

Luonnos 4.4.2023

KESKI-PASILAN LÄNSITORNIALUEEN TOTEUTUSSOPIMUS

Sisällys

KESKI-PASILAN LÄNSITORNIALUEEN TOTEUTUSSOPIMUS.....	5
1 SOPIJAPUOLET	5
2 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS	6
3 KÄYTETTÄVÄT KÄSITTEET.....	7
4 SOPIMUSALUEEN SUUNNITTELU JA TOTEUTTAMINEN	8
4.1 Päävelvoitteet	8
4.2 Yrityksen Suunnitteluratkaisu asemakaavaluonnoksen pohjaksi	10
5 SOPIMUSALUEEN LUOVUTTAMINEN JA TOTEUTUSAIKATAULU	10
5.1 Sopimusalueen luovuttaminen	10
5.2 Kauppahinta	11
5.2.1 Alustava Kauppahinta, Vähimmäiskauppahinta ja indeksitarkistukset.....	11
5.2.2 Kauppahinnan tarkistaminen kiinteistökauppaa tehtäessä.....	12
5.2.3 Lisäkauppahinta.....	12
5.2.4 Tilat, joista ei makseta kauppahintaa.....	12
5.3 Esisopimus ja kiinteistökauppojen aikataulu.....	13
5.4 Kauppahinnan maksaminen.....	13
5.5 Sopimusalueen toteutusaikataulu	14
5.5.1 Toteutusaikataulu	14
5.5.2 Toteutusajan viivästymistä koskevat viivästyssakot	14
5.6 Välitavoitteet.....	14
5.6.1 Sopimusalueen toteutuksen välitavoitteet.....	14
5.6.2 Välitavoitteita koskevat viivästyssakot.....	15
5.7 Poikkeaminen aikataulusta	15
5.8 Rakennustöiden aloituksen siirtäminen ja rakennustöiden keskeyttäminen.....	16
5.9 Kiinteistönomistajien oikeus merkittävän haitan ja vahingon poistamiseen.....	16
6 OPTIOALUE JA OPTIOALUETTA KOSKEVAT EHDOT	16
6.1 Neuvotteluprosessi ja aikataulu	17
6.2 Sopimusalueen ja Optioalueen yhteiset rakenteet	18
6.2.1 Yhteiset rakenteet	18

6.2.2	Yhteisistä rakenteista aiheutuvien kustannusten jakaminen	18
6.2.3	Optioaluetta koskevan kaupan toteuttaminen	19
6.2.4	Kustannusvastuut, mikäli Optioaluetta koskevaa kauppaa ei toteuteta	19
7	YRITYKSEN RAHOITUS-, MAKSU- JA VASTUUVELVOITTEET	21
7.1	Sopimusalueen rakentamisen rahoitus	21
7.2	Toteuttamisvelvollisuuteen liittyvä vakuus	21
7.3	Kansainväliset pakotteet	22
7.4	Vakuutukset	22
8	SOPIMUSALUEEN TOTEUTUSVELVOITTEET	22
8.1	Annetut Tiedot	22
8.2	Suunnittelu	23
8.2.1	Suunnittelua ja toteutusta koskevat vaatimukset ja periaatteet	23
8.2.2	Vaatimukset ja laatutaso	24
	Sopimusalueen on täytettävä seuraavat vaatimukset:	24
8.2.3	Muut vaatimukset	26
8.2.4	Opasteet ja mediapinnat	26
8.3	Tontin lisävelvoitteet	27
8.3.1	Ostovelvoiteautopaikkojen lunastaminen Tripla-keskuksesta	27
8.3.2	Jätteen putkikeräysjärjestelmään liittyminen	27
8.3.3	Yleiset ulkotilat, YJK-alueet ja niiden aukioloaika	27
8.3.4	Ajoyhteydet Sopimusalueelle ja Optioalueelle	28
8.3.5	Siltakannen levitykset Pasilansillan eteläpuolella ja kansien rakentaminen Pasilan Tornikujan sekä Triplan lastauspihan ja ajorampin päälle	28
8.3.6	Sopimusalueen ja Triplan välinen kulkuyhteys	29
8.4	Työnaikaiset liikennejärjestelyt ja työmaaliikenne	29
8.5	Työnaikaisten liikennejärjestelyiden viivästyssakot	31
8.6	Yrityksen toiminta ja valvonta Sopimusalueen toteutuksen aikana	32
8.6.1	Projektiorganisaatio, valvonta ja laatu	32
8.6.2	Yrityksen suunnittelijat ja tarkastajat	33
8.6.3	Sopimusaluetta koskevat suunnitelmat ja niiden hyväksyttäminen	33
8.6.4	Yleiset työmaavelvoitteet	34

8.6.5	Rakennuslupien ja muiden lupien hakeminen.....	35
8.6.6	Työmaan tukialueet muualla kuin Sopimusalueella.....	35
8.6.7	Ennakkokatselmukset, työnaikaiset mittaukset sekä jälkiseuranta	35
8.6.8	Maaperän pilaantuneisuus.....	36
8.6.9	Pohja-, orsi- ja hulevedet	37
8.6.10	Maanrakennus- ja louhintatyöt.....	37
8.6.11	Sopimusalueen ennallistaminen, maaperän rakennusjätteet ja purettavat rakenteet	37
8.6.12	Perustukset, patoseinät ja alapohjarakenteet.....	38
8.6.13	Yrityksen kustannusvastuu, mikäli Sopimusalueen ratkaisu aiheuttaa oleellisia muutoksia Kaupungin omistamiin rakenteisiin	38
9	KIINTEISTÖNOMISTAJIEN VALVONTA JA PROJEKTIRYHMÄTYÖSKENTELEY.....	39
10	KAUPUNGIN TYÖT SOPIMUSALUEEN LÄHEISYYDESSÄ.....	39
11	HALLINNON PERIAATTEET JA YHTEISJÄRJESTELYT.....	39
12	VIESTINTÄ.....	40
13	MUUT SOPIMUKSET	40
14	SOPIMUKSEN VOIMAANTULO, VOIMASSAOLO JA PÄÄTTYMINEN	41
14.1	Sopimuksen allekirjoittaminen ja voimaantulo.....	41
14.2	Sopimuksen voimassaolo.....	41
14.3	Sopimuksen ennaikainen päättäminen	41
14.3.1	Sopimuksen irtisanominen asemakaavaprosessin perusteella.....	41
14.3.2	Sopimuksen irtisanominen ennen kiinteistökauppaa.....	42
15	SOPIMUSSAKKO.....	44
16	SOPIMUKSEN JA SEN OIKEUKSIEN JA VELVOITTEIDEN SIIRTÄMINEN.....	44
17	ASIAKIRJOJEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS	44
18	ILMOITUKSET.....	44
19	SOVELLETTAVA LAKI JA ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN.....	45
	LIITTEET	46

KESKI-PASILAN LÄNSITORNIALUEEN TOTEUTUSSOPIMUS

1 SOPIJAPUOLET

Suomen valtio, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt (jäljempänä ”**Senaatti**”)
Y-tunnus 1503388-4
PL 237
00531 Helsinki

Helsingin kaupunki (jäljempänä ”**Kaupunki**”)
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu
Y-tunnus 0201256-6
PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupunki tarkoittaa jatkossa Helsingin kaupungin kaikkia toimielimiä ja niiden alaista viranhaltijaorganisaatiota.

Skanska CDF Oy (jäljempänä ”**Skanska CDF**”)
Y-tunnus 1606436-7
Nauvontie 18, 00280 Helsinki

Skanska Talonrakennus Oy (jäljempänä ”**Skanska Talonrakennus**”)
Y-tunnus 1772433-9
Nauvontie 18, 00280 Helsinki

(Skanska CDF ja Skanska Talonrakennus jäljempänä yhdessä ”**Yritys**”)

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

Senaatista ja Kaupungista käytetään tässä Sopimuksessa yhteisesti nimitystä ”**Kiinteistönomistajat**”.

2 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Senaatti ja Kaupunki järjestivät yhdessä vuosina 2017–2018 Helsinki High Rise - Keski-Pasilan tornialueen kaksivaiheisen arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailun (**”Kilpailu”**), jonka kohteena oli Helsingin Pasilassa sijaitsevan ns. Pasilan tornialueen länsialue. Kilpailualue muodostui Suomen valtion omistamista, Senaatin hallinnoimista alueista sekä Kaupungin omistuksessa olevasta alueesta, sisältäen ns. optioalueen.

Edellä sanotusta ns. Pasilan tornialueen länsialueesta käytetään tässä Sopimuksessa käsitettä ”Länsitornialue” ja ”Länsialue”, tarkoittaen samaa aluetta. Tämän Sopimuksen kohteena olevasta tornialueen länsialueen aloitusalueesta käytetään käsitettä ”Sopimusalue”. Selvytyden vuoksi todetaan, että Optioalue (määritelty jäljempänä) sisältyy Länsitornialueeseen, mutta Optioalue ei sisälly Sopimusalueeseen.

Kilpailussa syyskuussa 2017 saatujen kilpailuehdotusten joukosta Kilpailun arviointiryhmä valitsi 2. vaiheeseen neljä parhaaksi katsottua ehdokasta. Käytyään neuvottelut 2. vaiheen ehdokkaiden kanssa Kiinteistönomistajat pyysivät ehdokkailta tarjoukset. Kiinteistönomistajat saivat Kilpailussa kaksi tarjousta, joista Yritys on antanut toisen tarjouksen. Kilpailun tuomaristo valitsi Kilpailun voittajaksi toisen tahon, jonka kanssa 8.2.2019 tehty toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus on kuitenkin päättynyt 22.6.2022. Kiinteistönomistajat ovat tämän jälkeen jatkaneet neuvotteluja Yrityksen kanssa Sopimusalueen toteutuksesta ja kiinteistökaupasta.

Sopijapuolet ovat neuvotelleet Helsinki High Rise -kilpailuohjelman ja Yrityksen päivittämän Sopimusalueen suunnitteluratkaisun pohjalta tämän Sopimuksen, joka vastaa olennaisilta osiltaan mahdollisimman hyvin Sopijapuolten Kilpailun aikana neuvottelemaa toteutusratkaisua, kuitenkin huomioiden Kilpailun käymisen ja tämän toteutussopimuksen allekirjoittamisen välillä kulunut aika ja Sopimusalueen ympäristössä ja toimintaympäristössä tapahtuneet muutokset.

Kaupunki on päättänyt Sopimuksen ja Sopimusalueelle kaavoitettavia tulevia tontteja koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen (**”Esisopimus”**) hyväksymisestä Helsingin kaupunginvaltuuston lainvoimaisella päätöksellä [pvm/§], Senaatin hallituksen päätös Sopimuksen ja Esisopimuksen hyväksymisestä on tehty [pvm]. Senaatin päätös kiinteistöluovutuksesta edellyttää vielä valtioneuvoston hyväksyntää. Kiinteistöluovutusta koskeva päätös on tarkoitus viedä hyväksyttäväksi valtioneuvostoon vuoden 2023 kuluessa.

Tällä Sopimuksella sovitaan ehdoista ja periaatteista, joita noudattaen Yritys vastaa Sopimusalueen kokonaisvastuullisesta kehittämisestä, suunnittelemisesta ja toteuttamisesta Sopimuksen mukaisesti ja muutoin rakentamisen edellytyksenä olevien viranomaislupien edellyttämällä tavalla. Samanaikaisesti Sopimuksen kanssa allekirjoitetaan Sopimusalueelle kaavoitettavia tulevia tontteja koskeva kiinteistökaupan Esisopimus. Sopimusalueen myynnin ja toteutuksen lisäksi Sopimuksessa sovitaan aikataulusta, jonka puitteissa Sopijapuolet neuvottelevat Länsitornialueen Optioalueen suunnittelusta, myynnistä ja toteuttamisesta.

Sopijapuolet sitoutuvat kukin osaltaan myötävaikuttamaan Sopimuksen toteuttamiseen ja toimimaan hyvässä yhteistyössä Sopimusalueen ja sen välittömässä läheisyydessä olevilla alueilla vireillä olevien hankkeiden ja Kaupungin yleisten alueiden hankkeiden kanssa. Kiinteistönomistajat pyrkivät yhteistyössä Yrityksen kanssa saamaan

mahdollisimman nopeasti voimaan asemakaavan, joka mahdollistaa Sopimuksen mukaisen, Sopimusaluetta koskevan Suunnitteluratkaisun toteuttamisen.

3 KÄYTETTÄVÄT KÄSITTEET

Sopimuksessa käytettävillä käsitteillä tarkoitetaan seuraavia:

Annetut Tiedot	Annetut tiedot määritelty kohdassa 8.1
Asemakaava	Suunnitteluratkaisun pohjalta Sopimusalueelle laadittava asemakaava ja asemakaavan muutos.
Allekirjoituspäivä	tarkoittaa tämän Sopimuksen allekirjoituspäivää.
Etelätorni	Optioalueelle tontille 4 rakennettava tornirakennus.
Toimistotorni	tontille 1 rakennettava tornirakennus, jonka pääkäyttötarkoitus on toimisto.
Asuntotorni	tontille 3 rakennettava tornirakennus, jonka pääkäyttötarkoitus on asuminen.
Kilpailu	Helsinki High Rise - Keski-Pasilan tornialueen kaksivaiheinen toteutus- ja arkkitehtuurikilpailu vuosina 2017–2018.
Länsitorni	Optioalueelle tontille 5 rakennettava tornirakennus.
Länsitornialue	määritelty liitteessä [1.2.1.]. Länsitornialue sisältää Sopimusalueen ja Optioalueen. Länsitornialueesta voidaan myös käyttää tässä Sopimuksessa nimitystä Länsialue.
Länsitornialueen Yhteisjärjestelysopimus	Länsitornialueen Yhteisjärjestelysopimuksella tarkoitetaan Yrityksen laatimaa Sopimusalueen ja Optioalueen välistä Yhteisjärjestelysopimusta.
Optioalue	Liitteessä [1.2.1.] määritelty optioalue, jonka toteutusta ja kiinteistökauppaa koskeva neuvottelumenettely määritelty Sopimuksen kohdassa 6.
Pasilansilta	Pasilansillan sijainti on määritelty liitteessä 1.2.1 ja rakenteet liitteessä 5
Pasilan Tornikuja	Pasilan Tornikujan sijainti on määritelty liitteessä 1.2.1 ja rakenteet liitteessä 5.
Sopimus	tämä Sopimus kaikkine sen liitteineen.
Sopimusalue	<u>liitteestä [1.2.1]</u> ilmenevä, Sopimuksen kohteena oleva alueet.
Suunnitteluratkaisu	kohdassa 4.1 mainittu ja <u>liitteestä [1.1]</u> ilmenevä, Yrityksen laatimaa Sopimusalueen toteuttamista koskeva suunnitteluratkaisu.

Tornialueen Yhteisjärjestelysopimus

	Tornialueen Yhteisjärjestelysopimuksella tarkoitetaan Keski-Pasilan Keskuksen ja Tornialueen välistä pp.kk.vvvv allekirjoitettua yhteisjärjestelysopimusta.
Tripla	Pasilan sillan pohjoisreunaan rajoittuvalle alueelle ja Pasilan aseman alueelle sijoittuva rakennus- ja rakennekokonaisuus.
Uusi ratkaisu	määritelty kohdassa 4.1.
Veturitie	Veturitien kulloinenkin sijainti on määritelty liitteessä 1.2.1 ja rakenteet Länsialueen kohdalla liitteessä 5.
Yhteiset rakenteet	määritelty kohdassa 6.2.1.
YJK-alue	Liitteen [1.2.8.1] mukaiset Yrityksen yksityiseen omistukseen Sopimusalueella toteuttamat katetut ja lämpimät/puolilämpimät yleiselle jalankululle varatut alueet, jotka muodostuvat välttämättömistä yhteyksistä julkiseen liikenteeseen, pääyhteyksistä katujen ja katutasojen välillä sekä yhteydestä katutasolta [Pasilan Piirtäjän] ylimpään kerrokseen sijoittuvaan yleiseen liiketilaan ja siihen liittyvän ulkoterasiin.

4 SOPIMUSALUEEN SUUNNITTELU JA TOTEUTTAMINEN

4.1 Pääveloitteet

Yritys vastaa Sopimuksessa kuvatuin ehdoin Sopimusalueen suunnittelemisesta, kehittämisestä, rakentamisesta ja toteuttamisesta likimäärin liitteessä [1.1] esitettyä Suunnitteluratkaisua noudattaen.

Liitteenä [1.1] oleva Suunnitteluratkaisu, jonka sisältö on jäljempänä kuvattu sanallisesti, on Sopijapuolten Kilpailun jälkeen neuvottelema suunnitteluratkaisu, joka vastaa olennaisilta osiltaan Kilpailun aikana Sopijapuolten neuvottelemaa Yrityksen kilpailuehdotusta, kuitenkin huomioiden Kilpailun käymisen ja Sopimuksen allekirjoittamisen välillä kulunut aika ja Sopimusalueen ympäristössä ja toimintaympäristössä tapahtuneet muutokset.

Asemakaavan tultua Sopimuksen ja likimäärin liitteessä [1.1] esitetyn Suunnitteluratkaisun mukaisesti voimaan, Yritys ostaa Senaatilta ja Kaupungilta Sopimusalueen (mukaan lukien hankkeen toteuttamiseksi tarvittavat pysyvät käyttö- ja hallintaoikeudet). Tämän jälkeen Yritys sitoutuu rakentamaan Sopimusalueen valmiiksi Sopimuksessa sovittua aikataulua noudattaen.

Yritys eli Skanska CDF ja Skanska Talonrakennus vastaavat yhteisvastuullisesti Sopimuksen veloitteiden täyttämistä Kiinteistönomistajiin nähden (mukaan lukien Esisopimuksen mukaisten kiinteistönkauppojen tekeminen), ellei jossain sopimuskohdassa ole erikseen toisin sovittu.

Sanallinen kuvaus Suunnitteluratkaisusta:

Suunnitteluratkaisun ydin ovat Sopimusalueen pohjoisosaan Pasilansillan ja Veturitien varteen rakennettava Toimistotorni (tontti 1) ja siihen kannen alla kytkeytyvä kaupallisia

tiloja sisältävä ”Paviljonkirakennus” (tontti 2) sekä Sopimusalueen keskivaiheille rakennettava Asuntotorni (tontti 3).

Torni- ja paviljonkirakennusten lisäksi Suunnitteluratkaisu käsittää osin rakennusten käyttäjiä, ja osin yleistä jalankulkua palvelevat aukio- ja piha-alueet porras- ja kansirakenteineen sekä maan- ja kannen alaiset pysäköinti- ja huoltotilat. Korttelin läpi kulkee yleiset jalankulkuyhteydet sekä kaikille avoin sisäyhteys keskustakortteliin.

Sopimusalueen länsipuolella (Optioalueella) sijaitseva Pasilankatuun rajautuva kallioalue pyritään säilyttämään eteläosastaan ja liitetään osaksi korttelialueen kokonaissuunnitelmaa Suunnitteluratkaisun mukaisesti. Kallion pohjoispuolelta sekä Optiotornin itäpuolelta toteutetaan optioalueen rakentamisen yhteydessä kulkuyhteydet aukiolle.

Toimistotorni on torneista korkein, kolmesta osasta koostuva porrastuva kokonaisuus (noin IX, XIX ja XXIX). Sen pääkäyttötarkoitus on toimisto ja alimmat kolme kerrosta sisältävät pääkäyttötarkoituksen lisäksi liiketiloja, jotka avautuvat eri suuntiin eri tasoilla. Rakennuksen ylimmässä kerroksessa sijaitsee kaupallinen tila, joka on avoinna yleisölle. Toimitilatornin länsipuolelle Pasilansillan varteen sijoittuu paviljonkirakennus, joka pitää sisällään kaupallisia tiloja. Paviljonki yhdistyy kansirakenteiden alapuolella Toimistotorniin. Aukiolta johtaa tasolla noin +22.0 julkinen yhteys sillan toisella puolella olevaan Triplan kauppakeskukseen.

Asuntotornin pääkäyttötarkoitus on asuminen ja sen maantasokerroksissa on liiketiloja ja muita asuinrakennusta palvelevia tiloja. Asuntotorni sijoittuu alueen keskivaiheille ja lepää pedestaalien päällä. Pedestaalit sisältävät sekä aukiolle ja kulkuväylien varteen suunnattuja liiketiloja, että talon asukkaille tarkoitettuja asuinpihoille suunnattuja tiloja. Tornissa on noin XXVIII kerrosta. Asuntotornin ylimmässä kerroksessa sijaitsee asukkaiden yhteistiloja.

Piha-alueet sekä muut aukioiden ja kulkuyhteyksien ulkopuoliset alueet istutetaan vehreäksi, puistomaiseksi maisematilaksi, jolla sijaitsee mm. jalankulkureittejä, liikuntamahdollisuuksia ja leikkipaikkoja. Korttelin läpi kulkee julkisia esteettömiä jalankulkuyhteyksiä Veturitien varteen, Pasilankadun raitiotiepysäkille ja Pasilansillalle. Edellä mainittujen Sopimusalueen osioiden laajuudet ($k\text{-m}^2/\text{m}^2$) on esitetty [liitteessä \[1.2.2\]](#).

Mikäli Sopimuksen sopimusteksti ja jokin [liitteen \[1.1\]](#) mukaisen Suunnitteluratkaisun selostusteksti, aikataulu tai vastaava ovat keskenään ristiriitaisia, noudatetaan ristiriidan osalta Sopimuksen sopimustekstiä. Mikäli Yrityksen [liitteessä \[1.1\]](#) olevat aineiston osat ovat keskenään ristiriitaisia, noudatetaan ristiriidan osalta sitä aineiston osaa, joka parhaiten vastaa Sopimuksen tarkoitusta, huomioon ottaen aineiston osien laatimisessa mahdollisesti tapahtuneet selvät virheet, osien erilainen tarkkuustaso ja erilainen käyttötarkoitus.

Mikäli Sopimuksen Allekirjoituspäivän jälkeen tulee ilmi sellainen virheellisyys Annetuissa Tiedoissa (määritelmä jäljempänä) tai uusi viranomaisvaatimus tai puolustustila- tai valmiuslaissa tarkoitettu poikkeuksellinen olosuhde tai muu Yrityksen vaikutusalueen ulkopuolella oleva poikkeuksellinen ja Yrityksestä riippumaton seikka, joka ei ole ollut Sopimuksen valmistelun yhteydessä Yrityksen tiedossa ja jonka vaikutus tai joiden yhteisvaikutus on Yrityksen osoittamalla tavalla niin merkittävä, että se kokonaan tai merkittävältä osin estäisi Suunnitteluratkaisun mukaisen toteutuksen tai tekisi toteutuksen teknisesti tai aikataulullisesti tai muulla tavoin kohtuuttoman vaikeaksi, Sopijapuolten on aktiivisesti ja viipymättä neuvoteltava uusi ratkaisu, joka mahdollisimman hyvin vastaa Sopimusta huomioiden ko. seikasta aiheutuvat lisäkustannukset (”Uusi ratkaisu”). Sopijapuolet ovat tietoisia ja hyväksyvät sen, että Uusi ratkaisu saattaa olla mm. volyymitaan Suunnitteluratkaisua pienempi johtaen kohdassa 5.2.1 määritellyn Vähimmäiskauppahinnan alittamiseen ja/tai muuhun sellaiseen muutokseen, joka edellyttää Sopijapuolilta uusia päätöksiä.

Yrityksen katsotaan toteuttaneen Sopimuksessa sille asetetun tai sen vastuulla olevan tietyn velvollisuuden, jos Yrityksen sijasta sen on Sopimuksen mukaisesti toteuttanut kyseessä olevaa Sopimusalueen osaa omistamaan tai hallitsemaan perustettu asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö, tai Sopimusalueen tai sen osan ostanut muu taho ja velvoitteen toteutuksen jälkeiseen aikaan tässä Sopimuksessa sovitut pysyvät käyttö- yms. oikeudet ja ylläpito-, sallimis- yms. velvollisuudet on turvattu jäljempänä 11 kohdassa sanotulla rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksilla. Edellä mainitusta Sopimusalueen tai sen osan toteutustavasta huolimatta, Yritys vastaa kuitenkin toteutukseen liittyvistä ja toteutusaikaan perustuvista mahdollisista maksuista, vahingoista, korvauksista, virheistä, viivästysseuraamuksista ja sopimussakoista Sopijapuolille Sopimuksen mukaisesti siten kuin olisi itse asetetun tai sen vastuulla olevan velvoitteen toteuttanut.

4.2 Yrityksen Suunnitteluratkaisu asemakaavaluonnoksen pohjaksi

Kiinteistönomistajat ja Yritys pyrkivät yhteistyössä saamaan mahdollisimman nopeasti voimaan Asemakaavan, joka mahdollistaa Sopimuksen mukaisen Sopimusalueen toteuttamisen likimäärin liitteessä [1.1] esitetyn Suunnitteluratkaisun mukaisena. Yritys on velvollinen kustannuksellaan tuottamaan Asemakaavan laatimisen kannalta tarvittavaa aineistoa Kiinteistönomistajille, ja Kiinteistönomistajilla on oikeus korvauksetta käyttää sitä Sopimusalueen ja sitä ympäröivän alueen kaavoituksessa ja kehittämisessä Sopimuksen voimassaoloaikana.

Kaupunki sitoutuu toimimaan aktiivisesti ja myötävaikuttamaan siihen, että Sopimusalueelle laadittava Asemakaava mahdollistaa Sopimusalueen toteuttamisen Sopimuksen ja Suunnitteluratkaisun mukaisena Sopimuksen voimassaoloaikana laadittua aikataulua noudattaen.

Tavoitteena on, että Kaupunki laatii mahdollisimman pian Keski-Pasilan Tornialueen Länsitornialuetta koskevan asemakaavan (sisältäen Optioalueen alueen). Kaavoitus toteutetaan kumppanuuskaavoituksena. Tavoitteena on, että Asemakaava tulee voimaan viimeistään Q2/2025.

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

5 SOPIMUSALUEEN LUOVUTTAMINEN JA TOTEUTUSAIKATAULU

5.1 Sopimusalueen luovuttaminen

Kiinteistönomistajat ja Yritys ovat allekirjoittaneet samanaikaisesti Sopimuksen kanssa kiinteistökaupan Esisopimuksen, jonka mukaisesti Kiinteistönomistajat sitoutuvat myymään ja Yritys sitoutuu ostamaan Sopimusalueen toteuttamiseen tarvittavat alueet ("Tontit") sekä mainittujen Tonttien toteuttamiseen tarvittavat pysyvät käyttö- ja hallintaoikeudet sisältäen niille Sopimusalueen Asemakaavassa vahvistetut rakennusoikeudet.

Sopijapuolet ovat tietoisia ja hyväksyvät, että kaupan kohteena olevien Tonttien rajoja tarkistetaan Asemakaavan ja laadittavan tonttijaon edellyttämällä tavalla. Yritys valmistelee yhteistyössä Kiinteistönomistajien kanssa Sopimusalueen tonttijaon samanaikaisesti Asemakaavan laatimisen kanssa Yrityksen laatiman esityksen pohjalta. Tonttijako vahvistetaan ja Tontit lohkotaan viipymättä Asemakaavan saatua lainvoiman. Yritys vastaa Tonttien rekisteriin merkitsemisen kustannuksista.

Kiinteistökaupassa ostajana tai ostajina kunkin Tontin osalta erikseen voi olla myös Yritys perustettavien yhtiöiden lukuun, Yrityksen konserniin kuuluvat yhtiöt ja/tai Yrityksen nimeämät ja Kaupungin ja Senaatin erikseen hyväksymät ostajat. Selvyden vuoksi todetaan,

että tämä ei kuitenkaan vähennä Yrityksen - Sopimuksen mukaista vastuuta Sopimusalueen osalta, ellei erikseen toisin nimenomaisesti sovita.

Yritys on tietoinen, että ostajatahon nimeäminen on tehtävä hyvissä ajoin ennen kohdassa 2. todettua Tonttien myyntiin liittyvää valtioneuvoston käsittelyä.

5.2 Kauppahinta

5.2.1 Alustava Kauppahinta, Vähimmäiskauppahinta ja indeksitarkistukset

Sopimusalueen Tonttien ja pysyvien käyttö- ja hallintaoikeuksien ja niille sijoittuvan rakennusoikeuden Sopimuksen allekirjoitushetken suunnitelmaversioon perustuva yhteenlaskettu alustava kauppahinta ("Alustava Kauppahinta") on 33 475 330 euroa, joka jakautuu tilalajeittain seuraavasti:

Tilalaji	euroa/ k-m2*)	k-m2**)
liikerakennusoikeus	661 euroa/k-m2	3 142
toimistorakennusoikeus	553 euroa/k-m2	29 441
asuntorakennusoikeus	881 euroa/k-m2	16 934,5
hotellirakennusoikeus	553 euroa/k-m2	0
Alustava Kauppahinta, yhteensä		33 475 330 euroa

*) Yllä kohdassa 5.2.1 esitetyt tilalajikohtaiset yksikköhinnat on indeksoitu tammikuun 2017 perusindeksin ja Kilpailun ratkeamisen ajankohdan lokakuun 2018 välillä tapahtuneen indeksimuutoksen mukaisesti. Kohdan 5.2.1 tilalajikohtaisia yksikköhintoja indeksoidaan kohdassa 5.2.1 sovitun mukaisesti kauppahinnan kunkin erän maksuhetkeen saakka.

**) Yllä kohdassa 5.2.1 esitetyssä k-m2 määrässä ovat mukana maksulliset k-m2:t (ne tilat, joista ei makseta kauppahintaa kohdan 5.2.4 mukaisesti, eivät ole yllä olevassa k-m2 laskelmassa mukana).

Tonttikohtaiset alustavat kauppahinnat:

- Tontti 1 (Toimistotorni) XXXXXXX euroa
- Tontti 2 (Paviljonki) XXXXX euroa
- Tontti 3 (Asuntotorni) XXXXXXX euroa

Sopimusalueen Tonteista maksettava yhteenlaskettu vähimmäiskauppahinta ("Vähimmäiskauppahinta") on aina kuitenkin vähintään 32 069 366,10 euroa. Selvyyden vuoksi todetaan, että kohdassa 4.1 määritellyssä Uuden ratkaisun tilanteessa Vähimmäiskauppahinta voi alittua, missä tilanteessa sopimuksen Sopijapuolilta tarvitaan uudet päätökset.

Liitteessä [1.2.2] on esitetty tonttikohtaiset tilalajit ja k-m2:t.

Kilpailun kilpailuohjelman mukaiset yksikköhinnat oli ilmoitettu elinkustannusindeksin (1951) indeksitasossa tammikuun 2017 (pisteluku 1914). Edellä sanotut tilalajikohtaiset yksikköhinnat on indeksitarkistettu tammikuun 2017 perusindeksin ja Kilpailun ratkeamisen ajankohdan lokakuun 2018 välillä tapahtuneen indeksimuutoksen mukaisesti. Indeksitarkastus jatkuu Sopimuksen Allekirjoituspäivän jälkeen siten, että edellä esitettyjä indeksitarkastettuja tilalajikohtaisia yksikköhintoja ja siten määräytyviä kauppahintoja korotetaan helmikuun 2023 elinkustannusindeksin (1951) pisteluvun (perusindeksi, pisteluku 2268) ja kauppahinnan kunkin erän maksun välisellä elinkustannusindeksin (1951) pisteluvun

muutoksella (vertailuindeksinä käytetään kauppahinnan kunkin erän maksuhetkellä tiedossa olevaa viimeksi vahvistettua pistelukua).

Mikäli elinkustannusindeksin pisteluku laskee, ei kauppahintaa kuitenkaan alenneta. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vähimmäiskauppahinta indeksitarkistetaan vastaavasti.

5.2.2 Kauppahinnan tarkistaminen kiinteistökauppaa tehtäessä

Alustava Kauppahinta (ja tonttikohtaiset alustavat kauppahinnat) on laskettu Sopimuksen allekirjoitushetken suunnitelmaversiossa osoitettujen rakennusoikeuksien mukaan huomioiden tässä kohdassa 5.2 sovitut laskentaperiaatteet.

Kauppahintaa tarkistetaan viimeisimpien kauppakirjan allekirjoitushetkellä olemassa olevien suunnitelmien ja niihin sisältyvien kerrosneliömetrien perusteella. Laskennassa noudatetaan kohdassa 5.2.1 mainittuja tilatyypikohtaisia yksikköhintoja ja sovituita indeksitarkistuksia sekä kohdassa 5.2 sovituita laskentaperiaatteita ("**Tarkistettu Kauppahinta**"). Selvyyden vuoksi todetaan, että Yrityksen maksama kauppahinta on aina vähintään kohdassa 5.2.1 sovituu Vähimmäiskauppahinta indeksitarkistuksineen.

5.2.3 Lisäkauppahinta

Mikäli kiinteistökaupan allekirjoittamisen jälkeen Yritys toteuttaa sille myönnetyn poikkeamis- tai rakennusluvan perusteella enemmän ja/tai kalliimpia kerrosneliömetrejä kuin Tarkistetun Kauppahinnan määränneessä aikaisemmin hyväksytyssä suunnitelmassa on esitetty, suoritetaan kauppahinnan tarkistus ylöspäin kohdassa 5.2.1 mainittuja tilalajikohtaisia yksikköhintoja ja sovituita indeksitarkistuksia noudattaen. Kauppahintaa ei kuitenkaan tarkisteta kiinteistökaupan jälkeen alaspäin.

Yritys on velvollinen toimittamaan Kiinteistönomistajille selvityksen toteutuneista kerrosaloista tonttikohtaisesti kolme (3) kuukautta ennen kullekin tontille toteutettavan rakennuksen käyttöönottoa. Mahdollinen lisäkauppahinta tulee suorittaa viimeistään yhtä (1) kuukautta ennen kunkin rakennuksen käyttöönottoa.

5.2.4 Tilat, joista ei makseta kauppahintaa

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

- tornirakennusten kantavat seinät/pilarit
- kannen alapuoliset toimisto-, hotelli- ja liiketiloja palvelevat ei-kaupallisessa käytössä olevat varastotilat
- kiinteistöhuollon tilat
- tekniset tilat ja niiden vaatimat kuilut ja hormit
- asumista palvelevat asunnon ulkopuoliset yhteis-, varasto-, ja huoltotilat
- hissi- ja valokuilut
- pyöräpysäköinnille tarvittavat tilat
- alapuolisista eri käyttötarkoitusta palvelevista tiloista johdetut kuilut ja hormit
- kannen alapuoliset jätehuollon tilat, lastaustilat ja muut vastaavat huoltotilat
- kannen ja rakennusten alla sijaitsevat pysäköintitilat, pois lukien pysäköintilaitoksessa toimivat kaupalliset toimitilat
- rakennusten läpi kuljettavat, yleiselle jalankululle varatut tilat ja porrashuoneet
- savulta suojattu poistumisporras (yksi porrashuone per tornirakennus)
- viherhuoneet.

Selvytyden vuoksi todetaan, että toimisto-, liike- ja hotellitiloja palvelevat sosiaalitulat ovat kaupallisessa käytössä ja ovat siten tiloja, joista tulee maksaa k-m² perusteista kauppahintaa, elleivät ne sijaitse väestösuojatiloissa.

Yritys on velvollinen sopimaan Sopimusalueen ulkopuolista käyttö-, hallinta- ja vuokraoikeuksista sekä niistä maksettavista korvauksista kunkin alueen omistajan/haltijan kanssa. Tällaisten tilojen osalta Kiinteistönomistajat eivät peri Yritykseltä kauppahintaa.

5.3 Esisopimus ja kiinteistökauppojen aikataulu

Sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä Senaatti, Kaupunki ja Yritys allekirjoittavat Esisopimuksen Tonttien, niille suunniteltujen rakennusoikeuksien ja tarvittavien pysyvien käyttö- ja hallintaoikeuksien kaupasta. Esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä Yritys maksaa ennakkomaksuna Senaatille ja Kaupungille 10 % kohdan 5.2 mukaisesta Alustavasta Kauppahinnasta.

Yrityksen liitteen 1.1 mukainen suunnitteluratkaisu sisältää kolme tonttia Sopimusalueelle.

Sopimusalueen Tontteja koskevat lopulliset kiinteistökaupat tehdään kahdentoista (12) kuukauden kuluessa siitä, kun Sopimusalueen Sopimuksen mukainen Asemakaava on tullut voimaan. Mikäli tonttijakoa ja -lohkomista ei saada suoritetuksi kahdentoista (12) kuukauden kuluessa Asemakaavan voimaantulosta, siirretään kiinteistökauppoja vastaavasti eteenpäin.

Yrityksen tai muun Yrityksen kohdan 5.1 mukaisesti nimeämän ostajan tulee viimeistään ennen Sopimusalueesta tehtävää kiinteistön kauppaa hankkia laissa eräiden kiinteistöhankintojen luvanvaraisuudesta 470/2019 mukaisen puolustusministeriön lupa Sopimusalueen kiinteistökaupalle tai ennakolta tieto siitä, että kaupalle ei tarvita ko. lain 2 §:ssä tarkoitettua lupaa tai Yritys tai muu edellä tarkoitettu ostaja ilmoittaa, että se ei ole eräiden kiinteistöhankintojen luvanvaraisuudesta annetun lain (29.3.2019/470) 1§:n mukainen luovutuksensaaja, joka tarvitsee Sopimusalueen kaupalle ko. lain mukaan luvan.

Sopijapuolet ovat sopineet, että Yritys hankkii em. puolustusministeriön luvan tai tiedon siitä, että lupaa ei tarvita, jo ennen tämän Sopimuksen ja Esisopimuksen allekirjoittamista.

5.4 Kauppahinnan maksaminen

Yritys (tai muu Sopimuksen kohdan 5.1 mukainen ostaja) suorittaa Kiinteistönomistajille kohdan 5.2 kauppahinnan seuraavasti:

- 1) Yritys suorittaa 5.3 kohdan mukaisen, 10 % suuruisen ennakkomaksun Alustavasta Kauppahinnasta Sopimusalueen Esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä. Esisopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti Sopimuksen allekirjoituksen kanssa.
- 2) Yritys suorittaa kohdan 5.2 mukaisesti Tarkistetun Kauppahinnan loppuosan Sopimusalueen kiinteistökaupan allekirjoituksen yhteydessä lukuun ottamatta jäljempänä kohdan 6.2.2 mukaisesti rakennuskustannusindeksin nousua vastaavasti kaupantekohetkeen laskennallisesti tarkistettua 3 856 400 euron suuruista osaa Tontin 3 kauppahinnasta, joka eräänyy maksettavaksi kohdan 6.2.4 mukaisesti.
- 3) Yritys suorittaa kohdan 5.2 mukaisesti mahdollisen Lisäkauppahinnan kunkin Tontin osalta viimeistään yhtä (1) kuukautta ennen ko. rakennuksen käyttöönottoa.

Kaikki kauppahinnat on sidottu elinkustannusindeksiin Sopimuksen kohdan 5.2 mukaisesti.

Sopimusalueen tulevien Tonttien kiinteistökauppa toteutetaan siten, että kustakin tontista tehdään erillinen kauppakirja, jossa ostajana on joko Skanska CDF tai Skanska Talonrakennus tai muu kohdan 5.1 mukaisesti hyväksytty ostaja. Kaikkia Tontteja koskevat kaupat tehdään samanaikaisesti. Samanaikaisesti Tonttien luovuttamisen yhteydessä Kiinteistönomistajat luovuttavat Yritykselle tarvittavat pysyvät käyttö- ja hallintaoikeudet katu- yms. alueille Suunnitteluratkaisun edellyttämin tavoin.

Sopimusalueen Tonttien omistus- ja hallintaoikeus sekä tarvittavat käyttö- ja hallintaoikeudet siirtyvät Kiinteistönomistajilta Yritykselle kiinteistökaupan allekirjoituksen yhteydessä kaupanteossa maksetun kauppahinnan osan tultua suoritetuksi.

Kaupungin ja Senaatin kiinteistöomaisuus ilmenee liitteestä 8.

5.5 Sopimusalueen toteutusaikataulu

5.5.1 Toteutusaikataulu

Yritys on velvollinen toteuttamaan Sopimusalueen Sopimuksen ehtojen mukaisesti täysin valmiiksi 96 kuukauden kuluessa Tontteja koskevien kauppakirjojen allekirjoittamisesta ("**Kokonaistoteutusaika**").

Yritys on velvollinen rakentamaan Sopimusalueen jäljempänä kohdassa 5.6.1 kuvatun aikataulun mukaisesti. Aloittamisen jälkeen rakentamisen tulee, mahdollisia vähäisiä keskeytyksiä lukuun ottamatta, jatkua keskeytyksettä. Sopijapuolten tavoitteena on, että Sopimusalueen rakentaminen tapahtuu yhtäjaksoisesti ja rakentamisaika on mahdollisimman lyhyt.

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

5.5.2 Toteutusajan viivästymistä koskevat viivästyssakot

Yritys maksaa Kiinteistönomistajille edellä kohdassa 5.5.1 sovitun Kokonaistoteutusajan viivästyessä viivästyssakkoa kultakin alkavalta viikolta 15.000 €/viikko ensimmäisen kolmen (3) kuukauden ajalta, seuraavan kolmen (3) kuukauden ajalta 30.000 €/alkava viikko, ja tämän jälkeen 60.000 €/alkava viikko, kuitenkin yhteensä enintään yksi (1) miljoonaa euroa.

Kohdassa 5.6.1. sovittujen välitavoitteiden ja kohdassa 8.4 sovittujen työnaikaisten järjestelyjen viivästymisestä maksettavat viivästyssakot eivät vähennä Sopimusalueen Kokonaistoteutusajan valmistumisen viiveen perusteella maksettavaa viivästyssakkoa.

Kiinteistönomistajilla on oikeus vaatia edellä mainittujen viivästyssakkojen maksamisesta huolimatta Yritystä toteuttamaan Sopimusalue valmiiksi Sopimuksen ehtojen mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Kokonaistoteutusajan tai Rakentamisen Aloituksen osalta mahdollisesti perityt viivästyssakot vähennä tai poista kohdan 15 mukaista Yrityksen korvausvelvollisuutta muusta sopimusrikkomuksesta.

5.6 Välitavoitteet

5.6.1 Sopimusalueen toteutuksen välitavoitteet

Toteutuksen viivästyessä alla sovitusta välitavoitteista Yritys on velvollinen suorittamaan Kiinteistöomistajille viivästyssakkoa kohdan 5.6.2 mukaisesti.

Välitavoite 1: Yritys aloittaa ensimmäisenä käynnistyvän rakennuskohteen rakennustyöt 42 kuukauden kuluessa Sopimusaluetta koskevien kauppakirjojen allekirjoittamisesta.

Välitavoite 2: Yritys aloittaa toisena käynnistyvän rakennuskohteen rakennustyöt 48 kuukauden kuluessa Sopimusaluetta koskevien kauppakirjojen allekirjoittamisesta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä sovittujen välitavoitteiden täyttyminen ja kutakin kohdetta koskevien rakennustöiden käynnistyminen sovitussa aikataulussa edellyttää, että kutakin välitavoitetta varten tarvittava rakennuslupa on lainvoimainen kahdentoista (12) kuukauden kuluessa käsittelykelpoisen rakennuslupahakemuksen jättämisestä. Sanktioitujen välitavoitteiden osalta oikeudesta lisäaikaan on sovittu kohdassa 5.8.

Rakennustöiden aloittamisella tarkoitetaan edellä tässä kohdassa 5.6 rakennusvalvonnan aloituskokouksen pitämistä (rakennusluvan mukaiset työt).

5.6.2 Välitavoitteita koskevat viivästyssakot

Yritys on velvollinen maksamaan Kiinteistönomistajille kohdan 5.6.1 välitavoitteiden viivästyisestä viivästyssakkoa kultakin viivästyneeltä viikolta siten kuin jäljempänä on sovittu.

Välitavoite 1: 25 000 euroa/viikko, kuitenkin enintään 400 000 euroa

Välitavoite 2: 12 500 euroa/viikko, kuitenkin enintään 200 000 euroa.

5.7 Poikkeaminen aikataulusta

Mikäli Sopimusalueen toteuttamisen edellyttämän Asemakaavan laadinnasta tai hyväksymisestä, rakennuslupien tai muiden lupien käsittelystä, rakennuslupiin tai muihin lupiin kohdistuvista muutoksenhakumenettelyistä, muusta viranomaiskäsittelystä, kohdan 8.6.8 tarkoittamasta maaperän, pohja- tai orsivesien pilaantumisesta, kohdan 8.6.11 tarkoittamista rakennusjätteistä, Kaupungin vastuulla olevan työn tai tehtävän viivästyisestä siten, että se estää Yrityksen töiden tekemisen sovitussa aikataulussa, tai YSE 1998 20 §:ssä tarkoitetusta ylivoimaisesta esteestä tai virheellisyydestä Annetuissa Tiedoissa aiheutuu Sopimusalueen tai sen osan rakentamisen aloitukselle tai etenemiselle viivästys, jonka vaikutus ei ole vähäinen, Yrityksellä on oikeus saada kohdissa 5.5-5.6 mainittuihin määräaikoihin viivästyestä vastaava pidennys ottaen lisäksi huomioon viivästyksestä aiheutuvat lisäaikatärpeet, kuten työmaan keskeytys- ja käynnistysajat edellyttäen, että Yritys sitoutuu käytössään olevin keinoin aktiivisesti rajoittamaan ja lyhentämään viivästyksen kestoja. Kiinteistönomistajat sitoutuvat myötävaikuttamaan esteen poistamiseen käytettävissään olevin keinoin. Selvyyden vuoksi todetaan, että tältä ajalta Kiinteistönomistajilla ei ole oikeutta viivästyssakkoihin eikä Yritys ole oikeutettu saamaan annetun lisäajan lisäksi muuta korvausta.

Mikäli Yritys katsoo, että sillä on tämän kohdan 5.7 mukainen perusteltu syy aikataulusta poikkeamiseen, Yrityksen tulee toimittaa Kiinteistönomistajille viipymättä kirjallinen ilmoitus asiaa koskien. Yrityksen pyynnön tulee sisältää tarpeelliset perustelut ja arvio viivästyksen vaikutuksesta Kokonaistoteutusaikaan, välitavoitteisiin, työnaikaisiin järjestelyihin ja Optioalueen toteuttamiseen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että töiden keskeytyessä tämän kohdan 5.7 mukaisin perustein Kiinteistönomistajat eivät ole oikeutettuja irtisanomaan Sopimusta eikä niillä ole myöskään oikeutta korvaukseen eikä viivästyssakkoihin/sopimussakkoihin töiden aloituksen, viivästyksen tai keskeytymisestä aiheutuvan viivästyksen johdosta.

5.8 Rakennustöiden aloituksen siirtäminen ja rakennustöiden keskeyttäminen

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

Kiinteistönomistajat ovat velvollisia antamaan Yritykselle, tämän kirjallisesta pyynnöstä luvan Sopimusalueen rakennustöiden aloittamisen siirtämiseen tai jo aloitettujen rakennustöiden keskeyttämiseen kohtuulliseksi määräajaksi kiinteistökaupan jälkeen, jos yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne tai Sopimusalueen toteuttamisedellytykset ovat kiinteistö- ja rakennusalalla tai asunto-, toimisto- ja liiketilamarkkinoilla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan Sopimuksen mukaisena rakentamisajankohtana niin heikot, ettei edellytyksiä hankkeiden toteuttamiselle ole, (i) koska niihin ei todennäköisesti tulla saamaan sijoittajia, rahoittajia, ostajia ja/tai vuokralaisia normaalein liiketoiminnan kannalta hyväksyttävien ehdoin tai (ii) koska niiden toteuttaminen ei vallitseva kustannustaso ja materiaalien saatavuus huomioiden ole taloudellisesti mahdollista.

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

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

Selvyyden vuoksi todetaan, että töiden keskeytyessä tämän kohdan 5.8 mukaisesti Kiinteistönomistajat eivät ole oikeutettuja irtisanomaan Sopimusta eikä niillä ole myöskään oikeutta korvaukseen eikä viivästysakkoihin/sopimussakkoihin töiden keskeytymisestä aiheutuvan viivästyksen johdosta.

5.9 Kiinteistönomistajien oikeus merkittävän haitan ja vahingon poistamiseen

Mikäli kohdan 5.7. mukaisesta aikataulusta poikkeamisesta, kohdan 5.8 mukaisesta keskeyttämisestä ja aloituksen siirtämisestä tai kohdan 8.4 mukaisesta työnaikaisten järjestelyjen viivästyisestä syntyy merkittävää haittaa tai vahinkoa liikenteelle, alueen muille kiinteistöille tai niiden käyttäjille, on Kiinteistönomistajilla oikeus teettää Yrityksen kustannuksella ko. merkittävän haitan tai vahingon poistamista koskevat toimenpiteet, mikäli Yritys ei niihin ryhdy kolmenkymmenen (30) vuorokauden kuluessa saatuaan asiasta Kiinteistönomistajilta kirjallisen ilmoituksen. Kiinteistönomistajilla on lisäksi oikeus teettää ko. toimenpiteet myös Yrityksen ennakoidun viivästyksen perusteella, mikäli myöhästyminen on ilmeistä, eikä Yritys ole esittänyt kolmenkymmenen (30) vuorokauden kuluessa Kiinteistönomistajien kirjallisesta vaatimuksesta perusteltua selvitystä viivästyisestä, sen vaikutuksista ja niiden poistamisesta tai rajoittamisesta.

6 OPTIOALUE JA OPTIOALUETTA KOSKEVAT EHDOT

Optioalueen kuvaus

- *Optioalue sijoittuu Länsitornialueen länsiosaan Pasilankatua vasten. Alue käsittää XXIX-kerroksisen asuintornin "Länsitorni" ja XXV-kerroksisen asuintornin "Etelätorni" niihin liittyvine jalustaosineen sekä aukio- ja piha-alueineen. Länsitorniin liittyy lisäksi porras- ja kansirakenteita sekä maan- ja kannen alaisia pysäköinti- ja huoltotiloja, jotka kytkeytyvät aiemman Sopimusalueen rakenteisiin ja tiloihin. Pasilankatuun rajautuva kallioalue säilytetään eteläosastaan ja liitetään osaksi korttelialueen kokonaissuunnitelmaa.*

Kallion ja Länsitornin välistä Pasilankadulta sekä rakennuksen itäpuolelta Pasilansillalta toteutetaan kulkuyhteydet aukiolle.

- *Etelätorni ja Länsitorni poikkeavat arkkitehtuuriltaan toisistaan ja Sopimusalueen torneista siten kuin Suunnitteluratkaisussa on likimäärin esitetty.*
- *Länsitornin ja Etelätornin maantasokerroksessa ja muissa jalustaosissa on eri tasoilla katualueelle ja aukiolle avautuvia liiketiloja ja muita monikäyttötiloja. Suunnitteluratkaisun mukaisesti asuntoja ei sijoiteta katutasoon.*
- *Länsitornin ylimmällä tasolla sijaitsee ainoastaan asukkaiden yhteistiloja ulko-oleskelualueineen.*

6.1 Neuvotteluprosessi ja aikataulu

Kiinteistönomistajien ja Yrityksen tavoitteena on, että Yritys toteuttaa Optioalueelle sijoittuvat hankkeet kohtuullisessa, erikseen sovittavassa aikataulussa Sopimusalueen rakentamisen päätyttyä tai limittäin Sopimusalueen rakentamisen kanssa. Optioalueen kaupasta ja toteuttamisesta aikatauluineen sovitaan tarkemmin sitä koskevassa, myöhemmin neuvoteltavassa kiinteistökaupan esisopimuksessa ja toteutusopimuksessa.

Optioalueen suunnitteluratkaisu perustuu lähtökohtaisesti likimäärin liitteessä 1 kuvattuun kokonaisuuteen, jossa Optioalueelle on mahdollista sijoittaa noin 25 900 m² rakennusoikeutta, ja joka yhdessä Sopimusalueen kanssa täyttää Kiinteistönomistajien alueen toteuttamiselle asettamat vaatimukset.

Kiinteistönomistajat ja Yritys laativat neuvottelu-aikataulun ja aloittavat neuvottelu-aikataulun mukaisesti neuvottelut Optioalueen toteuttamisesta viipymättä Asemakaavan voimaantulon jälkeen.

Neuvottelut käydään Sopimuksen periaatteellisissa raameissa huomioiden kuitenkin Optioalueen erityispiirteet. Erityisesti neuvottelut koskevat Optioalueen kauppahintaa ja Optioalueen rakentamisen aikataulua (ml. se, onko edellytyksiä käynnistää Optioalueen rakentamista limittäin Sopimusalueen kanssa) sekä sitä ostetaanko koko alue vai ainoastaan osa siitä ottaen huomioon kaikki toteutukseen vaikuttavat tekijät.

Optioalueelle tulevien ostovelvoiteautopaikkojen lukumäärä on 181 autopaikkaa liitteestä [1.2.3.] ilmenevällä tavalla.

Yritys on velvollinen osallistumaan Optioalueen asemakaavan edellyttämään suunnitteluun ja siitä aiheutuviin kustannuksiin kohdassa 4.2 mainitun kumpanikaavoituksen edellyttämällä tavalla.

Mikäli Kiinteistönomistajat ja Yritys eivät pääse sopimukseen Optioalueen tai sen osan kaupasta ja toteutuksesta siten, että ao. Optioaluetta tai sen osaa koskeva kiinteistökaupan esisopimus tai kauppakirja allekirjoitetaan 18 kuukauden kuluessa Sopimusalueen Tontteja koskevien kiinteistökauppojen toteuttamisesta, Kiinteistönomistajilla on oikeus myydä Optioalue tai sen osa toteutettavaksi kolmannelle osapuolelle. Sopijapuolet voivat erikseen sopia em. aikataulun osalta toisin. Kiinteistönomistajilla on oikeus myydä Optioalue tai sen osa, jota Yritys ei osta, toteutettavaksi kolmannelle osapuolelle ottaen kuitenkin huomioon sen, että Optioalueen rakentamista ei tässä tilanteessa lähtökohtaisesti aloiteta ennen Sopimusalueen valmistumista.

6.2 Sopimusalueen ja Optioalueen yhteiset rakenteet

6.2.1 Yhteiset rakenteet

Yrityksen laatiman Suunnitteluratkaisun mukaan Sopimusalueelle sijoittuvat seuraavat Sopimusaluetta ja Optioaluetta palvelevat, liitteestä **x** tarkemmin ilmenevät yhteiset rakenteet, jotka Yritys toteuttaa Sopimusalueen toteuttamisen yhteydessä:

- Osa yhteispihasta
- Osa kannesta (Pasilan silta)
- Esteetön kulku sillalta/yhteys Triplaan
- Osa porrasyhteyksistä
- Jätehuolto ja huoltoyhteys (yhteinen pysäköintilaitoksessa) (tämä ei koske Keski-Pasilan jäteputkijärjestelmää)
- Sprinkleriallas
- Osa piha-alueiden sulanapitojärjestelmästä

Edelleen Yrityksen laatiman Suunnitteluratkaisun mukaan Optioalueelle sijoittuvat seuraavat Sopimusaluetta ja Optioaluetta palvelevat, liitteestä **x** tarkemmin ilmenevät yhteiset rakenteet, jotka Optioalueen toteuttaja toteuttaa.

- Osa yhteispihasta
- Osa kannesta (Pasilan silta)
- Osa porrasyhteyksistä
- Osa piha-alueiden sulanapitojärjestelmästä

6.2.2 Yhteisistä rakenteista aiheutuvien kustannusten jakaminen

Edellä kohdassa 6.2.1 mainituista yhteisistä rakenteista aiheutuvat toteutuskustannukset ovat Yrityksen laatiman arvion mukaan yhteensä 3 110 000 euroa, alv 0% (kustannustasossa helmikuu/2023). Kustannukset jakautuvat Sopimusalueen rakentamisen yhteydessä syntyviin kustannuksiin ja Optioalueen rakentamisen yhteydessä syntyviin kustannuksiin liitteen **x** mukaisesti. Liitteessä **x** on esitetty myös kustannusten jakautuminen Sopimusalueen tonttien ja Optioalueen tonttien kesken.

Sopimusalueen rakentamisen yhteydessä toteutettavien yhteisten rakenteiden toteutuskustannukset määräytyvät YSE 1998 47§:n (Omakustannushinta) mukaisesti lisätynä takuuvaruksella, jonka suuruus on 1,25 % toteutuneista rakennusteknisistä kustannuksista (pääryhmät 1-9). Optioalueen tonteille näistä yhteisistä rakenteista osoitettavat toteutuskustannukset ovat kuitenkin enintään 3,11 miljoonaa euroa, alv 0 (toteutuskustannukset laskettuna verokannan 24 % mukaan yhteensä enintään **3 856 400** euroa), mikä jakautuu liitteen **x** mukaisesti tonteille 4 ja 5. Em. Optioalueelle osoitettava enimmäiskustannus sidotaan helmikuun 2023 rakennuskustannusindeksiin pistelukuun ja sitä korotetaan em. ajankohdan ja rakenteiden toteuttamisajankohdan (rakennustöiden aloitus) välistä indeksimuutosta vastaavalla muutoksella. Yritys on velvollinen ilmoittamaan rakenteiden rakennustöiden aloittamisesta Kiinteistönomistajille. Lisäksi Optioalueen tontit 4 ja 5 vastaavat kumpikin täysimääräisesti ao. tontin rakentamisen yhteydessä toteutettavien [liitteen **X** mukaisten] yhteisten rakenteiden toteutuskustannuksista.

Yhteisistä rakenteista aiheutuvat tarpeelliset ja kohtuulliset ylläpito- ja peruskorjauskustannukset jaetaan Sopimusalueen tonttien ja Optioalueen kesken Sopijapuolten erikseen yhdessä sopimalla tavalla siten, että kustannusjako on kaikkien osapuolten kannalta sopimuskokonaisuus huomioon ottaen tarkoituksenmukainen,

tasapuolinen ja kohtuullinen. Yrityksen tulee laatia asiaa koskeva yhteisjärjestelysopimus eli Länsitornialueen Yhteisjärjestelysopimus Kiinteistönomistajien kommentoitavaksi hyvissä ajoin siten, että yhteisjärjestelysopimus voidaan hyväksyä Sopimusalueen kiinteistönkaupan yhteydessä kohdan 11 mukaisesti. Mikäli Länsitornialueelle tarvittavat yhteisjärjestelyt vaikuttavat Tornialueen Yhteisjärjestelysopimukseen, Yrityksen tulee vastaavasti laatia **muutosliitteet** ko. sopimukseen ko. sopimuksen muutosmenettelyä koskevien ehtojen mukaisesti ja toimittaa muutosliite Kiinteistönomistajien ja Tornialueen Yhteisjärjestelysopimuksen sopijapuolten kommentoitavaksi hyvissä ajoin siten että ko. yhteisjärjestelysopimuksen muutossopimus voidaan allekirjoittaa Sopimusalueen kiinteistönkaupan yhteydessä.

Optioalue alkaa vastata edellä tarkoitetuista Yhteisiä rakenteita koskevista yhteisjärjestelyistä aiheutuvista peruskorjaus- ja ylläpitokustannuksista tonttikohtaisesti, kun Optioalueen tontille rakennettava rakennus on hyväksytty viranomaisten toimesta käyttöön otettavaksi. Ennen ko. ajankohtaa näistä kustannuksista vastaavat Sopimusalueen tonttien omistajat Länsitornialueen Yhteisjärjestelysopimuksessa sovittavassa suhteessa.

6.2.3 Optioaluetta koskevan kaupan toteuttaminen

Mikäli Yritys ostaa Optioalueen tontit 4 ja 5 tai toisen niistä, ottaa se kauppakirjassa vastatakseen kohdassa 6.2.1 sanotuista Sopimusalueen rakentamisen yhteydessä toteutettavista yhteisistä rakenteista aiheutuvat kaupan kohteelle osoitettavat, kohdan 6.2.2 mukaiset kustannukset sekä sitoutuu toteuttamaan kustannuksellaan kaupan kohteelle sijoittuvat kohdan 6.2.1 mukaiset Yhteiset rakenteet. Samassa yhteydessä kohdan 6.2.4 mukainen loppukauppahintavelka eräännyy Yrityksen maksettavaksi siten kuin jäljempänä kohdassa 6.2.4 on tarkemmin sovittu. Selvyyden vuoksi todetaan, että ko. loppukauppahintavelka on Sopimuksen kohdan 5.2 mukaisesti sidottu elinkustannusindeksiin ja ko. loppukauppahintaerää tarkistetaan kohdan 5.2 mukaisen indeksitarkistusmenettelyn mukaisesti.

6.2.4 Kustannusvastuut, mikäli Optioaluetta koskevaa kauppaa ei toteuteta

i)

Mikäli Kiinteistönomistajat ja Yritys eivät pääse sopimukseen Optioalueen tonttien tai toisen niistä kaupasta ja toteutuksesta kohdan 6.1 mukaisessa aikataulussa, Kiinteistönomistajat ovat oikeutettuja etsimään Optioalueelle tai sille tontille, jota Yritys ei osta, toteuttajan, joka ottaa vastatakseen myytävälle tontille kohdan 6.2.2 mukaisesti osoitettavat Sopimusalueen rakentamisen yhteydessä syntyvät Yhteisten rakenteiden kustannukset ja sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan myytävälle tontille sijoittuvat kohdan 6.2.1 mukaiset Yhteiset rakenteet liitteenä olevan suunnitelman mukaisesti. Ostaja sitoutetaan maksamaan kaupan kohteelle 6.2.2 mukaisesti osoitetut kustannukset Yritykselle kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.

Kun Kiinteistönomistajat ovat saaneet Optioalueen tontit, joiden kaupasta ei ole Yrityksen kanssa sovittu, myytyä ulkopuoliselle toteuttajalle ja ko. toteuttajataho on maksanut myytävälle tontille osoitettavat kohdassa 6.2.2 tarkoitetut kustannukset Yritykselle sekä sitoutunut toteuttamaan ao. tontille sijoittuvat kohdan 6.2.1 mukaiset Yhteiset rakenteet liitteenä olevan suunnitelman mukaisesti, eräännyy Yrityksen kohdassa 6.2.4 ii) tarkoitettu loppukauppahintavelka maksettavaksi Kiinteistönomistajille 30 vuorokauden kuluessa siitä, kun ko. toteuttajataho on suorittanut kohdan 6.2.2 mukaisen tontin kustannusosuuden Sopimusalueelle toteutetuista Yhteisistä rakenteista Skanska Talonrakennukselle.

ii)

Mikäli Kiinteistönomistajat eivät ole solmineet Optioalueen tontteja, joiden kaupasta ei ole Yrityksen kanssa ei ole sovittu, koskevaa kiinteistökauppaa kolmannen osapuolen kanssa 40 kk:n kuluessa Yritykselle varatun neuvotteluajan päättymisestä ja ellei Sopijapuolten kesken muuta sovita, Kiinteistönomistajat ja Yritys sitoutuvat vastaamaan kohdan 6.2.2 mukaisista Sopimusalueen rakentamisen yhteydessä toteutettavien yhteisten rakenteiden toteuttamisesta aiheutuvista näille tonteille kohdistettavista kustannuksista seuraavien periaatteiden mukaisesti:

- Kiinteistönomistajien vastuu edellä tarkoitetuista toteutuskustannuksista on 2/3, kuitenkin siten, että Kiinteistönomistajien vastuun enimmäismäärä on enintään 3 110 000 euroa lisättyinä indeksitarkistuksilla ja kulloinkin voimassa olevan arvonlisäveron määrällä;
- Yrityksen vastuu edellä tarkoitetuista toteutuskustannuksista on 1/3 ja Yritys vastaa ko. toteutuskustannuksista myös siltä osin kuin ne ylittävät Kiinteistönomistajien enimmäisvastuun määrän;
- Kiinteistönomistajien vastuuta koskeva järjestely toteutetaan siten että Yritykselle myönnetään maksuaikaa edellä sanotulle 3 856 400 euron osuudelle (jota tarkistetaan kohtien 5.4 ja 6.2.2 mukaisesti rakennuskustannusindeksin nousua vastaavasti kaupantekohetkeen laskennallisesti) Sopimusalueen tontin 3 (Asuntotorni) kauppahinnasta 30 päivää Kiinteistönomistajille varatun 40 kk varatun neuvotteluajan päättymisestä; Yritys on velvollinen toimittamaan Kiinteistönomistajille ko. loppukauppahinnan maksamisen (mukaan lukien kauppahinnalle kohdan 6.2.3 mukainen indeksitarkistuksen laskennallinen määrä) vakuudeksi erikseen sovittavan riittävän ja turvaavan vakuuden tai toteuttamaan sulkutilijärjestelyn;
- Mikäli Kiinteistönomistajat eivät ole tehneet kolmannen osapuolen kanssa Optioaluetta koskevaa kiinteistökauppaa 40 kk kuluessa Yritykselle varatun neuvotteluajan päättymisestä, raukeaa Kiinteistönomistajien oikeus ko. loppukauppahintaan sen määrän osalta mikä vastaa kohdan 6.2.2. mukaisia toteutuneiden kustannusten 2/3 osuutta (ml. arvonlisävero ja indeksitarkistukset) ja loppuosa loppukauppahinnasta eräännyy maksuun.

6.2.5 Sopimusalueen rakentamisen edellyttämät väliaikaisjärjestelyt ja Optioalueella tehtävät työt

Yrityksellä on oikeus käyttää Optioaluetta Sopimusalueen rakentamiseen kohdan 8.6.6 mukaisin taksoin.

Yritys on velvollinen kustannuksellaan ja vastuullaan suorittamaan osana Sopimusalueen rakentamista seuraavat toimenpiteet ja rakennustyöt Optioalueen alueella ja Sopimusalueen ja Optioalueen rajalla:

- Kallion louhinta tasoon + xxx liitteessä x kuvatulla alueella
- Kaiteen toteuttaminen liitteestä x ilmenevään paikkaan Sopimusalueen ja Optioalueen rajalle ja sen liittäminen Pasilansillalla olevaan kaiteeseen.
- Liitteessä x kuvattu väliaikaisratkaisu, mikäli Länsitornin toteuttamisesta ei Kiinteistönomistajien ja Yrityksen välillä ole sovittu Sopimusalueen valmistuessa tai Länsitornin tontti tulee olemaan rakentamattomana 24 kk Sopimusalueen valmistumisesta

Optioalueen toteuttaja vastaa kustannuksellaan Sopimusalueen ja Optioalueen rajalle sijoittuvan Optioalueen rakentamisen edellyttämän työmaatien ja työmaa-alueen rakentamisesta liitteen x mukaisesti sekä Optioalueen valmistuttua näiden alueiden rakentamisesta liitteen x mukaisen suunnitelman mukaisesti (lopulliset piha- ja aukiorakenteet).

Optioalueen louhintatöitä varten Yritys on velvollinen vuokraamaan tarvittavan liitteessä x kuvatun alueen Kaupungilta erikseen laadittavan työmaan tukialueen maanvuokrasopimuksen mukaisesti. Maanvuokrasopimuksessa annetaan Yritykselle oikeus suorittaa Optioalueen tulevaa rakentamista varten vaadittavat louhintatyöt. Kaupunki perii alueelta maanvuokraa kohdassa 8.6.6. ilmoitettujen taksojen mukaisesti, kuitenkin niin, että Optioalueelle tehtävien louhintatöiden kustannukset hyvitetään vuokranmäärässä.

Louhimisen yhteydessä irrotettavat maa- ja kiviainekset ovat kaupungin omaisuutta. Yritys on velvollinen ilmoittamaan maa- ja kiviaineksista kaupungille ja korvauksetta kuljettamaan ne Kaupungin osoittamaan paikkaan. Mikäli Kaupungilla ei ole osoittaa maa- ja kiviaineksille vastaanottopaikkaa eikä Kaupunki muuta ilmoita, mainittujen maa- ja kiviainesten omistusoikeus siirtyy Yritykselle. Tällöin Yritys on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan niistä kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupunki ei hyvitä maa- ja kiviainesten kuljettamisesta aiheutuvia kustannuksia työmaatukialueen maanvuokrassa.

7 YRITYKSEN RAHOITUS-, MAKSU- JA VASTUUVELVOITTEET

7.1 Sopimusalueen rakentamisen rahoitus

Yritys vastaa Sopimusalueen rakennusaikaisen rahoituksen järjestämisestä. Yritys on esittänyt Kiinteistönomistajille rahoituksesta realistisen selvityksen ennen Sopimuksen allekirjoittamista.

7.2 Toteuttamisvelvollisuuteen liittyvä vakuus

Esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä maksettu ennakkomaksu toimii sekä Sopimuksen velvoitteiden täyttämisen että Esisopimuksen noudattamisen vakuutena kiinteistöjen kauppakirjojen allekirjoittamiseen saakka.

Yritys toimittaa Kaupungille Tontteja koskevan kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä Kiinteistönomistajien yhteiseen lukuun Sopimuksen mukaisten toteutus- ja muiden velvoitteiden täyttämisen sekä mahdollisten vahinkojen sekä viivästys- ja sopimussakkojen maksamisen vakuudeksi yhdenmiljoonan viidensadantuhannen (1 500 000) euron suuruisen, Kiinteistönomistajien hyväksymän vakuuden.

Lähtökohtaisesti vakuutena on kauppakirjan yhteydessä Sopimusalueella sijaitseviin Tontteihin parhaalle etusijalle vahvistettava kiinnitys, jonka Yritys Tontteja koskevissa kauppakirjoissa valtuuttaa Kiinteistönomistajia hakemaan. Mikäli vakuus annetaan muussa kuin kiinnityksen muodossa, vakuuden tulee olla Kiinteistönomistajien erikseen hyväksymä, vakavaraisen ja tunnetun pankin tai vakuuslaitoksen antama omavelkainen takaus. Vakuus toimitetaan Kiinteistönomistajille Sopimusalueen Tontteja koskevan kiinteistökaupan tekemisen yhteydessä. Yrityksellä on oikeus myöhemmin vaihtaa kiinteistökaupan yhteydessä antamansa kiinnitysvakuus edellä kuvattuun Kiinteistönomistajien erikseen hyväksymään vakuuteen. Selvyyden vuoksi todetaan, että vakuus voidaan toimittaa useampana eri vakuutena (Yrityksen kunkin osapuolen antamana), kuitenkin siten että kunkin vakuuden tulee kattaa kaikki Sopimuksen mukaiset vastuut. Vakuuden tulee olla voimassa koko Sopimuksen voimassaolon ajan, kuitenkin siten että Yrityksellä on oikeus toimittaa vakuus kahden vuoden jaksoissa.

Vakuuden tulee olla voimassa, kunnes Sopimuksen mukaiset velvoitteet on todettu yhteisesti tulleen suoritetuiksi. Vakuudet vapautetaan ilman aiheutonta viivytystä, kuitenkin viimeistään 2 kk:n kuluessa Sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämistä. Mikäli vakuus/vakuudet on toimitettu useampana eri vakuutena Yrityksen kunkin osapuolen antamina Kiinteistönomistajat palauttavat vakuuden/vakuudet niiden antajalle. Mikäli vakuudenantajana on Yritys, Kiinteistönomistajat palauttavat ko. vakuuden Yrityksen yhteisesti ilmoittamalle taholle.

7.3 Kansainväliset pakotteet

Yrityksen Kiinteistönomistajille toimittamat tiedot Yrityksestä, Yrityksen omistustahoista ja määräysvaltaa käyttävistä tahoista ovat oikeat ja paikkansa pitävät eikä Yritykseen / Yrityksen omistajatahoon / Yrityksen määräysvaltaa käyttävään tahoon kohdistu Euroopan Unionin tai YK:n pakotteita. Yritys vakuuttaa, ettei pakotteiden piirissä oleva taho rahoita kauppaa ja ettei kaupan kohde myöskään tämän kaupan johdosta päädy pakotteiden piirissä olevan tahon käyttöön, omistukseen tai määräysvaltaan Euroopan Unionin tai YK:n pakotesäätelyn vastaisesti.

7.4 Vakuutukset

Yritys vastaa, että kaikille Sopimusalueen rakennustöille otetaan rakennustyövakuutus koko rakennustyön ajaksi. Vakuutuksen on joka hetki vastattava vähintään rakennuskohteen sen hetkistä täyttä arvonlisäverollista arvoa. Vakuutuksen voimassaoloa koskeva todistus tulee esittää Kiinteistönomistajille ennen töiden aloittamista ja töiden aikana vaadittaessa.

Yritys vastaa, että Sopimusalueen louhinta-, räjäytys- ja rakennustöille otetaan vähintään yhden miljoonan (1 000 000) euron suuruinen toiminnan vastuuvakuutus kolmansille mahdollisesti aiheutuvien henkilö-, esine- ja taloudellisten vahinkojen korvaamiseksi koko rakennustyön ajaksi.

8 SOPIMUSALUEEN TOTEUTUSVELVOITTEET

8.1 Annetut Tiedot

Kiinteistönomistajat ovat toimittaneet Yritykselle ennen Allekirjoituspäivää liitteestä 10 ilmenevän aineiston. Lisäksi Kiinteistönomistajat ovat toimittaneet Yritykselle sopimusneuvotteluiden yhteydessä muuta aineistoa ja ohjeita. Yritykselle toimitettu aineisto jäljempänä ("**Annetut Tiedot**").

Kiinteistönomistajat vakuuttavat antaneensa Yritykselle ennen Allekirjoituspäivää kaikki sellaiset olennaiset tiedot, joiden voidaan objektiivisesti arvioiden katsoa vaikuttaneen Yrityksen tahtotilaan allekirjoittaa Sopimus.

Yritys on kiinteistöliiketoiminnan sekä rakentamisen ammattilainen ja tämän johdosta kykeneväinen arvioimaan Annettuihin Tietoihin liittyviä riskejä. Yritys on ennen Sopimuksen allekirjoittamista tutustunut Annettuihin Tietoihin huolellisesti ja hankkeeseen nähden vaadittavassa laajuudessa. Yrityksen esittämiin kysymyksiin on Kiinteistönomistajien taholta vastattu, eikä Yrityksellä ole huomauttamista tämän johdosta. Osapuolet toteavat nimenomaisesti, että Kiinteistönomistajat eivät vastaa Annettujen Tietojen riittävydestä Yrityksen suunnitteleman rakennushankkeen toteutukselle. Yritys on tietoinen siitä, että Annettuja Tietoja ei ole laadittu Yrityksen hanketta varten (muun muassa Kaupungin kunnallistekniikan asiakirjat on laadittu vain Kaupungin tarpeisiin) ja Yritys arvioi itse, voiko se käyttää näitä suunnittelunsa ja toteutuksen pohjana.

Yritys vastaa Annettujen Tietojen erillisestä tarkistamisesta osana Sopimusalueen suunnittelua ja rakentamista. Näin ollen, Yritys vastaa kustannuksellaan oikean rakentamistavan varmistamiseksi tehtävistä maaperä- ja muista tarvittavista tutkimuksista (mukaan lukien perustamistavan valinta ja sulfidisaven huomiointi) sekä muiden hankkeen asettamien edellytysten täyttymisestä ja täyttämisestä. Yrityksen tulee tarkistaa Sopimusalueelle ja sen läheisyyteen sijoitettujen Veturitien rakenteiden ankkurointien sijaintien tarketiedot. Selvyyden vuoksi todetaan, että Yritys vastaa hankkeensa tarvitsemista rakentamistapa- ja perustamistapa ym. selvityksistä, ei Kiinteistönomistajat.

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

Mikäli Annetuissa Tiedoissa havaitaan Sopimuksen allekirjoituksen jälkeen sellainen virheellisyys, josta aiheutuu Sopimusalueen toteutukselle lisäkustannuksia, Yritys on oikeutettu kohdan 5.7 mukaisen lisäajan lisäksi saamaan kauppahinnasta hinnanalennusta jäljempänä mainituin rajoituksin. Osapuolet sopivat nimenomaisena maakaaren (540/1995) 2 luvun 9 § mukaisena yksilöitynä poikkeuksena, että Kiinteistönomistajien korvausvelvollisuutta ja Yrityksen oikeutta esittää vaatimuksia rajoitetaan seuraavasti:

- a) Kiinteistönomistajat eivät vastaa epäsuorista tai välillisistä vahingoista;
- b) Yrityksellä ei ole oikeutta purkaa Sopimusalueen kauppaa virheen perusteella;
- c) Kiinteistönomistajien enimmäisvastuu Annettujen Tietojen virheistä on enintään 2.500.000 euroa.
- d) Yrityksellä ei ole oikeutta korvaukseen, mikäli Annettujen Tietojen virheistä Yritykselle aiheutuneiden kustannusten yhteismäärä ei ylitä 250.000 euroa. Kiinteistönomistajilla ei kuitenkaan ole korvausvelvollisuutta yksittäisestä kustannuserästä, jonka määrä ei ylitä 25.000 euroa, eikä sellaisia kustannuseriä huomioida laskettaessa tässä kohdassa d) sovittua vastuun euromääräistä kynnyksrajaa;
- e) Yrityksellä ei ole oikeutta esittää Annettujen Tietojen virheellisyyksistä aiheutuneista kustannuksista mitään vaatimuksia Kiinteistönomistajia kohtaan enää sen jälkeen, kun viisi (5) vuotta on kulunut Sopimusalueen kaupan allekirjoittamisesta;
- f) Yritys ei voi vedota seikkaan, joka on ollut Yrityksen tiedossa tai jonka olisi kohtuudella pitänyt olla sen tiedossa Yrityksen Annettuja Tietoja koskevan tarkastuksen tai Sopimusaluetta koskevan tarkastuksen perusteella. Yrityksellä on velvollisuus parhaan kykynsä mukaan minimoida mahdolliset vahingot eikä Kiinteistönomistajilla ole velvollisuutta korvata sellaista vahinkoa, joka on ehdollinen tai epävarma tai joka olisi ollut selkeästi havaittavissa Annetuista Tiedoista tai vahingoista, joiden peruste tosiasiallisesti oli Yrityksen tiedossa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kiinteistönomistajien vastuu maaperän pilaantuneisuutta koskevista seikoista ja sitä koskevista Annetuista Tiedoista määräytyy kohdan 8.6.8 mukaisesti. Vastaavasti Kiinteistönomistajien vastuu maaperässä olevista rakennusjätteistä ja purettavista rakenteista ja niitä koskevista Annetuista Tiedoista määräytyy kohdan 8.6.11 mukaisesti.

Mikäli edellä tarkoitettu virhe on sellainen, että kyseessä on kohdan 4.1 tarkoittama tilanne, Sopijapuolilla on oikeus ja velvollisuus tällöin neuvotella kohdan 4.1 määrittelemän tavoin Uudesta ratkaisusta.

8.2 Suunnittelu

8.2.1 Suunnittelua ja toteutusta koskevat vaatimukset ja periaatteet

Yrityksen on suunniteltava ja toteutettava Sopimusalue likimäärin liitteessä 1.1 ja muissa Sopimuksen liitteissä yksilöidyn mukaisesti siten, että se täyttää tässä luvussa esitetyt vaatimukset.

8.2.2 Vaatimukset ja laatutaso

Sopimusalueen on täytettävä seuraavat vaatimukset:

- *Länsialueen tornien tulee muodostaa arkkitehtonisesti laadukas ja omaleimainen kokonaisuus yhdessä Sopimusalueen viereen tornialueen keskiosaan toteutettavan tornin kanssa.*
- *Laajuus noin 55 420 kem² (rakennusoikeuteen laskettava kerrosneliömäärä), josta asuinkerrosalaa noin 35 %*
- *Tornien tulee olla keskenään erilaista ja eri korkuisia; korkeudet etelästä pohjoiseen noin 28 ja 29 kerrosta.*
- *Toimistotornin ja Optioalueen väliin tulee toteuttaa paviljonkirakennus, johon on sisäänkäynnit etelästä Torniaukiolta (noin +22) ja sillan tasosta (noin +26). Paviljonki sisältää liiketilaa noin 1 300 kem² (rakennusoikeuteen laskettava kerrosneliömäärä).*
- *Asuntotorni muodostuu jalustaosasta (joka on Suunnitteluratkaisun mukaisesti noin 5 metriä korkea aukiolle päin ja noin 4 metriä korkea Veturitielle päin), keskiosasta sekä selkeästi erottuvasta huipusta. Myös Toimistotornissa maantason kerroskorkeus on vähintään noin 4,5 metriä.*
- *Toimistotornin korkeimman osan räystäskorkeuden tulee olla vähintään noin +135.*
- *Asuntotornin korkeuden suhde leveyteen on oltava vähintään 2:1 (jalustaosan vesikaton tason yläpuolella). Viuhkamaisen toimistotornin eri osien tulee yksittäin noudattaa samaa suhdetta Suunnitteluratkaisun mukaisesti.*
- *Rakennusten maantasokerroksiin tulee sijoittaa näyteikkunoin ja sisäänkäynnin kävelyreittien eri tasoille ja/tai Torniaukiolle avautuvia liiketiloja likimäärin kuten Suunnitteluratkaisussa: asuntotorni 300 k-m², toimistotorni 1 300 k-m² (rakennusoikeuteen laskettava kerrosneliömäärä).*
- *Toimistotornin ylimpään kerrokseen on rakennettava yleisessä käytössä oleva liiketila noin 780 k-m². Em. pinta-ala voi olla pienempi, mikäli ylimpään kerrokseen sijoitetaan terasseja tai katettuun ulkotilaan verrattavissa olevaa tilaa.*
- *Asuntotornin kahteen ylimpään kerrokseen on pääkäyttötarkoituksen lisäksi rakennettava etelään aukeavia asukkaiden yhteistiloja (esimerkiksi kerhotilaa ja saunaosastoja).*
- *Yhteistila on eteläpäädystään osittain kahden kerroksen korkuista, siltä osin kuin se on teknisesti mahdollista.*
- *Asuntotornin kolmanneksi ylimmän kerroksen kerroskorkeus on noin 4,5 metriä.*
- *Julkisivut toteutetaan korkeatasoisena huomioiden tornien merkittävä sijainti niin kaukomaisemassa kuin keskellä kantakaupungin kävely-ympäristöä. Julkisivudetaljikkaan, saumojen käsittelyyn, teknisten laitteiden integrointiin ja julkisivun huollettavuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Julkisivujen suunnittelutyöhön tulee arkkitehdin avuksi kiinnittää erityinen materiaalikonsultti ja kehitystyötä on tehtävä tiiviisti Helsingin kaupungin sekä materiaalitoimittajien kanssa.*
- *Asuntotornin julkisivut voidaan toteuttaa sandwich -elementeistä.*
 - *Suunnittelussa ja toteutuksessa käytetään laadukkaita ratkaisuja, ja elementtisuunnitteluun ja asennuksen tarkkuuteen kiinnitetään erityistä huomiota.*
 - *Betoni BY40 pinnan luokka tulee olla AA*
 - *Elementtien saumat eivät saa muodostaa julkisivuun määräävää aihetta ja niiden detaljikka tulee suunnitella ja toteuttaa erityisen huolellisesti.*

- *Torneista on laadittava heijastus- ja varjotutkielmat; heijastavuus on osa kaupunkikuvaa ja sen avulla tornit häivytyvät maisemassa taivasta vasten.*
- *Jalustan yläpuolisen kirkkaan ja läpinäkyvän lasipinnan osuus noudattaa likimäärin Suunnitteluratkaisua.*
- *Tornien muotokieli noudattaa Suunnitteluratkaisun arkkitehtonista hahmoa.*
- *Asuntotornissa julkisivut perustuvat vaakasuuntaisten mattapintaisten nauhojen ja ikkunanauhan kiiltävien metalliprofilien vuorotteluun*
- *Ennen julkisivutuotannon aloittamista on kunkin tornin noin neljästä julkisivuelementistä tehtävä 1:1 aito malli, jossa näkyvät sekä vaaka-että pystysaumojen toteutusratkaisut. Tuotettavien julkisivujen täytyy vastata rakennusvalvonnan hyväksymää mallia.*
- *Ilmanvaihtolaitteet, huoltokelkat ja muut tekniset laitteet on integroitava osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.*
- *Tilojen muuntojoustavuus tulee olla yksi suunnittelun lähtökohta (etenkin jalustaosissa).*
- *Sopimusalueen aukio (Torniaukio) on yleisessä käytössä. Aukion tulee olla ulkotilaa ja kooltaan vähintään 1000 m². Aukio on suunniteltu niin, että se on houkutteleva ja kutsuva. Aukiolla tulee olla vesiaihe.*
- *Torniaukiolta tulee suunnitella yleinen jalankulkuyhteys (yjk) Pasilansillan ali keskustakortteliin. Yleisen jalankulkuyhteyden (yjk) tulee olla käytettävissä seuraavina aikoina: ma-pe klo 7-24, la 8-24, su 10-24. Suunnitelma on sovitettava yhteen keskustakorttelin suunnitelman kanssa. Aukiolta on oltava likimääräisellä tasolla +22 myös esteettömät ja aina käytettävissä olevat yleiset jalankulkuyhteydet Pasilansillalle, Pasilankadulle ja Veturitielle.*
- *Korttelin kansialueet ja muut ulkotilat tulee suunnitella korkeatasoisin materiaalein Suunnitteluratkaisun mukaisesti esim. maatiili tai luonnonkivi ja ne tulee järjestää viihtyisiksi istutuksin.*
- *Kansialueilla puiden kasvualusta on n. 1 m syvä, mihin varaudutaan rakenteiden mitoituksessa. Kansirakenteiden toteutuksessa huomioidaan niiden huolto ja ylläpidettävyyys.*
- *Olemassa olevaa, elinvoimaista puustoa on suojeltava ja säilytettävä mahdollisimman suuressa määrin. Jokaista kaadettavaa puuta kohden, jonka runkokoko on merkittävä, alueelle on istutettava korvaava puu, jonka koko on min. (rym 18/20).*
- *Piha-alueet, valaistus, hulevesien hallinta on toteutettava korttelikohtaisen kokonaisu suunnitelman mukaan.*
- *Meluasteiden tulee olla osa alueen maisemasuunnittelua ja toimia hyvin harkittuina maisemaelementteinä. Niiden tulee olla monipuolisia esimerkiksi integroimalla leikki-, taide- ja valoinstallaatioita.*
- *Alueelle tulee sijoittaa taideteos maisemallisesti merkittävään kohtaan. Taideteos jää hankkeen hallintaan ja hanke vastaa sen ylläpidosta.*
- *Sopimusalueen tonttien kokonaisuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.*
- *Mataliin rakennusten osiin on istutettava vettä pidättäviä viherkattoja tai kattopuutarhoja, pois lukien terasseiksi suunnitellut osat*
- *Tornien toimisto- liike- ja asuintilojen logistiikka ja huolto tapahtuu pääsääntöisesti kannen alle sijoitettavan huoltohihan kautta. Huoltoajo aukiolle ja muille rakennusten välisille alueille on kuitenkin sallittua siltä osin kuin näiden alueiden tai rakennusten huolto sitä vaatii. Huoltohiha suunnitellaan niin, että Länsitorni pystyy myöhemmin liittymään siihen.*

- *Liitteestä 1.2.3 ilmenevin tavoin Sopimusalueelle tulevien ostovelvoiteautopaikkojen lukumäärä on 419 autopaikkaa.*
- *Liikuntaesteisten pysäköinti tulee sijoittaa Sopimusalueelle kannen alaiseen laitokseen.*
- *Toimistotornin saattoliikenne (taksit) tulee mahdollistaa huoltopihan kautta.*
- *Polkupyöräpaikkojen mitoitus: Asuntotornille osoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 m² asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin.*
- *Toimistotornille osoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 90 m² toimistokerrosalaa.*
- *Pyöräpysäköinti tulee suunnitella Sopimusalueen käsittävänä kokonaisuutena. Maanpäällinen pyöräpysäköinti tulee suunnitella katumaisemassa hallitusti.*
- *Suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida Kaupungin Hiilineutraali Helsinki -päästövähennysohjelma.*

Sopijapuolet yhteisesti toteavat, että liitteen [1.1] mukainen Suunnitteluratkaisu noudattaa Sopimusalueen osalta kaikkia edellä kuvattuja periaatteita suunnittelun tarkkuustaso huomioiden.

8.2.3 Muut vaatimukset

Sopimusalueen toteutuksen on täytettävä seuraavat vaatimukset:

- *Tornialueen Yhteisjärjestelysopimuksen (tämän Sopimuksen liitteenä 2.1.1) kohdat 6.1 ja 6.4.*

Osapuolet toteavat, että Suunnitteluratkaisun mukainen huoltopihan sijoittuminen Pasilan sillan alle edellyttää muutoksia Tornialueen Yhteisjärjestelysopimukseen, muutosmenettelystä erillinen kirjaus kohdassa 8.3.2 (Siltakannen levitykset uuden rakennettavan Pasilansillan eteläpuolella ja kansien rakentaminen Tornikujan sekä Triplan lastauspihan ja ajorampin päälle).

- *Liite 4 Kiinteistönomistajien Sopimusalueen suunnittelulle ja toteutukselle määrittelemiä teknisiä vaatimuksia ja ohjeita.*

Mikäli jokin liitteessä 1.1 esitetty Suunnitteluratkaisun kohta on ristiriidassa tässä kohdassa esitettyjen vaatimusten kanssa, tulee tällöin noudattaa tämän kohdan vaatimuksia.

Mikäli jokin liitteessä 1.1 esitetty Suunnitteluratkaisun kohta on tulkinnallisista seikoista johtuen ristiriidassa tässä kohdassa esitettyjen vaatimusten kanssa, tällöin tulee noudattaa ratkaisua, joka vastaa tässä kohdassa esitettyjä vaatimuksia huomioon ottaen Suunnitteluratkaisun periaatteet.

8.2.4 Opasteet ja mediapinnat

Yritys on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan Sopimusalueen opastejärjestelmän kokonaisuutena sekä yhteensovittamaan sen tarvittavilta osin Triplakeskuksen opastejärjestelmän kanssa.

Opastuksen tulee palvella käyttäjiä, joukkoliikennematkustajia ja Pasilan alueen tapahtumakeskuksiin tulijoita. Opastuksen tulee olla selkeä ja johdonmukainen sekä yhteensopiva ilmeeltään ja logiikaltaan.

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

8.3 Tontin lisävelvoitteet

8.3.1 Ostovelvoiteautopaikkojen lunastaminen Tripla-keskuksesta

Yritys on velvollinen lunastamaan yhteensä 419 ostovelvoiteautopaikkaa Sopimusalueen toteuttamista varten Tripla-keskuksesta liitteen [2] mukaisesti määrittyvin tarkemmin ehdoin. Yritys on velvollinen solmimaan rasitesopimukset, joilla se sitoutuu lunastamaan yllä sanotut 419 ostovelvoiteautopaikkaa liitteiden [2, ja alakohdat xx] mukaisin ehdoin.]

Rasiteoikeutettu tontti maksaa rasitesopimusta allekirjoitettaessa kustakin ostovelvoiteautopaikasta YIT Suomi Oy:lle tai Kiinteistönomistajille liitteen 2 mukaisen hinnan (autopaikkojen hintojen indeksitarkistus erillisellä liitteellä, ostovelvoiteautopaikkojen hinta per 3.3.2026 on 59 813,79 € (alv 0%) per ostovelvoiteautopaikka). Sopimusalueelle osoitettujen em. ostovelvoiteautopaikkojen hintaa ei enää 3.3.2026 jälkeen indeksikoroteta.

Ostovelvoitepaikoista suoritettava maksu on suoritettava YIT Suomi Oy:lle tai Kiinteistönomistajille viimeistään neljän (4) kuukauden kuluessa Sopimusalueen Kiinteistökauppojen tekemisestä.

8.3.2 Jätteen putkikeräysjärjestelmään ja kunnallisteknisiin verkostoihin liittyminen

Yritys on velvollinen liittymään Sopimusalueen Tonttien osalta Keski-Pasilan alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään sekä solmimaan Keski-Pasilan jätteen putkikeräys Oy:n kanssa siten kuin liitteessä 3 on tarkemmin todettu. Yritys on velvollinen merkitsemään Keski-Pasilan jätteenputkikeräys Oy:n osakkeita siten kuin liitteessä 3 on todettu. Kiinteistönomistajat ovat ilmoittaneet, että liittymiskustannukset ovat arviolta noin 34-37 euroa/k-m². Arvio tarkentuu suunnitteluratkaisun myötä ja lopulliseen kokonaiskustannukseen vaikuttavat mm. syöttöpisteiden lukumäärä ja sijainnit.

Yritys on velvollinen liittymään Sopimusalueen Tonttien osalta HSY:n vesi-, hulevesi- ja jätevesiverkostoon. Liittyminen tapahtuu noudattaen HSY:n vaatimuksia. Yrityksellä on oikeus liittyä Sopimusalueen tonttien osalta Helenin kaukolämpöverkkoon. Liittyminen tapahtuu Helenin käytäntöjä noudattaen. Yritys selvittää asemakaavoitusvaiheen yhteydessä kunnallisteknisten verkkojen liittymispisteet Kaupungin johtotietopalvelusta (kymp.johtotietopalvelu@hel.fi) ja yhteensovittaa hankkeensa tarvitsemat liittymät Sopimusalueelle ja hakee tarvittavat sijoitus- ja liittymisluvat.

8.3.3 Yleiset ulkotilat, YJK-alueet ja niiden aukioloaika

Yritys suunnittelee ja toteuttaa Sopimusalueelle likimäärin liitteen [1.2.8.1] mukaiset Suunnitteluratkaisun mukaiset yleiset ulkotilat. Lisäksi Yritys on velvollinen toteuttamaan Sopimusalueen esteettömät reitit liitteen [1.2.8.2] mukaisesti. Yritys on velvollinen ylläpitämään edellä mainitut hyvää kiinteistöhoitotapaa noudattaen keskeinen sijainti ja käyttäjämäärät huomioon ottaen. Yritys vapautuu edellä sanotusta ylläpitovastuusta, kun ylläpitovelvoitteesta ja sen osoittamisesta on sovittu

Sopimusaluetta koskevassa hallinnanjako- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksessa kohdan 11. mukaisin menettelyin ja ko. ylläpitovastuun vastuulleen ottaneen tahon rakennus on otettu käyttöön. Yrityksellä on kuitenkin edelleen kohtien 11. ja 14.2 mukaisesti velvoite yhteisjärjestelysopimusten laatimiseen/päivittämiseen.

Yritys toteuttaa ja ottaa käyttöön edellä mainitut yleiset ulkotilat liitteen [1.2.5] mukaisesti sekä kohdan 5.5 aikataulujen ja 5.6. välitavoitteiden mukaisesti.

Yritys on velvollinen huolehtimaan, että yleisten ulkotilojen aukioloista sovitaan yhteisjärjestely- tai muussa vastaavassa sopimuksessa liitteessä [1.2.8.1-1.2.8.2] esitettyjen aukioloaikojen mukaisesti.

8.3.4 Ajoyhteydet Sopimusalueelle ja Optioalueelle

Yritys suunnittelee ja toteuttaa Sopimusalueen käyttöön tulevat ajoyhteydet.

Yritys suunnittelee ja rakentaa lisäksi Sopimusalueen toteutuksen yhteydessä [liitteessä 1.2.3] esitetyt huoltoyhteydet ja liitteessä [1.2.8.4] esitetyt ajoyhteydet Sopimusalueelta Optioalueelle. Yhteydet toteutetaan Sopimusalueen rakentamisen yhteydessä.

8.3.5 Siltakannen levitykset Pasilansillan eteläpuolella ja kansien rakentaminen Pasilan Tornikujan sekä Triplan lastauspihan ja ajorampin päälle

Yritys on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan Sopimusalueella olevat Pasilansillan liittyvät kansirakenteet sekä näiden tukirakenteet ja kansien mahdollisesti edellyttämät ilmanvaihto- ja palotekniset järjestelmät. Selvyyden vuoksi todetaan, että Optioalueella olevien kansirakenteiden, tukirakenteiden ja kansien mahdollisesti edellyttämien ilmanvaihto- ja paloteknisten järjestelmien suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaa Optioalueen toteuttaja.

Pasilansillan liittyvät kansirakenteet ja näiden tukirakenteet rakennetaan osin Kaupungin katualueella olevien Pasilan Tornikujan sekä Triplan lastauspihan sekä ajorampin päälle liitteestä [1.2.12.] ilmenevin tavoin.

Kansirakenteiden suunnittelun ja toteutuksen tekniset vaatimukset ja Yrityksen toteutusvastuulle tulevat rakenteet ja järjestelmät on sanottu liitteenä 2 olevan Tornialueen Yhteisjärjestelysopimuksen kohdissa 6.1 ja 6.4. Yritys vastaa ko. rakenteiden ja järjestelmien ylläpidosta ja peruskorjauksesta kustannuksineen. Yritys vapautuu edellä sanotusta ylläpitovastuusta, kun ylläpitovelvoitteesta ja sen osoittamisesta kunkin tontin omistajalle on sovittu Sopimusaluetta koskevassa hallinnanjako- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksessa kohdan 11. mukaisin menettelyin ja ko. ylläpitovastuun vastuulleen ottaneen tahon rakennus on otettu käyttöön. Yrityksellä on kuitenkin edelleen kohtien 11. ja 14.2 mukaisesti velvoite yhteisjärjestelysopimusten laatimiseen/päivittämiseen, kunnes sopimukset vastaavat rakennuksen [osittaisessa] loppukatselmuksessa hyväksytyjä rakenteita.

Yrityksen suunnitteluratkaisun mukainen, liitteen [1.2.12.] mukainen huoltopiha/liiketiloihin liittyen ratkaisu edellyttää Keski-Pasilan keskuksen ja Tornialueen välisen yhteisjärjestelysopimuksen muuttamista. Kiinteistönomistajat myötävaikuttavat yhteisjärjestelysopimuksen muuttamista koskeviin neuvotteluihin. Muutokset yhteisjärjestelysopimukseen tehdään ko. sopimuksen muutosmenettelyn mukaisesti. Neuvottelut käynnistetään mahdollisimman pian Sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Yritys on velvollinen sopimaan Pasilan Tornikujan ja Triplan lastauspihan ja ajorampin päälle toteutettavien kansien ja muiden rakenteiden toteutuksen työnaikaisista järjestelyistä ja niiden kestoista Kaupungin ja Triplan kanssa. Työnaikaiset järjestelyt on

suunniteltava ja toteutettava siten, että ne mahdollisimman vähän ja lyhytkestoisesti häiritsevät Pasilan Tornikujan liikennettä sekä Triplan toimintaa. Kaupunki pyrkii omalta osaltaan myötävaikuttamaan edellä sanottujen järjestelyjen tasapuoliseen ja tarkoituksenmukaiseen toteutumiseen.

8.3.6 Sopimusalueen ja Triplan välinen kulkuyhteys

Yritys on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan Sopimusalueen ja Triplan välille yleisen kulkuyhteyden, joka sijoittuu osin Sopimusalueelle, osin yleiselle katualueelle Pasilansillan alle ja osin Triplan tontille.

Triplan tontille ja yleiselle katualueelle Pasilansillan alle on toteutettu Sopimusalueen ja Triplan välisen kulkuyhteyden tilavaraus ja siihen liittyvät rakenteet [liitteenä 2 olevan Tornialueen Yhteisjärjestelysopimuksen] mukaisesti. Kulkuyhteys ja siltarakenne muodostavat Sopimusalueen ja Triplan välisen kiinteistöjen rajoista riippumattoman kulkuyhteyden siten kuin liitteenä 2 olevan Tornialueen Yhteisjärjestelysopimuksen kohdassa 6.1 ja 6.4 on kuvattu.

Yritys on velvollinen toteuttamaan liitteenä 2 olevan Tornialueen Yhteisjärjestelysopimuksen kohdissa 6.1 ja 6.4 kuvatun vastuurajan eteläpuoliset osat kulkuyhteydestä likimäärin liitteissä [1.2.10. ja 1.2.12] esitettyjen periaatteiden mukaisesti.

Yrityksen suunnitteluratkaisun mukainen, yllä todettu huoltopiha/liiketiloihin liittyvä ratkaisu edellyttää Keski-Pasilan keskuksen ja Tornialueen välisen yhteisjärjestelysopimuksen muuttamista. Kiinteistönomistajat myötävaikuttavat yhteisjärjestelysopimuksen muuttamista koskeviin neuvotteluihin. Muutokset yhteisjärjestelysopimukseen tehdään ko. sopimuksen muutosmenettelyiden mukaisesti. Neuvottelut käynnistetään mahdollisimman pian Sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Yritys on velvollinen yhteensovittamaan vastuullaan olevan kulkuyhteyden ja muun suunnittelun ja toteutuksen em. Triplan siltarakenteen kanssa.

Yritys on velvollinen sopimaan kulkuyhteyden toteutuksen työnaikaisista järjestelyistä ja niiden kestoista Kaupungin ja Triplan kanssa. Työnaikaiset järjestelyt on suunniteltava ja toteutettava siten, että ne häiritsevät mahdollisimman vähän ja lyhytkestoisesti Pasilan Tornikujan liikennettä sekä Triplan toimintaa. Kaupunki pyrkii omalta osaltaan myötävaikuttamaan edellä sanottujen järjestelyjen tasapuoliseen ja tarkoituksenmukaiseen toteutumiseen.

Yritys vastaa kulkuyhteyden ja siihen liittyvän siltarakenteen ylläpidosta, korjauksista, peruskorjauksista ja uusimisista liitteenä 2 olevan Tornialueen Yhteisjärjestelysopimuksen kohtien 6.1 ja 6.4 mukaisesti. Yritys vapautuu edellä sanotusta ylläpitovastuusta, kun ylläpitovelvoitteesta ja sen osoittamisesta on sovittu Sopimusaluetta koskevassa hallinnanjako- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksessa Sopimuksen kohdan 11. mukaisin menettelyin ja ko. ylläpitovastuun vastuulleen ottaneen tahon rakennus on otettu käyttöön. Yrityksellä on kuitenkin edelleen kohtien 11. ja 14.2 mukaisesti velvoite yhteisjärjestelysopimusten laatimiseen/päivittämiseen.

Yrityksen tavoitteena on, että kulkuyhteys avataan [Itäisen tornin] käyttöönoton yhteydessä.

8.4 Työnaikaiset liikennejärjestelyt ja työmaaliikenne

Työnaikaiset liikennejärjestelyt

Yrityksellä on oikeus tehdä rakentamisen kannalta välttämättömiä ja

tarkoituksenmukaisia liikennejärjestelyitä Sopimusalueen ympäristössä. Työnaikaiset järjestelyt ovat luonteeltaan tilapäisiä, jotka mahdollistavat Sopimusalueen tietyn rakennusosan toteuttamisen mahdollisimman sujuvasti ja turvallisesti. Työnaikaisista liikennejärjestelyistä ja niiden ajallisista kestoista sovitaan aina tapauskohtaisesti erikseen Sopijapuolten kohdan 9 mukaisessa projektiryhmätyöskentelyssä.

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

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

Yritys on velvollinen yhteensovittamaan Sopimusalueen rakentamisen tarvittavilta osin Sopimusalueen välittömässä läheisyydessä toteutettavien hankkeiden kanssa (mm. työnaikaiset järjestelyt, järjestelyistä tiedottamisen sekä opasteet). Yritys on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan työnaikaiset liikennejärjestelyt siten, että niistä aiheutuva mahdollisimman vähän haittaa jalankulkijoille, pyöräilijöille, joukkoliikenteelle, huolto- tai muulle ajoneuvoliikenteelle eivätkä ne kohtuuttomasti esty. Sopimusalueen toteuttaminen ei saa rajoittaa raitiovaunuliikennettä, ellei erikseen ole sovittu.

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

Yritys on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan työnaikaisten järjestelyiden edellyttämät väliaikaiset reitit turvallisiksi, selkeiksi, laadukkaiksi, mahdollisimman sujuviksi ja tarvittavin osin esteettömiksi. Yritys on lisäksi velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan järjestelyiden edellyttämät opasteet ja opastamisen sekä tiedottamisen.

Helsingin seudun liikenne (HSL) huolehtii julkisen liikenteen reittisuunnittelusta. Yritys vastaa muusta työnaikaisten liikennejärjestelyiden suunnittelusta, toteutuksesta ja ylläpidosta mahdolliset reittimuutokset huomioon ottaen. Yritys on velvollinen hyväksyttämään kaikki työnaikaiset liikennejärjestelyt etukäteen Kiinteistöomistajilla tai näiden osoittamilla tahoilla osana kohdan 9 mukaista projektiryhmätyöskentelyä. Yritys on velvollinen kustannuksellaan tiedottamaan rakentamisesta ja työnaikaisista järjestelyistä ennen niiden alkamista Pasilan viestintäverkoston kanssa sovitulla tavalla.

Kaupunki on tietoinen ja hyväksyy, että Sopimusalueen toteuttaminen aiheuttaa häiriöitä liikenteelle ja edellyttää liikennejärjestelyitä rakentamisaikana ympäröivillä kaduilla esim. Pasilansillalla, Pasilankadulla, Veturitiellä ja Pasilan Tornikujalla. Kaupunki sitoutuu osaltaan myötävaikuttamaan näihin liikennejärjestelyihin. Liikennejärjestelyistä sovitaan Sopijapuolten välillä kohdan 9 mukaisessa projektiryhmätyöskentelyssä.

Työmaaliikenne

Kaupunki myötävaikuttaa osaltaan siihen, että Yrityksellä on koko rakentamisen ajan ja keskeytyksettä käytettävissään reitti Sopimusalueelle työmaaliikennettä varten. Työmaaliikenne tullaan pääasiallisesti järjestämään Veturitien kautta liitteen [1.2.6./1.2.7] mukaisesti, mutta Yritys hyväksyy, että Sopijapuolten vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta syystä aiheutuvat liikennejärjestelyt saattavat estää tämän. Toissijainen reitti työmaaliikenteelle järjestetään tällöin Pasilankadun kautta. Kaupunki on velvollinen ilman aiheetonta viivytystä ilmoittamaan Yritykselle etukäteen tietoonsa tulleista, Sopimusalueen toteutukseen vaikuttavista liikennejärjestelyistä.

Yrityksen tulee noudattaa työmaaliikenteen osalta Suunnitteluratkaisussa esitettyä liitteen **X.X** mukaista järjestelyä. Edelleen Sopijapuolet toteavat, että työmaaliikenteen tapahtuessa pääosin Veturitieltä, kevyelle liikenteelle pyritään löytämään kiertoreitti koko Sopimusalueen rakentamisen ajaksi. Työmaaliikenteen järjestelyt suunnitellaan ja hyväksytetään Kiinteistönomistajilla toteutusvaiheessa osana projektiryhmätyöskentelyä kohdan 9 mukaisesti.

Sopimusalueen ulkopuolisista alueista Kaupunki perii vuokraa tavanomaisen käytännön mukaisesti.

8.5 Työnaikaisten liikennejärjestelyiden viivästyssakot

Mikäli Yrityksellä on tarve suorittaa rakennustöitä siten, että niillä on vaikutuksia kevyen liikenteen väyliin tai ajorata- tai raitioliikenteeseen, tulee kukin järjestely ja sen ajallinen kesto sopia kohdan 8.4 mukaisesti. Liikennejärjestelyjen kestojen ylityksissä noudatetaan tässä kohdassa 8.5 mainittuja viivästyssakkoja.

Kevyen liikenteen väylät

Kevyen liikenteen väyliin vaikuttaviin, sovitun ajan ylittäviin tarkemmin sovitaviin liikennejärjestelyihin sovelletaan alla sovitut viivästyssakkoja.

Pasilan silta: 5 000 euroa/alkava vuorokausi, kuitenkin enintään 100 000 euroa

Pasilankatu: 2 500 euroa/alkava vuorokausi, kuitenkin enintään 100 000 euroa

Veturitie: 2 500 euroa/alkava vuorokausi, kuitenkin enintään 100 000 euroa.

Ajorata/raitiotieliikenneväylät

Mikäli ajoratajärjestelyitä tulee myöhemmin sovitavaksi kohdan [8.4] mukaisten järjestelyiden lisäksi, näiden kestoista sovitaan kohdan 8.4 mukaisesti ja osana kohdan 9. mukaista projektiryhmätyöskentelyä. Ko. järjestelyjen sovitun keston ylityksissä noudatetaan alla sanottuja viivästyssakkoja, jollei Sopijapuolten välillä erikseen muuta sovita.

1. Veturitien liikenne:
20 000 euroa/alkava vuorokausi, kuitenkin enintään 1 000 000 euroa.
2. Pasilansillan liikenne:

20 000 euroa/alkava vuorokausi, kuitenkin enintään 1 000 000 euroa.

3. Pasilankadun liikenne:

20.000 euroa/alkava vuorokausi, kuitenkin enintään 1 000 000 euroa

4. Pasilan Tornikujan liikenne (ajoyhteys Triplaan)

20 000 euroa/alkava vuorokausi, kuitenkin enintään 1 000 000 euroa.

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

8.6 Yrityksen toiminta ja valvonta Sopimusalueen toteutuksen aikana

8.6.1 Projektioorganisaatio, valvonta ja laatu

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

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

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

Yritys vastaa, että rakennustyötä johtamaan ja valvomaan hankkeen vaativuus huomioon ottaen on varattu riittävästi ammattitaitoista työvoimaa. Rakennustyömaan keskeisillä vastuuhenkilöillä on oltava kokemusta erittäin vaativien rakennuskohteiden hoitamisesta. Vastuuhenkilöt on etukäteen hyväksyttävä Kiinteistönomistajilla ja tarvittavin osin sitä ennen rakennusvalvontaviranomaisella.

Yritys vastaa, että rakentamisessa noudatetaan tilaajavastuulakia ja siitä että yhteiskuntavelvoitteet tulevat asianmukaisesti suoritetuksi.

Yrityksellä on velvollisuus noudattaa kattavaa laatujärjestelmää. Lisäksi Yrityksellä on velvollisuus noudattaa jatkuvasti ajan tasalla pidettävää laadunvalvontasuunnitelmaa, jossa määritellään myös kaikkien suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden osalta laadunvarmistus. Yrityksellä on velvollisuus valvoa oman organisaationsa ja tarvittavilta osin omien sopimuskumppaniensa organisaatioiden laadunvarmistuksen toteutumista.

Yritys huolehtii, että sen suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden työnjohdon osaamisen ja työsuorituksen valvonta on järjestetty hyvää rakennustapaa noudattaen. Tämä koskee erityisesti geoteknistä, rakenneteknistä ja rakennusfysikaalista suunnittelua ja rakentamista.

Työvaiheiden oikeaan ajoitukseen ja työsuoritusten laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Yritys huolehtii, että sen suunnittelijoiden, hankintojen ja urakoitsijoiden suunnittelu- ja rakennusvaiheiden kelvollisuuden ja työsuoritusten valvonta on järjestetty ammattimaista hyvää rakennustapaa noudattaen, jotta Sopimuksen mukainen laatu

kaikilta osilta saavutetaan.

Yritys vastaa kustannuksellaan sen toteutusvastuuseen kuuluvien viranomaistarkastusten ja kaikkien lakisääteisten tarkastusten pitämisestä. Yritys vastaa kustannuksellaan myös siitä, että kaikki sen toteutusvastuuseen kuuluvien sopimusten mukaiset ja muut työn etenemisen ja asianmukaisen valvonnan edellyttämät viranomais- ja muut tarkastukset tulevat pidetyiksi.

8.6.2 Yrityksen suunnittelijat ja tarkastajat

Yritys nimeää koko Sopimusalueen suunnittelusta vastaavan pääsuunnittelijan. Pääsuunnittelija vastaa myös Sopimusalueen ratkaisujen yhteensovittamisesta viereisiin tontteihin, Triplaan, katuihin ja Pasilansiltaan. Lisäksi Yritys nimeää kunkin Sopimusalueen osan pääsuunnittelijan, tarvittaessa rakennusosakohtaisesti, sekä teknisen erikoisalan vastuulliset suunnittelijat.

Kullakin pääsuunnittelijalla ja teknisen erikoisalan vastuullisella suunnittelijalla on oltava riittävä koulutus ja tehtävän vaatimat pätevyudet sekä riittävä kokemus vaativien rakennushankkeiden suunnittelusta Kaupungin korkean rakentamisen rakentamistapaohjeen mukaisesti.

Lisäksi Yritys nimeää kustannuksellaan Kaupungin korkean rakentamisen rakentamistapaohjeen edellyttämät ulkopuoliset tarkastajat. Ulkopuolisella tarkastajalla tarkoitetaan Yrityksen ulkopuolista puolueetonta tarkastajaa.

Yrityksen on hyväksyttävä edellä mainitut korkean rakentamisen ohjeen tarkoittamat suunnittelijat ja asiantuntijat sekä työnjako suunnittelijoiden kesken etukäteen rakennusvalvontaviranomaisella ja hyväksyminen on annettava tiedoksi Kiinteistönomistajille.

Edellä mainittujen suunnittelijoiden ja asiantuntijoiden vaihtaminen suunnittelun ollessa kesken on hyväksyttävä etukäteen tarvittavin osin rakennusvalvontaviranomaisella ja hyväksyminen on annettava tiedoksi Kiinteistönomistajille. Tässä yhteydessä Kiinteistönomistajilla ja rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus pyytää suunnittelijalta/asiantuntijalta sekä Yritykseltä selvitys henkilövaihdosta ja siitä miten vaihdon yhteydessä turvataan tiedonsiirto, hankkeen Sopimuksen mukainen eteneminen ja laatutaso.

8.6.3 Sopimusaluetta koskevat suunnitelmat ja niiden hyväksyttäminen

Yritys vastaa kustannuksellaan Sopimusalueen suunnittelusta kokonaisuudessaan. Rakennuslupaprosessissa noudatetaan Kaupungin korkean rakentamisen rakentamistapaohjetta.

Yritys laatii Sopimusalueen toteuttamiseen tarvittavat rakennuslupa-, toteutus- ja muut tarvittavat suunnitelmat. Näitä ovat esimerkiksi kaikki tekniset suunnitelmat sekä Sopimuksen mukaiset rakennusaikaiset liikenne- ja väliaikaisjärjestelyjen suunnitelmat.

Yrityksen on hyväksyttävä Sopimusalueen Sopimuksen mukaisuuden seuraamisen kannalta keskeiset toteutussuunnitelmat ja rakennuslupasuunnitelmien osat sekä niiden muutokset Kiinteistönomistajilla ennen suunnitelmien viranomaiskäsitelyä ja rakentamisen käynnistymistä.

Kiinteistönomistajat hyväksyvät suunnitelmat osana kohdan 9 mukaista projektiryhmätyöskentelyä.

Sopimuksen kannalta keskeisiksi toteutus- ja rakennuslupasuunnitelmiksi luetaan mm. rakennusoikeuslaskelmat, julkisivut, ulkoalueiden laatutaso, liikenne- ja väliaikaisjärjestelyjen

suunnitelmat, osat, jotka liittyvät yleiseen alueeseen, kuten viereisiin katuihin tai Pasilansiltaan, suunnitelman osat, jotka liittyvät Triplan rakenteisiin, Sopimusalueen yleisessä käytössä olevien ulkotilojen, YJK-alueiden ja esteettömien reittien suunnitelmat, perustusten ja alapohjan suunnitelmat sekä kestävän kehityksen periaatteiden todentamiseen liittyvät suunnitelmat. Mahdolliset muut Sopimuksen kannalta keskeiset toteutus- ja rakennuslupasuunnitelmat määritellään yhdessä projektiryhmässä.

Kiinteistönomistajat ovat osaltaan velvolliset hyväksymään edellä mainitut suunnitelmat ja niiden muutokset, mikäli ne vastaavat likimäärin liitteessä 1.1 esitettyjä Sopimusalueen pääperiaatteita, kokonaiskerrosalaa ja kerrosalatyyppejä, arkkitehtonisia ratkaisuja, Sopimuksessa sovittuja periaatteita sekä täyttävät Sopimuksen mukaiset vaatimukset.

Kiinteistönomistajat ovat velvollisia käsittelemään ja hyväksymään Yrityksen toimittamat suunnitelmat ilman aiheetonta viivytyksiä. Yritys on velvollinen toimittamaan kulloinkin hyväksyttäväksi esitettävän aineiston riittävän ajoissa siten, että sen tarkastaminen ja hyväksyminen on kohtuudella mahdollista.

Yritys perustaa suunnittelua varten projektipankin, johon on käyttöoikeudet Yrityksen ja Kiinteistönomistajien nimeämällä henkilöllä.

Yritys on velvollinen kustannuksellaan laatimaan Sopimusalueesta LOD 3-4 tasoiset 3D-kuorimallit ja IFC-mallit sekä korvauksetta luovuttamaan po. mallit Kaupungin viranomaiskäyttöön. Sopijapuolet sopivat projektiryhmätyöskentelyssä em. malleihin liittyvät käytännön toimenpiteet.

Kiinteistönomistajat eivät kuitenkaan saa näihin suunnitelmiin, kuorimalleihin tai IFC-malleihin mitään omistus-, käyttö-, immateriaali- tai muita oikeuksia. Selvyyden vuoksi todetaan, että Kiinteistönomistajat voivat käyttää Yrityksen mahdollisesti asemakaavaa varten laatimia selvityksiä asemakaavoitustyössä Sopimuksen voimassaoloaikana.

8.6.4 Yleiset työmaavelvoitteet

Yritys vastaa kaikista työmaavelvoitteista.

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

Yrityksellä on velvollisuus panostaa työturvallisuuteen voimakkaasti. Tavoitteena on, että rakentamisen aikana ei tapahdu yhtään työtaturmaa, joka aiheuttaa sairauspoissaolon. Yritys raportoi työturvallisuuden toteutumisesta ja siihen liittyvistä toimenpiteistä säännöllisesti Sopijapuolten yhteisessä projektiryhmässä. Vakavista työtaturmista tulee viipymättä ilmoittaa Kiinteistönomistajille.

Yrityksen vastuulla on työmallien tekeminen tärkeimmistä rakennusosista ja työnäytteet tärkeimmistä työvaiheista kulloinkin rakennusvalvonnan kanssa erikseen sovittavalla tavalla. Edellä mainittuja työmalleja ja työnäytteitä ei kuitenkaan tarvitse tehdä sellaisista yksittäisistä osista, jotka eivät vaikuta toteutussopimuksen mukaiseen toteutumiseen.

Kiinteistönomistajien Sopimusalueen suunnittelulle ja toteutukselle määrittelemät tekniset vaatimukset ja ohjeet on esitetty liitteessä 4. Osapuolet ovat tietoisia, että liitteen 4 mukaisista määräyksistä, ohjeista ja niiden noudattamisesta sovitaan tarkemmin osana projektiryhmätyöskentelyä. Osapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan siihen, että liitteessä 4 mainitut reunaehdot ja Yrityksen Suunnitteluratkaisun mukaiset suunnitteluratkaisut

yhteensovitetaan osana yksityiskohtaisempaa suunnittelua siten, että Suunnitteluratkaisu on mahdollista toteuttaa Yrityksen esittämällä tavalla. Yritys on velvollinen tällöin toimittamaan Kiinteistönomistajille selvityksen siitä, miten mainitut ratkaisut on tarkoitus toteuttaa, minkä jälkeen ne käsitellään yhdessä Kiinteistönomistajien ja Yrityksen kesken. Mikäli Osapuolet toteavat, että hankkeen tarvitsemien rakenteiden toteuttaminen ei ole mahdollista liitteen 4 sisältö huomioiden, sitoutuvat Osapuolet neuvottelemaan kohdan 4.1 mukaisesti uuden vaihtoehdoisen ratkaisun.

Yritys vastaa, että työmaan järjestämisessä otetaan huomioon sen keskeisen sijainnin asettamat vaatimukset ja erityisesti seuraavat vaatimukset:

- Rakennustyömaan aitaaminen ja rajaaminen on hoidettava siten, että työmaa näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa rakennusvalvontaviranomaisen erikseen antamien ohjeiden mukaisesti.
- Yritys vastaa rakennustöiden aiheuttamien likaantuneiden katualueiden puhdistamisesta.
- Työmaasta ei saa aiheutua vaaraa ohikulkijoille eikä lähiympäristölle.
- Kaupunkilaiset voivat jostakin tai joistakin paikoista seurata rakennustyön etenemistä.
- Hankkeesta on pääkulkureittien suuntaan riittävät informaatiotaulut.

8.6.5 Rakennuslupien ja muiden lupien hakeminen

Yritys on velvollinen kustannuksellaan hakemaan Sopimusalueen rakennusluvut ja muut toteuttamiseen mahdollisesti tarvittavat luvat.

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

Yrityksen on hyväksyttävä Sopimusalueen rakennuslupa- ja toteutussuunnitelmat sekä niiden mahdolliset muutokset Kiinteistönomistajilla ennen suunnitelmien viranomaiskäsitelyä ja rakentamisen käynnistämistä siten kuin kohdassa 9 on projektiryhmätyöskentelystä sanottu.

Yrityksen tulee hakea Kaupungilta tarvittavat sijoitusluvut yleisille alueille tuleville Sopimusalueen rakenteille. Kaupungilla on velvollisuus myöntää tarvittavat sijoitusluvut Sopimuksen mukaisten suunnitelmien edellyttämille rakenteille ja muille tarvittaville rakennusosille.

8.6.6 Työmaan tukialueet muualla kuin Sopimusalueella

Yritys voi käyttää Sopimusalueen toteutuksen aikana työmaan tukialueena Optioaluetta kohdan 6.2.5 mukaisesti. Lisäksi Kiinteistönomistajat pyrkivät osoittamaan Yrityksen käyttöön työmaan tukialueita Veturitien eteläpuolelta Yrityksen myöhemmin täsmentämän tarpeen mukaan.

Kaupungin ajantasaiset maanvuokran taksat ovat nähtävissä <https://www.hel.fi/static/hkr/luvut/Taksat/Maanvuokraustaksa.pdf> . Senaatti käyttää tarvittavilta osin omien alueidensa maanvuokrauksessa samoja taksoja kuin Kaupunki.

8.6.7 Ennakkokatselmukset, työnaikaiset mittaukset sekä jälkiseuranta

Yritys on velvollinen tekemään ennen Sopimusalueen rakentamisen käynnistämistä tavanomaisen ympäristön riskiarvioinnin sekä selvityksen maaperän, kallion, pohja- ja orsiveden käyttäytymisestä. Yrityksen tulee tehdä riskiarvion edellyttämät riittävät katselmukset,

seurantamittaukset ja muut toimenpiteet.

Yritys on velvollinen hyväksyttämään seurantamittaukset kestoaikoinen ja katselmuksiset sekä näiden suorittajan Kaupungilla. Yritys vastaa mittaustulosten toimittamisesta Kaupungin tietokantaan niiltä osin kuin ennen niiden suoritusta sovitaan.

Yritys on velvollinen luovuttamaan Sopimusalueen valmistuttua työnaikaiset mittauspisteet Kaupungille, joka vastaa siitä eteenpäin pitkäaikaisseurannasta, tallettaa mittaustulokset Kaupungin tietokantaan ja on velvollinen tiedottamaan Yritykselle, mikäli mittaustulosten perusteella on tapahtunut sellaisia muutoksia, jotka edellyttävät toimenpiteitä.

8.6.8 Maaperän pilaantuneisuus

Kiinteistönomistajat ilmoittavat, että Sopimusalueen maaperä on sillä aiemmin harjoitetun toiminnan vuoksi osittain pilaantunut.

Selvitys pilaantumisesta ja osapuolten velvollisuuksista on kuvattu Sopimuksen liitteessä 7. Kiinteistönomistajat vastaavat Sopimusalueen pilaantuneen maan kunnostamisen suunnittelusta, tutkimuksista, kunnostuksen valvonnasta ja em. tutkimusten ja kunnostuksen valvonnan kustannuksista liitteen 7 mukaisesti ja hankkivat tarvittavat viranomaisluvut. Kiinteistönomistajat vastaavat Yritykselle kumpikin oman luovuttamansa alueen osalta mutta Kiinteistönomistajat koordinoivat pilaantuneen maaperän puhdistusta yhdessä ja Kiinteistönomistajat ovat nimenneet yhteisen ympäristöteknisen konsultin valvomaan puhdistustoimenpiteitä.

Yritys vastaa puhdistustoimenpiteiden suorittamisesta ympäristöviranomaisen päätöksen mukaisesti. Kiinteistönomistajat korvaavat Yritykselle Sopimusalueella pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet ylimääräiset kustannukset tavanomaiseen maanrakentamiseen nähden ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu Kiinteistönomistajien kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että liitteenä 7 olevassa suoritusvastuuliitteessä mainittu menettelytapa tarkoittaa nimenomaisesti yhdessä sopimista Kiinteistönomistajien kanssa eli kaikista kustannuksista ja toimenpiteistä tulee sopia etukäteen.

Mikäli hankkeen toteuttaminen edellyttää maaperän puhdistamisen toimenpiteitä muualla kuin Sopimusalueella, eli esimerkiksi Sopimusalueen viereisillä katualueilla, noudatetaan soveltuvin osin edellä maaperän puhdistamisesta sovittua menettelyä.

Yrityksen vastuulla on seurata maanrakennustöiden aikana kaivannosta pumpattavan veden laatua. Mikäli vedessä mitataan pitoisuuksia, jotka estävät veden johtamisen sellaisenaan viemäriin tai maahan, toimitaan veden käsittelyssä liitteen 7 mukaisesti.

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

Kiinteistönomistajien vastuu pilaantuneesta maaperästä päättyy kunkin rakennuskohteen osalta, kun ko. rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta ensimmäisen kerran hyväksytty käyttöön otettavaksi ja kuitenkin kaikissa tilanteissa viimeistään, kun Yrityksen kohdan 5.5.1 mukainen Kokonaistoteutusvelvollisuus päättyy. Osapuolet toteavat, että maaperän puhdistamisen toimenpiteet tulee tehdä lähtökohtaisesti yhtenä kokonaisuutena ennen rakennustöiden aloittamista, ellei osapuolten välillä toisin sovita.

8.6.9 Pohja-, orsi- ja hulevedet

Yrityksen on tehtävä rakennustyönsä siten, ettei pohja- ja orsivesi Sopimusalueella eikä sen ulkopuolella alene pysyvästi eikä työnaikaisesti suunnittelemattomasti ja siten, ettei pohjaveden virtaus Sopimusalueen läpi esty eikä pohjaveden laatu heikkene.

Yrityksen on laadittava Sopimusalueelle pohjavedenhallintasuunnitelma, joka on sovitettava yhteen Kaupungin Keski-Pasilan alueelle laatiman alueellisen pohjavedenhallintasuunnitelman kanssa. Yrityksen on hyväksyttävä pohjavedenhallintasuunnitelmansa Kiinteistönomistajilla, rakennusvalvontaviranomaisella ja rakennettava hyväksytyyn suunnitelman mukainen järjestelmä.

Pohja- ja orsiveden pinnan turvaamiseksi Yritys imeyttää Sopimusalueen katto- ja pintavesiä Sopimusalueella ja/tai Länsialueella sekä johtamalla vesiä Sopimusalueen ulkopuolella Kaupungin osoittamiin imeytyspisteisiin liitteen [1.2.13] periaatteiden mukaisesti.

Yrityksen on toteutettava Sopimusalueen mahdolliset pohjaveden pinnan alapuolelle sijoittuvat patoseinä-, kellari- ja alapohjarakenteet Kiinteistönomistajien Sopimuksen liitteessä 4 antamien vesitiiviysvaatimusten mukaisesti. Yrityksen tulee osana suoritusvelvollisuuttaan noudattaa rakennusaikana liitteen 4 mukaisia menettelytapoja.

Mikäli rakenteiden tiiviys ei täytä liitteen 4 vaatimuksia tai pohja- tai orsiveden pinta alenee Sopimusalueen rakennustöiden vuoksi työnaikaisesti suunnittelemattomasti tai pysyvästi, on Yritys velvollinen toteuttamaan Sopimusalueen rakenteissa tarvittavat tiiviiden lisävarmistustoimenpiteet ja ryhtymään mahdollisiin muihin toimenpiteisiin tilanteen korjaamiseksi. Korjaustoimenpiteet on hyväksyttävä Kiinteistönomistajilla.

[kirjataan tähän kohtaan maininta Triplan tontin velvoite (YIT Rakennus Oy velvoitettu Triplan toteutussopimuksessa tekemään) rakentaa Triplan vuotovesien korvausjärjestelmään liittyvät kaksi imeytyskaivoa.]

8.6.10 Maanrakennus- ja louhintatyöt

Yritys vastaa kustannuksellaan Sopimusalueen rakentamisalueelta poistettavan maa-aineksen kaivu-, kuljetus- ja vastaanottomaksuista lukuun ottamatta pilaantuneen maan kustannuksia, joista on sovittu kohdassa [8.6.8].

Yritys voi tiedustella Kaupungilta sen tarvetta Sopimusalueen rakentamisesta muodostuvien pilaantumattomien maa- ja kiviaineisten käytölle. Mikäli Kaupungilla on mahdollisuus ottaa vastaan pilaantumattomia maa- ja kiviaineita, voi Yritys kuljettaa ne korvauksetta Kaupungin osoittamaan paikkaan. Yritys vastaa toimittamistaan maa-ainetiedoista ja niiden oikeellisuudesta. Mikäli Kaupungilla ei ole tarvetta pilaantumattomille maa- ja kiviaineille tai niiden laatu poikkeaa ilmoitetusta, ovat ne Yrityksen vastuulla. Tällöin Yritys on velvollinen huolehtimaan niistä kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti.

8.6.11 Sopimusalueen ennallistaminen, maaperän rakennusjätteet ja purettavat rakenteet

Sopimusalue on toiminut vuosina 2014–2020 Triplan sekä Kaupungin Keski-Pasilan työmaiden tukialueena. Kaupunki ja YIT Rakennus Oy ovat tekemiensä sopimusten perusteella purkaneet ja poistaneet em. työmaidensa tukialueiden yhteydessä toteuttamansa ylimääräiset rakenteet ja täytöt. Lisäksi Sopimusalueella on sijainnut Kaupungin omistuksessa olevaa maa-ainesta, joka on siirretty Sopimusalueelta ennen tämän Sopimuksen allekirjoittamista. Sopimuksen allekirjoitusajankohtana Sopimusalue on vuokrattuna Kalasatama-raitiotiehankkeen työmaan tukialueeksi, minkä sopimuksen irtisanomisaika on 2 viikkoa. Sopimusalueen käyttö Kalasatama-raitiotiehankkeen työmaan tukialueena päättyy arviolta vuonna 2023, kuitenkin joka tapauksessa hyvissä ajoin ennen

kuin Yritys aloittaa Sopimusalueen rakentamisen. Sopijapuolet ovat tietoisia, että Sopimusaluetta voidaan käyttää vastaavalla tavalla läheisten alueiden työmaiden tukialueena ennen Sopimusalueen kiinteistökauppoja.

Kiinteistönomistajat ovat velvollisia huolehtimaan, että Sopimusalue jätetään siistiin kuntoon siten, että Yritykselle ei aiheudu lisäkustannuksia Sopimusalueen saattamisesta rakennuskelpoiseksi Sopimusalueella edellä sanotun Kalasatama-raitiotiehankkeen tukialue toiminnan vuoksi. Sopimusalueen kiinteistökauppojen yhteydessä järjestetään katselmus, jossa todetaan Kiinteistönomistajien täyttäneen tässä kappaleessa sovitun ennallistamisvelvoitteensa tai sovitaan tarvittavista lisätoimenpiteistä.

Yritys on velvollinen kustannuksellaan purkamaan Sopimusalueella aiemmin sijainneen vanhan Veturitien rakenteet ja aiemman vuoden 2014 Veturitien tilapäisen kiertotien rakenteet siltä osin kuin niitä on jäljellä. Mikäli näistä Veturitien rakenteista löytyy vaaralliseksi jätteeksi luokiteltavia tai vastaavaa erityiskäsittelyä vaativia aineita, menetellään näiden osalta Sopimuksen kohdan 8.6.8 ja liitteen 7 mukaisesti.

Yritys on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- ja muut jätteet sekä vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset ja muut vastaavat. Mikäli rakentaminen voidaan toteuttaa muuten kuin poistamalla em. rakennusjätteet ym., voidaan ne jättää maaperään, jos viranomainen ei toisin määrää. Mikäli niiden rakennus- ja muiden jätteiden poistamisesta, joista Yritys yksin vastaa, aiheutuu Yritykselle yli 100 000 euron (ALV 0%) suuruiset lisäkustannukset tavanomaiseen maanrakentamiseen verrattuna, korvaavat Kiinteistönomistajat tämän määrän ylittävän lisäkustannukset 450 000 euroon (ALV 0%) saakka. Lisäkustannusten osalta menetellään toteutussopimuksen kohdan 8.6.8 periaatteiden ja liitteen 7 mukaisesti ja siten että kaikista kustannuksista tulee sopia etukäteen Kiinteistönomistajien kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Kiinteistönomistajilla on oikeus asettaa valvoja valvomaan edellä tarkoitettujen rakennus- ja muiden jätteiden poistamista.

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

8.6.12 Perustukset, patoseinät ja alapohjarakenteet

Yritys on velvollinen toteuttamaan Sopimusalueen perustukset, patoseinät ja alapohjarakenteet siten, että ne täyttävät liitteen 4 vaatimukset.

Mikäli perustukset, patoseinärakenteet tai niiden ankkurit ulottuvat Sopimusalueen ulkopuolelle, Yritys on velvollinen hankkimaan rakenteille tarvittavat luvat, kuten sijoitusluvut Kaupungilta ja/tai yksityisiltä ja toimittamaan Kaupungille toteumapiirustukset/tarkemittaukset. Kiinteistönomistajat sitoutuvat myötävaikuttamaan edellä mainittujen lupien myöntämiseen. Mikäli sijoitus- tai muuta vastaava lupaa ei ole mahdollista myöntää, vastaa Yritys kustannuksellaan vaihtoehdoisen ratkaisun suunnittelemisesta ja toteuttamisesta.

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

Yritys on velvollinen ottamaan suunnittelussa ja toteutuksessa huomioon Sopimusalueen viereiset kunnallistekniikan rakenteet mukaan lukien alueelliset kunnallistekniikan putkijohdot ja kaapelit. Kaupunki vastaa, että näistä eri kartoissa olevat tiedot ovat paikkansapitäviä piirustusten ikä, suunnitteluvaihe ja tarkkuustoleranssit huomioiden. Mikäli olemassa olevia tai tulevia jo hyväksytyjen suunnitelmien mukaisia Kaupungin rakenteita muutetaan yksinomaan Yrityksestä johtuvista syistä, vastaa Yritys suunnittelun ja toteutuksen mahdollisista lisäkustannuksista.

Kiinteistönomistajien antamat viereisten alueiden jo hyväksytyt suunnitelmat ovat liitteenä 5.

9 KIINTEISTÖNOMISTAJIEN VALVONTA JA PROJEKTIRYHMÄTYÖSKENTELY

Kiinteistönomistajilla on oikeus valvoa kaikkia olennaisia suunnittelun ja rakentamisen vaiheita. Kiinteistönomistajien valvonta ei kuitenkaan vähennä Yrityksen vastuuta Sopimuksen velvoitteista miltään osin.

Sopijapuolet perustavat Sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen Kiinteistönomistajien ja Yrityksen yhteisen projektiryhmän, joka valvoo Sopimuksen noudattamista ja seuraa rakentamiskokonaisuuden edistymistä. Yrityksen tulee hyväksyttää hankkeen johto, projektiorganisaatio, Sopimusalueen suunnittelijat, suunnitelmat sekä niihin tehtävät muutokset projektiryhmässä.

Sopijapuolet yhteensovittavat osana projektiryhmän työskentelyä Yrityksen hankkeen tavoiteaikataulut ja Kaupungin mahdollisten alueella tehtävien töiden aikataulut.

Sopijapuolten tulee tuoda käsiteltävät asiat projektiryhmän käsittelyyn hyvissä ajoin huomioiden mahdollinen asian ennakkokäsittely asiantuntijaryhmissä ja Sopijapuolten organisaatioissa. Hankejohtajan, projektiorganisaation ja sen keskeisten henkilöiden pätevyys on esitettävä etukäteen.

Projektiryhmän työskentelyn avuksi voidaan tarvittaessa perustaa asiantuntijaryhmiä. Kunkin asiantuntijaryhmän puheenjohtaja vastaa yhteydenpidosta projektiryhmään ja huolehtii, että ryhmä on tarvittavin osin yhteydessä muihin suunnitelmia käsitteleviin hyväksyviin ryhmiin. Mikäli suunnitelmien käsittelystä vastaava ryhmä toteaa suunnitelmiin olevan tulossa merkittäviä muutoksia, tulee sen tiedottaa asiasta välittömästi projektiryhmää ja huolehtia siitä, että tällainen mahdollinen sopimuspoikkeama voidaan käsitellä riittävän ajoissa myös projektiryhmässä. Esimerkkinä asiantuntijaryhmiä ovat mm. liikennejärjestelyt ja pohjarakenteet.

Projektiryhmä ja asiantuntijaryhmät kokoontuvat säännöllisesti koko hankkeen ajan.

10 KAUPUNGIN TYÖT SOPIMUSALUEEN LÄHEISYYDESSÄ

Veturitie. Liitteessä 5 on esitetty Veturitien pitkän tunnelin ratkaisu, jota koskeva asemakaava, liikennesuunnitelma, katusuunnitelma tai muu suunnitelma on hyväksytty. Veturitien pitkän tunnelin ratkaisun ns. ensimmäinen vaihe on toteutettu ja Kaupunki on toteuttanut liitteen 5 mukaiset ponttiseinät ja ankkurirakenteet ja vastaa niiden ylläpidosta ja korjauksesta. Veturitien jatkototeutuksen osalta todetaan, että Veturitien tunneloinnin toteutuksen ajankohtaa ei ole sovittu ja lisäksi Kaupunki on laatimassa uutta Veturitien suunnitelmaa, jonka Kaupunki toimittaa Yrityksen käyttöön viipymättä sen valmistuttua.

Pasilankatu. Kaupunki suunnittelee ja toteuttaa liitteessä 5 esitetyt Pasilan kadun muutostyöt, jotka ovat Sopimuksen allekirjoitusajankohtana rakenteilla ja valmistuvat arviolta vuoden 2024 aikana.

11 HALLINNON PERIAATTEET JA YHTEISJÄRJESTELYT

Yritys laatii Sopimuksen mukaisen Sopimusalueen ja Optioalueen toteuttamisen ja käytön sekä pysyvien ja pitkäaikaisten oikeuksien ja velvollisuuksien turvaamiseksi tarvittavat rasite-, yhteisjärjestely- ja muut sopimukset ("**Länsitornialueen Yhteisjärjestelysopimus**") sekä niiden muutokset siten kuin Sopimuksessa on sanottu.

Yritys on velvollinen laatimaan rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset Kiinteistönomistajien tarkastettavaksi ja hyväksyttäväksi siten, että niistä on olemassa Kiinteistönomistajien ja Yrityksen välillä läpikäytyt luonnokset hyvissä ajoin ennen kohdan 5.1 mukaisen Sopimusalueen kiinteistökauppojen allekirjoittamista ja niihin mahdollisesti tarvittavat muutokset ennen kunkin Sopimusalueelle ja Optioalueelle toteutettavan rakennuksen käyttöönottoa.

Yritys on velvollinen sitoutumaan liitteenä 2 olevaan, [3.3.2016] allekirjoitettuun ”Sopimukseen Keski-Pasilan keskuksen ja Tornialueen välisestä yhteisjärjestelysopimuksesta” (**”Tornialueen Yhteisjärjestelysopimus”**) Sopimuksen kohdassa 5.3. mainitun kiinteistökauppojen allekirjoittamisen yhteydessä.

Sopijapuolet toteavat, että siltä osin kuin Yrityksen Suunnitteluratkaisu edellyttää Tornialueen Yhteisjärjestelysopimuksen muuttamista, Yrityksen tulee huolehtia siitä, että neuvottelut muutostarpeista aloitetaan hyvissä ajoin Tornialueen Yhteisjärjestelysopimuksen osapuolten kanssa ja tarvittavat muutokset toteutetaan resurssitehokkaasti erillisellä muutosliitteellä.

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

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

Länsitornialueen Yhteisjärjestelysopimukseen ja mahdollisiin muihin rasitesopimuksiin otetaan ehto, jonka mukaan Sopijapuolet ja Sopimusalueen myöhemmät luovutuksensaajat ovat velvollisia tekemään Sopimuksen mahdollisesti edellyttämiä muutoksia, lisäyksiä ja täsmennyksiä sopimukseen.

Riippumatta siitä, voidaanko jotakin tässä Sopimuksessa mainittua tai Sopijapuolten sopimaa rasitetta tai yhteisjärjestelyä rekisteröidä, Sopijapuolet sitoutuvat noudattamaan sitä koskevia oikeuksia ja velvollisuuksia.

12 VIESTINTÄ

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

Sopijapuolet perustavat yhteisen viestintäryhmän, joka koordinoi Sopimusalueen viestintää ja laatii yhteisen viestintäsuunnitelman. Viestintäryhmään kutsutaan myös Väyläviraston ja joukkoliikenteen operaattoreiden (HSL) tiedotuksesta vastaavat. Ryhmä toimii tarvittavin osin osana Pasilan viestintäverkostoa ja Yrityksellä on velvollisuus näiltä osin osallistua myös näiden ryhmien kokouksiin ja toimintaan.

13 MUUT SOPIMUKSET

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

14 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO, VOIMASSAOLO JA PÄÄTTYMINEN

14.1 Sopimuksen allekirjoittaminen ja voimaantulo

Sopimus tulee voimaan, kun kaikki Sopijapuolet ovat allekirjoittaneet sen.

14.2 Sopimuksen voimassaolo

Sopimus on voimassa, kunnes Sopijapuolet ovat täyttäneet kaikki Sopimuksessa sovitut velvollisuutensa ja Sopimuksessa sovitut yhteisjärjestelyt, rasitteet, muut pysyvät ja pitkäaikaiset sopimusjärjestelyt on allekirjoitettu sekä rekisteröity kohdan 11 mukaisesti.

14.3 Sopimuksen ennaikainen päättäminen

Mikäli Sopimus irtisanoon päätymään jollain kohdan 14.3 alakohdan mukaisella perusteella tai useamman kohdan 14.3 alakohdan mukaisella perusteella, ei irtisanojalla ole missään tilanteessa oikeutta kuitenkaan vaatia alakohtien 14.3 mukaisia sopimussakkoja kuin vain kerran maksettavaksi.

14.3.1 Sopimuksen irtisanominen asemakaavaprosessin perusteella

14.3.1.1 Asemakaavaa ei saada voimaan

Yrityksellä on oikeus kirjallisesti irtisanoa Sopimus päätymään välittömästi, jos Sopimuksen 4.2 kohdan mukaista Asemakaavaa ei saada voimaan 48 kuukauden kuluessa Sopimuksen allekirjoittamisesta. Mikäli tällöin on kuitenkin käynnissä Asemakaavaa koskeva muutoksenhakuprosessi, Yrityksellä on oikeus irtisanoa tämä Sopimus vasta, kun edellä mainittu muutoksenhakuprosessi on lainvoimaisella päätöksellä ratkaistu ja edellyttäen, että lainvoimaisella päätöksellä ei ole vahvistettu Sopimuksen kohdassa 4.2 tarkoitetun mukaista Asemakaavaa.

Kiinteistönomistajilla on oikeus kirjallisesti irtisanoa Sopimus päätymään välittömästi, jos Sopimuksen 4.2 kohdan mukaista Asemakaavaa ei saada voimaan 60 kuukaudessa Sopimuksen allekirjoittamisesta. Mikäli tällöin on käynnissä Asemakaavaa koskeva muutoksenhakuprosessi, Kiinteistönomistajilla on oikeus irtisanoa Sopimus vasta, kun edellä mainittu muutoksenhakuprosessi on lainvoimaisella päätöksellä ratkaistu ja edellyttäen, että lainvoimaisella päätöksellä ei ole vahvistettu Sopimuksen kohdassa 4.2 tarkoitetun mukaista Asemakaavaa.

Yritys ja Kiinteistönomistajat voivat edellä mainitusta huolimatta yhteisesti päättää olla käyttämättä irtisanomisoikeuksiaan, mikäli Sopijapuolet näkevät sen tarkoituksenmukaisena.

Mikäli Yritys tai Kiinteistönomistajat irtisanoivat Sopimuksen tämän kohdan perusteella, päättyvät samalla sekä Sopimus että Esisopimus, ja Kiinteistönomistajat palauttavat välittömästi Yritykselle kohdan 5.3 mukaisesti Esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä maksetun ennakkomaksun.

Yrityksellä ei ole muita vaatimuksia eikä saamia Kiinteistönomistajilta Sopimuksen eikä Esisopimuksen perusteella.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kiinteistönomistajilla ei Sopimuksen ja Esisopimuksen päättyessä edellä tässä kohdassa mainituilla perusteilla ole vaatimuksia eikä saamia Yritykseltä Sopimuksen eikä Esisopimuksen perusteella.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tässä kohdassa sanottuun irtisanomiseen sovelleta jäljempänä sanottua kohtaa 15.

14.3.1.2 Asemakaava ei vastaa Sopimusta

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

Irtisanomisen yhteydessä samalla päättyvät sekä Sopimus että Esisopimus.

Kiinteistönomistajat palauttavat Yritykselle välittömästi Sopimuksen ja Esisopimuksen päättymisen jälkeen kohdan 5.3 mukaisesti Esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä maksetun ennakkomaksun.

Yrityksellä ei ole muita vaatimuksia eikä saamia Kiinteistönomistajilta Sopimuksen eikä Esisopimuksen perusteella.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kiinteistönomistajilla ei Sopimuksen ja Esisopimuksen päättyessä edellä tässä kohdassa mainituilla perusteilla ole vaatimuksia eikä saamia Yritykseltä Sopimuksen eikä Esisopimuksen perusteella.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tässä kohdassa sanottuun irtisanomiseen sovelleta jäljempänä sanottua kohtaa 15.

14.3.2 Sopimuksen irtisanominen ennen kiinteistökauppaa

14.3.2.1 Sopimusalueen suunnittelun olennainen laiminlyönti

Kiinteistönomistajilla on oikeus kirjallisesti irtisanoa Sopimus päättyään välittömästi, jos Yritys selvästi ja olennaisesti laiminlyö Sopimuksen mukaisen Sopimusalueen suunnittelun sopimuskokonaisuus ja Sopimuksessa sovitut toteutusajat huomioon ottaen, eikä korjaa laiminlyöntiään 90 päivän kuluessa kirjallisen, irtisanomishuomautuksen jälkeen.

Suunnittelun laiminlyönnillä tarkoitetaan tilannetta, jossa Yritys selvästi ja olennaisesti laiminlyö hankkeen edistämisen siten, että käy selväksi, ettei Sopimuksen mukaisia aikataulutavoitteita Asemakaavan ja rakennuslupien käsittelyille ole tämän vuoksi mahdollista saavuttaa.

Irtisanomisen yhteydessä samalla päättyvät sekä Sopimus että Esisopimus.

Sopimuksen ja Esisopimuksen näin päättyessä Yrityksellä ei ole vaatimuksia eikä saamia Kiinteistönomistajilta Sopimuksen eikä Esisopimuksen perusteella.

Mikäli Kiinteistönomistajat irtisanoivat Sopimuksen päättyään tämän kohdan perusteella, Yritys on velvollinen maksamaan Kiinteistönomistajille kolme (3) miljoonaa euroa sopimussakkona, jonka maksamisen vakuutena on Yrityksen edellä 5.3 kohdan mukaisesti maksamaennakkomaksu. Mikäli ennakkomaksu ylittää kolme (3) miljoonaa euroa, palauttavat Kiinteistönomistajat ylittävän osuuden Yritykselle ilman korkoa viipymättä Sopimuksen ja Esisopimuksen päättymisen jälkeen.

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

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tässä kohdassa sanottuun irtisanomiseen sovelleta jäljempänä sanottua kohtaa 15.

14.3.2.2 Kiinteistökaupan laiminlyönti

Kiinteistönomistajilla on oikeus kirjallisesti irtisanoa Sopimus päättyään välittömästi, mikäli Yritys ei tee kohdan 5.1 mukaista kiinteistökauppaa kohdassa 5.3 sovitussa aikataulussa, eikä tee

sitä 90 päivän kuluessa Kiinteistönomistajien kirjallisen, irtisanomisuhkaisen huomautuksen jälkeen.

Irtisanomisen yhteydessä samalla päättyvät sekä Sopimus että Esisopimus.

Sopimuksen ja Esisopimuksen näin päättyessä Yrityksellä ei ole vaatimuksia eikä saamia Kiinteistönomistajilta Sopimuksen eikä Esisopimuksen perusteella.

Mikäli Kiinteistönomistajat irtisanovat Sopimuksen päättymään tämän kohdan perusteella, Yritys on velvollinen maksamaan Kiinteistönomistajille kolme (3) miljoonaa euroa sopimussakkona, jonka maksamisen vakuutena on Yrityksen edellä 5.3 kohdan mukaisesti maksama ennakkomaksu. Mikäli ennakkomaksu ylittää kolme (3) miljoonaa euroa, palauttavat Kiinteistönomistajat ylittävän osuuden Yritykselle ilman korkoa viipymättä Sopimuksen ja Esisopimuksen päättymisen jälkeen.

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

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tässä kohdassa sanottuun irtisanomiseen sovelleta jäljempänä sanottua kohtaa 15.

14.3.2.3 Sopimuksen olennainen rikkominen

Kiinteistönomistajilla on oikeus kirjallisesti irtisanoa Sopimus päättymään välittömästi, jos Yritys selvästi ja olennaisesti rikkoo Sopimusta sopimuskokonaisuus huomioon ottaen eikä kirjallisesta irtisanomisuhkaisesta huomautuksesta huolimatta kohtuullisessa ajassa, joka on vähintään 90 päivää, korjaa rikkomustaan.

Irtisanomisen yhteydessä samalla päättyvät sekä Sopimus että Esisopimus.

Sopimuksen ja Esisopimuksen näin päättyessä Yrityksellä ei ole vaatimuksia eikä saamia Kiinteistönomistajilta Sopimuksen eikä Esisopimuksen perusteella.

Mikäli Kiinteistönomistajat irtisanovat Sopimuksen tämän kohdan perustella, Yritys on velvollinen maksamaan Kiinteistönomistajille kolme (3) miljoonaa euroa sopimussakkona, jonka maksamisen vakuutena on Yrityksen edellä 5.3 mukaisesti maksama ennakkomaksu. Mikäli ennakkomaksu ylittää kolme (3) miljoonaa euroa, palauttavat Kiinteistönomistajat tätä ylittävän osuuden Yritykselle ilman korkoa viipymättä Sopimuksen ja Esisopimuksen päättymisen jälkeen.

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

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tässä kohdassa sanottuun irtisanomiseen sovelleta jäljempänä sanottua kohtaa 15.

14.3.2.4 Yrityksen taloudellisen aseman heikentyminen

Mikäli voimassa olevasta lainsäädännöstä ei muuta johdu, Kiinteistönomistajilla on oikeus irtisanoa Sopimus päättymään 90 päivän kuluessa kirjallisesta irtisanomisilmoituksesta, jos Yritys tulee maksukyvyttömäksi, haetaan velkasaneeraukseen tai sulautumisen, yritysjärjestelyn tai muun syyn vuoksi joutuu muutoin tilanteeseen, jossa on selvää, ettei se kykene täyttämään Sopimuksessa sovittua suoritusvelvollisuutta. Sopimus ei kuitenkaan pääty, jos Yritys irtisanomisajan päättymispäivään mennessä esittää hyväksyttäväksi järjestelyä, jolla Yrityksen suoritusvelvollisuus voidaan täyttää, ja joka voidaan kohtuudella hyväksyä.

Irtisanomisen yhteydessä samalla päättyvät sekä Sopimus että Esisopimus.

Sopimuksen ja Esisopimuksen näin päättyessä Yrityksellä ei ole vaatimuksia eikä saamia Kiinteistönomistajilta Sopimuksen eikä Esisopimuksen perusteella.

Mikäli Kiinteistönomistajat irtisanovat Sopimuksen tämän kohdan perustella, Yritys on velvollinen maksamaan Kiinteistönomistajille kolme (3) miljoonaa euroa sopimussakkona, jonka maksamisen vakuutena on Yrityksen edellä 5.3 mukaisesti maksama ennakkomaksu. Mikäli ennakkomaksu ylittää kolme (3) miljoonaa euroa, palauttavat Kiinteistönomistajat tätä ylittävän osuuden Yritykselle ilman korkoa viipymättä Sopimuksen ja Esisopimuksen päättymisen jälkeen.

Kiinteistönomistajilla ei ole oikeutta edellä sovitun sopimussakon lisäksi saada muuta korvausta eikä sopimussakkoa. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tässä kohdassa sanottuun irtisanomiseen sovelleta jäljempänä sanottua kohtaa 15.

15 SOPIMUSSAKKO

Mikäli Yritys olennaisesti rikkoo Sopimuksen ehtoja, sopimuskokonaisuus huomioon ottaen, eikä Kiinteistönomistajien kirjallisesta, sopimussakkouhkaisesta ja rikkomuksen yksilöivästä, huomautuksesta huolimatta korjaa rikkomusta kohtuullisesta ajassa rikkomuksen korjaamiseen tarvittava aika huomioon ottaen, joka on vähintään 90 päivää, Yritys on velvollinen maksamaan Kiinteistönomistajille kussakin tapauksessa enintään yksi (1) miljoonaa euroa. Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainittu sopimussakko maksetaan Kiinteistönomistajille yhdessä eikä kummallekin erikseen. Tämän kohdan 15 perusteella perittyjen sopimussakkojen kokonaismäärä ei kuitenkaan ylitä viittä (5) miljoonaa euroa.

Yllä mainittu sopimussakko ei kuitenkaan koske kohdissa [5.6.2, 8.5] ja 14.3 sanottuja tapauksia.

Kiinteistönomistajilla on oikeus vaatia em. sopimussakon maksamisesta huolimatta Sopimuksen ja sen nojalla tehtyjen sopimusten ehtojen noudattamista.

Kiinteistönomistajilla ei ole oikeutta vaatia muuta sopimussakkoa olennaisesta sopimusrikkomuksesta kuin yllä tässä kohdassa sovitut sopimussakot.

Mikäli Yritykseltä on vaadittu tämän kohdan perusteella sopimussakkoa rikkomuksestaan ja sopimus sittemmin irtisanotaan samaisesta syystä edellä 14.3 kohdan perusteella, vähentää jo maksettu sopimussakko irtisanomisen johdosta maksettavaa sopimussakkoa vastaavalla summalla.

16 SOPIMUKSEN JA SEN OIKEUKSIEN JA VELVOITTEIDEN SIIRTÄMINEN

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

17 ASIAKIRJOJEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS

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

18 ILMOITUKSET

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

Senaatille:

osoite: Senaatti-kiinteistöt, PL 237, 00531 Helsinki

sähköposti: senaatti@senaatti.fi

tiedoksi: marko.harkonen@senaatti.fi, leena.palokangas@senaatti.fi,
tuula.kunnas@senaatti.fi

Kaupungille:

osoite: [●]

sähköposti: [●]

Yritykselle:

Skanska Talonrakennus Oy

osoite: Nauvontie 18, 00280 Helsinki

sähköposti: juhani.aspara@skanska.fi ja anna.aalto@skanska.fi

ja

Skanska CDF Oy

osoite: Nauvontie 18, 00280 Helsinki

sähköposti: antti.saynatkari@skanska.fi ja sami.sivula@skanska.fi

Toimitettaessa ilmoitus henkilökohtaisesti tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen, kun ilmoitus on annettu vastaanottajalle. Toimitettaessa ilmoitus kirjattuna kirjeenä ilmoituksen tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen, kun kirje on saapunut vastaanottajalle. Lähetettäessä ilmoitus sähköpostitse ilmoituksen tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen, kun sähköpostiviesti on vastaanottajan toimesta kuitattu vastaanotetuksi.

19 SOVELLETTAVA LAKI JA ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

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

Mikäli keskinäisillä neuvotteluilla ei saavuteta kohtuullisessa ajassa ratkaisua, Sopijapuolet sitoutuvat pyytämään asiasta riippumattoman ulkopuolisen asiantuntijan/sovittelijan lausuntoa. Sopijapuolet valitsevat ulkopuolisen asiantuntijan/sovittelijan yhdessä. Mikäli Sopijapuolet eivät pääse asiantuntijasta/sovittelijasta yksimielisyyteen 14 vuorokaudessa, nimeää sovittelijan Keskuskauppakamarin välityslautakunta, tai jos Keskuskauppakamarin välityslautakunta ei asiantuntijaa/sovittelijaa nimeä, vastaava Sopijapuolista puolueeton ja riippumaton toimija. Asiantuntijan/sovittelijan antama lausunto ei sido Sopijapuolet, mutta Sopijapuolet sitoutuvat ottamaan asiantuntijan/sovittelijan antaman lausunnon vakavasti huomioon. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei edellä sanottu asiantuntijaa/sovittelijaa koskeva ehto estä Sopijapuolet käyttämästä tai toteuttamasta sopimuksen mukaisia oikeuksiaan vaan on menettelyllinen ehto, ennen kuin Sopijapuolten välillä syntynyt erimielisyys on mahdollista saattaa käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tästä Sopimuksesta aiheutuvat sovittelemattomat erimielisyydet ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa ensimmäisenä oikeusasteena.

Tätä Sopimusta on tehty neljä (4) samasanaista kappaletta, yksi kullekin Sopijapuolelle.

Helsingissä [●]

Skanska CDF Oy

Nimi:

Asema:

Skanska Talonrakennus Oy

Nimi:

Asema:

Senaatti-kiinteistöt

Nimi:

Asema:

Helsingin kaupunki

Nimi:

Asema:

LIITTEET

1. Yrityksen laatima tarjouksen mukainen Suunnitteluratkaisu

1.1. Suunnitteluratkaisu

1.2 Toteutussopimuksen tekniset liitteet, joihin sopimusteksti viittaa

- 1.2.1 Sopimusalue ja Optioalue, kartta
- 1.2.2 Rakennusoikeudet ja kauppahintalaskelmat, tonteittain
- 1.2.3 Autopaikat, laskelmat
- 1.2.4 Polkupyöräpaikat
- 1.2.5 Rakentamisen vaiheistus ja tavoiteaikataulut, valmistumisaika ja välitavoitteet
- 1.2.6 Työnaikaiset työmaa- ja liikennejärjestelyt
- 1.2.8.1 YJK-alueet
- 1.2.9 Pasilansilta-Tripla-Tornialue -rajapinta, piirustukset
- 1.2.10 Selvitys pohja- ja orsiveden hallinnasta sekä imeytysratkaisu
- 1.2.11 Optioalueen aineisto
 - Yhteiset rakenteet
 - Ajo- ja kulkureitit
 - YJK alueet
- 1.2.12 Pohjaveden hallintaratkaisu
- 1.3 Teknisen toteuttamiskelpoisuuden muut suunnitelmat
 - 1.3.1 Rakennetekniset asiakirjat
 - 1.3.2 Tuulisuusselvitys
 - 1.3.3 Meluselvitys
 - 1.3.4 Palo- ja pelastusturvallisuuden suunnitelmat
 - 1.3.5 Liikenne ja huolto

2. Tornialueen Yhteisjärjestelysopimus (Sopimus Keski-Pasilan keskuksen ja tornialueen välisestä yhteisjärjestelystä, 3.3.2016 ja sen liiteaineisto)

- 2.0 Tornialueen yhteisjärjestelysopimuksen taustaa ja pääkohtia
- 2.1 Keski-Pasilan keskuksen ja tornialueen välinen yhteisjärjestelysopimus liitteineen
 - 2.1.1 Tornialueen Yhteisjärjestelysopimus
 - 2.1.2 Tornialueen Yhteisjärjestelysopimuksen liitteet 1-6
 - 2.2. Ostovelvoiteautopaikkojen lisäaineisto
 - 2.2.1 Tripla / YIT selvitykset
 - Selvitys tornialueen velvoitepaikkajärjestelystä ja sen liitteet 1-5
 - Liite 1 (a) Luonnos rasitesopimuksesta, Tornialueen KOy
 - Liite 1 (b) Luonnos rasitesopimuksesta, Tornialueen AsOy
 - Liite 2 Pysäköintilaitoksen alustava kulkukaavio
 - Liite 3 Hoito- ja peruskorjauskustannusten alueet
 - Liite 4 Sähkölatauspisteet kerroksittain
 - Liite 5 Asiantuntijalausunto
 - Selvitys tornialueen ostovelvoiteautopaikkojen lunastushinnan maksunsaajatahosta
 - 2.2.2 Tausta-aineistoa liittyen Tripla-keskuksen toteutukseen
 - 2.2.2A Ote Keski-Pasilan keskuksen toteutussopimuksesta
 - 2.2.2.B Kilpailunjärjestäjien selvitys Veturitien ja metron rakenteista

3. Keski-Pasilan jätteenputkikeräysjärjestelmää koskevat sopimukset

- 3.1 Suunnittelu- ja toteutussopimus
- 3.2 Merkintäsopimus
- 3.3 Käytösopimus
- 3.4 Osakassopimus
- 3.5 Jätteenputkikeräys tornialue, kilpailunjärjestäjien täsmennys, 9.3.2022 versio
- 3.6 Jätejärjestelmän sopimukset ja käyttöönoton vaiheet selitettynä

4. Kiinteistönomistajien Keski-Pasilan tornialueen suunnittelulle ja toteutukselle määrittelemiä teknisiä vaatimuksia ja ohjeita

- 4.1 Kaivantoseinät, perustukset ja alapohjarakenteet
- 4.2 Kiinteiden rakenteiden sijoittaminen yleisille alueille ja Yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnitteluohje, maanallerakentamisohje
- 4.3 Palo- ja pelastusturvallisuus
- 4.4 Rakennetekniikka ja rakennusfysiikka

48 (48)

4.5 Autopaikkojen mitoitusohje ja sen tulkintaohje, 5.2.2018

4.6 Kulloinkin voimassa olevaa Helsingin kaupungin korkean rakentamisen ohje (päivitetty 14.12.2018)

5. Kiinteistönomistajien, Väyläviraston ja muiden Keski-Pasilan toimijoiden Tornialueella ja sen läheisyydessä suorittamien rakennustöiden tavoiteaikataulut ja suunnitelmat

5.1 Aikataulut ja suunnitelmat (Kiinteistönomistajien ja muiden Keski-Pasilan toimijoiden Tornialueella ja sen läheisyydessä suorittamien rakennustöiden tavoiteaikataulut ja suunnitelmat, powerpointesitys)

5.2 Veturitien ja kunnallistekniikan toteutussuunnitelmat Triplasta etelään 5.2.1. toteutusvaihe ja 5.2.2. toteutusvaihe

5.3 Veturitien ankkurit

5.4 Pasilankadun suunnitelmat

5.5 Imeytysalueiden aineisto

5.6 Tripla-Pasilansilta-Tornialue rajapinta, piirustukset (5.6.1-5.6.9 dokumentit)

5.7 Metron työtunnelin suunnitelmat

6. Länsialueen geotekniset tutkimustulokset

6.1 Länsialueen geotekniset tutkimustulokset 18.1.2017

7. Maaperän pilaantuneisuuden selvittämiseksi tehdyt tutkimukset, kunnostustarvearvio ja -määrä, suoritusvastuuliite

7.1 Pilaantuneen maaperän kunnostus suoritusvastuuliite

7.2 Ympäristötekniset maaperä- ja pohjavesitutkimukset, yhteenvetoraportti 15.12.2016

7.3 Lisäaineisto vanhoista rakenteista ja sulfidisavesta

7.4 Pohja ja orsivesipisteet, tietoaineisto Kaupungin Soili-järjestelmässä

7.5 Keski-Pasilan ratapiha-alueen orsi- ja pohjaveden seurantaraportti 12 (2021)

8. Kaupungin ja Senaatin kiinteistöomaisuus, karttaliite

9. Liitettä 9 ei ole.

10. Aineistolistaus