

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

SOPIMUS KOSKIEN KIINTEISTÖJEN

91-11-306-9, 91-11-307-17

JA YLEISEN ALUEEN 91-11-9901-100

VÄLISIÄ

RASITTEITA JA YHTEISJÄRJESTELYITÄ

7.1.2020

1 OSAPUOLET

- 1) Kiinteistö Oy Helsingin Lyyra
y-tunnus: 3103551-3
osoite: Kaivokatu 10 A, 00100 Helsinki
Kiinteistön 91-11-306-9 omistajana (jäljempänä ”**Kiinteistö 9**”)

- 2) Kiinteistö Oy Helsingin Lyyra
y-tunnus: 3103551-3
osoite:Kaivokatu 10 A, 00100 Helsinki
Kiinteistön 91-11-307-17 omistajana (jäljempänä ”**Kiinteistö 17**”)

- 3) Helsingin kaupunki, jota edustaa kaupunkiympäristölautakunta
y-tunnus: 0201256-6
osoite:
Yleisen katualueen 91-11-9901-100 omistajana (jäljempänä ”**Yleinen alue**”)

Edellä mainitut jäljempänä yhdessä ”**Osapuolet**” ja kukin erikseen ”**Osapuoli**”.

Jäljempänä Kiinteistöön 9 ja Kiinteistöön 17 viitataan yhdessä myös käsitteellä ”**Kiinteistöt**”.

2 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

- 2.1 Tällä sopimuksella sovitaan 23.10.2019 voimaan tulleen Helsingin kaupungin 11. kaupunginosan asemakaavan muutoksen nro. 12543 mukaisten Kiinteistöjen 91-11-306-9 ja 91-11-307-17 sekä Yleisen alueen (jäljempänä ”**Sopimusalue**”) toteuttamisen edellyttämästä yhteisjärjestelystä ja siihen läheisesti liittyvistä asioista.
- 2.2 Sopimus sisältää liitteen 1 mukaisella Sopimusalueella sijaitsevien Kiinteistöjen sekä Yleisen alueen välisen yhteisjärjestelyn mukaan lukien maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaisen yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustuksineen. Mainitun lisäksi sopimuksessa sovitaan myös eräistä muista yhteisjärjestelyn toteuttamiseen liittyvistä Osapuolten kesken sovittavista asioista.
- 2.3 Tämä sopimus perustuu Helsingin kaupungin ja Helsingin Yliopiston Ylioppilaskunnan (nykyään YLVA) väliseen 13.2.2019 allekirjoitettuun Siltasaarenportin toteutussopimukseen (jäljempänä ”**Toteutussopimus**”) ja sen perusteella tehtyihin kiinteistökauppoihin. Toteutussopimus on otettu tämä yhteisjärjestelysopimuksen liitteeksi 2, sillä tämä sopimus ei ole vielä riittävän kattava yksinomaisesti turvaamaan Osapuolten oikeuksia Sopimusalueella suunnittelu- ja rakennuslupatilanne sekä tämän sopimuksen liitteeksi otettavien piirustusten keskeneräisyys huomioon ottaen. Tämän sopimuksen myöhemmästä muuttamisesta on sanottu erityisesti tästä johtuen jäljempänä kohdassa 6.
- 2.4 Sopimus on tarkoitus rekisteröidä Sopimusalueella sijaitsevien Kiinteistöjen ja Yleisen alueen osalta kiinteistörekisteriin, jolloin sopimuksen katsotaan olevan kolmansien osapuolten tiedossa ja sitovan näin ollen myös myöhempiä luovutuksensaajia.

3 KUVAUS ALUEELLE SJOITTUVISTA TOIMINNOISTA

- 3.1 Siltasaarenportin kaava-alueelle sijoittuu eri omistajien omistuksessa oleville Kiinteistöille ja Yleiselle alueelle toteutettava ja toisiinsa yhteydessä oleva rakennushankekokonaisuus. Kyseinen rakennushankekokonaisuus muodostuu Kiinteistölle 17 toteutettavasta toimitilarakennuksesta, Kiinteistölle 9 toteutettavasta hotelli-, liike- ja asuintilakokonaisuudesta sekä edellä mainituilla Kiinteistöillä ja Yleisellä alueella sijaitsevista metroa ja sen käyttöä palvelevista tiloista.

4 YLEISTÄ YHTEISJÄRJESTELYSTÄ

4.1 Yhteisjärjestelyn peruste

- 4.1.1 Sopimusaluetta koskevan asemakaavan muutoksen mukainen toteuttaminen edellyttää, että Sopimusalueelle perustetaan maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukainen yhteisjärjestely, joka rekisteröidään Sopimusalueen Kiinteistöjen ja Yleisen alueen osalta kiinteistörekisteriin.
- 4.1.2 Yhteisjärjestely on tarpeellista Sopimusalueella nykyisin sijaitsevan metron sekä sinne toteutettavien uudisrakennusten tilojen, rakenteiden, palvelujen, taloteknisten järjestelmien, huolto-, kulku- ja ajoyhteyksien yms. järjestämiseksi, sillä ne sijaitsevat osittain toisen Osapuolen omistuksessa olevalla alueella.

4.2 Yhteisjärjestelysuunnitelma

- 4.2.1 Yhteisjärjestelysuunnitelma muodostuu tämän sopimuksen sisällöstä sekä sopimuksen liitteenä olevista liitepiirroksista.
- 4.2.2 Tässä yhteisjärjestelysuunnitelmassa ja sen liitteissä esitetään ne alue- ja tilavaraukset, joita käyttämällä toteutetaan Sopimusalueelle kutakin sopimuksen Osapuolena olevaa Kiinteistöä tai Yleistä aluetta palvelevat rakenteet, toiminnot, tekniikka sekä käyttö- ja kulkuoikeudet.
- 4.2.3 Tämän sopimuksen liitepiirustukset kuvaavat toteutettavien rakennusten, niiden tilojen sekä niihin liittyvien rakenteiden, tekniikan ja muiden yhteisjärjestelyjen sijaintia. Sopimuksen allekirjoitushetkellä esitetyt piirustukset on laadittu alustavien toteutussuunnitelmien perusteella ja niitä muokataan ja täsmennetään Sopimusalueelle toteutettavan suunnittelukokonaisuuden valmistuttua. Sopimuksen muokkaamisesta ja täsmentämisestä on mainittu jäljempänä kohdassa 6.

4.3 Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen

- 4.3.1 Osapuolten omistuksessa ja hallinnassa olevista alueista erotetaan yhteisjärjestelysuunnitelman mukaiset alueet pysyvästi tämän yhteisjärjestelysuunnitelman tarkoittamaan käyttöön.
- 4.3.2 Sopimusalueen Kiinteistöjen ja Yleisten alueiden omistajat sekä haltijat luovuttavat toisilleen puolin ja toisin pysyvän oikeuden sijoittaa, pitää, käyttää, huoltaa, peruskorjata sekä perusparantaa omistuksessaan tai hallinnassaan olevalla alueella ja rakennuksissa olevia tämän sopimuksen mukaisia rakenteita, tiloja, laitteita, johtoja, johtimia, kanavia sekä kulku- ja huoltoyhteyksiä tms. siten kuin tässä yhteisjärjestelysuunnitelmassa on mainittu.
- 4.3.3 Osapuolet luovuttavat toisilleen tämän sopimuksen mukaisen oikeuden tehdä pysyväksi tarkoitettuja aukkoja Sopimusalueen Kiinteistöjen ja Yleisten alueiden rajoille ja jättää palomuuureja rakentamatta siten kuin tässä sopimuksessa on mainittu. Lisäksi Osapuolilla on oikeus käyttää kiinteistörajojen estämättä puolin ja toisin Osapuolten Kiinteistöille ja rakennuksiin kuuluvia suunniteltuja kulkureittejä ja muita yhteisiä tiloja siten kuin ne on tässä yhteisjärjestelysuunnitelmassa esitetty.
- 4.3.4 Osapuolet sitoutuvat toimimaan aktiivisesti huolellisen miehen tavoin omistamansa ja hallitsemansa rakennuksen, rakenteen, teknisiin järjestelmiin liittyvien koneiden ja laitteiden sekä omistamansa tai hallitsemansa tilan tai sen osan kulloinkin vaatimien hoito- ja korjaustoimenpiteiden suorittamisessa siten, ettei tarvittavien toimenpiteiden suorittamatta jättäminen tai viivästyminen aiheuta vahinkoa toisen omaisuudelle.
- 4.3.5 Sellaiset peruskorjaus, perusparannus tai muut vastaavat toimenpiteet ja niitä koskevat suunnitelmat, jotka objektiivisesti arvioiden saattavat vaikuttaa toisen Osapuolen omistuksessa tai hallinnassa olevan tilan, rakennuksen, rakenteen, laitteen tai muun vastaavan käyttöön, on hyväksyttävä etukäteen toisella Osapuolella. Toinen Osapuoli on edellä sanotut velvollinen hyväksymään, jos ne ovat hyvän rakennustavan mukaisia ja suoritetaan toiselle mahdollisesti aiheutuvat haitat minimoiden kohtuullisessa ajassa. Lisäksi nämä eivät saa vaarantaa metron turvallisuutta eikä haitata sen toimintaa.

4.4 Yhteisjärjestelyn toteuttamisesta ja käytöstä aiheutuvat kustannukset

- 4.4.1 Kiinteistöt vastaavat kukin omistamansa rakennuksen, rakenteen, Kiinteistön ja Yleisen alueen osalta tämän sopimuksen toteuttamisesta aiheutuvista kustannuksista, ellei tässä sopimuksessa tai liitteenä 2 olevassa Toteutussopimuksessa ole jonkin asian osalta erikseen toisin sovittu. Kiinteistöt tekevät edellä mainittujen toteuttamisesta urakka- tai muita vastaavia sopimuksia kolmansien tahojen kanssa, ja toteuttamiseen liittyvät toteutuskustannukset sisältyvät urakka- tai muihin vastaaviin sopimuksiin, eivätkä Osapuolet ole velvollisia maksamaan toisilleen edellä mainittuja korvauksia, ellei jonkin asian osalta ole erikseen tässä sopimuksessa tai liitteenä 2 olevassa Toteutussopimuksessa toisin sovittu.
- 4.4.2 Osapuolet vastaavat kukin omistamallaan ja rasiitteen perusteella hallitsemallaan alueella sijaitsevien omien tilojen, rakennusten, rakenteiden, sekä yksin niitä palvelevien koneiden laitteiden tai vastaavien osalta käytöstä, huoltamisesta, korjaamisesta ylläpidosta, peruskorjaamisesta ja perusparantamisesta aiheutuvista kustannuksista, ellei jonkin edellä mainitun osalta ole erikseen toisin sovittu tässä sopimuksessa. Mikäli tässä sopimuksessa ei ole sovittu kustannusvastausta jonkin tämän sopimuksen sisältämien yhteisjärjestelysuunnitelman mukaan yhteisessä käytössä olevien Sopimusalueen tilojen, rakennusten, koneiden, laitteiden tai vastaavien osalta käytöstä, huoltamisesta, korjaamisesta, ylläpidosta, peruskorjaamisesta ja perusparantamisesta, jaetaan kyseiset kustannukset Osapuolten kesken aiheuttamisperiaatteen mukaisesti.
- 4.4.3 Tässä sopimuksessa perustettavista oikeuksista ei makseta korvausta, ellei jonkin järjestelyn osalta ole nimenomaisesti erikseen toisin sovittu.

5 YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA

5.1 Huoltoyhteys ja lastauspiha

- 5.1.1 Sopimusalueen Kiinteistöjen huoltaminen tapahtuu Kiinteistölle 17 toteutettavan huolto- ja lastauspihan kautta. Kiinteistön 9 huoltaminen edellyttää, että Kiinteistöllä on oikeus käyttää Kiinteistölle 17 toteutettavaa lastauspihaa, Yleiselle alueelle toteutettavaa huoltoreittiä sekä näihin liittyviä kulkuyhteyksiä.
- 5.1.2 Kiinteistöillä on oikeus toteuttaa liitteistä 5.1 ja 5.2 ilmenevä merkinnän ”4.2.8” mukainen Kiinteistön 9 huoltamiseen käytettävä huoltoreitti Kiinteistöillä ja Yleisellä alueella (Siltasaarenkadun alla) olevaan lippuhalliin. Huoltoreitti tulee toteuttaa liitteenä 2 olevan Toteutussopimuksen kohtien 4.2.3.1 ja 4.2.7 mukaisin ehdoin.
- 5.1.3 Kiinteistöillä on pysyvä oikeus korvauksetta pitää, käyttää, ylläpitää, peruskorjata ja perusparantaa liitteistä 5.1 ja 5.1 ilmenevää merkinnän ”4.2.8” mukaista Kiinteistöillä ja Yleisellä alueella sijaitsevaa Kiinteistöjen huoltoon käytettävää huoltoreittiä.
- 5.1.4 Kiinteistöllä 9 on pysyvä oikeus korvauksetta käyttää Kiinteistöllä 17 sijaitsevaa liitteen 5.1 mukaista lastauspihaa Kiinteistön 9 huoltamiseen.

5.1.5 Kiinteistö 9 vastaa huoltoreitin käyttö-, huolto-, ylläpito-, peruskorjaus ja perusparannuksista. Kiinteistöt vastaavat lastauspihan käyttö-, huolto-, ylläpito-peruskorjaus ja perusparannuskustannuksista rakennusoikeuksien mukaisissa suhteissa.

5.2 Metron sijoittaminen ja käyttö

5.2.1 Kiinteistöllä 9 kalliotunnelissa sijaitsee metron asema ja rata. Lisäksi Kiinteistöillä sijaitsee metron lippuhalli, sisäänkäynnit, teknisiä tiloja ja rakenteita.

5.2.2 Yleisellä alueella on pysyvä oikeus korvauksetta pitää, käyttää, huoltaa, ylläpitää ja peruskorjata ja perusparantaa metroasemaa ja -rataa Kiinteistöllä 9 sijaitsevassa kalliotunnelissa ja metroa ja sen käyttöön liittyviä sisäänkäyntejä, lippuhallia, teknisiä tiloja sekä niiden rakenteita Kiinteistöillä liitteissä 5.2, 5.3 ja 5.4 merkinnän ”4.2.9” mukaisilla alueilla.

5.3 Metron sisäänkäyntien ja lippuhallin integrointi uudisrakennuksiin

5.3.1 Kiinteistöt ovat velvollisia kustannuksellaan integroimaan Kiinteistöille toteutettaviin uudisrakennuksiin metron uudet maanpäälliset sisäänkäynnit ja olemassa olevan maanalaisen lippuhallin osan Yleisen alueen pysyvään käyttöön ja hallintaan.

5.3.2 Edellä mainittujen integroiminen uudisrakennuksiin tulee toteuttaa liitteenä 2 olevan Toteutussopimuksen kohdissa 4.2.3.1, 4.3.6 ja 4.3.7 mainituin ehdoin. Lisäksi uudisrakennuksen integroimisesta lippuhalliin on sanottu jäljempänä kohdassa 5.6.

5.3.3 Yleisellä alueella on pysyvä oikeus korvauksetta pitää, käyttää, ylläpitää, peruskorjata ja perusparantaa Kiinteistöillä olevaa lippuhallia ja sen sisäänkäyntejä liitteestä 5.1 ilmenevillä alueilla ”4.2.6, 4.3.6 ja 4.3.7”.

5.3.4 Kiinteistöt vastaavat sisäänkäyntien ja lippuhallin ympärillä ja yläpuolella sijaitsevien uudisrakennusten rakenteiden ylläpidosta, korjauksista, peruskorjauksista ja perusparannuksista.

5.3.5 Yleinen alue vastaa kustannuksellaan Kiinteistöillä olevien metron sisäänkäyntien ja lippuhallin sisäpuolisesta käytöstä, ylläpidosta, peruskorjauksesta ja perusparantamisesta.

5.4 Metron tilat ja rakenteet

5.4.1 Kiinteistöt vastaavat liitteestä 5.1 merkintöjen ”4.3.8, 4.3.8.1, 4.3.8.2, 4.3.8.3” mukaisten olemassa olevien metroa palvelevien tilojen integroimisesta Kiinteistöille toteutettaviin uudisrakennuksiin. Tässä kohdassa merkittyihin tiloihin sijoitetaan metron haalausaukko (4.3.8.1), paineentasaus- ja IV-kuilu (4.3.8.2) sekä kulku-, hätäpoistumis- ja hyökkäystie po. Kiinteistöllä oleviin metron tiloihin ja metron Siltasaarenkadun alaisiin tiloihin (4.3.8.3). Tilat integroidaan Kiinteistöillä ja Yleisellä alueella metron jo käytössä oleviin maanalaisiin tiloihin. Edellä mainittu käsittää olemassa olevat kaikki metron johdot, putket, järjestelmät ja vastaavat.

- 5.4.2 Metron tilojen integroiminen Kiinteistöille toteutettaviin uudisrakennuksiin tulee toteuttaa liitteenä 2 olevan Toteutussopimuksen kohdissa 4.2.3.1 ja 4.3.8 sekä sen alakohdissa mainittujen ehtojen mukaisesti.
- 5.4.3 Yleisellä alueella on pysyvä oikeus korvauksetta pitää, käyttää, huoltaa, peruskorjata ja perusparantaa liitteestä 5.1 ilmeneviä merkintöjen ”**4.3.8, 4.3.8.1, 4.3.8.2, 4.3.8.3**” osoittamia tiloja ja rakenteita Kiinteistöillä.
- 5.4.4 Kiinteistöt vastaavat uudisrakennuksiin toteutettavien tilojen rakenteista uudisrakennusten omistajina. Yleinen alue vastaa tilojen käytöstä ja ylläpidosta. Lisäksi Yleinen alue vastaa tilaan tulevien järjestelmien käytöstä, ylläpidosta, peruskorjauksesta ja perusparannuksesta.

5.5 Metron tiloihin ja niiden viereen sijoitettavat rakenteet

- 5.5.1 Yleisellä alueella on pysyvä oikeus korvauksetta pitää, käyttää, huoltaa, ylläpitää, peruskorjata ja perusparantaa olemassa olevia metron rakenteita Kiinteistöillä liitteisiin 5.1, 5.2, 5.3 ja 5.4 merkityllä ”**4.2.10**” alueella.
- 5.5.2 Kiinteistöillä on oikeus toteuttaa uudisrakennuksia palvelevia pilareita Yleiselle alueelle metron tiloihin liitteistä 5.1, 5.2, 5.3 ja 5.4 merkinnän ”Pilari” mukaisille alueille. Edellä mainitut rakenteet tulee toteuttaa liitteenä 2 olevan Toteutussopimuksen kohdissa 4.2.3.1 ja 4.2.10 mainituin ehdoin.
- 5.5.3 Kiinteistöillä on uudisrakentamisen yhteydessä pysyvä oikeus korvauksetta liittää tarvittavat vesieristeet Yleisellä alueella sijaitseviin rakenteisiin siten kuin liitteenä 2 olevan Toteutussopimuksen kohdassa 4.2.6, 4.2.7 ja 4.2.3.1 on mainittu.
- 5.5.4 Kiinteistöt vastaavat kustannuksellaan edellä mainittujen Yleiselle alueelle sijoitettavien rakenteiden huollosta, ylläpidosta, peruskorjaamisesta sekä perusparantamisesta.

5.6 Uudisrakennusten liittyminen metron lippuhalliin

- 5.6.1 Kiinteistöillä on pysyvä oikeus toteuttaa Kiinteistöillä sijaitsevan metron lippuhallin ja uudisrakennusten rajapintaan ovella ja ikkunoilla varustettu kulkuaukko liitteestä 5.4 ilmeneville ”**4.2.11**” alueille sekä johtaa asiakaskulkyhteys metron lippuhallin ja uudisrakennusten välillä.
- 5.6.2 Edellä sanottu uudisrakentaminen on suunniteltava ja toteutettava lippuhallista erillisenä tilana huomioon ottaen mm. hätäpoistuminen, huoltotoiminta-, palo-osastointi, ilmanvaihto ja muu talotekniikka sekä noudattaen mitä toteuttamisesta on mainittu liitteenä 2 olevan Toteutussopimuksen kohdassa 4.2.3.1.
- 5.6.3 Asiakaskulkyhteys on voimassa metron (lippuhallin) liikennöintiäaikoina, ellei muista järjestelyistä erikseen sovita Helsingin kaupungin liikennelaitoksen (jäljempänä ”**HKL**”) kanssa.
- 5.6.4 Kiinteistöt ovat velvollisia huolehtimaan kulkyhteyden avaamisesta ja sulkemisesta sekä sen varustamisesta HKL:n vaatimusten mukaisella kulunvalvonnalla.

5.6.5 Kiinteistöt vastaavat mainittujen kulkuaukkojen ylläpidosta, huollosta, peruskorjauksesta sekä perusparantamisesta.

5.7 Pisara –varaus

5.7.1 Kiinteistö 17 toteuttaa liitteistä 5.1, 5.2, 5.3 ja 5.4 ilmeneville alueille ”4.3.11” Kaupungin osoittaman Pisararadan toteuttajan ja/tai radan haltijan pysyvään käyttöön ja hallintaan raakatilan Pisararadan edellyttämää asiakas- ja palomieshissiä, kulkuyhteyttä sekä pystykuilua varten. Pisararadan toteuttaja vastaa kustannuksellaan raakatilan varustamisesta.

5.7.2 Pisarataa varten toteutettava tilavaraus tulee toteuttaa liitteenä 2 olevan Toteutussopimuksen kohdan 4.3.11 mukaisin ehdoin.

5.7.3 Kiinteistöllä 17 on oikeus käyttää Pisararadan käyttöön tarkoitettua tilaa haluamallaan tavalla siihen saakka, kunnes se siirtyy erillisellä sopimuksella tai lunastuspäätöksellä Pisararadan toteuttajan käyttöön ja hallintaan.

5.7.4 Pisaradan toteuttaja lunastaa edellä mainitun raakatilan ennen toteutuksen käynnistymistä ja korvaa sen lunastustoimituksen päätöksen mukaisesti. Kiinteistö 17 ei vaadi lunastustoimituksessa lunastuskorvausta raakatilan käyttämän tontin arvon perusteella (e/km²) eikä raakatilassa mahdollisesti harjoitettavan tilapäisen liike- tai vuokraustoiminnan tms. menetyksestä ja siihen liittyvistä varustelu- yms. kustannuksista.

5.7.5 Pisararadan toteuttaja (po. tilan myöhempi toteuttaja) vastaa raakatilan sisäpuolisesta käyttämisestä, ylläpitämisestä, korjaamisesta, peruskorjaamisesta sekä perusparantamisesta. Kiinteistö 17 vastaa sopimuksen tai lunastuspäätöksen jälkeen raakatilan ympärillä olevan rakennuksen rakenteiden omistajana niiden ylläpitämisestä, korjaamisesta, peruskorjaamisesta ja perusparantamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista. Mikäli raakatilan ympärillä olevan rakennuksen edellä mainittu huolto- ja/tai korjaamistarve johtuu kuitenkin Pisararadan toteuttajasta, vastaa Pisararadan toteuttaja mainituista toimenpiteistä ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

5.8 Metron tarvitsemat kanavat, johdot putket ja vastaavat Kiinteistöillä

5.8.1 Uudisrakentamisen yhteydessä Kiinteistöt ovat kustannuksellaan velvollisia suunnittelemaan, toteuttamaan ja integroimaan uudisrakennuksiin metron nykyiset kanavat sekä metron ja raitiovaunuliikenteen nykyiset johdot, putket ja vastaavat ja luovuttamaan ne Yleisen alueen pysyvään käyttöön ja hallintaan.

5.8.2 Edellä mainittujen kanavien, johtojen, putkien ja vastaavien sijoittaminen Kiinteistöillä toteutettaviin uudisrakennuksiin tulee toteuttaa liitteenä 2 olevan Toteutussopimuksen kohtien 4.2.3.1 ja 4.3.9 mukaisin ehdoin.

5.8.3 Kiinteistöt vastaavat kustannuksellaan edellä tässä kohdassa mainittujen kanavien rakenteellisesta ylläpidosta, peruskorjauksista ja perusparannuksista. Mikäli edellä mainittujen huolto- ja/tai korjaustoimenpiteet johtuvat kuitenkin Yleisen alueen suorittamista järjestelyistä ja toimenpiteistä, vastaa Yleinen alue mainituista toimenpiteistä ja niistä aiheutuvista kustannuksista. Yleinen alue puolestaan vastaa kustannuksellaan edellä tässä kohdassa mainittujen Yleistä aluetta palvelevien kanavien, johtojen ja putkien toiminnallisesta käytöstä, ylläpidosta, peruskorjauksista ja perusparannuksista.

5.9 Metron tekniset tilat

5.9.1 Kiinteistöillä sijaitsee nykyisin, edellä kohdassa 5.4 mainitun lisäksi, metron teknisiä tiloja, jotka jäävät uudisrakentamisen jälkeen Yleisen alueen pysyvään käyttöön ja hallintaan.

5.9.2 Kiinteistöt tulee toteuttaa siten, että edellä mainitut olemassa olevat metron tekniset tilat ja/tai rakenteet säilyvät käytössä metron toiminnan vaarantumatta.

5.9.3 Yleisellä alueella on pysyvä oikeus korvauksetta pitää, käyttää, ylläpitää, peruskorjata ja perusparantaa Kiinteistöillä sijaitsevia liitteistä 5.2, 5.3 ja 5.4 ilmeneviä tiloja merkinnän ”4.3.14” mukaisilla alueilla.

5.10 Salaojarakenteet Yleisellä alueella

5.10.1 Kiinteistöillä on oikeus sijoittaa rakennushankekokonaisuuden käytön kannalta tarvittavia salaojarakenteita liitteenä 2 olevan Toteutussopimuksen kohdan 4.2.7 mukaisesti Yleiselle alueelle, siten kuin rakennushankekokonaisuuden toteutuksen edetessä täsmentyvät suunnitelmat tarkemmin osoittavat edellyttäen, että näitä koskevista järjestelyistä on sovittu etukäteen Kiinteistöjen ja Yleisen alueen kesken ja nämä eivät vaaranna metron tiloja eikä toimintaa.

5.11 Johtojen, kaapeleiden, putkien, kanavien yms. sijoittaminen sopimusalueelle

5.11.1 Kiinteistöillä on pysyvä oikeus korvauksetta sijoittaa toisen Osapuolen Kiinteistölle omistamiaan rakennuksia palvelevia putkia, johtoja, kaapeleita ja muita vastaavia yhteyksiä siten kuin myöhemmin laadittavat tarkemmat suunnitelmat osoittavat. Tämä kohta ei kuitenkaan koske metron tiloja, ellei toisin sovita tai Toteutussopimuksesta muuta johdu.

5.11.2 Kiinteistöillä on pysyvä oikeus sijoittaa Yleiselle alueelle omistamiaan rakennuksia palvelevia maanpäällisiä ja maanalaisia putkia, johtoja, kaapeleita ja muita vastaavia yhteyksiä siten kuin myöhemmin laadittavat tarkemmat suunnitelmat osoittavat ja siten kuin liitteenä 2 olevan Toteutussopimuksen 4.2.6 ja 4.2.7 kohdassa on mainittu. Tämä kohta ei kuitenkaan koske metron teknisiä tiloja, ellei toisin sovita tai Toteutussopimuksesta muuta johdu.

5.11.3 Putkien, johtojen, kaapeleiden ja vastaavien sijoittamiseen Yleiselle alueelle (metron teknisten tilojen ulkopuolelle) tarvitaan lisäksi Kaupungin toimivaltaisen toimielimen myöntämä sijoituslupa.

5.12 Polkupyöräpaikat

- 5.12.1 Kiinteistöjen yhteisessä käytössä oleva polkupyöräparkki sijaitsee Kiinteistöllä 9. Polkupyöräparkin paikoista 141 kpl on Kiinteistön 9 käytössä. Kiinteistöllä 17 on pysyvä oikeus käyttää yhteensä 148 polkupyöräpaikkaa Kiinteistöllä 9 sijaitsevassa polkupyöräparkissa liitteen 5.1 mukaisella ”**Polkupyöräpaikat**” alueella.
- 5.12.2 Polkupyöräpaikkojen huoltamisesta, ylläpidosta, korjaamisesta, peruskorjaamisesta ja perusparantamisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista vastaavat Kiinteistöt sijoitettavien polkupyöräpaikkojen mukaisessa suhteessa.

5.13 Kaupungin käytössä olevat autopaikat Kiinteistöllä 9

- 5.13.1 Yleisellä alueella on pysyvä oikeus käyttää Kiinteistölle 9 toteutettavaa liitteen 5.1 mukaista ”**4.3.10**” osoitettua kahta (2) autopaikkaa sekä niiden käyttämiseen tarvittavaa kulkuyhteyttä metron huoltotoimintaa varten.
- 5.13.2 Kiinteistö 9 vastaa autopaikkojen toteuttamisesta ja toteuttamiseen liittyvistä kustannuksista. Mainittujen autopaikkojen toteuttamisesta ja käytöstä on mainittu liitteenä 2 olevan Toteutussopimuksen kohdassa 4.3.10.

5.14 Muuntamotila Kiinteistöllä 17

- 5.14.1 Yleisellä alueella on korvauksetta pysyvä oikeus pitää, käyttää, huoltaa, peruskorjata ja perusparantaa Kiinteistöllä 17 sijaitsevaa liitteestä 5.1 ilmenevää ”**4.3.12**” muuntamotilaa.
- 5.14.2 Tilan toteuttamisesta ja käytöstä on mainittu liitteenä 2 olevan Toteutussopimuksen kohdassa 4.3.12.
- 5.14.3 Kiinteistö on kuitenkin velvollinen huolehtimaan muuntamon raakatilan rakenteiden ylläpidosta, peruskorjauksesta ja perusparantamisesta. Mikäli mainitut ylläpito- ja/tai korjaustoimenpiteet kuitenkin johtuvat muuntamon käyttäjästä, vastaa muuntamon käyttäjä näistä aiheutuvista kustannuksista.

5.15 Palotekniset järjestelyt ja turvajärjestelyt

- 5.15.1 Sopimusalueen Kiinteistöt toteuttavat kustannuksellaan yhteisiä paloteknisiä järjestelmiä, jotka palvelevat yhteisesti Sopimusalueen Kiinteistöjä ja Yleistä aluetta kiinteistörajoista riippumatta. Osapuolet sallivat paloteknisten järjestelmien sijoittamisen ja käyttämisen Kiinteistöille ja Yleiselle alueelle sijoitettavissa rakennuksissa siten kuin myöhemmin laadittavassa paloteknisiä järjestelyitä koskevassa suunnitelmassa tarkemmin esitetään ja sen perusteella erikseen sovitaan. Yleinen alue ei ole velvollinen osallistumaan näistä aiheutuviin kustannuksiin, elleivät Osapuolet toisin erikseen sovi. Metron paloteknisiä ja turvajärjestelyjä ei kuitenkaan saa heikentää.
- 5.15.2 Kiinteistöt vastaavat paloteknisten järjestelyiden ja turvajärjestelyiden toteuttamisesta, ylläpidosta-, huollosta-, korjaamisesta- ja perusparantamisesta oman Kiinteistönsä osalta.
- 5.15.3 Liitteistä 5.1, 5.2 ja 5.4 ilmenee punaisella merkittynä Kiinteistöjen ja Yleisen alueen välinen paloraja eri tasoissa Sopimusalueella.

6 SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

- 6.1** Tätä sopimusta ja sen liitteitä täsmennetään ja päivitetään Kiinteistöille toteutettavien uudisrakennusten valmistuessa toteutuspiirustusten mukaisesti siten, että se täyttää Toteutussopimuksen vaatimukset, mutta Toteutussopimusta ei enää oteta sen liitteeksi, ellei siihen ole painavaa perusteltua syytä.
- 6.2** Tämän sopimuksen mahdolliset muutokset ja/tai täydennykset allekirjoittavat vain ne Osapuolet, joita muutos ja/tai täydennys koskee. Osapuolet ovat velvollisia toimittamaan viipymättä muutoksen tai täydennyksen allekirjoittamisen jälkeen jäljennöksen asiakirjasta kaikille muille Osapuolille. Lisäksi Osapuolet ovat velvollisia viipymättä allekirjoittamisen jälkeen rekisteröimään kyseiset muutokset ja/tai täydennykset kiinteistörekisteriin.
- 6.3** Mikäli jokin Sopimusalueen Kiinteistöistä jaetaan tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen useammaksi kiinteistöksi, Osapuolet sitoutuvat muuttamaan tätä sopimusta muuttuneen tilanteen edellyttämällä tavalla.

7 RIITOJEN RATKAISEMINEN

- 7.1** Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli Osapuolet eivät pääse sovintoon, kullakin Osapuolella on oikeus saattaa asia Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

8 REKISTERÖINTI JA SIIRTÄMINEN

- 8.1** Osapuolilla on oikeus saada tämä yhteisjärjestelysopimus rekisteröityä toisia Osapuolia kuulematta. Sopimuksen perustamiskustannuksista ja rekisteröinnistä vastaavat Kiinteistöt.
- 8.2** Mikäli tällä sopimuksella perustettavia oikeuksia tai velvollisuuksia ei joltain osin voida rekisteröidä, ovat nämä kuitenkin voimassa Osapuolten välillä yksityisoikeudellisena sopimuksena.
- 8.3** Mikäli Osapuoli luovuttaa minkään tämän sopimuksen mukaisen Kiinteistön omistusta tai hallintaoikeuden ja/tai sillä sijaitsevan rakennuksen tai rakennukset ennen tämän sopimuksen rekisteröintiä tai, mikäli jotakin tämän sopimuksen mukaista oikeutta tai velvollisuutta ei saatu rekisteröityä, on luovuttava Osapuoli velvollinen siirtämään myös tämän sopimuksen kaikkine sopimukseen liittyvine oikeuksineen ja velvollisuuksineen luovutuksensaajaa sitovaksi.

9 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

- 9.1** Tämä sopimus tulee voimaan Osapuolia sitovaksi allekirjoitushetkellä, eikä sitä voida irtisanoa ilman Osapuolten kirjallista hyväksymistä.

10 SOPIMUSKAPPALEET

- 10.1** Tätä sopimusta on tehty neljä (4) samasanaista kappaletta, yksi (1) kullekin Osapuolelle ja yksi (1) kirjaamisviranomaisille.

[allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

Helsingissä, 7. päivänä tammikuuta 2020

Kiinteistö Oy Helsingin Lyyra

Kiinteistön 91-11-306-9 omistajana

Nimi:
Asema:

Kiinteistö Oy Helsingin Lyyra

Kiinteistön 91-11-307-17 omistajana

Nimi:
Asema:

HELSINGIN KAUPUNKI

Yleisen katualueen 91-11-9901-100 omistajana

Nimi:
Asema:

LIITTEET

Liite 1	Kartta sopimusalueesta
Liite 2	13.2.2019 allekirjoitettu toteutussopimus
Liite 5.1	Yhteisjärjestelyt kerroksessa 01
Liite 5.2	Yhteisjärjestelyt huoltoparven tasossa K0
Liite 5.3	Yhteisjärjestelyt huoltokerroksessa K2
Liite 5.4	Yhteisjärjestelyt lippuhallin tasossa K1