

HELSINGIN KAUPUNGIN 10. KAUPUNGINOSAN  
(SÖRNÄINEN) KORTTELIN 622 TONTTIA NRO 6  
KOSKEVA

## HALLINNANJAKOSOPIMUS

### OSAPUOLET

1. Kiinteistö Oy Kauppakeskus REDI
2. Helsingin kaupunki

1.	Sopimuksen osapuolet ja kohteena oleva tontti .....	3
1.1	Osapuolet ja tontin omistusosuudet .....	3
1.2	Sopimuksen kohteena oleva tontti .....	3
1.3	Määritelmät .....	3
2.	Sopimuksen taustaa .....	5
3.	Sopimuksen tarkoitus ja tavoitteet .....	5
4.	Hallinnanjako.....	6
4.1.	Tontin hallinnanjako.....	6
4.2	Rakennusoikeuden ja Rakennuskokonaisuuden jako.....	7
4.2.1	Rakennusoikeuden jakaminen .....	7
4.2.2	Kauppakeskusyhtiön hallintaan ja omistukseen tuleva kauppakeskuksen osa.....	8
4.2.3	Tornitaloyhtiön hallintaan ja omistukseen tuleva Tornitalo .....	8
4.3	Liittymät, rakenteet, rakennelmat ja ainesosat.....	10
4.4	Vaiheittainen rakentaminen .....	10
4.5	Hallintarajojen tarkkuudesta.....	13
5.	Osapuolten sietovelvoite.....	14
6.	Käyttö-, hoito-, korjaus-, perusparannus- ja uusimiskustannusten jakoperiaatteet ja tarpeellisten toimenpiteiden aktiivinen hoito.....	14
7.	Yhteisjärjestely, rasitesopimukset ja muut kolmansien kanssa sovittavat asiat.....	14
8.	Kiinnitykset.....	15
9.	Vakuutukset ja vakuutuskorvausten käyttö.....	15
10.	Kiinteistövero.....	15
11.	Sopimuksen muuttaminen .....	16
11.1	Sopimuksen muuttaminen ennen Rakennuskokonaisuuden valmistumista ja käyttöönottoa .....	16
11.2	Sopimuksen muu muuttaminen .....	17
12.	Sopimuksen voimassaolo .....	17
13.	Yhteisomistussuhteen pysyvyys.....	17
14.	Sopimuksen siirtäminen.....	17
15.	Kaupunkia Tontin yhteisomistajana koskevat vastuurajoitukset .....	18
16.	SRV:n vastuut Tornitaloyhtiölle asetetuista velvoitteista .....	18
17.	Erimielisyyksien ratkaiseminen.....	18
18.	Sopimuksen kirjaaminen.....	18
19.	Jakelu ja allekirjoitukset.....	18
	Liiteluettelo.....	19

# HALLINNANJAKOSOPIMUS

## 1. Sopimuksen osapuolet ja kohteena oleva tontti

### 1.1 Osapuolet ja tontin omistusosuudet

- a) **Helsingin kaupunki** (jäljempänä Kaupunki), jota edustaa kiinteistölautakunta Y-tunnus 0201256-6 omistusosuus 910/1000 tontista 91-10-622-6;
- b) **Kiinteistö Oy Kauppakeskus REDI** (jäljempänä Kauppakeskusyhtiö) Y-tunnus 2630492-6 omistusosuus 90/1000 tontista 91-10-622-6;

Jäljempänä a) ja b) yhdessä Osapuolet ja myös erikseen Osapuoli.

### 1.2 Sopimuksen kohteena oleva tontti

Tämän hallinnanjakosopimuksen kohteena on liitekarttaan (Liite 1) rasterilla merkitty voimassa olevan asemakaavan ja kiinteistöjaotuksen mukainen Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelissa 622 sijaitseva tontti 6 (kiinteistötunnus 91-10-622-6), jonka kokonaispinta-ala on 920 m<sup>2</sup> (jäljempänä Tontti) sekä sille rakennettava Rakennuskokonaisuus.

### 1.3 Määritelmät

Tässä sopimuksessa, jollei toisin ole todettu tai asiayhteydestä selvästi muuta ilmene, käytetään seuraavia määritelmiä:

”Jalustaosa”	Kalasadaman keskuksen osa käsittäen pysäköintilaitoksen ja kauppakeskuksen, sijoittuen likimäärin tasojen -37,6 – +26,20 välille
”Kalasadaman keskus”	Monimuotoinen rakennuskokonaisuus, joka rakennetaan pääosin Helsingin kaupungin Sörnäisten kaupunginosan kortteleihin 10620 – 10623 sekä kortteleita halkovan rautatiealueen ja katualueiden alle ja osin päälle
”Kauppakeskus”	Rakennuskokonaisuuden osa Tontilla käsittäen osan Kalasadaman keskuksen koko kauppakeskuksesta liitteen 5 mukaisesti, sijoittuen likimäärin tasojen -10,10 – +26,20 välille

”Kauppakeskusyhtiö”	Kiinteistöosakeyhtiö, joka omistaa Kalasataman keskuksessa tontteja, määräosia ja käyttöoikeuksia ja niille rakennettavaa kauppakeskuksen käsittävää osaa Jalustaosasta.
”Kiinteistö”	Tontti siihen kuuluvine rakennuksineen, etuuksineen ja rasitteineen
”Osapuolet”	Hallinnanjakosopimuksen kohdassa 1.1. mainitut ja/tai siirronsaaja/saajat, jolle /joille kohdan 14. mukaisesti hallinnanjakosopimus on siirretty
”Pysäköintilaitos”	Kalasataman keskuksessa ja viereisten yleisten alueiden alla sijaitseva maanalainen pysäköintiin tarkoitettu rakennuskokonaisuus, sijoittuen likimäärin tasojen -2,20 – -37,6 välille
”Pysäköintilaitosyhtiö”	Kiinteistöyhtiö, joka hallitsee maanalaisen maanvuokrasopimuksen nojalla Jalustaosassa maan alla sijaitsevaa aluetta sekä omistaa maanvuokra-alueella sijaitsevaa Pysäköintilaitosta
”Rakennuskokonaisuus”	Tontilla sijaitseva Kalasataman keskuksen osa
”Tontti”	Kiinteistörekisteriin merkitty maa-alue kiinteistötunnukseltaan 91-10-622-6
”Tornitalo”	Rakennuskokonaisuuden osa Tontilla käsittäen Tornitalon liitteen 5 mukaisesti sijoittuen hissikuiluineen ja porrashuoneineen likimäärin tasojen -13,90 – +133,125 välille
”Tornitaloyhtiö”	Asunto-osakeyhtiö, joka omistaa ja/tai hallitsee vuokraoikeuden nojalla määräosaa Tontista ja omistaa Tontilla Kauppakeskuksen päälle pääosin rakennettavaa Tornitaloa
”Toteutussopimus”	SRV Yhtiöt Oyj:n ja Helsingin Kaupungin välillä 16.8.2011 allekirjoitettu sopimus koskien Kalasataman keskuksen toteuttamista ja 26.3.2015 allekirjoitettu sitä koskeva sopimusmuutos
”Yhteisjärjestelysopimus”	Kalasataman keskuksen maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukainen yhteisjärjestelysopimus
”Yhteisomistaja”	Kaksi tai useampi luonnollinen tai juridinen henkilö, jotka omistavat yhteisesti esineen

## 2. Sopimuksen taustaa

SRV Yhtiöt Oyj ja Kaupunki allekirjoittivat 16.8.2011 sopimuksen Kalasataman keskuksen toteuttamisesta ja 26.3.2015 sitä koskevan sopimusmuutoksen (jäljempänä Toteutussopimus). Sopimusmuutoksen yhteydessä allekirjoitettiin myös esisopimus Kaupungin ja SRV Yhtiöt Oyj:n välillä koskien käyttöoikeuksia ja kiinteistökauppoja keskuksen tonteista ja yleisistä alueista.

Tämän sopimuksen kohteena oleva Tontti on osa Kalasataman keskusta. Kalasataman keskus rakennetaan Helsingin kaupungin Sörnäisten kaupunginosan kortteleihin 10620 – 10623 sekä kortteleita halkovan rautatiealueen ja katualueiden alle ja osin päälle.

Kalasataman keskus käsittää Toteutussopimuksen mukaan edellä mainittuihin kortteleihin ja yleisille alueille rakennettavan kauppakeskuksen, kellari- ja kalliopysäköintilaitoskokonaisuuden, ja kahdeksan kauppakeskuksen päälle rakennettavaa tornitaloa (Liitteenä 2 havainnekuva).

Kaupunki on xx.xx.xxxx päivätyllä kauppakirjalla myynyt tämän sopimuksen kohteena olevasta Tontista kohdassa 1.1 mainitun omistusosuuden Kauppakeskusyhtiölle.

Kaupungin on tarkoitus myöhemmin myydä tämän sopimuksen kohteena olevasta Tontista jäljelle jäänyt kohdassa 1.1 mainittu omistusosuus 26.3.2015 allekirjoitetun Kalasataman keskuksen tontteja ja yleisten alueiden käyttöoikeuksia koskevan Kaupungin ja SRV Yhtiöt Oyj:n välisen kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti.

Tontti on tarkoitus rakentaa vaiheittain niin, että Kauppakeskuksen osan ja Pysäköintilaitoksen osan rakentamisen yhteydessä rakennetaan myös Tornitalolle kuuluvia rakenteita kuten esim. perustukset, hissi- ja tekniikkakuilut ja porrashuoneet siltä osin kun ne sijaitsevat Jalustaosassa.

## 3. Sopimuksen tarkoitus ja tavoitteet

Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia Kiinteistön hallinnasta sekä mm. Tontille kohdistuvan rakennusoikeuden jakamisesta, Tontille toteutettavasta Rakennuskokonaisuudesta ja sen rajapinnoista sekä omistus- ja hallintarajoista sekä näiden käyttöön, hoitoon, ylläpitoon ja peruskorjaukseen liittyvistä asioista ja näin turvata Kiinteistön omistajien oikeudet kirjaamalla tämä sopimus maakaaren (MK)14 luvun 3 §:n mukaisena oikeutena.

Sopimuksen tavoitteena on:

- Kiinteistön omistuksen ja hallinnan ulottuvuuden määrittäminen. Sopia Tontilla sijaitsevan Rakennuskokonaisuuden vaiheittaisen rakentamisen periaatteista.
- Vakuuksien saannin helpottaminen ja selkeyttäminen.

- Välttää koko Kiinteistön myynti Tontin yhteisomistajan mahdollisen maksukyvyttömyyden johdosta.
- Välttää koko Kiinteistön myynti yhteisomistussuhteen purkamiseksi yhteisomistuslain 9 §:n mukaisesti.
- Sopia Osapuolten oikeudesta sijoittaa toisen Osapuolen hallitsemaan ja omistamaan Rakennuskokonaisuuden osaan omaa osaa palvelevia koneita, laitteita, rakennelmia, johtoja, kaapeleita, hormeja ja putkia ja toisaalta velvoittaa toista Osapuolta olemaan käyttämättä hallitsemaansa ja omistamaansa Tontilla sijaitsevan Rakennuskokonaisuuden osaa niin, että se estää toisen Osapuolen mainitun oikeuden käyttämisen.
- Sopia Kiinteistön yhteisten alueiden käytöstä ja niihin liittyvistä hoito- ja käyttökustannusten jakoperiaatteista.
- Sopia menettely ja luoda organisaatio, joka käyttää Osapuolten puhevaltaa koko Kiinteistöä koskevissa yhteisissä asioissa suhteessa kolmansiin.

#### 4. Hallinnanjako

Tämän sopimuksen kohteena oleva Tontti sijaitsee korttelissa 10622, jossa on kolme tonttia, tontit 6 ja 7 AL -merkinnällä (Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue) sekä tontti 5 K -merkinnällä (Liike- ja toimistorakennusten korttelialue).

Korttelia 10622 koskee asemakaavat nro 12070 ja nro 12289 sekä maanalainen asemakaava nro 12222. Tonttijaon 31.7.2015 mukainen tontti 10622/5 muodostuu asemakaavan nro 12070 kaavatontista 10622/1 ja asemakaavan nro 12289 kaavatontista 10622/4, tontti 10622/6 muodostuu asemakaavan nro 12070 kaavatontista 10622/2 ja tontti 10622/7 muodostuu asemakaavan nro 12070 kaavatontista 10622/3.

Asemakaavassa nro 12070 kaavatonteille 10622/1– 3 osoitettu yhteenlaskettu rakennusoikeus on maanpäällisin osin 53 300 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi tonteille saa rakentaa 100 k-m<sup>2</sup> maanalaista myymälä- ja liiketilaa (ma) sekä 500 k-m<sup>2</sup> katettuja ja lämmitettyjä yleiselle jalankululle ja terminaalien odotustiloille varattuja alueita (yjk).

Asemakaavassa nro 12289 on kaavatonteille 10620/4, 10621/4, 10622/4 ja 10623/4 sekä Kalastamankadun katualueelle yhteisesti osoitettu maanpäällistä liike- ja toimistorakennusoikeutta 4 600 k-m<sup>2</sup> sekä maanalaista myymälä- ja liiketilaa 15 100 k-m<sup>2</sup> sekä 300 k-m<sup>2</sup> katettuja ja lämmitettyjä yleiselle jalankululle ja terminaalien odotustiloille ja matkustajapalvelutiloille varattuja alueita.

##### 4.1 Tontin hallinnanjako

Tontin pinta-ala on 920 m<sup>2</sup>. Tontti jää Osapuolten yhteiseen hallintaan kohdan 1.1 mukaisin jako-osuuksin.

Selvyyden vuoksi todetaan, että yhteiseen hallintaan jäävän Tontin rakentamista ja käyttöä rajoittaa xx.xx.xxxx allekirjoitettu maanvuokrasopimus, jolla Kaupunki on vuokrannut Pysäköintilaitosyhtiölle maanalaisia alueita Kalasataman keskuksen

kortteleista 10620 – 10623 ja niitä ympäröiviltä yleisiltä alueilta Tontti mukaan lukien.

Vuokrattu maanalainen määräala sijaitsee liitteen 5 mukaisesti tasojen – 37,6 ja – 2,20 välillä niin, että sille rakennettavan Pysäköintilaitoksen osan omistusraja vaakasuorassa on liitteestä 5 sivulta 25 ilmenevä ja pystysuunnassa omistusraja kulkee seinärakenteen ulkoreunassa siten, että pintakäsittelymateriaali on Pysäköintilaitosyhtiön vastuulla. Edellä mainitut rajapinnat kuvataan myös kohdassa 7. mainitussa Yhteisjärjestelysopimuksessa.

Em. maanvuokraoikeus kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tätä hallinnanjakosopimusta huonommalle etusijalle.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tämän sopimuksen mukaiset nykyiset ja tulevat Tontin yhteisomistajat ovat edellä sanotun maanvuokrasopimuksen vuokranantajia Tontin osalta.

## **4.2 Rakennusoikeuden ja Rakennuskokonaisuuden jako**

### **4.2.1 Rakennusoikeuden jakaminen**

Kortteliin 10622 asemakaavojen mukainen rakennusoikeus on jaettu tonteittain oheisen tonttijakokartan mukaisesti (Liite 4). Tämän sopimuksen liitepiirustusten ja myöhemmin laadittavien toteutussuunnitelmien mukaan laskettava rakennusoikeuden käyttö edellyttää mahdollisesti poikkeamapäätöksiä ja/tai asemakaavamuutoksia, jotka haetaan ja ratkaistaan itsenäisesti erikseen. Muutoin osapuolet hyväksyvät liitteistä ilmenevät em. jakoperiaatteet sekä sitoutuvat tarkistamaan rakennusoikeuden jakoa korttelin 10622 tonteille vastaamaan saatuja poikkeamia, kaavamuutoksia ja rakennuslupia.

Tontin yhteisomistajilla on oikeus käyttää Tontin tonttijakokarttaan merkittyä liitteestä 4 ilmenevää asemakaavojen mukaista rakennusoikeutta seuraavasti:

- a) Kauppakeskusyhtiöllä on oikeus käyttää Tontille em. tavalla osoitetusta maanpäällisestä rakennusoikeudesta 2 538 k-m<sup>2</sup> Kauppakeskusta varten,
- b) Kaupungilla tai Kaupungilta Tontin omistusuuden ostaneella Tornitaloyhtiöllä on oikeus käyttää Tontille em. tavalla osoitetusta maanpäällisestä rakennusoikeudesta 21 432 k-m<sup>2</sup> Rakennuskokonaisuuteen rakennettavaa Tornitaloa varten
- c) Lisäksi Kauppakeskusyhtiö on oikeutettu käyttämään Tontille em. tavalla osoitetusta maanalaisesta rakennusoikeudesta 30 k-m<sup>2</sup>.

Mikäli Tontille on saatu tai myöhemmin saadaan asemakaavamuutoksella tai muutoin lisää rakennusoikeutta Kauppakeskusta varten, kuuluu tämä Kauppakeskusyhtiölle. Tornitaloyhtiöllä ei ole oikeutta tämän johdosta korvaukseen. Kaupungin oikeudesta saada korvaus rakennusoikeuden lisäyksestä on sanottu Kaupungin ja Kauppakeskusyhtiön välisessä Tontin määräosan kauppakirjassa.

Mikäli Tontille on saatu tai myöhemmin saadaan asemakaavamuutoksella tai muutoin lisää rakennusoikeutta Tornitaloa varten, kuuluu tämä Kaupungille tai Tornitaloyhtiölle. Kauppakeskusyhtiöllä ei ole oikeutta tämän johdosta korvaukseen. Kaupungin oikeudesta saada korvaus rakennusoikeuden lisäyksestä on sanottu Kaupungin ja Tornitaloyhtiön välisessä Tontin määräosan kauppakirjassa.

#### **4.2.2 Kauppakeskusyhtiön hallintaan ja omistukseen tuleva kauppakeskuksen osa**

Kauppakeskusyhtiö rakennuttaa yksinomaiseen hallintaansa ja omistukseensa Kauppakeskuksen osan Tontille rakennettavasta rakennuskokonaisuudesta.

Kauppakeskuksen hallinta ja omistus (keltaisella) sekä rajapinnat suhteessa edellä 4.1 kohdassa sanottuun maanalaiseen Pysäköintilaitoksen osaan ja jäljempänä 4.2.3 kohdassa sanottuun Tornitaloon vaaka- ja pystytasossa on esitetty liitteessä 5. Liitteessä 5 (Liite 5, sivu 26, AP 1) on esitetty Kauppakeskuksen alapohjarakenteen rajapinta suhteessa Tontin maapohjaan.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä kuvattu Kauppakeskus toteutetaan Tontille -10,10 ja +26,20 tasojen välille ja se on osa Kalasataman keskukseen toteutettavaa Kauppakeskusta, joka sijoittuu kortteleihin 10620 – 16023 ja niitä halkoville yleisille alueille. Kauppakeskus vaakatasossa täyttää siten koko Tontin po. tasoissa, lukuun ottamatta Tornitalon porrashuoneita tasoilla -10.10 – +26.20, teknistä tilaa tasoilla +21.90 – +23.90 ja tasolla +3.10 sijaitsevaa porrassaulaa, jotka tulevat olemaan 4.2.3. kohdassa mainitun Tornitaloyhtiön hallinnassa ja omistuksessa. Porrashuoneisiin ja porrassaulaan Kauppakeskusyhtiöllä on kuitenkin käyttöoikeus Kauppakeskuksen poistumisteinä. Tornitaloyhtiöllä on pysyvä kulkuoikeus Tornitaloyhtiötä palvelemaan em. tekniseen tilaan sen huoltoa ja kunnostusta varten Kauppakeskusyhtiön tilojen kautta. Tämä pysyvä oikeus kulkuun kirjataan myös kohdassa 7. mainittuun Yhteisjärjestelysopimukseen.

#### **4.2.3 Tornitaloyhtiön hallintaan ja omistukseen tuleva Tornitalo**

Kaupungin edellä sanotun omistusosuuden ostanut Tornitaloyhtiö saa rakennuttaa yksinomaiseen hallinta- ja omistusoikeuteensa Tornitalon käsittävän osan tontille toteutettavasta Rakennuskokonaisuudesta.

Tontilla Tornitaloyhtiön hallinta ja omistus (lohenpunaisella) sekä rajapinnat suhteessa edellä 4.1 kohdassa sanottuun maanalaiseen Pysäköintilaitoksen osaan ja edellä 4.2.2 kohdassa sanottuun Kauppakeskuksen osaan vaaka- ja pystytasossa on esitetty liitteessä 5.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tornitalon yhteistilat alkavat Kauppakeskuksen osan päältä 5. kerroksen tasolta +26.20 ja asuinkerrokset alkavat 6. kerroksen tasolta +29.80 ja ulottuvat ylöspäin siten, että ylin kerros alkaa tasolta +127.40.

Tasolla +26.20 Tornitalo rajoittuu teräsbetoniin alapintaan siten, että omistus- ja hallintarajana Kauppakeskuksen osaan on teräsbetoniin alapinta liitteen 5 mukaisesti (Liite 5 sivu 25, kuva VP23-3). Kauppakeskustyhtiön vastuulla on kuitenkin alapinnan pintakäsittelymateriaali. Lisäksi Kauppakeskustyhtiöllä on oikeus tehdä tarvittavat ripustukset teräsbetoniin. Liitteessä 5 (Liite 5 sivu 26, AP 4) on esitetty Tornitalon alapohjarakenteen rajapinta suhteessa Tontin maapohjaan.

Tornitaloon kuuluvat lisäksi Jalustaosassa tasolla + 3.10 sijaitseva porrashuone sekä tasolle -13.90 asti johtava hissi ja porrasyhteys sekä tasoilla +21.90 – +23.30 sijaitseva Tornitalon tekninen tila. Lisäksi Tornitaloon kuuluvat liitteestä 5 sivulta 23 ilmenevät kallioankkurit.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tornitalon ja saman korttelin tontille 7 tulevan naapuritornitalon yhteishallintaan ja käyttöön sekä hoitoon tuleva korttelipiha istutuksineen ja laitteineen toteutetaan tonteilla 10622/5 ja 6 sijaitsevan Kauppakeskuksen osan katolle noin tasoon +26.20. Kortteli- ja koko Kauppakeskuksen kattoalueen puistopihan vastuurajanpinnan ja muiden vastuiden jakaantuminen Kauppakeskustyhtiön ja tornitaloja omistavien yhtiöiden välillä määritellään kohdassa 7. mainitussa Yhteisjärjestelysopimuksessa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että likimäärin Tornitalon 3. kerroksen tasolla (Tason +13.70 alapuolella, Liite 5 sivu 4) oleva uloke sijaitsee katualueella ja sen sijoittamisesta yleiselle alueelle sovitaan erikseen Kaupungin ao. viranomaistahon kanssa. Lisäksi po. pysyvä oikeus ulokkeen sijoittamiseen katualueelle kirjataan kohdassa 7. mainittuun Yhteisjärjestelysopimukseen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tornitaloyhtiön irtaimistovarastot sijaitsevat Tontin ulkopuolella Jalustaosassa Kauppakeskustyhtiön omistamissa Kalasataman keskuksen osissa K2 ja K3 -kerroksissa sekä väestönsuojapaikat ja velvoiteautopaikat Pysäköintilaitosyhtiön omistamassa Pysäköintilaitoksessa. Oikeudet ja vastuut näiden tilojen osalta määräytyvät kohdassa 7. mainitun Yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti sekä väestönsuojista ja autopaikkavelvoitteista mahdollisesti laadittavien erillisten sopimusten mukaisesti.

Kauppakeskustyhtiöllä on käyttöoikeus em. Tornitalon porrashuoneisiin ja porraskäytävään sen mukaan kuin kohdassa 4.2.2 on sanottu. Lisäksi todetaan, että em. Tornitalon tekniseen tilaan, joka sijaitsee tasoilla +21.90 – + 23.30, on Tornitaloyhtiöllä kulkuoikeus Kauppakeskuksen tilojen kautta myös sen mukaan kuin kohdassa 4.2.2 on sanottu.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tornitalon kulkuyhteydet Kauppakeskukseen ja Pysäköintilaitoksen julkisiin tiloihin määritellään kohdassa 7. mainitussa Yhteisjärjestelysopimuksessa.

### 4.3 Liittymät, rakenteet, rakennelma ja ainesosat

Tontilla Osapuolen hallitsemaan ja omistamaan Rakennuskokonaisuuden osaan katsotaan kuuluvan tätä pääasiassa palvelevat liittymät, johdot, johtimet, kanavat ja niihin liittyvät laitteet ja rakennelmat sekä hissit, koneet ja niihin liittyvät johdot, rakennelmat ja laitteet.

### 4.4 Vaiheittain rakentaminen

Koko Kalasataman keskuksen vaiheittain tapahtuvasta käyttöönotosta on laadittu liitteenä oleva käyttöönoton vaiheistuksen suunnitelma (Liite 3). Osapuolet hyväksyvät, että em. suunnitelma on tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä alustava ja sitä tullaan mahdollisesti muuttamaan Kalasataman keskuksen suunnittelun ja toteutuksen edetessä.

Tontti on tarkoitus rakentaa vaiheittain niin, että ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan Jalustaosa, johon toteutetaan Kalasataman keskuksen Kauppakeskuksen osa ja Pysäköintilaitoksen osa.

Jalustaosan rakentamisen yhteydessä, ennen Tornitalon varsinaisen rakentamisen aloittamista, rakennetaan myös Tornitalon rakennusteknisiä, taloteknisiä ja väliaikaisia järjestelmiä joko kokonaan tai osin valmiiksi. Todetaan, että osa järjestelmistä tai osin järjestelmät palvelevat myös Jalustaosassa sijaitsevaa Kauppakeskuksen ja Pysäköintilaitoksen osaa.

#### Rakennetekniset järjestelmät

- Anturat ja pohjalaatat
- Kallioankkurit
- Kantavat rakenteet: pilarit, seinät, laatat ja palkit ulottuen perustustasolta väliaikaiseen vesikattorakenteeseen saakka
- Kuilut: savunpoisto- ja korvausilmakuilut, sähkö- ja lvi-kuilut sekä hissikuilut ja porrashuoneet (osa porrashuoneista toimii Kauppakeskuksen uloskäytävinä hätäpoistumistilanteessa)
- Julkisivut: Jalustaosaan ulottuvat Tornitalon julkisivut rakennetaan jalustaosan rakennusvaiheessa rakennusteknisesti ja kaupunkikuvallisesti toimiviksi. Tämän tarkoituksena on varmistaa julkisivujen yhdennäköisyys ja rakenteellinen toimivuus.
- Taloteknisten järjestelmien tekniset tilat: Teknisten tilojen sijaitessa Jalustaosassa, ja ne rakennetaan Jalustaosan rakentamisen yhteydessä valmiiksi. Tämä koskee myös muita järjestelmien edellyttämiä tiloja ja tilavarauksia.

#### Talotekniset järjestelmät

- Lämmitys
  - Korttelikohtaiset kaukolämpöliittymät sekä ensiöpuolen putket asennetaan Tornitalon lämmönjakohuoneisiin saakka. Ensiöpuoleen tehdään sulkuventtiileillä varustetut lähdöt myöhemmin asennettavia Tornitalon

- mittauskeskuksia ja lämmönjakokeskuksia varten. Putket asennetaan täysin valmiina eristyksineen.
- Tornitalon porrashuoneiden, hissikuilujen ja – aulojen lämmitysjärjestelmät rakennetaan täysin valmiiksi Jalustaosan osalta sen rakentamisen yhteydessä.
- Jäähdytys
    - Korttelikohtaiset kaukojäähdytysliittymät sekä ensiöpuolen putket asennetaan Tornitalon kaukojäähdytyskeskuksiin saakka. Ensiöpuoleen tehdään sulkuventtiileillä varustetut lähdöt myöhemmin asennettavia Tornitalon mittauskeskuksia ja kaukojäähdytyskeskuksia varten.
  - Vesijohdot
    - Korttelikohtaiset tonttijohdot, 4 kpl, rakennetaan jalustaosan rakentamisen yhteydessä. Tonttijohdot rakennetaan valmiiksi vesimittaritilaan saakka.
    - Vesimittaritilassa kukin tonttijohto haaroitetaan kolmelle eri vesimittarille. Ensimmäisessä vaiheessa asennetaan vain jalustaosan vesimittarit. Tornitalon haarat varustetaan sulkuventtiileillä ja tulpataan
    - Tornitalon päävesijohdot kellarikerroksen vesimittarituloista ylös paineenkorotusasemille asennetaan valmiiksi jalustaosan rakentamisen yhteydessä. Putket asennetaan täysin valmiiksi eristyksineen.
  - Viemärit
    - Tornitalon jätevesi- ja sadevesiviemärit rakennetaan valmiiksi viemäriiliittymiin saakka. Valmiit viemäripäät rakennetaan tulpattuina jalustaosan iv-konehuonekerrokseen.
  - Imujäteputkisto
    - Tornitalon jäteputket asennetaan vasta tornin rakentamisen yhteydessä. Jalustaosan pääjäteputkilinjaan tehdään Jalustaosan rakentamisen yhteydessä valmiit lähdöt Tornitalolle. Jäteputkien tilavaraus huomioidaan Jalustaosan rakentamisen yhteydessä.
  - Ilmanvaihto
    - Kun Tornitalon portaat ja hissit otetaan käyttöön, pitää niille olla rakennettuna toimiva ilmanvaihto.
  - Sprinkleri
    - Koko hankkeen sprinkleriliittymät, sprinklerivesialtaat ja paineenkorotuspumppaamot rakennetaan Jalustaosan rakentamisen yhteydessä.
    - Tornitalon sprinklerin päärungot asennetaan kellarikerroksen sprinklerikeskuksesta ylös Tornitalon alapuoliseen iv-konehuoneeseen saakka asennetaan valmiiksi Jalustaosan rakentamisen yhteydessä.
  - Palovesiputkisto
    - Tornitalon palvelevan palovesiputkiston runkoputkistot rakennetaan valmiiksi Jalustaosan rakentamisen yhteydessä.
  - Savunpoisto
    - Kun Tornitalon portaat ja hissit otetaan käyttöön, pitää niille olla rakennettuna määräysten mukainen savunpoisto. Tarvittavat kanavat ja kuilut rakennetaan Jalustaosan rakentamisen yhteydessä.
  - Sähköt
    - Tornitaloa palvelevat pääjohtotiet jalustaosassa

- Tornitaloa palvelevat varavoimajärjestelmät sekä niiden johdotukset Jalustaosassa
- Tornitalon ukkossuojauksen liitospisteet

### **Väliaikaiset rakenteet**

- Tornitalon väliaikaiset yläpohja- ja vesikattorakenteet
- Metron suojakate
- Välipohjan aukkojen osastoivat välipohjarakenteet
- Osastoivat väliseinät
- Väliaikaiset kulkuyhteydet suojakatteineen

Osapuolet hyväksyvät, että em. luettelo on sopimuksen allekirjoitushetkellä alustava ja täydentyy suunnittelun ja toteutuksen edetessä. Lisäksi todetaan, että kohdassa 4.2.3. mainitut Tornitalon väestönsuojapaikat ja velvoiteautopaikat sijaitsevat likimäärin -2.20 tason alapuolella sijaitsevassa Pysäköintilaitoksessa, joka rakennetaan Jalustaosan rakentamisen yhteydessä. Selvyiden vuoksi todetaan, että varsinainen Tornitalon asukas pysäköinti tapahtuu erikseen sovittavalla tavalla Pysäköintilaitosta operoivan tahon kanssa.

Järjestelmät ja rakenteet rakentaa SRV Rakennus Oy (jäljempänä SRV) tai SRV:n konserniyhtiö, ellei niiden rakentamisesta ole muuta sovittu SRV:n ja Kauppakeskusyhtiön tai SRV:n ja Pysäköintilaitosyhtiön välillä.

Mikäli Tornitaloyhtiö on SRV:n konserniyhtiö tai sen osoittama taho, sopivat nämä SRV:n rakentamien rakenteiden ja järjestelmien korvaamisesta keskenään. Muussa tapauksessa SRV:llä tai SRV:n konserniyhtiöllä on oikeus saada Tornitalon rakennuttajalta korvaus rakennetuista rakenteista ja järjestelmistä. Korvaus määräytyy näiden rakenteiden ja järjestelmien todellisiin sitoutuneisiin hankinta- ja rakennuskustannuksiin Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen YSE 1998 omakustannushintaperiaatteen mukaisesti lisättynä kulloinkin sovellettavalla arvonnlisäverolla. Mikäli veroviranomaiset katsovat, että em. rakenteet ja järjestelmät kuuluvat varainsiirtoverotuksen piiriin, vastaa varainsiirtoverosta em. Tornitalon rakennuttaja. Mikäli edellä kuvatulla tavalla hankinta- ja rakennuskustannuksia ei voida luotettavasti selvittää, ratkaisee Keskuskauppakamarin auktorisoitu kiinteistöarvioitsija em. rakenteiden ja järjestelmien arvoon perustuvan korvauksen suuruuden. SRV ja Tornitalon rakennuttaja vastaavat kumpikin puoliksi kiinteistöarvioitsijan palkkiosta ja kuluista.

Siinä tapauksessa, että Kaupungin luovuttaman Tontin määräosan luovutuksensaaja ei ole SRV:n konserniyhtiö tai sen osoittama taho, huolehtii Kaupunki siitä, että Tontin määräosan luovutuksensaaja sitoutuu Tontin luovutussopimuksessa maksamaan em. korvauksen SRV:lle. Määräosan luovutuksensaaja sitoutuu, hyväksyessään allekirjoituksellaan tämän hallinnanjakosopimuksen itseään sitovaksi kohdan 14. mukaisesti, maksamaan em. korvauksen SRV:lle tai SRV:n konserniyhtiölle Tontin luovutussopimuksen mukaisesti. SRV:llä on tämän sopimuksen itseään koskevien velvoitteiden hyväksyjänä myös oikeus em. korvaukseen määräosan luovutuksensaajalta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupunki ei Tontin omistusosuuden omistajana ja tulevana myyjänä vastaa tämän hallinnanjakosopimuksen perusteella miltään osin edellä sanottujen järjestelmien suunnittelusta ja rakentamisesta eikä niistä aiheutuneista kustannuksista, vaan ne kuuluvat SRV:lle tai Kaupungin omistusosuuden ostaneelle Tornitaloyhtiölle siten kuin tässä sopimuksessa sanotaan.

Tätä Kiinteistöä ja Kalasataman keskuksen muita kiinteistöjä palvelevien rakenteiden ja yhteisen talotekniikan omistus ja sen jakautuminen sovitaan Kalasataman keskuksen alueella rakennuksia omistavien tahojen kesken kohdassa 7. mainitussa Yhteisjärjestelysopimuksessa ja yhteisjärjestelyyn liittyvässä erillisessä talotekniikkaa koskevassa sopimuksessa.

Jalustaosa tulee rakentaa em. rakenteiden ja tilaratkaisujen osalta siten, että Tornitalo on mahdollista rakentaa edellä 4.2.2 kohdan ja Kaupungin Toteutusopimuksen mukaisesti hyväksymien suunnitelmien mukaan. Kauppakeskusyhtiö on velvollinen sallimaan Tornitalon rakentamisen sekä antamaan sen rakentamisen edellyttämät lähtötiedot sekä muutoinkin myötävaikuttamaan siihen, että Tornitalo voidaan rakentaa. Tämä velvollisuus kirjataan myös koko Kalasataman keskusta koskevaan Yhteisjärjestelysopimukseen.

Tornitalon rakentamista palvelevat väliaikaisjärjestelyjen purkaminen on Tornitaloyhtiön vastuulla, samoin tämä on velvollinen huolehtimaan siitä, että purkamisesta ei aiheudu vahinkoa Tontille jo rakennetuille Kauppakeskuksen osan ja Pysäköintilaitoksen osan pysyville rakenteille.

Osapuolet ovat tietoisia koko Kalasataman rakentamisen ja käyttöönoton vaiheittaisesta toteutuksesta ja hyväksyvät, että siitä saattaa aiheutua Tontilla jo käyttöönotetuille Rakennuskokonaisuuden osille ja niissä harjoitettavalle toiminnalle haittaa. Tornitaloyhtiön velvollisuutena on huolehtia siitä, että Tornitalo tulee rakentaa siten, että Kauppakeskuksen osalle ja Pysäköintilaitoksen osalle ja Kalasataman keskuksen alueen muille rakennuksille sekä yleisille alueille sekä niiden toiminnoille aiheutuva haitta on mahdollisimman pieni vaativa rakennuspaikka ja rakennustapa sekä rakennuslupa- ja turvallisuusmääräykset huomioon ottaen.

Kalasataman keskuksen suunnittelun ja toteutuksen kuluessa tuotetaan Jalustaosasta Tornitalon rakentamista varten lähtötietoaineisto, jonka säilyttämisestä ja luovuttamisesta sovitaan erikseen Kalasataman keskuksen Yhteisjärjestelysopimuksessa. Kauppakeskusyhtiön ja Tornitaloyhtiön tulee huolehtia siitä, että rakennuttamansa Rakennuskokonaisuuden osan urakoitsija on tietoinen em. sopimuksen ehdoista ja sitoutuu noudattamaan niitä.

#### **4.5 Hallinta- ja omistusrajojen tarkkuudesta**

Todetaan, että edellä kohdassa 4.2.1. – 4.2.3. sanottujen Rakennuskokonaisuuden osien hallinta- ja omistusrajoja osoittavat liitepiirustukset ovat likimääräisiä ja että lopulliset ja tarkat omistus- ja hallintarajat ilmenevät lopullisesti hyväksytyistä rakennuslupapiirustuksista sekä rakentamisen päätyttyä tehdyistä tarkepiirustuksista.

Osapuolet hyväksyvät myös, että esitetyt tilajaot, kerroslukumäärät ja tasokorkeudet kunkin omistajan hallinta-alueilla ovat vasta alustavat ja saattavat muuttua suunnittelun tarkentuessa. Osapuolet ovat tietoisia, että kaikki suunnitelmamuutokset täytyy kuitenkin erikseen hyväksyttää Kaupungilla Toteutussopimuksen mukaisesti.

## **5. Osapuolten sietovelvoite**

Osapuolet ovat velvollisia sallimaan puolin ja toisin sekä toistensa, että myös koko Tonttia ja naapurikiinteistöjen omistajien rakennuksia ja rakennelmia palvelevien perustusten, rakenteiden, rakenneosien, koneiden, laitteiden ja niihin kuuluvien, niitä palvelevien tai niiden vaatimien putkitusten, johdotusten tai läpivientien ja huoneiden rakentamisen, sijoittamisen ja pitämisen Tontilla omistamassaan ja hallitsemassaan Rakennuskokonaisuuden osassa tai Tontin osalla siten, kuin rakennuksia koskevista virallisista hyväksytyistä rakennuslupapiirustuksista tarkemmin ilmenee. Näistä oikeuksista ei puolin eikä toisin makseta korvauksia.

## **6. Käyttö-, hoito-, korjaus-, perusparannus- ja uusimiskustannusten jakoperiaatteet ja tarpeellisten toimenpiteiden aktiivinen hoito**

Osapuolet toteavat, että Tontille rakennettava Kauppakeskus ja Tornitalo ovat osa Kalasataman keskuksen rakennuskokonaisuutta, joka muodostaa perustuksia myöten kiinteän ja yhtenäisen rakennuskokonaisuuden. Tämän johdosta Osapuolet sitoutuvat toimimaan aktiivisesti huolellisen miehen tavoin omistamansa ja hallitsemansa Rakennuskokonaisuuden osan kulloinkin vaatimien hoito- ja korjaustoimenpiteiden suorittamisessa siten, ettei tarvittavien toimenpiteiden suorittamatta jättäminen tai niiden myöhästyminen aiheuta vahinkoa toiselle yhteisomistajalle eikä muille Kalasataman keskuksen omistajille.

Tontin ja Kalasataman keskusta koskevien yhteisten asioiden hoidon ja ylläpidon turvaamiseksi Kauppakeskusyhtiö ja Tornitaloyhtiö sitoutuvat muiden Kalasataman keskuksen kortteleiden toteuttajien kanssa tekemään sopimuksen, Kalasataman keskuksen huoltoa ja ylläpitoa varten perustettavasta käyttöyhtiöstä (jäljempänä Käyttöyhtiö) erikseen sovittavalla osuudella.

Sopimuksessa sovitaan myös niistä periaatteista, jolla edellä mainitut sitoutuvat osallistumaan Käyttöyhtiön toimintaan ja sen tehtävistä. Tehtävä sopimus ei saa olla ristiriidassa tämän sopimuksen kanssa. Kaupungilla on oikeus nimetä yksi (1) edustaja Käyttöyhtiön hallitukseen.

## **7. Yhteisjärjestely, rasitesopimukset ja muut kolmansien kanssa sovittavat asiat**

Kaupungin kanssa tehty Kalasataman keskuksen Toteutussopimus edellyttää koko Kalasataman keskuksen aluetta koskevan Yhteisjärjestelysopimuksen laatimista. Sopimuksen mukaan Kaupunki sekä alueen tonttien ja pysyvien käyttöoikeuksien myöhemmät luovutuksensaajat ovat velvollisia tekemään Yhteisjärjestelysopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa muutoksia ja lisäyksiä Toteutussopimuksen mukaisten pysyvien oikeuksien ja velvollisuuksien toteuttamiseksi ja turvaamiseksi. Osapuolet osaltaan sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoituksella noudattamaan

Toteutus sopimuksen yhteisjärjestelyä koskevia määräyksiä ja tekemään sen mukaiset sopimukset.

## **8. Kiinnitykset**

Kukin Osapuoli on yksin vastuussa omistamansa Tontin määräosaan sekä omistamaansa Rakennuskokonaisuuden osaan mahdollisesti vahvistetuista ja vahvistettavista velkakiinnityksistä.

## **9. Vakuutukset ja vakuutuskorvausten käyttö**

Kukin Osapuoli sitoutuu vakuuttamaan hallitsemansa ja omistamansa Rakennuskokonaisuuden osan sen täydestä arvosta.

Osapuolet pyrkivät toimimaan yhteistyössä em. vakuuttaessaan siten, että vakuutukset mahdollisuuksien mukaan otetaan samalta vakuutusentarjoajalta ja Rakennuskokonaisuus ja Osapuolten mahdollinen yhteinen omaisuus ja yhteinen intressi tulevat vakuutus sopimuksissa riittävästi huomioiduksi. Vakuutusyhteistyö voidaan antaa Käyttöyhtiön hoidettavaksi ja valtuuttaa se neuvottelemaan vakuutusyhteistyöstä Kalasataman keskuksen muiden kiinteistöjen omistajien kanssa ainakin sellaisten perustuksia koskevien rakenteellisten osien vakuuttamisessa, joilla on merkitystä koko Kalasataman keskuksen kannalta.

Mahdollisen vahingon sattuessa tulee vakuutus korvaukset käyttää täysimääräisesti tuhoutuneen tai vaurioituneen omaisuuden korjaamiseksi tai uudelleenrakentamiseksi.

## **10. Kiinteistövero**

Tontin yhteisomistajat pyrkivät vaikuttamaan Tontille sekä maapohjan että sille rakennettavan rakennuskokonaisuuden perusteella määrättävän kiinteistöveron määräytymisperusteisiin siten, että veron määräytymisperusteissa otetaan huomioon asemakaavan mukaiset erilaiset käyttötarkoitukset, tämän sopimuksen mukaiset rakennuskokonaisuuden hallinta- ja omistusoikeudet ja Yhteisomistajien Tontin käyttöä rasittavat rasite- ja muut erityiset oikeudet (mm. yleiselle jalankululle varatut alueet ja Pysäköintilaitoksen osa) ja kukin Tontin yhteisomistaja saa tuota vastaavan kiinteistöveron maksettavaksi omalla verolipulla.

Mikäli verottaja ei kuitenkaan Tontin maapohjan osalta tai rakennuskokonaisuuden osalta edellä sanottuun menettelyyn suostu, jaetaan tältä osin Tontille määrättävä vero Tontin yhteisomistajien kesken Tontin omistusoikeuden mukaisessa suhteessa. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, ettei Kaupunki Tontin yhteisomistajana osallistu lähetetyn veron maksuun.

## 11. Sopimuksen muuttaminen

### 11.1 Sopimuksen muuttaminen ennen Rakennuskokonaisuuden valmistumista ja käyttöönottoa

Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa muuttamaan tätä sopimusta ja sen liitteitä samassa yhteydessä kun Kaupunki luovuttaa omistamansa määräosan Tornitaloyhtiölle tai muulle hyväksymälleen luovutuksensaajalle. Sopimusta muutetaan siten, että huomioidaan rakennuslupien aiheuttamat muutokset, Kaupungin Toteutus sopimuksen mukaisesti hyväksymät suunnitelmamuutokset, mahdolliset rakennusoikeuksien tarkennukset sekä se, että Kaupungin määräosan ostaja ja Tornitalon rakennuttaja voivat olla eri tahoja, jolloin Tontin yhteisomistajat sitoutuvat vuokraamaan Tornitalon rakentamisen edellyttämiltä osin Tontin Tornitaloyhtiölle.

Lisäksi sopimusmuutoksessa otetaan huomioon käyttö-, hoito-, korjaus-, perusparannus- ja uusimiskustannusten jakautuminen Osapuolten kesken siten, että nämä sopivat mm. omistamiensa ja hallitsemiensa rakennuskokonaisuuden osien ja yhteisten tilojen ja toimintojen käyttö-, hoito-, korjaus-, perusparannus- ja uusimiskustannusten jakamisesta noudattaen seuraavia periaatteita:

- a) Kukin Osapuoli vastaa omistamansa ja hallitsemansa Rakennuskokonaisuuden osan em. kustannuksista joko erillismittauksen tai aiheuttamisperiaatteen mukaan. Erillismittauksen piirissä ovat ainakin:
  - sähkö
  - vesi (käyttövesi ja jätevesi)
  - lämmitysenergia ja
  - jäähdytys
- b) Yhteisten tilojen ja muiden jaettavien kustannusten jakoperiaatteet:
  - aiheuttamisperiaate
  - hyötymisperiaate
  - oikeudenmukaisuus
- c) Kiinteistöä koskevien yhteisten asioiden hoidossa yhteisomistajat sitoutuvat lisäksi noudattamaan seuraavia periaatteita:
  - lojaliteettiperiaate
  - myötävaikutusvelvollisuus.

Muutokset voidaan kirjata kohdassa 7. mainittuun Yhteisjärjestelysopimukseen. Muutokset tulee muutoin sopia tämän sopimuksen periaatteiden mukaan.

Sopimuksen muuttamiseen tulee saada pantinhaltijoiden suostumus. Osapuolet ovat heti sopimuksen muutoksen allekirjoittamisen jälkeen velvollisia kirjauttamaan muutoksen Maakaaren 14 luvun 3 §:n mukaisessa järjestyksessä.

## **11.2 Sopimuksen muu muuttaminen**

Kalastaman keskus on monimuotoinen rakennuskokonaisuus, jota ei ole tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä vielä kokonaisuudessaan suunniteltu ja toteutettu. Tämä johdosta hallinnanjakosopimusta joudutaan mahdollisesti muuttamaan suunnittelun ja toteutuksen edetessä. Osapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan siihen, että tarvittavat muutokset hallinnanjakosopimukseen saadaan tehtyä.

Osapuolet ovat velvollisia muuttamaan tätä sopimusta ja sen liitteitä olennaisen virheen, olosuhteen muutoksen, lainsäädännön muuttumisen tai viranomais määräyksen johdosta. Muutokset tulee sopia niiden periaatteiden mukaisesti, jotka ilmenevät tästä sopimuksesta ja liitteistä.

Sopimuksen muutoksiin tulee saada pantinhaltijoiden suostumus.

Osapuolet ovat heti sopimusmuutoksen allekirjoittamisen jälkeen velvollisia kirjauttamaan muutoksen Maakaaren 14 luvun 3 §:n mukaisessa järjestyksessä.

## **12. Sopimuksen voimassaolo**

Tämä sopimus on voimassa toistaiseksi. Sopimus voidaan kirjallisesti irtisanoa päättymään kolmen (3) kuukauden kuluttua irtisanomisesta, vain sillä perusteella, että Kiinteistön käyttöön liittyvät olosuhteet ovat muuttuneet niin oleellisesti, ettei sopimuksen olemassaololle ole enää perusteltua tarvetta.

Sopimusta ei voida irtisanoa ilman pantinhaltijoiden suostumusta.

## **13. Yhteisomistussuhteen pysyvyys**

Osapuolet sitoutuvat siihen, etteivät ne missään vaiheessa tämän sopimuksen voimassaoloaikana tule vaatimaan Tontin yhteisomistussuhteen purkamista.

Tämän kohdan mukainen sitoumus tulee ottaa kaikkiin vastaisiin Tontin määräosan luovutusta koskeviin sopimuksiin.

## **14. Sopimuksen siirtäminen**

Osapuolten tulee myydessään tai muulla tavalla luovuttaessa tämän sopimuksen kohteena olevan Tontin määräosan, huolehtia siitä, että luovutuksensaaja tulee tietoiseksi tämän sopimuksen sisällöstä ja hyväksyy sen allekirjoituksellaan itseään sitovaksi.

**15. Kaupunkia Tontin yhteisomistajana koskevat vastuurajoitukset**

Kaupunki ei vastaa Tontin yhteisomistajana mistään tämän sopimuksen mukaisista Tornitaloyhtiölle asetetuista velvollisuuksista eikä siihen liittyvistä maksuvelvollisuuksista, ellei tässä sopimuksessa ole joltakin osalta nimenomaan sellaista Kaupungille asetettu.

**16. SRV:n vastuut Tornitaloyhtiölle asetetuista velvoitteista**

Siltä osin kun tässä sopimuksessa on asetettu velvoitteita Tornitaloyhtiölle, vastaa tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista SRV, kunnes Kaupunki on myynyt omistamansa määröosan Tontista.

**17. Erimielisyyksien ratkaiseminen**

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti Osapuolten keskinäisillä neuvotteluilla. Mikäli keskinäisillä neuvotteluilla ei saavuteta ratkaisua, riita ratkaistaan Suomen lakien mukaan Helsingin käräjäoikeudessa.

**18. Sopimuksen kirjaaminen**

Tontin yhteisomistajat sopivat siitä, että tämä sopimus kirjataan Maakaaren 14 luvun 3 §:n mukaisessa järjestyksessä.

**19. Jakelu ja allekirjoitukset**

Tämä sopimus on laadittu neljä (4) samansisältöisenä kappaleena, yksi kullekin Osapuolelle, yksi SRV:lle ja yksi Maanmittauslaitokselle.

\_\_\_\_\_. päivänä \_\_\_\_\_kuuta 20\_\_\_\_

KIINTEISTÖ OY KAUPPAKESKUS REDI

\_\_\_\_\_

HELSINGIN KAUPUNKI

\_\_\_\_\_

Hyväksymme yhtiötämme sitovaksi velvoitteet, jotka nimenomaisesti on tässä sopimuksessa asetettu yhtiöllemme.

SRV RAKENNUS OY

---

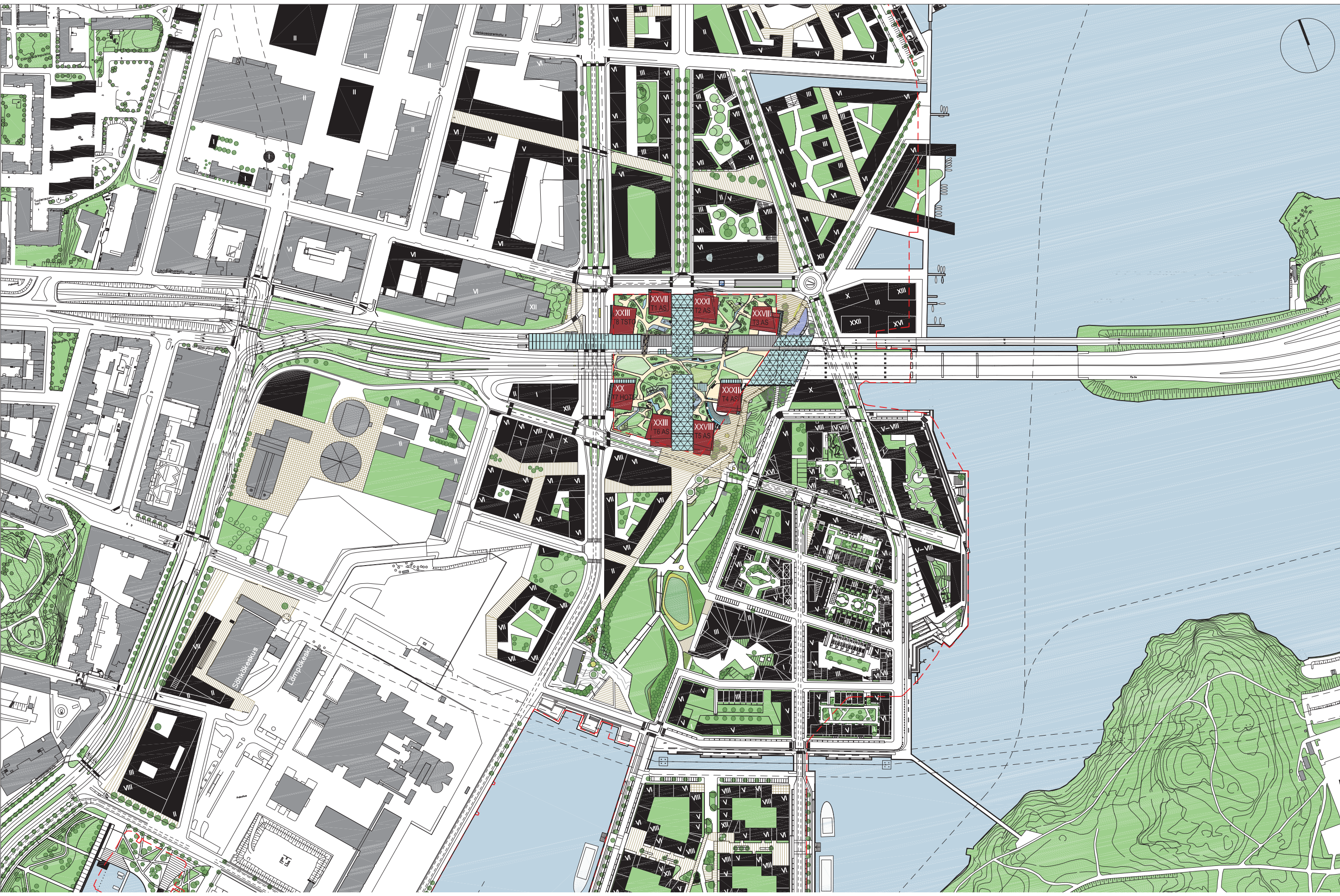
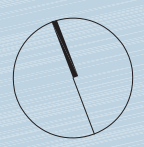
### **Liiteluettelo**

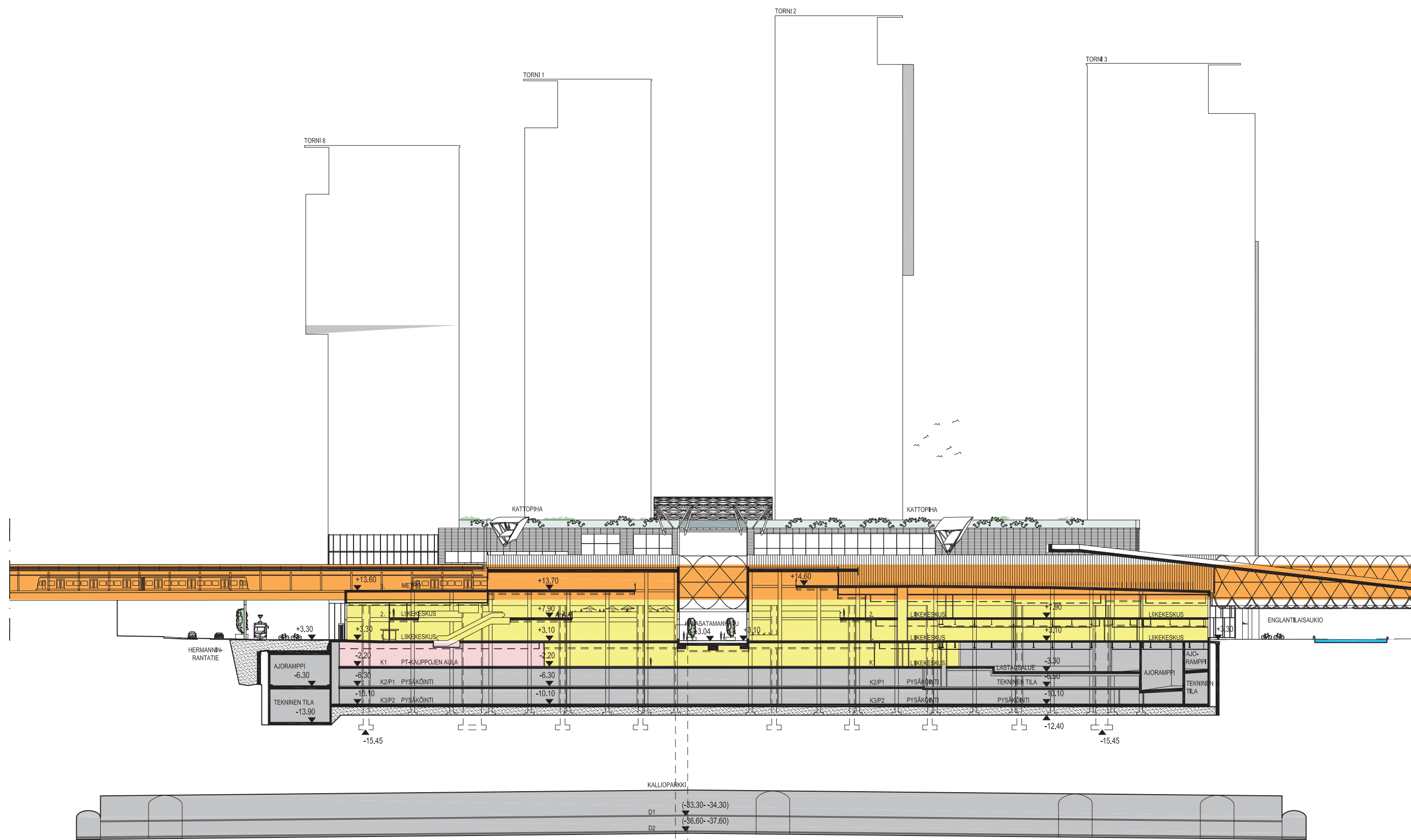
Liite 1.	Asemakaavakartta
Liite 2	Havainnekuva
Liite 3	Käyttöönottosuunnitelma
Liite 4	Tonttijakokartta
Liite 5	Rakennuksen hallinnanjakokaavio

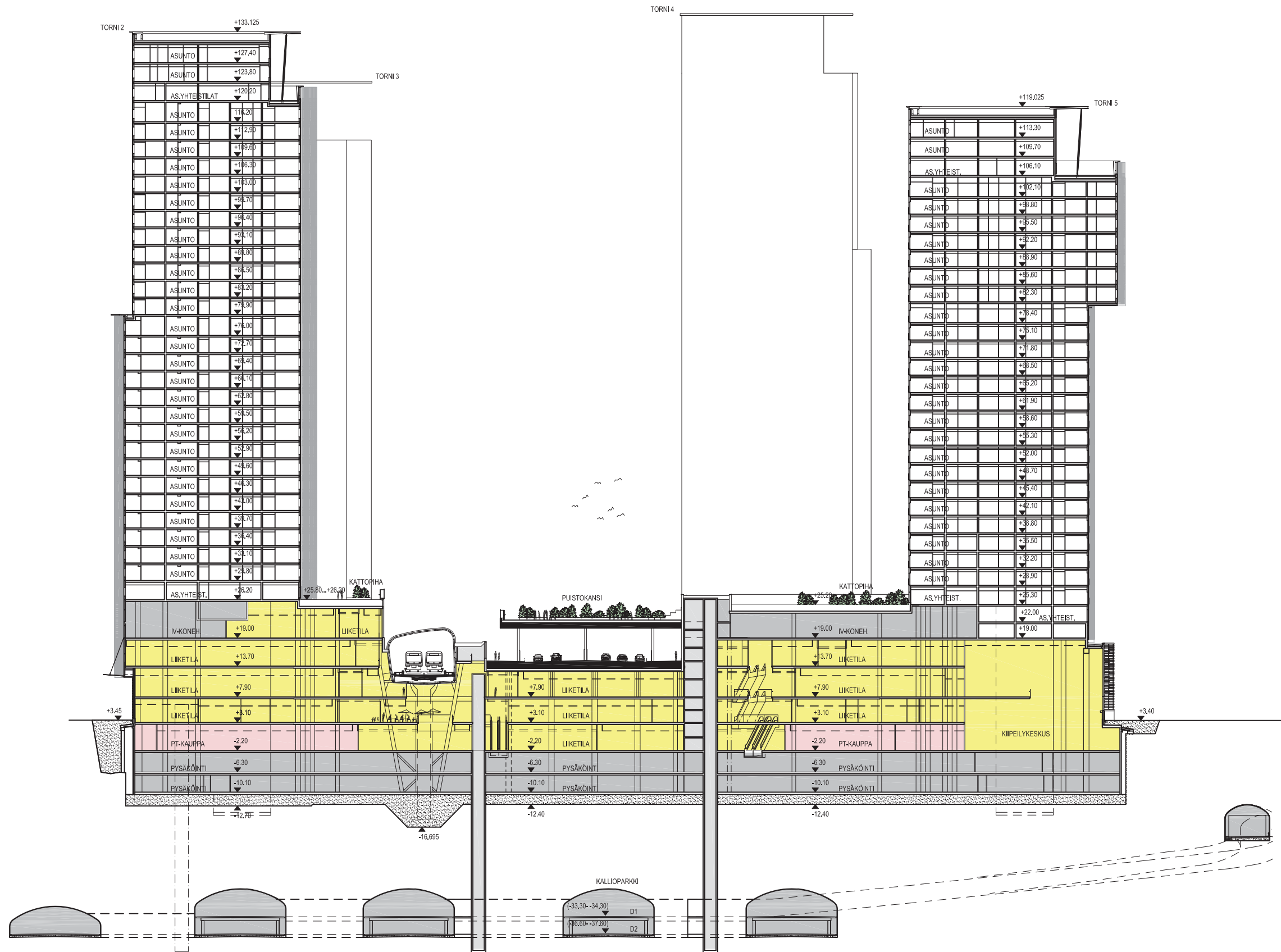


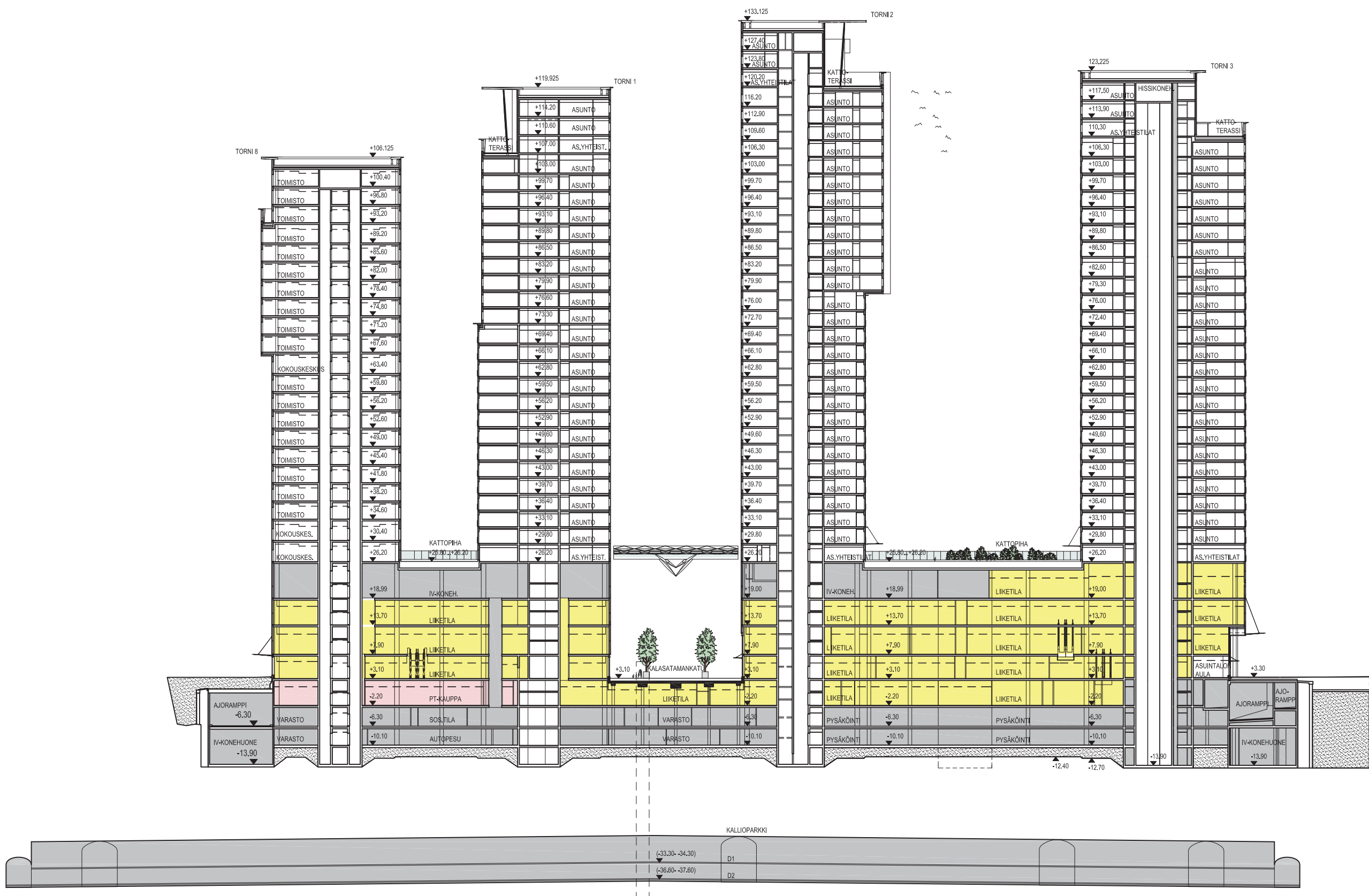














© HELIN & CO ARKKITEHDIT

1

07/2018-03/2019



© HELIN & CO ARKKITEHDIT

2

07/2019



© HELIN & CO ARKKITEHDIT

3

01/2020



© HELIN & CO ARKKITEHDIT

4

09/2020



© HELIN & CO ARKKITEHDIT

5

02/2021



© HELIN & CO ARKKITEHDIT

6

10/2021

KAUPPAKESKUS REDI JA TORNIT T2 JA T3 RAKENNETAAN ENSIN, JONKA JÄLKEEN RAKENTAMISJÄRJESTYS VOI MUUTTUA / TÄSMENTYÄ



7



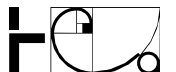
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem:  
N2000

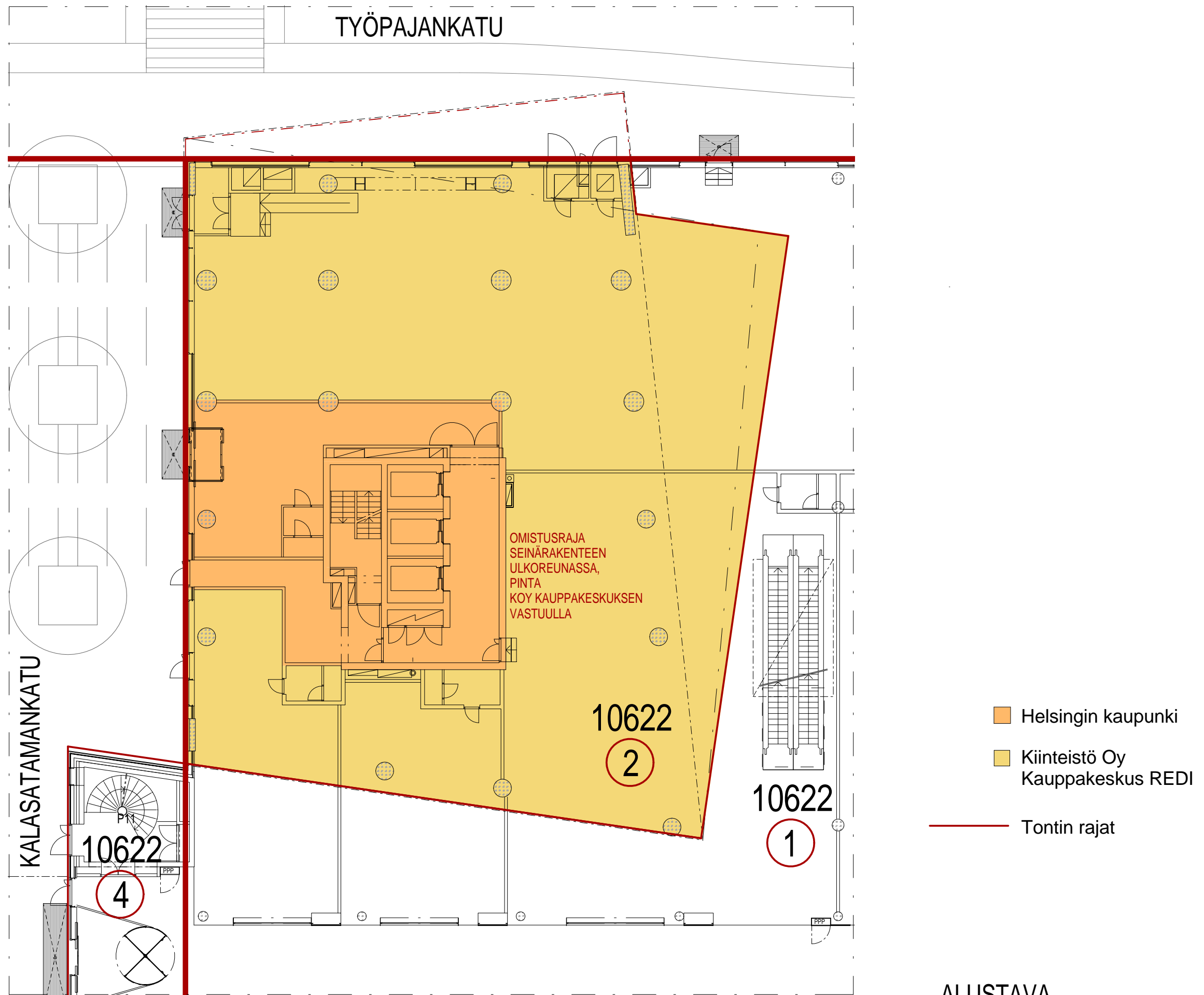
ALUSTAVA 8.10.2015

Kaupunginosa / Kylä	Kortteli / Tila	Tontti / Rno	Ratu
10/HELSINKI	10620-10623	1, 2, 3, 4	
SÖRNÄINEN			
UUDISRAKENNUS			TYÖPIIRUSTUS
<b>KALASATAMAN KESKUS</b>			
<b>ASUNTO OY HELSINGIN REDIN MAJAKKA</b>			
RAKENNUKSEN HALLINNANJAKOKAAVIO, TORNI 2			
TONTILLA 10622/2, VAIHE 1			1:200, 1:400, 1:10
Yhteyshenkilö			Piirt. / Tark.
TUOMAS WICHMANN			

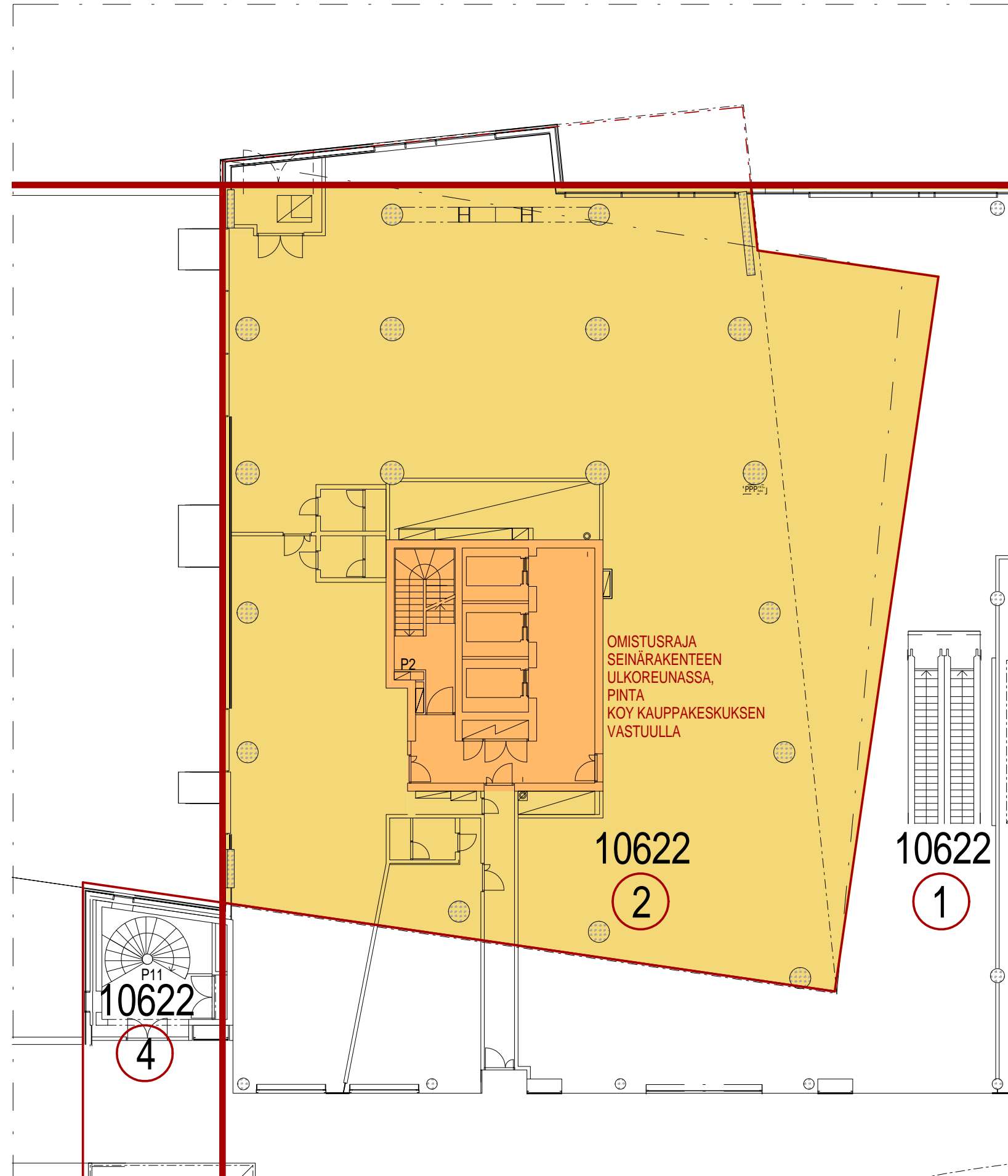
ARK-009-22-08.1

HELIN & CO ARKKITEHDIT  
PL 1333 00101 HELSINKI  
URHO KEKKOSEN KATU 3 B  
FAX 0207 577 801  
INTERNET www.helinco.fi  
E-MAIL etu.suku@helinco.fi  
© HELIN & CO ARKKITEHDIT



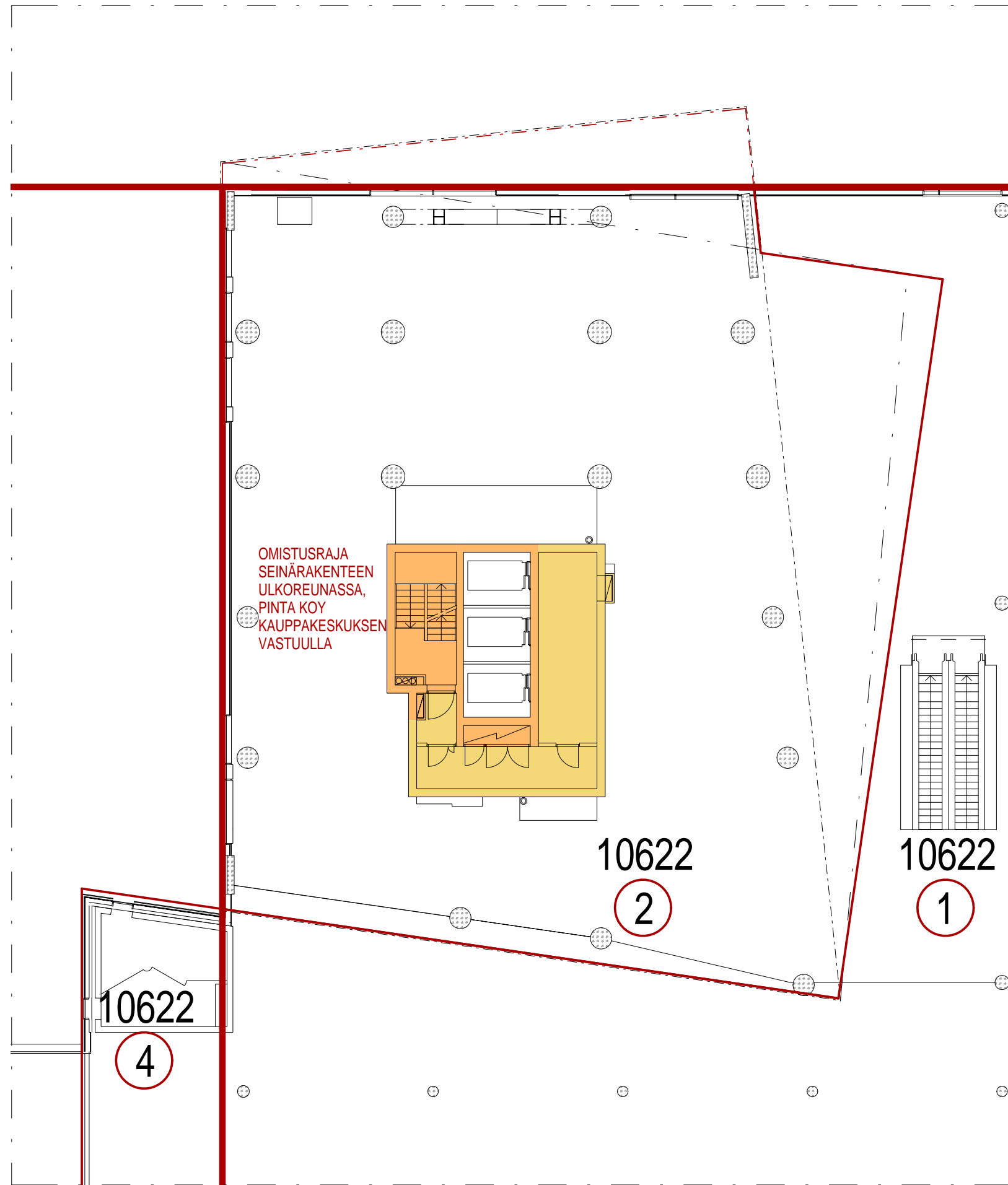


ALUSTAVA



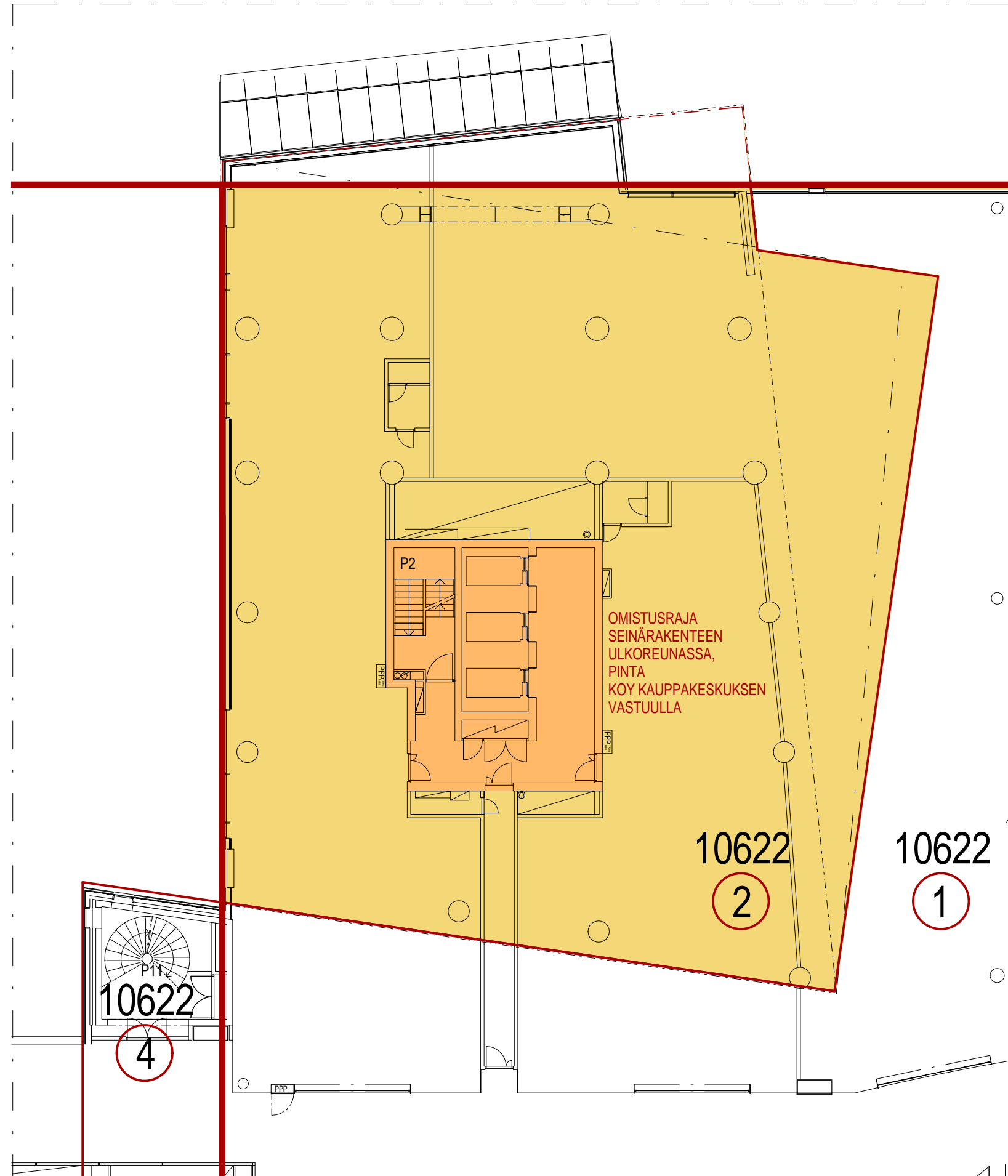
- Helsingin kaupunki
- Kiinteistö Oy Kauppakeskus REDI
- Tontin rajat

ALUSTAVA



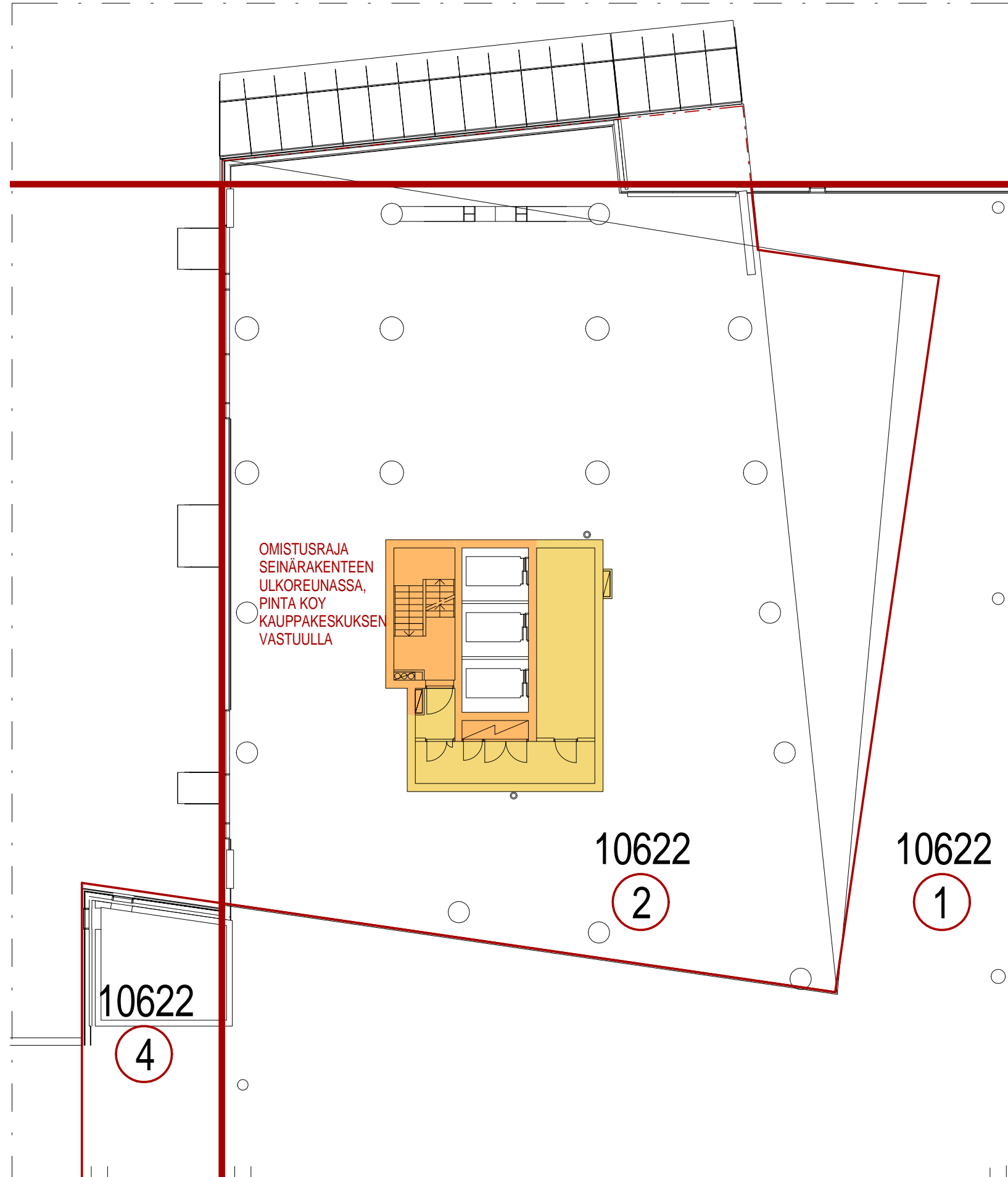
- Helsingin kaupunki
- Kiinteistö Oy Kauppakeskus REDI
- Tontin rajat

ALUSTAVA



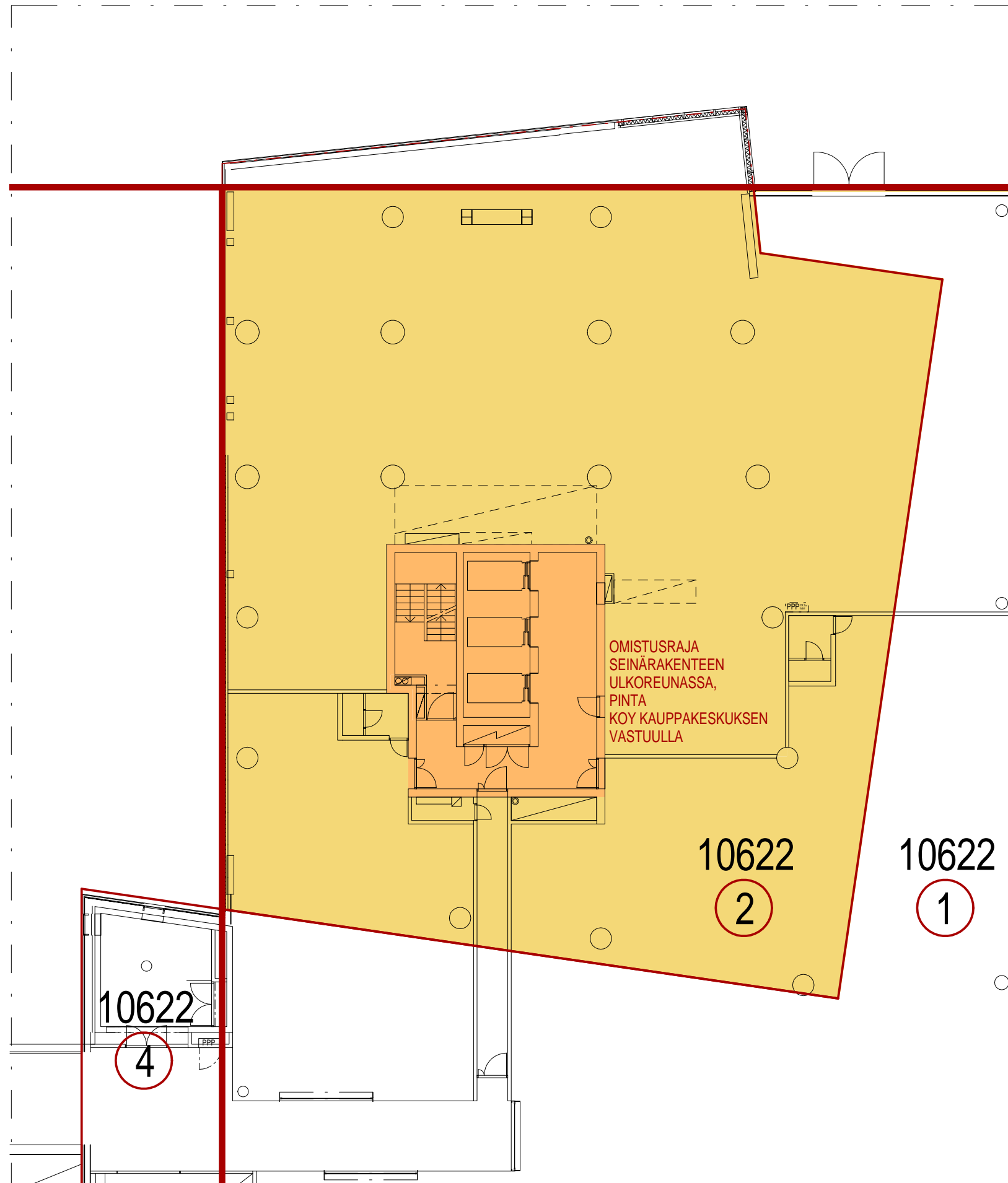
- Helsingin kaupunki
- Kiinteistö Oy Kauppakeskus REDI
- Tontin rajat

ALUSTAVA



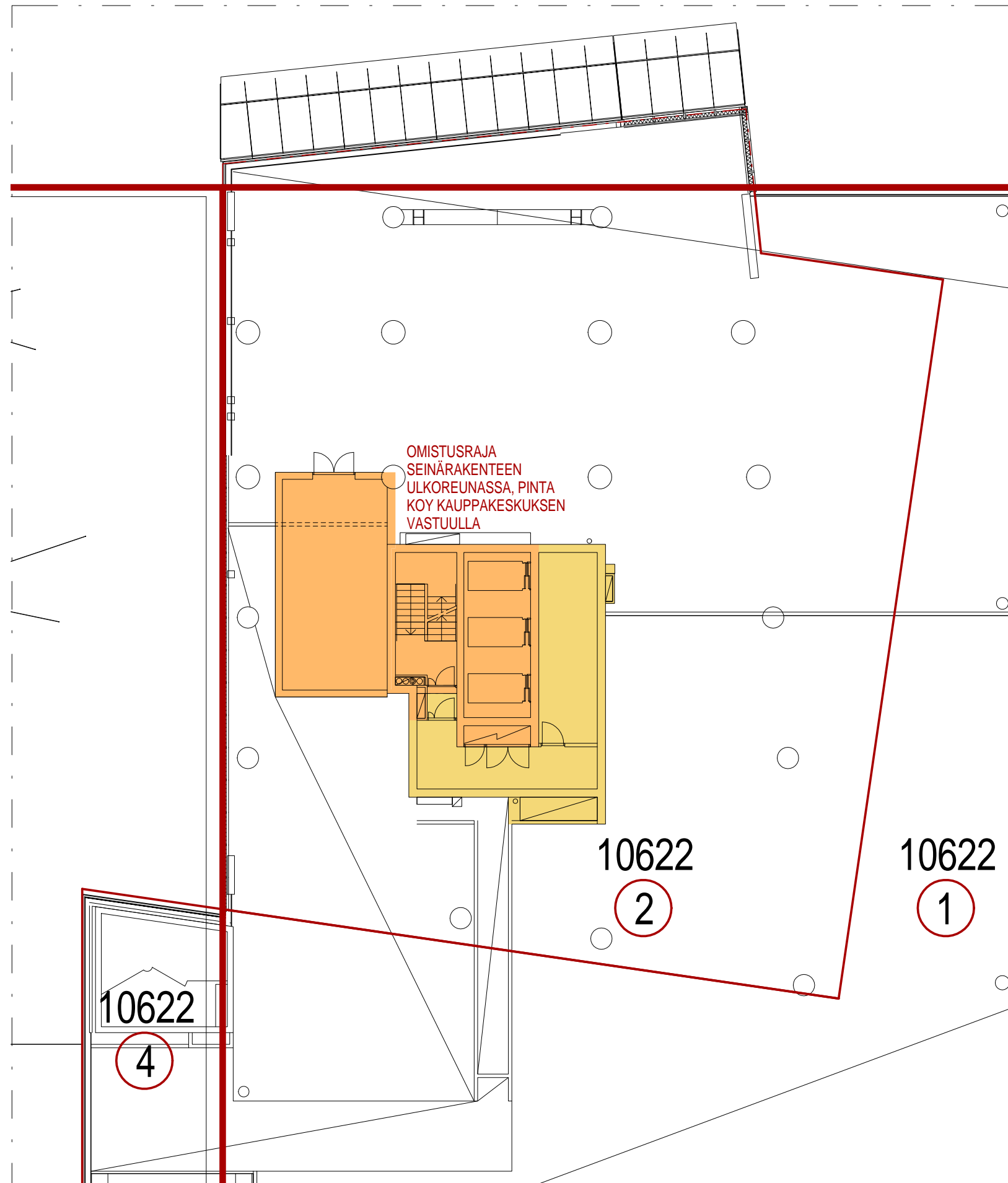
- Helsingin kaupunki
- Kiinteistö Oy Kauppakeskus REDI
- Tontin rajat

ALUSTAVA



- Helsingin kaupunki
- Kiinteistö Oy Kauppakeskus REDI
- Tontin rajat

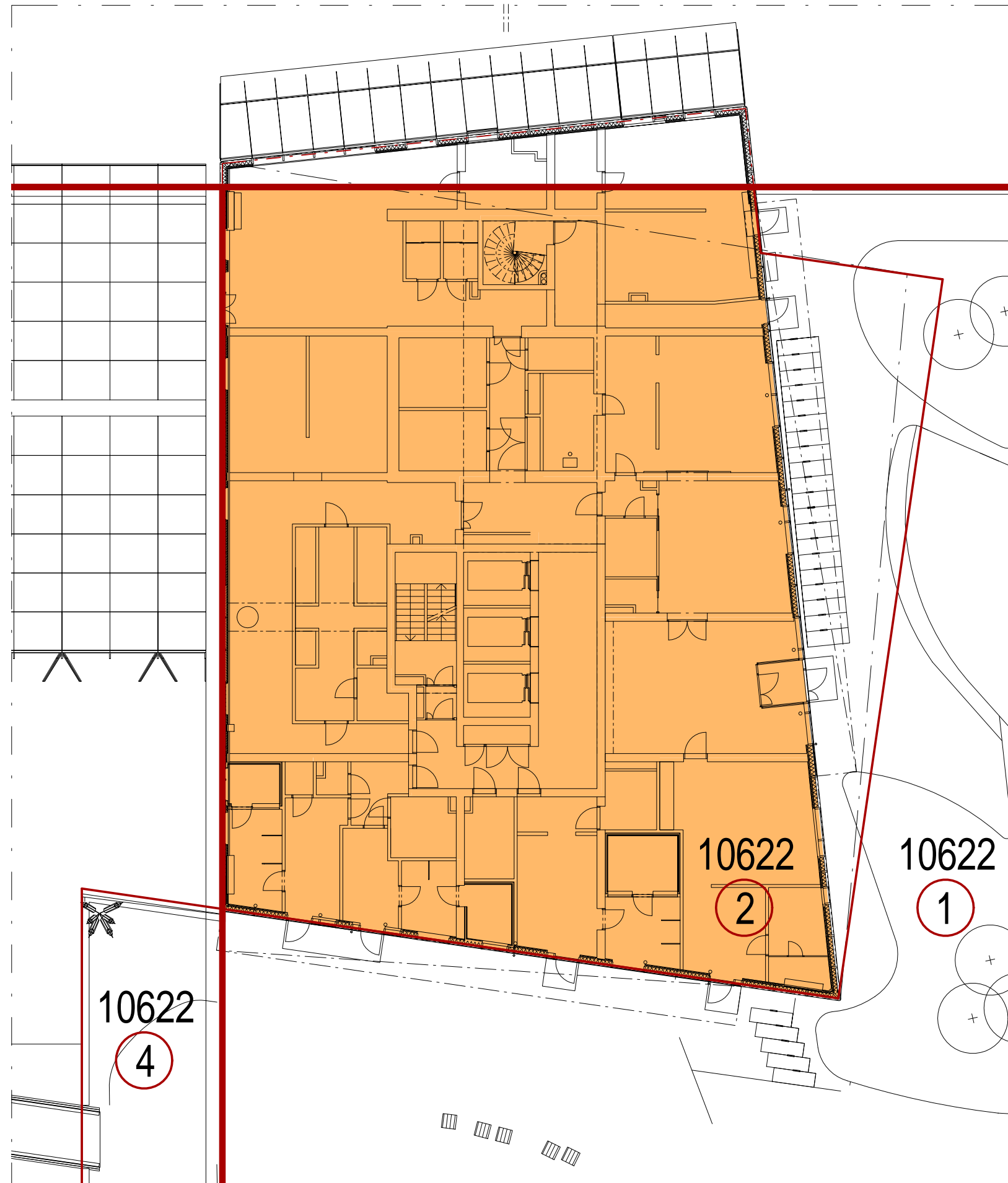
ALUSTAVA



OMISTUSRAJA  
SEINÄRAKENTEEN  
ULKOREUNASSA, PINTA  
KOY KAUPPAKESKUKSEN  
VASTUULLA

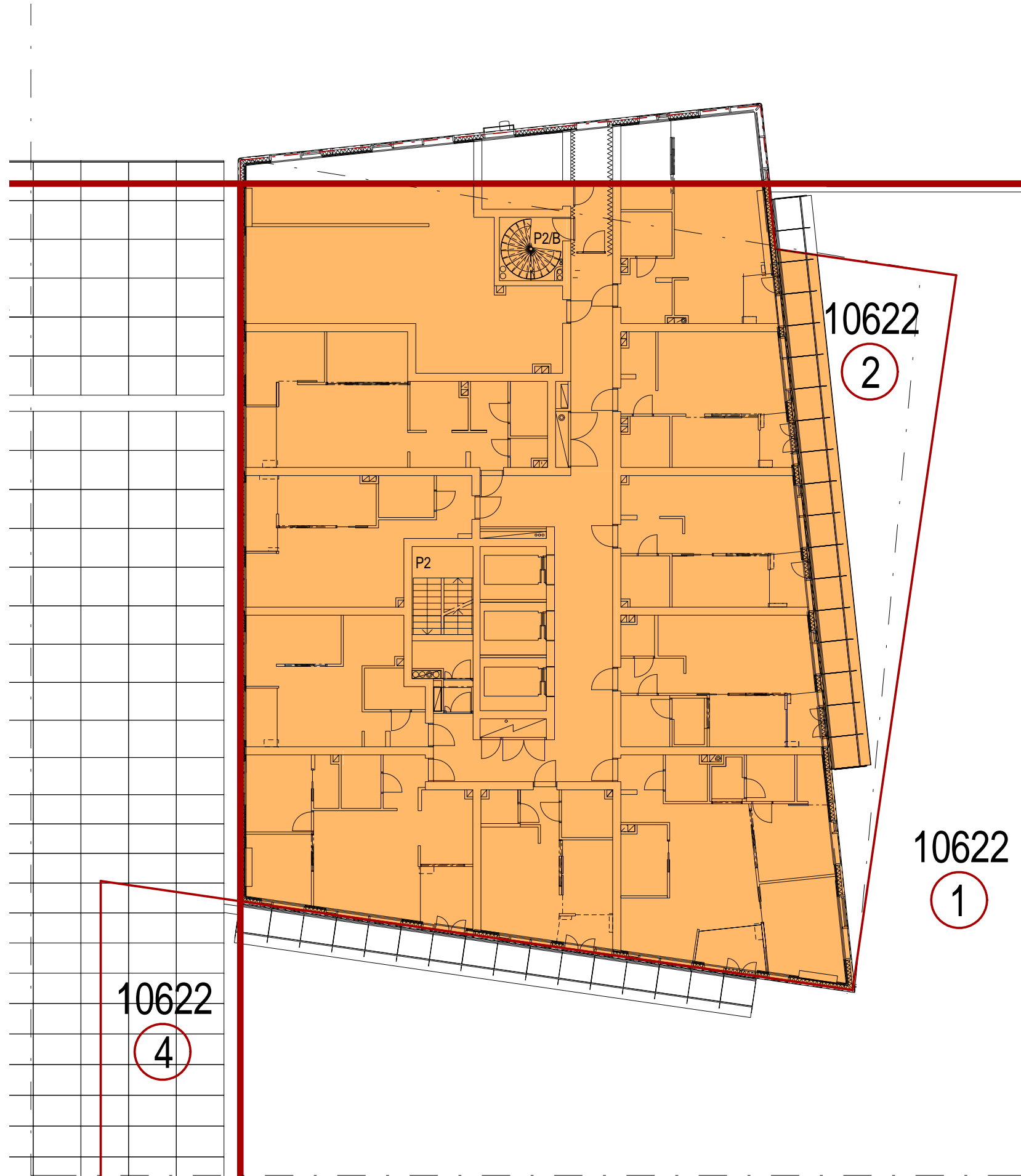
- Helsingin kaupunki
- Kiinteistö Oy  
Kauppakeskus REDI
- Tontin rajat

ALUSTAVA



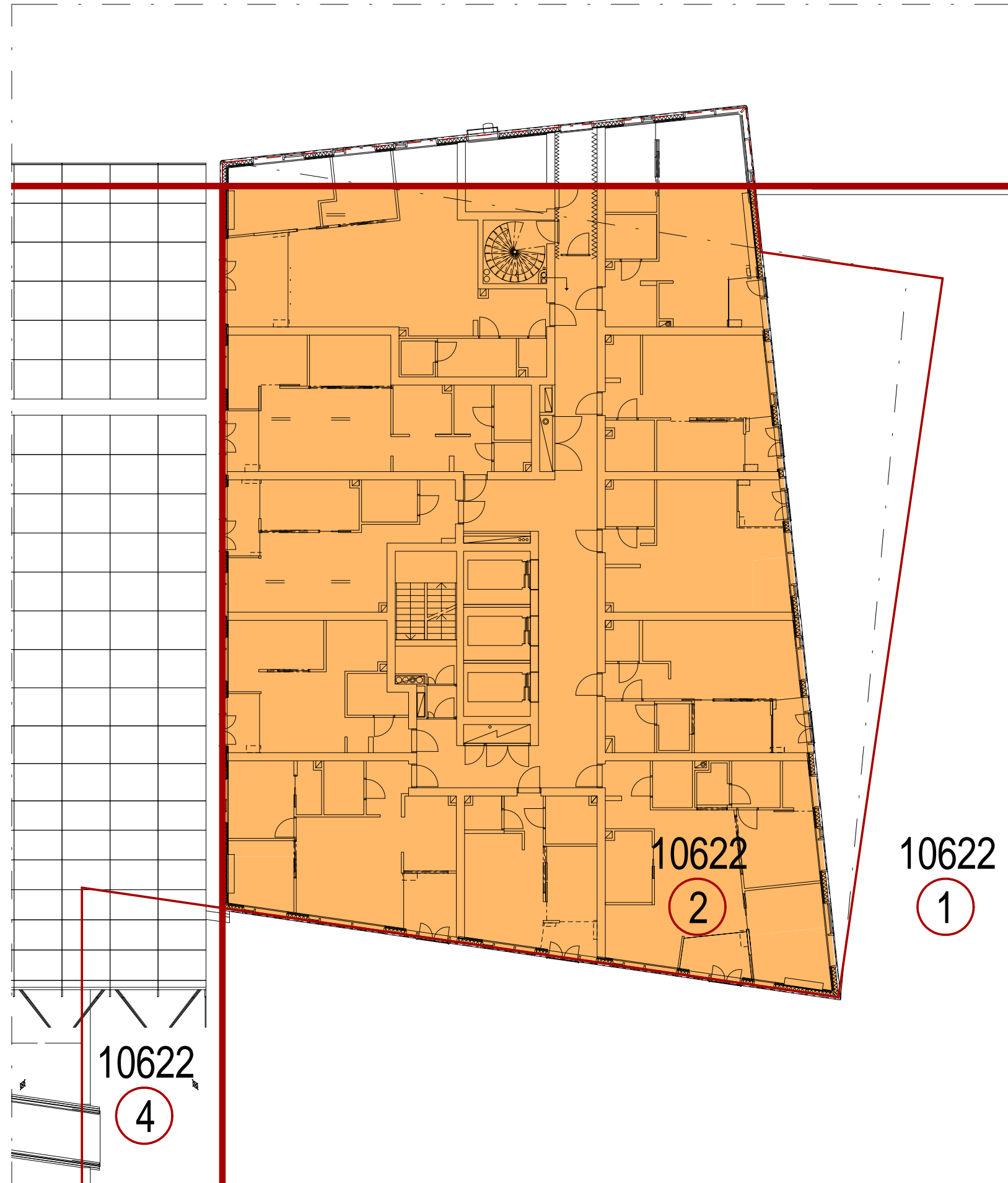
Helsingin kaupunki  
 Tontin rajat

ALUSTAVA



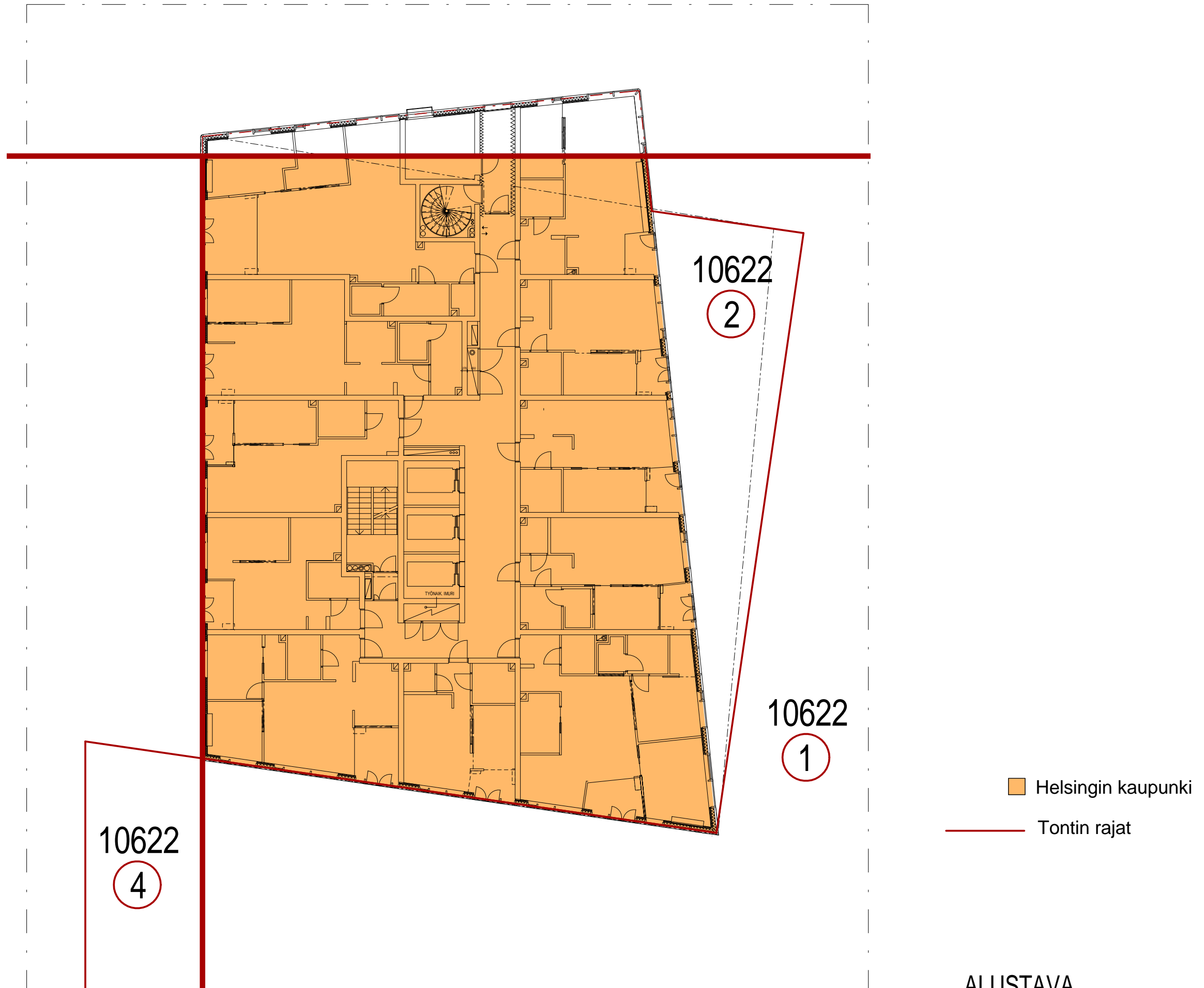
Helsingin kaupunki  
 Tontin rajat

ALUSTAVA

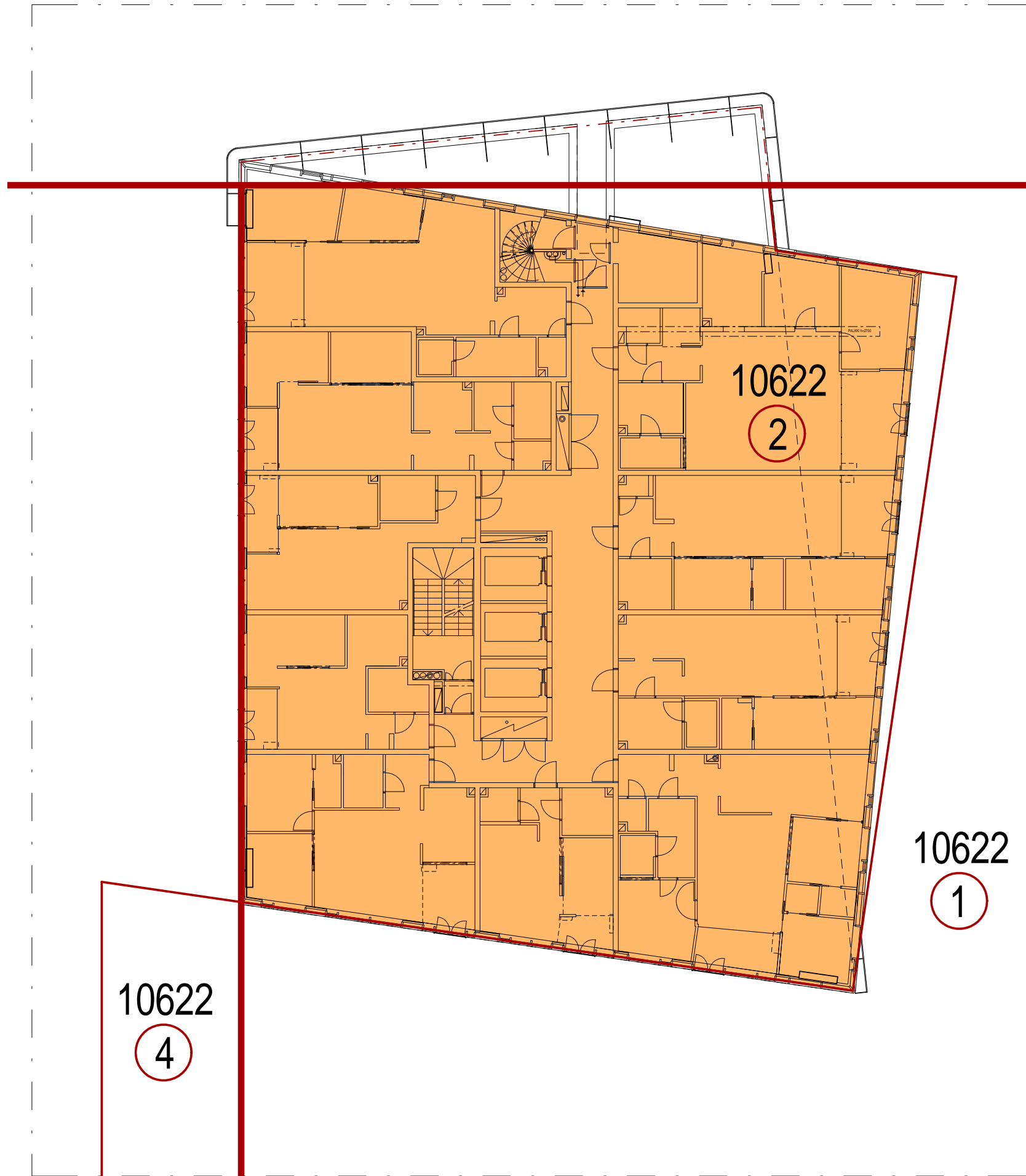


Helsingin kaupunki  
 Tontin rajat

ALUSTAVA

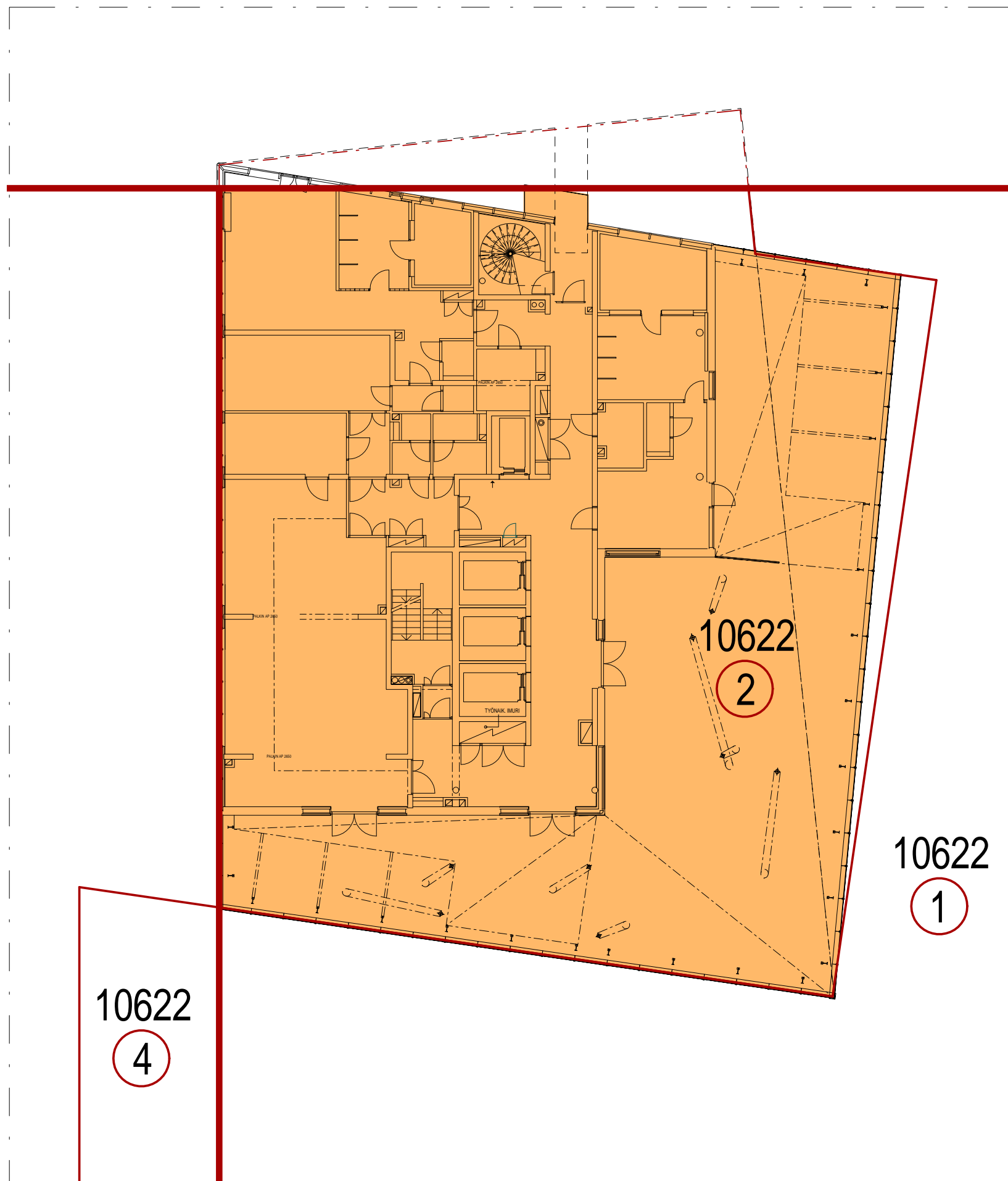


ALUSTAVA

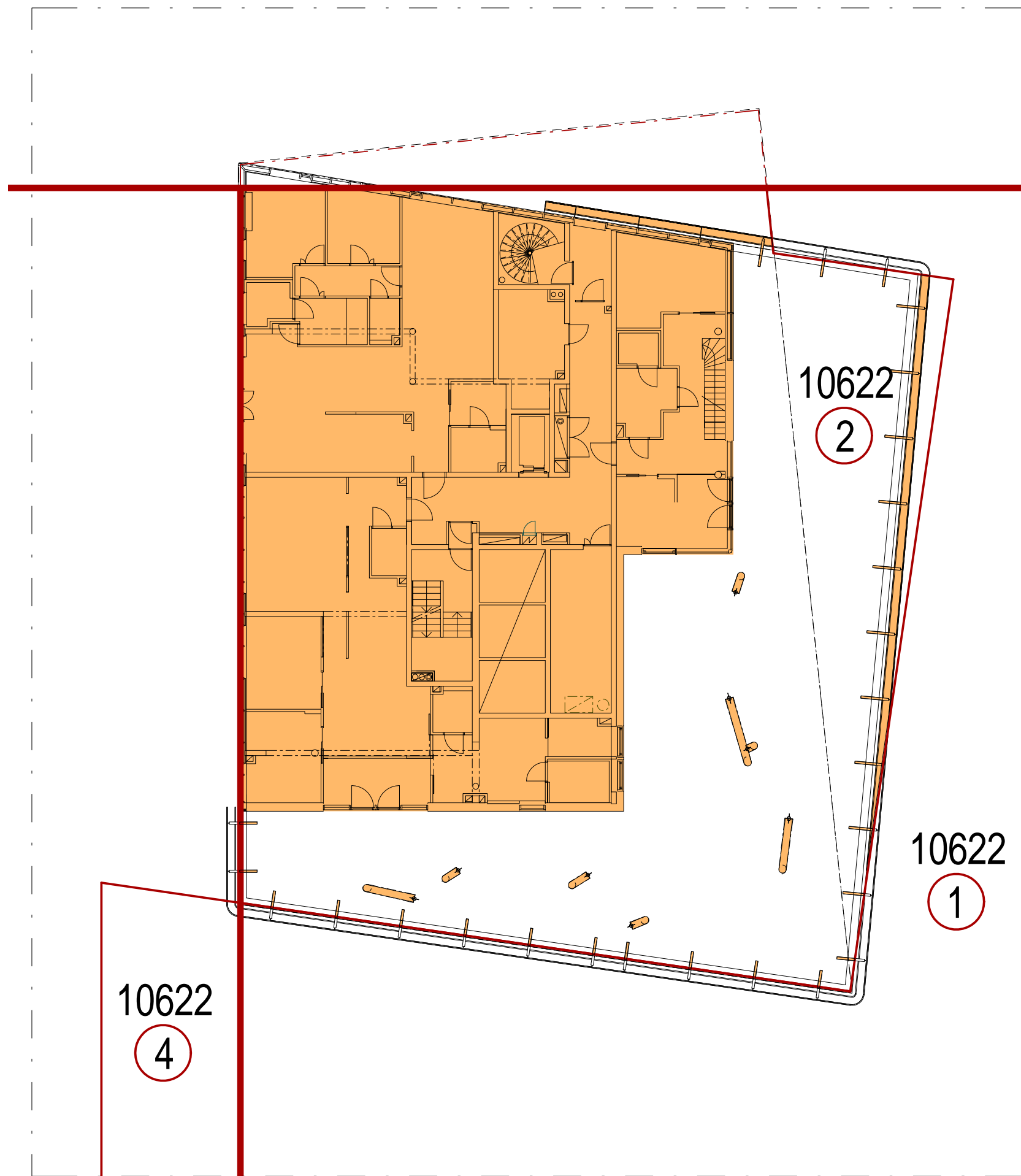


Helsingin kaupunki  
 Tontin rajat

ALUSTAVA

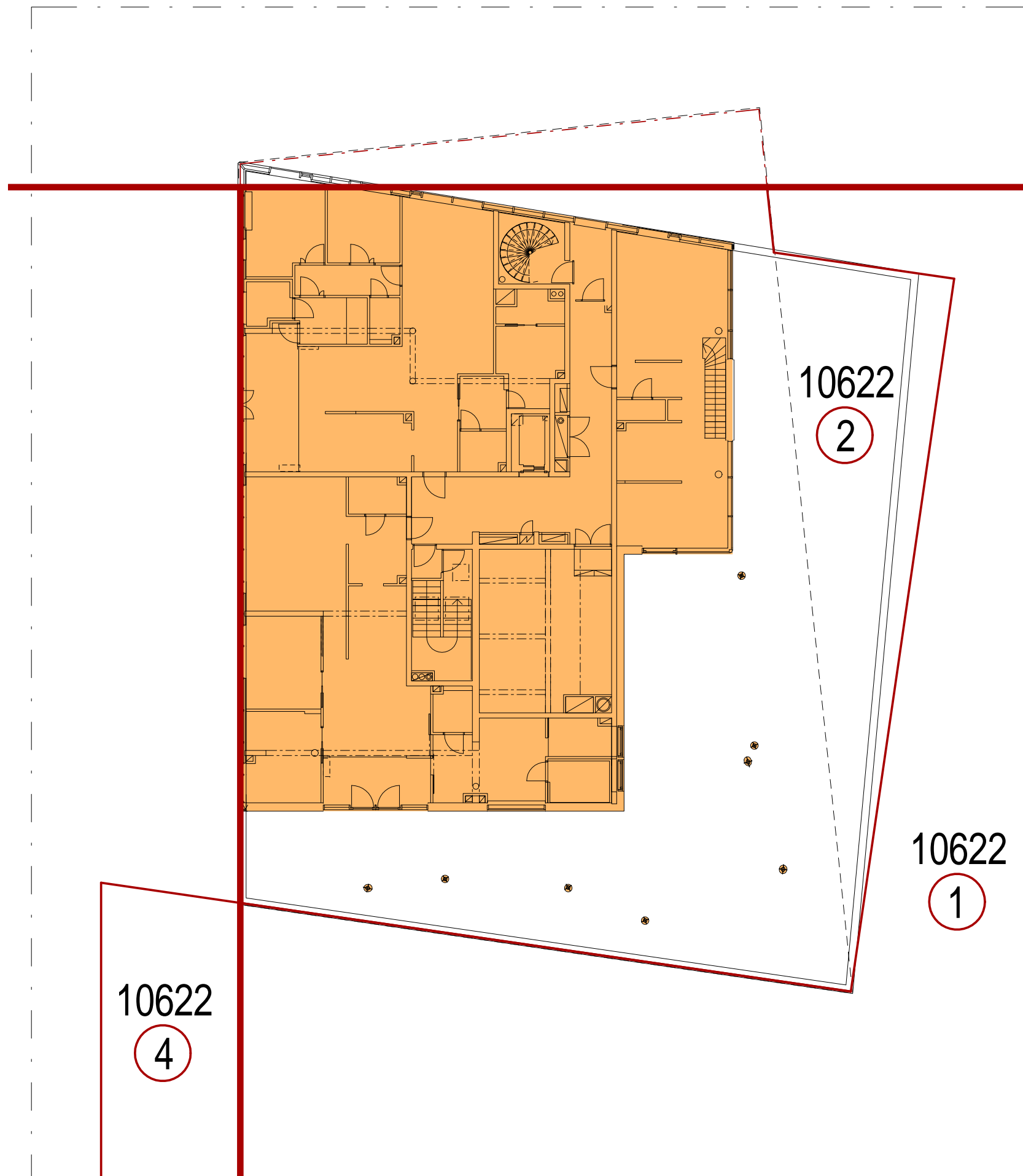


Helsingin kaupunki  
 Tontin rajat



Helsingin kaupunki  
 Tontin rajat

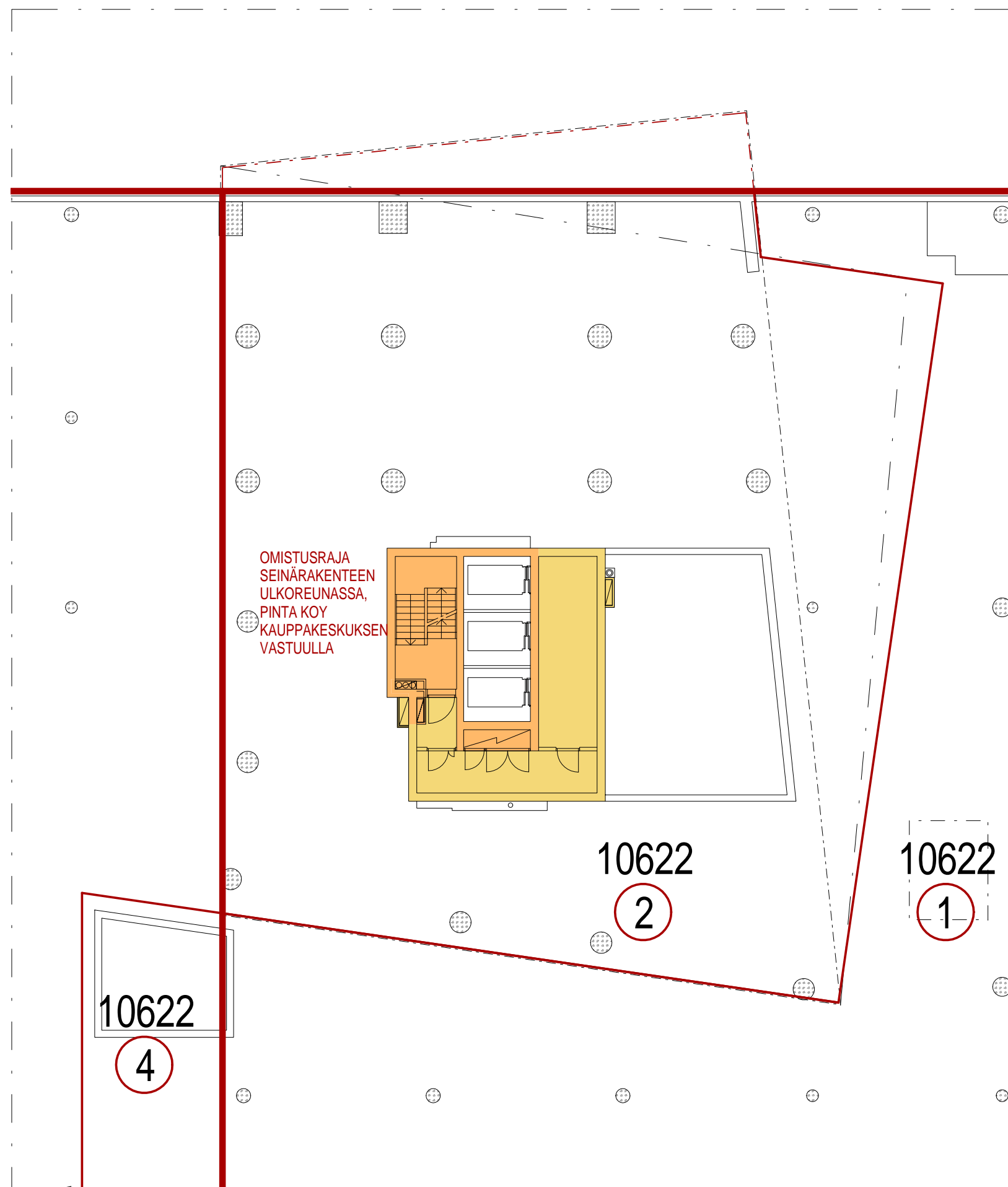
ALUSTAVA



■ Helsingin kaupunki

— Tontin rajat

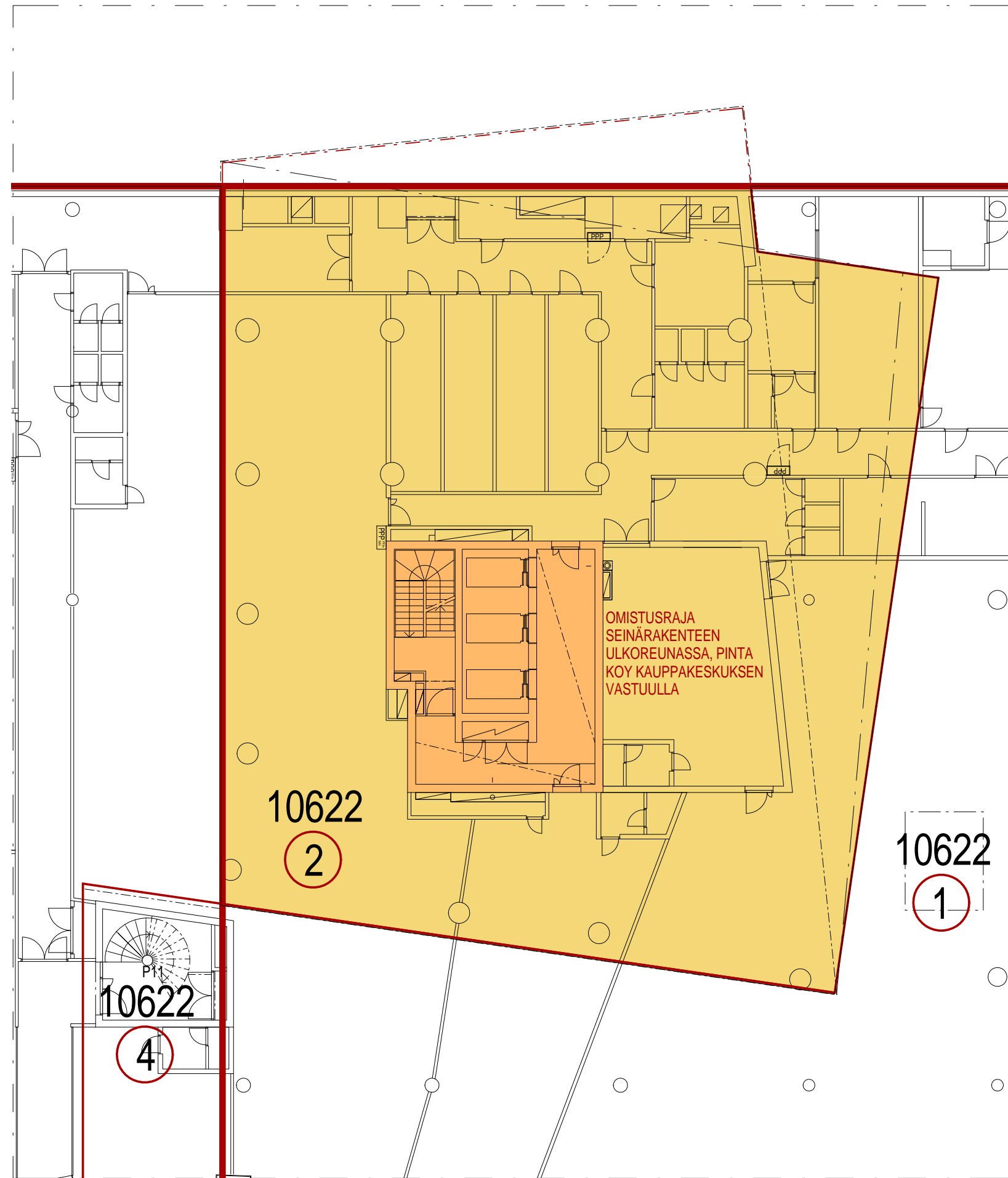
ALUSTAVA



OMISTUSRAJA  
SEINÄRAKENTEEN  
ULKOREUNASSA,  
PINTA KOY  
KAUPPAKESKUKSEN  
VASTUULLA

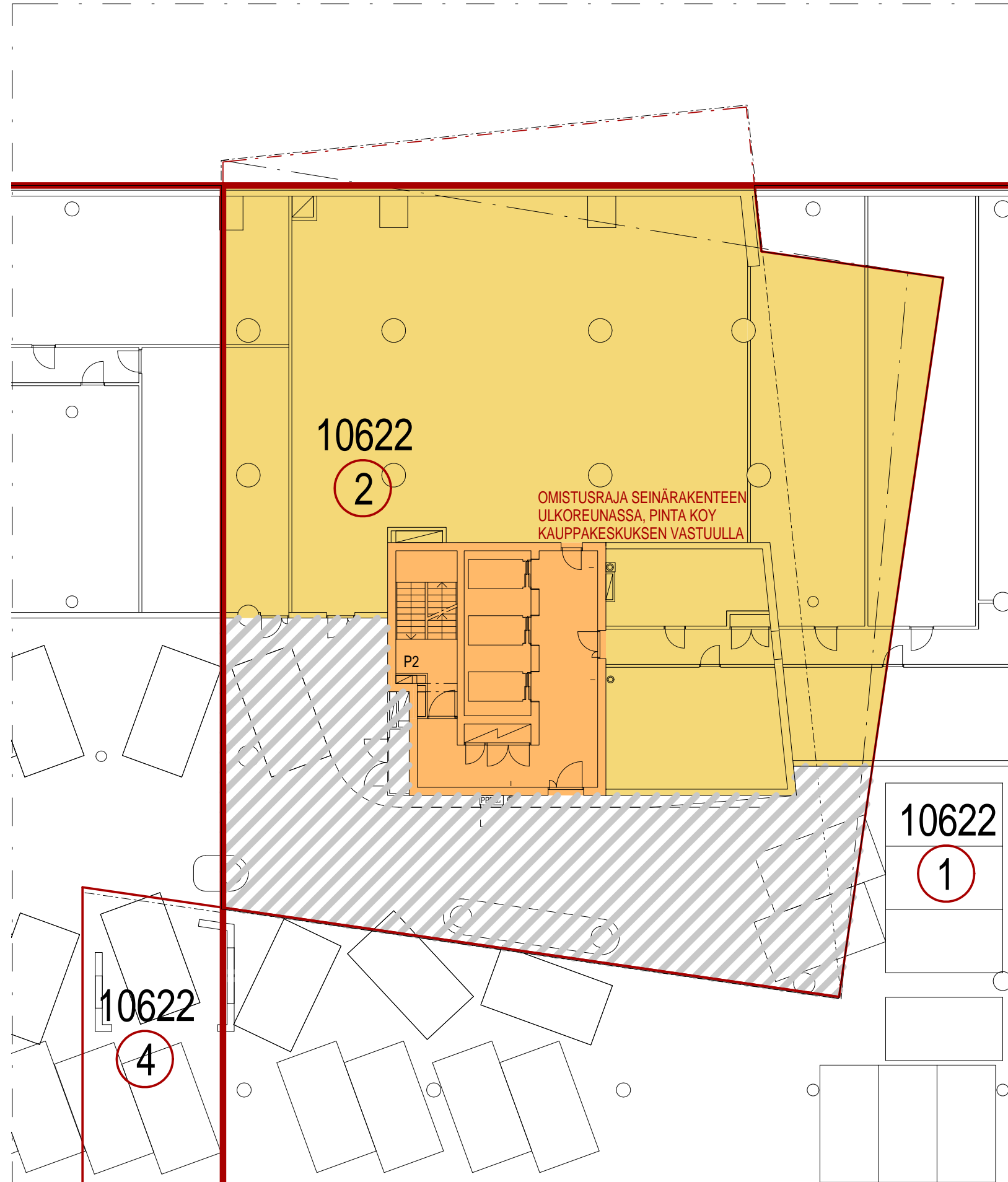
- Helsingin kaupunki
- Kiinteistö Oy  
Kauppakeskus REDI
- Tontin rajat

ALUSTAVA



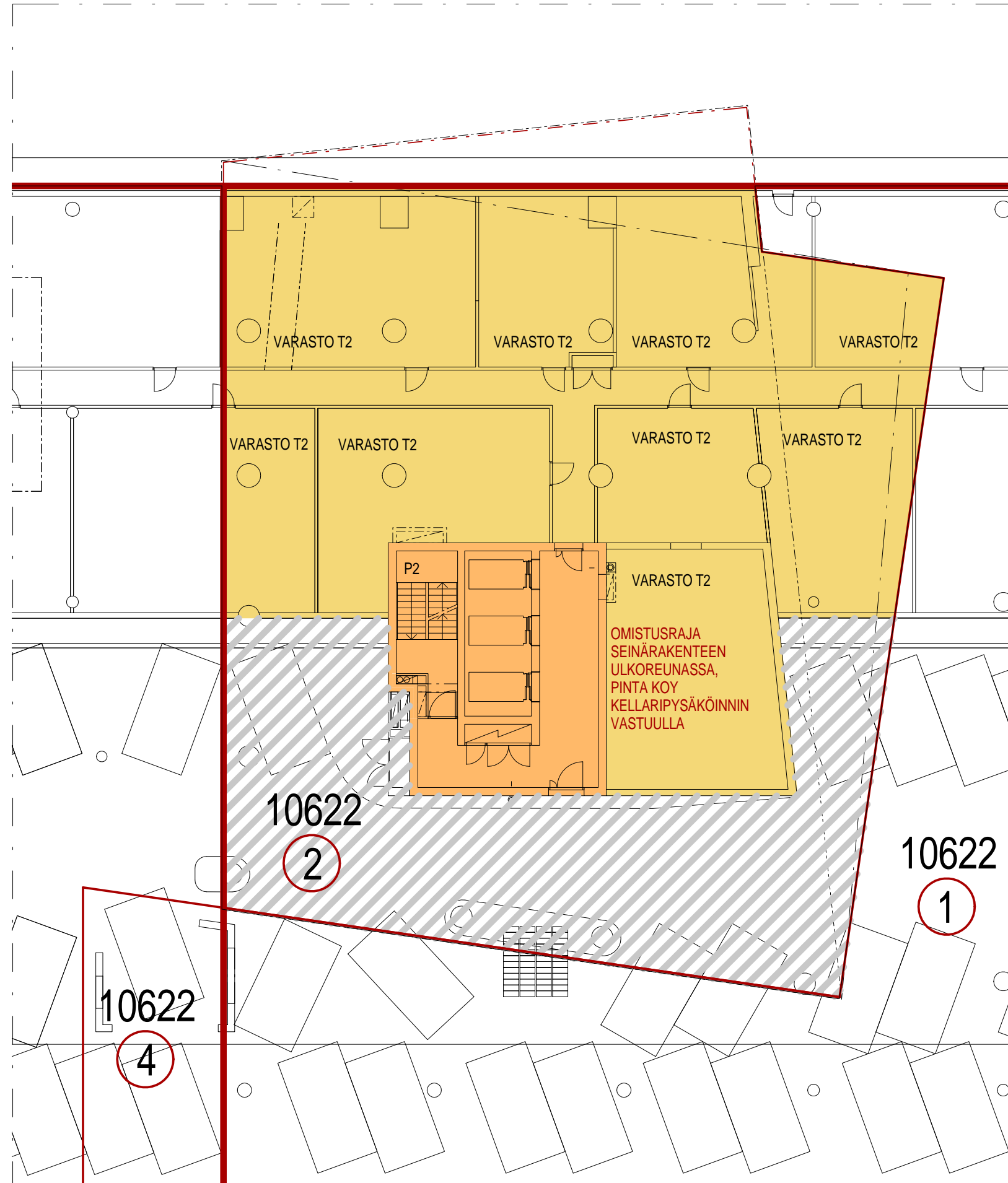
- Helsingin kaupunki
- Kiinteistö Oy Kauppakeskus REDI
- Tontin rajat

ALUSTAVA



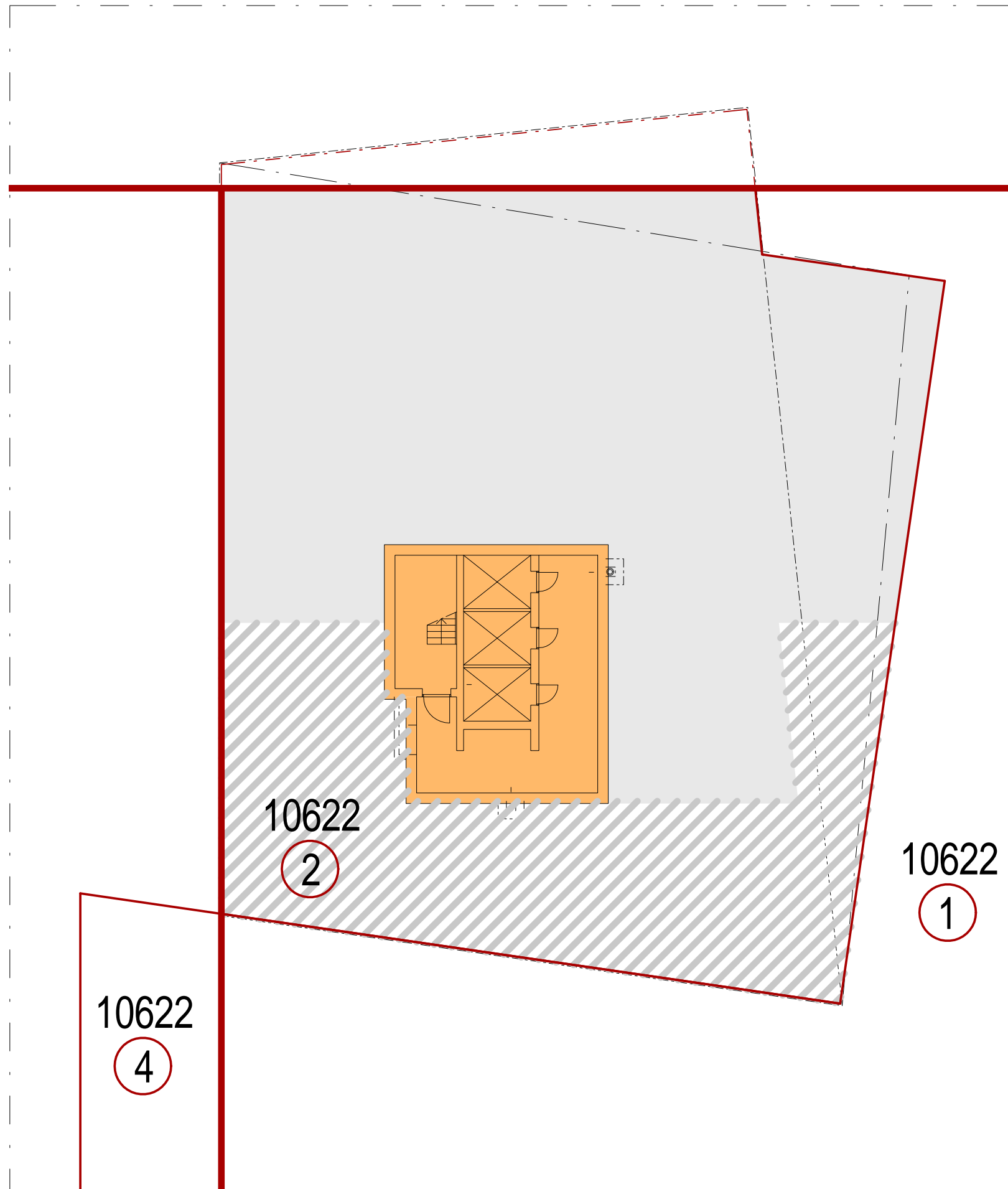
- Helsingin kaupunki
- Kiinteistö Oy Kauppakeskus REDI
- Koy REDI Parkki, hallinta maanvuokraoikeuden perusteella (Kellaripysäköinti)
- Tontin rajat

ALUSTAVA



- Helsingin kaupunki
- Kiinteistö Oy Kauppakeskus REDI
- Koy REDI Parkki, hallinta maanvuokraoikeuden perusteella (Kellaripysäköinti)
- Tontin rajat

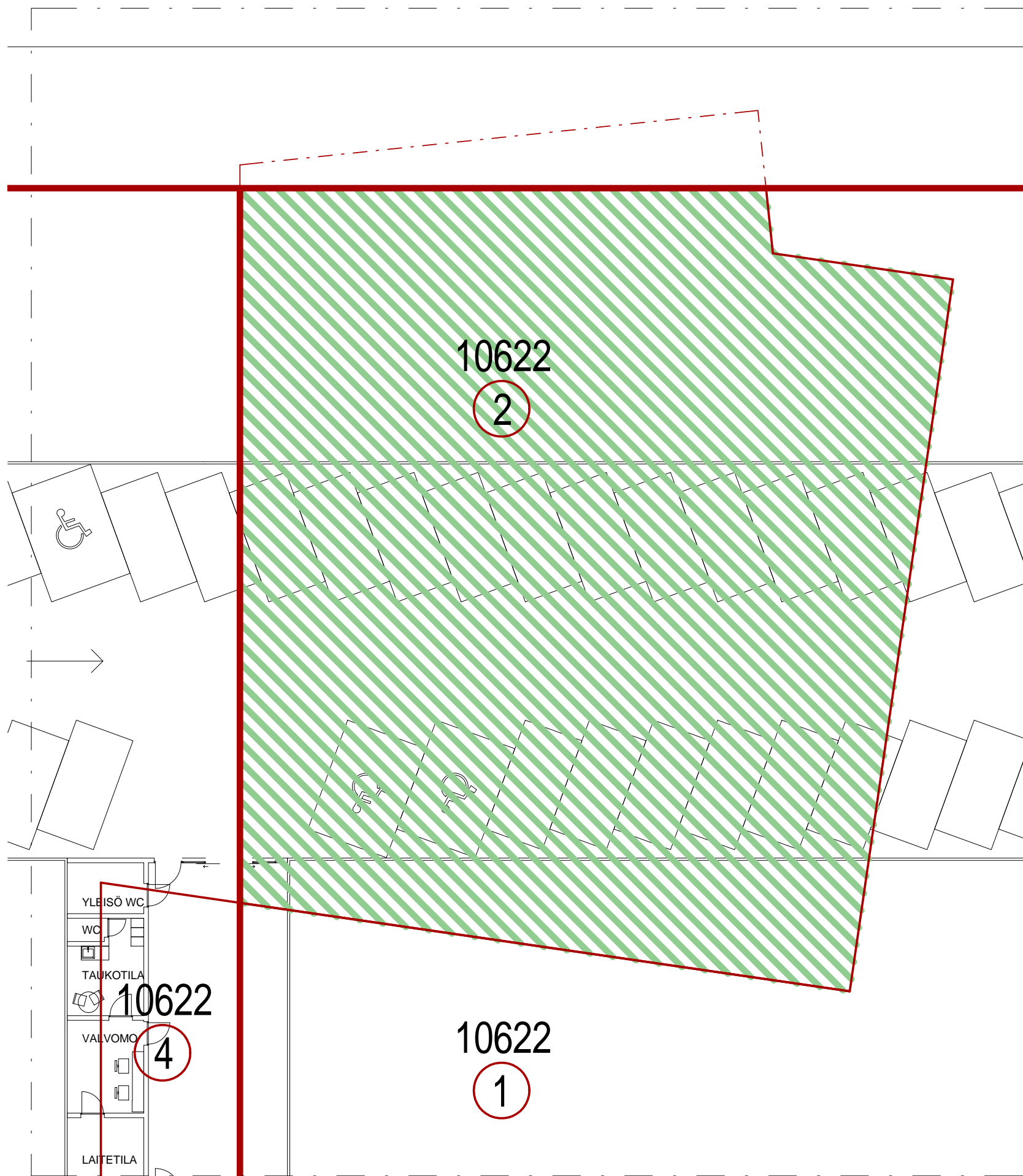
ALUSTAVA




- Helsingin kaupunki
- Tontin yhteisomistus ja yhteishallinta
- Koy REDI Parkki, hallinta maanvuokraoikeuden perusteella (Kellaripysäköinti)

— Tontin rajat

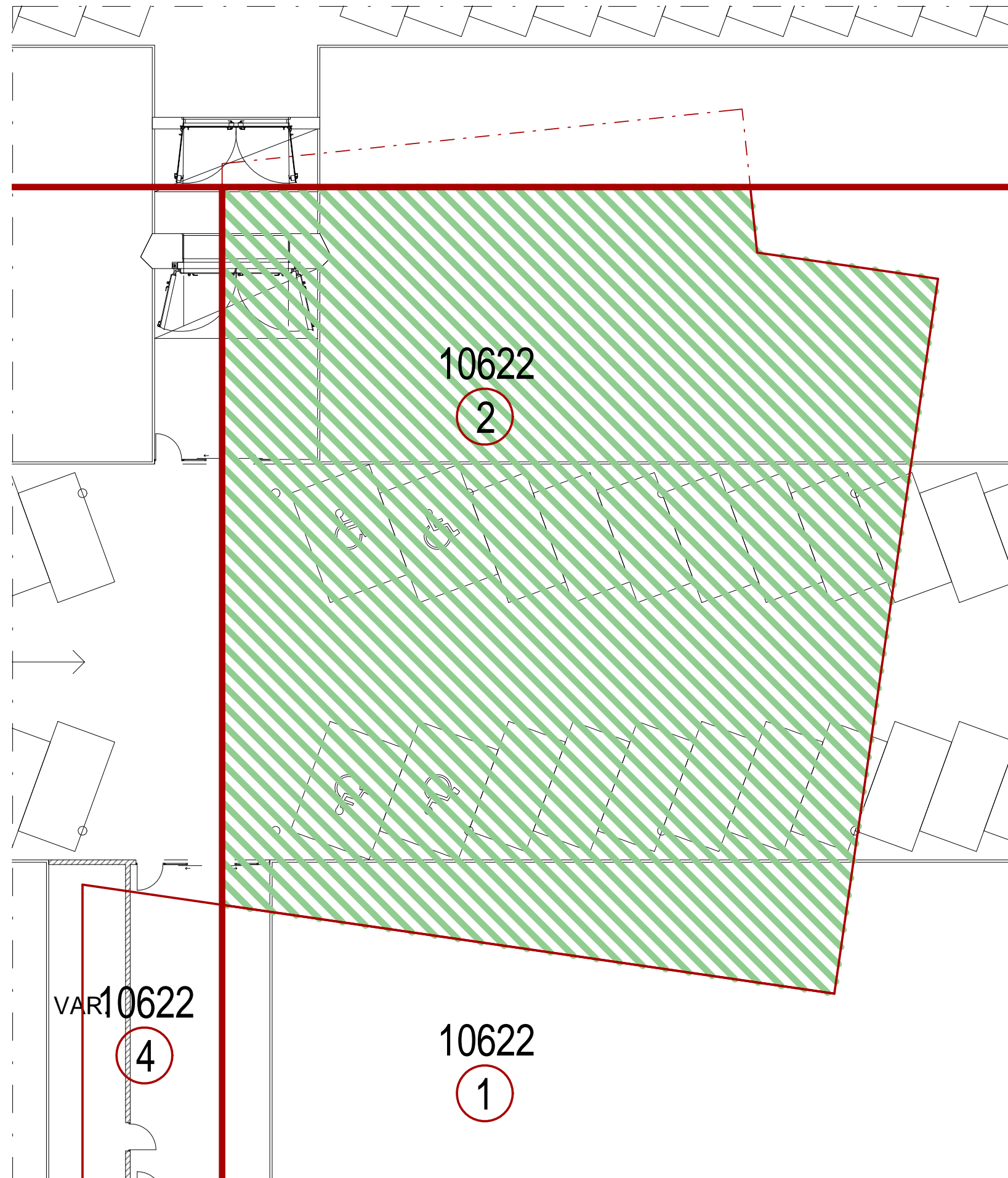
ALUSTAVA




 Koy REDI Parkki, hallinta maanvuokraoikeuden perusteella (Kalliopysäköinti)

 Tontin rajat

ALUSTAVA

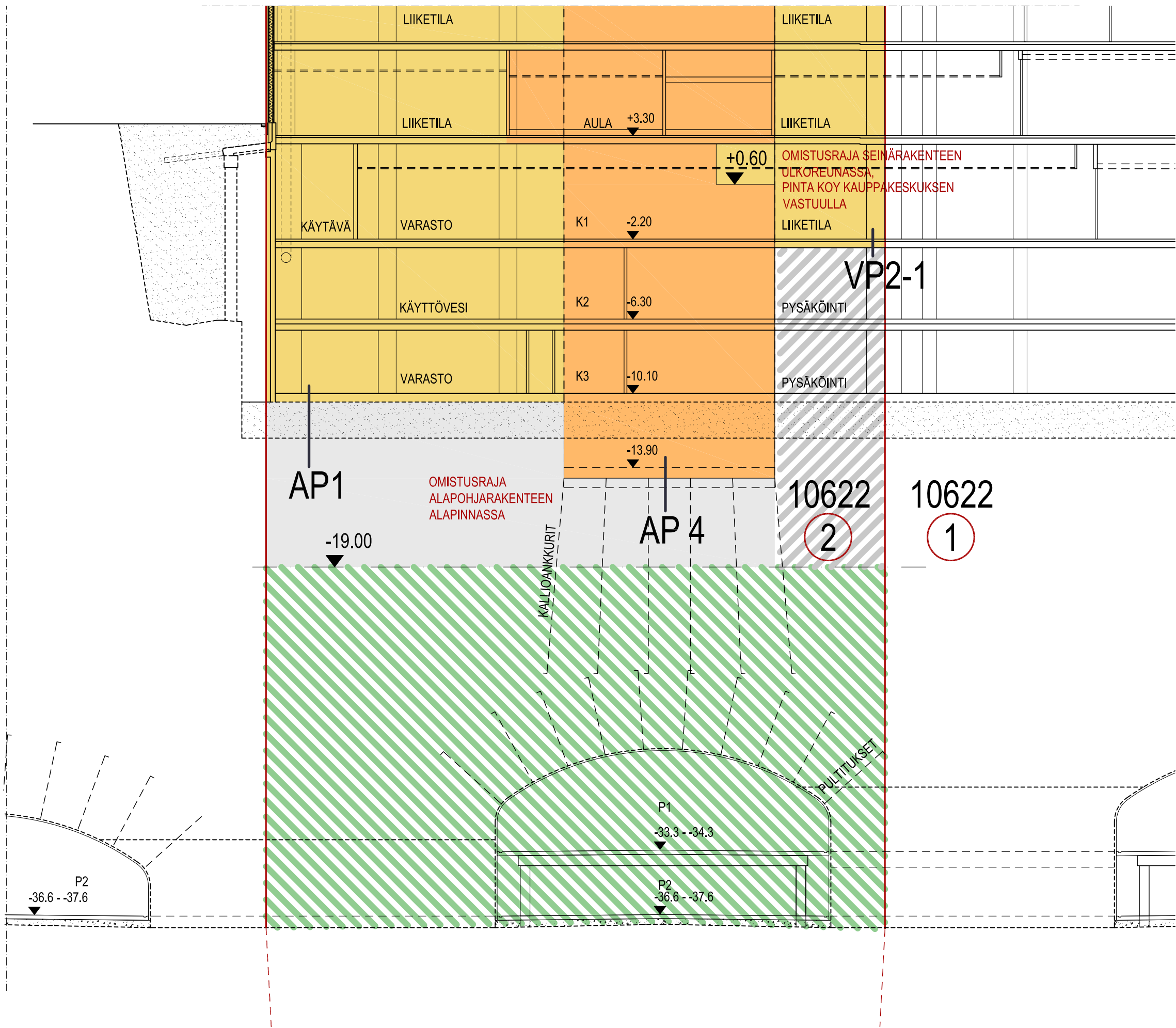


 Koy REDI Parkki, hallinta maanvuokraoikeuden perusteella (Kalliopysäköinti)

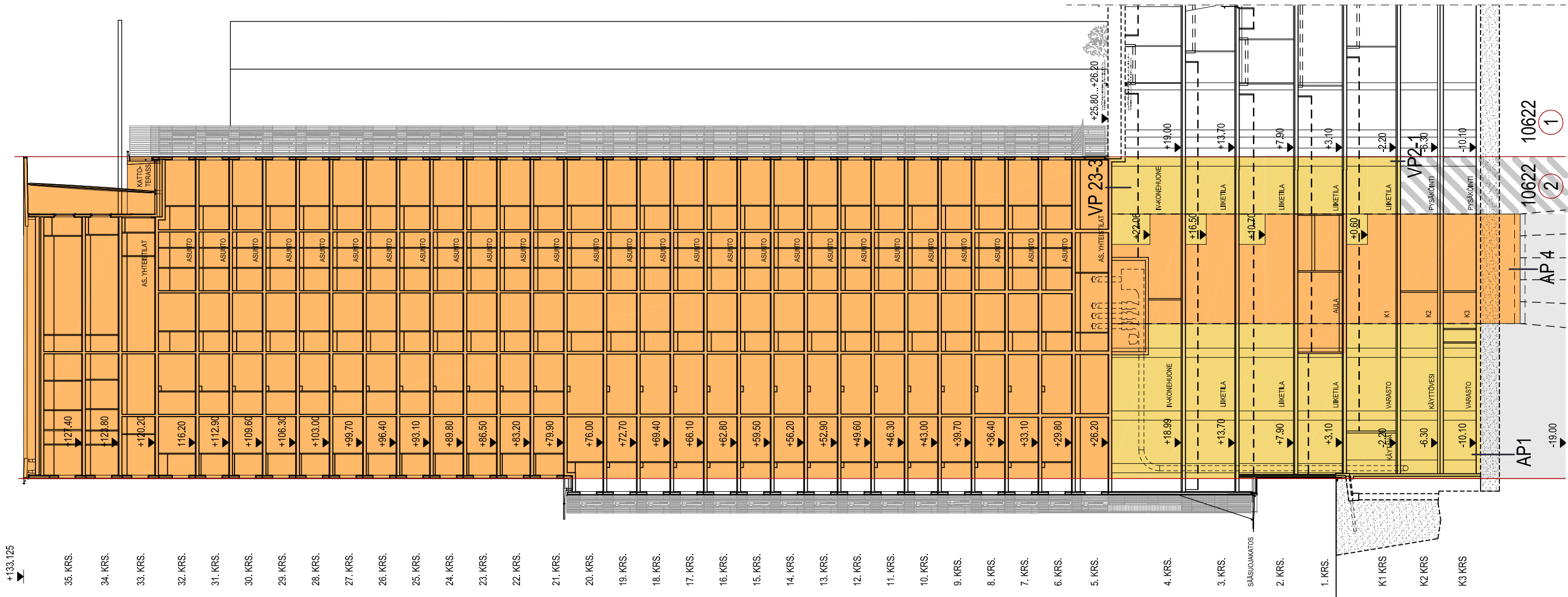
 Tontin rajat

ALUSTAVA

Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem:  
**N2000**



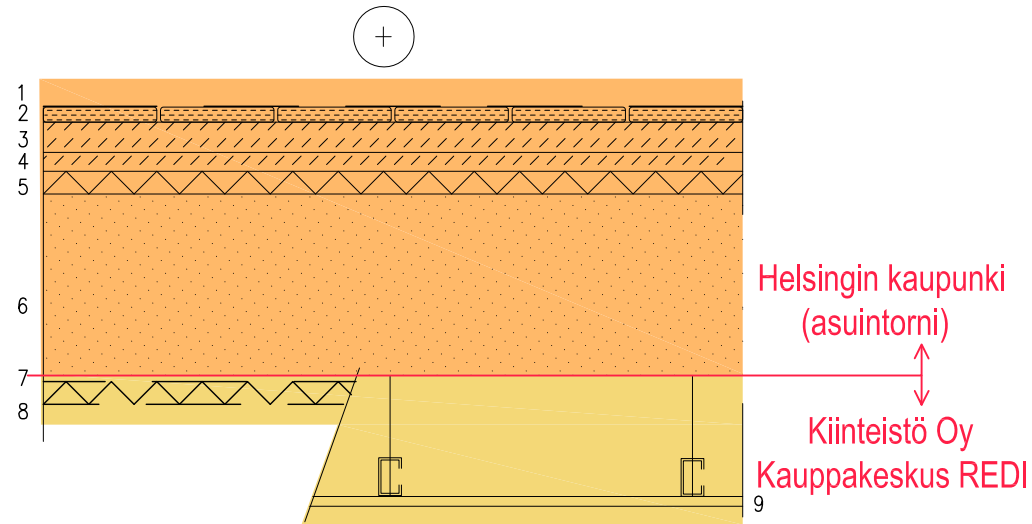
- Helsingin kaupunki
- Kiinteistö Oy Kauppakeskus REDI
- Tontin yhteisomistus ja yhteishallinta
- KOy REDI Parkki, hallinta maanvuokraoikeuden perusteella (Kellaripysäköinti)
- KOy REDI Parkki, hallinta maanvuokraoikeuden perusteella (Kalliopysäköinti)
- Tontin rajat



Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem:  
**N2000**

- Helsingin kaupunki
- Kiinteistö Oy Kauppakeskus REDI
- Tontin yhteisomistus ja yhteishallinta
- Koy REDI Parkki, hallinta maanvuokraoikeuden perusteella (Kellaripysäköinti)
- Tontin rajat

Rakennuskohde  
**KALASATAMAN KESKUS**

 Sisältö  
 VÄLIPOHJA, PAIKALLAVALU,  
 HISSIAULA JA KÄYTVÄ, LUONNONKIVILAATTA,  
 JALUSTA: 1, 5, KRS


- |    |        |   |
|----|--------|---|
| 1. |        | Pinnan suojakäsittely huoneselityksen mukaan                                      |
| 2. | 20 mm  | Luonnonkivilaatta ark. suunn. mukaan  |
| 3. | 40 mm  | Kiinnityslaasti   |
| 4. | 25 mm  | Kuitutasoite  |
| 5. | 30 mm  | EPS-askeläänieristys (ThermiSol Step levyt)                                       |
| 6. | 250 mm | Paikallavalettu teräsbetonilaatta, laatuluokka A-4-45 rakennesuunnitelmien mukaan |
| 7. |        | Pintakäsittely huoneselityksen mukaan   |
| 8. |        | Akustoverhous aulatilán kohdalla  |
| 9. |        | Alakattoverhous käytävässä arkkitehdin mukaan                                     |

Huom!

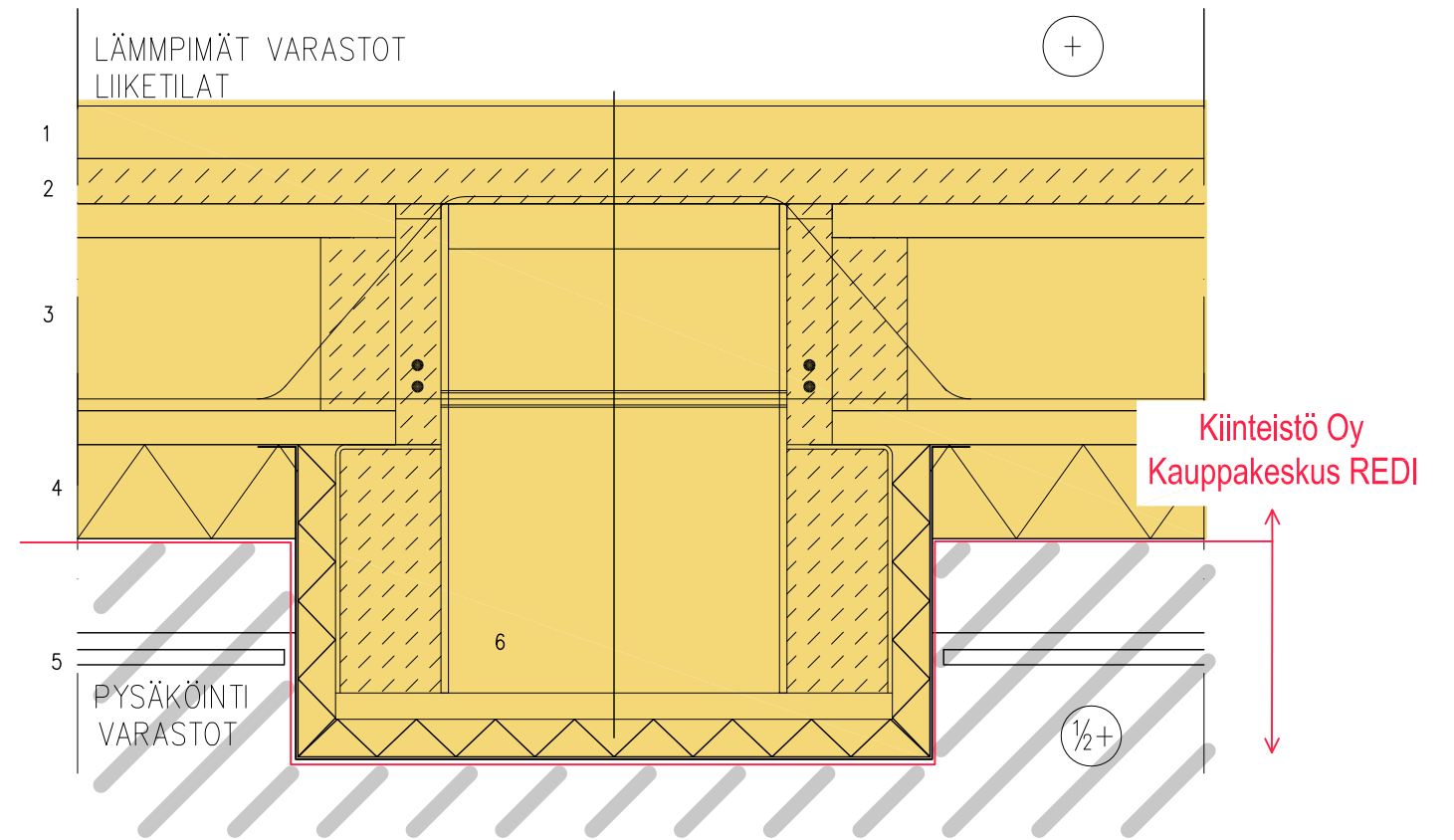
- Betonin kuivuminen tapahtuu kahteen suuntaan
- Pintalaatan täytyy olla irti kaikista pystyrakenteista
- LVIS-installaatiot paikallavalussa (tuettava valupaineelle että nosteelle)

 Ääneneristävyysvaatimus:  $R'w \geq 55$  dB  
 $L'n,w \leq 63$  dB

 Rakenne täyttää ääneneristävyysvaatimukset  
 Palonkestoluokka REI 120

 Rakennuksen hallinnanjakokaavio tontilla 10622/2,  
 Rakennetyypit 1:10 009-22-08.1 / s.25

 Rakennuskohde  
**KALASATAMAN KESKUS**

 Sisältö  
 VÄLIPOHJA  
 PYSÄKÖINTI-, LIIKETILAT, LÄMPIMÄT VARASTOT


- |    |        |   |
|----|--------|---|
| 1. | 70 mm  | Pintarakennevara  |
| 2. | 60 mm  | Pintabetoni<br>- rauditus erillisen suunnitelman mukaan   |
| 3. | 320 mm | Ontelolaatta, R60   |
| 4. | 100 mm | Lämmöneriste, Paroc kivilla Cos 10, $\lambda_d=0,035$<br>Paloluokka A1,   |
| 5. |        | Pintamateriaali arkkitehdin suunnitelman mukaisesti   |
| 6. |        | WQ-palkit k8100<br>- Saumateräs erillisen suunnitelman mukaan<br>- Palosuojaeriste Paroc FPS 17, 50 mm<br>- Peltiverhous 0.7mm<br>- Koteloihin betonitäyttö |

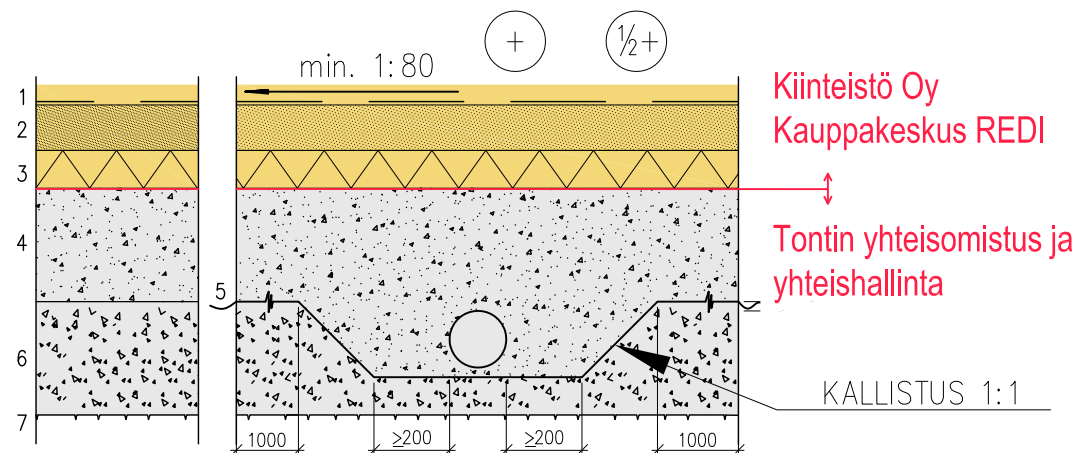
 Kiinteistö Oy Pysäköintilaitos,  
 hallinta maanvuokraoikeuden  
 perusteella (Kellaripysäköinti)

 Palonkestoluokka REI 120  
 Lämmönläpäisykerroin  $0.28$  W/m<sup>2</sup> K

 ALUSTAVA  
 8.10.2015

Piir.no	RAK-YL-YL-90001 / A		Sivu
Päiväys	Suunnittelija	Detailji	
24.11.2014	MPar	AP1	
Rakennuskohde	Sisältö		
KALASATAMAN KESKUS	ALAPOHJARAKENNE, MAANVARAINEN LAATTA KUTISTUMASAUMATON REUNA-ALUEET		

1:20 (ESIM. VARASTOT, SOS.TILAT, AULATILAT, KONEHUONE, AUTONPESU)



1. Paikoitustilojen pintakäsittely: Siroitepinnoite  
 Neodur HE 2, käyttömäärä: 5kg/m<sup>2</sup>, paloluokka A1 (PiiMat Oy)
- Autopesutilan pintakäsittely:  
 Kaksikomponenttinen, polymeerimod. sem.pohjainen pinnoite Cemprotec E-Floor 2 mm, paloluokka A2-s1, d0 (PiiMat Oy)  
 nostot seinille n. 100 mm Cemprotec E942, paloluokka A2-s1 (PiiMat Oy)  
 tai Kovabetonipinta Neodur HE65, paloluokka A1  
 min. 12 mm tuoretta tuoreelle betonille + tartuntalaasti Korodur HB5  
 tai Sikafloor-40 HyCem 4 mm, paloluokka A2-s1 (Sika Finland Oy)

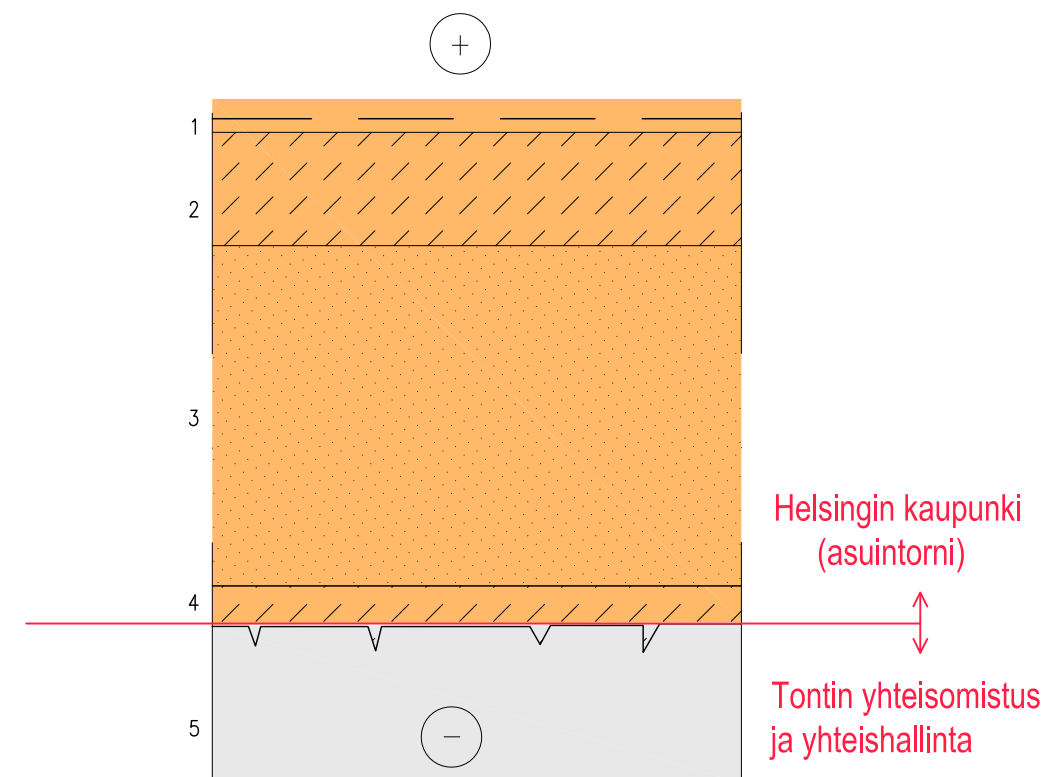
Muut tilat: Pintamateriaali ja -käsittely, huoneselityksen mukaan

2. 120 mm Kutistumasaumaton betonilaatta rakennesuunnitelmien mukaan  
 raud. #  $\phi$ 12 k150/150, laatuluokka B-2-II-C30/37  
 Valualueet 1000m<sup>2</sup>  
 (Suodatinkangas)
3. 100 mm Lämmöneriste, Thermisol EPS 200 lattia  $\lambda=0,033W/m^*K$ ,  
 (pitkäaikainen puristuslujuus 60kN/m<sup>2</sup>)
4.  $\geq 300$  mm Salaojituskerros, sepeli, raekoko 6...16 mm
5. Suodatinkangas, käyttöluokka N2
6.  $\geq 200$  mm Murskearina, tiivistetty tai rakennekerrokset  
 pohjarakennussuunnitelmien mukaan
7. Kallio

 Lattiapäällysteiden paloluokkavaatimus A2.FL-s1  
 Lämmönläpäisykerroin 0,21 W/m<sup>2</sup>K

 Rakennuksen hallinanjakokaavio tontilla 10622/2,  
 Rakennetyypit 1:20 009-22-08.1 / s.26

Piir.no	RAK-YL-YL-90001 / A		Sivu
Päiväys	Suunnittelija	Detailji	
13.08.2014	SL	AP 4	
Rakennuskohde	Sisältö		
KALASATAMAN KESKUS	ALAPOHJA, PORRASHUONE / HISSIKUILU SAHATTU KALLIO,		



1. Pintamateriaali ja -käsittely, huoneselityksen mukaan
2. 150 mm Tiivistysaine Xypex Admix C1000NF
3. Teräsbetonilaatta, rakennesuunnitelmien mukaan
4. Työbetoni C20/25 ja painetasausputkisto  
 rakennesuunnitelmien mukaan
5. Sahattu kallio

 Lämmönläpäisykerroin  $U=1.4 W/m^2K$ , kun  $h=1000$   
 $U=2.4 W/m^2K$ , kun  $h=500$ 

 Lattiapäällysteiden paloluokkavaatimus D.FL-s1  
 Palonkestoluokka REI 120

 ALUSTAVA  
 8.10.2015