

## HAKANIEMEN TORIPARKKI

## Liite 3 osakassopimukseen

## RASITEJÄRJESTELYJEN PERIAATTEET

## Sopimusten sopijapuolet

1. Perustettavan Kiinteistö Oy Hakaniemen Toriparkin osakkaat: Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Kiinteistö Oy Siltasaarenkatu 16, Keskinäinen vakuutusyhtiö Eläke-Fennia, Rakennusliitto ry, Metallityöväen Liitto ry, Palvelualojen ammattiliitto PAM ry, Lemminkäinen Infra Oy ja Helsingin kaupunki. Kiinteistöosakeyhtiö tulee omistamaan vuokramaalle rakennettavan pysäköintilaitoksen Hakaniementorin alla. Kiinteistöstä/osakkaista käytetään jäljempänä nimitystä "Toriparkki".
2. Helsingin kaupunki perustettavan Kiinteistö Oy Hakaniemen Torikeskuksen puolesta. Kiinteistöosakeyhtiö tulee omistamaan vuokramaalle rakennettavan huolto-, liike, varasto-, sosiaali- ja kulkuyhteyksiä sekä mahdollisesti toteutettavaa pysäköintiä koskevan tilan Hakaniementorin alla. Kiinteistöstä/osakkaasta käytetään jäljempänä nimitystä "Torikeskus".
3. Helsingin kaupunki tulevan Siltasaarenkadun alittavan jalankulkutunnelin ja Hakaniemen Torikadun alle mahdollisesti tulevan pysäköintilaitoksen puolesta
4. Helsingin kaupunki pohjoiseen ajoyhteyteen kuuluvan Merihaan väestönsuojan ajotunnelin omistajana
5. Helsingin kaupunki metron ja sen lippuhallin sekä kauppahallin omistajana Kiinteistöstä/osakkaasta käytetään jäljempänä nimitystä "Metron lippuhalli" ja "Kauppahalli".

## Sopimisen tarkoitus/hankekuvaus

Toriparkki on noin 400 autopaikkaa käsittävä kahteen tasoon (- 2,85/3.85 ja - 6,05/7,15) rakennettava pysäköintilaitos Hakaniementorin alla.

Torikeskus on kahdessa tasossa (-3,85 ja -9,35) sijaitseva välittömästi Toriparkkiin liittyvä kauppahallin huoltotila. Ylemmässä tasossa on lisäksi liike-, varasto- ja sosiaalitilaa ja mahdollisesti pysäköintiä.

Tähän asiakirjaan on kirjattu ne periaatteet, joiden mukaisesti sopijapuolten ja kiinteistöjen väliset Toriparkin, Torikeskuksen ja niihin liittyvien muiden sopimusasiakirjoissa mainittujen hankkeiden toteuttamisen ja käytön edellyttämät oikeudet ja velvollisuudet myöhemmin tehtävissä rasite-/yhteisjärjestelysopimuksissa hoidetaan ja turvataan.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä sopimuksessa mainittujen sopijapuolien kiinteistöt (hankkeet) eivät vastaa kiinteistörekisterilain mukaisia kiinteistöjä ja kiinteistörajoja, vaan kuvaavat sopijapuolien toimintojen (hankkeiden) sijoittumista Hakaniementorilla tai sen lähiympäristössä.

## Sopimukset

Sopijapuolten välillä toteutetaan mm. seuraavat sopimukset:

### A. Ajoa ja kulkua koskevat rasitesopimukset tai rasitteenluonteiset sopimukset

Kulkuyhteydellä tässä asiakirjassa tarkoitetaan jalankulkuyhteyttä, mikäli ei erikseen toisin mainita. Ajoyhteydellä tarkoitetaan pysäköintilaitoksen sisään/ulosajoyhteyttä ja rampeja. Ajoväylällä tarkoitetaan laitoksen sisäisiä ajoväyliä.

- 1) Toriparkki saa oikeuden Torikeskukselta käyttää kulkuun liitepiirrokseen merkinnällä A1 osoitettua metron lippuhalliin johtavaa kulkuyhteyttä.

Toriparkki saa Metron lippuhallilta oikeuden mainitun kulkuyhteyden kautta käyttää sen yleisessä käytössä olevia hissi-, jalankulku- ja poistumistieyhteyksiä Hakaniementorille ja muihin suuntiin.

Torikeskus ja Metron lippuhalli sopivat keskenään kulkuyhteyden edellyttämän aukon toteuttamisesta kiinteistöjen väliseen seinään ja mahdollisista muista järjestelyistä.

- 2) Toriparkki saa oikeuden Torikeskukselta käyttää liitepiirrokseen merkinnällä A2a ja A2b osoitettua ajoyhteyttä ajoon Toriparkin alueella sijaitseville pysäköintipaikoille (pohjoinen ajoyhteys) sekä liitepiirrokseen merkittyä P3-porrashuonetta kulkuun Hakaniementorille ja liitepiirrokseen merkittyä "Kauppakujaa" kulkuun kauppahalliin.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mainitulla ajoyhteydellä tarkoitetaan Torikeskuksen omistamaa ajoyhteyttä, joka erkaantuu Merihaan väestönsuojan ajotunnelista, ja johtaa Torikeskuksen kautta Toriparkkiin.

- 3) Toriparkki saa oikeuden Helsingin kaupungilta käyttää liitepiirroksessa merkinnällä A2c osoitettua ajoyhteyttä (Merihaan väestönsuojan ajoyhteyttä) ajoon Sörnäisten rantatieltä (pohjoinen ajoyhteys).
- 4) Torikeskus saa oikeuden Toriparkilta käyttää sen ajoyhteyttä (eteläinen ajoyhteys) ja ajoväyliä ajoon Torikeskuksen alueelle mahdollisesti toteutettaville pysäköintipaikoille sekä liitepiirrokseen merkittyä porrashuonetta P4 ja alueita sen ja porrashuoneen P3 kautta tapahtuvaan kulkuun Torikeskuksen alueelle ja ulos Hakaniementorille. Mainittu oikeus ajoon ei koske Kauppahallin, Lippuhallin ja Torikeskuksen kaupallisten tilojen huolto-ajoa.



- 5) Mahdollinen Hakaniemen Torikadun alainen pysäköintilaitos saa oikeuden Toriparkilta käyttää sen ajoyhteyttä (eteläinen ajoyhteys) ja ajoväyliä ajoon omille pysäköintipaikoille sekä liitepiirrokseen merkittyjä porrashuoneita P1, P2 ja P4 ja niille johtavia alueita kulkuun Hakaniementorille ja muihin suuntiin.
- 6) Mahdollinen Hakaniemen Torikadun alainen pysäköintilaitos saa oikeuden Torikeskukselta käyttää liitepiirroksessa merkinnällä A2a ja A2b osoitettua ajoyhteyttä ajoon po. pysäköintilaitoksen alueella sijaitseville pysäköintipaikoille (pohjoinen ajoyhteys) sekä liitepiirrokseen merkittyä porrashuonetta P3 kulkuun Hakaniementorille.  
  
Selvyyden vuoksi todetaan, että mainitulla ajoyhteydellä tarkoitetaan Torikeskuksen omistamaa ajoyhteyttä, joka erkaantuu Merihaan väestönsuojan ajotunnelista, ja johtaa Torikeskuksen ja Toriparkin kautta po. Torikadun alaiseen pysäköintilaitokseen.
- 7) Mahdollinen Hakaniemen Torikadun alainen pysäköintilaitos saa oikeuden Helsingin kaupungilta käyttää liitepiirroksessa merkinnällä A2c osoitettua ajoyhteyttä (Merihaan väestönsuojan ajoyhteyttä) ajoon Sörnäisten rantatieltä.
- 8) Kaupunki saa oikeuden Toriparkilta käyttää Siltasaarenkadun alittavan jalankulkutunnelin kautta tapahtuvaan kulkuun po. tunnelin päässä sijaitsevaa hissi-, jalankulku- ja poistumistieyhteyttä, liitepiirrokseen merkittyä porrashuonetta P1.
- 9) Kaupunki saa oikeuden käyttää Toriparkin ja Torikeskuksen kaikkia kulkuyhteyksiä kauppahalliin, metron lippuhalliin ja muihin mahdollisiin suuntiin (ns. kuntaa varten perustettava rasite tai sen luonteinen oikeus).
- 10) Kauppahalli saa oikeuden Torikeskukselta käyttää kauppahalliin johtavaa kulkuyhteyttä, liitepiirrokseen merkittyä "Kauppakujaa".
- 11) Torikeskus saa oikeuden Toriparkilta käyttää porrashuoneen P4 yhteydessä olevaa tuulikaappia poistumistienä Lippuhallin poistumistiekäytävälle.

#### B. Operointisopimus

Kaupunki antaa mahdollisesti toteutettavat Torikeskuksen pysäköintipaikat Toriparkin kanssa yhteisen toimijan käyttöön yhteisillä pelisäännöillä.

#### C. Rajaseinäsopimus

Sopijapuolet sitoutuvat olemaan rakentamatta tasolla -3,85 mahdollisesti toteutettavien pysäköintitilojen välille rajaseinää.

#### D. Kulkuaukkosopimukset

Kaupungilla tai määräämällään on oikeus tehdä Toriparkin Siltasaarenkadun puoleiseen seinään Siltasaarenkadun alittavan jalankulkutunnelin tarvitsema kulkuaukko ja Toriparkin Hakaniemen Torikadun puoleiseen seinään kummaltakin

tasolta kaksi kulkuaukkoa, mikäli Hakaniemen Torikadun alle tehdään pysäköintitilaa (max 100 ap).

E. Porttirahastuslaitteet

Toriparkki saa oikeuden sijoittaa ja käyttää porttirahastuslaitteita Torikeskuksen ajoyhteyteen liitepiirroksessa merkinnällä A2a osoitetulla alueella sekä rakentaa tarvittavat kaapeliyhteydet.

F. Kunnallistekniset verkot ja laitteet

Kaupungilla tai sen laitoksilla on pysyvä oikeus sijoittaa, pitää, käyttää, ylläpitää ja uudistaa Toriparkin alueella kunnallisteknisiä verkkoja ja laitteita.

G. Muuta rasitteet ja sopimukset

Lisäksi saattaa olla tarve perustaa muutamia muitakin rasitteita (esim. johto-, ovi- ja kulkurasitteita). Näistä sovitaan tarvittaessa rakennushankkeen käynnistyessä.

Korvaukset/velvoitteet

A, C, D, E, F ja G –kohdan oikeuksista ei makseta korvauksia puolin eikä toisin.

Kukin kiinteistö vastaa alueelleen sijoittuvien rasiteoikeuksien vaatimista suunnittelu- ja rakentamiskustannuksista, mikäli siitä ei ole muuta sovittu.

Kohdan A 1 kulkuyhteyden hoidosta, ylläpidosta, kunnossapidosta ja peruskorjauksesta vastaavat Torikeskus ja Toriparkki puoliksi.

Kohdan A 2 ajoyhteyden, osan A2a, hoidosta, ylläpidosta, kunnossapidosta ja peruskorjauksesta vastaavat Toriparkki ja Torikeskus yhdessä. Ellei muusta jakoperusteesta sovita, mainitut kustannukset jaetaan liikennetuotosten (käytön) mukaisessa suhteessa. Liikennetuotoksia (käytön rasittavuutta) arvioitaessa henkilöauto vastaa kerrointa 1, pakettiauto 2 ja kuorma-auto 4. Toriparkin osuus jaetaan aikanaan mahdollisen Hakaniemen Torikadun alaisen pysäköintilaitoksen kesken pysäköintipaikkojen mukaisessa suhteessa.

Kohdan A 2 ajoyhteyden, osan A2b, hoidosta, ylläpidosta, kunnossapidosta ja peruskorjauksesta vastaa Toriparkki. Toriparkin osuus jaetaan aikanaan mahdollisen Hakaniemen Torikadun alaisen pysäköintilaitoksen kanssa pysäköintipaikkojen mukaisessa suhteessa.

Kohdan A 3 ajoyhteyden, osan A2c, hoidosta, ylläpidosta, kunnossapidosta ja peruskorjauksesta vastaavat yhteyttä käyttävät sopijapuolet yhdessä Merihaan väestönsuojan kulkuyhteyden muiden käyttäjien kanssa. Ellei muusta jakoperusteesta sovita, mainitut kustannukset jaetaan liikennetuotosten (käytön) mukaisessa suhteessa. Liikennetuotoksia (käytön rasittavuutta) arvioitaessa henkilöauto vastaa kerrointa 1, pakettiauto 2 ja kuorma-auto 4. Toriparkin osuus jaetaan aikanaan mahdollisen Hakaniemen Torikadun alaisen pysäköintilaitoksen kesken pysäköintipaikkojen mukaisessa suhteessa.



Mikäli Torikeskukseen tulee autopaikkoja (kohdan A 4 mukainen ajoyhteys), Torikeskus osallistuu sisäänajoyhteyksien ja ajoväylien (ml. rahastus- ja puomilaitteisto sekä kameravalvonta ja ohjauslaitteisto) sekä porrasyhteyksien hoitoon, ylläpitoon, kunnossapitoon ja peruskorjaukseen autopaikkojensa mukaisessa suhteessa.

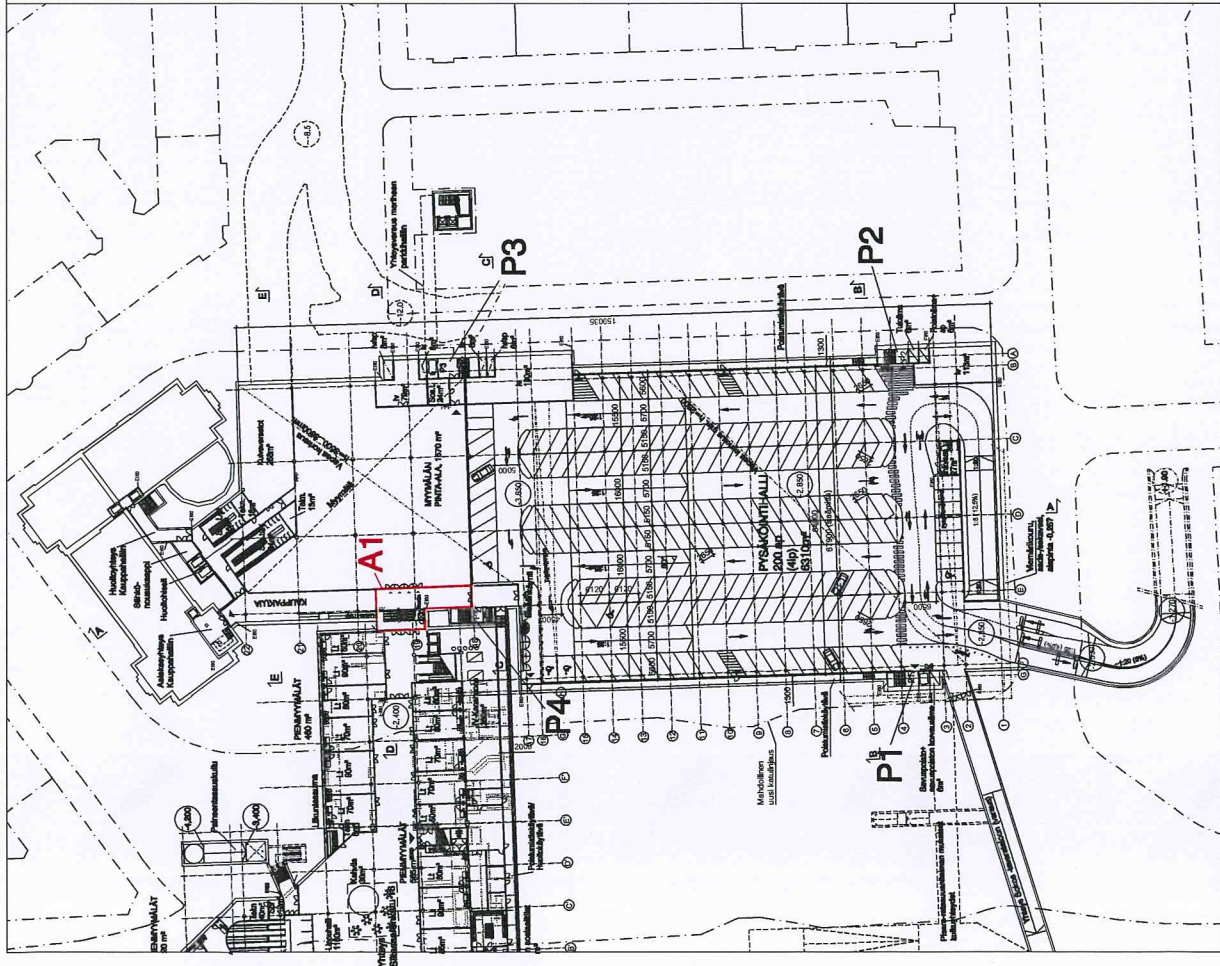
Kohdan A 10 kulkuyhteyden hoidosta, ylläpidosta, kunnossapidosta ja peruskorjauksesta vastaavat Torikeskus ja Kauppahalli puoliksi, siltä osin kun se ei kuulu kohdan A 1 vastuualueeseen.

Mikäli kohdan D mukainen pysäköintitilojen laajennus tehdään, tulee pysäköintipaikkojen suhteen menetellä samoin kuin kohdassa B, mikäli ne tulevat operoitavaan käyttöön. Operoitavaa käyttöä ei ole asukkaiden tai toimistokäyttäjien nimetyille paikoille tapahtuva käyttö. Hankkeen toteuttajan tulee korvata Toriparkille tai osakkaalle pysäköintipaikkojen menetykset ja vastata kaikista niistä tarpeellisista ja kohtuullisista muutostöistä, mitä Toriparkin kiinteistössä tarvitaan sekä pyrkiä minimoimaan haitat, mitä Toriparkin toiminnalle tilapäisesti tai pysyvästi aiheutuu. Menetetyt paikat kuuluvat ensisijaisesti kaupungin pysäköintilaitososuuteen. Mikäli kaupungin osuus ei riitä tai kaupungilla ei ole enää osuutta, menettävä osakas arvotaan, jos ei osakkaasta tule yksimielisyyttä. Mikäli korvattavien paikkojen hinnasta ei päästä yksimielisyyteen, paikat korvataan tulevan pysäköintilaitoksen paikkoina. Toriparkin sisäänajoyhteyksien ja ajoväylien (ml. rahastus- ja puomilaitteisto sekä kameravalvonta ja ohjauslaitteisto) sekä porrasyhteyksien hoidosta, ylläpidosta, kunnossapidosta ja peruskorjauksesta vastaavat Toriparkki ja mahdollinen uusi pysäköintilaitos pysäköintipaikkojen mukaisessa suhteessa. Yhteisesti vastattavaan ajoväyläkustannukseen lasketaan vain puolet Toriparkin ajoväylistä. Mikäli uusi laitos ei tule operoitavaan käyttöön, ei sen tarvitse osallistua ohjauslaitteiston hoitoon ja kunnossapitoon. Tällöin myös em. kustannusten jaossa Toriparkin autopaikoilla on paino 5 ja uuden laitoksen paikoilla 1. Tätä samaa painotusta käytetään myös pohjoisen ajoyhteyden osalta vastaavassa tilanteessa.

Kohdassa D mainitun jalankulkutunnelin toteuttajan tulee vastata kaikista niistä tarpeellisista ja kohtuullisista muutostöistä, mitä Toriparkin kiinteistössä tarvitaan sekä pyrkiä minimoimaan haitat, mitä Toriparkin toiminnalle tilapäisesti tai pysyvästi aiheutuu.

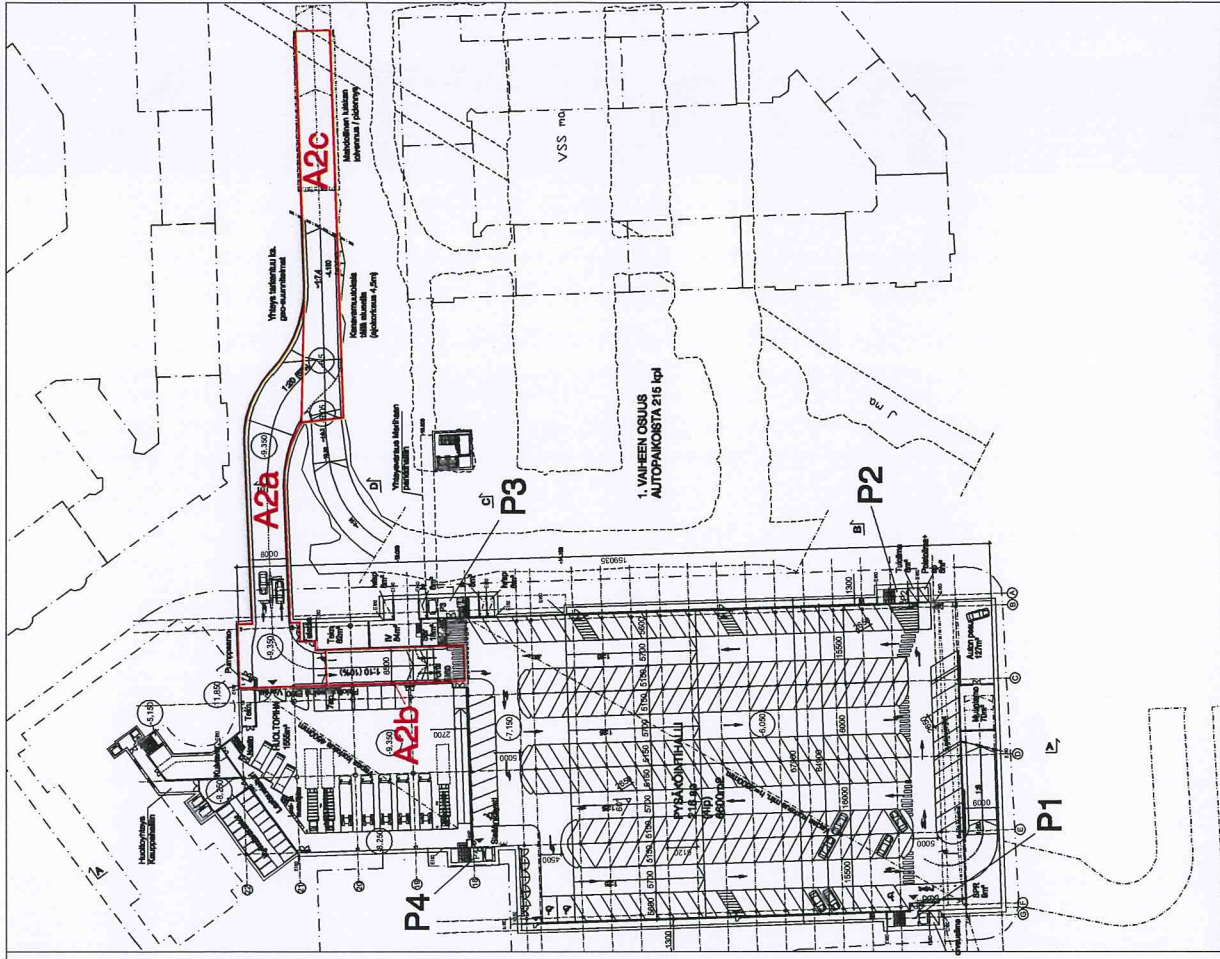
Kohdan G mukaisten oikeuksien osalta toteutuskustannuksista ja hoito- yms. kuluista sovitaan myöhemmin.





-1. KERROS

# RASITEJÄRJESTELYJEN PERIAATTEET LIITEPIIRROS 31.1.2013



-2. KERROS