

KESKI-PASILAN TORNIALUEEN  
SUUNNITTELUUN JA TOTEUTUKSEEN  
LIITTYVÄ YHTEISTYÖSOPIMUS  
SENAATTI-KIINTEISTÖJEN,  
HELSINGIN KAUPUNGIN  
JA  
LIIKENNEVIRASTON  
VÄLILLÄ

## Tornialueen suunnitteluun ja toteutukseen liittyvä yhteistyösopimus

### 1. Osapuolet

1) Suomen valtio, jota edustaa

Senaatti-kiinteistöt, 1503388-4 (jäljempänä Senaatti)  
PL 237, 00531 Helsinki

ja

Liikennevirasto, 1010547-1  
PL 33, 00521 Helsinki

2) Helsingin kaupunki, jota edustaa  
kiinteistölautakunta (jäljempänä kaupunki)  
PL 2200, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

### 2. Sopimuksen tausta

Valtio ja kaupunki allekirjoittivat 30.12.2002 aiesopimuksen Keski-Pasilan tulevan maankäytön periaateratkaisuista. Aiesopimuksessa on sovittu Keski-Pasilassa sijaitsevan noin 183 556 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen maankäytöstä, toteuttamisesta ja rakennusoikeuden jakamisesta sen jälkeen, kun alueen käyttö rautatiealueena päättyy Vuosaaren sataman valmistuttua. Vuosaaren satama avattiin 24.11.2008.

Aiesopimuksen 2002 perusteella Senaatti, Liikennevirasto ja kaupunki allekirjoittivat Keski-Pasilan Keskustakorttelia koskevan sopimuksen 20.9.2013 (jäljempänä ”keskustakorttelisopimus”) ja Senaatti ja kaupunki järjestivät yhteistyössä Liikenneviraston kanssa Keski-Pasilan keskustakorttelin (jäljempänä keskustakortteli) suunnittelu- ja toteutuskilpailun, jonka voitti YIT Rakennus Oy. Keskustakorttelin toteutussopimus sekä kiinteistökaupan esisopimus solmittiin YIT Rakennus Oy:n kanssa 29.1.2014 ja keskustakorttelia koskeva asemakaava tuli voimaan 4.3.2015. Lopulliset kaupat ja sopimukset keskustakorttelista allekirjoitettiin 3.3.2016.

Keskustakorttelin kilpailun ratkettua alueen maankäytön suunnittelua ja toteutuksen valmistelua on viety eteenpäin ja osapuolet ovat katsoneet tarpeelliseksi sopia erikseen myös Keski-Pasilan tornialueen suunnittelun, toteutuksen ja maankäytön sekä yhteistyön pääperiaatteista.

Osapuolet ovat samanaikaisesti allekirjoittaneet tämän sopimuksen yhteydessä yhteistyösopimuksen Keski-Pasilan osayleiskaavan alueen kehittämisestä (jäljempänä myös ”yhteistyösopimus”), joka korvaa kokonaan 30.12.2002 allekirjoitetun aiesopimuksen.

### 3. Sopimuksen tarkoitus ja sopimusalue

Tässä sopimuksessa sovitaan sopimusalueelle (liite 1) kaavoitettavan rakennusoikeuden arvon jaon periaatteista, hankkeiden rahoitus- ja hallintamuuodoista, kunnallistekniikan toteuttamisesta, hankkeiden yhteensovittamisesta sekä osapuolten vastuista ja velvoitteista sekä periaatteista. Sopimusalue on kuvattu liitteessä 1.

Osapuolet järjestävät 24.1.2017 käynnistyneen Helsinki High-rise arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailun, jonka perusteella luovutetaan liitteen 1 mukaisen tornialueen aloitusalueen rakennusoikeudet sekä sovitaan mahdollisesta neuvottelumenettelystä koskien tornialueen länsialueen eteläosan tontinluovutusta ja toteutusta. Tornialueen seuraavien alueiden toteutus- ja tontinluovutuskilpailut järjestetään kun länsialueen rakentaminen on edennyt riittävän pitkälle.

Mikäli kilpailun voittajan kanssa tehtävässä toteutussopimuksessa sopimusalueen raja poikkeaa tämän sopimuksen liitteessä 1 esitetystä tornialueen aloitus- tai länsialueen rajasta, sovelletaan tätä sopimusta ilman eri toimia myös kyseiselle alueelle. Mikäli toteutussopimus poikkeaa tässä sopimuksessa sovitusta, on toteutussopimuksessa sovittu määräävä tähän sopimukseen nähden.

Tämä sopimus täsmentää edellä mainittua Keski-Pasilan osayleiskaavan alueen yhteistyösopimusta ja tämä sopimus otetaan huomioon kyseisen yhteistyösopimuksen mahdollisissa myöhemmissä täydennyksissä ja muutoksissa. Tämä sopimus on ensisijainen suhteessa yhteistyösopimukseen.

### 4. Sopimuksen tavoite

Kantakaupungin rakentamismahdollisuuksien tultua pääosin käytetyiksi, rakennetaan Keski-Pasilasta Helsingin toista keskustaa. Yhteistyösopimuksen mukaisesti osapuolet tunnistavat tornialueen tärkeyden osana Keski-Pasilan asuin- ja elinkeinoelämän alueiden kehittämisessä. Osapuolten tarkoituksena on, että alue on kilpailukykyinen verrattuna muihin alueellisiin kokonaisuuksiin. Osapuolten tavoitteena on mahdollistaa tornialueelle ydinkeskustan laajenevia tarpeita vastaava maankäyttö ja varmistaa tornialueen menestyminen Helsingin keskeisenä elinkeinoelämän keskuksena ja asuinalueena.

Osapuolten tavoitteena on tontinluovutuskilpailuin saada toteutettua sopimusalueelle laadittavien asemakaavojen ja asemakaavamuutosten mukainen ja sen laadullisia tavoitteita toteuttava toiminnallinen ja monipuolinen toimitila- ja asuinalue, jonne on mahdollista sijoittaa myös hotellitoimintoja. Osapuolten tavoitteena on, että sopimusalueen rakentaminen alkaa noin vuonna 2020, ja että tornialue on kokonaisuudessaan rakennettu 2030-luvulla.

Tornialueelle toteutetaan korkean asuinrakentamisen kokonaiskustannusten sekä tornialueelle tavoiteltavan korkean laatutasonvuoksi kokonaisuudessaan sääntelemätöntä ja vapaarahoitteista asuntotuotantoa.

Sopimusalueelle jatkossa tulevilla muilla asuntoalueilla noudatetaan lähtökohtaisesti kulloinkin voimassa olevia MAL-sopimuksia ja AM-ohjelmaa, elleivät osapuolet yhdessä perustellusta syystä katso, että kohteet eivät sovellu kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon, esimerkiksi korkeiden kustannusten johdosta.

## 5. Sopimuksen täsmentäminen

Tornialueen kiinteistökehittämis- ja asemakaavoitushankkeen ollessa laajamittainen ja pitkäikäinen, ovat Senaatti ja kaupunki yhteistyössä käynnistäneet kilpailun, jonka tarkoituksena on sopia ensimmäisten tornialueen tonttien luovutuksesta ja toteutuksesta. Osapuolet sitoutuvat täsmentämään tätä sopimusta kun tornialueen seuraavien tonttien luovutukseen tähtäävä kilpailu voidaan käynnistää ja on mahdollista sopia tarkemmin niiden kilpailuun liittyvistä seikoista noudattaen kuitenkin tämän sopimuksen periaatteita.

Osapuolet sitoutuvat täsmentämään tätä sopimusta mikäli kilpailun edetessä, sitä koskevassa toteutus sopimuksessa tai toteutuksen edetessä tulee ilmi seikkoja, joita ei ole tätä sopimusta tehtäessä osattu ottaa huomioon.

## 6. Helsinki High-rise -kilpailu

Senaatti ja kaupunki ovat päättäneet järjestää ja käynnistää Keski-Pasilan tornialueen tontinluovutus kilpailun, Helsinki High-rise -kilpailun arkkitehtuuri- ja toteutus kilpailuna 24.1.2017 julkaistun sekä myöhemmin täsmennetyin kilpailuohjelman mukaisena.

Helsinki High-rise kilpailu käynnistettiin tammikuussa 2017 ja kilpailun voittaja on tarkoitus valita vuonna 2018. Kilpailun tarkoituksena on löytää tornialueelle korkeatasoinen suunnitelma asemakaavoituksen pohjaksi. Lisäksi tarkoituksena on löytää aloitusalueelle suunniteltavalle korkeatasoiselle ja arkkitehtuurisesti merkittävälle rakentamiselle päätoteuttaja ja sopimuskumppani, jolla on riittävät resurssit suunnitelmansa toteuttamiseen yhtäjaksoisesti. Kilpailun tarkoituksena on myös laatia kilpailun voittaneen ehdotuksen toteuttamisen mahdollistava asemakaava. Lisäksi kilpailun tarkoituksena on luovuttaa kilpailun voittajalle aloitusalueen rakennusoikeus tornialueen ensimmäisiä torneja varten. Samalla on tarkoitus sopia kilpailun voittajan kanssa neuvotteluista länsialueen eteläisen osan tonttien toteutukseen ja oston. Tavoitteena on, että kilpailun voittaneen suunnitelmaehdotuksen perusteella laadittava asemakaava on voimassa vuonna 2020, ja ensimmäisen tontin luovutus toteutetaan noin vuonna 2020.

Kilpailuohjelman mukaan koko tornialueen rakennusoikeus on vähintään 150 000 k-m<sup>2</sup>, josta aloitusalueen rakennusoikeuden tavoite on noin 40 000–65 000 k-m<sup>2</sup>. Tornialueelle saa osoittaa seuraavia toimintoja: asunnot (enintään 50 %), aloitusalue enintään 60 %), toimistot, hotelli ja liiketila.

Kaupunki ja Senaatti ovat nimenneet kilpailun läpivientiin kokonaisvastuullisen henkilön tai henkilöt, joilla on oikeus käydä tarvittavia neuvotteluja kilpailun aikana.

Kilpailun voittajasta ja aloitusalueen toteutus sopimuksen hyväksymisestä päättävät kaupunginvaltuusto ja Senaatti. Valtion omistamien ja Senaatin hallinnoimien maa-alueiden myynnin osalta noudatetaan lakia oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta (973/2002), jonka mukaisesti valtion omistamien maa-alueiden luovutuksesta päättää viimekädessä eduskunta sille erikseen tehtävän myyntiesityksen perusteella.

## 7. Kaavoitus

Sopimusalue kaavoitetaan osapuolten omistusrajoista riippumatta. Osapuolten yhteisenä tavoitteena on sopimusalueen nopea asemakaavoitus sekä toteuttaminen. Tavoitteena on, että sopimusaluetta koskevat asemakaavat ovat voimassa 2020-luvun loppuun mennessä ja tornialueen länsialueen asemakaava on voimassa vuonna 2020. Tavoitteena on, että veturitallien ja niiden ympäristöä koskevan

alueen asemakaavoituksen vaatimat selvitystyöt käynnistetään mahdollisimman pian Helsinki High-rise -kilpailun ratkettua.

Kaupunki sitoutuu käynnistämään tornialueen länsialuetta koskevan asemakaavoitusprosessin kumppanuuskaavoituksena pitäen lähtökohtana Helsinki High-rise -kilpailun voittanutta suunnitteluratkaisua ja sitä koskevaa toteutussopimusta. Kaupunki on tietoinen siitä, että mikäli aloitusalueelle laadittava asemakaava likimääräistä enemmän poikkeaa edellä mainitusta suunnitteluratkaisusta, voi tämä johtaa siihen, ettei kilpailun voittaja ole velvollinen toteuttamaan aloitusaluetta, eikä kiinteistökauppaa siten tehdä.

Mikäli kaavoitusprosessit viivästyvät valituksesta tai muusta vastaavasta syystä, osapuolet pyrkivät myötävaikuttamaan asioiden käsittelyyn sekä kaavojen vahvistamiseen tai osittaiseen täytäntöönpanoon mahdollisimman nopeassa aikataulussa.

Asemakaavojen valmistelu, käsittely ja hyväksyminen noudattavat kuitenkin maankäyttö- ja rakennuslain sääntelemää kaupungin normaalia kaavoitusprosessia ja päätöksentekojärjestystä muutoksenhakumahdollisuuksineen. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tällä sopimuksella ole sovittu eikä voida sopia kaupunkia sitovasti sopimusalueen asemakaavojen sisällöstä.

## 8. Maankäytön periaatteet, aluejärjestelyt ja myyntitulot

### 8.1 Kiinteistökauppojen periaatteet

Sopimusalueen rakennusoikeudet luovutetaan tontinluovutuskilpailuilla siten, että sekä Senaattia että kaupunkia sitovien lainsäädännön, johtosääntöjen ja periaatteiden vaatimukset tulevat täytetyiksi.

Tornialueen ensimmäiset rakennusoikeudet luovutetaan Helsinki High-rise -kilpailun voittajalle siten kuin kilpailuohjelmassa on sanottu sekä siten kuin kilpailun aikana laadittavassa toteutussopimuksessa tarkemmin sovitaan.

### 8.2 Myyntitulojen jakautuminen

Sopimusalueelta kolmansille myytävien rakennusoikeuksien myyntitulot jakautuvat Senaatin ja kaupungin välillä siten kuin yhteistyösopimuksessa on sovittu.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mahdollisia kauppahinnan maksamiseen liittyviä korko- ja muita tuloja käsitellään kuin myyntituloja.

### 8.3 Maankäyttömaksu

Yhteistyösopimuksen mukaisesti Senaatti ja Liikennevirasto eivät suorita kaupungille erillistä maankäyttömaksua, kehittämiskorvausta eikä muutakaan korvausta sopimusalueelle kaavoitettavasta rakennusoikeudesta edellä mainittu kaupungille tuleva myyntitulo huomioon ottaen.

Senaatti luovuttaa kaupungille sopimusalueella yleisiksi alueiksi kaavoitettavat alueet niiden rakentamisen edellyttämässä aikataulussa. Luovutuksesta ei makseta rahallista korvausta, vaan luovutukset on huomioitu rakennusoikeuksien myynnissä ja maanmyyntitulojen jakautumisessa osapuolten kesken. Senaatti luovuttaa myös kaupungille sopimusalueelta ilman rahallista korvausta työmaa-aluekäyttöön kaupungin tarvitsemat, yhteisesti sovittavat työmaa-alueet infrarakennustöiden toteuttamista varten. Lisäksi Senaatti luovuttaa kaupungille väliaikaiseen käyttöön ilman rahallista korvausta ne alueet, joille kaupunki toteuttaa väliaikaisia järjestelyjä, kuten Veturitien väliaikaisen linjauksen.

#### 8.4 Tornialueen yhteisjärjestelysopimus

Tämän sopimuksen osapuolet ovat osaltaan allekirjoittaneet 3.3.2016 niin sanotun tornialueen yhteisjärjestelysopimuksen, jossa on sovittu mm. tornialueen sisäänkäynnin ja Triplan välisestä kulkuyhteydestä, tornialueen velvollisuudesta lunastaa Triplaan toteutettuja velvoiteautopaikkoja, jätteenputkikeräysjärjestelmästä Triplan, Pasilansillan, Tornikujan ja aloitusalueen rajapinnasta sekä keskialueen huoltoajoyhteyden johtamisesta Pasilan aseman huoltopihan kautta. Osa yhteisjärjestelysopimuksessa sovituista asioista on sovittu yksityiskohtaisesti ja osa edellyttää tarkempaa sopimista tornialueen toteutuksen edetessä. Osapuolet sitoutuvat siirtämään yhteisjärjestelysopimuksen tornialueen tuleville tontinostajille sekä omalta osaltaan edistämään yhteisjärjestelysopimuksen toteuttamisen edellyttämää tarkempaa suunnittelua, yhteensovittamista ja sopimista yksityisten tahojen välillä.

#### 8.5 Triplaan toteutetut velvoiteautopaikat

Osapuolet ovat sopineet Keski-Pasilan keskustakorttelin toteutussopimuksessa 29.1.2014, että YIT Rakennus Oy toteuttaa pysyvänä rasitteena Triplaan 700 velvoiteautopaikkaa tornialueen toimistoja ja asuntoja varten. Osapuolet ovat myös sopineet, että mikäli tornialueen tulevat luovutuksensaajat eivät ole lunastaneet velvoiteautopaikkoja 3.3.2026 mennessä, siirtyvät ne kaupungin ja Senaatin omistukseen ja hallintaan ja tätä vastaava osuus maksamattomasta kauppahinnasta kuittaantuu maksuksi. Toteutussopimuksen täsmennyssopimuksessa 3.3.2016 osapuolet ovat lisäksi sopineet, että 700 velvoiteautopaikasta 100 voidaan tietyin edellytyksin osoittaa tornialueen muita toimintoja ja/tai rata-pihakortteleita varten.

Osapuolet sopivat, että osana tornialueen arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailua länsialueen tontit veloitetaan lunastamaan yhteensä 600 velvoiteautopaikkaa ja tekemään rasitesopimukset em. pysäköintioikeuksista 6 kk kuluessa rasiteoikeutettua koskevan kiinteistökaupan allekirjoittamisesta ja lainvoimaisen rakennusluvan saamisesta. Osapuolet sopivat, että 100 velvoiteautopaikkaa voidaan osoittaa ratapihakortteleiden eteläisimpään c-kortteliin ja/tai tornialueen keskialueelle.

#### 8.6 Tornialueen pysäköinti

Tornialueen pysäköintiä ei ole kokonaisuudessaan suunniteltu. Pysäköinnin suunnittelu ja toteuttaminen edellä sanottujen velvoiteautopaikkojen lisäksi täsmenyy tornialueen asemakaavoituksen ja tontinluovutuskilpailujen edetessä. Osana tornialueen pysäköinnin jatkoselvittämistä ja suunnittelua selvitetään pysäköinnin sijoittamisen lisäksi pysäköinnin tarve, mitoitus sekä eri sijoittumismahdollisuuksien taloudelliset reunaehdot. Osana tornialueen pysäköinnin suunnittelua selvitetään myös mahdollisuudet ja taloudelliset sekä juridiset reunaehdot sijoittaa pysäköintiä tornialueen ulkopuolelle.

#### 8.7 Jätteen putkikeräysjärjestelmä

Kaupunki ja Senaatti sitoutuvat velvoittamaan tornialueen tontinostajat liittymään Keski-Pasilan jätteen putkikeräys Oy:n osakkaaksi siten kuin YIT Rakennus Oy:n, Senaatin ja kaupungin välisessä Keski-Pasilan jätteen putkikeräysjärjestelmää koskevassa yhteistoimintasopimuksessa (22.6.2016) on sovittu.

Järjestelmän mahdollisesta laajentamisesta koskemaan muita sopimuksen mukaisia alueita, kuten Veturitallien ympäristön aluetta, sovitaan erikseen.

## 9. Kilpailuihin liittyvien kustannusten jako

Kaupunki ja Senaatti vastaavat puoliksi sopimusalueen tontinluovutus- ja muihin kilpailuihin liittyvistä yhdessä sovituista ulkopuolisista kustannuksista, kuten asiantuntijakustannuksista, markkinoinnista ja kilpailupalkkioista.

## 10. Osapuolten toteutusvastuut

### 10.1 Kaupungin ennakkorakentaminen

Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan osana sopimusalueen rakennustöitä Teollisuuskadun ja kansirakenteen Teollisuuskadun jatkeelle. Kaupunki on mitoittanut kansirakenteen soveltuvaksi kannen yläpuoliselle ajoneuvoliikenteelle (liikennekuormalle LM1). Mikäli kaupungin toteuttamaan kansirakenteeseen sekä Teollisuuskadun tunnelloituun osaan kohdistuu sopimusalueen yksityisen rakentamisen suunnittelun ja toteutuksen johdosta mittavia muutostarpeita, ovat muutostarpeet yksityisen toteuttajan kustannusvastuulla.

Kaupungin toteuttama ennakkorakentaminen asetetaan tulevissa tornialueen keski- ja itäalueiden tontinluovutuskilpailutuksissa yksityisen toteutuksen reunaehdoksi.

Muusta mahdollisesti kaupungin vastuulle tulevasta ennakkorakentamisesta sovitaan erikseen.

### 10.2 Liikenneviraston ennakkorakentaminen

Liikennevirasto toteuttaa kustannuksellaan osana sopimusalueen rakennustöitä Läntisen lisäraiteen sekä raidemuutokset.

Läntisen lisäraiteen suunnitelmat on yhteen sovitettu Teollisuuskadun suunnitelmien kanssa.

Läntisen lisäraiteen suunnitelmat asetetaan tulevissa tornialueen keski- ja itäalueiden tontinluovutuskilpailutuksissa yksityisen toteutuksen reunaehdoksi.

Muusta mahdollisesti Liikenneviraston vastuulle tulevasta ennakkorakentamisesta sovitaan erikseen.

### 10.3 Kunnallistekniikan rakentaminen

Kaupunki toteuttaa tornialueelle kunnallistekniikan kahdessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa kaupunki toteuttaa kunnallistekniikan, joka toteutetaan Triplan rakentamisen takia. Toisessa vaiheessa kaupunki toteuttaa kunnallistekniikan, joka palvelee ensisijaisesti tornialuetta. Lisäksi kaupunki toteuttaa Veturitien asemakaavan mukaisen pitkän tunnelin erikseen, ja sen toteuttamisesta sovitaan myöhemmin erikseen. Osapuolten tavoitteena on, että liikenne pystyy Veturitien pitkän tunnelin toteutusaikana kuitenkin kulkemaan sopimusalueella. Veturitien pitkän tunnelin tarvetta sekä toteuttamisaikataulua tarkastellaan veturitallien ympäristön alueen suunnittelun edetessä.

Kaupunki pyrkii toteuttamaan kustannuksellaan tornialueen aloitus- ja länsialueen kunnallistekniikan siten, että kilpailun voittaja voi aloittaa toteutussopimuksen mukaisen rakentamisensa asemakaavan tultua voimaan. Kaupunki pyrkii myös kustannuksellaan rakentamaan muun tornialueen kunnallistekniikan siten, että tornialueen muiden osien luovuttaminen ja toteuttaminen on mahdollista tehdä yhtäjaksoisesti aloitus- ja länsialueen toteutuksen jälkeen.

Kaupungilla on oikeus periä kilpailijalta korvausta, mikäli kaupungin vastuulla oleva toteutusvastuu olennaisesti muuttuu laajemmaksi tai kaupunki joutuu tekemään uutta toteutussuunnittelua kilpailijan suunnitteluratkaisun johdosta. Tontinostajat ovat velvollisia toteuttamaan kaupungin yleisiin alueisiin rajautuvien tonttien tuki- ja siirtymä-rakenteet siten, että ne eivät aiheuta vahinkoa eivätkä kustannuksia kaupungin yleisten alueiden rakenteille ja järjestelmille.

#### 10.4 Pilaantuneen maaperän sekä pohja- ja orsiveden puhdistaminen

Kaupunki ja Senaatti korvaavat tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä sopimusalueella omistamiensa ja hallitsemiensa kiinteistöjen alueilta rakennustöiden yhteydessä pilaantuneen maaperän ja pohjaorsiveden puhdistamisesta aiheutuneet ylimääräiset kustannukset tavanomaiseen maanrakennustöihin nähden edellyttäen, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu ennen niihin ryhtymistä.

Kaupunki ja Senaatti jakavat maaperän, pohja- ja orsiveden pilaantuneisuuden sekä niiden puhdistamisen selvittämisen tutkimus- ja suunnittelukustannukset sekä tarvittavien ympäristölupien, pima-ilmoitusten ja vastaavien kustannukset vastaavasti.

#### 10.5 Pohjaveden hallinta

Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan omistukseensa sopimusalueella oleville ja sen ulkopuolisille yleisille alueille sijoittuvat tornialuetta palvelevat alueelliset imeytysalueet sekä imeytysjärjestelmän, johon tornialueen luovutettavat tontit veloitetaan liittymään. Kaupunki perii tonttien osuuden edellä mainituista toteutuskustannuksista luovutuksensaajilta tontinluovutuksen yhteydessä. Kaupunki toteuttaa alueellisen imeytyskentän Senaatin hallinnassa olevalle pikahuoltoraiteiston alueelle. Senaatti sitoutuu antamaan kaupungille luvan sijoittaa imeytyskenttä kaupungin toteutusvastuun vaatimassa aikataulussa.

Mikäli pikahuoltoraiteiston alueen suunnittelun edetessä kyseiselle alueelle tullaan kaavoittamaan rakennusoikeutta, tulee kaupungin pikahuoltoraiteiston alueelle toteuttama imeytyskenttä siirrettäväksi. Kaupunki ja Senaatti sopivat pikahuoltoraiteiston alueen suunnittelun edetessä imeytyskentän siirrosta aiheutuvista kustannuksista sekä imeytyskentän pysyvästä sijoituspaikasta.

#### 10.6 Veturitallien ympäristön alue

Osapuolten tavoitteena on Helsinki High-rise -kilpailun tarkastelualueeseen kuuluvan liitteessä 1 määritellyn veturitallien ympäristön alueen jatkokäytön tutkiminen ja kehittäminen siten, että alue liitetään osaksi tornialueen kokonaisratkaisua.

Veturitallien ympäristön alueelle kilpailussa esitetyt kilpailuehdotukset toimivat alueen jatkosuunnittelun apuna. Alueen kaavoitusprosessi toteutetaan erillisenä. Liikenneviraston käyttötarve sopimusalueella sijaitseviin veturitallien ympäristön alueeseen on muuttumassa. Liikenneviraston tarpeiden ratkettua, osapuolet selvittävät alueen maankäytön kehittämisen laajempaan yhtenäisenä osana Keski-Pasilan tiivistyvää kaupunkirakennetta ja tätä sopimusta. Raidealueiden vähentyessä osapuolet katsovat tarkoituksenmukaiseksi suunnitella veturitallien ympäristön alue veturitalleilta Nordenskiöldinkadulle yhtenä selkeänä kaupunkirakenteen kokonaisuutena.

Edellytykset alueen kaavoitukselle selvitetään samalla kun Ilmalan ja päärautatiealueen välisestä alueesta, Pasilan aseman eteläpuolesta ja niiden tulevista toiminnoista tehdään kokonaisvaltainen suunnitelma osapuolten kesken. Kokonaisvaltaisen suunnitelman tekoon pyydetään mukaan myös muut



tarkoituksenmukaiset osapuolet. Suunnitelmassa selvitetään mm. tarvittavat korvaavat alueet ja rakennukset Pasilan veturitallien toiminnoille tulevat radanpidon tarpeet ja niiden sijoittuminen. Suunnitelman tekemisen kustannusvastausta ja -jaosta sovitaan erikseen.

Veturitallien ympäristön alueen suunnittelun periaateratkaisut vaikuttavat myös Veturitien tunnelin toteutukseen ja sen vaatimiin väliaikaisiin liikennejärjestelyihin sekä länsialueen eteläosan toteutusai-katauluun ja toteutusjärjestelyihin. Periaateratkaisut vaikuttavat myös tornialueen keskialueen ase-makaavallisiin ratkaisuihin.

Osapuolet sitoutuvat tekemään erillisen sopimuksen em. alueen kehittämistä, kun mainittu suunnitelma on valmistunut.

## 10.7 Raideliikenteeseen liittyvät asiat

Liikennevirasto toteuttaa sopimusalueelle läntisen lisäraiteen. Tavoitteena on, että junaliikenne läntisellä lisäraiteella alkaa vuonna 2019.

Osapuolet sitoutuvat järjestämään sopimusalueen tontinluovutukseen sekä asemakaavatasoiseen suunnitteluun tähtäävät kilpailut siten, että kilpailuaineistoon liitetään tarvittaessa Liikenneviraston kulloinkin voimassa olevat ohjeet mm. rata-alueiden läheisyyteen rakentamisesta sekä väylien päälle rakentamisesta. Liikennevirasto osaltaan sitoutuu osallistumaan sopimusalueen tontinluovutuskilpailuihin asiantuntijan roolissa milloin luovutuksen kohteena oleva alue ei ole rata-alueen läheisyydessä. Milloin luovutuksen kohteena oleva alue on rata-alueen läheisyydessä, osallistuu Liikennevirasto tontinluovutuskilpailuihin sekä suunnittelukilpailuihin yhteistyötahona, jotta kilpailussa voidaan varmistaa suunniteltavan kokonaisuuden toteutusedellytykset myös rata-alueelle ja sen läheisyyteen.

Liikennevirasto osaltaan sitoutuu myötävaikuttamaan sopimusalueen suunnitteluun ja toteutukseen sekä osaltaan hyväksymään sellaiset suunnitelmat, jotka ovat em. ohjeiden ja raideliikenteen järjestelmien takia mahdollista toteuttaa. Rautatiealueen läheisyydessä rakennettaessa Liikennevirasto omalla toiminnallaan mahdollistaa hankkeiden etenemisen, ylläpidon ja peruskorjauksen. Liikennevirasto myöntää tarvittavat ratakatkot siten, että toteuttaminen ja ylläpito ovat mahdollisia.

Kaupunki ja Liikennevirasto tekevät erilliset siltasopimukset kaupungin rata-alueen päälle ja alle toteuttamaa rakentamista varten.

## 10.8 Purkutytöt

Osapuolet vastaavat kustannuksellaan sopimusalueella omistamiensa rakennusten, rakenteiden, infran sekä toteuttamisvastuullaan olevien väliaikaisjärjestelyjen purkamisesta rakentamisen edellyttä-mässä aikataulussa. Lähtökohtaisesti purkutytöt suoritetaan muiden rakentamistoimenpiteiden yhteydessä.

## 11. Hankkeiden yhteensovittaminen

Osapuolet yhteen sovittavat sopimusalueelle toteuttamansa suunnitelmat, pyrkivät välttämään turhien suorien ja epäsuorien kustannusten aiheuttamista toisilleen sekä pyrkivät välttämään osaptoimintia ja kustannusten siirtämistä toiselle osapuolelle.

## 12. Riskin jako

Osapuolet jakavat kunkin tämän sopimuksen mukaiseen tontinluovutukseen liittyvät riskit yhteistyösopimuksen mukaisessa tulojakosuhteessa, lukuun ottamatta pilaantuneeseen maaperään liittyviä

riskejä, joista kaupunki ja Senaatti vastaavat omistamiensa maa-alueiden osalta siten kuin edellä on sovittu. Mikäli riskin realisoituminen kuitenkin on selvästi seurausta toisesta osapuolesta, vastaa kyseinen osapuoli siitä.

Mikäli kaupungin kilpailun voittajalle teettämä ennakkorakentaminen osoittautuisi tarpeettomaksi investoinniksi, eikä kilpailun voittaja maksa ennakkorakentamisen kustannuksia, jaetaan tarpeettomat investointikustannukset kaupungin ja Senaatin kesken 50 % -50 % osuuksin. Mikäli kuitenkin ennakkorakentamisen tarpeettomaksi jääminen pääasiallisesti johtuu kaupungista tai Senaatista, jää edellä mainittu kustannus sen korvattavaksi, josta tämä pääasiallisesti aiheutuu.

### **13. Sopimuksen voimassaolo, muuttaminen ja päättymisen**

Tämä sopimus tulee voimaan, kun Helsingin kaupunginvaltuuston päätös sopimuksen hyväksymisestä tulee lainvoimaiseksi.

Osapuolet sitoutuvat muuttamaan tätä sopimusta, mikäli sopimusalueen toteutuksen ja tonttien luovutuksen edetessä tulee ilmi olennaisia seikkoja, joita ei ole tätä sopimusta tehtäessä pystytty ottamaan huomioon.

Tämä sopimus on voimassa siihen asti, kunnes sopimusalue on rakennettu täysin valmiiksi ja osapuolten tilisuhteet toisiaan kohtaan on selvitetty tämän sopimuksen ja tornialueen aloitus- ja eteläalueen toteutussopimusten mukaisesti.

### **14. Muut ehdot**

Osapuolten mahdollisesti havaitsemista muutostarpeista tähän sopimukseen sovitaan aina erikseen kirjallisesti.

Tämän sopimuksen liitteet ovat olennainen osa sopimusta.

Osapuolilla ei ole oikeutta siirtää tätä sopimusta kolmansille.

### **15. Sovellettava laki**

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti osapuolten välisillä neuvotteluilla. Jos osapuolet eivät pääse neuvotteluissa sopimukseen, ratkaistaan tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet Helsingin käräjäoikeudessa.

## 16. Sopimuskappaleet, päiväys ja allekirjoitukset

Tätä sopimusta on laadittu kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi kullekin sopimuksen osapuolelle.

Helsinki xx.xx.2017

Helsingin kaupunki

Suomen valtio, jota edustaa  
Senaatti-kiinteistöt

Liikennevirasto

Liitteet

Liite 1, Kartta sopimusalueesta