

Makasiinirannan kehittämisvarauksen erityiset varausehdot:

1. Varauksensaaja on Niam Oy (y-tunnus 3307727–4).
2. Varaus on voimassa 31.12.2025 asti
3. Varausaikana neuvotellaan toteutussopimus alueen toteuttamista koskien sekä esisopimus tonttien vuokraamisesta osto-oikeudella.
  - a. Neuvotteluiden lähtökohtana toimivat Makasiinirannan laatu- ja konseptikilpailun kilpailuohjelma liitteineen, kilpailun voittanut ehdotus ”Saaret” sekä tämän varauspäätöksen ehdot.
  - b. Näissä varausehdoissa esitetään hankkeen suunnittelua ja toteutusta koskevat yleiset periaatteet. Hankkeen suunnittelusta ja toteutuksesta sekä kustannustenjaosta sovitaan tarkemmin erikseen näitä varausehtoja noudattaen ottaen huomioon kaupungin suunnittelu- ja toteutusvastuulla olevat asiat sekä asiat, joiden suunnittelu ja toteutus riippuu esimerkiksi Helsingin Satama Oy:n tai Arkkitehtuuri- ja designmuseohankkeen päätöksistä, suunnittelusta, toteutuksesta tai myötävaikutuksesta. Selvytyden vuoksi todetaan, että varauksensaaja vastaa erityisesti ”Saaret”-ehdotuksen mukaisten uudisrakennusten ja niiden rakennuspaikkojen suunnittelusta ja toteutuksesta kustannuksellaan.
  - c. Tavoitteena on, että toteutussopimus laaditaan kuuden kuukauden kuluessa varauspäätöksestä. Toteutussopimuksessa huomioidaan, että varausalueen toteuttaminen on suurissa määrin riippuvainen Arkkitehtuuri- ja designmuseohankkeen toteutumisesta ja toteutusaikataulusta sekä Helsingin Satama Oy:n siirtymisestä pois varausalueelta.
  - d. Lisäksi noudatetaan soveltuvin osin kaupungin tavanomaisesti käyttämiä ehtoja.
  - e. Mahdollisilla muilla ehdoilla pyritään varmistamaan hankkeen toteutuminen suunnitelmassa luvatusen laatutason mukaisesti.
4. Makasiinirannan laatu- ja konseptikilpailun voittaneen työryhmän nimettyjä vastuuhenkilöitä ei saa vaihtaa ilman perusteltua syytä. Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään mahdolliset uudet yhteistyökumppanit maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulla. Hyväksytyjen yhteistyökumppaneiden tulee noudattaa varauksen ehtoja.
5. Suunnittelun reunaehdot:
  - a. Suunnittelun lähtökohtana tulee olla Makasiinirannan kilpailun voittanut ehdotus ”Saaret” sekä kilpailun tuomariston antamat jatkosuunnitteluohjeet. Suunnittelussa noudatetaan lähtökohtaisesti Makasiinirannan ja Olympiarannan suunnitteluperiaatteita sekä Makasiinirannan laatu- ja konseptikilpailun kilpailuohjelmaa liitteineen.
    - Varausaluetta koskeva asemakaavoitus toteutetaan kumppanuuskäytöksinä. Varauksensaaja sitoutuu osaltaan edistämään varausalu-

- een suunnittelua ja asemakaavoitusta aktiivisesti ja tuottamaan kustannuksellaan asemakaavoituksen tueksi ja sisältövaatimusten täyttämiseksi kohtuudella tarvittavaa aineistoa.
- Varauksensaaja ja kaupunki ovat sopineet seuraavasta kustannustenjaosta kaavoituksessa vaadittavien selvitysten ja toimenpiteiden osalta:
    - Osapuolet vastaavat kustannuksista lähtökohtaisesti kumpikin omalta osaltaan. Esimerkiksi ulkotilojen suunnittelun osalta kaupunki vastaa suunnittelusta yleisten alueiden osalta ja varauksensaaja tonttien osalta.
    - Varauksensaaja vastaa
      - a. Asemakaavan viitesuunnitelman tarkennuksesta ja korttelikorteista
      - b. Kunnallisteknisestä yleissuunnitelmasta korttelialueella
      - c. Huoltoyhteyden suunnittelusta
      - d. Palo- ja pelastussuunnitelmasta
      - e. Meluselvityksestä
      - f. Hulevesiselvityksestä
      - g. Rakennettavuusselvitys pohjarakentamisen tarpeisiin
      - h. Vaiheistussuunnitelmasta ja väliaikaisjärjestelyistä
    - Kaupunki vastaa
      - a. Yleisten alueiden yleissuunnitelmasta
      - b. Kunnallisteknisestä yleissuunnitelmasta yleisten alueiden osalta
      - c. Liikennesuunnittelusta
      - d. Kaavoitusprosessin vuorovaikutuksen järjestämisestä
      - e. Heritage Impact Assessment -arvioinnista
      - f. Vaiheistussuunnitelmasta ja väliaikaisjärjestelyistä
      - g. Esirakentamissuunnitelmasta
  - Muista kuin yllä kuvatuista kaavoituksen kustannuksista sovitaan kaupungin ja varauksensaajan välillä hyvässä yhteistyössä ottaen huomioon, että varauksensaaja vastaa "Saaret"-ehdotuksen mukaisten uudisrakennusten ja niiden rakennuspaikkojen suunnittelusta ja toteutuksesta ja näiden ulkopuolelle jäävät alueet ovat kaupungin vastuulla.
  - kaupunki varaa oikeuden määrittää kaavan laatimiseksi kohtuudella tarvittavien ja perusteltujen selvitysten sisältövaatimuksia ja osallistua töiden ohjaukseen hyvässä yhteistyössä varauksensaajan kanssa.
  - asemakaavoituksen yhteydessä määritettävän tontin ulkotilojen tulee liittyä luontevasti rakennusta ympäröiviin julkisiin ulkotiloihin. Kaupunki vastaa varausalueeseen kuuluvien ja varausalueen viereisten yleisten alueiden ulkotilojen, kuten laiturialueen suunnittelusta ja toteutuksesta kustannuksellaan. Julkisten ulkotilojen suunnittelun yhteydessä määritetään alueen tuleva toiminnallisuus ja ilme hyvässä yhteistyössä varauksensaajan kanssa.

- Uudisrakentamisessa tulee noudattaa hiilineutraali Helsinki 2030 -toimenpideohjelman periaatteita.
- b. Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan hankkeen yhteistyössä kaupunkiympäristötoimialan, kaupunginkanslian aluerakentamisprojektin, Helsingin Satama Oy:n sekä tarvittaessa muiden kaupungin yksiköiden kanssa.
  - Lisäksi suunnittelussa tulee tehdä tiivistä yhteistyötä Arkkitehtuuri- ja designmuseohankkeen kanssa.
  - Erityisen tiivistä yhteistyötä edellytetään Makasiinirannan yhteisen huoltoyhteyden suunnittelemiseksi. Lopullisesta huoltoratkaisusta sovitaan Kaupungin, museohankkeen ja Makasiinirannan suunnitteluvarauksen haltijan kesken.
  - Makasiinirannan kilpailun tuomariston antamien jatkosuunnitteluohjeiden mukaisesti huoltoratkaisun valinnassa huomioidaan jalankulku-ympäristön laadun lisäksi kustannukset, toimivuus sekä päästöt.
  - Osapuolet ovat tietoisia siitä, että valitun huoltoratkaisun kustannuksilla on välillinen vaikutus tontin markkina-arvoon.
  - Varauksensaaja sopii huoltoyhteyden suunnittelu-, toteutus- ja kustannusvastausta yhdessä kaupungin ja Arkkitehtuuri- ja designmuseohankkeen kanssa. Mahdollisesti tarvittavan väliaikaisen huoltoyhteyden tarve ratkaistaan jatkosuunnittelussa, jonka yhteydessä tulee tehdä yhteistyötä kaupungin yksiköiden ja Helsingin Satama Oy:n kanssa.
  - Katualueille tai muille yleisille alueille sijoitettavista maanpäällisistä ja/tai maanalaisista hanketta palvelevista rakenteista ja niiden toteuttamisesta sekä kustannuksista sovitaan erikseen Helsingin kaupungin kanssa. "Saaret"-ehdotuksen uudisrakennusten rakennuspaikkoja palvelevien rakenteiden kustannuksista vastaa varauksensaaja.
  - Helsingin Satama Oy:n omistamia rakennuksia palvelevien rakenteiden kustannuksista vastaa varauksensaaja edellyttäen, että varauksensaaja on ostanut nämä rakennukset ja rakenteet eikä asiasta ole muuta erikseen sovittu.
  - Varauksensaaja on velvollinen huolehtimaan hankkeen tarvitsemien rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimusten sekä muiden vastaavien laatimisesta sekä esittämään ne kaupungin hyväksyttäväksi. Kaupunki myötävaikuttaa rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten toteuttamiseen ja antaa niille hyväksyntänsä ilman aiheutonta viivytystä.
  - Hankkeella tulee olla suunnitteluryhmässä riittävä tekninen osaaminen mm. geotekniikan, kunnallistekniikan, rakennetekniikan, liikennesuunnittelun sekä ympäristövaikutusten arvioinnin osalta. Hankkeen tulee osoittaa suunnitelman tekninen toteutettavuus ja kustannusvaikutukset riittävän laajalta tarkastelualueelta. Tarkastelualue määritetään etukäteen yhteistyössä varauksensaajan kanssa.
- c. Kaupunki käynnistää kaupungin haltuun siirtyvän laiturialueen (rantarakenne) kunnostussuunnittelun alkuvuonna 2023. Varauksensaaja on velvollinen ottamaan huomioon rakenteesta mahdollisesti johtuvat reunaehdot varausalueensa suunnittelussa ja toteutuksessa siinä määrin kuin tällaiset reunaehdot eivät aiheuta varauksensaajalle kohtuuttomia kustannuksia ja ne on

ilmoitettu varauksensaajalle hyvissä ajoin etukäteen niin, että huomioiminen suunnittelussa ja toteutuksessa on mahdollista. Kaupunki antaa rantarakenteen kunnostussuunnittelua koskevat suunnitelmat ja päätökset tiedoksi varauksensaajalle ilman aiheetonta viivytystä. Tavoitteena on, että rantarakenteen kunnostus on toteutettu, kun varausalueen pohjoisimman osan toteutus käynnistyy.

- Rantarakenteen kunnostus suunnitellaan siten, että kunnostuksen toteuttaminen aiheuttaa mahdollisimman vähän haittaa varauksensaajan "Saaret"-suunnitelman toteuttamiselle.
  - Rakennus- ja rakennusteknisen riippuen rantamuurirakenteilta voidaan edellyttää aukikaivettavuutta luiskattuna kaivantona, missä tapauksessa rakennuttajan tulee kustannuksellaan tehdä tontin rajalle sellainen rakenne, joka mahdollistaa kaivun rantaraitin kohdalla. Kaupunki ilmoittaa valitun rakennus- ja rakennusteknisen varauksensaajalle mahdollisimman pian.
6. Kaupunki ilmoittaa, että tontin maaperä on pilaantunut aiemmin harjoitetun toiminnan vuoksi. Varausalueen pilaantunut maaperä kunnostetaan varauksensaajan toimesta rakentamisen yhteydessä. Kaupunki vastaa puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista, valvonnasta.
- a. Kaupunki korvaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvat kustannukset kaupungin tavanomaista menettelyä noudattaen. Korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittava tarkemmin ennen maarakennustöiden aloittamista. Siltä osin kuin hankkeessa tehdään tavanomaisia maanrakennustöitä, vastaa hanke kustannuksista.
  - b. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa varausalueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- ja muut jätteet sekä vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfalttoinnin, perustukset tai muut vastaavat. Niitä osin kuin kaivuujätteiden kuljetus- ja vastaanottokustannukset poikkeavat kohtuuttomasti tavanomaisesta tasosta, korvaa kaupunki lisäkustannuksesta. Kohtuuttomina kustannuksina voidaan pitää yhden vuoden tonttivuokraa vastaavaa tasoa ylittäviä kustannuksia.
  - c. Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta eikä jätteiden ja rakenteiden poistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita varauksen saajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa viivästyksestä aiheutua.
7. Varauksensaajan tulee tehdä varausalueen rakentamista varten rakentamisen logistinen suunnitelma, jossa huomioidaan liikenteen sujuvuus, turvallisuus ja jolla minimoidaan rakentamisen ja siihen liittyvän liikenteen aiheuttamat haitat alueelle, sen asukkaille, toimijoille ja liikenteelle.
- a. Varauksensaaja vastaa tarvittavista rakentamisen edellyttämistä väliaikaisjärjestelyistä. Kaupunki sitoutuu myötävaikuttamaan väliaikaisjärjestelyjen toteuttamiseen.

- b. Esirakentamisen ja rakentamisen osalta on otettava huomioon, että satamatoiminnot alueella jatkuvat.
  - c. Suunnitelmat tulee hyväksyttävä kaupungilla hyvissä ajoin ennen liikenne- ja muiden järjestelyjen toteuttamista. Kaupunki antaa hyväksyntänsä suunnitelmille ilman aiheetonta viivytystä.
  - d. Kaupunki vastaa alueelle tarvittaessa tehtävistä kunnallistekniikan siirroista.
8. Varauksensaaja on tietoinen alueella voimassa olevista maanvuokrasopimuksista.
- a. Prosessissa tulee ottaa huomioon Helsingin Sataman kehittämisohjelman 2022-2030 kokonaisuikataulu, ja satamatoimintojen kehittämisikataulun yhteensovittaminen Makasiiniranta-hankkeen kanssa. Sen mukaisesti satama luopuu Makasiinirannan alueesta kehittämisohjelman mukaisessa järjestyksessä ja aikataulussa.
  - b. Kaupunki pyrkii omilla toimillaan edistämään ja myötävaikuttamaan Makasiinirannan vapautumiseen kehittämisohjelman mukaisessa aikataulussa.
  - c. Vuokra-alueen luovuttaminen edellyttää, että kaupunki on sopinut vuokrasopimuksen päättämisestä alueen vuokralaisen kanssa.
  - d. Mahdollisten alueelle suunniteltavien ja tehtävien suunnittelua ja toteutusta palvelevien tutkimusten (esim. pohjatutkimukset) suorittamisesta tulee kaupungin lisäksi sopia alueen vuokralais(t)en kanssa.
  - e. Varausalueella on Helsingin Satama Oy:n omistamia rakennuksia ja muita tiloja, joiden omistuksen siirtymisestä sovitaan erikseen Helsingin Satama Oy:n kanssa.
  - f. Varausalueella on Helsingin Satama Oy:n omistamia kunnallisteknisiä ja muita rakenteita. Kaupunki sopii näiden käytöstä poistamisesta ja tarvittaessa korvaamisesta tulee sopia Helsingin Satama Oy:n kanssa.
  - g. Varauksensaaja ei vastaa kaupungille tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvasta vahingosta, haitasta tai kustannuksista eikä siihen kohdisteta sanktioita tai muita vastaavia toimenpiteitä, mikäli Helsingin Satama Oy:n luopuminen Makasiinirannan alueesta ei tapahdu Helsingin Sataman kehittämisohjelman 2022-2030 mukaisessa aikataulussa tai siinä kuvatulla tavalla. Kaupungin osalta vastuuvapauslausekkeet on kuvattu tarkemmin yleisten varausehtojen kohdassa 14.
9. Varausalueen luovuttaminen edellyttää, että kilpailun perusteella laadittava asemakaavanmuutos tulee lainvoimaiseksi.
- a. Kaupunki ei vastaa mistään varauksensaajalle tai kolmannelle aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli asemakaavaa ei hyväksytä, sen hyväksyminen tai lainvoimaistuminen viivästyy tai asemakaava ei tule kokonaan tai osittain voimaan varauksensaajan hankkeen edellyttämällä tavalla.
10. Varauksensaajan tulee saada hankkeelleen kaupungin alueellisen projekti- ja koordinoitiryhmän puoltava lausunto ennen rakennusluvan hakemista.
11. Varauksensaajan tulee noudattaa soveltuvin osin liitteenä olevia yleisiä varausehtoja.

12. Varauksensaajalla on oikeus siirtää tähän varaukseen liittyvät oikeudet ja velvoitteet kokonaan tai osittain hallinnoimalleen kiinteistörahastolle.