

Rakennuskohde:

Asemakaavan toteuttamisen edellyttämät yhdyskuntarakentamiskohteet

Yhdyskuntarakentamissopimus

10.2.2023

SISÄLLYS

1. YHDYSKUNTARAKENTAMISSOPIMUS JA SEN KOHDE	4
2. SOPIJAPUOLET JA HANKKEEN OSAPUOLET	4
2.1. Sopijapuolet.....	4
a) VR-Yhtymä Oyj (jäljempänä myös Hankkeeseen ryhtyvä tai Kiinteistönomistaja tai Osapuoli)	4
b) Turun kaupunki (jäljempänä myös Kaupunki tai Osapuoli)	4
2.2 Muut hankkeen osapuolet.....	4
3. SOPIMUKSEN TAUSTA	5
4. KÄSITTEISTÖ	5
5. SOPIMUSASIAKIRJAT	6
6. SUUNNITTELU	6
7. HANKKEEN TAVOITTEET	6
8. HANKKEESEEN RYHTYVÄN VASTUULLE KUULUVAT SUORITTEET JA VELVOITTEET	7
8.1 Työnaikainen toiminta, vahingot ja haitat	8
9. SUUNNITTELUN OHJAUS	9
10. KILPAILUTTAMINEN	9
11. KAUPUNGIN MYÖTÄVAIKUTUSVELVOLLISUUS	10
11.1 Yleinen myötävaikutusvelvollisuus	10
11.1.1 Lupien hankkiminen ja viranomaisasiat	10
11.1.2 Lähtötietojen toimittaminen.....	10
11.1.3 Turun kaupungin teettämät muut työt ja hankinnat.....	10
12 LAADUNVARMISTUS	10
12.1 Yleistä laadunvarmistuksesta.....	10
12.2 Hankkeeseen ryhtyvän laadunvarmistus.....	10
13 HANKKEEN AIKATAULU	11
14 VIIVÄSTYS- JA SOPIMUSSAKKO	12
15 HANKKEEN TOTEUTUSKUSTANNUKSET JA KAUPUNGIN ETUJEN VALVOMINEN URAKASSA	12
15.1 Toteutuskustannus ja etujen valvominen	12
15.2 Ylivoimainen este	12
15.3 Viranomaismuutokset	13

15.4	Arvonlisävero	13
15.5	Hankkeen toteutuskustannuksiin sisältyvät erät.....	13
16.	VALVONTA.....	13
17.	VAKUUTUKSET	13
18.	PAKOTTEET.....	13
19.	VAHINGONKORVAUS.....	14
20.	SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN.....	14
21.	SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN	14
22.	SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA PÄÄTTÄMINEN.....	15
23.	RIITAISUUKSIEN RATKAISEMINEN	15
24.	ALLEKIRJOITUKSET JA PÄIVÄYS	15

1. YHDYSKUNTARAKENTAMISSOPIMUS JA SEN KOHDE

Rakennuskohde: Turun kaupungin Pohjolan kaupunginosan ”Turku Ratapiha” 2/2018 asemakaavaehdotusalue Elämyskeskushankkeen osalta ja siihen rajoittuvat katualueet risteyksineen.

Sopimusalue käsittää seuraavien kiinteistöjen alueita:

- a) VR-Yhtymä Oy:n omistama Turun kaupunki kylän Konepaja 3:10 tila (853-514-3-10)
- b) VR-Yhtymä Oy:n omistama Turun kaupunki kylän Rautatieasema 3:9 tila (853-514-3-9)
- c) Suomen Valtion (Väylävirasto) omistama Turun asema pakkolunastusyksikkö (853-871-5-1)
- d) Yleinen alue 71K (853-71-9901-0)
- e) Turun kaupungin Pohjolan kaupunginosan korttelin 29 tontti 8 (853-71-29-8)

Sopimusalue on osoitettu Osapuolten välille solmitussa Sopimuksen maa-alueen luovutuksesta ja käytöstä sekä yhdyskuntarakentamisesta (”Maankäytösopimus”) liitekartassa 1.

2. SOPIJAPUOLET JA HANKKEEN OSAPUOLET

2.1. Sopijapuolet

a) VR-Yhtymä Oyj (jäljempänä myös Hankkeeseen ryhtyvä tai Kiinteistönomistaja tai Osapuoli)

Y-tunnus: 1003521-5

Osoite: Vilhonkatu 13, 00101 HELSINKI

Toimivaltaiset edustajat

Sopimusasioissa (”Sopimussyhteyshenkilö”):

Teknisissä asioissa:

b) Turun kaupunki (jäljempänä myös Kaupunki tai Osapuoli)

Y-tunnus: 0204819-8

Osoite: Puolalankatu 5, 20100 TURKU

Toimivaltaiset edustajat

Sopimusasioissa (”Sopimussyhteyshenkilö”):

Teknisissä asioissa:

Yhdessä osapuolista voidaan käyttää myös ”Osapuolet”.

2.2 Muut hankkeen osapuolet

Pää- ja arkkitehtisuunnittelu:

Rakennesuunnittelu:

LVI suunnittelu:

Sähkösuunnittelu:

Muut suunnittelijat ja hankkeen osapuolet on listattu urakkaohjelmaan. Muista osapuolista voidaan käyttää jäljempänä yhdessä termiä ”Muut osapuolet”.

3. SOPIMUKSEN TAUSTA

Hankkeeseen ryhtyvän vastuulle kuuluu koko Sopimusalueen, sisältäen areena- ja elämyskeskusrakennuskohteen ja eteläkiinteistön edellyttämän infran rakennuttaminen laadittavien suunnitelmien mukaan, vähintään tämän sopimuksen liitteenä olevissa alustavissa asiakirjoissa esitetyllä tavalla ja Maankäyttösopimuksessa sovitussa laajuudessa.

Sopimuksen tarkoituksena on sopia menettelystä, jossa Hankkeeseen ryhtyvä rakentaa asemakaavan vaatimat yhdyskuntarakenteet Maa-alueen luovutuksesta ja käytöstä sekä yhdyskuntarakentamisesta laaditussa sopimuksessa (jäljempänä ”Maankäyttösopimus”) mukaisena maankäyttökorvauksena tämän sopimuksen kohdassa 1 yksilöidylle asemakaava-alueelle, joihin sisältyvistä töistä on esimerkkiluettelo Maankäyttösopimuksessa. Luettelo ei ole tyhjentävä. Kaupungin vastuulle kuuluvat, mutta Maankäyttösopimuksen perusteella Hankkeeseen ryhtyvän kustannuksellaan toteutettavaksi sovitut rakenteet luovutetaan Maankäyttösopimuksen mukaisena maankäyttökorvauksena Turun kaupungin omistukseen ja hallintaan rakentamisen päätyttyä. Tämä Yhdyskuntarakentamissopimus ja Maankäyttösopimus muodostavat sopimuskokonaisuuden.

Hankkeeseen ryhtyvä vastaa kaikista Maankäyttösopimuksen ja Yhdyskuntarakentamissopimuksen mukaista vastuista ja velvoitteista Kaupunkiin nähden. Hankkeeseen ryhtyvä vastaa kaikista rakentamiseen liittyvistä vastuista ja velvoitteista suhteessa urakoitsijaan ja suunnittelijoihin. Hankkeeseen ryhtyvä vastaa tämän sopimuskokonaisuuden suunnittelun- ja urakoinnin kustannuksista.

4. KÄSITTEISTÖ

Muina käsitteinä noudatetaan ensisijaisesti muita julkaistuja ja rakennusalalla yleisesti käytössä olevia käsitteitä esim. Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet (KTI:n julkaisu).

Projektin osapuolien välisiä tehtäviä hankkeen tavoitteiden saavuttamiseksi selvennetään seuraavasti:

- I. **Ohjauksella** tarkoitetaan tietojen ja ohjeiden antamista toiselle osapuolelle niin, että ne auttavat tätä suorittamaan tehtävänsä sopimuksensa puitteissa.
- II. **Valvonnalla** tarkoitetaan toimenpiteitä, joilla tavoitteiden saavuttamisen vaarantuminen havaitaan, kirjataan ja tiedotetaan sekä poikkeamiin puututaan.
- III. **Koordinoinnilla** tarkoitetaan osapuolten toimenpiteiden, tehtävien tai suunnitelmien yhteensovittamista ja niissä esiintyvien ristiriitaisuuksien havaitsemista ja korjaavista toimenpiteistä huolehtimista.
- IV. **Huolehtimisella** tarkoitetaan tehtävän suorittamista itse tai sen antamista jonkun suorittavaksi ja sen ohjaamista sekä valvomista.
- V. **Hankkeella** tarkoitetaan Turun kaupungin vastuulle kuuluvien yhdyskuntarakenteiden rakentamista, joiden toteuttaminen on tällä sopimuksella ja Maankäyttösopimuksella sovittu Hankkeeseen ryhtyvän vastuulle kuuluvaksi.

- VI. **Elämyseskushankkeella** tarkoitetaan Hankkeeseen ryhtyvän asemakaavan mukaista hanketta, johon perustuen Hankkeeseen ryhtyvä toteuttaa myös kaupungin vastuulle kuuluvia yhdyskuntarakenteita osana eteläkiinteistön sekä areena- ja elämyseskukseen hankekokonaisuutta.
- VII. **Yhdyskuntarakentamisella** tarkoitetaan kunnallisteknisiä töitä kuten infra- ja siltarakentamista sekä niihin liittyviä muita töitä.

5. SOPIMUSASIAKIRJAT

Asiakirjojen pätevyysjärjestys on seuraavan luettelon mukainen.

1. Sopimus maa-alueen luovutuksesta ja käytöstä sekä yhdyskuntarakentamisesta liitteineen ("Maankäyttösopimus")
2. Sopimus Hankkeen yhdyskuntarakentamisesta liitteineen
3. JYSE PALVELUT 2022 (päivitetty huhtikuu 2022)

Lisäksi hankkeessa noudatetaan yleisiä standardeja, työohjeita ja työselostuksia ja Suomen ja Euroopan Unionin lainsäädäntöä sekä viranomaisten ohjeita ja kaikkia Väyläviraston tätä hanketta koskevia ohjeita esim. Väyläviraston radan päälle rakentamisen ohjetta. Mikäli sopimusasiakirjat ovat keskenään ristiriidassa noudatetaan niitä yllä esitetystä järjestyksessä.

6. SUUNNITTELU

Hankkeeseen ryhtyvä solmii suunnittelutoimeksiannot nimiinsä. Hankkeeseen ryhtyvä johtaa suunnittelua ja vastaa itseensä sopimussuhteisten suunnittelijoiden suorituksesta, määrittää valmiilta suunnitelmilta edellytettävät toiminnalliset ja laadulliset tavoitteet ottaen huomioon Kaupungin asettamat laatuvaatimukset.

Hankkeeseen ryhtyvä organisoii, ohjaa ja valvoo suunnittelua tässä sopimuksessa kuvatuksi, jotta Kaupungin asettamat toiminnalliset ja laadulliset tavoitteet saavutetaan. Kaupungilla on oikeus osallistua ja tulla kuulluksi suunnitteluvaiheen tehtävissä.

Kaupungin mahdollinen suunnittelun valvonta ja ohjaus ei vähennä pääsuunnittelijan tai muiden Hankkeeseen ryhtyvän sopimussuhteisten suunnittelijoiden lakisääteisiä vastuita eikä Hankkeeseen ryhtyvän vastuuta suunnittelijoiden suorituksesta. Hankkeeseen ryhtyvän tulee hyväksyttää suunnitelmat Maankäyttösopimuksen 6.2 mukaisesti. Lisäksi yleisten alueiden hallinnolliset suunnitelmat tulee hyväksyttää kaupunkiympäristölautakunnassa ennen toteutusta.

7. HANKKEEN TAVOITTEET

Osapuolten tarkoitus on, että ennen urakkatarjousten pyytämistä suunnitelmat on viety mahdollisimman pitkälle eikä tarvetta olennaisille suunnitelmien täsmennyksille ja muutoksille ole. Osapuolten tarkoitus on, että suunnitelmat viedään niin pitkälle, että niiden pohjalta voidaan saada realistinen urakkahinta ja/tai kattohinta, jossa on otettu huomioon Kaupungin vaatimukset mm. toiminnallisuudelle ja laadulle. Osapuolet päättävät yhdessä, milloin suunnitelmat ovat siinä tasossa, että urakkatarjouksia voidaan pyytää.

Tavoiteasetanta tässä sopimuskohdassa on välittää tiedoksi Osapuolille tärkeät koko projektia ja myös muita projektiosapuolia koskevat yhteiset tavoitteet.

Tämän rakennusprojektin yleisenä ja kaikille osapuolille yhteisenä tavoitteena on saavuttaa projektin osapuolten yhteistyönä ensisijaisesti seuraavat tavoitteet:

- turvalliset, laadukkaat vähintään sopimuksen mukaiset laatuvaatimukset täyttävät ja helposti ylläpidettävät ja huollettavat yhdyskuntarakenteet, joiden käyttöikä on vähintään 100 vuotta

- turvallinen ja tapaturmaton toteutus
- aikataulun pitävyys
- hyvien toimintaedellytysten luominen
- käyttäjätyytyväisyys
- kestävän kehityksen mukaiset rakenneratkaisut
- läpinäkyvä ja avoin vuorovaikutus ja yhteistoiminta ja ”hankkeen parhaaksi” -ajattelutapa sopimussuhteessa ja
- asianmukainen riskienhallinta.

8. HANKKEESEEN RYHTYVÄN VASTUULLE KUULUVAT SUORITTEET JA VELVOITTEET

Hankkeeseen ryhtyvän vastuulle kuuluu projektin ohjaus ja raportointi, suunnittelun ohjaus, hankintatoimen ja rakennushankkeen rakennuttamisen tehtävät ja sen johtaminen. Hankkeeseen ryhtyvä vastaa siitä, että tuotettu palvelu ja urakasuoritukset ovat tämän sopimuksen mukaisia ja että työ tehdään tehtävän edellyttämällä ammattitaidolla ja hyvää työtapaa ja laatutasoa noudattaen. Hankkeeseen ryhtyvä korjaa viipymättä palvelussa tai sen lopputuloksessa esiintyvät, sen vastuulla olevat virheet, viiveet, häiriöt ja haitat.

Hankkeeseen ryhtyvä velvollisuuksiin ja kustannuksiin sisältyvät kaikki aine-, materiaali- ja urakka- ja palveluhankinnat yms., joita valmiin työntuloksen aikaansaaminen edellyttää. Hankkeeseen ryhtyvä tuottaa sopimuksen mukaiset tehtävät turvallisesti käyttämällä ammattitaitoista työvoimaa, turvallisia työmenetelmiä ja käyttötarkoitukseen sopivia koneita ja laitteita. Hankkeeseen ryhtyvä noudattaa toiminnassaan kulloinkin voimassa olevia lakeja, asetuksia ja viranomais määräyksiä ja vastaa alalla tavanomaisten vakuutusten voimassa pitämisestä. Hankkeeseen ryhtyvä vastaa siitä, että yhdyskuntarakenteet, erityisesti silta vastaavat laadultaan ja ominaisuuksiltaan niille asetettuja laatuvaatimuksia ja sopivat käyttötarkoitukseensa. Hankkeeseen ryhtyjän tulee mitoittaa rakenteiden kantavuudet huomioiden niiden käyttö ja rakenteen päällinen käyttö ja rakentaminen. Hankkeeseen ryhtyvän tulee myös sopimusaikana hankkia kaikki tarvitsemansa tiedot ja tutkia sellaiset seikat, joilla on merkitystä hänen velvollisuuksiensa kannalta. Edellinen koskee myös Hankkeeseen ryhtyvän tärkeimpiä suunnittelijoita.

Hankkeeseen ryhtyvän ja kohteen rakennustöistä vastaavien urakoitsijoiden urakkasopimukset perustuvat vähintään yleisen markkinakäytännön mukaisiin urakkasopimusehtoihin ja Rakennusurakan yleisiin sopimusehtoihin 1998 (”YSE98”).

Luovutettaville rakenteille ja laitteille sovelletaan YSE:n mukaista kahden vuoden mittaista takuu-aikaa.

Sillan ja muiden taitorakenteiden eristystöiden ja teräsrakenteiden pintakäsittelyiden takuu-aika on viisi (5) vuotta.

Hankkeeseen ryhtyvä koordinoi osapuolten yhteistyötä ja huolehtii siitä, että suunnittelijat, alihankkijat ja muut sopimuksessa yksilöidyt tai Hankkeeseen ryhtyvän erikseen sopimat erillis-toimittajat ja muut osapuolet ovat tietoisia projektin tavoitteesta, etenemisestä ja suorituksensa muista projektiin liittyvistä toimintavelvoitteista.

Hankkeeseen ryhtyvän velvollisuutena on pitää Kaupunki ja muut edellä tarkoitetut osapuolet tietoisena projektin etenemisestä ja informoida Kaupunkia kaikista projektille merkityksellisistä seikoista. Hankkeeseen ryhtyvän on ilman aiheetonta viivytystä ongelman merkitys ja kiireellisyys huomioiden tiedotettava havaitsemistaan ongelmista Kaupungille ja esitettävä niiden ratkaisuehdotukset.

Yhdyskuntarakenteet/kunnallistekniset työt on tarkoitus rakentaa Maankäyttösopimuksessa ja sen liitteissä kuvattujen laatuvaatimusten mukaisesti siten, että suunnitelmia täsmennetään suunnittelun kuluessa yhdessä Kaupungin kanssa ja, että rakenteet täyttävät kaikki niille asetetut vaatimukset. Hankkeeseen ryhtyvän tulee noudattaa rakentamisessa rakennusluvan myöntämisvaiheessa voimassa olevia Euroopan unionin suoraan velvoittavia säädöksiä, Suomen rakentamismääräyksiä ja -asetuksia sekä viranomaisten antamia määräyksiä ja suosituksia esim. InfraRYL.

Hankkeeseen ryhtyvä vastaa siitä, että yhdyskuntarakenteet vastaavat laatu- ja muita määräyksiä ja, että ne soveltuvat siihen käyttötarkoitukseen, johon ne on aiottu.

8.1 Työnaikainen toiminta, vahingot ja haitat

Kiinteistönomistaja toimii hankkeissa päätoteuttajana vastaten kaikista päätoteuttajalle kuuluvista velvollisuuksista kuten esimerkiksi työturvallisuudesta. Päätoteuttajan vastuu on mahdollista siirtää urakkavaiheessa rakennusurakoitsijalle, mutta viime kädessä Kiinteistönomistaja vastaa hankkeesta suhteessa Kaupunkiin.

Rautatiealueella tai sen välittömään läheisyyteen sijoittuvat hankkeet on toteutettava rautatieliikenteen ja radanpidon ehdoilla siten, ettei rautatieliikenteen turvallisuus eikä liikennöinti vaarannu eikä niille aiheudu haittaa tai vahinkoa. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on aina ennen hankkeen aloittamista sovittava Väyläviraston kanssa hankkeen toteuttamisesta ja toteuttajalle kuuluvista vastuista mm. työ- junaturvallisuuden sekä työaikaisen kunnossapidon osalta.

Rautatiealueella, sen läheisyydessä sekä ala- tai yläpuolella rakennettaessa Kiinteistönomistaja vastaa kaikista alueen toteutuksen edellyttämistä kustannuksista, jotka aiheutuvat mm.

- nykyisiin ratarakenteisiin ja muuhun rautatiejärjestelmään tehtävistä muutoksista,
- työnaikaisista liikennejärjestelyistä,
- työstä johtuvista liikennehäiriöistä tai korvaavan liikenteen järjestelyistä,
- rakentamisesta aiheutuvista vahingoista,
- työnaikaisesta radan kunnossapidosta,
- rautatiejärjestelmän turvallisuuteen liittyvistä lupa-, valvonta- ja tarkastusmaksuista,
- muista turvallisuusvaatimuksista, mukaan lukien riskienarviointi ja turvallisuus suunnittelu sekä
- mahdollisista rautatieliikenteen keskeytyksistä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainitulla vastuunjaolla ei ole tarkoitus muuttaa mitään osin Väyläviraston, Kaupungin ja VR-Yhtymän välistä vastuunjakoa, josta on sovittu KUTU-hankkeen toteutus sopimuksissa.

Työstä vastaavan on tehtävä ilmoitus Kaupungille kadulla ja muulla yleisellä alueella suoritettavasta työstä (kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapitolaki 14 a §). Ilmoituksen tekemisellä tarkoitetaan tässä kaduilla ja muilla yleisillä alueilla tehtäviin töihin haettavia lupia. Urakoitsija on velvollinen ilmoittamaan ennen töiden aloittamista ajoradalla ja kevyenliikenteenväylällä tehtävästä kaivutyöstä, katujen sulkemisista sekä muista liikenteelle haittaa aiheuttavista töistä Turun kaupunkiseudun liikennekeskukselle.

Kiinteistönomistajan on vaadittaessa toimitettava aliorakoitsijoista tilaajavastuulain mukaiset ja muut tämän sopimuksen edellyttävät selvitykset. Alihankintaketjun pituus saa olla korkeintaan pääurakoitsija + aliorakoitsija + aliorakoitsijan aliorakoitsija). Alihankkijoiden ketjuttaminen tätä pidemmälle ei ole sallittua ilman Kaupungin hyväksymää pätevää syytä.

9. SUUNNITTELUN OHJAUS

Hankkeeseen ryhtyvä ohjaa suunnittelua rakennuttamisen asiantuntijana. Hankkeeseen ryhtyvän velvollisuutena on tarkastaa suunnitelmien aika-, kustannus- ja laatuavoitteiden mukaisuus sekä rakennettavuus ja sopivuus hankintaan ja tehdä ennakoivasti projektin tavoitteisiin yhtyviä ammattimaisia ehdotuksia suunnitelmien kehittämiseksi. Hankkeeseen ryhtyvä järjestää suunnittelukokoukset, joissa käsitellään suunnitelmien tekniset asiat. Suunnitelmien hyväksyttämiseksi järjestetään tarvittaessa erillisiä suunnitelmakatselmuksia, joihin osallistuvat Kaupunki, Hankkeeseen ryhtyvä sekä suunnittelijat.

Suunnittelussa hyödynnetään tietomallintamista.

Suunnittelukokous tuo Maankäytösopimuksessa sovitulle projektiryhmälle laatimansa suunnitelmat hyväksyttäväksi. Projektiryhmällä ja Kaupungilla on oikeus antaa suunnittelua ohjaavia laatuvaatimuksia, jotka Hankkeen ryhtyvän on huomioitava suunnittelussa, ellei Hankkeeseen ryhtyvä osoita, ettei Kaupungin vaatimus ole teknisesti toteutettavissa tai että se saattaa vaarantaa rakennustyön sopimuksenmukaisen täyttämisen.

Hankkeeseen ryhtyvä laatii ja toimittaa Kaupungille tavoitekustannusarvion yhdessä sovittavan aikataulun mukaisesti.

Hankkeeseen ryhtyvä vastaa projektin ammattimaisesta ja ennakoivasta kustannusohjauksesta ja -seurannasta sekä raportoi Kaupungille toteutuneet kustannukset ja ennusteen toteutuvasta kustannuksesta sekä sen erotuksesta tavoitearvioon kahden kuukauden välein.

10. KILPAILUTTAMINEN

Hankkeeseen ryhtyvä valmistelee huolellisesti kaikki hankkeen valmistumisen jälkeen Kaupungille luovutettavien osien suunnittelun- ja urakan kilpailutusmateriaalit siten, että ne täyttävät julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) vaatimukset ja veloitteet. Hankkeeseen ryhtyjä vastaa oikean ja ajantasaisen kilpailutusmateriaalin laadinnasta ja kilpailutusprosessista kokonaisuudessaan (mm. kysymyksiin vastaaminen, mahdolliset valitukset jne.) huolehtien myös hankintailmoituksen julkaisusta julkisten hankintojen ilmoituskanavassa Kaupungin lukuun. Hankkeeseen ryhtyjä vastaa mahdolliseen valitusprosessiin liittyvien kirjelmien laadinnasta Kaupungin edustajana. Hankkeeseen ryhtyjä vastaa myös mahdollisista oikeudenkäyntikustannuksista ja oikeusprosessista mahdollisesti seuraavista muista kustannuksista. Urakka-asiakirjat julkaistaan Osapuolien yhteisellä hankintailmoituksella, mutta sopimukset tehdään Hankkeeseen ryhtyjän nimiin. Osapuolet sopivat yhdessä erikseen hankkeen hankintalain mukaisen toteutustavan.

Kiinteistönomistajan tulee teettää alueen kunnallistekniset työt urakoitsijoilla, joilla on kokemusta esim. vastaavista radan päälle rakentamishankkeista (silta) ja vastaavista kunnallistekniikan rakentamiskohteista, jotka vastaavat laajuudeltaan hanketta. Laaduntuottokyvystä tulee olla luotettavan tahon antama todistus esim. Rakentamisen Laatu Rala:n myöntämä tähän työhön soveltuva pätevyystodistus tai muu vastaava näyttö. Lisäksi urakoitsijalla, työnohjohtajalla ja projektipäälliköllä tulee olla kokemusta vaativuudeltaan ja laajuudeltaan vastaavan kohteen toteuttamisesta (referenssit). Vastaavat vaatimukset tulee asettaa myös hankkeeseen valittaville suunnittelijoille.

Kiinteistönomistajan tulee huolehtia, että pääurakoitsijalla on riittävät taloudelliset edellytykset suoriutua urakasta ja vaatia urakoitsijalta riittävät vakuudet urakan loppuunsaattamiseksi urakkasopimuksen mukaisesti. Urakoitsijan liikevaihdon tulee olla vähintään urakan arvoon nähden 1,5-kertainen viimeiseltä kolmelta tilikaudelta ja urakoitsijan luottoluokituksen (Alfa rating) tulee olla vähintään luokkaa A.

Suunnittelijat, pääurakoitsija sekä tärkeimmät aliurakoitsijat tulee hyväksyttävä kaupunkiympäristön rakennuttamisella, jolla ei ilman perusteltua syytä ole oikeutta hylätä valittua

suunnittelijaa, pääurakoitsijaa ja tärkeimpiä aliurakoitsijoita. Perusteltu syy voi olla esimerkiksi ennalta todettu tai uhkaava urakoitsijan todennäköinen maksukyvyttömyys tai konkurssi tai puutteellinen kokemus vastaavien hankkeiden toteuttamisesta (erityispainoarvo rakentamisesta sähköradan välittömässä läheisyydessä) tai, että palveluntuottajaa rasittaa jokin julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (29.12.2016/1397) 80 §:n tai 81§:n mukainen poissulkemisperuste.

Kaupunki nimeää kustannuksellaan rakentamishankkeille yhdys henkilön ja työmaavalvojan, joilla on oikeus olla läsnä yhdyskuntarakentamiskohteita koskevissa kokouksissa.

11. KAUPUNGIN MYÖTÄVAIKUTUSVELVOLLISUUS

11.1 Yleinen myötävaikutusvelvollisuus

Kaupunki tekee rakennusprojektin edellyttämät Kaupungin vastuulle kuuluvat päätökset siten, että hankkeen häiriötön eteneminen on mahdollista. Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupungilla ei tässä yhteydessä tarkoiteta Turun kaupunkia viranomaisena (esim. kaavoitus- tai rakennuslupaviranomainen) vaan sopimuksen Osapuolena.

Hankkeeseen ryhtyvä informoi oma-aloitteisesti Kaupunkia tietoonsa tulleista, projektille merkityksellisistä seikoista. Jos tietoon tulee Kaupungin tämän sopimuksen Osapuolena myötävaikutusvelvollisuuden piiriin kuuluva hankkeen häiriöttömän etenemisen uhka, Hankkeeseen ryhtyvä ilmoittaa siitä viipymättä kirjallisesti Kaupungin sopimusyhteyshenkilölle.

11.1.1 Lupien hankkiminen ja viranomaisasiat

Hankkeeseen ryhtyvä vastaa kustannuksellaan rakennusluvan hakemisesta ja muista viranomaisluvista.

11.1.2 Lähtötietojen toimittaminen

Kaupunki on toimittanut lähtötiedot ja siihen liittyvät laatuasiakirjat Hankkeeseen ryhtyvälle. Nämä asiakirjat toimivat suunnittelun alustavana lähtökohtana. Hankkeeseen ryhtyvä vastaa muiden tarvittavien lähtötietojen antamisesta urakoitsijalle ja suunnittelijoille.

11.1.3 Turun kaupungin teettämät muut työt ja hankinnat

Kaupungilla ei ole omia hankintoja eikä töitä.

12 LAADUNVARMISTUS

12.1 Yleistä laadunvarmistuksesta

Kaupunki on oikeutettu niin halutessaan osallistumaan kaikkiin hanketta koskeviin kokouksiin.

12.2 Hankkeeseen ryhtyvän laadunvarmistus

Hankkeeseen ryhtyvä varmistaa omin laadunvarmistustoimenpitein, että Hankkeeseen ryhtyvän lakisääteiset velvoitteet sekä myötävaikutusvelvollisuusvelvollisuudet täyttyvät.

Kaupungin kanssa pidetään erillisiä suunnittelukokouksia, joihin Hankkeeseen ryhtyvä ja Kaupunki osallistuvat. Lisäksi osapuolilla on Maankäyttösopimuksessa nimetty erillinen projekti-ryhmä, jossa käsitellään hankkeen asioita.

Kaikki rakentamisen laatuasiakirjat sisältäen mm. poikkeamaraportit sekä muutos- ja korjaussuunnitelmat luovutetaan Kaupungille tarkastettavaksi ennen urakan vastaanottoa. Luovutettavat asiakirjat määritetään Osapuolten kesken projektisuunnitelman laatimisen yhteydessä.

Hankkeeseen ryhtyvä nimeää hankkeelle turvallisuuskoordinaattorin.

Hankkeessa noudatetaan Green Deal -sopimuksen ehtoja (liite 2).

13 HANKKEEN AIKATAULU

Hankkeeseen ryhtyvä vastaa koko hankkeen aikataulusta. Kaupunki ei vastaa mahdollisesta Elämyseskeskushankkeen tai Hankkeen viivästymisen aiheuttamista ylimääräisistä kuluista Hankkeeseen ryhtyvälle.

Hankkeen aikataulu on seuraava:

Hankkeeseen ryhtyvä toteuttaa kustannuksellaan Maankäyttösopimuksen kohdassa 6 esitetyt yhdyskuntarakentamiskohteet asemakaavanmuutosalueen toteutumisen edellyttämässä aikataulussa, kuitenkin niin, että kaikki yhdyskuntarakentamiskohteet on toteutettu kokonaisuudessaan seitsemän (7) vuoden kuluessa siitä, kun asemakaavanmuutos on saanut lainvoiman.

Katu- ja muiden yleisten alueiden suunnittelu on tehtävä siten, että katu- ja muiden yleisten alueiden suunnitelmat esitetään tarkistettavaksi viimeistään puolentoista (1 ½) vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen lainvoimaiseksi tulosta ja em. alueiden rakennussuunnitelmat viimeistään puolentoista (1 ½) vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen lainvoimaiseksi tulosta.

Mikäli Hankkeeseen ryhtyvä ei ole toteuttanut yhdyskuntarakentamiskohteita seitsemän (7) vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen lainvoimaiseksi tulemisesta on Kaupungilla oikeus toteuttaa yhdyskuntarakentamiskohteet ja periä kustannukset kuluineen ja korkoineen Hankkeeseen ryhtyvältä. Lisäksi Kaupungilla on oikeus saada korvaus Kiinteistönomistajalta niistä välittömistä ja välillisistä kustannuksista, jotka yhdyskuntarakentamiskohteiden viivästyminen on Kaupungille aiheuttanut.

Urakatöiden tulee olla valmiit ja luovutettavissa Kaupungille viimeistään seitsemän (7) vuoden kuluttua asemakaavan lainvoimaisuudesta.

Hankkeeseen ryhtyvä laatii kuuden (6) kuukauden sisällä kaavan voimaan tulosta projektisuunnitelman, projekti aikataulun ja luovutusdokumentaation määrittelyn, joka käsitellään yhdessä Osapuolten kesken. Aikataulussa esitetään oleellimmän hankkeen aikatauluun liittyvät työvaiheet ja suoritukset sekä oleelliset Kaupungilta vaadittavat suunnitelmien hyväksyntöjen aikataulut.

Mikäli KUTU-hankkeen jotakin osaa ei saada luovutettua Hankkeeseen ryhtyvän käyttöön suunnitellussa aikataulussa ja tämä aiheuttaa rakentamisvelvollisuuden toteuttamisaikataulun viivästymisen verrattuna asemakaavan lainvoimaistumishetkeen, on Hankkeeseen ryhtyvällä oikeus saada vastaava pidennys toteutusaikataulun määräaikaan. Pidennystä myönnetään niiltä osin kuin sopimusalueelle korttelialueittain ei päästä rakentamaan, huomioiden myös KUTU-hankkeen mahdolliset häiriöt sopimusalueella. Toisin sanoen Hankkeeseen ryhtyvälle myönnetään pidennystä em. määräaikoihin aina vähintään sen verran, että Hankkeen toteutukselle jää asuinrakentamisvelvoitteen osalta 9 vuotta ja muun asemakaavan mukaisen rakentamisvelvoitteen osalta 7 vuotta.

Hankkeeseen ryhtyvä vahvistaa valmistumisajankohdan Kaupungille kahdeksan (8) kuukautta ennen arvioitua valmistumisajankohtaa.

14 VIIVÄSTYS- JA SOPIMUSSAKKO

Viivästys- ja sopimussakko Maankäyttösopimuksen mukaisesti.

15 HANKKEEN TOTEUTUSKUSTANNUKSET JA KAUPUNGIN ETUJEN VALVOMINEN URAKASSA

15.1 Toteutuskustannus ja etujen valvominen

Hankkeeseen ryhtyvä rakennuttaa Maankäyttösopimuksessa määritellyt kohteet ja vastaa kaikista toteutuskustannuksista.

Osapuolet sopivat Kaupungin yhdyskuntarakentamishankkeen hinnan ennen urakoiden kilpailutusta ja rakentamisvaiheen aloitusta perustuen sen hetkisiin suunnitelmiin. Osapuolet täsmentävät urakka- ja/tai tavoite/kattohintaa perustuen urakkakilpailussa saatuihin tarjouksiin.

Hankkeeseen ryhtyvän velvollisuus on huolehtia oikea-aikaisesta reklamoinnista sekä Kaupungin etujen valvomisesta urakoissa, hankinnoissa ja suunnittelussa. Hankkeeseen ryhtyvä sitoutuu valvomaan Kaupungin etuja hankkeessa kuin omiaan.

Osapuolet vahvistavat toteutuneet urakka/suunnittelu/hankintakustannukset kohteen hallinnanluovutuksen jälkeen pidettävässä taloudellisessa loppuselvityksessä, kun hanketta koskevan urakasopimuksen mukainen taloudellinen loppuselvyys on pidetty.

Hankkeeseen ryhtyvä toimii kustannuksellaan Kaupungin asiantuntijana mahdollisiin takuuajan ongelmiin liittyvien kysymysten ratkaisuisissa sekä on yhteydessä urakoitsijoihin/suunnittelijoihin mahdollisten ongelmien ratkaisemiseksi ja mahdollisten vaatimusten esittämiseksi. Hankkeeseen ryhtyvä sitoutuu valvomaan Kaupungin etuja kuin omiaan rakentamiseen liittyvissä vastuissa myös takuuajan umpeutumisen jälkeen aina YSE 1998 ehtojen mukaisen kymmenen (10) vuoden vastuun päättymiseen saakka.

Kaupungilla on oikeus nimetä asianajaja mahdolliseen prosessiin ja Hankkeeseen ryhtyvä ajaa kustannuksellaan kaupungin niin vaatiessa oikeusprosessia Kaupungin puolesta Kaupungin etujen valvomiseksi. Kaikissa toimenpiteissä tulee kuulla Kaupunkia ja saada niihin Kaupungin etukäteinen hyväksyntä ennen mahdollisista vaatimuksista luopumista/sovintoa.

15.2 Ylivoimainen este

Ylivoimaiseksi esteeksi (force majeure) katsotaan sellainen sopimuksen täyttämisen estävä ja sopimuksen syntymisen jälkeen sattunut epätavallinen ja asiaan vaikuttava tapahtuma, jota Osapuolten ei ole ollut syytä ottaa huomioon sopimusta tehtäessä ja joka on Osapuolista riippumaton, eikä sen estävää vaikutusta voida poistaa ilman kohtuuttomia lisäkustannuksia tai kohtuutonta ajanhukkaa. Tällainen tapahtuma voi olla sota, kapina, sisäinen levottomuus, viranomaisen suorittama pakko-otto tai takavarikko julkiseen tarpeeseen, tuonti- tai vientikielto, luonnonmullistus, yleisen liikenteen tai energiajakelun keskeytys, lakko tai muu työselkkaus tai tulipalo tai muu vaikutuksiltaan yhtä merkittävä ja epätavallinen sopijapuolista riippumaton syy.

Ylivoimaisen esteen ilmaantuessa Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan ylivoimaisen esteen vaikutuksista hankkeelle ja pyrkivät käytössään olevilla keinoilla minimoimaan ylivoimaisen esteen vaikutukset hankkeelle.

Hankkeeseen ryhtyvän alihankkijan viivästys katsotaan ylivoimaiseksi esteeksi vain siinä tapauksessa, että viivästys johtuu ylivoimaisesta esteestä eikä viivästynyttä tai estynyttä osaa

hankkeen toteutuksesta voida ilman kohtuutonta ajanhukkaa tai kustannuksia suorittaa muualta.

Jos sopimusvelvoitteen täyttäminen viivästyy ylivoimaisesta esteestä johtuen, sopimusvelvoitteen täyttämisen aikaa jatketaan niin paljon kuin kaikki tapaukseen vaikuttavat olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä kohtuullisena.

Osapuolten on havaittuaan ylivoimaisen esteen viipymättä ilmoitettava toiselle Osapuolelle samoin kuin esteen lakkaamisesta, jonka jälkeen Osapuolten on viimeistään sovittava sen vaikutuksista hankkeelle.

15.3 Viranomaismuutokset

Viranomaismääräysten muutokset tai uudet määräykset, jotka vaikuttavat kustannuksiin ja nostavat hankkeen kustannuksia (esim. poistumistiemääräyksen muuttuminen ennen rakennuslupahakemuksen jättämistä), kuuluvat Hankkeeseen ryhtyvän velvollisuuksiin.

15.4 Arvonlisävero

Yleisten alueiden vastaanottojen yhteydessä Kiinteistönomistaja toimittaa Kaupungille selvityksen/kuitit rakentamiskustannuksista, joissa arvonlisäveron osuus on eritelty ja yksilöity arvonlisäverolaissa edellytillä tavalla.

Kaupunki palauttaa Kiinteistönomistajalle rakentamiskustannusten arvonlisäosuuden vastaitten, kun se on itse vastaanottanut Verohallinnolta kyseisen arvonlisäveromäärää vastaavan palautuksen.

Kiinteistönomistaja vastaa tarvittavan ennakkolausunnon hakemisesta Verohallinnolta alv-käsittelyn osalta. Mikäli Kaupunki ei saa Verohallinnolta arvonlisäveron palautusta verotuksessa, jää arvonlisäveronpalautuksen arvo Kiinteistönomistajan tappioksi. Kaupunki palauttaa siten Kiinteistönomistajalle rakentamiskustannusten arvonlisäosuuden vastaitten, kun se on itse vastaanottanut Verohallinnolta kyseisen arvonlisäveromäärää vastaavan palautuksen.

15.5 Hankkeen toteutuskustannuksiin sisältyvät erät

Hankkeen toteutuskustannuksiin kuuluvat kaikki valmiin työntuloksen edellyttämät tehtävät.

16. VALVONTA

Hankkeeseen ryhtyvä vastaa kohteen valvonnasta. Kaupunki voi asettaa kohteelle oman valvojansa. Kaupungin suorittama valvonta ei missään tapauksessa vähennä Hankkeeseen ryhtyvän vastuuta asianmukaisen valvonnan suorittamisesta.

17. VAKUUTUKSET

Hankkeeseen ryhtyvä huolehtii kohteen rakentamisaikaisesta vakuuttamisesta. Kohteen urakoitsijalta edellytetään rakennus- ja asennustyövakuutus sekä toiminnan vastuuvakuutus ottaen huomioon urakkasuorituksen arvo. Louhintatöitä suorittavalla urakoitsijalla tulee olla kohteeseen riittävä räjäytys- ja louhintatöiden vastuuvakuutus.

18. PAKOTTEET

Euroopan unioni ja Yhdistyneet kansakunnat ovat asettaneet ja saattavat tulevaisuudessa asettaa pakotteita lainsäädännössään ja/tai toimielintensä päätöksillä.

Hankkeeseen ryhtyvä vakuuttaa, että edellä tarkoitettuja pakotteita ei ole asetettu

- a) Kiinteistönomistajalle, sen hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenille tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttäville henkilöille

- b) Kiinteistönomistajan välittömille tai välillisille omistajille eikä sellaisille alihankkijoille, jotka osallistuvat tämän sopimuksen mukaisten tuotteiden tai palvelujen toimittamiseen tai
- c) kyseisten alihankkijoiden hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenille tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa kyseissä alihankkijoissa käyttäville henkilöille eikä kyseisten alihankkijoiden välittömille tai välillisille omistajille.

Kiinteistönomistaja sitoutuu siihen, että tämän sopimuksen mukainen toiminta ja Kiinteistönomistajan ja sen alihankkijoiden tuottamien tuotteiden ja palvelujen käyttö ei riko edellä mainittuja pakotteita.

Lisäksi Kiinteistönomistajan tulee välittömästi ilmoittaa Kaupungille, jos pakotteita asetetaan yhdellekään kohdissa a-c tarkoitetuille taholle.

Kiinteistönomistajan tulee pyynnöstä antaa viipymättä Kaupungille tiedot välittömistä tai välillisistä omistajistaan, alihankkijoistaan ja muista edunsaajistaan. Lisäksi Kiinteistönomistaja sitoutuu ilmoittamaan viipymättä Kaupungille, jos hankintaan liittyvät maksusuoritukset voivat välillisesti tai välittömästi päätyä pakotteiden kohteena olevalle taholle.

Kaupunki voi purkaa tämän sopimuksen päättymään välittömästi joko kokonaan tai niiden tuotteiden tai palvelujen osalta, joihin pakotteet liittyvät, jos

- 1) Euroopan unioni tai Yhdistyneet kansakunnat asettavat Kiinteistönomistajalle tai yllä a-c kohdissa tarkoitetuille tahoille pakotteita tai
- 2) hankintaan liittyvät maksusuoritukset voivat välillisesti tai välittömästi päätyä taholle, jolle on asetettu tässä luvussa tarkoitettuja pakotteita.

Jos tämän Pakotteet-kohdan mukaisia vakuutuksia ja/tai ehtoja on rikottu, Kiinteistönomistaja on velvollinen korvaamaan Kaupungille tämän sopimuksen 22. kohdassa määritellyn maankäyttökorvauksen sekä lisäksi kaikki Kaupungille aiheutuneet vahingot ilman vastuunrajoituksia.

19. VAHINGONKORVAUS

Kiinteistönomistaja vastaa täysimääräisesti kaikista välillisistä ja välittömistä vahingoista mukaan lukien ympäristövahingot, sekä haitoista, joita rakennustyöstä tai mistä tarhansa Kiinteistönomistajan toiminnasta tai laiminlyönnistä Kaupungille tai kolmannelle osapuolelle mahdollisesti aiheutuu.

20. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Tätä sopimusta koskevat muutokset on tehtävä kirjallisesti ja ne on molempien Osapuolten toimivaltaisten edustajien hyväksyttävä. Sopimussyntetshenkilön vaihtuminen on ilmoitettava kirjallisesti toiselle Osapuolelle viipymättä. Muut kuin edellä mainitut sopimusmuutokset ovat pätemättömiä.

21. SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Kiinteistönomistajalla on oikeus siirtää tämä sopimus VR-Yhtymä Oyj:n ja Turun Ratapihan Kehitys Oy:n välisen kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tehtävän kiinteistökaupan mukaiselle uudelle maanomistajalle/-omistajille. Muilta osin Osapuolella ei ole oikeutta siirtää tätä sopimusta ja sen oikeuksia ja velvollisuuksia ilman toisen Osapuolen toimivaltaisen edustajan kirjallista suostumusta.

Osapuolet sitoutuvat siihen, että siirron yhteydessä se Osapuoli, joka siirtää sopimuksen kolmannelle osapuolelle, ottaa sopimuksen siirron yhteydessä luovutussopimukseen ehdon, jossa luovutuksen saaja sitoutuu noudattamaan kaikkia tämän sopimuksen ehtoja sekä Hankkeeseen ryhtyjän siirtäessä sopimus kolmannelle, asettamaan Maankäyttösopimuksessa edellytetyn vakuuden Tämän ja Maankäyttösopimuksen siirto on pätevä vasta, kun Kaupunki on hyväksynyt annetun vakuuden.

22. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA PÄÄTTÄMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan yhtäaikaaisesti Osapuolten välillä allekirjoitetun Maankäyttösopimuksen kanssa.

Tämä sopimus on voimassa siihen saakka, kunnes tässä sopimuksessa tarkoitettujen urakkasopimusten kohteena olevat yhdyskuntarakenteiden urakat on hyväksyttävästi vastaanotettu ja urakoista on pidetty taloudellinen loppuselvitys ja urakoiden vastuuaja (10 vuotta) on kulunut loppuun ja takuuajan vakuus on palautettu urakoisijalle. Tämä sopimus jatkuu, mikäli urakoiden vastuuajat ovat vielä voimassa, vaikka Maankäyttösopimus päättyisi ennen tämän sopimuksen voimassa olon päättymistä.

Kaupungilla on oikeus päättää tämä sopimus kokonaan tai osittain välittömästi seuraamuksetta, mikäli asiassa toimivaltainen viranomainen tai tuomioistuimien lainvoimaisella päätöksellä katsoisi Kaupungin rikkoneen tällä sopimuksella lakia julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016) ja edellyttäisi sopimuksen päättämistä joko kokonaan tai osittain.

Hankkeeseen ryhtyvällä ei tällöin ole mitään vahingonkorvaus- tai muita taloudellisia vaatimuksia Kaupunkia kohtaan. Tällöin kumpikin Osapuoli vastaa kaikista omista kustannuksistaan ja kuluistaan, jotka aiheutuvat tämän sopimuksen päättämisestä ja tähän sopimukseen liittyvien muiden sopimusneuvotteluiden ja valmistelun yhteydessä syntyneistä kustannuksista pois lukien mahdolliset tuomioistuimen määräämät sanktioluonteiset maksut, joista Hankkeeseen ryhtyvä vastaa 100%:sesti ja Hankkeeseen ryhtyvän Kaupungille suoritettava maankäyttökorvaus. Hankkeeseen ryhtyvän tulee korvata Kaupungille Maankäyttösopimuksen mukaisena korvauksena 30M euroa tai laskennallinen osuus täyttämättä jääneestä Maankäyttösopimuksen mukaisesta yhdyskuntarakenteen rakentamisvelvoitteesta huolimatta tämän sopimuksen päättymisestä sekä Kaupungille aiheutuneet mahdolliset vahingot, mikäli niiden määrä ylittää Maankäyttösopimuksen mukaisen korvauksen.

23. RIITAISUUKSIEN RATKAISEMINEN

Tätä sopimusta koskevat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan ensisijaisesti Osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli ne eivät johda sopimukseen, jätetään riitaisuudet Varsinais-Suomen käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

24. ALLEKIRJOITUKSET JA PÄIVÄYS

Turussa x. päivänä __kuuta 2023

Turun kaupunki

VR-Yhtymä Oyj

LIITTEET Liite 1: Sopimusaluekartta
Liite 2: Green Deal-sopimusehdot
Liite 3: JYSE PALVELUT 2022 (päivitetty huhtikuu 2022)