

Elielin aiesopimus
Luonnos 30.6.2020 (tarkennettu 21.1.2021)

Elielin- ja Asema-aukion kehitys

AIESOPIMUS

Sisällys

1.	SOPIJAPUOLET.....	2
	2
	2
2.	HANKKEEN TAUSTA.....	3
3.	AIESOPIMUKSEN TARKOITUS JA TAVOITE.....	4
4.	HANKKEEN TAVOITEAIKATAULU.....	4
5.	HANKKEEN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET JA REUNAEHDOT.....	5
5.1	Asemakaavamuutos.....	5
5.2	Tonttien myynti ja rakennusoikeuden arvo.....	5
5.3	Hankkeen kustannusjako.....	5
5.4	Hankkeen omistus-, hallinta- ja käyttöoikeusjako hankkeen alkaessa.....	6
5.5	Nykyisten naapurikiinteistöjen velvoiteautopaikkojen järjestäminen/ väheneminen	6
6.	HANKKEEN RAKENTAMISEN AIKAISET JÄRJESTELYT.....	6
7.	YHTEISTOIMINTA HANKEKEHITYSVAIHEESSA.....	6
8.	SOPIJAPUOLTEN YLEINEN MYÖTÄVAIKUTUSVELVOITE.....	7
9.	SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA VOIMASSAOLO.....	7
10.	LUOTTAMUKSELLISUUS JA OMISTUSOIKEUDET.....	7
11.	SITOVUUS.....	8
12.	PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET.....	8

1. SOPIJAPUOLET

Helsingin kaupunki (jäljempänä ”**Helsingin kaupunki**”)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu

PL 58213

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Y-tunnus: 0201256-6

Varauksensaajat:

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen

Porkkalankatu 1

00018 ILMARINEN

Y-Tunnus: 0107638-1

VR-Yhtymä Oy

PL 488

00101 HELSINKI

Y-Tunnus: 1003521-5

OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto

PL 308

00101 HELSINKI

Y-Tunnus: 2534625-1

Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta

PL 1

00088 S-Ryhmä

Y-Tunnus: 0116323-1

Exilion Real Estate I Ky

c/o Exilion Management Oy

Mannerheimintie 20 B 6.krs

00100 Helsinki

Y-Tunnus: 2133332-2

Evata Partners Oy

c/o Kimvestor Oy

Erottajankatu 11 A 26

00130 HELSINKI

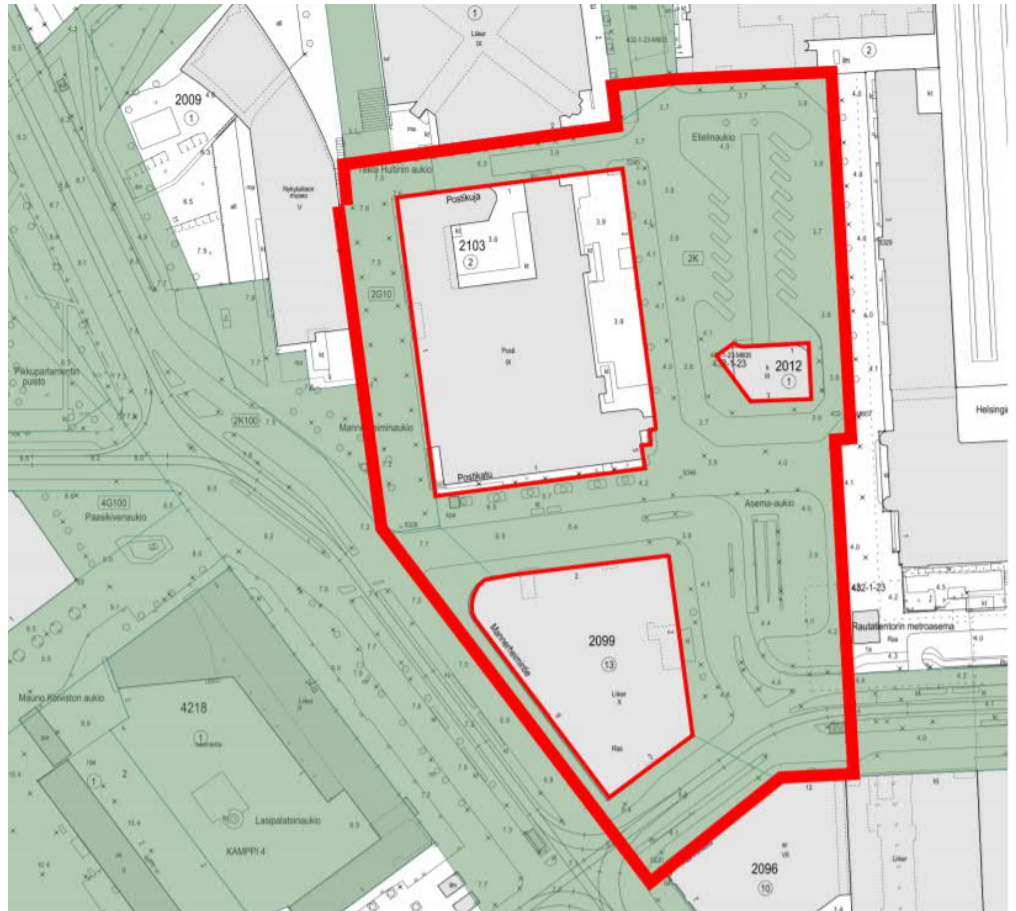
Y-Tunnus: 1104278-3

Helsingin kaupunki ja varauksensaajat yhdessä ovat kukin erikseen ”Sopijapuoli” ja yhdessä ”Sopijapuolet”.

Varauksensaajilla on oikeus yhdessä siirtää sopimus yhteisesti perustamansa kehitysyhtiön nimiin.

2. HANKKEEN TAUSTA

Helsingin kaupunki on varannut Elielin- ja Asema-aukion alueen alla olevaan karttaan merkityn rajauksen mukaisesti 29.5.2017 varauksensaajille ideasuunnittelua varten 31.12.2019 saakka. Varausta on jatkettu 31.12.2023 saakka.



Kuva 1. Suunnitteluvarausalue (Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Elielinaukion ympäristön varauksen jatkamiseksi Ilmariselle ym. (Kluuvi))

Hankkeella on tarkoitus tiivistää Elielin- ja Asema-aukion alueen kaupunkirakennetta ja synnyttää täydennysrakentamalla vetovoimainen ja monipuolisesti elävä osa keskustaa, johon sijoittuu työpaikkoja, majoituspalveluita, kauppaa, vapaa-ajan toimintoja sekä kohtauspaikkoja. Hankkeen myötä keskustan toimitilarjontaa on mahdollista lisätä merkittävästi kestäviin kulkumuotoihin nojaten ja näin kasvattaa kaupunkituottavuutta erityisen kestäväällä tavalla. Hankkeella parannetaan alueen jalankulkuympäristön laatua ja turvallisuutta.

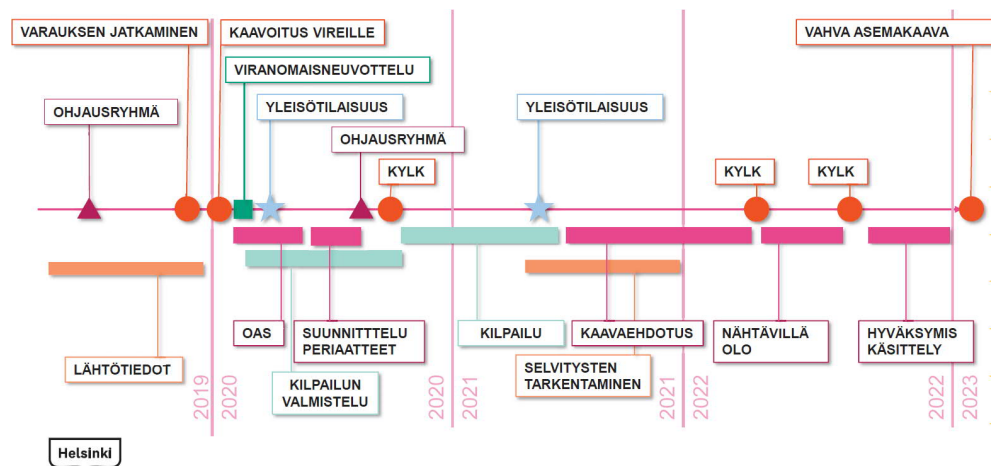
3. AIESOPIMUKSEN TARKOITUS JA TAVOITE

Aiesopimuksen tarkoituksena on varmistaa Sopijapuolten yhteinen näkemys hankkeen tärkeimmistä reunaehdoista, joiden täytyessä hanketta voidaan kehittää edelleen.

Sopijapuolet laativat hankkeesta sen edetessä toteutus sopimuksen ja/tai kiinteistökaupan esisopimuksen, jossa sovitaan tarkemmin vastuurajoista sekä myöhemmin laadittavista muista sopimuksista sekä Sopijapuolten oikeuksista ja velvoitteista.

4. HANKKEEN TAVOITEAIKATAULU

Hankkeen tavoiteaikataulu, joka on hyväksytty ohjausryhmässä 21.8.2019, on esitetty kuvassa 2. Sen mukaisesti asemakaavoitusta valmistelevat toimenpiteet on aloitettu syksyllä 2019. Arkkitehtuurikilpailu on tarkoitus aloittaa viimeistään keväällä 2021. Yksityiskohtainen asemakaavoitus on tarkoitus aloittaa arkkitehtuurikilpailun tuloksen pohjalta viimeistään loppu vuodesta 2021. Hankkeeseen liittyvät rakennustyöt on tarkoitus aloittaa vuoden 2024 aikana, mikäli asemakaava ja luvat ovat lainvoimaisia.



Kuva 2. Hankeaikataulu (hyväksytty hankkeen ohjausryhmässä 21.8.2019)

Hankkeen valmistumisaika tarkennetaan suunnittelun edetessä ja täsmennetään tulevaan toteutus- tai esisopimukseen.

Sopijapuolet sopivat tarkemmin aikataulusta hankkeen edetessä.

5. HANKKEEN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET JA REUNAEDDOT

5.1 Asemakaavamuutos

Hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavamuutosta. Sopijapuolten tavoitteena on kaavoittaa kuvassa 1 määritelty sopimusalue (jäljempänä ”Sopimusalue”) toimitilatonteiksi.

Sopijapuolten tavoitteena on Sopimusalueen asemakaavan muuttaminen siten, että se mahdollistaa hankkeen toteuttamisen järjestettävän suunnittelukilpailun myötä selviävän suunnitelman pohjalta. Asemakaava laaditaan kilpailun tuloksen perusteella yhteistyössä kumppanuuskaavana.

5.2 Tonttien myynti ja rakennusoikeuden arvo

Sopijapuolten tavoitteena on, että perustettava yhtiö/varauksensaajat yhdessä sekä Helsingin kaupunki sopivat erillisellä kiinteistökaupan esisopimuksella yhtiölle myytävästä tontista/tonteista (tai niiden myynnistä varauksensaajille).

Rakennusoikeuden hinnan lähtökohtana on alueen maanpäällisen rakennusoikeuden käypä hinta kaupantekohetkellä, johon vaikuttaa tavanomaisesta rakentamisesta poikkeavat kustannukset. Edellä mainitut kustannukset ja lopullinen rakennusoikeuden käypä hinta tarkastetaan puolueettomalla ulkopuolisella asiantuntijalla tonttikauppojen valmistelun yhteydessä.

Yhteinen puolueettoman ulkopuolisen arvioijan avulla muodostettu käsitys tämänhetkisistä rakennusoikeuksien arvoista ilman rakennuspaikan rakentamiskelpoiseksi saattamiskustannuksia tai pysäköintilaitoskustannuksia ovat seuraavat:

- Toimistot 1800-2000 euroa/k-m²
- Hotellit 1300-1500 euroa/k-m²
- Kaupan / kaupallisten palvelujen tilat 1600-1800 euroa/k-m²

Selvyiden vuoksi todetaan, että tonttien hinnoista ja muista luovutusehdoista päättää kaupungin toimivaltainen elin. Kaupungin voimassa olevien tontinluovutuslinjausten mukaisesti tontit voidaan luovuttaa myymällä tai vuokraamalla osto-oikeuksin.

5.3 Hankkeen kustannusjako

Sopijapuolten välisestä lopullisesta kustannusjaosta ja vastuista sovitaan tarkemmin myöhemmin laadittavassa toteutus-/esisopimuksessa.

Tarkemmat toteutuksen, ylläpidon, hoidon ja perusparannuksen kustannusrajat sovitaan suunnittelun edetessä.

5.4 Hankkeen omistus-, hallinta- ja käyttöoikeusjako hankkeen alkaessa

Helsingin kaupungin ja tonttien omistajien kesken laaditaan hankkeen edetessä rasitesopimus, joka määrittää Helsingin kaupungin tai liikelaitosten käyttöön tulevat maanpäälliset ja maanalaiset alueet sekä tilat yhteisesti hyväksytyjen suunnitelmien (pääpiirustukset) mukaisesti (jäljempänä ”Rasitesopimus”).

Rasitesopimuksella tullaan sopimaan muun muassa siitä, että Helsingin kaupunki ja liikelaitokset saavat pysyvän käyttö-/hallintaoikeuden maanpäällisiin ja maanalaisiin alueisiin metron sisäänkäyntihallin ja sen hissi- ja rullaporrasyhteyksien sekä niiden tarvitseman tekniikan käyttöä, toteuttamista ja ylläpitoa varten.

5.5 Nykyisten naapurikiinteistöjen velvoiteautopaikkojen järjestäminen/ väheneminen

Hankkeeseen liittyvät runko- ja perustusrakenteet voivat vähentää pysäköintipaikkoja. Tavoitteena on kuitenkin paikkojen kokonaismäärän lisääminen hankkeen vaatimalla tavalla.

Varauksensaajat ja Helsingin kaupunki pyrkivät tarvittaessa rasitesopimusten neuvottelemiseen ja muuttamiseen naapurikiinteistöjen kanssa sekä asemakaavan muutokseen velvoitepaikkojen vähenemisen osalta hankkeen suunnitelmien mukaisesti.

6. HANKKEEN RAKENTAMISEN AIKAiset JÄRJESTELYT

Varauksensaajien tulee sopia hankkeen aikana mm. naapurikiinteistöjen velvoiteautopaikkojen väistöjärjestelyistä, nykyisen bussiterminaalin tarvittavista väliaikaisista järjestelyistä sekä metroasemaan ja metroaseman tekniikkaan liittyvistä järjestelyistä.

Metroasema pysyy käytössä hankkeen rakennustöiden ajan ja häiriöt metroliikenteelle tulee minimoida. Metroaseman hätäpoistumistiet turvataan ja pidetään vapaana myöhemmin laadittavan rakennustyönaikaisen palo- ja pelastussuunnitelman mukaisesti.

7. YHTEISTOIMINTA HANKEKEHITYSVAIHEESSA

Sopijapuolet käsittelevät Aiesopimuksen mukaisia asioita hankkeen Projektiryhmässä vähintään kerran kolmessa kuukaudessa. Lisäksi Projektiryhmän palaverissa seurataan hankkeen etenemistä, aikataulua sekä sovitaan tarvittavat erillispalaverit. Hanke toimii kokousten koollekutsujana.

Hankkeella on Ohjausryhmä, jossa käsitellään hankeen edetessä päätettäväksi tulevat osapuolten väliset merkittävämmät asiat projektin edetessä.

8. SOPIJAPUOLTEN YLEINEN MYÖTÄVAIKUTUSVELVOITE

Sopijapuolet pyrkivät omalta osaltaan myötävaikuttamaan siihen, että Aiesopimuksessa kuvatut rakennushankkeet voidaan myöhemmin toteuttaa yhteisesti sovittujen aikataulujen mukaisesti. Sopijapuolet tekevät aiesopimukseen liittyvät päätöksensä oikea-aikaisesti. Selkeyden vuoksi todetaan, että sopijapuolet eivät tällä aiesopimuksella sitoudu etukäteen tekemään tietyn sisältöisiä päätöksiä. Tarkemmat aikataulut, vastuut yms. tullaan sopimaan myöhemmin tehtävässä toteutussopimuksessa.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA VOIMASSAOLO

Aiesopimus tulee voimaan kaikkien Sopijapuolten allekirjoituksella. Aiesopimus on voimassa 31.12.2023 asti tai kunnes Sopijapuolet ovat allekirjoittaneet toteutussopimuksen/esisopimuksen.

Mikäli Aiesopimuksessa mainitut hankkeen reunaehdot ja edellytykset eivät täyty eikä hankkeella ole taloudellisia, teknisiä tai muita käynnistämisedellytyksiä, Sopijapuolet voivat purkaa Aiesopimuksen yhteisellä päätöksellä. Helsingin kaupunki voi purkaa Aiesopimuksen myös siinä tilanteessa, että aluetta koskeva varaus päättyy. Aiesopimus raukeaa kuitenkin viimeistään, kun 12 kuukautta on kulunut hanketta koskevan asemakaavan lainvoimaisuudesta.

Kukin Sopijapuoli vastaa itse Aiesopimuksen valmistelusta tai muutoin siihen liittyvistä omista kuluistaan ja kustannuksistaan, mukaan lukien neuvonantajinsa palkkioista. Mikäli tämä aiesopimus purkautuu tai muuten päättyy, kukaan Sopijapuolista ei ole velvollinen korvaamaan muille Sopijapuolille tästä aiesopimuksesta aiheutuneita tai siihen liittyviä kustannuksia eikä Sopijapuolilla ole oikeutta esittää toista Sopijapuolta kohtaan mitään tähän aiesopimukseen tai sen päättymiseen perustuvia vaatimuksia.

10. LUOTTAMUKSELLISUUS JA OMISTUSOIKEUDET

Sopijapuolet sitoutuvat olemaan paljastamatta toisistaan tietoonsa selvästi luottamukselliseksi merkittyjä tietoja kolmannelle osapuolelle ilman muiden Sopijapuolen lupaa. Luottamuksellisuudesta huolimatta Sopijapuolilla on oikeus antaa tietoja hankkeesta niille juridisille ja taloudellisille sekä muille neuvonantajille sekä konserniyhtiöilleen, joiden on tarpeen saada näitä tietoja hankkeen toteuttamiseksi.

Edellä mainittu salassapitoa/luottamuksellisuutta koskeva ehto ei sido Helsingin kaupunkia silloin kun lainsäädäntö asettaa kaupungille pakottavia velvoitteita. Helsingin kaupunki noudattaa julkisyhteisöinä julkisuuslaissa sekä muussa lainsäädännössä olevia salassapitoa, julkisuutta ja yksityisyydensuojaa koskevia säännöksiä.

Tällä aiesopimuksella Sopijapuolet eivät luovuta mitään omistus-, käyttö-, lisenssi- tai muita oikeuksia toiselle Sopijapuolelle luovuttamaansa luottamukselliseen tietoon tai muuhun luovutettuun materiaaliin ja suunnitelmiin. Tästä poikkeuksena ovat liikennesuunnitelmat ja mahdolliset muut suunnitelmat ja selvitykset, jotka on laadittu yhteistyössä tai kaupungin ohjauksessa ja joiden osalta käyttöoikeus on kaikilla tähän suunnitteluun osallistuneilla Sopijapuolilla.

Aiesopimuksen päättyessä Sopijapuolen on pyydettyessä luovutettava Sopijapuolilta saama materiaali, jonka Sopijapuoli yksilöi.

11. SITOVUUS

Lukuun ottamatta tämän aiesopimuksen kohtia 11 (Sitovuus), 9 (Sopimuksen voimaantulo ja voimassaolo), 10 (Luottamuksellisuus ja omistusoikeudet), ei tämä Aiesopimus luo oikeudellisia velvoitteita tai vastuita Sopijapuolille. Kohdan 10 (Luottamuksellisuus ja omistusoikeudet) mukaiset velvoitteet sitovat Sopijapuolia kolme (3) vuotta tämän aiesopimuksen voimassaolon päättymisen jälkeenkin.

12. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä aiesopimusta on laadittu seitsemän (7) saman sisältöistä kappaletta, yksi (1) kullekin Sopijapuolelle.

Helsingissä, ____ päivänä _____kuuta 2020

HELSINGIN KAUPUNKI

N.N.
