

1. Tunneliyhteyttä koskeva varaus koskee Hakaniementorin ja Aleksanterinkadun välisiä maanalaisia alueita siltä osin kuin ne sijaitsevat kaupungin omistamilla yleisillä alueilla, joita ei ole jo luovutettu eikä asema- tai yleiskaavoilla osoitettu muuhun maalliseen rakentamiseen.

Varauksensaajat ovat tietoisia, että tunneliyhteys tulee todennäköisesti sijoittumaan monelta osin tonteille, jotka eivät ole kaupungin omistuksessa tai hallinnassa. Näiden osalta tunneliyhteyden toteuttaminen edellyttää erikseen sopimista tonttien omistajien ja haltijoiden kanssa.

Tunneliyhteys tulee kuitenkin suunnitella yhtenä kokonaisuutena.

2. Tunneliyhteyden tarkoituksena on parantaa idästä päin ydinkeskustan maanalaista huoltoa ja ajoa pysäköintilaitoksiin.
3. Varauksensaajat ovat tietoisia, että keskustan maanalaisen huoltotunnelin omistaa kaupunkikonserniin kuuluva Helsingin Väylä Oy. Yhtiön kanssa on sovittava erikseen maanalaiseen huoltotunneliin tulevista muutoksista ja lisäyksistä.
4. Varauksensaajien tulee kehittämisvarauksen aikana omalla kustannuksellaan, kaupungin ohjauksessa ja sen antamien ohjeiden mukaisesti sekä hyvässä yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan, kaupunginkanslian, pelastuslaitoksen ja Helsingin Väylä Oy:n kanssa laatia tarvittavat suunnitelmat ja selvitykset hankkeen toteuttamiskelpoisuuden arvioimiseksi ja asemakaavan laatimiseksi.
5. Varauksensaajien tulee laatia tunnelin rakennetekninen yleissuunnitelma:
 - Rakenne- ja kalliotekniset ratkaisut, mitoitus ja toimenpiteet
 - Ilmanvaihtokuilut ja poistumistiet maan pinnalle
 - Pohjavesien hallintasuunnitelma ja virtausmallinnus
 - Liikennetekniset ratkaisut ja toimivuus huomioon ottaen lainsäädännön vaatimukset ja rajoitteet
 - Talotekniset periaatteet
 - Alustava CO₂-laskelma myös rakennusaika huomioon ottaen (ei vain maalämpökaivojen ja muiden energiaratkaisujen tuottama hyöty)
6. Varauksensaajien tulee laatia palo- ja pelastustekninen suunnitelma riittävältä laajuudelta uudelta ja olemassa olevalta tunnelin osuudelta.
7. Suunnittelun yhteydessä tulee tarkastella vähintään kaksi vaihtoehtoista linjausta nykyisen keskustan huoltotunnelin ja Hakaniemen välillä, ellei jatkoneuvottelussa päädytä tilavarauksista, teknisistä tai muista painavista syistä yhteen linjaukseen. Linjauksissa tulee tutkia linjauksen varren koko maankäytön kehittämispotentiaali (kortteleiden/tonttien ja muiden huolto-, logistiikka- ja pysäköintimahdollisuudet sekä -tarpeet).
8. Hakaniemessä tulee suunnitelmassa lähtökohtaisesti hyödyntää olemassa olevaa suuaukkoa ja ramppirakenteita (MiinaSillanpään kadun ajoramppi Merihaan väestönsuojaan ja pysäköintilaitokseen, Hakaniemen kauppahallin huoltopihalle ja Metron tiloihin).
9. Linjauksissa ei tule osoittaa uusi ajoyhteyksiä/ajorampeja maan päälle Kruunuhakaan.

10. Linjauksen toteutettavuus olemassa olevien maanalaisten tilojen osalta tulee tarkistuttaa Kaupunkimittauspalvelujen kautta. Lisäksi linjaus ei saa estää jo olemassa olevissa yleiskaavoissa ja asemakaavoissa osoitettuja maanalaisia tilavarauksia.
11. Vaihtoehtoisille linjauksille tulee laatia alustavat toteutettavuus-, toimivuus- ja kustannusvertailut sekä arviot rakentamisen kestosta. Yleissuunnitelma tulee saattaa loppuun yhden toteuttamiskelpoiseksi yhdessä todettavan ja valittavan linjauksen pohjalta.
12. Varausalueella kallion laatu on paikoin erittäin heikkoa. Suunnitelmissa tulee ottaa huomioon rakentamisalueen olosuhteet mm. kalliolaadun ja pohjavedenhallinnan tarpeen suhteen sekä tuoda esiin siitä aiheutuvat riskit ja lisäkustannukset.
13. Kaupunki voi täydentää ja täsmentää suunnittelu- ja selvitystarpeita suunnittelun edetessä.
14. Uuden tunneliyhteyden tarkoituksena ei ole sallia keskustan läpiajoa tunnelikokonaisuudessa ilman pysäköintiä tai huoltoa. Varausaikana tulee tutkia, mitenkä tunnelikokonaisuuden läpiajo ilman huolto- ja pysäköintitarkoitusta voidaan käytännössä riittävästi estää ja valvoa erityisesti liikennemäärien kasvaessa.
15. Yleissuunnitelma maalämpökaivojen ja niiden tarvitseman infran toteutettavuudesta ahtaaseen ja syvällä olevaan huoltotunneliin (toteutuksen kesto, häiriöt, riskit, turvallisuus ja tarvittavat tilavaraukset, vaikutukset pohjaveteen ja ympäristön puupaalurakennuksiin, sekä huoltotunnelin käyttöön, ylläpitoon ja korjauksiin koko elinkaaren aikana, järjestelmän toteutus- ja omistus- ja ansaintamalli).
16. Varauksensaajilla tulee olla suunnitteluryhmässä riittävä tekninen osaaminen edellä sanottu erittäin vaativa maanlainen tunnelirakentaminen huomioon ottaen (mm. geotekniikka, rakennustekniikka, LVI-tekniikka, palo- ja pelastus-, pohjavesi, maalämpö, liikennesuunnittelu).
17. Varauksensaajien tulee esittää mahdollisimman realistinen arvio valitun linjauksen mukaisen tunneliyhteyden toteutuskustannuksista ja riittävän yksityiskohtainen taloudellinen mallinnus, miten hanke voitaisiin rahoittaa.

Vastaava tulee esittää erikseen tunneliyhteyteen ja keskustan huoltotunneliin esitettävistä maalämpö- ja muista energiaratkaisuista.
18. Varauksensaajien on tutkittava ja esitettävä varausaikana taloudelliset ja tekniset edellytykset liittää konserninsa kokonaan ja enemmistöomisteiset kiinteistöt olemassa olevaan keskustan huoltotunneliin siltä osin kuin ne sijaitsevat Aleksanterinkatuun rajautuvissa kortteleissa.
19. Kaupunki ei tällä kehittämisvarauksella sitoudu hankkeen toteuttamiseen eikä osallistumaan sen rahoitukseen.
20. Varausta ei voi siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.
21. Varaus on voimassa varausajan edellyttäen, että varauksensaajat eivät luovu varauksesta ja että varauksensaajat noudattavat kaupunginhallituksen varauspäätöksen sekä sen liitteiden ehtoja. Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan heti raukeamaan ja varata varauksen kohde kolmannelle.
22. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan heti raukeamaan ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja tai yksi tai useampi varauksensaajana olevan ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja tai varauksensaajana oleva ryhmä tai yhteenliittymä pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

Sama koskee tilannetta, jossa varausaikana ilmenee, että varauksensaaja tai yksi tai useampi varauksensaajana olevan ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä laiminlyö/on laiminlyönyt lainsäädännön mukaisia velvoitteita, kuten osakeyhtiö- tai/ja kirjanpitolain velvoitteita, tai rekisteröintivelvoitteita, tai vero-, sosiaaliturva- ja eläkevakuutus- tai muiden vastaavien yhteiskuntavelvoitteiden suorittamisen.

23. Kaupunki päättää mahdollisesta varausajan jatkamisesta harkintansa mukaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.