

MYYRMÄEN KORTTELIN 15403, 15406 JA 15422 JA ERÄIDEN YLEISTEN ALUEIDEN TOTEUTUSSOPIMUS

PROJECT · LAW

Sisällys

1 OSAPUOLET.....	3
2 TÄMÄN SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS.....	3
3 MÄÄRITELMÄT.....	4
4 LIITTEENÄ OLEVAT PIIRUSTUKSET.....	5
5 SOPIMUSALUEEN ASUNTOTUOTANTOON TULEVAT TONTIT.....	6
5.1 Osapuolten omistukseen tulevat tontit ja käyttöoikeudet.....	6
5.2 Sopimusalueen tonttien toteutusaikataulu.....	7
6 SOPIMUSALUEEN ASUINTONTTIENTEN JA YHTEISTEN RAKENTEIDEN TOTEUTTAMINEN.....	7
7 PYSÄKÖINTILAITOS.....	8
7.1 Pysäköintilaitoksen toteutus.....	8
7.2 Pysäköintilaitoksen sijoittaminen Sopimusalueelle.....	9
7.3 Pysäköintilaitoksen toteuttaminen erillisen pysäköintiyhtiön omistukseen.....	9
8 YLEISTEN ALUEIDEN JA ASUNTOTONTTIENTEN TORIALUEEN OSAN TOTEUTTAMINEN JA ELINKAARENAIKAINEN YLLÄPITO	9
9 MAA-ALUEITA KOSKEVAT KIINTEISTÖOIKEUDELLISET JÄRJESTELYT.....	11
10 RAKENNUSAIKAISET JÄRJESTELYT.....	12
11 VELVOITEPAIKKOJEN OSOITTAMINEN.....	12
12 OSAPUOLTEN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN.....	13
12.1 Yhteistyöryhmä.....	13
12.2 Aluekoordinaattori.....	13
13 MYYNTIKIELTO JA SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTÄMINEN.....	13
14 MUUT EHDOT.....	14
14.1 Asiantuntijoiden kustannukset.....	14
14.2 Myötävaikuttaminen.....	14
14.3 Sopimuksen muuttaminen.....	14
14.4 Tiedoksiannot.....	14
14.5 Sopimusalueen toteuttaminen.....	15
14.6 Voimaantulo.....	15
14.7 Alueiden luovuttaminen.....	15
14.8 Sovellettava laki.....	15
15 ALLEKIRJOITUKSET.....	16

1 OSAPUOLET

A Asoasunnot Uusimaa Oy, ("ASO")

Y-tunnus: 2663675-2

Osoite: c/o Yrjö ja Hanna -säätiö sr, Elimäenkatu 25-27, 00510 HELSINKI

B Lumo Kodit Oy ("Lumo Kodit")

Y-tunnus: 2336408-5

Osoite: c/o Lumo Kodit Oy, PL 40, 00301 HELSINKI

Seuraavien asuntoyhtiöiden perustajaosakkaana:

Asunto Oy Vantaan Ruukkupolku 14, Y-tunnus: 2903523-1 ("Ruukkupolku")

Asunto Oy Vantaan Liesikuja 8, Y-tunnus: 2903522-3 ("Liesikuja")

C Hartela Etelä-Suomi Oy ("Hartela")

Y-tunnus: 0196430-3

Osoite: Ilmalantori 1, 00240 HELSINKI

Seuraavien asunto-osakeyhtiöiden perustajaosakkaana:

Asunto Oy Vantaan Myyrin Terra, Y-tunnus: 2939422-6, ("Terra")

Asunto Oy Vantaan Myyrin Torni, Y-tunnus: 2939423-4, ("Torni")

Asunto Oy Vantaan Myyrin Tuuli, Y-tunnus: 2939421-8, ("Tuuli")

Asunto Oy Vantaan Myyrin Tähti, Y-tunnus: 2939415-4, ("Tähti")

D Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr, ("HOAS")

Y-tunnus: 0116514-9

Osoite: PL 799, 00101 HELSINKI

Edellä kohdissa A-D todetut jäljempänä yhdessä "Osapuolet" tai "Osapuoli" siten kuin asiayhteys kulloinkin edellyttää, sekä lisäksi:

E Vantaan kaupunki, ("Kaupunki")

Y-tunnus: 0124610-9

Osoite: Asematie 7, 01300 Vantaa

2 TÄMÄN SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

2.1.1.1.1 Vantaan kaupunginvaltuusto on 28.8.2017 hyväksynyt Vantaan kaupungin 15. kaupunginosan asemakaavamuutoksen nro. 001925, jolla mahdollistetaan Myyrmäen korttelien 15403, 15406 ja 15422 ottaminen asuntotuotantoon sekä näihin liittyvien Kaupungin omistuksessa olevien Yleisten Alueiden (määritelty jäljempänä) toteuttaminen. Em. kortteleista sekä Yleisistä Alueista käytetään tässä sopimuksessa nimitystä: "Sopimusalue". Osana asuntorakentamista, kortteleiden asuinrakennusten edellyttämät pysäköintipaikat on tarkoitus sijoittaa kaikkien em. kortteleiden alueelle sijoittuvaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen, joka sijoittuu osin myös Kaupungin omistuksessa olevien Yleisten Alueiden so. kadun, katuaukion tai torin alle. Sopimusalue on kuvattu **Liitteessä 2.1.1.1.1.**

2.1.1.1.2 Sopimusalueen tontit ovat tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä Kaupungin omistuksessa. Kaupungin tarkoituksena on myydä Sopimusalueen asuntotuotantoon varatut tontit ja määräosina AH-tontit Osapuolille tai näiden omistamille asuntoyhtiöille siten kuin erillisissä tontinvarauspäätöksissä ja Kaupungin ja ko. tahojen välisissä sopimuksissa todetaan. Osapuolten omistamien asuntoyhtiöiden omistukseen tulevat tontit on lueteltu kohdassa 5.1.

2.1.1.1.3 Tässä sopimuksessa sovitaan Sopimusalueen toteutuksen alustavasta aikataulusta sekä Sopimusalueen tonttien ja katu- ja muun yleisen alueen toteuttamiseen liittyvistä vastuista ja menettelyistä erityisesti Sopimusalueelle sijoittuvan maanalaisen pysäköintilaitoksen osalta.

3 MÄÄRITELMÄT

3.1.1.1.1 Edellä tässä sopimuksessa määriteltyjen käsitteiden lisäksi, tässä sopimuksessa seuraavilla isoilla alkukirjaimilla kirjoitetuilla termeillä on seuraavat merkitykset, ellei nimenomaisesti ole toisin todettu tai tekstiyhteydestä muuta ilmene:

"Alustava Toteutusaikataulu"	On määritelty kohdassa 5.2
"Aluekoordinaattori"	On määritelty kohdassa 12.2.
"Asuinrakennusoikeuksien Suhde"	Tarkoittaa Osapuolten omistuksessa/hallinnassa olevien tonttien asemakaavan mukaista asuinrakennusoikeuksien (kem²) suhdetta seuraavasti: ■ HOAS: 5.000 ■ ASO: 2.000 ■ Ruukkupolku: 4.450 ■ Liesikuja: 3.700 ■ Terra: 4.700 ■ Torni: 5.100 ■ Tuuli: 5.000 ■ Tähti: 3.450
"Asuntotonttien Torialueen Osa"	Tarkoittaa Sopimusalueen asuntotonteilla sijaitsevien rakennusten ja asuntotontteihin rajautuvien Yleisten Alueiden osien välistä yleiselle jalankululle tarkoitettua avointa ja yhtenäistä katu- ja torialuetta.
"Maanalaiset Alueet"	Tarkoittaa Kaupungin omistamalla Yleisten Alueiden maanalaisella osalla sijaitsevaa kolmiulotteisesti määriteltyä aluetta, joka vuokrataan Lumo Kotien ja Hartelan yhtiöille näiden määräosaisessa omistuksessa olevan Pysäköintilaitoksen osan sijoittamista varten.
"Osapuolet"	On määritelty edellä kohdassa 1.
"Pihakansi"	Tarkoittaa kortteleiden 15403 ja 15406 AH-tonteille sijoittuvien Pysäköintilaitoksen osien päälle sijoittuvia kansirakenteita, jotka muodostavat kunkin korttelin asuntotuotantoon tulevien tonttien korttelikohtaisesti yhteiskäytössä olevat piha-alueet likimääräisessä tasossa +32.3. Kummankin korttelin Pihakanteen katsotaan kuuluvaksi niihin liittyvät kevyenliikenteen kulkuyhteydet niihin liittyvine porrasyhteyksineen, ajoväylät, pelastusreitit sekä Pihakannelle johdettu huoltoajoyhteys Ruukkupolulta. Selvyyden vuoksi todetaan, että Pihakansi ei ole osa Pysäköintilaitosta, eikä Pihakansi palvele muita kuin ko. korttelin asuntotontteja.
"Pysäköintilaitos"	Pysäköintilaitos tarkoittaa Sopimusalueelle sijoittuvaa yhtenäistä pysäköintitilaa, jonka omistavat Sopimusalueeseen kuuluvien tonttien omistajat HOAS:ia lukuun ottamatta kukin omistamansa tai hallitsemansa tontin tai Maanalaisen Alueen osalta. Selvyyden vuoksi todetaan, että Maanalaisen Alueen osalta Pysäköintilaitoksen omistavat ko. alueeseen kohdistuvan maanvuokraoikeuden omistajat ja haltijat. Pysäköintilaitos on kuvattu tarkemmin Sopimusaluetta koskevassa yhteisjärjestelysopimuksessa.
"Pysäköintipaikkojen Lukumäärien Suhde"	Tarkoittaa Osapuolten käyttöön Pysäköintilaitoksesta osoitettujen pysäköintipaikkojen lukumäärien suhdetta. Osapuolten käyttöön osoitetaan Pysäköintilaitoksesta pysäköintipaikkoja seuraavasti: ■ ASO: 16 ■ Liesikuja: 29

	▪ Ruukkupolku: 35 ▪ Terra: 37 ▪ Torni: 40 ▪ Tuuli: 39 ▪ Tähti: 27 Selvyyden vuoksi todetaan, että HOAS:lla ei ole oikeutta käyttää Pysäköintilaitosta tai sinne sijoitettavia pysäköintipaikkoja tai osoittaa niitä asemakaavan edellyttämiksi velvoitepaikoiksi. HOAS ei myöskään osallistu Pysäköintilaitoksen rakentamiseen eikä ylläpitoon eikä näistä aiheutuviin kustannuksiin.
"Sopimusalue"	On määritelty kohdassa 2.1.1.1.1
"Tontin omistajat"	Tarkoittaa Osapuolia A-D.
"Yhteiset rakenteet"	On määritelty kohdassa 6.1.1.1.2
"Yhteistyöryhmä"	On määritelty kohdassa 12.
"Yleiset Alueet"	Tarkoittaa Kaupungin omistuksessa yleisillä alueilla 92-15-9902-2 ja 92-15-9901-0 olevia Ruukkupolku-, Ruukkutori-, Myyrmäenraitti- ja Paalutori- nimisiä yleisen alueen osia siltä osin kuin ne sijaitsevat Liitteessä 1 kuvatulla Sopimusalueella.

4 LIITTEENÄ OLEVAT PIIRUSTUKSET

4.1.1.1.1 Tämän sopimuksen liitteenä ovat seuraavat viisi (5) piirustusta, joka katsotaan osaksi tätä sopimusta.

Liite 1	Sopimusalue
Liite 2	Sopimusalueen ohjeellinen toteutusaikataulu
Liite 3	Pysäköintilaitoksen vaiheistussuunnitelma
Liite 4	Pysäköintilaitoksen ja Yleisten Alueiden rajapinta
Liite 5	Yleisten Alueiden pintarakenteiden toteutusaikataulu

4.1.1.1.2 Mikäli sopimusteksti ja piirustus ovat ristiriidassa, on tulkintaetuisija sopimuskohteen sijainnin osalta piirustuksella ja sopimusehdon sisällön osalta sopimustekstillä.

5 SOPIMUSALUEEN ASUNTOTUOTANTOON TULEVAT TONTIT

5.1 Osapuolten omistukseen tulevat tontit ja käyttöoikeudet

5.1.1.1.1.1 Kaupunki on varannut (kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 25 ja varausten jatkaminen kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2019 § 17) Osapuolille Sopimusalueen asuntotuotantoon tulevat tontit. Osapuolet sopivat Kaupungin kanssa tonttien luovutuksista erikseen, eikä tällä sopimuksella ole tarkoitus muuttaa ko. luovutuskirjoihin sisällytettäviä ehtoja. Tarkemmat ehdot tontinluovutuksista sovitaan kauppakirjassa ja/tai maanvuokrasopimuksissa.

5.1.1.1.1.2 Sopimusalueen tontteja luovutetaan Osapuolten tai näiden perustamien asuntoyhtiöiden tai Osapuolen nimeämän sijoittajana toimivan kolmannen omistukseen, mikäli Kaupunki tämän erikseen hyväksyy. Lisäksi Sopimusalueen AH- tonteista tulee määräosat niiden tahojen omistukseen, joita kyseinen AH-tontti palvelee. Edellä kuvatun periaatteen mukaisesti ja Kaupungin luovutettua tontteja Osapuolille tai näiden omistamille asuntoyhtiöille, Sopimusalueen tontit tulevat Osapuolten tai näiden perustamien tai osoittamien yhtiöiden omistuksessa seuraavasti:

5.1.1.1.1.3
Edellä

Yhtiö:	Tontti:
HOAS	Tontti 92-15-403-2 Määräosa Tontista 92-15-403-5
ASO	Tontti 92-15-403-3 Määräosa tontista 92-15-403-5
Ruukkupolku	Tontti 92-15-403-6 Määräosa tontista 92-15-403-5
Liesikuja	Tontti 92-15-403-7 Määräosa tontista 92-15-403-5
Terra	Tontti 92-15-406-3 Määräosa tontista 92-15-406-4
Torni	Tontti 92-15-406-5 Määräosa tontista 92-15-406-4
Tuuli	Tontti 92-15-406-6 Määräosa tontista 92-15-406-4
Tähti	Tontti 92-15-422-1

todetulla tavalla, Osapuolet voivat ehdottaa tonttien omistajiksi myös muita tahoja tämän sopimuksen mukaisesti. Ennen asuntotuotantoon tulevien tonttien ja AH-tonttien luovutuksia Osapuolet ja Kaupunki solmivat tarvittaessa lyhytaikaisia tilapäisiä maanvuokrasopimuksia Kaupungissa yleisesti hyväksymin maanvuokrasopimusehdoin rakennustöiden aloittamiseksi.

5.2 Sopimusalueen tonttien toteutusaikataulu

- 5.2.1.1.1.1 Osapuolet ja Kaupunki sopivat Sopimusalueen asuntotuotantoon tulevien tonttien ohjeellisesta toteutusjärjestyksestä, alustavasta aloitusajankohdasta ja toteutusaikataulusta ("**Alustava Toteutusaikataulu**"). Selvytyden vuoksi todetaan, että tässä sopimuksessa aloitusajankohdalla tarkoitetaan ajankohtaa, jolloin kutakin hanketta koskeva rakennusvalvonnan aloituskokous pidetään. Toteutusjärjestys ja kunkin tontin Alustava Toteutusaikataulu on kuvattu **Liitteessä 2**. Selvytyden vuoksi todetaan, että Alustava Toteutusaikataulu ei velvoita Osapuolia tai näiden omistamia asuntoyhtiöitä aloittamaan kullekin tontille tulevaa asuntorakennushanketta liitteen mukaisina ajankohtina eikä toteuttamaan hankettaan liitteen mukaisessa arvioidussa toteutusaikataulussa.
- 5.2.1.1.1.2 Alustava Toteutusaikataulu velvoittaa Osapuolet osallistumaan Yhteisten Rakenteiden (käsitelty jäljempänä kohdassa 6.1.1.1.2) sekä ko. Osapuolten omistukseen tulevien Pysäköintilaitoksen (käsitelty jäljempänä kohdassa 7) osien toteuttamiseen siten, että muiden Osapuolten tai näiden omistamien asuntoyhtiöiden asuntotuotantoon tulevien kohteiden käyttöönotto on mahdollista Alustavan Toteutusaikataulun mukaisina ajankohtina.
- 5.2.1.1.1.3 Sopimusalueen toteutuksen vaiheittaisuudesta johtuen Osapuolten toteutettavaksi tulee Sopimusalueen toteutukseen liittyviä tilapäisjärjestelyitä. Siltä osin kuin tällaisten, vaiheittaisesta rakentamisesta johtuvien tilapäisjärjestelyiden toteuttaminen ei johdu Alustavan Toteutusaikataulun noudattamatta jättämisestä, vastaa tilapäisjärjestelyjen, kuten putoamis- ja törmäyskaiteiden, väliaikaiset osastoivien rakenteiden, lämmöneristeiden ja routasuojauksen toteutuksesta ja kustannuksista se taho tai ne tahot, kenen omistaman asuntokohteen käyttöönotto edellyttää tilapäisjärjestelyiden toteuttamista. Vastaavasti em. rakenteiden poistamisesta vastaa seuraavan rakennusvaiheen toteuttava taho.
- 5.2.1.1.1.4 Mikäli jonkin asuntokohteen käyttöönotto edellyttää Yhteisten Rakenteiden ja/tai Pysäköintilaitoksen toteutukseen liittyviä tilapäisjärjestelyitä johtuen Alustavan Toteutusaikataulun noudattamatta jättämisestä, vastaavat tarvittavien tilapäisjärjestelyiden kustannuksista ne Osapuolista, joiden vastuulla Yhteisten Rakenteiden ja/tai Pysäköintilaitoksen toteuttaminen Alustavan Toteutusaikataulun mukaisesti ko. vaiheessa olisi ollut.
- 5.2.1.1.1.5 Selvytyden vuoksi todetaan, että edellä todetulla ei ole tarkoitus poiketa Sopimusalueen tonttien luovutuskirjoihin mahdollisesti sisältyvistä rakentamisvelvoitteista.
- 5.2.1.1.1.6 Alustava Toteutusaikataulu velvoittaa Kaupunkia toteuttamaan valmiiksi Yleiset Alueet siten kuin jäljempänä kohdassa 8 todetaan.

6 SOPIMUSALUEEN ASUINTONTTIENTEN JA YHTEISTEN RAKENTEIDEN TOTEUTTAMINEN

- 6.1.1.1.1 Asuntotuotantoon tulevia tontteja omistavat Osapuolet tai näiden omistamat asuntoyhtiöt vastaavat kukin oman asuinrakennuksensa ja sitä yksin palvelevien rakenteiden, piha-alueiden yms. suunnittelusta, rakentamisesta ja näistä aiheutuvista kustannuksista pitäen sisällään mm. liittymismaksut ja muut julkiset maksut.
- 6.1.1.1.2 Sopimusalueen asuntotuotantoon tuleviin kortteleihin sijoitetaan erilaisia asemakaavan, rakennuslupien tai muiden viranomaispäätösten edellyttämiä, korttelikohtaisia ko. korttelin tontteja yhteisesti palvelevia rakenteita, erityisesti kunkin korttelin asuntoyhtiöiden yhteisomistukseen tuleville AH-tonteille ja niille sijoitettaville piha-alueille sijoitettavat pihavarusteet ("**Yhteiset Rakenteet**"). Selvytyden vuoksi todetaan, että tässä sopimuksessa Yhteisiin Rakenteisiin ei katsota kuuluvan Maanlaisille Alueille sijoittuvaa Pysäköintilaitosta, vaan sen toteutusta on käsitelty jäljempänä kohdassa 7.
- 6.1.1.1.3 Yhteisistä Rakenteista sekä toisaalta Sopimusalueelle sijoittuvasta Pysäköintilaitoksesta johtuen Sopimusalueen korttelien tonttien asuntorakentaminen on tarkoituksenmukaista toteuttaa pääosin korttelikohtaisesti vaiheittain. Toisaalta Sopimusalueen kunnallistekniikan rakentamisen alueelliset ratkaisut on suunniteltu toteutettavan tietyssä järjestyksessä. Edelleen Sopimusalueen toteuttaminen edellyttää erilaisia tilapäisjärjestelyjä liittyen mm. liikenteen ja pysäköinnin järjestämiseen, mikä Osapuolten on otettava huomioon Sopimusaluetta toteutettaessa. Edellä sanottujen periaatteiden mukaisesti Osapuolet sitoutuvat järjestämään korttelikohtaisesti Sopimusalueen vaiheittaisen rakentamisen Alustavan Toteutusaikataulun mukaisesti. Tarkemmasta toteutusaikataulusta sovitaan Osapuolten kesken erikseen.
- 6.1.1.1.4 Siltä osin kuin kyse on asemakaavan tai viranomais määräysten edellyttämien Yhteisten Rakenteiden toteuttamiseen liittyvistä asioista, tehdään niitä koskevat suunnitteluun ja toteutukseen liittyvät tarkastelut ja päätökset korttelikohtaisesti ko. korttelia omistavien Osapuolten tai näiden omistamien asuntoyhtiöiden kesken siten, että tarvittaessa vaiheistus ulotetaan koskemaan usean korttelin aluetta. Yhteisiä Rakenteita koskevat päätökset tehdään siten, että Yhteisten Rakenteiden toteuttaminen on mahdollista kunkin korttelin toteutuksen edellyttämässä aikataulussa siten, että Yhteiset Rakenteet on kussakin korttelissa toteutettu siinä aikataulussa ja sellaiseen valmiustasoon, mitä asuntokohteiden käyttöönotto kulloinkin edellyttää tilapäisjärjestelyt huomioiden.
- 6.1.1.1.5 Kunkin korttelin tontteja omistavat Osapuolet tai näiden omistamat asuntoyhtiöt solmivat korttelikohtaisesti yhdessä urakkasopimuksen ko. korttelin Yhteisten Rakenteiden toteuttamisesta valittavan urakoitsijan kanssa. Ellei erikseen tosin sovita, kunkin korttelin alueelle sijoittuvan Pysäköintilaitoksen osan urakoi sama taho, joka urakoi myös ko. Korttelin Yhteiset rakenteet. Kunkin korttelin tontteja omistavat Osapuolet tai näiden omistamat asuntoyhtiöt vastaavat ko. korttelin osalta Yhteisiin Rakenteiden suunnittelu- yms. kustannuksista ko. korttelin asuntotonttien asemakaavan mukaisten Asuinrakennusoikeuksiensa Suhteessa. Kustannus- ja vastuurajojen määrittämiseksi Osapuolet toteavat, että kussakin korttelissa Pysäköintilaitoksen ja sen yläpuolella sijaitsevien piha-alueiden yms. rakenteiden raja kulkee Pysäköintilaitoksen yläpuolisen kansirakenteen vesieristeen suojarakenteen yläpinnassa siten, että vesieriste suojarakenteineen kuuluu Pysäköintilaitokseen ja vastaavasti rakenteet tästä ylöspäin piha-alueisiin.
- 6.1.1.1.6 Kunkin korttelin asuntotuotantoon tulevia tontteja omistavat Osapuolet tai näiden omistamat asuntoyhtiöt suorittavat Yhteisiä Rakenteita koskevan urakkasopimuksen maksuerien mukaiset suoritukset urakkasopimuksen mukaisesti riippumatta siitä, onko ko. Osapuoli tai näiden omistama asuntoyhtiö aloittanut oman tonttinsa asuinrakennuksen toteutuksen.
- 6.1.1.1.7 Mikäli Osapuolet tai näiden omistamat asuntoyhtiöt päättävät joltain osin aloittaa korttelin Yhteisten Rakenteiden toteuttamisen maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n tarkoittaman aloittamisoikeuden nojalla, ovat kulloisenkin rakenteen toteuttavat Asuntoyhtiöt velvollisia asettamaan rakennuslupaviranomaisen edellyttämän vakuuden ko. korttelin asemakaavan mukaisten Asuinrakennusoikeuksiensa Suhteessa.

7 PYSÄKÖINTILAITOS

7.1 Pysäköintilaitoksen toteutus

- 7.1.1.1.1.1 Edellä todettujen Yhteisten Rakenteiden lisäksi, Sopimusalueelle toteutetaan maanalainen Pysäköintilaitos, jonne sijoitetaan Osapuolia tai näiden omistamia asuntoyhtiöitä ja niiden omistamia asuinrakennuksia palvelevia pysäköintipaikkoja, yhteensä arviolta 223 kappaletta. Pysäköintilaitokseen ei sijoiteta HOAS:ia palvelevia pysäköintipaikkoja, eikä HOAS siten osallistu Pysäköintilaitoksen toteuttamisen eikä sen elinkaaren aikaisiin kustannuksiin. HOAS:n tontin velvoitepaikat osoitetaan rasiitteena korttelista 15421 siten kuin jäljempänä kohdassa 11 on todettu. Pysäköintilaitos sijaitsee pääosin kortteleiden AH-tonteilla sekä Maanalaisilla Alueilla. Lisäksi Pysäköintilaitos ulottuu osin Osapuolten tai näiden omistamien asuntoyhtiöiden asuntotonttien maanalaisille alueille. Ajoyhteys Pysäköintilaitokseen johdetaan HOAS:n omistaman asuinrakennuksen läpi.
- 7.1.1.1.1.2 Pysäköintilaitos toteutetaan useassa eri lohossa, joiden toteutusjärjestys täsmentyy myöhemmin. Toteutuksen 1-lohko käsittää Pysäköintilaitoksen toteutuksen korttelin 15403 sekä osittain Maanalaisten Alueiden osalta. Pysäköintilaitoksen 1-lohkon toteutuksen yhteydessä toteutetaan myös kansi- ja pilarirakenteet Maanalaiselle Alueelle sekä osin Ruukkupolun omistukseen tulevalle tontille sijoittuvasta 16 pysäköintipaikkaa käsittävästä Pysäköintilaitoksen osasta. Sanottu Pysäköintilaitoksen osa toteutetaan valmiiksi Pysäköintilaitoksen 3-lohkon toteutuksen yhteydessä. Selvyyden vuoksi todetaan, että Pysäköintilaitokseen toteutettavien sähköautojen latauslaitteiden ja niihin liittyvien kaapeleiden ja järjestelmien hankinnasta ja asentamisesta vastaa aina se, jonka omistukseen ja käyttöön sanotut laitteet tulevat.
- 7.1.1.1.1.3 Pysäköintilaitokset muut lohkot toteutetaan valmiiksi kortteleiden 15406 ja 15422 sekä Maanalaisten alueiden osalta siten, että lohkojen toteutusaikataulu sekä toteutusvaiheiden lukumäärä riippuu kortteleiden 15406 ja 15422 asuinrakennusten toteutusaikataulusta sekä Pysäköintilaitoksen tarkoituksenmukaisesta vaiheistuksesta. Pysäköintilaitoksen alustava vaiheistussuunnitelma on otettu tämän sopimuksen **Liitteeksi 3**.
- 7.1.1.1.1.4 Pysäköintilaitoksen toteutuksen kunkin lohkon urakkasopimusten tilaajina ovat kulloinkin ne Osapuolet, joiden omistukseen tulevaa Pysäköintilaitoksen osaa ko. urakkasopimus tai urakkasopimukset koskevat. Pysäköintilaitoksen toteutuksen kunkin lohkon toteutuskustannuksista vastaavat kulloinkin tilaajina olevat Osapuolet ko. lohkoon rakennettavien Pysäköintipaikkojen Lukumäärien Suhteessa. Pysäköintilaitos tulee sen Osapupuolen omistukseen, joiden omistamille tai hallitsemille alueille ko. Pysäköintilaitoksen osa toteutetaan. Edellä sanotusta poiketen, Ruukkupolku on tilaajana ainoastaan Pysäköintilaitoksen 1-lohkon urakkasopimuksessa, vaikka 7 kappaletta sen käyttöön tulevista pysäköintipaikoista viimeistellään vasta 3-lohkon toteutuksen yhteydessä ko. urakkasopimukseen perustuen.
- 7.1.1.1.1.5 Selvyyden vuoksi todetaan, että koska HOAS:lla ei ole oikeutta hyödyntää Pysäköintilaitosta, ei HOAS myöskään vastaa Pysäköintilaitoksen toteutuksen kustannuksista miltään osin.
- 7.1.1.1.1.6 Pysäköintilaitosta palvelevat liittymäsopimukset (kuten sähkö, kaukolämpö ja viemäri) solmitaan siten kuin korttelia koskevassa yhteisjärjestelysopimuksessa tarkemmin todetaan. Liittymismaksuista sekä liittymien käytöstä aiheutuvista kustannuksista Osapuolet vastaavat Pysäköintilaitokseen sijoitettavien Pysäköintipaikkojen Lukumäärien Suhteessa. Edellä sanotusta poiketen sähköautopaikkojen latauspaikkojen kuluttama sähkö alimitataan paikkakohtaisesti ja aiheutuvista kustannuksista vastaavat ne Osapuolet, joille ko. sähköistetyt autopaikat kuuluvat.

7.2 Pysäköintilaitoksen sijoittaminen Sopimusalueelle

- 7.2.1.1.1.1 Pysäköintilaitoksen sijoittaminen kortteleiden 15403 ja 15406 AH-tonteille perustuu kummankin korttelin asuntotuotantoon tulevia tontteja omistavien Osapuolten AH- tonttien määräosaiseen omistukseen ja AH-tontteja koskeviin maakaaren 14. luvun 3 §:n mukaisiin hallinnanjakosopimuksiin.
- 7.2.1.1.1.2 Siltä osin kuin kyse on Maanalaisista Alueista, Pysäköintilaitoksen sijoittaminen perustuu niiden Osapuolten, joiden pysäköintipaikkoja sanotulle Pysäköintilaitoksen osalle sijoittuu ja Kaupungin välillä solmittuun pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen, jonka nojalla sanotut maanvuokramiehet ovat oikeutettuja pitämään vuokra-alueella määräosaisesti omistamaansa Pysäköintilaitoksen osaa. Lisäksi

Pysäköintilaitoksen sijoittamisesta kiinteistönrajat ylittävällä tavalla sekä Maanlaisille Alueille sovitaan Sopimusalueetta koskevalla yhteisjärjestelysopimuksella. Maanlaisia Alueita koskeva maanvuokrasopimus allekirjoitetaan Kaupungin tavanomaisin ehdoin Pysäköintilaitoksen rakennuslupien hakemisen edellyttämässä aikataulussa. Maanvuokrasopimusten kesto on 40 vuotta, jonka jälkeen vuokramiehillä on optio saada vuokra-alue vuokralle toiseksi 40 vuoden määräajaksi.

- 7.2.1.1.1.3 Maanvuokrasopimuksen mukainen vuokra on vuokrakauden alkaessa yhteensä 500 euroa kuukaudessa. Vuokran määrä sidotaan elinkustannusindeksin kehitykseen siten, että perusindeksinä on Maanlaiselle Alueelle sijoittuvan Pysäköintilaitoksen käyttöönottoajankohdan mukainen indeksiluku. Vuokrasta vastaavat määrälliset vuokramiehet Maanlaiselle Alueelle sijoitettavien vuokramiehiä palvelevien pysäköintipaikkojen lukumäärien suhteessa.

7.3 Pysäköintilaitoksen toteuttaminen erillisen pysäköintiyhtiön omistukseen

- 7.3.1.1.1.1 Poiketen siitä mitä edellä kohdissa 7.1 ja 7.2 on todettu, Hartela voi toteuttaa hankeyhtiöidensä kiinteistöjen alueelle sijoittaa Pysäköintilaitoksen osaa omistamaan erillisen pysäköintiyhtiön. Tällöin pysäköintiyhtiön tai pysäköintiyhtiöiden oikeus pitää pysäköintilaitoksen tarkoittamia rakenteita Sopimusalueella perustuu ko. Sopimusalueen kiinteistöön kohdistettavaan maakaaren 14. luvun 1 §:n mukaiseen käyttöoikeuteen tai maanvuokraoikeuteen.

8 YLEISTEN ALUEIDEN JA ASUNTOTONTTIEN TORIALUEEN OSAN TOTEUTTAMINEN JA ELINKAARENAIKAINEN YLLÄPITO

- 8.1.1.1.1 Yleisten Alueiden toteutuksesta, ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa Kaupunki. Yleisten Alueiden ja niiden alla Maanlaisella Alueella sijaitsevan Pysäköintilaitoksen omistus- ja rajapinta sijaitsee edellä todetulla tavalla Pysäköintilaitoksen kansirakenteen vesieristeen suojarakenteen yläpinnassa. Pysäköintilaitoksen kulloisetkin omistajat ovat velvollisia toteuttamaan Pysäköintilaitoksen siten, että Pysäköintilaitoksen päälle voidaan sijoittaa Yleisten Alueiden edellyttämät rakenteet ja maakerrokset **Liitteenä 4** olevan detaljisuunnitelman mukaisesti. Pysäköintilaitos suunnitellaan ja toteutetaan oletuksella, että Yleisten Alueiden toteutuksessa Pysäköintilaitoksen päälle sijoittuu vaahtolasikerros tavanomaisen kiviaineksen sijasta. Vaahtolasiratkaisun käytöstä johtuen Kaupungille Yleisten Alueiden toteutuksesta aiheutuu arviolta 21. 599 euroa (sis. alv) suurempi toteutuskustannus tavanomaiseen toteutusratkaisuun nähden. Kaupunki perii tämän normaalikustannukset ylittävän kustannusosuuden Osapuolilta A-C näiden asuntotuotantoon tulevien kohteiden asuinrakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa seuraavasti:

ASO:	2000/28400
Lumo Kodit:	8150/28400
Hartela:	18250/28400

- 8.1.1.1.2 Kaupunki perii Osapuolilta A-C osuuden em. kustannusylityksestä kertasuorituksena siinä vaiheessa, kun Kaupunki joutuu maksamaan ko. kustannuksen urakoitsijalle, ja kustannusylityksen määrä on näin selvillä.
- 8.1.1.1.3 Osapuolet vastaavat Asuntotonttien Torialueen Osien toteutuksesta, ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista kukin oman tonttinsa alueen osalta.
- 8.1.1.1.4 Yleisten Alueiden sekä Asuntotonttien Torialueen Osien pintarakenteet toteutetaan kahdessa vaiheessa, jotka jakautuvat Sopimusalueen rakentumisen mukaisiin osatoteutusvaiheisiin seuraavasti:

1-vaihe:

Pintarakenteen toteuttamisen 1-vaihe toteutetaan sekä Yleisten Alueiden että Asuntotonttien Torialueen Osien osalta samassa yhteydessä Pysäköintilaitoksen rakentamisen vaiheistuksen kanssa, jolloin Pysäköintilaitoksen vesieristeen suojarakenteen päälle toteutetaan ensimmäisessä vaiheessa liitteen 4 mukainen vaahtolasikerros, kantava kerros kalliomurskeesta ja väliaikainen asfaltti. Ne Osapuolet, joiden Asuntotonttien Torialueen Osille sijoittuvia pintarakenteita kussakin Pysäköintilaitoksen osatoteutusvaiheessa toteutetaan, kilpailuttavat pintarakenteiden hankinnan ko. osatoteutusvaiheen osalta paitsi Asuntotonttien Torialueen Osien

osalta, myös Kaupungin toteutusvastuulla olevien Yleisten Alueiden osalta. Hankinta kilpailutetaan mahdollisuuksien mukaan noudattaen siten, että tarjoukset pyydetään riittävän monelta urakoitsijalta ja siten, että tarjouksista ilmenee Kaupungin hankintapäätöksen edellyttämät riittävät tiedot. Osapuolet ja Kaupunki voivat tarvittaessa sopia pintarakenteen toteutuksen kilpailuttamisesta myös useamman osatoteutusvaiheen osalta samanaikaisesti, jolloin tulee sopia myös vaiheistukseen liittyvistä käytännön järjestelyistä.

Kilpailuttaminen tulee toteuttaa lisäksi siten, että hankinnan kustannukset ja jakautuminen Kaupungin vastuulla olevien Yleisten Alueiden pintarakenteiden ja Osapuolten vastuulla olevien Asuntotonttien Torialueen pintarakenteiden välillä voidaan luotettavalla tavalla todeta. Kilpailutuksen lopputuloksena valitun urakoitsijan kanssa solmivat urakkasopimuksen Kaupunki ja kussakin osatoteutusvaiheessa tilaajana toimivat Osapuolet yhdessä kuitenkin siten, että Kaupunki ja Osapuolet vastaavat tässä tarkoitetun väliaikaisen pintarakenteen toteuttamisen kustannuksista kukin oman alueensa osalta, eikä tilaajien vastuu urakkasopimuksessa ole yhteisvastuullista.

2- vaihe:

Katu- ja torialueen pintarakenteiden toteutuksen 2- vaiheessa edellä 1- vaiheessa kuvattu väliaikaisratkaisu korvataan kantavan kerroksen päälle tulevalle lopullisella asfalttikerroksella, asennushiekalla ja betonikiveyksellä, jonka Kaupunki päättää. Pintarakenteen toteutuksesta vastaa Kaupunki. Siltä osin kuin kyse on Asuntotonttien Torialueen Osien alueelle toteutettavasta pintarakenteesta, on toteutuskustannus sisällytetty Sopimusalueen ko. tonttien luovutushintoihin.

Edellyttäen, että Pysäköintilaitoksen toteutusvaihe tämän mahdollistaa, pintarakenteiden toteutuksen 2-vaihe toteutetaan Yleisten Alueiden sekä Asuntotonttien Torialueen Osien osalta samanaikaisesti osatoteutusvaiheissa sitä mukaa, kun Sopimusalueen asuinrakennukset toteutetaan. Siltä osin kuin Yleiset Alueet toteutetaan valmiiksi ennen niihin rajautuvien Osapuolten tonteille sijoittuvien asuinrakennusten toteutusta, toteuttaa Kaupunki pintarakenteet tällöin valmiiksi erikseen sovittavassa aikataulussa.

8.1.1.1.5 — Tarkemmasta menettelytavasta liittyen pintarakenteiden toteutuksen kilpailuttamiseen sovitaan 1- vaiheen osalta erikseen Kaupungin ja ao. Osapuolten välillä. Kaupunki sitoutuu osaltaan tekemään Yleisten Alueiden pintarakenteet valmiiksi siinä aikataulussa mitä Pysäköintialueen toteutus mahdollistaa ja siten, että pintarakenteet valmistuvat Yleisten alueiden osalta siihen rajautuvien rakennusten osalta viimeistään samanaikaisesti. Edellä todettu Yleisten Alueiden ja Asuntotonttien Torialueen Osien pintarakenteiden alustava toteutusaikataulu on kuvattu **Liitteessä 5**.

8.1.1.1.6 Kaupunki vastaa kustannuksellaan Sopimusalueella sijaitsevien kaapeleiden, johtojen ja putkien poistamisesta ja/tai siirtämisestä asuinrakennusten ja Pysäköintilaitoksen toteutuksen edellyttämässä aikataulussa ja sopii tähän liittyvistä tarvittavista järjestelyistä kaapeleiden, johtojen ja putkien omistajan kanssa. Edellä sanotusta poiketen, Osapuolet vastaavat kukin toteutukseensa tulevan tontin osalta maaperästä löytyvien käytöstä poistettujen kaapeleiden, johtojen ja putkien poistamisesta osana normaaleja maanrakennustöitä. Siltä osin kuin käytöstä poistettujen kaapeleiden, johtojen ja putkien poistamisesta aiheutuvat kustannukset ylittävät normaalin maanrakentamisen kustannukset ja/tai sanottuihin kaapeleihin, johtoihin tai putkiin liittyy ongelmajätteenä katsottavia tai muuten haitallisia aineita, vastaa tästä kustannusylityksestä kuitenkin Kaupunki.

8.1.1.1.7 Osapuolet sovittavat Pysäköintilaitoksen toteutusta koskevat suunnitelmansa Kaupungin hyväksymien katusuunnitelmien mukaisesti. Kaupungille turvataan aluetta koskevalla yhteisjärjestelysopimuksella oikeus johtaa sadevesiä Artsinpolulta Pysäköintilaitoksen kautta Paalutorin pysäköintilaitoksen sadevesiviemäriin.

8.1.1.1.8 Yleisten Alueiden ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa kustannuksellaan Kaupunki. Kaupunki on velvollinen huolehtimaan näistä toimenpiteistä siten, että näiden toimenpiteiden laiminlyönnistä tai niiden tekemisestä ei aiheudu haittaa Pysäköintilaitokselle, AH-tonttien pihaille ja

tai Osapuolten asuinrakennuksille (esimerkiksi lumenauraus katualueella ei saa vaurioittaa viereisiä tai alla olevia Osapuolten omistamia rakennuksia, eikä lumenaurauksen laiminlyönti estää pelastusajoneuvojen pääsyä tai esteettömyyttä pihalla). Yleisten Alueiden em. vastuista otetaan lisäksi tarvittavat määräykset Sopimusaluetta koskevaan yhteisjärjestelysopimukseen.

- 8.1.1.1.9 Kaupungille perustetaan Sopimusaluetta koskevalla yhteisjärjestelysopimuksella vastikkeeton oikeus sijoittaa Yleisten Alueiden edellyttämä valaistus Sopimusalueen asuinrakennusten seinärakenteisiin. Vastaavasti Osapuolet ottavat asuinrakennusten suunnittelussa huomioon Yleisten Alueiden toteutuksen edellyttämät seikat. Kaupunki vastaa Yleisten Alueiden valaistuksen toteutuksesta, ylläpidosta mukaan lukien sähkönkulutus, peruskorjauksista ja uusimisista kustannuksellaan.
- 8.1.1.1.10 Kaupungin suunnitelmissa on sijoittaa Ruukkutorille patsas. Osapuolet sitoutuvat Pysäköintilaitoksen suunnittelussa huomioimaan patsaan sijoittamisen Pysäköintilaitoksen rakenteille aiheuttamat vaatimukset. Patsaan jalustaan liittyvä salaojaputki tulee voida liittää Pysäköintilaitoksen kansirakenteen kuivatusjärjestelmään. Patsaan sijoittamisen edellyttämistä vaatimuksista Pysäköintilaitoksen rakenteille sovitaan tarkemmin Maanalaisia Alueita koskevassa maanvuokrasopimuksessa.
- 8.1.1.1.11 Yleisten Alueiden käytöstä sekä Pysäköintilaitoksen sijoittamisesta Maanalaisille Alueille otetaan lisäksi tarkempia määräyksiä Sopimusaluetta koskevaan yhteisjärjestelysopimukseen.

9 MAA-ALUEITA KOSKEVAT KIINTEISTÖOIKEUDELLISET JÄRJESTELYT

- 9.1.1.1.1 Osapuolet toteavat, että Sopimusalueen asuntotuotantoon tulevien tonttien toteuttaminen sekä erityisesti kortteleiden Yhteisten Rakenteiden toteuttaminen, sijoittaminen ja käyttäminen edellyttää erilaisia kiinteistöoikeudellisia hallinnanjako-, yhteisjärjestely-, rasite- yms. sopimuksia. Osapuolet ja Kaupunki laativat yhteisjärjestelysopimuksen koskien Sopimusalueelle sijoittuvaa yhtenäistä Pysäköintilaitosta sekä siihen liittyviä asioita. Mikäli tämän yhteisjärjestelysopimuksen lisäksi Sopimusalueen toteutus edellyttää muita rasite- tai hallinnanjakosopimuksia, Osapuolet sopivat, että tällaisten muiden sopimusten laatimisesta ja laatimisen kustannuksista vastaavat ne Osapuolista, joiden, tai joiden asuntoyhtiöiden, omistamista rakenteista tai alueista kulloinkin on kyse.
- 9.1.1.1.2 Osapuolet päättävät tässä tarkoitettujen kiinteistöoikeudellisten järjestelyjen aikaansaamisesta tarkemmin erikseen. Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä tarkoitettut järjestelyt tulee saada kunkin korttelin ja/tai tontin osalta valmiiksi asuinrakennusten käyttöönoton edellyttämässä aikataulussa.
- 9.1.1.1.3 Mikäli Osapuolet luovuttavat Sopimusalueen tontteja tai niitä omistavia Asuntoyhtiöitä, ovat Osapuolet velvollisia sitouttamaan myös sanotun luovutuksensaajan tässä tarkoitettuun velvoitteeseen solmia tarvittavat kiinteistöoikeudelliset sopimukset. Lisäksi tonttien ja/tai asuntoyhtiöiden luovutukseen sovelletaan, mitä jäljempänä kohdassa 13 on todettu.

10 RAKENNUSAIKAISET JÄRJESTELYT

- 10.1.1.1.1 Osapuolet toteavat, että tämän Sopimuksen mukaista Sopimusalueen rakentamista ei voida toteuttaa ilman rakennusaikaisia ja Sopimusalueen toteutuksen vaihteellaisuudesta johtuvia väliaikaisratkaisuja. Osapuolet hyväksyvät tämän ja sitoutuvat toimimaan siten, että väliaikaisjärjestelyt voidaan toteuttaa joustavasti ja niin, että kunkin Osapuolen tai tämän omistaman asuntoyhtiön omistaman asuntokohteen rakennustyöt saadaan toteutettua kohtuullisilla rakennusaikaisilla järjestelyillä ja vaikeuksitta. Sopimusalueen asuntokohteiden toteutukselle ei myöskään tule aiheutua rakennusaikaisista järjestelyistä kohtuutonta haittaa. Osapuolet sitoutuvat sietämään kohtuullisessa määrin toisten Osapuolten asemakaavan mukaisten hankkeiden edellyttämät rakennusaikaiset järjestelyt ja niistä aiheutuvan tilapäisen haitan.
- 10.1.1.1.2 Rakennusaikaisten tilapäisjärjestelyiden toteutus- ja kustannusvastuu määräytyy vastaavalla tavalla kuin edellä kohdassa 5.2.1.1.1.3 on todettu.
- 10.1.1.1.3 Osapuolet ovat velvollisia huolehtimaan, että kunkin korttelin hankkeiden rakentamisaikataulut tuodaan riittävässä määrin tietoon toisille Osapuolille ja aikataulut sovitetaan yhteen tarvittavassa määrin.

- 10.1.1.1.4 Sopimusalueelta mahdollisesti louhittava kiviaines voidaan korvauksetta kuljettaa Kaupungin osoittamaan paikkaan, mikäli sitä ei voida hyödyntää Sopimusalueen rakentamisessa tai muussa Osapuolten toiminnassa. Louhe siirtyy lähtökohtaisesti sen Osapuolen omistukseen, joka louhinnan toteuttaa riippumatta siitä, onko ko. tontti tai alue jo luovutettu.
- 10.1.1.1.5 Tonttien ja kortteleiden rakennusaikaisista väliaikaisratkaisuksista sovitaan edellä todettuja periaatteita noudattaen Osapuolten ja näiden omistamien asuntoyhtiöiden sekä Kaupungin kesken tarkemmin erikseen joko korttelikohtaisesti tai laajempina kokonaisuuksina siten kuin Osapuolten ja Kaupungin kesken sovitaan.

11 VELVOITEPAIKKOJEN OSOITTAMINEN

- 11.1.1.1.1 Sopimusaluetta koskevan asemakaavamuutoksen mukaisesti liiketilojen autopaikat sekä opiskelija-asuntojen autopaikat saa sijoittaa korttelissa 15421 olevaan Myyrmäen keskustan yleiseen pysäköintilaitokseen. Tämän mukaisesti Osapuolet sopivat tällä sopimuksella, että Osapuolten rakennuksiin toteuttavien liiketilojen edellyttämät rakennuslupien mukaiset velvoitepaikat kuten myös kaikki HOAS:n asuinrakennuksen rakennuslupien edellyttämät velvoitepaikat osoitetaan Kaupungin omistamasta yleisestä pysäköintilaitoksesta korttelissa 15421 rasitteena.
- 11.1.1.1.2 Velvoitepaikkojen osoittamisesta solmitaan Osapuolten ja Kaupungin kesken erillinen rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä rasitesopimus Sopimusalueen asuinrakennusten toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa kunkin tontin osalta erikseen.

12 OSAPUOLTEN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN

12.1 Yhteistyöryhmä

- 12.1.1.1.1.1 Osapuolet perustavat tämän sopimuksen tarkoittamia asioita ja muita Sopimusalueen toteutukseen liittyviä asioita edistämään ja valvomaan yhteistyöryhmän ("Yhteistyöryhmä"), johon kukin Osapuolista nimeää enintään kaksi (2) edustajaa. Lisäksi Yhteistyöryhmään kuuluu Osapuolten nimeämä Aluekoordinaattori, joka toimii Osapuolten yhteyshenkilönä Kaupungin suuntaan. Lisäksi Yhteistyöryhmään voidaan nimittää tai tapauskohtaisesti kutsua ulkopuolisia rakennuttaja- tai muita asiantuntijakonsultteja. Kaupunki osallistuu Yhteistyöryhmän toimintaan, mikäli käsiteltävä asia koskee Kaupungin vielä luovuttamattomia alueita tai Yleisten Alueiden toteutusta.
- 12.1.1.1.1.2 Yhteistyöryhmän tehtävänä on tämän sopimuksen mukaisten asioiden täytäntöönpanosta sopiminen. Yhteistyöryhmä kokoontuu 14 vuorokauden kuluessa jonkun Osapuolen tai Kaupungin vaatimuksesta käsittelemään ja mahdollisuuksien mukaan sopimaan tämän sopimuksen piiriin kuuluvista ja muista Sopimusalueen toteuttamiseen liittyvistä asioista.
- 12.1.1.1.1.3 Yhteistyöryhmä on päätösvaltainen, kun vähintään yksi kunkin Osapuolen nimeämä edustaja on paikalla. Siltä osin kuin tässä sopimuksessa ei ole jonkin asian osalta toisin todettu, päätökset tehdään yksimielisesti. Edellä todetusta poiketen, mikäli jokin käsiteltävä asia koskee vain joitakin Osapuolista, päätetään asia ainoastaan näiden Osapuolten nimeämien edustajien kesken.
- 12.1.1.1.1.4 Mikäli Yhteistyöryhmässä ei saavuteta jostakin asiasta yksimielisyyttä, käsitellään asia Osapuolten nimeämien edustajien välisissä neuvotteluissa tämän Sopimuksen periaatteita noudattaen. Mikäli jokin asia ei nimettyjen edustajien välisissä neuvotteluissa ratkea, ratkaistaan asia käräjäoikeudessa siten kuin jäljempänä kohdassa 14.8 todetaan.
- 12.1.1.1.1.5 Osapuolilla on oikeus vaihtaa edustajiaan Yhteistyöryhmässä ilmoittamalla siitä kirjallisesti etukäteen toisille Osapuolille.
- 12.1.1.1.1.6 Siinä tapauksessa, että jonkun sopimuksen mukaisen korttelin rakentaminen lykkääntyy useilla vuosilla, Yhteistyöryhmässä voidaan päättää vapauttaa sellainen Osapuoli osallistumasta Yhteistyöryhmän toimintaan. Lisäksi Osapuolten rakentamisveloitteen sekä tämän sopimuksen mukaisten muiden velvoitteiden tultua täytetyksi, voidaan Yhteistyöryhmässä päättää vapauttaa myös tällainen Osapuoli osallistumasta Yhteistyöryhmän toimintaan. Yhteistyöryhmän toiminnasta vapauttaminen ei kuitenkaan vapauta ko. Osapuolta tämän sopimuksen mukaista velvoitteistaan.

12.2 Aluekoordinaattori

- 12.2.1.1.1.1 Sopimusalueen toteutuksen koordinoimiseksi Osapuolet nimeävät Aluekoordinaattorin, joka toimii erityisesti Osapuolten ja Kaupungin välisenä yhteyshenkilönä. Tarkemmista Aluekoordinaattorin tehtävistä sovitaan Osapuolten ja Kaupungin kesken kulloinkin erikseen. Aluekoordinaattori nimetään ennen ensimmäisen Sopimusalueen asuntokohteen toteutuksen alkamista, ja Aluekoordinaattorin tehtävät jatkuvat siihen asti, kunnes Sopimusalueen toteutus Osapuolten toimesta on päättynyt.
- 12.2.1.1.1.2 Aluekoordinaattorin palkkiosta vastaavat aina ne Osapuolet, joiden kohteita kulloinkin on rakenteilla ko. rakenteilla olevien kohteiden Asuinrakennusoikeuksien Suhteessa. Velvollisuus osallistua Aluekoordinaattorin palkkion maksuun alkaa kunkin kohteen osalta rakentamisen aloituksesta so. rakennusvalvonnan kanssa pidettävästä aloituskokouksesta ja jatkuu siihen asti, kun 2 kuukautta on kulunut ko. kohteen käyttöönnotosta.

13 MYNTIKIELTO JA SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTÄMINEN

- 13.1.1.1.1 Sen jälkeen kun Kaupunki on luovuttanut Sopimusalueen tontin Osapuolelle tai Osapuolen esittämälle ja Kaupungin hyväksymälle kolmannelle osapuolelle, kukaan Osapuolista tai sanottu kolmas osapuoli ei saa rakentamattomana luovuttaa Sopimusalueeseen kuuluvaa asuntotuotantoon tulevaa tonttia tai Sopimusalueen tontin omistavaa asuntoyhtiötä ennen kuin sanottu luovutuksensaaja on sitoutunut luovutettavan tontin omistajalle tästä Sopimuksesta seuraavien velvoitteiden täyttämiseen joko luovutuskirjassa tai erillisellä muille Osapuolille annetulla kirjallisella sitoumuksella. Edellä sanottu ei koske Osapuolen yksittäisten asuntojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden myyntiä rakennusvaiheessa RS-kohteena edellyttäen, että luovuttava Osapuoli vastaa edelleen tämän Sopimuksen mukaisista velvoitteista.
- 13.1.1.1.2 Kukin Osapuolista vastaa lisäksi mahdollisesta tontin tai sen omistavan asuntoyhtiön luovutuksesta huolimatta tämän Sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisestä toisia Osapuolia kohtaan, mikäli ko. luovutuksensaaja ei velvoitteitaan täytä.
- 13.1.1.1.3 Mikäli Osapuolet luovuttavat Sopimusalueen tontteja omistavia asuntoyhtiöitä ulkopuolisille sijoittajille tai muille tahoille ennen ko. tontin/korttelin toteutusvaiheen alkamista, voidaan lisäksi Osapuolten yksimielisellä päätöksellä sanottu luovutuksensaaja ottaa myös tämän Sopimuksen mukaiseen yhteistyöhön ko. luovutuksen kohteena olevaa korttelia koskevissa asioissa, jolloin sanotulla luovutuksensaajalla on oikeus nimetä edustajansa myös Yhteistyöryhmään vastaavasti kuin yllä on todettu Osapuolten osalta. Tässä tilanteessa luovuttajana oleva Osapuoli vapautuu ko. tontin osalta tässä Sopimuksessa tarkoitetuista ko. tonttiin liittyvistä velvoitteista.
- 13.1.1.1.4 Mikäli jokin tontin osalta ko. Osapuolen varaus tonttiin päättyy, ja ko. Osapuoli on kuitenkin suorittanut ko. tontilla Yhteisiin Rakenteisiin tai pysäköintilaitokseen liittyviä rakennustöitä tai muita töitä tai maksuja, jotka hyödyttävät tontin rakentamiskelpoiseksi saamista, on Kaupunki velvollinen sisällyttämään ko. tonttia koskevaan luovutukseen ehdon, jonka mukaan tuleva luovutuksensaaja on velvollinen korvaamaan tehtyjen töiden kustannukset ja maksut ne maksaneelle Osapuolelle. Tonttivarauksen erääntyessä tai päättyessä ko. Osapuoli on velvollinen esittämään aiheutuneista kustannuksista Kaupungille riittävän selvityksen. Samaten kaupunki on velvollinen sisällyttämään tulevaan luovutukseen ehdon, jonka mukaisesti ko. luovutuksensaaja sitoutuu saattamaan loppuun korttelikohtaiset ratkaisut, kuten vaiheittaisesta pysäköintilaitoksen toteuttamisesta johtuvan autopaikkojen luovutuksen toisille korttelin yhtiöille siten kuin liitteenä olevasta pysäköintilaitoksen alustavasta vaiheistus suunnitelmasta ilmenee.

14 MUUT EHDOT

14.1 Asiantuntijoiden kustannukset

- 14.1.1.1.1.1 Sen lisäksi mitä muualla tässä Sopimuksessa on sovittu, Osapuolet vastaavat tämän Sopimuksen tarkoittamaa hanketta varten ostettujen ulkopuolisten juridisten ja verotuksellisten asiantuntijapalveluiden kustannuksista Asuinrakennusoikeuksien Suhteessa.
- 14.1.1.1.1.2 Osapuolet päättävät asiantuntijapalveluiden hankkimisesta yhdessä. Asiantuntijapalveluiden laskutus pyritään järjestämään siten, että kukin Osapuolista maksaa osuutensa aiheutuneista kustannuksista suoraan ao. palveluntarjoajalle erillisiä laskuja vastaan.

14.2 Myötävaikuttaminen

- 14.2.1.1.1.1 Osapuolet sitoutuvat parhaansa mukaan myötävaikuttamaan Sopimusalueen toteuttamiseen tässä Sopimuksessa todetulla tavalla. Tämän mukaisesti Osapuolet sitoutuvat muun muassa olemaan valittamatta toistensa Sopimusalueelle toteutettavia asuntotuotantohankkeita koskevista rakennus- ja poikkeuslupapäätöksistä.
- 14.2.1.1.1.2 Lisäksi Osapuolet sitoutuvat parhaansa mukaan edistämään Yhteisten Rakenteiden ja Pysäköintilaitoksen toteuttamista. Tämän mukaisesti Osapuolet eivät saa kieltäytyä jostakin Yhteisten Rakenteiden tai Pysäköintilaitoksen toteuttamiseen liittyvästä päätöksestä tai olla antamatta suostumustaan toisille Osapuolille Yhteisten Rakenteiden, Pysäköintilaitoksen tai toisen Osapuolen asuntokohteen toteuttamista varten edellyttäen, että kyse on tämän Sopimuksen ja asemakaavan mukaisesta hankkeesta ja suostumusta edellyttävä seikka ei selvästi loukkaa ko. Osapuolen perusteltua etua.

14.3 Sopimuksen muuttaminen

- 14.3.1.1.1.1 Tämän Sopimuksen muuttaminen edellyttää Osapuolten ja Kaupungin yksimielisyyttä. Muutokset on oltakseen päteviä tehtävä kirjallisesti ja kaikkien Osapuolten sekä Kaupungin on ne allekirjoituksellaan vahvistettava.

14.4 Tiedoksiannot

- 14.4.1.1.1.1 Tähän Sopimukseen liittyvät tiedoksiannot toisille Osapuolille ja/tai Kaupungille on toimitettava seuraaviin osoitteeseen tai sellaiseen uuteen osoitteeseen, jonka Osapuoli tai Kaupunki on muille Osapuolille ja/tai Kaupungille ilmoittanut.

Hartela Etelä-Suomi Oy

Matti Suonio

matti.suonio@hartela.fi

tiedoksi:

Sini Kössi

sini.kossi@hartela.fi

Lumo Kodit Kodit Oy

Kristiina Ikävalko

kristiina.ikavalko@kojamo.fi

Helsingin Seudun Opiskelija-asuntosäätiö sr

Paula Sihto

paula.sihito@saraco.fi

Arja Pollari

Arja.pollari@hoas.fi

Asoasunnot Uusimaa Oy

Ilkka Murto

ilkka.murto@yrjojahanna.fi

harri.hall@yrjojahanna.fi

Vantaan kaupunki

Gilbert Koskela

gilbert.koskela@vantaa.fi

14.5 Sopimusalueen toteuttaminen

- 14.5.1.1.1.1 Osapuolet sitoutuvat toteuttamaan asuntotontit ja Pysäköintilaitoksen sekä kaupunki Yleiset Alueet rakennuslupien, asemakaavan, katusuunnitelman kilpailuohjelman ja kilpailuehdotuksen mukaisesti. Mikäli näiden välillä ilmenee ristiriitaa, määräytyy soveltamisjärjestys edellä kuvatulla tavalla rakennusluvan ollessa ensisijainen.

14.6 Voimaantulo

- 14.6.1.1.1.1 Tämä sopimus tulee voimaan, kun kaikki Osapuolet ja Kaupunki ovat sen allekirjoituksellaan vahvistaneet ja Kaupungin sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman. Tämän sopimuksen mukaiset velvoitteet sitovat Osapuolta kunkin Sopimusalueen tontin osalta kuitenkin vasta siitä alkaen, kun Kaupunki luovuttaa ko. tontin Osapuolelle tai Osapuolille.
- 14.6.1.1.1.2 Sopimus on voimassa, kunnes Sopimusalueen toteutus on saatettu loppuun tai Osapuolet ja Kaupunki ovat yhteisellä päätöksellään päättäneet tämän Sopimuksen.
- 14.6.1.1.1.3 Mikäli Kaupunki luovuttaa Sopimusalueen tontteja muille kuin Osapuolille, on Kaupunki velvollinen huolehtimaan siitä, että tällaiset luovutuksensaajat sitoutuvat ko. tonttien osalta tässä sopimuksessa todettuun erillisellä Osapuolille annettavalla sitoumuksella.

14.7 Alueiden luovuttaminen

- 14.7.1.1.1.1 Sopimusalueen luovutuksen ehdot sovitaan kauppakirjassa ja maanvuokrasopimuksessa.

14.8 Sovellettava laki

- 14.8.1.1.1.1 Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.
- 14.8.1.1.1.2 Tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensimmäisenä asteena Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.
- 14.8.1.1.1.3 Edellä todetusta poiketen, mikäli Osapuolet ja Kaupunki niin yksimielisesti erikseen päättävät, voidaan riidanalaisesta kysymyksestä hakea ennen asian käsittelyä käräjäoikeudessa neuvoantava asiantuntijalausunto. Tällöin Osapuolet ja Kaupunki valitsevat yhdessä asiantuntijan, ja jolleivät Osapuolet ja Kaupunki pääse asiantuntijasta yksimielisyyteen, valitsee sen Keskuskauppakamari. Asiantuntijan kustannuksista vastaavat Osapuolet ja Kaupunki tällöin yhtäläisin osuuksin.

15 ALLEKIRJOITUKSET

Tämä Sopimus on viitenä (5) kappaleena, yksi kullekin Osapuolelle ja yksi Kaupungille.

Vantaalla ____ . päivänä toukokuuta 2020

Aika ja paikka

Vantaan kaupunki

Aika ja paikka

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr

Aika ja paikka

Asoasunnot Uusimaa Oy

Aika ja paikka

Lumo Kodit Oy

Aika ja paikka

Hartela Etelä-Suomi Oy
