

Yhteisjärjestelysopimus tonteille 10636/1,
10636/2, 10636/7, 10636/8 ja 10636/9

30.6.2023

Yhteisjärjestelysopimus tonteille 10636/1, 10636/2, 10636/7, 10636/8 ja 10636/9

Sisällysluettelo:

1	Sopimuksen osapuolet	3
1.1	Tontti 10636/1.....	3
1.2	Tontti 10636/2.....	3
1.3	Tontin 10636/7 noin 3 469 m ² :n suuruinen määräala.....	3
1.4	Tontin 10636/7 noin 800 m ² :n suuruinen määräala	3
1.5	Tontin 10636/7 3 065 m ² :n suuruinen alapuolinen määräala	3
1.6	Tontti 10636/8 (entiset tontit 4 ja 5)	4
1.7	Tontti 10636/9 (entiset tontit 3 ja 6)	4
2	Sopimuksen tarkoitus	4
3	Sopimuksen osapuolten kesken sovittavat rasitteet	5
3.1	Perustukset ja rakenteet	5
3.2	Palomuurit.....	5
3.3	Yhteispihatontti ja päiväkotitontti	5
3.3.1	Yhteispihatontti (noin 3 469 m ²).....	5
3.3.2	Päiväkotitontti (noin 800 m ²).....	6
3.3.3	Yhteispihan ja päiväkodin pihan sadevedet ja veden käyttö	6
3.3.4	Yhteispihan ja päiväkodin pihan sähkönsyöttö ja sähkön käyttö	7
3.3.5	Huoltoajat yhteispiha- ja päiväkotitonteille.....	7
3.4	Pysäköintihallitontti	7
3.4.1	Pysäköintipaikat.....	8
3.4.2	Hätäpoistumisreitit	8
3.4.3	Autohalliin ajo ja hyökkäystiet.....	8
3.4.4	Autohallin poistoilmahuoneen ja poistoilmakanava.....	8
3.4.5	Autohallin VAK (rakennusautomaatiojärjestelmän alakeskus).....	9
3.4.6	Autohallin vesipostit	9
3.4.7	Autohallin jätevesiviemäri	9
3.4.8	Autohallin tuuletusviiemärit	9
3.4.9	Autohallin perusvesiviemärit	9
3.4.10	Autohallin sähkönsyöttö	9
3.4.11	Maalämpökaivot.....	9
3.4.12	Autopaikkojen ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannusjako.....	10
3.5	Korttelikohtainen lajitteluhuone	10
3.6	Imujätteen keräyspisteet	10
3.7	Osapuolia palveleva muuntamo ja muuntamotila	11
4	Muut rasiteluonteiset oikeudet	11
5	Muut ehdot	11
6	Sopimuksen muuttaminen	12
7	Sopimuksen liittäminen tonttien pitkäaikaisiin tontinvuokrasopimukseen	12

Yhteisjärjestelysopimus tonteille 10636/1,
10636/2, 10636/7, 10636/8 ja 10636/9

30.6.2023

8	Sopimuksen voimassaolo ja siirtäminen.....	12
9	Rasitteista maksettavat korvaukset	13
10	Vastuun rajaus	13
11	Erimielisyydet	13
12	Allekirjoitukset.....	13

Yhteisjärjestelysopimus tonteille 10636/1,
10636/2, 10636/7, 10636/8 ja 10636/9

30.6.2023

1 Sopimuksen osapuolet

1.1 Tontti 10636/1

Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan korttelin 10636 tontti 1, jonka haltijana on vuokrasopimuksen perusteella Helsingin kaupungin asunnot Oy (Y-tunnus 2379058-6) (jäljempänä "tontti 1").

Rakennusluvan mukainen rakennusoikeus 4697 k-m²

Asemakaavan mukainen rakennusoikeus 4700 k-m².

Autopaikkoja 22 kpl

Kiinteistötunnus 91-10-636-1.

Kiinteistön omistaja Helsingin kaupunki (Y-tunnus 0201256-6).

(Hankkeen nimi Heka Kaljaasi Fortunankatu 6)

1.2 Tontti 10636/2

Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan korttelin 10636 tontti 2, jonka haltijana on kaupungin sisäisen vuokrasopimuksen perusteella Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön Tilat-palvelu (jäljempänä "tontti 2").

Asemakaavan mukainen rakennusoikeus 2000 k-m²

Autopaikkoja 0 kpl

Kiinteistötunnus 91-10-636-2.

Kiinteistön omistaja Helsingin kaupunki (Y-tunnus 0201256-6).

(Hankkeen nimi LPK Sompasaari)

1.3 Tontin 10636/7 noin 3 469 m²:n suuruinen määräala

Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan korttelin 10636 tontti 7, jonka liitteeseen 2 merkityn noin 3 469 m²:n suuruisen määräalan tulevana haltijana on vuokrasopimuksen perusteella Kalasataman Palvelu 2 Oy (Y-tunnus 2831391-4, jäljempänä "yhteispihatontti").

Kiinteistötunnus 91-10-636-7.

Kiinteistön omistaja Helsingin kaupunki (Y-tunnus 0201256-6).

1.4 Tontin 10636/7 noin 800 m²:n suuruinen määräala

Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan korttelin 10636 tontti 7, jonka liitteeseen 2 merkityn noin 800 m²:n suuruisen määräalan tulevana haltijana on vuokrasopimuksen perusteella Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön Tilat-palvelu (jäljempänä "päiväkotitontti")

Kiinteistötunnus 91-10-636-7.

Kiinteistön omistaja Helsingin kaupunki (Y-tunnus 0201256-6).

1.5 Tontin 10636/7 3 065 m²:n suuruinen alapuolinen määräala

Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan korttelin 10636 tontti 7, jonka liitteeseen 1 merkityn noin 3 065 m²:n suuruisen alapuolisen määräalan haltijoina ovat vuokrasopimuksen perusteella (jäljempänä "pysäköintihallitontti"):

Vuokralainen	Osuus vuokraoikeudesta	
Helsingin kaupungin asunnot Oy (Y-tunnus 2379058-6)	(10636/1)	22/110
Helsingin Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0912770-2)	(10636/8)	34/110
Asunto Oy Helsingin Priki Johanna (Y-tunnus 3191315-2)	(10636/9)	54/110

Kiinteistötunnus 91-10-636-7

Kiinteistön omistaja Helsingin kaupunki (Y-tunnus 0201256-6).

Yhteisjärjestelysopimus tonteille 10636/1,
10636/2, 10636/7, 10636/8 ja 10636/9

30.6.2023

1.6 Tontti 10636/8 (entiset tontit 4 ja 5)

Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan korttelin 10636 tontti 8, jonka haltijana on vuokrasopimuksen perusteella Helsingin Asumisoikeus Oy (Y-tunnus: 0912770-2) (jäljempänä "tontti 8").

Rakennusluvan mukainen rakennusoikeus 6773 k-m²

Asemakaavan mukainen rakennusoikeus 5600 k-m² + liiketilaa 150 k-m²

Autopaikkoja 34 kpl

Kiinteistötunnus 91-10-636-8.

Kiinteistön omistaja Helsingin kaupunki (Y-tunnus 0201256-6).

(Hankkeen nimi Haso Vinsentinkatu 5)

1.7 Tontti 10636/9 (entiset tontit 3 ja 6)

Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan korttelin 10636 tontti 9, jonka haltijana on vuokrasopimuksen perusteella Asunto Oy Helsingin Priki Johanna (Y-tunnus 3191315-2) (jäljempänä "tontti 9").

Rakennusluvan mukainen rakennusoikeus 8 800 k-m²

Asemakaavan mukainen rakennusoikeus 8 450 k-m² + liiketilaa 300 k-m².

Autopaikkoja 54 kpl

Kiinteistötunnus 91-10-636-9.

Kiinteistön omistaja Helsingin kaupunki (Y-tunnus 0201256-6).

(Hankkeen nimi As Oy Helsingin Priki Johanna)

Selvyyden vuoksi todetaan, että myös Helsingin kaupunki on tämän sopimuksen osapuoli tontin 91-10-636-1, tontin 91-10-636-2, tontin 91-10-636-7 ja sen määräalojen, tontin 91-10636-8 ja 91-10-636-9 omistajana, koska tontin 91-10-636-7 kaikkia määräaloja ei ole vielä vuokrattu ja koska tämän sopimuksen allekirjoittamisella on kiire.

Jäljempänä kaikki osapuolet yhdessä "Osapuolet" ja kukin erikseen "Osapuoli".

2 Sopimuksen tarkoitus

Tämän sopimuksen tarkoitus on sopia kaikista yhteisjärjestelyistä sekä rasiteluonteisista oikeuksista ja velvollisuuksista (jäljempänä myös "rasitteet tai rasiteoikeudet"), joilla em. tonttien tai tonttien määräalojen (jäljempänä myös "tonttien") rakentaminen ja käyttö toteutetaan kokonaisuuden kannalta järkevällä tavalla tonttien rajoista välittämättä.

Sopimuksella myönnetty oikeudet ja velvollisuudet kohdistuvat tonttien haltijoihin.

Mikäli myöhemmin havaitaan, ettei kaikista tonttien järkevän suunnittelun ja käytön kannalta tarpeellisista rasiteoikeuksista ole sovittu, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan asiasta. Tällaiset rasiteoikeudet ovat lähtökohtaisesti korvauksettomia. Rasitteiden rakentamis-, ylläpito- ja peruskorjauskustannuksista sekä näiden jakamisesta sovitaan kuitenkin aina erikseen ja sopimus liitetään tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin. Vuokratonteilla ei perusteta varsinaisia rasitteita.

Tässä sopimuksessa ei erotella kiinteistönmuodostamislain mukaisia kiinteistörasitteita ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia rakennusrasitteita.

Osapuolet omistavat hallitsemiensa tonttien tai tonttien määräalojen rajojen sisäpuolella sijaitsevat kaikki rakennukset, rakenteet, rakennelmat, varusteet ym. muut laitteet. Tällä sopimuksella ei muuteta näitä omistusoikeuksia. Helsingin kaupunki omistaa tontit ja tonttien määräalat.

Yhteisjärjestelysopimus tonteille 10636/1,
10636/2, 10636/7, 10636/8 ja 10636/9

30.6.2023

3 Sopimuksen osapuolten kesken sovittavat rasitteet

Osapuolet sopivat seuraavista rasitteista, jotka ovat merkitty liitteenä 3 oleviin rasitepiirroksiin. (Liite 3)

3.1 Perustukset ja rakenteet

Tontilla 1, tontilla 2, tontilla 8 ja tontilla 9, yhteispihatontilla, päiväkotitontilla ja pysäköintihallitontilla on pysyvä oikeus sijoittaa tonttien välisillä rajoilla rakennettavien rakennusten perustukset, routasuojaus ja rakenteet toistensa tonttien puolelle.

Tontti 1, tontti 2 ja tontti 8 ja tontti 9, yhteispihatontti, päiväkotitontti ja pysäköintihallitontti vastaavat omien perustuksiensa, routasuojauksiensa ja rakenteidensa rakentamis-, ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista.

Tontin 1 ja tontin 8 väliselle rajalle, tontilla 1 sijaitsevaan rakennukseen voidaan kiinnittää seinälle aurinkopaneeleita tontin 8 puolelle. Tontin 1 ulkoseinä eristetään ja verhoillaan tontin 8 puolella kerroksissa 6 – 8 vesikaton yläpuolella tonttien välisellä rajalla.

Tontti 1 vastaa tontin rajalla kerroksissa 6 – 8 vesikaton yläpuolella olevan seinän ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista.

Tonteilla 1 ja 8 on yhteisistä anturoita. Yhteisten anturoiden ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 1 ja 8 kesken tasan.

Tonteilla 2 ja 9 on yhteisistä anturoita. Yhteisten anturoiden ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 2 ja 9 kesken tasan.

3.2 Palomuurit

Korttelin 10636 sisällä tontin rajoille ei tarvitse rakentaa palomuuria.

Tontin 1 ja tontin 8 rajalla oleva seinä ja parvekkeiden välinen seinä toteutetaan EI60-osastoivana rakenteena. Seinä toteutetaan normaalina eristämättömänä liikuntasaumaseinä.

Tontin 2 ja tontin 9 rajalla oleva seinä toteutetaan EI60-osastoivana rakenteena. Seinä toteutetaan normaalina eristettynä ulkoseinä. Koska rajoille ei tarvitse rakentaa palomuuria niin asuinkorttelin päätyseinä on sovittu osastoitavaksi 5 m:n matkalta päiväkodin vesikattopinnasta ylöspäin.

Mikäli sopimuksen Osapuoli päättää purkaa rakennuksensa, se on veloitettu rakentamaan rakennuksen liikuntasaumana toimivaan seinään vastakkaisen kohteen peruskatujulkisivuseinää vastaavan seinän lämmöneristeinen sekä muun tarvittavan julkisivurakenteen lähtien perustus- ja sokkelirakenteista päättyen ylhäällä räystäsrakenteisiin.

3.3 Yhteispihatontti ja päiväkotitontti

3.3.1 Yhteispihatontti (noin 3 469 m²)

Yhteispihatontilla (noin 3 469 m²) sijaitsee tonttia 1, tonttia 8 ja tonttia 9 palveleva yhteispiha. Tontin 1, tontin 8 ja tontin 9 asukkailla on oikeus käyttää yhteispihaa ja päiväkotitontin pihan määrääalaa noin 800 m² lukuun ottamatta päiväkodin aukioloaikoja. Selvyyden vuoksi todetaan, että Kalasataman Palvelu 2 Oy:n muillakin C-osakkeenomistajilla on vastaava oikeus käyttää yhteispihatonttia ja päiväkotitonttia palveluyhtiön ja sen osakasyhteisöjen välillä tehtävien sopimusten mukaisesti.

Yhteisjärjestelysopimus tonteille 10636/1, 30.6.2023
10636/2, 10636/7, 10636/8 ja 10636/9

Kalasadaman Palvelu 2 Oy toteuttaa yhteispihatontilla pysäköintilaitoksen kannen vesieristeen suojabetonin yläpinnan yläpuoliset piharakenteet ja hulevesikaivot ottaen huomioon tonttien 10636/1, 2, 8 ja 9 sekä pysäköintihallitontin ja päiväkotitontin rakentamisen aikataulut. (Liite 4)

Päiväkodin ulkovarasto sijoitetaan pääosin päiväkotitontille ja osin yhteispihatontille (Liite 5).

Päiväkodin vaunukatos sijoitetaan päiväkotitontille ja yhteispihatontin rajalle autohallin päälle. Liitepiirustuksista ilmenevät tonttien rajat ja detaljit. (Liite 5)

Palveluyhtiö vastaa yhteispihatontin ja kaikkien sitä palvelevien rakenteiden ja varustusten rakentamisesta, ylläpidosta, hoidosta, huollosta, korjaamisesta, uusimisesta ja uudelleenrakentamisesta sekä näistä toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista. Tämä ei koske yhteispihatontille sijoitettavia tontin 1, tontin 2, tontin 8, tontin 9, pysäköintihallitontin, eikä päiväkotitontin, rakenteita, eikä pyöräpaikkoja.

Yhteispihatontin investointikustannukset katetaan palveluyhtiön C2-osakkeiden merkintähinnoilla ja käyttökustannukset maksetaan palveluyhtiölle palveluyhtiön käyttömaksuina, jotka Kalasadaman Palvelu 2 Oy laskuttaa suoraan tehtävien sopimusten perusteella tonteilta 10636/1, 8 ja 9.

3.3.2 Päiväkotitontti (noin 800 m²)

Tontti 2 toteuttaa päiväkodin pihan määräältaan noin 800 m² päiväkotitontille. Tontti 2 vastaa päiväkotitontilla pysäköintilaitoksen kannen vesieristeen suojabetonin yläpinnan yläpuolisista piharakenteista ja hulevesikaivoista ottaen huomioon tonttien 10636/1, 2, 8 ja 9 sekä pysäköintihallitontin ja yhteispihatontin rakentamisen aikataulut.

Päiväkodin ulkovarasto sijaitsee osittain pääosin päiväkotitontilla ja osin yhteispihatontilla (Liite 5).

Päiväkodin vaunukatos sijoitetaan päiväkotitontille ja yhteispihatontin rajalle autohallin päälle. Rakenneleikkaus, josta ilmenee tonttien rajat ja detaljit. (Liite 5)

Tontti 2 vastaa päiväkotitontin ja kaikkien sitä palvelevien rakenteiden ja varustusten rakentamisesta, ylläpidosta, hoidosta, huollosta, korjaamisesta, uusimisesta ja uudelleenrakentamisesta sekä näistä toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista.

3.3.3 Yhteispihan ja päiväkodin pihan sadevedet ja veden käyttö

Yhteispihatontilla ja päiväkotitontilla on oikeus johtaa yhteispihan sadevesiviemäri HSY:n viemäriin pysäköintihallitontin ja tontin 9 kautta.

Yhteispihatontti vastaa yhteispihatontin osalta sadevesiviemärien ja tarkastuskaivojen ylläpidosta, hoidosta, huollosta, korjaamisesta, uusimisesta ja uudelleenrakentamisesta sekä näistä toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista ottaen kuitenkin huomioon mainittujen viemärien ja kaivojen osalta tämän sopimuksen kohdassa 4. mainitut yhteiskäyttöön liittyvien kustannusten jakoperiaatteet.

Päiväkotitontti vastaa päiväkotitontin osalta sadevesiviemärien ja tarkastuskaivojen ylläpidosta, hoidosta, huollosta, korjaamisesta, uusimisesta ja uudelleenrakentamisesta sekä näistä toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista ottaen kuitenkin huomioon mainittujen viemärien ja kaivojen osalta tämän sopimuksen kohdassa 4. mainitut yhteiskäyttöön liittyvien kustannusten jakoperiaatteet.

Yhteispihatonttia varten tontille 8 sijoitetaan vesiposti. Yhteispihatontti vastaa vain yhteispihatonttia palvelevan vesipostin käytöstä. Tontin 8 päävesimittarille lisätään haara, jonka avulla voidaan luotettavasti mitata yhteispihatontin vedenkulutus. Tontin 8 huolto käy lukemassa mittarin, ja isännöitsijä laskuttaa vedenkulutuksen yhteispihatontilta (Kalasadaman Palvelu 2 Oy:ltä).

Yhteisjärjestelysopimus tonteille 10636/1, 30.6.2023
10636/2, 10636/7, 10636/8 ja 10636/9

Yhteispihatontti vastaa vesipostin rakennuttamisesta, ylläpidosta, hoidosta, huollosta, korjaamisesta, uusimisesta ja uudelleenrakentamisesta sekä näistä toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista ottaen kuitenkin huomioon mainitun vesipostin osalta tämän sopimuksen kohdassa 4. mainitut yhteiskäyttöön liittyvien kustannusten jakoperiaatteet.

Vesipisteen investointikustannukset katetaan palveluyhtiön C2-osakkeiden merkintähinnoilla ja käyttökustannukset maksetaan palveluyhtiölle palveluyhtiön käyttömaksuina, jotka Kalasataman Palvelu 2 Oy laskuttaa suoraan tehtävien sopimusten perusteella tontilta 1, tontilta 8 ja tontilta 9.

3.3.4 Yhteispihan ja päiväkodin pihan sähkönsyöttö ja sähkön käyttö

Yhteispihatontilla on oikeus sijoittaa sähkönsyöttöjohtonsa ja liittyä tontilla 10636/7 yhteispihatontin alapuolella pysäköintitontilla (autohallissa) sijaitsevaan sähköpääkeskukseen.

Yhteispihatontti vastaa tonttiaan palvelevien sähkönsyöttöjohtojensa ylläpidosta, hoidosta, huollosta, korjaamisesta, uusimisesta ja uudelleenrakentamisesta sekä näistä toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista ottaen kuitenkin huomioon mainittujen sähkönsyöttöjohtojen osalta tämän sopimuksen kohdassa 4. mainitut yhteiskäyttöön liittyvien kustannusten jakoperiaatteet.

Lisäksi yhteispihatontti vastaa yhteispihatontin luotettavasti mitatusta sähkökulutuksesta yhteispihatontin osalta. Yhteispihatonttia varten on oma sähkölaitoksen laskutusmittari.

Päiväkotitontilla on oikeus myös sijoittaa sähkönsyöttöjohtonsa ja liittyä tontilla 10636/7 yhteispihatontin alapuolella pysäköintitontilla (autohallissa) sijaitsevaan sähköpääkeskukseen.

Päiväkotitontti vastaa tonttiaan palvelevien sähkönsyöttöjohtojensa ylläpidosta, hoidosta, huollosta, korjaamisesta, uusimisesta ja uudelleenrakentamisesta sekä näistä toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista ottaen kuitenkin huomioon mainittujen sähkönsyöttöjohtojen osalta tämän sopimuksen kohdassa 4. mainitut yhteiskäyttöön liittyvien kustannusten jakoperiaatteet.

Lisäksi päiväkotitontti vastaa päiväkotitontin luotettavasti mitatusta sähkökulutuksesta päiväkotitontin osalta. Päivätonttia varten on oma sähkölaitoksen laskutusmittari.

3.3.5 Huoltoajot yhteispiha- ja päiväkotitonteille

Tontilla 1, tontilla 2, tontilla 8 ja tontilla 9 on oikeus käyttää tontilla 10636/7 yhteispihatontille sijoitettavaa huolto-ajoreittiä ja tontilla 2 myös päiväkotitontille sijoitettavaa huoltoajoreittiä.

Yhteispihatontti vastaa kustannuksellaan yhteispihatontin alueella sijaitsevien kulku- ja huolto-liikennereittien ylläpidosta ja huollosta. Lisäksi yhteispihatontti vastaa kustannuksellaan yhteispihatontin alueella sijaitsevien kulku- ja huoltoliikennereittien korjauksesta, peruskorjauksesta ja uusimisesta siltä osin kuin ne sijaitsevat yhteispihatontin alueella.

Päiväkotitontti vastaa kustannuksellaan päiväkotitontin alueella sijaitsevien kulku- ja huolto-liikennereittien ylläpidosta ja huollosta. Lisäksi päiväkotitontti vastaa kustannuksellaan päiväkotitontin alueella sijaitsevien kulku- ja huoltoliikennereittien korjauksesta, peruskorjauksesta ja uusimisesta siltä osin kuin ne sijaitsevat päiväkotitontin alueella.

3.4 Pysäköintihallitontti

Tontteja 1, 8 ja 9 palveleva yhteinen autohalli sijaitsee tontin 7 alapuolella pysäköintihallitontilla ja osin tontilla 9. Tontti 9 vastaa autohallin hallinnasta.

Autohalli sisältää pihakannen kantavan laatan vesieristeineen ja suojabetoneineen sen yläpintaan saakka sekä kaikki sen alapuoliset rakenteet sekä ajo- ja kulkuluiskan kohdalla yläpuolisen

Yhteisjärjestelysopimus tonteille 10636/1, 30.6.2023
10636/2, 10636/7, 10636/8 ja 10636/9

rakenteen alapinnan. Autohalliin kuuluvat myös mahdolliset yhteispihatontilla sijaitsevat maan-
tasoiset autohallin laitteet ja rakenteet. Mainitut rakenteet ja laitteet tulee maisemoida yhteis-
pihatonttiin sopiviksi, ja niiden on oltava yhteispihatontin käytön osalta turvallisia. (Liite 1)

Autohallilla tarkoitetaan myös kaikkia autohallia palvelevaa talo- ja turvatekniikkaa,
lämmityspisteitä, alkusammutuskalustoa, sisäänajo- ja käyntiovea, ajoluiskaa, ilman- ja
savunpoistorakenteita, poistumisteitä sekä vastaavia rakenteita.

Pysäköintihallin talotekniikkaa mm. savunpoistopuhaltimet ja rakenteita saa sijoittaa Osapuolten
tonteille tonttien rajoista riippumatta.

Autohallin rakentamiskustannukset on jaettu tontin 1, tontin 8 ja tontin 9 kesken ja sisällytetty
tonttien rakentamiskustannuksiin.

Autohallin ylläpito-, sähkö-, vuokra-, vakuutus-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja
uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tontin 1, tontin 8 ja tontin 9 kesken tämän sopimuksen
kohdassa 1.4 määriteltyjen autopaikkojen suhteessa, ellei tässä sopimuksessa ole toisin sovittu.

3.4.1 Pysäköintipaikat

Tontilla 1 on oikeus sijoittaa 22 pysäköintipaikkaa, tontilla 8 on oikeus sijoittaa 34 pysäköinti-
paikkaa ja tontilla 9 on oikeus sijoittaa 54 pysäköintipaikkaa yhteispihatontin ja päiväkotitontin
alapuolelle pysäköintitontille sijoitettavaan autohalliin. Paikat ovat nimeämättömiä. Pysäköinti-
paikkojen sijainnit ovat vain viitteellisesti esitetty havainnollistamaan paikkamääriä piirroksessa
Liite 1 pysäköintipaikkojen määrät (Liite 1).

Lisäksi moottoripyöräpaikkoja on 10 kpl kaikkien yhtiöiden käytössä.

3.4.2 Hätäpoistumisreitit

Tontilla 1, tontilla 8 ja tontilla 9 on oikeus käyttää autohallin hätäpoistumisreittejä porrashuoneisiin
tonttien rajoista riippumatta. Häätätilanteen aiheuttava tontti on velvollinen korvaamaan
hätäpoistumisteiden käytöstä aiheutuvat mahdolliset vahingot.

Tontilla 1, tontilla 8 ja tontilla 9 sijaitsevien poistumisreittien valaisimien hankinta, kaapelointi ja
asennus kuuluvat tonteille. Valaisimien huolto sekä uusiminen kuuluvat autohallin vuokralaisille
autopaikkojen suhteessa, koska valaisimet palvelevat autohallin poistumisreittiä, ja viat ilmoittava
turvalokeskus sijaitsee autohallissa.

3.4.3 Autohalliin ajo ja hyökkäystiet

Autohalliin ajo sijoittuu tontille 9 sekä tontille 10636/7 yhteispihatontin ja päiväkotitontin alapuolel-
la pysäköintitontille sekä hyökkäystiet tontille 1, tontille 8 ja tontille 9. Tontilla 1, tontilla 8 ja tontilla
9 on oikeus kulkea autohalliin tontin 9, yhteispihatontin ja päiväkotitontin alapuolisen alueen
kautta.

3.4.4 Autohallin poistoilmapuhallin ja poistoilmakanava

Autohallilla on oikeus sijoittaa poistoilmapuhaltimet ja poistoilmakanavat tontille 1, tontille 8,
tontille 9 ja yhteispihatontille. Autohallin poistoilma johdetaan tontin 1, tontin 8, tontin 9
rakennusten läpi vesikatolle. Jokainen tontti vastaa itse autohallin poistokanavan ja puhaltimen
ylläpidosta, hoidosta, huollosta, korjaamisesta, uusimisesta ja uudelleenrakentamisesta sekä
näistä toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei
yhteispihatontilla ole mainittuihin poistoilmapuhaltimiin ja poistoilmakanaviin tai vastaaviin
autohallin laitteisiin mitään velvoitteita, eikä vastuita. Mainitut rakenteet ja laitteet tulee
maisemoida yhteispihatonttiin sopiviksi, ja niiden on oltava yhteispihatontin käytön osalta
turvallisia.

Yhteisjärjestelysopimus tonteille 10636/1, 30.6.2023
10636/2, 10636/7, 10636/8 ja 10636/9

3.4.5 Autohallin VAK (rakennusautomaatiojärjestelmän alakeskus)

Autohallin VAK liitetään tontin 9 kautta rakennusautomaatiojärjestelmään. Palveluyhtiöllä on pääsyoikeus autohallin sähköpääkeskukseen, jossa sijaitsee myös yhteispihatontin VAK.

3.4.6 Autohallin vesipostit

Autohallin vesipostien vesi johdetaan tonttien 1, 8 ja 9 vesijohtojärjestelmien kautta. Tontilla 1, tontilla 8 ja tontilla 9 on oikeus käyttää hallissa olevia vesiposteja.

Tontti 1, tontti 8 ja tontti 9 vastaavat pysäköintihallissa olevien vesipostien rakentamis-, ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista rakennusoikeuksien suhteessa. Vesipostit varustetaan vesimittareilla. Käyttökustannusten jako autopaikkojen suhteessa.

3.4.7 Autohallin jätevesiviemäri

Autohallin jätevedet johdetaan HSY:n viemäriin tontin 9 kautta. Pysäköintihallitontilla ja tontilla 8 on yhteinen jätevesiviemäriiliitos ja liitoskaivo.

Tontti 1, tontti 8 ja tontti 9 ja pysäköintihallitontti vastaavat pelkästään tonttiaan palvelevan jätevesiviemäriin sekä tarkastuskaivojen, -putkien sekä erottimien ylläpidosta, hoidosta, huollosta, korjaamisesta, uusimisesta ja uudelleenrakentamisesta sekä näistä toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista yksin.

Autohallitonttia yhteisesti palvelevan jätevesivesiviemäriin ja tarkastuskaivon ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaamis-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tontin 1, tontin 8 ja tontin 9 rakennusoikeuksien suhteessa.

3.4.8 Autohallin tuuletusviemärit

Autohallin jätevesipumppaamon ja öljynerottimen tuuletusviemärit johdetaan tontin 9 kautta vesikatolle.

3.4.9 Autohallin perusvesiviemärit

Autohallin perusvesiviemäri johdetaan HSY:n viemäriin tontin 9 kautta. Autohallin perusvesillä on oma pumppaamo, joka on sijoitettu tontille 9.

Tontti 9, yhteispihatontti ja autohallitontti vastaavat pelkästään tonttiaan palvelevan perusvesi- ja sadevesiviemäriin sekä perusvesipumppaamojen, sadevesitarkastuskaivojen sekä sadevesikaivojen rakentamisesta, ylläpidosta, hoidosta, huollosta, korjaamisesta, uusimisesta ja uudelleenrakentamisesta sekä näistä toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista yksin.

3.4.10 Autohallin sähkönsyöttö

Pysäköintihallitontti liittyy tontilla 9 sijaitsevaan energiayhtiön muuntamoon ja sijoittaa sähkönsyöttöjohtonsa tontille 9.

Autohallin poistoilmapuhaltimien sähkönsyöttökaapelit johdetaan tontin 1, tontin 8 ja tontin 9 rakennuksen läpi vesikatolle.

3.4.11 Maalämpökaivot

Tontilla 1 on oikeus sijoittaa tontilla 10636/7 yhteispihatontin alapuolelle pysäköintihallitontille 2 kpl maalämpökaivoja sekä keruuputkistot, jotka johdetaan autohallin lattian alla tontille 1.

Selvyyden vuoksi todettakoon, että Helen Oy (2630573-4) omistaa maalämpökaivot ja sen osat. Tontti 1 on solminut Helen Oy:n kanssa energiapalvelusopimuksen. Tontilla 1 sijaitsee tonttia 1 palveleva Helen Oy:n energiakeskus, jossa sijaitsevat lämmönsiirtimet ja muu tarvittava varustus

Yhteisjärjestelysopimus tonteille 10636/1, 30.6.2023
10636/2, 10636/7, 10636/8 ja 10636/9

ohjauksineen rakennuksen lämmitykselle, jäähdytykselle ja lämmöntalteenotolle (IV + JV), lämpöpumppu maalämmön hyödyntämiseen ja lämmön talteenottoon (IV + JV) sekä energian mittauslaitteet. Pysäköintihallitontilla sijaitsee Helen Oy:n investoima maalämpökenttä ja putkisto.

Tontti 1, tontti 8, tontti 9 ja tontilla 10636/7 pysäköintihallitontti ja yhteispihatontti ovat velvolliset tarvittaessa korvauksetta sallimaan maalämpökaivojen toimivuuden edellyttämien järjestelmien osien (kuten putkistot, venttiilit ja muut laitteet) sijoittamisen sekä ylläpidon, huollon, korjauksen, peruskorjauksen ja uusimisen omistamiensa tai hallitsemiensa tonttien alueella ja tonteilla sijaitsevien rakennusten rakenteisissa. Mainitut järjestelmän osat on kuitenkin sijoitettava yhteispihatontin alapuolelle.

3.4.12 Autopaikkojen ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannusjako

Autohallin ylläpito-, sähkö-, vuokra-, vakuutus-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tontin 1, tontin 8 ja tontin 9 kesken tämän sopimuksen kohdassa 1.4 määriteltyjen autopaikkojen suhteessa, ellei tässä sopimuksessa ole toisin sovittu.

3.5 Korttelikohtainen lajitteluhuone

Tontilla 1, tontilla 2, tontilla 8 ja tontilla 9 on oikeus käyttää tontilla 9 sijaitsevaa korttelikohtaista lajitteluhuonetta (kierrätyshuonetta) sen käyttötarkoituksen mukaisesti sellaisen jätteen keräystä varten, jota ei hoideta alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä (esim. lasi ja metalli). Lajitteluhuone ei kuitenkaan ole tarkoitettu esimerkiksi isokokoisten jätteiden (esim. kalusteet) tai poikkeuksellisen painavien jätteiden keräykseen, jotka eivät määränsä tai laatunsa tai muun vastaa-van syyn vuoksi sovellu kerättäväksi yhdessä muiden jätelajien kanssa.

Lajitteluhuoneen (kierrätyshuoneen) rakentamis-, ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaamis-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tontin 1, tontin 2, tontin 8 ja tontin 9 kesken kohdassa 1 ilmoitettujen rakennusoikeuksien suhteessa, ellei Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n kanssa sovita erikseen muuta kierrätyshuoneen operoinnista ja/tai ylläpidosta ja/tai muusta vastaavasta jäteyhtiön käyttö sopimuksella tai muuten.

3.6 Imujätteen keräyspisteet

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kalasataman jätteen putkikeräys Oy omistaa alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän osat, kuten jätteen putkistot, syöttöpisteet, korvausilmaventtiilit sekä jäteputken runkolinjan ja syöttöpisteiden välisen osuuden. Tontti 1, tontti 2, tontti 7, tontti 8 ja tontti 9 ovat velvolliset korvauksetta sallimaan putkikeräysjärjestelmän toimivuuden edellyttämien järjestelmien osien (kuten putkistot, syöttöpisteet, venttiilit ja muut laitteet) sijoittamisen sekä ylläpidon, huollon, korjauksen, peruskorjauksen ja uusimisen omistamiensa tai hallitsemiensa tonttien alueella ja tonteilla sijaitsevien rakennusten rakenteisissa.

Tontilla 1, tontilla 2 ja tontilla 8 on oikeus käyttää tontilla 1 sijaitsevia imujätteen keräyspisteitä (syöttöpisteitä).

Lisäksi Sompassaaren asemakaavan muutokseen nro 12200 merkityillä laivatonteilla on oikeus käyttää tontille 10636/1 toteutettavia keräyspisteitä jätteen keräystä varten.

Tontilla 9 on oikeus käyttää tontilla 9 sijaitsevia imujätteen keräyspisteitä.

Kalasataman jätteen putkikeräys Oy vastaa syöttöpisteiden ja niihin liittyvien putkien toteuttamisesta, huollosta, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta.

Yhteisjärjestelysopimus tonteille 10636/1,
10636/2, 10636/7, 10636/8 ja 10636/9 30.6.2023

Kalasadaman jätteen putkikeräys Oy laskuttaa tontilta 1, tontilta 2, tontilta 8 ja tontilta 9 jätteen putkikeräysjärjestelmän osien, kuten syöttöpisteiden ja putkien, investointikustannukset jäteyhtiön ja tonttien välisten merkintäsopimusten mukaisesti.

Tontti 1, tontti 2, tontti 8 ja tontti 9 tekevät kukin oman käyttösopimuksensa jäteyhtiön kanssa jätteen putkikeräysjärjestelmän käytöstä, ylläpidosta, huollosta, korjauksista ja peruskorjauksista ja uusimisesta sekä niihin liittyvistä kustannuksista, kuten kuukausittaisten käyttökustannusten maksamisesta.

Imujätteen keräyspisteen rakentamis-, ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaamis-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tontin 1, tontin 2, tontin 8 ja tontin 9 kesken kohdassa 1 ilmoitettujen rakennusoikeuksien suhteessa.

Tontin 10636/1 vuokralainen ja Kalasadaman jätteen putkikeräys Oy sopivat erikseen tontille 1 laivatonttien käyttöön toteutettavan ylimääräisen keräyspisteen toteutuksesta ja investointikustannusten maksamisesta. Kalasadaman jätteen putkikeräys Oy:n ja laivatonttien välillä sovitaan mainittujen investointikustannusten maksamisesta jäteyhtiölle. Tontin 10636/1 vuokralaisen, laivatonttien ja mainitun jäteyhtiön kanssa sovitaan erikseen keräyspisteiden käytöstä ja käyttökustannusten maksamisesta. Kalasadaman jätteen putkikeräys Oy laskuttaa laivatonttien kanssa tehtävän käyttösopimuksen perusteella käyttökustannukset jäteyhtiölle.

3.7 Osapuolia palveleva muuntamo ja muuntamotila

Sähköverkko-yhtiön korttelia 10636 palveleva muuntamotila sijaitsee tontilla 9. Tontilla 1, tontilla 2, tontilla 8, tontilla 9, yhteispihatontilla, päiväkotitontilla ja pysäköintihallihallitontilla on oikeus sijoittaa tonttiaan palvelevia kaapelireittejä ja johtoja tontille 9 ja liittää ne muuntamotilaan.

Osapuolet vastaavat omalta osaltaan sellaisten rakenteiden, johtojen ja kaapeleiden sähköputkituksiensa ja liittymisjohtojensa rakentamis-, ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista, jotka palvelevat yksin kyseisen tontin hallitsemää kiinteistöä.

4 Muut rasiteluonteiset oikeudet

Rakennusaikana Osapuolilla on oikeus käyttää toisen Osapuolen tonttia välttämättömän rakennustyön tai muun toimenpiteen tekemiseksi, jollei tästä aiheudu toiselle muuta kuin tilapäistä ja vähäistä haittaa tai häiriötä. Oikeutetun tontin on toimenpiteen jälkeen kunnostettava rasitetun tontin alue ja saatettava se käyttöä edeltäneeseen tilaan.

Rakennusaikana Osapuolilla on oikeus, mikäli siitä kussakin tapauksessa erikseen sovitaan rasitetun tontin kanssa, sijoittaa toistensa tonteille ja sen alapuolelle rakenteita, putkia, johtoja kaapeleita, varusteita ja laitteita. Tarvittaessa tätä sopimusta tarkennetaan tällaisten sijoittamisten edellyttämällä tavalla.

Kukin Osapuoli vastaa yksin sellaisten rakenteiden, putkien, johtojen, kaapeleiden, varusteiden ja laitteiden ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus- ja uusimiskustannuksista, jotka palvelevat yksin kyseisen Osapuolen hallitsemää tonttia.

Kahta tai useampaa tonttia palvelevien rakenteiden, putkien, johtojen, kaapeleiden, varusteiden ja laitteiden ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus- ja uusimiskustannuksista vastaavat kyseiset Osapuolet asemakaavassa määriteltujen rakennusoikeuksien suhteessa.

5 Muut ehdot

Uusimisella tarkoitetaan varusteiden ja laitteiden korvaamista uudella. Uudelleenrakentamisella tarkoitetaan rakennusten, rakenteiden ja rakennelmien rakentamista kokonaan uudelleen.

Yhteisjärjestelysopimus tonteille 10636/1,
10636/2, 10636/7, 10636/8 ja 10636/9

30.6.2023

Huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamistoimenpiteisiin tämän sopimuksen perusteella velvollisella on oikeus päästä suorittamaan ko. toimenpiteet toisen Osapuolen alueelle niin pikaisesti kuin ko. toimenpiteet sitä edellyttävät. Oikeutettu tontti on velvollinen sopimaan kuitenkin hyvissä ajoin etukäteen mainituista töistä rasitetun tontin kanssa. Mainitut työt on suoritettava kohtuullisessa ajassa ja mahdollisimman vähän vahinkoa ja haittaa aiheuttavalla tavalla. Oikeutettu tontti on velvollinen korvaamaan mainituista töistä mahdollisesti aiheutuneet haitat ja vahingot rasitetuille tonteille.

Em. toimenpiteisiin velvollinen Osapuoli ei saa kuitenkaan ryhtyä toisen Osapuolen oikeuden ja/tai omaisuuden käyttöä haittaavaan ja/tai vahingoittavaan rakentamis- tai muuhun rasitteen ylläpitoon ja/tai uudistamiseen liittyvään toimenpiteeseen ennen kuin asiasta on hyvissä ajoin etukäteen neuvoteltu rasitetun tontin kanssa, ellei kyseessä ole vähäinen tai viipymättä tehtävä toimenpide. Mikäli toimenpiteiden yhteydessä on välttämätöntä purkaa tai muulla tavalla kajoa toisen Osapuolen rakennuksen rakenteisiin tms. tai suorittaa rasitealueella rakentamis-, kaivamis- tai muita vastaavia töitä, on toimenpiteeseen velvollinen Osapuoli velvollinen työn valmistuttua viipymättä kustannuksellaan ennallistamaan toisen Osapuolen omaisuuden sellaiseksi kuin se oli ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Työtä tehdessä on pyrittävä minimoimaan toisen Osapuolen omaisuudelle aiheutettu vahinko ja haitta.

Mikäli huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamistoimenpiteeseen velvollinen ja vastuullinen Osapuoli ei ryhdy kohtuullisessa ajassa toisen Osapuolen kirjallisen vaatimuksen jälkeen välttämättömiin asian vaatimiin toimenpiteisiin ja toisen Osapuolen etu vaatii toimenpiteiden suorittamista, on tällä oikeus suorittaa tai teettää toimenpide ja oikeus saada siitä aiheutuneet kohtuulliset kustannukset korvatuksi vastuulliselta Osapuolelta tai teettää toimenpide laiminlyöneen Osapuolen lukuun mahdollisimman edullisella tavalla. Osapuoli on myös oikeutettu kohtuulliseen korvaukseen muiden Osapuolten puolesta tekemästään yhteistä rasitetta koskevasta työstä.

Kukin Osapuoli on velvollinen ylläpitämään kattavuudeltaan ja vakuutusmäärältään vähintään tavanomaisen tasoista kiinteistövakuutusta. Pysäköintihallitontin haltija vastaa pysäköintihallitontin vakuuttamisesta. Yhteispihatontilla on oikeus arvioida yhteispihatontin rakenteiden ja laitteiden vakuuttamisvelvollisuutta.

Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitetuista kustannuksista on mahdollista saada korvausta Osapuolen vakuutuksesta, kustannukset katetaan aina ensisijaisesti vakuutuskorvauksella ja vain ylimenevästä osasta Osapuolet vastaavat tässä sopimuksessa tarkoitetulla tavalla.

6 Sopimuksen muuttaminen

Mikäli Osapuolten rakentamista koskevat suunnitelmat ja toteutus muuttuvat tai tarkentuvat siten, että myös tätä sopimusta on tarpeen ja perusteltua muuttaa tai tarkistaa, Osapuolet sitoutuvat hyväksymään tämän sopimuksen sisältöön tarvittavat ja perustellut muutokset edellyttäen, että ne eivät muuta sopimuksen luonnetta olennaisesti toiseksi.

7 Sopimuksen liittäminen tonttien pitkäaikaisiin tontinvuokrasopimuksiin

Tämä sopimus ehtoineen liitetään niiden Osapuolena olevien tonttien tai tonttien määräalojen pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin, joiden hallinta perustuu vuokrasopimukseen.

8 Sopimuksen voimassaolo ja siirtäminen

Tämä sopimus tulee voimaan allekirjoitushetkellä. Tämä sopimus on voimassa Osapuolien vuokrasopimusten voimassaoloajan eikä sitä voida irtisanoa ilman jokaisen Osapuolen ja Helsingin kaupungin hyväksymistä.

Yhteisjärjestelysopimus tonteille 10636/1, 30.6.2023
10636/2, 10636/7, 10636/8 ja 10636/9

Mikäli jokin Osapuoli luovuttaa tontin vuokra- tai omistusoikeuden rakennuksineen, se sitoutuu samalla siirtämään luovutuksensaajalle tämän sopimuksen kaikkine sopimukseen liittyvine oikeuksineen ja velvollisuuksineen. Ilman em. tilannetta Osapuolet eivät vapaudu sopimusvelvoitteestaan ilman kaikkien muiden Osapuolten suostumusta.

Lisäksi Helsingin kaupunki on myös velvollinen siirtämään tämän sopimuksen tontin 10636/7 vielä vuokraamattomien yhteispihatontin ja päiväkotitontin määräalojen osalta vuokralaisille ottaen huomioon kohdassa 10. mainitun Helsingin kaupungin muusta vastuurajoituksesta.

9 Rasitteista maksettavat korvaukset

Kaikki tässä sopimuksessa mainitut oikeudet ja rasitteet luovutetaan Osapuolille korvauksetta.

10 Vastuun rajaus

Helsingin kaupunki ei vastaa tässä sopimuksessa mainittujen oikeuksien toteutumisesta eikä mistään tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, haitoista eikä kustannuksista.

Helsingin kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tässä sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista ja kustannuksista, mikäli kyseisten tonttien tai määräalojen välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista.

Kaupungin omistuksessa oleviin tontteihin tai määräaloihin kohdistuvista edellä mainituista mahdollisista velvoitteista ja kustannuksista vastaa tontin vuokralainen. Selvyyden vuoksi todetaan kuitenkin, että Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön Tilat-palvelu vastaa tontin 2 ja sitä palvelevan päiväkotitontin osalta tässä sopimuksessa mainituista velvoitteista ja kustannuksista.

11 Erimielisyydet

Tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvottelemalla. Jos riitaan ei saada ratkaisua neuvottelemalla, riidat ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa ensimmäisessä oikeusasteessa.

12 Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on laadittu kuusi (6) saman sanaista kappaletta, yksi kullekin Osapuolelle ja yksi vuokranantajalle liitettäväksi pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

Helsingissä __ kesäkuuta 2023

Tontin 91-10-636-1, tontin 91-10-636-2, tontin 91-10-636-7 ja sen määräalojen, tontin 91-10636-8 ja 91-10-636-9 omistajana

Helsingin kaupunki

asuntotontit-tiimin päällikkö

Tontin 91-10-636-1 haltijana sekä tontin 91-10-636-7 alapuolisen määräalan määräosan haltijana;

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Yhteisjärjestelysopimus tonteille 10636/1,
10636/2, 10636/7, 10636/8 ja 10636/9

30.6.2023

toimitusjohtaja

Tontin 91-10-636-2 tulevana haltijana ja tontin 91-10-636-7 määräalan (800 m²) tulevana haltijana;

LPK Sompasaari Helsingin kaupunki

Tilapäällikkö
Helsingin kaupungin Tilat

Tontin 91-10-636-7 määräalan (3 469 m²) tulevana haltijana;
Kalasataman Palvelu 2 Oy

toimitusjohtaja

Tontin 91-10-636-8 haltijana ja tontin 91-10-636-7 alapuolisen määräalan määröosan haltijana;

Helsingin Asumisoikeus Oy

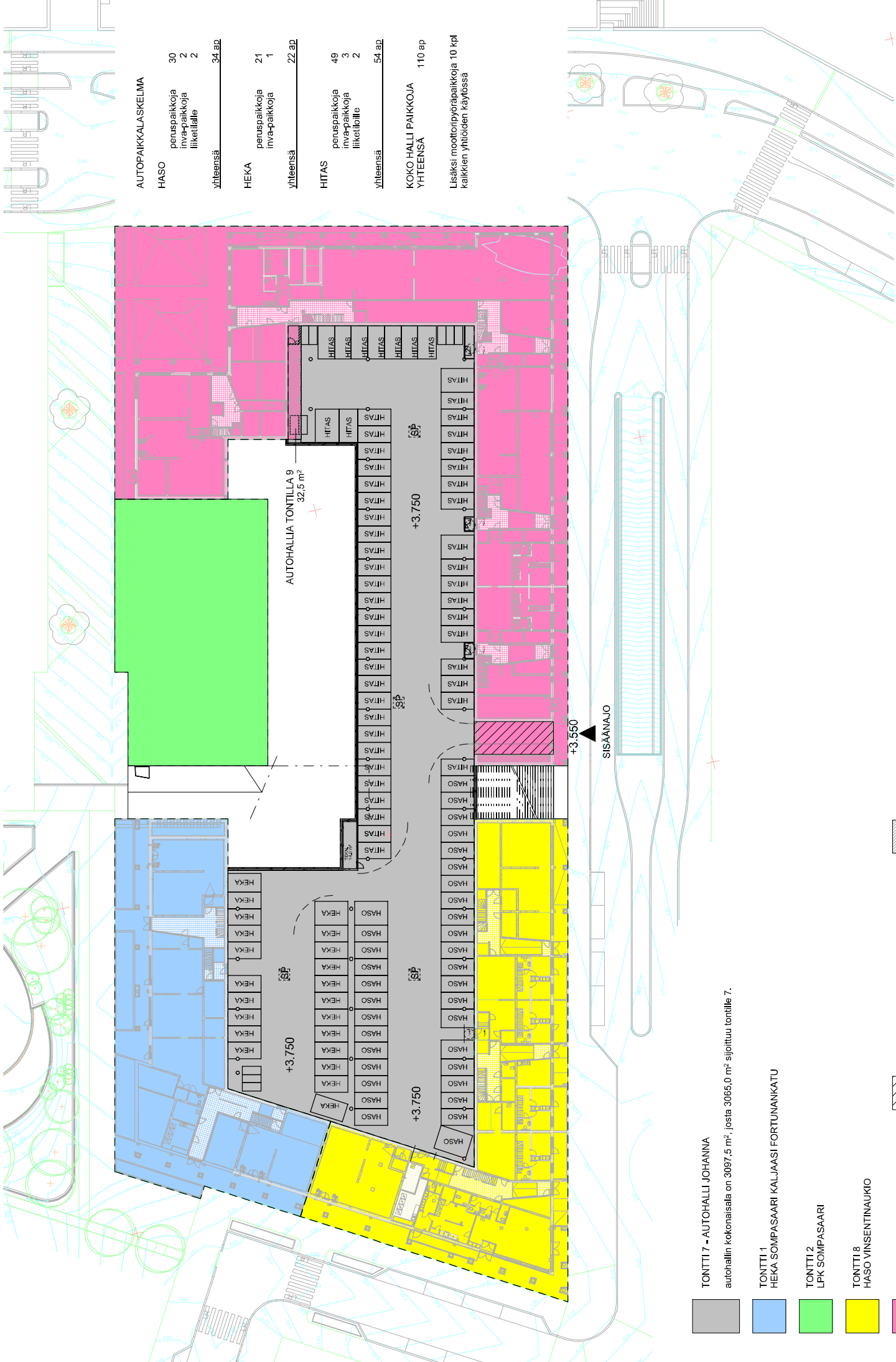
toimitusjohtaja

Tontin 91-10-636-9 haltijana ja tontin 91-10-636-7 alapuolisen määräalan määröosan haltijana;

As Oy Helsingin Priki Johanna

rakennusaikaisen hallituksen puheenjohtaja
Helsingin kaupunki, Asuntotuotanto

Liitteet	Liite 1	pysäköintipaikat
	Liite 2	tonttien alueet
	Liite 3	yhteisjärjestelyt
	Liite 4	rakenneleikkaus
	Liite 5	päiväkodin liitepiirustukset



AUTOPAIKKALASKELIMA

HASO

peruspaikkoja	30
inva-paikkoja	2
liiketilalle	2
Yhteensä	34 ap

HEKA

peruspaikkoja	21
inva-paikkoja	1
Yhteensä	22 ap

HITAS

peruspaikkoja	49
inva-paikkoja	3
liiketilalle	2
Yhteensä	54 ap

KOKO HALLI PAIKKOJA YHTEENSÄ 110 ap

Lisäksi moottoripyöräpaikkoja 10 kpl kaikkien yhtiöiden käytössä

TONTTI 7 - AUTOHALLI JOHANNA

autohallin kokonaisala on 3097,5 m², josta 3065,0 m² sijoittuu tontille 7.

TONTTI 1
HEKA SOMPASAARI KALJAASI FORTUNANKATU

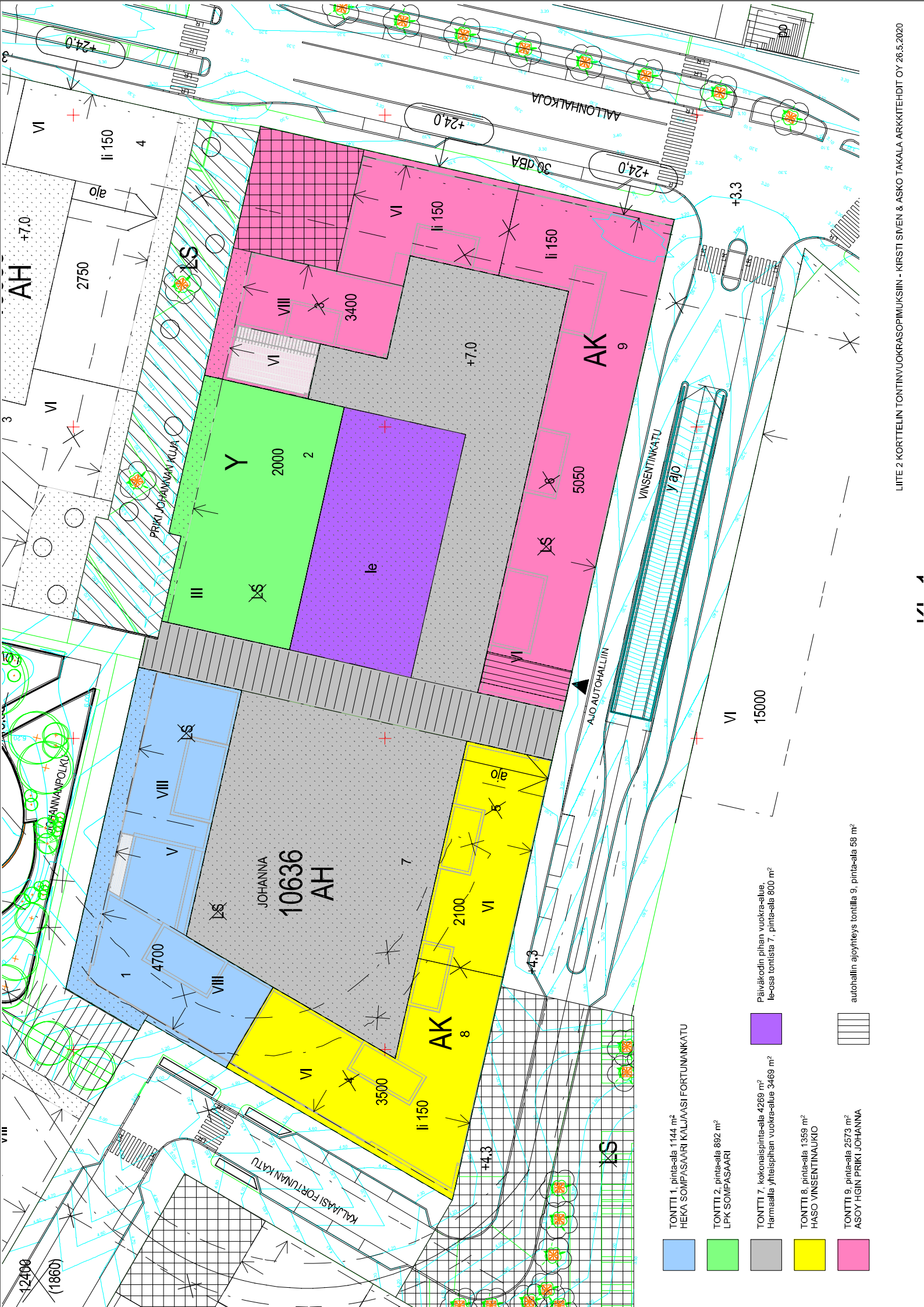
TONTTI 2
LPK SOMPASAARI

TONTTI 8
HASO VINSENTINAUKIO

TONTTI 9
ASOY HGIN PRIKI JOHANNA

autohallin ajoyhteys tontilla 9, pinta-ala 80 m²

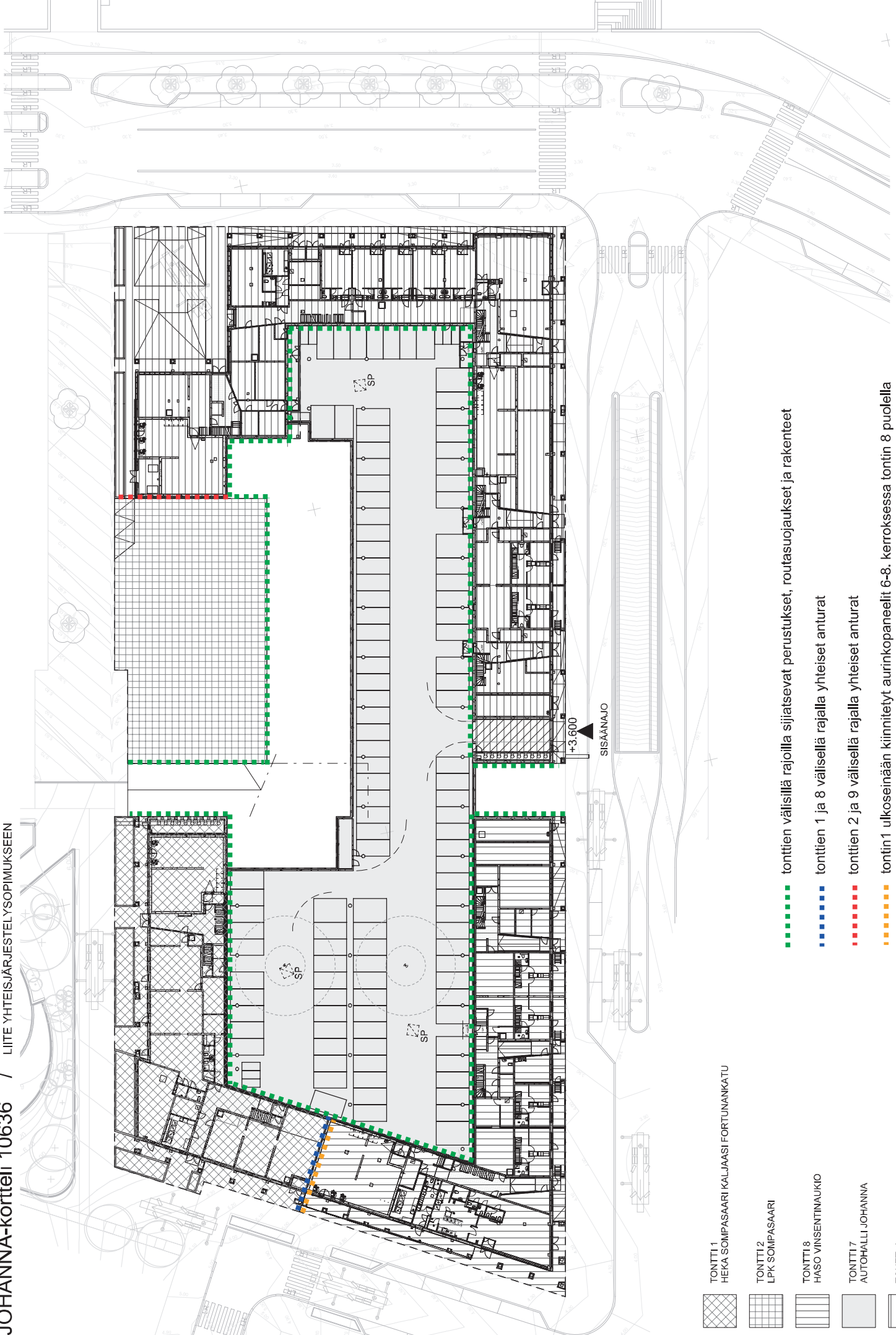
autohallia tontilla 9, pinta-ala 32,5 m²



- TONITTI 1**, pinta-ala 1144 m²
 HEKA SOMPASAMARI KALLIASI FORTUNANKATU
- TONITTI 2**, pinta-ala 892 m²
 LPK SOMPASAARI
- TONITTI 7**, kokonaispinta-ala 4269 m²
 Harmaalla yhteispihan vuokra-alue 3469 m²
- TONITTI 8**, pinta-ala 1359 m²
 HASO VINSENTINAUKKO
- TONITTI 9**, pinta-ala 2573 m²
 ASOY HGIN PRIKI JOHANNA

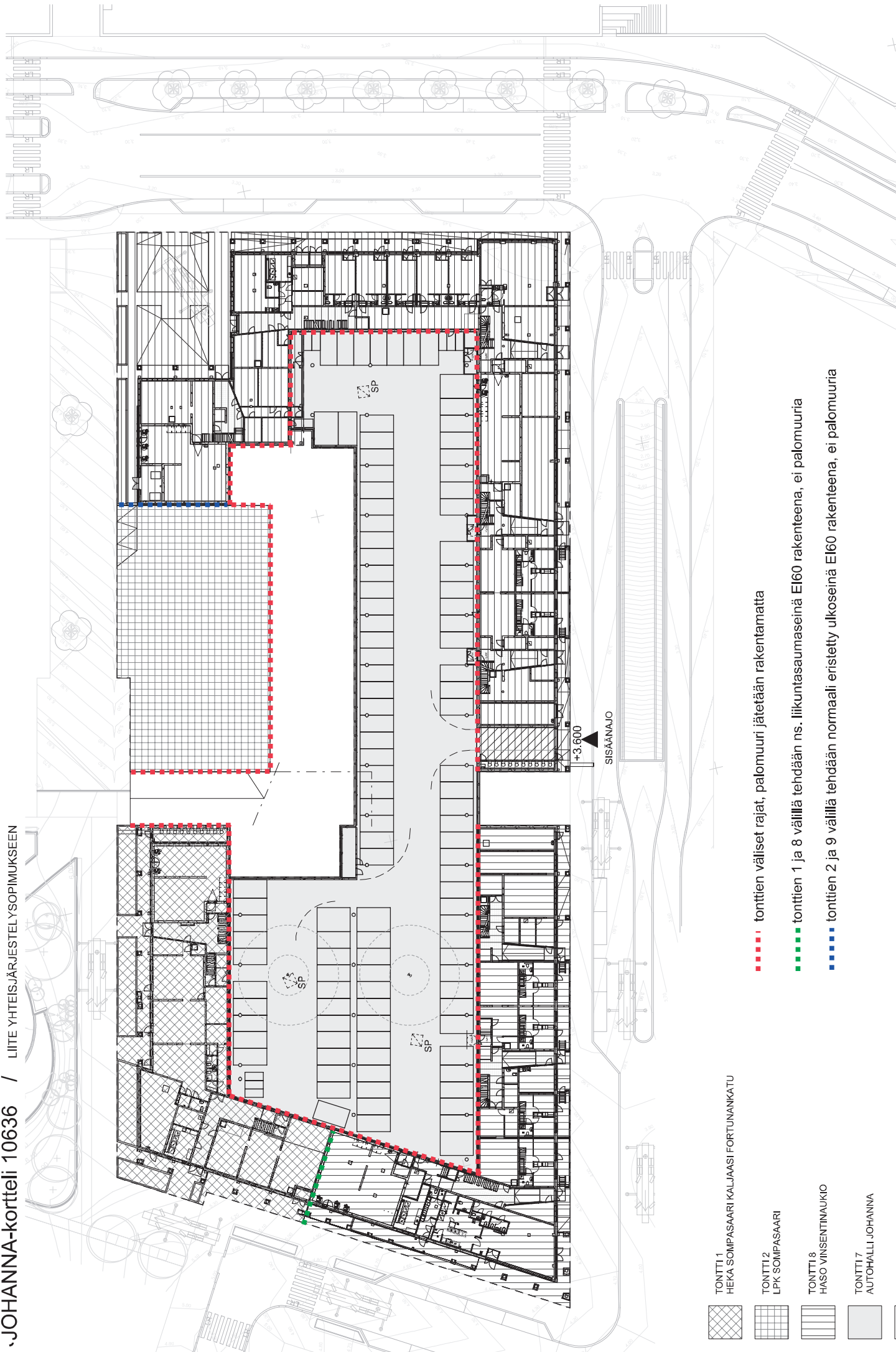
Päiväkodin pihan vuokra-alue,
 le-osa tontista 7, pinta-ala 800 m²

autohallin ajoyhteys tontilla 9, pinta-ala 58 m²



- TONTTI 1**
 HEKA SOMPASAARI KALJAASI FORTUNANKATU
- TONTTI 2**
 LPK SOMPASAARI
- TONTTI 8**
 HASO VINSENTINAUKIO
- TONTTI 7**
 AUTOHALLI JOHANNA
- TONTTI 9**
 ASOY HGIN PRIKI JOHANNA

- tonttien välisillä rajoilla sijaitsevat perustukset, routasuojaukset ja rakenteet
- tonttien 1 ja 8 välisellä rajalla yhteiset anturat
- tonttien 2 ja 9 välisellä rajalla yhteiset anturat
- tontin1 ulkoseinään kiinnitetyt aurinkopaneelit 6-8. kerroksessa tontin 8 puolella



TONTTI 1
HEKA SOMPASAARI KALJAASI FORTUNANKATU

TONTTI 2
LPK SOMPASAARI

TONTTI 8
HASO VINSENTINAUKIO

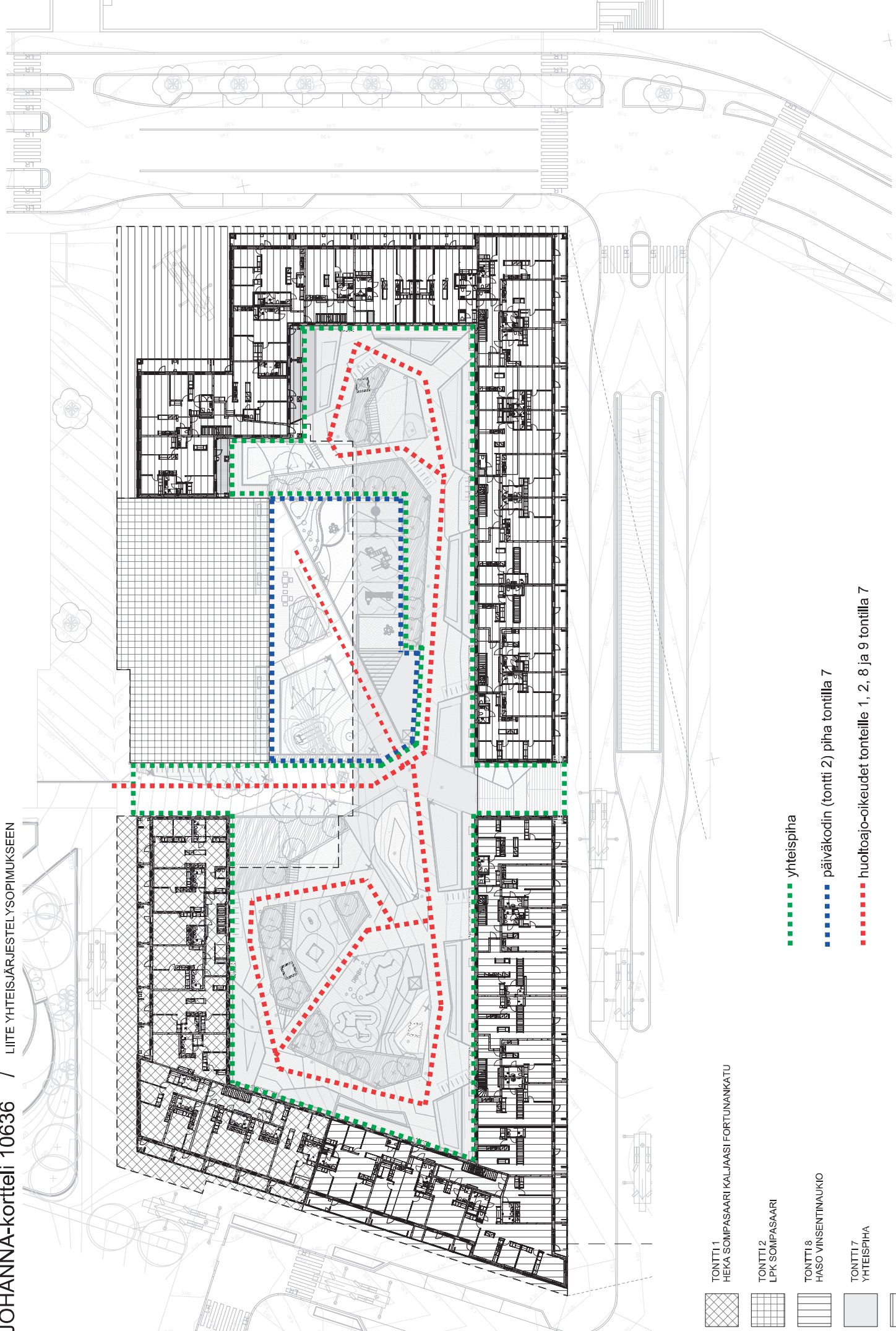
TONTTI 7
AUTOHALLI JOHANNA

TONTTI 9
ASOY HGIN PRIKI JOHANNA

tonntien väliset rajat, palomuurit jätetään rakentamatta

tonntien 1 ja 8 välillä tehdään ns. liikuntasaumaseinä EI60 rakenteena, ei palomuuria

tonntien 2 ja 9 välillä tehdään normaali eristetty ulkoseinä EI60 rakenteena, ei palomuuria



TONTTI 1
HEKA SOMPASAARI KALJAASI FORTUNANKATU

TONTTI 2
LPK SOMPASAARI

TONTTI 8
HASO VINSENTINAUKIO

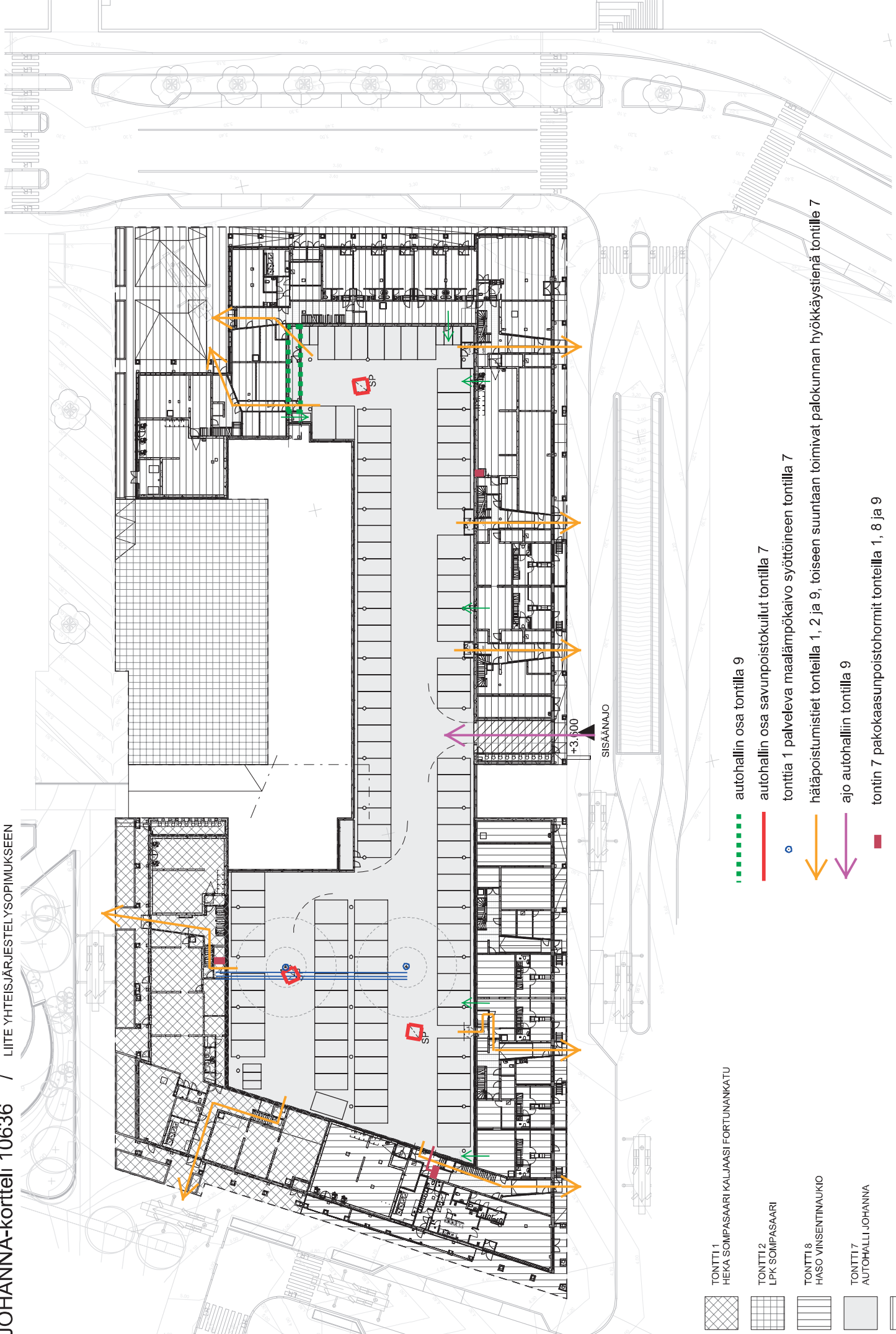
TONTTI 7
YHTEISPIHA






TONTTI 9
ASOY HGIN PRIKI JOHANNA

■ yhteispiha


■ päiväkodin (tontti 2) piha tontilla 7

■ huoltoajo-alueet tonteille 1, 2, 8 ja 9 tontilla 7




-  TONTTI 1
HEKA SOMPASAARI KALJAASI FORTUNANKATU
-  TONTTI 2
LPK SOMPASAARI
-  TONTTI 8
HASO VINSENTINAUKIO
-  TONTTI 7
AUTOHALLI JOHANNA
-  TONTTI 9
ASOY HGIN PRIKI JOHANNA

 autohallin osa tontilla 9

 autohallin osa savunpoistokuilut tontilla 7

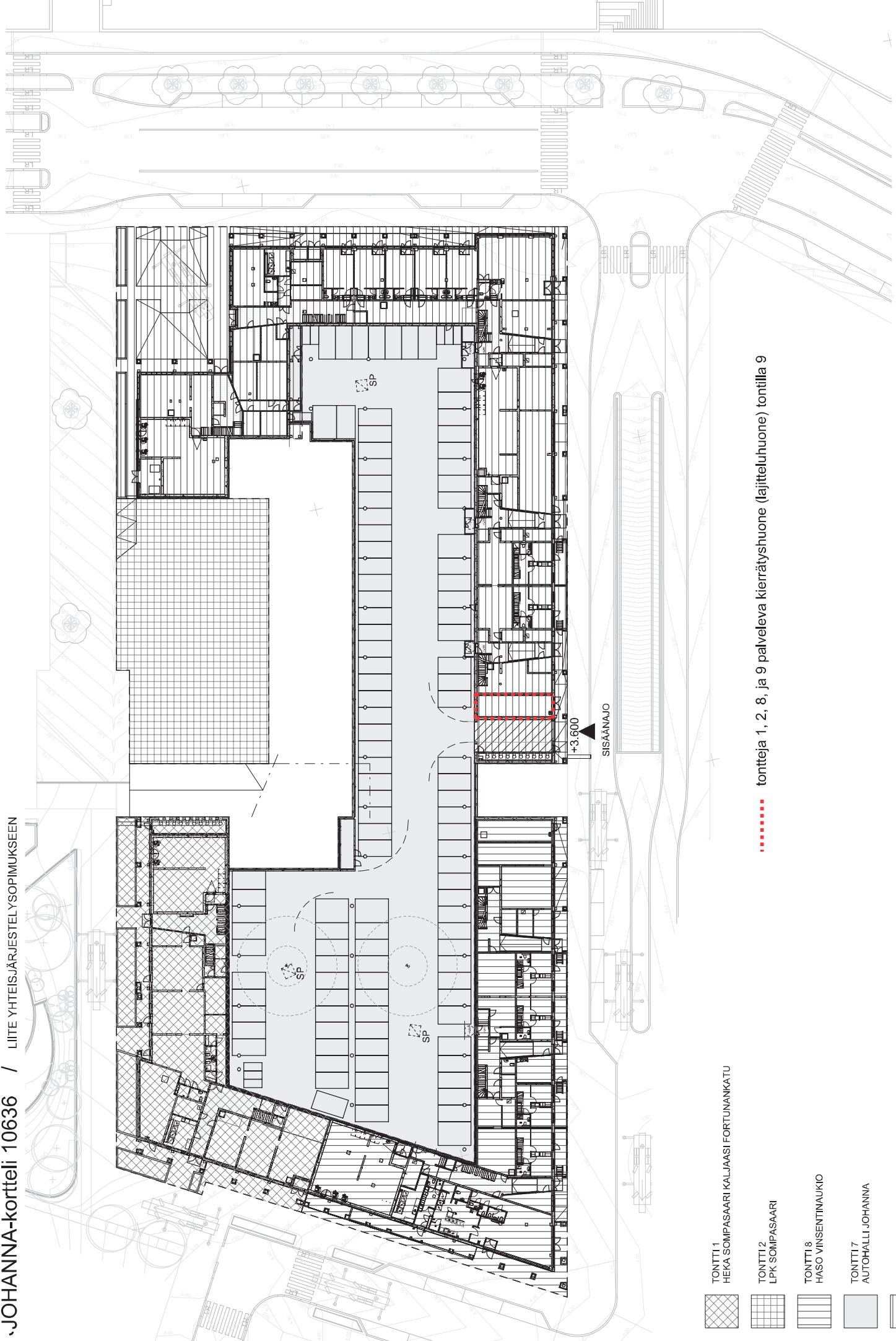
 tonttia 1 palveleva maalämpökaivo syöttöineen tontilla 7

 hätäpoistumistiet tontilla 1, 2 ja 9, toiseen suuntaan toimivat palokunnan hyökkäystienä tontille 7

 ajo autohalliin tontilla 9

 tontin 7 pakokaasunpoistohormit tontilla 1, 8 ja 9

 tonttien 1, 8 ja 9 savunpoistoluukut tontin 1 vastaisessa seinässä



TONTTI 1
HEKA SOMPASAARI KALJAASI FORTUNANKATU

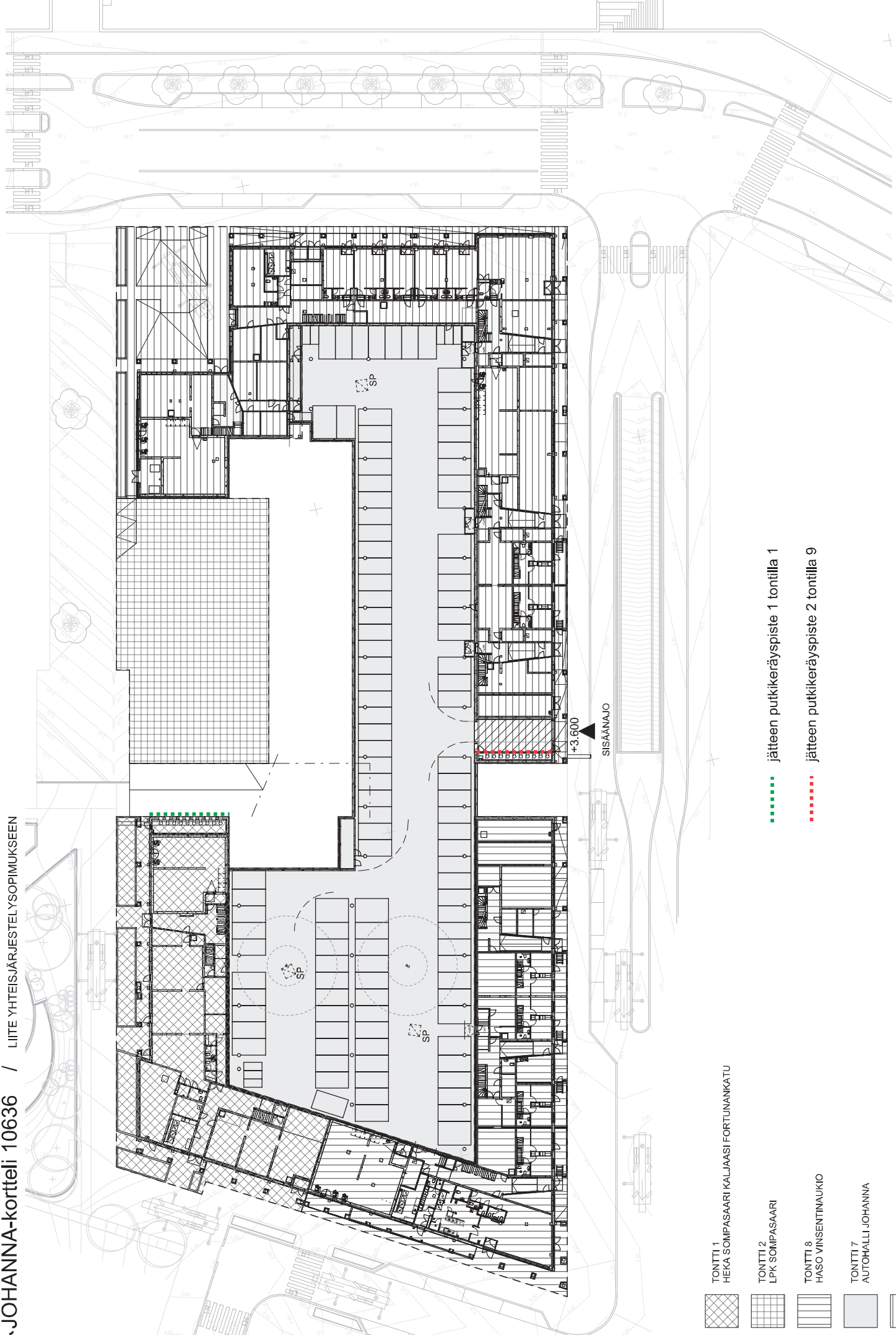
TONTTI 2
LPK SOMPASAARI

TONTTI 8
HASO VINSENTINAUKIO

TONTTI 7
AUTOHALLI JOHANNA

TONTTI 9
ASOY HGIN PRIKI JOHANNA

..... tonnteja 1, 2, 8, ja 9 palveleva kierrätyshuone (lajitteluhuone) tontilla 9



TONTTI 1
HEKA SOMPASAARI KALJAASI FORTUNANKATU



TONTTI 2
LPK SOMPASAARI



TONTTI 8
HASO VINSENTINAUKIO



TONTTI 7
AUTOHALLI JOHANNA

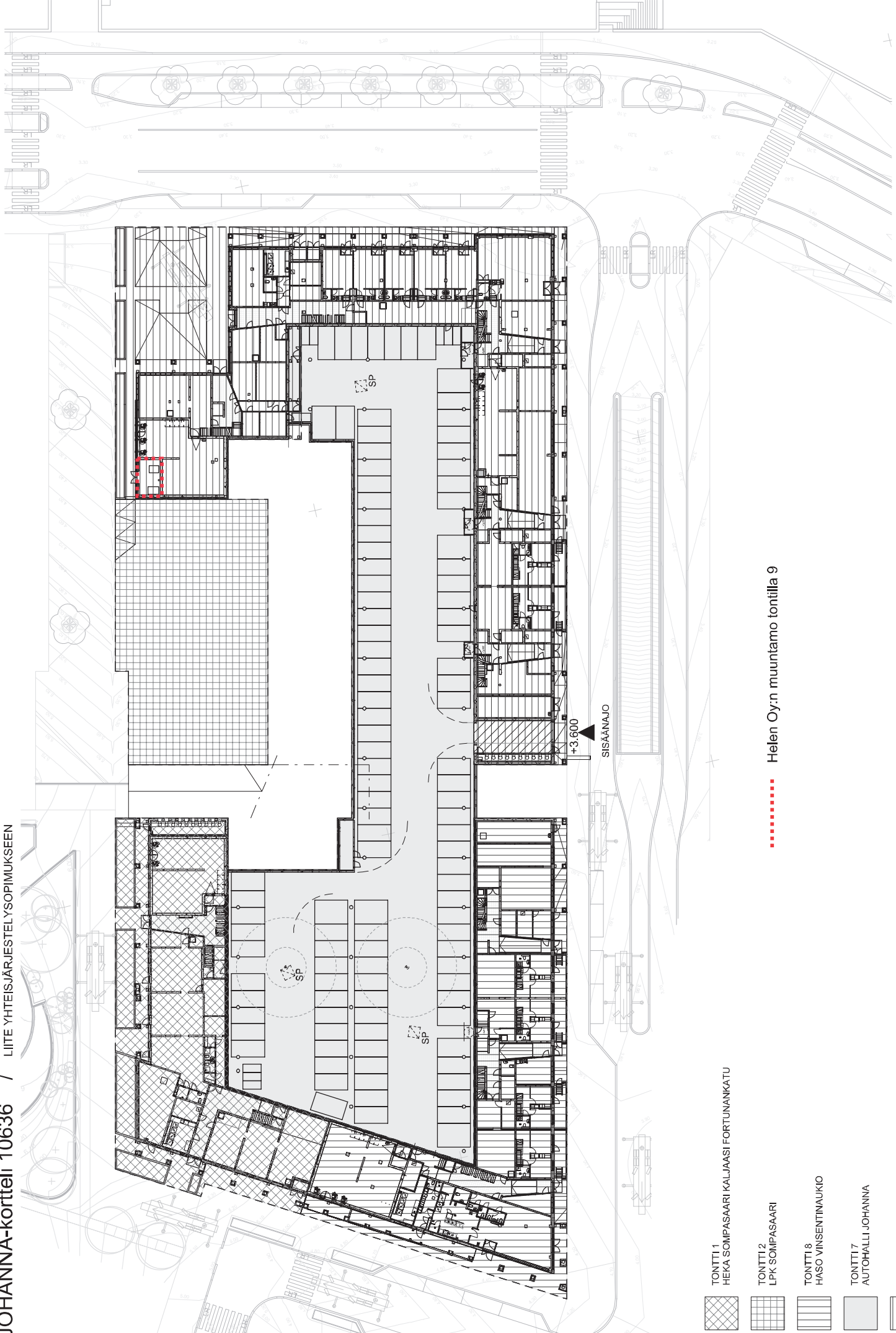







TONTTI 9
ASOY HGIN PRIKI JOHANNA



..... jätteen putkikeräyspiste 1 tontilla 1

..... jätteen putkikeräyspiste 2 tontilla 9

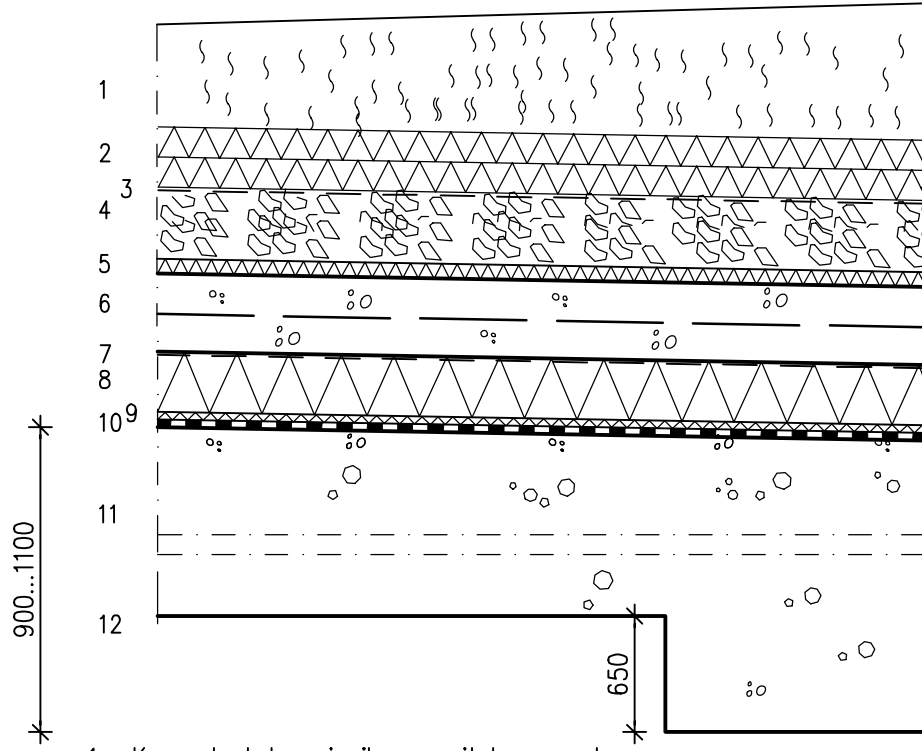


- 
TONTTI 1
HEKA SOMPASAARI KALJAASI FORTUNANKATU
- 
TONTTI 2
LPK SOMPASAARI
- 
TONTTI 8
HASO VINSENTINAUKIO
- 
TONTTI 7
AUTOHALLI JOHANNA
- 
TONTTI 9
ASOY HGIN PRIKI JOHANNA

..... Helen Oy:n muuntamo tontilla 9

Rakennuskohde/Käyttökohde
Johanna-kortteli
Autohallin kansi
Istutusalue; kymä tila

Sisältö
Massiivilaattayläpohja
Eristämätön rakenne
Vedeneriste, pintalaatta, istutusalue



- 0 . . . 1500 mm
22 mm
100 mm
- 900...1100
- 650
- 1 Kasvualustatyyppi pihasuunnitelman mukaan
 - 2 Vettä pidättävä rakenne pihasuunnitelmien mukaan
 - 3 Suojakangas pihasuunnitelmien mukaan
 - 4 Vaatolasimurske korotuksiin, tiivistetty
 - 5 Salaojamatto Enkadrain ST
 - 6 Teräsbetonilaatta, BY 45, luokka C-4-40, keskeinen rauditus: 8-200 B 500 K, laatta pintarakenteineen jaetaan liikuntasauvoilla $\leq 5 \times 5$ m² ruutuihin
 - 7 Suodatinkangas 150 g/m², saumat limittäin 200 mm
 - 8 Suulakepuristettu solupolystyreeni XPS Styrofoam 300 SL-AN
 - 9 Salaojamatto Enkadrain TP
 - 10 Vedeneristys, käyttöluokka VE80R, ks. kohta 4.1, kumibitumikermit, kallistus $\geq 1:80$ jirissä
 - 11 Kantava jälkijännitetty teräsbetonilaatta ja palkit rakennepiirustusten mukaan, kallistettu (kallistusvara 200mm) vedenohjauksen mukaan, pinta puuhierretty ja sinkopuhallettu
 - 12 Pintakäsittely huoneselityksen mukaan

TOTEUTUS- JA SUUNNITTELUOHJEET:

- rakenne 3 ja siitä ylöspäin kuuluu pihan urakkaan ja alapuoliset autohallin urakkaan
 - alus-, väli- ja pintakermit kiinnitetään kauttaaltaan kumibitumilla hitsaten
 - lämmöneristelevyt ladotaan tiiviisti pontteihinsa painaen
 - vedeneristeelle on välittömästi työn valmistuttua suoritettava vedenpainekoe 3 vrk
 - vedeneristeet on välittömästi onnistuneen vedenpainekokeen jälkeen suojattava pintarakenteilla
 - kattokaivot hiekkapesällisiä sähkösaattolämmitettyjä käännetyn katon kaivoja erikoispiirustuksen mukaan (kaivo ja putket AISI 316, putkien $\varnothing \geq 100$ mm)
 - muut vaatimukset katso "Rakennetyyppien yleiset vaatimukset" -tekstiosa
 - S - kallistetun pintalaatan liikkeitä estettävä
 - S - eristeen kuormituskestävyys tarkistetaan pistekuorman suuruuden mukaan
- PALONKESTOLUOKKA: REI 60

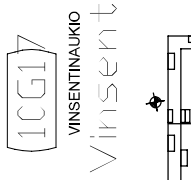


Asemapiirros
1:500

LIITE 5

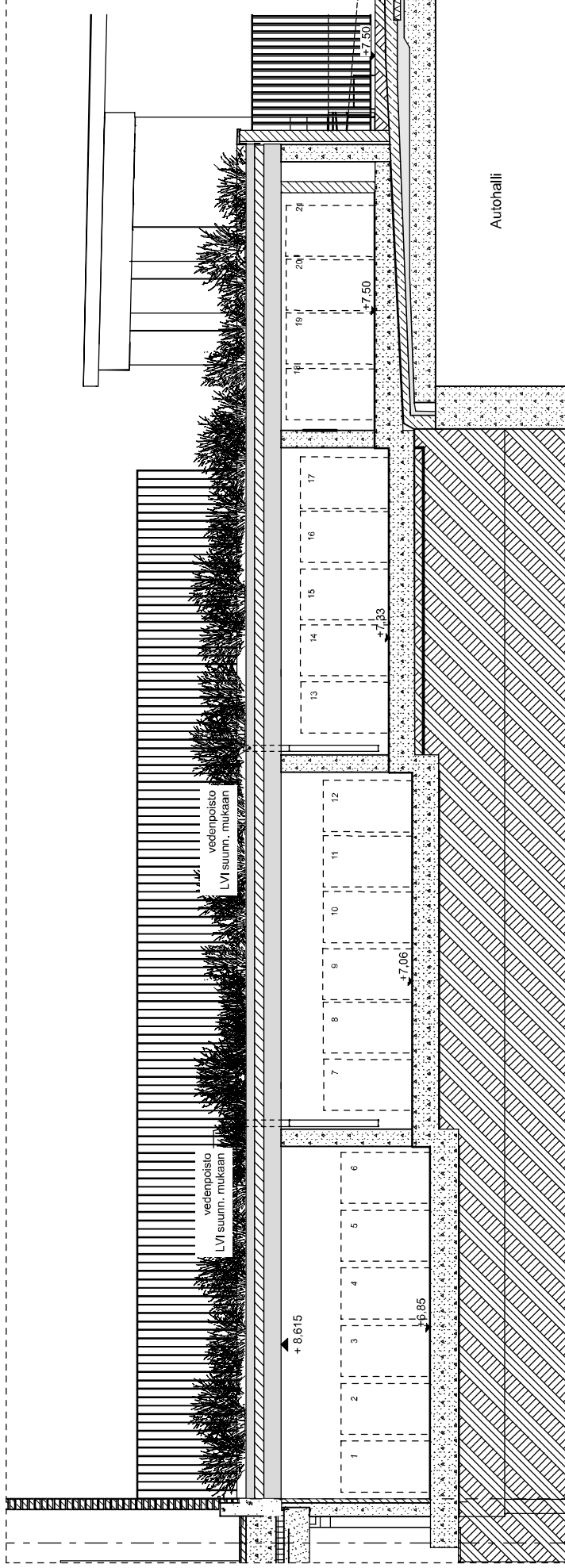
VERSTAS ARCHITECTS
174 LPK Sompasaari

Verstas Arkkitehdit Oy, Tammasenkatu 2, 00180 Helsinki, Finland
+358 9 6877 270 | etunimi.sukunimi@verstasarkkitehdit.fi | verstasarkkitehdit.fi



10647

Päiväkotiön raja



1152-A Vaunukatos 1:50

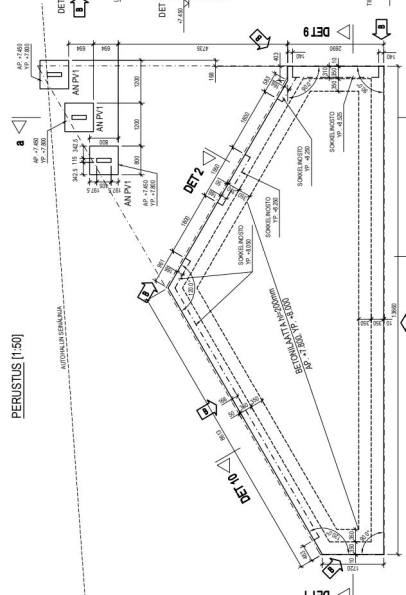
Vaunukatos
1:50

LIITE 5

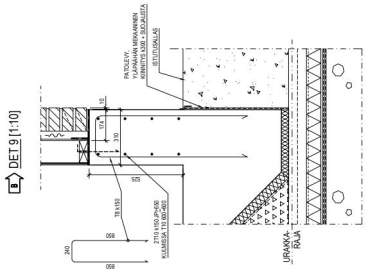
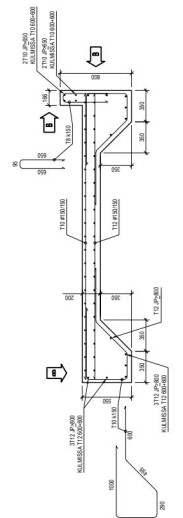
VERSTAS ARCHITECTS
174 LPK Sompaari

Verstas Arkkitehdit Oy, Tammasranta 3, 00180 Helsinki, Finland
+358 9 6877 270 | etunimi.sukunimi@verstasarkkitehdit.fi | verstasarkkitehdit.fi

PERUSTUS 1:50

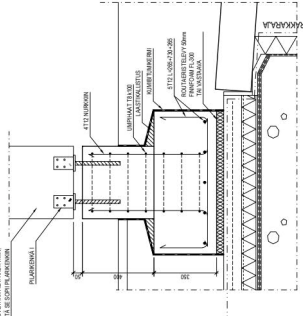


RAUDOITUS 1:20

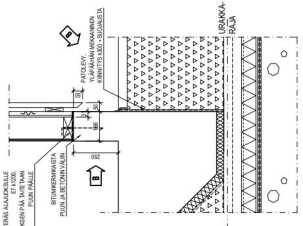


DET 9 1:10

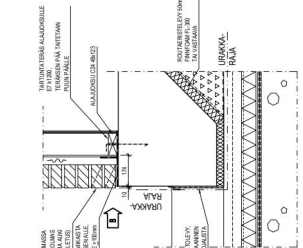
DET 3. AN PVI 1:10



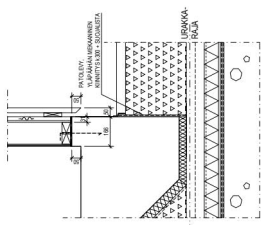
DET 2 1:10



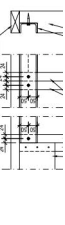
DET 1 1:10



DET 10 1:10



DET 11. TERASPAIKIN KIINNITYS 1:10



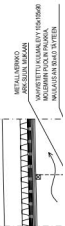
DET 7 1:10



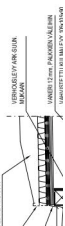
DET 6 1:10



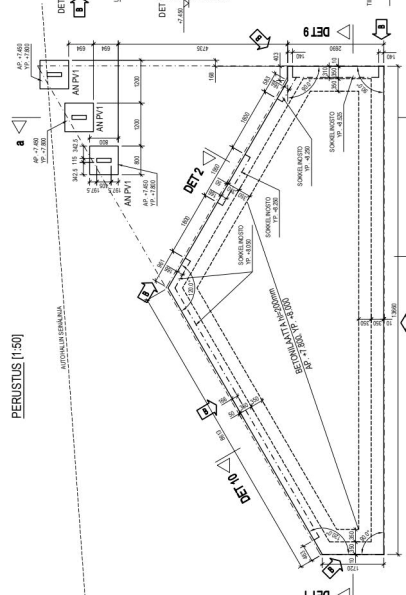
DET 5 1:10



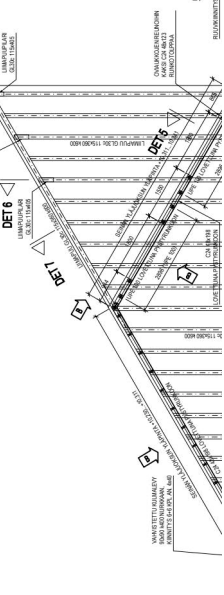
DET 4 1:10



PERUSTUS 1:50



RUNKO JA VESIKATTORAKENTEET 1:50



BETON: PAKKASEMESTÄ BETON: C30/37 LUKORAKENTEET
 JOTOSBETON: C30/37

TERÄS:
 T = A300HV
 RST = AS 304 (EN10028)
 MOTOTERÄS = S355C
 KORROOSIONESTOASTETY KUUMASMITTYS

RAKENTILUOKAT:
 SUUNNITELUJÄRJYTYKÄ, SO. LUOKITTA
 MAIYTA VASTEN VALETUSSÄÄ 40 mm
 SALLITU MITTAPOIKKEAMA ± 10mm

PUURAKENTEET:
 KÄYTTÖLUOKKA KL 2
 KÄYTTÖLUOKKA KL 3
 LUOKITUS LUOKKA KL 2
 LUOKITUS LUOKKA KL 3
 LUOKITUS LUOKKA KL 3

MAALAJÄSEKÄÄRTÄMÄÄN SUUNNITTELUN
 KUUMASMITTIVÄÄN MAALOA

KAIKKIKULMA- JA NÄLÄISEKÄÄRTÄMÄÄN
 PINNASTETTY KUUMASMITTIVÄÄN

KUORMAT: KÄYTTÖKUORMA
 LUOKITUS LUOKKA KL 2
 LUOKITUS LUOKKA KL 3
 LUOKITUS LUOKKA KL 3

HYÖTYKUORMA SÄÄLLÄ
 q_h = 2,0 Nm/m²
 q_s = 2,0 Nm/m²
 q_s = 2,0 Nm/m²