

RASITESOPIMUS

SOPIMUKSEN OSAPUOLET JA KIINTEISTÖT

Kiinteistöosaakeyhtiö Helsingin Sähkötalo, (jäljempänä Sähkötalo)

Y-tunnus: 1901114-8
osoite: Kampinkuja 2, 00100 Helsinki
rekisteritontin 91-4-216-1 omistajana (Kampinkuja 2),
jäljempänä Sähkötalo-tontti

Helsingin kaupunki, (jäljempänä Kaupunki)

Y-tunnus: 0201256-6
osoite: Kaupunkiympäristön toimiala,
maankäyttö ja kaupunkirakenne, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit,
PL 2214, 00099 Helsinki
Yleisen alueen 91-4-9902-2 (Kampinkujaa sivuvaava tori, Kampinkuja 1,
Salomonkatu 8a) omistajana, josta on tarkoitus muodostaa vireillä olevan
asemakaavamuutoksen nro 12708 mukainen palvelurakennus -tontti nro
4219/1,
Jäljempänä THK-tontti

1. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kaupunginvaltuusto päätti 21.9.2022 asemakaavamuutoksesta nro 12708, jossa Kampin yleiselle alueelle 91-4-9902-2 (Kampinkujaa sivuvaava tori) on osoitettu palvelurakennus -tontti palvelurakennusta varten.

Asemakaavamuutoksesta on valitettu.

Kaupungin on tarkoitus vuokrata po. muodostettava THK-tontti asemakaavamuutoksen voimaan tultua kaupunkikonserniin kuuluvalle Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat -nimiselle yhtiölle keskustan terveys- ja hyvinvointikeskuksen toteuttamista varten. THK-tontille toteuttavan keskuksen tarvitsemat väestönsuojapaikat on tarkoitus osoittaa naapurissa sijaitsevan Sähkötalotontin rakennuksen kellarissa jo sijaitsevaan väestönsuojaan, johon on mahdollista rakentaa Sähkötalotontin oman tarpeen ylittäviä väestönsuojapaikkoja. Ratkaisu on teknistaloudellisesti perusteltu, koska THK-tontille ja sen ympärillä olevien katualueiden alle oman väestönsuojan toteuttaminen olisi hyvin haasteellista ahdas tontti, keskuksen suuri rakennusmassa ja metron tilat ja tunnelit huomioon ottaen.

Tämän sopimuksen tarkoituksena on vahvistaa pysyvänä rasitteena THK-tontille toteuttavan terveys- ja hyvinvointikeskuksen tarvitsemat väestönsuojapaikat Sähkötalo-tontille niin, että ne rekisteröidään ja sitovat myös THK-tontin ja Sähkötalo-tontin tulevia luovutuksensaajia.

Lisäksi Kaupunki ottaa tämän sopimuksen noudattamisesta lisäehdon Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat -yhtiön THK-tontista myöhemmin tehtävään maanvuokra-sopimukseen.

2. PERUSTETTAVA RASITE

2.1 THK-tontin väestönsuojapaikat Sähkötalo-tontin kellarin väestönsuojaan

THK-tontilla on pysyvä oikeus sijoittaa Sähkötalo-tontilla olevan rakennuksen kellarissa jo sijaitsevaan väestönsuojaan likimäärin tämän sopimuksen lopussa olevaan kuvassa osoitettuun 215 m²:n suuruiseen tilaan 271 väestönsuojapaikkaa ja käyttää niitä kulloinkin voimassa olevan väestönsuojasäännösten mukaisissa poikkeustilanteissa ja tarvittavissa yhteisesti erikseen sovitussa väestönsuojeluharjoituksissa. S-tontilla on velvollisuus myötävaikuttaa THK-tontin henkilökunnalle väestönsuojan käyttämiseksi tarvittavan koulutuksen järjestämiseen. Lisäksi THK-tontilla on oikeus kulkea em. tilaan ja käyttää väestönsuojan yhteisiä sosiaalitylöitä. Selvyyden vuoksi todetaan, että Sähkötalo-tontilla on oikeus käyttää ja vuokrata tilaa muina kuin väestönsuojasäännösten mukaisina poikkeustilanteissa ja sen takia THK-tontti ei osallistu tilan vss- eikä muihin käyttö-, ylläpito- ja muihin kustannuksiin.

Sähkötalo-tontti vastaa kustannuksellaan, että väestönsuoja mukaan lukien em. tila on varustettuna kulloistenkin väestönsuojasäännösten mukaisessa kunnossa. Lisäksi Sähkötalo-tontti tyhjentää tilan kulloistenkin väestönsuojasäännösten mukaisessa ajassa.

Sähkötalo-tontti toteaa, että tehdyssä väestönsuojan kuntoselvityksessä ja myöhemmin palotarkastuksessa on ilmennyt, ettei väestönsuoja nykyisellään täytä alkuperäisen rakennusluvan mukaisen A-luokan teräsbetonisuojaan vaatimuksia. Pelastus- ja rakennusvalvontaviranomaisten kanssa käytyjen neuvotteluiden perusteella Sähkötalo-tontti hakee rakennuslupaa väestönsuojan muuttamiseksi S2-luokan suojaksi (suojaluokan alentaminen). Sähkötalo-tontti hakee rakennuslupaa väestönsuojan saneeraamiseksi 31.5.2023 mennessä ja vastaa väestönsuojan rakennusluvan mukaisista muutostöistä niin, että ne valmistuvat kolmen vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta.

THK-tontin toteuttava Kiinteistö Oy Helsingin toimitilat maksaa tämän sopimuksen mukaisesta pysyvästä rasiteoikeudesta kertakorvauksena 369 592

euroa ¹, joka sidotaan rakennuskustannusindeksiin 2000 = 100 pistelukuun 166,5 (syyskuu 2022) ja tarkistetaan maksuhetkellä olevalla pisteluvulla edellyttäen, että THK- hankkeen asemakaavanmuutos tulee voimaan ja siitä on tehty hankepäätös. Korvaus tulee suorittaa kuuden kuukauden kuluessa THK-hankkeen rakentamisen alkamisesta (rakennushankkeen virallinen aloituskokous), aikaisintaan kuitenkin, kun sähkötalo-tontti on osoittanut järjestämässään loppukatselmuksessa suorittaneensa edellä sanotun rakennusluvan mukaiset väestönsuojan muutostyöt. THK-tontilla on oikeus osallistua loppukatselmukseen ja siitä tulee ilmoittaa vähintään yhtä kuukautta ennen. Sähkötalo-tontti lähettää edellä mainitusta korvauksesta erillisen laskun.

3. RASITEOIKEUDEN PERUSTAMISESTA MAKSETTAVA KORVAUS

Tämän sopimuksen mukaisen rasiitteen perustamisesta ei makseta muuta korvausta kuin mitä edellä on sanottu.

4. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA PÄÄTTÄMINEN

Osapuolet ovat velvollisia muuttamaan tätä sopimusta tässä sopimuksessa ilmeneviä pääperiaatteita noudattaen, jos tässä sopimuksessa havaitaan virhe tai THK:n väestönsuojapaikkatarve muuttuu suuremmaksi ja väestönsuojassa on vielä vapaita paikkoja.

Lisäksi osapuolet sitoutuvat sopimaan tämän sopimuksen mukaisen pysyvän rasiteoikeuden poistamisesta ilman korvausvelvollisuuksia, jos THK-tontin asemakaavamuutosta ei saada voimaan tai THK-tontin toteuttamista koskevaa hankepäätöstä ei saada aikaan 31.12.2029 mennessä.

5. SOPIMUKSEN REKISTERÖINTI

Sopimuksen osapuolet ovat oikeutettuja toisiaan enempää kuulematta hakemaan edellä mainitun rasiitteen perustamista.

Mikäli tätä rasitesopimusta ei voida vielä rekisteröidä tässä sopimuksessa sanottujen kiinteistöjen välille tulevan THK-tontin asemakaavavalituksesta johtuen, rekisteröidään tämä sopimus tässä vaiheessa kaupungin rasiteoikeudeksi Sähkötalo-tontilla. Osapuolet hyväksyvät, että tämä muutetaan

¹ 36,37 €/kem2 * 10 162 kem2 (THK- tontti) = 369 592 €

rekisterissä ilman eri kuulemista asemakaavamuutoksen tultua voimaan ja THK-tontin tultua muodostetuksi tonttien väliseksi rasitteeksi.

Mikäli rasitteen rekisteröivä viranomainen kieltäytyy rekisteröimästä tässä sopimuksessa sovittua järjestelyä rasiteoikeutena, jää se kuitenkin voimaan osapuolia sitovasti tämän sopimuksen varassa ja siten kuin jäljempänä 6. kohdassa on sanottu.

Kaupunki hakee sopimuksen rekisteröintiä viivytystä ja vastaa rasitteen perustamis- ja rekisteröintikustannuksista.

6. SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Mikäli tätä sopimusta ei ole rekisteröity, osapuolella on velvollisuus ottaa tonttinsa luovuttaessaan kauppa- tai muuhun luovutuskirjaan ehto tämän rasitesopimuksen noudattamisesta.

7. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan osapuolia sitovaksi allekirjoitushetkellä.

SOPIMUSKAPPALEET JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on laadittu kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi rekisteriviranomaiselle.

Helsingissä _____ päivänä _____ kuuta 2023

Helsingin kaupunki

Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Sähkötalo

