

## SOPIMUS LIITYNTÄPYSÄKÖINTIPAIKKOJEN KÄYTTÖOIKEUDEN LUOVUTTAMISESTA LAAJASALON UUDESTA OSTOSKESKUKSESTA

### 1 Osapuolet

Käyttöoikeuskorvauksen maksajana  
Helsingin kaupungin liikennelaitos –liikelaite (jäljempänä ”HKL”)  
PL 1400  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyttöoikeuden luovuttajana  
Kiinteistö Oy Laajasalon uusi ostoskeskus (Y-tunnus 2771906-6)  
c/o NCC Property Development Oy (jäljempänä ”NCC”)  
PL 13  
00281 Helsinki

### 2 Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Laajasalon Yliskylään on 9.1.2015 vahvistunut asemakaavamuutos nro 11743, joka mahdollistaa uuden ostoskeskuksen rakentamisen korttelin 49034 tonteille nro 2 ja 5. NCC on tehnyt tonteista lyhytaikaisen maanvuokrasopimuksen kaupungin kanssa rakennusluvan hakemista varten. Pitkäaikainen maanvuokrasopimus on tarkoitus allekirjoittaa vuoden 2016 aikana.

Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirasto on vuonna 2015 aloittanut asemakaavamuutostyöt Laajasalontien muuttamisesta kaupunkibulevardiksi. Kaupunkibulevardisuunnittelussa uuden ostoskeskuksen välittömään läheisyyteen on suunnitteilla merkittävä joukkoliikenteen vaihtopaikka raitiovaunu- ja linja-autopysäkkeineen.

NCC ostoskeskuksen toteuttajana ja HKL ovat neuvotelleet liityntäpysäköintipaikkojen toteuttamisen ja käytön periaatteista sekä sopineet niistä tämän sopimuksen mukaisesti. Pysäköintipaikat rakennetaan NCC:n omistaman Kiinteistö Oy Laajasalon uusi ostoskeskus nimiin. Liityntäpysäköintipaikat tulevat sijaitsemaan rakennettavan ostoskeskuksen maanalaisessa pysäköintikellarissa. Kiinteistö Oy Laajasalon uusi ostoskeskus luovuttaa tämän sopimuksen mukaisin ehdoin liityntäpysäköintipaikkojen käyttöoikeuden määräajaksi kaupungille.

### 3 Sopimuksen kohde

Kiinteistö Oy Laajasalon uusi ostoskeskus toteuttaa pysäköintikellariin 50 pysäköinnin käyttöoikeuspaikkaa HKL:n liityntäpysäköintiä varten ja luovuttaa niiden käyttöoikeuden HKL:lle. Käyttöönottopäivät on määriteltävä jäljempänä tässä sopimuksessa

Liikekeskus toteutetaan liitteen 1 mukaisilla yhteyksillä. Mikäli HKL tarvitsee myöhemmin liityntäpysäköinnin tarpeisiin uusia yhteyksiä tai muutoksia nykyisiin yhteyksiin, neuvottelee HKL näiden vaikutuksista liikekeskuksen Kiinteistö Oy Laajasalon uusi ostoskeskus kanssa. Mikäli yhteyksien muutoksista aiheutuu lisäkustannuksia, vastaa HKL näiden toteuttamisesta aiheutuvista lisäkustannuksista. HKL vastaa myös lisäratkaisujen aiheuttavien ratkaisujen käyttö-, ylläpito-, korjaus- ja peruskorjauskustannuksista johtuvista lisäkustannuksista.

Liityntäpysäköintipaikkojen ohjeellinen sijainti on esitetty liitteessä 1 niin ensimmäisen vaiheen osalta kuin 2. vaiheen osalta. Ensimmäisellä vaiheella tarkoitetaan ostoskeskuksen valmistumista. Julkisen liikenteen painopiste sijaitsee ostoskeskuksen valmistumisen jälkeen Yliskylän puistokadulla sen jälkeen, kun alueen väliaikaiset liikennejärjestelyt ovat poistuneet käytöstä. Liityntäpysäköintipaikkojen lopullinen sijainti suunnitellaan yhteistyössä liikekeskusyhtiön kanssa liitteenä olevien sijoitusperiaatteiden perusteella ja hyväksytetään HKL:llä.

Toisella vaiheella tarkoitetaan bulevardisoinnin myötä aiheutuvaa julkisen liikenteen painopisteen muuttumista Yliskylän puistokadulta tulevalle Laajasalontien korvaavalle bulevardille.

Liityntäpysäköinnin käyttöön osoitetut käyttöoikeuspaikat tulevat olemaan HKL:n ja Kiinteistö Oy Laajasalon uusi ostoskeskus vuoroittaiskäytössä, ja ne on pidettävä yleisölle avoinna jäljempänä tässä sopimuksessa määriteltyinä aikoina.

Korttelin myöhemmät rakennusvaiheet saattavat aiheuttaa tilapäistä häiriötä tai häiriöitä ostoskeskuksen asiakas- ja liityntäpysäköinnille sekä ajoneuvoliikenteelle. Häirtä, häiriö tai tilapäinen käyttökatko pyritään minimoimaan mahdollisuuksien mukaisesti. Näissä tapauksissa HKL:llä ei kuitenkaan ole oikeutta korvauksiin eikä tämän sopimuksen purkamiseen.

#### 4 Liityntäpysäköinnin ylläpitokustannukset

Kiinteistö Oy Laajasalon uusi ostoskeskus vastaa kokonaisuudessaan kaikista pysäköintipaikkojen, myös liityntäpysäköinnin käyttöoikeuspaikkojen, ylläpitokustannuksista koko sopimuksen voimassaoloajan eli 60 vuotta ensimmäisten paikkojen käyttöönottopäivästä lukien.

Mikäli sopimuskauden aikana ilmenee tarvetta liityntäpysäköintipaikkojen peruskorjaukseen, neuvottelevat osapuolet sen kustannusjaosta erikseen.

## 5 Käyttöoikeuskorvaus ja sen maksaminen

HKL maksaa Kiinteistö Oy Laajasalon uusi ostoskeskus:lle korvauksen liityntäpysäköinnin käyttöoikeuspaikkojen tämän sopimuksen mukaisesta käyttöoikeudesta.

Korvaus on kokonaisuudessaan viidenkymmenen (50) autopaikan osalta 1 662 265 € euroa lisättynä voimassa olevalla arvonnalisäverolla, eli 2 061 208 euroa (alv 24%), hintatasossa 10/2016. Yhden (1) autopaikan korvaus on täten 33 245,3 € lisättynä voimassa olevalla arvonnalisäverolla, eli 41 224,2 € (alv 24%).

Hinta sidotaan rakennuskustannusindeksiin 2015=100 pistelukuun 101,2 (lokakuu 2016) ja hinta määräytyy sen ja ensimmäisen maksuerähetkellä tiedossa olevan indeksin pisteluvun nousun perusteella. Mikäli rakennuskustannusindeksi laskee, ei korvaussummaa alenneta. Muita kuin kohdassa 7 mainittuja korvauksia käyttöoikeudesta ei HKL:ltä peritä. Korvaus muodostuu liite 2 mukaisesti liityntäpysäköinnin autopaikkakohtaisen rakennuttamis- ja suunnittelukuluista sekä ylläpitokuluista.

Käyttöoikeuskorvauksen maksaminen jaetaan kahteen erään seuraavan periaatteen mukaisesti:

### Ensimmäinen maksuerä:

Ostoskeskuksen pysäköintikellari on viranomaisten puolesta hyväksytysti käyttöön otettavissa.

Ensimmäisellä maksuerän hetkellä HKL lunastaa kiinteistöosakeyhtiöltä kaksikymmentä (20) liityntäpysäköinnin käyttöoikeuspaikkaa Tällöin astuu voimaan kahdenkymmenen ensimmäisen käyttöoikeuspaikan tämän sopimuksen mukainen 60 vuoden voimassaoloaika. Selvyiden vuoksi todetaan, että tällöin HKL:n käyttöoikeus rajoittuu myös kyseisiin kahteenkymmeneen (20) paikkaan.

Ensimmäisen maksuerän hetkellä sidotaan siihen saakka rakennuskustannusindeksiin sidottu korvaussumma myöhemmin lunastettavan kolmenkymmenen (30) liityntäpysäköinnin käyttöoikeuspaikan osalta elinkustannusindeksiin ja pistelukuna käytetään sillä hetkellä viimeisintä tiedossa olevaa pistelukua.

Tämän jälkeen korvauksen määrä tarkistetaan toisella korvaushetkellä niin, että kyseisellä hetkellä liityntäpysäköintiin osoitettavien käyttöoikeuksien korvauksen määrää korotetaan täysimääräisesti samassa suhteessa kuin sanotun indeksin viimeisin tiedossa oleva pisteluku on perusindeksilukua suurempi. Mikäli elinkustannusindeksi laskee, ei korvauksen määrää pienennetä.

Toisen maksuerän hetki, raitiovaunuliikennöinnin aloittaminen, kuitenkin viimeistään 31.12.2025:

Toisella maksuhetkellä HKL lunastaa kiinteistöosaakeyhtiöltä viimeiset kolmekymmentä (30) liityntäpysäköinnin käyttöoikeuspaikkaa.

Lisäksi sovitaan, että HKL:llä on oikeus lunastaa käyttöönotettavaksi edellä mainitut kolmekymmentä (30) käyttöoikeuspaikkaa myös ennen edellä sovittuja maksuhetkiä sopimuksen voimassa oloaikana ilmoittamalla kirjallisesti siitä kiinteistöosaakeyhtiön omistajalle viimeistään kuusi (6) kuukautta etukäteen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että näiden kolmenkymmen (30) käyttöoikeuspaikan sopimuskausi 60 vuotta, alkaa toisesta maksuhetkestä.

6 Liityntäpysäköintipaikkojen vuoroittaiskäyttö

HKL ja Kiinteistö Oy Laajasalon uusi ostoskeskus sopivat pysäköintipaikkojen yhteis- ja vuoroittaiskäytöstä seuraavaa:

- HKL:n liityntäliikenteen käyttöoikeuspaikat ovat liityntäpysäköinnin käytössä maanantaista perjantaihin kello 05.00 – 17.30 (12 tuntia 30 minuuttia) välisenä aikana.
- Lisäksi on sovittu, että HKL:llä on oikeus muuttaa liityntäliikenteen käyttöoikeuspaikkojen liityntäpysäköinnin käyttöaikoja maanantaista perjantaihin kello 05.00 – 19.00 välillä siten, että päivittäinen liityntäpysäköinnin käyttöaika on enintään 12 tuntia ja 30 minuuttia.
- HKL ja Kiinteistö Oy Laajasalon uusi ostoskeskus voivat sopia liityntäliikenteen käyttöoikeuspaikoille myös alueellisesti erilaisia liityntäpysäköinnin käyttöaikoja, kuitenkin siten, että yksittäisen käyttöoikeuspaikan liityntäpysäköinnin päivittäinen käyttöaika kello 05.00 – 19.00 välillä on enintään 12 tuntia ja 30 minuuttia.
- Maanantaista perjantaihin ennen ja jälkeen liityntäpysäköinnin käyttöaikoja sekä lauantaisin ja sunnuntaisin ovat em. pysäköintipaikat ostoskeskuksen vapaassa asiakaskäytössä.

Kiinteistö Oy Laajasalon uusi ostoskeskus järjestää pysäköintipaikkojen käytön oikeaan tarkoitukseen edellä olevan mukaisesti pysäköintilaitoksen valmistuttua.

Kiinteistö Oy Laajasalon uusi ostoskeskus tai sen osoittama taho suorittaa pysäköinninvalvontaa pysäköintialueillaan.

Kiinteistö Oy Laajasalon uusi ostoskeskus:lla on oikeus pitää pysäköintihalli kokonaan suljettuna ostoskeskuksen ollessa kiinni,

kuitenkin niin, että liityntäpysäköinnin käyttäjillä on kuitenkin pääsy pysäköintihalliin liityntäpysäköinnin aukioloaikoina.

Kiinteistö Oy Laajasalon uusi ostoskeskus:lla on oikeus muuttaa pysäköintihallin aukioloaikoja sopimuskauden aikana. Pysäköintihallin aukioloaikojen muutoksilla ei ole vaikutuksia liitteen 2 mukaisiin ja tässä sopimuksessa sovittuihin käyttökorvauksiin.

HKL:llä on yksinoikeus määritellä liityntäpysäköinnin vaatimat tekniset järjestelmät ml. liityntäpysäköijien tunnistautuminen ja mahdolliset puomit sekä yksinoikeus määritellä liityntäpysäköinnin hinnat ja makсутavat. HKL vastaa liityntäpysäköinnin vaatimien ylimääräisten teknisten järjestelmien kustannuksista. Tässä kappaleessa mainittujen järjestelmien sijainti sovitaan yhteistyössä liikekeskusyhtiön kanssa. Kyseiset järjestelmät eivät saa haitata ostoskeskuksen asiakasliikennettä.

#### 7 Pysäköinnin opasteet

Kiinteistö Oy Laajasalon uusi ostoskeskus vastaa pysäköintihallin varustamisesta tarvittavalla pysäköinnin opastinjärjestelmällä (sis. opastekyltit ja -viitat sekä paikkamerkinnot) sekä näistä aiheutuvista kustannuksista.

Mikäli HKL myöhemmässä vaiheessa tarvitsee erityisratkaisuja liityntäpysäköinnin opastamiseen tai muita vastaavia ratkaisuja, joista muodostuu lisäkustannuksia, vastaa HKL näiden toteuttamisesta aiheutuvista lisäkustannuksista. HKL vastaa myös lisäratkaisujen aiheuttavien ratkaisujen käyttö-, ylläpito-, korjaus- ja peruskorjauskustannuksista johtuvista lisäkustannuksista. Ylläpidon lisäkustannuksista on sovittava etukäteen Kiinteistö Oy Laajasalon uusi ostoskeskus kanssa.

#### 8 Erimielisyydet

Osapuolet pyrkivät ratkaisemaan kaikki mahdolliset Sopimuksen soveltamiseen liittyvät erimielisyytensä neuvotteluilla. Mikäli tämä ei onnistu, saatetaan tätä Sopimusta koskevat erimielisyydet Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

#### 9 Sopimuksen voimaantulo

Sopimus tulee voimaan sen allekirjoituksilla. Mikäli Laajasalon Uusi ostoskeskus kohde ei saa rakennuslupaa, niin tämä sopimus raukeaa, eikä osapuolilla ole korvausvaatimuksia toisiaan kohtaan. Mahdollisesta tämän sopimuksen jatkamisesta neuvotellaan erikseen.

#### 10 Muuta

Kiinteistö Oy Laajasalon uusi ostoskeskuksen tai sen omistaman / hallitsemien kiinteistöntulevat omistajavaihdokset eivät vaikuta tämän sopimuksen voimassaoloon. Kiinteistö Oy Laajasalon uusi ostoskeskuksen ja sen omistaman/hallitsemien kiinteistöjen kulloinenkin

omistaja sitoutuu siirtämään tämän sopimuksen sellaisenaan edelleen tulevalle omistajalle.

#### 11 Sopimuskappaleet

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samanlaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Helsingissä \_\_\_ päivänä \_\_\_\_\_kuuta 2017

HELSINGIN KAUPUNGIN LIIKENNELAITOS – LIIKELAITOS

\_\_\_\_\_

KIINTEISTÖ OY LAAJASALON UUSI OSTOSKESKUS

\_\_\_\_\_

#### Liitteet:

- 1) Ostoskeskuksen pohjakuvat sekä liityntäpysäköinnin sijoittelu vaiheittain 16.11.2016
- 2) Liityntäpysäköintioikeuksien käyttökorkauslaskelma 16.11.2016