



## MUISTIO KESKI-PASILAN KESKUSTAKORTTELIN SUUNNITTELU- JA TOTEUTUSKILPAILUN JÄRJESTÄMISESTÄ JA KESKI-PASILAN KESKUKSEN TOTEUTUSOPIMUKSEN SISÄLLÖSTÄ

### Muistion tarkoitus

Tässä muistiossa on tiivistettynä kuvattu Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnittelu- ja toteutuskilpailun järjestäminen ja Keski-Pasilan Keskuksen toteutussopimuksen pääsisältö.

Helsingin kaupungin, Senaatti-kiinteistöjen, Liikenneviraston ja YIT Rakennus Oy:n välillä 29.1.2014 tehdyn toteutussopimuksen aineisto liitteenä olevine suunnitteluratkaisuineen, urakkaohjelmineen sekä erilaisine teknisine toteutusvaatimuksineen on niin laaja asiakirjakokonaisuus, ettei sitä ole voitu ottaa kokonaisuudessaan päätöksentekoa varten tehtävän esityksen liitteeksi (noin tuhat sivua ja useita gigatavuja).

Keskuksen suunnitteluratkaisun pääpiirteet on esitelty kaupunginvaltuustolle 13.11.2013 toteutussopimusta koskevan päätöksenteon yhteydessä. Toteutussopimus kaikkine liitteineen on nähtävänä kaupungin kirjaamossa.

Senaatti-kiinteistöjen hallitus on hyväksynyt YIT Rakennus Oy:n tarjouksen ja toteutussopimusehdotuksen 3.9.2013. Eduskunta teki sopimuksen voimaantulon edellyttämät päätökset joulukuussa 2013.

29.1.2014 sopimusosapuolet allekirjoittivat toteutussopimuksen lisäksi kiinteistökaupan esisopimuksen ja hankkeeseen kuuluvan KVR-urakkasopimuksen.

Toteutussopimuksessa ja tässä muistiossa kaupungista ja Senaatti-kiinteistöistä käytetään kilpailun järjestäjinä yhteisnimitystä hankintayksikkö ja YIT Rakennus Oy:stä nimitystä yritys.

Toteutussopimus sisältää sopimustekstin ja kaksitoista liitettä. Varsinaisessa toteutussopimustekstissä on 15 lukua. Luku 4. Keskuksen toteuttaminen yrityksen toimesta, muodostaa noin puolet sopimustekstistä ja se on selvyiden vuoksi jaettu keskuksen yksityisiin osiin (luku 4.2) ja kaupungille toteutettaviin julkisiin osiin (luku 4.3). Yksityisten osien toteutuksen osalta suurin osa käsittelee Pasilan asema-alueen toteutusta. Sopimuksen luvussa 5. on kuvattu keskuksen toteutusaika, välitavoitteet sekä myöhästymisen sanktiot.



Sopimuksesta merkittävän osan muodostaa myös luku 7, joka kuvaa Senaatin, Liikenneviraston ja kaupungin toimintaa ja valvontaa. Kaupungin velvoitteet on esitetty yksityiskohtaisesti luvussa 7.3.

Keskustakorttelin kauppahinnat maksuaikatauluineen on kuvattu luvussa 8. Toteutussopimuksen luvussa 12 on toteutussopimuksen voimaantulo ja irtisanominen. Sopimussakot ovat luvussa 13.

Keskuksen suunnitteluratkaisu on esitetty sopimuksen liitteessä 1. Osa 1 A sisältää suunnitteluratkaisun arkkitehtuurin, liikenteellisen toiminnallisuuden, kaupallisen kokonaisuuden kuvauksen ja ekologiset ratkaisut. Osa 1 B sisältää teknisiä suunnitelmia, aikatauluja, julkisten osien ja Pasilan aseman kustannuslaskelmia ja suoritusvelvollisuusrajat.

#### Valtion ja kaupungin keskinäiset sopimukset

Keski-Pasilan rakentaminen perustuu kaupungin ja valtion vuonna 2002 tekemään aiesopimukseen, jossa on sovittu Keski-Pasilan alueen rakentamisesta sen jälkeen, kun Keski-Pasilan alaratapihaa ei Vuosaaren uuden sataman valmistuessa enää tarvita kantakaupungin satamien tavaraliikennejärjestelyihin.

Senaatti-kiinteistöt, Liikennevirasto ja kaupunki ovat lisäksi vuonna 2013 allekirjoittaneet keskinäisen taustasopimuksen, jossa on sovittu kilpailualueella noudatettavista periaatteista ja eräistä yksityiskohtaisimmista ehdoista. Kaupunginhallitus hyväksyi Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnitteluun ja toteutukseen liittyvän yhteistyösopimuksen Senaatti-kiinteistöjen, Helsingin kaupungin ja Liikenneviraston välillä 5.3.2012. Sopimuksessa on todettu, että yhteistyösopimuksen sopimusosapuolet hyväksyvät Keskustakorttelin kilpailun neuvotteluvaiheessa tarpeelliseksi katsotut ja toteutuskelpoisen ratkaisun edellyttämät muutokset yhteistyösopimukseen.

#### Kilpailun järjestäminen ja neuvottelut

Kaupunginvaltuusto päätti 31.1.2011 merkitä Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnittelu- ja toteutuskilpailun 14.12.2010 päivätyn hankekuvausten tiedoksi ja hyväksyä siinä esitetyt periaatteet kilpailun järjestämisen pohjaksi.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan yhdessä valtiota edustavan Senaatti-kiinteistöjen kanssa myymään ja



luovuttamaan kilpailun voittajalle korttelialueille syntyvän rakennusoikeuden seuraavin vähimmäishinnoin:

- Liikerakennusoikeus 600 euroa/k-m<sup>2</sup>
- toimisto- ja muu rakennusoikeus 500 euroa/k-m<sup>2</sup>
- asuntorakennusoikeus 800 euroa/k-m<sup>2</sup>, ellei Helsingin maankäytön ja asumisen toteutusohjelman mukaisen hallintamuotojakautuman noudattamisesta muuta johdu.

Kaupunginhallitus on sittemmin 5.3.2013 hyväksynyt Keski-Pasilan suunnitteluun ja toteutukseen liittyvän yhteistyösopimuksen Senaatti-kiinteistöjen, Helsingin kaupungin ja Liikenneviraston välillä, jossa keskustakortteli on rajattu asumisen ja maankäytön toteutusohjelman mukaisen hallintomuotojakauman ulkopuolelle.

Kilpailun neuvottelujen aikana on täsmennetty, että hotellitilojen vähimmäishintana käytetään toimisto- ja muut tilat vähimmäishintaa.

Keskustakorttelin kilpailun tarkoituksena oli löytää Keski-Pasilan keskustakorttelille toiminnallisesti, kaupunkikuvallisesti ja taloudellisesti paras toteutusratkaisu ja sille päätoteuttaja sekä kaupungille ja Senaatti-kiinteistöille sopimuskumppani.

Kaupunginhallitus päätti 7.2.2011 em. kaupunginvaltuuston tekemän päätöksen täytäntöön panemiseksi järjestää Senaatti-kiinteistöjen kanssa Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnittelu- ja toteutuskilpailun kilpailullisena neuvottelumenettelynä.

Samalla kaupunginhallitus päätti nimetä kaupungin edustajat kaupungin ja valtion edustajista koostuvaan kilpailun arviointiryhmään ja neuvotteluryhmään.

Kaupungin edustajiksi arviointiryhmään kaupunginhallitus nimesi seuraavat neljä henkilöä:

- apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä, ryhmän pj.
- rahoitusjohtaja Tapio Korhonen, talous- ja suunnittelukeskus
- virastopäällikkö Tuomas Rajajärvi, kaupunkisuunnitteluvirasto
- virastopäällikkö Mikael Nordqvist, kiinteistövirasto, eroonsa asti sen jälkeen viran uusi haltija

Mikael Nordqvistin ja Tuomas Rajajärven jäätyä eläkkeelle, heidän tilalleen ovat tulleet virkansa puolesta virastopäällikkö Jaakko Stauffer ja virastopäällikkö Mikko Aho.

Arviointiryhmään kuuluivat valtion nimeäminä edustajina:



- hallinto- ja kehitysjohtaja Helena Tarkka, Valtiovarainministeriö
- toimitusjohtaja Aulis Kohvakka, Senaatti-kiinteistöt
- rakennusneuvos Tuulikki Terho, opetus- ja kulttuuriministeriö
- ylijohtaja Minna Kivimäki, Liikenne- ja viestintäministeriö

Minna Kivimäki ilmoitti kilpailun aikana olevansa estynyt tehtävään. Toimitusjohtaja Aulis Kohvakka ja Tuulikki Terho jatkoivat ryhmässä eläkkeelle siirtymisensä jälkeenkin. Lisäksi Minna Kivimäen tilalle valtio nimesi neuvotteluvaiheen alussa Senaatti-kiinteistöjen uuden toimitusjohtajan Jari Sarjon.

Arviointiryhmä käytti päätöksentekonsa tukena kaupunginhallituksen ja valtion nimeämää neuvotteluryhmää.

Arviointiryhmän tehtävänä oli arvioida kilpailuun osallistumishakemuksen jättäneiden ehdokkaiden laatimat suunnitelmaehdotukset ja esittää hankintayksiköille (Helsingin kaupunki ja Senaatti-kiinteistöt) kolme parasta ehdotusta, joiden laatijat tulisi valita neuvotteluihin.

Arviointiryhmä arvioi ehdotukset nimimerkkien perusteella tietämättä ehdotukset laatineiden yritysten nimiä. Arviointiryhmän käyttämille asiantuntijoille (arkkitehtuuri, kaupallinen kokonaisuus, liikenne sekä tekniset asiat) ei myöskään kerrottu ehdotusten laatijoiden nimiä. Arviointiryhmä ei osallistunut valinnan jälkeen käytyihin neuvotteluihin.

Arviointiryhmän yksimielisestä esityksestä kaupunginhallitus päätti 12.12.2011 valita Keski-Pasilan suunnittelu- ja toteutuskilpailun kilpailullisiin neuvotteluihin kolmen parhaaksi arvioidun suunnitelmaehdotuksen tekijät: NCC Property Development ja NCC Rakennus Oy:n muodostama yritysryhmä suunnitelmaehdotuksen ”Yks1Pasila”, Sponda Oyj suunnitelmaehdotuksen ”Solmu” ja YIT Rakennus Oy suunnitelmaehdotuksen ”TRIPLA” tekijöinä

Senaatti-kiinteistöt teki 13.12.2011 vastaavan päätöksen neuvotteluihin valittavista ehdokkaista.

Senaatti-kiinteistöjen, Liikenneviraston ja Kaupungin talous- ja suunnittelukeskuksen, kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston, rakennusviraston, rakennusvalvontaviraston, Pelastuslaitoksen, Liikennelaitos –liikelaituksen (HKL) sekä Helsingin Seudun Liikenne – kuntayhtymän (HSL) edustajista koostunut neuvotteluryhmä neuvotteli kunkin neuvotteluihin valitun ehdokkaan kanssa 17 kuukauden ajan tämän alustavan ideasuunnitelman perusteella Keski-Pasilan keskuk-



sen suunnitteluratkaisusta ja sen toteuttamisen toteutussopimusehdotuksesta.

Neuvottelut käytiin loppuun kaikkien kolmen ehdokkaan kanssa.

Hankintayksikkö pyysi tarjousta ehdokkaan, hankintayksikön ja Liikenneviraston välisissä neuvotteluissa saavutetusta Keski-Pasilan Keskuksen toteuttamista koskevasta ratkaisuehdotuksesta. Ratkaisuehdotuksella tarkoitetaan hankintayksikön edustajien, Liikenneviraston ja ehdokkaan edustajan nimikirjaimilla varustettua, päivättyä Keski-Pasilan Keskuksen toteutussopimusehdotusta siinä esitettyine suunnitteluratkaisuine ja muine liitteineen. Liikennevirasto valtuutti Senaatti-kiinteistöt kuittamaan ratkaisuehdotukset puolestaan.

Suunnitteluratkaisujen tarjouspyynnön sisältövaatimusten mukaisuus tarkistettiin ennen tarjouspyynnön jättämistä. Kaikki ehdokkaat jättivät hankintayksikölle ja Liikennevirastolle tarjoukseensa sisältyvän suunnitteluratkaisunsa arvioitavan osan tarkistettavaksi 30.4.2013 ja teknisen osan tarkastettavaksi 13.5.2013. Hankintayksikkö ja Liikennevirasto asiantuntijoineen tarkistivat suunnitteluratkaisujen tarjouspyynnön mukaisuuden ja ehdokkaita pyydettiin tekemään eräitä korjauksia. Kaikkien ehdokkaiden suunnitteluratkaisut ovat tarjouspyynnön sisältövaatimusten mukaisia.

Hankintayksikkö ja Liikennevirasto pääsivät neuvottelujen päätteeksi yhteisymmärrykseen NCC Property Development Oy:n & NCC Rakennus Oy:n ja YIT Rakennus Oy:n kanssa ratkaisuehdotukseen sisältyvästä toteutussopimusehdotuksesta, joka todennettiin asiakirjoihin puumerkeillä ja näille ehdokkaille toimitettiin 14.8.2013 tarjouspyyntö.

Sponda Oyj ei hyväksynyt sopimusehtoja, minkä vuoksi ehdokkaalle ei toimitettu tarjouspyyntöä. Sponda Oyj suljettiin pois tarjouskilpailusta.

Määräaikaan 21.8.2013 mennessä tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen jätti ainoastaan yksi ehdokas, YIT Rakennus Oy. NCC Property Development Oy & NCC Rakennus Oy ei jättänyt hintatarjousta.

Arviointiryhmä totesi 26.8.2013, että YIT Rakennus Oyj:n tarjous on tarjouspyynnön mukainen, ja että tarjousten vertailua ei ole tarpeen suorittaa.

Arviointiryhmä esitti kaupunginvaltuustolle ja Senaatti-kiinteistöjen hallitukselle, että :



- Keski-Pasilan Keskustakorttelin suunnittelu- ja toteutus kilpailun voittajaksi ja Keski-Pasilan Keskuksen toteuttajaksi valitaan YIT Rakennus Oy ehdotuksellaan TRIPLA tarjouksensa mukaisesti.
- Sponda Oyj ja NCC Property Development Oy & NCC Rakennus Oy ovat jättäneet tarjouksen suunnitteluratkaisusta. Kummallekin maksetaan kilpailupalkkio 600 000 euroa / ehdokas.
- Sponda Oyj ehdotuksellaan Solmu suljetaan tarjouskilpailusta, koska ehdokkaalle ei ole jätetty tarjouspyyntöä. Sponda Oyj ei ole vahvistanut tarjouspyynnön jättämisen edellyttämällä tavalla ratkaisuehdotustaan nimikirjaimin yhdessä hankintayksikön ja Liikenneviraston kanssa.

#### YIT Rakennus Oy:n tarjous

YIT Rakennus Oy ilmoittaa 21.8.2013 päivätyssä tarjouksessaan, että yhtiö on valmis toteuttamaan Keski-Pasilan keskuksen neuvotteluissa yhteisymmärrykseen saavutetuilla tarjouspyynnön mukaisilla suunnitelmilla ja sopimusehdoilla.

#### Tarjouksen sisältämä suunnitteluratkaisu

YIT Rakennus Oy:n tarjouksen ja sen sisältämän neuvotellun toteutus-sopimusehdotuksen mukaan Keski-Pasilan keskus muodostuu uudistettavasta Pasilan asema-alueesta ja siihen integroitavasta laajasta keskustakortteliin sijoittuvasta kauppakeskuksesta, sekä niiden päälle tulevista toimitila- ja asuntorakennuksista. Rakennusalueen koko on vajaat kolme hehtaaria (noin 100 m x 300 m).

YIT Rakennus Oy:n suunnitteluratkaisun arkkitehtuurin konseptisuunnittelusta ovat vastanneet arvostettu hollantilainen arkkitehtitoimisto Office for Metropolitan Architecture (OMA) ja suomalainen arkkitehtitoimisto Inter-Arch Architecture Oy.

Toteutettavaksi esitettävän keskuksen kokonaiskerrosala on 183 000 k-m<sup>2</sup>, josta 140 000 k-m<sup>2</sup> sijoittuu keskustakortteliin ja 43 000 k-m<sup>2</sup> uudistettavalle Pasilan asema-alueelle, Edellä mainittu käsittää myös nykyisen Pasilan asemahallin. Keskuksessa on liiketilaa 72 792 k-m<sup>2</sup>, toimistoa 20 929 k-m<sup>2</sup>, hotelleja 18 164 k-m<sup>2</sup> ja asuntoja 27 808 k-m<sup>2</sup>.



Lisäksi keskukseen tulee 167 000 m<sup>2</sup> kerrosalaan kuulumattomia huolto-, varasto-, väestönsuoja-, pysäköinti- ja yleiseen jalankulkuun tarkoitettuja tiloja.

Kilpailun neuvotteluvaiheen aikana kaupunki ja Senaatti-kiinteistöt rajoittivat kilpailijoiden kanssa neuvoteltuaan, että asuntojen osuus keskustakorttelissa saa olla enintään 28 000 kem<sup>2</sup> eli enintään 20 % korttelin 140 000 kem<sup>2</sup>:n maksimikerrosalasta.

Keskukseen tulee noin 2 600 maanalaista autopaikkaa, jotka tulevat sijoittumaan keskustakorttelin kellariin. Keskukseen huolto- ja pysäköinti- liikenne tapahtuu rakennettavien Veturitien, Tornikujan ja Maistraatinportin jatkeen katujen kautta.

Yritys toteuttaa yksityiseen omistukseen keskuksen yksityiset osat. Tärkeimmät yksityiset osat ovat seuraavat (4.2.1):

- Korkeatasoinen ja monipuolinen liikekeskus, johon tulee vähintään yksi ja monipuolinen päivittäistavaraliike (yhteensä 72 792 k-m<sup>2</sup>)
- Muuntokelpoisia toimistotiloja (20 929 k-m<sup>2</sup>)
- hotelli (18 164 k-m<sup>2</sup>)
- Asuntoja (27 808 k-m<sup>2</sup>)
- Maanalaiset huoltotilat
- Uudistettava Pasilan asemahalli ja Pasilan aseman joukkoliikennettä palvelevat osat sekä Pasilan aseman muu yksityinen toteuttaminen (43 000 k-m<sup>2</sup>)
- Autopaikat ja polkupyöräpaikat (2597 kpl + 3421 kpl), joihin sisältyy Pasilansillan eteläpuolisen tulevan tornialueen käyttöön 700 veloitteautopaikkaa ja 500 Pasilan aseman joukkoliikenteen liityntäpolkupyöräpaikkaa.
- Yleiseen käyttöön tarkoitettut, mutta Keskuksen omistamat ja ylläpitämät ulko- ja sisätilat

Keskuksen toteuttaminen edellyttää voimassa olevan asemakaavan muuttamista.



Pasilan asema-alue: Kiinteistö Oy Pasilan aseman osakekannan ostaminen, Pasilan asemahalli ja Pasilan asema-alueen joukkoliikennettä palvelevat osat sekä muu yksityinen toteuttaminen, palosuojaus, optiot ja varaukset (luvut 4.2.6 -4.2.9)

Keskukseen integroidaan uudistettava Pasilan asema ja sen päälle toteutetaan suuret toimistorakennukset ja konferenssikeskus. Yritys ostaa Senaatti-kiinteistöiltä 12 miljoonalla eurolla nykyisen Pasilan aseman omistavan kiinteistöyhtiön koko osakekannan Pasilan aseman uudistamista ja lisärakentamista varten (luku 4.2.6.2).

Keskukseen sisältyvä Pasilan asema-alue sijaitsee Liikenneviraston omistaman rautatiealueen päällä, eikä rata-alueelle voida muodostaa kiinnityskelpoisia tontteja. Asia on ratkaistu asema-alueen sivuun muodostettavien pienten teknisluonteisten tonttien ja niiden kautta asema-alueelle annettavien pysyvien käyttö- ja hallintaoikeuksien avulla.

Kaupunki kaavoittaa ja Senaatti myy Kiinteistö Oy Pasilan asemalle ja yritykselle kolme teknisluonteista tonttia Pasilan aseman itäreunasta nykyistä ja uudistettavaa Pasilan asemahallia ja Pasilan aseman joukkoliikennettä palvelevia osia varten sekä Pasilan asema-alueen muuta yksityistä toteuttamista varten. Kukin tontti myydään yhdellä eurolla (kohdat 4.2.6.5, 4.2.7.1 ja 4.2.7.2).

Liikennevirasto puolestaan antaa Kiinteistö Oy Pasilan asemalle korvauksetta pysyvän käyttö- ja hallintaoikeuden rautatiealueella sijaitsevia uudistettavaa Pasilan asemahallia ja Pasilan asema-alueen joukkoliikennettä palvelevia osia sekä Pasilan asema-alueen muuta yksityistä toteuttamista varten (kohdat 4.2.6.4 ja 4.2.7).

Yritys vastaa siitä, että Kiinteistö Oy Pasilan asema toteuttaa uudistetun Pasilan asemahallin, aseman joukkoliikennettä palvelevat tilat ja muut sen omistukseen tulevat tilat valmiiksi toteutus sopimuksen mukaisesti. Yritys vastaa itse Pasilan aseman muusta yksityisestä toteuttamisesta.

Kaupunki ja Liikennevirasto osallistuvat Pasilan rautatieaseman joukkoliikennettä palvelevien osien toimintakyvyn parantamiseen ja turvaamiseen yhdessä Kiinteistö Oy Pasilan aseman (YIT Rakennus Oy:n kanssa) (luku 4.2.6)

Pasilan aseman joukkoliikennettä palvelevia osia ovat Pasilan aseman nykyiset ja tulevan lisäraiteen laitureiden tasonvaihtolaitteet, perusrannettava asema-aukio, joukkoliikenteen liityntäpolkupyöräpaikat 500 kappaletta ja asemakannen junapalokestävyyttä parantava sprinklaus-





järjestelmä (kohdat 4.2.6.5, 4.2.6.6, 4.2.6.7, 4.2.6.8, 4.2.8), Toteutettavat osat jäävät Kiinteistö Oy Pasilan aseman omistukseen.

Pasilan aseman joukkoliikennettä palvelevat osat toteutetaan junaliikenteen sallimissa työraoissa ja kustannusten täsmällinen selvittäminen edellyttää tarkkaa toteutus- ja työvaihesuunnittelua. Tästä syystä joukkoliikennettä palvelevien osien toteutuskustannuksista esitetään toteutussopimuksessa kustannusarvio.

Joukkoliikennettä palvelevien osien kokonaiskustannusarvio on hankintayksikön ja Liikenneviraston näkemyksen mukaan enintään 20 miljoonaa euroa. Suunnittelu- ja toteutusvastuu on Kiinteistö Oy Pasilan asemalla (YIT Rakennus Oy:llä) lukuun ottamatta Liikenneviraston vastuulla olevia rautatien vaihdemuutosta ja sähköradan jännitteenkaisujärjestelmää (kohdat 4.2.8, 7.2.9).

Kaupungin osuus joukkoliikennettä palvelevien osien toteuttamiskustannuksista on 1/3 kustannuksista, eli kustannusarvioin mukaan noin 6,7 miljoonaa euroa (alv 0 %), josta kaupunki maksaa Kiinteistö Oy Pasilan asemalle (YIT Rakennus Oy:lle) noin 6 miljoonaa euroa ja Liikennevirastolle noin 0,7 miljoonaa euroa.

Kustannusarviota täsmennetään Kaupungin ja Liikenneviraston hyväksymien toteutussuunnitelmien mukaisesti ja sitä voidaan muuttaa, mikäli Kiinteistö Oy Pasilan asema ja Liikennevirasto osoittavat toteutuneet tai toteutuvat toteutuskustannukset kustannusarviosta poikkeavaksi. Toteutuneisiin toteutuskustannuksiin ei lasketa Kiinteistö Oy Pasilan aseman tai Liikenneviraston huolimattomuudesta aiheutuvia lisäkustannuksia.

Lisäksi toteutussopimuksessa on sovittu Pasilan aseman joukkoliikennettä palvelevien osien ylläpidosta ja myöhemmistä peruskorjauksista (kohdissa 4.2.6.5, 4.2.6.6, 4.2.6.7, 4.2.6.8 ja 4.2.8).

Keskukseen toteutetaan opastejärjestelmä, jonka joukkoliikenteen käyttäjiä palvelevien osien omistus sekä suunnittelu-, toteutus-, ylläpito- ja peruskorjauskustannukset jaetaan osapuolten kesken toteutussopimuksessa sovitusti (kohta 4.2.14).

Toteutussopimuksessa on myös määritelty Pasilan asemahallin ja lisäraiteen joukkoliikenteen matkustajien käyttöön varatut yjk-alueet, joiden ylläpitokustannuksista Helsingin Seudun Liikenne – kuntayhtymä korvaa Kiinteistö Oy Pasilan asemalle vuosittain HSL-palvelusopimuksen mukaisesti. Lisäksi Liikennevirasto korvaa vuosittain Kiinteistö Oy Pasi-



lan asemalle kaukoliikenteestä aiheutuvista aseman laitureille johtavien tasonvaihtolaitteiden kustannuksia (kohta 4.2.6.3).

Toteutussopimukseen on kirjattu Kiinteistö Oy Pasilan asemalle ja yritykselle matkustaja-, liikenne- ja junaturvallisuudesta sekä Pasilan asema-alueen pysyvistä käyttö- ja hallintaoikeuksista aiheutuvia velvollisuuksia sekä sanktiot, mikäli Kiinteistö Oy Pasilan asema tai yritys rikkoo näitä velvollisuuksiaan (4.2.6.4). Velvollisuudet koskevat sekä Keskuksen rakennusvaihetta että sen valmistumisen jälkeistä aikaa.

Lisäksi sopimus sisältää option Pasilan aseman ratojen alapuolisen eteläisen alikulun leventämiseen, option asemahallin mahdollista lisätasonvaihtolaitteista pohjoiseen laitureille ja varauksen lisätasonvaihtolaitteista nykyisin etelään suuntautuviin portaisiin laitureille (4.2.9.1–4.2.9.3). Näiden toteuttamisesta ei kuitenkaan päätetä toteutussopimuksen hyväksymisen yhteydessä.

Neuvotteluvaiheen aikana kävi ilmeiseksi että Pasilan rautatieaseman lisääntyvä käyttäjämäärä ja tuleva metroasema edellyttävät tulevaisuudessa ruuhkautumisen välttämiseksi lisää liukuportaita asemalle ja parempia vaihtoyhteyksiä. Optioiksi luetellut osat on todettu toteutusaikataulultaan varauksia kiireellisemmiksi. Yhteisen ratkaisun löytäminen yhdessä kolmen kilpailijan kanssa osoittautui kuitenkin neuvotteluajan puitteissa liian vaikeaksi tehtäväksi. Rakenteiden suunnittelu ja toteutus edellyttää tarkkaa toteutus- ja työvaihesuunnittelua. Optioiden ja varauksen toteuttaminen tutkitaan ja neuvotellaan tarkemmin toteutussopimuksen allekirjoituksen jälkeen ja ratkaisu tuodaan myöhemmin erikseen päätettäväksi. Optioista ja varauksista myöhemmin aiheutuvat suunnittelu- ja toteutuskustannukset eivät kuulu yritykselle eivätkä Kiinteistö Oy Pasilan asemalle.

#### Tornialueen velvoiteautopaikat (sopimuksen kohta 4.2.10)

Yritys vastaa siitä, että keskuksen keskustakortteliin (jäljempänä rasitettu tontti) toteutetaan liitteen rasitteena 700 velvoiteautopaikkaa Keskuksen eteläpuolelle myöhemmin kaavoittavia, toteuttavia ja Hankintayksikön myöhemmin kirjallisesti yksilöimien Tornialueen tonttien (jäljempänä rasiteoikeutettu tontti) toimistoja ja asuntoja varten seuraavia pääperiaatteita noudattaen:

- o Kaikki 700 velvoiteautopaikkaa ovat nimeämättömiä.
- o Rasiteoikeutettujen tonttien asuntojen käyttöön on tarkoitettu enintään 300 kappaletta (ympäri vuoden 24/7) ja rasiteoikeutettujen tonttien toimistojen käyttöön (arkipäiväisin klo 6.00–



17.30) enintään 700 kappaletta, yhteensä kuitenkin 700 velvoiteautopaikkaa.

- Rasitettu tontti vastaa siitä, että rasiteoikeutettujen tonttien toimistojen jäljempänä sanottu aktivoitu pysäköintioikeus toteutuu arkipäivisin 06.00–17.30 (käyttöaika) harvinaisia häiriötilanteita lukuun ottamatta.
- Rasiteoikeutettu tontti maksaa rasitesopimusta allekirjoittaessa kustakin käyttöön otettavasta velvoiteautopaikasta (pysäköintioikeudesta) 45 000 euroa (alv 0 %), jota korotetaan kahdella ja puolella (2,5) prosentilla vuotuisesti tarjouksen viimeisen jättämispäivän ja maksun väliseltä ajalta.
- Rasiteoikeutettu tontti on velvollinen maksamaan rasitetulle tontille vuosittain osuuden kunkin velvoiteautopaikkansa sekä sen tarvitseman ajo- ja kulkuyhteyden käytöstä, ylläpidosta ja myöhemmistä peruskorjauksista aiheutuvista tarpeellisista ja kohtuullisista kustannuksista huomioon ottaen edellä sanottu velvoiteautopaikkaa koskeva vuoroittaispysäköinti sekä ajo- ja kulkuyhteyksien osalta aiheuttamisperiaate.

Hankintayksikkö sitoutuu siihen, että se ottaa osoittamiensa tonttien kiinteistökaupparakirjoihin toteutussopimuksen velvoiteautopaikkoja koskevat ehdot.

Yrityksen velvollisuus suunnitella ja toteuttaa julkiset osat (sopimuksen kohta 4.3)

Yrityksellä on oikeus ja velvollisuus suunnitella ja toteuttaa toteutussopimuksen mukaisesti keskuksen julkiset osat sekä luovuttaa ne kaupungin omistukseen (c, d, e-kohta) tai pysyvään käyttöön ja hallintaan (a- ja b-kohta)..

Julkiset osat ovat seuraavat:

- a) Metroaseman raakatila
- b) Veturitie ja kunnallistekniikan kanaali Keskuksen alueella
- c) Uusi Pasilan silta
- d) Vanhan Pasilansillan peruserän peruserän (U-6282 ARP)
- e) Maistraatinportin jatkeen rakennustyöt

Yritys ja kaupunki allekirjoittavat Keski-Pasilan keskuksen toteutussopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä KVR-urakkasopimuksen edellä sanottujen julkisten osien toteuttamisesta.



Kaupungin em. KVR-sopimuksen mukaisesta toteuttamisesta maksettava kokonaishinta on 51 848 260 euroa (alv 0 %), joka jakautuu urakkakohteittain osahinnoiksi seuraavasti:

- metroaseman raakatila 13 000 000 euroa (alv 0 %)
- Veturitie ja kunnallistekniikan kaukalo Keskuksen alueella 25 225 060 euroa (alv 0 %)
- Uusi Pasilan silta 6 931 000 euroa (alv 0 %)
- Vanhan Pasilansillan peruseräparannus (U-6282 ARP) 2 478 300 euroa (alv 0 %)
- Maistraatinportin jatkeen rakenteet 4 213 900 euroa (alv 0 %)

Kutakin osahintaa korotetaan tarjouksen viimeisen jättämispäivän ja kyseisen osan töiden aloituspäivän välillä maarakennuskustannusindeksin muutoksella. Kuhunkin osahintaan lisätään laskutusajankohtana voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero voimassa olevan arvonlisäverolainsäädännön mukaisesti.

Koska osassa edellä mainittuja urakkakohteita rakenteet ovat osin yhteisiä keskuksen rakenteiden kanssa tai rakenteisiin on tehty neuvotteluvaiheessa muutoksia yrityksen esittämällä tavalla, maksaa YIT Rakennus Oy osan toteutuskustannuksista. Veturitien ja kunnallistekniikan kaukalon keskuksen alueella sekä Pasilan siltojen rakenteiden todelliset toteutuskustannukset ovat kaupungin KVR-urakoista maksamia korvauksia suuremmat.

Kohdassa, jossa uusi Veturitie ja sen viereen sijoittuva alueellinen kunnallistekniikka läpäisevät keskustakorttelin alueen, on erittäin paljon yksityisiä keskuksen rakenteita. Tästä syystä edellä mainittu Veturitien kohta ei ole tule olemaan kaupungin omistamaa katualuetta, vaan Keskustakorttelin tonttia, jolle kaupunki saa yritykseltä Veturitielle ja kunnallistekniikalle pysyvän käyttö ja hallintaoikeuden. Ratkaisu selkeyttää keskuksen tonttijärjestelyjä.

Toteutussopimuksen mukaan Pasilan metron raakatilan toteutuksen lisäksi kaupunki tulee myöhemmin tilaamaan YIT Rakennus Oy:ltä metron itäisten tunnelilähtöjen louhinnan suunnittelun ja toteutuksen erikseen sovittavana toteutusmuotona. Tunnelilähtöjen louhinnan avulla vähennetään myöhemmin metrolinjan toteutuksesta Keskukselle aiheutuvia häiriöitä. Kyseisten tunnelilähtöjen louhinnan toteuttaminen toisen urakoitsijan toimesta yrityksen rakennustyömaan sisällä osoittautui neuvotteluvaiheessa toimimattomaksi ratkaisuksi.



Keskuksen toteutuksen ja KVR-töiden yhteydessä kaupunki ja Senaatti-kiinteistöt korvaat yritykselle pilaantuneiden maiden kunnostuskustannuksia, kumpikin omistuksessaan olleiden maa-alueiden osalta ja toteutussopimuksessa sovituin ehdoin

Toteutussopimuksessa on KVR- töiden osalta sovittu toteutusaikataulu, joka on sidottu Keskuksen asemakaavan vahvistumiseen, poikkeuksena kuitenkin uuden Pasilan sillan rakentaminen, joka alkaa syksyllä 2014.

Toteutussopimuksessa on lisäksi sovittu julkisten osien ylläpito- ja peruskorjausvastuista ja kaupungin maksuvelvoitteista näiden osalta.

#### Metroasema (sopimuksen kohta 4.4)

Toteutussopimuksessa on sovittu hankekuvauksen periaatteiden mukaisesti yrityksen oikeudesta käyttää metroaseman raakatilaa korvauksetta väliaikaiseen käyttötarkoitukseen. Väliaikaiskäytön vastineeksi kaupunki ei maksa metron raakatilan toteutuksesta aiheutuvia kustannuksia kokonaisuudessaan, vaan ainoastaan 13 miljoonaa euroa (alv 0 %). Todelliset raakatilan toteutuskustannukset ovat noin 30 miljoonaa euroa.

Toteutussopimus perustuu oletukseen, että metroaseman tai muun joukkoliikenteen käyttöönottoon liittyvä rakentaminen keskuksen metrolle varatuissa tiloissa alkaa aikaisintaan 1.1.2040. Mikäli metron rakentaminen kuitenkin alkaa tätä ennen, on kaupunki velvollinen korvaamaan yritykselle väliaikaiskäytön lyhentymisestä 56 €/poistuva lattia-m<sup>2</sup>/vuosi (kohta 4.4.3). Neliöhintaa korotetaan tarjouksen viimeisen jättämispäivän ja korvauksen maksupäivän välisellä elinkustannusindeksin muutoksella. Kaupungilla on velvollisuus ilmoittaa metron rakentamisen alkamisesta yritykselle vähintään 10 vuotta etukäteen, jotta yritys voi ennakoida käytön päättymisen vuokrasopimuksissaan.

Metroaseman liikennöinnin aloittamiseen liittyvän rakentamisen alkaessa metron tilat siirtyvät kaupungin hallintaan sekä ylläpito- ja peruskorjausvastuulle. Kaupunki vastaa metroaseman ja sen tasonvaihtolaitteiden ja kuilujen toteutuksesta. Keskuksen ja metron yhteisten tasonvaihtolaitteiden toteutus-, käyttö- ja ylläpitokustannuksista sovitaan erikseen (kohta 4.4.4.4).



Vaikka metron rakentaminen ei alkaisikaan vielä vuonna 2040, alkaa kaupunki 1.1.2040 lähtien osallistua metron raakatilan ja eräiden Keskuksen maanalaisten rakenteiden ylläpito ja peruskorjauskustannuksiin toteutussopimuksen periaatteiden mukaisesti (kohdat 4.4.4.1 ja 4.4.4.2). Mikäli kaupunki ei tarvitse metron raakatiiloja käyttöönsä vuonna 2040, voivat kaupunki ja yritys sopia raakatilan väliaikaiskäytön jatkumisesta. Yritys maksaa tällöin kaupungille korvausta 56 €/poistuva lattia-m<sup>2</sup>/vuosi ja korvauksen neliöhintaa korotetaan tarjouksen viimeisen jättämispäivän ja 1.1.2040 välisellä elinkustannusindeksin muutoksella.

#### Keskuksen toteutusaika ja välitavoitteet (sopimuksen luku 5)

Toteutussopimuksessa on oletettu kaupunkisuunnitteluviraston antamaan arvioon perustuen, että sopimusehdotuksen toteuttamiseksi tarvittava asemakaavamuutos on voimassa 6/2015.

YIT Rakennus Oy:n tavoitteena on toteuttaa Suomen mittakaavassa suuri keskus vuosina 2015 – 2021. Kauppakeskuksen on tarkoitus avautua loppuvuonna 2019. Keskuksen yksityisten osien toteuttaminen maksaa arviolta miljardi euroa. Rakennusajan henkilöstömäärä on korkeimmillaan noin 900 henkeä ja työllisyysvaikutus keskimäärin 372 henkilöä.

Toteutussopimuksen mukainen toteutusvelvollisuus Keskuksen Pasilan aseman joukkoliikennettä palveleville osille ja Keskuksen osille, jotka sijaitsevat Keskustakorttelissa ja Pasilan asema-alueella on yrityksen itsensä asettamaa tavoiteaikataulua pidempi eli 12 vuotta asemakaavan lainvoimaisuudesta (kohdat 5.1.1 ja 5.1.2).

Lisäksi eräiden Keskuksen Pasilan silta-alueelle sijoittuvien yhteyksien ja tilojen toteutusaika on toteutussopimuksessa sidottu eteläpuolelle rakennettavan tornialueen toteutumiseen (kohta 5.1.3).

Keskuksen rakentamista ohjataan myös välitavoitteilla. Yrityksen tärkeimmät välitavoitteet ovat (5.2):



- Yritys on velvollinen tekemään pilaantuneen maan kunnostustyöt 30 kuukauden kuluessa keskuksen toteuttamisen mahdollistavan asemakaavan voimaantulosta
- Yritys on velvollinen tekemään Pasilan uuden sillan ja vanhan sillan KVR-urakan mukaiset työt kokonaisuudessaan valmiiksi 72 kuukauden kuluessa keskuksen toteuttamisen mahdollistavan asemakaavan voimaantulosta
- Yritys on velvollinen tekemään Keskuksen yksityiset rakennustyöt ja Yrityksen Veturitien KVR-sopimuksen mukaiset työt 62 kuukauden kuluttua keskuksen toteuttamisen mahdollistavan asemakaavan voimaantulosta siihen valmiuteen, että on olemassa edellytykset nykyisen Veturitien ajoneuvoliikenteen siirtämiselle keskuksen alueelle likimäärin lopulliselle paikalleen
- Yritys on velvollinen tekemään keskuksen yksityiset rakennustyöt ja yrityksen Veturitien KVR-sopimuksen mukaiset työt 72 kuukauden kuluttua keskuksen toteuttamisen mahdollistavan asemakaavan voimaantulosta siihen valmiuteen, etteivät rakennustyöt estä Veturitien täysimittaisen liikenteen käynnistämistä keskuksen alueella.
- Yritys on velvollinen tekemään keskuksen yksityiset rakennustyöt ja KVR-sopimuksen mukaiset työt 66 kuukauden keskuksen toteuttamisen mahdollistavan asemakaavan voimaantulosta siihen valmiuteen, etteivät rakennustyöt estä lisäraidetta koskevien toteutussovimuksessa. lueteltujen päällysrakenne-, sähkörata-, turvalaite- ja käyttöönottojen aloittamista.
- Yrityksellä on velvollisuus rakentaa Keskustakorttelin kokonaiskerrosalasta valmiiksi 40 % (55 876,68 kem2) 84 kuukauden kuluessa keskuksen toteuttamisen mahdollistavan lainvoimaisen asemakaavan voimaantulosta.
- Yrityksellä on velvollisuus rakentaa Keskustakorttelin kokonaiskerrosalasta valmiiksi 80 % (111 753,369 kem2) 122 kuukauden kuluessa keskuksen toteuttamisen mahdollistavan asemakaavan voimaantulosta.
- Yrityksellä on velvollisuus saattaa kaikki yrityksen KVR-sopimuksen mukaiset julkiset osat valmiiksi kahdeksan vuoden kuluessa likimäärin keskuksen toteuttamisen mahdollistavan asemakaavan voimaantulosta.



Toteutussopimuksessa on sovittu myös työmaa-alueiden laajuudesta. Keskukseen rakentamiseen liittyy huomattavan vaikeat ja mittavat pohjarakennustyöt sekä pilaantuneen maan kunnostustyöt, joiden aikana tarvitaan toteutusalueen ulkopuolisia työmaa-alueita ja ympäristölupaa edellyttäviä läjitys- sekä välivarastointialueita. Toteutussopimuksessa on sovittu, että yrityksellä on velvollisuus tehdä keskuksen rakentamisen siten, että keskuksen ulkopuolelle ulottuva rakentamiseen varattu työmaa-alue voi olla suurimmassa Kyllikinportin jatkeen pohjoispuolelle ulottuvassa laajuudessaan enintään 40 kuukautta alueen käyttöönottamista (kohta 5.3).

Toteutussopimusehdotus sisältää viivästyssakot edellä sanotun keskuksen kokonaistoteutusajan ja välitavoitteiden rikkomisesta (kohdat 5.1 ja 5.6). Toisaalta toteutussopimusehdotuksen mukaan yrityksellä on oikeus saada määrätyissä tapauksissa lisäaikaa keskuksen rakentamiseen (5.4. kohta) ja jopa keskeyttää väliaikaisesti tietyin erittäin painavin edellytyksin keskuksen rakennustyöt (5.5. kohta). Lisäksi toteutussopimusehdotuksessa on yritykselle annettu mahdollisuus aloittaa keskuksen infra- ja maanrakennustyöt ennen asemakaavamuutoksen voimaantuloa erikseen sovittavin edellytyksin (4.5.3. kohta).

Edellä mainitut ehdot ovat kolmen ehdokkaan kanssa käydyissä neuvotteluissa osoittautuneet välttämättömiksi keskuksen suuri koko, pitkä toteutusaika sekä näihin liittyvät suhdanne- ja markkinariskit huomioon ottaen.

Suuren keskuksen toteuttaminen Keski-Pasilan entiselle ratapiha-alueelle edellyttää nykyisen Länsi-Pasilan reunassa kulkevan Veturien liikenteen siirtämistä tilapäisesti Pasilankadulle sekä Pasilansillalla tilapäisjärjestelyjä keskuksen rakentamisen ja sillan korjauksen ja levittämisen aikana. Keskuksen rakentaminen ja siitä aiheutuvat tilapäisjärjestelyt pyritään kuitenkin toteuttamaan niin, että siitä aiheutuu juna-, raitiotie-, moottoriajoneuvo- ja kevyelle liikenteelle mahdollisimman vähän haittaa. Lisäksi Pasilan asema-alueen rakentaminen edellyttää poikkeusjärjestelyjä asemalla ja junaliikenteessä.

YIT Rakennus Oy on sitoutunut tarjouksessaan toteuttamaan keskuksen kaupungin ja valtion kanssa neuvoteltujen ekologisten kriteerien perusvaatimusten ja valitsemiensa lisävaatimusten mukaisesti.





Kaupungin, Senaatin ja Liikenneviraston toiminta ja valvonta (toteutussopimuksen luku 7)

Senaatti, kaupunki ja Liikennevirasto sitoutuvat aktiivisesti toimimaan ja myötävaikuttamaan siihen, että yritys voi toteuttaa keskuksen yksityiset ja julkiset osat toteutussopimuksen mukaisesti.

Senaatti, kaupunki ja Liikennevirasto suorittavat toteutussopimuksen mukaisesti niille kuuluvat velvoitteet, ellei velvoitteen sopimuksen mukainen toteuttaminen esty ylivoimaiseksi katsottavasta esteestä. Ylivoimaiseksi esteeksi katsotaan julkisesta hankinnasta, rakennusluvasta, kaavasta, ratasuunnitelmasta, kunnallisesta päätöksenteosta tehty valitus tai rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa (YSE 1998) tarkoitettu ylivoimainen este. Senaatin, kaupungin ja Liikenneviraston on jatkettava velvoitteen täyttämistä välittömästi esteen poistumisen jälkeen.

Siltä osin, kun tässä sopimuksessa edellytetään kaupungin, Senaatin, Liikenneviraston hyväksyvän jonkin yrityksen toteutussopimuksen tai sen liitteiden tai KVR-sopimuksen mukaisen suunnitelman, suunnittelijan tai toteutustoimenpiteen, tapahtuu se toteutussopimuksen mukaisesti ja hyväksyntää ei saa evätä ilman erityisen painavia perusteita. Kielteisen päätöksen tekijän on perusteltava päätöksensä.

Senaatti, kaupunki ja Liikennevirasto perustavat projektiryhmän, joka vastaa keskuksen yksityisten ja yrityksen vastuulla olevien julkisten osien suunnittelun ja toteuttamisen valvonnasta sekä yhteistyöstä yrityksen kanssa. Projektiryhmä koordinoi yhteistyötä, mukaan lukien lupamenettelyt ja muut toteutussopimuksen mukaiset menettelyt sekä myötävaikuttaa sopimuksen tavoitteen toteutumiseen. Projektiryhmä hyväksyy sopimusosapuolten laatimat keskuksen toteutussopimuksessa hyväksyttäväksi sovitut yksityisten ja julkisten osien suunnitelmat ja niiden muutokset ennen viranomaiskäsittelyä. Yritys nimeää hankejohtajan, joka on yrityksen ensisijainen yhteyshenkilö keskuksen yksityisten ja julkisten osien suunnittelun ja toteutuksen aikana.

Lisäksi Senaatti, kaupunki ja Liikennevirasto perustavat yrityksen kanssa keskuksen yksityisten ja julkisten osien toteuttamista varten johtoryhmän ja muut tarvittavat yhteistyöryhmät erikseen sovittavalla tavalla.

Kaupunki valvoo sekä keskuksen yksityisten että julkisten osien toteutusta.

Liikennevirasto valvoo keskuksen toteuttamista radanpidon, matkustaja-, liikenne- tai rataturvallisuuden kannalta sekä niiden Pasilan asema-



alueen joukkoliikennettä palvelevien osien osalta, joiden kustannuksiin Liikennevirasto osallistuu.

Edellä mainittu yhteistyö ja valvonta eivät kuitenkaan vähennä yrityksen toteutussopimuksen mukaista vastuuta. Valvonnan yhteydessä suoritetuista havainnoista, joiden osalta yrityksen edellytetään ryhtyvän toimenpiteisiin, tulee kuitenkin huomauttaa yritykselle ilman aiheetonta viivytystä.

#### Liikenneviraston ja yrityksen toiminta rautatiealueella ja sen läheisyydessä (luku 7.2)

Toteutussopimuksen luvussa 7,2 on sanottu Liikenneviraston ja yrityksen toiminnasta rautatiealueella ja sen läheisyydessä sekä niihin liittyvien suunnitelmien hyväksymisestä ja valvonnasta. Liikennevirasto on luetellut, mitkä keskuksen yksityisten ja julkisten osien suunnitelmat ovat sellaisia, että ne on hyväksyttävä Liikennevirastolla.

Lukua 7.2 täydentää Liikenneviraston laatima liite 6, Liikennöidyn rautatiealueen vaikutus Keski-Pasilan Keskuksen toteutukseen. Liikennevirasto on antanut yksityiskohtaisia ohjeita ja asettanut vaatimuksia toteutukseen liittyen. Liitteessä 6 on lueteltu Pasilan aseman raidekohtaisesti sallitut ratatyövaraukset ja jännitekatkot, joiden aikana junat eivät liikennöi kyseisillä raiteilla. Liikennevirasto on sitoutunut kyseisten työskentelyaikojen antamiseen yritykselle. Liitteessä 6 on annettu lähtötietoina myös raidekohtaiset junanopeudet aseman kohdalla sekä esitetty Liikenneviraston perimät sanktiot junaliikenteen työnaikaisista häiriöistä ja muista rataturvallisuuden määräysten rikkomisesta. Liikennevirasto vastaa toteutussopimuksessa luetelluista sekä liitteen 6 lähtötiedoista.

#### Liikenneviraston toteuttamat rakenteet ja rautatiejärjestelmän osat (sopimuksen kohta 7.2.9)

Jotta yritys voi aloittaa ja ottaa käyttöön vastuullaan olevien keskuksen yksityisten ja julkisten osien toteuttamisen sopimuksen mukaisessa aikataulussa, Liikennevirasto on sitoutunut suunnittelemaan ja toteuttamaan seuraavat rakenteet yrityksen toteutussopimuksen esittämän aikataulun mukaisesti:

- Liikennevirasto suunnittelee ja toteuttaa kustannuksellaan toteutussopimuksen liitteen 9 yleissuunnitelman mukaiseen aineistoon perustuvan lisäraiteen ja vastaa sen rakentamisesta johtuvista muutoksista Pasilan asema-alueella,



- Liikennevirasto vastaa raiteiden r461 ja r462 välille tehtävästä vaihteistomuutoksesta, joka mahdollistaa toteutussopimuksessa esitetyt ratatyövaraukset ja jännitekatkot. Vaihteistomuutoksen kustannukset sisältyvät Pasilan aseman joukkoliikennettä palvelevien osien kustannuksiin ja ne jaetaan 1/3 osuuksin Liikenneviraston, kaupungin ja Kiinteistö Oy Pasilan aseman kesken.
- Liikennevirasto vastaa sähköradan jännitteenkatkaisu järjestelmän suunnittelusta ja toteutuksesta. Järjestelmän toteutuskustannukset sisältyvät Pasilan aseman joukkoliikennettä palvelevien osien kustannuksiin ja ne jaetaan 1/3 osuuksin Liikenneviraston, kaupungin ja Kiinteistö Oy Pasilan aseman kesken.

Toteutussopimuksen mukaisesti Liikennevirasto, kaupunki ja yritys yhteen sovittavat suunnittelunsa, suunnitelmansa, työvaiheistuksensa, toteutuksensa sekä työnaikaiset järjestelynsä.

YIT Rakennus Oy:n esittämän aikataulun mukaisesti lisäraiteen perustustyöt ja Pasilan aseman muutokset tulee aloittaa vuonna 2014.

#### Kaupungin investointikustannukset

Toteutussopimuksessa on listattu kaupungin suunnittelu- ja toteutusvastuut keskuksen alueella ja keskuksen alueeseen tai ajoyhteyksiin välittömästi liittyvillä Keski-Pasilan alueilla.

Kaupungille toteutussopimuksen mukaisesti aiheutuvat investointikustannukset muodostuvat kaupungin omista infra-rakennustöistä, Liikennevirastolle korvattavista Pasilan aseman kustannuksista ja YIT Rakennus Oy:lle korvattavista osista, joita ovat Keskuksen julkiset osat, pilaantuneen maan kunnostus ja osuus Pasilan aseman joukkoliikennettä palvelevien osien kustannuksista. Toteutussopimukseen on kirjattu ainoastaan yritykselle ja Liikennevirastolle korvattavat kustannukset tai kustannusarviot.

Kaupungin tiedossa olevien ja toteutussopimuksen mukaisten investointikustannusten kustannusarvio vuosina 2014-2021 on noin 131 miljoonaa euroa (alv 0 %), joihin kaupungin tulisi varautua talousarviossaan. Edellä mainittuihin kustannuksiin sisältyy YIT Rakennus Oy:lle toteutussopimuksen mukaisesti korvattava osuus, noin 58 miljoonaa euroa (alv 0 %) ja Liikennevirastolle korvattava osuus, noin 0,7 miljoonaa euroa (alv 0 %). Kustannuksista osa, etenkin kaupungin omien infra-töiden ja Pasilan aseman kustannusten osalta, perustuu vasta alustavien suunnitelmien mukaisiin kustannusarvioihin. Kaikille kaupungin



vastuulla oleville investoinneille ei ole vielä tiedossa kustannusarviota ja lisäksi esitettyyn kustannusarvioon ei sisälly uusien kunnallistekniikan johtoverkoston ja raitioliikenteen rakentamisen kustannuksia.

Edellä mainittujen kustannusten syntyminen saa alkusysäyksen keskuksen rakentamisen alkamisesta, mutta merkittävä osa niistä palvelee kuitenkin laajemmin koko Keski-Pasilan tulevaa noin 560 000 k-m<sup>2</sup> asunto- ja toimitila-alueen toteutumista ja Helsinginniemen niin julkista kuin ajoneuvoliikennettä tulevaisuudessa Tällaisia osia ovat metroasema, uusi Veturitie, Pasilansillat joukkoliikenneterminaaleineen, Pasilan-  
katu ja Teollisuuskatu sekä Pasilan aseman joukkoliikennettä palvelevien osien toimintakyvyn parantaminen.

#### Kaupungin toiminta ja valvonta (sopimuksen luku 7.3)

Kaupunki tekee keskuksen yksityisiin osiin ja yrityksen vastuulla oleviin julkisiin osiin liittyvät päätökset yleistä päätöksentekomenettelyä ja voimassa olevia johtosääntöjä noudattaen.

Kaupunki pyrkii saamaan mahdollisimman nopeasti voimaan toteutussopimuksen mukaisen keskuksen yksityisten julkisten osien toteuttamisen mahdollistavan asemakaavan yhteistyössä yrityksen kanssa. Tavoitteena on, että tarvittava asemakaava tulee voimaan kesäkuussa 2015.

Kaupungilla on velvollisuus toimia aktiivisesti ja myötävaikuttaa siihen, että Tornialue ja Ratapihakorttelit asemakaavoitetaan siten, että yritys voi vastata Keskuksen yksityisten ja vastuullaan olevien julkisten osien toteutuksesta tämän toteutussopimuksen mukaan.

#### Kaupungin omat työt keskuksen alueella ja sen ympäristössä (sopimuksen kohta 7.3.2)

Kaupunki sitoutuu suunnittelemaan ja toteuttamaan omana työnään tekemänsä keskuksen rajautuvat kadut, sillat ja muut kunnallistekniikan osat sekä myöhemmin metroaseman toteutussopimuksessa esitettyjen suunnitelmien mukaan ja siten, että ne täyttävät toteutussopimuksen liitteen 5 (TLA 6) tekniset vaatimukset..

Toteutussopimuksen mukaisten kaupungin omien infra-rakennustöiden kokonaiskustannusarvio on vuosina 2014–2021 noin 72 miljoonaa euroa (alv 0 %), josta kauppakeskuksen avautumisen edellyttämien vuosina 2014–2019 tehtävien töiden kustannusarvio on noin 59 miljoonaa euroa (alv 0 %). Kustannusarvioon ei sisälly kunnallistekniikan johto-



verkostojen ja raitioliikenteen rakentamisen kustannuksia. Kustannuksiin ei sisälly muita kuin toteutussopimuksen mukaisesti toteuttavia infra-töitä. Kaupungin käsiteltävänä olevassa talousarvioesityksessä Keski-Pasilan investointiohjelmaan sisältyy vuosina 2014–2023 myös muita katuja ja siltoja.

Kaupunki vastaa omien töidensä tekemisestä toteutussopimuksen mukaisessa aikataulussa, ellei sopimuksessa mainitusta ylivoimaisesta esteestä muuta johdu. Mikäli kaupungin aikatauluun tulee muutoksia, on yrityksellä oikeus saada lisäaikaa keskuksen toteutukseen. Kaupunki ei ole velvollinen korvaamaan kaupungin viivästyksestä yritykselle aiheutuvia välittömiä eikä välillisiä vahinkoja. Kaupungin tulee kuitenkin välittömästi havaittuaan aikatauluun poikkeavasti vaikuttavan seikan ilmoittaa siitä yritykselle ja yritys ja kaupunki pyrkivät yhteistyössä minimoimaan aikatauluviivästyksen vaikutukset.

Kaupunki vastaa että seuraavat työt on aloitettu ennen keskuksen rakentamisen alkamista ja saatu valmiiksi seuraavasti:

:

- metron työtunneli: arvioitu aloitus 2014 ja valmistuminen viimeistään 6/2015
- Veturitien eteläisten osien rakentaminen: arvioitu aloitus viimeistään 6/2015 ja ajoneuvoliikenteen siirron tavoiteaikataulu 6/2018, ellei kiertoliittymän ja keskuksen rakentamisesta muuta johdu. Kiertoliittymän rakentamisen arvioitu aloitus on 2/2018 ja tällöin ajoneuvoliikenteen siirto kiertoliittymään 9/2019
- Pasilankadun leventäminen: siten kuin se keskuksen rakentamisen aloittamisen kannalta on välttämätöntä, arvioitu aloitus 2014 ja valmistuminen viimeistään 6/2015
- Raitiolinja 7:n kiskojen siirto: valmistuminen viimeistään 8/2015
- Olemassa olevien toimivien kunnallistekniikan verkostojen siirrot: arvioitu aloitus 2014 ja valmistuminen sopimuksen kohdan 7.3.2.5 mukaan sekä keskuksen rakentamisen edellyttämien töiden osalta 6/2015.

Kaupunki sitoutuu toteuttamaan omina infra-rakennustöinä Keski-Pasilaan keskukselle välttämättömien ajoyhteyksien edellyttämiä katuja, kunnallistekniikan verkostoja ja Pasilan silta-alueelle joukkoliikenneterminaalin.

Toteutussopimuksessa on sovittu keskukselle välttämättömien katujen, siltojen ja kunnallistekniikan toteutusaikataulusta. Keskuksen kauppakeskusosalle välttämättömät ajoyhteydet ja kunnallistekniikan järjestelmät toteutetaan vuosina 2014–2019 ja eräät muut osat, kuten Pasi-



lan sillan joukkoliikenneterminaali, koko Keskuksen valmistumisen mukaisessa aikataulussa.

Kaupungin omana työnä toteuttamat keskuksen kauppakeskusosalle välttämättömät kunnallistekniikan verkostot ovat valmiina siten, että keskus voidaan kytkeä niihin seuraavien aikojen kuluessa keskuksen toteuttamisen mahdollistavan asemakaavan lainvoimaisuudesta:

- saniteetti- ja hulevesiviemäri 30 kuukautta
- vesijohto: 30 kuukautta
- kaukolämpö: 30 kuukautta
- kaukokylmä: 39 kuukautta

Mikäli edellä mainitut keskukselle välttämättömät kunnallistekniikan verkostot eivät ole valmiita edellä mainitun aikataulun mukaisesti ja keskus edellä mainittua kunnallistekniikkaa tuolla hetkellä tarvitsee, kaupunki sitoutuu myös tapauksessa, jossa on kyse sopimuksen mukaisesta ylivoimaisesta esteestä, järjestämään kustannuksellaan keskukselle väliaikaiset kunnallistekniikan verkostojen liittymät edellyttäen ettei ylivoimainen este estä myös tätä väliaikaisen toteuttamista.

Toteutussopimuksen mukaisesti seuraavien kaupungin omana työnä toteuttamien keskukselle välttämättömien ajoyhteyksien on oltava valmiit keskuksen kauppakeskusosan avautuessa 50 kuukauden kuluttua Keskuksen asemakaavan lainvoimaisuudesta (arvio 8/2019)

- Tornikuja
- Veturitie keskuksen läheisyydessä
- Teollisuuskatu

Lisäksi Pasilankadun keskuksen alueella on oltava valmis 72 kuukauden kuluttua asemakaavan lainvoimaisuudesta.

Mikäli keskuksen kauppakeskusosan avautuessa edellä mainitut keskukselle välttämättömät ajoyhteydet eivät ole valmiit ja keskus edellä mainittuja ajoyhteyksiä tuolla hetkellä tarvitsee, kaupunki sitoutuu myös tapauksessa, jossa on kyse ylivoimaisesta esteestä, järjestämään kustannuksellaan keskuksen tarvitsemat riittävät väliaikaiset ajoyhteydet edellyttäen, ettei ylivoimainen este estä myös tätä väliaikaisten toteuttamista.

Lisäksi kaupunki sitoutuu saattamaan vastuullaan olevien raitiotielinja 7:n ja 9:n järjestelyt Pasilankadulla ja Pasilansilloilla sekä joukkoliikenneterminaalin valmiiksi koko keskuksen valmistumiseen mennessä 12 vuoden kuluttua em. asemakaavan voimaantulosta.



Toteutussopimuksen luvun 7.3.2 alakohdissa on kuvattu seuraavat kaupungin suunnittelu- ja toteutusvastuulla olevat osat ja niiden toteutusaikataulu. Suunnitelmat ja toteutusaikataulu ja muut velvoitteet on esitetty tarkemmin toteutussopimuksen liitteen 1 osissa ja muissa luvussa 7.3.2 luetelluissa liitteissä:

- liikennesuunnitelmat ja liikenteen ohjaussuunnitelmat, myös yrityksen KVR-sopimuksen mukaisten julkisten osien ja Pasilan asema-aukion osalta (kohta 7.3.2.2)
- alueellinen pohja- ja orsiveden hallintajärjestelmä (kohta 7.3.2.3)
- raitiotie 7 ja 9 edellyttämä suunnittelu ja toteutus sekä kaupungin (HKL) että yrityksen vastuut (kohta 7.3.2.4)
- alueellinen kunnallistekniikka ja sen liittymät, koskien myös käytöstä poistettujen linjojen purkua (kohta 7.3.2.5)
- Veturitie pois lukien keskuksen alue (kohta 7.3.2.6, mutta kuvattu varsinaisesti kohdassa 4.3.6)
- Teollisuuskatu (kohta 7.3.2.6)
- Tornikuja (kohta 7.3.2.7)
- Pasilan uusi silta, Pasilan vanhan sillan perusparannus, sillan leventäminen sekä joukkoliikenneterminaali (kohta 7.3.2.8)
- Maistraatinportin jatke (kohta 7.3.2.9, mutta kuvattu varsinaisesti kohdassa 4.2.13)
- Pasilankatu (kohta 7.3.2.10)

Luvussa 7.3.2 on kuvattu myös kaupungin käyttö-, ylläpito- ja peruskorjausvastuista katujen, siltojen ja kunnallistekniikan verkostojen osalta.

Keskustakorttelin ostaminen sekä Tornialueen ja Pasilansilta-alueen pysyvien käyttö- ja hallintaoikeuksien ostaminen (sopimuksen luku 8)

Toteutussopimuksen mukaisen keskuksen toteuttamiseksi yrityksellä on oikeus ja velvollisuus ostaa kaupungilta ja valtiolta (hankintayksiköltä) keskuksen toteuttamiseen kaavoitettava Keskustakortteli sekä Tornialueelta ja Pasilansilta-alueelta keskuksen toteuttamiseen tarvittavat pysyvät käyttö- ja hallintaoikeudet (jäljempänä Kiinteistökauppa) kahdentoista kuukauden kuluessa keskuksen toteuttamisen mahdollistavan asemakaavan lainvoimaiseksi tulosta (kohta 8.1).

Edellä kuvatun Kiinteistökaupan varmistamiseksi tämän toteutussopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä hankintayksikön ja yrityksen välillä allekirjoitetaan em. korttelia sekä Tornialueen ja Pasilansilta-alueen pysyviä käyttö- ja hallintaoikeuksia koskeva kiinteistökaupan esisopimus, joka sisältää kaksi etumaksua.



---

Esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä yritys maksaa etumaksuna hankintayksikölle Kiinteistökaupan tekemisen vakuudeksi viisi prosenttia Yrityksen tarjouksen perusteella lasketusta Keskustakorttelin sekä Tornialueen ja Pasilansilta-alueen pysyvien käyttö- ja hallintaoikeuksien kokonaiskauppahinnasta.

Lisäksi yritys maksaa toisena etumaksuna hankintayksikölle Kiinteistökaupan tekemisen vakuudeksi viisi prosenttia yrityksen tarjouksen perusteella lasketusta Keskustakorttelin sekä Tornialueen ja Pasilan silta-alueen pysyvien käyttö- ja hallintaoikeuksien kokonaiskauppahinnasta 30 päivän kuluessa keskuksen toteuttamisen mahdollistavan asema-kaavan voimaantulosta.





## Kauppahinta

Edellä on jo esitetty, että kaupunginvaltuusto vahvisti 31.1.2011 Keski-Pasilan keskuksen kilpailua varten tonttien ja pysyvien käyttöoikeuksien alimmat myyntihinnat, joita tarjouksessa kilpailijat voivat korottaa.

Kaupunginvaltuuston esityksen liitteenä 1 olevan YIT Rakennus Oy:n tarjouksen ja toteutussopimuksen suunnitelmanratkaisun mukaan Keskustakorttelin sekä sen toteuttamiseen tarvittavien Tornialueen ja Pasilansilta-alueen pysyvien käyttö- ja hallintaoikeuksien yhteenlaskettu kokonaiskauppahinta on 125 184 463,00 euroa. Yrityksen tarjous on noin 50 miljoonaa korkeampi kuin kaupunginvaltuuston ja Senaatti-kiinteistöjen ennen kilpailun käynnistymistä hyväksymien tilalajikohtaisten vähimmäishintojen mukainen kokonaiskauppahinta.

Keski-Pasilan Keskustakorttelin suunnitteluun ja toteutukseen liittyvässä yhteistyösopimuksessa Senaatti-kiinteistöjen, Helsingin kaupungin ja Liikenneviraston välillä on sovittu, että kaupungin osuus keskustakorttelin rakennusoikeuden myyntihinnasta on 1/3 ja Senaatti-kiinteistöjen osuus 2/3.

Kokonaiskauppahinnasta kaupungin osuus on siis 41 728 154,33 euroa.

Koska Keskuksen toteutuksen aloittaminen edellyttää kaupungilta etupainotteisesti mittavia investointeja Keski-Pasilan katuihin ja siltoihin sekä Pasilan metrovaraukseen, on sovittu, että edellä kuvatut 10 % rakennusoikeuden hinnasta maksetaan kaupungille ja Senaatti-kiinteistöt alkaa saada osuuttaan kauppahinnasta vasta myöhemmistä maksueristä.

Hankekuvauksen mukaan Pasilan asema-alueelle tulevasta lisärakennusoikeudesta ei peritä kauppahintaa Senaatti kiinteistöjen Pasilan aseman osakkeiden myyntihinnan ja Pasilan aseman uudistamisesta yritykselle aiheutuvien kustannusten takia.

Kokonaiskauppahinta jakautuu tilalajeittain seuraavasti:

Tilalaji	k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup>
Liiketilat	72 792,23	600 + Tarjouksessa ilmoitettu lisähinta



---

Toimisto ja muut tilat	20 928,71	500 + Tarjouksessa ilmoitettu lisähinta
Hotellitilat	18 163,86	500 + Tarjouksessa ilmoitettu lisähinta
Asunnot	27 808,26	800 + Tarjouksessa ilmoitettu lisähinta
Yhteensä	139 693,06	

Kauppagalleriat ja muut pääkäyttötarkoituksen mukaiset yhdyskäytävät sisältyvät edellä mainittuihin kerrosaloihin.

Edellä mainittuihin kerrosaloihin ei sisälly:

Maanalaisia pysäköinti- ja huoltotiloja, metron tiloja eikä vähäistä suu-rempiä välipohjan aukkoja.

Edellä mainitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

- a) Toteutussopimuksen liitteen 1 A 9 mukaiset Yjk-alueet
- b) Kaikilla tasoilla:
  - kiinteistöhuollon tiloja
  - metron tiloja
  - teknisiä tiloja
  - asumista palvelevia varastotiloja
  - hissikuiluja
  - pyöräpysäköinnille tarvittavia tiloja
- c) Veturitien tasolla:
  - jätehuollon tiloja, lastaustiloja ja muita vastaavia huoltotiloja
- d) Viereisen katutason alapuolelle
  - pysäköintitiloja

Edellä sanottu kokonaiskauppahinta tulee vielä tarkentumaan ja mää-  
räytyy myyntiajankohtana edellä mainitun tarjouksen ja suunnitelman  
perusteella laadittujen hankintayksikön hyväksymien rakennuslupa- ja  
toteutussuunnitelmien mukaan edellä mainittuja tilalajikohtaisia yksik-  
köhintoja (€/k-m<sup>2</sup>) käyttäen ja siten, että kauppahintaa korotetaan kah-  
della ja puolella prosentilla vuosittain Keskustakorttelin suunnittelu- ja



toteutuskilpailun tarjouksen viimeisen jättämispäivän ja kaupantekopäivän väliseltä ajalta.

## Kauppahinnan maksaminen

Yritys suorittaa em. kokonaiskauppahinnan seuraavasti:

- 1) Yritys suorittaa edellä (8.1. kohdassa) sanotun 5 %:n etumaksun Kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä.
- 2) Yritys suorittaa edellä (8.1 kohdassa) sanotun toisen 5 %:n etumaksun 30. päivänä asemakaavan lainvoimaiseksi tulon jälkeen.
- 3) Yritys suorittaa 31,5 miljoonaa euroa (toteutussopimuksen 4.2.10 kohdassa sanotun Tornialueen velvoiteautopaikkojen hinta 45 000 € \* 700 autopaikkaa, yhteensä 31,5 miljoonaa euroa, alv 0 %) sitä mukaan kun sopimuksen 4.2.10. kohdan Tornialueen tonttien luovutuksensaajat suorittavat maksuja Tornialueen velvoiteautopaikoista. Kunkin hankintayksikölle maksettavan suorituksen tulee olla samansuuruinen kuin Tornialueen tonttien luovutuksensaajien suorittama maksu. Yrityksen tulee maksaa suoritus 14 päivän kuluessa kustakin velvoiteautopaikan kaupantekotilaisuudesta. Mikäli kuitenkin 120 kuukauden kuluessa Kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisesta edellä 4.2.10. kohdassa sanotut tontinostajat eivät ole maksaneet yhteensä 31,5 miljoonan euron suorituksia, katsotaan ilman eri toimia tästä vielä maksamaton osuus edellä sanotusta maksamattomasta kauppahinnasta maksetuksi ja tätä vastaava osuus velvoiteautopaikoista siirtyy ilman eri toimia hankintayksikön määräysvaltaan ja edelleen myytäviksi.
- 4) Yritys suorittaa loppuosan kokonaiskauppahinnasta (kokonaiskauppahinta vähennettynä edellä 1, 2 ja 3 kohta) seuraavasti:
  - a) 10 prosenttia, kun edellä (8.1. kohdan) Kiinteistökaupan kauppakirja allekirjoitetaan,
  - b) 10 prosenttia 24 kuukauden kuluessa (edellä 8.1. kohdan) Kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisesta,
  - c) 30 prosenttia 36 kuukauden kuluessa (edellä 8.1. kohdan) Kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisesta,
  - d) 50 prosenttia 48 kuukauden kuluessa (edellä 8.1. kohdan) Kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisesta.



Lisäksi edellä 1–4 kohdassa mainittuja kokonaiskauppahintojen maksamattomia osia korotetaan kahdella ja puolella prosentilla vuosittain Kiinteistökauppakirjan allekirjoittamisen ja em. kunkin maksupäivän väliseltä ajalta.

Edellä sanottu Keskustakorttelin ja pysyvien käyttö- ja hallintaoikeuksien Kiinteistökauppa toteutetaan siten, että kaupunki ja Senaatti myyvät samanaikaisesti tehtävillä erillisillä kauppakirjoilla niiden omistuksessa olevat määräalat tämän sopimuksen mukaisen Keskustakorttelin muodostamiseen sekä myyvät samanaikaisesti erillisillä kauppakirjoilla Tornialueelle ja Pasilansilta-alueelle kohdistuvat pysyvät käyttö- ja hallintaoikeudet.

Kaupungin ja Senaatin kiinteistöomaisuus Keski-Pasilassa ilmenee toteutus sopimuksen liitteestä 4.

Määräalojen ja pysyvien käyttö- ja hallintaoikeuksien omistus- ja hallintaoikeus siirtyy yritykselle kaupantekotilaisuudessa.

Kaupunki hakee ennen edellä mainittua Kiinteistökauppaa omistamaansa tilaan nro 91-432-1-26, josta osa tulee kuulumaan myytävään Keskustakortteliin, hankintayksikön lukuun kokonaiskauppahintaa vastaavan määrän kiinnitettyjä panttivelkakirjoja kokonaiskauppahinnan maksamattoman osan vakuudeksi.

Yritys hakee välittömästi Kiinteistökaupan jälkeen lainhuudon Kiinteistökaupassa ostamilleen määräaloille ja Keskustakorttelille asemakaavan mukaisen tonttijaon ja lohkomisen. Kiinnitetyt panttivelkakirjat laajentuvat lohkomisen myötä kohdistumaan koko Keskustakortteliin ja siitä mahdollisesti edelleen lohkottaviin tontteihin. Kaupungilla on oikeus heti lohkomisen jälkeen vapauttaa kiinnitetyistä panttivelkakirjoista kantatila nro 91-432-1-26 siltä osin kun se ei koske po. Keskustakortteliin myytyä määräälaa.

Hankintayksikkö palauttaa edellä sanottuja panttivelkakirjoja Yritykselle siten, että niiden Hankintayksiköllä oleva pantattu määrä vastaa kulloinkin vielä maksamatonta kokonaiskauppahintaa. Palautus tapahtuu panttivelkakirjojen etusijojen huonommuusjärjestyksessä.

Mikäli Yritys lohkoo Keskustakorttelin useammaksi tontiksi, Hankintayksikkö ja Yritys ovat velvollisia yhdessä toimimaan niin, että Keskustakorttelista lohkotut erilliset tontit vapautuvat edellä mainituista kiinni-



tyksistä sitä mukaan kun kutakin tonttia koskeva kokonaiskauppahinnan osuus on tullut kokonaan suoritetuksi.

Mikäli edellä mainittua vakuusjärjestelyä ei ole mahdollista lainsäädännöllisistä tai kiinteistöteknisistä syistä toteuttaa ennen Kiinteistökauppaa, Yritys on velvollinen antamaan kaupantekohetkellä Hankintayksikön hyväksymän pankkitakauksen tai järjestämään vakuuden muulla yhteisesti sovittavalla tavalla koko maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi. Takaus tai muu vakuus on voimassa siihen saakka kunnes Yritys saa Keskustakorttelin ja sen mahdolliset tontit lohkottua ja luovutettua siitä tai niistä Hankintayksikölle maksamatonta kokonaiskauppahintaa vastaavan suuruiset ja parhaille etusijoille kiinnitetyt panttivelkakirjat maksamattoman kokonaiskauppahinnan suorittamisen vakuudeksi.

#### Kauppahintojen tarkistaminen (sopimuksen kohta 8.4)

Yrityksen tarjous perustuu siihen, että keskus voidaan toteuttaa likimäärin liitteenä 1 olevan suunnitelman ja sopimuksen 8.2. kohdassa eriteltyjen rakennusoikeuksien mukaisesti ja keskukselle saadaan voimaan sen toteuttamisen mahdollistava asemakaava ja rakennusluvat. Mikäli keskukselle ei kuitenkaan saada voimaan (8.2. kohdan) rakennusoikeuksia yrityksestä riippumattomista syistä, tarkistetaan Kiinteistökaupan kokonaiskauppahintaa muutosta vastaavasti tilalajeittain em. yksikkökerrosneliömetrihintoja käyttäen.

Hankintayksiköllä on oikeus tarkistaa edellä sanottua (8.2 kohdan) kokonaiskauppahintaa ylöspäin edellä mainittuja yksikköhintoja käyttäen, jos Kiinteistökaupan jälkeen yritys toteuttaa hankintayksikön hyväksymän suunnitelmamuutoksen ja sille myönnetyn poikkeamis- tai rakennusluvan perusteella enemmän ja/tai kalliimpia kerrosneliömetrejä kuin kauppahinnan määränneessä aikaisemmin hyväksytyssä suunnitelmassa on esitetty. Kokonaiskauppahintaa ei kuitenkaan tarkisteta Kiinteistökaupan jälkeen alaspäin.



## Keskuksen toteutuksen ja kaupungin oikeuksien turvaaminen

Toteutussopimusehdotukseen on otettu useita keskuksen toteutusta ja kaupungin oikeuksia turvaavia ehtoja edellä sanottujen kiinteistökauppaehtojen lisäksi:

a) Yritys on velvollinen hyväksyttämään keskuksen rakennuslupa- ja toteutussuunnitelmat ja suunnittelijat etukäteen (4.2.2, 4.2.5. ja 4.3.3, 4.3.4 kohdat).

b) Yritys vastaa siitä, että kaupunki saa tämän sopimuksen julkisia osia koskevien ehtojen ja niitä koskevan KVR-sopimuksen noudattamisen ja toteuttamisen vakuudeksi kaupungin hyväksymän vakuuden, joka vastaa 10 prosenttia yrityksen kunkin urakkakohteen ilmoitetusta hinnasta ennen kunkin urakkakohteen töiden aloitusta (kohta 6.2).

Yritys sitoutuu pitämään voimassa vakuuden kunnes kukin urakkakohte todetaan yhteisellä katselmuksella YSE 1998 71.4 §:n tarkoittamalla tavalla valmiiksi.

c) Yritys vastaa siitä, että hankintayksikölle luovutetaan tässä sopimuksessa tarkoitettuja yksityisiä osia koskevien yrityksen sopimuksen mukaisten velvollisuuksien noudattamisen ja toteuttamisen vakuudeksi kolmen miljoonan euron suuruinen hankintayksikön hyväksymä vakuus Kiinteistökaupan kaupantekotilaisuudessa. Yritys vastaa siitä, että vakuus on voimassa kunnes tämän sopimuksen mukaisen keskuksen yksityiset osat todetaan sopijapuolten yhteisellä katselmuksella YSE 1998 71.4 §:n tarkoittamalla tavalla valmiiksi (kohta 6.2).

d) Toteutussopimukseen ja sen perusteella tehtäviin urakkasopimuksiin sisällytetään viivästyssakot keskuksen yksityisten ja julkisten osien toteuttamisen myöhästymisen varalle (5. luku).

e) Toteutussopimukseen sisällytetään vakuutus-, irtisanomis- ja sopimussakkoehdot (6.3, 12. ja 13. kohta).