

Sopimus yhteisjärjestelystä

koskien tonttia 91-20-798-1 sekä tilaa 91-432-1-26 sekä yleistä aluetta 91-20-9901-100

Päiväty [•].[•].2024

Sisältö

1	OSAPUOLET	1
2	TÄMÄN SOPIMUKSEN TARKOITUS	1
3	LIITTEENÄ OLEVAT PIIRUSTUKSET	2
4	YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET	2
5	MRL 164 §:N TARKOITTAMA YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA	2
5.1	Metrolinjan ratatunnelien sijoittaminen Tontin 1 alueelle	2
5.2	Ruoholahden yhteisväestönsuojan sijoittaminen Tontin 1 alueelle.....	2
5.3	Ruoholahden yhteisväestönsuojan hätäpoistumistie ja ilmanvaihtokuilu Tontin 1 alueella	3
5.4	Tontin 1 rakennuksen tilojen ja rakenteiden ulottuminen Rumbanaukion sekä Yleisen alueen maanalaiselle alueelle.....	3
5.5	Tontin 1 julkisivurakenteiden ulottuminen Tonttia 1 ympäröiville alueille.....	4
5.6	Yleisessä käytössä oleva pysäköintihalli	4
6	TONTTIEN OMISTUS- JA HALLINTASUHTEIDEN MUUTOKSET.....	4
7	TÄMÄN SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN.....	5
8	SOPIMUKSEN REKISTERÖINTI	5
9	RIITOJEN RATKAISEMINEN	5
10	SOPIMUKSEN VOIMAANTULO.....	5
11	SOPIMUSKAPPALEET JA ALLEKIRJOITUKSET.....	5

1 Osapuolet

- (A) Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan korttelin 798 tontti 1, jonka omistajana on Helsingin kaupunki (y-tunnus: 0201256-6, "**Kaupunki**") ja vuokralaisena pitkäaikaisen vuokrasopimuksen perusteella Kiinteistö Oy Ruoholahden We Land (y-tunnus: 3109499-4, "**We Land**"). Kiinteistötunnus 91-20-798-1 ("**Tontti 1**");
- (B) Helsingin kaupungin kiinteistö 91-432-1-26 ("**Rumban aukio**");
- (C) Helsingin kaupungin kiinteistö 91-20-9901-100 ("**Yleinen alue**");
- 1.1 We Land on pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella vuokrannut Tontin 1 Kaupungilta. Tämän takia We Land ottaa vastatakseen kaikista tämän sopimuksen mukaisista Tonttiin 1 liittyvistä velvoitteista. Vastaavasti kaikki tähän sopimukseen perustuvat Tonttiin 1 kohdistuvat oikeudet ovat voimassa We Landin hyväksi. Jäljempänä tässä sopimuksessa viittaus Tonttiin 1 tarkoittaa soveltuvin osin We Landia.
- 1.2 Kaupunki on tämän sopimuksen allekirjoittajana ainoastaan Tontin 1, Rumban aukion sekä Yleisen alueen omistajana sekä näille sijoittuvien maanalaisten tilojen omistajana. Kaupunki on luovuttanut maanalaisten tilojen hallinnan erillisillä sopimuksilla kolmansille siten kuin jäljempänä todetaan.

2 Tämän sopimuksen tarkoitus

- 2.1 Tonttia 1 koskevan 10.8.2020 päivätyn maanvuokrasopimuksen kohdassa 23 § on todettu, että mikäli vuokralainen ostaa Tontin 1, ennen Tontin 1 kauppaa allekirjoitetaan Tonttia 1 koskeva yhteisjärjestelysopimus, jolla perustetaan Kaupungin omistamille alueille Tonttiin 1 kohdistuvia oikeuksia liittyen muun muassa tunneleiden sijoittamiseen ja hätäpoistumisteiden käyttöön. Koska Tontin 1 toteutukseen liittyy kiinteistönrajat ylittäviä rasiteluonteisia järjestelyjä, on yhteisjärjestelysuunnitelmasta sopiminen käytännössä tarpeen jo ennen Tontin 1 rakennuksen käyttöönottoa riippumatta siitä, ostaako Tontin 1 vuokralainen Tontin 1. Tätä taustaa vasten tällä yhteisjärjestelysopimuksella sovitaan Tontin 1 asemakaavan mukaisen toteuttamisen edellyttämästä yhteisjärjestelystä ja siihen liittyvistä asioista. Tämän sopimuksen sisältämä yhteisjärjestelysuunnitelma koskee Tonttia 1, osaa Rumban aukioista sekä osaa Yleistä alueesta. Sopimusalue on kuvattu **Liitteessä 1 ("Sopimusalue")**.
- 2.2 Tämä sopimus sisältää edellisessä kappaleessa tarkoitetun Sopimusalueen muodostavien kiinteistöjen välisen yhteisjärjestelyn mukaan lukien maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaisen yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustuksineen.
- 2.3 Tämä yhteisjärjestelysopimus otetaan osaksi Tontin 1 pitkäaikaista maanvuokrasopimusta, eikä tämän sopimuksen sisältämää yhteisjärjestelyä ole ensisijaisesti tarkoitus rekisteröidä. Tämä sopimus ja sen sisältämä yhteisjärjestely on osapuolia velvoittava ja sopimusehtona noudatettava ilman rekisteröintiäkin. Yhteisjärjestelysopimuksen sisältämä yhteisjärjestely tulee kuitenkin rekisteröidä ennen kuin Tontin 1 vuokralainen ostaa Tontin 1 Kaupungilta.
- 2.4 We Land ja Kiinteistö Oy Ruoholahden yhteissuoja- niminen yhtiö ovat sopineet Sopimusalueen maanalaiselle alueelle sijoittuvaa väestönsuojaa palvelevan kulkuyhteyden ja ilmanotokuilun sijoittamiseen liittyvästä käyttöoikeudesta 22.10.2020 päivätyllä käyttöoikeussopimuksella ("**Käyttöoikeussopimus**"). Tällä sopimuksella ei ole tarkoitus muuttaa Käyttöoikeussopimuksen ehtoja. Mikäli tämän sopimuksen ja Käyttöoikeussopimuksen välillä ilmenee ristiriitaisuuksia, saa etusijan Käyttöoikeussopimus.

3 Liitteenä olevat piirustukset

- 3.1 Tämän sopimuksen liitteenä on neljä (4) piirustusta tai piirustussarjaa.

- 3.2 Mikäli sopimusteksti ja piirustus ovat ristiriidassa, on tulkintaetuisija sopimuskohteen sijainnin osalta piirustuksella ja sopimusehdon sisällön osalta sopimustekstillä.

4 Yhteisjärjestelyn periaatteet

- 4.1 Tonttia 1 koskevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti Tontin 1 asemakaavanmukainen rakentaminen edellyttää, että Sopimusalueelle perustetaan maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:ssä tarkoitettu yhteisjärjestely koskien alueen maanalaisia tiloja.
- 4.2 Tämä sopimus muodostaa liitteineen yhteisjärjestelysuunnitelman, jossa kuvataan suunnitelman kannalta liitepiirustusten aihepiirien mukainen tärkein ja pääasiallinen informaatio.
- 4.3 Yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustukset on laadittu tämän sopimuksen allekirjoitushetken mukaisten suunnitelmien perusteella. Sopimuksen allekirjoitushetkellä siihen liitettäviä piirustuksia täydennetään ja tarkennetaan tarvittaessa.

5 MRL 164 §:n tarkoittama yhteisjärjestelysuunnitelma

5.1 Metrolinjan ratatunnelien sijoittaminen Tontin 1 alueelle

- 5.1.1 Tontin 1 maanalaiselle alueelle sijoittuu kaksi läntisen metrolinjan ratatunnelia, joiden ylimmät tasot sijaitsevat Tontin 1 alueella likimääräisesti tasoissa -35.100 ja -34.900. Kaupunki on luovuttanut ratatunnelit erillisellä sopimuksella Länsimetro Oy:n hallintaan. Kaupungilla Yleisen alueen omistajana on tähän yhteisjärjestelysopimukseen perustuva oikeus pitää ratatunneleita Tontin 1 alueella.
- 5.1.2 Tontti 1 sitoutuu pidättäytymään kaikista toimenpiteistä, jotka vaarantavat tai haittaavat metrolinjan ratatunneleiden käyttöä tai toimintaa. Tontti 1 sitoutuu mahdollisissa peruskorjauks- tms. hankkeissaan noudattamaan rakennuslupaviranomaisen asettamia metrotunnelin ja sen suoja-alueen sijaintiin liittyviä ehtoja ja määräyksiä. Lisäksi Tontti 1 sitoutuu huolehtimaan Tontille 1 sijoitettavan rakennuksen ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteistä siten, ettei näiden toimenpiteiden laiminlyönnistä aiheudu haittaa tai vaaraa metrolinjan ratatunneleille tai niiden käytölle.
- 5.1.3 Länsimetro Oy:n käytössä olevien ratatunneleiden sijainti Tontin 1 alueella on kuvattu **Liitteessä 1**.

5.2 Ruoholahden yhteisväestönsuojan sijoittaminen Tontin 1 alueelle

- 5.2.1 Tontin 1 alapuolelle sijoittuu kaksi alueellisen väestönsuojan kalliotunnelia likimääräisten korkeusasemien -20,300 ja -25,00 välillä. Kaupunki on luovuttanut tässä tarkoitetut kalliotunnelit Kiinteistö Oy Ruoholahden yhteissuoja- nimiselle yhtiölle perustuen erilliseen sopimukseen. Myös Kaupungilla Yleisellä alueen omistajana tähän yhteisjärjestelysopimukseen perustuva oikeus pitää tässä tarkoitettuja kalliotunneleita Tontin 1 alueella.
- 5.2.2 Tontti 1 sitoutuu pidättäytymään kaikista toimenpiteistä, jotka vaarantavat tai haittaavat kalliotunnelien käyttöä tai toimintaa. Tontti 1 sitoutuu mahdollisissa peruskorjaus- tms. hankkeissaan noudattamaan rakennuslupaviranomaisen asettamia kalliotunneleiden ja niiden suoja-alueen sijaintiin liittyviä ehtoja. Lisäksi Tontti 1 sitoutuu huolehtimaan Tontille 1 sijoitettavan rakennuksen ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteistä siten, ettei näiden toimenpiteiden laiminlyönnistä aiheudu haittaa tai vaaraa tässä tarkoitetuille kalliotunneleille tai niiden käytölle.
- 5.2.3 Kiinteistö Oy Ruoholahden yhteisväestönsuojan kalliotunneleiden sijainti Tontin 1 alueella on kuvattu **Liitteessä 1**.

5.3 Ruoholahden yhteisväestönsuojan hätäpoistumistie ja ilmanvaihtokuilu Tontin 1 alueella

- 5.3.1 Tontin 1 vuokralaisen so. We Landin omistamaan rakennukseen kuuluu likimääräisessä tasossa -11.500 sijaitseva yhdyskäytävä sekä siihen liittyvä maanpinnan tasolle johtava hätäpoistumisportaitikka ja IV-kuilu. Yhdyskäytävä liittyy Kiinteistö Oy Ruoholahden Yhteissuojan nimiselle yhtiölle luovutetun, edellä kohdassa 5.2 todetun, kalliotunnelin IV-kuiluun ja kulkuyhteyteen, joka likimääräisesti tasosta -11.900 alaspäin kuuluu Kiinteistö Oy Ruoholahden Yhteissuoja- nimisen yhtiön omistamiin rakenteisiin. Tontin 1 rakennukseen kuuluva yhdyskäytävä ja kulkuyhteys sekä IV-kuilu sekä vastaavasti Kiinteistö Oy Ruoholahden Yhteissuoja- nimisen yhtiön omistuksessa oleva kulkuyhteys ja IV-kuilu sekä rakenteiden omistusraajat on kuvattu **Liitteessä 2**.
- 5.3.2 Kaupungin omistamalla Yleisellä alueella sekä yhteisväestönsuojan kulloisellakin haltijalla on tähän sopimukseen perustuva oikeus käyttää **Liitteessä 2** kuvattuja Tontin 1 vuokralaisen omistamaan rakennukseen kuuluvia yhdyskäytävää ja kulkuyhteyttä hätäpoistumistienä yhteisväestönsuojan kalliotunnelista. Tontin 1 rakennukseen kuuluvien yhdyskäytävän ja kulkuyhteyden käytöstä muuten kuin poistumiseen hätätilanteessa tulee sopia Tontin 1 vuokralaisen kanssa erikseen.
- 5.3.3 Lisäksi Kaupungin omistamalla Yleisellä alueella sekä yhteisväestönsuojan kulloisellakin haltijalla on tähän sopimukseen perustuva oikeus sijoittaa We Landin omistaman rakennuksen alueella sijaitsevassa kulkuyhteyden osassa sijaitsevaan tekniseen tilaan yhteisväestönsuojaa palvelevia taloteknisiä järjestelmiä, kuten savunpoiston generaattorin liitäntäkeskus, savunpoiston ohjauskeskus, paloilmoittimen käyttölaite ja rikosilmoittimen ohisulkija. Tässä todettu luettelo ei ole tyhjentävä, ja sijoittamisoikeuden sisältö päivittyy vastaamaan kussakin ajassa edellytetyjen taloteknisten järjestelmien vaatimuksia.
- 5.3.4 Yhteisväestönsuojan hätäpoistumistien ja ilmanvaihtokuilun sekä näihin liittyvien rakenteiden ja teknisten järjestelmien kunnossapitovelvollisuudesta ja omistusrajoista on todettu tarkemmin Käyttöoikeussopimuksessa.

5.4 Tontin 1 rakennuksen tilojen ja rakenteiden ulottuminen Rumbanaukion sekä Yleisen alueen maanalaiselle alueelle

- 5.4.1 Tontille 1 toteutettavaan rakennukseen kuuluva pysäköintihalli ja Tontin 1 rakennukseen kuuluvat rakenteet, kuten siirtymälaatat, kallioankkurit ja niihin liittyvät vaijerit sekä perustukset, rakenteet sijoittuvat osin Rumbanaukion ja osin Yleisen alueen maanalaiselle alueelle likimäärin tason -1.3 alapuolelle siten kuin **Liitteestä 3** ja sijoittamisoikeudesta Kaupungin kanssa solmitun erillisen sijoituslupasopimuksen (sopimustunnus: SL2000266) liitteistä ilmenee. Tontilla 1 on tähän sopimukseen perustuva oikeus pysäköintihallin osan ja tässä tarkoitettujen Tontin 1 rakennukseen kuuluvien rakenteiden sijoittamiseen kiinteistönrajoista riippumatta Rumbanaukion alueelle sekä Yleiselle alueelle **Liitteen 3** osoittamalla ja sijoituslupasopimuksen (sopimustunnus: SL2000266) liitteiden osoittamalla tavalla.
- 5.4.2 Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä todettujen kallioankkurien vaijerit on johdettu Yleiseltä alueelta edelleen viereisten kiinteistöjen alueelle. Siltä osin kuin vaijerit sijoittuvat Sopimusalueen ulkopuolisille kiinteistöille, tässä tarkoitettut ankkurivaijerit omistaa viereisen kiinteistön omistaja.
- 5.4.3 Tontin 1 vastuulla olevan pysäköintihallin ja Kaupungin vastuulla olevan Rumbanaukion rakenteiden vastuuraja sijaitsee pysäköintihallin yläpuolisen vesieristeen suojarakenteen yläpinnassa siten, että vesieriste suojarakenne mukaan lukien katsotaan kuuluvaksi pysäköintihalliin ja siten Tontin 1 vastuulle, ja rakenteet tästä ylöspäin katsotaan olevan Kaupungin vastuulla.

5.4.4 Lisäksi Tontin 1 rakennukseen kuuluva tekninen tila sijoittuu ulokkeena Yleiselle alueelle tasojen -1.3 ja +0.9 välillä. Uloke sijoittuu noin 4.572 metrin päähän Tontin 1 rajasta. Tontilla 1 on tähän sopimukseen perustuva oikeus tässä tarkoitetun teknisen tilan sijoittamiseen ulokkeena kiinteistönrajoista riippumatta Yleiselle alueelle **Liitteen 3** osoittamalla tavalla. Tontin 1 vastuulla olevan teknisen tilan ja Kaupungin vastuulla olevien Yleisen alueen pintarakenteiden välinen vastuuraja sijaitsee Tontin 1 rakennukseen kuuluvan teknisen tilan yläpuolisen vesieristeen suojarakenteen yläpinnassa siten, että vesieriste suojarakenne mukaan lukien katsotaan kuuluvaksi Tontin 1 rakennukseen ja siten Tontin 1 vastuulle, ja rakenteet tästä ylöspäin katsotaan olevan Kaupungin vastuulla.

5.4.5 Tontti 1 vastaa edellä todettujen maanalaisten ulokkeena kaupungin alle sijoittuvien tilojen toteutuksesta kustannuksellaan siten, että toteutuksessa huomioidaan Kaupungin antamat ohjeet yleisten alueiden alle toteutettavista rakenteista. Tässä tarkoitettujen maanalaisten tilojen ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa kustannuksellaan niin ikään Tontti 1. Tontti 1 on velvollinen huolehtimaan tässä tarkoitetuista toimenpiteistä siten, ettei näiden toimenpiteiden laiminlyönnistä aiheudu haittaa tai vahinkoa Yleisille alueilla, Rumbanaukiolle tai näillä alueilla liikkuville henkilöille.

5.5 Tontin 1 julkisivurakenteiden ulottuminen Tonttia 1 ympäröiville alueille

5.5.1 Tonttia 1 koskevien asemakaavamääräysten mukaisesti Tontin 1 rakennuksen maantasokerroksen yläpuoliset julkisivuun liittyvät rakenteet saa sijoittaa enintään metrin Tontin 1 rajojen ulkopuolelle. Tämän mukaisesti Tontilla 1 on tähän sopimukseen perustuva oikeus sijoittaa ulokkeena julkisivurakenteita kiinteistönrajoista riippumatta Tontilta 1 Kaupungin omistamille Yleiselle alueelle sekä Rumban aukiolle tason +8.155 yläpuolella enimmillään 510 mm etäisyydelle Tontin 1 ulkorajoista siten kuin **Liitteestä 4** tarkemmin ilmenee.

5.5.2 Tontti 1 on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei Kaupungin omistamille alueille ulotettavista rakenteista rakentamisaikana tai sen jälkeen aiheudu haittaa Yleisen alueen tai Rumban aukion käytölle tai näillä alueilla liikkuville henkilöille.

5.6 Yleisessä käytössä oleva pysäköintihalli

5.6.1 Tontille 1 toteutetaan kolmeen tasoon maanalainen pysäköintihalli, johon sijoitetaan Tonttia 1 palvelevat asemakaavan ja rakennuslupien edellyttämät velvoitepaikat. Tontti 1 sitoutuu Kaupunkia kohtaan siihen, että pysäköintihalli toimii yleisöä palvelevana kaupallisena pysäköintilaitoksena kaikkina vuorokauden aikoina. Pysäköintihallin pysäköintipaikkoja tulee luovuttaa yleisön käyttöön lyhytaikaista pysäköintiä silmällä pitäen tavanomaisin ehdoin.

5.6.2 Tontti 1 määrittää itsenäisesti kaupalliset ehdot, joilla pysäköintipaikkoja luovutetaan yleisön käyttöön. Vastaavasti Tontti 1 saa lukea hyväkseen kaikki pysäköintipaikkojen luovutuksesta saatavat vuokra- yms. tulot. Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä todettu ei rajoita Tontin 1 oikeutta luovuttaa koko pysäköintihalli kaupallista toimintaa harjoittavalle pysäköintioperaattorille edellyttäen, että edellä todettu vaatimus pysäköintipaikkojen tarjoamisesta yleisön käytettäväksi toteutuu.

6 Tonttien omistus- ja hallintasuhteiden muutokset

6.1 Kaupunki ja We Land sitoutuvat siirtämään tämän sopimuksen tonttiensa mahdollisille uusille omistajille ja/tai vuokraoikeuksien haltijoille.

7 Tämän sopimuksen muuttaminen

7.1 Tämän sopimuksen Kaupunki ja We Land ja ne, joille heidän oikeutensa tämän yhteisjärjestelyn piiriin kuuluvien tonttien, rakennusten osalta myöhemmin mahdollisesti siirtyy, ovat velvollisia muuttamaan tätä sopimusta siinä mahdollisesti ilmenevien oleellisten virheiden, puutteiden tai

myöhemmin ilmenevän uuden tarpeen takia taikka sellaisen lainsäädännön muutoksen, viranomais määräyksen taikka olosuhteiden muutoksen johdosta, joka tekee tämän yhteisjärjestelyn joltakin osin tarpeettomaksi.

- 7.2 Mahdolliset muutokset tulee sopia niiden periaatteiden mukaisesti, jotka ilmenevät tästä sopimuksesta ja joiden tarkoituksena on yhteisjärjestelyn häiriötön, turvallinen, sujuva ja tarkoituksenmukainen toteutuminen.

8 Sopimuksen rekisteröinti

- 8.1 Tämän sopimuksen sisältämää yhteisjärjestelyä ei ole ensisijaisesti tarkoitus rekisteröidä, vaan se liitetään Tonttia 1 koskevaan pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen. Tontin 1 vuokralaisella on kuitenkin oikeus hakea tämän sopimuksen mukaisen yhteisjärjestelyn rekisteröintiä Kaupunkia enempää kuulematta.

9 Riitojen ratkaiseminen

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

10 Sopimuksen voimaantulo

- 10.1 Tämä sopimus tulee osapuolia sitovaksi, kun Kaupunki ja We Land ovat sen allekirjoittaneet, ja Kaupungin sopimuksen hyväksyvä päätös on tullut lainvoimaiseksi.

11 Sopimuskappaleet ja allekirjoitukset

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti:

Kiinteistö Oy Ruoholahden We Land

n.n

Helsingin kaupunki

n.n

LIITTEET:

Liite 1: Metroliikenteen ratatunnelien sekä Ruoholahden yhteisväestönsuojan sijoittuminen Tontin 1 alueella

Liite 2: Ruoholahden yhteisväestönsuojaa palveleva kulkuyhteys ja IV-kuilu, rakenteiden omistusrajat

Liite 3: Tontin 1 pysäköintihallin ja rakenteiden sekä teknisten tilojen sijoittuminen Rumbanaukion alle

Liite 4: Tontin 1 julkisivurakenteiden ulottuminen Tontin 1 rajojen ulkopuolelle