

## ESISOPIMUS PÄÄRAUTATIEASEMAN JA TOIMITILAHANKKEEN MAANALAISTA HUOLTOA KOSKEVAN RASITESOPIMUKSEN TEKEMISEKSI

### 1. Esisopimuksen osapuolet

**Helsingin kaupunki**, Elielin aukion katualueen 91-2-9901-0 ja yleisen aukio-alueen 91-2-9902-3 omistajana (jäljempänä "Kaupunki" ja "Katualue" ja "aukioalue")

**Kiinteistö Oy Helsingin Päärautatieasema** tontin 91-2-12-1 toisena omistajana (11785/20699 osuus) (jäljempänä "Kiinteistöyhtiö" ja "Asematontti")

**Elielin aukion Kehitys Oy** tulevan toimitilatontin luovutuksensaajana ja toimitilahankkeen toteuttajana sekä osittain pysäköintilaitoksen uudelleen rakentajana (jäljempänä "Kiinteistökehitysytio" ja "Toimitilatontti")

Kaupunki, Kiinteistöyhtiö ja Kiinteistökehitysytio jäljempänä yhdessä "Osapuolet".

### 2. Esisopimuksen tarkoitus

Esisopimuksen tarkoituksena on sopia, että jäljempänä sanottujen edellytysten täytyessä sovitaan ja allekirjoitetaan Asematontin, Toimitilatontin ja mahdollisesti tontin nro 91-2-12-1 (ns. Vltavan ravintolarakennuksen tontti) maanalaista huoltoa koskeva pysyvä rasitesopimus.

Esisopimus on tarpeen, koska Asematontin päärautatieaseman huolto on sen ympärillä päivittäin kulkevien kymmenientuhansien matkustajien turvallisuuden parantamiseksi tärkeä siirtää maan alle yhteiseen huoltotilaan Elielin aukiolle suunniteltavan ja kaavoitettavan toimitilarakennuksen ja sitä ympäröivän maanalaisen pysäköintilaitoksen uudelleen rakentamisen yhteydessä.

Esisopimus on tarpeen, koska toimitilarakennuksen ja sen yhteisen huoltotilan suunnittelu ja kaavoitus on vasta alkamassa ja Osapuolilla ei ole tämän huomioon ottaen vielä valmiutta sopia lopullisesta rasitesopimuksen sisällöstä yksityiskohtaisesti.

Kaupunki on varannut Elielin aukion toimitilarakennuksen tarkempaa suunnittelua ja kumppanuuskaavoitusta varten ja tämän varauksen aikana tehty aiesopimus on siirtynyt Kiinteistökehitysytioille. Kiinteistökehitysytion tarkoituksena on asemakaavamuutoksen voimaantultua ostaa Kaupungilta Toimitilatontti ja toteuttaa sille toimitilarakennus ja maanalainen huoltotila. Toimitilarakennuksen toteuttaminen edellyttää, että Kiinteistökehitysytio uudelleen rakentaa Toimitilatontilla ja sen ympärillä olevan pysäköintilaitoksen Elielin aukion osalta (ns. laitoksen pohjoisosa).

### 3. Esisopimuksen sisältö

Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan pysyvää maanalaista **huoltotilaa, huoltohissia ja huoltoyhteyttä** koskevan rasitesopimuksen Asematontin 92-2-11-1, aukioalueen 91-2-9902-3, Elielin aukiota koskevan katualueen 91-2-9901-0 ja

jälkimmäisestä muodostettavan ja kaavoitettavan Toimitilatontin välille kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun Toimitilatontin mahdollistava asemakaavamuutos on tullut voimaan ja Toimitilatontin lohkominen on rekisteröity.

Rasitesopimuksen allekirjoittamisen lisäedellytykset:

Asematontin maksuosuus tässä esisopimuksessa määritetyn huoltotilan ja huoltohissin suunnittelu- ja toteutuskustannuksista on enintään kaksi (2) miljoonaa euroa (alv 0). Mikäli Asematontin em. kustannukset arvioidaan esisopimusaikana tehtävien suunnitelmien perusteella olevan yli 2 miljoonaksi euroksi, tämä esisopimus ei raukea automaattisesti, vaan Osapuolet sitoutuvat vilpittömässä mielessä neuvottelemaan ja etsimään ratkaisua, jolla huoltotila ja huoltohissi olisi toteutettavissa tämän sopimuksen pääperiaatteita noudattaen tarkoituksenmukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että Toimitilatontti ei sitoudu tällä sopimuksella kattamaan Asematontin huollon järjestelyistä mahdollisesti aiheutuvia yli 2 miljoonan euron kustannuksia.

Rasitesopimus laaditaan seuraavia pääperiaatteita noudattaen:

#### Määritelmät

- **Huoltotila** on tarkoitus toteuttaa Elielin aukion alla sijaitsevan pysäköintilaitoksen nykyiseen tekniseen tilaan sitä syventämällä ja laajentamalla (K2-taso), ja sitä käyttää Asematontin huoltoon päärautatieaseman osalta, tulevan Toimitilatontin huoltoon sekä mahdollisesti tontin 2012/1 huoltoon (ns. Vltavan ravintolarakennuksen tontti). Nykyinen tekninen tila on kuvattu liitteessä 1.
- **Huoltohissi** on tarkoitus toteuttaa em. K2-tasolta uudelleen rakennettavan pysäköintilaitoksen K1-tasolle ja sitä käyttää Asematontin huoltoon päärautatieaseman osalta sekä mahdollisesti tontin nro 2012/1 huoltoon (ns. Vltavan ravintolarakennuksen tontti). Selvyyden vuoksi todetaan, ettei huoltohissiä todennäköisesti toteuteta Vltavan tontilla jo olevaan pysäköintilaitoksen hissiyhteyteen.
- **Huoltoyhteys** on tarkoitus toteuttaa K1-tasolle uudelleen rakennettavaan pysäköintilaitokseen em. huoltohissiltä Asematontin rajalle, mitä käyttää vain Asematontti päärautatieaseman huoltoon. Alustava sijainti on kuvattu nykyiseen pysäköintilaitokseen liitteessä 2.

#### Jatkosuunnittelu

- Huoltotilan ja sen logistiikan jatkosuunnittelu lähtee siitä, että Toimitilatontilla mukaan lukien ns. Vltavan ravintolarakennuksen tontti on kolme omaa lastauspaikkaa ja Asematontilla on kaksi omaa lastauspaikkaa. Huoltotilan

logistiikka ja rakenteet suunnitellaan hyvässä yhteistyössä yhdessä Asematontin ja Toimitilatontin kanssa.

- Suunnittelussa pyritään mahdollisimman toimivaan ja kustannustehokkaaseen ratkaisuun maanlaiselle yhteishuollolle. Tavoitteena on, että ensimmäiset suunnitelmat ovat Osapuolten käytettävissä 31.7.2024 mennessä. Suunnitelmia tarkennetaan tarvittavilta osin esisopimuskauden aikana. Suunnitelmien tulee sisältää mm.:
  - o tilaohjelma, laajuus-/ mitoitustietoineen
  - o kustannusarviot Osapuolten päätöksenteon kannalta riittävällä tarkkuudella
  - o arviot Toimitilatontin ja Asematontin välisistä käyttötarpeista, joihin perustuen täsmennetään tämän esisopimuksen mukainen lopullinen tonttien välinen vastuunjako huoltotilan ja hissiyhteyden suunnittelu-, toteutus-, ylläpito- ja korjauskustannuksista.
  
- Toimitilatontti laatii ennen rakentamiseen ryhtymistä lopulliset rakentamissuunnitelmat huoltotilalle, huoltohissille ja huoltoyhteydelle. Asematontilla on oikeus olla riittävästi mukana suunnittelussa valvoakseen etuaan. Toimitilatontin tulee hyväksyttävässä esisopimuksessa kuvattujen pääperiaatteiden mukaiset lopulliset rakentamissuunnitelmat Asematontilla ennen rakennusluvan hakemista. Asematontti on velvollinen hyväksymään suunnitelmat yhden (1) kuukauden kuluessa suunnitelman toimittamisesta, edellyttäen, että se vastaa tässä sopimuksessa sanottuja pääperiaatteita tarkentuva suunnittelu sekä hyvä suunnittelu- ja rakennustapa huomioon ottaen.

#### Huoltotilan kustannusten jakaminen

Toimitilatontin ja Asematontin välillä huoltotilan suunnittelu-, toteutus-, ylläpito- ja korjauskustannukset jaetaan tonttien välisen em. käyttötarpeen suhteessa, joka täsmentyy edellä tarkoitetun suunnittelun myötä. Selvyyden vuoksi todetaan, että Toimitilatontti vastaa myös mahdollisesta Vltavan ravintolatontin osuudesta, ellei se tämän kanssa muuta sovi. Huoltotilan kustannukseksi ei lasketa em. teknisen tilan hankintaa (ns. raakatila) eikä huoltotilan liittymisestä pysäköintilaitoksen K2:lla olevaan huoltotunneliin, vaan niistä vastaa Toimitilatontti. Kustannuksiin sisältyy kuitenkin huoltotilan kulkuyhteyden (oviaukon jne.) mahdollinen laajentaminen huoltotunneliin päin.

- Toimitilatontti ja Asematontti vastaavat kumpikin erikseen huoltotilaan liittyvistä mahdollisista omista erityistarpeistaan (mahdolliset väestönsuojavarustelut, omat jäte- ja puristusjärjestelmät jne.).
  
- Alkuvaiheessa ylläpito-, ja korjauskustannukset peritään edellä mainituissa suunnitelmissa olevaan arvioon perustuen, mutta lopullisessa rasitesopimuksessa sovitaan menettelystä, jolla kustannusjakoa tarkkaillaan esim. vuosittain tosiasiallisen käyttötarpeen mukaisesti.

## Huoltohissin kustannusten jakaminen

- Toimitilatontin ja Asematontin välillä huoltohissin suunnittelu-, toteutus-, ylläpito-, ja korjauskustannukset jaetaan tonttien välisen laskennallisen käyttötarpeen suhteessa, joka täsmentyy edellä tarkoitetun suunnittelun myötä. Tähän sisältyy myös huoltohissin takia mahdollisten autopaikkojen lunastuskorvaukset pysäköintilaitoksesta. Selvyyden vuoksi todetaan, että Toimitilatontti vastaa myös mahdollisen Vltavan ravintolatontin osuudesta, ellei se tämän kanssa muuta sovi.
- Alkuvaiheessa ylläpito-, ja korjauskustannukset peritään edellä mainituissa suunnitelmissa olevaan arvioon perustuen, mutta lopullisessa rasitesopimuksessa sovitaan menettelystä, jolla kustannusjakoa tarkkaillaan esim. vuosittain tosiasiallisen käyttötarpeen mukaisesti.

## Huoltoyhteyden kustannukset

- Uudelleen rakennettavan pysäköintilaitoksen K1-tasossa vain Asematontin tarvitseman huoltoyhteyden kustannuksista vastaa Asematontti. Huoltoyhteys vie pysäköintipaikkoja toteutusratkaisusta riippuen, ja liitteessä 2 kuvatussa nykyiseen pysäköintilaitokseen hahmotellussa alustavassa arviossa tämä tarkoittaisi enintään 5 pysäköintipaikkaa.
- Toimitilahankkeen tilaaman arviokirjan mukaan pysäköintipaikan hinta oli tuottoarvomenetelmällä laskettuna 118 000 euroa arviointitarkkuuden ollessa +/- 20 prosenttia (Gem Valuation 31.1.2023).
- Asematontti vastaa vain sen tarvitseman huoltoyhteyden takia poistuvien pysäköintipaikkojen korvaamisesta pysäköintilaitoksen omistajalle.
- Osapuolet pyrkivät yhdessä neuvottelemaan ja tarkastamaan pysäköintipaikkojen omistajan kanssa käyvän korvauksen oikean määrän ja siihen vaikuttavat tekijät poistuvien pysäköintipaikkojen osalta. Selvyyden vuoksi todetaan, että huoltoyhteyden lisäksi toimitilatontin toteuttaminen (rakennuksen kantavat rakenteet) aiheuttaa uudelleen rakennettavaan pysäköintilaitokseen pysäköintipaikkojen menetyksiä, joiden korvaamisesta Kaupunki joutuu neuvottelemaan pysäköintipaikkojen omistajan kanssa (Elielin pysäköintilaitos). Tavoitteena on, että Osapuolten kustakin menetetyistä pysäköintipaikasta sen omistajalle maksama korvaus on yhtä suuri, ellei korvattavaan paikkaan liity objektiivisesti arvioiden erityisiä korottavia tai alentavia tekijöitä (mitoitus, kaupallisesti huono sijainti tms.).

Maanalaiseen huoltoon liittyvät kustannukset Asematontilla ja sen rajapinnassa

- Asematontti vastaa kustannuksellaan Asematontille ja sen rajapinnassa maanalaisista huoltoon varten tarvittavien tasonvaihtolaitteiden rakentamisesta (K1-tasolta asemarakennukseen) ja rakenteiden muutostöistä.

#### Maanalaisen huollon käyttöönotto ja kustannusten maksaminen

- Asematontin tulee ottaa em. maanalainen huoltotila ja huoltoreitti käyttöönsä 12 kuukauden kuluessa huoltotilan, huoltohissin ja huoltoyhteyden käyttöönottoluvan saamisesta ja lopettaa Asematontin liiketilojen huoltaminen Elielin aukiolta ja Asema-aukiolta muutoin kuin poikkeustilanteissa (huoltotilan tai hissien korjaustyö tai vastaava, tuotava tavara ei mahdu fyysisesti huoltohissiin tai vastaava).
- Toimitilatontti on velvollinen maanalaisen huoltotilan, huoltohissin ja huoltoyhteyden toteuttajana valvomaan Asematontin etua niin kuin omaansa hyvä suunnittelu- ja rakennustapa huomioon ottaen niin, että kustannukset ovat tarpeellisia ja markkinatilanne huomioon ottaen kohtuullisia. Toimitilatontti ja asematontti määrittävät rakennuskustannuksista hankintavastuurajat ennen töiden aloittamista. Rakentaminen hankintoinen on kilpailutettava asianmukaisesti. Toimitilatontin on pidettävä erikseen tarkasti kirjaa em. kustannuksista ja avoimesti esitettävä nämä perusteluineen Asematontille.

Asematontti on velvollinen maksamaan Toimitilatontille edellä sanotut huoltotilaan ja hissiyhteyteen liittyvät kustannukset viimeistään 45 päivän kuluessa huoltotilan, huoltohissin ja huoltoyhteyden urakan hyväksytystä vastaanottotarkastuksesta ja kun urakoitsijan laskut on yhteisesti hyväksytyt laskutuskelpoisiksi.

Edellä mainitusta poiketen suunnittelukustannukset maksetaan suunnittelun edetessä ja kustannusten kertyessä jakosuhteella 2 osaa Asematontti ja 3 osaa Toimitilatontti. Lopullinen kustannus tasataan suunnitelmien valmistuttua silloin vahvistetulla käyttösuhteella.

#### Muut rasitesopimuksen ehdot

- Rasitesopimuksen pysyvistä rasiteoikeuksista ei peritä erikseen maksua.
- Rasitesopimukseen otetaan ehto, että rasitesopimus raukeaa, jos Kehitysyhtiön Toimitilatontille suunnittelema hanke (ja siten em. maanalaisen huoltoratkaisun toteutus) ei ole käynnistynyt viimeistään viiden (5) vuoden kuluessa rasitesopimuksen allekirjoittamisesta, tai jos Kehitysyhtiö on jo ennen sitä ilmoittanut Osapuolia sitovasti, että Toimitilatontille suunniteltu hanke ei tule toteutumaan.
- Rasitesopimukseen otetaan ehto, että mikäli Osapuoli luovuttaa rasitesopimuksen kohteena olevan kiinteistönsä (kokonaan tai osittain) kolmannelle osapuolelle, se on velvollinen siirtämään rasitesopimuksen

(vastaavilta osin) uuden kiinteistön omistajan vastattavaksi, ellei sitä ole sitä ennen merkitty tonttien ja yleisten alueiden osalta kiinteistörekisteriin.

- Rasitesopimus tehdään muutoin tavanomaisin ehdoin.

#### 4. Sopimussakko

Mikäli Asematontti ei suostu tekemään tämän esisopimuksen ehtojen täyttyessä rasitesopimusta, tämä on velvollinen maksamaan Kaupungille kahden (2) miljoonan euron suuruisen sopimussakon.

#### 5. Esisopimuksen voimaantulo, siirtäminen ja raukeaminen

Esisopimus tulee voimaan Osapuolten allekirjoituksin.

Mikäli Osapuoli luovuttaa tämän esisopimuksen kohteena olevan kiinteistönsä (kokonaan tai osittain) kolmannelle osapuolelle, se on velvollinen siirtämään esisopimuksen (vastaavilta osin) uuden kiinteistön omistajan vastattavaksi.

Tämä esisopimus raukeaa, jos Kiinteistökehitysyhtiön Toimitilatontille suunnitteleman toimitilahankkeen mahdollistava asemakaavamuutos ei ole tullut voimaan viimeistään 31.12.2032, tai jos jo ennen kyseistä määräpäivää (a) asemakaavamuutos on lainvoimaisesti kumoutunut valitusprosessin takia, taikka (b) jos Kiinteistökehitysyhtiö on jo ennen sitä ilmoittanut Osapuolia sitovasti, että Toimitilatontille suunniteltu hanke ei tule toteutumaan.

#### 6. Paikka, päiväys ja allekirjoitukset

Helsingissä . päivänä kuuta 2024

Kiinteistö Oy Helsingin Päärautatieasema

---

Elielinaukion Kehitys Oy

---

Helsingin kaupunki

---

Liitteet

Liite 1

Pysäköintilaitoksen tekninen tila

Liite 2

Tutkittava ratkaisu aseman huollon järjestämiseksi