

KESKI-PASILAN KESKUSTAKORTTELIN SUUNNITTELUUN JA TOTEUTUKSEEN LIITTYVÄ YHTEISTYÖSOPIMUS

**SENAATTI-KIINTEISTÖJEN,
HELSINGIN KAUPUNGIN**

ja

LIIKENNEVIRASTON

välillä

Helsinki [x.x.2012]

1. OSAPUOLET

- 1.1 Suomen valtio (jäljempänä ”Valtio”), jota edustavat:

Senaatti-kiinteistöt (y-tunnus 1503388-4)
 PL 237 (Lintulahdenkatu 5 A)
 00531 HELSINKI
 (jäljempänä ”Senaatti”)

ja

Liikennevirasto (y-tunnus 1010547-1)
 Opastinsilta 12 A
 00520 HELSINKI
 (jäljempänä ”Liikennevirasto”)

- 1.2 **Helsingin kaupunki** (y-tunnus 0201256-6)
 PL 2200
 00099 Helsingin kaupunki
 (jäljempänä ”Kaupunki”)

2. SOPIMUKSEN TAUSTASTA

Valtio ja Kaupunki allekirjoittivat 30.12.2002 aiesopimuksen Keski-Pasilan tulevan maankäytön periaateratkaisuista (jäljempänä ”aiesopimus”).

Aiesopimuksessa on sovittu Keski-Pasilassa sijaitsevan noin 154 000 m²:n suuruisen alueen kaavoittamisesta, maankäytöstä, toteuttamisesta ja rakennusoikeuden jakamisesta sen jälkeen, kun alueen käyttö rautatiealueena päättyy Vuosaaren sataman valmistuttua.

Aiesopimuksen mukainen sopimusalue on kuvattu liitteessä 2 (vahvistettu värillä) ja koko aiesopimus on liitteenä 1.

Lisäksi aiesopimuksessa on sovittu, että sopimusalueen ulkopuolisesta rakentamisesta sopimusosapuolet sopivat erikseen ja että aiesopimusta täsmennetään tarpeen mukaan sen jälkeen, kun sopimusalueen maankäytön suunnittelu on riittävästi täsmentynyt.

Aiesopimuksen perusteella Senaatti ja Kaupunki päättivät syksyllä 2010 järjestää yhteistyössä Liikenneviraston kanssa Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnittelu- ja toteutuskilpailun 14.12.2010 päivätyn hankekuvauksen mukaan.

Hankekuvauksen on liitteenä 3.

Kilpailu järjestetään kilpailullisena neuvottelumenettelynä ja sitä koskeva hankintailmoitus julkaistiin 15.2.2011.

Kilpailullisten neuvottelujen on tarkoitus alkaa keväällä 2012 ja kilpailun voittaja valita keväällä 2013 neuvotelluissa saavutetuista ratkaisuehdotuksista ja niitä koskevista toteutussopimusehdotuksista annettujen tarjousten perusteella.

Kilpailun tarkoituksena on löytää jäljempänä yksilöidyille Keski-Pasilan keskustakorttelin toteutusalueelle, Pasilan aseman ja sen aukion käsittämälle lisätoteutusalueelle ja näiden ympärillä olevalle suunnittelualueelle, toteutuskelpoinen kokonaisratkaisu toteutettavasta keskustakorttelista sekä laatia edellä mainituille alueille kilpailun voittaneen ehdotuksen toteuttamisen mahdollistava asemakaava. Lisäksi kilpailun tarkoituksena on luovuttaa kilpailun voittajalle toteutusalueen rakennusoikeus keskustakorttelin toteutusta varten ja lisätoteutusalueella sijaitseva Pasilan asema ja mahdollisesti kilpailun perusteella sille kaavoitettava uudisrakennusoikeus integroitavaksi osaksi edellä mainittua keskustakorttelia.

Kilpailun hankekuvauksen mukaan keskustakorttelin toteutusalueen ohjeellinen rakennusoikeus on 100 000 - 140 000 k-m² ilman sen ulkopuolelle jäävää lisätoteutusalueella sijaitsevaa Pasilan asemaa ja sille mahdollisesti esitettävää uudisrakennusoikeutta.

Keskustakorttelin toteutusalue, lisätoteutusalue ja suunnittelualue on määritelty jäljempänä tämän sopimuksen kohdassa 4.

3. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Edellä sanotun keskustakorttelin kilpailun käynnistyminen on tarkentanut ja laajentanut Keski-Pasilan alueen maankäytön suunnittelua niin merkittävästi, että osapuolet ovat katsoneet tarpeelliseksi sopia erikseen Keski-Pasilan keskustakorttelin toteutusalueen, lisätoteutusalueen ja suunnittelualueen suunnittelun, toteutuksen, yhteistyön ja maankäytön pääperiaatteista.

4. SOPIMUKSEN KOHDE JA SISÄLTÖ

Tässä sopimuksessa sovitaan liitteessä 4 määritellyn Keski-Pasilan keskustakorttelin toteutusalueen, lisätoteutusalueen ja suunnittelualueen suunnittelun, toteutuksen, yhteistyön ja maankäytön pääperiaatteista.

Tämä sopimus samalla täydentää edellä sanottua Valtion ja Kaupungin välistä 30.12.2002 päivättyä aiesopimusta ja tämä sopimus otetaan huomioon aiesopimuksen mahdollisissa myöhemmissä täydennyksissä ja muutoksissa.

Mikäli kilpailun voittajan kanssa tehtävässä keskustakorttelin toteutussopimuksessa toteutusalueen, lisätoteutusalueen tai suunnittelualueen raja tarkentuu liitteessä 4 esitetystä, tämä sopimus koskee ilman eri toimia vastaavaa aluetta.

5. KESKUSTAKORTTELIN SUUNNITTELU- JA TOTEUTUSKILPAILUN JÄRJESTÄMINEN

Osapuolet toteavat, että keskustakorttelin suunnittelu- ja toteutuskilpailun lopullisena tavoitteena on valita keskustakorttelin toteutusalueelle suunniteltavalle merkittävälle

ja monipuoliselle keskukselle sekä viereisellä lisätoteutusalueella sijaitsevalle uudistettavalle ja keskuksen integroitavalle Pasilan asemalle ja mahdolliselle uudisrakentamiselle päätoteuttaja ja sopimuskumppani, jolla on riittävät resurssit edellä mainitun kokonaisuuden toteuttamiseen ja joka sitoutuu siihen ja sen kehittämiseen pitkällä tähtäyksellä.

Kilpailun tavoitteet on tarkemmin kuvattu liitteenä 3 olevassa hankekuvauksessa.

Osapuolet sitoutuvat järjestämään kilpailun hankekuvauksen mukaisesti ja varaamaan kilpailun läpiviemiseksi tarpeelliset resurssit.

Lisäksi osapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan Keski-Pasilan keskustakorttelin kilpailun etenemiseen hankekuvauksen mukaisessa aikataulussa.

Kilpailun voittajasta päättävät Kaupunginvaltuusto ja Senaatti.

Keskustakorttelin toteutusalueen ja lisätoteutusalueen rakennusoikeuksien myymisestä ja luovuttamisesta kilpailun voittajalle on sanottu jäljempänä kohdassa 7 ja 9.

Osapuolet ottavat kilpailun voittaneen ratkaisun erityispiirteet huomioon kaikessa suunnittelussa ja toteutuksessa.

Keskustakortteliin toteutettavat asunnot voivat olla vapaarahoitteisia.

Pasilan asuntotuotannon hallintamuotojakauman määrittelyssä otetaan huomioon Itä- ja Länsi-Pasilan toteutunut asuntotuotanto ja Keski-Pasilan osa-yleiskaava-alueen tuleva tuotanto. Keski-Pasilan tornialueen ja keskustakorttelin asemakaava-alueilla asuntotuotanto voi olla kokonaisuudessaan sääntelemätöntä. Keskustakorttelin pohjoispuolisella asuntoalueella 40 % asuntotuotannosta on sääntelemätöntä, 40 % ns. välimuodontuotantoa ja 20 % ARA-vuokratuotantoa. Asuntotuotannossa syntyvä vaje Helsingin Maankäytön ja asumisen toteuttamisohjelman 2009–2017 ja Keski-Pasilan hallintamuotojakauman välillä merkitään muistiin ja Valtio ja Kaupunki yhteistyössä neuvottelevat jatkotoimenpiteistä.

6. KILPAILUN VOITTAJAN EHDOTUS KAAVOITUKSEN LÄHTÖKOHTANA

Kaupunki sitoutuu käynnistämään keskustakorttelin toteutusalueen ja lisätoteutusalueen asemakaavoituksen pitäen lähtökohtana kilpailun voittajan kanssa neuvotteluissa saavutettua ratkaisuehdotusta ja sitä koskevaa toteutussopimusta. Keskustakortteli kaavoitetaan osapuolten omistusrajoista riippumatta.

Kaupunki on tietoinen, että laadittavan asemakaavan poikkeaminen merkittävästi edellä mainitusta voi johtaa siihen, ettei voittaja toteuta sovittua ratkaisuehdotusta.

Osapuolten yhteisenä tavoitteena on keskustakorttelin toteutusalueen ja lisätoteutusalueen nopea asemakaavoitus.

Mikäli 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.

Rakentaminen voi alkaa, kun asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa ja se on saanut lainvoiman.

7. KESKUSTAKORTTELIN TOTEUTUSALUEEN MAANKÄYTÖN PERIAATTEET JA MYYNTITULOT

Mikäli kilpailun voittajan kanssa sovittavassa toteutussopimuksessa ei toisin sovita, Kaupunki ja Senaatti sitoutuvat myymään kilpailun voittajalle keskustakorttelin toteutusalueelle kaavoitettavan rakennusoikeuden hankekuvauksen mukaisesti. Lisäedellytyksenä on, että Eduskunta erillisellä päätöksellä hyväksyy Valtion omistamien ja Senaatin hallinnoimien toteutusalueen osien ja niille kaavoitettavan rakennusoikeuden myymisen kilpailun voittajalle. Senaatti sitoutuu tekemään esityksen myymisestä Eduskunnalle mahdollisimman nopeasti kilpailun ratkettua.

Rakennusoikeuden myyntihinta (e/k-m²) määräytyy liitteenä 3 olevan hankekuvauksen 7.2.3. kohdan yksikköminimihintojen mukaan, ellei kilpailun tarjousten perusteella toteutussopimuksessa muuta sovita.

Edellä mainitussa aiesopimuksessa on sovittu, että aiesopimuksen mukaiselle sopimusalueelle kaavoitettava uudis- ja lisärakennusoikeus jaetaan sopimusosapuolten kesken siten, että kumpikin sopimusosapuoli saa ensin nykyistä maanomistusta vastaavan suhteellisen osuuden sopimusalueelle tulevasta uudis- ja lisärakennusoikeudesta. Siltä osin kuin sopimusalueen maanvarainen uudis- ja lisärakennusoikeus ylittää 250 000 k-m², ylitys jaetaan sopimusosapuolten kesken siten, että Valtion osuus siitä on 2/3 ja Kaupungin osuus 1/3.

Osapuolet toteavat, että edellä sanottua aiesopimuksen mukaista rakennusoikeuksien jakosuhdetta noudatetaan myös tämän sopimuksen mukaisen keskustakorttelin toteutusalueella. Kaupunki saa kuitenkin etupainotteisesti 1/3 keskustakorttelin rakennusoikeuden myyntihinnasta infrakustannusten vuoksi, mikä otetaan huomioon seuraavissa aiesopimuksen mukaisten rakennusoikeuksien myynneissä.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei aiesopimuksen hengen mukaisesti Valtio eikä Senaatti suorita Kaupungille erillistä maankäyttömaksua, kehittämiskorvausta eikä muutakaan korvausta keskustakorttelin toteutusalueelle kaavoitettavasta rakennusoikeudesta edellä mainittu Kaupungille tuleva rakennusoikeus ja siitä saatava myyntitulo huomioon ottaen.

Keskustakorttelin rakennusoikeuden myynnistä saatava hinta jaetaan edellä mainitulla tavalla Senaatin ja Kaupungin välillä riippumatta siitä kumman omistamaa rakennusoikeutta kulloinkin myydään. Mikäli rakennusoikeutta ei myydä kilpailun voittajalle yhtenä kokonaisuutena, Senaatti ja Kaupunki sopivat tarkemmin myyntihinnan jakautumiseen liittyvistä järjestelyistä ennen ensimmäistä kauppaa.

Kaupunki ja Senaatti pidättävät edellä mainittua myyntiä koskevissa kauppakirjoissa Kaupungille pysyvän ja korvauksettoman oikeuden pitää metroasemaa ja siihen liittyviä tiloja sekä silta-, katu- ja yhdyskuntatekniikan tarvitsemia rakenteita siten kuin toteutussopimuksessa tarkemmin sovitaan.

Valtio luovuttaa Kaupungille korvauksetta toteutusalueelle kaavoitettavat yleiset alueet niiden rakentamisen edellyttämässä aikataulussa lukuun ottamatta edellä mainitulle kilpailun voittajalle myytäviä rakennusoikeuksia ja Liikenneviraston rata-alueeksi jääviä alueita.

Keskustakorttelin lisätoteutusalueella olevan Pasilan aseman ja sille mahdollisesti kilpailun perusteella kaavoitettavan uudisrakennusoikeuden myyminen ja luovuttaminen on käsitelty erikseen jäljempänä kohdassa 9.

8. KILPAILUUN LIITTYVIEN KUSTANNUSTEN JAKO

Kaupunki ja Senaatti vastaavat puoliksi kilpailuun liittyvistä yhdessä sovituista ulkopuolisista kustannuksista kuten asiantuntijakustannuksista.

Kaupunki maksaa 1/3 ja Senaatti 2/3 liitteenä 3 olevan hankekuvauksen kohdan 1 mukaisista kilpailupalkkioista.

9. PASILAN ASEMAN MYYPÄIN KILPAILUN VOITTAJALLE

Osapuolet toteavat, että Senaatti on ostanut VR-Yhtymä Oy:ltä Pasilan aseman perustettavan yhtiön lukuun.

Kilpailijoille on ilmoitettu 22.6.2011 hankekuvausta täydentävällä lisäkirjeellä (liite 5), että lisätoteutusalueella sijaitseva Pasilan asema on osa järjestettävää kilpailua, kilpailijoiden tulee esittää suunnitelmaehdotuksessaan miten se integroidaan toiminnallisesti osaksi keskustakorttelin toteutusalueutta ja kilpailijat voivat esittää Pasilan aseman käsittämälle lisätoteutusalueelle uudis- ja lisärakentamista.

Samalla kilpailijoille on ilmoitettu, että kilpailun voittaja on velvollinen ostamaan lisätoteutusalueella sijaitsevan Pasilan aseman käsittävän kiinteistöyhtiön koko osakekannan Senaatilta 12 miljoonalla eurolla.

Osapuolet toteavat, että toteutussopimuksessa sovitaan tarkemmin edellä mainitun osakekaupan ehdot. Tarkoituksena on, että Senaatin kaikki vastuut siirtyvät asemarakennuksen osalta osakekaupalla kilpailun voittajalle.

Huomioon ottaen Kaupungin ja Valtion yhteinen tahtotila integroida lisätoteutusalueella sijaitseva Pasilan asema osaksi uutta keskustakorttelin toteutusalueutta, Pasilan nykyisen aseman selvä uudistustarve sekä nykyiselle Pasilan asemalle mahdollisesti toteutettavan uudis-, lisä- ja/tai muutosrakentamisen kalleus olemassa olevien kansi- ja rautatiejärjestelyjen vuoksi, Kaupunki ei peri maankäyttömaksua eikä muutakaan korvausta toteutussopimuksen mukaisesti lisätoteutusalueelle mahdollisesti kaavoitettavasta ja toteutettavasta

lisärakennusoikeudesta. Lisätoteutusalueelle mahdollisesti kaavoitettava lisärakennusoikeus otetaan kuitenkin huomioon edellä sanotun aiesopimuksen mukaisia Kaupungin ja Senaatin rakennusoikeuksia laskettaessa.

10. OSAPUOLTEN TOTEUTUSVASTUUT

10.1. Raideliikenne

Voimassa olevassa osayleiskaavassa keskustakorttelin toteutus-, lisätoteutus- ja suunnittelualueelle on osoitettu raideliikenteen alue, jolle rautatieliikennettä voidaan sijoittaa kahteen tasoon. Osapuolet kuitenkin toteavat, että edellä mainittujen alueiden raideliikennettä kehitetään jatkossa ja neuvoteltava toteutussopimus laaditaan seuraavia periaatteita noudattaen:

- Suunnitellusta Pasila-terminaalista eli Pasilaan päättyvän lähijunaliikenteen kaksitasoisista laitureista ja maanpinnan (alaratapihan) tasossa olevasta läpiajoraiteesta luovutaan ja lähijunaliikennettä kehitetään Pisara-radan pohjalta.
- Keski-Pasilaan suunniteltu autopikajunien lastausalue ja terminaali toteutetaan Haarakallion alueelle. Osapuolet toteavat, että Haarakallion alueelle siirrettävä autojunienlastausalue on väliaikainen ratkaisu ja autojunien lastausalueen ja siihen liittyvien pysäköinti- ja kulkujärjestelyjen lopullinen sijainti ratkeaa Haarakallion maankäytön suunnittelun myötä.
- Liikennevirasto rakennuttaa kustannuksellaan junaliikenteen tarvitseman uuden lisäraiteen ja kaikki sen edellyttämät siltarakenteet ja linjauksen edellyttämän asemarakennuksen mm. kantavien ja jäykistävien rakenteiden muutostyöt edellyttäen, että Eduskunta myöntää määrärahat hankkeelle. Liikennevirasto sitoutuu esittämään tälle hankkeelle rahoituksen vuodesta 2014 alkaen hankkeen aikataulun puitteissa. Lisäraide yhtyy nykyisiin raiteisiin ennen veturitalleja.
- Pasilan asemaan liittyvät lisäraiteen vaatimat henkilökulkuyhteydet (portaot ja tasonvaihtolaitteet) ja niihin liittyvät lopulliset aseman rakenteiden ja varapoistumisteiden muutokset sisällytetään keskustakorttelihankkeeseen vähintään nykyisten kulkuyhteyksien tasoisesti siten kuin keskustakorttelin toteutussopimuksessa tarkemmin sovitaan.
- Rautatiealueella tai sen välittömässä läheisyydessä toteutettavat hankkeet on toteutettava rautatieliikenteen ja radanpidon ehdoilla siten, ettei rautatieliikenteen turvallisuus eikä liikennöinti vaarannu eikä niille aiheudu haittaa tai vahinkoa. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on aina ennen hankkeen aloittamista sovittava Liikenneviraston kanssa hankkeen toteuttamisesta ja toteuttajalle kuuluvista vastuista mm. työ- ja junaturvallisuuden sekä työnaikaisen radan kunnossapidon osalta.
- Kilpailun aikana neuvoteltavan toteutussopimuksen lähtökohtana on, että Liikennevirasto toteuttaa edellä sanotun lisäraiteen samanaikaisesti keskustakorttelin ja Veturitien toteutuksen kanssa siten kuin keskustakorttelin toteutussopimuksessa tarkemmin sovitaan.

- Joukkoliikenteen yhteisten opastus- ja informaatiojärjestelmien rakentamisesta ja kustannusjaosta sovitaan erikseen keskustakorttelin toteutussopimuksessa.

10.2 Kaupungin ennakkorakentaminen

Kaupungille tulevien rakenteiden ennakkorakentaminen

Mikäli toteutussopimuksessa ei toisin sovita, Kaupunki vastaa liitteenä 3 olevan hankekuvauksen 6.2 kohdan mukaisesta ennakkorakentamisesta lukuun ottamatta Liikenneviraston vastuulla olevia ratarakenteiden- ja järjestelmien purkua sekä lisäraiteen toteutusta. Ennakkorakentamisella toteutetaan myös kilpailun voittajan omistukseen tulevia keskustakorttelin toteutusalueen yksityisiä rakenteita ja tiloja.

Osapuolet sopivat, että Kaupunki saa kilpailun voittajalta kokonaan hankekuvauksen 4.4. kohdan mukaisen rakennusoikeuden ennakkomaksun eli 10 % keskustakorttelin kokonaisrakennusoikeuden hinnasta edellä sanotun Kaupungille tulevan ennakkorakentamisen osuuden rahoittamiseksi. Kaupungin saama ennakkomaksu otetaan heti seuraavissa voittajan maksamissa keskustakorttelin toteutusalueen rakennusoikeuksien maksuerissä huomioon. Mikäli kilpailun voittajan kanssa tehty toteutussopimus kuitenkin purkautuu ja 10 % ennakkomaksu jää Kaupungille ja Senaatille, jaetaan ennakkomaksu sopimusosapuolten kesken siten, että Senaatin osuus siitä on 2/3 ja Kaupungin osuus 1/3.

Siinä tapauksessa, että kilpailun voittajan kanssa tehty toteutussopimus purkautuu eikä 10 % ennakkomaksu jää Kaupungille ja Senaatille, vastaa Kaupunki itselleen toteuttamiensa ennakkorakenteiden kustannuksista täysimääräisesti.

Kilpailun voittajalle toteutettavat yksityiset rakenteet

Toteutussopimukseen neuvotellaan erikseen ehto Kaupungin ennakkorakentamiseen sisältyvien ja kilpailun voittajan omistukseen tulevien keskustakorttelin toteutusalueen yksityisten rakenteiden ja tilojen kustannusten korvaamisesta. Mikäli Kaupungin kilpailun voittajalle teettämä ennakkorakentaminen osoittautuisi tarpeettomaksi investoinniksi, eikä kilpailun voittaja maksa ennakkorakentamisen kustannuksia, jaetaan tarpeettomat investointikustannukset Kaupungin ja Valtion kesken suhteessa 1/3 Kaupunki ja 2/3 Valtio. Mikäli kuitenkin ennakkorakentamisen tarpeettomaksi jääminen pääasiallisesti johtuu Kaupungista tai Valtiosta, jää edellä mainittu kustannus sen osapuolen korvattavaksi, josta tämä pääasiallisesti aiheutuu.

10.3. Pilaantuneen maaperän puhdistaminen

Mikäli toisin ei sovita, Kaupunki teettää edellä kohdassa 10.2 sanotun ennakkorakentamisen yhteydessä pilaantuneen maaperän kunnostuksen Valtion omistamalla ja Senaatin hallinnoimalla liitteenä 3 olevan hankekuvauksen kohdassa 6.2 kuvatulla keskustakorttelin toteutusalueen osalla (ns. Veturitien kieleke) kohdassa 6.4 esitetystä laajuudesta.

Senaatti vastaa kaikista edellä mainitulla alueella suoritettujen pilaantuneen maaperän kunnostuksesta aiheutuneista kustannuksista toteutuneiden kustannusten mukaisesti.

Vastaavaa menettelyä sovelletaan Valtion omistamalla ja Senaatin hallinnoimalla keskustakorttelin toteutus-, lisätoteutus- ja suunnittelualueen osalla, jos Kaupunki suorittaa niillä kunnallisteknisiä tai muita vastaavia töitä (mm. Maistraatinportin jatke ja Pasilansillan perustukset ja laajennus). Tarkoituksena on, että työt voidaan tehdä kustannustehokkaasti saman työmaan aikana ja toimesta.

Tarkempi menettely sovitaan Senaatin ja Kaupungin kesken ennen töiden aloittamista.

Muutoin kukin osapuoli korvaa kilpailun voittajalle toteutusalueella ja erityisestä syystä sen ulkopuolella olevilla alueilla keskustakorttelin rakentamisesta aiheutuvien töiden osalta pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet ylimääräiset kustannukset tavanomaiseen maanrakentamiseen nähden edellyttäen, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

10.4. Eräiden yleisten alueiden toteuttaminen

Kaupunki vastaa yksin kustannuksellaan Pasilan asema-aukion ja Pasilansillan bussi- ja raitiovaunujärjestelyjen toteuttamisesta sekä niiden käytöstä ja ylläpidosta siten kuin toteutussopimuksessa sovitaan.

Mikäli toteutussopimuksen mukaan toteutusalueelle ja/tai lisätoteutusalueelle tulee Kaupungin omistukseen tai pysyvään käyttöön yleisiä alueita, joiden toteuttaminen on tarkoituksenmukaista toteuttaa kilpailun voittajan omistukseen tulevan rakentamisen yhteydessä, sovitaan toteutussopimuksessa näiden toteutustavasta ja -kustannuksista.

10.5. Metroasemavaraus

Mikäli toteutussopimuksessa ei toisin sovita, kilpailun voittaja toteuttaa Kaupungille keskustakorttelin toteutusalueen rakentamisen yhteydessä metroasemavarauksen liitteenä 3 olevan hankekuvauksen 7.3.2 kohdan mukaisesti ja siinä sanottua Kaupungin maksamaa korvausta vastaan. Senaatti ei osallistu edellä mainitusta metroasemavarauksesta aiheutuviin toteutus-, käyttö- eikä ylläpitokustannuksiin.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei edellä sanotussa oteta kantaa mahdollisen Töölön metrolinjan toteutukseen eikä sen toteutuskustannuksien jakoon Kaupungin ja Valtion välillä. Mikäli metrolinjan toteuttaminen tulee ajankohtaiseksi, neuvotellaan tästä erikseen.

10.6. Yhteistilat ja -järjestelyt

Toteutusalueen ja lisätoteutusalueen useita käyttäjiä palvelevien yhteyksien, tilojen ja järjestelmien toteutus-, käyttö- ja ylläpitokustannukset jaetaan käyttäjien ja hyödyn saajien kesken saadun hyödyn suhteessa siten kuin toteutussopimuksessa tarkemmin sovitaan.

10.7. Autopaikoitus

Pasilansillan eteläpuolelle suunniteltavan tornialueen tonttien tulevat luovutuksen-saajat velvoitetaan aikanaan laadittavissa tonttien luovutussopimuksissa ostamaan kilpailun voittajalta keskustakortteliin toteutettuja velvoiteautopaikkoja siten kuin toteutussopimuksessa tarkemmin sovitaan.

Selvyyden vuoksi todetaan, etteivät osapuolet ole velvollisia ostamaan itselleen eivätkä mahdollisten omistamiensa kiinteistöyhtiöidensä lukuun edellä sanottuja autopaikkoja, ellei toteutussopimuksessa muuta sovita.

Pasilan aseman alaratapihalla sijaitseville nykyisille Pasilan aseman käytössä oleville autopaikoille pyritään tarvittaessa löytämään lähialueelta väliaikaiset paikat keskustakorttelin rakentamisen ajaksi.

11. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA PÄÄTTYMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan, kun kaikki osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Tämä sopimus on voimassa siihen asti, kunnes keskustakorttelin toteutus- ja lisätoteutusalue on rakennettu täysin valmiiksi ja osapuolten tilisuhteet sekä toisiaan kohtaan että kilpailun voittaneen toteuttajan kanssa on selvitetty tämän sopimuksen ja keskustakorttelin toteutussopimuksen mukaisesti.

Mikäli keskustakorttelin kilpailu ei kuitenkaan johda keskustakorttelin toteutusalueetta ja lisätoteutusalueetta koskevaan toteutussopimukseen, toteutussopimuksen toteuttamiseen tarvittavaa asemakaavaa ei saada voimaan ja kilpailun voittanut toteuttaja luopuu tästä syystä keskustakorttelin toteuttamisesta tai toteuttajan kanssa tehty toteutussopimus päättyy muusta syystä ennenaikaisesti ja rakennusoikeudet jäävät luovuttamatta ja kortteli toteutumatta, osapuolet pyrkivät aktiivisilla neuvotteluilla löytämään ratkaisun keskustakorttelin toteuttamiseen ja rakennusoikeuksien luovuttamiseen. Mikäli neuvotteluratkaisua ei kuitenkaan saada aikaan 24 kuukaudessa, kullakin osapuolella on oikeus purkaa tämä sopimus päättymään välittömästi.

Mikäli ennen sopimuksen edellä sanottua purkua on keskustakorttelin toteutusalueelle tai lisätoteutusalueelle saatu voimaan uusi asemakaava, noudatetaan sopimuksen purkautumisen jälkeen asemakaavoitetun alueen osalta edellä sanotun aiesopimuksen periaatteita ja sen rakennusoikeuksien jakotapaa.

Lisäksi tarpeettomaksi käyneiden ennakkorakentamisten osalta menetellään aina sopimuksen purkautuessa siten kuin edellä 10.2. kohdassa on sanottu.

12. 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.

13. SOVELLETTAVA LAKI

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

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

14. SOPIMUSKAPPALEET, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tämä sopimus on allekirjoitettu kolmena (3) samansanaisena kappaleena, yksi kullekin sopimuksen osapuolelle.

Helsinki, [x.x.2011]

Helsingin kaupunki

Senaatti-kiinteistöt

Liikennevirasto

LIITTEET

- Liite 1 Aiesopimus Keski-Pasilan tulevan maankäytön periaateratkaisuista
30.12.2002
- Liite 2 Aiesopimuksen kartta (värillä vahvistettu)
- Liite 3 Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnittelu- ja toteutuskilpailun
hankekuvaus 14.2.2010
- Liite 4 Kartta keskustakorttelin toteutusalueesta, lisätoteutusalueesta ja
suunnittelualueesta
- Liite 5 Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnittelu- ja toteutuskilpailu,
lisäkirje 22.6.2011 Pasilan asemasta