

**LUONNOS****SOPIMUS YHTEISJÄRJESTELYSTÄ****KOSKIEN:****HELSINGIN KAUPUNGIN 33. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 3390 TONTTEJA 2, 5 JA 6**

## SISÄLLYS

1 OSAPUOLET .....	3
2 TÄMÄN SOPIMUKSEN TARKOITUS.....	4
3 MÄÄRITELMÄT.....	4
4 LIITTEENÄ OLEVAT PIIRUSTUKSET .....	5
5 YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET .....	5
5.1 Yhteisjärjestelyn perusteet .....	5
5.2 Yhteisjärjestelysuunnitelma .....	5
5.3 Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen.....	6
6 MRL 164 §:N TARKOITTAMA YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA .....	6
6.1 Pysäköintilaitoksen sijoittaminen.....	6
6.1.1 Järjestelyn sisältö .....	6
6.1.2 Velvoitepaikkojen osoittaminen .....	7
6.1.3 Vastuu Pysäköintilaitoksen toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja Ylläpidosta .....	7
6.2 Tontteja A ja B yhteisesti palveleva Piha-alue.....	7
6.2.1 Järjestelyn sisältö .....	7
6.2.2 Rakentaminen ja rakentamiskustannusten jako .....	7
6.2.3 Piha-alueen Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimisvastuunjako .....	8
6.3 Sopimusaluetta palveleva jätepiesti Tontilla A .....	8
6.4 Tontteja A ja B yhteisesti palvelevat väestönsuojat .....	8
6.4.1 Järjestelyn sisältö .....	8
6.4.2 Vastuu väestönsuojien rakentamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista .....	9
6.5 Tontteja A ja B yhteisesti palveleva pesula ja asukasolohuone sekä kuivaushuone .....	9
6.6 Tontteja A ja B yhteisesti palveleva kerhohuone .....	10
6.7 Tonttia A palvelevien rakenteiden ulottuminen LPA-tontin alueelle .....	10
6.8 Sopimusalueen tontteja palvelevien rakenteiden, johtojen, putkien ja kaapeleiden sijoittaminen .....	10
6.9 Hulevesien johtaminen Tonttien A ja B alueella.....	10
6.10 Pelastusreitien johtaminen Sopimusalueella ja pelastuslaitoksen nostopaikat.....	11
7 YLLÄPIDON JÄRJESTÄMINEN .....	11
7.1 Yhteinen ylläpito .....	11
7.2 Ylläpidosta aiheutuvan haitan minimointi.....	11
8 OSAPUOLTEN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN.....	11
9 VAIHEITTAISEN RAKENTAMISEN TOTEUTTAMINEN .....	12
10 TONTTIIEN OMISTUS- JA HALLINTASUHTEIDEN MUUTOKSET .....	12
11 ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA MUUT VIRANOMAISPÄÄTÖKSET.....	12
12 VAKUUTTAMISVELVOLLISUUS .....	13
13 TÄMÄN SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN .....	13
14 HELSINGIN KAUPUNGIN VASTUUNVAPAAUS .....	13
15 SOPIMUKSEN LIITTÄMINEN PITKÄAIKAIISIIN MAANVUOKRASOPIMUKSIIN .....	13
16 RIITOJEN RATKAISEMINEN.....	14
17 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO .....	14
18 SOPIMUSKAPPALEET .....	14
19 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET .....	14
LIITTEET: .....	14

## 1 OSAPUOLET

- (A) Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan korttelin 33390 asuntotontti 6 ("**Tontti A**"), jonka tontin määräosaisina vuokraoikeuden haltijoina ovat Kiinteistö Oy Helsingin Kuninkaantammenaukio, Y-tunnus: 3190048-2, ("**Liiketilayhtiö**"), Asunto Oy Helsingin Ultramariini, ("**Ultramariini**"), Y-tunnus: 3190046-6, Asunto Oy Helsingin Indigo, ("**Indigo**"), Y-tunnus: 3354501-5, ja maanomistajana on Helsingin kaupunki (Y-tunnus:0201256-6);
- (B) Helsingin kaupungin 33. kaupunginosa (Kuninkaantammi) korttelin 33390 tontti 5, jonka omistajana on Kaupunki ja vuokralaisena Asunto Oy Helsingin Ateljee ("**Ateljee**"), Y-tunnus: 3190045-8. Kiinteistötunnus 91-33-390-5 ("**Tontti B**");
- (C) Helsingin kaupungin 33. kaupunginosa (Kuninkaantammi) korttelin 33390 tontti 2, jonka omistajana on Kaupunki ja vuokralaisina Liiketilayhtiö ja Ateljee kumpikin oman määräalansa osalta. Kiinteistötunnus 91-33-390-2 ("**LPA-tontti**");

Ultramariini, Indigo, Ateljee ja Liiketilayhtiö jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**" tai erikseen "**Osapuoli**" siten kuin asiayhteys kulloinkin edellyttää.

Tontit A ja B jäljempänä yhdessä "**Tontit**" tai erikseen "**Tontti**" siten kuin asiayhteys kulloinkin edellyttää, sekä;

- (D) **Helsingin kaupunki ("Kaupunki")**, Y-tunnus: 0201256-6, jonka rekisteröity osoite on: kiinteistövirasto, tonttiosasto, PL 1, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, Tontin A ja Tontin B sekä LPA-tontin omistajana.
- 1.1 Ultramariini, Indigo ja Liiketilayhtiö ovat pitkäaikaisella vuokrasopimuksella vuokranneet Tontin A Kaupungilta. Tällä sopimuksella Ultramariini, Indigo ja Liiketilayhtiö ottavat vastatakseen kaikista tämän sopimuksen mukaisista Tonttiin A kohdistuvista tontinomistajan velvollisuuksista siten tässä sopimuksessa todetaan ja siten kuin Ultramariinin, Indigon ja Liiketilayhtiön välillä solmitussa ko. vuokraoikeuteen kohdistuvassa maakaaren 14. luvun 3 §:n mukaisessa hallinnanjakosopimuksessa todetaan. Vastaavasti kaikki tähän sopimukseen perustuvat Tonttiin A kohdistuvat oikeudet ovat voimassa Ultramariinin, Indigon ja/tai Liiketilayhtiön hyväksi. Tästä johtuen jäljempänä tässä sopimuksessa viittaus Tonttiin A tarkoittaa soveltuvin osin Ultramariinia, Indigoa ja/tai Liiketilayhtiötä.
- 1.2 Vastaavalla tavalla, Ateljee on pitkäaikaisella vuokrasopimuksella vuokrannut Tontin B Kaupungilta. Tällä sopimuksella Ateljee ottaa vastatakseen kaikista tämän sopimuksen mukaisista Tonttiin B kohdistuvista tontinomistajan velvollisuuksista. Vastaavasti kaikki tähän sopimukseen perustuvat Tonttiin B kohdistuvat oikeudet ovat voimassa Ateljeen hyväksi. Tästä johtuen jäljempänä tässä sopimuksessa viittaus Tonttiin B tarkoittaa soveltuvin osin Ateljeeta.
- 1.3 Edelleen, Ateljee on pitkäaikaisella vuokrasopimuksella vuokrannut LPA-tontin määräalan Kaupungilta. Tällä sopimuksella Ateljee ottaa vastatakseen kaikista tämän sopimuksen mukaisista LPA-tontin ko. määräalaan kohdistuvista tontinomistajan velvollisuuksista. Vastaavasti kaikki tähän sopimukseen perustuvat LPA-tontin ko. määräalaan kohdistuvat oikeudet ovat voimassa Ateljeen hyväksi. Vastaavalla tavalla, Liiketilayhtiö on pitkäaikaisella vuokrasopimuksella vuokrannut LPA-tontin määräalan Kaupungilta. Tällä sopimuksella Liiketilayhtiö ottaa vastatakseen kaikista tämän sopimuksen mukaisista LPA-tontin ko. määräalaan kohdistuvista tontinomistajan velvollisuuksista. Vastaavasti kaikki tähän sopimukseen perustuvat LPA-tontin ko. määräalaan kohdistuvat oikeudet ovat voimassa Liiketilayhtiön hyväksi. Tästä johtuen jäljempänä tässä sopimuksessa viittaus Tonttiin B tarkoittaa soveltuvin osin Ateljeeta ja/tai Liiketilayhtiötä.
- 1.4 Kaupunki on tämän sopimuksen allekirjoittajana ainoastaan Tonttien A ja B sekä LPA-tontin omistajana ja tässä sopimuksessa tarkoitetun yhteisjärjestelyn hyväksyjänä. Siten Kaupunki ei vastaa mistään tästä sopimuksesta aiheutuvista Tontteihin A ja B liittyvistä velvoitteista. Tonteille A ja B kuuluvista tästä sopimuksesta aiheutuvista oikeuksista ja velvollisuuksista vastaavat Ultramariini, Indigo ja Liikekeskusyhdistö tai Ateljee edellä todetulla tavalla.

## 2 TÄMÄN SOPIMUKSEN TARKOITUS

- 2.1 Tällä sopimuksella sovitaan 28.2.2014 voimaantulleen asemakaavan muutoksen nro. 12150 A ja 33 kaupunginosan korttelin 314 Tonttien A ja B asuinrakentamisen toteuttamisen edellyttämästä yhteisjärjestelystä ja siihen läheisesti liittyvistä asioista. Tontit A ja B sekä LPA-tontti muodostavat tämän yhteisjärjestelysopimuksen tarkoittaman sopimusalueen ("**Sopimusalue**"). Sopimusalue on kuvattu **Liitteenä 1** olevassa asemakuvassa.
- 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 kesken sovittavia asioita.
- 2.3 Tämän yhteisjärjestelysopimuksen sisältämää järjestelyä ei kuitenkaan ole tarkoitus rekisteröidä maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaisena yhteisjärjestelynä, vaan tämä sopimus sitoo Osapuolia sellaisenaan. Tämä sopimus myös liitetään Sopimusalueeseen kuuluvia Tontteja koskeviin maanvuokrasopimuksiin.
- 2.4 Osapuolet toteavat, että Sopimusalueen rakentamisen vaiheittaisuudesta johtuen jotkin tämän sopimuksen mukaisesti perustettavat yksittäiset oikeudet ja järjestelyt täsmentyvät suunnittelun ja toteutuksen edetessä. Lisäksi Osapuolet toteavat, että Sopimusalueen suunnittelu ja sinne toteutettavat ratkaisut ovat osittain keskeneräisiä. Tämän johdosta Osapuolet sopivat, että mikäli Sopimusalueen rakentamisen edetessä ilmenee tarve täsmentää tällä sopimuksella sovittuja järjestelyjä tai sopia kokonaan uusista järjestelyistä, Osapuolet 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:

"Ajoluiska"	Tarkoittaa Kuninkaantammenkierron katualueelta johdettavaa ajoyhteyttä Pysäköintilaitokseen. Ajoluiskaan katsotaan tässä sopimuksessa kuuluvaksi myös ko. Ajoluiskaan liittyvät mahdolliset nostooven laitteet ja rakenteet.
"Hoitokunta"	On määritelty kohdassa 8.
"Osapuolet"	Tarkoittaa edellä kohdassa 1 lueteltuja tämän sopimuksen Osapuolina olevia tontteja ja soveltuvin osin niihin kohdistuvien vuokraoikeuksien haltijoita.
"Piha-alue"	Tarkoittaa Tonttien A ja B yhteisessä käytössä olevaa ulkoilu- ja oleskelualueutta siten kuin kohdassa 6.2 on kuvattu.
"Pihavarusteet"	Tarkoittaa kaikkia Tonttien A ja B yhteisellä Piha-alueella sijaitsevia yhteiskäyttöön tarkoitettuja mahdollisia penkkejä, pöytiä, leikkikentän varusteita, pinnoituksia, istutuksia, kalusteita, koneita, laitteita, sekä muita vastaavia yhteisessä käytössä olevia kohteita.
"Pysäköintilaitos"	Tarkoittaa Sopimusalueen Tontille A sijoittuvaa Sopimusaluetta palvelevaa yhtenäistä likimäärin 1.142 m <sup>2</sup> suuruista pysäköintilaitoa, jonne osa Tontteja A ja B palvelevista velvoitepysäköintipaikoista sijoitetaan.  Pysäköintilaitos käsittää kaikki siihen liittyvät tilat ja kaiken siihen liittyvän ja sitä yksinomaan tai pääasiassa palvelevan Talotekniikan ja

	<p>muun siihen liittyvän tekniikan, järjestelmät ja rakenteet, kulunvalvonnan, sähköpääkeskuksen, iv-konehuoneet, ilmanvaihdon jne., ellei tästä sopimuksesta muuta johdu.</p> <p>Pysäköintilaitoksen ja sen yläpuolella sijaitsevan Piha-alueen rakenteiden laskennallinen raja kulkee Pysäköintilaitoksen kansirakenteen vesieristeen suojarakenteen yläpinnassa Pysäköintilaitoksen maanpäällisiä rakenteita lukuun ottamatta (kuten savunpoistoluukut tai iv-kanavat) siten, että vesieriste suojarakenteineen kuuluu Pysäköintilaitokseen.</p> <p>Pysäköintilaitokseen katsotaan kuuluvaksi myös Ajoluiska.</p>
<b>"Rakennusoikeuksien suhde"</b>	<p>Tarkoittaa Ultramariinin ja Indigon sekä toisaalta Ateljeen hallitsemien tonttien asuinrakennusoikeuksien suhdetta. Tonttien A ja B asuinrakennusoikeudet ovat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tontti A: 3.810 ro-kem<sup>2</sup>, josta; <ul style="list-style-type: none"> <li>Ultramariini: 2.656,4 ro-kem<sup>2</sup></li> <li>Indigo: 1.204,5 ro-kem<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>▪ Tontti B: 2.189,5 ro-kem<sup>2</sup></li> </ul>
<b>"Sopimusalue"</b>	On määritelty kohdassa 2.
<b>"Ylläpito"</b>	Tarkoittaa huoltoa, hoitoa, tavanomaisia vuosikorjauksia, hallinnollisia yms. juoksevia toimia, kunnossapitoa sekä käyttöön liittyvää energiankulutusta siltä osin, kun se on määritettävissä sekä tavanomaisia vakuutuksia.

#### 4 LIITTEENÄ OLEVAT PIIRUSTUKSET

- 4.1 Tämän sopimuksen liitteenä on kahdeksan (9) piirustusta tai piirustussarjaa.
- 4.2 Mikäli sopimusteksti ja piirustus ovat ristiriidassa, on tulkintaetuisija sopimuskohteen sijainnin osalta piirustuksella ja sopimusehdon sisällön osalta sopimustekstillä.

#### 5 YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET

##### 5.1 Yhteisjärjestelyn perusteet

- 5.1.1 Sopimusalueen asemakaavan mukainen rakentaminen edellyttää, että Sopimusalueelle perustetaan maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:ssä tarkoitettu yhteisjärjestely.
- 5.1.2 Yhteisjärjestely on tarpeen Sopimusalueen tonttien yhteisten toimintojen sekä kulkuyhteyksien toteuttamiseksi ja järjestämiseksi, koska Sopimusalueelle on suunniteltu sellaisia toimintoja, jotka tulevat toteutettavaksi yhtenä kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta.

##### 5.2 Yhteisjärjestelysuunnitelma

- 5.2.1 Tämä sopimus muodostaa liitteineen yhteisjärjestelysuunnitelman, jossa kuvataan suunnitelman kanalta liitepiirustusten aihepiirin 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 Sopimusalueen tonttien ja niillä sijaitsevien rakennusten käyttö ja asemakaavan toteutuminen.

- 5.2.3 Yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustukset on laadittu tämän sopimuksen allekirjoitushetken mukais-  
ten suunnitelmien perusteella. Sopimuksen allekirjoitushetkellä siihen liitettävät piirustukset ovat osin  
alustavia ja niitä täydennetään ja tarkennetaan Sopimusalueelle rakennettavien rakennusten suunnit-  
telun edetessä ja viimeistään niiden valmistuttua. Lopulliset liitepiirustukset kuvaavat valmiin kokonai-  
suuden käytön järjestämistä sekä rakenteiden ja tilojen osoittamista yhteistä käyttöä palvelemaan toi-  
mintaan.
- 5.2.4 Osapuolina olevien yhtiöiden velvollisuudesta täydentää ja/tai muuttaa tätä yhteisjärjestelysopimusta  
on lisäksi todettu kohdassa 13.

### 5.3 Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen

- 5.3.1 Osapuolten Sopimusalueella omistamista ja hallitsemista alueista, rakennuksista ja rakennelmista ero-  
tetaan yhteisjärjestelysuunnitelman ja sen liitepiirustusten mukaiset alueet ja tilat pysyvästi tämän yh-  
teisjärjestelysuunnitelman tarkoittamaan käyttöön.
- 5.3.2 Osapuolet luovuttavat toisilleen puolin ja toisin pysyvän oikeuden sijoittaa, pitää, käyttää, Ylläpitää, pe-  
ruskorjata ja uusia omistamallaan tontilla tai rakennuksessa olevia tässä sopimuksessa määriteltyjä  
toista tonttia tai sillä olevia rakennuksia palvelevia rakenteita, tiloja, laitteita tms. siten kuin tässä yh-  
teisjärjestelysuunnitelmassa määritellään.
- 5.3.3 Osapuolet myös luovuttavat toisilleen tämän sopimuksen mukaisen oikeuden 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 korjaustoimenpiteiden suorittamiseksi  
siten, ettei tarvittavien toimenpiteiden suorittamatta jättäminen tai niiden myöhästyminen aiheuta  
olennaista estettä, rajoitusta tai haittaa tämän yhteisjärjestelysuunnitelman mukaisten oikeuksien käy-  
tölle tai vahinkoa toisen omaisuudelle.
- 5.3.5 Osapuolet toteavat, että suunnitelmat Sopimusalueelle toteutettavaa kokonaisuutta koskien ovat osit-  
tain keskeneräisiä, ja vielä ei välttämättä ole edellytyksiä sopia yksityiskohtaisesti kaikista Sopimusalu-  
eelle 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 rasit-  
teista ei ole sovittu, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan asiasta ja sopimaan tarvittavista yhteisjär-  
jestelyistä ja/tai rasitteista. Yhteisjärjestelyjen ja/tai rasitteiden perustamisesta, niiden rakentamis-, yl-  
läpito-, 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.

## 6 MRL 164 §:N TARKOITTAMA YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA

### 6.1 Pysäköintilaitoksen sijoittaminen

#### 6.1.1 Järjestelyn sisältö

- 6.1.1.1 Tontin A alueelle sijoitetaan **Liitteessä 6.1** kuvatulla tavalla Pysäköintilaitos Tontille A rakennettavan  
Ultramariinin omistaman asuinrakennuksen alle. Pysäköintilaitokseen sijoitetaan yhteensä 44 pysäköin-  
tipaikkaa. Pysäköintilaitoksen tarkoittamat rakenteet ja laitteet omistaa Ultramariini osana Tontille A  
toteutettavaa ja Ultramariinin omistamaa asuinrakennusta.
- 6.1.1.2 Pysäköintilaitoksessa sijaitsevat pysäköintipaikat ovat yksin Tontin A käytössä, eikä Tontilla B ole, jäl-  
jempänä kohdassa 6.1.2 todettua lukuun ottamatta oikeutta hyödyntää Pysäköintilaitoksessa sijaitsevia  
pysäköintipaikkoja.

### 6.1.2 Velvoitepaikkojen osoittaminen

6.1.2.1 Riippumatta edellä kohdassa 6.1.1 todetusta, Tontit A ja B ovat oikeutettuja osoittamaan asemakaavamuutoksen ja rakennuslupien edellyttämiä velvoitepaikkoja Pysäköintilaitoksesta seuraavasti:

Tonttinumero:	Velvoitepaikkojen lukumäärä:
Tontti A	26
Tontti B	18

6.1.2.2 Selvyyden vuoksi todetaan, että yllä todettu velvoitepaikkojen osoittaminen ei tuota oikeutta käyttää ao. pysäköintipaikkoja. Tontti B ei myöskään ole velvollinen maksamaan Tontille A velvoitepaikkojen osoittamisesta erillistä korvausta. Velvoitepaikkojen laskennallinen sijainti ilmenee **Liitteestä 6.1**.

### 6.1.3 Vastuu Pysäköintilaitoksen toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja Ylläpidosta

6.1.3.1 Pysäköintilaitoksen toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa kustannuksellaan Ultramariini osana Tontille A toteutettavan asuinrakennuksen rakentamista. Pysäköintilaitos toteutetaan siinä aikataulussa ja siinä laajuudessa, että Pysäköintilaitoksen ja sen päälle toteutettavan Piha-alueen tulee olla käyttöönotettavissa, mahdolliset väliaikaisjärjestelyt huomioiden, samanaikaisesti Sopimusalueen ensimmäisenä toteutettavan asuinrakennuksen käyttöönoton yhteydessä.

## 6.2 Tontteja A ja B yhteisesti palveleva Piha-alue

### 6.2.1 Järjestelyn sisältö

6.2.1.1 Pysäköintilaitoksen kansirakenteen päällä oleva alue ja muut Tonttien A ja B piha-alueet yhdessä muodostavat Tonttien A ja B yhteisessä käytössä olevan Piha-alueen, jonne sijoitetaan Tontteja A ja B yhdessä palvelevia Pihavarusteita, leikkialueita ja muita toimintoja.

6.2.1.2 Piha-alue toimii Tontteja A ja B palvelevana kulkuyhteytenä Sopimusalueen eri osien välillä ja Sopimusalueelta katualueelle. Tonteilla A ja B on piha-alueelta kulkuyhteys omistamansa rakennuksen tiloihin. Piha-alue ja sille sijoitettavia Pihavarusteita varten tehdyt tilavaraukset on alustavasti kuvattu **Liitteessä 6.2** olevassa Piha-alueita kuvaavassa pihasuunnitelmassa. Piha-alueelle sijoitetaan leikki- ja oleskelu-alueita, polkupyöräpaikkoja ja muita Pihavarusteita ja yhteisiä toimintoja siten kuin tässä sopimuksessa, erityisesti **Liitteessä 6.2** todetaan tai Osapuolten välillä myöhemmin erikseen sovitaan.

6.2.1.3 Tonttien A ja B vuokramiehet omistavat piha-alueeseen kuuluvat pintarakenteet ja Pihavarusteet kukin oman tonttinsa ja hallinta-alueen osalta. Vaaranvastuu määräytyy omistusrajojen mukaisesti.

6.2.1.4 Siltä osin kuin Piha-alue sijaitsee Pysäköintilaitokseen kuuluvan kansirakenteen päällä, Pysäköintilaitoksen ja sen yläpuolella sijaitsevan Piha-alueen rakenteiden laskennallinen raja kulkee Pysäköintilaitoksen kansirakenteen vesieristeen suojarakenteen yläpinnassa Pysäköintilaitoksen maanpäällisiä rakenteita lukuun ottamatta (kuten savunpoistoluukut tai iv-kanavat) siten, että vesieriste suojarakenteineen kuuluu Pysäköintilaitokseen.

6.2.1.5 Selvyyden vuoksi todetaan, että Osapuolten asuinrakennuksiin rajautuvat asuntopihat eivät ole osa Tonttien Osapuolten yhteistä Piha-alueita, vaan ne palvelevat yksin kutakin tonttia. Asuntopihojen pintarakenteiden suunnittelu, toteutus, Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset ovat sen Osapuolen vastuulla, kenen omistamaan rakennukseen asuntopiha liittyy. Osapuolia palvelevat asuntopihat ja niiden sijainti on kuvattu **Liitteessä 6.2**.

### 6.2.2 Rakentaminen ja rakentamiskustannusten jako

6.2.2.1 Osapuolten yhteiseen käyttöön tuleva Piha-alue toteutetaan valmiiksi Tontin A ja B osalta niille toteutettavien asuin- ja liikerakennusten rakentamisen yhteydessä. Rakennusaikaisista tilapäisjärjestelyistä sovitaan erikseen siten kuin rakentamisen vaiheittaisuudesta seuraavat tarkoituksenmukaisuusyyt edellyttävät.

6.2.2.2 Osapuolet vastaavat Piha-alueen ja Piha-alueelle sijoitettavien Pihavarusteiden toteuttamisesta ja hankinnasta oman tonttinsa alueen osalta, mutta näistä aiheutuvat kustannukset jaetaan Tonttien A ja B

kesken Rakennusoikeuksien suhteessa. Pihavarusteiden toteutus ja hankinta sisällytetään Ultramariinin, Indigon ja Ateljeen sekä urakoitsijaksi valitun Pohjola Rakennus Oy Suomen välisiin asuinrakennuksia koskeviin urakkasopimuksiin. Selvyyden vuoksi todetaan, että Liiketilayhtiö ei vastaa Piha-alueen toteutuskustannuksista.

- 6.2.2.3 Siltä osin, kuin Osapuolet sopivat tässä sopimuksessa todetun lisäksi erikseen joistakin piha-alueen käyttöön liittyvistä seikoista tai piha-alueelle sijoitettavista toiminnoista ja rakenteista, sovitaan näiden järjestelyjen aiheuttamien kustannusten jakamisesta tässä yhteydessä erikseen.

### 6.2.3 Piha-alueen Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimisvastuunjako

- 6.2.3.1 Tonttien A ja B vuokramiehet vastaavat ensisijaisesti kukin Piha-alueen ja Piha-alueelle sijoitettavien Pihavarusteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisesta oman tonttinsa ja hallinta-alueensa osalta. Koska Piha-alue muodostaa Tonttien A ja B rajoista riippumattoman yhtenäisen kokonaisuuden, on Piha-alueen ja sinne sijoitettavien Pihavarusteiden Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset järjestettävä käytännössä yhtenä kokonaisuutena. Piha-alueen ja sinne sijoitettavien Pihavarusteiden Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten järjestämisestä yhteisesti on sovittu jäljempänä tämän sopimuksen kohdassa 7.1.
- 6.2.3.2 Piha-alueen ja sinne sijoitettavien Pihavarusteiden Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten kustannukset jaetaan kuitenkin Tonttien A ja B kesken Rakennusoikeuksien suhteessa.

## 6.3 Sopimusaluetta palveleva jätepieste Tontilla A

- 6.3.1 Tontilla A sijaitseva jätepieste (syväkeräyspieste) palvelee yhtäläisesti Tontteja A ja B. Tonteilla A ja B on yhtäläinen oikeus käyttää jätepiestettä tavanomaisessa jätehuollossa siten kuin Tonttien A ja B kesken erikseen sovitaan kohdassa 8 todetun Hoitokunnan puitteissa. Tontit A ja B vastaavat itse mahdollisesti tuottamansa ongelmajätteen ja/tai paljon tilaa vievän jätteen poiskuljetuksesta ja asianmukaisesta käsittelystä.
- 6.3.2 Tässä tarkoitetun jätepiesteen ja sinne sijoitettavien laitteiden ja kalusteiden toteutuksesta vastaa Tontin A määräosaisena vuokralaisena oleva Ultramariini osana omistukseensa tulevan rakennuksen toteutusta. Jätepiesteen ja sinne sijoitettavien laitteiden ja kalusteiden toteutuskustannuksista vastaavat kuitenkin Tontit A ja B Rakennusoikeuksien suhteessa. Näin määräytyvä osuus jätehuoneen toteutuskustannuksista sisällytetään Ultramariinin, Indigon ja Ateljeen sekä urakoitsijaksi valitun Pohjola Rakennus Oy Suomen välisiin asuinrakennuksia koskeviin urakkasopimuksiin. Jätepiesteen toteutuskustannuksia ei kanavoida Liiketilayhtiön vastattavaksi, vaan Liiketilayhtiön jätehuolto on järjestetty erikseen.
- 6.3.3 Tässä tarkoitetun jätepiesteen Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa Ultramariini, mutta näistä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset jaetaan Ultramariinin, Indigon ja Ateljeen kesken Rakennusoikeuksien suhteessa. Tässä tarkoitettuihin kustannuksiin luetaan myös jätehuollosta aiheutuvat kustannukset. Ultramariini laskuttaa näin määräytyvän osuuden em. toimenpiteiden kustannuksista Ateljeelta siten kuin sanottujen Osapuolten kesken tarkemmin erikseen sovitaan kohdassa 8 tarkoitetun Hoitokunnan puitteissa. Selvyyden vuoksi todetaan, että koska tässä tarkoitettu jätepieste ei palvele Liiketilayhtiötä, vaan sen jätehuolto on järjestetty erikseen, ei Liiketilayhtiö osallistu jätepiesteen em. toimenpiteistä aiheutuviin kustannuksiin.
- 6.3.4 Tässä tarkoitettu Tontilla A sijaitseva jätepieste on kuvattu Piha-aluetta kuvaavassa **Liitteessä 6.2**.

## 6.4 Tontteja A ja B yhteisesti palvelevat väestönsuojat

### 6.4.1 Järjestelyn sisältö

- 6.4.1.1 Tontteja A ja B poikkeusoloissa (suojautumistarvetilanteet) palvelevat väestönsuojat sijaitsevat Tontilla A sijaitsevan Indigon omistaman asuinrakennuksen kellarikerroksessa. Tontin A asuinrakennuksessa sijaitsevat väestönsuojat ovat Tonttien A ja B yhteisessä käytössä. Tässä tarkoitetut väestönsuojat toimivat normaalioloissa Tonttia A palvelevina irtaimistovarastotiloina. Tässä tarkoitetut Tontin A asuinrakennuksessa sijaitsevat väestönsuojat ja niihin liittyvät kulkureitit on kuvattu **Liitteessä 6.4**.
- 6.4.1.2 Tonteille A ja B osoitetaan Tontille A toteutettavista väestönsuojatiloista kapasiteettia seuraavasti:



Tontti:	Osoitettu väestösuojatila:
Tontti A	127 hlöä / 102 m <sup>2</sup>
Tontti B	73 hlöä / 59 m <sup>2</sup>

6.4.1.3 Selvyyden vuoksi todetaan, että oikeus käyttää väestösuojatiloja pitää sisällään myös oikeuden käyttää kaikkia väestösuojien käytön edellyttämiä kulkuyhteyksiä Tontilla A sijaitsevassa asuinrakennuksessa.

#### 6.4.2 Vastuu väestösuojien rakentamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista

6.4.2.1 Tässä kohdassa 6.4 tarkoitetun Indigon omistaman rakennuksen väestösuojatilojen toteuttamisesta kuten myös väestösuojatiloihin sijoitettavien VSS-varusteiden hankinnasta vastaa Indigo osana sen omistukseen tulevan asuinrakennuksen toteuttamista, mutta tässä tarkoitettujen väestösuojatilojen ja väestösuojatiloihin sijoitettavien VSS-varusteiden toteuttamiskustannukset jakautuvat Tonttien A ja B kesken Rakennusoikeuksien suhteessa. Näin määräytyvät osuudet väestösuojatilojen toteuttamiskustannuksista sisällytetään Ultramariinin, Indigon sekä toisaalta Ateljeen sekä urakoitsijaksi valitun Pohjola Rakennus Oy Suomen välisiin asuinrakennuksia koskeviin urakkasopimuksiin.

6.4.2.2 Ellei jäljempänä kohdassa 6.5 todetusta muuta seuraa, Indigo vastaa kustannuksellaan tässä kohdassa 6.4 tarkoitettujen väestösuojatilojen rakenteiden ja laitteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista osana omistamansa rakennuksen vastaavia toimenpiteitä. Indigo vastaa myös väestösuojatiloihin sijoitettavien VSS-varusteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisesta, mutta näistä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset jaetaan Ultramariinin, Indigon ja Ateljeen kesken Rakennusoikeuksien suhteessa.

6.4.2.3 Mikäli Indigon omistamassa rakennuksessa sijaitseva väestösuoja tuhoutuu tai tulee muutoin käyttökelvottomaksi, on Indigo velvollinen saattamaan kustannuksellaan väestösuojat takaisin käyttökuntoon viranomaismääräysten edellyttämällä tavalla. Siltä osin kuin kyse on VSS-varusteiden uusimisesta tai saattamisesta takaisin käyttökuntoon, jaetaan kustannukset Ultramariinin, Indigon ja Ateljeen kesken Rakennusoikeuksien suhteessa.

#### 6.5 Tontteja A ja B yhteisesti palveleva asukasolohuone

6.5.1 Tontille A rakennettavaan Indigon omistamaan asuinrakennukseen sijoitetaan asukasolohuone ja siihen liittyvä pesula sekä erillinen kuivaushuone, jotka palvelevat yhteisesti Tontteja A ja B. Tonteilla A ja B on yhtäläinen oikeus käyttää pesulaa, asukasolohuonetta ja kuivaushuonetta sekä niihin sijoitettavia laitteita ja kalusteita siten kuin Tonttien A ja B välillä tarkemmin erikseen päätetään kohdassa 8 todetun Hoitokunnan puitteissa.

6.5.1.1 Tässä tarkoitettujen pesulatilan ja asukasolohuoneen sekä kuivaushuoneen toteuttamisesta kuten myös niihin sijoitettavien koneiden ja kalusteiden hankinnasta vastaa Indigo osana sen omistukseen tulevan asuinrakennuksen toteuttamista, mutta tässä tarkoitettujen pesulatilojen ja asukasolohuoneen sekä niihin sijoitettavien koneiden ja kalusteiden toteuttamiskustannukset jakautuvat Ultramariinin, Indigon ja Ateljeen kesken Rakennusoikeuksien suhteessa. Näin määräytyvät osuudet asukasolohuoneen ja pesulan sekä sinne sijoitettavien kalusteiden ja laitteiden toteuttamiskustannuksista sisällytetään Ultramariinin, Indigon ja Ateljeen sekä urakoitsijaksi valitun Pohjola Rakennus Oy Suomen välisiin asuinrakennuksia koskeviin urakkasopimuksiin.

6.5.2 Pesulatilaa ja asukasolohuonetta sekä kuivaushuonetta ympäröivien ja sen lävistävien rakenteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa kustannuksellaan Indigo osana omistamansa rakennuksen vastaavia toimenpiteitä. Indigo vastaa myös pesulatilaan ja asukasolohuoneeseen sijoitettavien koneiden ja laitteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisesta, mutta näistä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset jaetaan Ultramariinin, Indigon ja Ateljeen kesken Rakennusoikeuksien suhteessa. Selvyyden vuoksi todetaan, että Liiketilayhtiö ei osallistu pesulatilan eikä asukasolohuoneen kustannuksiin.

6.5.3 Tässä tarkoitettu Ultramariinia, Indigoa ja Ateljeeta yhteisesti palveleva pesulatilaa ja asukasolohuone sekä kuivaushuone on kuvattu **Liitteenä 6.5** olevassa havainnekuvassa.

## 6.6 Tontteja A ja B yhteisesti palveleva harrastetila

- 6.6.1 Tontille A rakennettavaan Ultramariinin omistamaan rakennukseen sijoitetaan harrastetila, joka palvelee yhteisesti Tontteja A ja B. Tonteilla A ja B on yhtäläinen oikeus käyttää harrastetilaa ja sinne sijoitettavia kalusteita siten kuin Tonttien Ultramariinin, Indigon ja Ateljeen välillä tarkemmin erikseen päätetään kohdassa 8 todetun Hoitokunnan puitteissa. Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä tarkoitettuharrastetila ei palvele Liiketilayhtiötä.
- 6.6.2 Tässä tarkoitettun Harrastetilan toteuttamisesta kuten myös harrastetilaan sijoitettavien kalusteiden hankinnasta vastaa Ultramariini osana sen omistukseen tulevan asuinrakennuksen toteuttamista, mutta harrastetilan ja sinne sijoitettavien kalusteiden toteuttamiskustannukset jakautuvat Ultramariinin, Indigon ja Ateljeen kesken Rakennusoikeuksien suhteessa. Näin määräytyvät osuudet harrastetilan sekä sinne sijoitettavien kalusteiden ja laitteiden toteuttamiskustannuksista sisällytetään Ultramariinin, Indigon ja Ateljeen sekä urakoitsijaksi valitun Pohjola Rakennus Oy Suomen välisiin asuinrakennuksia koskeviin urakkasopimuksiin.
- 6.6.3 Harrastetilaa ympäröivien ja sen lävistävien rakenteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa kustannuksellaan Ultramariini osana omistamansa rakennuksen vastaavia toimenpiteitä. Ultramariini vastaa myös harrastetilan kalusteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisesta, mutta näistä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset jaetaan Ultramariinin, Indigon ja Ateljeen kesken Rakennusoikeuksien suhteessa. Selvyyden vuoksi todetaan, että Liiketilayhtiö ei osallistu harrastetilan kustannuksiin.
- 6.6.4 Tässä tarkoitettu Tontteja A ja B yhteisesti palveleva harrastetila on kuvattu **Liitteenä 6.6** olevassa havainnekuvassa.

## 6.7 Tonttia A palvelevien rakenteiden ulottuminen LPA-tontin alueelle

- 6.7.1 Tontille A sijoitetaan tukimuuri, jonka maanalaiset rakenteet ulottuvat osin LPA-tontille **Liitteen 6.7** mukaiselle alueelle. Lisäksi Tonttia A palveleva salaoja sijoitetaan LPA-tontin alueelle **Liitteen 6.7** mukaisesti. Tässä tarkoitettut rakenteet ovat Osa Tontilla A sijaitsevan Indigon omistamaa rakennusta. Indigolla on tähän sopimukseen perustuva oikeus tässä tarkoitettujen rakenteiden sijoittamiseen ja käyttämiseen LPA-tontin alueella.
- 6.7.2 Tässä tarkoitettujen rakenteiden toteutuksesta, toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa Indigo. Indigo on velvollinen huolehtimaan tässä tarkoitetuista toimenpiteistä siten, ettei niiden laiminlyönnistä aiheudu haittaa tai vahinkoa LPA-tontille tai kolmansille.

## 6.8 Sopimusalueen tontteja palvelevien rakenteiden, johtojen, putkien ja kaapeleiden sijoittaminen

- 6.8.1 Tontit A ja B sallivat tonttinsa alueelle sijoitettavan toista tonttia palvelevia rakenteita, putkia, johtoja, kaapeleita ja niihin liittyviä varusteita sekä laitteita kiinteistönrajoista riippumatta siten, että niistä ei aiheudu haittaa toiselle Osapuolelle tai Kaupungille.
- 6.8.2 Tontit A ja B vastaavat yksin kustannuksellaan sellaisten rakenteiden, putkien, johtojen, kaapeleiden, varusteiden ja laitteiden toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista, jotka palvelevat vain kyseisen Osapuolen hallitsemaa tonttia tai omistamaa rakennusta.
- 6.8.3 Molempia Tontteja palvelevien rakenteiden, putkien, johtojen, kaapeleiden, varusteiden ja laitteiden toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa se Tonteista, jonka alueella ne sijaitsevat, mutta kustannuksista vastaavat molemmat Tontit Rakennusoikeuksiensa suhteessa.
- 6.8.4 Tontit voivat tämän lisäksi sopia muiden vastaavien järjestelmien sijoittamisesta Sopimusalueelle erikseen.

## 6.9 Hulevesien johtaminen Tonttien A ja B alueella

- 6.9.1 Tonttien A ja B alueelle sijoitetaan koko Sopimusaluetta palvelevat hulevesien viivytysjärjestelmät siten kuin **Liitteenä 6.9** olevasta suunnitelmasta ilmenee. Hulevedet johdetaan sadepuutarhan ja viivytysputkien kautta kaupungin osoittamaan paikkaan Sopimusalueen ulkopuolelle.

- 6.9.2 Tässä tarkoitetut hulevesien viivytysjärjestelmät rakennetaan osana Piha-alueen toteuttamista, jolloin kustannusvastuu määräytyy Osapuolten kesken vastaavalla tavalla, mitä edellä on todettu Piha-alueen osalta so. Rakennusoikeuksien suhteessa.
- 6.9.3 Tässä tarkoitettujen hulevesien viivytysjärjestelmien Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset sekä näistä aiheutuvien kustannusten jako toteutetaan osana Piha-alueen vastaavia toimenpiteitä siten kuin edellä on todettu.

#### **6.10 Pelastusreittien johtaminen Sopimusalueella ja pelastuslaitoksen nostopaikat**

- 6.10.1 Tontteja A ja B palvelevat pelastusreitit johdetaan Kaupungin katualueelta ja LPA-tontilta **Liitteen 6.10** osoittamalla tavalla. Tontit A ja B ovat velvollisia pitämään tässä tarkoitetut pelastusteiksi tarkoitetut kulku-yhteydet sekä niihin liittyvät pelastuslaitoksen nostopaikat vapaana esteistä.
- 6.10.2 Tässä tarkoitetut pelastustiet ja pelastuslaitoksen nostopaikat toteutetaan, ja niiden Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset järjestetään osana Piha-alueen vastaavia toimenpiteitä siten kuin edellä todetaan.

### **7 YLLÄPIDON JÄRJESTÄMINEN**

#### **7.1 Yhteinen ylläpito**

- 7.1.1 Sopimusalueella sijaitsee edellä todetulla tavalla Osapuolten yhteisessä käytössä olevia alueita sekä tiloja. Osapuolet sopivat, että yhteisen piha-alueen sekä irtaimistovarastojen Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset mukaan lukien kulunvalvonta yms. toimenpiteet järjestetään yhteisesti molempien Tonttien alueen osalta. Osapuolet toteavat, että tässä tarkoitettujen yhteisessä käytössä olevien tilojen ja rakenteiden Ylläpidon tason on vastattava hyvää kiinteistönhoitotapaa.
- 7.1.2 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. Osapuolet sopivat kuitenkin erikseen tämän sopimuksen periaatteiden mukaisesti siitä, miten yhteinen Ylläpito toteutetaan ja miten yhteinen palveluntuottaja(t) valitaan.

#### **7.2 Ylläpidosta aiheutuvan haitan minimointi**

- 7.2.1 Kaikki Piha-alueella ja/tai Osapuolten asuinrakennuksissa suoritettavat Ylläpitoon liittyvät toimenpiteet on toteutettava niin, että niistä toiselle Osapuolelle ja Sopimusalueen käytölle mahdollisesti aiheutuva haitta on mahdollisimman vähäinen.
- 7.2.2 Osapuolten on ilmoitettava toisilleen Piha-alueen käytöstä Ylläpidon, peruskorjaus- tai uusimistoimenpiteiden suorittamiseen kohtuullisessa ajassa ennen toimenpiteiden aloittamista. Mikäli kyse on merkittävistä toimenpiteistä (esim. asuinrakennusten peruskorjaukset) tai toimenpiteistä, joista muutoin saattaa aiheutua toisille Osapuolille 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 Tonttien rakennus- tai muun toiminnan johdosta joudutaan tekemään tämän sopimuksen mukaisesti oikein sijoitettua Talotekniikkaa koskevia siirto-, muokkaus- tms. toimenpiteitä, ko. Tontti vastaa kustannuksellaan kaikista tässä tarkoitetuista toimenpiteistä, mahdollisista väliaikaisjärjestelyistä ja ennallistamisesta sekä näiden kustannuksista. Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä on sovittava etukäteen.

### **8 OSAPUOLTEN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN**

- 8.1 Ultramariinin, Indigon ja Ateljeen hallitusten puheenjohtajat, isännöitsijät tai näiden nimeämät muodostavat Hoitokunta- nimisen neuvotteluelimen, joka neuvottelee ja valmistelee Osapuolten puolesta tämän yhteisjärjestelysopimuksen toteuttamiseen liittyvät asiat sekä ulkopuolisten esim. naapurikiinteistöjen kanssa tarvittavat rasite- yms. sopimukset sekä esittelee ne omien yhtiöidensä hallituksille sekä tarvittaessa Osapuolten yhtiökokouksissa hyväksyttäväksi. Myös Liiketilayhtiö voi tarvittaessa osallistua Hoitokunnan toimintaan, mikäli käsittelyssä on Liiketilayhtiötä koskevia asioita.

- 8.2 Päätökset tämän yhteisjärjestelysopimuksen tarkoittamista asioista tehdään lähtökohtaisesti yksimielisesti kuitenkin siten, että tämän yhteisjärjestelysopimuksen toteuttamisessa otetaan huomioon hyvä kiinteistönhoitotapa.
- 8.3 Hoitokunta aloittaa toimintansa ennen ensimmäisenä valmistuvan rakennuksen käyttöönottoa siten kuin Sopimusalueen ja sinne sijoitettavien yhteisessä käytössä olevien tilojen ja alueiden sujuva käyttöönotto edellyttää.
- 8.4 Osapuolet voivat laatia Hoitokunnan toiminnan tarkemmasta järjestämisestä sekä noudatettavista käytännöistä erillisen hoitokuntasopimuksen. Hoitokunnan toimintaan voidaan kutsua osallistumaan Kaupungin edustajia, mikäli tarve tätä vaatii.

## 9 VAIHEITTAISEN RAKENTAMISEN TOTEUTTAMINEN

- 9.1 Koska tätä sopimusta laadittaessa yksityiskohtainen suunnittelu on kesken, Osapuolet hyväksyvät, että kaikki Sopimusalueella tapahtuva rakentaminen ja rakentamisen suunnittelu tarkentuu rakentamisen edetessä ja sitoutuvat siksi toimimaan kaikkiin puolin joustavasti tarkoituksenmukaisen ja olennaisilta osin yhtenäisen korkeatasoisen rakentamisen aikaansaamiseksi.
- 9.2 Kukin Osapuoli on oikeutettu ja velvollinen itsenäisesti rakentamaan tontilleen asemakaavan mukaisen ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymän asuinrakennuksen ja piha-alueen osan edellä todetussa aikataulussa. Kukin Osapuolista hoitaa oman rakennushankkeensa itsenäisesti muista riippumattomana eikä toisella Osapuolella ole oikeutta osallistua toisen Osapuolen tämän sopimuksen mukaisesti hoidettavan rakentamisen ohjaukseen eikä sitä koskevaan päätöksentekoon.
- 9.3 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.
- 9.4 Osapuolet tiedostavat ja hyväksyvät sen, että Sopimusalueen rakentamisvaiheessa rakennustoiminta aiheuttaa vaihtelevassa määrin häiriötä ja haittoja sekä rajoittaa Sopimusalueen käyttöä. Rakentaminen edellyttää Piha-alueen 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 turvallisuusnäkökohdat huomioiden.
- 9.5 Osapuolilla ei ole oikeutta korvaukseen toisen Osapuolen rakennustoiminnasta johtuvasta haitasta ja häiriöistä eikä esittää niihin perustuvia vaatimuksia, eli Osapuolet ovat velvollisia sietämään rakennustoiminnasta johtuvaa melua, pölyä, tärinää ym. haittaa ja häiriötä. Tällä ei ole tarkoitus poistaa oikeutta vahingonkorvaukseen rakennustoiminnasta johtuvista esine- ja henkilövahingoista vahingonkorvauslain mukaisesti.
- 9.6 Kukin Osapuolella on oikeus ja velvollisuus itsenäisesti hakea omalle tontilleen rakennettavalle asuinrakennukselle rakennuslupa ja toteuttaa rakennushanke tonttinsa alueella itsenäisesti asemakaavan mukaisesti ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymällä tavalla. Osapuolet sitoutuvat kaikilta osin myötävaikuttamaan siihen, että toinen Osapuoli voi 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 uusille omistajille.

## 11 ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA MUUT VIRANOMAISPÄÄTÖKSET

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

## 12 VAKUUTTAMISVELVOLLISUUS

- 12.1 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 vakuutuskorvauksella korjata rakennelma, rakenne, laite ja varuste.
- 12.2 Edellä sanotun pääperiaatteen mukaisesti Osapuolet ovat velvollisia vakuuttamaan myös omistamansa osan yhteisestä piha-alueesta sekä sillä sijaitsevat Pihavarusteet. Osapuolet selvittävät yhdessä mahdollisuutta vakuuttaa Sopimusalueen yhteiset alueet yhteisellä vakuutuksella. Yhteisen vakuutuksen ottamisesta sovitaan kuitenkin erikseen.
- 12.3 Muilta osin Osapuolella on velvollisuus vakuuttaa omistuksessaan olevat tontti, rakennukset, rakenteet, laitteet ja varusteet kiinteistövuokauksella ja rakennuksen, rakenteen, laitteen tai varusteen tuhoutuessa tai vahingoituessa velvollisuus itse tai vakuutuskorvauksella korjata rakennus, rakenne, laite ja varuste.

## 13 TÄMÄN SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

- 13.1 Osapuolet toteavat, että Sopimusalueen rakentamisen vaihteellisuudesta johtuen jotkin tämän sopimuksen mukaisesti perustettavat yksittäiset oikeudet ja järjestelyt täsmentyvät suunnittelun ja toteutuksen edetessä. Lisäksi Osapuolet toteavat, että Sopimusalueen suunnittelu on osittain keskeneräistä. Tämän johdosta Osapuolet sopivat, että mikäli Sopimusalueen rakentamisen edetessä ilmenee tarve täsmentää tällä sopimuksella sovittuja järjestelyjä tai sopia kokonaan uusista järjestelyistä, Osapuolet pyrkivät parhaansa mukaan ja Sopimusalueen tarkoituksenmukaista toteuttamista tavoitellen sopimaan tarvittavista lisäyksistä tässä sopimuksessa kuvattuun yhteisjärjestelyyn noudattaen soveltuvin osin tässä sopimuksessa todettuja kustannustenjakoa- yms. periaatteita. Muutoksista tähän yhteisjärjestelysopimukseen sovitaan kuitenkin aina erikseen.
- 13.2 Tämän sopimuksen Osapuolet ja ne, joille heidän oikeutensa tämän yhteisjärjestelyn piiriin kuuluvien tonttien tai rakennusten osalta myöhemmin siirtyy, 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 yhteisjärjestelyn joltakin osin tarpeettomaksi.
- 13.3 Mahdolliset muutokset tulee sopia niiden periaatteiden mukaisesti, jotka ilmenevät tästä sopimuksesta ja joiden tarkoituksena on yhteisjärjestelyn häiriötön, turvallinen, sujuva ja tarkoituksenmukainen toteutuminen.

## 14 HELSINGIN KAUPUNGIN VASTUUNVAPAAUS

- 14.1 Kaupunki hyväksyy tämän yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset järjestelyt, mutta se ei vastaa mistään sopimuksessa mainittujen oikeuksien tai velvollisuuksien toteutumisesta eikä mistään po. sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, haitoista, vahingoista eikä kustannuksista.
- 14.2 Kaupunki ei myöskään vastaa mistään kustannuksista, vahingoista tai haitoista, mikäli sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kyseisten kiinteistöjen välillä ei ole asianmukaisesti sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista, rasitteenluonteisista oikeuksista, yhteisjärjestelyistä tai mikäli sopimusta joudutaan myöhemmin täydentämään tai muuttamaan.
- 14.3 Kaupungin omistuksessa oleviin vuokrattuihin tontteihin kohdistuvista velvoitteista ja kustannuksista vastaa tontin vuokralainen.

## 15 SOPIMUKSEN LIITTÄMINEN PITKÄAIKAIISIIN MAANVUOKRASOPIMUKSIIN

- 15.1 Tämän sopimuksen sisältämää yhteisjärjestelyä ei ole tarkoitus rekisteröidä, vaan tämä sopimus liitetään Sopimusalueen Tontteja koskeviin maanvuokrasopimuksiin sopimusehtona noudatettavaksi.

## 16 RIITOJEN RATKAISEMINEN

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

## 17 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

- 17.1 Tämä sopimus tulee Osapuolia sitovaksi, kun Osapuolet ja Kaupunki ovat sen allekirjoittaneet.

## 18 SOPIMUSKAPPALEET

- 18.1 Tätä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti

## 19 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä \_\_\_\_. päivänä \_\_\_\_kuuta 2023.

**Asunto Oy Helsingin Ultramariini**

N.N

**Asunto Oy Helsingin Indigo**

N.N

**Asunto Oy Helsingin Ateljee**

N.N

**Kiinteistö Oy Helsingin Kuninkaantammenaukio**

N.N

Tämän sopimuksen osaltamme hyväksymme.

**Helsingin kaupunki**

N.N

## LIITTEET:

Liite 1: Sopimusalue

Liite 6.1: Pysäköintilaitos ja siellä sijaitsevat Osapuolten pysäköintipaikat

Liite 6.2: Piha-aluetta kuvaava alustava suunnitelma

Liite 6.4: Tontilla A sijaitsevat väestönsuojatilat

Liite 6.5: Tontteja A ja B yhteisesti palveleva pesulatilat ja asukasolohuone sekä kuivaushuone

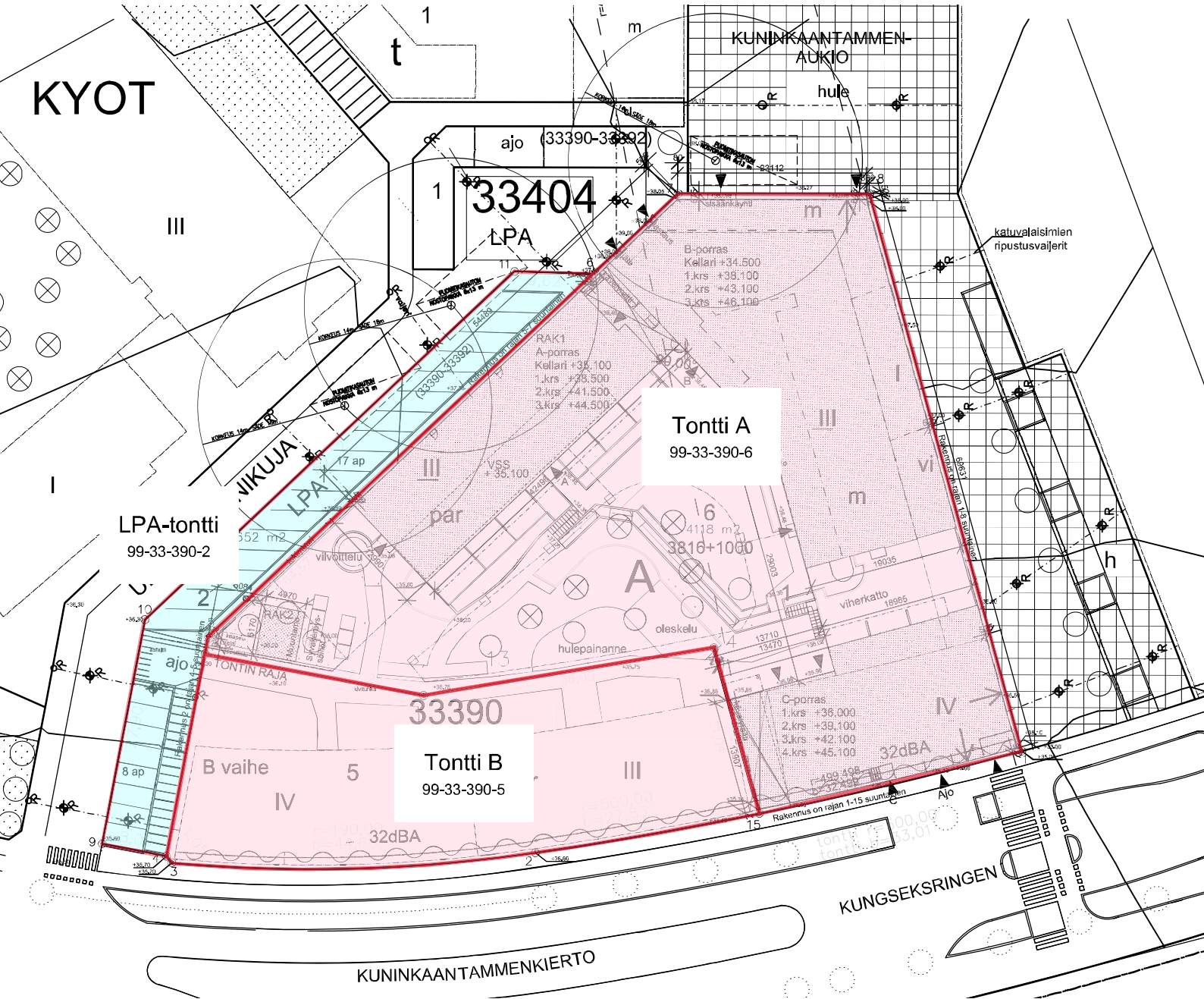
Liite 6.6: Tontteja A ja B yhteisesti palveleva harrastetilat

Liite 6.7: Tontille A ja LPA-tontille sijoittuva tukimuuri ja Tonttia A palveleva salaoja

Liite 6.96.9: Hulevesien viivytysjärjestelmien sijoittuminen sopimusalueelle

Liite 6.106.10: Tontteja A ja B palvelevat pelastusreitit ja pelastuslaitoksen nostopaikat

- Sopimusalue
- LPA-tontti
- Tontit A ja B

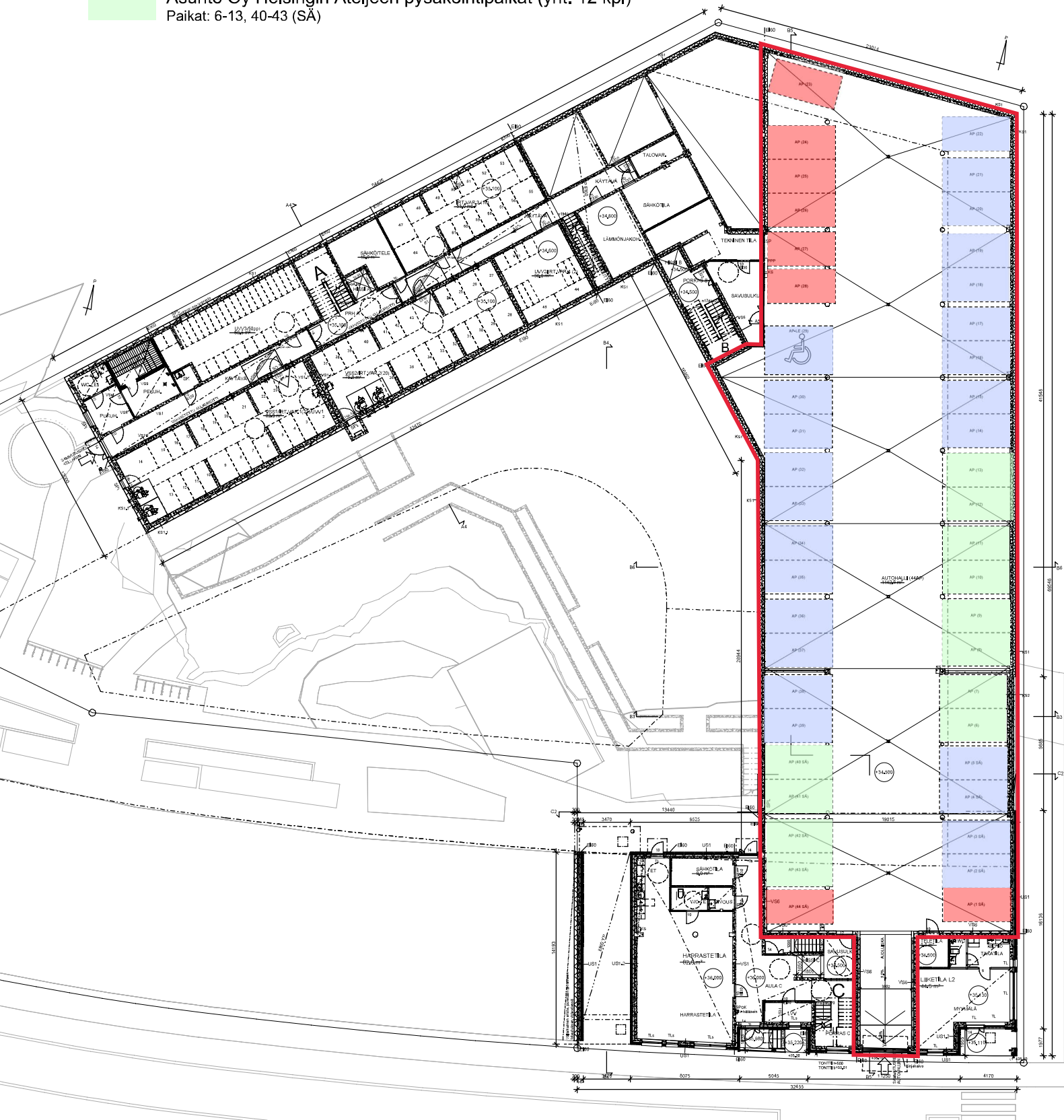











Asunto Oy Helsingin Ultramariin pysäköintipaikat (yht. 24 kpl)  
Paikat: 2-5 (SÄ), 14-22, 29 (LE), 30-39

Asunto Oy Helsingin Indigon pysäköintipaikat (yht. 8 kpl)  
Paikat: 1 ja 44 (SÄ), 23-28

Asunto Oy Helsingin Ateljeen pysäköintipaikat (yht. 12 kpl)  
Paikat: 6-13, 40-43 (SÄ)



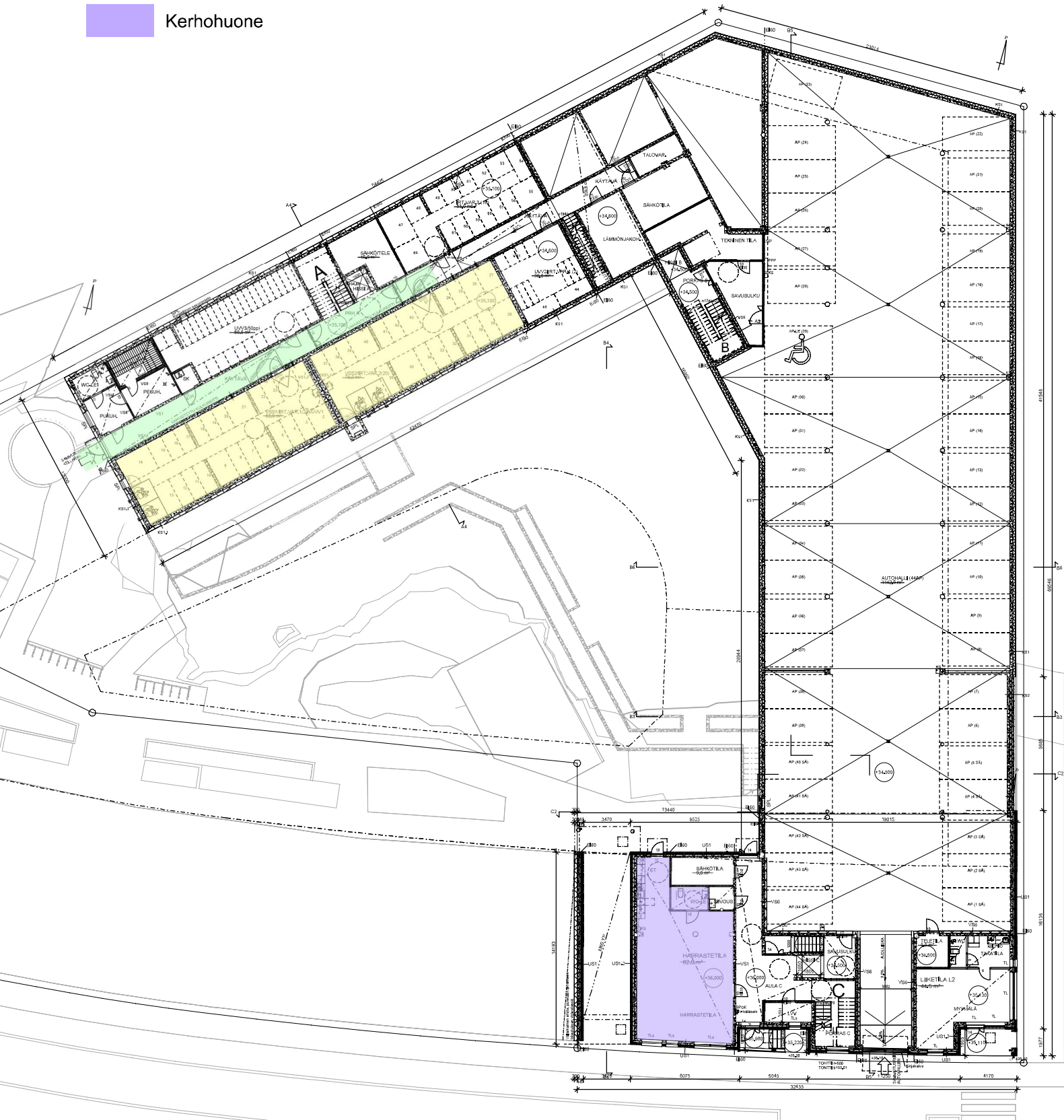
Kuninkaatammenaukio  
 bk-katusuunnitelman tyyppiä

-  Oleskelu
-  Vilvoittelu
-  Leikki
-  Polkupyöräpaikat
-  Jätekeräyspiste
-  Asuntopihat
-  Kansirakenne/viherkatto

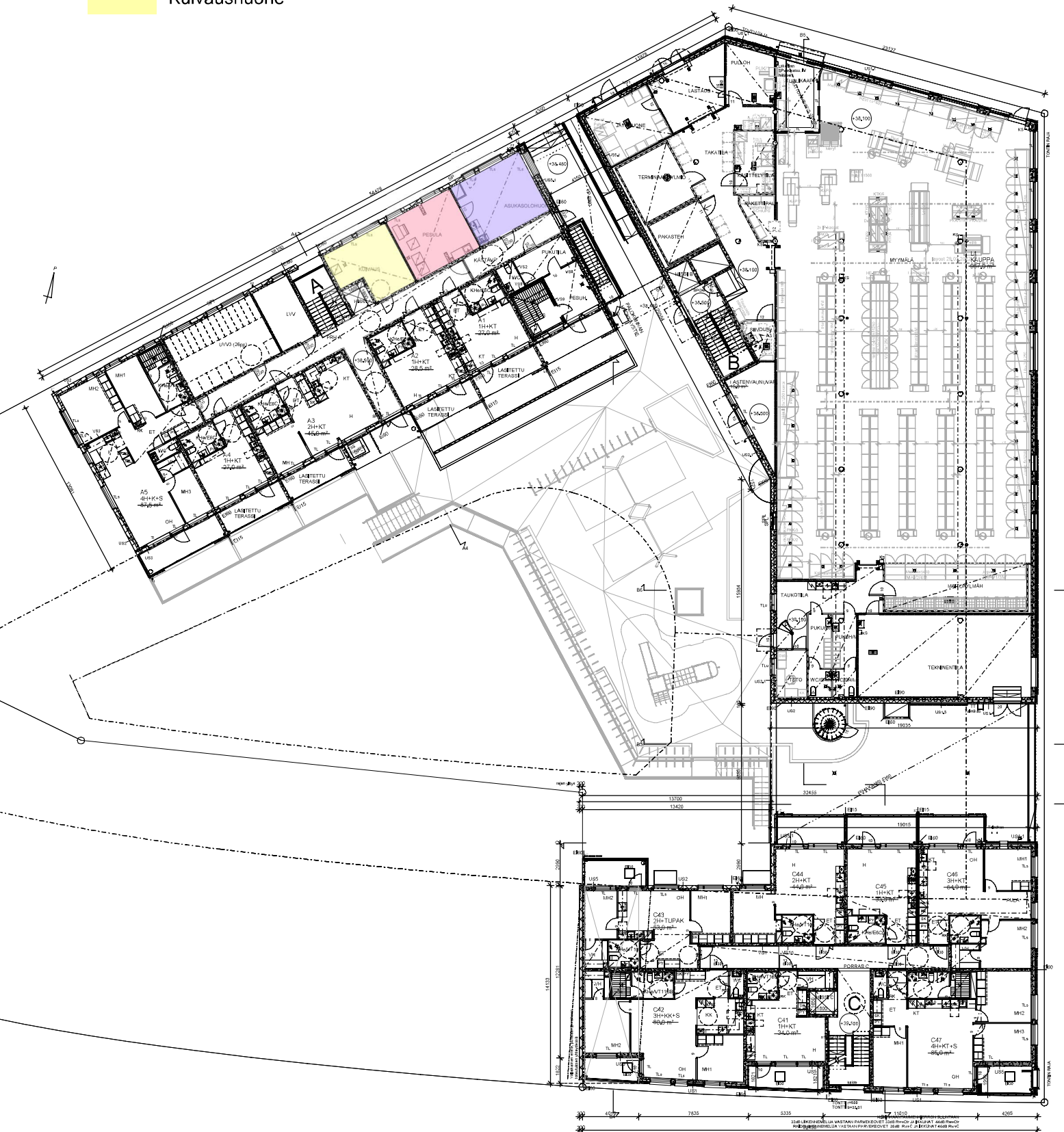


Kuninkaatammenkierto

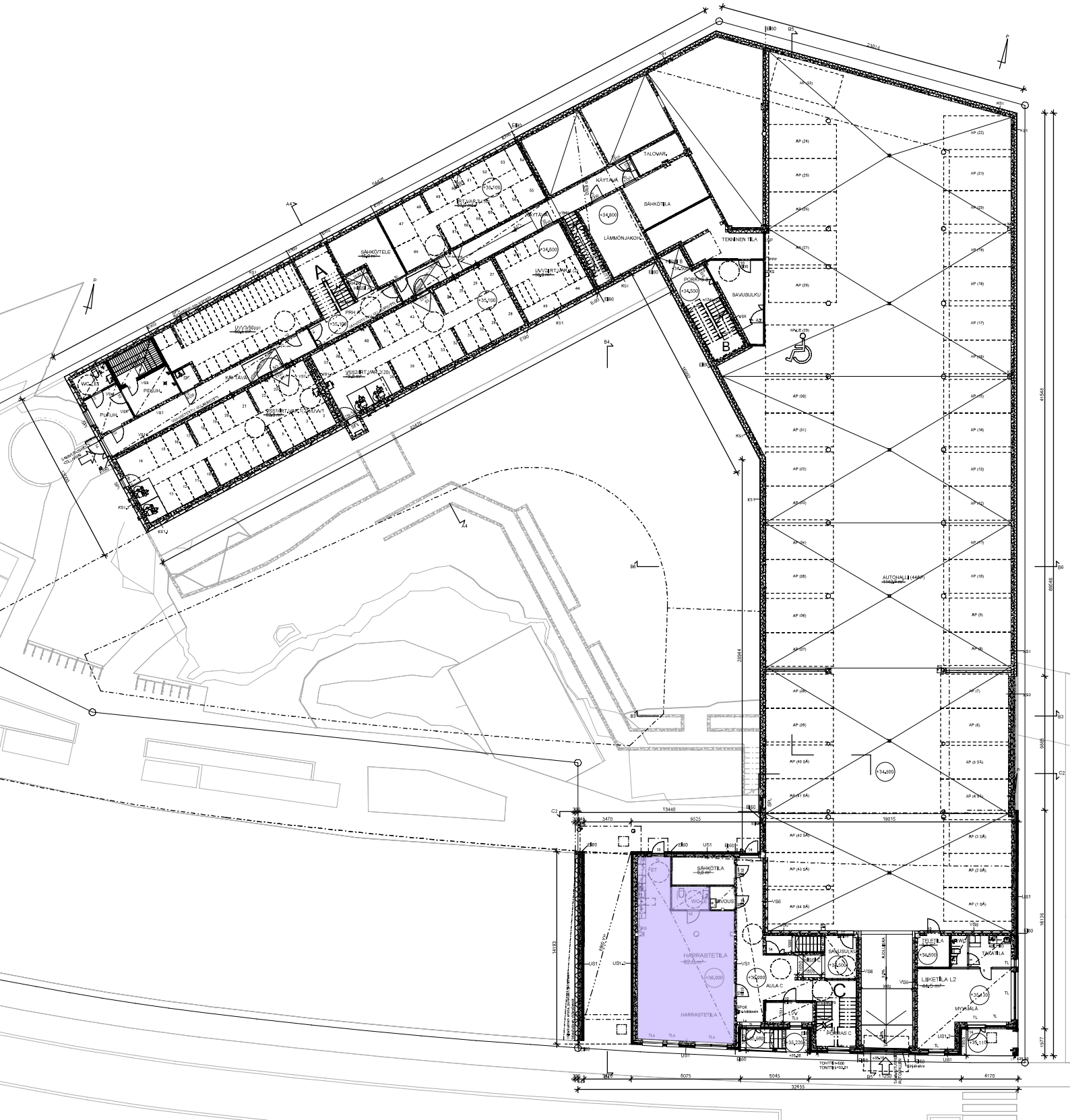
- Väestönsuoja
- Kulkureitti
- Kerhohuone

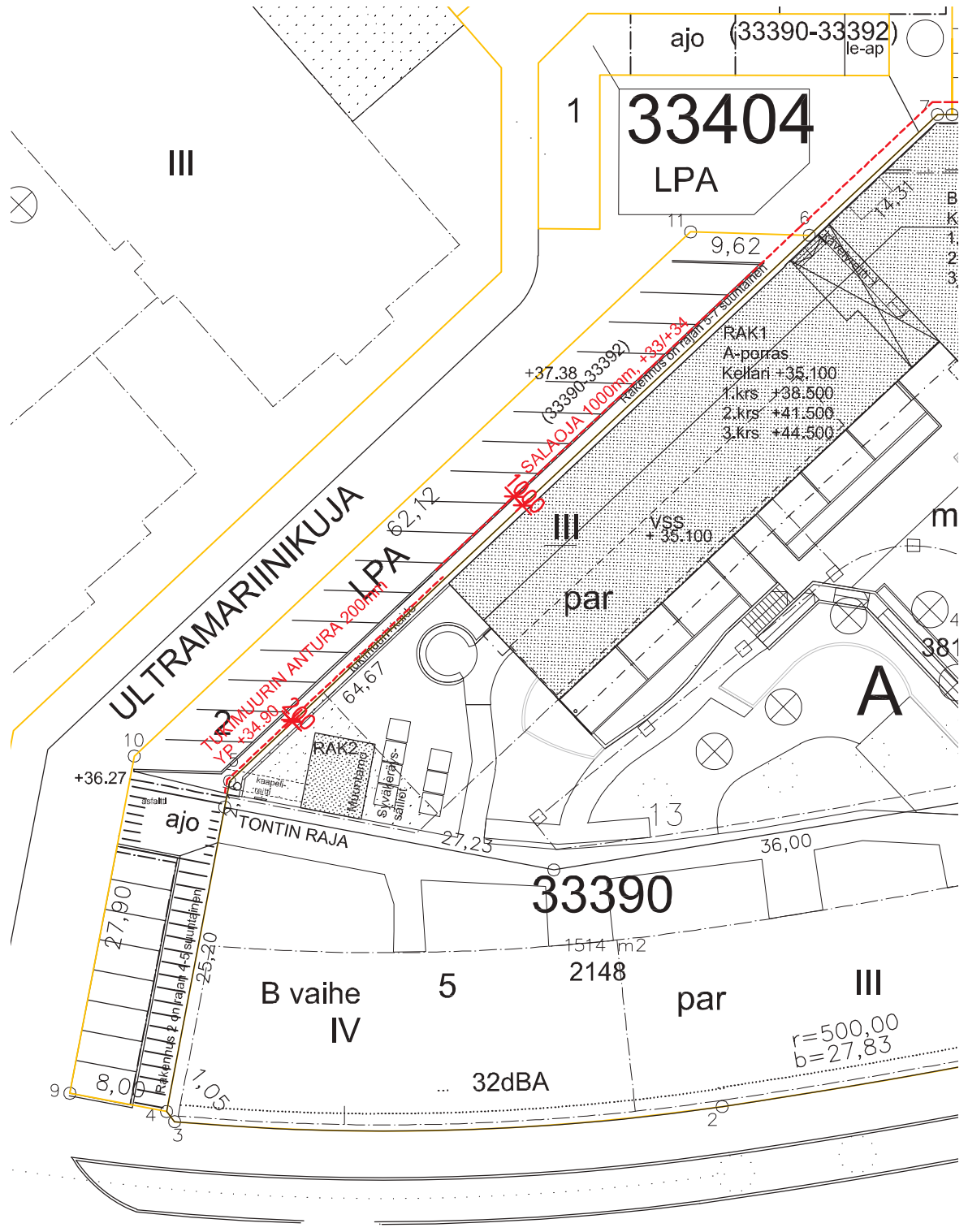


- Asukasolohuone
- Pesula
- Kuivaushuone






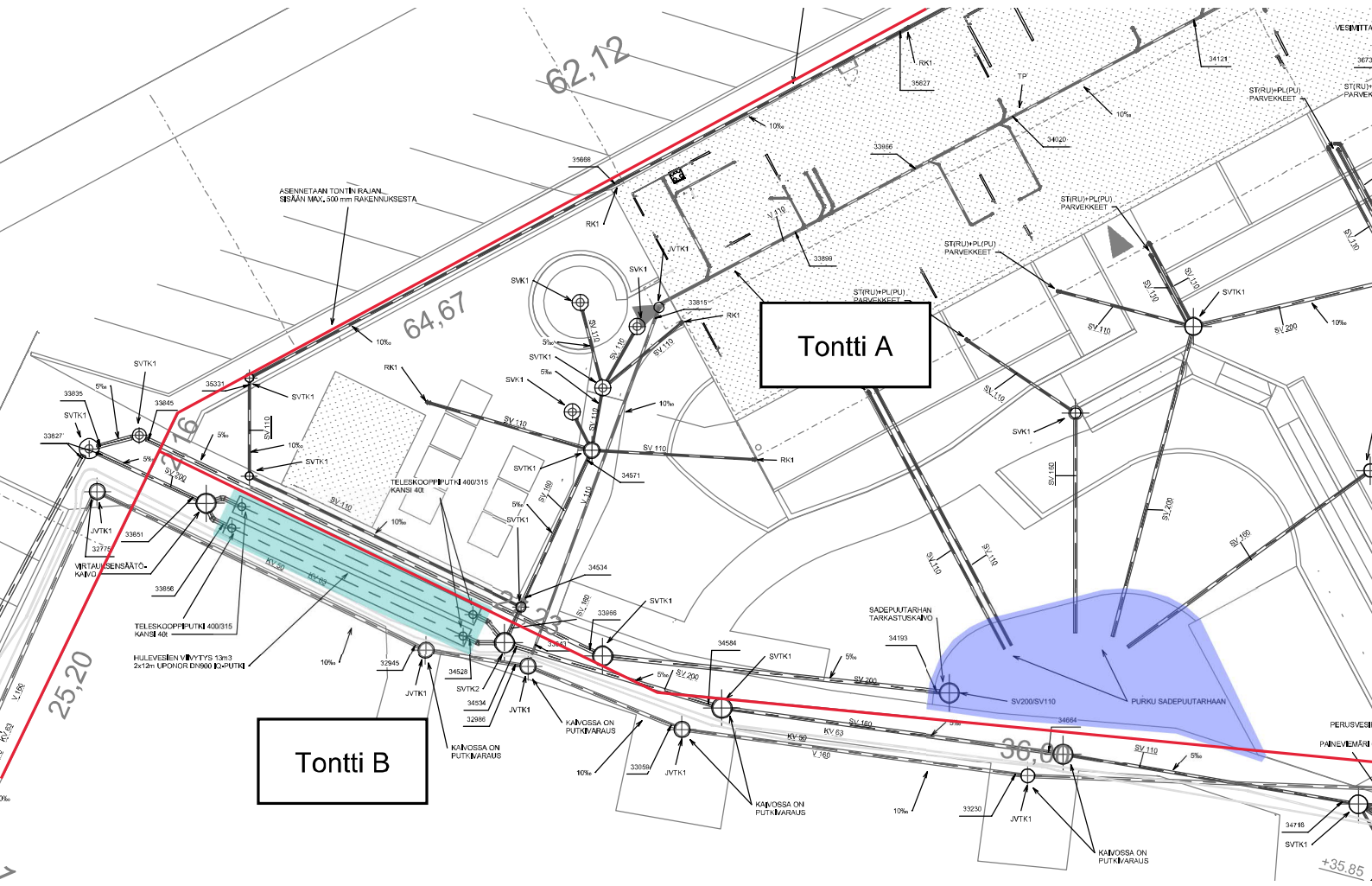
Harrastetila





KUNINKAANTAMMENKIERTO

-  Hulevesien viivytys / sadepuutarha
-  Hulevesien viivytys / putkisto
-  Tonttien rajat



- Nostopaikat
- Pelastustie

