

Elielinaukion hankeen erityiset varausehdot:

1. Varauksensaajina ovat Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen (y-tunnus 0107638-1), OP-Vuokrattuotto esr, Vr-Yhtymä Oy (1003521-5), Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta SOK (0116323-1), Exilion Real Estate 1 Ky (2133332-2) ja Evata Partners Oy (1104278-3).
2. Varaus on voimassa 31.12.2023 saakka.
3. Jatkosuunnittelun reunaehdoja:
 - a) Alueelle tulee suunnitella keskustatoimintoja eli työpaikkoja mahdollistavaa toimitilarakentamista ja vapaa-ajan palveluja. Suunnittelussa on huomioitava erityisesti keskustan kaupallinen rakenne.
 - b) Suunnittelussa on huomioitava varausalueen alla kulkevat maanalaiset yhteydet, verkostot, väestönsuojat ja muut vastaavat rakenteet ja tilavaraukset työmaa-alueineen.
 - c) Varauksensaaja on tietoinen alueella voimassa olevissa maanpäällisistä ja maanalaisista maanvuokrasopimuksista ja varauksista, joita on varauksensaajien lisäksi muun muassa kaupungin sisäisesti ja HKL:n kanssa. Kaupunki toimittaa selvityksen vuokrasopimuksista.
 - d) Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan aluetta yhteistyössä kaupungin, HKL:n, HSL:n kanssa.
 - e) Varauksensaajan on selvitettävä yhteistyössä kaupungin ja HSL:n kanssa Elielin bussiterminaalin lopettamisen edellytykset tai terminaalitoimintojen uudelleenjärjestely ja kustannusvaikutukset. Kaupungilla tai HSL:llä ei ole tästä vielä suunnitelmia tai rahoituspäätöstä.
 - f) Suunnittelussa on selvitettävä mahdollisuuksia vähentää liikennettä Töölönlahdenkadulla, jotta Töölönlahden puiston, tapahtuma-alueiden ja Kansalaistorin sekä keskustakirjaston käytettävyys paranisi. Lisäksi tulee kehittää julkisia tiloja ja alueita sekä jalankulun edellytyksiä. Suunnittelussa tulee huomioida ja ratkaista nykyisten ja uusien toimintojen saattoliikennetarpeet aukiolla sekä näiden huoltoliikennejärjestelyt maanalaisesti.
 - g) Suunnittelu on tehtävä siten, että rakentamisen vaiheittain toteuttaminen on mahdollista.
 - h) Varauksensaaja sitoutuu kustannuksellaan laatimaan asemakaavoitusvaiheessa tarvittavat tekniset suunnitelmat, selvitykset ja vaikutusarviot yhteistyössä Helsingin kaupunkiympäristön kanssa.
4. Arkkitehtuurikilpailuvelvoite

Varauksensaaja on velvollinen järjestämään kustannuksellaan arkkitehtuuri- ja maisema-arkkitehtuurikilpailun alueen suunnittelun pohjaksi kaupungin kanssa

7.1.2020

ELIELINAUKION VARAUSEHDOT

yhteisesti määritellyllä ja edelleen hankkeen ohjausryhmässä hyväksytyllä tavalla.

5. Hiilineutraali Helsinki 2035-tavoitteet

Alueen suunnittelussa on pyrittävä täyttämään Hiilineutraali Helsinki 2035-toimenpideohjelman asettamat tavoitteet etenkin kestävien liikkumisratkaisujen, rakennusten energiatehokkuuden, kiertotalouden ratkaisujen ja rakennusten koko elinkaaren aikaisen käytön aiheuttaman hiilijalanjäljen osalta.

Varauksensaajat ovat velvollisia yhteistyössä kaupungin kanssa selvittämään tarkoituksenmukaiset laskenta- ja mittarointimenetelmät hankkeen tavoitteiden saavuttamiseksi ja todentamiseksi.

6. Maaperäehto

Mikäli suunnitteluvarausalueelta löytyy pilaantuneita maa-aineksia, maan puhdistamisesta ja kunnostuksesta sovitaan myöhemmin tulevan tonttivarauksen yhteydessä.

7.1.2020

ELIELINAUKION VARAUSEHDOT

Tonttien yleiset varausehdot hankkeen edetessä:**1. Varauksensaajan yleiset velvollisuudet**

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan varausalueen ilman aiheetonta viivytystä sekä osaltaan aktiivisesti edistämään varausalueen suunnittelua ja rakentamista.

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

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

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

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

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus olla jatkamatta varausta.

Myös varauksensaajan yhteistyökumppanit ovat velvollisia noudattamaan tässä varauspäätöksessä varauksensaajalle asetettuja varausehtoja.

2. Tonttijako-, lohkomis- ja rekisteröintikustannukset

Varauksensaajalla on oikeus kustannuksellaan hakea varausalueen osalta tonttijaon, lohkomisen ja tontin merkitsemistä kiinteistörekisteriin. Tontin tulee olla lohkottu ja merkitty kiinteistörekisteriin ennen lopullista tontinluovutusta.

Mikäli kaupunki on tämän varaussopimuksen valmistelun yhteydessä tai aikaisemmin hakenut varausalueen osalta tonttijaon, lohkomisen ja/tai rekisteröinnin, tontin tuleva

7.1.2020

ELIELINAUKION VARAUSEHDOT

vuokralainen tai ostaja on velvollinen korvaamaan tästä aiheutuneet kulut kaupungille tämän erikseen esittämän laskun mukaisesti.

Lisäksi varauksensaaja vastaa kustannuksellaan edellä mainittujen kiinteistötoimitusten hakemisesta, mikäli varausalueen muutokset aiheutuvat varauksensaajan aloitteesta ja/tai palvelevat kokonaan tai pääosin varauksensaajan hanketta.

3. *Suunnittelu- ja rakentamisvelvollisuus*

Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan kaikista hallitsemansa varausalueen rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä toimenpiteistä. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan kokonaisvastuuperiaatteella varausalueen ja kunkin varausalueelle toteutettavan rakennuksen asemakaavan, rakennusluvan ja tämän varauspäätöksen ehtojen mukaisesti.

Varausalue ja sen kukin rakennus on suunniteltava ja rakennettava siten, ettei niiden toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta, eikä uudistamisesta aiheudu vahinkoa, haittaa, eikä vaaraa varausalueen alapuolella, eikä sen ympäristössä mahdollisesti sijaitseville tai sinne asemakaavassa tai muutoin toteutettaviksi osoitetuille rakennuksille, rakenteille, maanalaisille tiloille, yleisille alueille, johdoille, putkille ja vastaaville eikä niiden tavanomaiselle käytölle.

3.1 *Suunnitelmien yhteensovittaminen ja varausalueen rakentamiskelpoisuus*

Varausalueen suunnittelu on tehtävä yhteistyössä Helsingin kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

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

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sovittamaan yhteen varausalueen rakentamista koskevat suunnitelmat ja rakentamisen yleisten alueiden sekä muiden varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Varauksensaaja on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan varausalueen rakentamisen yleisten alueiden ja varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen rakentamisen kanssa siten, ettei varausalueen rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

Varausalueen ulkopuoliset kadut, puistot ja kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden niiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti. Tämän

7.1.2020

ELIELINAUKION VARAUSEHDOT

vuoksi varauksensaaja on velvollinen hyvissä ajoin etukäteen ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan kadun ja muiden yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun sekä varausalueen rakentamiskelpoisuuden näistä vastaavilta tahoilta.

3.2 Viranomaismääräysten ja ohjeiden noudattaminen

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan muun ohella noudattamaan

- varausaluetta koskevaa asemakaavaa, ellei siitä myönnetä rakennusluvan yhteydessä tai muutoin poikkeamispäätöstä,
- asemakaavaa täydentäviä alueellisia suunnitteluohjeita, kuten rakentamistapaohjeita, lähiympäristön suunnitteluohjeita ja talonrakentamisen suunnitteluohjeita sekä muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvontapalveluiden edellyttämällä tavalla,
- muita mahdollisia hankkeen toteuttamisen edellyttämiä viranomaismääräyksiä ja ohjeita.

3.3 Suunnitelmien esittäminen sekä lupien hankkiminen ja noudattaminen

Varausalueelle toteutettavan rakennuksen tai sen osan (tilan) suunnitelmat (pääpiirustukset) on sen lisäksi, mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä etukäteen ennen rakennusluvan tai muun vastaavan luvan hakemista kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveluiden hyväksyttäväksi.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan rakennustyössä tarvittavan rakennusluvan tai muun vastaavan luvan sekä varausalueen ja kunkin varausalueen rakennuksen myöhemmän käytön, peruskorjaamisen, muutostöiden tai muiden vastaavien edellyttämät viranomaisluvut, lausunnot, hyväksynät ja vastaavat sekä noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

Lisäksi muun muassa katu- ja muille yleisille alueille rakennettaessa on haettava kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja kaupunkiympäristön toimialan asukas- ja yrityspalvelujen alueidenkäyttö ja -valvonta yksikön ohjeistuksen mukaisesti kaivu- ja sijoitusluvut. Tällöin on noudatettava edellä mainitun yksikön antamia ohjeita, päätöksiä ja niiden perusteella annettuja määräyksiä.

4. Yksityiskohtainen pohjatutkimus ja perustamistavan valinta

7.1.2020

ELIELINAUKION VARAUSEHDOT

Varauksensaajalla on tämän varauspäätöksen perusteella oikeus kustannuksellaan ja vastuullaan suorittaa varausalueella tavanomaisia geoteknisiä pohjatutkimuksen maaperän laadun ja kantavan pohjakerroksen sijainnin selvitystä sekä perustamistapojen yksityiskohtaista suunnittelua varten. Varauksensaaja vastaa perustamistavan valinnasta.

Varauksensaajan tulee ilmoittaa hyvissä ajoin ennen maaperätutkimuksen suorittamista kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle tutkimuksen tekemisestä. Tontit -palvelu antaa tarvittaessa maaperätutkimusten suorittamisesta kirjallisesti aluekohtaisia lisäohjeita, joita varauksensaajan tulee noudattaa.

Varauksensaajalla ei ole kuitenkaan oikeutta ilman eri suostumusta suorittaa varausalueella muita toimenpiteitä, kuten kaataa puita. Varauksensaaja on velvollinen vaadittaessa kustannuksellaan ennallistamaan varausalueen Helsingin kaupungin edellyttämään kuntoon.

Helsingin kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli maaperätutkimusten suorittaminen varausalueella ei ole mahdollista.

5. *Johdot, viemärit, muuntamot, jakokaapit sekä muut yhdyskuntatekniset laitteet tai vastaavat*

Varausalueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä, laitteita tai vastaavia, kuten valopylväitä, valaisimia, jakokaappeja, muuntamoita tai liikenteen ohjauslaitteita. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään vuokra-alueen johtotiedot ja tiedot alueella mahdollisesti sijaitsevista yhdyskuntateknisistä laitteista tai vastaavista ennen rakentamisen aloittamista.

Varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden ja vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen sekä uudistamisen varausalueella, ellei kaupungin tai johtojen omistajien kanssa muuta sovita.

Mahdollisten johtosiirtojen sekä rakenteiden ja/tai laitteiden tai vastaavien siirtojen ehdot määrittelee niiden omistaja. Edellä mainitut siirrot tulee ottaa huomioon rakentamisen aikatauluissa ja vaiheistuksissa niin, ettei haitallisia käyttökatkoksia synny. Siirtojen kustannuksista sovitaan erikseen.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

7.1.2020

ELIELINAUKION VARAUSEHDOT

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

6. *Lämpö- ja porakaivot ym.*

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varausalueelle sijoitettavien porareikien, kuten lämpökaivojen ja/tai porakaivojen, keruuputkistojen ja/tai niitä koskevien rakenteiden, laitteiden tai vastaavien toteuttamisessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä, kaupungin ohjeistusta ja varauspäätöksessä olevia ehtoja.

Lisäksi varauksensaaja on tietoinen, että lämpökaivojen ja/tai porakaivojen tai muiden vastaavien järjestelmien sijoittaminen varausalueelle edellyttää viranomaislupien lisäksi kaupungin erillistä suostumusta, sekä etukäteen tehtyä selvitystä laitteiden sijoitusmahdollisuudesta varausalueelle.

7. *Maanalaiset hankkeet*

Kaupungilla ja/tai sen määräämillä on pysyvä oikeus korvauksetta pitää ja toteuttaa varausalueella ja sen ympäristöön maanalaisia tiloja ja hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää sekä kehittää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita varausalueen asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

8. *Varauksensaajan vastuu maaperästä*

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

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

Selvyyden vuoksi todetaan, että vastuu maaperästä on voimassa varausaikana siltä osin kuin varauksensaaja suorittaa varausalueella edellä kohdan 4 mukaisia tutkimuksia.

9. *Rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopiminen*

Varauksensaaja on velvollinen varausalueen osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien ja/tai yleisten alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia asioita, rasitteita ja

7.1.2020

ELIELINAUKION VARAUSEHDOT

yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset kaupunkiympäristön maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveluiden hyväksyttäväksi.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin.

Mikäli mainitut tontit ja/tai yleiset alueet eivät pääse edellä mainituista rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopimukseen, kaupungilla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimuksiin ja muihin luovutusasiakirjoihin ja mainittuihin sopimuksiin. Sijoituslupien tai muiden lupien osalta ehdot päättää alueidenkäyttö ja -valvonta.

Kaupunki ei vastaa mistään po. rasitteenluonteisista asioista, rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden ja yhteisjärjestelyiden perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa myöskään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli mainitussa sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kyseisten tonttien välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistön toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista.

10. Vastuuvapauslausekkeet

Kaupunki ei vastaa mistään varauksensaajan hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy esimerkiksi varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen, varausalueella sijaitsevien käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien rakenteiden siirtojen, varausalueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisen tai maaperän puhdistamisen johdosta tai mikäli varausaluetta ei muista syistä saada rakennuskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen edellyttämässä aikataulussa taikka varauksensaaja joutuu tällaisten viivästymisten tms. seikkojen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä varausalueen osalta.

Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita varauksensaajalle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että varauksensaajan hanketta koskevat luvat tai muut päätökset

7.1.2020

ELIELINAUKION VARAUSEHDOT

oikaisuvaatimuksen, ylemmän toimielimen tai valituksen johdosta muuttuvat tai kumoutuvat tai niiden hyväksyminen tai lainvoimaistuminen viivästyy.

Tällöin varauksensaaja on velvollinen kaupungin niin vaatiessa kustannuksellaan ennallistamaan alueen luovutusta edeltävään kuntoon.

Mikäli varattavaan alueeseen kohdistuu voimassa oleva maanvuokrasopimus, ei kaupunki vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kaupunki ja varattavan alueen/tontin vuokralainen eivät pääse sopimukseen varausalueen vuokraamisen ja rakentamisen edellytyksenä olevista maanvuokrasopimuksen muutoksista tai varausalueiden vuokrasopimuksen ehdoista. Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle tai kolmannelle aiheutuvista kustannuksista eikä mahdollisista vahingoista, mikäli varattavaa aluetta/tonttia koskevan vuokrasopimuksen muuttamista koskeva päätös, varausalueita koskeva vuokrauspäätös tai muu asiaan liittyvä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

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