

## **SOPIMUS**

**KIINTEISTÖ OY HELSINGIN TOIMITILOJEN, KIINTEISTÖ OY ESPOON TERMINAALIN SEKÄ HELSINGIN KAUPUNGIN LIIKENNELIIKELAITOKSEN**

**VÄLISISTÄ YHTEISISTÄ JÄRJESTELYSTÄ THK-HANKKEESSA**

## SISÄLLYS

1 OSAPUOLET .....	4
2 TÄMÄN SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS .....	4
3 MÄÄRITELMÄT .....	6
4 LIITTEENÄ OLEVAT PIIRUSTUKSET .....	7
5 YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET.....	7
5.1 Yhteisjärjestelyn perusteet .....	7
5.2 Yhteisjärjestelysuunnitelma.....	7
5.3 Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen .....	8
5.4 Yhteisjärjestelyn toteuttamisesta ja käytöstä aiheutuvat korvaukset ja kustannukset .....	8
6 SUUNNITELMA YHTEISISTÄ JÄRJESTELYISTÄ .....	9
6.1 Kiinteistöyhtiön THK-Hanke .....	9
6.2 HKL:n tilat.....	9
6.3 Terminaaliyhtiön Terminaali .....	9
6.4 Kulkuyhteydet Sopimusalueella.....	10
6.5 Sopimusalueen sammutusreitit ja hätäpoistumistiet.....	10
6.6 Osapuolten rakennusten kantavat rakenteet ja perustukset Sopimusalueella ja oikeus tukeutua toisen omistamiin rakenteisiin .....	11
6.7 Osapuolia palvelevien johtojen, kaapeleiden, putkien, kanavien ym. sijoittaminen Sopimusalueella .	11
6.8 Terminaaliyhtiön Hallinta-alueella sijaitseva sulkutila.....	12
6.9 Kaukojäähdytysliittymän johtaminen .....	12
6.10 Kaukolämmitysliittymän johtaminen.....	13
6.11 Kylmäkäyttövesi- ja sprinkleriliittymien johtaminen .....	13
6.12 Jäte- ja hulevesiviemäreiden johtaminen .....	13
6.13 Terminaalin alueen uloke Kiinteistöyhtiön Hallinta-alueella .....	14
7 YLLÄPIDON JA KORJAUSTEN JÄRJESTÄMINEN.....	14
7.1 Yleistä .....	14
7.2 Ylläpidosta aiheutuvan haitan minimointi .....	14
7.3 Vastuunjakotaulukko .....	15
8 YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN RAKENTAMISEN AIKANA JA SEN JÄLKEEN.....	15
9 VÄLIAIKAISET TYÖJÄRJESTELYT JA NIITÄ EDELTÄVÄ KÄYTTÖ JA YLLÄPITO .....	15
10 OMISTUS- JA HALLINTASUHTEIDEN MUUTOKSET.....	16
11 ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA MUUT VIRANOMAISPÄÄTÖKSET .....	16
12 VAKUUTTAMISVELVOLLISUUS .....	16
13 SOPIMUKSEN TARKENTAMINEN JA MUUTTAMINEN .....	16
14 SOPIMUKSEN KIRJAAMINEN OSANA MAANVUOKRASOPIMUKSIA.....	17

15 RIITOJEN RATKAISEMINEN.....	17
16 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO .....	17
17 SOPIMUSKAPPALEET .....	17
18 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET .....	17
LIITTEET.....	19

## 1 OSAPUOLET

(A) **Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat ("Kiinteistöyhtiö")**

Y-tunnus: 1958762-2

Osoite: PL 58207, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kiinteistöön 91-4-219-1 ("**THK-Tontti**") ja yleisen alueen 91-4-9901-100 osaan ("**Runeberginkatu**") kohdistuvan vuokraoikeuden tulevana haltijana (THK-Tontti ja Runeberginkatu jäljempänä "**Vuokra-alue**") ja Vuokra-alueelle toteutettavan terveys- ja hyvinvointikeskuksen ("**THK-Hanke**") tulevana omistajana.

(B) **Kiinteistö Oy Espoon Terminaali ("Terminaaliyhtiö")**

Y-tunnus: 1769898-6

Osoite: PL 49, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Yleisellä alueella Helsingin kaupungin 4. kaupunginosassa (Kamppi) sijaitsevan noin 3 642 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan, joka koostuu kiinteistöjen 91-4-7-6 ja 91-4-7-8 alueista sekä Salomonkadun, Fredrikinkadun ja Jaakonkadun yleisistä katualueista 91-4-9901-0 (4K), 91-4-9901-100 (4K100) ja 91-4-9902-2 (4G2) siltä osin kuin ne sijaitsevat maan alla likimääräisillä korkeustasoilla +9,80 15,00 metriä vuokralaisena ("**Terminaalin vuokra-alue**") ja sen alueella sijaitsevan linja-autoliikenteen terminaalin ja siihen liitännäisten tilojen omistajana.

(C) **Helsingin kaupunki ("Kaupunki"), jota edustaa Helsingin kaupungin liikenneliikelaitos ("HKL")**

Y-tunnus: 0201256-6

Osoite: PL 1, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

THK-Tontilla sijaitsevan metroaseman ja siihen liitännäisten tilojen omistajana.

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

Y-tunnus: 0201256-6

Osoite: PL 1, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Vuokra-alueen omistajana sekä Rakennuskokonaisuuden toteuttajana siihen asti, kunnes Kiinteistöyhtiö on solminut pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen Vuokra-alueesta.

Kiinteistöyhtiön Vuokra-alue ja Terminaaliyhtiön vuokra-alue jäljempänä "**Sopimusalue**". Sopimusalue on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 1**.

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

## 2 TÄMÄN SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

2.1 Kiinteistöyhtiö tulee vuokraamaan Kaupungilta pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella THK-Hankkeen edellyttämät alueet ("**Kiinteistöyhtiön Maanvuokrasopimus**").

2.2 Terminaaliyhtiö on vuokrannut Kaupungilta linja-autoliikenneterminaalin edellyttämät alueet pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella ("**Terminaalin Maanvuokrasopimus**").



- 2.3 HKL on vuokrannut Kaupungilta pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella metroliiikennöinnin edellyttämät alueet ("**Metron Maanvuokrasopimus**"). HKL:n tavoitteena on jatkaa Metron Maanvuokrasopimusta sen jälkeen, kun Metron Maanvuokrasopimus päättyy 31.12.2023. Metron Maanvuokrasopimuksen mukaista vuokra-aluetta tullaan tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen muuttamaan siten, että vuokra-alue ei enää sijaitse THK-Tontin alueella.
- 2.4 Kaupungin Sopimusaluetta koskeva asemakaavaehdotus nro 12708 ("**Asemakaava**") on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 21.9.2022 ja Asemakaava on tullut voimaan 12.6.2023. Asemakaavaan liittyvä erillinen sitova tonttijako nro 14005 on hyväksytty ja tullut voimaan 19.6.2023.
- 2.5 Asemakaavan mukainen THK-Hanke on tarkoitus toteuttaa Vuokra-alueelle. Samassa yhteydessä on tarkoitus toteuttaa muutostöitä ja rakentaa osin uudelleen Terminaaliyhtiön omistaman ja hallitseman Terminaalin rakenteita ja talotekniikkaa sekä purkaa ja rakentaa uudelleen THK-Tontilla sijaitseva HKL:n omistama ja hallitsema Kampin metroaseman lippuhalli, metroa palvelevat tekniset ja muut tilat rakenteineen ja talotekniikoineen sekä metron laiturialueelle johtava liukuporrasyhteys ("**HKL:n tilat**").
- 2.6 THK-Hanke, HKL:n tilat ja Terminaali jäljempänä yhdessä "**Rakennuskokonaisuus**".
- 2.7 Rakennuskokonaisuuden rakentaminen aiheuttaa Terminaalin ja HKL:n vuokra-alueeseen, talotekniikkaan ja kulkuyhteyksiin pysyviä muutoksia ja tilapäisiä käytön estymistä ja häiriöitä hankkeen rakennusaikana.
- 2.8 Kaupungin tarkoitus on luovuttaa Vuokra-alue kaupunkikonserniin kuuluvalla Kiinteistöyhtiölle, joka toteuttaa THK-Hankkeen omaan omistukseen. Selvyyden vuoksi todetaan, että Kiinteistöyhtiö Vuokra-alueen luovutuksensaajana tai siihen kohdistuvan Kiinteistöyhtiön Maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokraoikeuden vuokralaisena vastaa kaikista tämän sopimuksen mukaisista Vuokra-alueelle kuuluvista oikeuksista ja velvollisuuksista kustannuksineen Kaupungin sijasta ja saa lukea hyväkseen kiinteistönomistajan oikeudet. Tässä tarkoituksessa viittaus Vuokra-alueeseen tarkoittaa soveltuvin osin Vuokra-alueen luovutuksensaajaa tai siihen kohdistuvan vuokraoikeuden vuokralaista eli Kiinteistöyhtiötä.
- 2.9 Kaupunki vastaa tämän sopimuksen mukaisista Kiinteistöyhtiön velvoitteista siihen saakka, kunnes Kiinteistöyhtiön ja Kaupungin välinen Kiinteistöyhtiön Maanvuokrasopimus on astunut voimaan.
- 2.10 Terminaaliyhtiö Terminaalin Maanvuokrasopimuksen vuokralaisena vastaa kaikista Terminaalin vuokra-alueeseen kuuluvista kiinteistönomistajan velvollisuuksista kustannuksineen ja saa lukea hyväkseen kiinteistönomistajan oikeudet. Tässä tarkoituksessa viittaus Terminaalin vuokra-alueeseen tarkoittaa soveltuvin osin siihen kohdistuvan vuokraoikeuden vuokralaista eli Terminaaliyhtiötä.
- 2.11 Kiinteistöyhtiö on sitoutunut Kiinteistöyhtiön Maanvuokrasopimuksessa sietämään, että Terminaali tai sitä palvelevat rakenteet ja talotekniikka sijaitsevat osin Vuokra-alueella. Terminaaliyhtiö sitoutuu toimimaan Sopimusalueella tämän sopimuksen edellyttämällä tavalla.
- 2.12 Terminaaliyhtiö on sitoutunut Terminaalin Maanvuokrasopimuksessa sietämään, että THK-Hanke ja HKL:n tilat tai niitä palvelevat rakenteet ja talotekniikka sijaitsevat osin Terminaalin vuokra-alueella. Kiinteistöyhtiö ja HKL sitoutuvat toimimaan Sopimusalueella tämän sopimuksen edellyttämällä tavalla.

- 2.13 Koska Osapuolet tulevat harjoittamaan omistamissaan ja hallitsemissaan Rakennuskokonaisuuden osissa varsin erilaista toimintaa, eli terveys- ja hyvinvointipalveluita sekä julkisen liikenteen edellyttämää toimintaa, joiden Rakennuskokonaisuudelle asettamien vaatimusten ja tarpeiden sekä rakenteisiin kohdistuva rasittavuus ja toiminnan luonne ovat hyvin eritasoisia ja erilaisia, on Osapuolten kesken nähty tarpeelliseksi erottaa nämä toiminnot selkeästi toisistaan siten, ettei terveys- ja hyvinvointipalveluiden käyttöön tarkoitettua Kiinteistöyhtiön omistamaa Rakennuskokonaisuuden osaa rasiteta niillä velvoitteilla, jotka kohdistuvat Terminaaliyhtiön tai HKL:n julkisen liikenteen käytössä oleviin Rakennuskokonaisuuden osiin ja vastaavasti, ettei julkisen liikenteen käyttöön tarkoitettuja Terminaaliyhtiön tai HKL:n omistamia Rakennuskokonaisuuden osia rasiteta niillä velvoitteilla, jotka kohdistuvat Kiinteistöyhtiön käytössä oleviin Rakennuskokonaisuuden osiin.
- 2.14 Sopimusalueen yhteisestä hallinnasta johtuen Osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista on sovittava tavalla, joka turvaa Osapuolten aseman. Tämän sopimuksen tarkoituksena on jakaa Sopimusalue ja sillä sijaitseva Rakennuskokonaisuus Osapuolten kesken selkeisiin horisontaalisesti ja vertikaalisesti määriteltyihin hallinta-alueisiin ja määrittää Sopimusalueelle ja Rakennuskokonaisuuteen tulevat Osapuolten yksinomaiseen omistukseen ja hallintaan tulevat Rakennuskokonaisuuden osat.
- 2.15 Edelleen tällä sopimuksella on tarkoitus sopia Osapuolten oikeuksista käyttää toisen omistuksessa ja hallinnassa olevaa Sopimusalueen tai Rakennuskokonaisuuden osaa.
- 2.16 Tämä Sopimusalueen Osapuolten välisiä järjestelyjä koskeva sopimus on tarkoitus liittää Kiinteistöyhtiön Maanvuokrasopimukseen, Terminaalin Maanvuokrasopimukseen sekä Metron Maanvuokrasopimukseen liitteenä, jolloin sen katsotaan olevan kaikkien tiedossa ja sitovan myös Sopimusalueeseen kuuluvien kiinteistöjen ja niihin mahdollisesti kohdistuvien vuokraoikeuksien myöhempiä luovutuksensaajia. Osapuolet toteavat, että tällä sopimuksella perustettavat oikeudet ja velvollisuudet ovat voimassa niin kauan kuin Kiinteistöyhtiön Maanvuokrasopimus, Terminaalin Maanvuokrasopimus ja Metron Maanvuokrasopimus ovat voimassa, ellei toisin sopimuksessa ole jonkin osalta nimenomaan sanottu.
- 2.17 Osapuolet toteavat, että Rakennuskokonaisuuden suunnittelu ja Sopimusalueelle toteutettavat ratkaisut ovat vielä keskeneräisiä tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä. Osapuolet hyväksyvät, että tämän sopimuksen 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 13 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:

”Asemakaava”	Asemakaava nro 12708, joka on tullut voimaan 12.6.2023.
”Hallinta-alue”	Tarkoittaa Osapuolen yksinomaisessa hallinnassa olevaa aluetta Sopimusalueella.

"Kiinteistöyhtiön Maanvuokrasopimus"	Tarkoittaa Kiinteistöyhtiön ja Kaupungin välistä maanvuokrasopimusta.
"HKL:n tilat"	Tarkoittaa HKL:n omistukseen ja hallintaan tulevaa Rakennuskokonaisuuden osaa.
"Metron Maanvuokrasopimus"	Tarkoittaa HKL:n ja Kaupungin välistä maanvuokrasopimusta.
"Osapuolet"	Tarkoittaa edellä kohdassa 1 lueteltuja tämän sopimuksen Osapuolia.
"Rakennuskokonaisuus"	Tarkoittaa Sopimusalueelle toteutettavaa rakennuskokonaisuutta, joka muodostuu THK-Hankeesta, HKL:n tiloista ja Terminaalista.
"Runeberginkatu"	Tarkoittaa sitä osaa yleisestä alueesta 91-4-9901-100 (4K100 Runeberginkatu), jonka alueelle THK-Hanke osin sijoittuu. Runeberginkadun sijainti ilmenee <b>Liitteessä 1</b> .
"Sopimusalue"	On määritelty kohdassa 2. Sopimusalue on esitetty <b>Liitteessä 1</b> .
"Terminaal"	Terminaalilla tarkoitetaan Terminaaliyhtiön omistamaa joukko-liikenneterminaalin osaa, joka sijaitsee Sopimusalueella.
"Terminaalin Maanvuokrasopimus"	Tarkoittaa Terminaaliyhtiön ja Kaupungin välistä maanvuokrasopimusta.
"THK-Hanke"	On määritelty kohdassa 1(A).
"THK-Tontti"	Tarkoittaa Asemakaavan mukaista tonttia 91-4-219-1, jonka alueelle THK-Hanke pääosin sijoittuu.

#### 4 LIITTEENÄ OLEVAT PIIRUSTUKSET

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

#### 5 YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET

##### 5.1 Yhteisjärjestelyn perusteet

- 5.1.1 Yhteisjärjestely on tarpeen Sopimusalueen Osapuolten kulkuyhteyksien, tilojen ja rakenteiden toteuttamiseksi ja turvaamiseksi.

##### 5.2 Yhteisjärjestelysuunnitelma

- 5.2.1 Tämä sopimus muodostaa liitteineen yhteisjärjestelysuunnitelman, jossa kuvataan suunnitelman kannalta liitepiirustusten aihepiirien mukainen tärkein ja pääasiallinen informaatio.

- 5.2.2 Tämän sopimuksen sisältämässä yhteisjärjestelysuunnitelmassa esitetään ne alue- ja tilavaraukset, 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 Osapuolten Hallinta-alueiden ja niillä sijaitsevien rakennusten toteuttaminen ja sijoittuminen Sopimusalueelle ja rakennusten käyttö sekä asemakaavan toteuttaminen.
- 5.2.3 Tämän sopimuksen sisältämän yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustusten likimääräisyydestä on sanottu edellä kohdassa 2.17. Lopulliset liitepiirustukset kuvaavat valmiin kokonaisuuden käytön järjestämistä sekä rakenteiden ja tilojen osoittamista käyttöä palvelemaan toimintaan.

### 5.3 Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen

- 5.3.1 Sopimusalueella Osapuolten Hallinta-alueista, rakennuksista ja rakennelmista erotetaan tämän sopimuksen sisältämän yhteisjärjestelysuunnitelman ja sen liitepiirustusten mukaiset alueet ja tilat pysyvästi tämän sopimuksen sisältämän yhteisjärjestelysuunnitelman tarkoittamaan käyttöön.
- 5.3.2 Osapuolet luovuttavat toisilleen puolin ja toisin pysyvän oikeuden sijoittaa, pitää, käyttää, ylläpitää, peruskorjata ja uusia Osapuolten Hallinta-alueilla tai rakennuksissa olevia tässä sopimuksessa määriteltyjä toista Osapuolta tai sen hallitsemia rakennuksia palvelevia rakenteita, tiloja, laitteita, putkia, johtoja, kaapeleita tms. siten kuin yhteisjärjestelysuunnitelmassa määritellään.
- 5.3.3 Osapuolet myös luovuttavat toisilleen tämän sopimuksen mukaisen oikeuden tehdä pysyväksi tarkoitettuja aukkoja Osapuolten Hallinta-alueiden rajalle ja jättää palomureja rakentamatta sekä käyttää omistus- ja hallintarajojen sitä estämättä puolin ja toisin Osapuolten Hallinta-alueita ja rakennuksiin kuuluvia suunniteltuja kulkureittejä ja tiloja siten kuin yhteisjärjestelysuunnitelmassa määritellään.
- 5.3.4 Osapuolten oikeudesta ja velvollisuudesta ylläpitää ja korjata Sopimusalueella omistamansa ja hallitsemansa rakennus, tila, rakenne, taloteknisiin järjestelmiin kuuluvat koneet ja laitteet tms. on sanottu jäljempänä kohdassa 7.
- 5.3.5 Selvyyden vuoksi todetaan, että ellei tässä sopimuksessa ole toisin sovittu, kukin Osapuolista omistaa ja vastaa omistuksessaan olevasta ja omistukseensa tulevasta rakennuksesta, rakenteesta, järjestelmästä tms. riippumatta siitä, sijaitseeko rakennus, rakenne, järjestelmä tms. omalla Hallinta-alueella vai toisen Hallinta-alueella tai siitä mikä Osapuolista on toteuttanut tai tulee toteuttamaan edellä tässä kohdassa sanotut rakennukset, rakenteet, järjestelmät tms.

### 5.4 Yhteisjärjestelyn toteuttamisesta ja käytöstä aiheutuvat korvaukset ja kustannukset

- 5.4.1 Kiinteistöyhtiö vastaa THK-Hankkeen toteuttamisesta Sopimusalueella siten kuin jäljempänä on tässä sopimuksessa sovittu.
- 5.4.2 Kiinteistöyhtiö vastaa Sopimusalueella myös Terminaalin ja HKL:n tilojen uudelleenrakentamisesta ja muutoksista tilapäisjärjestelyineen siten kuin jäljempänä tässä sopimuksessa on sanottu. Terminaalin ja HKL:n tilojen uudelleenrakentamisen ja muutosten edellyttämien tilapäisjärjestelyiden kustannusvastuusta on sovittu jäljempänä tässä sopimuksessa. HKL:n tilojen

uudelleenrakentamisesta ja kustannusvastuusta on sovittu lisäksi Kiinteistöyhtiön ja HKL:n välisessä sopimuksessa yhteisistä järjestelyistä.

- 5.4.3 Tässä sopimuksessa tarkoitetuista Kiinteistöyhtiön vastuulla olevien rakennus- ja muutostöiden toteuttamisesta vastaa Kaupunki (kaupunkiympäristön toimiala, KYMP) siihen asti, kunnes Kiinteistöyhtiö on solminut Kiinteistöyhtiön Maanvuokrasopimuksen Vuokra-alueesta.
- 5.4.4 Osapuolet eivät suorita toisilleen korvauksia eivätkä muuta vastaavaa hyvitystä tässä sopimuksessa sovitusta THK-Hankkeen, HKL:n tilojen tai Terminaalin toteuttamisesta aiheutuvista pysyvistä ja tilapäisistä haitoista, rasituksista, huoneenvuokratulomenetyksistä, ylläpitokustannusten lisääntymisistä ja vastaavista, ellei tässä sopimuksessa jonkin osalta ole nimenomaan erikseen sanottu. Edellä sanottu koskee myös jäljempänä kohdassa 13 sanottuja tähän sopimukseen ja/tai sen liitteisiin mahdollisesti tarvittavia muutoksia.

## 6 SUUNNITELMA YHTEISISTÄ JÄRJESTELYISTÄ

### 6.1 Kiinteistöyhtiön THK-Hanke

- 6.1.1 Kiinteistöyhtiön omistukseen ja hallintaan tuleva Rakennuskokonaisuuden osa eli THK-Hanke on kuvattu **Liitteenä 6.1** olevissa piirustuksissa niissä kuvatulla värillä.
- 6.1.2 Kiinteistöyhtiö vastaa kustannuksellaan THK-Hankkeen toteuttamisesta sekä elinkaarenaikaisesta huoltamisesta, korjaamisesta, ylläpidosta, uusimisesta, peruskorjaamisesta ja perusparantamisesta, ellei tässä sopimuksessa tai muutoin ole toisin sovittu.

### 6.2 HKL:n tilat

- 6.2.1 HKL:n omistukseen ja hallintaan tuleva Rakennuskokonaisuuden osa eli HKL:n tilat on kuvattu **Liitteenä 6.2** olevissa piirustuksissa niissä kuvatulla värillä.
- 6.2.2 HKL:llä on pysyvä oikeus korvauksetta pitää, käyttää, huoltaa, korjata, ylläpitää, uusia, peruskorjata ja perusparantaa Sopimusalueella olevia HKL:n tiloja, ellei tässä sopimuksessa tai muutoin ole toisin sovittu, riippumatta siitä sijaitseeko HKL:n tiloja toisen Osapuolen Hallinta-alueella.

### 6.3 Terminaaliyhtiön Terminaali

- 6.3.1 Terminaaliyhtiön omistukseen ja hallintaan tuleva Rakennuskokonaisuuden osa eli Terminaali on kuvattu **Liitteenä 6.3** olevissa piirustuksissa niissä kuvatulla värillä.
- 6.3.2 Kiinteistöyhtiö vastaa Terminaalin alueella toteutettavista THK-Hankkeen ja HKL:n tilojen edellyttämien rakennustöiden toteuttamisesta siten, että Terminaalin toteuttamisessa huomioidaan aina kulloinkin HSL:n joukkoliikenteen käytölle asettamat vaatimukset.
- 6.3.3 Terminaaliin kohdistuvien töiden toteuttamisen kustannuksista vastaa Kiinteistöyhtiö.
- 6.3.4 Kiinteistöyhtiö vastaa siitä, että Terminaaliyhtiön Terminaali integroidaan Sopimusalueelle toteutettavaan THK-Hankkeeseen ja HKL:n tiloihin muutostöiden yhteydessä, Terminaaliyhtiön hyväksymin menetelmin ja asettamin edellytyksin.
- 6.3.5 Terminaaliyhtiöllä on pysyvä oikeus korvauksetta pitää, käyttää, ylläpitää, peruskorjata ja perusparantaa Sopimusalueella olevaa Terminaalia, ellei tässä sopimuksessa tai muutoin ole toisin sovittu, riippumatta siitä sijaitseeko Terminaali toisen Osapuolen Hallinta-alueella.

- 6.3.6 Kiinteistöyhtiö vastaa Terminaalin ympärillä ja yläpuolella sijaitsevan THK-Hankkeen ja HKL:n tilojen rakenteiden huollosta, korjauksista, ylläpidosta, uusimisesta, peruskorjauksista ja perusparannuksista siten kuin on erikseen sovittu Kiinteistöyhtiön ja HKL:n välillä.
- 6.3.7 Siltä osin kuin kyse on Rakennuskokonaisuuden toteuttamisen aikana Terminaalin alueella tehdyistä **Liitteessä 6.3** esitetyistä Terminaaliyhtiön yksinomaiseen käyttöön tulevan talotekniikan muutostöistä, vastaa Terminaaliyhtiö muutosten elinkaarenaikaisesta huoltamisesta, korjaamisesta, ylläpidosta, uusimisesta, peruskorjaamisesta ja perusparantamisesta kuitenkin siten, että Kiinteistöyhtiö vastaa muutosten takuuajaisista korjauksista.
- 6.3.8 Siltä osin kuin tässä sopimuksessa ei ole toisin sovittu, eikä sopimuksen kohdasta 7.1.1 muuta johdu, Terminaaliyhtiö vastaa kustannuksellaan Sopimusalueella olevien Terminaalin sisäpuolisesta käytöstä sekä elinkaarenaikaisesta huoltamisesta, korjaamisesta, ylläpidosta, uusimisesta, peruskorjaamisesta ja perusparantamisesta.

#### 6.4 Kulkuyhteydet Sopimusalueella

- 6.4.1 Osapuolilla on oikeus käyttää **Liitteessä 6.4** määriteltyjä kulkuyhteyksiä Sopimusalueella sijaitseviin Rakennuskokonaisuuden osiin. **Liitteessä 6.4** on esitetty Osapuolten käytössä olevat kulkuyhteydet kullakin tasolla. Liitteessä on esitetty väylien kulkusuunnat ym. keskeiset tekniset tiedot ja rajoitukset.
- 6.4.2 Tässä tarkoitettujen **Liitteessä 6.4** esitettyjen kulkuyhteyksien toteuttamisesta vastaa Kiinteistöyhtiö.
- 6.4.3 Tässä tarkoitettujen **Liitteessä 6.4** esitettyjen kulkuyhteyksien elinkaarenaikaisesta huoltamisesta, korjaamisesta, ylläpidosta, uusimisesta, peruskorjaamisesta ja perusparantamisesta vastaavat Osapuolet kustannuksellaan kukin omalla Hallinta-alueellaan.
- 6.4.4 Selvyyden vuoksi todetaan, että muihin Sopimusalueella sijaitseviin kulkuyhteyksiin liittyvistä vastuista on sovittu Kiinteistöyhtiön ja HKL:n välisessä sopimuksessa yhteisistä järjestelyistä.

#### 6.5 Sopimusalueen sammutusreitit ja hätäpoistumistiet

- 6.5.1 Sopimusalueelle sijoitettavasta Rakennuskokonaisuudesta johdetaan sammutusreittejä ja hätäpoistumisteitä siten, että poistuminen hätätilanteissa tapahtuu tarvittaessa omistus- ja hallintarajoista riippumatta. Osapuolet sallivat Sopimusalueelle toisen Osapuolen sammutusreittien ja hätäpoistumisteiden sijoittamisen ja käyttämisen hätätilanteissa kiinteistönrajoista riippumatta siten kuin laadittavat suunnitelmat osoittavat ja viranomaismääräykset edellyttävät.
- 6.5.2 Tässä tarkoitettujen **Liitteessä 6.5** esitettyjen sammutusreittien ja hätäpoistumisteiden toteuttamisesta vastaa Kiinteistöyhtiö.
- 6.5.3 Tässä tarkoitettujen **Liitteessä 6.5** esitettyjen sammutusreittien ja hätäpoistumisteiden elinkaarenaikaisesta huoltamisesta, korjaamisesta, ylläpidosta, uusimisesta, peruskorjaamisesta ja perusparantamisesta vastaavat Osapuolet kustannuksellaan kukin omalla Hallinta-alueellaan.
- 6.5.4 Osapuolet ovat velvollisia pitämään tässä tarkoitettut sammutusreitit ja hätäpoistumistiet vapaana ja muilta osin viranomaisen edellyttämässä kunnossa.
- 6.5.5 Osapuolia palvelevat sammutusreitit ja hätäpoistumistiet on kuvattu **Liitteessä 6.5**.

- 6.5.6 Selvyyden vuoksi todetaan, että muihin Sopimusalueella sijaitseviin sammutusreitteihin ja hätäpoistumisteihin liittyvistä vastuista on sovittu Kiinteistöyhtiön ja HKL:n välisessä sopimuksessa yhteisistä järjestelyistä.

#### **6.6 Osapuolten rakennusten kantavat rakenteet ja perustukset Sopimusalueella ja oikeus tukeutua toisen omistamiin rakenteisiin**

- 6.6.1 Osapuolilla on puolin ja toisin pysyvä oikeus pitää ja sijoittaa rakennuslupien mukaisen rakentamisen edellyttämiä sekä oman Rakennuskokonaisuuden osan rakenteiden tarvitsemia ja edellyttämiä kantavia rakenteita ja perustuksia toisen Osapuolen Hallinta-alueella, sekä käyttää ja hyödyntää toisen Osapuolen Hallinta-alueella sijaitsevia rakenteita ja perustuksia omistus- ja hallintarajoista riippumatta siten, kuin Sopimusalueelle rakennettavan Rakennuskokonaisuuden valmistuttua laadittavissa tarkepiirustuksissa tarkemmin todetaan.
- 6.6.2 Selvyyden vuoksi todetaan, että toisen Osapuolen Hallinta-alueella sijaitsevat, rakenteisiin tai rakennusosiin tukeutuvat kantavat rakenteet ja perustukset eivät saa aiheuttaa haittaa (esimerkiksi aiheuttamalla haittaa toisen Osapuolen omistaman Rakennuskokonaisuuden osan tai rakennelmien käytölle tai alentamalla niiden teknisiä ominaisuuksia). Osapuolilla on lisäksi velvollisuus hyväksyttää etukäteen toisella Osapuolella suunnitelmat koskien tämän toisen Osapuolen Hallinta-alueelle sijoitettavia kantavia rakenteita ja perustuksia sekä toisen Osapuolen omistamiin tuki yms. rakenteisiin tukeutuvia kantavia rakenteita tai perustuksia. Suunnitelmia ei saa ilman perusteltua syytä olla hyväksymättä.
- 6.6.3 Tässä tarkoitettujen kantavien rakenteiden ja perustusten toteuttamisesta vastaa Kiinteistöyhtiö.
- 6.6.4 Tässä tarkoitettujen kantavien rakenteiden ja perustusten elinkaarenaikaisesta huoltamisesta, korjaamisesta, ylläpidosta, uusimisesta, peruskorjaamisesta ja perusparantamisesta vastaa se Osapuoli, jonka omistamaa Rakennuskokonaisuuden osaa ne palvelevat riippumatta siitä kenen Hallinta-alueella ne sijaistavat.
- 6.6.5 Siltä osin kuin kyse on Kiinteistöyhtiön tai HKL:n Rakennuskokonaisuuden osaa palvelevista kantavista rakenteista ja perustuksista, on kohdissa 6.6.3 ja 6.6.4 tarkoitetuista toimenpiteistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta on sovittu Kiinteistöyhtiön ja HKL:n välillä erikseen.
- 6.6.6 Tässä tarkoitettujen kantavien rakenteiden ja perustusten sijoittaminen Kaupungin katualueelle edellyttää Kaupungin ao. toimielimeltä haettavaa erillistä lupaa.
- 6.6.7 Esimerkki Osapuolia palvelevien kantavien rakenteiden ja perustusten sijoittumisesta toisen Osapuolen Hallinta-alueella on kuvattu alustavasti **Liitteessä 6.6**.

#### **6.7 Osapuolia palvelevien johtojen, kaapeleiden, putkien, kanavien ym. sijoittaminen Sopimusalueella**

- 6.7.1 Osapuolet sallivat Hallinta-alueillaan sijaitsevia Rakennuskokonaisuuden osia palvelevien johtojen, kaapeleiden, putkien, kanavien yms. sekä muun talotekniikan sijoittamisen Sopimusalueelle omistus- ja hallintarajoista riippumatta siten, että niistä ei aiheudu haittaa toisille Osapuolille. Tässä tarkoitettuja rasiteluonteisten johtojen, putkien yms. alustavat tilavaraukset ja sijainti määräytyy ja tarkentuu Rakennuskokonaisuutta koskeissa tarkesuunnitelmissa.
- 6.7.2 Selvyyden vuoksi todetaan, että toisen Osapuolen Hallinta-alueelle, rakenteisiin tai rakennusosiin sijoittuvat johdot, kaapelit, putket, kanavat, yms. sekä muu talotekniikka eivät saa aiheuttaa haittaa (esimerkiksi aiheuttamalla haittaa toisen Osapuolen omistaman Rakennuskokonaisuuden osan tai rakennelmien käytölle tai alentamalla niiden teknisiä ominaisuuksia).

Osapuolilla on lisäksi velvollisuus hyväksyttävä etukäteen toisella Osapuolella suunnitellut koskien tämän toisen Osapuolen Hallinta-alueelle sijoittuvia johtoja, kaapeleita, putkia, kanavia yms. sekä muuta talotekniikkaa. Suunnitelmia ei saa ilman perusteltua syytä olla hyväksymättä.

- 6.7.3 Tässä tarkoitettujen johtojen, kaapeleiden, putkien, kanavien yms. sekä muun talotekniikan toteuttamisesta vastaa Kiinteistöyhtiö.
- 6.7.4 Tässä tarkoitettujen johtojen, kaapeleiden, putkien, kanavien yms. sekä muun talotekniikan elinkaarenaikaisesta huoltamisesta, korjaamisesta, ylläpidosta, uusimisesta, peruskorjauksesta ja perusparantamisesta vastaa kustannuksellaan se Osapuoli, jonka omistamaa Rakennuskokonaisuuden osaa ne palvelevat riippumatta siitä kenen Hallinta-alueella ne sijaistavat.
- 6.7.5 Osapuolet voivat tämän lisäksi sopia muiden vastaavien järjestelmien sijoittamisesta Sopimus-alueelle erikseen.
- 6.7.6 Tässä tarkoitettujen johtojen, kaapeleiden, putkien, kanavien yms. sekä muun talotekniikan sijoittaminen Kaupungin katualueelle edellyttää Kaupungin ao. toimielimeltä haettavaa erillistä lupaa.
- 6.7.7 Selvyyden vuoksi todetaan, että siltä osin kuin kyse on Kiinteistöyhtiön ja HKL:n välisistä järjestelyistä, on näistä sovittu ko. Osapuolten välisessä erillisessä sopimuksessa.

## 6.8 Terminaaliyhtiön Hallinta-alueella sijaitseva sulkutila

- 6.8.1 Kiinteistöyhtiöllä ja HKL:lla on kustannuksellaan oikeus sijoittaa Terminaaliyhtiön Hallinta-alueella sijaitsevaan Rakennuskokonaisuuden rakenteiden sulkutilaan THK-Hankkeen ja HKL:n tilojen edellyttämää talotekniikkaa ja tarvittavia rakenteita. Tässä tarkoitettu sulkutila on osoitettu **Liitteessä 6.8**.
- 6.8.2 Terminaaliyhtiöllä on oikeus käyttää Kiinteistöyhtiön Hallinta-alueella sijaitsevaa ovea kulkuyhteytenä sulkutilaan kulkemiseksi. Tässä tarkoitettu ovi on osoitettu **Liitteessä 6.8**.
- 6.8.3 Tässä tarkoitettujen sulkutilaa koskevien muutostöiden toteuttamisesta vastaa kustannuksellaan Kiinteistöyhtiö.
- 6.8.4 Kiinteistöyhtiöllä on kustannuksellaan oikeus huoltaa, ylläpitää, korjata, peruskorjata, perusparantaa ja uusia sulkutilaan sijoitettavaa THK-Hanketta palvelevaa talotekniikkaa ja rakenteita sekä käyttää tarvittavia Terminaalin kulkuyhteyksiä tarkoitettujen toimenpiteiden suorittamiseksi. Vastaavasti HKL:lla on kustannuksellaan oikeus huoltaa, ylläpitää, korjata, peruskorjata, perusparantaa ja uusia sulkutilaan sijoitettavaa HKL:n tiloja palvelevaa talotekniikkaa ja rakenteita sekä käyttää tarvittavia Terminaalin kulkuyhteyksiä tarkoitettujen toimenpiteiden suorittamiseksi.

## 6.9 Kaukojäähdytysliittymän johtaminen

- 6.9.1 Kiinteistöyhtiön ja HKL:n Hallinta-alueita palveleva kaukojäähdytyksen ensiöpuolen runko toteutetaan nykyisen Helenin kaukojäähdytysrunkoon, joka sijaitsee Terminaalin Hallinta-alueella siten, että runko liitetään kokonaisuudessaan Terminaalin alueen kattoon sijoitettaviin uusiin tuleviin liitoskohtiin. Tässä tarkoitettu kaukojäähdytyksen ensiöpuolen runko liitoskohtineen on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 6.9**.



- 6.9.2 Tässä tarkoitetun kaukojäähdytyksen ensiöpuolen rungon toteuttamisesta sekä elinkaarenaikaisesta huoltamisesta, korjaamisesta, ylläpidosta, uusimisesta, peruskorjaamisesta ja perusparantamisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista on sovittu Kiinteistöyhtiön ja HKL:n välillä erikseen.
- 6.9.3 Kiinteistöyhtiöllä ja HKL:lla on oikeus sijoittaa kaukojäähdytyksen ensiöpuolen runkoa palvelevat johdot, kaapelit, putket, kanavat, yms. sekä muu talotekniikka Terminaaliyhtiön Hallinta-alueelle siten kuin kohdassa 6.7 on tarkemmin sovittu.

## 6.10 Kaukolämmityслиittymän johtaminen

- 6.10.1 Kiinteistöyhtiön ja HKL:n Hallinta-alueita palvelevat kaukolämmityksen ensiöpuolen rungot toteutetaan nykyisen Helenin kaukolämpörunkoon, joka sijaitsee Salomonkadun katualueella osin Terminaaliyhtiön Hallinta-alueella siten, että rungot liitetään osittain Terminaalin alueella kattoon sijoitettaviin uusiin tuleviin liitoskohtiin. Tässä tarkoitetut kaukolämmityksen ensiöpuolen rungot liitoskohtineen on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 6.10**.
- 6.10.2 Tässä tarkoitettujen kaukolämmityksen ensiöpuolen runkojen toteuttamisesta sekä elinkaarenaikaisesta huoltamisesta, korjaamisesta, ylläpidosta, uusimisesta, peruskorjaamisesta ja perusparantamisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista on sovittu Kiinteistöyhtiön ja HKL:n välillä erikseen.
- 6.10.3 Kiinteistöyhtiöllä ja HKL:lla on oikeus sijoittaa kaukolämmityksen ensiöpuolen runkoja palvelevat johdot, kaapelit, putket, kanavat, yms. sekä muu talotekniikka Terminaaliyhtiön Hallinta-alueelle siten kuin kohdassa 6.7 on tarkemmin sovittu.

## 6.11 Kylmäkäyttövesi- ja sprinkleriliittymien johtaminen

- 6.11.1 Kiinteistöyhtiön ja HKL:n Hallinta-alueita palvelevat kylmäkäyttövesi- ja sprinklerirungot toteutetaan nykyisestä kylmävesirungosta, joka sijaitsee Salomonkadun katualueella osin Terminaaliyhtiön Hallinta-alueella siten, että rungot liitetään Terminaalin alueella kattoon sijoitettaviin uusiin tuleviin liitoskohtiin. Tässä tarkoitetut kylmävesirungot liitoskohtineen on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 6.11**.
- 6.11.2 Tässä tarkoitettujen kylmäkäyttövesi- ja sprinklerirunkojen toteuttamisesta sekä elinkaarenaikaisesta huoltamisesta, korjaamisesta, ylläpidosta, uusimisesta, peruskorjaamisesta ja perusparantamisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista on sovittu Kiinteistöyhtiön ja HKL:n välillä erikseen.
- 6.11.3 Kiinteistöyhtiöllä ja HKL:lla on oikeus sijoittaa kylmävesirunkoja palvelevat johdot, kaapelit, putket, kanavat, yms. sekä muu talotekniikka Terminaaliyhtiön Hallinta-alueelle siten kuin kohdassa 6.7 on tarkemmin sovittu.

## 6.12 Jäte- ja hulevesiviemäreiden johtaminen

- 6.12.1 Kiinteistöyhtiön ja HKL:n Hallinta-alueita palvelevat jäte- ja hulevesiliitokset toteutetaan nykyisiin viemärirunkojen liitoksiin, jotka sijaitsevat Terminaaliyhtiön Hallinta-alueella siten, että rungot liitetään Terminaalin alueella lattiaan sijoitettaviin uusiin tuleviin liitoskohtiin. Tässä tarkoitetut jäte- ja hulevesirungot liitoskohtineen on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 6.12**.
- 6.12.2 Tässä tarkoitettujen jäte- ja hulevesiliitoksien toteuttamisesta sekä elinkaarenaikaisesta huoltamisesta, korjaamisesta, ylläpidosta, uusimisesta, peruskorjaamisesta ja perusparantamisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista on sovittu Kiinteistöyhtiön ja HKL:n välillä erikseen.

- 6.12.3 Kiinteistöyhtiöllä ja HKL:lla on oikeus sijoittaa jäte- ja hulevesiliitoksia palvelevat johdot, kaapelit, putket, kanavat, yms. sekä muu talotekniikka Terminaaliyhtiön Hallinta-alueelle siten kuin kohdassa 6.7 on tarkemmin sovittu.

### **6.13 Terminaalin alueen uloke Kiinteistöyhtiön Hallinta-alueella**

- 6.13.1 Terminaaliyhtiöllä on oikeus pitää Terminaalin tulolaiturien vieressä sijaitsevaa uloketta Kiinteistöyhtiön Hallinta-alueella. Tässä tarkoitettu Terminaalin tulolaiturien viereinen uloke on kuvattu **Liitteessä 6.13**.
- 6.13.2 Tässä tarkoitetun ulokkeen elinkaarenaikaisesta huoltamisesta, korjaamisesta, ylläpidosta, uusimisesta, peruskorjaamisesta ja perusparantamisesta vastaa Terminaaliyhtiö.

## **7 YLLÄPIDON JA KORJAUSTEN JÄRJESTÄMINEN**

### **7.1 Yleistä**

- 7.1.1 Lähtökohtana on, että Osapuolet vastaavat Sopimusalueella sijaitsevien omien toteutettavien rakennusten, tilojen, kulkuyhteyksien, rakenteiden, sekä yksin niitä palvelevien järjestelmien, koneiden, laitteiden tai vastaavien osalta käytöstä, huoltamisesta, ylläpidosta, korjaamisesta, uusimisesta, peruskorjaamisesta ja perusparantamisesta aiheutuvista kustannuksista, ellei jonkin edellä mainitun osalta ole erikseen toisin sovittu tässä sopimuksessa tai muutoin.
- 7.1.2 Tätä kohtaa 7 sovelletaan, jos tässä sopimuksessa ei jonkin Sopimusalueella olevan rakennuksen, tilan, rakenteen, järjestelmän tms. huollon, korjaamisen, ylläpidon, uusimisen, peruskorjaamisen ja perusparantamisen tms. osalta ole erikseen toisin sanottu.
- 7.1.3 Kukin Osapuoli sitoutuu toimimaan aktiivisesti huolellisen kiinteistönomistajan tavoin Sopimusalueella omistamansa ja hallitsemansa rakennuksen, tilan, rakenteen, taloteknisiin järjestelmiin kuuluvien koneiden ja laitteiden tms. kulloinkin vaatimien huolto-, ylläpito-, korjaus-, peruskorjaus-, perusparannus- ja uusimis- yms. toimenpiteiden (ml. mahdolliset tilapäisjärjestelyt, ennallistamiset tmv. työt) suorittamiseksi. Toimenpiteet tulee aloittaa viivytyksettä ja saattaa loppuun kohtuullisessa ajassa hyvä kiinteistönhoito- ja rakennustapa huomioon ottaen. Toimenpiteet tulee suorittaa siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa toisille Osapuolille eikä toimenpiteiden suorittamisesta tai viivästyisestä saa aiheutua vaaraa tai vahinkoa toisille Osapuolille.
- 7.1.4 Yllätodettuihin toimenpiteisiin ryhtyvä Osapuoli vastaa kaikista toimenpiteistä ja töistä aiheutuvista kustannuksista, ellei tässä sopimuksessa ole toisin sovittu. Selvyyden vuoksi todetaan, että THK-Hankkeen, Terminaalin ja HKL:n tilojen toteuttamiseen ja sen toteuttamisaikaan liittyvästä rakentamisesta, huollosta, korjauksista, ylläpidosta, uusimisesta, peruskorjauksista, perusparannuksista ja muutostöistä sekä näihin liittyvästä yhteistyöstä on sanottu erikseen kohdissa 8 ja 9.

### **7.2 Ylläpidosta aiheutuvan haitan minimointi**

- 7.2.1 Huolto-, ylläpito-, korjaus-, peruskorjaus-, perusparannus- ja uusimistoimenpiteiden suorittamisesta tulee ilmoittaa toisille Osapuolille hyvissä ajoin ennen toimenpiteeseen ryhtymistä.
- 7.2.2 Vähäisen ja tavanomaisen toimenpiteen sekä vahingon tai vaaran poistamiseksi tehtävän välttämättömän toimenpiteen (ns. hätätyö) saa suorittaa ilman, että toisille Osapuolille on ilmoitettu etukäteen. Tällaisten toimenpiteiden suorittamisesta on kuitenkin ilmoitettava toisille Osapuolille viivytyksettä, kun se on mahdollista.

- 7.2.3 Pitkäaikaisten ja/tai merkittävää haittaa aiheuttavien toimenpiteiden suorittamisesta (ml. tarvittavat käytännön- ja väliaikaisjärjestelyt) tulee keskustella Osapuolten kesken hyvissä ajoin ennen valmisteleviin töihin ryhtymistä.
- 7.2.4 HKL:n tiloissa tai sen välittömässä läheisyydessä suoritettavien toimenpiteiden osalta on aina varmistettava metron häiriötön toiminta ja metroliikenteen jatkuvuus.
- 7.2.5 Kiinteistöyhtiö sitoutuu ilmoittamaan metron ja linja-autoliikenteen liikennöintiin vaikuttavista toimenpiteistä Helsingin seudun liikenteelle (HSL) aina etukäteen siten, että julkisen liikenteen liikennöijillä on kohtuullinen aika varautua.
- 7.2.6 Yllä kohdassa 7.2.1 todetun ilmoitusvelvollisuuden lisäksi, mikäli huolto-, ylläpito-, korjaus-, peruskorjaus-, perusparannus- ja uusimistoimenpide muuttaa pysyvästi tässä sopimuksessa sovittua toisen Osapuolen oikeutta tai velvoitetta, tulee toimenpiteelle saada sen Osapuolen suostumus, jonka oikeutta tai velvollisuutta toimenpide muuttaa. Sopimuksen muuttamisesta on sanottu jäljempänä kohdassa 13.

### 7.3 Vastuunjakotaulukko

- 7.3.1 THK-Hankkeen, Terminaalien ja HKL:n tilojen toteuttamisen yhteydessä tullaan laatimaan omistajien ja toimijoiden välinen vastuunjakotaulukko, jossa on tarkoitus huomioida myös tässä sopimuksessa tarkoitetut järjestelyt. Vastuunjakotaulukolla kuvataan yksityiskohtaisesti Rakennuskokonaisuuden osien, rakenteiden, tilojen, koneiden, laitteiden, taloteknisten järjestelmien ym. elinkaarenaikaisesta huoltamisesta, korjaamisesta, ylläpidosta, uusimisesta, peruskorjaamisesta ja perusparantamisesta vastuussa oleva taho. Mikäli vastuunjakotaulukkoa ei ole laadittu, laativat osapuolet sellaisen yhteistyössä sopimuksen periaatteita noudattaen.

## 8 YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN RAKENTAMISEN AIKANA JA SEN JÄLKEEN

- 8.1 Kiinteistöyhtiö, Terminaalien ja HKL nimeävät kukin henkilön, joiden kesken tapahtuu tämän sopimuksen mukainen aktiivinen tiedottaminen ja jotka yhdessä hyvässä yhteistyössä keskustelevat, neuvottelevat ja valmistelevat tämän sopimuksen mukaisesti Osapuolten puolesta tämän sopimuksen toteuttamiseen liittyvät asiat niin THK-Hankkeen, Terminaalien ja HKL:n tilojen rakennusaikaan kuin jälkeiseen käyttöön, huoltoon, ylläpitoon, korjauksiin, peruskorjauksiin ja perusparannuksiin liittyen.
- 8.2 Lisäksi Osapuolet esittelevät tarvittaessa tämän sopimuksen mukaisia asioita ja mahdollisia muutoksia ao. Osapuolen päätöksentekoaikojen hyväksyttäväksi.
- 8.3 Selvyyden vuoksi todetaan, että nimetty henkilö ei ole oikeutettu antamaan Osapuolen hyväksyntää sopimuksen muutokselle tai muulle hyväksyntää vaativalle ratkaisulle, ellei tällä ole erikseen tähän annettu valtuutusta.
- 8.4 Henkilöt ottavat THK-Hankkeen, Terminaalien ja HKL:n tilojen rakentamisen aikana urakoitsijoita tarvittavilta osin mukaan kokouksiin riittävän tiedon ja tiedottamisen varmistamiseksi.

## 9 VÄLIAIKAISET TYÖJÄRJESTELYT JA NIITÄ EDELTÄVÄ KÄYTTÖ JA YLLÄPITO

- 9.1 THK-Hankkeen, Terminaalien ja HKL:n tilojen toteuttamisesta ja niihin liittyvistä työaikaista väliaikaisjärjestelyistä sekä Terminaalien ja HKL:n tilojen olemassa olevien tilojen, rakenteiden ja järjestelmien käytöstä ja ylläpidosta ennen toteutuksen alkamista on sanottu tämän sopimuksen **Liitteessä 9**. Lisäksi toteuttamisen aikaisesta yhteistyöstä on sanottu kohdassa 8.

- 9.2 Osapuolet sitoutuvat aktiivisesti myötävaikuttamaan siihen, että toinen Osapuoli voi toteuttaa oman osuutensa Asemakaavan, rakennusluvan ja tämän sopimuksen mukaisesta rakentamisesta.
- 9.3 Tämän sopimuksen **Liitteessä 9** on sovittu työalueista ja työaikaisesta käytön estymisestä ja haitoista Terminaaliyhtiön ja HKL:n omistamien kulkuyhteyksien ja tilojen osalta ennen THK-Hankkeen, Terminaalin ja HKL:n tilojen valmistumista.
- 9.4 THK-Hankkeen ja HKL:n tilojen rakentaminen, THK-Hankkeen Runeberginkadun alle toteutettavat huoltotilat ja Vuokra-alueella tehtävät muutostyöt ja käyttö työmaatukikohtana aiheuttavat noin neljän vuoden rakentamisen aikana haittaa Terminaaliyhtiölle ja HKL:lle. Kiinteistöyhtiö pyrkii minimoimaan haittoja, ottaen kuitenkin huomioon tiiviin rakennuspaikan, hyvän rakennustavan mukaisesta rakentamisesta väistämättä aiheutuvat haitat (melu, tärinä, pöly jne.) ja rakennusviranomaisen luvat ja määräykset.
- 9.5 Edellä kohdassa 5.4.4 on sovittu, että Terminaaliyhtiöllä ja HKL:lla ei ole oikeutta korvaukseen mm. rakennusaikaisesta haitasta ja vastaavasta. Tämä koskee myös edellä kohdassa 9.4 sanottuja Kaupungin omia katutöitä. Tällä ei kuitenkaan ole tarkoitus poistaa oikeutta vahingonkorvaukseen rakennustoiminnasta johtuvista esine- ja henkilövahingoista vahingonkorvauslain (412/1974, muutoksineen) mukaisesti.

## **10 OMISTUS- JA HALLINTASUHTEIDEN MUUTOKSET**

- 10.1 Osapuolet sitoutuvat siirtämään tämän sopimuksen rakennustensa ja Hallinta-alueidensa uusille omistajille ja/tai haltijoille.
- 10.2 Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupungin on tarkoitus tulevaisuudessa yhtiöittää HKL:n toiminnot ja siirtää ne Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:n vastattavaksi, jolloin kaikki tässä sopimuksessa tarkoitetut HKL:n tilojen hyväksi perustetut oikeudet ja vastattavaksi perustetut veloitteet siirretään Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle.

## **11 ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA MUUT VIRANOMAISPÄÄTÖKSET**

- 11.1 Osapuolet sitoutuvat siihen, että ne eivät hae sellaisia asemakaavamuutoksia eivätkä muita viranomaispäätöksiä, joilla tässä sopimuksessa sovittu yhteisjärjestely lakkaisi ilman, että asiasta on sovittu toisten Osapuolten kanssa.

## **12 VAKUUTTAMISVELVOLLISUUS**

- 12.1 Kiinteistöyhtiöllä ja Terminaaliyhtiöllä on molemmilla velvollisuus hankkia ja pitää voimassa täysarvoon perustuva kiinteistövakuutus ja HKL:lla puolestaan velvollisuus hyödyntää Kaupungin vakuutusrahastoa, joilla vakuutetaan tämän sopimuksen mukaiseen järjestelyyn liittyvät ao. Osapuolen omistaman Rakennuskokonaisuuden osa, tilat, rakennelmat, rakenteet, laitteet ja varusteet, ja Osapuolilla on näiden tuhoutuessa tai vahingoituessa velvollisuus ne korjata viivytyksettä hyvä rakennustapa huomioon ottaen.

## **13 SOPIMUKSEN TARKENTAMINEN JA MUUTTAMINEN**

- 13.1 Edellä kohdassa 2.17 Osapuolet 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, Terminaali ja HKL:n tilat on otettu käyttöön.

- 13.2 Osapuolilla on velvollisuus hyväksyttävä etukäteen toisella Osapuolella suunnitelmat koskien tätä sopimusta ja sen liitteitä mukaan lukien suunnitteluratkaisut, jos THK-Hankkeen, Terminaalin tai HKL:n tilojen tarkemmassa suunnittelussa ja/tai toteutuksessa tai muuten havaitaan virhe-, puute-, lisäys-, muutostarve tai vastaava. Suunnitelmia ei saa ilman perusteltua syytä olla hyväksymättä. Muutos ei saa estää eikä käytännössä haitata Terminaalin tai HKL:n tilojen olemassa olevia pelastus- ja kulkuyhteyksiä, eikä heikentää sen rakenteiden kantavuutta taikka aiheuttaa haittaa Terminaalin tai HKL:n tilojen käytölle tai niihin johdettavan linja-auton tai metrol liikenteen toimivuudelle. Muutos tulee toteuttaa hyvän rakennustavan mukaisesti ja pelastus- ja rakennusvalvontaviranomaisen määräysten mukaan. Muutos tulee sopia viivytyksettä niin, ettei THK-Hankkeen, Terminaalin ja HKL:n tilojen toteutusaikataulu turhaan pitkity. Kiinteistöyhtiö vastaa kustannuksellaan muutoksesta aiheutuvista kustannuksista.
- 13.3 Lisäksi Osapuolet ovat velvollisia neuvottelemaan tämän sopimuksen ja sen liitteiden muuttamisesta mukaan lukien suunnitteluratkaisut, jos THK-Hankkeen, Terminaalin tai HKL:n tilojen tarkemmassa suunnittelussa ja/tai toteutuksessa tai muuten havaitaan virhe-, puute-, lisäys-, muutostarve tai vastaava, joka on välttämätön tai tärkeä Terminaalin tai HKL:n tilojen olemassa olevien tai uudelleenrakennettavien pelastus- ja kulkuyhteyksien turvaamiseksi. Sopimuksen muuttaminen edellyttää kuitenkin sitä, että Osapuoli, jonka Hallinta-alueeseen muutos kohdistuu tai muutoin vaikuttaa, on hyväksynyt esitetyn sopimusmuutoksen toimivaltaisessa elimessään.

#### **14 SOPIMUKSEN KIRJAAMINEN OSANA MAANVUOKRASOPIMUKSIA**

- 14.1 Tämä sopimus kirjataan osana Kiinteistöyhtiön Maanvuokrasopimusta, Terminaalin Maanvuokrasopimusta ja Metron Maanvuokrasopimusta.
- 14.2 Mahdollisista myöhemmistä sopimusmuutoksen aiheuttamista kirjaamisista vastaa kuitenkin muutosta tarvitseva Osapuoli kustannuksellaan.

#### **15 RIITOJEN RATKAISEMINEN**

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

#### **16 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO**

- 16.1 Tämä sopimus tulee voimaan, kun kaikki Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

#### **17 SOPIMUSKAPPALEET**

- 17.1 Tätä sopimusta on laadittu neljä (4) samasanaista kappaletta, yksi kullekin Osapuolelle ja yksi Helsingin kaupungille.

#### **18 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET**

*(Allekirjoitukset seuraavalla sivulla)*

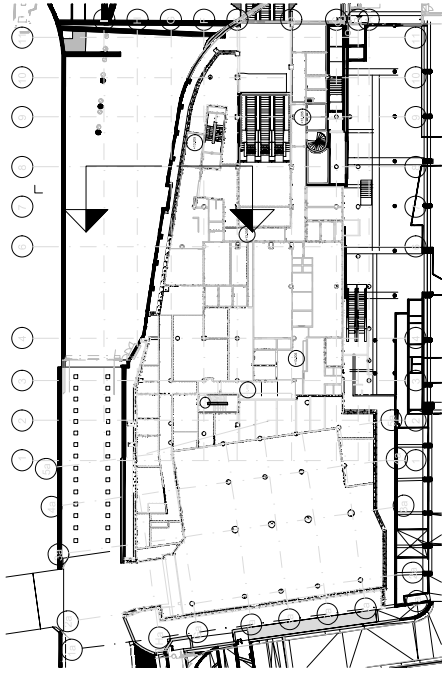
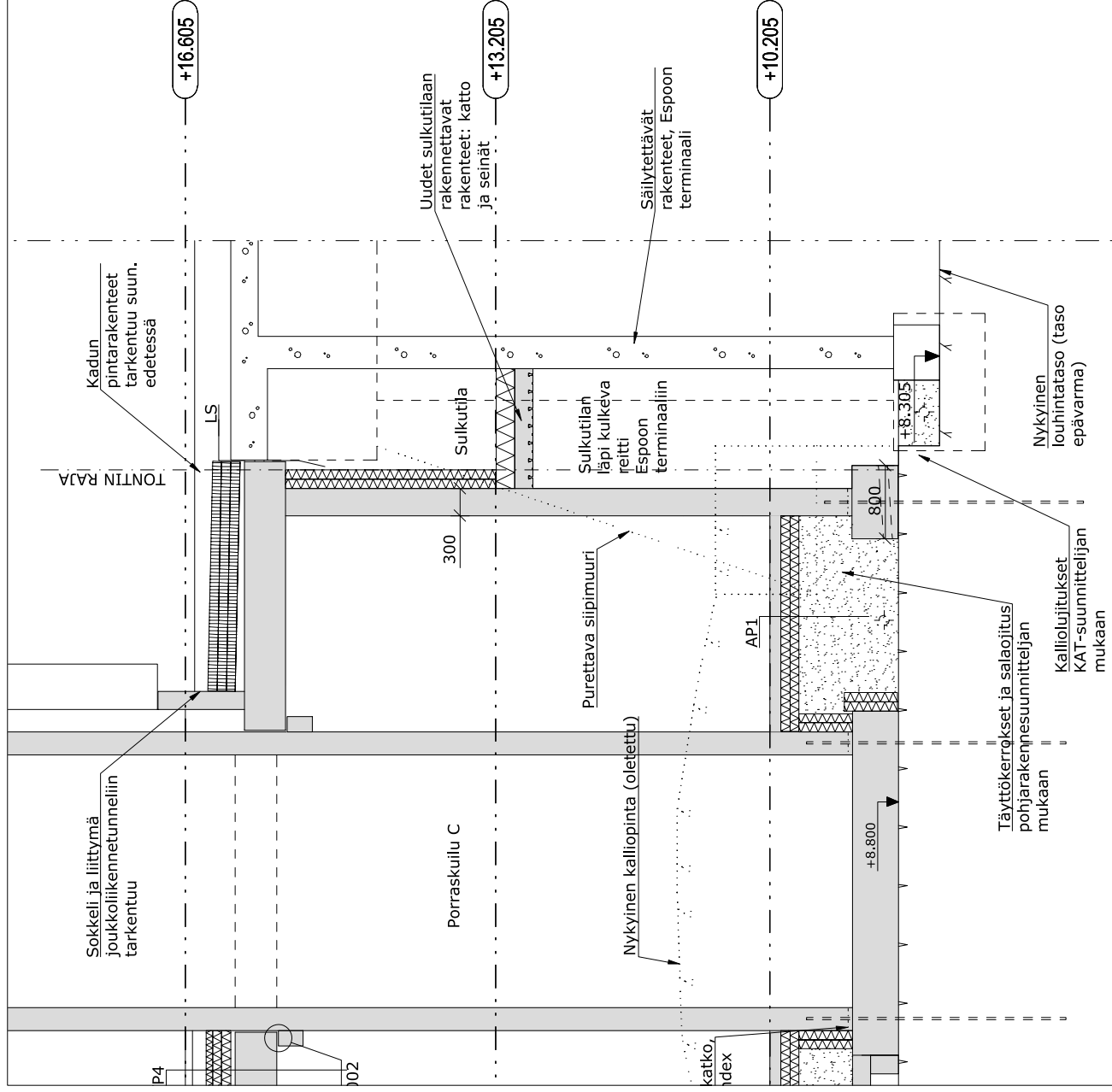
**Liitteet 1, 6.1-6.5, 6.8, 6.13**



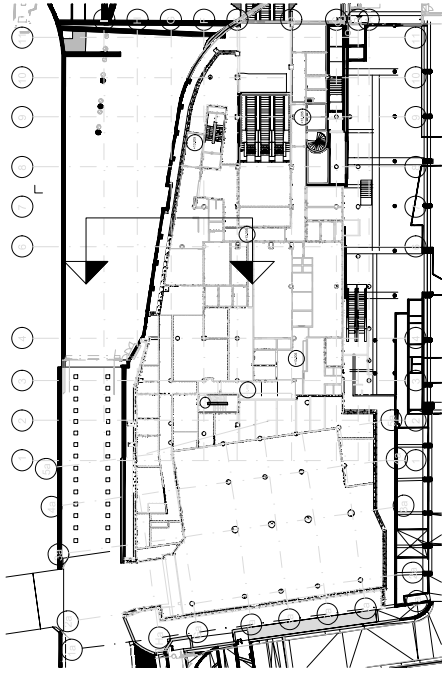
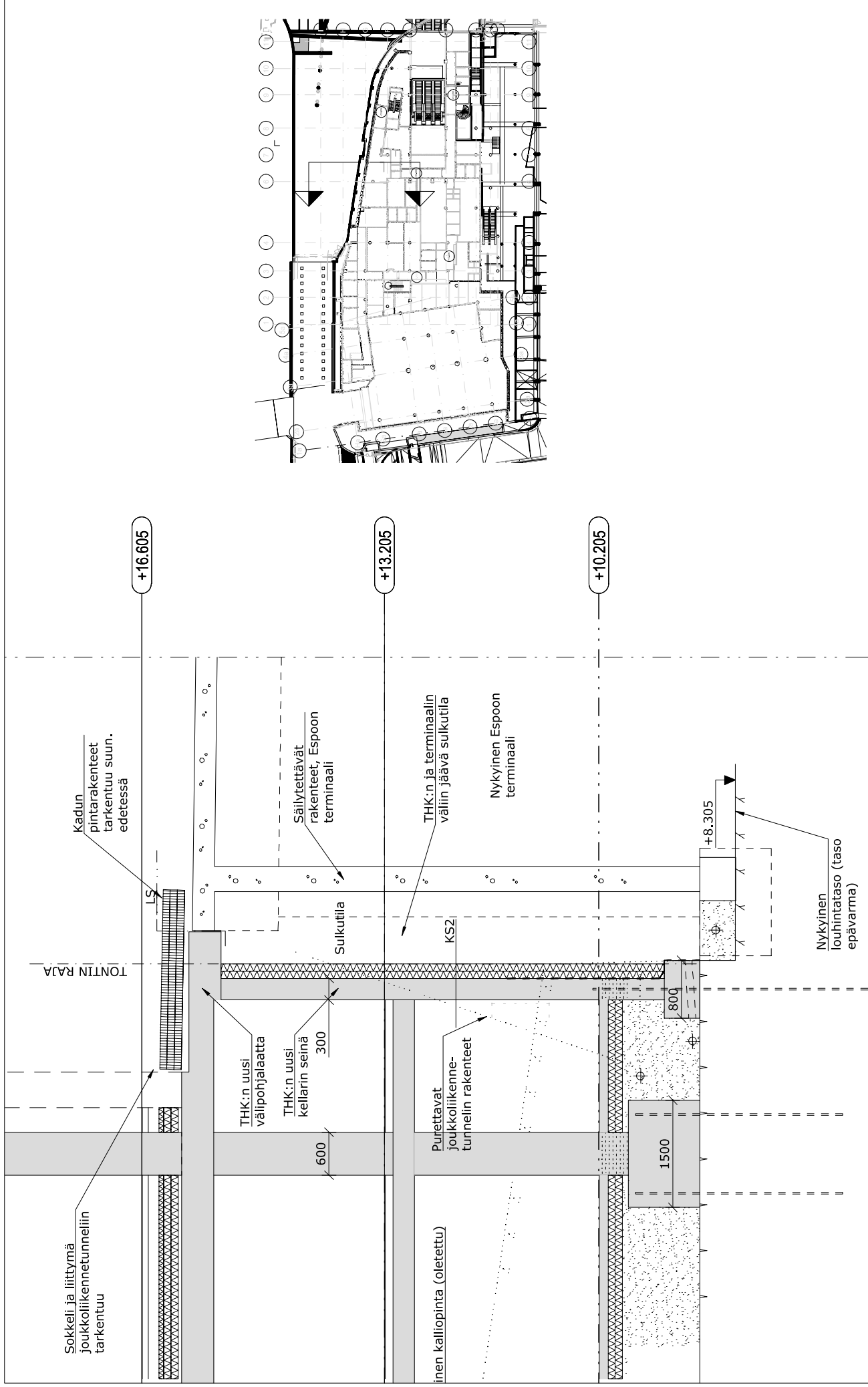
## Liite 6.6



**Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskus**



Suunnittelija <b>RAMBOLL</b>	Työnumero
	Päiväys
Rakennuskohde	Tekijä
Sisältö	
Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskus	
Yleisajankaus, mod. ~7	



## Liitteet 6.9-6.12

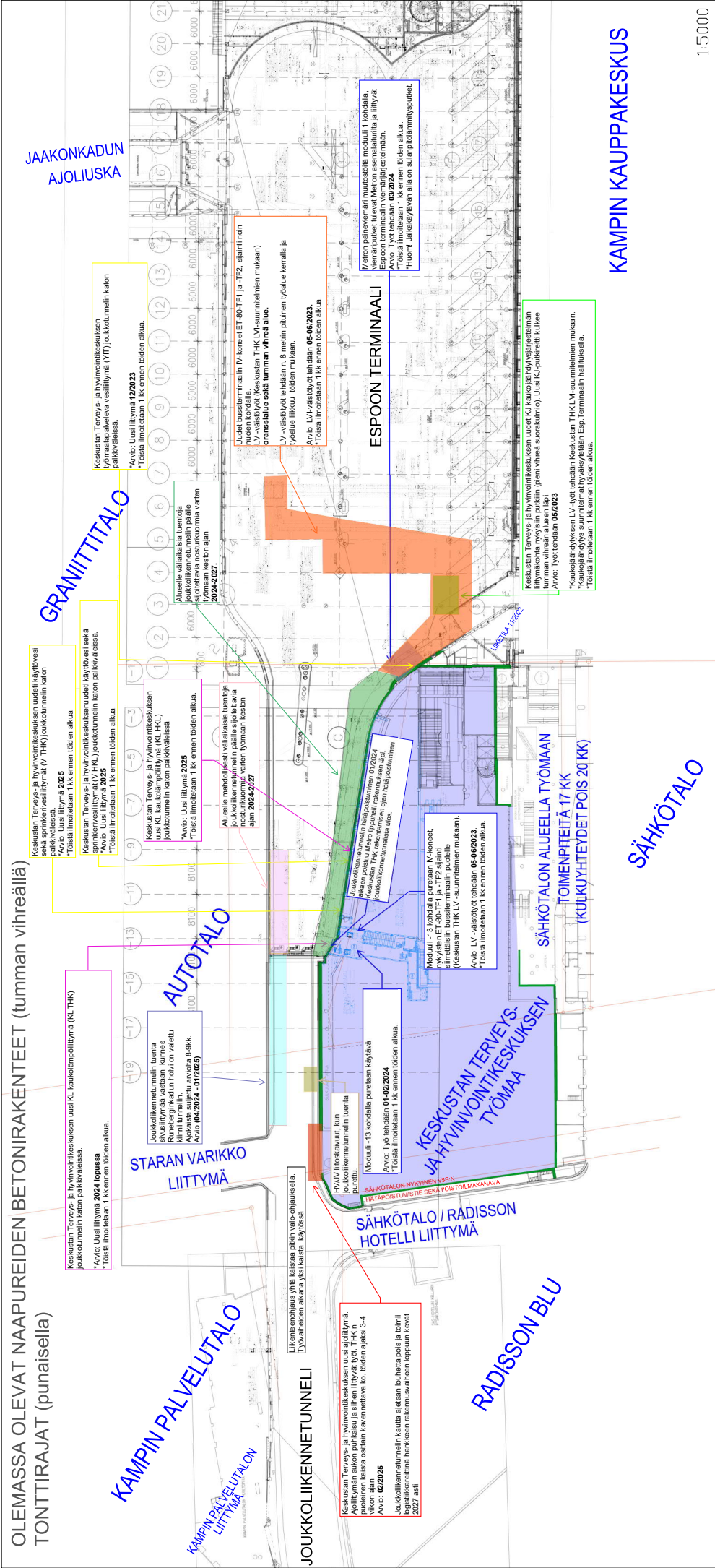


## Liite 9



\*Osoitettu ilimäärin alueet mille työvaihe kohdistuu  
\*Ajankohdat on pohjattu KTHK-hankkeen alustavaan yleisaikatauluun, aikatauluun voi tulla täsmennyksiä hankkeella yhteisesti sopien

\*Espoon terminaalien ilmavaihtojärjestelmän muutostöiden suunnitelmat hyväksytetään Esp. Terminaalien hallituksella.  
\*Töistä ilmoitetaan 1 kk ennen töiden alkua.  
\*Joukkoliikennetunneissa ja Espoon terminaalissa tehtävistä töistä ilmoitetaan HSL:lle, Espoon terminaalilla hallitsevalle taholle, MUU?



OLEMASSA OLEVAT NAAPUREIDEN BETONIRAKENTEET (tumman vihreällä)  
TONTTIRAJAT (punaisella)

JAAKONKADUN  
AJOLIUSKA

KAMPIN KAUPPAKESKUS

1:5000

SÄHKÖTALO

KAMPIN PALVELUTALON  
LIITYMÄ

STARAN VARIKKO  
LIITYMÄ

AUTOTALO

SÄHKÖTALO / RADISSON  
HOTELLI LIITYMÄ

RADISSON BLU

ESPOON TERMINAALI

JOUKKOLIKENNETUNNELI

GRANIITTITALO

Keskustan Terveys- ja hyvinvointikeskuksen uudet käytävät sekä sprinklerivälittymät (V THK) joukkoliikennelin katon rakentamiseen.  
\*Avio: Uusi liittymä 2025  
\*Töistä ilmoitetaan 1 kk ennen töiden alkua.

Keskustan Terveys- ja hyvinvointikeskuksen uudet käytävät sekä sprinklerivälittymät (V THK) joukkoliikennelin katon rakentamiseen.  
\*Avio: Uusi liittymä 2025  
\*Töistä ilmoitetaan 1 kk ennen töiden alkua.

Keskustan Terveys- ja hyvinvointikeskuksen uusi KL laukailupölyttymä (KL THK) joukkoliikennelin katon rakentamiseen.  
\*Avio: Uusi liittymä 2024 lopussa  
\*Töistä ilmoitetaan 1 kk ennen töiden alkua.

Keskustan Terveys- ja hyvinvointikeskuksen uusi ajattilja. Ajattiljan aikojen pohjatuksi ja siihen liittyvät työt THK:n aikana on otettava huomioon kaikkien osapuolien kanssa.  
\*Avio: 02/2025  
\*Töistä ilmoitetaan 1 kk ennen töiden alkua.

Uudet bussterminaalit IV-koneet ET-50-TF1 ja -TF2, sijainti näon LV-välittymät Keskustan THK LV-suunnitelman mukaan) oranssialue sekä tumman vihreä alue.  
\*Avio: LV-välittymät tehdään 05-06/2023.  
\*Töistä ilmoitetaan 1 kk ennen töiden alkua.

Keskustan Terveys- ja hyvinvointikeskuksen uudet KJ kaakojäähdytysjärjestelmän liittymäkohdat nykyisen putkien (penn vihreä suorakulmio). Uusi KJ-putkireitti kukaan.  
\*Avio: Työt tehdään 05/2023  
\*Töistä ilmoitetaan 1 kk ennen töiden alkua.

Moduuli -13 kotalalla perustan IV-koneet, nykyiset ET-50-TF1 ja -TF2 sijainti siirretään bussterminaalien puolelle (keskustan THK LV-suunnitelman mukaan).  
\*Avio: LV-välittymät tehdään 05-06/2023.  
\*Töistä ilmoitetaan 1 kk ennen töiden alkua.

Moduuli -13 kotalalla perustan IV-koneet, nykyiset ET-50-TF1 ja -TF2 sijainti siirretään bussterminaalien puolelle (keskustan THK LV-suunnitelman mukaan).  
\*Avio: LV-välittymät tehdään 05-06/2023.  
\*Töistä ilmoitetaan 1 kk ennen töiden alkua.

Moduuli -13 kotalalla perustan IV-koneet, nykyiset ET-50-TF1 ja -TF2 sijainti siirretään bussterminaalien puolelle (keskustan THK LV-suunnitelman mukaan).  
\*Avio: LV-välittymät tehdään 05-06/2023.  
\*Töistä ilmoitetaan 1 kk ennen töiden alkua.

Moduuli -13 kotalalla perustan IV-koneet, nykyiset ET-50-TF1 ja -TF2 sijainti siirretään bussterminaalien puolelle (keskustan THK LV-suunnitelman mukaan).  
\*Avio: LV-välittymät tehdään 05-06/2023.  
\*Töistä ilmoitetaan 1 kk ennen töiden alkua.

Moduuli -13 kotalalla perustan IV-koneet, nykyiset ET-50-TF1 ja -TF2 sijainti siirretään bussterminaalien puolelle (keskustan THK LV-suunnitelman mukaan).  
\*Avio: LV-välittymät tehdään 05-06/2023.  
\*Töistä ilmoitetaan 1 kk ennen töiden alkua.

Moduuli -13 kotalalla perustan IV-koneet, nykyiset ET-50-TF1 ja -TF2 sijainti siirretään bussterminaalien puolelle (keskustan THK LV-suunnitelman mukaan).  
\*Avio: LV-välittymät tehdään 05-06/2023.  
\*Töistä ilmoitetaan 1 kk ennen töiden alkua.

Moduuli -13 kotalalla perustan IV-koneet, nykyiset ET-50-TF1 ja -TF2 sijainti siirretään bussterminaalien puolelle (keskustan THK LV-suunnitelman mukaan).  
\*Avio: LV-välittymät tehdään 05-06/2023.  
\*Töistä ilmoitetaan 1 kk ennen töiden alkua.

Moduuli -13 kotalalla perustan IV-koneet, nykyiset ET-50-TF1 ja -TF2 sijainti siirretään bussterminaalien puolelle (keskustan THK LV-suunnitelman mukaan).  
\*Avio: LV-välittymät tehdään 05-06/2023.  
\*Töistä ilmoitetaan 1 kk ennen töiden alkua.

Moduuli -13 kotalalla perustan IV-koneet, nykyiset ET-50-TF1 ja -TF2 sijainti siirretään bussterminaalien puolelle (keskustan THK LV-suunnitelman mukaan).  
\*Avio: LV-välittymät tehdään 05-06/2023.  
\*Töistä ilmoitetaan 1 kk ennen töiden alkua.

Moduuli -13 kotalalla perustan IV-koneet, nykyiset ET-50-TF1 ja -TF2 sijainti siirretään bussterminaalien puolelle (keskustan THK LV-suunnitelman mukaan).  
\*Avio: LV-välittymät tehdään 05-06/2023.  
\*Töistä ilmoitetaan 1 kk ennen töiden alkua.

Moduuli -13 kotalalla perustan IV-koneet, nykyiset ET-50-TF1 ja -TF2 sijainti siirretään bussterminaalien puolelle (keskustan THK LV-suunnitelman mukaan).  
\*Avio: LV-välittymät tehdään 05-06/2023.  
\*Töistä ilmoitetaan 1 kk ennen töiden alkua.

Moduuli -13 kotalalla perustan IV-koneet, nykyiset ET-50-TF1 ja -TF2 sijainti siirretään bussterminaalien puolelle (keskustan THK LV-suunnitelman mukaan).  
\*Avio: LV-välittymät tehdään 05-06/2023.  
\*Töistä ilmoitetaan 1 kk ennen töiden alkua.

Moduuli -13 kotalalla perustan IV-koneet, nykyiset ET-50-TF1 ja -TF2 sijainti siirretään bussterminaalien puolelle (keskustan THK LV-suunnitelman mukaan).  
\*Avio: LV-välittymät tehdään 05-06/2023.  
\*Töistä ilmoitetaan 1 kk ennen töiden alkua.

Moduuli -13 kotalalla perustan IV-koneet, nykyiset ET-50-TF1 ja -TF2 sijainti siirretään bussterminaalien puolelle (keskustan THK LV-suunnitelman mukaan).  
\*Avio: LV-välittymät tehdään 05-06/2023.  
\*Töistä ilmoitetaan 1 kk ennen töiden alkua.

Moduuli -13 kotalalla perustan IV-koneet, nykyiset ET-50-TF1 ja -TF2 sijainti siirretään bussterminaalien puolelle (keskustan THK LV-suunnitelman mukaan).  
\*Avio: LV-välittymät tehdään 05-06/2023.  
\*Töistä ilmoitetaan 1 kk ennen töiden alkua.

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: B39C4AD72A9E46C7907217D1DBD4E056

Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: THK ja KOy Espoon Terminaali sopimus yhteisistä järjestelyistä vuokra-a...

Source Envelope:

Document Pages: 28

Signatures: 4

AutoNav: Enabled

Envelopeld Stamping: Enabled

Time Zone: (UTC+02:00) Helsinki, Kyiv, Riga, Sofia, Tallinn, Vilnius

**Record Tracking**

Status: Original

Location: DocuSign

6/30/2023 10:13:56 AM

**Signer Events**

Hallituksen puheenjohtaja

Security Level: Email, Account Authentication  
(None)Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 137.163.145.155

Sent: 6/30/2023 10:25:21 AM

Viewed: 7/5/2023 12:10:51 PM

Signed: 7/5/2023 12:12:27 PM

**Authentication Details**

Identity Verification Details:

Workflow ID: b1611990-34b9-461c-a388-d25b64301c28

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: Finnish Bank eIDs (FTN)

Transaction Unique ID: cd827c02-8746-5803-987c-7c9680598d5c

Country or Region of ID: FI

Result: Failed

Performed: 7/5/2023 12:09:46 PM

Identity Verification Details:

Workflow ID: b1611990-34b9-461c-a388-d25b64301c28

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: Finnish Bank eIDs (FTN)

Transaction Unique ID: cd827c02-8746-5803-987c-7c9680598d5c

Country or Region of ID: FI

Result: Passed

Performed: 7/5/2023 12:10:19 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 7/5/2023 12:10:51 PM

ID: a4014450-a7e5-47e5-be58-ce327211c457

Sent: 6/30/2023 10:25:23 AM

Viewed: 6/30/2023 5:37:09 PM

Signed: 6/30/2023 5:38:31 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 176.72.81.136**Authentication Details**