

Yhteistyösopimus: Eteläinen Postipuisto

Sisällys

Terminologiaa.....	4
1. Osapuolet	6
2. Sopimus.....	6
2.1 Sopimuksen kohde	6
2.2 Sopimuksen tausta.....	6
2.3 Sopimuksen tarkoitus, tavoite ja rakenne	7
3 Osa I - ALUEEN SAATTAMINEN RAKENTAMISKELPOISEKSI.....	8
3.1 Yleiset periaatteet rakentamiskelpoiseksi saattamisesta.....	8
3.2 Rakennusten purkaminen.....	9
3.3 Sähkesillan rakentaminen	10
3.4 Maa-ainesten välivarastointi ja kaatopaikan kunnostus.....	10
3.4.1 Välivarastointi	12
3.4.2 Pontti- ja eristeseinät	12
3.4.3 Kaatopaikan kunnostus.....	12
3.5 Kadut, kunnallistekniikka ja tonttien rakentamiskelpoisuuden kannalta välttämättömät yleiset alueet	14
4 Osa II - ALUEEN RAKENTAMINEN ASEMAKAAVAN MUKAISESTI.....	15
4.1 Asuminen.....	15
4.2 Palvelurakentaminen.....	16
4.3 Alueen toteutusperiaatteet ja keskeiset velvoitteet	16
4.3.1 Asemakaavasta johtuvat velvoitteet.....	16
4.3.2 Pohja- ja orsivedet, hulevedet	16
4.4 Yhteisjärjestelyt	17
4.5 Pysäköintijärjestelyt	18
4.6 Hankkeiden yhteensovittaminen	19
4.7 Toteutusaikataulu koko alueelle	20
5 Osa III - YLEISET MÄÄRÄYKSET JA PERIAATTEET	20
5.1 Organisoituminen	20
5.2 Viestintä ja markkinointi	22
5.3 Ympäristö- ja ilmastotavoitteet	22
5.4 Liikennejärjestelyt ja logistiikka	23

6	Osa IV - Yleiset sopimusta koskevat periaatteet	23
6.1	Sopimusvelvoitteiden siirtäminen	23
6.2	Sopimuksen muuttaminen	24
6.3	Erimielisyyksien ratkaiseminen	24
6.4	Asiakirjojen pätevyysjärjestys	24
6.5	Muut ehdot	24
6.6	Sopimuksen voimassaolo ja päättyminen	25
6.7	Allekirjoitukset.....	25
	Liitteet:	26
	1. Pohjois-Pasila Eteläinen Postipuisto - Massanvaihdon toteutus ja kunnostuskustannusten jyvitys-/maksutavat (Ramboll 31.5.2022)	26
	2. Eteläinen Postipuisto - Kunnostuskustannusten muodostuminen: esimerkkilaskelma kustannusjaosta Osapuolten välillä (Ramboll 15.9.2020/4.4.2022).....	26
	3. Alueen puhdistamisen ja rakentamisen alustava aikataulukaaavio (09/2022)	26
	4. Eteläisen Postipuiston alueelliset ehdot (09/2022).....	26
	5. Aineistoliite.....	26

Terminologiaa

Kaupunki - Kaupunki - kirjoitusasu viittaa Helsingin kaupungin rooliin yhtenä alueen maanomistajana ja sopimusosapuolena

kaupunki - kaupunki - kirjoitusasu viittaa Helsingin kaupungin rooliin ja tehtäviin organisaationa ja alueen toimijana

Osapuoli - viitataan tämän sopimuksen alkuperäisiin maanomistajiin

Tontin haltija - tarkoittaa alkuperäistä maanomistajaa, tulevaa maanomistajaa tai tontin vuokralaista

Rakentamiskelpoinen - tontin rakentamiskelpoisuuteen liittyvät ominaisuudet muodostuvat mm. sen hallinnollisesta asemasta (vuokraukset, omistussuhteet), maaperän kunnostustilanteesta, johtosiirtojen tarpeesta, purettavista rakennuksista/rakenteista, maanalaisten rakenteiden tilanteesta, siirrettävistä rakenteista, katu- ja kunnallistekniikan rakentamisen tilanteesta sekä tontin perustamisolosuhteista. Tontin rakentamiskelpoisuus arvioidaan em. yhteisen tilannekuvan ja sen vaikutusarvion perusteella.

Rakentamiskelpoisuuteen sisältyvät tarkemmat toimenpiteet on määritelty tämän sopimuksen Osassa I (kohdat 3.1-3.5).

Rakentamiskelpoisuuden toteaminen - Eteläisen Postipuiston ohjausryhmä toteaa tonttien rakentamiskelpoisuuden erikseen sovittavan rakentamisaikataulun mukaisesti

Rakennuttaja - Rakennuttaja on organisaatio tai henkilö, jonka tehtäväksi rakennushanke on annettu. Tehtävän antaa ko. hankkeen rakennushankkeeseen ryhtyvä, joka käyttää päätösvaltaa. Rakennuttaja johtaa toimeksiannossa määritellyin valtuuksin rakennushanketta tehtäväänään huolehtia siinä toimeksiantajansa eduista. Rakennuttajan tehtäviä ovat rakennuttamisen organisointi, projektin suunnittelu ja sen ohjaus, rakentamisen valmistelu ja sen ohjaus sekä eri vaiheissa suoritettavat hanketehtävät.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa hankkeen läpiviennistä. Hankkeeseen ryhtyvä voi käyttää tässä tehtävässä apunaan rakennuttajaa tai toimia itse rakennuttajana.

Rakennuttaja toimii rakennushankkeessa tilaajan edustajana. Rakennuttajan tehtävänä on varmistaa, että tilaajan asettamat toiminnalliset, laadulliset ja aikataululliset tavoitteet toteutuvat hankkeessa.

Sopimusalue - alue sijoittuu Ilmalan aseman pohjoispuolelle Pasilan ratapihan ja rantaradan väliselle alueelle. Pohjoisessa alue rajoittuu nykyiseen Postin lajittelukeskukseen. Kaava-alue on tällä hetkellä pääosin asfaltoitua kenttää, jossa on käytöstä poistuvia hallirakennuksia. Alueella toimii Postin pääkonttori. Alue sijoittuu pääosin vanhan kaatopaikan alueelle, mikä edellyttää laajamittaista massanvaihtoa.

Maa-alueet tai Rakennukset - Kun tässä sopimuksessa viitataan Osapuolten omistamiin maa-alueisiin tai rakennuksiin (esim. kustannusjaon tai toteutusvastuun perusteena vaiheessa I), sillä tarkoitetaan tämän yhteistyösopimuksen allekirjoitushetken mukaista tilannetta (ennen mahdollisia Osapuolten kanssa tehtäviä maanvaihtoja tms. luovutuksia), ellei asiayhteydestä toisin ilmene.

Tilaaaja - Osapuolet

1. Osapuolet

- 1) Posti Kiinteistöt Oy
Y-tunnus 2365191-4
PL 8
00011 POSTI
(Jäljempänä **Posti**)

- 2) VR-Yhtymä Oyj
Y-tunnus 1003521-5
PL 488
00101 HELSINKI
(Jäljempänä **VR**)

- 3) Helsingin kaupunki, jota edustaa
kaupunkiympäristölautakunta
Y-tunnus 0201256-6
PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(Jäljempänä **Kaupunki**)

(Jäljempänä yhdessä “**Osapuolet**”)

2. Sopimus

2.1 Sopimuksen kohde

Sopimuksen kohteena on Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) asemakaavan muutos nro 12565 (Eteläinen Postipuisto) ja sen toteuttaminen.

Sopimuskohteen pinta-ala on yhteensä noin 14,4 ha. Kaupunki omistaa alueesta noin 48 %, Posti noin 43 %, ja VR noin 9 %.

2.2 Sopimuksen tausta

Eteläisen postipuiston kaavaehdotus on käsitelty kaupunkiympäristölautakunnassa 25.2.2020 ja kaupunginvaltuusto päättää asemakaavan hyväksymisestä siinä vaiheessa, kun maankäyttösopimukset on allekirjoitettu ja niitä koskevat päätökset ovat saaneet lainvoiman.

Kaavamuutoksessa nykyinen toteutumatta jäänyt toimitilarakennusten alue muutetaan sekoittuneeksi liike- ja palvelukeskustaksi sekä asutopainotteiseksi kantakaupunkialueeksi. Kaavamuutoksen kerrosala on kokonaisuudessaan noin 248 000 k-m², jossa on mukana Postin pääkonttoritontin kerrosala 27 450 k-m². Alueelle

on osoitettu uudisrakentamista yhteensä noin 220 800 k-m², josta asumista on yhteensä noin 152 500 k-m².

Kaava-alue tullaan toteuttamaan vaiheittain ja alueen rakentamisen aloittaminen edellyttää alueella vuosina 1949-1963 sijainneen kaatopaikan puhdistamista sekä uuden yhdyskuntateknisen huollon suunnittelua ja rakentamista alueelle.

Alueen toteutuksesta on laadittu yleisluonteisia selvityksiä. Tiedot ja aikataulut täsmentyvät tarkentuvien suunnitelmien myötä. Sopimuksen taustaa (mm. kaavaprosessia, kaavan sisältöä ja alueeseen liittyviä muita yleisiä asioita) on kuvailtu yksityiskohtaisemmin liitteessä 5 /Yleistä kaavoitusprosessista ja alueesta.

2.3 Sopimuksen tarkoitus, tavoite ja rakenne

Tämän yhteistyösopimuksen tarkoituksena on sopia alueen suunnittelun, toteutuksen ja maankäytön sekä Osapuolten välisen yhteistyön velvoitteista ja pääperiaatteista. Sopimuksessa sovitaan mm. yhteistyön organisoinnista, ympäristö- ja ilmastotavoitteista, toteutukseen liittyvistä periaatteista sekä Osapuolten vastuista ja velvoitteista. Lisäksi sovitaan alustavista aikatauluista.

Selvyyden vuoksi todettakoon, että tämä yhteistyösopimus on Helsingin kaupungin ja muiden Osapuolten välillä laaditun maankäytösopimuksen liitteenä.

Koska alueen asemakaavan mukainen toteutus edellyttää ensivaiheessa alueen saattamista rakentamiskelpoiseksi, on Osapuolten erityisenä tarkoituksena sopia rakentamiskelpoiseksi saattamiseen liittyvien toimenpiteiden toteutuksesta, kustannuksista ja alustavasta aikatauluista. Toimenpiteiden tarkasta aikataulusta sovitaan erikseen.

Osapuolten tavoitteena on saada toteutettua Sopimusalue vireillä olevan asemakaavan mukaiseksi ja sen laadullisia tavoitteita toteuttavaksi monipuoliseksi ja viihtyisäksi asumisen, palveluiden ja työpaikkojen alueeksi.

Tämä sopimus on jaettu rakenteeltaan neljään osaan, jotka vastaavat myös hankkeen ajallista vaiheistusta:

Osa I: Alueen saattaminen rakentamiskelpoiseksi

- Käsittäen nykyisten rakennusten purkamisen, kaatopaikan puhdistamisen, maa-ainesten välivarastoinnin, pilaantuneen maa-aineksen käsittelyn, pohja- ja orsivesien hallinnan, Sähkesillan uusimisen sekä Rakentamiskelpoisuuden edellyttämät kadut, kunnallistekniikan ja välttämättömät yleiset alueet.
- Tätä vaihetta koskevat velvoitteet on kuvattu osassa I. Velvoitteet ovat voimassa siihen saakka, kunnes tonttien toteuttaminen asemakaavan mukaisesti on mahdollista eli esirakentamistoimenpiteet on riittävässä laajuudessa tehty ja Osapuolet toteavat yhteisesti ohjausryhmässä velvoitteet täytetyiksi. Tällaisia asioita ovat esimerkiksi maaperän kunnostusvastuusta

huolehtiminen, kunnes ympäristöviranomaisen on toimet hyväksynyt lupaehtojen mukaisesti tehdyksi.

Osa II: Alueen rakentaminen asemakaavan mukaisesti

- Käsittäen varsinaisen asuin- yms. rakennusten ja yleisten alueiden toteuttamisen sekä niiden edellyttämät muut toimenpiteet ja velvoitteet.
- Tätä vaihetta koskevat velvoitteet on kuvattu osassa II ja liitteessä 5 / Yleistä kaavoitusprosessista ja alueesta. Velvoitteet ovat kunkin tontin osalta voimassa siihen saakka, kunnes viranomaiset ovat hyväksyneet tontin rakennuksineen käyttöönotettavaksi ja Tontin haltijat toteavat yhteisesti ohjausryhmässä velvoitteet täytetyiksi.

Osa III: Yleiset määräykset ja periaatteet

- Käsittäen ne velvoitteet ja sopimusperiaatteet, jotka koskevat koko hanketta ja ovat voimassa koko tämän sopimuksen voimassaoloajan.
- Tätä vaihetta koskevat velvoitteet on kuvattu kohdassa III.

Osa IV: Yleiset sopimusta koskevat periaatteet

- Käsittäen ne velvoitteet ja sopimusperusteet, jotka liittyvät tähän yhteistyösopimukseen, sen muuttamiseen, vastuiden siirtämiseen, sopimuksen ehtojen noudattamatta jättämiseen, erimielisyyksien ratkaisemiseen, asiakirjojen pätevyysjärjestykseen ja sopimuksen voimassaoloon ja päättymiseen.
- Tätä vaihetta koskevat velvoitteet on kuvattu kohdassa IV.

Tontin haltijat ovat tietoisia, että rakentamiskelpoisuutta (I.) ja alueen rakentamista (II.) koskevia toimenpiteitä toteutetaan vaiheittain, voidaan tehdä myös osittain samanaikaisesti ja siirtyminen toteutusvaiheeseen voi olla tonttikohtaista.

3 Osa I - ALUEEN SAATTAMINEN RAKENTAMISKELPOISEKSI

Osapuolet sopivat alueen Rakentamiskelpoiseksi saattamiseen liittyvien toimenpiteiden toteutus- ja kustannusvastuista sekä aikatauluista seuraavaa:

3.1 Yleiset periaatteet rakentamiskelpoiseksi saattamisesta

Tontin rakentamiskelpoisuus muodostuu ominaisuuksista, joiden tulee olla tontin osalta voimassa tarkoituksenmukaisella tasolla rakentamisen aloittamiseksi. Päätaivoitetasolla rakentamisen edellytykset muodostuvat seuraavassa kuvatuista ominaisuuksista ja toimenpiteistä. Rakentamiskelpoisuus todetaan Eteläisen Postipuiston ohjausryhmässä alueen rakentamishjelman mukaisesti.

Tontti on luovutuskelpoinen, kun alueen esirakentaminen sekä katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen on tehty siinä laajuudessa, että maarakentaminen tontilla voidaan aloittaa. Tontin täytyy olla myös juridis-hallinnollisesti

luovutettavissa eli mm. maanomistus ja hallinta on määritelty. Tontti on luovutuskelpoinen, vaikka tontilla olisi ennen varsinaisten talonrakennustöiden aloittamista tehtävä tontin rakentamiskelpoisuuteen liittyviä töitä, kuten pilaantuneen maan puhdistusta tai tontilla olevan vanhan rakennuksen purkutöitä. Kyseiset työt tehdään maarakennustöiden yhteydessä tai ennen niitä.

Tontti on rakentamiskelpoinen, kun tontilla on toteutettu kaikki tarvittavat toimenpiteet siten, että varsinainen talonrakentaminen voidaan käynnistää. Tontti voi myös olla samanaikaisesti sekä luovutuskelpoinen että rakentamiskelpoinen, mikäli kaikki rakentamiskelpoisuuteen liittyvät toimenpiteet on tehty etukäteen.

Esirakentamisella tarkoitetaan niitä ennen varsinaisen talonrakentamisen käynnistymistä toteutettavia erilaisia toimenpiteitä, joita tontin rakentaminen edellyttää.

Esirakentaminen sisältää mm. seuraavia toimenpiteitä:

- Geotekninen esirakentaminen
 - Alueen stabiliteetin varmistaminen
 - Pohjanvahvistaminen erilaisin menetelmin (mm. stabilointi, paalulaatta, kevennys, painopenger, pudotustiivistys)
 - Merkittävät maastonmuotoilut (mm. poikkeuksellisen suuret täytöt ja louhinnat)
- Muu esirakentaminen
 - Rakenteiden ja rakennusten purkaminen
 - Johtosiirrot
 - Kaatopaikan puhdistaminen massanvaihoilla
 - Rakenteiden, aitojen, pysäköintipaikkojen yms. järjestelyt
 - Ranta- ja muiden muurien alaosan rakentaminen

Alueellisesti esirakennettavilla alueilla voidaan esirakentamistoimenpiteitä tehdä tonttialueiden lisäksi myös katujen ja puistojen alueella niiltä osin kuin toimenpiteet liittyvät tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamiseen.

3.2 Rakennusten purkaminen

Alueella sijaitsee kaksi suoja- ja huoltorakennusta, jotka on purettava.

Vastuut: Posti ja VR purkavat kustannuksellaan omistamansa rakennukset. Rakennusten purkumateriaali (betoni) pyritään hyödyntämään alueen maarakentamisessa. Posti ja VR vastaavat kustannuksellaan materiaalin hyötykäyttökelpoisuuden osoittamisesta.

Aikataulu: Rakennusten purkaminen pitää tehdä ennen maaperän puhdistustöiden aloittamista. Asemakaavatilanne ei vaikuta rakennusten purkamisen aikatauluun. Rakennusten ja niihin liittyvän infran tulee olla purettuna viimeistään puhdistustöiden alkaessa. Aikatauluissa tulee ottaa huomioon välivarastointitoiminta, kaatopaikan kunnostus sekä katu- ja kunnallistekniikan rakentamisen aikataulut. Postin omistaman rakennuksen ja tätä rakennusta

palvelevan infran purkaminen voidaan aloittaa aikaisintaan 1.1.2024. Posti luovuttaa alueet purkutöistä vapaana kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunki ilmoittaa tarvitsevansa alueita kaatopaikan kunnostamiseen ja/tai kadun rakentamista varten. VR luovuttaa alueet purkutöistä vapaana yhdeksän (9) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunki ilmoittaa tarvitsevansa alueita kaatopaikan kunnostamiseen ja/tai kadun rakentamista varten. Toimenpiteiden yksityiskohtaisemmasta aikataulusta sovitaan erikseen. Mikäli maaperän puhdistustyöt viivästyvät purkutöistä johtuen, vastaa rakennuksen omistaja urakan viivästyisestä aiheutuvista kustannuksista.

3.3 Sähkesillan rakentaminen

Nykyinen vuonna 1977 valmistunut Postivaununkadun ylikulkusilta (U-3599) on todettu huonokuntoiseksi. Silta puretaan ja uusi yhteys rakennetaan asemakaavan mukaisesti.

Vastuut: Helsingin kaupunki on vastuussa sillan purkamisen ja rakentamisen kustannus- ja vastuujaosta erikseen Väyläviraston kanssa sopimallaan tavalla.

Aikataulu: Selvitys Sähkesillan uusimisesta ja rakenteiden kytkeytymisestä läheisen korttelin 17140 kansirakenteisiin on valmistunut 2020. Samassa yhteydessä on tehty selvitys sillan toteutuksen vaiheistuksesta ja mm. väliaikaisten liikennejärjestelyjen hoitamisesta. Tarkempi toteutuksen vaiheistus vahvistuu Helsingin kaupungin investointiraamin mahdollistamassa aikataulussa.

3.4 Maa-ainesten välivarastointi ja kaatopaikan kunnostus

Sopimusalueella sijaitsee suljettu kaatopaikka, joka kunnostetaan massanvaihdolla. Maaperä kunnostetaan asemakaavavan käyttötarkoituksen mukaiseen tasoon ja jätetäyttö poistetaan sopimusalueelta. Massiivisen massanvaihdon vuoksi alueelle tarvitaan noin 200 000 m³tr täyttömaita, joista arviolta puolet tuodaan ulkopuolelta. Lisäksi alueella on kustannussäästöjen ja maa-aineksen hyödyntämisen mahdollistamiseksi perusteet esikäsitellä poistettavaa maa-ainesta.

Em. asioiden mahdollistaminen vaatii ympäristöluvan, johon sisällytetään mm. kynnysarvomaiden hyödyntäminen alueen täytöissä. Massojen kierrätyksellä ja hyödyntämisellä saavutetaan kustannussäästöjä sekä vähennetään kuljetuksesta aiheutuvia kasvihuonepäästöjä.

Alueen täytöissä hyödynnetään pilaantumattomia kynnysarvopitoisuuden ylittäviä, mutta alemman ohjearvontason alittavia, alueen ulkopuolelta toimitettuja massoja sekä mineraalista purkujätettä (betonia, tiiltä, asfalttia yhteensä 10 tilavuus-%) sisältäviä massoja, joiden geotekninen laatu vastaa täytöille asetettuja vaatimuksia. Alueella ei kuitenkaan hyödynnetä maa-aineksia, joissa haihtuvien orgaanisten yhdisteiden pitoisuudet ylittävät kynnysarvot.

Massanvaihdon toteutustapa, sekä kunnostuskustannusten jyvitys- ja maksutapa on kuvattu tarkemmin liitteessä 1. Maa-ainesten välivarastoinnin ja kunnostuksen

kustannusten jyvitykset ja maksutavat perustuvat puhdistuksesta tehtyyn vaiheistussuunnitelmaan.

Kaikkien tässä kohdassa 3.4 tarkoitettujen toimenpiteiden kokonaiskustannukset ovat allekirjoitushetkellä noin 47 Me (alv 0 %) ja ne voidaan jakaa neljään kustannusosioon:

Massamäärän perusteella jaettavia kustannuksia ovat:

- A. tilaajan kustannukset noin 0,6 Me*
- B. kunnostusurakka (sis. mm. massanvaihto, kuljetus, tukiseinät, täyttö) noin 19,8 Me
- C. massojen vastaanottokustannukset noin 25,8 Me
- D. ympäristötekniinen valvonta ja laboratorioanalyysit noin 0,8 Me

* Tilaajan kustannuksiin ei sisälly Osapuolten oman henkilöstön kuluja tms. sisäisiä kustannuksia, esim. Helsingin kaupungin itse suorittamiaan tilaajalle kuuluvia töitä ei laskuteta muilta Osapuolilta.

Prosenttiosuudet massamäärän perusteella jaettavista kustannuksista jakautuvat Osapuolittain seuraavasti:

- Posti 43,8 % (+ erillinen vuoden 2010 sopimukseen perustuva velvoite 2,4 Me) **
- Helsingin kaupunki 47,3 %
- VR 8,9 %

** Posti maksaa kaupungin maksueriä 2,4 Me asti, jonka jälkeen kaupunki ryhtyy maksamaan omaa osuuttaan prosenttiperusteella.

Eristerakenteiden kustannukset jaetaan kaatopaikan **pinta-alan perusteella**, jolloin prosenttiosuudet jakautuvat osapuolittain seuraavasti:

- Posti 44,8 %
- Helsingin kaupunki 42,6 %
- VR 12,6 %

Kustannukset yhteensä jakautuvat Osapuolittain:

- Posti noin 20,6 Me
- Helsingin kaupunki noin 22,1 Me
- VR 4,3 Me

Huom! Kaatopaikan pinta-ala \neq sopimusalue.

Massamääräperusteiset kustannukset laskutetaan suoraan palveluntuottajan toimesta Osapuolilta. Helsingin kaupunki vastaa urakan ja massojen vastaanoton kilpailuttamisesta. Tilaajan kustannukset laskutetaan muilta Osapuolilta

kuukausittain. Esimerkkilaskelma ja yksityiskohtaisempi jaottelu kustannusten määräytymisestä ja jakautumisesta Osapuolten välillä on liitteessä 2.

3.4.1 Välivarastointi

Vastuut: Osapuolet ovat antaneet Helsingin kaupungille valtakirjan maa-ainesten kierrätystoiminnan ja hyötykäytön ympäristölupahakemuksen laatimiseksi ja lupaprosessin hoitamiseksi. Osapuolet sitoutuvat luovuttamaan maa-alueita jo ennen kunnostustöiden aloittamista hankkeen edellyttämässä aikataulussa ja laajuudessa maa-ainesten välivarastointiin, kuitenkin voimassa olevien vuokrasopimusten irtisanomisaikojen sallimissa puitteissa.

Helsingin kaupunki vastaa em. toiminnan järjestämisestä annettavan ympäristöluvan mukaisesti. Maa-aineksen välivarastointi alueella toteutetaan erillisen suunnitelman ja ympäristöluvan määrittelemien ehtojen mukaisesti.

Välivarastoinnin kustannukset jaetaan massamääriin perustuvan prosenttiosuuden mukaisesti ja ne sisältyvät edellä esitettyihin kustannuksiin.

Aikataulu: Alueen puhdistamiseen tarvittavan maa-aineksen välivarastointi aloitetaan heti, kun alueen tilankäyttö ja tarvittavat luvat sen mahdollistavat. Alustavien selvitysten perusteella välivarastointia olisi aloitettavissa HKL:n (nyk. Pääkaupunkiseudun kaupunkiliikenne Oy) bussivarikon väistötilan päätyttyä huomioiden olevan rakennuksen ja tätä palvelevan alueinfran purkamisen kestoajan. Postin pääkonttori, sitä palveleva pysäköintialue ja lajittelukeskus jatkavat toimintaansa välivarastoinnin aikana. Postin pääkonttorin autopaikoitustilan väliaikaisjärjestelyt tulee sovittaa välivarastoinnin ja aluepuhdistaminen aikana.

3.4.2 Pontti- ja eristeseinät

Vastuut: Pontti- ja eristeseinät ovat keskeinen rakenne puhdistettavan ja puhtaan maa-alueen erottamisessa ja toimenpiteiden rajaamisessa kestävällä tavalla. Pontti- ja eristeseinärakenteet ovat osa puhdistustoimenpiteitä. Pontti- ja eristeseinien kustannukset jaetaan suhteessa **maanomistuksen pinta-alaan edellä sovittujen prosenttiosuuksien mukaisesti.**

Aikataulu: Pontti- ja eristeseinät rakennetaan maaperän puhdistustöihin sovitettussa aikataulussa.

3.4.3 Kaatopaikan kunnostus

Vastuut: Helsingin kaupunki vastaa tarvittavan pima-päätöksen hakemisesta kaatopaikan kunnostamiseksi. Pima-päätös on haettava riittävän ajoissa niin, että varmistetaan mahdollisuus aloittaa kunnostus jäljempänä tarkoitetussa aikataulussa. Osapuolet antavat valtakirjan kaupungille pima-ilmoituksen jättämiseksi Helsingin kaupungin ympäristöpalveluille. Helsingin kaupunki vastaa kaatopaikan urakkakilpailun järjestämisestä ja kaatopaikkamassojen vastaanoton kilpailuttamisesta.

Osapuolet vastaavat kaatopaikan kunnostuskustannuksista kuten kaatopaikkajätteen ja pilaantuneen maan vastaanottokustannuksista sisältäen kaivu- ja kuljetuskustannukset, ympäristötekniikan valvonnan ja laboratorioanalyysien kustannuksista, huomio- ja eristerakennekustannuksista sekä täyttökustannuksista materiaaleineen edellä sovittujen prosenttiosuuksien mukaisesti.

Osapuolten prosenttiosuudet kokonaiskustannuksista on määritelty seuraavalla periaatteella: Kaatopaikan jätemäärä on arvioitu laatimalla geo- ja pima-tutkimuspisteiden havaintojen perusteella kolmioverkkomalli (AutoCad Civil 3D) jätetäytön ylä- ja alapinnasta. Em. pintojen mallista on tehty vertailu, jonka avulla jätetäyttökerroksen paksuutta on arvioitu Osapuolittain ja näin saatu jokaiselle Osapuolelle kohdennettu massamäärä.

Kaatopaikkajätteen vastaanottokustannus on suurin yksittäinen kustannus, joka on yli 50 % kokonaiskustannuksista. Kohdennetun massamäärän suhteessa kokonaisuutensa saadulla %-osuudella jaetaan myös työmaa- ja rakennuskustannukset sekä ympäristötekniikan valvonta.

Aikataulu: Kaatopaikan puhdistaminen toteutetaan vaiheistettusti ja sovitetaan yhteen alueen muuhun käyttöön, käytettävissä olevaan tilaan tai muuhun rakentamiseen liittyen kuitenkin niin, että kunnostustyön kokonaisaika pyritään rajaamaan noin 2,5 vuoteen. Kunnostustoimenpiteitä on aloitettavissa vähäisessä määrin muun toiminnan mahdollistamassa laajuudessa vuoden 2023 aikana ja pääosa kunnostuksesta tehdään arviolta 2024-2025 aikana. Osapuolten tarkoituksena on aloittaa kunnostustöitä valmisteleva prosessi välittömästi asemakaavan voimaan tulon jälkeen.

Tontin haltijalla on oikeus asettaa oma tai muiden tontin haltijoiden kanssa yhteinen valvoja hankkeen toteuttamisen ja kustannusten seurantaan. Helsingin kaupunki johtaa puhdistamistoimia ja raportoi puhdistustöiden aikataulun etenemistä, mahdollisista häiriöistä, sekä kustannusohjaa puhdistamistyötä asetetun budjetin mukaisesti.

Maaperän puhdistustöiden seuraamista varten perustetaan teemakohtainen projektiryhmä, joka seuraa ja arvioi maaperän puhdistustöitä, kustannuksia ja työn etenemistä. Rakentamisen aikataulutuksen yhteensovittaminen ja mahdollistaminen ovat ryhmän avaintavoitteita. Ryhmä raportoi Eteläisen Postipuiston ohjausryhmälle toiminnastaan. Ohjausryhmä tekee tarvittaessa päätökset mahdollisista korjaavista toimenpiteistä.

Mikäli kunnostuksen kokonaiskustannus noin 47 Me poikkeaa (+/- 2 %) sopimushetkellä arvioiduista kustannuksista, sitoutuvat Osapuolet tarkistamaan maankäyttökorvausta. Tarkastusmenettelystä on sovittu maankäyttösopimuksissa.

3.5 Kadut, kunnallistekniikka ja tonttien rakentamiskelpoisuuden kannalta välttämättömät yleiset alueet

Asemakaava-alueen tarvitsema uusi kunnallistekniikka ja tonttien rakentamiskelpoisuuden kannalta välttämättömät yleiset alueet toteutetaan vaiheittain. Tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen edellyttää, että esirakentamiskuvassa (I.) on toteutettu kortteli-/tonttikohtaisesti ainakin seuraavat toimenpiteet:

- Alue/kortteli on puhdistettu ja korvattu maa-aineksella täysimääräisesti yhdessä sovittuun täyttötasoon saakka.
- Työnaikaiset kulkuyhteydet tonteille on varmistettu.

Nykyinen kunnallistekniikka poistetaan käytöstä ja uudet reitit rakennetaan asemakaavan määrittämille yleisille alueille. Lähtökohtana alueen katujen ja kunnallistekniikan suunnittelussa on, että rakentamisen alkaessa alueella ainoan käytössä olevan rakennuksen (Postin pääkonttori) kunnallistekniikan tulee olla käytettävissä, kunnes korvaavat yhteydet on rakennettu. Myös alueen nykyinen hulevesiviemärointi pyritään pitämään käytössä kunnostuksen aikana siltä osin, kun se on kunnostuksen kannalta mahdollista. Muut alueen rakennukset ja niihin liittyvä kunnallistekniikka tulee purkaa ennen kunnostuksen aloitusta.

Tonteille tuleva kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin määrittämän aikataulun mukaan ja talousarvion mahdollistamassa raamissa. Tontin haltijoiden välisellä hyvällä yhteistyöllä ja hankkeiden yhteensovittamisella pyritään siihen, että aluetta tai kortteliä palveleva infra on asennettu käyttövalmiiksi tontin liityntäpisteisiin siinä vaiheessa, kun rakennukset ovat valmiita liitettäväksi ympäröivään verkostoon. Kunnallistekniset rakenteet (kadut, vesihuolto, viemärit, kaukolämpö/-viilennys, televerkot, sähköverkko) toteutuvat osana isompaa verkostoa ja eri rakennuttajien toimesta, joten töiden yhteensovitus ja yhteiseen aikatauluun pyrkiminen tulee olla Tontin haltijoiden tavoitteena. Pohjaurakkavaiheen työt sisältävät katualueiden pohjatyöt, vesihuollon ja pääosan kadun rakenteista. Siinä vaiheessa, kun alueen kortteleissa on tehty raskaimmat perustustyöt ja talotyömaalla ollaan siirtymässä sisätyövaiheeseen, on kunnallisteknisissä töissä siirryttävissä pintaurakkavaiheeseen. Alueen rakennuttaja- ja logistiikkakokouksissa sovitaan aikataulut ja työjärjestys ohjausryhmässä määritellyn tavoiteaikataulun mukaisena

Vastuut:

Helsingin kaupunki vastaa yleisten alueiden suunnittelemisesta, vaiheistuksesta, aikataulutuksesta ja toteutuksesta. Kustannusten jakamisessa noudatetaan yhteinen kunnallistekninen työmaa -kustannusjaon (YKT) periaatteita, jolloin esim. HSY huolehtii vesi- ja viemäriverkostosta, Helen lämpö- ja sähköverkostosta ja teleoperaattorit erilaisista kaapeli- ja johtoverkoista. Helsingin kaupunki vastaa korttelissa 17101 sijaitsevan Postin pääkonttorin sekä määrälalla 91-436-3-9-M602 sijaitsevan Postin lajittelukeskuksen olemassa olevien liittymien ja verkostojen siirto- ja uudelleenrakentamiskustannuksista, jotka liittyvät asemakaavoitettavan

alueen kunnallistekniikan toteuttamiseen ikävähennykset huomioiden. Ikävähennysten laskennassa käytetään HSY:n laskentaperiaatteita.

Tontin haltijan velvollisuudesta yhteen sovittaa alueen suunnittelu ja rakentaminen muiden lähialueen tonttien ja yleisten alueiden suunnittelun ja rakentamisen kanssa on sovittu jäljempänä kohdassa 4.6.

Kukin Tontin haltija vastaa kustannuksellaan asemakaavan mukaisen rakentamisen edellyttämistä, alueellaan vielä purkamatta olevien, omistamiensa nykyisten rakennusten, rakenteiden, käytöstä poistettujen johtojen ja kaapeleiden purkukustannuksista.

Aikataulu: Kadut, kunnallistekniikka ja tässä kohdassa tarkoitetut yleiset alueet toteutetaan vaiheittain kaatopaikan kunnostustöiden mahdollistamassa järjestyksessä ja Helsingin kaupungin investointiohjelman mahdollistamassa raamissa. Tavoitteena on toteuttaa kadut, kunnallistekniikka ja yleiset alueet kokonaisuudessaan 2025-2039 välisenä aikana. Alueen alustava rakentamisen aloitusaikataulu on esitetty liitteessä 3. Ohjausryhmä seuraa aikataulun toteutumista.

4 Osa II - ALUEEN RAKENTAMINEN ASEMAKAAVAN MUKAISESTI

Tonttien rakentaminen asemakaavan mukaiseen tarkoitukseen voidaan aloittaa, kun tontti ja tontin rakentamisen kannalta välttämättömät alueet on saatettu Rakentamiskelpoiseksi edellä mainitulla tavalla (Osa I).

4.1 Asuminen

Helsingin kaupungin vuoden 2020 AM-ohjelman mukainen asuintonttien hallinta- ja rahoitusmuotojen jakauma on sopimuksen laadintahetkellä seuraava:

- valtion pitkän korkotuen mukainen vuokra-asuminen 25 %
- välimuodon tuotanto 30 %
- sääntelemätön omistus- ja vuokratuotanto 45 %.

Kyseinen jakauma on ohjannut myös tämän sopimuksen mukaisen sopimusalueen asuintonttien luovutuksia, siten kuin kunkin Osapuolen ja Helsingin kaupungin välillä on maankäyttösopimuksessa tarkemmin sovittu.

AM-ohjelman linjauksen mukaisesti jakaumaa toteutetaan tasapuolisesti kaikkien Osapuolten maalla ennakkoon sovitulla tavalla. Eri hallintamuodot tulee sekoittaa myös korttelitasolla. Tavoitteena on, että yhteen kortteliin sisältyy hallintamuodoiltaan monenlaisia asuntoja, joten kaikissa kortteleissa pitää olla tuotantoa vähintään kahdesta eri tuotantomuodosta (ara-vuokra - välimuoto - sääntelemätön).

Am-ohjelma ohella on noudatettava asemakaavassa määritettyä huoneistojakaumaa, jossa hitas-, sääntelemättömänä ja hintakontrolloituna omistusasuntotuotantona

toteutettavilla asuntotonteilla asuntojen huoneistoalasta tulee vähintään 50 % toteuttaa asuintoimia, joissa on keittiön / keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona toteutettavilla asuntotonteilla asuntojen huoneistoalasta tulee vähintään 40 % toteuttaa asuintoimia, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

4.2 Palvelurakentaminen

Alueen asemakaavassa on korttelissa 17142 yleisten rakennusten korttelialue, johon on mitoitettu rakennettua kerrosalaa 2 000 k-m². Korttelin pinta-ala on 3 036 m². Alue on varattu kunnan tarpeisiin, ja kortteliin saa sijoittaa päiväkodin tai koulun tiloja siten, että tilat ovat Eckerönpuiston ja Filatelistinkadun välissä ja piha on samassa maisematilassa Eckerönpuiston jatkeena.

Rakentamisen aikataulutuksen tulee palvella alueen asukkaita. Y-korttelin rakentamisen aikataulu määrittyy Pasilan palveluverkkotarkastelun osoittamien tarpeiden ja Helsingin kaupungin investointiohjelman mahdollisuuksien mukaisesti.

4.3 Alueen toteutusperiaatteet ja keskeiset velvoitteet

4.3.1 Asemakaavasta johtuvat velvoitteet

Kaavakartan ja kaavamääräysten lisäksi rakennusten suunnittelussa tulee huomioida asemakaavaselostuksen liitteessä 3 ”Kuvat ja kartat” oleva ”Esittelymateriaali”, jossa on kaupunkikuvallisia ohjeita koskien rakennusten massoittelemista, materiaaleja, julkisivuja, värimaailmaa sekä toimintojen sijoittumista. Ohjeet täydentävät ja selventävät asemakaavamääräyksiä korttelialueiden osalta.

Tontin haltijan tulee huolehtia siitä, että suunnitelmassa noudatetaan asemakaavamääräysten ja sen liitteaineiston vaatimuksia. Asemakaavamääräysten noudattamista tarkastellaan suunnittelun aikana alueryhmäkokousten yhteydessä, jolloin arvioidaan sekä asemakaavaan että rakennusluvan edellytyksiin liittyvien ehtojen toteutumista.

4.3.2 Pohja- ja orsivedet, hulevedet

Alue on suurelta osin läpäisemätöntä pintaa, jossa hulevedet eivät imeydy maahan. Hulevesien viivytykseen ja imeytykseen on kiinnitettävä huomiota korttelialueiden maanvaraisilla ja kansirakenteisilla pihoilla.

Alueelle on ennen rakentamista suunniteltava seurantaohjelma ja asennettava pohja- ja orsivesien seurantalaitteet. Alueen pima-kunnostuksen yhteydessä olemassa olevat tarkkailuputket tulevat todennäköisesti tuhoutumaan. Kunnostustyön edetessä tulee asentaa uudet pohja- ja orsivesiputket, jotta voidaan havainnoida tehtyjen toimenpiteiden vaikutusta alueen pohja- ja orsivesitilanteeseen. Alueen orsi- ja pohjaveden seurannan ohjaamista varten perustetaan teemakohtainen projektiryhmä vesiryhmä, joka koostaa tarkkailuaineistosta seurantatietoa Eteläisen Postipuiston ohjausryhmälle säännöllisesti.

Vastuut: Tontin haltija on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan omistamiensa alueiden hulevesien hallinnan kaavamääräysten ja kaava-alueelta kaavavalmistelun yhteydessä laaditun hulevesien hallintasuunnitelman mukaisesti.

Pohja- ja orsivesiputkien asentamisesta alueen kunnostuksen jälkeen vastaavat Tontin haltija yhdessä maaperän kunnostuksesta sovitun kustannusjaon mukaisesti massamääriin perustuvien prosenttiosuuksin. Asennettujen pohja- ja orsivesiputkien tuhoutuessa niiden uusimisesta vastaa se, jonka tekemien toimenpiteiden vuoksi kyseinen/kyseiset putket ovat tuhoutuneet mittauskelvottomiksi. Putkien tuhoutumisesta on ilmoitettava Helsingin kaupungille. Aiheuttaja vastaa myös uusien putkien asennuksesta mahdollisimman nopeasti tuhoutuneiden tilalle.

Helsingin kaupunki huolehtii kustannuksellaan alueen orsi- ja pohjaveden seurannasta yhdessä sovitun ohjelman mukaisesti.

Hulevesien hallinta on merkittävässä roolissa orsivesien muodostamiselle. Hulevesien hallinnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota imeyttämiseen, jotta erityisesti alueen orsivesi ei pääse alenemaan. Tontin haltijat ovat velvollisia ennen rakentamiseen ryhtymistä laatimaan hulevesien ja pohjavesien hallintasuunnitelman.

Aikataulu: Pohja- ja orsivesien seurantaohjelma on oltava valmiina viimeistään kunnallisteknisten suunnitelmien rakennussuunnitelmavaiheessa. Pohja- ja orsivesiputkien asentaminen tulee tehdä rakentamisen edetessä seurantaohjelman kohdentamisten mukaisesti. Pohja- ja orsivesien tilannetta seuraa Helsingin kaupunki (kaupunkiympäristön toimiala/make).

4.4 Yhteisjärjestelyt

Tontin haltijat sitoutuvat laatimaan yhdessä rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat sopimukset. Sopimukset voivat koskea myös yleisiä alueita ja niiden toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia asioita. Mainitut sopimukset tulee liittää Tontin haltijoiden pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin tai muihin luovutusasiakirjoihin.

Mainitussa rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksissa on siltä osin kuin niistä ei ole jo sovittu tässä Yhteistyösopimuksessa tai Maankäyttösopimuksissa sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien mahdollisten yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, pysäköintihallin, erillisen pysäköintilaitoksen autopaikkojen lunastaminen (tämän osalta erillinen kappale oikeuksista, velvollisuuksista, autopaikan lunastamisesta ja kustannuksista), autopaikkojen, pelastusteiden, väestönsuojan, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien rakentamisesta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Tontin haltija on velvollinen huolehtimaan, että rasitteenluonteiset asiat, rasitteet ja yhteisjärjestelyt pyritään järjestämään siten, että näistä aiheutu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähemmän mahdollisen haitan periaate ottaen huomioon tarkoituksenmukaisuusnäkökohdat ja järjestelystä kullekin tontille aiheutuvat kustannukset). Huolehdittava on myös, että korttelin tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön

edellyttämistä välttämättömistä rasitteenluonteisista asioista, rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä mitään korvausta, elleivät Tontin haltijat keskenään toisin sovi.

Tontin haltijat ovat velvollisia sallimaan korvauksetta asemakaavaan tai suunnitelmiin mahdollisesti merkittyjen yleistä jalankulkua ja/tai polkupyöräilyä ja/tai huoltoajoa ja/tai vastaavaa varten varattujen tontin osien käyttämisen asemakaavan tai suunnitelmien osoittamaan yleiseen tai muuhun tarkoitukseen. Lisäksi Tontin haltijat ovat velvollisia kustannuksellaan toteuttamaan mainitut tontin osat sekä pitämään ne kunnossa ja puhtaana, talvikunnossapito mukaan lukien.

Tontin haltijat ovat velvollisia myöntämään Helsingin kaupungille pysyvän oikeuden korvauksetta rakentaa, pitää, käyttää, ylläpitää ja uusia viemäritunneleita, maanalaisia johtoja tai vastaavia, asemakaavassa niitä varten merkityillä/varatuilla tontin osilla ja oikeudesta luovuttaa korvauksetta tämä oikeus kolmannelle.

4.5 Pysäköintijärjestelyt

Alueen pysäköinnistä pääosa, kaavakartassa määrätyn prosenttiosuuden mukaisesti, tulee toteuttaa korttelialueiden sisäisille maanalaisille pysäköintialueille tai pysäköintilaitoksiin. Loppuosa autopaikoista toteutetaan LPA-tontille 17141/3 osoitettuun pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitokseen tulee sijoittaa osa kortteleiden 17102, 17135, 17136, 17137, 17138, 17139 ja 17140 asemakaavan edellyttämistä autopaikoista. Myös muiden kortteleiden autopaikkoja saa sijoittaa tontin pysäköintilaitokseen.

Vastuut: Tontin haltijat sitoutuvat siihen, että Posti hankkii omistukseensa koko LPA-tontin 17141/3. Posti sitoutuu rakennuttamaan pysäköintilaitoksen LPA-tontille 17141/3 ja perustamaan tätä varten kiinteistöosakeyhtiön tai toteuttamaan pysäköintilaitoksen muulla vakiintuneella pysäköintilaitosten hallinnointimallilla. Posti sitoutuu luovuttamaan autopaikat kortteleiden 17101, 17102, 17135, 17136, 17137, 17138, 17139 ja 17140 Tontin haltijoille omakustannushintaan lisättynä 11 % rakennuttajapalkkiolla. Omakustannushinnalla tarkoitetaan pysäköintilaitoksen toteutunutta urakkahintaa (sis. tonttikustannus, yhtiön perustamis- ja hallinnointikustannus, hankkeen rahoituskustannus, projektin johtamisen- ja valvonnan kustannus, liittymäkustannus, suunnittelukustannus, rakentamis-/urakointikustannus). Kaikilla Tontin haltijoilla on oikeus saada tietoa ja seurata urakan kustannuksia Open book -periaatteen mukaisesti ja tarvittaessa nimittää ulkopuolinen arvioitsija tarkastamaan urakan kustannukset.

Pysäköintilaitokseen pysäköintipaikkoja sijoittavat Tontin haltijat sitoutuvat ilmoittamaan tarvitsemansa autopaikkamäärän Postin pyynnöstä siinä vaiheessa, kun em. kortteleiden ensimmäinen asuinrakentamiskortteli on saanut rakennusluvan, jotta toteutettava pysäköintilaitos voidaan suunnitella ja toteuttaa oikeassa laajuudessa. Korttelin 17140 Tontin haltijoiden osalta tarvittava autopaikkamäärä ilmoitetaan maksimimääränä, jolloin Tontin haltija ei ole velvollinen lunastamaan kaikkia ilmoitetun määrän mukaisia autopaikkoja. Asemakaava määrittää edellytettyjen pysäköintipaikkojen yhteenlasketun minimimäärän ja todellisuudessa pysäköintilaitoksesta tarvittava pysäköintipaikkojen määrä varmistuu vasta

suunnitelmien tarkentuessa ja todellisen rakennuslaajuuden mukaan, jolloin sitoutuminen tarvittaviin pysäköintipaikkamääriin tulee kytkeä hankkeen suunnittelun aikatauluun. Kaavoittajan arvioima laskennallinen autopaikkamäärä kaavan valmistumishetkellä on 410 kpl.

Osapuolet edellyttävät tonttien luovutusehdoissa Tontin haltijoiden sitoutuvan osallistumaan pysäköintilaitoksen ylläpito-, huolto-, perusparannus-, ja uudistamiskustannuksiin autopaikkojen mukaisessa suhteessa.

Tontin haltijat järjestävät väliaikaisen pysäköinnin itsenäisesti omistamilleen tonteille tai Helsingin kaupungin osoittamaan paikkaan.

Aikataulut: Tontin 17141/3 pysäköintilaitoksen suunnittelu tulee käynnistää viimeistään, kun em. kortteleiden yhteenlasketusta rakennusoikeudesta yhteensä 30 % on saanut rakennusluvan, elleivät Tontin haltijat toisin sovi esimerkiksi koko alueen toteutusjärjestykseen tehtävien muutosten vuoksi. Pysäköintilaitoksen rakentaminen tulee sovittaa yhteen alueen rakentamisen kokonaisaikataulun mukaisesti (kohta 4.7). Rakennuksen tulee kuitenkin olla valmiina viimeistään siinä vaiheessa, kun asemakaavan pysäköintilaitokseen kohdentamista paikoista 50 % tarvitaan em. kortteleiden ja tonttien käyttöön. Perustellusta syystä kaupunki voi myöntää aikatauluun joustoa. Jouston edellytyksenä on, että väliaikaiset autopaikat pystytään osoittamaan muualta.

Autopaikkojen lunastaminen: Osapuolet sitoutuvat siihen, että pysäköintilaitoksen valmistuttua käyttöön Tontin haltijat sitoutuvat lunastamaan autopaikat edellä mainitun toteutuskustannuseriaatteen mukaisin autopaikkahinnoin.

4.6 Hankkeiden yhteensovittaminen

Tontin haltijat sitoutuvat osallistumaan Eteläistä Postipuistoa koskevaan aluerakentamisprojektin toimintaan, ohjausryhmätyöskentelyyn ja kortteleiden rakentamiseen liittyvään alueryhmätyöskentelyyn. Alueen suunnittelu ja toteuttaminen tapahtuvat yhteistyössä Helsingin kaupungin eri viranomaisten kesken Pasilan aluerakentamisprojektin johdolla.

Tontin haltijat ovat osaltaan velvollisia kustannuksellaan tarvittavilta osin sovittamaan yhteen omistamiensa alueiden rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen muiden lähialueen tonttien ja yleisten alueiden suunnitelmien ja toteutuksen kanssa. Tontin haltijat ovat edelleen osaltaan velvollisia kustannuksellaan koordinoimaan omistamiensa kortteleiden rakentamisen niitä ympäröivien tonttien ja yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei yksittäisen korttelin tai tontin rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden tonttien eikä yleisten alueiden rakentamiselle. Ohjausryhmä voi myös osoittaa logistiikan koordinoitavien logistiikkaoperaattorille.

Tontti on suunniteltava ja rakennettava siten, ettei sen toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta eikä uudistamisesta aiheudu vahinkoa, haittaa eikä vaaraa tontin alapuolella eikä sen ympäristössä mahdollisesti sijaitseville tai sinne asemakaavassa osoitetuille tai muutoin toteutettavaksi osoitetuille rakennuksille,

rakenteille, maanalaisille tiloille, yleisille alueille, johdoille, putkille ja vastaaville eikä niiden tavanomaiselle käytölle.

Tonttien suunnittelu on tehtävä yhteistyössä Pasilan aluerakentamisprojektin koordinoitiryhmien kanssa.

Alueelle laaditaan Osapuolten kesken toteutusta koskevat alueelliset ehdot (liite 4), joihin sisältyy Tontin haltijoille kohdennettuja rakentamista ja yhteistyötä tarkentavia käytännön ehtoja.

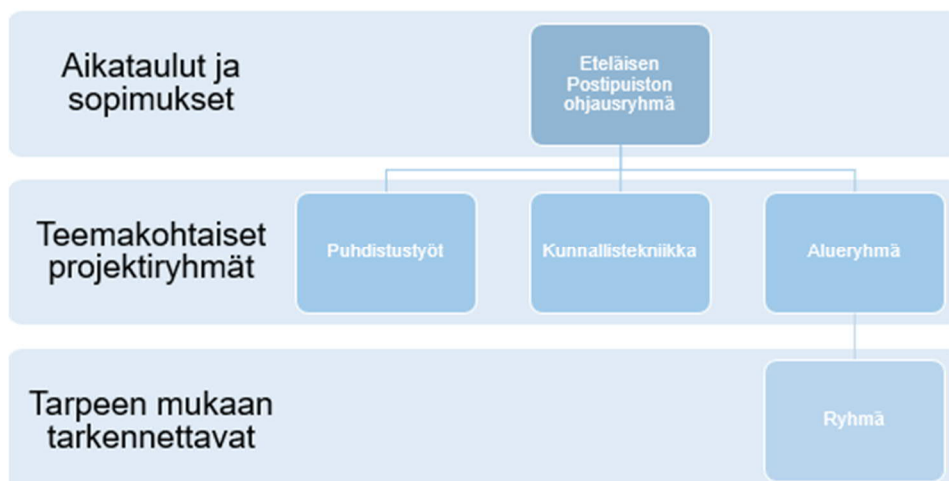
4.7 Toteutusaikataulu koko alueelle

Alue on laaja ja kunnostustyöt, infran sekä tonttien rakentaminen tapahtuvat pitkän ajan kuluessa. Rakentamisen vaiheistuksen lähtökohtana on noin 15 vuoden rakentamisaikataulu puhdistustöiden alkamisesta, jossa kuitenkin tulee huomioida mahdollisten markkinahäiriötilanteiden vaikutukset vastaavasti.

Helsingin kaupunki laatii alustavan vaiheistusaikataulun alueen rakentumisesta (liite 3). Vaiheistusaikataulu muodostuu käytettävissä olevan tiedon ja tarkkuuden mukaisesti. Vaiheistusaikatauluun sovitetaan tiedot maaperän puhdistustöistä ja niiden aluetarpeista, logistisista järjestelyistä, kunnallistekniikan rakentamisen alue- ja aikataulutarpeista (ml. esirakentamisen vaatimukset) sekä tonttien rakentamisen edellytyksistä ja tarpeista. Vaiheistusaikataulun laadinta edellyttää koordinaatiota teemakohtaisten projektiryhmien välillä ja ajantasaisen tiedon saamista eri toimenpiteistä.

5 Osa III - YLEISET MÄÄRÄYKSET JA PERIAATTEET

5.1 Organisoituminen



Tontin haltijat varaavat Eteläisen Postipuiston kehittämisen toteuttamiseen tarpeelliset ja riittävät henkilöresurssit. Kukin Tontin haltija nimeää koordinoitivastuullisen henkilön tai henkilöitä, joilla on oikeus käydä tarvittavia neuvotteluja edustamansa organisaation nimissä. Tontin haltijat sitoutuvat

osallistumaan Pasilan aluerakentamisprojektin toimintaan ja Eteläisen Postipuiston alueryhmätyöskentelyyn.

Eteläisen Postipuiston **ohjausryhmä** on Tontin haltijoiden yhteinen ryhmä, joka seuraa sopimusten noudattamista ja rakentamiskokonaisuuden edistymistä. Ohjausryhmän tehtävänä on valmistella ja viedä eteenpäin yhteistyösopimuksen mukaisia hankkeita. Mikäli yksittäisistä velvoitteista tai Tontin haltijoiden välisestä vastuunjaosta ei ole jo sovittu tässä sopimuksessa, Ohjausryhmän tehtävänä on myös valmistella tarvittavat päätösesitykset hyväksyttäväksi Tontin haltijoille, jotka päättävät kukin omassa päätöksentekojärjestyksessään kyseisten sitovien päätösten ja sopimusten tekemisestä. Siltä osin kuin velvoitteista ja vastuista on jo sovittu osana tätä sopimusta, ne sitovat Tontin haltijoita, eikä niiden täytäntöönpaneminen edellytä enää Tontin haltijoiden erillisiä hyväksyntöjä.

Ohjausryhmä seuraa mm. toteutumisen aikatauluja ja muita yhteistyösopimuksen tavoitteita. Ohjausryhmä ohjaa projektiryhmiä alatyöryhmineen. Ohjausryhmä koordinoi mm. alueiden ja hankkeiden suunnittelun ja toteutuksen kokonaisuuden yhteensovitusta, toteutusaikataulujen yhteistä valmistelua ja toteutuksen seurantaan mm. alueen puhdistamistöiden kustannusohjaus- ja seuranta ja näistä aiheutuvat mahdolliset korjaavat toimenpiteet ja päätökset ovat ohjausryhmän keskeisiä tehtäviä vaiheessa I.

Ohjausryhmässä on edustus kaikilla Tontin haltijoilla. Lisäksi ohjausryhmää voidaan tarpeen mukaan täydentää asiantuntijajäsenillä. Kokousten käytännön järjestelyistä vastaa kaupunginkanslia. Ohjausryhmä kokoontuu vähintään 4 krt/vuodessa.

Alueen toteuttamista ohjataan teemakohtaisissa projektiryhmissä, jotka raportoivat toiminnastaan säännöllisesti ohjausryhmälle. Projektiryhmiä perustetaan tarpeen mukaan mm. maaperän puhdistamisen, hiilineutraalisuustavoitteiden, kunnallisteknisten töiden, pinta- ja pohjavesien sekä viestinnän ja markkinoinnin ohjaukseen ja seurantaan. Projektiryhmissä on edustus kaikilla Tontin haltijoilla, jonka lisäksi niiden toimintaan on oikeus osallistua Tontin haltijan nimeämällä muilla edustajilla (kuten konsulteilla tai muilla asiantuntijoilla).

Projektiryhmien ohella tonttien rakentamisen ohjausta tukee kaupunginkanslian johdolla toimiva alueryhmätyöskentely, jonka tehtävänä on tarkastaa ja antaa lausunto hankkeen asemakaavanmukaisuudesta ja/tai vähäisistä poikkeamisista, tonttien luovuttamista koskevien sopimusehtojen sekä muiden hanketta koskevien erityisehtojen täyttymisestä ja suunnitteluratkaisun laadusta. Alueryhmä koostuu Helsingin kaupunginkanslian, kaupunkiympäristön toimialan ja muiden Tontin haltijoiden (tai heidän nimeämiensä edustajien, kuten sopimuskumppaneiden) toimijoista. Alueryhmää täydennetään tarvittaessa muilla asiantuntijoilla.

Aluerakentamisprojektin toimintaan liittyviä muita kokouksia ovat esimerkiksi yhteiset rakennuttajakokoukset, logistiikkakokoukset sekä erilaiset alueen toimijoiden yhteiset tai yksittäisten hankkeiden ja yleisten alueiden toteutuksen yhteensovitus- ja suunnittelukokoukset. Lisäksi Pasilan alueprojektin viestintää ja

markkinointia koordinoidaan yhteisessä Pasilan viestintäryhmässä (aik. Keski-Pasilan viestintäryhmä).

5.2 Viestintä ja markkinointi

Eteläisen Postipuiston viestintä kytkeytyy osaksi Pasilan aluerakentamisprojektin viestintää, jossa keskeisenä välineenä on uutahelsinki.fi -sivusto. Rakentamisen, asumisen, palveluiden, liikenteen ja yrityksille kohdennettavien tietojen avulla jaetaan Pasilan rakentamisen mielikuvaa ja tilannetietoa. Sivustolla nostetaan esiin myös ajankohtaisia uutisia alueelta.

Eteläisen Postipuiston viestintää ja markkinointia varten perustetaan teemakohtainen projektiryhmä (Eteläisen Postipuiston viestintä- ja markkinointiryhmä), jossa mukana ovat Tontin haltijat. Ryhmän toimintaa ohjaa ja seuraa Tontin haltijoiden yhteinen ohjausryhmä.

5.3 Ympäristö- ja ilmastotavoitteet

Helsingin kaupungin tavoitteena on saavuttaa hiilineutraalius vuonna 2030 ja sen toteuttamiseksi Helsingin kaupunki on laatinut Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman. Toimenpideohjelman mukaisesti Helsingin kaupunkialueelle rakentuvan uudisrakennuskannan energiankulutuksen tulee alentua merkittävästi, paikallisen uusiutuvan energiantuotannon kasvaa ja keskitetyn energiantuotannon päästöjen laskea merkittävästi vuoden 1990 tasosta. Osa päästövähennystoimenpiteistä on suoraan Helsingin kaupungin vastuulla, mutta suuri osa toimenpiteistä edellyttää asukkaiden, yritysten ja muiden organisaatioiden toimenpiteitä. Hiilineutraali Helsinki 2030 -toimenpideohjelma keskittyy Helsingin kaupungin rajojen sisäpuolella syntyviin päästöihin ja niihin päästövähennystoimenpiteisiin, joita kaupunkiorganisaatio voi omilla ohjauskeinoillaan tai omistajuudellaan edistää.

Tontin haltijat sitoutuvat yhdessä toteuttamaan Eteläisen Postipuiston alueen ilmasto- ja hiilineutraalisuustavoitteita tukevana. Käytännön toimenpiteiden ja ohjauskeinojen määrittelemiseksi on laadittu alueen hiilineutraalisuustiekartan, jossa määritellään ilmastotavoitteita tukevia toimenpiteitä ohjaamaan alueen toteuttamista (liite 5/Eteläinen Postipuisto Hiilitiekartta).

Päästövähennystoimenpiteitä voidaan toteuttaa suunnittelun, rakentamisen ja käytön eri vaiheissa infrarakentamisen, talonrakennuksen, liikenteen ja energian sektoreilla. Hiilineutraalisuustiekartassa määriteltyjen toimenpiteiden toteuttamisesta ja seurannasta vastaa projektiryhmä.

Tonteille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on vähintään 75 kWh/m²/vuosi. Ennen tontin luovutusta on hankkeen esitettävä alueryhmän tarkastettavaksi rakennettavia rakennuksia koskeva todistus tai muu energiatehokkuutta osoittava selvitys.

5.4 Liikennejärjestelyt ja logistiikka

Alueen rakentamisen vaiheistusaikataulu muodostaa pohjan erilaisten logististen toimintojen ja ratkaisujen järjestelyille. Eteläisen Postipuiston vaiheistusaikataulussa tulee ottaa huomioon

- julkisen liikenteen järjestelyt alueen läpi
- ajoyhteydet rakentamisen eri vaiheissa - keskeiset periaatteet mm. läpiajettavuus ja työnaikaisten järjestelyiden sovittaminen
- kevyen liikenteen järjestelyt ja turvallisuus mm. Postipuistoon johtava kevyen liikenteen reitti
- pysäköintijärjestelyt (rakentamistyön aikana, pysäköinnin vaiheittainen järjestely, väliaikainen pysäköinti)
- järjestelyratapihaan liittyvät yhteydet (sisältäen sillan korvaavan yhteyden)

Eteläisen Postipuiston rakentamisen yhteydessä tulee varmistaa, että kulkuyhteys Postin lajittelukeskuksen osalta on kaikissa tilanteissa sujuvaa. Postin lajittelukeskuksen toiminnan arvioidaan jatkuvan nykyisenkaltaisessa muodossa 2030-luvulle. Postinjakeluun liittyy pohjoisen suuntaan lähtevä raskas rekkaliikenne ja etelän suunnan kevyt postinjakelu, joka tapahtuu paketti- ja kevyt jakeluauto - tyyppisillä ajoneuvoilla. Lisäksi lajittelukeskuksen kolmivuorotyö edellyttää työntekijöiden henkilöautoliikenteen ja pysäköintialueiden käytön turvaamista.

Posti Kiinteistöt Oy laatii oman alueensa pysäköinnistä vaiheistusaikataulun asemakaavan vahvistuttua ja esityksen puhdistamistöiden ajalle sekä tämän jälkeiselle ajalle.

Osapuolet asettavat alueelle logistiikkaoperaattorin, jonka tehtävä on vastata alueen puhdistamiseen ja rakentamisen ja näihin liittyvistä logistista järjestelyistä. Kaupunki tilaa logistiikkaoperaattorin ja vastaa logistiikkaoperaattorin kustannuksista.

6 Osa IV - Yleiset sopimusta koskevat periaatteet

6.1 Sopimusvelvoitteiden siirtäminen

Jos tämän sopimuksen Osapuoli luovuttaa omistamansa maa-alueet, tulee luovuttavan Osapuolen siirtää tämä sopimus kokonaisuudessaan oikeuksineen ja velvolluuksineen sekä mahdollisesti tämän sopimuksen perusteella jo laaditut, maa-alueita koskevat rasitteenluonteiset asiat, kuten rasitteet ja yhteisjärjestelyt, uuden omistajan vastattavaksi, em. sopimusten mukaisin ehdoin. Kaatopaikan kunnostamisvelvollisuuteen (kohta 3.4) liittyviä velvoitteita Osapuolet eivät voi kuitenkaan siirtää edes maa-alueiden luovutuksen yhteydessä, vaan niistä vastaa suhteessa muihin Tontin haltijoihin aina tämän yhteistyösopimuksen mukainen

Osapuoli (ellei kaikkien Osapuolten kanssa erikseen hyväksyttyä kunnostamisvelvoitteen siirtoa).

Osapuolet ovat myös velvollisia siirtämään tässä sopimuksessa todettuja Tontin haltijoiden oikeuksia ja velvoitteita yksittäisten tonttien kauppakirjoihin, siltä osin kuin ne ovat tarpeen alueen kokonaisuuden kannalta esim. koskien valmistumiseen liittyviä aikatauluja, yhteisjärjestely- ja rasitesopimuksia, kustannusten jakaantumista, pilaantuneisiin maihin liittyviä velvollisuuksia jne.

6.2 Sopimuksen muuttaminen

Osapuolten mahdollisesti havaitsemista muutostarpeista tähän sopimukseen sovitaan aina erikseen kirjallisesti.

Osapuolet ovat velvollisia tekemään muutoksia lisäyksiä ja täsmennyksiä tähän sopimukseen, jos siinä havaitaan selvä virhe, puute tai täsmennystarve. Osapuolet ovat velvollisia tekemään tähän sopimukseen lisäyksiä, jos tämän sopimuksen mukaisen alueen toteuttamisen, käytön tai ylläpidon turvaaminen sitä edellyttää ja lisäyksen perustetta ei ole huomioitu sopimusta tehtäessä. Lisäyksen tulee 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.

6.3 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välillä neuvotteluilla.

Mikäli Osapuolet eivät pääsen neuvotteluissa sopimukseen, ratkaistaan tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet Helsingin käräjäoikeudessa soveltaen Suomen lakia.

6.4 Asiakirjojen pätevyysjärjestys

Tämä yhteistyösopimus on osa (liite) Helsingin kaupungin ja muiden Osapuolten välillä samanaikaisesti allekirjoitettavia maankäyttösopimuksia. Mikäli tämän sopimuksen ja maankäyttösopimuksen välillä on ristiriitoja, noudatetaan ensisijaisesti maankäyttösopimusta.

Ellei tässä sopimuksessa ole jonkin asian osalta toisin sovittu, tätä sopimusta ja tämän sopimuksen liitteitä noudatetaan siten, että ensisijaisesti noudatetaan tätä sopimusta.

6.5 Muut ehdot

[-]

6.6 Sopimuksen voimassaolo ja päättyminen

Tämä sopimus tulee voimaan, kun kaikki Osapuolet ovat allekirjoittaneet maankäyttösopimuksen ja sen liitteeksi tulevan tämän yhteistyösopimuksen. Helsingin kaupungilla allekirjoitus edellyttää, että asia on käsitelty ja hyväksytty päätösketjun mukaisesti kaupunginhallituksessa.

Sopimus on voimassa siihen asti, kunnes Eteläisen Postipuiston toteutusalue on rakennettu täysin valmiiksi, Osapuolten tilisuhteet toisiaan kohtaan on selvitetty tämän sopimuksen mukaisesti ja tässä sopimuksessa sovitut yhteisjärjestelyt, rasitteet ja muut pysyvät ja pitkäaikaiset sopimusjärjestelyt on saatu sovittua ja rekisteröityä.

Sopimuksen Osapuolet voivat yksimielisesti päättää toisin sopimuksen päättymisestä edellä kohdassa 6.2 Sopimuksen muuttaminen esitetyn mukaisesti.

Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaava ei muusta kuin Osapuolesta johtuvasta syystä tulisi lainkaan voimaan 31.12.2028 mennessä, sovitaan noudatettavasta jatkomenettelystä erikseen Maankäyttösopimuksissa sovitun mukaisesti.

6.7 Allekirjoitukset

Tämä sopimus on allekirjoitettu kolmena (3) yhtäpitävänä kappaleena, yksi kullekin sopimuksen Osapuolelle.

Helsinki XX kuun XX. päivänä 2022

Helsingin kaupunki, jota edustaa
Kaupunkiympäristölautakunta

Nimenselvennys

Posti Kiinteistöt Oy

Nimenselvennys

VR-Yhtymä Oy

Nimenselvennys

Liitteet:

1. Pohjois-Pasila Eteläinen Postipuisto - Massanvaihdon toteutus ja kunnostuskustannusten jyvitys-/maksutavat (Ramboll 31.5.2022)
2. Eteläinen Postipuisto - Kunnostuskustannusten muodostuminen: esimerkkilaskelma kustannusjaosta Osapuolten välillä (Ramboll 15.9.2020/4.4.2022)
3. Alueen puhdistamisen ja rakentamisen alustava aikataulukaaavio (09/2022)
4. Eteläisen Postipuiston alueelliset ehdot (09/2022)
5. Aineistoliite