

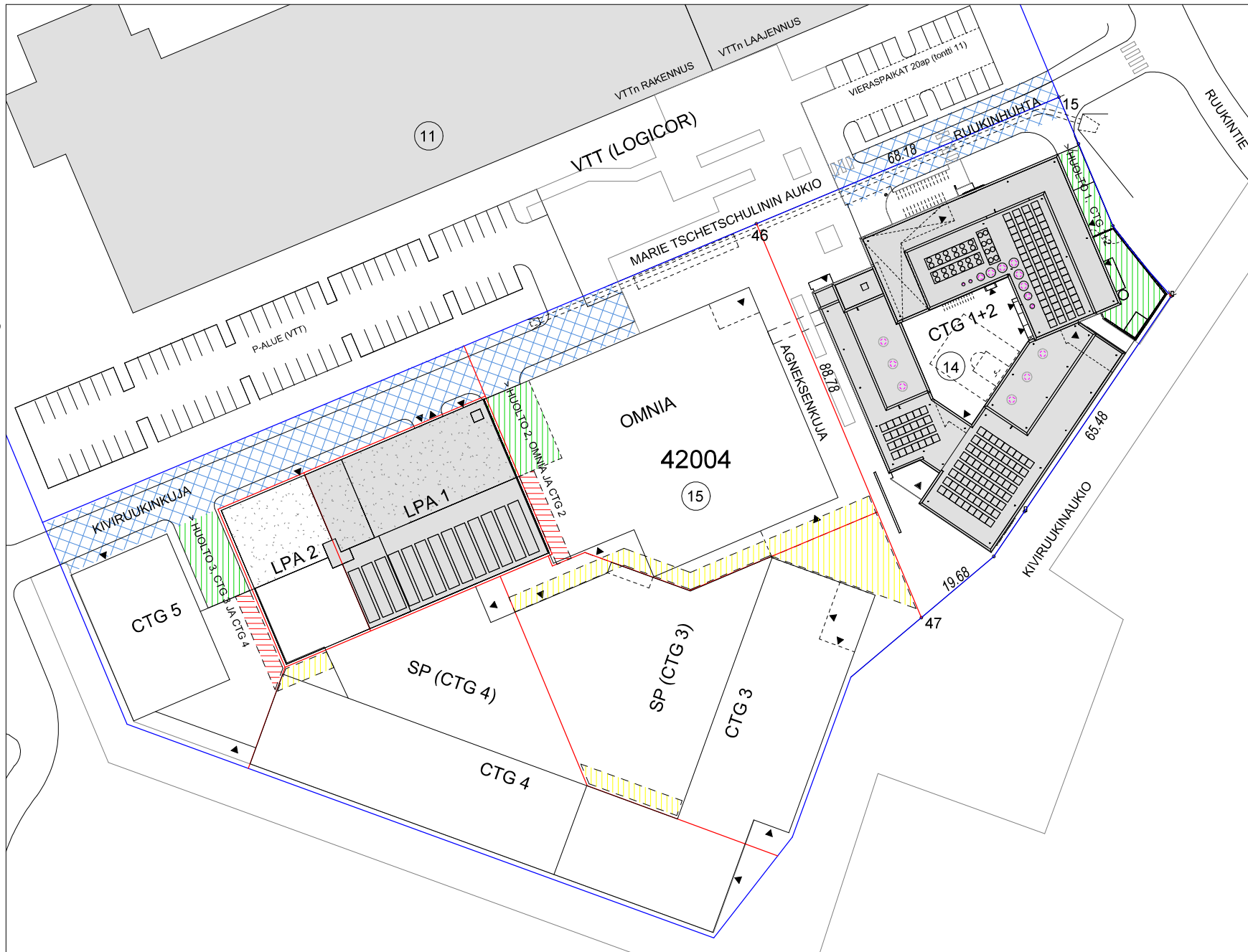
CLEANTECH GARDEN

- AJOYHTEYDET**
- CTG 5 ↔ LPA 1 ja 2
 - CTG 5 ↔ OMNIA JA LOGICOR
 - OMNIA ↔ LOGICOR
 - RUUKINHUHTA > LOGICOR/CTG 1+2

- HUOLTO**
- HUOLTO 1 (EI YHTEISJÄRJESTELYJÄ)
 - HUOLTO 2 > OMNIA JA CTG 3
 - HUOLTO 3 > CTG 4 JA CTG 5

- HUOLTOYHTEYDET**
- OMNIA ↔ CTG 3
 - CTG 5 ↔ CTG 4

- SISÄPIHAN KULKUYHTEYDET**
- OMNIA ↔ CTG 3, CTG 4 JA CTG 5
 - CTG 3 ↔ OMNIA JA CTG 4
 - CTG 4 ↔ OMNIA JA CTG 3
 - CTG 5 ↔ OMNIA, CTG 3 JA CTG 4



CTG Pysäköintitalon vaiheittainen toteutus, periaatesuunnitelma

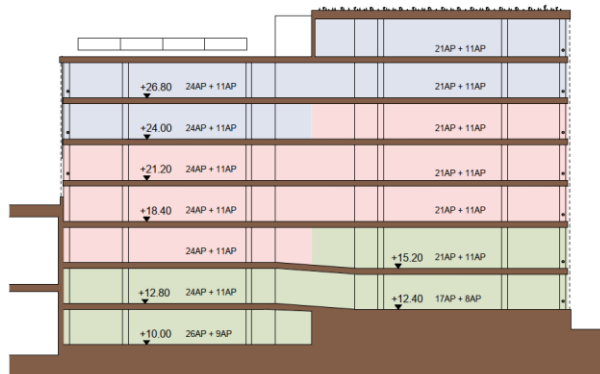


22.11.2024



Vaiheittain toteutettavan pysäköintitalon pysäköintikapasiteetin määräytyminen ja jousto

- Pysäköintitalo on suunniteltu toteutettavaksi 4. vaiheessa. Vaiheen 1-3 kapasiteetti määräytyy sivulla 6 esitetyn tyyppikerroksen mukaan, siten että maksimi kerroslukumäärä on asemakaavaan mukaan 7. krs.
- Koska hankealueen kokonaispysäköintitarve riippuu lopullisesti toteutuvasta rakennusten käyttötarkoituksesta (kaavassa eri ap-normit) on vaihe 4 suunniteltu siten, että sen kapasiteettimitoitus on joustavasti määritettävissä sekä vaakasuuntaan että pystysuuntaan maksimissaan 7 kerrosta.
- Osalle 1 (eli vaiheelle 1-3) muodostetaan oma LPA tontti, jonka maapinta-ala pystytään tarkasti määrittämään 1. vaiheen toteuttamisen yhteydessä
- Osalle 2 (eli 4 vaiheelle) muodostetaan myös oma LPA tontti, jonka tarkka maapinta-ala määräytyy sen 4. vaiheen toteuttamisen yhteydessä

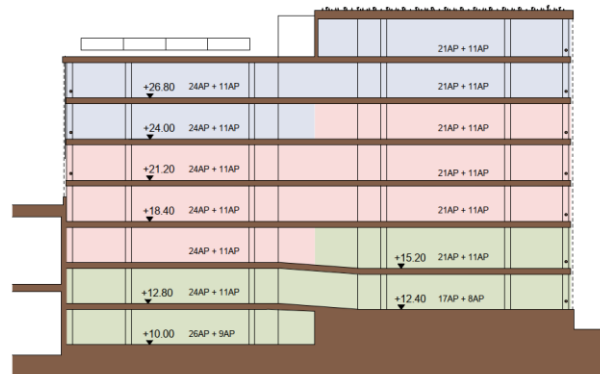


LEIKKAUS G-G

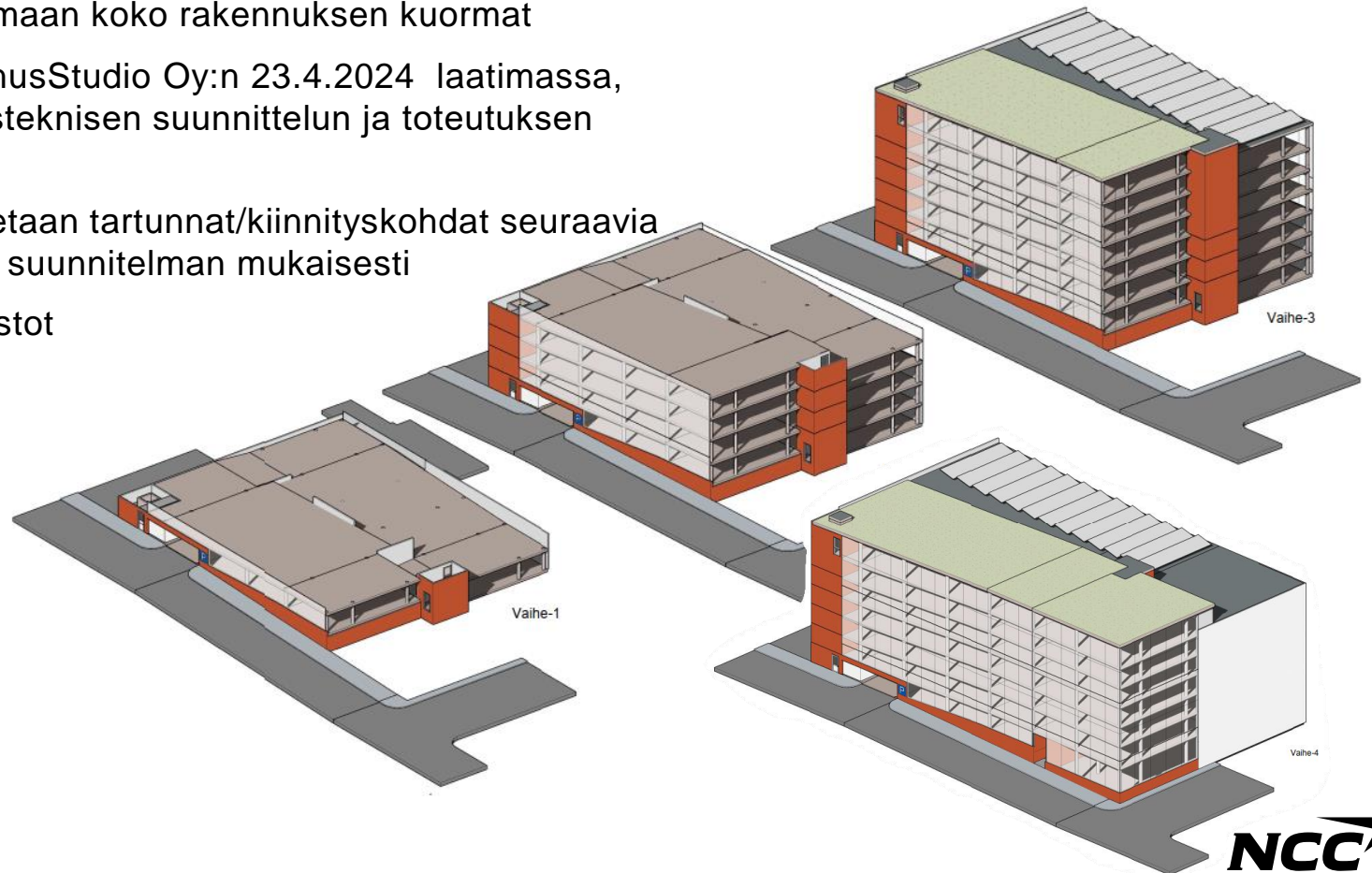


Vaiheittain toteutettavan pysäköintitalon rakennustekniset periaatteet (1)

- Pysäköintilaitos suunnitellaan ja toteutetaan pääosin paikallavalettavana teräsbetonisena pilari-laatta-rakenteena. Betoniholvit toteutetaan jälkijännitettyinä.
- Paalutus, perustukset ja pilarit mitoitetaan kantamaan koko rakennuksen kuormat
- Rakennustekniset periaatteet on esitetty RakennusStudio Oy:n 23.4.2024 laatimassa, 19.4.2024 rev B ” CTG Pysäköintitalon rakennusteknisen suunnittelun ja toteutuksen perusteet” dokumentissa
- Vaiherajoille pilareihin/seiniin ja laattoihin asennetaan tartunnat/kiinnityskohdat seuraavia vaiheita varten myöhemmin tehtävän tarkemman suunnitelman mukaisesti
- Pohjaviemärit ja muut 1. vaiheessa tehtävät linjastot mitoitetaan koko rakennuksen tarvitsemille kapasiteeteille

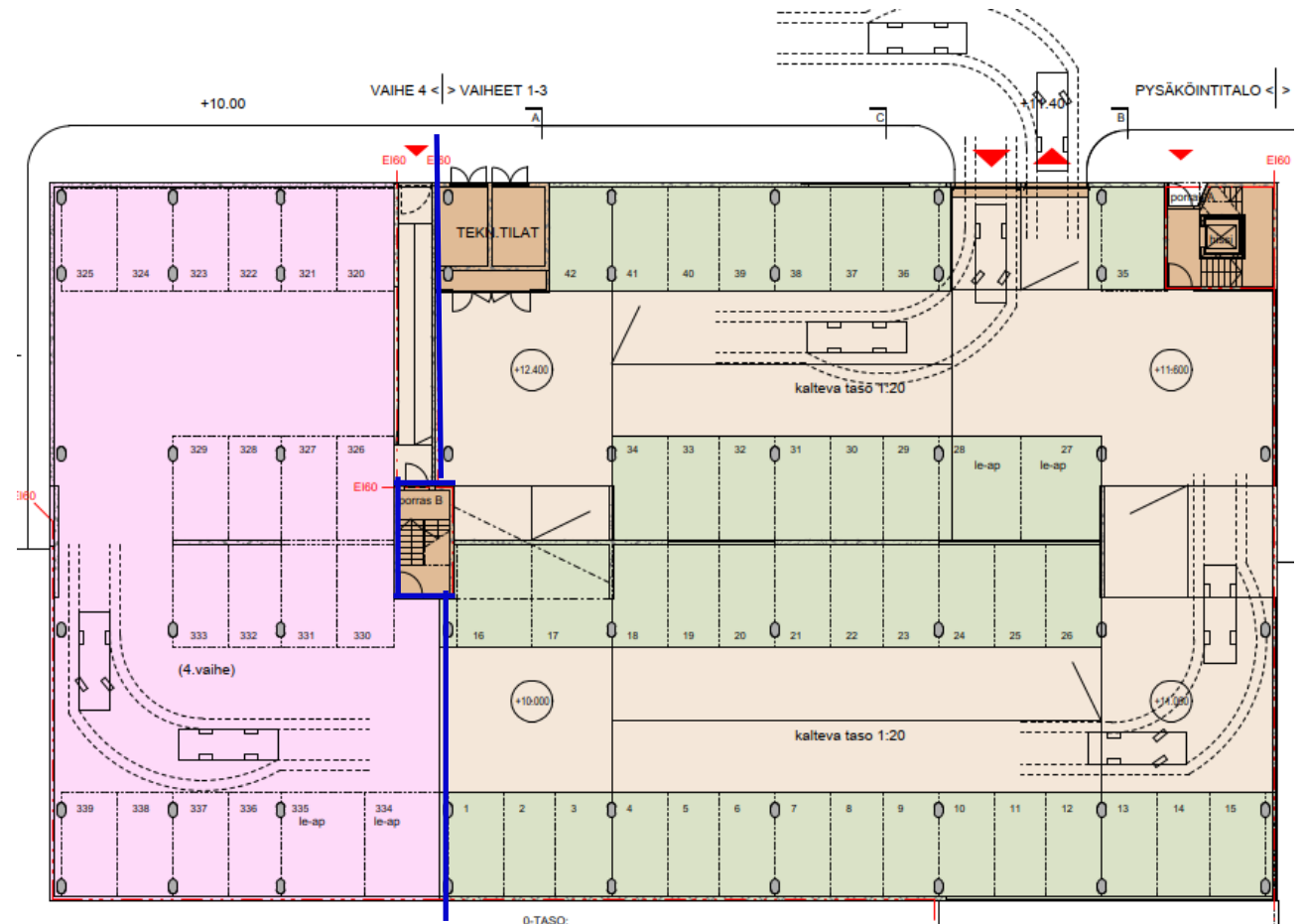


LEIKKAUS G-G



Vaiheittain toteutettavan pysäköintitalon rakennustekniset periaatteet (2)

- 1.vaiheessa tehdään muuntajalle tilavaraus, joka mahdollistaa keskijänniteliittymän asentamisen siinä vaiheessa kun pienjänniteliittymä ei enää riitä sähköautonlatauspisteille.
- Porras/hissikuiluille tehdään perustukset sekä ko. vaiheen tarvitsemat kuiluosuudet. Tarpeen mukaan kuiluille tehdään katto.
- Portaat tehdään vaiheittain poistumistiemääräykset täyttäviksi.
- Hissi asennetaan toisessa tai kolmannessa vaiheessa.
- Esteettömät pysäköintipaikat sijoitetaan maantasoon, kunnes hissiyhteys on käytössä.
- Kerroskorkeus 2,8 m, vapaa-ajokorkeus on 2,3 m
- Pysäköintiruudun leveys on 2,5 m+le paikat
- Autojen painorajoitus on max 3 tn

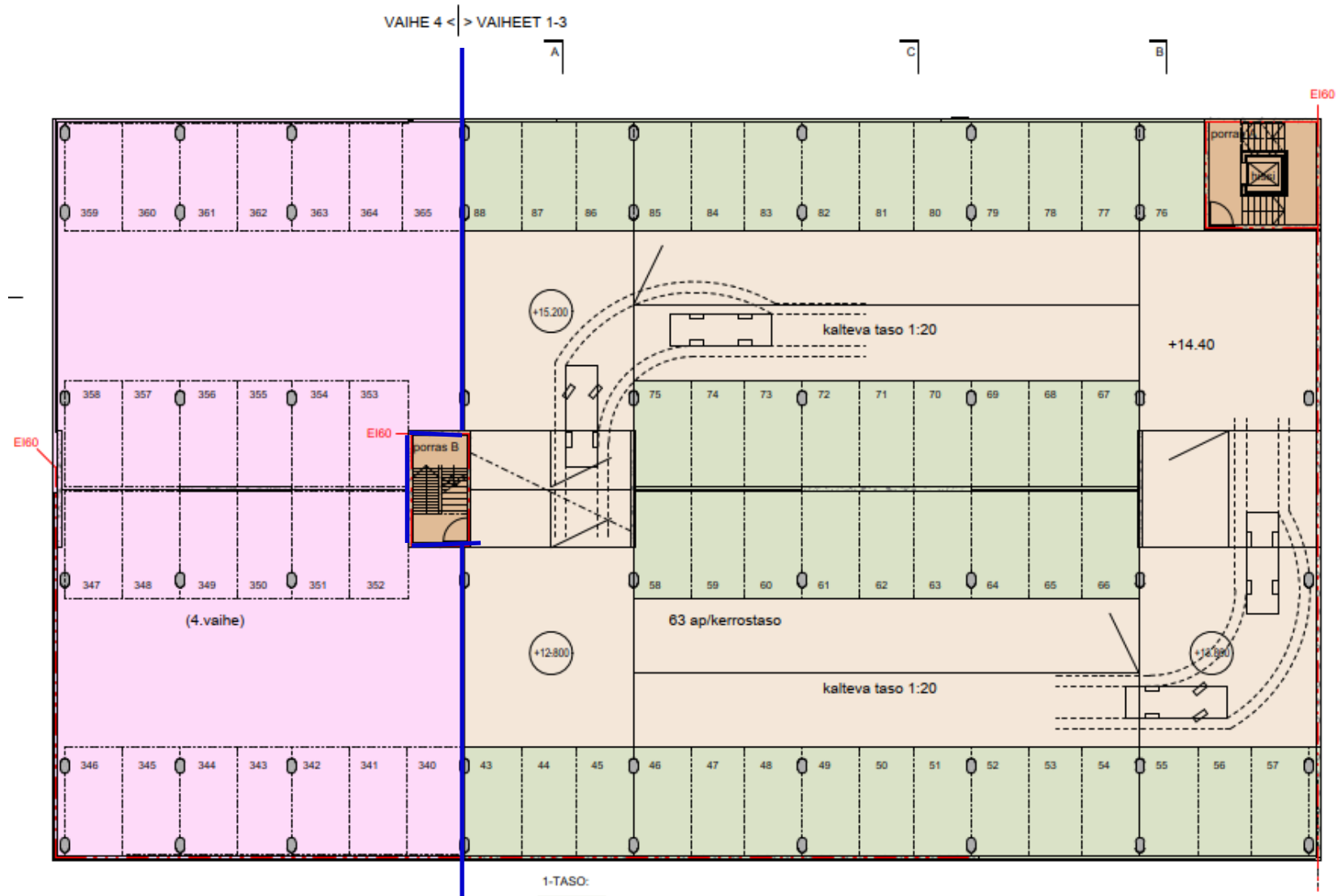


Vaiheittain toteutettavan pysäköintitalon rakennustekniset periaatteet (3)

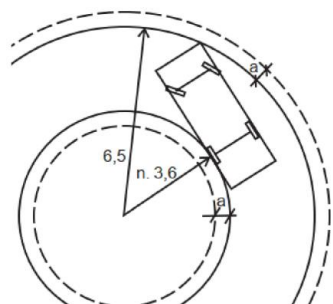
- Julkisivut tehdään ko. vaiheen mukaisesti rakennettaville seinäosuuksille. Tarvittaessa asennetaan törmäyskaiteet.
- Julkisivun värit ja materiaalit suunnitellaan siten, että se sallii väri vaihtelut osana kokonaisuutta.



Arkkitehtisuunnitelma tyypikerroksesta



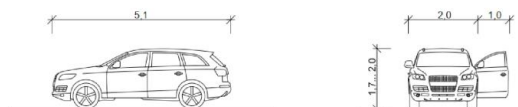
Spesifikaatiot ja mitoituslähtökohdat



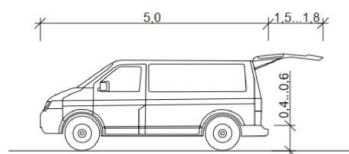
Henkilöauto, pituus 4,8 m
ajovara (a) ≥ 0,5 m



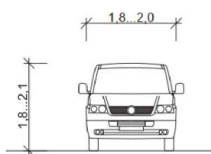
Henkilöauto, yleinen koko



Maastoauto



Pakettiauto, yleinen koko



Pysäköintipaikan kulma 90°

Ajoradan leveys (m)	Pysäköintipaikan leveys (m)	Luokitus	Käyttökohteet
6,5	2,5	tiukka	Pienehkö toimisto- tai asukas pysäköinti (rakenteellinen ja liikennetekninen perustelu)
6,5	2,6	normaali	Toimisto- ja asukas pysäköinti, liityntäpysäköinti
6,5	2,7	melko väjä	Toimisto- ja asukas pysäköinti, asiakas pysäköinti, liityntäpysäköinti
7,0	2,5	normaali	Toimisto- ja asukas pysäköinti, asiakas pysäköinti (pidempiaikainen), liityntäpysäköinti
7,0	2,6	melko väjä	Asiakas pysäköinti, muu pysäköinti (hyvä laatu taso)
7,0	2,7	väjä	Asiakas pysäköinti (hyvä laatu taso), muu pysäköinti (erittäin korkea laatu taso)
≥ 7,5	2,5	melko väjä	Asiakas pysäköinti, muu pysäköinti (hyvä laatu taso)
≥ 7,5	2,6	väjä	Asiakas pysäköinti (korkea laatu taso), muu pysäköinti (erittäin korkea laatu taso)
≥ 7,5	2,7	erittäin väjä	Asiakas pysäköinti (erittäin korkea laatu taso)

3.6 Ajoväylien vapaa korkeus

Pysäköintilaitosten ajoväylien korkeuden perusteena on pysäköintitilan vapaa korkeus, joka on vähintään 2,2 m. Ramppien taitekohtien kohdalla ajoväylän vapaa korkeus tarkistetaan tapauskohtaisesti erikseen.

Yleistä ajokorkeutta rajoittavat rakenteet tulee merkitä varoitusmerkinnöillä (esimerkiksi kelta-musta-raidoituksella). Tilojen korkeus esitetään kuvassa 10 ja taulukossa 2.

Taulukko 2. Ajoväylien korkeus (m).

Vapaa korkeus	Luokitus
2,2..2,3	tiukka
2,4..2,5	normaali
≥ 2,5	väjä

AUTOPAIKAT:(NORMAALIMIT)	2,5 m x 5,0 m YLEENSÄ, LE-PAIKAT 3,6 m x 5,0 m
AJOVÄYLÄT:	7,0 m
VAPAA AJOKORKEUS:	≥ 2,3 m
AUTOPAIKKAMÄÄRÄT:	77 AP, 6. KRS (0 LE-PAIKKA) 1912 m ²
	77 AP, 5. KRS (2 LE-PAIKKA) 1912 m ²
	77 AP, 4. KRS (2 LE-PAIKKA) 1912 m ²
	77 AP, 3. KRS (2 LE-PAIKKA) 1912 m ²
	77 AP, 2. KRS (2 LE-PAIKKA) 1912 m ² (PALO-OSASTOINTI E60 PALO-OVELLA)
	74 AP, 1. KRS (2 LE-PAIKKA) 1912 m ²
	54 AP, K KRS (2 LE-PAIKKA) 1301 m ²
	510 AP (12 LE-PAIKKA) 12 775 m ²
	(510/50 + 1 = 11,2 >> 12 LE-paikka)
PALO-OSASTOINTI:	MUUNTAMO
	PORRASHUONEET
	PYSÄKÖINTI 2 KPL (50 % PALOILMOITTIMEN KAULTA + 50 % AVOIMEN AUTOSUOJAN KAULTA >> 6000 m ²), TÄSMÄYTETÄÄN PUOLIVÄLJIN.

BETONI:	C35/45 C40/50 C30/37 C45/55 _{sl}	JÄNNITETYT TASOT, VESITIIVIS MASSA PILARIT JA JÄYKISTÄVÄT SEINÄT PORRASHUONEET, SOKKELIT PERUSTUKSET
SUURIN KIVAINESKOKO:	16/32 mm 16 mm 32 mm	JÄNNITETYT TASOT MUUT RAKENTEET PERUSTUKSET
W/C:	≤ 0.50 ≤ 0.55 ≤ 0.60	JÄNNITETYT TASOT JA KANTAVA ALAPOHJA PILARIT, JÄYKISTÄVÄT SEINÄT, TUKIMUURIT JA SOKKELIT PORRASHUONEET JA PERUSTUKSET
SEURAMUSLUOKKA:	C02	SFS-EN 1990 LIITE B
TOTEUTUSLUOKKA:	3	SFS-EN 13670, SFS 5975
TOLERANSSILUOKKA:	2	SFS-EN 13670, SFS 5975
KÄYTTÖIKÄ:	100 v. 50 v.	PERUSTUKSET JA RUNKORAKENTEET TASOJEN YP, JULKISIVUT JA TÄYDENTÄVÄT RAKENTEET
RASITUSLUOKKA:	XC4,XD1,XF2 XC4,XD2,XF2 XC4,XF3 XC3,XF1 XC2	TASOJEN YLÄPINTA YLEENSÄ JA TIEN VIEREINEN JULKISIVU YLÄPINTA 30 m SISÄÄNTULOISTA TASOJEN YLÄPINTA VESIKATOLLA TASOJEN ALAPINTA JA SIMUT, PYSTYRAKENTEET, PORRASHUONEET PERUSTUSTEN JA MAANVASTAISET SIMUT RAKENTEISSA
PALOLUOKKA:	P1/R60 P1/R180	YLEENSÄ, YLÄPINTA A _{2L} -s1, MUUT PINNAT B-s1, d0 MUUNTAMO
BETONIPEITE HARJATERÄKSELLE: (MYÖS TYÖTERÄKSILLE)	35 mm (-5,+10) 40 mm (-5,+10) 45 mm (-5,+10) 50 mm (±10)	YLEENSÄ YLÄPINTA VÄLJÖHUISSA, TUKIMUURIT JA SOKKELIT YLÄPINTA 30 m SISÄÄNTULOISTA JA TIEN VIEREINEN JULKISIVU PERUSTUSTEN ALAPINTA MAATA VASTEN VALETTEASSA SALLITTU MITTAPOIKKEAMA ESITETTY SULLUSSA(- ULOSPÄIN,+ SISÄÄNPÄIN)
TERÄS:	B500A B500B	SFS 1300, VERKKO- JA KAISTARAUDOITTEET, KUN T ₁₂ ≤ 12 mm SFS 1300, YLEENSÄ
TARTUNNATTOMAT JÄNTEET:	150 mm ²	SFS-1265-3-Y-1860-S-7-15,7-R1
BETONIPINNAT:	BY 40	MUO B YLEENSÄ, MUO C PILOON JÄÄVILTÄ OSIN
BETONILATTIAT:	BY45/BLY7 B-2	
KUORMAT:	q ₁ =2,5 kN/m ² q ₁₀ =6,5..7,5 kN/m ² q ₂ =3,0 kN/m ² q ₃ =2,42 kN/m ² q ₄ =0,35 kN/m ² q ₂ =1,1 kN/m ²	HYÖTYKUORMA, YLEENSÄ, KUORMALUOKKA F TYÖNAKAINEN VALLUKUORMA VAHESHIKTOJEN TASOILLE TYÖNAKAIKSESTI HYÖTYKUORMA, PORTAAT KUORMALUOKKA F LUMIKUORMA VESIKATOLLA, KUORMALUOKKA I AURINKOPANEELIT VESIKATOLLA VIHERKATTO
KERROSKORKEUS:	2800 mm	
TASOJEN KALLISTUS:	1:20 / 1:80 JA JIIREISSÄ 1:80	
LAATTA:	YLEENSÄ 220 mm, SUPPILOKAATOALUEILLA 200..280 mm	
PILARIT:	D400 mm YLEENSÄ, ALUMISSA KESKIPILAREISSA TARVITTAESSA SOIKEA D400	
JÄYKISTÄVÄT SEINÄT:	200/250 mm	
PORRASHUONEET:	SEINÄT 200 mm, TASOT 260 mm	
KANTAVA ALAPOHJA:	220 mm	
SOKKELIT:	200 mm	
JULKISIVUT:	60x60x5 PYSTYPUTKIRUNKO + JULKISIVUMATERIAALI	

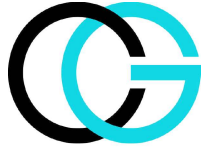
Vaiheistuksen työmaatoteutus

- Jokaista vaihetta valmisteltaessa tulee työmaatoteutus suunnitella erikseen ja laatia mm. seuraavat suunnitelmat
 - Työmaasuunnitelma (esim. nosto-/pumppukalustot ja niiden sijainnit, tilapäiset poistumisreitit, poikkeukselliset liikennejärjestelyt)
 - Putoamissuojaussuunnitelma (esim. suojakaiteet ja suojakatokset)
 - Logistiikkasuunnitelma (esim. materiaalien ja tavaroiden siirtoon varatut reitit ja niiden rajaus)
 - Suunnitelma väliaikaisista rakenteista ja suojauksista (esim. suojaseinät, aidat ja opasteet)
 - Työmaan sähköistyssuunnitelma
- Suunnitelmissa huomioidaan parkkitalon aiempien vaiheiden samanaikainen käyttö ja sille aiheutuva haitta, joita on arvioitu seuraavalla dialla

Laajentamisen arvioidut vaikutukset pysäköinnin käyttöön

- Ylemmän vaiheen rakentamisen aikana (2-3 vaihe) on alemmasta vaiheesta ainakin yksi taso, eli vähintään 45 autopaikkaa täysin pois käytöstä n. 5-6 kk ajan.
 - Rakentamisesta käytölle aiheutuvan haitan minimoimiseksi tulisi laajennusrakentamisen aloitus ajoittaa kesäkuukausille, jolloin koulun paikkojen käyttö on vähäistä.
 - Varauduttava yksittäisiin päiviin jolloin, alemman vaiheen käyttö ei ole ollenkaan mahdollista
- 4. vaiheessa eli pysäköintitalon sivusuuntaisen jatko-osan rakentamisen aikana viereinen pysäköintitalo (1-3 vaihe) voi olla käytössä, mutta vaiherajalla on 1-2 autopaikkarivistöä pois käytöstä työturvallisuus syistä.
- Tarvittaessa tehdään tilapäispaikoitusta joko pysäköintitalon lähelle tai muualle alueelle, jossa on sopivaa kenttäaluetta saatavilla siten, että se ei häiritse viereistä muuta rakentamista.
 - Tilapäiset pysäköintialueet ovat hiekkapäällysteisiä ja aidattuja alueita, joissa on selkeät opasteet sisään ja uloskäynneille.



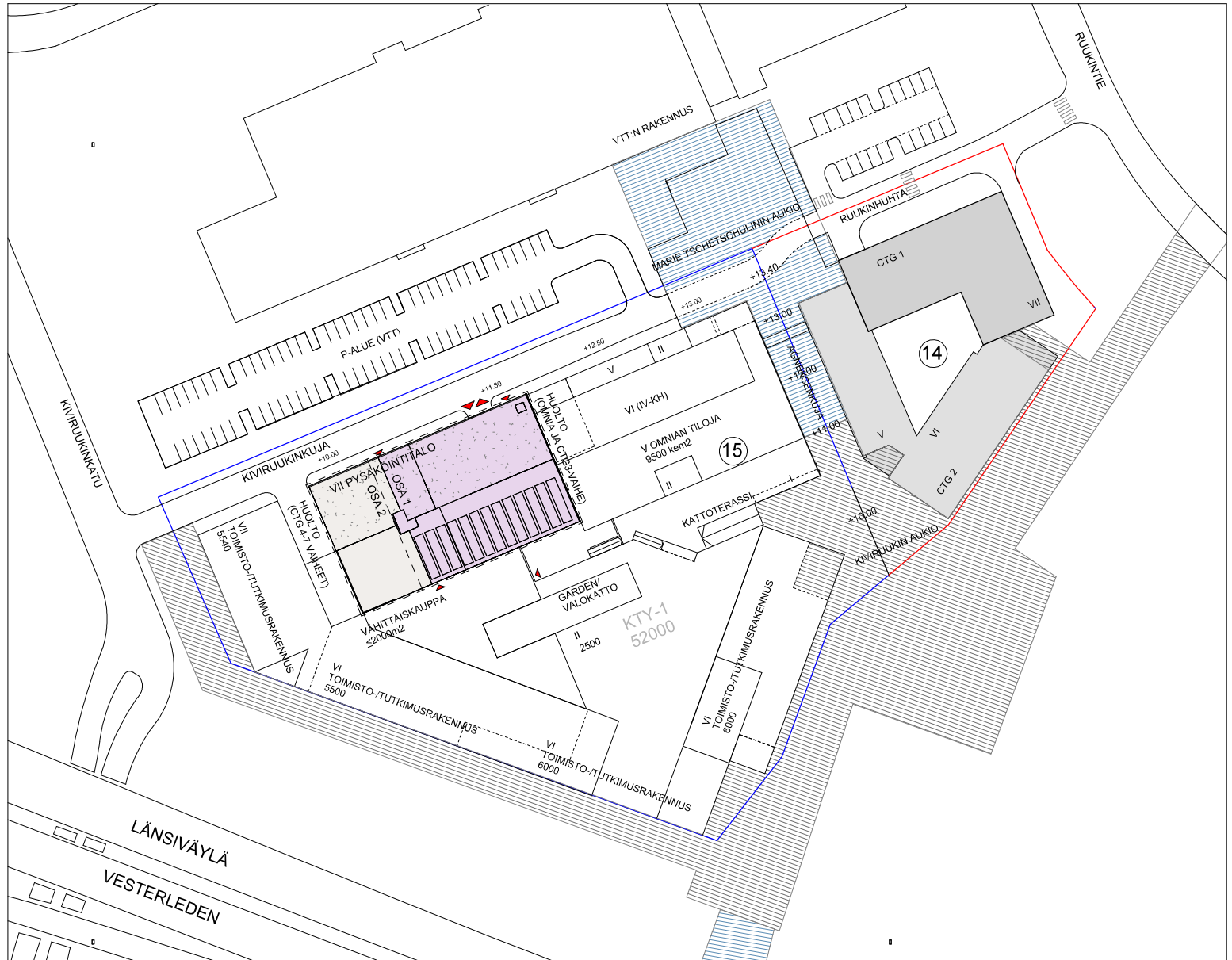


CLEANTECH
GARDEN

PYSÄKÖINTILAITOS:

OSA 1, VAIHEET 1-3
OSA 2, VAIHE 4

MUODOSTETAAN 2 LPA-TONTTIA
(OSA 1 JA OSA 2)



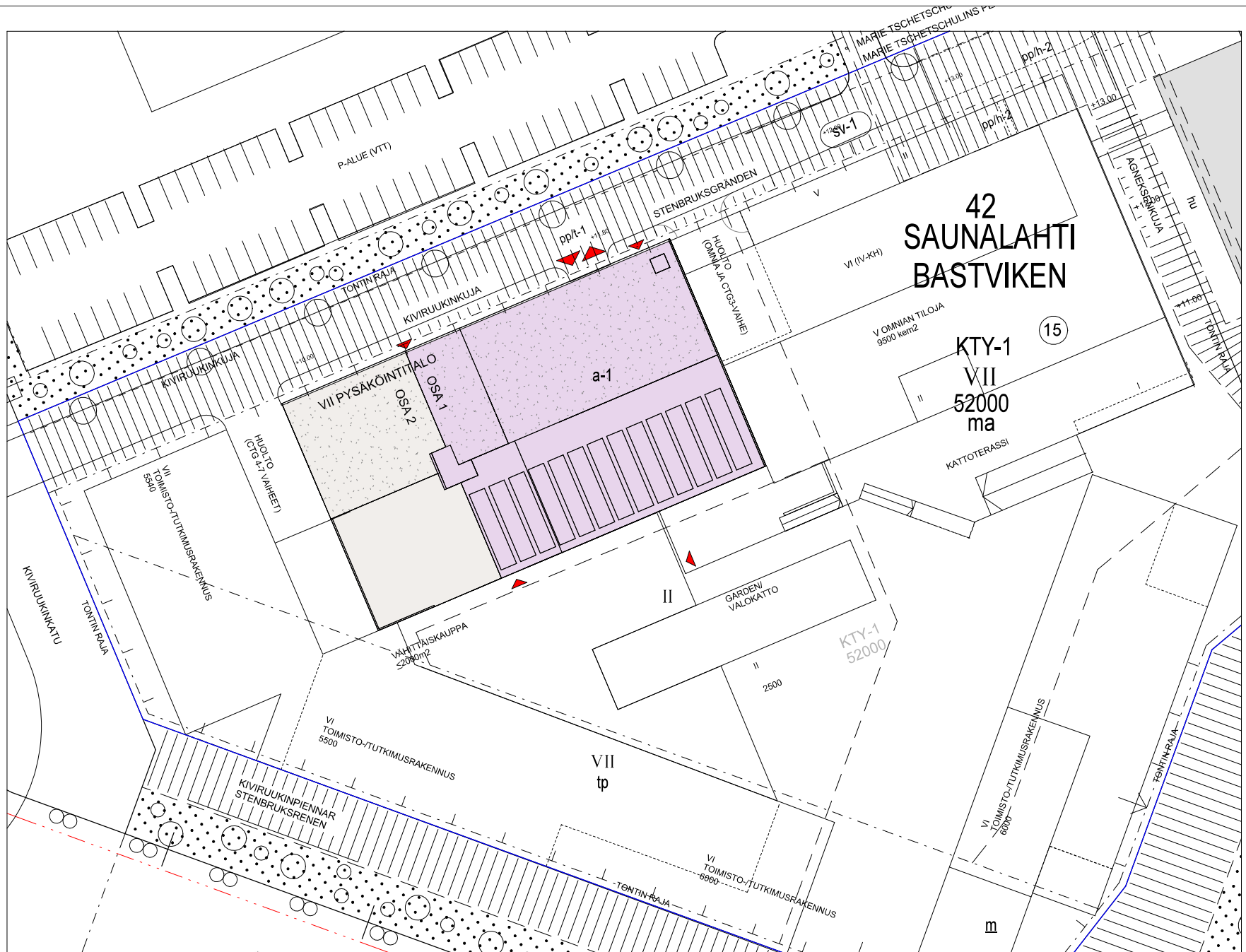
JAAKKOLA
ARKKITEHDIT



PYSÄKÖINTITALO

CLEANTECH GARDEN KIVIRUUKKI
ASEMAPIIRUSTUS 1:1000

05.11.2024



42
SAUNALAHTI
BASTVIKEN

KTY-1
VII
52000
ma

L4
PYSÄKÖINTITALO



CLEANTECH
GARDEN



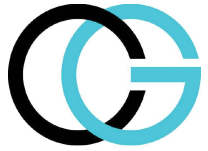
JAAKKOLA
ARKKITEHDIT



L4
PYSÄKÖINTITALO

CLEANTECH GARDEN KIVIRUUKKI
AKSONOMETRIA 1:350
05.11.2024

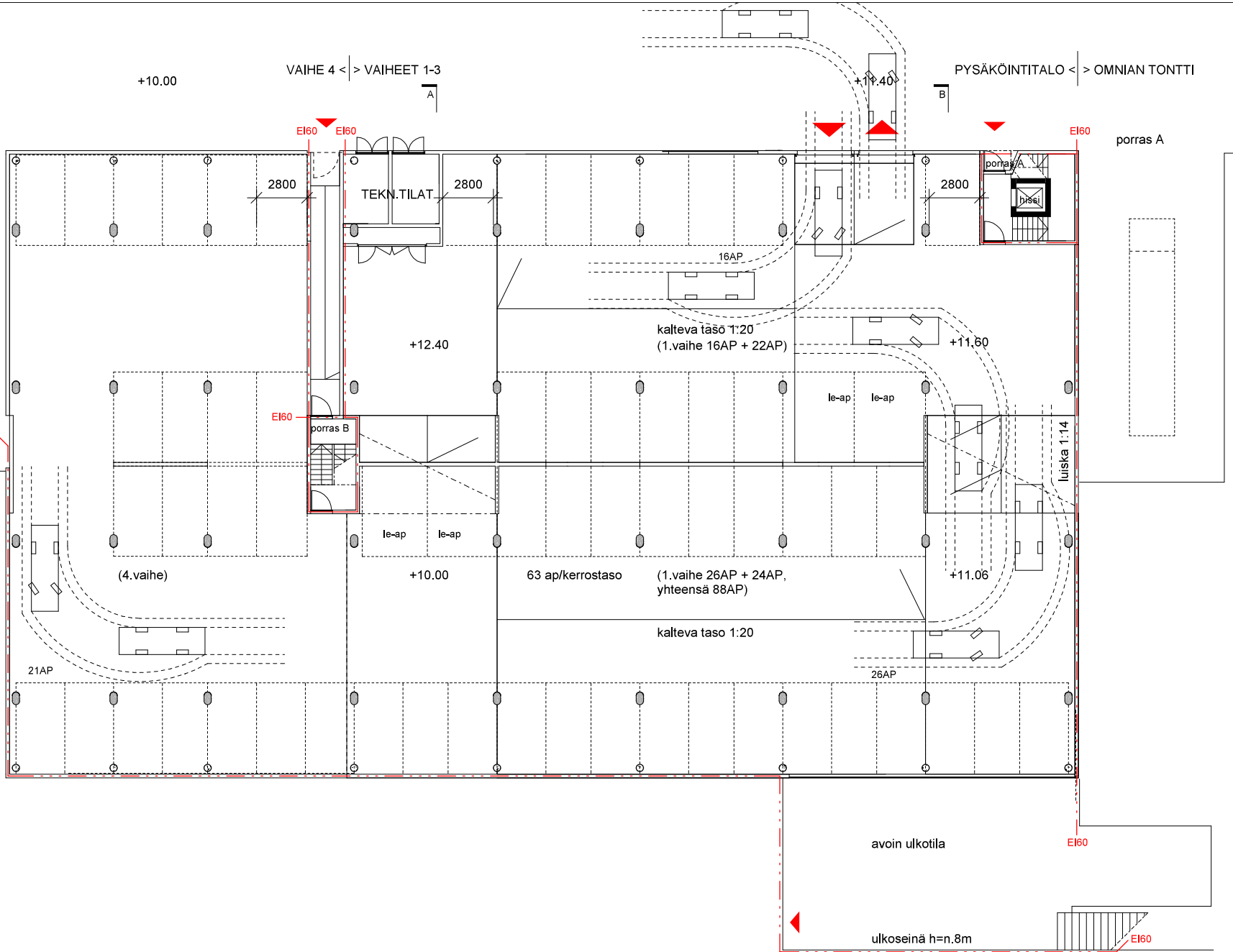




CLEANTECH
GARDEN

avoin ulkotila

Ei60



JAAKKOLA
ARKKITEHDIT



L4
PYSÄKÖINTITALO

CLEANTECH GARDEN KIVIRUUKKI
POHJAPIIRUSTUS 0-TASO 1:300
05.11.2024



CLEANTECH
GARDEN

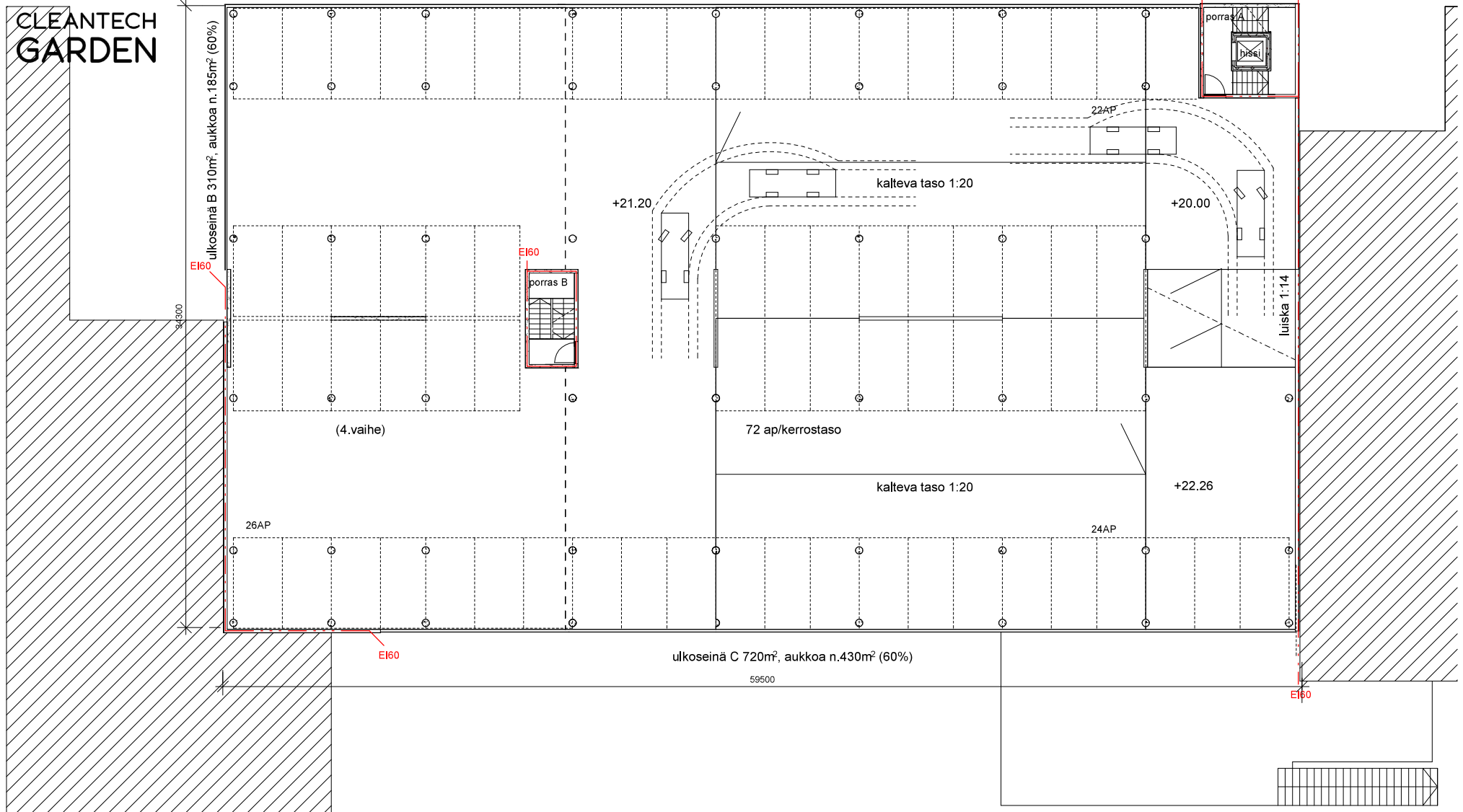
OSA 2 < | > OSA 1

ulkoseinää yht. n. 3500m², josta 30% on n.1050m²
julkisivuilla aukkopinta-ala yhteensä 1210m²

tasojen lattiapinta-ala n.13600m², josta 10% on 1360m²

PYSÄKÖINTITALO < | > OMNIAN TONTTI

ulkoseinä A 1070m², aukkoa n.650m² (1050 x 60% + 20 x 100%)



JAAKKOLA
ARKKITEHDIT



L6
PYSÄKÖINTITALO

CLEANTECH GARDEN KIVIRUUKKI
POHJAPIIRUSTUS PERUSKERROS 1:300
05.11.2024



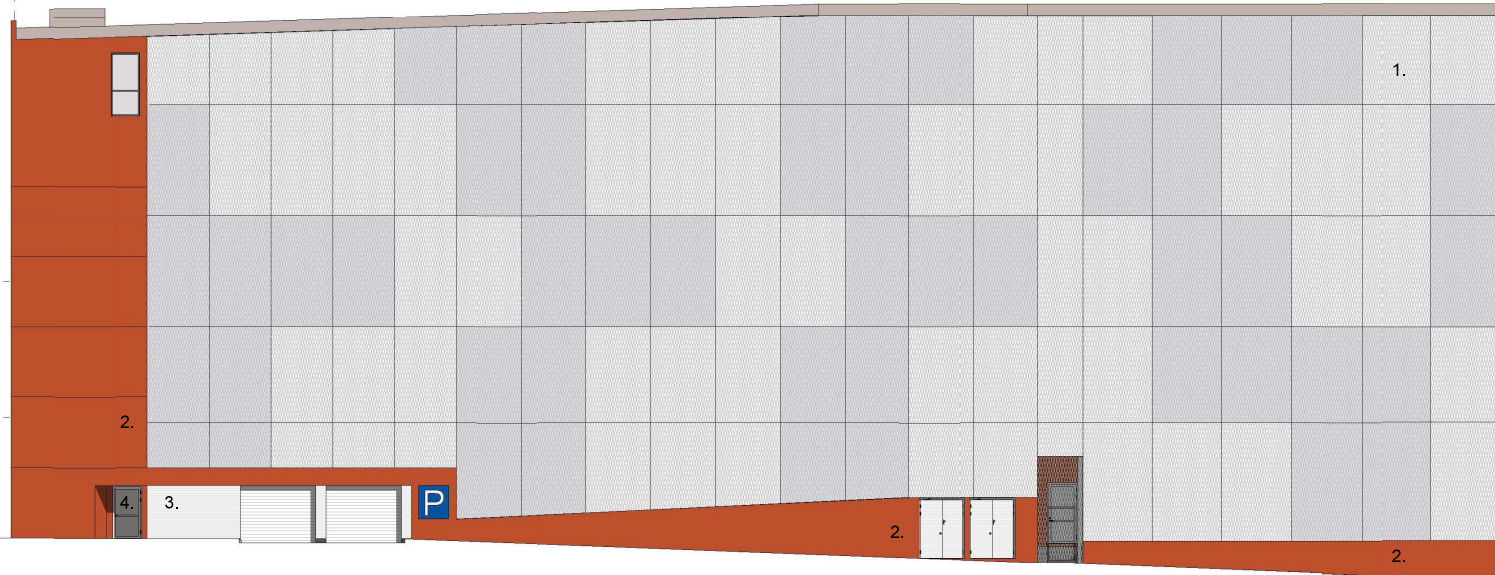
CLEANTECH
GARDEN

< OMNIA P-TALO >

JULKISIVUMATERIAALIT:

1. AUKIVEDETTY ALUMIINILEVY (350x120-33), "PYSTYSUUNTAAN"
- (HARMAALLA RASTEROITU ALUE AUKI "VASEMPAAN")
2. BETONI, UMBRA-KÄSITTELY
3. PROFIILILEVY, PAROC-ELEMENTTI, HARMAA
4. LASI

< VAIHEET 1-3 VAIHE 4 >



JAAKKOLA
ARKKITEHDIT



L4
PYSÄKÖINTITALO

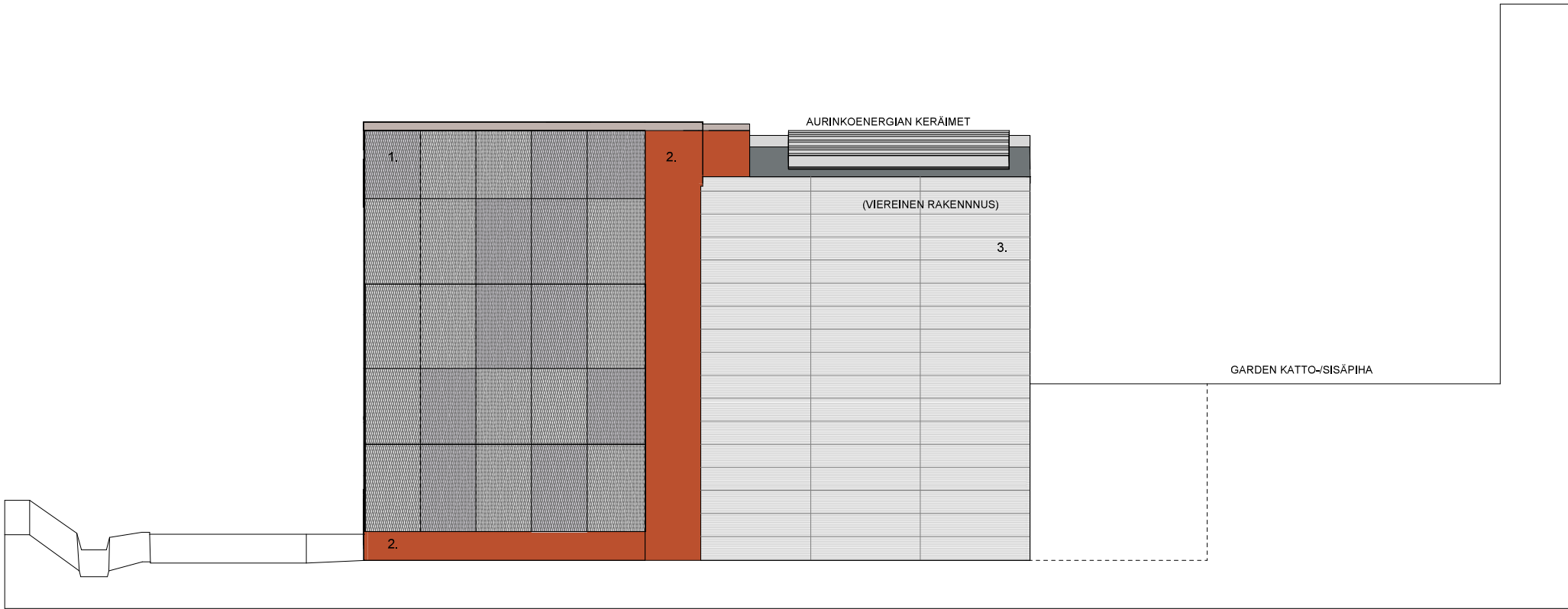
CLEANTECH GARDEN KIVIRUUKKI
JULKISIVU LUOTEESEEN 1:200
05.11.2024



CLEANTECH
GARDEN

JULKISIVUMATERIAALIT:

1. AUKIVEDETTY ALUMIINILEVY (350x120-33), "PYSTYSUUNTAAN"
- (HARMAALLA RASTEROITU ALUE AUKI ""VASEMPAAN")
2. BETONI, UMBRA-KÄSITTELY
3. PROFILILEVY, PAROC-ELEMENTTI, HARMAA
4. LASI



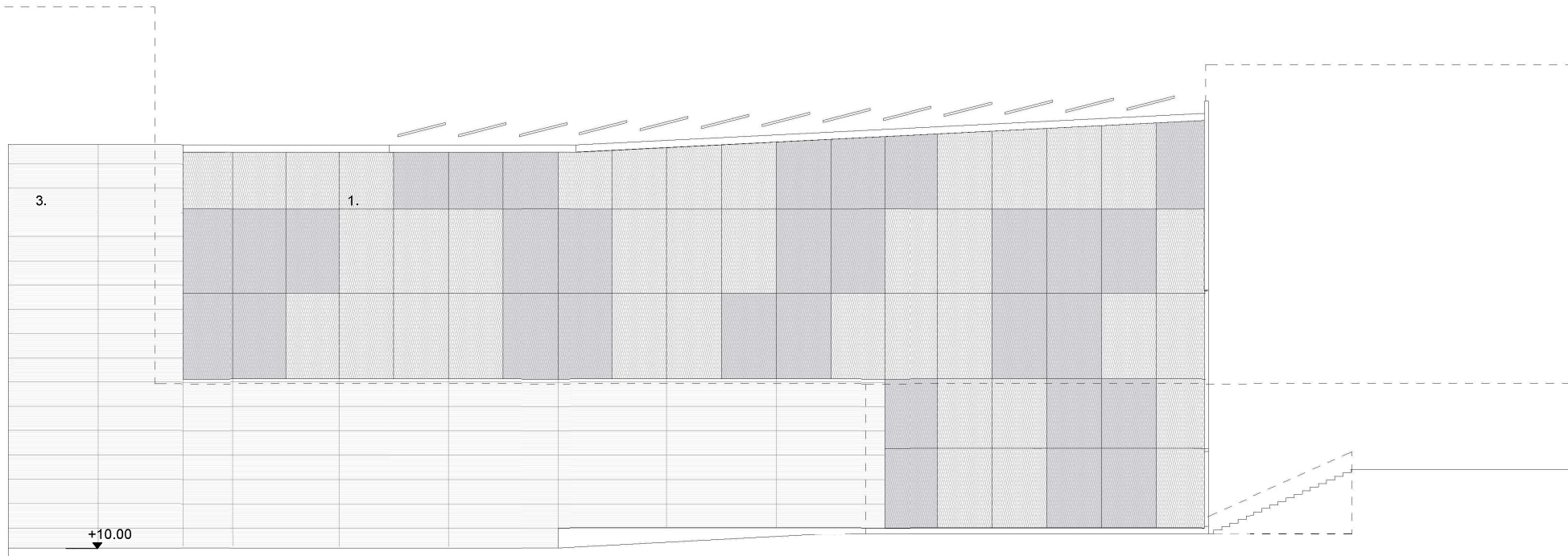


CLEANTECH
GARDEN

JULKISIVUMATERIAALIT:

1. AUKIVEDETTY ALUMIINILEVY (350x120-33), "PYSTYSUUNTAAN"
- (HARMAALLA RASTEROITU ALUE AUKI "VASEMPAAN")
2. BETONI, UMBRA-KÄSITTELY
3. PROFIIILEVY, PAROC-ELEMENTTI, HARMAA
4. LASI

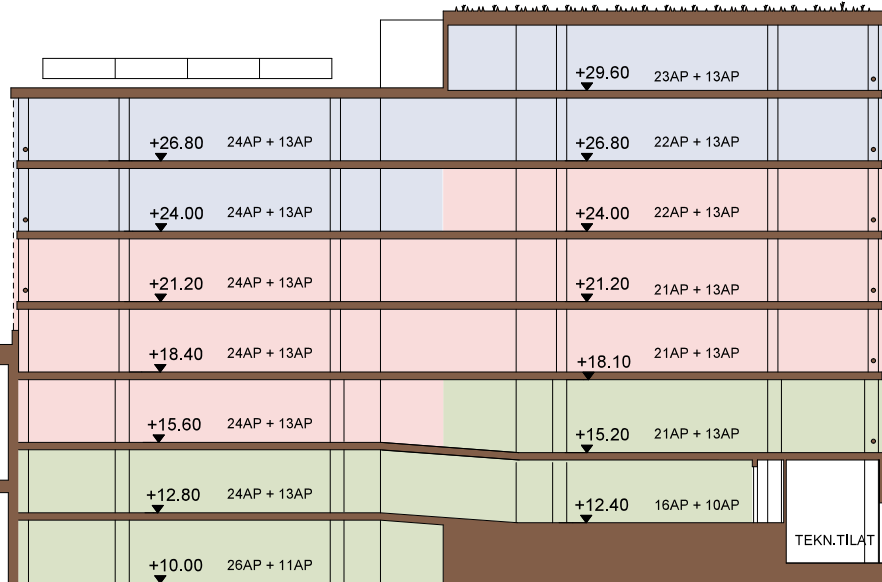
< P-TALO | OMNIA >



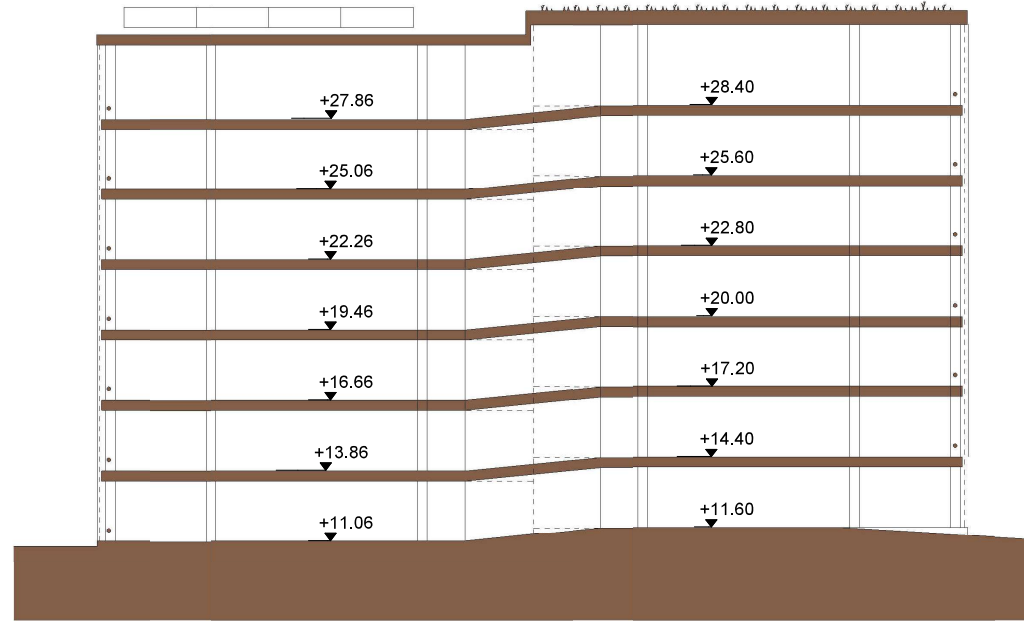


CLEANTECH
GARDEN

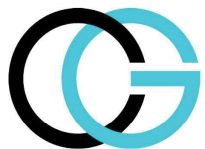
- VAIHE 1 > OSA1 2xTASO = 88AP
- VAIHE 2 > OSA1 3xTASO = 136AP
- VAIHE 3 > OSA1 2xTASO = 95AP
- VAIHE 4 > OSA2 7xTASO = 175AP
- OSA1 316AP + OSA2 177AP = 494AP



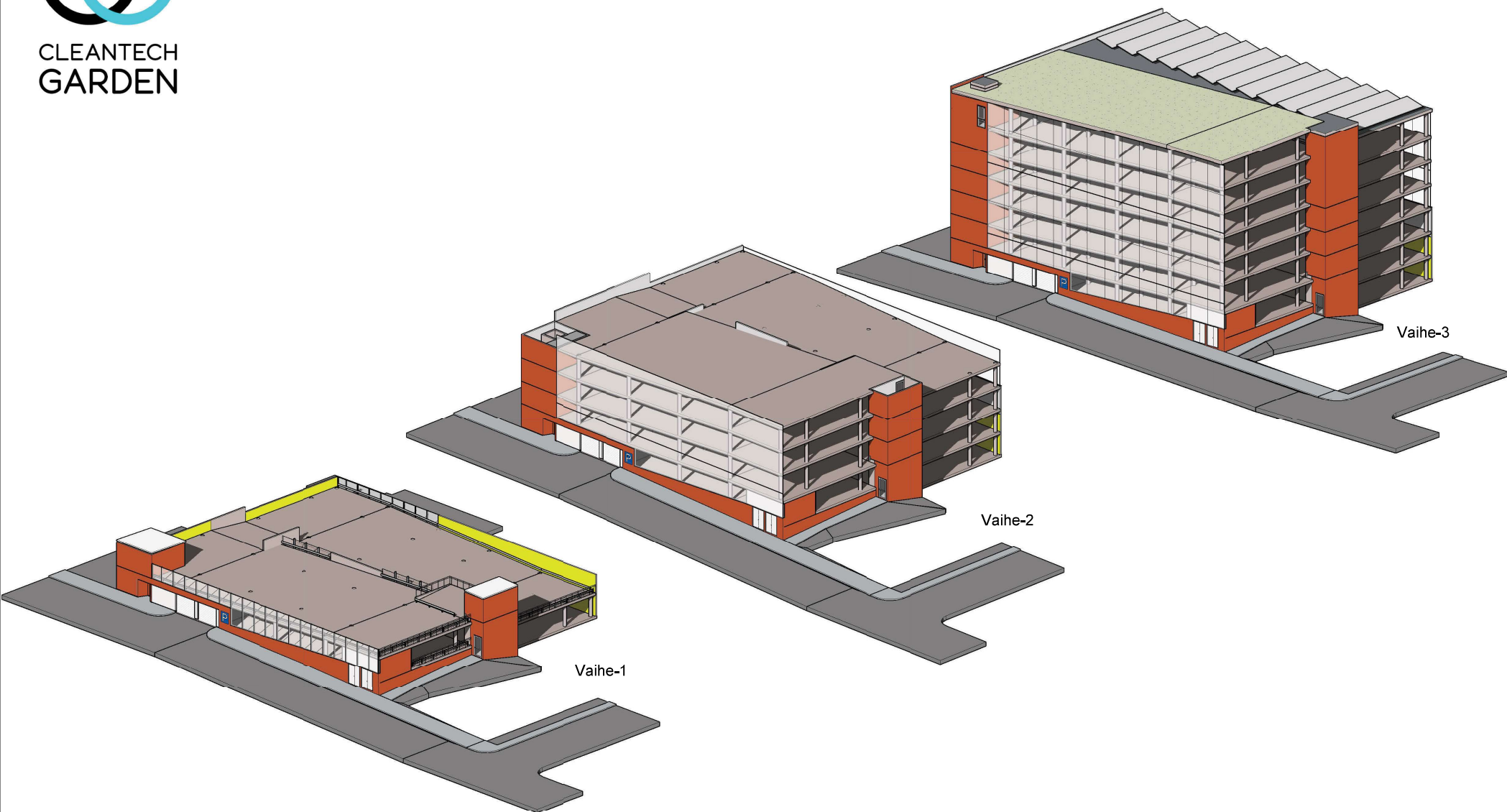
LEIKKAUS A-A



LEIKKAUS B-B



CLEANTECH
GARDEN



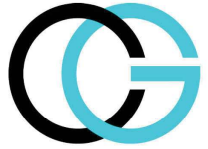
JAAKKOLA
ARKKITEHDIT



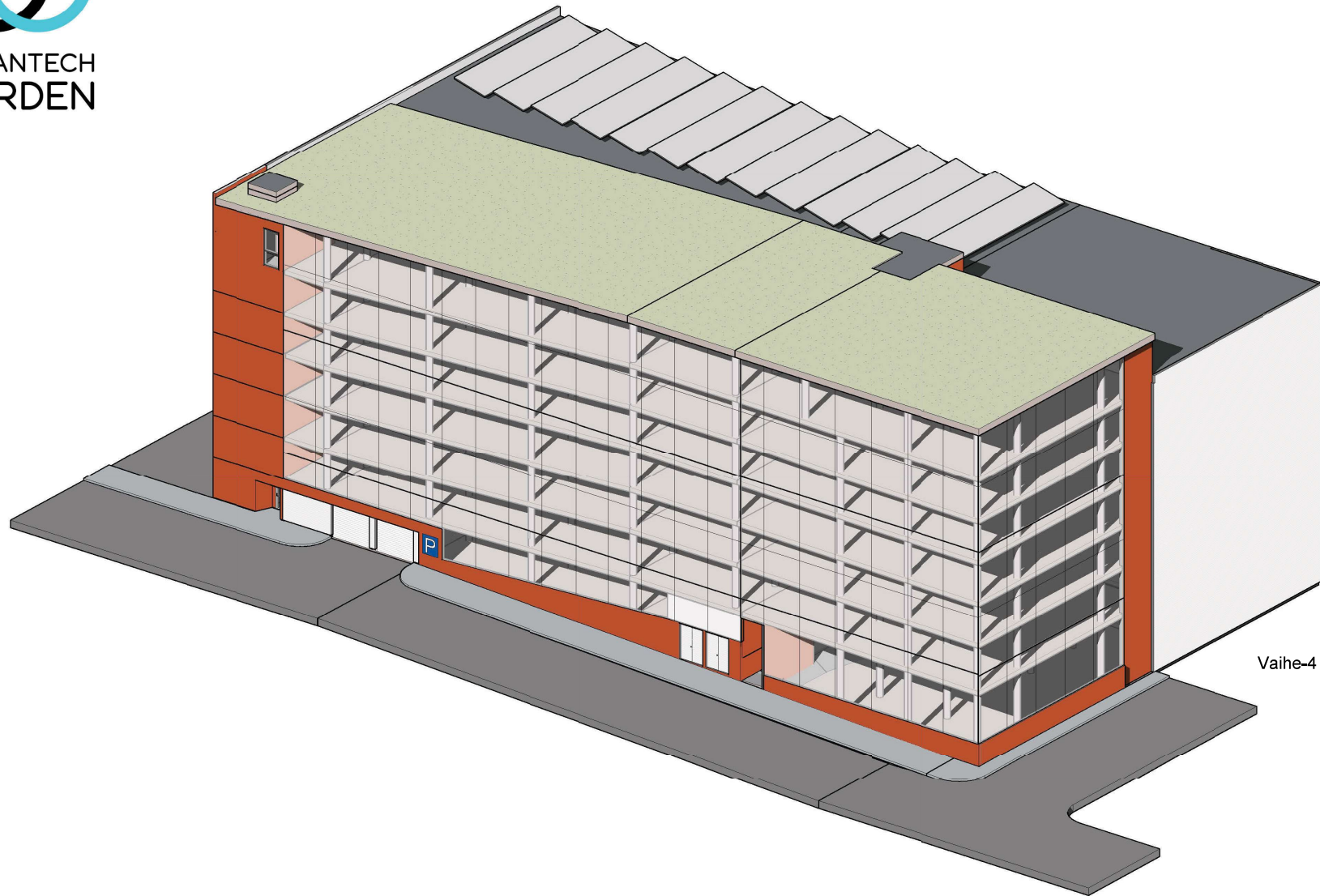
L4
PYSÄKÖINTITALO

CLEANTECH GARDEN KIVIRUUKKI
VAIHEITTAIN RAKENTUMINEN

05.11.2024



CLEANTECH
GARDEN



Vaihe-4

JAAKKOLA
ARKKITEHDIT



L4
PYSÄKÖINTITALO

CLEANTECH GARDEN KIVIRUUKKI
VAIHEITTAIN RAKENTUMINEN

05.11.2024

Cleantech Garden Pysäköintitalo

RAKENNUSTAPASELOSTUS - VAIHE 1

22.11.2024



Havainnekuva Cleantech Garden alueesta

Tässä rakennustapaselostuksessa kuvataan kohteen ja sen järjestelmien laajuutta ja laatutasoa. Tiedot ovat alustavia, NCC Property Development Oy pidättää oikeuden muutoksiin.

Rakennustyöt tehdään täysin valmiiksi rakennuslupaa haettaessa voimassa olevien lakien, asetusten, viranomais määräysten ja –vaatimusten ja tämän rakennustapaselostuksen ja sen liitteiden mukaisesti.

RAKENNUSHANKE**Kohteen nimi**

Cleantech Garden Pysäköintitalo, vaihe 1

Rakennuspaikan osoite

Kiviruukinkatu 5, Espoo

LaajuustiedotPysäköintitalon ensimmäinen toteutusvaihe:

Tasoja (krs. 0-1)	2
(kokonaisuudessaan pysäköintitalossa 7 kerrosta (arvio))	
Kerroskorkeus kaikki tasot	2800 mm
Vapaa ajokorkeus kaikki tasot	2300 mm
Autopaikkoja	88 kpl
(Kokonaisuudessaan pysäköintitalossa 319 autopaikkaa)	
Bruttoala	4161 m ²

Laajuustiedot sitoumuksetta. Pysäköintitalo toteutetaan vaiheittain erillisen suunnitelman mukaisesti.

Tilaaaja

Kiinteistö Oy Cleantech Garden Parking I
NCC Property Development Oy
PL 13, 00281 HELSINKI

KVR-urakoitsija ja päätoteuttaja

NCC Suomi Oy
PL 13, 00281 HELSINKI

Suunnittelijat ja asiantuntijat

Pää- ja arkkitehtisuunnittelu:	Jaakkola Arkkitehdit Oy
Rakennesuunnittelu:	Rakennestudio Oy
Pohjarakennussuunnittelu:	Geounion Oy
LVI-suunnittelu:	Hepacon Oy
Sähkösuunnittelu:	Hepacon Py
Palotekninen suunnittelu:	Sitowise Oy

MAA- JA POHJARAKENNUS**Maankaivu**

Pintamaan poisto ja maankaivu tehdään kaivupiirustusten ja rakennustyöselityksen mukaisesti. Tontin puhtaus varmistetaan ennen maarakennustöiden aloittamista.

Pohjarakenteet ja pohjanvahvistus

Työnaikaiset kaivannot tuetaan tarvittavin laajuuksin erillisen tuentasuunnitelman mukaisesti.

Pohjaveden pinta on rakennusalueella osin rakennuskaivannon kaivutason yläpuolella. Pohjaveden hallinta toteutetaan pohjavedenhallintaselvityksen mukaisesti. Rakennuskohde ei sijaitse pohjavesialueella.

Putkijohdot perustetaan maanvaraisesti.

Salaojat ja putkijohdot

Rakennus salaojitetaan salaojasuunnitelman mukaisesti. Salaojat routasuojataan peittösvyyden ollessa $\leq 1,3$ m valmiista pinnasta.

Putkijohdot asennetaan pohjarakennus- ja LVI-suunnitelmien sekä -selostusten mukaisesti.

Hulevesien poistojärjestelmien periaatteena on veden johtaminen rakennuksesta pois päin sekä veden hallittu johtaminen pois omalta tontilta. Rakennuksen hulevedet viivytetään ensisijaisesti hulevesiputkistoissa, jotka puretaan hulevesiviemäriin.

Täyttö ja tiivistys

Rakennuksen kaivannot täytetään ja tiivistetään pohjarakennussuunnitelmien mukaisesti.

Rakennusalueen pintarakenteet

Rakennuksella ei ole piha-alueita.

Ulkovarusteet

Liikennemerkkit ja opasteet toteutetaan erillisen suunnitelman mukaisesti.

PERUSTUKSET JA ALAPOHJA

Rakennus perustetaan pohjarakennus- ja rakennesuunnitelmien mukaisesti tukipaalujen välityksellä kallion varaan.

Perustukset ovat paikallavalettuja teräsbetonianturoita.

Rakennuksen alapohja on pääosin kantava maanvastainen teräsbetonilaatta. Hissi- ja porraskuiluille tehdään erilliset perustukset.

RUNKO- JA VESIKATTORAKENTEET

Kantavat seinät, pilarit, palkit ja laatat ovat pääasiassa paikallavalettavia teräsbetonirakenteita kaikissa rakennuksen kerroksissa. Portaot, välitasolaatat, ajoluiskat sekä osa kantavista seinistä toteutetaan mahdollisuuksien mukaan elementtirakenteisina. Betoniholvit jälkijännitetyjä vesitiiviitä rakenteita, ei kuitenkaan tehdä erillistä vesieristystä.

Mitoitusperusteet kaikille tasoille ml. myöhemmissä rakennusvaiheissa toteutettavat tasot rakennesuunnitelmien mukaisesti.

Alapohjassa ja välipohjissa luokitus on BY 45 / BLY 2023: B-2. Halkeiluraja on yleensä 0,3 mm ja välipohjien yläpinnassa 0,2 mm. BY 51 ohje on vanha, nykyinen ohje on BY 68 2024, jota noudatetaan.

Porrashuone ja portaot rakennetaan ensimmäisessä rakennusvaiheessa toteutettavan laajuuden osalta (2 krs) ja niitä korotetaan rakennuksen myöhemmissä toteutusvaiheissa. Portaiden

yläosaan jokaiselle vaiherajalle tehdään purettava tilapäinen vesikatto.

Porras on vakiomallinen betoniporras.

Vesikatto toteutetaan rakennuksen viimeisessä toteutusvaiheissa:

Vesikate on sisäpuolisella vedenpoistolla varustettu kaksikerroksinen kumibitumikermikate. Katteen päällä on suojakiveys tai sirotepintainen kermi.

Vesikaton kattopollarit, talotikkaatsuojakaiteet ja muut vastaavat talovarusteet sijoitetaan kiinteistön huoltotoiminnan ja viranomaisten edellyttämässä laajuudessa edellytettyihin paikkoihin.

Vesikaton ja pysäköintitalon runkorakenteissa varaudutaan aurinkosähköjärjestelmään (aurinkopaneelit). Viherkatto asemakaavan vaatimusten mukaisesti.

TÄYDENTÄVÄT RAKENTEET

Ikkunat

Rakennuksessa ei ole ikkunoita. Julkisivun aukotus toteutetaan metalliverkoilla. Porrashuoneiden savunpoisto avoimien aukkojen kautta.

Ovet

Pysäköintitalon sisäänajon kohdalle tulee automaattinen kulunvalvottu nostopuomi (tarvittaessa nosto-ovi).

Väliseinät

Teknisten tilojen seinät toteutetaan määräysten mukaan.

PINTARAKENTEET

Sisäseinien pintarakenteet

Seinissä pölynsidontakäsittely.

Sisäkattojen pintarakenteet

Huonetilojen katoissa pölynsidontakäsittely.

Ulkoseinien pintarakenteet

Julkisivut ovat pääosin metalliverkkoa ja käsiteltyä/ maalattua betonia. Ulkoseinien sisäpuolelle asennetaan tarvittaessa törmäyskaiteet pysäköintitasoille

Lattian pintarakenteet

Lattiat ovat betonipintaisia. Lattiapinnoite on Lithurin- käsittely.

Liikennöitävät holvit hierretään koneellisesti karheaksi.

Pysäköintiruudut ja muut tarpeelliset liikennemerkinnot ovat maalattuja. Maalaukset ovat sirotepintaisia liukkauden torjunnan vuoksi.

Teknisten tilojen, varaston ja porrashuoneen lattiat ovat pölynsidontakäsiteltyjä betoni-lattioita. Savusulussa lattiassa epoksimaalaus. Sähkökeskuksen lattiassa eristävä epoksihiertomassa.

Hissi

Rakennuksen ensimmäisessä toteutusvaiheessa ei asenneta hissilaitetta, asennus myöhemmin viranomais määräysten edellyttämässä rakennusvaiheessa. Hissiä varten toteutetaan hissikuilu rakennettavien kerrosten osalta. Hissinkuilun mitoitus alustavasti henkilöhissille (mitoitus 13hlö, 1000 kg).

TALOTEKNISET JÄRJESTELMÄT

Muuntojoustavuus

Vaiheessa 1 huomioidaan tarpeenmukaiset varaukset:

- tila- ja reittivaraus vaiheiden 2 ja 3 viemärointiä ja sähköistystä varten, toteutettavien viemäreiden ja kaapelihyllyjen mitoituksissa huomioidaan ennakoitavissa olevat tarpeet
- tilavaraus vaiheiden 2 ja 3 sähköautojen latausjärjestelmän jakokeskuksille
- varaus pienjänniteliittymässä vaiheiden 2 ja 3 sähköille
- tilavaraus kiinteistömuuntamolle ja kytkemölle sekä reittivaraus liittymisjohdolle mahdollista keskijänniteliittymää varten

Lämmitys

Rakennus ja porrashuone ovat lämmittämättömiä. Sähköpääkeskuksen lämmitys toteutetaan sähköpattereihin. Lämmitettyjen tilojen sisäilman talven mitoituslämpötiloina käytetään tilan käyttötarkoituksen edellyttämiä sisäilman suunnittelulämpötiloja.

Vesi ja viemärointi

Rakennus liitetään HSY:n (Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä) vesi- ja viemäriverkostoihin. Rakennuksen päävesimittaus (vesilaitos) liitetään rakennusautomaatiojärjestelmään. Rakennus varustetaan seinävesipostilla, jossa jäätyminen on estetty. Pysäköintitilojen lattioiden pesu suoritetaan säiliöllisellä pesukoneella.

Pohjaviemärit ripustetaan kantavasta alapohjalaatasta RT 103 447 ohjekortin mukaisesti.

Rakennuksen viemärit ovat muovia. Hiekan- ja öljynerottimet varustetaan täyttöhälyttimin, jotka kytetään rakennusautomaatioon. Rakennuksen sadevesijärjestelmä on normaali viettoviemärijärjestelmä sähkölämmitteisin kattokaivoin ja saattolämmityksin tarvittavilta osin. Sadevesiviemärit ovat hitsattavaa muoviputkea.

Rakennus varustetaan käsisammuttimilla.

Ilmanvaihto

Pysäköintitilassa ei ole koneellista ilmanvaihtoa, tarvittaessa tekniset tilat varustetaan koneellisella poistoilmanvaihdolla, jonka ominaissähkö-teho on enintään 0,9 kW/m³/s. Korvausilma otetaan tällöin hallitusti vaipan aukoista ja/tai korvausilmaelimistä. Suuntapainepuhaltimien tarve selviää suunnittelu edetessä.

Rakennuksen koneellinen poistoilmamäärä mitoitetaan Ympäristöministeriön asetuksen 1009/2017 ja siihen liittyvän moottoriajoneuvosuojan ilmanvaihdon mitoitusoppaan mukaisesti. Erillistilat kuten sähköpääkeskus varustetaan omilla ilmanvaihtolaitteilla, joiden mitoitus perustuu kuormituslaskelmiin.

Savunpoisto

Rakennuksen savunpoistopuhallinjärjestelmä suunnitellaan ja toteutetaan paloviranomaisten vaatimusten ja paloteknisen suunnitelman mukaisesti.

Rakennus varustetaan sähköisellä paloilmoitusjärjestelmällä.

Rakennusautomaatiojärjestelmä

Rakennus varustetaan valvontajärjestelmällä. Järjestelmä voidaan liittää osaksi ulkopuolista vastaavaa järjestelmää.

Sähkö

Rakennus liitetään Caruna Espoo Oy:n sähköverkkoon pienjänniteliittymällä (A).

Taustalevyllisten keskusten IP-luokat keskustyyppien ja keskustilan mukaisesti täyttäen voimassa olevat määräykset. Pääkeskukseen tehdään varaus kompensoinnille.

Rakennuksen pääenergiamittauksen (kiinteistö sähkö) lisäksi erilliset alamittaukset rakennusautomaatiojärjestelmään valaistukselle, sulanapito/saattolämmitykselle sekä sähköautojen latauspisteille. Vaiheille 2-4 tulee toteuttaa vastaavat alamittaukset myöhemmin.

Rakennukseen tulee **sähköauton** latauspisteitä noin 50% autopaikoista (vaiheessa 1 44 sähköautopaikkaa, lataustapa 3 22 kW/latauspiste, type 2 -pistoke, dynaaminen kuormanhallinta). Sähköauton latauspaikkojen virranjakelu esim. virtakiskojärjestelmällä. Sähköautojen latausjärjestelmälle varattava kokonaisteho mitoitetaan ST-käsikirjan 41 ohjeiden mukaisesti (ladattava ajosuorite 150 km, keskimääräinen latausaika 6 tuntia).

Rakennukseen ei toteuteta autolämmityspistorasioita.

Kaikki sähkökalusteet ovat valmistajan vakiomallisia ja -värisiä.

Sähköpääkeskuksen tilalämmitys toteutetaan sähköpattereihin.

Vesi- ja viemärijärjestelmissä sähköinen sulanapito ja saattolämmitys tarvittavilta osin. Sisäänajo varustetaan itserajoittuvien kaapelein toteutetulla sähköisellä sulanapidolla, jota ohjataan rakennusautomaatiolla.

Rakennuksen alle tulevat sähkö- ja muut johdot asennetaan suojaputken siten että johdot on vaihdettavissa

Valaistus toteutetaan määräysten mukaisesti. Valaisimet ovat LED-valaisimia ja valaistuksen ohjaus rakennuksessa tapahtuu liiketunnistimin. Valaisimille 5 vuoden takuu.

Valaistusvaatimukset SFS-EN 12464-1 mukaisesti:

- ajoradat, pysäköintialueet 75 lux (lattiatasolla), ajoluiska 150 lux
- sisään- ja ulosajo 300 lux (lattiatasolla, päivällä/valoisaan aikaan) ja 75 lux (lattiatasolla, yöllä/pimeään aikaan)
- portaikot, käytävät 100 lux
- tekniset tilat 200 lux

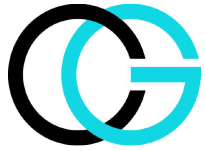
Ulkovalaistus toteutetaan seinä- ja pylväsvalaisin. Poistumisteille asennetaan määräysten mukainen turvavalistus.

Vaiherajojen ylimmälle tasolle asennetaan tilapäiset ja purettavat valaisimet niin että ne voidaan siirtää myöhemmin vaiheen ylimmälle tasolle.

Sähköautojen latausjärjestelmä liitetään tietoverkkoon kiinteällä kuitukaapelilla tai langattomasti matkapuhelinverkon kautta. Datakaapelointi sähköautojen latauspisteille toteutetaan Cat6A -parikaapeloinnilla.

Sisäänajopuomi varustetaan paikkamäärälaskurilla. Autopaikat varustetaan varattu/vapaa osoitusjärjestelmällä.

Pysäköintihallin sisäänajoon asennetaan rekisteritunnistusjärjestelmä, jossa rekisteritunnistuskamera toimii käyttäjien kulunvalvontaan liittyvänä, yksi rekisterinumero/kulkuoikeus.

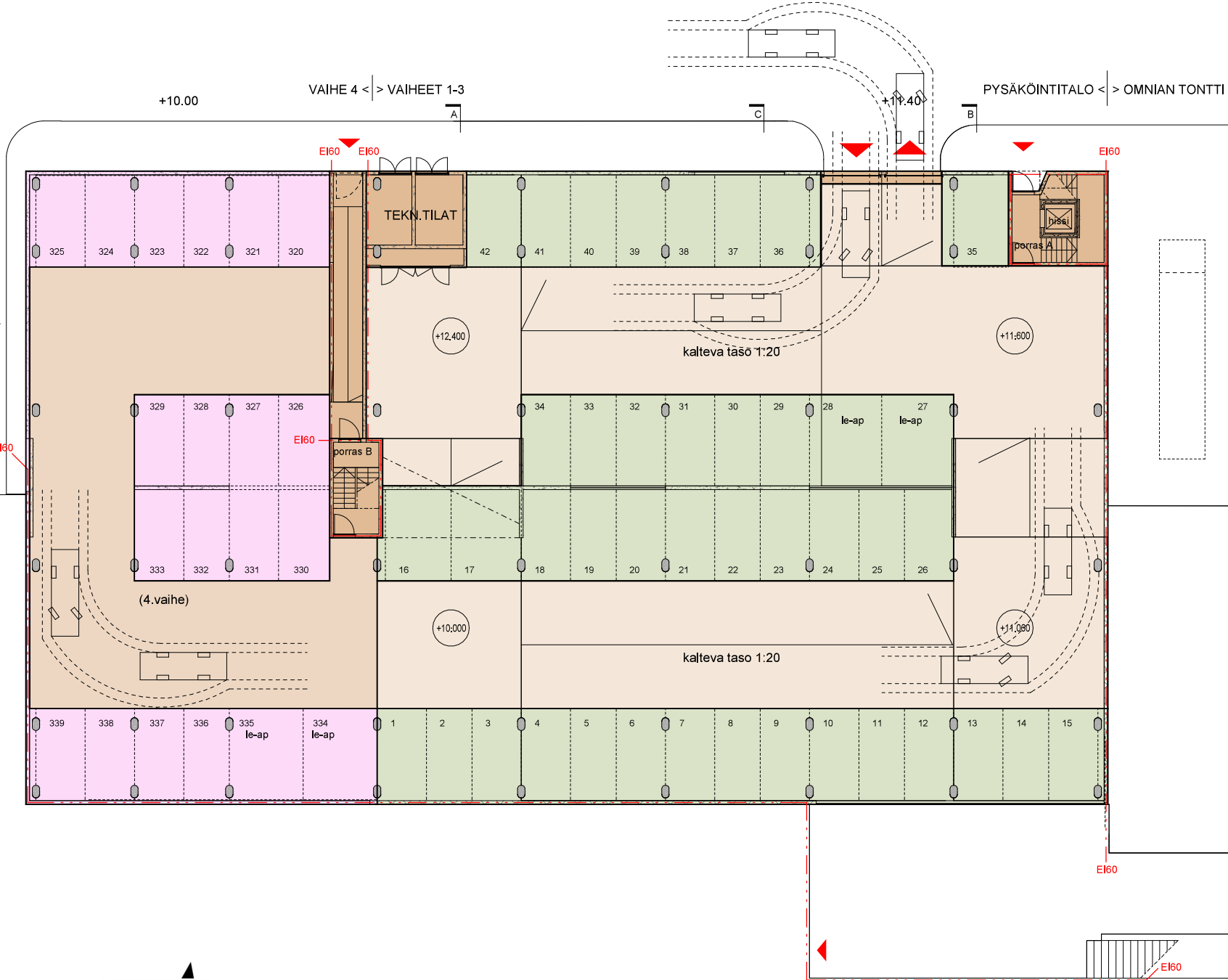


CLEANTECH GARDEN

0-TASO:

VAIHE 1 >	614m ²
VAIHE 2 >	
VAIHE 3 >	
VAIHE 4 >	303m ²
YHTEIS 1	105m ²
YHTEIS 2	722m ²
YHTEIS 3	313m ²
YHT:	2057m ²

L D



JAAKKOLA
ARKKITEHDIT



PYSÄKÖINTITALO

CLEANTECH GARDEN KIVIRUUKKI
POHJAPIIRUSTUS 0-TASO 1:200
18.10.2024

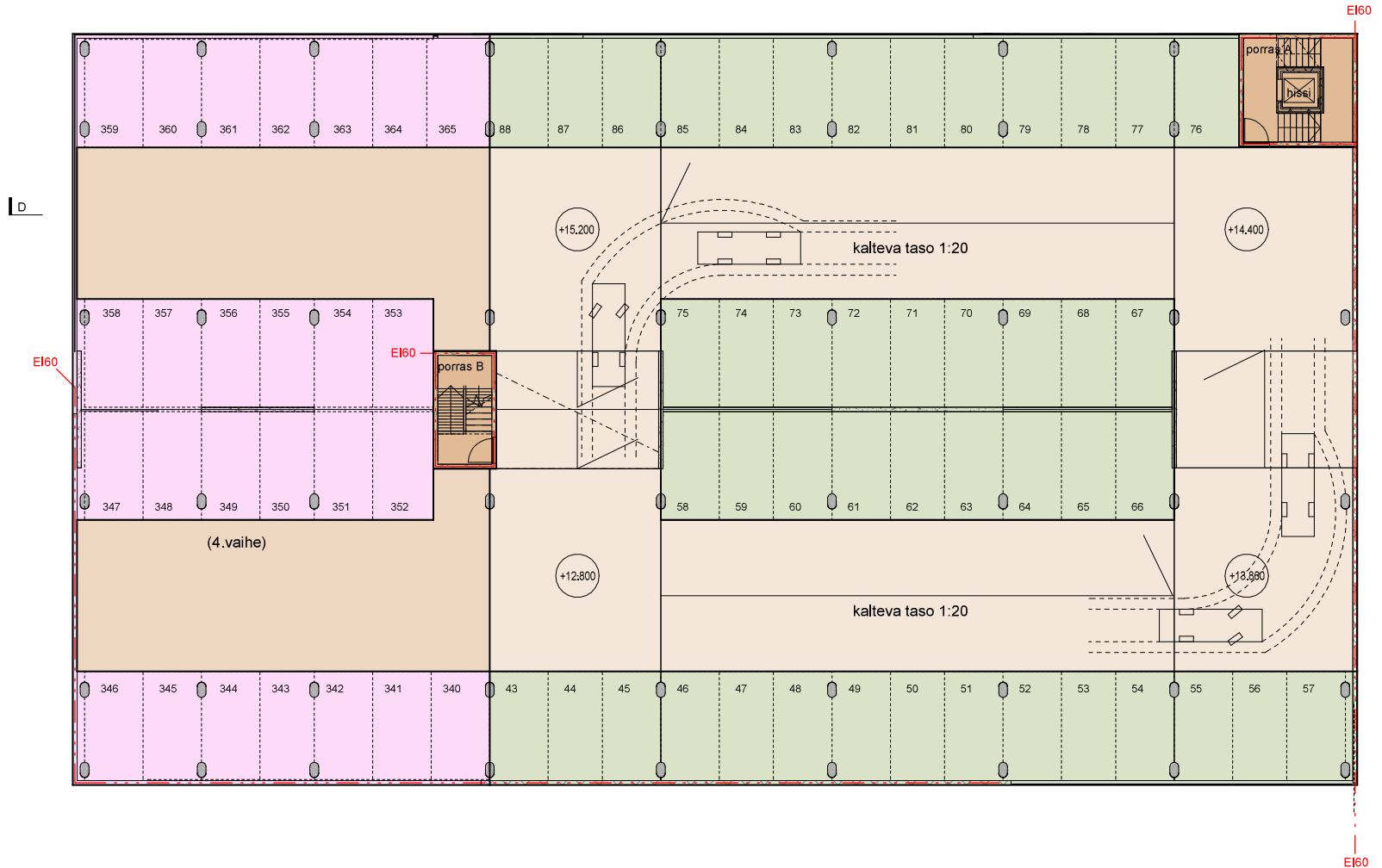


CLEANTECH
GARDEN

1-TASO:

VAIHE 1 >	634m ²
VAIHE 2 >	
VAIHE 3 >	
VAIHE 4 >	375m ²
YHTEIS 1	44m ²
YHTEIS 2	725m ²
YHTEIS 3	279m ²
YHT:	2057m ²

VAIHE 4 < > VAIHEET 1-3



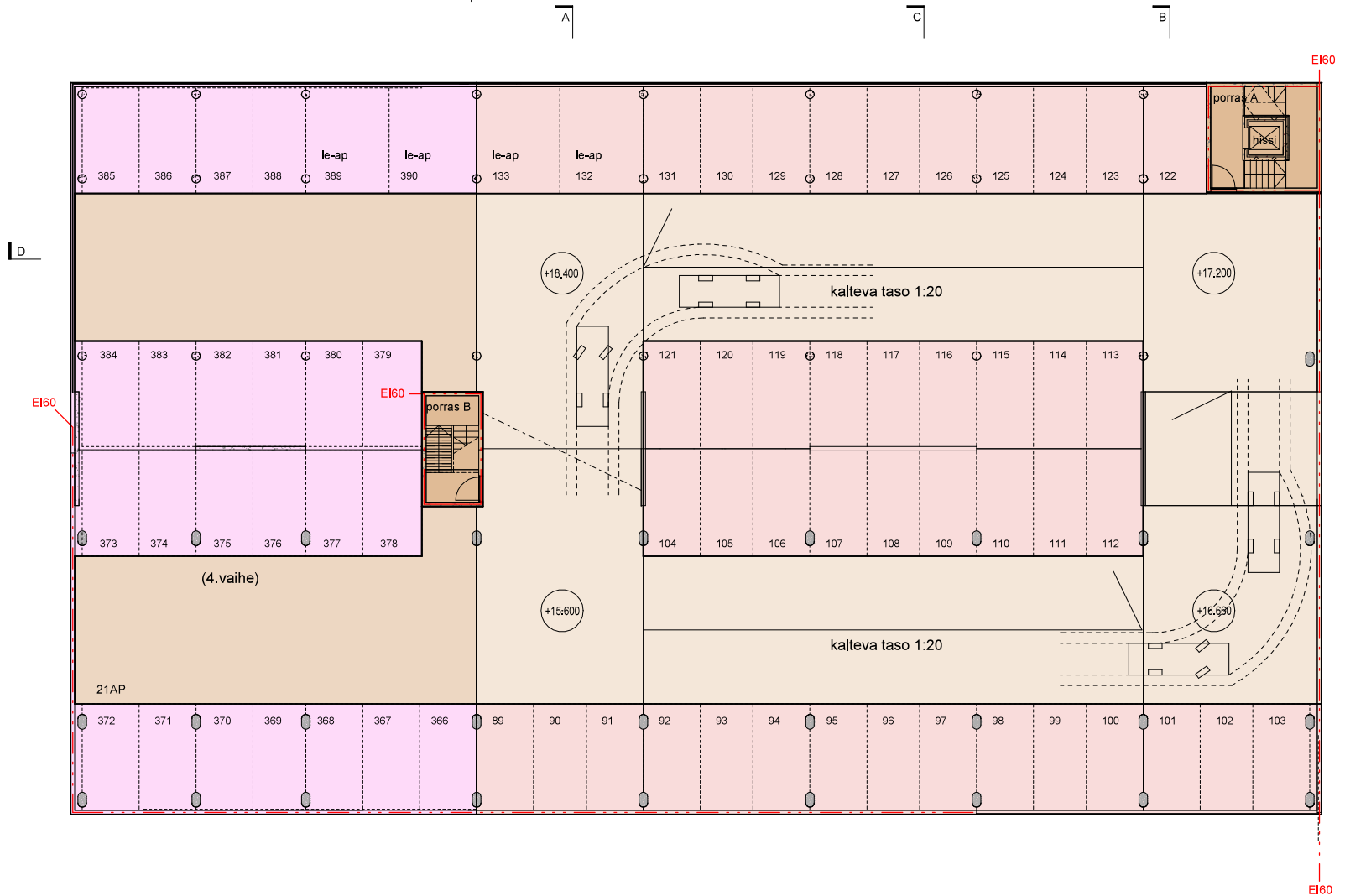


CLEANTECH
GARDEN

2-TASO:

VAIHE 1 >	
VAIHE 2 >	634m ²
VAIHE 3 >	
VAIHE 4 >	375m ²
YHTEIS 1	44m ²
YHTEIS 2	725m ²
YHTEIS 3	279m ²
YHT:	2057m ²

VAIHE 4 < > VAIHEET 1-3



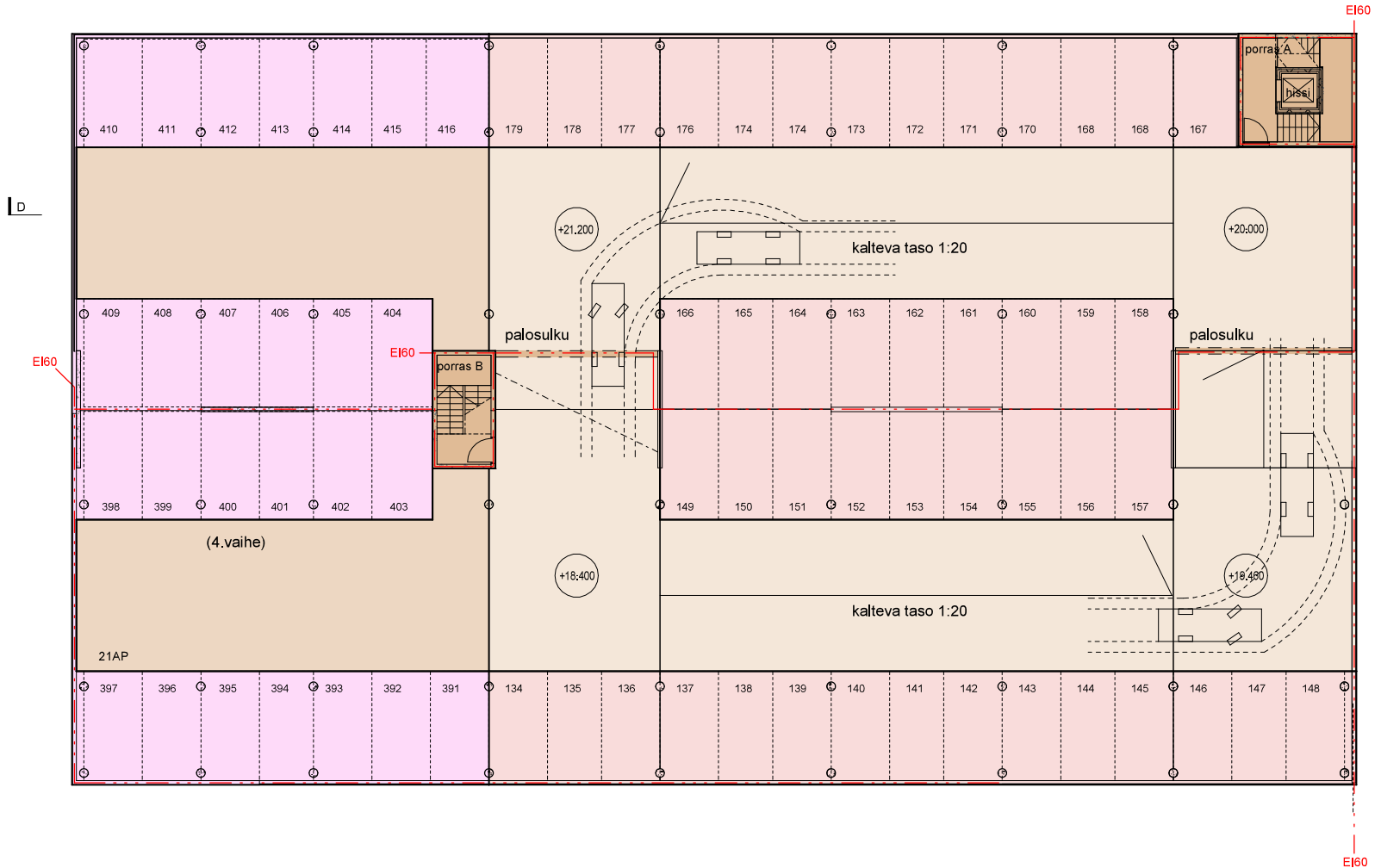


CLEANTECH
GARDEN

3-TASO:

VAIHE 1 >	
VAIHE 2 >	634m ²
VAIHE 3 >	
VAIHE 4 >	375m ²
YHTEIS 1	44m ²
YHTEIS 2	725m ²
YHTEIS 3	279m ²
YHT:	2057m ²

VAIHE 4 < > VAIHEET 1-3



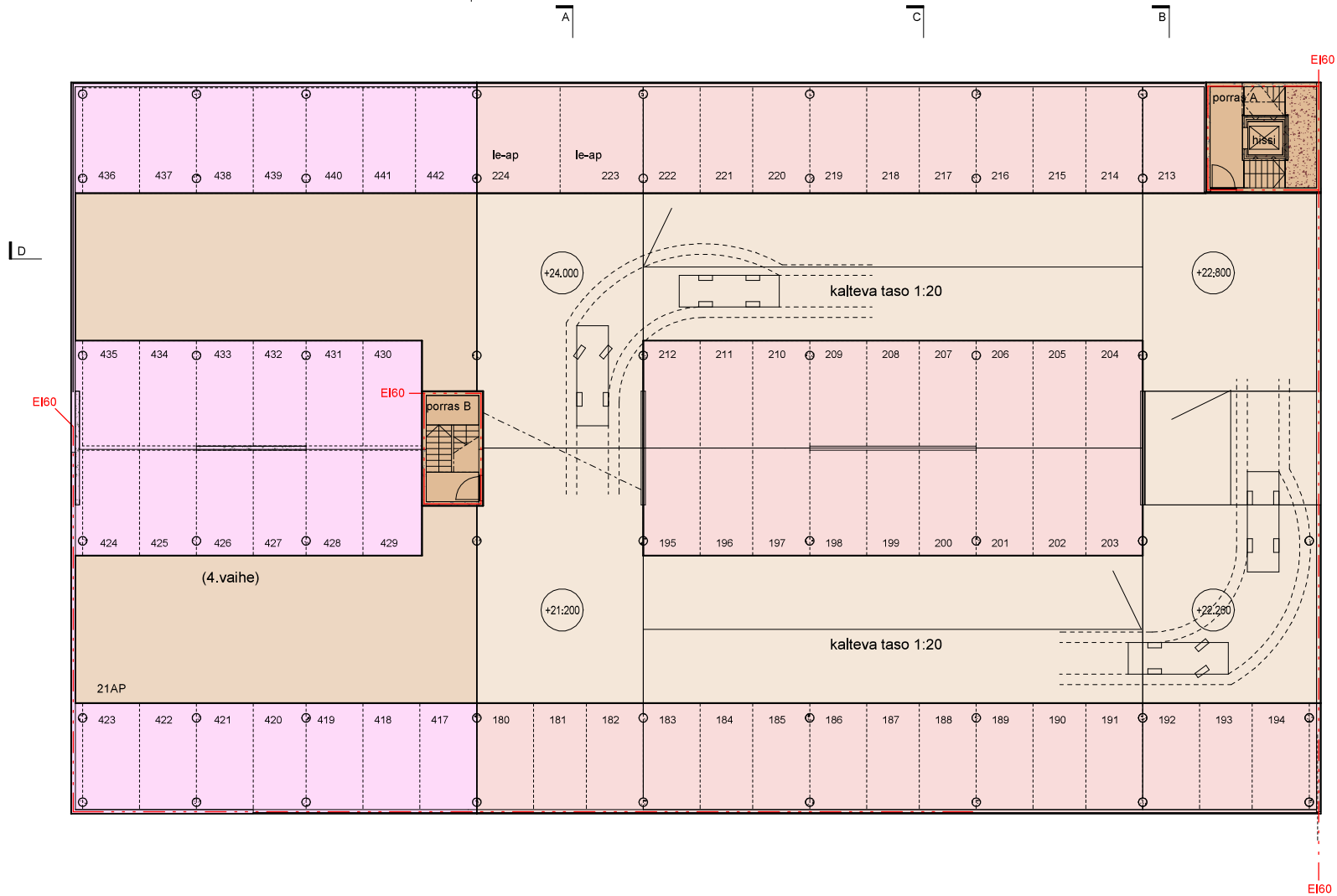


CLEANTECH GARDEN

4-TASO:

VAIHE 1 >	
VAIHE 2 >	634m ²
VAIHE 3 >	
VAIHE 4 >	375m ²
YHTEIS 1	44m ²
YHTEIS 2	725m ²
YHTEIS 3	279m ²
YHT:	2057m ²

VAIHE 4 < > VAIHEET 1-3



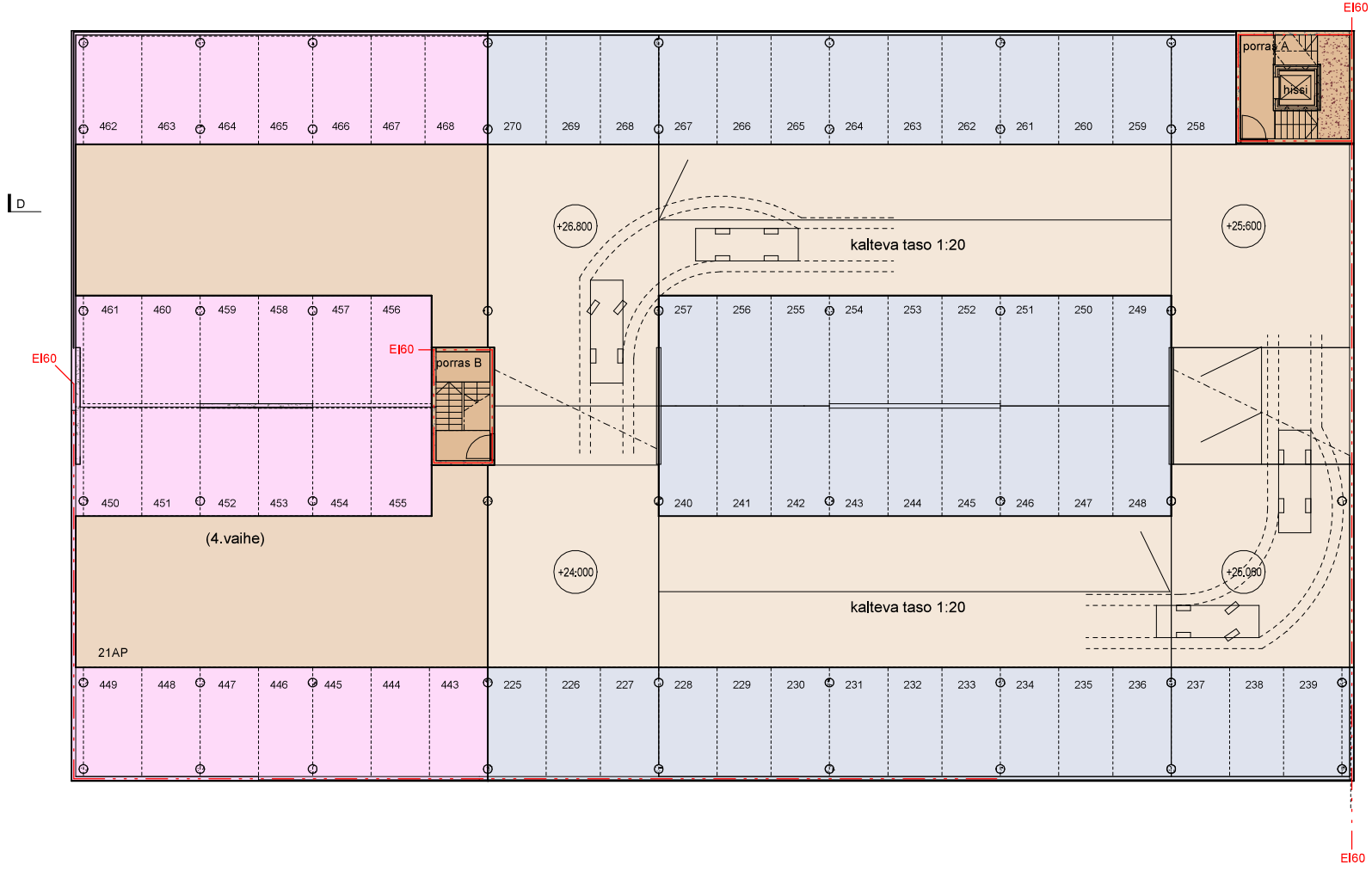


CLEANTECH GARDEN

5-TASO:

VAIHE 1 >	
VAIHE 2 >	
VAIHE 3 >	634m ²
VAIHE 4 >	375m ²
YHTEIS 1	44m ²
YHTEIS 2	725m ²
YHTEIS 3	279m ²
YHT:	2057m ²

VAIHE 4 < > VAIHEET 1-3



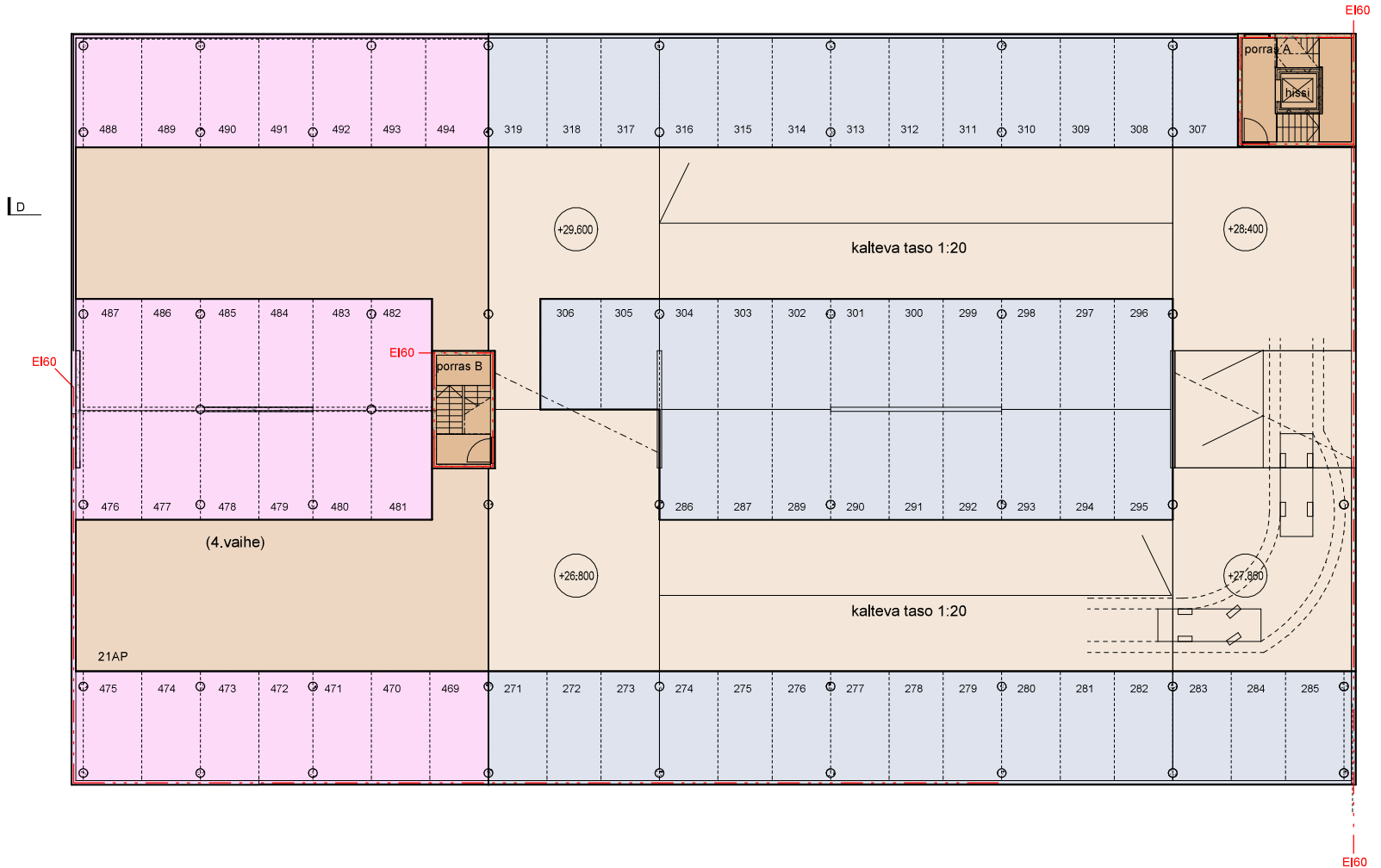


CLEANTECH
GARDEN

6-TASO:

VAIHE 1 >	
VAIHE 2 >	
VAIHE 3 >	662m ²
VAIHE 4 >	375m ²
YHTEIS 1	44m ²
YHTEIS 2	697m ²
YHTEIS 3	279m ²
YHT:	2057m ²

VAIHE 4 < > VAIHEET 1-3

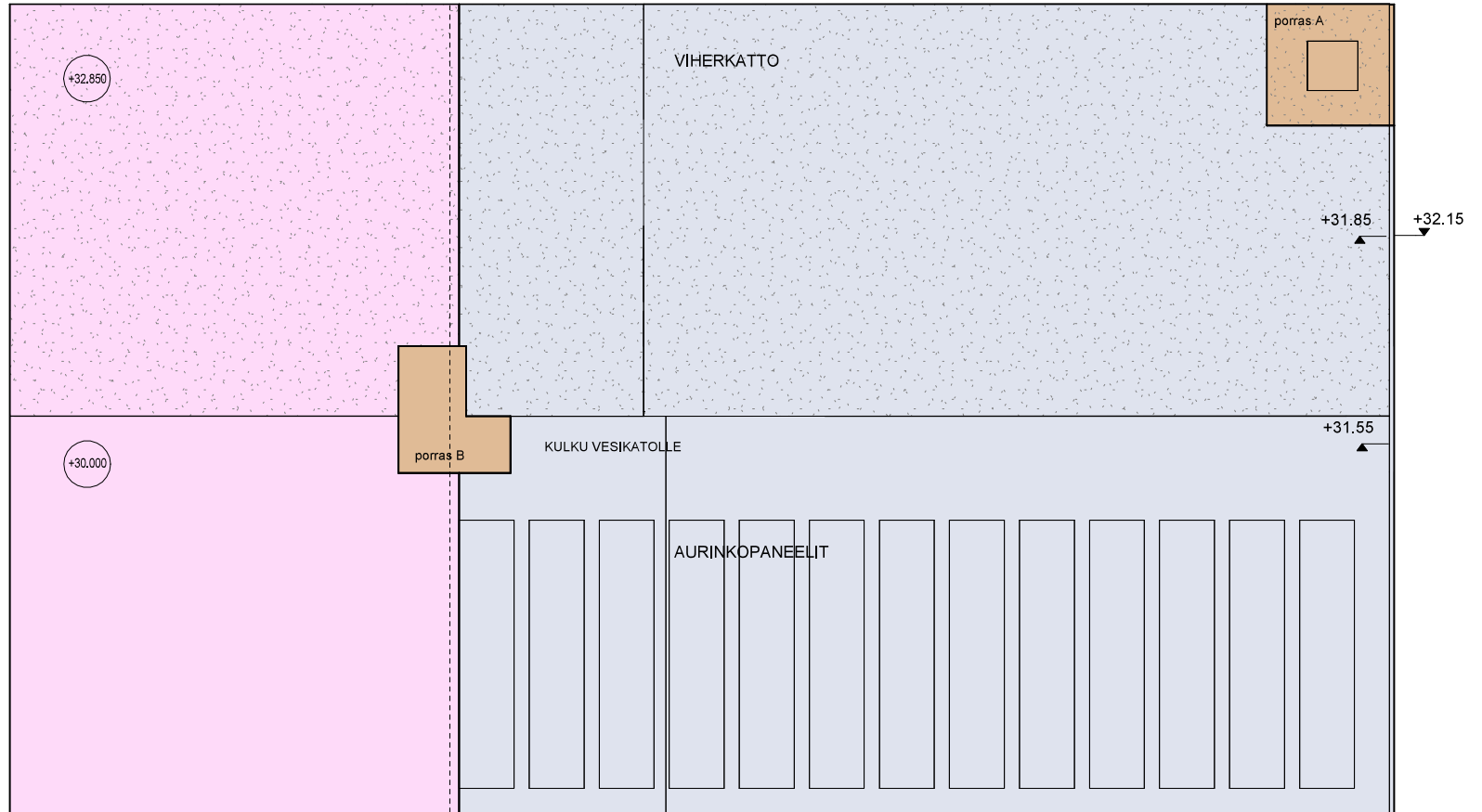




CLEANTECH GARDEN

VESIKATTO:

VAIHE 1 >	
VAIHE 2 >	
VAIHE 3 >	1355m ²
VAIHE 4 >	654m ²
YHTEIS 1	48m ²
YHTEIS 2	
YHTEIS 3	
YHT:	2057m ²





CLEANTECH GARDEN

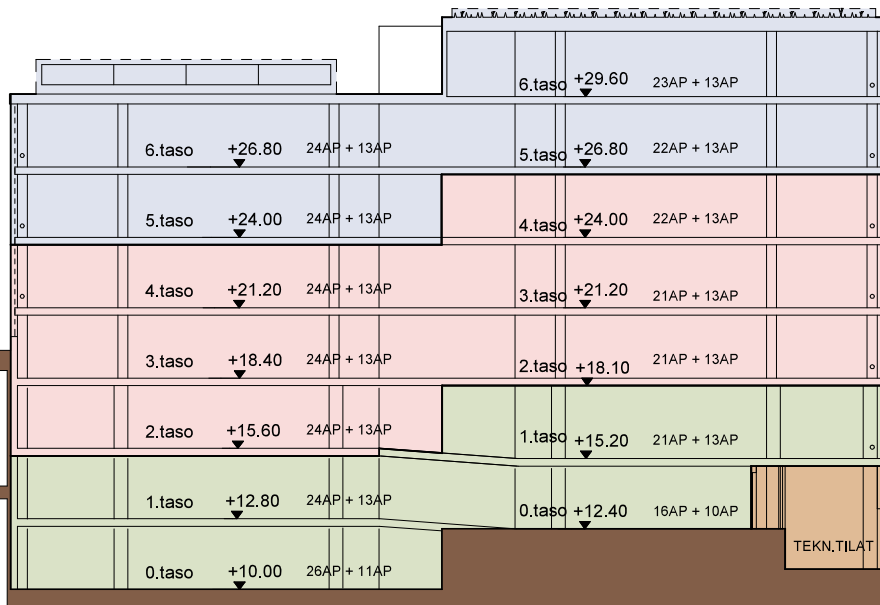
VAIHE 1 > OSA1 2xTASO = 88AP

VAIHE 2 > OSA1 3xTASO = 136AP

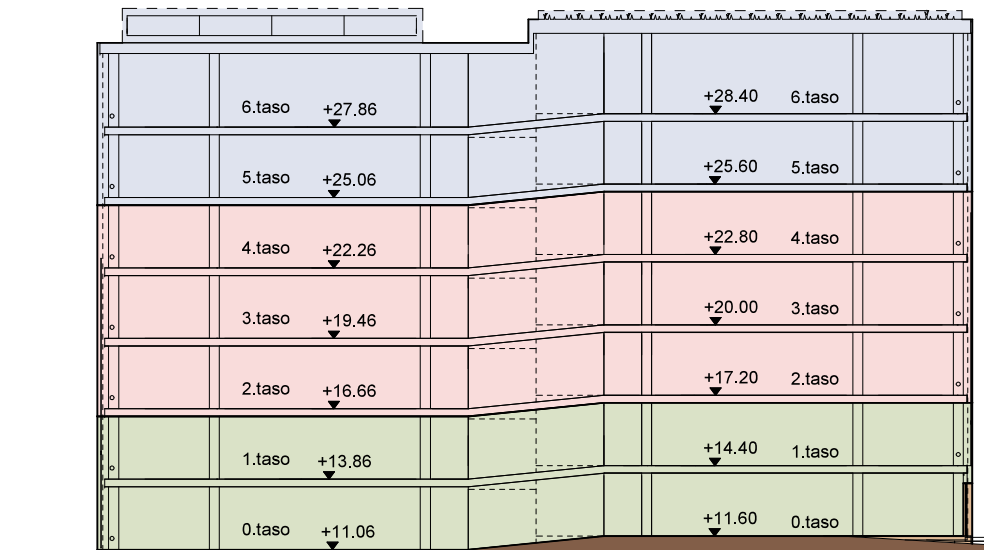
VAIHE 3 > OSA1 2xTASO = 95AP

VAIHE 4 > OSA2 7xTASO = 175AP

OSA1 319AP + OSA2 175AP = 494AP



LEIKKAUS A-A

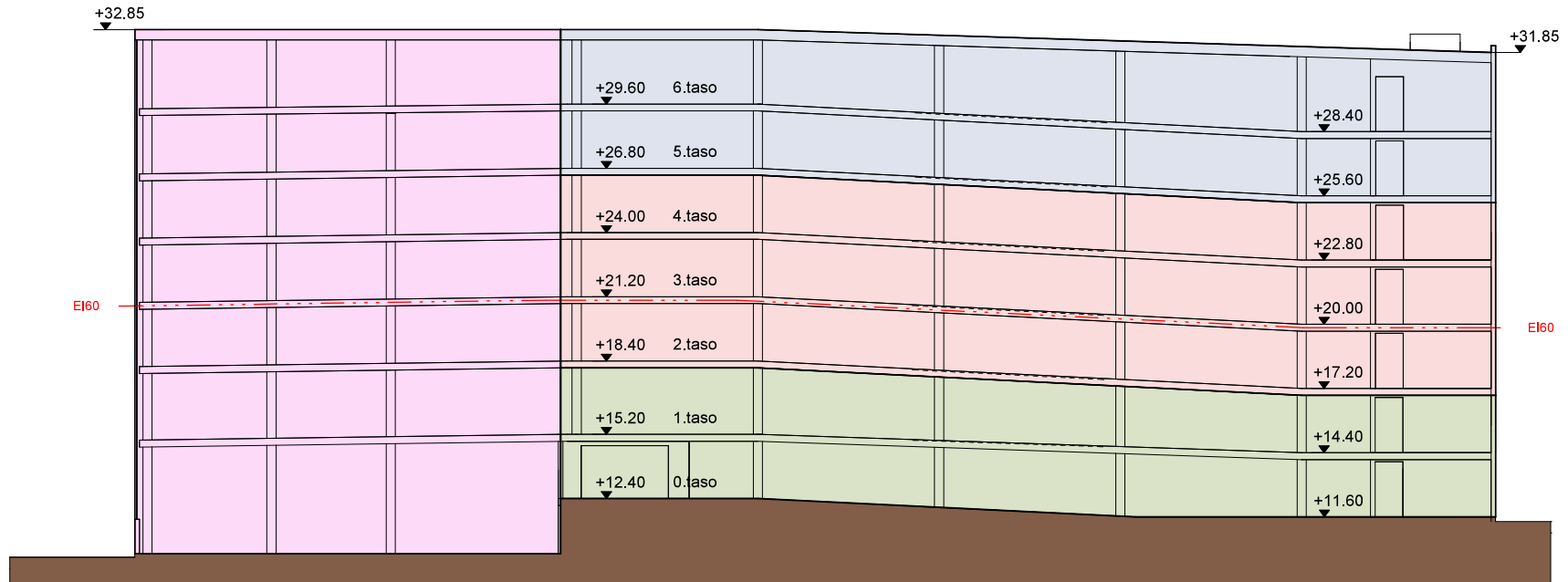
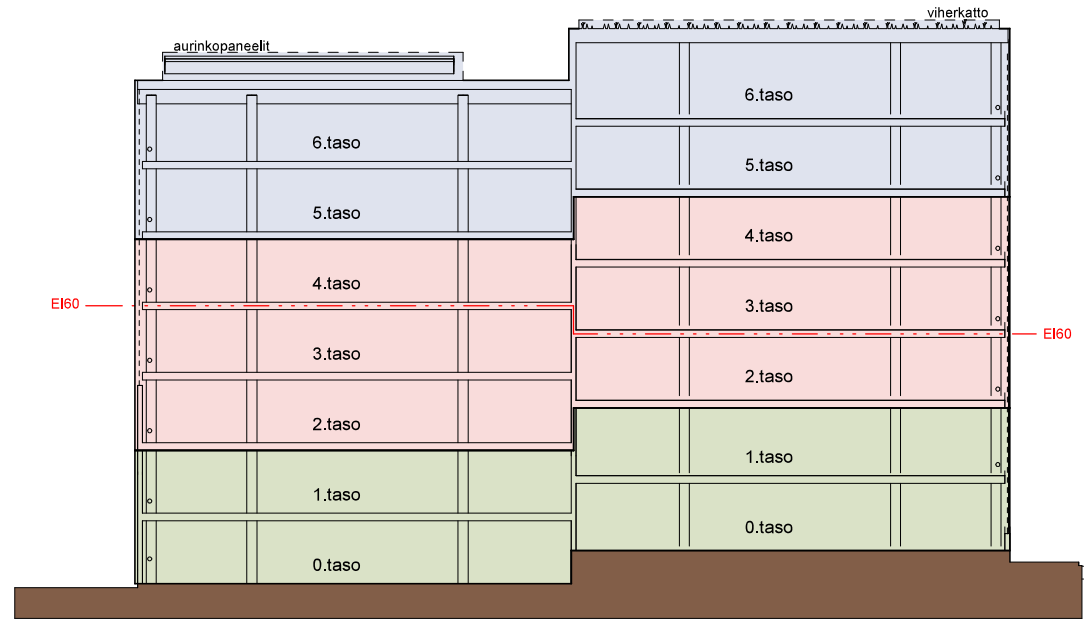


LEIKKAUS B-B



CLEANTECH GARDEN

- VAIHE 1 > OSA1 2xTASO = 88AP
- VAIHE 2 > OSA1 3xTASO = 136AP
- VAIHE 3 > OSA1 2xTASO = 95AP
- VAIHE 4 > OSA2 7xTASO = 175AP
- OSA1 319AP + OSA2 175AP = 494AP



Liite 3: Laskelma vaiheittain rakennettavan pysäköintilaitoksen kustannuksista verrattuna kerralla rakennettavaan pysäköintilaitoksen kustannukseen

Pysäköintitaloon etukäteen tehtävän investoinnin laskelma, laskelman luvut alustavia arvioita
1.11.2024, NCC Property Development Oy

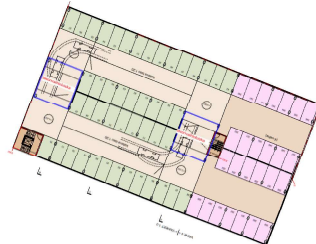
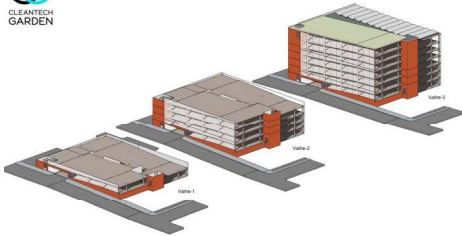
Kustannukset on arvioitu paikalla valettavasta pilari-laatta ratkaisusta, jossa kaltevat tasot ja puolikerrosrampit sekä laajennusjousto myös sivusuunnassa.

VAIHEITTAIN RAKENNETTAVA pysäköintitalo 494 ap

Arviot kustannustasossa 4/2024 (alv 0%), indeksimuutos laskettu 2%/vuosi, kahdelle vuodelle

	lkm	€/ap	lkm	
Koko paikoitustalo	494 ap	27 940	175	(=2. osa eli 4. vaihe)
1. osan osuus	319 ap	33 698	231	(=1. osan yläkerrokset)
1. toteutusvaihe	88 ap	36 122	88	(=1. osan 1. toteutusvaihe)
Maapohja-ala A osa	1450 m ²		494	yhteensä

Koko paikoitustalo arvio (494ap) **13 802 350**
Investointi, 1. osa arviot (319 ap ja 88 ap)
10 749 699
3 178 743



VERTAILUKOHDE:

Kerralla tehtävä 510 ap pysäköintitalo

Rakennuskustannuksiltaan edullisin ratkaisu (-7%) on, että rakennus rakennettaisiin kerralla vinotasoratkaisuna
Ylimääräinen investoinnin korkokustannus kuitenkin kuluttaa jo noin 1,5 vuodessa tuon säästön.

Pysäköintipaikkoja n. 510 ap

Vastaavalla arviomenetellyllä tehty kustannusarvio on

12 873 364 € (alv0%)
25 242 €/ap

Ero vaiheistettavaan suunnitteluratkaisuun
- 928 985 € (alv0%)
- 2 698 €/ap

Etukäteen tehtävän investoinnin 494 ap korkokustannus/v
Etukäteisinvestointi 10,6 mil.€, korko 6%/vuosi
Jos laitos on pääosin 2 vuotta käyttämättömänä, korkokulut

772 402 €/vuosi
1 544 804

Yhteensä

14 418 168 € (alv0%)
28 271 €/ap

615 819 € (alv0%)
331 €/ap

Vinotasolla pinta-alatehokkuus

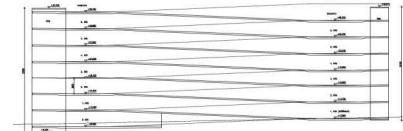
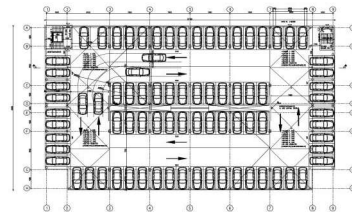
13087 brm²

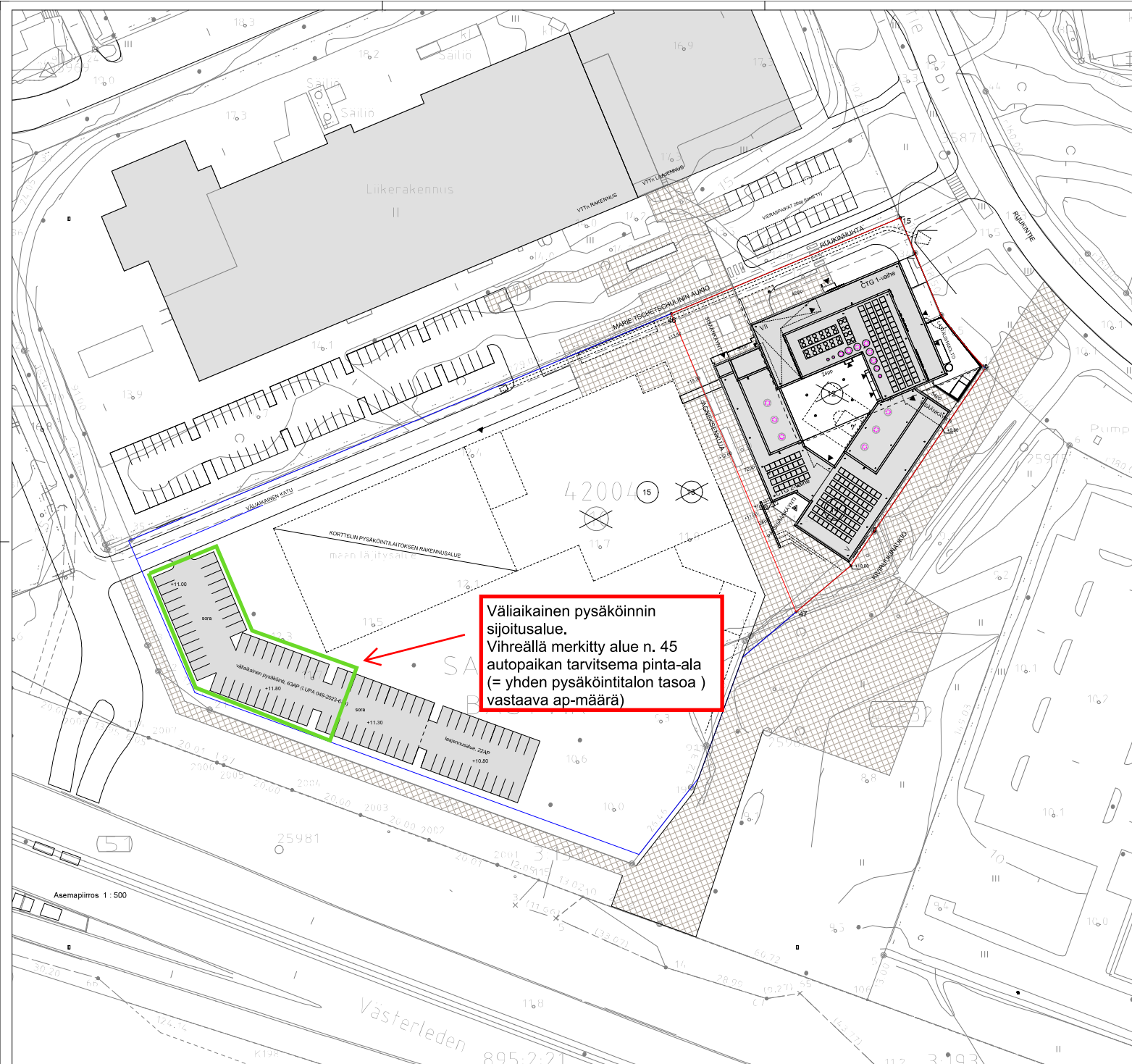
25,7 brm²/ap

Vaiheittain rakennettavan pinta-alatehokkuus

14635 brm²

29,7 brm²/ap





Väliaikainen pysäköinnin sijoitusalue. Vihreällä merkitty alue n. 45 autopaikan tarvitsema pinta-ala (= yhden pysäköintitalon tasoa) vastaava ap-määrä

Alue: SALAVUORI 40 SALAVUORI 40004 14	LIITEPIIRUSTUS
Suunnittelija: LAAJENNUS KANSIO: CLEANTECH GARDEN 1+2 NCC RUUKKITE 10 02330 ESPOO	VÄLIAIKAINEN PYSÄKÖINTI 1:500
Suunnittelija: JAAKKOLA ARKITEHDIT Tullberginkatu 1, 00200 Helsinki, Puh: 09 240 2400, toiminta@jakkola.fi 29.04.2024	ARK 958 Liite4

[]/10.00.02/2024

MAANVUOKRASOPIMUSLUONNOS

1 OSAPUOLET

1.1 Vuokranantaja

Espoon kaupunki 0101263-6
Postiosoite: Tonttiyksikkö, PL 49, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Puhelin: (09) 81 621
Päätökset: Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
[].[].2024 § [], lainvoimainen

1.2 Vuokralaiset määrösin

Espoon kaupunki 0101263-6
Tonttiyksikkö, PL 49, 02070 ESPOON KAUPUNKI
(09) 81 621
Määräosa: [231/319]

KOy Cleantech Parking I
Y-tunnus: 3468519-1
Osoite: c/o NCC Property Development Oy, PL 13, 00281 Helsinki
Määräosa: [88/319]

2 VUOKRA-ALUE

Espoon kaupungin 42. kaupunginosassa n. 1 462 m² suuruinen määräala kiinteistöstä 49-42-4-15.
Kiinteistötunnus: 49-42-4-15
Pinta-ala: 1 462 m²
Asemakaavamerkintä: **KTY-1**, Toimitilarakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa opetus-, palvelu-, kulttuuri-, liike-, toimisto- ja tutkimustiloja sekä ympäristöhäiriöitä tuottamattomia työ- ja verstastiloja. Korttelialueelle ei saa rakentaa asuntoja.
a-1, Sijainniltaan ohjeellinen pysäköintilaitoksen rakennusala.
Osoite: Ruukintie 10, 02330 Espoo

Vuokra-alue on osoitettu liitteenä olevalla kartalla.

3 VUOKRASUHTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 40 vuotta alkaen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

3.2 Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada alue uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle annetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

Mikäli edellä todettu uudelleen vuokrauksen edellytys 3.2 a) ei jonkun määräosaisen vuokralaisen osalta täyty, on tässä kohdassa 3.2 tarkoitettu etuoikeus voimassa kuitenkin muiden määräosaisten vuokralaisten hyväksi, jolloin kaupunki on velvollinen muiden edellä todettujen edellytysten (b-c) täytyessä solmimaan vuokra-aluetta koskevan uuden vuokrasopimuksen niiden määräosaisten vuokralaisten kesken, joiden osalta edellytys 3.2 a) täyttyy. Tässä tilanteessa Espoon kaupunki ja uuden vuokrasopimuksen vuokralaiset neuvottelevat erikseen siitä, miten toimitaan sen määräosaisen vuokralaisen, jonka osalta edellytys 3.2 a) ei täyty, omistaman pysäköintirakennuksen sijoittamisen ja omistuksen järjestämisen suhteen.

4 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

4.1 Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5. luvun tarkoittamalla tavalla asemakaavan mukaiseen käyttöön pysäköintirakennuksen maa-alueeksi.

Vuokra-alueelle on suunniteltu toteutettavaksi rakenteellinen pysäköintilaitos, johon sijoitetaan enintään seitsemään (7) kerrokseen yhteensä noin 319 pysäköintipaikkaa. Koska

[]/10.00.02/2024

pysäköintirakennus on suunniteltu toteutettavaksi vaiheittain, on pysäköintilaitoksen toteutus ja omistus järjestettävä siten, että pysäköintirakennuksen rakentaminen vaiheissa on mahdollista vuokra-ajan kuluessa liitteenä [x] olevan periaatesuunnitelman ja rakennustapaselostuksen mukaisesti.

Vuokra-alueelle kussakin vaiheessa rakennettava pysäköintilaitoksen osa tulee määräosaisen vuokralaisen yksinomaiseen omistukseen siten kuin vuokraoikeuteen kirjattavassa maakaaren 14. luvun 3 §:n mukaisessa hallinnanjakosopimuksessa todetaan. Kunkin määräosaisen vuokralaisen tulee sallia myöhemmissä vaiheissa toteuttavien pysäköintilaitoksen osien toteuttaminen aikaisemmassa vaiheessa rakennetun pysäköintilaitoksen osan päälle ja niihin liittyvien rakenteiden tukeminen aikaisemmissa vaiheissa toteutettujen pysäköintilaitoksen osien rakenteisiin. Tämän velvollisuuden sisältöön ei ole merkitystä sillä, käsitteleekö rakennusvalvontaviranomainen pysäköintilaitoksen eri osien rakennuslupia erillisinä vai jo toteutettujen osien rakennuslupien laajenuksena tai muutoksena. Aikaisemmin toteutettavan pysäköintilaitoksen osan omistajan tulee myötävaikuttaa mahdolliseen rakennusluvan laajentamiseen käsittämään myös myöhemmin toteutettavia pysäköintilaitoksen osia.

4.2 Rakentamisvelvoite

Ensimmäisessä vaiheessa vuokra-alueelle on rakennettava vähintään 88 paikkainen pysäköintirakennus, joka on suunniteltu ja toteutettu siten, että sen rakennustekniset ominaisuudet mahdollistavat lisäkerrosten toteuttamisen myöhemmissä vaiheissa siten kuin edellä kohdassa 4.1 on sanottu ja rakentamiseen soveltuvista periaatteista erikseen osapuolten kesken sovittu.

KOy Cleantech Parking I vastaa kokonaisuudessaan ensimmäisen vaiheen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä ja siihen liittyvästä sopimussakosta.

Pysäköintirakennuksen ensimmäinen vaihe (likimäärin 88 pysäköintipaikkaa) on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Mikäli vuokralainen laiminlyö rakennusvelvollisuuden täyttämisen, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka määrä on viivästysajan vuokra 8-kertaisena. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään viideltä (5) vuodelta.

□/10.00.02/2024

Vuokralainen on velvollinen selvittämään vuokra-alueella mahdollisesti sijaitsevat johdot ja putket. Mahdollisesti tarvittavista johto/putkisiirroista tai käytöstä poistettujen johtojen/putkien poistosta ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa vuokralainen.

Rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavaa sekä rakentamismääräyksiä. Vuokralainen vastaa rakentamisen perustamistavasta. Vuokralaisen tulee tehdä rakennushankkeen toteuttamiseksi tarvittavat maa- ja kallioperäselvitykset.

Vuokralainen huolehtii kaikista rakennushankkeensa ja toimintansa edellyttämistä viranomaisluvista.

Kukin määräosainen vuokralainen on velvollinen toteuttamaan oman rakennushankkeensa siten, että kohdassa 4.1 tarkoitettu vaiheittainen rakentaminen on asianmukaisesti huomioitu sekä rakentamisen suunnitellussa että toteutuksessa sekä huomioiden sen mitä asiasta on mahdollisesti muutoin tarkemmin sovittu.

4.3 Kunnossapito ja roskaantuminen

Vuokralainen huolehtii omistamiensa rakennusten ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

Vuokralainen huolehtii tarpeellisiksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokra-alue ei sen toimesta eikä muutoinkaan roskaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin roskaantunut, vuokralainen huolehtii puhdistamisesta siten kuin jätelain (646/2011) 8 luvussa säädetään. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueella ennen vuokra-aikaa mahdollisesti sijainneiden vähäisten roskien käsittelystä.

4.4 Maaperän pilaantuminen

Vuokranantaja vastaa ennen vuokrausta tapahtuneesta vuokra-alueen mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista asemakaavan mukaisen käytön edellyttämälle tasolle

10/10.00.02/2024

kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla.

Vuokranantajan tiedossa ei ole, että vuokra-alue olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantunut tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, vuokralaisen tulee ennen toimenpiteisiin ryhtymistä ottaa yhteys Espoon kaupungin kaupunkiympäristön toimialan tonttiyksikköön. Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset asemakaavan mukaisen käytön edellyttämälle tasolle ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu kaupunkiympäristön toimialan tonttiyksikön kanssa ennen niiden toteuttamista.

Vuokralainen laadituttaa viipymättä vuokra-ajan päätyttyä kustannuksellaan riittävän asiantuntemuksen omaavalla ja vuokranantajan hyväksymällä konsultilla vuokra-alueen maaperän pilaantuneisuusselvityksen ja toimittaa sen vuokranantajalle kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä.

Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen huolehtii alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain (527/2014) 14. luvussa säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja veloittaa toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

4.5 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

4.6 Katselmuksset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Vuokranantaja ilmoittaa katselmuksesta ennalta vuokralaiselle.

[]/10.00.02/2024

4.7 Rasitteet ja vastaavat

Vuokra-alueeseen 49-42-4-15 kohdistuu rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia, jotka ilmenevät [x.x.2024] päivätyltä kiinteistörekisteriotteelta.

Vuokralainen on tutustunut kiinteistöä 49-42-4-14 koskevaan 14.3.2023 allekirjoitettuun sopimukseen "Sopimus yhteisjärjestelyyn osallistumisesta", jossa on sovittu korttelin 42004 yhteisjärjestelysopimuksen laatimisesta ja sen pääperiaatteista. Vuokralainen sitoutuu osaltaan laatimaan ja allekirjoittamaan yhteisjärjestelysopimuksen sopimuksessa mainituilla pääperiaatteilla.

Rasitustodistuksen [x.x.2024] mukaan kiinteistöön 49-42-4-15 ei kohdistu kiinnityksiä, rasituksia tai rajoituksia.

Vuokralainen on velvollinen selvittämään vuokra-alueella mahdollisesti sijaitsevat johdot. Mahdollisesti tarvittavista johtosiirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa vuokralainen.

Kaupunki pidättää oikeuden perustaa tarvittaessa vuokra-alueelle rasitteita kunnallisteknisiä johtoja varten.

Kiinteistöllä 49-42-4-15 sijaitsevan vuokra-alueen toteuttaminen edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaista yhteisjärjestelysopimusta, jolla sovitaan muun muassa vuokra-alueeseen rajautuvan Kiviruukinkujan toteuttamisesta. Yhteisjärjestelysopimus tulee vaikuttamaan vuokra-alueen käyttöön ja vuokralaisen oikeuksiin ja velvoitteisiin. Vuokralainen sitoutuu myötävaikuttamaan tarpeellisten sopimusten laatimiseen ja rekisteröimiseen.

Vuokra-alueelle rakennettavan pysäköintilaitoksen perustus- yms. rakenteita ulottuu myös vuokra-alueen ulkopuolelle viereisten rakennuspaikkojen alueelle siten kuin pysäköintilaitosta koskevasta liitteenä [x] olevasta periaatesuunnitelmasta ilmenee. Vuokralaisella on tähän maanvuokrasopimukseen perustuva oikeus sanottujen rakenteiden sijoittamiseen vuokra-alueen ulkopuolelle, myös viereisille rakennuspaikoille pysäköintilaitoksen periaatesuunnitelman mukaisesti liitteenä [x] olevalle alueella. Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että samalle rasitealueelle voidaan sijoittaa myös ympäröivien rakennuspaikkojen rakenteita siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa. Muilta osin pysäköintilaitoksen rakenteista ei saa sijoittaa vuokra-alueen ulkopuolelle, ellei tästä sovita vuokra-aluetta ympäröivien alueiden omistajan kanssa erikseen. Osapuolten yhteinen tahtotila on, että mikäli vuokra-alueesta tai sitä ympäröivistä rakennuspaikoista muodostetaan erillisiä kiinteistöjä, sisällytetään edellä todettujen perustusten

[]/10.00.02/2024

sijoittamista koskeva vuokralaisen oikeus kiinteistöjen välillä solmittavaan yhteisjärjestelysopimukseen tai sanottujen rakenteiden sijoittamisesta perustetaan erilliset rasiitteet.

4.8 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.

Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa siirtää vuokraoikeudesta erillään.

Vuokralaisen, jolle tämä vuokrasopimus on siirtynyt, tulee hakea vuokraoikeutensa kirjaamista siten kuin maakaassa (540/1995) säädetään. Uuden vuokralaisen tulee myös viipymättä ilmoittaa siirrosta vuokranantajalle. Ilmoitukseen tulee liittää jäljennös saantoasiakirjoista.

5 MAKSUT

5.1 Vuokran määrä

Vuokran määrä on [34] € vuodessa kustakin pysäköintipaikasta, joka toteutetaan vuokralaisen omistukseen vuokra-alueelle rakennettavaan pysäköintirakennukseen (perusvuokra).¹

Vuokranmaksuvelvoite alkaa välittömästi vuokraoikeuden omistusoikeuden alkamisesta lukien, eikä se edellytä pysäköintipaikan tosiasiallista valmistumista. Kukin määräosainen vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle vuokran määrittämisesti varten luotettavan kirjallisen selvityksen vuokra-alueelle vuokralaisen omistukseen toteutettavien pysäköintipaikkojen kokonaislukumäärästä.

Kukin määräosainen vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle viivytyksettä luotettavan kirjallisen selvityksen, mikäli toteutettavien pysäköintipaikkojen lukumäärää koskeva vuokranantajalle toimitettu suunnitelma ei vuokralaisen rakennushankkeen valmistuttua vastaa vuokralaisen vuokra-alueella omistamien pysäköintipaikkojen määrää. Tällöin vuokra tarkistetaan vastaamaan vuokralaisen vuokra-alueella sijaitsevien pysäköintipaikkojen tosiasiallista määrää. Vuokranantaja on oikeutettu laskuttamaan takautuvasti mahdollisista lisäpaikoista vuokra-ajalta.

[]/10.00.02/2024

Selvyyden vuoksi todetaan, että koska kukin määräosainen vuokralainen on vastuussa hankkeensa suunnittelusta ja toteuttamisesta, ei vuokranantaja ole velvollinen suorittamaan hyvitystä tai korvausta siitä, jos vuokraa on pysäköintipaikkojen määrää koskevien suunnitelmien perusteella suoritettu suuremmasta määrästä pysäköintipaikkoja, kuin mitä vuokralainen tosiasiallisesti vuokra-alueelle toteuttaa.

5.2 Indeksiehto

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden [] [kuukauden] indeksiluku (). Vuokra tarkistetaan kalenterivuosittain 1.1.[] lukien edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi.

5.3 Vuokran maksaminen

Vuokralainen maksaa vuokran vuokranantajan osoittamalle tilille kalenterivuosittain kahdessa erässä, 31.3. ajalta 1.1.–30.6. ja 30.9. ajalta 1.7.–31.12.

5.4 Muut maksut

Kukin määräosainen vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta vuokraoikeuden määräosaansa kolmannelle ennen ko. vuokraoikeuden määräosaan liittyvälle hallinta-alueelle sijoittuvan pysäköintilaitoksen toteutusvaiheen rakentamisvelvoitteen täyttämistä ilman vuokranantajan suostumusta. Jos määräosainen vuokralainen luovuttaa vuokraoikeuden määräosaansa kolmannelle ennen hallinta-alueelleen sijoittuvan pysäköintilaitoksen toteutusvaiheen rakentamisvelvoitteen täyttämistä ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta, ko. määräosainen vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on luovutusajankohdan vuosivuokra 50-kertaisena.

5.5 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen, jolle tämä vuokrasopimus tai sen määräosa on siirtynyt, on velvollinen maksamaan viivästyskorkeineen myös ne vuokrat, jotka siirtäjänä toiminut edellinen vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta vuodelta.

Vuokranantaja lähettää vuokralaskut vuokrasopimukseen merkittyyn vuokralaisen osoitteeseen. Vuokralaisen tulee aina viipymättä ilmoittaa vuokranantajalle vuokrasopimukseen merkityn laskutusosoitteen muutoksesta.

5.6 Määräosan omistajien keskinäinen vastuu

Määräosaisten vuokralaisten vastuu vuokranmaksusta tai tämän sopimuksen mukaisten muiden maksujen tai sopimussakkojen maksamisesta ei ole yhteisvastuullista.

Kultakin määräosaiselta vuokralaiselta perittävä vuokra määräytyy ko. vuokralaisen vuokra-alueelle toteuttamien pysäköintipaikkojen lukumäärien perusteella. Määräosaisten vuokralaisten perusvuokran määrä ei muutu, vaikka jonkun toisen määräosaisten vuokralaisen pysäköintilaitosta koskeva suunnitteluratkaisu muuttuisi.

6 LUNASTAMINEN

6.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Tämän sopimuksen kohdassa 3.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä, mikäli vuokra-alueella ei voida kohdassa 3.2 b) tarkoitusta syystä uudelleen vuokrata samaan käyttötarkoitukseen, on vuokranantaja velvollinen lunastamaan edellä kohdassa 4.1 tarkoitetun vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen.

Lunastusvelvollisuus koskee myös sellaisia alueella sijaitsevia vuokralaisen omistamia pysyvään käyttöön tarkoitettuja laitteita ja laitoksia, joiden voidaan katsoa palvelevan rakennuksen tulevaa käyttöä.

Lunastusvelvollisuus ei kuitenkaan koske:

- 1) alueella mahdollisesti sijaitsevia muita kuin edellä mainittuja rakennuksia;
- 2) keskeneräisiä rakennuksia, laitteita ja laitoksia;
- 3) ilmeisiä ylellisyyslaitteita; eikä
- 4) puita ja pensaita.

6.2 Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdan 6.1 tarkoittaman lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

6.3 Lunastushinta ja sen suorittaminen

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka vastaa omaisuuden teknistä arvoa vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Omaisuuden tekninen arvo lasketaan kunkin määräosaisen vuokralaisen omistaman omaisuuden osalta erikseen.

Mikäli lunastuksen toimeenpanon yhteydessä ilmenee, että lunastettavaan omaisuuteen kohdistuu vuokraoikeuteen kohdistuvan maakaaren 14. luvun 3 §:n mukaisen hallinnanjakosopimuksen tai vuokra-alueeseen kohdistuvien yhteisjärjestelysopimusten määräyksistä poikkeavia lunastajan edun kannalta epäedullisia kolmansien oikeuksia, on tällaisten oikeuksien aiheuttama laskennallinen arvonalennus Kaupungin erikseen niin vaatiessa huomioitava lopullisessa lunastushinnassa sitä vähentävänä eränä sen jälkeen, kun on ensin määritelty omaisuuden tekninen arvo ennen vähennystä. Edellä todettua epäedullisuutta arvioitaessa voidaan ottaa huomioon markkinaehtoisista järjestelyistä poikkeavat järjestelyt. Lunastushintaan tehtävä vähennys kohdistetaan siihen osaan lunastushinnasta, joka suoritetaan sen määräosan omistajalle, jonka omistamiin tiloihin tässä kohdassa tarkoitettut oikeudet on perustettu. Lunastushinta ei kuitenkaan voi muodostua negatiiviseksi siten, että vuokralainen olisi velvollinen suorittamaan Kaupungille hyvitystä.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan siitä, että lunastushinnasta ja mahdollisista vähennyksistä hankintaan ulkopuolisen, riittävän teknisen, kaupallisen ja juridisen asiantuntijuuden omaavan asiantuntijatahon kirjallinen lausunto.

Jos maanvuokraoikeus tai sen määräosa rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, vuokranantaja suorittaa, mikäli asia on riidaton, panttioikeudenhaltijalle, tämän sitä vaatiessa hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä, lunastushinnasta panttioikeuden rautessa tämän saatavan asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittamaan määrään, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokramiehelle.

6.4 Uudelleen vuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen

Jos vuokranantaja on ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas tekemään uuden vuokrasopimuksen vähintään 20 vuodeksi alkamaan edellisen sopimuskauden päättymisestä lukien vuokratasolla, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää LPA-tontin vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole vuokranantajan

[]/10.00.02/2024

asettamassa kohtuullisessa määräajassa hyväksynyt tarjousta, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta.

6.5 Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota vuokranantaja ei lunasta, sekä siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli vuokra alueella oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

6.6 Vuokranantajan pysäköintiä koskeva järjestelyvastuu lunastuksen jälkeen

Sopijapuolet toteavat, että kohdassa 4.1 tarkoitettu rakentaminen vuokra-alueella perustuu vuokrasopimuksen allekirjoittamishetkellä voimassa olevaan asemakaavaan, jossa korttelialuetta palveleva pysäköinti on osoitettu keskitetysti vuokra-alueelle siten kuin asemakaavassa on tarkemmin määrätty. Edellä sanottu huomioiden vuokranantaja vastaa lunastuksen täytäntöönpanon jälkeen kustannuksellaan siitä, että vuokra-alueeseen ja/tai lunastettavaan omaisuuteen kohdistuvat rasiteoikeudet ja muut rasitteeseen rinnastuvin pysyvin järjestelyin perustetut kolmansien osapuolten pysäköintiä koskevat oikeudet järjestetään edelleen asianmukaisesti ja kulloinkin voimassa olevia viranomais- ja kaavamääräyksiä noudattaen.

Mikäli Kaupunki lunastamisen jälkeen purkaa pysäköintilaitoksen, on Kaupunki velvollinen osoittamaan etäisyydeltään, käyttökustannuksiltaan ja laatutasoltaan vastaavan tasoiset korvaavat pysäköintipaikat lähialueelta kulloinkin voimassa olevia viranomais- ja kaavamääräyksiä noudattaen ja vähintään siinä laajuudessa, mitä niiden tonttien, joiden velvoitepaikkoja pysäköintilaitoksesta on osoitettu, rakennuslupien mukaiset velvoitepaikkavaatimukset edellyttävät. Mikäli tämän sopimuksen vuokralaisille tässä kohdassa tarkoitettulla tavalla osoitetaan omistukseen tai pysyvään hallintaan korvaavia pysäköintipaikkoja, on kukin määräosainen vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille korvaavien pysäköintipaikkojen hankinnasta enintään sen

[]/10.00.02/2024

määrän vastiketta, jonka Kaupunki on edellä kohdassa 6.1 tarkoitetun lunastuksen yhteydessä suorittanut määräosaiselle vuokralaiselle kohdassa 6.3 tarkoitettuna lunastushintana.

7 PYSÄKÖINTILAITOKSEN 2-OSAN SIJOITTAMISEEN LIITTYVÄT VELVOITTEET

7.1 Yleistä

Vuokra-alue luovutetaan vuokrattavaksi vuokralaisen omistaman pysäköintirakennuksen sijoittamista varten. Pysäköintirakennuksen suunnittelussa varaudutaan pysäköintirakennukseen liitettävän laajennusosan toteuttamiseen Liitteen [x] osoittamalla tavalla, jonne on mahdollista sijoittaa likimäärin 177 pysäköintipaikkaa. Laajennusosa sijoittuu erikseen vuokrattavalle alueelle tai myöhemmin erilliselle LPA-tontille. Laajennusosa käytännössä tukeutuu vuokralaisen omistamaan pysäköintilaitokseen sekä rakenteellisesti että toiminnallisesti. Laajennusosan tulee toteuttamaan se taho, jolle Espoon kaupunki vuokraa ko. määräalan tai siitä muodostettavan LPA-tontin.

Tätä taustaa vasten vuokralainen sitoutuu sallimaan vuokra-alueen viereiselle rakennuspaikalle sijoitettavan laajennusosan toteutuksen. Lisäksi vuokralainen sitoutuu laajennusosan sijoittamiseen liittyviin jäljempänä tässä kohdassa 7 todettuihin järjestelyihin. Vastaavasti Espoon kaupunki on velvollinen laajennusosan rakennuspaikkaa vuokratessaan tai siitä muodostettavaa LPA-tonttia luovuttaessaan sitouttamaan laajennusosan toteuttajan tässä kohdassa 7 todettuihin järjestelyihin.

Mikäli vuokra-alueesta muodostetaan myöhemmin erillinen LPA-tontti, otetaan tässä kohdassa 7 todettuja määräyksiä vastaavat ehdot myös alueelle perustettavaan yhteisjärjestelyyn.

7.2 Rakenteiden sijoittaminen ja tukeutuminen

Laajennusosa tukeutuu osin vuokralaisen pysäköintirakennuksen kantaviin rakenteisiin siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa. Vuokralaisen pysäköintirakennuksen suunnittelussa tulee näin ollen huomioida myöhemmän laajennusosan sijoittuminen ja tarvittaessa tukeutuminen. Vuokralainen sitoutuu sallimaan laajennusosan toteuttamisen kiinni pysäköintirakennukseen sekä laajennusosan tukeutumisen pysäköintilaitoksen kantaviin rakenteisiin siten myöhemmin laadittavat tarkemmat rakenne- yms. suunnitelmat edellyttävät.

7.3 Laajennusosan oikeus käyttää vuokralaisen pysäköintirakennuksen ajo- ja kulkuyhteyksiä sekä hissiyhteyttä

Pysäköintirakennukseen ja laajennusosaan sijoitettavat ajoyhteydet, hissiyhteys ja porrasyhteydet (2 kpl) muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden ja palvelevat sekä vuokralaisen omistamaa pysäköintirakennusta että laajennusosaa. Tästä johtuen vuokralaisella ja myöhemmin laajennusosan omistajalla on omistusrajoista riippumatta yhtäläinen oikeus käyttää pysäköintilaitosrakennuksen ja laajennusosan alueella sijaitsevia ajoyhteyksiä, porrasyhteyksiä ja hissiyhteyttä sekä muita jalankulun yhteyksiä kulkuyhteytenä katualueen ja pysäköintilaitoskokonaisuuden osien välillä niiden käytön edellyttämällä tavalla. Lähtökohtana pidetään, että pysäköintilaitoskokonaisuuden ajo- ja kulkuyhteydet tulee olla käytettävissä kaikissa olosuhteissa.

7.4 Pysäköintirakennukseen sijoitettava tekninen tila ja kunnallistekniset yhteydet

Vuokralaisen pysäköintirakennuksen 1. kerrokseen sijoitettava tekninen tila (ml. sähköpääkeskus) palvelee vuokralaisen omistaman pysäköintirakennuksen lisäksi myös laajennusosaa. Laajennusosan toteuttajalla on vuokralaisen kanssa yhtäläinen oikeus johtaa ko. teknisestä tilasta laajennusosaa palvelevat johdot, kaapelit ja muut yhteydet siten kuin tarkempi suunnittelu myöhemmin osoittaa.

Vuokralaisen omistamaan pysäköintirakennukseen johdetaan kunnallistekniset yhteydet siten ja siinä laajuudessa kuin tarkempi suunnittelu osoittaa. Laajennusosaan vastaavat yhteydet johdetaan vuokralaisen omistamasta pysäköintirakennuksesta.

Laajennusosan toteuttaja vastaa laajennusosassa kulutetusta sähköstä perustuen alamittaukseen tai muuhun luotettavaan jakoperusteeseen.

7.5 Yhteiset rakenteet ja järjestelmät

Vuokralaisen omistama pysäköintilaitosrakennus ja laajennusosa käsittävät sellaisia rakennusosia, rakenteita ja järjestelmiä, joiden ylläpito-, peruskorjaukset- ja uusimiset hyödyttävät käytännössä sekä vuokralaista että laajennusosan omistajaa ja/tai joiden osalta em. toimenpiteiden järjestäminen on perusteltua tehdä yhtenä kokonaisuutena. Nämä rakennusosat ja järjestelmät ovat:

- Pysäköintilaitoskokonaisuuden ajoväylät (ml. sisäänajoalue ja tasovaihtoluiskat), hissi- ja porrasyhteyksien rakenteet sekä hissikori ja niihin liittyvät laitteet (ml.

hissitekniikka) ja muut jalankulkuyhteydet sisältäen näihin liittyvät ovilaitteet, nosto-ovet, puomit ja muut mahdolliset kulunvalvontaan liittyvät laitteet;

- Pysäköintilaitoskokonaisuutta palvelevat yhteiset kunnallistekniset liittymät ja niihin liittyvät johdot, putket ja laitteet siltä osin niitä ei omista alueellinen verkkoyhtiö tai muu palveluntarjoaja;
- Turvallisuusjärjestelmät, kuten palohälyttimet tms.
- Vuokralaisen pysäköintilaitoksen alueella sijaitsevan teknisen tilan (ml. sähköpääkeskus) rakenteet ja siellä sijaitsevat vuokralaista että laajennusosan toteuttajaa palvelevat tekniset laitteet;
- Vuokralaisen pysäköintilaitosta ja laajennusosaa yhdessä palvelevat sade- ja hulevesien käsittelyjärjestelmät, hiekan erottimet yms.;
- Vuokralaisen pysäköintilaitosta ja laajennusosaa yhdessä palvelevat johdot, putket ja kanavistot; ja
- Vuokralaisen pysäköintilaitosta ja laajennusosaa yhdessä palvelevat IV-laitteet ja kanavat.

Edellä todetut jäljempänä yhdessä: "**Yhteiset Järjestelmät**".

Vuokralainen ja toisaalta laajennusosan toteuttaja vastaavat ensisijaisesti omistamiensa pysäköintirakennusten alueella sijaitsevien Yhteisten Järjestelmien ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistimenpiteistä. Koska Yhteiset Järjestelmät palvelevat vuokralaista ja laajennusosan toteuttajaa yhteisesti, sitoutuvat vuokralaiset ja vastaavasti laajennusosan toteuttaja em. toimenpiteiden järjestämiseen keskitetysti siten kuin vuokralaisen ja laajennusosan toteuttajan välillä tarkemmin sovitaan, mutta kuitenkin siten, että toimenpiteet suoritetaan hyvän kiinteistöhoitotavan mukaisesti. Tässä tarkoitettujen toimenpiteiden kustannukset jaetaan kunkin omistamaan pysäköintirakennukseen sijoitettujen pysäköintipaikkojen lukumäärien mukaisessa suhteessa.

7.6 Laajennusosan toteuttaminen

Vuokralainen hyväksyy, että laajennusosan toteuttaminen saattaa aiheuttaa eri asteista melua, pölyyntymistä ja muuta vastaavaa tilapäistä häiriötä. Tässä todettu ei poista laajennusosan toteuttajan velvollisuutta korvata vuokralaiselle aiheuttamansa vahinko normaalisti vahingonkorvauslain perusteiden mukaisesti.

Mikäli vuokralaisen omistaman pysäköintirakennuksen käyttö joltain osin estyy laajennusosan toteuttamisesta johtuen, on laajennusosan toteuttaja velvollinen kustannuksellaan järjestämään

10/10.00.02/2024

tältä osin korvaavat tilapäiset pysäköintipaikat, jotka toteutetaan todennäköisesti maantasopaikkoina CTG-hankkeen alueella tai jos välttämätöntä, alueen ulkopuolella kohtuullisella etäisyydellä.

Mikäli laajennusosan toteuttaminen esim. työmaaliikenteen takia aiheuttaa poikkeuksellista kulumista tai vaurioita vuokralaisen pysäköintilaitokselle, on laajennusosan toteuttaja velvollinen kustannuksellaan ennallistamaan aiheuttamansa vauriot.

8 MUUT SOPIMUSEHDOT

8.1 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava vuoden kuluessa ja loppuunsaatettava kolmessa vuodessa vahinkotapahtumasta lukien. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

8.2 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa ja puhtaanapidosta (669/1978) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin vuokra-alueen kohdalla olevaa katua tai yleistä aluetta ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen huolehtii kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen ja yleisten alueiden osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

8.3 Viivästyskorko

Viivästyskorko on korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukainen.

8.4 Sopimuksen purkaminen ja irtisanominen

Osapuolella on oikeus purkaa tai irtisanoa sopimus maanvuokralaissa (258/1966) mainituilla perusteilla.

8.5 Vuokraoikeuden kirjauttaminen

Vuokralainen hakee vuokraoikeutensa kirjaamista maakaaren mukaisesti.

8.6 Kiinnitys

Vuokralainen hakee toiseksi parhaalle etusijalle maakaaren 14. luvun 3 §:n mukaisen hallinnanjakosopimuksen jälkeen kolminkertaisen vuosivuokran määräisen kiinnityksen omistamaansa vuokraoikeuden määräosaan ja vuokralaisen omistamiin rakennuksiin ja sitoutuu määräämään kyseisen panttikirjan saajaksi vuokranantajan.

8.7 Panttaussitoumus

Vuokralainen panttaa edellä mainittua kiinnitystä koskevan panttikirjan vuokranantajalle vuokrasopimuksen veloitteiden täyttämisen vakuudeksi.

8.8 Kohteeseen tutustuminen

Vuokralainen on tarkastanut vuokra-alueen ja rajat sekä maasto-olosuhteet. Vuokralainen on verrannut näitä vuokra-alueesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

8.9 Hallinnanjakosopimus

Määräosaisten vuokralaisten oikeus sijoittaa omistamansa pysäköintirakennuksen osa vuokra-alueella kolmiulotteisesti määritellylle alueelle perustuu maakaaren 14. luvun 3 §:n mukaiseen hallinnanjakosopimukseen.

Sopijapuolet sitoutuvat pitämään hallinnanjakosopimuksen voimassa vuokra-aikana, kirjaamaan sen parhaalle etusijalle ja tekemään siihen tarvittavat muutokset sitä mukaa, kun vuokra-alueella rakentaminen sitä perustellusti edellyttää. Kukin osapuoli vastaa oman määräosansa osalta sähköisten panttikirjojen haltijoiden suostumusten hankkimisesta tarpeen mukaan.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että Espoon kaupungin tarkoituksena on luovuttaa määräosia vuokraoikeudesta alueella toteuttavien rakennushankkeiden tarpeisiin. Näin ollen hallinnanjakosopimusta tulee määräosien luovutusten yhteydessä päivittää uusien vuokraoikeuden määräosaisten omistajien liittämiseksi sopimuksen piiriin. Sopijapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan asianmukaiseen menettelyyn ja allekirjoittamaan tarpeelliset muutosasiakirjat, jotta uudet vuokraoikeuden yhteisomistajat saadaan liitetyksi hallinnanjakosopimukseen. Tässä

10/10.00.02/2024

yhteydessä ei kuitenkaan saa loukata muiden sopijapuolten olemassa olevia hallintaoikeuksia taikka muita voimassa olevia oikeuksia.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä kohdassa tarkoitettujen velvoitteiden täyttämisen, sitoutuu laiminlyönnistä vastuussa vuokralainen maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka määrä on laiminlyönnillä aiheutetun viivästysajan vuokra 10-kertaisena siihen saakka, kunnes velvoite on kokonaan täytetty.

Laiminlyönnillä aiheutettu viivästys katsotaan alkaneeksi kun 30 päivää on kulunut siitä, kun vuokralaista on vuokranantajan toimesta kirjallisesti kehoitettu sopimussakon uhalla ryhtymään toimenpiteisiin tämän sopimuskohdan velvoitteiden täyttämiseksi, jos hallinnanjakosopimusta tai sen muutosta ei tuolloin ole vuokralaisen laillisen edustajan tai laillisesti valtuutetun toimesta allekirjoitettu taikka vuokralaisen vastuulla olevaa asian kannalta tarpeellista suostumusta, päätösasiakirjaa tai muuta sellaista asiakirjaa ei ole toimitettu.

Kaupunki voi vuokralaisen kirjallisesta hakemuksesta ja painavasta syystä myöntää vuokralaiselle lisäaikaa veloitteen täyttämiseksi.

8.10 Vuokralaisen osto-oikeus

Vuokralaisella on vuokra-aikana oikeus erikseen päätettävien ehtojen mukaan ostaa vuokra-alue, mikäli vuokra-alueesta on muodostettu LPA-tontti. Kauppahinnan tulee perustua Espoon kaupungissa noudatettavaan LPA-tonttien hinnoitteluun.

Mikäli vuokralainen haluaa käyttää osto-oikeutta, tulee vuokralaisen jättää kaupungille asiaa koskeva kirjallinen hakemus.

Vuokra-alueen osto-oikeutta ei kuitenkaan ole niin kauan, kun Espoon kaupunki omistaa vuokraoikeudesta määräosan.

8.11 Vuokra-alueen arvonlisäverollinen käyttö

Kukin vuokralainen on velvollinen toteuttamaan vuokra-alueelle toteuttamansa rakennukset arvonlisäverolliseen käyttöön ja pitämään ne arvonlisäverollisessa käytössä.

8.12 Espoon kaupungin asema vuokralaisena

Espoon kaupunki ei vastaa mistään tässä sopimuksessa yksinomaan vuokralaiselle osoitetuista suoritus- tai maksuvelvoitteista tai niiden kaltaisista muista vuokralaisten velvoitteista riippumatta

[]/10.00.02/2024

Espoon kaupungin mahdollisesta tällä sopimuksella perustetun vuokraoikeuden määräosaisesta omistuksesta. Selvyyden vuoksi todetaan, että tätä kohtaa 8.12 ei kuitenkaan sovelleta miltään osin sellaisiin vuokralaisiin, joille Espoon kaupunki on siirtänyt luovuttamalla tai muutoin määräosan tästä vuokraoikeudesta.

Mikäli kuitenkin Espoon kaupunki määräosan omistajana toimii siten, että Espoon kaupunki määräosan omistajana toteuttaa omistukseensa ja/tai hallintaansa pysäköintipaikkoja pysäköintilaitokseen, sovelletaan tämän sopimuksen vuokralaisia koskevia ehtoja soveltuvin osin myös Espoon kaupunkiin niin kauan, kuin Espoon kaupunki omistaa tällaisen määräosan.

8.13 Espoon kaupungin vuokraoikeuden määräosan lunastus

Mikäli vaiheittainen rakentaminen vuokra-alueella on Espoon kaupungin toimesta todettu lopullisesti päättyneeksi, on vuokralaisilla Espoon kaupungin kirjallisesta vaatimuksesta velvollisuus hankkia omistamiensa määräosien suhteessa Espoon kaupungin omistuksessa mahdollisesti edelleen oleva määräosa vuokraoikeudesta.

Määräosan luovutus tapahtuu tässä tilanteessa vastikkeettomasti. Vuokralaiset vastaavat kustannuksellaan mahdollisesta hallinnanjakosopimuksen päivittämisestä, mikäli se on luovutuksen takia tarpeellista.

Luovutuskirja määräosasta tulee vuokralaisten toimesta allekirjoittaa 60 päivän kuluessa siitä, kun Espoon kaupunki on määräosan lunastamista koskevasta vaatimuksesta vuokralaisille kirjallisesti ilmoittanut, ellei Espoon kaupunki ilmoita tätä pidemmästä määräajasta.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä kohdassa tarkoitetun veloitteen täyttämisen, sitoutuu laiminlyönnistä vastuussa vuokralainen maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka määrä on laiminlyönnillä aiheutetun viivästysajan vuokra 10-kertaisena siihen saakka, kunnes velvoite on kokonaan täytetty.

Laiminlyönnillä aiheutettu viivästys katsotaan alkaneeksi kun 30 päivää on kulunut siitä, kun vuokralaista on vuokranantajan toimesta kirjallisesti kehoitettu sopimussakon uhalla ryhtymään toimenpiteisiin tämän sopimuskohdan veloitteiden täyttämiseksi, jos määräosan luovutuskirjaa ei tuolloin ole vuokralaisen laillisen edustajan tai laillisesti valtuutetun toimesta allekirjoitettu taikka vuokralaisen vastuulla olevaa asian kannalta tarpeellista suostumusta, päätösasiakirjaa tai muuta sellaista asiakirjaa ei ole toimitettu. Kaupunki voi vuokralaisen kirjallisesta hakemuksesta ja painavasta syystä myöntää vuokralaiselle lisäaikaa veloitteen täyttämiseksi.

[]/10.00.02/2024

Mikäli pysäköintilaitoksen rakennuspaikan maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta on kulunut vähintään kahdeksan (8) vuotta eikä pysäköintilaitoksen jonkin vaiheen rakennustöitä ole käynnissä, eikä pysäköintilaitoksen uuden vaiheen rakennustöiden aloittamisesta tulevaisuudessa ole vuokralaisen tai Espoon Kaupungin ja kolmannen osapuolen välillä sitovasti sovittu, on Espoon kaupunki vuokralaisen pyynnöstä velvollinen neuvottelemaan kaupungin omistuksessa vielä olevien vuokraoikeuden määräosien luovuttamisesta vuokralaisille näiden omistamien määräosien suhteessa. Tässä tilanteessa Kaupungin omistamien vuokraoikeuden määräosien luovuttamisesta vuokralaisille sovitaan kuitenkin aina erikseen pitäen lähtökohtana luovutuksen korvauksettomuutta. Kaupungin vuokraoikeuden määräosien siirtyessä vuokralaiselle tässä todetulla tavalla noudatetaan lisäksi, mitä kohdassa 8.14 on todettu pysäköintilaitoksen rakentamisesta valmiiksi. Lisäksi, vuokraoikeuden määräosien siirryttyä pois Espoon kaupungin omistuksesta on vuokralaisilla vuokra-alueeseen kohdistuva osto-oikeus siten kuin kohdassa 8.10 todetaan. Kaupungilla on kuitenkin oikeus neuvotteluihin ryhtymisen sijasta antaa neuvottelupyynnön esittäneelle vuokralaiselle kirjallinen selostus, jossa Kaupunki kohtuudella selostaa Kaupungin omistuksessa olevien määräosien luovuttamista ja/tai toteuttamista koskevat kulloinkin voimassa olevat Kaupungin tavoitteet.

8.14 Espoon kaupungin velvoite toteuttaa pysäköintilaitos valmiiksi

Mikäli Espoon kaupungin vielä omistaessa vuokraoikeuden määräosia, tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta on kulunut vähintään kahdeksan (8) vuotta eikä pysäköintilaitoksen jonkin vaiheen rakennustöitä ole käynnissä, eikä pysäköintilaitoksen uuden vaiheen rakennustöiden aloittamisesta tulevaisuudessa ole vuokralaisen tai Kaupungin ja kolmannen osapuolen välillä sitovasti sovittu, on Kaupungilla osapuolten välillä käytyjen asiaa koskevien neuvottelujen jälkeen oikeus kirjallisesti ilmoittaa muille vuokralaisille, että pysäköintilaitoksen vaiheittainen rakentaminen vuokra-alueella on lopullisesti päättynyt. Tällöin Espoon kaupunki on velvollinen kustannuksellaan joko toteuttamaan pysäköintilaitoksen valmiiksi, tai toteuttamaan jo toteutetun pysäköintilaitoksen vaiheen tai vaiheiden päälle pysyvän vesikaton, eli sen kantavat rakenteet, katoneristykset ja räystäät sekä katon hulevesien johtamiseen liittyvät järjestelyt, tarvittaessa hissien, sekä muut rakennusvalvonnan edellyttämät rakenteet ja tekniset järjestelmät, jotta pysäköintilaitos saadaan loppukatselmoitua.

Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että siten kuin tässä sopimuksessa on pysäköintilaitoksen vaiheittaisesta rakentamisesta sovittu, on Espoon kaupungilla vuokraoikeuden määräosan omistajana muutoinkin kuin tässä kohdassa sanotulla tavalla oikeus harkintansa mukaan toteuttaa

[]/10.00.02/2024

omistukseensa ja/tai hallintaansa pysäköintipaikkoja pysäköintilaitokseen ja/tai rakentaa pysäköintilaitos kokonaan valmiiksi siten kuin Espoon kaupungin määräosainen omistus sen kulloinkin mahdollistaa,

Mikäli Espoon kaupunki määräosan omistajana toteuttaa pysäköintilaitoksen valmiiksi kohdassa 8.14 tarkoitetulla tavalla tai muutoin toimii siten, että Espoon kaupunki määräosan omistajana toteuttaa pysäköintipaikkoja pysäköintilaitokseen, ei Espoon kaupungilla ole missään olosuhteissa velvollisuutta luovuttaa vuokralaiselle tällaisten pysäköintipaikkojen taikka niihin kuuluvien rakenteiden omistamiseen ja/tai hallintaan oikeuttavia määräosia korvauksetta taikka korvausta vastaan, eikä vuokralaisella ole oikeutta taikka velvollisuutta lunastaa tällaisia määräosia milteen osiin.

8.15 Asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. lainhuutotodistus
2. rasiustodistus
3. kiinteistörekisteriote
4. kaavakartat ja -määräykset
5. pysäköintiä koskeva puitesopimus Espoon kaupungin ja NCC PD:n välillä [x]
6. Sopimus yhteisjärjestelyyn osallistumisesta 14.3.2023

Vuokralainen on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

8.16 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

LIITTEET 1.Kartta 2. Pysäköintilaitoksen vaiheittainen toteutuksen periaatesuunnitelma ja rakennustapaselostus 3. Rakenteiden sijoittamista koskeva rasitealueen kartta 4. Laajennusosan periaatesuunnitelma

PÄIVÄYS Espoossa x. xkuuta 2024

ALLEKIRJOITUKSET

ESPOON KAUPUNKI

[nimi]

[asema]

[YRITYS]

[nimi]

[asema]

Päätösvalta ja allekirjoittaminen

Kaupunginvaltuusto on siirtänyt päätösvallan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle (Hallintosääntö II osa 2. luku 5 §). Päätöksessä kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on oikeuttanut toimialajohtajan allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävän vuokrasopimuksen.

MAAKAAREN 14. LUVUN 3 §:N MUKAINEN HALLINNANJAKOSOPIMUS**KOy Cleantech Parking I**

ja

Espoon kaupunki

koskien tontin 49-42-4-15 määräalaan

kohdistuvaa vuokraoikeutta

[_].XX.202X

Sisälllys

1 OSAPUOLET JA VUOKRAOIKEUDEN MÄÄRÄOSAT	3
2 HALLINNANJAKOSOPIMUKSEN KOHDE.....	3
3 SOPIMUKSEN TARKOITUS	3
4 MÄÄRÄALAN HALLINNANJAKO	4
4.1 Osapuolten yksinomaiseen hallintaan tulevat alueet Määräalasta	4
4.2 Määräalaa koskeva yhteisjärjestely	5
4.3 Rakennusoikeuden jako	5
5 OSAPUOLTEN OMISTUKSEEN TULEVAT PYSÄKÖINTILAITOSKOKONAISUUDEN OSAT	5
5.1 Yleistä	5
5.2 Pysäköintiyhtiön 1 omistukseen tuleva Pysäköintilaitoskokonaisuuden osa	5
5.3 Muiden Osapuolten omistukseen tulevat Pysäköintilaitoskokonaisuuden osat	6
5.4 Pysäköintioikeudet ja pysäköintioikeuksien käytön ehdot	6
6 OSAPUOLTEN VÄLISET KÄYTTÖ- YMS. RASITELUONTEISET JÄRJESTELYT	7
6.1 Osapuolten oikeudet käyttää Pysäköintilaitoskokonaisuuden alueella sijaitsevia ajoyhteyksiä, porrasyhteyksiä ja hissiyhteyttä	7
6.2 Osapuolia palvelevien johtojen, putkien, kanavistojen ja kaapeleiden johtaminen toisen Osapuolen hallinta-alueen läpi.....	7
6.3 Pysäköintilaitoskokonaisuutta palveleva tekninen tila	8
6.4 Pysäköintilaitoskokonaisuuden vesikatolle sijoitettava aurinkopaneelientä	8
7 TOTEUTUS, YLLÄPITO, PERUSKORJAUKSET JA UUSIMINEN SEKÄ NÄISTÄ AIHEUTUVAT KUSTANNUKSET	8
7.1 Pääperiaate	8
7.2 Pysäköintilaitoskokonaisuuden Yhteisiä Rakenteita koskeva Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset	9
8 PYSÄKÖINTILAITOSKOKONAISUUDEN VAIHEITTAINEN TOTEUTTAMINEN	10
9 MÄÄRÄALAN KUNNALLISTEKNISET LIITTYMÄT	10
10 SIETOVELVOITE JA MUUTOSTYÖT	11
11 KIINTEISTÖVERO JA MUUT JULKISOIKEUDELLISET MAKSUT	11
12 VAKUUTUKSET JA VAKUUTUSKORVAUSTEN KÄYTTÖ	12
13 OSAPUOLTEN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN	12
14 KOLMANSIEN KANSSA SOVITTAVAT ASIAT	12
15 MÄÄRÄALAA KOSKEVA UDELLEENVUOKRAUSOIKEUS	12
16 MÄÄRÄALASTA MUODOSTETTAVAAN LPA-TONTTIIN KOHDISTUVA OSTO-OPTIO	13
17 VELVOLLISUUS LUNASTAA KAUPUNGIN OMISTAMAT MÄÄRÄOSAT VUOKRAOIKEUDESTA	13
18 ARVONLISÄVEROLLINEN KÄYTTÖ.....	13
19 OIKEUKSIA KOSKEVAT KORVAUKSET	13
20 SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA MUUTTAMINEN.....	13
21 SOPIMUKSEN KIRJAAMINEN	14
22 SOPIMUSVELVOITTEIDEN SIIRTÄMINEN	14
23 ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN	14
24 JAKELU JA ALLEKIRJOITUKSET	14
LIITTEET	15

1 OSAPUOLET JA VUOKRAOIKEUDEN MÄÄRÄOSAT

- (A) **KOy Cleantech Parking I ("Pysäköintiyhtiö 1")**
 Y-tunnus: 3468519-1
 Osoite: c/o NCC Property Development Oy, PL 13, 00281 Helsinki
 Määräosan suuruus: 88/319
- (B) **Espoon kaupunki ("Kaupunki")**
 Y-tunnus: 0101263-6
 Osoite: PL 661, 02070 Espoon kaupunki
 Määräosan suuruus: 231/319

Pysäköintiyhtiö 1 ja Kaupunki jäljempänä: "**Osapuolet**"

- 1.1 Pysäköintiyhtiö 1 ja Kaupunki ovat perustaneet pitkäaikaisen maanvuokraoikeuden koskien Kaupungin omistuksessa olevaa Määräalaa (määritelty jäljempänä) siten, että Pysäköintiyhtiön 1 määräosa vuokraoikeudesta on 88/319, jolloin Kaupungille itselleen on jäänyt vuokraoikeudesta 231/319 suuruinen määräosa. Pysäköintiyhtiön 1 on tarkoitus toteuttaa omistukseensa Määräalalle rakenteellinen pysäköintilaitos. Kaupunki tulee myöhemmin luovuttamaan omistukseensa jääneitä vuokraoikeuden määräosia Kiviruukin alueen muille toteuttajille tai niiden perustamille hankeyhtiöille, joiden tarkoituksena on toteuttaa Pysäköintiyhtiön 1 omistaman pysäköintilaitoksen päälle omistamiaan pysäköintilaitoksia, jotka yhdessä muodostavat rakenteellisen pysäköintilaitoskokonaisuuden ("**Pysäköintilaitoskokonaisuus**"). Osapuolten määräosien yhteismäärä vastaa Pysäköintilaitoskokonaisuuteen tämän hetken suunnitelman mukaan sijoitettavien pysäköintipaikkojen lukumäärää. Selvyyden vuoksi todetaan, että Pysäköintilaitoskokonaisuutta on mahdollista myöhemmin laajentaa viereen sijoitettavalla laajennusosalla, joka ei kuitenkaan ole osa tämän sopimuksen tarkoittamaa Pysäköintilaitoskokonaisuutta.
- 1.2 Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupunki voi luovuttaa omistamansa vuokraoikeuden määräosan (231/319) kokonaan yhdelle toteuttajalle/hankeyhtiölle tai useammalle toteuttajalle/hankeyhtiölle. Kaupunki sitoutuu sitouttamaan vuokraoikeuden määräosien tulevat omistajat tämän hallinnanjakosopimuksen mukaisiin oikeuksiin ja velvoitteisiin.
- 1.3 Osapuolten luovuttaessa vuokraoikeuden määräosia edelleen luovutuksensaajat tulevat tämän sopimuksen Osapuoliksi omistukseensa siirtyneen vuokraoikeuden määräosan osalta.

2 HALLINNANJAKOSOPIMUKSEN KOHDE

- 2.1 Hallinnanjakosopimuksen kohteena on Espoon kaupungin 42. kaupunginosan korttelissa 4 sijaitsevan tontin 15 määräalaa ("**Määräala**") kohdistuva vuokraoikeus 49-42-4-15-L1. Määräalaa kuvaava asemapiirros on tämän sopimuksen **Liitteenä 1**.
- 2.2 Mikäli Määräalasta myöhemmin muodostetaan erillinen tontti, kohdistetaan tämän sopimuksen kohteena oleva vuokraoikeus uuteen muodostettavaan tonttiin.
- 2.3 Määräala sijoittuu Ruukinhuhdan asemakaavamuutoksen nro. 420123 mukaisen korttelin 42004 alueelle. Tontin käyttötarkoitus on osoitettu merkinnällä KTY-1 toimitilarakennusten korttelialueeksi. Määräala sijoittuu alueelle, joka on osoitettu ohjeelliseksi pysäköintilaitoksen rakennusosalaksi merkinnällä a-1.

3 SOPIMUKSEN TARKOITUS

- 3.1 Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia Osapuolten kesken maakaaren 14. luvun 3 §:n mukaisesti Määräalan hallinnan jakamisesta sekä rakentamisesta sekä Määräalalle mahdollisesti tarvittavista sisäisistä rasiteluonteisista järjestelyistä. Tämän hallinnanjakosopimuksen tarkoituksena on jakaa sopimuksen kohteena oleva Määräala Osapuolten kesken siten, että kullekin Osapuolista osoitetaan näiden yksinomaisessa hallinnassa olevat alueet.

- 3.2 Pysäköintiyhtiö 1 toteuttaa Määräalalle ensimmäisen Pysäköintilaitoskokonaisuuden osan, johon sijoitetaan 88 pysäköintipaikkaa.
- 3.3 Edellä todetun mukaisesti Kaupunki tulee myöhemmin luovuttamaan vuokraoikeuden määräosia alueen toteuttajille, jotka kukin toteuttavat Määräalalle omistukseensa tulevan Pysäköintiyhtiön 1 omistaman pysäköintilaitoksen päälle sijoittuvan osan Pysäköintilaitoskokonaisuudesta. Pysäköintiyhtiön 1 omistamassa Pysäköintilaitoskokonaisuuden osassa ja myöhemmin määräalalle tulevissa Pysäköintilaitoskokonaisuuden osissa tulee Pysäköintilaitoskokonaisuudesta laaditun periaatesuunnitelman mukaan sijaistamaan yhteensä likimäärin 319 pysäköintipaikkaa. Pysäköintilaitoskokonaisuutta koskeva periaatesuunnitelma on otettu tämän sopimuksen **Liitteeksi 2**.
- 3.4 Kullakin Pysäköintilaitoskokonaisuuden osan omistajalla on lähtökohtaisesti oikeus toteuttaa omistaansa Pysäköintilaitoksen osaan vuokraoikeuden määräosan suuruutta vastaava määrä pysäköintipaikkoja (esim. Pysäköintiyhtiön 1 pysäköintilaitokseen sijoitetaan lähtökohtaisesti 88 pysäköintipaikkaa). Osapuolilla on oikeus poiketa tästä pysäköintipaikkamäärästä edellyttäen, että Osapuolen omistamaa Pysäköintilaitoskokonaisuuden osaa koskeva toteutussuunnitteluratkaisu mahdollistaa myöhemmin toteutettavien Pysäköintilaitoskokonaisuuden osien toteutuksen **Liitteenä 2** olevan periaatesuunnitelman mukaisesti, eikä toteutusratkaisu haittaa tai vaaranna aiemmin toteutettujen Pysäköintilaitoskokonaisuuden osia. Vastaavasti Osapuolilla on velvollisuus sallia Pysäköintilaitoskokonaisuuden myöhempien osien rakentaminen sekä tukeutuminen rakenteisiin siten, että koko Pysäköintilaitoskokonaisuus saadaan toteutettua **Liitteenä 2** olevan periaatesuunnitelman mukaisesti.
- 3.5 Osapuolten omistamien Pysäköintilaitoskokonaisuuden osien omistuksen erillisuus ja niiden toteuttamisen vaiheittaisuus edellyttää, että Pysäköintilaitoskokonaisuuden osien ja rakenteiden toteutukseen ja elinkaarenaikaiseen kunnossapitoon yms. toimenpiteisiin liittyvät vastuut eriytetään selkeästi toisistaan. Lisäksi Osapuolten omistamien Pysäköintilaitoskokonaisuuden osien ja rakenteiden käyttö edellyttää erilaisia keskinäisiä järjestelyjä siten kuin tässä sopimuksessa sovitaan. Tällä sopimuksella sovitaan myös Osapuolille koituvien yhteisten kustannusten samoin kuin mahdollisten yhteisten käyttökustannusten kohdentumisesta Osapuolten vastattaviksi.
- 3.6 Tässä sopimuksessa ylläpidolla tarkoitetaan huoltoa, hoitoa, tavanomaisia vuosikorjauksia, hallinnollisia yms. juoksevia toimia, vakuuttamista, kiinteistöveroja, kunnossapitoa sekä käyttöön liittyvää energiankulutusta siltä osin, kun se on määritettävissä sekä järjestelmiin liittyviä leasing- maksuja ("**Ylläpito**").
- 3.7 Koska Pysäköintilaitoskokonaisuutta koskevat suunnitelmat tulevat vielä täsmentymään tämän sopimuksen allekirjoituksen jälkeen, Osapuolet sitoutuvat tarittaessa muuttamaan ja täydentämään tätä hallinnanjakosopimusta tässä sopimuksessa sovittujen periaatteiden mukaisesti täsmentyneitä suunnitelmia vastaavasti. Tämä sopimuksen täydentäminen toteutetaan siten, ettei Osapuolten hallinta-alueille, Osapuolten omistamille Pysäköintilaitoskokonaisuuden osille ja niiden käytölle aiheuteta olennaista vahinkoa tai haittaa. Lisäksi edellytyksenä sopimuksen muuttamiselle on, ettei muutos ole vastoin jonkun Osapuolen perusteltua etua tai oikeutta.

4 MÄÄRÄALAN HALLINNANJAKO

4.1 Osapuolten yksinomaiseen hallintaan tulevat alueet Määräalasta

- 4.1.1 Osapuolten Määräalaan kohdistuva määräosainen vuokraoikeus kohdistetaan siten, että kukin Osapuolista hallitsee yksin sitä aluetta Määräalasta, jolle sijoittuu ko. osapuolen yksinomaiseen omistukseen tuleva Pysäköintilaitoskokonaisuuden osa.
- 4.1.2 Tämän mukaisesti Pysäköintiyhtiö 1 hallitsee **Liitteisiin 2a ja 2b** merkittyä kolmiulotteista aluetta Määräalasta ("**Hallinta-alue 1**"), jolle sijoittuu Pysäköintilaitoskokonaisuuden kaksi alinta tasoa, jotka muodostavat Pysäköintiyhtiön 1 omistaman Pysäköintilaitoskokonaisuuden osan. Vastaavasti Kaupunki hallitsee **Liitteisiin 2a ja 2b** merkittyä kolmiulotteista aluetta Määräalasta ("**Hallinta-alueet 2-5**"), jolle sijoittuvat Pysäköintilaitoskokonaisuuden myöhemmin rakennettavat tasot.
- 4.1.1.1 Hallinta-alueet 2-5 muodostuvat niistä alueista, joille tulevat sijoittumaan Määräalaan kohdistuvan vuokraoikeuden määräosien myöhempien luovutuksensaajien, eli myöhempien Osapuolten omistuk-

seen tulevat Pysäköintilaitoskokonaisuuden osat. Pysäköintilaitoskokonaisuuden myöhempien vaiheiden laajuuden ja siten myös hallinta-alueiden suuruuden tulee mahdollisimman tarkasti vastata **Liitteiden 2a ja 2b** mukaisia Hallinta-alueita 2-5. Tarvittaessa Osapuolet voivat jonkin Pysäköintilaitoskokonaisuuden vaiheen valmistumisen jälkeen päivittää **Liitteitä 2a ja 2b** ja Hallinta-alueiden 2-5 laajuutta, mikäli näin Osapuolten kesken yksituumaisesti päätetään tehdä hallinta-alueiden rajojen selvittämiseksi.

- 4.1.3 Pysäköintilaitoslaitoskokonaisuuden tarkoittaman alueen ulkopuoliset alueet Määräalasta jäävät Osapuolten yhteiseen hallintaan.
- 4.1.4 Selvyyden vuoksi todetaan, että Osapuolten hallinta-alueiden rajan korkeusasema vaihtelee riippuen horisontaalisesta sijainnista Määräalalla. Vertikaalinen raja kahden päällekkäisen hallinta-alueen rajalla sijaitsee siten, että ylemmän Pysäköintilaitoskokonaisuuden osan lattiana toimiva kansirakenne kuuluu kokonaisuudessaan ylempään pysäköintilaitokseen.
- 4.1.5 Osapuolet vastaavat yksin kustannuksellaan oman hallinta-alueensa sekä sille rakennettavan Pysäköintilaitoskokonaisuuden osan ja sen rakenteiden toteutuksesta **Liitteenä 2a** olevan periaatesuunnitelman mukaisesti sekä sen Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisesta, ellei tässä sopimuksessa jäljempänä ole toisin todettu. Osapuolten tämän kohdan mukaan saamaa vapaata ja yksinomaista hallintaa rajoittavat käyttö- yms. oikeudet siten kuin tässä sopimuksessa on tarkemmin sovittu.

4.2 Määräalaa koskeva yhteisjärjestely

- 4.2.1 Tonttia 49-42-4-15 ja siten myös Määräalaa koskien tullaan myöhemmin solmimaan maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n tarkoittamia yhteisjärjestelysopimuksia yhdessä korttelin 42004 muiden tonttien kanssa. Yhteisjärjestelysopimuksista Määräalalle seuraavista velvoitteista vastaa, ja Määräalalle osoitetut oikeudet vastaavasti hyväksen saa lukea, se Osapuolista, jonka hallinta-alueeseen kyseinen velvoite tai oikeus kohdistuu.
- 4.2.2 Yhteisjärjestelysopimuksissa tullaan muun muassa sopimaan ympäröivien kiinteistöjen asemakaavan ja rakennuslupien edellyttämien velvoitepysäköintipaikkojen osoittamisesta Pysäköintilaitoskokonaisuuteen. Osapuolilla on oikeus osoittaa yhteisjärjestelysopimuksella omalle hallinta-alueelleen toteuttamia pysäköintipaikkoja alueelle toteutettavien hankkeidensa asemakaavan ja rakennuslupien edellyttämiksi velvoitepaikoiksi.

4.3 Rakennusoikeuden jako

- 4.3.1 Määräalalle ei ole voimassa olevassa asemakaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeutta, eikä Osapuolilla näin ole oikeutta toteuttaa hallinta-alueelleen sellaisia tiloja, jotka sisältävät rakennusoikeutta.

5 OSAPUOLTEN OMISTUKSEEN TULEVAT PYSÄKÖINTILAITOSKOKONAISUUDEN OSAT

5.1 Yleistä

- 5.1.1 Osapuolet toteuttavat omistukseensa tulevat Pysäköintilaitoskokonaisuuden osat edellä todetuille yksinomaisille hallinta-alueilleen vaiheittain. Oikeudesta johtaa kulkuyhteyksiä, tukeutua toisen omistamaan pysäköintilaitokseen, johtaa johtoja, putkia tms. yhteyksiä ja laitteita toisen Osapuolen hallinta-alueelle on lausuttu jäljempänä tämän hallinnanjakosopimuksen kohdassa 6.1.

5.2 Pysäköintiyhtiön 1 omistukseen tuleva Pysäköintilaitoskokonaisuuden osa

- 5.2.1 Edellä todetulla tavalla Pysäköintiyhtiön 1 omistukseen tulee Pysäköintilaitoskokonaisuuden osa, joka sijoittuu Pysäköintiyhtiön 1 hallinta-alueelle käsittäen Pysäköintilaitoskokonaisuuden ensimmäisenä toteutettavan alimman osan, jonka lattiapinta vaihtelee tasojen +10 ja +12.90 välillä. Pysäköintiyhtiön 1 omistaman Pysäköintilaitoskokonaisuuden osan alueelle sijoitetaan pysäköintipaikat nrot 1–88, eli yhteensä 88 pysäköintipaikkaa. Pysäköintiyhtiön 1 omistamaan Pysäköintilaitoskokonaisuuden osaan kuuluvat kaikki siihen liittyvät rakenteet ja tekniset järjestelmät.
- 5.2.2 Pysäköintiyhtiön 1 omistamaan Pysäköintilaitoskokonaisuuden osaan katsotaan kuuluvan myös A-porraskäytävän ja hissikuilun rakenteet tasoon +[] asti, ei kuitenkaan hissikoneistoja ja siihen liittyviä

järjestelmiä, sekä B-porraskäytävän rakenteet + [] tasoon asti. Tässä tarkoitettut hissi- ja porrasyhteyksien rakenteet ovat osa Yhteisiä Rakenteita siten kuin jäljempänä kohdassa 7.2 todetaan.

- 5.2.3 Pysäköintiyhtiön 1 omistamaan Pysäköintilaitoskokonaisuuden osaan katsotaan kuuluvan lisäksi Määräalalta Espoon kaupungin katualueelle johtava Pysäköintilaitoskokonaisuutta palveleva sisäänajoalue ja sinne sijoitettavat laitteet (ml. puomi ja nosto-ovi) ja rakenteet siltä osin, kun ko. sisäänajoalue ja sinne sijoitettavat laitteet ja rakenteet eivät tule Kaupungin omistukseen. Tässä tarkoitettu sisäänajoalue on osa Yhteisiä Rakenteita siten kuin jäljempänä kohdassa 7.2 todetaan.
- 5.2.4 Pysäköintiyhtiön 1 omistamaan Pysäköintilaitoskokonaisuuden osaan katsotaan lisäksi kuuluvan Pysäköintilaitoskokonaisuuden perustukset (ml. maa- ja pohjarakenteet). Tässä tarkoitettut rakenteet ja perustukset ovat osa Yhteisiä Rakenteita siten kuin jäljempänä kohdassa 7.2 todetaan.
- 5.2.5 Selvyyden vuoksi todetaan, että Pysäköintiyhtiö 1 vastaa ainoastaan omistukseensa tulevan Pysäköintilaitoskokonaisuuden osan toteutuksen kustannuksista, eikä Pysäköintiyhtiö 1 ole velvollinen osallistumaan myöhempien Pysäköintilaitoskokonaisuuden toteutusvaiheiden tai Pysäköintilaitoskokonaisuuteen sijoitettavan hissilaitteiston tai siihen liittyvien järjestelmien toteutuskustannuksiin miltei osin.

5.3 Muiden Osapuolten omistukseen tulevat Pysäköintilaitoskokonaisuuden osat

- 5.3.1 Määräalaaan kohdistuvan vuokraoikeuden määräosien myöhempien luovutuksensaajien, eli Kaupungilta oikeutensa johtavien tulevien Osapuolten omistukseen tulevat Pysäköintilaitoskokonaisuuden myöhemmin toteutettavat osat, jotka sijoittuvat Pysäköintiyhtiön 1 omistaman Pysäköintilaitoskokonaisuuden osan yläpuolelle. Yhteensä näihin myöhemmin toteutettaviin Pysäköintilaitoskokonaisuuden osiin sijoitetaan eri vaiheissa alustavien suunnitelmien mukaan 231 pysäköintipaikkaa (pysäköintipaikat nrot 89–319).
- 5.3.2 Kunkin myöhemmin omistukseensa tulevan Pysäköintilaitoskokonaisuuden osan toteuttavan Osapuolen omistamaan Pysäköintilaitoskokonaisuuden osaan katsotaan kuuluvan kaikki siihen liittyvät rakenteet ja tekniset järjestelmät. Samaten kuhunkin Pysäköintilaitoskokonaisuuden osaan katsotaan kuuluvan ko. Osapuolen hallinta-alueelle sijoittuvilta osin A-porraskäytävän ja hissikuilun rakenteet B-porraskäytävän rakenteet. A-porraskäytävän hissikuiluun sijoitettavan hissikorin ja hissiin liittyvät laitteet omistaa se Osapuolista, kenen omistukseen tulevan Pysäköintilaitoskokonaisuuden osan urakkaan ne sisällytetään. Hissikori ja hissiä palvelevat koneet ja laitteet ovat osa Yhteisiä Rakenteita siten kuin jäljempänä kohdassa 7.2 todetaan.
- 5.3.3 Pysäköintilaitoskokonaisuuden viimeisen toteutusvaiheen yhteydessä toteutetaan Pysäköintilaitoskokonaisuuden vesikatto, katoneristys ja räystäät sekä katon kantavat rakenteet. Nämä rakenteet ovat sen Osapuolen omistuksessa, kenen hallinta-alueelle ne sijoittuvat. Tässä tarkoitettut rakenteet ovat osa Yhteisiä Rakenteita siten kuin jäljempänä kohdassa 7.2 todetaan.

5.4 Pysäköintioikeudet ja pysäköintioikeuksien käytön ehdot

- 5.4.1 Osapuolten tavoitteena on Pysäköintilaitoskokonaisuuden mahdollisimman korkea käyttöaste sekä toisaalta Pysäköintilaitoskokonaisuuden mahdollisimman sujuva käyttö. Lisäksi Määräalaa koskevien asemakaavamääräysten mukaan kaavan edellyttämästä vähimmäisautopaikkamäärästä voidaan antaa enintään 10 % kevennys, jos autopaikat toteutetaan keskitetysti nimeämättöminä.
- 5.4.2 Tätä taustaa vasten Osapuolet sopivat, että Osapuolten määräsainen omistus tuottaa Pysäköintilaitoskokonaisuuteen kohdistuvia pysäköintioikeuksia enemmän kuin Pysäköintilaitoskokonaisuudessa on pysäköintipaikkoja. Yksi pysäköintioikeus oikeuttaa pysäköimään yhdelle nimeämättömälle pysäköintipaikalle missä tahansa Pysäköintilaitoskokonaisuudessa edellyttäen, että Pysäköintilaitoskokonaisuudessa on pysäköintipaikkoja vapaana.
- 5.4.3 Osapuolet sopivat, että Pysäköintilaitoskokonaisuuteen kohdistetaan 1,3-kertainen määrä pysäköintioikeuksia Pysäköintilaitoskokonaisuudessa sijaitsevien pysäköintipaikkojen lukumäärään nähden so. yhteensä 414 pysäköintioikeutta. Nämä Pysäköintioikeudet jakautuvat Osapuolten kesken kunkin Osapuolen omistamaan Pysäköintilaitoskokonaisuuden osaan toteutettujen pysäköintipaikkojen lukumäärien mukaisesti, eli alustavan suunnitelman mukaan alla todetulla tavalla:

- 5.4.4 Hallinta-alue 1: 114 (pyöristetty) Pysäköintioikeutta
- 5.4.5 Halliinta-alueet 2-5 yhteensä: 300 (pyöristetty) Pysäköintioikeutta
- 5.4.6 Yllä todettujen pysäköintioikeuksien määrien suhde jäljempänä: ”**Pysäköintioikeuksien lukumäärien suhde**”.
- 5.4.7 Pysäköintioikeuksien lukumäärien suhdetta tarkistetaan kullekin hallinta-alueelle sijoittuvan Pysäköintilaitoskokonaisuuden osan valmistumisen jälkeen vastaamaan toteutunutta pysäköintipaikkojen määrää. Tarkistuslaskelma laaditaan kohdassa 13 tarkoitetun neuvotteluelimen puitteissa.
- 5.4.8 Kohdassa 13 tarkoitettu neuvotteluelin voi yksimielisellä päätöksellä lisätä tai vähentää pysäköintioikeuksien määrättävää kerrointa edellyttäen, että Pysäköintioikeuksien lukumäärien suhde Osapuolten kesken ei muutu.
- 5.4.9 Pysäköintioikeuksien käytön valvonta järjestetään Pysäköintilaitoskokonaisuuden kulunvalvonnalla. Pysäköintilaitoskokonaisuuden käytöstä ja käyttöä koskevista tarkemmista ohjeista, määräyksistä ja rajoituksista sovitaan Osapuolten kesken tarkemmin jäljempänä kohdassa 13 tarkoitetun neuvotteluelimen puitteissa.
- 5.4.10 Yllä todettu pysäköintioikeuksien jako oikeuttaa Osapuolet käyttämään ko. pysäköintipaikkoja, vuokraamaan pysäköintioikeuksia sekä luovuttamaan pysäköintioikeuden edelleen kiinteistöyhtiön osakkeena. Selvyyden vuoksi todetaan, että pysäköintioikeuden vuokralainen tai muu käyttöoikeuden saaja ei voi saada Pysäköintilaitoskokonaisuudessa sijaitsevan pysäköintipaikan käyttöön parempaa oikeutta, kuin mikä on pysäköintioikeuden sisältö tämän sopimuksen mukaan ja mitkä ovat Pysäköintilaitoskokonaisuuden käyttöä koskevat kohdassa 13 tarkoitetun neuvotteluelimen kulloinkin antamat ohjeet, määräykset ja rajoitukset.
- 5.4.11 Selvyyden vuoksi todetaan, että pysäköintioikeudet astuvat kunkin Osapuolen osalta voimaan vasta, kun ko. Osapuolen hallinta-alueelle rakennettu Pysäköintilaitoskokonaisuuden osa on otettu käyttöön.

6 OSAPUOLTEN VÄLISET KÄYTTÖ- YMS. RASITELUONTEISET JÄRJESTELYT

6.1 Osapuolten oikeudet käyttää Pysäköintilaitoskokonaisuuden alueella sijaitsevia ajoyhteyksiä, porrasyhteyksiä ja hissiyhteyttä

- 6.1.1 Pysäköintilaitoskokonaisuuden eri toteutusvaiheiden ajoyhteydet, hissiyhteys ja porrasyhteydet (2 kpl) muodostavat koko Pysäköintilaitoskokonaisuuden osalta yhtenäisen kokonaisuuden. Tästä johdun Osapuolilla on yhtäläinen oikeus käyttää Pysäköintilaitoskokonaisuuden osien alueella sijaitsevia ajoyhteyksiä, porrasyhteyksiä ja hissiyhteyttä sekä muita jalankulun yhteyksiä kulkuyhteytenä katualueen ja Pysäköintilaitoskokonaisuuden osien välillä niiden käytön edellyttämällä tavalla. Lähtökohdana pidetään, että Pysäköintilaitoskokonaisuuden ajo- ja kulkuyhteydet tulee olla käytettävissä kaikissa olosuhteissa. Pysäköintilaitoskokonaisuuden vaiheittaisen rakentamisen edellyttämistä järjestelyistä on lisäksi todettu jäljempänä kohdassa 8.
- 6.1.2 Pysäköintiyhtiön 1 omistaman Pysäköintilaitoskokonaisuuden osan alueelle sijoittuvat em. kulkuyhteyksiin liittyvät ovi- ja kulunvalvontalaitteet ja rakenteet ovat Pysäköintiyhtiön 1 vastuulla myös siltä osin, kuin sanotut laitteet ja rakenteet palvelevat muiden Osapuolten omistamia Pysäköintilaitoskokonaisuuden osia. Näiden laitteiden ja rakenteiden Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten järjestämisestä on todettu tarkemmin jäljempänä kohdassa 7.2.

6.2 Osapuolia palvelevien johtojen, putkien, kanavistojen ja kaapeleiden johtaminen toisen Osapuolen hallinta-alueen läpi

- 6.2.1 Osapuolilla on oikeus sijoittaa omistamaansa Pysäköintilaitoskokonaisuuden osaa palvelevat johdot, putket, kanavistot ja kaapelit toisen Osapuolen omistaman Pysäköintilaitoskokonaisuuden osan alueelle siten kuin Pysäköintilaitoskokonaisuuden toteuttaminen **Liitteenä 2a** olevan periaatesuunnitelman mukaisesti edellyttää ja tarkempi suunnittelu myöhemmin osoittaa. Kukin Osapuoli vastaa omistamaansa Pysäköintilaitoskokonaisuuden osaa palvelevien toisen Osapuolen omistaman Pysäköinti-

laitoskokonaisuuden osan alueelle sijoitettavien johtojen, putkien, kanavistojen tai kaapeleiden toiminnasta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimista siten, ettei näiden toimenpiteiden laiminlyönnistä aiheudu haittaa toisille Osapuolille.

6.3 Pysäköintilaitoskokonaisuutta palveleva tekninen tila

- 6.3.1 Pysäköintilaitoskokonaisuutta palveleva tekninen tila (ml. sähköpääkeskus) sijoitetaan Pysäköintiyhtiön 1 omistaman Pysäköintilaitoskokonaisuuden osan alueelle. Pysäköintilaitoskokonaisuuden myöhempiä toteutusvaiheita toteuttavilla Osapuolilla on oikeus johtaa ko. teknisestä tilasta omistamaansa Pysäköintilaitoskokonaisuuden osaa palvelevat johdot, kaapelit ja muut yhteydet siten kuin tarkempi suunnittelu myöhemmin osoittaa.
- 6.3.2 Kukin Osapuoli vastaa omistamassaan Pysäköintilaitoskokonaisuuden osassa kulutetusta sähköstä perustuen alamittaukseen tai muuhun luotettavaan jakoperusteeseen.
- 6.3.3 Pysäköintiyhtiön 1 omistaman Pysäköintilaitoskokonaisuuden osan alueella sijaitsevan teknisen tilan (ml. sähköpääkeskus) Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista sovitaan osana Yhteisiä Rakenteita (määritelty jäljempänä) jäljempänä kohdassa 7.2.

6.4 Pysäköintilaitoskokonaisuuden vesikatolle sijoitettava aurinkopaneelikenttä

- 6.4.1 Pysäköintilaitoskokonaisuuden viimeisen vaiheen, eli ylimmän osan toteuttajan omistukseen tulevalle vesikatolle on mahdollista sijoittaa aurinkopaneelikenttä. Pysäköintilaitoksen viimeisen vaiheen omistaja vastaa aurinkopaneelikentän toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista osana omistamansa Pysäköintilaitoskokonaisuuden osan vastaavia toimenpiteitä. Pysäköintilaitoskokonaisuuden viimeisen vaiheen omistaja solmii haluamallaan tavalla ja kustannuksellaan aurinkopaneelikentän toteuttamiseen ja operointiin liittyvät sopimukset sekä on oikeutettu lukemaan hyväkseen aurinkopaneelikentän tuottamasta sähköstä saatavat tuotot. Mikäli viimeisen vaiheen omistaja ei toteuta vesikatolle aurinkopaneelikenttää, tulee sen toteuttaa kattorakenne viherkattona asemakaavamääräysten edellyttämällä tavalla.
- 6.4.2 Aurinkopaneelikentän sijoittamiseen liittyen Pysäköintilaitoskokonaisuuden viimeisen osan omistaja on oikeutettu johtamaan muiden Osapuolten omistamien Pysäköintilaitoskokonaisuuden osien kautta aurinkopaneelikenttää palvelevat johdot siten kuin tarkempi suunnittelu myöhemmin osoittaa.
- 6.4.3 Pysäköintilaitoskokonaisuuden viimeisen vaiheen toteuttaja on velvollinen huolehtimaan Aurinkopaneelikentän ja siihen liittyvien laitteiden ja johtojen toteuttamisesta, operoinnista, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisesta siten, ettei näiden toimenpiteiden laiminlyönnistä aiheudu haittaa muille Osapuolille.

7 TOTEUTUS, YLLÄPITO, PERUSKORJAUKSET JA UUSIMINEN SEKÄ NÄISTÄ AIHEUTUVAT KUSTANNUKSET

7.1 Pääperiaate

- 7.1.1 Edellä todetusti Pysäköintilaitoskokonaisuus toteutetaan vaiheittain. Pysäköintilaitoskokonaisuuteen kuuluvat osat toteutetaan itsenäisesti kunkin Osapuolen valitseman urakoitsijan toimesta **Liitteenä 2a** olevan Pysäköintilaitoskokonaisuuden periaatesuunnitelman pohjalta laadittavien toteutussuunnitelmien mukaisesti. Osapuolet ovat velvollisia laatimaan omistukseensa tulevaa Pysäköintilaitoskokonaisuuden osaa koskevat toteutussuunnitelmat **Liitteenä 2a** olevan periaatesuunnitelman pohjalta huomioiden jo toteutetut Pysäköintilaitoskokonaisuuden osat ja siten, että laadittavat toteutussuunnitelmat mahdollistavat myöhemmin toteutettavien Pysäköintilaitoskokonaisuuden osien toteutuksen niin ikään **Liitteenä 2a** olevan periaatesuunnitelman pohjalta.
- 7.1.2 Osapuolet vastaavat omistamansa Pysäköintilaitoskokonaisuuden osan toteuttamisen kustannuksista itsenäisesti.
- 7.1.3 Ellei tässä sopimuksessa todetusta muuta seuraa, Osapuolet vastaavat oman hallinta-alueensa sekä hallinta-alueillaan sijaitsevan Pysäköintilaitoskokonaisuuden osan kaikista Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteistä ja näiden kustannuksista ml. tavanomainen vakuuttaminen.

- 7.1.4 Siltä osin kuin Pysäköintilaitoskokonaisuuden osiin kohdistuvia tässä kohdassa tarkoitettuja kustannuksia ei voida tässä sopimuksessa todetuilla periaatteilla jakaa, Osapuolet vastaavat tällaisista kustannuksista Pysäköintilaitoskokonaisuuteen sijoitettujen pysäköintipaikkojen lukumäärien mukaisessa suhteessa.
- 7.1.5 Osapuolet ovat velvollisia Ylläpitämään, peruskorjaamaan sekä uusimaan hallinta-alueillaan sijaitsevat omistamansa Pysäköintilaitoskokonaisuuden osat ja niiden rakenteet siten, että em. toimenpiteiden laiminlyönnistä ei aiheudu haittaa toisille Osapuolille tai näiden omistamien Pysäköintilaitoskokonaisuuden osien käytölle. Erityisesti todetaan, että Osapuolet ovat velvollisia huolehtimaan omistamiensa Pysäköintilaitoskokonaisuuden osien runkorakenteiden sekä ajo- ja kulkuyhteyksien em. toimenpiteistä siten, ettei laiminlyönnistä aiheudu haittaa toisten Osapuolten omistamien Pysäköintilaitoskokonaisuuden osien rakenteille tai niiden käytölle.

7.2 Pysäköintilaitoskokonaisuuden Yhteisiä Rakenteita koskeva Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset

- 7.2.1 Osapuolet omistavat ja vastaavat yksin omistamistaan Pysäköintilaitoskokonaisuuden osista siten kuin edellä on todettu. Omistusrajoista riippumatta Pysäköintilaitoskokonaisuuteen kuuluu sellaisia rakennusosia ja rakenteita, joiden Ylläpito-, peruskorjaukset- ja uusimiset hyödyttävät käytännössä kaikkia Osapuolia ja/tai joiden osalta em. toimenpiteiden järjestäminen on perusteltua ainoastaan yhtenä kokonaisuutena koko Pysäköintilaitoskokonaisuuden osalta. Nämä rakennusosat ovat:

- Pysäköintilaitoskokonaisuuden julkisivut;
- Pysäköintilaitoskokonaisuutta palvelevat yhteiset kunnallistekniset liittymät ja niihin liittyvät johdot, putket ja laitteet siltä osin niitä ei omista alueellinen verkkoyhtiö tai muu palveluntarjoaja;
- Pysäköintilaitoskokonaisuuden kantava rakennusrunko;
- Pysäköintilaitoskokonaisuuden perustukset (ml. maa- ja pohjarakenteet);
- Pysäköintilaitoskokonaisuuden vesikatto, katoneristys ja räystäät;
- Pysäköintilaitoskokonaisuuden paloilmaisimet, niihin liittyvät järjestelmät ja savunpoistorakenteet;
- Pysäköintilaitoskokonaisuuden ajoväylät (ml. sisäänajoalue ja tasovaihtoluiskat), hissi- ja porrasyhteyksien rakenteet sekä hissikori ja niihin liittyvät laitteet (ml. hissitekniikka) ja muut jalankulkuyhteydet sisältäen näihin liittyvät ovilaitteet, nosto-ovet, puomit ja muut mahdolliset kulunvalvontaan liittyvät laitteet, kuten rekisterikilven tunnistusjärjestelmät;
- Pysäköintiyhtiön 1 omistaman Pysäköintilaitoskokonaisuuden osan alueella sijaitsevan teknisen tilan (ml. sähköpääkeskus) rakenteet ja kaikkia Osapuolia palvelevat tekniset laitteet;
- Määräalan sade- ja hulevesien käsittelyjärjestelmä, hiekan erottimet yms.;
- Sähköauton latauslaitteet;
- Pysäköintilaitoskokonaisuuden eri osia yhdessä palvelevat johdot, putket ja kanavistot; ja
- Pysäköintilaitoskokonaisuutta palvelevat IV-laitteet ja kanavat.

Edellä todetut jäljempänä yhdessä: ”**Yhteiset Rakenteet**”.

- 7.2.2 Osapuolet vastaavat Yhteisten Rakenteiden toteutuksesta, kukin oman hallinta-alueensa ja omistamansa pysäköintilaitoksen osalta.
- 7.2.3 Osapuolet vastaavat ensisijaisesti omistamiensa Pysäköintilaitoskokonaisuuden osien alueella sijaitsevien Yhteisten Rakenteiden Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteistä. Koska Yhteiset Rakenteet palvelevat Osapuolia tai tiettyjä Osapuolia yhteisesti, tai ne muodostavat Osapuolten hallinta-alueista riippumattomia yhtenäisiä kokonaisuuksia, Osapuolet sopivat tällä sopimuksella, että Yhteisten Rakenteiden Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteet tulee käytännössä järjestää yhtenä kokonaisuutena. Osapuolet sopivat erikseen kohdassa 13 tarkoitettujen yhteistyöelimen puitteissa em. toimenpiteiden keskitetystä järjestämisestä kuitenkin siten, että toimenpiteet suoritetaan hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti. Tässä tarkoitettujen toimenpiteiden kustannukset jaetaan Pysäköintilaitoskokonaisuuteen sijoitettujen pysäköintipaikkojen lukumäärien suhteessa niiden Osapuolten kesken, joiden omistukseen tuleva Pysäköintilaitoskokonaisuuden osa on toimenpiteiden suoritushetkellä otettu käyttöön (rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottokatselmus).

- 7.2.4 Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä tämän sopimuksen kohdassa 7 sanotusta ei aiheudu Kaupungille mitään velvoitteita sellaisten Kaupungin hallinnassa olevien Hallinta-alueiden osalta, joiden rakentaminen ei ole käynnistynyt.

8 PYSÄKÖINTILAITOSKOKONAISUUDEN VAIHEITTAINEN TOTEUTTAMINEN

- 8.1 Pysäköintilaitoskokonaisuus toteutetaan edellä todetulla tavalla vaiheittain sitä mukaa kun alueen toteuttaminen etenee. Kullakin Osapuolella on oikeus hakea Määräalan vuokraoikeuden määräosaansa vastaavan määrän käsittävän Pysäköintilaitoskokonaisuuden osan rakentamiseksi tarvittavat viranomaisluvut ja toteuttaa ko. Pysäköintilaitoskokonaisuuden osa haluamassaan aikataulussa kuitenkin siten, että ko. Pysäköintilaitoskokonaisuuden osan toteutus tapahtuu ilman aiheetonta viivästystä ja siten, että toteutuksesta muille Osapuolille aiheutuva haitta on mahdollisimman vähäinen.
- 8.2 Mikäli rakennusvalvontaviranomainen käsittelee myöhempien vaiheiden rakennuslupia aiemmin toteutettujen Pysäköintilaitoskokonaisuuden osien rakennuslupien muutoksena /laajennuksena, tulee ko. rakennusluvan haltijan sallia tämä rakennusluvan muutos ja laajentaminen ilman aiheetonta viivästystä
- 8.3 Pysäköintilaitoskokonaisuuden toteutuksessa lähtökohtana on, että kunkin Osapuolen toteutusvaihe käsittää kokonaisia Pysäköintilaitoskokonaisuuden tasoja. Mikäli Osapuolen vuokraoikeuden määräosan suuruutta vastaava määrä pysäköintipaikkoja ei käsitä kokonaista Pysäköintilaitoskokonaisuuden tasoa tai tasoja, tai mikäli jonkin Pysäköintilaitoskokonaisuuden osan toteutuksen yhteydessä on muusta syystä teknis-taloudellisesti tarkoituksenmukaista toteuttaa myös muiden Osapuolten omistukseen tulevia Pysäköintilaitoskokonaisuuden osia, pyritään asiasta sopimaan ao. Osapuolten kesken erikseen.
- 8.4 Pysäköintilaitoskokonaisuuden myöhempien toteutusvaiheiden toteutus edellyttää jo käyttöönotettujen Pysäköintilaitoskokonaisuuden osien käyttöön liittyviä väliaikaisjärjestelyjä, sillä jo käyttöönotettujen osien käyttö ei kaikilta osin myöhempien Pysäköintilaitoskokonaisuuden osien toteutusajana ole keskeytyksettä mahdollista. Siltä ajalta, kun jo käyttöönotettujen Pysäköintilaitoskokonaisuuden osien käyttö ei ole myöhemmin toteutettavien Pysäköintilaitoskokonaisuuden osien toteutuksen aikana mahdollista, osoitetaan väliaikaisesti käytöstä poistuvien pysäköintipaikkojen lukumäärää vastaava määrä korvaavia pysäköintipaikkoja väliaikaisjärjestelyin **Liitteen 3** mukaisen suunnitelman mukaisesti. Väliaikaispysäköinnin kustannuksista vastaa tällöin Pysäköintilaitoskokonaisuuden myöhemmin toteutettavan osan toteuttajana oleva Osapuoli, jonka omistukseen tulevan Pysäköintilaitoskokonaisuuden osan toteutus aiheuttaa väliaikaisjärjestelyjen tarpeen jo toteutetuille vaiheille.
- 8.5 Muilta osin Pysäköintilaitoskokonaisuuden myöhemmän vaiheen toteuttaja ei ole velvollinen suorittamaan korvausta väliaikaisista järjestelyistä aiheutuneesta haitasta tai tulonmenetyksestä Pysäköintilaitoskokonaisuuden muun osan omistajalle edellyttäen, että myöhemmän vaiheen rakentaminen on toteutettu ilman aiheettomia viivästyksiä ja siten, että myöhemmän vaiheen toteutuksen aikana Pysäköintilaitoskokonaisuuden jo toteutetut vaiheet tai osa niistä ovat pois käytöstä enintään kuuden (6) kuukauden ajan. Mikäli Pysäköintilaitoskokonaisuuden myöhemmän vaiheen toteutus aiheuttaa jo toteutettujen vaiheiden käytölle edellä todettua pidemmän katkoksen ilman perusteltua ja hyväksyttävää syytä, on ko. myöhemmän vaiheen toteuttaja velvollinen korvaamaan viivästyksestä johtuvasta tulonmenetyksestä aiheutuvan vahingon täysimääräisesti sille Osapuolelle, jonka pysäköintipaikkojen käyttö myöhemmän vaiheen toteutuksen viivästyksestä johtuen on estynyt.

9 MÄÄRÄALAN KUNNALLISTEKNISET LIITYMÄT

- 9.1 Määräalalle johdetaan yhdet kunnallistekniset liittymät, so. sähkö, vesi- ja viemäri sekä hulevesiliittymät. Osapuolilla oikeus johtaa Pysäköintilaitoskokonaisuuden osaansa palvelevat sähkö- ja vesi- ja viemäriyhteydet liittymistä siten kuin tarkempi suunnittelu myöhemmin osoittaa. Pysäköinti-yhtiö 1 solmii Pysäköintilaitoskokonaisuutta koskevat liittymissopimukset. Liittymiskustannukset ja – maksut jyvitetään myöhemmin toteutettaville Pysäköintilaitoskokonaisuuden vaiheille Pysäköintilaitoskokonaisuuteen sijoitettujen pysäköintipaikkojen lukumäärien suhteessa. Kukin Osapuolista vastaa omistamassaan Pysäköintilaitoskokonaisuuden osassa kuluttamansa hyödykkeen kustannuksista.

- 9.2 Sade- ja hulevedet johdetaan Määräalalta keskitetysti kunnalliseen hulevesijärjestelmään siten kuin tarkempi suunnittelu myöhemmin osoittaa. Mikäli Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY tai myöhemmin muu hulevesiverkostosta vastaava taho perii Pysäköintilaitoskokonaisuuden omistajalta erillisiä maksuja hulevesien johtamisesta, jakautuu tällainen kustannus Osapuolten kesken Pysäköintilaitoskokonaisuuteen sijoitettujen pysäköintipaikkojen lukumäärien suhteessa. Selvytyden vuoksi todetaan, että edellä tässä kohdassa sanotusta ei aiheudu Kaupungille velvoitteita sellaisten Kaupungin hallinnassa olevien hallinta-alueiden osalta, joiden rakentaminen ei ole käynnistynyt.

10 SIETOVELVOITE JA MUUTOSTYÖT

- 10.1 Osapuolet ovat velvollisia sallimaan toisen Osapuolen omistaman Rakennuskokonaisuuden osan toteuttamisen, sekä ko. Pysäköintilaitoskokonaisuuden osaa palvelevien rakenteiden, rakenneosien, koneiden, laitteiden ja niihin kuuluvien ja niitä palvelevien tai niiden edellyttämien putkitusten, johdotusten ja läpivientien sijoittamisen, pitämisen, huoltamisen ja korjaamisen omistamassaan ja hallitsemassaan Pysäköintilaitoskokonaisuuden osassa siten kuin tässä sopimuksessa ja rakennuslupapiirustuksissa tai tarkemmissa Osapuolten erikseen hyväksymissä suunnitelmissa on esitetty. Erityisesti Osapuolet sitoutuvat omistamaansa Pysäköintilaitoskokonaisuuden osaa koskevista suunnitelmissa huomioimaan muiden Osapuolten omistamien pysäköintilaitoskokonaisuuden osien rakenteiden enimmäiskuormitukset siten, että enimmäiskuormitusrajoja ei missään tilanteessa ylitetä.
- 10.2 Osapuolilla on oikeus tukeutua toisen Osapuolen omistaman Pysäköintilaitoskokonaisuuden osan rakenteisiin sekä pitää ja käyttää omistamaansa Pysäköintilaitoskokonaisuuden osaa toisen Osapuolen omistaman Pysäköintilaitoskokonaisuuden osan päällä tai sivulla siten kuin tässä sopimuksessa todetaan ja siten kuin rakennuslupasuunnitelmat sekä niiden perusteella laadittavat tarkesuunnitelmat osoittavat.
- 10.3 Mikäli jokin edellä tarkoitettu seikka on jäänyt rakennuslupapiirustuksissa tai tämän hallinnanjakosopimuksen liiteasiakirjoissa mainitsematta, mutta se on Määräalalle sijoitettavan Pysäköintilaitoskokonaisuuden toiminnalle välttämätön, sitoutuvat Osapuolet sallimaan kyseisen seikan omistamassaan Pysäköintilaitoskokonaisuuden osassa.
- 10.4 Edellä todetusta velvoitteesta ja sen noudattamisesta ei suoriteta korvauksia.
- 10.5 Osapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan Määräalalle sijoitettavien Pysäköintilaitoskokonaisuuden osien toteuttamisen edellyttämien rakennus- yms. viranomaislupien hakemiseen parhaan kykynsä mukaisesti edellyttäen, että po. rakennus- ja viranomaisluvut toteuttavat **Liitteenä 2a** olevaa Pysäköintilaitoskokonaisuuden periaatesuunnitelmaa.
- 10.6 Lisäksi Osapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan toisen Osapuolen omistaman Pysäköintilaitoskokonaisuuden osan sellaisia muutostöitä varten tarvittaviin rakennus-, toimenpide- yms. lupiin, joilla ei ole vaikutusta toisen Osapuolen Pysäköintilaitoskokonaisuuden osalle tai sen käytölle. Osapuolet tiedostavat, että tällaisista muutostöistä saattaa aiheutua tilapäistä häiriötä, esim. meluhaittaa, joka on kuitenkin tässä sopimuksessa tarkoitettujen sietovelvoitteiden piirissä. Muutostöitä tekevä Osapuoli on velvollinen tekemään riittävät toimet muutostöistä aiheutuvan melu- yms. haitan minimoimiseksi.
- 10.7 Pysäköintilaitoskokonaisuus tullaan varustamaan viranomaisten edellyttäessä paloturvallisuuteen liittyvillä laitteilla ja järjestelmillä, esim. palohälytys- ja savunpoistojärjestelmät. Kukin Osapuolista sallii näiden järjestelmien sijoittamisen omistamaansa Pysäköintilaitoskokonaisuuden osaan rakennuslupasuunnitelmien ja myöhemmin laadittavien tarkesuunnitelmien mukaisesti riippumatta siitä, kenen Osapuolen omistamaa Pysäköintilaitoskokonaisuuden osaa ko. laitteet ja järjestelmät ensisijaisesti palvelevat. Kukin Osapuoli vastaa tässä tarkoitettujen laitteistojen ja järjestelmien Ylläpidosta siltä osin, kuin ne palvelevat ko. Osapuolen omistamaa Pysäköintilaitoskokonaisuuden osaa.

11 KIINTEISTÖVERO JA MUUT JULKISOIKEUDELLISET MAKSUT

- 11.1 Siltä osin kuin kiinteistöveron määräytyminen perustuu Määräalalle rakennettuun Pysäköintilaitoskokonaisuuteen, Osapuolten tavoitteena on saada veroviranomainen määräämään vero tämän hallinnanjakosopimuksen mukaisesti kullekin Osapuolelle erikseen Osapuolten omistamista Pysäköintilaitoskokonaisuuden osista.

- 11.2 Mikäli veroviranomainen edellä sanotusta huolimatta jostain syystä määrää kiinteistöveron koko Pysäköintilaitoskokonaisuudesta jakamatta sitä erikseen kullekin Osapuolelle, jaetaan maksettava kiinteistövero Osapuolten kesken Pysäköintilaitoskokonaisuuteen sijoitettujen pysäköintipaikkojen lukumäärien suhteessa niiden Osapuolten kesken, joiden omistamat Pysäköintilaitoskokonaisuuden osat on otettu käyttöön.

12 VAKUUTUKSET JA VAKUUTUSKORVAUSTEN KÄYTTÖ

- 12.1 Osapuolet sitoutuvat vakuuttamaan jokainen omistamansa ja hallitsemansa Pysäköintilaitoskokonaisuuden osan täydestä arvosta. Osapuolet sitoutuvat toimimaan yhteistyössä omaisuuttaan vakuuttaessa siten, että vakuutukset mahdollisuuksien mukaan otetaan samalta vakuutuksen tarjoajalta siten, että Osapuolten yhteinen intressi tulee vakuutus sopimuksissa riittävästi huomioiduksi.
- 12.2 Mahdollisen vahingon sattuessa on vakuutus korvaukset käytettävä täysimääräisesti tuhoutuneen tai vaurioituneen omaisuuden korjaamiseksi tai uudelleenrakentamiseksi.

13 OSAPUOLTEN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN

- 13.1 Osapuolet asettavat neuvotteluelimen, jonka puitteissa Osapuolet sopivat ja päättävät Määräalaan kohdistuvan vuokraoikeuden yhteisomistukseen liittyvistä yhdessä päätettävistä asioista, asioiden täytäntöönpanosta ja Määräalan taloushallinnosta. Kullakin Osapuolella on oikeus nimittää neuvotteluelimeen yksi edustaja. Neuvotteluelin neuvottelee ja valmistelee Osapuolten puolesta Määräalaan kohdistuvan vuokraoikeuden yhteisomistukseen liittyvät asiat, erityisesti liittyen Yhteisten Rakenteiden Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistöimenpiteisiin.
- 13.2 Määräalaan kohdistuvan vuokraoikeuden yhteisomistukseen liittyvät päätökset tehdään lähtökohtaisesti yksimielisesti. Lisäksi lähtökohtana päätöksenteossa tulee olla, että tämän hallinnanjakosopimuksen toteuttamisessa otetaan huomioon hyvä kiinteistöhoitotapa.
- 13.3 Osapuolet voivat laatia neuvotteluelimen toiminnan tarkemmasta järjestämisestä sekä noudatettavista käytännöistä erillisen sopimuksen.
- 13.1.1 Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupungilla ei ole velvollisuutta osallistua neuvotteluelimen toimintaan sellaisten Kaupungin hallinnassa olevan hallinta-alueiden osalta, joiden rakentaminen ei ole käynnistynyt, eikä neuvotteluelimessä voida myöskään tällaisten hallinta-alueiden osalta tehdä Kaupunkia sitova päätöksiä.

14 KOLMANSIEN KANSSA SOVITTAVAT ASIAT

- 14.1 Mikäli Määräalaa koskien on myöhemmin sovittava naapurikiinteistöjen tai Kaupungin kanssa uusista yhteisjärjestelyistä tai rasitteista tms. sopimusjärjestelyistä, Osapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan siihen, että Määräalan toteuttamisen edellyttämistä rasitteista sovitaan naapurikiinteistöjen ja/tai Kaupungin kanssa noudattaen tällaisissa sopimuksissa yleisesti noudatettuja periaatteita mm. aiheuttamis- ja hyötymisperiaatetta kustannusten ja ylläpito- ym. vastuiden osalta.

15 MÄÄRÄALAA KOSKEVA UUELLEENVUOKRAUSOIKEUS

- 15.1 Määräalaa koskevan maanvuokrasopimuksen kohdan 3.2 mukaisesti vuokralaisella on etuoikeus tiettyjen edellytysten täytyessä saada Määräala uudelleen vuokralle. Ellei Osapuolten kesken erikseen toisin sovita, Osapuolet sitoutuvat maanvuokrasopimuksen kohdan 3.2 edellytysten täytyessä käyttämään oikeuttaan saada alue uudelleen vuokralle ja ilmoittamaan Espoon kaupungille uudelleen vuokrausta koskevan oikeuden käytöstä maanvuokrasopimuksen kohdassa 3.2 todetussa aikataulussa.
- 15.2 Mikäli joku Osapuolista ei halua oikeuttaan käyttää, mutta yksikin Osapuolista haluaa tätä oikeutta käyttää, on uudelleenvuokrauksesta kieltäytyvä osapuoli tässä tilanteessa velvollinen siirtämään vuokraoikeutensa ja omistamansa Pysäköintilaitoskokonaisuuden osan uudelleen vuokrausta haluaville Osapuolille vuokraoikeuden määräosien suhteessa mahdollistaen näille osapuolille uudelleenvuokrausoikeuden käyttämisen huomioiden maanvuokrasopimuksen kohdassa 3.2 todettu aikataulu. Tässä tilanteessa vuokraoikeuden määräosasta ja siihen liittyvästä Pysäköintilaitoskokonaisuuden osasta ei makseta uudelleen vuokrauksesta kieltäytyvälle osapuolelle erillistä korvausta.

16 MÄÄRÄALASTA MUODOSTETTAVAAN LPA-TONTTIIN KOHDISTUVA OSTO-OPTIO

- 16.1 Määräalaa koskevan maanvuokrasopimuksen kohdan 8.10 mukaisesti vuokralaisella on oikeus ostaa Määräala, mikäli siitä on muodostettu erillinen LPA-tontti. Edellytyksenä osto-oikeuden käytölle lisäksi on, että Kaupunki on luovuttanut kaikki Määräalaan kohdistuvan vuokraoikeuden määräosat. Osto-optio koskee vain koko Määräalasta muodostettua LPA-tonttia.
- 16.2 Osapuolet sopivat, Osapuolet käyttävät Määräalasta muodostettavaan tonttiin kohdistuvaa osto-optiotaan heti kuin se on maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan mahdollista. Tällöin Osapuolet ostavat Määräalasta muodostettavan LPA-tontin määräosaiseen omistukseensa määräosien suuruuden vastatessa Määräalaan kohdistuvan vuokraoikeuden määräosien suuruutta. Osapuolten käytettyä osto-optiotaan, Osapuolten kesken solmitaan LPA-tontin määräosaista omistusta koskeva maakaaren 14. luvun 3 §:n mukainen tätä hallinnanjakosopimusta soveltuvin osin vastaava hallinnanjakosopimus, joka kirjataan ostettavaan LPA-tonttiin parhaalle etusijalle.
- 16.3 Osapuolten käyttäessä osto-optiotaan Määräalaan kohdistuva maanvuokraoikeus lakkaa, ja samalla myös tämä maanvuokraoikeuteen kohdistuva hallinnanjakosopimus raukeaa ilman eri toimenpiteitä.
- 16.4 Mikäli joku Osapuolista laiminlyö edellä todetun veloitteensa osallistua osto-option käyttämiseen, on muilla Osapuolilla laiminlyöneen osapuolen puolesta oikeus ostaa ko. määräosa LPA-tontista. Tällöin laiminlyönyt osapuoli on velvollinen korvaamaan tämän sijasta toimineelle osapuolelle tai osapuolille sopimussakkona ko. määräosan kauppahinnan 10-kertaisena. Tässä tilanteessa Osapuolet neuvottelevat lisäksi erikseen Määräalaan kohdistuvan vuokraoikeuden perustamisesta laiminlyöneen osapuolen omistaman pysäköintilaitoskokonaisuuden osan sijoittamiseksi sekä vuokraoikeuden ehdoista.

17 VELVOLLISUUS LUNASTAA KAUPUNGIN OMISTAMAT MÄÄRÄOSAT VUOKRAOIKEUDESTA

- 17.1 Määräalaa koskevan maanvuokrasopimuksen kohdan 8.13 mukaisesti, kun vaiheittainen rakentaminen on Määräalalla Kaupungin toimesta todettu lopullisesti päättyneeksi, on vuokralaisilla Kaupungin kirjallisesta vaatimuksesta velvollisuus hankkia omistamiensa määräosien suhteessa Kaupungin omistuksessa oleva määräosa vuokraoikeudesta. Määräosan hankinta tapahtuu tässä tilanteessa vastikkeettomasti.
- 17.2 Muut Osapuolet sitoutuvat tässä tilanteessa hankkimaan Kaupungilta sen omistuksessa olevat määräosat Määräalaan kohdistuvasta vuokraoikeudesta maanvuokrasopimuksessa kuvatulla tavalla. Samassa yhteydessä Osapuolet sitoutuvat päivittämään tätä hallinnanjakosopimusta vastaamaan muutunutta tilannetta vastaavaksi kuitenkin siten, että Osapuolille siirtyvät vuokraoikeuden määräosat eivät oikeuta Osapuolia rakentamaan lisää pysäköintipaikkoja Määräalalle, ellei tästä Osapuolten kesken toisin sovita. Mikäli joku lunastukseen oikeutetuista Osapuolista laiminlyö tässä tarkoitetun veloitteensa, on muilla osapuolilla tällöin oikeus lunastaa kaupungin omistamat määräosat vuokraoikeudesta laiminlyöneen osapuolen puolesta.

18 ARVONLISÄVEROLLINEN KÄYTTÖ

- 18.1 Osapuolet sitoutuvat toteuttamaan ja pitämään omistukseensa tulevan Pysäköintilaitoskokonaisuuden osan arvonlisäverollisessa käytössä. Mikäli Osapuoli laiminlyö tämän veloitteen, ja tästä aiheutuu muille Osapuolille vahinkoa, esim. joku Osapuolista joutuu tarkistamaan ja palauttamaan tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, on laiminlyönyt Osapuoli velvollinen korvaamaan muille Osapuolille näin aiheuttamansa vahingon.

19 OIKEUKSIA KOSKEVAT KORVAUKSET

- 19.1 Tässä sopimuksessa sovittujen oikeuksien perustamisen osalta ei suoriteta korvauksia puolin ja toisin, ellei tässä sopimuksessa tai muussa sopimuksessa ole toisin todettu.

20 SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA MUUTTAMINEN

- 20.1 Tämä hallinnanjakosopimus on voimassa toistaiseksi sen allekirjoituksesta lukien. Sopimus voidaan kirjallisesti irtisanoa päättyneeseen kolmen (3) kuukauden kuluttua irtisanomisesta vain sillä perusteella,

että Määräalan käyttöön liittyvät olosuhteet ovat muuttuneet niin oleellisesti, ettei sopimuksen voimassaololle ole enää perusteltua tarvetta.

- 20.2 Osapuolet sitoutuvat siihen, etteivät ne missään vaiheessa tule vaatimaan Määräalaan kohdistuvan vuokraoikeuden yhteisomistussuhteen purkamista. Osapuolet sitoutuvat ottamaan tämän sitoumuksen kaikkiin vastaisiin Määräalaan kohdistuvan vuokraoikeuden määräosia koskeviin luovutuskirjoihin.
- 20.3 Tämän hallinnanjakosopimuksen voi muuttaa Osapuolten yhteisesti hyväksymällä tavalla. Mikäli viranomaiset vaatisivat muutoksia tai tarkistuksia tähän sopimukseen, Osapuolet sitoutuvat tarkistamaan tätä sopimusta viranomaisten määräämällä tavalla, kuitenkin siten, etteivät tämän sopimuksen peruseriaatteen kumoudu.
- 20.4 Edellä sanotusta huolimatta Osapuolet toteavat, että koska sopimusta tehtäessä Määräala on rakentamatta ja suunnittelu on vasta käynnissä, Osapuolet odottavat tästä seuraavan, että tässä hallinnanjakosopimuksessa sovittavia asioita saatetaan joutua tarkentamaan. Tämän johdosta Osapuolet sitoutuvat tässä tarkoituksessa myötävaikuttamaan tässä sopimuksessa sovittujen vastuiden, velvoitteiden ja oikeuksien tarkentamiseen noudattaen tämän sopimuksen peruseriaatteen Osapuolten tasapuolisesta kohtelusta ja kustannusvastuiden aiheuttamisperiaatteen mukaisesta kohdentamisesta Osapuolille sekä sitoutuvat täydentämään tätä sopimusta tarvittavilta osin. Sopimusta ei kuitenkaan voi muuttaa ilman pantinhaltijan suostumusta.
- 20.5 Osapuolet ovat tietoisia siitä, että Kaupungin tarkoituksena on luovuttaa määräosia vuokraoikeudesta alueella toteuttavien rakennushankkeiden tarpeisiin. Näin ollen hallinnanjakosopimusta tulee määräosien luovutusten yhteydessä päivittää uusien vuokraoikeuden määräosaisten omistajien liittämiseksi sopimukseen. Osapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan asianmukaiseen menettelyyn ja allekirjoittamaan tarpeelliset muutosasiakirjat, jotta uudet vuokraoikeuden yhteisomistajat saadaan liitettyksi hallinnanjakosopimukseen. Tässä yhteydessä ei kuitenkaan saa loukata muiden Osapuolten olemassa olevia hallintaoikeuksia taikka muita voimassa olevia tämän sopimuksen mukaisia oikeuksia.

21 SOPIMUKSEN KIRJAAMINEN

- 21.1 Tämä hallinnanjakosopimus kirjataan maakaaren 14. luvun 3 §:n mukaisesti parhaalle etusijalle. Kukin Osapuolista on oikeutettu toista Osapuolta enempää kuulematta hakemaan tämän sopimuksen kirjaamista. Kirjaamisen kustannuksista vastaavat Osapuolet Määräalaan kohdistuvan vuokraoikeuden määräosien mukaisessa suhteessa.

22 SOPIMUSVELVOITTEIDEN SIIRTÄMINEN

- 22.1 Osapuolet ja Kaupunki ovat tämän sopimuksen maakaaren mukaisesta kirjaamisesta huolimatta velvollisia siirtämään tämän sopimuksen mukaiset velvoitteet ja oikeudet Määräalaan kohdistuvan vuokraoikeuden määräosien uusille haltijoille sekä Määräalan määräosan mahdollisille uusille omistajille sitovin sopimuskirjauksin.

23 ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

- 23.1 Mahdolliset tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan keskinäisin neuvotteluin. Neuvotteluissa voidaan Osapuolten niin erikseen sopiessa käyttää ulkopuolista sovittelijaa. Mikäli Osapuolet eivät pääse sopimuksen erimielisyydestä, ratkaistaan asia Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

24 JAKELU JA ALLEKIRJOITUKSET

Tämä hallinnanjakosopimus on laadittu kolmena (3) saman sisältöisenä kappaleena, yksi (1) Pysäköintiyhtiölle 1, yksi (1) Kaupungille ja yksi (1) kirjaamisviranomaiselle.

[Allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

[Espoossa] [] päivänä []kuuta 2024

KOy Cleantech Parking I

Nimi: _____

Nimi: _____

Espoon kaupunki

Nimi: _____

Nimi: _____

LIITTEET

1. Määräalaa kuvaava asemapiirros
2. a) Pysäköintilaitoskokonaisuuden periaatesuunnitelma, ml. Pysäköintilaitoskokonaisuutta ja sen vaiheittaista toteuttamista koskeva havainnekuva
b) Pysäköintilaitoksen pohjapiirustukset ja leikkaukset
3. Alustava suunnitelma pysäköintipaikkojen järjestämisen väliaikaisjärjestelyistä

Liite 7: Arvio yhteisten Rakenteiden kustannuksista ja alustava laskelma kustannushyvitysten määrittelystä

Pysäköintialueen etukäteen tehtävän investoinnin laskelma, laskelman luvut alustavia, arviot tarkistetaan suunnitelmien täsmennyttyä

1.11.2024,NCC Property Development Oy

ALUSTAVA

Kustannukset on arvioitu paikallaavalettavasta pilari-laatta ratkaisusta,jossa kaltevat tasot ja puolikerrosramppi sekä laajennusjousto myös sivusuunnassa.

Arviot kustannustasossa 4/2024 (alv 0%), indeksimuutos laskettu 2%/vuosi, kahdelle vuodelle

	lkm	€/ap	lkm	Koko paikoitus-talo arvio (494ap)	Investointi, 1.osa arviot (319 ap ja 88 ap)	1.osan 1.toteutus vaiheen osuus 88/319 ap,=> 27,6% (=1.osa kokonaan) (=1.tot.vaihe)	etukäteen investointiosuus ylemmille 1.osan vaiheille
Koko paikoitustalo	494 ap	27 940	175 (=2. osa eli 4. vaihe)	13 802 350	10 749 699	27,6 %	72,4 %
1. osan osuus	319 ap	33 698	231 (=1. osan yläkerrokset)		3 178 743		
1.toteutusvaihe	88 ap	36 122	88 (=1. osan 1. toteutusvaihe)				
Maapohja-ala A osa	1450 m2		494 yhteensä				

Maan hinta/vuokra määräosan suhteessa. Vuokranmaksu alkaa vaiheen rakennustöiden valmistuttua ja käyttöönottolupa saatu ko .vaiheelle

Muita vaiheita palvelevat 1. vaiheessa tehtävät investoinnit (oletus ylin taso avoin)

rakennuttaminen 35% (5%:ta 1. osasta , ei lupia eikä liittymiä)	55 628	15 353	40 275
yhteiset liittymät,jos kaikkien vaiheiden maksut pitää maksaa 1.vaiheessa			
suunnittelu, huomioitu 40% koko 1.osan rakennuksen suunnittelusta	230 090	63 505	166 585
aluetyöt paikoitustalon ympärillä (ei Kiviruukinkujan rakentamista)	36 348	10 032	26 316
1. osan maa- ja pohjarakennus	662 100	182 740	479 361
1. osan perustusrakenteet, ei sis. mv-laatta eikä sen aluskerrosta	248 902	68 697	180 205
tasovaihtoluiskat, palvelee 2.osaa 3*75+1*37,5 m2	83 200	53 248	29 952 myös 2 osaa palveleva
sisäänajoalue noin 50 m2+ nosto-ovi	31 200	5 554	25 646 myös 2.osaa palveleva
MV-seinä Kiviruukinkujaa vasten	25 091	6 925	18 166
portaiden ja hissikuilujen perustukset,teknisen tilan seinät ja lattia	39 504	7 032	32 473 myös 2.osaa palveleva
1.-osan alapohjan alla olevat LV-työt ja liittymiset	62 356	17 210	45 146
perussähköistys,pääkeskus	75 898	20 948	54 950
em. 8,9-kustannukset 18% (ei laskettu suunnittelusta eikä rakennuttamisesta)	227 628	62 825	164 803
			1 263 877

Myöhemmissä 1. osan vaiheissa tehtävät 1.totetusvaihetta palvelevat investoinnit

viimeisen vaiheen katoneristys ja räystäät (kustannus ei .sisällä viherkattoa eikä aurinkopaneeleita)	77 663 -	21 435	
yläpohja (=vesikaton kantava rakenne, laatta,palkit ja pilarit)	265 122 -	73 174	
hissitekniikka, (kuilurakenne rakentuu vaiheissa)	68 238 -	12 146	
IV-tekniikka	165 785 -	45 757	myös 2.osaa palveleva
automaatio	12 255 -	3 382	
paloverho,asennetaan 3.vaiheessa	25 000 -	6 900	
muu talotekniikka (ei sähkölämpöpisteita, sis. keskijänniteliittymän, sis. paikkailmaisjärjestelmän 319 ap)	1 146 284 -	316 374	
em. 8,9-kustannukset 18%	316 863 -	87 454	
	-	566 623	

Etukäteen investointi

697 254

Keskimääräiseen ap-hintaan tasaus

Keskimääräinen paikan hinta koko paikoitustalossa (494 ap)	27 940 €/paikka
1.vaiheen hinta/ap inv. hyvityksen jälkeen	28 199 €/paikka

Hinnantasaus (että kaikki autopaikat olisivat saman hintaisia laskennallisesti)

259 €/paikka

Hinnan tasaus 88 ap:lle

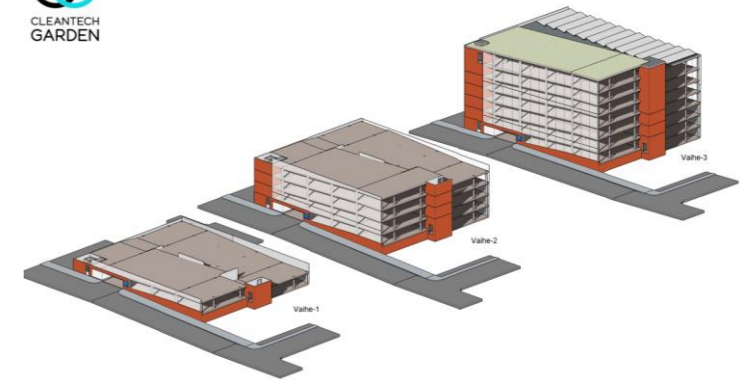
22 771 hinnantasaus

720 025 Hyvitys muilta vaiheilta yhteensä

Etukäteisinvestoinnin kompensointi/maksu NCC PD:lle pysäköintialuea koskien. Muut mahdolliset aluetyöt sovitaan erikseen

Kaupungin edelleen veloitus muilta vaiheilta rakennusosuutta kohden , 18000 kem2, (paikoitustalon jatko-osa ei mukana, vastaa 19700 kem2)

720 025 alv 0%
892 831 alv 24%
40,0 €/kem2(alv 0%)
49,6 €/kem2(alv 24%)



myös 2.osaa palveleva

