

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

Sopijaosapuolet ovat tehneet Kirkkonummen kunnan Vesitorninmäen asemakaavan kortteliin 451 seuraavan rakentamislain (751/2023) 135 §:n mukaisen yhteisjärjestelysopimuksen, josta kunnanhallitus on tehnyt päätöksen 1.6.2026 § xx.

Tällä sopimuksella korvataan ja päätetään 28.1.2021 allekirjoitettu Vesitorninmäen asemakaavan korttelin 451 yhteisjärjestelysopimus, jonka osapuolina on Sato-Asunnot Oy (Y-tunnus 1471718-4), Uusi Sato-Rakennuttajien Asunnot Oy (Y-tunnus 3158709-4), Asunto Oy Kirkkonummen Hehku 3 (Y-tunnus 3010704-4) ja Kirkkonummen kunta (Y-tunnus 0203107-0).

1. Sopijaosapuolet

Asunto Oy Kirkkonummen Kruunu (Y-tunnus 3156112-6)

- tontin 4, kiinteistötunnus 257-437-1-147 (jäljempänä **"AK-tontti 4"**) osaomistaja ja vuokraoikeuden haltija,
- tontin 7, 257-1-451-7 (jäljempänä **"LPA-tontti 7"**) 1/2-määräosan omistaja, sekä
- tontin 3, kiinteistötunnus 257-437-1-146, (jäljempänä **"AH-tontti"**) 1/2-määräosan omistaja.

Asunto Oy Kirkkonummen Valtikka (Y-tunnus 3381722-8)

- tontin 4, kiinteistötunnus 257-437-1-147 (jäljempänä **"AK-tontti 4"**) osaomistaja ja vuokraoikeuden haltija

Asunto Oy Kirkkonummen Tiara (Y-tunnus 3156114-2)

- tontin 5, kiinteistötunnus 257-437-1-148, (jäljempänä **"AK-tontti 5"**) osaomistaja ja vuokraoikeuden haltija,
- tontin 7, 257-1-451-7 (jäljempänä **"LPA-tontti 7"**) 1/2-määräosan omistaja, sekä
- tontin 3, kiinteistötunnus 257-437-1-146, (jäljempänä **"AH-tontti"**) 1/2-määräosan omistaja

Asunto Oy Kirkkonummen Safiiri (Y-tunnus 3314941-8)

- tontin 5, kiinteistötunnus 257-437-1-148, (jäljempänä **"AK-tontti 5"**) osaomistaja ja vuokraoikeuden haltija

Suomen Osatontti II Ky (Y-tunnus 2470638-2)

- tontin 4, kiinteistötunnus 257-437-1-147 (jäljempänä **"AK-tontti 4"**) osaomistaja,
- tontin 5, kiinteistötunnus 257-437-1-148, (jäljempänä **"AK-tontti 5"**) osaomistaja

Kirkkonummen kunta (Y-tunnus 0203107-0)

- tontin 1, kiinteistötunnus 257-437-1-137, (jäljempänä **"AK-tontti 1"**) omistaja,
- tontin 6, kiinteistötunnus 257-1-451-6 (jäljempänä **"LPA-tontti 6"**) omistaja sekä
- lähivirkistysalueen, kiinteistötunnus 257-1-9903-1, (jäljempänä **"VL-alue"**) omistaja

Asunto Oy Kirkkonummen Kruunu, Asunto Oy Kirkkonummen Valtikka, Asunto Oy Kirkkonummen Tiara, Asunto Oy Kirkkonummen Safiiri, Suomen Osatontti II Ky sekä Kirkkonummen kunta ovat jäljempänä yhdessä **"Sopijaosapuolet"**.

AK-tontti 1, AK-tontti 4 ja AK-tontti 5 ovat jäljempänä yhdessä **"AK-tontit"**.

LPA-tontti 7 ja LPA-tontti 6 ovat jäljempänä erikseen **"LPA-tontti"** tai molemmat yhdessä **"LPA-tontit"**.

AK-tontit, LPA-tontit ja AH-tontti ovat jäljempänä yhdessä **"Tontit"** ja AK-, LPA- tai AH-tontti erikseen **"Tontti"**.

2. Sopimuksen tarkoitus ja valtuutus

Tällä sopimuksella sovitaan Kirkkonummen kunnan Vesitorninmäen asemakaavan korttelin 451 AK-tontin 1, AK-tontin 4, AK-tontin 5, AH-tontin, LPA-tontin 6 ja LPA-tontin 7 sekä VL-alueen kesken toteutettavasta kiinteistöjen yhteisjärjestelystä ja rasitteista sekä LPA-tontin jatkoksen ja maaluiskan sijoittamisesta VL-alueelle. LPA-tontin jatkos ja maaluiska palvelevat molempia LPA-tontteja.

Sopimus liitepiirroksineen on rakentamislain 135 §:ssä tarkoitettu yhteisjärjestelysuunnitelma. Sopijaosapuolien tarkoituksena on, että sopimuksella sovittu järjestely rekisteröidään.

Tontit ja VL-alue on osoitettu **liitekartalla 1**.

AK-tontteja palvelevat autopaikat on osoitettu **liitekartalla 2**.

LPA-tontin jatkos, jalankulkyhteydet, luiskattava VL-alue, leikkipaikat, ajoyhteys, jätteenkeräyspiste, AK-tonttien 4 ja 5 väliset yhteisjärjestelyt ja lumien läjittäminen on osoitettu **liitekartalla 3**.

Luiskattavan VL-alueen leikkauspiirustus on **liitteessä 4**.

Sopijaosapuolet toteavat, että tällä sopimuksella sovittavat yhteisjärjestelyt edesauttavat pysyvästi Tonttien sekä niillä sijaitsevien rakennusten käyttöä eikä

niistä aiheudu Sopijaosapuolille, millekään Tontille tai niillä sijaitseville rakennuksille kohtuutonta rasiusta.

Tällä sopimuksella Sopijaosapuolet valtuuttavat toisensa hakemaan rakennuslupaa yhteisjärjestelyn mukaiselle rakennushankkeelle yhteisjärjestelyssä mukana oleville AH-tontille ja LPA-tonteille.

3. Vastuunrajoitus

Selvyyden vuoksi todetaan, että Suomen Osatontti II Ky on tämän sopimuksen osapuoli ainoastaan siinä tarkoituksessa, että se hyväksyy AK-tontin 4 ja AK-tontin 5 osaomistajana tässä sopimuksessa määriteltyjen yhteisjärjestelyiden ja rasitteiden perustamisen. Suomen Osatontti II Ky:n omistamien mainittujen kiinteistöjen määräosien osalta tässä sopimuksessa sovitusta velvoitteista vastaavat ja oikeudet saavat hyväkseen AK-tontin 4 ja AK-tontin 5 vuokraoikeuksien haltijat tässä sopimuksessa mainittujen periaatteiden mukaisesti riippumatta siitä, onko vuokraoikeudet kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Suomen Osatontti II Ky ei vastaa tästä sopimuksesta aiheutuvista vastuista, velvollisuuksista ja kustannuksista miltään osin.

4. Kustannusten jakoperuste

Yleinen kustannusten jakoperuste AK-tonttien kesken määräytyy AK-tonttien rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa seuraavasti:

- AK-tontti 1: 1 800 k-m², jakoperusteen suhdeluku 9/29
- AK-tontti 4: 2 000 k-m², jakoperusteen suhdeluku 10/29
- AK-tontti 5: 2 000 k-m², jakoperusteen suhdeluku 10/29

AK-tontin hallinnan jakavat Sopijaosapuolet sopivat keskinäisestä kustannustenjaostaan erikseen.

5. Autopaikat

AK-tonttien omaan käyttöön varatut autopaikat:

LPA-tonteilla ja liitekartassa 3 osoitetulla LPA-tontin jatkeeksi varatulla VL-alueen osalla sijaitsee yhteensä 107 autopaikkaa. Kullakin AK-tontilla on pysyvä oikeus korvauksetta käyttää sille varattuja autopaikkoja. Kunkin AK-tontin omaan käyttöön varatut autopaikat on osoitettu liitekartalla 2.

Kunkin AK-tontin omaan käyttöön varattujen autopaikkojen vaatimat sähköt otetaan aina sen AK-tontin rakennuksen sähköliittymästä, jonka omaan käyttöön kyseiset autopaikat on varattu. Kullakin AK-tontilla on pysyvä oikeus korvauksetta sijoittaa ja käyttää kyseisen AK-tontin käyttöön varattujen autopaikkojen sähköistyksen edellyttämiä sähkö- ja muita johtoja sekä niihin

liittyviä laitteita, rakenteita, rakennelmia ja järjestelmiä Tonttien alueelle. AK-tontit kuitenkin välttävät sijoittamasta johtoreittejä ja niihin liittyviä laitteita tai rakennelmia toisen AK-tontin alueelle. Sopijaosapuolilla on oikeus korvauksetta korjata ja huoltaa edellä mainittuja johtoja, laitteita, rakennelmia, rakenteita ja järjestelmiä niin, ettei näistä toimenpiteistä aiheudu kohtuutonta haittaa toiselle Sopijaosapuolelle. Toisen Sopijaosapuolen hallinnassa oleva Tontti ja rakenteet on palautettava heti korjaus- ja huoltotöiden jälkeen entiselleen.

AK-tontit vastaavat kohdassa 10 sovitun rakentamisen perustason ylittävältä osalta itsenäisesti autopaikkojensa ja niiden sähköistyksen rakentamisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista. AK-tontit vastaavat itsenäisesti autopaikkojensa ja niiden sähköistyksen käytöstä, hoidosta, ylläpidosta, perusparantamisesta ja uusimisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista (mukaan lukien autopaikkojen sähkönkulutuskustannukset).

AK-tonttien yhteiseen käyttöön varatut vieraspaikat:

LPA-tonteille johtavan ajoluiskan reunaan LPA-tontti 7:lle ja AH-tontille sijoitetaan neljä (4) autopaikkaa, jotka varataan AK-tonttien yhteiseen käyttöön vieraspaikoiksi. AK-tonttien yhteiseen käyttöön varatut vieraspaikat on osoitettu liitekartalla 2.

AK-tontit vastaavat yhteisesti vieraspaikkojen rakentamisesta, yhteisestä käytöstä, hoidosta, ylläpidosta, perusparantamisesta ja uusimisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista, jotka jaetaan AK-tonttien kesken kohdassa 4 sovitun jakoperusteen mukaisessa suhteessa.

Autopaikat järjestetään seuraavasti (RakL 126 §):

- AK-tontti 1: 36 autopaikkaa
- AK-tontti 4: 34 autopaikkaa
- AK-tontti 5: 33 autopaikkaa
- AK-tonttien yhteinen käyttö: 4 vieraspaikkaa

Sopijaosapuolilla on oikeus saada autopaikkansa ja autopaikkojensa sähköistyksen edellyttämät sähkö- ja muut johdot sekä niihin liittyvät laitteet, rakenteet, rakennelmat ja järjestelmät sekä yhteiseen käyttöön varatut vieraspaikat korvauksetta merkityksi rasitteena kiinteistörekisteriin ilman muiden Sopijaosapuolten suostumusta.

6. LPA-tontit ja VL-alue

Ajoyhteys ja jalankulkuyhteydet:

AK-tonteilla on pysyvä oikeus korvauksetta käyttää LPA-tontilla 7, LPA-tontilla 6 ja VL-alueella sijaitsevaa ajoyhteyttä autopaikoilleen ajoon ja huoltoajoon sekä

LPA-tontilla 7 ja VL-alueella sijaitsevia jalankulkuyhteyksiä. Ajoyhteys ja jalankulkuyhteydet on osoitettu liitekartalla 3.

Putket ja sadevesikaivot sekä johdot:

LPA-tonteilla on pysyvä oikeus korvauksetta käyttää AK-tonttia 4, AK-tonttia 5, LPA-tontteja ja AH-tonttia sekä niillä sijaitsevia rakennuksia LPA-tontteja palvelevien tarpeellisten hulevesi- ja muiden putkien, sadevesikaivojen, sähkö- ja muiden johtojen sekä niihin liittyvien laitteiden, rakenteiden, rakennelmien ja järjestelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen. Edellä mainitut on toteutettava siten, että ne eivät kohtuuttomasti haittaa tai estä muiden Tonttien rakentamista ja käyttöä.

LPA-tonttien vaatimat sähköt (muun muassa LPA-tonttien valaistuksen vaatimat sähköt) otetaan AK-tontilla 4 sijaitsevan rakennuksen sähköliittymästä.

LPA-tontin jatkos ja maaluiska:

LPA-tonteilla on oikeus sijoittaa VL-alueelle LPA-tontin jatkos sekä LPA-tonttia ja sen jatkosta palveleva tarpeellinen maaluiska, joka on istutettava kunnan hyväksymän suunnitelman mukaisesti. LPA-tontin jatkoksen ja maaluiskan yhteyteen tulee toteuttaa tällöin tarvittavat painanteet hulevesien johdattamista varten. LPA-tontin jatkos ja luiskattava VL-alue ja niiden leveydet on osoitettu liitekartalla 3. LPA-tonttien maaluiskan poikkisuuntainen leikkauspiirustus on liitteessä 4.

Kustannusjako:

AK-tontit vastaavat yhteisesti LPA-tonteilla ja VL-alueella sijaitsevien jalankulkuyhteyksien, ajoyhteyden sekä LPA-tonttien alueella ja LPA-tontin jatkoksella VL-alueella sijaitsevien istutus-, lumenläjitys- ja muiden alueiden (LPA-tonttien ja LPA-tontin jatkoksen alue lukuun ottamatta kunkin AK-tontin omaan käyttöön varattuja autopaikkoja) sekä LPA-tontteja palvelevien hulevesi- ja muiden putkien, sadevesikaivojen, sähkö- ja muiden johtojen sekä niihin liittyvien laitteiden, rakenteiden, rakennelmien ja järjestelmien rakentamisesta, käytöstä, hoidosta ja ylläpidosta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista, jotka jaetaan AK-tonttien kesken kohdassa 4 sovitun jakoperusteen mukaisessa suhteessa. Ks. LPA-tontin rakentamisesta perustasoon tarkemmin kohta 10. Kuitenkin LPA-tonttien kiinteistöveroesta Sopijaosapuolet vastaavat omistuksensa mukaisessa suhteessa.

AK-tontit vastaavat LPA-tonttien sähkönkulutuskustannuksista kohdassa 4 sovitun jakoperusteen mukaisessa suhteessa (pois lukien AK-tonttien omaan käyttöön varattujen autopaikkojen sähkönkulutuskustannukset). AK-tontti 4 laskuttaa kyseiset sähkön käyttökustannukset kohdassa 4 sovitun jakoperusteen mukaisesti AK-tonteilta 1 ja 5.

LPA-tontin omistaja ja LPA-tontilla sijaitsevia autopaikkoja hallinnoivien AK-tonttien omistajat ja vuokraoikeuden haltijat vastaavat kyseisen LPA-tontin sekä

sitä palvelevien hulevesi- ja muiden putkien, sadevesikaivojen, sähkö- ja muiden johtojen sekä niihin liittyvien laitteiden, rakenteiden, rakennelmien ja järjestelmien perusparantamisesta ja uusimisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista siltä osin kuin toimenpide palvelee kyseistä LPA-tonttia.

LPA-tontin omistaja ja LPA-tontilla sijaitsevia autopaikkoja hallinnoivien AK-tonttien omistajat ja vuokraoikeuden haltijat vastaavat kyseistä LPA-tonttia palvelevan maaluiskan perusparantamisesta ja uusimisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista siltä osin kuin toimenpide palvelee kyseistä LPA-tonttia.

Rasitteiden perustaminen:

Sopijaosapuolilla on oikeus saada ajoyhteys, jalankulkuyhteydet, putket, sadevesikaivot ja johdot sekä niihin liittyvät laitteet, rakenteet, rakennelmat ja järjestelmät korvauksetta merkityksi rasitteena kiinteistörekisteriin ilman muiden Sopijaosapuolten suostumusta.

7. AH-tontti

Yhteispiha ja jalankulkuyhteydet:

AK-tonteilla on pysyvä oikeus korvauksetta käyttää AH-tonttia yhteispihana sekä AH-tontilla sijaitsevia jalankulkuyhteyksiä. AH-tontilla sijaitsevat jalankulkuyhteydet on osoitettu liitekartalla 3.

Putket ja sadevesikaivot sekä johdot:

AH-tontilla on pysyvä oikeus korvauksetta käyttää Tontteja ja niillä sijaitsevia rakennuksia AH-tonttia palvelevien tarpeellisten hulevesi- ja muiden putkien, sadevesikaivojen, sähkö- ja muiden johtojen sekä niihin liittyvien laitteiden, rakenteiden, rakennelmien ja järjestelmien sijoittamiseen. Edellä mainitut on toteutettava siten, että ne eivät kohtuuttomasti haittaa tai estä muiden Tonttien rakentamista ja käyttöä.

AH-tontin hulevesien johtaminen yleiseen hulevesiviemäriin tapahtuu lähtökohtaisesti AK-tonttien hulevesijärjestelmien/-liittymien kautta.

AH-tontin vaatimat sähköt (muun muassa AH-tontin valaistuksen vaatimat sähköt) otetaan AK-tontilla 4 sijaitsevan rakennuksen sähköliittymästä.

Kustannusjako:

AK-tontit vastaavat yhteisesti AH-tontin sekä sitä palvelevien hulevesi- ja muiden putkien, sadevesikaivojen, sähkö- ja muiden johtojen sekä niihin liittyvien laitteiden, rakenteiden, rakennelmien ja järjestelmien rakentamisesta, yhteisestä käytöstä, hoidosta, ylläpidosta, perusparantamisesta ja uusimisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista, jotka jaetaan AK-tonttien kesken kohdassa 4 sovitun jakoperusteen mukaisessa suhteessa. Ks. AH-tontin rakentamisesta

tarkemmin kohta 10. Kuitenkin AH-tontin kiinteistöverosta Sopijaosapuolet vastaavat omistuksensa mukaisessa suhteessa.

Siltä osin kuin AH-tontin hulevesien johtamisessa hyödynnetään AK-tontteja palvelevia hulevesijärjestelmiä/-liittymiä, vastaa kyseisien hulevesijärjestelmien rakentamisesta, käytöstä, hoidosta, ylläpidosta, perusparantamisesta ja uusimisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista tässä sopimuksessa esitettyjen periaatteiden mukaisesti kuitenkin ainoastaan ne AK-tontit, joita kyseinen hulevesijärjestelmä AH-tontin ohella palvelee (kyseisestä hyödynnettävästä hulevesijärjestelmästä/-liittymästä aiheutuvia kustannuksia ei siis kohdisteta niiden hyödyntämisestä huolimatta AH-tontille).

AK-tontit vastaavat AH-tontin sähkönkulutuskustannuksista kohdassa 4 sovitun jakoperusteen mukaisessa suhteessa. AK-tontti 4 laskuttaa kyseiset sähkön käyttökustannukset kohdassa 4 sovitun jakoperusteen mukaisesti AK-tonteilta 1 ja 5.

Rasitteiden perustaminen:

Sopijaosapuolilla on oikeus saada AH-tontin yhteispiha, jalankulkuyhteydet, putket, sadevesikaivot ja johdot sekä niihin liittyvät laitteet, rakenteet, rakennelmat ja järjestelmät korvauksetta merkityksi rasitteena kiinteistörekisteriin ilman muiden Sopijaosapuolten suostumusta.

8. Yhteinen jätteenkeräyspiste AH-tontilla

AK-tonteilla on pysyvä oikeus korvauksetta käyttää AH-tontilla sijaitsevaa yhteistä jätteenkeräyspistettä, joka on osoitettu liitekartalla 3.

AK-tontit vastaavat yhteisesti yhteisen jätteenkeräyspisteen rakentamisesta, yhteisestä käytöstä, hoidosta, ylläpidosta, perusparantamisesta ja uusimisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista, jotka jaetaan AK-tonttien kesken kohdassa 4 sovitun jakoperusteen mukaisessa suhteessa.

Sopijaosapuolilla on oikeus saada jätteenkeräyspiste korvauksetta merkityksi rasitteena kiinteistörekisteriin ilman muiden Sopijaosapuolten suostumusta.

9. Huolto- ja pelastusajo sekä pelastusauton nostopaikka

AK-tonteilla on pysyvä oikeus korvauksetta käyttää LPA-tonteilla ja VL-alueella sijaitsevaa liitekartassa 3 osoitettua ajoyhteyttä sekä AH-tonttia pelastusajoon ja pelastusauton nostopaikkoina.

AK-tonteilla on pysyvä oikeus korvauksetta käyttää AH-tonttia huoltoajoon AH-tontin ja yhteisen jätteenkeräyspisteen hoitoa ja ylläpitoa varten.

10. LPA-tonttien ja AH-tontin rakentaminen ja LPA-tonttien luiskaaminen VL-alueelle

LPA-tontit ja AH-tontti rakennetaan siihen valmiustasoon ja sillä aikataululla, mitä rakennusvalvontaviranomainen pitää edellytyksenä rakennushankkeen käyttöönotolle.

LPA-tontit rakennetaan kokonaisuudessaan vähintään perustasoon sisältäen maanrakennuksen ja tarvittavat sadevesikaivot ja hulevesiputket, valaistuksen sekä pinnat. LPA-tonttien pinnoitteena käytetään asfalttia, ruohokiveystä ja betonikiveystä.

LPA-tonttien rakentaja on velvollinen sopimaan maaluiskaa varten tarvittavien puiden kaadosta Kirkkonummen kunnallistekniikkapalveluiden kanssa.

11. AK-tonttien jalankulkuyhteydet

AK-tonteilla on pysyvä oikeus korvauksetta käyttää AK-tonteilla sijaitsevia jalankulkuyhteyksiä, jotka on osoitettu liitekartalla 3.

AK-tontit vastaavat AK-tonttien jalankulkuyhteyksien rakentamisesta, yhteisestä käytöstä, hoidosta, ylläpidosta, perusparantamisesta ja uusimisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista, jotka jaetaan AK-tonttien kesken kohdassa 4 sovitun jakoperusteen mukaisessa suhteessa.

Sopijaosapuolilla on oikeus saada jalankulkuyhteydet korvauksetta merkityksi rasitteena kiinteistörekisteriin ilman muiden Sopijaosapuolten suostumusta.

12. AK-tonttien yhdyskuntatekniset johdot ja putket

AK-tonteilla on pysyvä oikeus korvauksetta sijoittaa ja käyttää rakentamisen kannalta välttämättömiä vesi-, viemäri-, lämpö- ja muita putkia sekä sähkö-, tietoliikennekaapeleita ja muita johtoja sekä niihin liittyviä laitteita, rakenteita, rakennelmia ja järjestelmiä hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti Tonttien alueelle, mikäli rakennusteknisesti välttämättömiä putkia, johtoja, laitteita, rakenteita, rakennelmia ja järjestelmiä ei voida rakennusteknisesti sijoittaa Sopijaosapuolen omalle AK-tontille. AK-tontit kuitenkin välttävät sijoittamasta johtoreittejä ja niihin liittyviä laitteita tai rakennelmia toisen AK-tontin alueelle. Kaikki edellä mainitut on toteutettava siten, että ne eivät kohtuuttomasti haittaa tai estä muiden Tonttien rakentamista ja käyttöä. Rakentamisen kustannuksista vastaa jokainen Sopijaosapuoli itse AK-tonttinsa osalta rakennushankkeidensa yhteydessä ja aikataulussa. Tämä sopimus ei ota kantaa putkien, johtojen, laitteiden, rakennelmien, rakenteiden tai järjestelmien tarkkaan sijaintiin ja niiden rakentamiseen liittyviin yksityiskohtiin, vaan Sopijaosapuolet sitoutuvat suunnittelemaan ja rakentamaan ne viranomaisten hyväksymien suunnitelmien mukaisesti edellä sovittuja periaatteita noudattaen.

Edellä mainittujen putkien ja johtojen ym. rakentamisesta, huollosta, kunnossapidosta, ylläpitopidosta ja uusimisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista vastaavat AK-tontit yhteisesti siltä osin, kuin ne ovat yhteisessä käytössä. Tiettyä AK-tonttia palvelevien putkien ja johtojen ym. rakentamisesta, huollosta, kunnossapidosta, ylläpidosta ja uusimisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa kyseinen AK-tontti. Jos oikeutettuja AK-tontteja on jonkin em. osalta useampia, jaetaan kustannukset kyseisten AK-tonttien kesken kohdassa 4 sovitun jakoperusteen mukaisessa suhteessa.

AK-tonttien ylläpito-, kunnossapito-, huolto- ja uusimisvastuu sekä niitä koskeva kustannusvastuu yhteisistä putkista ja johdoista ym. alkaa kunkin AK-tontin osalta, kun rakennusvalvontaviranomainen on antanut kyseiselle AK-tontille rakennettavalle asuinrakennukselle käyttöönottohyväksynnän.

Sopijaosapuolilla on oikeus korvauksetta korjata ja huoltaa edellä mainittuja putkia, johtoja, laitteita, rakennelmia, rakenteita ja järjestelmiä niin, ettei näistä toimenpiteistä aiheudu kohtuutonta haittaa toiselle Sopijaosapuolelle. Toisen Sopijaosapuolen hallinnassa oleva Tontti ja rakenteet on palautettava heti korjaus- ja huoltotöiden jälkeen entiselleen.

Sopijaosapuolilla on oikeus saada korvauksetta johdot ja putket sekä niihin liittyvät laitteet, rakenteet, rakennelmat ja järjestelmät merkityksi rasitteena kiinteistörekisteriin ilman muiden Sopijaosapuolten suostumusta.

13. Lumien läjittäminen ja hulevesien johtaminen

Tonteilla on pysyvä oikeus korvauksetta käyttää liitekarttaan 3 merkittyä LPA-tontilla 7 ja AH-tontilla sijaitsevaa lumien läjittämiseen varattua lumenläjityspaikkaa. Lumien kinostaminen ja pintavesien viivyttäminen tulee toteuttaa siten, että ne eivät kohtuuttomasti haittaa tai estä muiden Tonttien rakentamista ja käyttöä.

Tonteilla on pysyvä oikeus korvauksetta johtaa pinta- ja hulevesiä erillisen hulevesisuunnitelman / erillisten hulevesisuunnitelmien mukaan Tontin rajalla toisen Tontin alueelle ja toisella Tontilla oleviin sadevesiviemäriin. Pinta- ja hulevesien johtaminen tulee toteuttaa siten, että se ei kohtuuttomasti haittaa tai estä muiden Tonttien rakentamista ja käyttöä.

Sopijaosapuolilla on oikeus saada pinta- ja hulevesien johtaminen korvauksetta merkityksi rasitteena kiinteistörekisteriin ilman muiden Sopijaosapuolten suostumusta.

14. AK-tonttien 4 ja 5 yhteisessä käytössä oleva ajoyhteys, VSS-tilat ja muut tilat

Ajoyhteys:

AK-tontilla 4 ja AK-tontilla 5 on pysyvä oikeus korvauksetta käyttää AK-tontilla 4 ja AK-tontilla 5 sijaitsevaa ajoyhteysttä autopaikoilleen ajoon sekä huoltoajoon. AK-tonttien 4 ja 5 yhteinen ajoyhteys on osoitettu liitekartalla 3.

AK-tontti 4 vastaa ajoyhteyden rakentamisesta, käytöstä, hoidosta, huollosta, korjauksesta ja uudelleenrakentamisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista siltä osin kuin ajoyhteys sijaitsee AK-tontilla 4. AK-tontti 5 vastaa ajoyhteyden rakentamisesta, käytöstä, hoidosta, huollosta, korjauksesta ja uudelleenrakentamisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista siltä osin kuin ajoyhteys sijaitsee AK-tontilla 5.

Sopijaosapuolilla on oikeus saada korvauksetta merkityksi ajoyhteys rasitteena kiinteistörekisteriin ilman muiden Sopijaosapuolten suostumusta.

VSS-tilat:

AK-tonttien 4 ja 5 yhteinen väestönsuoja (VSS) sijaitsee kellarikerroksessa AK-tontilla 4 sijaitsevassa rakennuksessa liitekartassa 3 osoitetun mukaisesti.

AK-tontilla 5 on kriisiaikana kulkuoikeus AK-tontilla 4 sijaitsevassa rakennuksessa yhteiskäytössä olevaan väestönsuojaan liitekartassa 3 osoitetun mukaisesti.

AK-tontilla 4 sijaitsevan rakennuksen kellarikerroksessa sijaitseva väestönsuoja on kriisiaikana AK-tonttien 4 ja 5 yhteiskäytössä. AK-tontilla 4 ja AK-tontilla 5 on oikeus käyttää väestönsuojaa kriisiaikana väestönsuojelutarkoitukseen. Muulloin kuin kriisiaikana väestönsuoja toimii AK-tontin 4 irtaimistovarastotiloina. AK-tontilla 5 on kulkuoikeus väestönsuojaan ainoastaan kriisiaikana. Väestönsuojan osalta AK-tontille 4 varataan varsinaisesta suojatila-alasta 40,0 m² (53,5 henkilöä) ja AK-tontille 5 varataan varsinaisesta suojatila-alasta 40,0 m² (53,5 henkilöä).

Edellä mainitun AK-tontilla 4 sijaitsevan rakennuksen kellarikerroksessa sijaitsevan väestönsuojan rakentamisesta, käytöstä, hoidosta, huollosta, korjauksesta ja uudelleenrakentamisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa AK-tontti 4. Kuitenkin väestönsuojan väestönsuojeluun liittyvien erityislaitteiden ja -varusteiden osalta käytöstä-, hoidosta-, huollosta-, korjauksesta- ja uudelleenrakentamisesta aiheutuvista kustannuksista vastaavat AK-tontti 4 ja AK-tontti 5 yhdessä edellä esitettyjen kyseiseen väestönsuojaan liittyvien henkilömäärien suhteessa.

Sopijaosapuolilla on oikeus saada väestönsuoja ja kulkuoikeus väestönsuojaan korvauksetta merkityksi rasitteena kiinteistörekisteriin ilman muiden Sopijaosapuolten suostumusta.

Muut tilat:

AK-tontilla 5 on pysyvä oikeus käyttää AK-tontilla 4 sijaitsevan rakennuksen kellarikerroksessa sijaitsevaa saunaa. AK-tontti 4 vastaa saunan rakentamisesta, käytöstä, hoidosta, huollosta, korjauksesta ja uudelleenrakentamisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista. AK-tontilla 4 on oikeus periä käyttömaksua saunan käyttäjiltä.

AK-tontilla 4 on pysyvä oikeus käyttää AK-tontilla 5 sijaitsevan rakennuksen kellarikerroksessa sijaitsevaa harrastetilaa. AK-tontti 5 vastaa harrastetilan rakentamisesta, käytöstä, hoidosta, huollosta, korjauksesta ja uudelleenrakentamisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.

15. AK-tontin 4 perustusrakenteet AH-tontilla

AK-tontilla 4 on pysyvä oikeus korvauksetta ulottaa perustusrakenteitaan AH-tontille vähäisessä laajuudessa rakennusluvassa hyväksyttävällä tavalla.

Edellä mainittujen perustusrakenteiden rakentamisesta, käytöstä, hoidosta, huollosta, korjauksesta ja uudelleenrakentamisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa AK-tontti 4.

Sopijaosapuolilla on oikeus saada perustuksien ulottaminen korvauksetta merkityksi rasitteena kiinteistörekisteriin ilman muiden Sopijaosapuolten suostumusta.

16. AK-tontin 5 polkupyöräpaikat AK-tontilla 4

AK-tontilla 5 on pysyvä oikeus korvauksetta käyttää 10 kpl polkupyöräpaikkaa AK-tontilla 4, jotka on osoitettu liitekartalla 3.

Edellä mainittujen polkupyöräpaikkojen rakentamisesta, käytöstä, hoidosta, huollosta, korjauksesta ja uudelleenrakentamisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa AK-tontti 4. AK-tontti 5 vastaa kuitenkin kyseisten polkupyöräpaikkojen mahdollisten polkupyörätelineiden / polkupyörien säilytysjärjestelmien rakentamisesta/hankinnasta, huollosta, korjauksesta ja uudelleenrakentamisesta/-hankinnasta aiheutuvista kustannuksista.

17. Rakennusurakat ja niiden kustannusvastuun alkaminen

Tässä sopimuksessa sovittu rakentaminen toteutetaan omakustannushintaan. AK-tonttien vastuulla olevat rakentamiskustannukset voidaan periä muiden AK-tonttien omistajilta, kun kustannukset perivän AK-tontin asuinrakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi (käyttöönottokatselmus hyväksytysti suoritettu). AK-tontti 1:n omistajalta tai vuokraoikeuden haltijalta rakentamiskustannukset voidaan periä aikaisintaan sen

jälkeen, kun Kirkkonummen kunta on luovuttanut AK-tontti 1:n. Tontin luovutuksella tarkoitetaan sekä tontin myyntiä että vuokraamista pitkäaikaisella ja kiinnityskelpoisella maanvuokrasopimuksella.

Tässä sopimuksessa sovitun rakentamisen urakoiden tarjoukset on hyväksyttävä Sopijaosapuolten kesken.

18. Käytön, hoidon ja ylläpidon kustannusvastuiden alkaminen

Sopijaosapuolet ovat tietoisia, että AK-tontit rakennetaan vaiheittain. Tässä sopimuksessa mainitut käyttöä, hoitoa ja ylläpitoa koskevat oikeudet ja velvollisuudet tulevat voimaan AK-tontin osalta, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kyseisen AK-tontin asuinrakennuksen käyttöönotettavaksi.

19. Hoitokunta

Tämän sopimuksen tarkoittamista käytönaikaisista yhteisistä asioista huolehtii AK-tonttien lukuun hoitokunta noudattaen tätä sopimusta. Hoitokunnassa kutakin AK-tonttia edustaa sitä hallinnoivan asunto-osakeyhtiön nimeämä henkilö.

AK-tontilla on oikeus nimetä hoitokuntaan edustajaksi yksi jäsen. Hoitokunnan jäsenen tulee olla edustamaansa AK-tonttia hallinnoivan asunto-osakeyhtiön hallituksen jäsen. AK-tontit sitoutuvat nimeämään keskuudestaan jäsenen AK-tonttia hallinnoivan asunto-osakeyhtiön asuntokauppalain (843/1994) 2 luvun 23 §:n mukaisessa hallinnonluovutuskokouksessa. Mikäli yhteisten asioiden käsittely vaatii AK-tontin kannanottoa ennen edellä mainittua ajankohtaa, AK-tonttia hallinnoivan asunto-osakeyhtiön valitsema isännöitsijä toimii hoitokunnan väliaikaisena jäsenenä.

Hoitokunnan toimialue käsittää aina ne alueet, jotka ovat valmistuneet ja rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytyt käyttöönotettaviksi. Hoitokunta perustetaan, kun kahden AK-tontin rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytyt rakennusvalvontaviranomaisen toimesta käyttöönotettaviksi sekä kyseistä kahta AK-tonttia hallinnoivien asunto-osakeyhtiöiden hallinnot on luovutettu.

Hoitokunta on päätösvaltainen, kun vähintään kahden AK-tontin edustajat ovat läsnä kokouksessa, jossa päätetään pelkästään kokouksessa läsnä olevia AK-tontteja koskevista asioista. Asianomaista AK-tonttia koskevat päätökset edellyttävät asianomaisen AK-tontin edustajan läsnäoloa kokouksessa. Hoitokunta pyrkii kaikissa yhteisjärjestelysopimuksen piiriin liittyvään kunnossapitoon, huoltoon, ylläpitoon ja uusimiseen sekä uudelleenrakentamiseen liittyvissä kysymyksissä neuvotellen yhteisymmärrykseen ja yksimielisyyteen tavoitteena kaikkia tyydyttävä kiinteistönhoidon taso kohtuullisin kustannuksin ja yhteisjärjestelyn piiriin liittyvien kiinteistöjen kunnan säilyttäminen hyvänä. Mikäli hoitokunta ei kuitenkaan saavuta yksimielisyyttä, on asiasta äänestettävä.

Kullakin AK-tontilla on hoitokunnassa yksi ääni siten, että vain asianomaisia AK-tontteja koskevat päätökset voidaan tehdä asianomaisten AK-tonttien kesken. AK-tontteja koskevat päätökset voidaan tehdä hoitokunnan enemmistöpäätöksellä kuitenkin siten, että sopimuksen sisältöä ja tarkoitusta olennaisesti muuttavat päätökset voidaan tehdä vain hoitokunnan yksimielisellä päätöksellä. AK-tonttien edustajat esittelevät tehdyt päätökset tarvittavilta osin AK-tontteja hallinnoivien asunto-osakeyhtiöiden hallitusten tai muun asiasta päättämään oikeutetun tahon hyväksi.

Hoitokunta kokoontuu tarvittaessa jonkun AK-tontin edustajan koolle kutsumana. Hoitokunta kutsutaan koolle vähintään kaksi viikkoa ennen kokousta AK-tontin edustajille lähetettävällä kutsulla. Kokouksissa noudatetaan soveltuvin osin asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 6 luvun yhtiökokousta koskevia määräyksiä.

Hoitokunta valitsee joko yhden AK-tontin edustajan tai ulkopuolisen isännöitsijän hoitamaan tarpeellisin osin yhteisiä juoksevia asioita (mm. hoitamaan sopimusasioita ja laskuttamaan kustannuksia). Jos tehtävää hoitaa joku AK-tontin edustajista, on tällä oikeus saada kohtuullinen korvaus muilta AK-tonteilta. Kustannukset jaetaan AK-tonttien kesken kohdassa 4 sovitun jakoperusteen mukaisessa suhteessa.

20. Kustannusten laskuttaminen ja maksaminen

Kustannukset laskutetaan sähköisesti. Kukin AK-tontti sitoutuu maksamaan siltä tämän sopimuksen perusteella laskutetut kustannukset. Laskujen maksuaika on 21 päivää sähköisen laskun päiväyksestä. Viivästyneelle maksusuoritukselle on laskun saaja velvollinen maksamaan viivästyskorkoa siten kuin korkolaki (633/1982) määrää.

21. Vakuuttamisvelvollisuus

Kukin Sopijaosapuoli on velvollinen vakuuttamaan yhteisjärjestelyyn liittyvät rakennelmat, rakenteet, tilat, laitteet ja varusteet niiden täydestä arvosta (kiinteistön täysarvovakuutus). Sopijaosapuolet sitoutuvat toimimaan yhteistyössä vakuuttaessaan omaisuuttaan siten, että Sopijaosapuolten yhteiskäytössä oleva omaisuus ja yhteinen etu tulevat vakuutus sopimuksissa riittävästi huomioiduiksi.

Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitetuista kustannuksista on mahdollista saada korvaus jonkun Sopijaosapuolen vakuutuksesta, katetaan kustannukset ensisijaisesti vakuutuskorvauksella ja vain ylimenevästä osasta Sopijaosapuolet vastaavat tässä sopimuksessa tarkoitetulla tavalla.

22. Sopimuksen siirtovelvoite

Sopijaosapuolet ovat velvollisia siirtämään tämän sopimuksen kokonaisuudessaan oikeuksineen ja velvoitteineen AK-tontin uudelle omistajalle tai haltijalle. Mikäli sopimus siirretään AK-tontin haltijalle, täytyy hallinnan perustua pitkäaikaiseen ja kiinnityskelpoiseen maanvuokraoikeuteen.

23. Sopimuksen voimaantulo, rekisteröinti, muuttaminen, erimielisyyksien ratkaiseminen ja muut ehdot

Tämä sopimus tulee voimaan allekirjoitushetkellä.

Sopijaosapuolet sitoutuvat hakemaan tämän sopimuksen mukaista yhteisjärjestelyä rakennusvalvontaviranomaiselta. Kullakin Sopijaosapuolella on muita Sopijaosapuolia enempää kuulematta oikeus hakea ja saada tämä yhteisjärjestelysopimus rekisteröidyksi tässä sopimuksessa sovittujen oikeuksiensa vakuudeksi. Yhteisjärjestelyn rekisteröinnin kustannuksista AK-tontit vastaavat kohdassa 4 sovitun jakoperusteen mukaisessa suhteessa. Sopimukseen myöhemmin tehtävien mahdollisten muutosten rekisteröimisen kustannuksista vastaavat ne Sopijaosapuolet kohdassa 4 sovitun jakoperusteen mukaisessa suhteessa, joiden hyödyksi muutoksia tehdään.

Tämän sopimuksen yhteisjärjestelyt ovat pysyviä, eikä niitä voida muuttaa muuten kuin Sopijaosapuolten yhteisesti sopimalla tavalla. Kaikki sopimuksessa mainitut oikeudet ja velvollisuudet perustetaan korvauksetta, ellei siitä ole erikseen kirjallisesti muuta sovittu. Tämän sopimuksen perusteella velvoitetulla Sopijaosapuolella ei ole oikeutta korvaukseen ao. kiinteistöä koskevasta velvoitteesta. Tämän sopimuksen perusteella Sopijaosapuolille annettujen oikeuksien mahdollisesti aiheuttamasta tavanomaisesta haitasta ei makseta muille Sopijaosapuolille korvauksia. Selvyyden vuoksi todettakoon, että korvauksilla ei tässä tarkoiteta viranomais- tai toimitusmaksuja.

Edellä sanotusta huolimatta Sopijaosapuolet toteavat, että koska sopimusta tehtäessä Tontit ovat rakentamatta, Sopijaosapuolet odottavat tästä seuraavan, että tässä sopimuksessa sovittavia asioita saatetaan joutua tarkentamaan. Tämän takia Sopijaosapuolet sitoutuvat tässä tarkoituksessa myötävaikuttamaan tässä sopimuksessa sovittujen velvoitteiden ja oikeuksien tarkentamiseen noudattaen tämän sopimuksen peruseriaatteita ja laadittavia toteutus suunnitelmia sekä sitoutuvat täydentämään tätä sopimusta tarvittavilta osin.

Sopimuksen muutoksesta tai lisäyksestä hyötäneet Sopijaosapuolet ovat heti allekirjoittamisen jälkeen velvollisia rekisteröimään sopimuksen muutoksen tai lisäyksen asianosaisten kiinteistöjen osalta kiinteistörekisteriin.

Siinä tapauksessa, että rakennusvalvontaviranomainen vaatii muutoksia tai tarkistuksia tähän sopimukseen, Sopijaosapuolet sitoutuvat tarkistamaan tätä

sopimusta rakennusvalvontaviranomaisen määräämällä tavalla kuitenkin siten, etteivät tämän sopimuksen peruseriaatteet muutu.

Sopijaosapuolet hyväksyvät, että ennen koko korttelin valmistumista kokonaisuudessaan tässä sopimuksessa kuvatut järjestelyt eivät täyty kaikilta osin, eikä millään Sopijaosapuolella ei ole oikeutta sopimuksen perusteella vaatia toista Sopijaosapuolta rakentamaan yhteisjärjestelyn piiriin kuuluvia alueita ennen muuta rakentamista.

Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät erimielisyydet, jotka koskevat Sopijaosapuolten välisiä ja päätettäviä asioita, ratkaistaan ensisijaisesti Sopijaosapuolten välisissä neuvotteluissa. Mikäli Sopijaosapuolet eivät pääse asiassa ratkaisuun, asia voidaan viedä Länsi-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Siltä osin kuin tässä sopimuksessa ei ole toisin sovittu, jaetaan AK-tonttien yhteiskäytössä olevien tilojen ja alueiden kulut AK-tonttien kesken kohdassa 4 sovitun jakoperusteen mukaisessa suhteessa noudattaen jakoperiaatteena aiheuttamisperiaatetta sekä hyötymisperiaatetta ja perustuen kulutuksen alamittaukseen. Ellei alamittausta ole järjestettävissä, määritellään kokonaiskulutus teho- ja käyttöaikalaskelmin tai muulla laskennallisella tavalla.

Siltä osin kuin edellä jonkin oikeuden osalta ei ole toisin sovittu, Sopijaosapuolet vastaavat kukin ko. alueilla sijaitsevien omaa kiinteistöään palvelevien rakenteiden, laitteiden ja johtojen, ym. rakentamisesta, hoidosta, huollosta, kunnossapidosta ja uusimisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.

24. Liitteet

- Liite 1. Tontit ja VL-alue
- Liite 2. Autopaikat
- Liite 3. LPA-tontin jatkos, jalankulkuyhteydet, luiskattava VL-alue, leikkipaikat, ajoyhteys, jätteenkeräyspiste, AK-tonttien 4 ja 5 väliset yhteisjärjestelyt ja lumien läjittäminen
- Liite 4. Luiskattavan VL-alueen leikkauspiirustus

Allekirjoitukset ja sopimuskappaleet

Tätä sopimusta on allekirjoitettu Sopijaosapuolten kesken sähköisesti vahvaa tunnistautumista käyttäen.





LIITE 1. TONTIT JA VL-ALUE



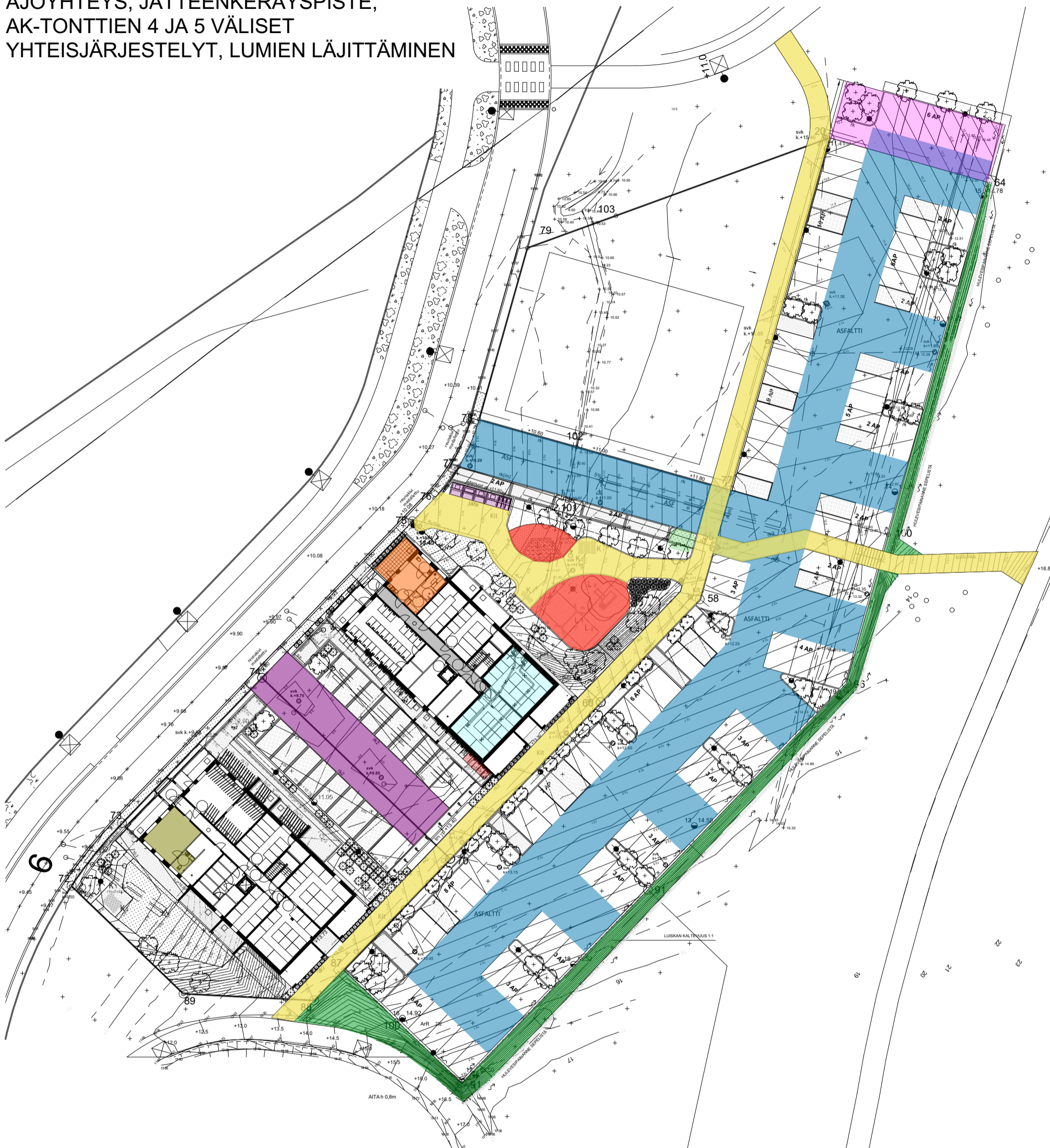
- AK-tontti 1
- AH-tontti
- AK-tontti 4
- AK-tontti 5
- LPA-tontti 6
- LPA-tontti 7
- VL-alue

LIITE 2. AUTOPAIKAT

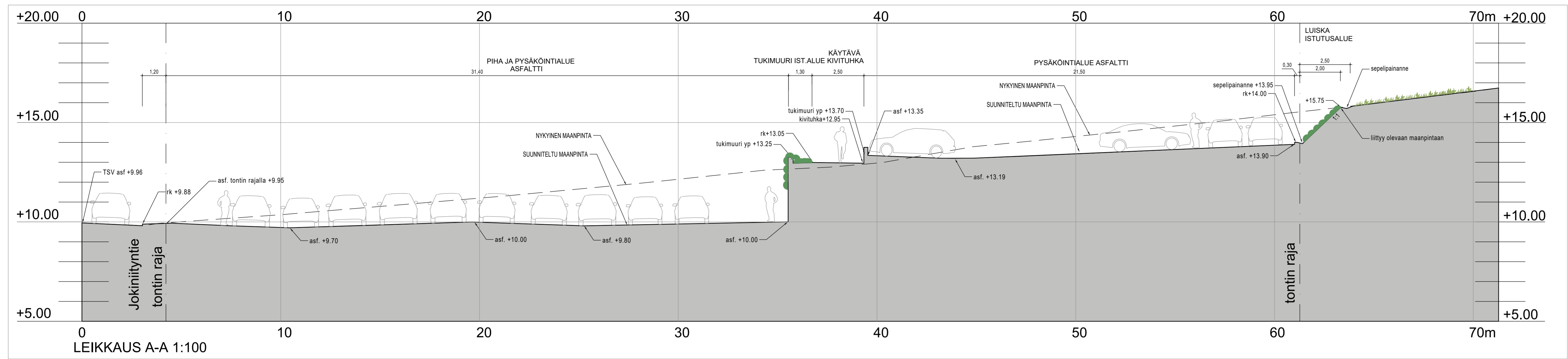


-  AK-tontti 1 autopaikat 36 kpl
-  AK-tontti 4 autopaikat 34 kpl
-  AK-tontti 5 autopaikat 33 kpl
-  AK-tonttien yhteiseen käyttöön varatut vieraspaikat 4 kpl

LIITE 3.
 LPA-TONTIN JATKOS, JALANKULKUYHTEYS,
 LUISKATTAVAVL-ALUE, LEIKKIPAIKAT,
 AJOYHTEYS, JÄTTEENKERÄYSPISTE,
 AK-TONTTIEN 4 JA 5 VÄLISET
 YHTEISJÄRJESTELYT, LUMIEN LÄJITTÄMINEN



- | | | | | | |
|---|---------------------------------------|--|---|---|---------------------|
|  | LPA-tontin jatkos |  | AK-tontin 5 kulkuoikeus väestönsuojaan kriisiaikana |  | Luislattava VL-alue |
|  | Jalankulkuyhteys |  | AK-tonttien 4 ja 5 yhteinen väestönsuoja (VSS) |  | Lumenlätjityspaikka |
|  | Leikkipaikat |  | AK-tontin 5 käytössä olevat polkupyöräpaikat |  | Saunatilat |
|  | Ajoyhteys |  | Harrastetila | | |
|  | Jätteenkeräyspiste | | | | |
|  | AK-tonttien 4 ja 5 yhteinen ajoyhteys | | | | |



LIITE 4.
LUISKATTAVA VL-ALUEEN
LEIKKAUSPIIRUSTUS

