

**SOPIMUS SÖRNÄISTEN KORTTELIN 10652 YHTEISJÄRJESTELYSTÄ**

**KOSKIEN:**

**HELSINGIN KAUPUNGIN 10. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 10652 TONTTEJA 1 ,2, 3, 4, 5, 7, 8 JA 9**

## SISÄLLYS

1 OSAPUOLET .....	4
2 TÄMÄN SOPIMUKSEN TARKOITUS .....	6
3 MÄÄRITELMÄT.....	6
4 LIITTEENÄ OLEVAT PIIRUSTUKSET .....	9
5 YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET.....	10
5.1 Yhteisjärjestelyn perusteet .....	10
5.2 Yhteisjärjestelysuunnitelma.....	10
5.3 Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen .....	10
5.4 Horisontaaliset ja vertikaaliset rajapinnat .....	11
6 MRL 164 §:N TARKOITTAMA YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA.....	12
6.1 Tontille 5 sijoitettava Yhteispihatontti.....	12
6.2 Tonteilla 7-9 sijaitseva yhteiskäytössä oleva piha-alue .....	13
6.3 Sopimusalueen pysäköintilaitokset .....	14
6.3.1 Järjestelyn sisältö .....	14
6.3.2 Pysäköintilaitos 1.....	14
6.3.3 Pysäköintilaitos 2.....	16
6.3.4 Pysäköintilaitoksista osoitettavat pysäköintioikeudet.....	16
6.3.5 Pysäköintilaitoksen 1 toteuttaminen .....	17
6.3.6 Pysäköintilaitoksen 2 toteuttaminen .....	18
6.3.7 Pysäköintilaitosten Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset.....	18
6.3.8 Pysäköintilaitoksia palvelevat poistoilmakanavat.....	19
6.3.9 Pysäköintilaitosten vaiheittaiseen toteuttamiseen liittyvät erityisjärjestelyt .....	19
6.4 Sopimusaluetta palveleva jätteen putkikeräysjärjestelmä .....	20
6.5 Lajitteluhuone .....	20
6.6 Sopimusalueen pelastus- ja sammutusreitit.....	21
6.7 Hulevesien johtaminen Sopimusalueella.....	21
6.8 Perustusten sijoittaminen.....	22
6.9 Sopimusalueelle sijoitettavat johdot, putket ja kaapelit yms. tekniset yhteydet .....	23
6.10 Korttelimuuntajan sijoittaminen .....	23
6.11 Tontin 2 rakenteiden sijoittaminen osittain Tontin 5 alueelle .....	23
6.12 Tontin 3 rakennuksen ulottuminen Tonttien 2 ja 4 alueelle .....	23
6.13 Tonttien 1 ja 2 rakenteiden ulottuminen .....	23
6.14 Maalämpö .....	24
6.15 Sopimusalueen keskitetty lukitusjärjestelmä .....	24
6.16 Tontilla 1 sijaitsevan liiketilan huoltoyhteyden johtaminen Tontin 5 alueen kautta .....	24

6.17 Sopimusalueen polkupyöräpaikat .....	24
6.18 Tonttien 7-9 vesikattoa koskevat järjestelyt.....	25
6.19 Tontin 8 rakenteiden sijoittaminen Tontin 7 alueelle .....	25
6.20 Tontin 8 kulkuyhteyden johtaminen Tontin 7 kautta .....	25
6.21 Seinärakenteita koskevat järjestelyt.....	26
6.22 Tontin 8 kunnallisteknisten yhteyksien johtaminen .....	26
6.23 Tontilla 8 sijaitseva väestönsuoja .....	26
6.24 Palomuurien rakentamatta jättäminen .....	27
6.25 Tonttien 7-9 salaojituksia koskevat järjestelyt .....	27
7 YLLÄPIDON JÄRJESTÄMINEN .....	27
7.1 Yhteinen ylläpito .....	27
7.2 Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimista aiheutuvan haitan minimointi .....	28
7.3 Ylläpitokustannusten jakaminen Sopimusalueen toteutusajana.....	29
8 YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN .....	29
9 VAIHEITTAISEN RAKENTAMISEN TOTEUTTAMINEN .....	29
10 TONTTIENTEN OMISTUS- JA HALLINTASUHTEIDEN MUUTOKSET .....	30
11 YLLÄPITO- YMS. VASTUUSEEN LIITTYVÄT TOIMENPITEET.....	30
12 ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA MUUT VIRANOMAISPÄÄTÖKSET.....	30
13 VAKUUTTAMISVELVOLLISUUS.....	31
14 TÄMÄN SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA MUUTOKSEN REKISTERÖINTI.....	31
15 YHTEISJÄRJESTELYN REKISTERÖINTI .....	31
16 RIITOJEN RATKAISEMINEN.....	31
17 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO .....	32
18 SOPIMUSKAPPALEET JA ALLEKIRJOITUKSET .....	32

## 1 OSAPUOLET

- (A) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10652 tontti 1, jonka omistajana on Helsingin kaupunki (y-tunnus: 0201256-6, "**Kaupunki**") ja vuokralaisena pitkäaikaisen vuokrasopimuksen perusteella Helsingin Asumisoikeus Oy (y-tunnus: 0912770-2, "**Haso**"). Kiinteistötunnus 91-10-652-1 ("**Tontti 1**");
- (B) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10652 tontti 2, jonka omistajana on Kaupunki ja vuokralaisena pitkäaikaisen vuokrasopimuksen perusteella Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr (y-tunnus: 0116514-9, "**Hoas**"). Kiinteistötunnus 91-10-652-2 ("**Tontti 2**");
- (C) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10652 tontti 3, jonka omistajana on Kaupunki. Kiinteistötunnus 91-10-652-3 ("**Tontti 3**"). Tontti 3 vuokrataan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella NAL Asunnot Oy:lle (y-tunnus: 0950402-9, "**NAL**");
- (D) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10652 tontti 4, jonka omistajana on Kaupunki ja vuokralaisena pitkäaikaisen vuokrasopimuksen perusteella Asunto Oy Helsingin Verkkosaari (y-tunnus: 3237263-4, "**Verkkosaari**"). Kiinteistötunnus 91-10-652-4 ("**Tontti 4**");
- (E) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10652 tontti 5, jonka omistajana on Kaupunki. Kiinteistötunnus 91-10-652-5 ("**Tontti 5**"). Tontti 5 vuokrataan myöhemmin pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Kalasataman Palvelu 2 Oy:lle (y-tunnus: 2831391-4, "**Palveluyhtiö**") yhteispihaa varten. Lisäksi Tontista 5 on vuokrattu maanalainen alue (jäljempänä myös: "**maanalainen määräala**") korttelin 10652 Tontin 1, Tontin 3, Tontin 4, Tontin 7, Tontin 8 ja Tontin 9 vuokramiehille pysäköintiä varten seuraavasti:
- Haso (vuokraoikeuden määräosan suuruus: 45/119);
  - Jatke Uusimaa Oy (y-tunnus: 2469096-6, vuokraoikeuden määräosan suuruus: 4/119);
  - Verkkosaari (vuokraoikeuden määräosan suuruus: 24/119);
  - Sara (vuokraoikeuden määräosan suuruus: 23/119).
  - Asuntosäätiö (vuokraoikeuden määräosan suuruus: 11/119);
  - Capella (vuokraoikeuden määräosan suuruus: 12/119).
- (F) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10652 tontti 7, jonka omistajana on Kaupunki (y-tunnus: 0201256-6) ja vuokralaisena pitkäaikaisen vuokrasopimuksen perusteella Asunto Oy Helsingin Sara (y-tunnus: 3238579-3, "**Sara**"). Kiinteistötunnus 91-10-652-7 ("**Tontti 7**");
- (G) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10652 tontti 8, jonka omistajana on Kaupunki (y-tunnus: 0201256-6) ja vuokralaisena pitkäaikaisen vuokrasopimuksen perusteella Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (y-tunnus: 0787027-9, "**Asuntosäätiö**"). Kiinteistötunnus 91-10-652-8 ("**Tontti 8**");
- (H) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10652 tontti 9, jonka omistajana on Kaupunki (y-tunnus: 0201256-6) ja vuokralaisena pitkäaikaisen vuokrasopimuksen perusteella Asunto Oy Helsingin Capella (y-tunnus: 2448822-3, "**Capella**"). Kiinteistötunnus 91-10-652-9 ("**Tontti 9**");

- 1.1 Edellä todetut Haso, Hoas, Verkkosaari, Sara, Asuntosäätiö, Capella sekä Tontin 3 tuleva vuokralainen NAL jäljempänä yhdessä ”**Osapuolet**” ja erikseen ”**Osapuoli**” siten kuin asiayhteys kulloinkin edellyttää. Tontit 1-5, 7, 8 ja 9 jäljempänä yhdessä ”**Tontit**”. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Palveluyhtiö kuulu tässä sopimuksessa ”**Osapuoliin**”.
- 1.2 Edellä kohdissa A-H mainitut Tonttien vuokralaiset / tulevat vuokralaiset ovat pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla vuokranneet tai tulevat vuokraamaan ko. tontit tai tontin maanalaisen määräalan Helsingin kaupungilta. Tällä sopimuksella sanotut vuokramiehet ottavat vastatakseen kaikista tämän sopimuksen mukaisista vuokraamaansa tonttiin tai määräalaan liittyvistä velvollisuuksista siitä lähtien, kun ao. tonttia koskeva pitkäaikainen maanvuokrasopimus on allekirjoitettu. Vastaavasti kaikki tähän sopimukseen perustuvat Tontteihin kohdistuvat oikeudet ovat voimassa niiden edellä todettujen vuokramiesten hyväksi siitä lähtien, kun ao. tonttia koskeva pitkäaikainen maanvuokrasopimus on allekirjoitettu. Tästä johtuen jäljempänä tässä sopimuksessa viittaus johonkin edellä mainituista Tonteista tarkoittaa soveltuvin osin niiden edellä todettua vuokramiestä.
- 1.3 Mikäli Kaupunki ei syystä tai toisesta vuokraisi pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Tontteja edellä todetuille Osapuolille tai Palveluyhtiölle, ei ko. Osapuoli tai Palveluyhtiö vastaa tästä sopimuksesta aiheutuvista velvollisuuksista eikä mistään kustannuksista ko. tontin osalta, vaan silloin velvollisuuksista ja kustannuksista vastaa tuleva ko. tontin omistajaksi tai vuokramieheksi tuleva taho. Kaupunki on velvollinen siirtämään ko. tontin tulevalle luovutuksensaajalle tai vuokramiehelle kaikki tästä sopimuksesta seuraavat ko. tonttiin liittyvät velvoitteet ja oikeudet. Lisäksi Kaupungin asuntoalueiden vuokrasopimuslomakkeisiin sisältyy vakio- luonteiset ehdot kunkin korttelin tonttien velvollisuudesta tehdä kustannuksellaan keskenään tarvittavat yhteisjärjestelysopimukset tai rasitteenluonteiset sopimukset.
- 1.4 Tontin 5 maanalaiseen määräalaan kohdistuvan vuokraoikeuden vuokramiesten kesken on allekirjoitettu maakaaren 14. luvun 3 §:ssä tarkoitettu hallinnanjakosopimus, joka on kirjattu Tonttiin 5 kohdistuvaan vuokraoikeuteen parhaalle etusijalle. Siltä osin, kun tästä sopimuksesta seuraa Tontin 5 po. maanalaiseen määräalaan liittyviä velvoitteita tai oikeuksia, kohdistuvat nämä velvoitteet tai oikeudet määräosaisten vuokramiesten kesken siten kuin tässä yhteisjärjestelysopimuksessa on todettu tai toissijaisesti siten kuin ko. hallinnanjakosopimuksissa todetaan.
- 1.5 Kaupungin on tarkoitus vuokrata Tontti 3 NAL:lle siten kuin erillisessä myöhemmin allekirjoitettavassa maanvuokrasopimuksessa myöhemmin sovitaan. Kaupunki sitoutuu siirtämään kokonaisuudessaan tämän sopimuksen oikeuksineen ja velvoitteineen Tontin 3 tulevalle vuokralaiselle NAL:lle, kun Tonttia 3 koskeva pitkäaikainen maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.
- 1.6 Jatke Uusimaa Oy:n tarkoituksena on luovuttaa Tontin 5 maanalaisen määräalan vuokraoikeuden määräosa NAL:lle samassa yhteydessä, kun NAL solmii Tonttia 3 koskevan pitkäaikaisen vuokrasopimuksen. Kun Jatke Uusimaa Oy on luovuttanut Tontin 5 maanalaisen määräalan vuokraoikeuden määräosan, ei Jatke Uusimaa Oy enää vastaa mistään Tontin 5 maanalaisen määräalan vuokraoikeuteen liittyvistä tämän yhteisjärjestelysopimuksen mukaisista velvoitteista, ellei Tontin 5 maanalaisen määräalan määräosaisten vuokramiesten kanssa solmituista urakka- yms. sopimuksista muuta seuraa, vaan näistä velvoitteista vastaa Tontin 5 maanalaisen määräalan vuokraoikeuden ko. määräosan omistaja.

- 1.7 Kaupunki on tässä sopimuksessa osapuolena vain ja ainoastaan Tonttien omistajana. Kaupunki ei muilta osin vastaa mistään tämän sopimuksen tarkoittamista tai tästä sopimuksesta aiheutuvista velvollisuuksista, haitoista, vahingoista eikä kustannuksista, ellei tässä sopimuksessa tai Tontteja koskevissa maanvuokrasopimuksissa ole nimenomaisesti toisin sovittu.

## 2 TÄMÄN SOPIMUKSEN TARKOITUS

- 2.1 Tällä sopimuksella sovitaan 27.1.2017 voimaantulleen Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 ja 10. kaupunginosan korttelin 10652 Tonttien ("**Sopimusalue**") asuinrakentamisen toteuttamisen edellyttämästä yhteisjärjestelystä ja siihen läheisesti liittyvistä asioista.
- 2.2 Sopimus sisältää edellisessä kappaleessa tarkoitetun Sopimusalueen muodostavien Tonttien välisen yhteisjärjestelyn mukaan lukien maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaisen yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustuksineen. Lisäksi sopimus sisältää eräitä muita yhteisjärjestelyn toteuttamiseen liittyviä Osapuolten ja Palveluyhtiön kesken sovittavia asioita.
- 2.3 Tämä yhteisjärjestelysopimus otetaan osaksi Tonttien pitkäaikaisia maanvuokrasopimuksia, eikä sopimuksen sisältämää yhteisjärjestelyä ole tarkoitus rekisteröidä. Näin ollen sopimus ja sen sisältämä yhteisjärjestely on kaikkia Osapuolia ja Palveluyhtiötä velvoittava ja sopimusehdonä noudatettava ilman rekisteröintiäkin.
- 2.4 Osapuolet ja Palveluyhtiö toteavat, että Sopimusalueen rakentamisen vaiheittaisuudesta johtuen jotkin tämän sopimuksen mukaisesti perustettavat yksittäiset oikeudet ja järjestelyt täsmentyvät suunnittelun ja toteutuksen edetessä. Lisäksi Osapuolet ja Palveluyhtiö toteavat, että Sopimusalueen suunnittelu ja sinne toteutettavat ratkaisut ovat osittain keskeneräisiä. Tämän johdosta Osapuolet ja Palveluyhtiö sopivat, että mikäli Sopimusalueen rakentamisen edetessä ilmenee tarve täsmentää tällä sopimuksella sovittuja järjestelyjä tai sopia kokonaan uusista järjestelyistä, Osapuolet ja Palveluyhtiö pyrkivät parhaansa mukaan ja Sopimusalueen tarkoituksenmukaista toteuttamista tavoitellen sopimaan tarvittavista lisäyksistä tässä sopimuksessa kuvattuun yhteisjärjestelyyn noudattaen soveltuvin osin tässä sopimuksessa todettuja kustannustenjako- yms. periaatteita.

## 3 MÄÄRITELMÄT

- 3.1 Edellä tässä sopimuksessa määriteltyjen käsitteiden lisäksi, tässä sopimuksessa seuraavilla isoilla alkukirjaimilla kirjoitetuilla termeillä on seuraavat merkitykset, ellei nimenomaisesti ole toisin todettu tai tekstiyhteydestä muuta ilmene:

<p><b>"Ajoluiska"</b></p>	<p>Tarkoittaa Tontilla 5 sijaitsevaa ajoyhteyttä Pysäköintilaitokseen 1. Ajoluiskaan katsotaan tässä sopimuksessa kuuluvaksi myös ko. Ajoluiskaan liittyvät mahdolliset nosto-oven laitteet ja rakenteet sekä Ajoluiskan mahdollinen sulanapitojärjestelmä.</p> <p>Ajoluiskaa ympäröivät lattia-, seinä- ja kattorakenteet pinnoitetta lukuun ottamatta kuuluvat kuitenkin ympäröivään asuinrakennukseen.</p> <p>Ajoluiskan toteutus sekä Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteet järjestetään osana Pysäköintilaitoksen 1 vastaavia toimenpiteitä.</p>
<p><b>"Hoitokunta"</b></p>	<p>Tarkoittaa tämän sopimuksen mukaisten asioiden neuvottelemista ja sopimista varten muodostettua neuvotteluelintä, jonka toimintaa on käsitelty tarkemmin kohdassa 8.</p>
<p><b>"Palveluyhtiö"</b></p>	<p>Tarkoittaa Kalasataman Palvelu 2 Oy -nimistä yhtiötä.</p>
<p><b>"Pihakansi"</b></p>	<p>Tarkoittaa Pysäköintilaitoksen 1 päälle Tontille 5 sijoittuvia maanpäällisiä kerroksia ja sille sijoitettavia Pihavarusteita (määritelty seuraavassa) mukaan lukien, joka muodostaa Sopimusalueen Tonttien 1, 2, 3, 4 ja 7, 8 ja 9 sekä Palveluyhtiön C-osakkeenomistajien käytössä olevan yhteisen piha-alueen eli Yhteispihatontin. Pihakanteen katsotaan kuuluvaksi myös Tontilla 5 sijaitsevat katualueelta sinne johtavat portait, niiden rakenteet, portaisiin kuuluva Talotekniikka sekä Pihakannelle johtavat luiskat. Pihakanteen katsotaan kuuluvaksi myös Tontin 1 alueelle ulottuvat taskupihat, joista Palveluyhtiöllä ei ole mitään velvoitteita, eikä vastuita.</p> <p>Selvyyden vuoksi todetaan, että Palveluyhtiö tulee toteuttamaan, omistamaan ja ylläpitämään vain Tontille 5 sijoittuvan Pihakannen.</p> <p>Pysäköintilaitoksen ja sen yläpuolella sijaitsevan Tontin 5 alueella sijaitsevan Pihakannen rakenteiden raja kulkee kansirakenteen vesieristeen suojalaatan yläpinnassa siten, että vesieriste suojalaattoineen kuuluu Pysäköintilaitokseen.</p> <p>Tontilla 5 sijaitsevat Pihavarusteet ovat Tontin 5 vuokramiehenä olevan Palveluyhtiön omistuksessa. Kaupunki omistaa Tontin 5.</p>
<p><b>"Pihavarusteet"</b></p>	<p>Pihavarusteet tarkoittavat kaikkia Tontilla 5 (Yhteispihatontilla) olevia Palveluyhtiön omistamia ja ylläpitämiä mahdollisia penkkejä, pöytiä, leikkipaikan varusteita, pinnoituksia, istutusaltaita rakenteineen, istutuksia ja kalusteita, valaisimia sekä muita vastaavia yhteisessä käytössä olevia kohteita, joita ei lueta kuuluvaksi Talotekniikkaan, Tonttien 1, 2, 3, 4 ja 7, 8 ja 9 asuinrakennusten tai Pysäköintilaitoksen rakenteisiin. Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontilla 5 (Yhteispihatontilla) olevat polkupyörätelineet, Tonttien 1, 2, 3, 4 ja 7, 8 ja 9 sekä Pysäköintilaitoksen 1 ja Pysäköintilaitoksen 2 laitteet ja rakenteet eivät ole Palveluyhtiön, vaan Tonttien 1, 2, 3, 4 ja 7, 8 ja 9 omistuksessa ja vastuulla siten kuin tässä sopimuksessa todetaan.</p>

<p><b>”Pysäköintilaitos 1”</b></p>	<p>Tarkoittaa Tontin 1 alueelle Haso:n omistuksen sekä pääosin Tontin 5 maanalaiselle alueelle Haso:n, Jatke Uusimaa Oy:n (tulevaisuudessa NAL), Verkkosaaren, Saran, Asuntosäätiön ja Capellan määräosaiseen yhteisomistukseen tulevaa yhtenäistä pysäköintitilaa, jonne pääosa Tontteja 1, 3, 4, 7, 8 ja 9 palvelevista pysäköintipaikoista sijoitetaan. Pysäköintilaitos 1 käsittää kaikki siihen liittyvät tilat ja kaiken siihen liittyvän ja sitä yksinomaan tai pääasiassa palvelevan Talotekniikan ja muun siihen liittyvän tekniikan, järjestelmät ja rakenteet, Ajoluiskan, kulunvalvonnan, sähköpääkeskuksen, iv-konehuoneet, ilmanvaihdon jne., ellei tästä sopimuksesta muuta johdu. Pysäköintilaitokseen 1 katsotaan lisäksi kuuluvaksi Pysäköintilaitosta 1 palvelevat poistumisportaat ja niiden tarkoittamat rakenteet.</p> <p>Pysäköintilaitoksen 1 ja sen yläpuolella sijaitsevan Tontin 5 Pihakanen rakenteiden raja kulkee kansirakenteen vesieristeen suojarakenteen yläpinnassa Pysäköintilaitoksen 1 Tontilla 5 (Yhteispihatontilla) sijaitsevia maanpäällisiä rakenteita lukuun ottamatta (kuten savunpoistoluukut) siten, että vesieriste suojarakenteineen kuuluu Pysäköintilaitokseen 1.</p> <p>Pysäköintilaitokseen 1 katsotaan kuuluvaksi myös Pysäköintilaitokseen 1 rajautuvat Tonttien 1, 2, 3, 4 ja 7, 8 ja 9 asuinrakennuksiin rajautuvat vedeneristeen nostot ja pellitykset.</p> <p>Pysäköintilaitokseen 1 katsotaan kuuluvaksi pysäköintipaikat nro:t 1-119.</p>
<p><b>”Pysäköintilaitos 2”</b></p>	<p>Tarkoittaa Tonttien 7-9 alueelle sijoittuvaa yhtenäistä pysäköintial- lia, jonka omistavat Tonttien 7-9 vuokramiehet kukin hallinnassaan olevan tontin alueen osalta.</p> <p>Pysäköintilaitos 2 käsittää kaikki siihen liittyvät tilat ja kaiken siihen liittyvän ja sitä yksinomaan tai pääasiassa palvelevan Talotekniikan ja muun siihen liittyvän tekniikan, järjestelmät ja rakenteet.</p> <p>Pysäköintilaitokseen 2 katsotaan kuuluvaksi pysäköintipaikat nro:t 120-143. Näistä Pysäköintipaikoista Tontin 7 omistukseen ja vastuulle katsotaan kuuluvan pysäköintipaikat nro:t 127-138, Tontin 8 omistukseen ja vastuulle katsotaan kuuluvan pysäköintipaikat nro:t 139-143, ja vastaavasti Tontin 9 omistukseen katsotaan kuuluvan pysäköintipaikat nro:t 120-126. Riippumatta Pysäköintilaitoksen 2 omistuksesta, Pysäköintilaitoksen 2 pysäköintipaikkoihin kohdistuvista käyttöoikeuksista on todettu jäljempänä kohdassa 6.3.4, Pysäköintilaitoksen 2 toteuttamiskustannusten jaosta on todettu jäljempänä kohdassa 6.3.6, ja Pysäköintilaitoksen 2 Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimiskustannusten jaosta on todettu jäljempänä kohdassa 6.3.7.</p>
<p><b>”Pysäköintioikeuksien suhde”</b></p>	<p>On määritelty jäljempänä kohdassa 6.3.4.</p>
<p><b>”Osapuolet”</b></p>	<p>Tarkoittaa Haso:a, Hoas:ia, Verkkosaarta, Saraa, Asuntosäätiötä ja Capellaa ja Jatke Uusimaa Oy:tä (tulevaisuudessa NAL) yhdessä.</p>



<p><b>”Rakennusoikeuksien suhde”</b></p>	<p>Tarkoittaa Osapuolten omistamien / vuokraoikeuden nojalla hallitsemien Tonttien asemakaavan mukaista kokonaisrakennusoikeuksien suhdetta. Osapuolten vuokraoikeuden nojalla hallitsemien Tonttien rakennuslupien mukaiset käytetyt rakennusoikeudet ovat:</p> <p>Tontti 1: 6.750 kem2</p> <p>Tontti 2: 4.314 kem2</p> <p>Tontti 3: 3.550 kem2</p> <p>Tontti 4: 3.502 kem2</p> <p>Tontti 7: 5.294 kem2</p> <p>Tontti 8: 2.556 kem2</p> <p>Tontti 9: 2.740 kem2</p> <p>Rakennusoikeuksien suhdetta tarkistetaan Tonttien rakennushankkeiden valmistuttua vastaamaan lopullisia toteutuneita kokonaisrakennusoikeuksia. Toteutuneista rakennusoikeuksista laaditaan pöytäkirja, jonka mukainen päivitetty Rakennusoikeuksien suhde liitetään tähän sopimukseen.</p>
<p><b>”Sopimusalue”</b></p>	<p>On määritelty kohdassa 1.2.</p>
<p><b>”Talotekniikka”</b></p>	<p>Tarkoittaa tässä sopimuksessa kuhunkin yksittäiseen tonttiin, asuinrakennukseen tai pysäköintihalliin taikka useampaan niistä liittyvää teknistä palvelua, järjestelmää ja laitetta sekä näiden muodostamia kokonaisuuksia. Talotekniikka käsittää siten mm. seuraaviin osa-alueisiin liittyviä johtoja, putkia, kanavia, läpivientejä, rakenteita, rakennosia, koneita ja laitteita ym.: lämmitys, vesi ja viemärit (mm. veden lämmitys, käyttö- ja talousvesijärjestelmät, jätevesijärjestelmät, sadevesijärjestelmät), ilmastointi, jäähdytys, savunpoisto, sammutusjärjestelmät, sähköenergian jakelu ja käyttö, valaistus, (sähkötekniiset) tieto-, valvonta- ja kulunvalvontajärjestelmät (ohjaus ja säätö, verkostot, telekommunikaatiot, turvallisuusteknologiat, palohälytys), kiinteistöautomaatio, muut järjestelmät ja laitteet sekä erikoisjärjestelmät (mm. väestönsuojalaitteet). Tämä luettelo ei ole tyhjentävä ja Talotekniikan käsitettä on tulkittava laajasti ja huomioiden kulloisetkin tarpeet ja tekniikan ym. kehittyminen sekä uusien innovaatioiden käyttöönotto.</p>
<p><b>”Yhteispihatontti”</b></p>	<p>On määritelty kohdassa 6.1.</p>
<p><b>”Ylläpito”</b></p>	<p>Tarkoittaa huoltoa, hoitoa, tavanomaisia vuosikorjauksia, hallinnollisia yms. juoksevia toimia, kunnossapitoa sekä käyttöön liittyvää energiankulutusta siltä osin, kun se on määritettävissä. Lisäksi tässä sopimuksessa Ylläpitoon luetaan kuuluvan myös tavanomainen vakuuttaminen.</p>

#### 4 LIITTEENÄ OLEVAT PIIRUSTUKSET

4.1 Tämän sopimuksen liitteenä on 8 piirustusta tai piirustussarjaa.

- 4.2 Mikäli sopimusteksti ja piirustus ovat ristiriidassa, on tulkintaetuisia sopimuskohteen sijainnin osalta piirustuksella ja sopimusehdon sisällön osalta sopimustekstillä.

## **5 YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET**

### **5.1 Yhteisjärjestelyn perusteet**

- 5.1.1 Sopimusalueella sijaitsevien Tonttien asemakaavanmukainen rakentaminen edellyttää, että Sopimusalueelle perustetaan maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:ssä tarkoitettu yhteisjärjestely.
- 5.1.2 Yhteisjärjestely on tarpeen Sopimusalueen Tonttien ja Tontin 5 maanalaisen määräalan yhteisten toimintojen, erityisesti Pysäköintilaitoksen, ja siihen liittyvien ajoyhteyksien toteuttamiseksi ja järjestämiseksi, koska Sopimusalueelle on suunniteltu sellaisia rakenteita ja toimintoja, jotka tulevat toteutettavaksi yhtenä kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta. Sopimusalueella sijaitsee myös osittain kaikkia Tontteja palvelevaa Talotekniikkaa.

### **5.2 Yhteisjärjestelysuunnitelma**

- 5.2.1 Tämä sopimus muodostaa liitteineen yhteisjärjestelysuunnitelman, jossa kuvataan suunnitelman kannalta liitepiirustusten aihepiirien mukainen tärkein ja pääasiallinen informaatio.
- 5.2.2 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. Suunnitelmassa on huomioitu Tonttien ja Tontin 5 maanalaisen määräalan sekä niillä sijaitsevien rakennusten käyttö ja asemakaavan toteuttaminen.
- 5.2.3 Yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustukset on laadittu tämän sopimuksen allekirjoitushetken mukaisten suunnitelmien perusteella. Sopimuksen allekirjoitushetkellä siihen liitettävät piirustukset ovat osin alustavia ja niitä täydennetään ja tarkennetaan Sopimusalueelle rakennettavien rakennusten suunnittelun edetessä ja viimeistään niiden valmistuttua. Lopulliset liitepiirustukset kuvaavat valmiin kokonaisuuden käytön järjestämistä sekä rakenteiden ja tilojen osoittamista yhteistä käyttöä palvelevaan toimintaan.
- 5.2.4 Osapuolten ja Helsingin kaupungin velvollisuudesta täydentää ja/tai muuttaa tätä yhteisjärjestelysopimusta on lisäksi todettu kohdassa 14.

### **5.3 Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen**

- 5.3.1 Osapuolten Sopimusalueella hallitsemista alueista, rakennuksista ja rakennelmista erotetaan yhteisjärjestelysuunnitelman ja sen liitepiirustusten mukaiset alueet ja tilat pysyvästi tämän yhteisjärjestelysuunnitelman tarkoittamaan käyttöön.
- 5.3.2 Osapuolet luovuttavat toisilleen puolin ja toisin pysyvän oikeuden sijoittaa, pitää, käyttää, huoltaa, peruskorjata ja uusia vuokraamallaan tontilla tai rakennuksessa olevia tässä sopimuksessa määriteltyjä toista Tonttia tai Tontin 5 maalaista määrääalaa tai sillä olevia rakennuksia palvelevia rakenteita, tiloja, laitteita tms. siten kuin tässä yhteisjärjestelysuunnitelmassa määritellään.

- 5.3.3 Osapuolet myös luovuttavat toisilleen tämän sopimuksen mukaisen oikeuden tehdä pysyväksi tarkoitettuja aukkoja Tonttien rajalle tai Tontin 5 maalaiselle määräalalle ja jättää palomureja rakentamatta sen mukaan kuin rakennuslupiin liitetyissä piirustuksissa on osoitettu sekä käyttää kiinteistörajojen sitä estämättä puolin ja toisin Osapuolten tonteille ja rakennuksiin kuuluvia suunniteltuja kulkureittejä ja yhtenäisiä tiloja siten kuin ne on tässä yhteisjärjestelysopimuksessa ja sen liitteissä esitetty.
- 5.3.4 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 korjaustoimenpiteidensuorittamiseksi siten, ettei tarvittavien toimenpiteiden suorittamatta jättäminen tai niiden myöhästyminen aiheuta olennaista estettä, rajoitusta tai haittaa tämän yhteisjärjestelysuunnitelman mukaisten oikeuksien käytölle tai vahinkoa toisen omaisuudelle.
- 5.3.5 Osapuolet toteavat, että suunnitelmat Sopimusalueelle toteutettavaa kokonaisuutta koskien ovat osittain keskeneräisiä, ja vielä ei välttämättä 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. Yhteisjärjestelyjen ja/tai rasitteiden, niiden rakentamis-, Ylläpito-, ja peruskorjauskustannuksista ja näiden jakamisesta sovitaan kuitenkin aina erikseen.
- 5.3.6 Tässä sopimuksessa lähtökohtana on perustettavien oikeuksien korvauksettomuus, ellei ko. järjestelyn osalta nimenomaisesti todeta toisin.

#### **5.4 Horisontaaliset ja vertikaaliset rajapinnat**

- 5.4.1 Ellei jäljempänä tai liitepiirustuksissa toisin todeta, päällekkäin sijoittuvien eri omistajille kuuluvien rakenteiden omistusraja kulkee horisontaalitasossa omistusrajalla olevan kantavan välipohjarungon yläpinnassa. Mikäli rakenteissa on vesieristys, sijaitsee raja alapuolisen rakennusosan kantavan kattorakenteen yläpuolisen vesieristyksen suojalaatan tai vastaavan suojarakenteen yläpinnassa.
- 5.4.2 Vastaavasti, ellei jäljempänä tai liitepiirustuksissa toisin todeta, vierekkäisten eri omistajille kuuluvien tilojen välisten rakenteiden omistus määräytyy siten, että tilojen seinärakenteet ja ko. seinissä sijaitsevat ovet kuuluvat liitepiirustuksissa määritellylle omistajalle.
- 5.4.3 Selvennyksenä todetaan, että rakenteen eli välipohjan tai seinän pinnoite ja alakatto kuuluvat sen omistukseen ja ylläpitovastuulle, joka omistaa ko. huonetilan.

## 6 MRL 164 §:N TARKOITTAMA YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA

### 6.1 Tontille 5 sijoitettava Yhteispihatontti

- 6.1.1 Tontin 5 (maanpäällinen alue) muodostaa Sopimusaluetta palvelevan yhteisen piha-alueen, Yhteispihatontin. Kaupunki tulee vuokraamaan Tontin 5 Palveluyhtiölle pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella ja Palveluyhtiö tulee omistamaan Tontille 5 toteutettavan Pihakannen. Tonttien 1, 2, 3, 4 ja 7-9 vuokramiehinä olevat Osapuolet ovat velvollisia allekirjoittamaan 2 kuukauden kuluessa tonttiaan koskevan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen Palveluyhtiön merkintä- ja käyttösopimuksen sekä merkitsemään Palveluyhtiön äänivallattomia osakkeita.
- 6.1.2 Selvyyden vuoksi todetaan, että Palveluyhtiön C-osakkeenomistajilla on oikeus käyttää Yhteispihatonttia Palveluyhtiön ja sen osakasyhteisöjen välillä tehtävien sopimusten mukaisesti.
- 6.1.3 Selvyyden vuoksi todetaan, että Tonttien 7-9 piha-alue (käsitelty jäljempänä kohdassa 6.2) ei ole osa Yhteispihatonttia, mutta muodostaa Yhteispihatontin kanssa Osapuolia yhteisesti palvelevan yhtenäisen piha-alueen. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Palveluyhtiöllä ole tähän piha-alueeseen liittyen mitään velvoitteita eikä vastuita.
- 6.1.4 Palveluyhtiö omistaa Yhteispihatontille sijoitettavat Pihavarusteet. Palveluyhtiö on velvollinen Ylläpitämään tässä tarkoitettua Yhteispihatonttia ja Pihavarusteita sekä huolehtimaan Yhteispihatontin toiminnoista. Osapuolilla ja Palveluyhtiön C-osakkeenomistajilla on yhtäläinen oikeus käyttää Yhteispihatontille sijoitettavia kulkuyhteyksiä, leikki- yms. alueita ja Pihavarusteita. Osapuolilla ja Palveluyhtiön C-osakkeenomistajilla on oikeus kulkea ja oleskella Yhteispihatontilla ja käyttää sinne sijoitettavia rakenteita ja välineitä (leikkipaikkoja yms.). Yhteispihatonttia koskeva suunnitelma on otettu tämän sopimuksen **Liitteeksi 1**.
- 6.1.5 Riippumatta ja huolimatta siitä, mitä kustannusvastuusta on tässä sopimuksessa muualla sovittu, Palveluyhtiö Tontin 5 Pihakannen tarkoittamaan alueeseen kohdistuvan vuokraoikeuden omistajana vastaa kustannuksellaan Yhteispihatontin toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista.
- 6.1.6 Yhteispihatonttia palveleva käyttövesi johdetaan Tonttien 1, 2, 3, 4, 7, 8 ja 9 asuinrakennuksiin liittyvistä vesiposteista siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa. Tässä tarkoitettujen vesipostien alamittauksen toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista kustannuksiin vastaa se Osapuolista, jonka alueella alamittausta palveleva laite sijaitsee. Tässä tarkoitettujen Yhteispihatontin vesipisteiden vedenkulutus alamitataan, ja Yhteispihatontin vedenkulutuksen kustannuksista vastaa Palveluyhtiö. Tontit 1, 2, 3, 4, 7, 8 ja 9 kukin laskuttavat Yhteispihatonttia hallinnoivaa Palveluyhtiötä alamittauksen perusteella Yhteispihatontin kulutusta vedestä.
- 6.1.7 Yhteispihatonttia palveleva sähkö johdetaan Pysäköintilaitoksen sähköliittymästä siten kuin tarkempi suunnittelu erikseen osoittaa. Tässä tarkoitettujen sähköpisteiden alamittauksen toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista kustannuksiin vastaavat Tontti 1, Tontti 2, Tontti 3 ja Tontti 4 osana Pysäköintilaitoksen vastaavia toimenpiteitä. Yhteispihatontin sähkönkulutus alamitataan, ja Yhteispihatontin sähkön kulutuksen kustannuksista vastaa Palveluyhtiö.

- 6.1.8 Yhteispihatontin valaistuksen sähkönkulutus mitataan alamittauksella Pysäköintilaitoksen liittymästä. Tontit 1, 2, 3, 4, 7, 8 ja 9 laskuttavat Yhteispihatonttia hallinnoivaa Palveluyhtiötä alamittauksen perusteella Yhteispihatontilla kulutetusta sähköstä. Selvyyden vuoksi todetaan, että mahdolliset Osapuolten omistamiin asuinrakennuksiin kiinnitettävät valaisimet eivät ole osa Yhteispihatonttiin kuuluvia Pihavarusteita, vaan tällaisten valaisimien hankinnasta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaavat Osapuolet osana omistamansa asuinrakennuksen vastaavia toimenpiteitä.
- 6.1.9 Palveluyhtiöllä on pysyvä oikeus korvauksetta sijoittaa Yhteispihatontin käyttöä palvelevat sähkö- ja vesijohdot, sähkö- ja vesipisteet sekä tarvittavat mittarit Pysäköintilaitoksen alueelle sekä tarvittaessa Tonteille 1, 2, 3, 4, 7, 8 ja 9. Palveluyhtiöllä on oikeus käyttää ja Ylläpitää mainittuja laitteita ja velvollisuus maksaa tästä aiheutuvat kustannukset Tonteille 1, 2, 3, 4, 7, 8 ja 9.

## 6.2 Tonteilla 7-9 sijaitseva yhteiskäytössä oleva piha-alue

- 6.2.1 Tonttien 7-9 alueelle Pysäköintilaitoksen 2 päälle sijoittuvat piha-alueet muodostavat Yhteispihatonttiin liittyvän piha-alueen, joka palvelee Osapuolia yhteisesti. Tässä tarkoitetulle Tonttien 7-9 piha-alueelle sijoitetaan kalusteita, istutuksia, kulkuyhteyksiä siten kuin Tonttien 7-9 kesken kulloinkin tarkemmin sovitaan ja mitä **Liitteenä 1** olevasta Sopimusalueen piha-alue-suunnitelmasta ilmenee.
- 6.2.2 Tässä tarkoitetun Tonttien 7-9 yhteisen piha-alueen toteuttamisesta vastaavat Tontit 7-9 oman tonttinsa alueen osalta. Koska Tonttien 7-9 piha-alue muodostaa yhtenäisen, kiinteistönrajoista riippumattoman kokonaisuuden, yhteensovitetään piha-alueen toteuttaminen Tonttien 7-9 kesken siten kuin tarkemmin erillisellä toteutus sopimuksella.
- 6.2.3 Tontit 7-9 vastaavat lähtökohtaisesti tässä tarkoitetun yhteisen piha-alueen Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista kukin oman tonttinsa alueen osalta. Koska Tonttien 7-9 piha-alue muodostaa yhtenäisen, kiinteistönrajoista riippumattoman Osapuolia yhteisesti palvelevan kokonaisuuden, sopivat Osapuolet em. toimenpiteiden järjestämisestä koko piha-alueen osalta yhtenä kokonaisuutena. Tonttien 7-9 piha-alueen Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten kustannuksista vastaavat kaikki Osapuolet Rakennusoikeuksien suhteessa. Kustannusten tasaamisesta ja hyvittämisestä Osapuolten kesken sovitaan erikseen kohdassa 8 tarkoitetun yhteistoimintaelimen puitteissa. Samaten tarkemmasta menettelystä liittyen em. toimenpiteiden järjestämiseen sovitaan Tonttien Osapuolten kesken kohdassa 8 tarkoitetun yhteistoimintaelimen puitteissa.
- 6.2.4 Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Palveluyhtiölle ole Tontin 7, Tontin 8 ja Tontin 9 piha-alueeseen liittyen mitään velvoitteita, eikä vastuita.

## 6.3 Sopimusalueen pysäköintilaitokset

### 6.3.1 Järjestelyn sisältö

- 6.3.1.1 Sopimusalueelle sijoittuvat Pysäköintilaitokset 1 ja 2, jotka yhdessä muodostavat Sopimusalueelle sijoittuvan yhtenäisen ja kiinteistönrajoista riippumattoman pysäköintihallin. Pysäköintilaitokset 1 ja 2 palvelevat Osapuolia yhteisesti siten kuin jäljempänä todetaan. Tämän mukaisesti Osapuolilla, pois lukien Hoas, on yhtäläinen oikeus käyttää Pysäköintilaitosten 1 ja 2 ajoyhteyksiä ja tiloja siten kuin jäljempänä todetaan.
- 6.3.1.2 Osapuolten oikeudesta käyttää Pysäköintilaitoksissa 1 ja 2 sijaitsevia pysäköintipaikkoja on todettu jäljempänä kohdassa 6.3.4.

### 6.3.2 Pysäköintilaitos 1

- 6.3.2.1 Pysäköintilaitos 1 sijoitetaan Tonttien 1, 3 ja 5 maanalaiselle alueelle. Pysäköintilaitoksen 1 tarkoittamat rakenteet ovat Osapuolten, pois lukien Hoas, yhteisomistuksessa, ja niiden sijoittaminen perustuu tähän sopimukseen, Helsingin kaupungin ja Osapuolten, pois lukien Hoas, solmimaan Tontin 5 maanalaisesta määräalasta koskevaan maanvuokrasopimukseen sekä Tontin 5 maanalaisen alueen vuokraoikeuteen kohdistuvaan hallinnanjakosopimukseen. Siltä osin kuin Pysäköintilaitoksen 1 osia ulottuu Tonttien 1 ja 3 alueelle, on Pysäköintilaitoksen 1 omistajilla tähän sopimukseen perustuva oikeus sanottujen rakenteiden sijoittamiseen Tonttien 1 ja 3 alueelle. Erityisesti todetaan, että Pysäköintilaitokseen 1 kuuluvia autojen lämmityspisteitä, poistumistievaloja yms. Pysäköintilaitokseen 1 kuuluvaa tekniikkaa kiinnitetään ympäröivien Tonttien rakennuksiin. Pysäköintilaitokseen 1 kuuluvia rakenteita saattaa vähäisessä määrin sijoittua myös Tonteille 4, 7, 8 ja 9. Tonttien 1, 2, 3, 4, 7, 8 ja 9 alueelle, mukaan lukien Tonttien 1, 2, 3, 4, 7, 8 ja 9 maanalaiset osat, saadaan sijoittaa myös muita Pysäköintilaitoksen 1 rakenteita ja osia siinä määrin kuin on tarpeen Pysäköintilaitoksen 1 rakentamiseksi ja käyttämiseksi. Pysäköintilaitos 1 ja sen sijoittuminen on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 2**.
- 6.3.2.2 Pysäköintilaitoksen 1 lattiataso sijaitsee likimääräisesti tasossa +3 - +3.5. Pysäköintilaitokseen 1 rakennetaan alustavan suunnitelman mukaan yhteensä 119 kappaletta nimeämättömiä pysäköintipaikkoja, joista 4 pysäköintipaikkaa on LE-paikkoja. Pysäköintilaitokseen 1 sijoitettavista pysäköintipaikoista 43 pysäköintipaikkaa on varustettu sähkö- ja hybridi auton latauspisteellä. Pysäköintilaitoksen 1 pysäköintipaikkojen, sähköautojen latauspisteiden, LE-paikkojen ja yhteiskäyttöautojen sijainti on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 2**.
- 6.3.2.3 Ajoyhteys Pysäköintilaitokseen 1 ja Tontin 5 alueelle järjestetään Kalasatamankadulta Ajoluiska pitkin siten kuin Pysäköintilaitosta 1 kuvaavasta **Liitteestä 2** ilmenee. Pysäköintilaitoksesta 1 on kulkuyhteys suoraan Kalasatamankadulle sekä Yhteispihatontille. Tässä tarkoitettu Ajoluiska palvelee myös Pysäköintilaitosta 2. Tästä johtuen Ajoluiskan toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista aiheutuvat kustannukset jakautuvat Osapuolille Pysäköintioikeuksien lukumäärien suhteessa (määritelty jäljempänä). Osapuolten kesken sovitaan Ajoluiskaan liittyvien kustannusten hyvittämisestä tarkemmin erikseen jäljempänä kohdassa 8 todetun yhteistoimintaelimen puitteissa.
- 6.3.2.4 Jalankulkuyhteys Pysäköintilaitokseen 1 johdetaan Tonttien 1, 3 ja 4 asuinrakennusten porrashuoneiden kautta siten, että kukin kulkuyhteys palvelee ainoastaan sitä Tonttia, millä jalankulkuyhteys sijaitsee. Lisäksi jalankulkuyhteys Pysäköintilaitokseen 1 johdetaan Pysäköintilaitoksen 2 kautta Tonteilta 7-9.

- 6.3.2.5 Hätäpoistumisteinä Pysäköintilaitoksesta 1 toimivat yhtäläisesti kaikki Pysäköintilaitoksesta 1 pois johtavat hätäpoistumistieksi osoitetut kulkuyhteydet omistuksesta / vuokraoikeuden omistuksesta ja tontinrajoista riippumatta. Osapuolet ovat velvollisia pitämään hätäpoistumistieksi osoitetut ovet ja väylät sellaisessa kunnossa, että niiden käyttö hätäpoistumisteinä ei esty.
- 6.3.2.6 Kulku Tontin 1 apuiloihin järjestetään Pysäköintilaitoksen 1 kautta siten kuin **Liitteestä 2** ilmenee. Tontilla 1 on tähän sopimukseen perustuva oikeus käyttää Pysäköintilaitoksen 1 kulkuyhteyksiä kulkuyhteytenä Tontilla 1 sijaitseviin apuiloihin.
- 6.3.2.7 Lisäksi kulku Tontin 1 polkupyörävarastoon järjestetään Pysäköintilaitoksen 1 kautta Liitteestä 2 ilmenevällä tavalla. Tontin 1 polkupyörävaraston sähköyhteydet johdetaan niin ikään Pysäköintilaitoksen 1 sähkökeskuksesta, mutta tässä tarkoitetun polkupyörävaraston sähkönkulutuksesta vastaa Tontti 1 alamittaukseen perustuen.
- 6.3.2.8 Pysäköintilaitos 1 sijoittuu Pihakannen alle siten, että Pysäköintilaitoksen 1 kansirakenteena toimivan betonikannen vesieristeen suojalaatan päälle sijoitetaan Palveluyhtiön vuokraaman ja hallitseman Yhteispihatontin rakenteita siten kuin edellä kohdassa 6.1 on todettu ja tarkempi suunnittelu osoittaa. Palveluyhtiö vastaa Tontille 5 sijoittuvan Pihakannen toteuttamisesta siten, että vastuurajana toimii Pysäköintilaitoksen 1 betonikannen vesieristeen välittömästi yläpuolella sijaitsevan suojalaatan yläpinta, josta ylöspäin rakentamis-, Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimisvastuu on Palveluyhtiöllä. Palveluyhtiö vastaa niin ikään Tontille 5 sijoittuvan Pihakannelle sijoitettavien sadevesikaivojen Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista mukaan lukien sulanapidosta aiheutuvan sähkönkulutuksen kustannukset. Pysäköintilaitosta 1 ympäröivät asuinrakennuksiin kuuluvat seinärakenteet katsotaan kuvaksi Tonttien 1, 2, 3, 4 ja 7-9 asuinrakennuksiin pintarakenteita lukuun ottamatta.
- 6.3.2.9 Mikäli Pysäköintilaitoksen 1 tai Pysäköintilaitoksen 2 rakenteet edellyttävät Tontin 5 Pihakannelle tulevia kevennyksiä, mainitut pysäköintilaitokset vastaavat kokonaisuudessaan mainittujen kevennyksien aiheuttamista kustannuksista.
- 6.3.2.10 Yhteispihatontin alueelle sijoitetaan Pysäköintilaitosta 1 palveleva savunpoistoluukku. Palveluyhtiöllä ei ole tämän savunpoistoluukun tai muiden mahdollisten Tontille 5 sijoittuvien Pysäköintilaitoksen 1 laitteiden tai rakenteiden tai muiden Palveluyhtiölle kuulumattomien tonttien rakenteiden tai laitteiden tai vastaavien osalta mitään velvoitteita, eikä vastuuta. Savunpoistoluukut tulee maisemoida Tontilla 5 Yhteispihaan sopiviksi, ja niiden on oltava Yhteispihan käytön osalta turvallisia.
- 6.3.2.11 Mikäli Yhteispihatontille sijoitetaan muita tontteja palvelevia pelastusreittejä tai pelastusajoneuvojen nostopaikkoja, niin mainituista reiteistä ja nostopaikoista aiheutuva kuormitus tulee huomioida Pysäköintilaitoksen 1 ja Pysäköintilaitoksen 2 rakenteissa, eikä Palveluyhtiö vastaa miltään osin mainituista kustannuksista, eikä velvoitteista tai vastuista.
- 6.3.2.12 Pysäköintilaitokseen 1 sijoitetaan matkapuhelinvahvistin, jota palveleva GSM-antenni sijoitetaan ja siihen liittyvät kaapelit johdetaan Tontin 8 rakennuksen vesikatolle siten kuin tarkempi suunnittelu myöhemmin osoittaa. Pysäköintilaitosta 1 palveleva internet-yhteys johdetaan Asuntosäätiön internet- taloliittymästä.
- 6.3.2.13 Pysäköintilaitokseen 1 ei tule omia vesipisteitä, vaan Pysäköintilaitoksen 1 edellyttämät vesiyhteydet johdetaan Tonttien 1, 2, 3, 4, 7, 8 ja 9 vesipisteistä. Pysäköintilaitosta 1 palveleva tekninen tila toteutetaan Pysäköintilaitokseen 1 Tonttien 5 ja 7 alueelle siten kuin tarkempi suunnittelu myöhemmin osoittaa.

- 6.3.2.14 Tontteihin 1, 2, 3, 4, 7, 8 ja 9 kohdistuvien vuokraoikeuksien omistajat ovat solmineet keskenään Pysäköintilaitoksen 1 sijoittamista varten perustettua maanvuokraoikeutta koskevan maakaaren 14. luvun 3 §:n mukaisen hallinnanjakosopimuksen, jolla on sovittu tarkemmin Pysäköintilaitoksen 1 yhteisomistukseen liittyvistä seikoista.
- 6.3.2.15 Pysäköintilaitokseen 1 liittyy Tontin 1 asuinrakennukseen kuuluvat pyörävarastot (2 kpl). Näiden pyörävarastojen lattia- ja kattorakenteet sekä lävistävät kantavat rakenteet ovat osa Pysäköintilaitosta 1, jolloin sanottujen rakenteiden toteutuksen, Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten osalta sovelletaan mitä edellä on todettu Pysäköintilaitoksesta 1.

### 6.3.3 Pysäköintilaitos 2

- 6.3.3.1 Tonttien 7-9 maanlaiselle alueelle puolestaan sijoittuu Pysäköintilaitos 2, joka koostuu Tontteille 7-9 sijoittuvista pysäköintihallin osista. Pysäköintilaitos 2 muodostaa yhdessä pääosin Tontille 5 sijoittuvan Pysäköintilaitoksen 1 kanssa yhtenäisen kiinteistönrajoista riippumattoman kokonaisuuden. Pysäköintilaitokseen 2 sijoitetaan 24 pysäköintipaikkaa. Pysäköintilaitokseen 2 sijoitettavista pysäköintipaikoista kahdeksan pysäköintipaikkaa on varustettu sähkö- ja hybridiauton latauspisteellä.
- 6.3.3.2 Kukin Tonteista 7-9 omistaa Pysäköintilaitoksen 2 tarkoittamat rakenteet ja laitteet oman tonttinsa alueen osalta. Siltä osin kuin Pysäköintilaitokseen 2 kuuluvan pysäköintipaikan rakenteita ulottuu Tontin 5 alueelle, omistaa ko. rakenteet se Tonteista 7-9, johon sanotut rakenteet rajautuvat, jolloin ko. tontilla on myös tähän sopimukseen perustuva oikeus sanottujen rakenteiden pitämiseen Tontin 5 alueella.
- 6.3.3.3 Ajoyhteys Pysäköintilaitokseen 2 johdetaan Pysäköintilaitoksen 1 läpi sekä Pysäköintilaitokseen 1 kuuluvaa Ajoluiskaa hyödyntäen. Kukin Tonteista 7-9 johtavat jalankulkuyhteydet Pysäköintilaitokseen 2 oman tonttinsa asuinrakennuksiin kuuluvien porrashuoneiden sekä Pysäköintilaitoksen 1 kautta. Häätätilanteessa Pysäköintilaitoksen 2 käyttäjillä lisäksi tarvittaessa oikeus hyödyntää kaikkia Pysäköintilaitoksen 1 alueella sijaitsevia hätäpoistumisteitä.
- 6.3.3.4 Hätäpoistumisteinä Pysäköintilaitoksesta 2 toimivat yhtäläisesti kaikki Pysäköintilaitoksesta 2 pois johtavat hätäpoistumistieksi osoitetut kulkuyhteydet omistuksesta / vuokraoikeuden omistuksesta ja tontinrajoista riippumatta. Osapuolet ovat velvollisia pitämään hätäpoistumistieksi osoitetut ovet ja väylät sellaisessa kunnossa, että niiden käyttö hätäpoistumisteinä ei esty.
- 6.3.3.5 Sammutusreitti Pysäköintilaitokseen 2 johdetaan Tontilla 7 sijaitsevan asuinrakennuksen tiloista siten kuin tarkempi suunnittelu myöhemmin osoittaa.
- 6.3.3.6 Talotekniset yhteydet, kuten vesi, sähkö yms., johdetaan Pysäköintilaitokseen 2 Pysäköintilaitoksen 1 alueelta siten kuin tarkempi suunnittelu myöhemmin osoittaa.

### 6.3.4 Pysäköintilaitoksista osoitettavat pysäköintioikeudet

- 6.3.4.1 Pysäköintilaitoksista 1 ja 2 osoitetaan Haso:lle, NAL:lle, Verkkosaarelle, Saralle, Asuntosäätiölle ja Capellalle Pysäköintilaitoksiin 1 ja 2 sijoitettaviin pysäköintipaikkoihin kohdistuvia pysäköintioikeuksia seuraavasti:

Haso: 45 pysäköintioikeutta

NAL: 4 pysäköintioikeutta



Verkkosaari: 24 pysäköintioikeutta

Sara: 35 pysäköintioikeutta

Asuntosäätiö: 17 pysäköintioikeutta

Capella: 18 pysäköintioikeutta

**Yht. 143 pysäköintioikeutta**

- 6.3.4.2 Yllä todettujen pysäköintioikeuksien määrien suhde jäljempänä: ”**Pysäköintioikeuksien lukumäärien suhde**”.
- 6.3.4.3 Yksi pysäköintioikeus tuottaa oikeuden käyttää yhtä nimeämätöntä pysäköintipaikkaa ajoneuvon pysäköimiseen vapaalla pysäköintipaikalla Pysäköintilaitoksissa 1 ja 2 ympäri vuorokauden. Em. Osapuolilla on oikeus luovuttaa tämän sopimuksen tuottama pysäköintipaikkaan kohdistuva pysäköintioikeutensa edelleen vuokraamalla tai muulla vastaavalla tavalla.
- 6.3.4.4 Selvyyden vuoksi todetaan, että pysäköintioikeuden vuokramies tai muu käyttöoikeuden saaja ei voi saada Pysäköintilaitoksissa 1 tai 2 sijaitsevan pysäköintipaikan käyttöön parempaa oikeutta, kuin mikä on pysäköintioikeuden sisältö tämän yhteisjärjestelysopimuksen mukaan ja mitkä ovat pysäköintioikeuden käyttöä koskevat jäljempänä kohdassa 8 tarkoitetun Hoitokunnan kulloinkin antamat ohjeet, määräykset ja rajoitukset.
- 6.3.4.5 Tonttien 1, 3, 4 ja 7, 8 ja 9 vuokramiehinä olevilla Osapuolilla on oikeus osoittaa edellä todettuja pysäköintioikeuksia vastaava määrä pysäköintipaikkoja em. tonttien asemakaavamääräysten tarkoittamiksi veloittepaikoiksi.
- 6.3.4.6 Pysäköintioikeuksien käytön valvonta järjestetään keskitetysti Pysäköintilaitosten 1 ja 2 kulunvalvonnalla. Pysäköintilaitosten 1 ja 2 käytöstä ja Pysäköintilaitosten 1 ja 2 käyttöä koskevista tarkemmista ohjeista, määräyksistä ja rajoituksista voidaan sopia tarkemmin jäljempänä kohdassa 8 tarkoitetun Hoitokunnan puitteissa.

### 6.3.5 Pysäköintilaitoksen 1 toteuttaminen

- 6.3.5.1 Riippumatta edellä todetusta Pysäköintilaitoksen 1 rakenteiden omistussuhteista, Pysäköintilaitoksen 1 toteuttamisesta vastaavat Osapuolet, pois lukien Hoas, Pysäköintioikeuksien suhteessa.
- 6.3.5.2 Pysäköintilaitoksen 1 toteuttamisesta vastaa Osapuolten, pois lukien Hoas, yhdessä valitsema urakoitsija, perustuen erilliseen Pysäköintilaitosta 1 koskevana urakkasopimukseen. Osapuolet, pois lukien Hoas, vastaavat Pysäköintilaitoksen 1 toteuttamisen kustannuksista Pysäköintilaitoksen 1 omistusosuuksien mukaisesti so. seuraavasti:

Haso: 45/119

NAL: 4/119

Verkkosaari: 24/119

Asuntosäätiö: 11/119

Capella: 12/119

Sara: 23/119

- 6.3.5.3 Yllä olevan mukainen osuus sisällytetään urakkasopimukseen ko. Osapuolen maksuosuuteen. Lisäksi HOAS maksaa 1,5 % osuuden Pysäköintilaitoksen 1 suunnittelu- ja rakennuttamiskustannuksista siten kuin Hoasin ja muiden Osapuolten kesken tarkemmin sovitaan, ja tämä osuus vähentää muiden Osapuolten maksettavaksi tulevaa kustannusta vastaavasti.
- 6.3.5.4 Kukin Pysäköintilaitoksen 1 omistajaksi tulevista Osapuolista on velvollinen täyttämään Pysäköintilaitoksen 1 toteutusta koskevien urakkasopimusten mukaiset tilaajan velvoitteet siten, että Pysäköintilaitoksen 1 toteutus saadaan vietyä loppuun suunnitellulla tavalla.
- 6.3.5.5 Pysäköintilaitos 1 toteutetaan valmiiksi vaiheittain Osapuolten asuntorakentamisen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa siten, että Pysäköintilaitoksen 1 tulee olla käyttöönotettavissa viimeistään samanaikaisesti Osapuolten ensimmäisenä valmistuvan asuinrakennuksen käyttöönoton edellyttämällä tavalla.
- 6.3.5.6 Lisäksi Pysäköintilaitos 1 tulee toteuttaa riittävään valmiustasoon asti siten, että Pihakannen toteuttaminen on mahdollista Yhteispihatontin toteutuksen edellyttämässä aikataulussa.

### *6.3.6 Pysäköintilaitoksen 2 toteuttaminen*

- 6.3.6.1 Pysäköintilaitoksen 2 toteuttamisesta vastaavat Tontit 7-9 kukin oman tonttinsa alueen osalta, mutta toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset jaetaan Saran, Asuntosäätiön ja Capellan kesken kullekin tontille Pysäköintilaitokseen 2 sijoittuvien pysäköintipaikkojen lukumäärien suhteessa (Sara: 12/24, Asuntosäätiö: 6/24 ja Capella: 6/24).
- 6.3.6.2 Koska Pysäköintilaitos 2 muodostaa Tonttien 7-9 alueella sijaitsevan yhtenäisen, kiinteistönrajoista riippumattoman kokonaisuuden, yhteensovitetään Pysäköintilaitoksen 2 toteuttaminen Tonttien 7-9 kesken siten kuin tarkemmin erikseen sovitaan kohdassa 8 tarkoitetun yhteistoimintaelimen puitteissa. Lisäksi Pysäköintilaitoksen 2 toteuttamisessa tulee huomioida Pysäköintilaitoksen 1 toteuttaminen ja toteutusaikataulu.

### *6.3.7 Pysäköintilaitosten Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset*

- 6.3.7.1 Pysäköintilaitosten 1 ja 2 Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset järjestetään yhtenä kokonaisuutena. Näistä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset jaetaan Osapuolten, pois lukien Hoas, kesken Pysäköintioikeuksien lukumäärien suhteessa. Tavoitteena on, että yhdessä valittava huoltoyhtiö laskuttaa osuuden Pysäköintilaitosten 1 ja 2 em. toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista suoraan kultakin Osapuolelta kuukausittain. Mikäli tämä ei ole mahdollista, solmii kiinteistöhuoltoa yms. koskevat sopimukset kaikkien Osapuolten lukuun joku Osapuolista, joka vastaavasti laskuttaa osuudet kustannuksista muilta Osapuolilta. Vaihtoehtoisesti Osapuolet voivat organisoida Pysäköintilaitosten 1 ja 2 Ylläpidon, peruskorjaukset ja uusimiset erillisen yhtiön kautta, mikäli niin erikseen päätetään tehdä.
- 6.3.7.2 Osapuolet, pois lukien Hoas, sitoutuvat siihen, että Pysäköintilaitosten 1 ja 2 elinkaarenaikainen Ylläpito järjestetään hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti. Ylläpidon palvelu- ja laatutasokuvaukset sovitaan vuosittain seuraavalle vuodelle pitäen lähtökohtana Pysäköintilaitosten 1 ja 2 säilymistä hyvässä kunnossa. Peruskorjauksista ja perusparannuksista sovitaan aina erikseen etukäteen. Peruskorjauksista ja perusparannuksista aiheutuvista kustannuksista Osapuolet, pois lukien Hoas, vastaavat Pysäköintioikeuksien suhteessa, elleivät Osapuolet, pois lukien Hoas asiasta erikseen toisin sovi. Tarkemmin näiden toimenpiteiden järjestämisestä sovitaan Osapuolten, pois lukien Hoas, kesken jäljempänä kohdassa 8 tarkoitetun Hoitokunnan puitteissa.

- 6.3.7.3 Pysäköintilaitoksissa 1 ja 2 sijaitsevat sähkö- ja hybridautojen latauspisteet toteutetaan mahdollisuuksien mukaan käyttäjäkohtaisella latauspalvelulla siten, että latauspisteen käyttäjä suorittaa latausmaksun palveluntarjoajalle suoraan. Mikäli järjestelmä ei tätä mahdollista tai periminen ei muusta syystä onnistu, peritään vastaava kustannus siltä Osapuolelta, jonka luovuttamaan pysäköintioikeuteen latauspisteen käyttö on perustunut. Pysäköintilaitosten 1 ja 2 toteutusvaiheessa sähköauton latauslaitteet sijoitetaan vähintään 10 % pysäköintipaikoista.

#### *6.3.8 Pysäköintilaitoksia palvelevat poistoilmakanavat*

- 6.3.8.1 Pysäköintilaitokseen 1 kuuluvat poistoilmakanavat johdetaan Tontin 1 asuinrakennuksen läpi vesikatolle siten kuin **Liitteestä 2** ilmenee. Tontti 1 vastaa omistamaansa rakennukseen liittyvien poistoilmakanavien toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimista osana omistamaansa rakennuksen vastaavia toimenpiteitä, mutta näistä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset jaetaan osana Pysäköintilaitoksen 1 vastaavien toimenpiteiden kustannuksia.
- 6.3.8.2 Vastaavalla tavalla, Pysäköintilaitokseen 2 kuuluvat poistoilmakanavat johdetaan Tontin 9 asuinrakennuksen läpi vesikatolle siten kuin **Liitteestä 2** ilmenee. Tontti 9 vastaa omistamaansa rakennukseen liittyvien poistoilmakanavien toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimista osana omistamaansa rakennuksen vastaavia toimenpiteitä, mutta näistä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset jaetaan osana Pysäköintilaitoksen 2 vastaavien toimenpiteiden kustannuksia.

#### *6.3.9 Pysäköintilaitosten vaiheittaiseen toteuttamiseen liittyvät erityisjärjestelyt*

- 6.3.9.1 Pysäköintilaitokset 1 toteutetaan vaiheittain lohkoissa siten kuin Tonttien toteuttajien välillä erikseen sovitaan. Vaiheittaisesta toteuttamisesta seuraa, että Pysäköintilaitos 1 otetaan käyttöön vaiheittain. Pysäköintilaitos 2 puolestaan toteutetaan Tonttien 7-9 asuinrakennusten toteuttamisen yhteydessä.
- 6.3.9.2 Osapuolet sopivat, että Pysäköintilaitoksen 1 toteutusaikana kunkin käyttöönotetun lohkon alueella sijaitseviin pysäköintipaikkoihin kohdistetaan ko. käyttöönotetun lohkon pysäköintipaikkamäärää vastaava määrä pysäköintioikeuksia, jotka jaetaan Osapuolten kesken edellä kohdassa 6.3.5.2 todetussa Pysäköintilaitoksen 1 omistusosuuksien suhteessa. Vastaavin osuuksin määräytyy myös vastuu Pysäköintilaitoksen 1 Ylläpito-, peruskorjaus-, ja uusimiskustannuksista Pysäköintilaitoksen 1 toteutusaikana.
- 6.3.9.3 Ennen kuin Pysäköintilaitokset 1 ja 2 on otettu kokonaisuudessaan käyttöön, Pysäköintilaitokseen 2 toteutettavat pysäköintipaikat (siinä laajuudessa kuin ne on otettu käyttöön) palvelevat ainoastaan Tontteja 7-9. Vastaavasti ennen kuin Pysäköintilaitokset 1 ja 2 on otettu kokonaisuudessaan käyttöön, Pysäköintilaitoksen 2 Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimiskustannuksista vastaavat Tontit 7-9 kohdassa 6.3.6 todettujen Pysäköintilaitokseen 2 sijoittuvien pysäköintipaikkojen lukumäärien mukaisessa suhteessa.
- 6.3.9.4 Sen jälkeen, kun Pysäköintilaitokset 1 ja 2 on otettu kokonaisuudessaan käyttöön, sovelletaan mitä muualla tässä kohdassa 6.3 on todettu.

## 6.4 Sopimusaluetta palveleva jätteen putkikeräysjärjestelmä

- 6.4.1 Sopimusalueen Tonttien asuin- ja muut rakennukset liitetään alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään, jonka toteuttaa ja omistaa sekä jota operoi Kalasataman jätteen putkikeräys Oy (Y-tunnus: 2346322–7). Osapuolet ovat velvollisia liittämään hallitsemansa tontit alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään, ja Osapuolet ovat tässä tarkoituksessa velvollisia Tonttien vuokrasopimusten mukaisesti allekirjoittamaan Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n merkitasopimuksen ja käyttösopimuksen sekä merkitsemään jäteyhtiön äänivallattomia osakkeita.
- 6.4.2 Tonteille 1, 2, 3 ja 4 tulee kullekin omalle tontilleen jätteen putkikeräysjärjestelmän jätepieste. Tontin 4 jätepiesteeseen liittyvä putkikeräysjärjestelmän IV-kammio sijoittuu lisäksi Tontin 5 alueelle. Tähän liittyen Tonteilla 1-4 on oikeus sijoittaa jätteen putkikeräysjärjestelmään liittyviä putkia ja laitteita Tontin 5 alueelle siten kuin tarkempi suunnittelu myöhemmin osoittaa. Tontit 1-4 vastaavat kustannuksellaan kukin tonttiaan palvelevan jätepiesteen ympäröivien rakenteiden toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksesta ja uusimisesta siltä osin kuin em. toimenpiteistä ei vastaa Kalasataman jätteen putkikeräys Oy. Kalasataman jätteen putkikeräys Oy vastaa jätepiestien toteutuksesta, ylläpidosta, peruskorjauksesta ja uusimisesta.
- 6.4.3 Vastaavasti Tontteja 7-9 palvelee yhteinen jätteen putkikeräysjärjestelmän jätepieste Tontilla 7, johon liittyy niin ikään Tontilla 7 sijaitseva tekninen tila. Tonteilla 7-9 on yhtäläinen oikeus käyttää Tontilla 7 sijaitsevaa jätteen putkikeräysjärjestelmän jätepiestettä ja sinne johtavia kulku yhteyksiä. Tässä tarkoitettujen jätepiestien toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisesta, siltä osin kuin näistä toimenpiteistä ei vastaa Kalasataman jätteen putkikeräys Oy, vastaa Tontti 7 osana omistamansa rakennuksen vastaavia toimenpiteitä, mutta näistä toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista vastaavat Tontit 7-9 Rakennusoikeuksien suhteessa. Näin määräytyvä osuus toteutuskustannuksista sisällytetään Tonttien 7-9 ja valittavan urakoitsijan välisiin asuinrakennuksia koskeviin urakkasopimuksiin. Vastaavasti Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteiden kustannusten tasaamisesta edellä todetulla jakoperusteella sovitaan tarkemmin kohdassa 8 todetun Hoitokunnan puitteissa.
- 6.4.4 Mikäli alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä ei joltain osin olisi valmistunut ja käytettävissä rakennusten käyttöönottohetkellä tai se ei jostain muusta syystä olisi silloin tai myöhemmin käytettävissä, sopivat Osapuolet tarvittaessa kustannuksellaan yhteisestä väliaikaisesta jätteenkeräyksestä ja sallivat alueillaan korvauksetta esim. perinteisten jätteen keräysastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön. Näiden sijoittamisesta ja käytöstä sovitaan tarvittaessa tarkemmin kohdassa 8 todetun Hoitokunnan puitteissa. Väliaikaiseen jätteenkeräykseen ovat velvollisia liittymään kaikki ne Osapuolet, joiden omistama asuinrakennus on saanut rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottohyväksynnän. Väliaikaisen jätteenkeräyksen toteuttamis-, Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteistä aiheutuvat kustannukset jaetaan sitä hyödyntävien Osapuolien kesken Rakennusoikeuksien suhteessa. Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainittu ei koske Palveluyhtiötä.

## 6.5 Lajitteluhuone

- 6.5.1 Tontin 5 alueelle Pysäköintilaitoksen 1 tiloihin sijoitetaan Osapuolia yhtäläisesti palveleva lajitteluhuone, joka on tarkoitettu sellaisen jätteen keräystä varten (esim. lasi, metalli), jota ei hoideta alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä. Lajitteluhuone ei kuitenkaan ole tarkoitettu esimerkiksi isokokoisten jätteiden (esim. kalusteet) tai poikkeuksellisen painavien jätteiden keräykseen, jotka eivät määränsä tai laatunsa tai muun vastaavan synn vuoksi sovellu kerättäväksi yhdessä muiden jätelajien kanssa. Lajitteluhuoneen sijainti on esitetty **Liitteessä 2**.

- 6.5.2 Mikäli lajitteluhuone ei olisi valmistunut ja käytettävissä rakennusten käyttöönottohetkellä tai se ei jostain muusta syystä olisi silloin tai myöhemmin käytettävissä, sopivat Osapuolet tarvittaessa kustannuksellaan yhteisestä väliaikaisesta jätteenkeräyksestä ja sallivat alueillaan korvauksetta esim. perinteisten jätteen keräysastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön. Näiden sijoittamisesta ja käytöstä sovitaan tarvittaessa tarkemmin Hoitokunnassa. Väliaikaiseen jätteenkeräykseen ovat velvollisia liittymään kaikki korttelin tontit, joilla sijaitseva asuinrakennus on saanut rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottohyväksynnän. Väliaikaisen jätteenkeräysjärjestelmän käyttö lopetetaan, kun jätteiden putkikeräysjärjestelmä ja lopullinen lajitteluhuone otetaan käyttöön. Väliaikaisen jätteenkeräyksen toteuttamis-, Ylläpito-, peruskorjauksen- ja uusimistointenpiteistä aiheutuvat kustannukset jaetaan yhtiöiden kesken Rakennusoikeuksien suhteessa. Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainittu ei koske Palveluyhtiötä.
- 6.5.3 Tässä tarkoitettu lajitteluhuone toteutetaan osana Pysäköintilaitoksen 1 toteuttamista, mutta kaikki Osapuolet vastaavat lajitteluhuoneen toteutuskustannuksista Rakennusoikeuksien suhteessa. Toteutuskustannusten hyvittämisestä sovitaan Osapuolten kesken erikseen kohdassa 8 todetun Hoitokunnan puitteissa.
- 6.5.4 Lajittelusta ja lajitteluhuoneen ja sinne sijoitettavien laitteiden Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset hoidetaan osana Pysäköintilaitoksen 1 vastaavia toimenpiteitä, mutta näistä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset jaetaan Osapuolten kesken Rakennusoikeuksien suhteessa, ellei Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n kanssa sovita erikseen muuta lajitteluhuoneen operoinnista ja/tai ylläpidosta ja/tai muusta vastaavasta jäteyhtiön käyttösopimuksella tai muuten. Tässä tarkoitettujen kustannusten perimisestä sekä muusta lajitteluhuoneen toiminnasta sovitaan Osapuolten kesken tarkemmin kohdassa 8 todetun Hoitokunnan puitteissa. Ottaen huomioon edellä jäteyhtiöstä mainittu.
- 6.5.5 Vesi-yhteys tässä tarkoitettuun lajitteluhuoneeseen johdetaan Tontilla 9 sijaitsevasta rakennuksesta siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa. Lajitteluhuoneen vedenkulutus alimitataan ja vedenkulutuksen kustannus sisällytetään lajitteluhuoneen Ylläpidon kustannuksiin. Tarkemmasta vedenkulutuksen kustannusten hyvittämisestä liittyvästä menettelystä sovitaan Osapuolten kesken kohdassa 8 todetun Hoitokunnan puitteissa.

## 6.6 Sopimusalueen pelastus- ja sammutusreitit

- 6.6.1 Sopimusaluetta palvelevat sammutus- ja pelastusreitit johdetaan Kaupungin katualueelta siten kuin on tarkemmin erikseen sovittu Kaupungin kanssa. Sopimusalueen sammutus ja pelastusreitit on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 2**.

## 6.7 Hulevesien johtaminen Sopimusalueella

- 6.7.1 Osapuolet vastaavat kukin hallitsemansa tontin hulevesijärjestelmän toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista ja niiden aiheuttamista kustannuksista. Sopimusalueen Tonteilta johdetaan hulevedet itsenäisesti pois suoraan kaupungin hulevesiverkostoon siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa.

- 6.7.2 Palveluyhtiö vastaa Sopimusaluetta palvelevien järjestelmien toteuttamisesta Tontin 5 osalta. Tontin 5 maanpäällisen Yhteispihatontin hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkostoon siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa. Osapuolten hallitsemien Tonttien hulevesiä johdetaan vähäisessä määrin Tontin 5 alueella sijaitsevalle Yhteispihatontille siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa. Tällöin Tontin 5 alueella Palveluyhtiötä sekä kahta tai useampaa Osapuolta palvelevan hulevesijärjestelmän toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksesta ja uusimisesta sekä niiden aiheuttamista kustannuksista vastaavat kyseiset Osapuolet Rakennusoikeuksiansa suhteessa kohdassa 6.9.3 mainituin periaattein, ellei Palveluyhtiön ja mainittujen Osapuolien välillä erikseen muuta sovita.
- 6.7.3 Erityisesti todetaan, että Tontilla 2 on oikeus johtaa hulevesiä Tontin 1 alueelle ja sitä kautta edelleen kaupungin hulevesiverkostoon siten kuin **Liitteessä 2** todetaan ja miten tarkemmat suunnitelmat osoittavat. Vastaavasti Tonttien 7, 8 ja 9 hulevesiä johdetaan toisten tonttien alueen kautta edelleen Yhteispihatontille.
- 6.7.4 Mikäli Sopimusaluetta myöhemmässä suunnittelussa ilmenee tarve toteuttaa Sopimusalueelle Tonttia tai joitakin Tontteja yhteisesti palvelevia hulevesijärjestelmän osia, jakautuvat niistä aiheutuvat kustannukset Osapuolten kesken Rakennusoikeuksien suhteessa.

## 6.8 Perustusten sijoittaminen

- 6.8.1 Osapuolet ja Palveluyhtiö sallivat Tonttien 1, 2, 3, 4 ja 7-9 rakennusten sekä Pysäköintilaitoksen 1 perustusrakenteiden kuten tukianturoiden yms. ulottumisen toisen Osapuolen tai Palveluyhtiön hallitseman tontin alueelle sekä kantavien rakenteiden tukemisen toisen Osapuolen tai Palveluyhtiön hallitsemalla tontilla sijaitsevaan rakennukseen.
- 6.8.2 Siltä osin kuin tukianturat ja/tai muut perustusrakenteet palvelevat kahta Osapuolista, vastaa niiden toteuttamisesta ensimmäisenä hankkeensa toteuttava Osapuoli, mutta kustannukset jaetaan molempien Osapuolten kesken Rakennusoikeuksien suhteessa. Kustannushyvitykset suoritetaan ne toteuttavalle Osapuolelle urakkasopimuksen mukaisen maksuaikataulun edellyttämällä tavalla.
- 6.8.3 Siltä osin kuin tukianturat ja/tai muut perustusrakenteet palvelevat sekä jonkun Osapuolen asuinrakennusta sekä Pysäköintilaitosta, vastaa niiden toteuttamisesta ko. asuinrakennuksen toteuttaja kustannuksellaan.
- 6.8.4 Tässä tarkoitettujen rakenteiden likimääräiset aluevaraukset on kuvattu Sopimusalueen tonttien välillä tarkemmin **Liitteissä 2 ja 3**.
- 6.8.5 Edellä sanottujen rakenteellisten rasitteiden lisäksi Osapuolet ja Palveluyhtiö sallivat tontinrajoista riippumatta Sopimusalueen tonttien rakennusaikaisten ponttiseiniä, että pysyvien ponttianskureiden yms. laitteiden sijoittamisen ja pitämisen Sopimusalueella siten kuin Osapuolet rakennusaikaisista järjestelyistä erikseen sopivat. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Palveluyhtiöllä ole mainittujen perustusten tai vastaavien rakenteiden osalta mitään velvoitteita, eikä vastuita.

## 6.9 Sopimusalueelle sijoitettavat johdot, putket ja kaapelit yms. tekniset yhteydet

- 6.9.1 Osapuolet ja Palveluyhtiö sallivat Sopimusalueelle sijoitettavan toisen tontin alueelle toista Osapuolta palvelevat vesi- ja viemärijohdot sekä sähköjohdot kiinteistönrajoista riippumatta siten, että niistä ei aiheudu haittaa toisille Osapuolille tai Palveluyhtiölle. Tässä tarkoitettujen rasiteluonteisten johtojen, putkien yms. alustavat tilavaraukset ja likimääräinen sijainti määrytyy tarkemmin myöhemmin laadittavissa suunnitelmissa.
- 6.9.2 Kukin Osapuoli vastaa yksin kustannuksellaan sellaisten rakenteiden, putkien, johtojen, kaapeleiden, varusteiden ja laitteiden toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista, jotka palvelevat vain kyseisen Osapuolen hallitsemää tonttia.
- 6.9.3 Kahta tai useampaa Osapuolta palvelevien rakenteiden, putkien, johtojen, kaapeleiden, varusteiden ja laitteiden toteuttamisesta, Ylläpidosta, korjauksista, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa se Osapuoli, jonka hallitsemalla tontilla ne sijaitsevat, mutta kustannuksista vastaavat kyseiset Osapuolet Rakennusoikeuksiensa suhteessa.
- 6.9.4 Osapuolet voivat tämän lisäksi sopia muiden vastaavien järjestelmien sijoittamisesta Sopimusalueelle erikseen.

## 6.10 Korttelimuuntajan sijoittaminen

- 6.10.1 Sopimusaluetta palvelee yhteinen korttelimuuntaja, joka sijoitetaan Tontin 5 alueelle Pysäköintilaitoksen 1 tiloihin. Pysäköintilaitoksen 1 määräosaiset omistajat vastaavat muuntajatilanteen toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista osana Pysäköintilaitoksen 1 vastaavia toimenpiteitä. Pysäköintilaitoksen 1 omistajat sopivat muuntajan sijoittamisesta alueellisen verkkoyhtiön kanssa erikseen.
- 6.10.2 Kaikilla Sopimusalueen tonteilla on oikeus johtaa muuntajalta tarvitsemansa kaapeloinnit yms. omille tonteilleen siten kuin tarkempi suunnittelu myöhemmin osoittaa.
- 6.10.3 Korttelimuuntajan sijainti ilmenee **Liitteestä 2**.

## 6.11 Tontin 2 rakenteiden sijoittaminen osittain Tontin 5 alueelle

- 6.11.1 Tontin 2 asuinrakennuksen parveke- ja räystäsrakenteet ulottuvat paikoin Tontin 5 alueelle. Tontilla 2 on tähän sopimukseen perustuva oikeus näiden rakenteiden sijoittamiseen Tontin 5 alueelle **Liitteessä 3** kuvatuilla alueilla. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Palveluyhtiöllä ole mainittujen rakenteiden tai vastaavien osalta mitään velvoitteita, eikä vastuita.

## 6.12 Tontin 3 rakennuksen ulottuminen Tonttien 2 ja 4 alueelle

- 6.12.1 Tontin 3 asuinrakennus ulottuu paikoin Tonttien 2 ja 4 alueelle pääosin Tonttien 2 ja 4 rakennusten yläpuolisella alueella. Tontilla 3 on tähän sopimukseen perustuva oikeus näiden rakenteiden sijoittamiseen Tonttien 2 ja 4 alueelle **Liitteessä 4** kuvatuilla alueilla.

## 6.13 Tonttien 1 ja 2 rakenteiden ulottuminen

- 6.13.1 Tonttien 1 ja 2 rakennusten rakenteita ulottuu tontinrajan yli siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa. Tonteilla 1 ja 2 on tähän sopimukseen perustuva oikeus rakenteiden sijoittamiseen Tonttien 1 ja 2 rajan yli.

## 6.14 Maalämpö

- 6.14.1 Tontin 1 asuinrakennukseen liittyy maalämpöjärjestelmä, joihin liittyviä maalämpökaivoja sijoitetaan Tontin 1 lisäksi myös Tontille 5.
- 6.14.2 Tontilla 1 on tähän sopimukseen perustuva oikeus **Liitteen 2** mukaisten maalämpökaivojen ja niihin liittyvien putkien, johtojen ja laitteiden sijoittamiseen Tontin 5 alueelle ja siten kuin tarkempi suunnittelu myöhemmin osoittaa. Tontti 1 sitoutuu maalämpökaivoja sijoittaessaan huomioimaan Tontilla 5 sijaitsevat rakenteet, putket ja johdot siten, ettei näiden toiminta maalämpökaivoista johtuen vaarannu. Vastaavasti Tontti 5 sitoutuu käyttämään Tontin 5 aluetta siten, ettei Tontille 5 sijoitettujen maalämpökaivojen ja niihin liittyvien putkien, johtojen ja laitteiden toiminta häiriinny.
- 6.14.3 Tontti 1 on velvollinen huolehtimaan tonttiaan palvelevan maalämpöjärjestelmän toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista siten, ettei näiden toimenpiteiden laiminlyönnistä aiheudu haittaa tai vahinkoa muille Osapuolille, Palveluyhtiölle tai kolmansille.

## 6.15 Sopimusalueen keskitetty lukitusjärjestelmä

- 6.15.1 Sopimusalueelle toteutetaan yhtenäinen lukitusjärjestelmä, johon liitetään myös Pysäköintilaitosten 1 ja 2 lukitusjärjestelmät. Kullakin Osapuolella on kuitenkin oma avainhallintajärjestelmä mutta siten, että kunkin Osapuolen avaimet voidaan ohjelmoida sopivaksi Pysäköintilaitoksiin 1 ja 2.
- 6.15.2 Ensivaiheessa Sopimusalueen lukitus toteutetaan ILOQ S5 järjestelmällä. Järjestelmän toiminnan järjestämisen yksityiskohdista, päivityksistä tai muutoksista sovitaan Osapuolten kesken tarkemmin kohdassa 8 tarkoitetun yhteistoiminta-aikeiden puitteissa.

## 6.16 Tontilla 1 sijaitsevan liiketilan huoltoyhteyden johtaminen Tontin 5 alueen kautta

- 6.16.1 Sen lisäksi mitä edellä kohdassa 6.3.2 on todettu Pysäköintilaitoksesta 1, Tontilla 1 on tähän yhteisjärjestelysopimukseen perustuva oikeus johtaa Tontin 1 rakennuksessa sijaitsevan liiketilan huoltoreitti Pysäköintilaitoksen 1 kautta siten kuin Pysäköintilaitosta 1 kuvaavasta **Liitteestä 2** tarkemmin ilmenee. Pysäköintilaitoksen 1 omistajat ovat velvollisia huolehtimaan siitä, että tässä tarkoitettu huoltoreitti pysyy esteistä vapaana.
- 6.16.2 Tässä tarkoitettuun huoltoreittiin liittyvien, Tontin 1 rakennukseen rajautuvien ovi- yms. rakenteiden ja laitteiden toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa kustannuksellaan Tontti 1 osana omistamansa rakennuksen vastaavia toimenpiteitä.

## 6.17 Sopimusalueen polkupyöräpaikat

- 6.17.1 Osapuolia palvelevat asemakaavan edellyttämät polkupyöräpaikat sijoitetaan Osapuolten hallitsemille tonteille lukuun ottamatta Tonttia 8, jonka polkupyöräpaikkoja sijoitetaan Yhteispihatontille. Osapuolten asuinrakennuksiin liittyvien polkupyöräpaikkojen lukumäärä sekä niiden sijainti on kuvattu **Liitteessä 1**.
- 6.17.2 Osapuolten asuinrakennuksiin sijoitetut polkupyöräpaikat palvelevat vain ko. asuinrakennuksen omistavaa Osapuolta. Siltä osin polkupyöräpaikkoja on sijoitettu Yhteispihatontille tai Tonttien 7-9 piha-alueelle, ovat kaikki polkupyöräpaikat yhtäläisesti kaikkien Osapuolten käytössä.



- 6.17.3 Osapuolet vastaavat omistamiinsa asuinrakennuksiin sijoitettavien polkupyöräpaikkojen toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista osana omistamiensa asuinrakennusten vastaavia toimenpiteitä. Siltä osin polkupyöräpaikkoja on sijoitettu Yhteispihatontille tai Tonttien 7-9 piha-alueelle, määräytyy vastuu edellä todetuista toimenpiteistä osana Yhteispihatontin tai Tonttien 7-9 vastaavia toimenpiteitä. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Palveluyhtiöllä ole mainittujen pyöräpaikkojen osalta mitään velvoitteita eikä vastuita.

### 6.18 Tonttien 7-9 vesikattoja koskevat järjestelyt

- 6.18.1 Tonteille 7-9 sijoitettavien asuinrakennusten vesikatot muodostavat osittain yhtenäisiä kiinteistönrajoista riippumattomia kokonaisuuksia siten kuin vesikattoja koskeva tarkempi suunnittelu osoittaa. Vesikattojen toteuttaminen yhtenä kokonaisuutena edellyttää teknisiä ratkaisuja kiinteistöjen rajoilla liittyen mm. paloturvallisuuteen. Osapuolet sitoutuvat vesikattojen suunnitteluratkaisun edellyttämiin mm. paloturvallisuutta koskeviin ratkaisuihin ja sitoutuvat ylläpitämään tarvittavat tekniset ratkaisut kulloistenkin viranomaismääräysten mukaisesti. Lisäksi Tontit 7-9 sallivat sadevesien ja lumien johtamisen kattoja pitkin toisille tonteille kiinteistönrajoista riippumatta.
- 6.18.2 Koska tässä tarkoitetut kattorakenteet muodostavat kiinteistönrajoista riippumattomia yhtenäisiä kokonaisuuksia, sopivat Osapuolet, että Tonttien 7-9 vesikattojen Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset järjestetään yhtenä kokonaisuutena. Näistä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset jakautuvat Tonttien 7-9 kesken Rakennusoikeuksien Suhteessa.
- 6.18.3 Osapuolet sopivat erikseen vesikattoja Ylläpitoa, peruskorjauksia ja uusimisia koskevien toimenpiteiden järjestämisestä ja näistä toimenpiteistä aiheutuvien kustannusten tasaamisesta kohdassa 8 tarkoitetun yhteistoimintaelimen puitteissa. Osapuolet pitävät lähtökohtana, että kaikki vesikattojen Ylläpitoon, peruskorjauksiin ja uusimisiin liittyvät toimenpiteet hoidetaan hyvän kiinteistönhoitotavan edellyttämällä tavalla.
- 6.18.4 Selvyyden vuoksi todetaan, että se mitä edellä on todettu Tonttien 7-9 vesikattojen yhtenäisestä Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista, koskee ainoastaan rakennusten päävesikattoja, Tonttien 7-9 rakennusten katosten yms. Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimisvastuun jäädessä yksin Tonttien 7-9 vuokramiehille osana näiden omistamien rakennusten vastaavia toimenpiteitä.

### 6.19 Tontin 8 rakenteiden sijoittaminen Tontin 7 alueelle

- 6.19.1 Tontilla 8 sijaitsevan asuinrakennuksen julkisivu-, sisäänkäynti- ja parvekerakenteita ulottuu osittain Tontin 7 alueelle **Liitteessä 6** kuvatulla alueella. Tontilla 8 on tähän sopimukseen perustuva oikeus näiden rakenteiden sijoittamiseen Tontin 7 alueelle.
- 6.19.2 Tässä tarkoitettujen rakenteiden toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa Tontti 8 osana omistamansa rakennuksen vastaavia toimenpiteitä. Tontti 8 on velvollinen huolehtimaan tässä tarkoitetuista toimenpiteistä siten, ettei niiden laiminlyönnistä aiheudu haittaa Tontille 7.

### 6.20 Tontin 8 kulkuyhteyden johtaminen Tontin 7 kautta

- 6.20.1 Kulkuyhteys kaupungin katualueelta Tontille 8 johdetaan Tontin 7 alueen kautta **Liitteessä 6** kuvattu kulkuyhteykslinjausta pitkin. Tontilla 8 on tähän sopimukseen perustuva oikeus tässä tarkoitetun kulkuyhteyden johtamiseen ja käyttämiseen kevyenliikenteen yhteytenä sekä tavanomaisessa huoltoliikenteessä.

- 6.20.2 Tässä tarkoitettu kulkuyhteys on osa Tonttien 7-9 piha-alueita, joten kulkuyhteyden toteuttamisen, Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten osalta noudatetaan mitä edellä kohdassa 6.2 on todettu Tonttien 7-9 yhteisestä piha-alueesta. Selvyyden vuoksi todetaan, että kulkuyhteyttä palvelevat Tontin 7 asuinrakennukseen kiinnitetyt valaisimet katsotaan osaksi Tontin 7 asuinrakennusta, jolloin tässä tarkoitettujen valaisimien toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa Tontti 7 osana omistamansa rakennuksen vastaavia toimenpiteitä.

### 6.21 Seinärakenteita koskevat järjestelyt

- 6.21.1 Sopimusalueen asuinrakennuksia toteutetaan viereisten tonttien rajoihin kiinni. Tonttien rakentamisen vaiheittaisuudesta johtuen tontin rajalla ensimmäisenä rakennettavan tontin rakentamisessa on rakenteellisesti ja tarvittavin tilapäisjärjestelyin otettava huomioon myöhemmin rakentuvan tontin rakennuksen myöhempi liittyntä liikuntasaumalla tai muulla vastaavalla rakenteella ko. tonttien rajapintaan.
- 6.21.2 Ensimmäisenä toteutuva tontti vastaa tällöin rajapinnan tarvittavien väliaikaisjärjestelyjen, kuten lämpöeristeen toteutuksesta. Vastaavasti myöhemmin toteutuva tontti vastaa ko. tonttien rajapinnan väliaikaisjärjestelyjen poistamisesta sekä rajapinnan toteutuksesta valmiiksi siten, että rajapinta on koko rakennustyön ajan riittävällä tavalla suojattu kosteudelta ja lämpöeristetty. Ko. Osapuolet sopivat tarvittaessa väliaikaisjärjestelyjen toteutukseen liittyvistä järjestelyistä erikseen kohdassa 8 tarkoitettun yhteistoimintaelimen puitteissa.

### 6.22 Tontin 8 kunnallisteknisten yhteyksien johtaminen

- 6.22.1 Tontin 8 kaukolämpö ja kaukokylmä johdetaan kaupungin katualueelta Tontin 7 alueen läpi. Vastaavasti Tontin 8 vesiliittymä johdetaan kaupungin katualueelta Tontin 7 alueen kautta siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa. Tontin 8 jätevesi- ja sadevesiviemärit puolestaan johdetaan Tontin 9 alueen kautta kaupungin jätevesi- ja sadevesiviemäriverkostoihin siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa.
- 6.22.2 Tontilla 8 on tähän sopimukseen perustuva oikeus sanottujen yhteyksien sijoittamiseen. Tässä tarkoitettujen yhteyksien toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista tai uusimisista vastaa kustannuksellaan Tontti 8. Tontti 8 on velvollinen huolehtimaan tässä tarkoitetuista toimenpiteistä siten, ettei näiden toimenpiteiden laiminlyönnistä aiheudu haittaa Tonteille 7 tai 9.

### 6.23 Tontilla 8 sijaitseva väestönsuoja

- 6.23.1 Tontilla 8 sijaitseva väestönsuoja palvelee suojautumistarvetilanteissa yhtäläisesti Tontteja 8 ja 9. Tontilla 9 on siten tähän sopimukseen perustuva yhtäläinen oikeus Tontin 8 kanssa käyttää Tontilla 8 sijaitsevaa väestönsuojaa suojautumistarvetilanteissa. Rauhanaikana tässä tarkoitettu väestönsuoja palvelee yksinomaan Tonttia 8 sen irtaimistovarastona. Tässä tarkoitettu Tontin 9 oikeus käyttää väestönsuojatiloja pitää sisällään myös oikeuden käyttää kaikkia väestönsuojien käytön edellyttämiä kulkuyhteyksiä.
- 6.23.2 Edellä kohdassa 6.23.1 tarkoitettun väestönsuojatilan toteuttamisesta kuten myös väestönsuojatilaan sijoitettavien VSS-varusteiden hankinnasta vastaa Tontti 8 osana Tontille 8 tulevan asuinrakennuksen toteuttamista, mutta VSS-varusteiden toteuttamiskustannukset jakautuvat Tonttien 8 ja 9 välillä Rakennusoikeuksien suhteessa. Tontit 8 ja 9 sopivat tarkemmin väestönsuojan toteutuskustannusten hyvittämiseen liittyvästä menettelystä.

- 6.23.3 Tässä tarkoitetun väestönsuojan ja sinne sijoitettavien laitteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa Tontti 8 osana omistamansa rakennuksen vastaavia toimenpiteitä. Tontti 8 vastaa myös väestönsuojatilaan sijoitettavien VSS-varusteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisesta oman väestönsuojansa osalta, mutta näistä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset jaetaan/jakautuvat Tonttien 8 ja 9 kesken Rakennusoikeuksien suhteessa. Tontit 8 ja 9 sopivat tarkemmin erikseen em. toimenpiteistä aiheutuvien kustannusten tasaamisesta kohdassa 8 tarkoitetun yhteistoimintaelimen puitteissa.
- 6.23.4 Mikäli Tontilla 8 sijaitseva väestönsuoja tuhoutuu tai tulee muutoin käyttökelvottomaksi, on Tontti 8 velvollinen saattamaan kustannuksellaan väestönsuojan takaisin käyttökuntoon viranomais määräysten edellyttämällä tavalla. Siltä osin kuin kyse on VSS-varusteiden uusimisesta tai saattamisesta takaisin käyttökuntoon, jaetaan kustannukset Tonttien 8 ja 9 kesken Rakennusoikeuksien suhteessa.
- 6.23.5 Tontilla 8 sijaitsevan väestönsuojan sijainti ja sinne johtava Tontin 9 käytössä oleva kulkuyhteys on kuvattu **Liitteessä 7**.

#### 6.24 Palomuurien rakentamatta jättäminen

- 6.24.1 Tässä sopimuksessa todettujen periaatteiden mukaisesti Sopimusalueella sijaitsee tontinrajat ylittäviä ja yhtenäisiä tiloja ja rakenteita. Tämän mukaisesti Osapuolet sallivat palomuurien rakentamatta jättämisen, joko osittain tai kaikissa tasoissa, Sopimusalueen tonttien välisillä rajoilla, jolloin korvaavat palotekniset järjestelyt tulee toteuttaa siten kuin myönnettyjen rakennuslupien mukaiset suunnitelmat osoittavat ja palotekniset määräykset edellyttävät.
- 6.24.2 Palomuurit jätetään rakentamatta kokonaan tai osittain **Liitteestä 5** ilmenevillä alueilla.

#### 6.25 Tonttien 7-9 salaojituksia koskevat järjestelyt

- 6.25.1 Tonttien 7-9 salaojat, niihin liittyvät routaeristeet ja pumppaamot muodostavat yhtenäisen kiinteistönrajoista riippumattoman kokonaisuuden siten kuin **Liitteessä 8** on kuvattu.
- 6.25.2 Tässä tarkoitettujen, Tontteja 7-9 yhteisesti palvelevien salaoja- yms. järjestelmien toteutuksesta sovitaan Tonttien 7-9 kanssa erikseen. Toteutuskustannukset jakautuvat Tonttien 7-9 kesken Rakennusoikeuksien suhteessa.
- 6.25.3 Tässä tarkoitettujen, Tontteja 7-9 yhteisesti palvelevien salaoja- yms. järjestelmien Ylläpito-, peruskorjaukset ja uusimiset järjestetään yhtenä kokonaisuutena siten kuin Tonttien 7-9 kesken tarkemmin sovitaan kohdassa 8 tarkoitetun yhteistoimintaelimen puitteissa. Näistä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset jakautuvat Tonttien 7-9 kesken Rakennusoikeuksien suhteessa. Lähtökohtana pidetään, että tässä tarkoitetut toimenpiteet suoritetaan hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisessa aikataulussa.

### 7 YLLÄPIDON JÄRJESTÄMINEN

#### 7.1 Yhteinen ylläpito

- 7.1.1 Sopimusalueella sijaitsee edellä todetulla tavalla Osapuolten yhteisessä käytössä olevia alueita sekä tiloja sekä Pysäköintilaitokset 1 ja 2. Sopimusalueen tonteille ja Tontin 5 maanalaisen määräalalle sijoittuu lisäksi Talotekniikkaa ja rakenteita, jotka palvelevat Pysäköintilaitoksia 1 ja 2 tai yhteisesti Osapuolten asuinrakennuksia.

- 7.1.2 Osapuolet sopivat, että Pysäköintilaitosten 1 ja 2 Ylläpito, huolto, korjaukset ja peruskorjaukset mukaan lukien kulunvalvonta yms. toimenpiteet järjestetään yhteisesti riippumatta siitä, kuka omistaa sanotut rakenteet ja kenellä näin on sanotuista rakenteista vaaranvastuu. Osapuolet toteavat, että tässä tarkoitettujen yhteisessä käytössä olevien tilojen ja rakenteiden Ylläpidon tason on vastattava hyvää kiinteistönhoitotapaa.
- 7.1.3 Pysäköintilaitoksen 1 ja Pysäköintilaitoksen 2 sekä näihin liittyvän Talotekniikan, rakenteiden kaikki Ylläpito, huolto, korjaukset ja peruskorjaukset hankitaan yhteisesti saman palveluntarjoajan, esim. yhteinen huoltoyhtiö, kautta siten kuin on tarkoituksenmukaisinta ja siten kuin Osapuolten, pois lukien Hoas, kesken erikseen sovitaan kohdassa 8 todetun Hoitokunnan puitteissa.
- 7.1.4 Palveluyhtiö huolehtii Yhteispihatontin (Tontin 5) ja sillä sijaitsevien Pihavarusteiden kaikesta Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista itsenäisesti haluamallaan tavalla. Selvyyden vuoksi todetaan, etteivät Yhteispihatontilla olevat polkupyörätelineet, Tonttien 1, 2, 3, 4 ja 7, 8 ja 9 sekä Pysäköintilaitoksen 1 ja Pysäköintilaitoksen 2 laitteet ja rakenteet kuulu Pihavarusteisiin, eivätkä ole Palveluyhtiön vastuulla, vaan Osapuolten vastuulla.
- 7.1.5 Osapuolten tavoitteena on, että ne keskittävät myös yksinomaisen ylläpitovastuunsa piiriin tämän sopimuksen mukaisesti tai muutoin kuuluvien kohteiden Ylläpidon mahdollisimman suuressa määrin yhdessä nimetyn tahon hoidettavaksi.
- 7.1.6 Osapuolet sopivat erikseen tämän sopimuksen periaatteiden mukaisesti siitä, miten yhteinen Ylläpito toteutetaan ja miten yhteinen palveluntuottaja(t) valitaan.

## **7.2 Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimista aiheutuvan haitan minimointi**

- 7.2.1 Kaikki Yhteispihatontilla, pysäköintilaitoksissa ja/tai Sopimusalueen tonttien alueella sijaitsevilla asuinrakennuksissa tai piha-alueilla suoritettavat Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteet on toteutettava niin, että niistä toiselle Osapuolelle, Palveluyhtiölle ja Sopimusalueen käytölle mahdollisesti aiheutuva haitta on mahdollisimman vähäinen.
- 7.2.2 Osapuolten ja Palveluyhtiön on ilmoitettava toisilleen Yhteispihatontin ja Pysäköintilaitoksen 1 tai 2 käytöstä Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteiden suorittamiseen kohtuullisessa ajassa ennen toimenpiteiden aloittamista. Mikäli kyse on merkittävistä toimenpiteistä (esim. asuinrakennusten peruskorjaukset) tai toimenpiteistä, joista muutoin saattaa aiheutua toiselle Osapuolelle tai Palveluyhtiölle haittaa tai vahinkoa, on ajankohdasta ja toimenpiteiden toteutustavasta sekä muista olennaisista seikoista sovittava kohtuullisessa ajassa ennen toimenpiteiden aloittamista. Välttämättömät ja välitöntä korjausta vaativat kohteet on oikeus korjata ilman eri ilmoitusta.
- 7.2.3 Mikäli Osapuolen tai Palveluyhtiön Ylläpitoon, peruskorjaukseen ja uusimiseen liittyvistä, rakennus- tai muun toiminnan johdosta joudutaan tekemään tämän sopimuksen mukaisesti oikein sijoitettua Talotekniikkaa koskevia siirto-, muokkaus- tms. toimenpiteitä, ko. Osapuoli tai Palveluyhtiö vastaa kustannuksellaan kaikista tässä tarkoitetuista tarvitsemistaan toimenpiteistä, mahdollisista väliaikaisjärjestelyistä ja ennallistamisesta sekä näiden kustannuksista. Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä on sovittava kuitenkin etukäteen.

### 7.3 Ylläpitokustannusten jakaminen Sopimusalueen toteutusaikana

- 7.3.1 Selvyyden vuoksi todetaan, että siltä osin kuin tällä yhteisjärjestelysopimuksella on jaettu yhteisessä käytössä olevien alueiden, tilojen tai laitteiden käytöstä ja Ylläpidosta aiheutuvia kustannuksia, astuu kunkin Osapuolen velvollisuus osallistua yhteisiin kustannuksiin voimaan vasta kun ko. Osapuolen omistukseen tuleva asuinrakennus otetaan käyttöön tai osittain käyttöön, ellei aiheuttamisperiaatteen mukainen kustannusjako anna perustetta osallistua kustannusjakoon jo aikaisemmassa vaiheessa.

## 8 YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN

- 8.1 Osapuolet asettavat Hoitokunta-nimisen neuvotteluelimen ("**Hoitokunta**"), joka vastaa tässä sopimuksessa määriteltyjen yhteisjärjestelyjen ja yhteisten toimintojen täytäntöönpanosta ja kustannusten jakoon ja tasaamiseen liittyvistä asioista. Kullakin Osapuolella on oikeus nimittää Hoitokuntaan yksi edustaja. Hoitokunta neuvottelee ja valmistelee Osapuolten puolesta yhteisjärjestelyjen ja yhteisten toimintojen täytäntöönpanoon ja talouteen liittyvät asiat, erityisesti liittyen toteutettaviin Ylläpito-, peruskorjaus- uusimistoimenpiteisiin, sekä esim. naapurikiinteistöjen kanssa tarvittavat rasite- yms. sopimukset. Osapuolten nimeämät edustajat esittelevät ne tarvittaessa omien päättävien elimiensä hyväksyttäväksi.
- 8.2 Palveluyhtiö ja Helsingin kaupunki osallistuvat Hoitokunnan toimintaan Osapuolten kutsusta, mikäli käsiteltävä asia Palveluyhtiön tai Helsingin kaupungin osallistumista edellyttää.
- 8.3 Päätökset tämän yhteisjärjestelysopimuksen tarkoittamista asioista tehdään lähtökohtaisesti yksimielisesti kuitenkin siten, että mikäli jonkin päätöksen sisältö koskettaa vain osaa Osapuolista, voidaan ko. päätös tehdä näiden Osapuolten yksimielisellä päätöksellä. Lisäksi lähtökohdana päätöksenteossa tulee olla, että tämän yhteisjärjestelysopimuksen toteuttamisessa otetaan huomioon hyvä kiinteistöhoitotapa.
- 8.4 Hoitokunta aloittaa toimintansa ennen ensimmäisenä valmistuvan rakennuksen käyttöönottoa siten kuin Sopimusalueen ja sinne sijoitettavien yhteisessä käytössä olevien tilojen ja alueiden sujuva käyttöönotto edellyttää.
- Osapuolet voivat laatia Hoitokunnan toiminnan tarkemmasta järjestämisestä sekä noudatettavista käytännöistä erillisen hoitokuntasopimuksen.

## 9 VAIHEITTAISEN RAKENTAMISEN TOTEUTTAMINEN

- 9.1 Koska tätä sopimusta laadittaessa yksityiskohtainen suunnittelu on kesken, Osapuolet ja Palveluyhtiö hyväksyvät, että kaikki Sopimusalueella tapahtuva rakentaminen tarkentuu rakentamisen edetessä ja sitoutuvat siksi toimimaan kaikin puolin joustavasti tarkoituksenmukaisen ja olennaisilta osin yhtenäisen korkeatasoisen rakentamisen aikaansaamiseksi.
- 9.2 Osapuolet sopivat tarvittaessa erikseen vaiheittaisen rakentamisen vaikutuksista tämän sopimuksen mukaisen yhteisjärjestelyn toteuttamiseen sekä vaiheittaisen toteuttamisen aiheuttamien lisäkustannusten jakamisesta aiheuttamisperiaatteen mukaisesti.
- 9.3 Kukin Osapuoli on oikeutettu ja velvollinen itsenäisesti rakentamaan tontilleen tai Pysäköintilaitoksen 1 tarkoittamalle Tontin 5 maanalaiselle määrälalle asemakaavan mukaisen ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymän asuinrakennuksen. Kukin Osapuolista hoitaa oman rakennushankkeensa itsenäisesti muista riippumattomana eikä muilla Osapuolilla ole oikeutta osallistua toisten Osapuolten tämän sopimuksen mukaisesti hoidettavan rakentamisen ohjaukseen eikä sitä koskevaan päätöksentekoon.

- 9.4 Osapuolet toteavat, ettei tämän sopimuksen mukaista rakentamista voida toteuttaa ilman erinäisiä rakennusaikaisia väliaikaisratkaisuja. Osapuolet hyväksyvät tämän ja sitoutuvat toimimaan siten, että tarvittavat väliaikaiset rakennusjärjestelyt voidaan toteuttaa joustavasti.
- 9.5 Osapuolet tiedostavat ja hyväksyvät sen, että Sopimusalueen rakentamisvaiheessa rakennustoiminta aiheuttaa vaihtelevassa määrin häiriöitä ja haittoja sekä rajoittaa Sopimusalueen käyttöä. Rakentaminen edellyttää Pihakannen ja mahdollisesti toisen Osapuolen tontin alueen käyttöä rakennustoimia palvelevina alueina. Osapuolten kesken pyritään sopimaan joustavasti tarvittavista ja väliaikaisista järjestelyistä rakentamisen toteuttamiseksi mahdollisimman tarkoituksenmukaisella ja kustannustehokkaalla tavalla sekä kaikki turvallisuuskohdat huomioiden.
- 9.6 Osapuolilla ei ole oikeutta korvaukseen toisen Osapuolen rakennustoiminnasta johtuvasta haitasta ja häiriöistä eikä esittää niihin perustuvia vaatimuksia, eli Osapuolet ovat velvollisia siemäämään rakennustoiminnasta johtuvaa melua, pölyä, tärinää ym. haittaa ja häiriötä. Tällä ei ole tarkoitus poistaa oikeutta vahingonkorvaukseen rakennustoiminnasta johtuvista esine- ja henkilövahingoista vahingonkorvauslain mukaisesti.
- 9.7 Kullakin Osapuolella on oikeus ja velvollisuus itsenäisesti hakea omalle tontilleen rakennettavalle asuinrakennukselle rakennuslupa ja toteuttaa rakennushanke Tonttinsa alueella itsenäisesti asemakaavan mukaisesti ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymällä tavalla tai Pyhäköntilaitoksen 1 tarkoittamalle Tontin 5 maanalaiselle määrälalle. Osapuolet sitoutuvat kaikilta osin myötävaikuttamaan siihen, että toiset Osapuolet voivat toteuttaa oman osuutensa rakentamisesta ja sitoutuvat olemaan millään tavoin vaikeuttamatta asemakaavan mukaista ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymää rakentamista.

## **10 TONTTIEN OMISTUS- JA HALLINTASUHTEIDEN MUUTOKSET**

- 10.1 Osapuolet sitoutuvat siirtämään tämän sopimuksen Tonttinsa vuokraoikeuksien uusille omistajille.

## **11 YLLÄPITO- YMS. VASTUUSEEN LIITTYVÄT TOIMENPITEET**

- 11.1 Osapuolet antavat puolin ja toisin toisilleen oikeuden suorittaa viipymättä vastuullaan olevia toimenpiteitä toisen tontin alueella. Osapuolilla on tähän liittyen oikeus käyttää toisen Osapuolen aluetta omistamiensa rakenteiden Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteiden järjestämiseksi huomioiden kuitenkin mitä edellä kohdassa 7.2 on todettu.
- 11.2 Osapuolet sitoutuvat Ylläpitämään, korjaamaan, peruskorjaamaan ja uusimaan omistamiaan rakenteita siten, että näiden toimenpiteiden laiminlyönnistä ei aiheudu vahinkoa tai haittaa toiselle Osapuolelle.

## **12 ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA MUUT VIRANOMAISPÄÄTÖKSET**

- 12.1 Osapuolet sitoutuvat siihen, että ne eivät hae sellaisia asemakaavan muutoksia tai muita viranomaispäätöksiä, joilla tässä sopimuksessa sovittu yhteisjärjestely lakkaisi ilman, että asiasta on sovittu toisten Osapuolten kanssa.

### 13 VAKUUTTAMISVELVOLLISUUS

- 13.1 Osapuolella, jolla on vaaranvastuu, on myös velvollisuus vakuuttaa yhteisjärjestelyyn liittyvät rakennelmat, rakenteet, laitteet ja varusteet kiinteistövuokauksella ja rakennelmien, rakenteiden, laitteen tai varusteen tuhoutuessa tai vahingoituessa velvollisuus itse tai vakuutus-  
korvauksella korjata rakennelma, rakenne, laite ja varuste.
- 13.2 Pysäköintilaitoksen vakuuttamisesta on sovittu tarkemmin ao. hallinnanjakosopimuksissa.
- 13.3 Muilta osin Osapuolella on velvollisuus vakuuttaa vuokraoikeuden perusteella hallitsemansa Tontti tai Tontin 5 maanalainen määräala ja näillä sijaitsevat rakennukset, rakenteet, laitteet ja varusteet kiinteistövuokauksella ja rakennuksen, rakenteen, laitteen tai varusteen tuhoutuessa tai vahingoituessa velvollisuus itse tai vakuutus-  
korvauksella korjata rakennus, rakenne, laite ja varuste.

### 14 TÄMÄN SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

- 14.1 Osapuolet ja Palveluyhtiöt toteavat, että Sopimusalueen rakentamisen vaiheittaisuudesta johd-  
tuen jotkin tämän sopimuksen mukaisesti perustettavat yksittäiset oikeudet ja järjestelyt täs-  
mentyvät suunnittelun ja toteutuksen edetessä. Lisäksi Osapuolet ja Palveluyhtiö toteavat,  
että Sopimusalueen suunnittelu on osittain keskeneräistä. Tämän johdosta Osapuolet ja Pal-  
veluyhtiö sopivat, että mikäli Sopimusalueen rakentamisen edetessä ilmenee tarve täsmentää  
tällä sopimuksella sovittuja järjestelyjä tai sopia kokonaan uusista järjestelyistä, Osapuolet ja  
Palveluyhtiö pyrkivät parhaansa mukaan ja Sopimusalueen tarkoituksenmukaista toteutta-  
mista tavoitellen sopimaan tarvittavista lisäyksistä tässä sopimuksessa kuvattuun yhteisjärjes-  
telyyn noudattaen soveltuvin osin tässä sopimuksessa todettuja kustannustenjako- yms. peria-  
atteita. Muutoksista tähän yhteisjärjestelysopimukseen sovitaan kuitenkin aina erikseen.  
Tätä sopimusta voidaan muuttaa vain kaikkien niiden Osapuolten tai Palveluyhtiön yhteisellä  
kirjallisella sopimuksella, joita kyseinen sopimuksen muutos koskee.
- 14.2 Tämän sopimuksen Osapuolet ja ne, joille heidän oikeutensa tämän yhteisjärjestelyn piiriin  
kuuluvien Tonttien ja/tai rakennusten osalta myöhemmin siirtyy, sekä Palveluyhtiö ovat vel-  
vollisia muuttamaan tätä sopimusta siinä mahdollisesti ilmenevien oleellisten virheiden, puut-  
teiden tai myöhemmin ilmenevän uuden tarpeen takia taikka sellaisen lainsäädännön muu-  
toksen, viranomais määräyksen taikka olosuhteiden muutoksen johdosta, joka tekee tämän  
yhteisjärjestelyn joltakin osin tarpeettomaksi.
- 14.3 Mahdolliset muutokset tulee sopia niiden periaatteiden mukaisesti, jotka ilmenevät tästä so-  
pimuksesta ja joiden tarkoituksena on yhteisjärjestelyn häiriötön, turvallinen, sujuva ja tarkoi-  
tuksenmukainen toteutuminen.

### 15 YHTEISJÄRJESTELYN REKISTERÖINTI

- 15.1 Tämän sopimuksen sisältämää yhteisjärjestelyä ei ole tarkoitus rekisteröidä. Tämä sopimus  
liitetään Sopimusalueen tonttien ja Tontin 5 maanalaisen määräalan maanvuokrasopimukseen  
Helsingin kaupungin määrittelemällä tavalla.

### 16 RIITOJEN RATKAISEMINEN

- 16.1 Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse.
- 16.2 Mikäli neuvotteluteitse ei päästä yksimielisyyteen, tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat rat-  
kaistaan ensimmäisenä asteena Helsingin kärjäoikeudessa.

## **17 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO**

17.1 Tämä sopimus tulee Osapuolia, Palveluyhtiötä ja Helsingin kaupunkia sitovaksi, kun kaikki Osapuolet, Palveluyhtiö ja Helsingin kaupunki ovat sen allekirjoittaneet. Edellä sanotusta poiketen, Helsingin kaupunkia tämä sopimus sitoo allekirjoituksista huolimatta kuitenkin vasta, kun Helsingin kaupungin sopimuksen hyväksymistä koskeva maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotontit-tiimin päällikön päätös on tullut lainvoimaiseksi.

## **18 SOPIMUSKAPPALEET JA ALLEKIRJOITUKSET**

18.1 Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti.

Helsingissä 16. päivänä elokuuta 2023

**Helsingin kaupunki**

**Kalasadaman Palvelu 2 Oy**

**Helsingin Asumisoikeus Oy**

**Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr**

**Asunto Oy Helsingin Verkkosaari**

**Asunto Oy Helsingin Sara**

**Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy**

**Asunto Oy Helsingin Capella**



**LIITTEET:**

- Liite 1** Sopimusalue, Yhteispihatontti, Tonttien 7-9 yhteinen piha-alue, veloittepolku-pyöräpaikat
- Liite 2** Pysäköintilaitos 1 ja Pysäköintilaitos 2, pelastustiet ja sammutusreitit, maalämpökaivojen sijoittaminen Tontin 5 alueelle.
- Liite 3** Ympäröivien tonttien anturarakenteiden ulottuminen Tontin 5 alueelle
- Liite 4** Tontin 3 rakenteiden ulottaminen Tonttien 2 ja 4 alueelle
- Liite 5** Palomuurien rakentamatta jättäminen
- Liite 6** Tontin 8 rakenteiden ulottuminen Tontin 7 alueelle, Kulkuyhteyden johtaminen Tontille 8 Tontin 7 alueen kautta
- Liite 7** Tontilla 8 sijaitseva väestönsuoja ja Tontin 9 kulkuyhteys
- Liite 8** Tonttien 7-9 yhteinen salaojajärjestelmä