

SOPIMUS

Liite 3 HEL 2013-009062
--

Osapuolet A

Lauttasaaren Liikekeskus Oy
 Y-tunnus 0119646-3
 c/o Tapiolan Lämpö Oy
 Kalevalantie 5, 02130 ESPOO

Tontin 31038/12 omistajana

(jäljempänä yhtiö)

B.

Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta
 Y-tunnus 0201256-6
 PL 2200
 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä kaupunki)

Kaupungin päätös

Kiinteistölautakunta XX.XX.2013 §xxx

Sopimuksen ja tarkoitus

Tällä sopimuksella yhtiö ja kaupunki sitoutuvat, maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun perusteella, yhtiön omistaman Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31038 tontin nro 12 asemakaavan muutosehdotukseen nro 12079 (jäljempänä kaavamuutos) liittyen, sopimaan yhtiön velvollisuudesta osallistua alueen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ja kaavamuutoksen toteutuksesta seuraavaa:

- 1 Yhtiö sitoutuu suorittamaan osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 700 000 euroa.
- 2 Korvaus sovitaan maksettavaksi ensisijaisesti siten, että yhtiö sitoutuu kustannuksellaan kaavamuutoksen mukaisesti suunnittelemaan ja toteuttamaan kaupungille pysyvällä käyttöoikeudella tontille 31038/12 suunnitellun liike/asuinrakennuksen pysäköintikellareihin 35 Länsimetron liityntäpysäköintipaikkaa liitteenä olevan sopimuksen mukaisesti.

Lisäksi yhtiö sitoutuu toteuttamaan samaan yhteyteen 15 Länsimetron liityntäpysäköintipaikkaa liitteenä olevan sopimuksen mukaisesti. Yhden liityntäpysäköintipaikan hinta on tällöin 20 000 euroa (alv 0 %), eli yhteensä 300 000 euroa. Hinta sidotaan rakennuskustannusindeksiin 2010=100 pistelukuun 106,3 (10/2012) ja lopullinen hinta määräytyy sen ja ostohetkellä tiedossa olevan indeksin pisteluvun nousun perusteella.

Kaupungilla on oikeus siirtää edellä mainitut liityntäpysäköintioikeudet Länsimetro Oy:lle tai muulle liityntäpysäköintiä hoitavalle tai hallinnoivalle taholle.

Maankäyttökorvaus katsotaan lopullisesti maksetuksi, kun kaikki autopaikat ovat viranomaisten puolesta hyväksytyt käyttöön otettavaksi ja sopimuksen mukaisesti luovutettu kaupungille sekä edellä mainittujen liityntäpysäköintipaikkojen varmistamiseksi on tehty ja rekisteröity rasitesopimus kaupungin hyväksi.

Toissijaisesti, mikäli yhtiö ei kaupungista riippumattomista syistä täytä edellä mainittua autopaikkojen rakentamisvelvoitetta 31.12.2019 mennessä tai osapuolet muusta syystä yhteisesti

sopivat rakentamisvelvoitteesta luopumisesta, yhtiö sitoutuu maksamaan korvauksen rahana. Tällöin rahakorvauksen määrää korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kolmella (3) prosentilla vuodessa ja yritykset sitoutuvat maksamaan korvauksen korotuksineen kaavamuutoksen lainvoimaiseksi tulon jälkeen kaupungin esittämää laskua vastaan.

Yhtiö antaa kaupungille yhteensä 800 000 euron arvoisen pankkitakauksen tai muun kiinteistöviraston hyväksymän vakuuden vakuudeksi (esimerkiksi yhtiön kiinteistön panttikirjan) tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi. Siinä tapauksessa että Yhtiö päättää antaa kiinteistön panttikirjan vakuudeksi, voi Yhtiö kuitenkin halutessaan vaihtaa sopimusaikana kiinteistön panttikirjan muuksi kiinteistöviraston hyväksymäksi vakuudeksi.

3 Yhtiö ja kaupunki ovat 8.6.2011 solmineet rasitesopimuksen, jonka mukaan kaupungilla/Länsimetrolla on oikeus rakentaa metron sisäänkäyntihalli hissi- ja rullaporrasyhteyksineen sekä teknisine tiloineen yhtiön tontilla 31038/12. Mikäli kaavamuutoksen toteutus edellyttää tarkennuksia rasitesopimukseen, niistä on sovittava kiinteistöviraston tonttiosaston ja Länsimetro Oy:n kanssa. Rasitesopimus on tällöin tarkennettava 31.12.2013 mennessä.

4 Kaavamuutoksen mukaan tontin 31038/12 maanalaisen pysäköintilaitoksen toinen ajoväylä ulottuu Lauttasaarentien, Lielahdentien ja Taivaanvuohenkujan alle sekä Länsimetron työ/huoltotunnelin alkuosaan ja siihen johtavaan ajoalueeseen kaupungin omistaman tontin 31039/1 länsireunassa (mal-1/k/u, ma-ajo-1/k/u).

Kaupunki sitoutuu korvauksetta luovuttamaan em. omistamansa tai rasiteoikeudella hallitsemansa maanalaisten tai maapäällisten alueiden osien käyttöoikeuden tontin 31038/12 omistajalle tai haltijalle kaavamuutoksen mukaisen autopaikoituksen vaatimaa kulkuyhteyttä varten. Länsimetron rakentaman työ/huoltotunnelin käyttö- ja kunnostusoikeus käsitellään liitteenä olevassa sopimuksessa.

Mikäli kaupunki luovuttaa tontin 31039/1 tai sen osia kolmannelle, kaupunki sitoutuu sisällyttämään luovutuskirjaan yhtiön maanalaisen pysäköintilaitoksen kulkuyhteyttä koskevat rasitteenluonteiset ehdot ja tarvittaessa sopimaan niistä rasitesopimuksin.

5 Yhtiöllä on oikeus kustannuksellaan rakentaa, kunnostaa ja ylläpitää kaavamuutoksen mukaisen edellä mainitun ajotunnelin maanpäällisine ajoyhteyksineen. Yhtiö vastaa myös mahdollisista rakentamisen vaatimista ja aiheuttamisesta mahdollisista johtosiirroista, vahingoista ja muista rakentamisen aiheuttamista välillisistä kustannuksista. Yhtiö solmii rakentamisen vaatimat maanalaiset rasite-, käyttöoikeus- tai maanvuokrasopimukset yksityismaiden omistajien kanssa, tarvittaessa yhteistyössä kaupungin kanssa. Länsimetron työ/huoltotunnelin kunnostus on tehtävä yhteistyössä Länsimetro Oy:n kanssa.

- 6 Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuu-
saavuttaa lainvoiman tontin osalta olennaisilta osiltaan sekä
laadultaan että määrältään kaupunkisuunnittelulautakunnan
23.10.2012 hyväksymässä muodossa.
- 7 Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaavamuutos tai
vastaavanlaiselle rakentamiselle myönnetty poikkeamis- ja/tai
rakennuslupa eivät tulisi lainvoimaisiksi 31.12.2015 mennessä,
osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarvittavista muutoksista
asemakaavaan ja tähän sopimukseen, pyrkimyksin löytää
toteuttamiskelpoinen ratkaisukokonaisuus.
- Ellei neuvotteluteitse ole löydettävissä osapuolia tyydyttävää
ratkaisua, tämä sopimus raukeaa, kun osapuolet siitä yhteisesti
sopivat tai kun
- a) Yhtiö on jättänyt kaupungille hakemuksen tonttinsa
asemakaavan muuttamiseksi pääkäyttötarkoitukseltaan ja
rakennusoikeudeltaan tämän sopimuksen mukaista
kaavamuutosta edeltävän tilanteen mukaiseksi ja
- b) Yhtiö on jättänyt kaupungille ilmoituksen, jossa se peruuttaa
tämän kaavamuutoksen mukaiset poikkeamis- ja/tai
rakennuslupahakemuksensa ja/tai luopuu kaupungin
hyväksymistä vastaavista luvista, jotka ovat tulleet voimaan
31.12.2015 jälkeen.
- Sopimuksen näin rautessa osapuolilla ei ole tähän
sopimukseen perustuvia vaatimuksia toisiaan kohtaan.
- 8 Mikäli yhtiö luovuttaa mainitun tontin tai osia siitä kolmannelle,
sitoutuu yhtiö sisällyttämään tämän sopimuksen mukaiset, sille
kuuluvat velvoitteet luovutuskirjaan. Yhtiö vastaa kuitenkin
kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden
täyttämisestä.
- 9 Tästä sopimuksesta mahdollisesti johtuvat erimielisyydet ja
riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvotteluteitse
sopimalla. Mikäli sovintoa ei kuitenkaan pystytä saavuttamaan,
erimielisyydet ja riidat ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa,
elleivät osapuolet erikseen sovi riidan saattamisesta välimies-
oikeuden ratkaistavaksi.
- 10 Tämän sopimuksen hyväksyy kaupungin puolesta Helsingin
kaupunginhallitus ja sopimus tulee voimaan kun kaupungin-
hallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Helsingissä, päivänä kuuta 2013

Lauttasaaren Liikekeskus Oy

Helsingin kaupunki

Liitteet

1. Sopimusluonnos autopaikkojen luovuttamisesta ja korvaamisesta



SOPIMUS(LUONNOS) LIITYNTÄPYSÄKÖINTIPAIKOISTA LAUTTASAAREN LIIKEKESKUKSESSA

1. Osapuolet

Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta
Y-tunnus 0201256-6
PL 2200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä Kaupunki)

Lauttasaaren Liikekeskus Oy
Y-tunnus 0119646-3
c/o Tapiolan Lämpö Oy
Kalevalantie 5, 02130 ESPOO
Tontin 31038/12 omistajana

(jäljempänä Tontinomistaja)

Länsimetro Oy
Y-tunnus 2124310-8.
PL 10491
02070 ESPOON KAUPUNKI

(jäljempänä Länsimetro)

Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos
Y-tunnus 0201256-6
PL 1400
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä HKL)

2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Lauttasaaren ostoskeskuksen asemakaavan muutosehdotus nro 12079 koskien Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31038 tonttia nro 12 mahdollistaa uuden liikekeskuksen ja asuntojen rakentamisen tontille. Asemakaavan muu-



tosehdotuksen mukaan uuden liikekeskuksen kellariin on sijoitettava vähintään 50 liityntäpysäköintipaikkaa.

Helsingin kaupunki on neuvotellut ja tehnyt Tontinomistajan kanssa maankäyttösopimuksen xx.xx.2013 (Maankäyttösopimus).

Tontinomistaja liikekeskuksen toteuttajana ja Kaupunki, HKL ja Länsimetro ovat neuvotelleet liityntäpysäköintipaikkojen toteuttamisen ja käytön periaatteista ja tehneet niistä tämän liityntäpysäköintipaikkasopimuksen (Sopimus).

3. Sopimuksen kohde ja keskeinen sisältö

Sopimuksen perustella liityntäpysäköintipaikat toteutetaan Tontinomistajan tontille 31038/12 suunnitellun liike- ja asuintalon pysäköintikellareihin seuraavasti

Tontinomistaja suunnittelee sekä rakentaa ja toteuttaa kustannuksellaan liikekeskuksen kellariin viisikymmentä (50) henkilöautojen liityntäpysäköintipaikkaa 31.12.2019 mennessä.

Länsimetrolla on käyttöönottopäivästä lukien niihin pysyvä käyttöoikeus ja on niiden haltija arkipäivisin klo 06:00-17:00. Muina aikoina edellä tarkoitetut vuorottaiskäytössä olevat pysäköintipaikat ovat Tontinomistajan hallinnassa ja käytössä ja Tontinomistaja voi periä itselleen maksuja pysäköintipaikkojen käytöstä.

Tontinomistaja luovuttaa Sopimuksen mukaisin ehdoin liityntäpysäköintipaikkojen käyttöoikeuden pysyvästi Kaupungille, joka Sopimuksella luovuttaa ne edelleen Länsimetrolle.

Länsimetro on oikeutettu luovuttamaan oikeudet edelleen Kaupungin hyväksymälle muulle liityntäpysäköintiä hoitavalle tai hallinnoivalle taholle tämän sopimuksen mukaisella hankintahinnalla mahdollisilla indeksikorjauksilla korotettuna.

Länsimetro/HKL päättää kulloinkin liityntäpysäköinnistä perittävistä maksusta ja muista ehdoista yhteistyössä Helsingin seudun liikenne – kuntayhtymän (HSL) kanssa. Pysäköintitulot tuloutetaan – mahdollisen ulkopuolisen hallinnointi- ja ylläpitokuluilla vähennettynä - autopaikkojen haltijalle.

4. Käyttöoikeuskorvaus ja sen maksaminen

Kaupunki maksaa Tontinomistajalle kolmenkymmenenviiden (35) liityntäpysäköintipaikan käyttöoikeuden toteuttamisesta seitsemänsataatuhatta (700 000) euroa. Tämä maksu kuitataan Tontin-



omistajan Kaupungille Maankäyttösopimuksen perusteella maksettavaksi tulevana samansuuruisena korvauksena. Kuittaus tehdään sen jälkeen, kun kaikki autopaikat on viranomaisen puolesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, ja luovutettu liityntäpysäköintikäyttöön.

Kaupunki myy Sopimuksella edellä tarkoitettujen kolmenkymmenenviiden (35) liityntäpysäköintipaikan käyttöoikeudet Länsimetrolle, joka maksaa niistä Kaupungille 700 000 euroa (alv 0 %) kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun autopaikat on viranomaisen puolesta hyväksytty käyttöön otettavaksi ja luovutettu liityntäpysäköintikäyttöön. Hinta on tässä kaupassa sidottu rakennuskustannusindeksiin 2010=100 pistelukuun 106,3 (10/2012) ja lopullinen hinta määräytyy sen ja ostohetkellä tiedossa olevan indeksin pisteluvun nousun perusteella.

Länsimetro maksaa Tontinomistajalle viidentoista (15) liityntäpysäköintipaikan käyttöoikeuden toteuttamisesta Sopimuksen mukaisesti kolmesataatuhatta (300 000) euroa.

Hinta on sidottu rakennuskustannusindeksiin 2010=100 pistelukuun 106,3 (10/2012) ja lopullinen hinta määräytyy sen ja ostohetkellä tiedossa olevan indeksin pisteluvun nousun perusteella. Tämä maksu suoritetaan, kun kaikki liityntäpysäköintipaikat on viranomaisen puolesta hyväksytty käyttöön otettaviksi ja luovutettu liityntäpysäköintikäyttöön.

5. Liityntäpysäköintipaikkojen ylläpitokustannukset

Tontinomistaja vastaa kustannuksellaan kaikkien em. pysäköintipaikkojen ja niiden käyttöön tarvittavien ajoyhteyksien, puomien, kiinteistössä olevien opasteiden, laitteiden ja maksujärjestelmien toteutuksesta sekä niiden hoidosta, ylläpidosta, peruskorjauksesta ja uusimisesta. Länsimetro osallistuu liityntäpysäköintipaikkojen tarpeellisiin ja kohtuullisiin hoitokustannuksiin 50 %:n suuruisella osuudella edellyttäen, että hoitotasosta ja kustannuksista sovitaan hyvissä ajoissa etukäteen.

Länsimetro osallistuu kaikkien viidenkymmenen (50) liityntäpysäköintipaikan tarpeellisiin ja kohtuullisiin peruskorjauskustannuksiin 50 %:n suuruisella osuudella edellyttäen, että peruskorjauksen tasosta ja kustannuksista sovitaan hyvissä ajoissa etukäteen.



6. Liityntäpysäköintipaikat

Liityntäpysäköintipaikkojen tulee olla laadukkaita ja niiden leveyden on oltava vähintään 2,5 metriä ja pituuden vähintään 5,0 metriä vähäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta.

Tontinomistaja on velvollinen toteuttamaan edellä mainitun liityntäpysäköinnin tietotekniikkaan perustuvalla järjestelmällä tai muulla tavalla niin, että kaupungin liityntäpysäköintioikeudet ovat liityntäpysäköijien käytössä tämän Sopimuksen ehdon 1 mukaisesti. Ratkaisu on hyväksyttävä HKL:lla ja Länsimetrolla ennen sen toteuttamista ja käyttöönottoa.

HKL/Länsimetro sopii HSL:n kanssa liityntäpysäköintiin tarvittavan matkakortinlukijan tai vastaavan laitteen toimittamisesta kustannuksellaan ja liityntäpysäköintiä varten tarvittavan järjestelmän ja/tai sen vaatimien laitteiden asennus- ja ylläpitokustannuksista.

Mikäli liityntäpysäköintipaikat päätetään merkitä tai muulla tavalla erotella liikekeskuksen muista pysäköintipaikoista, on liityntäpysäköintipaikkojen sijainti hyväksyttävä Länsimetrolla ja HKL:llä.

7. Huoltotunnelin liityntä-, kunnostus- ja käyttöoikeus

Kaavamuutoksen mukaan tontin 31038/12 maanalaisen pysäköintilaitoksen toinen ajoväylä ulottuu Lauttasaarentien, Lielahdentien ja Taivaanvuohenkujan alle sekä Länsimetron työ/huoltotunnelin alkuosaan ja siihen johtavaan ajoalueeseen kaupungin omistaman tontin 31039/1 länsireunassa (mal-1/k/u, ma-ajo-1/k/u).

Länsimetro luovuttaa korvauksetta Tontinomistajalle rakentamansa ja hallitsemansa työ/huoltotunnelin liityntä-, kunnostus- ja käyttöoikeuden. Kunnostussuunnitelmat on hyväksyttävä Länsimetrolla ennen kunnostukseen ryhtymistä. Länsimetro/HKL sopii erikseen Tontinomistajan kanssa Tontinomistajan käytössä olevan työ/huoltotunneliosan tulevista peruskorjauksista ja kunnossapidosta sekä niiden kustannusjaosta.

8. Erimielisyydet

Mahdolliset erimielisyydet sopimusosapuolten välillä saatetaan tarvittaessa Helsingin käräjäoikeuden ratkaistaviksi.

9. Sopimuksen voimassaolo

Sopimus tulee voimaan kun Helsingin kaupunginhallitus on hyväksynyt Kohdassa "Sopimuksen tausta ja tarkoitus" mainitun



xx.xx.2013

maankäyttösopimuksen. Mikäli Helsingin kaupungin ja Tontin-
omistajan välinen maankäyttösopimus raukeaa, taikka liityntä-
pysäköintipaikkojen rakennusvelvoite maankäyttösopimusehtojen
mukaisesti muutetaan rahakorvaukseksi, myös tämä Sopimus
raukeaa. Osapuolilla ei tällöin ole tähän Sopimukseen perustuvia
vaatimuksia toisiaan kohtaan.

10. Sopimuskappaleet

Sopimusta on tehty neljä (4) samansanaista kappaletta, yksi kul-
lekin sopijapuolelle.

Helsingissä . päivänä xxkuuta 2013

HELSINGIN KAUPUNKI

LAUTTASAAREN LIIKEKESKUS OY

LÄNSIMETRO OY

HELSINGIN KAUPUNGIN LIKENNELAITOS -liikelaitos

Postiosoite

PL 1400
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
HKL@hel.fi

Käyntiosoite

Toinen linja 7 A
Helsinki 53
<http://www.hel.fi/HKL/>

Puhelin

+ 358 9 310 35536

Faksi

+ 358 9 310 35090

Y-tunnus

0201256-6