

RASITESOPIMUS KESKITORNIALUEESEEN LIITTYVÄ TEOLLISUUSKADUN ALUE

SOPIMUKSEN OSAPUOLET

Rasitettu osapuoli

Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17148 tontti 1 (kiinteistötunnus 91-17-148-1), jonka omistaja on

Kiinteistö Oy Helsingin Veturitallinkuja 2
c/o Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma
Y-tunnus: 2291164-9
Käyntiosoite: Salmisaarenranta 11, 00180 Helsinki
Postiosoite: PL 1, 00098 VARMA

Rasiteoikeutettuna osapuolena

Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17148 tontille 1 (kiinteistötunnus 91-17-148-1) perustettavan kulkuyhteyden osalta:

Helsingin Kaupunki
Y-tunnus 0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu

(jäljempänä ”Veturitallinkuja 2” ja ”kaupunki” sekä ”osapuoli” ja yhdessä ”osapuolet”)

1. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Senaatti on yhdessä Helsingin kaupungin kanssa järjestänyt tontinluovutuskilpailun Keski-Pasilan keskitornialuetta koskien. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman kilpailun voittaneen ehdotuksen toteuttaminen kilpailuehdotuksessa esitetyllä tavalla edellyttää Teollisuuskadun yläpuolelle rakentamista. Kiinteistö Oy Helsingin Veturitallinkuja 2, joka on Keskinäisen työeläkevakuutusyhtiö Varman kokonaan omistama kiinteistöyhtiö ja joka tulee 18.3.2022 allekirjoitetun Keski-Pasilan Keskitornialueen toteutussopimuksen (Toteutussopimus) ehtojen mukaisesti toteutusalueen ja sille rakennettavan rakennuksen omistajaksi, toteuttaa Keskitornialueen rakentamisen yhteydessä uudisrakennuksen omistamalleen kiinteistölle 91-17-148-1 Toteutussopimuksen ja sen perusteella laaditun asemakaavan mukaisesti.

Keski-Pasilaan sijoittuva asemakaavan muutos nro 12808 (Pasilan tornialueen keski-osa) on tullut lainvoimaiseksi 30.11.2023. Mainitun asemakaavan muutoksen mukaan toimistorakennuksen korttelialueen tontille (KT) 17148/1 sijoittuu korttelialueen alittava Teollisuuskatu (asemakaavamerkintä a-TEOLLISU).

Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia kuntaa varten pysyvänä rasitteena perustettavasta oikeudesta Teollisuuskadun alueeseen ja sitä varten tarvittaviin alueisiin kiinteistöllä 91-17-148-1 (kulkuyhteys). Selvyyden vuoksi todetaan, että mainittu oikeus kattaa

myös yleistä liikennettä palvelevan jalankulun ja pyöräilyn väylän sekä Teollisuuskadun alapuolisen alueen.

2. PERUSTETTAVA RASITE

Kaupunki saa rasitteena pysyvän oikeuden kadunpitoa ja kulkuyhteyttä varten liitteessä 1 osoitetulla alueella (harmaa rasterointi) kiinteistöllä 17148/1 (rasitealue). Selvyyden vuoksi todetaan, että rasitealueelle sijoittuu korttelialueen rakennuksen alittava Teollisuuskatu sekä yleistä liikennettä palveleva jalankulun ja pyöräilyn väylä.

Edelleen Helsingin kaupunki saa rasitteena pysyvän oikeuden myös Teollisuuskadun alapuolisiin alueisiin yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamiseen liitteessä 2 osoitetulla tavalla.

Kiinteistöstä 17148/1 käytetään tässä sopimuksessa myös termiä ”Tontti”.

Rasitettu kiinteistö (Tontti) on velvollinen korvauksetta sallimaan rasitealueen käyttämisen yleisenä kulkuyhteytenä ja yleiseen kulkuyhteyteen liittyviin toimintoihin (Teollisuuskatu ja yleistä liikennettä palveleva jalankulun ja pyöräilyn väylä). Teollisuuskadun alapuolinen alue käsittää rasitealueelle sijoittuvan Teollisuuskadun alapuolisen alueen, jonne sijoittuu muun muassa kaupunkia ja kolmansia palvelevia johtoja, putkia ja vastaavia. Kaupunki saa rasitteena pysyvän oikeuden mainittujen johtojen, laitteiden, rakennelmien ja vastaavien sijoittamiseen ja käyttämiseen Teollisuuskadun alapuoleiselle alueelle. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Todetaan, että rasitealueelle sijoittuu jo olemassa olevat Kaupungin omistamat ja hallinnoimat katurakenteet ja -järjestelmät. Edelleen todetaan, että katualue (Teollisuuskatu ja yleistä liikennettä palveleva jalankulun ja pyöräilyn väylä) kulkee rasitealueella tällä hetkellä maanpäällä (ei tunnelissa). Katualue tulee Tontin uudisrakennushankkeen johdosta sijoittumaan Tontin alueella Tontille toteuttavan uudisrakennushankkeen alapuolelle katettuun kaupunkitilaan (tunneli).

Liitteen 3 mukaisesti kaupungin vastuulle kuuluva alue sisältää Teollisuuskadun katuna käytettävän alueen katurakenteet päällysy- ja alusrakennekerroksineen sekä kaikki kadun ja katetun kaupunkitilan käyttöön kiinteästi liittyvät varusteet (esim. kaiteet ja liikenne-merkit), laitteet ja järjestelmät (tunneli- ja kaupunkitekniikka). Kaupunki vastaa em. kaupungin vastuulle määritellyn alueen kunnossapidosta. Tontti (Veturitallinkuja 2) myöntää kaupungille oikeuden korvauksetta sijoittaa kadun ja katetun kaupunkitilan (jäljempänä myös tunneli) käyttöön liittyvät varusteet, laitteet ja järjestelmät tarvittaessa Tontin omistuksessa ja vastuulla olevien seinä- ja katto rakenteiden pintaan sekä jatkossa myöntää oikeuden kaupungille kunnossapitää mainittuja seinä- ja kattorakenteisiin asennettuja varusteita, laitteita ja järjestelmiä. Kaupunki vastaa myös asennettujen varusteiden, laitteiden ja järjestelmien kunnossapidosta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että katurakenteella tarkoitetaan tässä sopimuksessa päällystekerrosten ja alempien rakennekerrosten muodostamaa kokonaisuutta. Katurakenteella ei tarkoiteta tunnelin/katetun kaupunkitilan seinä/kattorakennetta.

Kaupunki vastaa tunnelin seinien, ml. palo-osastoiva rakenne (savusulkuseinä), pesusta normaalin puhtaanapidon huolto-ohjelman mukaisesti.

Liitteen 1 mukaisesti kaupungin vastuulle kuuluu myös rasitealueelle sijoittuva yleistä liikennettä palveleva jalankulun ja pyöräilyn väylä ja mainitun väylän kunnossapito kaupungin normaalin kunnossapito-ohjelman mukaisesti.

Kaupunki vastaa edellä kaupungin vastuulle määritellyn alueen mahdollisesti vaatimasta lisäsuunnittelusta. Edelleen kaupunki vastaa kustannuksellaan Tontin ulkopuolisten yleisten alueiden lisävalaistuksen suunnittelusta, toteutuksesta ja kunnossapidosta.

Liitteen 2 mukaisesti kaupungin vastuulle kuuluva alue määritellään myös Teollisuuskadun alapuoleiselle alueelle. Teollisuuskadun alapuoleiselle alueelle sijoittuu muun muassa yleistä tarvetta palvelevia kunnallisteknisiä johtoja ja putkia, tunnelin teknisten järjestelmien putkituksia ja kaapelointeja, katurakenteen perustuksiin liittyviä rakennusosia, hulevesien hallintaan liittyvää kunnallistekniikkaa sekä muita vastaavia laitteita, laitteistoja, rakenteita ja järjestelmiä. Kaupungille tai mainittujen kunnallisteknisten laitteiden, laitteistojen, rakenteiden ja järjestelmien omistajille/ sijoittavalle kolmannelle osapuolelle myönnetään pysyvä käyttö- ja hallintaoikeus korvauksetta sijoittaa ja kunnossapitää edellä mainittuja yleistä tarvetta palvelevia kunnallisteknisiä laitteita, laitteistoja, rakenteita ja järjestelmiä rasitealueella. Selvytyden vuoksi todetaan, että mainittu oikeus koskee myös myöhemmin toteuttavia, uusia yleistä tarvetta palvelevia kunnallisteknisiä laitteita, laitteistoja, rakenteita ja järjestelmiä. Kaupunki tai laitteiden, laitteistojen, rakenteiden ja järjestelmien omistaja/sijoittava kolmas osapuoli vastaa omistamistaan laitteista, laitteistoista, rakenteista, ja järjestelmistä sekä niiden kunnossapidosta. Todetaan, että kaikki edellä mainittuihin rakenteisiin liittyvä kunnossapito tulee tehdä siten, etteivät kunnossapitotoimenpiteet estä eivätkä rajoita alueen (Tontin) asemakaavan tai tämän sopimuksen mukaista toteuttamista tai käyttöä. Tontilla on tämän oikeuden estämättä oikeus sijoittaa rasitealueelle rakennuksen edellyttämiä perusrakenteita ja rakennusta palvelevia johtoja ja laitteita huomioiden edellä mainittujen kunnallisteknisten laitteiden, laitteistojen, rakenteiden ja järjestelmien sijoittuminen alueelle.

Tontti (Veturitallinkuja 2) on velvollinen toteuttamaan kustannuksellaan kiinteistölle 17148/1 toteutettavan rakennushankkeen aikana välttämättömiä Teollisuuskadun (katualue) alapuolella olevien johtojen, laitteistojen ja rakenteiden siirtoja (johtosiirrot). Veturitallinkuja 2 (myöhemmin tässä kohtaa ”työstä vastaava”) on velvollinen kustannuksellaan sopimaan mainittujen johtosiirtojen suorittamisesta kaupungin ja johtojen omistajien kanssa sekä toteuttamaan siirrot annettujen ohjeiden mukaisesti. Edelleen työstä vastaava on velvollinen hakemaan kaikki mainittujen johtosiirtojen suorittamiseen tarvittavat luvat ja vastaavat. Työstä vastaava on velvollinen kustannuksellaan ennallistamaan katualueen siirtojen toteuttamisen jälkeen. Työstä vastaava vastaa kaupungille ja kolmannelle osapuolelle aiheuttamistaan vahingoista. Edelleen työstä vastaava vastaa kahden vuoden ajan esiin tulevista, alueen ennallistamiseen liittyvistä virheistä ja puutteista. Takuuajaksi lasketaan siitä, kun kaupunki on hyväksynyt työn valmiiksi. Mikäli kaupungin antamia määräyksiä on rikottu, vastaa työstä vastaava esiin tulevien virheiden ja puutteiden korjaamisesta takuuajan jälkeenkin.

Liitteen 3 poikkileikkauskuvan mukaisesti Tontin (Veturitallinkuja 2) omistuksessa ja vastuulla oleva alue sisältää kokonaisuudessaan Teollisuuskadun yläpuolelle ja sivuille rakennettavan rakenteen (katettu kaupunkitila) mukaan lukien ajokaistojen väliin toteutettavan palo-osastoivan rakenteen (ajokaistojen välinen osastoiva seinä). Tontti (Veturitallinkuja 2) vastaa kustannuksellaan Teollisuuskadun yläpuolelle ja sivuille rakennettavan

rakenteen suunnittelusta, rakentamisesta, tunnelinosien ja muiden mahdollisten liittymiskohtien rajapinnoista sekä kunnossapidosta. Kuten edellä tässä sopimuksessa on mainittu, kaupunki vastaa katetun kaupunkitilan (tunneli) seinien, ml. palo-osastoiva rakenne (ajokaistojen välinen osastoiva seinä), pesusta normaalin puhtaanapidon huolto-ohjelman mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että liitteessä 3 on esitetty myös Teollisuuskadun katetun kaupunkitilan rakenteita.

Todetaan, että kaupunki ei vastaa tässä sopimuksessa Tontin (Veturitallinkuja 2) vastuulle määritetyn alueen tai tästä sopimuksesta aiheutuvista tai sen tarkoittamista velvoitteista, vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Tontti (Veturitallinkuja 2) vastaa kustannuksellaan Teollisuuskadun tunnelin käytön edellyttämien liikenteenhallinta-, turvallisuus-, ilmanvaihto- ja paloteknisten laitteiden ja järjestelmien suunnittelusta yhteistyössä kaupungin kanssa ja tunnelin käytön edellyttämien liikenteenhallinta-, turvallisuus-, ilmanvaihto- ja paloteknisten laitteiden ja järjestelmien hankinnasta ja asentamisesta (jäljempänä laitteet ja järjestelmät rasitealueella ja siinä laajuudessa kuin uudisrakennuksen toteuttaminen edellyttää. Tontti vastaa lisäksi ajokaistojen väliin osoitetuista palo-osastoivan rakenteen (ajokaistojen välinen osastoiva seinä) rakenteista. Osapuolet tiedostavat ja hyväksyvät, että laitteisiin ja järjestelmiin saattaa tulla suunnittelun tarkentuessa muutoksia. Muutosten tulee kuitenkin olla viranomaisen vaatimia, perusteltuja ja tunnelin turvallisen käytön kannalta välttämättömiä. Tontti (Veturitallinkuja 2) on velvollinen hyväksyttämään muutokset laitteiden ja järjestelmiin suunnitelmiin kaupungilla (kaupunkiympäristön toimialan liikenne- ja katusuunnittelupalvelu) sekä noudattamaan kaikessa laitteiden ja järjestelmien asentamisessa kaupungin ja Tontin (Veturitallinkuja 2) yhteistyössä laatimia ja kaupungin hyväksymiä suunnitelmia. Selvyyden vuoksi todetaan, että suunnittelussa tulee ottaa huomioon laitteiden ja järjestelmien liittäminen jo olemassa oleviin järjestelmiin sekä mahdolliset nykyisten laitteiden ja järjestelmien tai muiden vastaavien siirrot. Teollisuuskadun tunnelin käytön edellyttämien edellä mainittujen laitteiden ja järjestelmien asennuksen ja käyttöönoton jälkeen niiden omistusoikeus kunnossapitovelvoitteineen siirtyy kaupungille.

Suunnittelun tarkennuttua edellä todettujen laitteiden ja järjestelmien osalta, osapuolet täydentävät tarvittaessa tätä sopimusta liitteellä, jossa määritellään Teollisuuskadun tunnelin käytön edellyttämät laitteet ja järjestelmät myöhemmin tarkentuvien suunnitelmien mukaisesti.

Jatkosuunnittelussa tulee erityisesti ottaa huomioon Teollisuuskadun yläpuolelle rakennettavan robottiparkin palokuormien mitoitus, tunnelin seinien pintamateriaali, valumavesien johtaminen sekä kulkuyhteyden säilyttäminen tunnelissa sijaitsevaan muunta-moon.

Tämän sopimuksen liitteenä ovat

- liitekartta (liite 1), jonka mukaisella alueella kaupunki saa rasitteena pysyvän oikeuden (kulkuyhteyttä) varten,
- liitekuvat (liite 2), joissa osoitetulla tavalla kaupunki saa rasitteena pysyvän oikeuden Teollisuuskadun alapuolisiin alueeseen (kunnallistekniikka). Liitteessä 2 on kuvattu

Teollisuuskadun alapuolinen alue ja siellä olemassa olevat kunnallistekniikan rakenteet ja laitteet.

- poikkileikkauskuva (liite 3), johon on merkitty Kaupungin ja Tontin välinen vastuualueiden raja (kaupungin vastuualue merkitty punaisella). Edelleen liitteessä 3 on esitetty Teollisuuskadun katetun kaupunkitilan rakenteita.

Todetaan, että Teollisuuskadun tunnelin käytön edellyttämien laitteiden ja järjestelmien suunnittelu on vielä kesken eikä tässä vaiheessa ole tietoa kaikesta käytön edellyttämistä järjestelyistä. Suunnittelun tarkennuttua edellä todettujen laitteiden ja järjestelmien osalta, osapuolet täydentävät tarvittaessa tätä sopimusta liitteellä, jossa määritellään Teollisuuskadun tunnelin käytön edellyttämät laitteet ja järjestelyt myöhemmin tarkentuvien suunnitelmien mukaisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä sopimuksessa tarkoitetaan kunnossapidolla:

Kunnossapito on säännöllistä toimintaa, jolla säilytetään infrastruktuurin/rakenteen toiminta ja ominaisuudet, vaikutetaan infrastruktuurin/rakenteen käytön olosuhteisiin tai hallitaan infrastruktuurin/rakenteen laitteita ja järjestelmiä. Kunnossapito jakaantuu hoitoon (**Hoito** on säännöllistä toimintaa, jolla säilytetään infrastruktuurin/rakenteen käytettävyyteen ja koettavuuteen vaikuttavat olosuhteet), korjaukseen (**Korjaus** on säännöllistä toimintaa, jolla säilytetään infrastruktuurin/rakenteen toiminta ja ominaisuudet. Korjaus on rakenteen osittainen korjaus eli kunnostus, rakenteen uusiminen, siirtäminen ja poistaminen kokonaan) ja erilaisten järjestelmien ja laitteiden käyttöön (**Käyttö** on säännöllistä toimintaa, jolla hallitaan infrastruktuurin/rakenteen laitteita ja järjestelmiä).

3. RASITTEIDEN PERUSTAMISESTA MAKSETTAVAT KORVAUKSET

Tämän sopimuksen mukaisten oikeuksien perustamisesta ei makseta puolin eikä toisin korvauksia.

4. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Osapuolet ovat tietoisia, että tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä Keskitornialuetta ja Teollisuuskadun alueelle sijoittuvia rasitealueita koskeva suunnittelu on kesken, ja täsmennetyt suunnitelmat saattavat aiheuttaa muutoksia rasitealueisiin sekä myös täsmennyksiä ja tarkennuksia sopimuksen sisältöön esim. viranomais määräyksiin perustuen. Keskitornialueen suunnitelmien täsmennyksen jälkeen osapuolet sitoutuvat tekemään tähän sopimukseen Keskitornialueen toteuttamisen kannalta tarpeellisia muutoksia ja täsmennyksiä.

Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa tekemään tähän sopimukseen viranomaisen vaatimia muutoksia ja tarkistuksia sekä sellaisia täsmennyksiä, jotka ovat tarpeellisia tämän sopimuksen tarkoitus huomioiden.

Todetaan, että Keskitornialueesta on laadittu toinen rasitesopimus ("Sopimus keskitornin toimistorakennukseen liittyvistä rasitteista"), jossa sovitaan tätä sopimusta laajemmin Keskitornialueen toteuttamisen ja käytön kannalta tarvittavista rasitteista. Osapuo-

let toteavat on, että tämän sopimuksen tarkoittamaan kulkuoikeuteen on viitattu mainitussa rasitesopimuksessa. Molemmat rasitesopimukset tullaan allekirjoittamaan kaupantekotilaisuudessa kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.

5. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti osapuolten välisissä neuvotteluissa. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa ratkaisuun, asia voidaan saattaa ensiasteessa Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

6. REKISTERÖINTI JA PERUSTAMISKUSTANNUKSET

Kummallakin osapuolella on oikeus rekisteröidä rasite toista osapuolta kuulematta. Rasitteiden perustamiskustannuksista ja rekisteröinnistä vastaa hakija.

Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettuja rasitteita ei joltain osin voida rekisteröidä rasitteina, ovat nämä oikeudet ja velvollisuudet kuitenkin voimassa osapuolten välillä yksityisoikeudellisena sopimuksena.

7. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SIIRTÄMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan osapuolia sitovaksi allekirjoitushetkellä, eikä sitä voida irtisanoa ilman osapuolten kirjallista hyväksymistä.

Mikäli osapuoli luovuttaa tämän sopimuksen mukaisen kiinteistön omistus- ja/tai hallintaoikeuden edelleen, luovuttava osapuoli on velvollinen siirtämään myös tämän sopimuksen kaikkine sopimukseen liittyvine oikeuksineen ja velvollisuuksineen luovutuksen-saajaa sitovaksi.

Mikäli tätä sopimusta ei ole rekisteröity, osapuolella on velvollisuus ottaa tonttinsa tai kiinteistönsä omistusoikeutta tai vuokraoikeutta luovuttaessaan kauppa- tai muuhun luovutuskirjaan ehto tämän sopimuksen noudattamisesta.

8. ALLEKIRJOITUKSET

Sopimus allekirjoitetaan sähköisesti ja se tulee voimaan molempien osapuolten allekirjoittamisen jälkeen.

HELSINGIN KAUPUNKI

KIINTEISTÖ OY HELSINGIN VETURITALLINKUJA 2

Sampsä Ratia

Toni Pekonen

LIITTEET

- | | |
|---------|---|
| Liite 1 | Liitekartta rasitealue |
| Liite 2 | Teollisuuskadun alla olevat kunnallistekniikan rakenteet ja laitteet |
| Liite 3 | Poikkileikkauskuva ja Teollisuuskadun katetun kaupunkitilan rakenteet |