

**SOPIMUS KAMPIN
KESKUKSEN**

YHTEISJÄRJESTELYSTÄ

SISÄLLYSLUETTELO

	sivu
1. Sopijapuolet.....	5
2. Sopimuksen tarkoitus ja sisältö.....	5
3. Käytettävät nimitykset.....	6
4. Kuvaus uudelle kaava-alueelle sijoittuvista toiminnoista.....	6
5. Kampin keskukseen kuuluvat kiinteistöt, kiinteistönomistajat, erityisten oikeuksien ja rakennuslupien haltijat sekä ympäröivän alueen kiinteistöt ja niiden haltijat.....	8
5.1. Yleistä.....	8
5.2. Uuden kaava-alueen kiinteistöt, kiinteistönomistajat ja erityiset käyttöoikeudet.....	9
a) Yleiset alueet 4K, 4K100, 4G2 ja 4G100.....	9
b) Narinkka/Kampin kauppatori ja Annanaukio (Osa tonttia nro 1 korttelissa 194 ja yleinen alue 4G100).....	10
c) Tontti nro 8 korttelissa 4007, pinta-ala 5 319 m ²	11
d) Tontti nro 7 korttelissa 4007, pinta-ala 6 044 m ²	11
e) Tontti nro 1 korttelissa 4011, pinta-ala 255 m ² (ns. Loggia).....	12
f) Tontti nro 6 korttelissa 4007, pinta-ala 6 255 m ²	12
5.3. Uuden kaava-alueen rakennuslupien haltijat.....	14
5.4. Ympäröivän alueen kiinteistöt ja niiden omistajat.....	15
6. Uuden kaava-alueen yhteisjärjestely.....	15
6.1. Yhteisjärjestelystä.....	15
6.2. Yhteisjärjestelysuunnitelma.....	16
6.2.1. Rakennusten ja rakenteiden omistus.....	17
6.2.2. Portaat, hissit ja liukuportaat.....	18
6.2.3. Rakenteet ja perustukset.....	19
6.2.4. LVI-tekniikka.....	20
a) LVI-tekniset tilat.....	20
b) Lämpö-, jäähdytys- ja vesiputket sekä viemärit.....	21
c) Sprinklerijohdot.....	22
d) Ilmanvaihto.....	23
e) Jätekuljetinjärjestelmä.....	23

f)	Kaupunkikaasu.....	24
6.2.5.	Sähkötekniikka.....	24
a)	Sähkötekniset tilat ja sähkökuilut.....	24
b)	Sähköasennusten johtotiet.....	25
6.2.6	Palo- ja pelastus.....	26
a)	Palo-osastojen rajat.....	26
b)	Savunpoisto.....	26
c)	Poistumistiet.....	27
6.2.7.	Kulkukaaviot.....	28
6.3.	Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen.....	29
6.3.1.	Yhteisjärjestelyn toteuttamisesta aiheutuvien kustannusten jakoperusteista ja suorittamisesta.....	30
6.3.2.	Uuden kaava-alueen ja sinne rakennetuissa rakennuksissa olevien tilojen käytöstä ja ylläpidosta aiheutuvien kustannusten jakoperusteista ja suorittamisesta.....	30
7.	Yhteisjärjestelyyn liittyvistä erillisistä sopimuksista.....	31
7.1.	Sopimus yhteisen talotekniikan omistuksesta.....	31
7.2.	Yhteisessä käytössä oleviin alueisiin kohdistuvien ylläpitokustannusten jakosopimukset.....	31
7.3.	Yhteiskäytössä olevien taloteknisten järjestelmien ja niiden kautta tuotettujen hyödykkeiden sekä yhteiskäytössä olevien hissien ja liukuportaiden käyttö- ja ylläpitokustannusten jakosopimukset.....	32
8.	Käyttöyhtiö.....	32
a)	Taloteknisten järjestelmien ja niihin liittyvien koneiden ja laitteiden muutoshallinta.....	32
b)	Asiakirjojen säilytys ja dokumentointi.....	33
9.	Yhteisjärjestelyyn läheisesti liittyvistä sopimuksista.....	33
9.1.	Rasitesopimukset ympäröivän alueen kiinteistöjen kanssa.....	33
a)	Tennispalatsikiinteistön, (91-4-215-0-L1 kaavatontti 91-4-10-1) kanssa tehtävät rasitteet.....	33
b)	Graniittitalon, kiinteistön (91-4-213-13) kanssa tehtävät rasitteet.....	34
c)	Presidenttikiinteistön (91-4-212-1) kanssa tehtävät rasitteet.....	34
d)	Scandic-hotellikiinteistön (91-4-8-1) kanssa tehtävät rasitteet.....	35
e)	Kiinteistön (91-4-162-2) kanssa tehtävät rasitteet.....	35
f)	Sähkötalokiinteistön (91-4-216-1) kanssa tehtävät rasitteet.....	35
10.	Sovittavat rasitteet eräiden ympäröivän alueen kiinteistöjen kanssa.....	36

10.1.	Kampin metroaseman läntiseen sisääntulorakennukseen kiinteistöllä 4G2 johtavat poistumistiet.....	36
a)	Hätäpoistumistie Espoon terminaalista ja joukkoliikennetunnelista.....	36
b)	Hätäpoistumistie Helsingin Kamppi Center Oy:n tiloista Kampin metroaseman läntiseen sisäänkäyntirakennukseen.....	36
10.2.	Linja-autoaseman kiinteistöön (91-4-194-1) johtavat poistumistiet.....	37
11.	Korvaukset.....	38
12.	Sopimuksen muuttaminen ja muutoksen rekisteröinti.....	38
13.	Riitojen ratkaiseminen.....	39
14.	Sopimuksen rekisteröinti.....	39
15.	Sopimuksen hyväksyminen.....	39
	Allekirjoitukset.....	40 - 42

1. SOPIJAPUOLET

Helsingin kaupunki, sopimuksessa tarkoitettujen kiinteistöjen ja yleisten alueiden omistajana sekä pysyvien käyttöoikeuksien haltijana ja niillä olevien rakenteiden omistajana,

Kamppi Center Oy, sopimuksessa tarkoitettujen kiinteistöjen ja kiinteistön määräosan omistajana sekä pysyvien käyttöoikeuksien haltijana ja niillä olevien rakenteiden omistajana,

Asunto Oy Helsingin Anna, sopimuksessa tarkoitetun kiinteistön määräosan omistajana,

Asunto Oy Helsingin Salomo, sopimuksessa tarkoitetun kiinteistön määräosan omistajana,

Asunto Oy Helsingin Fredrik, sopimuksessa tarkoitetun kiinteistön määräosan omistajana,

Kiinteistö Oy Helsingin Simontorni, sopimuksessa tarkoitetun kiinteistön määräosan omistajana,

Kiinteistö Oy Helsingin Urhontorni, sopimuksessa tarkoitetun kiinteistön määräosan omistajana,

Kiinteistö Oy Helsingin Kampintorni, sopimuksessa tarkoitetun kiinteistön määräosan omistajana,

Kiinteistö Oy Espoon Terminaali, sopimuksessa tarkoitettujen vuokra-alueiden haltijana ja niillä olevien rakenteiden omistajana ja

Salomon pysäköinti Oy, sopimuksessa tarkoitettujen vuokra-alueiden haltijana ja niillä olevien rakenteiden omistajana.

2. SOPIMUKSEN TARKOITUS JA SISÄLTÖ

Sopimuksen tarkoituksena on sopia 22.6.2004 vahvistetun Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan (Kamppi) asemakaavamuutoksen nro 11224 ja pääosin sille sijoittuvan Kampin keskuksen toteuttamisen edellyttämästä yhteisjärjestelystä ja siihen läheisesti liittyvistä asioista.

Sopimus sisältää asemakaava-alueella olevien kiinteistöjen ja yleisten alueiden yhteisten rakenteiden, toimintojen ja palvelujen yhteisjärjestelyn mukaan lukien maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustuksineen. Lisäksi sopimus sisältää eräitä muita yhteisjärjestelyn ja Kampin keskuksen toteuttamiseen liittyviä asioita.

Sopimus sisältää tiedot asemakaava-alueen kiinteistöihin kohdistuvista pysyivistä käyttöoikeuksista, yhteisjärjestelyyn liittyvistä erikseen tehdyistä sopimuksista ja asemakaava-alueen ulkopuolella olevien kiinteistöjen kanssa erikseen tehdyistä sopimuksista, jotka kaikki kiinteästi liittyvät asemakaavan, alueen yhteisjärjestelyn sekä Kampin keskuksen toteuttamiseen.

Tämä yhteisjärjestelyä koskeva sopimus on tarkoitus rekisteröidä kokonaisuudessaan jokaisen asemakaavamuutoksen nro 11224 käsittämän kiinteistön ja yleisen alueen osalta kiinteistörekisteriin, jolloin sen katsotaan olevan kaikkien tiedossa ja sitovan myös kiinteistöjen myöhempiä luovutuksensaajia.

3. KÄYTETTÄVÄT NIMITYKSET

Kampin **uudella kaava-alueella** tarkoitetaan asemakaavamuutoksen nro 11224 mukaista aluetta mukaan lukien asemakaavan ulkopuolella Helsingin kaupungin omistamat Jaakonkadun, Annankadun ja Olavinkadun yleisiin alueisiin kuuluvat ajoluiskat rakenteineen sekä yleisiin alueisiin 4 K 100, 4 K ja 4 G 2 kuuluvat maanalaiset alueet siltä osin kun Espoon terminaalin tiloja sijoittuu näille alueille.

Liitteenä asemakaavakartta nro 11224 määräyksineen. (Liite A 1, A 1.1 ja A 1.2).

Kampin uuden kaava-alueen **ympäröimällä alueella** tarkoitetaan niitä ympärillä olevia naapurikiinteistöjä, jotka tullaan liittämään maanalaisin yhteyksin uudelle asemakaava-alueelle rakennettaviin rakennuksiin (Sähkötalo, Kampin metro-aseman läntinen sisäänkäyntikiinteistö, Tennispalatsi, Graniittitalo, Presidenttikiinteistö, Turun kasarmi, Scandic hotelli ja Oy Kampinkatu 2).

Kampin keskuksella tarkoitetaan edellä mainitun Kampin uuden kaava-alueen ja sitä ympäröimän alueen kokonaisuutta, jollei sopimuksessa muuta todeta tai voida katsoa tarkoitetun.

4. KUVAUS UUELLE KAAVA-ALUEELLE SJOITTUVISTA TOIMINNOISTA

Kampin uudelle kaava-alueelle sijoittuu eri tasoille ja eri omistajien kiinteistöille yhdellä kertaa ja keskeytyksettä toteutettava yksi, yhtenäinen ja toisiinsa yhteydessä oleva rakennushankekokonaisuus. Myös talotekniikka on suunniteltu ja

toteutettu pääosin yhteiseksi koko uudelle kaava-alueelle asuinrakennuksia lukuun ottamatta.

Kampin uudelle kaava-alueelle sijoittuu mm. seuraavia toimintoja ja rakennuksia:

- Tennispalatsinaukio (korttelin 4007 tontin nro 8 maanpäällinen alue);
- Narinkka (Kampin Kauppatori);
- Mauno Koiviston aukio;
- Annanaukio;
- Maan alle länsiliikenteen bussiterminaali, josta käytetään nimitystä Espoo-terminaali. Terminaaliin on ajoyhteys joukkoliikennetunnelista, Salomonkadun kannen alta ja Jaakonkadun luiskan kautta;
- Maan alle kaukoliikenteen terminaali, tavara-asema, asiointiliikennetila sekä linja-autojen lastaus- ja pysäköintitila. Kaukoliikenneterminaaliin on ajoyhteys Annankadun ajoluiskan kautta ja hätätilanteissa Jaakonkadun tunnelin kautta Jaakonkadulle. Asiointiliikennetilaa on ajoyhteys Olavinkadun ajoluiskan kautta;
- Jaakonkadulta tulevista kahdesta ajoluiskasta toinen johtaa Espoo-terminaaliin ja toinen Jaakonkadun tunneliin, josta hoidetaan pääosin alueen huoltoliikenne ja joka johtaa edelleen Kampin kallioluolaan, joka toimii Forummin pysäköintilaitoksena;
- Salomonkadun pysäköintilaitos tulee terminaalitasen alapuolelle Turun karsarin länsipuolelle Kampin Kauppatorin, Salomonkadun ja korttelin 4011 tontin nro 1 alapuolelle. Ajoyhteys tulee Olavinkadun ajoluiskasta;
- Annankadun kortteli (tontti nro 7 korttelissa 4007) on Kampin keskuksen alueelle toteutettava liikerakennus, joka rajoittuu Kampin Kauppatoriin, Annan aukioon, korttelin 4007 tontteihin nro 6 ja nro 8 sekä Salomonkatuun, Urho Kekkosen katuun ja Annankatuun. Tavaratalon liiketilat sijoittuvat viiteen täysin maanpäälliseen kerrokseen ja yhteen pääosin maan alla olevaan kerrokseen. Rakennuksen läpi kulkee sekä pohjois-eteläsuunnassa että itä-länsisuunnassa yleiselle jalankululle asemakaavassa varattuja alueita kolmessa eri tasossa. Näistä tiloista on kulkuyhteydet Annankadulle, Salomonkadulle, Kampin Kauppatorille, Salomonkadun pysäköintilaitokseen, Kampin metroasemalle ja naapurikiinteistöihin. Liiketilojen alapuolella sijaitsee kaukoliikenteen käytössä oleva terminaalarakennus;
- Urho Kekkosen kadun kortteli (tontti nro 6 korttelissa 4007) on uudelle kaava-alueelle toteutettava rakennuskokonaisuus, joka rajoittuu Annankadun kortteliin (tonttiin 7), Urho Kekkosen katuun, Fredrikinkatuun ja Tennispalat-

sinaukioon (tonttiin 8). Korttelin läpi kulkee yleiselle jalankululle asemakaavassa varattuja alueita kolmessa eri kerroksessa ja niistä on kulkuyhteys Espoo-terminaaliin, Annankadun kortteliin, Fredrikinkadulle, Tennispalatsinaukiolle ja Urho Kekkosen kadulle. Tontille rakennettavaan kokonaisuuteen sijoittuu Annankadun kortteliin yhteydessä olevia liiketiloja useammassa kerroksessa, kolme toimistorakennusta ja kolme asuinrakennusta sekä osa Jaakonkadun tunnelia ja kaukoliikenneterminaalin pysäköintialuetta. Tontilla nro 6 on seitsemän eri omistajaa;

- Uusi kaava-alue yhdistetään eri vaiheissa katujenalaisin yhteyksin ympäröivän alueen kiinteistöihin, joita ovat Sähkötalo, Kampin läntinen metroasema-kiinteistö, Tennispalatsi, Graniittitalo, Presidenttikiinteistö ja Simon kentän hotelli sekä Annankadun ja Urho Kekkosen kadun kulmassa oleva Oy Kampinkatu 2:n omistama rakennus;
- Kampin uuden kaava-alueen maanalaisissa osissa kulkevan metrotunnelin paineentasauskuilu rakenteineen on siirretty alueen rakennustöiden yhteydessä Annankatuun luuluvulle yleiselle alueelle 4 K;
- Helsingin Veden omistaman meriviemärin tuuletusputki kulkee korttelin 4007 tontin nro 7 maanalaisissa osissa tontin halki tasolla –1,00 ja nousee tontin alueella ylös katolle jäteilmakuilun P.34.C2 vieressä;
- Uuden kaava-alueen asemakaavan mukainen autopaikkavelvoite on yhteensä 341 autopaikkaa ja se jakaantuu tämän yhteisjärjestelyn osapuolten kesken rakennuslupaehdojen mukaisesti. Autopaikat osoitetaan Salomon pysäköinti Oy:n ja Oy Kamppiparkki Ab:n tiloista;
- Uuden kaava-alueen väestönsuojapaikat osoitetaan väliaikaisesti Kampin kallioväestönsuojaan ja lopullisesti sen yhteyteen mahdollisesti toteutettavan pysäköintilaitoksen tiloihin. Mikäli uutta pysäköintilaitosta ei toteuteta, jäävät väliaikaiset väestönsuojapaikat Kampin kallioväestönsuojassa pysyviksi. Kustannusvastuu väestönsuojavelvoitteen täyttämisestä aiheutuvista kustannuksista jakaantuu tämän yhteisjärjestelyä koskevan sopimuksen sopijapuolten kesken rakennuslupaehdoissa määriteltyjen väestönsuojavelvoiteneliömäärien mukaisessa suhteessa.

5. KAMPIN KESKUKSEEN KUULUVAT KIINTEISTÖT, KIINTEISTÖNOMISTAJAT, ERITYISTEN OIKEUKSIEN- JA RAKENNUSLUPIEN HALTIJAT SEKÄ YMPÄRÖIVÄN ALUEEN KIINTEISTÖT JA NIIDEN OMISTAJAT

5.1. Yleistä

Kampin asemakaavamuutos nro 11224 käsittää yleisten alueiden lisäksi neljä tonttia, joista vain kahdelle tontille sijoittuu varsinaisia maan päälle näkyviä suurempia rakennuksia. Alueen kiinteistöjen omistajat ovat luovuttaneet kiinteistöistään yksityisoikeudellisin sopimuksin maanalaisia pysyviä käyttöoikeuksia tämän sopimuksen sopijapuolille Kampin keskuksen toiminnallisen kokonaisuuden toteuttamiseksi.

Lisäksi Helsingin kaupunki on määräaikailla maanvuokrasopimuksilla luovuttanut eräitä alueita tämän sopimuksen sopijapuolille sekä alueen kiinteistöjä sopijapuolille myydessään pidättänyt kauppakirjoissa itselleen pysyviä käyttöoikeuksia tarvitsemiinsa maanalaisiin tiloihin.

Nämä Kampin keskuksen yhteisjärjestelyyn ja toiminnalliseen toteutumiseen liittyvät pysyvät käyttöoikeudet turvataan rekisteröimällä maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n nojalla tämä yhteisjärjestelyä koskeva koko sopimus jokaisen Kampin asemakaavamuutoksen nro 11224 mukaisen kiinteistön ja yleisen alueen osalta kiinteistörekisteriin.

Sopimuksen liitteenä olevassa liitepiirustuksissa 1.0/1-14 on esitelty kunkin uuden asemakaava-alueen rakennusten ja rakenteiden omistajat, jotka ovat myös omistamiensa rakennusten osalta niitä koskevien rakennuslupien haltijoita.

5.2. Uuden kaava-alueen kiinteistöt, kiinteistönomistajat ja erityiset käyttöoikeudet

a) Yleiset alueet 4 K, 4 K 100, 4 G 2 ja 4 G 100

Yleiset alueet kuuluvat Salomonkatuun, Fredrikinkatuun, Urho Kekkosen kaatuun, Jaakonkatuun, Annankatuun, Olavinkatuun ja Narinkka -nimiseen torialueeseen. Alueeseen kuuluu myös Kampin metroaseman läntinen sisääntulokiinteistö (4 G 2).

Yleiset alueet omistaa Helsingin kaupunki, Y-tunnus 0201256-6.

Yleisten alueiden käyttöä rajoittavat muiden oikeudet:

- Salomon Pysäköinti Oy:n maanvuokralain 5 ja 7 lukujen mukainen vuokraoikeus yleisiin alueisiin 4 K 100 ja 4 K (Salomonkatu) kuuluviin maanalaisiin tiloihin tasolla -1,00 pysäköintilaitoksen rakentamista varten. Vuokraoikeus perustuu Helsingin kaupungin ja Salomon Pysäköinti Oy:n välillä 1.6.2004 allekirjoitettuun maanvuokrasopimukseen;
- Helsingin Kamppi Center Oy:n maakaaren 3 luvun 8 §:n mukainen pysyvä hallinta- ja käyttöoikeus yhteensä noin 2 290 m²:n suuruisiin maanalaisiin tiloihin tasolla +9,80. Tilat kuuluvat Salomonkatuun ja Annankatuun

(luiska) kuuluviin yleisiin alueisiin 4 K 100 ja 4 K. Oikeus perustuu Helsingin kaupungin ja Helsingin Kamppi Center Oy:n välillä 1.6.2004 allekirjoitettuun sopimukseen maanalaisten tilojen pysyvästä käyttöoikeudesta;

- Helsingin Kamppi Center Oy:n maakaaren 3 luvun 8 §:n mukainen pysyvä hallinta- ja käyttöoikeus yhteensä noin 861 m²:n suuruisiin maanalaisiin tiloihin tasoilla +9,80 ja +12,80. Tilat kuuluvat Urho Kekkosen katuun kuuluviin yleisiin alueisiin 4 K 100 ja 4 G 100. Oikeus perustuu Helsingin kaupungin ja Helsingin Kamppi Center Oy:n välillä 1.6.2004 allekirjoitettuun sopimukseen maanalaisten tilojen pysyvästä käyttöoikeudesta;
- Helsingin Kamppi Center Oy:n maakaaren 3 luvun 8 §:n mukainen pysyvä hallinta- ja käyttöoikeus yhteensä noin 2 324 m²:n suuruisiin maanalaisiin tiloihin tasoilla +2,90, +6,20, +9,80 ja +12,80. Tilat kuuluvat Fredrikinkatuun kuuluvaan yleiseen alueeseen 4 K 100. Oikeus perustuu Helsingin kaupungin ja Helsingin Kamppi Center Oy:n välillä 1.6.2004 allekirjoitettuun sopimukseen maanalaisten tilojen pysyvästä käyttöoikeudesta;
- Helsingin Kamppi Center Oy:n maakaaren 3 luvun 8 §:n mukainen pysyvä hallinta- ja käyttöoikeus yhteensä noin 258 m²:n suuruisiin maanalaisiin tiloihin tasoilla +3,70 ja +5,70. Tilat kuuluvat Jaakonkatuun kuuluvaan yleiseen alueeseen 4 K. Oikeus perustuu Helsingin kaupungin ja Helsingin Kamppi Center Oy:n välillä 1.6.2004 allekirjoitettuun sopimukseen maanalaisten tilojen pysyvästä käyttöoikeudesta;
- Kiinteistö Oy Espoon terminaalin maanvuokralain 5 ja 7 lukujen mukainen vuokraoikeus noin 3 642 m²:n suuruisiin maanalaisiin tiloihin tasolla +9,80. Tilat kuuluvat Salomonkatuun, Fredrikinkatuun ja Jaakonkatuun kuuluviin yleisiin alueisiin 4 K, 4 K 100 ja 4 G 2. Vuokraoikeus perustuu Helsingin kaupungin ja Kiinteistö Oy Espoon terminaalin välillä 31.1. 2005 allekirjoitettuun maanvuokrasopimukseen.

b) Narinkka/Kampin Kauppatori ja Annanaukio (Osa tonttia nro 1 korttelissa 194 ja yleinen alue 4 G 100)

Alueen omistaa Helsingin kaupunki, Y-tunnus 0201256-6.

Alueen käyttöä rajoittavat muiden oikeudet:

- Salomon Pysäköinti Oy:n maanvuokralain 5 ja 7 lukujen mukainen vuokraoikeus tontin nro 1 korttelissa 194 ja yleiseen alueeseen 4 G 100 kuuluvaan maanalaiseen tilaan tasolla -1,00 pysäköintilaitoksen rakentamista varten. Vuokraoikeus perustuu Helsingin kaupungin ja Salomon Pysäköinti Oy:n välillä 1.6. 2004 allekirjoitettuun maanvuokrasopimukseen;
- Helsingin Kamppi Center Oy:n maakaaren 3 luvun 8 §:n mukainen pysyvä hallinta- ja käyttöoikeus yhteensä noin 586 m²:n suuruisiin maanalaisiin tiloi-

hin tasoilla –1,00, +2,90 ja +9,80. Oikeus perustuu Helsingin kaupungin ja Helsingin Kamppi Center Oy:n välillä 1.6.2004 allekirjoitettuun sopimukseen maanalaisten tilojen pysyvästä käyttöoikeudesta.

c) Tontti nro 8 korttelissa 4007, pinta-ala 5 319 m²

Tontin omistaa Helsingin kaupunki, Y-tunnus 0201256-6.

Tontin nro 8 käyttöä rajoittavat muiden oikeudet:

- Helsingin Kamppi Center Oy:n maakaaren 3 luvun 8 §:n mukainen pysyvä hallinta- ja käyttöoikeus noin 1 389 m²:n suuruiseen maanalaiseen tilaan tasolla +9,80 pääasiassa liiketilojen rakentamista varten. Oikeus perustuu Helsingin kaupungin ja Helsingin Kamppi Center Oy:n välillä 1.6.2004 allekirjoitettuun sopimukseen maanalaisten tilojen pysyvästä käyttöoikeudesta;
- Helsingin Kamppi Center Oy:n maanvuokralain 5 ja 7 lukujen mukainen vuokraoikeus tontin nro 8 maanpäälliseen alueeseen. Vuokraoikeus perustuu Helsingin kaupungin ja Helsingin Kamppi Center Oy:n välillä 1.6.2004 allekirjoitettuun maanvuokrasopimukseen;
- Kiinteistö Oy Espoon terminaali –nimisen yhtiön maanvuokralain 5 ja 7 lukujen mukainen vuokraoikeus noin 3 930 m²:n suuruiseen maanalaiseen alueeseen tasolla +9,80. Vuokraoikeus perustuu Helsingin kaupungin vuokranantajana ja Kiinteistö Oy Espoon terminaalin vuokralaisena 31.1.2005 allekirjoittamaan maanvuokrasopimukseen.

d) Tontti nro 7 korttelissa 4007, pinta-ala 6 044 m²

Tontin omistaja Helsingin Kamppi Center Oy, Y-tunnus 1867812-7.

Tontin nro 7 käyttöä rajoittavat muiden oikeudet:

- Helsingin kaupungin pysyvä oikeus sijoittaa, käyttää ja huoltaa tontin nro 7 maanalaiseen osaan tason + 9,80 alapuolelle tasolta +2,90 alkaen kaukoliikenteen bussiterminaalia ja siihen liittyviä tiloja. Oikeus perustuu kaupungin 26.3.2002 ja 15.4.2004 allekirjoitettujen kiinteistökauppojen sekä 31.1.2005 allekirjoitetun kiinteistökaupan täydennystä koskevien asiakirjojen yhteydessä myyjänä itselleen pidättämään oikeuteen;
- Helsingin kaupungin pysyvä oikeus sijoittaa, käyttää ja huoltaa kaukoliikenneterminaaliin tasolle +3.50 johtavia koneportaita tasolta +9,80. Oikeus perustuu Helsingin kaupungin ja SRV Viitokset Oy välillä 14.6.2002 allekirjoitettuun perussopimukseen, jonka tontin omistaja on hyväksynyt itseään sitovaksi.

- Helsingin kaupungin pysyvä oikeus sijoittaa, käyttää ja huoltaa Kampin met-roasemalle tasolle –12,00 johtavaa koneporraskuilua ja koneportaita tontin nro 7 alueella tasolta +9,80 alaspäin. Oikeus perustuu Helsingin kaupungin ja SRV Viitoset Oy:n välillä 14.6.2002 allekirjoitettuun perussopimukseen, jonka tontin omistaja on hyväksynyt itseään sitovaksi ja 31.1.2005 allekirjoitettuun, 26.3.2003 allekirjoitetun kiinteistökaupan täydennystä koskevaan asiakirjaan;
- Helsingin kaupungin pysyvä oikeus pitää, käyttää ja huoltaa tontin nro 7 maanalaisella alueella tason –2,00 alapuolella olevia kunnallistekniikan ja metron maanalaisia tiloja ja niihin kuuluvia rakenteita ja laitteita. Oikeus perustuu kaupungin 15.4.2004 allekirjoitetun kiinteistökaupan yhteydessä myyjänä itselleen pidättämään oikeuteen.

e) Tontti nro 1 korttelissa 4011, pinta-ala 255 m² (ns. Loggia)

Tontin omistaa Helsingin Kamppi Center Oy.

Tontin nro 1 käyttöä rajoittavat muiden oikeudet:

- Helsingin kaupungin pysyvä oikeus sijoittaa, käyttää ja huoltaa tontin nro 1 alueella kaukoliikenteen bussiterminaaliin ja matkakeskukseen kuuluvia tiloja tasoilla +2,90 ja +6,20. Oikeus perustuu kaupungin 1.6.2004 allekirjoitetun kiinteistökaupan yhteydessä myyjänä itselleen pidättämään oikeuteen;
- Helsingin kaupungin pysyvä oikeus sijoittaa, käyttää ja huoltaa tontille nro 1 rakennettavaan rakennukseen kaukoliikenneterminaaliin johtavat koneportaat ja hissit. Oikeus perustuu kaupungin 1.6.2004 allekirjoitetun kiinteistökaupan yhteydessä myyjänä itselleen pidättämään oikeuteen;
- Salomon Pysäköinti Oy:n maanvuokralain 5 ja 7 lukujen mukainen vuokraoikeus tontin nro 1 maanalaiseen tilaan tasolla –1,00 pysäköintilaitoksen rakentamista varten. Vuokraoikeus perustuu Helsingin kaupungin ja Salomon Pysäköinti Oy:n välillä 1.6.2004 allekirjoitettuun maanvuokrasopimukseen;
- Helsingin kaupungin pysyvä oikeus pitää, käyttää ja huoltaa tontin maanalaisella alueella tason –2,00 alapuolella olevia kunnallistekniikan ja metron maanalaisia tiloja ja niihin kuuluvia rakenteita ja laitteita. Oikeus perustuu kaupungin 1.6.2004 allekirjoitetun kiinteistökaupan yhteydessä myyjänä itselleen pidättämään oikeuteen.

f) Tontti nro 6 korttelissa 4007, pinta-ala 6 255 m²

Tontti on yhteisomistuksessa muodostaen kiinteistöyhtymän, josta käytetään nimeä Kiinteistöyhtymä Urho Kekkosen kadun tontti. Tontin omistavat seuraavat seitsemän (7) yhtiötä:

- Helsingin Kamppi Center Oy, omistusosuus 348/1000, Y-tunnus 1867812-7;
- Asunto Oy Helsingin Anna, omistusosuus 77/1000, Y-tunnus 1868598-4;
- Asunto Oy Helsingin Salomo, omistusosuus 76/1000, Y-tunnus 1868596-8;
- Asunto Oy Helsingin Fredrik, omistusosuus 76/1000, Y-tunnus 1868600-4;
- Kiinteistö Oy Helsingin Simontorni, omistusosuus 143/1000, Y-tunnus 1867797-6;
- Kiinteistö Oy Helsingin Urhontorni, omistusosuus 140/1000, Y-tunnus 1867801-2;
- Kiinteistö Oy Helsingin Kampintorni, omistusosuus 140/1000, Y-tunnus 1867803-9.

Tontin seitsemän yhteisomistajaa ovat tehneet tonttia koskevan keskinäisen hallinnanjakosopimuksen. Siinä on sovittu tontin alueen jakamisesta selkeisiin hallinta-alueisiin ja määritelty sopijapuolten yksinomaiseen omistukseen ja hallintaan tulevat rakennukset ja rakennusten osat. Omistuksen pysyvyyden turvaamiseksi tämä sopimus on kirjattu käräjäoikeuteen maakaaren 14 luvun 3 §:n mukaisena oikeutena.

Mikäli lainsäädäntö muuttuisi niin, että kävisi mahdolliseksi jakaa yhteisomistajien hallinnanjakosopimuksella määrittämät tontin määräosat itsenäisiksi tonteiksi tai muiksi erillisiksi rekisteriyksiköiksi, tulee mahdollinen jako suorittaa hallinnanjakosopimuksessa sovittuja oikeuksia loukkaamatta ja noudattaen soveltuvin osin tätä Kampin keskuksen yhteisjärjestelyä koskevaa sopimusta.

Tontin nro 6 käyttöä rajoittavat muiden oikeudet:

- Helsingin kaupungin pysyvä oikeus rakennuttaa, pitää, käyttää ja huoltaa maan alla tason +9,80 alapuolella + 2,90 alkaen kaukoliikenteen bussitermiinaalia ja siihen liittyviä tiloja. Oikeus perustuu kaupungin 31.1.2005 allekirjoitetun, 26.3.2003 tehdyn kiinteistökaupan täydennystä koskevan asiakirjan yhteydessä myyjänä itselleen pidättämään oikeuteen;
- Helsingin kaupungin pysyvä oikeus rakennuttaa, pitää, käyttää ja huoltaa maan alla tason +9.80 alapuolella Kampin kallioväestösuojaan johtavaa Jaakonkadun tunnelia. Oikeus perustuu kaupungin 31.1.2005 allekirjoitetun, 26.3.2003 tehdyn kiinteistökaupan täydennystä koskevan asiakirjan yhteydessä myyjänä itselleen pidättämään oikeuteen;
- Helsingin kaupungin pysyvä oikeus rakennuttaa, pitää, käyttää ja huoltaa tonttiin nro 6 kuuluvaa huoneistoalaltaan noin 195 m²:n suuruista aluetta ta-

solla +9,80 Espoo bussiterminaalien tarvitsemia ovirakenteita varten. Oikeus perustuu kaupungin 31.1.2005 allekirjoitetun, 26.3.2003 tehdyn kiinteistökaupan täydennystä koskevan asiakirjan yhteydessä myyjänä itselleen pidättämään oikeuteen. Helsingin kaupunki on luovuttanut Kiinteistö Oy Espoon Terminaalille alueen määräaikaisen käyttöoikeuden tontin 4007/8 maanalaisen maanvuokrasopimuksen yhteydessä;

- Helsingin kaupungin pysyvä oikeus toteuttaa tontin nro 6 maanalaiselle alueelle tason +/- 0 alapuolelle Kamppiparkin laajennuksen tai muu paikoitustilan ja väestönsuojan sekä niiden vaatimia kulkuyhteyksiä. Oikeus perustuu kaupungin 31.1.2005 allekirjoitetun, 26.3.2003 tehdyn kiinteistökaupan täydennystä koskevan asiakirjan yhteydessä myyjänä itselleen pidättämään oikeuteen;
- Helsingin kaupungin pysyvä oikeus pitää, käyttää ja huoltaa tontin maanalaisella alueella tason -2,00 alapuolella olevia kunnallistekniikan ja metron maanalaisia tiloja ja niihin kuuluvia rakenteita ja laitteita. Oikeus perustuu kaupungin 26.3.2003 allekirjoitetun kiinteistökaupan yhteydessä myyjänä itselleen pidättämään oikeuteen.

5.3. Uuden kaava-alueen rakennuslupien haltijat

Uudelle kaava-alueelle toteutettu rakennushanke eri toimintoihin jakaantuu kymmenen (10) eri omistajan kesken. Rakennuslupavaiheessa luvanhakija on selvittänyt oikeutensa rakennuspaikkansa hallintaan.

Kukin rakennuksen omistaja käyttää itsenäistä puhevaltaa omistamaansa rakennusta koskevissa asioissa, jollei kyse ole yhteisjärjestelyä koskevasta asiasta, jolloin noudatetaan mitä tämän sopimuksen kohdassa 6 on sovittu.

Uuden kaava-alueen rakennuslupien haltijat ja lupatunnukset ovat seuraavat:

- | | |
|---------------------------------------|-------------------|
| • Helsingin Kamppi Center Oy | 4 – 4189 – 04 - A |
| • Asunto Oy Helsingin Anna | 4 – 4186 – 04 - A |
| • Asunto Oy Helsingin Salomo | 4 – 4185 – 04 - A |
| • Asunto Oy Helsingin Fredrik | 4 – 4187 – 04 - A |
| • Kiinteistö Oy Helsingin Simontorni | 4 – 4193 – 04 - A |
| • Kiinteistö Oy Helsingin Urhontorni | 4 – 4188 – 04 - A |
| • Kiinteistö Oy Helsingin Kampintorni | 4 – 4191 – 04 - A |
| • Kiinteistö Oy Espoon terminaali | 4 – 4190 – 04 - A |
| • Salomon Pysäköinti Oy ja | 4 – 4192 – 04 - A |
| • Helsingin kaupunki. | 4 – 4194 – 04 - A |

Eri omistajille kuuluvat rakennukset ilmenevät yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustuksien kohdasta rakennusten ja rakenteiden omistus 1.0/1-14.

Rakennusluvan haltijat ovat tehneet kukin tahollaan omistukseensa tulevan rakennuksen rakentamisesta KVR-urakkasopimuksen SRV Viitokset Oy:n tai SRV Westerlund Oy:n (asunto-osakeyhtiöt) kanssa.

5.4. Ympäröimän alueen kiinteistöt ja niiden omistajat

- Kaavatontti nro 1 korttelissa 4010, joka muodostuu kiinteistöstä 91-4-215-0 (Tennispalatsi), maanvuokraoikeuden haltijana ja tontilla olevan rakennuksen omistajana Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsi (91-4-215-0-L1), Y-tunnus 1090036-0. Tontin omistaa Helsingin kaupunki, Y-tunnus 0201256-6;
- Tontti nro 1 korttelissa 194, 91-4-194-1 (Turun kasarmi/linja-autoasema/ La-sipalatsi), omistaja Helsingin kaupunki, Y-tunnus 0201256-6;
- Tontti nro 1 korttelissa 216, 91-4-216-1 (Sähkötalo), omistaja Kiinteistö Oy Helsingin Sähkötalo, Y-tunnus 1901114-8;
- Tontti nro 13 korttelissa 213, 91-4-213-13 (Graniittitalo), omistaja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Y-tunnus 0107638-1;
- Tontti nro 1 korttelissa 4212, 91-4-212-1 (Presidenttikiinteistö), maanvuokraoikeuden haltijana ja tontilla olevan rakennuksen omistajana Kiinteistö Oy Salomonkatu 7-9 (91-4-212-1-L1), Y-tunnus 0202000-5. Tontin omistaa Helsingin kaupunki, Y –tunnus 0201256-6;
- Tontti nro 3 korttelissa 192, 91-4-192-3 (Innotalo), omistaja Kiinteistö Oy Arkadiankatu 4–6, Y-tunnus 1461835-4;
- Tontti nro 2 korttelissa 192, 91-4-192-2 (Alkon/Hankkijan talo), omistaja Kiinteistö Oy Arkadiantalo, Y-tunnus 0957186-2;
- Tontti nro 1 korttelissa 4008, 91-4-8-1 (Scandic hotelli), omistaja Simonkentän Hotellikiinteistö Oy, Y-tunnus 1446588-8;
- Tontti nro 2 korttelissa 162, 91-4-162-2 (Kampintalo), omistaja Oy Kampinkatu 2, Y-tunnus 0118647-6.

6. UUDEN KAAVA-ALUEEN YHTEISJÄRJESTELY

6.1. Yhteisjärjestelystä

Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviranomainen edellyttää, että Kampin uudelle asemakaava-alueelle on perustettava maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukainen yhteisjärjestely, joka merkitään jokaisen asemakaava-alueen käsittämän kiinteistön ja yleisen alueen osalta kiinteistörekisteriin.

Kampin uuden kaava-alueen yhteisjärjestely on tarpeen alueen kiinteistöjen yhteisten rakenteiden, toimintojen ja palvelujen toteuttamiseksi ja järjestämiseksi, koska rakennushankekokonaisuus on suunniteltu ja toteutettu yhtenä kokonaisuutena kiinteistöomistuksesta riippumatta. Myös alueen talotekniikka on suunniteltu ja toteutettu pääosin yhteiseksi koko uudelle kaava-alueelle asuinrakennuksia lukuun ottamatta.

6.2. Yhteisjärjestelysuunnitelma

Yhteisjärjestelysuunnitelma muodostuu tästä tekstiosasta ja tämän sopimuksen liitteenä olevista yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustuksista.

Tässä yhteisjärjestelysuunnitelmassa esitetään ne alue- ja tilavaraukset, joita käyttämällä ja joiden avulla alueelle suunnitellut yhteiset toiminnot ja niiden edellyttämä tekniikka toteutetaan suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmassa on huomioitu kaikkien kiinteistöjen ja rakennusten suunniteltu käyttö ja asemakaavan toteutuminen.

Tässä yhteisjärjestelysuunnitelmassa kuvataan suunnitelman kannalta liitepiirustusten aihepiiriensä mukainen tärkein ja pääasiallinen informaatio.

Yhtiöjärjestelysuunnitelman liitepiirustukset on laadittu toteutussuunnitelmien perusteella ja ne kuvaavat asiasisältönsä osalta rakennettuja rakennuksia, rakenteita ja niihin liittyvän tekniikan kiinteitä rakenteita ja sijaintia. Piirustukset kuvaavat valmiin kokonaisuuden käytön järjestämistä sekä rakenteiden ja tilojen osoittamista yhteistä käyttöä palvelemaan toimintaan.

Tämän suunnitelman liitepiirustuksissa esitetään kiinteistöjen ja rakennusten yhteisen käytön vaatimien alueiden ja tilojen tekniset osasuunnitelmat ja muut vaihtokelliset seikat seuraavan otsikoinnin mukaisesti:

- 1) Rakennusten ja rakenteiden omistus
- 2) Portaat, hissit ja liukuportaat
- 3) Rakenteet ja perustukset
- 4) LVI-tekniikka
 - 4.0 LVI-tekniset tilat
 - 4.1 Lämpö, jäähdytys, vesiputkistot ja viemärit
 - 4.2 Sprinklerijohdot
 - 4.3 Ilmanvaihto

4.4 Jätekuljetinjärjestelmä

4.5 Kaupunkikaasu

5) Sähkötekniikka

5.0 Sähkötekniset tilat ja sähkökuilut

5.1 Sähköasennusten johtotiet

6) Palo- ja pelastus

6.0 Palo-osastojen rajat

6.1 Savunpoisto

6.2 Poistumistiet

7) Kulkukaaviot

Piirustuksissa esitetään suunnitelman luettavuuden parantamiseksi kiinteistöjako ja kiinteistöjen tunnistenumerointi sekä alueen katujen ja rakennusten nimet. Kiinteistöjen tarkat rajat ja omistustiedot ilmenevät kiinteistö- ja lainhuutorekisteristä.

Piirustukset ovat skaalattuja pohjapiirustuksia siten, että kunkin piirustuksen tarkoittama asia esitetään siihen kokoon skaalattuna, jossa se selkeästi on havainnollinen. Eri asiakokonaisuuksia esittävät piirustukset eivät ole sama mittakaavaisia eivätkä siten esimerkiksi suoraan mitattavissa tai vertailtavissa keskenään.

Kiinteistöjen rajat on piirustuksissa esitetty sinisellä viivalla. Rakennusten, rakenteiden ja tilojen omistusalueet on esitetty väritettyinä alueina ja niiden värikoodit on mainittu kussakin piirustuksessa omistajien tunnistamisen ja yksilöinnin helpottamiseksi.

Rakennettu kokonaisuus sijaitsee monella kiinteistöllä eikä rakennusten tai rakennettujen tilojen omistus tai hallinta noudata kiinteistörajoja. Eri alueiden ja tilojen paikat tekniikalle jne. on esitetty yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustuksissa kaavamaisesti ilman tarkkaa mitoitusta. Niille varattavat tilat tulevat määrittelyiksi siinä vaiheessa, kun lopullinen tilavaraukseen suunniteltu johto, putki tai muu suunnitelmassa tarkoitettu on asennettu paikalleen. Kulkuväylät ja poistumistiet kuitenkin kuvaavat sellaisenaan esitettyjä suunnitelmia.

Uuden kaava-alueen rakennukset ja rakenteet toteutetaan tasojen –1.00 ja +42.80 välillä.

6.2.1. Rakennusten ja rakenteiden omistus (1.0/1-14)

Piirustukset:

Kampin Keskuksen uudelle kaava-alueelle rakennettavien rakennusten ja rakenteiden sekä alueiden ja rakennuksiin sijoittuvien tilojen omistus on esitetty pohjapiirustuksina ja kiinteistöjen kokonaisuutta kuvaavina karttoina.

Hissien, liukuportaiden, porrashuoneiden, hormien, kanavien sekä kiinteistöjä ja rakennuksia palvelevien teknisten laiteasennusten ja tilojen omistussuhteet voidaan selvittää näiden piirustusten avulla, mikäli omistustietoa ei muissa asiakirjoissa ole nimenomaan toisin määritelty.

Piirustukset, joita on 14 kpl, ovat liitteinä. Piirustusten päivämäärä on 1.3.2005 ja tunnus **1.0/ sivut 1-14**.

Omistuksen rajapinnat vaakatasossa:

Päällekkäisten eri omistajille kuuluvien rakennusten ja rakenteiden omistusraja kulkee vaakatasossa omistusrajalla olevien kantavien välipohjarakenteiden yläpinnassa. Mikäli rakenteissa on vesieristys, sijaitsee raja alapuolisen rakennuksen kantavan kattorakenteen yläpuolisen vesieristyksen alapinnassa, kuitenkin sillä poikkeuksella, että kattorakenteiden rajoituksessa yläpuolisiin katu- tai puistoalueisiin, sijaitsee alapuolisen rakennuksen tai rakenteen omistusraja kantavan kattorakenteen vesieristyksen suojarakenteen yläpinnassa.

Omistuksen rajapinnat pystysuunnassa:

Vierekkäisten eri omistajille kuuluvien tilojen välisten rakenteiden omistus määräytyy seuraavasti:

Pääsääntö:

Tilojen huoneistoalaa rajaavat seinärakenteet ja ko. seinissä sijaitsevat tiloihin johtavat ovet kuuluvat tilan omistajalle.

Poikkeukset:

Mikäli tilasta on erotettu useammalle eri omistajalle pienempiä tiloja ja näiden erotettujen tilojen välillä on yhteisiä seinärakenteita, kuuluu yhteisen seinärakenteen omistus sille, jonka erotettu tila on suurempi.

6.2.2. Portaat, hissit ja liukuportaat (2.0/1-17)

Piirustukset:

Portaiden, hissien ja liukuportaiden sijaintipiirustukset ovat suunnitelman liitteenä. Piirustuksia on 17 kpl, niiden päiväys on 1.3.2005. Piirustusten tunnukset ovat **2.0 / 1-17**.

Sivulla 1 esitetään taulukkomuodossa portaiden, hissien ja liukuportaiden sijaintititit, niiden tunnukset piirustuksissa, ala- ja yläpään sijaintitilojen nimet sekä ala- ja yläliitynnän korkeusasema. Sivulla 2 – 17 on esitetty portaiden, hissien ja liukuportaiden sijainnit eri tasoilla.

Omistustiedot:

Omistuksen laajuus

Hissien ja liukuportaiden omistajan omistukseen kuuluvat ko. hissiä tai liukuporasta varten rakennetut kuilurakenteet, hissien ja liukuportaiden konehuoneet ja niihin johtavat ovet.

Portaiden omistajan omistukseen kuuluvat portaiden ja lepotasojen lisäksi portaikkoa ympäröivät seinät ovineen.

Omistaja:

Portaiden, hissien ja liukuportaiden omistaja esitetään piirustuksissa ”Rakennusten ja rakenteiden omistus”, piirustukset **1.0 / 1-14** omistajien värikoodauksella.

Portaiden, hissien ja liukuportaiden käyttö:

Portaiden, hissien ja liukuportaiden käyttäjämäärittelyt on tehty ”Poistumistiet”-piirustuksiin **6.2 / 1-14** sekä ”Kulkukaaviot” – piirustuksiin **7.0 / 1-14**.

Kulkukaavioissa esitetään eri käyttäjäryhmille sallitut/tarjoitettavat tavanomaiset kulkureitit. Suunnitelman tarkoittamat käyttäjäryhmät ovat: asiakkaat/yleinen ja-lankulku, henkilökunta ja asukkaat.

6.2.3. Rakenteet ja perustukset (3.0/1-2)

Piirustukset:

Kantavien rakenteiden kuten holvien, niihin liittyvien palkistojen sekä holveja ja palkkeja tukevien pilarien ja jäykistävien seinien ja näiden perustusten sijainti on esitetty piirustuksissa **3.0 / 1-2**. Kantavat rakenteet ja niiden perustukset ulottuvat Salomonkadun joukkoliikennetunneliin, Jaakonkadun, Annankadun ja Olavinkadun ajoluiskisiin näissä piirustuksissa esitetyllä tavalla. Piirustusten päiväys on 1.3.2005.

Ympäröivän alueen kiinteistöiltä tukeminen, merkinnöistä:

Holvit on jaettu ruutuihin, jotka on erotettu toisistaan liikuntasaumoin. Liikuntasauamat on merkitty merkinnöillä ”LS” piirustukseen **3.0 / 1** ”Rakenteet”.

Kampin uuteen kaava-alueeseen liittyvien naapurien lattiakorkojen, sortumavaaran tms. takia on sekä Kampin uuden kaava-alueen että ympäröivän alueen rakennusten pystyrakenteet tietyissä paikoissa tuettu erityisjärjestelyin. Kohteessa on tapauksesta riippuen käytetty Kampin uuden kaava-alueen puolelta naapurin rakennuksen alle peruskallioon asennettuja kallioankkureita, valettu naapurin puolelle ulottuvia betonisia sulkulaattoja tai valettu suihkupaaluseiniä, jotka on tuettu naapurin rakennuksen alle asennetuilla kallioankkureilla. Nämä rakenteet ovat pysyviä ja edellyttävät niiden säilyttämistä paikoillaan. Nämä rakenteelliset asiat esitetään näissä piirustuksissa toisistaan erottuvilla merkinnöillä.

Ympäröivän alueen kiinteistöjen kanssa tehdään erilliset rasitesopimukset niille ulottuvien rakenteellisten seikkojen osalta (ankkuroinnit, pulttaukset, tuennat).

Rakennesysteemi ja kiinteistöjen/omistuksen rajat:

Kampin uudelle kaava-alueelle toteutettavat rakennukset ja rakenteet on suunniteltu yhtenäiseksi rakenteelliseksi kokonaisuudeksi. Alueen kiinteistöjako on suunniteltu vapaasti rakenteellisten seikkojen asettamatta kiinteistöjaotuksella rajoituksia. Fyysisesti rakennukset ja rakenteet sijaitsevat kiinni toisissaan, osittain päällekkäin niin, ettei kiinteistön tai rakennuksen omistuksen rajoja voi havaita pelkästään silmämääräisesti tarkastellen.

Tästä johtuen kunkin kiinteistön alueelle rakennetut perustukset, pilarit, kantavat seinät ja välipohjat tukevat ja kannattavat sijainnistaan riippuen myös toisen kiinteistölle rakennettavaa rakennusta tai sen osaa. Käytetyn rakennesysteemin kantavat rakenteet muodostavat siten koko uudella kaava-alueella yhtenäisen, toisiaan tukevan ja toisistaan riippuvaisen kokonaisuuden. Kaikki muutokset rakenteisiin, mikäli ne teknisesti voisivat olla mahdollisia, edellyttävät joka tapauksessa rakennusvalvontaviranomaisten hyväksynnän tai luvan.

Kampin uuden kaava-alueen kiinteistöjen ja rakennusten omistajilla on puolin ja toisin oikeus pitää rakennuksiaan ja rakenteitaan paikoillaan käyttäen hyväksyen toisen kiinteistön ja rakennuksen omistajan kiinteistöllä sijaitsevia rakenteita, kuten perustuksia, pilareita ja kantavia seinä- ja välipohjarakenteita. Toisaalta kiinteistöjen ja rakennusten omistajilla on pysyvä velvollisuus pysyttää sanotut rakenteet paikallaan ja pitää ne kunnossa.

6.2.4. LVI-tekniikka

a) LVI-tekniset tilat (4.0/8)

Piirustukset:

LVI- ja sprinkleritekniset tilat on esitetty piirustuksissa **4.0 / 1 – 7**. Piirustukset on koodattu värikoodein ja kirjain-/numeroyhdistelmillä. Väritys ilmaisee tilan pääasiallisen käyttötarkoituksen ja kirjain-/numeroyhdistelmä ilmaisee huonetilan si-

jainnin huonekorttijärjestelmän mukaisin merkinnöin sekä sen, ketä tilan laitteisto pääasiassa tai yksinomaan palvelee. Piirustuksessa **4.0/ 8** on koottu taulukon muotoon tilamääritelmät piirustuksia 4.0/ 1 – 7 täydentämään. Piirustuksessa 8 on myös käyttäjätietoja. Piirustusten päiväys on 1.3.2005.

Nämä piirustukset esittävät Kampin uuden asemakaava-alueen uudisrakennusten LVI-teknisiä järjestelyjä ja niiden vaatimat tilat.

Järjestelmien sijoittaminen:

Kampin uuden kaava-alueen LVI-järjestelmien tilat ja alueet palvelevat koko keskuksen tarpeita yleisesti sekä osapuolien erityisiä tarpeita. Näitä tiloja ovat tyypillisesti ilmanvaihtokonehuoneet, lämmönjakohuoneet, perus-, sade- ja jätevesipumppaamot, mittauskeskukset ja huoltokäytävät sekä LVI-putkivetojen ja ilmastointikanavien tarvitsemat kuilurakenteet.

Piirustuksissa esitettyihin huonetiloihin on asennettu keskuksen LVI-järjestelmien koneet, kojeet ja laitteistot. Tiloihin sijoitettu tekniikka palvelee sijaintinsa perusteella ja suunnitelmien mukaan aina tiettyä alueellista osaa ja liittyy osaltaan Kampin uuden kaava-alueen teknisten järjestelmien kokonaisuuteen. Näissä tiloissa suoritetaan em. tiloissa sijaitsevien laitteistojen huolto- ja korjaustoimenpiteet ja muut jatkuvan ja häiriöttömän toiminnan varmistamiseksi tapahtuvat toimet.

Kuilut on varattu alueen vesi-, viemäri- ym. putkien runkolinjojen käyttöön ja ilmanvaihtokanaville ilman johtamiseksi alemmista kerroksista katoilla sijaitseville IV-koneille.

b) Lämpö-, jäähdytys- ja vesiputket sekä viemärit (4.1/1-8)

Piirustukset:

Piirustuksissa **4.1/1-7** esitetään uuden asemakaava-alueen rakennusten lämpö- ja jäähdytysputkistot, kylmävesiputkistot, lämminvesiputkistot sekä jäte- että sadevesiviemärit tasolta – 1.000 tasolle +15.800. Piirustuksessa **4.1/1** esitetään lisäksi pohjalaatan alla sijaitseva rumtec- kanavointi tasoilla + 9.800 –1.000. Piirustuksessa **4.1/8**, "Asemakaava", on esitetty alueen putkistojen liittymät kaupungin ja energiayhtiön verkkoihin, syötöt katualueilta ja sulkuventtiilit jne. Piirustusten päiväys on 1.3.2005.

Järjestelmät:

Lämmitysjärjestelmään kuuluvat tarvittavat lämmönjakokeskukset, lämmönsiirtimet, lämmitysverkostot ja lämmön luovuttimet. Vesi- ja viemärijärjestelmä muodostuu vesijohdoista ja viemäreistä. Kylmätekniset järjestelmät muodostuvat jäähdytyskeskuksista, lämmönsiirtimistä ja alueellisina verkostoina rakennetuista jäähdytysverkostoista. Terminaalien odotustilojen ja Jaakonkadun, An-

nankadun ja Olavinkadun luiskien lämmitys on toteutettu lattialämmityksenä, eli lämmitysveden putkistot on upotettu ko. tilojen pintabetonivaluihin.

Lämmönsiirron, jäähdytysenergian siirron, käyttöveden ja viemäroinnin runkolinjojen asema on esitetty piirustuksissa. Runkolinjat liittyvät kaupungin järjestelmiin sekä vesilaitoksen ja lämpö- ja kylmäenergian toimittajan järjestelmiin. Käytön ohjaus ja hallinta tapahtuu osaltaan kohdassa 4.0 mainituissa tiloissa, joihin järjestelmät ovat yhteydessä. Runkolinjojen sijainnin pysyvyys on edellytyksenä niiden jatkona olevien huone- tai tilakohtaisten osajärjestelmien suunnitelmien mukaiselle toiminnalle.

Piirustusten informaatio, kuvaustason tarkkuus:

Piirustukset ovat tasokuvia ja niissä esitetään koko aluetta palvelevat pää- tai runkolinjojen vaakavedot. Niissä ei ole kuvausteknisesti mahdollista esittää viemärien, vesi- ym. johtojen nousuja kuin rajoitetusti pisteinä. Koska mainitut johtovedot ovat pääsääntöisesti monikerroksisia järjestelmiä ja näiden pystyvedot ovat olennainen osa järjestelmää, tulee tämä ottaa pakollisena asiana huomioon. Tarkemmat pystyleikkaukset esitetään varsinaisissa rakennuspiirustuksissa.

Piirustuksissa esitetään ne aluevaraukset, joita näiden pää-/runkolinjojen järjestelmien rakentaminen on edellyttänyt. Kyseiset alueet tulee säilyttää näille teknisille järjestelmille varattuina. Aluevaraukset ja alueiden sijainti on periaatteellinen. Johtovetojen tarkka sijainti ratkeaa lopullisesti siinä vaiheessa, kun kukin järjestelmä on asennettu.

Piirustusten 4.1/1-8 johtovedot on esitetty tasolta – 1.000 tasolle +15.800, eli ainoastaan niillä tasoilla, joilla on johtovetojen kiinteistönrajojen ylityksiä tai järjestelmä on yhtenäinen kiinteistön rajat ylittävä, tiettyä tilaa palveleva kokonaisuus.

c) Sprinlerijohdot (4.2/1- 6)

Piirustukset:

Piirustuksissa 4.2/1-6 esitetään uuden kaava-alueen rakennusten sprinkleri järjestely johtovetoineen tasokuvina. Sprinklerijärjestelmään liittyvät tekniset tilat on esitetty taulukon muodossa osiossa 4.0 ”LVI-tekniset tilat” sen sivulla 4.0/8. Piirustusten päiväys on 1.3.2005.

Järjestelmä:

Kampin uuden kaava-alueen tilojen sprinklerijärjestelmä on osa tilojen palontorjuntajärjestelmää.

Piirustusten informaatio:

Sprinklauksen johtovedot on esitetty tasolta – 1.000 tasolle + 15.800, eli ainoastaan niillä tasoilla, joilla on johtovetojen kiinteistönrajojen ylityksiä tai järjestelmä on yhtenäinen kiinteistön rajat ylittävä, tiettyä tilaa palveleva kokonaisuus.

d) Ilmanvaihto (4.3/1-6)

Piirustukset:

Piirustuksissa **4.3/ 1- 6** esitetään tasokuvina uuden kaava-alueen ilmanvaihdon kanavointi. Ilmanvaihdon järjestelmään liittyvät pystykanavien ja konehuoneiden sijainti on esitetty osiossa **4.0/ 1 – 8**. Ilmanvaihdon tarvitsemien tilojen omistus on esitetty osiossa **1.0/ 1 – 14**. Ilmanvaihtojärjestelmään kuuluva savunpoisto, ks. piirustukset **6.1/1-14**. Piirustusten päiväys on 1.3.2005.

Järjestelmä:

Kampin uuden kaava-alueen rakennukset, maanalaiset terminaali-alueet ja liiketilat on kokonaisuudessaan varustettu koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmällä. Pääosa poistoilmapuhaltimista on sijoitettu Kampin uuden kaava-alueen tonteilla nro 6 ja 7 sijaitsevien rakennusten ylimpiin kerroksiin. Terminaaleissa, Matkakeskuksen tiloissa, liiketiloissa, asunnoissa, toimistoissa, Salomonkadun parkkihallissa ja ajoluiskissa on kussakin erillisjärjestelmä (sisään- ja ulospuhallus). Ajoluiskien poistoilma johdetaan ulos luiskien kautta.

Piirustusten informaatio:

Ilmanvaihdon kanavoinnin sijainti ja eri kanavat on esitetty tasolta – 1.000 tasolle + 15.800, eli ainoastaan niillä tasoilla, joilla on kanavavetojen kiinteistönrajojen ylityksiä tai järjestelmä on yhtenäinen kiinteistön rajat ylittävä, tiettyä tilaa palveleva kokonaisuus.

e) Jätekuljetinjärjestelmä (4.4/1-2)

Piirustukset:

Piirustuksessa **4.4/1** esitetään tasokuvana uuden kaava-alueen tonteilla nro 6 ja 7 korttelissa 4007 sijaitsevia rakennuksia palvelevan jätekuljetinjärjestelmän sijainti tonttien nro 6 ja 7 alueella. Piirustuksessa **4.4/2** esitetään jätekuljetinjärjestelmä siihen kuuluvine laitteineen poikkileikkauksena sekä kuvataan sanallisesti järjestelmään kuuluvat laitteet ja järjestelmän toiminta.

Järjestelmä:

Kampin uuden kaava-alueen jätekuljetinjärjestelmä palvelee korttelin 4007 tontilla nro 7 sijaitsevaa liikerakennusta ja tontilla nro 6 sijaitsevia liiketiloja, asuin- ja toimistorakennuksia. Järjestelmä käsittää jätekuilut, kuilun syöttöaukot, murskaimet pahville ja energiajätteelle, jäteasemat seka- ja biojätteelle, korvausilma- ja paloventtiilit, jätteenkeräysputkistot ja jätteenkeräyssäiliöt bio-, seka-, energia- ja pahvijätteelle. Järjestelmä on yhteydessä uuden kaava-alueen paloilmotinjärjestelmään.

Piirustusten informaatio:

Piirustuksesta ilmenee jätekuljetinjärjestelmään kuuluvien laitteiden sijainti eri kiinteistöillä ja eri tasoilla sekä järjestelmän toimintaperiaate.

f) Kaupunkikaasu (4.5/1-3)**Piirustukset:**

Piirustuksissa **4.5./1-3** esitetään tasokuvina Fredrikinkadulta uuteen kaava-alueeseen liitettävän, korttelin 4007 tontteja nro 6 ja 7 palveleva kaupunkikaasuputkisto tasoilla +9,80, +12,80 ja +15,80.

Järjestelmä:

Järjestelmään kuuluu ainoastaan liittymän jälkeinen putkisto venttiileineen ja käyttäjäkohtaisine mittareineen.

Piirustusten informaatio:

Kaupunkikaasu palvelee ainoastaan tonteilla nro 6 ja 7 sijaitsevissa Helsingin Kamppi Center Oy:n (HKC Oy) omistamissa rakennuksissa sijaitsevia ravintolatiltoja. Piirustuksista ilmenee putkiston kulkureitti eri kiinteistöjen alueella olevissa HKC Oy:n omistamissa rakennuksissa tonteilla nro 6 ja 7 sekä Urho Kekkosen katuun kuuluvalla yleisellä alueella 4 K.

6.2.5. Sähkötekniikka**a) Sähkötekniset tilat ja sähkökuilut (5.0/1- 8)****Piirustukset ja niiden informaatio:**

Sähkötekniset tilat ja sähkökuilut on esitetty piirustuksissa **5.0 / 1-5**. Piirustukset on koodattu värikoodein ja kirjain-/numeroyhdistelmillä. Väritys ilmaisee tilan pääasiallisen käyttötarkoituksen ja kirjain-/numeroyhdistelmä ilmaisee huoneti-

lan sijainnin huonekorttijärjestelmän mukaisin merkinnöin. Piirustus **5.0/ 1** on taulukon muodossa oleva sähkötekniset tilat -selitys ja sitä täydentää tasopiirustukset **5.0/ 2-5**. Piirustuksessa 1 on tietoja siitä, ketä tila tai laite palvelee, pääasialliset keskuksat ja niiden sijainti sekä ko. tilojen omistajatietoja.

Piirustusten päiväys on 1.3.2005.

Tilat ja niissä olevat järjestelmät:

Piirustusten esittämät tilat on suunniteltu Kampin uuden kaava-alueen pääasiallisten sähkökeskusten, varavoimakoneiden, Helsingin Energian Kampin keskuksa palvelevien muuntamoiden sekä telejärjestelmien laitteistojen sijaintipaikoiksi.

Näihin tiloihin tuodaan sähkölaitoksen, tele- ym. operaattoreiden syöttökaapelointi ja näistä tiloista johdotusten avulla tapahtuu jako johtoteille ja alakeskuksiin jne.

Järjestelmistä:

Sähköjärjestelmillä tarkoitetaan Kampin uuteen kaava-alueeseen kuuluvien rakennusten, yhtiöiden ja ulkoalueiden sähköistykseen rakennettuja järjestelmiä yleisesti sekä niihin sisältyviä hissien, henkilökuljetuksiin tarkoitettujen ja muiden nosto- ja siirtolaitteiden, merkki- ja turvalaistuksen sekä varavoiman sähköjärjestelmiä.

Sähköasennus on yleisnimi eri toiminnoille, jotka vaativat johtojen ja kaapelien asennusta. Tässä mielessä sähköasennusten johtotiejärjestelmä palvelee seuraavien järjestelmien johdotuksia: varsinaiset sähköistuksen kaapelit ja telejärjestelmien kaapelit.

Toimintojensa mukaan nimettävät järjestelmät käyttävät myös em. johtoteitä. Näitä ovat mm. rakennusautomaatiojärjestelmä, valvomo- ja turvalvomotointoihin liittyvät turvajärjestelmät (paloilmoitus-, rikosilmoitus-, kulunvalvonta- ja kameravalvontajärjestelmä) sekä muut tietojärjestelmäkaapeloinnit, kuten puhelin-, antenni-, äänentoisto- ja hätäkuulutusjärjestelmä, aikakello- ja sisäänpyyntöjärjestelmä.

b) Sähköasennusten johtotiet 5.1/1-14)

Piirustukset:

Sähköasennusten johtotiet on esitetty piirustuksissa **5.1/1 – 14**. Piirustukset kuvaavat tasoja välillä – 1.000 - + 42.800. Johtotiet on kuvattu piirustuksissa punaisella viivastolla. Johtotiet on rakennettu kaapelihyllyistä. Piirustusten päivämäärä on 1.3.2005.

Piirustusten informaatio:

Sähköasennusten johtoteillä tarkoitetaan niitä rakennettuja väyliä, joiden kautta ja avulla eri tyyppinen johdotus koko Kampin uudella kaava-alueella on hoidettu.

Piirustuksissa kuvataan sähköasennusten johtoteiden sijainti vaakatasoissa. Johtotie saattaa muodostua yhdestä tai useammasta päällekkäisestä ja/tai rinnakkaisesta tikasmallisesta kaapeliyhlyllystä kuvaustavan ollessa kuitenkin kaikilla ratkaisuilla sama. Kampin uuden kaava-alueen tilojen valituista sisustus- ja alakattoratkaisuista riippuen johtotiet voivat olla näkyvissä tai kevytrakenteisen alakaton yläpuolella näkymättömissä. Piirustuksissa ei oteta kuvausteknisesti kantaa em. asiaan.

6.2.6. Palo- ja pelastus

a) Palo-osastojen rajat (6.0/1-14)

Piirustukset:

Piirustuksissa **6.0/1-14** on esitetty Kampin uuden kaava-alueen sisäiset palo-osastojen rajat ja Kampin uuden kaava-alueen ja siihen liittyvien ympäröivien alueiden väliset palo-osastojen rajat sekä yhteiset palomuurit. Piirustuksissa kuvatut palo-osastot sijaitsevat tasoilla – 1.000 - + 42.800.

Palokunnan sammutusreitit kellariin on esitetty tasojen + 15.400 - +15.800 ja + 19.900 - + 20.300 piirustuksissa.

b) Savunpoisto (6.1/1-14)

Piirustukset:

Piirustuksissa **6.1/1 – 14** on esitetty Kampin uuden kaava-alueen savunpoistojärjestelmät. Piirustuksissa kuvataan tasot – 1.000 - + 42.800. Piirustusten päivämäärä on 1.3.2005.

Järjestelmät:

Kampin keskuksen ja siihen liittyvän ympäröivän alueen toisiinsa liittyvien palo-osastojen savuosastojen savunpoistojärjestelyyn sisältyy seuraavat piirustuksissa esitetyt asiat:

Savunpoistoon liittyvänä

- Savuosastojen rajat
- Savulohkojen rajat
- Savunpoistokanaviston ohjeellinen sijainti

- Savunpoistopaikat merkittynä nuolilla
- Paineistetut uloskäytävät
- Savunpoistoluukut ja
- Savunpoistovirtausaukot

Korvausilmanotto

Palon sammutukseen liittyvät järjestelmät

- Pikapalopostit piirustuksissa
- Kuivasyötön ja kuivanousun ulosotot piirustuksissa

Merkintöjen selitykset väreineen on esitetty piirustuksissa.

c) Poistumistiet (6.2/1-14)

Piirustukset ja niiden informaatio:

Piirustuksissa **6.2/1-14** on esitetty paineistamattomat uloskäytävät sekä poistumisteiden sijainnin osoittamiseksi poistumisteiden merkkivalojen sijoitus. Poistumistiet ja niiden merkkivalojen paikat on esitetty tasolta – 1.000 tasolle +42.800. Piirustusten päivämäärä on 1.3.2005.

Poistumisteiden liittyminen ympäröivään alueeseen:

Poistumistiet ulottuvat Kampin uuden kaava-alueen ulkopuolelle (ympäröivä alue) seuraavasti:

- Turun Kasarmi, tontilla 91-4-194-1 sijaitsee kaksi ulosmenokäytävää tasoilla + 6.000 - + 7.000, piirustus 6.2/3;
- Graniittitalo, tontilla 91-4-213-13 sijaitsee yksi ulosmenokäytävä tasolla +9.800, piirustus 6.2/4 (perustetaan erillinen rasite);
- Tennispalatsi, 91-4-215-0 sijaitsee yksi ulosmenokäytävä Espoon terminaalista kiinteistöjen 4 K ja 91-4-7-8 alueelta tasolla +9.800, piirustus 6.2/4 (perustetaan erillinen rasite);
- Simonkentän hotelli, tontin 91-4-8-1 ja Narinkan 4G100 yleisen alueen rajapinnassa, yleisen alueen puolella sijaitseva ulosmenokäytävä tasolla +9.800, piirustus 6.2/4;
- Yleiselle alueelle 4 G 2 johtava Salomonkadun joukkoliikennetunnelista yleiseltä alueelta 4 K ja 4 G 2 lähtevä uloskäytävä tasolla +9.800, sekä metron läntiseen sisäänkäyntiin yleiselle alueelle 4 G 2 johtava porrashuone yleiseltä alueelta 4 K 100 tasolla +9,80, piirustus 6.2/4.

6.2.7. Kulkukaaviot

Piirustukset:

Kampin uudella kaava-alueella sijaitsee julkisen liikenteen terminaaleja, sen liikekeskusosassa runsaasti liikehuoneistoja maan alla ja maan päällä ja toimisto- ja eri kerroksissa. Lisäksi alueella on asuntoja. Toimintojen saavutettavuuden kannalta on välttämätöntä järjestää sujuva pääsy kaikkiin tiloihin sekä jalankulku alueen läpi.

Ajoneuvoliikenne terminaaleihin, pysäköintilaitokseen ja tavara-asemalle tapahtuu Helsingin kaupungin omistamien joukkoliikennetunnelin sekä Jaakonkadun, Annankadun ja Olavinkadun ajoluiskien kautta.

Eri kiinteistöjen käytössä olevaan maanalaiseen huoltotilaan kuljetaan Jakonkadun luiskaa sekä Jaakonkadun tunnelia pitkin, jota reittiä käyttävät myös Kampin kallioväestösuojassa toimiva Forumin pysäköintilaitos asiakasliikenteeseen. Nämä alueet omistaa Helsingin kaupunki.

Asiakaskulku uuden kaava-alueen maanalaisiin osiin sijoittuviin metroon, pysäköintilaitokseen, Espoon bussiterminaaliin sekä tavara-asemalle ja kaukoliikenteen bussiterminaaliin tapahtuu korttelin 4007 tonteille nro 6 ja 7 sekä korttelin 4011 tontille nro 1 rakennettujen Helsingin Kamppi Center Oy:n omistamien rakennusten kautta.

Piirustuksissa **7.0/1-14** esitetään kulkukaaviot tasolta –1.000 tasolle +42.800. Piirustusten päiväys on 1.3.2005.

Piirustusten informaatio:

Piirustuksissa esitetään eri käyttäjäryhmille sallitut/tarkoitetut tavanomaiset jalankulkureitit kulkukaavioina. Kulkureitit ovat käytössä julkisen liikenteen ja kauppakeskuksen aukioloaikoina. Kauppakeskuksen ollessa kiinni julkisen liikenteen kulkureitit kauppakeskuksen tiloissa ovat käytettävissä vain tarvittavassa laajuudessa. Piirustuksissa esitetään myös alueen poistumistiet ja poistumistieportaat, joita sopijapuolina olevat kiinteistöt ja rakennukset ovat oikeutettuja puolin ja toisin käyttämään.

Kulkukaaviosuunnitelman tarkoittamat käyttäjäryhmät ovat: asiakkaat/yleinen jalankulku, henkilökunta ja asukkaat. Henkilökunnan ja asukkaiden kulkureitit on järjestetty siten, että yleisöllä ei ole niihin vapaata pääsyä.

Kulkureitteihin liittyvää tietoa on myös piirustuksissa **6.2/ 1-14** "Poistumistiet" ja **2.0/ 1-17** "Portaat hissit ja liukuportaat".

6.3. Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen

Sopijapuolten uudella kaava-alueella omistamista ja hallitsemista alueista, rakennuksista ja rakennelmista erotetaan edellä kuvatun yhteisjärjestelysuunnitelman ja sen liitepiirustusten mukaiset alueet ja tilat pysyvästi tämän yhteisjärjestelysuunnitelman tarkoittamaan käyttöön.

Tämä tapahtuu siten, että sopijapuolina olevat kiinteistöjen omistajat ja erityisten oikeuksien haltijat luovuttavat toisilleen puolin ja toisin pysyvän oikeuden sijoittaa, pitää, käyttää, huoltaa, peruskorjata ja uusia omistamallaan kiinteistöllä tai rakennuksessa olevia tämän suunnitelman mukaisia, toista kiinteistöä tai sillä olevia rakennuksia palvelevia perustuksia, rakenteita, johtoja, johtimia, kanavia, koneita, kojeita, yhteisiä tiloja ja niihin verrattavia rakenteita ja rakennelmia sekä kaikkiin näihin liittyviä rakennelmia ja laitteita sekä tehdä pysyväksi tarkoitettuja aukkoja kiinteistöjen rajalle ja jättää palomuurit rakentamatta kiinteistöjen rajoille sen mukaan kuin uudisrakennusten rakennuslupiin liitetyissä lupapiirustuksissa on osoitettu sekä käyttää kiinteistörajojen sitä estämättä puolin ja toisin yhteisjärjestelyn sopijapuolten kiinteistöille ja rakennuksiin kuuluvia suunnitelmassa esitettyjä kulkureittejä siten, kuin ne on tässä yhteisjärjestelyä koskevassa sopimuksessa ja sen yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustuksissa esitetty.

Sopijapuolet sitoutuvat toimimaan aktiivisesti huolellisen miehen tavoin omistamansa ja hallitsemansa rakennuksen, rakenteen, taloteknisiin järjestelmiin kuuluvien koneiden ja laitteiden sekä omistamansa tai hallitsemansa tilan tai sen osan kulloinkin vaatimien hoito- ja korjaustoimenpiteiden suorittamisessa siten, ettei tarvittavien toimenpiteiden suorittamatta jättäminen tai niiden myöhästyminen aiheuta vahinkoa toisen omaisuudelle.

Siltä osin, kun jotakin uuden kaava-alueen toiminnalliseen kokonaisuuteen liittyvää sopijapuolten omistuksessa tai hallinnassa olevaa tonttia, yleistä aluetta, rakennusta tai laitejärjestelmää palvelevaa tai rasittavaa osaa ei ole havaittu ottaa huomioon tämän suunnitelman yksilöinneissä, ovat sopijapuolet ja myöhemmät luovutuksensaajat velvollisia sopimaan ja hyväksymään omalta osaltaan näidenkin rakennelmien, laitteiden ja oikeuksien pysyvästä pitämisestä ja käytöstä kiinteistöllään ja rakennuksillaan niiden periaatteiden mukaisesti, jotka ilmenevät tässä yhteisjärjestelyä koskevassa sopimuksessa ja joiden tarkoituksena on turvata Kampin Keskuksen häiriötön, sujuva ja turvallinen toiminta yhtenäisenä liikokeskuksena ja julkisen liikenteen solmukohtana.

Kampin uuden kaava-alueen rakennukset ja rakenteet on rakennettu tehtyjen toteutus suunnitelmien ja piirustusten mukaisesti. Nämä suunnitelmat ovat viranomaisten hyväksymiä ja niiden piirustukset ovat mm. rakennusvalvontaviranomaisten arkistossa. Näissä suunnitelmissa kuvataan rakennus- ym. tekniikkaa pääpiirustuksista aina yksityiskohtiin saakka. Näiden suunnitelmien merkitys muodostuu tärkeäksi yhteisjärjestelyjen kannalta silloin, kun muuttuvien käyttötarpeiden takia alue- tai tilavarauksia pitää siirtää toiseen paikkaan. Jär-

jestelysuunnitelma perustuu lähtökohtaisesti ja erityisesti tekniikoiden reititysten osalta toteutussuunnitelmiin ja rakennetekniikan asettamiin vaatimuksiin.

6.3.1. Yhteisjärjestelyn toteuttamisesta aiheutuvien kustannusten jakoperusteista ja suorittamisesta

Tämän yhteisjärjestelyn toteuttamiseen liittyvät toteutus- ja rakentamiskustannukset sisältyvät SRV Viitoset Oy:n tai SRV Westerlund Oy:n (asunto-osakeyhtiöt) ja tämän yhteisjärjestelyä koskevan sopimuksen sopijapuolten väliin KVR-urakkasopimukseen eikä sopijapuolet ole puolin eikä toisin velvollisia maksamaan toisilleen tämän yhteisjärjestelyn toteuttamisesta aiheutuvia kustannuksia ellei tässä sopimuksessa tai erillisissä jäljempänä mainituissa sopimuksissa nimenomaisesti toisin ole sovittu tai sovita.

6.3.2. Uuden kaava-alueen ja sinne rakennetuissa rakennuksissa olevien tilojen käytöstä ja ylläpidosta aiheutuvien kustannusten jakoperusteista ja suorittamisesta

Maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaan yhteisjärjestelysuunnitelmassa tulee määrätä myös alueen tai tilan käytöstä ja ylläpidosta aiheutuvien kustannusten jakoperusteista ja suorittamisesta.

Sopijapuolten omistamien ja hallitsemien rakennusten ja tilojen sekä yhteisjärjestelysuunnitelman mukaisessa yhteiskäytössä olevien alueiden ja tilojen käyttö- ja ylläpitokustannusten sekä korjaus-, perusparannus- ja uusimiskustannusten jakamisesta laaditaan erilliset sopimukset, joissa noudatetaan seuraavia periaatteita:

- a) Kukin sopijapuoli vastaa omistamansa ja yksin hallitsemansa tilan (rakennuksen tai sen osan) em. kustannuksista joko erillismittauksen tai aiheuttamisperiaatteen mukaan. Erillismittauksen piirissä ovat:

- sähkö
- vesi (käyttövesi ja jätevesi)
- lämmitysenergia ja
- jäähdytys

Lisäksi noudatetaan periaatetta: - mitataan, jos voidaan ilman kohtuuttomia lisäkustannuksia.

- b) Yhteisjärjestelysuunnitelman mukaisten yhteiskäytössä olevien tilojen ja muiden jaettavien kustannusten jakoperiaatteet:

- aiheuttamisperiaate
- hyötymisperiaate

- oikeudenmukaisuus
- c) Yhteisjärjestelysuunnitelmaan kuuluvien asioiden hoidossa sopijapuolet sitoutuvat lisäksi noudattamaan seuraavia periaatteita:
- lojaliteettiperiaate
 - myötävaikutusvelvollisuus

7. YHTEISJÄRJESTELYYN LIITTYVISTÄ ERILLISISTÄ SOPIMUKSISTA

7.1. Sopimus yhteisen talotekniikan omistuksesta

Uuden kaava-alueen kiinteistöjä ja rakennuksia palvelevan yhteisen talotekniikan omistus on jaetaan alueella rakennuksia omistavien tahojen kesken heidän välillä laadittavan erillisen sopimuksen mukaisesti. Tuossa sopimuksessa luetteloidaan yhteiset talotekniset järjestelmät ja niihin kuuluvat koneet ja laitteet ja määritellään kunkin järjestelmää käyttävän tahon omistusosuus ko. järjestelmästä ja siihen kuuluvista koneista ja laitteista. Näin sovitulla omistusosuuksilla kukin yhteisomistaja vastaa ko. järjestelmän ja siihen kuuluvan koneen ja laitteen korjaus-, perusparannus- ja uusimiskustannuksista.

7.2. Yhteiskäytössä oleviin alueisiin kohdistuvien käyttö- ja ylläpito-kustannusten jakosopimukset

Yhteisjärjestelysuunnitelmassa kuvattujen kulku- ja käyttöoikeuksiin liittyvien käyttö- ja ylläpitokustannusten jakamisesta laaditaan tiloja käyttävien tahojen kesken erilliset sopimukset. Osassa näistä sopimuksista annetaan tilojen käyttöoikeus myös sellaisille tiloille, jotka eivät ole tämän yhteisjärjestelyä koskevan sopimuksen osapuolia. Erillisiä sopimuksia laaditaan mm. seuraavien alueiden käytöstä:

- Jaakonkadun luiska;
- Olavinkadun luiska;
- Jaakonkadun tunneli;
- Julkisen liikenteen tavoitettavuuden vaatimat rakennusten sisäiset kulkuväylät.

7.3. Yhteiskäytössä olevien taloteknisten järjestelmien ja niiden kautta tuotettujen hyödykkeiden sekä yhteiskäytössä olevien hissien ja liukuportaiden käyttö- ja ylläpitokustannusten jakosopimukset

Uuden kaava-alueen kiinteistönomistajien ja erityisten oikeuksien haltijoiden kesken laaditaan erilliset sopimukset kiinteistöjen, rakennusten ja niitä palvelevien taloteknisten järjestelmien ylläpidon, kuten yhteisen tekniikan ja energiankulutuksen, alueen valvonnan, turvallisuuden, siivouksen ja kulunvalvonnan järjestämisestä ja näiden aiheuttamien käyttö- ja ylläpitokustannusten jakamisesta ja maksamisesta.

Kustannusjaon tarkemmat perusteet ja jakoa koskeva aluemääritys esitetään kustannusjakosopimuksissa ja niiden liitteissä.

8. KÄYTTÖYHTIÖ

Kampin uuden kaava-alueen yhteisten kiinteistöjen ja rakennusten käyttöä koskevien asioiden hoito siltä osin, kun se koskee yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttamista, on katsottu tarkoituksen mukaiseksi järjestää keskitetysti asiaa varten nimenomaisesti perustetun käyttöyhtiön, Kampin Keskus Oy:n, toimesta. Yhtiön hallintoon osallistuvat kaikki uuden kaava-alueen kiinteistöjen ja rakennusten omistajat sekä Oy Matkahuolto Ab.

Sopijapuolet sitoutuvat antamaan ainakin seuraavien yhteisten asioiden hoidon mainitulle käyttöyhtiölle tai muulle yhteisesti sovittavalle taholle ainakin vuoden 2007 loppuun asti Kampin keskuksen toiminnan käynnistämisen turvaamiseksi:

a) Taloteknisten järjestelmien ja niihin liittyvien koneiden ja laitteiden muutoshallinta

Käyttöyhtiö vastaa uuden kaava-alueen rakennuksiin ja rakenteisiin, taloteknisiin järjestelmiin ja laitteisiin sekä yleisesti alueen toimintaan ja toimivuuteen vaikuttavien muutosten hallinnasta siltä osin, kun se koskee alueen yhteisjärjestelyn toteuttamista, toimien muutoshallinnan koordinaattorina ja valvojana. Tässä roolissa käyttöyhtiö muutoksenhakijan toimeksiannosta ja kustannuksella selvittää muutoksenalaisen toimen edellytykset ja esteet, koordinoi suunnittelun ja käytännön muutostyöt Kampin keskuksen edunvalvojana sekä vastaa muutoksen yhteensovittamisesta Kampin keskuksen turvallisuuteen, eri tarpeita palvelevaan toimintaan, tekniikkaan ja elinkaariajatteluun.

b) Asiakirjojen säilytys ja dokumentointi

Käyttöyhtiö vastaa uuden kaava-alueen toteutussuunnitteluun liittyvien asiakirjojen säilyttämisestä ja arkistoinnista sekä muutossuunnitteluun ja siihen liittyvien asiakirjojen ajan tasalla pitämisestä. Lisäksi käyttöyhtiö vastaa kulunvalvontaan, turvallisuuteen ja huoltokirjaan liittyvien asioiden ajan tasalla pitämisestä, huoltokirjan ylläpidosta sekä muutosten ja päivittäisten tapahtumien dokumentoinnista.

9. YHTEISJÄRJESTELYYN LÄHEISESTI LIITTYVÄT SOPIMUKSET YMPÄRÖIVÄN ALUEEN KANSSA

Tämän sopimuksen sisältämä yhteisjärjestely koskee pääasiassa uudelle kaava-alueelle toteutettavaa uudisrakennuskokonaisuutta, mutta sillä on kuitenkin selkeät toiminnalliset yhtymäkohtansa ympäröivään alueeseen.

9.1. Rasitesopimukset ympäröivän alueen kiinteistöjen kanssa

Uuden kaava-alueen kiinteistöjen ja ympäröivän alueen kiinteistöjen maanalaisesta yhdistämisestä johtuen alueiden kiinteistöjen kesken tehdään seuraavat erilliset rasitesopimukset:

a) Tennispalatsi-kiinteistön (91-4-215-0-L1, kaavatontti 91-4-10-1) kanssa tehtävät rasitteet

Kiinteistöjen 4 K, 4 K 100, 4 G 2 ja 91-4-7-8 alueille rakennettavan Espoon terminaalin hätäpoistumistieporras sijoitetaan Tennispalatsi-kiinteistöön. Hätäpoistumistieporras sijoittuu osittain Salomonkatuun kuuluvalle yleiselle alueelle 4 K. Tästä johtuen perustetaan ennen rakennusten käyttöönottoa seuraavat rasitteet:

- Kiinteistö 91-4-215-0-L1 (kaavatontti 91-4-10-1) saa pysyvän oikeuden sijoittaa uuden porrashuoneen perustuksia/rakenteita yleiselle alueelle 4 K (perustus- ja rakennerasite);
- Puolin ja toisin pysyvä oikeus tehdä ovi kiinteistöjen 91-4-215-0-L1 ja yleisen alueen 4 K rajalla olevaan seinään (seinärasite);
- Kiinteistöt 4 K, 4 G 2 ja 91-4-7-8 saavat pysyvän oikeuden käyttää kiinteistön 91-4-215-0-L1 (kaavatontti 91-4-10-1) alueella olevassa rakennuksessa sijaitsevaa porrashuonetta hätäpoistumistienä (kulkurasite).

Tennispalatsikiinteistön perustuksia on vahvistettu ja vahvistukset ulottuvat yleiselle alueelle 4 K:

- Kiinteistö 91-4-215-0-L1 (kaavatontti 91-4-10-1) saa pysyvän oikeuden pitää rakennuksen perustuksia Salomonkatuun kuuluvan yleisen alueen 4 K puolella.

b) Graniittitalo-kiinteistön (91-4-213-13) kanssa tehtävät rasitteet

Graniittitalo yhdistetään maan alla tasolla +9,80 uuden kaava-alueen maanalaisiin liiketiloihin. Tila yhdistetään uuden kaava-alueen sprinklerjärjestelmään sekä automaattiseen savunpoisto- ja hälytysjärjestelmään. Tästä johtuen perustetaan ennen rakennusten käyttöönottoa seuraavat rasitteet:

- Kiinteistöt 91-4-213-13 (Graniittitalo) ja yleinen alue 4 K (Salomonkatu) saavat puolin ja toisin pysyvän oikeuden tehdä aukko kiinteistöjen rajalla olevaan seinään ja jättää palomuri rakentamatta siihen (seinärasite);
- Kiinteistöjen 91-4-213-13, 4 K, 91-4-7-8 ja 91-4-7-7 kesken perustetaan puolin ja toisin oikeudet kulkea kiinteistöjen rajan yli (käyttörasitteet);
- Kiinteistöjen 4 K ja 91-4-7-8 hyväksi perustetaan pysyvä oikeus kulkea kiinteistön 91-4-213-13 puolelle ja käyttää rasitetulla kiinteistöllä sijaitsevassa rakennuksessa olevaa porrashuonetta hätäpoistumistienä (hätäpoistumistie Espoon terminaalia varten);
- Kiinteistöjen 91-4-213-13 hyväksi perustetaan pysyvä oikeus sijoittaa kiinteistöä palvelevia johtoja yleisen alueen 4 K puolelle.

c) Presidenttikiinteistön (91-4-212-1) kanssa tehtävät rasitteet

Kaukoliikenneterminaalista lähtevän Annankadun luiskan tukimuurin ja siihen liittyvän teknisen tilan sekä tasolla +9,80 olevan, Annankadulle johtavan hätäpoistumistiereitin rakenteita ulottuu kiinteistön 91-4-212-1 alueelle. Näistä johtuen perustetaan ennen rakennusten käyttöönottoa seuraavat rasitteet:

- Kiinteistön 91-4-7-7 ja yleisen alueen 4 K hyväksi perustus- ja laiterasite rasiittamaan kiinteistöä 91-4-212-1.

Lisäksi Presidenttikiinteistön huoltokellarin kautta hoidetaan osa kiinteistön 91-4-7-7 tavarahuollosta. Tästä johtuen kiinteistöjen 91-4-212 ja 4 K 100 rajalla olevaan Presidenttikiinteistön seiniin tehdään aukko ja perustetaan sitä varten seuraavat rasitteet:

- Kiinteistön 91-4-212-1 ja yleisen alueen 4 K välille puolin ja toisin seinärasite;

- Kiinteistöjen 91-4-7-7 ja yleisen alueen 4 K hyväksi, kulkurasite ja huoltorasite rasittamaan kiinteistöä 91-4-212-1;
- Kiinteistön 91-4-7-7 hyväksi kulkurasite rasittamaan yleistä aluetta 4 K.

d) Scandic-hotellikiinteistön (91-4-8-1) kanssa tehtävät rasitteet

Scandic-hotelli yhdistetään Annan aukion alta (tasolla +9,80) johtavalla käytävällä Kampin keskukseen tontin nro 7 alueella sijaitseviin yleiselle jalankululle varattuihin alueisiin tekemällä aukko kiinteistön 91-4-8-1 seinään. Tästä johtuen perustetaan ennen uuden kaava-alueen rakennusten käyttöönottoa seuraavat rasitteet:

- Yleisten alueiden 4 G 100 ja 4 K 100 sekä kiinteistön 91-4-7-7 hyväksi seinärasite rasittamaan kiinteistöä 91-4-8-1;
- Kiinteistöjen 91-4-8-1, 4 G 100, 4 K 100 ja 91-4-7-7 kesken sallitaan puolin ja toisin kulkeminen kiinteistörajojen yli (käyttörasite).

e) Oy Kampinkatu 2 omistaman kiinteistön (91-4-162-2) kanssa tehtävät rasitteet

Kiinteistö 91-4-162-2 on tarkoitus yhdistää myöhemmin Kampin keskukseen tasolla +9,80 vastaavasti kuin Scandic-hotellikiinteistö. Ennen yhdistämistä kiinteistön 91-4-162-2 seinään tehdään aukko ja perustetaan seuraavat rasitteet:

- Yleisten alueiden 4 G 100 ja 4 K 100 sekä kiinteistön 91-4-7-7 hyväksi seinärasite rasittamaan kiinteistöä 91-4-162-2;
- Kiinteistöjen 91-4-162-2, 4 G 100, 4 K 100 ja 91-4-7-7 kesken sallitaan puolin ja toisin kulkeminen kiinteistörajojen yli (käyttörasite).

f) Sähkötalo-kiinteistön (91-4-216-1) kanssa tehtävät rasitteet

Sähkötalo on tarkoitus yhdistää myöhemmin Fredrikinkadun alta tasolla +9,80 johtavalla käytävällä Kampin keskukseen yleisellä alueella 4 K 100 ja kiinteistön 91-4-7-6 alueilla sijaitseviin yleiselle jalankululle varattuihin alueisiin. Ennen yhdistämistä kiinteistön 91-4-216-1 seinään tehdään aukko ja perustetaan seuraavat rasitteet:

- Yleisen alueen 4 K 100 ja kiinteistön 91-4-7-6 hyväksi seinärasite rasittamaan kiinteistöä 91-4-216-1;
- Kiinteistöjen 91-4-216-1, 4 K 100 ja 91-4-7-6 kesken sallitaan puolin ja toisin kulkeminen kiinteistörajojen yli (käyttörasite).

10. SOVITTAVAT RASITTEET ERÄIDEN YMPÄRÖIVÄN ALUEEN KIINTEISTÖJEN KANSSA

Tässä sopimuksessa on tarkoituksenmukaista sopia eräistä yhteisjärjestelyn toteuttamiseksi tarpeellisista rasitteista sellaisten ympäröivien alueiden kiinteistöjen kanssa, joilla on samoja omistajia kuin uuden kaava-alueen kiinteistöillä.

10.1. Kampin metroaseman läntiseen sisääntulorakennukseen kiinteistöllä 4 G 2 johtavat poistumistiet

a) Hätäpoistumistie Espoon terminaalista ja joukkoliikennetunnelista

Espoon terminaalin ja joukkoliikennetunnelin hätäpoistumistie johdetaan yleisellä alueella 4 G 2 sijaitsevan joukkoliikennetunnelin vastaisesta reunasta Kampin metroaseman läntiseen sisäänkäyntirakennukseen.

Kulkuyhteyden toteuttamiseksi kiinteistöt ovat puolin ja toisin oikeutettuja tekemään tarvittavat aukot kiinteistöjen rajalle ja jättämään palomuurit rakentamatta kiinteistöjen rajoille (yleisten alueiden 4 K ja 4 G 2 välille Espoon terminaaliin kuuluvassa tilassa joukkoliikennetunneliin johtavassa osassa tasolla +9,80).

Lisäksi kiinteistöt 91-4-7-8, 4 K, 4 K 100 ja 4 G 2 saavat pysyvän oikeuden käyttää kiinteistön 4 G 2 alueella olevaa kulkureittiä hätäpoistumistienä oikeutettujen kiinteistöjen alueella sijaitsevan Espoon terminaalin ja joukkoliikennetunnelin tiloista poistumiseen. Kaikki edellä sanotut kiinteistöt ja alueet omistaa Helsingin kaupunki.

Edellä sanottujen pysyvien oikeuksien perustamisesta ei puolin eikä toisin makseta korvauksia.

Hätäpoistumistien toteuttamisesta aiheutuvista kustannuksista on sovittu erikseen.

Hätäpoistumistien käyttö- ja ylläpitokustannuksista vastaa Kiinteistö Oy Espoon terminaali.

b) Hätäpoistumistie Helsingin Kamppi Center Oy:n tiloista Kampin metroaseman läntiseen sisäänkäyntirakennukseen

Kampin metroaseman läntinen sisäänkäyntirakennus yleisellä alueella 4 G 2 yhdistetään Fredrikinkadun alta tasolla +9,80 johtavalla hätäpoistumistiellä Kampin keskukseen yleisellä alueella 4 K 100 ja kiinteistön 91-4-7-6 alueilla sijaitseviin

yleiselle jalankululle varattuihin Helsingin Kamppi Center Oy:n omistamiin alueisiin.

Hätäpoistumistien toteuttamiseksi kiinteistöt 4 G 2 ja 4 K 100 ovat puolin ja toisin oikeutettuja tekemään tarvittavat aukot kiinteistöjen rajalle ja jättämään palomuurit rakentamatta kiinteistöjen rajoille. Lisäksi kiinteistöt 91-4-7-6 ja 4 K 100 saavat pysyvän oikeuden käyttää kiinteistön 4 G 2 alueella sijaitsevaa kulkureittiä Helsingin Kamppi Center Oy:n omistamista tiloista tasolla +9,80 poistumiseen.

Edellä sanottujen pysyvien oikeuksien perustamisesta ei puolin eikä toisin makseta korvauksia.

Edellä sanotun hätäpoistumistien toteuttamisesta aiheutuvista kustannuksista sovitaan erikseen.

Kiinteistöjen 4 K 100, 4 G 2 ja 91-4-7-6 alueella tasolla +9,80 sijaitsevan yleiselle jalankululle asemakaavassa osoitetun kulkuväylän käyttö- ja ylläpitokustannusten jakamisesta sovitaan erikseen.

10.2. Linja-autoaseman kiinteistöön (91-4-194-1) johtavat poistumistiet

Linja-autoasemakiinteistö 91-4-194-1 ulottuu voimassa olevan kiinteistöjaotuksen mukaan sekä uudelle kaava-alueelle että ympäröivälle alueelle. Osa tontin alueesta muodostaa pääosan uuden kaava-alueen mukaisesta Narinkka – nimisestä torialueesta, jota ei vielä ole erotettu yleiseksi alueeksi. Kun erottaminen aikanaan tapahtuu, muodostuu alueelle uusi, asemakaavan nro 11224 mukainen kiinteistöraja nykyisen linja-autoasemarakennuksen länsi- ja pohjoisrajalle.

Uutta kaava-aluetta rakennettaessa on sen kaivausten yhteydessä jouduttu vahvistamaan linja-autoaseman perustuksia ja tukemaan niitä rakennuksen alla olevaan kallioon. Osa rakennuksen eteläpään alla olevista ankkureista ulottuu noin 8 m:n etäisyydelle rakennuksen itäpuolelle. Ankkurit on pultattu vahvistettuihin perustuksiin siten, että niiden kiinnityspultit tulevat aikanaan ulottumaan uuden kiinteistörajan yli Narinkkan torialueen puolelle.

Edellä sanotun johdosta, ja koska kiinteistöllä 91-4-194-1 ja siitä myöhemmin erotettavalla yleiseksi alueeksi muodostettavalla Narinkkan kiinteistöllä on sama omistaja (Helsingin kaupunki), ennakoidaan uuden asemakaavan nro 11224 mukaista tulevaa kiinteistöjaotusta ja perustetaan kiinteistön 91-4-194-1 hyväksi pysyvä oikeus sijoittaa ja pitää sanottuja perustuksia tukevat rakenteet ja ankkurit (perustusrasitteet) kiinteistön 91-4-194-1 ja yleisen alueen 4 K 100 (Salomonkatu) alueilla sen mukaisina kuin edellä on selostettu ja yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustusten kohdassa 3.0/2 (rakenteet ja perustukset) on esitetty.

Yhteisjärjestelysuunnitelman kohdassa 6.2.6 c (poistumistiet), on uudelle kaava-alueelle toteutetusta mm. kiinteistöjen 91-4-194-1 ja yleisen alueen 4 K 100 alueille sijoittuvasta maan alla tasolla -1,00 olevasta pysäköintilaitoksesta annettu näille kiinteistöille kulkuoikeus tasolta -1,00 alkavia porraskäytäviä P 3, P 10 ja P 19 pitkin tasolle +6,00 - +7,00 oleviin tontilla nro 1 sijaitseviin porraskäytäviin P 26 ja P 27.

Näiden käyttörasitteiden lisäksi kiinteistöllä 91-4-194-1 olevaan linja-auto-asemarakennukseen joudutaan tekemään aukot em. poistumistieportaita varten ja jättää palomuuuri rakentamatta aukko kohtiin. Vaikka sanotuissa kohdin ei vielä olekaan kiinteistörajaa, perustetaan uuden kaava-alueen kiinteistöjen hyväksi jo tässä yhteisjärjestelyssä pysyvät oikeudet tehdä aukko tulevilla kiinteistörajalla olevaan seinään ja jättää aukko kohtiin palomuuuri rakentamatta.

Edellä sanottujen pysyvien oikeuksien perustamisesta ei puolin eikä toisin makseta korvauksia.

Edellä sanottujen kulkuyhteyksien toteuttamisesta ja perustusten vahvistamisesta aiheutuvista kustannuksista sovitaan erikseen.

Porraskäytävissä sijaitsevien rasitteena olevien kulkuväylien käyttö- ja ylläpito-kustannuksista sovitaan erikseen.

11. KORVAUKSET

Tässä yhteisjärjestelyä koskevassa sopimuksessa perustettavista yhteisjärjestelyistä, rasitteista ja rasitteenluontoisista oikeuksista ei puolin eikä toisin makseta korvauksia, elleivät muuta sovita tai ole sovittu.

12. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA MUUTOKSEN REKISTERÖINTI

Tämän sopimuksen sopijapuolet ja ne, joille heidän oikeutensa tämän yhteisjärjestelyn piiriin kuuluvien kiinteistöjen, rakennusten ja erityisten oikeuksien osalta myöhemmin siirtyy ovat velvollisia muuttamaan tätä sopimusta siinä mahdollisesti ilmenevien oleellisten virheiden, puutteiden tai myöhemmin ilmenevän uuden tarpeen takia taikka sellaisen lainsäädännön muutoksen, viranomais määräyksen taikka olosuhteiden muutoksen johdosta, joka tekee tämän yhteisjärjestelyn muuttamisen tarpeelliseksi tai tämän yhteisjärjestelyn joltakin osin tarpeelliseksi.

Mahdolliset muutokset tulee sopia niiden periaatteiden mukaisesti, jotka ilmenevät tästä sopimuksesta ja joiden tarkoituksena on yhteisjärjestelyn ja Kampin keskuksen häiriötön, turvallinen, sujuva ja tarkoituksenmukainen toteutuminen.

Sopimuksen muutoksen tai lisäyksen allekirjoittavat vain ne asianosaiset, joita muutos tai lisäys välittömästi koskee.

Asianosaiset ovat heti allekirjoittamisen jälkeen velvollisia toimittamaan jäljennöksen sopimuksen muutoksesta tai lisäyksestä kaikille muille tämän sopimuksen osapuolille ja kohdassa 8 mainitulle käyttöyhtiölle.

Lisäksi asianosaiset ovat heti allekirjoittamisen jälkeen velvolliset rekisteröimään sopimuksen muutoksen tai lisäyksen asianosaisten kiinteistöjen osalta kiinteistörekisteriin ja toimittamaan käyttöyhtiölle tästä päätösluettelo-ote.

Ennen sopimuksen muuttamista asiasta on keskusteltava tämän sopimuksen kaikkien osapuolten, sekä kohdassa 8 mainitun käyttöyhtiön kanssa.

13. RIITOJEN RATKAISEMINEN

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet on pyrittävä ratkaisemaan sopijapuolten kesken käytävin neuvotteluihin. Mikäli sopijapuolet eivät pääse sovintoon vakavista yrityksistä huolimatta, on kummalla tahansa sopijapuolista oikeus vaatia asia ratkaistavaksi välimiesmenettelyssä, johon kaupunki valitsee yhden jäsenen ja HKC yhden jäsenen ja näin valitut välimiehet valitsevat puheenjohtajan. Mikäli asianosaiset eivät ole valinneet välimiestä yhden (1) kuukauden kuluttua siitä, kun joku sopijapuolista on kirjallisesti esittänyt riidan ratkaisemista välimiesmenettelyssä, valitsee puuttuvan välimiehen tai puuttuvat välimiehet sopijapuolen vaatimuksesta keskuskauppakamari.

14. SOPIMUKSEN REKISTERÖINTI

Tämä sopimus saadaan rekisteröidä sopijapuolten omistamien kiinteistöjen ja yleisten alueiden osalta kiinteistörekisteriin ilman eri kuulemista.

15. SOPIMUKSEN HYVÄKSYMINEN

Hyväksymme tämän sopimuksen sopimuksessa tarkoitettujen kiinteistöjen ja rakennusten omistajina sekä pysyvien ja määräaikaisten käyttöoikeuksien haltijoina.

Tätä sopimusta on tehty yksi kullekin sopijapuolelle, yksi SRV Viitosen Oy:lle ja yksi rakennusvalvontaviranomaiselle.

Päiväys ja allekirjoitus

Helsingissä . päivänä . kuuta 2005

Helsingin kaupunki, Y-tunnus 0201256-6, yleisten alueiden 4 K, 4 K 100, 4 G 2 ja 4 G 100 ja kiinteistöjen 91-4-194-1 ja 91-4-7-8 omistajana ja sopimuksessa lueteltujen pysyvien käyttöoikeuksien haltijana

Helsingin Kamppi Center Oy, Y-tunnus 1867812-7, Kiinteistöjen 91-4-7-7 ja 91-4-11-1 omistajana ja sopimuksessa lueteltujen pysyvien käyttöoikeuksien haltijana

Kiinteistöyhtymä Urho Kekkosen kadun tontti 91-4-7-6,
yhtymän osakkaina:

Helsingin Kamppi Center Oy, Y-tunnus 1867812-7;

Asunto Oy Helsingin Anna, Y-tunnus 1868598-4;

Asunto Oy Helsingin Salomo, Y-tunnus 1868596-8;

Asunto Oy Helsingin Fredrik, Y-tunnus 1868600-4;

Kiinteistö Oy Helsingin Simontorni, Y-tunnus 1867797-6;

Kiinteistö Oy Helsingin Urhontorni, Y-tunnus 1867801-2;

Kiinteistö Oy Helsingin Kampintorni, Y-tunnus 1867803-9.

Kiinteistö Oy Espoon Terminaali, Y-tunnus 1769898-6, sopimuksessa tarkoitettujen vuokra-alueiden haltijana ja niillä olevien rakenteiden omistajana

Salomon pysäköinti Oy, Y-tunnus 1869021, sopimuksessa tarkoitettujen vuokra-alueiden haltijana ja niillä olevien rakenteiden omistajana

LIITTEET Yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustukset