



Kalasadaman keskuksen toteutussopimus

**KALASATAMAN KESKUS**  
Asemakaavan muutoksen nro 12070 selvitys



**KALASATAMAN KESKUS**  
**Asemakaavan muutoksen nro 12070 selvitys**

---

**1**

**Kalatataman keskuksen toteutusopimus**

# **KALASATAMAN KESKUKSEN TOTEUTUSSOPIMUS**

SRV Yhtiöt Oyj:n ja kaupungin neuvottelema Kalasataman keskuksen  
toteutussopimusehdotus 20.12.2010 /Kalasataman keskuksen toteutuskilpailu

## KALASATAMAN KESKUKSEN TOTEUTUSSOPIMUS

### Sisältö

|   |    |
|---|----|
| 1. Sopijapuolet.....  | 3  |
| 2. Sopimuksen tarkoitus ja käytettävät nimitykset.....  | 3  |
| 2.1. Sopimuksen tarkoitus.....  | 3  |
| 2.2. Käytettävät nimitykset .....   | 4  |
| 3. Sopimuksen tausta .....  | 5  |
| 4. Kalasataman keskuksen toteuttaminen .....  | 5  |
| 4.1. Päävelvoitteet.....  | 5  |
| 4.2. Keskuksen toteutettavat yksityiset ja julkiset osat .....                                      | 7  |
| 4.2.1. Yksityiset osat.....   | 7  |
| 4.2.2. Julkiset osat.....   | 7  |
| 4.3. Jatkosuunnittelu-, kehittämis- ja toteutusvaatimuksia.....                                     | 8  |
| 4.3.1. Yleisiä vaatimuksia ja tavoitteita .....   | 8  |
| 4.3.2. Erityisiä Keskuksen jatkosuunnittelu-, kehittämis- ja toteutusvaatimuksia .....              | 9  |
| 4.3.3. Kaupungin keskuksen suunnittelua, kehittämistä ja toteutusta varten antamat tiedot .....     | 10 |
| 4.4. Rakennuslupa- ja toteutussuunnitelmien laatiminen ja suunnittelijoiden nimeäminen.....         | 10 |
| 4.5. Rakennuslupien hakeminen .....   | 12 |
| 4.6. Rakennustöiden aloittaminen ja toteutusalueen ja sen ulkopuolisten alueiden luovuttaminen..... | 13 |
| 4.6.1. Rakennustöiden aloittaminen.....   | 13 |
| 4.6.2. Toteutusalueen ja sen ulkopuolisten alueiden luovuttaminen.....                              | 13 |
| 4.7. Maanrakennus- ja louhintatyöt .....  | 14 |
| 4.8. Maaperän epäpuhtaudet ja rakennusjätteet .....   | 15 |
| 4.8.1. Maaperän epäpuhtaudet.....   | 15 |
| 4.8.2. Maaperän rakennusjätteet .....   | 15 |
| 4.9. Yrityksen toiminta ja valvonta toteutuksen aikana .....  | 16 |
| 4.10. Yleiset työmaavelvoitteet.....  | 17 |
| 4.11. Tilapäiset liikennejärjestelyt.....   | 18 |
| 4.12. Yrityksen erityisvelvoitteita .....   | 18 |
| 4.13. Keskuksen toteutettavat julkiset osat .....   | 20 |
| 4.13.1. Yleistä.....  | 20 |
| 4.13.2. KVR-urakkasopimus ja kokonaisurakkahinta.....   | 20 |
| 4.13.3. Jäteasema .....   | 22 |
| 4.13.4. Metron ja raitiotien sähkösyöttöasema .....   | 22 |

|   |    |
|---|----|
| 4.14. Liityntäpysäköintipaikkojen toteuttaminen .....                                       | 22 |
| 4.15. Keskukseen toteuttava sosiaali- ja terveysasema ja sen vuokraaminen .....             | 23 |
| 5. Kalasataman keskuksen toteutusaika.....  | 24 |
| 5.1. Välitavoitteet.....  | 25 |
| 5.2. Poikkeaminen aikataulusta ja välitavoitteista .....                                    | 26 |
| 5.3. Viivästyssakot.....  | 27 |
| 6. Yrityksen rahoitus-, maksu- ja vastuuvuorot .....  | 28 |
| 6.1. Kalasataman keskuksen rahoitus.....  | 28 |
| 6.2. Vakuudet.....  | 28 |
| 6.3 Vakuutukset .....   | 29 |
| 7. Kaupungin toiminta ja valvonta .....   | 29 |
| 8. Tonttien ja yleisten alueiden pysyvien käyttöoikeuksien myyminen ja myyntihinta .....    | 30 |
| 8.1. Osto-oikeus ja -velvollisuus.....  | 30 |
| 8.2. Tonttien ja yleisten alueiden pysyvien käyttöoikeuksien kauppahinta .....              | 31 |
| 8.3. Myyntihintojen tarkistaminen .....   | 33 |
| 8.4. Keskukselle vuokrattavat maanalaiset alueet.....                                       | 34 |
| 9. Kalasataman keskuksen hallinnon periaatteet ja yhteisjärjestelyt.....                    | 34 |
| 10. Tiedottaminen .....   | 36 |
| 11. Muut sopimukset.....  | 37 |
| 12. Sopimuksen voimassaolo ja lakkaaminen .....   | 37 |
| 12.1. Sopimuksen allekirjoittaminen ja voimassaolo .....                                    | 37 |
| 12.2. Yrityksestä johtuva rakennustöiden käynnistämisen viivästyminen.....                  | 37 |
| 12.3. Sopijapuolista riippumaton rakennustöiden käynnistämisen viivästyminen tai este ..... | 38 |
| 12.4. Asemakaavoituksesta johtuva rakentamisen viivästyminen tai estyminen .....            | 39 |
| 12.5. Yrityksen suorituskyvyttömyys.....  | 39 |
| 12.6 Sopimuksen olennainen rikkominen.....  | 40 |
| 12.7. Rakennustöiden mahdollinen keskeyttäminen .....                                       | 41 |
| 13. Sopimussakko.....   | 42 |
| 14. Sopimuksen ja sen oikeuksien ja velvoitteiden siirtäminen.....                          | 42 |
| 15. Erimielisyyksien ratkaiseminen .....  | 43 |

## KALASATAMAN KESKUKSEN TOTEUTUSSOPIMUS

### 1. Sopijapuolet

Helsingin kaupunki (jäljempänä Kaupunki)  
jota edustaa kiinteistölautakunta  
Y-tunnus 0201256-6  
PL 2200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

SRV Yhtiöt Oyj (jäljempänä Yritys)  
Y-tunnus 1707186-8  
PL 500  
002201 ESPOO

Kaupungilla tarkoitetaan jäljempänä soveltuvin osin myös kaupungin hallintokuntia.

### 2. Sopimuksen tarkoitus ja käytettävät nimitykset

#### 2.1. Sopimuksen tarkoitus

Sopimuksen tarkoituksena on sopia ehdot ja pääperiaatteet, joita noudattaen Yritys sitoutuu kehittämään, suunnittelemaan, rakentamaan ja toteuttamaan täysin valmiiksi Kaupungin ja viranomaisten hyväksymään käyttökuntoon Sörnäisten kaupunginosaan yksityisistä ja julkisista osista muodostuvan Kalasataman keskuksen. Lisäksi Yritys sitoutuu järjestämään rahoituksen yksityisille osille.

Tässä sopimuksessa jäljempänä tarkemmin määritelty Kalasataman keskus sijoittuu pääosin asemakaavassa nro 11760 osoitetun Hermannin rantatien, Työpajankadun, Englantilaisaukion, Kalasatamanpuiston ja Leonkadun rajaamiin neljään keskustakortteliin nro 10595 - 10598 sekä niitä pohjois-eteläsuuntaisesti halkovan Kalasatamankadun ja itä-länsisuunnassa halkovan itäisen metroradan ja Itäväylän (Junatie, Kuloaarensilta) ylä- ja alapuolelle.

Yritys toimii koko Kalasataman keskuksen päävastuullisena toteuttajana ja vastaa kustannuksellaan siitä, että keskus tulee tämän sopimuksen mukaisesti kokonaisuudessaan valmiiksi ja käyttökuntoon, mikä sisältää myös keskuksen hallinnon ja käytön järjestämisen tarpeellisessa laajuudessa.

Jäljempänä tässä sopimuksessa esitettävät Kalasataman keskuksen eri osien rajaukset ja julkisista osista tehtävä Kaupungin ja Yrityksen välinen KVR-urakkasopimus ei vähennä eikä poista miltään osin mainittua Yrityksen kokonaisvastuuta.

Kaupunki valvoo koko Kalasataman keskuksen toteuttamista sen kaikissa vaiheissa. Yrityksen on hyväksyttävä keskuksen yksityisten ja julkisten osien suunnitelmat ja niiden mahdolliset muutokset Kaupungilla ennen suunnitelmien viranomaiskäsittelyä ja rakentamisen käynnistämistä.

Kaupunki myötävaikuttaa osaltaan tämän sopimuksen tavoitteiden toteuttamisessa. Kaupunki ja Yritys pyrkivät toimimaan hyvässä yhteistyössä keskuksen toteuttamiseksi.

Sopimuksen toteuttamiseksi Yritys luovuttaa Kaupungin omistukseen valmiiksi rakennettuna Kalasataman keskuksen julkiset osat ja Kaupungille pysyvän käyttöoikeuden valmiiksi rakennettuihin liityntä-pysäköintipaikkoihin jäljempänä sanotuilla hinnoilla ja ehdoilla.

Yritys vastaa omalla kustannuksellaan keskuksen kaikkien yksityisten osien toteuttamisesta ja rahoittamisesta. Lisäksi Yritys vastaa, että Kaupunki saa pitkäaikaisella huoneenvuokrasopimuksella tämän sopimuksen mukaisen valmiiksi rakennetun sosiaali- ja terveysaseman käyttöönsä jäljempänä sanotulla vuokralla ja ehdoilla.

Kaupunki puolestaan myy ja luovuttaa Yritykselle tämän sopimuksen yksityisten osien toteuttamiseksi tarvittavat tontit ja yleisiltä alueilta tarvittavat pysyvät käyttöoikeudet jäljempänä sanotuilla hinnoilla ja ehdoilla.

## 2.2. Käytettävät nimitykset

Mikäli toisin ei erikseen sanota, sopimuksessa käytettävillä nimityksillä tarkoitetaan seuraavaa:

Kalasataman keskuksella ja hankkeella tarkoitetaan tässä sopimuksessa ja sen liitteessä 1 likimäärin esitettyä yksityisistä ja julkisista osista muodostuvaa rakennus- ja infrakokonaisuutta.

Julkisilla osilla tarkoitetaan tässä sopimuksessa sanottuja Yrityksen toteuttamia Kaupungin omistukseen tulevia Kalasataman keskuksen rakennuksia, tiloja ja rakenteita.

Yksityisillä osilla tarkoitetaan tässä sopimuksessa sanottuja Yrityksen toteuttamia yksityiseen omistukseen tulevia Kalasataman keskuksen rakennuksia, tiloja ja rakenteita.

### 3. Sopimuksen tausta

Kaupunginvaltuusto päätti 26.8.2009, 172 § järjestää Kalasataman keskuksen toteutuskilpailun julkisena hankintana kilpailullista neuvottelumenettelyä noudattaen. Kilpailua koskeva hankintailmoitus julkaistiin 15.9.2009.

Kaupunginhallitus valitsi 29.3.2009, 395 § ilmoittautumishakemusten ja alustavien ideasuunnitelmien perusteella neuvotteluihin kolme parhaaksi arvioitua ehdokasta.

Kaupunki on neuvotellut kunkin kolmen ehdokkaan kanssa erikseen oman toteutussopimusehdotuksen, jonka mukaisesti Kalasataman keskus voidaan toteuttaa ja joka täyttää Kaupungin Kalasataman keskukselle asettamat vaatimukset ja tavoitteet. Tämän jälkeen Kaupunki pyysi kultakin ehdokkaalta tarjouksen ehdokkaan omasta toteutussopimusehdotuksesta ja tarjoushinnasta 3.3.2011 mennessä.

Kaupunginvaltuusto päätti 11.5.2011, 98 § valita Yrityksen kokonaistaloudellisesti edullisimpana tarjouksen tekijänä Kalasataman keskuksen toteuttajaksi ja allekirjoittaa tämän kanssa tarjouspyynnön mukaisen Kalasataman keskuksen toteutussopimuksen kolmen kuukauden (3) kuluessa siitä, kun edellä mainittu hankintapäätös tuli lainvoimaiseksi.

Kaupunginvaltuuston päätös tuli 1.7.2011 lainvoimaiseksi.

### 4. Kalasataman keskuksen toteuttaminen

#### 4.1. Päävelvoitteet

Yritys suunnittelee, kehittää, rakentaa ja toteuttaa tämän sopimuksen mukaisesti täysin valmiiksi Kaupungin ja viranomaisten hyväksymään käyttökuntoon likimäärin liitteessä 1 esitetyn yksityistä ja julkisista rakennusosista koostuvan Kalasataman keskuksen. Jäljempänä 4.15. kohdassa Kaupungille vuokrattavan sosiaali- ja terveysaseman on kuitenkin vastattava liitteessä 1 ja tässä sopimuksessa asetettuja vaatimuksia, ellei toisin sovita.

Liite 1 sisältää Yrityksen tarjouksen mukaisen Kalasataman keskuksen toteutussopimusehdotuksen suunnitteluratkaisun sellaisena kuin se oli Kaupungin ja Yrityksen välisten neuvottelujen päättyessä.

Lisäksi Yritys sitoutuu järjestämään rahoituksen toteutettaville yksityisille osille.

Yrityksen on hyväksyttävä keskuksen yksityisten ja julkisten osien rakennuslupa- ja toteutussuunnitelmat sekä niiden mahdolliset muutokset Kaupungilla ennen suunnitelmien viranomaiskäsittelyä ja rakentamisen



käynnistämistä. Kaupunki on velvollinen hyväksymään suunnitelmat ja niiden muutokset, mikäli ne vastaavat likimäärin liitteessä 1 esitettyjä Kalasataman keskuksen pääperiaatteita, päätoimintoja, laajuutta, kokonaiskerrosalaa, kerrostilalajeja, luonnetta ja merkitystä. Kaupunki on kuitenkin velvollinen hyväksymään jäljempänä 4.15 kohdassa Kaupungille vuokrattavan sosiaali- ja terveysaseman suunnitelmat ja niiden muutokset vain, jos ne vastaavat liitteessä 1 ja tässä sopimuksessa asetettuja vaatimuksia, ellei toisin sovita.

Yrityksen tulee toimittaa suunnitelma ja sen mahdolliset muutokset Kaupungin hyväksyttäväksi riittävän ajoissa tässä sopimuksessa sanotut toteutuksen määräajat huomioon ottaen ja Kaupunki on velvollinen ne käsittelemään ja tämän sopimuksen mukaisina hyväksymään mahdollisimman nopeasti huomioon ottaen kulloinkin toimitetun kokonaisuuden laajuus ja tarkistettavat ehdot. Katu- ja siltasuunnitelmat hyväksyy yleisten töiden lautakunta.

Yritys toimii tämän sopimuksen mukaisesti koko Kalasataman keskuksen päävastuullisena toteuttajana ja vastaa kustannuksellaan siitä, että keskus tulee kokonaisuudessaan valmiiksi ja käyttökuntoon, mikä sisältää myös keskuksen hallinnon ja käytön järjestämisen tarpeellisessa laajuudessa ja tässä sopimuksessa tarkemmin sanotulla tavalla. Jäljempänä tässä sopimuksessa esitettävät Kalasataman keskuksen eri osien rajaukset ja julkisista osista tehtävä Kaupungin ja Yrityksen välinen KVR-urakkasopimus tai Kaupungin ja Yrityksen välinen pitkäaikainen sosiaali- ja terveysaseman huoneenvuokrasopimus ei vähennä eikä poista miltään osin mainittua Yrityksen kokonaisvastuuta.

Myöskään Kaupungin tämän sopimuksen mukaisten tonttien ja yleisten alueiden pysyvien käyttöoikeuksien mahdollinen myynti Yrityksen perustamille yhtiöille, Yrityksen konserniin kuuluville yhtiöille ja/tai Yrityksen osoittamille ja Kaupungin erikseen hyväksymille sijoittajille eivät vähennä eivätkä poista Yrityksen tämän sopimuksen mukaista kokonaisvastuuta Kaupungille Kalasataman keskuksen toteuttamisesta, ellei erikseen toisin sovita.

Lisäksi Yrityksen suoritusvelvollisuuteen kuuluvat kaikki sellaiset keskuksen välittömässä läheisyydessä tehtävät tekniset osasuoritukset, jotka ovat välttämättömiä tämän sopimuksen mukaisen keskuksen aikaansaamiseksi huolimatta siitä, että ne kohdentuisivat liitteessä 1 kuvattun keskuksen ulkopuolelle, ellei tässä sopimuksessa tai sen liitteissä ole erikseen toisin sanottu.

Yritys vastaa keskuksen toiminnallisesta ja kaupallisesta kokonaisuudesta ja ratkaisusta siten, että toteutettavan keskuksen menestymiselle luodaan mahdollisimman hyvät edellytykset.

Yritys ja Kaupunki allekirjoittavat tämän sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä tämän sopimuksen liitteenä 3 olevan tarjouksen ja liitteenä

2 olevan urakkaohjelman ja urakkarajaliitteen mukaisen KVR-urakkasopimuksen tai Kaupungin vaatimuksesta useamman KVR-urakkasopimuksen keskuksen julkisten osien toteuttamisesta.

Keskuksen suunnittelu, rakentaminen ja toteuttaminen on tarkemmin määritelty jäljempänä tässä sopimuksessa ja sen liitteissä.

## 4.2. Keskuksen toteutettavat yksityiset ja julkiset osat

### 4.2.1. Yksityiset osat

Kalasadaman keskuksen yksityiseen omistukseen toteutettavat liitteessä 1 kuvatut tärkeimmät yksityiset osat ovat seuraavat:

Kortteleihin nro 10595 - 10598 toteutettava korkeatasoinen ja monipuolinen liikekeskus. Liikekeskukseen tulee vähintään yksi korkeatasoinen ja monipuolinen päivittäistavaraliike .

Toimistotiloja

Asuntoja

Keskuksen maanalaiset huolto- ja pysäköintitilat

300 liityntäpysäköintipaikkaa

Kalliopysäköintiluola

Sosiaali- ja terveysasema. Yritys vuokraa valmiin sosiaali- ja terveysaseman Kaupungille siten kuin jäljempänä 4.15. kohdassa on sanottu.

Keskuksen katetut ja lämmitetyt yleiselle jalankululle ja matkustajapalveluille varatut tilat (yhteydet metrolaiturille ja joukkoliikennepysäkeille), jäljempänä julkiset kulkuyhteydet tai Yjk.

Muut liitteestä 1 ilmenevät yksityiset osat ja toiminnot.

Edellä mainittujen yksityisten osien laajuudet (k-m<sup>2</sup>) on sanottu jäljempänä 8.2 kohdassa.

Lisäksi edellä mainitut yksityiset osat ja niitä koskevat suunnittelu-, rakentamis- ja toteutusvaatimukset ja tavoitteet on tarkemmin määritelty jäljempänä tässä sopimuksessa ja sen liitteissä.

### 4.2.2. Julkiset osat

Kalasadaman keskuksen Kaupungin omistukseen toteutettavat liitteessä 1 kuvatut julkiset osat ovat seuraavat:

- a) Leonkatu, Kalasatamankatu, Junatie, Työpajankatu, Hermannin rantatie, Englantilaisaukio, Capellan puistotie välillä Kulosaarensillan pohjoisreuna - Työpajankatu ja Kulosaaren sillan alla oleva puistoalue.
- b) Kalasatamansilta (Hermanninrantien ja Kalasatamankadun ylittävä silta Kulosaarensillan saakka)
- c) Kalasatamankadun metrosilta
- d) Tarvittavat nykyisten siltojen muutostyöt
- e) Metroaseman laituritaso
- f) Kalasataman alueellinen jätteen putkikeräysasema
- g) Jäteputken runkoverkon maanrakennustyöt
- h) Yhteiskäyttötunnelin muutokset
- i) Metron ja raitiotien uusi sähkönsyöttöasema
- j) Tekniset verkostot

Edellä mainitut julkiset osat ja niitä koskevat suunnittelu-, rakentamis- ja toteutusvaatimukset ja tavoitteet on tarkemmin määritelty jäljempänä tässä sopimuksessa ja sen liitteissä.

#### 4.3. Jatkosuunnittelu-, kehittämis- ja toteutusvaatimuksia

##### 4.3.1. Yleisiä vaatimuksia ja tavoitteita

Yritys suunnittelee, kehittää ja toteuttaa liitteessä 1 esitetyn yksityisistä ja julkisista osista muodostuvan Kalasataman keskuksen seuraavasti:

Keskus on kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen, keskustamainen kokonaisuus ja tiivis kaupunkirakenteen osa, joka toimii kaupunkikuvassa maamerkinomaisena porttina saavuttaessa Kalasatamaan kaikista neljästä ilmansuunnasta.

Keskus yhdistää hyvin Itäväylän ja metron jakaman Kalasataman eteläisen ja pohjoisen osan toisiinsa.

Keskus liittyy toiminnallisesti hyvin ympäröiviin alueisiin ja kiinteistöihin.

Keskuksen yleiset alueet ovat ympärivuotisesti eläviä ympäröiviin kiinteistöihin liittyvää kaupunkitilaa.

Tavoitteena on, että keskus on ”elävä” kaikissa käyttötilanteissa ja kaikkina käyttöaikoina.

Keskuksen julkinen ilme on korkeatasoinen ja mielenkiintoinen kaikista suunnista tarkasteltaessa. Myös rakennuksiin liittyvät tekniset tilat ja laitteet ovat arkkitehtonisesti huolitellusti suunniteltuja ja toteutettuja sekä teknisesti kestäviä ja käytettävyydeltään turvallisia.

Keskukseen toteutettava metroaseman laituritaso sekä raitiovaunu- ja bussipysäkit ovat helposti saavutettavissa kaikista suunnista.

Keskuksen julkiset kulkuyhteydet ovat avoinna joukkoliikenteen ja metron liikennöintiäaikoina.

Keskuksesta muodostuu kokonaisuus, jossa asiakkaiden ja matkustajien on turvallista liikkua sekä helppo löytää kohteeseensa.

Keskuksen yksityisten osien tulee olla nykyaikaisia, korkeatasoisia laatutason vastatessa vähintään Kampin keskusta.

Keskukseen kuuluvat yleiset alueet vastaavat Helsingin keskustan korkeaa laatutasoa, johon kuuluu viihtyisä, toimiva, turvallinen ja kulutusta kestävä ympäristö.

Keskuksesta tulee houkutteleva ja monipuolinen. Keskus tuottaa palveluja Kalasataman ja sen viereisten alueiden asukkaille ja näillä alueilla työskenteleville, mutta toimii myös Helsingin seudun mittakaavassa.

Keskuksen suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan voimassa olevia määräyksiä sekä hyvää suunnittelu- ja rakentamistapaa.

Ympäröiville alueille turvataan kohtuulliset toimintaedellytykset keskuksen rakennustöiden aikana.

Keskuksen tulee olla elinkaareltaan kestävä.

Mikäli tässä sopimuksessa ei ole tosin sanottu tai toisin sovita, Yrityksen tulee toteuttaa keskus niin, että siitä aiheutuu lähiympäristössä oleville toiminnoille sekä kevyelle liikenteelle, moottoriajoneuvoliikenteelle ja metrolle mahdollisimman vähän haittaa ja häiriötä ja tämän johdosta toiminnot ja liikenne eivät vaarannu eivätkä esty.

#### 4.3.2. Erityisiä Keskuksen jatkosuunnittelu-, kehittämis- ja toteutusvaatimuksia

Yritys suunnittelee, rakentaa ja toteuttaa keskuksen liitteessä 1 sanottujen ekologisten vaatimusten ja tarjouksessa ilmoittamiensa vertailuperusteiden kohdan 4 (energiatehokkuus) arvojen ja muiden vertailuun vaikuttavien esitystensä mukaisesti, ellei toisin sovita.

Yritys suunnittelee, rakentaa ja toteuttaa keskuksen liitteenä 5 olevien Metron huomioon ottamista koskevien ehtojen mukaan. Lisäksi liitteessä on määräykset Yrityksen Kaupungille maksettavaksi aiheutuvista sakoista ja korvauksista.

Yrityksen on järjestettävä kustannuksellaan jatkuvasti käytettävissä oleva jalankulkuyhteys Kalasataman nykyiselle metroasemalle ja suunniteltava ja toteutettava metroasemalle tehtävät rakennus- ja muutostyöt siten, että metroasema voi olla koko ajan käytössä. Lisäksi nykyisen metroaseman ilmanvaihdon toimintaedellytykset on turvattava koko keskuksen rakennustyön ajan niin, ettei aseman ilmaan pääse hankkeen johdosta ihmisen terveyden kannalta haitallisia epäpuhtauksia.

#### 4.3.3. Kaupungin keskuksen suunnittelua, kehittämistä ja toteutusta varten antamat tiedot

Kaupungille toteutettavien keskuksen julkisten osien, Kaupungin käyttöön toteutettavien liityntäpysäköintipaikkojen ja Kaupungille vuokrattavan sosiaali- ja terveysaseman erityiset mitoitus-, suunnittelu- ja toteutusvaatimukset on sanottu jäljempänä kohdissa 4.13. - 4.15 ja tämän sopimuksen liitteissä.

Kaupunki on toimittanut Yritykselle Kalasataman keskuksen kilpailun suunnittelua varten lähtötiedoiksi hankekuvauksen, viitesuunnitelman, tutkimustuloksia ja muita selvityksiä. Lisäksi neuvottelujen aikana on toimitettu Yritykselle keskuksen suunnitteluun ja toteuttamiseen liittyviä tarkennuksia ja muita selvityksiä. Yrityksen on kuitenkin erikseen selvitettävä rakentamista varten tarvittavat ympäristön lähtö- ja tutkimustiedot. Yrityksellä on kokonaisvastuu keskuksen suunnittelusta ja toteutuksesta hankekokonaisuus ja sen erikoisratkaisut huomioon ottaen.

Erityisesti todetaan, ettei Kaupunki vastaa Yritykselle antamistaan Kalasataman alueen rakentamis-, liikenne- ja väestöennusteista, joukko-liikenne- ja liikennetietojen toteutukseen liittyvistä aikatauluista eikä kilpailua varten teettämästään kaupallisesta selvityksestä. Nämä ennusteet, aikataulut ja selvitykset ovat perustuneet sen hetkiseen ennusteeseen tai tietoon.

Kaupunki ei myöskään vastaa antamistaan alueen maaperä- eikä kalliotutkimuksista. Tutkimuksia ei ole tehty tätä hanketta varten. Yritys teettää tarkemmat tutkimukset tätä hanketta varten.

#### 4.4. Rakennuslupa- ja toteutussuunnitelmien laatiminen ja suunnittelijoiden nimeäminen

Yritys vastaa kustannuksellaan liitteessä 1 esitetyn Kalasataman keskuksen yksityisten ja julkisten osien suunnittelusta kokonaisuudessaan.

Yritys laatii keskuksen toteuttamiseen tarvittavat rakennuslupa-, toteutus- ja muut tarvittavat suunnitelmat. Näitä ovat esimerkiksi kaikki tek-

niset suunnitelmat ja liikennesuunnitelmat. Lisäksi julkisten osien suunnittelusta on tarkempia määräyksiä jäljempänä kohdassa 4.13.

Yrityksen on hyväksyttävä keskuksen yksityisten ja julkisten osien rakennus- ja toteutussuunnitelmat ja niiden mahdolliset muutokset Kaupungilla ennen suunnitelmien viranomaiskäsittelyä ja rakentamisen käynnistämistä siten kun on sanottu edellä 4.1. kohdassa. Tämä koskee myös rakennusaikaisten väliaikaisjärjestelyjen suunnitelmia.

Yritys laatii ja dokumentoi kaikki suunnitelmat tietokonepohjaisesti.

Yritys luovuttaa Kaupungille alkuperäiset suunnitelmat keskuksen julkisista osista ja jäljennökset keskuksen yksityisistä suunnitelmista, ellei toisin sovita.

Yritys nimeää suunnitteluryhmään päteväksi tunnetun pääsuunnittelijan, joka vastaa keskuksen suunnittelusta. Pääsuunnittelija on hyväksyttävä etukäteen Kaupungilla.

Yritys nimeää suunnitteluryhmään päteväksi tunnetun kalliosuunnittelijan, joka vastaa kalliosuunnittelusta ja kalliorakentamisen turvallisuudesta. Kalliosuunnittelija on hyväksyttävä etukäteen Kaupungilla.

Yritys nimeää suunnitteluryhmään liikennesuunnittelijan, joka vastaa Kalasataman keskuksen liikennesuunnittelusta kokonaisuutena. Liikennesuunnitteluun sisältyy linja-auto-, huoltoajo-, henkilöauto-, polkupyörä- ja jalankulkuliikenne. Liikennesuunnittelijalla on oltava kokemusta keskustan liikennesuunnittelusta. Liikennesuunnittelija on etukäteen hyväksyttävä Kaupungilla.

Yritys nimeää suunnitteluryhmään siltasuunnittelijat, jotka vastaavat Kalasataman keskuksen siltojen suunnittelusta. Siltasuunnittelijoilla on oltava kokemusta vaativien siltojen suunnittelusta. Suunnittelijat on hyväksyttävä etukäteen Kaupungilla.

Yritys nimeää suunnitteluryhmään katu- ja vihersuunnittelijat, jotka vastaavat Kalasataman keskuksen katu- ja vihersuunnittelusta kokonaisuutena. Vihersuunnittelijalla on oltava kokemusta urbaanista vihersuunnittelusta. Suunnittelijat on hyväksyttävä etukäteen Kaupungilla.

Yritys nimeää suunnitteluryhmään valaistussuunnittelijan, joka vastaa Kalasataman keskuksen valaistussuunnittelusta kokonaisuutena siten, että tehtävä sisältää julkisten alueiden valaistuksen, mahdollisten julkisivuvalaistusten sekä terminaalitilojen ja korttelialueisiin liittyvien julkisten tilojen ja kulkuväylien valaistuksen suunnittelun. Valaistussuunnittelijalla on oltava kokemusta urbaanista valaistussuunnittelusta. Valaistussuunnittelija on hyväksyttävä etukäteen Kaupungilla.

Kullakin teknisen erikoisalan vastuullisella suunnittelijalla on oltava riittävä koulutus ja pitkä kokemus vaativien rakennushankkeiden suunnittelusta. Kukin teknisen erikoisalan vastuullinen suunnittelija ja työnjako suunnittelijoiden kesken on hyväksyttävä etukäteen Kaupungilla.

Yritys nimeää kallioteknisen suunnittelun sisäiseksi laadun varmistajaksi vastuullisesta kallioteknisestä suunnittelijasta riippumattoman henkilön, joka nauttii yleistä arvostusta kallioteknisen suunnittelun erikoisasantuntijana. Asiantuntija on hyväksyttävä etukäteen Kaupungilla.

Kalasadaman keskuksen kantavien rakenteiden ja siltojen pitkäaikaiskestävyyteen ja vedenpitävyyteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Yritys nimeää tältä osin rakennesuunnittelun laadun varmistajaksi vastuullisesta rakennesuunnittelusta riippumattoman henkilön, joka nauttii yleistä arvostusta sään vaihteluille alttiiden laajojen betonirakenteiden pitkäaikaiskestävyyden ja vedenpitävyyden asiantuntijana. Asiantuntija on hyväksyttävä etukäteen Kaupungilla.

Yrityksen on sen jälkeen, kun keskuksen rakennusalue on louhittu, suoritettava metrosta aiheutuvien värinöiden tarkistusmittauksia. Yritys suunnittelee ja toteuttaa keskuksen niin, ettei metro-, raitiovaunu- ja moottoriajoneuvoliikenteestä mahdollisesti aiheutuvat runkoäänät häiritse keskuksen ja erityisesti sosiaali- ja terveysaseman toimintoja.

Edellä mainittuja suunnittelijoita ja asiantuntijoita ei tarvitse hyväksyttää uudelleen Kaupungilla, jos nämä on jo hyväksytty kalasadaman kilpailun aikana ennen tämän sopimuksen allekirjoittamista.

Edellä mainittujen suunnittelijoiden ja/tai asiantuntijoiden vaihtaminen suunnittelun ollessa kesken on hyväksyttävä etukäteen Kaupungilla.

Kaupungin edustajat osallistuvat keskuksen julkisten ja yksityisten osien suunnittelu- ja työmaakokouksiin erikseen ilmoitettavalla tavalla.

#### 4.5. Rakennuslupien hakeminen

Yritys hakee kustannuksellaan rakennusluvan Kalasadaman keskuksen yksityisille ja julkisille osille kaksivaiheisena siten, että ensin haetaan rakennuslupa likimäärin koko liitteen 1 mukaiselle Kalasadaman keskukselle ja sen jälkeen erikseen rakennuslupa kullekin sen vaiheelle ennen sanotun vaiheen rakennustöiden käynnistämistä, ellei rakennusvalvontaviranomainen toisin määrää.

Yritys huolehtii kustannuksellaan kaikista tämän sopimuksen mukaiseen rakentamiseen ja purkamiseen tarvittavista luvista.

Yrityksellä on oikeus hakea edellä sanotulle kalasadaman keskukselle rakennuslupia tämän sopimuksen yhteydessä allekirjoitettavan tontteja

ja yleisten alueiden pysyviä käyttöoikeuksia koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella. Kaupunki ei peri tästä oikeudesta erillistä maksua.

Yrityksen on hyväksyttävä keskuksen yksityisten ja julkisten osien rakennuslupa- ja toteutussuunnitelmat sekä niiden mahdolliset muutokset Kaupungilla ennen suunnitelmien viranomaiskäsittelyä ja rakentamisen käynnistämistä siten kun on sanottu edellä 4.1. kohdassa.

Lisäksi Yrityksen tulee hakea katu- ja puisto-osastolta tarvittavat sijoitusluvut yleisille alueille tuleville yksityisille ja julkisille rakenteille.

#### 4.6. Rakennustöiden aloittaminen ja toteutusalueen ja sen ulkopuolisten alueiden luovuttaminen

##### 4.6.1. Rakennustöiden aloittaminen

Yrityksellä on oikeus aloittaa julkisten osien infrarakennustyöt ja yksityisten osien louhinta- ja maanrakennustyöt ennen likimäärin liitteen 1 mukaisen asemakaavamuutoksen voimaantuloa Kaupungin kanssa erikseen sovittavassa laajuudessa. Mikäli asemakaavamuutosta ei saada voimaan, Kaupunki ei korvaa Yritykselle tästä aiheutuvia vahinkoja eikä kustannuksia ellei erikseen toisin sovita.

Yrityksen velvollisuudesta aloittaa keskuksen rakennustyöt ja Yritykselle asetetut rakentamisen määräajat on sanottu jäljempänä 5. ja 5.1. kohdassa.

##### 4.6.2. Toteutusalueen ja sen ulkopuolisten alueiden luovuttaminen

Mikäli Yritys suorittaa yksityisten osien maanrakennus- ja/tai louhinta- töitä Kalasataman keskuksen toteuttamiseksi liitteessä 1 likimäärin osoitetuilla tonteilla ja/tai yleisen alueen pysyvää käyttöoikeutta koskevalla alueella ennen tontin ja/tai alueen jäljempänä 8. kohdassa sanottua ostamista, vuokraa Kaupunki tämän Yritykselle lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella. Sopimukseen sisällytetään Kaupungin tavanomaisissa tilapäisissä vuokrauksissa käytettyjen ehtojen lisäksi tämän sopimuksen toteutumista varmistavia ehtoja. Lyhytaikainen maanvuokrasopimus ei oikeuta varsinaisten keskuksen rakennustöiden aloittamiseen. Vuokra on 0,80 euroa/m<sup>2</sup>/kk 2000 m<sup>2</sup>:n osalta ja tämän ylitävältä osalta 0,40 euroa/m<sup>2</sup>/kk.

Tonttien ja yleisten alueiden pysyvien käyttöoikeuksien luovuttaminen keskuksen yksityisten osien varsinaisiin rakennustöihin on sanottu jäljempänä 8.1. kohdassa.

Kaupunki luovuttaa Yritykselle korvauksetta likimäärin liitteen 1 mukaiset keskuksen toteuttamiseksi tarvittavat yleiset katu- yms. alueet tä-



män sopimuksen mukaisten julkisten osien katurakenteiden, kunnallistekniikan, siltarakenteiden, metrolaitureiden yms. rakentamisen ajaksi. Yrityksen on yhteistyössä Kaupungin kanssa turvattava naapurikorttelien kohtuullinen toiminta ja rakentaminen rakennustöiden aikana. Kaupunki ja Yritys sopivat tarkemmin luovutuksesta ennen kunkin yleisen alueen osan rakennustöiden alkamista.

Mikäli Yritys tarvitsee Kalasataman keskuksen toteuttamiseen liitteen 1 ulkopuolisia alueita tukialueeksi ja/tai väliaikaisjärjestelyihin, sovitaan näiden rakentamisaikaisesta vuokraamisesta erikseen Kaupungin ja Yrityksen välillä Kaupungin noudattamin tavanomaisin ehdoin.

#### 4.7. Maanrakennus- ja louhintatyöt

Yritys nimeää keskuksen julkisten ja yksityisten osien maanrakennus- ja louhintatöiden ajaksi maanrakennus- ja louhintatöistä vastaavan henkilön, jolla on laaja kokemus vaativista kallioteknisistä rakennustöistä. Vastaava henkilö on hyväksyttävä etukäteen Kaupungilla.

Pohjaveden pinta ei saa alentua rakennustöiden seurauksena rakennusalueen ympäristössä.

Metroliiikenteen huomioimista koskevat erityisehdot ja määräykset on sanottu edellä 4.3.2. kohdassa.

Yritykselle kuuluu keskuksen rakentamisalueelta poistettava maaines, kaivu-, kuljetus- ja vastaanottomaksuineen louhetta lukuun ottamatta.

Yritys saa kuitenkin käyttää keskuksen rakentamisalueelta poistettavaa louhetta korvauksetta keskuksen pohjarakentamistöihin ja/tai tilapäisliikennejärjestelyihin.

Muulta osin Yritys toimittaa louheen Kaupungin ilmoittamaan paikkaan Helsingissä. Jäljempänä 4.13.2. kohdassa sanottu kokonaisurakkahinta perustuu siihen, että louheen kuljetusmatka vastaanottoaikaan on viisi (5) km. Louhintatöiden päätyttyä Yritys laatii Kaupungille lisätyö- tai hyvitystarjouksen louheen todellisten kuljetusmatkojen mukaisesti huomioon ottaen edellä mainittu kuljetusmatka (5 km).

Kaupunki teettää kustannuksellaan louheen vastaanoton vastaanottokohteessa.

Yrityksen on pidettävä ennen rakennustöiden aloittamista naapurikiinteistöissä katselmukset ja seurantamittaukset Yrityksen laatiman ympäristön riskiarvioinnin mukaisesti.

Yrityksen tulee riskiarvioinnissa selvittää laskelmin kallion käyttäytyminen ja suorittaa sen mukaiset, riittävät seurantamittaukset ja mahdolli-

set muut toimenpiteet. Laskelmat, seurantamittaukset kestoaikoiheen ja mahdolliset muut toimenpiteet tulee hyväksyttää rakennusvalvontavirastolla ja kiinteistöviraston geoteknisellä osastolla.

#### 4.8. Maaperän epäpuhtaudet ja rakennusjätteet

##### 4.8.1 Maaperän epäpuhtaudet

Kaupunki ilmoittaa, että Kalasataman keskuksen alueen maaperä on sillä aiemmin harjoitetun toiminnan vuoksi osittain pilaantunut. Selvitys pilaantumisesta on liitteessä 8. Kaupunki hakee puhdistamiseen tarvittavat luvat.

Yritys on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille (kiinteistöviraston tontti-osastolle) vähintään 14 päivää ennen kullakin tontilla ja yleisellä alueella tehtävien maanrakennustöiden aloittamista.

Kaupunki korvaa Yritykselle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset tavanomaiseen maarakentamiseen nähden ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu Kaupungin kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

Kaupunki ei kuitenkaan vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita hankkeelle saattaa aiheutua alueen maaperän puhdistamisesta.

##### 4.8.2. Maaperän rakennusjätteet

Yritys on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa alueella ja sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- ja muut jätteet sekä vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset ja muut vastaavat.

Mikäli näiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta Kaupungin (kiinteistöviraston tonttiosaston) ja Yrityksen välillä voidaan neuvotella edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten Yritys vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

Kaupunki ei kuitenkaan vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita hankkeelle saattaa aiheutua alueella ja sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden ja muiden edellä mainittujen poistamisesta.

#### 4.9. Yrityksen toiminta ja valvonta toteutuksen aikana

Yritys nimittää koko keskuksen 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. Hankejohtaja on hyväksyttävä etukäteen Kaupungilla.

Projektiorganisaatio ja sen keskeiset henkilöt on hyväksyttävä etukäteen Kaupungilla.

Yritys varaa koko keskuksen rakennustyötä johtamaan ja valvomaan hankkeen vaatavuus huomioon ottaen riittävästi ammattitaitoista työvoimaa. Rakennustyömaan keskeisillä vastuuhenkilöillä on oltava kokemusta erittäin vaativien rakennuskohteiden hoitamisesta. Vastuuhenkilöt on etukäteen hyväksyttävä Kaupungilla.

Yrityksen laatima Kalasataman keskuksen alustava toteuttamisohjelma on esitetty osana liitettä 1. Alustava toteuttamisohjelma sisältää toteutuksen pääperiaatteet, joiden perusteella Yritys laatii toteuttamisohjelman ennen maanrakennustöiden alkamista. Yritys pitää toteuttamisohjelman jatkuvasti ajan tasalla. Toteuttamisohjelma ja sen olennaiset muutokset on hyväksyttävä Kaupungilla.

Yrityksellä on oltava riittävän kattava laatu järjestelmä. Lisäksi Yrityksellä on oltava jatkuvasti ajan tasalla pidettävä edellä mainittuun toteuttamisohjelmaan liittyvä laadunvalvontasuunnitelma, jossa määritellään myös kaikkien suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden osalta laadunvarmistus.

Yrityksen on valvottava oman organisaationsa sekä hankkeen muiden osapuolten laadunvarmistuksen toteutumista.

Yrityksen on valvottava suunnittelijoidensa ja urakoitsijoidensa työnjohdon osaamista ja työsuoritusta. Tämä koskee erityisesti kalliitekniistä ja rakennetekniistä suunnittelua ja rakentamista.

Työvaiheiden oikeaan ajoitukseen ja työsuoritusten laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Yrityksen on valvottava suunnittelijoiden, hankintojen ja urakoitsijoiden suunnittelu- ja rakennusvaiheiden kelvollisuutta ja työsuoritusta, jotta sopimuksen mukainen laatu kaikilta osilta saavutetaan.

Yritys vastaa kustannuksellaan siitä, että viranomaistarkastukset ja kaikki lakisääteiset tarkastukset tulevat pidetyiksi.

Yritys vastaa kustannuksellaan myös siitä, että kaikki sopimusten mukaiset ja muut työn etenemisen ja asianmukaisen valvonnan edellyttämät viranomais- ja muut tarkastukset tulevat pidetyiksi.

#### 4.10. Yleiset työmaavelvoitteet

Yritykselle kuuluvat kaikki Kalasataman keskuksen julkisten ja yksityisten osien toteuttamiseen kuuluvat työmaavelvoitteet.

Liitteeseen 1 sisältyvässä toteutusohjelmassa on kuvattu alustava vaiheittainen ympäristö- ja työmaasuunnitelma. Yrityksen on pidettävä suunnitelmaa jatkuvasti ajan tasalla. Suunnitelma ja sen myöhemmät muutokset on hyväksyttävä Kaupungilla.

Yritys vastaa Kalasataman keskuksen vastuullisena päätoteuttajana rakennustyön turvallisuudesta ja nimeää tähän tehtävään pätevän työsuojelun vastuuhenkilön ja työsuojeluorganisaation. Kalasataman keskuksen julkiset ja yksityiset osat muodostavat yhteisen työmaan, joten sille nimetään yksi kaikkien rakennuttajien yhteinen turvallisuuskoordinaattori. Yritys nimeää rakennuttajien yhteisen turvallisuuskoordinaattorin, joka on etukäteen hyväksyttävä Kaupungilla.

Yrityksen tulee panostaa työturvallisuuteen voimakkaasti. Tavoitteena on, että rakentamisen aikana ei tapahdu yhtään työtapaturmaa, joka aiheuttaa sairaspöissaolon. Työtapaturmista tulee ilmoittaa Kaupungille. Jokainen työtapaturma on analysoitava ja tehtävä selvitys siitä, kuinka vastaavanlaisilta työtapaturmilta tulevaisuudessa voidaan välttyä.

Yritys tekee työmallit tärkeimmistä rakennusosista ja työnäytteet tärkeimmistä työvaiheista kulloinkin erikseen sovittavalla tavalla.

Yritys puhdistaa keskuksen rakennustöistä likaantuneet katualueet, vaikka se kohdistuisi keskuksen ulkopuolelle.

Yrityksen on työmaan järjestämisessä otettava huomioon sen keskeisen sijainnin asettamat vaatimukset ja erityisesti seuraavat vaatimukset:

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

Työmaasta ei saa aiheutua vaaraa ohikulkijoille eikä lähiympäristölle.

Kaupunkilaiset voivat joistakin paikoista seurata rakennustyön etenemistä.

Hankkeesta on pääkulkureittien suuntaan riittävät informaatiotaulut.

Työmaan johdosta muuttuvista kulkureiteistä on informoitava riittävästi ja selkeästi.

Kalasadaman keskusta ympäröiville kiinteistöille ja liikenteelle on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

Lisäksi Yrityksen julkisia osia koskevat erityiset työmaavelvoitteet on sanottu liitteenä 2 olevassa urakkaohjelmassa.

#### 4.11. Tilapäiset liikennejärjestelyt

Yritys suunnittelee, toteuttaa ja ylläpitää kustannuksellaan kaikki Kalasadaman keskuksen yksityisten ja julkisten osien toteuttamiseen tarvittavat tilapäiset liikennejärjestelyt liitteessä 4 ilmoitettujen ja ennen rakentamisen alkamista mahdollisesti täydentyvien periaatteiden ja vaatimusten mukaisesti.

Tilapäiset liikennejärjestelyt on toteutettava turvallisiksi ja laadukkaiksi.

Työmaan liikennejärjestelyjä suunniteltaessa ja rakennettaessa noudatetaan myös seuraavia ohjeita:

- Kaivutyöt ja tilapäiset liikennejärjestelyt pääkaupunkiseudulla (HKR 1.3.2009)
- Tilapäiset liikennejärjestelyt katualueella (SKTY 19/99)

Itäväylä (Junatie) ja Hermannin rantatie voi olla kiertotiellä enintään 36 kuukautta.

Yrityksen tulee hyväksyttää kaikki tilapäiset liikennejärjestelyt kaupungilla, ja niihin on saatava rakennusviraston katu- ja puisto-osaston alueidenkäyttöyksikön päätös ennen niiden toteuttamista. Tätä ennen Yrityksen on yhteen sovitettava järjestelyt alueen muiden mahdollisten liikennejärjestelyjen ja Kalasadaman logistiikkaoperaattorin kanssa.

#### 4.12. Yrityksen erityisvelvoitteita

- a) Keskukseen toteutettava taide

Yrityksen tulee toteuttaa keskuksen yksityisiin osiin taidetta niin, että se on keskuksessa vierailijoiden vapaasti nähtävissä. Taiteeseen tulee

käyttää 10 euroa/keskukseen toteutettu k-m2. Taidehankinnat on hyväksyttävä etukäteen Kaupungilla.

b) Julkisten ja yksityisten osien rajakohdat

Julkisten ja yksityisten osien rajapintojen toteutus-, omistus-, vastuu- ja ylläpitoperiaatteet on sanottu liitteessä 9. Edellä mainitut periaatteet koskevat myös Kalasatamankadun metrosiltaa.

Kaupungilla on pysyvä ja korvaukseton oikeus huoltaa, ylläpitää ja peruskorjata sen vastuulla olevia keskuksen siltarakenteita yksityisten osien kautta.

Kaupunki suorittaa huollon, ylläpidon ja peruskorjauksen niin, että se mahdollisimman vähän haittaa ja häiritsee siltarakenteiden alapuolisia keskuksen yksityisten tilojen toimintoja.

Kaupunki ei korvaa huollon, ylläpidon ja peruskorjauksen aiheuttamasta haitasta, häiriöstä eikä tilojen käytön mahdollisesta estymisestä korvausta tilojen omistajille eikä käyttäjille. Kaupunki ei myöskään korvaa siltarakenteen vesieristyksen peittämisestä edellä mainituille aiheutuvia vahinkoja.

Edellä mainitut ja liitteessä 9 sanotut oikeudet ja velvollisuudet otetaan jäljempänä 9. kohdassa sanottuun yhteisjärjestelysopimukseen.

c) Alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään liittyminen

Yritys vastaa siitä, että jäljempänä 8. kohdassa sanottujen Kalasataman keskuksen tonttien ja yleisten alueiden pysyvien käyttöoikeuksien ostajat liittyvät ja koko keskus liitetään Kalasataman alueelliseen omakustannusperusteiseen jätteen putkikeräysjärjestelmään Kaupunginvaltuuston 3.3.2010 päätöksestä ilmenevien pääperiaatteiden mukaisesti ja kiinteistölautakunnan myöhemmin vahvistamin tavanomaisin ehdoin.

Edellä mainitut oikeudet ja velvollisuudet otetaan jäljempänä 9. kohdassa sanottuun yhteisjärjestelysopimukseen.

d) Liikennelaitokselle taukotilan vuokraaminen

Yritys toteuttaa noin 40 m<sup>2</sup>:n suuruisen bussi- ja raitiovaunukuljettajien taukotilan saniteettitiloineen liitteenä 1 olevan keskuksen metroaseman lippuhallin lähiympäristöön yksityisenä osana ja vastaa siitä, että se vuokrataan Kaupungille (Helsingin kaupungin liikennelaitos, HKL).

Liikennelaitoksella on oikeus vuokrata tila niin kauan kuin taukotilalle on tarvetta ja jälleenvuokrata tila edelleen liikennöitsijöille. Tilan vuokra määräytyy käyvän markkinavuokran mukaan huomioon ottaen sen sijainti ja käyttötarkoitus.

Edellä mainitut oikeudet ja velvollisuudet otetaan jäljempänä 9. kohdassa sanottuun yhteisjärjestelysopimukseen.

#### e) Liityntäpolkupyöräpaikat

Yritys toteuttaa liitteessä 1 esitetyt vähintään 100 liityntäpolkupyöräpaikkaa omistukseensa. Paikat on pidettävä avoinna metron liikennöinti-aikoina.

Keskus vastaa kustannuksellaan paikkojen hoidosta ja ylläpidosta.

Edellä mainitut oikeudet ja velvollisuudet otetaan jäljempänä 9. kohdassa sanottuun yhteisjärjestelysopimukseen.

### 4.13. Keskukseen toteutettavat julkiset osat

#### 4.13.1. Yleistä

Yritys suunnittelee, rakentaa, toteuttaa ja luovuttaa tämän sopimuksen mukaisesti Kaupungin omistukseen täysin valmiiksi Kaupungin ja viranomaisten hyväksymään käyttö- ja toimintakuntoon liitteessä 1 kuvatut ja edellä 4.2.2 kohdassa sanotut Kalasataman keskuksen julkiset osat.

Julkisten osien mitoitus-, laatu-, tekniset ja muut vaatimukset on esitetty tässä sopimuksessa ja sen liitteissä.

Lisäksi julkisten osien suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan Kaupungin yleisiä suunnittelu- ja toteutusohjeita, ellei erikseen jonkin osalta ole tässä sopimuksessa tai sen liitteissä toisin sanottu.

#### 4.13.2. KVR-urakkasopimus ja kokonaisurakkahinta

Yritys ja Kaupunki allekirjoittavat tämän sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä KVR-urakkasopimuksen edellä esitettyjen Kalasataman julkisten osien toteuttamisesta tämän sopimuksen, liitteenä 3 olevan tarjouksen ja liitteenä 2 olevan urakkaohjelman ja urakkarajaliitteen mukaisesti.

Kaupungilla on kuitenkin oikeus määrätä, että jäteaseman osalta tehdään erillinen KVR-urakkasopimus Yrityksen ja Kaupungin omistuksessa ja määräysvallassa olevan Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n kanssa. Jäteyhtiö saa tällöin tämän sopimuksen mukaiset oikeudet ja velvollisuudet jäteaseman osalta.

KVR-urakkasopimukseen otetaan ehto, että lisäksi noudatetaan tämän toteutussopimuksen julkisia osia koskevia ehtoja. Mikäli urakkasopi-

muksen ja tämän toteutussopimuksen ehto ovat ristiriitaisia, noudatetaan urakkasopimuksen ehtoa.

Yrityksen on hyväksyttävä kaikki julkisten osien rakennus- ja toteutussuunnitelmat ja niiden mahdolliset muutokset Kaupungilla ennen suunnitelmien viranomaiskäsittelyä ja rakentamisen käynnistämistä siten kuin on sanottu edellä 4.1 kohdassa.

Yritys toimii julkisten osien KVR-urakoitsijana. Urakkamuotona on KVR-urakka, jossa urakoitsija toimii päätoteuttajana. Suunnittelu sisältyy kokonaisuudessaan KVR-urakkaan ja -toimitukseen. KVR-urakoihin sisältyvät lisäksi työmaan johtovelvollisuudet sekä työmaapalvelut.

Julkisten osien rakennuttajana on Kaupunki, joka toimii myös Rakennusurakan Yleisten Sopimusehtojen YSE 1998 mukaisena tilaajana.

Yrityksen takuu-aika on kaksi (2) vuotta kunkin julkisen osan rakennustyön osalta, ellei liitteenä 2 olevassa urakkaohjelmassa ole toisin sanottu.

KVR-urakan maksuperusteena on kokonaishinta. Kaupunki maksaa Yritykselle Kalasataman keskuksen julkisten osien toteuttamisesta kokonaisurakkahintana liitteenä 3 olevan tarjouksen mukaisesti yhteensä 39.935.354 euroa (alv 0 %) tarkistettuna indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain (21.12.2000/1195) 3 §:n mukaisella maarakennuskustannusindeksin (2005 = 100) muutoksella tarjouksen viimeisen jättämispäivän ja likimäärin liitteen 1 mukaisen keskuksen toteuttamiseen tarvittavan asemakaavamuutoksen voimaantulon väliseltä ajalta ja lisättynä urakkaerille todellisuudessa kulloinkin maksettavalla arvonnalisäverolla.

Kaupungin mahdollisesti myöhemmin erikseen kirjallisesti tilaamista julkisten osien lisä- ja muutostöistä ja niistä aiheutuvista kustannusmuutoksista edellä mainittuun kokonaisurakkahintaan on sanottu liitteenä 2 olevassa urakkaohjelmassa.

Kaupunki ja Yritys sopivat KVR-urakkasopimuksessa edellä mainitun kokonaisurakkahinnan jakamisesta eri julkisten osien kesken ja edelleen kunkin julkisen osan urakkahinnan jakamisesta siten, että ne vastaavat mahdollisimman oikein kunkin julkisen osan todennäköisiä rakennuskustannuksia ja kulloinkin suoritettua työsuoritusta.

Urakkaerien laskujen maksuaika on 21 vrk siitä, kun Kaupungin edustaja on hyväksynyt laskun maksukelpoiseksi. Viivästyskorko on korkolain mukainen.

Kaupungin julkisten osien toteuttamiseen liittyvistä omista hankinnoista ja erillishankinnoista on sanottu liitteenä 2 olevassa urakkaohjelmassa ja urakkarajaliitteessä.



Keskuksen julkisten ja yksityisten osien hallinnolliset periaatteet on esitetty jäljempänä 9. kohdassa ja Kaupungin pysyvä omistus- ja käyttöoikeus em. julkisiin osiin turvataan koko Kalasataman aluetta ja keskusta koskevassa yhteisjärjestelysopimuksessa.

#### 4.13.3 Jäteasema

Liitteessä 1 esitetyn jäteaseman pituus tulee olla 70 metriä, leveys 30 metriä ja korkeus 9 metriä, ellei joltakin osin muuta sovita.

Yrityksen ja Kaupungin väliset jäteaseman hankinta- ja toteutusrajat on sanottu liitteessä 2 olevassa urakkarajaliitteessä.

#### 4.13.4. Metron ja raitiotien sähkönsyöttöasema

Yrityksen tulee toteuttaa liitteen 1 mukainen metron uusi sähkönsyöttöasema ja sen tulee olla toiminnassa ennen korttelin nro 10595 länsilaidassa sijaitsevan nykyisen metron sähkönsyöttöaseman purkamista.

Kaupunki toteuttaa laitteiston asennuksen Yrityksen toteuttamaan tilaan 6 kuukaudessa siitä, kun tila on valmis, tilassa on toiminnassa käyttösähkö (230V), ilmanvaihto ja jäähdytys sekä tila on luovutettu Kaupungille. Yrityksen on ilmoitettava Kaupungille tilan valmistuspäivä Kaupungin asennuksia varten vähintään 12 kuukautta etukäteen laitteistojen hankintaa varten.

Suunnittelussa ja toteuttamisessa on huomioitava erityisesti nykyisen ja uuden sähkönsyöttöaseman johtotiet niin, ettei metrolinnoille häiriinny.

Yrityksen ja Kaupungin väliset hankinta- ja toteutusrajat on sanottu liitteessä 2 olevassa urakkarajaliitteessä.

#### 4.14. Liityntäpysäköintipaikkojen toteuttaminen

Yritys suunnittelee ja toteuttaa liitteen 1 mukaisesti Kalasataman keskukseen omistukseensa 300 henkilöautojen liityntäpysäköintipaikkaa. Kaupungilla on pysyvä käyttöoikeus liityntäpysäköintipaikkoihin arkipäivisin klo 06.00 – 17.30.

Liityntäpysäköinti on toteutettava niin, että paikoilta on lyhyt ja helppo yhteys keskukseen ja sen metroaseman lippuhalliin.

Kaupunki päättää kulloinkin liityntäpysäköinnistä perittävistä maksuista ja muista ehdoista.

Yritys saa liityntäpysäköinnistä mahdollisesti perittävät maksut.

Muina aikoina pysäköintipaikat ovat Yrityksen osoittamien Kalasataman keskuksen yksityisten osien käytössä ja ne voivat periä itselleen maksuja paikkojen käytöstä.

Yritys vastaa kustannuksellaan paikkojen ja niiden käyttöön tarvittavien ajoyhteyksien, puomien ja laitteiden toteutuksesta, hoidosta, ylläpidosta, peruskorjauksesta ja uusimisesta.

Kaupunki tai Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) toimittaa liityntäpysäköintiin tarvittavan matkakortinlukijan tai vastaavan.

Kaupunki maksaa Yritykselle kunkin liityntäpysäköintipaikan toteuttamisesta 16.393,44 euroa/paikka (sis. alv 0 %). Maksu suoritetaan sen jälkeen, kun paikat on luovutettu liityntäpysäköintikäyttöön.

Liityntäpysäköintipaikkojen tulee olla laadukkaita ja niiden leveys on oltava vähintään 2,5 metriä ja pituus vähintään 5,0 metriä vähäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta.

Yritys on velvollinen toteuttamaan edellä mainitun liityntäpysäköinnin tietotekniikkaan perustuvalla järjestelmällä tai muulla tavalla niin, että kaupungin liityntäpysäköintioikeudet ovat liityntäpysäköitsijöiden käytössä edellä mainittuna ajankohtana. Ratkaisu on hyväksyttävä Kaupungilla ennen sen toteuttamista ja käyttöönottoa.

Edellä mainittu Kaupungin pysyvä käyttöoikeus turvataan Kalasataman keskuksen tontteihin ja yleisiin alueisiin jäljempänä 9. kohdan mukaisesti kirjattavalla yhteisjärjestelysopimuksella.

#### 4.15. Keskukseen toteuttava sosiaali- ja terveysasema ja sen vuokraaminen

Yritys suunnittelee, rakentaa ja toteuttaa tämän sopimuksen mukaisesti Kalasataman keskuksen yksityisenä osana omistukseensa liitteessä 1 kuvatun sosiaali- ja terveysaseman täysin valmiiksi Kaupungin ja viranomaisten hyväksymään käyttökuntoon.

Sosiaali- ja terveysasemaa koskevat tarkemmat laatu-, mitoitus- ja tekniset vaatimukset sekä Kaupungin omat hankinnat on sanottu liitteessä 6.

Yrityksen on hyväksyttävä sosiaali- ja terveysaseman rakennus- ja toteutussuunnitelmat ja niiden mahdolliset muutokset Kaupungilla ennen rakennusluvan hakemista siten kuin on edellä 4.1. kohdassa sanottu. Kaupunki valvoo tilojen suunnitelmien mukaista toteuttamista ikään kuin ne toteutettaisiin Kaupungin omistukseen.

Yritys vastaa, että Kaupungin kanssa tehdään em. sosiaali- ja terveysasemasta huoneenvuokrasopimus kahdenkymmenen (20) vuoden pituiseksi vuokrakaudeksi. Vuokrakausi alkaa, kun sopimuksen mukai-

nen asema on valmis, hyväksytty käyttöön otettavaksi ja luovutettu Kaupungin hallintaan. Vuokraus ei kuitenkaan ala ennen 1.1.2015 ellei toisin sovita. Sosiaali- ja terveysasemalle on oltava tällöin esteetön ja turvallinen kulkuyhteys.

Yritys on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille tilojen todennäköisen valmistumispäivän sosiaali- ja terveysaseman rakennustöiden maanpäällisten runkotöiden alkaessa.

Kaupunki maksaa sosiaali- ja terveysasemasta vuokranantajalle liitteenä 3 olevan tarjouksen mukaista kuukausittaista kiinteää 17 euron/htm<sup>2</sup> suuruista pääomavuokraa (alv 0 %) lisättynä kulloinkin todellisuudessa maksettavalla arvonlisäverolla. Pääomavuokra sidotaan Kalasataman keskuksen toteutuskilpailun tarjouspyynnössä ilmoitettuun tarjouksen viimeisenä jättämispäivänä viimeksi julkaistuun viralliseen elinkustannusindeksiin (1951=100).

Vuokrattu sosiaali- ja terveysasema ja siitä maksettava pääomavuokra sisältää 28 nimettyä autopaikkaa. Lisäksi sosiaali- ja terveyskeskuksella ja sen työntekijöillä on oikeus vuokrata sosiaali- ja terveysasemalle rakennusluvassa asetettu määrä nimeämättömiä pysäköintipaikkoja vähennettynä em. 28 autopaikalla kulloinkin perittävällä käyvällä vuokralla.

Vuokranantaja vastaa sosiaali- ja terveysaseman asianmukaisesta liitteessä 6 määritellyistä hoidosta ja ylläpidosta ja perii Kaupungilta omakustannusperusteista ylläpitovuokraa. Kaupunki vastaa käyttäjäpalveluista kuten siivouksesta yms. Kaupungin kulloinkin noudattaman tavanomaisen käytännön mukaan.

Kaupungilla on oikeus saada sosiaali- ja terveysasema tämän jälkeen uudelleen vuokralle kymmeneksi (10) vuodeksi, jos tämä ilmoittaa siitä vuokranantajalle vähintään 18 kuukautta ennen sopimuksen päättymistä.

Yritys, vuokranantaja ja Kaupunki laativat sosiaali- ja terveysasemasta muutoin huoneenvuokrasopimuksen tavanomaisin ehdoin edellä mainitut ehdot ja muut vuokrauksen erityispiirteet kuitenkin huomioon ottaen. Sopimus allekirjoitetaan yhtä vuotta ennen sosiaali- ja terveysaseman käyttöön ottoa.

## 5. Kalasataman keskuksen toteutusaika

Yritys on velvollinen toteuttamaan Keskuksen liitteen 1 mukaisesta yksityisten osien kerrosalasta valmiiksi 90 % 100 kuukauden kuluessa likimäärin liitteen 1 mukaisen Kalasataman keskuksen toteuttamisen mahdollistavan asemakaavamuutoksen voimaantulosta (yksityisten osien kokonaistoteutusaika).

Yritys maksaa Kaupungille edellä mainitun viivästyessä viivästyssakkoa kultakin työpäivältä 10 000 €/työpäivä, enintään 500 000 €.

Jäljempänä 5.1 kohdan välitavoitteiden osalta perityt viivästyssakot eivät vähennä yllä sanottua kokonaistoteutusajan osalta perittävää viivästyssakkoa.

Työn valmistuminen todetaan sopijapuolten yhteisillä katselmuksilla.

## 5.1. Välitavoitteet

Kalasadaman keskuksen julkisten ja yksityisten osien toteuttamisen välitavoitteet ovat seuraavat:

(1) Yritys käynnistää koko keskuksen toteuttamiseen tähtäävän suunnittelun ja tarvittavat viranomaiskäsittelyt tarvittava asemakaavamuutos huomioon ottaen välittömästi sen jälkeen, kun tämä toteutussopimus on allekirjoitettu (julkinen ja yksityinen osa).

(2) Yritys käynnistää keskuksen julkisten osien infrarakennustyöt 3 kuukauden kuluessa likimäärin liitteen 1 mukaisen Kalasadaman keskuksen toteuttamisen mahdollistavan asemakaavamuutoksen voimaantulosta (julkinen osa).

(3) Keskuksen jäteasema on valmis Jäteyhtiön omien asennustöiden aloittamiselle 25 kuukauden kuluessa likimäärin liitteen 1 mukaisen Kalasadaman keskuksen toteuttamisen mahdollistavan asemakaavamuutoksen voimaantulosta (julkinen osa).

(4) Yritys on siirtänyt Itäväylän ja Hermannin rantatien liikenteen kiertotieltä lopulliselle likimäärin liitteen 1 mukaiselle paikalle 37 kuukauden kuluessa likimäärin liitteen 1 mukaisen Kalasadaman keskuksen toteuttamisen mahdollistavan asemakaavamuutoksen voimaantulosta (julkinen osa).

(5) Sosiaali- ja terveysasema on valmis, käyttöönotettavaksi hyväksytty ja luovutettavissa Kaupungille 45 kuukauden kuluessa likimäärin liitteen 1 mukaisen Kalasadaman keskuksen toteuttamisen mahdollistavan asemakaavamuutoksen voimaantulosta (yksityinen osa).

(6) Keskukseen sijoittuva päivittäistavaraliike on valmis ja käyttöönotettavissa 45 kuukauden kuluessa likimäärin liitteen 1 mukaisen Kalasadaman keskuksen toteuttamisen mahdollistavan asemakaavamuutoksen voimaantulosta (yksityinen osa).

(7) Keskuksen kaikki julkiset osat ovat valmiita 69 kuukauden kuluessa likimäärin liitteen 1 mukaisen Kalasadaman keskuksen toteuttamisen mahdollistavan asemakaavamuutoksen voimaantulosta (julkinen osa).

(8) Keskukseen katutason yksityiset liike- ja palvelutilat ovat valmiita ja käyttöön otettavissa 69 kuukauden kuluessa likimäärin liitteen 1 mukaisen Kalasataman keskuksen toteuttamisen mahdollistavan asemakaavamuutoksen voimaantulosta (yksityinen osa).

(9) Keskukseen liitteen 1 mukaisesta yksityisten osien kerrosalasta on rakennettu valmiiksi 50 % 69 kuukauden kuluessa likimäärin liitteen 1 mukaisen Kalasataman keskuksen toteuttamisen mahdollistavan asemakaavamuutoksen voimaantulosta (yksityinen osa).

Edellä mainittujen välitavoitteellisten rakennusosien on oltava viranomaistarkastukset tehtyinä ja valmiita käytettäviksi.

Edellä mainittujen julkisten osien välitavoitteet otetaan myös niitä koskevaan KVR-sopimukseen.

## 5.2. Poikkeaminen aikataulusta ja välitavoitteista

Mikäli likimäärin liitteen 1 mukaisen Kalasataman keskuksen toteuttamiseen tarvittavan asemakaavamuutoksen, rakennuslupien käsittelystä, muiden lupien käsittelystä, muusta viranomaiskäsittelystä, Kaupungin edellä 4.1. tai 4.11 kohdan suunnitelman tai sen muutosten hyväksymismenettelystä tai edellä 4.8. kohdan maaperän pilaantumisesta tai rakennusjätteistä aiheutuu hankkeen etenemiselle viivästys, joka ei ole vähäinen ja on Yrityksestä riippumaton, Yrityksellä on oikeus saada edellä mainittuihin määräaikoihin viivästystä vastaava pidennys huomioon ottaen lisäksi metrolikenteestä mahdollisesti keskuksen toteuttamiselle aiheutuvat rajoitukset. Tämä ei koske kuitenkaan em. määräaikoja muutoin kuin siinä tapauksessa, että edellä mainittu viivästys suoranaisesti vaikuttaa juuri kyseessä olevan rakennustyön etenemiseen tai käyttöön ottamiseen.

Mikäli Kaupunki on edellä 4.13.2 kohdan perusteella erikseen tilannut julkisten osien lisä- ja muutostöitä, joilla on vaikutusta edellä mainittuun toteutusaikatauluun, on Yrityksellä oikeus saada muutoksesta aiheutuva erikseen sovittava lisäaika edellä mainittuihin määräaikoihin.

Mikäli viranomaisten aloitteesta tai muuten yhteisesti sovitaan erikseen lisäyksistä ja/tai muutoksista liitteessä 1 kuvatun Kalasataman keskuksen toteuttamiseen, joilla on vaikutusta edellä kohdassa 5.1. sanottuun toteutusaikatauluun, on Yrityksellä oikeus saada muutoksesta aiheutuva erikseen sovittava lisäaika edellä mainittuihin määräaikoihin.

Edellä mainituilla viivästyksillä ja lisäajoilla ei ole vaikutusta edellä 4.13.2 kohdan kokonaisurakkahintaan.

Jäljempänä 12.7. kohdassa on sanottu keskuksen rakennustöiden mahdollisesta keskeyttämisestä ja sen vaikutuksesta edellä mainittuihin määräaikoihin.

### 5.3. Viivästyssakot

a) Yritys maksaa Kaupungille edellä 5.1. kohdan Kalasataman keskuksen yksityisten osien välitavoitteiden viivästyisestä viivästyssakkoa kultakin työpäivältä alla mainitun mukaisesti. Työpäivällä tarkoitetaan täyttä vuorokautta; lauantaita, sunnuntaita ja rakennusalan yleisiä vapaapäiviä ei lueta työpäiviksi.

Kohta 5: 20 000 €/työpäivä, enintään 1 000 000 €

Kohta 6: 5 000 €/työpäivä, enintään 250 000 €

Kohta 8: 5 000 €/työpäivä, enintään 250 000 €

Kohta 9: 10 000 €/työpäivä, enintään 500 000 €

Työn valmistuminen todetaan sopijapuolten yhteisillä katselmuksilla.

b) Yritys maksaa edellä 5.1. kohdan Kalasataman keskuksen julkisten osien välitavoitteiden viivästyisestä Kaupungille viivästyssakkoa kultakin työpäivältä alla mainitun mukaisesti ja siten kuin on tarkemmin sanottu liitteessä 2 olevassa urakkaohjelmassa. Työpäivällä tarkoitetaan täyttä vuorokautta; lauantaita, sunnuntaita ja rakennusalan yleisiä vapaapäiviä ei lueta työpäiviksi.

Kohta 2: 10 000 €/työpäivä, enintään 500 000 €

Kohta 3: 10 000 €/työpäivä, enintään 500 000 €

Kohta 4: 20 000 €/työpäivä, enintään 2 000 000 €

Kohta 7: 10 000 €/työpäivä, enintään 500 000 €

Kohdan 2 sakot mitätöidään, jos muut julkiset välitavoitteet toteutuvat.

Välitavoitteiden 2 – 9 osalta perityt viivästyssakot eivät vähennä edellä 5. kohdassa sanottua kokonaistoteutusajan osalta perittävää viivästyssakkoa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että em. välitavoitteiden viivästyksen johdosta Kaupungilla ei ole oikeutta viivästyssakkojen ohella muuhun korvaukseen, ellei jäljempänä olevassa 12. kohdassa ole toisin sanottu.

## 6. Yrityksen rahoitus-, maksu- ja vastuuelvoitteet

### 6.1. Kalasataman keskuksen rahoitus

Yritys vastaa Kalasataman keskuksen yksityisten osien rakennusaikaisen rahoituksen järjestämisestä.

Yritys hankkii tarvittaessa keskuksen toteutettaville yksityisille tiloille ja asunnoille yhden tai useampia sijoittajia. Yritys voi myös myydä asunnot vapaarahoitteisina yksittäisille asunnonostajille ja sijoittajille.

Rahoittajien ja sijoittajien on oltava kiinteistöalalla vakavaraisiksi ja hyvämaineisiksi tunnettuja. Tärkeimmät vakaavaraiset ja hyvämaineiset sijoittajat on hyväksyttävä etukäteen Kaupungilla.

Yritys esittää Kaupungille ennen tämän toteutussopimuksen allekirjoittamista realistisen suunnitelman Kalasataman keskuksen rahoittamisesta.

Kaupungin tarkoituksena on, että Yritys ja/tai sen hankkima sijoittaja tai sijoittajat sitoutuvat Kalasataman keskuksen ja sen kehittämiseen pitkällä tähtäyksellä.

### 6.2. Vakuudet

a) Yritys luovuttaa Kaupungille tämän sopimuksen julkisia osia koskevien ehtojen ja niiden perusteella tehtävien urakkasopimusten noudattamisen ja toteuttamisen vakuudeksi Kaupungin (kiinteistöviraston) hyväksymän omavelkaisen takauksen tai muun vakuuden, joka vastaa 10 prosenttia Yrityksen tarjouksessa ilmoittamasta julkisten osien yhteenlasketusta hinnasta ennen edellä 5.1. kohdassa sanottujen keskuksen julkisten osien infrarakennustöiden alkamista.

Yritys sitoutuu pitämään voimassa vakuuden kunnes kaikki tämän sopimuksen mukaisen Kalasataman keskuksen julkiset osat todetaan sopijapuolten yhteisillä katselmuksilla valmiiksi.

b) Yritys on luovuttanut Kaupungille tämän sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä tämän sopimuksen yksityisiä osia koskevien ehtojen noudattamisen ja toteuttamisen vakuudeksi yhden (1) miljoonan euron suuruisen omavelkaisen takauksen.

Lisäksi Yritys luovuttaa Kaupungille tämän sopimuksen yksityisiä osia koskevien ehtojen noudattamisen ja toteuttamisen vakuudeksi kolmen (3) miljoonan euron suuruisen Kaupungin (kiinteistöviraston) hyväksymän omavelkaisen lisätakauksen jäljempänä 8. kohdassa sanotun ensimmäisen Kalasataman keskuksen tontin kaupantekotilaisuudessa.

Yritys sitoutuu pitämään voimassa vakuudet kunnes tämän sopimuksen mukaisen Kalasataman keskuksen yksityiset osat todetaan sopijapuolten yhteisellä katselmuksella valmiiksi.

### 6.3 Vakuutukset

Yritys ottaa kaikille Kalasataman keskuksen julkisten ja yksityisten osien rakennustöille vahinkovakuutuksen koko rakennustyön ajaksi. Vakuutuksen on joka hetki vastattava vähintään rakennuskohteen sen hetkistä täyttä arvonlisäverollista arvoa. Vakuutuksen voimassaolotodistus tulee esittää Kaupungille ennen töiden aloittamista ja töiden aikana kuuden kuukauden välein, ellei Kaupunki toisin määrää. Vahinkovakuutukseen sisältyvät kaikki liitteenä 2 olevassa KVR-urakkaohjelmassa sanotut vahinkovakuutukset.

Yritys ottaa yhden (1) miljoonan euron suuruisen toiminnan vastuuvakuutuksen Kalasataman keskuksen julkisten ja yksityisten osien louhinta-, räjäytys- ja rakennustöistä kolmansille mahdollisesti aiheutuvien henkilö-, esine- ja taloudellisten vahinkojen korvaamiseksi koko rakennustyön ajaksi. Vakuutuksen voimassaolotodistus tulee esittää Kaupungille ennen töiden aloittamista ja töiden aikana kuuden kuukauden välein, ellei Kaupunki toisin määrää. Vakuutukseen sisältyvät kaikki liitteenä 2 olevassa KVR-urakkaohjelmassa sanotut vastuuvakuutukset.

### 7. Kaupungin toiminta ja valvonta

Kaupunki tekee Kalasataman keskuksen liittyvät päätökset yleistä päätöksentekomenettelyä ja voimassa olevia johtosäätöjä noudattaen.

Keskuksen toteuttamiseen tarvittavat katu- ja siltasuunnitelmat hyväksyy yleisten töiden lautakunta.

Kaupunki pyrkii saamaan mahdollisimman nopeasti voimaan tämän sopimuksen mukaisen likimäärin liitteessä 1 esitetyn Kalasataman keskuksen toteuttamisen mahdollistavan asemakaavamuutoksen yhteistyössä Yrityksen kanssa. Tavoitteena on, että tarvittava asemakaavamuutos tulee voimaan 15.1.2012 mennessä.

Yrityksen on hyväksyttävä keskuksen yksityisten ja julkisten osien suunnitelmat ja niiden mahdolliset muutokset Kaupungilla ennen suunnitelmien viranomaiskäsittelyä ja rakentamisen käynnistämistä siten kun on sanottu edellä 4.1 kohdassa.

Kaupunki valvoo koko Kalasataman keskuksen toteuttamista sen kaikissa vaiheissa. Yksityisten osien osalta valvonta koskee ensisijaisesti keskuksen yleiseen käyttöön tulevia tiloja, toteutuksen kaupunkirakenteellista ja -kuvallista kokonaisuutta ja tämän sopimuksen toteuttamista ja velvoitteiden noudattamista.



Lisäksi Kaupunki valvoo tämän sopimuksen mukaisen sosiaali- ja terveysaseman toteuttamista ja hallinnan luovuttamista siten kuin on edellä 4.15. kohdassa sanottu.

Kaupungin omistukseen tulevien julkisten osien valvonnasta on sanottu edellä 4.13. kohdassa ja liitteenä 2 olevassa urakkaohjelmassa.

Kaupunki nimeää ryhmän, joka vastaa Kalasataman keskuksen suunnittelun ja toteuttamisen valvonnasta sekä yhteistyöstä Yrityksen kanssa.

Kaupunki ja Yritys perustavat hankkeen toteuttamista varten johtoryhmän ja muut tarvittavat yhteistyöryhmät erikseen sovittavalla tavalla.

Edellä mainittu yhteistyö ja valvonta ei kuitenkaan vähennä Yrityksen tämän sopimuksen mukaista kokonaisvastuuta.

Kaupungin edustajat osallistuvat keskuksen julkisten ja yksityisten osien suunnittelu- ja työmaakokouksiin erikseen ilmoitettavalla tavalla.

## 8. Tonttien ja yleisten alueiden pysyvien käyttöoikeuksien myyminen ja myyntihinta

### 8.1. Osto-oikeus ja -velvollisuus

Tämän sopimuksen toteuttamiseksi Yrityksellä on oikeus ja velvollisuus ostaa kukin liitteessä 1 likimäärin esitetty Kalasataman keskuksen toteuttamisen edellyttämä tontti ja pysyvä käyttöoikeus ennen keskuksen varsinaisten yksityisten osien rakennustöiden aloittamista po. tontilla. Edellytyksenä kuitenkin on, että likimäärin liitteen 1 mukaisen Kalasataman keskuksen toteuttamisen mahdollistava asemakaavamuutos on tullut voimaan ja po. tontille ja alueelle on myönnetty lainvoimainen rakennuslupa. Varsinaisilla rakennustöillä ei tarkoiteta keskuksen rakennusluvan hakemista eikä maanrakennus- eikä louhintatöitä.

Yrityksellä on kuitenkin velvollisuus ostaa kaikki edellä mainitut tontit ja yleisten alueiden pysyvät käyttöoikeudet viimeistään 72 kuukauden kuluessa likimäärin liitteen 1 mukaisen Kalasataman keskuksen toteuttamisen mahdollistavan asemakaavamuutoksen voimaantulosta. Mikäli hankkeen toteuttaminen kuitenkin edellä 5.2. kohdan tai jäljempänä 12.7. kohdan perusteella siirtyy, Yrityksellä on oikeus saada edellä sanottuun määräaikaan siirtymistä vastaava pidennys.

Yritys maksaa kunkin tontin ja yleisen alueen pysyvän käyttöoikeuden kaupan yhteydessä puolet (50 %) sen kauppahinnasta ja kauppahinnan loppuosan siinä vaiheessa kun sille toteutettu rakennuskokonaisuus otetaan käyttöön, viimeistään kuitenkin kahden vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Yritys maksaa kauppahinnan loppuosalle kahden (2) prosentin vuotuista korkoa kauppakirjan allekirjoitta-

misen ja em. maksupäivän väliseltä ajalta. Yrityksen tulee antaa maksamattomalle kauppahinnalle turvaava vakuus.

Edellä 4.6.2 kohdassa on sanottu Yrityksen oikeudesta vuokrata edellä mainittuja tontteja ja yleisiä alueita ennen niiden ostamista keskuksen louhinta- ja/tai maanrakennustöitä varten.

Tonttien ja/tai yleisen alueen pysyvien käyttöoikeuksien ostajana tai ostajina voi olla myös Yritys perustettavien yhtiöiden lukuun, Yrityksen konserniin kuuluvat yhtiöt ja/tai Yrityksen nimeämä ja Kaupungin erikseen hyväksymät sijoittajat. Tämä ei kuitenkaan vähennä Yrityksen tämän sopimuksen mukaista kokonaisvastuuta Kaupungille Kalasataman keskuksen toteutussopimuksen noudattamisesta ja toteuttamisesta, ellei erikseen toisin sovita.

Mikäli saman tontin ja/tai yleisen alueen pysyvän käyttöoikeuden ostajia on useampi, ostaa kukin ostaja siitä jäljempänä 8.2. kohdan perusteella maksamaansa rakennusoikeusosuuttaan vastaavan määräosan. Yritys laatii ja rekisteröi tonttiin ja yleiseen alueeseen hallinnanjakosopimuksen ja yhteisjärjestelysopimuksen, jolla turvataan tontin ja pysyvien käyttöoikeuksien määräosien ostajien oikeudet ja velvollisuudet kolmansiin nähden.

Tämän sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä Kaupungin ja Yrityksen välillä allekirjoitetaan em. tontteja ja yleisten alueiden pysyviä käyttöoikeuksia koskeva kiinteistökaupan esisopimus. Esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä Yritys luovuttaa Kaupungille kiinteistökauppojen tekemisen vakuudeksi Yrityksen tarjouksen perusteella lasketusta tonttien ja yleisten alueiden pysyvien käyttöoikeuksien kokonaiskauppahinnasta viiden (5) prosentin suuruisen Kaupungin hyväksymän omavelkaisen takauksen. Takaus toimii sopimussakkona, jos Yritys ei osta tämän sopimuksen mukaisesti edellä mainittuja tontteja ja pysyviä käyttöoikeuksia.

Esisopimukseen ja sen perusteella tehtäviin kauppakirjoihin otetaan tavanomaisten kiinteistökaupan ehtojen lisäksi tämän sopimuksen toteuttamisen varmistavat ehdot.

## 8.2. Tonttien ja yleisten alueiden pysyvien käyttöoikeuksien kauppahinta

Yrityksen liitteenä 3 olevan tarjouksen ja liitteenä 1 olevan suunnitelman mukaan Kalasataman keskuksen tonttien ja yleisten alueiden pysyvien käyttöoikeuksien yhteenlaskettu kauppahinta on 114.825.500 euroa, joka jakautuu tilalajeittain seuraavasti:

| Tilalaji   | k-m <sup>2</sup> | e/k-m <sup>2</sup> |
|------------|------------------|--------------------|
| Liiketilat | 41 520           | 600                |

|  |                |        |
|--|----------------|--------|
| Liiketilat (maan alla)   | 6 875          | 400    |
| Toimistotilat  | 14 235         | 500    |
| Asunnot  | 86 375         | 800    |
| Asuntojen normaalia kerroskorkeutta matalammat parvitilat  | 0              | 400    |
| Hotelli  | 9 800          | 400    |
| Viihde-, liikunta- ja kulttuuritilat   | 6 760          | 400    |
| Yleinen rakennus (sos. ja terveysasema)  | 10 805         | 400    |
| Maanpäälliset alle 3 metriä kerroskorkeudeltaan olevat varastotilat  | 0              | 0      |
| Katetut ja lämmitetyt yleiselle jalankululle ja matkustajapalvelutiloille varatut alueet, (julkiset kulkuyhteydet, yjk) m2, k-m2 (Yrityksen omistukseen)               | 3 190          | 0      |
| Polkupyörien liityntäpysäköintitilat (maanpäälliset)   | 160            | 0      |
| Rakennusoikeuteen kuulumattomat maanalaiset huolto-, varasto-, polkupyörien liityntäpysäköinti-, väestönsuoja-, tekniset ja pysäköintitilat m2 (Yrityksen omistukseen) | 64 720         | 0 e/m2 |
| <b>Kaikki yhteensä</b>   | <b>244 440</b> |        |

Edellä mainittuihin liiketiloihin lasketaan myös niiden kauppakäytävät ja huoltokäytävät.

Edellä mainittuihin asuntoihin ei lasketa niiden viherhuoneita, asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja eikä teknisiä tiloja, eikä niistä peritä kauppahintaa.

Edellä mainittuihin viihde-, liikunta- ja kulttuuritiloihin ei lasketa ravintolatiloja. Ravintotiloista peritään em. liiketilojen hinta.

Edellä mainittuihin tilalajeihin ei lasketa maanpäällisiä teknisiä tiloja, niiden vaatimia kuiluja eikä hormeja, eikä niistä peritä kauppahintaa.

Edellä mainittuihin tilalajeihin ei lasketa maanpäällisiä hissikuiluja, eikä niistä peritä kauppahintaa.

Kunkin tontin ja yleisen alueen pysyvän käyttöoikeuden kauppahinta määräytyy myyntiajankohtana edellä mainitun tarjouksen ja suunnitelman perusteella laadittujen Kaupungin hyväksymien rakennuslupa- ja toteutussuunnitelmien mukaan edellä mainittuja tilalajikohtaisia yksikköhintoja (e/k-m<sup>2</sup>) käyttäen ja siten, että kauppahintaan lisätään kahden (2) prosentin vuotuinen korko Kalasataman keskuksen toteutuskilpailun tarjouksen viimeisen jättämispäivän ja kaupantekopäivän väliseltä ajalta.

Kaupungin velvollisuudesta hyväksyä rakennuslupa- ja toteutussuunnitelmat sekä niiden muutokset on sanottu edellä 4.1. kohdassa.

Yritys maksaa kutakin tonttia ja pysyvää oikeutta koskevan kauppahinnan kauppakirjaa allekirjoitettaessa ja antaa mahdolliselle maksamattomalle kauppahinnalle turvaavan vakuuden siten kuin on edellä 8.1. kohdassa sanottu, jolloin Yritykselle siirtyy tontin ja pysyvän oikeuden omistus- ja hallintaoikeus.

### 8.3. Myyntihintojen tarkistaminen

Yrityksen liitteen 3 mukainen tarjous perustuu siihen, että Kalasataman keskus voidaan toteuttaa liitteenä 1 olevan suunnitelman ja edellä 8.2. kohdassa eriteltyjen rakennusoikeuksien mukaisesti sellaisenaan tai vähäisiltä osin muutettuna ja Kalasataman keskukselle saadaan voimaan sen toteuttamisen mahdollistama asemakaavamuutos ja rakennusluvut. Mikäli Kalasataman keskukselle ei kuitenkaan saada voimaan 8.2. kohdan rakennusoikeuksia Yrityksestä riippumattomista syistä, tarkistetaan edellä 8.2. kohdan tonttien ja yleisten alueiden pysyvien käyttöoikeuksien kauppahintoja muutosta vastaavasti tilalajeittain yksikkö-kerrosneliömetrihintoja käyttäen.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa edellä 8.2 kohdan kauppahintaa ylöspäin edellä mainittuja yksikköhintoja käyttäen, jos tontin tai yleisen alu-

een pysyvän käyttöoikeuden kaupan jälkeen Yritys toteuttaa Kaupungin 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 kaupan jälkeen alaspäin.

#### 8.4. Keskukselle vuokrattavat maanalaiset alueet

Kaupunki vuokraa Yritykselle tai sen perustamalle yhtiölle erillisellä maanvuokrasopimuksella 31.12.2080 saakka Kalasataman keskuksen liitteen 1 mukaisen maanalaisen pysäköintilaitoksen ja kalliopysäköintilaitoksen ja niiden ajoyhteyksien toteuttamiseen tarvittavat alueet siltä osin kuin ne ulottuvat liitteessä 7 esitetyn alueen ulkopuolelle. Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” vastaavaa 4 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa ja viiden prosentin tuottovaatimusta.

Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemisen edellytyksenä on, että alueelle saadaan voimaan asemakaavamuutos, joka mahdollistaa edellä mainitun keskuksen ja sen kalliopysäköintilaitoksen toteuttamisen.

Maanvuokrasopimukseen otetaan ehto, että vuokralaisella on etuoikeus saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, mikäli se päätetään vuokrata samanlaiseen käyttöön. Muutoin maanvuokrasopimukseen otetaan kiinteistölautakunnan käyttämien tavanomaisten maanalaisen alueiden vuokrasopimusehtojen lisäksi tämän sopimuksen toteutumisen varmistavia lisäehtoja.

#### 9. Kalasataman keskuksen hallinnon periaatteet ja yhteisjärjestelyt

Yritys ja mahdollisesti keskuksen toteuttamiseksi perustetut ja liittyvät yhtiöt laativat mahdollisimman toimivan, tasapuolisen ja tarkoituksenmukaisen esityksen koko Kalasataman keskuksen eri toimintojen, yksityisten ja julkisten osien ja eri omistajien välillä tarvittavasta hallintomallista, yhteisjärjestelysopimuksesta, mahdollisesti tarvittavista muista järjestelyistä ja käyttöyhtiöstä Kaupungin hyväksyttäväksi ennen keskuksen ensimmäisen vaiheen valmistumista ja käyttöönottoa. Mahdolliset myöhemmät muutokset ja lisäykset tulee myös hyväksyttäväksi Kaupungilla.

Kaupunki on velvollinen hyväksymään sopimuksen, hallintomallin ja järjestelyt, jos ne ovat toimivia, tasapuolisia ja tarkoituksenmukaisia sekä täyttävät tässä sopimuksessa asetetut vaatimukset.

Kaupunki, Yritys ja tonttien ja pysyvien käyttöoikeuksien myöhemmät luovutuksensaajat ovat velvollisia tekemään yhteisjärjestelysopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa muutoksia ja lisäyksiä tämän sopimuk-

sen mukaisten pysyvien oikeuksien ja velvollisuuksien toteutumiseksi ja turvaamiseksi.

Kaupungilla on oikeus nimetä yksi (1) edustaja mahdollisen Kalasataman keskuksen käyttöyhtiön hallitukseen.

Yhteisjärjestelysopimus ja tarvittavat muut järjestelyt laaditaan seuraavasti:

a) Kaupunki omistaa Yrityksen edellä 4.13. kohdan perusteella toteuttamat Kalasataman keskuksen julkiset osat. Kaupungilla on pysyvä ja korvaukseton oikeus pitää, käyttää ja ylläpitää niitä keskuksessa. Kaupunki vastaa kustannuksellaan julkisten osien hoidosta ja ylläpidosta, mikäli tässä sopimuksessa ei ole toisin joltakin osin sanottu.

b) Yksityisten osien omistajat vastaavat kustannuksellaan Kalasataman keskuksen yksityisten osien toteuttamisesta, hoidosta ja ylläpidosta, mikäli tässä sopimuksessa ei ole toisin joltakin osin sanottu.

c) Yksityisten osien omistajat vastaavat kustannuksellaan liitteessä 1 likimäärin osoitettujen yksityiseen omistukseen tulevien Kalasataman keskuksen katettujen ja lämmitettyjen yleiselle jalankululle ja matkustajapalveluille osoitettujen tilojen (yjk) toteuttamisesta. Tilojen hoidosta, ylläpidosta ja vartiointista aiheutuvat kustannukset jaetaan Kaupungin ja tilojen omistajien kesken aiheuttamisperiaatteen mukaan.

Kaupunki osallistuu kuitenkin em. tiloihin sijoitettavien hissien ja liukuportaiden hoito-, ylläpito- ja vartiointikustannuksiin vain siltä osin kun ne ovat tarpeellisia metron henkilökulkyhteyksinä.

Hermannin rantatien ja Kalasatamankadun välisestä katutasosta tulee johtaa kummallekin metrolaiturille kolme liukuporrasta ja yksi hissiyhteys.

Tila on pidettävä auki ja siihen sijoitetut liukuportaat ja hissi käytössä metron liikennöintiäaikoina, ellei toisin sovita. Normaalitylanteessa yksi liukuporras toimii ylöspäin ja kaksi alaspäin. Häiriötilanteessa yksi liukuporras toimii ylöspäin ja yksi alaspäin. Vasteaika liukuportaiden ja hissien huolto- ja korjaustöille on kaksi (2) tuntia, ellei Helsingin liikennelaitos toisin ilmoita. Hissiin tulee mahtua parit.

Kaupungilla on pysyvä ja korvaukseton oikeus käyttää em. tiloja ja sinne sijoitettuja liukuportaita ja hissejä julkisena jalankulkyhteytenä metron liikennöintiäaikoina ja sijoittaa tiloihin metron ja muun julkisen liikenteen tarvitsemia lippu- ja informaatiolaitteita.

d) Yksityisten osien omistajat vastaavat kustannuksellaan liitteessä 1 likimäärin osoitettujen yksityiseen omistukseen tulevien Kalasataman

keskuksen maanalaisen pysäköintilaitoksen ja kalliopysäköintilaitoksen ajo- ja huoltoyhteyksien toteuttamisesta, hoidosta ja ylläpidosta.

Kaupungilla ja sen Jäteyhtiöllä, Helsingin Energialla ja liityntäpysäköintipaikkojen käyttäjillä on pysyvä ja korvaukseton oikeus käyttää ajoyhteyttä tässä sopimuksessa määritellylle jäteasemalle, yhteiskäyttötunneliin ja liityntäpysäköintipaikoille ajoon.

e) Yhteisjärjestelysopimukseen otetaan edellä 4.12. kohdan erityisten oikeuksien ja velvollisuuksien turvaamista koskevat tarpeelliset ehdot.

f) Yhteisjärjestelysopimukseen otetaan Kaupungille ja sen laitoksille pysyvä ja korvaukseton oikeus pitää, käyttää ja ylläpitää Kalasataman keskuksen alueelle toteuttavia kunnallisteknisiä verkkoja ja laitteita.

Ellei toisin ole tässä sopimuksessa sanottu tai sovita, kustakin keskuksen muusta yhteisjärjestelystä aiheutuvat käyttö-, hoito-, ylläpito-, hallinto-, vartiointi- yms. kustannukset jaetaan järjestelyyn osallistuvien kesken aiheuttamisperiaatteen mukaisesti.

## 10. Tiedottaminen

Kaupunki ja Yritys hoitavat Kalasataman keskuksen toteuttamisesta tiedottamisen yhteistyössä. Tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen kaupunki ja Yritys perustavat yhteisen tiedotusryhmän, joka koordinoi tiedotustoiminnan.

Sopijapuolet toteavat yhteisesti, että avoin, oikea-aikainen, aktiivinen ja monipuolisesti eri tiedotuskanavien kautta tapahtuva tiedottaminen hankkeesta ja sen etenemisestä on välttämätöntä ja se edesauttaa hankkeen läpivientiä. Sopijapuolet pyrkivät yhteisesti luomaan hankkeelle myönteisen julkisuuskuvan. Sopijapuolet järjestävät yhteisen tiedotustilan työmaa-alueen läheisyydestä.

Yritys vastaa Kalasataman keskuksen kaupallisen osan tiedottamisesta ja varsinaiseen rakennustyöhön liittyvästä tiedottamisesta. Erityisesti Yrityksen on huolehdittava tiedottamisesta alueella liikkuvalla yleisöllä ja naapureille.

Yritys nimeää tiedottamisesta vastaavan henkilön.

Kaupunki vastaa hankkeen tiedottamisesta siltä osin, kun hanke on osana Kaupungin yleismarkkinointia tai tiedottaminen liittyy joukkoliikenteen liikennejärjestelyihin.

Hankkeen myönteisen julkisuuskuvan edistämiseksi järjestettävistä erikoistapahtumista sovitaan sopijapuolten kesken aikanaan erikseen.

## 11. Muut sopimukset

Kaupunki ja Yritys tekevät samanaikaisesti tämän sopimuksen kanssa Kalasataman keskuksen julkisten osien toteuttamisesta KVR-urakkasopimuksen tai Kaupungin vaatiessa useamman urakkasopimuksen siten kuin edellä 4.13. kohdassa on sanottu.

Yritys ja Kaupunki tekevät samanaikaisesti tämän sopimuksen kanssa huoneenvuokrasopimuksen Kalasataman keskuksen sosiaali- ja terveysaseman vuokraamisesta siten kuin edellä 4.15. kohdassa on sanottu.

Kaupunki ja Yritys tekevät samanaikaisesti tämän sopimuksen kanssa kiinteistökaupan esisopimuksen Kalasataman keskuksen toteuttamiseen tarvittavien tonttien ja yleisten alueiden pysyvien käyttöoikeuksien myynnistä siten kuin tässä sopimuksessa ja erityisesti edellä 8. kohdassa on sanottu.

Kaupunki ja Yritys tekevät tämän sopimuksen toteuttamisen edetessä tämän sopimuksen toteuttamiseen tarvittavat kiinteistökaupakirjat, maanvuokrasopimukset ja muut käyttö-, rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset siten kuin tässä sopimuksessa on sanottu.

Yritys tekee kolmansien osapuolien kanssa Kalasataman keskuksen rakentamisen ja toteuttamisen edellyttämät muut mahdolliset sopimukset. Nämä sopimukset on hyväksyttävä Kaupungilla, mikäli ne koskevat välittömästi Kaupungin etua tämän sopimuksen sopijapuolena tai Kaupunki on niissä sopijapuolena.

## 12. Sopimuksen voimassaolo ja lakkaaminen

### 12.1. Sopimuksen allekirjoittaminen ja voimassaolo

Tämä sopimus tulee voimaan heti sopijapuolten allekirjoittamisella.

Sopimus on voimassa toistaiseksi kunnes Yritys on täyttänyt kaikki tässä sopimuksessa sovitut yksityisiä ja julkisia osia koskevat suoritus- ja toteutusvelvollisuutensa ja kaikki Kalasataman keskuksen käytön kannalta tarpeelliset yhteisjärjestelyt, rasitteet ja muut sopimusjärjestelyt on saatu sovittua ja rekisteröityä ellei jäljempänä 12.2 - 12.6. kohdista muuta johdu.

### 12.2. Yrityksestä johtuva rakennustöiden käynnistämisen viivästyminen

Mikäli Kalasataman keskuksen edellä 5.1. kohdan infrarakennustyötä ei ole Yrityksestä johtuvasta syystä käynnistetty viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa likimäärin liitteen 1 mukaisen asemakaavamuutoksen voimaantulosta, Yritys ei saa tämän sopimuksen perusteella oikeutta lisäaikaan käynnistämiseen eikä Kaupunki ole myöntänyt Yrityk-



selle muutoinkaan lisäaikaa käynnistämiseen, Kaupungilla on oikeus irtisanoa tämä sopimus päättymään välittömästi.

Samalla päättyvät ilman eri toimenpiteitä tässä sopimuksessa sanotut ja tämän sopimuksen perusteella allekirjoitetut kiinteistökaupan esi-, maanvuokra-, huoneenvuokra- ja urakkasopimukset. Sama koskee myös Kaupungin jäteyhtiön ja Yrityksen välillä mahdollisesti tehtyä urakkasopimusta.

Edellä mainitussa tapauksessa Yritys maksaa Kaupungille yhden (1) miljoonan euron suuruisen sopimussakon.

Lisäksi Kaupungilla on oikeus pitää edellä 8.1 kohdassa sanottu tonteista ja pysyvistä oikeuksista jo kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella maksettu etumaksu sopimussakkona.

Kaupungilla ja sen Jäteyhtiöllä ei ole oikeutta saada Yritykseltä mitään muuta korvausta eikä sopimussakkoa tämän sopimuksen ja edellä mainittujen sopimusten päättymisen johdosta.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tässä kohdassa sanottuun irtisanomiseen sovelleta jäljempänä sanottua 12.6. eikä 13. kohtaa.

Mikäli Kaupunki kuitenkin myöntää Yritykselle lisäaikaa rakennustyön käynnistämiseen, edellä tässä kohdassa töiden käynnistämiseksi asetettua määräaikaa sekä kaikkia edellä 5, 5.1. ja 8.1 kohdassa sovittuja määräaikoja tarkistetaan vastaavasti.

### 12.3. Sopijapuolista riippumaton rakennustöiden käynnistämisen viivästyminen tai este

Mikäli edellä 5.1 kohdan Kalasataman keskuksen infrarakennustyötä ei sopijapuolista riippumattomista syistä voida käynnistää viimeistään 36 kuukauden kuluessa likimäärin liitteen 1 mahdollistavan asemakaava-muutoksen voimaantulosta, sopijapuolet pyrkivät neuvotteluilla löytämään ratkaisun Kalasataman keskuksen toteuttamisesta. Mikäli neuvotteluratkaisua ei saada kuudessa (6) kuukaudessa aikaan, sopijapuolilla on oikeus irtisanoa tämä sopimus päättymään välittömästi.

Tällöin sopijapuolilla ei ole oikeutta esittää mitään tähän sopimukseen perustuvia vaatimuksia irtisanomisen johdosta toisilleen.

Samalla päättyvät ilman eri toimenpiteitä ja korvausvelvollisuutta muut tässä sopimuksessa sanotut ja tämän sopimuksen perusteella sopijapuolten välillä allekirjoitetut kiinteistökaupan esi-, maanvuokra-, huoneenvuokra- ja urakkasopimukset. Sama koskee myös Kaupungin jäteyhtiön ja Yrityksen välillä mahdollisesti tehtyä urakkasopimusta.

Kaupunki palauttaa edellä 6.2 kohdan mukaan annetut vakuudet ja edellä 8.1. kohdan mukaan tonteista ja pysyvistä oikeuksista jo maksetun etumaksun korotta.

#### 12.4. Asemakaavoituksesta johtuva rakentamisen viivästyminen tai estyminen

Mikäli Kalasataman alueelle ei tule voimaan likimäärin liitteen 1 mukaisen Kalasataman keskuksen mahdollistamaa asemakaavamuutosta 36 kuukauden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta, sopijapuolet pyrkivät neuvotteluilla löytämään ratkaisun Kalasataman keskuksen toteuttamisesta tuolloin voimassa olevan asemakaavan puitteissa. Mikäli neuvotteluratkaisua ei saada kuudessa (6) kuukaudessa aikaan, sopijapuolilla on oikeus irtisanoa tämä sopimus päättymään välittömästi.

Tällöin sopijapuolilla ei ole oikeutta esittää mitään tähän sopimukseen perustuvia vaatimuksia irtisanomisen johdosta toisilleen.

Mikäli toisin ei ole erikseen edellä 4.6.1. kohdan perusteella sovittu, Kaupunki ei ole myöskään velvollinen korvaamaan missään tapauksessa Yritykselle, samaan konserniin kuuluvalla yhtiöllä, konsernin määräysvallassa olevalle yhtiöllä, tässä sopimuksessa sanotuille Kalasataman keskuksen tonttien, alueiden ja osien tuleville luovutuksensaajille eikä muillekaan yhteistyökumppaneille mahdollisesti aiheutuneita kustannuksia eikä vahinkoja, jotka aiheutuvat siitä, ettei edellä mainittua Kalasataman keskuksen rakentamisen mahdollistavaa asemakaavamuutosta saada aikaan tai voimaan ja siten tämän sopimuksen mukaista keskusta ei voida toteuttaa.

Kaupunki palauttaa Yritykselle edellä 6.2. kohdan mukaan annetut vakuudet ja edellä 8.1. kohdan mukaan tonteista ja pysyvistä oikeuksista jo maksetun etumaksun korotta.

Samalla päättyvät ilman eri toimenpiteitä ja korvausvelvollisuutta muut tässä sopimuksessa sanotut ja tämän sopimuksen perusteella allekirjoitetut kiinteistökaupan esi-, maanvuokra-, huoneenvuokrasopimukset ja urakkasopimukset. Sama koskee myös Kaupungin jäteyhtiön ja Yrityksen välillä mahdollisesti tehtyä urakkasopimusta.

#### 12.5. Yrityksen suorituskyvyttömyys

Mikäli Yritys tämän sopimuksen aikana asetetaan konkurssiin, Kaupungin tulee tiedustella sitoutuuko konkurssipesä sopimukseen. Jos konkurssipesä ilmoittaa kohtuullisessa ajassa, että se sitoutuu sopimukseen, sekä asettaa hyväksyttävän vakuuden sopimuksen täyttämiseksi, Kaupungilla ei ole oikeutta purkaa sopimusta.

Mikäli Yritys tämän sopimuksen aikana tulee muutoin maksukyvyttömäksi, haetaan velkasaneeraukseen tai sulautumisen, yritysjärjestelyn

tai muun syyn vuoksi joutuu muutoin tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei se kykene täyttämään tässä sopimuksessa tai sen toteuttamiseksi solmitussa urakkasopimuksessa sovittua suoritusvelvollisuutta, Kaupungilla on oikeus irtisanoa tämä sopimus päättymään 90 vuorokauden kuluttua irtisanomisesta.

Irtisanomisoikeutta ei kuitenkaan ole, jos Yritys sopimuksen päättymispäivään mennessä esittää Kaupungin hyväksyttäväksi järjestelyä, jolla Yrityksen suoritusvelvollisuus voidaan täyttää, ja jonka Kaupunki voi kohtuudella hyväksyä.

Kaupunki on velvollinen ennakolta ilmoittamaan, hyväksyykö se suunnitellun sulautumisen tai muun yritysjärjestelyn.

Mikäli Kaupunki edellä mainitulla perusteella purkaa tai irtisanoo sopimuksen, samalla päättyvät ilman eri toimenpiteitä muut tässä sopimuksessa sanotut ja tämän sopimuksen perusteella allekirjoitettu kiinteistökauppojen esisopimus ja maanvuokrasopimukset. Jo allekirjoitetut huoneenvuokrasopimukset eivät kuitenkaan pääty ilman eri toimia.

Julkisia osia koskevan KVR-sopimuksen osalta on voimassa mitä liitteenä 2 olevassa urakkaohjelmassa on sanottu.

Kaupungilla on oikeus saada em. purku- ja irtisanomistilanteessa Yritykseltä yhden (1) miljoonan euron sopimussakko.

Lisäksi Kaupungilla on oikeus pitää edellä 8.1. kohdan mukaan tonteista ja pysyvistä oikeuksista jo maksetusta etumaksusta puolet (50 %) sopimussakkona.

Yritys on velvollinen sopimussakosta huolimatta korvaamaan Kaupungille aiheuttamansa välittömät vahingot täysimääräisenä sikäli kun ne ylittävät edellä mainittujen sopimussakkojen määrän.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tässä kohdassa sanottuun irtisanomiseen eikä purkamiseen sovelleta jäljempänä sanottua 12.6. eikä 13. kohtaa.

## 12.6 Sopimuksen olennainen rikkominen

Kaupungilla on oikeus irtisanoa tämän sopimus välittömästi päättymään, jos Yritys olennaisesti rikkoo tätä sopimusta tai tämän sopimuksen nojalla tehtyjen urakka- tai muiden sopimusten ehtoja sopimuskonaisuus huomioon ottaen ja kirjallisesta muistutuksesta huolimatta ei kohtuullisessa ajassa korjaa rikkomustaan.

Samalla päättyvät ilman eri toimenpiteitä muut tässä sopimuksessa sanotut ja tämän sopimuksen perusteella allekirjoitetut kiinteistökaupan

esi- ja maanvuokrasopimukset. Jo allekirjoitetut huoneenvuokrasopimukset eivät kuitenkaan pääty ilman eri toimia.

Kaupungilla on tämän sopimuksen irtisanomisen takia oikeus myös välittömästi purkaa tämän sopimuksen nojalla tehty KVR-urakkasopimus ikään kuin Yritys olisi syyllistynyt olennaiseen urakkasopimuksen sopimusrikkomukseen.

Mikäli tämä sopimus päättyy edellä mainitun irtisanomisen johdosta, Kaupungilla on oikeus saada Yritykseltä kolmen (3) miljoonan euron suuruinen sopimussakko. Edellä sanotusta poiketen Kaupungilla ei ole kuitenkaan oikeutta saada Yritykseltä yllä mainittua sopimussakkoa, jos irtisanominen perustuu edellä 5. kohdan kokonaisaikataulun tai 5.1. kohdan välitavoitteiden viivästymiseen tai 8.1. kohdassa sanotun tonttien ja pysyvien käyttöoikeuksien ostovelvollisuuden laiminlyöntiin.

Lisäksi Kaupungilla on oikeus pitää edellä 8.1. kohdan mukaan tonteista ja pysyvistä oikeuksista jo maksettu etumaksu kokonaan sopimussakkona.

Yritys on velvollinen sopimussakosta huolimatta korvaamaan Kaupungille aiheuttamansa vahingot täysimääräisenä sikäli kun ne ylittävät sopimussakkojen määrän.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tässä kohdassa sanottuun irtisanomiseen sovelleta 12.2, 12.5 eikä 13. kohtaa.

## 12.7. Rakennustöiden mahdollinen keskeyttäminen

Tämän sopimuksen tarkoituksena on, että koko Kalasataman keskus rakennetaan valmiiksi yhtäjaksoisesti edellä 5. kohdassa sanotun kokonaistoteutusajan ja 5.1 kohdassa sanottujen välitavoitteiden mukaisesti.

Kaupunki voi kuitenkin perustellusta syystä antaa Yritykselle luvan keskuksen rakennustöiden keskeyttämiseen määräajaksi tai toistaiseksi.

Kaupunki on velvollinen antamaan Yritykselle kirjallisesta pyynnöstä luvan keskuksen yksityisten osien rakennustöiden keskeyttämiseen kohtuulliseksi määräajaksi, jos yleinen talous- ja suhdannetilanne tai Kalasataman keskuksen yksityisten osien toteuttamisedellytykset ovat kiinteistö- ja rakennusosalalla tai asuntomarkkinoilla vallitsevan yleisen käsitöksen mukaan tämän sopimuksen mukaisena rakentamisajankohtana niin heikot, ettei rakentamisen edellytyksiä rakennettaville tiloille tai asunnoille ole, koska niihin ei saada todennäköisesti sijoittajia, rahoittajia, ostajia ja/tai vuokralaisia normaalein hyväksyttävien ehdoin.

Pyynnön tulee sisältää kattavat perustelut ja selvitykset asiantuntijalauseuntoineen.

Edellytyksenä töiden keskeyttämiselle kuitenkin on, että edellä 4.15. kohdan sosiaali- ja terveysasema ja edellä 4.13. kohdan julkiset osat on rakennettu tai rakennetaan valmiiksi sekä Itäväylän ja Hermannin rantatie on siirretty tai siirretään lopulliselle paikalleen tämän sopimuksen mukaisesti ja määräajoissa.

Keskeyttäminen on toteutettava yhdessä Kaupungin kanssa erikseen sovittavalla tavalla niin, ettei se vaaranna eikä olennaisesti haittaa liikennettä eikä ympäristön toimintaedellytyksiä. Samalla sovitaan keskeyttämisestä mahdollisesti aiheutuvat tilapäiset autopaikka- yms. järjestelyt.

Töiden keskeytyessä Kaupunki ei ole oikeutettu irtisanomaan tätä sopimusta eikä sen nojalla tehtyjä sopimuksia. Kaupungilla ei myöskään ole oikeutta korvaukseen eikä sopimussakkoihin töiden keskeytymisestä aiheutuvan viivästyksen johdosta.

Yrityksen oikeudesta keskeyttää julkisten osien rakennustyöt on sanottu liitteenä 2 olevassa urakkaohjelmassa.

### 13. Sopimussakko

Mikäli Yritys olennaisesti rikkoo joko tämän sopimuksen tai tämän sopimuksen nojalla tehtyjen urakka- tai muiden sopimusten ehtoja sopimuskokonaisuus huomioon ottaen ja Kaupungin kirjallisesta huomautuksesta huolimatta rikkomusta ei korjata 60 päivän kuluessa, Yritys on velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään kolme (3) miljoonaa euroa.

Yllä mainittu sopimussakko ei kuitenkaan koske edellä 4.3.2 (metroliiikenteen keskeyttäminen), 5, 5.1, 8.1. 12.2, 12.5 eikä 12.6 kohdassa sanottuja tapauksia.

### 14. Sopimuksen ja sen oikeuksien ja velvoitteiden siirtäminen

Yrityksellä ei ole oikeutta siirtää tätä sopimusta kolmannelle.

Yrityksellä on kuitenkin oikeus siirtää tämän sopimuksen rajattuja oikeuksia ja/tai velvoitteita kolmannelle siten kuin edellä tässä sopimuksessa on sanottu. Yritys vastaa siirrosta huolimatta tämän sopimuksen kaikkien velvoitteiden toteuttamisesta ja siitä, että siirronsaaja sitoutuu noudattamaan tämän sopimuksen ehtoja siirtoa koskevilta osilta.

Kaupunki on velvollinen antamaan Yritykselle luvan tämän sopimuksen mukaisen yksityisinä osina toteutettavien toimisto- ja asuinrakennusten toteuttamisvastuun siirtämiseen kolmannelle lukuun ottamatta niiden alapuolelle liitteessä 1 osoitettuja keskuksen kaupallisia liiketiloja ja edellä 4.15. kohdassa sanottua sosiaali- ja terveysasemaa edellyttäen,

että Yritys osoittaa siirronsaajan vakaavaraisuudeltaan ja taloudelliselta kantokyvyltään sellaiseksi, että tämä kykenee selvästi vastaamaan siirron kohteena olevien rakennusten toteuttamisesta ja toisaalta tämä sitoutuu kirjallisesti toteutussopimukseen ilman varauksia ja ehtoja.

## 15. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta ja/tai sen nojalla tehdyistä sopimuksista aiheutuvat mahdolliset erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti sopijapuolten keskinäisillä neuvotteluilla. Mikäli keskinäisillä neuvotteluilla ei saavuteta ratkaisua, riita ratkaistaan Suomen lakien mukaan Helsingin käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Helsingissä elokuun 16 päivänä 2011

Helsingin kaupunki

Mikael Nordqvist  
kiinteistöviraston  
virastopäällikkö

Teuvo Sarin  
kiinteistöviraston hallinto-  
osaston apulaisosastopäällikkö

SRV Yhtiöt Oyj

Jukka Hienonen  
toimitusjohtaja

Timo Nieminen  
varatoimitusjohtaja

## LIITTEET

- 1 Tarjouspyynnön mukainen kalasataman keskuksen suunnitteluratkaisu
  - Kalasataman keskuksen toteutuskilpailu, SRV-Ehdotus, 20.12.2010/21.1.2011
  - Kalasataman keskuksen toteutuskilpailu, B. Tekninen osa, 2.12.2010
  - Kalasatama, sosiaali- ja terveysasema, 20.12.2010
  - Kalasataman keskuksen toteutuskilpailu, Ekologiset tavoitteet ja kriteerit, 20.1.2011
- 2 Urakkaohjelma ja urakkaliite, 16.8.2011
- 3 Tarjous (Hintalomake), 2.3.2011
- 4 Tilapäisten liikennejärjestelyjen periaatteet ja vaatimukset, 3.12.2010
- 5 Metroliikenteen huomioiminen Kalasataman keskuksen rakennus-, louhinta- ja räjäytystöissä, 9.12.2010
- 6 Kalasataman sosiaali- ja terveysasema, tarveselvitys ja muut laatuvaatimukset, 15.11.2010
- 7 Vuokrattavien maanalaisten alueiden rajausta, 9.11.2010
- 8 Selvitys maaperän pilaantumisesta, 9.12.2010
- 9 Kalasataman keskus, siltojen ja erikoisrakenteiden suunnittelu, suunnitteluohjelma, 8.12.2010

KALASATAMAN KESKUS, ASEMAKAAVAN nro 12070 SELVITYKSET:

- 1 Kalasataman keskuksen toteutussopimus
- 2 Kalasataman keskuksen kaupallinen selvitys
- 3 Korkea rakentaminen Helsingissä
- 4 Kalasataman keskuksen vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriympäristöön
- 5 Kalasataman keskuksen varjostus selvitys
- 6 Kalasataman joukkoliikenneselvitys 2011
- 7 Kalasataman korkeiden rakennusten vaikutukset lintuihin, erityisesti Vanhankaupunginlahden Natura-alueen linnustoon
- 8 Kalasataman keskuksen palotekninen suunnitelma kaavoituksen tarpeisiin
- 9 Kalasataman keskuksen tuulisuusselvitys
- 10 Kalasataman keskuksen sosiaali- ja terveysaseman tärinä- ja runkomeluselvitys
- 11 Kalasataman keskuksen asemakaavan meluselvitys
- 12 Kalasataman kaava-alueelle suunnitellun viherkannan ympäristön liikenteen ja pysäköintilaitoksen ilmanlaatuvaikutukset
- 13 Helsingin Energian Hanasaaren B-voimalaitoksen ja huippulämpökeskuksen päästöjen leviämismalliselvitys
- 14 Kalasataman keskuksen toteutuksen kestävä kehittäminen
- 15 Kalasataman keskus - Ekotehokkuuden arviointi
- 16 Kalasataman keskus, Maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma
- 17 Kalasataman keskus, Maaperän kunnostussuunnitelman täydennys
- 18 Kalasataman keskus, Pohjaveden tila, raportti 1

