahola  
Adolf Lindforsin tie 3 B 49  
00400 HELSINKI  
puh. 040 824 4805  
ilari.ahola@alumni.helsinki.fi



HELSINGIN VARSINAISUOMALAINEN  
YLIOPPILASHUONESÄÄTIÖ

Helsingin kaupunki  
Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalvelut-yksikkö  
PL 58231  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

### **Saate hankevalintavaiheen korkotukilainahakemukseen**

KOY Ylioppilashuone Alina (y-tunnus: 2989176-7) pyytää kunnioittavasti Helsingin kaupunkia käsittelemään ohessa olevan hankevalintavaiheen korkotukilainahakemuksen. Yhtiön omistaa sataprosenttisesti Helsingin Varsinaissuomalainen Ylioppilashuonesäätiö sr (y-tunnus: 0821611-3).

Helsingin kaupunki on varannut (Helsingin kaupunginhallitus 5.11.2018) Helsingin Varsinaissuomalaiselle Ylioppilashuonesäätiö sr:lle (perustettavan yhtiön lukuun) tontin 20017/16 Jätkäsaaresta osoitteesta Välimerenkatu 15 ARA-rahoitteisten opiskelija-asuntojen rakentamista varten.

Hankkeen läpiviemiseksi säätiö on palkannut ammattimaisen rakennuttajakonsultin (Fimpec Oy). Kiinteistön rakennuttamista ja hallinnointia varten säätiö on perustanut KOY Ylioppilashuone Alinan, joka on hakeutumassa ARA:n nimeämäksi yleishyödylliseksi yhteisöksi. Hakijan tavoitteena on rahoittaa hanke ARA:n korkotukilainalla ja erityisryhmien (opiskelijat) investointiavustuksella.

Hankkeen taustalla oleva Helsingin Varsinaissuomalainen Ylioppilashuonesäätiö sr on perustettu vuonna 1978 ja se edistää opiskelijoiden asunto-, kerho- ja opinto-olosuhteita Helsingin seudulla sekä tukee heidän hyviä pyrintöjään. Säätiö vuokraa tällä hetkellä kahdeksaa vapaarahoitteista asutopaikkaa (4 yksiötä ja 2 solukaksiota Helsingin keskustan liepeillä) opiskelijoille selvästi markkinahintaa edullisemmin ja tavoittelee vuokraustoiminnan laajentamista ARA-rahoitteisten opiskelija-asuntojen avulla.

Vuokraustoiminnan ohella säätiö tukee opiskelijajärjestö Helsingin yliopiston Varsinaissuomalaisen osakunnan toimintaa osakesijoitustensa tuotoilla. Osakunta on monitieteellinen, ja senioritoiminnan myötä myös ylisukupolvinen yhteisö, jossa ystäväystytään, verkostoidutaan, opitaan kantamaan vastuuta ja jossa pidetään opiskelun vastapainoksi myös hauskaa. Lisätietoa osakunnan toiminnasta löytyy osoitteesta <http://www.varsinaissuomalainen.fi/>.

### **Hakemus ja sen liitteet**

Ohessa löytyvät seuraavat asiakirjat:

- Korkotukilainahakemus
- Hankkeen kuvaus (liite 1)

- Hankkeen tavoitehintalaskelma (liite 2)
- Hankkeen ensimmäisen käyttöönottovuoden talousarvio (liite 3)
- Kunnan sosiaali- ja terveystoimen lausunto ARA:n avustushakemukseen (liite 4)
- Hankkeen alustavat luonnossuunnitelmat (liite 5)
- Tontilla voimassa oleva asemakaava (liite 6)
- Länsisataman Jätkäsaaren alueen lisäehdot (liite 7)

Helsingissä 23.5.2019

KOY Ylioppilashuone Alina

Ilari Ahola  
toimitusjohtaja