

VARAUSSOPIMUS (luonnos)

1. OSAPUOLET

Maanomistajana

Helsingin kaupunki,
jota edustaa kiinteistölautakunta
Y-tunnus: 0201256-6
Osoite: PL 2200, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(jäljempänä "*Kaupunki*")

Yhteishenkilö:

ja

Varauksensaajana

Suomen itsenäisyyden juhlarahasto
Y-tunnus: 0202132-3
Osoite: PL 160, 00181 Helsinki
(jäljempänä "*Varauksensaaja*")

Yhteyshenkilö:

Jäljempänä *Varauksensaajalla* tarkoitetaan soveltuvien osien myös varattavaa aluetta hallinnoimaan tai omistamaan vastaisuudessa perustettavia yhtiöitä sekä vastaisuudessa mahdollisesti valittavia *Varauksensaajan* yhteistyökumppaneita.

Jäljempänä Jätkäsaarella ja Jätkäsaaren alueella tarkoitetaan Jätkäsaaren osayleiskaavan nro 11350 sekä Saukonpaaden asemakaavan nro 11030 mukaisia alueita.

2. VARAUKSEN KOHDE

Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) asemakaava ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 11770 mukainen suunniteltu kortteli nro 20801 ja siitä muodostettavat tontit (os. Välimerenkatu). (jäljempänä "*Kohde*" tai *Kortteli nro 20801*)

3. VARAUSPÄÄTÖS

Kaupunginhallitus päätti xx.xx.200x (xxx §) varata edellä kohdassa 2. yksilöidyn alueen Varauksensaajalle 31.12.2010 saakka.

Varauspäättös on sopimuksen liitteenä 1.

4. VARAUKSENSAAJAN TOTEUTUSVELVOLLISUUDESTA YLEISESTI

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan *Kohteen* em. kaupunginhallituksen varauspäätöksen, tämän sopimuksen ja *Kohteen* luovutusasiakirjojen ehtoja noudattaen täysin valmiiksi. Suunnittelussa ja toteutuksessa on lisäksi noudatettava hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa sekä rakentamista koskevia viranomais määräyksiä ja ohjeita.

Kohteen suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupungin talous ja -suunnittelukeskuksen määräämin väliajoin järjestettävissä projektikokouksissa. *Varauksensaaja* nimeää organisaatiostaan yhdyshenkilön, joka osallistuu po. kokouksiin

5. ERITYISEHDOT

5.1. JÄTTEIDEN PUTKIKERÄYSJÄRJESTELMÄ

Varauksensaaja on velvollinen liittämään *Kohteen* Jätkäsaareen rakennettavaan alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.

Kaupunki perustaa järjestelmän toteuttamista, käyttöä ja ylläpitoa varten yhtiön ja määrää liittymisen ehdot. Yhtiö tekee liittyjien kanssa liittymissopimuksen ja perii liittymismaksun *Kaupungin* vahvistamien periaatteiden mukaisesti.

Yhtiö toteuttaa jäteaseman ja järjestelmän edellyttämän runkoverkon katualueelle tai muulle yleiselle alueelle sekä hankkii järjestelmän keskusyksiköt ja muut vastaavat. Liittyjät vastaavat kaikista toteutuskustannuksista tonteillaan sekä katu- tai muulla yleisellä alueella siltä osin, kuin se on tarpeen liittymiseksi järjestelmän runkoputkeen.

Mikäli järjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, jätehuolto hoidetaan väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. *Kaupunki* ei vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

5.2. ALUEELLINEN TIETOVERKKO

Mikäli Jätkäsaareen toteutetaan alueellinen tietoverkko, *Varauksensaaja* on velvollinen liittämään *Kohteen* po. verkkoon. *Kaupunki* perustaa tällöin tietoverkon toteuttamista, käyttöä ja ylläpitoa varten yhtiön ja määrää liittymisen ehdot. Yhtiö tekee liittyjien kanssa liittymissopimuksen ja perii liittymismaksun *Kaupungin* vahvistamien periaatteiden mukaisesti.

5.3. RAKENTAMISEN LOGISTINEN OHJAUS

Varauksensaaja on velvollinen laatimaan *Kohdetta* koskevan/-t rakentamisen logistiikkasuunnitelman/-t *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 suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös *Kohteen* toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin.

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*.

5.4. ALUEELLINEN YHTEISMARKKINOINTI

Jätkäsaaren alueen kehittämistä ja rakentamista edistetään *Kaupungin* sekä alueella kulloinkin toimivien varauksensaajien yhteistyönä toteuttavalla yhteismarkkinoinnilla.

Kaupunki osoittaa näyttelytilat Jätkäsaaren alueelle toteutettavien hankkeiden esittelyä ja yhteismarkkinointia varten. Tilat arvioidaan saatavan käyttöön 1.1.2011 alkaen. *Kaupunki* perustaa Jätkäsaaren Internet-sivuston harkintansa mukaan.

Varauksensaaja on velvollinen tuomaan esille ja markkinoimaan *Kohdettaan* em. näyttelytiloissa sekä mahdollisesti perustettavilla Jätkäsaaren Internet-sivustoilla. 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.

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. Markkinointitunnuksen perusmuoto on sopimuksen liitteenä 2.

Varauksensaaja on velvollinen suorittamaan näyttelytilojen järjestämisestä *Kaupungille* korvauksen. Korvaus maksetaan kertasuorituksena *Kaupungin* esittämän laskun mukaisesti. Korvaus määräytyy voimaan tulevassa asemakaavassa nro 11770 *Kohteelle* osoitetun rakennusoi-

keuden mukaan ja korvausta suoritetaan 0,40 euroa/k-m² + alv 22 %. 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.

5.5. YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON JAKOKAAPIT, KATUVALAISIMIEN KIINNITTÄMINEN SEKÄ JALANKULKUYHTEYS

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan *Kohteeseen* asemakaavamääräysten ja/tai tontinluovutusehtojen edellyttämien yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien syvennykset kaikkine rakenteineen Helsingin Energian tai siitä muodostettavan yhtiön antamien ohjeiden mukaisesti sekä korvauksetta sallimaan po. jakokaappien rakentamisen, pitämisen, huoltamisen ja käyttämisen.

Varauksensaaja on lisäksi velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan *Kohteeseen* asemakaavamääräysten ja/tai tontinluovutusehtojen edellyttämän metallirakenteisen pergolan Helsingin Energian antamien ohjeiden mukaisesti. *Varauksensaaja* on korvauksetta velvollinen sallimaan katuvalaisimien kiinnittämisen pitämisen, huoltamisen ja käyttämisen po. pergolassa. *Varauksensaaja* omistaa pergolan ja pitää sen kustannuksellaan kunnossa ja puhtaana.

Varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan yleisen jalankulun asemakaavaehdotuksessa nro 11770 tätä tarkoitusta varten osoitulla *Korttelin nro 20801* alueen osalla sekä kustannuksellaan velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan po. jalankulkyhteyden kaikkine laitteineen ja rakenteineen *Kohteen* muun rakentamisen yhteydessä. *Varauksensaaja* vastaa kustannuksellaan po. yhteyden kunnossa- ja puhtaanapidosta.

5.6. KORTTELEIDEN NRO 20801 JA 20802 AUTOPAikkojen JÄRJESTÄMINEN

Varauksensaaja on tietoinen, että ajoyhteys *Korttelin nro 20801* maanalaiseen pysäköintilaitokseen on asemakaavaehdotuksessa nro 11770 osoitettu kortteliin nro 20802 sijoittuvan ajoluiskan ja maanalaisen pysäköintilaitoksen kautta. Korttelin nro 20802 tonttien nro 1 ja 2 toteuttaminen on siten edellytyksenä *Korttelin nro 20801* pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen käyttämiselle. *Varauksensaajan* on edelleen tietoinen, että *Kaupunki* päättää korttelin nro 20802 tonttien nro 1 ja 2 varauksensaajasta harkintansa mukaan myöhemmin.

Kaupunki sisällyttää korttelin nro 20802 tonttien nro 1 ja 2 luovutusso-
pimuksiin mm. seuraavat em. ajo- ja kulkyhteyden järjestämistä koskevat ehdot:

1. Korttelin nro 20802 tontit nro 1 ja 2 ovat velvollisia suunnittelemaan ja talonrakentamisen yhteydessä toteuttamaan kyseiseen kortteliin sijoittuvan pysäköintilait-

toksen sekä siihen liittyvän ajoluiskan kaikkine ovineen, laitteineen ja rakenteineen.

Em. ajoluiska ja pysäköintilaitos on suunniteltava ja toteutettava korkeusasemaltaan, sijoittumiseltaan ja rakenteiltaan siten, että toimivan ajo- ja kulkuyhteyden järjestäminen *Korttelin nro 20801* pysäköintilaitokseen on kohtuullisin toimenpitein mahdollista.

2. *Korttelilla nro 20801* on oikeus korvauksetta käyttää kortteliin nro 20802 rakennettavaa em. ajoluiskaa sekä pysäköintilaitosta *Korttelin nro 20801* pysäköintilaitokseen tapahtuvaan ajoon ja kulkuun.

Korttelilla nro 20801 on edelleen korvauksetta oikeus kustannuksellaan suorittaa korttelin nro 20802 alueella ja sillä sijaitsevassa pysäköintilaitoksessa sellaiset rakenteiden purku- ym. toimenpiteet, jotka ovat välttämättömiä ajo- ja kulkuyhteyden järjestämiseksi *Korttelin nro 20801* pysäköintilaitokseen.

Kortteli nro 20801 ja korttelin 20802 tontit nro 1 ja 2 vastaavat kustannuksellaan pysäköintilaitosten suunnittelusta ja toteutuksesta alueellaan. Osapuolet vastaavat kuitenkin pysäköintilaitoksia yhteisesti palvelevan ajoluiskan sekä siihen liittyvien ovien, laitteiden ja rakenteiden suunnittelusta ja toteutuksesta sekä kunnossapidosta aiheutuvista kustannuksista pysäköintilaitoksiin sijoitettavien autopaikkojen mukaisessa suhteessa, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi.

Kortteli 20801 vastaa kustannuksellaan Hietasaarenkujan katualueelle toteutettavan pysäköintilaitoksen osan suunnittelusta ja toteutuksesta sekä toimenpiteistä, jotka ovat tarpeen *Korttelin nro 20801* pysäköintilaitoksen liittämiseksi kortteliin nro 20802 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Tällaisia toimenpiteitä voivat olla esimerkiksi mahdollisten väliaikaisten rakenteiden purku sekä palo-osastoinnin järjestäminen pysäköintilaitosten välille.

Mikäli *Korttelin nro 20801* autopaikkojen järjestäminen edellyttää pysäköintilaitoksen toteuttamista osaksi myös Hyväntoivonpuiston alueelle, *Kortteli nro 20801* vastaa tästä aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki vuokraa tällöin Hyväntoivonpuistosta maalaisen alueen pysäköintilaitoksen toteuttamista ja pitämistä varten tavanomaisin ehdoin.

Korttelin nro 20801 ja korttelin nro 20802 tonttien 1 ja 2 varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan keskenään tarkemmin sopimaan em. ajo- ja kulkuyhteyden ja ajoluiskan järjestämisestä sekä niihin liittyvistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä. Vaadittavat rasiteoikeudet luovutetaan puolin ja toisin korvauksetta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi.

Kaupunki ei vastaa autopaikkojen eikä mahdollisesti vaadittavien väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista.

Kaupunki ei myöskään vastaa korttelin nro 20802 toteuttamisen mahdollisesta viivästymisestä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista. *Kaupunki* vuokraa tarvittaessa alueen väliaikaisten auto-paikkojen järjestämiseksi tavanomaisin ehdoin.

Kaupunki sisällyttää soveltuvin osin edellä esitettyä vastaavat varausehdot myös korttelin nro 20802 tontteja nro 1 ja 2 koskevaan varaussopimukseen.

6. RAKENTAMISKELPOISEKSI SAATTAMINEN

Varauksensaaja on tietoinen, että *Kohteen* rakentamiskelpoiseksi saattaminen edellyttää muun ohella tämän sopimuksen allekirjoittamisen hetkellä olemassa olevien sataman käytöstä poistuvien rakennusten purkamista. *Kaupunki* pyrkii saattamaan *Kohteen* rakentamiskelpoiseksi vuoden 2010 aikana. *Kohde* esirakennetaan *Kaupungin* tavanomaisesti noudattamaan kuntoon.

Mahdollisen pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamisen osalta noudatetaan *Kaupungin* maanluovutuksissa tavanomaisesti noudattamia ehtoja.

7. TONTTIEN LUOVUTTAMINEN

Kaupunki luovuttaa *Kohteen Varauksensaajan* ja valittavien yhteistyökumppaneiden perustamille yhtiöille edellyttäen, että:

1. *Varauksensaaja* noudattaa kaupunginhallituksen varauspäätöksen sekä tämän sopimuksen ehtoja;
2. asemakaava ja asemakaavan muutos nro 11770 tai hanketta varten mahdollisesti erikseen laadittava asemakaavan muutos tulee voimaan;
3. kaupunginvaltuusto päättää aikanaan *Kohteen* vuokraus- ja/tai myyntiperusteista;
4. *Kohteen* luovuttamista koskevat päätökset saavat lainvoiman.

Kohde luovutetaan *Kaupungin* tavanomaisesti noudattamin luovutusehdoin sekä *Kaupungin* asianomaisen viranomaisen mahdollisesti päättämin lisäehdoin.

Kaupunki sisällyttää varauspäätöksen ja tämän sopimuksen mukaiset ehdot harkintansa mukaan *Kohteen* luovutussopimukseen.

Varauksensaajalla ei ole oikeutta aloittaa rakennus- eikä maanrakennustöitä *Kohteessa* ennen lopullisten luovutusasiakirjojen allekirjoittamista, ellei *Kaupungin* kanssa erikseen toisin sovita.

8. MUUT EHDOT

Selvyyden vuoksi todetaan, että yllä kohdissa 4. ja 5.1. – 5.6. esitettyjen *Kohteen* toteuttamista koskevien velvoitteiden täyttäminen edellyttää *Kohteen* luovuttamista sitä omistamaan tai hallinnoimaan perustettaville yhtiöille. Yhtiöt päättävät lopullisten luovutusasiakirjojen allekirjoittamisesta harkintansa mukaan erikseen hankkeen suunnitteluvaiheen päätyttyä.

Varaus on voimassa varausajan edellyttäen, että *Varauksensaaja* noudattaa kaupunginhallituksen varauspäätöksen ja tämän sopimuksen mukaisia ehtoja. Muussa tapauksessa *Kaupungilla* on oikeus seurauksitta määrätä varaus raukeamaan ja varata *Kohde* kolmannelle.

Tämä sopimus kaikkine ehtoineen ja liiteasiakirjoineen tulee voimaan osapuolien allekirjoituksin ja on voimassa siihen saakka, kunnes *Kohde* on kokonaan rakennettu. Mikäli varaus *Kaupungin* päätöksen perusteella raukeaa tai *Varauksensaaja* luopuu varauksesta, myös tämän sopimuksen voimassaolo päättyy. Tällöin varauspäätöksen ja tämän sopimuksen ehtojen voimassa olo lakkaa, kun osapuolelle on todisteellisesti ilmoitettu varauksesta luopumisesta tai sen raukeamisesta.

Varausta ei voida siirtää kolmannelle ilman *Kaupungin* suostumusta. Varaus voidaan kuitenkin siirtää *Kohdetta* hallinnoimaan tai omistamaan perustettaville yhtiöille sekä *Kaupungin* hyväksymille yhteistyökumppaneille edellyttäen, että nämä sitoutuvat osaltaan noudattamaan varauspäätöksen ja tämän sopimuksen ehtoja.

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään aina ratkaisemaan ensisijaisesti osapuolien välisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä osapuolien välillä yhteisymmärrykseen, asia annetaan Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

9. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on laadittu kaksi yhtä pitävää kappaletta, yksi kummallakin osapuolelle.

Helsingissäkuunpäivänä 200...

KAUPUNGIN puolesta:

VARAUKSENSAAJAN puolesta:

LIITTEET:

1. Kaupunginhallituksen varauspäätös xx.xx.200x (xxx §)
2. "Hyvä Jätkä" –markkinointitunnus

