

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varman, Senaatti-kiinteistöjen ja Helsingin kaupungin välillä Keski-Pasilan keskitornialueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun aikana neuvoteltu toteutussopimusehdotus.

5.1.2022

KESKI-PASILAN KESKITORNIALUEEN TOTEUTUSSOPIMUS

Tämä on kilpailun neuvotteluvaiheeseen valittujen kilpailijoiden kanssa neuvoteltu toteutussopimusehdotus, joka on täsmennetty kunkin kilpailijan suunnitelmaehdotuksen perusteella siten, että sopimus on tasapuolinen ottaen kuitenkin huomioon kunkin kilpailijan suunnitelmaehdotuksen erityispiirteet.

[Poistetaan allekirjoitettavasta toteutussopimuksesta: Tämän toteutussopimusehdotuksen kirjoitusasua ei ole viimeistely kilpailun kireä aikataulu huomioon ottaen. Kirjoitusasun viimeistely suoritetaan kilpailun voittajan kanssa ennen toteutussopimuksen allekirjoittamista, niin etteivät sopimuksen oikeudet eikä velvollisuudet muutu sopijapuolten välisissä neuvotteluissa saavutetusta tähän toteutussopimusehdotukseen merkitystä yhteisymmärryksestä.]

Sisällys

KESKI-PASILAN KESKITORNIALUEEN TOTEUTUSSOPIMUSLUONNOS	5
1 SOPIJAPUOLET	5
2 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS	5
3 KÄYTETTÄVÄT NIMITYKSET	6
3.1 Käytettävät nimitykset.....	6
4 SOPIMUSALUEEN SUUNNITTELU JA TOTEUTTAMINEN	7
4.1 Päävelvoitteet.....	7
4.2 Yrityksen kilpailuehdotus asemakaavaluonnoksen pohjaksi.....	8
5 SOPIMUSALUEEN LUOVUTTAMINEN JA TOTEUTUSAIKATAULU	8
5.1 Sopimusalueen luovuttaminen	8
5.2 Kauppahinta	9
5.3 Esisopimus	10
5.4 Kauppahinnan maksaminen	10
5.5 Sopimusalueen toteutusaikataulu	11
5.5.1 Toteutusaika	11
5.5.2 Toteutusajan viivästymistä koskevat viivästyssakot	11
5.6 Poikkeaminen aikataulusta	12
5.7 Rakennustöiden keskeyttäminen ja aloituksen siirtäminen	12
5.8 Kiinteistönomistajien oikeus merkittävän haitan ja vahingon poistamiseen	13
6 YRITYKSEN RAHOITUS-, MAKSU- JA VASTUUVELVOITTEET	13
6.1 Sopimusalueen rakentamisen rahoitus	13
6.2 Vakuudet.....	13
6.3 Vakuutukset	14
7 SOPIMUSALUEEN TOTEUTUSVELVOITTEET.....	14
7.1 Annetut Tiedot	14
7.2 Suunnittelu.....	15
7.2.1 Suunnittelua ja toteutusta koskevat vaatimukset ja periaatteet	15
7.2.2 Jatkosuunnittelutarpeet	17
7.3 Tontin lisävelvoitteet	17

7.3.1	Ostovelvoiteautopaikkojen lunastaminen Tripla-keskuksesta	17
7.3.2	Jätteen putkikeräysjärjestelmään liittyminen	17
7.3.3	Huoltopiha.....	18
7.3.4	Yleinen jalankulku ja pyöräliikenne.....	18
7.3.5	Teollisuuskadun päälle toteutettava kansirakenne	18
7.3.6	Liittyminen Pasilansiltaan.....	19
7.3.7	HSY:n viemäritunnelin pystykuilu.....	19
7.3.8	Veturitien jatke	20
7.4	Radan läheisyyteen rakentaminen.....	20
7.5	Työnaikaiset liikennejärjestelyt ja työmaaliikenne	20
7.6	Työnaikaisten liikennejärjestelyiden viivästyssakot	21
7.7	Yrityksen toiminta ja valvonta Sopimusalueen toteutuksen aikana.....	22
7.7.1	Yleiset työmaavelvoitteet.....	23
7.7.2	Rakennuslupien ja muiden lupien hakeminen.....	24
7.7.3	Rakennustöiden aloittaminen ennen Asemakaavan voimaantuloa	24
7.7.4	Rakennustöiden aloittaminen ennen Sopimusalueen kiinteistökauppoja	25
7.7.5	Ennakkokatselmukset, työnaikaiset mittaukset sekä jälkiseuranta	25
7.7.6	Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuus	25
7.7.7	Pohja-, orsi- ja hulevedet	26
7.7.8	Maanrakennus ja louhintatyöt	27
7.7.9	Maaperän rakennusjätteet ja purettavat rakenteet	27
7.7.10	Perustukset, patoseinät ja alapohjarakenteet	27
7.7.11	Yrityksen kustannusvastuu, mikäli Sopimusalueen ratkaisu aiheuttaa oleellisia muutoksia Kaupungin omistamiin rakenteisiin	27
8	KIINTEISTÖNOMISTAJIEN VALVONTA JA PROJEKTIRYHMÄTYÖSKENTELEY.....	28
9	KAUPUNGIN TOIMESTA SUORITETTAVAT RAKENNUSTYÖT	28
9.1	Kaupungin omat työt Sopimusalueen läheisyydessä	28
10	HALLINNON PERIAATTEET JA YHTEISJÄRJESTELYT.....	28
11	VIESTINTÄ.....	29
12	MUUT SOPIMUKSET	29
13	SOPIMUKSEN VOIMAANTULO, VOIMASSAOLO JA PÄÄTTYMINEN	29
13.1	Sopimuksen allekirjoittaminen ja voimaantulo.....	29

13.2	Sopimuksen voimassaolo.....	29
13.3	Sopimuksen ennakainen päättäminen.....	29
13.3.1	Sopimuksen irtisanominen asemakaavaprosessin perusteella.....	30
13.3.2	Sopimuksen irtisanominen ennen kiinteistökauppaa.....	31
14	SOPIMUSSAKKO.....	34
15	SOPIMUKSEN JA SEN OIKEUKSIEN JA VELVOITTEIDEN SIIRTÄMINEN.....	35
16	ASIAKIRJOJEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS.....	35
17	ILMOITUKSET.....	35
18	SOVELLETTAVA LAKI JA ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN.....	35
	LIITTEET	38

KESKI-PASILAN KESKITORNIALUEEN TOTEUTUSSOPIMUSLUONNOS

1 SOPIJAPUOLET

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

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.

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma (jäljempänä ”**Yritys**”)
Y-tunnus 0533297-9
PL 1
00098 Varma

Senaatti, Kaupunki ja Yritys jäljempänä yhdessä (”**Sopijapuolet**”) ja kukin erikseen (”**Sopijapuoli**”).

2 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Senaatti järjesti yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa vuonna 2021 Pasila Keskitorialue -nimisen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun (”**Kilpailu**”), jonka kohteena oli Helsingin Pasilassa sijaitsevan ns. Pasilan tornialueen keskimäinen osa. Kilpailualue muodostui liitteestä 2 ilmenevistä Suomen valtion omistuksessa ja Senaatin hallinnoimista alueista sekä Helsingin kaupungin omistuksessa olevasta alueesta. Senaatista ja Kaupungista käytetään myöhemmin tässä Sopimuksessa yhteisesti nimitystä (”**Kiinteistönomistajat**”).

Kilpailun tuomaristo valitsi Yrityksen kilpailun voittajaksi ja kilpailualueen toteuttajaksi. Senaatin päätös Sopimusalueen tontinluovutusta koskien tehtiin [pvm]. Senaatin päätös edellyttää Suomen valtioneuvoston/Eduskunnan hyväksyntää. Kaupunki on päättänyt tämän Sopimuksen hyväksymisestä kaupunginhallituksen päätöksellä [pvm/§].

Tämän Sopimuksen tarkoituksena on sopia ehdoista ja periaatteista, joita noudattaen Yritys vastaa jäljempänä määritellyn Sopimusalueen kokonaisvastuullisesta kehittämisestä, suunnittelemisesta ja toteuttamisesta tämän Sopimuksen mukaisesti ja muutoin viranomaisten hyväksymään kuntoon.

Samanaikaisesti tämän Sopimuksen kanssa allekirjoitetaan Sopimusalueelle kaavoitettavia tontteja koskeva kiinteistökaupan esisopimus ("Esisopimus").

Sopijapuolet sitoutuvat osaltaan myötävaikuttamaan tämän Sopimuksen toteuttamiseen ja toimivat hyvässä yhteistyössä Sopimusalueen ja sitä ympäröivien alueiden kannalta.

3 KÄYTETTÄVÄT NIMITYKSET

3.1 Käytettävät nimitykset

Tässä sopimuksessa käytettävillä nimityksillä tarkoitetaan seuraavaa:

Annetut Tiedot	tarkoittaa <u>liitteestä 7.1</u> ilmenevää aineistoa.
Asemakaava	Kilpailuehdotuksen pohjalta Sopimusalueelle laadittava asemakaava ja asemakaavan muutos kumppanuuskaavoituksen periaatteita noudattaen.
Allekirjoituspäivä	tarkoittaa tämän Sopimuksen allekirjoituspäivää.
Tripla	Pasilan sillan pohjoisreunaan rajoittuvalle alueelle ja Pasilan aseman alueelle sijoittuva rakennus- ja rakennekokonaisuus Tripla. Triplan ja sen eteläpuolella sijaitsevan tornialueen välillä tullaan solmimaan <u>liitteenä 7.3</u> oleva tornialueen yhteisjärjestelysopimus jo aiemmin tehty yhteisjärjestelysopimus kumoten.
Tornialueen aloitusalue	Pasilan Tornikujaan, Veturitiehen ja Pasilankatuun rajautuva alue, joka ilmenee <u>liitteestä 3.1</u>
Sopimus	tarkoittaa tätä Sopimusta kaikkine sen liitteineen.
Sopimusalue	tarkoittaa <u>liitteestä 3.1</u> ilmenevää tämän sopimuksen kohteena olevaa aluetta.
Kilpailuehdotus	tarkoittaa <u>liitteestä 4.1</u> ilmenevää Yrityksen laatimaa kilpailuehdotusta Sopimusalueen toteuttamista koskien.

4 SOPIMUSALUEEN SUUNNITTELU JA TOTEUTTAMINEN

4.1 Päävelvoitteet

Yritys on tässä Sopimuksessa mainituin ehdoin kokonaisvastuussa Sopimusalueen suunnittelemisesta, kehittamisestä, rakentamisesta ja toteuttamisesta täysin valmiiksi likimäärin liitteessä 4.1 esitettyä Kilpailuehdotusta noudattaen. Yrityksellä on kokonaisvastuu Sopimusalueen toteuttamiseen ja rakennuttamiseen liittyen.

Asemakaavan tultua tämän Sopimuksen ja likimäärin liitteen 4.1 mukaisesti voimaan siten, että se mahdollistaa likimäärin liitteen 4.1 mukaisen rakennushankekokonaisuuden toteuttamisen, Yritys ostaa Sopimusalueen toteuttamiseen tarvittavat alueet sekä pysyvät käyttö- ja hallintaoikeudet. Yritys sitoutuu rakentamaan Sopimusalueen valmiiksi tässä Sopimuksessa sovittua aikataulua noudattaen. Kiinteistökaupan toteuttaminen edellyttää lisäksi, että Väylän kanssa tehtävät liitteen 4.1 mukaisen rakennushankekokonaisuuden toteuttamiseen tarvittavat käyttö- ja hallintaoikeussopimukset tehdään viimeistään kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Sopimusalue muodostuu [*täydennetään Kilpailuehdotuksen perusteella*] seuraavasti:

Edellä mainittujen osioiden laajuudet ($k\text{-m}^2/m^2$) on esitetty liitteessä 4.1.

Mikäli tämän Sopimuksen sopimusteksti ja jokin liitteen 4.1 mukaisen Kilpailuehdotuksen selostusteksti, aikataulu tai vastaava ovat keskenään ristiriitaisia, noudatetaan ristiriidan osalta tämän Sopimuksen sopimustekstiä. Mikäli Yrityksen liitteessä 4.1 olevat aineiston osat ovat keskenään ristiriitaisia, noudatetaan ristiriidan osalta sitä aineiston osaa, joka parhaiten vastaa tämän Sopimuksen tarkoitusta, huomioon ottaen aineiston osien laatisemisessa mahdollisesti tapahtuneet selvät virheet, osien erilainen tarkkuustaso ja erilainen käyttötarkoitus.

Rakennusten julkisivuihin mahdollisesti sijoitettavien rakennusten huoltoon ja ylläpitoon liittyvien laitteiden sekä mediapintojen, opasteiden ja muiden vastaavien suunnittelu toteutetaan Asemakaavan laatimisen yhteydessä yhteistyössä asemakaavoituksen ja rakennusvalvonnan kanssa.

Mikäli tämän Sopimuksen Allekirjoituspäivän jälkeen tulee ilmi sellainen seikka Annetuissa Tiedoissa (määritelmä jäljempänä) tai uusi viranomaisvaatimus tai puolustustila- tai valmiuslaissa tarkoitettu poikkeuksellinen olosuhde tai muu Yrityksen vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella oleva poikkeuksellinen ja Yrityksestä riippumaton seikka, joka ei ole ollut tämän Sopimuksen valmistelun yhteydessä Yrityksen tiedossa, jonka vaikutus tai joiden yhteisvaikutus on Yrityksen osoittamalla tavalla niin merkittävä, että se kokonaan tai merkittävältä osin estäisi tämän Sopimuksen mukaisen toteutuksen, Sopijapuolten on aktiivisesti ja viipymättä neuvoteltava uusi ratkaisu, joka mahdollisimman hyvin vastaa tätä Sopimusta.

Yrityksen katsotaan toteuttaneen tässä Sopimuksessa sille asetetun tai sen vastuulla olevan tietyn velvollisuuden, jos Yrityksen sijasta sen on tämän Sopimuksen mukaisesti toteuttanut kyseessä olevaa Sopimusalueen osaa omistamaan tai hallitsemaan perustettu kiinteistöosakeyhtiö, tai Sopimusalueen tai sen osan ostanut muu taho ja velvoitteen toteutuksen jälkeiseen aikaan tässä Sopimuksessa sovitut pysyvät käyttö- yms. oikeudet ja ylläpito-, sallimis- yms. velvollisuudet on turvattu jäljempänä 10 kohdassa sanotulla rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksilla. Edellä mainitusta Sopimusalueen tai sen osan toteutustavasta huolimatta, Yritys vastaa kuitenkin toteutukseen liittyvistä ja toteutusaikaan perustuvista mahdollisista maksuista, vahingoista, korvauksista, virheistä, viivästysseuraamuksista ja sopimussakoista Sopijapuolille tämän Sopimuksen mukaisesti siten kuin olisi itse asetetun tai sen vastuulla olevan velvoitteen toteuttanut.

4.2 Yrityksen kilpailuehdotus asemakaavaluonnoksen pohjaksi

Kiinteistönomistajat ja Yritys pyrkivät yhteistyössä saamaan mahdollisimman nopeasti voimaan Asemakaavan, joka mahdollistaa tämän Sopimuksen mukaisen Sopimusalueen toteuttamisen likimäärin liitteessä 4.1 esitetyn Kilpailuehdotuksen mukaisena. Yritys on velvollinen kustannuksellaan tuottamaan Asemakaavan laatimisen kannalta tarpeellista aineistoa Kiinteistönomistajille, ja Kiinteistönomistajilla on oikeus korvauksetta käyttä sitä Sopimusalueen ja sitä ympäröivän alueen kaavoituksessa ja kehittämisessä. Tarpeellisina aineistoina pidetään asemakaavoitustyön yhteydessä tehtäviä tavanomaisia ja tarkoituksenmukaisia selvityksiä sekä ennen tämän Sopimuksen allekirjoittamista tehtyjen selvitysten mahdollisia päivitystarpeita Yrityksen ja Kiinteistönomistajien erikseen sopimalla tavalla.

Kaupunki sitoutuu toimimaan aktiivisesti ja myötävaikuttamaan siihen, että Sopimusalueelle laadittava Asemakaava mahdollistaa Sopimusalueen toteuttamisen tämän Sopimuksen ja likimäärin Kilpailuehdotuksen mukaisena tässä Sopimuksessa laadittua aikataulua noudattaen.

Sopijapuolet ovat tietoisia, että Kaupunki tekee Asemakaavan laatimiseen ja yleisten alueiden rakentamiseen ym. liittyvät päätökset Kaupungille säädettyä yleistä päätöksentekomenettelyä ja voimassa olevia johtosääntöjä noudattaen.

5 SOPIMUSALUEEN LUOVUTTAMINEN JA TOTEUTUSAIKATAULU

5.1 Sopimusalueen luovuttaminen

Kiinteistönomistajat ja Yritys ovat allekirjoittaneet samanaikaisesti tämän Sopimuksen kanssa kiinteistökaupan Esisopimuksen, jonka mukaisesti Senaatti sitoutuu myymään ja Yritys sitoutuu ostamaan Sopimusalueen toteuttamiseen tarvittavat alueet ("Tontit") sekä mainittujen Tonttien toteuttamiseen tarvittavat pysyvät käyttö- ja hallintaoikeudet. Selvyyden vuoksi todetaan, että siltä osin kuin Sopimusalueelle toteutettavan uudisrakennuksen osat sijoittuvat yleisenä alueena olevan Teollisuuskadun yläpuolelle, luovuttavat Kiinteistönomistajat Yritykselle kyseisiin alueisiin pysyvän käyttö- ja hallintaoikeuden. Sopijapuolet ovat tietoisia ja hyväksyvät sen, että kaupan kohteena olevien Tonttien rajoja tarkistetaan Asemakaavan ja laadittavan tonttijaon edellyttämällä tavalla. Kiinteistönomistajat ja Yritys huolehtivat yhteistyössä tonttijaosta ja Tonttien

kiinteistörekisteriin merkitsemisestä. Yritys sitoutuu myötävaikuttamaan tarvittavilta osin tonttijaon määrittelyyn.

Kiinteistökaupassa ostajana tai ostajina voi olla myös Yritys perustettavien yhtiöiden lukuun ja/tai Yrityksen konserniin kuuluvat yhtiöt. Selvyyden vuoksi todetaan, että tämä ei kuitenkaan vähennä Yrityksen tämän Sopimuksen mukaista vastuuta Sopimusalueen osalta, ellei erikseen toisin nimenomaisesti sovita.

5.2 Kauppahinta

Yrityksen liitteenä 4.1 olevan Kilpailuehdotuksen sekä liitteenä 5.2 olevan tarjouksen mukaan Sopimusalueen Tonttien ja yleiselle alueelle sijoittuvan rakennusoikeuden yhteenlaskettu alustava kauppahinta (**”Alustava Kauppahinta”**) on [●] euroa. Alustava Kauppahinta perustuu liike-, toimisto- ja palvelutilojen rakennusoikeuden yksikköhintaan [●] euroa/k-m ja rakennusoikeuden määrään [●] k-m².

Edellä esitetty yksikköhinta ja Alustava Kauppahinta on esitetty [*tarkennetaan tarjouksen jättämishetken mukaisella kuukaudella*] 2021 elinkustannusindeksin pisteluvun [●] tasoon ja niitä korotetaan em. ajankohdan ja kauppahinnan kunkin erän maksun välisellä indeksin pisteluvun muutoksella (vertailuindeksinä viimeksi vahvistettu pisteluku). Mikäli elinkustannusindeksin pisteluku laskee, ei kauppahintaa kuitenkaan alenneta.

Alustavaa Kauppahintaa tarkistetaan kauppakirjan allekirjoitushetkellä olemassa olevien päivitettyjen suunnitelmien perusteella (**”Tarkistettu Kauppahinta”**). Selvyyden vuoksi todetaan, että Tarkistettu Kauppahinta määräytyy kuitenkin aina Yrityksen liitteenä [●] olevan tarjouksen ja toteutettavien kerrosneliömetrien mukaisesti. Kauppahinta voi päivitettyjen suunnitelmien perusteella laskea enintään 3 %:ia. Näin ollen, Yrityksen maksettava kauppahinta on aina vähintään [●] euroa (**”Vähimmäiskauppahinta”**). Mikäli lainvoimainen Asemakaava ei Yrityksestä riippumattomista syistä mahdollista Kilpailuehdotuksen ja tarjouksen mukaisen rakennusoikeusmäärän toteuttamista, Tarkistettua Kauppahintaa voidaan tarkistaa Asemakaavassa esitetyn mukaisesti. Mainituksa tilanteessa Kiinteistönomistajien tulee hakea toimivaltaisten toimielinten päätökset kiinteistökaupalle.

Alustavaan Kauppahintaan tehtävät tässä Sopimuksessa sovitut tarkistukset kauppahintaa alentavasti tulee tehdä viimeistään Sopimusalueen kiinteistönkaupan yhteydessä.

Kauppahintaa tarkistetaan ylöspäin (**”Lisäkauppahinta”**) edellä mainittua yksikköhintaa käyttäen, mikäli kiinteistökaupan allekirjoittamisen 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. Kauppahintaa ei kuitenkaan tarkisteta kiinteistönkaupan jälkeen alaspäin.

Yritys on velvollinen toimittamaan selvityksen toteutuneista kerrosaloista kolme (3) kuukautta ennen kunkin Sopimusalueelle toteutettavan rakennuksen

käyttöönottoa. Mahdollinen Lisäkauppahinta tulee suorittaa viimeistään yhtä (1) kuukautta ennen kunkin rakennuksen käyttöönottoa.

Seuraavia tiloja ei oteta huomioon kauppahintaa laskettaessa, riippumatta siitä sisältyvätkö ne Asemakaavan mukaisen kerrosalaan vai saako ne toteuttaa Asemakaavassa sallitun kerrosalan lisäksi:

- tornirakennusten kantavat seinät/pilarit
- kiinteistöhuollon tilat
- tekniset tilat ja niiden vaatimat kuilut ja hormit
- hissi- ja valokuilut
- pyöräpysäköinnille tarvittavat tilat
- alapuolisista eri käyttötarkoitusta palvelevista tiloista johdetut kuilut ja hormit
- Pasilansillan tason alapuoliset, ei-kaupallisessa käytössä olevat tilat, jätehuollon tilat, lastaustilat ja muut vastaavat huoltotilat
- Pasilansillan alapuolella sijaitsevat ei-kaupallisessa käytössä olevat pysäköintitilat
- rakennusten läpi kuljettavat yleiselle jalankululle varatut tilat ja porrashuoneet
- yksi poistumisporras per torni
- väestönsuojatilat sekä turvallisuuden vaatimia porrashuoneen vaihtamisen mahdollistavia vaihtoyhteyksiä

5.3 Esisopimus

Tämän Sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä Senaatti ja/tai Kaupunki allekirjoittavat Esisopimuksen Tontteja ja niille suunniteltuja rakennusoikeuksia sekä yleiselle alueelle sijoituvia pysyviä käyttö- ja hallintaoikeuksia koskien. Esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä Yritys maksaa käsirahana Senaatille tämän Sopimuksen velvoitteiden sekä kiinteistökaupan tekemisen vakuudeksi 10 %:ia Esisopimuksen mukaisesta alustavasta kauppahinnasta Esisopimuksessa sovitun mukaisesti.

Tontteja ja yleiselle alueelle sijoittuvaa rakennusoikeutta koskeva kiinteistökauppa tulee allekirjoittaa viimeistään yhdeksän (9) kuukauden kuluessa Asemakaavan lainvoimaistumisesta.

5.4 Kauppahinnan maksaminen

Yritys suorittaa Senaatille kohdan 5.2 kokonaiskauppahinnan seuraavasti:

- 1) Yritys suorittaa 5.3 kohdassa sanotun 10 %:n käsirahan Alustavasta Kauppahinnasta Sopimusalueen Esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä.
- 2) Yritys suorittaa kohdan 5.2 mukaisesti Tarkistetun Kauppahinnan loppuosan Sopimusalueen kiinteistökaupan allekirjoituksen yhteydessä.

Sopimusalueen tulevien Tonttien kiinteistökauppa toteutetaan siten, että Senaatti luovuttaa yhdellä kauppakirjalla Sopimusalueen toteuttamiseen tarvittavan maa-

alueen ja rakennusoikeuden Yritykselle. Yritys voi ostaa Tontit omaan tai konserniyhtiöidensä lukuun myös määräosin, mutta Tontit on ostettava kokonaisuudessaan samalla kertaa. Samanaikaisesti Tonttien luovuttamisen yhteydessä Kaupunki luovuttaa Yritykselle pysyvät käyttö- ja hallintaoikeudet katu yms. Alueille suunnitelmaehdotuksen edellyttämiltä osin.

Sopimusalueen Tonttien omistus- ja hallintaoikeus sekä yleiselle alueelle sijoittuvat käyttö- ja hallintaoikeudet siirtyvät Senaatilta Yritykselle Tarkistetun Kauppahinnan tultua kokonaisuudessaan suoritetuksi.

5.5 Sopimusalueen toteutusaikataulu

5.5.1 Toteutusaika

Yritys on velvollinen toteuttamaan Sopimusalueen tämän Sopimuksen ehtojen mukaisesti täysin valmiiksi 84 kuukauden kuluessa Sopimusaluetta koskevan kauppakirjan allekirjoittamisesta ("**Kokonaistoteutusaika**").

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä sanottu "täysin valmiiksi" tarkoittaa, että kaupungin rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut Sopimusalueen viimeiseksi rakentuvan osan osalta hyväksytyt käyttöönottotarkastuksen.

Yritys on velvollinen aloittamaan Sopimusalueen rakentamisen 24 kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ("**Rakentamisen Aloitus**"). Rakentamisen aloittamiseksi ei katsota pelkästään kaivu- ja louhintatöitä. Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen paalutus-, valuttai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentamiseen. Aloittamisen jälkeen rakentamisen tulee, mahdollisia vähäisiä keskeytyksiä lukuun ottamatta, jatkua keskeytyksettä.

Sopijapuolten tavoitteena on, että Sopimusalueen rakentaminen tapahtuu yhtäjaksoisesti ja rakentamisaika on mahdollisimman lyhyt. Tavoiteaikataulu on liitteenä 5.5.1.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainitut Rakentamisen Aloitusta ja Kokonaistoteutusaikaa koskevat sanktioidut ajankohdat on määritelty sillä oletuksella, että Kilpailuehdotuksen toteuttamiseksi tarvittavat rakennusluvut ovat lainvoimaisia 12 kuukauden kuluessa käsittelykelpoisen rakennuslupahakemuksen jättämisestä. Mikäli edellä mainittu rakennusluvan käsittelyaika on pidempi kuin 12 kuukautta, Yrityksellä on oikeus saada asetettuihin määräaikoihin lisäaikaa kohdassa 5.6 tarkoitetuin tavoin.

5.5.2 Toteutusajan viivästymistä koskevat viivästyssakot

Yritys maksaa Kiinteistönomistajille edellä kohdassa 5.5.1 mainitun Kokonaistoteutusajan viivästyessä viivästyssakkoa kultakin alkavalta viikolta 10.000 €/viikko ensimmäisen kolmen (3) kuukauden ajalta, seuraavan kolmen (3) kuukauden ajalta 15.000 €/viikko, ja tämän jälkeen 20.000 €/viikko, kuitenkin yhteensä enintään yksi (1) miljoonaa euroa.

Yritys maksaa Kiinteistönomistajille edellä kohdassa 5.5.1 mainittujen Rakentamisen Aloituksen viivästyessä viivästyssakkoa kultakin alkavalta viikolta 15.000 €/viikko, kuitenkin yhteensä enintään 500.000 euroa.

Kiinteistönomistajilla on oikeus vaatia edellä mainittujen viivästyssakkojen maksamisesta huolimatta Yritystä toteuttamaan Sopimusalue valmiiksi tämän Sopimuksen ehtojen mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Kokonaistoteutusajan tai rakentamisen aloituksen osalta mahdollisesti perityt viivästyssakot vähennä tai poista kohdan 14 mukaista Yrityksen korvausvelvollisuutta muusta sopimusrikkomuksesta. Kiinteistönomistajille maksetut sakot katsotaan maksetuiksi riippumatta siitä onko ne maksettu Senaatille vai Kaupungille. Kiinteistönomistajat sopivat keskenään sakon jakautumisesta Senaatin ja Kaupungin välillä.

5.6 Poikkeaminen aikataulusta

Mikäli likimäärin liitteen 3.1 mukaisen Sopimusalueen toteuttamisen edellyttämien rakennuslupien tai muiden lupien käsittelystä, rakennuslupiin tai muihin lupiin kohdistuvista muutoksenhakumenettelyistä, muusta viranomaiskäsittelystä, YSE 1998 20 §:ssä tarkoitetusta ylivoimaisesta esteestä, maaperän puhdistamisesta, jätteiden siirtämisestä tai tämän Sopimuksen Allekirjoituspäivän jälkeen ilmenevästä virheellisestä tai puutteellisesta seikasta Annetuissa Tiedoissa aiheutuu Sopimusalueen tai sen osan etenemiselle viivästys, jonka vaikutus ei ole vähäinen, Yrityksellä on oikeus saada kohdassa 5.5 mainittuihin määräaikoihin viivästystä vastaava pidennys edellyttäen, että Yritys sitoutuu käytössään olevin keinoin aktiivisesti rajoittamaan ja lyhentämään viivästyksen kestoja. Selvyyden vuoksi todetaan, että tältä ajalta Kiinteistönomistajilla ei ole oikeutta viivästyssakoihin eikä Yritys ole oikeutettu saamaan annetun lisäajan lisäksi muuta korvausta.

Mikäli Yritys katsoo, että sillä on tämän kohdan 5.6 mukainen perusteltu syy aikataulusta poikkeamiseen, Yrityksen tulee toimittaa Kiinteistönomistajille viipymättä kirjallinen pyyntö asiaa koskien. Yrityksen pyynnön tulee sisältää tarpeelliset perustelut ja arvio viivästyksen vaikutuksesta Kokonaistoteutusaikaan.

5.7 Rakennustöiden keskeyttäminen ja aloituksen siirtäminen

Tämän Sopimuksen tarkoituksena on, että Sopimusalueen toteuttaminen tapahtuu yhtäjaksoisesti edellä kohdassa 5.5 sovitun Kokonaistoteutusajan mukaisesti.

Kiinteistönomistajat ovat velvollisia antamaan Yritykselle, tämän kirjallisesta pyynnöstä luvan Sopimusalueen rakennustöiden aloittamiseen siirtämiseen tai jo aloitettujen rakennustöiden keskeyttämiseen kohtuulliseksi määräajaksi kiinteistökaupan jälkeen, jos yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne tai Sopimusalueen toteuttamisedellytykset ovat kiinteistö- ja rakennusalalla tai toimisto- ja liiketilamarkkinoilla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan tämän Sopimuksen mukaisena rakentamisajankohtana niin heikot, ettei taloudellisia rakentamisen edellytyksiä rakennettaville toimisto- tai liiketiloille ole, koska niihin ei todennäköisesti tulla saamaan sijoittajia, rahoittajia, ostajia ja/tai vuokralaisia normaalein liiketoiminnan kannalta hyväksyttävien ehtoin.

Yrityksen pyynnön tulee sisältää kattavat perustelut ja selvitykset tarvittavine asiantuntijalausuntoineen sekä arvio keskeytyksen vaikutuksesta Sopimusalueen Kokonaistoteutusaikaan.

Keskeyttäminen on toteutettava Kiinteistönomistajien kanssa erikseen sovittavalla tavalla niin, ettei se vaaranna eikä olennaisesti haittaa liikennettä eikä ympäristön toimintaedellytyksiä. Yrityksen tulee keskeytyksen yhteydessä purkaa tai muuttaa liikenne- ja muut järjestelyt siten, että järjestelyistä aiheutuva haitta on mahdollisimman pieni.

Selvyyden vuoksi todetaan, että töiden keskeytyessä tämän kohdan 5.7 mukaisesti Kiinteistönomistajat eivät ole oikeutettuja irtisanomaan tätä Sopimusta eikä tällä ole myöskään oikeutta korvaukseen eikä viivästyssakkoihin/sopimussakkoihin töiden keskeytymisestä aiheutuvan viivästyksen johdosta.

5.8 Kiinteistönomistajien oikeus merkittävän haitan ja vahingon poistamiseen

Mikäli kohdan 5.6 aikataulun poikkeamisesta, kohdan 5.7. keskeyttämisestä ja aloituksen siirtämisestä tai kohdan jäljempänä kohdassa 7.5 työnaikaisten järjestelyjen viivästyminen 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 ennakoidun viivästyksen perusteella, mikäli myöhästymisen toteutuminen on ilmeistä, eikä Yritys ole esittänyt kolmenkymmenen (30) vuorokauden kuluessa vaatimuksesta perusteltua selvitystä viivästyisestä, sen vaikutuksista ja niiden poistamisesta tai rajoittamisesta.

6 YRITYKSEN RAHOITUS-, MAKSU- JA VASTUUVELVOITTEET

6.1 Sopimusalueen rakentamisen rahoitus

Yritys vastaa Sopimusalueen rakennusaikaisen rahoituksen järjestämisestä. Yritys on esittänyt Kiinteistönomistajille rahoitusta koskien realistisen suunnitelman ennen Sopimuksen allekirjoittamista.

6.2 Vakuudet

Edellä kohdassa 5.3 sovitulla tavalla, Esisopimuksen yhteydessä maksettu käsiraha toimii vakuutena sekä tämän Sopimuksen velvoitteiden täyttämisen että Esisopimuksen noudattamisen vakuutena.

Yritys toimittaa Tonttien kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä Kaupungille Kiinteistönomistajien yhteiseen lukuun Sopimuksen mukaisten toteutus- ja muiden velvoitteiden täyttämisen sekä mahdollisten vahinkojen sekä viivästys- ja sopimussakkojen vakuudeksi puolentoista (1,5) miljoonan euron suuruisen Kiinteistönomistajien hyväksymän vakuuden. Lähtökohtaisesti vakuutena on kauppakirjan yhteydessä Sopimusalueella sijaitseviin Tontteihin parhaalle etusijalle vahvistettava kiinnitys. Mikäli vakuus annetaan muussa kuin kiinnityksen muodossa, toimitetun vakuuden tulee olla voimassa koko

Sopimuksen voimassaolon ajan. Vakuuden tulee olla Kiinteistönomistajien erikseen hyväksymän vakavaraisen ja tunnetun pankin tai vakuuslaitoksen antama omavelkainen takaus. Vakuus toimitetaan Senaatille kiinteistökaupan tekemisen yhteydessä.

Vakuuden tulee olla voimassa, kunnes tämän sopimuksen mukaiset velvoitteet on todettu yhteisesti tulleen suoritetuiksi edellä kohdassa 5.5.1 todetusti.

6.3 Vakuutukset

Yritys vastaa siitä, että kaikille Sopimusalueen rakennustöille otetaan rakennustyövakuutus 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 vaadittaessa.

Yritys vastaa siitä, että Sopimusalueen louhinta-, räjäytys- ja rakennustöille otetaan vähintään yhden (1) miljoonan euron suuruinen toiminnan vastuuvakuutus kolmansille mahdollisesti aiheutuvien henkilö-, esine- ja taloudellisten vahinkojen korvaamiseksi koko rakennustyön ajaksi. Vakuutuksen voimassaolotodistus tulee esittää Kiinteistönomistajille ennen töiden aloittamista ja töiden aikana vaadittaessa.

7 SOPIMUSALUEEN TOTEUTUSVELVOITTEET

7.1 Annetut Tiedot

Kiinteistönomistajat ovat toimittaneet Yritykselle ennen tämän Sopimuksen allekirjoittamista liitteestä 7.1 ilmenevän aineiston. Lisäksi Kiinteistönomistajat ovat toimittaneet Yritykselle Kilpailun yhteydessä muuta aineistoa ja ohjeita. Yritykselle toimitettu aineisto jäljempänä ("**Annetut Tiedot**").

Kiinteistönomistajat vakuuttavat antaneensa Yritykselle ennen Allekirjoituspäivää sellaiset olennaiset tiedot, joiden voidaan objektiivisesti arvioiden katsoa vaikuttaneen Yrityksen halukkuuteen solmia tämä Sopimus. Selvyiden vuoksi todetaan, että Kiinteistönomistajat eivät vastaa Annetuista Tiedoista ilmenevien kolmansien osapuolten laatimien tutkimusten, raporttien ja muiden vastaavien selvitysten oikeellisuudesta. Mikäli Annetuissa Tiedoissa ilmenee puutteita tai virheitä, Yrityksellä on kohdan 5.6 mukaisesti oikeus saada lisäaikaa toteutukseen, tai mikäli kyseessä on kohdan 4.1 tarkoittama tilanne, sitoutuvat Sopijapuolet neuvottelemaan uuden ratkaisun.

Yritys vastaa Annettujen Tietojen erillisestä tarkistamisesta osana Sopimusalueen suunnittelua ja rakentamista. Näin ollen, Yritys vastaa kustannuksellaan oikean rakentamistavan varmistamiseksi tehtävistä maaperä- ja muista tarvittavista tutkimuksista (mukaan lukien perustamistavan valinta ja sulfidisaven huomiointi) sekä muiden hankkeen asettamien edellytysten täyttymisestä ja täyttämisestä.

Sopijapuolet ovat velvollisia ilmoittamaan toisilleen kaikista havaitsemistaan Annetuissa Tiedoissa olevista virheistä, puutteista ja ristiriitaisuuksista ilman aiheutonta viivytystä.

Kaupungin Yritykselle toimittama Keski-Pasilan 3D-malli on tarkoitettu vain Kilpailun laatuarvioinnin tekemisen tueksi eikä Kaupunki vastaa 3D-mallin sisällöstä ja yksityiskohdista. Yritys on velvollinen kaupungin niin vaatiessa kustannuksellaan laatimaan Sopimusalueesta LOD 3-4 tasoiset 3D-kuorimallit ja IFC-mallit sekä korvauksetta luovuttamaan po. Mallit kaupungin viranomaiskäyttöön.

7.2 Suunnittelu

7.2.1 Suunnittelua ja toteutusta koskevat vaatimukset ja periaatteet

Yrityksen on suunniteltava ja toteutettava Keskitornialue likimäärin liitteessä 4.1 ja muissa tämän Sopimuksen liitteissä yksilöidyn mukaisesti siten, että se täyttää tässä luvussa esitetyt vaatimukset edellyttäen, että Asemakaava mahdollistaa niiden toteuttamisen.

Vaatimukset

- Yrityksen tulee suunnitella ja toteuttaa toimistokäyttöön tornitalo, jonka vesikaton ylin korkeusasema on vähintään noin +145 ja korkeintaan +170.
- Torniosan (15. kerroksesta ylöspäin) kerrostasoala saa olla korkeintaan 1450 m² (ulkoseinän paksuudesta huomioidaan 300 mm).
- Torniosan huipun tulee olla korkeudeltaan vähintään 4 kerrosta ja sen kerrosten tulee olla pinta-alaltaan noin puolet alemman torniosan kerroksen pinta-alasta.
- Rakennuksen massoittelu kasvaa Pasilan sillan viereisestä, enintään 7-kerroksisesta osasta tornin huipun vähintään 32-kerroksiseksi kilpailuehdotuksen mukaisesti. Väliin jäävät rakennusten osat ovat enintään 10-, 12- ja 14-kerroksisia. Rakennuksen massoittelu ja osien kerrosluvut noudattavat kilpailuehdotusta.
- Matalien rakennusten ja rakennusosien katot suunnitellaan ja toteutetaan kattoterasseiksi ja/tai viherkatoiksi (ketokatto) maisemasuunnitelman mukaisesti.
- Noin 50 % rakennuksen julkisivuista on läpinäkyvää ikkunapintaa kilpailuehdotuksen mukaisesti. Ikkunalasi on sävyltään neutraalia ja läpinäkyvää auringonsuojalasia. Auringonsuojalasin laatu vastaa kilpailuehdotuksen selostuksen ”kirkas lasi” kuvausta.
- Ikkuna-aukotus on pääosin pystysuuntaista ja kaksi kerrosta yhdistävää.
- Julkisivujen umpiosat ovat pääasiassa anodisoitua, patinoitua tai vastaavalla tavalla käsiteltyä metallia.
- Julkisivun umpiosien ja ikkunapinnan välillä on vähintään 200 mm syvyysero.
- Pasilansillan alapuoliset julkisivut verhoillaan yleensä pystysuuntaisin kiviaineisin sauvoin. Teollisuuskadun vastaiset tai radan puoleisen jalankulkuyhteyden alapuoliset julkisivut sekä radan alle jäävän pyörävaraston julkisivut toteutetaan muulla verhouksella.
- Rakennuksiin on sisäänkäynnit Pasilansillan tasolta sekä Veturitallinkujan tasolta.

- Rakennusten sisäänkäyntikerroksiin sijoitetaan jalankulkuympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi laajoin näyteikkunoin ja sisäänkäynnein kadulle avautuvia liike-, kahvila- tai muita asiakaspalvelutiloja.
- Veturitallinpihan tasolta rakennuksen kaakkois- ja lounaissivuilta on erilliset, laadukkaat ja selkeästi osoitetut sisäänkäynnit liiketiloihin. Pasilansillan tason pääsisäänkäynti toteutetaan selkeästi sisäänvedettynä siten, että rakennuksen eteen muodostuu aukiomainen tila kilpailuehdotuksen mukaisesti.
- Käynti Pasilan sillan tasosta rakennuksen itäreunassa kulkevalle porrasyhteydelle tulee toteuttaa riittävän avarana. Tätä varten kevyenliikenteen liittymää tulee laajentaa likimäärin ehdotuksen mukaisesti Väyläviraston mahdollisella suostumuksella ja hanke vastaa laajennuksen kustannuksista. (liitteeksi päivitetty suunnitelma)
- Keskitornialueen läpi toteutettavaa yleistä jalankulkuyhteyttä tulee kehittää käytävämäisyyden vähentämiseksi sekä houkuttelevuuden ja viihtyisyyden lisäämiseksi. Kulkuyhteyttä levennetään radan suuntaan Väyläviraston ohjeet ja radan tekniset reunaehdot huomioiden. Kulkuyhteyden kaupunkitilallista roolia tulee kasvattaa esim. laajennuksin, porrastantein ja sisäänkäynnein. Rakennuksen jalustaosan itäisivun aukotusta tulee lisätä ja julkisivuun liittää julkista taidetta.
- Kilpailuehdotus on sijoitettu osittain Veturitallinkujan kaava-alueelle (katualue), minkä johdosta hankkeelta edellytetään syventävää tilankäyttöä toimivuustarkastelua ja suunnitelmaa katualueen toimintojen osalta (riittävä tilavaraus kääntöpaikalle, jalankulkuyhteydelle, pyöräliikenteen pääyhteydelle sekä ympäröivien rakennusten huollossa 8m kuorma-autolla ja voidaanko teknisten järjestelmien siirrot tehdä). Toimintojen muutoksista johtuvat suunnittelutyöt ja toteutus tulevat hankkeen kustannettavaksi.
- Suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida Kaupungin Hiilineutraali Helsinki 2035 -ohjeen tavoitteet.
- Rakennukset tulee pyrkiä toteuttamaan energiatehokkaana ja niille tulee hankkia LEED tai BREEAM tai vastaava sertifiointi.
- Huoltopiha ja pysäköinnin sisäänajohalli maantasokerroksessa voidaan toteuttaa väestösuojatiloina. Tällöin julkisivujen aukotuksen lisäämisen sijaan katuympäristön viihtyisyydestä huolehditaan muilla keinoilla, kuten vitriinimäisillä rakenteilla, julkisivuverhouksen jäsentelyllä, valaistuksella tms.
- Pyöräpaikat voidaan sijoittaa kilpailuehdotuksen mukaisesti ratasillan alle kevytrakenteiseen suojaan. Pyörävaraston julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita materiaaleja ja laadukasta valaistusta vastaten uudisrakennuksen tasoa.
- Teollisuuskadun tunnelin ajoväylän vapaakorkeus hankkeen kohdalla on lähtökohtaisesti 4,8 m.

Yleistä periaatteista

Yrityksen on suunniteltava Keskitornialue kaupunkikuvallisesti, toiminnallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoiseksi ja toteuttamiskelpoiseksi toimitilasta ja liiketilasta koostuvaksi toiminnalliseksi kokonaisuudeksi, joka linkittää osaltaan Keski-Pasilan toimintoja toisiinsa. Toteutettavan kokonaisuuden tulee sopeutua

alueen tulevaan kaupunkirakenteelliseen ja toiminnalliseen kontekstiin ja osaltaan tukea siinä tapahtuvaa kehitystä uutta luovassa hengessä.

Yritys vastaa kustannuksellaan Sopimusalueen suunnittelusta kokonaisvastuuperiaatteella. Yrityksen tulee hyväksyttää Sopimusalueen suunnittelijat, suunnitelmat sekä niihin tehtävät muutokset projektiryhmässä jäljempänä kohdassa 8 mainitulla tavalla.

Saavutettavuus

Keskitorzialue liittyy toiminnallisesti hyvin liikennevirtoihin sekä ympäröiviin alueisiin ja kiinteistöihin.

Keskitorzialue tulee suunnitella helposti saavutettavissa olevaksi kaikista suunnista huolimatta ympäristön korkeuseroista. Toteutuksessa tulee ottaa huomioon, että jalankulkuyhteydet keskitorzialuetta ympäröivien alueiden välillä ovat sujuvat. Veturitalleilta tulee toteuttaa sujuva, viihtyisä ja esteetön sekä aina käytettävissä oleva yleinen jalankulkuyhteys keskialueen korttelin kautta Teollisuuskadun yli Pasilansillalle. Yhteys voi kulkea myös rakennuksen läpi. Lisäksi toteutetaan hissi- tai luiskayhteys, jolla myös polkupyörän kanssa pääsee keskialueen korttelin kautta vaihtamaan tasoa. Veturitien ja Veturitallinkujan välillä tulee olla jalankulun ja pyöräilyn yhteys.

Palvelut

Liitteen 4.1 mukaisesta Kilpailuehdotuksesta ilmenevä ratkaisu.

7.2.2 Jatkosuunnittelutarpeet

Mikäli Kilpailuehdotuksen arvioinnin yhteydessä Yrityksen esittämässä suunnitteluratkaisussa havaitaan liitteestä 7.2.2 ilmeneviä täsmennystarpeita, sitoutuu Yritys huomioimaan ne Sopimusalueen jatkosuunnittelussa.

7.3 Tontin lisävelvoitteet

7.3.1 Ostovelvoiteautopaikkojen lunastaminen Tripla-keskuksesta

Huolimatta siitä, että voimassa olevan autopaikkaohjeistuksen mukaisesti Yrityksen ei edellytetä toteuttavan autopaikkoja, Yritys on velvollinen lunastamaan liitteen 7.3 mukaisesti yhteensä 100 ostovelvoiteautopaikkaa Sopimusalueen toteuttamista varten Tripla-keskuksesta liitteen 7.3.1 mukaisesti määrittyvin tarkemmin ehdoin.

Yritys on velvollinen solmimaan rasitesopimukset, joilla se sitoutuu lunastamaan yllä sanotut 100 ostovelvoiteautopaikkaa liitteiden 7.3 ja 7.3.1 mukaisin ehdoin.

7.3.2 Jätteen putkikeräysjärjestelmään liittyminen

Yritys on velvollinen liittymään Keski-Pasilan alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään sekä solmimaan Keski-Pasilan jätteen putkikeräys Oy:n kanssa siten kuin liitteessä 7.3.2 on tarkemmin todettu (Liitteen mukaisia sopimusluonnoksia päivitetään neuvotteluvaiheen aikana). Yritys on velvollinen merkitsemään Keski-Pasilan jätteenputkikeräys Oy:n osakkeita siten kuin liitteessä 7.3.2 on todettu.

7.3.3 Huoltopiha

Teollisuuskadun pohjoispuolelle Triplan yhteyteen on rakennettu liitteestä 7.3.3 ilmenevä ns. Aseman huoltopiha, jonka ajoyhteys palvelee myös Sopimusaluetta. Aseman huoltopihalta on varattu kaksi eteläreunan lastauspaikkaan Sopimusalueen huoltoa varten. Sopimusalueen Tontit ovat oikeutettuja kustannuksellaan toteuttamaan niille varatuille lastauspaikoille tarvitsemansa rakenteet sekä johtamaan huoltoajon Aseman huoltopihan läpi Veturitielle.

Yritys vastaa kustannuksellaan tarvitsemiensa kulkuyhteyksien avaamisesta Aseman huoltopihalle sekä tarvitsemiensa lastauslaitureiden sekä siihen liittyvien rakenteiden rakentamisesta Sopimusalueen Tonttien huoltoon varatulle alueelle. Huoltopihan vastuurajat ja kustannusjako huoltopihan ylläpidosta, peruskorjauksesta ja uusimisesta ilmenee liitteestä 7.3.3.

7.3.4 Yleinen jalankulku ja pyöräliikenne

Yritys suunnittelee ja rakentaa kustannuksellaan Sopimusalueelle likimäärin liitteen 7.3.4 mukaiset yleistä jalankulkua ja pyöräliikennettä palvelevat esteettömät yhteydet tasonvaihtolaitteineen. Yritys on velvollinen ylläpitämään yleisessä käytössä olevat alueet hyvää kiinteistönhoitotapaa noudattaen. Yritys on velvollinen huolehtimaan, että mainitut yleiseen käyttöön osoitetut jalankulkua ja pyöräliikennettä varten tarvittavat yhteydet ovat käytettävissä vuorokauden ympäri kaikkina vuodenaikoina. Yritys vapautuu edellä sanotusta ylläpitovastuusta, kun ylläpitovelvoitteesta ja sen osoittamisesta on sovittu Sopimusaluetta koskevassa rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksessa kohdan 10 mukaisin menettelyin ja ko. ylläpitovastuun vastuulleen ottaneen tahon rakennus on otettu käyttöön. Selvyyden vuoksi todetaan, että Yrityksellä on kuitenkin edelleen tämän Sopimuksen voimassaoloaikana kohtien 10 ja 13.2 mukaisesti velvoite rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimusten laatimiseen/päivittämiseen.

7.3.5 Teollisuuskadun päälle toteutettava kansirakenne

Liitteenä 4.1 olevan Kilpailuehdotuksen mukaisesti Yritys suunnittelee ja toteuttaa kustannuksellaan Kaupungin katualueella olevan Teollisuuskadun päälle uudisrakennuksen osan. Kiinteistönomistajat luovuttavat katualueen yläpuolelle toteutettavan rakennusoikeuden Yritykselle kiinteistökaupan yhteydessä pysyvin käyttö- ja hallintaoikeuksin. Teollisuuskadun yläpuolelle toteutettavan uudisrakennusosan suunnittelussa ja toteuttamisessa Yritys on velvollinen kustannuksellaan huomioimaan Teollisuuskadun käytönedellyttämät turvallisuus-, ilmanvaihto- ja palotekniset järjestelmät liitteen 7.3.6 mukaisesti.

Teollisuuskadun yläpuolelle toteutettava uudisrakennusosa on Yrityksen omaisuutta ja Yritys vastaa kustannuksellaan Teollisuuskadun yläpuolelle toteutettavien rakenteiden ja järjestelmien huoltamisesta, kunnossapidosta ja peruskorjauksesta. Yrityksellä on oikeus siirtää edellä sanotut ylläpitovastuut Tonttien ja pysyvien käyttö- ja hallintaoikeuksien omistaville yhtiöille, kun ylläpitovelvoitteesta ja sen osoittamisesta on sovittu Sopimusaluetta koskevassa rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksessa kohdan 10 mukaisin menettelyin ja ko. ylläpitovastuun vastuulleen ottaneen tahon rakennus on otettu käyttöön. Selvyyden vuoksi todetaan, että Yrityksellä on kuitenkin edelleen tämän

Sopimuksen voimassaoloaikana kohtien 10 ja 13.2 mukaisesti velvoite rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimusten laatimiseen/päivittämiseen.

Yritys on velvollinen sopimaan Teollisuuskadun yläpuolelle toteutettavan uudisrakennusosan toteuttamiseen liittyvistä työnaikaisista järjestelyistä Kiinteistönomistajien kanssa kohdan 8 mukaisesti. Työnaikaiset järjestelyt tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että ne aiheuttavat mahdollisimman vähäistä ja lyhytkestoista häiriötä Teollisuuskadun liikenteelle.

7.3.6 Liittyminen Pasilansiltaan

Yritys on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan Sopimusalueen liittymisen Pasilansiltaan sekä siihen liittyvät kulkuyhteydet, kansirakenteet sekä näiden tukirakenteet ja kansien edellyttämät ilmanvaihto- ja palotekniset järjestelmät liitteen 7.3.6 jäljempänä tässä kohdassa sanotun mukaisesti. Yritys on velvollinen yhteen sovittamaan vastuullaan olevan kulkuyhteyden ja muun suunnittelun ja toteutuksen em. Pasilansiltarakenteen kanssa.

Sopijapuolet ovat tietoisia, että Yrityksen Kilpailuehdotuksen mukaisen ratkaisun toteuttaminen edellyttää erillistä sopimista Väylän kanssa, sillä Sopimusalueen liittyminen Pasilansiltaan sijoittuu osittain Väylän alueelle. Väylän kanssa tehtävät liitteen 4.1 mukaisen rakennushankekokonaisuuden toteuttamiseen tarvittavat käyttö- ja hallintaoikeussopimukset tulee tehdä viimeistään kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Yritys on velvollinen sopimaan kulkuyhteyden toteutuksen työnaikaisista järjestelyistä ja niiden kestoista Kiinteistönomistajien ja Triplan kanssa. Työnaikaiset järjestelyt on suunniteltava ja toteutettava siten, että ne aiheuttavat mahdollisimman vähäistä ja lyhytkestoista häiriötä Pasilansillan liikenteelle sekä Triplan toiminnalle. Kaupunki pyrkii omalta osaltaan myötävaikuttamaan edellä sanottujen järjestelyjen tasapuoliseen ja tarkoituksenmukaiseen toteutumiseen.

Yritys vastaa kulkuyhteyden ja siihen liittyvän siltarakenteen ylläpidosta, korjauksista, peruskorjauksista ja uusimisista. Yritys vapautuu edellä sanotusta ylläpitovastuusta, kun ylläpitovelvoitteesta ja sen osoittamisesta on sovittu Sopimusaluetta koskevassa rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksessa kohdan 10 mukaisin menettelyin ja ko. ylläpitovastuun vastuulleen ottaneen tahon rakennus on otettu käyttöön. Selvyyden vuoksi todetaan, että Yrityksellä on kuitenkin edelleen tämän Sopimuksen voimassaoloaikana kohtien 10 ja 13.2 mukaisesti velvoite rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimusten laatimiseen/päivittämiseen.

7.3.7 HSY:n viemäritunnelin pystykuilu

Sopimusalueella sijaitsee liitteenä 7.3.7 Helsingin Seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n viemäritunnelin pystykuilu. Yritys on velvollinen kustannuksellaan huomioimaan mainitun pystykuilun Sopimusalueen suunnittelussa ja rakentamisessa sekä noudattamaan rasitesopimuksen ehtoja. Rasitesopimus siirretään ehtoineen ja velvoitteineen kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä Sopimusalueen ostajalle.

7.3.8 Veturitien jatke

Yritys on velvollinen suunnittelussa ja toteuttamisessa huomioimaan liitteestä 7.3.8 olevien suunnitelmien mukaiset Veturitien jatkeen rakenteet (mukaan lukien Sopimusalueelle sijoittuvat ankkurit).

7.4 Radan läheisyyteen rakentaminen

Yritys on velvollinen noudattamaan Sopimusalueen suunnittelussa ja toteuttamisessa liitteen 7.4 mukaista Väyläviraston ohjeistusta radan läheisyyteen rakentamisesta.

Lisäksi Yrityksen tulee huomioida Ratalain (2.2.2007/110) 39 §:n mukaiset toimenpiderajoitukset rautatiealueen läheisyyteen rakennettaessa.

7.5 Työnaikaiset liikennejärjestelyt ja työmaaliikenne

Yrityksellä on oikeus tehdä rakentamisen kannalta välttämättömiä ja tarkoituksenmukaisia liikennejärjestelyitä Keskitornialueen ympäristössä. Työnaikaiset järjestelyt ovat luonteeltaan tilapäisiä, jotka mahdollistavat Sopimusalueen tietyn rakennusosan toteuttamisenmahdollisimman sujuvasti ja turvallisesti. Työnaikaisista liikennejärjestelyistä ja niiden ajallisista kestoista sovitaan aina tapauskohtaisesti erikseen Sopijapuolten kohdan 8 mukaisessa projektiryhmyöskentelyssä.

Yritys on velvollinen toimittamaan ennen Sopimusalueen rakentamisenkäynnistämistä Kiinteistönomistajien kommentoitavaksi ja hyväksyttäväksi selvityksen työnaikaisista liikennejärjestelyistä rakentamishankkeen aikana sekä arviot kunkin työnaikaisen liikennejärjestelyn kestosta. Kunkin työnaikaisenliikennejärjestelyn osalta Yritys on velvollinen toimittamaan yksityiskohtaisensuunnitelman Kiinteistönomistajien hyväksyttäväksi vähintään kolme (3) kuukautta ennen tarvittavan liikennejärjestelyn toteuttamista. Mikäli työnaikaisella liikennejärjestelyllä voi olla vaikutuksia julkiseen liikenteeseen, tulee yksityiskohtaiset suunnitelmat toimittaa Kiinteistönomistajille kuusi (6) kuukautta ennen tarvittavaa liikennejärjestelyä.

Yritys on tietoinen, että työnaikaisilla liikennejärjestelyillä ei voida keskeyttää ajoneuvo- tai raideliikennettä, muutoin kuin poikkeustapauksessa. Mikäli ajoneuvo- tai raideliikenne on tarpeen keskeyttää esimerkiksi tietyn työvaiheenturvalliseksi suorittamiseksi, tulee keskeytys ajoittaa sellaiseen vuorokaudenaikaan, jolloin liikenteelle aiheutuva häiriö on mahdollisimman pieni.

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. Sopimusalueen toteuttaminen ei saa rajoittaa raitiovaunuliikennettä, ellei erikseen ole sovittu.

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

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.

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 Kiinteistöomistajilla tai näiden osoittamilla tahoilla osana kohdan 8 mukaista projektiryhmätyöskentelyä.

Kaupunki on tietoinen ja hyväksyy, että Keskitornialueen toteuttaminen aiheuttaa häiriöitä liikenteelle ja edellyttää liikennejärjestelyitä rakentamisaikana ympäröivillä kaduilla esim. Pasilansillalla, Veturitiellä ja Teollisuuskadulla. Kaupunki sitoutuu osaltaan myötävaikuttamaan näihin liikennejärjestelyihin. Liikennejärjestelyistä sovitaan Sopijapuolten välillä kohdan 8 mukaisessa projektiryhmätyöskentelyssä liitteestä 8 ilmenevien periaatteiden mukaisesti.

Työmaaliikenne

Kaupunki myötävaikuttaa osaltaan siihen, että Yrityksellä on koko rakentamisen ajan ja keskeytyksettä käytettävissään reitti Keskitornialueelle työmaaliikennettä varten Kilpailuehdotuksessa esitetyllä tavalla. Työmaaliikenne tulee pääasiallisesti järjestää Veturitien kautta. Yrityksen tulee noudattaa työmaaliikenteen osalta Kilpailuehdotuksessa esitettyä liitteen 4.1 mukaista järjestelyä. Lisäksi Sopijapuolet toteavat, että työmaaliikenteen tapahtuessa pääosin Veturitieltä, kevyelle liikenteelle pyritään löytämään kiertoreitti koko rakentamisen ajaksi. Työmaaliikenteen järjestelyt suunnitellaan ja hyväksytetään Kiinteistönomistajilla toteutusvaiheen yhteydessä osana projektiryhmätyöskentelyä kohdan 8 mukaisesti.

Sopimusalueen ulkopuolisista alueista Kaupunki perii vuokraa tavanomaisen käytännön mukaisesti.

7.6 Työnaikaisten liikennejärjestelyiden viivästyssakot

Mikäli Yrityksellä on tarve suorittaa tiettyjä rakennustöitä siten, että niillä on vaikutuksia kevyeen liikenteeseen, ajorata- tai raideliikenteeseen, tulee kukin järjestely ja sen ajallinen kesto sopia yhdessä Kiinteistönomistajien kanssa edellä kohdassa 7.5 todetulla tavalla.

Kevyen liikenteen väylät

Kevyen liikenteen väyliin vaikuttaviin tarkemmin sovittaviin liikennejärjestelyihin sovelletaan alla sanottuja sanktioita siltä ajalta, jolla liikennejärjestelyjen kesto ylittää kohdan 7.5 mukaan sovitut sallitut liikennejärjestelyjen kestot.

1. Pasilansilta
5 000 euroa / vuorokausi, kuitenkin enintään 100 000 euroa,
2. Veturitie
5 000 euroa / vuorokausi, kuitenkin enintään 100 000 euroa,
3. Veturitallinkuja
5 000 euroa / vuorokausi, kuitenkin enintään 100 000 euroa.

Ajorata/raitiotieliikenneväylät

Mikäli ajorata järjestelyitä tulee myöhemmin sovittavaksi kohdan mukaisesti 7.5 sovitujen järjestelyjen lisäksi, näiden kestoista sovitaan kohdan 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. Pasilansillan liikenne:
20 000 euroa / vuorokausi, kuitenkin enintään 1 000 000 euroa.
3. Teollisuuskadun liikenne:
20 000 euroa / vuorokausi, kuitenkin enintään 1 000 000 euroa,
4. Pasilan Tornikujan liikenne (ajoyhteys Triplaan)
20 000 euroa / vuorokausi, kuitenkin enintään 1 000 000 euroa.

Mikäli työnaikaisten liikennejärjestelyjen kesto on johtanut joltakin osin maksimiviivästyssakkoihin, Yritys on velvollinen viipymättä suorittamaan järjestelyjen purkamisen tai niiden muuttamisen siten, että järjestelyistä aiheutuva haitta on mahdollisimman pieni.

7.7 Yrityksen toiminta ja valvonta Sopimusalueen toteutuksen aikana

Yritys nimittää koko Sopimusalueen osien toteuttamisesta vastaamaan hankejohtajan ja hänen käyttöönsä tehtävän suorittamisen kannalta riittävän laajan ja tehokkaan projektiorganisaation. Hankejohtajalla on oltava riittävä koulutus ja yhteistyökykyä sekä laaja ja monipuolinen kokemus vaativista ja monimutkaisista rakennushankkeista.

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

Rakennusvalvontaviranomainen vastaa Sopimusalueen keskeisten suunnittelijoiden hyväksymisestä voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

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.

7.7.1 Yleiset työmaavelvoitteet

Yritys vastaa kaikista työmaavelvoitteista.

Yritys vastaa rakennustyön turvallisuudesta ja nimeää tähän tehtävään pätevän työsuojelun vastuuhenkilön ja työsuojeluorganisaation. Lisäksi Yrityksen on nimettävä turvallisuuskoordinaattori.

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 Kiinteistönomistajille.

Yrityksen vastuulla on työmallien tekeminen tärkeimmistä rakennusosista ja työnäytteet tärkeimmistä työvaiheista kulloinkin rakennusvalvonnan kanssa erikseen sovittavalla tavalla.

Kiinteistönomistajien Sopimusalueen suunnittelulle ja toteutukselle määrittelemät tekniset vaatimukset ja ohjeet on esitetty liitteessä 7.7.

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 rakennusvalvontaviranomaisen erikseen antamien 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.

7.7.2 Rakennuslupien ja muiden lupien hakeminen

Yritys on velvollinen kustannuksellaan hakemaan Sopimusalueen rakennusluvat ja muut toteuttamiseen mahdollisesti tarvittavat luvat. Kiinteistönomistajat sitoutuvat antamaan Yritykselle lupien hakemiseksi tarvittavat valtuutukset.

Yrityksellä on oikeus hakea Sopimusalueelle rakennus- ja muita lupia tämän Sopimuksen yhteydessä allekirjoitettavan Esisopimuksen perusteella. Senaatti ei peri tästä oikeudesta erillistä maksua.

Yrityksen on hyväksyttävä Sopimusalueen rakennuslupa- ja toteutussuunnitelmat sekä niiden mahdolliset muutokset Kiinteistönomistajille ennen suunnitelmien viranomaiskäsittelyä ja rakentamisen käynnistämistä siten kuin kohdassa 8 on sanottu.

Yrityksen tulee hakea Kaupungilta tarvittavat sijoitusluvat yleisille alueille tuleville Sopimusalueen rakenteille. Kaupungilla on velvollisuus myöntää tarvittavat sijoitusluvat tämän Sopimuksen mukaisille suunnitelmille.

7.7.3 Rakennustöiden aloittaminen ennen Asemakaavan voimaantuloa

Yrityksellä on erikseen sovittavassa laajuudessa oikeus aloittaa Sopimusalueen maaperän puhdistamistyöt ja maaperän puhdistamistöiden ennen likimäärin liitteen 3.1 mukaisen Sopimusalueen 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 Senaatti korvaa siten kuin kohdassa 7.7.6 on sanottu.

7.7.4 Rakennustöiden aloittaminen ennen Sopimusalueen kiinteistökauppoja

Yrityksellä on erikseen sovittavassa laajuudessa oikeus aloittaa Sopimusalueen maaperän puhdistamistyöt ja maaperän puhdistamistöiden edellyttämät louhinta- ja maanrakentamistyöt Sopimusalueella ennen kiinteistökaupan allekirjoittamista. Mikäli kiinteistökauppaa ei allekirjoiteta, Kiinteistönomistajilla on oikeus irtisanoa tämä Sopimus siten kuin kohdassa 13.3.1 on sanottu. Mikäli tämä Sopimus irtisanoetaan, määräytyvät Sopijapuolten vastuut kohdassa 13.3.1 on sanotulla tavalla.

7.7.5 Ennakkokatselmukset, työnaikaiset mittaukset sekä jälkiseuranta

Yritys on velvollinen tekemään ennen Sopimusalueen rakentamisen käynnistämistä tavanomaisen ympäristön riskiarvioinnin sekä 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 Sopimusalueen 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.

7.7.6 Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuus

Senaatti ilmoittaa, että Sopimusalueen maaperä on sillä aiemmin harjoitetun toiminnan vuoksi osittain pilaantunut.

Selvitys pilaantumisesta ja Sopijapuoltenpuolten velvollisuuksista on liitteessä 7.7.6. Selvitys sisältää kaikki Kiinteistönomistajien käytettävissä olevat tiedot Sopimusalueella harjoitetusta toiminnasta sekä jätteistä tai aineista, jotka saattavat aiheuttaa tai ovat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista sekä alueella mahdollisesti tehdyistä tutkimuksista ja/tai puhdistustoimenpiteistä. Senaatti vastaa Sopimusalueen ja erityisesti syystä sen ulkopuolella olevan alueen rakennustöiden yhteydessä pilaantuneen maan kunnostamisen suunnittelusta, tutkimuksista, kunnostuksen valvonnasta ja kunnostuksen kustannuksista liitteen 7.7.6 mukaisesti ja hankkii tarvittavat viranomaisluvut.

Yritys vastaa puhdistustoimenpiteiden suorittamisesta ympäristöviranomaisen päätöksen mukaisesti. Senaatti korvaa Yritykselle Sopimusalueella ja erityisesti syystä sen ulkopuolella pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet ylimääräiset kustannukset tavanomaiseen maanrakentamiseen nähden ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu Senaatin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että liitteenä 7.7.6 olevan suoritusvastuuliitteen kohdassa 4.1 mainittu menettelytapa tarkoittaa nimenomaisesti yhdessä sopimista Senaatin kanssa eli kaikista kustannuksista ja toimenpiteistä 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 7.7.6 mukaisesti.

Yritys on velvollinen ilmoittamaan Kiinteistönomistajille maanrakennustöiden aloittamisesta vähintään 14 päivää ennen niihin ryhtymistä.

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

7.7.7 Pohja-, orsi- ja hulevedet

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

Yrityksen on laadittava Sopimusalueelle pohjavedenhallintasuunnitelma, joka on sovitettava yhteen Kaupungin Keski-Pasilan alueella olevan alueellisen pohjavesien hallintajärjestelmän kanssa. Suunnitelma voidaan laatia siten, että Yritys suunnittelee oman pohjavedenhallintajärjestelmänsä Tontin alueelle tai siten, että Tontti liitetään olemassa olevaan järjestelmään liitteen 7.7 mukaisesti. Yrityksen on ennen järjestelmän rakentamista hyväksyttävä pohjavedenhallintasuunnitelmansa Kiinteistönomistajilla ja rakennusvalvontaviranomaisella. Suunnitelmaan tulee liittää alueen pohjavesientarkkailu ja Veturitallien painumaseuranta.

Yrityksen on toteutettava Sopimusalueen mahdolliset pohjaveden pinnan alapuolelle sijoittuvat kellari- ja alapohjarakenteet vesitiiviinä.

Yrityksen on suunnittelussaan otettava huomioon Teollisuuskadun rakenteet (mm. Pumppaamo, ponttiseinät ja porapaaluseinät), jotka on esitetty liitteessä 7.7. Yrityksen on laadittava hulevesien hallintasuunnitelma, jossa hulevesien kokonaismäärästä vähintään 50% johdetaan pois syntypaikaltaan hidastavilla ja viivyttävillä tekniikoilla imeytettäväksi maaperään tai alueellista järjestelmää hyödyntäen. Imeytettävän veden tulee olla puhdasta.

7.7.8 Maanrakennus ja louhintatyöt

Yritys vastaa kustannuksellaan Sopimusalueen rakentamisalueelta poistettavan maa-aineksen kaivu-, kuljetus- ja vastaanottomaksuista lukuun ottamatta pilaantuneen maan kustannuksia, joiden osalta on sovittu kohdassa 7.7.6.

Yritys voi tiedustella Kaupungilta sen tarvetta Sopimusalueen rakentamisesta muodostuvien pilaantumattomien maa- ja kiviaineisten käytölle. Mikäli Kaupungilla on mahdollisuus ottaa vastaan pilaantumattomia maa- ja kiviaineita, voi Yritys kuljettaa ne korvauksetta Kaupungin osoittamaan paikkaan. Yritys vastaa toimittamisesta maa-ainetiedoista 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.

7.7.9 Maaperän rakennusjätteet ja purettavat rakenteet

Sopimusalue on toiminut vuosina 2014–2020 Triplan sekä Kaupungin Keski-Pasilan työmaiden tukialueena. Kaupunki ja YIT Rakennus Oy ovat tekemiensä sopimusten perusteella purkaneet ja poistaneet työmaidensa tukialueiden yhteydessä toteuttamansa ylimääräiset rakenteet ja täytöt. Lisäksi Sopimusalueella on sijainnut Kaupungin omistuksessa olevaa maa-ainesta, joka on siirretty Sopimusalueelta ennen tämän Sopimuksen allekirjoittamista.

Yritys on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- ja muut jätteet sekä vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset ja muut vastaavat. Mikäli rakentaminen voidaan toteuttaa muuten kuin poistamalla em. rakennusjätteet ym., voidaan ne jättää maaperään, jos viranomaisen ei toisin määrää. Kiinteistönomistajilla on oikeus asettaa valvoja valvomaan edellä tarkoitettujen rakennus- ja muiden jätteiden poistamista.

Kiinteistönomistajat eivät vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita hankkeelle saattaa aiheutua alueella ja sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden ja muiden edellä mainittujen poistamisesta.

7.7.10 Perustukset, patoseinät ja alapohjarakenteet

Yritys on velvollinen toteuttamaan Sopimusalueen perustukset, patoseinät ja alapohjarakenteet siten, että ne täyttävät [liitteen 7.7](#) vaatimukset.

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

7.7.11 Yrityksen kustannusvastuu, mikäli Sopimusalueen ratkaisu aiheuttaa oleellisia muutoksia Kaupungin omistamiin rakenteisiin

Yritys on velvollinen ottamaan suunnittelussa ja toteutuksessa huomioon Sopimusalueen 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 antamat viereisten alueiden jo hyväksytyt suunnitelmat ovat liitteenä 7.7.11.

8 KIINTEISTÖNOMISTAJIEN VALVONTA JA PROJEKTIRYHMÄTYÖSKENTELEY

Kiinteistönomistajilla on oikeus valvoa kaikkia suunnittelun ja rakentamisen vaiheita. Kiinteistönomistajien valvonta ei kuitenkaan vähennä Yrityksen vastuuta tämän Sopimuksen velvoitteista miltään osin. Kiinteistönomistajien tulee valvontaa suorittaessa noudattaa tarkoituksenmukaisuusperiaatetta ja sopia valvonnan toteutuksessa osana projektiryhmätyöskentelyä tai muutoin erikseen yhteistyössä Yrityksen kanssa.

Sopijapuolet perustavat tämän Sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen projektiryhmän sekä sen apuna toimivat asiantuntijaryhmät, jotka valvovat tämän Sopimuksen noudattamista. Hankejohtajan, projektiorganisaation ja sen keskeisten henkilöiden pätevyys on esitettävä etukäteen. Projektiryhmä hyväksyy hankkeen johdon, projektiorganisaation ja valvoo tämän Sopimuksen noudattamista liitteen 8 mukaisesti.

9 KAUPUNGIN TOIMESTA SUORITETTAVAT RAKENNUSTYÖT

9.1 Kaupungin omat työt Sopimusalueen läheisyydessä

Liitteessä 7.7.11 on esitetty toteuttava Veturitien pitkä tunneli, jonka asemakaava, liikennesuunnitelma, katusuunnitelma tai muu suunnitelma on jo hyväksytty, mutta jonka toteutuksen ajankohtaa ei ole sovittu ja toteutus tapahtuu oletettavasti Sopimusalueen rakentamisen käynnistymisen jälkeen.

10 HALLINNON PERIAATTEET JA YHTEISJÄRJESTELYT

Yritys laatii tämän Sopimuksen mukaisen Sopimusalueen toteuttamisen ja käytön sekä pysyvien ja pitkäaikaisten oikeuksien ja velvollisuuksien turvaamiseksi tarvittavat rasite-, yhteisjärjestelysopimuksen- ja muut sopimukset sekä niiden muutokset siten kuin tässä Sopimuksessa on sanottu.

Yritys on velvollinen laatimaan rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset Kiinteistönomistajien tarkastettavaksi ja hyväksyttäväksi siten, että ne voidaan allekirjoittaa kohdan 5.1 mukaisen Sopimusalueen kiinteistökaupan allekirjoittamisen yhteydessä ja niihin mahdollisesti tarvittavat muutokset ennen kunkin Sopimusalueelle toteutettavan rakennuksen käyttöönottoa.

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

Kiinteistönomistajat sitoutuvat hyväksymään rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset, mikäli ne ovat tämän Sopimuksen mukaisia.

Rasite- ja yhteisjärjestelysopimukseen otetaan ehto, jonka mukaan Sopijapuolet ja Sopimusalueen myöhemmät luovutuksensaajat ovat velvollisia tekemään tämän Sopimuksen mahdollisesti edellyttämiä muutoksia, lisäyksiä ja täsmennyksiä sopimuksiin.

Mikäli jotakin tässä Sopimuksessa mainittua tai Sopijapuolten sopimaa rasiitetta tai yhteisjärjestelyä ei voida rekisteröidä, Sopijapuolet sitoutuvat noudattamaan sitä koskevia oikeuksia ja velvollisuuksia.

11 VIESTINTÄ

Sopijapuolet hoitavat Sopimusalueen toteuttamista koskevan hankkeen tiedottamisen yhteistyössä. Päävastuu Sopimusalueen viestinnästä mukaan lukien markkinointi ja työnaikaisten järjestelyiden viestintä, kuuluu Yritykselle. Yritys nimeää Sopimusalueen viestinnästä vastaavan henkilön, jolla on kokemusta vastaavien hankkeiden viestinnästä.

Sopijapuolet perustavat yhteisen viestintäryhmän, joka koordinoi Sopimusalueen viestintää ja laatii yhteisen viestintäsuunnitelman. Viestintäryhmään kutsutaan myös Väylän ja joukkoliikenteen operaattoreiden (HSL) 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.

12 MUUT SOPIMUKSET

Yritys tekee kolmansien Sopijapuolien kanssa Sopimusalueen toteuttamisen edellyttämät muut mahdolliset sopimukset.

13 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO, VOIMASSAOLO JA PÄÄTTYMINEN

13.1 Sopimuksen allekirjoittaminen ja voimaantulo

Tämä Sopimus tulee voimaan Sopimuksen allekirjoitushetkellä.

13.2 Sopimuksen voimassaolo

Sopimus on voimassa, kunnes Sopijapuolet ovat täyttäneet kaikki tässä Sopimuksessa sovitut velvollisuutensa ja tässä Sopimuksessa sovitut yhteisjärjestelyt, rasiitteet, muut pysyvät ja pitkäaikaiset sopimusjärjestelyt on saatu sovittua sekä rekisteröityä kohdan 10 mukaisesti.

13.3 Sopimuksen ennaikainen päättäminen

Mikäli tämä Sopimus irtisanotaan päättymään jollakin 13.3 alakohdan perusteella, ei irtisanojalla ole oikeutta vaatia muiden alakohtien perusteella Sopimuksen irtisanomista, eikä niissä sanottuja sakkoja.

13.3.1 Sopimuksen irtisanominen asemakaavaprosessin perusteella

13.3.1.1 Asemakaava ei vastaa toteutussopimusta

Mikäli Helsingin kaupunginvaltuuston hyväksymä voimaan tullut asemakaava ei vastaa tämän Sopimuksen kohdassa 4.2 tarkoitettua Asemakaavaa, Sopijapuolet pyrkivät aktiivisesti neuvotteluilla löytämään ratkaisun Sopimusalueen toteuttamisesta tuolloin voimassa olevan asemakaavan puitteissa. Mikäli neuvotteluratkaisua ei saada kuudessa (6) kuukaudessa aikaan sekä Yrityksellä että Kiinteistönomistajilla on oikeus kirjallisesti irtisanoa tämä Sopimus päättymään välittömästi.

Samalla päättyy ilman eri toimenpiteitä tämä Sopimus ja tämän Sopimuksen yhteydessä allekirjoitettu Esisopimus.

Senaatti korvaa irtisanomishetkeen mennessä tehdystä pilaantuneen maan kunnostuksesta aiheutuneet perustellut ja toteennäytetyt kustannukset edellä kohdassa 7.7.6 sovitulla tavalla.

Mikäli Yritys on suorittanut kohdan 7.7.3 mukaisesti sallittuja maaperän puhdistamistoimenpiteitä, on Yritys velvollinen kustannuksellaan siistimään alueen kolmen (3) kuukauden kuluessa irtisanomishetkestä, ellei erikseen Sopijapuolten välillä toisin sovita.

Senaatti palauttaa Yritykselle edellä 5.3 kohdan mukaan Esisopimuksen perusteella maksetun käsirahan korottomana Yritykselle välittömästi sen jälkeen, kun Yritys on edellä mainitun mukaisesti siistinyt alueen Kiinteistönomistajien hyväksymään kuntoon.

Sopijapuolilla ei ole muita vaatimuksia eikä saamisia toista Sopijapuolta kohtaan tämän Sopimuksen eikä Esisopimuksen perusteella.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tässä kohdassa sanottuun irtisanomiseen sovelleta jäljempänä sanottua kohtaa 14.

13.3.1.2 Asemakaavaa ei saada voimaan

Yrityksellä on oikeus kirjallisesti irtisanoa tämä Sopimus päättymään välittömästi, jos tämän Sopimuksen 4.2 kohdan mukaista Asemakaavaa ei saada voimaan [48] kuukaudessa tämän Sopimuksen allekirjoittamisesta. Mikäli tällöin on kuitenkin käynnissä Asemakaavaa koskeva muutoksenhakuprosessi, Yrityksellä on oikeus irtisanoa tämä Sopimus vasta, kun edellä mainittu muutoksenhakuprosessi on lainvoimaisella muutoksenhakuviranomaisen päätöksellä ratkaistu ja edellyttäen, että lainvoimaisella muutoksenhakuviranomaisen päätöksellä ei ole vahvistettu tämän Sopimuksen kohdassa 4.2 tarkoitettua mukaista Asemakaavaa.

Kiinteistönomistajilla on oikeus kirjallisesti irtisanoa tämä Sopimus päättymään välittömästi, jos tämän Sopimuksen 4.2 kohdan mukaista Asemakaavaa ei saada voimaan [60] kuukaudessa tämän Sopimuksen allekirjoittamisesta. Mikäli tällöin on käynnissä Asemakaavaa koskeva muutoksenhakuprosessi, Kiinteistönomistajilla on oikeus irtisanoa tämä Sopimus vasta, kun edellä mainittu muutoksenhakuprosessi on lainvoimaisella muutoksenhakuviranomaisen päätöksellä ratkaistu ja edellyttäen, että

lainvoimaisella muutoksenhakuviranomaisen päätöksellä ei ole vahvistettu tämän Sopimuksen kohdassa 4.2 tarkoitetun mukaista Asemakaavaa.

Mikäli Yritys on suorittanut kohdan 7.7.3 mukaisesti sallittuja maaperän puhdistamistoimenpiteitä, on Yritys velvollinen kustannuksellaan siistimään alueen kolmen (3) kuukauden kuluessa irtisanomishetkestä, ellei erikseen Sopijapuolten välillä toisin sovita.

Samalla päättyy kummassakin tapauksessa ilman eri toimenpiteitä tämä Sopimus ja tämän Sopimuksen yhteydessä allekirjoitettu Esisopimus ja Senaatti palauttaa Yritykselle edellä 5.3 kohdan mukaan Esisopimuksen perusteella maksetun käsirahan välittömästi sen jälkeen, kun Yritys on siistinyt alueen Kiinteistönomistajien hyväksymään kuntoon.

Senaatti korvaa irtisanomishetkeen mennessä tehdystä pilaantuneen maan kunnostuksesta aiheutuneet perustellut ja toteennäytetyt kustannukset edellä kohdassa 7.7.6 sovitulla tavalla.

Sopijapuolilla ei ole muita vaatimuksia eikä saamisia toisiltaan tämän Sopimuksen eikä Esisopimuksen perusteella.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tässä kohdassa sanottuun irtisanomiseen sovelleta jäljempänä sanottua kohtaa 14.

13.3.2 Sopimuksen irtisanominen ennen kiinteistökauppaa

13.3.2.1 Sopimusalueen suunnittelun laiminlyönti ennen kiinteistökauppaa

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

Suunnittelun laiminlyönnillä tarkoitetaan tilannetta, jossa Yritys laiminlyö hankkeen edistämisen siten, ettei tämän Sopimuksen mukaisia tavoitteita Asemakaavan ja rakennuslupien käsittelyille ole mahdollista saavuttaa.

Samalla päättyy ilman eri toimenpiteitä tämä Sopimus ja tämän Sopimuksen perusteella allekirjoitettu Esisopimus.

Senaatti korvaa irtisanomishetkeen mennessä tehdystä pilaantuneen maan kunnostuksesta ja aiheutuneet perustellut ja toteennäytetyt kustannukset edellä kohdassa 7.7.6 sovitulla tavalla.

Mikäli Yritys on suorittanut kohdan 7.7.4 mukaisesti sallittuja maanrakennus- ja louhintatoimenpiteitä, on Yritys velvollinen kustannuksellaan poistamaan mahdollisesti toteuttamansa rakenteet sekä siistimään alueen kolmen (3) kuukauden kuluessa irtisanomishetkestä, ellei erikseen Sopijapuolten välillä toisin sovita.

Yrityksellä ei ole muita vaatimuksia eikä saamisia Kiinteistönomistajilta tämän Sopimuksen eikä Esisopimuksen perusteella.

Mikäli Kiinteistönomistajat irtisanovat Sopimuksen päättymään tämän kohdan perusteella, on Yritys velvollinen maksamaan Kiinteistönomistajille kaksi (2) miljoonaa euroa sopimussakkona, jonka maksamisen vakuutena on Yrityksen edellä 5.3 kohdan mukaisesti maksama käsiraha. Mikäli käsiraha ylittää kaksi (2) miljoonaa euroa, palauttaa Senaatti ylittävän osuuden Yritykselle ilman korkoa välittömästi sen jälkeen, kun Yritys on edellä mainitun mukaisesti poistanut mahdolliset rakenteet sekä siistinyt alueen Kiinteistönomistajien hyväksymään kuntoon.

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

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tässä kohdassa sanottuun irtisanomiseen sovelleta jäljempänä sanottua kohtaa 14.

13.3.2.2 Kiinteistökaupan laiminlyönti

Kiinteistönomistajilla on oikeus kirjallisesti irtisanoa tämä Sopimus päättymään välittömästi, mikäli Yritys kieltäytyy tekemästä kiinteistökauppaa tässä Sopimuksessa sovitun mukaisesti, eikä tee sitä 60 päivän kuluessa Kiinteistönomistajien kirjallisen irtisanomisuhkaisen huomautuksen jälkeen.

Samalla päättyy ilman eri toimenpiteitä tämä Sopimus ja Esisopimus.

Senaatti korvaa irtisanomishetkeen mennessä tehdystä pilaantuneen maan kunnostuksesta aiheutuneet perustellut ja toteennäytetyt kustannukset edellä kohdassa 7.7.6 sovitulla tavalla.

Mikäli Yritys on suorittanut kohdan 7.7.4 mukaisesti sallittuja maanrakennus- ja louhintatoimenpiteitä, on Yritys velvollinen kustannuksellaan poistamaan mahdollisesti toteuttamansa rakenteet sekä siistimään alueen kolmen (3) kuukauden kuluessa irtisanomishetkestä, ellei erikseen Sopijapuolten välillä toisin sovita.

Yrityksellä ei ole muita vaatimuksia eikä saamisia Kiinteistönomistajilta tämän Sopimuksen eikä Esisopimuksen perusteella.

Mikäli Kiinteistönomistajat irtisanovat Sopimuksen päättymään sen perusteella, että Yritys kieltäytyy tekemästä kiinteistökauppaa tässä Sopimuksessa sovitun mukaisesti, on Yritys velvollinen maksamaan Kiinteistönomistajille kaksi (2) miljoonaa euroa sopimussakkona, jonka maksamisen vakuutena on Yrityksen edellä 5.3 kohdan mukaisesti maksama käsiraha. Mikäli käsiraha ylittää kaksi (2) miljoonaa euroa, palauttaa Senaatti ylittävän osuuden Yritykselle ilman korkoa välittömästi sen jälkeen, kun Yritys on edellä mainitun mukaisesti poistanut mahdolliset rakenteet sekä siistinyt alueen Kiinteistönomistajien hyväksymään kuntoon.

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

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tässä kohdassa sanottuun irtisanomiseen sovelleta jäljempänä sanottua kohtaa 14.

13.3.2.3 Sopimuksen olennainen rikkominen

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

Senaatti korvaa irtisanomishetkeen mennessä tehdystä pilaantuneen maan kunnostuksesta ja maaperässä olevien rakennusjätteiden poistamisesta aiheutuneet perustellut ja toteennäytetyt kustannukset edellä kohdassa 7.7.6 sovitulla tavalla.

Samalla päättyy ilman eri toimenpiteitä tämä Sopimus ja tämän Sopimuksen perusteella allekirjoitettu Esisopimus.

Mikäli Yritys on suorittanut kohtien 7.7.3 ja 7.7.4 mukaisesti sallittuja maanrakennus- ja/tai louhintatoimenpiteitä, on Yritys velvollinen kustannuksellaan poistamaan mahdollisesti toteuttamansa rakenteet sekä siistimään alueen kolmen (3) kuukauden kuluessa irtisanomishetkestä, ellei erikseen Sopijapuolten välillä toisin sovita.

Yrityksellä ei ole muita vaatimuksia eikä saamisia Kiinteistönomistajilta tämän Sopimuksen eikä Esisopimuksen perusteella.

Mikäli Kiinteistönomistajat irtisanoivat Sopimuksen tämän kohdan perustella, on Yritys velvollinen maksamaan Kiinteistönomistajille kaksi (2) miljoonaa euroa sopimussakkona, jonka maksamisen vakuutena on Yrityksen edellä 5.3 mukaisesti maksama käsiraha sekä kohdan 6.2 mukainen vakuus. Mikäli käsiraha ylittää kaksi (2) miljoonaa euroa, palauttaa Senaatti tätä ylittävän osuuden Yritykselle ilman korkoa välittömästi sen jälkeen, kun Yritys on edellä mainitun mukaisesti poistanut mahdolliset rakenteet sekä siistinyt alueen Kiinteistönomistajien hyväksymään kuntoon.

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

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tässä kohdassa sanottuun irtisanomiseen sovelleta jäljempänä sanottua kohtaa 14.

13.3.2.4 Yrityksen taloudellisen aseman heikentyminen

Mikäli voimassa olevasta lainsäädännöstä ei muuta johdu, Kiinteistönomistajilla on oikeus irtisanoa tämä Sopimus päättymään 90 päivän kuluessa irtisanomisilmoituksesta, 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 Esisopimus.

Senaatti korvaa irtisanomishetkeen mennessä tehdystä pilaantuneen maan kunnostuksesta ja maaperässä olevien rakennusjätteiden poistamisesta aiheutuneet perustellut ja toteennäytetyt kustannukset edellä kohdassa 7.7.6 sovitulla tavalla.

Mikäli Yritys on suorittanut kohtien 7.7.3 tai 7.7.4 mukaisesti sallittuja maanrakennus- ja/tai louhintatoimenpiteitä, on Yritys velvollinen kustannuksellaan poistamaan mainitut rakenteet sekä siistimään alueen kolmen (3) kuukauden kuluessa irtisanomishetkestä, ellei erikseen Sopijapuolten välillä toisin sovita.

Yrityksellä ei ole muita vaatimuksia eikä saamisia Kiinteistönomistajilta tämän Sopimuksen eikä Esisopimuksen perusteella.

Mikäli Kiinteistönomistajat irtisanovat Sopimuksen tämän kohdan perustella, on Yritys velvollinen maksamaan Kiinteistönomistajille kaksi (2) miljoonaa euroa sopimussakkona, jonka maksamisen vakuutena on Yrityksen edellä 5.3 mukaisesti maksama käsiraha sekä kohdan 6.2 mukainen vakuus. Mikäli käsiraha ylittää kaksi (2) miljoonaa euroa, palauttaa Senaatti tätä ylittävän osuuden Yritykselle ilman korkoa välittömästi sen jälkeen, kun Yritys on edellä mainitun mukaisesti poistanut mahdolliset rakenteet sekä siistinyt alueen Kiinteistönomistajien hyväksymään kuntoon.

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

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tässä kohdassa sanottuun irtisanomiseen sovelleta jäljempänä sanottua kohtaa 14.

14 SOPIMUSSAKKO

Mikäli Yritys 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 90 päivää, Yritys on velvollinen maksamaan Kiinteistönomistajille kussakin tapauksessa enintään yksi (1) miljoonaa euroa. Tämän kohdan 14 perusteella perittyjen sopimussakkojen kokonaismäärä ei kuitenkaan ylitä kahta (2) miljoonaa euroa.

Yllä mainittu sopimussakko ei kuitenkaan koske kohdissa 5.5.2, 7.6 ja 13.3 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 Yritykseltä on vaadittu tämän kohdan perusteella sopimussakkoa rikkomuksestaan ja sopimus sittemmin irtisanotaan samaisesta syystä edellä 13.3 kohdan perusteella, vähentää jo maksettu sopimussakko irtisanomisen johdosta maksettavaa sopimussakkoa vastaavalla summalla.

15 SOPIMUKSEN JA SEN OIKEUKSIEN JA VELVOITTEIDEN SIIRTÄMINEN

Yrityksellä ei ole oikeutta siirtää tätä Sopimusta eikä sen osia kolmannelle ilman Kiinteistönomistajien etukäteistä kirjallista suostumusta.

16 ASIAKIRJOJEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS

Ellei tässä Sopimuksessa ole jonkin asian osalta toisin sovittu, tätä Sopimusta ja tämän Sopimuksen liitteitä noudatetaan siten, että ensisijaisesti noudatetaan tämän Sopimuksen sanamuotoa ja tarkoitusta.

17 ILMOITUKSET

Kaikki tähän Sopimukseen liittyvät ilmoitukset, vaatimukset, pyynnot ja muut viestit on toimitettava Sopijapuolille todisteellisesti, henkilökohtaisesti tai sähköpostilla suomen kielellä alla ilmoitettuun Sopijapuolen osoitteeseen tai muuhun Sopijapuolen tämän kohdan mukaisesti ilmoittamaan osoitteeseen:

Senaatille:

osoite: _____ [●]

sähköposti: _____ [●]

Kaupungille:

osoite: _____ [●]

sähköposti: _____ [●]

Yritykselle:

osoite: _____ [●]

sähköposti: _____ [●]

Toimitettaessa ilmoitus henkilökohtaisesti tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen, kun ilmoitus on annettu vastaanottajalle. Toimitettaessa ilmoitus kirjattuna kirjeenä ilmoituksen tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen kuudentena arkipäivänä kirjatun kirjeen postittamisesta. Lähetettäessä ilmoitus sähköpostitse ilmoituksen tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen sähköpostin lähetyspäivänä, mikäli vastaanottajan sähköpostista ei tule poissaoloviestiä.

18 SOVELLETTAVA LAKI JA ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Tästä Sopimuksesta ja/tai sen nojalla tehdyistä sopimuksista aiheutuvat mahdolliset erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti Sopijapuolten keskinäisin neuvotteluin.

Mikäli keskinäisillä neuvotteluilla ei saavuteta kohtuullisessa ajassa ratkaisua, Sopijapuolet sitoutuvat pyytämään asiasta riippumattoman ulkopuolisen

asiantuntijan/sovittelijan lausuntoa. Sopijapuolet valitsevat ulkopuolisen asiantuntijan/sovittelijan yhdessä. Mikäli Sopijapuolet eivät pääse asiantuntijasta/sovittelijasta 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 Helsingin käräjäoikeudessa ensimmäisenä oikeusasteena.

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

Helsingissä [●]

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma

Nimi:

Asema:

Senaatti-kiinteistöt

Nimi:

Asema:

Helsingin kaupunki

Nimi:

Asema:

LIITTEET

Liite 2	Kiinteistönomistajien omistukset
Liite 3.1	Kartta Sopimusalueesta
Liite 4.1	Kilpailuehdotus
Liite 5.2	Yrityksen tarjous
Liite 5.5.1	Tavoiteaikataulu
Liite 7.1	Annetut Tiedot
Liite 7.2.2	Jatkosuunnittelutarpeet
Liite 7.3	Tornialueen yhteisjärjestelysopimus
Liite 7.3.1	Ostovelvoitepaikkojen lisäaineisto
Liite 7.3.2	Keski-Pasilan jätteenputkikeräysjärjestelmää koskevat sopimukset
Liite 7.3.3	Aseman huoltopiha
Liite 7.3.4	Yleinen jalankulku ja pyöräliikenne
Liite 7.3.5	Teollisuuskadun kansirakenne
Liite 7.3.6	Liittyminen Pasilansiltaan
Liite 7.3.7	HSY pystykuilu, rasitesopimus
Liite 7.3.8	Veturitien jatkeen suunnitelmat
Liite 7.4	Ohjeistus radan läheisyyteen rakentamisesta
Liite 7.7	Kiinteistönomistajien Sopimusalueen suunnittelulle ja toteutukselle määrittelemiä teknisiä vaatimuksia ja ohjeita
Liite 7.7.6	Maaperän pilaantuneisuutta koskevat selvitykset
Liite 7.7.11	Viereisten alueiden hyväksytyt suunnitelmat
Liite 8	Projektiryhmätyöskentely