

SOPIMUS YHTEISJÄRJESTELYSTÄ

KOSKIEN TONTTEJA

638-6-115-22

638-6-115-23

638-6-115-24

638-6-115-25

638-6-115-26

SISÄLLYS

1 OSAPUOLET.....	4
2 TÄMÄN SOPIMUKSEN TARKOITUS.....	4
3 MÄÄRITELMÄT.....	5
4 LIITTEENÄ OLEVAT PIIRUSTUKSET.....	6
5 YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET.....	7
5.1 Yhteisjärjestelyn perusteet.....	7
5.2 Yhteisjärjestelysuunnitelma.....	7
5.3 Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen.....	7
6 RAKENTAMISLAIN 135 §:N TARKOITTAMA JÄRJESTELYSUUNNITELMA.....	8
6.1 Sopimusaluetta palveleva Piha-alue ja kulkuyhteydet Piha-alueella.....	8
6.1.1 Järjestelyn sisältö.....	8
6.1.2 Rakentaminen ja rakentamiskustannusten jako.....	8
6.1.3 Piha-alueen sekä Pihavarusteiden omistus ja vaaranvastuu.....	9
6.1.4 Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimisvastuu.....	9
6.2 Pysäköintialue.....	9
6.3 Pysäköintialueelle sijoitettavat yhteiskäyttöautopaikat ja yhteiskäyttöautot.....	9
6.4 Tontteja 24, 25 ja 23 palveleva ajo- ja huoltoyhteys Tonttien 25 ja 23 alueella.....	10
6.5 Tonttia 26 ja 25 palveleva ajo- ja huoltoyhteys Tontin 25 alueella.....	10
6.6 Tonttia 22 ja 26 palveleva ajo- ja huoltoyhteys Tontin 26 alueella.....	10
6.7 Tontteja 22, 23, 24, 25 ja 26 vapaa kevyenliikenteen kulku.....	11
6.8 Tontteja 22, 24, 25 ja 26 palveleva jätteenkeräyspiste Tontilla 22.....	11
6.9 Tontteja 24 ja 25 palveleva polkupyöräkatos Tontilla 24.....	11
6.10 Pelastusteiden ja pelastuslaitoksen nostopaikkojen sijoittaminen Sopimusalueelle.....	11
6.11 Tontilla 24 sijaitseva väestönsuojatila.....	12
6.12 Tontilla 26 sijaitseva pesula kuivaushuoneineen.....	12
6.13 Tontteja 24 ja 25 palveleva talosauna kerhotiloineen.....	12
6.14 Tonttien 22, 24, 25 ja 26 hulevesien johtaminen.....	13
6.15 Kunnallistekniset liittymät.....	13
6.16 Tontteja 24, 25 ja 26 palveleva sähkösyöttö Tontin 23 kautta.....	13
6.17 Sopimusalueen tontteja palvelevien johtojen, putkien ja kaapeleiden sijoittaminen....	14
6.18 Tonttia 23 palveleva kaapelilinjaus.....	14
7 YLLÄPIDON JÄRJESTÄMINEN.....	14
7.1 Yhteinen Ylläpito.....	14
7.2 Ylläpidosta aiheutuvan haitan minimointi.....	15
7.3 Ylläpitokustannusten jakaminen Sopimusalueen toteutusaikana.....	15
8 YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN.....	15
9 VAIHEITTAISEN RAKENTAMISEN TOTEUTTAMINEN.....	15
10 TONTTIEN OMISTUS- JA HALLINTASUHTEIDEN MUUTOKSET.....	16
11 ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA MUUT VIRANOMAISPÄÄTÖKSET.....	16
12 VAKUUTTAMISVELVOLLISUUS.....	17

13 TÄMÄN SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA MUUTOKSEN REKISTERÖINTI	17
14 AIKAISEMPIEN RASITTEIDEN KORVAAMINEN JA TÄMÄN SOPIMUKSEN REKISTERÖINTI	17
15 RIITOJEN RATKAISEMINEN	18
16 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO	18
17 SOPIMUSKAPPALEET	18
18 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET	18
LIITTEET:	19

1 OSAPUOLET

A) Asunto Oy Porvoon Dynamo ("Dynamo")

tuleva As Oy Porvoon Kallenlinnankatu 3

Y-tunnus: 3323335-3

Osoite: c/o Avain Vuokra10 Oy, Lautatarhankatu 8 B, 00580 Helsinki.

tontin 638-6-115-26 omistajana ("Tontti 26");

B) Asunto Oy Porvoon Virta ("Virta")

Y-tunnus: 3323333-7

Osoite: c/o Pohjola Rakennus Oy Suomi, Televisiokatu 4, 00240 Helsinki

tontin 638-6-115-25 omistajana ("Tontti 25");

C) Asunto Oy Porvoon Teho ("Teho")

Y-tunnus: 3323343-3

Osoite: c/o Pohjola Rakennus Oy Suomi, Televisiokatu 4, 00240 Helsinki

tontin 638-6-115-24 tulevana omistajana ("Tontti 24");

Jäljempänä "Osapuoli" tai "Osapuolet", sekä:

D) Porvoon kaupunki ("Porvoon kaupunki")

Y-tunnus: 1061512-1

Osoite: Raatihuoneenkatu 5 B, 06100 PORVOO

tontin 638-6-115-24 omistajana ("Tontti 24")

sekä tonttien 638-6-115-22 ("Tontti 22") ja 638-6-115-23 ("Tontti 23") omistajana;

E) Porvoon Energia Oy - Borgå Energi Ab ("Suojeltu rakennus")

Y-tunnus: 0855859-4

Osoite: PL 95, 06101 Porvoo

tontin 638-6-115-22 haltijana/maanvuokralaisena ("Tontti 22");

F) Porvoon Sähköverkko Oy ("Kytkinasema")

Y-tunnus: 0855859-4

Osoite: PL 95, 06101 Porvoo

tontin 638-6-115-23 haltijana/maanvuokralaisena ("Tontti 23");

Porvoon kaupunki ainoastaan hyväksyy allekirjoituksellaan tontinomistajana tämän sopimuksen mukaiset järjestelyt Tontin 24 osalta, mutta ei vastaa tästä sopimuksesta aiheutuvista haitoista, vahingoista, kustannuksista tai velvoitteista, vaan niistä vastaa Asunto Oy Porvoon Teho tulevana tontin omistajana.

2 TÄMÄN SOPIMUKSEN TARKOITUS

- 2.1 Tällä sopimuksella sovitaan 11.6.2020 voimaantulleen Porvoon kaupungin 6. kaupunginosan asemakaavamuutoksen nro. 524 ja 6. kaupunginosan korttelin 115 Tonttien 22, 23, 24, 25 ja 26 ("Sopimusalue") asuinrakentamisen toteuttamisen edellyttämästä yhteisjärjestelystä ja siihen läheisesti liittyvistä asioista. Sopimusalue on kuvattu **Liitteessä 1**.
- 2.2 Viittaus Sopimusalueen tontteihin tarkoittaa soveltuvin osin yllä kunkin Osapuolena olevan tontin omistajaa.

- 2.3 Sopimus sisältää edellisessä kappaleessa tarkoitetun Sopimusalueen muodostavien tonttien välisen yhteisjärjestelyn mukaan lukien rakentamislain 135 §:n mukaisen järjestelysuunnitelman liitepiirustuksineen. Lisäksi sopimus sisältää eräitä muita yhteisjärjestelyn toteuttamiseen liittyviä Osapuolten kesken sovittavia asioita.
- 2.4 Tämän sopimuksen sisältämä yhteisjärjestelysuunnitelma on tarkoitus rekisteröidä kokonaisuudessaan Sopimusalueeseen kuuluvien tonttien osalta kiinteistörekisteriin, jolloin se katsotaan olevan kaikkien tiedossa ja sitovan myös Sopimusalueeseen kuuluvien tonttien myöhempiä luovutuksensaajia. Osapuolet toteavat, että tällä sopimuksella perustettavat oikeudet ja velvollisuudet ovat pysyviä.
- 2.5 Sopimusalueella sijaitsee olemassa olevia rakennuksia ja niihin liittyviä piha-alueita. Sopimus laaditaan Tonteille 24, 25 ja 26 toteutettavan täydennysrakennushankkeen johdosta. Osapuolet toteavat, että Sopimusalueen uudis- ja täydennysrakentamisen vaiheittaisuudesta johtuen jotkin tämän sopimuksen mukaisesti perustettavat yksittäiset oikeudet ja järjestelyt täsmenytvät suunnittelun ja toteutuksen edetessä. Lisäksi Osapuolet toteavat, että Sopimusalueen suunnittelu ja sinne toteutettavat ratkaisut ovat osittain keskeneräisiä. Tämän johdosta Osapuolet sopivat, että mikäli Sopimusalueen rakentamisen edetessä ilmenee tarve täsmentää tällä sopimuksella sovittuja järjestelyjä tai sopia kokonaan uusista järjestelyistä, Osapuolet pyrkivät parhaansa mukaan ja Sopimusalueen tarkoituksenmukaista toteuttamista tavoitellen sopimaan tarvittavista lisäyksistä tässä sopimuksessa kuvattuun yhteisjärjestelyyn noudattaen soveltuvin osin tässä sopimuksessa todettuja kustannustenjako- yms. periaatteita.

3 MÄÄRITELMÄT

- 3.1 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:

”Osapuolet”	Tarkoittaa edellä kohdassa 1 lueteltuja tämän sopimuksen Osapuolina olevia tontteja ja soveltuvin osin niiden kulloisiakin omistajia.
”Pihalue”	Tarkoittaa Tontille 24, 25 ja 26 sijoittuvaa leikki- ja oleskelu- aluetta sekä sijoitettavat Pihavarusteet, ajo- ja kulkuyhteydet sekä näihin liittyvät laitteet ja rakenteet.
”Pihavarusteet”	Tarkoittaa kaikkia Pihalueella sijaitsevia Osapuolten yhteiskäyttöön tarkoitettuja mahdollisia penkkejä, pöytiä, leikkikentän varusteita, pinnoituksia, istutuksia, kalusteita, koneita, laitteita, puuterassin rakenteita ja kalusteita sekä muita vastaavia yhteisessä käytössä olevia kohteita, joita ei lueta kuuluvaksi Talotekniikkaan.
”Pysäköintialue”	Tarkoittaa Tonttien 24, 25 ja 26 alueelle sijoittuvaa yhtenäistä pysäköintialuetta siellä sijaitsevine kulkuyhteyksineen. Pysäköintialue käsittää kaikki siihen liittyvät pysäköintialueen osat ja kaiken siihen liittyvän ja sitä yksinomaan tai pääasiassa palvelevan Talotekniikan ja muun siihen liittyvän tekniikan, järjestelmät ja rakenteet, kuten yhteiskäyttöautoille varatun autokotoksen.
”Rakennusoikeuksien suhde”	Tarkoittaa Osapuolten omistamien asuntotuotantoon tulevien tonttien kokonaisrakennusoikeuksien suhdetta. Osapuolina

	<p>olevien tonttien asemakaavan mukaiset kokonaisrakennusoikeudet ovat:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tontti 26: 2900 ro-kem2 ▪ Tontti 25: 1500 ro-kem2 ▪ Tontti 24: 1600 ro-kem2 ▪ Tontti 22: 1470 ro-kem2 ▪ Tontti 23: 120 ro-kem2 <p>Rakennusoikeuksien suhdetta tarkistetaan Tonttien rakennusten valmistuttua tai, mikäli mahdollista, aikaisemmin vastaamaan toteutuneita rakennuslupien mukaisia rakennusoikeuksia. Tarkistuksen lopputulos todetaan kohdassa 8 todetun yhteistoiminta-alueen puitteissa, ja tarkistuksesta laaditaan tarvittaessa erillinen liite tähän sopimukseen.</p>
"Sopimusalue"	On määritelty kohdassa 2.
"Talotekniikka"	<p>Tarkoittaa tässä sopimuksessa kuhunkin yksittäiseen tonttiin, asuinrakennukseen tai Pysäköintialueeseen taikka useampaan niistä liittyvää teknistä palvelua, järjestelmää ja laitetta sekä näiden muodostamia kokonaisuuksia. Talotekniikka käsittää siten mm. seuraaviin osa-alueisiin liittyviä johtoja, putkia, kanavia, läpivientejä, rakenteita, rakenneosia, koneita ja laitteita ym.: lämmitys, vesi ja viemärit (mm. veden lämmitys, käyttö- ja talousvesijärjestelmät, jätevesijärjestelmät, sadevesijärjestelmät), ilmastointi, jäähdytys, savunpoisto, sammutusjärjestelmät, sähköenergian jakelu ja käyttö, valaistus, (sähkötekniset) tieto-, valvonta ja kulunvalvontajärjestelmät (ohjaus ja säätö, verkostot, telekommunikaatiot, turvallisuusteknologiat, palohälytys), kiinteistöautomaatio, muut järjestelmät ja laitteet sekä erikoisjärjestelmät (mm. väestönsuojalaitteet). Tämä luettelo ei ole tyhjentävä ja Talotekniikan käsitettä on tulkittava laajasti ja huomioiden kulloisetkin tarpeet ja tekniikan ym. kehittyminen sekä uusien innovaatioiden käyttöönotto.</p>
"Ylläpito"	<p>Tarkoittaa huoltoa, hoitoa, tavanomaisia vuosikorjauksia, hallinnollisia yms. juoksevia toimia, kunnossapitoa sekä käyttöön liittyvää energiankulutusta siltä osin, kun se on määritettävissä sekä tavanomaisia vakuutuksia.</p>

4 LIITTEENÄ OLEVAT PIIRUSTUKSET

- 4.1 Tämän sopimuksen liitteenä on kuusi (6) piirustusta tai piirustussarjaa.
- 4.2 Mikäli sopimusteksti ja piirustus ovat ristiriidassa, on tulkintaetuisija sopimuskohteen sijainnin osalta piirustuksella ja sopimusehdon sisällön osalta sopimustekstillä.

5 YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET

5.1 Yhteisjärjestelyn perusteet

- 5.1.1 Sopimusalueen asemakaavanmukainen rakentaminen edellyttää, että Sopimusalueelle perustetaan rakentamislain 135 §:ssä tarkoitettu yhteisjärjestely, joka merkitään kunkin tontin osalta kiinteistörekisteriin.
- 5.1.2 Yhteisjärjestely on tarpeen Sopimusalueen tonttien yhteisten toimintojen sekä kulku- ja ajoyhteyksien toteuttamiseksi ja järjestämiseksi, koska Sopimusalueelle on suunniteltu sellaisia rakenteita ja toimintoja, jotka tulevat toteutettavaksi yhtenä kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta. Sopimusalueella sijaitsee myös osittain kaikkia tontteja palvelevaa Talotekniikkaa.

5.2 Yhteisjärjestelysuunnitelma

- 5.2.1 Tämä sopimus muodostaa liitteineen yhteisjärjestelysuunnitelman, jossa kuvataan suunnitelman kannalta liitepiirustusten aihepiirien mukainen tärkein ja pääasiallinen informaatio.
- 5.2.2 Yhteisjärjestelysuunnitelmassa esitetään ne alue- ja tilavaraukset, joita käyttämällä ja joiden avulla alueelle suunnitellut tässä sopimuksessa sovitut yhteiset rakenteet, käyttö- ja kulkuoikeudet, yhteydet ja toiminnot toteutetaan. Suunnitelmassa on huomioitu Sopimusalueen tonttien ja niillä sijaitsevien rakennusten käyttö ja asemakaavan toteutuminen.
- 5.2.3 Yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustukset on laadittu tämän sopimuksen allekirjoitushetken mukaisten suunnitelmien perusteella. Sopimuksen allekirjoitushetkellä siihen liitettävät piirustukset ovat osin alustavia ja niitä täydennetään ja tarkennetaan Sopimusalueelle rakennettavien rakennusten suunnittelun edetessä ja viimeistään niiden valmistuttua. Lopulliset liitepiirustukset kuvaavat valmiin kokonaisuuden käytön järjestämistä sekä rakenteiden ja tilojen osoittamista yhteistä käyttöä palvelevaan toimintaan.
- 5.2.4 Osapuolina olevien yhtiöiden velvollisuudesta täydentää ja/tai muuttaa tätä yhteisjärjestelysopimusta on lisäksi todettu kohdassa 13.

5.3 Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen

- 5.3.1 Osapuolten Sopimusalueella omistamista ja hallitsemista alueista, rakennuksista ja rakennelmista erotetaan yhteisjärjestelysuunnitelman ja sen liitepiirustusten mukaiset alueet ja tilat pysyvästi tämän yhteisjärjestelysuunnitelman tarkoittamaan käyttöön.
- 5.3.2 Osapuolet luovuttavat toisilleen puolin ja toisin pysyvän oikeuden sijoittaa, pitää, käyttää, huoltaa, peruskorjata ja uusia omistamallaan tontilla tai rakennuksessa olevia tässä sopimuksessa määriteltyjä toista tonttia tai sillä olevia rakennuksia palvelevia rakenteita, tiloja, laitteita tms. siten kuin tässä yhteisjärjestelysuunnitelmassa määritellään.
- 5.3.3 Osapuolet myös luovuttavat toisilleen tämän sopimuksen mukaisen oikeuden tehdä pysyväksi tarkoitettuja aukkoja tonttien rajalle sekä jättää palomureja rakentamatta sen mukaan kuin rakennuslupiin liitetyissä piirustuksissa on osoitettu sekä käyttää kiinteistörajojen sitä estämättä puolin ja toisin Osapuolten tonteille ja rakennuksiin kuuluvia suunniteltuja kulkureittejä ja yhtenäisiä tiloja siten kuin ne ovat tässä yhteisjärjestelysopimuksessa ja sen liitteissä esitetty.
- 5.3.4 Osapuolet sitoutuvat toimimaan aktiivisesti huolellisen miehen tavoin omistamansa ja hallitsemansa rakennuksen, rakenteen, tilan taikka näiden osan tai talotekniisiin järjestelmiin kuuluvien koneiden ja laitteiden kulloinkin vaatimien hoito- ja korjaustoimenpiteiden suorittamiseksi siten, ettei tarvittavien toimenpiteiden suorittamatta jättäminen tai niiden

myöhästyminen aiheuta olennaista estettä, rajoitusta tai haittaa tämän yhteisjärjestelysuunnitelman mukaisten oikeuksien käytölle tai vahinkoa toisen omaisuudelle.

- 5.3.5 Osapuolet toteavat, että suunnitelmat Sopimusalueelle toteutettavaa kokonaisuutta koskien ovat osittain keskeneräisiä, ja vielä ei välttämättä ole edellytyksiä sopia yksityiskohtaisesti kaikista Sopimusalueelle tulevista rasiteluonteisista tai muista yhteisjärjestelyn piiriin kuuluvista asioista. Tästä johtuen Osapuolet ovat velvollisia täydentämään tässä sopimuksessa kuvattua yhteisjärjestelyä edellä todetulla tavalla ja tässä sopimuksessa todettujen periaatteiden mukaisesti. Mikäli myöhemmin havaitaan, että kaikista toiminnan järkevän suunnittelun ja käytön kannalta tarvittavista yhteisjärjestelyistä tai rasitteista ei ole sovittu, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan asiasta ja sopimaan tarvittavista yhteisjärjestelyistä ja/tai rasitteista. Yhteisjärjestelyjen ja/tai rasitteiden perustamisesta, niiden rakentamis-, Ylläpito-, ja peruskorjauskustannuksista ja näiden jakamisesta sovitaan kuitenkin aina erikseen.
- 5.3.6 Tässä sopimuksessa lähtökohtana on perustettavien oikeuksien korvauksettomuus, ellei ko. järjestelyn osalta nimenomaisesti todeta toisin.

6 RAKENTAMISLAIN 135 §:N TARKOITTAMA JÄRJESTELYSUUNNITELMA

6.1 Sopimusaluetta palveleva Piha-alue ja kulkuyhteydet Piha-alueella

6.1.1 Järjestelyn sisältö

- 6.1.1.1 Tonttien 24, 25 ja 26 alueella sijaitseva Piha-alue muodostaa Tontteja 24, 25 ja 26 yhteisesti palvelevan, kiinteistönrajoista riippumattoman leikki- ja oleskelualueen, jonne sijoittuu myös Osapuolia yhteisesti palvelevia kulkuyhteyksiä. Piha-alueelle sijoitetaan mm. leikkivälineitä, tomutuspaikkoja, ja muita Pihavarusteita ja yhteisiä toimintoja siten kuin tässä sopimuksessa, erityisesti **Liitteessä 1** tai Tonttien 24, 25 ja 26 välillä erikseen myöhemmin sovitaan. Lähtökohtana pidetään, että koko Piha-alueen tarkoitama alue on Tonttien 24, 25 ja 26 yhteisessä käytössä. Piha-alueen käytössä tulee noudattaa **Liitteessä 1** olevan pihasuunnitelman mukaista tilasuunnittelua, ellei Tonttien 24, 25 ja 26 kesken toisin sovita.
- 6.1.1.2 Piha-alue toimii yhteisesti Tontteja 24, 25 sekä 26 palvelevana kulkuyhteysalueena. Tässä tarkoituksessa Tonteilla 24, 25 sekä 26 on oikeus johtaa ajoneuvo- ja kevyen liikenteen kulkuyhteydet tonteilleen Piha-aluetta hyödyntäen siten kuin **Liitteessä 1** osoitetulla tavalla.
- 6.1.1.3 Piha-alueelle sijoitetaan lumenkasauspaikkoja Liitteestä 1 ilmenevällä tavalla. Lumenkasauspaikat palvelevat yhteisesti Tontteja 24, 25 ja 26.

6.1.2 Rakentaminen ja rakentamiskustannusten jako

- 6.1.2.1 Piha-alue toteutetaan pääosin valmiiksi Tonteille 24, 25 ja 26 toteutettavien asuinrakennusten rakentamisen yhteydessä. Rakennusaikaisista tilapäisjärjestelyistä sovitaan erikseen siten kuin rakentamisen vaiheittaisuudesta seuraavat tarkoituksenmukaisuussyyt edellyttävät.
- 6.1.2.2 Tontit 24, 25 ja 26 vastaavat Piha-alueen toteuttamisesta kukin oman tonttinsa alueen osalta, mutta Piha-alueen toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset jaetaan Tonttien 24, 25 ja 26 kesken Rakennusoikeuksien suhteessa. Näin määräytyvä osuus Piha-alueen toteuttamiskustannuksista sisällytetään kunkin osapuolen valittavan urakoitsijan kanssa solmimiin asuinrakennuksia koskevaan urakkasopimukseen.
- 6.1.2.3 Piha-alueelle sijoitettavien Pihavarusteiden toteuttamisesta ja hankinnasta Tontit 24, 25 ja 26 vastaavat kukin oman tonttinsa alueen osalta, mutta näistä aiheutuvat kustannukset jaetaan Tonttien 24, 25 ja 26 kesken Rakennusoikeuksien suhteessa. Piha-alueella sijaitsevat Pihavarusteet toteutetaan osana Piha-aluetta siten kuin edellä on todettu.

6.1.2.4 Siltä osin kuin Tontit 24, 25 ja 26 sopivat myöhemmin tässä sopimuksessa todetun lisäksi erikseen joistakin Piha-alueen käyttöön liittyvistä seikoista tai Piha-alueelle sijoitettavista toiminnoista ja rakenteista, sovitaan näiden järjestelyjen aiheuttamien kustannusten jakamisesta tässä yhteydessä erikseen.

6.1.3 Piha-alueen sekä Pihavarusteiden omistus ja vaaranvastuu

6.1.3.1 Tontit 24, 25 ja 26 omistavat Piha-alueen ja Piha-alueella sijaitsevat Pihavarusteet kukin oman tonttinsa alueen osalta. Piha-alueen ja Pihavarusteiden vaaranvastuurajat noudattavat omistusrajoja.

6.1.4 Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimisvastuu

6.1.4.1 Koska Piha-alue muodostaa omistus- ja tontinrajoista riippumattoman yhtenäisen kokonaisuuden, on Piha-alueen sekä sillä sijaitsevien Pihavarusteiden Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset järjestettävä yhtenä kokonaisuutena. Näistä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset jaetaan Tonttien 24, 25 ja 26 kesken Rakennusoikeuksien suhteessa.

6.1.4.2 Tontit 24, 25 ja 26 sopivat tarkemmin em. toimenpiteiden sisällöstä ja aikataulusta sekä kustannusten jakoon yms. liittyvistä käytännön seikoista tarkemmin kohdassa 8 tarkoitetun Hoitokunnan puitteissa.

6.1.4.3 Piha-alueen valaistus ja muu sähkönsyöttö kytketään Tonttien 24, 25 tai 26 sähköpääkeskukseen siten kuin tarkempi suunnittelu myöhemmin osoittaa. Piha-alueen sähkönkulutus alamitataan, ja luetaan osaksi Piha-alueen Ylläpidon kustannuksia.

6.2 Pysäköintialue

6.2.1 Tontteja 24, 25 ja 26 palvelevat pysäköintipaikat sijoitetaan kunkin Pysäköintialueelle. Tontteilla 24, 25 ja 26 on tähän sopimukseen perustuva yksinomainen oikeus käyttää **Liitteessä 2** niiden käyttöön osoitettuja pysäköintipaikkoja. Lisäksi Pysäköintialueelle sijoitetaan kolme (3) kappaletta yhteiskäyttöautoja varten varattuja pysäköintipaikkoja. Yhteiskäyttöautoja on käsitelty tarkemmin jäljempänä kohdassa 6.3.

6.2.2 Pysäköintialue toteutetaan Piha-alueen toteutusta, jolloin Pysäköintialueen toteutuskustannuksista vastaavat Tontit 24, 25 ja 26 siten kuin edellä on todettu.

6.2.3 Tässä tarkoitetun Pysäköintialueen Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaavat Tontit 24, 25 ja 26 kukin oman tonttinsa alueen osalta. Koska Pysäköintialue muodostaa kiinteistönrajoista riippumattoman yhtenäisen kokonaisuuden, tulee nämä toimenpiteet järjestää kuitenkin yhtenä kokonaisuutena. Näistä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset jaetaan Tonttien 24, 25 ja 26 kesken Pysäköintialueelta osoitettujen **Liitteen 2** mukaisten pysäköintipaikkojen lukumäärien mukaisessa suhteessa. Tontit 24, 25 ja 26 sopivat Pysäköintialueen Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten järjestämiseen liittyvistä yksityiskohdista sekä kustannusten tasaamisesta yms. käytännön seikoista tarkemmin kohdassa 8 tarkoitetun yhteistoimintaelimen puitteissa.

6.2.4 Tontin 22 pysäköintipaikat sijaitsevat omalla tontilla **Liitteen 2** mukaisesti. Tontti 22 vastaa oman tonttinsa pysäköintipaikkojen rakentamiskustannuksista, ylläpidosta, peruskorjauksesta ja uusimisen järjestämisestä.

6.3 Pysäköintialueelle sijoitettavat yhteiskäyttöautopaikat ja yhteiskäyttöautot

6.3.1 Pysäköintialueelle sijoitetaan pysäköintikatoksia kolmea yhteiskäyttöautopaikkaa varten, jotka palvelevat yhtäläisesti Tontteja 24, 25 ja 26. Tontit 24, 25 ja 26 lukevat hyödykseen yhteiskäyttöautoista saatavan huojennuksen pysäköintivelvoitteen siten kuin Tontteja 24, 25 ja 26 koskevista rakennuslupapäätöksistä ilmenee.

- 6.3.2 Tässä tarkoitettujen yhteiskäyttöautoille varatut pysäköintipaikat ja niihin liittyvä pysäköintikatos toteutetaan osana Pysäköintialuetta siten kuin edellä kohdassa 6.2 on todettu. Vastaavalla tavalla tässä tarkoitettujen yhteiskäyttöautoille varattujen pysäköintipaikkojen ja niihin liittyvän pysäköintikatoksen Ylläpito-, peruskorjaukset ja uusimiset järjestetään osana Pysäköintialuetta siten kuin edellä kohdassa 6.2 on todettu.
- 6.3.3 Tontit 24, 25 ja 26 vastaavat yhtäläisesti siitä, että yhteiskäyttöautopaikat pysyvät yhteiskäyttöautoille osoitetussa käytössä asemakaavan, rakennuslupien ja viranomaismääräysten edellyttämällä tavalla. Ellei Tonttien 24, 25 ja 26 kesken toisin erikseen sovita kohdassa 8 tarkoitettujen yhteistoimintaelimen puitteissa, Tontit 24, 25 ja 26 hankkivat yhteiskäyttöautopalvelun ulkopuolisen palveluntarjoajan kautta. Tontit 24, 25 ja 26 sopivat operaattorin valinnasta, sopimusehtojen hyväksymisestä ja muista yhteiskäyttöautopalvelun tarjoajaan liittyvistä seikoista kohdassa 8 todetun Hoitokunnan puitteissa. Yhteiskäyttöautoista aiheutuvista kustannuksista, kuten yhteiskäyttöauto-operaattorille maksettavista kustannuksista vastaavat Tontit 24, 25 ja 26 Rakennusoikeuksien Suhteessa.

6.4 Tontteja 24, 25 ja 23 palveleva ajo- ja huoltoyhteys Tonttien 25 ja 23 alueella

- 6.4.1 Sen lisäksi mitä edellä kohdassa 6.1 on todettu, Ajoyhteys Tontille 24 järjestetään Purokujan katualueelta Tonttien 25 ja 23 alueilla sijaitsevan, **Liitteessä 1** kuvatun ajoyhteyden kautta. Tontilla 24 on tähän sopimukseen perustuva oikeus käyttää sanottua ajoyhteyttä kaikissa olosuhteissa kulkuyhteytenä Purokujan katualueelta. Tontilla 23 ja 25 on tähän sopimukseen perustuva oikeus käyttää sanottua ajoyhteyttä kaikissa olosuhteissa kulkuyhteytenä.
- 6.4.2 Tässä tarkoitettujen Ajoyhteyden toteuttamisesta on sovittu Tonttien 25 ja 23 kesken erikseen. Tässä tarkoitettujen kulkuyhteyden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista jaetaan Tonttien 24, 25 ja 23 kesken. Tontit 24, 25 ja 23 sopivat kustannusten tasauksesta ja kustannusten hyvittämisestä erikseen kohdassa 8 todetun yhteistoimintaelimen puitteissa.

6.5 Tonttia 26 ja 25 palveleva ajo- ja huoltoyhteys Tontin 25 alueella

- 6.5.1 Sen lisäksi mitä edellä kohdassa 6.1 on todettu, Ajoyhteys Tontille 26 järjestetään Purokujan katualueelta Tontin 25 alueella sijaitsevan, **Liitteessä 1** kuvatun ajoyhteyden kautta. Tontilla 26 on tähän sopimukseen perustuva oikeus käyttää sanottua ajoyhteyttä kaikissa olosuhteissa kulkuyhteytenä Purokujan katualueelta.
- 6.5.2 Tässä tarkoitettujen Ajoyhteyden toteuttamisesta on sovittu Tonttien 25 ja 26 kesken erikseen. Tässä tarkoitettujen kulkuyhteyden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista jaetaan Tonttien 25 ja 26 kesken. Tontit 25 ja 26 sopivat kustannusten tasauksesta ja kustannusten hyvittämisestä erikseen kohdassa 8 todetun yhteistoimintaelimen puitteissa.

6.6 Tonttia 22 ja 26 palveleva ajo- ja huoltoyhteys Tontin 26 alueella

- 6.6.1 Sen lisäksi mitä edellä kohdassa 6.1 on todettu, Ajoyhteys Tontille 22 järjestetään Kallenninnan katualueelta Tontin 22 alueella sijaitsevan, **Liitteessä 1** kuvatun ajoyhteyden kautta. Tontilla 22 on tähän sopimukseen perustuva oikeus käyttää sanottua ajoyhteyttä kaikissa olosuhteissa kulkuyhteytenä Kallenninnan katualueelta.
- 6.6.2 Tässä tarkoitettujen Ajoyhteyden toteuttamisesta on sovittu Tonttien 22 ja 26 kesken erikseen. Tässä tarkoitettujen kulkuyhteyden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista jaetaan

Tonttien 22 ja 26 kesken. Tontit 22 ja 26 sopivat kustannusten tasauksesta ja kustannusten hyvittämisestä erikseen kohdassa 8 todetun yhteistoimintaelimen puitteissa.

6.7 Tontteja 22, 23, 24, 25 ja 26 vapaa kevyenliikenteen kulku

- 6.7.1 Sen lisäksi mitä edellä kohdassa 6.1 on todettu, tonttien 22, 23, 24, 25 ja 26 välillä on vapaa kulkuoikeus kävellen tai pyöräillen kulkureittejä noudattaen.

6.8 Tontteja 22, 24, 25 ja 26 palveleva jätteenkeräyspiste Tontilla 22

- 6.8.1 Tontteja 22, 24, 25 ja 26 palvelee yhteisesti Piha-alueella Tontilla 22 sijaitseva **Liitteessä 1** kuvattu jätteenkeräyspiste, jonne sijoitetaan jätteen syväkeräysastioista siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa. Tonteilla 22, 24, 25 ja 26 on tähän sopimukseen perustuva yhtäläinen oikeus käyttää tässä tarkoitettua jätteenkeräyspistettä tavanomaisessa jätehuollossa.
- 6.8.2 Tässä tarkoitettu jätteenkeräyspiste tonttien 24, 25 ja 26 osalta toteutetaan samassa yhteydessä Piha-alueen toteuttamisen kanssa. Jätepisteen toteuttamisen kustannukset ja kautuvat Tonttien 24, 25 ja 26 kesken näin ollen osana Piha-alueen toteutuskustannuksia kohdassa 6.1 todetulla tavalla. Tontti 22 vastaa omalta osaltaan oman jätepisteen rakentamisesta. Jätteenkeräyspisteen Ylläpito-, peruskorjaukset ja uusimiset järjestetään osana Piha-alueen vastaavia toimenpiteitä, mutta näistä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset jaetaan Tonttien 24, 25 ja 26 välillä Rakennusoikeuksien Suhteessa. Tontti 22 vastaa omalta osaltaan oman jätepisteen ylläpitämisestä, peruskorjauksesta ja uusimisesta. Tontit 22, 24, 25 ja 26 voivat sopiva kustannusten tasauksesta ja kustannusten hyvittämisestä erikseen kohdassa 8 todetun yhteistoimintaelimen puitteissa.
- 6.8.3 Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä tarkoitettu jätteenkeräyspiste ei palvele Tontteja 22, 24, 25 ja 26 ongelmajätekeräyksessä, eikä jätteenkeräyspisteelle saa tuoda suurikokoista jätettä. Tässä tarkoitettujen jätteiden poisviennistä ja käsittelystä Osapuolet vastaavat kukin oman tonttinsa osalta.

6.9 Tontteja 24 ja 25 palveleva polkupyöräkatos Tontilla 24

- 6.9.1 Tontteja 24 ja 25 palvelee yhteisesti Tontilla 24 sijaitseva **Liitteessä 1** kuvattu polkupyöräkatos. Osapuolilla on tähän sopimukseen perustuva oikeus käyttää tässä tarkoitettua polkupyöräkatosta. Polkupyöräkatoksessa sijaitsevat polkupyöräpaikat luetaan Tonttien 24, 25 ja 26 velvoitepolkupyöräpaikoiksi siten kuin **Liitteenä 3** olevasta laskelmasta tarkemmin ilmenee.
- 6.9.2 Tässä tarkoitettu polkupyöräkatoksen toteutuksesta vastaa Tontti 24 osana Tontille 24 sijoitettavan asuinrakennuksen toteutusta. Polkupyöräkatoksen Ylläpito-, peruskorjaukset ja uusimiset järjestetään osana Piha-alueen vastaavia toimenpiteitä, mutta näistä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset jaetaan Tonttien 24 ja 25 välillä Rakennusoikeuksien suhteessa. Tontit 24 ja 25 sopivat kustannusten tasauksesta ja kustannusten hyvittämisestä erikseen kohdassa 8 todetun yhteistoimintaelimen puitteissa.

6.10 Pelastusteiden ja pelastuslaitoksen nostopaikkojen sijoittaminen Sopimusalueelle

- 6.10.1 Tontteja 24, 25 ja 26 palvelevia pelastusteitä ja pelastuslaitoksen nostopaikkoja sijoitetaan Piha-alueelle siten kuin **Liitteessä 1** tarkemmin ilmenee. Tässä tarkoitettujen pelastustiet ja pelastuslaitoksen nostopaikat palvelevat yhteisesti Tontteja 24, 25 ja 26.
- 6.10.2 Tässä tarkoitettujen pelastusteiden ja nostopaikkojen toteutuksen, Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten osalta noudatetaan, mitä edellä on todettu Piha-alueen osalta.

6.11 Tontilla 24 sijaitseva väestönsuojatila

- 6.11.1 Tonttia 25 palveleva väestönsuoja sijaitsee Tontilla 24 sijaitsevassa rakennuksessa **Liitteen 4** mukaisesti. Tontilla 25 on oikeus käyttää tässä tarkoitettua väestönsuojaa ja sinne johtavia kulkuyhteyksiä suojelutarvetilanteissa suojautumiseen. Rauhanaikana tässä tarkoitettu väestönsuoja palvelee yksinomaan Tonttia 24 sen irtaimistovarastona.
- 6.11.2 Väestönsuojasta osoitetaan väestönsuojelukapasiteettia Osapuolille seuraavasti:
 Tontti 25: 30 m²
 Tontti 24: 32 m²
- 6.11.3 Tässä tarkoitettujen väestönsuojatilan toteutuksesta vastaa kustannuksellaan Tontti 24 osana Tontille 24 sijoitettavan asuinrakennuksen toteutusta. Edellä sanotusta poiketen väestönsuojatilaan sijoitettavien VSS-varusteiden hankinnasta ja toteutuksesta aiheutuvista kustannuksista vastaavat Tontit 25 ja 24 edellä todettujen väestönsuojakapasiteettien suhteessa. Näin määräytyvä osuus toteutuskustannuksista sisällytetään Tonttien 25 ja 24 asuinrakennuksia koskeviin urakkasopimuksiin.
- 6.11.4 Tässä tarkoitettujen väestönsuojatilan Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa kustannuksellaan Tontti 24 osana omistamansa asuinrakennuksen vastaavia toimenpiteitä. Edellä sanotusta poiketen väestönsuojatilaan sijoitettavien VSS-varusteiden em. toimenpiteistä, jakautuvat aiheutuvista kustannuksista vastaavat Tontit 25 ja 24 edellä todettujen väestönsuojakapasiteettien suhteessa.

6.12 Tontilla 26 sijaitseva pesula kuivaushuoneineen

- 6.12.1 Tontteja 24, 25 ja 26 palveleva pesula kuivaushuoneineen sijaitsee Tontilla 26 sijaitsevassa rakennuksessa **liitteen 5** mukaisesti. Tässä tarkoitettujen pesulan kuivaushuoneineen toteutuksesta vastaa kustannuksellaan Tontti 26 osana Tontille 26 sijoitettavan asuinrakennuksen toteutusta.
- 6.12.2 Tässä tarkoitettujen talopesulan ja kuivaushuoneiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa Tontti 26 osana omistamansa rakennuksen vastaavia toimenpiteitä, mutta näistä toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista vastaavat Tontit 24, 25 ja 26 Asuinrakennusoikeuksien suhteessa. Tontit 24, 25 ja 26 sopivat talopesulan ja kuivaushuoneiden toimintaan, Ylläpitoon, peruskorjauksiin ja uusimisiin liittyvistä käytännön toimenpiteistä jäljempänä kohdassa 8 tarkoitettujen neuvotteluelimen puitteissa. Lähtökohtana pidetään, että talopesulan ja kuivaushuoneiden Ylläpito-, peruskorjaukset ja uusimiset tulee järjestää hyvän kiinteistönhoitotavan edellyttämällä tavalla.

6.13 Tontteja 24 ja 25 palveleva talosauna kerhotiloineen

- 6.13.1 Tontteja 24 ja 25 palveleva talosauna kerhotiloineen sijaitsee Tontilla 25 sijaitsevassa rakennuksessa **liitteen 6** mukaisesti. Tässä tarkoitettujen talosaunan kerhotiloineen toteutuksesta vastaa kustannuksellaan Tontti 25 osana Tontille 25 sijoitettavan asuinrakennuksen toteutusta.
- 6.13.2 Tässä tarkoitettujen sauna- ja kerhotilojen sekä niihin liittyvien tilojen Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa Tontti 25 osana omistamansa rakennuksen vastaavia toimenpiteitä, mutta näistä toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista vastaavat Tontit 24 ja

25 Asuinrakennusoikeuksien suhteessa. Tontit 24 ja 25 sopivat sauna- ja kerhotilojen toimintaan, Ylläpitoon, peruskorjauksiin ja uusimisiin liittyvistä käytännön toimenpiteistä jäljempänä kohdassa 8 tarkoitetun neuvotteluelimen puitteissa. Lähtökohtana pidetään, että tässä tarkoitetun sauna- ja kerhotilojen Ylläpito-, peruskorjaukset ja uusimiset tulee järjestää hyvän kiinteistönhoitotavan edellyttämällä tavalla.

6.14 Tonttien 22, 24, 25 ja 26 hulevesien johtaminen

- 6.14.1 Tonttien 22, 24, 25 ja 26 alueelle toteutetaan kiinteistönrajoista riippumaton yhtenäinen hulevesijärjestelmä siten kuin tarkempi suunnittelu myöhemmin osoittaa. Hulevesisuunnitelma lisätään tämän yhteisjärjestelysopimuksen **Liitteeksi 7** jälkikäteen, kun suunnitelma on valmistunut. Hulevesijärjestelmä pitää sisällään hulevesiputkien lisäksi mm. viivytysjärjestelmän, jonka kautta Tonttien 22, 24, 25 ja 26 hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkostoon. Tontit 22, 24, 25 ja 26 omistavat hulevesijärjestelmän osat kumpikin oman tonttinsa alueen osalta.
- 6.14.2 Tonttien 22, 24, 25 ja 26 hulevesijärjestelmän osien toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaavat Tontit 22, 24, 25 ja 26 kukin oman tonttinsa alueen osalta. Koska hulevesijärjestelmä Tonttien 24, 25 ja 26 alueella muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden, jaetaan näistä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset Tonttien 24, 25 ja 26 kesken Rakennusoikeuksien Suhteessa. Koska hulevesijärjestelmä Tonttien alueella muodostaa yhtenäisen kiinteistönrajoista riippumattoman kokonaisuuden, täytyy em. toimenpiteet järjestää käytännössä yhtenä kokonaisuutena siten kuin Tonttien 24, 25 ja 26 kesken päätetään kohdassa 8 todetun yhteistoiminta-aelimen puitteissa.

6.15 Kunnallistekniset liittymät

- 6.15.1 Sopimusalueen tonteille johdetaan kullekin omat kunnallistekniset liittymänsä (vesi-, viemäri-, sähkö-, kaukolämpö- ja televerkot).
- 6.15.2 Osapuolet sallivat toista tonttia palvelevien kunnallisteknisiä liittymiä palvelevien johtojen, putkien ja laitteiden sijoittamisen toisen tontin alueelle siten kuin edellä on todettu ja kuin tarkempi suunnittelu myöhemmin osoittaa.
- 6.15.3 Kukin Osapuoli vastaa yksin kustannuksellaan sellaisten rakenteiden, putkien, johtojen, kaapeleiden, varusteiden ja laitteiden toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista, jotka palvelevat vain kyseisen Osapuolen hallitsemaa tonttia tai omistamaa rakennusta.
- 6.15.4 Toisen tontilla tapahtuvista Ylläpitotoimenpiteistä on ilmoitettava ko. tontin omistajalle etukäteen. Ylläpitotoimet on lisäksi suoritettava niin, ettei tontin omistajalle aiheudu em. toimenpiteitä kohtuutonta haittaa.

6.16 Tontteja 24, 25 ja 26 palveleva sähkösyöttö Tontin 23 kautta

- 6.16.1 Tonttien 24, 25 ja 26 sähkösyöttö toteutetaan siten, että se kulkee Tontin 23 kautta.
- 6.16.2 Kukin Osapuoli vastaa yksin kustannuksellaan sellaisten rakenteiden, putkien, johtojen, kaapeleiden, varusteiden ja laitteiden toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista, jotka palvelevat vain kyseisen Osapuolen hallitsemaa tonttia tai omistamaa rakennusta.
- 6.16.3 Toisen tontilla tapahtuvista Ylläpitotoimenpiteistä on ilmoitettava ko. tontin omistajalle etukäteen. Ylläpitotoimet on lisäksi suoritettava niin, ettei tontin omistajalle aiheudu em. toimenpiteistä kohtuutonta haittaa.

6.17 Sopimusalueen tontteja palvelevien johtojen, putkien ja kaapeleiden sijoittaminen

- 6.17.1 Sen lisäksi mitä edellä on todettu, Osapuolet lisäksi sallivat tonttinsa alueelle sijoitettavan toista tonttia palvelevia putkia, johtoja, kaapeleita ja niihin liittyviä varusteita sekä laitteita kiinteistönrajoista riippumatta siten, että niistä ei aiheudu haittaa toisille tonteille.
- 6.17.2 Kukin Osapuoli vastaa yksin kustannuksellaan sellaisten rakenteiden, putkien, johtojen, kaapeleiden, varusteiden ja laitteiden toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista, jotka palvelevat vain kyseisen Osapuolen hallitsemaa tonttia tai omistamaa rakennusta.
- 6.17.3 Useampaa Tonttia palvelevien rakenteiden, putkien, johtojen, kaapeleiden, varusteiden ja laitteiden toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa se Osapuolista, jonka tontilla ne sijaitsevat, mutta kustannuksista vastaavat Osapuolet Rakennusoi-keuksiensa suhteessa.
- 6.17.4 Osapuolet voivat tämän lisäksi sopia muiden vastaavien järjestelmien sijoittamisesta Sopi-musalueelle erikseen.
- 6.17.5 Toisen tontilla tapahtuvista Ylläpitotoimenpiteistä on ilmoitettava ko. tontin omistajalle etukäteen. Ylläpitotoimet on lisäksi suoritettava niin, ettei tontin omistajalle aiheudu em. toimenpiteistä kohtuutonta haittaa.

6.18 Tonttia 23 palveleva kaapelilinjaus

- 6.18.1 Tontit 22, 26 ja 24 sallivat tonttinsa alueelle sijoitettavan Tonttia 23 palvelevan kaapelilin-jauksen putkia, johtoja, kaapeleita ja niihin liittyviä varusteita sekä laitteita kiinteistönra-joista riippumatta.
- 6.18.2 Tontti 23 vastaa yksin kustannuksellaan kaapelilinjauksen rakenteiden, putkien, johtojen, kaapeleiden, varusteiden ja laitteiden toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista siten, ettei Tonteille 22, 26 tai 24 aiheudu kohtuutonta haittaa. Tontti 23 vastaa tonttien ennallistamisesta, mikäli maanalaiset johtotiet avataan siten, kuin osapuolten kes-ken on sovittu erillisessä sopimuksessa.

7 YLLÄPIDON JÄRJESTÄMINEN

7.1 Yhteinen Ylläpito

- 7.1.1 Sopimusalueella sijaitsee edellä todetulla tavalla Osapuolia yhteisesti palvelevia tiloja ja alueita, kuten Piha-alue, Pysäköintialue, jäteposte ja yhteinen polkupyörä- ja ulkoiluväli-nevarasto.
- 7.1.2 Osapuolet sopivat, että Osapuolten yhteiskäytössä olevien alueiden, tilojen ja rakenteiden Ylläpito mukaan lukien kulunvalvonta yms. toimenpiteet sekä peruskorjaukset ja uusimiset järjestetään yhteisesti siten kuin kohdassa 8 todetun neuvotteluelimen puitteissa tode-taan. Osapuolet toteavat, että em. toimenpiteiden tason on vastattava hyvää kiinteistön-hoitotapaa.
- 7.1.3 Osapuolina olevien tonttien omistajien tavoitteena on, että ne keskittävät myös yksinomai-sen ylläpitovastuunsa piiriin tämän sopimuksen mukaisesti tai muutoin kuuluvien kohtei-den Ylläpidon mahdollisimman suuressa määrin yhdessä nimetyn tahon hoidettavaksi. Osapuolina olevien tonttien omistajat sopivat erikseen tämän sopimuksen periaatteiden mukaisesti siitä, miten yhteinen Ylläpito toteutetaan ja miten yhteinen palveluntuottaja(t) valitaan.

7.2 Ylläpidosta aiheutuvan haitan minimointi

- 7.2.1 Kaikki yhteisellä Piha-alueella ja/tai Osapuolten asuinrakennuksissa suoritettavat Ylläpitoon liittyvät toimenpiteet on toteutettava niin, että niistä toiselle Osapuolelle ja Sopimusalueen käytölle mahdollisesti aiheutuva haitta on mahdollisimman vähäinen.
- 7.2.2 Osapuolten on ilmoitettava toisilleen Piha-alueen käytöstä Ylläpidon, peruskorjaus- tai uusimistoimenpiteiden suorittamiseen kohtuullisessa ajassa ennen toimenpiteiden aloittamista. Mikäli kyse on merkittävistä toimenpiteistä (esim. asuinrakennusten peruskorjaukset) tai toimenpiteistä, joista muutoin saattaa aiheutua toisille Osapuolille haittaa tai vahinkoa, on ajankohdasta ja toimenpiteiden toteutustavasta sekä muista olennaisista seikoista sovittava kohtuullisessa ajassa ennen toimenpiteiden aloittamista. Välttämättömät ja välitöntä korjausta vaativat kohteet on oikeus korjata ilman eri ilmoitusta.
- 7.2.3 Mikäli Osapuolen rakennus- tai muun toiminnan johdosta joudutaan tekemään tämän sopimuksen mukaisesti oikein sijoitettua Talotekniikkaa koskevia siirto-, muokkaus- tms. toimenpiteitä, ko. Osapuoli vastaa kustannuksellaan kaikista tässä tarkoitetuista toimenpiteistä, mahdollisista väliaikaisjärjestelyistä ja ennallistamisesta sekä näiden kustannuksista. Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä on sovittava etukäteen.

7.3 Ylläpitokustannusten jakaminen Sopimusalueen toteutusaikana

- 7.3.1 Selvyyden vuoksi todetaan, että siltä osin kuin tällä yhteisjärjestelysopimuksella on jaettu yhteisessä käytössä olevien alueiden, tilojen tai laitteiden käytöstä ja Ylläpidosta aiheutuvia kustannuksia, astuu kunkin Osapuolen velvollisuus osallistua yhteisiin kustannuksiin voimaan vasta kun ko. Osapuolen omistukseen tuleva asuinrakennus otetaan käyttöön, ellei aiheuttamisperiaatteen mukainen kustannusjako anna perustetta osallistua kustannusjakoon jo aikaisemmassa vaiheessa.

8 YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN

- 8.1 Osapuolten sekä muiden Sopimusalueen tonttien omistajien nimeämät muodostavat neuvotteluelimen, joka neuvottelee ja valmistelee tämän yhteisjärjestelysopimuksen toteuttamiseen liittyvät asiat sekä ulkopuolisten esim. naapurikiinteistöjen kanssa tarvittavat rasite- yms. sopimukset sekä esittelee ne omien yhtiöidensä hallituksille sekä tarvittaessa yhtiökokouksissa hyväksyttäväksi.
- 8.2 Päätökset tämän yhteisjärjestelysopimuksen tarkoittamista asioista tehdään yksimielisesti. Lisäksi lähtökohtana päätöksenteossa tulee olla, että tämän yhteisjärjestelysopimuksen toteuttamisessa otetaan huomioon hyvä kiinteistönhoitotapa.
- 8.3 Neuvotteluelin aloittaa toimintansa erikseen sovittavana ajankohtana ja joka tapauksessa siten kuin Sopimusalueen ja sinne sijoitettavien yhteisessä käytössä olevien tilojen ja alueiden sujuva käyttöönotto edellyttää.
- 8.4 Osapuolet sekä muiden Sopimusalueen tonttien omistajat voivat laatia neuvotteluelimen toiminnan tarkemmasta järjestämisestä sekä noudatettavista käytännöistä erillisen hoitokuntasopimuksen.

9 VAIHEITTAISEN RAKENTAMISEN TOTEUTTAMINEN

- 9.1 Koska tätä sopimusta laadittaessa yksityiskohtainen suunnittelu on kesken, Osapuolet sekä muut Sopimusalueen tonttien omistajat hyväksyvät, että kaikki Sopimusalueella tapahtuva rakentaminen ja rakentamisen suunnittelu tarkentuu rakentamisen edetessä ja sitoutuvat siksi toimimaan kaikin puolin joustavasti tarkoituksenmukaisen ja olennaisilta osin yhtenäisen korkeatasoisen rakentamisen aikaansaamiseksi.

- 9.2 Osapuolet sekä muut Sopimusalueen tonttien omistajat sopivat tarvittaessa erikseen vaiheittaisen rakentamisen vaikutuksista tämän sopimuksen mukaisen yhteisjärjestelyn toteuttamiseen sekä vaiheittaisen toteuttamisen aiheuttamien lisäkustannusten jakamisesta aiheuttamisperiaatteen mukaisesti.
- 9.3 Kukin Osapuoli on oikeutettu ja velvollinen itsenäisesti rakentamaan tontilleen asemakaavan mukaisen ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymän asuinrakennuksen edellä todetussa aikataulussa. Kukin Osapuolista hoitaa oman rakennushankkeensa itsenäisesti muista riippumattomana eikä muilla Osapuolilla tai muilla Sopimusalueen tonttien omistajilla ole oikeutta osallistua muiden Sopimusalueen tonttien toteuttamiseen, rakentamiseen ohjaukseen eikä sitä koskevaan päätöksentekoon.
- 9.4 Osapuolet sekä muut Sopimusalueen tonttien omistajat toteavat, ettei tämän sopimuksen mukaista rakentamista voida toteuttaa ilman erinäisiä rakennusaikaisia väliaikaisratkaisuja. Osapuolet sekä muut Sopimusalueen tonttien omistajat hyväksyvät tämän ja sitoutuvat toimimaan siten, että tarvittavat väliaikaiset rakennusjärjestelyt voidaan toteuttaa joustavasti.
- 9.5 Osapuolet sekä muut Sopimusalueen tonttien omistajat tiedostavat ja hyväksyvät sen, että Sopimusalueen rakentamisvaiheessa rakennustoiminta aiheuttaa vaihtelevassa määrin häiriöitä ja haittoja sekä rajoittaa Sopimusalueen käyttöä. Rakentaminen edellyttää Piha-alueen ja mahdollisesti toisen Sopimusalueen tontin alueen käyttöä rakennustoimia palvelevina alueina. Osapuolten sekä muiden Sopimusalueen tonttien omistajien kesken pyritään sopimaan joustavasti tarvittavista ja väliaikaisista järjestelyistä rakentamisen toteuttamiseksi mahdollisimman tarkoituksenmukaisella ja kustannustehokkaalla tavalla sekä kaikki turvallisuusnäkökohdat huomioiden.
- 9.6 Osapuolilla tai muilla Sopimusalueen tonttien omistajilla ei ole oikeutta korvaukseen toisen Osapuolen rakennustoiminnasta johtuvasta haitasta ja häiriöistä eikä esittää niihin perustuvia vaatimuksia, eli Osapuolet sekä muut Sopimusalueen tonttien omistajat ovat velvollisia sietämään rakennustoiminnasta johtuvaa melua, pölyä, tärinää ym. haittaa ja häiriötä. Tällä ei ole tarkoitus poistaa oikeutta vahingonkorvaukseen rakennustoiminnasta johtuvista esine- ja henkilövahingoista vahingonkorvauslain mukaisesti.
- 9.7 Kullakin Osapuolella on oikeus ja velvollisuus itsenäisesti hakea omalle tontilleen rakennettavalle asuinrakennukselle rakennuslupa ja toteuttaa rakennushanke tonttinsa alueella itsenäisesti asemakaavan mukaisesti ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymällä tavalla. Osapuolet sekä muut Sopimusalueen tonttien omistajat sitoutuvat kaikilta osin myötävaikuttamaan siihen, että Osapuoli voi toteuttaa oman osuutensa rakentamisesta ja sitoutuvat olemaan millään tavoin vaikeuttamatta asemakaavan mukaista ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymää rakentamista.

10 TONTTIEN OMISTUS- JA HALLINTASUHTEIDEN MUUTOKSET

- 10.1 Osapuolet sekä muut Sopimusalueen tonttien omistajat sitoutuvat siirtämään tämän sopimuksen tonttinsa uusille omistajille.

11 ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA MUUT VIRANOMAISPÄÄTÖKSET

- 11.1 Osapuolet sekä muut Sopimusalueen tonttien omistajat sitoutuvat siihen, että ne eivät hae sellaisia asemakaavan muutoksia tai muita viranomaispäätöksiä, joilla tässä sopimuksessa sovittu yhteisjärjestely lakkaisi ilman, että asiasta on sovittu toisten Osapuolten ja/tai muiden Sopimusalueen tonttien omistajien kanssa.

12 VAKUUTTAMISVELVOLLISUUS

- 12.1 Osapuolella, jolla on vaaranvastuu, on myös velvollisuus vakuuttaa yhteisjärjestelyyn liittyvät rakennelmat, rakenteet, laitteet ja varusteet kiinteistövuoktuksella ja rakennelmien, rakenteiden, laitteen tai varusteen tuhoutuessa tai vahingoituessa velvollisuus itse tai vakuutus- korvauksella korjata rakennelma, rakenne, laite ja varuste.
- 12.2 Edellä sanotun pääperiaatteen mukaisesti Osapuolet ovat velvollisia vakuuttamaan myös omistamansa osan Piha-alueesta, sekä omistamallaan tontilla sijaitsevat Pihavarusteet. Osapuolet selvittävät yhdessä mahdollisuutta vakuuttaa Sopimusalueen yhteiset alueet yhteisellä vakuutuksella. Yhteisen vakuutuksen ottamisesta sovitaan kuitenkin erikseen.
- 12.3 Muilta osin Osapuolella on velvollisuus vakuuttaa omistuksessaan olevat tontti, rakennukset, rakenteet, laitteet ja varusteet kiinteistövuoktuksella ja rakennuksen, rakenteen, laitteen tai varusteen tuhoutuessa tai vahingoituessa velvollisuus itse tai vakuutus- korvauksella korjata rakennus, rakenne, laite ja varuste.
- 12.4 Kiinteistövuoktuksella tarkoitetaan kiinteistön täysarvovakuutusta.

13 TÄMÄN SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA MUUTOKSEN REKISTERÖINTI

- 13.1 Osapuolet sekä muut Sopimusalueen tonttien omistajat toteavat, että Sopimusalueen rakentamisen vaiheittaisuudesta johtuen jotkin tämän sopimuksen mukaisesti perustettavat yksittäiset oikeudet ja järjestelyt täsmentyvät suunnittelun ja toteutuksen edetessä. Lisäksi Osapuolet sekä muut Sopimusalueen tonttien omistajat toteavat, että Sopimusalueen suunnittelu on osittain keskeneräistä. Tämän johdosta Osapuolet sekä muut Sopimusalueen tonttien omistajat sopivat, että mikäli Sopimusalueen rakentamisen edetessä ilmenee tarve täsmentää tällä sopimuksella sovittuja järjestelyjä tai sopia kokonaan uusista järjestelyistä, Osapuolet sekä muut Sopimusalueen tonttien omistajat pyrkivät parhaansa mukaan ja Sopimusalueen tarkoituksenmukaista toteuttamista tavoitellen sopimaan tarvittavista lisäyksistä tässä sopimuksessa kuvattuun yhteisjärjestelyyn noudattaen soveltuvin osin tässä sopimuksessa todettuja kustannustenjako- yms. periaatteita. Muutoksista tähän yhteisjärjestelysopimukseen sovitaan kuitenkin aina erikseen.
- 13.2 Tämän sopimuksen Osapuolet sekä muut Sopimusalueen tonttien omistajat ja ne, joille heidän oikeutensa tämän yhteisjärjestelyn piiriin kuuluvien tonttien tai rakennusten osalta myöhemmin siirtyy, ovat velvollisia muuttamaan tätä sopimusta siinä mahdollisesti ilmenevien oleellisten virheiden, puutteiden tai myöhemmin ilmenevän uuden tarpeen takia taikka sellaisen lainsäädännön muutoksen, viranomaismääräyksen taikka olosuhteiden muutoksen johdosta, joka tekee tämän yhteisjärjestelyn joltakin osin tarpeettomaksi.
- 13.3 Mahdolliset muutokset tulee sopia niiden periaatteiden mukaisesti, jotka ilmenevät tästä sopimuksesta ja joiden tarkoituksena on yhteisjärjestelyn häiriötön, turvallinen, sujuva ja tarkoituksenmukainen toteutuminen.

14 AIKAISEMPIEN RASITTEIDEN KORVAAMINEN JA TÄMÄN SOPIMUKSEN REKISTERÖINTI

- 14.1 Mikäli tällä sopimuksella perustettavan yhteisjärjestelyn sisältämät järjestelyt ovat päällekkäisiä jonkin Sopimusalueen olemassa olevan rasitteen kanssa, voidaan tällainen rasite kenen tahansa Osapuolen hakemuksesta poistaa heti ilman eri korvausta tämän sopimuksen allekirjoituksen jälkeen, mikäli yhteisjärjestelyn rekisteröivä viranomainen ei viranpuolesta ko. rasitetta oma-aloitteisesti poista.
- 14.2 Lisäksi kullakin Osapuolella on oikeus hakea toista Osapuolta enempää kuulematta tämän sopimuksen mukaisen yhteisjärjestelyn rekisteröintiä. Yhteisjärjestelyn rekisteröinnin kustannuksista vastaavat Osapuolet yhtäläisin osuuksin.

15 RIITOJEN RATKAISEMINEN

- 15.1 Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse.
- 15.2 Mikäli neuvotteluteitse ei päästä yksimielisyyteen, tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensimmäisenä asteena Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

16 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

- 16.1 Tämä sopimus tulee Osapuolia ja muita Sopimusalueen tonttien omistajia sitovaksi, kun nämä kaikki ovat sen allekirjoittaneet.

17 SOPIMUSKAPPALEET

- 17.1 Tätä sopimusta on laadittu kuusi (6) samasanaista kappaletta, yksi kullekin tontinomistajalle ja yksi rekisteröivälle viranomaiselle.

18 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Aika ja paikka: Helsinki 10.4.2026

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti, eikä siitä tehdä erillisiä alkuperäiskappaleita.

Asunto Oy Porvoon Dynamo

Anne-Maria Stordell

Asunto Oy Porvoon Virta

Susanna Luostarinen

Asunto Oy Porvoon Teho

Susanna Luostarinen

Porvoon kaupunki

Pekka Söyriä
tonttipäällikkö

Porvoon Energia Oy-Borgå Energi Ab

Måns Holmberg

Porvoon Sähköverkko Oy

Magnus Nylander

LIITTEET:

Liite 1: Sopimusalue, Piha-alue, jätepiste ja Pysäköintialue

Liite 2: Pysäköintialue ja velvoitepaikkojen osoittaminen

Liite 3: Tontteja 24, 25 ja 26 palveleva velvoitepolkupyörälaskelma

Liite 4: Tontilla 24 sijaitseva väestönsuoja ja väestönsuojalaskelma

Liite 5: Tontilla 25 sijaitseva talosauna kerhotiloineen

Liite 6: Tontilla 26 sijaitseva pesula kuivaushuoneineen

Liite 7: Tontteja 24, 25 ja 26 koskeva hulevesisuunnitelma