

**SOPIMUS KALASATAMAN KESKUKSEN  
YHTEISJÄRJESTELYSTÄ**



## Sisällysluettelo

1	OSAPUOLET.....	3
2	SOPIMUKSEN KOHDE.....	5
3	MÄÄRITELMÄT.....	5
4	SOPIMUKSEN TAUSTAA.....	7
5	SOPIMUKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET.....	8
6	YHTEISJÄRJESTELYN YLEISET PERIAATTEET.....	8
7	KUVAUS ASEMAKAAVA-ALUEISTA, KIINTEISTÖISTÄ JA YLEISISTÄ ALUEISTA.....	9
7.1	Sopimusalueen asemakaavoitus.....	10
7.2	Sopimusalueen asemakaavoitus, tonttijako, kiinteistömuodostus sekä asemakaavan mukaiset rakennusoikeudet.....	10
7.3	Sopimusalueen maa-alueiden omistus, hallinta ja rakennusoikeudet.....	11
7.4	Sopimusalueen vaiheittainen toteuttaminen.....	12
8	MRL 164 §:N TARKOITTAMA YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA.....	12
8.1	Yhteisjärjestelysuunnitelman laatimisen pääperiaatteet.....	12
8.2	Alue- ja tilavaraukset, tilojen tekniset osasuunnitelmat ja muut vaikutukselliset seikat.....	14
8.2.1	Rakennusten omistus ja hallinta sekä käyttöoikeudet.....	14
8.2.2	Rakenteet ja perustukset.....	16
8.2.3	Julkisten ja yksityisten osien rajakohdat.....	16
8.2.4	Kulkuoikeudet ja huolto-, palo- sekä pelastusreitit sekä huoltopiha.....	17
8.2.5	Väestönsuojapaikat, pysäköintivelvoitteet ja liityntäpysäköinti sekä polkupyörä- ja liityntäpolkupyöräpaikat.....	18
8.2.6	Julkisivut, yleiset alueet, puistokansi ja muut piha-alueet.....	19
8.2.7	Portaat, hissit ja liukuportaat.....	20
8.2.8	Talotekniikka.....	20
8.3	Vaiheittaisen rakentamisen vaikutukset.....	21
8.4	Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen.....	22
8.4.1	Osapuolten huolenpitovelvollisuus sopimusalueella.....	23

8.4.2	Yhteisjärjestelyn toteuttamisesta aiheutuvien kustannusten jakoperusteista ja suorittamisesta .....	23
8.4.3	Sopimusalueen ja sille rakennetuissa rakennuksissa olevien tilojen käytöstä, hoidosta, ylläpidosta ja peruskorjauksesta aiheutuvien kustannusten jakoperusteista ja suorittamisesta .....	24
8.4.4	Sopimusalueen ja sille rakennetuissa rakennuksissa olevien yhteiskäytössä olevien tilojen perusparantaminen ja muutusrakentaminen .....	25
9	YHTEISJÄRJESTELYYN LIITTYVISTÄ ERILLISISTÄ SOPIMUKSISTA.....	25
9.1	Kalasataman keskuksen hallinnanjakosopimukset .....	25
9.2	Väestönsuojapaikkoja koskeva sopimus .....	25
9.3	Kalasataman keskuksen sijoitettavaa taidetta koskevat sopimukset .....	25
9.4	Laitteiden sijoitussopimus.....	26
9.5	Sopimukset vesihuollon yhteisten johtojen kunnossapidosta .....	26
10	KÄYTTÖYHTIÖ .....	26
11	YHTEISJÄRJESTELYYN LÄHEISESTI LIITTYVÄT SOPIMUKSET YMPÄRÖIVÄN ALUEEN KANSSA ..	26
11.1	Sopimus yhteisjärjestelystä Kalasataman keskus ja jätteen putkikeräys.....	27
11.2	Kalliopysäköinnin suoja-alueen sijoittamista koskevat sopimukset .....	27
12	KORVAUKSET .....	27
13	SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA MUUTOKSEN REKISTERÖINTI .....	27
14	RIITOJEN RATKAISEMINEN.....	28
15	SOPIMUKSEN REKISTERÖINTI .....	28
16	SOPIMUKSEN HYVÄKSYMINEN .....	29
17	SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SIIRTÄMINEN .....	29



## 1 OSAPUOLET

1. Määräosien 877/1000 kiinteistöstä 91-10-620-6 ja 768/1000 kiinteistöstä 91-10-621-6 omistajana sekä kiinteistöjen 91-10-9906-100 ja 91-10-9901-0, 91-10-9902-12, 91-10-9901-100, 91-10-9906-102, 91-10-9906-1, 91-10-253-10, 91-410-3-0 ja 91-410-1-4-M502 omistajana, **Helsingin kaupunki**, jäljempänä myös "Kaupunki", Y-tunnus 0201256-6  
PL 2200, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
2. Kiinteistöjen 91-10-620-5, 91-10-621-5, 91-10-622-5 ja 91-10-623-5 omistajana, kiinteistön määräosien 123/1000 kiinteistöstä 91-10-620-6, 78/1000 kiinteistöstä 91-10-620-7, 232/1000 kiinteistöstä 91-10-621-6, 82/1000 kiinteistöstä 91-10-621-7, 90/1000 kiinteistöstä 91-10-622-6, , 117/1000 kiinteistöstä 91-10-622-7, 35/1000 kiinteistöstä 91-10-623-6 ja 52/1000 kiinteistöstä 91-10-623-7 omistajana sekä Junatielle ja Kalasatamankadulle sijoittuvan käyttöoikeusalueen (15.12.2015 sopimus pysyvästä käyttöoikeudesta) haltijana, **Kiinteistö Oy Kauppakeskus REDI**, jäljempänä myös "Kauppakeskus", Y-tunnus 2630492-6  
c/o SRV Rakennus Oy, PL 555, 02601 ESPOO
3. Maanalaisten vuokra-alueiden, jotka sijoittuvat kiinteistöille 91-10-620-5, 91-10-620-6, 91-10-620-7, 91-10-621-5, 91-10-621-6, 91-10-621-7, 91-10-622-5, 91-10-622-6, 91-10-622-7, 91-10-623-5, 91-10-623-6 ja 91-10-623-7. , laitostunnus 91-10-620-5-L1 sekä kiinteistöille 91-10-253-10, 91-10-9901-0, 91-10-9901-100, 91-10-9906-100, 91-10-9906-1 ja 91-10-9906-102 ja 91-410-1-4-M502 laitostunnus 91-10-253-10-L1 vuokralaisena, **Kiinteistö Oy REDI Parkki**, jäljempänä myös "Parkki ja Pysäköintiyhtiö", Y-tunnus 2548916-4  
c/o SRV Rakennus Oy, PL 555, 01601 ESPOO
4. Kiinteistön määräosan 921/1000 kiinteistöstä 91-10-620-7 omistajana, **Kiinteistöosakeyhtiö Kalasataman Hauki**, Y-tunnus 2725150-4  
c/o Suomen AsuntoHypoPankki Oy, PL 509, 00101 HELSINKI
5. Kiinteistön määräosan 917/1000 kiinteistöstä 91-10-621-7 ja 882/1000 määräosaa kiinteistöstä 91-10-622-7 omistajana **Suomen Osatontti Ky**, Y-tunnus 2064421-3  
c/o Suomen AsuntoHypoPankki Oy, PL 509, 00101 HELSINKI
6. Kiinteistön määräosan 910/1000 kiinteistöstä 91-10-622-6 ja 947/1000 osaa kiinteistöstä 91-10-623-7 omistajana, **Lähi Tapiola Tontit I Ky**, Y-tunnus 2696892-5  
c/o Suomen AsuntoHypoPankki Oy, PL 509, 00101 HELSINKI
7. Kiinteistön määräosan 964/1000 kiinteistöstä 91-10-623-6 omistajana, **Suomen Asumus ja Tontit I Ky**, Y-tunnus 2732736-1  
c/o Suomen AsuntoHypoPankki Oy, PL 509, 00101 HELSINKI
8. Vuokraoikeuden, laitostunnus 91-10-622-6-L1 haltijana, **Asunto Oy Helsingin REDIn Majakka**, jäljempänä myös "Majakka, Torni 2 tai T2", Y-tunnus 2493404-3  
c/o SRV Rakennus Oy, PL 555, 02601 ESPOO



9. Vuokraoikeuden, laitostunnus 91-10-622-7-L1 haltijana ja kiinteistön määräosan 1/1000 kiinteistöstä 91-10-622-7 omistajana, **Asunto Oy Helsingin REDIn Loisto**, jäljempänä myös "Loisto, Torni 3 tai T3", Y-tunnus 2493408-6 c/o SRV Rakennus Oy, PL 555, 02601 ESPOO
10. Vuokraoikeuden, laitostunnus 91-10-620-7-L1 haltijana ja kiinteistön määräosan 1/1000 kiinteistöstä 91-10-620-7 omistajana, **Kalasadaman Jalusta T1 Ky**, jäljempänä myös "Jalusta T1, Torni 1 tai T1", Y-tunnus 2706528-5 c/o SRV Rakennus Oy, PL 555, 02601 ESPOO
11. Vuokraoikeuden, laitostunnus 91-10-623-7-L1 haltijana ja kiinteistön määräosan 1/1000 kiinteistöstä 91-10-623-7 omistajana, **Kalasadaman Jalusta T4 Ky**, jäljempänä myös "Jalusta T4, Torni 4 tai T4", Y-tunnus 2706258-6 c/o SRV Rakennus Oy, PL 555, 02601 ESPOO
12. Vuokraoikeuden, laitostunnus 91-10-623-6-L1 haltijana ja kiinteistön määräosan 1/1000 kiinteistöstä 91-10-623-6 omistajana **Kalasadaman Jalusta T5 Ky**, jäljempänä myös "Jalusta T5, Torni 5 tai T5", Y-tunnus 2706354-6 c/o SRV Rakennus Oy, PL 555, 02601 ESPOO
13. Vuokraoikeuden, laitostunnus 91-10-621-7-L1 haltijana ja kiinteistön määräosan 1/1000 kiinteistöstä 91-10-621-7 omistajana, **Kalasadaman Jalusta T6 Ky**, jäljempänä myös "Jalusta T6, Torni 6 tai T6", Y-tunnus 2706439-7 c/o SRV Rakennus Oy, PL 555, 02601 ESPOO
14. Kiinteistökaupan esisopimuksen ostajaosapuolena 768/1000 suuruisen kiinteistön 91-10-621-6 määräosan osalta tulevana omistajana, **Kalasadaman Jalusta T7 Ky**, jäljempänä myös "Jalusta T7, Torni 7 tai T7", Y-tunnus 2706540-2 c/o SRV Rakennus Oy, PL 555, 02601 ESPOO
15. Kiinteistökaupan esisopimuksen ostajaosapuolena 877/1000 suuruisen kiinteistön 91-10-620-6 määräosan osalta tulevana omistajana, **Kalasadaman Jalusta T8 Ky**, jäljempänä myös "Jalusta T8, Torni 8 tai T8", Y-tunnus 2706562-1 c/o SRV Rakennus Oy, PL 555, 02601 ESPOO

Jäljempänä 1 – 15 yhdessä Osapuolet ja myös erikseen Osapuoli.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainitut Osapuolet ja Osapuolten hallinto-oikeudet ja omistusosuudet vuokraoikeuksiin ja kiinteistöihin on kirjattu tämän sopimuksen allekirjoitushetken tietojen mukaan. Osapuolten omistusosuudet kiinteistöihin saattavat muuttua myöhemmin tehtävien kauppojen ja/tai sopimusjärjestelyjen perusteella.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kohdissa 4 – 7 mainitut osapuolet ((Kiinteistöosaakeyhtiö Kalasadaman Hauki, Suomen Osatontti Ky, LähiTapiola Tontti I Ky sekä Suomen Asunnot ja Tontit I Ky) ovat vuokranantajan roolissa ja ainoastaan siinä tarkoituksessa, että ne hyväksyvät osittain omistamiensa tonttien osalta tässä sopimuksessa määriteltyjen yhteisjärjestelyjen perustamisen. Kodissa 4 – 7 mainittujen osapuolten osittain omistamien ja vuokraamien tonttien osalta tässä sopimuksessa sovitusta velvoitteista vastaavat ja oikeudet saavat hyväkseen kohdissa 8 – 13 mainitut tonttien vuokraoikeuden haltijat. Selvyyden vuoksi

todetaan, että kohdissa 4 – 7 mainitut osapuolet eivät vastaa tästä sopimuksesta aiheutuvista velvollisuuksista tai kustannuksista sinä aikana, kun sitä koskeva maanvuokrasopimus on voimassa.

Osapuolen 2 kohdalla mainittu sopimus pysyvästä käyttöoikeudesta tarkoittaa sopimusta, jolla Kaupunki on 15.12.2015 tehdyllä kauppakirjalla myynyt pysyvät käyttöoikeudet yleisten alueiden kiinteistötunnukset 91-10-9906-100 ja 91-10-9901-0 osalta.

## 2 SOPIMUKSEN KOHDE

Tämän sopimuksen kohteena on Helsingin kaupungin Sörnäisten (10.) kaupunginosassa sijaitseva Kalasatamankeskuksen kortteleiden 620, 621, 622 ja 623 tontit ja niihin läheisesti liittyviä pääosin yleisiä alueita, jotka sijoittuvat kohdassa 1 kunkin Osapuolen yhteydessä mainituille kiinteistöille. Sopimusalue on kuvattu liitteessä 2A sekä tarkempi kuvaus sopimusalueen kiinteistöistä on kohdassa 7.

## 3 MÄÄRITELMÄT

Tässä sopimuksessa, jollei toisin ole todettu tai asiayhteydestä selvästi muuta ilmene, käytetään seuraavia määritelmiä:

"Jalustaosa"	Kalasataman keskuksen osa käsittäen pysäköintilaitoksen ja kauppakeskuksen, sijoittuen likimäärin tasojen -37,6 – +26,20 välille
"Julkiset osat"	Kaupungin omistukseen toteutettavia Kalasataman keskuksen 16.8.2011 toteutussopimuksessa kuvattuja rakennuksia, tiloja ja rakenteita lukuun ottamatta terveyden ja hyvinvoinnin keskusta, jonka osalta sen siirtymisestä tontille 91-10-627-6 on sovittu 26.3.2015 allekirjoitetussa Kalasataman keskuksen toteutussopimuksen muutoksessa
"Jäteasema"	Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n omistamaa Englantilaisaukion alle sijoittuva jätteen putkikeräysasema, joka palvelee koko Kalasataman aluetta ja jolle kulku tapahtuu keskuksen kautta
"Kalasataman alue"	Helsingin itäisessä kantakaupungissa sijaitseva n. 177 ha suuruinen uusi kaupunginosa, jonka on tarkoitus rakentua arviolta vuosina 2009 – 2035
"Kalasataman keskuksen kaava-alue"	Asemakaavamuutosten nrot 12070 (korttelialueet ym.), 12289 (Kalasataman kadun kavennus) ja 12222 (maalainen kaavat) käsittämä alue sekä 12438 (mm. T7 ja T8 käyttötarkoitusmuutos)
"Kalasataman keskus"	Monimuotoinen rakennuskokonaisuus, joka rakennetaan pääosin Kalasataman keskuksen kaava-

	alueelle; kortteleihin 10620 – 10623 sekä kortteleita halkovan rautatiealueen ja katualueiden alle ja osin päälle. Alueelle sijoittuu maanalainen pysäköintilaitos, kauppakeskus ja kahdeksan tornirakennusta
"Kalasataman keskuksen yhtiöt"	Kauppakeskus ja Tornitaloyhtiöt pois lukien Parkki
"Kalliopysäköinti"	Kiinteistö Oy REDI Parkin omistaman pysäköintilaitoksen kaksi alinta maan-alaista tasoa (sijoittuvat likimäärin tasojen likimäärin -6,30 ja -37,7 välille) ja näille tasoille johtavat ajotunnelit.
"Kaupunki"	Helsingin kaupunki
"Kattopiha"	Kussakin korttelissa 620 - 623 sijaitseva kahden tornitalon välinen niiden yhteinen piha-alue, joka on myös em. kortteleiden asukkaiden yhteiskäyttöinen piha-alue.
"Kellaripysäköinti"	Kiinteistö Oy REDI Parkin omistaman pysäköintilaitoksen kaksi ylintä maan-alaista tasoa (sijoittuvat likimäärin tasojen likimäärin x ja y välille) ja näille tasoille katualueelta johtavat ajotunnelit.
"Käyttöoikeus"	Tähän yhteisjärjestelysopimukseen perustuva oikeus ja sijoittaa ja käyttää omistamiaan rakenteita ja laitteita tilaan, rakenteeseen tai alueeseen.
"Osapuolet"	Kohdassa 1 luetellut tämän sopimuksen mukaiset Osapuolet
"Pysäköintilaitos"	Kalasataman keskuksessa ja viereisten yleisten alueiden alla sijaitseva maanalainen pysäköintiin tarkoitettu rakennuskokonaisuus, sijoittuen likimäärin tasojen -6,30 – -37,7 välille käsittäen Kalliopysäköinnin ja Kellaripysäköinnin
"Puistokansi"	Osapuolten 2 ja 8 – 15 omistama Kalasataman keskuksen pääosin Kauppakeskuksen ja Junatien päälle sijoittuva kohdan 8.2.6 mukainen puisto-alue siihen liittyvine rakenteineen
"Pysyvä käyttöoikeus"	15.12.2015 allekirjoitettuun käyttöoikeussopimukseen perustuvat oikeudet tilaan
"Rakennuskokonaisuus"	Osa, joka toiminnallisesti muodostaa käyttötarkoituksensa mukaisen osan Kalasataman keskuksesta

"Sopimusalue"	Liitteen 2A mukainen alue, joka pääosin käsittää Kalasataman keskuksen kaava-alueen
"Tila"	Keskukseen toteutettavan rakennuksen osa, esim. kokonainen tai osa liikehuoneesta, asunnosta, varastosta, käytävästä, kuilusta tai kanavasta
"Tilan haltija"	Haltija, jonka tilan hallinta perustuu omistukseen, Pysyvään käyttöoikeuteen, Yhteisjärjestelyllä perustettuun käyttöoikeuteen tai Maanvuokraoikeuteen
"Tornitalo"	Kukin Kalasataman keskuksen korttelisessa 620, 621, 622 ja 623 pääosin tonteilla 6 tai 7 sijaitseva korkea rakennus, joka rakennetaan pääosin Kauppakeskuksen päälle
"Tornitaloyhtiöt"	Tornitaloja omistavat yhtiöt
"Toteutussopimus"	SRV Yhtiöt Oyj:n ja Kaupungin välillä 16.8.2011 allekirjoitettu sopimus koskien Kalasataman keskuksen toteuttamista ja 26.3.2015 allekirjoitettu sitä koskeva sopimusmuutos
"Yhteiskäyttö"	Rakennus, tila, alue, laite tai järjestelmä, jota käyttää useampi kuin yksi osapuoli
"Yksityiset osat"	Yksityiseen omistukseen toteutettavia Kalasataman keskuksen 16.8.2011 toteutussopimuksessa kuvattuja rakennuksia, tiloja ja rakenteita

#### 4 SOPIMUKSEN TAUSTAA

SRV Yhtiöt Oyj ja Kaupunki allekirjoittivat 16.8.2011 sopimuksen Kalasataman keskuksen toteuttamisesta ja 26.3.2015 ja sitä koskevat sopimusmuutokset (Toteutussopimus). Selvyiden vuoksi todetaan, että osapuolet 2 - 15 eivät ole Toteutussopimuksen osapuolia. Kalasataman keskus käsittää Toteutussopimuksen mukaan Sörnäisten kaupunginosaan kortteleihin 10620 - 10623 ja yleisille alueille rakennettavan kauppakeskuksen, pysäköintilaitoskokonaisuuden, ja kahdeksan kauppakeskuksen päälle rakennettavaa tornitaloa.

Toteutussopimuksen mukaan Kaupunki, SRV Yhtiöt Oyj ja Kalasataman keskuksen alueella tonttien ja pysyvien käyttöoikeuksien omistajat sekä myöhemmät luovutuksensaajat ovat velvollisia tekemään Kalasataman keskukselle yhteisjärjestelysopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa muutoksia ja lisäyksiä



Toteutussopimuksen mukaisten pysyvien oikeuksien ja velvollisuuksien toteuttamiseksi ja turvaamiseksi. Toteutussopimuksen mukaan yhteisjärjestelyä koskeva esitys hallintomallista, yhteisjärjestelysopimuksesta sekä mahdollisista muista järjestelyistä ja käyttöyhtiöstä tulee laatia mahdollisimman toimivaksi, tasapuoliseksi ja tarkoituksenmukaiseksi koko Kalasataman keskuksen eri toimintojen, yksityisten ja julkisten osien ja eri omistajien välillä.

Kalasataman keskuksen jalustaosan ja kortteliin 10622 sijoittuvia tornitaloja koskeva rakennuslupa (10-3632-13-A) käyttöönottoa ja käyttöön liittyvien lupamääräysten mukaan ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat rasitteet tai rasiteasioista on oltava tehtynä yhteisjärjestelypäätös rakennusvalvontavirastossa.

## 5 SOPIMUKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Sopimuksen tarkoituksena on sopia Toteutussopimuksen mukaisesti, kohdassa 7. kuvattujen asemakaavojen alueelle pääosin sijoittuvan Kalasataman keskuksen toteuttamisen edellyttämästä yhteisjärjestelystä ja siihen läheisesti liittyvistä asioista.

Sopimus sisältää kohdan 7 mukaisilla asemakaava-alueella olevien kiinteistöjen ja yleisten alueiden yhteisten rakenteiden, toimintojen ja palvelujen yhteisjärjestelyn mukaan lukien maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustuksineen. Lisäksi sopimus sisältää eräitä muita yhteisjärjestelyn ja Kalasataman keskuksen toteuttamiseen liittyviä asioita.

Yhteisjärjestely on tarpeen Sopimusalueella sijaitsevien yhteisten rakenteiden, toimintojen sekä kulkuyhteyksien toteuttamiseksi ja järjestämiseksi. Sopimusalueelle on toteutettu ja suunnitellaan toteutettavaksi sellaisia rakenteita ja toimintoja, jotka tulevat toteutettavaksi yhtenä kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta ja jotka palvelevat kaikkia kiinteistöjä tai osaa kiinteistöistä.

Tämä yhteisjärjestelyä koskeva sopimus on tarkoitus rekisteröidä jokaisen sopimusalueella sijaitsevan kiinteistön ja yleisten alueiden osalta kiinteistörekisteriin, jolloin sen katsotaan olevan kaikkien tiedossa ja sitovan myös kiinteistöjen myöhempiä luovutuksensaajia.

## 6 YHTEISJÄRJESTELYN YLEISET PERIAATTEET

Tämä sopimus muodostaa liitteineen, yhteisjärjestelysuunnitelman, jossa kuvataan suunnitelman kannalta liitepiirustusten aihepiirien mukainen tärkein ja pääasiallinen informaatio. Yhteisjärjestelysuunnitelma sekä siihen läheisesti liittyvät muut sopimukset on kuvattu liitteessä 6A.

Yhteisjärjestelysuunnitelmassa esitetään ne alue- ja tilavaraukset, joita käyttämällä ja joiden avulla alueelle suunnitellut tässä sopimuksessa sovitut yhteiset rakenteet, käyttö- ja kulkuoikeudet, yhteydet ja toiminnot toteutetaan.

Yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustukset on laadittu tämän sopimuksen allekirjoitushetken mukaisten suunnitelmien perusteella. Sopimuksen allekirjoitushetkellä siihen liitettävät piirustukset täydentyvät ja tarkentuvat Sopimusalueelle rakennettavien rakennusten suunnittelun edetessä ja viimeistään niiden valmistuttua.



Osapuolet luovuttavat toisilleen puolin ja toisin pysyvän oikeuden sijoittaa, käyttää, huoltaa, ylläpitää, peruskorjata ja uusia omistamallaan ja/tai hallitsemallaan tontilla tai rakennuksessa olevia tässä sopimuksessa tarkemmin määriteltyjä toista/toisia Osapuolta/Osapuolia ja tämän/näiden omistamia rakennuksia, tiloja sekä niitä palvelevia rakenteita, tiloja, laitteita tms. siten kuin yhteisjärjestelysuunnitelmassa määritellään.

Osapuolet myös luovuttavat toisilleen tämän sopimuksen mukaisen oikeuden tehdä pysyväksi tarkoitettuja aukkoja ja jättää palomureja rakentamatta, sen mukaan kuin tämän sopimuksen ja sen yhteisjärjestelysuunnitelman perusteella rakennuslupiin liitetyissä piirustuksissa on osoitettu, sekä käyttää kiinteistörajojen sitä estämättä puolin ja toisin yhteisjärjestelyn Osapuolten kiinteistöille ja rakennuksiin kuuluvia suunniteltuja kulkureittejä ja yhtenäisiä tiloja siten, kuin ne on tässä yhteisjärjestelysopimuksessa ja sen liitteissä esitetty.

Osapuolet sitoutuvat toimimaan aktiivisesti huolellisen miehen tavoin omistamansa ja hallitsemansa rakennuksen, rakenteen, taloteknisiin järjestelmiin kuuluvien koneiden ja laitteiden sekä omistamansa tai hallitsemansa tilan tai sen osan kulloinkin vaatimien hoito- ja korjaustoimenpiteiden suorittamiseksi siten, ettei tarvittavien toimenpiteiden suorittamatta jättäminen tai niiden myöhästyminen aiheuta olennaista estettä, rajoitusta tai haittaa tämän yhteisjärjestelysuunnitelman mukaisten oikeuksien käytölle tai vahinkoa toisen omaisuudelle.

Osapuolet toteavat, että suunnitelmat Sopimusalueelle toteutettavaa kokonaisuutta koskien ovat osittain niin keskeneräisiä, ettei vielä ole edellytyksiä sopia yksityiskohtaisesti kaikista Sopimusalueelle tulevista rasiteluonteisista tai muista yhteisjärjestelyn piiriin kuuluvista asioista. Tästä johtuen Osapuolet ovat velvollisia täydentämään tässä sopimuksessa kuvattua yhteisjärjestelyä edellä todetulla tavalla ja tässä sopimuksessa todettujen periaatteiden mukaisesti. Mikäli myöhemmin havaitaan, että kaikista toiminnan järkevän suunnittelun ja käytön kannalta tarvittavista yhteisjärjestelyistä tai rasitteista ei ole sovittu, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan asiasta ja sopimaan tarvittavista yhteisjärjestelyistä ja/tai rasitteista siten kuin jäljempänä 13. kohdassa on sanottu.

Tässä sopimuksessa lähtökohtana on perustettavien oikeuksien korvauksettomuus, ellei ko. järjestelyn osalta nimenomaisesti todeta toisin.

## **7 KUVAAUS ASEMAKAAVA-ALUEISTA, KIINTEISTÖISTÄ JA YLEISISTÄ ALUEISTA**

Kuvaus asemakaava-alueista, kiinteistöistä ja yleisistä alueista sisältää tämän yhteisjärjestelysopimuksen allekirjoitushetken tilanteen ja kuvatut kiinteistönmuodostukset ja omistussuhteet perustuvat eri sopimuksiin ja kiinteistömuodostustoimenpiteisiin. Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä kohdassa kuvatut järjestelyt saattavat muuttua tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Osapuolet eivät ole velvollisia hankkimaan tämän sopimuksen perusteella sopimuksen muilta Osapuolilta erillisiä suostumuksia mahdollisiin omistus/hallinta, kaavoitusta koskeviin muutoshakemuksiin, rakentamisen vaiheistusta koskeviin ja siihen liittyviin muutoksiin ja/tai kiinteistönmuodostustoimenpiteisiin, ellei tässä sopimuksessa ole nimenomaisesti mainittu. Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä



todetut mahdolliset veloitteet hankkia em. suostumuksia perustuvat lainsäädäntöön tai erikseen laadittuihin/laadittaviin sopimuksiin.

## 7.1 Sopimusalueen asemakaavoitus

Sopimusalueelle on vahvistettu neljä asemakaavaa sekä lisäksi alueen kaavoitukseen liittyy Kalasataman keskuksen pohjoispuolella sijaitsevan Kalasataman terveys- ja hyvinvointikeskusta koskeva asemakaava.

Kalasataman keskuksen 28.6.2013 voimaan tullut asemakaava nro 12070 käsittää Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan korttelien 10620 – 10623 sekä kortteli 10593 sekä niihin liittyvät katu- ja yleiset alueet sekä metroradan alueen. Maanalaisen pysäköintilaitoksen tasojen -33.3 – -37.6 välille mahdollistava keskuksen korttelialueiden alle sijoittuva maanalainen ns. kalliopysäköintilaitoksen mahdollistava kaava nro 12222 vahvistui 3.6.2014. Lisäksi alueen käyttöä kehitettiin 13.3.2015 voimaan tulleella Kalasataman kadun kavennusta koskevalla kaavalla nro 12289. Kalasataman keskuksen kaavoitukseen liittyy myös 24.10.2014 voimaan tullut Kalasataman Sosiaali- ja terveysaseman asemakaava, joka mahdollisti Kalasataman keskuksen suunnitellun terveys- ja hyvinvointikeskuksen toteuttamisen viereiseen kortteliin 10627.

Kalasataman keskuksen alueen käyttöä kehittää myös 29.12.2017 vahvistunut Kalasataman keskus 2 asemakaavamuutos nro 12438, joka koskee kortteliä 10593 sekä tontteja 91-10-620-6 ja 91-10-621-6 sekä katualueita. Tonttien 91-10-620-6 ja 91-10-621-6 osalta kaavamuutos käsittää pääasiassa käyttötarkoitusta koskevan muutoksen.

## 7.2 Sopimusalueen asemakaavoitus, tonttijako, kiinteistömuodostus sekä asemakaavan mukaiset rakennusoikeudet

Kortteleiden 10620 -10621 tonttijaon muutokset toteutuivat 13.7.2015 ja tontit merkittiin syyskuun 2015 alkuun mennessä kiinteistörekisteriin.

Sopimusalueen asemakaavojen mukaiset rakennusoikeudet on järjestelty kortteli- ja katualuekohtaisesti seuraavasti:

### Kalasataman keskuksen asemakaava nro 12070

Kortteli 10620	Maanpäällinen rakennusoikeus 33 700 kem <sup>2</sup> Maanalainen rakennusoikeus 2 400 kem <sup>2</sup> Rakennusoikeus jalankululle ym. 1 600 kem <sup>2</sup>
Kortteli 10621	Maanpäällinen rakennusoikeus 37 200 kem <sup>2</sup> Rakennusoikeus jalankululle ym. 200 kem <sup>2</sup>
Kortteli 10622	Maanpäällinen rakennusoikeus 53 300 kem <sup>2</sup> Maanalainen rakennusoikeus 100 kem <sup>2</sup> Rakennusoikeus jalankululle ym.500 kem <sup>2</sup>
Kortteli 10623	Maanpäällinen rakennusoikeus 40 100 kem <sup>2</sup>

Junatie länsi Maanpäällinen rakennusoikeus 4 700 kem2  
Maanalainen rakennusoikeus 2 000 kem2  
Rakennusoikeus jalankululle ym.1 500 kem2

Junatie itä Maanpäällinen rakennusoikeus 8 500 kem2  
Maanalainen rakennusoikeus 1 700 kem2  
Rakennusoikeus jalankululle ym. 200 kem2

(Kalasataman kadun osalta asemakaavaa muutettu kaavamuutoksella nro 12289)

**Kalasataman kadun  
asemakaava 12289** Maanpäällinen rakennusoikeus 4 600 kem2  
Maanalainen rakennusoikeus 15 100 kem2  
Rakennusoikeus jalankululle ym. 300 kem2

Kortteli ja katualuekohtainen rakennusoikeus järjesteltiin tonttien osalta 31.7.2015 tonttijaossa oheisten tonttijakokarttojen mukaisesti liitteet 7.2A, 7.2B, 7.2C ja 7.2D.

### 7.3 Sopimusalueen maa-alueiden omistus, hallinta ja rakennusoikeudet

Sopimusalueella maa-alueiden omistus ja/tai hallinta perustuu kiinteistön ja yleisen alueen omistukseen, määräosaiseen omistukseen, maanvuokraoikeuteen, tai pysyvään käyttöoikeuteen. Tämän sopimuksen perusteella syntyy Osapuolille lisäksi käyttö-, sijoitus- ja rasiteoikeuksia, jotka osaltaan mahdollistavat rakennusten ja rakennelmien sijoittamisen.

#### Maanalainen pysäköintilaitos

Sijaitsee kahden asemakaavan alueella (12070 ja 12222) ja sijoittuu tasojen -2.20 – 37.6 välille. Pysäköintilaitoksen tilojen hallinta perustuu pääosin 15.12.2015 allekirjoitettuihin maanvuokrasopimukseen (Laitostunnukset 91-10-620-5-L1 ja 91-10-253-10-L1).

#### Kalasataman keskuksen kauppakeskusosa

Kauppakeskusosa sijaitsee kahden asemakaavan alueella eli kaavat 12070 ja 12289. Kauppakeskuksen sijainti on kuvattu tarkemmin kohdassa 8.2.1.

Kauppakeskus on saanut korttelialueet haltuunsa 15.12.2015 kiinteistökaupoilla, jolloin kaupan kohteena olivat kunkin neljän korttelin tontit nrot 5 ja kustakin korttelista määräosat tonteista 6 ja 7. Lisäksi kauppakeskus on saanut tarvitsemansa alueet yleisiltä alueilta hallintaansa pysyvällä 15.12.2015 allekirjoitetulla sopimuksella pysyvästä käyttöoikeudesta.

#### Asuintornitalot

Asuintornitalot sijaitsevat asemakaavan 12070 alueella. Tornirakennusten sijainti on kuvattu tarkemmin kohdassa 8.2.1.

Kortteleiden kuuden asuintornitalon (tontit 10620/7, 10621/7, 10622/6 ja 7 sekä 10623/6 ja 7) osalta kunkin Tornitaloyhtiön ja tontin osalta hallinta perustuu 31.5.2016 allekirjoitettuihin maanvuokrasopimukseen, jotka oikeuttavat

Tornitaloyhtiöt myös lunastamaan määräosia tontin vuokranantajan omistamasta tontin määräosasta.

#### **Korttelin 620 tontti 6**

Korttelin 620 tontin 6 omistaa määräosin Kauppakeskus ja Helsingin kaupunki. Hallinnanjakosopimuksen 15.12.2015 mukaisesti tornitalotalon rakentamisen mahdollistavan määräosan omistaa Helsingin kaupunki, joka on tehnyt SRV Yhtiöt Oyj:n kanssa esisopimuksen määräosan ostamisesta.

#### **Korttelin 621 tontti 6**

Korttelin 621 tontin 6 omistaa määräosin Kauppakeskus ja Helsingin kaupunki. Hallinnanjakosopimuksen 15.12.2015 mukaisesti tornitalon rakentamisen mahdollistavan koskevan määräosan omistaa Helsingin kaupunki, joka on tehnyt SRV Yhtiöt Oyj:n kanssa esisopimuksen määräosan ostamisesta.

Kalasataman keskuksen Sopimusalueen tonttijako, tontinomistus, maanvuokra-alueet sekä rakennusoikeuksien jakaantuminen on kuvattu liitteessä 7.3A. Siltä osin kun tontti omistetaan määräosin tontin ja rakennuksen hallinnanjako määräytyy kustakin määräosin omistetusta tontista allekirjoitetun hallinnanjakosopimuksen mukaisesti. Määräosin omistettujen tonttien osalta rakennusoikeuksien jakaantuminen määräytyy tonttijaon ja hallinnanjakosopimusten mukaisesti.

### **7.4 Sopimusalueen vaiheittainen toteuttaminen**

Kalasataman keskus rakennetaan vaiheittain siten, että ensin rakennetaan Jalustaosa, johon on toteutettu pysäköintilaitos rakennuksen kellariosaan sekä kallioon louhittava kalliopysäköinti sekä pääosin pysäköintilaitoksen päälle Kauppakeskus. Kauppakeskuksen päälle rakennetaan vaiheittain tornitalot, ensimmäisenä Asunto Oy Helsingin REDIn Majakka tontille 10622/6. Jalustaosan rakentamisen yhteydessä, ennen kunkin tornitalon varsinaista rakentamista, on rakennettu myös tornitalojen rakennusteknisiä, taloteknisiä ja väliaikaisia järjestelmiä joko kokonaan tai osin valmiiksi. Vaiheittaisen rakentamisen alustava aikataulu sekä vaiheittaisen rakentamisen vaikutuksia on kuvattu kohdassa 8.3.

## **8 MRL 164 §:N TARKOITTAMA YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA**

### **8.1 Yhteisjärjestelysuunnitelman laatimisen pääperiaatteet**

Yhteisjärjestelysuunnitelma muodostuu tästä tekstiosasta ja tämän sopimuksen liitteistä, joita ovat mm. yhteisjärjestelyä kuvaavat liitepiirustukset, kuvaukset ja kuvausten liitteet Kalasataman keskuksen liittyvistä silloista ja siltarakenteista sekä kuvaukset ja kuvausten liitteet koskien Kalasataman keskuksen talotekniikkaa.

Tässä yhteisjärjestelysuunnitelmassa esitetään ne alue- ja tilavaraukset, joita käyttämällä ja joiden avulla alueelle suunnitellut yhteiset toiminnot ja niiden edellyttämä tekniikka toteutetaan suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmassa on huomioitu kaikkien kiinteistöjen ja rakennusten sekä siltojen suunniteltu käyttö ja asemakaavojen toteuttaminen.

Tässä yhteisjärjestelysuunnitelmassa kuvataan suunnitelman kannalta liitepiirustusten aihepiiriensä mukainen tärkein ja pääasiallinen informaatio.

Yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustukset on laadittu rakennuslupapiirustusten perusteella ja tullaan tarvittaessa muuttamaan ja täydentämään vastaamaan toteutussuunnitelmia. Liitepiirustukset kuvaavat asiasisältönsä osalta rakennettuja rakennuksia, rakenteita ja niihin liittyvän tekniikan kiinteitä rakenteita ja sijaintia. Piirustukset kuvaavat valmiin kokonaisuuden käytön järjestämistä sekä rakenteiden ja tilojen osoittamista yhteistä käyttöä palvelemaan toimintaan.

Tämän suunnitelman liitepiirustuksissa esitetään kiinteistöjen ja rakennusten yhteisen käytön vaatimien alueiden ja tilojen tekniset osasuunnitelmat ja muut vaikutukselliset seikat seuraavan otsikoinnin mukaisesti:

1. Rakennusten omistus ja hallinta sekä käyttöoikeudet
2. Rakenteet ja perustukset
3. Julkisten ja yksityisten osien rajakohdat
4. Kulkuoikeudet ja huolto-, palo- sekä pelastusreitit sekä huoltopiha
5. Väestönsuojapaikat, pysäköintivelvoitteet ja liityntäpysäköinti sekä polkupyörä- ja liityntäpolkupyöräpaikat
6. Julkisivut, yleiset alueet ja puistokansi ja muut piha-alueet
7. Portaat, hissit ja liukuportaat
8. Talotekniikka

Piirustuksissa esitetään suunnitelman luettavuuden parantamiseksi kiinteistöjako ja kiinteistöjen tunnistenumerointi sekä alueen katujen ja rakennusten nimet. Kiinteistöjen tarkat rajat ja omistustiedot ilmenevät kiinteistö- ja lainhuutorekisteristä.

Piirustukset ovat skaalattuja pohjapiirustuksia siten, että kunkin piirustuksen tarkoittama asia esitetään siihen kokoon skaalattuna, jossa se selkeästi on havainnollinen. Eri asiakokonaisuuksia esittävät piirustukset eivät ole sama mittakaavaisia eivätkä siten esimerkiksi suoraan mitattavissa tai vertailtavissa keskenään.

Kiinteistöjen rajat on piirustuksissa esitetty punaisella viivalla. Rakennusten, rakenteiden ja tilojen omistusalueet on esitetty väritettyinä alueina ja niiden värikoodit on mainittu kussakin piirustuksessa omistajien tunnistamisen ja yksilöinnin helpottamiseksi.

Rakennettu kokonaisuus sijaitsee monella kiinteistöllä eikä rakennusten tai rakennettujen tilojen omistus tai hallinta noudata kiinteistörajajoja. Eri alueiden ja tilojen paikat tekniikalle jne. on esitetty yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustuksissa kaavamaisesti ilman tarkkaa mitoitusta.

Sopimusalueen rakennukset ja rakenteet tulevat sijaitsemaan likimäärin tasojen -37,6 ja +133,13 välillä.

Yhteisjärjestelyn. käytönaikaiset käyttö-, hoito-, ylläpito-, peruskorjaus-, peruseräparannus ja muutostyösuorituksen kustannukset ilmenevät kohdista 8.2 ja 8.4.

## 8.2 Alue- ja tilavaraukset, tilojen tekniset osasuunnitelmat ja muut vaikutukselliset seikat

### 8.2.1 Rakennusten omistus ja hallinta sekä käyttöoikeudet

Kalasataman keskuksessa rakennuksen tai rakennuksia omistavan yhtiön rakennuksen omistuksen ja/tai hallinnan laajuus määräytyy kullekin yhtiölle sen omistaman/hallitseman maanvuokra-alueen, tontin sekä määräosin omistetun tontin hallinnanjakosopimusten ja pysyvää käyttöoikeutta koskevan sopimuksen mukaisesti, ellei tässä yhteisjärjestelysopimuksessa toisin sanota. Lisäksi kaupunki omistaa yleisillä alueilla olevat sillat. Kohdassa 1 mainitut Osapuolet 1-3 ja 8-14 saavat tämän yhteisjärjestelysopimuksen perusteella käyttöoikeuden ja/tai oikeuden sijoittaa rakennuksen osia tai rakennelmia sekä siltoja jäljempänä mainituille alueille tai tiloihin.

Kaupungin ja Kalasataman keskuksen eri yhtiöiden tonttien omistukset sekä maanvuokraoikeuksiin perustuvat hallinnat ilmenevät kohdasta 1. Kaupunki omistaa määräosat kohdan 1 mukaisesti tonteista 91-10--620-6 ja 91-10-621-6. Näitä määräosia tulevat hallitsemaan erilliset asunto- tai kiinteistöosakeyhtiömuotoiset yhtiöt perustuen 31.5.2017 allekirjoitettuun esisopimukseen ja 15.12.2015. päivättyihin ja 15.12.2015 rekisteröityihin hallinnanjakosopimuksiin. Kohdan 1 osapuolet 14 ja 15 on tarkoitus myöhemmin muuttaa edellä mainituiksi tonttien määräosia hallitseviksi asunto- tai kiinteistöosakeyhtiöksi.

Kohdan 1 mukaiset Osapuolet 4 – 7 (Kiinteistöosakeyhtiö Kalasataman Hauki, Suomen Osatontti Ky, LähiTapiola Tontti I Ky sekä Suomen Asunnot ja Tontit I Ky) toimivat ainoastaan maa-alueiden omistajina ja vuokranantajina eivätkä omista rakennuksia tai rakenteita yhteisjärjestelyalueella. Näiden yhtiöiden määräosin omistamilla tonteilla rakennuksia ja rakenteita omistavat tai tulevat omistamaan erilliset vuokralaisina olevat asunto-osakeyhtiö- tai kommandiittiyhtiö -muotoiset yhtiöt perustuen kohdan 1 mukaisiin maanvuokraoikeuksiin.

Kalasataman keskuksen rakennuksia ja rakenteita sijaitsee myös keskusta halkovilla yleisillä katu- ja metrorata-alueilla (kiinteistötunnukset: 91-410-1-4-M502, 91-10-9901-0, 91-10-9906-100, 91-10-9901-100, 91-10-9906-102). Näiden alueiden osalta Helsingin kaupunki ja Kiinteistö Oy Kauppakeskus REDI ovat sopineet 15.12.2015 allekirjoitetulla sopimuksella alueiden pysyvästä käyttöoikeudesta sekä näiden alueiden osalta maksettavasta korvauksesta. Nämä käyttöoikeudet on esitetty liitteessä 8.2.1A (käyttöoikeusalue käsittää sekä vihreällä ja violetilla merkityn että vihreällä rasterilla merkityt alueet). Helsingin kaupunki ja Kiinteistö Oy Kauppakeskus REDI vahvistavat tämän yhteisjärjestelysopimuksen allekirjoituksella em. sopimukseen perustuvan käyttöoikeuden sitovuuden.

Liitteissä 8.2.1B – 8.2.1F. on kuvattu kohdassa 1 mainittujen Osapuolten 1-3 ja 8-14 omistamien rakennusten ja rakennelmien pääasiallinen ulottuvuus ja tällä sopimuksella perustettavat käyttöoikeudet liitteissä kuvatuilla tasoilla.

Kalasataman keskukseen liittyvistä silloista ja siltarakenteiden sijoittamisesta on sanottu liitteessä 8.2.3A.

Lisäksi Kalasataman keskukseen tulevasta talotekniikasta on sanottu liitteessä 8.2.8A

Kohdassa 8.2.6 B on esitetty puistokansi ja piha-alueet ja muut ulkoalueet, joilla on useampi kuin yksi omistaja.

Em. Osapuolet saavat tämän yhteisjärjestelysopimuksen perusteella käyttöoikeuden ja/tai oikeuden sijoittaa omistamaansa rakennusta, siltaa ja rakennelmia kiinteistörajoista ja kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen omistuksesta riippumatta liitteissä po. Osapuolelle esitettyihin väritunnuksella tai rasteroinnilla merkittyihin tiloihin ja alueisiin.

Liitteenä olevat kuvasarjat kuvaavat edellä sanottujen käyttöönottohetken tilannetta sellaisena kuin ne tämän sopimuksen allekirjoitushetken suunnitelmien mukaan tulevat olemaan.

Osapuolet saavat korvaukset tämän sopimuksen mukaiset em. käyttöoikeudet ja oikeuden käyttää liitteessä 8.2.4A todettuja kulkureittejä. Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä sanottujen rakentamiskustannukset määräytyvät niitä koskevien urakkasopimusten mukaisesti. Kaupungin luovuttamasta pysyvästä käyttöoikeudesta maksettava korvaus määräytyy siitä 15.12.2015 tehdyn sopimuksen mukaisesti.

Osapuolet 2 ja 3 sekä 8-15 vastaavat omistamansa tilan käyttö-, hoito-, ylläpito- ja peruskorjauskustannuksista, jollei erikseen ole toisin sovittu tai tässä sopimuksessa ja liitteissä ole toisin todettu. Mikäli tila on saatu haltuun tämän sopimuksen mukaisella käyttöoikeudella, vastaa tilan käyttöoikeuden haltija tilan käyttö-, hoito-, ylläpito- ja peruskorjauskustannuksista, jollei erikseen ole toisin sovittu tai tässä sopimuksessa ja liitteissä ole toisin todettu. Yhteisten käyttöoikeustilojen osalta käyttö-, hoito-, ylläpito- ja peruskorjauskustannuksista vastaa tilan omistaja ja käyttöoikeustilojen osalta käyttöoikeuden haltija, ellei tässä sopimuksessa tai liitteissä ole toisin todettu. Teknisessä tilassa sijaitsevien yhteisten laitteiden osalta noudatetaan liitteen 8.2.8A mukaisia kustannusten jakokulmia. Edellä todetuissa liitteissä ilmenevät rakennuksen, rakenteiden ja tilojen omistus- ja hallintarajojen rajapintojen osalta noudatetaan seuraavia periaatteita:

a) Omistuksen rajapinnat vaakatasossa

Päällekkäisten eri omistajille kuuluvien rakennusten ja rakenteiden omistusrajojen rakenteiden tyyppikuvat on osoitettu liitteissä 7.3A mainituissa hallinnanjakosopimuksissa, Kalasataman keskusta lännestä itään halkovien siltojen osalta liitteessä 8.2.3A, puistokannen osalta liitteessä 8.2.6B sekä Kalastamankadun osalta liitteessä 8.2.3B. Alapinnan pintakäsittely-materiaali kuuluu, ellei liitekuviissa ole toisin osoitettu, alapuolisen tilan omistajalle. Lisäksi alapuolisen tilan omistajalla on oikeus tehdä tarvittavat ripustukset välipohjarakenteeseen. Mikäli rakenteessa on vesieriste, omistuksen välinne rajapintana sijaitsee vesieristeen suojarakenteen (betoni tai muu suojarakenne) yläpinnassa eli tämän rakenne ja sen alapuoliset rakenneosat kuuluvat alapuolisen tilan omistajalle, ellei liitekuviissa ole toisin osoitettu.

b) Omistuksen rajapinnat pystysuunnassa

Tilojen huoneistoalaa rajaavat seinärakenteet ja ko. seinissä sijaitsevat tiloihin johtavat ovet kuuluvat tilan omistajalle. Rajapinta on seinärakenteen ulkoreunassa siten, että ulkoreunan pintakäsittelymateriaali kuuluu vierekkäisen tilan omistajalle.





Jos tilasta on erotettu useammalle eri tilan omistajalle pienempiä tiloja ja näiden erotettujen tilojen välillä on yhteisiä seinärakenteita, kuuluu yhteisen seinärakenteen omistus sille, jonka erotettu tila on suurempi. Mikäli liitekuviin on kuvattu edellä todetuista periaatteista poikkeava rajapinta, noudatetaan ensisijaisesti kuvassa todettua rajapintasääntöä.

### 8.2.2 Rakenteet ja perustukset

Sopimusalueella Kalasataman keskuksessa kiinteistöjen ja rakennusten sekä siltojen omistajilla on puolin ja toisin oikeus pitää rakennuksiaan, siltojaan ja rakenteitaan paikoillaan käyttäen hyväkseen toisen kiinteistön ja rakennuksen sekä sillan omistajan kiinteistöllä ja yleisellä alueella sijaitsevia rakenteita, kuten perustuksia, pilareita ja kantavia seinä- ja välipohjarakenteita. Siltojen osalta edellä sanottu on kuitenkin voimassa vain, jos tämän sopimuksen mukaisessa kuvassa näin on osoitettu. Kiinteistöjen ja rakennusten sekä siltojen omistajilla on pysyvä velvollisuus pysyttää sanotut rakenteet paikoillaan ja pitää ne kunnossa.

Kalasataman keskuksen rakennuskaivantoon liittyvät patoseinät ja niihin liittyvä sulkutila ovat Osapuolten 2 – 3 ja 8 – 15 yhteisessä omistuksessa ja vastuulla. Em. osapuolten vastuulla olevat patoseinät ja sulkutilat on esitetty punaisella liitteessä 8.2.2A. Vastuu näistä yhteisestä rakenteesta määräytyy Osapuolten 2 – 3 ja 8 – 15 välillä liitteessä 8.4.3A kuvatun mukaisesti maanlaisten tilojen bruttoalojen suhteessa. Lisäksi Parkilla on oikeus sijoittaa maanvuokra- ja käyttöoikeusalueensa ulkopuolelle pysäköintilaitoksen tarvitsema suoja-alue kallioankkurointeineen.

Kantavien rakenteiden kuten pilareiden, kantavien seinien, hissikuilujen ja porraskuilujen vastuut määräytyvät kerrostasojen perusteella sen mukaan kenen omistamassa tilassa po. rakenne sijaitsee. Vastuu kantavasta rakenteesta sisältää myös vastuun vastuualueen aiheuttamasta painorasituksesta suunnittelijan laatiman liitteenä 8.2.2B olevan periaatekuvasarjan vastuunjakomallin mukaisesti. Mikäli tilaa hallitaan tämän sopimuksen mukaisella käyttöoikeudella, em. kantavasta rakenteesta vastaa tilan käyttöoikeudenhaltija.

Kalasataman keskusta koskevassa kohdassa 7.1 mainitussa asemakaavassa on mahdollistettu kussakin korttelissa sijaitsevan tornitalon ulokkeiden ja korttelissa 10623 kantavien rakenteiden sijoittaminen yleisille alueille. Korttelissa 10620 -10623 tonteilla 6 ja 7 sijaitsevilla tornitaloilla on oikeus korvauksetta sijoittaa tornitalolle tonttien hallinnanjaoissa jaettua rakennusoikeutta em. kaavassa tontin ulkopuolelle kuvatuille ulokkeille.

Kalasataman keskuksen ulkopuolella sijaitseville tonttialueille sijoittuvien perustusten ja rakenteiden osalta on tehty erilliset tarvittavat sopimukset näiden tahojen kanssa. Tarkemmin nämä sopimukset kuvataan kohdassa 11.

### 8.2.3 Julkisten ja yksityisten osien rajakohdat

Julkisten ja yksityisten osien rajapinnat siltä osin kun ne koskevat Kalasatamankadun siltaa, Kulosaaren siltaa ja metroradan siltoja on käsitelty tämän sopimuksen liitteessä 8.2.3A.

Kalasataman keskuksen kohdalla, sen etelä-pohjoissuunnassa halkova Kalasatamankatu, kulkee osin Kauppakeskuksen päällä. Tältä osin rajapinta

Kaupungin omistamien Kalasatamankadun rakenteiden ja Kauppakeskuksen välillä on kuvattu liitteessä 8.2.3B.

Siltä osin kuin rajapinnat koskevat Kalasataman Jätteen Putkikeräys Oy:n omistamaa rakennusta ja maanalaista maanvuokra-alueetta, allekirjoitetaan erillinen Sopimus yhteisjärjestelystä Kalasataman keskus ja jätteen putkikeräys.

Yleisillä alueilla sijaitsevia yksityisiä rakenteita on kuvattu liitteessä 8.2.3C, josta ilmenee mm. yleisille alueille sijoitettuja taloteknisia rakenteita niiden maanpäällisen sijainnin osalta. Kauppakeskuksella ja Parkilla on oikeus sijoittaa yleisille alueille taloteknisille maanpäällisille rakenteille johtavat kanavistot sijoitus-, toimenpide- ja rakennuslupien mukaisesti.

Lisäksi em. liitteestä ilmenee kohdassa 8.2.2. mainitut tornitalojen ulokkeet yleisillä alueilla sekä tornitalojen katoksia siltä osin kuin niitä on suunniteltu Kalasataman Keskukseen tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä. Liitteen mukaiset katossuunnitelmat ovat alustavia ja täydentyvät tornirakennusten osalta suunnittelun edetessä. Liitteestä ilmenee lisäksi Hermannin rantatien puolelle sijoitettavat penkit.

Kaupungilla on oikeus sijoittaa Kauppakeskukseen kohdassa 8.2.4 mainituille liitteestä 8.2.4C ilmeneville YJK-alueille Metron ja muun julkisen liikenteen tarvitsemia lippu- ja informaatiolaitteita. Näiden laitteiden sijainti määritellään erillisen opastusuunnitelman mukaisesti.

Lisäksi Kaupungilla on oikeus sijoittaa liikenteen ohjaukseen liittyvää telematiikkaan liitteestä 8.2.5A ilmenevään Itäväylän tasolla olevaan telematiikkatilaan sekä Metroaseman yhteydessä sijaitsevan pyöräsuojan yhteydessä olevaan telematiikkatilaan.

Tässä luvussa sanottujen rakenteiden ja laitteiden omistajalla on oikeus käyttää tarvittavia kulkureittejä em. rakenteiden ja laitteiden käytön, hoidon ja ylläpidon sekä peruskorjauksen suorittamista varten.

Toteutus sopimuksen mukaan Kalasataman keskuksen tulee toteuttaa sopimuksen mukainen määrä yksityiseen omistukseen tulevaa taidetta, josta osa sijoitetaan myös yleisille alueille. Liitteestä 8.2.3D ilmenee puistokannelle, kattopihoille ja yleisille alueille sijoitetun taiteen sijainti. Osapuolilla 2 ja 3 sekä 8 – 15 on oikeus sijoittaa ja hoitaa sekä ylläpitää omistamaansa ja yhteisesti omistettua taidetta em. liitteensä osoitetuilla alueilla. Yhteisesti omistetun taiteen käyttö-, hoito-, ja ylläpitoon ja niihin liittyvien rakenteiden peruskorjaukseen liittyvät kustannukset jaetaan edellä mainittujen Osapuolten kesken liitteessä 8.4.3A kuvatun mukaisesti po. osapuolten tilojen bruttoalojen suhteessa.

#### 8.2.4 Kulkuoikeudet ja huolto-, palo- sekä pelastusreitit sekä huoltopiha

Kalasataman keskuksessa Kaupungilla sekä eri kulkijaryhmillä on oikeus käyttää Kalasataman keskuksen tiloja kulkuun keskuksen, keskukselta ja keskuksen sisällä oheisten liitteiden mukaisesti 8.2.4A. Em. liitteestä ilmenee myös huollon käyttämät kulkureitit.

Junatien sillan sekä metrosiltojen osalta on erikseen sovittu huollon kulkureiteistä liitteessä 8.2.3A.

Sulanpitoaitealueet ja niihin liittyvien laitteiden omistaja/omistajat ilmenevät liitteestä 8.2.4B. Tämän liitteen mukaisesti sulanpitolaitteiden omistajalla on oikeus sijoittaa sekä ylläpitää näitä laitteita po. alueelle tämä sopimuksen mukaisista omistusrajanneista huolimatta. Liitteestä 8.2.4B ilmenevältä osin Työpajankadun ylittävän suojatien/kulkuväylän sulanapidon omistaa Kaupunki. Tämän Kaupungin omistama sulanapito on liitetty Kauppakeskuksen sulanapitoon siten, että sen tarvitsema energian kustannuksista vastaa Kaupunki perustuen jälkimittaukseen. Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupunki päättää erikseen em. sulanpitojärjestelmän käytöstä. Liitteen sivuilta 8.2.4B s. 4 ilmenevä puistokanteen liittyvä sulanapitoalueen kustannukset jaetaan liitteessä 8.4.3A kuvatun mukaisesti Osapuolten 2 ja 8 – 15 kesken bruttoalojen mukaisessa suhteessa.

Katettujen ja lämmitettyjen yleiselle jalankululle ja matkustajapalveluille osoitetut tilat (YJK) ilmenevät liitteestä 8.2.4C. Näiden tilojen osalta niiden sekä em. tiloihin sijoitettavien hissien ja liukuportaiden hoidosta ja ylläpidosta ja vartioinnista aiheutuvat kustannukset jaetaan Kaupungin ja Kauppakeskuksen välillä liitteen 8.2.4D mukaisesti. Palotorjunnalla ja pelastustoiminnalla on oikeus korvauksetta käyttää liitteestä 8.2.4A ilmeneviä kulkureittejä. Lisäksi Palontorjunnalla ja pelastustoiminnalla on oikeus korvauksetta käyttää erikseen osoitettuja ja paloviranomaisten hyväksymiä nostopaikkoja.

Kaupungilla, Helen Oy:llä, liityntäpysäköintipaikkojen käyttäjillä on pysyvä ja korvaukseton oikeus käyttää Kalasataman keskuksen ajoyhteyksiä yhteiskäyttötunneliin ja liityntäpysäköintipaikoille ajoon (Liite 8.2.4A).

Työpajankadulta Kalasataman keskuksen johtava ajotunneli (Ajotunneli 2) palvelee sekä Parkin omistamaa pysäköintilaitosta, Kauppakeskuksen huoltopihaa sekä Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:tä. Ajotunneli 2 osalta sen käyttäjäryhmät ilmenevät liitteestä 8.2.4E. Kaupungilla ja Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:llä on pysyvä ja korvaukseton oikeus käyttää ajotunnelia jäteasemalle ajoon. Siltä osin kun Jäteyhtiö käyttää yksin tai yhdessä Parkin kanssa Ajotunneli 2 osaa, vastaa käyttö-, hoito-, ylläpito ja peruskorjauskustannuksista Parkki. Muutoin yhteiskäytetyltä osin Ajotunneli 2:n käyttö-, hoito-, ylläpito- ja peruskorjauskustannukset jaetaan Kauppakeskukselle ja Parkille näiden liitteen 8.3.4A mukaisesti bruttoalojen suhteessa.

Keskuksessa K1 tasolla sijaitseva huoltopiha palvelee Osapuolia 2 ja 3 sekä 8 - 15. Em. osapuoli vastaa huoltopihalle tuomansa jätteen aiheuttamat kustannuksista. Em. Osapuolilla on oikeus kulkuun po. huoltopihalle liitteen 8.2.4A mukaisesti. Huoltopihan hoito-, ylläpito- ja peruskorjauskustannuksista vastaa Kauppakeskus.

#### 8.2.5 Väestönsuojapaikat, pysäköintivelvoitteet ja liityntäpysäköinti sekä polkupyörä- ja liityntäpolkupyöräpaikat

Kohdan 1 Osapuolilla 2 ja 8 - 15 on oikeus asemakaavojen ja rakennuslupien edellyttämään määrään väestönsuojapaikkoja Kiinteistö Oy REDI Parkin omistamassa maanvuokra-alueilla 91-10-253-10-L1 ja 91-10-620-5-L1 sijaitsevassa 3825 m2:n päivä- ja yökäyttöisessä väestönsuojassa, jonka sijainti ilmenee liitteestä 8.2.1B). Oikeus väestönsuojapaikkoihin toteutetaan erillisellä osoituksella ja



sitoutumalla noudattamaan väestönsuojapaikkoja koskevaa erillistä sopimusta. Väestönsuojan väestönsuojalaitteiden käyttö-, hoito- ja ylläpitokustannukset sekä peruskorjauskustannukset jaetaan väestönsuojapaikkojen mukaisessa suhteessa velvoitteiden haltijoille. Kiinteistö Oy REDI Parkki on velvollinen ylläpitämään em. väestönsuojapaikkavelvoitteista laskelmaa.

Kohdan 1 Osapuolilla 2 ja 8 - 15 on oikeus asemakaavojen ja rakennuslupien edellyttämään määrään velvoitepysäköintipaikkoja Kiinteistö Oy REDI Parkin omistamassa maanvuokra-alueilla 91-10-253-10-L1 ja 91-10-620-5-L1 sijaitsevassa pysäköintilaitoksessa (Liite 8.2.1B). Kiinteistö Oy REDI Parkki on velvollinen ylläpitämään em. autopaikkavelvoitteista laskelmaa. Varsinainen pysäköinti pysäköintilaitoksessa tapahtuu pysäköintilaitoksen operaattorin ehtojen mukaisesti nimeämättömille pysäköintipaikoille.

Kaupungilla on pysyvä käyttöoikeus Kalasataman keskuksen pysäköintilaitoksessa 300 auton liityntäpysäköintiin arkipäivisin klo 6.00 – 17.30. Liityntäpysäköinti tapahtuu pysäköintilaitoksen kalliopysäköintiin nimeämättömille pysäköintipaikoille. Ajoneuvojen pysäköinnissä tulee noudattaa pysäköintilaitoksen opastusta ja pysäköinnin ehtoja. Kaupunki päättää kulloinkin liityntäpysäköintioikeuksien osalta pysäköintilaitoksen operaattorin saamista em. aikaan kohdistuvista liityntäpysäköinnin maksuista ja muista ehdoista. Muilta osin operaattori voi periä maksut pysäköintilaitoksen periaatteiden mukaisesti. Pysäköintilaitoksen omistaja vastaa kustannuksellaan paikkojen ja niiden käyttöön tarvittavien ajoyhteyksien, puomien ja laitteiden toteutuksesta, hoidosta, ylläpidosta ja peruskorjauksesta. Kaupunki (HKL) toimittaa liityntäpysäköintiin tarvittavan matkakorttilukijan tai vastaavan. Pysäköintilaitoksen omistaja on velvollinen toteuttamaan ja ylläpitämään liityntäpysäköinnin tietoteknisellä järjestelmällä niin, että kaupungin liityntäpysäköintioikeudet ovat liityntäpysäköitsijöiden käytössä edellä mainittuna ajankohtana. Ratkaisu on hyväksyttävä kaupungilla ennen sen toteuttamista ja käyttöönottoa.

Kaupunkikeskuksella on oikeus sijoittaa liitteen 8.2.5A mukaisesti polkupyöräpysäköintiin tarvittavat telineet ja muut pyöräpysäköinnin edellyttämät rakennelmat ja laitteet sekä liitteestä ilmenevä erillinen Kaupunkikeskuksen omistama polkupyöräsuoja Metroaseman yhteyteen, jossa sijaitsee 100 liityntäpolkupyöräpaikkaa. Liitteeseen 8.2.5A on merkitty väritunnuksin eri yhtiöiden asemakaavojen ja rakennuslupien edellyttämät velvoitepolkupyöräpaikat. Kukin yhtiö vastaa sille liitteessä 8.2.5A osoitettujen pyöräpaikkojen hoito- ja ylläpito- sekä peruskorjauskustannuksista. Siltä osin kun liitteen 8.2.5A pyöräpaikat sijaitsevat yleisillä alueilla, vastaa Kaupunkikeskus niiden hoito- ja ylläpito- sekä peruskorjauskustannuksista.

#### 8.2.6 Julkisivut, yleiset alueet, puistokansi ja muut piha-alueet

Kalasataman keskuksen vastuu rakennuksen julkisivusta määräytyy eri tornitalojen ja Kaupunkikeskuksen välillä liitteen 8.2.6A mukaisesti. Vastuu julkisivusta käsittää hoito- ja ylläpitovastuun sekä peruskorjausvastuun seinärakenteen pintamateriaalista sekä vastuualueen ikkunoista. Muilta osin vastuu on sisäpuolisen tilan omistajalla.

Kohdan 1 Osapuolilla 2 ja 8 – 15 on pysyvä oikeus sijoittaa omistamansa Puistokansi ja siihen liittyvä ramppisilta sekä porrasyhteydet Kalasataman keskukseen ja yleisille alueille sekä melukatteen liitteen 8.2.6B mukaisesti. Puistokannen omistuksen rajapinnat määräytyvät oheisen liitteen 8.2.6B sivun 2 mukaisesti ja varustuksen alustava suunnitelma on liitteen 8.2.6B sivulla 3. Puistokannen hulevesien hallintarakenteen sekä tulvareitit ilmenevät liitteestä 8.2.6B sivulta 4. Kohdan 1 Osapuolet 2 ja 8 – 15 vastaavat em. käyttö-, hoito-, ylläpito- ja peruskorjauskustannuksista omistamiensa rakennusten/omistukseensa rakennettavan rakennuksen bruttoalojen suhteessa, kukin em. osapuoli puistokannen käyttöönnotosta lukien liitteen 8.4.3A mukaisesti. Puistokannen käytönaikaisesta hoidosta, käytöstä, ylläpidosta sekä peruskorjaus-, perusparannus- ja muutosrakentamisesta päättää kohdassa 10 mainittu käyttöyhtiö sen toimintaa säätelevien sopimusten ja yhtiöjärjestyksen rajoissa.

Kalasataman kunkin korttelin (620 - 623) tornitalolla on oikeus sijoittaa ja rakentaa yhteiseen omistukseensa ja hallintaansa kattopiha po. korttelin tonteille 5 – 7. Kattopihan omistuksen rajapinnat määräytyvät oheisen liitteen 8.2.6B mukaisesti, josta ilmenee myös alustava kattopihojen varustus ja tulvareitit. Tornirakennusten julkisivujen aiheuttama sadevesivaluma johdetaan kunkin talon omaan linjakuvatuskouruun. Kunkin korttelin kattopihan käyttö-, hoito-, ylläpito- ja peruskorjauskustannusten vastuut määräytyvät liitteen 8.4.3A mukaisesti korttelin tornitalojen välillä näiden omistamien rakennusten bruttoalojen suhteessa.

#### 8.2.7 Portaat, hissit ja liukuportaat

Yhteiskäytössä olevat portaat ja hissit sekä niiden omistajat/yhteisomistajat esitetään piirustuksessa 8.2.7A. Hissien omistajan/omistajien omistukseen kuuluvat ko. hissiä varten tarkennetut kuilurakenteet, hissien konehuoneet ja niihin johtavat ovet. Portaiden omistajan omistukseen kuuluvat portaiden ja lepotasojen lisäksi portaikkoo ympäröivät seinät ovineen.

Portaiden, hissien ja liukuportaiden kulkuoikeudet määräytyvät kohdan 8.2.4A mukaisesti. Omistusosuus sekä käyttö-, hoito- ylläpito- ja peruskorjauskustannusten osalta vastuu määräytyvät yhteiskäytössä olevien portaiden, hissien ja liukuportaiden osalta pysähtymistasojen määrän mukaisessa suhteessa. Pysähtymistasot ilmenevät liitteestä 8.2.7A. Kauppakeskuksella on oikeus käyttää korvauksetta tornirakennusten portaita ja hissejä liitteen 8.2.4A mukaisesti Kauppakeskuksen hätäpoistumisteinä. Vastaavasti tornirakennuksilla on oikeus käyttää korvauksetta liitteen 8.2.7A mukaisesti Kauppakeskuksen käytäviä kulkuun ja hätäpoistumisteinä sekä Kauppakeskuksen käytäviä K1 – K3 tasoilla kulkuun siellä sijaitseviin tornirakennusten irtaimistovarastoihin sekä Parkin pysäköintilaitokseen.

#### 8.2.8 Talotekniikka

Kalasataman keskuksen talotekniikkaa on käsitelty liitteessä 8.2.8A, jossa on kuvattu tarkemmalla tasolla Kalasataman keskuksen yksityisiä talotekniset järjestelmät, niiden omistus sekä käyttö-, hoito-, ylläpito-, peruskorjaus-, perusparannus- ja muutosrakentamisen kustannusten jakamisen periaatteet.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä sanotussa liitteessä ei ole kaupunkiin kohdistuvia vastuista eikä velvoitteita lukuun ottamatta kaupungin velvollisuutta

sietää tässä luvussa sanottuja yleisillä alueille sijoitettavia yksityisiä taloteknisiä järjestelmiä.

Talotekniikkaan liittyvät yhteiskäytössä olevat tilat ilmenevät liitteen 8.2.8A liitekuvasarjasta 3A. Taloteknisten tilojen omistus määräytyy kohdan 8.2.1 mukaisesti. Osapuolilla 2 – 3 ja 8 – 15 on oikeus sijoittaa puolin ja toisin näitä tiloja Kalasataman keskuksen alueella. Siltä osin kuin taloteknisiä yhteiskäyttöisiä tiloja ja rakenteita sijaitsee kaupungin omistamalla yleisillä alueilla, on näiden tilojen omistajilla oikeus sijoittaa mainitut tilat ja rakenteet po. alueille. Nämä yleisillä alueilla sijaitsevat tilat ja rakenteet ilmenevät liitteestä 8.2.8A liitekuvasarjasta 3A. Sillä/niillä, jonka/joiden yksinomaisessa käytössä olevaa talotekniikkaa sijaitsee toisen Osapuolen/Osapuolten omistamassa rakennuksessa, on oikeus sijoittaa ja käyttää em. huoltoon, ylläpitoon sekä huollon ja ylläpidon vaatimaan käyntiin toisen/toisten omistamaa tilaa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupungilla ja sen laitoksilla on pysyvä ja korvaukseton oikeus pitää, käyttää ja ylläpitää Kalasataman keskuksen alueelle toteutettavia kunnallisteknisiä verkkoja ja laitteita.

Kalasataman keskuksen talotekniikkaan liittyy ja/tai koskee lisäksi Antennijärjestelmiä ja -laitteita koskeva sijoitussopimus (sopimus tarkemmin kohdassa 9.4), joka sisältää lisäksi po. järjestelmien vastuiden ja kustannustenjaon rakentamisesta, viankorjauksesta ja ylläpidosta.

Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n ja Kalasataman keskuksen kiinteistöjen omistajien, pysyvien käyttöoikeuksien haltijoiden ja maanvuokralaisten kanssa on sovittu kohdassa 11.1 mainitulla erillisellä yhteisjärjestelyllä koskien Kalasataman keskusta ja jätteen putkikeräystä. Kalasataman keskuksen tonttien ja yleisten alueiden pysyvien käyttöoikeuksien ostajat ovat velvollisia liittymään Kalasataman jätteen putkikeräysjärjestelmään.

### 8.3 Vaiheittaisen rakentamisen vaikutukset

Tämän sopimuksen allekirjoittamisen hetkellä Kalasataman keskuksen kohdassa 7.4 mainittuja vaiheittain toteutettavien rakennusten yksityiskohtainen suunnittelu on kesken ja rakennuksia ei ole vielä otettu miltään osin käyttöön. Alustavan aikataulun mukaan Kauppakeskusosa ja pysäköintilaitos otetaan käyttöön syyskuussa 2018. Seuraavana valmistuu tontille 10622/6 asuintornitalo arviolta keväällä 2019. Koko Kalasataman keskuksen vaiheittain tapahtuvasta käyttöönotosta on laadittu liitteenä oleva käyttöönoton vaiheistuksen suunnitelma (Liite 8.3A). Osapuolet hyväksyvät, että em. suunnitelma on tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä alustava ja sitä tullaan mahdollisesti muuttamaan Kalasataman keskuksen suunnittelun ja toteutuksen edetessä. Osapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan siihen, että kukin Osapuoli voi toteuttaa rakennushankkeensa mahdollisimman joustavasti. Selvyyden vuoksi todetaan, Toteutussopimuksen ehdot rakentamisen vaiheistumisen aikataulusta koskevat Toteutussopimuksen osapuolia.

Kalasataman keskusta ei voida toteuttaa ilman erinäisiä rakennusaikaisia väliaikaisratkaisuja. Osapuolet hyväksyvät tämän ja sitoutuvat toimimaan siten, että tarvittavat väliaikaiset järjestelyt voidaan toteuttaa joustavasti. Kalasataman keskuksen rakentamisvaiheissa rakennustoiminta aiheuttaa vaihtelevassa määrin häiriöitä ja haittoja sekä rajoittaa keskuksen käyttöä. Rakentaminen edellyttää

yleisten alueiden, pihakannen, kattopihojen ja mahdollisesti toisten Osapuolten hallitsemien tilojen käyttöä rakennustoimia palvelevina alueina. Osapuolten kesken pyritään sopimaan joustavasti tarvittavista ja väliaikaisista järjestelyistä rakentamisen toteuttamiseksi mahdollisimman tarkoituksenmukaisella ja kustannustehokkaalla tavalla sekä kaikki turvallisuusnäkökohdat huomioiden. Yleisten alueiden ja toisen osapuolen hallitseman tilan osalta sovitaan erikseen alueen ja tilan vuokraamisesta. Osapuolilla ei ole oikeutta korvaukseen toisen Osapuolen rakennustoiminnasta johtuvasta haitasta ja häiriöistä eikä esittää niihin perustuvia vaatimuksia, eli Osapuolet ovat velvollisia sietämään rakennustoiminnasta johtuvaa melua, pölyä, tärinää ym. haittaa ja häiriötä. Rakentaminen tulee järjestää siten, em. haitta on mahdollisimman pieni vaativa rakennuspaikka ja rakennustapa sekä rakennuslupa- ja turvallisuusmääräykset huomioon ottaen. Tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä alustavat rajaukset jo suunnitelluista työmaa-alueista ja elementtien turvaetäisyyksistä ovat liitteenä 8.3B. Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupunki ei tämän sopimuksen allekirjoituksella sitoudu liitteessä esitettyjen työ- ja suoja-alueiden rajauksiin, vaan ne tutkitaan ja sovitaan erikseen kunkin tornin osalta erikseen ennen rakentamisen alkamista. Osapuolet hyväksyvät, että nämä suunnitelmat muuttuvat rakentamisen edetessä.

Kohdan 1 mukaiset Osapuolet 2-3 ja 8-15 huolehtivat, että Kalasataman keskuksen suunnittelun ja toteutuksen edetessä tuotetaan rakentamisen vaiheita varten lähtötietoaineisto, jonka säilyttämisestä huolehtii kohdassa 10 mainittu Käyttöyhtiö. Em. Osapuolet huolehtivat lisäksi, että Käyttöyhtiö saa valtuudet luovuttaa tarvittavan lähtötietoaineisto seuraavien vaiheiden rakennuttajalle edelleen urakoitsijalle/urakoitsijoille luovutettavaksi.

#### 8.4 Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen

Osapuolten sopimusalueella omistamista ja/tai hallitsemista alueista, rakennuksista ja rakennelmista erotetaan edellä kuvatun yhteisjärjestelysuunnitelman ja sen liitepiirustusten mukaiset alueet ja tilat pysyvästi tämän yhteisjärjestelysuunnitelman tarkoittamaan käyttöön.

Tämä tapahtuu siten, että Osapuolet luovuttavat toisilleen puolin ja toisin pysyvän oikeuden sijoittaa, pitää, käyttää, ylläpitää, huoltaa, peruskorjata ja perusparantaa omistamallaan kiinteistöllä ja/tai rakennuksessa olevia tämän suunnitelman mukaisia, toista kiinteistöä tai sillä olevia rakennuksia tai siltoja palvelevia perustuksia, rakenteita, johtoja, johtimia, kanavia, koneita, kojeita, yhteisiä tiloja ja niihin verrattavia rakenteita ja rakennelmia sekä kaikkiin näihin liittyviä rakennelmia ja laitteita sekä tehdä pysyväksi tarkoitettuja aukkoja kiinteistöjen rajalle ja jättää palomuurit rakentamatta kiinteistöjen rajoille sen mukaan kuin uudisrakennusten rakennuslupiin liitetyissä lupapiirustuksissa on osoitettu sekä käyttää kiinteistörajojen sitä estämättä puolin ja toisin yhteisjärjestelyn Osapuolten kiinteistöille ja rakennuksiin kuuluvia suunnitelmassa esitettyjä kulkureittejä siten, kuin ne on tässä yhteisjärjestelyä koskevassa sopimuksessa ja sen yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustuksissa esitetty.

Lisäksi Osapuolet, jotka omistavat ja/tai hallitsevat kiinteistöjä, alueita ja/tai tiloja luovuttavat Kaupungille ja sen laitoksille pysyvän ja korvauksettoman oikeuden pitää, käyttää ja ylläpitää sopimusalueelle toteutettavia kunnallisteknisiä verkkoja laitteita.



Siltä osin, kun jotakin Sopimusalueen toiminnalliseen kokonaisuuteen liittyvää Osapuolten omistuksessa tai hallinnassa olevaa tonttia, yleistä aluetta, rakennusta tai laitejärjestelmää palvelevaa tai rasittavaa osaa ei ole havaittu ottaa huomioon tämän suunnitelman yksilöinneissä, ovat Osapuolet ja myöhemmät luovutuksensaajat velvollisia sopimaan ja hyväksymään omalta osaltaan näidenkin rakennelmien, laitteiden ja oikeuksien pysyvistä pitämisestä ja käytöstä kiinteistöllään ja rakennuksillaan niiden periaatteiden mukaisesti, jotka ilmenevät tässä yhteisjärjestelyä koskevassa sopimuksessa ja joiden tarkoituksena on turvata Kalasataman keskuksen häiriötön, sujuva ja turvallinen toiminta yhtenäisenä liikekeskuksena ja julkisen liikenteen solmukohtana.

Sopimusalueen rakennukset ja rakenteet on rakennettu ja rakennetaan tehtyjen toteutus suunnitelmien ja piirustusten mukaisesti. Nämä suunnitelmat ovat ja tulevat olemaan viranomaisten hyväksymiä ja niiden piirustukset ovat ja tulevat olemaan mm. rakennusvalvontaviranomaisten arkistossa. Näissä suunnitelmissa kuvataan rakennus- ym. tekniikkaa pääpiirustuksista aina yksityiskohtiin saakka. Näiden suunnitelmien merkitys muodostuu tärkeäksi yhteisjärjestelyjen kannalta silloin, kun muuttuvien käyttötärpeiden takia alue- tai tilavarauksia pitää siirtää toiseen paikkaan. Järjestelysuunnitelma perustuu lähtökohtaisesti ja erityisesti tekniikoiden reititysten osalta toteutus suunnitelmiin ja rakennetekniikan asettamiin vaatimuksiin.

#### 8.4.1 Osapuolten huolenpito velvollisuus sopimusalueella

Osapuolet sitoutuvat toimimaan aktiivisesti ja huolellisesti omistamansa ja/tai hallitsemansa rakennuksen, rakenteen, talotekniisiin järjestelmiin kuuluvien koneiden ja laitteiden sekä omistamansa tai hallitsemansa tilan tai sen osan kulloinkin vaatimien käyttöön, hoitoon, ylläpitoon, peruskorjaukseen, perusparannukseen ja muutosrakentamiseen liittyvät toimet siten, ettei tarvittavien toimenpiteiden suorittamatta jättäminen tai niiden myöhästyminen aiheuta vahinkoa toisen omaisuudelle. Keskukseen tulevista silloista ja siltarakenteista on sanottu erikseen liitteessä 8.2.3.A.

Osapuolen on toteutettava omistamansa rakennuksen, alueen ja käyttöoikeuteensa perustuvan tilan osalta käyttöön, hoitoon, ylläpitoon, peruskorjaukseen, perusparannukseen ja muutosrakentamiseen liittyvät toimenpiteet niin, että niistä toisille Osapuolille ja Sopimusalueen käytölle mahdollisesti aiheutuva haitta on mahdollisimman vähäinen. Mikäli kyse on merkittävistä toimenpiteistä (esim. peruskorjaus, perusparannus tai muutosrakentaminen) tai yleensä toimenpiteistä, joista muutoin saattaa aiheutua toiselle Osapuolelle haittaa tai vahinkoa, on ajankohdasta ja toimenpiteiden toteutustavasta sekä muista olennaisista seikoista on pyrittävä sopimaan kohtuullisessa ajassa ennen toimenpiteiden aloittamista niiden Osapuolten kanssa, joihin toimenpiteellä saattaa olla vaikutusta. Välttämättömät ja välitöntä korjausta vaativat kohteet on oikeus korjata ilman eri ilmoitusta. Keskukseen tulevista silloista ja siltarakenteista on sanottu erikseen liitteessä 8.2.3.A.

#### 8.4.2 Yhteisjärjestelyn toteuttamisesta aiheutuvien kustannusten jakoperusteista ja suorittamisesta

Tämän yhteisjärjestelyn toteuttamiseen liittyvät toteutus- ja rakentamiskustannukset sisältyvät SRV Rakennus Oy:n ja tämän yhteisjärjestelyä



koskevan sopimuksen Osapuolten välisiin urakkasopimuksiin eivätkä Osapuolet ole puolin eivätkä toisin velvollisia maksamaan toisilleen tämän yhteisjärjestelyn toteuttamisesta aiheutuvia kustannuksia ellei tässä sopimuksessa, Toteutuslommuksessa tai erillisissä jäljempänä mainituissa sopimuksissa nimenomaisesti toisin ole sovittu tai sovita. Selvyyden vuoksi todetaan, että kohdissa 4 – 7 mainitut osapuolet (Kiinteistöosaakeyhtiö Kalasataman Hauki, Suomen Osatontti Ky, LähiTapiola Tontti I Ky sekä Suomen Asunnot ja Tontit I Ky) eivät vastaa tästä sopimuksesta aiheutuvista velvollisuuksista tai kustannuksista sinä aikana, kun sitä koskeva maanvuokrasopimus on voimassa.

8.4.3 Sopimusalueen ja sille rakennetuissa rakennuksissa olevien tilojen käytöstä, hoidosta, ylläpidosta ja peruskorjauksesta aiheutuvien kustannusten jakoperusteista ja suorittamisesta

Maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaan yhteisjärjestelysuunnitelmassa tulee määrätä alueen tai tilan käytöstä, sen kuntoon saattamisesta ja ylläpidosta sekä järjestelystä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista ja suorittamisesta.

Osapuolten omistamien ja hallitsemien rakennusten ja tilojen sekä yhteisjärjestelysuunnitelman mukaisessa yhteiskäytössä olevien alueiden ja tilojen käyttö-, hoito- ja ylläpitokustannusten sekä peruskorjaukskustannusten jakamisessa noudatetaan seuraavia periaatteita, ellei tässä sopimuksessa tai muutoin ole nimenomaisesti sovittu:

- a) Osapuoli on velvollinen osallistumaan em. kustannuksiin sen jälkeen, kun Osapuolen omistama rakennus on otettu viranomaisten hyväksymänä käyttöön.
- b) Kukin Osapuoli vastaa omistamansa ja/tai yksin hallitsemansa tilan (rakennuksen tai sen osan) em. kustannuksista joko erillismittauksen tai aiheuttamisperiaatteen mukaan. Lisäksi noudatetaan periaatetta: - mitataan, jos voidaan ilman kohtuuttomia lisäkustannuksia.
- c) Toisen Osapuolen omistamassa tai hallitsemassa tilassa toisen Osapuolen omistaman ja yksinomaisessa käytössä olevan järjestelmän tai laitteen em. kustannuksista vastaa järjestelmän tai laitteen omistaja/käyttäjä.
- d) Yhteisjärjestelysuunnitelman mukaisten yhteiskäytössä olevien tilojen ja muiden jaettavien kustannusten jakoperiaatteina ovat aiheuttamisperiaate, hyötymisperiaate ja oikeudenmukaisuus. Yhteiskäytössä olevien alueiden, tilojen, rakenteiden ja järjestelmien osalta kustannusten jakokulmat on kirjattu joko kohtaan missä kyseinen yhteinen alue, tila, rakenne tai järjestelmä on kuvattu tai ne ilmenevät kohtaan liittyvästä liitemateriaalista tai liitteestä 8.4.3A tai kohdassa 9. mainituista erillisistä sopimuksista. Mikäli em. jakokulmien kirjaukset ovat puutteelliset, Osapuolten tulee sopia kustannusten jaosta noudattaen tässä kohdassa 8.4.3 mainittuja periaatteita.
- e) Yhteisjärjestelysuunnitelmaan kuuluvien asioiden hoidossa Osapuolet sitoutuvat lisäksi noudattamaan lojaliteettiperiaatetta ja myötävaikutusvelvollisuutta.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei kaupunki ole mukana tämän kohdan mukaisessa yhteiskäytössä.

#### 8.4.4 Sopimusalueen ja sille rakennetuissa rakennuksissa olevien yhteiskäytössä olevien tilojen perusparantaminen ja muutosrakentaminen

Yhteiskäytössä olevien tilojen perusparantamisesta ja muutosrakentamisesta päättävät yhdessä ne Osapuolet, jotka vastaavat tilan peruskorjauksesta siltä osin kun tarve ei perustu lainsäädäntöön tai viranomais määräykseen.

Osapuoli/Osapuolet, jonka/joidenka tarpeista tilaa halutaan perusparantaa tai muutosrakentaa, vastaa po. Osapuoli yksinään näistä kustannuksista, elleivät Osapuolet, joita po. toimenpide koskee toisin sovi. Mikäli perusparannus- tai muutosrakentamistarve johtuu lainsäädännöstä tai viranomais määräyksestä, vastaavat tilaa hallitsevat Osapuolet kustannuksista liitteestä 8.4.2A ilmenevien omistamiensa rakennusten bruttoalojen suhteessa.

## 9 YHTEISJÄRJESTELYYN LIITTYVISTÄ ERILLISISTÄ SOPIMUKSISTA

Tästä kohdasta ilmenevät erilliset sopimukset eivät sisälly yhteisjärjestelysuunnitelmaan. Nämä sopimukset kuitenkin osaltaan varmistavat Kalasataman keskuksen toimivuutta.

### 9.1 Kalasataman keskuksen hallinnanjakosopimukset

Kalasataman keskuksen kortteleiden 620 – 621 tontit 6 ja 7 omistetaan määräosin. Kustakin näistä tonteista on laadittu erilliset hallinnanjakosopimukset (allekirjoitettu 15.12.2015 ja 31.5.2016), joidenka Osapuolia ovat po. tontin omistajat. Sopimusten tarkoituksena on sopia kiinteistön hallinnasta ja mm. tontille kohdistuvasta rakennusoikeuden jakamisesta, tontille toteutettavasta rakennuskokonaisuudesta ja sen rajapinnoista sekä omistus – ja hallintarajoista sekä niiden käyttöön, hoitoon, ylläpitoon ja peruskorjaukseen liittyvistä asioista. Selvyyden vuoksi todetaan, että näitä sopimuksia ei ole tarkoitus muuttaa tällä yhteisjärjestelysopimuksella.

Velvoiteautopaikkoja koskevassa sopimuksessa Kiinteistö Oy REDI Parkin ja SRV Rakennus Oy:n välillä on sovittu erikseen (sopimus allekirjoitettu 24.2.2015) menettelytavat, miten asemakaavojen ja rakennuslupien mukaiset autopaikat osoitetaan Kiinteistö Oy REDI Parkin omistamasta pysäköintilaitoksesta ja millaisia ehtoja näihin velvoiteautopaikkoihin sovelletaan.

### 9.2 Väestönsuojapaikkoja koskeva sopimus

Kiinteistö Oy REDI Parkin ja SRV Rakennus Oy:n välillä on sovittu erikseen (sopimus allekirjoitettu 24.2.2015) menettelytavat, miten asemakaavojen ja rakennuslupien mukaiset väestönsuojapaikat osoitetaan Kiinteistö Oy REDI Parkin omistamasta väestönsuojasta ja millaisia ehtoja näihin väestönsuojapaikkoihin sovelletaan.

### 9.3 Kalasataman keskukseen sijoitettavaa taidetta koskevat sopimukset

Toteutus sopimuksen mukaan Kalasataman keskukseen tulee toteuttaa sen yksityisiin osiin Kaupungin etukäteen hyväksymään taidetta niin, että se on keskuksessa vierailijoiden vapaasti nähtävissä ja koettavissa.

Kalasataman keskukseen sijoitettavista taideteoksesta laaditaan erilliset sopimukset taitelijoiden kanssa, joissa sovitaan mm. taiteen suunnittelussa asetetuista

tavoitteista, lähtötiedoista, luonnossuunnittelusta, kustannuksista, aikataulusta, vakuuttamisesta ja taideteoksen ylläpidosta

#### 9.4 Laitteiden sijoitussopimus

Laitteiden sijoitussopimus (sopimus astunut voimaan 21.4.2017) koskee laitteita ja antennijärjestelmiä, jotka parantavat matkaviestintäverkkojen ja VIRVE-verkon toimivuutta Kalasataman keskuksen kiinteistöjen sisätiloissa. Sopimuksen tarkoituksena on sopia näiden laitteiden sijoittamisesta Kalasataman keskuksen tiloihin sekä sijoittamiseen liittyvistä velvoitteista. Lisäksi sopimuksessa sovitaan kustannuksista ja korvauksista, rakentamiskustannuksista, viankorjauksesta ja ylläpidosta.

#### 9.5 Sopimukset vesihuollon yhteisten johtojen kunnossapidosta

Kalasataman keskuksen kortteleiden 620 – 623 tonttien 5, 6 ja 7 omistajat ovat sopineet korttelikohtaisilla sopimuksilla yhteisten vesi-, jätevesi- ja hulevesijohtojen kunnossapidosta.

### 10 KÄYTTÖYHTIÖ

Käyttöyhtiö perustetaan Sopimusalueen yhteisten asioiden hoidon turvaamiseksi. Yhtiön tehtävänä on osaltaan varmistaa, että Kalasataman keskuksen alueen kiinteistöjen ja rakennusten käyttö-, hoito- ylläpito, peruskorjaus-, perusparannus- ja muutosrakentaminen voidaan toteuttaa noudattaen hyvää kiinteistöhoiton tapaa, asemakaavamääräyksiä sekä hallinnanjako- ja yhteisjärjestelysopimuksia. Käyttöyhtiön keskeisenä tehtävänä on ns. yhteispalveluiden (yhteispalveluilla tarkoitetaan palveluita, jotka palvelevat vähintään kolmea käyttöyhtiön osakasta eli tilaajaa) tilaamisen valvonta sekä puistokannen osalta palveluiden tilaaminen tilaajille. Yhtiön hallintoon osallistuvat uuden kaava-alueen kiinteistöjen ja rakennusten omistajat tai haltijat sekä halutessaan Kaupunki. Kaupungilla on pysyvä oikeus nimetä yksi (1) edustaja käyttöyhtiön hallitukseen.

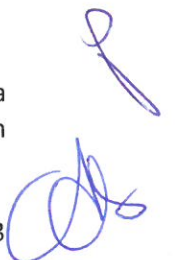
Kaupunki hyväksyy Toteutussopimuksen perusteella ja tämän yhteisjärjestelysopimuksen allekirjoituksella, että Kalasataman keskuksen tonttien luovutuksensaajat toteutettavan keskuksen ja sen toimintojen yhteisjärjestelyjen hallinnoimiseksi ja koordinoimiseksi perustavat käyttöyhtiön, jonka osakkaaksi kaupunki ei tule, liitteenä 10A olevan pääsopimusluonnoksen mukaisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupungin hyväksyntää ei tarvita mahdollisesti myöhemmin osapuolten tähän pääsopimukseen päättämiin muutoksiin.

Viivytyksettä tämän yhteisjärjestelysopimuksen allekirjoittamisen jälkeen pääsopimuksen osapuolet 2 – 3 ja 8 – 15 allekirjoittavat Käyttöyhtiön perustamisasiakirjat sekä osakassopimuksen ja yhtiö rekisteröidään kaupparekisteriin.

### 11 YHTEISJÄRJESTELYYN LÄHEISESTI LIITTYVÄT SOPIMUKSET YMPÄRÖIVÄN ALUEEN KANSSA

Tämän sopimuksen sisältämä yhteisjärjestely koskee sopimusalueelle toteutettavaa kokonaisuutta, mutta sillä on kuitenkin toiminnalliset yhtymäkohtansa ympäröivään



alueeseen. On pidetty tarkoituksenmukaisena sopia erillisellä yhteisjärjestelyllä koko Kalasataman aluetta palvelevan jätteen putkikeräysjärjestelmää hoitavan Kalasataman Jätteen putkikeräys Oy:n ja Kalasataman keskuksen yhtiöiden väliset oikeudet ja velvollisuudet. Lisäksi on sovittu pysäköintilaitoksen pääosin suoja-alueiden sijoittamisesta ympäröiville yksityisessä omistuksessa oleville tonttialueille erillisillä sopimuksilla.

Tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä ei ole ilmennyt tarvetta laatia erillisiä kiinteistö- tai rakennusrasitteita ympäröivien alueiden kiinteistönomistajien kanssa.

### **11.1 Sopimus yhteisjärjestelystä Kalasataman keskus ja jätteen putkikeräys**

Sopimuksella yhteisjärjestelystä Kalasataman keskus ja jätteen putkikeräys sovitaan Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n ja Kalasataman keskuksen kiinteistöjen, käyttöoikeuksien ja maanvuokraoikeuksien haltijoiden välillä Kalasataman keskuksen ja Jäteyhtiön omistaman Jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämästä sekä niihin liittyvästä yhteisjärjestelystä ja siihen läheisesti liittyvistä asioista.

### **11.2 Kalliopysäköinnin suoja-alueen sijoittamista koskevat sopimukset**

Pysäköintilaitoksen kalliopysäköintiosa, osin suoja-alueen osalta sekä osin muilta rakenteiltaan sijoittuu Kalasataman keskuksen länsi- ja pohjoispuolella yksityisessä omistuksessa oleville tonteille. Näiden tonttien omistajien kanssa on erikseen sovittu näiden sijoittamisesta po. tonteille seuraavilla sopimuksilla:

- 22.12.2014 allekirjoitettu Kalliopysäköintilaitoksen rasitteita ja rasiteluonteisia oikeuksia koskeva sopimus Kiinteistö Oy Helsingin Työpajankatu 13:n ja SRV Rakennus Oy:n välillä, sopimus siirretty Kiinteistö Oy REDI Parkille 16.6.2017.
- 29.12.2014 allekirjoitettu Sopimus kalliopysäköintilaitoksen suoja-alueen sijoittamisesta Kiinteistö Oy Sompasaaren Tukoekan ja SRV Rakennus Oy:n välillä, sopimus siirretty Kiinteistö Oy REDI Parkille 16.6.2017.
- 15.6.2017 allekirjoitettu Sopimus kalliopysäköintilaitoksen suoja-alueen sijoittamisesta Kiinteistö Oy Sompasaaren Tukoekan ja SRV Rakennus Oy:n välillä, sopimus siirretty Kiinteistö Oy REDI Parkille 16.6.2017.

## **12 KORVAUKSET**

Tässä yhteisjärjestelyä koskevassa sopimuksessa perustettavista yhteisjärjestelystä, rasitteista ja rasitteenluontoisista oikeuksista ei puolin eikä toisin makseta korvauksia, ellei muuta sovita tai ole sovittu. Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä 8.2.5 kohdan liityntäpysäköintipaikkojen korvaamisesta on sanottu erikseen Toteutus sopimuksessa.

## **13 SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA MUUTOKSEN REKISTERÖINTI**

Tämän sopimuksen Osapuolet ja ne, joille tämän yhteisjärjestelyn piiriin kuuluvien kiinteistöjen, rakennusten ja erityisten oikeuksien osalta myöhemmin oikeudet ja velvollisuudet siirtyvät, ovat velvollisia muuttamaan tätä sopimusta siinä mahdollisesti ilmenevien virheiden, puutteiden tai myöhemmin ilmenevän uuden tarpeen takia taikka sellaisen lainsäädännön muutoksen, viranomaismääräyksen

taikka olosuhteiden muutoksen johdosta, joka tekee tämän yhteisjärjestelyn muuttamisen tarpeelliseksi tai tämän yhteisjärjestelyn joltakin osin tarpeettomaksi.

Sopimuksen muuttaminen edellä sanotun uuden tarpeen osalta edellyttää, että se ei käytännössä estä eikä haittaa toisen osapuolen tässä sopimuksessa sanottuja oikeuksia ja velvollisuuksia tai tällainen osapuoli antaa siihen erikseen suostumuksen.

Mahdolliset muutokset tulee sopia niiden periaatteiden mukaisesti, jotka ilmenevät tästä sopimuksesta ja joiden tarkoituksena on yhteisjärjestelyn ja sopimusalueen häiriötön, turvallinen, sujuva ja tarkoituksenmukainen toteutuminen.

Lisäksi asianosaiset ovat heti allekirjoittamisen jälkeen velvolliset rekisteröimään sopimuksen muutoksen tai lisäyksen asianosaisten kiinteistöjen osalta kiinteistörekisteriin siten kuin jäljempänä 15. kohdassa on sanottu ja toimittamaan käyttöyhtiölle tästä päätösluettelo-ote.

Ennen sopimuksen muuttamista asiasta on keskusteltava kohdassa 8 mainitun Käyttöyhtiön kanssa.

Osapuolet hyväksyvät lisäksi, että mahdollinen yhteisjärjestelysopimuksen muutos tai lisäys voidaan toteuttaa vain niiden osapuolten välillä joita po. muutos koskee, erillisellä rasitteella, erillisellä yhteisjärjestelyllä tai muulla viranomaisen hyväksymällä järjestelyllä.

## 14 RIITOJEN RATKAISEMINEN

Tästä sopimuksesta ja sen liitteenä olevista sopimusliitteistä aiheutuvat mahdolliset erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti Osapuolten keskinäisillä neuvotteluilla. Mikäli keskinäisillä neuvotteluilla ei saavuteta ratkaisua ja riita koskee pelkästään tämän sopimuksen Osapuolia 2 – 15, aiheutuva riita ratkaistaan Suomen lakien mukaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti. Välimiesmenettely pidetään Helsingissä suomen kielellä. Mikäli liitteessä on todettu erillinen riidanratkaisumenettely, noudatetaan sitä ensisijaisesti.

Mikäli riidan Osapuolena on kuitenkin tämän sopimuksen osapuolena oleva Helsingin kaupunki, riita ratkaistaan Suomen lakien mukaan Helsingin käräjäoikeudessa.

## 15 SOPIMUKSEN REKISTERÖINTI

Tämä sopimus saadaan rekisteröidä Osapuolten omistamien kiinteistöjen ja yleisten alueiden osalta kiinteistörekisteriin ilman erillistä Osapuolten kuulemistä.

Rekisteröinnin kustannuksista vastaa ennen Kalasataman keskuksen ensimmäisen osan käyttöönottoa Toteutus sopimuksen perustella SRV Rakennus Oy. Tämän jälkeen kustannukset jaetaan Osapuolen omistaman rakennuksen bruttoalojen

suhteessa niiden osapuolten kesken, joita muutos hyödyttää, ellei toisin ole erikseen sovittu. Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupunki ei osallistu kustannusten maksamiseen, ellei kyse ole kaupungin uudesta tarpeesta. Selvyyden vuoksi todetaan myös, että kohdissa 4 – 7 mainitut osapuolet eivät osallistu kustannusten maksamiseen sinä aikana, kun sitä koskeva maanvuokrasopimus on voimassa.

## 16 SOPIMUKSEN HYVÄKSYMINEN

Hyväksymme tämän sopimuksen sopimuksessa tarkoitettujen kiinteistöjenomistajina sekä pysyvien ja määräaikaisten käyttöoikeuksien haltijoina, sekä niillä olevien rakennusten, rakennelmien, siltojen ja vastaavien omistajina. Samalla hyväksymme sopimuksen rekisteröinnin omistamamme ja/tai hallitsemamme kiinteistön osalta kiinteistörekisteriin.

## 17 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SIIRTÄMINEN

Tämä sopimus tulee Osapuolia sitovaksi, kun kaikki Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Mikäli Osapuoli luovuttaa tontin omistusoikeuden tai maanvuokraoikeuden, on ko. Osapuoli velvollinen siirtämään myös tämän sopimuksen kaikkine sopimukseen liittyvine oikeuksine ja velvollisuuksineen luovutuksensaajaa sitovaksi.

Tätä sopimusta on tehty yksi kullekin Osapuolelle ja yksi rakennusvalvontaviranomaiselle.

(Allekirjoitukset seuraavalla sivulla)



Helsingissä 1 päivänä kesäkuuta 2018

**Helsingin kaupunki**

---

**Kiinteistö Oy Kauppakeskus REDI**

---

Timo Nieminen valtuutettuna

**Kiinteistöosakeyhtiö Kalasataman Hauki**

---

**LähiTapiola Tontit I Ky**

---

**Asunto Oy Helsingin REDIn Majakka  
Asunto Oy Helsingin REDIn Loisto**

---

Timo Nieminen asunto-osakeyhtiöiden valtuuttama

**Kalasataman Jalusta T 1 Ky  
Kalasataman Jalusta T 4 Ky  
Kalasataman Jalusta T5 Ky  
Kalasataman Jalusta T 6 Ky  
Kalasataman Jalusta T7 Ky  
Kalasataman Jalusta T 8 Ky**

---

Timo Nieminen kommandiittiyhtiöiden puolesta valtakirjalla

---

**Kiinteistö Oy REDI Parkki**

---

Timo Nieminen valtuutettuna

**Suomen Osatontti Ky**

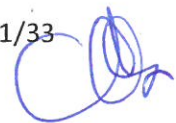
---

**Suomen Asunnot ja Tontit I Ky**

## LIITTEET

### Liitenumero/alanumero

2A	Yhteisjärjestelysopimuksen sopimusalue
6A	REDIn yhteisjärjestelyt ja liitännäissopimukset sekä rasiteluonteiset ja sijoitusoikeuksia koskevat sopimukset ja luvat
7.2A	Tonttikartta kortteli 10620
7.2B	Tonttikartta kortteli 10621
7.2C	Tonttikartta kortteli 10622
7.2D	Tonttikartta kortteli 10623
7.3A	Kalasadaman keskuksen tontit ja maanalaiset maanvuokra-alueet
8.2.1A	Yleisten alueiden pysyvät käyttöoikeusalueet
8.2.1B	Yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset Parkin käyttöoikeudet Kauppakeskuksen alueella sekä Kaupungin omistamilla yleisillä alueilla ja Kauppakeskuksen käyttöoikeudet Parkin alueilla sekä väestönsuojan sijainti
8.2.1C	Yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset Kauppakeskuksen käyttöoikeudet Tornien alueilla ja Kaupungin omistamilla yleisillä alueilla
8.2.1D	Yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset Tornien käyttöoikeudet Kauppakeskuksen alueella
8.2.1E	Tornien varastoja Kauppakeskuksen alueella ja Kaupungin yleisillä alueilla
8.2.1F	Metrolaituri tontille 10620/5
8.2.2A	Kalliosulkutilakaavio, pohjat ja periaateleikkaukset
8.2.2B	Kantavat rakenteet - vastuunjako
8.2.3A	Kalasadaman keskuksen yhteisjärjestelysopimuksen liite koskien Kalasadaman keskukseen liittyviä siltoja ja siltarakenteita
8.2.3A Liite 1	Kalasadamankadun silta, sopimusalueet ja rajapinnat, huoltoreiitit





8.2.3A Liite 2	Metrosillat, sopimusalueet, rajapinnat ja huoltoreiitit
8.2.3A Liite 3	Vastuunjakotaulukko
8.2.3A Liite 4	Kalasadamankadun silta, Kulosaaren sillan länsipää ja metrosillat, tekninen kuvaus ja huoltoreiitit
8.2.3B	Kalasadamankatu
8.2.3C	Yleisille alueille ja kattopihoille sijoitettavia rakenteita
8.2.3D	Julkisille alueille sijoittuvat taideteokset
8.2.4A	Kulkukaaviot ja yleisötilojen aukioloalueet
8.2.4B	Sulanapitoalueet
8.2.4C	YJK-alueet ja galleriakäytävät sekä niihin liittyvät joukkoliikenteen kulkuyhteydet
8.2.4D	Kalasadaman keskuksen katettujen ja lämmitettyjen yleiselle jalankululle ja matkustajapalveluille osoitettujen tilojen (YJK) kustannusten jakoperiaatteet
8.2.4D Liite 1	Laskelma/selvitys metron ja bussipysäkkien kulkuyhteyksien kustannuksista Kauppakeskukselle
8.2.4E	Ajotunnelin 2 käyttöjakokaavio
8.2.5A	Pokupyöräpaikoitus ja niiden yhteydet
8.2.6A	Julkisivujen ylläpitovastuut
8.2.6B	Puistokansi ja kattopihat
8.2.7A	Yhteiskäyttöhissit ja portaat
8.2.8A	Kalasadaman keskuksen yhteisjärjestelysopimuksen liite koskien Kalasadaman keskuksen talotekniikkaa (liitemateriaali eri kansiona)
8.2.8A Liite 3A	Tekniset tilat sekä yhteiskäytössä olevat tilat, LVI-tekniset tilat, pääsähkötilat ja niiden käyttö (4.2A)
8.2.8A Liite 3B	Kustannusjakotaulukko
8.2.8A Liite 3C	Energiakulutuksen jakoperiaatteet
8.2.8A Liite 3.1.2A	Lämmitys- ja jäähdytysverkot

8.2.8A Liite 3.1.2B	Asemapiirustus
8.2.8A Liite 3.1.2C	Tornitalojen liittymäputkistot LJ
8.2.8A Liite 3.1.2D	Sulanapitoalueet
8.2.8A Liite 3.3A	Vesi- ja viemäriverkostot
8.2.8A Liite 3.3B	Tornitalojen liittymäputkistot VV
8.2.8A Liite 3.4A	Ilmanvaihtojärjestelmät
8.2.8A Liite 3.5A	Savunpoistojärjestelmät
8.2.8A Liite 3.6A	Sprinklerijärjestelmät
8.2.8A Liite 4.1.1.1A	Sähkö- ja teleliittymäreitit
8.2.8A Liite 4.1.1.1B	Kustannusjakotaulukko
8.2.8A Liite 4.1.2.1A	Katualueiden ja Englantilaisaukion sähköistys
8.2.8A Liite 4.1.2.2.A	Puistokannen ja Junatien sähköistys
8.2.8A Liite 4.1.2.3A	Korttelipihojen sähköistys
8.2.8A Liite 4.3A	Johtotiet ja johdot toisen yhtiön alueella
<b>8.3A</b>	Vaiheistuskaavio
<b>8.3B</b>	Alustavat työmaa-alueet ja Tornien rakentamisen aikaiset suojavyöhykkeet
<b>8.4.3A</b>	Kalasadaman keskuksen yhteisjärjestelysopimuksen käytön, hoidon ylläpidon sekä peruskorjauskustannusten jakoperusteet ja jakoperusteiden muuttaminen
<b>10A</b>	Pääsopimus koskien REDI Käyttöyhtiö Oy:tä

