

YHTEISTYÖSOPIMUS KESKI-PASILAN
RATAPIHAKORTTELEIDEN
SUUNNITTELUSTA JA TOTEUTUKSESTA
SENAATTI-KIINTEISTÖJEN
JA
HELSINGIN KAUPUNGIN
VÄLILLÄ

Yhteistyösopimus Keski-Pasilan ratapihakortteleiden suunnittelusta ja toteutuksesta

1. Osapuolet

1) Suomen valtio, jota edustaa
Senaatti-kiinteistöt, 1503388-4 (jäljempänä Senaatti)
PL 237, 00531 Helsinki

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

2. Sopimuksen tausta

Valtio ja kaupunki allekirjoittivat 30.12.2002 aiesopimuksen Keski-Pasilan tulevan maankäytön periaateratkaisuista. Aiesopimuksessa on sovittu Keski-Pasilassa sijaitsevan noin 183 556 m²:n suuruisen alueen maankäytöstä, toteuttamisesta ja rakennusoikeuden jakamisesta sen jälkeen, kun alueen käyttö rautatiealueena päättyy Vuosaaren sataman valmistuttua. Vuosaaren satama avattiin 24.11.2008.

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

Keskustakorttelin kilpailun ratkettua ja toteutuksen käynnistyttyä Keski-Pasilan maankäytön suunnittelua ja toteutuksen valmistelua on viety eteenpäin. Osapuolet katsovat tarpeelliseksi sopia tällä sopimuksella keskustakorttelin pohjoispuolelle sijoittuvan ns. ratapihakortteleiden suunnittelun, toteutuksen ja maankäytön sekä yhteistyön pääperiaatteista. Ratapihakortteleita koskeva asemakaavaehdotus on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa 17.1.2017, § 4 (asemakaava nro 12360) ja kaupunginvaltuuston on tarkoitus päättää asemakaavan hyväksymisestä kesällä 2017.

Lisäksi Senaatti, Liikennevirasto ja kaupunki ovat samanaikaisesti allekirjoittaneet tämän sopimuksen yhteydessä yhteistyösopimuksen Keski-Pasilan osayleiskaavan alueen kehittämistä (jäljempänä myös ”yhteistyösopimus”), joka korvaa kokonaan 30.12.2002 allekirjoitetun aiesopimuksen.

3. Sopimuksen tarkoitus ja sopimusalue

Tässä sopimuksessa sovitaan sopimusalueen (liite 1) kiinteistöjärjestelyistä, asemakaavoituksesta, alueelle kaavoitettavan rakennusoikeuden arvon jaon periaatteista, tontinluovutusten periaatteista, ehdoista ja niitä koskevien kilpailujen järjestämisestä, hankkeiden toteutus- ja rahoitusmuodoista, kunnallistekniikan toteuttamisesta ja hankkeiden yhteensovittamisesta sekä osapuolten vastuista ja velvoitteista. Sopimusalue kattaa liitteessä 1 esitetyn rajauksen mukaisen alueen Keski-Pasilan ratapihakortteleiden tulevasta asemakaavasta.

Tämä sopimus täsmentää samalla edellä mainittua Keski-Pasilan osayleiskaavan alueen yhteistyösopimusta ja tämä sopimus otetaan huomioon yhteistyösopimuksen mahdollisissa myöhemmissä täydennyksissä ja muutoksissa.

Sopimus ei kata ratapihakortteleiden asemakaavaehdotuksessa olevien Liikenneviraston hallinnassa olevia valtion rautatiealueita, joille sijoitetuista ali- ja ylikuluista sekä muista rakenteista sovitaan erikseen.

Sopimusalue on kuvattu liitteessä 1.

4. Sopimuksen tavoite

Osapuolten tavoitteena on tontinluovutuskilpailuin saada toteutettua sopimusalueelle laadittavan asemakaavan mukainen ja sen laadullisia tavoitteita toteuttava monipuolinen asuin- ja toimitila-alue, jonka rakentamiskustannukset osaltaan mahdollistavat myös kohtuuhintaisen asuntotuotannon. Osapuolten tavoitteena on, että sopimusalueen yksityinen rakentaminen alkaa vuonna 2018 ja sopimusalue on kokonaisuudessaan valmis viimeistään 2030-luvulla.

5. Kiinteistöjärjestelyt kaupungin ja Senaatin välillä

Senaatti omistaa sopimusalueesta noin 73 % (n. 8,8 ha) ja kaupunki noin 27 % (3,3 ha). Osapuolet toteavat, että sopimusalueen tonttien myyntiä kolmansille ja niiden toteutusta tehostaa se, että asemakaavaehdotuksessa korttelialueiksi osoitetut maa-alueet ovat yhdessä omistuksessa myyntihetkellä kolmannelle osapuolelle.

Senaatti luovuttaa kaupungille ratapihakortteleiden asemakaavassa yleisiksi alueiksi osoitetut alueet yhteistyösopimuksen mukaisesti ilman rahallista korvausta siten kuin jäljempänä kohdassa 11.2. on sanottu.

Kaupunki myy Senaatille kaupungin omistuksessa ja hallinnassa olevat, liitteessä 1 määritellyt, korttelialueiksi asemakaavaehdotuksessa osoitetut maa-alueet sopimusalueesta. Kaupunki aloittaa myyntiä koskevien päätösten valmistelun viipymättä, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja kiinteistön kauppa toteutetaan ilman aiheutonta viivytystä tarvittavien päätösten tultua voimaan. Käypänä kauppahinnan perusteena pidetään nykyisen voimassa olevan asemakaavan mukaisen puistomaan hintaa (35 €/m²). Osapuolten välisten kiinteistöjärjestelymaksujen suhteen toimitaan, kuten yhteistyösopimuksessa on sovittu.

6. Sopimusalueen asemakaavoitus

Sopimusalueen asemakaavaehdotus on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa 17.1.2017, § 4 (asemakaava nro 12360). Asemakaava on tarkoitus saattaa kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi samaiseen kokoukseen tämän sopimuksen hyväksymisen kanssa.

Mikäli sopimusalueen kaavoitusprosessi viivästyy valituksesta tai muusta vastaavasta syystä, osapuolet pyrkivät myötävaikuttamaan asian käsittelyyn sekä kaavan vahvistamiseen tai osittaiseen täytäntöönpanoon mahdollisimman nopeassa aikataulussa.

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

7. Tontinluovutuskilpailut

Senaatti on yhteistyössä kaupungin kanssa käynnistänyt sopimusalueen ensimmäisen kumppanihaun kesäkuussa 2015. Tavoitteena on, että korttelin 17105 ensimmäiset kiinteistökaupat tehdään vuonna 2017.

Senaatti järjestää yhteistyössä kaupungin kanssa sopimusalueen muista tonteista tontinluovutuskilpailut Senaatin kiinteistövarallisuuden luovutusmenettelyä noudattaen. Tontinluovutuskilpailuiden tarkemmasta aikataulusta, sekä myyntitulojen jakautumisen ja AM-ohjelman toteutumisen seurannasta vastaa yhteistyösopimuksen mukainen kaupungin ja Senaatin edustajista muodostuva ohjausryhmä, joka raportoi edellä sanotuista kaupungin ja valtion johdosta muodostuvalle yhteistyöryhmälle.

Senaatti vastaa kokonaisuudessaan sopimusalueen tontinluovutuskilpailuihin liittyvistä käytännön järjestelyistä ja sitoutuu järjestämään ne tässä sopimuksessa sovittujen periaatteiden mukaisesti. Senaatti vastaa tontinluovutuksiin liittyvistä myynti- ja markkinointikustannuksista kokonaisuudessaan. Mikäli kaupunki ja Senaatti yhdessä katsovat tarpeelliseksi käyttää myyntien valmistelussa muita asiantuntijoita, vastaavat osapuolet näistä kustannuksista puoliksi.

Mikäli tontinluovutuskilpailuissa jätetään tarjouksia, jotka eivät ole tulevan asemakaavan mukaisia, mutta täyttävät osapuolten tavoitteet ja ovat siten hyväksyttäviä, osapuolet yhdessä pyrkivät löytämään ratkaisun, jolla tontin luovutukset voidaan toteuttaa.

Ohjausryhmä päättää tontinluovutuskilpailujen käynnistämisestä sekä saatujen tarjousten hyväksymisestä ennen tontinluovutuksen toteuttamista. Ohjausryhmä päättää korttelin 17113 tontinluovutuskilpailun sisällöstä ja korttelin kaavamääräyksiä tarkemmista käyttötarkoituksista ennen kilpailun liikkeelle laittamista. Ohjausryhmä neuvottelee kilpailun sisällöstä maankäytön suunnittelusta vastaavan viranomaisen kanssa. Osapuolet voivat jättää tarjoukset hyväksymättä vain perustellusta ja painavasta syystä. Mikäli ohjausryhmä ei pääse yhteisymmärrykseen tarjousten hyväksymisestä, ratkaisevat asian Senaatin ja kaupungin toimivaltaiset elimet. Lopullisesta päätöksestä valtion omistamien maa-alueiden luovuttamisesta päättää Senaatin hallitus, valtioneuvosto tai eduskunta, riippuen luovutettavan kiinteistövarallisuuden arvosta.

8. Tontinluovutukset

8.1 Yleisten rakennusten korttelialueen luovuttaminen

Sopimusalueelle on tarkoitus toteuttaa asemakaavaehdotuksen mukaisesti yleisten rakennusten korttelialue (Y). Osapuolet sitoutuvat tekemään mahdollisimman nopeasti, mutta kuitenkin viimeistään vuoden 2020 loppuun mennessä em. korttelista erillisen kiinteistökaupan, jolla Senaatti luovuttaa kyseisen korttelin kaupungille Keski-Pasilan koulua ja päiväkotia varten. Osapuolet sopivat, että luovutushinnan perustana pidetään käypää hintaa (400 €/k-m²). Kiinteistökaupassa noudatetaan yhteistyösopimuksessa sovittuja periaatteita.

Senaatti on tietoinen, että kauppa voidaan toteuttaa kaupunginvaltuuston myöntämien määrärahojen puitteissa.

8.2 Kiinteistökaupat

Senaatti myy sopimusalueelle kaavoitettavat tontit ja niille osoitetut rakennusoikeudet avoimen tarjouskilpailun tai muun vastavan kaupungin kanssa yhteisesti sovittavan avoimen menettelyn perusteella Senaatin tavanomaista kiinteistövarallisuuden luovutusmenettelyä noudattaen. Tästä pääsäännöstä poikkeavat em. Yleisten rakennusten korttelialueen (Y) lisäksi ne valtion korkotukituotantoon osoitetut tontit, jotka Senaatti myy A-kruunu Oy:lle Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) päättämän valtion tukeman asuntotuotannon enimmäistonttihinnalla. A-Kruunu Oy on valtion erityistehtäväyhtiö, jossa valtiolla omistajana on yhteiskunnallisia tavoitteita. Ympäristöministeriö on määritellyt A-Kruunun erityistehtäväksi rakennuttaa normaaleja valtion tukemia vuokra-asuntoja omistukseensa Helsingin seudulle kohtuullisilla kustannuksilla ja vuokratasolla.

Senaatti luovuttaa ns. välimuodon tuotantoon tarkoitettut tontit Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) vaatiessa ARA:n sääntöjen mukaisesti ARA:n hyväksymään enimmäishintaan.

Tontinluovutuskilpailujen periaatteet ja niissä noudatettavat tarkemmat tontinluovutusehdot hyväksyy ohjausryhmä. Mikäli järjestettävän kilpailun ehdoista koituu kaupungille erityisiä maksu- tai muita velvoitteita, kilpailun käynnistämisen hyväksyy kaupungin puolesta kulloinkin toimivaltainen toimielin.

9. Myyntitulot

Sopimusalueelta kolmansille myytävien asemakaavoitettujen tonttien myyntitulot jakaantuvat yhteistyösopimuksessa sovitun mukaisesti.

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

10. Hallinta- ja rahoitusmuodot

Osapuolet sopivat, että sopimusalueen tonttien luovutuksessa noudatetaan keskustakorttelisopimuksen mukaisesti kaupungin vuoden 2012 AM-ohjelman mukaista hallinta- ja rahoitusmuotojen jakaumaa.

Vuoden 2012 AM-ohjelman mukainen hallintamuotojakauma on seuraava:

- n. 20 % valtion tukemia vuokra-asuntoja,
- n. 40 % osuomistus- ja asumisoikeusasuntoja, nuoriso- ja opiskelija-asuntoja sekä valtion takauksella toteutettavia vuokra-asuntoja (10 ja 20 vuoden vuokra-asuntokäyttövelvoite) ja muut jatkossa ns. välimuotoon mahdollisesti lisättävät toteutusmuodot.
- n. 40 % sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra- ja omistusasuntoja.

Välimuotoiseen asuntotuotantoon toteutettavasta asuntotuotannosta pääosa tulee olla kaupungin noudattaman käytännön mukaisesti mm. valtion korkotukemaa asumisoikeustuotantoa sekä opiskelija-asumistuotantoa. Välimuodon tuotantoon voidaan edellä mainittu huomiodien osin lukea esim. myös vapaarahoitteista opiskelija-asumistuotantoa.

Sääntelemättömään vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon luovutettavasta rakennusoikeudesta vähintään noin 40 % toteutetaan omistusasuntotuotantona.

Mikäli jokin em. hallintamuotojakauman mukaisista toteutusmuodoista ei kahdenkaan kilpailutuksen jälkeen tuota käypää hintaa vastaavaa rakennusoikeuden ostotarjousta, tai hallintamuodon toteutuminen keskeytyy, sitoutuvat osapuolet tarkastelemaan em. hallintamuotojakauman tarkoituksenmukaisuutta. Tarvittaessa osapuolet neuvottelevat em. hallintamuotojakaumasta poikkeamisesta.

Osapuolten yhteisenä lähtökohtana on, että asemakaavan mukaisten C-kortteleiden toteutuksessa painotetaan asumista niiden kortteleiden osalta, joissa se on mahdollista. Kuitenkin osa C-kortteleistä voi olla toimitilapainotteista. Ohjausryhmä seuraa asuntojen ja toimitilojen määrän tasapainoista toteutumista koko Keski-Pasilan osayleiskaava-alueella.

11. Maankäyttömaksu ja yleisten alueiden luovutus

11.1 Maankäyttömaksu

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei yhteistyösopimuksen mukaisesti Senaatti suorita kaupungille erillistä maankäyttömaksua, kehittämiskorvausta eikä muutakaan korvausta sopimusalueelle kaavoitettavasta rakennusoikeudesta kaupungille tuleva tonttien myyntitulo huomioon ottaen.

11.2 Yleisten alueiden luovutus

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

12. Kunnallistekniikan toteuttaminen

12.1 Sopimusalueen kunnallistekniikan rakentaminen ja rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämät purut

Kaupunki pyrkii rakentamaan kustannuksellaan sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan liitteenä 2 olevassa alustavassa tavoiteaikataulussa siten, että tulevien tonttien luovutuksensaajat voivat aloittaa rakentamisen ilman aiheutonta viivytystä.

Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tavoiteaikataulun tarkentamisesta esim. yhteistyösopimuksen muiden hankkeiden viivästymisen, sopimusalueen tonttien myynnin viivästymisen tai ylivoimaisten esteiden johdosta.

12.2 Hule- ja pohjaveden hallinta

Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan omistukseensa sopimusalueella oleville ja sen ulkopuolisille yleisille alueille sijoittuvat alueelliset imeytysalueet sekä imeytysjärjestelmän, johon sopimusalueen luovutettavat tontit veloitetaan liittymään. Kaupunki perii edellä mainitut toteutuskustannukset luovu-

tuksensaajilta tontinluovutuksen yhteydessä. Imeytysjärjestelmään liittymistä sekä korvauksen maksamista koskevat ehdot otetaan tonttien luovutusasiakirjoihin siten kuin jäljempänä kohdassa 13 on sovittu.

13. Tontinluovutusehdot

Senaatti vastaa siitä, että se ottaa tonttien luovutusasiakirjoihin seuraavat ehdot sekä mahdollisesti yhdessä tarkennettavat ja erikseen yhteisesti sovittavat ehdot. Kaupunki vastaa ehtojen valvonnasta osana aluerakentamisprojektitoimintaa.

- Velvollisuus osallistua kaupungin aluerakentamisprojektin toimintaan ja alueryhmytyöskentelyyn kaupungin antamien tarkempien ohjeiden mukaisesti.
- Tontille rakennettavien asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotoja koskevat toteutusvelvoitteet (luku 10).
- Maaperän puhdistamisvastuut vastaavin yleisperiaattein kuin Senaatin jo käynnistämän sopimusalueen ensimmäisten kumppanien hakuprosessissa ”Ratapihakorttelit – varaussopimuksen keskeiset ehdot”, 24.6.2015” on todettu.
- Kaupungilla ja sen määräämillä on pysyvä oikeus korvauksetta pitää tontilla ja toteuttaa tontille maanalaisia hankkeita sekä käyttää, ylläpitää ja uudistaa niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tontin asemakaavan eivätkä kauppakirjan mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.
- Tontinostajien velvollisuus liittyä Keski-Pasilan jätteen putkikeräys Oy:n osakkaaksi siten kuin YIT Rakennus Oy:n, Senaatin ja kaupungin välisessä Keski-Pasilan jätteen putkikeräysjärjestelmää koskevassa yhteistoimintasopimuksessa (22.6.2016) on sovittu.
- Tontinostajien velvollisuus liittyä kaupungin rakentamaan alueelliseen hule- ja pohjaveden imeytysjärjestelmään ja maksaa omakustannushintainen liittymismaksu (tontinostajat eivät saa toteuttaa tontikohtaisia imeytysjärjestelmiä).
- Tontinostajien velvollisuus toteuttaa kaupungin yleisiin alueisiin rajautuvien tonttien tuki- ja siirtymärakenteet siten, että ne eivät aiheuta vahinkoa eivätkä kustannuksia kaupungin yleisille alueille.
- Omistusasuntotuotantoon luovutettavia tontteja koskeva perheasuntovaatimus (asuinhuoneistopinta-alasta vähintään noin 40 % tulee olla perheasuntoja (2 makuuhuonetta tai enemmän), ja perheasuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään n. 70 m²).
- Asuinkerrostalorakennusten tulee täyttää vähintään C-energiatohokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa taso 120 kWh/m²/vuosi.
- Velvollisuus osallistua alueelliseen pysäköintilaitokseen kohdan 15 mukaisesti
- Velvollisuus korvauksetta sallia mahdollisten kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai vastaavien rakentaminen, pitäminen, käyttäminen, huoltaminen sekä uudistaminen tontilla.
- Velvollisuus korvauksetta sallia asemakaavassa yleiseen käyttöön osoitettujen tontin alueiden käyttö (yleinen jalankulku, maanalaiset viemäritunnelit yms.).
- Velvollisuus osallistua kaupungin alueellisesti toteutettavan taiteen investointikustannuksiin (ns. % taide).

Ehtoja voidaan tarvittaessa tietyin ajanjaksoin yhdessä tarkentaa ja arvioida niiden tarpeellisuutta.

Siltä osin, kuin edellä mainitut ja muut tässä sopimuksessa todetut ehdot eivät ole olleet mukana Senaatin käynnistämässä ratapihakortteleiden ensimmäisessä tontinluovutuskilpailutuksessa, eivät nämä ehdot tule sovellettavaksi kyseisten tonttien tontinluovutusehdoissa.

13.1 Pilaantuneen maaperän sekä pohja- ja orsiveden puhdistaminen

Kumpikin osapuoli korvaa tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä sopimusalueella omistamiensa kiinteistöjen alueilta rakennustöiden yhteydessä pilaantuneen maaperän sekä pohja- ja orsiveden puhdistamisesta aiheutuneet ylimääräiset kustannukset tavanomaisiin maanrakennustöihin nähden edellyttäen, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

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

13.2 Purkutyöt

Osapuolet vastaavat kustannuksellaan sopimusalueella omistamiensa rakennusten, rakenteiden, infran sekä toteuttamisvastuullaan olevien väliaikaisjärjestelyjen purkamisesta rakentamisen edellyttämässä aikataulussa. Lähtökohtaisesti purkutyöt suoritetaan muiden rakentamistoimenpiteiden yhteydessä.

14. Hankkeiden yhteensovittaminen

Osapuolet yhteen sovittavat sekä sitouttavat tontteja luovuttaessaan tonttien ostajat yhteen sovittamaan sopimusalueella sekä sen läheisyydessä tekemänsä ja teettämänsä rakennushankkeet. Erikseen sovittaessa kaupunki ottaa tontinluovutuskilpailuissa esiin tulevat erityispiirteet huomioon omassa kunnallistekniikan suunnittelussaan ja toteutuksessaan, jos ne ovat aikataulullisesti ja kustannuksellisesti hyväksyttävissä.

Ennen sopimusalueelle kaavoitettavan korttelin 17111 myyntiä osapuolet sopivat olemassa olevasta yhteiskäyttötunnelista (mm. muutos-, hoito- ja ylläpitokustannukset, rasitesopimukset sekä aiheeseen liittyvät riskit). Lähtökohtana on, että kaupunki maksaa yhteiskäyttötunneliin muutuskustannukset. Kaupungin maksama kustannus huomioidaan yhteistyösopimuksen mukaisesti jakosuhteen seurannassa kaupungin etupainotteista myyntisaamista vähentävänä tekijänä. Muutostyö toteutetaan ennen kuin kortteli 17111 laitetaan myyntiin. Osapuolet voivat sopia myös muusta menettelystä, jos se osoittautuu tarkoituksenmukaiseksi.

Toteuttamisedellytysten varmistamiseksi ohjausryhmä voi tarvittaessa sopia menettelytavoista, jotka edesauttavat alueen toteutumista ja hankkeiden yhteen sovittamista. Tämän tyyppisiä toimenpiteitä ovat mm. logistiikkakoordinaattorin palvelujen käyttäminen.

15. Alueellisen pysäköintilaitoksen toteuttaminen

Osapuolet selvittävät korttelin 17109 autopaikoitukselle varatun korttelialueen osan (IplIII) todellisen markkinaehtoisen tarpeen, kun sopimusalueen rakentaminen on edennyt niin pitkälle, että edellytykset alueellisen pysäköintilaitoksen tarpeellisuuden selvittämiseen ja sen toteuttamiseen ovat olemassa. Mikäli selvityksessä ilmenee, että sopimusalueella on tarve alueelliselle ja/tai keskitetylle pysäköintiratkaisulle, pyrkivät osapuolet käyttämään tarpeen kattamisessa hyväksi keskustakortteliin toteutettuja 700 velvoiteautopaikkaa niiltä osin kuin paikkoja ei ole sovittu käytettäväksi tornialueella ja siten kuin 3.3.2016 allekirjoitettu tornialuetta koskeva yhteisjärjestelysopimus mahdollistaa. Mikäli selvityksen perusteella ei ole tarvetta alueelliselle pysäköintilaitokselle, ei sitä toteuteta. Mikäli alueellisen pysäköintilaitoksen toteuttaminen tulee ajankohtaiseksi, osapuolten tavoitteena on luovuttaa ko. laitoksen toteuttamisvelvoite yksityiselle toteuttajalle siten, että osapuolet eivät rahoita toteutusta.

Osapuolet tutkivat, voidaanko markkinaehtoisten autopaikkojen toteuttaminen varmistaa esim. alueen asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksiin otettavin vähemmistöosakkaita suojaaviin määräyksiin.

16. Riskinjako

Osapuolet jakavat kunkin tämän sopimuksen mukaiseen tontinluovutukseen liittyvät riskit yhteistyösopimuksen mukaisessa tulojakosuhteessa, lukuun ottamatta pilaantuneeseen maaperään liittyviä riskejä, joista osapuolet vastaavat omistamiensa maa-alueiden osalta siten kuin edellä kohdassa 13.1 on sovittu. Mikäli riskin realisoituminen kuitenkin on selvästi seurausta toisesta osapuolesta, vastaa kyseinen osapuoli siitä.

17. Sopimuksen voimassaolo, muuttaminen ja päättymisen

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

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

Tämä sopimus on voimassa siihen asti, kunnes sopimusalueen viimeisen tontinluovutuksen viimeinen kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu ja osapuolten väliset tilisuhteet on tämän sopimuksen ja yhteistyösopimuksen mukaisesti selvitetty.

18. Muut ehdot

Osapuolten mahdollisesti havaitsemista muutostarpeista tähän sopimukseen sovitaan aina erikseen kirjallisesti.

Tämän sopimuksen liitteet ovat olennainen osa sopimusta.

Osapuolilla ei ole oikeutta siirtää tätä sopimusta kolmansille.

19. Sovellettava laki

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

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

20. Sopimuskappaleet, päiväys ja allekirjoitukset

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi kullekin osapuolelle.

Helsinki xx.xx.2017

Helsingin kaupunki

Suomen valtio, jota edustaa
Senaatti-kiinteistöt

Liitteet

Liite 1, Sopimusalue ja osapuolten omistuksessa ja hallinnassa olevat maa-alueet

Liite 2, Ratapihakortteleiden kunnallistekniikan vaiheistus ja tonttien rakentamiskelpoisuusaikataulu