

Tukkutorin pakastamohankkeen erityiset varausehdot:

1. Varauksensaajana on Peab Invest Oy (y-tunnus 1773022-9), varaus siirtyy myöhemmin perustettavalle Peab Kiinteistökehitys Oy:lle.
2. Varaus on voimassa 31.12.2021 asti
3. Varauksessa on kaksi suunnitteluvaihtoehtoa (liitekartan 2 mukaiset rakennusalueet 1 ja 2), joita molempia tutkitaan, ja tehtävien selvitysten perusteella kaupunki päättää hankkeen lopullisesta sijoittumisesta tonttivarauksella.

Varauksensaaja on velvollinen esittämään 31.12.2020 mennessä ehdotuksen uudesta hankemallista, pakastamorakennuksesta ja siitä, aletaanko hanketta toteuttamaan rakennusalue 1:lle vai 2:lle. Kaupungilla on oikeus tässä yhteydessä pienentää varausaluetta siten, että jompikumpi rakennusalueista poistetaan varausalueesta.

4. Suunnittelun lähtökohtana on, että kaupunki vuokraa rakennettavasta pakastamosta osuuden, ja vuokraa sitten näitä tiloja edelleen alueen pienyrittäjille. Kaupunki ja varauksensaaja neuvottelevat varausaikana mainittujen tilojen vuokraamisesta, ja kaupunki päättää tilojen vuokraamisesta vapaan harkintansa mukaan. Kaupungilla ja varauksensaajalla on oikeus päättää varaus kesken varausajan, jos neuvottelutulokseen ei päästä.

Kaupungin tiloista maksaman vuokran käypä taso tullaan varmistamaan ulkopuolisella asiantuntijalla.

5. Suunnittelun reunaehdot:
  - a. Alueelle tulee suunnitella kylmä- ja pakkasvarasto, joka ei sisällä toimisto- tai liiketiloja, pois lukien kylmä- ja pakkasvarastojen liiketoimintaa tukevien välttämättömien toimisto- ja liiketilojen suunnittelun.
  - b. Suunnitteluratkaisun tulee ensisijaisesti palvella alueen toimijoita, ja huolehtia alueen yritysten toimintamahdollisuuksien säilymisestä.
  - c. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että varsinkin rakennusalue 2 sijoittuu asuinkerrostalojen välittömään läheisyyteen, eikä asuintalojen viihtyvyyttä pidä heikentää enempää, kuin on välttämätöntä.
  - d. Suunnitelman pitää sisältää uuden pysyvän jäteaseman sijoittaminen alueelle.
6. Vuorovaikutus
  - a. Hanke on suunniteltava tiiviissä yhteistyössä Helsingin kaupungin (erityisesti Tukkutorin) ja alueen yrittäjien kanssa.
7. Liikenteelliset lähtökohdat:

21.4.2020

PAKASTAMON VARAUSEHDOT

- a. Tukkutorin alueen kokonaislogistiikka tulee ottaa huomioon hankkeen liikennesuunnittelussa niin purku- ja rakennustöiden aikana kuin uuden pakastamon valmistuttuakin.
  - b. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtojen 1 ja 2 liikenteellisiin näkökohtiin laatimalla näistä liikennesuunnitelmat.
  - c. Hanke tulee sovittaa yhteen Kaupungin Tukkutorin alueelle laatiman liikennesuunnitelman kanssa toimivaksi kokonaisuudeksi.
8. Varauksensaaja on tietoinen, ettei tämä varaus vielä mahdollista tontin luovuttamista ja että kaupunki päättää toteutukseen tähtäävästä tontinvarauksesta erikseen. Osapuolten yhteisenä tarkoituksena on kuitenkin edistää hankkeen suunnittelua tontinvarauksin, mikäli hankkeelle ei ole kehittämisvarauksen aikana ilmennyt esteitä, ja osapuolet ovat päässeet riittävään yhteisymmärrykseen tulevan toteutuksen ja kaupungin osallistumisen reunaehdoista.
9. Kaupunki on tietoinen, että varauksensaajan hankemalli ja sen toteuttaminen edellyttää muun muassa vuokralaisten sitoutumista hankkeeseen. Varauksensaajalla on oikeus vetäytyä varauksesta kesken varausajan ilman korvausvelvollisuutta, mikäli osoittautuu, ettei hankkeen toteuttaminen ole taloudellisesti kannattavaa. Varaus päättyy tällöin, kun varauksensaaja kirjallisesti ilmoittaa vetäytymisestään kaupungille.
10. Varauksensaajan laatimien selvitysten ja suunnitelmien hyödyntämisestä sovitaan osapuolten välillä erikseen, mikäli tontinvarauspäätöstä ei tehdä.

21.4.2020

PAKASTAMON VARAUSEHDOT

*Yleiset kehittämisvarauksia koskevat ehdot:**1. Varauksensaajan yleiset velvollisuudet*

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 yleisiä ja erityisiä varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

Myös varauksensaajan yhteistyökumppanit ovat velvollisia noudattamaan varauspäätöksessä varauksensaajalle asetettuja varausehtoja.

*2. Suunnitteluvelvollisuus*

Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan varausalueelle idea/viite/maankäyttösuunnitelmat ilman aiheetonta viivytystä. Varauksensaaja sitoutuu osaltaan edistämään varausalueen suunnittelua ja asemakaavoitusta aktiivisesti.

Varauksensaaja sitoutuu suunnittelemaan kokonaisvastuuperiaatteella varausalueen ja kunkin varausalueelle toteutettavan rakennuksen tämän varauspäätöksen ehtojen mukaisesti.

Varausalue ja tulevat rakennukset on suunniteltava 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.

*2.1 Suunnitelmien yhteensovittaminen ja varausalueen rakentamiskelpoisuus*

Varausalueen suunnittelu on tehtävä yhteistyössä Helsingin kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sovittamaan yhteen varausaluetta koskevat suunnitelmat yleisten alueiden sekä muiden

21.4.2020

PAKASTAMON VARAUSEHDOT

varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen kanssa niin, ettei varausalueen toteuttamisesta aiheudu tarpeetonta haittaa muille kiinteistöille tai yleisille alueille.

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

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

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 maaperä-tutkimusten suorittaminen varausalueella ei ole mahdollista.

Varauksensaaja on velvollinen ennallistamaan alueen tutkimuksia edeltävään kuntoon kustannuksellaan.

### 4. *Johtot, 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.

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. Siirtojen kustannuksista sovitaan erikseen.



21.4.2020

PAKASTAMON VARAUSEHDOT

21.4.2020

PAKASTAMON VARAUSEHDOT

#### 5. *Maanlaiset hankkeet*

Kaupungilla ja/tai sen määrämällä on pysyvä oikeus korvauksetta pitää ja toteuttaa varausalueella ja sen ympäristöön maanlaisia 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.

#### 6. *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 3 mukaisia tutkimuksia.

#### 7. *Vastuuvapauslausekkeet*

Kaupunki ei vastaa mistään varauksensaajan hankkeen suunnittelun tai pohjatutkimusten suorittamisen mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hanke 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 oikaisuvaatimuksen, ylemmän toimielimen tai valituksen johdosta muuttuvat tai kumoutuvat tai niiden hyväksyminen tai lainvoimaistuminen viivästyy.

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

21.4.2020

PAKASTAMON VARAUSEHDOT

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 hanke viivästyy varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai jos hankkeen toteutumisen edellyttämä asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan tai aluetta ei muista syistä saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa tai mikäli varauksensaaja joutuu viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä varausalueen osalta.