

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUKSEN
ESISOPIMUS KOSKIEN
HELSINGIN KAUPUNGIN
49. KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 49274

1 SOPIJAPUOLET

Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan korttelin 49274 tonttien omistajat tai vuokralaiset:

- kiinteistön 91-49-274-1 tulevana omistajana ja kiinteistölle rakennettavan asuinrakennuksen omistajana **Asunto Oy Helsingin Avalon**, Y-tunnus 2943018-6 (jälj. "Tontti 1");
- kiinteistön 91-49-274-2 tulevana omistajana ja kiinteistölle rakennettavan asuinrakennuksen omistajana **Asunto Oy Helsingin Silhuetti**, Y-tunnus 2943015-1, (jälj. "Tontti 2");
- kiinteistön 91-49-274-3 tulevana vuokralaisena ja kiinteistölle rakennettavan asuinrakennuksen omistajana **TA-Kodit Oy, myöhemmin perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun**, Y-tunnus 1045205-1 (jälj. "Tontti 3");
- kiinteistön 91-49-274-4 tulevana vuokralaisena ja kiinteistölle rakennettavan asuinrakennuksen omistajana **TA-Kodit Oy, myöhemmin perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun**, Y-tunnus 1045205-1 (jälj. "Tontti 4");
- kiinteistön 91-49-274-5 tulevana vuokralaisena ja kiinteistölle rakennettavan asuinrakennuksen omistajana **NAL Asumus Oy**, Y-tunnus 0950402-9 (jälj. "Tontti 5");
- kiinteistön 91-49-274-6 tulevana vuokralaisena ja kiinteistölle rakennettavan asuinrakennuksen omistajana **TA-Asumisoikeus Oy**,
- Y-tunnus 0813688-5 (jälj. "Tontti 6");
- kiinteistön 91-49-274-7 tulevana vuokralaisena ja kiinteistölle rakennettavan asuinrakennuksen omistajana **TA-Asumisoikeus Oy**, Y-tunnus 0813688-5 (jälj. "Tontti 7");
- kiinteistön 91-49-274-8 tulevana vuokralaisena ja kiinteistölle rakennettavan asuinrakennuksen omistajana **TA-Yhtymä Oy, myöhemmin perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun**, Y-tunnus 1589823-9 (jälj. "Tontti 8");
- kiinteistön 91-49-274-9 tulevana vuokralaisena ja kiinteistölle rakennettavan asuinrakennuksen omistajana **TA-Asumisoikeus Oy**, Y-tunnus 0813688-5 (jälj. "Tontti 9");
- kiinteistön 91-49-274-10 tulevana vuokralaisena ja kiinteistölle rakennettavan asuinrakennuksen omistajana **TA-Asumisoikeus Oy**, Y-tunnus 0813688-5 (jälj. "Tontti 10");
- kiinteistöjen 91-49-274-3, 91-49-274-4, 91-49-274-5, 91-49-274-6, 91-49-274-7, 91-49-274-8, 91-49-274-9, 91-49-274-10 ja 91-49-274-11 omistajana ja tulevana vuokranantajana sekä kiinteistöjen 91-49-274-1 ja 91-49-274-2 tämänhetkisenä omistajana ja tulevien omistajien lukuun **Helsingin kaupunki**, Y-tunnus 0201256-6 (jälj. Kaupunki);
- kiinteistön 91-49-274-11 (yhteispihatontin) alapuolisen maanalaisen määräalan **1** (1663 m², yhteensä 66 autopaikkaa), vuokralaisena ja määräalalle rakennettavan pysäköintihallin omistajana määräosin

- **Asunto Oy Helsingin Avalon**, Y-tunnus 2943018-6, (31/66 suuruinen määräosa),
- **Asunto Oy Helsingin Silhuetti**, Y-tunnus 2943015-1, (35/66 suuruinen määräosa);
- kiinteistön 91-49-274-11 (yhteispihatontin) alapuolisen maanalaisen määräalan **2** (1161 m², yhteensä 49 autopaikkaa), vuokralaisena ja määräalalle rakennettavan pysäköintihallin omistajana määräosin
 - **TA-Kodit Oy**, myöhemmin perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun, Y-tunnus 1045205-1, (24/49 suuruinen määräosa),
 - **TA-Asumisoikeus Oy/Turumankatu 18**, Y-tunnus 0813688-5, (4/49 suuruinen määräosa),
 - **TA-Asumisoikeus Oy/Turumankatu 22**, Y-tunnus 0813688-5, (21/49 suuruinen määräosa);
- kiinteistön 91-49-274-11 (yhteispihatontin) alapuolisen maanalaisen määräalan **3** (1753 m², yhteensä 70 autopaikkaa), vuokralaisena ja määräalalle rakennettavan pysäköintihallin omistajana määräosin
 - **TA-Kodit Oy**, myöhemmin perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun, Y-tunnus 1045205-1, (40/70 suuruinen määräosa),
 - **TA-Asumisoikeus Oy/Turumankatu 6**, Y-tunnus 0813688-5, (4/70 suuruinen määräosa),
 - **TA-Asumisoikeus Oy/Turumankatu 10**, Y-tunnus 0813688-5, (21/70 suuruinen määräosa),
 - **TA-Yhtymä Oy**, myöhemmin perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun, Y-tunnus 1589823-9, (5/70 suuruinen määräosa);

Selvyyden vuoksi todettakoon, että Tontin 11 alapuolisten maanalaisten määräalojen 1 – 3 1 – 3 pinta-ala on yhteensä 4577 m².

- kiinteistön 91-49-274-11 (yhteispihatontin) tulevana vuokralaisena ja kiinteistölle rakennettavan yhteispiha-alueen tulevana omistajana **Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy**, Y-tunnus 2634260-7 (jälj. "Palveluyhtiö" tai "Tontti 11").

Tässä yhteisjärjestelysopimuksessa Sopijapuolilla tarkoitetaan edellä mainittuja tahoja, erikseen viitattuna Sopijapuoli.

Palveluyhtiö on Sopijapuolena ainoastaan Tontin 11 (yhteispihatontin) osalta lukuun ottamatta Tontin 11 alapuolisia maanalaisten määräalojen vuokrauksia.

Sopijapuolet toteavat, että Kaupunki ja Palveluyhtiö eivät osallistu mainittujen tonttien rakentamis- tai käyttökustannuksiin, ellei jäljempänä erikseen toisin sovita.

Sopijapuolet, jotka hallitsevat pysäköintihallin alueella olevia määräaloja määräosin, sopivat erikseen keskinäisellä sopimuksella määräalan hallinnasta (jäljempänä "**Hallinnanjakosopimus**").

2 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Helsingin kaupungin 49. kaupunginosassa (Laajasalo/Haakoninlahti 1), korttelin 49274 AK-tonttien 1 – 4 ja 8, A-tonttien 7 ja 10, AR-tonttien 6 ja 9, AKS-tontin 5 sekä AH-tontin 11 toteutus asemakaavassa määrättyllä tavalla ja Kaupungin rakennusvalvonnan ohjeiden mukaisesti edellyttää kiinteistö- ja rakennusrasitteista sopimista korttelin eri tonttien kesken. Tämän sopimuksen tarkoituksena on yksittäisten tonttien välisten rasitesopimusten sijaan Maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:ssä tarkoitettulla tavalla keskitetysti sopia korttelin 49274 tontteja 1 - 11 koskevasta yhteisjärjestelystä.

Tämä sopimus sisältää kiinteistönmuodostamislain (554/1995) ja -asetuksen (1189/1996) mukaisia kiinteistörasitteita sekä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) ja -asetuksen (895/1999) mukaisia rakennusrasitteita. Niitä käsitellään tässä sopimuksessa erottelematta. Sopijapuolten tarkoituksena on rekisteröidä tämä sopimus kiinteistöjen yhteisjärjestelynä kiinteistörekisteriin tai sopimusehtona maanvuokrasopimusten yhteyteen.

Sopijapuolet toteavat, että tällä sopimuksella sovittavat järjestelyt edesauttavat pysyvästi tässä sopimuksessa tarkoitettujen kiinteistöjen käyttöä eikä niistä aiheudu millekään kiinteistölle kohtuutonta rasitusta tai haittaa. Tämän sopimuksen mukaiset yhteisjärjestelyt pyritään järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate).

3 SOPIMUSALUE

Tämä yhteisjärjestelysopimus koskee Helsingin kaupungin 49. kaupunginosassa, korttelissa 49274 (jäljempänä myös **Kortteli**) sijaitsevia kiinteistöjä, mukaan lukien niillä sijaitsevat rakennukset ja rakenteet, liitekuvan 1A mukaisesti:

Tontti 1, joka on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).
Tontin 1 rakennusoikeuden määrä on 3650 kem².

Tontti 2, joka on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).
Tontin 2 rakennusoikeuden määrä on 4000 kem².

Tontti 3, joka on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).
Tontin 3 rakennusoikeuden määrä on 2700 kem².

Tontti 4, joka on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).
Tontin 4 rakennusoikeuden määrä on 4750 kem².

Tontti 5, joka on asemakaavassa osoitettu erityisasumisen korttelialueeksi (AKS).
Tontin 5 rakennusoikeuden määrä on 4300 kem².

Tontti 6, joka on asemakaavassa osoitettu rivitalojen korttelialueeksi (AR).
Tontin 6 rakennusoikeuden määrä on 550 kem².

Tontti 7, joka on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A).
Tontin 7 rakennusoikeuden määrä on 2550 kem².

Tontti 8, joka on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Tontin 8 rakennusoikeuden määrä on 1200 kem².

Tontti 9, joka on asemakaavassa osoitettu rivitalojen korttelialueeksi (AR).
Tontin 9 rakennusoikeuden määrä on 550 kem².

Tontti 10, joka on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A).
Tontin 10 rakennusoikeuden määrä on 2600 kem².

Tontti 11, joka on asemakaavassa osoitettu asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH), käyttötarkoituksena yhteispiha ja maanalaiset pysäköintilaitokset.
Tontille 11 ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Kaikki sopimusalueen tontit yhdessä jäljempänä "Tontit" tai "**Sopimusalue**". Yhdestä Sopimusalueella sijaitsevasta tontista puhuttaessa käytetään jäljempänä nimitystä "**Tontti**".

4 YHTEISJÄRJESTELYN SISÄLTÖ

4.1 Korttelin yhteinen pysäköintihalli

Asemakaavan määräysten mukaisesti korttelin 49274 autopaikat sijoitetaan Tontille 11 kolmelle pihakannen alapuoliselle määräalalle (**määräala 1: 1663 m², määräala 2: 1161 m² ja määräala 3: 1753 m²**), pihakannen alla sijaitsevaan pysäköintihalliin (jäljempänä "Pysäköintihalli") vuokrasopimusten perusteella.

Tonttien 3-4 ja 6-10 tulevat vuokralaiset ja Tonttien 1 ja 2 tulevat omistajat hallitsevat vuokraoikeuden nojalla Tontin 11 pihakannen alapuolisia määräaloja niille osoitettujen autopaikkojen lukumäärien mukaisin määrösin.

Tontin 11 Pysäköintihallin määrä-osaomistus jakaantuu **liitekuvan 1B** mukaisesti Määräaloittain ja Tonteittain seuraavasti:

Määräala 1; 1663,0 m²:

Tontti 1: 31/66 suuruinen määräosa

Tontti 2: 35/66 suuruinen määräosa

Määräala 2; 1161 m²:

Tontti 3: 24/49 suuruinen määräosa

Tontti 9: 4/49 suuruinen määräosa

Tontti 10: 21/49 suuruinen määräosa

Määräala 3; 1753 m²:

Tontti 4: 40/70 suuruinen määräosa

Tontti 6: 4/70 suuruinen määräosa

Tontti 7: 21/70 suuruinen määräosa

Tontti 8: 5/70 suuruinen määräosa

Määräalojen rajat on esitetty liitekuvassa 3.

4.1.1 Autopaikoitus Pysäköintihallissa

Pysäköintihallissa on yhteensä **185** autopaikkaa, joista osa on **varustettu sähköauton latauspisteellä myöhemmin laadittavan suunnitelman mukaan**. Kaikilla autopaikoilla on sähkölämmityspistoke. Autohallipaikoista 8 kpl on mitoitettu liikuntaesteisen käyttöön soveltuviksi. Autopaikkojen sijainti tonteittain pysäköintihallissa on esitetty **liitekuvasssa 1B**.

Selvyyden vuoksi todettakoon, että tontilla 5 ja tontilla 11 ei ole oikeutta autopaikkoihin Pysäköintihallissa.

Pysäköintihallin käytöstä, huollosta, kunnossapidosta, peruskorjauksesta ja mahdollisesta uusimisesta aiheutuvat kustannukset jaetaan Pysäköintihallin omistajille **autopaikkalukumäärien mukaisessa suhteessa** jäljempänä tarkemmin määritellyn mukaisesti. Kukin Tontti/Sopijapuoli määrää itse autopaikkojensa myymisestä tai vuokraamisesta asukkaidensa käyttöön.

4.1.2 Pysäköintihallin ajoluiska ja kulkuväylät

Ajo Pysäköintihalliin tapahtuu Tontin 2 ja Tontin 5 kautta. Pysäköintihallia palvelevat ajoluiskat ja nosto-ovet sekä niihin liittyvät laitteet ja rakennelmat sijoitetaan Tontin 2 ja Tontin 5 asuinrakennukseen **liitekuvan 1C** mukaisesti.

Sopimusalueen tontit, lukuun ottamatta tonttia 5, saavat käyttää Pysäköintihallin ajoluiskaa ja kaikkia Pysäköintihallissa sijaitsevia ajo- ja kulkuväyliä autopaikkoja palvelemaan ajoon ja kulkuun. Kaikki sopimusalueen tontit saavat käyttää pysäköintihallia sellaiseen huoltoajoon, mukaan lukien maalämpövaraajien vaihto, jossa huolto on tarkoituksenmukaisinta suorittaa Pysäköintihallin kautta.

Ajoluiskat ja nosto-ovet ja niihin liittyvät laitteet ja pintarakenteet (kuten seinien ja lattian pintarakenteet sekä luiskan lämmitys) palvelevat vain Pysäköintihallia ja kuuluvat Pysäköintihallin rakenteisiin. Pysäköintihallin omistajat vastaavat kustannuksellaan ko. luiskien pintarakenteiden ja laitteiden rakentamisesta, käytöstä, huollosta, kunnossapidosta, peruskorjauksesta ja mahdollisesta uusimisesta **autopaikkalukumäärien mukaisessa suhteessa**. Ajoluiskien ympärillä sijaitsevat kantavat rakenteet kuuluvat sen sijaan Tonttien 2 ja 5 asuinrakennuksiin ja siten Tonttien 2 ja 5 vastuulle.

Ajoluiskien rakentaminen toteutetaan Tonttien 2 ja 5 asuinrakennuksen rakentamisen yhteydessä kuitenkin siten, että ajoluiskien lattian, seinien ja kattojen pinnoista sekä tekniikasta ja ovista, pois lukien kantavat rakenteet, rakentamiskustannuksista vastaavat Pysäköintihallin omistajat **autopaikkalukumäärien mukaisessa suhteessa**. Ajoluiskien kantavien rakenteiden rakentamisesta ja rakentamiskustannuksista vastaavat Tontit 2 ja 5, kukin omalta osaltaan. Myös ajoluiskan mahdollisesta uusimisesta aiheutuvista kustannuksista vastaavat Pysäköintihallin omistajat **autopaikkalukumäärien mukaisessa suhteessa**.

4.1.3 Pysäköintihallin perustukset ja rakenteet

Pysäköintihallin rakenteita ja perustuksia on oikeus pysyvästi sijoittaa Tonttien 1 - 11 alueelle. Pysäköintihallin ja sen rakenteiden ja perustusten sijoittamisesta Tonttien 1 - 11 alueelle ei suoriteta Sopijapuolten kesken maksuja tai korvauksia.

Pysäköintihalli palvelee kaikkia Pysäköintihallin omistajia ja se suunnitellaan ja rakennetaan kolmena kokonaisuutena, mutta voidaan jakaa ja rakentaa myös pienemmissä osissa, määräosaomistuksen mukaisesti. Pysäköintihallissa tonttien rajoille ei rakenneta raja- tai paloseiniä, muutoin kuin kohdassa 4.1.9 tarkoitettuja mahdollisia väliaikaisia seiniä, eikä palo-osastoinnissa noudateta tonttien rajoja. Sopijapuolet toteuttavat Pysäköintihallin rakentamisen Tonttien asuinrakentamisen edellyttämässä aikataulussa siten, että kunkin asuinrakennuksen valmistuessa sen autohallissa sijaitsevat autopaikat ovat käyttöön otettavissa.

Pysäköintihallin ja Tontin 11 yhteispihan rakenteiden välinen raja on esitetty **liitekuvasa 2** ja määritelty kohdassa 4.2.

Pysäköintihallin ja sen ympärillä sijaitsevien Tonttien 1 - 10 asuinrakennusten omistusrajat on esitetty **liitekuvasa 3**. Asuinrakennusten ja Pysäköintihallin rakenteiden välinen omistusraja kulkee kantavien pysäköintihallia ympäröivien rakenteiden pysäköintihallin puoleisessa pinnassa siten, että Pysäköintihallin puoleiset pintarakenteet ovat Pysäköintihallin rakenteita. Ajoluiskien omistusrajaus on määritelty tarkemmin kohdassa 4.1.2.

Pysäköintihallin omistajat vastaavat **liitekuvasa 1 – 2** esitetyn Pysäköintihallin rakenteiden käytöstä, huollosta, kunnossapidosta, peruskorjauksesta ja mahdollisesta uusimisesta aiheutuvista kustannuksista **autopaikkalukumäärien mukaisessa suhteessa**.

Sopijapuolet ovat tietoisia ja hyväksyvät, että Pysäköintihallin rakenteet ja sitä ympäröivien rakennusten ja rakennelmien rakenteet muodostavat yhtenäisen, toisiaan tukevan ja toisistaan riippuvaisen kokonaisuuden.

4.1.4 Pysäköintihallia palvelevat kunnallistekniset liittymät sekä niihin liittyvät johdot, putket ja talotekniset järjestelmät

Pysäköintihallin kunnallisteknisiin liittymiin liittyvät johdot, putket ja laitteet, sähkökeskukset ym. pysäköintilaitosta palveleva talotekniikka saadaan pysyvästi sijoittaa Pysäköintihalliin **liitekuvan 4** mukaisesti. Pysäköintihallia palvelevat johdot, putket, kanavat ym. saadaan sijoittaa Pysäköintihalliin yhtenä kokonaisuutena, tontin- ja määräalojen rajoista välittämättä.

Pysäköintihallin omistajat solmivat Pysäköintihallia varten tarvittavat kunnallistekniset liittymissopimukset ja vastaavat niistä aiheutuvista liittymis- ja käyttökustannuksista **autopaikkalukumäärien mukaisessa suhteessa**.

Pysäköintihallilla on yksi yhteinen sähköliittymä pysäköintihallin sähköpääkeskuksessa (SPK). Tontti 2 rakentaa kustannuksellaan pysäköintihallin sähköpääkeskuksen ja solmii Pysäköintihallia varten tarvittavan sähköliittymissopimuksen. Sähköliittymän kustannukset jaetaan autopaikkalukumäärien mukaisessa suhteessa. Pysäköintihallissa on sähköpääkeskuksen lisäksi 2 sähkötilaa, jotka toteutetaan pysäköintihallin vaiheittaisen

rakentamisen yhteydessä ko. määräosan omistajan kustannuksella. Kohdassa 4.1.8 määritelty Hoitokunta laskuttaa Pysäköintihallin valaistuksen, taloteknisten laitteiden yms. sähkönkulutuksen kustannukset alamittarilukemien perusteella autopaikkalukumäärien mukaisessa suhteessa pysäköintihallin määräalojen määräosaomistajilta.

Yhteinen sähköliittymä mahdollistaa myöhemmin myös liittymäkoon muutoksen, jonka kustannukset jaetaan **autopaikkalukumäärien mukaisessa suhteessa**.

Pysäköintihallissa sijaitsevien autolämmityspistokkeiden ja sähköautopaikkojen sähkönkulutuksen mittausta ja laskutus tapahtuvat alamittauksella määräaloittain/määräosaomistajakohtaisesti. Sähköauton latauspisteen sähkön kulutuksen maksamisesta vastaa paikan käyttäjä tekemänsä käyttäjäkohtaisen sopimuksen mukaisesti.

Pysäköintihallia palvelevat sähköjohdot, putket, poistoilmakanavat, tekniset laitteet, sähkökeskukset yms. kuuluvat Pysäköintihalliin ja niiden käytöstä, huollosta, kunnossapidosta, peruskorjauksesta ja mahdollisesta uusimisesta vastaavat Pysäköintihallin omistajat **autopaikkalukumäärien mukaisessa suhteessa**.

Yksittäisen Pysäköintihallin määräalan/määräosan omistajan halutessa perusparantaa Pysäköintihallia (esim. sähköautojen latauspisteiden muutokset), vastaa kyseiseen toimenpiteeseen ryhtyvä tästä aiheutuvista kustannuksista.

4.1.5 Pysäköintihallia palvelevat poistoilmahormit

Pysäköintihallin poistoilmahormit on oikeus pysyvästi sijoittaa Tontin 10 ja tontin 7 asuinrakennukseen siten, että ne kulkevat Pysäköintihallista em. tonttien asuinrakennuksen läpi vesikatolle asti **liitekuvan 4** mukaisesti.

Pysäköintihallia palvelevien poistoilmahormien rakentamisesta, käytöstä, huollosta, kunnossapidosta, peruskorjauksesta ja mahdollisesta uusimisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista vastaavat Tontit 10 ja 7, ja ne toteutetaan näiden tonttien asuinrakennusten rakentamisen yhteydessä.

4.1.6 Pysäköintihallin palo ja pelastus

Liitekuvassa 5 on esitetty Pysäköintihallin palo- ja pelastustilanteisiin liittyvät toiminnot. Sopijapuolilla on puolin ja toisin pysyvä oikeus käyttää Sopijapuolten rakennusten porrashuoneita hätäpoistumisteinään Pysäköintihallista liitekuvasta 5 ilmenevällä tavalla. Hätäpoistumisteiden omistus kuuluu sille Sopijapuolelle, kenen rakennuksessa poistumistie sijaitsee.

Pysäköintihallin hätäpoistumistiet kulkevat Tonttien 1, 2, 3, 4, 7 ja 10 rakennusten porrashuoneiden kautta sekä tontilla 5 olevan porrashuoneen kautta. Lisäksi Pysäköintihallin ja porrashuoneiden väliin sijoitetaan Pysäköintihallia palvelevat savusulkutilat.

Autohallin sammutusreitti ja korvausilma järjestetään Tontin 2 ja Tontin 5 asuinrakennuksen läpi kulkevaa ajoluiskaa pitkin.

Pysäköintihallin koneellisen savunpoiston imupisteet, 4 kpl, sijoitetaan Tontilla 11 sijaitsevalle Yhteispihalle (esitetty liitekuvassa 2).

Pysäköintihallin alkusammutuspisteet sijoitetaan Pysäköintihallin Tonteille 1 -10 ulottuviin osiin.

Pysäköintihallia palvelevan paloilmoittimen käyttöpaneeli, savunpoistojärjestelmän ohjauskeskus ja laukaisupainikkeet sekä IV-hätä seis -katkaisija sijoitetaan Tontin 2 asuinrakennukseen, Pysäköintihallin ajoluiskan yhteyteen, liitteessä 5 esitetysti.

Pysäköintihallin omistajat vastaavat tässä kohdassa tarkoitettujen, Pysäköintihallia palvelevien tilojen, rakenteiden, rakennelmien, laitteiden ja järjestelmien käytöstä, huollosta, kunnossapidosta, peruskorjauksesta ja mahdollisesta uusimisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista autopaikkojen lukumäärien mukaisessa suhteessa.

Kuitenkin Tonttien 1 - 10 asuinrakennuksissa sijaitsevien hätäpoistumisteiden rakentamisesta, käytöstä, huollosta, kunnossapidosta, peruskorjauksesta ja mahdollisesta uusimisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa se Tontti, jolla ne sijaitsevat. Tontin 5 asuinrakennuksessa sijaitsevan hätäpoistumistien rakentamiskustannuksista vastaavat kuitenkin pysäköintihallin omistajat ja Tontti 5 rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa siltä osin kuin hätäpoistumistienä käytetty kulkutie palvelee Pysäköintihallin hätäpoistumista ja aiheuttaa lisäkustannuksia Tontin 5 rakentamisessa.

4.1.7 Pysäköintihallin vakuuttaminen

Pysäköintihallin omistajat ovat yhteisesti velvolliset huolehtimaan Pysäköintihallin vakuuttamisesta täydestä arvostaan (kiinteistön täysarvovakuutus) sekä vakuuttamaan toimintansa asianmukaisilla vastuu- yms. vakuutuksilla Hallinnanjakosopimuksessa sovitun mukaisesti. Koska Sopimusalueen rakennukset ja rakennelmat muodostavat kokonaisuuden, Sopijapuolet sitoutuvat yhteistyöhön, jotta koko Sopimusalueen vakuutusturva saadaan järjestettyä kaikkien Sopijapuolten kannalta mahdollisimman kattavasti.

4.1.8 Pysäköintihalliin liittyvien rakennuskustannusten jakaminen, rakentamisvelvoitteet ja hoitokunnan perustaminen

Pysäköintihallin omistajat (tontin 11 alapuolisten määräalojen vuokralaiset määräosin) vastaavat Pysäköintihallista omistamansa määräosan osuudella sijaitsevien autopaikkojen, rakenteiden, sähkökeskusten, keskuksilta lähtevien kaapeleiden, kaapelihyllyjen, viemäreiden, ilmanvaihtokanavien ja savunpoistoluukkujen tms. rakentamiskustannuksista, ellei tässä sopimuksessa ole muuta määritelty. Edellä kirjattuun poikkeuksena kohdassa 4.1.2 määritelty pysäköinnin ajoluiska ja kohdassa 4.1.4 määritellyt pysäköintihallia palvelevat kunnallistekniset liittymät.

Muut Pysäköintihalliin liittyvät tässä sopimuksessa erikseen mainittavat tonttikohtaiset rakentamisvelvoitteet ovat seuraavat:

- Tontti 2: ajoluiskan rakenteet, pinnat, kulkuaukko ovineen, tekniikka, sähköpääkeskus ja savunpoisto-ohjauskeskus
- Tontti 3: sähkötila

- Tontti 4: sähkötila
- Tontti 4: tontilla 5 olevan ajoluiskan, lattian, seinien ja katon pinnat, tekniikka ja ovet
- Tontti 5: ajoluiskan rakenteet (tontin 5 asuinrakennuksessa olevan ajoluiskan kantavat rakenteet, seinät, katto, kulkuaukon yläpuolinen lämmöneriste ja kulkuaukko)
- Tontti 5: poistumistieporras (tontin 5 asuinrakennuksessa oleva porrashuone)
- Tontti 7: poistoilmahormi
- Tontti 10: poistoilmahormi

Pysäköintihallin omistajat vastaavat pysäköintihallin käytöstä, huollosta, kunnossapidosta, peruskorjauksesta ja mahdollisesta uusimisesta aiheutuvista kustannuksista **autopaikkalukumäärien mukaisessa suhteessa**, ellei tässä sopimuksessa tai Tontin 11 alapuolisten määräalojen vuokraoikeuksia koskevassa Hallinnanjakosopimuksessa nimenomaisesti toisin sovita.

Pysäköintihalli rakennetaan kolmena kokonaisuutena, mutta voidaan jakaa ja rakentaa myös pienemmissä osissa, määräraosaomistuksen mukaisesti, pysäköintihallin omistajien välillä erikseen yhdessä sopimassa toteutusjärjestyksessä ja aikataulussa.

Pysäköintihallin omistajat sitoutuvat perustamaan hoitokunnan, joka huolehtii Pysäköintihallin hoidon, huollon, kunnossapidon, peruskorjauksen ja mahdollisen uusimisen järjestämisestä sekä niistä aiheutuvien kustannusten kattamiseen tarvittavien maksujen keräämisestä ja jakamisesta sen jäsenien kesken (myöhemmin "Hoitokunta"). Hoitokunnan toimintaperiaatteet on määritelty tarkemmin kohdassa 9.

Hoitokunta jakaa kustannukset tämän sopimuksen Sopijapuolille **autopaikkalukumäärien mukaisessa suhteessa** siten kuin tässä sopimuksessa on määritelty. Hoitokunnassa voidaan päättää myös muiden yhteisessä käytössä olevien tilojen/alueiden (kuten kohdassa 4.3.2 tarkoitetun kierrätysruoneen ja/tai kohdassa 4.4.4 tarkoitettujen polkupyöräpaikkojen) hoidon, huollon, kunnossapidon, peruskorjauksen ja mahdollisen uusimisen järjestäminen.

Hoitokunta perustetaan viimeistään ennen ensimmäisen asuinrakennuksen käyttöönottoa. Tarkoituksena on aloittaa Hoitokunnan toiminta samaan aikaan kuin ensimmäinen asuinrakennus otetaan käyttöön.

4.1.9 Väliaikaisjärjestelyt ennen Pysäköintihallin valmistumista

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että Pysäköintihallin rakentaminen toteutetaan vaiheittain. Pysäköintihalli rakennetaan kolmessa vaiheessa, joiden aikataulu tarkennetaan lopullisessa yhteisjärjestelysopimuksessa.

Ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan vähintään Tonttien 1 - 2 autopaikkalukumäärää vastaava määrä autopaikkoja. Toisessa vaiheessa toteutetaan vähintään Tonttien 3, 9 ja 10 autopaikkalukumäärää vastaava määrä autopaikkoja. Kolmannessa vaiheessa toteutetaan Tonttien 4, 6, 7 ja 8 autopaikkalukumäärää vastaava määrä autopaikkoja. Vaiheittain valmistuvan Pysäköintihallin osien välille voidaan rakentaa väliaikainen seinä, joka poistetaan myöhemmin, kun seuraava vaihe valmistuu. Väliaikaisen seinän rakentamiskustannuksista vastaa se taho/Pysäköintihallin rakentamisvaihe, jonka

rakentamisen ja käyttöönoton yhteydessä seinä tarvitaan. Väliaikaisen seinän purkukustannuksista vastaa aina seuraava taho/Pysäköintihallin rakentamisvaihe.

Pysäköintihallin vaiheet valmistuvat siten, että kussakin vaiheessa asuinrakennusten ollessa viranomaisen käyttöönottohyväksynnän vaatimassa valmiudessa, voidaan samanaikaisesti ottaa käyttöön Pysäköintihallin paikoista ko. Tontille osoitettu määrä autopaikkoja.

Pysäköintihallin käytöstä, kunnossapidosta, huollosta, peruskorjauksesta ja mahdollisesta uusimisesta aiheutuvat kustannukset jaetaan ennen hallin valmistumista siten, että valmistuneiden autopaikkojen käytöstä aiheutuvat kustannukset kohdistetaan niille Pysäköintihallin omistajille, joiden hallitsemalle määräalalle rakennettava asuinrakennus on valmistunut ja viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi ja joiden osalta Pysäköintihallin autopaikat on otettu käyttöön. Em. kustannukset peritään ko. Pysäköintihallin määräalan omistajilta niille osoitettujen **autopaikkalukumäärien mukaisessa suhteessa**.

Kuitenkin kiinteistä ja käytöstä riippumattomista kuluista (kuten Pysäköintihallin määräalojen maanvuokrat ja kiinteistöverot) vastaavat kunkin määräalan määräosaomistajat ennen Pysäköintihallin valmistumista **autopaikkalukumäärien mukaisessa suhteessa**.

4.2 Yhteispiha ja Palveluyhtiö

Sopimusalue sijaitsee Helsingin Laajasalon, Kruunuvuorenrannan, Haakoninlahti 1 -nimisellä uudella asuinalueella. Kaupunki on perustanut alueellisen palveluyhtiön, Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n, johon Tonttien 1 -10 haltijat/omistajat ovat velvolliset ryhtymään osakkeenomistajiksi ja tekemään merkintä- ja käyttösopimuksen mainitun yhtiön kanssa (jäljempänä "**Palveluyhtiö**"). Palveluyhtiön tehtävänä on Kruunuvuorenrannassa toiminta-alueellaan mm. toteuttaa ja ylläpitää asuntotontteja palvelevia yhteispihatontteja, yhteiskerhotiloja ja maantasoille autopaikkatonteille sijoituvia pysäköintilaitoksia.

Palveluyhtiö vuokraa Kaupungilta Sopimusalueella olevan Tontin 11 ja rakennuttaa Tontin 11 alueella sijaitsevan osan korttelin yhteispihasta, joka on Palveluyhtiön yhtiöjärjestyksen ja merkintä- ja käyttösopimuksen mukaisesti myös Tonttien 1 - 10 käytössä sekä Palveluyhtiön kaikkien tässä korttelissa sijaitsevien osakasyhteisöjen asukkaiden käytössä.

Yhteispihan sijainti on esitetty **liitekuvas**sa 6, yhteispiha ulottuu tontin 11 lisäksi yhteispihana myös Tonttien 1 – 10 alueelle (jäljempänä "**Yhteispiha**"). Yhteispiha ulottuu tontin 11 lisäksi myös Tonttien 1 – 10 alueelle. Yhteispihan ja Pysäköintihallin rakenteiden välinen omistus- ja hallintaraja kulkee Pysäköintihallin vesieristeen suojabetonin yläpinnalla, josta alaspäin rakenteet kuuluvat Pysäköintihalliin ja josta ylöspäin rakenteet ovat Yhteispihan rakenteita, lukuun ottamatta Pysäköintihallin maanpäällisiä laitteita ja rakenteita, kuten esimerkiksi savunpoistoluukkuja ja/tai poistoilmahormeja, joista vastuu kuuluu Pysäköintihalliin. Yhteispihan ja pysäköintihallin rakenteiden välinen omistus- ja hallintaraja on esitetty **liitekuvas**sa 2A.

Sopijapuolia palvelevia toimintoja sijoitetaan Yhteispihalle sekä Yhteispihaa palvelevia toimintoja sijoitetaan Tonteille 1 -10 jäljempänä sovitun mukaisesti.

Palveluyhtiö vastaa kustannuksellaan vain Tontin 11 alueella sijaitsevan Yhteispihan (yhteispihan osan) rakennuttamisesta, hoidosta, kunnossapidosta, korjaamisesta ja mahdollisesta uusimisesta ja rahoittaa toimintaansa osakkailtaan perimillään osakkeiden merkintähinnoilla sekä investointi- ja käyttömaksuilla. Kustannusten jakautumisesta on sovittu Palveluyhtiön yhtiöjärjestyksessä ja osakasyhteisöjen kanssa tehtävissä merkintä- ja käyttösovimuksissa.

4.2.1 Yhteispihan ulottuminen Tonttien 1 - 10 alueelle

Yhteispiha ulottuu Tontin 11 lisäksi myös Tonttien 1 – 10 alueelle **liitekuvan 6** mukaisesti. Myös Tonttien 1 -10 alueelle ulottuvat yhteispihan osat ovat Palveluyhtiön kaikkien tässä korttelissa sijaitsevien osakasyhteisöjen asukkaiden käytössä korvauksetta. Palveluyhtiö vastaa vain Tontin 11 osalta Yhteispihan rakentamisesta, kunnossapidosta, peruskorjaamisesta ja mahdollisesta uusimisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.

Tontit 1 - 10 vastaavat kukin omalle alueelleen ulottuvien Yhteispihalle johtavien kulkureittien rakentamisesta, kunnossapidosta, peruskorjaamisesta ja mahdollisesta uusimisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista. Palveluyhtiö ottaa tarkoituksenmukaisuus- ja käytännön syistä hoitaakseen Yhteispihan Tonteille 1 – 10 ulottuvien, välittömästi Tonttiin 11 (yhteispihatonttiin) liittyvien Yhteispihan osien ylläpidon ja kunnossapidon, kuten siivouksen ja talvikunnossapidon.

4.2.2 Tonttien 1 - 10 rakennusten, rakenteiden ja asuntopihojen ulottuminen Tontin 11 alueelle

Tonteilla 1 - 10 on pysyvä oikeus sijoittaa asuinrakennustensa ulkoseiniä, rakenteita, huoneistoaloja sekä huoneistoihin liittyviä asuntopihoja ja katoksia Tontin 11 alueelle **liitekuvan 10A ja 10B** mukaisesti. Em. tonttien 1-10 rakenteet ja asuntopihat eivät ole osakasyhteisöjen yhteiskäyttöisiä. Tontit 1 – 10 vastaavat kukin omiin rakennuksiinsa liittyvien ulkoseinien, rakenteiden, huoneistoalojen, asuntopihojen ja katosten rakentamisesta, hoidosta, huollosta, kunnossapidosta, peruskorjaamisesta ja mahdollisesta uusimisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.

4.2.3 Yhteispihan kulkuyhteydet ja kulkuväylät

Puistosta Yhteispihalle johtavat kulkuyhteydet sijoitetaan Tontin 3 ja 4 alueelle **liitekuvan 6** mukaisesti. Katualueelta Yhteispihalle johtavat kulkuyhteydet sijoittuvat tontille 11. Kulkuyhteydet palvelevat ensisijaisesti Yhteispihan jalankulkua sekä välttämätöntä pelastus-, huolto- ym. ajoa. Kulkuyhteydellä ja Yhteispihan pihakannella tapahtuvassa ajossa on huomioitava niiden kantavuuteen liittyvät painorajoitukset, jotka on esitetty liikennemerkillä.

Tonteilla 1 - 11 sekä Tontin 11 pihakannen alapuolisilla määräaloilla (Pysäköintihalli) on pysyvä oikeus käyttää Yhteispihan kulkuyhteyksiä ja kulkuväyliä jalankulkuun ja hätäpoistumistienä sekä kulkuyhteyden ja Yhteispihan pihakannen kantavuuden painorajoitukset huomioiden, sellaiseen välttämättömään pelastus- ja huoltoajoon sekä pelastustoimintaan, joka on suoritettava Yhteispihan kautta.

Yhteispihan kulkuyhteyksien rakentaminen toteutetaan Tontin 1 – 3 ja 9 - 10 asuinrakennuksen rakentamisen (vaihe 1 ja vaihe 2) sekä Tontin 4 - 8 rakentamisen (vaihe 3) yhteydessä. Palveluyhtiö vastaa kustannuksellaan Tontilla 11 sijaitsevien kulkuyhteyksien osalta rakentamisesta, ylläpidosta, uusimisesta, peruskorjaamisesta ja kunnossapidosta, kuten siivouksesta ja talvikunnossapidosta. Tontit 1 -10 vastaavat kukin Tonteillaan sijaitsevien kulkuyhteyksien ja luiskien rakentamisesta, ylläpidosta, uusimisesta, peruskorjaamisesta, ja kunnossapidosta, kuten siivouksesta ja talvikunnossapidosta, sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.

4.2.4 Yhteispihan sähkö ja vesi

Yhteispihan veden syöttö järjestetään siten, että Palveluyhtiö käyttää tonttien 1-10 seinävesipisteitä. Tontit 1-10 ovat kukin velvollisia toteuttamaan Yhteispihan yhteyteen kukin yhden seinävesipisteen, joita Palveluyhtiöllä on oikeus käyttää.

Palveluyhtiö ottaa Yhteispihan tarvitseman sähkön Pysäköintihallin sähköpääkeskuksesta alamittauksella. Edellä kirjatulle Yhteispihan sähkösyötölle varataan Pysäköintihalliin reitiksi (2 kpl 110 putkia) autohallin tilojen läpi. Hoitokunta laskuttaa Yhteispihan kuluttaman sähkön Palveluyhtiöltä.

Yhteispihaa palvelevat johdot ja putket, samoin kuin hulevesien keräämiseen liittyvät pumppaamot ja johdot, voidaan pysyvästi sijoittaa Pysäköintihallin alueelle ja johtaa sieltä Yhteispihalle. Yhteispihaa palvelevien johtojen ja putkien rakentamisesta Pysäköintihalliin ja Yhteispihalle, näiden johtojen hoidosta, huollosta, kunnossapidosta, peruskorjauksesta ja mahdollisesta uusimisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista, vastaa Tontin 11 osalta Palveluyhtiö ja Tonteilla 1-10 sijaitsevien johtojen yms. osalta kukin tontti.

4.3 Jätteenkeräyspisteet

4.3.1 Imujätepisteet ja Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy

Tonttien 1 - 10 haltijat/omistajat ovat velvollisia liittymään alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään ja ryhtymään järjestelmän toteuttajan ja ylläpitäjän, Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä myös Jäteputkiyhtiö) osakkaiksi. Putkikeräysjärjestelmän käytön edellytyksenä on, että Tonttien 1 - 10 alueelle tai niitä palvellon kortteliin 49274 rakennetaan imujätekeräyspisteet.

Yhteispihan puolelle tontin 1 edustalle sijoitetaan putkikeräysjärjestelmän keräyspiste 1, joka palvelee Tontteja 1, 2, 3 ja 10. Yhteispihan puolelle tontin 8 edustalle sijoitetaan putkikeräysjärjestelmän keräyspiste 2, joka palvelee Tontteja 7, 8 ja 9. Tontille 4, kulkuaukon kohdalle, sijoitetaan putkikeräysjärjestelmän keräyspiste 3, joka palvelee Tonttia 4. Tontille 5 sijoitetaan putkikeräysjärjestelmän keräyspiste 4, joka palvelee tonttia 5 ja 6.

Keräyspisteiden sijainnit on esitetty **liitekuvas**a 8.

Jäteputkiyhtiö vastaa putkikeräysjärjestelmään kuuluvien keräyspisteiden ja tonttikohtaisten johtojen rakentamisesta varustamisesta, kunnossapidosta, peruskorjauksesta ja mahdollisesta uusimisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista. Jäteputkiyhtiö puolestaan

perii osakkailtaan osakkeiden merkintähintoja sekä investointi- ja käyttömaksuja toimintansa rahoittamiseksi. Kustannusten jakamisesta sovitaan Jäteputkiyhtiön ja Tonttien 1 - 10 haltijoiden/omistajien välisissä sopimuksissa.

Tontit 1 - 10 ovat kuitenkin velvollisia kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan putkikeräysjärjestelmän asentamisen ja käytön edellyttämät tekniset tilat, kiinteistötekniset järjestelmät, johtokujat ja muut vastaavat.

4.3.2 Kierrätyshuone

Tonteilla 1 - 10 on pysyvä oikeus käyttää Tontin 1 rakennuksessa sijaitsevaa kierrätyshuonetta sekä kulkea sinne. Kierrätyshuoneessa kerätään sellaista jätettä, jonka keräys tulee järjestää korttelialueella, mutta jota ei kerätä putkikeräysjärjestelmän kautta. Kierrätyshuone ei kuitenkaan ole tarkoitettu esimerkiksi isokokoisten jätteiden (esim. kalusteet) tai poikkeuksellisen painavien jätteiden keräykseen, jotka eivät määränsä tai laatunsa tai muun vastaavan syyn vuoksi sovellu kerättäväksi yhdessä muiden jätelajien kanssa.

Kierrätyshuoneen sijainti on esitetty **liitekuvassa 8**.

Kierrätyshuoneen hoidosta, huollosta ja kunnossapidosta aiheutuvista kustannuksista vastaavat tontit 1 – 10 **asemakaavan mukaisten kerrosalojen suhteessa, kohdassa 3 Sopimusalue määriteltyjen kerrosalojen mukaisesti**.

Koska kierrätyshuone sijaitsee Tontin 1 rakennuksessa, Tontti 1 vastaa kierrätyshuonetilan rakenteiden peruskorjauksista ja mahdollisesta uusimisesta kustannuksellaan.

Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy huolehtii ja vastaa kierrätyshuoneen operoinnista, Jäteputkiyhtiön ja Sopimusalueen Tonttien haltijoiden/omistajien välillä solmittujen käyttösopimusten mukaisesti. Operoinnista aiheutuvista kustannuksista vastaavat Tontit 1 - 10 ensisijaisesti Jäteputkiyhtiön kanssa solmimiensa käyttösopimusten mukaisesti tai toissijaisesti **asemakaavan mukaisten kerrosalojen suhteessa, kohdassa 3 Sopimusalue määriteltyjen kerrosalojen mukaisesti**.

4.4 Muu Sopimusaluetta koskeva yhteisjärjestely

4.4.1 Perustukset, routasuojaukset ja salaojat sekä johdot, putket, IV-kanavat ym.

Tonteilla 1 - 11 on pysyvä oikeus ulottaa Tonttien rajoilla perustuksiaan ja routasuojauksiaan toistensa alueelle, kuitenkin siten, ettei toisen tontin puolelle ulottumisesta aiheudu haittaa toisen tontin rakennushankkeelle.

Tontteja 1 - 11 palvelevat johdot, putket, IV-kanavat yms. saadaan sijoittaa Sopimusalueelle tontinrajoista välittämättä kuitenkin siten, ettei sijoittamisesta aiheudu haittaa toisen tontin rakennushankkeelle.

Pysäköintihallin ja Tonttien 1 - 11 salaojia saa tarvittaessa sijoittaa Sopimusalueelle tontin- ja määräalojen rajoista välittämättä kuitenkin siten, ettei sijoittamisesta aiheudu haittaa toisen tontin rakennushankkeelle.

Kukin Tontti vastaa itse perustustensa, routasuojauksensa, salaojiensa, johtojensa, putkiensa, IV-kanaviensa ym. rakentamisesta, hoidosta, huollosta, kunnossapidosta, peruskorjauksesta ja mahdollisesta uusimisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.

4.4.2 Palomuurin rakentamatta jättäminen tonttien rajoilla

Tonteilla 1 - 11 on pysyvä oikeus jättää palomuri rakentamatta kaikilla Tonttien välisillä rajoilla.

Kukin Tontti vastaa kustannuksellaan omista rakenteistaan, niiden rakentamisesta, hoidosta, huollosta, kunnossapidosta, peruskorjauksesta ja mahdollisesta uusimisesta. Pysäköintihallin rakenteista vastaa Pysäköintihalli ja Yhteispihan rakenteista vastaa Tontilla 11 Palveluyhtiö.

4.4.3 Sammutusreitit

Tontin 2 rengasvarastotilan savunpoisto järjestetään Pysäköintihallin kautta.

Tontti 2 vastaa tässä kohdassa tarkoitetun sammutus- ja savunpoistoreitin rakentamisesta oman tonttinsa puolella. Sammutus- ja savunpoistoreitin toimintakunnossapidamisestä, hoidosta, huollosta, kunnossapidosta, peruskorjauksesta ja mahdollisesta uusimisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa Tontti 2 oman tonttinsa puolella.

4.4.4 Polkupyöräpaikat

Sopimusalueen ulkoalueille ja Yhteispihalle sijoitetaan Tonttien 1 - 10 polkupyöräpaikat **liitekuvan 9** mukaisesti. Yhteispihan alueella sijaitsevat polkupyöräpaikat ovat tonttien 1-10 yhteiskäytössä. Polkupyöräpaikkojen sijoittelu tarkentuu lopullisen yhteisjärjestelysopimuksen yhteydessä päivitettävään **liitekuvaan 9**.

Tontit 1-10 vastaavat **liitekuvan 9** mukaisesti kukin omien polkupyöräpaikkojensa rakentamisesta, hoidosta, huollosta, kunnossapidosta, peruskorjauksista ja mahdollisesta uusimisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.

4.5 Tonttien 1 - 11 väliset järjestelyt

Tonteilla 1 – 4 on pysyvä oikeus tontinrajasta välittämättä sijoittaa kattokerroksen julkisivu 100 mm toistensa alueelle, **liitekuvan 12A ja 12B** mukaisesti.

Tontilla 9 on pysyvä oikeus käyttää tontilla 10 olevaa kulkuyhteyttä pysäköintihalliin. Tontilla 6 ja 8 on pysyvä oikeus käyttää tontilla 7 olevaa kulkuyhteyttä pysäköintihalliin.

Tontilla 7 ja 10 on pysyvä oikeus sijoittaa Pysäköintihallin hätäpoistumiskäytävät tontin 11 puolelle. Tontilla 7 ja 10 on pysyvä oikeus sijoittaa väestönsuojatilojen hätäuloskäytävien rakenteet Tontin 11 puolelle

Tontilla 1 on pysyvä oikeus sijoittaa Tonttia 1 palveleva kattoterassi tontin 2 puolelle liitteen 15 mukaisesti. Tontti 1 vastaa em. kattoterassin alueen kunnossapito-, huolto-, korjaus-, peruskorjaus- ja uudelleenrakentamistoimenpiteiden suorittamisesta kustannuksineen. Tontilla 2 on pysyvä oikeus käyttää Tontilla 1 sijaitsevaa talosaunaosastoa, kerhotilaa, talopesulaa ja kuivaushuonetta. Em. tilat on esitetty liitteessä 14. Em. yhteiskäytössä olevien tilojen kunnossapito-, huolto-, korjaus-, peruskorjaus- ja uudelleenrakentamistoimenpiteiden suorittamisesta vastaa Tontti 1. Tontit 1 ja 2 vastaavat em. yhteiskäytössä olevien tilojen kunnossapito-, huolto-, korjaus-, peruskorjaus- ja uudelleenrakentamistoimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista kohdassa 3 määriteltyjen rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa.

Tontilla 2 on pysyvä oikeus sijoittaa Tonttia 2 palveleva ulkoiluvälinevarasto Tontin 1 puolelle liitteen 13 mukaisesti. Tontti 2 vastaa em. tilan käytöstä, hoidosta, huollosta ja kunnossapidosta ja uudelleenrakentamisesta aiheutuvista kustannuksista. Tontti 1 vastaa mahdollisesta tilan uudelleenrakentamisen toteuttamisesta.

Tontilla 2 on oikeus sijoittaa Tonttia 2 palveleva ulkoiluvälinevarasto Tontille 11 liitteessä 13 esitetysti. Tontin 2 tuleva omistaja hallitsee vuokraoikeuden nojalla Tontin 11 pihakannen alapuolista ulkoiluvälinevarastokäytössä olevaa määrääalaa.

Tontti 2 vastaa em. ulkoiluvälinevaraston toteutuksesta, kunnossapidosta, huollosta, korjauksesta, peruskorjauksesta ja uudelleenrakennustoimenpiteiden suorittamisesta kustannuksineen.

Selvyyden vuoksi todettakoon, että korttelin valotaide sijoitetaan Tonteille 1 – 11 erillisen suunnitelman mukaan. Kukin tontti vastaa omalta osaltaan lukuun ottamatta Tonttia 11 ja Palveluyhtiötä valotaiteen toteuttamisesta, hoidosta, huollosta, kunnossapidosta, peruskorjauksesta ja mahdollisesta uusimisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista. Mahdolliset valotaiteen yhteiset ohjausjohdot yms. voidaan sijoittaa toistensa Tonteille.

Tonttien 1 – 10 välisistä muista yhteisjärjestelyasioista sovitaan tarkemmin ja laaditaan tarpeelliset liitekuvat myöhemmin, kun tonttien rakennushankkeeseen liittyvät suunnitelmat tarkentuvat.

4.6 Ulkopuoliset LPA-pysäköintipaikat

Tonttien 1 – 10 käyttöön tulee auto- ja vierasautopaikkoja myös sopimusalueen ulkopuolisilla LPA-pysäköintialueilla: LPA 2, LPA 3 ja LPA 7, **liitekuvan 11** mukaisesti. Ulkopuolisten LPA-pysäköintipaikkojen tässä kohdassa mainittu käyttötarkoitus ja sijoittelu tarkennetaan lopulliseen yhteisjärjestelysopimukseen. Sopijapuolet ovat sopineet autopaikkojen käytöstä LPA-tonteilla seuraavasti:

Kortteli 49272, LPA 2

- Tontti 4: 1 kpl vierasautopaikka

Kortteli 49274, LPA 3

- Tontti 1: 2 kpl vierasautopaikkaa
- Tontti 2: 3 kpl vierasautopaikkaa
- Tontit 3, 6, 8, 9 ja 10: kullakin 1 kpl vierasautopaikka
- Tontti 8: 3 kpl autopaikkaa

Kortteli 49273, LPA 7

- Tontti 5: 14 kpl autopaikkaa ja 2 kpl vierasautopaikkaa, vuorottaispysäköintinä ATT:n hankkeen liiketilöiden asiointipysäköintipaikkoina
- Tontti 7: 1 kpl vierasautopaikka, vuorottaispysäköintinä ATT:n hankkeen liiketilöiden asiointipysäköintipaikkana
- Tontti 4: 1 kpl vierasautopaikka, vuorottaispysäköintinä ATT:n hankkeen liiketilöiden asiointipysäköintipaikkana

Selvyiden vuoksi todettakoon, että tämän yhteisjärjestelysopimuksen ulkopuolella tehdään em. LPA-tonteista erilliset vuokrasopimukset Helsingin kaupungin ja Sopijapuolten välillä. Tämä yhteisjärjestelysopimus ei vielä perusta oikeutta sijoittaa autopaikkoja em. LPA-tonteille.

5 Korvaukset ja kustannusten jako

Tämän Sopimuksen perusteella syntyvistä oikeuksista ja velvollisuuksista ei makseta korvauksia puolin eikä toisin.

Tämän yhteisjärjestelyn toteuttamiseen liittyvät toteutus- ja rakentamiskustannukset sisältyvät Sopijapuolten ja urakoitsijan välisiin urakasopimuksiin eivätkä Sopijapuolet ole puolin eivätkä toisin velvollisia maksamaan toisilleen tämän sopimuksen mukaisten yhteisjärjestelyjen toteuttamisesta aiheutuvia rakentamiskustannuksia, ellei tässä sopimuksessa nimenomaisesti toisin ole sovittu, kuten on esimerkiksi tehty imujätejärjestelmän, hätäpoistumisportaan sekä ajoluiskan osalta.

Käytönaikaisesta kustannusvastuusta ja -jaosta on sovittu tässä sopimuksessa erikseen.

6 Järjestelmien käyttö- ja huolto-oikeus

Sopijapuolet luovuttavat toisilleen puolin ja toisin pysyvän oikeuden sijoittaa, käyttää, huoltaa ja uusia hallitsemillaan Sopimusalueen Tonteilla olevia tämän sopimuksen mukaisia toista Sopijapuolta tai Tonttia palvelevia putkia, johtoja, koneita, laitteita, yhteisiä tiloja ja niihin verrattavia rakenteita ja rakennelmia sekä käyttää Tonttien rajojen estämättä puolin ja toisin Sopimusalueella sijaitsevia kulkureittejä siten, kuin ne tässä sopimuksessa on sovittu.

7 Vaaranvastuu ja vakuutukset

Kullakin Sopijapuolella on vaaranvastuu omistamistaan rakennuksista, rakennelmista, laitteista ja järjestelmistä.

Kukin Sopijapuoli (pois lukien Kaupunki) on velvollinen vakuuttamaan omistamansa ja hallitsemansa Tontit ja rakennukset niiden täydestä arvosta (kiinteistön täysarvovakuutus). Sopijapuolet sitoutuvat toimimaan yhteistyössä vakuuttaessaan omaisuuttaan siten, että Sopijapuolten mahdollinen yhteiskäytössä oleva omaisuus ja yhteinen etu tulevat vakuutus sopimuksissa riittävästi huomioituksi.

Vakuutus korvaukset tulee käyttää täysimääräisesti tuhoutuneen tai vaurioituneen omaisuuden korjaamiseen, kuntoon saattamiseen tai jälleenrakentamiseen mahdollisen vakuutus tapahtuman satuttua.

Palveluyhtiöllä on oikeus toimia vakuutusasiassa aikaisemmin noudatetun käytännön ja päätöstensä mukaan.

8 Viranomaisluvut ja myötävaikutusvelvollisuus

Sopijapuolet saavat kukin yksin hakea asemakaavan mukaisia toimenpide-, rakennus- yms. viranomaislupia, jotka koskevat niiden yksinomaisessa hallinnassa olevaa aluetta, rakennusta tai rakennuksen osaa tai tässä yhteisjärjestelysopimuksessa tarkoitettuja oikeuksia. Sopijapuolet ovat puolin ja toisin velvollisia antamaan toisilleen em. lupien hakemisessa tarvittavat valtakirjat.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että Sopimusalue suunnitellaan ja rakennetaan kokonaisuutena ja että Sopijapuolten omistamien/hallitsemien tonttien, rakennusten, rakennelmien, rakenteiden, koneiden, laitteiden ynnä muiden sellaisten hoito-, kunnossapito-, peruskorjaus- ja uusimistoimet saattavat vaikuttaa myös toisiin Sopijapuoliin. Sopijapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan kaikin tarvittavin tavoin niihin toimenpiteisiin, jotka ovat tarpeen rakennusoikeuksien toteuttamiseksi täysimääräisesti sekä sitoutuvat siihen, etteivät ne millään tavalla vaikeuta tai hidasta rakennusoikeuden toteuttamista asemakaavan mahdollistamalla tavalla. Sopijapuolet sitoutuvat em. toimissaan huomioimaan korttelialueen ja muiden Sopijapuolten yhteisen edun.

Sopijapuolet eivät ole oikeutettuja vaatimaan toiselta sopijapuolelta korvauksia tämän sopimuksen mukaisesti toteuttaman rakennushankkeen tai siitä mahdollisesti aiheutuvan haitan johdosta. Sopijapuolet ovat tietoisia, että rakentamishankkeet toteutetaan vaiheittain.

9 Hoitokunta

Sopimusalueen tonttien yhteisessä käytössä olevien rakennusten, rakennelmien, tilojen, alueiden, rakenteiden, koneiden, laitteiden ynnä muiden sellaisten käytön, kunnossapidon, peruskorjausten, ja mahdollisen uusimisen hoitamiseksi tarpeellisten asioiden sopimisesta ja järjestämisestä huolehtii Sopimusalueen tonttien tai tontin määräalojen haltijoiden lukuun hoitokunta (jäljempänä "**Hoitokunta**") noudattaen mitä tässä sopimuksessa on sovittu.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Hoitokuntaan osallistuvat Sopijapuolet, pois lukien Kaupunki. Palveluyhtiön kanssa on sovittava erikseen mahdollisesta Hoitokuntaan liittymisestä.

Sopimusalueen tonttien tai tontin määräalojen haltijat sitoutuvat toimimaan em. asioissa yhteistyössä siten, että koko Sopimusalueen yhteinen etu tulee em. toimissa huomioiduksi. Tavoitteena on pitää yhteiskäytössä olevat tilat ja alueet jatkuvasti hyvässä ja tarkoituksenmukaisessa kunnossa.

Jokainen Sopimusalueen tontin, tai tontin määräalan tai määräosan, haltija nimeää yhden edustajan ja tämän varajäsenen Hoitokuntaan viimeistään neljän (4) kuukauden kuluessa tontille rakennettavan uudisrakennuksen tultua rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytyksi käyttöön otettaviksi.

Hoitokunta kokoontuu vähintään kerran kalenterivuodessa siitä lähtien, kun Sopimusalueen tonttien rakennushankkeista vähintään kaksi on hyväksytty käyttöön otettavaksi viranomaisen toimesta. Kokouksessa valitaan edustajien keskuudesta Hoitokunnalle puheenjohtaja ja sihteeri. Näiden toimikausi kestää seuraavaan vuotuisen kokoukseen saakka. Sihteeri laatii kokouksista pöytäkirjan, johon merkitään tehdyt päätökset ja joka jaetaan tarkistettavaksi kaikille Hoitokunnan jäsenille.

Puheenjohtaja kutsuu Hoitokunnan koolle vuosittain vähintään kaksi viikkoa ennen kokousta. Kullakin Sopimusalueen tontin tai tontin määräalan haltijalla on oikeus niin halutessaan vaatia puheenjohtajaa kutsumaan kokous koolle muulloinkin.

Hoitokunta on päätösvaltainen, kun läsnä on enemmän kuin puolet edustajista. Hoitokunta pyrkii yhteisymmärryksessä ja yksimielisesti valmistelemaan sen käsiteltäväksi tulevat tämän sopimuksen mukaiset yhteiset asiat ja esittelemään ne viivytyksettä hallitustensa tai muun asiasta päättämään oikeutetun tahon lopullisesti päätettäväksi ja toimeenpantavaksi. Mikäli Hoitokunnassa ei kuitenkaan saavuteta yksimielisyyttä, päätökset tehdään enemmistöpäätöksinä. Äänten jakautuessa tasan, ratkaistaan päätös arvalla.

Hoitokunnassa ei saa tehdä päätöstä, joka on omiaan aiheuttamaan yhdelle tai useammalle Sopijapuolelle epäoikeutettua etua toisten Sopijapuolten tai Palveluyhtiön kustannuksella.

Mikäli jokin asia on vain joidenkin Sopimusalueen tonttien tai tontin määräalojen välinen, osallistuvat kyseessä olevan asian käsittelyyn vain asiaan osallisten tonttien tai tontin määräalojen haltijoiden edustajat.

Hoitokunnassa päätetään, kenen Sopijapuolen nimiin tarvittavat Hoitokunnan tehtävien hoitamisessa tarvittavat sopimukset laaditaan.

Mikäli Hoitokunta ei ryhdy jonkun tämän sopimuksen Sopijapuolen vaatimuksesta Sopijapuolen etujen kannalta välttämättömään vastuullensa kuuluvaan kunnossapitoon, uudelleen rakentamiseen tai peruskorjaamiseen kohtuullisessa ajassa asiaa koskevan vaatimuksen esittämisestä, on sillä Sopijapuolella, jonka etua asia koskee, oikeus teettää kohteen asianmukaisen käytön turvaamiseksi ja enemmän vahingon välttämiseksi tarpeelliset ja välttämättömät korjaustyöt omaan lukuunsa. Tällöin po. Sopijapuolella on

oikeus velkoa korjauskustannukset muilta tämän sopimuksen Sopijapuolilta Sopijapuolten autopaikkalukumäärän mukaisesti.

10 Vastuuvapausklausuuli

Kaupunki on tässä sopimuksessa Sopijapuolena vain ja ainoastaan Tonttien 1 ja 2 tämänhetkisenä omistajana ja tulevien omistajien lukuun sekä Tonttien 3 – 10 ja 11 omistajana ja tulevana vuokranantajana sekä tulevien vuokralaisten lukuun sekä sitoutuu siirtämään kokonaisuudessaan tämän sopimuksen oikeuksineen ja velvoitteineen tulevalle vuokralaiselle tai omistajalle. Helsingin kaupunki ei muilta osin vastaa mistään tämän sopimuksen tarkoittamista tai tästä sopimuksesta aiheutuvista velvollisuuksista, haitoista, vahingoista, eikä kustannuksista.

Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tässä sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä tai puutteita, eikä vahingoista, haitoista ja kustannuksista, mikäli sopijapuolten välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamisen tai käytön edellyttämistä rasitteista/yhteisjärjestelyistä.

11 Yhteisjärjestelysopimuksen liittäminen tonttien luovutusasiakirjoihin

Tämä sopimus ehtoineen liitetään Tontin 1 ja 2 kauppakirjaan sekä Tontin 3 - 11 ja Tontin 11 alapuolisten maanalaisten määräalojen pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin.

12 Sopimuksen rekisteröinti

Kullakin Sopijapuolella on oikeus toisia Sopijapuolia erikseen kuulematta hakea tämän sopimuksen mukaisen yhteisjärjestelyn rekisteröimistä sopimuksessa sovittujen oikeuksien pysyvyyden varmistamiseksi sen jälkeen, kun Tontti 1 tai Tontti 2 on myyty. Rekisteröinnistä aiheutuvat kustannukset jaetaan tasan Sopijapuolten kesken. Kaupunki ja Palveluyhtiö eivät kuitenkaan osallistu mainittuihin kustannuksiin.

13 Sopimuksen muuttaminen ja muutoksen rekisteröinti

Sopijapuolet ovat tietoisia, että tämä Yhteisjärjestelysopimuksen esisopimus on laadittu tilanteessa, jossa Sopimusalueen lopulliset suunnitelmat eivät ole valmiit. Edellä mainitun johdosta Sopijapuolet toteavat, että tätä sopimusta voidaan kiinteistöjen rakentamisen ajan tarpeellisilta osin täydentää ja täsmentää suunnitelmien ja rakennustöiden toteutuksen edellyttämien vaatimusten mukaisesti vastaamaan tilannetta, jossa rakennusvalvontaviranomainen hyväksyy kunkin Sopijapuolen rakennuksen käyttöönotettavaksi. Tämän johdosta Sopijapuolet sitoutuvat tässä tarkoituksessa myötävaikuttamaan tässä sopimuksessa sovittujen vastuiden, velvoitteiden ja oikeuksien tarkentamiseen ja ovat velvollisia muuttamaan tätä sopimusta siinä mahdollisesti ilmenevien oleellisten virheiden, puutteiden tai myöhemmin ilmenevän uuden tarpeen takia taikka sellaisen lainsäädännön muutoksen, viranomaismääräyksen taikka olosuhteiden muutoksen

johdosta, joka tekee tämän sopimuksen muuttamisen tarpeelliseksi tai tämän yhteisjärjestelyn joltakin osin tarpeettomaksi.

Tämän esisopimuksen mukainen lopullinen yhteisjärjestelysopimus solmitaan Sopijapuolten kesken, kun kaikki Sopijapuolet ovat saaneet tontin omistukseensa tai hallintaansa, kuitenkin viimeistään ennen korttelin ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

Mikäli myöhemmin havaitaan, että kaikista tonttien järkevän suunnittelun ja käytön kannalta tarvittavista rasitteista tai rasitteenluontoisista oikeuksista ei ole sovittu, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan asiasta ja tarvittaessa täydentämään tätä sopimusta. Rasitteet ja rasiteluonteiset oikeudet ovat aina lähtökohtaisesti korvauksettomia.

Sopijapuolet sitoutuvat lisäksi tekemään ja hyväksymään tähän sopimukseen kaikki ne lisäykset tai korjaukset, jotka ovat tarpeen yhden tai useamman Sopijapuolen kiinteistön tarkoituksenmukaisen käytön kannalta, mikäli tällaisella sopimusmuutoksella ei aseteta lisää maksuvelvoitteita tai muulla tavoin heikennetä muiden Sopijapuolten asemaa.

Mahdolliset muutokset tähän sopimukseen tulee tehdä kirjallisesti ja muutettu sopimus tulee rekisteröidä.

Jos kiinteistörekisterin pitäjä katsoo, ettei tätä sopimusta voi kokonaisuudessaan rekisteröidä yhteisjärjestelysopimuksena, perustetaan tässä sopimuksessa sovitusta asioista tarvittavilta osin rasitteet tai yksityisoikeudelliset sopimukset ja Sopijapuolet ovat velvollisia tekemään sitä varten tarvittavat sopimukset ja päätökset.

14 Sopimuksen voimassaolo ja kiinteistöjen edelleen luovutukset

Tässä sopimuksessa sovitut yhteisjärjestelyt on tarkoitettu pysyviksi. Sopimus voidaan purkaa kokonaan tai osittain Sopijapuolten yksimielisellä päätöksellä vain sillä perusteella, että kiinteistöjen tai jonkun yksittäisen kiinteistön käyttöön liittyvät olosuhteet ovat muuttuneet niin oleellisesti, ettei sopimuksen olemassaololle ole kokonaan tai joiltain osin enää perusteltua tarvetta. Tällainen olosuhteen olennainen muuttuminen on esimerkiksi tontin maanvuokrasuhteen päätyminen.

Mikäli tämä yhteisjärjestelysopimus kokonaan tai osittain em. mukaisesti puretaan, Sopijapuolet sitoutuvat sopimaan purkamisesta aiheutuvista toimenpiteistä, suoritusvelvollisuudesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista siten, että ne jakautuvat mahdollisimman oikeudenmukaisesti kaikille Sopijapuolille. Tarvittaessa asiassa voidaan pyytää ulkopuolisen puolueettoman asiantuntijan lausunto, jota lausuntoa Sopijapuolet sitoutuvat noudattamaan ja josta aiheutuvista kustannuksista Sopijapuolet yhdessä vastaavat.

Tonttien 1 - 11 haltijoilla ja omistajilla on oikeus ja velvollisuus mahdollisesti siirtäessään Sopimusalueella sijaitsevan Tontin hallinta- tai omistusoikeutensa samalla siirtää tämän sopimuksen mukaiset oikeudet ja velvollisuudet siirronsaajalle.

Mikäli Tontin 1 – 11 haltija tai omistaja tai se, jolle tämä sopimus on myöhemmin siirtynyt kaupan tai muun saannon yhteydessä, laiminlyö edellä mainitun velvollisuutensa sopimuksen siirtämisen osalta ja muulle Sopijapuolelle aiheutuu tästä haittaa tai vahinkoa, on velvollisuutensa laiminlyönyt taho velvollinen korvaamaan aiheutuneen haitan tai vahingon Sopijapuolelle tai Palveluyhtiölle.

Tonttien 1- 10 haltijan/omistajan, joka luovuttaa em. tontin omistus- tai hallintaoikeuden, tulee samassa yhteydessä luovuttaa myös mahdollisesti omistamansa Palveluyhtiön ja Jäteputkiyhtiön sopimukset ja osakkeet siten, kuin Palveluyhtiön ja Jäteputkiyhtiön yhtiöjärjestyksessä tai yhtiöiden ja osakasyhteisöjen välisissä sopimuksissa on sovittu.

15 Sopijapuolten rakennushankkeiden vaiheittainen rakentaminen ja väliaikaisjärjestelyt

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että Sopimusalueen rakentaminen toteutetaan vaiheittain ja Sopijapuolet tulevat toteuttamaan omat rakennushankkeensa eri aikoina, Sopijapuolten yhteisenä tavoitteena kuitenkin on, että Pysäköintihallin rakentaminen on toteutettu viimeistään 30.6.2021. Toteutusaikataulua tarkennetaan lopulliseen yhteisjärjestelysopimukseen. Vaiheittainen rakentaminen saattaa edellyttää väliaikaisratkaisuja, joista Sopijapuolet sopivat tarvittaessa erikseen.

Sopimusalueen yhteiskäytössä olevat autopaikat ja muut tilat ja alueet toteutetaan siten, että ne valmistuvat viimeistään samaan aikaan Tonttien 1 - 10 asuinrakennusten kanssa rakennusvalvontaviranomaisten vaatimassa ja hyväksymässä laajuudessa. Palveluyhtiö pyrkii toteuttamaan Yhteispihan mainitussa aikataulussa.

Sopijapuolet ovat tietoisia, että Tontilla 11 sijaitseva yhteispiha voidaan rakentaa valmiiksi vasta, kun Sopimusalueen muut rakennushankkeet ovat valmiit. Esteettömän kulkureitit ja muut välttämättömät kulkuväylät pyritään rakentamaan siihen mennessä, kun ensimmäinen Korttelin asuinrakennus valmistuu käyttöönotettavaksi.

Sopijapuolet sitoutuvat toteuttamaan omien rakennuspaikkojensa rakennushankkeet siten, että rakennushankkeista aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa muille sopijapuolille ja yhteisille alueille.

16 Riitojen ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet on pyrittävä ratkaisemaan Sopijapuolten kesken käytävissä neuvotteluissa. Mikäli Sopijapuolet eivät pääse sovintoon neuvotteluissa, erimielisyydet ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa.

17 Sopimuskappaleet ja allekirjoitukset

Tämä sopimus on laadittu kuusi (10) saman sanaisena kappaleena, yksi kullekin Sopijapuolelle ja yksi sopimuksen mukaisen yhteisjärjestelyn rekisteröimistä varten.

Helsingissä, 9. päivänä touko kuuta 2019

Asunto Oy Helsingin Avalon, tontti 1

valtakirjalla Janna Mäntymäki

Asunto Oy Helsingin Silhuetti, tontti 2

valtakirjalla Janna Mäntymäki

TA-Kodit Oy, tontit 3 ja 4 myöhemmin perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun

valtakirjalla Mikael Lönnroth

NAL Asunnot Oy, tontti 5, myöhemmin perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun

Samuli Killström

TA-Asumisoikeus Oy 6, 10, 18 ja 22, tontit 6, 7, 9 ja 10

valtakirjalla Mikael Lönnroth

TA-Yhtymä Oy, tontti 8, myöhemmin perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun

valtakirjalla Mikael Lönnroth

Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy, tontti 11

Jari Paavilainen

Helsingin kaupunki

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö / vs. Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö

LIITTEET

Liitekuva 1A, 1B ja 1C

- Sopimusalue
- Pysäköintihallin sijainti, määräalat ja autopaikat
- Pysäköintihallin ajoluiskat

Liitekuva 2

- Pysäköintihallin ja Yhteispihan rakenteiden välinen raja

Liitekuva 3

- Pysäköintihallin ja asuinrakennusten välinen omistusraja

Liitekuva 4

- Pysäköintihallin tekniset tilat ja poistoilmahormit/ johdot, putket

Liitekuva 5

- Pysäköintihallin palo ja pelastus

Liitekuva 6

- Yhteispihan sijainti, rajat ja kulkuyhteys

Liitekuva 7

- Yhteispihan johdot ja putket: **laaditaan myöhemmin suunnittelun edetessä**

Liitekuva 8

- Imujätöpisteet, kierrätyshuone

Liitekuva 9

- Polkupyöräpaikat: **laaditaan myöhemmin suunnittelun edetessä**

Liitekuva 10A ja 10B

- Tonttien väliset järjestelyt, asemapiirustus
- Tonttien väliset järjestelyt, julkisivut

Liitekuva 11

- Ulkopuoliset LPA-pysäköintipaikat: **laaditaan myöhemmin suunnittelun edetessä**

Liitekuvat 12A ja 12B

- Rasiitteet, asemapiirustus
- Rasiitteet, julkisivut

Liitekuva 13

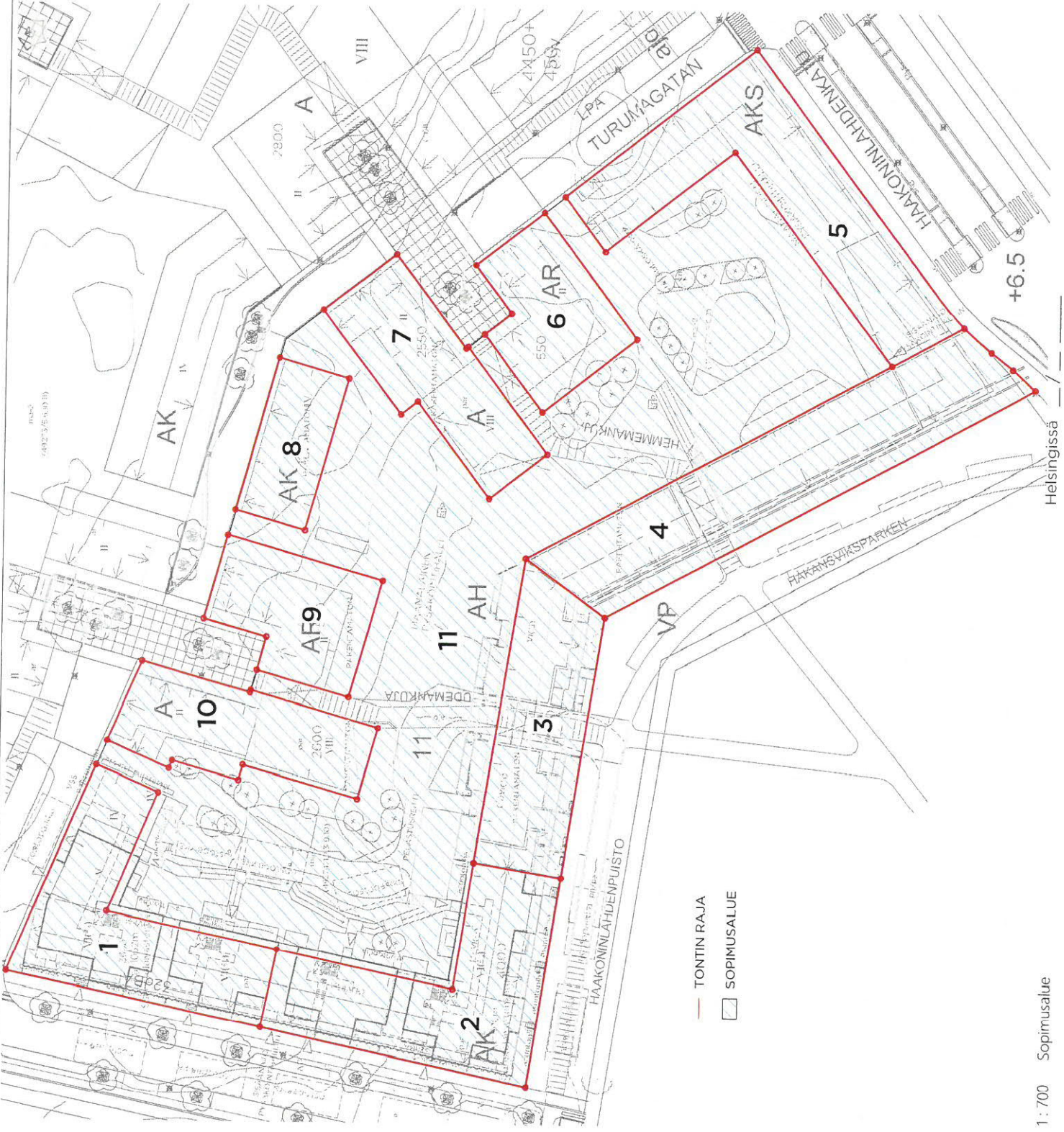
- Tonteilla 1 ja 11 sijaitsevat Tonttia 2 palvelevat ulkoiluvälinevarastot.

Liitekuva 14

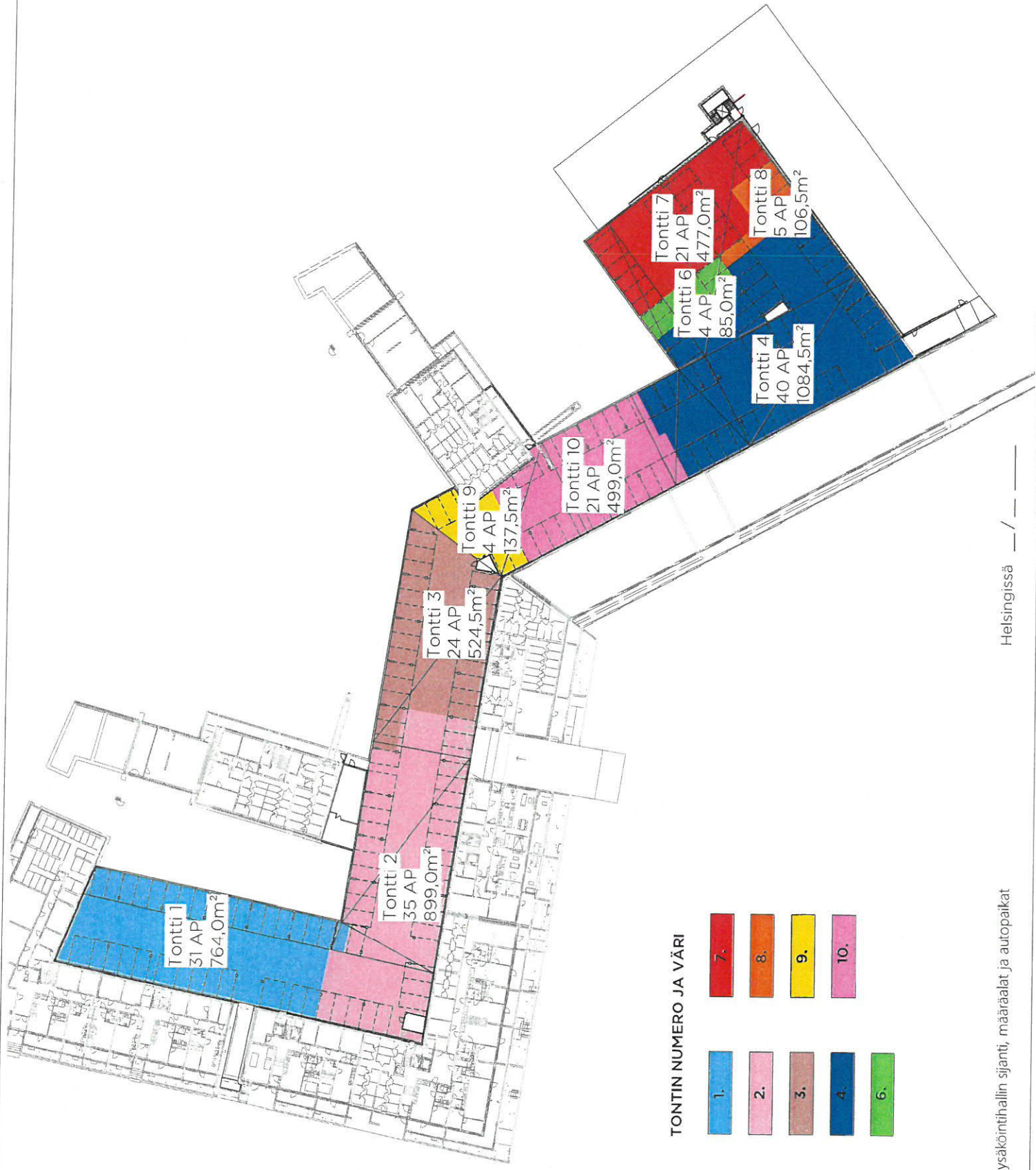
- Tontilla 1 sijaitsevat Tonttia 1 ja 2 palvelevat talosaunaosasto, kerhotila, talopesula ja kuivaushuone.

Liitekuva 15

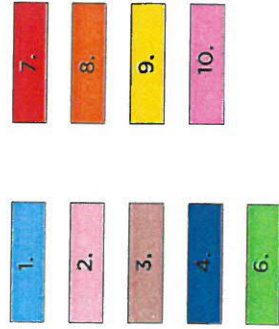
- Tonttia 1 palveleva kattoterassi Tontin 2 puolella

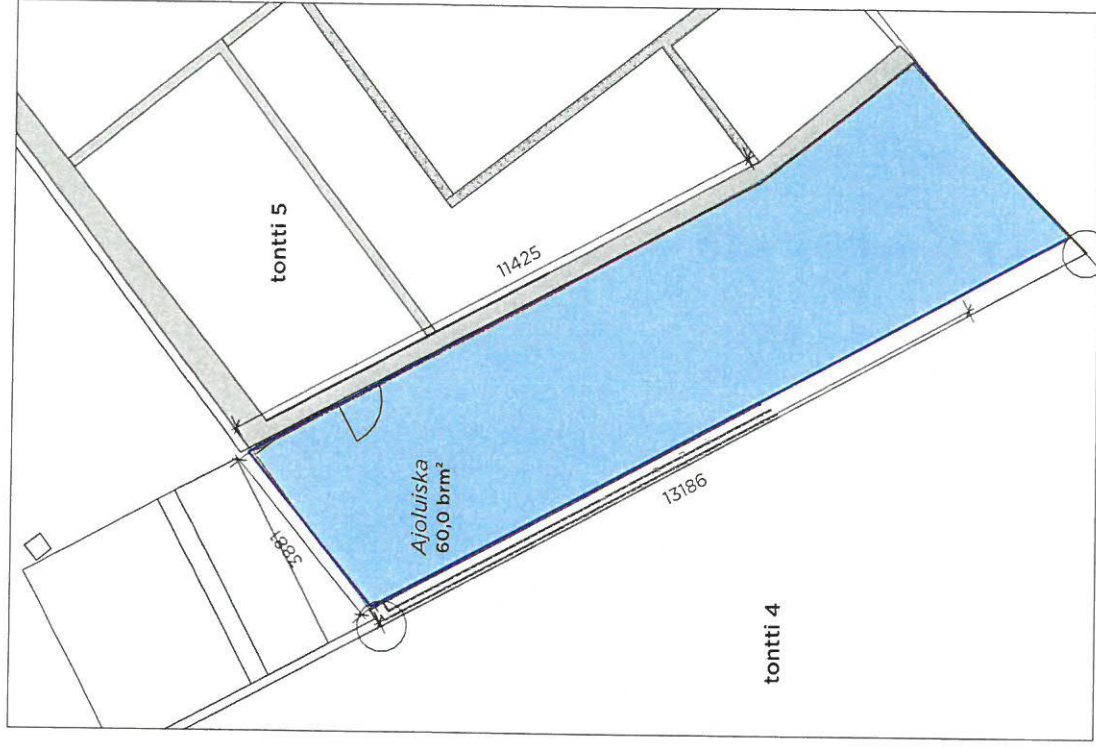


— TONTIN RAJA
 ▨ SOPIMUSALUE

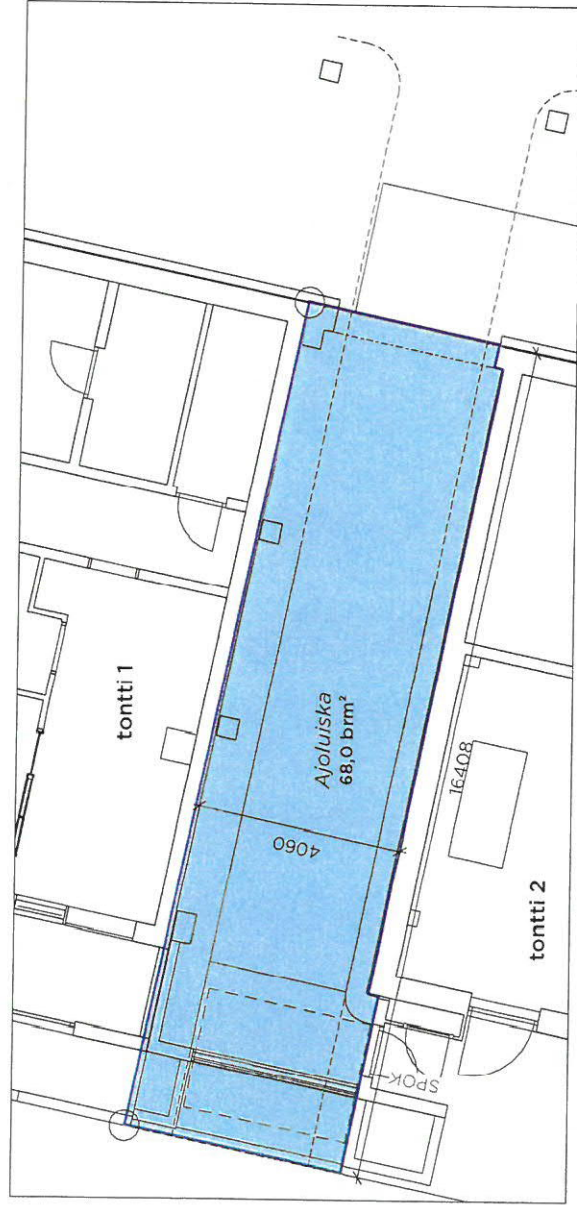


TONTIN NUMERO JA VÄRI

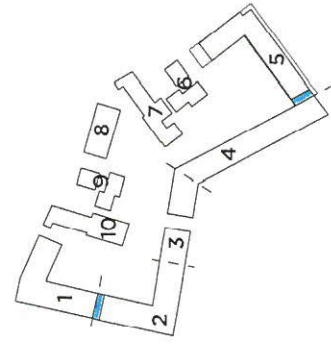


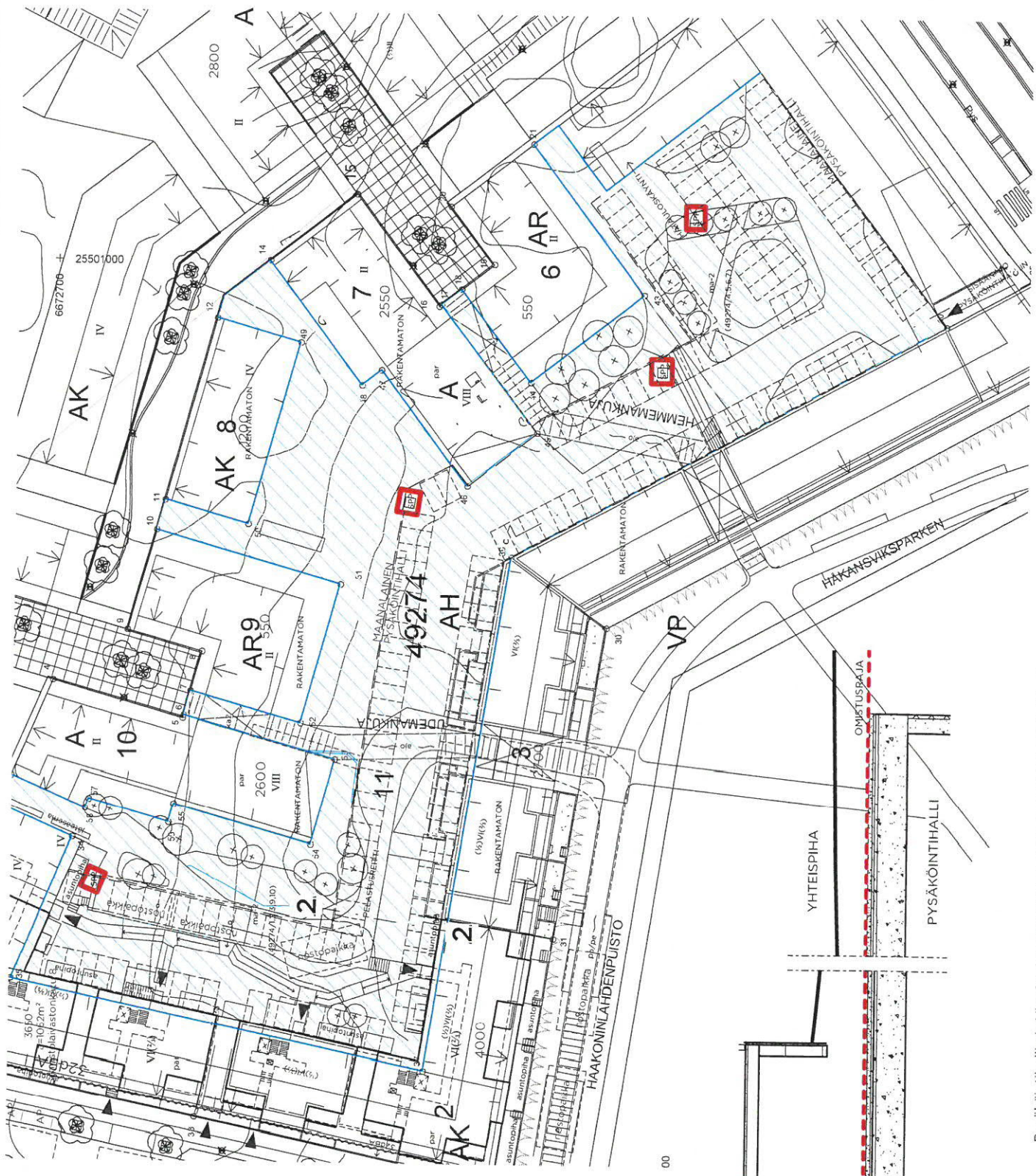


Ajoluisika TONTTI 5

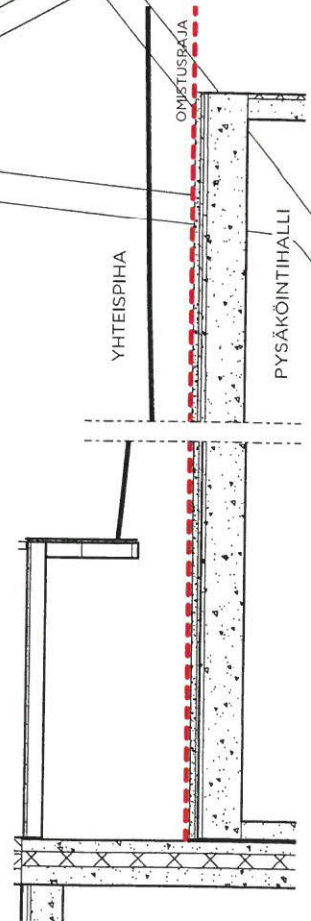


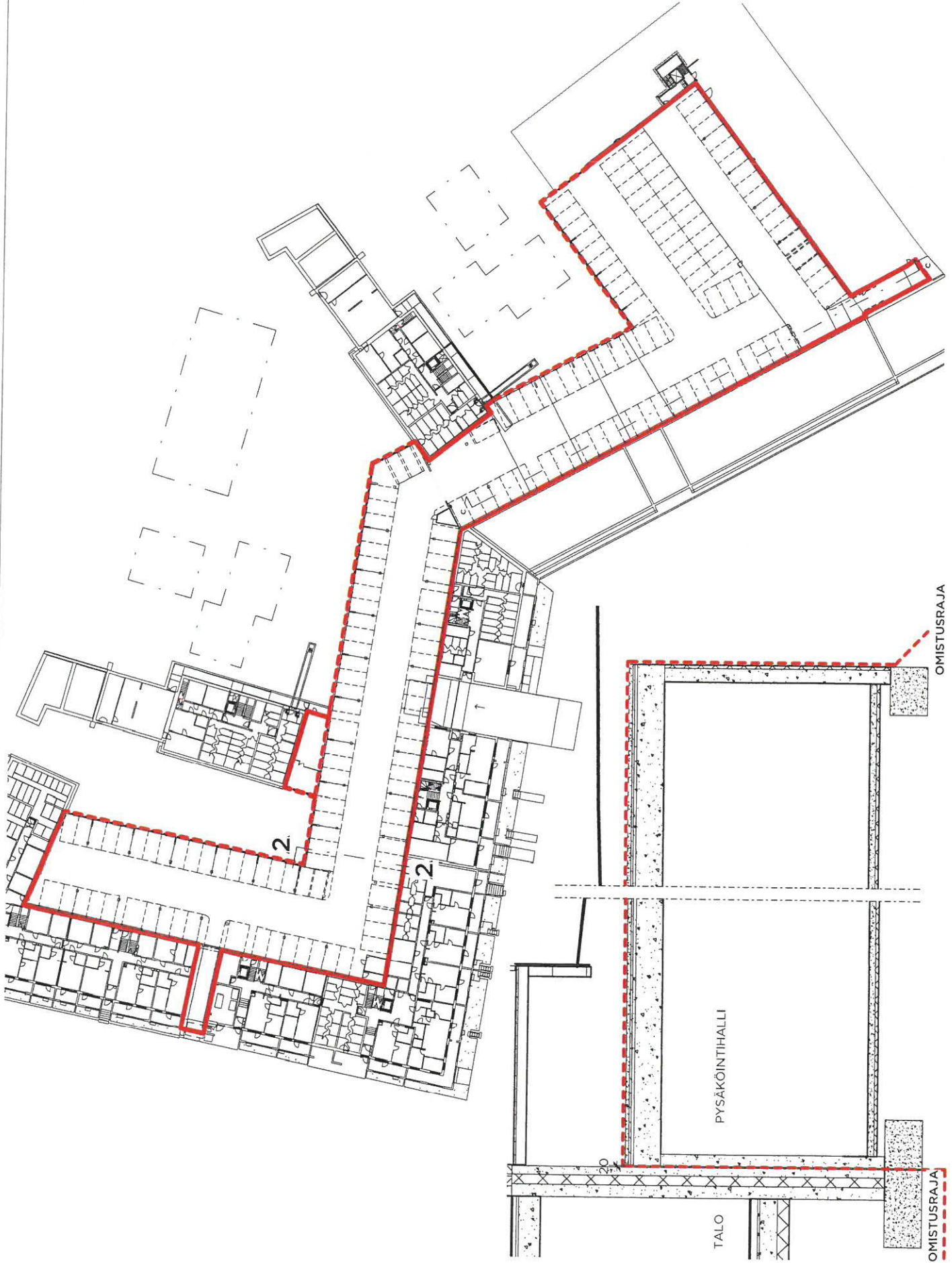
Ajoluisika TONTTI 2





00





Helsingissä /

1:600 Pysäköintihallin ja asuinrakennusten välinen omistusraja

Liitekuva 3

OMISTUSRAJA
OMISTUSRAJA

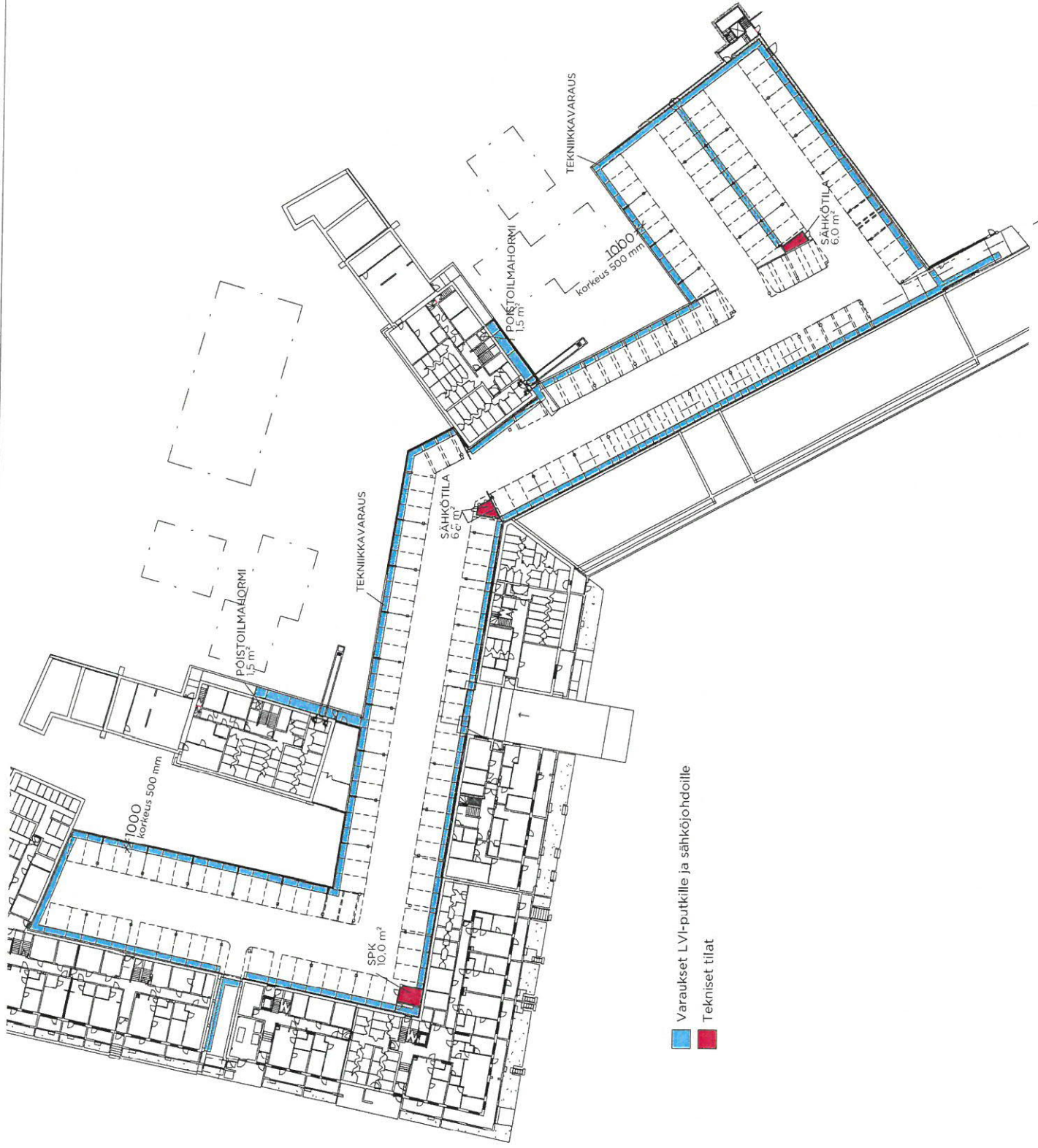
PYSÄKÖINTIHALLI

TALO

20

2

2

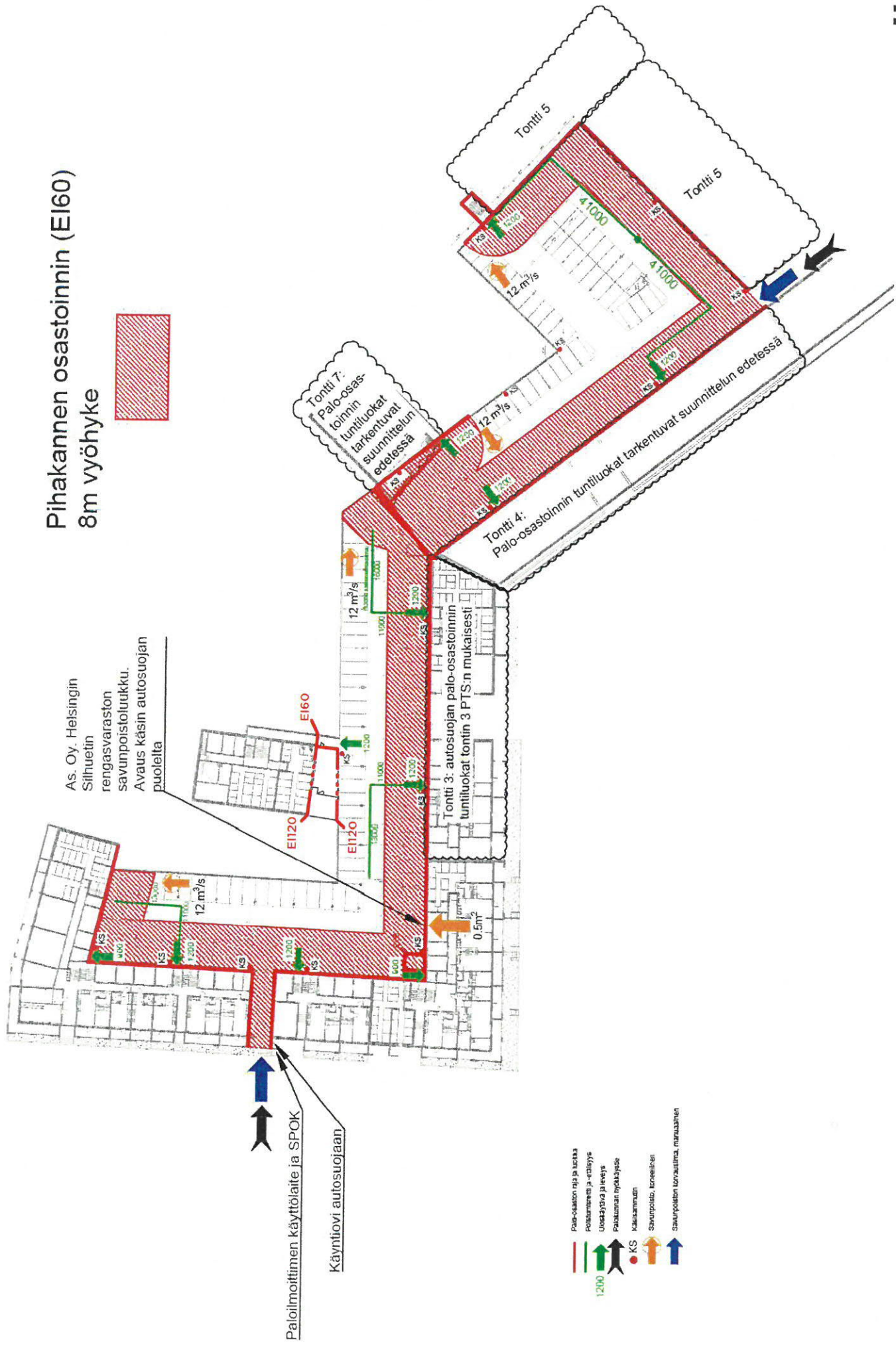


■ Varaukset LVI-putkille ja sähköjohtoille
■ Tekniset tilat

Pihakannen osastoinnin (EI60) 8m vyöhyke



As. Oy. Helsingin
Silhuetin
rengasvaraston
savunpoistoluokku.
Avaus käsin autosuojan
puolelta



Paloilmoittimen käyttölaite ja SPOK

Käyntiovi autosuojaan

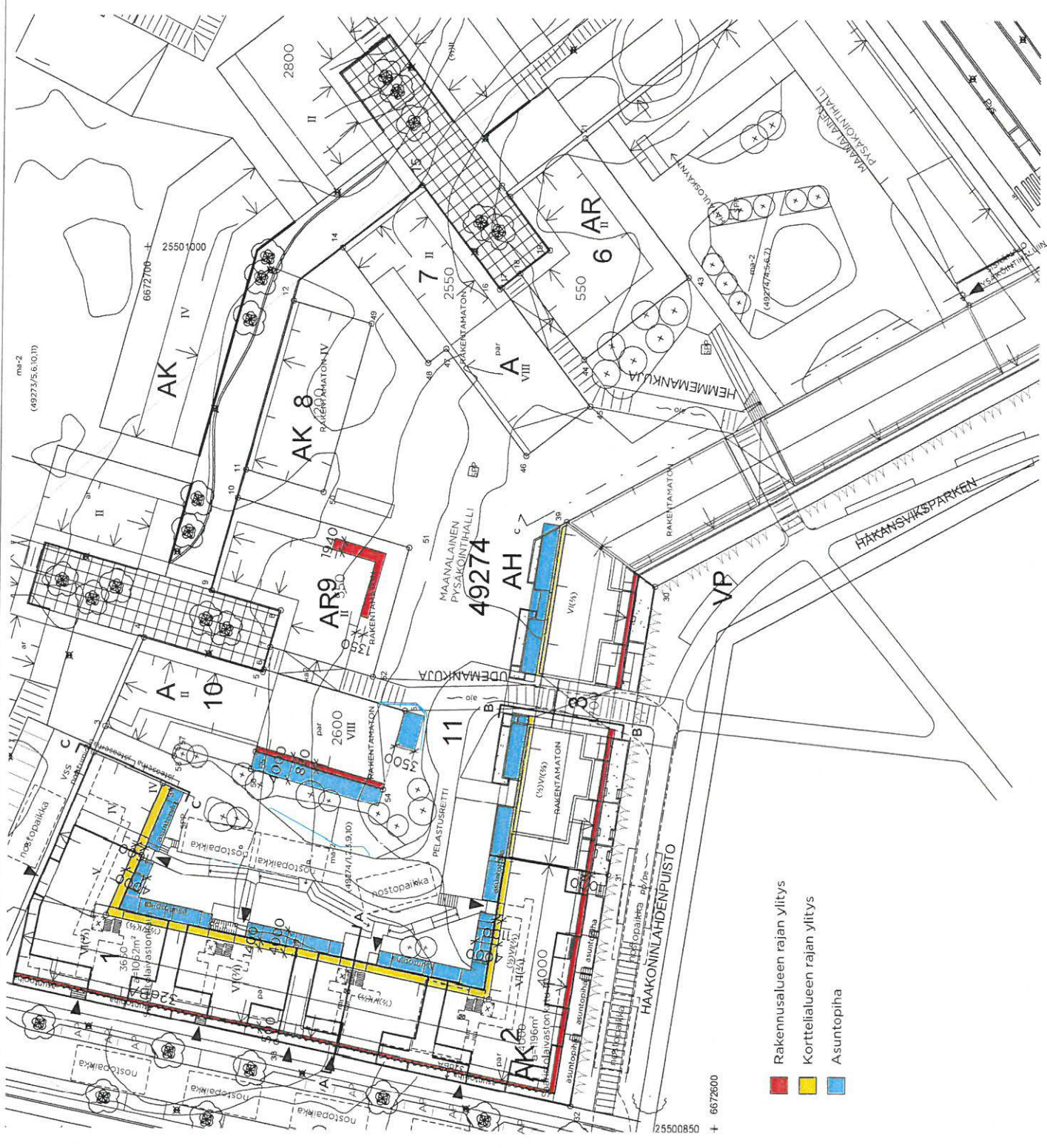
- Palo-osaston raja ja luokkia koskettavasta ja -erillisyydestä
- Uloskäytävä ja leveys
- Pääsuunnan myötäkäytävä
- Käsitsemättä
- Savunpoisto, koneellinen
- Savunpoiston torjunta, manuaalinen

LAADITTAAN MYÖHEMMIN

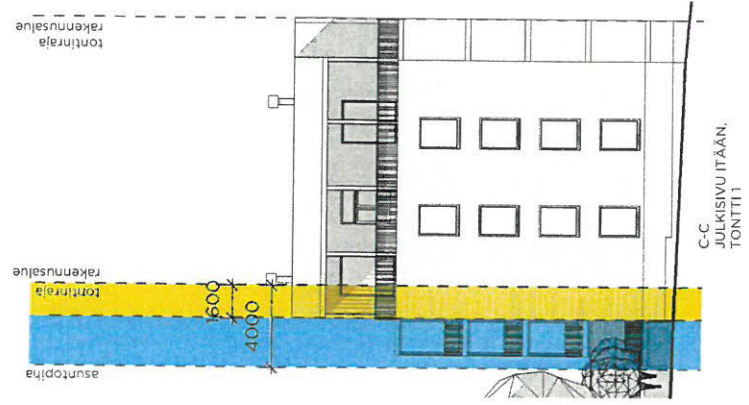
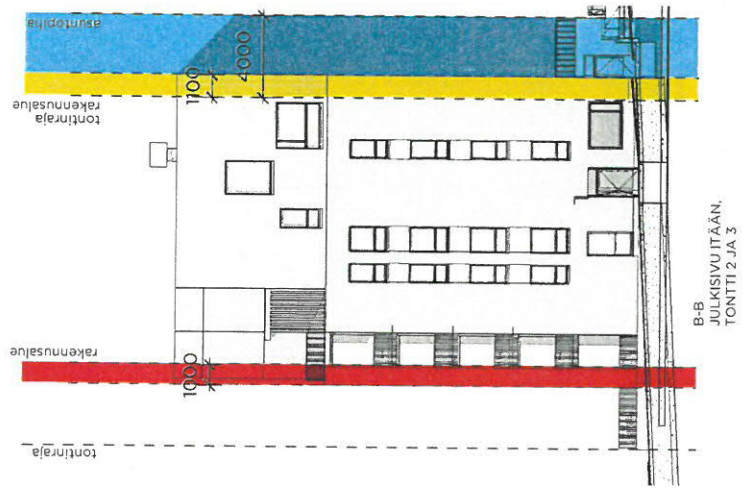
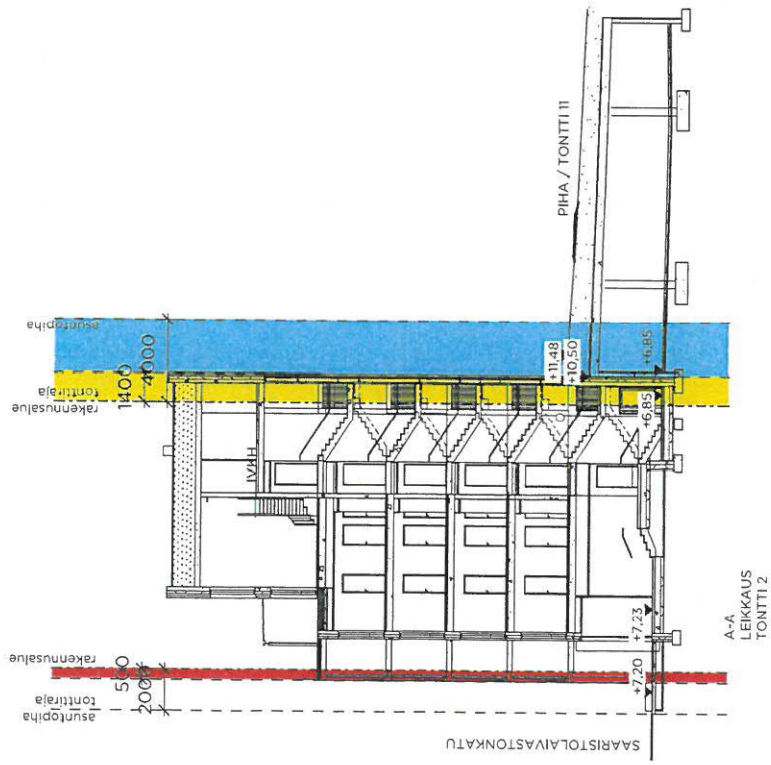


ma-2
(49273/5.6.10.11)

LAADITTAAN MYÖHEMMIN



- Rakennusalueen rajan ylitys
- Korttelialueen rajan ylitys
- Asuntopiha



LAADITTAAN MYÖHEMMIN



00

- Tonttien väliset rasitteet:
- Tontin 1 kattokerroksen julkisivu ulottuu tontin 2 puolelle 100mm
 - Tontin 2 kattokerroksen julkisivu ulottuu tontin 3 puolelle 100mm

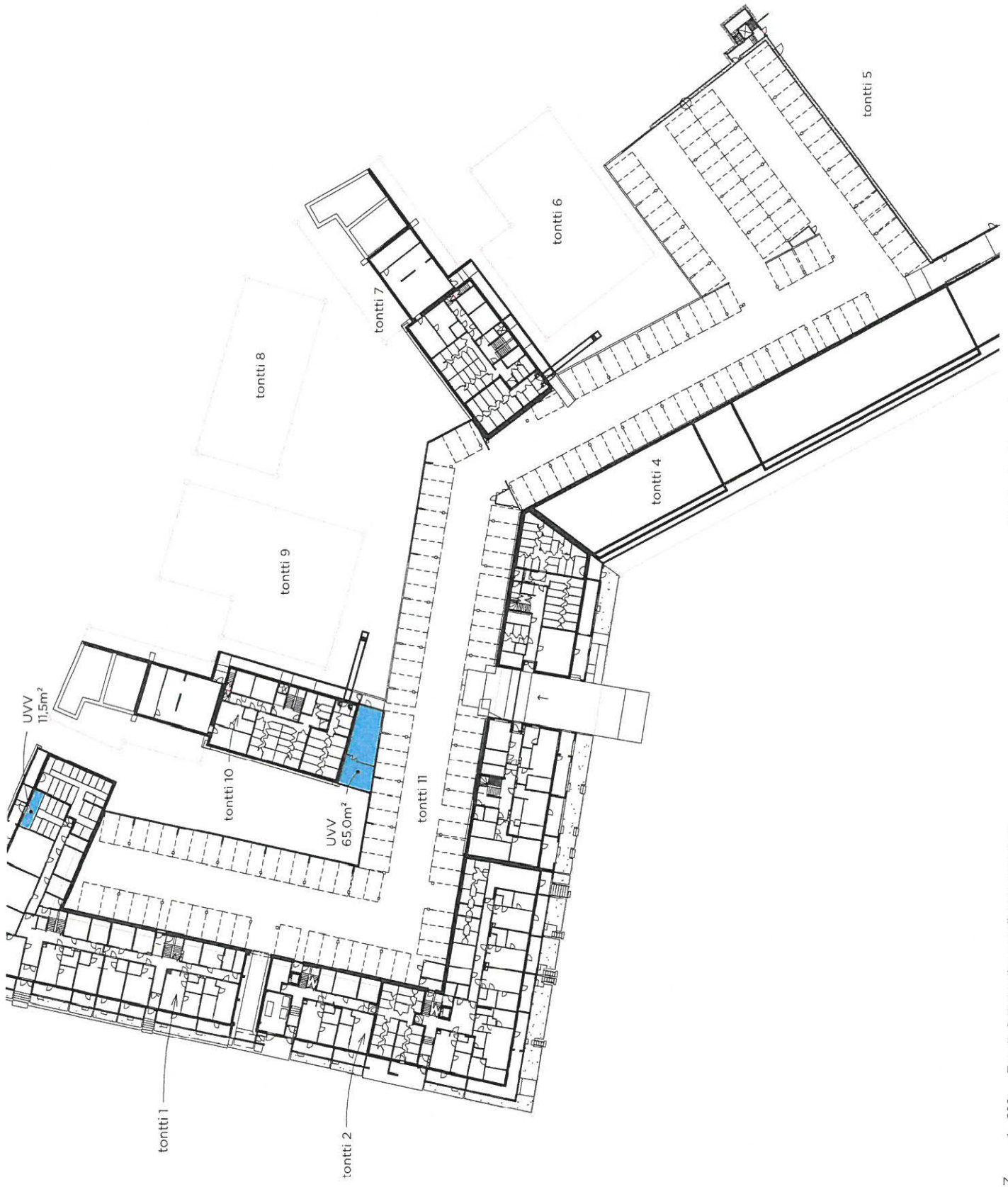


JULKISIVUITTÄÄN
TONTTI 1 JA 2



JULKISIVU ETELÄÄN
TONTTI 2 JA 3

- Tonttien väliset rasitteet:
- Tontin 1 kattokerroksen julkisivu ulottuu tontin 2 puolelle 100mm
 - Tontin 2 kattokerroksen julkisivu ulottuu tontin 3 puolelle 100mm



Liitekuva 13 1 : 600 Tontin 2 UUV-tilat tontilla 1 ja tontilla 11

Helsingissä — / —

1. KERROS



6. KERROS



