

## YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

### 1. Sopimuksen osapuolet

- 1.1 Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan korttelin 10627 tontti 3, jonka haltijana on vuokrasopimuksen perusteella Helsingin kaupungin asunnot Oy (Y-tunnus 2379058-6) (jäljempänä myös "tontti 3").

Rakennusluvan mukainen rakennusoikeus 7042 k-m<sup>2</sup>.  
Asemakaavan mukainen rakennusoikeus 6930 k-m<sup>2</sup>.

Autopaikkoja 45 kpl.

Kiinteistötunnus 91-10-627-3.

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

- 1.2 Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan korttelin 10627 tontti 4, jonka haltijana on vuokrasopimuksen perusteella Helsingin Asumisoikeus Oy (Y-0912770-2) (jäljempänä myös "tontti 4").

Rakennusluvan mukainen rakennusoikeus yhteensä 3354 k-m<sup>2</sup>.  
Asemakaavan mukainen rakennusoikeus 3350 k-m<sup>2</sup>.

Autopaikkoja 26 kpl.

Kiinteistötunnus 91-10-627-4.

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

- 1.3 Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan korttelin 10627 tontti 5, jonka tulevana haltijana on vuokrasopimuksen perusteella Kalasataman Palvelu 2 Oy (Y-tunnus 2831391-4, jäljempänä myös "yhteispihatontti")

Kiinteistötunnus 91-10-627-5

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

- 1.4 Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan korttelin 10627 tontin 5 maanalaisen määräalan haltijoina vuokrasopimuksen perusteella (jäljempänä myös "pysäköintihallitontti"):

#### Vuokralainen

#### Osuus tontista

Helsingin kaupungin asunnot Oy (Y-tunnus 2379058-6)	10627/3	45/71
Helsingin Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0912770-2)	10627/4	26/71

Kiinteistötunnus 91-10-627-5.

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

Edellä mainitut jäljempänä yhdessä myös "Osapuolet" tai erikseen "Osapuoli".

Edellä mainitut tontti 3 ja tontti 4 yhdessä myös tontit 3 ja 4.

### 2. Sopimuksen tarkoitus

Tämän yhteisjärjestelysopimuksen tarkoitus on sopia kaikista yhteisjärjestelyistä ja muista rasitteenluonteisista oikeuksista sekä velvollisuuksista (jäljempänä myös "rasitteet tai rasite-oikeudet"), joilla edellä mainittujen tonttien ja maanalaisen määräalan rakentaminen ja käyttö toteutetaan kokonaisuuden kannalta järkevällä tavalla tonttien rajoista välittämättä

Sopimuksella myönnetty oikeudet ja velvollisuudet kohdistuvat tonttien ja tontin maanalaisen määräalan haltijoihin.

Mikäli myöhemmin havaitaan, että kaikista tonttien ja tontin maanalaisen määrälän järkevän suunnittelun ja käytön kannalta tarpeellisista rasitteista ei ole sovittu, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan asiasta. Tällaiset rasiteoikeudet ovat lähtökohtaisesti korvauksettomia. Rasitteiden rakentamis-, ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista sekä näiden jakamisesta sovitaan kuitenkin aina erikseen.

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

Osapuolet omistavat kaikki hallitsemiensa tonttiensa ja tontin maanalaisen määrälänsa rajojen sisäpuolella sijaitsevat rakennukset, rakenteet, rakennelmat, varusteet ym. muut laitteet. Tällä sopimuksella ei muuteta näitä omistusoikeuksia. Selvyyden vuoksi todetaan, että Helsingin kaupunki omistaa tontit.

Sopimuksen Osapuolet eivät saa luovuttaa tonttiensa ja tontin maanalaisen määrälänsa rajojen sisäpuolella sijaitsevien niiden rakennusten tai tilojen tai näiden osien, jotka palvelevat toisten Osapuolten tarpeita, omistus- tai käyttöoikeuksia kolmannelle Osapuolelle ilman toisten Osapuolten suostumusta tai estää toista Osapuolta käyttämästä näitä.

### 3. Osapuolten kesken sovittavat rasitteet

Osapuolet sopivat seuraavista rasitteista, jotka ovat merkitty liitekarttoihin 1 – 3.

#### 3.1 Perustukset ja rakenteet

Tonteilla 3 ja 4, yhteispihatontilla ja pysäköintihallitontilla on pysyvä oikeus sijoittaa tonttien välisillä rajoilla rakennettavien rakennusten perustukset, routasuojaus ja rakenteet toistensa tonttien puolelle.

Tontit 3 ja 4, yhteispihatontti ja pysäköintihallitontti vastaavat omien perustuksiensa, routasuojauksiensa ja rakenteidensa rakentamis-, ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista.

#### 3.2 Yhteinen pysäköintihalli korttelissa 10627

Tontteja 3 ja 4 ja 8 palveleva yhteinen pysäköintihalli sijaitsee pysäköintihallitontilla sekä tonteilla 3 ja 4 liitekartan 1 mukaisesti. Pysäköintihallilla tarkoitetaan kaikkia pysäköintihallia palvelevaa talotekniikkaa ja muita rakenteita, kuten mm. poistumisteitä, autopaikkoja ja sisäänajo-ovea.

Pysäköintihallitontin ja yhteispihatontin raja kulkee siten, että teräsbetoni-laatta ja sen alapuoliset rakenteet (Liite 4, kerrokset 6-13) kuuluvat pysäköintihallitonttiin ja yläpuoliset osat (Liite 4, kerrokset 1-5) kuuluvat yhteispihatonttiin. Pysäköintihallitontin ja yhteispihatontin vastuu- ja hallintaraja on esitetty liitteessä 4.

Pysäköintihallin rakentamiskustannukset on jaettu korttelin 10627 tonttien 3 ja 4 sekä korttelin 10628 tontin 8 kesken ja sisällytetty tonttien rakentamiskustannuksiin autopaikkojen suhteessa.

Pysäköintihallin ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan korttelin 10627 tonttien 3 ja 4 sekä korttelin 10628 tontin 8 kesken tämän sopimuksen kohdassa 1 määriteltyjen autopaikkojen suhteessa.

### **3.2.1 Kulkuoikeus pysäköintihallissa**

Tonteilla 3 ja 4 sekä korttelin 10628 tontilla 8 on oikeus kulkea pysäköintihallissa.

### **3.2.2 Pysäköintipaikat**

Tonttien 3 ja 4 pysäköintipaikat sekä korttelin 10628 tontille 8 vuokrattavat pysäköintipaikat sijoittuvat pysäköintihalliin liitekartan 1 mukaisesti. Pysäköintihallissa on yhteensä 71 pysäköintipaikkaa:

- tontin 3 käyttöön on osoitettu 45 pysäköintipaikkaa (asunnot 35 ap, joista 3 kpl le-paikkoja lisäksi liiketilat 2 ap + 8 autopaikkaa),
- Tontilla 3 on oikeus vuokrata 8 autopaikkaa kortteliin 10628. Tontilla 8 on oikeus vuokrata 8 pysäköintipaikkaa (asunnoille 6 ap ja liiketiloille 2 ap) tontilta 3.
- tontin 4 käyttöön 26 pysäköintipaikkaa (asunnot 25 ap, joista 1 kpl le-paikka lisäksi liiketilat 1 ap),

Kukin tontti saa sijoittaa pysäköintihallista osoitetuille pysäköintipaikoilleen autonlämmityspisteitä ja sähköautolatauspisteitä. Kukin tontti vastaa asentamiensa autonlämmityspisteiden ja sähkölatauspisteiden rakentamis-, ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista.

### **3.2.3 Hätäpoistumistiet**

Tonteilla 3 ja 4 sekä korttelin 10628 tontilla 8 on oikeus käyttää kaikkia pysäköintihallin hätäpoistumisteitä hätätilanteessa. Pysäköintihallin hätäpoistumisteiden sijoittuminen ja sammutusreitit on esitetty liitekartassa 1.

Hätätilanteen aiheuttava tontti on velvollinen korvaamaan hätäpoistumisteiden käytöstä aiheutuvat mahdolliset vahingot.

### **3.2.4 Savunpoistokeskus ja savunpoiston ohjauskeskus**

Pysäköintihallitontilla on oikeus sijoittaa savunpoistokeskus tontin 3 sähköpääkeskukseen ja savunpoiston ohjauskeskus tontin 3 käytävälle, liite 2.

### **3.2.5 Savunpoistopuhaltimet rakennelmiseen**

Pysäköintihallitontilla on oikeus sijoittaa liitekartan 1-3 mukaisesti savunpoistopuhaltimet rakennelmiseen yhteispihatontille.

### **3.2.6 Pysäköintihallin poistoilmanvaihto**

Pysäköintihallitontilla on oikeus johtaa pysäköintihallin poistoilmanvaihto ja sijoittaa puhaltimet tonttien 3 ja 4 kautta niiden vesikatoille liitekartan 3 mukaisesti, sijainti C (1 sijainti) ja D (2 sijaintia).

### **3.2.7 Pysäköintihallin lämmitys- ja latauslaitteiden ohjaus- ja mittausjärjestelmä**

Pysäköintihallin lämmitys- ja latauslaitteiden ohjaus- ja mittausjärjestelmä sijaitsee Heka B:n laitetilassa tontilla 3, liitekartta 2.



### 3.2.8 Tonttien 3 ja 4 väestönsuojien savunpoisto- ja hätäpoistumiskuilut

Tonttien 3 ja 4 väestönsuojien savunpoisto- ja hätäpoistumiskuilut sijaitsevat pysäköintihallitontilla liitekartan 2 mukaisesti. Poikkeuksena kohdassa 3.2 määriteltyyn kustannustenjakoon tontit 3 ja 4 vastaavat omien väestönsuojien savunpoisto- ja hätäpoistumiskuilujen ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista.

### 3.2.9 Tonttien 3 ja 4 kaapeliasennukset

Tontilla 3 on oikeus sijoittaa pysäköintihallitontille VSS:n sähköasennuksia ja PTK:n LVI-asennuksia kaapelihyllyssä.

Tontilla 4 on oikeus sijoittaa pysäköintihallitontille VSS:n sähköasennuksia kaapelihyllyssä. Tontit 3 ja 4 vastaavat omaa tonttiaan palvelevien sähkökaapelihyllynsä ja kaapeleidensa latauspisteiden rakentamis-, ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista.

### 3.2.10 Pysäköintihallin vesipostit

Pysäköintihallissa on kaksi vesipostia tontin 3 rakennuksen seinässä, vesipostien johdot sijaitsevat tontilla 3. Tonteilla 3 ja 4 on oikeus käyttää hallissa olevia vesiposteja, liitekartta 2.

Tontit 3 ja 4 vastaavat pysäköintihallissa olevien vesipostien rakentamis-, ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista rakennusoikeuksien suhteessa.

### 3.2.11 Ulkoiluvälinevarastot

Tonttien 3 ja 4 talovarastot sekä tontti 3:n ulkoiluvälinevarasto sijoittuvat pysäköintihalliin liitekartan 2 mukaisesti. Poikkeuksena kohdassa 3.2 määriteltyyn kustannustenjakoon tontti 3 vastaa yksin ulkoiluvälinevarastonsa ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista.

## 3.3 Korttelin 10627 yhteispiha

Korttelin 10627 yhteinen yhteispiha sijoittuu yhteispihatontille 5 liitekartan 3 mukaisesti. Tonteilla 3 ja 4 on oikeus kulkea, oleskella ja käyttää leikkipaikkoja yhteispihatontilla.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kalasataman Palvelu 2 Oy:n muillakin osakkeenomistajilla (asuntotonteilla) on oikeus käyttää yhteispihatonttia palveluyhtiön ja sen osakasyhteisöjen välillä tehtävien sopimusten mukaisesti.

Yhteispihatontti vastaa yhteispihan ja sillä sijaitsevien ja sitä palvelevien rakenteiden, tekniikan, leikkipaikkojen ym. ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista tonttinsa alueella, ellei tässä sopimuksessa ole erikseen kustannusten jaosta sovittu toisin.

### 3.3.1 Kulku yhteispihalle

Tontilla 3 sijaitsee ulkoporras ja kulkureitti yhteispihatontin kautta Kalasatamankadulta liitekartan 3 mukaisesti, joka on tonttien 3 ja 4 yhteiskäytössä (1).

Tontilla 3 sijaitsee ulkoporras ja kulkureitti Tukutorinkujalta liitekartan 3 mukaisesti, joka on tonttien 3 ja 4 yhteiskäytössä (2).

Tontilla 4 sijaitsee osittain ulkoporras ja kulkureitti Capellan puistotieltä liitekartan 3 mukaisesti, joka on tonttien 3 ja 4 yhteiskäytössä (3).



Tontit 3 ja 4 vastaavat tonteillaan sijaitsevien ulkoportaiden ja kulkureittien rakentamis-, ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista.

### **3.3.2 Tontin 4 sisäänkäyntiluiska**

Tontilla 4 on pysyvä oikeus sijoittaa tonttiaan palveleva sisäänkäyntiluiska osittain yhteispihatontille liitekartan 3 mukaisesti.

Tontti 4 vastaa sisäänkäyntiluiskan ja niihin liittyvien rakenteiden rakentamis-, ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista.

### **3.3.3 Huoltoajo yhteispihalla**

Tonteilla 3 ja 4 on pysyvä oikeus sijoittaa liitekartan 3 mukaisesti yhteinen huoltoajoa palveleva reitti yhteispihatontin sekä tonttien 3 ja 4 alueelle.

### **3.3.4 Polkupyöräpaikat**

Tonttien 3 ja 4 polkupyörien ulkosäilytyspaikat sijoittuvat liitekartan 3 mukaisesti pihatasolle yhteispihatontille.

Tontit 3 ja 4 vastaavat polkupyöräpaikkojen ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista rakennusoikeuksien suhteessa.

### **3.3.5 Yhteispihan johdotus ja valaisimet**

Yhteispihatontilla on oikeus sijoittaa yhteispihan valaisimien johdotus tontin 3 kautta tontilla 3 sijaitsevaan laitetilaan, liitekartta 2.

Palveluyhtiö vastaa yhteispihan johdotusten ja valaisimien ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista.

### **3.3.6 Hämäräkytkin**

Tontin 3 ja yhteispihatontin yhteinen valaisimien hämäräkytkimen sensori sijaitsee tontin 3 rakennuksen A/B ulkoseinässä ja hämäräkytkimen ohjauksikkö sijaitsee tontin 3 laitetilassa, liitekartta 2.

Hämräkytkimen ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tontin 3, ja yhteispihatontin kesken tasan.

### **3.3.7 Viemärit ja johdot**

Yhteispihatontilla on oikeus sijoittaa linjakuivauskourujen sadevesiputket ja sadevesikaivo tontille 4 liitekartta 2 mukaisesti. (keltainen väri, TK)

Yhteispihatontilla on oikeus sijoittaa vesipostien (2 kpl) johdot tontin 3 kautta sekä sijoittaa vesimittarit tontille 3 sijaitsevaan laitetilaan, liitekartta 2.

Yhteispihatontilla on oikeus sijoittaa sitä palvelevat sadevesiviemärit, niiden sähkösaattolämmitys ja sadevesiviemärien kokoojakaivoliitokset sekä sadevesipumppaamo pysäköintihallitontille.

Pysäköintihallitontilla on oikeus sijoittaa jätevesipumppaamon tuuletuskanava vesikatolle ja liityntäputki hormiin tontilla 3 (E) liitepiirustuksen 3 mukaisesti.

### 3.3.8 Yhteispihatontin vesi- ja sähköliittymät sekä laitetila

Yhteispihatontilla on oikeus sijoittaa tontin 3 rakennuksen seinään 2 vesipostia, joita tonteilla 3, 4 ja yhteispihatontilla on oikeus käyttää. Vesipostien johdot sijaitsevat tontilla 3, liitekartta 3. Pihakannen vesiposteilla on alamittari, joka sijaitsee tontilla 3.

Yhteispihatontilla on oikeus sijoittaa turvavalaistuskeskus ja pihan saattolämmityksen ohjaus ja mittaus Heka B:n laitetilaan tontille 3, liitekartta 2.

Selvyyden vuoksi todetaan, että yhteispihatontilla on oikeus ottaa edellä tässä sopimuksessa mainitulla tavalla sähköä ja vettä yhteispihan tarkoituksiin ja että yhteispihatontti vastaa (HEKA ja HASO eivät laskuta) yhteispihan käyttöä palvelevista sähkön ja veden mitatuista kustannuksista.

## 3.4 Jätteenkeräys

Selvyyden vuoksi todetaan, että alueellinen jäteyhtiö (Kalasataman jätteen putkikeräys Oy, y-tunnus 2346322-7) omistaa alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmään osat, kuten jätteen putkistot, syöttöpisteet, korvausilmaventtiilit sekä jäteputken runkolinjan ja syöttöpisteiden välisen osuuden. Tontit 3, 4, pysäköintihallitontti ja yhteispihatontti (tontti 5) ovat velvolliset tarvittaessa 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.

Tontit 3 ja 4 tekevät kukin oman käyttösopimuksensa jäteyhtiön kanssa jätteen putkikeräysjärjestelmän käytöstä, ylläpidosta, huollosta, korjauksista ja peruskorjauksista ja uusimisesta sekä niihin liittyvistä kustannuksista.

Jätteenkeräykseen liittyvien teknisten ratkaisujen rakentamis-, ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 3 ja 4 kesken tämän sopimuksen kohdassa 1 määriteltyjen rakennusoikeuksien suhteessa.

### 3.4.1 Yhteispihatontilla sijaitsevat jätteenkeräysjärjestelmän syöttöpisteet

Tonteilla 3 ja 4 on oikeus sijoittaa jätteenkeräysjärjestelmän syöttöpisteitä (2 kpl) yhteispihatontillatontille, liitekartta 3. Jätteenkeräysjärjestelmän tekniset tilat sijaitsevat pysäköintihallissa, liitekartta 2. Jätteenkeräysjärjestelmän poistoilmakanavat vesikatoille ja liityntäputket hormoneihin sijaitsevat tonteilla 3 ja 4, liitekartta 3 (A, B).

### 3.4.2 Kierrätyshuoneet

Tonttien 3 ja 4 yhteinen kierrätyshuone on tontilla 3 liitekartta 2 mukaisesti sellaisen jätteen keräystä varten, jota ei hoideta alueellisella putkikeräysjärjestelmällä. Jätehuone ei kuitenkaan ole tarkoitettu esimerkiksi isokokoisten jätteiden (esim. kalusteet) tai poikkeuksellisen painavien jätteiden keräykseen, jotka eivät määränsä tai laatunsa tai muun vastaavan syyn vuoksi sovellu kerättäväksi yhdessä muiden jätelajien kanssa.

Kierrätyksestä sekä kierrätyshuoneen ylläpidosta ja tarvittavista laitteista ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaavat tontit 3 ja 4 rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa, ellei Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n kanssa sovita erikseen muuta kierrätyshuoneen ope-

roinnista ja/tai ylläpidosta ja/tai muusta vastaavasta jäteyhtiön käyttösopimuksella tai muuten.

### **3.5 Helsingin energian muuntamo**

Energiayhtiön kortteleita 10627 ja 10628 palveleva muuntamotila sijaitsee tontilla 3 liitekartan 2 mukaisesti.

Tontilla 3, 4, 5, yhteispihatontilla ja pysäköintihallihallitontilla on oikeus sijoittaa liitekartan 2 mukaisesti tonttiaan palvelevia kaapelireittejä ja johtoja tontille 3 ja liittää ne muuntamotilaan.

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

### **3.6 Palomuurit korttelissa 10627**

Korttelin 10627 sisällä tontin rajoille ei tarvitse rakentaa palomuuria.

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

### **3.7 Tontin 3 väestönsuojapaikat tontilla 4**

Tontilla 4 sijaitsee tonttien 3 ja 4 yhteinen väestönsuoja, jossa tontilla 3 on yhteensä 38 väestönsuojapaikkaa (28,5m<sup>2</sup>) ja tontilla 4 on yhteensä 85 väestönsuojapaikkaa (64m<sup>2</sup>), liitekartta 2.

Tontin 3 väestönsuojavastuullisella on oikeus kulkea tilaan pysäköintihallista johtavan oven ja tilan sisäoven kautta tekemään väestönsuojasta säädettyjen lakien ja asetusten määräämiä tarkastuksia.

Tontit 3 ja 4 vastaavat väestönsuojatilaan liittyvien teknisten järjestelmien rakentamis-, ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista väestönsuojapaikkojen suhteessa.

### **3.8 Tontin 4 irtainvarastotila tontilla 3**

Tontin 3 irtaimistovarastoon sijoitetaan mukaisesti kolme kappaletta tonttia 4 palvelevia irtainvarastovarastopaikkoja, liitekartta 2.

Tontin 4 irtaimistovaraston käyttäjien on oikeus kulkea irtaimistovarastoon pysäköintihallista johtavan oven kautta.

Tontti 4 vastaa tilan ja tilaan liittyvien teknisten järjestelmien rakentamis-, ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista 3 varastopaikan ja käyntioven osalta.

### **3.9 Tontin 3 ja 4 yhteinen kerhotila**

Tontille 3 sijoitetaan tontteja 3 ja 4 palveleva kerhotila, liitekartta 2.



Tontin 4 asukkailla on oikeus käyttää em. tiloja samoilla ehdoilla ja korvauksilla kuin tontin 3 asukkailla.

Tontin 4 käyttäjien on oikeus kulkea tilaan tontilla 3 sijaitsevan ulko-oven kautta.

Tontti 3 ja 4 vastaavat tilan ja tilaan liittyvien teknisten järjestelmien rakentamis-, ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista tämän sopimuksen kohdassa 1 määriteltyjen rakennusoikeuksien suhteessa.

#### 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 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 rakentamis-, ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uusimiskustannuksista, jotka palvelevat yksin kyseisen Osapuolen hallitsemaa kiinteistöä.

Kahta tai useampaa yhtiötä palvelevien rakenteiden, putkien, johtojen, kaapeleiden, varusteiden ja laitteiden rakentamis-, ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uusimiskustannuksista vastaavat kyseiset Osapuolet asemakaavassa määriteltyjen rakennusoikeuksien suhteessa.

#### 5. Muut ehdot

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

Ylläpidolla tarkoitetaan mm. rakennusten, rakenteiden, rakennelmien, alueiden, varusteiden ja laitteiden hallintoa, käyttöä ja huoltoa, ulkoalueiden hoitoa ja siivousta. Ylläpitokustannuksilla tarkoitetaan ylläpidosta aiheutuvia kuluja, joihin kuuluvat mm. hallinnosta, käytöstä ja huollosta, siivouksesta, lämmityksestä, vedestä ja jätevedestä, sähköstä, jätehuollosta ja vahinkovakuutuksista ja kunnossapitokorjaukset

Ylläpito-, 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 kajoja toisen Osapuolen rakennuksen rakenteisiin tms. tai suorittaa rasitealu-

eella 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 ylläpito-, 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.

Osapuolet ovat velvollisia ottamaan kiinteistöään koskevan täysarvovakuutuksen. Tontit 3 ja 5 pysäköintihallitontin vuokralaisina pyrkivät hakemaan pysäköintilaitoskokonaisuudelle koko pysäköintilaitoksen alueelle ulottuvan yhteisen kiinteistön täysarvovakuutuksen ja sisällyttämään siihen pysäköintilaitosta palvelevat rakenteet siltä osin, kuin ne eivät palvele tonttien 3 ja 5 asuinrakennuksia.

Mikäli pysäköintilaitoskokonaisuudelle ei saada yhteistä vakuutusta, tontit 3 ja 5 ovat velvollinen ottamaan kiinteistöään koskevan täysarvovakuutuksen ja sisällyttämään siihen oman kiinteistönsä alueella olevan osan pysäköintilaitoksesta, ja ottamaan yhdessä täysarvovakuutuksen pysäköintihallitontilla olevalle pysäköintirakennuksen osalle.

Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitetuista kustannuksista on mahdollista saada korvausta Osapuolen vakuutuksesta, kustannukset katetaan aina ensisijaisesti vakuutuskorvauksella ja vain ylimenevästä osasta Osapuolet vastaavat tässä sopimuksessa tarkoitettulla 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 ja maanalaisen määräalan pitkäaikaisiin maanvuokrasopimukseen**

Tämä sopimus ehtoineen liitetään tontin 3, tontin 4, yhteispihatontin ja pysäköintihallitontin pitkäaikaisiin maanvuokrasopimukseen.

## **8. Rasitteista maksettavat korvaukset**

Kaikki tässä sopimuksessa mainitut oikeudet ja rasitteet luovutetaan Osapuolille korvauksetta.

## **9. Sopimuksen voimassaolo ja siirtäminen**

Tämä sopimus tulee voimaan allekirjoitushetkellä. Tämä sopimus on voimassa tonttien 91-10-627-3, 91-10-627-4, 91-10-627-5 ja 91-10-627-5 maanalaisen määräalan vuokrasopimusten voimassaoloajan eikä sitä voida irtisanoa ilman jokaisen Osapuolen hyväksymistä.

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



## 10. Vastuun rajaus

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

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 välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista.

Kaupungin omistuksessa oleviin tontteihin kohdistuvista mahdollisista velvoitteista ja kustannuksista vastaa tontin vuokralainen.

## 11. Erimielisyydet

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

## 12. Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on laadittu viisi (5) samansanaista kappaletta, yksi kunkin tontin ja maanalaisten määräalan vuokralaiselle ja yksi Helsingin kaupungille (vuokranantajalle) liitettäväksi tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

Helsingissä 19.12.2019

**Tontin 91-10-627-3 haltijana sekä tontin 91-10-627-5 alapuolisen määräalan määräosan haltijana;**  
Helsingin kaupungin asunnot Oy

**Tontin 91-10-627-4 haltijana ja tontin 91-10-627-5 alapuolisen määräalan määräosan haltijana;**  
Helsingin Asumisoikeus Oy



**Tontin 91-10-627-5 tulevana haltijana;**

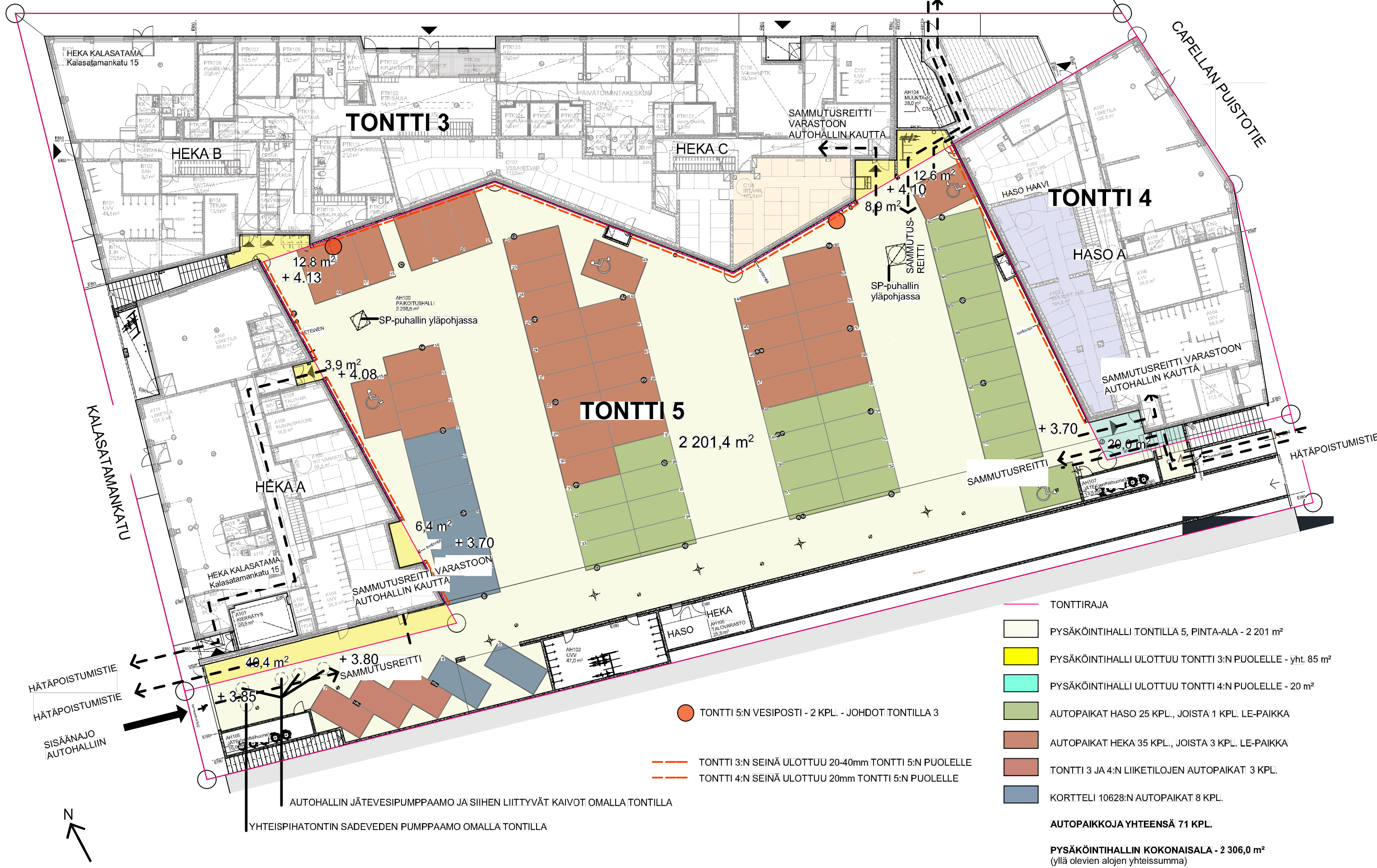
toimitusjohtaja

LIITTEET	Liitekartta 1	pysäköintihallin sijoittuminen, hätäpoistuminen ja autopaikat korttelissa 10627
	Liitekartta 2	Tilarasitteet 1.kerroksessa korttelissa 10627
	Liitekartta 3	Tilarasitteet 2.kerros / pihataso
	Liite 4	Rakenneleikkaus Autohallin kansi, YP3

TUKKUTORINKUJA

HÄTÄPOISTUMISTIE

CAPELLAN PUUSTOTIE

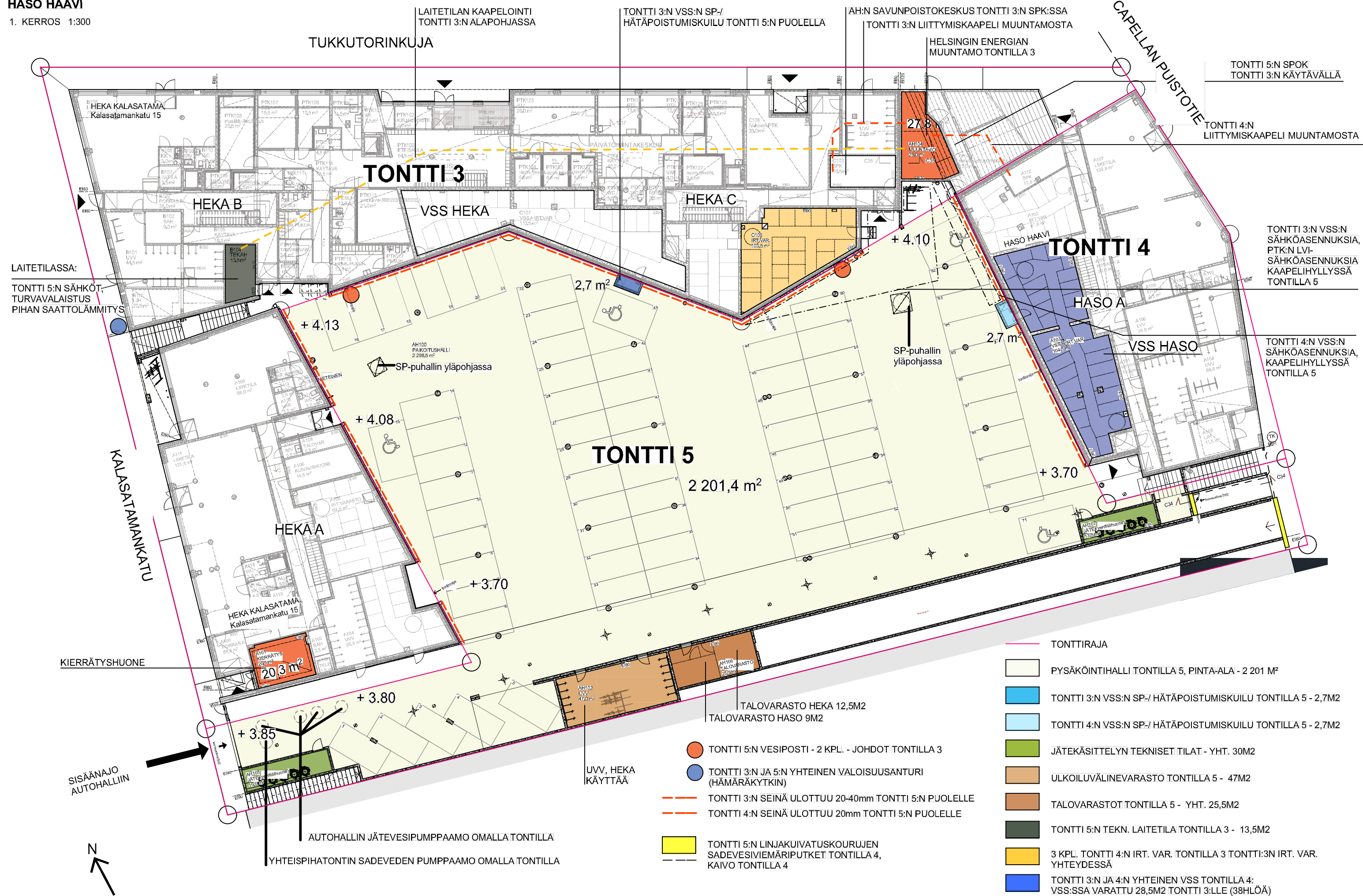


- TONTTIRAJA
  - PYSÄKÖINTIHALLI TONTILLA 5, PINTA-ALA - 2 201,4 m<sup>2</sup>
  - PYSÄKÖINTIHALLI ULOTTUU TONTTI 3:N PUOLELLE - yht. 85 m<sup>2</sup>
  - PYSÄKÖINTIHALLI ULOTTUU TONTTI 4:N PUOLELLE - 20 m<sup>2</sup>
  - AUTOPAIKAT HASO 25 KPL., JOISTA 1 KPL. LE-PAIKKA
  - AUTOPAIKAT HEKA 35 KPL., JOISTA 3 KPL. LE-PAIKKA
  - TONTTI 3 JA 4:N LIIKETOILOJEN AUTOPAIKAT 3 KPL.
  - KORTTELI 10628:N AUTOPAIKAT 8 KPL.
- AUTOPAIKKOJA YHTEENSÄ 71 KPL.**
- PYSÄKÖINTIHALLIN KOKONAISALA - 2 306,0 m<sup>2</sup>**  
(yllä olevien alojen yhteissumma)

- TONTTI 5:N VESIPOSTI - 2 KPL. - JOHDOT TONTILLA 3
- TONTTI 3:N SEINÄ ULOTTUU 20-40mm TONTTI 5:N PUOLELLE
- TONTTI 4:N SEINÄ ULOTTUU 20mm TONTTI 5:N PUOLELLE

AUTOHALLIN JÄTEVESIPUMPPAAMO JA SIIHEN LIITTYVÄT KAIVOT OMALLA TONTILLA  
YHTEISPIHATONTIN SADEVEDEN PUMPPAAMO OMALLA TONTILLA



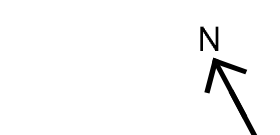


LAITETILASSA:  
TONTTI 5:N SÄHKÖT,  
TURVAVALAISTUS  
PIHAN SAATTOLÄMMITYS

KALASATAMANKATU

KIERRÄTYSHUONE

SISÄÄNAJO  
AUTOHALLIIN

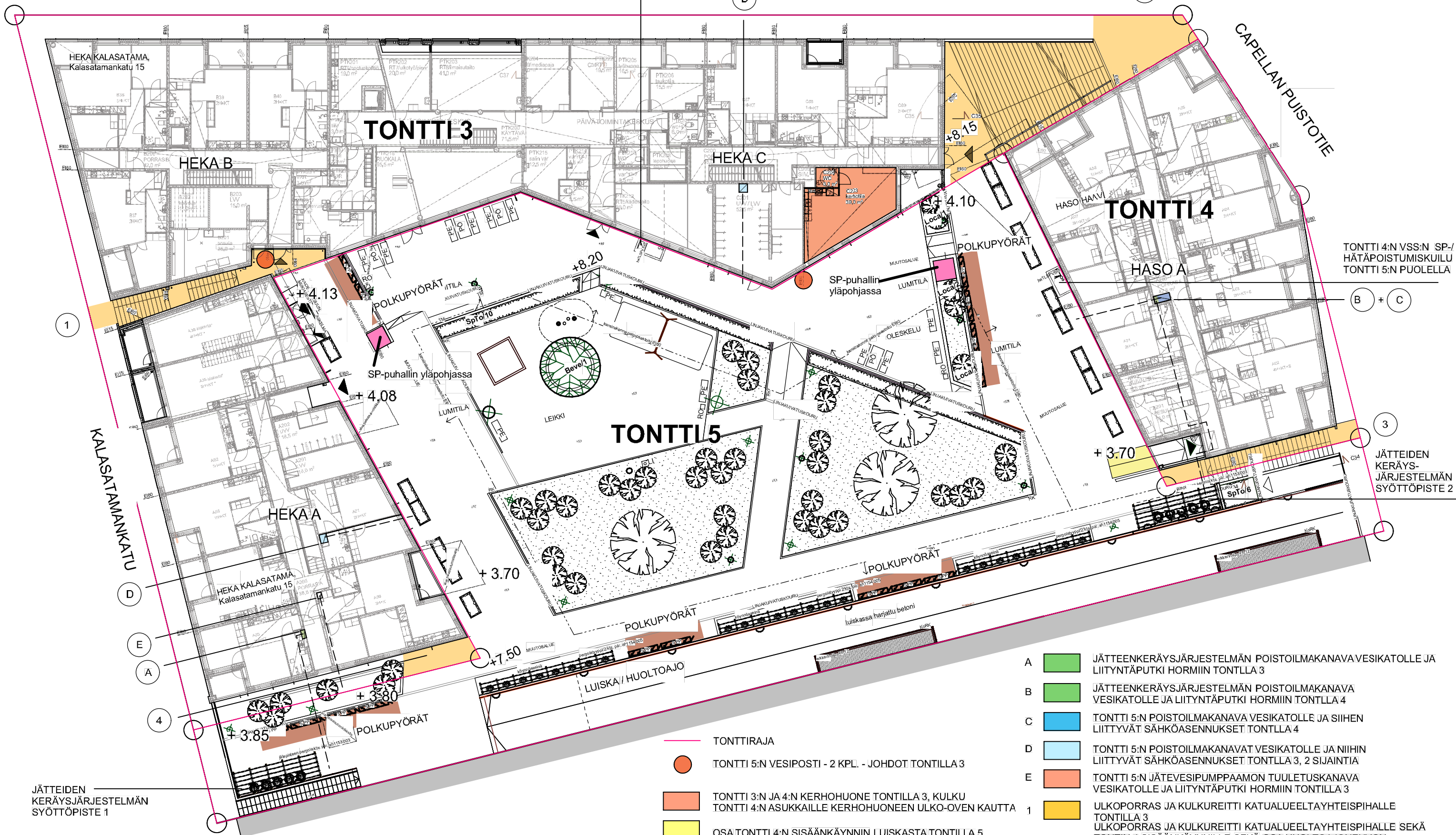


- TONTTIRAJA
- PYSÄKÖINTIHALLI TONTILLA 5, PINTA-ALA - 2 201 M<sup>2</sup>
- TONTTI 3:N VSS:N SP-/ HÄTÄPOISTUMISKUILU TONTILLA 5 - 2,7M<sup>2</sup>
- TONTTI 4:N VSS:N SP-/ HÄTÄPOISTUMISKUILU TONTILLA 5 - 2,7M<sup>2</sup>
- JÄTEKÄSITTELYN TEKNISET TILAT - YHT. 30M<sup>2</sup>
- ULKOILUVÄLINEVARASTO TONTILLA 5 - 47M<sup>2</sup>
- TALOVARASTOT TONTILLA 5 - YHT. 25,5M<sup>2</sup>
- TONTTI 5:N TEKN. LAITETILA TONTILLA 3 - 13,5M<sup>2</sup>
- 3 KPL. TONTTI 4:N IRT. VAR. TONTILLA 3 TONTTI:3N IRT. VAR. YHTEYDESSÄ
- TONTTI 3:N JA 4:N YHTEINEN VSS TONTILLA 4: VSS:SSA VARATTU 28,5M<sup>2</sup> TONTTI 3:LLE (38HLÖÄ)
- TONTTI 5:N VESIPOSTI - 2 KPL. - JOHDOT TONTILLA 3
- TONTTI 3:N JA 5:N YHTEINEN VALOISUUSANTURI (HÄMÄRÄKYTKIN)
- TONTTI 3:N SEINÄ ULOTTUU 20-40MM TONTTI 5:N PUOLELLE
- TONTTI 4:N SEINÄ ULOTTUU 20MM TONTTI 5:N PUOLELLE
- TONTTI 5:N LINJAKUIVATUSKOURUJEN SADEVESIVIEMÄRIPUTKET TONTILLA 4, KAIVO TONTILLA 4



TUKKUTORINKUJA

TONTTI 3:N VSS:N SP-/  
HÄTÄPOISTUMISKUILU TONTTI 5:N PUOLELLA



JÄTTEIDEN  
KERÄYSJÄRJESTELMÄN  
SYÖTTÖPISTE 1

TONTTI 4:N VSS:N SP-/  
HÄTÄPOISTUMISKUILU  
TONTTI 5:N PUOLELLA

JÄTTEIDEN  
KERÄYS-  
JÄRJESTELMÄN  
SYÖTTÖPISTE 2

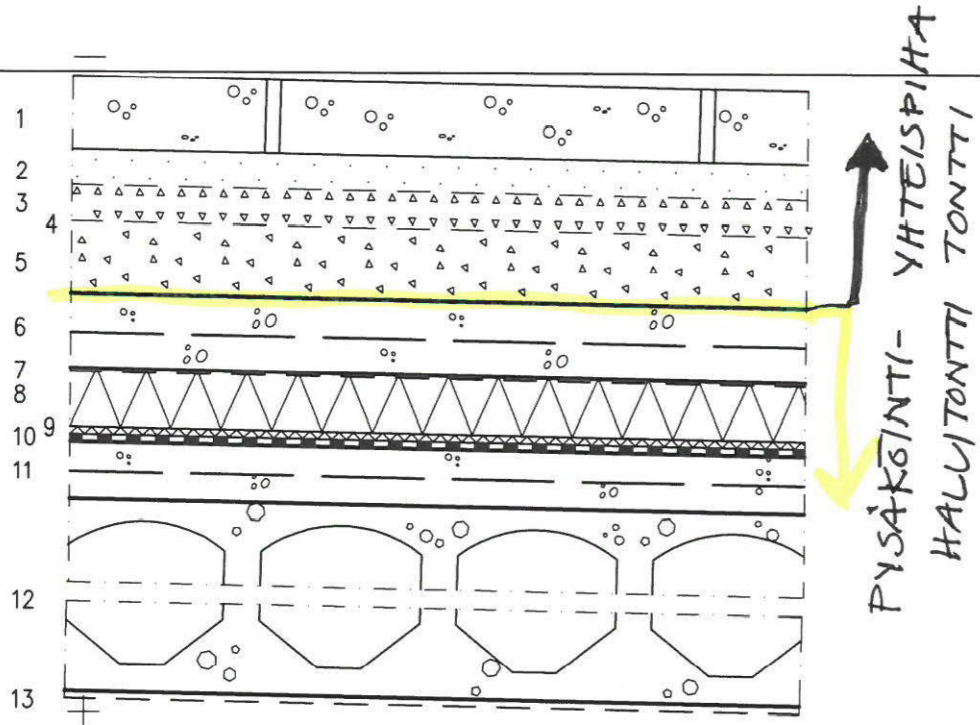
- TONTTIRAJA
- TONTTI 5:N VESIPOSTI - 2 KPL. - JOHDOT TONTILLA 3
- TONTTI 3:N JA 4:N KERHOHUONE TONTILLA 3, KULKU TONTTI 4:N ASUKKAILLE KERHOHUONEEN ULKO-OVEN KAUITTA
- OSA TONTTI 4:N SISÄÄNKÄYNNIN LUISKASTA TONTILLA 5
- POLKUPYÖRIEN ULKOSÄILYTYSPIAIKAT TONTILLA 5
- AUTOHALLIN SP-PUHALTIMET TONTILLA 5

- A JÄTTEENKERÄYSJÄRJESTELMÄN POISTOILMAKANAVA VESIKATOLLE JA LIITYNTÄPUTKI HORMIIN TONTILLA 3
- B JÄTTEENKERÄYSJÄRJESTELMÄN POISTOILMAKANAVA VESIKATOLLE JA LIITYNTÄPUTKI HORMIIN TONTILLA 4
- C TONTTI 5:N POISTOILMAKANAVA VESIKATOLLE JA SIIHEN LIITYVÄT SÄHKÖASENNUKSET TONTILLA 4
- D TONTTI 5:N POISTOILMAKANAVAT VESIKATOLLE JA NIIHIN LIITYVÄT SÄHKÖASENNUKSET TONTILLA 3, 2 SIIJANTIA
- E TONTTI 5:N JÄTEVESIPUMPPAAMON TUULETUSKANAVA VESIKATOLLE JA LIITYNTÄPUTKI HORMIIN TONTILLA 3
- 1 ULKOPORRAS JA KULKUREITTI KATUALUEELTAYHTEISPIHALLE TONTILLA 3  
ULKOPORRAS JA KULKUREITTI KATUALUEELTAYHTEISPIHALLE SEKÄ TONTTI 4 SISÄÄNKÄYNNILLE SEKÄ OSA HUOLTOAJONEUVON KULKUREITISTÄ PIHAKANNELLA TONTILLA 3
- 2 ULKOPORRAS JA KULKUREITTI KATUALUEELTAYHTEISPIHALLE, OSA TONTILLA 4 SEKÄ OSA HUOLTOAJONEUVON KULKUREITISTÄ PIHAKANNELLA TONTILLA 4
- 3 ULKOPORRAS JA KULKUREITTI KATUALUEELTAYHTEISPIHALLE, OSA TONTILLA 4 SEKÄ OSA HUOLTOAJONEUVON KULKUREITISTÄ PIHAKANNELLA TONTILLA 4
- 4 OSA HUOLTOAJONEUVON KULKUREITISTÄ PIHAKANNELLA TONTILLA 3





# LIITE 4



- |                 |    |  |
|-----------------|----|--|
| > 80 ... 100 mm | 1  | Betoni- tai kivilaatat rakennuselityksen mukaan  |
| 50 mm           | 2  | Asennushiekka 0...8 mm kivivalmistajan ohjeen mukaan (pesty)   |
| 0 ... 150 mm    | 3  | Korotusmurske 0...16 mm, tiivistetty   |
|                 | 4  | Suodatinkangas (KL II), kun alla vahtolasiuskettä  |
| 0 ... 500 mm    | 5  | Kevennyskerros vahtolasimurskettä, kun korotusmurskettä tulisi yli 150mm   |
| 100 mm          | 6  | Teräsbetonilaatta, BY 45, luokka C-4-35, keskeinen rauditus: 8-200 B 500 K, laatta pintarakenteineen jaetaan liikuntasauvoilla (sahasauvoilla) ≤ 5x5 m2 ruutuihin                            |
|                 | 7  | Suodatinkangas 150 g/m <sup>2</sup> , saumat limittäin 200 mm  |
| 80 mm           | 8  | Suulakepuristettu solupolystyreeni XPS Styrofoam 300 BN-A-N  |
| 10 mm           | 9  | Salaojamatto Enkadrain TP  |
| n. 20 mm        | 10 | Vedeneristys, käyttöluokka VE80R, ks. kohta 4.1, kumibitumikermit, kallistus ≥ 1:80 jirissä  |
| 80 mm           | 11 | Kallistus- ja tasausbetoni, pinta puuhierretty ja sinkopuhallettu, BY 45 luokka C-4-35, keskeinen rauditus: 6-150 B 500 K Palkkilinjojen päälle vahvempi rauditus rakennepiirustusten mukaan |
|                 | 12 | Ontelolaatta/massiivilaatta/paikallavalulaatta rakennepiirustusten mukaan  |
|                 | 13 | Pintakäsittely huoneselityksen mukaan  |

## TOTEUTUS- JA SUUNNITTELUOHJEET:

- betonilaatat ja pinta tb-laatta säänkestävää betonia rasitusluokka XC4; XF3
- alus-, väli- ja pintakermit kiinnitetään kauttaaltaan kumibitumilla hitsaten
- lämmöneristelevyt ladotaan tiiviisti pontteihinsa painaan
- vedeneristeelle on välittömästi työn valmistuttua suoritettava vedenpainekoe
- vedeneristeet on välittömästi onnistuneen vedenpainekokeen jälkeen suojattava pintarakenteilla
- kattokaivot hiekkapesällisiä sähkösaattolämmitettyjä käännetyn katon kaivoja erikoispiirustuksen mukaan (kaivo ja putket AISI 316, putkien  $\phi \geq 100$  mm)
- muut vaatimukset katso "Rakennetyyppien yleiset vaatimukset" -tekstiosia

PALONKESTOLUOKKA: REI 60

Rakennuskohde

HAAVI KORTTELI

Autohallin kansi,  
ajoneuvoliikenne

Tyyppi

YP3

INSINÖÖRITOIMISTO  
**JONECON** OY