

SOPIMUS SÄHKÖTALON JA THK-HANKKEEN YHTEISJÄRJESTELYSTÄ

KOSKIEN

HELSINGIN KAUPUNGIN 4. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 4216 TONTTIA 1 JA ERÄITÄ YLEISIÄ ALUEITA

SISÄLLYS

1 OSAPUOLET	3
2 TÄMÄN SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS	3
3 MÄÄRITELMÄT.....	4
4 LIITTEENÄ OLEVAT PIIRUSTUKSET.....	5
5 KUVAAUS SOPIMUSALUEEN TOIMINNOISTA	5
6 YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET	5
6.1 Yhteisjärjestelyn perusteet	5
6.2 Yhteisjärjestelysuunnitelma.....	5
6.3 Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen	5
6.4 Yhteisjärjestelyn toteuttamisesta ja käytöstä aiheutuvat korvaukset ja kustannukset	6
7 MRL 164 §:N TARKOITTAMA YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA	6
7.1 THK-tontilla katutasen yläpuoli.....	6
7.2 THK-tontilla katutasen alapuoli.....	7
7.3 Kampinkujan maanalaisen alueen hallinta sekä omistusraja	8
7.4 Kampinkujan hallinta katutasossa.....	8
8 YLLÄPIDON JA KORJAUSTEN JÄRJESTÄMINEN.....	8
9 YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN RAKENTAMISEN AIKANA JA SEN JÄLKEEN	9
10 THK-HANKKEEN VÄLIAIKAISET TYÖJÄRJESTELYT JA NIITÄ EDELTÄVÄ KÄYTTÖ JA YLLÄPITO	10
11 TONTTIEN OMISTUS- JA HALLINTASUHTEIDEN MUUTOKSET	10
12 ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA MUUT VIRANOMAISPÄÄTÖKSET	10
13 VAKUUTTAMISVELVOLLISUUS	10
14 SOPIMUKSEN TARKENTAMINEN JA MUUTTAMINEN	10
15 SOPIMUKSEN REKISTERÖINTI	11
16 RIITOJEN RATKAISEMINEN	11
17 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO	11
18 SOPIMUSKAPPALEET	11
19 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET	11
LIITTEET	13

1 OSAPUOLET

(A) **Kiinteistöosaakeyhtiö Helsingin Sähkötalo ("KOy Sähkötalo")**

Y-tunnus: 1901114-8

Osoite: Kampinkuja 2, 00090 Helen

Tontin 91-4-216-1 ("**S-tontti**") omistajana.

(B) **Helsingin kaupunki ("Kaupunki")**, jota edustaa kaupunkiympäristölautakunta

Y-tunnus: 0201256-6

Osoite: PL 1, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Yleisen alueen 91-4-9902-2 ("**Metroaukio**" tai "**THK-tontti**"), 91-4-9901-0 ("**Kampinkuja**") omistajana.

Metroaukio (tai THK-tontti) ja Kampinkuja jäljempänä yhdessä ("**Yleiset alueet**")

(A)–(B) jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**" ja erikseen "**Osapuoli**" siten kuin asiayhteys kulloinkin edellyttää.

S-tontti ja Yleiset alueet jäljempänä yhdessä "**Tontit**" ja erikseen "**Tontti**" siten kuin asiayhteys kulloinkin edellyttää.

2 TÄMÄN SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

- 2.1 KOy Sähkötalo S-tontin ja sillä olevan toimistotalon omistajana on toteuttanut Kaupungin ja KOy Sähkötalon väliseen 20.4.2006 allekirjoitettuun maanvuokrasopimukseen nro 21299 perustuen omistukseensa 2000-luvun alkupuolella asemakaavaan nro 11315 perustuvia metroasemaan rajautuvia kulkuyhteyksiä ja liiketiloja rakenteineen ja talotekniikkoineen niin, että ne sijoittuvat Kampinkujan katutasoon alle ja osittain Metroaukiolle katutasoon ja sen alapuolelle.
- 2.2 Kaupungin asemakaavaehdotuksen nro 12708 mukainen terveys- ja hyvinvointikeskus ("**THK-hanke**") on tarkoitus toteuttaa pääosin Metroaukiosta muodostettavalle THK-Tontille, joka aiheuttaa KOy Sähkötalon edellä kohdassa 2.1 sanottuihin kulkuyhteyksiin ja liiketiloihin pysyviä muutoksia ja tilapäisiä käytön estymistä ja häiriöitä hankkeen rakennusaikana. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen 21.9.2022 (ei vielä lainvoimainen).
- 2.3 Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia edellä sanottuun asemakaavaehdotukseen perustuvan THK-hankkeen toteuttamisesta aiheutuvista pysyvistä ja tilapäisistä muutoksista ja häiriöistä S-tontin edellä sanottuihin omistuksiin THK-tontilla ja Kampinkujalla sekä antaa S-tontille niiden pitämiseen pysyvä oikeus. Edellä sanottu maanvuokrasopimus päätetään samanaikaisesti tämän sopimuksen allekirjoittamishetkellä siltä osin kuin se kohdistuu THK-tonttiin ja Kampinkujaan. Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä sanottu maanvuokrasopimus jää voimaan siltä osin kuin se ei koske tämän sopimuksen mukaista aluetta (ts. Runeberginkadun maanalaiset KOy Sähkötalon omistamat tilat ja niiden maanvuokraus).
- 2.4 Kaupungin tarkoitus on luovuttaa myöhemmin muodostettava THK-tontti kaupunkikonserniin kuuluvalla Kiinteistö Oy Helsingin toimitilat -nimiselle yhtiölle, joka toteuttaa THK-hankkeen omaan omistukseen. Selvyyden vuoksi todetaan, että THK-tontin luovutuksensaaja tai siihen kohdistuvan vuokraoikeuden vuokralainen (siten kuin maanvuokrasopimuksessa on sovittu) vastaa kaikista tämän sopimuksen mukaisista THK-tontille kuuluvista oikeuksista ja velvolli-

suuksista kustannuksineen Kaupungin sijasta. Tässä tarkoituksessa viittaus THK-tonttiin tarkoittaa soveltuvin osin THK-tontin luovutuksensaajaa tai siihen kohdistuvan vuokraoikeuden vuokralaista.

- 2.5 Sopimusalue muodostuu Metroaukiosta, Kampinkujasta ja S-tontista. ("**Sopimusalue**"). Sopimusalue on kuvattu **Liitteessä 1**.
- 2.6 Sopimus sisältää Sopimusalueen Tonttien välisen yhteisjärjestelyn mukaan lukien maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999 muutoksineen) 164 §:n mukaisen yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustuksineen. Lisäksi sopimus sisältää eräitä muita yhteisjärjestelyn toteuttamiseen liittyviä Tonttien kesken sovittavia asioita.
- 2.7 Tämä yhteisjärjestelyä koskeva sopimus on tarkoitus rekisteröidä kokonaisuudessaan Sopimusalueeseen kuuluvien Tonttien osalta kiinteistörekisteriin, jolloin sen katsotaan olevan kaikkien tiedossa ja sitovan myös Sopimusalueeseen kuuluvien kiinteistöjen ja niihin mahdollisesti kohdistuvien vuokraoikeuksien myöhempiä luovutuksensaajia. Tontit toteavat, että tällä sopimuksella perustettavat oikeudet ja velvollisuudet ovat pysyviä, ellei toisin sopimuksessa ole jonkin osalta nimenomaan sanottu.
- 2.8 Tontit toteavat, että THK-hankkeen suunnittelu ja THK-tontille toteutettavat ratkaisut ovat vielä keskeneräisiä tätä sopimusta kiirehdittäessä kaupunkikonserniin kuuluvan KOy Sähkötalon osakekannan myynnin takia. Tontit hyväksyvät, että tämän sopimuksen sisältämän yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustukset kuvaavat likimäärin pysyvät ja tilapäiset toteutusratkaisut, mutta ne todennäköisesti tulevat vielä tarkentumaan ja täsmentymään toteutussuunnittelun ja rakentamisen aikana. Suunnitelmien tarkentamisesta ja täsmentämisestä, sekä mahdollisesta muuttamisesta edellä sanottua enemmän on sovittu jäljempänä 14 kohdassa.

3 MÄÄRITELMÄT

- 3.1 Edellä tässä sopimuksessa määriteltyjen käsitteiden lisäksi, tässä sopimuksessa seuraavilla isoilla alkukirjaimilla kirjoitetuilla termeillä on seuraavat merkitykset, ellei nimenomaisesti ole toisin todettu tai tekstiyhteydestä muuta ilmene:

" Kampinkuja "	Tarkoittaa yleistä aluetta 91-4-9901-0 (4K Kampinkuja). Kampinkujan sijainti ilmenee Liitteessä 1 .
" Metroaukio "	Tarkoittaa yleistä aluetta 91-4-9902-2, josta muodostuu pääosin kaavoitettava THK-tontti. Metroaukion sijainti ilmenee Liitteessä 1 .
" Osapuolet "	Tarkoittaa edellä kohdassa 1 lueteltuja tämän sopimuksen Osapuolia.
" Sopimusalue "	On määritelty kohdassa 2.
" Sähkötalo "	On määritelty kohdassa 5.1.
" THK-Hanke "	On määritelty kohdassa 2.2.
" Tontit "	Tarkoittaa edellä kohdassa 1 lueteltuja tämän sopimuksen Tontteja.

4 LIITTEENÄ OLEVAT PIIRUSTUKSET

- 4.1 Sopimuksen lopussa on lueteltu tähän sopimukseen kuuluvat liitteet.
- 4.2 Mikäli sopimusteksti ja piirustus ovat ristiriidassa, on tulkintaetuisija sopimuskohteen sijainnin osalta piirustuksella ja sopimusehdon sisällön osalta sopimustekstillä.

5 KUVAAUS SOPIMUSALUEEN TOIMINNOISTA

- 5.1 Sopimusalueelle on toteutettu valmiiksi ja otettu käyttöön S-tontille sijoittuva KOy Sähkötalon omistama toimisto- ja liiketilarakennus ("Sähkötalo"). Sähkötalon rakennus ja rakenteet ulottuvat Kampinkujan katutason alapuolelle ja Metroaukion katutason ala- ja yläpuolelle siten kuin on kuvattu jäljempänä kohdassa 7.
- 5.2 Sopimusalueelle on tarkoitus suunnitella ja toteuttaa asemakaavaehdotuksen nro 12708 mukainen terveys- ja hyvinvointikeskus eli THK-Hanke.

6 YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET

6.1 Yhteisjärjestelyn perusteet

- 6.1.1 THK-hankkeen tulevan asemakaavan mukainen rakentaminen ja edellä sanotun maanvuokra-sopimuksen päättäminen edellyttävät, että Sopimusalueelle perustetaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, muutoksineen) 164 §:ssä tarkoitettu yhteisjärjestely, joka merkitään Tonttien osalta kiinteistörekisteriin.
- 6.1.2 Yhteisjärjestely on tarpeen Sopimusalueen Tonttien kulkuyhteyksien, tilojen ja rakenteiden toteuttamiseksi ja turvaamiseksi.

6.2 Yhteisjärjestelysuunnitelma

- 6.2.1 Tämä sopimus muodostaa liitteineen yhteisjärjestelysuunnitelman, jossa kuvataan suunnitelman kannalta liitepiirustusten aihepiirien mukainen tärkein ja pääasiallinen informaatio.
- 6.2.2 Tämän sopimuksen sisältämässä yhteisjärjestelysuunnitelmassa esitetään ne alue- ja tilava-raukset, joita käyttämällä ja joiden avulla alueelle suunnitellut tässä sopimuksessa sovitut tilat, rakenteet, käyttö- ja kulkuoikeudet, yhteydet ja toiminnot toteutetaan ja olemassa olevat säilyvät jäljempänä sanotuin muutoksin. Tämän sopimuksen sisältämässä yhteisjärjestelysuunnitelmassa on huomioitu Tonttien ja niillä sijaitsevien rakennusten käyttö ja edellä sanotun THK-hankkeen asemakaavan toteutuminen.
- 6.2.3 Tämän sopimuksen sisältämän yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustusten likimääräisyydestä on sanottu edellä kohdassa 2.8. Lopulliset liitepiirustukset kuvaavat valmiin kokonaisuuden käytön järjestämistä sekä rakenteiden ja tilojen osoittamista käyttöä palvelevaan toimintaan.

6.3 Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen

- 6.3.1 Sopimusalueella Tonteista, rakennuksista ja rakennelmista erotetaan tämän sopimuksen sisältämän yhteisjärjestelysuunnitelman ja sen liitepiirustusten mukaiset alueet ja tilat pysyvästi tämän sopimuksen sisältämän yhteisjärjestelysuunnitelman tarkoittamaan käyttöön.
- 6.3.2 Tontit luovuttavat toisilleen puolin ja toisin pysyvän oikeuden sijoittaa, pitää, käyttää, ylläpitää, peruskorjata ja uusia Tontilla tai rakennuksessa olevia tässä sopimuksessa määriteltyjä

toista Tonttia tai sillä olevia rakennuksia palvelevia rakenteita, tiloja, laitteita tms. siten kuin yhteisjärjestelysuunnitelmassa määritellään.

- 6.3.3 Tontit myös luovuttavat toisilleen tämän sopimuksen mukaisen oikeuden tehdä pysyväksi tarkeitteja aukkoja Tonttien rajalle ja jättää palomureja rakentamatta sekä käyttää kiinteistörajojen sitä estämättä puolin ja toisin Tonteille ja rakennuksiin kuuluvia suunniteltuja kulkureittejä ja tiloja siten kuin yhteisjärjestelysuunnitelmassa määritellään.
- 6.3.4 Tonttien oikeudesta ja velvollisuudesta ylläpitää ja korjata Sopimusalueella omistamansa ja hallitsemansa rakennus, tila, rakenne, taloteknisiin järjestelmiin kuuluvat koneet ja laitteet tms. on sanottu jäljempänä 8 kohdassa. Tonttien mahdollisesti omistamista yhteisistä rakenteista, järjestelmistä tms. on sanottu jäljempänä 8 kohdassa.
- 6.3.5 Selvyyden vuoksi todetaan, että ellei tässä sopimuksessa ole toisin sovittu, kumpikin Tonteista omistaa ja vastaa omistuksessaan olevasta ja omistukseensa tulevasta rakennuksesta, rakenteesta, järjestelmästä tms. riippumatta siitä, sijaitseeko rakennus omalla Tontilla vai toisen Tontilla tai siitä kumpi Tonteista on toteuttanut tai tulee toteuttamaan edellä sanotut.

6.4 Yhteisjärjestelyn toteuttamisesta ja käytöstä aiheutuvat korvaukset ja kustannukset

- 6.4.1 THK-tontti vastaa kustannuksellaan THK-hankkeen toteuttamisesta Sopimusalueella.
- 6.4.2 THK-tontti vastaa kustannuksellaan Sopimusalueella myös THK-hankkeen toteuttamiseksi tarvittavista S-tontin omistamiin yhteyksiin ja tiloihin tehtävistä uudelleenrakentamisista ja muutoksista tilapäisjärjestelyineen siten kuin jäljempänä tässä sopimuksessa on sanottu.
- 6.4.3 S-tontti ei saa rasitekorvausta eikä muuta vastaavaa tässä sopimuksessa sovitusta THK-hankkeen toteuttamisesta aiheutuvista pysyvistä ja tilapäisistä haitoista, rasituksista, huoneenvuokratulomenetyksistä, ylläpitokustannusten lisääntymisistä ja vastaavista, ellei tässä sopimuksessa jonkin osalta ole nimenomaan erikseen sanottu, koska S-tontti saa pysyvän ja korvauksettoman oikeuden tämän sopimuksen mukaisten omistamiensa kulkuyhteyksien ja tilojen pitämiseen ja vapautuu samalla näiden osalta vuosittaisesta maanvuokran maksamisesta tämän sopimuksen ja samaan aikaan allekirjoitettavan maanvuokrasopimuksen muutoksen tullessa voimaan THK-tontin ja Kampinkujan osalta. Edellä sanottu koskee myös jäljempänä 14 kohdassa sanottuja tähän sopimukseen ja/tai sen liitteisiin mahdollisesti tarvittavia muutoksia.

7 MRL 164 §:N TARKOITTAMA YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA

7.1 THK-tontilla katutason yläpuoli

- 7.1.1 Katutason yläpuolinen S-tontin omistama tila ja sen rakenteet kulkuyhteyksiä ja valoaukkoa varten on ennen THK-hankkeen toteutuksen alkamista kuvattu **Liitteessä 2** ja näiden käytön ja ylläpidon osalta on voimassa mitä **liitteessä 6** (kohta 1.1) on sanottu.
- 7.1.2 S-tontilla on pysyvä ja korvaukseton oikeus pitää ja käyttää THK-tontilla **Liitteessä 3** esitettyjä THK-hankeeseen integroitavia ja S-tontin omistukseen toteutettavia uusia kulkuyhteyksiä metroasemalle ja yleisille kaduille niiden valmistuttua. THK-tontti vastaa kustannuksellaan edellä sanottujen toteuttamisesta siten kuin tässä sopimuksessa on sanottu. S-tontti vastaa kustannuksellaan näiden ylläpidosta ja korjauksista. Selvyyden vuoksi todetaan, että S-tontin ylläpito- ja korjausvastuu kohdistuu kulkuyhteyksien pinta- ja ovirakenteisiin. THK-tontti vastaa kuitenkin kustannuksellaan näihin liittyvien kantavien rakenteiden ylläpidosta, korjauksista ja vastaavista osana THK-rakennuskokonaisuutta.

- 7.1.3 S-tontilla on velvollisuus pitää edellä sanottuja kulkuyhteyksiä avoimena yleiselle jalankululle metroaseman ja Kampin keskuksen aukioloaikojen periaatteita noudattaen lukuun ottamatta jäljempänä kohdassa 10 sanottua THK-hankkeen toteutukseen liittyvää väliaikaisia järjestelyjä koskevaa aikaa. S-tontin oikeudesta käyttää metron uutta sisäänkäyntitilaa osana kulkuyhteyttä kadulle ja metroasemalle on sanottu liitteessä 6 (kohdassa 1.4.1)
- 7.1.4 S-tontilla on pysyvä ja korvaukseton oikeus pitää ja käyttää THK-tontilla **Liitteessä 3** esitettyjä THK-rakennuksen katolle ulotettavaa talotekniikkakuilua LVIS-järjestelmiseen niiden valmistuttua. THK-tontti vastaa kustannuksellaan edellä sanottujen toteuttamisesta siten kuin tässä sopimuksessa on sanottu. S-tontti vastaa kustannuksellaan tämän ylläpidosta ja korjauksista. THK-tontti vastaa kuitenkin kustannuksellaan tähän liittyvien kantavien rakenteiden ylläpidosta, korjauksista ja vastaavista osana THK-rakennuskokonaisuutta.

7.2 THK-tontilla katutason alapuoli

- 7.2.1 Katutason alapuolinen S-tontin omistama tila ja sen rakenteet kulkuyhteyksiä ja liiketiloja varten on ennen THK-hankkeen toteutuksen alkamista kuvattu **Liitteessä 4** ja näiden käytön ja ylläpidon osalta on voimassa mitä **Liitteen 6** (kohta 2.1) on sanottu.
- 7.2.2 S-tontilla on pysyvä ja korvaukseton oikeus kustannuksellaan pitää, käyttää, ylläpitää ja korjata **Liitteessä 5** esitettyjä maanalaista tilaa asemakaavan ja rakennuslupien mukaisina kulkuyhteyksinä ja liiketiloina siten kuin THK-hankkeen takia on tässä sopimuksessa erikseen rajoitettu. S-tontin omistuksen raja pystysuunnassa menee maanalaisen tilan vesieristyksen suojabetonin yläpinnassa. Tämän sopimuksen **Liitteessä 6** on sovittu THK-hankkeen purku- ja rakennustöiden mahdollisesti aiheuttamasta vesieristyksen rikkoutumisesta ja sen korjaamisesta.
- 7.2.3 S-tontilla on velvollisuus pitää edellä sanottuja kulkuyhteyksiä avoimena yleiselle jalankululle metroaseman ja Kampin keskuksen aukioloaikojen periaatteita noudattaen lukuun ottamatta jäljempänä kohdassa 10 sanottua THK-hankkeen toteutukseen liittyvää väliaikaisia järjestelyjä koskevaa aikaa.
- 7.2.4 THK-tontilla on pysyvä ja korvaukseton oikeus kustannuksellaan toteuttaa, pitää, käyttää, ylläpitää ja korjata edellä sanottuja THK-hankkeen tarvitsemia kantavia pilareita maanalaisessa tilassa. Toteuttamiseen liittyvistä työaikaisista järjestelyistä on sanottu jäljempänä kohdassa 10. THK-tontin tulee suorittaa mahdolliset myöhemmät omien pilareiden korjaus- ja huolto-työt niin, että ne mahdollisimman vähän aiheuttaa haittaa S-tontin maanalaisen tilan käyttöä hyvän rakennustavan mukaan suoritettava työ ja siihen tarvittava kohtuullinen aika kuitenkin huomioon ottaen. Ylläpito- ja korjaustöistä tulee ilmoittaa hyvissä ajoissa etukäteen ja käytännön työjärjestelyistä sovitaan aina hyvässä yhteistyössä erikseen.
- 7.2.5 THK-tontilla on pysyvä ja korvaukseton oikeus tukea tarvittaessa kantavia rakenteitaan THK-tontilla Kampinkujan rajassa jo oleviin S-tontin pilareihin, jos se osoittautuu tarkemmissa tutkimuksissa THK-hankkeen rakenteiden kannalta välttämättömäksi ja olemassa olevaa S-tontin maanalaisen tilan kannan kantavuutta ei heikennetä. S-tontilla on oikeus myöhemmin periä THK-tontilta kunkin tuetun pilarin myöhemmistä korjaustöistä aiheutuvista tarpeellisista ja kohtuullisista kustannuksista puolet. S-tontilla on kuitenkin oikeus periä koko korjaustyöstä aiheutunut tarpeellinen ja kohtuullinen kustannus, jos korjaus johtuu selvästi vain THK-tontin toteuttamasta tuennasta. Korjaustyö suunnitellaan ja toteutetaan aina hyvässä yhteistyössä.

7.3 Kampinkujan maanalaisen alueen hallinta sekä omistusraja

- 7.3.1 **Liitteessä 5** on kuvattu S-tontin omistamat maanalaiset tilat ja rakenteet Kampinkujan alapuolella (kulkuyhteydet ja liiketilat) ennen THK-hankkeen toteutuksen alkamista ja THK-hankkeen toteuttamisen jälkeen.
- 7.3.2 S-tontin omistuksen raja menee pystysuunnassa maanalaisten tilojen vesieristyksen suojabetonin yläpinnassa. Kaupunki omistaa ja hallitsee tämän yläpuolella olevat rakenteet ja katupinnan siten kuin jäljempänä kohdassa 7.4 on sanottu. Tämän sopimuksen **Liitteessä 6** on sovittu THK-hankkeen purku- ja rakennustöiden mahdollisesti aiheuttamasta vesieristyksen rikkoutumisesta ja sen korjaamisesta.
- 7.3.3 S-tontilla on pysyvä ja korvaukseton oikeus kustannuksellaan pitää, käyttää, ylläpitää ja korjata edellä sanottuja maanalaisia tiloja Kampinkujan katutason alapuolella kulkuyhteytenä sekä asemakaavan ja rakennuslupien osoittamina sosiaalitylöinä ja liiketiloina siten kuin edellä on sanottu ja tässä sopimuksessa erikseen rajoitettu.
- 7.3.4 S-tontilla on velvollisuus pitää edellä sanottuja kulkuyhteyksiä avoimena yleiselle jalankululle metroaseman ja Kampin keskuksen aukioloaikojen periaatteita noudattaen lukuun ottamatta jäljempänä kohdassa 10 sanottua THK-hankkeen toteutukseen liittyvää väliaikaisia järjestelyjä koskevaa aikaa.

7.4 Kampinkujan hallinta katutasossa

- 7.4.1 S-tontti on sijoittanut katutasoon lipputangot, joita se saa kustannuksellaan edelleen pitää, ellei Kaupunki erikseen toisin ilmoita.
- 7.4.2 Kaupunki Kampinkujan yleisen alueen omistajana hallitsee ja vastaa muuten katupinnan käytöstä, ylläpidosta ja korjauksista.
- 7.4.3 THK-hanke sopii erikseen Kaupungin kanssa Kampinkujan katupinnan tilapäisestä vuokraamisesta ja käytöstä THK-hankkeen rakentamiseen ja työmaana.
- 7.4.4 S-tontti sopii erikseen Kaupungin kanssa, jos S-tontti joutuu kustannuksellaan korjaamaan maanalaisen tilansa vesieristeitä myöhemmin.

8 YLLÄPIDON JA KORJAUSTEN JÄRJESTÄMINEN

- 8.1 Tätä 8 kohtaa sovelletaan, jos tässä sopimuksessa ei ole jonkin Sopimusalueella olevan rakennuksen, tilan, rakenteen, järjestelmän tms. ylläpidon, korjaamisen, peruskorjaamisen, uusimisen tms. osalta erikseen toisin sanottu.
- 8.2 Kukin tontti sitoutuu toimimaan aktiivisesti huolellisen kiinteistönomistajan tavoin Sopimusalueella omistamansa ja hallitsemansa rakennuksen, tilan, rakenteen, taloteknisiin järjestelmiin kuuluvien koneiden ja laitteiden tms. kulloinkin vaatimien ylläpito- korjaus-, peruskorjaus-, uusimis- yms. toimenpiteiden suorittamiseksi niin, ettei niitä laiminlyödä eikä viivästytetä toisille Tonteille vaaraa, haittaa tai vahinkoa aiheuttaen ja ne toteutetaan niin, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa viivytyksetön kohtuullinen työaika sekä hyvä kiinteistöhoito- ja rakennustapa huomioon ottaen. Edellä sanottuun kuuluvat myös toimenpiteiden mahdolliset tilapäisjärjestelyt, ennallistamiset tms. Tontti vastaa kaikista edellä sanotuista aiheutuvista kustannuksista. Selvyyden vuoksi todetaan, että THK-hankkeen toteuttamiseen ja sen toteuttamisaikaan liittyvästä rakentamisesta, korjauksista, ylläpidosta ja muutostöistä sekä näihin liittyvästä yhteistyöstä on sanottu erikseen kohdissa 9 ja 10.

- 8.3 Edellä sanotuista toimenpiteistä tulee Tontin ilmoittaa toisille Tonteille riittävän ajoissa etukäteen toimenpiteen vaikutukset huomioon ottaen, ellei kyse ole vähäisestä/tavanomaisesta tai välttämättömästä/vahinkoa tai vaaran poistamiseksi tarvittavasta välittömästä toimenpiteestä (ns. hätätö). Pitkäaikaisten/merkittävää haittaa aiheuttavien toimenpiteiden käytännön järjestelyistä keskustellaan hyvässä yhteistyössä ja hyvissä ajoissa etukäteen.
- 8.4 Mikäli edellä sanottu tarvittava toimenpide muuttaa pysyvästi tässä yhteisjärjestelysopimuksessa sovittua toisen Tontin oikeutta tai velvoitetta, tulee sille edellä sanotun lisäksi saada tämän suostumus. Sopimuksen muuttamisesta on sanottu jäljempänä 14 kohdassa.
- 8.5 Tontit vastaavat Sopimusalueella sijaitsevien omien toteutettavien ja jäljelle jäävien rakennusten, tilojen, kulkuyhteyksien, rakenteiden, sekä yksin niitä palvelevien järjestelmien, koneiden, laitteiden tai vastaavien osalta käytöstä, huoltamisesta, korjaamisesta ylläpidosta, peruskorjaamisesta ja perusparantamisesta aiheutuvista kustannuksista, ellei jonkin edellä mainitun osalta ole erikseen toisin sovittu tässä sopimuksessa.
- 8.6 Mikäli THK-hanke katsoo tarkoituksenmukaiseksi, THK-hankkeen toteuttamisen yhteydessä tullaan laatimaan omistajien ja toimijoiden välinen vastuunjakotaulukko, jossa on tarkoitus huomioida myös tässä sopimuksessa tarkoitettut järjestelyt. Vastuunjakotaulukolla on tarkoitus kuvata rakennuskokonaisuuden osien, rakenteiden, tilojen, koneiden, laitteiden, taloteknisten järjestelmien ym. elinkaarenaikaisesta huoltamisesta, korjaamisesta, ylläpidosta, peruskorjaamisesta ja perusparantamisesta vastuussa oleva taho. S-tontilla on velvollisuus hyväksyä tässä tarkoitettu vastuunjakotaulukko, mikäli se on laadittu tässä sopimuksessa sovittua noudattaen.
- 8.7 Mikäli tässä sopimuksessa ei ole sovittu Tonttien kustannusvastuusta jonkin sopimuksen sisältämän yhteisjärjestelysuunnitelman mukaan yhteisessä käytössä olevien Sopimusalueen tilojen, rakennusten, rakenteiden, koneiden, laitteiden, järjestelmien tai vastaavien osalta käytöstä, huoltamisesta, korjaamisesta, ylläpidosta, peruskorjaamisesta ja perusparantamisesta, jaetaan kyseiset kustannukset Tonttien kesken aiheuttamisperiaatteen mukaisesti. Mikäli kustannuksia ei voida oikeudenmukaisesti jakaa aiheuttamisperiaatteella, jaetaan kustannukset S-tontin ja THK-tontin kesken puoliksi.

9 YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN RAKENTAMISEN AIKANA JA SEN JÄLKEEN

- 9.1 THK-tontti ja S-tontti nimeävät kumpikin henkilön, joiden kesken tapahtuu tämän sopimuksen mukainen aktiivinen tiedottaminen ja jotka yhdessä hyvässä yhteistyössä keskustelevalle, neuvottelevat ja valmistelevat tämän sopimuksen mukaisesti Tonttien puolesta tämän sopimuksen toteuttamiseen liittyvät asiat niin THK:n rakennusaikaan kuin jälkeiseen käyttöön, ylläpitoon ja korjauksiin liittyen.
- 9.2 Lisäksi henkilöt esittelevät tarvittaessa tämän sopimuksen mukaisia asioita ja mahdollisia muutoksia omien yhtiöidensä hallituksille sekä tarvittaessa yhtiökokouksissa hyväksyttäväksi.
- 9.3 Selvyyden vuoksi todetaan, että nimetty henkilö ei ole oikeutettu antamaan Tontin hyväksyntää sopimuksen muutokselle tai muulle hyväksyntää vaativalle ratkaisulle, ellei tällä ole erikseen tähän annettu valtuutusta.
- 9.4 Henkilöt ottavat THK-hankkeen aikana urakoitsijoita tarvittavilta osin mukaan kokouksiin riittävän tiedon ja tiedottamisen varmistamiseksi.

10 THK-HANKKEEN VÄLIAIKAISET TYÖJÄRJESTELYT JA NIITÄ EDELTÄVÄ KÄYTTÖ JA YLLÄPITO

- 10.1 THK-hankkeen toteuttamisesta ja siihen liittyvistä työaikaista väliaikaisjärjestelyistä sekä S-tontin olemassa olevien tilojen, rakenteiden ja järjestelmien käytöstä ja ylläpidosta ennen toteutuksen alkamista on sanottu tämän sopimuksen **Liitteessä 6**. Lisäksi toteuttamisen aikaisesta yhteistyöstä on sanottu kohdassa 9.
- 10.2 Tontit sitoutuvat aktiivisesti myötävaikuttamaan siihen, että toinen Tontti voi toteuttaa oman osuutensa asemakaavan, rakennusluvan ja tämän sopimuksen mukaisesta rakentamisesta.
- 10.3 Tämän sopimuksen **Liitteessä 6** on sovittu työalueista ja työaikaisesta käytön estymisestä ja haitoista S-tontin omistamien kulkuyhteyksien ja tilojen osalta ennen THK-hankkeen valmistamista.
- 10.4 THK-tontin maanpäällinen rakentaminen, THK-hankkeen Runeberginkadun alle toteutettavat huoltotilat ja Kampinkujan katutasolla mahdollisesti tehtävät muutostyöt ja käyttö työmaatikkohtana aiheuttavat noin 4 vuoden rakentamisen aikana haittaa naapurissa S-tontille. THK-hanke pyrkii minimoimaan haittoja huomioon ottaen kuitenkin tiivis rakennuspaikka, hyvän rakennustavan mukaisesta rakentamisesta väistämättä aiheutuvat haitat (melu, tärinä, pöly jne.) ja rakennusviranomaisen luvat ja määräykset. Lisäksi Kaupunki voi joutua THK-hankkeen valmistuttua toteuttamaan Runeberginkadulle ja Kampinkujalle omia katutöitä.
- 10.5 Edellä 6.4.3 kohdassa on sovittu, että S-tontilla ei ole oikeutta korvaukseen mm. rakennusajaisesta haitasta ja vastaavasta. Tämä koskee myös edellä 10.4 kohdassa sanottuja Kaupungin omia katutöitä. Tällä ei kuitenkaan ole tarkoitus poistaa oikeutta vahingonkorvaukseen rakennustoiminnasta johtuvista esine- ja henkilövahingoista vahingonkorvauslain (412/1974, muutoksineen) mukaisesti.

11 TONTTIEN OMISTUS- JA HALLINTASUHTEIDEN MUUTOKSET

- 11.1 Tontit sitoutuvat siirtämään tämän sopimuksen Tonttiansa uusille omistajille ja/tai haltijoille.

12 ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA MUUT VIRANOMAISPÄÄTÖKSET

- 12.1 Tontit sitoutuvat siihen, että ne eivät hae sellaisia asemakaavamuutoksia eikä muita viranomaispäätöksiä, joilla tässä sopimuksessa sovittu yhteisjärjestely lakkaisi ilman, että asiasta on sovittu toisen Tontin kanssa.

13 VAKUUTTAMISVELVOLLISUUS

- 13.1 Tontilla on velvollisuus vakuuttaa tämän sopimuksen mukaiseen yhteisjärjestelyyn liittyvät omistamansa rakennukset, tilat, rakennelmat, rakenteet, laitteet ja varusteet täysarvoon perustuvalla kiinteistövakuutuksella ja näiden tuhoutuessa tai vahingoittuessa velvollisuus ne korjata viivytyksettä hyvä rakennustapa huomioon ottaen.

14 SOPIMUKSEN TARKENTAMINEN JA MUUTTAMINEN

- 14.1 Edellä kohdassa 2.8 Tontit ovat hyväksyneet, että tämän sopimuksen sisältämän yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustukset kuvaavat likimäärin pysyvät ja tilapäiset toteutusratkaisut, mutta ne todennäköisesti tulevat vielä tarkentumaan ja täsmentymään toteutussuunnittelun ja rakentamisen aikana. Mahdollisesti tarkentuneet ja täsmentyneet liitepiirustukset liitetään tähän sopimukseen viimeistään, kun THK-hanke on otettu käyttöön.

- 14.2 Tontit ovat velvollisia muuttamaan tätä sopimusta ja sen liitteitä mukaan lukien suunnitteluratkaisut, jos THK:n tarkemmassa suunnittelussa ja/tai toteutuksessa tai muuten havaitaan virhe-, puute-, lisäys-, muutostarve tai vastaava. S-tontti on velvollinen hyväksymään edellä sanotun muutoksen, jos se on välttämätön tai muuten tärkeä THK:n hankkeen toteutuksen, käytön tai ylläpidon kannalta. Muutos ei saa estää eikä käytännössä haitata S-tontin olemassa olevia pelastus- ja kulkuyhteyksiä, eikä heikentää sen rakenteiden kantavuutta. Muutos tulee toteuttaa hyvän rakennustavan mukaisesti ja pelastus- ja rakennusvalvontaviranomaisen määräysten mukaan. Muutos tulee sopia viivytyksettä niin, ettei THK:n toteutusaikataulu turhaan pitkiy. THK-tontti vastaa kustannuksellaan muutoksesta aiheutuvista kustannuksista.
- 14.3 Lisäksi Tontit ovat velvollisia muuttamaan tätä sopimusta ja sen liitteitä mukaan lukien suunnitteluratkaisut, jos THK:n tarkemmassa suunnittelussa ja/tai toteutuksessa tai muuten havaitaan virhe-, puute-, lisäys-, muutostarve tai vastaava, joka on välttämätön tai tärkeä S-tontin olemassa olevien tai uudelleenrakennettavien pelastus- ja kulkuyhteyksien turvaamiseksi.

15 SOPIMUKSEN REKISTERÖINTI

- 15.1 Tontilla on oikeus hakea toista Tonttia enempää kuulematta tämän sopimuksen rekisteröintiä.
- 15.2 Tämän sopimuksen rekisteröinnin kustannuksista vastaa Kaupunki.
- 15.3 Mahdollisista myöhemmistä sopimusmuutoksen aiheuttamista rekisteröinneistä vastaa kuitenkin muutosta tarvitseva Tontti kustannuksellaan.

16 RIITOJEN RATKAISEMINEN

- 16.1 Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse.
- 16.2 Mikäli neuvotteluteitse ei päästä yksimielisyyteen, tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensimmäisenä asteena Helsingin käräjäoikeudessa.

17 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

- 17.1 Tämä sopimus tulee voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

18 SOPIMUSKAPPALEET

- 18.1 Tätä sopimusta on laadittu kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi kummallekin Osapuolelle ja yksi rekisteröivälle viranomaiselle.

19 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

(Allekirjoitukset seuraavalla sivulla)

Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Sähkötalo

Nimi

Asema

Helsingin kaupunki, jota edustaa kaupunkiympäristölautakunta

Nimi

Asema

Nimi

Asema

LIITTEET

- Liite 1** Sopimusalue
- Liite 2** Tulevalla THK-tontilla S-tontin rakenteet ja kulkuyhteydet noin katutasossa ennen THK-muutoksia
- Liite 3** Tulevalla THK-tontilla S-tontin kulkuyhteydet noin katutasossa THK-muutosten jälkeen
- Liite 4** Tulevan THK-tontin ja Kampinkujan katutason alapuoliset S-tontin tilat ennen THK-muutoksia
- Liite 5** Tulevan THK-tontin ja Kampinkujan katutason alapuoliset S-tontin tilat THK-muutosten jälkeen
- Liite 6** THK-hankkeen väliaikaiset työjärjestelyt ja niitä edeltävä käyttö ja ylläpito
- Liite 7** Rakennusaikainen suojaseinä (vaihtoehtoiset ratkaisut)