

## RASITESOPIMUS

### Ajo- ja kulkuyhteys

Helsingin kaupunki omistaa Hakuninmaan pientaloalueen ja Kuninkaantammen asuinalueen väliin sijoittuvan rakennetun Helene Schjerfbeck-nimisen puistoalueen, jonka kiinteistötunnus on 91-33-9903-24.

Ajo ja kulku yksityisomistuksessa olevalle rekisteritontin 33070/13 (kiinteistö 91-33-70-13) omakotitalolle autotalleineen tapahtuu kaupungin omistaman em. puiston kautta.

Tontille 33070 /13 vuonna 1996 myönnetyssä erillistalon ja autotallin rakennusluvassa 33-3240-96-A ajo tontille sallittiin edellä mainitun puiston kautta pitkin olemassa olevaa puistotietä poikkeamana asemakaavasta tuolloisen rakennusviraston puollon perusteella ja sen määrittelemällä ehdolla, jonka mukaan tontin omistaja rakentaa, kunnostaa ja pitää puhtaana kulkutien kustannuksellaan. Suostumus ratkaisulle oli saatu myös naapuritontilta, joka ilmoitti, ettei se vastusta As. Oy Vakkatie 38:n pihaliittymistä Kovelipolulta. Kaupungilta maanomistajana ei tuolloin pyydetty lausuntoa eikä kaupungille ole maksettu korvausta puiston käytöstä yksityistä tonttia varten.

Voimassa olevissa asemakaavoissa nro 9360 (voimaan 16.6.201989) ja nimenmuutoskaavassa nro 10063 (voimaan 19.2.1993) ei ole merkintää puiston kautta tontille 33070/13 järjestettävästä ajo- ja kulkuyhteydestä.

Tontin 33070/13 omistajana olevan As Oy Vakkatie 38:n aikomuksena on jakaa omistamansa noin 2000 neliön suuruinen asuintontti kahdeksi asuintontiksi, minkä vuoksi se pyytää kaupunkia maanomistajana laatimaan rasitesopimuksen tontin 33070/13 ajo- ja kulkuyhteyttä kaupungin omistaman puiston kautta koskevasta oikeudesta.

### Rasitesopimus

Tontin 33070/13 jakaminen edellyttää ajo- ja kulkuoikeutta koskevan rasitesopimuksen laatimisen ja rasitteen perustamisen, jolla rasitteen pysyvyys tulee varmistetuksi. Vasta rasitesopimus antaa tontille 33070/13 oikeuden käyttää yleistä aluetta omana ajo- ja kulkuyhteytenään. Rasitesopimuksen laatiminen on tarpeen myös siksi, että velvollisuudet koskien ajo- ja kulkuyhteyden kunnossapito-, peruskorjaus- ja uudelleenrakentamiskustannuksia saadaan sovituiksi.

Rasitesopimukseen sisältyy kohta, joka velvoittaa oikeutetun kiinteistön omistajaa osaltaan huolehtimaan siitä, että rasite tulee merkityksi kiinteistötietojärjestelmään.

Rasitesopimus sisältää Helsingin kaupunkia koskevan vastuunrajausehdon, jonka mukaan kaupunki ei vastaa sopimuksessa mainittujen oikeuksien toteutumisesta eikä mistään sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, haitoista eikä kustannuksista.

### Korvaus

Rasiteoikeudesta maksettava korvauksen määrä perustuu rasitealueen pinta-alaan (303 m<sup>2</sup>) sekä 33. kaupunginosan (Kaarela) katumaan vyöhykehintaan (50 €/maa-m<sup>2</sup>), josta on huomioitu puolet (303 maa-m<sup>2</sup> x 50 e/maa-m<sup>2</sup> x 0,5 = 7 575 e).

Rasitesopimuksen valmistelun kuluessa ei ole tullut ilmi perusteita, joiden vuoksi edellä laskettua maapohjakorvausta voitaisiin alentaa. Nyt kyseessä olevassa tapauksessa rakennuslupa omakotitalolle oli myönnetty vuonna 1996 ja rakennusvalvonta on suorittanut tontille rakennetun uudisrakennuksen lopullisen lopputarkastuksen 12.11.2004, mutta rakennuslupa ei itsessään tuota kaupungin omistamaan maahan kohdistuvaa vastikkeetonta rasiteoikeutta.

Asia voisi olla toinen, mikäli kyseessä katsottaisiin olevan riittävän vanha nautinta/käyttö esimerkiksi siten, että ajo- ja kulkuyhteys rasitealuetta pitkin olisi ollut käytössä reilusti yli 50 vuotta ja jo ennen alueelle laadittua asemakaavaa.

Kaupunki ei ole perinyt maapohjasta korvausta tapauksissa, jossa nämä edellytykset ovat täyttyneet ja joissa ajo- ja kulkuyhteyttä oli käytetty yli 80 vuotta.

### Liikennemerkit

Rasitesopimuksen solmimisen myötä on syytä tarkistaa tässä kohtaa puistoa olevien liikennemerkkien ajantasaisuus, mikä tehtävä tulee kaupungin hoidettavaksi.