

# **YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS KOSKIEN KIINTEISTÖJÄ**

**91-46-117-17**

**91-46-117-18**

## 1. OSAPUOLET

### 1.1. Tontti 17

Kiinteistötunnus 91-46-117-17, omistajana Helsingin kaupunki ja vuokralaisena Asunto-osakeyhtiö Pitäjä (y-tunnus 0121122-1).

### 1.2. Tontti 18

Kiinteistötunnus 91-46-117-18, omistajana Helsingin kaupunki ja tulevana vuokralaisena Asunto Oy Helsingin Sivellin, (y-tunnus 3154154-7).

Edellä mainitut jäljempänä yhdessä Osapuolet tai erikseen Osapuoli sekä yhdessä Tontit tai erikseen Tontti.

Kaupunki on tämän sopimuksen osapuolena ainoastaan Tonttien omistajana ja nykyisenä tai tulevana vuokranantajana sekä tulevan vuokralaisen tai omistajan lukuun. Kaupunki sitoutuu siirtämään kokonaisuudessaan tämän sopimuksen oikeuksineen ja velvoitteineen tuleville vuokraisille tai omistajille. Helsingin kaupunki ei muilta osin vastaa mistään tämän sopimuksen tarkoittamista tai tästä sopimuksesta aiheutuvista velvollisuuksista, haitoista, vahingoista eikä kustannuksista.

## 2. SOPIMUKSEN KOHDE

Yhteisjärjestelysopimuksen kohteena on Helsingin kaupungissa sijaitsevat kiinteistöt 91-46-117-17 ja 91-46-117-18. Sopimusalue on merkittynä liitteeseen 1.

Alueella on voimassa asemakaavan muutos 12349, joka on hyväksytty 27.4.2016 ja tullut voimaan 4.8.2017.

## 3. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Tonteilla voimassa olevan asemakaavan toteuttaminen edellyttää Osapuolten välillä yhteisjärjestelyä, joka merkitään maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaisesti kiinteistörekisteriin.

Tonttien yhteisjärjestely sekä järjestelyssä perustettavat oikeudet rakentuvat seuraaville lähtökohdille:

- Osapuolet vastaavat omistamiensa tai hallinnoimiensa rakennusten, rakenteiden, alueiden ym. asianmukaisesta käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja kunnossapidosta, ml. huolto, sekä näistä johtuvista kustannuksista kuitenkin ottaen huomioon tässä sopimuksessa sovitut poikkeukset.
- Ylläpidolla tässä sopimuksessa tarkoitetaan rakennusten, rakenteiden ja alueiden ym. käytön aikaista huoltoa, vuosikorjauksia ja muuta kunnossapitoa, uusimista, peruskorjauksia sekä niihin liittyviä hallinnollisia toimia ja Ylläpitokustannuksilla em. toimista syntyviä kustannuksia.
- Toteuttamisella tässä sopimuksessa tarkoitetaan rakennusten, rakenteiden ja alueiden ym. rakentamista sekä niihin liittyviä hallinnollisia toimia ja Toteuttamiskustannuksilla em. toimista syntyviä kustannuksia.

- Tällä sopimuksella sovittavat järjestelyt edesauttavat pysyvästi Tonttien käyttöä, eikä niistä aiheudu kummallekaan kiinteistöistä kohtuutonta rasitusta tai haittaa.
- Mikäli sopimusteksti ja piirustukset ovat ristiriidassa, on tulkintaetuisija sopimuskohteen sijainnin osalta piirustuksella ja sopimuskohteen sisällön osalta sopimustekstillä.
- Lähtökohtana on, että oikeudet perustetaan korvauksetta.

Sopimus sisältää sopimusalueen tonttien välisen yhteisjärjestelyn mukaan lukien maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaisen yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustuksineen. Tämä yhteisjärjestelysopimus on tarkoitus rekisteröidä kokonaisuudessaan sopimusalueeseen kuuluvien tonttien osalta kiinteistörekisteriin. Tällä sopimuksella perustettavat oikeudet ja velvollisuudet ovat pysyviä.

#### **4. KUSTANNUSTEN JAKAMINEN**

Tästä sopimuksesta aiheutuvat kustannukset jaetaan Osapuolten kesken jäljempänä erikseen sovittavalla tavalla.

Vastuu yhteisistä kustannuksista alkaa, kun Tontille 18 toteutettava asuinrakennus on saanut rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottohyväksynnän.

#### **5. MRL 164 §:N TARKOITTAMA YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA**

##### **5.1. KUNNALLISTEKNIikka**

Tontilla 17 on pysyvä oikeus sijoittaa kunnallisteknisiä johtoja sekä Ylläpitää niitä Tontin 18 alueella liitteenä 2 olevan asemakaavan osoittamassa paikassa.

Tontti 17 kustannuksellaan vastaa kunnallisteknisten johtojen Toteuttamisesta ja Ylläpidosta.

##### **5.2. JALANKULKUYHTEYS TONTILLE 17**

Tontilla 17 on pysyvä oikeus käyttää Tontin 18 aluetta alueen sisäiseen jalankulkuun Tontille 17 liitteen 1 osoittamassa paikassa.

Tontti 18 kustannuksellaan vastaa kulkuyhteyden Toteuttamisesta ja Tontti 17 Ylläpidosta siltä osin kuin se ei kuulu Tontin 18 tavanomaiseen Ylläpitoon.

##### **5.3. KÄÄNTÖPAIKKA**

Tontilla 17 on pysyvä oikeus sijoittaa käänntöpaikka Tontille 18. Tontti 18 vastaa käänntöpaikan Toteuttamisesta ja Toteutuskustannuksista. Tontti 17 vastaa käänntöpaikan Ylläpidosta ja Ylläpitokustannuksista.

Käänntöpaikalle toteutetaan hulevesikaivo Tontin 17 hulevesiä varten liitteen 1 osoittamaan paikkaan. Tontti 18 vastaa hulevesikaivon Toteuttamisesta ja Toteuttamiskustannuksista. Hulevesikaivon Ylläpidosta ja Ylläpitokustannuksista

vastaa Tontti 17. Tontilla 17 on oikeus Ylläpitää hulevesikaivoa Tontin 18 puolelta.

#### **5.4. TONTTIEN YHTEINEN MUURI**

Tonteilla on Tontilla 18 yhteinen muuri ja sen päällä kaide, jotka rajaavat Tontin 17 kääntöpaikan Tontista 18 liitteen 1 osoittamassa paikassa. Tontti 18 vastaa muurin ja kaiteen Toteuttamisesta ja Toteutuskustannuksista. Ylläpidon järjestämisestä vastaa Tontti 17. Ylläpitokustannuksista Tontit vastaavat yhtä suurin osin  $\frac{1}{2}$  ja  $\frac{1}{2}$ .

#### **5.5. RAJA-AITA**

Tonttien väliselle rajalle rakennetaan aita ja aitaan portti liitteen 1 osoittamaan paikkaan. Raja-aidan Toteuttamisesta ja Toteutuskustannuksista vastaa tontti 18 Ylläpidosta ja Ylläpitokustannuksista vastaa Tontti 17.

### **6. TOIMENPIDE- JA TEETTÄMISOIKEUS**

Osapuolilla on sopimusalueella puolin ja toisin oikeus tehdä vastuullaan olevat Ylläpitotoimenpiteet toisen Osapuolen hallitsemalla alueella ilmoittamalla niistä 14 vuorokautta etukäteen toiselle Osapuolelle. Toimenpiteet on tehtävä niin, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa toisen Osapuolen alueelle ja toiminnoille.

Mikäli Ylläpitotoimenpide vahingoittaa sopimusaluetta, vastaa alueen ennallistamisesta ja ennallistamiskustannuksista toimenpiteen suorittanut Osapuoli.

Mikäli toimenpiteisiin velvollinen Osapuoli ei toisen Osapuolen kirjallisen vaatimuksen jälkeen ryhdy kohtuullisessa ajassa välittömiin asian edellyttämiin toimenpiteisiin ja toisen Osapuolen etu vaatii toimenpiteiden suorittamista, on tällä Osapuolella oikeus suorittaa ja teettää toimenpide ja oikeus saada siitä aiheutuneet kohtuulliset kustannukset korvattua velvollisuutensa laiminlyöneeltä Osapuolelta.

### **7. VAKUUTUKSET JA VAKUUTUSKORVAUSTEN KÄYTTÖ**

Kumpikin Osapuoli on omalta osaltaan velvollinen ottamaan kiinteistöään koskevan täysarvovakuutuksen sekä muut tarvittavat vakuutukset ja sisällyttämään niihin oman kiinteistönsä alueella olevan osan piha-alueesta sekä yhteiskäyttöiset alueet ja rakennelmat, jotka ovat Osapuolen kiinteistön alueella.

### **8. SUOSTUMUS RAKENNUSLUPAAN JA MUIHIN VIRANOMAISLUPAIIN**

Niin kauan kuin Osapuolet toimivat omalla hallinta-alueellaan tavalla, joka ei vaikuta tässä sopimuksessa sovittujen yhteisjärjestelyjen Toteuttamiseen, Ylläpitoon tai -kustannuksiin, ei toisen Osapuolen erillistä suostumusta tai kuulemista tai muuta vastaavaa toimenpidettä tarvita rakennuslupia, toimenpidelupia tai muita vastaavia lupia haettaessa, päätettäessä kulkuoikeuksista omalla hallinta-alueella eikä muissakaan vastaavissa asioissa.

Jos viranomaiset kuitenkin edellyttävät edellisessä kappaleessa tarkoitettuja lupia haettaessa, päätettäessä kulkuoikeuksista tai muissa vastaavissa asioissa toisten osapuolien lupaa tai suostumusta, sitoutuvat Osapuolet myötävaikuttamaan

toimenpiteeseen antamalla suostumuksena tai hyväksymisensä tai tarpeen mukaan olemalla yhteishakijana toimenpiteessä edellyttäen, että hanke täyttää kaavamääräykset tai on tämän sopimuksen mukainen.

## 9. TÄMÄN SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA MUUTOKSEN REKISTERÖINTI

Osapuolet toteavat, että koska sopimusalue on osittain rakentamaton, jotkin tämän sopimuksen mukaiset yksittäiset oikeudet ja järjestelyt saattavat täsmentyä suunnittelun ja toteutuksen edetessä. Lisäksi Osapuolet toteavat, että sopimusalueen suunnittelu on vielä osittain kesken. Mikäli tämän vuoksi sopimusalueen rakentamisen edetessä ilmenee tarve tällä sopimuksella sovittuja järjestelyjä tai sopia kokonaan uusista järjestelyistä, pyrkivät Osapuolet parhaansa mukaan ja sopimusalueen tarkoituksenmukaista toteuttamista tavoitellen sopimaan tarvittavista lisäyksistä tässä sopimuksessa kuvattuun yhteisjärjestelyyn noudattaen soveltuvin osin tässä sopimuksessa todettuja kustannustenjako- yms. periaatteita.

Osapuolet ovat velvollisia muuttamaan tätä sopimusta siinä mahdollisesti ilmenevien oleellisten virheiden, puutteiden tai myöhemmin ilmenevän uuden tarpeen takia taikka sellaisen lainsäädännön muutoksen, viranomaismääräyksen taikka olosuhteiden muutoksen vuoksi, joka tekee tämän yhteisjärjestelyn joltakin osin tarpeettomaksi.

Mahdolliset muutokset tulee sopia tässä sopimuksessa sovittujen periaatteiden mukaisesti ja siten, että yhteisjärjestelyn häiriötön, turvallinen, sujuva ja tarkoituksenmukainen toteutuminen turvataan.

## 10. SOPIMUKSEN REKISTERÖINTI

Kummallakin Osapuolella on oikeus hakea toista osapuolta kuulematta tämän sopimuksen rekisteröintiä.

Rekisteröinnin kustannuksista vastaa Tontti 18.

## 11. RIITOJEN RATKAISEMINEN

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse.

Mikäli neuvotteluteitse ei päästä yksimielisyyteen, tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensimmäisenä asteena Helsingin käräjäoikeudessa.

## 12. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä Sopimus tulee voimaan, kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

### 13. SOPIMUSKAPPALEET JA ALLEKIRJOITUKSET

Sopimus allekirjoitetaan sähköisesti Visma Sign -palvelun kautta.

Helsingissä 21.6.2022.

Tontti 17

---

isännöitsijä

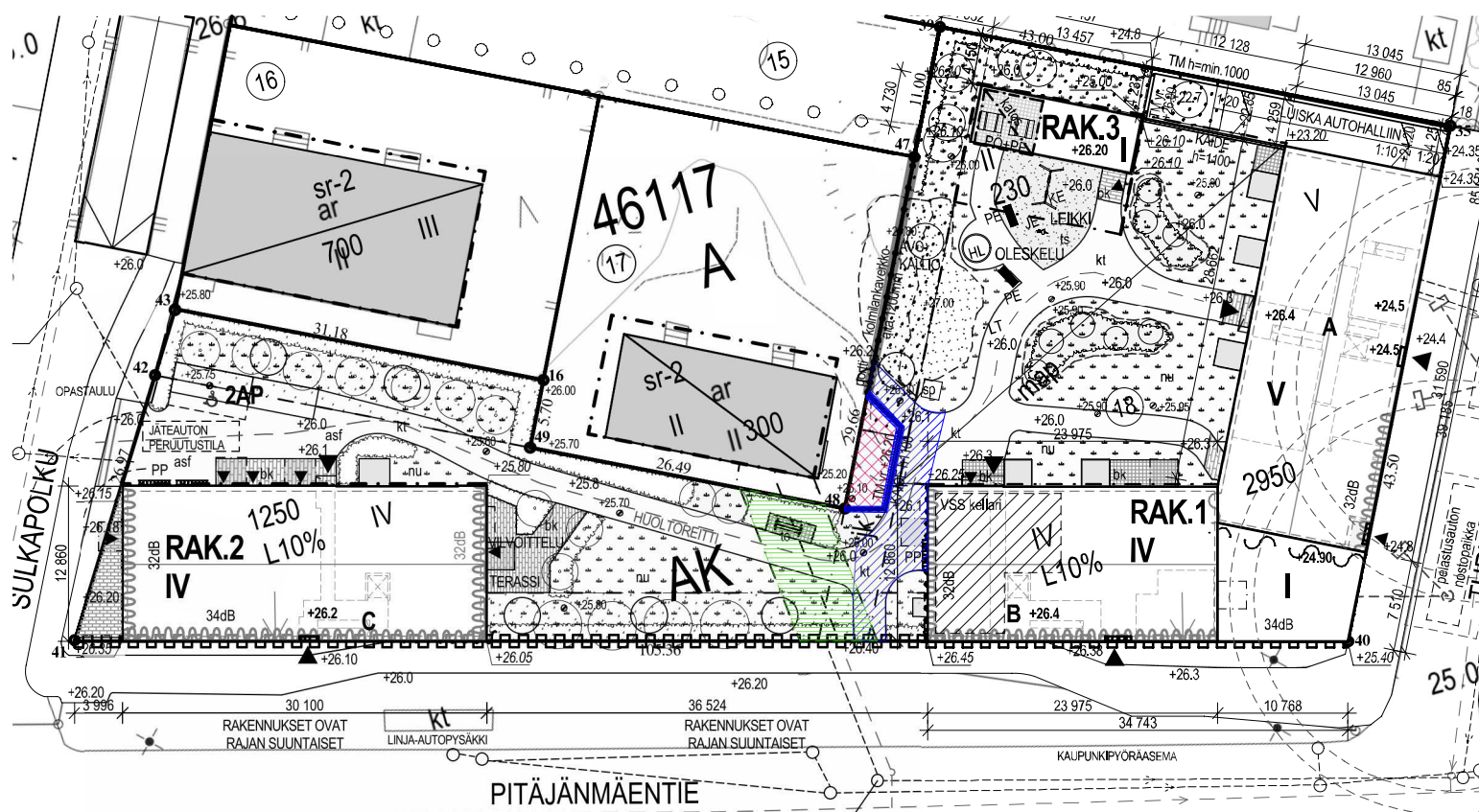
Tontti 18

---

hallituksen puheenjohtaja

### 14. LIITTEET

1. Sopimusalue\_3.5.2021
2. Asemakaavakartta 12349



ASEMAPIIRUSTUS 1:600



**1. Jalankulkuväylä tontilla 18**

- Tontin 17 asukkaat saavat käyttää tontilla 18 olevaa jalankulkuväylää Pitäjänmäentien kevyenliikenteen väylältä tontti 17 rajalle
- Tontti 18 on velvollinen alueen kunnossapidosta



**2. Tukimuurilla rajattu peruutusalue tontilla 18**

- Tontin 17 asukkaat saavat käyttää tontin 18 alueelle sijoitettua tukimuurilla rajattua peruutusaluetta



**3. Johtoalue tontilla 18**

- Tontin maanalaiset johdot ja putket saa sijoittaa tontin 18 osoitetulle johtoalueelle.



**4. Tukimuuri ja kaide tontilla 18**

- Tontilla 18 sijaitseva tontin 17 peruutusaluetta rajaava tukimuuri ja pinnakaide



**5. Aita**

- Tonttien 17 ja 18 rajalla sijaitseva aita

12349 / 3.11.2015

KOLKKAPOJANPUISTO  
PILBÄRARPARKEN

VP

46123  
YO

46162  
AKS

46117  
AK

KOLKKAPOJANPOLKU  
PILBÄRARSTIGEN

AK

AK

46118  
ALK

LPA

46117  
A

AK

PITÄJÄNMÄENTIE  
SOCKENBACKAVÄGEN

TURKISMEHENTIE  
SKINNHANDLARVÄGEN

46164  
AK

LR

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning	
0 50 m 1:1000	
Tasokoordinaatisto / Plankoordinaatsystem: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000	
alue/område: 678491 678492 679491 679492	kartoitus: karttägning: 06/2015 Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset Baskartan uppfyller kraven i 54a § i markanvändnings- och bygglagen
n:o/nr: 19/15	12.06.2015 Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, kaupunkimittausosasto Helsingfors stad, fastighetskontoret, stadsmättningsavdelningen



**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 8 pages before this page

Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende