

## **TOTEUTTAMISSOPIMUS**

### **AINOLAN ITÄINEN LIITYNTÄPYSÄKÖINTI**

[pvm]

## 1 OSAPUOLET

- a) Väylävirasto (Y-tunnus: 1010547-1, **"Väylävirasto"**)  
osoite: PL 33, 00521 Helsinki  
sähköposti: kirjaamo@vayla.fi
- b) Järvenpään kaupunki (Y-tunnus: 0126541-4, **"Kaupunki"**)  
osoite: PL 41, 04401 Järvenpää  
sähköposti: kirjaamo@jarvenpaa.fi

Väylävirasto ja Kaupunki yhdessä **"Osapuolet"** ja kumpikin erikseen **"Osapuoli"**

Tämä sopimus jäljempänä **"Toteuttamissopimus"**

Osapuolten hankkeet yhdessä **"Hanke"**

## 2 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS SEKÄ OSAPUOLTEN TAVOITTEET

- 2.1 Osapuolet ovat allekirjoittaneet 21.12.2021 (Väylävirasto) ja 27.12.2021 (Kaupunki) aiesopimuksen (**"Aiesopimus"**) Järvenpään Ainolan aseman itäpuolen liityntäpysäköinnistä. Hankkeen alue sisältyy Ainolan asemakaavan suunnittelualueeseen. Toteuttamissopimuksen kohteena oleva alue (**"Alue"**) on merkitty liitteenä 1 olevaan karttaan punaisella viivalla. Toteuttamissopimus koskee vain liityntäpysäköinnin toteuttamista Alueelle ja toteuttamisen ehtoja Osapuolten välillä.
- 2.2 Toteuttamissopimuksessa määrätään vain Alueen sisäpuolelle kohdistuvista vastuista ja vain Alueen toteuttamista koskevasta menettelystä, aikataulusta ja kustannusjaosta sekä Alueelle toteutettujen rakenteiden ja laitteiden omistusta ja kunnossapitoa koskevista toteuttamisen jälkeisistä vastuista.
- 2.3 Alue on Järvenpään kaupungin omistuksessa. Varsinainen pysäköintiin tarkoitettu osa Alueesta on varustettu liitteessä 1 merkinnällä LPA-42. Toteuttamissopimus koskee autopaikkojen toteuttamista Alueelle. Polkupyöräpaikkojen toteuttamisesta sovitaan erikseen.
- 2.4 Osapuolten tarkoituksena on, että Kaupunki vastaa Hankkeen suunnittelusta ja toteutuksesta siltä osin kuin kyse on kaupunkikehityshankkeesta. Väylävirasto vastaa radanpidosta ja osallistuu liikennejärjestelmän ja maankäytön yhteensovittamiseen mukaan lukien matkustajaliikenteen matkaketjujen toimivuus. Tavoitteena on mahdollistaa junamatkustajien sujuva liikkuminen ja turvata toimivat matkaketjut. Kaupunki vastaa pysäköintihallin ja laiturin välisistä asemakaavan mukaisista kulkuyhteyksistä ja niiden toimivuudesta (mm. opasteet, esteettömyys).
- 2.5 Väylävirasto valtuuttaa tällä sopimuksella Kaupungin kilpailuttamaan hankinnan määrittelemällään toteutustavalla, tekemään hankintapäätöksen sekä allekirjoittaman hankintasopimuksen Väyläviraston puolesta. Toteutustapa on kuvattu Toteuttamissopimuksen kohdassa 2.6. Mahdollisista oikeusprosesseista ja niiden hoitamisesta vastaa Kaupunki, myös Väyläviraston puolesta. Kaupunki kuitenkin sitoutuu ilmoittamaan Väylävirastolle mahdollisista hankintoaikaisuvaatimuksista sekä markkinaoikeus- ja KHO-valituksista sekä neuvottelemaan Väyläviraston kanssa, miten näiden suhteen edetään.
- 2.6 Kaupunki vastaa hankinnan toteuttamisesta, se käyttää toteuttamisessa omistamiaan osakeyhtiöitä. Mestaritoiminta Oy toimii hankinnan valmistelijana. Pysäköinti-toimintaa harjoittamaan on perustettu kokonaisuudessaan Kaupungin omistama

Kiinteistö Oy Ainolan Pysäköinti (331750-4) (jäljempänä "**Yhtiö**"), joka tulee omistamaan pysäköintilaitoksen, rakennuttamaan ja operoimaan valmista pysäköintilaitosta. Yhtiötä ei ole tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä vielä rekisteröity. Yhtiö tekee hankintapäätöksen pysäköintilaitoksen ("**Pysäköintilaitoksen**") hankinnasta sekä allekirjoittaa Yhtiön, Väyläviraston ja urakoitsijan välisen hankintasopimuksen.

- 2.7 Osapuolet ovat itsenäisesti ja huolellisesti arvioineet tämän Toteuttamissopimuksen heille tuomat oikeudet ja velvollisuudet. Osapuolet vakuuttavat, että heidän edustajillaan on asianmukaiset valtuudet, jotka ovat tarpeen tämän Toteuttamissopimuksen allekirjoittamiseksi.

### 3 HANKKEEN SUUNNITTELU JA ALUSTAVA AIKATAULU

- 3.1 Hanke kilpailutetaan syksyn 2022 aikana. Hankkeen alustava toteutusaikataulu on 1-12/2023. Hankkeen on tarkoitus valmistua viimeistään alkuvuodesta 2024.
- 3.2 Yhtiö teettää Hanketta koskevat suunnitelmat syksyn 2022 aikana ja toimittaa suunnitelmat Väyläviraston hyväksyttäväksi siltä osin kuin suunnitelmissa on kyse Väyläviraston toimialaan kuuluvista ratkaisuksista. Tältä osin kaupunki huolehtii ja varmistaa, että Yhtiön teettämät suunnitelmat laaditaan siten, että ne ovat Väyläviraston osalta hyväksyttävissä. Osapuoli vastaa laatimistaan tai teettämistään suunnitelmista ja toisen Osapuolen laatimiin tai teettämiin suunnitelmiin edellyttämistään muutoksista.
- 3.3 Rakennettavien liityntäpysäköintipaikkojen on oltava matkustajien käytettävissä vuorokauden ympäri ja mahdollistettava erikestoinen liityntäpysäköinti ottaen huomioon myös pidempiaikaisen liityntäpysäköinnin tarpeen (työmatka ja kaukoliikenne). Liityntäpysäköintipaikoilta tulee olla sujuvat ja esteettömät yhteydet aseman laitureille ja reitin tulee olla opastettu molempiin suuntiin. Liityntäpysäköinnin tulee olla käyttäjille maksutonta tai hinnaltaan joukkoliikenteen käyttämiseen kannustavaa ja kytkeytyvää. Mikäli liityntäpysäköintipaikkoja toteutetaan myöhemmin vuoropysäköintiin perustuen, tulee liityntäpysäköintipaikkojen määrä ja käytettävyys varmistaa kontrolloidulla sisäänajolla. Liityntäpysäköintipaikat tulee sijoittaa niin, että etäisyys laitureille säilyy kohtuullisena. Tässä sopimuksessa ei sovita mainittujen yhteyksien kustannusjaosta, vaan niistä vastaa Kaupunki. Kaupunki huolehtii ja varmistaa, että rakennettavat liityntäpysäköintipaikat vastaavat edellä tässä kohdassa kuvattua.
- 3.4 Rautatien läheisyyteen rakentaminen on suunniteltava rautatieliikenteen ja radanpidon ehdoilla siten, että rautatieliikenteen ja radanpidon turvallisuus ei vaarannu eikä rautatieliikenteelle aiheudu häiriötä. Suunnittelussa on otettava huomioon myös Toteuttamissopimuksen kohdassa 4 Hankkeen toteuttamisesta määrätty.

Pysäköintilaitos sijaitsee Ainolan asemakaavan keskuskorttelissa 2135 omalla tontillaan lähimmillään noin 50 metrin päässä rata-alueesta. Pysäköintilaitoksen rakentaminen ja kunnossapito toteutetaan kokonaisuudessaan korttelin 2135 rajojen sisäpuolelta käsin.

- 3.5 Hyväksytyn käyttöönottokatselmuksen päivämäärää pidetään Toteuttamissopimuksessa tarkoitettuna töiden valmistumispäivänä.

### 4 HANKKEEN TOTEUTTAMINEN

- 4.1 Yhtiö rakennuttaa Alueelle liityntäpysäköintiä palvelevan Pysäköintilaitoksen, johon tulee 100 liityntäpysäköintipaikkaa autoille.

- 4.2 Yhtiö kilpailuttaa julkisia hankintoja koskevan sääntelyn puitteissa ja muutoin harkintansa mukaisin ehdoin Pysäköintilaitoksen rakennustyöt ja valitsee Hankkeen rakennustöiden toteuttajaksi kilpailutuksen voittavan rakennusyhtiön. Rakennusyhtiön kanssa Yhtiö tekee urakkasopimuksen kohdassa 2.6 aiemmin määritetyllä tavalla, jossa rakennusyhtiö sitoutuu toteuttamaan Toteuttamissopimuksessa tarkoitettut rakennustyöt. Urakkasopimus on tarkoitus sitoa Rakennusurakan yleisiin sopimusehtoihin YSE 1998. Valittavan urakoitsijan on myös suostuttava siihen, että urakoitsija on hankkeessa sekä pääurakoitsija että päätoteuttaja.

Kaupunki vastaa kustannuksellaan suhteessa Väylävirastoon Hankkeen mahdollisesti vaatimien Hanketta edeltävien rakenteiden purkamisesta ja tarvittavien korvaavien yhteyksien toteuttamisesta. Todetaan, että pysäköintilaitos sijaitsee asuin-korttelin 2135 sisäpuolella siten, ettei se ulotu rautatiealueen välittömään läheisyyteen eikä sillä ole tämänhetkisen tiedon mukaan vaikutuksia rautatiealueen käyttöön, rakentamiseen tai kunnossapitoon. Mikäli kuitenkin pysäköintihallin suunnittelussa on tarpeen huomioida rautatiealueen läheisyyteen rakentamiseen liittyviä riskinarvioiteja, huolehtii ja varmistaa kaupunki, että nämä tehdään.

- 4.3 Rakenteiden kunnossapidosta vastaa kyseisten rakenteiden ja laitteiden omistaja. Hankkeen myötä Väyläviraston kunnossapitovastuut eivät saa laajentua ja kustannuksen sitä myöten nousta, jollei tässä Toteuttamissopimuksessa toisin määrätä.
- 4.4 Hankkeen arvioitu kokonaiskustannus on 9.300.000,00 euroa (alv 0 %). Urakkaan sisältyvän arvonlisäveron maksamisesta urakoitsijalle vastaa se Osapuoli, joka on urakkasopimukseen merkitty rakennuttaja tai tilaaja.
- 4.5 Kaupunki on neuvotellut liityntäpysäköinnin toteuttamisen kustannusjaosta Väyläviraston kanssa HSL:n kustannusjakomallin mukaisesti. Kustannusjakoneuvotteluiden pohjana käytetään liityntäpysäköinnin tilannetta, missä tämän Toteuttamissopimuksen mukaisella Alueella tai sen läheisyydessä (Ainolan aluekeskuksen alueella) ei ole ollut yhtään liityntäpysäköintipaikkaa. Täten kaikki Toteuttamissopimuksen mukaiselle Alueelle sijoittuvat Toteuttamissopimuksen mukaiset paikat ovat uusia autopaikkoja.
- 4.6 HSL:n kustannusjakomallin mukaisesti valtion osuus perushinnasta on 50 % ("**Kustannusjako**", Helsingin seudun liityntäpysäköinnin toimenpideohjelma 8/2017, HSL). Perushinta rakenteelliselle autopaikalle on 20.000 euroa paikkaa kohden. Perushinnan ylittävistä kustannuksista vastaa Kaupunki. Perushinnan alittavista hinnoista kustannukset jakautuvat todellisen hinnan perusteella prosentuaalisen Kustannusjaon mukaisesti. Edellä mainitusta perushintaan perustuvasta kustannusjaosta poiketen osapuolten välisissä neuvotteluissa on sovittu, että rakenteellisen uuden autopaikan valtionosuus on enintään 10.800 euroa per paikka. Kaupunki vastaa kustannuksellaan Väyläviraston suuntaan kaikista niistä Toteuttamissopimuksessa sovituista vastuista ja velvoitteista, jotka ovat Kaupungin tai kolmansien vastuulla.
- 4.7 Pysäköintilaitos tulee Yhtiön omistukseen rakennusurakan urakkaerien suorittamista vastaan. Väylävirasto osallistuu Pysäköintilaitoksen hankintainvestointiin ("**Investointi**"). Mikäli Hankkeen enimmäiskustannus ylittyisi Osapuolista riippumattomasta syystä (esimerkiksi pandemian tai Ukrainan sodan aiheuttaman rakennuskustannusten sellaisen nousun takia, jota ei ole otettu huomioon Investoinnista sovittaessa), Osapuolet vastaavat enimmäiskustannuksen ylittävästä kustannuksesta suhteessa Kaupunki 100 %/ Väylä 0 %. Kaupunki huolehtii ja varmistaa, että Hankkeen kustannusarvion toteutumista seurataan. Jos kustannusarvio uhkaa ylittyä, Osapuolet selvittävät yhteistyössä, mistä kustannusarvion ennakoitu ylittyminen johtuu ja miten kustannusarvion ylittyminen olisi mahdollista estää. Hanketta

pyritään optimoimaan siten, ettei kustannusarvion ylittymistä tapahtuisi.

- 4.8 Kaupunki huolehtii ja varmistaa, että työnaikaisista vahingoista ja haitoista Yhtiö sitoutuu hakemaan korvausta ensisijaisesti urakoitsijalta.
- 4.9 Toteuttamissopimuksen allekirjoituksin Osapuolet vahvistavat sitoutuneensa edellä mainittuihin kustannusjakoperiaatteisiin. Tarkemmat Osapuolten kustannusten muodostumisen aikataulu määrätään tässä Toteuttamissopimuksessa ja mahdollisesti tarkennetaan toteuttamisen edetessä siten kuin Osapuolet tarkemmin kirjallisesti sopivat kustannusten tarkentuessa.
- 4.10 Toteuttamissopimuksen ja valmistumisen välisenä aikana tapahtuvasta Yhteydenpidosta ja hyväksymismenettelystä Osapuolten välillä on sovittu seuraavasti:

Väylävirastolla on oikeus osallistua suunnitelmakatselmuksiin, työmaakokouksiin ja ja muihin tarvittaessa pidettäviin kokouksiin. Väyläviraston yhteyshenkilönä toimii Riitta Parviainen.

Osapuolet edellyttävät urakkasopimuksessa sovittavan laskujen maksamisesta siten, että urakoitsija veloitetaan toimittamaan urakan edistyessä laskut Yhtiölle ja Väylävirastolle. Maksuerät määräytyvät urakkasopimuksen mukaisesti, ja maksuerien määräytyminen (ajankohta ja osuus) tulee hyväksyttävä Väyläviraston edustajalla.

- 4.11 Kaupunki huolehtii Hankkeen edellyttämistä liikenneyhteyksien mahdollisista muutoksista.

## **5 OSAPUOLTEN ERITYISET VELVOITTEET JA VASTUUT**

- 5.1 Osapuolet myötävaikuttavat kohtuudella siihen, että Pysäköintilaitos saa rakennusluvan ja mahdolliset muut tavanomaiset viranomaisluvat. Väylävirasto myötävaikuttaa Hankkeen suunnittelun ja toteutuksen aikataulun mukaiseen etenemiseen toimittamalla tarvittavat kannanotot ja hyväksynät viivytyksettä. Kaupunki huolehtii mahdollisista radan ja raideliikenteen osalta tarvittavista toimenpiteistä, jotta Hanke voi edetä keskeytyksettömästi.
- 5.2 Kaupunki huolehtii, että Yhtiö sitouttaa valitun rakennusyhtiön toteuttamaan Pysäköintilaitoksen siten, että pysäköintipaikat ovat käyttöönotettavissa viimeistään urakkasopimuksessa ilmoitettuna ajankohtana.
- 5.3 Yhtiö valitsee ja tarvittaessa kilpailuttaa (siten kuin julkisista hankinnoista on määrätty) Hankkeen suunnittelua, rakennuttamista tai valvontaa varten tarvittavat konsultit.
- 5.4 Mikäli Pysäköintilaitokseen tarvitaan erityinen tekninen järjestelmä pysäköinnin säännöllistä järjestämistä ja valvomista varten, Osapuolet sopivat järjestelmän hankkimisesta, huollosta, hoidosta, kunnossapidosta ja uusimisesta erikseen, ja tätä koskeva sopimus liitetään jälkikäteen Toteuttamissopimuksen liitteeksi. Yhtiö vastaa hankinnan kustannuksista.

## **6 TIEDONANNOT JA ILMOITUKSET**

- 6.1 Kaikki tämän Toteuttamissopimuksen edellyttämät ilmoitukset on toimitettava toiselle Osapuolelle kirjattuna kirjeenä, sähköpostina tai muutoin todistettavasti Osapuolen tämän Toteuttamissopimuksen alussa mainittuun tai myöhemmin kirjallisesti (vähintään sähköpostilla) ilmoittamaan osoitteeseen.

- 6.2 Osapuoli sitoutuu ilmoittamaan yhteystietojensa muutoksista välittömästi toiselle Osapuolelle.

## **7 VOIMASSAOLO**

- 7.1 Tämä Toteuttamissopimus tulee voimaan, kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Toteuttamissopimuksen tullessa Osapuolten allekirjoittamaksi Aiesopimuksen voimassaolo päättyy.
- 7.2 Tämä Toteuttamissopimus on voimassa kunkin Osapuolen osalta niin kauan, että Hanke on kokonaisuudessaan valmistunut ja kaikki tähän Toteuttamissopimukseen perustuvat velvoitteet ja vastuut on täysimääräisesti täytetty tai niistä on tehty erillinen kirjallinen sopimus, jossa Osapuolet ovat määränneet, että Toteuttamissopimusta ei enää sovelleta kyseisiin uudessa sopimuksessa katettuihin ehtoihin tai että Toteuttamissopimuksen voimassaolo kokonaisuudessaan päättyy. Hanke katsotaan kokonaisuudessaan valmistuneeksi sen jälkeen, kun sitä koskeva urakka on kokonaisuudessaan valmistunut, kaikki urakkasuoritukset on maksettu ja pysäköintihalli on käyttöön otettu.

## **8 MUUT MÄÄRÄYKSET**

- 8.1 Tätä Toteuttamissopimusta voidaan muuttaa vain Osapuolten hyväksymällä kirjallisella sopimuksella. Osapuolet ovat tietoisia siitä, että tämä Toteuttamissopimus on laadittu ennen Hankkeen pääsuunnittelun valmistumista, ja siten Toteuttamissopimuksen muuttaminen voi tulla tarpeelliseksi Hankkeeseen perustuvien tarpeiden tarkentuessa. Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan hyvässä yhteistyössä Toteuttamissopimuksen tarpeellisten muutosten mahdollistamiseksi. Osapuolella on kuitenkin oikeus kieltäytyä muutoksista, jotka heikentäisivät Osapuolen asemaa muutoin kuin vähäisellä tavalla.
- 8.2 Tätä Toteuttamissopimusta tai sen mukaisia oikeuksia ja velvollisuuksia ei voida siirtää ilman Osapuolten kirjallista suostumusta. Selvyyden vuoksi todetaan, että osasta tällä Toteuttamissopimuksella asetetuista velvoitteista tulee vastaamaan yhtiö, joka ei ole sopimuksen osapuoli. Kaupunki huolehtii omistajaohjauksella, että yhtiö ottaa tässä sopimuksessa sille asiassa annetut velvoitteet vastatakseen.

## **9 SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU**

- 9.1 Tähän Toteuttamissopimukseen sovelletaan Suomen lakia.
- 9.2 Tästä Toteuttamissopimuksesta mahdollisesti johtuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvotteluteitse. Jolleivät Osapuolet pääse sovinnolliseen ratkaisuun kohtuullisessa ajassa Osapuolen esitettyä neuvottelualoitteen toiselle Osapuolelle, Jätetään erimielisyydet ratkaistavaksi ensiasteena Itä-Uudenmaan käräjäoikeuteen.

## **10 LIITTEET**

- Liite 1: Toteuttamissopimusta koskeva Alue

## 11 ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Toteuttamissopimusta on laadittu kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi (1) kummallekin Osapuolelle.

[PAIKKA] [PÄIVÄMÄÄRÄ]

VÄYLÄVIRASTO

---

[nimi]  
[asema]

---

[nimi]  
[asema]

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

---

[nimi]  
[asema]