

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

Allekirjoittaneet osapuolet ovat tänään tehneet seuraavan yhteisjärjestelyjä koskevan sopimuksen

1. Osapuolet

Helsingin kaupunki (y-tunnus: 0201256-6)

Osoite

Jäljempänä "Kaupunki"

Kaupunki on tämän sopimuksen osapuolena seuraavien kiinteistöjen osalta ja / tai seuraavissa ominaisuuksissa:

- Liitteenä olevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12430 mukaisten seuraavien tonttien / tontin osien omistajana / haltijana kyseisten tonttien tulevien vuokralaisten / ostajien lukuun
 - o asuntotontti 49034/8 (muodostuu kiinteistöistä 91-49-34-5 ja 91-49-9901-0)
 - o asuntotontti 49034/10 (muodostuu kiinteistöistä 91-49-34-2, 91-49-34-5, 91-49-9901-1 ja 91-49-9906-2)
 - o pysäköintitontin 49034/7 muodostajakiinteistöjen 91-49-34-5 ja 91-49-9901-0 nykyisenä omistajana ja sen muodostajakiinteistön 91-49-18-1 mahdollisena tulevana omistajana
 - o liikerakennusten ja julkisten lähipalvelurakennusten tontin 49034/9 muodostajakiinteistön 91-49-34-5 omistajana ja sen toisen muodostajakiinteistön 91-49-18-1 mahdollisena tulevana omistajana
- voimassaolevan asemakaavan ja rekisteröidyn liikerakennusten tontin 49034/5 (kiinteistötunnus 91-49-34-5) omistajana
- yleisen alueen 91-49-9901-0 omistajana muun muassa kevyen liikenteen sillan osalta siten kuin jäljempänä on sovittu.
- sen hallinnollisessa roolissa kuntaa varten perustettavien rasitteiden osalta.

Kiinteistö Oy Laajasalon uusi Ostoskeskus (y-tunnus 2771906-6)

Mannerheimintie 105, 00280 Helsinki

Jäljempänä "Liikekeskusyhtiö"

Liitekartan mukaisen tontin 49034/5 (kiinteistötunnus 91-49-34-5) vuokralaisena ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12430 mukaisen suunnitellun tontin 49034/9 (muodostuu kiinteistöistä 91-49-34-5 ja 91-49-18-1) tulevana vuokralaisena ja mahdollisesti mainittujen tonttien tulevana omistajana.

Tontti 49034/5 jäljempänä myös "liikekeskuksen tontti 49034/5".

Selvyyden vuoksi todetaan, että viitattaessa tonttiin 49034/5 tarkoitetaan lähtökohtaisesti myös suunniteltua tonttia 49034/9, ellei asiayhteydestä muuta johdu.

141

(kukin jäljempänä "osapuoli" ja yhdessä "osapuolet")

2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Kaupunki on vuokrannut Liikekeskusyhtiölle 15.5.2017 osapuolten allekirjoittamalla maanvuokrasopimuksella (jäljempänä "Maanvuokrasopimus") 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49034 tontin 5 ostoskeskusta varten 1.5.2017 – 31.12.2046 väliseksi ajaksi. Tontti 49304/5 kuuluu voimassa olevaan 9.1.2015 voimaan tulleen asemakaavan nro 11743 ostoskeskusta varten tarkoitettuun liikerakennusten korttelialueeseen (KM).

Tontille 49304/5 kohdistuvan ostoskeskuksen suunnittelun ja toteuttamisen lisäksi Kaupunki on yhteistyössä Liikekeskusyhtiön kanssa tutkinut myös liike- ja asuinrakentamisen yhdistämistä kortteliin 49034, johon on vireillä asemakaavamuutos nro 12430 (jäljempänä myös asemakaavan muutosehdotus tai asemakaava).

Maanvuokrasopimuksessa Liikekeskusyhtiö on velvoitettu sallimaan ja huomioimaan tontin 49034/5 suunnittelussa ja toteutuksessa liitteessä 2 esitetystä asemakaavan muutosehdotuksessa suunnitellun liikerakennusten ja julkisten lähipalvelurakennusten tonttia 49034/9, asuntotontteja 49034/8 ja 10 ja pysäköintitonttia 49034/7 sekä yleisiä alueita koskevia yhteisjärjestelyitä, joista osapuolet sopivat tässä sopimuksessa.

Kaupunki vahvistaa tämän sopimuksen allekirjoituksillaan, että Liikekeskusyhtiölle Maanvuokrasopimuksessa asetetut velvoitteet sopia yhteisjärjestelyistä tonttien 49034/7, 49034/8 ja 49034/10 sekä yleisiä alueita koskien kanssa on tämän sopimuksen voimaantulon myötä täytetty.

Lisäksi sovitaan liikerakennusten ja julkisten lähipalvelurakennusten tontille 49034/9 osoitetuista julkisista kulkuyhteyksistä rasitteena kuntaa (Helsingin kaupunki) varten.

Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia kaikista niistä yhteisjärjestelyistä, joilla yllä todettujen tonttien / yleisten alueiden suunnittelu, rakentaminen ja käyttö toteutetaan yhteensovittavuuden ja kokonaisuuden kannalta järkevällä tavalla. Lisäksi sopimuksessa sovitaan yhteisjärjestelyistä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista sekä muista yhteisjärjestelyihin läheisesti liittyvistä asioista. Sopimus liitteineen käsittää maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 164 §:n mukaisen yhteisjärjestelysuunnitelman, joka on tarkoitus rekisteröidä tonttien kiinteistörekisteritietoihin siten, että sopimus sitoo myös tonttien mahdollisia myöhempiä omistajia ja haltijoita.

Osapuolet toteavat, että tämä sopimus perustuu edellä mainittuun vireillä olevaan asemakaavan muutosehdotukseen nro 12430 (liite nro 2). Siten tämän sopimuksen mukaiset velvoitteet tulevat voimaan sillä ehdolla, että asemakaavan muutosehdotus nro 12430 saa lainvoiman. Mikäli lainvoiman saava asemakaavan muutos poikkeaa sisällöltään tässä sopimuksessa liitteenä olevasta asemakaavan muutosehdotuksesta, noudatetaan mitä jäljempänä kappaleessa 9 on sovittu.

IM KU

3. Sopimuksen kohteena olevat tontit ja alueet

Kaupunki on vuokrannut liitteenä 1 olevaan karttaan merkityn tontin 49034/5. Liikekeskusyhtiö omistaa vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen (jäljempänä myös "ostoskeskus" tai "liikekeskus").

Maanvuokrasopimuksen mukaan asemakaavan muutosehdotuksen voimaan tultua muodostetaan asemakaavan muutosehdotuksen mukainen suunniteltu tontti 49034/9, jonka jälkeen vuokra-alue kattaa mainitun tontin 49034/9.

Kaupunki omistaa maa-alueet, jotka kattavat asemakaavan muutosehdotuksen mukaiset suunnitellut asuntotontit 49034/8 ja 49034/10, joita palveleva pysäköintilaitos toteutetaan suunnitellulle tontille 49034/7.

Neste Markkinointi Oy omistaa huoltoasematontin 91-49-18-1, joka muodostaa osaksi suunnitellut tontit 49034/7 ja 49034/9. Neste Markkinointi Oy ei ole kuitenkaan tämän sopimuksen osapuolena, sillä Kaupungin tarkoituksena on hankkia omistukseensa tontti 91-49-18-1 Neste Markkinointi Oy:lta asemakaavan muutosehdotuksen mukaisen toteutuksen mahdollistamiseksi.

Pysäköintitontti 49034/7 ja liikerakennusten ja julkisten lähipalvelurakennusten tontti 49034/9 voidaan lohkoa omiksi kiinteistöikseen vasta, kun kaupunki on hankkinut kiinteistön 91-49-18-1 omistukseensa. Sen vuoksi suunniteltuja tontteja 49034/7 ja 49034/9 koskevat sopimusehdot ovat voimassa ehdolla, että kaupunki hankkii kiinteistön 91-49-18-1 omistukseensa.

Suunnitellun pysäköintitontin 49034/7 muodostaminen omaksi kiinteistöikseen ja sen luovuttaminen pysäköintitarkoituksiin on edellytys myös asuntotonttien 49034/8 ja 10 toteuttamiselle ja siten myös niihin liittyvien sopimusehtojen voimaantulolle, ellei asuntotonttien 49034/8 ja 10 pysäköinti ole järjestettävissä väliaikaisesti rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla muualle.

Kaupungin on tarkoitus luovuttaa toteutettavaksi asuntotontit 49034/8 ja 49034/10 ja pysäköintitontit 49034/7 erikseen määrättävällä tavalla erilliselle taholle. Kaupunki on siten tämän sopimuksen osapuolena näiden tonttien osalta siinä ominaisuudessa, että se sitoutuu siirtämään tämän sopimuksen siihen tehtyine mahdollisine muutoksineen edelleen mainittujen tonttien luovutuksensaajalle / luovutuksensaajille. Lisäksi kaupunki on vuokrannut tontin 49034/5 Liikekeskusyhtiölle ja tulee vuokraamaan / myymään suunnitellun tontin 49034/9 Liikekeskusyhtiölle. Tontin 49034/5 (/tontti 49034/9) osalta kaupunki on tämän sopimuksen osapuolena ainoastaan tontin omistajan ominaisuudessa. Kaikkien mainittujen tonttien osalta tämän sopimuksen mukaisten oikeuksien ja velvollisuuksien toteutumisesta vastaavat siten näiden tonttien nykyiset ja / tai tulevat vuokralaiset / luovutuksensaajat.

Kaikki tämän sopimuksen kohteena olevat kiinteistöt ilmenevät liitteestä 1.

KW
IM

4. Liikekeskuksen rakentaminen

Selvyyden vuoksi todetaan, että tätä sopimusta allekirjoittaessa Liikekeskusyhtiö on toteuttanut valmiiksi tontille 49034/5 edellä mainitun ostoskeskuksen asemakaavan muutoksessa osoitettua mahdollista laajennusta lukuunottamatta.

Liikekeskusyhtiö on lähtökohtaisesti ottanut huomioon ostoskeskuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tämän sopimuksen mukaiset kappaleessa 6 mainitut asuntotontteja 49034/8 ja 49034/10 palvelevat rakenteet ja muut vastaavat siltä osin kuin ne liittyvät tontille 49034/5 jo rakennettuun ostoskeskukseen. Tämä saattaa vaikuttaa asuntotonttien 49034/8 ja 49034/10 valittavissa oleviin suunnittelu- ja toteutusratkaisuihin niitä rajaavasti, eikä asuntotonteilla tämän vuoksi ole oikeutta vaatia tonttia 49034/5 tekemään muutostöitä.

Ostoskeskuksen valmiiksi rakentaminen ei kuitenkaan estä asuntotontteja 49034/8 ja 49034/10 edellyttämästä tonttia 49034/5 täyttämästä tämän sopimuksen mukaisia velvoitteitaan (kappaleessa 6 mainittuja asuntotontteja 49034/8 ja 49034/10 palvelevia rakenteita ja muita vastaavia) mikäli velvoitteita ei ole toteutettu kokonaan tai osin tässä sopimuksessa tarkoitettulla tavalla. Selvyyden vuoksi todetaan kuitenkin, ettei tämä koske velvoitteita, jotka johtuvat sääntelyssä (mm. rakentamismääräyksissä) tapahtuvista muutoksista taikka sellaisista seikoista, joita ei rakentamisen aikana ole kohtuudella voitu eikä olisi pitänyt ottaa huomioon.

5. Liityntäpysäköintisopimus ja sen vaikutus yhteisjärjestelysopimukseen

Liikekeskusyhtiö ja Helsingin kaupungin liikennelaitos (jäljempänä "HKL") ovat solmineet 20.2.2017 pitkäaikaisen sopimuksen liityntäpysäköintipaikkojen käyttöoikeuden luovuttamisesta (jäljempänä "Liityntäpysäköintisopimus") 60 vuoden ajalle tontilla 49034/5 sijaitsevasta ostoskeskuksesta liitteenä 8 olevan liityntäpysäköintisopimuksen mukaisesti. Lisäksi Liikekeskusyhtiö on sitoutunut tekemään HKL:n kanssa liityntäpaikoista Liikekeskusyhtiön ja HKL:n välisen sopimuksen voimassaoloajan kattavan rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksen, mikäli Liikekeskusyhtiö ostaa tontin 49034/5 tai asemakaava muutos-ehdotuksen mukaisen tontin 49034/9 Helsingin kaupungilta.

Liityntäpysäköintisopimuksen mukaan HKL vastaa liikekeskuksen valmistuksen jälkeen HKL:n mahdollisesti myöhemmin tarvitsemista liityntäpysäköinnin tarpeisiin tehtävien uusien yhteyksien toteuttamisen tai nykyisiin yhteyksiin tehtävien muutosten aiheuttamista lisäkustannuksista. Lisäksi HKL vastaa myös näiden lisäratkaisujen aiheuttavien ratkaisujen käyttö-, ylläpito-, korjaus- ja peruskorjauskustannuksista johtuvista lisäkustannuksista.

5.1. Liityntäpysäköintisopimuksen asettamat velvoitteet yhteisjärjestelysopimuksen osapuolille

Liikekeskusyhtiö / tontti 49034/5 ja 49034/10 sekä mahdollisesti tontti 49034/8 sitoutuvat tekemään HKL:n kanssa liityntäpaikoista Liikekeskusyhtiön ja HKL:n

IM KN

välisen sopimuksen voimassaoloajan kattavan rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksen tai muutoin saattamaan sopimuksen mukaiset oikeudet ja velvollisuudet kirjatuksi (vaihtoehtoisesti erityisenä oikeutena) viimeistään silloin, kun jokin edellä mainittu tontti ostetaan.

Liikekeskusyhtiön ja tonttien 49034/8 ja 49034/10 on otettava huomioon ostoskeskuksen ja asuinrakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa liityntäpysäköinnin tarpeet ja toiminta, sekä pyrittävä minimoimaan liityntäpysäköinnille aiheutuvat haitat, häiriöt ja tilapäiset käyttökatkot mahdollisuuksien mukaisesti.

Tonttien 49034/8 ja 49034/10 on lisäksi edellä todetun perusteella asuinrakennusten suunnittelun yhteydessä velvollisuus sopia HKL:n kanssa tämän tarpeista mahdollisille lisäyhteyksille ja toteuttaa ne siten kuin Liityntäpysäköintisopimuksessa on määritelty.

6. Tonttien väliset yhteisjärjestelyt, rasitteet ja rasitteenluonteiset oikeudet ja velvollisuudet

6.1. Asuntopihojen (le-1 ja le-2) toteuttaminen

- 6.1.1. Liikekeskuksen tontti 49034/5 sitoutuu sallimaan asuntotonttien 49034/8 ja 49034/10 asuntopihojen (leikki- ja ulko-oleskelualueet) sijoittamisen, käyttämisen, huollon, ylläpidon, peruskorjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella asemakaavan muutosehdotuksessa osoitetuille likimääräisille le-1 ja le-2 -alueille edellyttäen, että ne eivät estä jo toteutettujen rakenteiden rakenteellista toimintaa. Asuntopihoilla tarkoitetaan kattopihoja, kansia ja niihin liittyviä rakenteita.

Liikekeskuksen tontti 49034/5 sitoutuu suunnittelemaan ja toteuttamaan ostoskeskuksen rakenteet siten, että ontelolaatan päälle voidaan toteuttaa 10 kN/m²:n kuorma liitteen 3 mukaiselle alueelle ja asuntopihojen sijoittaminen ja käyttäminen on myöhemmin mahdollista tällä alueella liikekeskuksen rakentamisen jälkeen. Selvyyden vuoksi todetaan, että 10kN/m²:n kuorma sisältää ontelolaatan päälle tulevan rakenteen painon, asuntopihan hyötykuorman ja lumikuorman.

Liikekeskuksen tontti 49034/5 sitoutuu lisäksi varautumaan asemakaavan muutosehdotuksen mukaisesti ostoskeskuksen eteläpään huoltopihan (le-2) ja pohjoispään ajoluiskan alueen (le-2) kattamisen mahdollistamiseen ostoskeskuksen suunnittelussa ja toteutuksessa siten, että asuntopihojen rakentaminen ja käyttäminen on mahdollista kuitenkin siten, että liikekeskuksen tontin 49034/5 huoltoliikenteen toimivuus on kansien rakentamisen aikana ja jälkeen turvattu.

- 6.1.2. Tonteilla 49034/8 ja 49034/10 on oikeus sijoittaa, pitää, käyttää, huoltaa, ylläpitää, peruskorjata ja uudistaa edellä kappaleessa 6.1.1 mainittuja asuntopihoja liikekeskusyhtiön tontilla 49034/5 jäljempänä kohdan 6.1.3 mukaisesti.

KM
1/4

Tontit 49034/8 ja 49034/10 vastaavat asuntopihojen suunnittelu- ja rakentamiskustannuksista sekä kaikesta hoidosta, huollosta, ylläpidosta ja peruskorjauksesta ja uudistamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista. Lisäksi tontit 49034/8 ja 49034/10 vastaavat niistä jo Liikekeskuksen tontin 49034/5 toteuttamista rakenteista, joihin asuntopihojen vuoksi joudutaan tekemään muutoksia.

Liikekeskuksen tontti 49034/5 vastaa puolestaan toteuttamistaan asuntopihojen alapuolisista rakenteista niiltä osin, joihin tontit 49034/8 ja 49034/10 eivät asuntopihojen vuoksi ole tehneet muutoksia.

- 6.1.3. Tontit 49034/8 ja 49034/10 sitoutuvat suunnittelemaan ja toteuttamaan asuntopihat siten, että kappaleessa 6.1.1 määritelty rakenteiden kantavuus riittää liitteen 3 mukaisella alueella ja, että ostoskeskus ja sen asiakaspysäköinti sekä huolto toimivat ja näille toiminnoille aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa.

Tontit 49034/8 ja 49034/10 ovat velvollisia suunnittelemaan asuntopihojen rakentamisaikataulut ja rakentamisen siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa ja ettei toteutusratkaisulla tai rakentamisella vaikeuteta ostoskeskuksen, asiakaspysäköinnin sekä huoltopihan toimintaa.

- 6.1.4. Tonttien 49034/8 ja 49034/10 tulee hyväksyttää asuntopihojen edellä mainittu rakentamisaikataulu ja asuntopihoja koskevat suunnitelmat liikekeskusyhtiön tontilla 49034/5 (Liikekeskusyhtiöllä) ennen rakennusluvan jättämistä ja rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Liikekeskuksen tontti 49034/5 (Liikekeskusyhtiö) sitoutuu hyväksymään tontteja 49034/8 ja 49034/10 palvelevia asuntopihoja koskevat suunnitelmat, jos niistä ei ole kustannusvaikutuksia eivätkä ne aiheuta vähäistä suurempaa haittaa eivätkä vaaraa ostoskeskuksen toiminnalle.

Kustannusvaikutuksella ei kuitenkaan tarkoiteta:

- maanvuokrasopimuksen 27 § 10 kohdan mukaista korvausvelvollisuutta, joka Liikekeskusyhtiölle syntyy sen vuoksi, ettei se ole huomionnut asuntotonttien 49034/8 ja 49034/10 asuinpihojen sijoittamista koskevaa oikeutta ja siihen liittyviä ehtoja (selvyyden vuoksi todetaan, että kyseinen maanvuokrasopimuksen korvausvelvollisuus on ehdollinen sille, että Liikekeskusyhtiö on saanut tarvittavat tiedot ostoskeskuksen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa ja että korvausvelvollisuus ei ole voimassa niiltä osin, kun rakentamismääräyksissä tai muissa määräyksissä on tapahtunut tiukentavia muutoksia 15.5.2017 jälkeen)
- sellaisia kustannuksia, jotka asuntotonttien 49034/8 ja 49034/10 vuokralaiset / omistajat ottavat vastatakseen

- 6.1.5. Liikekeskuksen tontti 49034/5 sitoutuu varautumaan ostoskeskuksen rakenteissa asuinrakennusten toteutuskelpoisuuteen paloluokitusten osalta. Ostoskeskuksen yläpohja on suunniteltava ja toteutettava paloluokitusten EI90 mukaisesti toisen kerroksen seinälinjaan saakka tai 10 metrin vyöhykkeellä,

KU
IM

mikäli seinälinja on kauempana kuin 10 metrin päässä ostoskeskuksen rakennuksen länsireunasta itään päin. Läpiviennit mainituilla vyöhykkeellä on varustettava palokatkoilla.

- 6.1.6. Liikekeskuksen tontti 49034/5 sitoutuu suunnittelemaan ja toteuttamaan LVIS-tekniikan ostoskeskuksen katolla liikekeskuksen tontin 49034/5 rakennuslupakuvien mukaisesti siten, että se ei sijoituksensa tai ominaisuuksiensa takia aiheuta estettä tai häirtää tulevien asuinrakennusten käytölle rakennusmääräyksien ja normien mukaisesti ääni-, ilmanlaatu-, paloturvallisuus-, terveellisyys- tai muista vastaavista syistä. Ostoskeskuksen ilmanpoisto on toteutettava rakennuslupakuvien mukaisesti mahdollisimman kauas asuntopihoista.

6.2. Hulevedet

- 6.2.1. Tonteilla 49034/8 ja 49034/10 on oikeus tarvittaessa johtaa tonttien 49034/8 ja 49034/10 pihojen yläpuolisilta kansilta sadevedet putkia pitkin liikekeskuksen tontin 49034/5 hulevesiviemäriin. Liikekeskuksen tontin 49034/5 hulevesiviemäreiden kapasiteetti on mitoitettava ja toteutettava siten, että edellä hulevesien johtamisen tarve on toteutettavissa, ellei tästä aiheudu kohtuuttomia kustannuksia.

Mikäli tontit 49034/8 ja 49034/10 johtavat hulevetensä liikekeskuksen tontin 49034/5 viemäriin, vastaavat Liikekeskusyhtiö ja tontit 49034/8 ja 49034/10 ko. viemäreiden käyttö-, ylläpito-, korjaus- ja perusparannuskustannuksista kerrosneliömetrien suhteessa.

- 6.2.2. Tonteilla 49034/8 ja 49034/10 on oikeus sijoittaa hulevesien johtamiseen tarvittavia rakenteita ja laitteita liikekeskuksen tontille 49034/5.

Tontit 49034/8 ja 49034/10 vastaavat em. tarvittavien rakenteiden ja laitteiden suunnittelu- ja rakentamiskustannuksista sekä kaikesta hoidosta, huollosta, ylläpidosta ja peruskorjauksesta aiheutuvista kustannuksista. Lisäksi em. tarvittavien rakenteiden ja laitteiden sijoittamisesta ei saa aiheutua kohtuutonta häirtää Liikekeskusyhtiölle.

6.3. Kiinni rakentaminen

- 6.3.1. Liikekeskuksen tontti 49034/5 sitoutuu sallimaan ja mahdollistamaan asuinrakennusten liikuntasaumojen kiinnittymisen ostoskeskuksen kattoon tai muihin rakenteisiin edellyttäen, että ne eivät estä jo toteutettujen rakenteiden rakenteellista toimintaa.

Tontit 49034/8 ja 49034/10 vastaavat kustannuksellaan asuntorakennusten liikuntasaumojen kiinnittymistä koskevasta suunnittelusta ja toteutuksesta sekä ovat velvollisia hyväksyttämään em. suunnitelmat etukäteen liikekeskuksen tontilla 49034/5 (Liikekeskusyhtiöllä).

Liikekeskuksen tontti 49034/5 sitoutuu hyväksymään suunnitelmat, jos niistä ei ole kustannusvaikutuksia, estettä jo toteutettujen ostoskeskuksen rakenteiden

rakenteelliselle toiminnalle eivätkä aiheuta vähäistä suurempaa haittaa tai vaaraa-ostoskeskuksen toiminnalle.

Kustannusvaikutuksella ei kuitenkaan tarkoiteta:

- maanvuokrasopimuksen 27 § 10 kohdan mukaista korvausvelvollisuutta, joka Liikekeskusyhtiölle syntyy sen vuoksi, ettei se ole huomionnut asuntotonttien 49034/8 ja 49034/10 asuinpihojen sijoittamista koskevaa oikeutta ja siihen liittyviä ehtoja (selvyyden vuoksi todetaan, että kyseinen maanvuokrasopimuksen korvausvelvollisuus on ehdollinen sille, että Liikekeskusyhtiö on saanut tarvittavat tiedot ostoskeskuksen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa ja että korvausvelvollisuus ei ole voimassa niiltä osin, kun rakentamismääräyksissä tai muissa määräyksissä on tapahtunut tiukentavia muutoksia 15.5.2017 jälkeen)
- sellaisia kustannuksia, jotka asuntotonttien 49034/8 ja 49034/10 vuokralaiset / omistajat ottavat vastatakseen

6.3.2. Liikekeskuksen tontti 49034/5 ja tontit 49034/8 ja 49034/10 antavat suostumuksensa siihen, että niiden omistamat rakennukset korttelissa 49034 voidaan rakentaa toisiinsa kiinni paloluokitetulla rakenteella, mikäli kiinnirakentamiseen päädytään suunnittelussa.

6.3.3. Liikekeskuksen tontilla 49034/5 ja tonteilla 49034/8 ja 49034/10 on oikeus olla rakentamatta rakennusten välille palomuuria, mikäli rakennuslupa- tai muu viranomainen ei sitä edellytä, eikä kummallakaan osapuolella ole oikeutta vaatia toiselta osa-puolelta palomuurin rakentamista. Palomuurin rakentamatta jättämisestä ei makseta korvauksia puolin tai toisin.

6.3.4. Tonteilla 49034/8 ja 49034/10 on oikeus tehdä kustannuksellaan muutoksia asuinrakentamisen vaatimiin routaeristeisiin ja salaojiin liikekeskuksen tontin 49034/5 rakennuksen länsireunalla. Em. muutosten tekemisestä ei saa aiheutua haittaa ostoskeskukselle tarkoitettujen routaeristeiden ja salaojien toiminnalle.

Tonttien 49034/8 ja 49034/10 on hyväksyttävä suunnitelmat liikekeskuksen tontilla 49034/5 ennen töiden aloittamista. Liikekeskuksen tontin 49034/5 on hyväksyttävä suunnitelmat, mikäli niistä ei aiheudu haittaa routaeristeiden ja salaojien toiminnalle.

6.3.5. Tonteilla 49034/8 ja 49034/10 ei ole oikeutta tehdä mitään muutoksia (lukuunottamatta edellä tässä kohdassa 6.3 mainittuja oikeuksia muutoksiin siten kuin edellä on sovittu) liikekeskuksen tontin 49034/5 ostoskeskuksen rakenteisiin ilman, että siitä on erikseen kirjallisesti sovittu liikekeskuksen tontin 49034/5 kanssa ennen töiden aloittamista.

Liikekeskuksen tontin 49034/5 on lähtökohtaisesti hyväksyttävä sellaiset kohtuulliset muutokset jo toteutettuihin rakenteisiin, joista ei synny liikekeskuksen tontille 49034/5 vähäistä suurempaa haittaa ja joista aiheutuvista

KU
1/17

toimenpiteistä ja kustannuksista tontit 49034/8 ja 49034/10 ottavat täysimääräisesti vastatakseen.

Liikekeskuksen tontilla 49034/5 on oikeus asettaa em. hyväksymisen edellytykseksi kohtuullisia ehtoja.

6.4. Perustukset

- 6.4.1. Liikekeskuksen tontin 49034/5 on suunniteltava ja toteutettava liikekeskuksen ja mahdollisen laajennuksen edellyttämät perustusrakenteet siten, että tonttien 49034/8 ja 49034/10 rakentaminen on mahdollista. Tontin 49034/5 on lisäksi sallittava asuinrakennusten perustusrakenteiden sijoittaminen tontille 49034/5 siltä osin kuin se on mahdollista ottaen huomioon tontille 49034/5 jo toteutetut sekä mahdollisen tulevan laajentumisen edellyttämät perustusrakenteet.
- 6.4.2. Liikekeskuksen tontti 49034/5 ja tontit 49034/8 ja 49034/10 vastaavat kukin rakentamiensa perustusten suunnittelu- ja rakentamiskustannuksista sekä kaikesta hoidosta, huollosta, ylläpidosta ja peruskorjauksesta aiheutuvista kustannuksista.

Selvyyden vuoksi todetaan, että asuntotonttien 49034/8 ja 49034/10 vaatimat rakenteet eivät voi liittyä liikekeskuksen tontin 49034/5 perustuksiin lukuun ottamatta huoltopihan kattamisen (le-2) vaatimia rakenteita lastauslaiturin alueella liitteen 4 mukaisesti.

6.5. Kulkuyhteydet ja niihin liittyvät rakenteet

6.5.1. Yleiseen käyttöön osoitettu y-3 -alue

Liikekeskuksen tontti 49034/5 sekä tontit 49034/8 ja 49034/10 suunnittelevat ja toteuttavat yhdessä asemakaavan muutosehdotuksessa nro 12340 osoitetun julkisen kulkureitin (y-3) ja vastaavat sen kustannuksista kerrosneliömetrimäärään perustuvan jakoperusteen mukaisesti.

Liikekeskuksen tontti 49034/5 sitoutuu suunnitelmissaan ja toteutuksessaan ottamaan huomioon mainitun kulkureitin myöhemmän toteuttamisen ja laatimaan tonttia 49034/5 koskevat suunnitelmat siten, että edellä mainittu kulkureitti (y-3) voidaan toteuttaa asemakaavan mukaisesti.

Liikekeskuksen tontti 49034/5 sekä tontit 49034/8 ja 49034/10 sitoutuvat toteuttamaan mainitun yhteyden viimeistään Laajasalontien ylittävän Kiiltomadonpolun yleisen liikenteen sillan toteuttamisen yhteydessä siten, että em. kulkureitti on käytettävissä viimeistään uuden kevyen liikenteen sillan käyttöönoton yhteydessä.

Liikekeskuksen tontti 49034/5 sekä tontit 49034/8 ja 49034/10 sallivat edellä mainitun kulkureitin yleisen käytön kaavassa osoitettuun tarkoitukseen ja sitoutuvat mahdollistamaan em. kulkureitin käytön kaikkina vuorokauden aikoina.

Liikekeskuksen tontti 49034/5 ja tontit 49034/8 ja 49034/10 vastaavat yhdessä em. kulkureitin huolto-, ylläpito- (talvikunnossapito mukaan lukien), peruskorjaus- ja uusimiskustannuksista kerrosneliömetrimäärään perustuvan jakoperusteen mukaisesti.

6.5.2. Yleiseen käyttöön osoitetut hissi- ja porrasyhteydet

Liikekeskuksen tontti 49034/5 ja tontit 49034/8 ja 49034/10 sitoutuvat yhdessä suunnittelemaan ja toteuttamaan yhdessä asemakaavan muutosehdotuksen mukaiset kevyen liikenteen esteettömät hissi- ja muut porrasyhteydet ostoskeskuksen katolle ja katolta alas maantasoon ja edelleen Yliskylän puistokadulle siten kuin asemakaava, mahdolliset poikkeamispäätökset ja rakennuslupa edellyttävät.

Liikekeskuksen tontti 49034/5 sitoutuu suunnitelmissaan ottamaan huomioon myöhemmin toteutettavan hissiyhteyden rakentamisen edellytykset ostoskeskuksen rakenteissa, sähköistyksessä ja viemäröinnissä.

Liikekeskuksen tontti 49034/5 ja tontit 49034/8 ja 49034/10 vastaavat em. hissi- ja muiden porrasyhteyksien suunnittelemisesta ja toteuttamisesta sekä niiden huolto-, ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimiskustannuksista kerrosneliömetrimäärään perustuvan jakoperusteen mukaisesti.

Liikekeskuksen tontti 49034/5 ja tontit 49034/8 ja 49034/10 sitoutuvat toteuttamaan em. hissi- ja muut porrasyhteydet viimeistään Laajasalontien ylittävän Kiiltomadonpolun yleisen liikenteen sillan toteuttamisen yhteydessä siten, että em. hissi- ja muut porrasyhteydet ovat käytettävissä viimeistään uuden kevyen liikenteen sillan käyttöönoton yhteydessä.

Liikekeskuksen tontti 49034/5 ja tontit 49034/8 ja 49034/10 sallivat edellä mainittujen hissi- ja porrasyhteyksien yleisen käytön kaavassa osoitettuun tarkoitukseen ja sitoutuvat mahdollistamaan niiden käytön kaikkina vuorokauden aikoina.

6.5.3. Kevyen liikenteen silta (y-1), y-2 -alue, jk-alue sekä yhteistyö ja rasitteet kuntaa varten

Y-1 ja y-2

Asemakaavan muutoksessa on osoitettu toteutettavaksi kevyen liikenteen silta kaavakarttaan merkityille alueille y-1 (kadun ylittävä yleinen kevyen liikenteen siltayhteys) ja y-2 (yleisen kevyen liikenteen sillan osan tai sillan jatkeen rakennusala).

Tontti 49034/5 (ja asuntotontit 49034/8 ja 10 osaltaan) sitoutuvat sallimaan sillan ja siihen liittyvien rakenteiden ja laitteiden (kuten perustukset, ulokkeet ja liikuntasaumot) rakentamisen, pitämisen, huollon, peruskorjaamisen ja uudistamisen asemakaavassa osoitetulla tontilla 49034/5 sijaitsevalla y-2 -alueella ja tarvittavilta osin kiinni tontille 49034/5 rakennetun liikekeskuksen yläpohjaan ja ulkoseinään sekä tarvittaessa myös tonteilla 49034/8 ja 49034/10

K
1/17

sijaitseviin rakennuksiin kiinni. Kaupungilla on vastaavasti oikeus toteuttaa, pitää, huoltaa, ylläpitää, peruskorjata ja uudistaa siltaa mainituilla alueilla.

Sillan (y-1 ja y-2 –alueet) suunnittelu ja toteutus aloitetaan vasta myöhemmin. Kaupunki sekä tontit 49034/5, 49034/8 ja 49034/10 toteavat ja hyväksyvät sen, että sillan suunnittelu- ja toteutusratkaisuista ei siten ole vielä selvyyttä.

Sillan ja sen edellyttämien rakenteiden ja vastaavien suunnittelusta, toteutuksesta, pitämisestä, ylläpidosta, huollosta peruskorjaamisesta ja uudistamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista sovitaan myöhemmin sillan suunnittelun yhteydessä.

Lisäksi sillan suunnittelun yhteydessä sovitaan Liikekeskuksen tontin 49034/5 maanvuokrasopimuksen (sopimusnro 24395, maksutunnus L1149-13) mukaisen maanvuokran alentamisesta siltä osin, kuin Liikekeskuksen tontin 49034/5 velvoitteet kasvavat edellä mainittuun maanvuokrasopimukseen nähden.

Liikekeskuksen tontti 49034/5 (ja asuntotontit 49034/8 ja 10 osaltaan) sitoutuvat sallimaan tonteille toteutettavien sillan osien yleisen käytön kaavassa osoitettuun tarkoitukseen ja mahdollistamaan sen käytön kaikkina vuorokauden aikoina.

Liikekeskuksen sisäänkäynti y-2 -alueella

Liikekeskuksen tontin 49034/5 ja tonttien 49034/8 ja 49034/10 suunnittelussa ja toteutuksessa on mahdollistettava Laajasalontien suunnalta ostoskeskuksen 1. kerroksen sisäänkäyntiyhteys y-2 –alueella liitekartan 9 mukaisesti.

Liikekeskuksen tontin 49034/5 on toteutettava sisäänkäyntiyhteys asunto-tonttien 49034/8 ja 49034/10 rakentamisen yhteydessä ilman aiheutonta viivästystä viimeistään, kun asemakaavan muutosehdotuksen mukaiset tai vastaavat liikennejärjestelyt on toteutettu.

Jk-alue

Liikekeskuksen tontti 49034/5 ja tontit 49034/7, 8 ja 10 sitoutuvat yhdessä toteuttamaan, huoltamaan, ylläpitämään (talvikunnossapito mukaan lukien) peruskorjaamaan ja uudistamaan asemakaavan muutosehdotukseen merkityn yleisen jalankulun alueen (jk) sekä sallimaan sen yleisen käytön asemakaavassa osoitettuun tarkoitukseen.

Yhteistyö ja rasitteet kuntaa varten

Liikekeskuksen tontti 49034/5 ja tontit 49034/7, 49034/8 ja 49034/10 sitoutuvat toimimaan edellä mainittujen alueiden (y-3 ja y-2), hissi- ja porrasyhteyden, y-2 –alueen 1. kerroksen sisäänkäynnin sekä jk-alueen suunnittelun ja toteutuksen osalta yhteistyössä Helsingin kaupungin mainituista asioista vastaavien palveluiden kanssa sekä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

KL
1/3

Helsingin kaupungilla on oikeus hakea erikseen edellä mainittuja y-2-, y-3 alueita ja niihin liittyviä hissi- ja porrasyhteyksiä sekä jk-alueita koskevien rasitteiden perustamista ja merkitsemistä kiinteistörekisteriin kulkuyhteyksinä ja / tai muuna soveltuvana rasitetyyppinä. Rasite / rasitteet perustetaan tällöin kuntaa varten. Tarvittaessa osapuolet sitoutuvat (yhdenkin osapuolen niin vaatiessa) laatimaan näistä erillisen rasitesopimuksen tämän sopimuksen ehtoja, periaatteita ja tarkoitusta noudattaen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mainitut y-3 -, y-2 ja jk -alueet sekä y-3 -alueeseen liittyvät hissi- ja porrasyhteydet sijaitsevat Liikekeskustyön tontilla 49034/9 ja ovat osa tontille rakennettua rakennusta. Siten mainittuja alueita ja yhteyksiä koskevat rasitteet rasittavat kiinteistötekniisesti tonttia 49034/9.

6.5.4. **Kulku pysäköintilaitokseen**

Tontilla 49034/7 on oikeus osoittaa kulku pysäköintilaitokseen liikekeskuksen tontin 49034/5 kautta ohjeellisesti liitteeseen 5 merkityllä tavalla tonttien 49034/5 ja 49034/7 yhteisesti myöhemmin hyväksyttävän suunnitelman ja kustannusjaon mukaan.

Yhteisesti käytössä olevan liittymän ja ajoyhteyden käyttö-, ylläpito-, korjaus- ja peruskorjauskustannukset jaetaan tontin 49034/7 ja liikekeskuksen tontin 49034/5 mainittujen tonttien käytössä olevien autopaikkojen suhteen. Kaikista tonttia 49034/7 palvelevan järjestelyn aiheuttamista rakentamis-, käyttö-, ylläpito-, korjaus ja peruskorjauskustannuksista vastaa yksinomaan tontti 49034/7 (esimerkiksi opastus, mahdollinen puomijärjestelmä tms.).

6.5.5. **Hätäpoistumisreitit**

Liikekeskuksen tontilla 49034/5 on oikeus sijoittaa liitteessä 6 esitetyt hätäpoistumisreitit A ja B tontille 49034/10 rakennukseen ja / tai tontille.

Liikekeskuksen tontti 49034/5 toteuttaa hätäpoistumisreitit A ja B liitteen 6 mukaisesti ja vastaa niiden rakentamiskustannuksista liikekeskuksen rakentamisen yhteydessä sen vaatimaan tasoon.

Lisäksi hätäpoistumisreittien A ja B osalta tontti 49034/10 toteuttaa sitä varten tontille 49034/10 sijoitettavat tarpeelliset osat liitteen 6 mukaisesti ja vastaa näiden osien rakentamiskustannuksista asuntorakennuksen rakentamisen yhteydessä. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli tontille 49034/10 ei sijoiteta rakennusta, rakennelmaa tai vastaavaa siten, että hätäpoistumisreitit A ja B liikekeskuksen tontilla 49034/5 sijaitsevasta rakennuksesta eivät esty, tontin 49034/10 tulee vain huomioida jo rakennettu reitti seuraavassa kappaleessa tarkoitettulla tavalla.

Tontin 49034/10 tulee kustannuksellaan huomioida omassa rakentamisessaan hätäpoistumisreitit A ja B niin, että ne toimivat asuntojen toteuttamisen jälkeen pysyvästi ja minkä tahansa rakentamisen aikana korvaavat reitit ovat koko ajan käytössä.

KN
/M

Selvyyden vuoksi todetaan, että tontilla 49034/10 on oikeus käyttää hätäpoistumisreittejä A ja B, mikäli liikekeskuksen tontille 49034/5 sijaitsevan rakennuksen vaatimien hätäpoistumisreittien kaistalevydet täyttävät paloteknisen mitoituksen edellytykset. Tässä tapauksessa hätäpoistumisreitit käyttö-, ylläpito-, korjaus- ja peruskorjauskustannukset jaetaan liikekeskuksen tontin 49034/5 ja tontin 49034/10 kesken kerrosneliömetrimäärien suhteessa.

Mikäli hätäpoistumisreitit ovat vain liikekeskuksen tontin 49034/5 käytössä, vastaa liikekeskuksen tontti 49034/5 yksin niiden käyttö-, ylläpito-, korjaus- ja peruskorjauskustannuksista.

Hätäpoistumisreitti B:n yhteydessä mahdollisesti rakennettavan hissiyhteyden ja sen vaatimien tilojen käyttö-, ylläpito-, korjaus ja peruskorjauskustannuksista vastaavat HKL ja tontti 49034/10 siten kuin edellä kohdassa 5 on määritelty.

6.5.6. Huoltopihan käyttö

Tontilla 49034/10 on oikeus ajaa varastoilleen liikekeskuksen tontin 49034/5 huoltopihan kautta ja käyttää huoltopihaa huoltoajoa varten tontin 49034/10 asuinrakennuksissa sijaitsevien liiketilojen huoltamiseksi.

Lisäksi tonteilla 49034/8 ja 49034/10 on oikeus käyttää huoltopihaa tonttien 49034/8 ja 49034/10 asuntopihoilta pudotetun lumen poiskuljettamiseksi.

Liikekeskuksen tontin 49034/5 ja sillä sijaitsevan huoltopihan käyttö on edellä mainittuja käyttötarkoituksia varten sallittua liitteen 7 osoittamalla tavalla, kuitenkin niin, ettei käyttö estä tai aiheuta vähäistä suurempaa haittaa liikekeskuksen tontille 49034/5 eikä sillä sijaitsevan huoltopihan tarkoituksen mukaiselle (liikekeskuksen huolto) käytölle.

Liikekeskuksen tontin 49034/5 ja asuntotonttien 49034/8 ja 49034/10 yhteisesti käytössä olevan, liitteeseen 7 merkityn alueen käyttö-, ylläpito-, korjaus- ja peruskorjauskustannukset jaetaan liikekeskuksen tontin 49034/5 ja tonttien 49034/8 ja 49034/10 käytön suhteessa.

6.6. Talotekniset laitteet

- 6.6.1. Liikekeskuksen tontilla 49034/5 on oikeus sijoittaa tulevien tonttien 49034/8 ja 49034/10 asuintalojen katoille liikekeskuksen tonttia 49034/5 (49034/9) palveleva mahdollisen laajennusvaiheen vaatima LVIS-tekniikkansa, jos niiden sijoittaminen ei ole mahdollista liikekeskuksen katolle.

Liikekeskuksen tontti 49034/5 on velvollinen hyväksyttämään suunnitelmat asuntotonteilla 49034/8 ja 10 ennen rakennusluvan hakemista ja rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä. Sijoittaminen on mahdollista vain, jos tarve on tiedossa tonteilla 49034/8 ja 49034/10 hyvissä ajoin suunnittelun alkaessa.

KW
1/4

Liikekeskuksen tontti 49034/5 on velvollinen korvaamaan tästä tonteille 49034/8 ja 10 aiheutuvat ylimääräiset suunnittelu- ja rakentamiskustannukset, jotka on sovittava etukäteen.

- 6.6.2. Tontit 49034/8 ja 49034/10 vastaavat liikekeskuksen tontilla 49034/5 sijaitsevien sähkölaitteidensa (mm. asuntopihojen valaistus) sähkönkulutuksesta kustannuksellaan.

6.7. Valomainokset

- 6.7.1. Liikekeskuksen tontilla 49034/5 on oikeus kiinnittää kustannuksellaan valomainosalueita tai valaistuja mainospintoja sekä opasteita tonttien 49034/8 ja 49034/10 asuinrakennusten länsijulkisivuihin sekä tontin 49034/7 pysäköintilaitoksen julkisivulle yhteisesti sovittavalle näkyvälle paikalle.

Valomainosalueiden, valaistujen mainospintojen sekä opasteiden suunnittelun sekä käyttö-, ylläpito-, korjaus- ja peruskorjauskustannukset maksaa Liikekeskuksen tontti 49034/5. Mikäli liikekeskuksen tontin 49034/5 käytössä olevat valomainosalueet, valaistut mainospinnat tai opasteet tarvitse luvan, vastaa sen hakemisesta ja kustannuksista liikekeskuksen tontti 49034/5. Tonteilla 49034/8, 49034/10 ja 49034/7 on velvollisuus myötävaikuttaa luvan hakemiseen.

Valomainosalueiden, valaistujen mainospintojen sekä opasteiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida, ettei niistä aiheudu kohtuutonta "valosaaste"-haittaa tai muuta kohtuutonta haittaa tonteille 49034/8, 49034/10 ja 49034/7. Valomainosalueet, valaistut mainospinnat eivätkä opasteet saa myöskään estää tonteille 49034/8, 49034/10 ja 49034/7 toteutettavien liiketilojen omien valomainosalueiden, valaistujen mainospintojen tai opasteiden toteuttamista.

6.8. Pysäköintipaikkojen lisärakentaminen

- 6.8.1. Tontilla 49034/7 on velvollisuus suunnitella ja toteuttaa pysäköintilaitoksen toteuttamisen yhteydessä tontille 49034/7 liikekeskuksen tonttia 49034/5 palvelevat maanalaiset pysäköintipaikat myöhemmin sovittavan pysäköintipaikkamäärän sekä mahdollisen yhteyden liikekeskuksen tontilla 49034/5 sijaitsevaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen, mikäli Liikekeskusyhtiö liikekeskuksen tontin 49034/5 omistajana näin vaatii. Velvollisuus on kuitenkin voimassa vain siltä osin kuin voidaan varmistua tonttien 49034/8 ja 49034/10 tarvitsemien autopaikkojen toteuttamisesta.

Tontti 49034/7 on velvollinen ilmoittamaan liikekeskuksen tontille 49034/5 pysäköintilaitoksen suunnittelun käynnistymisestä, minkä yhteydessä liikekeskuksen tontilla 49034/5 on oikeus vaatia käyttöönsä tulevien pysäköintipaikkojen ja em. maanalaiseen pysäköintilaitokseen johtavan yhteyden toteuttamista. Pysäköintipaikkojen lopullinen sijainti ja määrä sekä em. yhteys tulee suunnitella yhteistyössä liikekeskuksen tontin 49034/5 kanssa ja suunnitelma hyväksytetään liikekeskuksen tontilla 49034/5.

Ku
1/14

Liikekeskuksen tontti 49034/5 vastaa tonttia 49034/5 palvelevien pysäköintipaikkojen ja mahdollisen em. yhteyden toteuttamisen suunnittelu- ja rakentamiskustannuksista, joista tontti 49034/7 ja liikekeskuksen tontti 49034/5 sopivat etukäteen. Pysäköintilaitoksen hoidosta, huollosta, ylläpidosta ja peruskorjauksesta aiheutuvista kustannuksista tontit 49034/5 ja 49034/7 vastaavat pysäköintipaikkamäärien suhteessa.

6.9. Muut rasitteet

Tonteilla 49034/8 ja 49034/10 sekä Liikekeskuksen tontilla 49034/5 on oikeus puolin ja toisin käyttää toistensa alueita rakennustensa huoltoon, ylläpitoon, peruskorjausta ja uudistamista varten kuitenkin niin, ettei käyttö estä tai aiheuta vähäistä suurempaa haittaa liikekeskuksen tontille 49034/5 ja sillä sijaitsevan huoltopihan tarkoituksenmukaiselle (liikekeskuksen huolto) käytölle tai asuntotonttien 49034/8 ja 49034/10 tai niillä sijaitsevien liiketilojen käytölle tai huollolle.

Asuntotonteilla 49034/8 ja 49034/10 on oikeus sijoittaa asuinrakennusten parvekkeita, sisäänkäyntikatoksia, terasseja ja muita vastaavia tavanomaisia ja rakennusvalvonnan hyväksymiä ulokkeita liikekeskuksen tontille 49034/5.

Liikekeskuksen tontti 49034/5 ja tontit 49034/8 ja 49034/10 antavat suostumuksensa siihen, että niiden omistamien rakennusten mahdollisesti väliin jäävää kujaa voidaan hyödyntää sekä tontilla 49034/5 sijaitsevan ostoskeskuksen ulkoseinän ja muiden rakenteiden että tonttien 49034/8 ja 49034/10 rakennusten ulkoseinän ja muiden rakenteiden huoltoon, ylläpitoon, peruskorjausta ja uudistamista varten.

7. Muut ehdot

Suunnittelu, toteutus ja rakentamisen aikaiset järjestelyt

- 7.1. Selvytyden vuoksi todetaan, että tonttien 49034/5, 49034/7, 49034/8 ja 49034/10 on otettava huomioon tämän sopimuksen mukaiset velvoitteet suunnittelussa ja toteutuksessa.
- 7.2. Tämän sopimuksen Osapuolilla on velvollisuus yhteen sovittaa suunnitelmia ja myötävaikuttaa siihen, että kukin osapuoli voi täyttää asemakaavan määräykset ja muut vastaavat tonttien 49034/5, 49034/7, 49034/8 ja 49034/10 toteuttamisen edellyttämät määräykset.
- 7.3. Liikekeskuksen tontti 49034/5 sitoutuu myötävaikuttamaan tonttien 49034/8 ja 49034/10 rakentamisaikaisten järjestelyiden mahdollistamiseen alueella, kuitenkin siten, että nämä aiheuttavat mahdollisimman vähän haittaa liikekeskuksen tontin 49034/5 asiakas- ja huoltoliikenteelle eivätkä rajoita pelastusteiden ja sammutusreittien esteetöntä ja ajokelpoista käyttöä.

Tonttien 49034/8 ja 49034/10 toteuttajat sitoutuvat minimoimaan haittojen muodostamisen ja keston liikekeskuksen tontin 49034/5 asiakas- ja huoltoliikenteelle. Liikekeskuksen tontin 49034/5 asiakas- ja huoltoliikenne sekä

pelastusteiden ja sammutusreittien esteetön ja ajokelpoinen käyttö on voitava järjestää koko tonttien 49034/8 ja 49034/10 rakennustöiden ajan.

Liikekeskuksen tontti 49034/5 ja tontit 49034/8 ja 49034/10 ovat velvollisia neuvottelemaan mahdollisista esteistä huoltopihan ja asiakaspysäköinnin sekä pelastusteiden ja sammutusreittien käytölle ja näiden vaikutuksista. Tontit 49034/8 ja 49034/10 vastaavat em. rakennusaikaisten järjestelyiden kustannuksista.

Korvaukset ja kustannuksiin osallistuminen

- 7.4. Tämän sopimuksen mukaisista oikeuksista ei makseta puolin eikä toisin mitään korvauksia, ellei edellä ole toisin sovittu tai elleivät osapuolet muuta kirjallisesti sovi.
- 7.5. Tämän sopimuksen tarkoittamista yhteisistä velvoitteista aiheutuvat kustannukset jaetaan tonteille asemakaavassa / poikkeamispäätöksessä tai tonttijaossa (vaihtoehtoista korkein lukema) osoitetun pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan / pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalojen mukaan ellei edellä jonkin asian osalta ole nimenomaisesti toisin todettu.
- 7.6. Kukin tontti (49034/5, 49034/7, 49034/8 ja 49034/10) osallistuu tämän sopimuksen mukaisiin kustannusvelvoitteisiin (ja on siten maksuvelvollinen) vasta siitä päivästä lukien, kun kyseisen (maksuvelvollisen) tontin työt käynnistyvät, kuitenkin siten, että kyseistä tonttia koskevista velvoitteista aiheutuviin suunnittelu- ja toteutuskustannuksiin kukin tontti osallistuu (heti kun maksuvelvollisuus on alkanut) täysimääräisesti kustannusten syntyhetkestä riippumatta (ts. myös jälkikäteen).

Selvytyden vuoksi todetaan, että muilla tonteilla on oikeus periä maksamansa suunnittelu- ja toteutuskustannukset työt käynnistävältä tontilta (tämän osuuden osalta) välittömästi sen jälkeen, kun työt ovat käynnistyneet. Perittävien suunnittelu- ja toteutuskustannusten määrää korotetaan kustannusten syntyhetkestä maksuhetkeen rakennuskustannusindeksin nousua vastaavalla määrällä (mikäli indeksi laskee, ei kustannusten määrää kuitenkaan alenneta).

Vastuut, vakuuttaminen ja vahingot

- 7.7. Osapuolet vastaavat omasta tontistaan / kiinteistöstään sekä niille rakennetuista tai rakennettavista rakennuksista, rakennelmista, rakenteista ja laitteista sekä toisen osapuolen tontille / kiinteistölle sijoittamistaan laitteista, rakenteista, rakennuksista ja rakennelmista.

Osapuolilla on kuitenkin puolin ja toisin oikeus suorittaa toisen osapuolen vastuulle kuuluvat sellaiset toimenpiteet, jotka on tehtävä viipymättä ja joiden laiminlyönti saattaisi aiheuttaa toimenpiteeseen ryhtyvälle vahinkoa. Tällöin toimenpiteen suorittanut on oikeutettu veloittamaan korjaustoimenpiteistä aiheutuneet kustannukset niihin velvolliselta osapuolelta siltä osin kuin kustannukset ovat olleet kohtuullisia ja tarpeellisia vahingon välittömäksi estämiseksi.

- 7.8. Osapuolet sitoutuvat kustannuksellaan pitämään tonttinsa ja sillä olevat rakennukset sekä toisen osapuolen tontille sijoittamat laitteet, rakennelmat, rakenteet ja rakennukset sellaisessa kunnossa, että toiselle osapuolelle ei aiheudu kustannuksia toisen osapuolen huolto-, korjaus-, siivous- tai muun näihin rinnastettavan velvoitteen laiminlyönnin johdosta.

Siltaa (y-1 ja y-2) koskevista mahdollisista poikkeuksista sovitaan edellä kohdassa 6.5.3 tarkoitetulla tavalla myöhemmin.

- 7.9. Mikäli osapuolen rakennuksesta tai rakennelmasta, rakenteesta tai laitteesta aiheutuisi vahinkoa (esim. vesivuoto) toiselle osapuolelle, vahingon aiheuttanut osapuoli on velvollinen omalla kustannuksellaan korjaamaan aiheutuneen vahingon.

Korjausvastuu koskee sekä rakennuksen tai rakennelman, rakenteen tai laitteen rakentamisesta että huollosta, ylläpidosta, peruskorjauksesta ja uudistamisesta aiheutuvia vahinkoja.

Siltaa (y-1 ja y-2) koskevista mahdollisista poikkeuksista sovitaan edellä kohdassa 6.5.3 tarkoitetulla tavalla myöhemmin.

- 7.10. Kun toinen osapuoli rakentaa tontilleen tai tekee korjaustöitä alueellaan olevassa rakennuksessa, osapuolen tulee toimia niin, että toimenpiteestä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa toiselle osapuolelle ja/tai sen omistamalle / hallinnoimalle tontille ja rakennukselle.

- 7.11. Osapuolet sitoutuvat kustannuksellaan pitämään voimassa tonttinsa ja sillä olevien rakennusten sekä toisen osapuolen tontille sijoittamien laitteiden ja rakenteiden sekä yhteisten laitteiden ja rakenteiden osalta ainakin palo- ja vastuuvakuutuksen tai niitä vastaavan vakuutusturvan.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mainittu ehto ei koske kohdassa 6.5.3 tarkoitettua kaupungin vastuulla olevaa siltää (y-1 ja y-2).

Lupien hakeminen, suostumukset sekä verot / maksut

- 7.12. Tämän yhteisjärjestelysopimuksen osapuolet voivat toista osapuolta kuulematta hakea rakennuslupia ja asioida viranomaisien kanssa tämän sopimuksen mukaisissa asioissa (esim. toimenpide-, maisematyö- ja purkuluvat).

Edelleen sovitaan, että rakennushankkeista tiedotetaan toisille osapuolille siten kuin lain mukaan rajanaapureille yleensä tiedotetaan.

- 7.13. Tämän sopimuksen allekirjoituksin osapuolet antavat toisille osapuolille valtakirjan hakea ja saada lupa asemakaavan mukaisille tämän sopimuksen tarkoittamille rakennustoimenpiteille toisen tontilla. Mikäli viranomaiset edellyttävät erillisen valtakirjan antamista, kukin osapuoli sitoutuu antamaan toiselle tässä tarkoitetun valtakirjan.

KW M

7.14. Osapuolet vastaavat jokainen kustannuksellaan tässä sopimuksessa mainituin poikkeuksin kaikista maksuista, veroista ja kustannuksista, mitä niiden tontista, rakennusten hallinnasta ja omistamisesta sekä toimenpiteistä aiheutuu.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupunki ei ole kiinteistöverovelvollinen, eikä siten osallistu kiinteistöveron maksamiseen omistamiensa tonttien osalta.

7.15. Mikäli osapuolille osoitetaan yhteisesti maksettavaksi kustannuksia, joiden jakamisesta ei tässä sopimuksessa ole tarkemmin sovittu, nämä kustannukset jaetaan mahdollisimman oikeudenmukaisesti sen tahon maksettavaksi, jonka omistuksesta, hallinnasta tai toimenpiteistä kustannus on aiheutunut.

8. Sopimusvelvoitteiden siirtäminen

Osapuolet ovat velvollisia siirtämään tämän sopimuksen velvoitteet tonttien mahdollisille uusille omistajille tai vuokralaisille. Osapuolen luovuttaessa omistamansa tai vuokraamansa tontin omistus- tai hallintaoikeuden, sitoutuu tämä siten saattamaan hankkijan tietoon tämän sopimuksen liitteineen ja ottamaan luovutuskirjaan maininnan siitä, että tämä sopimus sitoo tontin kunkin hetkistä omistajaa ja haltijaa.

Kaupunki sitoutuu siirtämään ja siirtää tässä sopimuksessa tontteja 49034/7, 49034/8 ja 49034/10 koskevat oikeudet, vastuut ja velvoitteen tonttien 49034/7, 49034/8 ja 49034/10 ostajille / vuokraajille.

9. Sopimuksen voimassaolo ja kirjaaminen

9.1. Tämä sopimus tulee voimaan allekirjoitushetkellä ja on voimassa pysyvästi.

9.2. Mikäli tonttien tai alueiden käyttöön liittyvät olosuhteet ovat muuttuneet siten, että sopimuksen voimassaololle ei määrätyiltä osin ole enää tarvetta, sitoutuvat osapuolet ilman aiheetonta viivytystä sopimaan kyseisten osien poistamisesta sopimuksesta.

9.3. Kukin osapuoli on oikeutettu omalla kustannuksellaan hakemaan ja saamaan tämän sopimuksen kirjatuksi kiinteistörekisteriin muita osapuolia kuulematta.

9.4. Osapuolilla on yhteisjärjestelyn rekisteröimisen lisäksi oikeus hakea tämän sopimuksen perusteella erillisinä rasitteiden perustamista ja rekisteröintiä. Näistä aiheutuvista kustannuksista vastaa se osapuoli, jota rasite palvelee. Mikäli rasite palvelee useaa osapuolta, jaetaan rekisteröimisestä aiheutuvat kustannukset kaikkien yhtä suurin osin niiden kesken, joita rasite palvelee.

Tarvittaessa osapuolet sitoutuvat laatimaan rasitteista erilliset sopimukset tämän yhteisjärjestelysopimuksen ehtoja, tarkoitusta ja periaatteita noudattaen.

10. Sopimuksen, tarkentaminen, täydentäminen ja muuttaminen

10.1. Kaikki tämän sopimuksen muutokset ja lisäykset on tehtävä kirjallisesti ja kirjattava kiinteistörekisteriin.

KN /M

10.2. Osapuolet sitoutuvat tarkentamaan tämän sopimuksen tarkoittamia rasitteita, yhteisjärjestelyitä ja rasitteenluonteisia oikeuksia ja velvollisuuksia koskevia ehtoja tai laatimaan niitä koskevia tarkentavia sopimuksia noudattaen tämän sopimuksen ehtoja ja periaatteita.

10.3. Osapuolet toteavat ja hyväksyvät sen, että tontteja 49034/8, 49034/10 ja 49034/7 (sekä osin tonttia 49034/9) ei ole vielä suunniteltu tarkasti. Siten tonttien toiminnan kannalta kaikkia tarpeellisia yhteisjärjestelyitä, rasitteita ja rasitteenluonteisia asioita ei ole vielä suunniteltu eikä sovittu.

Tämän vuoksi osapuolet sitoutuvat sopimaan mainittujen tonttien kannalta tarpeellisista yhteisjärjestelyistä, rasitteista ja rasitteenluonteisista asioista, kuten kulku- ja huoltoyhteyksistä sekä pelastuspaikoista ja -reiteistä. Lisäksi osapuolet sitoutuvat luovuttamaan näitä koskevat oikeudet siten, että ne voidaan järjestää kaikkien tonttien kannalta parhaalla mahdollisella tavalla ja muutoin noudattaen soveltuvin osin tämän sopimuksen ehtoja ja periaatteita.

10.4. Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan muutoinkin tonttien suunnittelun ja toteuttamisen edellyttämistä mahdollisista sellaisista uusista rasitteista, yhteisjärjestelyistä tai rasitteenluonteisista asioista, joista tässä sopimuksessa ei ole sovittu.

Osapuolet sitoutuvat lähtökohtaisesti hyväksymään sellaiset uudet rasitteet, yhteisjärjestelyt tai rasitteenluonteiset asiat, jotka ovat tarpeellisia tontin toteuttamisen tai käytön kannalta. Tällöin noudatetaan mahdollisimman pitkälle tästä sopimuksesta ilmeneviä ehtoja ja periaatteita

10.5. Mikäli liitteenä olevan asemakaavamuutoksen nro 12430 sisältö muuttuu, osapuolet sitoutuvat tältä osin neuvottelemaan muutoksista ja lisäyksistä tähän sopimukseen noudattaen soveltuvin osin tämän sopimuksen ehtoja ja periaatteita.

10.6. Jos viranomaiset vaativat muutoksia tai tarkistuksia tähän sopimukseen, osapuolet sitoutuvat tarkistamaan tätä sopimusta viranomaisten vaatimalla tavalla kuitenkin niin, etteivät tämän sopimuksen luonne ja periaatteet muutu.

10.7. Mikäli osapuolten rakentamista koskevat suunnitelmat ja toteutus muuttuvat tai tarkentuvat siten, että myös tätä sopimusta on tarpeen ja perusteltua muuttaa tai tarkistaa, osapuolet sitoutuvat hyväksymään tämän sopimuksen sisältöön tarvittavat ja perustellut muutokset edellyttäen, että ne eivät muuta sopimuksen luonnetta olennaisesti toiseksi.

11. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvottelemalla. Mikäli sopuun ei päästä, ratkaistaan riitaisuudet Helsingin käräjäoikeudessa.

KN /M

12. Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on tehty seitsemän samansisältöistä kappaletta:

- kaupungille viisi kappaletta (ts. yksi kutakin kaupungin omistamaa tonttia kohti (3 kpl tulevia luovutusasiakirjoja varten), yksi kaupungille yleisten alueiden omistajana (sillasta vastaaville) ja yksi kaupungille tonttien omistajana ja kuntaa varten perustettavien rasitteiden haltijana)
- yksi Liikekeskusyhtiölle ja
- yksi sopimuksen rekisteröinnin asiakirjoihin liitettäväksi.

LIITTEET

1. Kartta sopimuksen kohteena olevista kiinteistöistä
2. Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12430 kartta, päivätty 22.11.2016
3. Kantavuuden huomiointi kannen rakenteessa vaiheessa 1
4. Lastauslaiturin alueella sallitut huoltopihan kattamisen vaatimat rakenteet, jotka voivat liittyä liikekeskuksen perustuksiin
5. Tontille 49034/7 oikeutettu kulkuyhteys pysäköintilaitokseen Liikekeskusyhtiön vuokra-alueen kautta
6. Liikekeskusyhtiön hätäpoistumisreitit
7. Tonttien 49034/8 ja 49034/10 oikeus käyttää Liikekeskusyhtiön vuokra-alueita ja huoltopihaa
8. HKL:n ja Kiinteistö Oy Laajasalon uusi ostoskeskuksen välillä 20.2.2017 allekirjoitettu liityntäpysäköintisopimus liitteineen
9. Liikekeskuksen sisäänkäynti y-2 -alueella

Helsingissä 11. lokakuuta 2018

Kiinteistö Oy Laajasalon uusi Ostoskeskus

Allekirjoitus ja nimenselvennys:

Petri Bergström

Helsingissä _____. lokakuuta 2018

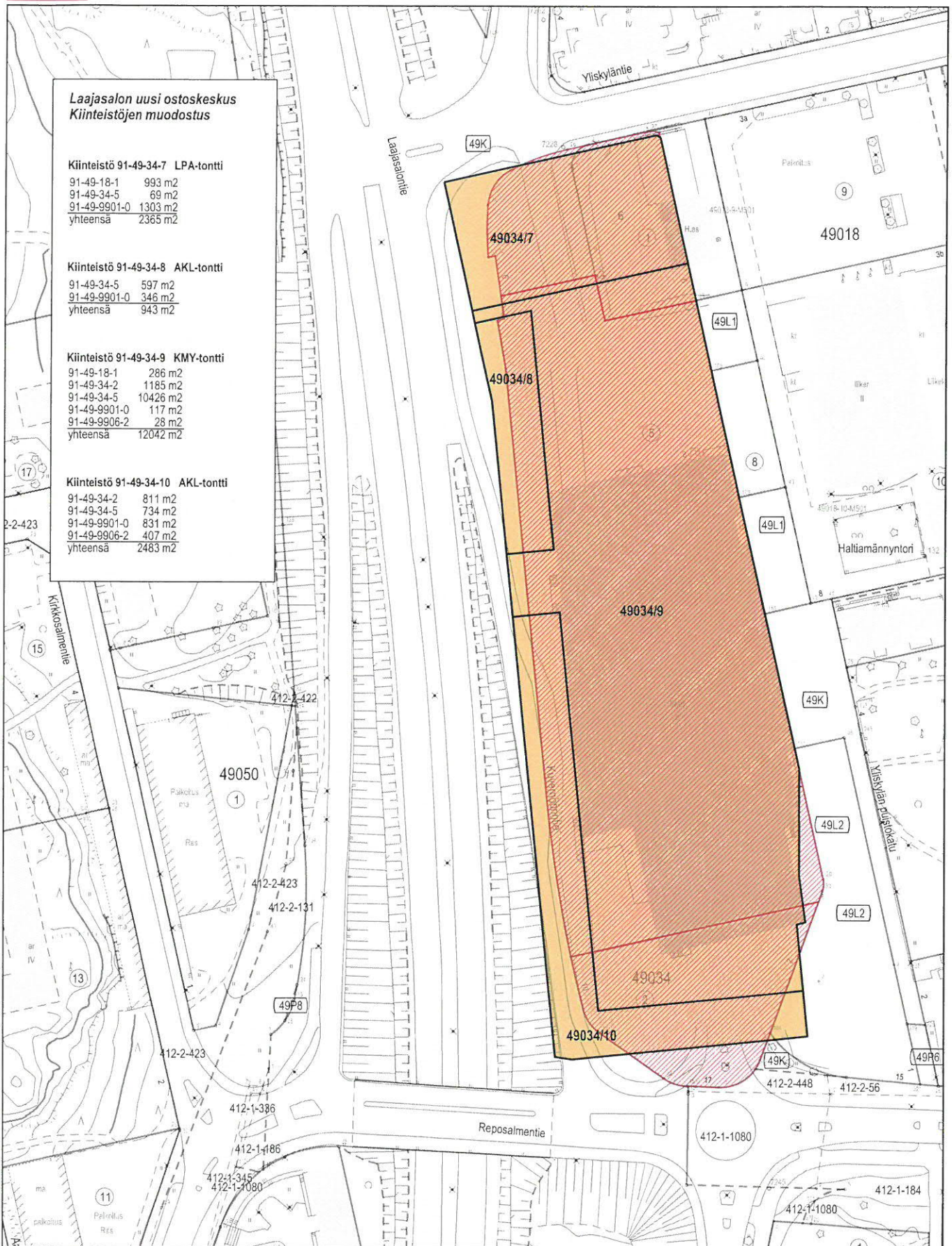
Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Tontit-yksikön päällikkö

Allekirjoitus ja nimenselvennys:

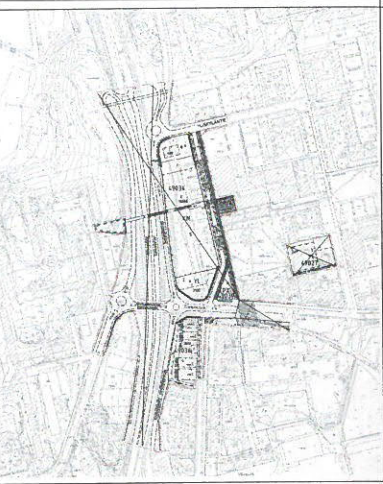
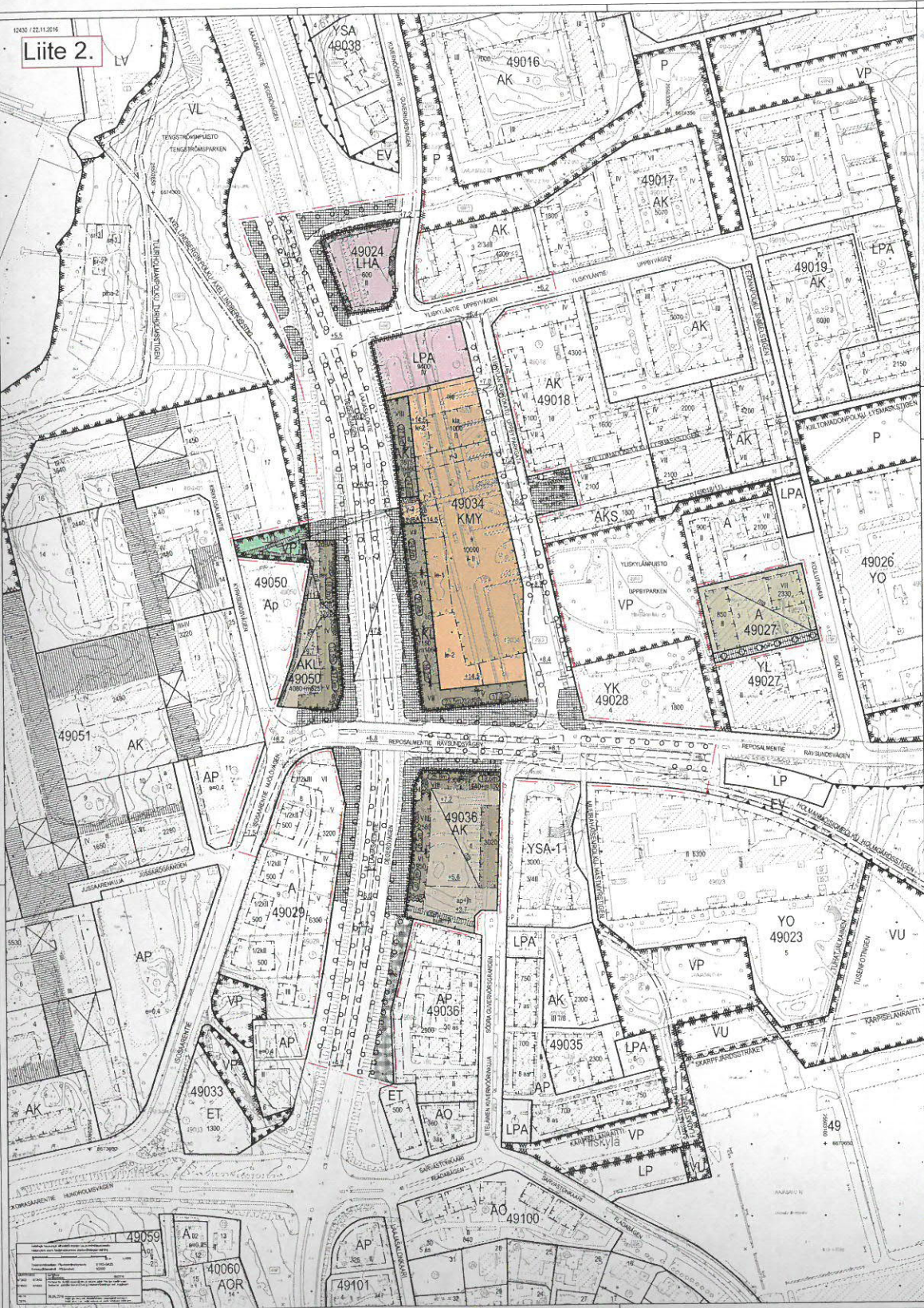
HN

Liite 1.



Mittakaava 1:1400 28.3.2018 umv

KL IM



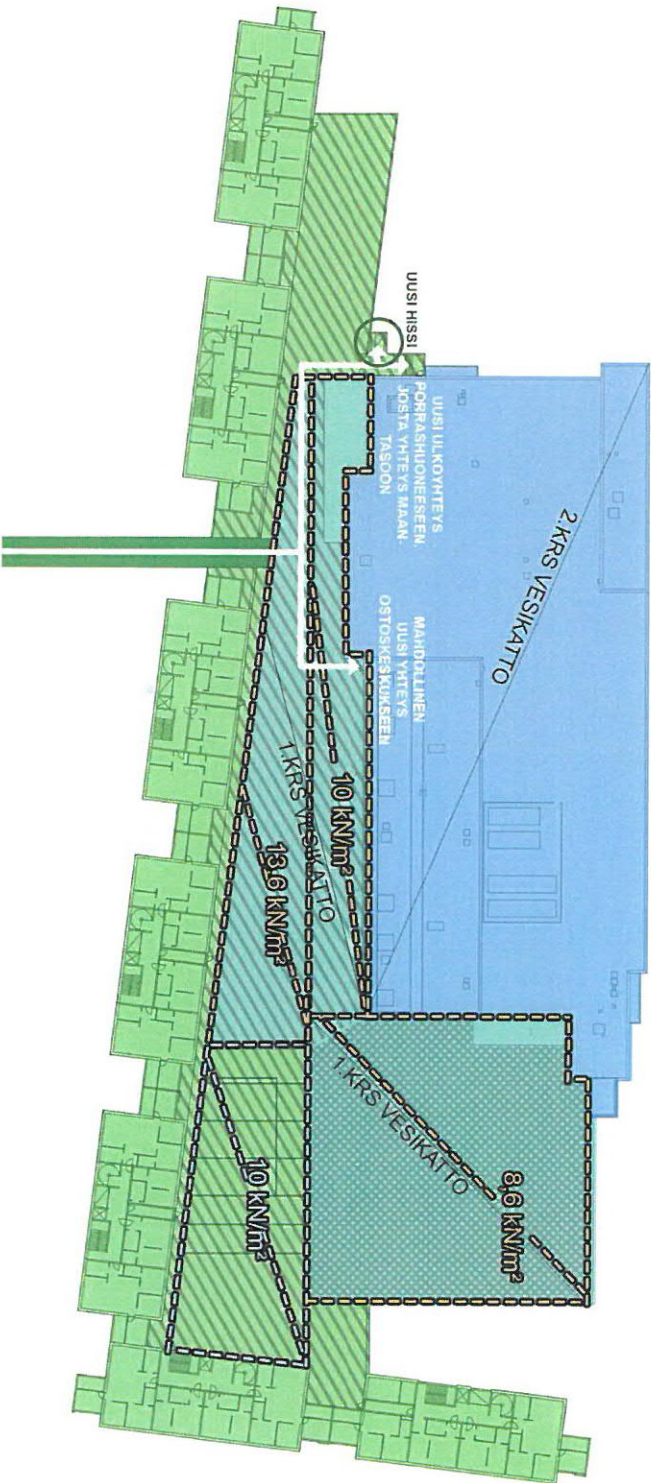
Kartta on laadittu kartoitus- ja mittausaineistosta, joka on perustunut maanmittauslaitoksen ja maanmittausviraston toimintaan. Kartan tarkkuus on 1:1000.

Legend table with columns for zoning codes (AK, AKL, A, KMY, LPA, etc.) and their corresponding descriptions in Finnish. Includes symbols for roads, water, and other features.

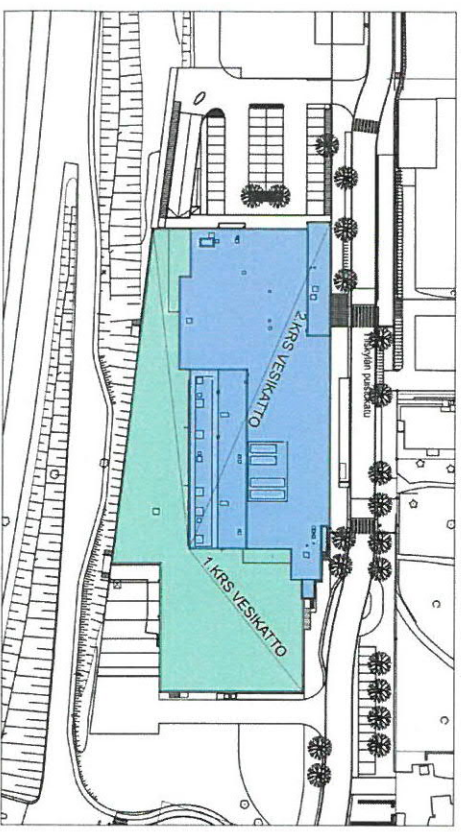
Multiple columns of detailed text in Finnish, providing specific regulations and information for each zoning category. The text covers various aspects of land use, building requirements, and administrative procedures.

Administrative information block including the Helsinki logo, project details, and a table with dates and signatures. The table includes columns for 'Tarkastus', 'Päivä', and 'Nimi'.

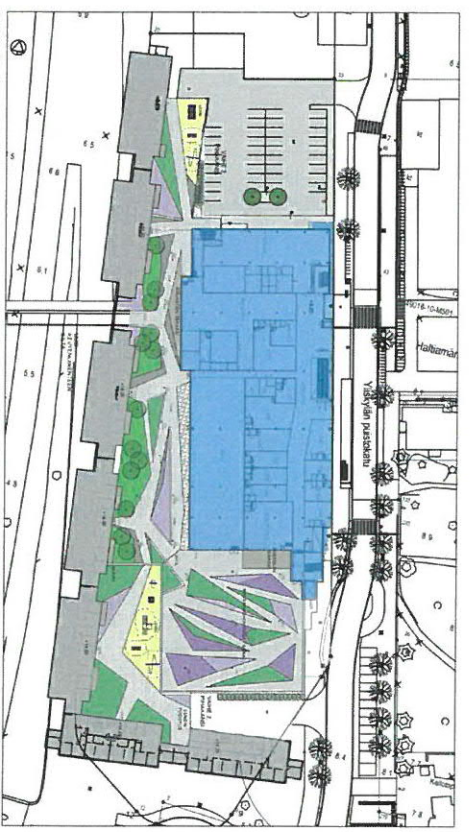
Handwritten initials 'K' and 'M' in the bottom right corner of the page.



- VAIHE 1**
- VAIHE 2**
5-8 -KERROKSEISET ASUINKERROSTALOT
- UUSI KEYHENLIIKENTEEN SILTA
(VAIHE 2)
- JALANKULKUA VARTEN JA ASUINRAKENNUKSEN PIHOIKSI MUUNNETTU ALUE
PIHAKANSI / OSTOPESKUKSEN KATTO
- EI JULKISTA - EIKÄ ASUINRAKENNUSTEN PIHAA
(MASEMOIDAN ESM. MÄKSÄRUOHOKATTONA)
- VAIHEEN 1 PERUSTUKSISSA JA PERUSPILAREISSA ON VARAIDUTTU VAIHEEN 2 KANNEN TOTEUTTAMISESTA AIHEUTUVIA LISÄKUORMIA
- KANTAVUUS HUOMIOITU KANNEN RAKENTEISSA VAIHESSA 1
- 8,6 KN/m² ja 13,6 KN/m² TARKOITTAVAT YLÄPOHJAN ONTELALAATAN YLÄPUOLISEN OSUUDEN SÄILÄMÄÄ KUORMITUSTA, ELI PINTARAKENTEITA + LUMIHYÖTYKUORMAA



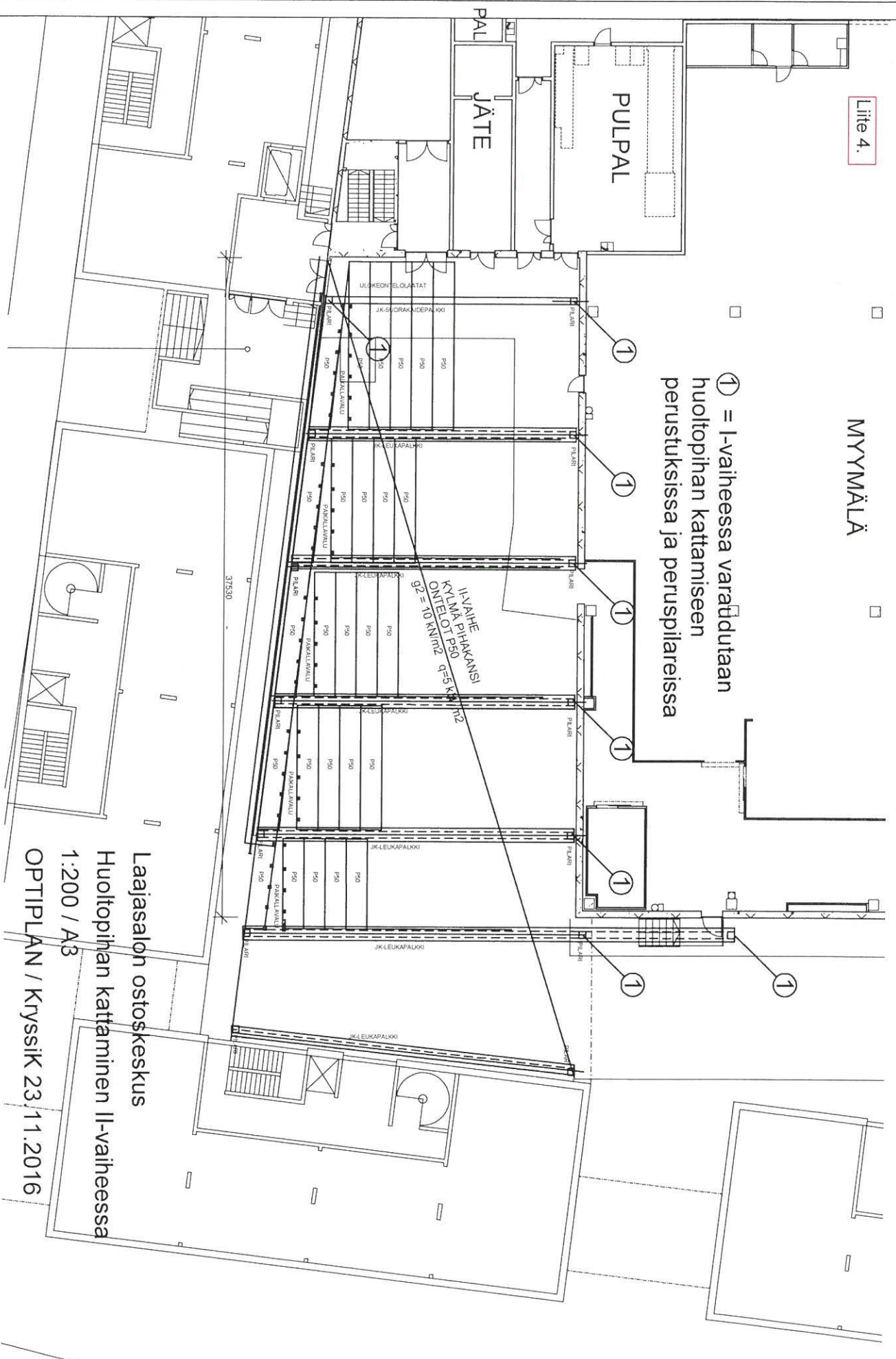
VAIHE 1 OSTOSKESKUS



VAIHE 2 (ALUSTAVA) ASUINRAKENNUKSET JA PIHAKANSI

↖
↗

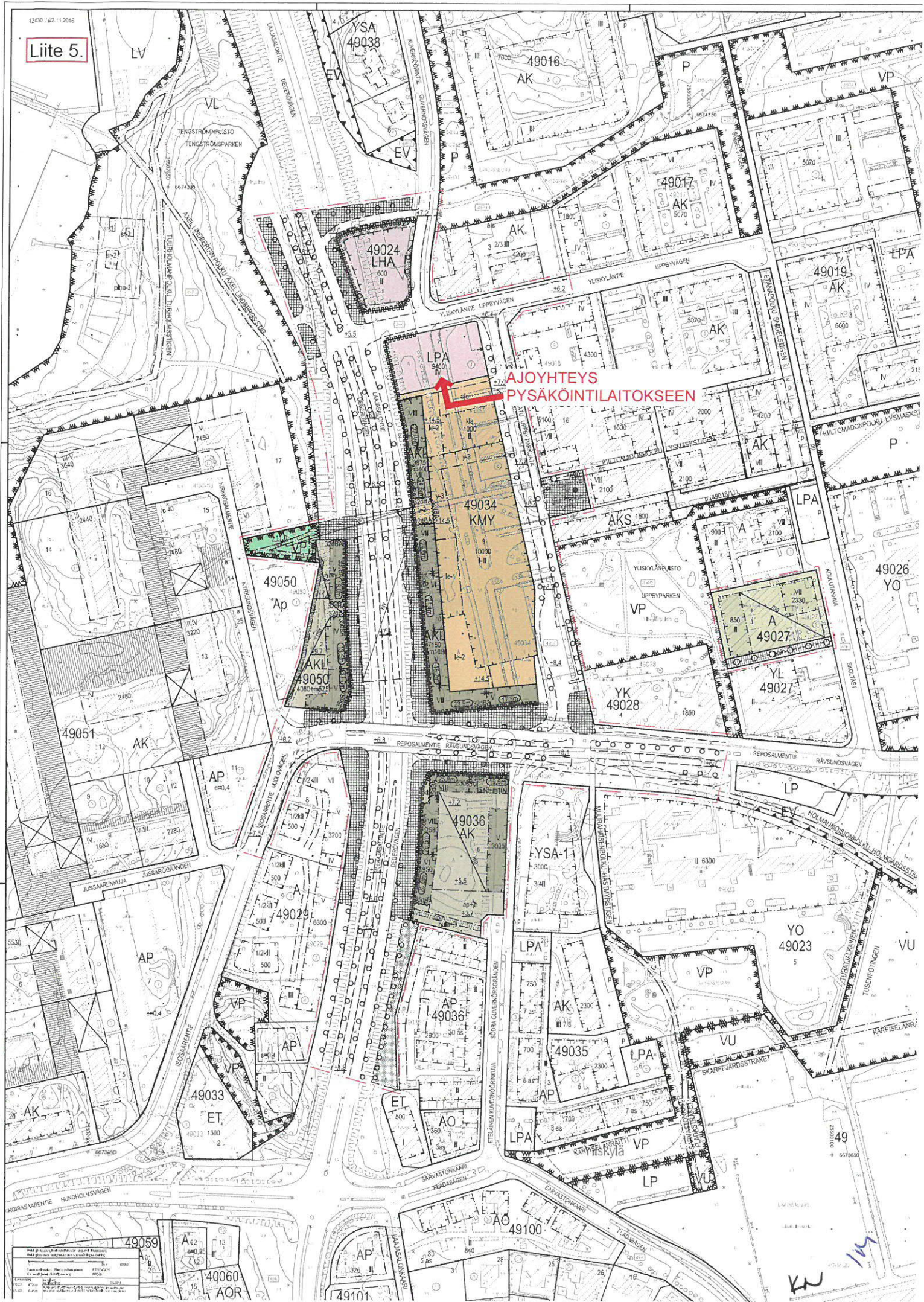
① = I-vaiheessa varäädutaan huoltopihan kattamiseen perustuksissa ja peruspilareissa



Laajasalon ostoskeskus
 Huoltopihan kattaminen II-vaiheessa
 1:200 / A3
 OPTIPLAN / Kyssik 23.11.2016

24

28



**AJOYHTEYS
PYSÄKÖINTILAITOKSEEN**

49
+ 6679650
KV
IM



5/1
 27

VUOKRA-ALUEEN JA HUOLTOPIHAN KÄYTTÖOIKEUS



Handwritten initials and date: *23/9/16*

HKL:N SOPIMUSNUMERO 4600004982

SOPIMUS LIITYNTÄPYSÄKÖINTIPAikkojen KÄYTTÖOIKEUDEN LUOVUTTAMISESTA LAAJASALON UUDESTA OSTOSKESKUKSESTA

1 Osapuolet

Käyttöoikeuskorvauksen maksajana
Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (jäljempänä "HKL")
PL 1400
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyttöoikeuden luovuttajana
Kiinteistö Oy Laajasalon uusi ostoskeskus (Y-tunnus 2771906-6)
c/o NCC Property Development Oy (jäljempänä "NCC")
PL 13
00281 Helsinki

2 Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Laajasalon Yliskylään on 9.1.2015 vahvistunut asemakaavamuutos nro 11743, joka mahdollistaa uuden ostoskeskuksen rakentamisen korttelin 49034 tonteille nro 2 ja 5. NCC on tehnyt tonteista lyhytaikaisen maanvuokrasopimuksen kaupungin kanssa rakennusluvan hakemista varten. Pitkäaikainen maanvuokrasopimus on tarkoitus allekirjoittaa vuoden 2016 aikana.

Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirasto on vuonna 2015 aloittanut asemakaavamuutostyöt Laajasalontien muuttamisesta kaupunkibulevardiksi. Kaupunkibulevardisuunnittelussa uuden ostoskeskuksen välittömään läheisyyteen on suunnitteilla merkittävä joukkoliikenteen vaihtopaikka raitiovaunu- ja linja-autopysäkkeineen.

NCC ostoskeskuksen toteuttajana ja HKL ovat neuvotelleet liityntäpysäköintipaikkojen toteuttamisen ja käytön periaatteista sekä sopineet niistä tämän sopimuksen mukaisesti. Pysäköintipaikat rakennetaan NCC:n omistaman Kiinteistö Oy Laajasalon uusi ostoskeskus nimiin. Liityntäpysäköintipaikat tulevat sijaitsemaan rakennettavan ostoskeskuksen maanalaisessa pysäköintikellarissa. Kiinteistö Oy Laajasalon uusi ostoskeskus luovuttaa tämän sopimuksen mukaisin ehdoin liityntäpysäköintipaikkojen käyttöoikeuden määrääjäksi kaupungille.

3 Sopimuksen kohde

Kiinteistö Oy Laajasalon uusi ostoskeskus toteuttaa pysäköintikellariin 50 pysäköinnin käyttöoikeuspaikkaa HKL:n liityntäpysäköintiä varten ja luovuttaa niiden käyttöoikeuden HKL:lle. Käyttöönottopäivät on määritelty jäljempänä tässä sopimuksessa

HKL:N SOPIMUSNUMERO 4600004982

Liikekeskus toteutetaan liitteen 1 mukaisilla yhteyksillä. Mikäli HKL tarvitsee myöhemmin liityntäpysäköinnin tarpeisiin uusia yhteyksiä tai muutoksia nykyisiin yhteyksiin, neuvottelee HKL näiden vaikutuksista liikekeskuksen Kiinteistö Oy Laajasalon uusi ostoskeskus kanssa. Mikäli yhteyksien muutoksista aiheutuu lisäkustannuksia, vastaa HKL näiden toteuttamisesta aiheutuvista lisäkustannuksista. HKL vastaa myös lisäratkaisujen aiheuttavien ratkaisujen käyttö-, ylläpito-, korjaus- ja peruskorjauskustannuksista johtuvista lisäkustannuksista.

Liityntäpysäköintipaikkojen ohjeellinen sijainti on esitetty liitteessä 1 niin ensimmäisen vaiheen osalta kuin 2. vaiheen osalta. Ensimmäisellä vaiheella tarkoitetaan ostoskeskuksen valmistumista. Julkisen liikenteen painopiste sijaitsee ostoskeskuksen valmistumisen jälkeen Yliskylän puistokadulla sen jälkeen, kun alueen väliaikaiset liikennejärjestelyt ovat poistuneet käytöstä. Liityntäpysäköintipaikkojen lopullinen sijainti suunnitellaan yhteistyössä liikekeskusyhtiön kanssa liitteenä olevien sijoitusperiaatteiden perusteella ja hyväksytetään HKL:llä.

Toisella vaiheella tarkoitetaan bulevardisoinnin myötä aiheutuvaa julkisen liikenteen painopisteen muuttumista Yliskylän puistokadulta tulevalle Laajasalontien korvaavalle bulevardille.

Liityntäpysäköinnin käyttöön osoitetut käyttöoikeuspaikat tulevat olemaan HKL:n ja Kiinteistö Oy Laajasalon uusi ostoskeskus vuoroittaiskäytössä, ja ne on pidettävä yleisölle avoinna jäljempänä tässä sopimuksessa määriteltynä aikoina.

Korttelin myöhemmät rakennusvaiheet saattavat aiheuttaa tilapäistä haittaa tai häiriöitä ostoskeskuksen asiakas- ja liityntäpysäköinnille sekä ajoneuvoliikenteelle. Haitta, häiriö tai tilapäinen käyttökatko pyritään minimoimaan mahdollisuuksien mukaisesti. Näissä tapauksissa HKL:llä ei kuitenkaan ole oikeutta korvauksiin eikä tämän sopimuksen purkamiseen.

4 Liityntäpysäköinnin ylläpitokustannukset

Kiinteistö Oy Laajasalon uusi ostoskeskus vastaa kokonaisuudessaan kaikista pysäköintipaikkojen, myös liityntäpysäköinnin käyttöoikeuspaikkojen, ylläpitokustannuksista koko sopimuksen voimassaoloajan eli 60 vuotta ensimmäisten paikkojen käyttöönottopäivästä lukien.

Mikäli sopimuskauden aikana ilmenee tarvetta liityntäpysäköintipaikkojen peruskorjaukseen, neuvottelevat osapuolet sen kustannusjaosta erikseen.

HKL:N SOPIMUSNUMERO 4600004982

5 Käyttöoikeuskorvaus ja sen maksaminen

HKL maksaa Kiinteistö Oy Laajasalon uusi ostoskeskus:lle korvauksen liityntäpysäköinnin käyttöoikeuspaikkojen tämän sopimuksen mukaisesta käyttöoikeudesta.

Korvaus on kokonaisuudessaan viidenkymmenen (50) autopaikan osalta 1 662 265 € euroa lisättynä voimassa olevalla arvonlisäverolla, eli 2 061 208 euroa (alv 24%), hintatasossa 10/2016. Yhden (1) autopaikan korvaus on täten 33 245,3 € lisättynä voimassa olevalla arvonlisäverolla, eli 41 224,2 € (alv 24%).

Hinta sidotaan rakennuskustannusindeksiin 2015=100 pistelukuun 101,2 (lokakuu 2016) ja hinta määräytyy sen ja ensimmäisen maksuerähetkellä tiedossa olevan indeksin pisteluvun nousun perusteella. Mikäli rakennuskustannusindeksi laskee, ei korvaussummaa alenneta. Muita kuin kohdassa 7 mainittuja korvauksia käyttöoikeudesta ei HKL:ltä peritä. Korvaus muodostuu liite 2 mukaisesti liityntäpysäköinnin autopaikkakohtaisen rakennuttamis- ja suunnittelukuluista sekä ylläpitokuluista.

Käyttöoikeuskorvauksen maksaminen jaetaan kahteen erään seuraavan periaatteen mukaisesti:

Ensimmäinen maksuerä:

Ostoskeskuksen pysäköintikellari on viranomaisten puolesta hyväksytysti käyttöön otettavissa.

Ensimmäisellä maksuerän hetkellä HKL lunastaa kiinteistöosakeyhtiöltä kaksikymmentä (20) liityntäpysäköinnin käyttöoikeuspaikkaa Tällöin astuu voimaan kahdenkymmenen ensimmäisen käyttöoikeuspaikan tämän sopimuksen mukainen 60 vuoden voimassaoloaika. Selvyden vuoksi todetaan, että tällöin HKL:n käyttöoikeus rajoittuu myös kyseisiin kahteenkymmeneen (20) paikkaan.

Ensimmäisen maksuerän hetkellä sidotaan siihen saakka rakennuskustannusindeksiin sidottu korvaussumma myöhemmin lunastettavan kolmenkymmenen (30) liityntäpysäköinnin käyttöoikeuspaikan osalta elinkustannusindeksiin ja pistelukuna käytetään sillä hetkellä viimeisintä tiedossa olevaa pistelukua.

Tämän jälkeen korvauksen määrä tarkistetaan toisella korvaushetkellä niin, että kyseisellä hetkellä liityntäpysäköintiin osoitettavien käyttöoikeuksien korvauksen määrää korotetaan täysimääräisesti samassa suhteessa kuin sanotun indeksin viimeisin tiedossa oleva pisteluku on perusindeksilukua suurempi. Mikäli elinkustannusindeksi laskee, ei korvauksen määrää pienennetä.

HKL:N SOPIMUSNUMERO 4600004982

Toisen maksuerän hetki, raitiovaunuliikennöinnin aloittaminen, kuitenkin viimeistään 31.12.2025:

Toisella maksuhetkellä HKL lunastaa kiinteistöosakeyhtiöltä viimeiset kolmekymmentä (30) liityntäpysäköinnin käyttöoikeuspaikkaa.

Lisäksi sovitaan, että HKL:llä on oikeus lunastaa käyttöönotettavaksi edellä mainitut kolmekymmentä (30) käyttöoikeuspaikkaa myös ennen edellä sovittuja maksuhetkiä sopimuksen voimassa oloaikana ilmoittamalla kirjallisesti siitä kiinteistöosakeyhtiön omistajalle viimeistään kuusi (6) kuukautta etukäteen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että näiden kolmenkymmen (30) käyttöoikeuspaikan sopimuskausi 60 vuotta, alkaa toisesta maksuhetkestä.

6 Liityntäpysäköintipaikkojen vuoroittaiskäyttö

HKL ja Kiinteistö Oy Laajasalon uusi ostoskeskus sopivat pysäköintipaikkojen yhteis- ja vuoroittaiskäytöstä seuraavaa:

- HKL:n liityntäliikenteen käyttöoikeuspaikat ovat liityntäpysäköinnin käytössä maanantaista perjantaihin kello 05.00 – 17.30 (12 tuntia 30 minuuttia) välisenä aikana.
- Lisäksi on sovittu, että HKL:llä on oikeus muuttaa liityntäliikenteen käyttöoikeuspaikkojen liityntäpysäköinnin käyttöaikoja maanantaista perjantaihin kello 05.00 – 19.00 välillä siten, että päivittäinen liityntäpysäköinnin käyttöaika on enintään 12 tuntia ja 30 minuuttia.
- HKL ja Kiinteistö Oy Laajasalon uusi ostoskeskus voivat sopia liityntäliikenteen käyttöoikeuspaikoille myös alueellisesti erilaisia liityntäpysäköinnin käyttöaikoja, kuitenkin siten, että yksittäisen käyttöoikeuspaikan liityntäpysäköinnin päivittäinen käyttöaika kello 05.00 – 19.00 välillä on enintään 12 tuntia ja 30 minuuttia.
- Maanantaista perjantaihin ennen ja jälkeen liityntäpysäköinnin käyttöaikoja sekä lauantaisin ja sunnuntaisin ovat em. pysäköintipaikat ostoskeskuksen vapaassa asiakaskäytössä.

Kiinteistö Oy Laajasalon uusi ostoskeskus järjestää pysäköintipaikkojen käytön oikeaan tarkoitukseen edellä olevan mukaisesti pysäköintilaitoksen valmistuttua.

Kiinteistö Oy Laajasalon uusi ostoskeskus tai sen osoittama taho suorittaa pysäköinninvalvontaa pysäköintialueillaan.

Kiinteistö Oy Laajasalon uusi ostoskeskus:lla on oikeus pitää pysäköintihalli kokonaan suljettuna ostoskeskuksen ollessa kiinni,

HKL:N SOPIMUSNUMERO 4600004982

kuitenkin niin, että liityntäpysäköinnin käyttäjillä on kuitenkin pääsy pysäköintihalliin liityntäpysäköinnin aukioloaikoina.

Kiinteistö Oy Laajasalon uusi ostoskeskus:lla on oikeus muuttaa pysäköintihallin aukioloaikoja sopimuskauden aikana. Pysäköintihallin aukioloaikojen muutoksilla ei ole vaikutuksia liitteen 2 mukaisesti ja tässä sopimuksessa sovittuihin käyttökorvauksiin.

HKL:llä on yksinoikeus määrittellä liityntäpysäköinnin vaatimat tekniset järjestelmät ml. liityntäpysäköijien tunnistautuminen ja mahdolliset puomit sekä yksinoikeus määrittellä liityntäpysäköinnin hinnat ja maksutavat. HKL vastaa liityntäpysäköinnin vaatimien ylimääräisten teknisten järjestelmien kustannuksista. Tässä kappaleessa mainittujen järjestelmien sijainti sovitaan yhteistyössä liikekeskusyhtiön kanssa. Kyseiset järjestelmät eivät saa haitata ostoskeskuksen asiakasliikennettä.

7 Pysäköinnin opasteet

Kiinteistö Oy Laajasalon uusi ostoskeskus vastaa pysäköintihallin varustamisesta tarvittavalla pysäköinnin opastinjärjestelmällä (sis. opastekyltit ja -viitat sekä paikkamerkinnot) sekä näistä aiheutuvista kustannuksista.

Mikäli HKL myöhemmässä vaiheessa tarvitsee erityisratkaisuja liityntäpysäköinnin opastamiseen tai muita vastaavia ratkaisuja, joista muodostuu lisäkustannuksia, vastaa HKL näiden toteuttamisesta aiheutuvista lisäkustannuksista. HKL vastaa myös lisäratkaisujen aiheuttavien ratkaisujen käyttö-, ylläpito-, korjaus- ja peruskorjauskustannuksista johtuvista lisäkustannuksista. Ylläpidon lisäkustannuksista on sovittava etukäteen Kiinteistö Oy Laajasalon uusi ostoskeskus kanssa.

8 Erimielisyydet

Osapuolet pyrkivät ratkaisemaan kaikki mahdolliset Sopimuksen soveltamiseen liittyvät erimielisyytensä neuvotteluilla. Mikäli tämä ei onnistu, saatetaan tätä Sopimusta koskevat erimielisyydet Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

9 Sopimuksen voimaantulo

Sopimus tulee voimaan sen allekirjoituksilla. Mikäli Laajasalon Uusi ostoskeskus kohde ei saa rakennuslupaa, niin tämä sopimus raukeaa, eikä osapuolilla ole korvausvaatimuksia toisiaan kohtaan. Mahdollisesta tämän sopimuksen jatkamisesta neuvotellaan erikseen.

10 Muuta

Kiinteistö Oy Laajasalon uusi ostoskeskuksen tai sen omistaman / hallitsemien kiinteistöntulevat omistajavaihdokset eivät vaikuta tämän sopimuksen voimassaoloon. Kiinteistö Oy Laajasalon uusi ostoskeskuksen ja sen omistaman/hallitsemien kiinteistöjen kulloinenkin

HKL:N SOPIMUSNUMERO 4600004982

omistaja sitoutuu siirtämään tämän sopimuksen sellaisenaan edelleen tulevalle omistajalle.

11 Sopimuskappaleet

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samanlaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Helsingissä 20 päivänä helm kuuta 2017

HELSINGIN KAUPUNGIN LIIKENNELAITOS – LIIKELAITOS

Ville Lehmuskoski
toimitusjohtaja

YRjö JUUSTROM
HALLINTOJOHTAJA

KIINTEISTÖ OY LAAJASALON UUSI OSTOSKESKUS

Mauri Laurila

[Handwritten signature]

Liitteet:

- 1) Ostoskeskuksen pohjakuvat sekä liityntäpysäköinnin sijoittelu vaiheittain 16.11.2016
- 2) Liityntäpysäköintioikeuksien käyttökorvauslaskelma 16.11.2016

JR

6 (6)

M

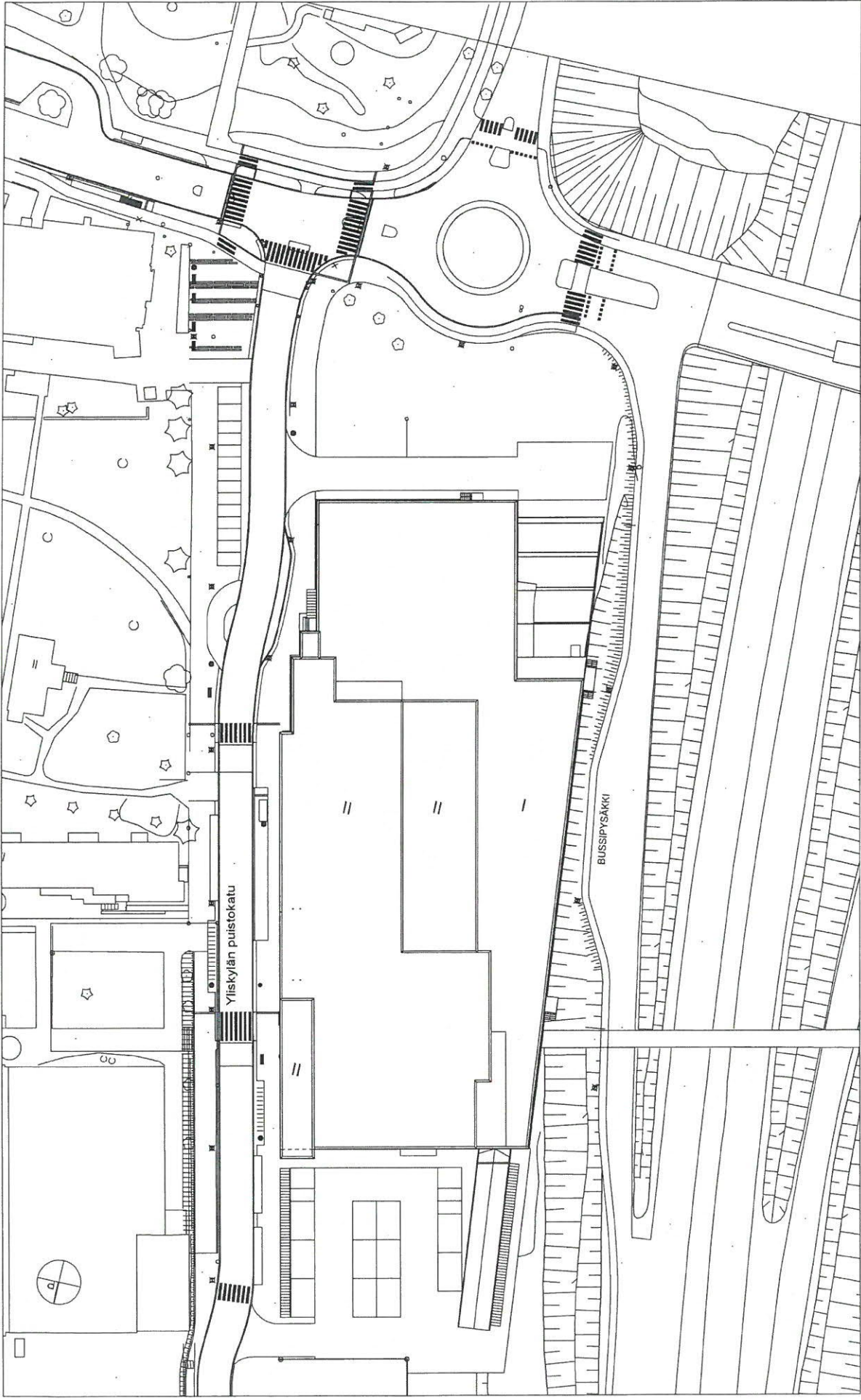
KH

M

LAAJASALON OSTOSKESKUS

1. VAIHE, ASEMAKUVA 1:750

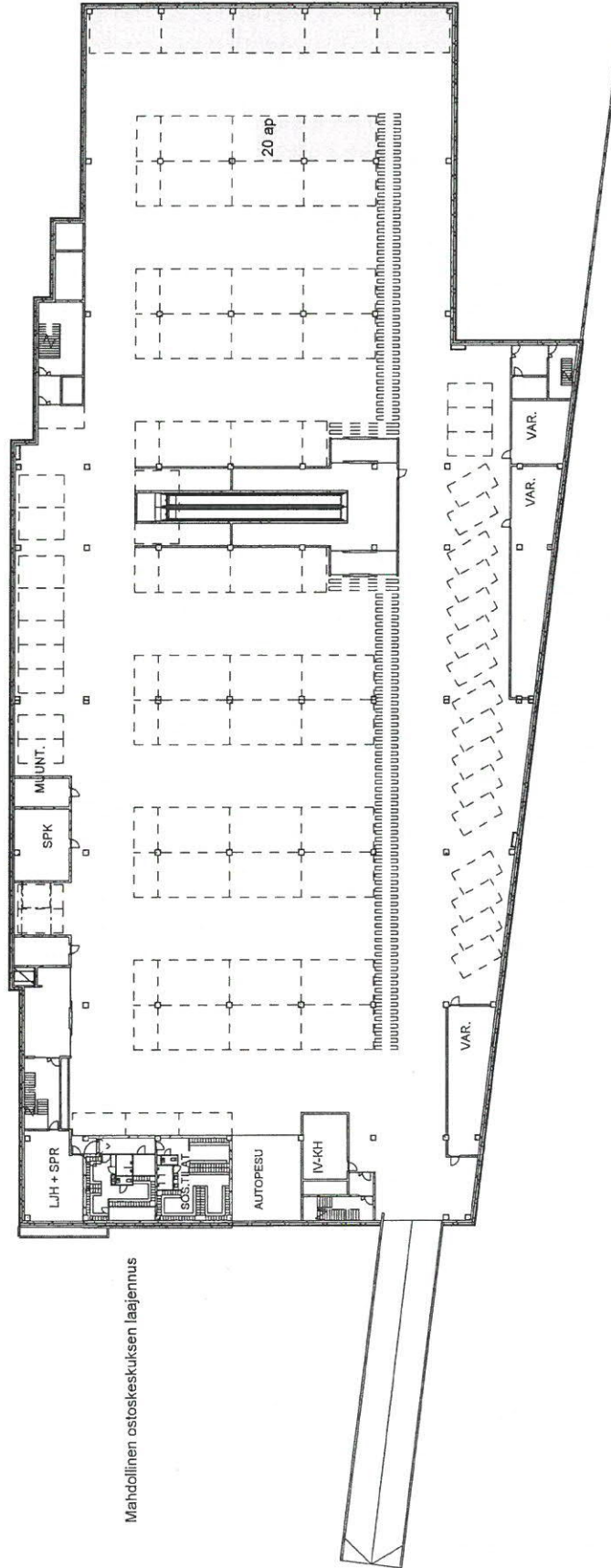
JR 1M



ARKKITEHTITOIMISTO HANNU JAAKKOLA OY

16.11.2016

2 14



Mahdollinen ostoskeskuksen laajennus

Käyttöikeuden luovuttajalla on oikeus tehdä muutoksia kuvan tuloihin

LAAJASALON OSTOSKESKUS

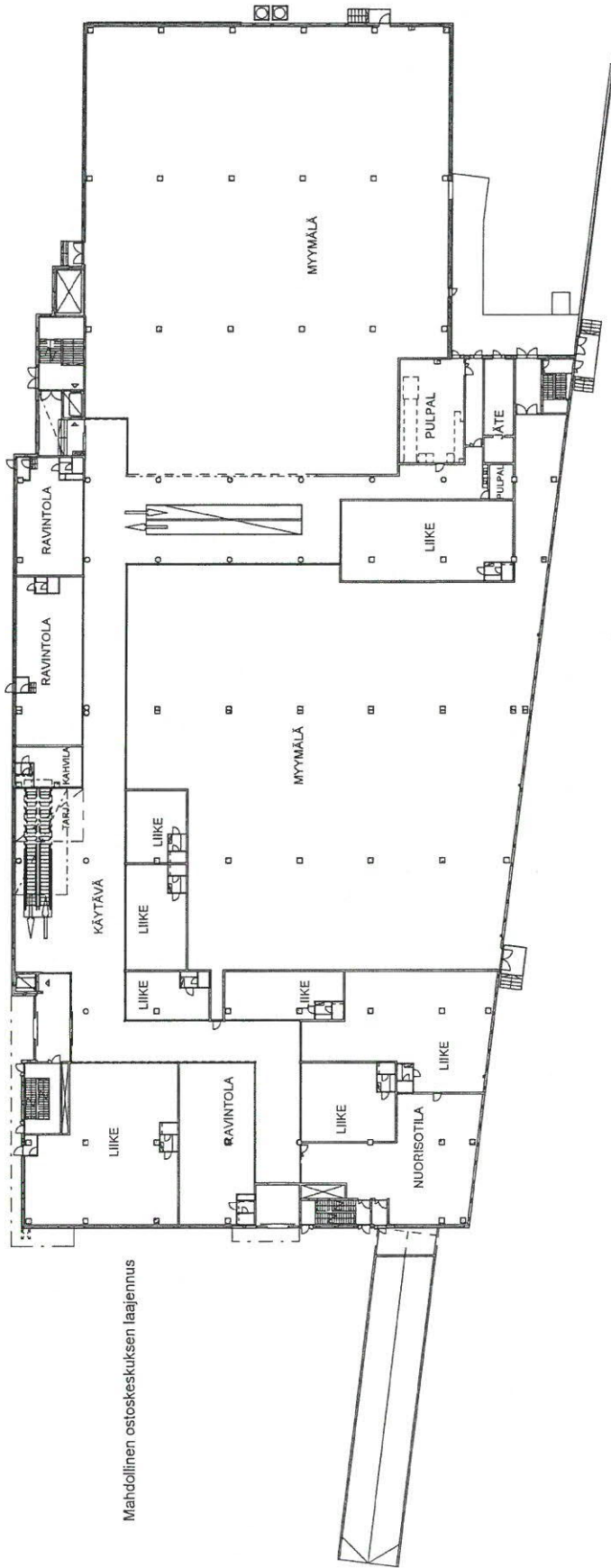
HKL, LIITYNTÄPYSÄKOINTI, 20 ap 1:500

ARKKITEHTITOIMISTO HANNU JAAKKOLA OY

16.11.2016

JAR IM

13



Mahdollinen ostoskeskuksen laajennus

Käyttöboikeuden luovuttajalla on oikeus tehdä muutoksia kuvan tiloihin

LAAJASALON OSTOSKESKUS

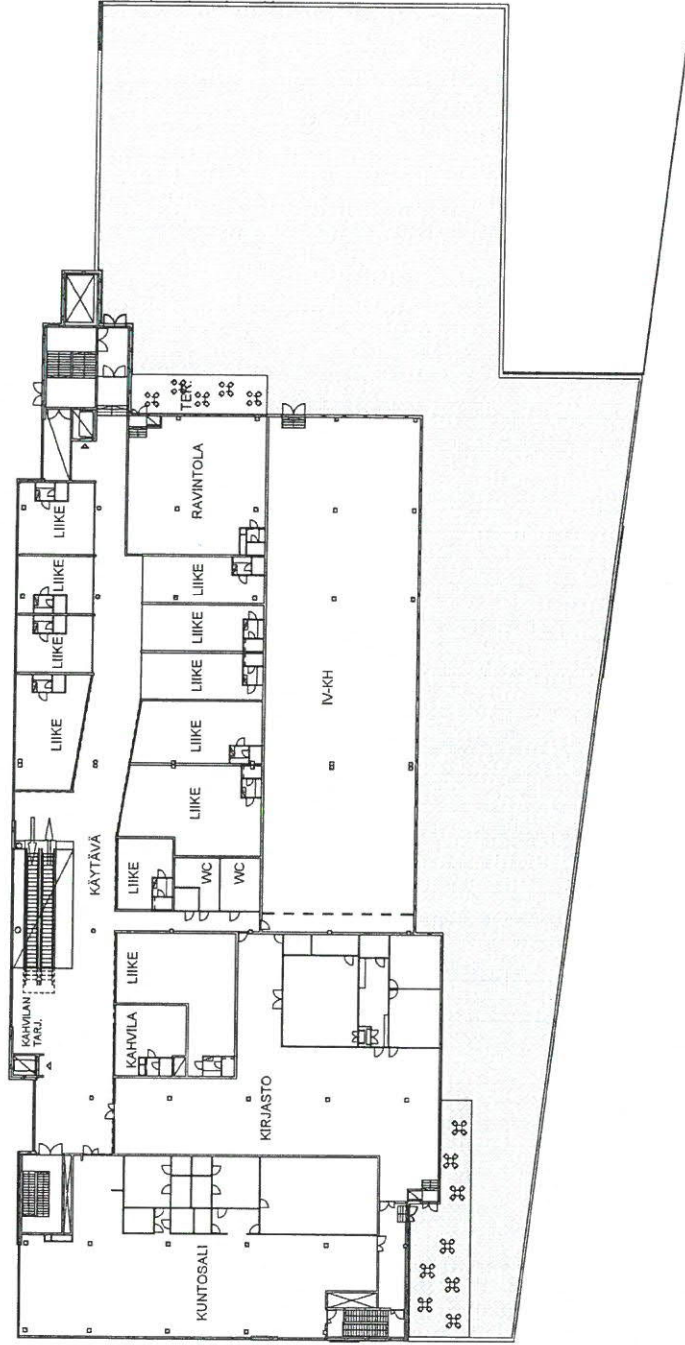
1. KERROS 1:500

ARKKITEHTITOIMISTO HANNU JAAKKOLA OY

16.11.2016

Jar

KJ



Käyttöönoton luovuttajalla on oikeus tehdä muutoksia kuvan tiloihin

LAAJASALON OSTOSKESKUS

2. KERROS 1:500

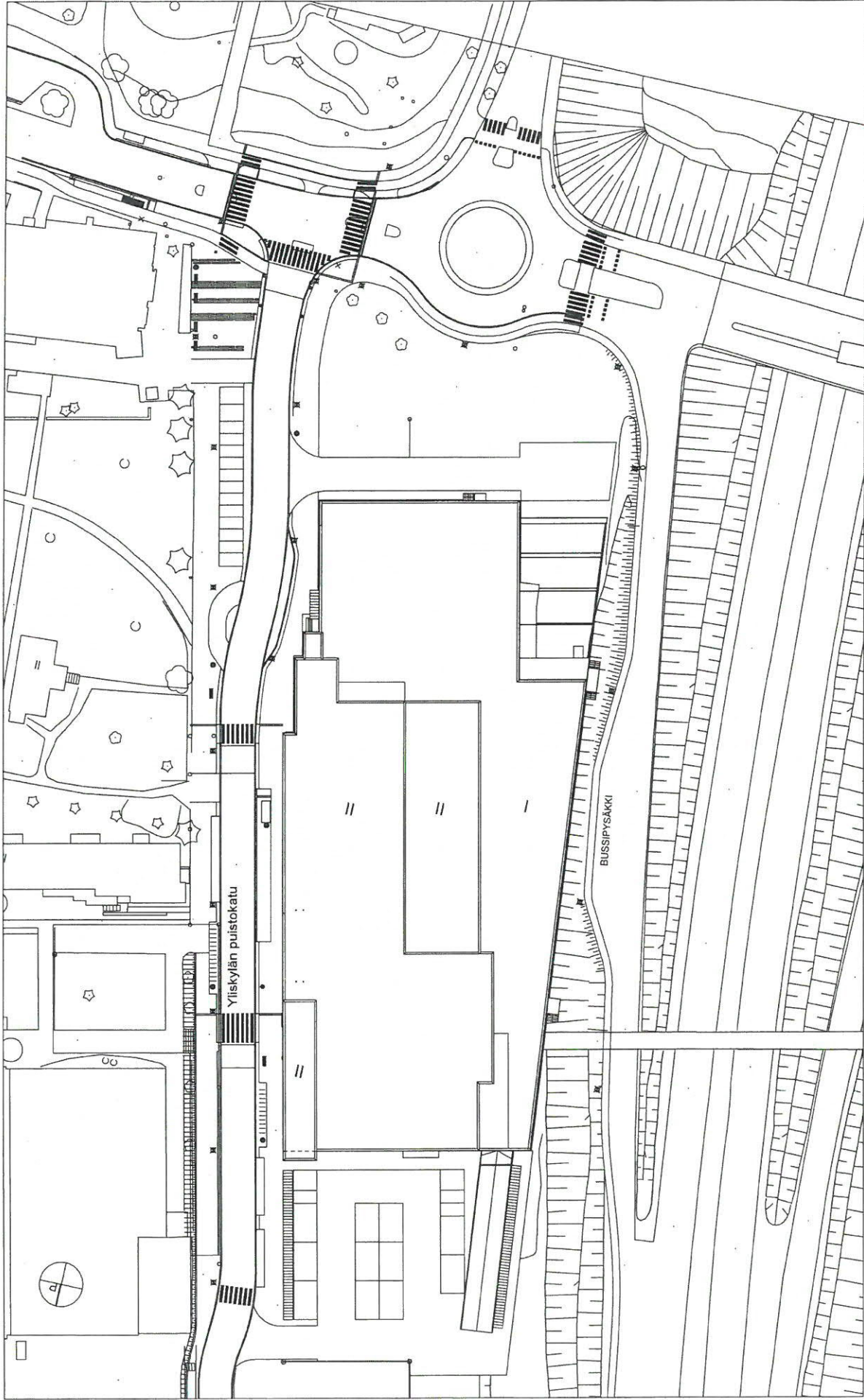
Handwritten signature/initials

ARKKITEHTITOIMISTO HANNU JAAKKOLA OY

16.11.2016

Handwritten mark

Handwritten mark



LAAJASALON OSTOSKESKUS

1. VAIHE, ASEMAKUVA

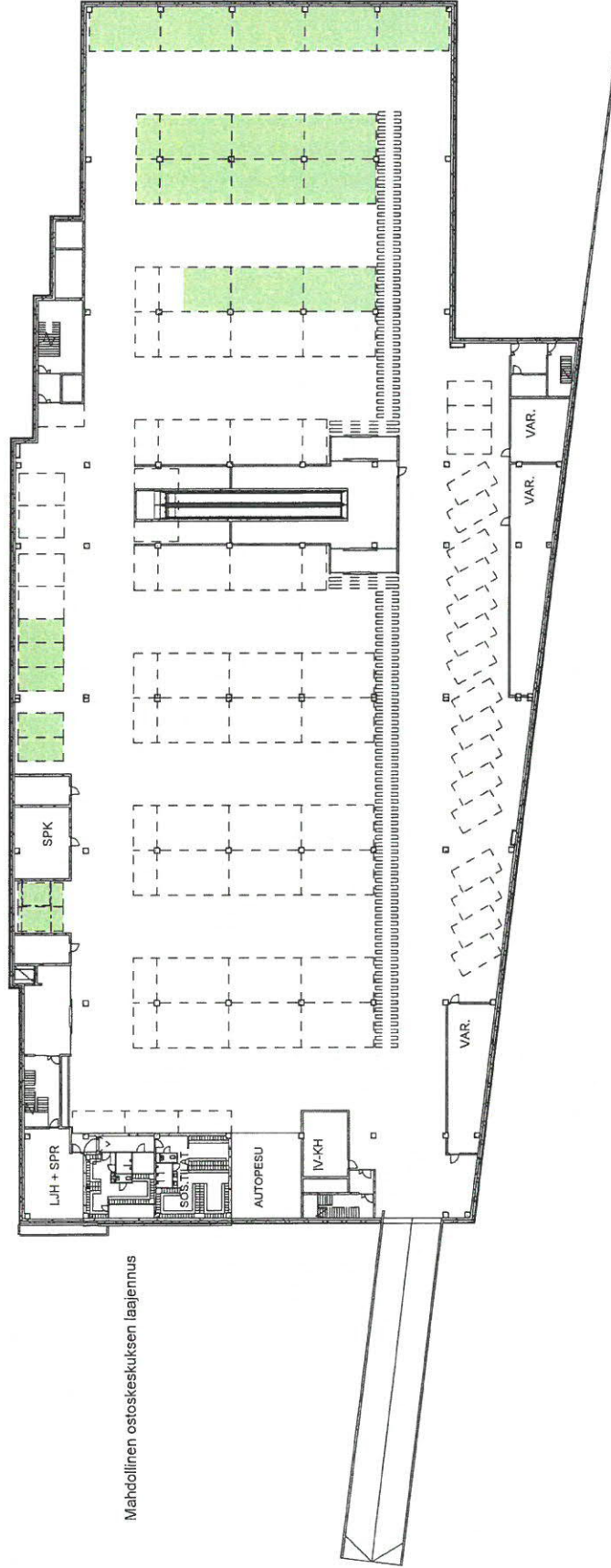
1:750

JR 14

ARKKITEHTITOIMISTO HANNU JAANKOLA OY

16.11.2016

Handwritten initials and a mark, possibly 'JR' or similar, located at the bottom right of the page.



Mahdollinen ostoskeskuksen laajennus

Käyttökohteen luovuttajalla on oikeus tehdä muutoksia kuvan tilityihin

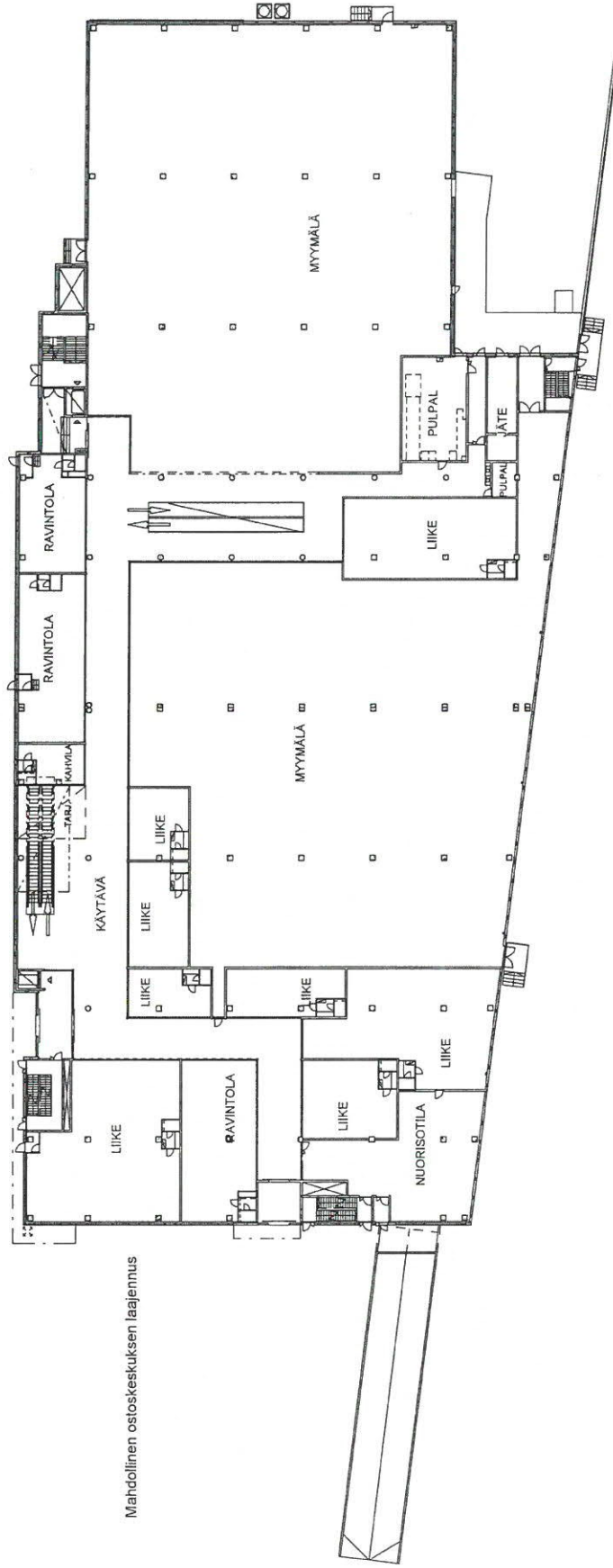
LAAJASALON OSTOSKESKUS
 HKL, LIITYNTÄPYSKÖINTI, 50 ap 1:500

JR 111

ARKKITEHTITOIMISTO HANNU JAAKKOLA OY

16.11.2016

Handwritten initials and marks at the bottom of the page.



Mahdollinen ostoskeskuksen laajennus

Käyttökoikeuden luovuttajalla on oikeus tehdä muutoksia kuvan tiloihin

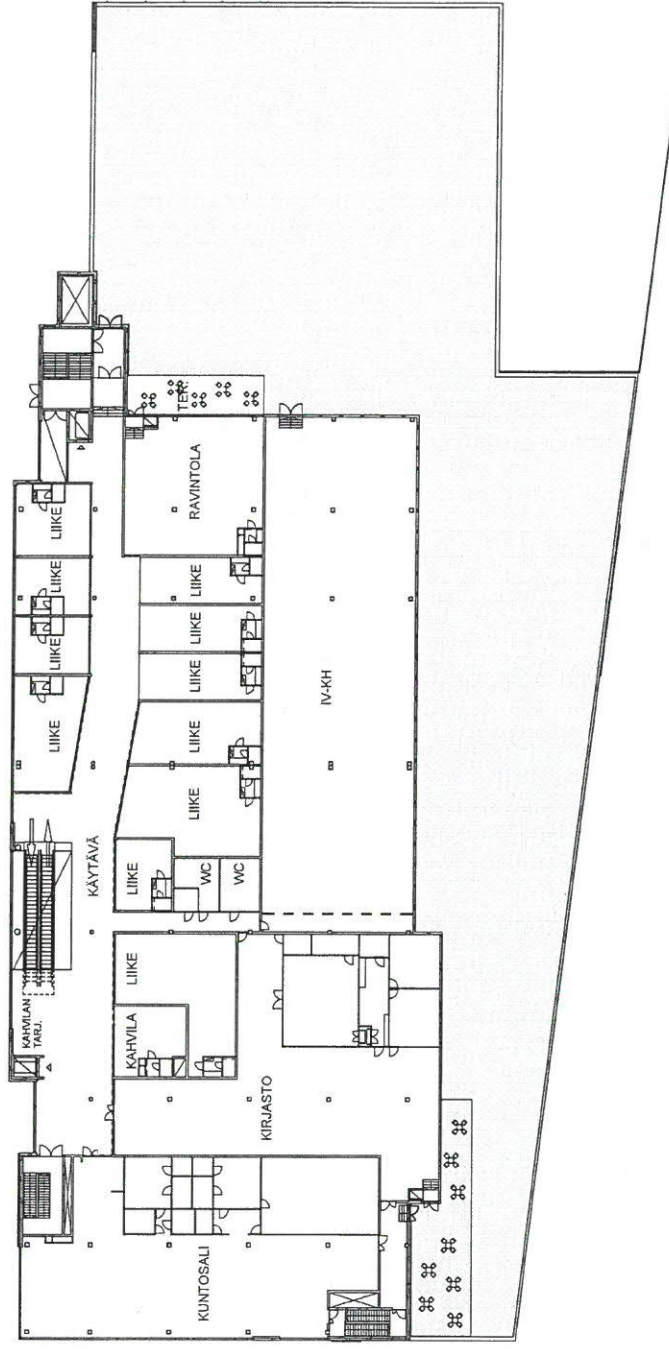
LAAJASALON OSTOSKESKUS
1. KERROS

1:500

ARKKITEHTITOIMISTO HANNU JAAKKOLA OY
16.11.2016

14

JK IM



Käyttöikeuden luovuttajalla on oikeus tehdä muutoksia kuvan tiloihin

Handwritten initials: JK

Handwritten initials: E 19



LAAJASALON OSTOSKESKUS
2. VAIHE, ASEMAKUVA

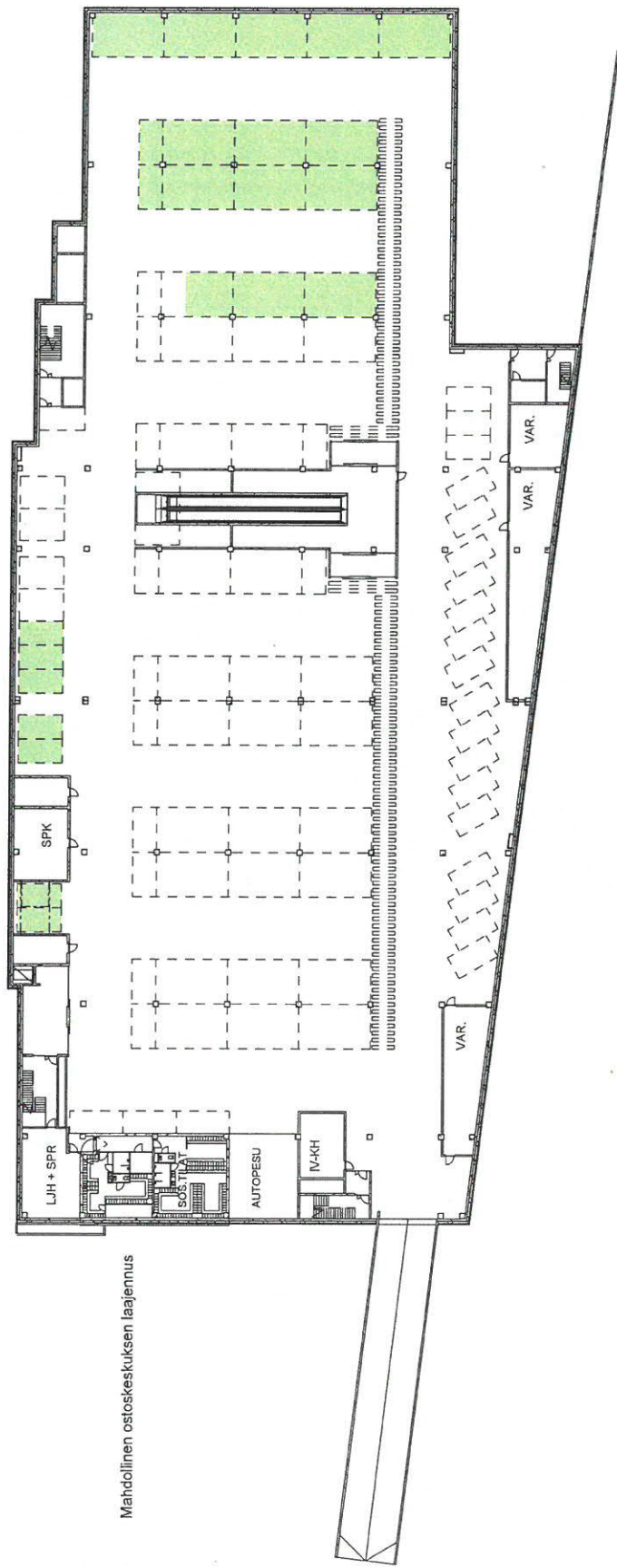
1:750

ARKKITEHTITOIMISTO HANNU JAAKKOLA OY

16.11.2016

3 14

Jak 1/14



Mahdollinen ostoskeskuksen laajennus

Käyttöoikeuden luovuttajalla on oikeus tehdä muutoksia kuvan tiloihin

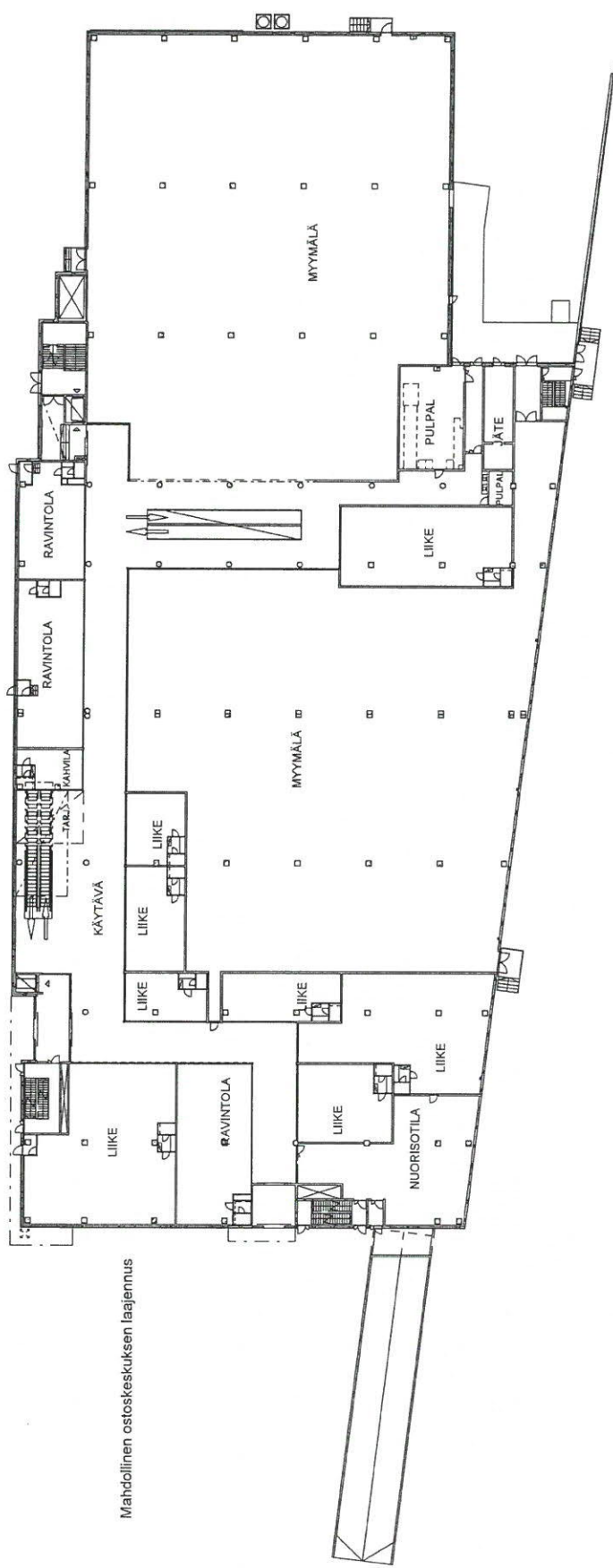
LAAJASALON OSTOSKESKUS

HKL, LIITYNTÄPYSÄKÖINTI, 50 ap 1:500

ARKKITEHTITOIMISTO HANNU JAAKKOLA OY
16.11.2016

Handwritten signature/initials

Handwritten initials JK and a stylized logo



Mahdollinen ostoskeskuksen laajennus

Käyttöoikeuden luovuttajalla on oikeus tehdä muutoksia kuvan tiloihin

LAAJASALON OSTOSKESKUS
1. KERROS

1:500

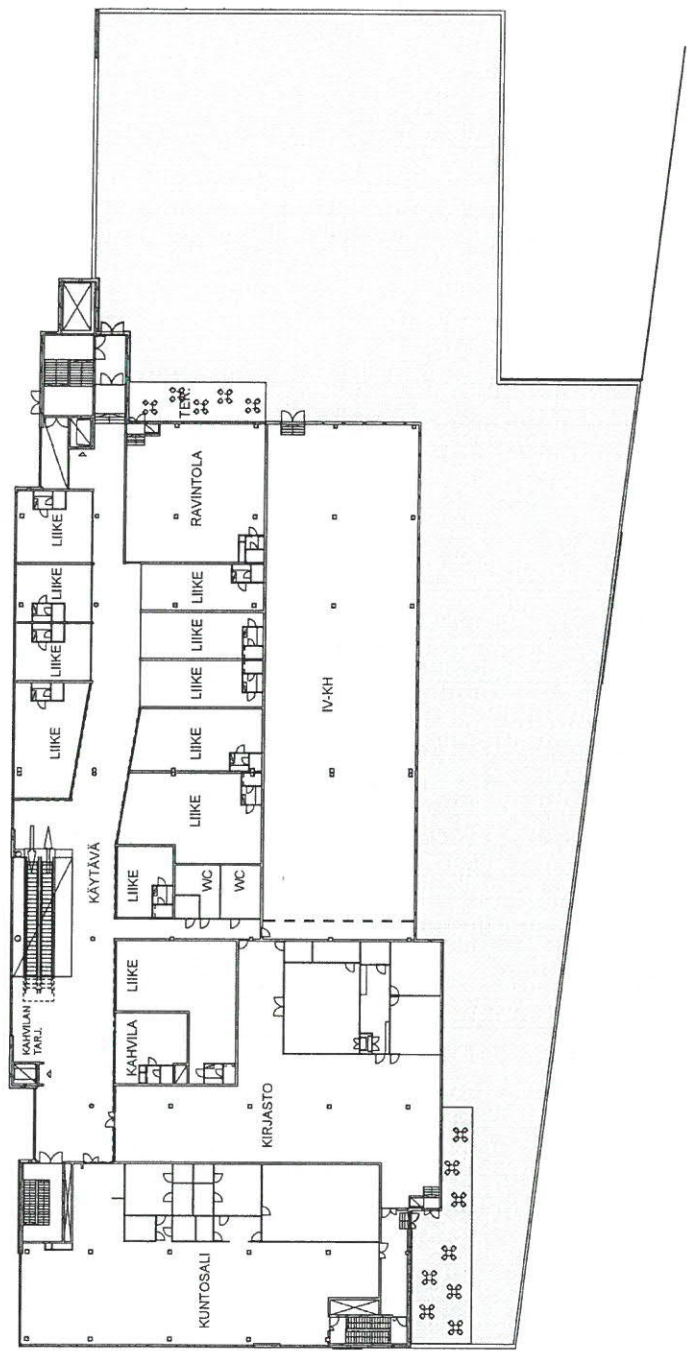
ARKKITEHTITOIMISTO HANNU JAAKKOLA OY

16.11.2016

Handwritten signature and initials



Handwritten initials 'JJK'



Käyttöikeuden luovuttajalla on oikeus tehdä muutoksia kuvan tiloihin

LAAJASALON OSTOSKESKUS
2. KERROS

1:500

ARKKITEHTITOIMISTO HANNU JAAKKOLA OY
16.11.2016

EE 14

Handwritten initials/signature in the top right corner.

LASKELMA LAAJASALON UUDEN OSTOSKESKUKSEN LIITYNTÄPYSÄKÖNNIN KÄYTTÖKORVAUKSEKSI
(Käyttökorvaus = rakentamis- ja suunnittelukustannukset + ylläpitokustannukset)

Autohalli lähtökohdasta auki		Liityntäpysäköinti	
Arkipäivä	total	Arkipäivä	total
06.00	22.30	82,5 h	62,5 h
07.00	22.30	15,5 h	0 h
09.00	22.30	13,5 h	0 h
	total	111,5 h	62,5 h
	total		

Käyttökorvausprosentti kokonaiskustannuksista lasketaan lähtökohdistaen aukioloaikojen mukaisesti
111,5 h / 62,5 h = 56,05 %

Liityntäpysäköinnin autopaikkoja (kpl) 50
Käyttökorvausprosentti 56,05 %

AUTOPAIKAKOHTAINEN RAKENTAMIS- JA SUUNNITTELUKUSTANNUS (ALV 0 %)

Autopaikka 35 000 €
Autopaikkoja (kpl) 50
Total 1 750 000 €

AUTOPAIKAKOHTAINEN YLLÄPITOKUSTANNUS (ALV 0 %)

HOITOKULUIEN PÄÄOMITUS 60 VUODEN AJALLE
Ylläpitokustannus/autopaikka/vuosi 468 €
Korkokanta 3,5 %
Ylläpitokustannusten vuosittainen kasvu 3,0 %

Autopaikalle osoitettava ala parkkihallin pinta-alasta 30 m²
Ylläpitokustannus / m² / kk 1,30 €
Ylläpitokustannus / autopaikka / kuukausi 39,00 € /kk
Ylläpitokustannus / autopaikka / vuosi 468,00 € /m² / vuosi
Ylläpitokustannus / autopaikka / vuosi * käyttökorvausprosentti 262,33 € /m² / vuosi

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Hoitokulujen pääomitus	24 102 €	24 825 €	25 570 €	26 337 €	27 127 €	27 941 €	28 779 €	29 642 €	30 532 €	31 448 €
Vuosittainen hoitokulu	23 287 €	23 174 €	23 063 €	22 951 €	22 840 €	22 730 €	22 620 €	22 511 €	22 402 €	22 294 €
Nykyarvo	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	32 391 €	33 363 €	34 364 €	35 395 €	36 456 €	37 550 €	38 677 €	39 837 €	41 032 €	42 263 €
	22 186 €	22 079 €	21 972 €	21 866 €	21 761 €	21 655 €	21 551 €	21 447 €	21 343 €	21 240 €
	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
	43 531 €	44 837 €	46 182 €	47 567 €	48 994 €	50 464 €	51 978 €	53 538 €	55 144 €	56 798 €
	21 137 €	21 035 €	20 934 €	20 832 €	20 732 €	20 632 €	20 532 €	20 433 €	20 334 €	20 236 €
	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
	58 502 €	60 257 €	62 065 €	63 927 €	65 844 €	67 820 €	69 854 €	71 950 €	74 108 €	76 332 €
	20 138 €	20 041 €	19 944 €	19 848 €	19 752 €	19 656 €	19 561 €	19 467 €	19 373 €	19 279 €
	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
	78 622 €	80 980 €	83 410 €	85 912 €	88 489 €	91 144 €	93 878 €	96 695 €	99 596 €	102 583 €
	19 186 €	19 093 €	19 001 €	18 909 €	18 818 €	18 727 €	18 637 €	18 547 €	18 457 €	18 368 €
	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
	105 661 €	108 831 €	112 096 €	115 459 €	118 922 €	122 480 €	126 165 €	129 950 €	133 848 €	137 864 €
	18 279 €	18 191 €	18 103 €	18 016 €	17 929 €	17 842 €	17 756 €	17 670 €	17 585 €	17 500 €

Nykyarvo 60 v. 1 215 480 €

LIITYNTÄPYSÄKÖNNIN SOPIMUKSEN MUKAINEN KÄYTTÖKORVAUS (alv 0%)

Käyttökorvaus = (autopaikakohtainen rakentamis- ja suunnittelukustannus + autopaikakohtainen ylläpitokustannus) * käyttökorvausprosentti

Käyttökorvaus = (1 750 000 € + 1 215 480 €) * 56,05 % = 1 662 265 €

Autopaikakohtainen käyttökorvaus = 1 662 265 € / 50 kpl = 33 245 €

5/1

