

## RASITESOPIMUS

### 1. Sopijapuolet

- 1.1. Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan korttelin 29139 tontti 9, jonka haltijana on vuokrasopimuksen perusteella Kiinteistö Oy Ida Aalbergintie 1. Kiinteistötunnus: 91-29-139-9 (jäljempänä "Tontti 9")  
Kiinteistön omistaja Helsingin kaupunki (Y-tunnus: 0201256-6)
- 1.2. Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan korttelin 29139 tontti 10, jonka omistajana on Kiinteistö Oy Ida Aalbergintie 1b. Kiinteistötunnus: 91-29-139-10 (jäljempänä "Tontti 10")
- 1.3. Helsingin kaupunki Tontin 9 omistajana ja Kiinteistö Oy Ida Aalbergintie 1:n vuokranantajana

Selvyyden vuoksi todetaan, että Helsingin kaupunki on tämän sopimuksen osapuolena pelkästään kiinteistön omistajana.

Sopijapuolet 1.1.–1.3. yhdessä jäljempänä "Sopijapuolet".

Sopijapuolet 1.1. ja 1.2. yhdessä jäljempänä "Osapuolet", "Tontit".

### 2. Sopimuksen tarkoitus

Tonttien 9 ja 10 alueella on voimassa Helsingin 29. kaupunginosan (Pohjois-Haaga) korttelin 29139 tonttia 2 koskeva asemakaavamuutos (nro 12431, jäljempänä "Asemakaava"). Tontilla 9 sijaitsee kaksi asuinkerrostaloa. Tontille 10 puolestaan toteutetaan Asemakaavan mukaisesti kaksi asuinkerrostaloa sekä pysäköintihalli, joka rakennetaan tontilta purettavan liike- ja yhteistila rakennuksen tilalle.

Tällä sopimuksella Sopijapuolet sopivat Tontin 10 rakennusajan jälkeisen käytön edellyttämistä rasitteista ja muista oikeuksista sekä niihin liittyvistä toteuttamis-, käyttö- ja ylläpitokustannuksista.

Tämä sopimus sisältää sekä kiinteistönmuodostamislain mukaisia kiinteistörasitteita että maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia rakennusrasitteita.

### 3. Sovittavat rasitteet ja kustannukset

#### 1. Leikkialue

Tontilla 10 on pysyvä ja korvaukseton oikeus käyttää Tontin 9 alueella olevaa Liitteeseen 2 merkittyä leikkialuetta. Leikkialueen ja sen varusteiden ja laitteiden kunnossapito-, huolto, ylläpito- ja

uudelleenrakentamiskustannuksista vastaavat Tontti 9 ja Tontti 10 asemakaavan mukaisten rakennusoikeuksiensa mukaisessa suhteessa.

Todettakoon, että erillisellä sopimuksella lisätään tonteille 9 ja 10 oikeus käyttää tontin 5 leikkialuetta, joka on esitetty Liitteessä 2.

## **2. Pelastus- ja huoltoajo**

Tontilla 9 ja Tontilla 10 on pysyvä ja korvaukseton oikeus käyttää toistensa alueita pelastus- ja huoltoajoa varten Liitteessä 3 esitetyillä alueilla. Sinisellä värillä rasteroidun alueen rakentamiskustannuksista vastaavat Tontti 9 ja Tontti 10 sopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olevan asemakaavan (nro 12431) mukaisten Tonteille osoitettujen rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa (10.900 k-m<sup>2</sup> : 5.000 k-m<sup>2</sup>). Mikäli tonttien rakennusoikeuksien määrät myöhemmin muuttuvat, kustannusvastuut eivät kuitenkaan muutu. Muilta osin pelastus- ja huoltoajoreittien rakentamisesta vastaavat Tontti 9 ja 10 oman alueensa osalta. Liitteessä 3 sinisellä värillä rasteroidun alueen pelastus- ja huoltoajoreittien kunnossapito-, huolto-, ylläpito- ja uudelleenrakentamiskustannuksista vastaavat Tontti 9 ja Tontti 10 asemakaavan mukaisten rakennusoikeuksiensa mukaisessa suhteessa. Muilta osin pelastus- ja huoltoajoreittien kunnossapito-, huolto-, ylläpito- ja uudelleenrakentamiskustannuksista vastaavat Tontti 9 ja Tontti 10 oman alueensa osalta.

## **3. Ajo- ja kulkuyhteydet**

Tontilla 9 ja Tontilla 10 on pysyvä ja korvaukseton oikeus käyttää toistensa alueita ajo- ja kulkuyhteyksinä Liitteessä 4a merkityillä alueilla. Ajo- ja kulkuyhteyksien rakentamis-, kunnossapito-, huolto-, ylläpito- ja uudelleenrakentamiskustannuksista vastaavat Tontti 9 ja Tontti 10 asemakaavan mukaisten rakennusoikeuksiensa mukaisessa suhteessa.

## **4. Autopaikat ja pysäköintilaitos**

Tonteilla 9 ja 10 on yhteisiä nimeämättömiä vieraspysäköintipaikkoja yhteensä 16 kpl. Tonttien vieraspaikat sijaitsevat seuraavasti:

Tontilla 9 14 kpl, paikat 114 - 127

Tontilla 10 2 kpl, paikat 112 - 113

Näiden pysäköintipaikkojen ja niitä palvelevien laitteiden (esim. lämmitystolpat) rakentamiskustannuksista vastaa Tontti 10. Vieraspysäköintipaikkojen ja niitä palvelevien laitteiden kunnossapito-, huolto-, ylläpito- ja uudelleenrakennuskustannuksista vastaavat Tontti 9 ja Tontti 10 asemakaavan mukaisten rakennusoikeuksiensa mukaisessa suhteessa.

Vieraspaikojen sijainti on merkitty Liitteeseen 4a.

Tontille 10 rakennettavaan pysäköintihalliin ja sen pihakannelle tulevalle pysäköintialueelle tulee Tontin 9 (76 kpl) ja Tontin 10 (35 kpl) autopaikkoja yhteensä 111 kpl. Autopaikat ovat nimeämättömiä.

Pysäköintihallin ja sen pihakannen autopaikkojen ja niitä palvelevien laitteiden (esim. lämmitystolpat) rakentamiskustannuksista vastaa

Tontti 10. Pysäköintihallin ja sen pihakannen autopaikkojen ja niitä palvelevien laitteiden kunnossapito-, huolto-, ylläpito- ja uudelleenrakennuskustannuksista vastaavat Tontti 9 ja Tontti 10 autopaikkojen lukumäärän suhteessa.

Autopaikkojen sijainti on esitetty Liitteissä 4a ja 4b.

#### **5. Jäte- ja kierrätyspiste**

Tontilla 9 on pysyvä oikeus käyttää Tontilla 10 sijaitsevaa yhteistä jäte- ja kierrätyspistettä.

Jäte- ja kierrätyspisteen rakentamiskustannuksista vastaa tontti 10. Kunnossapito-, huolto-, ylläpito- ja uudelleenrakennuskustannuksista vastaavat Tontti 9 ja Tontti 10 asemakaavan mukaisten rakennus-oikeuksiensa mukaisessa suhteessa.

Jäte- ja kierrätyspisteen sijainti on esitetty Liitteessä 4a.

#### **6. Osapuolten tekniset järjestelmät**

Tontti 9 ja Tontti 10 sallivat tontinrajoista riippumatta alueilleen sijoitettavat tarpeelliset sähkökaapelit, vesi-, hulevesi- ja lämpökanavat sekä suunnitelmien mukaiset viemärit yms. yhteydet ja jakelupisteet on esitetty Liitteessä 5a ja 5b.

Näiden rakentamis-, kunnossapito-, huolto-, ylläpito- ja uudelleenrakennuskustannuksista vastaa se Osapuoli, jonka tonttia se palvelee.

#### **7. Pintavesien käsittely ja lumenkasauspaikat**

Tontti 9 ja Tontti 10 sallivat pintavesien kulkeutua maaston mukaan tontin rajoista riippumatta. Lumenkasauspaikkojen sijainnit on esitetty Liitteessä 6.

#### **4. Muut yleiset ehdot**

Tämä sopimus ja sen mukaiset oikeudet ja velvollisuudet tulevat voimaan kun kaikki osapuolet ovat sopimuksen allekirjoittaneet.

Sopijapuolilla on oikeus hakea muita Sopijapuolia enempää kuulematta tämän sopimuksen kirjaamista. Rekisteröinnin kustannuksista vastaavat Tontit 9 ja 10 yhtäläisin osuuksin.

Sopijapuolilla on siirtäessään omistamansa tontin omistusoikeus tai hallintaoikeus kolmannelle osapuolelle oikeus ja velvollisuus muita Sopijapuolia enempää kuulematta samalla siirtää tästä sopimuksesta johtuvat oikeudet ja velvollisuudet uudelle omistajalle tai vuokralaiselle.

Kaikki tässä sopimuksessa mainitut oikeudet ja velvollisuudet ovat pysyviä ja ne luovutetaan, ellei siitä ole erikseen muuta sovittu, korvauksetta, eikä velvoitetuilla tonteilla ole myöhemminkään oikeutta korvauksiin ao. tonttia koskevista, tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista. Myöskään rasitteiden mahdollisesta lakkaamisesta ei suoriteta korvauksia.

Tämän sopimuksen osapuolet sitoutuvat jatkossa neuvottelemaan tässä sopimuksessa esitettyjen huolto- ja ylläpito-oikeuksien täsmennyksistä Tonttien kesken, mikäli Tonttien rakentaminen sitä edellyttää.

Siinä tapauksessa, että viranomaiset vaatisivat muutoksia tai tarkistuksia tähän sopimukseen, Sopijapuolet sitoutuvat tarkistamaan tätä sopimusta viranomaisten määräämällä tavalla kuitenkin siten, etteivät tämän sopimuksen peruseriaatteen kumoudu.

Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät erimielisyydet, jotka koskevat Sopijapuolten välisiä ja päätettäviä asioita, ratkaistaan ensisijaisesti Sopijapuolten välisissä neuvotteluissa. Mikäli Sopijapuolet eivät pääse asiassa ratkaisuun asia voidaan viedä käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Helsingin kaupunki tulee liittämään tämän rasitesopimuksen tontin 29139/9 pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen sopimusehtona noudatettavaksi.

## **5. Vastuunrajauslauseke**

Helsingin kaupunki ei vastaa tässä sopimuksessa mainittujen oikeuksien toteutumisesta eikä mistään tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, haitoista eikä kustannuksista.

Helsingin kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista, mikäli tässä sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista ja kustannuksista, mikäli kyseisten tonttien välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista.

Helsingin kaupungin omistuksessa oleviin tontteihin kohdistuvista mahdollisista velvoitteista ja kustannuksista vastaa tontin vuokralainen.

## 6. Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on tehty yhteensä viisi (5) kappaletta, yksi kullekin Sopijapuolelle ja kaksi kirjaamisviranomaisille.


Helsingissä 18. päivänä kesäkuuta 2020

Korttelin 29139 tontti 9  
kiinteistönomistaja Helsingin kaupunki  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
Asuntotontit-tiimi  
Kaupunkiympäristön toimiala  
Tiimipäällikkö / vs. tiimipäällikkö



Mira Pasuri

Korttelin 29139 tontti 9  
maanvuokraoikeuden haltija Kiinteistö Oy Helsingin Ida Aalbergintie 1



Johanna Vaara, hallituksen puheenjohtaja

Korttelin 29139 tontti 10  
Kiinteistö Oy Helsingin Ida Aalbergintie 1b



Seija Väänänen, toimitusjohtaja

## Liitteet

Liite 1 Ote asemakaavasta

Liite 2 Leikkipaikka

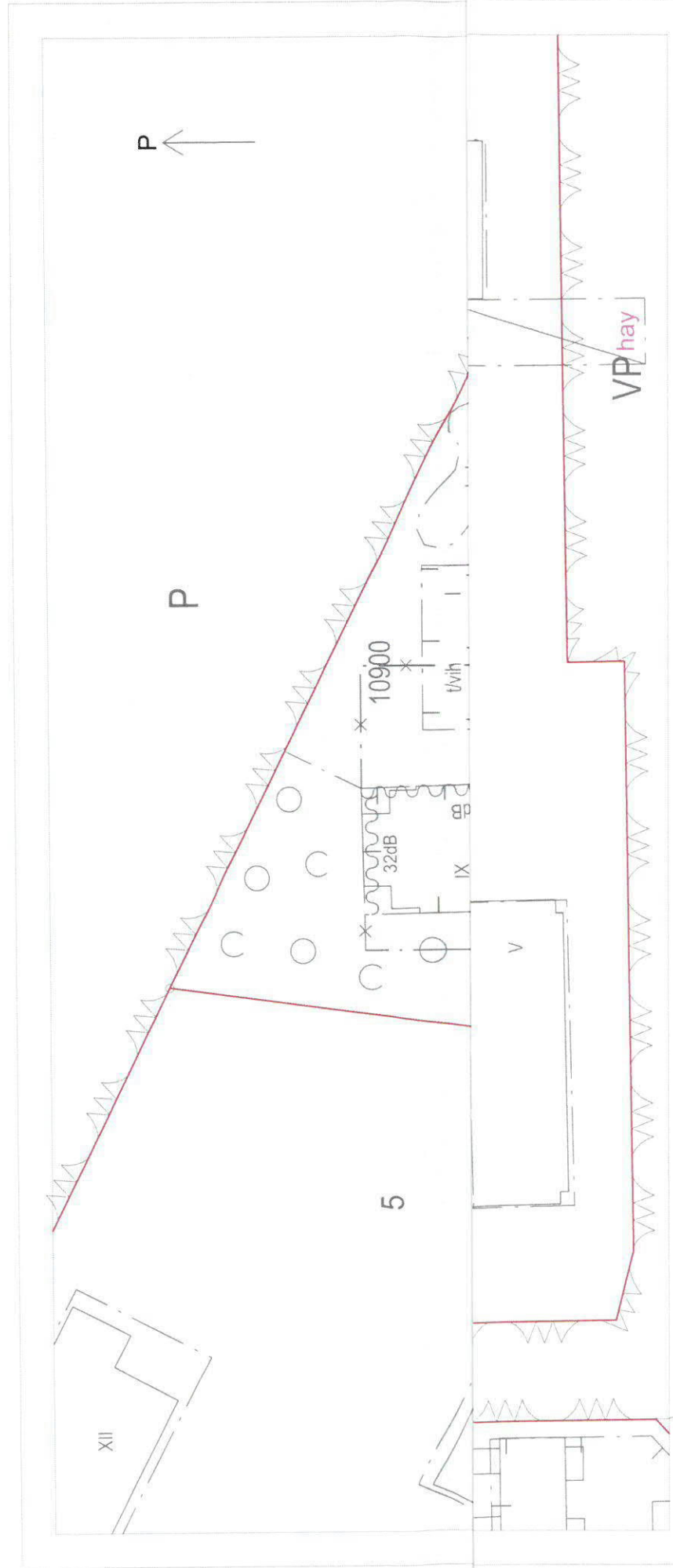
Liite 3 Pelastus- ja huoltoajo

Liite 4a Piha-alueen pysäköintijärjestelyt, ajo ja  
kulkuyhteydet sekä jäte- ja kierrätyspistepiste

Liite 4b Pysäköintihallin pysäköintijärjestelyt ja ajoyhteys

Liite 5a ja 5b Tekniset järjestelmät tonteille 9 ja 10

Liite 6 Lumenkasauspaikat



OTE ASEMAKAAVASTA

# LIITE 1

18.6.2020

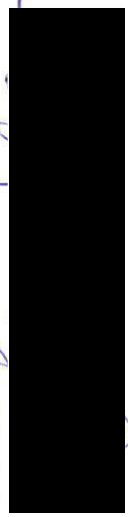
ARK - house arkkitehdit Oy  
Eholtz-Kareoja-Herranen-Huttunen

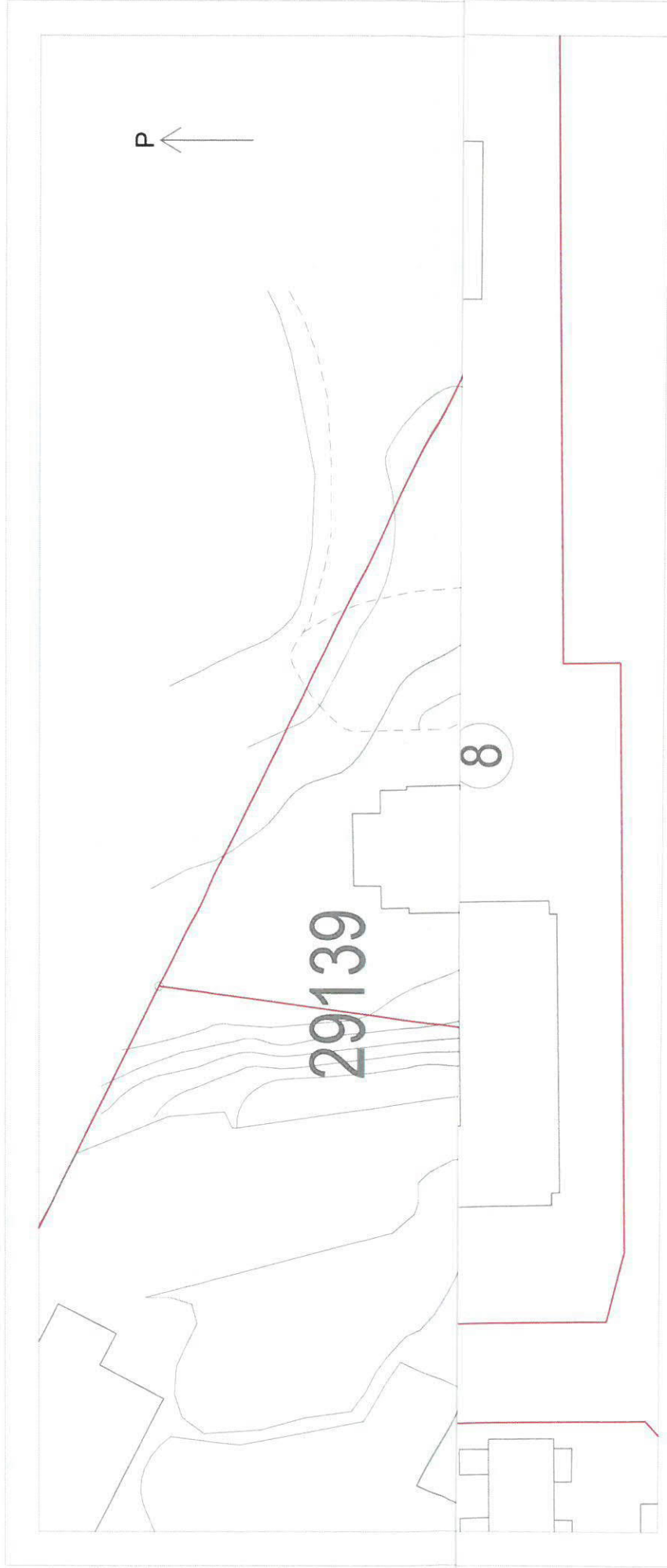
Pursimiehenkatu 26 C 53 00150 Helsinki  
puh 09-774 2480  
Sähköposti: arkkitehdit@ark-house.com

29139 TONTTI 10

29139 TONTTI 9  
OMIENKÄSITÄ

29134 TONTTI 9  
MÄRKÄVUOKERAKENNUKSEN HILJENNYS





Tontin raja



Lasten leikkialueen sijainti

# LIITE 2

18.6.2020

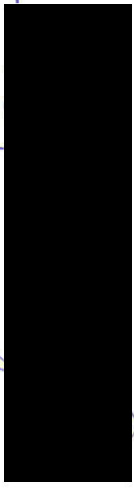
ARK - house arkkitehdit Oy  
Erholz-Kareoja-Herranen-Huttunen

Pursimiehenkatu, 26 C 53 00150 Helsinki  
puh. 09-774 2480  
Sähköposti: arkkitehdit@ark-house.com

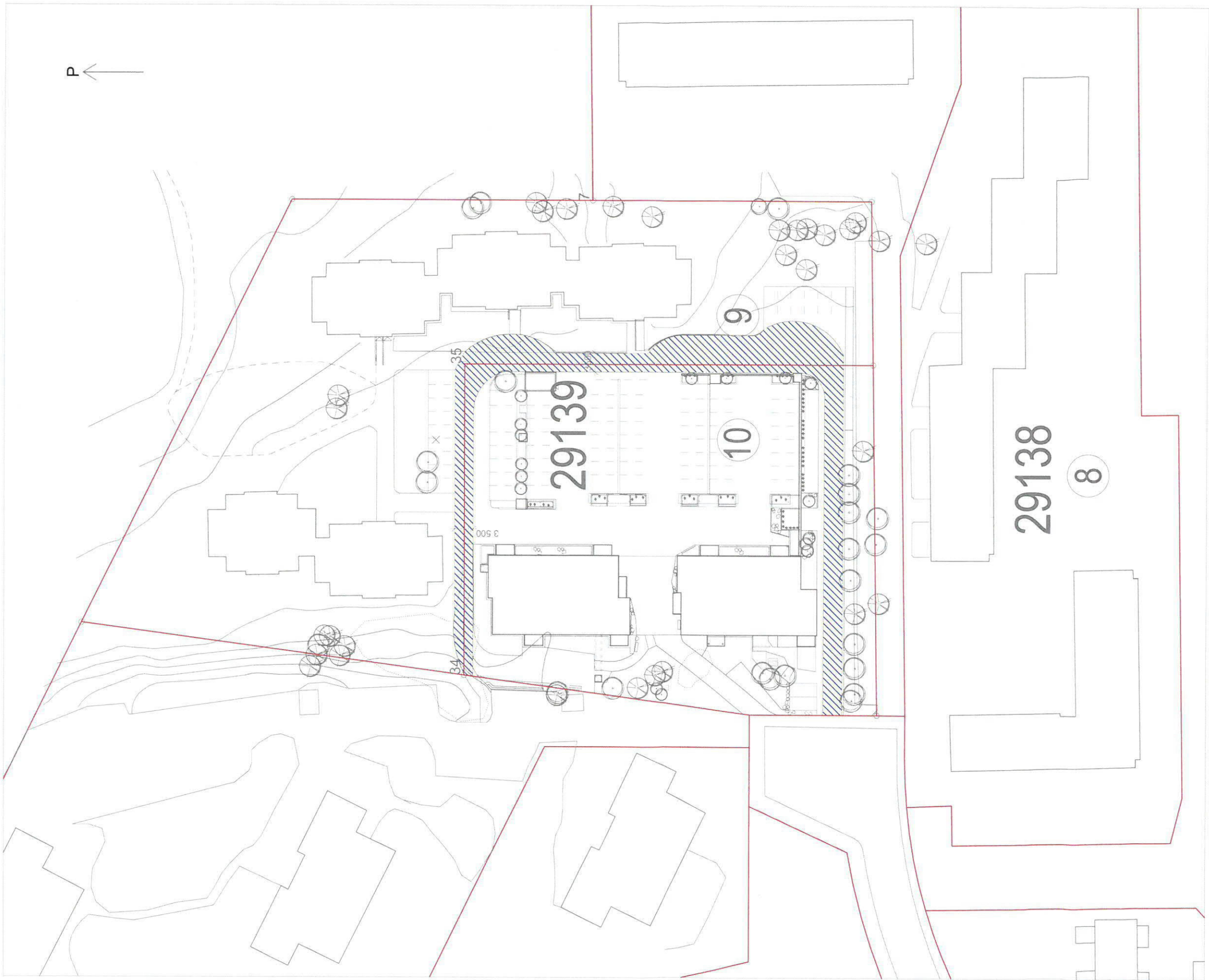
29139 tontin 10

29139 tontin 9  
OMISAJAT

29139 tontin 9  
MANNINRUKKUNEN, HIRVONEN



P ↑



Tontin raja



Pelastus- ja huolto-ajoa koskeva rasitealue



# LIITE 3

18.6.2020

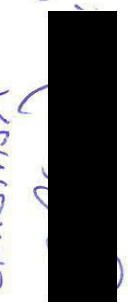
Pursimiehenkatu 26 C 53 00150 Helsinki  
puh 09-774 2480  
Sähköposti: arkitehdit@ark-house.com

ARK - house arkkitehdit Oy  
Erholtz-Kareoja-Herranen-Huttunen

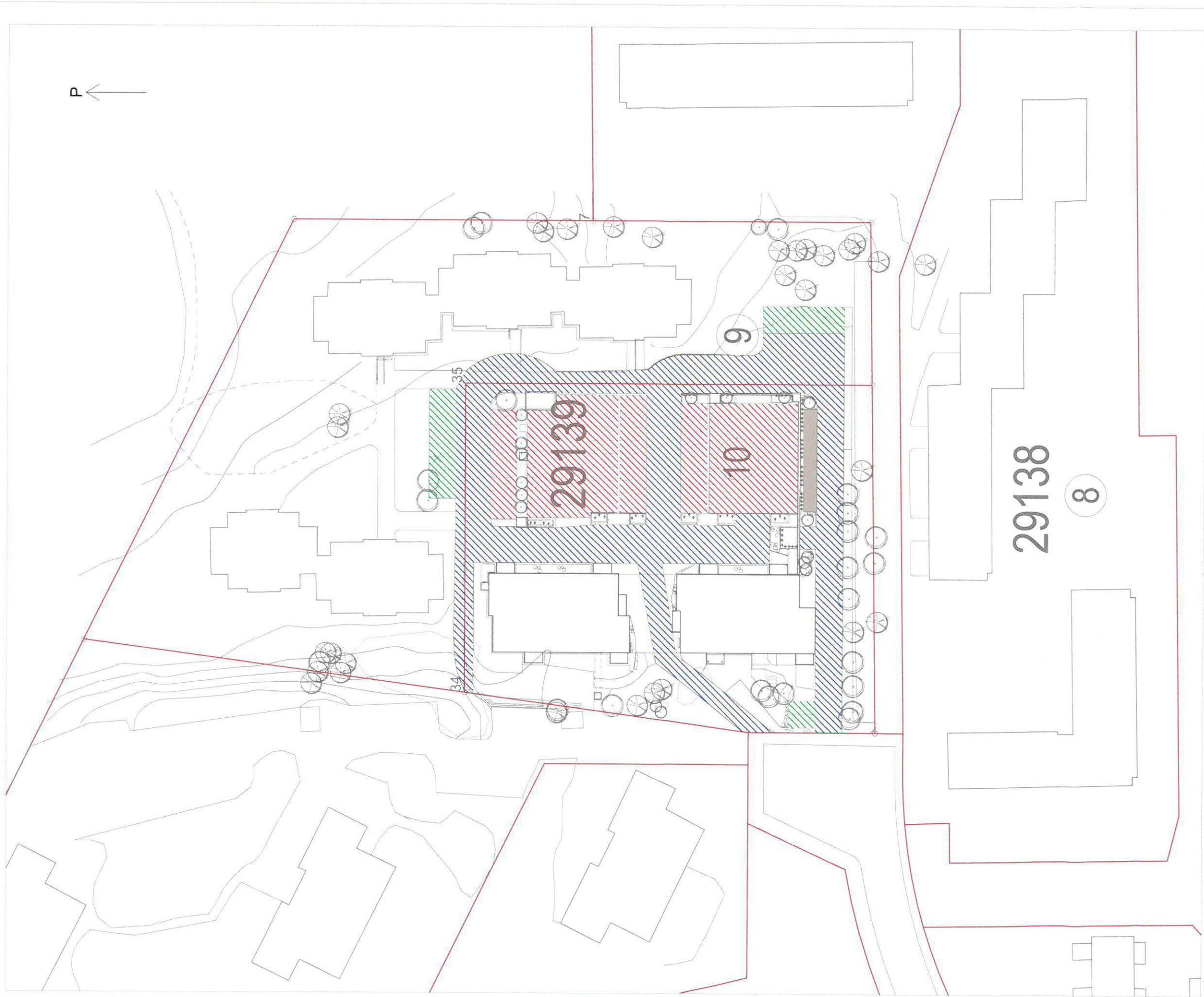
29139 TONTTI 9  
MURAVUOKKAPAIKEUDET HATTIJA

29139 TONTTI 9  
OMISMAA

29139 TONTTI 10







Tontin raja

Ajo- ja kulkuyhteyksiä koskeva rasitealue

Tonttien 9 ja 10 nimeämättömät autopaikat pihakannella

Tonttien 9 ja 10 nimeämättömät vierasautoautopaikat

Tonttien 9 ja 10 yhteinen jäte- ja kierrätyspiste

# LIITE 4a

18.6.2020

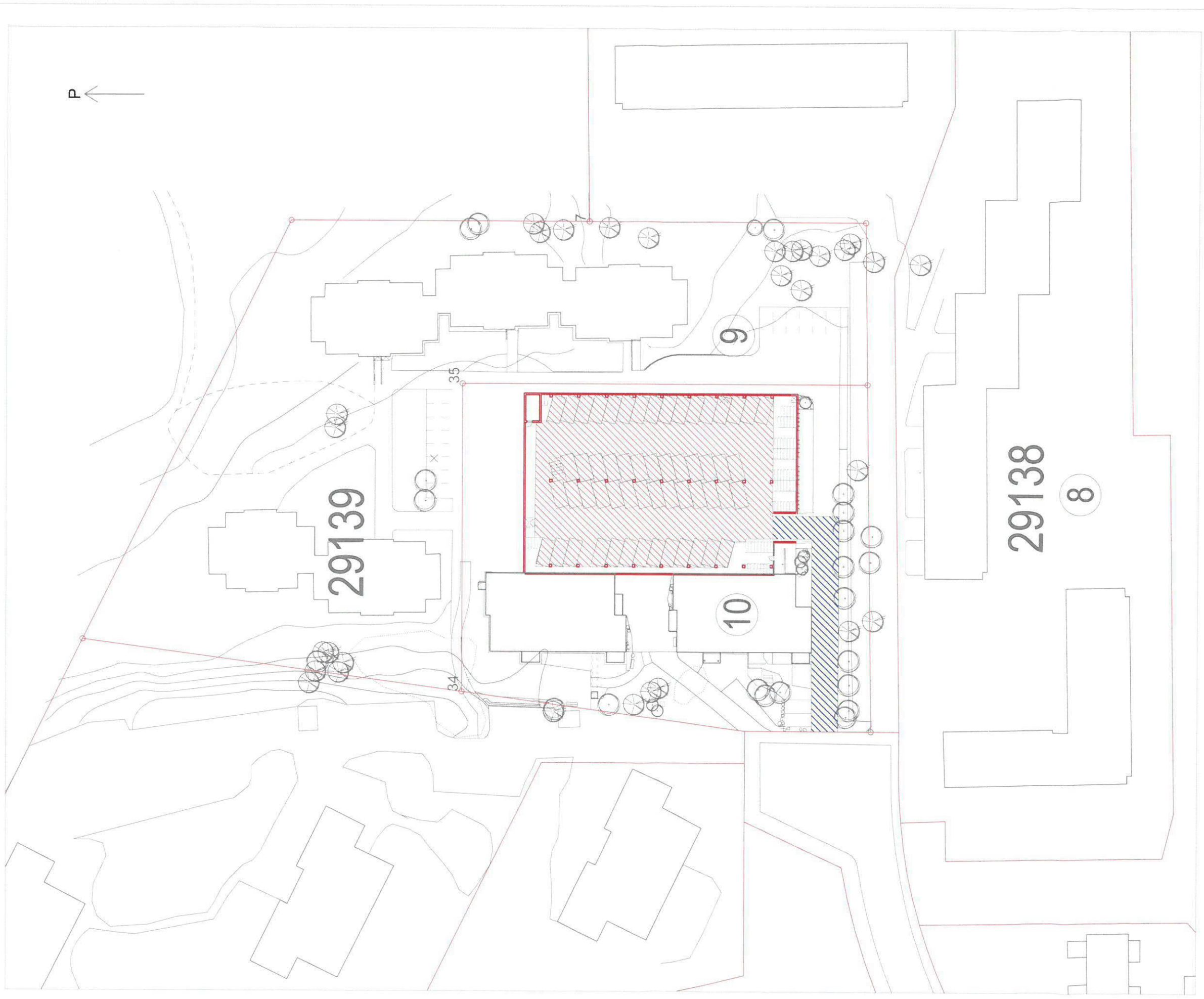
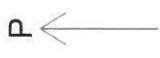
ARK - house arkkitehdit Oy  
Erholtz-Kareoja-Herranen-Huttunen

Pursimiehenkatu 26 C 53 00150 Helsinki  
puh 09-774 2480  
Sähköposti: arkkitehdit@ark-house.com

29139 TONTTI 10

29139 TONTTI 9  
OMISTAJA

29139 TONTTI 9  
MATTOJO (KRAVITYÖN) HÄLTINÄ



Tontin raja

Ajoyhteys paikoitushalliin

Tonttien 9 ja 10 nimeämättömät autopaikat paikoitushallissa



# LIITE 4b

18.6.2020

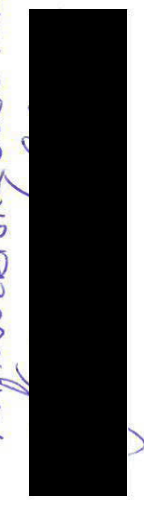
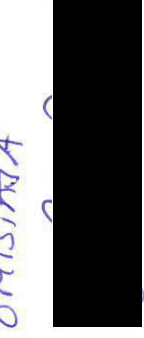
Pursimiehenkatu 26 C 53 00150 Helsinki  
puh 09-774 2480  
Sähköposti: arkitehdit@ark-house.com

ARK-house arkkitehdit Oy  
Erholt-Kareoja-Herranen-Huttunen

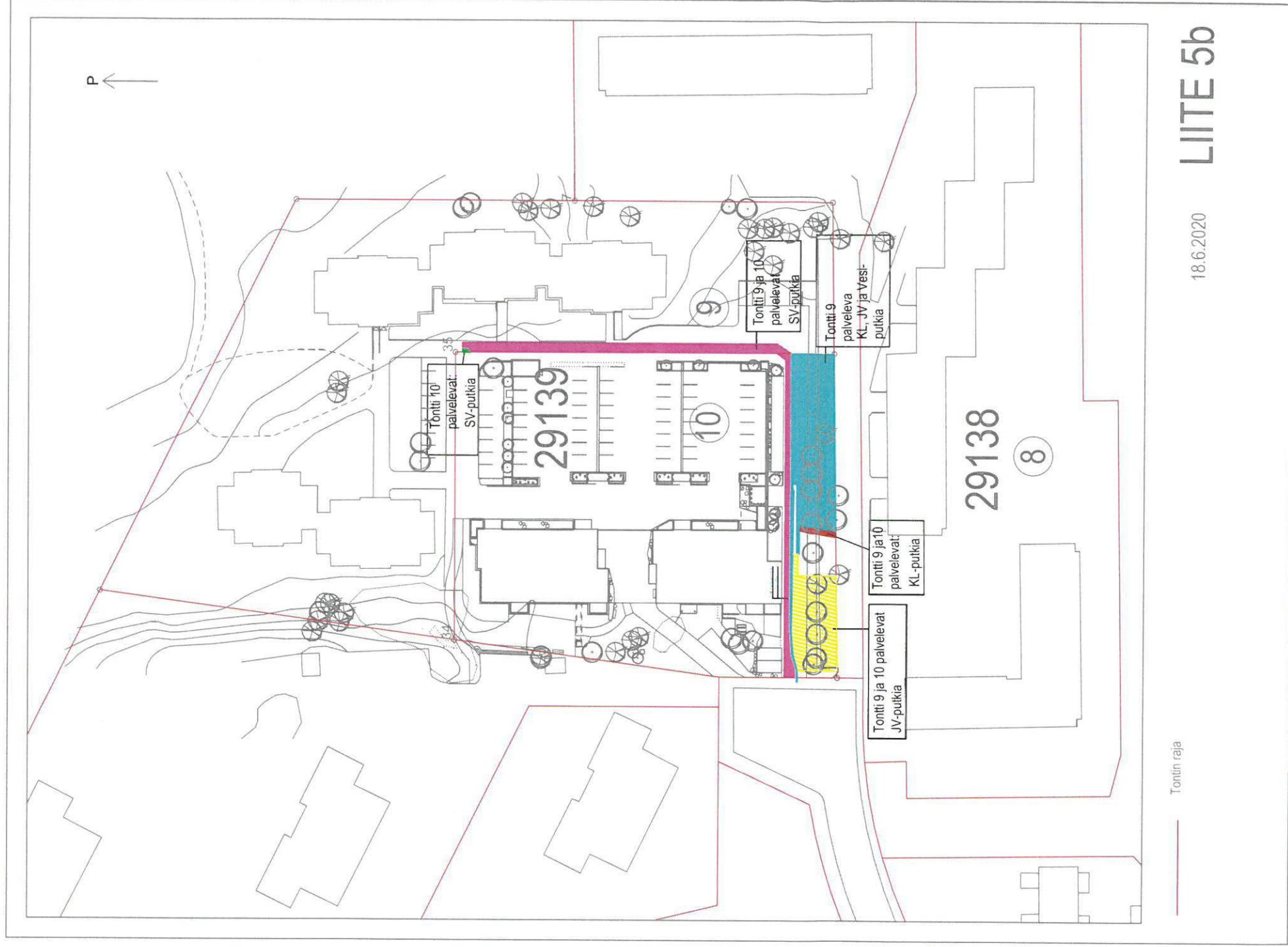
29139 TONTTI 10

29139 TONTTI 9  
OMISUUS

29139 TONTTI 9  
MYYNÖKERTAIKSIIN TALUTTA







Tontin raja

LIITE 5b

18.6.2020

29139 TONTTI 10

29139 TONTTI 9

OMISTAJA

29139 TONTTI 9

MAANUOIKOIKKEDEN HALTIJA





Tontin raja



Lumen kasauspaikka

# LIITE 6

18.6.2020

ARK - house arkkitehdit Oy  
Erholtz-Kareoja-Herranen-Huttunen

Pursimiehenkatu 26 C 53 00150 Helsinki  
puh 09-774 2480  
Sähköposti: arkkitehdit@ark-house.com

29139 TONTTI 9  
OMISTAJA

29139 TONTTI 9  
MAANVOIKKAILIKEUDON AMLTUA

29139 TONTTI 10

