

# Yhteisjärjestelysopimus

*Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54010 tonttien nrot 4, 5 ja 6 maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukainen yhteisjärjestely.*

## Sisällysluettelo

### YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

1. OSAPUOLET.....	4
2. SOPIMUKSEN TARKOITUS.....	5
3. TONTTIEN 4-6 VÄLISET YHTEISJÄRJESTELYT.....	6
3.1. Pysäköintijärjestelyt.....	6
3.1.1. Ajoluiska ja autohalli.....	6
3.1.2. Autopaikat Tontin 4 alueella.....	6
3.2. Yhteispiha-alue.....	7
4. TONTTIEN 5 JA 6 VÄLISET YHTEISJÄRJESTELYT JA RASITTEET.....	8
4.1. Maanpinnan tason alapuoliset tilat.....	8
4.1.1. Tontin 5 rasiteoikeudet.....	8
4.1.2. Tontin 6 rasiteoikeudet.....	9
4.2. Maanpinnan tason ja sen yläpuolella olevat alueet ja tilat.....	9
4.2.1. Tontin 5 rasiteoikeudet.....	9
4.2.2. Tontin 6 rasiteoikeudet.....	9
4.3. Asukastila ja kattoterassi.....	10
5. TONTTIEN 4-6 VÄLISET MUUT RASITTEET.....	10
5.1. Kevyen liikenteen väylät.....	10
5.2. Pelastustiet.....	10
5.3. Jätehuolto.....	11
5.4. Muut tekniset järjestelmät, kaapelit, johdot, putket.....	11
5.5. Lumien läjittäminen ja vesien johtaminen.....	11
5.6. Kiinteiden rakenteiden ja rakenneosien tontin rajan ylitykset.....	11

5.7. Palomuurien korvaaminen osastoivilla rakenteilla.....	11
6. MUUT RASITTEET.....	12
6.1. Yleiselle jalankululle varattu kulkuyhteys.....	12
7. MUUT EHDOT.....	12
8. VASTUUN RAJAUS.....	13
9. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN.....	13
10. SOPIMUKSEN PURKAMINEN.....	13
11. SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN.....	13
12. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO.....	13
13. SOVELLETTAVA LAKI JA ERIMIELISYYDET.....	14
14. ALLEKIRJOITUKSET.....	14
15. LIITTEET.....	15

**YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS**  
**2.9.2020**

**1. OSAPUOLET**

- A) *Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr (Y-tunnus 0116514-9)*  
*Pohjoinen Rautatiekatu 29*  
*00100 Helsinki*

*Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari/Rastila) korttelin 54010 tontin nro 4 omistajana ja haltijana.*

*Tontin osoite on Retkeilijänkatu 11, 00980 Helsinki.*

*; jäljempänä "Hoas"*

- B) *Asunto-osakeyhtiö Helsingin Retkeilijänkatu 13 (Y-tunnus 2872023-7)*  
*Ratamestarinkatu 7 B*  
*00520 Helsinki*

*Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari/Rastila) korttelin 54010 tontin nro 5 vuokraoikeuden haltijana.*

*Tontin osoite on Retkeilijänkatu 13, 00980 Helsinki.*

*; jäljempänä "Retkeilijänkatu 13"*

- C) *Helsingin kaupunki (Y-tunnus 0201256-6)*  
*Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu*  
*PL 58213*  
*00099 Helsingin kaupunki*

*Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari/Rastila) korttelin 54010 tontin nro 5 omistajana.*

*; jäljempänä "Kaupunki"*

- D) *Asunto-osakeyhtiö Helsingin Retkeilijänkatu 15*  
*Kansakoulukatu 10*  
*00100 Helsinki*

*Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari/Rastila) korttelin 54010 tontin nro 6 omistajana ja haltijana.*

*Tontin osoite on Retkeilijänkatu 15, 00980 Helsinki.*

*; jäljempänä "Retkeilijänkatu 15"*

*; edellä A – D kohdissa mainitut jäljempänä erikseen "Osapuoli" ja yhdessä "Osapuolet".*

## 2. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksella sovitaan Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54010 tonttien nro 4 - 6 kesken toteutettavasta kiinteistöjen yhteisjärjestelystä ja rasitteista.

Sopimus liitepiirroksineen on maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 21 luvun 164 §:ssä tarkoitettu yhteisjärjestelysopimus (jäljempänä "Sopimus"), jossa sovitaan osittain myös maankäyttö- ja rakennusasetuksen (10.9.1999/895) 13 luvun 80 §:n ja kiinteistönmuodotamislain 14 luvun 154 §:n 1 momentin mukaisista rasitteista. Osapuolien tarkoituksena on, että Sopimuksella sovittu järjestely ja rasitteet rekisteröidään Maanmittauslaitoksen pitämään kiinteistörekisteriin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 13 luvun 81 §:n mukaan.

Osapuolilla (Tontin nro 5 vuokraoikeuden haltijaa lukuun ottamatta) on toista Osapuolta enempää kuulematta oikeus hakea tässä sopimuksessa tarkoitettujen järjestelyjen ja rasitteiden rekisteröintiä sekä tehdä tarvittavat rekisteröinnin edellyttämät toimenpiteet.

Siltä osin kuin tässä sopimuksessa sovittuja järjestelyjä ja rasiteoikeuksia ei mahdollisesti saada rekisteröityä rasitteina, on tämä sopimus kuitenkin voimassa Osapuolten välillä yksityisoikeudellisena sopimuksena.

Hoasin tontilla nro 4 sijaitsevan rakennuksen käyttötarkoitus muutetaan liike- ja toimistorakennuksesta opiskelija-asuntolaksi.

Retkeilijänkatu 13:lle pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella vuokrattu tontti nro 5 ja Retkeilijänkatu 15:n omistama tontti nro 6 ovat Sopimuksen allekirjoituksen ajankohtana rakenteilla.

Tämä sopimus liitetään Tontin nro 5 pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen ja Tontin nro 6 kauppakirjaan.

Sopimus rekisteröidään viimeistään 31.12.2020. Rekisteröintiä haetaan Hoasin toimesta.

Osapuolet (Kaupunkia lukuun ottamatta) vastaavat yhteisjärjestelyn perustamisen ja rekisteröimisen kustannuksista yhteisesti tasaosuuksin. Sopimukseen myöhemmin tehtävien mahdollisten muutosten perustamisen ja rekisteröimisen kustannuksista vastaavat Osapuolet (Kaupunkia lukuun ottamatta), joiden hyödyksi muutoksia tehdään.

Asemakaavan muutoksen nro 12509 mukaan tonttien nro 4 - 6 yhteenlaskettu asuinrakennusoikeuden määrä on 9 860 k-m<sup>2</sup>, joka jakautuu eri tonteille seuraavasti:

- tontin nro 4 (jäljempänä Tontti 4) rakennusoikeuden määrä on 2920 k-m<sup>2</sup>.
- tontin nro 5 (jäljempänä Tontti 5) rakennusoikeuden määrä on 2240 k-m<sup>2</sup>.
- tontin nro 6 (jäljempänä Tontti 6) rakennusoikeuden määrä on 4700 k-m<sup>2</sup>.

Osapuolien (Kaupunkia lukuun ottamatta) omistamien/vuokraamien tonttien edellä mainittuja asuinrakennusoikeuksia käytetään Sopimuksessa määrittelemään ainoastaan asuinrakennusoikeuksien mukaan laskettavia yhteisjärjestelyn kustannusvastuita siltä osin, kuin kustannusvastuu on tonttien välillä yhteinen, eikä muunlaisesta kustannusvastuusta ole kirjallisesti sovittu. Sopimuksessa esitetyt luvut saattavat poiketa tonttien todellisista asuinrakennusoikeuksista.

### **3. TONTTIEN 4 – 6 VÄLISET YHTEISJÄRJESTELYT**

Tontin 4 (Retkeilijänkatu 11) ja Tontin 5 (Retkeilijänkatu 13) sekä Tontin 6 (Retkeilijänkatu 15) yhteisjärjestelyt koskevat pääasiassa pysäköinti- ja yhteispihajärjestelyjä (LIITE 1).

#### **3.1 Pysäköintijärjestelyt**

Korttelissa 54010 sijaitsevien Tonttien 5 - 6 autopaikoitus järjestetään rakentamalla niiden maa-pinnan tason alapuolella olevalle alueelle niitä palveleva autohalli Tonttien 4 – 6 alueella sijaitsevina ajoyhteyksineen (ajoluiska) ja muina kulkuyhteyksineen. Maanalaiseen autohalliin sijoitetaan pääosa Tonttien 5 ja 6 asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämistä velvoiteautopaikoista. Lisäksi Tonteille 5 ja 6 varataan osa autopaikoista Tontin 4 alueelle.

##### **3.1.1 Ajoluiska ja autohalli**

Tonttien 5 ja 6 pihakannen alla sijaitsevaan autohalliin kulku järjestetään Retkeilijänkadun 11 ja 13 välissä olevalta alueelta Retkeilijänkadun puolelta. Ajoluiska tukirakenteineen sijoittuu pääosin Tontin 4 alueelle. Autohalli on varattu Tonttien 5 ja 6 autojen sekä muiden kulkuvälineiden pysäköinnin järjestämiseen.

Ajoluiskan rakentamisesta, peruskorjauksesta, korjauksesta, kunnossapidosta, ylläpidosta ja ajoluiskan lämmittämisestä (sulana pito) sekä niistä aiheutuvista kustannuksista vastaavat Tontin 5 vuokralainen ja Tontin 6 omistaja, niille asemakaavassa osoitettujen rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa.

Autohallin rakentamisesta, peruskorjauksesta, korjauksesta, kunnossapidosta ja ylläpidosta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista vastaavat Tontin 5 vuokralainen ja Tontin 6 omistaja, niille asemakaavassa osoitettujen rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa.

Tonttien 5 ja 6 rakentaminen on toteutettava lähtökohtaisesti samanaikaisesti. Mikäli rakentaminen kuitenkin toteutuisi eri ajankohtana, vastaa autohallin rakentamisesta ensimmäisen rakennushankkeen toteuttaja, ellei Tontin 5 vuokralaisen ja Tontin 6 omistajan välillä kirjallisesti toisin sovita. Ensimmäisen rakennushankkeen toteuttajalla on oikeus laskuttaa rakentamisesta aiheutuvat kustannukset toisen tontin omistajalta/vuokralaiselta (Kaupunkia lukuun ottamatta) siltä osin kuin kustannukset Sopimuksen mukaan kuuluvat ko. Osapuolelle. Kunnossapito- ja ylläpitokustannuksista sekä muista mahdollisista käyttökustannuksista vastaa ensimmäisen rakennushankkeen toteuttaja yksin siihen asti, kunnes toisen tontin rakentaminen on toteutettu ja asuinrakennus on viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Mitä edellä ja myöhemmin tässä Sopimuksessa todetaan ajoluiskasta ja autohallista, sovelletaan myös niitä tukeviin perustuksiin ja niitä palveleviin rakennelmiin, teknisiin järjestelmiin sekä laitteisiin yms.

Tontin 5 vuokralainen ja Tontin 6 omistaja ovat velvollisia huolehtimaan autohallin, ajo- ja kulkuyhteyksien yms. asianmukaisesta kunnosta niin, että niiden esteetön ja tarkoituksenmukainen käyttäminen on mahdollista.

##### **3.1.2. Autopaikat tontin 4 alueella**

Tonttien 5 ja 6 käyttöön tulee varata ja sijoittaa Tontin 4 alueelle yhteensä kaksitoista (12) autopaikkaa. Ensisijaisesti autopaikat osoitetaan tontin 4 ulkoalueilta ja toissijaisesti rakennuksen kellarikerroksessa olevan autohallin autopaikoista.



Tonttien 4 ja 6 omistajat sekä Tontin 5 vuokralainen tekevät tarvittaessa erillisen kirjallisen vuokrasopimuksen Tontin 4 alueella olevien autopaikkojen osalta. Tontin 6 omistaja ja Tontin 5 vuokralainen on velvollinen noudattamaan sitä, mitä autopaikkojen toteuttamisesta ja järjestämisestä on kauppakirjassa tai pitkäaikaisessa maanvuokrasopimuksessa sovittu.

Tonttien 5 ja 6 käyttöön Tontille 4 tulevien autopaikkojen vuokranantajana on Tontin 4 omistaja, joka sopii ko. autopaikkojen käytöstä ja vuokraamisesta suoraan asukkaiden kanssa. Tontin 4 omistajalla on oikeus periä Tonttien 5 ja 6 käyttöön vuokrattavista autopaikoista omakustannusperusteista (Tontin 4 omistajan maksama osuus po. autopaikkojen rakentamisesta, hallinnoimisesta, ylläpidosta ja peruskorjaamisesta aiheutuneista kustannuksista) vuokraa. Vuokran enimmäismäärä on 752,56 €/autopaikka/kk, mutta osapuolet voivat halutessaan sopia myös pienemmästä kuukausivuokrasta.

Enimmäisvuokran määrä sidotaan elinkustannusindeksiin. Enimmäisvuokraa korotetaan vuosittain elinkustannusindeksin 1951:100 muutoksia vastaavasti. Perusindeksinä on sopimuksen tekohetkellä tiedossa oleva viimeksi julkaistu pisteluku (Perusindeksin julkaisukuukausi/vuosi/pisteluku: 5/2019/1969). Tarkistusindeksi on tarkistusajankohtana tiedossa oleva viimeksi julkaistu pisteluku. Mikäli indeksin pisteluku on alempi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Tarkistettua vuokraa maksetaan kunkin kalenterivuoden alusta lukien.

Tontin 4 pysäköintipaikat ovat sen omalla alueella. Tontin 4 omistaja vastaa kiinteistönsä piha-alueella ja sillä sijaitsevan rakennuksen kellarikerroksessa olevien autopaikkojen ja muiden kulkuvälineiden pysäköintialueiden peruskorjaamisesta, korjaamisesta, ylläpidosta, kunnossapidosta ja talvikunnossapidosta sekä esteettömästä käyttämisestä kustannuksineen.

Tontin 4 omistajalla on oikeus kiinteistön ja rakennuksen kunnossapitovastuun vuoksi tarvittaessa suorittaa tarpeelliset peruskorjaustyöt, korjaus- ja huoltotyöt, ja rajoittaa välttämättömiltä osin autopaikkojen käyttöoikeutta korjausaikana ilman korvausvelvollisuutta Tontin 5 vuokralaiselle ja Tontin 6 omistajalle. Tontin 4 omistaja on kuitenkin edellä mainituissa tilanteissa velvollinen ilmoittamaan hyvissä ajoin etukäteen töiden aloittamisesta vuokralaisille. Mainitut työt on suoritettava kohtuullisessa ajassa ja mahdollisimman vähän vahinkoa ja haittaa aiheuttavalla tavalla.

### **3.2 Yhteispiha-alue**

Korttelissa 54010 sijaitsevien Tonttien 4 - 6 yhteiseen käyttöön rakennetaan Tonttien 5 ja 6 alueille kaikkia korttelin ko. Tontteja palveleva yhteispiha-alue (LIITE 1).

Kulkuyhteys yhteispiha-alueelle järjestetään Tontin 5 kautta.

Tonteilla 4 - 6 on oikeus käyttää yhteispiha-aluetta ulkoilu-, oleskelu- ja leikkialueena sekä oikeus käyttää yhteispiha-alueelle sijoitettuja piha-, siivous- ja leikkivälineitä, laitteita ja rakennelmia yms.

Tontin 5 vuokralaisella ja Tontin 6 omistajalla oikeus käyttää tarkoituksenmukaisesti yhteispiha-alueella olevaa lipputankoa.

Yhteispiha-alueen ja sillä sijaitsevien rakenteiden ja rakennelmien sekä niitä palvelevien välineiden ja kulkuväylien rakentamisesta, peruskorjaamisesta, korjaamisesta, kunnossapidosta, ylläpidosta, viheraluehoidosta, jätehuollosta ja talvikunnossapidosta sekä niistä aiheutuvista kus-

tannuksista vastaavat Tontin 5 vuokralainen ja Tontin 6 omistaja asuinrakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa.

Todetaan, että Tontin 4 omistajalla ei ole velvollisuutta suorittaa asukkaiden käyttöön varatun yhteispiha-alueen osalta Tontin 5 vuokralaiselle ja Tontin 6 omistajalle vuokraa tai muuta käyttökorvausta. Tontin 4 omistaja sitoutuu kuitenkin vastaamaan siitä, että sen asukkaat noudattavat yhteispiha-alueen käyttöä koskevia, Retkeilijänkatu 13 ja 15 hyväksymiä kulloinkin voimassa olevia järjestyssääntöjä. Tontin 5 vuokralaisella ja Tontin 6 omistajalla on oikeus rajoittaa yhteispiha-alueen käyttöä välttämättömiltä osin tarpeellisten korjausten ja peruskorjausten ajaksi ilman korvausvelvollisuutta toisilleen tai Tontin 4 omistajalle. Tontin 5 vuokralainen ja Tontin 6 omistaja on kuitenkin edellä mainituissa tilanteissa velvollinen ilmoittamaan hyvissä ajoin etukäteen töiden aloittamisesta muille yhteispiha-alueen käyttäjille. Mainitut työt on suoritettava kohtuullisessa ajassa ja mahdollisimman vähän vahinkoa ja haittaa aiheuttavalla tavalla.

#### **4. TONTTIEN 5 JA 6 VÄLISET YHTEISJÄRJESTELYT JA RASITTEET**

Korttelin 54010 Tonttien 5 ja 6 väliset yhteisjärjestelyt koskevat niiden käyttöön tarkoitettuja em. autohallia, polkupyörä- ja ulkoiluvälinevarastoja ja väestönsuojajärjestelyjä (LIITE 2), seinärasitetta (LIITE 3) sekä asukastilaa ja kattoterassia (LIITE 4).

##### **4.1 Maanpinnan tason alapuoliset tilat**

###### **4.1.1 Tontin 5 rasiteoikeudet (Tontti 6 rasitettu kiinteistö)**

Tontilla 5 on rasiteoikeus (LIITE 2) Tontin 6 alueella seuraaviin alueisiin ja tiloihin:

- Ajo- ja kulkuyhteys autohalliin sijoittuu osin Tontin 6 alueelle.
- Tonttien 5 ja 6 yhteiseen käyttöön tulevat autohalli ja polkupyörävarasto sijaitsevat osittain Tontin 6 alueella.
- Tontin 5 väestönsuoja (VSS) sijoittuu Tontin 6 kellarikerrokseen.
- Tontin 5 irtaimistovarastot sijoittuvat Tontin 6 kellarikerrokseen.
- Tontin 5 ulkoseinän osa ulottuu Tontin 6 puolelle liitteen mukaisesti (LIITE 2). Tontin raja sijaitsee liikuntasauaman kohdalla.
- Kulku Tonttien 5 ja 6 yhteiseen käyttöön tulevaan autohalliin ja polkupyörävarastoon järjestetään pysäköintihallin etelälaidalta Tontin 6 kautta.
- Kulku Tontille 5 sijoittuvan rakennuksen kellarikerroksen tiloihin järjestetään rakennuksen päädyistä Tontin 6 kautta.

Edellä mainitut rasiteoikeudet ovat pysyviä, eikä niiden perustamisesta suoriteta erillistä korvausta rasitetun Tontin 6 omistajalle.

Autohallin rakentamisen ja käytön ajan velvoitteista ja kustannusjaosta on sovittu edellä kohdassa "Tonttien 4 -6 väliset yhteisjärjestelyt".



Tontin 5 vuokralainen ja Tontin 6 omistaja vastaavat yhteiseen käyttöön tulevan polkupyörävaraston ja väestönsuojan rakentamisen ja käytön ajan kustannuksista asuinrakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa.

#### **4.1.2 Tontin 6 rasiteoikeudet (Tontti 5 rasitettu kiinteistö)**

Tontilla 6 on rasiteoikeus (LIITE 2) Tontin 5 alueella seuraaviin alueisiin ja tiloihin:

- Ajo- ja kulkuyhteys autohalliin sijoittuu osin Tontin 5 alueelle.
- Tonttien 5 ja 6 yhteiseen käyttöön tulevat autohalli ja polkupyörävarasto sijaitsevat osittain Tontin 5 alueella.

Edellä mainitut rasiteoikeudet ovat pysyviä, eikä niiden perustamisesta suoriteta erillistä korvausta rasitetun Tontin 5 vuokralaiselle ja/tai omistajalle.

Autohallin rakentamisen ja käytön ajan velvoitteista ja kustannusjaosta on sovittu edellä kohdassa "Tonttien 4 -6 väliset yhteisjärjestelyt".

Tontin 5 vuokralainen ja Tontin 6 omistaja vastaavat yhteiseen käyttöön tulevan polkupyörävaraston ja väestönsuojan rakentamisen ja käytön ajan kustannuksista asuinrakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa.

### **4.2 Maanpinnan tason ja sen yläpuolella olevat alueet ja tilat**

#### **4.2.1 Tontin 5 rasiteoikeudet (Tontti 6 rasitettu kiinteistö)**

Tontilla 5 on rasiteoikeus (LIITE 3) Tontin 6 alueella seuraaviin alueisiin ja tiloihin:

- Ajo- ja kulkuyhteys autohalliin sijoittuu osin Tontin 6 alueelle.
- Tonttien 4, 5 ja 6 yhteiseen käyttöön tarkoitettu kansipiha sijaitsee osittain Tontilla 6.
- Kulku Tontille 5 sijoittuvan rakennuksen 1. kerroksen tiloihin järjestetään rakennuksen päädyistä Tontin 6 kautta.
- Tontilla 5 sijaitsevan rakennuksen ulkoseinän osa sijoittuu 1. – 2. kerroksessa Tontin 6 puolelle. Tontin raja sijaitsee liikuntasauaman kohdalla.

Edellä mainitut rasiteoikeudet ovat pysyviä, eikä niiden perustamisesta suoriteta erillistä korvausta rasitetun Tontin 6 omistajalle.

#### **4.2.2 Tontin 6 rasiteoikeudet (Tontti 5 rasitettu kiinteistö)**

Tontilla 6 on rasiteoikeus (LIITE 3) Tontin 5 alueella seuraaviin alueisiin ja tiloihin:

- Ajo- ja kulkuyhteys autohalliin sijoittuu osin Tontin 5 alueelle.
- Tonttien 4, 5 ja 6 yhteiseen käyttöön tarkoitettu kansipiha sijaitsee osittain Tontilla 5.

Edellä mainitut rasiteoikeudet ovat pysyviä, eikä niiden perustamisesta suoriteta erillistä korvausta rasitetun Tontin 5 vuokralaiselle ja/tai omistajalle.

### 4.3 Asukastila ja kattoterassi

Tontilla 6 on rasiteoikeus Tontilla 5 sijaitsevan rakennuksen 7. kerroksen yhteiskäyttöön tarkoitettuun asukastilaan ja kattoterassiin (LIITE 4).

Kulkuyhteydet ja -oikeudet 7. kerroksen asukastilaan ja kattoterassille järjestetään Tontille 5 tulevan rakennuksen hissi- ja porrashuoneen kautta.

Edellä mainitut yhteisjärjestelyt ja rasitteet ovat pysyviä, eikä niiden perustamisesta suoriteta erillistä korvausta rasitetun Tontin 5 vuokralaiselle ja/tai omistajalle.

Tontin 5 vuokralainen ja Tontin 6 omistaja vastaavat niiden asukkaiden yhteiseen käyttöön tulevan asukastilan ja kattoterassin käytön ajan peruskorjaamis-, korjaus-, ylläpito-, kunnossapito- ja muista erikseen mitattavissa olevista käyttökustannuksista (m. sähkö-, käyttö-, jätevesi-, siivous- ja jätehuoltokustannukset) asuinrakennusoikeuksiensa mukaisessa suhteessa tai muulla ko. Osapuolien kirjallisesti sopimalla tavalla.

Asukastilan ja kattoterassin rakentamisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa Tontin 5 vuokralainen.

## 5. TONTTIEN 4 – 6 VÄLISET MUUT RASITTEET

### 5.1 Kevyen liikenteen väylät

Tonttien 4 ja 6 omistajilla ja/tai haltijoilla sekä Tontin 5 vuokralaisella on kullakin oman Tonttinsa/Vuokra-alueensa osalta, velvollisuus vastata korttelin 54010 Tonttien 4 - 6 alueella sijaitsevien kevyen liikenteen käyttöön ja jalankulkuun tarkoitettujen reittien kunnossapidosta, huollosta, ylläpidosta siitä alkaen, kun korttelin 54010 ensimmäinen asuinrakennus käyttöön otetaan, kuitenkin vaiheittain kevyen liikenteen käyttöön ja jalankulkuun tarkoitettujen reittien valmistumisen mukaan ja kun rakennusvalvontaviranomainen on antanut kyseiselle tontille rakennettavalle asuinrakennukselle käyttöönottohyväksynnän.

Tontin 6 alueelle sijoittuvan, Vuoraitille johtavan jalankulkuportaan talvikunnossapidon edellyttämän lämmitysjärjestelmän rakentamis- ja käyttökustannuksista vastaavat Tontin 5 vuokralainen ja Tontin 6 omistaja ko. Tonttien asuinrakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa.

### 5.2 Pelastustiet

Korttelin 54010 Tonttien 4 ja 6 omistajat sekä Tontin 5 vuokralainen vastaavat pelastusajoneuvojen kulkureitin ja pelastuspaikkojen rakentamisesta ja rakentamisen kustannuksista jokainen oman Tonttinsa/Vuokra-alueensa osalta rakennushankkeidensa yhteydessä ja aikataulussa.

Tontit 4 - 6 saavat oikeuden käyttää toistensa alueella sijaitsevia reittejä ja alueita pelastusajoneuvojen kulkureittinä sekä nostopaikkoina korttelin 54010 alueella.

Tonttien 4 ja 6 omistajilla sekä Tontin 5 vuokralaisella on velvollisuus vastata kustannuksellaan Tonttinsa/Vuokra-alueensa alueella sijaitsevien pelastusajoneuvojen kulkureittien ja pelastuspaikkojen kunnossapidosta, huollosta, ylläpidosta ja uusimisesta sekä uudelleenrakentamisesta, ellei tässä Sopimuksessa tai ko. Osapuolien välillä myöhemmin kirjallisesti toisin ole sovittu.

### **5.3 Jätehuolto**

Korttelin 54010 Tonttien 4 ja 6 omistajat sekä Tontin 5 vuokralainen vastaavat oman Tonttinsa/Vuokra-alueensa osalta jätehuollon järjestämisestä kustannuksellaan, ellei tässä Sopimuksessa tai ko. Osapuolien välillä myöhemmin kirjallisesti toisin ole sovittu.

### **5.4 Muut tekniset järjestelmät, kaapelit, johdot ja putket yms.**

Korttelin 54010 Tonttien 4 - 6 omistajat sekä Tontin 5 vuokralainen sitoutuvat erikseen kirjallisesti sopimaan mahdollisista muista, toisen omistaman/vuokraaman Tontin aluetta rasittavista, hakijan Tonttia palvelevien välttämättömien kunnallisteknisten järjestelmien, kuten vesi-, viemäri-, kaukolämpö- ja muiden putkien sekä sähkö-, tietoliikennekaapeleiden ja muiden johtojen sijoittamiseen sekä käyttämiseen perustettavista tarpeellisista rasitteista.

Edellä mainitut rasitteet on toteutettava siten, että ne eivät kohtuuttomasti haittaa tai estä muiden Tonttien rakentamista ja käyttöä. Rakentamisen kustannuksista vastaa Tonttien 4 ja 6 omistajat sekä Tontin 5 vuokralainen jokainen omalta osaltaan rakennushankkeidensa yhteydessä ja aikataulussa.

Mikäli em. järjestelmät ja rasitteet palvelevat useampaa ko. Tonteista, niiden perustamisen ja rakentamisen, ylläpidon ja kunnossapidon sekä uusimisen kustannuksista vastaavat Tonttien 4 ja 6 omistajat sekä Tontin 5 vuokralainen siinä suhteessa, kuin ne ovat kunkin Tontin käytössä.

### **5.5 Lumien läjittäminen ja vesien johtaminen**

Korttelin Tonttien 4 ja 6 omistajat sekä Tontin 5 vuokralainen vastaavat lähtökohtaisesti oman Tonttinsa/Vuokra-alueensa lumien läjittämisestä ja pintavesien johtamisesta siten, että ne eivät kohtuuttomasti haittaa tai estä muiden Tonttien rakentamista ja käyttöä.

Tonteilla 4 – 6 on oikeus tarvittaessa johtaa pintavesiä erillisen hulevesisuunnitelman mukaan tontin rajalla toisen tontin alueelle ja toisella tontilla oleviin sadevesiviemäriin

### **5.6 Kiinteiden rakenteiden ja rakenneosien tontin rajan ylitykset**

Korttelin 54010 Tontit 4 - 6 saavat pysyvän oikeuden sijoittaa toistensa alueelle rakennusten perustusten rakentamisen edellyttämiä kiinteitä rakenteita ja rakenneosia. Tontin 5 osalta asiasta tulee kuitenkin sopia hyvissä ajoin etukäteen Kaupungin kanssa.

Sijoitetun rakenneosan rakentamisesta, uudelleenrakentamisesta, kunnossapidosta ja ylläpidosta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista vastaavat Tonttien 4 ja 6 omistajat sekä Tontin 5 vuokralainen kukin omistamiensa rakenteiden ja rakenneosien osalta.

### **5.7 Palomuurien korvaaminen osastoivilla rakenteilla**

Korttelin 54010 Tonteilla 4 - 6 on oikeus jättää palomuuuri rakentamatta rakentaessaan tontin rajalle. Kaikki Osapuolet antavat suostumuksensa ja hyväksyvät sen, että rakennettaessa tonttien rajalle rakennukset rakenteineen toteutetaan rakennusvalvontaviranomaisen vaatimilla rakenteilla.

## 6. MUUT RASITTEET

### 6.1 Yleiselle jalankululle varattu kulkuyhteys

Helsingin kaupunki saa rasitteena pysyvän oikeuden kulkuyhteyteen ja sitä varten tarvittavaan alueeseen Liitteessä 1 osoitetulla noin kolmen metrin levyisellä likimääräisellä alueella Tontilla 6 (rasitealue).

Tontin 6 omistaja on velvollinen korvauksetta sallimaan liitteessä osoitetun rasitealueen käyttämisen yleiseen jalankulkuun ja kustannuksellaan toteuttamaan kulkuyhteyden porrasyhteyksineen tontin rakentamisen yhteydessä. Lisäksi Tontin 6 omistaja on velvollinen kustannuksellaan pitämään kulkuyhteyden kunnossa ja puhtaana kaikkina vuodenaikoina. Kunnossapidolla tarkoitetaan tässä yhteydessä myös rakenteellista kunnossapitoa.

## 7. MUUT EHDOT

Siltä osin kuin edellä jonkin oikeuden ja/tai velvollisuuden osalta ei ole toisin sovittu, Osapuolet (Kaupunkia lukuun ottamatta) vastaavat kukin omaa/vuokraamaansa kiinteistöään palvelevien rakenteiden, laitteiden ja johtojen, ym. rakentamisesta, hoidosta, huollosta, kunnossapidosta ja uusimisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.

Kaikki Sopimuksessa mainitut oikeudet ja velvollisuudet ovat pysyviä ja ne perustetaan korvauksetta, ellei tässä Sopimuksessa tai Osapuolien välillä muutoin erikseen kirjallisesti ole toisin sovittu. Velvoitetulla Osapuolella ei ole oikeutta korvauksiin ao. Tonttia koskevasta velvoitteesta. Toisille Osapuolille annettujen oikeuksien mahdollisesti aiheuttamasta haitasta tai vahingosta ei makseta muille Osapuolille korvauksia.

Osapuolet sitoutuvat Tonttien suunnittelun ja rakentamisen edetessä sekä tarvittaessa kiinteistöjen käyttöajalla sopimaan Tonttien välisistä tarpeellisista uusista järjestelyistä, rasitteista ja muutoksista, jos korttelin 54010 tarkoituksenmukainen ja taloudellinen toteutus niitä edellyttää.

Osapuolet sitoutuvat tekemään Sopimukseen viranomaisten tai lainsäädännön edellyttämät muutokset.

Tontin 4 omistaja ja Tontin 5 vuokralainen sekä tontin 6 omistaja ovat lisäksi tonttien rakentamisen ja käytön ajalla velvollisia sallimaan, omaa hallinnassaan olevaa Tonttia koskevat, viranomaisen edellyttämät ja yhdyskuntarakentamisen kannalta välttämättömät rasitejärjestelyt. Mikäli viranomaisen edellyttämät ja yhdyskuntarakentamisen kannalta välttämättömät rasitejärjestelyt ulottuvat kahdelle tai useammalle ko. Tonteista, Osapuolet sitoutuvat sopimaan tarvittavista muutoksista ja lisäyksistä tähän Sopimukseen.

Tässä Sopimuksessa on kuvattu mahdollisimman yksityiskohtaisesti valmiiksi rakennetun korttelin 54010 maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:ssä tarkoitettu yhteisjärjestelysopimus.

Osapuolet (Kaupunkia lukuun ottamatta) hyväksyvät, että ellei Tonttien yhteisjärjestelyt täyty kaikilta osin, millään Osapuolella (Kaupunkia lukuun ottamatta) ei ole oikeutta Sopimuksen perusteella vaatia toista Osapuolta rakentamaan yhteisjärjestelyn piiriin kuuluvia alueita ennen kunkin Tontin muuta rakentamista. Tontin 4 omistaja tai haltija päättää oman Tonttinsa rakentamisaikataulusta. Tontin 6 omistaja ja Tontin 5 vuokralainen ovat velvollisia noudatta-

maan rakentamisaikataulun osalta sitä, mitä on Kaupungin kanssa kauppakirjassa tai pitkäaikaisessa maanvuokrasopimuksessa sovittu.

Osapuolet sitoutuvat jatkossa tekemään yhteisjärjestelysopimuksen tarkoittamia, korttelin 54010 Tonttien 4 - 6 aluetta koskevia päätöksiä yhteisesti. Osapuolilla ei ole kuitenkaan oikeutta päättää rakennuksen tai rakennelman tms. sijoittamisesta korttelin 54010 Tonttien 4 - 6 alueelle ilman sen Tontin omistajan ja vuokralaisen hyväksyntää, jota em. rakennus tai rakennelma tulee rasittamaan.

Mikäli tämän Sopimuksen sopimusteksti ja liitepiirustus ovat ristiriitaisia keskenään, tulkintaetuisija on sopimusehdon sisällön osalta sopimustekstillä ja sijainnin osalta liitepiirustuksella.

## **8. VASTUUN RAJAUS**

Helsingin kaupunki hyväksyy tämän sopimuksen mukaiset järjestelyt, mutta ei vastaa tässä sopimuksessa mainittujen oikeuksien toteutumisesta eikä mistään tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, haitoista, vahingoista eikä kustannuksista.

Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista, kustannuksista eikä velvollisuuksista, mikäli tässä sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista, kustannuksista ja velvollisuuksista, mikäli kyseisten tonttien välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista/yhteisjärjestelyistä tai mikäli sopimusta joudutaan myöhemmin täydentämään tai muuttamaan.

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

## **9. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN**

Kaikki muutokset ja lisäykset tähän Sopimukseen on tehtävä Osapuolien välillä kirjallisesti. Muutos tulee voimaan vasta, kun kaikki Osapuolet ovat allekirjoittaneet muutosta koskevan korvaavan sopimuksen tai kirjallisen ja päivätyn sopimusliitteen.

## **10. SOPIMUKSEN PURKAMINEN**

Tätä yhteisjärjestelysopimusta ei voida purkaa ilman Osapuolien kirjallista hyväksyntää.

## **11. SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN**

Osapuolilla on oikeus ja velvollisuus mahdollisesti siirtäessään kiinteistönsä hallinta- tai omistusoikeuden, siirtää tästä sopimuksesta johtuvat oikeutensa ja velvollisuutensa uudelle vuokralaiselle tai omistajalle.

Osapuolilla (Kaupunkia lukuun ottamatta) ei muutoin ole oikeutta siirtää tätä Sopimusta kolmannelle ilman muiden Osapuolien kirjallista hyväksyntää.

## **12. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO**

Tämä Sopimus tulee voimaan, kun kaikki Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

### 13. SOVELLETTAVAT LAIT JA ERIMIELISYYDET

Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lainsäädäntöä, lukuun ottamatta sen kansainvälisen yksityisoikeuden lainvalintasäännöksiä, jotka saattaisivat johtaa vieraan valtion lainsäädännön soveltamiseen.

Tätä sopimusta koskevat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli Osapuolet eivät pääse asiassa yhteisymmärrykseen, asia voidaan saattaa Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

### 14. ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on tehty viisi (5) samasanaista allekirjoitettua kappaletta, yksi (1) kullekin Osapuolelle, yksi (1) Kaupungille liitettäväksi tonttien maanvuokrasopimuksiin ja kaupunkikirjoihin sekä yksi (1) viranomaisille rekisteröintiä varten.

Helsingissä, 2. päivänä 5775 kuuta 2020

Kiinteistön 91-54-10-4 omistajana;  
Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr

Helsingissä, \_\_. päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2020

Kiinteistön 91-54-10-5 vuokraoikeuden haltijana;  
Asunto-osakeyhtiö Helsingin Retkeilijänkatu 13

Helsingissä, \_\_. päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2020

Kiinteistön 91-54-10-5 omistajana;  
Helsingin kaupunki

NN  
asuntotonttitiimin tiimipäällikkö  
maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu

Helsingissä, \_\_. päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2020

Kiinteistön 91-54-10-6 omistajana;  
Asunto-osakeyhtiö Helsingin Retkeilijänkatu 15



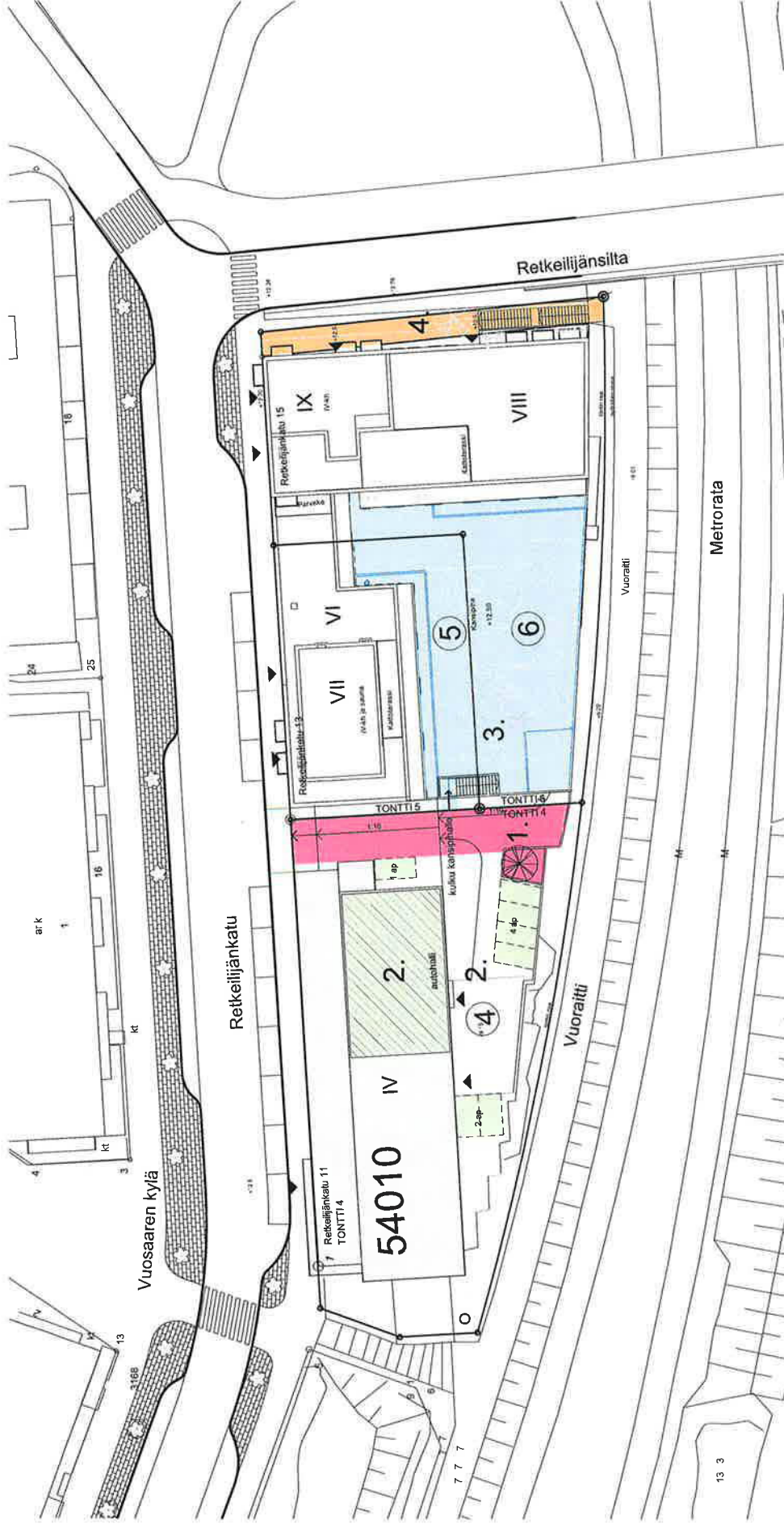
**15. LIITTEET**

*Korttelin 54010 Tonttien 4 -6 pysäköinti- ja yhteispihajärjestelyt (LIITE 1)*

*Korttelin 54010 Tonttien 5 ja 6 pysäköinti, polkupyörävarasto ja UVV- ja VSS -rasitteet (LIITE 2)*

*Korttelin 54010 Tonttien 5 ja 6 yhteisjärjestelyt/rasitteet, 1. kerros (LIITE 3)*

*Korttelin 54010 Tonttien 5 ja 6 yhteisjärjestelyt/rasitteet, 7. krs (LIITE 4)*



## 1. Ajoramppi

Väritytty alue on Retkeilijänkatu 11:n tontin osa, joka tarvitaan ajoon Retkeilijänkatu 13-15 autotalliin, ajorampin toteuttamisen vaatimiin tukimuureihin sekä asemakaavassa määrättyihin istutuksiin.

## 2. Autopaikat

Retkeilijänkatu 13:n ja 15:n autopaikkoja sijoitetaan Retkeilijänkatu 11:n tontille. Pihalle ja autotalliin voidaan sijoittaa enintään 12 ap.

## 3. Piha

Retkeilijänkatu 11:n asukkailla on oikeus käyttää Retkeilijänkatu 13-15:n kansipihaa. Kulkuyhteys pihalle tontin 5 kautta.

## 4. Yleiselle jalankululle varattu kulkuyhteys

Asemakaavan mukainen porrasyhteys ja yleiselle jalankululle varattu tontin osa.

**KONKRET**  
 ARKITEHTITOIMISTO KONKRETI  
 Yhteystiedot: 09 2531 2000  
 www.konkret.fi

**LIITE 1**

Yhteisjärjestelyt, korttel 54010, tontti 4 / tontit 5-6

Mittakaava  
 Pvm: 1 : 500  
 24.8.2020



AJORAMPPI (tontilla 5 ja 6 sijaitseva osa)



AUTOHALLI



AJO- JA KULKUYHTEYS



ULKOSEINÄN OSA TONTILLA 6



TONTIN 5 VSS TONTILLA 6



TONTIN 5 IRTAIMISTOVARASTOT TONTILLA 6



**Tontti 5 rasitteena tontille 6:**

- Ajo autohalliin tontin 6 kautta
- Yhteinen autohalli ja polkupyörävarasto sijaitsevat osittain tontilla 6
- Tontin 5 VSS sijoitettu tontille 6
- Tontin 5 irtaimistovarastot sijoitettu tontille 6
- Ulkoseinän osa sijaitsee tontilla 6. Tontin raja sijaitsee liikuntasauaman kohdalla

**Tontti 6 rasitteena tontille 5:**

- Ajo autohalliin tontin 5 kautta
- Yhteinen autohalli ja polkupyörävarasto sijaitsevat osittain tontilla 5

**Tontit 5 ja 6 rasitteena tontille 4 (ks. erillinen kaavio):**

- Osa tonttien 5 ja 6 autohalliin johtavasta ajorampista sijaitsee tontin 4 puolella
- Osa tonttien 5 ja 6 autopaikoista sijaitsee tontilla 4

**LIITE 2**

Kortteli 54010 tontit 5 ja 6, KELLARI

1:400

24.8.2020

Mittakaava

Pvm





AJORAMPPI (tonteilla 5 ja 6 sijaitseva osa)

KANSIPIHA

AJO- JA KULKUYHTEYS

ULKOSEINÄN OSA TONTILLA 6

#### Tontti 5 rasitteena tontille 6:

- Ajo autohalliin tontin 6 kautta
- Yhteinen kansipiha sijaitsee osittain tontilla 6
- Kulku 1. kerroksen tiloihin rakennuksen päädyksiä tontin 6 kautta
- Ulkoseinän osa 1.-2. krs:ssa sijaitsee tontilla 6. Tontin raja sijaitsee liikuntasauaman kohdalla

#### Tontti 6 rasitteena tontille 5:

- Ajo autohalliin tontin 5 kautta
- Yhteinen kansipiha sijaitsee osittain tontilla 5

#### Tontit 5 ja 6 rasitteena tontille 4 (ks. erillinen kaavio):

- Osa tonttien 5 ja 6 autohallin johavasta ajorampista sijaitsee tontin 4 puolella

#### Tontti 4 rasitteena tonteille 5 ja 6 (ks. erillinen kaavio):

- Tontilla 4 on käyttöikeus tonttien 5 ja 6 kansipihaan

**KONKRET**  
LIITE 3

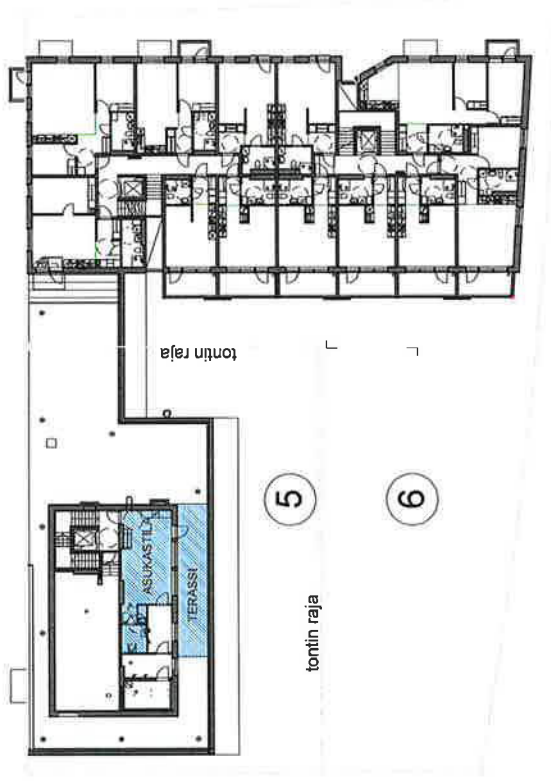
Kortteli 54010 tontit 5 ja 6, 1. KERROS

Mittakaava 1:400

Pvm. 24.8.2020

RETKEILLÄNKATU 13

RETKEILLÄNKATU 15



ASUKASTILA JA KATTOTERASSI

Tontti 6 rasitteena tontille 5:

- Tontilla 5 sijaitseva asukastila ja kattoterassi myös tontin 6 käytössä

**KONKRET**  
ARKITEHTITOIMISTO KONKRET OY  
Kirkkokatu 7 C 00500 Helsinki  
Puh. +358 (0)9 2521 1000

**LIITE 4**

Korttelit 54010 tontit 5 ja 6, 7. KERROS

Mittakaava 1:400

Pvm. 24.5.2020