

**SOPIMUS YHTEISJÄRJESTELYSTÄ  
KESKI-PASILAN KORTTELIN 17104 EDELLYTTÄMÄT JÄRJESTELYT**

Koskien:

**Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan korttelia 17104, Rautatiealuetta sekä katualuetta**

**PROJECT·LAW**

## Sisälllys

I OSAPUOLET .....	4
II LIITTEET .....	5
1. TÄMÄN SOPIMUKSEN TARKOITUS JA SUHDE MUIHIN SOPIMUKSIIN .....	6
2. MÄÄRITELMÄT .....	8
3. LIITTEENÄ OLEVAT PIIRUSTUKSET .....	10
4. KUVAUS SOPIMUSALUEEN TOIMINNOISTA .....	10
5. YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET .....	11
8.3. Yhteisjärjestelyn perusteet .....	11
Yhteisjärjestelysuunnitelma .....	11
Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen .....	12
Yhteisjärjestelyn toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset ja tämän Sopimuksen perusteella maksettavat korvaukset .....	12
6. MRL 164 §:N TARKOITTAMA YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA .....	13
Tonttien B ja C pysyvä käyttö- ja hallintaoikeus Rautatiealueen osiin .....	13
Rakennuskokonaisuuteen liittyvät omistuksen horisontaaliset ja vertikaaliset rajapinnat .....	13
Tontin B omistukseen ja hallintaan tuleva rakennus .....	13
Tontin C omistukseen ja hallintaan tuleva rakennus .....	14
Tontin C omistukseen tulevan rakennuksen käyttö asemahallina ja joukkoliikenteen käyttö .....	15
Liikenneviraston omistukseen Rautatiealueella jäävät alueet, rakenteet ja kaapelit sekä Liikenneviraston oikeudet Rautatiealueella .....	16
Rautatiealueen paloturvallisuutta koskevat järjestelyt .....	17
Rautatieliikennettä palveleva sprinklausjärjestelmä .....	17
Tonttien B ja C omistamia Rakennuskokonaisuuden osia palvelevat kulkuyhteydet .....	18
Hätäpoistumistiet .....	18
Tonttien B ja C kunnallistekniset liittymät .....	18
Tonttia B palvelevat lämmönjako- ja kaukojäähdytysuoneet Tontin C omistaman rakennuksen tiloissa .....	19
Tonttia B palvelevat sähkötilat Tontin C omistamassa rakennuksessa .....	19
Rakennuskokonaisuutta palvelevat teleoperaattori- ja teletilat sekä paloilmoitinkäyttölaite .....	20
Tonttien B ja C omistamien rakennusten sprinklausjärjestelmä .....	21
Tontteja B ja C palvelevat märkänousut .....	21
Rautatieliikennettä palvelevien laitteiden ja varusteiden kiinnittäminen laiturialueen päällä olevaan kansirakenteeseen .....	21
Liikennevirastoa palvelevat tekniset tilat .....	22
Ratasillan sadevesien johtaminen .....	22
Pasilan asemahallin sisäänkäynnin kaksoislasijulkisivu .....	22
Tontin C omistamien rakenteiden ulottuminen Kaupungin katualueelle .....	23
Vastuu vanhan ratasillan vesieristyksestä .....	23
Tontin B rakennusoikeuden käyttäminen Tontin C alueella .....	23
Kaupungin oikeus johtaa lämpöenergia Pasilansillan joukkoliikenneterminaalin sulanapitojärjestelmää varten Tontilla C sijaitsevasta lämmönjakohuoneesta .....	23
Tontin C viemäryhteyksien johtaminen Rautatiealueen kautta .....	24
7. SIETOVELVOITE .....	24
8. TONTTIEN B JA C VASTUU YLLÄPIDOSTA, PERUSKORJAUKSISTA JA UUSIMISISTA .....	25
Yleisperiaate .....	25
Vastuusuhteet korjaus- ym. töiden suorittamisessa .....	26
Yhteisiä rakenteita koskeva Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset .....	27

8.8.	Ylläpidon ja peruskorjausten keskitetty järjestäminen.....	27
	Ylläpidosta aiheutuvan haitan tai vahingon minimointi .....	28
	Rautatieliikenteen aiheuttamat erityisvaatimukset Rakennuskokonaisuuden Ylläpidolle.	28
	Pasilan asemahallin Ylläpitoa, peruskorjauksia ja uusimisia koskevat erityissäännöt.....	29
	Pasilan asema-aukion Ylläpitoa, peruskorjauksia ja uusimisia koskevat erityissäännöt.....	30
9.	OSAPUOLTEN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN .....	31
10.	KIINTEISTÖJEN OMISTUS- JA HALLINTASUHTEIDEN MUUTOKSET .....	31
11.	ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA MUUT VIRANOMAISPÄÄTÖKSET .....	31
12.	VAKUUTTAMISVELVOLLISUUS .....	31
13.	LIITEPIIRUSTUSTEN PÄIVITTÄMINEN .....	32
14.	SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN .....	32
15.	SOPIMUKSEN REKISTERÖINTI .....	33
16.	RIITOJEN RATKAISEMINEN .....	33
17.	SOPIMUKSEN VOIMAANTULO .....	33
18.	SOPIMUSKAPPALEET .....	33
19.	PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET .....	34

**I OSAPUOLET**

**Kiinteistö Oy Pasilan Stoge**, Y-tunnus 2697998-2; sekä

**Kiinteistö Oy Pasilan Feskari**, Y-tunnus 2696867-2;

c/o YIT Rakennus Oy ("YIT"),

Y-tunnus: 1565583-5

Osoite: PL 36, 00621 Helsinki

Tontin 91-17-104-1 (ns. KT-1 korttelialueen tontti) ("**Tontti B**") määräosaisina omistajina

**Kiinteistö Oy Tripla Mall** ("**Tripla Mall**")

Y-tunnus: 2698003-5

Osoite: c/o YIT Rakennus Oy, PL 36, 00621 Helsinki

Tontin 91-17-104-2 (ns. LHA-1 korttelialueen tontti) ("**Tontti C**") omistajana

**Suomen valtio**

Lunastusyksikön 91-410-1-4 ("**Rautatiealue**") omistajana, jonka omistamia maa-alueita hallinnoi:

**Liikennevirasto**

Y-tunnus: 1010547-1

Osoite: PL 33, 00521 Helsinki

Sekä

**Helsingin kaupunki** ("**Kaupunki**")

Y-tunnus: 0201256-6

Osoite: PL 58213, 00058 Helsinki

katualueen 91-17-9901-0 omistajana

Yllä mainitut osapuolet jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**" tai "**Osapuoli**" siten kuin asiayhteys kulloinkin edellyttää.

## II LIITTEET

Tämän sopimuksen ("**Sopimus**") liitteenä on seuraavat asiakirjat:

Liite 1.1	Sopimusalue
Liite 1.2	Yhtiörajat
Liite 2a	Pasilan aseman eteläisen alikulun leventämisen varaus
Liite 2b	Varaus lisätasonvaihtolaitteista aseman laitureille
Liite 4	Tontteja B ja C palvelevat kulkuoikeudet Sopimusalueella
Liite 5	Tonttia B ja Kaupunkia palvelevien lämmönjako- ja kaukokylmähuoneiden sijainti Tontin C omistamassa rakennuksessa
Liite 6	Tontteja B ja C palvelevat sähköpääkeskus- ja tekniset tilat Tontin C omistamassa rakennuksessa
Liite 7	Tontteja B ja C palvelevan teleoperaattoritilan sijainti Tontin C omistamassa rakennuksessa
Liite 8	Luettelo Yhteisistä Rakenteista ja niiden Ylläpidon yms. vastuunjako
Liite 9	Pasilan asema-aukio ja Ylläpidon vastuurajat ja kustannusten jako
Liite 10	Pasilan asemahallin kaksoislasijulkisivu
Liite 11	Tontin C omistamien rakenteiden ulottuminen katualueelle
Liite 12	Periaatepiirustus vanhan ratasillan vastuurajoista
Liite 13	Tonttien B ja C yhteinen sprinklerihuone Tontin C omistamassa rakennuksessa tasolla +19.010.
Liite 14	Tonttia C palveleva viemäryhteys Liikenneviraston hallinnassa olevalla alueella
Liite 19	Periaatteet Kaupungin ja Liikenneviraston osallistumisesta Sopimusalueen Ylläpidon kustannuksiin

## 1. TÄMÄN SOPIMUKSEN TARKOITUS JA SUHDE MUIHIN SOPIMUKSIIN

- 1.1. Osapuolten välillä on 3.3.2016 allekirjoitettu Sopimusaluetta (määritelty jäljempänä kohdassa 1.10) koskeva yhteisjärjestelysopimus, johon perustuen on tehty yhteisjärjestelypäätös 17-0040-16-RAS. Keski-Pasilaan rakentuvan ns. Tripla-keskuksen toteutuksen edetessä on ilmennyt tarve päivittää Sopimusaluetta koskevaa 3.3.2016 päivättyä yhteisjärjestelysopimusta sekä sen liitteitä.
- 1.2. Selvyyden vuoksi todetaan, että poiketen 3.3.2016 päivätystä yhteisjärjestelysopimuksesta Tontin C nykyinen omistaja on Tripla Mall.
- 1.3. Edellä kohdassa 1.1 sanottua taustaa vasten, tällä Sopimuksella korvataan kokonaisuudessaan sanottu Osapuolten välillä 3.3.2016 allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus.
- 1.4. Tämä Sopimus on tarkoitus rekisteröidä kokonaisuudessaan Sopimusalueeseen kuuluvien tonttien osalta kiinteistörekisteriin, jolloin sen katsotaan olevan kaikkien tiedossa ja sitovan myös Sopimusalueeseen kuuluvien kiinteistöjen myöhempiä luovutuksensaajia. Osapuolten tarkoituksena on, että tämän Sopimuksen mukainen yhteisjärjestelypäätös korvaa aikaisempaan 3.3.2016 päivättyyn yhteisjärjestelysopimukseen perustuvan yhteisjärjestelypäätöksen 17-0040-16-RAS kokonaisuudessaan.
- 1.5. Tämän Sopimuksen tarkoituksena on sopia Pasilan rautatiealueen ja Ratapihantien väliselle alueelle toteutettavan asemakaavamuutoksen nro. 12261 osoittaman Keski-Pasilan keskuksen osan toteuttamisen, käytön ja Ylläpidon edellyttämästä yhteisjärjestelystä. Tämän sopimuksen Sopimusalue käsittää Tontit B ja C, osan Rautatiealueesta ja em. tontteja reunustavan katualueen.
- 1.6. Sopimusalueelle toteutettava Keski-Pasilan keskuksen osa käsittää muun muassa seuraavat osat:
- Liikenneviraston Rautatiealueelle toteuttamat radat ja laiturit alikulkuineen ja Rautatiealueen länsireunaan toteutettava Lisäraide;
  - Pasilan sillan päälle Kaupungin omistukseen toteutettava Joukkoliikenneterminaali;
  - Pääosin Rautatiealueen yläpuolelle toteutettava uudistettu Pasilan asemahalli;
  - Ratapihantien reunassa sijaitseva Tontti B, jonka rakennusoikeus ulottuu pääosin Rautatiealueen yläpuolelle ja em. asemahallin päälle;
  - Ratapihantien reunassa sijaitseva Tontti C, jonka rakennusoikeus ulottuu pääosin Rautatiealueen yläpuolelle ja jonka rakennusoikeus käsittää uudistetun Pasilan asemahallin sekä siihen liittyviä liike- yms. tiloja.
- 1.7. Sopimusalueen toteutusta koskien on solmittu 29.1.2014 päivätty Toteutus sopimus koskien Keski-Pasilan keskuksen toteuttamista, jossa on sovittu Sopimusalueen toteuttamisesta, elinkaarenaikaisen Ylläpidon periaatteista sekä Sopimusalueelle sijoitettavista toiminnoista. Tämä Sopimus liittyy läheisesti muun muassa korttelia 17103 sekä Sopimusaluetta koskevaan yhteisjärjestelysopimukseen (jäljempänä: **"Keski-Pasilan yhteisjärjestelysopimus"**) ja Tornialuetta koskevaan yhteisjärjestelysopimukseen (jäljempänä: **"Tornialueen yhteisjärjestelysopimus"**). Keski-Pasilan yhteisjärjestelysopimuksella on sovittu myös tämän Sopimuksen mukaista Sopimusaluetta koskevista asioista, kuten YJK-alueita koskevista käyttö- ja

hallintaoikeuksista. Tornialueen yhteisjärjestelysopimus koskee Sopimusalueen ja Tornialueen välisiä järjestelyjä.

- 1.8. Selvyyden vuoksi todetaan, että tämä Sopimus perustuu Senaatti-kiinteistöjen, Helsingin kaupungin, Liikenneviraston ja YIT Rakennus Oy:n väliseen 29.1.2014 allekirjoitettuun Keski-Pasilan keskuksen toteutussopimukseen täsmennyksineen ja sen perusteella tehtyihin kiinteistökaappoihin ja osakekauppaan.
- 1.9. Sopimusalueen Tonttia B koskien on lisäksi solmittu maakaaren 14. luvun 3 §:n mukainen hallinnanjakosopimus, jolla on sovittu Tontin B määräosaisten omistajien kesken sanottujen yhteisjärjestelysopimusten mukaisten oikeuksien ja velvoitteiden jakautumisesta. Edellä mainitut Sopimusaluetta koskeva Toteutussopimus täsmennyksineen, yhteisjärjestelysopimukset sekä hallinnanjakosopimus muodostavat sopimuskokonaisuuden.
- 1.10. Sopimusalue ilmenee liitteestä 1.1 ja se muodostuu alla mainituista kiinteistöistä.
- rekisteritontti 91-17-104-1  
rekisteritontti 91-17-104-2  
lunastusyksikkö 91-410-1-4  
katualueesta 91-17-9901-0
- Edellä todettu sopimusalue jäljempänä: ”**Sopimusalue**”.
- 1.11. Sopimusaluetta koskevan asemakaavamuutoksen mukaisesti Tontteihin B ja C liittyvät rakennusoikeudet on pääosin sijoitettava ulokkeelle Rautatiealueen päälle siten, että Tonttiin B liittyvä rakennusoikeus sijaitsee pääosin tason +40 yläpuolella ja Tonttiin C liittyvä rakennusoikeus sijaitsee pääosin tason +40 alapuolella. Koska sekä Tonttia B että Tonttia C koskevat asemakaavamääräykset edellyttävät niiden rakennusoikeuden sijoittamista Rautatiealueelle edellä kuvatulla tavalla, perustetaan tällä Sopimuksella tähän liittyvät pysyvät käyttö- ja hallintaoikeudet jäljempänä sanotulla tavalla.
- 1.12. Koska tällä Sopimuksella Tontit B ja C saavat oikeuden sijoittaa pääosan sanotuille tonteille osoitetusta rakennusoikeudesta Rautatiealueen päälle ilman, että sanottujen tonttien omistajien omistusoikeus kohdistuu Rautatiealueeseen, tällä Sopimuksella sovitaan myös Tonttien B ja C omistajien välillä Rautatiealueen yläpuolisen rakennusmassan jakamisesta selkeisiin horisontaalisesti ja vertikaalisesti määriteltyihin hallinta-alueisiin ja määritetään Rautatiealueelle ja sen yläpuolelle rakennettavaan rakennusmassaan tulevat Tonttien B ja C yksinomaiseen omistukseen ja hallintaan tulevat rakennuksen osat sekä tähän liittyvät rasiteluonteiset oikeudet ja velvollisuudet.
- 1.13. Tämän Sopimuksen mukaisten Tontin B oikeuksien ja velvoitteiden kohdentumisesta on sovittu erikseen Tontin B omistajien kesken laaditussa maakaaren 14. luvun 3 §:n mukaisessa hallinnanjakosopimuksessa. Hallinnanjakosopimuksessa on huomioitu tämän Sopimuksen määräykset siten, että hallinnanjakosopimuksessa kohdistetaan myös tämän Sopimuksen mukaiset oikeudet ja velvoitteet.
- 1.14. Tämä Sopimus sisältää Sopimusalueen maankäyttö- ja rakennuslain (”**MRL**”) 164 §:n mukaisen yhteisjärjestelysuunnitelman liitteineen. Siinä määrätään kortteliin 17104 sekä Rautatiealueelle ja Kaupungin katualueelle sijoittuvan Sopimusalueen ja sinne

toteutettavien tilojen ja rakenteiden sijoittamisesta ja käytöstä, niiden toteutuksesta ja Ylläpidosta sekä järjestelystä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista.

- 1.15. Osapuolet toteavat, että Sopimusalueen rakentamisen vaihteellisuudesta johtuen jotkin tämän Sopimuksen mukaisesti perustettavat yksittäiset oikeudet ja järjestelyt voivat vielä täsmentyä suunnittelun ja toteutuksen edetessä. Lisäksi Osapuolet toteavat, että Sopimusalueen suunnittelu ja sinne toteutettavat ratkaisut ovat osittain keskeneräisiä. Tämän Sopimuksen muuttamisesta ja sen liitteiden päivittämisestä on sovittu kohdissa 13 ja 14.
- 1.16. Tämä yhteisjärjestelyä tarkoittava Sopimus liittyy läheisesti Keski-Pasilan yhteisjärjestelysopimukseen. Keski-Pasilan yhteisjärjestelysopimuksella on sovittu myös tämän Sopimuksen mukaista Sopimusaluetta koskevista asioista, kuten YJK-alueita koskevista käyttö- ja hallintaoikeuksista. Mikäli tämän Sopimuksen ja Keski-Pasilan yhteisjärjestelysopimuksen välillä ilmenee ristiriitaisuuksia koskien samoja alueita tai oikeuksia, sovelletaan ensisijaisesti Keski-Pasilan yhteisjärjestelysopimusta. Edellä sanotusta poiketen, siltä osin kuin kyse on Rautatiealueen päälle sijoitettavista Tonttien B tai C omistamista rakenteista tai niiden sijoittamisesta, on etusija tällä Sopimuksella. Selvyyden vuoksi todetaan, että siltä osin kuin kyse on Pasilan asemahallin käyttöön liittyvistä sanktioista, on etusija joka tapauksessa tällä Sopimuksella.

## 2. MÄÄRITELMÄT

- 2.1. 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:

<b>"Joukkoliikenneterminaali"</b>	Tarkoitetaan Pasilan silta-alueelle toteutettavaa Kaupungin omistukseen tulevaa julkista joukkoliikenteen pysäkkialuetta.
<b>"Keski-Pasilan yhteisjärjestelysopimus"</b>	Tarkoittaa kortteleita 17103 ja 17104, Rautatiealuetta sekä Kaupungin katualuetta koskevaa 3.3.2016 allekirjoitettua yhteisjärjestelysopimusta.
<b>"Lisäraide"</b>	Tarkoittaa Pasilan aseman rautatiealueelle toteutettavaa uutta läntistä raidetta siten kuin kohdassa 6.6.2 on todettu.
<b>"Osapuolet"</b>	On määritelty kohdassa I.
<b>"Pasilan asema-alue"</b>	Vastaa Sopimusaluetta ja tarkoittaa aluetta, joka muodostuu Pasilan aseman Rautatiealueesta, Pasilan asema-alueen joukkoliikennettä palvelevien osien teknisluontoisesta tontista ja Pasilan asema-alueen muun yksityisen toteuttamisen teknisluontoisesta tontista. Pasilan asema-alueelle toteutetaan Keskuksen seuraavat osat: Pasilan aseman joukkoliikennettä palvelevat osat ja Pasilan aseman muu yksityinen toteuttaminen sekä näihin sisältyvä Pasilan asemahalli.



<p><b>"Pasilan asemahalli"</b></p>	<p>Tarkoittaa Pasilan aseman kansialueella pääasiallisesti tasolla +32.130 olevaa sisätilaa ja sen laitureille ulottuvia tasonvaihtolaitteita, joiden pääkäyttötarkoituksiin kuuluu palvelua vaihtoja liikennemuodosta toiseen, odotusta ja lipunostoa. Pasilan asemahalli sisältää Pasilan asemahallin YJK-alueiden ja +32.130 tasosta Lisäraiteen laiturille ulottuvien Lisäraiteen YJK-alueisiin kuuluvien portaiden, tasonvaihtolaitteiden ja niiden rakenteiden lisäksi myös muita Tripla Mallin Tontin C rakennusoikeuden sijaintialueella omistamia tiloja.</p>
<p><b>"Pasilan aseman joukkoliikennettä palvelevat osat"</b></p>	<p>Tarkoittaa Pasilan aseman joukkoliikenteen matkustajien käyttöön tarkoitettuja Pasilan asemahallista laitureille johtavia tasonvaihtolaitteita, Lisäraiteen tasonvaihtolaitteita ja portaita, Lisäraiteen alapuolisia tiloja ja reittejä, asema-aukiota, aseman liityntäpolkupyöräpaikkoja kulkuyhteyksineen sekä asemakannen kuivasprinklausjärjestelmää.</p>
<p><b>"Pasilan aseman kansialue"</b></p>	<p>Tarkoittaa Tontin C omistajana olevan Tripla Mallin omistamaa Rautatiealueen yläpuolista noin +32 tasossa olevaa kantta, jolle sijoittuu mm. Pasilan asemahalli sekä Pasilan asema-aukio ja niiden perustukset</p>
<p><b>"Pasilan aseman rautatiealue"</b></p>	<p>Tarkoittaa Liikenneviraston hallinnassa olevaa rautatieliikenteeseen käytettävää aluetta raiteineen ja laitureineen.</p>
<p><b>"Pasilan silta-alue"</b></p>	<p>Tarkoittaa aluetta, joka muodostuu Pasilan vanhasta siltakannesta ja sen eteläpuolelle Kaupungin omistukseen rakennettavasta uudesta sillasta levennyksineen ja siltakansien alapuolelle tulevista yksityiseen käyttöön tulevista alueista.</p>
<p><b>"Rakennuskokonaisuus"</b></p>	<p>Tarkoittaa pääosin Rautatiealueen yläpuolelle sijoittuvaa Tonttien B ja C omistukseen tulevaa rakennusmassaa.</p>
<p><b>"Sopimusalue"</b></p>	<p>On määritelty kohdassa 1.10.</p>
<p><b>"Talotekniikka"</b></p>	<p>Tarkoittaa tässä Sopimuksessa kuhunkin yksittäiseen tonttiin tai rakennukseen taikka useampaan niistä liittyvää teknistä palvelua, järjestelmää ja laitetta sekä näiden muodostamia kokonaisuuksia. Talotekniikka käsittää siten mm. seuraaviin osa-alueisiin liittyviä johtoja, putkia, kanavia, läpivientejä, rakenteita, rakenneosia, koneita ja laitteita ym.: lämmitys, vesi ja viemärit (mm. maalämpöputkistot, veden lämmitys, käyttö- ja talousvesijärjestelmät, jätevesijärjestelmät, sadevesijärjestelmät),</p>

	ilmastointi, jäähdytys, savunpoisto, sammutusjärjestelmät (mm. sprinkler, muut palosammutusjärjestelmät), sähköenergian jakelu ja käyttö, valaistus, (sähkötekniset) tieto-, valvonta- ja kulunvalvontajärjestelmät (ohjaus ja säätö, verkostot, telekommunikaatiot, turvallisuusteknologiat, murtosuojaus, murtohälytys, palohälytys), kiinteistöautomaatio, muut järjestelmät ja laitteet sekä erikoisjärjestelmät (mm. väestönsuojalaitteet). Tämä luettelo ei ole tyhjentävä ja Talotekniikan käsitettä on tulkittava laajasti ja huomioiden kulloisetkin tarpeet ja tekniikan ym. kehittyminen sekä uusien innovaatioiden käyttöönotto.
<b>"Tornialue"</b>	Tarkoitetaan Keski-Pasilan keskuksen eteläpuolelle tulevaa uutta asunto- ja toimistoaluetta.
<b>"Toteutussopimus"</b>	Tarkoittaa 29.1.2014 päivättyä Keski-Pasilan Keskuksen toteutussopimusta liitteineen ja täsmennyksineen.
<b>"Yhteiset Rakenteet"</b>	On määritelty tarkemmin kohdassa 8.3.
<b>"YJK-alueet"</b>	Tarkoittaa katettuja ja lämpimiä/puolilämpimiä yleiselle jalankululle varattuja alueita, jotka muodostuvat välttämättömistä yhteyksistä julkiseen liikenteeseen ja pääyhteyksistä katujen ja katutasojen välillä. YJK-alueiden perustamisesta on sovittu erillisessä Keski-Pasilan yhteisjärjestelysopimuksessa.
<b>"Ylläpito"</b>	Tarkoittaa huoltoa, hoitoa, tavanomaisia vuosikorjauksia, hallinnollisia yms. juoksevia toimia, kunnossapitoa sekä käyttöön liittyvää energiankulutusta siltä osin, kun se on määritettävissä.

### 3. LIITTEENÄ OLEVAT PIIRUSTUKSET

- 3.1. Tämän Sopimuksen liitteenä on 16 liiteasiakirjaa tai kuvasarjaa.
- 3.2. Mikäli sopimusteksti ja liite ovat ristiriidassa, sopimusehtoa tulkitaan kokonaisuutena silmällä pitäen Osapuolten Sopimukselle asettamaa tarkoitusta. Mikäli ilmennyt ristiriitaa ei voida edellä todetulla tavalla ratkaista, on tulkintaetuisia sopimustekstillä ja tämän jälkeen liitteellä.

### 4. KUVAAUS SOPIMUSALUEEN TOIMINNOISTA

- 4.1. Sopimusalue sijaitsee välittömästi Keski-Pasilan Keskuksen, eli korttelin 17103 itäpuolella ja muodostuu pääosin Rautatiealueesta. Lisäksi siihen kuuluu korttelin 17104 tontit 1 (Tontti B) ja 2 (Tontti C), joiden käyttötarkoitus asemakaavamuutoksessa on

osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT-1) ja henkilöliikenteen terminaalialueeksi (LHA-1), sekä niiden itäpuolella olevaa Kaupungin katualuetta.

- 4.2. Asemakaavamuutoksen mukaisesti Sopimusalueeseen kuuluvalla Rautatiealueella sijaitsee likimääräisessä tasossa +22.690 junaradat rakenteineen sekä likimääräisessä tasossa +24.040 asemalaiturialue. Rautatiealueelle likimääräisestä tasosta +32.130 ylöspäin sijoitetaan joukkoliikennettä palvelevia terminaali- yms. tiloja ja niihin liittyviä ravintola- ja liiketiloja. Lisäksi Rautatiealueelle em. tilojen yläpuolelle sijoittuu likimääräisestä tasosta +43.980 ylöspäin toimisto- yms. tiloja siten, että toimistotornien kattotaso on likimääräisesti tasossa +80.180 Tontin C omistukseen tulevia alueita sijoitetaan myös raide- ja laiturialueen alapuolelle.
- 4.3. Tontit B ja C toimivat teknisluonteisina tontteina, joiden käsittämä rakennusoikeus on pääosin sijoitettu Rautatiealueen yläpuolelle käsittäen Pasilan asemahallin tilat (asemakaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus yhteensä: 8.409 kem<sup>2</sup>) sekä toisaalta Pasilan asemahallin päälle sijoitettavat liike- ja toimistotilat (asemakaavan mukainen rakennusoikeus yhteensä: 39.000 kem<sup>2</sup>).

## 5. YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET

### 5.2. Yhteisjärjestelyn perusteet

- 5.1.1. Sopimusalueella sijaitsevien Tonttien B ja C asemakaavanmukainen rakentaminen ja erityisesti rakennusoikeuden sijoittaminen Rautatiealueelle edellyttää, että Sopimusalueelle perustetaan MRL:n 164 §:ssä tarkoitettu yhteisjärjestely, joka rekisteröidään Sopimusalueen Tonttien B ja C, katualueen sekä Rautatiealueen osalta kiinteistörekisteriin.
- 5.1.2. Yhteisjärjestely on tarpeen Sopimusalueen tonttien rakennusten sijoittamiseksi Rautatiealueelle sekä Tonttien B ja C yhteisten toimintojen sekä kulkuyhteyksien toteuttamiseksi ja järjestämiseksi, koska Sopimusalueelle on suunniteltu sellaisia rakenteita ja toimintoja, jotka tulevat toteutettavaksi yhtenä kokonaisuutena kiinteistö- ja/tai omistusrajoista riippumatta. Sopimusalueella sijaitsee myös osittain yhteistä Talotekniikkaa.

#### Yhteisjärjestelysuunnitelma

- 5.2.1. Yhteisjärjestelysuunnitelma muodostuu Sopimuksen kohdassa 6 kuvatuista järjestelyistä ja tämän Sopimuksen liitteistä.
- 5.2.2. Yhteisjärjestelysuunnitelmassa esitetään ne alue- ja tilavaraukset, joita käyttämällä ja joiden avulla alueelle suunnitellut tässä Sopimuksessa sovitut yhteiset rakenteet ja toiminnot toteutetaan ja ylläpidetään. Suunnitelmassa on huomioitu Tonttien B ja C sekä niihin liittyvien rakennusten käyttö ja asemakaavan toteutuminen. Lisäksi Sopimuksessa huomioidaan rautatieliikenteen Sopimusalueen rakentamiselle asettamat vaatimukset.
- 5.2.3. Yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustukset kuvaavat rakennettavien rakennusten rakenteita, niihin liittyvää tekniikkaa ja tekniikan sijaintia. Sopimuksen liitteenä olevia liitepiirustuksia saatetaan joutua vielä tämän Sopimuksen solmimisen jälkeen täsmentämään kohdan 13 mukaisesti, jotta lopulliset liitepiirustukset kuvaavat valmiin

kokonaisuuden käytön järjestämistä sekä rakenteiden ja tilojen osoittamista yhteistä käyttöä palvelemaan toimintaan.

- 5.2.4. Osapuolet toteavat, että suunnitelmat Sopimusalueelle toteutettavaa kokonaisuutta palvelevista taloteknisistä järjestelmistä ovat osittain keskeneräisiä. Tästä johtuen Osapuolet täydentävät tarvittaessa tätä Sopimusta ja sen liitteitä siten kuin jäljempänä kohdissa 13 ja 14 todetaan.

#### **5.4. Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen**

- 5.3.1. Osapuolten Sopimusalueella omistamista ja hallitsemista alueista, rakennuksista ja rakennelmista erotetaan yhteisjärjestelysuunnitelman ja sen liitepiirustusten mukaiset alueet ja tilat pysyvästi tämän yhteisjärjestelysuunnitelman tarkoitamaan käyttöön.
- 5.3.2. Osapuolet luovuttavat toisilleen puolin ja toisin pysyvän oikeuden sijoittaa, pitää, käyttää, huoltaa, peruskorjata ja uusia omistamallaan Rautatiealueella, tontilla ja katualueella tai rakennuksessa olevia, tässä Sopimuksessa määriteltyjä toista tonttia tai sillä olevia rakennuksia palvelevia rakenteita, tiloja, laitteita tms. siten kuin tämän Sopimuksen mukaisessa yhteisjärjestelysuunnitelmassa määritellään.
- 5.3.3. Osapuolet myös luovuttavat toisilleen tämän Sopimuksen mukaisen oikeuden tehdä pysyväksi tarkoitettuja aukkoja Sopimusalueen eri kiinteistöjen rajoille ja jättää palomureja rakentamatta sen mukaan kuin rakennuslupiin liitetyissä piirustuksissa on osoitettu, sekä käyttää kiinteistörajojen sitä estämättä puolin ja toisin yhteisjärjestelyn Osapuolten kiinteistöille ja rakennuksiin kuuluvia suunniteltuja kulkureittejä ja yhtenäisiä tiloja siten, kuin ne on tässä Sopimuksessa ja sen liitteissä esitetty.
- 5.3.4. Osapuolet sitoutuvat toimimaan aktiivisesti huolellisen omistajan tavoin omistamansa ja hallitsemansa kiinteistön, rakennuksen, rakenteen, taloteknisiin järjestelmiin kuuluvien koneiden ja laitteiden kulloinkin vaatimien hoito- ja korjaustoimenpiteiden suorittamisessa siten, ettei tarvittavien toimenpiteiden suorittamatta jättäminen tai niiden myöhästyminen aiheuta olennaista haittaa Sopimuksen mukaisten oikeuksien käytölle eikä aiheuta vahinkoa toisen omaisuudelle.

#### **Yhteisjärjestelyn toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset ja tämän Sopimuksen perusteella maksettavat korvaukset**

- 5.4.1. Yhteisjärjestelyn toteuttamiseen liittyvät toteutus- ja rakentamiskustannukset sisältyvät urakkasopimukseen tai muihin vastaaviin sopimukseen, eivätkä Osapuolet ole velvollisia maksamaan toisilleen tämän Sopimuksen perusteella korvauksia, ellei tästä erikseen toisin sovita.
- 5.4.2. Sen lisäksi, mitä tässä Sopimuksessa on todettu, Kaupungin ja Liikenneviraston velvollisuudesta osallistua muiden Osapuolten hallinnassa olevien alueiden toteutuksen ja elinkaarenaikaisen Ylläpidon, peruskorjausten tai uusimisten kustannuksiin on sovittu Toteutusopimuksen ja sen täsmennyksessä todettujen periaatteiden mukaan laadittavissa erillisissä sopimuksissa.
- 5.4.3. Tässä Sopimuksessa perustettavista oikeuksista ei makseta korvausta, ellei ko. järjestelyn osalta nimenomaisesti todeta toisin.

- 5.4.4. Sen lisäksi, mitä tämän Sopimuksen sopimustekstissä on todettu Kaupungin ja Liikenneviraston velvollisuudesta osallistua Sopimusalueen Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten kustannuksiin, on todettu myös tämän Sopimuksen liitteessä 19, joka on yhteinen Keski-Pasilan yhteisjärjestelysopimuksen kanssa.

## **6. MRL 164 §:N TARKOITTAMA YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA**

### **6.3. Tonttien B ja C pysyvä käyttö- ja hallintaoikeus Rautatiealueen osiin**

- 6.1.1. Tonttien B ja C yksinomaiseen omistukseen ja hallintaan tulevat Rakennuskokonaisuuden osat sijoitetaan pääosin Rautatiealueelle jäljempänä kohdissa 6.3 ja 6.4 sanotuille vertikaalisesti ja horisontaalisesti määritellyille alueille. Tonttien B ja C omistukseen tulevat Rakennuskokonaisuuden osat ja niiden likimääräinen sijainti on kuvattu tarkemmin kohdissa 6.4 ja 6.3 ja ne on merkitty myös liitteessä 1.2 määritellyillä väreillä.
- 6.1.2. Tonteilla B ja C on tähän Sopimukseen ja sen mukaiseen yhteisjärjestelyyn perustuva pysyvä oikeus sijoittaa ja pitää sekä täysi omistus- ja hallintaoikeus siihen Rakennuskokonaisuuden osaan, joka niille jäljempänä kohdissa 6.3 ja 6.4 määritellään, sekä pysyvä käyttö- ja hallintaoikeus siihen Rautatiealueen osaan, jolle ko. Osapuolen omistama rakennus jäljempänä kohdissa 6.3 ja 6.4 todetulla tavalla sijoittuu. Tonttien B ja C tässä kohdassa todettua pysyvää oikeutta rajoittaa tässä Sopimuksessa määritellyt Osapuolille toisten omaisuuteen sovitut käyttöoikeudet, sietovelvoitteet yms. tässä Sopimuksessa sovitut asiat.

#### **Rakennuskokonaisuuteen liittyvät omistuksen horisontaaliset ja vertikaaliset rajapinnat**

- 6.2.1. Ellei jäljempänä tai liitepiirustuksissa toisin todeta, päällekkäin sijoittuvien eri omistajille kuuluvien rakenteiden omistusraja kulkee horisontaalitasossa omistusrajalla olevan kantavan välipohjarungon yläpinnassa. Mikäli rakenteissa on vesieristys, sijaitsee raja alapuolisen rakennusosan kantavan kattorakenteen yläpuolisen vesieristyksen suojabetonin yläpinnassa.
- 6.2.2. Vastaavasti, ellei jäljempänä tai liitepiirustuksissa toisin todeta, vierekkäisten eri omistajille kuuluvien tilojen välisten rakenteiden omistus määräytyy siten, että tilojen seinärakenteet ja ko. seinissä sijaitsevat ovet kuuluvat liitepiirustuksissa määritellylle omistajalle.
- 6.2.3. Selvennyksenä todetaan, että rakenteen eli välipohjan ja seinän pinnoite ja alakatto kuuluvat sen omistukseen ja Ylläpitovastuulle, joka omistaa ko. huonetilan.
- 6.2.4. Mikäli liitepiirustusten ja edellä sanallisesti kuvattujen omistuksen rajapintojen välillä on ristiriitaisuuksia, noudatetaan liitepiirustuksissa todettuja omistusrajoja.

#### **Tontin B omistukseen ja hallintaan tuleva rakennus**

- 6.3.1. Tontin B omistukseen tuleva rakennus käsittää Toteutusopimuksen mukaisesti Pasilan asemahallin yläpuoliset yksityiset tilat ja niiden rakenteet. Pääosin tässä tarkoitettu rakennusosa muodostuu kahdesta toimistotornista, jotka sijaitsevat likimääräisesti tason +43.980 yläpuolella siten, että ylimmät rakennusosat ja vastaavasti Tontin B

käyttöoikeusalueen yläraja Rautatiealueella sijaitsee likimääräisessä tasossa +80.180. Tässä tarkoitettut Tontin B omistukseen tulevat tilat, rakenteet ja käyttöoikeusalue on kuvattu tarkemmin liitteessä 1.2 turkoosilla ja sinisellä värillä.

- 6.3.2. Edelleen Tontin B omistamaan rakennukseen katsotaan kuuluvaksi Tontin B omistamaan rakennukseen kuuluvat porras- ja hissikuilurakenteet sekä Tontin B rakennusta pääosin palvelevat hissit.
- 6.3.3. Lisäksi Tontin B omistukseen ja hallintaan tulevat kaikki Tontin B omistamaa ja hallitsemaa rakennusta palvelevat liittymät, johdot, johtimet, kanavat ja niihin liittyvät laitteet ja rakennelmat, sekä hissit, koneet ja niihin liittyvät johdot, rakennelmat ja laitteet, sekä kaikki Tontin B hallitsemaa rakennusta pääasiassa palvelevat liittymät, johdot, johtimet, kanavat ja niihin liittyvät laitteet ja rakennelmat sekä koneet ja niihin liittyvät johdot, rakennelmat ja laitteet.

#### 6.4. Tontin C omistukseen ja hallintaan tuleva rakennus

- 6.4.1. Tontin C omistukseen ja hallintaan tuleva rakennus käsittää pääosin Rautatiealueelle sijoitettavat Pasilan asemahallin, siihen liittyvät joukkoliikennettä palvelevat tilat sekä liiketilat ja Pasilan aseman joukkoliikennettä palvelevat osat ja rakenteet. Selvyyden vuoksi todetaan, että Sopimusalueen ulkopuolella, Rautatiealueen viereisellä tontilla 91-17-103-1 sijaitsevat joukkoliikenteen liityntäpolkupyöräpaikat eivät ole Tontin C omistuksessa. Tässä tarkoitettu Tontin C omistukseen tuleva rakennus pitää sisällään Pasilan asemahallin, johon kuuluvat kerrokset sijaitsevat Rautatiealueen yläpuolella likimääräisesti tasoissa +32.130, +36.780, +40.380 sekä 43.980. Lisäksi Tontin C omistuksessa olevaan rakennukseen kuuluvat Pasilan asemahalliin liittyvät tasonvaihtolaitteet.
- 6.4.2. Tontin C omistuksessa olevaan rakennukseen kuuluvat myös Liikenneviraston hallinnoimalta laiturialueelta likimääräisestä tasosta +24.040 Pasilan asemahallin tasolle +32.130 ulottuvat tasonvaihtolaitteet sekä portaat ja porrashuoneet rakenteineen sekä laiturialueelta alaspäin Veturitien tasoon johtavat kulkuyhteydet, Lisäraiteen alapuolinen tila, Lisäraiteen portaat ja tasonvaihtolaitteet rakenteineen.
- 6.4.3. Edelleen Tontin C omistuksessa ja hallinnassa olevaan rakennukseen kuuluvat Pasilan aseman Rautatiealueelle ulottuvat kansirakenteen tukipilarit ja kansirakennetta palvelevat perustukset. Lisäksi Tontin C omistukseen ja hallintaan tulevat Pasilan kansialueen osat, mukaan lukien Pasilan asema-aukio likimääräisessä tasossa +32.000, Pasilan asema-aukioon liittyvät Tontin C omistamat katokset sekä muut Rautatiealueelle sijoittuvat yksityiseen omistukseen tulevat YJK-alueet. Tontin C omistukseen tulevat lisäksi rautatien tason +22.690 alapuolella sijaitsevat kahdessa kerroksessa sijaitsevat liiketilat, VSS-tilat, tekniset huolto- yms. tilat ja muut vastaavat tilat lukuun ottamatta Liikenneviraston hallinnassa olevaa alapuolista eteläistä alikulkua portaineen. Tässä tarkoitettut Tontin C omistukseen tulevat Pasilan asema-alueen joukkoliikennettä palvelevat osat ja Tontin C käyttö- ja hallintaoikeusalue ja omistukseen tuleva rakennus on kuvattu tarkemmin liitteessä 1.2 keltaisella värillä.
- 6.4.4. Lisäksi Tontin C omistuksessa olevaan rakennukseen katsotaan kuuluvaksi sitä palveleva IV-konehuone, joka sijoitetaan Tontin B omistaman rakennusosan keskelle noin tasoon +47.580 siten kuin liitekuvista tarkemmin ilmenee.

- 6.4.5. Tontin C omistuksessa olevaan rakennukseen katsotaan myös kuuluvaksi Rautatiealueelle sijoittuvilta osin Tontin C omistamaan rakennukseen johdettavat kulkuyhteydet siten kuin Keski-Pasilan yhteisjärjestelysopimuksessa todetaan.
- 6.4.6. Lisäksi Tontin C omistukseen ja hallintaan tulevat kaikki sen rakennusta palvelevat liittymät, johdot, johtimet, kanavat ja niihin liittyvät laitteet ja rakennelmat, sekä hissit, koneet ja niihin liittyvät johdot, rakennelmat ja laitteet, sekä kaikki sitä pääasiassa palvelevat liittymät, johdot, johtimet, kanavat ja niihin liittyvät laitteet ja rakennelmat sekä koneet ja niihin liittyvät johdot, rakennelmat ja laitteet.
- 6.4.7. Tontin C omistaman rakennuksen käytön edellyttämistä kulkuyhteyksistä on sovittu tarkemmin jäljempänä kohdassa 6.9 sekä Keski-Pasilan yhteisjärjestelysopimuksessa.
- 6.4.8. Tontti C ei vastusta ratojen alapuolisen eteläisen alikulun leventämistä siltä osin, kun se tapahtuu mahdollisesti myöhemmin liitteessä 2a sanotuilla ehdoilla.
- 6.4.9. Lisäksi Tontti C:n omistukseen tulevan rakennuksen toteuttamisessa varaudutaan lisätasonvaihtolaitteiden toteuttamiseen liitteessä 2b sanotuilla ehdoilla.

#### **6.5. Tontin C omistukseen tulevan rakennuksen käyttö asemahallina ja joukkoliikenteen käyttö**

- 6.5.1. Tontin C Rautatiealueeseen kohdistuva käyttö- ja hallintaoikeus velvoittaa Tontin C omistajan ylläpitämään omistamassaan rakennuksessa Pasilan asemahallia ja Pasilan aseman joukkoliikennettä palvelevia osia ja niiden rakenteita joukkoliikenteen toiminnan edellyttämällä tavalla ja siten, etteivät ne aiheuta vaaraa matkustaja-, liikenne- ja junaturvallisuudelle. Joukkoliikenteen vaatimuksista on sovittu tarkemmin erikseen Tontin C ja joukkoliikenteen harjoittajien välillä.
- 6.5.2. Tontin C Rautatiealueeseen kohdistuva käyttö- ja hallintaoikeus velvoittaa pitämään Pasilan asemahallin ja Lisäraiteen YJK-alueet lähi- ja kaukojunaliikenteen matkustajien käytössä siten kuin Tontin C ja joukkoliikenteen harjoittajien välillä solmituissa sopimuksissa on sovittu ja niissä sovittuja korvauksia vastaan.
- 6.5.3. Joukkoliikenteen matkustajilla ja muilla alueen läpikulkijoilla on oikeus vastikkeetta käyttää Pasilan asemahallin YJK-alueita joukkoliikenteen liikennöintiaikoina siten kuin joukkoliikenteen harjoittajien kanssa erikseen on sovittu. Tällä tarkoitetaan tilojen käyttöä läpikulkuun ja kulkuun julkisiin liikennöintivälineisiin, tilojen käyttöä odotustiloina ja lipunostoon sekä muuhun joukkoliikenteeseen liittyvään asioimiseen. Sopimusalueen rakentamisaikaisista järjestelyistä sovitaan erikseen.
- 6.5.4. Mikäli Pasilan asemahallin käyttö rautatieasemana lakkaa, Tontin C Rautatiealueeseen kohdistuva käyttö- ja hallintaoikeus oikeuttaa muuttamaan tiloja ja niiden käyttöä rakennusvalvontaviranomaisen kulloinkin hyväksymällä tavalla. Tällöin myös kaikki päättyviä joukkoliikenteen harjoittajien kanssa solmittuja sopimuksia koskevat veloitteet lakkaavat. Liikennevirastolla on tällöin oikeus periä vuosittain Tontin C Rautatiealueeseen kohdistuvasta käyttö- ja hallintaoikeudesta käyttömaksua, joka perustuu Pasilan kansialueen nykyisen ja tulevan kannen pinta-alaan, pääoma-arvoon 50 €/m<sup>2</sup> ja 4 % tuottoon. Edellä sanottu pääoma-arvo sidotaan elinkustannusindeksin (1951=100) kehitykseen siten, että perusindeksinä käytetään maaliskuun 2016

indeksilukua (1907). Vertailuindeksinä käytetään kunkin vuoden tammikuun indeksilukua.

- 6.5.5. Selvyyden vuoksi todetaan, että vaikka Pasilan asemahallin käyttö rautatieasemana lakkaisi edellä kohdassa 6.5.4 todetulla tavalla, säilyy yleinen kulkuyhteys Opastinsillalta asema-aukiolle ja siitä edelleen siten kuin Keski-Pasilan yhteisjärjestelysopimuksessa on todettu.
- 6.5.6. Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä kohdassa tarkoitetut järjestelyt astuvat voimaan vasta, kun uudistettu Pasilan asema on hyväksytty käyttöön otettavaksi, jota ennen noudatetaan Toteutus sopimuksessa täsmennyksineen todettuja järjestelyjä.

## **6.6. Liikenneviraston omistukseen Rautatiealueella jäävät alueet, rakenteet ja kaapelit sekä Liikenneviraston oikeudet Rautatiealueella**

- 6.6.1. Liikenneviraston hallintaan jää Sopimusalueella sijaitseva Rautatiealue siltä osin kuin sitä ei ole edellä kohdassa 6.1 todetulla tavalla luovutettu Tonttien B eikä C hallintaan. Liikennevirasto omistaa siten muun muassa rautatieliikenteen käytössä olevat raiteet ja laiturit sekä rautatieliikennettä palvelevat ajolangat sekä niihin liittyvät rakenteet ja laitteet. Liikennevirasto omistaa myös eteläisen alikulkuyhteyden likimääräisessä tasossa +19.010 ja sinne laitureilta johtavat porrasyhteydet. Liikenneviraston omistukset on kuvattu liitteessä 1.2 haalean keltaisella värillä.
- 6.6.2. Liikenneviraston omistuksessa on myös Lisäraiteen toteutuksen edellyttämä kansirakenne sekä ko. kansirakenteeseen liittyvät kantavat rakenteet ja kantavien pilari- yms. rakenteiden perustukset. Lisäraide sijoittuu Rautatiealueen länsireunaan kantavien siltarakenteiden päälle ja osittain Tontin C omistukseen tulevan Pasilan asemahallin rakenteiden alle sekä Tontin C omistamien kellari- yms. tilojen päälle siten kuin liitteessä 1.2 on sanottu.
- 6.6.3. Erikseen todetaan, että Lisäraiteen toteuttamisen edellyttämä ratasillan kansirakenne sekä siihen liittyvät tukirakenteet ja perustukset palvelevat ainoastaan rautatieliikennettä ja Liikenneviraston tarpeita, joten vastuu tässä tarkoitetuista Lisäraiteen toteuttamisen edellyttämistä ratasillan rakenteista on niiden omistajana olevalla Liikennevirastolla. Tämän mukaisesti Liikenneviraston omistuksessa ja vastuulla on kohdassa 6.2 todetusta pääsäännöstä poiketen kaikki Lisäraiteen rakenteet mukaan lukien ratasillan vesieristys ja ratasillan kantavat rakenteet kokonaisuudessaan.
- 6.6.4. Edellä todettujen Liikenneviraston vastuulla olevien rakenteiden lisäksi Lisäraiteeseen liittyy tukirakenteita, jotka palvelevat osittain myös Tonttien B ja C omistamia rakennusosia. Tässä tarkoitetut yhteiset rakenteet sekä niiden Ylläpito-, peruskorjaus-, ja uusimisvastuunjako on kuvattu liitteen 19 liitteessä 11. Selvyyden vuoksi todetaan, että sitä, mitä ko. liitteessä on todettu Ylläpidosta, sovelletaan myös peruskorjausten ja uusimisten osalta.
- 6.6.5. Joukkoliikenteen käytön edellyttämistä kulkuoikeuksista ja muista järjestelyistä on sovittu tarkemmin erillisessä Keski-Pasilan yhteisjärjestelysopimuksessa sekä aiemmin tässä Sopimuksessa.



## 6.8. Rautatiealueen paloturvallisuutta koskevat järjestelyt

- 6.7.1. Rautatiealueelle uudistettavien ja toteutettavien liitteen 1.2 mukaan Tonttien B ja C omistukseen tulevien tilojen ja rakenteiden sekä Rautatiealueelle toteutettavan lisärakentamisen on täytettävä Suomen Rakentamismääräyskokoelman niille asettamat palonkestävyysvaatimukset.
- 6.7.2. Lisäksi Rautatiealueelle toteutettavan Pasilan aseman kansialueen toteutus edellyttää, että Rautatiealueen päällä olevan nykyisen ja uuden kannen sekä näiden alapuolisten nykyisten ja uusien kantavien rakenteiden on kestävä sortumatta 2-kerroksisen junan palosta aiheutuva maksimipalokuorma (60 MW maksimipaloteho ja 350 GJ palokuorma).
- 6.7.3. Tontilla C on oikeus ja velvollisuus suunnitella ja toteuttaa Pasilan aseman kansialueen toteutuksen yhteydessä Pasilan aseman kansialueella sijaitsevan nykyisen ja uuden kannen alapuolelle kuivasprinklausjärjestelmä laitureiden kohdalle siten kuin tarkemmin laadittavat suunnitelmat osoittavat. Sprinklausjärjestelmä parantaa asemakannen ja sen alapuolisten rakenteiden palokestävyyttä ja rajoittaa junapalon leviämistä sekä toimii osana Pasilan aseman kansialueen yläpuolisten tilojen sprinklausjärjestelmää.
- 6.7.4. Lisäksi Rautatieliikenne asettaa Sopimusalueen ja sille sijoitettavien rakennusten käytölle tavanomaisesta poikkeavia vaatimuksia liittyen mm. rautatieliikenteen edellyttämiin järjestelyihin yms., joiden yksityiskohdat täsmentyvät suunnittelun kuluessa.

### Rautatieliikennettä palveleva sprinklausjärjestelmä

- 6.8.1. Tontin C omistaja vastaa Pasilan asemakannen rautatieliikenteestä johtuvan sprinklausjärjestelmän Ylläpidosta, korjauksista, peruskorjauksista ja uusimisista. Rakennuskokonaisuuden toteutuksen yhteydessä tehtävän asemakannen sprinklausjärjestelmän suunnittelun ja toteutuksen aikana laaditaan näiden käyttö- ja huoltokirja, jonka Tontti C, Kaupunki ja Liikennevirasto hyväksyvät. Käyttö- ja huoltokirja sisältää käyttö- ja huolto-ohjeet rakennusosille ja laitteille sekä peruskorjauksen ja huollon aikasyklit.
- 6.8.2. Asemakannen sprinklausjärjestelmä liitetään Tontin C kustannuksellaan suunnittelemaan, toteuttamaan, ylläpitämään ja peruskorjaamaan Sopimusaluetta yleisesti palvelemaan sprinklausjärjestelmään. Mikäli asemakannen sprinklausjärjestelmä aiheuttaa muutoksia tai lisäyksiä Sopimusalueen sprinklausjärjestelmään sellaisena kuin se toteutuisi ilman asemakannen sprinklausjärjestelmää tai kannen sprinklausjärjestelmä tarvitsee osia, joita ei ole Sopimusalueen järjestelmässä, ovat nämä lisäkustannukset ja muutokset asemakannen sprinklausjärjestelmän kustannuksia.
- 6.8.3. Tontin C omistajalla on oikeus periä asemakannen sprinklausjärjestelmän peruskorjaus- ja uusimiskustannuksista Kaupungilta ja Liikennevirastolta kummaltakin 1/3 suuruinen osuus. Peruskorjaustarve perustuu käyttö- ja huoltokirjan huolto-ohjeeseen.

Peruskorjaus ja sen kustannukset on neuvoteltava etukäteen yhteisesti lukuun ottamatta välitöntä korjausta vaativia tilanteita.

- 6.8.4. Tontin C omistaja on velvollinen pitämään tarkasti kirjaa edellä mainituista kustannuksista ja valvomaan kustannusten tarpeellisuutta ja kohtuullisuutta Kaupungin ja Liikenneviraston edun kannalta.
- 6.8.5. Kaupungin ja Liikenneviraston osallistumisesta sprinklausjärjestelmän Ylläpidon kustannuksiin on todettu tarkemmin liitteessä 19.

### **6.1: Tonttien B ja C omistamia Rakennuskokonaisuuden osia palvelevat kulkuyhteydet**

- 6.9.1. Sopimusalueelle sijoitettavan Rakennuskokonaisuuden joustavan käytön kannalta on välttämätöntä järjestää sujuva kulku Osapuolten omistamien rakennusten välillä ja Kaupungin katualueen kautta Sopimusalueen ulkopuolelle. Seuraavassa sovitaan jäljempänä esitetyistä pysyvistä järjestelyistä ja oikeuksista koskien Tonttien B ja C omistamien rakennusten käyttöön liittyviä rasiteluonteisia kulkuoikeuksia. Seuraavassa selostettavat järjestelyt sekä niitä kuvaavat kulkukaaviot ovat esitetty liitteessä 4 erikseen kunkin Osapuolen osalta.
- 6.9.2. Tontin B omistamista toimistorakennuksista johdetaan kulkuyhteydet Tontin C omistaman Pasilan asemahallin kautta katualueelle ja muille yleisen jalankulun käytössä oleville alueille Tontin C omistamien hissi- ja porrasyhteyksien kautta liitteistä ilmenevällä tavalla.
- 6.9.3. Tontilla C on oikeus johtaa kulku Tontin B omistaman rakennuksen läpi Tontin C omistamaa rakennusta palvelemaan IV-konehuoneeseen tasossa +47.580 liitteestä 4 ilmenevällä tavalla.
- 6.9.4. Lisäksi Sopimusalueelle sijoittuvista YJK-alueista on sovittu tarkemmin Keski-Pasilan yhteisjärjestelysopimuksessa.

### **Hätäpoistumistiet**

- 6.10.1. Tonteilla B ja C sekä Liikennevirastolla, ja metron käyttöönoton jälkeen Kaupungilla on yhtäläinen oikeus käyttää hätätilanteessa Rakennuskokonaisuudessa sijaitsevia hätäpoistumisteitä ja -ovia omistus- ja kiinteistörajoista riippumatta. Tässä tarkoitettujen hätäpoistumisteiden Ylläpidosta, korjauksista, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa kustannuksellaan ko. Rakennuskokonaisuuden osan omistaja. Ko. Rakennuskokonaisuuden osan omistaja on velvollinen ylläpitämään hätäpoistumistiet ja niihin liittyvät laitteet toimintakuntoisina ja vapaina niiden käyttöä häiritsevistä esteistä. Rakennuskokonaisuuden poistumistiet on alustavasti esitetty liitteessä 4.

### **Tonttien B ja C kunnallistekniset liittymät**

- 6.11.1. Tonteilla B ja C on lähtökohtaisesti omat kunnallistekniset liittymänsä koskien vesi- ja viemäri-, sähkö- sekä kaukolämpö- ja kaukokylmäyhteyksiä. Mikäli omien liittymäsopimusten tekeminen ei joltain osin ole mahdollista tai tarkoituksenmukaista, johdetaan Rakennuskokonaisuuteen tältä osin yhteiset liittymät, joista Tonteilla B ja C

on oikeus johtaa ko. yhteydet omistamiinsa rakennuksiin erikseen sovittavalla tavalla. Osapuolet vastaavat tällöin liittymismaksuista aiheuttamisperiaatteen mukaan.

- 6.11.2. Kuten yllä on todettu liittymäsopimusten osalta, Tonttien B ja C omistajat pyrkivät tekemään kutakin hyödykettä koskien omat toimitussopimuksensa palveluntarjoajan kanssa. Mikäli tämä ei joltakin osin ole mahdollista, pyritään kustannukset jakamaan tältä osin perustuen alamittaukseen tms. luotettavaan jakoperusteeseen (aiheuttamisperiaate) erikseen sovittavalla tavalla.
- 6.11.3. Liikennevirasto ja Kaupunki vastaavat mahdollisista omista kunnallisteknisistä liittymistään.

### **6.13. Tonttia B palvelevat lämmönjako- ja kaukojäähdytysuoneet Tontin C omistaman rakennuksen tiloissa**

- 6.12.1. Tonttia B palveleva lämmönjakohuone sijaitsee Tontin C omistaman rakennuksen tiloissa tasossa +25.24. Lämmönjakohuoneeseen sijoitetaan Tonttia B palvelevat käyttövesi- ja kaukolämpöliittymät sekä näihin liittyvät lämmönjakolaitteet yms. laitteet, putket ja yhteydet. Tässä tarkoitettusta lämmönjakohuoneesta johdetaan tarvittavat johdot yms. Tontin C omistaman rakennuksen tilojen kautta Tontin B määräosaisten omistajien omistamiin rakennuksiin siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa.
- 6.12.2. Tonttia B palveleva kaukojäähdytysuone sijaitsee Tontin C omistaman rakennuksen tiloissa tasossa +28.950. Kaukojäähdytysuoneeseen sijoitetaan Tonttia B palvelevat kaukojäähdytysliittymät ja niihin liittyvät laitteet, putket ja yhteydet. Tässä tarkoitettusta kaukojäähdytysuoneesta johdetaan tarvittavat johdot yms. Tontin C omistaman rakennuksen tilojen kautta Tontin B määräosaisten omistajien omistamiin rakennuksiin siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa ja myöhemmin laadittavassa taloteknisessä sopimuksessa todetaan.
- 6.12.3. Sekä tässä tarkoitettuna lämmönjakohuoneen että kaukojäähdytysuoneen omistaa Tontti C osana omistamaansa rakennusta. Lämmönjako- ja kaukojäähdytysuoneisiin sijoitettavien laitteiden osalta omistus jakautuu siten, että Tontin B määräosaisten omistajat omistavat kumpikin omaa rakennustaan palvelevat liittymät ja laitteet sekä vastaavat näistä aiheutuvista kustannuksista. Vastaavasti Lämmönjako- ja kaukojäähdytysuoneiden Ylläpidosta, mukaan lukien sähkönkulutus, vastaavat Tontin B määräosaisten omistajat yhtäläisin osuuksin. Tässä tarkoitettujen huonetilojen peruskorjauksista ja uusimisista vastaa kuitenkin Tontti C osana omistamansa rakennuksen vastaavia toimenpiteitä.
- 6.12.4. Tässä tarkoitettujen lämmönjako- ja kaukojäähdytysuoneiden sijainti on kuvattu tarkemmin liitteessä 5.

### **Tonttia B palvelevat sähkötilat Tontin C omistamassa rakennuksessa**

- 6.13.1. Kiinteistö Oy Pasilan Feskaria palvelee Tontin C omistamassa rakennuksessa sijaitseva muuntamo tasossa +26.98. Muuntamoon sijoitettavat laitteet omistaa alueellinen sähköverkkoyhtiö. Kiinteistö Oy Pasilan Feskariilla on oikeus johtaa tarvittavat kaapeli- yms. yhteydet muuntamotilasta omistamaansa rakennukseen siten kuin tarkempi

suunnittelu osoittaa ja myöhemmin laadittavassa taloteknisessä sopimuksessa todetaan.

- 6.13.2. Tontin C omistamassa rakennuksessa tasossa +15.3 sijaitsee varavoiman nousukeskus, joka palvelee sekä Tonttia B että Tonttia C. Tonttien B ja C omistajilla on oikeus johtaa tarvittavat kaapeli- yms. yhteydet varavoiman nousukeskuksesta omistamaansa rakennukseen siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa. Tässä tarkoitettun varavoiman nousukeskuksen laitteet, siltä osin kuin ne palvelevat molempia tontteja, omistaa Tontti C, mutta näiden laitteiden toteutus- sekä Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimiskustannuksista vastaavat Tonttien B ja C omistajat rakennustensa kerrosalojen suhteessa. Tarkemmista kustannusten jakamiseen ja maksuun liittyvistä järjestelyistä sovitaan Tonttien B ja C välillä tarkemmin erikseen.
- 6.13.3. Tontin C omistamassa rakennuksessa tasossa +32.1 sijaitsee savunpoiston ohjauskeskus (SPOK), joka palvelee sekä Tonttia B että Tonttia C. Tonttien B ja C omistajilla on oikeus johtaa savunpoiston ohjauskeskukseen liittyvät tarvittavat kaapeli- yms. yhteydet ko. tilasta omistamaansa rakennukseen sekä sijoittaa omistamansa järjestelmään liittyvät laitteet ko. tilaan siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa ja myöhemmin laadittavassa taloteknisessä sopimuksessa tarkemmin todetaan. Tässä tarkoitettun savunpoiston ohjauskeskuksen laitteet, siltä osin kuin ne palvelevat molempia tontteja, omistaa Tontti C, mutta näiden laitteiden toteutus sekä Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimiskustannuksista vastaavat Tonttien B ja C omistajat rakennustensa kerrosalojen suhteessa. Tarkemmista kustannusten jakamiseen ja maksuun liittyvistä järjestelyistä sovitaan Tonttien B ja C välillä tarkemmin erikseen.
- 6.13.4. Tässä tarkoitettujen muuntamon, varavoiman nousukeskuksen sekä savunpoiston ohjauskeskuksen sijainti on kuvattu tarkemmin liitteessä 6.

#### **6.14. Rakennuskokonaisuutta palvelevat teleoperaattori- ja teletilat sekä paloilmotinkäyttölaite**

- 6.14.1. Tontteja B ja C yhteisesti palvelevat teleoperaattori- ja teletilat sijaitsevat Tontin C omistaman rakennuksen tiloissa tasoilla +15.3 ja +47.6. Tässä tarkoitettut teleoperaattori- ja teletilat omistaa Tontti C osana omistamaansa rakennusta. Tonttien B ja C omistajat sopivat kukin erikseen teleoperaattoreiden kanssa omistamaansa rakennusta palvelevien laitteiden sijoittamisesta ko. tilaan tai tiloihin. Tontin B määräosaiset omistajat johtavat näistä tiloista omistamiaan rakennuksia palvelevat johdot ja kaapelit omistamiinsa rakennuskokonaisuuden osiin siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa.
- 6.14.2. Tontin C omistaman rakennuksen tiloissa tasossa +22.6 sijaitsee teleoperaattori- ja teletila, jonka omistaa Tontti C osana omistamaansa rakennusta. Tässä tarkoitettu teleoperaattori- ja teletila palvelee kuitenkin Tontin B määräosaisena omistajana olevaa Kiinteistö Oy Pasilan Feskaria, jolla on oikeus sijoittaa ko. tiloihin rakennustaan palvelevia laitteita ja oikeus johtaa näistä tiloista omistamiaan laitteita palvelevat johdot ja kaapelit omistamiinsa rakennuskokonaisuuden osiin.
- 6.14.3. Tontin C omistaman rakennuksen tiloissa tasoissa +15.3 sekä +36.7 sijaitsevat teletilat palvelevat puolestaan Liikennevirastoa sekä Helsingin Seudun Liikenne -kuntayhtymää, joilla on tähän Sopimukseen perustuva oikeus sijoittaa näihin tiloihin toimintaansa liittyviä laitteita sekä johtaa näistä tiloista tarvittavat johdot ja kaapelit siten kuin sanottujen tilojen ja niihin liittyvien laitteiden käyttö edellyttää ja siten kuin

Liikenneviraston sekä Helsingin Seudun Liikenne –kuntayhtymän ja Tontin C välillä erikseen sovitaan.

- 6.14.4. Tontteja B ja C yhteisesti palveleva paloilmotinkäyttölaite sijoitetaan Tontin C omistaman rakennuksen tiloihin tasolle +32.1. Tässä tarkoitetun paloilmotinkäyttölaitteen omistaa Tontti C, mutta Tonteilla B ja C on yhtäläinen oikeus liittää omistamiaan rakennuksia palvelevat järjestelmät sanottuun laitteistoon. Ko. paloilmotinkäyttölaitteen hankinnasta, Ylläpidosta, uusimisista ja peruskorjauksista aiheutuvista kustannuksista Osapuolet vastaavat kuitenkin omistamiensa rakennuksien kerrosalojen suhteessa.
- 6.14.5. Edellä tässä kohdassa 6.14 tarkoitetut tilat on kuvattu tarkemmin liitteessä 7.

### **6.17. Tonttien B ja C omistamien rakennusten sprinklausjärjestelmä**

- 6.15.1. Tontit B ja C vastaavat omistamiensa rakennusten edellyttämien sprinklausjärjestelmien ja niiden osien Ylläpidosta ja peruskorjauksista kumpikin omistamansa rakennuksen osalta.
- 6.15.2. Edellä kohdassa 6.15.1 todetusta poiketen, Tontteja B ja C palvelee yhteinen sprinklerihuone Tontin C omistamassa rakennuksessa tasolla +19.010. Ko. sprinkleritilaan sijoitetaan sekä Tontin B että C rakennusten sprinkleröintiä palvelevia laitteita. Tässä tarkoitetun huonetilan omistaa ja sen Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimista vastaa Tontti C, mutta ko. huoneeseen sijoitettavista yhteisistä sprinkleriyms. laitteista ja niiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimista vastaavat Tontit B ja C omistamiensa rakennusten kerrosalojen suhteessa. Tontit B ja C vastaavat kumpikin ko. tilaan sijoitettujen oman tonttinsa rakennusta yksin palvelevien laitteiden edellä tarkoitetuista kustannuksista. Tässä tarkoitettu sprinklerihuone on kuvattu tarkemmin liitteessä 13
- 6.15.3. Tontilla B on oikeus johtaa Tontilla C sijaitsevista sprinklerilaitetiloista tarvittavat yhteydet Tontin B rakennuksiin siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa.

#### **Tontteja B ja C palvelevat märkänousut**

- 6.16.1. Tonttien B ja C omistamia rakennuksia palvelee osittain yhteisiä märkänousulinjoja, jotka sijoittuvat sekä Tontin B että Tontin C omistaman rakennuksen alueelle. Osapuolet vastaavat yhteisesti niitä palvelevien märkänousujen Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten kustannuksista kerrosalojen suhteessa.
- 6.16.2. Toteutusvastuu yllä sanotuista toimenpiteistä on Tontti C:llä, ellei Tontin B ja Tontin C kesken sovita toisin.

#### **Rautatieliikennettä palvelevien laitteiden ja varusteiden kiinnittäminen laiturialueen päällä olevaan kansirakenteeseen**

- 6.17.1. Liikennevirastolla on oikeus kiinnittää omistamansa rautatieliikenteen ja rautatieaseman toiminnan edellyttämät valaistukseen, savunpoistoon yms. liittyvät laitteet ja varusteet Tontin C omistuksessa olevaan laiturialueen päällä olevaan kansirakenteeseen ja siihen liittyviin rakenteisiin siten kuin tarkemmat suunnitelmat osoittavat. Liikennevirasto vastaa tässä tarkoitettujen omistamiensa laitteiden ja

varusteiden asentamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista kustannuksellaan.

- 6.17.2. Liikennevirasto on velvollinen käyttämään ja huolehtimaan tässä tarkoitetuista laitteista ja varusteista siten, ettei laitteiden kiinnittämisestä, käytöstä tai Ylläpidon yms. laiminlyönnistä aiheudu vahinkoa tai haittaa Tontin C omistuksessa oleville rakenteille. Liikennevirasto vastaa Tontin C omistamalle rakennukselle rautatieliikennettä palvelevien laitteiden ja varusteiden em. Ylläpitovastuiden laiminlyönnistä aiheutuvista ylimääräisten huolto- ja korjaustoimenpiteiden aiheuttamista kustannuksista.

## **6.20. Liikennevirastoa palvelevat tekniset tilat**

- 6.18.1. Liikennevirastolla on oikeus sijoittaa toimintonsa palvelevia teknisiä laitteita, järjestelmiä, kaapeleita yms. Tontin C omistuksessa oleviin teknisiin tiloihin siten kuin Liikenneviraston ja Tontin C omistajien kesken tarkemmin erikseen sovitaan.
- 6.18.2. Liikennevirasto vastaa omistamiensa laitteiden ja järjestelmien toteuttamisen ja käytön kustannuksista. Lisäksi Liikennevirasto on velvollinen maksamaan Tontin C omistajalle tarvitsemiensa teknisten tilojen käytöstä vuokraa, joka vastaa vastaavien teknisten tilojen ja kaapelireittien yms. tilavarausten käytöstä perittävää yleistä vuokratasoa. Teknisistä tiloista perittävästä vuokrasta ja muista vuokrauksen ehtoista sovitaan Tontin C omistajan ja Liikenneviraston välillä tarkemmin erikseen pitäen silmällä vastaavissa vuokrasopimuksissa yleensä sovellettavia vuokraehtoja.

### **Ratasillan sadevesien johtaminen**

- 6.19.1. Liikennevirastolla on oikeus johtaa omistuksessaan olevalta ratasillalta hule- ja sadevesiä Tontin C omistamaan rakennukseen kuuluvien kellaritilojen läpi Kaupungin sadevesiviemäriin tai imeytyskenttään siten kuin tarkemmat sade- ja hulevesisuunnitelmat osoittavat.
- 6.19.2. Ratasillan sade- ja hulevesien johtamisesta sekä tähän liittyvien rakenteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista ja näistä aiheutuvista kustannuksista vastaa Liikennevirasto osana omistamiaan rakenteita.

### **Pasilan asemahallin sisäänkäynnin kaksoislasijulkisivu**

- 6.20.1. Tontin C omistamaan rakennukseen kuuluvan Pasilan asemahallin sisäänkäynnin yhteyteen sijoitetaan kaksoislasijulkisivu sekä siihen liittyvät valaisimet ja muut lasijulkisivua palvelevat laitteet. Tässä tarkoitettu lasijulkisivu muodostaa osan sekä Tontin C omistaman rakennuksen julkisivusta että Tontin B määräosaisina omistajina olevien yhtiöiden omistamien rakennusten julkisivusta. Tässä tarkoitettu kaksoislasijulkisivu ja siihen liittyvät vastuurajat on kuvattu tarkemmin liitteessä 10.
- 6.20.2. Tässä tarkoitetun kaksoislasijulkisivun Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa Tontti C, mutta näistä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset jaetaan Osapuolten kesken Osapuolten omistukseen tulevien rakennusten kerrosalojen suhteessa. Edellä sanotusta poiketen, Tontti C vastaa yksin lasiseinärakenteen valaisin- yms. laitteiden käyttö-, Ylläpito-, peruskorjaus ja uusimiskustannuksista.

#### 6.24. Tontin C omistamien rakenteiden ulottuminen Kaupungin katualueelle

- 6.21.1. Tontin C omistamaa rakennusta koskevia rakenteita ulottuu Kaupungin katualueelle siten kuin liitteestä 11 tarkemmin ilmenee. Lisäksi näiden rakenteiden sijoittaminen edellyttää erillistä Kaupungin sijoituslupaa.

##### Vastuu vanhan ratasillan vesieristyksestä

- 6.22.1. Rautatiealueella ns. vanhan ratasillan alla sijaitsee tiloja, jotka ovat osa Tontin C omistamaa rakennusta. Edellä kohdassa 6.2 todetusta pääsäännöstä poiketen Liikenneviraston omistuksessa ja vastuulla on kaikki vanhan ratasillan rakenteet mukaan lukien ratasillan vesieristys ja ratasillan kantavat rakenteet kokonaisuudessaan. Tämän mukaisesti myös Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimisvastuu vanhan ratasillan osalta, vesieriste mukaan lukien, on Liikennevirastolla. Liikennevirasto on velvollinen huolehtimaan edellä todetusta velvoitteestaan siten, ettei edellä todetuista Ylläpito-yms. toimenpiteistä aiheudu vähäistä suurempaa haittaa Tontin C omistamaan rakennukseen kuuluville ratasillan alapuolisille tiloille ja niiden käytölle liiketiloina.
- 6.22.2. Tässä tarkoitettu vanha ratasilta, sen alla sijaitsevat Tontin C omistamat tilat sekä rakenteita koskeva vastuujako on kuvattu tarkemmin liitteenä 12 olevassa havainnekuvassa.

##### Tontin B rakennusoikeuden käyttäminen Tontin C alueella

- 6.23.1. Tontin B asemakaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus on 39.000 kem<sup>2</sup>, ja Tontin C asemakaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus on vastaavasti 8.409 kem<sup>2</sup>, joista 5.257 kem<sup>2</sup> tulee varata YJK-alueeksi. Sopimusaluetta koskevan asemakaavamuutoksen kaavamääräysten mukaan osan Tontin B rakennusoikeudesta saa sijoittaa Tontin C alueelle likimääräisen tason +40 yläpuolelle.
- 6.23.2. Tontit B ja C sopivat tällä Sopimuksella, että Tontin C omistaja saa pysyvästi käyttää ja lukea hyväkseen asemakaavamuutoksella Tontille B osoitetusta rakennusoikeudesta 9.745 kem<sup>2</sup>, joka on sijoitettu pääosin likimääräisen tason +40 yläpuolelle asemakaavamuutoksen edellyttämällä tavalla.
- 6.23.3. Edellä todettujen asemakaavamuutoksen mukaisten rakennusoikeuksien lisäksi Tontti B ja Tontti C ovat oikeutettuja hakemaan poikkeuslupia koskien asemakaavamuutoksella osoitettujen rakennusoikeuksien ylityksiä. Mahdollisilla Tontin B tai C omistajille rakennusluvan yhteydessä myönnettyillä rakennusoikeuden ylitystä koskevilla poikkeuksilla ei ole merkitystä edellä kohdassa 6.23.2 todettuun asemakaavamuutoksen mukaisen rakennusoikeuden jakoon, vaan mahdolliset rakennusoikeuden ylitystä koskevat poikkeukset kukin Tontin B tai C omistaja saa lukea itsenäisesti hyväkseen.

##### **Kaupungin oikeus johtaa lämpöenergia Pasilansillan joukkoliikenneterminaalin sulanapitojärjestelmää varten Tontilla C sijaitsevasta lämmönjakohuoneesta**

- 6.24.1. Kaupungilla on oikeus sijoittaa Pasilansillan joukkoliikenneterminaalin sulanapitojärjestelmää varten tarvittavat Kaupungin omistamat laitteet Tontin C

omistamassa rakennuksessa tasolla + 22.69 sijaitsevaan lämmönjakohuoneeseen. Tähän liittyen Tontilla C on oikeus sijoittaa sulanapitojärjestelmän edellyttämät kaupungin katualueelta lämmönjakohuoneeseen ja toisaalta sieltä joukkoliikenneterminaalin alueelle johtavat putket ja johdot Tontin C omistamaan rakennukseen siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa.

6.24.2. Tässä tarkoitetun sulanapitojärjestelmän ja siihen kuuluvien laitteiden Ylläpidosta, korjauksista, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa kustannuksellaan Kaupunki. Samaten Kaupunki vastaa tässä kohdassa tarkoitetun lämmönjakohuoneen Ylläpidosta sekä siellä kulutetusta sähköstä. Tässä tarkoitetun lämmönjakohuoneen peruskorjauksista ja uusimisista vastaa kuitenkin Tontti C osana omistamansa rakennuksen vastaavia toimenpiteitä.

6.24.3. Tässä tarkoitetun lämmönjakohuoneen sijainti on kuvattu tarkemmin liitteessä 5.

## 6.25. Tontin C viemäriyhteyksien johtaminen Rautatiealueen kautta

6.25.1. Tontilla C on oikeus johtaa rakennustaan palvelevat viemäriyhteydet tasossa +32.130 sijaitsevaan, Tontin C omistuksessa olevaan kansirakenteeseen kiinnitettynä kansirakenteen alapuolelle Liikenneviraston hallussa olevalle alueelle, ja sen kautta edelleen pysty- ja vaakayhteyksien kautta Kaupungin omistamassa huoltotunnelissa tasolla +13.40 sijaitseviin viemäriyhteyksiin.

6.25.2. Tässä tarkoitetun viemäriyhteyden toteuttamisesta, Ylläpidosta, korjauksista, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa kustannuksellaan Tontti C. Näiden toimenpiteiden suorittamisesta Liikenneviraston hallinnassa olevalla alueella ja rautatieliikenteen asettamista erityisvaatimuksista on sovittu jäljempänä kohdassa 8.6.

6.25.3. Tässä tarkoitetun viemäriyhteyden johtaminen ja sijainti on kuvattu alustavasti liitteessä 14.

## 7. SIETOVELVOITE

7.1. Osapuolet ovat velvollisia sallimaan toisten Osapuolten omistamia ja hallitsemia Rakennuskokonaisuuden osia palvelevien perustusten, rakenteiden, rakenneosien, koneiden, laitteiden ja niihin kuuluvien ja niitä palvelevien tai niiden edellyttämien putkitusten, johdotusten ja läpivientien sijoittamisen, pitämisen, huoltamisen ja korjaamisen omistamallaan tai hallitsemallaan alueella ja/tai Rakennuskokonaisuuden osassa siten kuin Rakennuskokonaisuuden rakennuslupapiirustuksissa, tämän Sopimuksen liiteasiakirjoissa tai taloteknisissä suunnitelmissa on esitetty.

7.2. Osapuolilla on oikeus tukeutua muiden Osapuolten omistamiin Rakennuskokonaisuuden osiin sekä pitää ja käyttää omistamansa rakennuksen osaa osittain muiden Osapuolten omistamien rakennusten päällä siten kuin rakennuslupasuunnitelmat sekä niiden perusteella laadittavat tarkesuunnitelmat osoittavat. Osapuolilla on puolin ja toisin pysyvä oikeus pitää omistamansa rakennuksen tarvitsemia ja edellyttämiä rakenteita ja perustuksia Sopimusalueelle kuuluvilla alueilla, sekä käyttää ja hyödyntää näitä rakenteita ja perustuksia siten, kuin Rakennuskokonaisuuden valmistuttua laadittavissa tarkepiirustuksissa tarkemmin



todetaan. Erikseen todetaan, että rakenteiden sijoittaminen Kaupungin katualueelle edellyttää Kaupungin ao. toimielimen erillisen hyväksynnän.

- 7.3. Osapuolilla on lisäksi oikeus tukea rakennuksensa toisen Osapuolen, omistamiin tukiyms. rakenteisiin siten kuin Rakennuskokonaisuutta koskevista suunnitelmista ilmenee.
- 7.4. Mikäli joku edellä tarkoitettu seikka on jäänyt rakennuslupapiirustuksissa tai tämän Sopimuksen liiteasiakirjoissa mainitsematta, mutta se on Rakennuskokonaisuuden toiminnalle välttämätön, sitoutuvat Osapuolet sallimaan kyseisen seikan omistamassaan rakennuksessa tai hallitsemallaan alueella.
- 7.5. Edellä todetusta velvoitteesta ja sen noudattamisesta ei suoriteta korvauksia. Mikäli kuitenkin rakennuslupapiirustuksissa tai tämän Sopimuksen liiteasiakirjoissa mainitsematta jääneen seikan toteuttaminen johtaa siihen, että Osapuolen hallitseman rakennuksen osan pinta-ala pienenee merkittäväällä tavalla, neuvotellaan kyseisen Osapuolen saamasta korvauksesta erikseen.
- 7.6. Osapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan Sopimusalueen toteuttamisen edellyttämien rakennus- yms. viranomaislupien hakemiseen parhaan kykynsä mukaisesti.
- 7.7. Lisäksi Sopimusalueella sijaitseva Rakennuskokonaisuus tullaan varustamaan viranomaisten edellyttämällä paloturvallisuuteen liittyvillä laitteilla ja järjestelmillä, esim. palohälytys-, savunpoisto- ja sprinklerijärjestelmät. Kukin Osapuoli sallii näiden järjestelmien sijoittamisen omistamaansa rakennukseen tai hallitsemalleen alueelle rakennuslupasuunnitelmien ja myöhemmin laadittavien tarkesuunnitelmien mukaisesti riippumatta siitä, kenen Osapuolen omistamaa rakennusta tai toimintoja ko. laitteet ja järjestelmät ensisijaisesti palvelevat. Kukin Osapuoli vastaa tässä tarkoitettujen laitteistojen ja järjestelmien Ylläpidosta siltä osin, kuin ne palvelevat ko. Osapuolen omistamaa rakennusta tai rakenteita, jolloin kustannukset jaetaan hyötyvien Osapuolten omistusosuuksien suhteessa.

## **8. TONTTIEN B JA C VASTUU YLLÄPIDOSTA, PERUSKORJAUKSISTA JA UUSIMISISTA**

### **8.1. Yleisperiaate**

- 8.1.1. Koska Tonttien B ja C omistamat Rakennuskokonaisuuden osat muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden, sitoutuvat Tontit B ja C huolehtimaan huolellisen kiinteistönomistajan tavoin omistamiensa Rakennuskokonaisuuden osien vaatimista toimenpiteistä Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisen suhteen. Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä luvussa 8 todettu käsittelee ainoastaan Tonttien B ja C omistamia Rakennuskokonaisuuden osia ja Tonttien B ja C vastuita näiden omistamien Rakennuskokonaisuuksien osien em. toimenpiteistä. Lisäksi tässä luvussa 8 on todettu Kaupungin ja Liikenneviraston velvollisuudesta osallistua Tonttien B ja C omistuksessa olevien rakenteiden em. kustannuksiin.
- 8.1.2. Erityisesti Tontit B ja C sitoutuvat huolehtimaan siitä, että tarvittavan toimenpiteen suorittamisen viivästyminen ei aiheuta vahinkoa Tontin B tai C omistamalle ja hallitsemaalle rakennukselle tai aiheuta haittaa Tontin B tai C harjoittamalle toiminnalle. Tontit B ja C ovat velvollisia huolehtimaan omistamistaan kantavista rakenteista siten,

että Tonttien B ja C omistaman rakennuksen tai Kaupungin tai Liikenneviraston hallitseman alueen käyttö ei missään olosuhteissa vaarannu eikä hankaloidu.

- 8.1.3. Ellei tässä Sopimuksessa ole toisin todettu, Tontit B ja C vastaavat kustannuksellaan omistamiensa rakennusten, alueiden, laitteiden, rakenteiden ja järjestelmien Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uudelleenrakentamisesta.
- 8.1.4. Tässä Sopimuksessa tarkoitettujen käyttö- ja sijoitusoikeuksien edellyttämien rakenteiden, laitteiden, kanavien, johtojen ja kulkuyhteyksien ym.Ylläpito, uudelleenrakentaminen ja peruskorjaus ovat samaten rakenteen omistajan vastuulla. Siltä osin kuin ko. rakenteet sijaitsevat Tontin B tai C omistamassa rakennuksessa tai hallinta-alueella, on em. toimenpiteiden suorittamisesta sovittava erikseen ko. tahon kanssa.
- 8.1.5. Tonteilla B ja C on oikeus em. toimenpiteiden suorittamiseen. Työt on pyrittävä tekemään siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa Tonttien B tai C, Kaupungin ja Liikenneviraston toiminnoille. Tässä tarkoitettujen töiden suorittamisesta ei muodostu korvausvelvollisuutta.
- 8.1.6. Mikäli kohdan 8 mukaisten toimenpiteiden suorittamisesta tai kustannusten jakamisesta syntyy erimielisyyttä, jota ei neuvotteluteitse saada ratkaistua, voidaan asiasta pyytää puolueettoman asiantuntijan neuvoa-antava lausunto. Mikäli Tontit B ja C eivät pääse puolueettoman asiantuntijan henkilöstä yksimielisyyteen, nimeää asiantuntijan Keskuskauppakamari. Mikäli Keskuskauppakamari ei tällaista asiantuntijaa nimeä, nimeävät Tontit B ja C kumpikin yhden asiantuntijan, jotka valitsevat po. puolueettoman asiantuntijan. Mikäli asiaa ei lausunnosta huolimatta voida neuvotteluteitse sopia, annetaan asia käräjäoikeuden ratkaistavaksi kohdan 16 mukaisesti.

## **8.2. Vastuusuhteet korjaus- ym. töiden suorittamisessa**

- 8.2.1. Mikäli tässä Sopimuksessa perustetun oikeuden perusteella rakennettujen rakenteiden ja laitteiden välttämättömän korjauksen, uudelleenrakentamisen tai peruskorjauksen tarpeen aiheuttaa toinen kuin sanotun rakenteen omistava tai oikeutettu taho, vastaa rakentamis- ja korjauskustannuksista uudelleenrakentamisen tai peruskorjauksen tarpeen aiheuttanut Osapuoli (aiheuttamisperiaate). Mikäli korjaus-, uudelleenrakentamis- tai peruskorjaustarve aiheutuu viranomaismääräysten muuttumisen takia annettavasta viranomaisen kehotuksesta tai määräyksestä, vastaa tällaisen toimenpiteen aiheuttamista kustannuksista se Tonteista B ja C, kumman omistamaa rakennusta tai aluetta ko. määräys koskee.
- 8.2.2. Ylläpitotoimenpiteisiin tämän Sopimuksen nojalla velvollisella on oikeus päästä suorittamaan Ylläpitotoimenpiteitä Tonttien B ja C omistamiin ja hallinnoimiin Rakennuskokonaisuuden osiin niin pikaisesti kuin Ylläpitotoimenpiteet sitä edellyttävät. Rautatieliikenteen ehdoista Ylläpitotoimenpiteitä suoritettaessa on lausuttu jäljempänä kohdassa 8.6.
- 8.2.3. Ylläpitoon, uudelleenrakentamiseen tai peruskorjaukseen velvollinen taho ei ryhdy Tonteille B tai C haittaa tai kustannuksia aiheuttavaan rakentamis-, Ylläpito-, tai muuhun vastaavaan toimenpiteeseen ennen kuin asiasta on Tonttien B ja C kesken neuvoteltu,

ellei kyse ole vähäisestä tai toimenpiteestä, jonka suorittamista ei voi lykätä aiheuttamatta olennaista vahinkoa (häätätyöt).

- 8.2.4. Edellä kuvattujen rakentamis- ja Ylläpito-työiden suorittaja on velvollinen järjestämään rakenteiden ja järjestelmien Ylläpito- yms. työt Tonttien B tai C omistuksessa ja hallinnassa olevia rakennuksia vahingoittamatta ja vain välttämättömästi haittaa Osapuolten toiminnalle aiheuttaen.
- 8.2.5. Mikäli Ylläpitoon, uudelleenrakentamiseen tai peruskorjaamiseen velvollinen ja vastuullinen taho Tonteista B ja C ei ryhdy kohtuullisessa ajassa kirjallisen vaatimuksen jälkeen välttämättömiin asian edellyttämiin toimenpiteisiin ja Osapuolten tähän Sopimukseen perustuvien oikeuksien käyttäminen vaatii toimenpiteiden suorittamista, on Osapuolilla oikeus suorittaa ja teettää toimenpiteet ja oikeus saada siitä aiheutuneet kustannukset korvattua velvollisuutensa laiminlyöväältä taholta.

#### **8.4. Yhteisiä rakenteita koskeva Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset**

- 8.3.1. Sopimusalueelle sijoitetaan sellaisia rakenteita, järjestelmiä ja laitteita, joiden katsotaan palvelevan yhteisesti sekä Tontin B että Tontin C omistamia rakennuksia (jäljempänä: ”**Yhteiset Rakenteet**”). Tällaisia rakenteita ovat erityisesti kantavat Pasilan aseman laiturialueen tasosta Pasilan asemahalliin johtavat pilarit ja näihin liittyvät perustukset, muut koko Rakennuskokonaisuutta yhtäläisesti tukevat kantavat rakenteet, perustukset, Rakennuskokonaisuuden vesikatto sekä koko Rakennuskokonaisuutta yhtäläisesti palvelevat ilmanvaihto- yms. laitteet. Tässä tarkoitettut Yhteiset Rakenteet on lueteltu tyhjentävästi liitteessä 8. Selvyyden vuoksi todetaan, että liitteenä 8 oleva luettelo Yhteisistä Rakenteista tarkentuu, kun Rakennuskokonaisuuden suunnitelmat valmistuvat, jonka jälkeen tarkennettu luettelo otetaan Sopimuksen liitteeksi siten kuin jäljempänä kohdassa 14 on sovittu Sopimuksen täsmentämisestä.
- 8.3.2. Vastuu edellä tarkoitettujen Yhteisten Rakenteiden Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimiskustannuksista jakautuu liitteessä 8 todetulla tavalla riippumatta siitä, kenen omistuksessa olevaan rakennukseen sanotut rakenteet kuuluvat. Kaupungin ja Liikenneviraston velvollisuus hyvittää kustannuksia määräytyy niin ikään liitteissä 8 todetulla tavalla.

#### **Ylläpidon ja peruskorjausten keskitetty järjestäminen**

- 8.4.1. Tontin B ja C sopivat, että niiden omistamien rakennusosien ja rakenteiden Ylläpito ja peruskorjaukset mukaan lukien kulunvalvonta yms. toimenpiteet pyritään järjestämään yhteisesti riippumatta siitä, kuka omistaa sanotut rakenteet ja kenellä näin on sanotuista rakenteista vaaranvastuu. Erityisesti näin on tarkoitus menetellä yhteiseen Talotekniikkaan, kantaviin rakenteisiin ja muihin yhteisiin järjestelmiin liittyvien/yhteydessä olevien, ja/tai yhteisiin valvontajärjestelmiin liitettyjen kohteiden huollon, hoidon ja vikakorjausten osalta. Tontit B ja C sopivat erikseen tämän Sopimuksen periaatteiden mukaisesti siitä, miten yhteinen Ylläpito toteutetaan ja miten yhteinen palveluntuottaja(t) valitaan.

## 8.6. Ylläpidosta aiheutuvan haitan tai vahingon minimointi

- 8.5.1. Kaikissa Pasilan aseman joukkoliikennettä palvelevissa osissa ja toimisto- ja liiketiloissa suoritettavat Ylläpitotoimenpiteet on toteutettava niin, että niistä toisille Osapuolille ja Sopimusalueen käytölle mahdollisesti aiheutuva haitta ja vahinko on mahdollisimman vähäinen. Tontit B ja C sitoutuvat siihen, että mitkään Tonttien B ja C Ylläpitoa, peruskorjauksia tai uusimista tarkoittavat toimenpiteet eivät saa aiheuttaa haittaa eikä vahinkoa rautatieliikenteelle.
- 8.5.2. Tonttien B ja C on ilmoitettava merkittävästä Ylläpitotoimesta ja peruskorjauksista muille Osapuolille kohtuullisessa ajassa etukäteen huomioiden lisäksi, mitä jäljempänä kohdassa 8.6 on todettu. Lisäksi toimenpiteistä, joista muutoin saattaa aiheutua toisille Osapuolille haittaa tai vahinkoa, on ajankohdasta ja toimenpiteiden toteutustavasta sekä muista olennaisista seikoista sovittava kohtuullisessa ajassa ennen toimenpiteiden aloittamista niiden kanssa, joihin toimenpiteellä saattaa olla vaikutusta. Välttämättömät ja välitöntä korjausta vaativat kohteet on oikeus korjata ilman erillistä ilmoitusta.
- 8.5.3. Mikäli Tonttien B tai C rakennus- tai muun toiminnan johdosta joudutaan tekemään tämän Sopimuksen mukaisesti oikein sijoitettua Talotekniikkaa koskevia siirto-, muokkaus- tms. toimenpiteitä, ko. Tontti B tai C vastaa kustannuksellaan kaikista tässä tarkoitetuista toimenpiteistä, mahdollisista väliaikaisjärjestelyistä ja ennallistamisesta sekä näiden kustannuksista. Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä on sovittava etukäteen.

### Rautatieliikenteen aiheuttamat erityisvaatimukset Rakennuskokonaisuuden Ylläpidolle

- 8.6.1. Osapuolet toteavat, että Rautatiealue ja junaliikenteen vaatimukset asettavat erityisiä vaatimuksia Rakennuskokonaisuutta koskevien ylläpitotoimien järjestämiselle. Tontti C on veloitettu ylläpitämään omistamiaan Pasilan asemahallia ja Pasilan aseman joukkoliikennettä palvelevia osia ja niiden rakenteita siten, etteivät ne aiheuta vaaraa matkustaja-, liikenne- ja junaturvallisuudelle. Vastaava velvoite on myös Tontilla B omistamansa rakennuksen osalta.
- 8.6.2. Mikäli Tontti C:n rakenteet ovat yhteisiä Tontti B:n kanssa, on Tontti C veloitettu huolehtimaan tässä tarkoitetuista Ylläpitotoimista koskien Yhteisiä Rakenteita yhteisvastuullisesti Tontti B:n kanssa.
- 8.6.3. Tonteilla B ja C on oikeus saada Liikennevirastolta tarvittavat luvat ja rata- ja jännitekatkot, omistamiensa Rakennuskokonaisuuden osien normaalin Ylläpito- ja korjaussyklin mukaisia Ylläpito- ja peruskorjaustoimenpiteitä varten. Tonttien B:n ja/tai C tulee ilmoittaa ennakoitavissa olevat edellä tarkoitettujen ratatyövaraustarpeet kaksi vuotta etukäteen. Tontilla B ja/tai Tontilla C on oikeus poiketa tästä kiireellistä korjaustyötä edellyttävien korjaustoimenpiteiden osalta. Edellä mainittujen hätätöiden suorittaminen sovitaan erikseen Liikenneviraston kanssa. Ratatyövarausten ja jännitekatkojen kustannuksista vastaa Tontti B ja/tai C aiheuttamisperiaatteen mukaisesti. Edellä sanotusta poiketen, mikäli jännitekatkotarpeet liittyvät niihin joukkoliikennettä palveleviin rakennusosiin, joiden kustannusjaosta on sovittu Tonttien B ja/tai C, Kaupungin sekä Liikenneviraston kesken, jakautuvat myös ratatyövarausten ja jännitekatkokennettelyjen kustannukset 1/3 osuudella siten kuin ko. joukkoliikennettä palvelevien rakennusosien osalta on sovittu. Tontti B ja/tai C on velvollinen pitämään tarkasti kirjaa edellä mainituista kustannuksista ja valvomaan

kustannusten tarpeellisuutta ja kohtuullisuutta Kaupungin ja Liikenneviraston edun kannalta.

- 8.6.4. Mikäli Pasilan asema-alueen Tontin C omistamien joukkoliikennettä palvelevien osien ja/tai niiden rakenteiden Ylläpito laiminlyödään siten, että tästä objektiivisesti voidaan osoittaa aiheutuvan välitöntä vaaraa juna- tai matkustajaturvallisuudelle, eikä Tontti C poista vaaraa viipymättä huomautuksen saatuaan, on Liikennevirastolla tai sen osoittamalla taholla oikeus teettää vaaran poistamiseksi välttämättömät toimenpiteet Tontti C:n kustannuksella.
- 8.6.5. Mikäli Tontti C tahallisesti estää tai törkeällä tavalla haittaa asemahallin tai Lisäraiteen YJK-alueiden alueiden käyttöä rautatieliikenteen matkustajien avoimena kulkuväylänä, eikä Liikenneviraston kirjallisesta sopimussakkouhkaisesta huomautuksesta huolimatta korjaa menettelyään viipymättä, on Tontti C velvollinen maksamaan Liikennevirastolle sopimussakkona 50 000 euroa/alkava vuorokausi. Mikäli menettely korjataan, ei Liikennevirastolla ole oikeutta periä sopimussakkoa tämän korjaamisen jälkeiseltä ajalta.
- 8.6.6. Lisäksi Liikennevirastolla tai määräämällään on oikeus avata ja pitää yllä Tontti C:n kustannuksella Pasilan asemahallin ja Lisäraiteen YJK-alueita, mikäli Tontti C edellä kuvatulla tavalla estää näiden alueiden käytön rautatieliikenteen matkustajien avoimena kulkuväylänä.
- 8.6.7. Mikäli Tontti C olennaisesti laiminlyö asemahallin tai Lisäraiteen YJK-alueeseen kuuluvien tasonvaihtolaitteiden käyttö- ja huoltokirjan huolto-ohjeen mukaisen Ylläpidon, eikä Liikenneviraston kirjallisesta sopimussakkouhkaisesta huomautuksesta huolimatta korjaa menettelyään viipymättä, on Tontti C velvollinen maksamaan Liikennevirastolle sopimussakkona 10 000 euroa/alkava vuorokausi. Mikäli menettely korjataan, ei Liikennevirastolla ole oikeutta periä sopimussakkoa tämän korjaamisen jälkeiseltä ajalta.
- 8.6.8. Edellä tässä kohdassa 8.6 todetut sopimussakkojen määrät sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) kehitykseen siten, että perusindeksinä käytetään maaliskuun 2016 indeksilukua (1907). Vertailuindeksinä käytetään kunkin vuoden tammikuun indeksilukua.

## **8.7. Pasilan asemahallin Ylläpitoa, peruskorjauksia ja uusimisia koskevat erityissäännöt**

- 8.7.1. Tontti C vastaa omistamiensa Pasilan asemahallin tilojen ja tasonvaihtolaitteiden Ylläpidosta ja puhtaanapidosta, mutta näistä toimenpiteistä aiheutuvien kustannusten jaosta on sovittu erikseen Tontin C ja Liikenneviraston sekä toisaalta Tontin C ja joukkoliikenteenharjoittajien kanssa.
- 8.7.2. Tontti C vastaa myös omistamiensa tilojen ja tasonvaihtolaitteiden peruskorjauksesta ja uusimisesta. Peruskorjaukset ja uusimiset toteutetaan erikseen laadittavan huoltokirjan mukaisesti ja aikataulussa. Huoltokirja laaditaan yhteistyössä ja sen hyväksyvät Tontti C, Kaupunki ja Liikennevirasto. Tämän mukaisesti Tontti C:llä on oikeus periä asemahallin laitureille ulottuvien tasonvaihtolaitteiden ja niiden rakenteiden myöhemmistä peruskorjaus- ja uusimiskustannuksista Kaupungilta ja Liikennevirastolta kummaltakin osuus, joka on 1/3 kustannuksista. Peruskorjaus- ja uusimistarve perustuu yhdessä laadittavan ja hyväksyttävän käyttö- ja huoltokirjan huolto-ohjeeseen. Peruskorjaus ja

uusiminen ja niiden kustannukset on neuvoteltava etukäteen yhteisesti lukuun ottamatta välitöntä korjausta vaativia tilanteita. Tontti C on velvollinen pitämään tarkasti kirjaa edellä mainituista kustannuksista ja valvomaan kustannusten tarpeellisuutta ja kohtuullisuutta Kaupungin ja Liikenneviraston edun kannalta.

- 8.7.3. Kaupungin ja Liikenneviraston osallistumisesta tässä tarkoitettuihin kustannuksiin on todettu myös liitteessä 19.

## **8.8. Pasilan asema-aukion Ylläpitoa, peruskorjauksia ja uusimisia koskevat erityissäännöt**

- 8.8.1. Tontti C vastaa omistamansa Pasilan asema-aukion Ylläpidosta ja puhtaanapidosta. Tontti C:llä on kuitenkin oikeus periä näistä toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista 50 % osuus Kaupungilta ja Tontin B määräosaisina omistajina olevilta Kiinteistö Oy Pasilan Stogelta ja Kiinteistö Oy Pasilan Feskarilta 4,5 % osuus kummaltakin. Pasilan asema-aukion tässä tarkoitettujen toimenpiteiden järjestäminen ja kustannusvastuun toteuttaminen on kuvattu myös liitteissä 9 ja 19.
- 8.8.2. Tontti C vastaa myös omistamansa Pasilan asema-aukion peruskorjauksista ja uusimisesta. Tontti C:llä on oikeus periä asema-aukion kannen vesieristykseen ja sen yläpuolisten osien valmistumisen jälkeen syntyvistä peruskorjauksista 1/3 suuruiset osuudet Kaupungilta ja Liikennevirastolta kummaltakin sekä Tontin B määräosaisina omistajina olevilta Kiinteistö Oy Pasilan Stogelta ja Kiinteistö Oy Pasilan Feskarilta 3 % osuus kummaltakin liitteessä 19 todettujen periaatteiden mukaisesti. Peruskorjaus- ja uusimistarve perustuu yhdessä laadittavan ja hyväksyttävän käyttö- ja huoltokirjan huolto-ohjeeseen. Peruskorjaus ja uusiminen ja niiden kustannukset on neuvoteltava etukäteen yhteisesti lukuun ottamatta välitöntä korjausta vaativia tilanteita.
- 8.8.3. Selvyyden vuoksi todetaan, että Pasilan asema-aukion yllä todettu kustannusjako käsittää myös Pasilan asema-aukion sulanapitojärjestelmän vastaavat toimenpiteet, mikäli järjestelmä toteutetaan. Tontti C on velvollinen pitämään tarkasti kirjaa edellä mainituista kustannuksista ja valvomaan kustannusten tarpeellisuutta ja kohtuullisuutta Kaupungin ja Liikenneviraston sekä Tontin B määräosaisina omistajina olevien Kiinteistö Oy Pasilan Stogen ja Kiinteistö Oy Pasilan Feskarin edun kannalta.
- 8.8.4. Edellä todetun lisäksi Pasilan asema-aukiolle sijoitetaan henkilöliikennettä palveleva Tontin C omistuksessa oleva katosrakenne. Tontin C omistaja vastaa katosrakenteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista, mutta näistä toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista vastaavat Tontti C, Liikennevirasto ja Kaupunki kukin 1/3 suuruisella osuudella. Tontilla C on oikeus periä edellä todetusta 1/3 suuruisesta osuudestaan Tontin B määräosaisina omistajina olevilta Kiinteistö Oy Pasilan Stogelta ja Kiinteistö Oy Pasilan Feskarilta 3 % osuus kummaltakin. Lisäksi Kaupunki toteuttaa Pasilan silta-alueelle Joukkoliikenneterminalin yhteyteen henkilöliikennettä palvelevan katosrakenteen. Tässä tarkoitettu katosrakenne sijaitsee pääosin Pasilan silta-alueella, mutta se ulottuu osittain myös edellä tarkoitettun, Tontin C omistaman kattorakenteen päälle Pasilan asema-aukion alueelle. Kaupunki vastaa kustannuksellaan omistamansa kattorakenteen toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista.
- 8.8.5. Sen lisäksi, mitä edellä on todettu Pasilan asema-aukion Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista, Tontti C vastaa omistamansa asema-aukion kannen ja Kaupungin omistaman Pasilan sillan välissä olevan liikuntasauaman perusparannuksesta,

peruskorjauksesta ja Ylläpidosta. Näistä toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista Kaupunki vastaa 50 % osuudella ja Tontin B määräosaisina omistajina olevat Kiinteistö Oy Pasilan Stoge ja Kiinteistö Oy Pasilan Feskari 4,5 % osuudella kumpikin liitteessä 19 todettujen periaatteiden mukaisesti. Peruskorjaus- ja uusimistarve perustuu yhdessä laadittavan ja hyväksyttävän käyttö- ja huoltokirjan huolto-ohjeeseen. Peruskorjaus ja uusiminen ja niiden kustannukset on neuvoteltava etukäteen yhteisesti lukuun ottamatta välitöntä korjausta vaativia tilanteita.

- 8.8.6. Tontti C on velvollinen pitämään tarkasti kirjaa edellä mainituista kustannuksista ja valvomaan kustannusten tarpeellisuutta ja kohtuullisuutta Kaupungin ja Liikenneviraston sekä Tontin B määräosaisina omistajina olevien Kiinteistö Oy Pasilan Stogen ja Kiinteistö Oy Pasilan Feskarin edun kannalta.
- 8.8.7. Tässä tarkoitettu Pasilan asema-aukio ja siihen liittyvät Ylläpito- yms. vastuut sekä näihin liittyvä kustannusvastuunjako on kuvattu liitteen 19 lisäksi liitteessä 9.
- 8.8.8. Pasilan asema-aukiolle sijoitettavista polkupyöräpaikoista, joita voidaan käyttää myös joukkoliikenteen liityntäpysäköinnissä, sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta on todettu Keski-Pasilan yhteisjärjestelysopimuksen kohdassa 6.8.

## **9. OSAPUOLTEN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN**

- 9.1. Osapuolten nimeämät edustajat muodostavat neuvotteluelimen, joka neuvottelee ja valmistelee Osapuolten puolesta tämän Sopimuksen toteuttamiseen liittyvät asiat sekä ulkopuolisten esim. naapurikiinteistöjen kanssa tarvittavat rasite- yms. sopimukset sekä esittelee ne omien organisaatioidensa päättävälle elimille.

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

- 10.1. Osapuolet sitoutuvat siirtämään tämän Sopimuksen omistamiensa kiinteistöjen mahdollisille uusille omistajille. Tämän Sopimuksen mukaisia oikeuksia ja velvoitteita ei voi luovuttaa kolmannelle muuten kuin tässä Sopimuksessa tarkoitettujen kiinteistöjen luovutuksen osana.

## **11. ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA MUUT VIRANOMAISPÄÄTÖKSET**

- 11.1. Tontit B ja C sekä Liikennevirasto sitoutuvat siihen, että ne eivät hae sellaisia asemakaavan muutoksia eikä viranomaispäätöksiä, joilla tässä Sopimuksessa sovittu yhteisjärjestely lakkaisi ilman, että asiasta on sovittu muiden tämän Sopimuksen Osapuolten kanssa.

## **12. VAKUUTTAMISVELVOLLISUUS**

- 12.1. Osapuolella, jolla on vaaranvastuu Rakennuskokonaisuuden osasta, on myös velvollisuus vakuuttaa ko. yhteisjärjestelyyn liittyvät rakennelmat, rakenteet, laitteet ja varusteet kiinteistövakuutuksella ja rakennelmien, rakenteiden, laitteen tai varusteen tuhoutuessa tai vahingoituessa velvollisuus itse tai vakuutuskorvauksella korjata rakennelma, rakenne, laite ja varuste. Osapuolet selvittävät yhdessä mahdollisuutta vakuuttaa Sopimusalueen yhteiset rakenteet yhteisellä vakuutuksella. Yhteisen vakuutuksen ottamisesta sovitaan kuitenkin erikseen.

12.2. Muilta osin Osapuolella on velvollisuus vakuuttaa omistuksessaan olevat rakennukset, rakenteet, laitteet ja varusteet kiinteistövakuutuksella ja rakennuksen, rakenteen, laitteen tai varusteen tuhoutuessa tai vahingoituessa velvollisuus itse tai vakuutuskorvauksella korjata rakennus, rakenne, laite ja varuste.

12.3. Velvollisuus ottaa vakuutus ei koske Kaupunkia eikä Liikennevirastoa.

### 13. LIITEPIIRUSTUSTEN PÄIVITTÄMINEN

13.1. Sopimusalueen rakennuslupa- ja toteutussuunnittelun keskeneräisyyden takia yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustukset ovat likimääräisiä. Osapuolet sitoutuvat päivittämään tähän Sopimukseen em. liitepiirustukset toteutusta vastaaviksi. Edellytyksenä tälle on, että uudet liitteet ovat tässä Sopimuksessa todettujen periaatteiden mukaisia eivätkä loukkaa kenenkään Osapuolen perusteltua etua eikä oikeutta.

### 14. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

14.1. Osapuolet ovat laatineet tämän yhteisjärjestelyä koskevan Sopimuksen Toteutussopimuksen ja sen täsmentämistä koskevan sopimuksen perusteella. Osapuolet ovat velvollisia tekemään muutoksia, lisäyksiä ja täsmennyksiä tähän Sopimukseen, jos siinä havaitaan selvä virhe, puute tai täsmennystarve.

14.2. Osapuolet ovat myös muilla perusteilla velvollisia jonkin Osapuolen vaatimuksesta muuttamaan tätä Sopimusta, jos Osapuolella on siihen perusteltu syy ja muutos ei vaikeuta eikä heikennä toisen Osapuolen oikeuksia eikä lisää toisen Osapuolen velvollisuuksia.

14.3. Osapuolet ovat velvollisia tekemään tähän Sopimukseen lisäyksiä, jos tämän Sopimuksen mukaisen keskuksen ja Tornialueen toteuttamisen, käytön tai Ylläpidon turvaaminen sitä edellyttää ja lisäyksen perustetta ei ole huomioitu Sopimusta tehtäessä. Lisäyksen tulee kuitenkin olla sopimuskokonaisuus huomioon ottaen mahdollisimman toimiva, tasapuolinen, kohtuullinen ja tarkoituksenmukainen ja mahdollisten lisäkustannusten jakautua aiheuttamisperiaatteen mukaisesti, ellei tästä Sopimuksesta tai asian luonteesta selvästi muuta johdu.

14.4. Sopimukseen edellä sanotulla tavalla tehtävät muutokset, lisäykset ja täsmennykset pyritään tekemään keskitetysti niin, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän osapuolille vaivaa. Toteutussopimuksen mukaisesti laadittujen ja hyväksytyjen toteutussuunnitelmien mukaisen toteuttamisen edellyttämät muutokset ja täsmennykset on joka tapauksessa tehtävä rakennuskokonaisuuden tai sen osan valmistuttua. Lisäksi Osapuolella on oikeus saada Sopimus muutetuksi, lisätyksi ja täsmennetyksi vastaamaan Toteutussopimuksen mukaisesti hyväksytyjä suunnitelmia mahdollisimman nopeasti asian nopeaan tutkimiseen ja päätöksentekoon tarvittava kohtuullinen aika huomioon ottaen, jos rakennus- tai käyttöönottoluvan saanti tai muu painava syy tätä edellyttää.

14.5. Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä kohdassa sovittu koskee myös Sopimuksen liitteitä.



## **15. SOPIMUKSEN REKISTERÖINTI**

- 15.1. Tonteilla B ja C on velvollisuus hakea muita enempää kuulematta tämän Sopimuksen mukaisen yhteisjärjestelyn rekisteröintiä viipymättä Sopimuksen allekirjoituksen jälkeen. Rekisteröinnin ja sen mukaisen uuden yhteisjärjestelypäättöksen kustannuksista vastaavat Tontit B ja C yhtäläisin osuuksin. Myös Kaupungilla ja Liikennevirastolla on halutessaan oikeus hakea Osapuolia enempää kuulematta tämän Sopimuksen rekisteröintiä.
- 15.2. Mikäli tämän Sopimuksen mukaisen yhteisjärjestelyn rekisteröinti ja sen mukainen aikaisemman yhteisjärjestelypäättöksen korvaaminen ei joltain osin ole mahdollista, Osapuolet neuvottelevat tavoista saattaa tämän Sopimuksen tarkoittamat järjestelyt osaksi jo olemassa olevia yhteisjärjestelyjä.

## **16. RIITOJEN RATKAISEMINEN**

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

## **17. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO**

- 17.1. Tämä Sopimus tulee Osapuolia sitovaksi, kun kaikki edellä mainitut ovat sen allekirjoittaneet.

## **18. SOPIMUSKAPPALEET**

- 18.1. Tätä Sopimusta on laadittu kuusi (6) samasanaista kappaletta, yksi kullekin Osapuolelle ja yksi rekisteröivälle viranomaiselle.

**19. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET**

Helsingissä 28. kesäkuuta 2018

**Helsingin kaupunki**

---

---

**Liikennevirasto**

---

---

**Kiinteistö Oy Pasilan Stoge**

---

Tapio Salo

**Kiinteistö Oy Pasilan Feskari**

---

Tapio Salo

**Kiinteistö Oy Tripla Mall**

---

Tapio Salo

---

Atte Köykkä