

Liittymissopimus Kluuvin tunneliin (tontti 2104/1, Vuorikatu 24)

1 Osapuolet

- (i) Helsingin kaupunki (Y-tunnus: 0201256-6, jäljempänä "kaupunki") Helsingin kaupungin 2. kaupunginosaan rakennetun maanalaisen Kluuvin tunnelin (jäljempänä "Kluuvin tunneli") omistajana;

"Kaupungilla" tarkoitetaan jäljempänä soveltuvin osin myös kaupungin omistamaa yhtiötä tai järjestelmän hoidosta vastaavaa muuta yhteisöä, jolle kaupunki on luovuttanut Kluuvin tunnelin hallinta-/käyttöoikeuden järjestelmän operointia varten.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tätä sopimusta allekirjoittaessa kaupunki on luovuttanut Kluuvin tunnelin hallinnan ja hallinnon konserniyhtiölleen Helsingin Väylä Oy:lle (Y-tunnus: 2053349-6).

ja

- (ii) Kiinteistöosakeyhtiö [•] (Y-tunnus: [•], jäljempänä "liittyjä") siihen liittyvän tulevan asemakaavamuutoksen mukaisen tontin 2104/1 (Vuorikatu 24) omistajana (jäljempänä "tontti tai liittyvä tontti")

Kaupunki ja liittyjä ovat solmineet seuraavan sisältöisen liittymissopimuksen:

2 Sopimuksen tarkoitus

Sopimuksen tarkoituksena on maanalaisen huoltoliikenneyhteyden järjestäminen edellä sanotulle tämän sopimuksen kohteena olevalla tontille liitteestä 1 ilmenevän Kluuvin tunnelin ja sen Puutarhakadun sisäänajoluiskan ja Fabianinkadun poistumisajoluiskan kautta.

Lisäksi sopimus tarkoituksena on maanalaisen huoltoliikenneyhteyden järjestäminen tämän sopimuksen kohteena olevalta tontilta pois Kluuvin huoltotunnelin ja edelleen Keskustan maanalaisen huoltoväylän ja sen Lastenlehdonpuiston ajoyhteyden kautta länteen.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tontille maanalaisen huoltoliikennetyden järjestäminen lännestä Lastenlehdonpuiston ajoyhteyden kautta ole mahdollista, koska Kluuvin tunneli on Vuorikadun pohjoispään osalta länteen päin yksisuuntainen.

Lisäksi tässä sopimuksessa sovitaan jäljempänä ne periaatteet, joita noudatetaan kaupungin ja liittyjän välillä Kluuvin tunneliin liittymisessä ja sen toteutuksessa, käytössä, hoidossa, ylläpidossa, kunnossapidossa ja peruskorjaamisessa.

Lisäksi tässä sopimuksessa sovitaan liittymisestä ja käytöstä aiheutuvien maksujen määräytymisen perusteista ja tunnelin ja liittymän välisestä toteutus- ja vastuujaoista.

3 Kluuvin tunneli ja siihen myöhemmin yhdistetty keskustan maanalainen huoltoväylä

Kaupunki on toteuttanut 1980-lopulla omistukseensa Kluuvin tunnelin eräiden siihen rajautuvien tonttien omistajien ja kehittäjien kanssa tunnelin toteutuksen perustuessa liittyviltä tonteilta perittäviin omakustannusperusteisiin toteutuskustannuksiin (liittymismaksut).

Lisäksi Kluuvin tunneliin liittyneiden tonttien omistajat ovat vuosittain maksaneet kaupungille tunnelin käytöstä, hoidosta, ylläpidosta, kunnossapidosta ja peruskorjauksesta aiheutuneet omakustannusperusteiset kustannukset näiden liikennemäärien mukaisessa suhteessa.

Kaupunki on sittemmin 2000-luvun alkupuolella perustanut Helsingin Väylä Oy -nimisen yhtiön toteuttamaan ja omistamaan uutta maanalaista huoltoväylää välillä Yliopistonkatu - Aleksanterinkatu - Kalevankatu - Lastenlehdonpuisto, joka yhdistettiin valmistuttuaan 2010-luvun alussa Kluuvin tunneliin keskustan maanalaisen Itä-länsi -suuntaisen huoltoliikenteen parantamiseksi ja kävelykeskustan laajentamisen mahdollistamiseksi.

Pääperiaatteena yhdistymisessä on ollut, että Kluuvin tunnelin liittyjät vastaavat Kluuvin tunnelin kustannuksista ja uuden maanalaisen huoltoväylän liittyjät sen kustannuksista. Molemmat saavat korvauksetta vastavuoroisesti käyttää toisen tunnelia ja maanalaista huoltoväylää huoltoajonsa idästä ja lännestä.

Edellä sanottuja pääperiaatteita on tarkoituksenmukaista edelleen noudattaa uusia liittymissopimuksia tehtäessä.

4 Liittymisoikeus ja liittymismaksu

Liittyjä saa pysyvän oikeuden liittää tonttinsa Kluuvin tunneliin asema-kaavan nro 12521 mukaisesti.

Liittymisoikeus koskee vain po. tontille tulevan hotellin huoltoajoa.

Liittymisoikeus ei oikeuta käyttämään liittymää hotellin työntekijöiden eikä hotellivieraiden pysäköintiin.

Liittyjä suorittaa liittymisoikeudestaan kertakaikkisena korvauksena 262 700 euron liittymismaksun (7100 k-m² x 37 euroa/k-m²), johon lisätään maksuhetkellä voimassa olevan arvonlisäverokannan mukainen arvonlisävero.

Liittymismaksu erääntyy maksettavaksi kerralla tämän liittymissopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä ja sen suuruus tarkistetaan maksuajankohdan mukaisesti vertaamalla allekirjoitushetkellä viimeksi julkaistua elinkustannusindeksin pistelukua heinäkuun 2019 elinkustannusindeksin pistelukuun (1970) ja liittymismaksua tarkistetaan tätä muutosta vastaavasti.

Liittymismaksua ei palauteta.

5 Liittymän suunnittelu ja toteutus

Liittyjä laatii kustannuksellaan liittymän kaikki toteutussuunnitelmat ja hankkii toteuttamiseen tarvittavat rakennus- yms. luvat ja lausunnot.

Toteutussuunnitelmat ja niiden Kluuvin tunneliin mahdollisesti vaikuttavat muutokset tulee hyväksyttävä erikseen kaupungilla tai Helsingin Väylä Oy:llä, jos tunneli on hyväksymishetkellä sen hallinnassa, ennen toteutukseen ryhtymistä.

Suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan seuraavia periaatteita, ellei toisin sovita:

Liittyjä suunnittelee liittymänsä niin, että se toteutetaan pääosin tontilta päin ja vain vähäisessä määrin töitä joudutaan tekemään Kluuvin tunnelin puolelta.

Kluuvin tunnelissa suoritettavat välttämättömät työt sovitaan erikseen niin, että ne mahdollisimman vähän haittaavat Kluuvin tunnelin liikennettä.

Tunnelin käytön sulkinen ei ole sallittua, ellei erikseen toisin sovita.

Liittyjä kustannuksellaan ilmastoi liittymänsä tontilta käsin ja rakentaa liittymään pelastuslaitoksen hyväksymän palo-osastoinnin ja muut viranomaisten mahdollisesti edellyttämät rakenteet ja laitteet (tunnelista erillinen kokonaisuus).

Liittyjä on velvollinen korvamaan kaupungille tai Helsingin Väylä Oy:lle, jos tunneli on korvaushetkellä sen hallinnassa, lisä- ja muutostöistä ai-

heutuvat ylimääräiset kustannukset, jos Kluuvin tunneliin joudutaan tekemään lisä- tai muutostöitä uuden liittymän johdosta. Kaupunki tai Helsingin Väylä Oy, jos tunneli on töiden teettämishetkellä sen hallinnassa, teettää itse tällaiset lisä- ja muutostyöt.

Kaupunki tai Helsingin Väylä Oy voi kuitenkin velvoittaa liittymän itse kustannuksellaan tekemään tunneliin sellaiset lisä- ja muutostyöt, jotka teknisesti, taloudellisesti, aikataulullisesti tai tunnelin liikenteen häiriöiden minimoimiseksi on tarkoituksenmukaista suorittaa liittymän rakennustöiden yhteydessä.

Liittymä korvaa Kluuvin tunnelille mahdollisesti liittymän rakentamisesta aiheutuvat vahingot ja ylimääräiset kustannukset.

Liittymä on velvollinen tekemään ennen toteutuksen alkamisesta Helsingin väylä Oy:n kanssa erillisen sopimuksen liittymän käytöstä ja toteutuksesta tässä sopimuksessa sanottuja periaatteita noudattaen ja mahdollisesti tarkentuvien ehtojen.

6 Tunnelin käytöstä perittävät kustannukset

Kaupunki vastaa tämän liittymissopimuksen mukaisen Kluuvin tunnelin käytöstä, hoidosta, ylläpidosta, kunnossapidosta ja peruskorjauksista Kluuvin tunnelin ja tontin liittymiskohtaan saakka ja perii tästä aiheutuvat kustannukset vuosittain omakustannusperusteisesti Kluuvin tunnelin liittymästä näiden mitattujen liikennemäärien mukaisessa suhteessa (jäljempänä "käyttökustannukset").

Tämän liittymissopimuksen allekirjoitushetkellä käyttökustannukset jaetaan liittymien kesken liitteen 3 mukaisesti. Liikennemäärät mitataan kuitenkin aina uudelleen, kun uusi liittymä on otettu käyttöön ja sen käyttö on vakiintunut. Lisäksi kullakin Kluuvin tunnelin liittymällä on oikeus vaatia perustellusta syystä uutta liikennemäärän mittausta kustannusjaon tarkentamiseksi. Liikennemäärää laskettaessa yksi kuorma-auto tai vastaava vastaa 4,0 henkilöautoa.

Kaupungin ja liittymän välinen hoito-, ylläpito-, kunnossapito- ja peruskorjausvelvollisuus kustannuksineen samoin kuin niihin kohdistuvista muista velvoitteista ja vastuista on tunnelin ja liittymän rajapinnassa, ellei toisin sovita.

Kaupungilla on oikeus teettää liittymän kaikkiin edellä mainittuihin velvollisuuksiin kuuluvat toimenpiteet liittymän kustannuksella ja lukuun, mikäli liittymä selvästi laiminlyö velvollisuutensa, eikä liittymä kirjallisen huomautuksen tai neuvottelujen jälkeen viipymättä suorita velvollisuuksiaan.

Mikäli kuitenkin laiminlyönti aiheuttaa Kluuvin tunnelille, keskustan maanalaiselle huoltoväylälle tai sen liittymälle tai käyttäjälle välitöntä

vaaraa, huomattavaa haittaa tai sen korjaaminen ei muutoin siedä viivyttelyä, kaupungilla on oikeus teettää tarpeelliset toimenpiteet liittyjän kustannuksella ja lukuun ilman kirjallista huomautusta tai neuvotteluja.

Lisäksi Kluuvin tunnelin käytön rajoittamisesta on sanottu jäljempänä kohdassa 7.

7 Kluuvin tunnelin käyttö ja sen rajoittaminen

Kluuvin tunneli on rakennettu keskustan kiinteistöjen huolto- ja pysäköintiliikennettä varten noudattaen lisäksi, mitä kunkin liittyjän kanssa solmitussa liittymissopimuksessa on erikseen sovittu. Kluuvin tunnelin käyttämisestä mihin tahansa muuhun tarkoitukseen on kulloinkin sovitava kaupungin kanssa erikseen.

Mikäli jonkun liittyjän tunneliin tuottama liikenne edellyttää tunnelissa joko pysyvästi tai tilapäisesti liikenne- tai muita erikoisjärjestelyjä, liittyjän on kustannuksellaan toteutettava mainitut järjestelyt siten, ettei käytöstä aiheudu kohtuutonta haittaa muille liittyjille. Järjestelyt on esitettävä erikseen kaupungin hyväksyttäväksi ennen niiden toteuttamista.

Kaupungilla on oikeus tarvittaessa päättää Kluuvin tunnelin liikenteen ohjauksesta ja siinä noudatettavista periaatteista sekä asettaa tunnelin käytölle määrällisiä, ajallisia ja ajoneuvokohtaisia ajorajoituksia. Rajoitusten on oltava tasapuolisia, kohtuullisia ja tarkoituksenmukaisia kaikkia tunnelin liittyjiä kohtaan.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta rajoittaa Kluuvin tunneli käyttöä tunnelin huolto-, korjaus- yms. töiden ajaksi kuitenkin varmistaen liittyjille kohtuulliset toimintaedellytykset. Työt tulee ajoittaa siten, että ne aiheuttavat mahdollisimman vähän haittaa huolto- ja pysäköintiliikenteelle töiden laatu ja laajuus huomioon ottaen.

Kaupungilla on oikeus kieltää ja estää liittyjän ajoneuvoliikenne tunnelissa, jos tämä ei suorita kohtuullisessa ajassa tämän sopimuksen mukaisia maksuja tai muuta velvoitetta nopeasti kirjallisen huomautuksen jälkeen.

Kaupunki ei vastaa liittyjälle aiheutuvasta haitasta eikä vahingosta siinä tapauksessa, että tunnelin käyttö estyy tilapäisesti viranomaisten määräyksen tai tämän edellyttämän tai suorittaman toimenpiteen johdosta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä kaikki tässä luvussa Kluuvin tunnelista sanottu koskee myös soveltuvilta osin keskustan maanalaista huoltoväylää.

8 Hallinnon järjestäminen

Kaupunki vastaa Kluuvin tunnelin hallinnosta yhteistyössä tunnelin liittyjien kanssa. Hallinnon tehtävänä on huolehtia tunnelin käytöstä, ylläpidosta, ohjata ja valvoa tunnelin käyttöä, tarkastaa omakustannusperusteiset kustannukset ja niiden jakautuminen sekä huolehtia sen käytettävyyden säilymisestä ja sen toimivuudesta kaupungin ja liittyjien välillä tehtyjen sopimusten mukaisesti.

Kaupunki voi siirtää väylän edellä kuvatun hallinnon tehtävät sekä siihen kuuluvat oikeudet ja velvollisuudet edelleen perustamalleen yhtiölle tai tunnelin hoidosta vastaavalle muulle yhteisölle (tällä hetkellä Helsingin Väylä Oy).

9 Sopimuksen siirto-oikeus

Liittyjä ei voi siirtää tätä sopimusta eikä sen oikeuksia eikä velvollisuuksia kolmannelle ilman kaupungin suostumusta. Liittyjällä on kuitenkin oikeus siirtää ilman kaupungin lupaa tämä sopimus oikeuksineen ja velvollisuuksineen tämän sopimuksen kohteena olevan tontin uudelle omistajalle.

Tontin uusi omistaja on velvollinen ilmoittaa kirjallisesti edellä sanotusta sopimuksensa siirtämisestä heti kaupungille. Edellinen omistaja on yhteisvastuussa uuden omistajan kanssa kaupungille sopimuksen mukaisista velvollisuuksista siirron ilmoittamiseen saakka.

Kaupungilla on oikeus siirtää tämän sopimuksen mukaiset oikeudet ja velvollisuudet väylän hallintaa varten perustetulle kaupungin omistamalle yhtiölle tai kaupungin hyväksymälle muulle yhteisölle (tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä Helsingin Väylä Oy).

10 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus astuu voimaan, kun molemmat sopimusosapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Liittyjä on kuitenkin velvollinen allekirjoittamaan tämän sopimuksen korvaavan uuden sopimuksen, mikäli kaupunki myöhemmin päättää yhteinäistä Kluuvin tunnelin liittyjien kanssa tehdyt sopimukset, ja uusi sopimus vastaa edelleen tämän sopimuksen mukaisia pääperiaatteita (mukaan lukien liittymismaksun määrä sekä tunnelin ylläpitokustannusten jakautumisperiaatteet).

11 Sopimussakko

Mikäli liittyjä rikkoo tämän sopimuksen ehtoa, on tämä velvollinen maksamaan kaupungille mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi kunkin rikkomisen osalta sopimussakkoa enintään 100 000 euroa.

12 Erimielisyydet

Kaikki tätä sopimusta koskevat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensi sijassa sopijapuolten keskinäisillä neuvotteluilla. Mikäli näin ei saavuteta ratkaisua, riita ratkaistaan Suomen lakien mukaan Helsingin kärjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansanaista kappaletta, yksi (1) molemmille sopimusosapuolille.

HELSINGIN KAUPUNKI

LIITTYJÄ

[nimi]

[nimi]

[asema]

[nimi]

Liitteet

Liite 1

Kluuvin tunneli

Liite 2

Keskustan maanalainen huoltoväylä

Liite 3

Voimassa oleva käyttökustannusten jakoperuste