

SOPIMUS YHTEISJÄRJESTELYSTÄ

KOSKIEN:

HELSINGIN KAUPUNGIN 33. KAUPUNGINOSAN

KORTTELIN 33390 TONTIN 6 JA KORTTELIN 33392 TONTIN 1

PYSÄKÖINNIN JÄRJESTÄMISTÄ

KORTTELIN 33390 LPA-TONTILLA 2 JA KORTTELIN 33404 LPA-TONTILLA 1

SISÄLLYS

1 OSAPUOLET.....	3
2 TÄMÄN SOPIMUKSEN TARKOITUS.....	4
3 YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET	4
3.1 Yhteisjärjestelysuunnitelma.....	4
4 MRL 164 §:N TARKOITTAMA YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA	4
4.1 Sopimusaluetta palvelevat Pysäköintitontit A ja B	4
4.2 Velvoitepaikkojen osoittaminen	5
5 TONTTIEN OMISTUS- JA HALLINTASUHTEIDEN MUUTOKSET	5
6 ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA MUUT VIRANOMAISPÄÄTÖKSET	5
7 TÄMÄN SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN	5
8 RIITOJEN RATKAISEMINEN	6
9 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO	6
10 SOPIMUSKAPPALEET	6
11 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET	6

1 OSAPUOLET

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 Helsingin kaupunki (Y-tunnus:0201256-6), ("Kaupunki");

Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan korttelin 33392 yleisten rakennusten tontti 1 ("Tontti B"), jonka tontin vuokraoikeuden haltijana on Helsingin kaupunkia edustava kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden Tilat –palvelu, ("Tilat –palvelu"), ja maanomistajana on Helsingin kaupunki (Y-tunnus: 0201256-6)

Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan korttelin 33390 asuntotontti 5 ("Tontti C"), johon kohdistuvan vuokraoikeuden haltijana on Asunto Oy Helsingin Ateljee ("Ateljee"), Y-tunnus: 3190045-8, ja maanomistajana Kaupunki;

Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan korttelin 33390 LPA-tontti 2 ("Pysäköintitontti A"), johon kohdistuvien määräalojen vuokraoikeuksien haltijoina ovat Liiketilayhtiö ja Ateljee ja maanomistajana Kaupunki;

Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan korttelin 33404 LPA-tontti 1 ("Pysäköintitontti B"), maanomistajana Kaupunki;

Tontti A, Tontti B, Tontti C ja Pysäköintitontit A ja B jäljempänä yhdessä "Tontit" tai erikseen "Tontti" siten kuin asiayhteys kulloinkin edellyttää.

- 1.1 Ultramariini, Indigo ja Liiketilayhtiö ovat määräaikaisella vuokrasopimuksella vuokranneet Tontin A Kaupungilta. Tonttiin A kohdistuvaan vuokraoikeuteen on kirjattu Ultramariinin, Indigon ja Liiketilayhtiön välillä solmittu maakaaren 14. luvun 3 §:n mukainen hallinnanjakosopimus. Tällä yhteisjärjestelysopimuksella Liiketilayhtiö ottaa vastatakseen kaikista tämän sopimuksen mukaisista Tonttiin A kohdistuvista tontinomistajan velvollisuuksista. Vastaavasti kaikki tähän sopimukseen perustuvat Tonttiin A kohdistuvat oikeudet ovat voimassa Liiketilayhtiön hyväksi. Tästä johtuen, jäljempänä tässä sopimuksessa viittaus Tonttiin A tarkoittaa soveltuvin osin Liiketilayhtiötä.
- 1.2 Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelu kaupungin saa käyttöönsä Tontin B Kaupungilta. Tällä sopimuksella Tilat-palvelu koulu- ja päiväkotitontin haltijana ottaa vastatakseen kaikista tämän sopimuksen mukaisista Tonttiin B kohdistuvista tontinomistajan velvollisuuksista. Vastaavasti kaikki tähän sopimukseen perustuvat Tonttiin B kohdistuvat oikeudet ovat voimassa koulu- ja päiväkotitontin haltijan hyväksi. Tästä johtuen jäljempänä tässä sopimuksessa viittaus Tonttiin B tarkoittaa soveltuvin osin Tilat-palvelua.
- 1.3 Vastaavasti Ateljee on määräaikaisella vuokrasopimuksella vuokrannut Tontin C Kaupungilta. Tällä sopimuksella Ateljee ottaa vastatakseen kaikista tämän sopimuksen mukaisista Tonttiin C kohdistuvista tontinomistajan velvollisuuksista. Vastaavasti kaikki tähän sopimukseen perustuvat Tonttiin C kohdistuvat oikeudet ovat voimassa Ateljeen hyväksi. Tästä johtuen jäljempänä tässä sopimuksessa viittaus Tonttiin C tarkoittaa soveltuvin osin Ateljeeta.
- 1.4 Lisäksi Ateljee ja Liiketilayhtiö ovat kumpikin erikseen määräaikaisilla vuokrasopimuksilla vuokranneet määräalat Pysäköintitontista A Kaupungilta. Tällä sopimuksella Liiketilayhtiö ja Ateljee ottavat vastatakseen kaikista tämän sopimuksen mukaisista vuokraamiinsa Pysäköintitontin A määräaloihin kohdistuvista tontinomistajan velvollisuuksista. Vastaavasti kaikki tähän sopimukseen perustuvat vuokraamiinsa Pysäköintitontin A määräaloihin kohdistuvat oikeudet ovat voimassa Liiketilayhtiön tai vastaavasti Ateljeen hyväksi. Tästä johtuen jäljempänä tässä sopimuksessa viittaus Pysäköintitonttiin A tarkoittaa soveltuvin osin Liiketilayhtiötä tai Ateljeeta.

- 1.5 Kaupunki on tämän sopimuksen osapuoli paitsi maanomistajana, niin myös Pysäköintitontin B vuokralaisena. Pysäköintitontille B kuuluvista tästä sopimuksesta aiheutuvista oikeuksista ja velvollisuuksista vastaa Tilat –palvelu.

2 TÄMÄN SOPIMUKSEN TARKOITUS

- 2.1 Tällä sopimuksella sovitaan 28.2.2014 voimaantulleen asemakaavan muutoksen nro. 12150 edellyttämästä Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan korttelin 33390 tonttijaon ja tonttijaon muutoksen nro 13786 mukaisten tonttien 5 ja 6 sekä korttelin 33392 tontin 1 pysäköintiin liittyvästä yhteisjärjestelystä ja siihen läheisesti liittyvistä asioista. Tontti A, Tontti B, Tontti C ja Pysäköintitontit A ja B jäljempänä yhdessä: ”**Sopimusalue**”. Sopimusalue on kuvattu **Liitteenä 1** olevassa asemakuvassa.
- 2.2 Sopimus sisältää edellisessä kohdassa 2.1 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 Tämä sopimus tullaan liittämään kaupungin ja Tonttien vuokralaisten välisiin Tontteja koskeviin pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin sopimusehtona noudatettavaksi.

3 YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET

3.1 Yhteisjärjestelysuunnitelma

- 3.1.1 Tämä sopimus muodostaa liitteineen yhteisjärjestelysuunnitelman, jossa kuvataan suunnitelman kanalta liitepiirustuksen aihepiirin mukainen tärkein ja pääasiallinen informaatio.
- 3.1.2 Yhteisjärjestelysuunnitelmassa esitetään ne alue- ja tilavaraukset, joita käyttämällä ja joiden avulla alueelle suunnitellut tässä sopimuksessa sovitut käyttöoikeudet ja toiminnot toteutetaan. Suunnitelmassa on huomioitu Sopimusalueen Tonttien ja niillä sijaitsevien rakennusten käyttö ja asemakaavan toteuttaminen.
- 3.1.3 Yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustus on laadittu tämän sopimuksen allekirjoitushetken mukaisten suunnitelmien perusteella. Sopimuksen allekirjoitushetkellä siihen liitettävä piirustus on osin alustava ja sitä täydennetään ja tarkennetaan tarvittaessa. Lopullinen liitepiirustus kuvaa valmiin kokonaisuuden käytön järjestämistä sekä rakenteiden ja tilojen osoittamista yhteistä käyttöä palvelevaan toimintaan.
- 3.1.4 Osapuolten velvollisuudesta täydentää ja/tai muuttaa tätä yhteisjärjestelysopimusta on lisäksi todettu kohdassa 7.

4 MRL 164 §:N TARKOITTAMA YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA

4.1 Sopimusaluetta palvelevat Pysäköintitontit A ja B

- 4.1.1 Liiketilayhtiön hallinnassa olevalle Pysäköintitontin A määrälle sijoitetaan yhteensä 19 pysäköintipaikkaa. Tässä tarkoitetut Liiketilayhtiön vuokra-alueella sijaitsevat pysäköintipaikat ovat kuitenkin kaikki tähän yhteisjärjestelysopimukseen perustuen Tonttien A ja B yhteisessä käytössä siten kuin Liiketilayhtiön ja Tontin B vuokralaisen välillä myöhemmin tarkemmin sovitaan. Vastaavien periaatteiden mukaisesti Tonttien A ja B yhteisessä käytössä ovat kaksi pysäköintipaikkaa Pysäköintitontilla B. Lähtökohtana pidetään, että Pysäköintitontilla A sijaitsevat Liiketilayhtiön vuokra-alueella sijaitsevat pysäköintipaikat sekä Pysäköintitontilla B sijaitsevat kaksi pysäköintipaikkaa palvelevat lyhytaikaista pysäköintiä (enintään 1 tunti välillä 7-21, ja muina aikana pysäköintipaikat ovat vapaassa käytössä). Ateljeen hallinnassa olevalle Pysäköintitontin A alueelle toteutettavat pysäköintipaikat ovat puolestaan yksin Ateljeen käytössä. Ateljeen hallinnassa olevalle Pysäköintitontin A alueelle sijoitetaan yhteensä 6 pysäköintipaikkaa.
- 4.1.2 Liiketilayhtiöllä, Ateljeella sekä Tontin B vuokralaisella on yhtäläinen oikeus käyttää Pysäköintitontilla A Liiketilayhtiön vuokra-alueella sijaitsevia kulkuyhteyksiä ja ajoväyliä. Pysäköintitontit A ja B sekä niiden hallinta-alueet on kuvattu Liitteessä 2a. Selvytyden vuoksi todetaan, että Indigolla ja Ultramariinilla ei ole käyttöoikeutta Pysäköintitontilla A sijaitseviin pysäköintipaikkoihin tai kulkuyhteyksiin.

- 4.1.3 Pysäköintitontille A Liiketilayhtiön vuokra-alueelle sijoitettavan pysäköintialueen, mukaan lukien mahdollisten valaisimien ja muiden varusteiden toteuttamisesta vastaa Liiketilayhtiö. Vastaavasti Pysäköintitontille A Ateljeen vuokra-alueelle sijoitettavan pysäköintialueen, mukaan lukien mahdollisten valaisimien ja muiden varusteiden toteuttamisesta vastaa Ateljee. Tontin B vuokralainen vastaa puolestaan Pysäköintitontille B toteutettavien em. kahden pysäköintipaikan toteuttamisesta. Näistä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset jakautuvat Pysäköintitontin A vuokralaisina olevien Ateljeen ja Liiketilayhtiön sekä Tontin B vuokralaisen välillä suhteessa 24 % (6/25) (Ateljee) / 48 % (12/25) (Liiketilayhtiö) / 28 % (7/25) (Tontin B vuokralainen) siltä osin, kun kustannus aiheutuu pysäköintipaikoista ja niihin liittyvistä rakenteista, varusteista ja laitteista mukaan lukien muun muassa valaisimet, kulkutiet, istutukset ja muut Pysäköintitontin A toteutussuunnitelman toteuttamisesta johtuvat työt. Liiketilayhtiö, Ateljee sekä Tontin B vuokralainen tasaavat ja tarvittaessa hyvittävät kustannusosuuksia erikseen sovittavalla tavalla, kuitenkin viimeistään silloin kun pysäköintipaikat on rakennettu ja hyväksytysti vastaanotettu.
- 4.1.4 Pysäköintitontin A vuokralaisena oleva Liiketilayhtiö vastaa vuokra-alueensa maanvuokrasta, huollosta, liukkaudentorjunnasta ja lumenpoistosta sekä kunnossapito- ja peruskorjauksista, mutta näistä toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista Liiketilayhtiöllä on oikeus laskuttaa 37 % suuruinen osuus Tontin B vuokralaiselta toteutuman mukaan puolivuositain jälkikäteen. Liiketilayhtiö on velvollinen esittämään Tontin B vuokralaiselle eritellyn selvityksen laskuttamistaan kohtuullisista kustannuksista ja liittämään selvityksen laskuunsa. Laskun maksuaika on 14 päivää. Laskutus voidaan aloittaa, kun sekä pysäköintialue Pysäköintitontilla A että Tontille B toteutettava uudisrakennus on käyttöön otettu.
- 4.1.5 Selvyyden vuoksi todetaan, että Pysäköintitontin B vuokralainen vastaa lisäksi yksin Pysäköintitontin B maanvuokrasta, huollosta, liukkaudentorjunnasta ja lumenpoistosta sekä kunnossapito- ja peruskorjauksista kustannuksellaan. Vastaavasti Ateljee vasta yksin Pysäköintitontilla A sijaitsevan hallinta-alueensa maanvuokrasta, huollosta, liukkaudentorjunnasta ja lumenpoistosta sekä kunnossapito- ja peruskorjauksista kustannuksellaan.

4.2 Velvoitepaikkojen osoittaminen

- 4.2.1 Pysäköintitontille A sijoitettavista pysäköintipaikoista, riippumatta Pysäköintitontin A hallinta-alueista, 12 kappaletta osoitetaan Tonttia A palveleviksi velvoitepaikoiksi, 7 kappaletta Tonttia B palveleviksi velvoitepaikoiksi ja 6 kappaletta Tonttia C palveleviksi asemakaavan ja rakennuslupien edellyttämiksi velvoitepaikoiksi. Vastaavasti Pysäköintitontille B sijoitettavista pysäköintipaikoista 2 kpl osoitetaan Tonttia B palveleviksi asemakaavan ja rakennuslupien edellyttämiksi velvoitepaikoiksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä tarkoitettu velvoitepaikkojen osoittaminen ei tuota oikeutta käyttää sanottuja pysäköintipaikkoja, vaan niiden käyttö perustuu tämän yhteisjärjestelysopimuksen kohdassa 4.1.1.1 todettuun järjestelyyn. Velvoitepaikkojen laskennallinen sijainti Pysäköintitonteilla A ja B on kuvattu **Liitteessä 2b**.

5 TONTTIEN OMISTUS- JA HALLINTASUHTEIDEN MUUTOKSET

- 5.1 Osapuolet sitoutuvat siirtämään tämän sopimuksen velvoitteineen Tonttiensa uusille omistajille tai Tontteihin kohdistuvien vuokraoikeuksien myöhemmille luovutuksensaajille. Osapuolet vastaavat tämän sopimuksen velvoitteista siihen saakka, kunnes edellä mainittu siirto on asianmukaisesti suoritettu.

6 ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA MUUT VIRANOMAISPÄÄTÖKSET

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

7 TÄMÄN SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

- 7.1 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.

- 7.2 Mahdolliset muutokset tulee sopia niiden periaatteiden mukaisesti, jotka ilmenevät tästä sopimuksesta ja joiden tarkoituksena on yhteisjärjestelyn häiriötön, turvallinen, sujuva ja tarkoituksenmukainen toteutuminen.

8 RIITOJEN RATKAISEMINEN

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

9 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

- 9.1 Tämä sopimus tulee osapuolia sitovaksi, kun osapuolet ja kaupunki ovat sen allekirjoittaneet.
- 9.2 Tämä sopimus on voimassa kaupungin ja osapuolten välisten vuokrasopimusten voimassaoloajan, eikä sitä voida irtisanoa ilman toisten kaupungin ja osapuolten suostumusta.

10 SOPIMUSKAPPALEET

- 10.1 Tätä sopimusta on laadittu neljä (4) samasanaista kappaletta, yksi Tonttien kullekin vuokralaiselle ja yksi Helsingin kaupungille.

11 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Helsinki [●]. päivänä ___ kuuta 2023

Kiinteistö Oy Helsingin Kuninkaantammenaukio,

[●]

Asunto Oy Helsingin Ultramariini

[●]

Asunto Oy Helsingin Indigo

[●]

Asunto Oy Helsingin Ateljee

[●]

Helsingin kaupunki

Timo Laiho

tontit -yksikön päällikkö

[●]

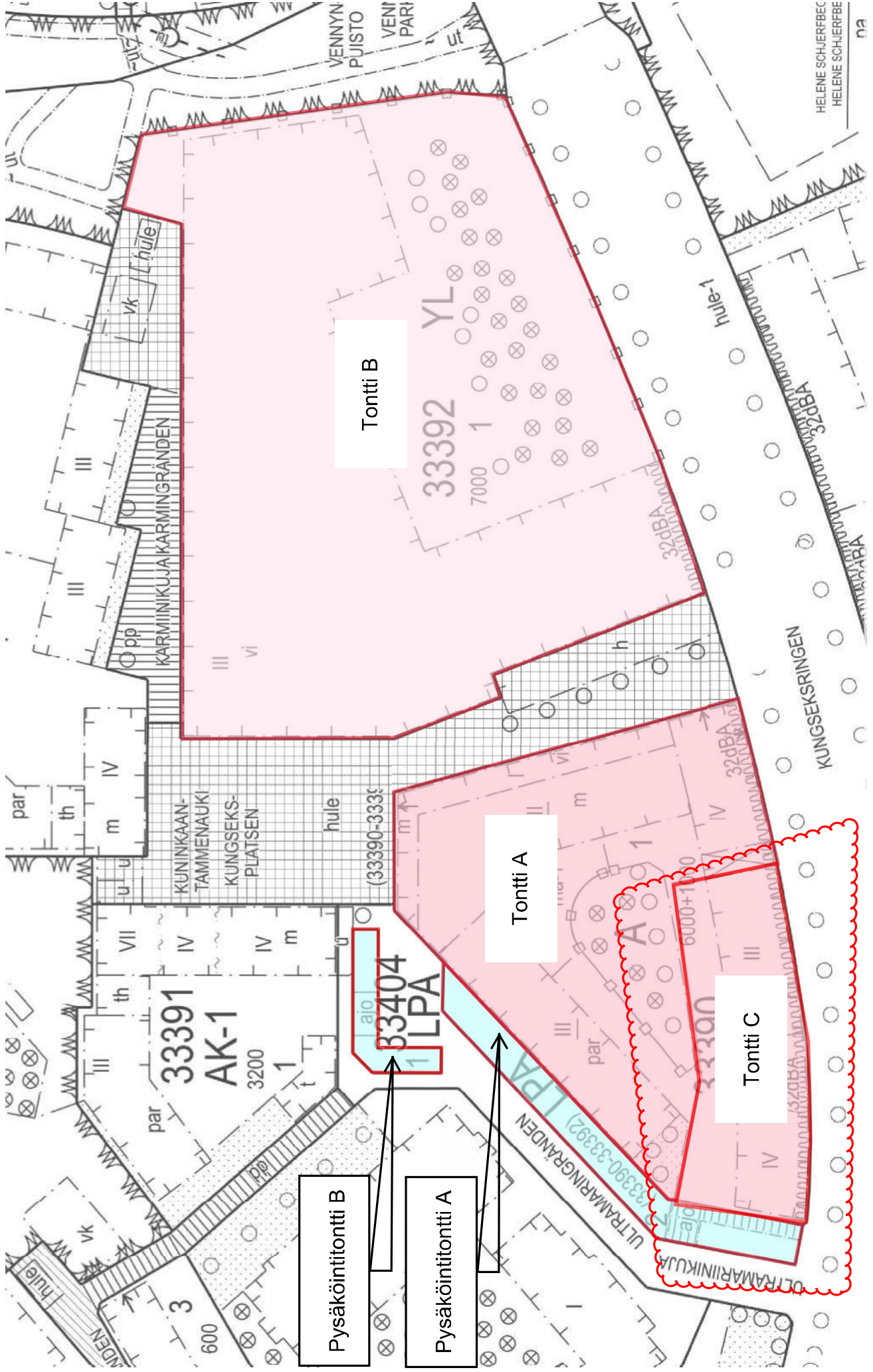
[●]

[●]

[●]

[●]

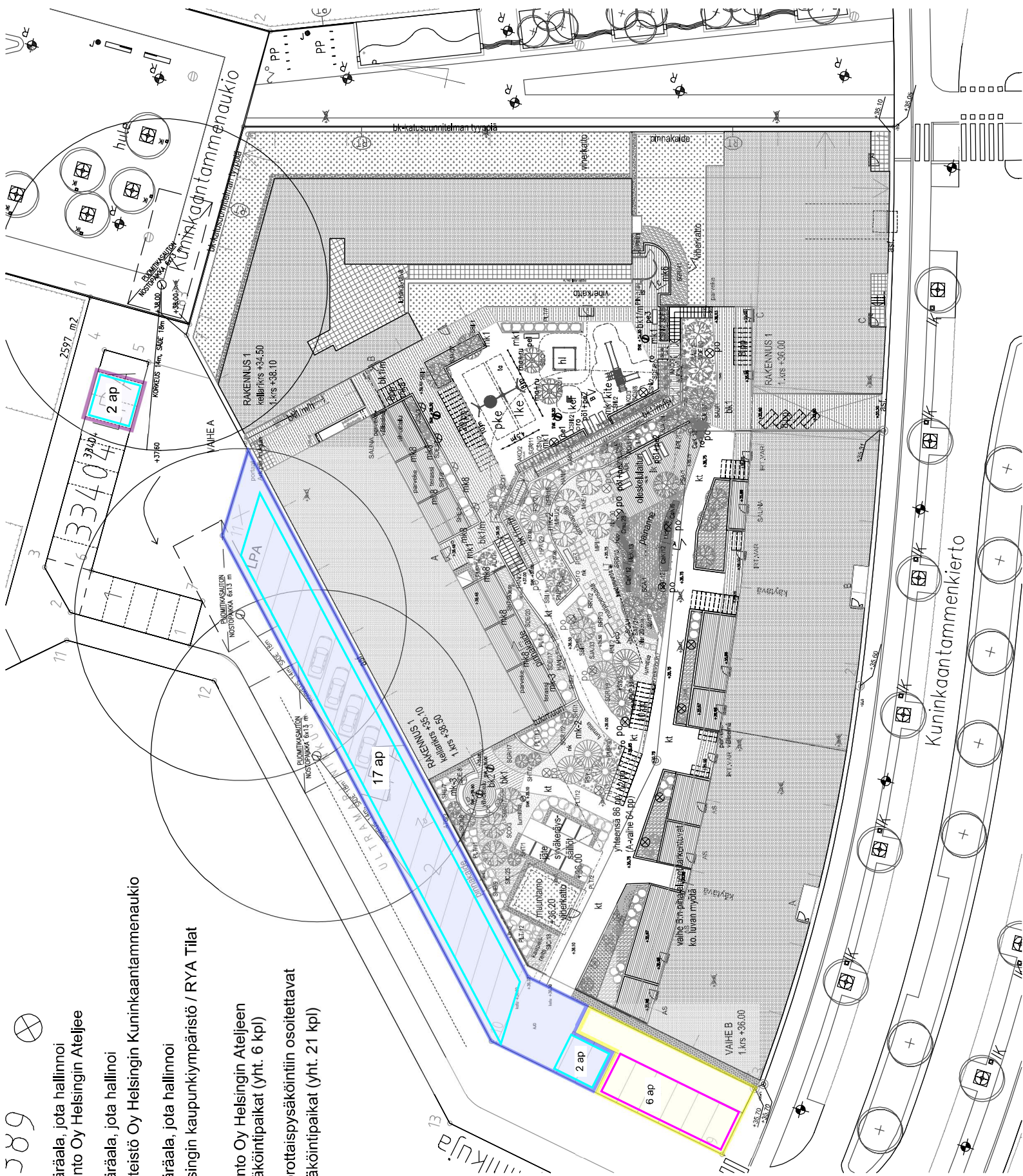
- Liite 1:** Sopimusalue
- Liite 2a:** Pysäköintitontit A ja B sekä hallinta-alueet
- Liite 2b:** Osapuolten velvoitepaikat
- Liite 3:** Rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuuden Tilat –palvelun kirjallinen ilmoitus siitä, että se hyväksyy LPA-tonttia 33390/1 koskevan yhteisjärjestelysopimuksen pvm XX ja sitoutuu sitä osaltaan noudattamaan



-  Sopimusalue
-  Tonttit
-  Pysäköintitonttit
-  Pysäköintitonttit

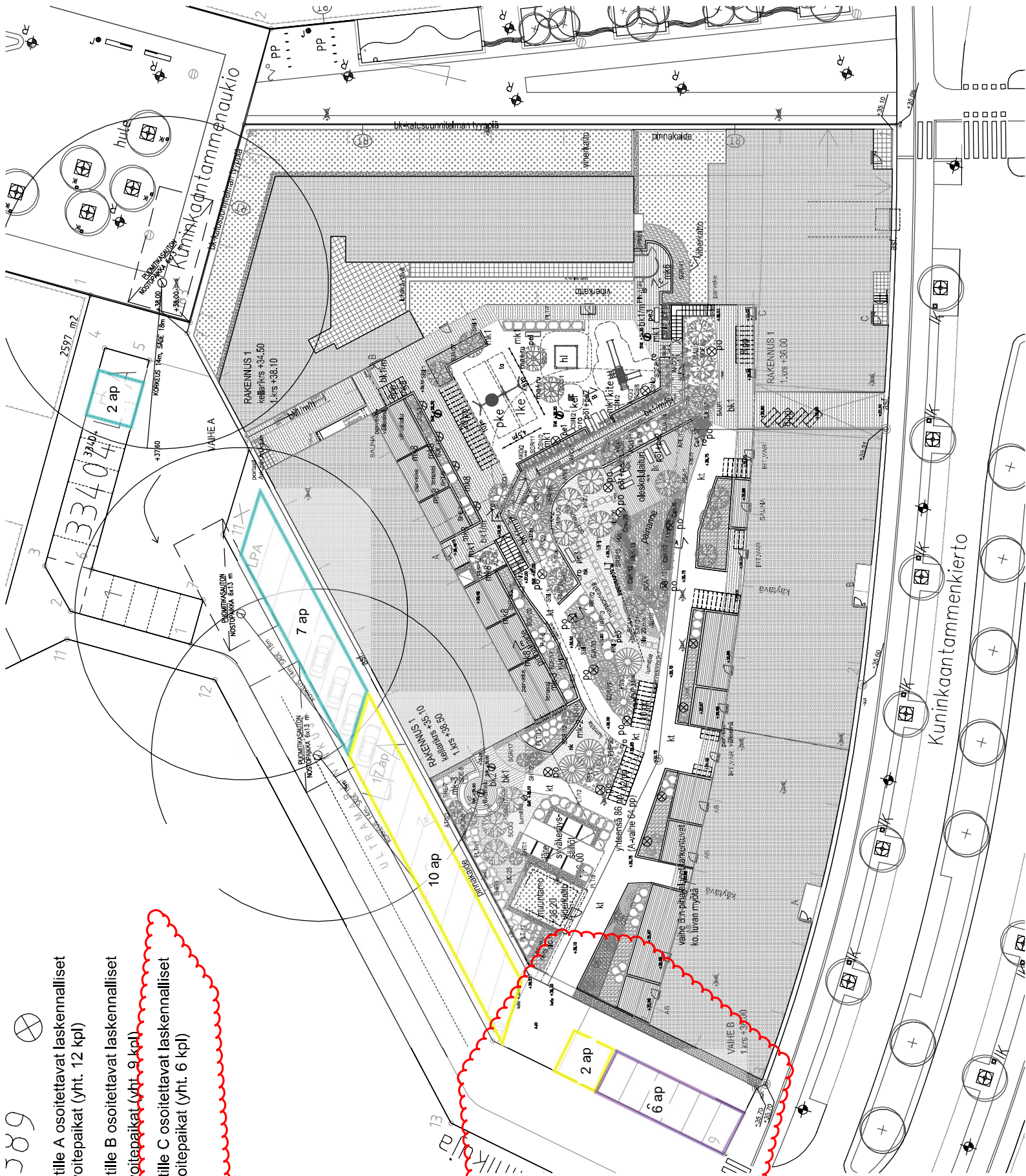
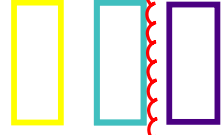
389

- Määräala, jota hallinnoi Asunto Oy Helsingin Atejee
- Määräala, jota hallinnoi Kiinteistö Oy Helsingin Kuninkaantammenaukio
- Määräala, jota hallinnoi Helsingin kaupunkiympäristö / RYA Tilat
- Asunto Oy Helsingin Atejeen pysäköintipaikat (yht. 6 kpl)
- Vuorottaispysäköintiin osoitettavat pysäköintipaikat (yht. 21 kpl)



Kuninkaantammenkierto

- 589 ⊗
- Tontille A osoitettavat laskennalliset velvoitepaikat (yht. 12 kpl)
 - Tontille B osoitettavat laskennalliset velvoitepaikat (yht. 9 kpl)
 - Tontille C osoitettavat laskennalliset velvoitepaikat (yht. 6 kpl)



Kuninkaan tammenkierto