

YIT Rakennus Oy:n, Senaatti-kiinteistöjen ja Helsingin kaupungin välillä Keski-Pasilan Tornialueen Aloitusalueen arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailun aikana neuvoteltu toteutussopimusehdotus.

13.6.2018

KESKI-PASILAN TORNIALUEEN ALOITUSALUEEN TOTEUTUSSOPIMUS

Tämä on kilpailun toiseen vaiheeseen valittujen kilpailijoiden kanssa neuvoteltu toteutussopimusluonnos, joka on täsmennetty kunkin kilpailijan Aloitusalueen suunnitteluratkaisun perusteella siten, että sopimus on tasapuolinen ottaen kuitenkin huomioon kunkin kilpailijan suunnitteluratkaisun erityispiirteet.

[Poistetaan allekirjoitettavasta toteutussopimuksesta: Tämän toteutussopimuksen kirjoitusasu ei ole loppuun hiottu kilpailun kireä aikataulu huomioon ottaen. Välttämätön kirjoitusasun loppuun hiominen tehdään kilpailun voittajan kanssa ennen toteutussopimuksen allekirjoittamista, niin etteivät sopimuksen oikeudet eikä velvollisuudet muutu sopijapuolten välisissä neuvotteluissa saavutetusta tähän toteutussopimusehdotukseen merkitystä yhteisymmärryksestä.]

Sisällys

KESKI-PASILAN TORNIALUEEN TOTEUTUSSOPIMUSLUONNOS.....	4
1 SOPIJAPUOLET	4
2 SOPIMUKSEN TAUSTA.....	4
3 SOPIMUKSEN TARKOITUS JA KÄYTETTÄVÄT NIMITYKSET	5
3.1 Sopimuksen tarkoitus	5
3.2 Käytettävät nimitykset.....	5
4 ALOITUS ALUEEN SUUNNITTELU JA TOTEUTTAMINEN	7
4.1 Päävelvoitteet.....	7
4.2 Yrityksen suunnitteluratkaisu asemakaavaluonnoksen pohjaksi	9
5 ALOITUSALUEEN LUOVUTUS JA TOTEUTUSAIKATAULU	9
5.1 Aloitusalueen ja rakennusoikeuksien luovutus Yritykselle ja esisopimus Aloitusalueen kiinteistökaupasta.....	9
5.2 Kauppahinta	10
5.3 Esisopimus	12
5.4 Kauppahinnan maksaminen.....	12
5.5 Aloitusalueen toteutusaikataulu	14
5.6 Välitavoitteet.....	15
5.7 Työnaikaiset järjestelyt.....	16
5.8 Poikkeaminen aikataulusta	19
5.9 Rakennustöiden keskeyttäminen ja aloituksen siirtäminen	20
5.10 Viivästyssakot	20
5.11 Kiinteistönomistajien oikeus merkittävän haitan ja vahingon poistamiseen	22
6 LÄNSIALUEEN ETELÄOSAA KOSKEVAT NEUVOTTELUT.....	22
6.1 Neuvotteluprosessi ja aikataulu	22
6.2 Aloitusalueen ja Länsialueen Eteläosan yhteiset järjestelyt	23
7 RAHOITUS-, MAKSU- JA VASTUUVELVOITTEET	24
7.1 Aloitusalueen rahoitus	24
7.2 Vakuudet.....	24
7.2.1 Toteuttamisvelvollisuuteen liittyvä vakuus	24
7.3 Vakuutukset	25
8 ALOITUSALUEEN TOTEUTUSVELVOITTEET	25
8.1 Suunnittelua ja toteutusta koskevat vaatimukset ja periaatteet.....	25
8.1.1 Vaatimukset.....	25
8.1.2 Suunnittelua ja toteutusta koskevat periaatteet	27
8.2 Lähtötiedot ja muut aineistot	28
8.3 Suunnittelu.....	29
8.3.1 Yrityksen suunnittelijat ja tarkastajat	29
8.3.2 Aloitusaluetta koskevat suunnitelmat ja niiden hyväksyttäminen	30
8.4 Ostovelvoiteautopaikkojen lunastaminen Tripla-keskuksesta.....	31
8.5 Jätteen putkikeräysjärjestelmään liittyminen.....	31
8.6 Yleiset ulkotilat, yjk-alueet ja niiden aukioloaika.....	31
8.7 Ajoyhteydet Aloitusalueelle ja Länsialueen Eteläosaan.....	32
8.8 Siltakannen levitykset uuden rakennettavan Pasilansillan eteläpuolella ja kansien rakentaminen Tornikujan sekä Triplan lastauspihan ja ajorampin päälle	32
8.9 Aloitusalueen ja Triplan välinen kulkuyhteys	33

8.10	Yrityksen toiminta ja valvonta Aloitusalueen toteutuksen aikana	33
8.10.1	Yleiset työmaavelvoitteet.....	35
8.10.2	Rakennuslupien ja muiden lupien hakeminen.....	35
8.10.3	Rakennustöiden aloittaminen ennen asemakaavan voimaantuloa.....	36
8.10.4	Rakennustöiden aloittaminen ennen Aloitusalueen kiinteistökauppoja	36
8.10.5	Aloitusalueen toteuttamiseen tarvittavien alueiden luovuttaminen rakennustöitä varten....	37
8.10.6	Ennakkokatselmukset, työnaikaiset mittaukset sekä jälkiseuranta.....	37
8.10.7	Aloitusalueen rakentamisen vaiheistus	38
8.10.8	Maaperän pilaantuneisuus	38
8.10.9	Pohjavesi- ja orsivesi	39
8.10.10	Maanrakennus ja louhintatyöt	39
8.10.11	Maaperän rakennusjätteet ja purettavat rakenteet	40
8.10.12	Perustukset, patoseinät ja alapohjarakenteet	41
8.10.13	Työnaikaiset liikennejärjestelyt.....	41
8.10.14	Yrityksen kustannusvastuu, mikäli Aloitusalueen ratkaisu aiheuttaa oleellisia muutoksia Kaupungin omistamiin rakenteisiin	42
8.10.15	Opasteet.....	42
9	KIINTEISTÖNOMISTAJIEN VALVONTA.....	43
10	KIINTEISTÖNOMISTAJIEN TOIMESTA SUORITETTAVAT RAKENNUSTYÖT	43
10.1	Kaupungin omat työt suunnittelualueella	43
11	HALLINNON PERIAATTEET JA YHTEISJÄRJESTELYT.....	44
12	VIESTINTÄ.....	45
13	MUUT SOPIMUKSET	45
14	SOPIMUKSEN VOIMAANTULO, VOIMASSAOLO JA PÄÄTTYMINEN	45
14.1	Sopimuksen allekirjoittaminen ja voimaantulo	45
14.2	Sopimuksen voimassaolo.....	45
14.3	Sopimuksen ennenaikainen päättäminen	46
14.3.1	Sopimuksen irtisanominen asemakaavaprosessin perusteella.....	46
14.3.2	Sopimuksen irtisanominen muutoin	48
15	SOPIMUSSAKKO	52
16	SOPIMUKSEN JA SEN OIKEUKSIEN JA VELVOITTEIDEN SIIRTÄMINEN.....	52
17	ASIAKIRJOJEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS	53
18	ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN	53
	LIITTEET.....	55

KESKI-PASILAN TORNIALUEEN TOTEUTUSSOPIMUSLUONNOS

1 SOPIJAPUOLET

Helsingin kaupunki (jäljempänä ”Kaupunki”)
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu
Y-tunnus 0201256-6
PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupungilla tarkoitetaan jäljempänä soveltuvin osin myös Kaupungin hallintokuntia.

Senaatti-kiinteistöt (jäljempänä ”Senaatti”)
Y-tunnus 1503388-4
PL 237
00531 Helsinki

YIT Rakennus Oy (jäljempänä ”Yritys”)
Y-tunnus 1565583-5
PL 36
00621 Helsinki

2 SOPIMUKSEN TAUSTA

Kaupunginvaltuusto päätti 18.1.2017 järjestää yhdessä Senaatin kanssa Keski-Pasilan tornialueen arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailun (jäljempänä ”Tornialueen arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailu” tai ”Kilpailu”). Kilpailua koskeva yleinen ilmoittautumiskutsu julkaistiin 24.1.2017. Kilpailu käytiin kaksivaiheisena.

Kilpailun arviointiryhmä valitsi 25.9.2017 saatujen suunnitelmaehdotusten perusteella 2. vaiheeseen 4 parhaaksi arvioitua ehdokasta.

Käytyään neuvottelut kilpailun 2. vaiheeseen valittujen ehdokkaiden kanssa. Kaupunki ja Senaatti pyysivät kultakin 2. vaiheeseen valitulta ehdokkaalta tarjouksen.

Kaupunginvaltuusto ja Senaatti päättivät x.x.xxxx ja x.xxxx valita Yrityksen Aloitusalueen toteuttajaksi ja allekirjoittaa tämän kanssa toteutus sopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen neljäkymmenenviiden päivän (45) kuluessa siitä, kun edellä mainittu valintapäätös ja kiinteistökaupan esisopimusta koskevat Kaupunginvaltuuston, Senaatin ja Eduskunnan päätökset ovat tulleet lainvoimaisiksi.

Kaupunginvaltuuston päätös tuli _____ lainvoimaiseksi ja Senaatin päätös tehtiin _____ ja Eduskunnan päätös tehtiin _____.

3 SOPIMUKSEN TARKOITUS JA KÄYTETTÄVÄT NIMITYKSET

3.1 Sopimuksen tarkoitus

Sopimuksen tarkoituksena on sopia ehdot ja periaatteet, joita noudattaen Yritys vastaa Keski-Pasilaan toteutettavan uuden Tornialueen Länsialueen Aloitusalueen kehittämistä, suunnittelemisesta ja toteuttamisesta Senaatin ja Kaupungin ja asianomaisten viranomaisten hyväksymään käyttökuntoon.

Senaatti ja Kaupunki myyvät Yritykselle (tai muulle kohdassa 5.1 määritetyille taholle) tämän sopimuksen mukaisen Tornialueen toteuttamiseksi kaavoitettavan Aloitusalueen sekä sitä ympäröiviltä yleisiltä alueilta tarvittavat pysyvät käyttö- ja hallintaoikeudet tämän sopimuksen mukaisilla hinnoilla ja ehdoilla.

Aloitusalueen myynnin ja toteutuksen lisäksi tässä sopimuksessa sovitaan aikataulusta, jonka puitteissa Senaatti, Kaupunki ja Yritys neuvottelevat Tornialueen Länsialueen eteläosan suunnittelusta, myynnistä ja toteuttamisesta.

Yritys, Senaatti ja Kaupunki myötävaikuttavat osaltaan tämän sopimuksen toteuttamiseen ja toimivat hyvässä yhteistyössä aloitusalueen ja sitä ympäröivien alueiden kannalta.

3.2 Käytettävät nimitykset

Tässä sopimuksessa käytettävillä nimityksillä tarkoitetaan seuraavaa:

Kiinteistönomistajat: Helsingin kaupunki ja Senaatti-kiinteistöt

Tripla: Pasilan sillan pohjoisreunaan rajoittuvalle alueelle ja Pasilan aseman alueelle toteutettava rakennus- ja rakennekokonaisuus, jonka toteuttaa YIT-Rakennus Oy 29.1.2014 Helsingin kaupungin, Senaatti-kiinteistöjen ja Liikenneviraston kanssa

	allekirjoitetun toteutussopimuksen ja 3.3.2016 allekirjoitetun toteutussopimuksen täsmennyssopimuksen mukaisesti.
Aloitusalue:	määritelty liitteessä 1.2.1. Aloitusalueen luovutus määritelty jäljempänä kohdassa 5. ja toteutus kohdassa 8.
Suunnitteluratkaisu:	Yrityksen Kiinteistönomistajille jättämä suunnitteluratkaisu Tornialueen arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailun toisessa vaiheessa, jonka osalta tämän toteutussopimuksen velvoitteet koskevat Aloitusaluetta
Länsialueen Eteläosa:	määritelty toteutussopimuksen liitteissä 1.2.1 ja 1.2.14. Länsialueen Eteläosaa koskeva neuvottelumenettely määritelty jäljempänä kohdassa 6.
Länsialue:	määritelty toteutussopimuksen liitteessä 1.2.1. Pitää sisällään Aloitusalueen ja Länsialueen Eteläosan.
Tornikuja:	määritelty toteutussopimuksen liitteissä 1.2.1 ja 5.
Veturitie	määritelty toteutussopimuksen liitteessä 1.2.1
Pasilansilta:	määritelty toteutussopimuksen liitteessä 1.2.1
YJK-alue	Liitteen 1.2.8.1 mukaiset Yrityksen yksityiseen omistukseen Aloitusalueella toteuttamat katetut ja lämpimät/ puolilämpimät yleiselle jalankululle varatut alueet, jotka muodostuvat välttämättömistä yhteyksistä julkiseen liikenteeseen, pääyhteyksistä katujen ja katutasojen välillä.
Torni A:	Aloitusalueen itäinen tornirakennus
Torni B:	Aloitusalueen läntinen tornirakennus
Tontti 1A:	Aloitusalueen itäisen tornirakennuksen kattava alue
Tontti 1B:	Aloitusalueen läntisen tornirakennuksen kattava alue

Jalusta:	Tornien A ja B alle sijoittuva rakennusosa, joka rajoittuu Pasilansilltaan, Pasilankatuun ja Veturitiehen
Pitkäkestoinen liikennejärjestely	Määritetty kohdassa 5.7
Lyhytkestoinen liikennejärjestely	Määritetty kohdassa 5.7
Tilapäinen liikennejärjestely	Määritetty kohdassa 5.7

Edellä mainitut määritelmät voivat olla kirjattuna tähän sopimukseen isolla tai pienellä alkukirjaimella.

4 ALOITUS ALUEEN SUUNNITTELU JA TOTEUTTAMINEN

4.1 Päävelvoitteet

Yritys on tämän sopimuksen mukaan vastuussa Aloitusalueen suunnittelemisesta, kehittämisestä ja toteuttamisesta täysin valmiiksi likimäärin liitteen 1 mukaisesti. Liite 1 sisältää Yrityksen Aloitusalueen toteutussopimusehdotukseen liittyvän suunnitteluratkaisun sellaisena kuin se oli Kiinteistönomistajien ja Yrityksen välisten neuvottelujen päättyessä 13.06.2018.

Aloitusalueen asemakaavan tultua tämän sopimuksen ja likimäärin liitteen 1 mukaisesti voimaan, Yritys ostaa Aloitusalueen toteuttamiseen tarvittavat alueet ja pysyvät käyttö- ja hallintaoikeudet. Yritys rakentaa Aloitusalueen valmiiksi tässä sopimuksessa sanotussa aikataulussa.

Aloitusalue koostuu Jalustasta, Torni A:sta ja Torni B:sta, Kannenpäällisistä rakennusosista ja YJK-alueista ja yleisistä ulkotiloista seuraavasti:

- Aloitusalueen kattava Jalusta, jonne sijoittuu mm:
 - o Torniaukiolle, Pasilansillalle, Pasilankadulle ja Triplan yhdyskäytävälle avautuvia palvelu- ja liiketiloja;
 - o pysäköintipaikkoja ja polkupyöräpaikkoja;
 - o kansirakenne ja kannen alle johtava sisääntulorakennus ja
 - o teknisiä ja VSS-tiloja, huoltopiha ja irtaimistovarastoja.

Kannenpäälliset 1-2 kerroksiset matalat rakennusosat

- Torni A, johon suunnitelmaehdotuksen mukaan sijoittuu mm:
 - o kaupallisia tiloja
 - o hotellitoimintaa (osa kerroksista muuntojoustavia toimintojen suhteen)
 - o asumista ja asumisen aputiloja

- julkinen näköalaravintola
- Torni B, johon suunnitelmaehdotuksen mukaan sijoittuu mm:
 - kaupallisia tiloja
 - toimistoja (osa kerroksista muuntojoustavia toimintojen suhteen)
 - asumista ja asumisen aputiloja
- YJK-alueita ja yleisiä ulkotiloja.
- Rakennusoikeutta ja rakenteita sisältävät pysyvät käyttö- ja hallintaoikeudet Aloitusalueen ulkopuolella.
- Kulkuyhteys Triplaan

Edellä mainittujen osioiden laajuudet ($k\text{-m}^2/m^2$) on esitetty liitteessä 1.2.2.

Yrityksen tavoitteena on sijoittaa Aloitusalueen kaikkiin rakennuksiin julkisivujen huoltoon ja ylläpitoon liittyviä laitteita, mediapintoja, opasteita ja kaupallisten toimijoiden tunnuksia. Sopijapuolet toteavat, että täsmällisempi suunnittelu koskien edellä mainittuja käsitellään asemakaavoituksen yhteydessä.

Mikäli toteutussopimuksen sopimusteksti ja jokin sen liitteen 1 selostusteksti, aikataulu tai vastaava ovat keskenään ristiriitaisia, noudatetaan toteutussopimuksen sopimustekstiä ristiriidan osalta. Mikäli Yrityksen liitteessä 1 olevat aineiston osat ovat keskenään ristiriitaisia, noudatetaan ristiriidan osalta aineiston osaa, joka parhaiten vastaa sopimuksen tarkoitusta ja sopimuskokonaisuutta huomioon ottaen aineiston osien laatimisessa mahdollisesti tapahtuneet selvät virheet, osien erilainen tarkkuustaso ja erilainen käyttötarkoitus.

Mikäli tämän toteutussopimuksen tekemisen jälkeen tulee ilmi sellainen seikka lähtötiedoissa tai uusi viranomaisvaatimus tai puolustustila- tai valmiuslaissa tarkoitettu poikkeuksellinen olosuhde tai muu Yrityksen vaikutusalueen ulkopuolella oleva poikkeuksellinen ja Yrityksestä riippumaton seikka, joka ei ole ollut tämän sopimuksen valmistelun yhteydessä Yrityksen tiedossa ja jonka vaikutus tai joiden yhteisvaikutus ei ole vähäinen, ja joka kokonaan tai joltakin osin estäisi tämän toteutussopimuksen mukaisen toteutuksen tai tekisi toteutuksesta teknisesti, taloudellisesti, aikataulullisesti tai muulla tavoin kohtuuttoman vaikeaksi, on sopijapuolten aktiivisesti ja viipymättä neuvoteltava uusi ratkaisu, joka mahdollisimman hyvin vastaa Toteutussopimusta huomioiden kuitenkin ko. seikasta aiheutuvat lisäkustannukset.

Yrityksen katsotaan toteuttaneen tässä sopimuksessa sille asetetun tai sen vastuulla olevan tietyn velvollisuuden, jos Yrityksen sijasta sen on tämän sopimuksen mukaisesti toteuttanut po. toteutusalueetta omistamaan tai hallitsemaan perustettu kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiö, em. toteuttamista varten perustettu uusi yhtiö, tai toteutusalueen tai sen osan ostanut tonttirahasto tai vastaava sijoittaja ja velvoitteen toteutuksen jälkeiseen aikaan tässä sopimuksessa sovitut pitkäaikaiset ja pysyvät käyttö- yms. oikeudet ja ylläpito-, sallimis- yms. velvollisuudet on turvattu jäljempänä 11 kohdassa sanotulla yhteisjärjestely- sekä mahdollisesti hallinnanjakosopimuksella. Yritys vastaa kuitenkin edellä mainitusta toteutustavasta huolimatta toteutukseen liittyvistä ja toteutusaikaan

perustuvista mahdollisista maksuista, vahingoista, korvauksista, virheistä, viivästysseuraamuksista ja sopimussakoista sopijapuolille tämän sopimuksen mukaisesti samalla tavalla kuin olisi itse asetetun tai sen vastuulla olevan velvoitteen toteuttanut.

Yritys on velvollinen laatimaan Aloitusalueen toteuttamisen ja pitkäaikaisten oikeuksien ja velvoitteiden pysyvyyden turvaamisen kannalta tarpeellisen yhteisjärjestelyjä koskevan sopimuksen sekä sitoutumaan jo solmittuun Aloitusaluetta koskevaan yhteisjärjestelysopimukseen siten kuin kohdassa 11 on tarkemmin sovittu.

4.2 Yrityksen suunnitteluratkaisu asemakaavaluonnoksen pohjaksi

Kiinteistönomistajat pyrkivät yhteistyössä Yrityksen kanssa saamaan mahdollisimman nopeasti voimaan asemakaavan, joka mahdollistaa tämän sopimuksen mukaisen Aloitusaluetta koskevan liitteessä 1 esitetyn suunnitteluratkaisun ja sen toteuttamisen.

Kaavoitus toteutetaan kumppanikaavoituksena. Tavoitteena on, että asemakaava tulee voimaan vuonna 2020. Ensi vaiheessa Kaupunki laatii Länsialueen asemakaavan.

Kaupunki tekee kaavoitukseen ja rakentamiseen ym. liittyvät päätökset yleistä päätöksentekomenettelyä ja voimassa olevia johtosääntöjä noudattaen.

Kaupungilla on velvollisuus toimia aktiivisesti ja myötävaikuttaa siihen, että Länsialue asemakaavoitetaan siten, että Yritys voi vastata Aloitusalueen toteutuksesta tämän toteutussopimuksen mukaan.

5 ALOITUSALUEEN LUOVUTUS JA TOTEUTUSAIKATAULU

5.1 Aloitusalueen ja rakennusoikeuksien luovutus Yritykselle ja esisopimus Aloitusalueen kiinteistökaupasta

Senaatti, Kaupunki ja Yritys ovat allekirjoittaneet samanaikaisesti tämän sopimuksen kanssa kiinteistökaupan esisopimuksen, jossa Kaupunki ja Senaatti sitoutuvat myymään ja Yritys ostamaan Aloitusalueen toteuttamiseen tarvittavat tontit, alueet ja rakennusoikeudet sekä tarvittavat pysyvät käyttö- ja hallintaoikeudet. Kaupan kohteen rajoja tarkistetaan Aloitusalueen asemakaavan ja tonttijaon edellyttämällä tavalla. Kiinteistönomistajat huolehtivat tonttijaosta ja tonttien kiinteistörekisteriin merkitsemisestä ja Yritys myötävaikuttaa tarvittavilta osin tonttijaon määrittelyyn.

Kiinteistökaupassa ostajana tai ostajina voi olla myös Yritys perustettavien yhtiöiden lukuun ja/tai Yrityksen konserniin kuuluvat yhtiöt ja/tai Yrityksen nimeämät ja Kaupungin ja Senaatin erikseen hyväksymät sijoittajat, jotka tahot Yritys on hyväksyttänyt Kaupungilla ja Senaatilla ennen 31.8.2018 ajankohtaa. Hyväksynnän voi evätä vain perustellusta ja painavasta syystä. Tämä ei kuitenkaan vähennä Yrityksen tämän sopimuksen mukaista vastuuta Aloitusalueen toteuttamisesta, ellei erikseen toisin sovita.

5.2 Kauppahinta

Yrityksen liitteenä 1 olevan suunnitelmaratkaisun sekä liitteen 1.2.2 mukaan Aloitusalueen tonttien ja pysyvien käyttö- ja hallintaoikeuksien yhteenlaskettu alustava kokonaiskauppahinta on **43 187 920 euroa**, joka jakautuu tilalajeittain seuraavasti:

Tilalaji	euroa/ k-m²	k-m²
liikerakennusoikeus	645 euroa/k-m ²	9 530
toimistorakennusoikeus	540 euroa/k-m ²	7 092
hotellirakennusoikeus	540 euroa/k-m ²	10 891
asuntorakennusoikeus	860 euroa/k-m ²	31 780
Yhteensä		59 292

Yhteenlaskettu vähimmäiskauppahinta on aina kuitenkin (liitteen 1.2.2 mukaisesti) vähintään **37 158 167 euroa**, missä määrässä on huomioitu kokonaiskauppahintaa vähentävänä seuraavat optiot:

- i. Aloitusalueen suunnitteluratkaisun liitteen 1.1 osoittaman viherhuone-
ratkaisun lisäksi mahdollisesti toteuttava tornirakennusten
viherhuonevyöhykeratkaisu (enintään 4 949 k-m², jonka euromääräinen
vaikutus enintään 3 449 420 euroa). Selvyyden vuoksi todetaan, että
edellä tarkoitettusta mahdollisesta viherhuonevyöhykeratkaisusta
huolimatta toteutussopimuksen kohdan 8.1.1 mitoitusvaatimusten tulee
aina täytyä. Viherhuonevyöhykeratkaisu ei myöskään vaikuta
vähentävästi Yrityksen velvoitteeseen lunastaa ostovelvoiteautopaikat
toteutussopimuksen kohdan 8.4 mukaisesti.
- ii. Aloitusalueen suunnitteluratkaisusta ilmenevien
asuntorakennusoikeuksien mahdolliset muutokset toiseksi tilalajiksi
(enintään 8 064 k-m², jonka euromääräinen vaikutus enintään 2 580 333
euroa). Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä tarkoitettusta
mahdollisesta tilalajimuutosoikeudesta huolimatta toteutussopimuksen
kohdan 8.1.1 mitoitusvaatimusten tulee aina täytyä. Tilalajimuutokset
eivät myöskään vaikuta vähentävästi Yrityksen velvoitteeseen lunastaa

ostovelvoiteautopaikat toteutussopimuksen kohdan 8.4 mukaisesti.

Edellä esitetyt yksikköhinnat (ja kauppahinnat) ovat tammikuun 2017 elinkustannusindeksin tasossa ja niitä korotetaan em. ajankohdan ja kauppahinnan kunkin erän maksun välisellä indeksimuutoksella (vertailuindeksinä viimeksi vahvistettu pisteluku). Mikäli elinkustannusindeksin pisteluku laskee, ei kauppahintaa kuitenkaan alenneta.

Aloitusalueen rakennusoikeuksien alustava kokonaiskauppahinta lasketaan liitteen 1 mukaisessa suunnitteluratkaisussa ja asemakaavassa toteutuneiden rakennusoikeuksien mukaan huomioiden jäljempänä mainitut tilat joista ei peritä kauppahintaa.

Alustavaan kokonaiskauppahintaan tehtävät tässä sopimuksessa sovittujen lisäviherhuoneiden ja tilalajimuutosten aiheuttamat mahdolliset tarkistukset kauppahintaa alentavasti tulee tehdä viimeistään ennen kunkin tontin kiinteistönkauppaa.

Lopulliseen kiinteistökauppakirjaan kokonaiskauppahinta tarkistetaan vastaamaan sen hetken rakennuslupasuunnitelmien mukaisia rakennusoikeuksia.

Kiinteistönomistajilla on oikeus tarkistaa edellä sanottua kokonaiskauppahintaa ylöspäin edellä mainittuja yksikköhintoja käyttäen, jos kiinteistökaupan jälkeen Yritys toteuttaa Kiinteistönomistajien hyväksymän suunnitelmamuutoksen ja sille myönnetyn poikkeamis- tai rakennusluvan perusteella enemmän ja/tai kalliimpia kerrosneliömetrejä kuin kauppahinnan määränneessä aikaisemmin hyväksytyssä suunnitelmassa on esitetty. Kokonaiskauppahintaa ei kuitenkaan tarkisteta kiinteistökaupan jälkeen alaspäin.

Kokonaiskauppahintaa laskettaessa ei oteta huomioon sellaisia tiloja, jotka voidaan rakentaa asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Riippumatta kuitenkin edellä mainitusta kokonaiskauppahintaan ei lueta seuraavia tiloja:

- tornirakennusten kantavat seinät/pilarit
- kannen alapuoliset toimisto-, hotelli- ja liiketiloja palvelevat varastot
- kiinteistöhuollon tilat
- tekniset tilat ja niiden vaatimat kuilut ja hormit
- asumista palvelevat asunnon ulkopuoliset yhteis-, varasto-, ja huoltotilat
- hissi- ja valokuilut
- pyöräpysäköinnille tarvittavat tilat
- alapuolisista eri käyttötarkoitusta palvelevista tiloista johdetut kuilut ja hormit
- kannen alapuoliset jätehuollon tilat, lastaustilat ja muut vastaavat huoltotilat
- kannen ja rakennusten alla sijaitsevat pysäköintitilat
- rakennusten läpi kuljettavat yleiselle jalankululle varatut tilat ja

- porrashuoneet
- yksi poistumisporras per torni
- viherhuoneet

Kauppahintaan ei myöskään lasketa turvallisuuden vaatimia porrashuoneen vaihtamisen mahdollistavia vaihtoyhteyksiä, jotka on esitetty liitteessä 1.3.4.

5.3 Esisopimus

Tämän toteutussopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä Kaupunki, Senaatti ja Yritys allekirjoittavat kiinteistökaupan esisopimuksen Aloitusalueen toteuttamiseen tarvittavien tonttien, alueiden ja rakennusoikeuksien kaupasta. Esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä Yritys maksaa etumaksuna Kiinteistönomistajille lopullisen kaupan tekemisen vakuudeksi 10 % Yrityksen tarjouksen perusteella lasketusta alustavasta Aloitusalueen kokonaiskauppahinnasta.

Yrityksen liitteen 1 mukainen suunnitelma sisältää kaksi tonttia Aloitusalueelle. Tontti 1A:ta ja Tontti 1B:tä koskevat lopulliset kiinteistökaupat tehdään 12 kuukauden kuluttua siitä, kun Aloitusalueen tämän sopimuksen mukainen asemakaava on tullut voimaan.

Mikäli Länsialueen asemakaavaa valmisteltaessa lailla on mahdollistettu kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostaminen (3D-kiinteistöt), sitoutuvat Sopijapuolet tarkastelemaan tonttijakoa toteutettavan ratkaisun kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla ja neuvottelemaan tarvittavista teknisistä muutoksista kiinteistökaupan esisopimukseen tai lopulliseen kauppakirjaan. Yrityksen tavoitteena on, että kullekin toiminnolle olisi mahdollista muodostaa oma 3D-kiinteistönsä. Selvyden vuoksi todetaan, että mahdollisesta 3D-kiinteistöjaosta riippumatta Yritys on velvollinen samalla kertaa ostamaan tässä sopimuksessa tarkoitetut tonttien alueet kokonaisuudessaan. Kiinteistönomistajien tulee saada mahdolliselle kiinteistökaupan maksamattomalle kauppahintavelalle aina turvaava ja riittävä Kiinteistönomistajien erikseen hyväksymä vakuus. Tonttijaon muutoksella ei ole vaikutusta tässä sopimuksessa sovittuihin velvoitteisiin.

5.4 Kauppahinnan maksaminen

Yritys suorittaa Kiinteistönomistajille kohdan 5.2 kokonaiskauppahinnan seuraavasti:

- 1) Yritys suorittaa 5.3 kohdassa sanotun 10 %:n etumaksun alustavasta kokonaiskauppahinnasta Aloitusalueen kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä
- 2) Kunkin tontin (Tontti 1A ja Tontti 1B) maksamaton loppukauppahinta (90%) maksetaan seuraavasti:

- 10% kiinteistönkaupan allekirjoitustilaisuudessa
- 20 % 36 kuukauden kuluessa kiinteistönkaupan allekirjoittamisesta
- 20 % 48 kuukauden kuluessa kiinteistönkaupan allekirjoittamisesta
- 30 % 60 kuukauden kuluessa kiinteistönkaupan allekirjoittamisesta
- 10% 78 kuukauden kuluessa kiinteistönkaupan allekirjoittamisesta.

Maksamaton kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin kohdan 5.2 mukaisesti. Yrityksellä on oikeus maksaa maksamaton kauppahinta myös ennen sovittua eräpäivää, tällöin kauppahintaan tehdään indeksitarkistus kauppahinnan toteutuneena maksupäivänä viimeiseksi tiedossa olevan indeksin mukaisesti.

Yrityksellä on oikeus lopullisen kiinteistökauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä siirtää yllä mainittuja (liitteessä 1.2.2 todettua yhtä tai useampaa maksuerää tai sen osaa) vuoden ensimmäiselle puoliskolle (H1) osuvien maksuerien osalta saman vuoden toiselle puoliskolle (H2), mikäli kiinteistökaupan mukainen maksuerä osuu vuoden ensimmäiselle puoliskolle. Tässä tapauksessa ko. kauppahintaeriin lisätään alkuperäisestä eräpäivästä uuteen eräpäivään saakka kahden ja puolen (2,5) prosentin vuotuinen korotus. Lisäksi kauppahintaerälle tehdään edellä mainittu indeksitarkistus maksupäivään.

Edellä sanottu Aloitusalueen kunkin tontin (Tontti 1A ja Tontti 1B) kiinteistökauppa toteutetaan siten, että Kiinteistönomistajat myyvät yhdellä kauppakirjalla tämän sopimuksen mukaiset Aloitusalueen kunkin tontin sekä myyvät samanaikaisesti samalla kauppakirjalla tarpeelliset pysyvät käyttö- ja hallintaoikeudet. Yritys voi ostaa kunkin tontin myös määräosin, mutta kukin tontti on ostettava kokonaisuudessaan samalla kertaa.

Kaupungin ja Senaatin kiinteistöomaisuus ilmenee liitteestä 8.

Aloitusalueen kunkin tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Yritykselle, kun maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi on jätetty parhaalla etusijalla olevat indeksoidun maksamattoman kauppahinnan *1,05 suuruiset kaupan kohteisiin vahvistetut kiinteistökiinnitykset Maanmittauslaitokseen määräyksellä, että kiinnitykset tulee toimittaa Kaupungille Kiinteistönomistajien lukuun säilytettäväksi tai jäljempänä todetun muun vakuuden.

Sopijapuolet sopivat, että yllä mainittu panttikirjojen euromäärä määritetään lopulliseen kauppakirjaan siten, että maksamattoman kauppahinnan indeksoinnin vaikutus muutetaan Sopijapuolten yhdessä sopimalla tavalla prosenttiperusteiseksi.

Kiinteistönomistajat palauttavat edellä sanottuja panttivelkakirjoja Yritykselle siten, että niiden Kiinteistönomistajilla oleva pantattu määrä vastaa kulloinkin vielä maksamatonta indeksoitua kokonaiskauppahintaa korotuksineen *1,05. Palautus tapahtuu panttivelkakirjojen etusijojen huonommuusjärjestyksessä, siten että Kiinteistönomistajilla kulloinkin olevat panttivelkakirjat sisältävät parhaalla

etusijalle vahvistetut kiinteistökiinnitykset.

Yritys tai kiinteistön ostaja voi toimittaa tai vaihtaa maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi myös muun Kiinteistönomistajien hyväksymän turvaavan vakuuden, jonka tulee suuruudeltaan vastata *1,05 kulloinkin maksamatonta indeksoitua kauppahintaa. Selvyyden vuoksi todetaan, että tällaiseksi kiinteistöpannin korvaavaksi turvaavaksi vakuudeksi katsotaan lähtökohtaisesti vain Kiinteistönomistajien kulloinkin erikseen hyväksymän pankin antama pankkitakaus. Mikäli toimitetaan tällainen muu vakuus, ei ko. korvaava vakuus ole vakuutena toisten ostajien kauppahintaveloista (vierasvelkavakuus) edellyttäen että toiset ostajat ovat myös tällöin antaneet kauppahintaveloistaan muun vakuuden kuin kiinteistöpannin .

Mikäli Aloitusalueen tontit tullaan omistamaan määräosin, niin kiinteistökaupan yhteydessä haetaan ko. tonttien määräosaiseen omistukseen ja hallinnanjakosopimukseen perustuviin hallinta-alueisiin (määräosiin) yllä sanotun määräiset kiinteistökiinnitykset. Samassa yhteydessä ko. tonttien määräosaiset omistajat

- a. panttaavat ko. määräosaiset kiinnitykset vakuudeksi Aloitusalueen kaikkien tonttien maksamattomista kauppahinnoista; tai
- b. kaikki ko. tonttien määräosaiset omistajat toimittavat edellä todetun pankkitakauksen kauppahintavelastaan, jolloin vierasvelkavakuutta toisten ostajien kauppahintavelasta ei tarvitse antaa.

5.5 Aloitusalueen toteutusaikataulu

5.5.1 Yleistä

Kiinteistönomistajien tavoitteena on, että Aloitusalueen asemakaava hyväksytään viimeistään keväällä 2020.

Kiinteistönomistajien ja Yrityksen tarkoituksena on, että koko Aloitusalue rakentuu yhtäjaksoisesti tässä sopimuksessa kuvatussa aikataulussa.

Yritys on laatinut Aloitusalueen toteutuksesta liitteen 1.2.5 mukaisen suunnitelman, jossa on esitetty rakentamisen vaiheet, sanktoidut välitavoitteet, tavoiteaikataulu ja valmistumisaika. Yrityksen tulee lähtökohtaisesti noudattaa esittämänsä suunnitelman mukaista rakentamisen kokonaisuuden ja välitavoitteiden tavoiteaikataulua. Sanktoiduista ajoista on sovittu tarkemmin kohdissa 5.5 ja 5.6. Kiinteistönomistajien Yritykselle asettamien toteutusaikataulujen ja välitavoitteiden sekä työnaikaisten liikennejärjestelyjen tarkoituksena on liikenteen sujumisen turvaaminen.

Jäljempänä sanotut Aloitusalueen asemakaavan voimaantulosta laskettavat valmistumisajan ja välitavoitteiden määräajat lasketaan ko. asemakaavan voimaantuloajankohdasta alkaen, kuitenkin aikaisintaan ajankohdasta 1.1.2021.

5.5.2 Valmistumisaika

Yritys on velvollinen toteuttamaan Aloitusalueen likimäärin liitteen 1 mukaisen suunnitteluratkaisun mukaisesti kokonaisuudessaan täysin valmiiksi **96** kuukauden kuluttua Aloitusalueen asemakaavan voimaantulosta.

Tavoitevalmistumisaika on kuitenkin **78** kuukautta Aloitusalueen asemakaavan voimaantulosta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä sanottu ”täysin valmiiksi” tarkoittaa, että kaupungin rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut Aloitusalueen viimeksi valmistuvassa kohteessa (Torni B) hyväksytyin käyttöönottotarkastuksen.

Yritys maksaa Kiinteistönomistajille valmistumisajan viivästyessä viivästyssakkoa kultakin työpäivältä 3 000 €/työpäivä ensimmäisen kolmen kuukauden ajalta, seuraavan kolmen kuukauden ajalta 6 000 €/työpäivä, ja tämän jälkeen kuuden kuukauden ajalta 12 000 €/työpäivä, kuitenkin yhteensä enintään 1 miljoonaa euroa. Selvyyden vuoksi todetaan, että tavoitevalmistumisajan ylityksestä ei seuraa sanktioita.

Työpäivällä tarkoitetaan täyttä vuorokautta; lauantaita, sunnuntaita ja rakennusalan yleisiä vapaapäiviä ei lueta työpäiviksi.

Jäljempänä kohdassa 5.6 kohdan välitavoitteiden ja 5.7 työnaikaisten järjestelyjen osalta perityt viivästyssakot eivät vähennä yllä sanottua valmistumisajan perusteella perittävää viivästyssakkoa.

Kiinteistönomistajilla on oikeus vaatia edellä mainitun sopimussakon maksamisesta huolimatta Yritystä toteuttamaan Aloitusalue valmiiksi tämän sopimuksen ehtojen mukaisesti. Kiinteistönomistajilla ei ole oikeutta muuhun vahingonkorvaukseen kuin sopimussakkoon edellä tässä kohdassa tarkoitetun valmistumisen viivästymisen perusteella. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei valmistumisajan osalta mahdollisesti peritty sopimussakko vähennä tai poista kohdan 15. mukaista Yrityksen korvausvelvollisuutta muusta sopimusrikkomuksesta.

5.6 Välitavoitteet

Välitavoitteen viivästyessä sovituista peritään viivästyssakko kohdassa 5.10 sanotulla tavalla.

Välitavoite 1 (Jalusta):

Yritys aloittaa Jalustan rakennustyöt 30 kk asemakaavan lainvoimaisuudesta (”Sanktioitu välitavoite”), joten Jalustan rakennustyöt tulee aloittaa viimeistään 3.7.2023.

Tavoiteaikataulu Jalustan rakennustöiden aloitukselle on kuitenkin 18 kk asemakaavan lainvoimaisuudesta ("Tavoiteaika").

Selvyyden vuoksi todetaan, että Jalusta käsittää perustusrakenteiden lisäksi maanpäälliset rakenteet ja rakennusmassat noin Pasilansillan kannen tasoon, sisältäen myös Tornien A ja B rakenteet näiltä osin.

Välitavoite 2 (Torni A):

Yritys aloittaa Torni A:n rakennustyöt 42 kk asemakaavan lainvoimaisuudesta ("Sanktioitu välitavoite"), joten Torni A:n rakennustyöt tulee aloittaa viimeistään 1.7.2024.

Tavoiteaikataulu Torni A:n rakennustöiden aloitukselle on kuitenkin 30 kk asemakaavan lainvoimaisuudesta ("Tavoiteaika").

Välitavoite 3 (Torni B)

Yritys aloittaa Torni B:n rakennustyöt 60 kk asemakaavan lainvoimaisuudesta ("Sanktioitu välitavoite"), joten Torni B:n rakennustyöt tulee aloittaa viimeistään 2.1.2026.

Tavoiteaikataulu Torni B:n rakennustöiden aloitukselle on kuitenkin 48 kk asemakaavan lainvoimaisuudesta ("Tavoiteaika").

Rakennustöiden aloittamisella tarkoitetaan edellä tässä kohdassa 5.6 rakennusvalvonnan aloituskokouksen pitämistä (rakennusluvan mukaiset työt).

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä sanotuissa Sanktoiduissa välitavoitteissa ja Tavoiteajoissa tarkoitetut ajankohdat on määritelty sillä oletuksella, että asemakaava on lainvoimainen 1.1.2021 mennessä ja tarvittavat rakennusluvat ovat lainvoimaisia 12 kuukauden kuluessa käsittelykelpoisen rakennuslupahakemuksen jättämisestä. Mikäli edellä sanottu rakennusluvan käsittelyaika on pidempi kuin edellä sanottu 12 kk, Yrityksellä on oikeus saada asetettuihin määräaikoihin lisäaikaa kohdassa 5.8. tarkoitettu tavoin.

5.7 Työnaikaiset järjestelyt

Yrityksellä on oikeus tehdä rakentamisen kannalta välttämättömiä ja tarkoituksenmukaisia pitkäaikaisia-, lyhytaikaisia ja tilapäisiä liikennejärjestelyitä Aloitusalueen ympäristössä tässä kohdassa ja kohdassa 8.10.13 sekä liitteessä 1.2.6 esitetyllä tavalla. Liikenteelle aiheutuvat häiriöt pyritään minimoimaan kohdassa 8.1.2. Suunnittelua ja toteutusta koskevat periaatteet mukaisesti.

- **Pitkäaikaisella liikennejärjestelyllä** tarkoitetaan toimenpidettä, joka rajoittaa Aloitusalueen ulkopuolisten kevyen liikenteen alueiden käyttöä vähintään yhden (1) vuoden ajan.
- **Lyhytaikaisella liikennejärjestelyllä** tarkoitetaan toimenpidettä, joka rajoittaa Aloitusalueen ulkopuolisten kevyen liikenteen ja/tai ajorata-alueiden käyttöä noin 2-4 kuukauden ajan.
- **Tilapäisellä liikennejärjestelyllä** tarkoitetaan toimenpidettä, joka rajoittaa Aloitusalueen ulkopuolisten kevyen liikenteen ja/tai ajorata-alueiden käyttöä enintään noin yhden (1) viikon ajan.

Kaupunki on tietoinen ja hyväksyy, että Aloitusalueen toteuttaminen aiheuttaa häiriöitä liikenteelle ja edellyttää liikennejärjestelyitä rakentamisaikana sekä Pasilansillalla, Pasilankadulla, Veturitiellä että Tornikujalla. Kaupunki sitoutuu myötävaikuttamaan näihin liikennejärjestelyihin. Selvyyden vuoksi todetaan, että jäljempänä tässä kohdassa liikennejärjestelyiden kestot ovat arvioita, jotka tarkentuvat suunnittelun etenemisen myötä ja joista sovitaan tarkemmin kohdassa 9 tarkoitettussa projektiryhmätyöskentelyssä ja kohdan 8.3.2 periaatteiden mukaisesti.

Mikäli rakentamisen aikana ilmenee perusteltu syy, joka ei ole ollut Yrityksen tiedossa ko. järjestelyä hyväksytettäessä ja joka oleellisesti vaikuttaa pidentävästi aiemmin hyväksytyyn työnaikaisen järjestelyn keston, Yrityksellä on oikeus saada liikennejärjestelyyn ko. syyn vaikutusta vastaava pidennys. Yritys ilmoittaa em. syyn ilmettyä asiasta viipymättä Kiinteistönomistajille. Selvyyden vuoksi todetaan että ko. pidentämistä koskevaan pyyntöön ei sovelleta kohdassa 8.1.2 sanottua kuuden kuukauden hyväksymisaikaa.

Työmaaliikenne

Kaupunki myötävaikuttaa osaltaan siihen, että Yrityksellä on koko rakentamisen ajan ja keskeytyksettä käytettävissään reitti Aloitusalueelle työmaaliikennettä varten. Työmaaliikenne tullaan pääasiallisesti järjestämään Veturitien kautta liitteen 1.2.6 mukaisesti, mutta Yritys hyväksyy, että Sopijapuolten vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta syystä aiheutuvat lyhytaikaiset liikennejärjestelyt saattavat ajoittain estää tämän. Toissijainen reitti työmaaliikenteelle järjestetään tällöin Pasilankadun kautta liitteen 1.2.6 mukaisesti. Kaupunki on velvollinen ilman aiheetonta viivytystä ilmoittamaan Yritykselle Kaupungin etukäteen tietoonsa saamista Veturitien liikennejärjestelyihin vaikuttavista seikoista.

Yrityksellä on oikeus järjestää Pasilankadulle, ajoradasta erotettu ajoradan ulkopuolinen, materiaalitoimituksille ja -säilytykseen varattu alue, joka on merkitty liitteeseen 1.2.6.

Pitkäaikaiset liikennejärjestelyt

Yrityksellä on oikeus sulkea

- Pasilansillan eteläinen liitteestä 1.2.6 ilmenevä kevyen liikenteen väylä ja Pasilansillan läntinen suojatie.
 - Jalustan rakentamisen aloituksesta siihen asti, kun rakentaminen on saavuttanut Pasilansillan tason. Järjestelyn arvioitu maksimikesto 24kk.
 - Jalustan pohjoisreunaan rajautuvien matalien rakennusten ja rakennusosien rakentamisen aikana. Järjestelyn arvioitu maksimikesto 12 kk.
 - Pasilansillalla olevan saattoliikennejärjestelyn rakentamisen aikana. Arvioitu maksimikesto 12 kk.
- Veturitien länsireunassa oleva ja liitteestä 1.2.6 ilmenevä Länsialueeseen rajoittuva kevyen liikenteen väylä
 - Aloitusalueen rakentamisen ajaksi.

Huolimatta siitä mitä edellä on pitkäaikaisista liikennejärjestelyistä sovittu, Yrityksellä on kuitenkin oikeus sulkea

- Pasilansillan eteläinen ajorata Aloitusalueen kohdalla liitteestä 1.2.6 ilmenevin tavoin
 - Pasilansillalla olevan saattoliikennejärjestelyn rakentamisen aikana. Arvioitu maksimikesto 12 kk.

Yrityksellä on oikeus

- Tornikujan liikenteen ryhmittämiseen liitteestä 1.2.6 ilmenevin tavoin
 - Jalustan rakentamisen aloituksesta siihen asti, kun rakentaminen on saavuttanut Pasilansillan tason. Järjestelyjä tarvitaan arviolta 24 kk aikana (maksimikesto).
 - Selvyyden vuoksi todetaan, että em. järjestelyistä on sovittava kohtien 8.8 ja 8.9 mukaisesti.

Yrityksellä ei ole velvoitetta pitää avoinna tai avata yhteyttä Pasilansillan suunnasta Pasilankadun itäreunalla sijaitsevalle pysäkillä Aloitusalueen rakentamisen aikana.

Lisäksi Sopijapuolet toteavat, että työmaaliikenteen tapahtuessa pääosin Veturitieltä, kevyelle liikenteelle pyritään löytämään kiertoreitti koko Aloitusalueen rakentamisen ajaksi.

Lopullinen ratkaisu suunnitellaan ja hyväksytetään Kiinteistönomistajilla toteutusvaiheen yhteydessä siten kuin kohdissa 8.1.2 ja 8.10.13 on sanottu ja alueista peritään kohdan 8.10.5 mukaiset vuokrat.

Lisäksi Yritys on oikeutettu kustannuksellaan sulkemaan Pasilankadun ja Pasilansillan risteyksessä olevan eteläisen suojatien (liite 1.2.6) siihen saakka, kunnes Pasilansillan eteläreunan kevyen liikenteen väylä otetaan käyttöön. Lisäksi Yritys on oikeutettu kustannuksellaan siirtämään Aloitusalueen länsireunalla sijaitsevan linja-autopysäkin nykyisen pysäkin välittömään läheisyyteen siten kuin kohdassa 8.10.13 on sanottu.

Lyhytaikaiset liikennejärjestelyt

Yrityksellä on oikeus toteuttaa Aloitusalueen rakentamisen tai työmaalogistiikan edellyttämiä lyhytaikaisia liikennejärjestelyitä Aloitusalueen ympäristössä kohtien 8.1.2, 8.8, 8.9 ja 8.10.13 mukaisesti. Tällainen järjestely voi esimerkiksi olla oikeus ryhmittää liikennettä Veturitiellä ja Tornikujalla. Lisäksi Yrityksellä on oikeus suorittaa Pasilan sillalla Aloitusalueen saattoliikenteen rakentamisen edellyttämiä liikennejärjestelyitä.

Yritys on velvollinen hankkimaan liikennejärjestelyiden suorittamista varten tarvittavat luvat kohdassa 8.8, 8.9 ja 8.10.13 mainitulla tavalla ja suorittamaan alueista vuokraa kohdan 8.10.5 mukaisesti.

Tilapäiset liikennejärjestelyt

Yrityksellä on oikeus toteuttaa Aloitusalueen rakentamisen tai työmaalogistiikan edellyttämiä tilapäisiä liikennejärjestelyitä Aloitusalueen ympäristössä kohtien 8.1.2, 8.8, 8.9 ja 8.10.13 mukaisesti.

Yritys on velvollinen hankkimaan liikennejärjestelyiden suorittamista varten tarvittavat luvat kohdissa 8.8, 8.9 ja 8.10.13 mainitulla tavalla ja suorittamaan alueista vuokraa kohdan 8.10.5 mukaisesti.

Kunkin edellä sanotun työnaikaisen liikennejärjestelyn alkaminen ja päättyminen todetaan Sopijapuolten yhteisillä katselmuksilla.

5.8 Poikkeaminen aikataulusta

Mikäli likimäärin liitteen 1 mukaisen Aloitusalueen toteuttamisen edellyttämän asemakaavan laadinnasta tai hyväksymisestä, rakennuslupien tai muiden lupien käsittelystä, rakennuslupiin tai muihin lupiin kohdistuvista valituksista, muusta viranomaiskäsittelystä, kohdan 8.10.8. maaperän, pohja- tai orsiveden pilaantumisesta, kohdan 8.10.11 rakennusjätteistä, Kaupungin vastuulla olevien työn tai tehtävän viivästyminen siten, että se estää Yrityksen töiden tekemisen sovituissa aikataulussa, YSE 1998 20 §:ssä tarkoitetusta ylivoimaisesta esteestä tai muusta Yrityksestä riippumattomasta syystä aiheutuu Aloitusalueen tai sen osan etenemiselle viivästys, jonka vaikutus ei ole vähäinen, Yrityksellä on oikeus saada kohdissa 5.5, 5.6, 5.7 mainittuihin määräaikoihin viivästystä vastaava pidennys, ottaen lisäksi huomioon viivästyksestä aiheutuvat lisäaikatarpeet kuten työmaan keskeytys- ja käynnistysajat. Tältä ajalta Kiinteistönomistajilla ei ole oikeutta viivästyssakkoihin eikä Yritys ole oikeutettu saamaan annetun lisäajan lisäksi muuta korvausta.

Yrityksen pyynnön tulee sisältää tarpeelliset perustelut ja arvio viivästyksen vaikutuksesta välitavoitteisiin, työnaikaisiin järjestelyihin, Aloitusalueen kokonaistoteutusaikaan ja Länsialueen Eteläosan toteuttamiseen.

5.9 Rakennustöiden keskeyttäminen ja aloituksen siirtäminen

Kiinteistönomistajat ovat velvollisia antamaan Yritykselle kirjallisesta pyynnöstä luvan Aloitusalueen rakennustöiden aloittamisen siirtämiseen tai jo aloitettujen rakennustöiden keskeyttämiseen kohtuulliseksi määräajaksi kiinteistökaupan jälkeen, jos yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne tai Aloitusalueen toteuttamisedellytykset ovat kiinteistö- ja rakennusosalalla tai toimisto-, liiketila-, hotelli- tai asuntomarkkinoilla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan tämän sopimuksen mukaisena rakentamisajankohtana niin heikot, ettei taloudellisia rakentamisen edellytyksiä rakennettaville toimisto-, liike- tai hotellitiloille tai asunnoille ole, koska niihin ei todennäköisesti tulla saamaan sijoittajia, rahoittajia, ostajia ja/tai vuokralaisia normaalein liiketoiminnan kannalta hyväksyttävien ehdoin.

Yrityksen pyynnön tulee sisältää kattavat perustelut ja selvitykset tarvittavine asiantuntijalausuntoineen sekä arvio keskeytyksen vaikutuksesta Aloitusalueen kokonaistoteutusaikaan ja Länsialueen eteläosan toteuttamiseen.

Keskeyttäminen on toteutettava Kiinteistönomistajien kanssa erikseen sovittavalla tavalla niin, ettei se vaaranna eikä olennaisesti haittaa liikennettä eikä ympäristön toimintaedellytyksiä. Väliaikaisten liikennejärjestelyjen ja muiden vastaavien osalta Kiinteistönomistajat edellyttävät keskeytyksen yhteydessä tarvittaessa järjestelyjen purkamista tai niiden muuttamista siten, että järjestelyistä aiheutuva haitta on oleellisesti pienempi.

Selvyyden vuoksi todetaan, että töiden keskeytyessä Kiinteistönomistajat eivät ole oikeutettuja irtisanomaan tätä toteutussopimusta eivätkä muita sen kanssa samanaikaisesti tai toteutussopimuksen nojalla tehtyjä sopimuksia, eikä Sopijapuolilla ole myöskään oikeutta korvaukseen eikä viivästyssakoihin/sopimussakoihin töiden keskeytymisestä aiheutuvan viivästyksen johdosta.

5.10 Viivästyssakot

Yritys on velvollinen maksamaan Kiinteistönomistajille kohdan 5.6 mukaisten välitavoitteiden ja Kaupungille kohdan 5.7 työnaikaisten järjestelyjen viivästyisestä viivästyssakkoa kultakin työpäivältä/vuorokaudelta siten kuin jäljempänä on todettu. Viivästyssakko määritellään alkavaksi ko. kohdissa määritellystä Sanktioidusta välitavoitteesta laskettuna, ei ko. kohdissa todetuista Tavoiteajoista. Työpäivällä tarkoitetaan täyttä vuorokautta; lauantaita, sunnuntaita ja rakennusalan yleisiä vapaapäiviä ei lueta työpäiviksi.

Välitavoitteet:

Välitavoite 1, Jalustan rakennustöiden aloittaminen
ei viivästyssakkoa

Välitavoite 2, Torni A:n rakennustöiden aloittaminen

5 000 euroa / työpäivä, kuitenkin enintään 500 000 euroa

Välitavoite 3, Torni B:n rakennustöiden aloittaminen
4 000 euroa / työpäivä, kuitenkin enintään 400 000 euroa.

Työnaikaiset liikennejärjestelyt:

Kevyen liikenteen väylät

Kevyen liikenteen väyliin vaikuttaviin tarkemmin sovittaviin Pitkäaikaisiin/Lyhytaikaisiin/Tilapäisiin liikennejärjestelyihin sovelletaan alla sanottuja sanktioita.

1. Pasilan silta
5 000 euroa / vuorokausi, kuitenkin enintään 100 000 euroa
2. Veturitie
2 500 euroa / vuorokausi, kuitenkin enintään 100 000 euroa,
3. Pasilankatu
2 500 euroa / vuorokausi, kuitenkin enintään 100 000 euroa.

Ajorata/raitiotieliikenneväylät

Mikäli ajorata/raitiotieliikenteen järjestelyitä tulee sovittavaksi 5.7 kohdassa sovitujen järjestelyjen lisäksi, näiden kestoista sovitaan toteutussopimuksen kohtien 8.1.2., 8.8., 8.9. ja 8.10.13. mukaisesti ja näiden järjestelyjen sovitun keston ylityksissä noudatetaan alla sanottuja sanktioita jollei Sopijapuolten välillä erikseen muuta sovita.

1. Veturitien liikenne:
20 000 euroa / vuorokausi, kuitenkin enintään 1 000 000 euroa
2. Pasilan sillan liikenne:
20 000 euroa / vuorokausi, kuitenkin enintään 1 000 000 euroa
3. Pasilankadun liikenne:
20 000 euroa / vuorokausi, kuitenkin enintään 1 000 000 euroa.
4. Tornikujan liikenne (Tornikuja/ ajoyhteys Triplaan)
20 000 euroa / vuorokausi, kuitenkin enintään 1 000 000 euroa.

Välitavoitteiden ja työnaikaisten järjestelyjen osalta perityt viivästyssakot eivät vähennä edellä kohdassa 5.5 sovittua kokonaistoteutusajan (valmistumisaika) osalta perittävää viivästyssakkoa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kohdan 5.6 mukaisten välitavoitteiden tai kohdan 5.7 mukaisten työnaikaisten järjestelyjen viivästymisen johdosta Kiinteistönomistajilla ei ole oikeutta viivästyssakkojen ohella muuhun korvaukseen. Tilanteessa jossa työnaikaisten liikennejärjestelyjen kesto on johtanut maksimiviivästyssakkoihin, Yritys on velvollinen viipymättä suorittamaan järjestelyjen purkamisen tai niiden muuttamisen siten, että järjestelyistä aiheutuva haitta on oleellisesti pienempi.

5.11 Kiinteistönomistajien oikeus merkittävän haitan ja vahingon poistamiseen

Mikäli kohdan 5.8 aikataulun poikkeamisesta, kohdan 5.9. keskeyttämisestä ja aloituksen siirtämisestä tai kohdan 5.7 työnaikaisten järjestelyjen viivästymisestä syntyy merkittävää haittaa tai vahinkoa liikenteelle, alueen muille kiinteistöille tai niiden käyttäjille, on Kiinteistönomistajilla oikeus teettää Yrityksen kustannuksella ko. merkittävän haitan tai vahingon poistamista koskevat toimenpiteet, mikäli Yritys ei niihin ryhdy kolmenkymmenen (30) vuorokauden kuluessa saatuaan asiasta Kiinteistönomistajilta kirjallisen ilmoituksen. Kiinteistönomistajilla on lisäksi oikeus teettää ko. toimenpiteet myös Yrityksen ennakoitun viivästyksen perusteella, mikäli myöhästymisen toteutuminen on ilmeistä, eikä Yritys ole esittänyt kolmenkymmenen (30) vuorokauden kuluessa vaatimuksesta perusteltua selvitystä viivästymisestä, sen vaikutuksista ja niiden poistamisesta tai rajoittamisesta. Mikäli Kiinteistönomistajat ryhtyvät tämän kohdan tarkoittamiin toimenpiteisiin, Kiinteistönomistajilla on velvollisuus toimia kustannustehokkaasti siten, että toimenpiteistä Yritykselle aiheutuvat kustannukset ovat mahdollisimman vähäiset ja toimenpiteet on rajattu vain välttämättömiin merkittävän haitan ja vahingon vaaran poistamiseksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että Kiinteistönomistajien tulee ko. toimenpiteitä teettäessään huolehtia asianmukaisesta työ- ja muusta turvallisuudesta.

6 LÄNSIALUEEN ETELÄOSAA KOSKEVAT NEUVOTTELUT

6.1 Neuvotteluprosessi ja aikataulu

Yrityksen Länsialueen Eteläosaa koskeva suunnitelmaratkaisu perustuu likimäärin liitteessä 1.1. kuvattuun kokonaisuuteen, jossa Länsialueen Eteläosaan olisi mahdollista sijoittaa n. 55 000 k-m² rakennusoikeutta, joka yhdessä Aloitusalueen kanssa täyttää Keski-Pasilan tornialueen suunnittelu- ja toteutuskilpailun Länsialuetta koskevat vaatimukset.

Yritys on velvollinen kustannuksellaan osallistumaan Länsialueen Eteläosan asemakaavan edellyttämään suunnitteluun.

Sopijapuolten tavoitteena on, että Yritys toteuttaa Länsialueen Eteläosan Aloitusalueen rakentamisen jälkeen tai jäljempänä sanotuin tavoin osin limittäin Aloitusalueen rakentamisen kanssa. Länsialueen Eteläosan toteuttamisesta ja ostamisesta sovitaan tarkemmin Länsialueen Eteläosaa koskevassa esi- ja toteutussopimuksessa. Neuvottelut käydään tämän sopimuksen ehtojen periaatteellisissa raameissa huomioiden kuitenkin Länsialueen Eteläosaa koskevat erityispiirteet. Lisäksi neuvottelut koskevat muun muassa Länsialueen Eteläosan rakentamisen vaiheistusta, aikataulua ja rakennusoikeuksista maksettavaa hintaa. Neuvottelujen yhteydessä Sopijapuolet selvittävät edellytyksiä Länsialueen Eteläosan (tai sen osan) rakentamisen käynnistämiseen limittäin Aloitusalueen kanssa ja tutkivat Veturitien suunnitellun kattamisen vaikutukset Länsialueen Eteläosan eteläkärjen toteuttamiseen ja/tai sen aikatauluun.

Kiinteistönomistajat ja Yritys laativat neuvotteluaikataulun ja aloittavat neuvotteluaikataulun mukaisesti neuvottelut Länsialueen Eteläosan toteuttamisesta Aloitusaluetta koskevan toteutussopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Neuvotteluaikataulu laaditaan 6 kuukauden kuluessa toteutussopimuksen allekirjoittamisesta.

Mikäli Sopijapuolet eivät pääse sopimukseen Länsialueen Eteläosan esisopimuksen ja toteutussopimuksen ehdoista 12 kuukauden kuluessa Välitavoite 2 mukaisesta Aloitusalueen ensimmäisen tornin rakentamisen käynnistymisajankohdasta, Kaupungilla ja Senaatilla on oikeus myydä Länsialueen Eteläosa toteutettavaksi kolmannelle osapuolelle. Mikäli Länsialueen Eteläosa myydään kolmannelle osapuolelle, Kiinteistönomistajat sitoutuvat myötävaikuttamaan siihen, että Aloitusalueen ja Länsialueen Eteläosan rakentaminen yhteensovitetaan yhdessä Aloitusalueen rakentamisaikataulun kanssa ja siten, että Eteläosan rakentamista ei lähtökohtaisesti aloiteta ennen kohdan 5.5.2 mukaista sanktioitua valmistumisaikaa (96 kk).

Yrityksellä on oikeus hakea Eteläosalle rakennus- ja muita lupia Eteläosaa koskevan esi- ja toteutussopimuksen perusteella. Kiinteistönomistajat eivät peritästä oikeudesta erillistä maksua. Selvyyden vuoksi todetaan, että rakennustöitä ei kuitenkaan voida aloittaa ennen Eteläosaa koskevan kiinteistönkaupan tekemistä.

6.2 Aloitusalueen ja Länsialueen Eteläosan yhteiset järjestelyt

Yrityksen laatiman suunnitteluratkaisun (liitteen 1.2.14 alustavasti osoittamin tavoin) mukaan Aloitusalue ja Länsialueen Eteläosa voidaan toteuttaa teknis-toiminnallisesti erillisinä kokonaisuuksinaan. Mikäli Aloitusalueen ja Länsialueen Eteläosan välille olisi edellä sanotusta poiketen tarve tehdä rasitetai vastaavia sopimuksia, tulee näistä rasitetarpeista sopia erikseen Kiinteistönomistajien kanssa hyvissä ajoin ennen Aloitusalueen ensimmäisen kiinteistönkaupan tekemistä. Yritys laatii tarvittavat sopimusluonnokset.

Yrityksen tavoitteena on päästä edellä mainitun mukaisesti Kiinteistönomistajien kanssa sopimukseen myös Länsialueen Eteläosan toteutuksesta. Mikäli Länsialueen Eteläosan toteutuksesta päästään sopimukseen, Yrityksen tavoitteena kuitenkin on, että Länsialuetta tarkastellaan yhtenä kokonaisuutena, ja mm. seuraavat tekijät tullaan optimoimaan kokonaisuutena:

- a. Kulkureitit ja -yhteydet
- b. Asumisen apu- ja yhteistilat
- c. Autopaikoitus
- d. Polkupyöräpaikoitus
- e. Väestönsuojaratkaisut
- f. Alueelliset talotekniset keskusratkaisut, esim: sammutusjärjestelmä ja vesivarantoratkaisu

Länsialueen Eteläosalle tulevien ostovelvoiteautopaikkojen lukumäärä on 256 paikkaa. Länsialueen Eteläosaan toteutettavia autopaikkoja on liitteen 1.2.3 mukaisesti 66 paikkaa. Autopaikkojen lopulliset määrät ja jakauma tarkentuvat lopullisten suunnitelmien mukaan.

7 RAHOITUS-, MAKSU- JA VASTUUVELVOITTEET

7.1 Aloitusalueen rahoitus

Yritys vastaa Aloitusalueen rakennusaikaisen rahoituksen järjestämisestä. Yritys esittää siitä realistisen suunnitelman ennen toteutussopimuksen allekirjoittamista Kiinteistönomistajille.

7.2 Vakuudet

7.2.1 Toteuttamisvelvollisuuteen liittyvä vakuus

Yritys toimittaa Kaupungille Kiinteistönomistajien lukuun Toteutussopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi puolentoista (1,5) miljoonan euron suuruisen Kiinteistönomistajien hyväksymän vakuuden. Vakuuden tulee olla voimassa koko toteutussopimuksen voimassaolon ajan, kuitenkin siten että Yrityksellä on uusia vakuus kahden vuoden tai sitä pidemmin välein. Vakuuden tulee olla pankkitakaus tai muu Kiinteistönomistajien kulloinkin erikseen hyväksymän vakavaraisen ja tunnetun vakuuslaitoksen antama takaus. Vakuus toimitetaan ensimmäisen kiinteistökaupan tekemisen yhteydessä kaupantekotilaisuudessa.

Vakuuden tulee olla voimassa, kunnes tämän sopimuksen mukaiset velvoitteet on todettu yhteisesti tulleen suoritetuiksi kohdassa 5.5 todetusti.

7.3 Vakuutukset

Yritys ottaa kaikille Aloitusalueen rakennustöille rakennustyövakuutuksen koko rakennustyön ajaksi. Vakuutuksen on joka hetki vastattava vähintään rakennuskohteen sen hetkistä täyttä arvonlisäverollista arvoa. Vakuutuksen voimassaolotodistus tulee esittää Kiinteistönomistajille ennen töiden aloittamista ja töiden aikana kuuden kuukauden välein, elleivät Kiinteistönomistajat toisin määrää.

Yritys ottaa louhinta-, räjäytys- ja rakennustöille yhden (1) miljoonan euron suuruisen toiminnan vastuuvakuutuksen kolmansille mahdollisesti aiheutuvien henkilö-, esine- ja taloudellisten vahinkojen korvaamiseksi koko rakennustyön ajaksi. Vakuutuksen voimassaolotodistus tulee esittää Kiinteistönomistajille ennen töiden aloittamista ja töiden aikana kuuden kuukauden välein, elleivät Kiinteistönomistajat toisin määrää.

8 ALOITUSALUEEN TOTEUTUSVELVOITTEET

8.1 Suunnittelua ja toteutusta koskevat vaatimukset ja periaatteet

Yrityksen on suunniteltava ja toteutettava Aloitusalue likimäärin liitteessä 1 ja muissa tämän sopimuksen liitteissä yksilöidyn mukaisesti siten että se täyttää tässä luvussa esitetyt vaatimukset.

8.1.1 Vaatimukset

Mikäli jokin liitteessä 1 esitetty Aloitusalueen suunnitteluratkaisun kohta on tulkinnallisista seikoista johtuen ristiriidassa tässä kohdassa esitettyjen vaatimusten kanssa, tällöin tulee noudattaa ratkaisua joka vastaa tässä kohdassa esitettyjä mitoitusvaatimuksia huomioon ottaen suunnitteluratkaisun periaatteet.

Mitoitusvaatimukset

Aloitusalueen on täytettävä seuraavat mitoitusvaatimukset:

- vähintään 40 000 kem², josta asuinkerrosalaa 40 – 60 %
- vähintään 2 tornitaloa, jolla tarkoitetaan pistetaloa, jossa on vähintään 15 kerrosta. Korkeuden suhde leveyteen on oltava vähintään 2:1.
- Aloitusalueen itäisimmän tornitalon räystäskorkeuden tulee olla korkeampi kuin Triplan keskiosan räystäskorkeus.
- Rakennuksiin tai pääosaan rakennuksista tulee sijoittaa liike-, kahvila- tai muita asiakaspalvelutiloja.
- Aloitusalueen itäisimmän tornitalon yläosaan on rakennettava yleisessä käytössä oleva liiketila sekä siihen liittyvä ulkoterassi.

- Asuntoja palvelevia autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/150 k-m² ja liike- ja toimistoautopaikkoja tietyin edellytyksin enintään 1 ap/150 k-m². Mikäli edellytykset eivät täyty liike- ja toimistoautopaikkoja voi rakentaa enintään 1 ap/220 k-m². Tietyin edellytyksin (liitteessä 4.5 sanottujen edellytysten täytyessä) asumisen paikkoja voidaan vähentää enimmillään 25 %.
- Tripla-keskukseen on toteutettu yhteensä 700 velvoiteautopaikkaa tornialueen yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti. Näistä 700 velvoiteautopaikasta 600 jakautuu tornialueen länsialueen tonttien kesken. Aloitusalueelle tulevien ostovelvoiteautopaikkojen lukumäärä on 344 paikkaa. Aloitusalueelle toteutettavia autopaikkoja on liitteen 1.2.3 mukaisesti 63 paikkaa.
- Pääosin aloitusalueelle sijoittuva aukio (torniaukio), joka on yleisessä käytössä. Aukion tulee aloitusalueella olla ulkotilaa ja kooltaan vähintään 1000 m².
- Torniaukiolta tulee suunnitella jalankulkuyhteys Pasilansillan ali keskustakortteliin. Suunnitelma on sovitettava yhteen keskustakorttelin suunnitelman kanssa. Aukiolta on oltava likimääräisellä tasolla +21 myös esteettömät ja aina käytävissä olevat sujuvat jalankulkuyhteydet Pasilansillalle, Pasilankadulle ja Veturitielle.
- Polkupyöräpaikkojen mitoitus: Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 m² asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin.
- Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 90 m² toimistokerrosalaa.

Muut vaatimukset

Aloitusalueen on täytettävä seuraavat vaatimukset:

- Helsingin kaupungin korkean rakentamisen ohje (tarkoittaa olemassa olevaa vuoden 2012 ohjetta, jota päivitetään vuoden 2018 aikana ja jonka päivityksestä kilpailija on ollut tietoinen).
- Liite 2.1., Tornialueen yhteisjärjestelysopimus, kohdat 6.1 ja 6.4
- Liite 4 Kiinteistönomistajien aloitusalueen suunnittelulle ja toteutukselle määrittelemiä teknisiä vaatimuksia ja ohjeita.
- *[Laatuvarvioinnin perusteella esiin nousseet suunnitteluratkaisun ehdottoman välttämättömät täsmävaatimukset. Sopijapuolet täsmentävät nämä mahdolliset täsmävaatimukset tarvittaessa yhdessä ennen toteutussopimuksen allekirjoittamista suunnitteluratkaisun perusteella.]*

Mikäli jokin liitteessä 1 esitetty aloitusalueen suunnitelman kohta on ristiriidassa tässä kohdassa esitettyjen vaatimusten kanssa, tulee tällöin noudattaa tämän kohdan vaatimuksia.

8.1.2 Suunnittelua ja toteutusta koskevat periaatteet

Mikäli tässä sopimuksessa tai sen liitteissä ei ole erikseen toisin sanottu tai ilmene, Yritys noudattaa tämän sopimuksen tekemistä seuraavassa Aloitusalueen täydentävässä ja tarkentavassa, suunnittelussa sekä toteutuksessa seuraavia periaatteita:

Yleistä

Aloitusalue on kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen, keskustamainen kokonaisuus ja tiivis kaupunkirakenteen osa. Aloitusalue toteutetaan ympäröivien katualueiden ja keskustakorttelin järjestelyt huomioiden kokonaisuutena, joka yhdistää em. alueita.

Saavutettavuus

Aloitusalue liittyy toiminnallisesti hyvin liikennevirtoihin sekä ympäröiviin alueisiin ja kiinteistöihin.

Aloitusalue on helposti saavutettavissa kaikista suunnista huolimatta ympäristön korkeuseroista. Toteutuksessa otetaan huomioon, että jalankulkuyhteydet aloitusalueen ja myöhemmin toteutettavien länsialueen osien, keskialueen ja itäalueen välillä tulee olla sujuvat.

Laatutaso

Rakentaminen on arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti sekä materiaaleiltaan keskustarakentamisen laatutason mukaista.

Palvelut

Liitteen 1 mukaisesta suunnitteluratkaisusta ilmenevä ratkaisu.

Aloitusalueen rakennusaikaiset järjestelyt

Aloitusalue tulee suunnitella ja toteuttaa niin, että lähiympäristön kiinteistöille ja toiminnoille aiheutuu rakennustyöstä mahdollisimman vähän haittaa ja häiriötä.

Aloitusalue tulee suunnitella ja toteuttaa niin, että moottoriajoneuvo-, joukko- ja kevyelle liikenteelle aiheutuu rakennustyöstä mahdollisimman vähän haittaa ja häiriötä eivätkä ne vaarannu eivätkä kohtuuttomasti esty. Aloitusalueen toteuttaminen ei saa rajoittaa raitiovaunuliikennettä ellei erikseen ole sovittu.

Yrityksen on saatettava sellaiset työnaikaisten järjestelynsä joita tässä toteutussopimuksessa ei ole sovittu ja tässä toteutussopimuksessa sanotuissa järjestelyissään tapahtuvat muutokset, jotka vaikuttavat aloitusalueen ulkopuolella Pasilan alueen liikenteeseen ja/tai aloitusaluetta ympäröivien kiinteistöjen ja alueiden toimintaan Kiinteistönomistajien ja näiden näin määrätessä tarvittaessa

myös naapurikiinteistöjen ja joukkoliikenteen harjoittajatahojen hyväksyttäväksi vähintään kuusi kuukautta ennen niiden toteuttamista.

Yritys on velvollinen kustannuksellaan tiedottamaan rakentamisesta ja työnaikaisista järjestelyistä ennen niiden alkamista Keski-Pasilan viestintäryhmän kanssa sovitulla tavalla. Yritys vastaa siitä, että poikkeusjärjestelyjen aikaiset väliaikaiset reitit opastetaan erikseen hyväksyttävän suunnitelman mukaisesti.

Yritys, Kaupunki sekä Aloitusalueen välittömässä läheisyydessä yksityisiä rakennushankkeita toteuttavat tahot ovat velvollisia yhteensovittamaan suunnittelunsa ja toteutuksensa mukaan lukien työnaikaiset järjestelyt ja niistä tiedottamisen sekä opasteet.

Aloitusaluetta koskevan suunnitteluratkaisua ja toteutusta koskevien periaatteiden täyttyminen

Sopijapuolet yhteisesti toteavat, että liitteen 1 mukainen Yrityksen suunnitteluratkaisu noudattaa kaikkia edellä kuvattuja periaatteita suunnittelun tarkkuustaso huomioiden.

8.2 Lähtötiedot ja muut aineistot

Kiinteistönomistajat ovat toimittaneet Yritykselle Kilpailun yhteydessä suunnittelua varten lähtötiedoiksi seuraavat aineistot: (liitteet 2-8). Tämän lisäksi Kiinteistönomistajat ovat toimittaneet Yritykselle Kilpailun yhteydessä muuta aineistoa ja ohjeita.

Erityisesti todetaan, etteivät Kiinteistönomistajat vastaa Yritykselle kilpailun aikana antamistaan koko Keski-Pasilan alueen rakentamista koskevista ennusteista eikä liikenne- ja väestöennusteista. Lisäksi eräiden Keski-Pasilan pääkatujen ja joukkoliikenneterminaalin toteutusajat ja käyttöönotto ovat riippuvaisia Tripla-keskuksen toteutuksen etenemisestä ja keskuksen valmistumisesta.

Kiinteistönomistajien antamat ennusteet, aikataulut ja selvitykset ovat perustuneet sen hetkiseen ennusteeseen tai tietoon.

Kiinteistönomistajat ovat teettäneet Aloitusalueelta ja sen läheisyydessä pilaantuneen maan tutkimuksia, pohja- ja orsiveden tutkimuksia sekä maaperä- ja kalliotutkimuksia (liitteet 6-7). Tutkimukset on teetetty asemakaavoitusta varten, Veturitien ja Tornikujan suunnittelua varten sekä Triplan suunnittelua varten. Tutkimuksia ei ole teetetty Aloitusalueen toteutussuunnittelun edellyttämässä tarkkuudessa. Yritys teettää tarkemmat tutkimukset kilpailun jälkeen Aloitusalueen toteutuksen edellyttämää tarkentavaa ja täydentävää suunnittelua varten.

Yrityksen on erikseen tarkistettava ja selvitettävä suunnittelua sekä rakentamista varten tarvittavat lähtö- ja tutkimustiedot.

Tämän sopimuksen tekemisen jälkeen ilmoitulleiden lähtötietojen poikkeavuuksien ja uusien viranomaisvaatimusten vaikutuksesta on sovittu kohdassa 4.1. Kohdassa 4.1 tarkoitettua tilannetta vähäisemmistä lähtötietopoikkeamista Yrityksellä on oikeus saada lisäaikaa kohdan 5.8 menettelyjen mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että vastuu maaperän pilaantuneisuudesta määräytyy toteutussopimuksen kohdassa 8.10.8. sanotun mukaisesti.

Sopijapuolet ovat velvollisia ilmoittamaan toisilleen kaikista havaitsemistaan lähtötiedoissa olevista virheistä, puutteista ja ristiriitaisuuksista ilman aiheetonta viivytystä.

Yritys on teettänyt Kilpailun aikana meluselvityksen (liite 1.3.3), jonka pääasiallisena tarkoituksena on ollut selvittää kilpailuehdotuksen oleskelutilojen melua. Yrityksen on teetettävä tarkemmat selvitykset melusta kaavoituksen ja toteutussuunnittelun yhteydessä.

Kiinteistönomistajien Yritykselle toimittama Keski-Pasilan 3D-malli on tarkoitettu vain kilpailun laatuarvioinnin tekemisen tueksi eivätkä Kiinteistönomistajat vastaa 3D-mallin sisällöstä ja yksityiskohdista.

8.3 Suunnittelu

8.3.1 Yrityksen suunnittelijat ja tarkastajat

Yritys nimeää koko Aloitusalueen suunnittelusta vastaavan pääsuunnittelijan. Pääsuunnittelija vastaa myös Aloitusalueen ratkaisujen yhteensovittamisesta viereisiin tontteihin, Triplaan, katuihin ja Pasilansiltaan.

Lisäksi Yritys nimeää kunkin Aloitusalueen osan pääsuunnittelijan, tarvittaessa rakennusosakohtaisesti, sekä teknisen erikoisalan vastuulliset suunnittelijat.

Kullakin pääsuunnittelijalla ja teknisen erikoisalan vastuullisella suunnittelijalla on oltava riittävä koulutus ja tehtävän vaatimat pätevyudet sekä riittävä kokemus vaativien rakennushankkeiden suunnittelusta Kaupungin korkean rakentamisen rakentamistapaohjeen mukaisesti.

Lisäksi Yritys nimeää kustannuksellaan Kaupungin korkean rakentamisen rakentamistapaohjeen edellyttämät ulkopuoliset tarkastajat. Ulkopuolisella tarkastajalla tarkoitetaan Yrityksen ulkopuolista puolueetonta tarkastajaa.

Yrityksen on hyväksyttävä edellä mainitut korkean rakentamisen ohjeen tarkoittamat suunnittelijat ja asiantuntijat sekä työnjako suunnittelijoiden kesken etukäteen rakennusvalvontaviranomaisella ja hyväksyminen on annettava tiedoksi Kiinteistönomistajille.

Edellä mainittujen suunnittelijoiden ja asiantuntijoiden vaihtaminen suunnittelun ollessa kesken on hyväksyttävä etukäteen tarvittavin osin rakennusvalvontaviranomaisella ja hyväksyminen on annettava tiedoksi

Kiinteistönomistajille. Tässä yhteydessä Kiinteistönomistajilla ja rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus pyytää suunnittelijalta/asiantuntijalta sekä Yritykseltä selvitys henkilövaihdosta ja siitä miten vaihdon yhteydessä turvataan tiedonsiirto, hankkeen toteutussopimuksen mukainen eteneminen ja laatutaso.

8.3.2 Aloitusaluetta koskevat suunnitelmat ja niiden hyväksyttäminen

Yritys vastaa kustannuksellaan Aloitusalueen suunnittelusta kokonaisuudessaan. Rakennuslupaprosessissa noudatetaan Kaupungin korkean rakentamisen rakentamistapaohjetta.

Yritys laatii Aloitusalueen toteuttamiseen tarvittavat rakennuslupa-, toteutus- ja muut tarvittavat suunnitelmat. Näitä ovat esimerkiksi kaikki tekniset suunnitelmat sekä tämän sopimuksen mukaiset rakennusaikaiset liikenne- ja väliaikaisjärjestelyjen suunnitelmat.

Yrityksen on hyväksyttävä Aloitusalueen toteutussopimuksen mukaisuuden seuraamisen kannalta keskeiset toteutussuunnitelmat ja rakennuslupasuunnitelmien osat sekä niiden muutokset Kiinteistönomistajilla ennen suunnitelmien viranomaiskäsitelyä ja rakentamisen käynnistymistä. Kiinteistönomistajat määrittelevät keskeiset toteutussuunnitelmat ja rakennuslupasuunnitelmat projektiryhmätyöskentelyn käynnistyessä.

Kiinteistönomistajat hyväksyvät suunnitelmat osana kohdan 9 mukaista projektiryhmätyöskentelyä.

Tämän sopimuskokonaisuuden kannalta keskeisiksi toteutus- ja rakennuslupasuunnitelmiksi luetaan esimerkiksi rakennusoikeuslaskelmat, julkisivut, ulkoalueiden laatutaso, liikenne- ja väliaikaisjärjestelyjen suunnitelmat, ne osat, jotka liittyvät yleiseen alueeseen, kuten viereisiin katuihin tai Pasilansiltaan, ne suunnitelman osat, jotka liittyvät Triplan rakenteisiin, Aloitusalueen yleisessä käytössä olevien ulkotilojen, yjk-alueiden ja esteettömien reittien suunnitelmat, perustusten ja alapohjan suunnitelmat sekä kestävä kehityksen periaatteiden todentamiseen liittyvät suunnitelmat.

Kiinteistönomistajat ovat osaltaan velvolliset hyväksymään edellä mainitut suunnitelmat ja niiden muutokset, mikäli ne vastaavat likimäärin liitteessä 1 esitettyjä Aloitusalueen pääperiaatteita, kokonaiskerrosalaa ja kerrosalatyyppettä, arkkitehtonisia ratkaisuja, Toteutussopimuksessa sovittuja periaatteita sekä täyttävät Toteutussopimuksessa sovitut vaatimukset.

Kiinteistönomistajat ovat velvollisia tässä sopimuksessa sovitulla tavalla käsittelemään ja hyväksymään Yrityksen toimittamat suunnitelmat ilman aiheutonta viivytystä. Yritys on velvollinen toimittamaan kulloinkin hyväksyttäväksi esitettävän aineiston riittävän ajoissa siten, että sen tarkastaminen ja hyväksyminen on kohtuudella mahdollista.

Yritys perustaa suunnittelua varten projektipankin, johon on käyttöoikeudet Yrityksen ja Kiinteistönomistajien nimeämällä henkilöillä.

Yritys luovuttaa Kiinteistönomistajille jäljennökset Aloitusalueen suunnitelmista myöhemmin sovittavassa laajuudessa. Kiinteistönomistajat luovuttavat Yrityksen käyttöön Keski-Pasilan jatkuvasti päivitettävän yhdistelmämallin Aloitusalueen suunnittelua ja toteutusta varten. Yrityksen tulee vastaavasti laatia ja päivittää kustannuksellaan Aloitusalueen tonteista LOD 3-4 tasoiset 3D-tietomallit sekä korvauksetta liittää ko. mallit Kaupungin yhdistelmämalliin viranomaiskäyttöä varten. Sopijapuolet sopivat projektiryhmätyöskentelyssä em. 3D-malliin liittyvät käytännön toimenpiteet.

8.4 Ostovelvoiteautopaikkojen lunastaminen Tripla-keskuksesta

Liitteen 1.2.3 mukaisesti Yritys on velvollinen lunastamaan yhteensä 139 ostovelvoiteautopaikkaa Aloitusalueen asuntorakentamisen ja 205 ostovelvoiteautopaikkaa Aloitusalueen muun rakentamisen toteuttamista varten Tripla-keskuksesta liitteiden 2.1 ja 2.2 mukaisesti määrittyvin tarkemmin ehdoin.

Yritys on velvollinen solmimaan samanaikaisesti kunkin 5.1 kohdan mukaisen Aloitusalueen kunkin tontin kiinteistökauppakirjan allekirjoittamisen kanssa rasitesopimukset, joilla se sitoutuu lunastamaan yllä sanotut 344 ostovelvoiteautopaikkaa liitteiden 2.1-2.2 mukaisin ehdoin.

8.5 Jätteen putkikeräysjärjestelmään liittyminen

Yritys on velvollinen liittymään Keski-Pasilan alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään siten kuin liitteessä 3 on tarkemmin todettu. Yritys on velvollinen merkitsemään Keski-Pasilan jätteenputkikeräys Oy:n osakkeita siten kuin liitteessä 3 on todettu.

8.6 Yleiset ulkotilat, yjk-alueet ja niiden aukioloaika

Yritys suunnittelee ja toteuttaa Aloitusalueelle likimäärin liitteiden 1.2.8.1 mukaiset yleiset ulkotilat ja yjk-alueet tasonvaihtolaitteineen. Lisäksi yritys on velvollinen toteuttamaan Aloitusalueen esteettömät reitit liitteen 1.2.8.2 mukaisesti. Yritys on velvollinen ylläpitämään edellä mainitut hyvää kiinteistöhoitotapaa noudattaen keskeinen sijainti ja käyttäjämäärät huomioon ottaen. Yritys vapautuu edellä sanotusta ylläpitovastuusta, kun ylläpitovelvoitteesta ja sen osoittamisesta on sovittu Aloitusaluetta koskevassa hallinnanjako- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksessa kohdan 11. mukaisin menettelyin ja ko. ylläpitovastuun vastuulle ottaneen tahon rakennus on otettu käyttöön. Selvyyden vuoksi todetaan, että Yrityksellä on kuitenkin edelleen

tämän sopimuksen voimassaoloaikana kohtien 11. ja 14.2 mukaisesti velvoite yhteisjärjestelysopimusten laatimiseen/päivittämiseen.

Yritys toteuttaa ja ottaa käyttöön edellä mainitut liitteessä 1.2.5 esitetyn vaiheistuksen mukaisesti ja kohdan 5.5 aikataulukujen ja 5.6.välitavoitteiden mukaisesti.

Yritys on velvollinen huolehtimaan että yleisten ulkotilojen ja yjk alueiden tasonvaihtolaitteineen aukioloista sovitaan yhteisjärjestely- tai muussa vastaavassa sopimuksessa liitteessä 1.2.8.1-1.2.8.2 esitettyjen aukioloaikojen mukaisesti.

8.7 Ajoyhteydet Aloitusalueelle ja Länsialueen Eteläosaan

Yritys suunnittelee ja toteuttaa Aloitusalueen käyttöön tulevat ajoyhteydet.

Yritys suunnittelee ja rakentaa lisäksi Aloitusalueen toteutuksen yhteydessä liitteessä 1.2.8.2 ja 1.2.14 esitetyt ajo- ja huoltoyhteydet Aloitusalueelta Länsialueen Eteläosaan. Yhteydet toteutetaan liitteessä 1.2.5 esitetyn Aloitusalueen rakentamisvaiheen yhteydessä.

8.8 Siltakannen levitykset uuden rakennettavan Pasilansillan eteläpuolella ja kansien rakentaminen Tornikujan sekä Triplan lastauspihan ja ajorampin päälle

Yritys on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan Aloitusalueella olevien uuteen Pasilansiltaan liittyvät kansirakenteet sekä näiden tukirakenteet ja kansien edellyttämät ilmanvaihto- ja palotekniset järjestelmät jäljempänä tässä kohdassa sanotun mukaisesti.

Pasilansiltaan liittyvät kannet rakennetaan osin Kaupungin katualueella olevien Tornikujan sekä Triplan lastauspihan sekä ajorampin päälle liitteestä 1.2.9 ilmenevin tavoin.

Kansirakenteiden suunnittelun ja toteutukseen tekniset vaatimukset ja Yrityksen toteutusvastuulle tulevat rakenteet ja järjestelmät on sanottu liitteen 2.1 kohdissa 6.1 ja 6.4. Yritys vastaa ko. rakenteiden ja järjestelmien ylläpidosta ja peruskorjauksesta kustannuksineen. Yritys vapautuu edellä sanotusta ylläpitovastuusta, kun ylläpitovelvoitteesta ja sen osoittamisesta on sovittu Aloitusaluetta koskevassa hallinnanajako- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksessa kohdan 11. mukaisin menettelyin ja ko. ylläpitovastuun vastuulleen ottaneen tahon rakennus on otettu käyttöön. Selvytyden vuoksi todetaan, että Yrityksellä on kuitenkin edelleen tämän sopimuksen voimassaoloaikana kohtien 11. ja 14.2 mukaisesti velvoite yhteisjärjestelysopimusten laatimiseen/päivittämiseen.

Yritys on velvollinen sopimaan Tornikujan ja Triplan lastauspihan ja ajorampin päälle toteutettavien kansien ja muiden rakenteiden toteutuksen työnaikaisista

järjestelyistä ja niiden kestoista Kaupungin ja Triplan kanssa. Työnaikaiset järjestelyt on suunniteltava ja toteutettava siten, että ne mahdollisimman vähän ja lyhytkestoisesti häiritsevät Tornikujan liikennettä sekä Triplan toimintaa. Kaupunki pyrkii omalta osaltaan myötävaikuttamaan edellä sanottujen järjestelyjen tasapuoliseen ja tarkoituksenmukaiseen toteutumiseen.

8.9 Aloitusalueen ja Triplan välinen kulkuyhteys

Yritys on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan Aloitusalueen ja Triplan välille yleisen kulkuyhteyden, joka sijoittuu osin Aloitusalueelle, osin yleiselle katualueelle Pasilan sillan alle ja osin Triplan tontille.

Triplan tontille ja yleiselle katualueelle Pasilan sillan alle on toteutettu Aloitusalueen ja Triplan välisen kulkuyhteyden tilavaraus ja siihen liittyvät rakenteet liitteen 2 mukaisesti. Kulkuyhteys ja siltarakenne muodostavat Aloitusalueen ja Triplan välisen kiinteistöjen rajoista riippumattoman kulkuyhteyden siten kuin liitteen 2.1. kohdassa 6.1 ja 6.4 on kuvattu.

Yritys on velvollinen toteuttamaan liitteen 2.1 kohdissa 6.1 ja 6.4 kuvatun vastuurajan eteläpuoliset osat kulkuyhteydestä likimäärin liitteessä 1.1 sekä tarkemmin liitteissä 1.2.2 ja 1.2.9 esitetyn suunnitelmansa mukaisesti.

Yritys on velvollinen yhteen sovittamaan vastuullaan oleva kulkuyhteys ja muu suunnittelu ja toteutus em. Triplan siltarakenteen kanssa.

Yritys on velvollinen sopimaan kulkuyhteyden toteutuksen työnaikaisista järjestelyistä ja niiden kestoista Kaupungin ja Triplan kanssa. Työnaikaiset järjestelyt on suunniteltava ja toteutettava siten, että ne mahdollisimman vähän ja lyhytkestoisesti häiritsevät Tornikujan liikennettä sekä Triplan toimintaa. Kaupunki pyrkii omalta osaltaan myötävaikuttamaan edellä sanottujen järjestelyjen tasapuoliseen ja tarkoituksenmukaiseen toteutumiseen.

Yritys vastaa kulkuyhteyden ja siihen liittyvän siltarakenteen ylläpidosta, korjauksista, peruskorjauksista ja uusimisista liitteen 2.1 kohtien 6.1 ja 6.4 mukaisesti.

Yrityksen tavoitteena on, että edellä mainittu kulkuyhteys avataan Jalustan ja Torni A:n käyttöönoton yhteydessä.

8.10 Yrityksen toiminta ja valvonta Aloitusalueen toteutuksen aikana

Yritys nimittää koko Aloitusalueen osien toteuttamisesta vastaamaan hankejohtajan ja hänen käyttöönsä tehtävän suorittamisen kannalta riittävän laajan ja tehokkaan projektiorganisaation.

Projektiorganisaation keskeisillä suunnitteluun ja rakentamiseen liittyvillä henkilöillä on oltava Helsingin kaupungin korkean rakentamisen ohjeen

edellyttämät pätevyudet.

Hankejohtajalla on oltava riittävä koulutus ja yhteistyökyky sekä laaja ja monipuolinen kokemus vaativista ja monimutkaisista rakennushankkeista.

Hankejohtajan, projektiorganisaation ja sen keskeisten henkilöiden pätevyys on esitettävä etukäteen ja hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaisella ja hyväksyminen on annettava tiedoksi Kiinteistönomistajille.

Yritys vastaa, että rakennustyötä johtamaan ja valvomaan hankkeen vaativuus huomioon ottaen on varattu riittävästi ammattitaitoista työvoimaa.

Rakennustyömaan keskeisillä vastuuhenkilöillä on oltava kokemusta erittäin vaativien rakennuskohteiden hoitamisesta. Vastuuhenkilöt on etukäteen hyväksyttävä Kiinteistönomistajilla ja tarvittavin osin sitä ennen rakennusvalvontaviranomaisella.

Yritys vastaa, että rakentamisessa noudatetaan tilaajavastuulakia ja siitä että yhteiskuntavelvoitteet tulevat asianmukaisesti suoritetuksi.

Yrityksellä on velvollisuus noudattaa kattavaa laatujärjestelmää. Lisäksi Yrityksellä on velvollisuus noudattaa jatkuvasti ajan tasalla pidettävää laadunvalvontasuunnitelmaa, jossa määritellään myös kaikkien suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden osalta laadunvarmistus.

Yrityksellä on velvollisuus valvoa oman organisaationsa ja tarvittavilta osin omien sopimuskumppaniensa organisaatioiden laadunvarmistuksen toteutumista.

Yritys huolehtii, että sen suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden työnjohdon osaamisen ja työsuorituksen valvonta on järjestetty hyvää rakennustapaa noudattaen. Tämä koskee erityisesti geoteknistä, rakenneteknistä ja rakennusfysikaalista suunnittelua ja rakentamista.

Työvaiheiden oikeaan ajoitukseen ja työsuoritusten laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Yritys huolehtii, että sen suunnittelijoiden, hankintojen ja urakoitsijoiden suunnittelu- ja rakennusvaiheiden kelvollisuuden ja työsuoritusten valvonta on järjestetty ammattimaista hyvää rakennustapaa noudattaen, jotta sopimuksen mukainen laatu kaikilta osilta saavutetaan.

Yritys vastaa kustannuksellaan sen toteutusvastuuseen kuuluvien viranomaistarkastusten ja kaikkien lakisääteisten tarkastusten pitämisestä. Yritys vastaa kustannuksellaan myös siitä, että kaikki sen toteutusvastuuseen kuuluvien sopimusten mukaiset ja muut työn etenemisen ja asianmukaisen valvonnan edellyttämät viranomais- ja muut tarkastukset tulevat pidetyiksi.

8.10.1 Yleiset työmaavelvoitteet

Yritys vastaa kaikista työmaavelvoitteista.

Yritys vastaa rakennustyön turvallisuudesta ja nimeää tähän tehtävään pätevän työsuojelun vastuuhenkilön ja työsuojeluorganisaation.

Yritys nimeää yhteisen turvallisuuskoordinaattorin, joka on etukäteen hyväksyttävä Kiinteistönomistajilla.

Yrityksellä on velvollisuus panostaa työturvallisuuteen voimakkaasti. Tavoitteena on, että rakentamisen aikana ei tapahdu yhtään työtaturmaa, joka aiheuttaa sairauspoissaolon. Yritys raportoi työturvallisuuden toteutumisesta ja siihen liittyvistä toimenpiteistä säännöllisesti Sopijapuolten yhteisessä projektiryhmässä. Vakavista työtaturmista tulee viipymättä ilmoittaa Kaupungille.

Yrityksen vastuulla on työmallien tekeminen tärkeimmistä rakennusosista ja työnäytteet tärkeimmistä työvaiheista kulloinkin rakennusvalvonnan kanssa erikseen sovittavalla tavalla. Edellä mainittuja työmalleja ja työnäytteitä ei kuitenkaan tarvitse tehdä sellaisista yksittäisistä osista, jotka eivät vaikuta toteutussopimuksen mukaiseen toteutumiseen.

Yritys vastaa rakennustöiden aiheuttamien likaantuneiden katualueiden puhdistamisesta, vaikka se kohdistuisi toteutusalueen ulkopuolelle.

Yritys vastaa, että työmaan järjestämisessä otetaan huomioon sen keskeisen sijainnin asettamat vaatimukset ja erityisesti seuraavat vaatimukset:

Rakennustyömaan aitaaminen ja rajaaminen on hoidettava siten, että työmaa näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa Kiinteistönomistajien erikseen antamien kohtuullisten ohjeiden mukaisesti.

Työmaasta ei saa aiheutua vaaraa ohikulkijoille eikä lähiympäristölle.

Kaupunkilaiset voivat jostakin tai joistakin paikoista seurata rakennustyön etenemistä.

Hankkeesta on pääkulkureittien suuntaan riittävät informaatiotaulut.

8.10.2 Rakennuslupien ja muiden lupien hakeminen

Yritys on velvollinen kustannuksellaan hakemaan Aloitusalueen rakennusluvat ja muut toteuttamiseen mahdollisesti tarvittavat luvat.

Yrityksellä on oikeus hakea Aloitusalueelle rakennus- ja muita lupia tämän

sopimuksen yhteydessä allekirjoitettavan kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella. Kiinteistönomistajat eivät peri tästä oikeudesta erillistä maksua.

Yrityksen on hyväksyttävä Aloitusalueen rakennuslupa- ja toteutussuunnitelmat sekä niiden mahdolliset muutokset Kiinteistönomistajilla ennen suunnitelmien viranomaiskäsitelyä ja rakentamisen käynnistämistä siten kun on sanottu edellä 8.3.2 kohdassa.

Yrityksen tulee hakea Kaupungilta tarvittavat sijoitusluvut yleisille alueille tuleville Aloitusalueen rakenteille. Kaupungilla on velvollisuus myöntää tarvittavat sijoitusluvut tämän sopimuksen mukaisille suunnitelmille.

8.10.3 Rakennustöiden aloittaminen ennen asemakaavan voimaantuloa

Yrityksellä on erikseen sovittavassa laajuudessa oikeus aloittaa Aloitusalueen maaperän puhdistamistyöt ja maaperän puhdistamistöiden edellyttämät louhinta- ja maanrakennustyöt ennen likimäärin liitteen 1 mukaisen Aloitusalueen toteuttamisen mahdollistavan asemakaavan voimaantuloa. Mikäli asemakaavaa ei saada voimaan tai sen voimaantulo viivästyy, Kiinteistönomistajat eivät korvaa Yritykselle tästä aiheutuvia vahinkoja eikä kustannuksia. Poikkeuksena on kuitenkin pilaantuneen maan kunnostuksesta syntyneet kustannukset, lukuun ottamatta niiden yhteydessä toteutettuja muita louhinta- ja maanrakennustöitä. Maaperän puhdistamistöistä aiheutuneet kustannukset Kiinteistönomistajat korvaavat siten kuin kohdassa 8.10.8 ja mahdolliset rakennusjätteistä aiheutuvat kustannukset siten kuin kohdassa 8.10.11. on sanottu.

8.10.4 Rakennustöiden aloittaminen ennen Aloitusalueen kiinteistökauppoja

Yrityksellä on erikseen sovittavassa laajuudessa oikeus aloittaa rakentamistyöt Aloitusalueen kunkin kiinteistökaupan mukaisella alueella ennen kyseisen kiinteistökaupan mukaisen omistusoikeuden siirtymistä. Mikäli lopullista kiinteistökauppaa ei allekirjoiteta tai omistusoikeus ei siirry, on Kiinteistönomistajilla oikeus irtisanoa tämä toteutussopimus siten kuin kohdassa 14.3.1 on sanottu. Mikäli tämä toteutussopimus irtisanoaan, määräytyvät osapuolten vastuut siten kuin kohdassa 14.3.1 on sanottu.

Yrityksellä on erikseen sovittavassa laajuudessa Aloitusalueen sisällä oikeus ulottaa kunkin kiinteistökaupan mukaisen alueen rakentamisessa välttämättömiä rakenteita ja rakennustöitä kyseisen kiinteistökaupan mukaisen alueen ulkopuolelle. Mikäli ulkopuolisen alueen kiinteistökauppaa ei allekirjoiteta tai omistusoikeus ei siirry, on Kiinteistönomistajilla oikeus irtisanoa seuraavia kiinteistökauppoja koskevat esisopimukset ja tarkistaa toteutussopimusta sekä sen perusteella tehtyjä muita sopimuksia siten kuin kohdassa 14.3.1 on sanottu.

8.10.5 Aloitusalueen toteuttamiseen tarvittavien alueiden luovuttaminen rakennustöitä varten

a) Mikäli Yritys suorittaa 8.10.4 kohdan mukaisia rakennustöitä ennen 5.1 kohdassa sanottua kiinteistökauppaa, Kiinteistönomistajilla on velvollisuus vuokrata liitteen 1.2.6 mukaiset alueet Yritykselle lyhytaikaisilla maanvuokrasopimuksilla. Maanvuokrasopimukset tehdään Kaupungin tavanomaisten tilapäisen vuokrasopimusehtojen mukaisesti ottaen huomioon sovittu toteutusaikataulu ja työnaikaiset järjestelyt. Vuokra on 0,85 euroa/m²/kk.

b) Yrityksellä on oikeus vuokrata Kiinteistönomistajilta Aloitusalueen rakentamisaikana likimäärin liitteessä 1.2.6 esitetyt Aloitusalueen ulkopuoliset alueet liitteen 1.2.6 mukaiseksi ajaksi työmaa-alueeksi, työtukikohta-alueeksi sekä kevyen liikenteen väyliä kohdassa 5.7 sanottuihin työnaikaisiin liikennejärjestelyihin. Maanvuokrasopimukset tehdään Kaupungin ja myös Senaatin kanssa tavanomaisen tilapäisen vuokrasopimusehtojen mukaisesti ottaen huomioon sovittu toteutusaikataulu ja työnaikaiset järjestelyt. Länsialueen Eteläosan osalta perittävä vuokra on 0,85 euroa/m²/kk. Pasilan sillan osalta vuokra on 3 euroa/päivä/alkava 15m², sinä aikana jolloin Yritys suorittaa Pasilan siltaan liittyvien kansirakenteiden rakentamistöitä. Tämän jälkeen ko. alueen vuokra on 6 euroa/päivä/alkava 15m². Pasilankadun osalta vuokra on 1,30 euroa/päivä/alkava 15m². Veturitien varteen sijoittuvan kevyen liikenteen väylän osalta peritään vuokrana 0,85 e/m²/kk, ko. alueen sijoituessa pääosin Aloitusalueeseen.

Mikäli Yrityksellä on tarve myös lyhytaikaisesti tai tilapäisesti vuokrata Aloitusalueen rakentamista varten Pasilan sillan, Pasilankadun, Veturitien tai Tornikujan ajokaistoja, peritään kyseisten alueiden osalta vuokraa edellä tässä kohdassa mainittujen periaatteiden mukaisesti ja vuokrana peritään 6 euroa / päivä / alkava 15m².

c) Kiinteistönomistajat ovat velvollisia antamaan korvauksetta Yrityksen käyttöön Länsialueen tai erikseen sovittavat Länsialueen ulkopuoliset alueet, mikäli alueet ovat ympäristöluvan (pilaantuneen maaperän puhdistaminen) mukaisessa käytössä.

Yritys on velvollinen saattamaan kaikki edellä sanotut käytössään olleet Aloitusalueen ulkopuoliset alueet käyttöä edeltävään vastaavaan kuntoon, ellei erikseen toisin sovita.

8.10.6 Ennakkokatselmukset, työnaikaiset mittaukset sekä jälkiseuranta

Yritys on velvollinen tekemään ennen Aloitusalueen toteutusta tavanomaisen

ympäristön riskiarvioinnin ja tekemään sen yhteydessä selvityksen maaperän, kallion, pohja- ja orsiveden käyttäytymisestä. Yrityksen tulee tehdä riskiarvion edellyttämät riittävät katselmukset, seurantamittaukset ja muut toimenpiteet.

Yritys on velvollinen hyväksyttämään seurantamittaukset kestoaikoinen ja katselmukset sekä näiden suorittajan Kaupungilla. Yritys vastaa mittaustulosten toimittamisesta Kaupungin tietokantaan niiltä osin kuin ennen niiden suoritusta sovitaan.

Yritys on velvollinen luovuttamaan Aloitusalueen valmistuttua työnaikaiset mittauspisteet Kaupungille, joka vastaa siitä eteenpäin pitkäaikaisseurannasta, tallettaa mittaustulokset Kaupungin tietokantaan ja on velvollinen tiedottamaan Yritykselle, mikäli mittaustulosten perusteella on tapahtunut sellaisia muutoksia, jotka edellyttävät toimenpiteitä.

8.10.7 Aloitusalueen rakentamisen vaiheistus

Aloitusalueen kokonaisaikataulusta ja rakentamisen vaiheistuksesta on todettu tarkemmin kohdissa 5.5. ja 5.6.

8.10.8 Maaperän pilaantuneisuus

Kiinteistönomistajat ilmoittavat, että Aloitusalueen maaperä on sillä aiemmin harjoitetun toiminnan vuoksi osittain pilaantunut. Selvitys pilaantumisesta ja osapuolten velvollisuuksista on liitteessä 7. Kiinteistönomistajat vastaavat Aloitusalueen ja erityisestä syystä sen ulkopuolella olevan alueen rakennustöiden yhteydessä pilaantuneen maan kunnostamisen suunnittelusta, tutkimuksista, kunnostuksen valvonnasta ja kunnostuksen kustannuksista liitteen 7 mukaisesti ja hankkivat tarvittavat viranomaisluvut.

Yritys vastaa puhdistustoimenpiteiden suorittamisesta ympäristöviranomaisen päätöksen mukaisesti. Kiinteistönomistajat korvaavat Yritykselle Aloitusalueella ja erityisestä syystä sen ulkopuolella pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet ylimääräiset kustannukset tavanomaiseen maanrakentamiseen nähden ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu Kiinteistönomistajien kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvytyden vuoksi todetaan, että liitteenä 7.1 olevan suoritusvastuuliitteenkohdassa 4.1 mainittu menettelytapa tarkoittaa nimenomaisesti yhdessä sopimista Kiinteistönomistajien kanssa eli kaikista kustannuksista tulee sopia etukäteen.

Yrityksen vastuulla on seurata maanrakennustöiden aikana kaivannosta pumpattavan veden laatua. Mikäli vedessä mitataan pitoisuuksia, jotka estävät veden johtamisen sellaisenaan viemäriin tai maahan, toimitaan veden käsittelyssä liitteen 7 mukaisesti.

Yritys on velvollinen ilmoittamaan Kiinteistönomistajille vähintään 14 päivää ennen maanrakennustöiden aloittamista.

Kiinteistönomistajien vastuu pilaantuneesta maaperästä päättyy kunkin rakennuskohteen osalta, kun ko. rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta ensimmäisen kerran hyväksytty käyttöön otettavaksi ja kuitenkin kaikissa tilanteissa viimeistään viisi (5) vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta.

8.10.9 Pohjavesi- ja orsivesi

Yrityksen on tehtävä rakennustyönsä siten, ettei pohja- ja orsivesi Aloitusalueella eikä sen ulkopuolella alene pysyvästi eikä työnaikaisesti suunnittele mattomasti ja siten, ettei pohjaveden virtaus Aloitusalueen läpi esty eikä pohjaveden laatu heikkene. Työnaikaiset suunnitellut vaikutukset pohjaveteen tulee hyväksyttävä etukäteen Kiinteistönomistajilla.

Yrityksen on laadittava Aloitusalueelle pohjavedenhallintasuunnitelma, joka on sovitettava yhteen Kaupungin Keski-Pasilan alueelle laatiman alueellisen pohjavedenhallintasuunnitelman kanssa. Yrityksen on hyväksyttävä pohjavedenhallintasuunnitelmansa Kiinteistönomistajilla, rakennusvalvontaviranomaisella ja rakennettava hyväksytyin suunnitelman mukainen järjestelmä.

Pohja- ja orsiveden pinnan turvaamiseksi Yritys imeyttää Aloitusalueen katto- ja pintavesiä Aloitusalueella ja/tai Länsialueella sekä johtamalla vesiä Aloitusalueen ulkopuolella kaupungin osoittamiin imeytyspisteisiin liitteen 1.2.13 periaatteiden mukaisesti. Imeytyspisteiden tarkempi sijainti varmistuu syksyn 2018 aikana.

Yrityksen on toteutettava Aloitusalueen mahdolliset pohjaveden pinnan alapuolelle sijoittuvat patoseinä-, kellari- ja alapohjarakenteet Kiinteistönomistajien tämän sopimuksen liitteessä 4 antamien vesitiiviysvaatimusten mukaisesti.

Yrityksen tulee osana suoritusvelvollisuuttaan noudattaa rakennusaikana liitteen 4 mukaisia menettelytapoja.

8.10.10 Maanrakennus ja louhintatyöt

Mikäli rakenteiden tiiviys ei täytä liitteen 4 vaatimuksia tai pohja- tai orsiveden pinta alenee Aloitusalueen rakennustöiden vuoksi työnaikaisesti suunnittelelmattomasti tai pysyvästi, on Yritys velvollinen toteuttamaan Aloitusalueen rakenteissa tarvittavat tiiviyn lisäämistöimenpiteet ja ryhtymään mahdollisiin muihin toimenpiteisiin tilanteen korjaamiseksi. Korjaustoimenpiteet on hyväksyttävä Kiinteistönomistajilla.

Yritys vastaa kustannuksellaan Aloitusalueen rakentamisalueelta poistettavan maa-aineksen kaivu-, kuljetus- ja vastaanottomaksuista lukuun ottamatta pilaantuneen maan kustannuksia, joiden osalta on sovittu kohdassa 8.10.8.

Yritys voi tiedustella Kaupungilta sen tarvetta Aloitusalueen rakentamisesta muodostuvien pilaantumattomien maa- ja kiviaineiden käytölle. Mikäli Kaupungilla on mahdollisuus ottaa vastaa pilaantumattomia maa- ja kiviaineita, voi Yritys kuljettaa ne korvauksetta Kaupungin osoittamaan paikkaan. Yritys vastaa toimittamisestaan maa-ainestiedoista ja niiden oikeellisuudesta. Mikäli Kaupungilla ei ole tarvetta pilaantumattomille maa- ja kiviaineille tai niiden laatu poikkeaa ilmoitetusta, ovat ne Yrityksen vastuulla. Tällöin Yritys on velvollinen huolehtimaan niistä kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti.

8.10.11 Maaperän rakennusjätteet ja purettavat rakenteet

Aloitusalue toimii 2014–2020 välisenä aikana Triplan sekä Kaupungin Keski-Pasilan työmaiden tukialueena. Kaupunki ja YIT Rakennus Oy ovat tekemiensä sopimusten perusteella velvollisia purkamaan Aloitusalueelta työmaidensa tukialueiden yhteydessä toteuttamansa ylimääräiset rakenteet ja täytöt.

Yritys on velvollinen kustannuksellaan purkamaan Aloitusalueelta vanhan Veturitien rakenteineen sekä vuonna 2014 toteutetun Veturitien tilapäisen kiertotien rakenteet siltä osin kuin niitä on jäljellä. Mikäli Veturitien rakenteita luokitellaan vaaralliseksi jätteeksi (tai rakenteiden käsittely edellyttää vastaavaa erityiskäsittelyä), menetellään toteutussopimuksen kohdassa 8.10.8 sovittujen periaatteiden ja liitteen 7 mukaisesti.

Yritys on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- ja muut jätteet sekä vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylvää, asfaltointi, perustukset ja muut vastaavat. Mikäli rakentaminen voidaan toteuttaa muuten kuin poistamalla em. rakennusjätteet ym., voidaan ne jättää maaperään, jos viranomaisen ei toisin määrää. Mikäli näiden edellä tässä kappaleessa tarkoitettujen rakennus- ja muiden jätteiden poistamisesta aiheutuu Yritykselle yli 100 000 euron suuret lisäkustannukset tavanomaiseen maanrakentamiseen verrattuna, korvaavat Kiinteistönomistajat tämän määrän ylittävät lisäkustannukset 450 000 euroon saakka. Lisäkustannusten osalta menetellään toteutussopimuksen kohdassa 8.10.8 sanottujen periaatteiden mukaisesti ja siten että kaikista kustannuksista tulee sopia etukäteen Kiinteistönomistajien kanssa

ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Kiinteistönomistaja asettaa valvojan valvomaan edellä tarkoitettujen rakennus- ja muiden jätteiden poistamista.

Selvyyden vuoksi sopijapuolet toteavat, että edellä tarkoitettuina tavanomaiseen maanrakentamiseen verrattavina lisäkustannuksina korvataan myös Veturitien ankkurien liitteenä 5.3 annettujen lähtötietoihin verrattuna sijaintien tarketietojen merkittävistä poikkeamista aiheutuvat porakaluston terän rikkoutumisen välittömät korjauskustannukset ja uuden paalun materiaali- ja asennuskustannukset. Selvyyden vuoksi todetaan, että em. porakaluston terän rikkoutumisen kustannukset korvataan edellyttäen että Yritys on työsuorituksessaan asianmukaisesti huomionnut ko. ankkurien sijainnit tarkkuustoleranssit huomioiden, käyttänyt asianmukaista porauskalustoa ja tehnyt työsuorituksen suunnitelmien mukaan huolellisesti.

Kiinteistönomistajat eivät vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita hankkeelle saattaa aiheutua alueella ja sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden ja muiden edellä mainittujen poistamisesta, mutta näistä aiheutuvat viivästykset oikeuttavat lisäaikaan 5.8 kohdassa sanotulla tavalla.

8.10.12 Perustukset, patoseinät ja alapohjarakenteet

Yritys on velvollinen toteuttamaan Aloitusalueen perustukset, patoseinät ja alapohjarakenteet siten että ne täyttävät liitteen 4 vaatimukset.

Mikäli perustukset, patoseinärakenteet tai niiden ankkurit ulottuvat Aloitusalueen ulkopuolelle, on Yritys velvollinen hankkimaan rakenteille tarvittavat luvat, kuten sijoitusluvut Kaupungilta ja/tai yksityisiltä ja toimittamaan Kaupungille toteumapiirustukset/tarkemittaukset.

8.10.13 Työnaikaiset liikennejärjestelyt

Helsingin seudun liikenne (HSL) huolehtii julkisen liikenteen reittisuunnittelusta. Yritys vastaa muusta työnaikaisten liikennejärjestelyiden suunnittelusta, toteutuksesta ja ylläpidosta mahdolliset reittimuutokset huomioon ottaen. Yritys on velvollinen hyväksyttämään kaikki työnaikaiset liikennejärjestelyt etukäteen Kiinteistönomistajilla tai näiden osoittamilla tahoilla.

Yritys on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan työnaikaiset liikennejärjestelyt siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa jalankulkijoille, pyöräilijöille, joukkoliikenteelle, huolto- tai muulle ajoneuvoliikenteelle eivätkä ne kohtuuttomasti esty. Aloitusalueen toteuttaminen ei kuitenkaan saa rajoittaa raitiovaunuliikennettä ellei erikseen ole sovittu.

Yritys on velvollinen toteuttamaan työnaikaiset järjestelynsä kohdan 5.7 mukaisesti. Perustellusta syystä työnaikaisia järjestelyitä koskevia ratkaisua voidaan muuttaa, mikäli Yritys tarkentavaa suunnittelua tehdessään esittää

ratkaisun, joka on ympäröiviin alueisiin kohdistuvilta vaikutuksiltaan lähtökohtaisesti samantasoinen tai vähäisempi kuin kohdan 5.7 mukainen ratkaisu.

Yritys on velvollinen hankkimaan kustannuksellaan työnaikaisten liikennejärjestelyjen suorittamista varten tarvittavat viranomaisluvut ja hyväksynnät.

Yritys on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan työnaikaisten järjestelyiden edellyttämät väliaikaiset reitit turvallisiksi, selkeiksi, laadukkaiksi, mahdollisimman sujuviksi ja tarvittavin osin esteettömiksi. Yritys on lisäksi velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan järjestelyiden edellyttämät opasteet ja opastamisen sekä tiedottamisen.

8.10.14 Yrityksen kustannusvastuu, mikäli Aloitusalueen ratkaisu aiheuttaa oleellisia muutoksia Kaupungin omistamiin rakenteisiin

Yritys on velvollinen ottamaan suunnittelussa ja toteutuksessa huomioon Aloitusalueen viereiset kunnallistekniikan rakenteet mukaan lukien alueelliset kunnallistekniikan putkijohdot ja kaapelit. Kaupunki vastaa siitä, että näistä eri kartoissa olevat tiedot ovat paikkansapitäviä piirustusten ikä, suunnitteluvaihe ja tarkkuustoleranssit huomioiden. Mikäli olemassa olevia tai tulevia jo hyväksytyjen suunnitelmien mukaisia rakenteita muutetaan yksinomaan Yrityksestä johtuvista syistä, vastaa Yritys suunnittelun ja toteutuksen mahdollisista lisäkustannuksista.

Kiinteistönomistajien lähtötietoina antamat viereisten alueiden jo hyväksytyt suunnitelmat ovat liitteenä 5.

8.10.15 Opasteet

Yritys on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan Aloitusalueen opastejärjestelmän kokonaisuutena sekä yhteensovittamaan sen tarvittavilta osin Tripla-keskuksen opastejärjestelmän kanssa.

Opastuksen tulee palvella käyttäjiä, joukkoliikennematkustajia ja Pasilan alueen tapahtumakeskuksiin tulijoita. Opastuksen tulee olla selkeä ja johdonmukainen sekä yhteensopiva ilmeeltään ja logiikaltaan.

9 KIINTEISTÖNOMISTAJIEN VALVONTA

Kiinteistönomistajilla on oikeus valvoa kaikkia suunnittelun ja rakentamisen vaiheita. Sopijapuolet perustavat projektiryhmän sekä sen apuna toimivat asiantuntijaryhmät. Projektiryhmätyöskentely käynnistetään tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Projektiryhmä valvoo tämän sopimuksen noudattamista.

10 KIINTEISTÖNOMISTAJIEN TOIMESTA SUORITETTAVAT RAKENNUSTYÖT

10.1 Kaupungin omat työt suunnittelualueella

Kaupunki on sitoutunut Keski-Pasilan keskustakorttelin toteutussopimuksessa toteuttamaan liitteessä 5 kuvatut Triplan tarvitsemat kunnallistekniikan verkostot ja välttämättömät ajoyhteydet Triplan rakentamisaikataulun mukaisesti. Mikäli Triplan rakentamisaika viivästyy, lykkääntyy myös Kaupungin toteutusvastuulla olevien edellä mainittujen verkostojen ja ajoyhteyksien toteuttaminen. Triplan kauppakeskusosan ja uuden Pasilan aseman on tarkoitus valmistua syksyllä 2019. Triplan on tarkoitus olla kokonaisuudessaan valmis 2021.

Liitteessä 5 on esitetty myös Länsialueen viereen toteuttavat Veturitien pitkä tunneli ja Pasilan kadun eteläosan vaiheet, joiden asemakaava, liikennesuunnitelma, katusuunnitelma tai muu suunnitelma on jo hyväksytty, mutta joiden toteutuksen ajankohtaa ei ole sovittu ja toteutus tapahtuu joka tapauksessa Aloitusalueen rakentamisen käynnistymisen jälkeen.

Kiinteistönomistajien lähtötietoina toimittamat Aloitusalueen läheisyydessä olevien kunnallistekniikan ratkaisujen mukaan lukien alueelliset kunnallistekniikan verkostot (kuten vesi-, viemäri-, kaukolämpö-, sähkö-) ovat toteutussopimuksen liitteenä 5.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupunki toteuttaa vastuulleen kuuluvat työt perustuen edellä mainittuihin liitteen 5 suunnitelmiin. Kaupunki ei ole sitoutunut toteuttamaan Yrityksen suunnitteluratkaisun mukaisia liikennejärjestelyitä. Kaupunki kuitenkin huomioi omassa suunnittelussaan Yrityksen suunnitteluratkaisussa esitetyt liikennejärjestelyt.

Veturitie

Kaupunki suunnittelee ja toteuttaa uuden Veturitien Aloitusalueen itäpuolelle kahdessa vaiheessa.

Ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan liitteen 5 mukainen Veturitie, jonka yhteydessä varaudutaan myöhemmin tehtävään liitteen 5 mukaiseen Veturitien

pitkään tunneliin. Ensimmäisen vaiheen toteuttavat liitteessä 5 esitetyt väliaikaisiksi tarkoitetut ponttiseinät ja ankkurirakenteet poistetaan myöhemmin pitkän tunnelin toteutuksen yhteydessä.

Pasilankatu

Kaupunki suunnittelee ja toteuttaa Pasilan kadun muutostyöt tornialueen länsiosaan rajoittuvalla alueella kahdessa vaiheessa. Ensimmäisen vaiheen, tavoiteaikataulun mukaan vuoteen 2021 mennessä tehtävät muutostyöt on esitetty liitteessä 5. Rakennustyöt ovat riippuvaisia Keski-Pasilan keskuksen rakennustöiden etenemisestä.

Toisen vaiheen rakennustyöt ovat riippuvaisia Veturitien pitkätunnelin rakentamisaikataulusta.

11 HALLINNON PERIAATTEET JA YHTEISJÄRJESTELYT

Yritys laatii tämän sopimuksen mukaisen Aloitusalueen toteuttamisen ja myös sen pysyvien ja pitkäaikaisten oikeuksien ja velvollisuuksien turvaamiseksi pysyvän yhteisjärjestelysopimuksen. Yritys on velvollinen järjestämään alueen hallinnon ja huollon korkeatasoisen kiinteistönpidon edellyttämällä tavalla ja esittämään suunnitelman siitä ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

Yritys on velvollinen sitoutumaan liitteenä 2 olevaan 3.3.2016 allekirjoitettuun Tornialueen yhteisjärjestelysopimukseen kohdan 5.3. mukaisen Aloitusalueen kiinteistökaupan allekirjoittamisen yhteydessä.

Yritys on velvollinen laatimaan yhteisjärjestelysopimuksen ja toimittamaan sen Kiinteistönomistajien tarkastettavaksi ja hyväksyttäväksi niin ajoissa, että se voidaan allekirjoittaa kohdan 5.3. mukaisen Aloitusalueen kiinteistökaupan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kiinteistönomistajat avustavat aktiivisesti Yritystä yhteisjärjestelysopimuksen laadinnassa niiltä osin, jotka koskevat niitä. Kiinteistönomistajat ovat velvollisia omalta osaltaan kustannuksellaan aktiivisesti myötävaikuttamaan siihen, että tässä Toteutussopimuksessa tarkoitetut järjestelyt sekä pysyvät ja pitkäaikaiset oikeudet ja velvoitteet saadaan asianmukaisesti, tasapuolisesti ja oikeudellisesti kestäväällä tavalla järjestettyä sopimuksellisesti.

Yhteisjärjestelysopimuksen allekirjoittavat Kaupunki, Senaatti sekä Yritys perustettavien kiinteistö-, asunto-, pysäköinti- tai vastaavien maata omistavien tai hallitsevien yhtiöiden puolesta samanaikaisesti kohdan 5.3. kiinteistökaupan tekemisen kanssa ja yhteisjärjestelysopimus rekisteröidään välittömästi tämän sopimuksen mukaiseen Aloitusalueeseen.

Kiinteistönomistajat sitoutuvat hyväksymään yhteisjärjestelysopimuksen, mikäli se on tämän sopimuksen mukainen.

Yhteisjärjestelysopimukseen otetaan ehto, jonka mukaan sopijaosapuolet ja Aloitusalueen myöhemmät luovutuksensaajat ovat velvollisia tekemään tämän sopimuksen mahdollisesti edellyttämiä muutoksia, lisäyksiä ja täsmennyksiä yhteisjärjestelysopimukseen.

12 VIESTINTÄ

Kiinteistönomistajat ja Yritys hoitavat Aloitusalueen toteuttamista koskevan hankkeen tiedottamisen yhteistyössä. Päävastuu Aloitusalueen viestinnästä mukaan lukien markkinointi ja työnaikaisten järjestelyiden viestintä kuuluu Yritykselle. Yritys nimeää Aloitusalueen viestinnästä vastaavan henkilön, jolla on kokemusta vastaavien hankkeiden viestinnästä. Yritys vastaa siitä, että se on varannut viestinnän eri kokonaisuuksien hoitamiseen riittävästi henkilökuntaa.

Tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen Yritys ja Kiinteistönomistajat perustavat yhteisen viestintäryhmän, joka koordinoi Aloitusalueen viestintää ja laatii yhteisen viestintäsuunnitelman. Tarvittaessa ryhmään osallistuvat myös Liikennevirasto, ja joukkoliikenteen operaattoreiden tiedotuksesta vastaavat. Ryhmä toimii tarvittavin osin osana Keski-Pasilan viestintäryhmää sekä Pasilan viestinnän muita viestintäryhmiä ja Yrityksellä on velvollisuus näiltä osin osallistua myös näiden ryhmien kokouksiin ja toimintaan.

13 MUUT SOPIMUKSET

Yritys tekee kolmansien osapuolien kanssa Aloitusalueen toteuttamisen edellyttämät muut mahdolliset sopimukset.

14 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO, VOIMASSAOLO JA PÄÄTTYMINEN

14.1 Sopimuksen allekirjoittaminen ja voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan sopimuksen allekirjoitushetkellä.

14.2 Sopimuksen voimassaolo

Sopimus on voimassa kunnes Sopijapuolet ovat täyttäneet kaikki tässä sopimuksessa sovitut velvollisuutensa ja tässä sopimuksessa sovitut yhteisjärjestelyt, rasitteet ja muut pysyvät ja pitkäaikaiset sopimusjärjestelyt on saatu sovittua ja kohdan 11 mukaisesti rekisteröityä.

14.3 Sopimuksen ennenaikainen päättäminen

Mikäli tämä sopimus irtisanoitaan päättymään jollakin 14.3 alakohdan perusteella, ei irtisanojalla ole oikeutta vaatia muiden alakohtien perusteella sopimuksen irtisanomista, eikä niissä sanottuja sakkoja.

14.3.1 Sopimuksen irtisanominen asemakaavaprosessin perusteella

14.3.1.1 Asemakaava ei vastaa toteutussopimusta

Mikäli Helsingin kaupunginvaltuuston päättämä voimaan tullut Aloitusalueen asemakaava ei vastaa tämän sopimuksen 4.2 kohdan mukaista asemakaavaa, Sopijapuolet pyrkivät aktiivisesti neuvotteluilla löytämään ratkaisun Aloitusalueen toteuttamisesta tuolloin voimassa olevan asemakaavan puitteissa. Mikäli neuvotteluratkaisua ei saada kahdessatoista (12) kuukaudessa aikaan, sekä Yrityksellä että Kiinteistönomistajilla on oikeus kirjallisesti irtisanoa tämä Toteutussopimus päättymään välittömästi.

Samalla päättyy ilman eri toimenpiteitä tämä sopimus ja tämän sopimuksen perusteella allekirjoitetut kiinteistökaupan esisopimukset sekä työmaa- ja työmaatukikohta-alueista mahdollisesti tehdyt lyhytaikaiset maanvuokrasopimukset.

Kiinteistönomistajat korvaavat irtisanomishetken mennessä tehdystä pilaantuneen maan kunnostuksesta ja maaperässä olevien rakennusjätteiden poistamisesta aiheutuneet perustellut ja toteennäytetyt kustannukset edellä kohdassa 8.10.8. ja 8.10.11. sovitulla tavalla.

Kiinteistönomistajat eivät korvaa Yrityksen kohdan 8.10.4 mukaisesti mahdollisesti toteuttamista yksityisistä rakenteista. Edellä mainitut yksityiset rakenteet siirtyvät irtisanomishetkellä korvauksetta ja ilman eri toimia Kiinteistönomistajien omistukseen. Vaihtoehtoisesti Kiinteistönomistajilla on oikeus yhdessä vaatia Yritystä poistamaan ne kustannuksellaan tai poistaa ne Yrityksen kustannuksella.

Kiinteistönomistajat palauttavat Yritykselle edellä 5.3 kohdan mukaan kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella maksetun etumaksun lisättynä elinkustannusindeksin muutosta vastaavalla vuotuisella korotuksella etumaksun saamisen ja palauttamisen väliseltä ajalta.

Yrityksellä ei ole muita vaatimuksia eikä saamia Kiinteistönomistajilta tämän sopimuksen eikä kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kiinteistönomistajilla ei ole vaatimuksia eikä saamia Yritykseltä tämän sopimuksen eikä kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella.

Lisäksi selvyyden vuoksi todetaan, ettei tässä kohdassa sanottuun irtisanomiseen sovelleta jäljempänä sanottua 15 kohtaa eikä muita sopimuksen sakko- eikä vahingonkorvausmääräyksiä.

14.3.1.2 Asemakaavaa ei saada voimaan

Yrityksellä on oikeus kirjallisesti irtisanoa tämä sopimus päättymään välittömästi, jos tämän sopimuksen 4.2 kohdan mukaista Aloitusalueen asemakaavaa ei saada voimaan neljässä kymmenessä kahdeksassa (48) kuukaudessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta. Mikäli tällöin on kuitenkin käynnissä asemakaavaa koskeva muutoksenhakuprosessi, on Yrityksellä oikeus irtisanoa tämä sopimus vasta, kun edellä mainittu muutoksenhakuprosessi on lainvoimaisella päätöksellä ratkaistu.

Kiinteistönomistajilla on oikeus kirjallisesti irtisanoa tämä sopimus päättymään välittömästi, jos tämän sopimuksen 4.2 kohdan mukaista asemakaavaa ei saada voimaan kuudessa kymmenessä (60) kuukaudessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta. Mikäli tällöin on käynnissä asemakaavaa koskeva muutoksenhakuprosessi, on Kiinteistönomistajilla oikeus irtisanoa tämä sopimus vasta, kun edellä mainittu muutoksenhakuprosessi on lainvoimaisella päätöksellä ratkaistu.

Samalla päättyy kummassakin tapauksessa ilman eri toimenpiteitä tämä sopimus ja tämän sopimuksen perusteella allekirjoitettu kiinteistökaupan esisopimus sekä työmaa- ja työmaatukikohta-alueista mahdollisesti tehdyt lyhytaikaiset maanvuokrasopimukset.

Kiinteistönomistajat korvaavat irtisanomishetkeen mennessä tehdystä pilaantuneen maan kunnostuksesta ja maaperässä olevien rakennusjätteiden poistamisesta aiheutuneet perustellut ja toteennäytetyt kustannukset edellä kohdassa 8.10.8. ja 8.10.11. sovitulla tavalla.

Kiinteistönomistajat eivät korvaa Yrityksen kohdan 8.10.4 mukaisesti mahdollisesti toteuttamista yksityisistä rakenteista. Edellä mainitut yksityiset rakenteet siirtyvät irtisanomishetkellä korvauksetta ja ilman eri toimia Kiinteistönomistajien omistukseen. Vaihtoehtoisesti Kiinteistönomistajilla on oikeus yhdessä vaatia Yritystä poistamaan ne kustannuksellaan tai poistaa ne Yrityksen kustannuksella.

Kiinteistönomistajat palauttavat Yritykselle edellä 5.3 kohdan mukaan Kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella maksetun etumaksun lisättyinä elinkustannusindeksin muutosta vastaavalla vuotuisella korotuksella etumaksun saamisen ja palauttamisen väliseltä ajalta.

Yrityksellä ei ole muita vaatimuksia eikä saamia Kiinteistönomistajilta tämän sopimuksen eikä Kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kiinteistönomistajilla ei ole muita vaatimuksia eikä saamia Yritykseltä tämän sopimuksen eikä Kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella.

Lisäksi selvyyden vuoksi todetaan, ettei tässä kohdassa sanottuun irtisanomiseen sovelleta jäljempänä sanottua 15 kohtaa eikä muita sopimuksen sakko- eikä vahingonkorvausmääräyksiä.

14.3.2 Sopimuksen irtisanominen muutoin

14.3.2.1 Aloitusalueen suunnittelun laiminlyönti ennen kiinteistönkauppaa

Kiinteistönomistajilla on oikeus kirjallisesti irtisanoa tämä sopimus päättymään välittömästi, jos Yritys selvästi ja olennaisesti laiminlyö tässä sopimuksessa sanotun Aloitusalueen suunnittelun sopimuskokonaisuus ja tässä sopimuksessa sanotut toteutusajat huomioon ottaen, eikä korjaa laiminlyöntiään 60 päivän kuluessa yhteisen kirjallisen irtisanomisuhkaisen huomautuksen jälkeen.

Samalla päättyy ilman eri toimenpiteitä tämä sopimus ja tämän sopimuksen perusteella allekirjoitettu kiinteistökaupan esisopimus sekä työmaa- ja työmaatukikohta-alueista mahdollisesti tehdyt lyhytaikaiset maanvuokrasopimukset.

Kiinteistönomistajat korvaavat irtisanomishetkeen mennessä tehdystä pilaantuneen maan kunnostuksesta ja maaperässä olevien rakennusjätteiden poistamisesta aiheutuneet perustellut ja toteennäytetyt kustannukset edellä kohdassa 8.10.8. ja 8.10.11. sovitulla tavalla.

Kiinteistönomistajat eivät korvaa Yrityksen 8.10.4 kohdan mukaisesti mahdollisesti toteuttamista yksityisistä rakenteista. Edellä mainitut yksityiset rakenteet siirtyvät irtisanomishetkellä korvauksetta ja ilman eri toimia Kiinteistönomistajien omistukseen. Vaihtoehtoisesti Kiinteistönomistajilla on oikeus yhdessä vaatia Yritystä poistamaan ne kustannuksellaan tai poistaa ne Yrityksen kustannuksella.

Yrityksellä ei ole muita vaatimuksia eikä saamia Kiinteistönomistajilta tämän sopimuksen eikä Kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella.

Mikäli Kiinteistönomistajat irtisanovat sopimuksen päättymään tämän kohdan perusteella, on Yritys velvollinen maksamaan Kiinteistönomistajille 3 miljoonaa euroa sopimussakkona, jonka maksamisen vakuutena on Yrityksen edellä 5.3 kohdan mukaisesti maksama etumaksu. Mikäli etumaksu ylittää 3 miljoonaa euroa, palauttavat Kiinteistönomistajat tästä ylittävän osuuden Yritykselle ilman korkoa ja aiheetonta viivästystä.

Kiinteistönomistajilla ei ole oikeutta saada tämän lisäksi muuta korvausta eikä sopimussakkoa.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tässä kohdassa sanottuun irtisanomiseen sovelleta jäljempänä sanottua 15 kohtaa eikä muita sopimuksen sakko- eikä vahingonkorvausmääräyksiä.

14.3.2.2 Aloitusalueen kiinteistökaupan laiminlyönti

Kiinteistönomistajilla on oikeus kirjallisesti irtisanoa tämä sopimus päättymään välittömästi, mikäli Yritys tässä sopimuksessa sovitun mukaisesti ei tee edellä 5.1 kohdassa sanottua Aloitusalueen kiinteistökauppaa, eikä tee sitä 60 päivän kuluessa yhteisen kirjallisen irtisanomisuhkaisen huomautuksen jälkeen.

Samalla päättyy ilman eri toimenpiteitä tämä sopimus ja tämän sopimuksen perusteella allekirjoitettu kiinteistökaupan esisopimus sekä työmaa- ja työmaatukikohta-alueista mahdollisesti tehdyt lyhytaikaiset maanvuokrasopimukset.

Kiinteistönomistajat korvaavat irtisanomishetken mennessä tehdystä pilaantuneen maan kunnostuksesta ja maaperässä olevien rakennusjätteiden poistamisesta aiheutuneet perustellut ja toteennäytetyt kustannukset edellä kohdassa 8.10.8. ja 8.10.11. sovitulla tavalla.

Kiinteistönomistajat eivät korvaa Yrityksen 8.10.4 mahdollisesti toteuttamista yksityisistä rakenteista. Edellä mainitut yksityiset rakenteet siirtyvät irtisanomishetkellä korvauksetta ja ilman eri toimia Kiinteistönomistajien omistukseen. Vaihtoehtoisesti Kiinteistönomistajilla on oikeus vaatia Yritystä poistamaan ne kustannuksellaan tai poistaa ne Yrityksen kustannuksella.

Yrityksellä ei ole muita vaatimuksia eikä saamia Kiinteistönomistajilta tämän sopimuksen eikä kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella.

Mikäli Kiinteistönomistajat irtisanovat sopimuksen päättymään tämän kohdan perusteella, on Yritys velvollinen maksamaan Kiinteistönomistajille 3 miljoonaa euroa sopimussakkona, jonka maksamisen vakuutena on Yrityksen edellä 5.3 kohdan mukaisesti maksama etumaksu. Mikäli etumaksu ylittää 3 miljoonaa euroa, palauttavat Kiinteistönomistajat tästä ylittävän osuuden Yritykselle ilman korkoa ja aiheetonta viivästystä.

Kiinteistönomistajilla ei ole oikeutta saada tämän lisäksi muuta korvausta eikä sopimussakkoa.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tässä kohdassa sanottuun irtisanomiseen sovelleta jäljempänä sanottua 15 kohtaa eikä muita sopimuksen sakko- eikä vahingonkorvausmääräyksiä.

14.3.2.3 Sopimuksen olennainen rikkominen

Kiinteistönomistajilla on oikeus kirjallisesti irtisanoa tämä sopimus päättymään välittömästi, jos Yritys selvästi ja olennaisesti rikkoo tätä sopimusta sopimuskokonaisuus huomioon ottaen ja yhteisestä kirjallisesta irtisanomisuhkaisesta huomautuksesta huolimatta ei kohtuullisessa ajassa, joka on vähintään 60 päivää, korjaa rikkomustaan.

Kiinteistönomistajat korvaavat irtisanomishetken mennessä tehdystä pilaantuneen maan kunnostuksesta ja maaperässä olevien rakennusjätteiden poistamisesta aiheutuneet perustellut ja toteennäytetyt kustannukset edellä kohdassa 8.10.8. ja 8.10.11. sovitulla tavalla.

Samalla päättyvät ilman eri toimenpiteitä tämä sopimus ja tämän sopimuksen perusteella allekirjoitettu kiinteistökaupan esisopimus sekä työmaa- ja työmaatukikohta-alueista mahdollisesti tehdyt lyhytaikaiset maanvuokrasopimukset tai mikäli kiinteistökauppa on jo tehty, niin tällöin tämän sopimuksen kohdan 5.3 kiinteistökaupan mahdollisesti vielä maksamattomat kauppahintaerät eräänntyvät maksettavaksi heti sopimuksen päättyessä.

Kiinteistönomistajat eivät korvaa Yrityksen kohdan 8.10.4 mukaisesti mahdollisesti toteuttamista yksityisistä rakenteista. Edellä mainitut yksityiset rakenteet siirtyvät irtisanomishetkellä korvauksetta ja ilman eri toimia Kiinteistönomistajien omistukseen. Vaihtoehtoisesti Kiinteistönomistajilla on oikeus vaatia Yritystä poistamaan ne kustannuksellaan tai poistaa ne Yrityksen kustannuksella.

Yrityksellä ei ole muita vaatimuksia eikä saamisia Kiinteistönomistajilta tämän sopimuksen eikä kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella.

Mikäli Kiinteistönomistajat irtisanovat sopimuksen tämän kohdan perustella, on Yritys velvollinen maksamaan Kiinteistönomistajille 3 miljoonaa euroa sopimussakkona, jonka maksamisen vakuutena on Yrityksen edellä 5.3 mukaisesti maksama etumaksu sekä kohdan 7.2.1 mukainen vakuus. Mikäli etumaksu ylittää 3 miljoonaa euroa, palauttavat Kiinteistönomistajat tätä ylittävän osuuden Yritykselle ilman korkoa ja aiheetonta viivästystä.

Kiinteistönomistajilla ei ole oikeutta edellä sovitun sopimussakon lisäksi muuta korvausta eikä sopimussakkoa.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tässä kohdassa sanottuun irtisanomiseen sovelleta jäljempänä sanottua 15 kohtaa.

14.3.2.4 Yrityksen taloudellisen aseman heikentyminen

Mikäli voimassa olevasta lainsäädännöstä ei muuta johdu, Kiinteistönomistajilla on oikeus yhdessä irtisanoa tämä sopimus päättymään 90 päivän kuluessa irtisanomisilmoitusta, jos Yritys tulee maksukyvyttömäksi, haetaan velkasaneeraukseen tai sulautumisen, yritysjärjestelyn tai muun syyn vuoksi joutuu muutoin tilanteeseen, jossa on selvää, ettei se kykene täyttämään tässä sopimuksessa sovittua suoritusvelvollisuutta. Sopimus ei kuitenkaan pääty, jos Yritys irtisanomisajan päättymispäivään mennessä esittää hyväksyttäväksi järjestelyä, jolla Yrityksen suoritusvelvollisuus voidaan täyttää, ja joka voidaan kohtuudella hyväksyä.

Samalla päättyvät ilman eri toimenpiteitä tämä sopimus ja tämän sopimuksen perusteella allekirjoitettu kiinteistökaupan esisopimus sekä työmaa- ja työmaatukikohta-alueista mahdollisesti tehdyt lyhytaikaiset maanvuokrasopimukset.

Kiinteistönomistajat korvaavat irtisanomishetkeen mennessä tehdystä pilaantuneen maan kunnostuksesta ja maaperässä olevien rakennusjätteiden poistamisesta aiheutuneet perustellut ja toteennäytetyt kustannukset edellä kohdassa 8.10.8. ja 8.10.11. sovittulla tavalla.

Kiinteistönomistajat eivät korvaa Yrityksen kohdan 8.10.4 mukaisesti mahdollisesti toteuttamista yksityisistä rakenteista. Edellä mainitut yksityiset rakenteet siirtyvät irtisanomishetkellä korvauksetta ja ilman eri toimia Kiinteistönomistajien omistukseen. Vaihtoehtoisesti Kiinteistönomistajilla on oikeus yhdessä vaatia Yritystä poistamaan ne kustannuksellaan tai poistaa ne Yrityksen kustannuksella.

Yrityksellä ei ole muita vaatimuksia eikä saamisia Kiinteistönomistajilta tämän sopimuksen eikä kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella.

Mikäli Kiinteistönomistajat irtisanovat sopimuksen tämän kohdan perustella, on Yritys velvollinen maksamaan Kiinteistönomistajille 3 miljoonaa euroa sopimussakkona, jonka maksamisen vakuutena on Yrityksen edellä 5.3 mukaisesti maksama etumaksu sekä kohdan 7.2.1 mukainen vakuus. Mikäli etumaksu ylittää 3 miljoonaa euroa, palauttavat Kiinteistönomistajat tätä ylittävän osuuden Yritykselle ilman korkoa ja aiheetonta viivästystä.

Kiinteistönomistajilla ei ole oikeutta saada tämän lisäksi muuta korvausta eikä sopimussakkoa.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tässä kohdassa sanottuun irtisanomiseen sovelleta jäljempänä sanottua 15 kohtaa eikä muita sopimuksen sakko- eikä vahingonkorvausmääräyksiä.

15 SOPIMUSSAKKO

Mikäli Yritys selvästi ja olennaisesti rikkoo tämän sopimuksen ehtoja , sopimuskokonaisuus huomioon ottaen, eikä Kiinteistönomistajien kirjallisesta, sopimussakkouhkaisesta, rikkomuksen yksilöivästä, huomautuksesta huolimatta korjaa rikkomusta kohtuullisesta ajassa rikkomuksen korjaamiseen tarvittava aika huomioon ottaen, joka on vähintään 60 päivää, Yritys on velvollinen maksamaan Kiinteistönomistajille kussakin tapauksessa enintään yksi (1) miljoonaa euroa. Tämän kohdan 15 perusteella perittyjen sopimussakkojen kokonaismäärä ei kuitenkaan ylitä viittä (5) miljoonaa euroa.

Yllä mainittu sopimussakko ei kuitenkaan koske kohdissa 5.10 ja 14.3 sanottuja tapauksia.

Kiinteistönomistajilla on oikeus vaatia em. sopimussakon maksamisesta huolimatta sopimuksen ja sen nojalla tehtyjen sopimusten ehtojen noudattamista.

Kiinteistönomistajilla ei ole oikeutta vaatia muuta sopimussakkoa olennaisesta sopimusrikkomuksesta kuin yllä tässä kohdassa sovitut sopimussakot. Mikäli Kiinteistönomistajille aiheutuneet toteennäytetyt vahingot ylittävät yllä sovitun sopimussakon (5 miljoonan euron) määrän, Kiinteistönomistajilla on oikeus saada vahingosta korvausta siltä osin kuin ne ylittävät ko. sopimussakon määrän.

Mikäli Yritykseltä on vaadittu tämän kohdan perusteella sopimussakkoa rikkomuksestaan ja sopimus sittemmin irtisanotaan samaisesta syystä edellä 14.3 kohdan perusteella, vähentää jo maksettu sopimussakko irtisanomisen johdosta maksettavaa sopimussakkoa vastaavalla summalla.

16 SOPIMUKSEN JA SEN OIKEUKSIEN JA VELVOITTEIDEN SIIRTÄMINEN

Mikäli toisin ei sovita, Yrityksellä ei ole oikeutta siirtää tätä sopimusta eikä sen osia kolmannelle. Kiinteistökaupan ostajayhtiöistä on sanottu edellä kohdassa 5.1.

Yrityksen vapautumisesta Aloitusalueen varsinaisen toteuttamisen jälkeisistä velvoitteista on sovittu edellä kohdassa 14.2.

17 ASIAKIRJOJEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS

Ellei tässä sopimuksessa ole jonkin asian osalta toisin sovittu, tätä sopimusta ja tämän sopimuksen liitteitä noudatetaan siten, että ensisijaisesti noudatetaan tätä sopimusta.

18 ERIEELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tästä sopimuksesta ja/tai sen nojalla tehdyistä sopimuksista aiheutuvat mahdolliset erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti Sopijapuolten keskinäisillä neuvotteluilla.

Mikäli keskinäisillä neuvotteluilla ei saavuteta ratkaisua, Sopijapuolet sitoutuvat pyytämään asiasta riippumattoman ulkopuolisen asiantuntijan/sovittelijan lausuntoa. Sopijapuolet valitsevat ulkopuolisen asiantuntijan/sovittelijan yhdessä. Mikäli Sopijapuolet eivät pääse asiantuntijan/sovittelijan henkilöstä yksimielisyyteen, nimeää sovittelijan Keskuskauppakamarin välityslautakunta, tai jos Keskuskauppakamarin välityslautakunta ei asiantuntijaa/sovittelijaa nimeä, vastaava Sopijapuolista puolueeton ja riippumaton toimija. Asiantuntijan/sovittelijan antama lausunto ei sido Sopijapuolia, mutta Sopijapuolet sitoutuvat ottamaan asiantuntijan/sovittelijan antaman lausunnon vakavasti huomioon.

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan Suomen lakien mukaan Helsingin käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on tehty kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi kullekin Sopijapuolelle.

Helsingissä xkuun x. päivänä 201x

Yritys

Senaatti-kiinteistöt

Helsingin kaupunki

LIITTEET

1. Yrityksen laatima suunnitteluratkaisu
2. Sopimus Keski-Pasilan keskuksen ja tornialueen välisestä yhteisjärjestelystä, 3.3.2016 ja sen liiteaineisto
 - 2.1 Keski-Pasilan keskuksen ja tornialueen välinen yhteisjärjestelysopimus liitteineen
 - 2.1.1 Sopimusteksti
 - 2.1.2 Liitteet 1-5
 - 2.2. Ostovelvoiteautopaikkojen lisäaineisto
 - 2.2.1 Tripla / YIT selvitykset
 - Selvitys tornialueen velvoitepaikkajärjestelystä ja sen liitteet 1-5
 - Liite 1 (a) Luonnos rasitesopimuksesta, Tornialueen KOy
 - Liite 1 (b) Luonnos rasitesopimuksesta, Tornialueen AsOy
 - Liite 2 Pysäköintilaitoksen alustava kulkukaavio
 - Liite 3 Hoito- ja peruskorjauskustannusten alueet
 - Liite 4 Sähkölatauspisteet kerroksittain
 - Liite 5 Asiantuntijalausunto
 - Selvitys tornialueen ostovelvoiteautopaikkojen lunastushinnan maksunsaajatahosta
 - 2.2.2 Keski-Pasilan keskuksen toteutussopimusotteet
 - Ote Keski-Pasilan keskuksen toteutussopimuksesta
 - Kilpailunjärjestäjien selvitys Veturitien ja metron rakenteista
3. Keski-Pasilan jätteenputkikeräysjärjestelmää koskevat sopimukset
 - 3.1 Suunnittelu- ja toteutussopimus
 - 3.2 Merkintäsopimus
 - 3.3 Käyttö sopimus
 - 3.4 Osakassopimus
 - 3.5 Jätteenputkikeräys tornialue, kilpailunjärjestäjien täsmennys
4. Kiinteistönomistajien Aloitusalueen suunnittelulle ja toteutukselle määrittelemiä teknisiä vaatimuksia ja ohjeita
 - 4.1 Kaivantoseinät, perustukset ja alapohjarakenteet
 - 4.2 Aloitusalueen kiinteiden rakenteiden sijoittaminen yleisille alueille

- 4.3 Palo- ja pelastusturvallisuus
- 4.4 Rakennetekniikka ja rakennusfysiikka
- 4.5 Autopaikkojen mitoitusohje ja sen tulkintaohje
- 5. Kiinteistönomistajien, Liikenneviraston ja muiden Keski-Pasilan toimijoiden Tornialueella ja sen läheisyydessä suorittamien rakennustöiden tavoiteaikataulut ja suunnitelmat
 - 5.1 Kiinteistönomistajien, Liikenneviraston ja muiden Keski-Pasilan toimijoiden Tornialueella ja sen läheisyydessä suorittamien rakennustöiden tavoiteaikataulut ja suunnitelmat (kuvasarja ja aineistolistaus)
 - 5.2 Veturitien ja kunnallistekniikan suunnitelmat Triplasta etelään 1. toteutusvaihe ja 2. toteutusvaihe
 - 5.3 Veturitien ankkurit
 - 5.4 – (liitettä ei ole)
 - 5.5 Imeytysalueiden aineisto
 - 5.6 Tripla-Pasilansilta-Tornialue rajapinta, piirustukset
- 6. Länsialueen geotekniset tutkimustulokset
- 7. Maaperän pilaantuneisuuden selvittämiseksi tehdyt tutkimukset, kunnostustarvearvio ja -määrä, suoritusvastuuliite
 - 7.1 Pilaantuneen maaperän kunnostus suoritusvastuuliite
 - 7.2 Ympäristötekniset maaperä- ja pohjavesitutkimukset, yhteenvetoraportti
 - 7.3 Lisäaineisto vanhoista rakenteista ja sulfidisavesta
- 8. Kaupungin ja Senaatin kiinteistöomaisuus