

TONTTIEN 10629-5 JA 10629-6 VÄLINEN RASITESOPIMUS

SOPIJAOSAPUOLET

Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen/Kalasadama) korttelin 10629 tontti 5, jonka vuokraoikeuden ja 1750/kokonaisala kem² rakennusoikeuden haltijana on As Oy Helsingin Meriharakka (y-tunnus: 2815829-9)
(jäljempänä tontti 10629-5)

Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen/Kalasadama) korttelin 10629 tontti 6, jonka vuokraoikeuden ja 1730/kokonaisala kem² rakennusoikeuden haltijana on As Oy Stadin Sintti Helsinki (y-tunnus: 2904859-3)
(jäljempänä tontti 10629-6).

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä sopimuksella sovitaan tonttien 10629-5 ja 10629-6 välisistä suhteista koskien tontin 10629-5 pohjakerrokseen rakennettavaa väestösuojatilaa, joka palvelee molemmilla tonteilla sijaitsevien rakennusten asukkaita väestösuojana kriisitilanteissa.

Lisäksi tällä sopimuksella sovitaan tonteille 10629-5 ja 10629-6 rakennettavien rakennusten välisen seinän eristyksistä ja rakenteista sekä niihin liittyvistä rasitteista ja kustannuksista.

Mikäli myöhemmin havaitaan, että kaikista tonttien toiminnan järkevän suunnittelun ja käytön kannalta tarvittavia rasitteita tai käyttöoikeuksia ei ole sovittu tai järjestelyihin tulee muutoksia tai tässä sopimuksessa tai sen liitteissä todetaan virheellisyyksiä, sopijaosapuolet sitoutuvat neuvottelemaan asiasta ja sopimaan tarvittavista muutoksista tonttien osalta tähän sopimukseen.

TONTIT

Rasitettu ja oikeutettu tontti:

Kaupunginosa / kortteli / tontti: 10-629-5
Katuosoite: Kalasadamankatu 18
Tontin haltija: As Oy Helsingin Meriharakka
Tontin haltijan osoite: Taimitarhantie 9, 32560 Virttaa

Rasitettu ja oikeutettu tontti:

Kaupunginosa / kortteli / tontti: 10-629-6
Katuosoite: Kalasadamankatu 20
Tontin haltija: As Oy Stadin Sintti Helsinki
Tontin haltijan osoite: Säterinrinne 15, 02600 Espoo

RAKENNUSRASITTEET:

Tontille 5 rakennettava väestönsuoja

1. Tontin 10629-5 haltija rakentaa kustannuksellaan omalle tontilleen, pohjakerrokseen sijoittuvan, molempia tontteja palvelevan väestönsuojatilan. Tila on 74,5 m² kokoinen ja sijoittuu tontin 10629-5 tiloissa liitteessä 1 näkyvään paikkaan.
2. Tontti 10629-5 haltijan rakentaman/rakennuttaman väestönsuojan kriisiajan käyttöoikeus on jaettu tonttien 10629-6 ja 10629-5 kesken.
3. Tontti 10629-5 omistaa ja hallinnoi väestönsuojaa yksinään kulloinkin voimassa olevien väestönsuojamääräysten mukaisesti.

Tonteille 5 ja 6 rakennettavien rakennusten välisen seinän eristys

4. Tontin 10629-5 haltija antaa tontin 10629-6 haltijalle oikeuden sijoittaa, rakentaa sekä huoltaa liitteen 2 mukainen lisäeristysrakenne tontin 10629-5 puolelle. Tontin 10629-5 haltija sitoutuu huolehtimaan, ettei kyseinen lisäeristysrakenne rikkoudu asumiseen liittyvien toimintojen johdosta.
5. Tontin 10629-5 haltija sitoutuu rakentamaan liitteen 3 mukaisen eristyksen tai vastaavan Kalasatamankadun puolelle. Tontin 10629-5 haltija sitoutuu huolehtimaan, ettei kyseinen lisäeristys rikkoudu asumiseen liittyvien toimintojen johdosta.
6. Tontin 10629-6 haltija sitoutuu rakentamaan liitteen 4 mukaisen eristyksen tai vastaavan sisäkorttelin puolelle. Tontin 10629-6 haltija sitoutuu huolehtimaan, ettei kyseinen lisäeristys rikkoudu asumiseen liittyvien toimintojen johdosta.
7. Tontin 10629-5 ja tontin 10629-6 välinen seinä toteutetaan muilta osin seuraavanlaisesti. Rakennusten välille ei rakenneta palomuuriseinää vaan molempien rakennusten seinärakenteet rajalla tehdään paloluokkaan REI60 ($R'w > 55$ dB). Rakenne on pääpiirteissään seuraavanlainen:
 - kantava betoniseinä 200mm (tontti 10629-5)
 - 30mm+30mm eristekerros limittäen (tontti 10629-5)
 - 5mm ilmarako (tontti 10629-5)
 - tontin raja
 - 15mm ilmarako (tontti 10629-6)
 - kantava betoniseinä 200mm (tontti 10629-6)

RASITEALUEISIIN LIITTYVÄT VASTUUT JA KORVAUKSET

Sopijapuolet sopivat tässä rasitesopimuksessa sovittujen rasitteiden vastuista ja korvauksista seuraavaa:

Tontille 5 rakennettava väestönsuoja

8. Tontin 10629-6 haltija maksaa väestönsuojan rakentamiskorvauksena 80166 euroa (sis. alv 24 %). Korvaus maksetaan seuraavissa erissä
 - 10 % kun tontin 10629-5 haltija on tehnyt kirjallisen sitovan ostosopimuksen VSS-tilan rakentamisesta/toimittamisesta = 8016,6 euroa
 - 70 % kun VSS tilan elementit on asennettu = 56116,2 euroa
 - 20 % kun VSS tila on valmis = 16033,2 euroa
9. Tontin 10629-5 haltija vastaa kustannuksellaan väestönsuojan vuosihuollosta ja käyttökustannuksista mukaan lukien vuositarkastukset.
10. Tontin 10629-5 ja tontin 10629-5 haltijat vastaavat molemmat 50 %:n osuudella väestönsuojatilan rakenteiden ja laitteiden kunnossapito-, uusimiskuluista. Kunnossapitokuluihin lasketan kuuluvaksi myös määräysten mukainen tiiveystarkastus.

Tonteille 5 ja 6 rakennettavien rakennusten välisen seinän eristys

11. Tontti 10629-6 rakentaa, huoltaa sekä vastaa liitteen 2 mukaisen lisäeristysrakenteen rakentamisen kustannuksista tontin 10629-5 puolelle. Tämän eristerakenteen ympärille sijoitetun pellityksen sekä rakenteen saumakohtien vesieristyksen huolto ja ylläpito kuuluu jaettavaksi sopijaosapuolten kesken suhteessa 50/50.
12. 10629-5 rakentaa, huoltaa sekä vastaa liitteen 3 mukaisen lisäeristysrakenteen rakentamisen kustannuksista tontin 10629-5 puolelle.
13. 10629-6 rakentaa, huoltaa sekä vastaa liitteen 4 mukaisen lisäeristysrakenteen rakentamisen kustannuksista tontin 10629-6 puolelle.
14. Tonttien 10629-5 ja 10629-6 välinen seinä toteutetaan muilta osin kohdan 7 mukaisesti, siten että kumpikin sopijaosapuoli vastaavat omien seinärakenteidensa kustannuksista.
15. Mikäli toisen osapuolen rakentaminen viivästyy, on rakentavalla sopijapuolella oikeus sijoittaa väliaikaisia lisäeristeitä seinärakenteeseensa rakentamisessa viivästyneen sopijapuolen puolelle rajaa.
16. Mikäli toisen sopijaosapuolen rakennus puretaan ja rakennetaan uudelleen, on rakentavalla sopijaosapuolella velvollisuus sijoittaa väliaikaisia lisäeristeitä toisen sopijaosapuolen seinärakenteeseen rakennusaikana tai muilla tavoilla huolehtimaan, että seinän eristys on rakennusmääräysten mukainen.

Kaikki tässä sopimuksessa mainitut oikeudet ja rasitteet luovutetaan sopijaosapuolille korvauksetta.

RASITESOPIMUKSEN LIITTÄMINEN TONTTIEN PITKÄAIKAISIIN VUOKRA-SOPIMUKSIIN

Tämä sopimus liitetään tontin 10629-5 ja tontin 10629-6 pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

VASTUUN RAJAUS

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

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.

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

MUUT EHDOT

Tämä sopimus astuu voimaan, kun sopijaosapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Tämä sopimus on voimassa sopijaosapuolten vuokrasopimusten voimassaoloajan eikä sitä voida irtisanoa ilman jokaisen osapuolen ja Helsingin kaupungin hyväksymistä.

Sopijaosapuolilla on oikeus ja velvollisuus mahdollisesti siirtäessään tontin hallinta- tai omistusoikeuden, siirtää tästä sopimuksesta johtuvat oikeutensa ja velvollisuutensa uudelle vuokralaiselle tai omistajalle.

Kumpikin sopijaosapuoli on velvollinen rakentamaan tai saattamaan muutoin käytettävissä olevaan kuntoon tässä sopimuksessa sen kustannettavaksi määritellyt velvoitteensa ajallisesti siten, että ne ovat käytettävissä, kun oikeutetun sopijaosapuolen tontin tai rakennuksen käyttöönotto sitä edellyttää. Oikeutetun sopijaosapuolen velvollisuus osallistua tässä sopimuksessa määriteltyihin kunnossa- ja ylläpidon kustannuksiin alkaa, kun sopijaosapuolen tontille tuleva rakennus on hyväksytty käyttöön.

Tätä sopimusta on laadittu kolme samasanaista allekirjoitettua kappaletta, yksi kummallekin sopijaosapuolelle ja yksi Helsingin kaupungille liitettäväksi tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin.

Helsinki, _____ 5.11.2021

Tontti 10629-5

As Oy Helsingin Meriharakka

Tontti 10629-6

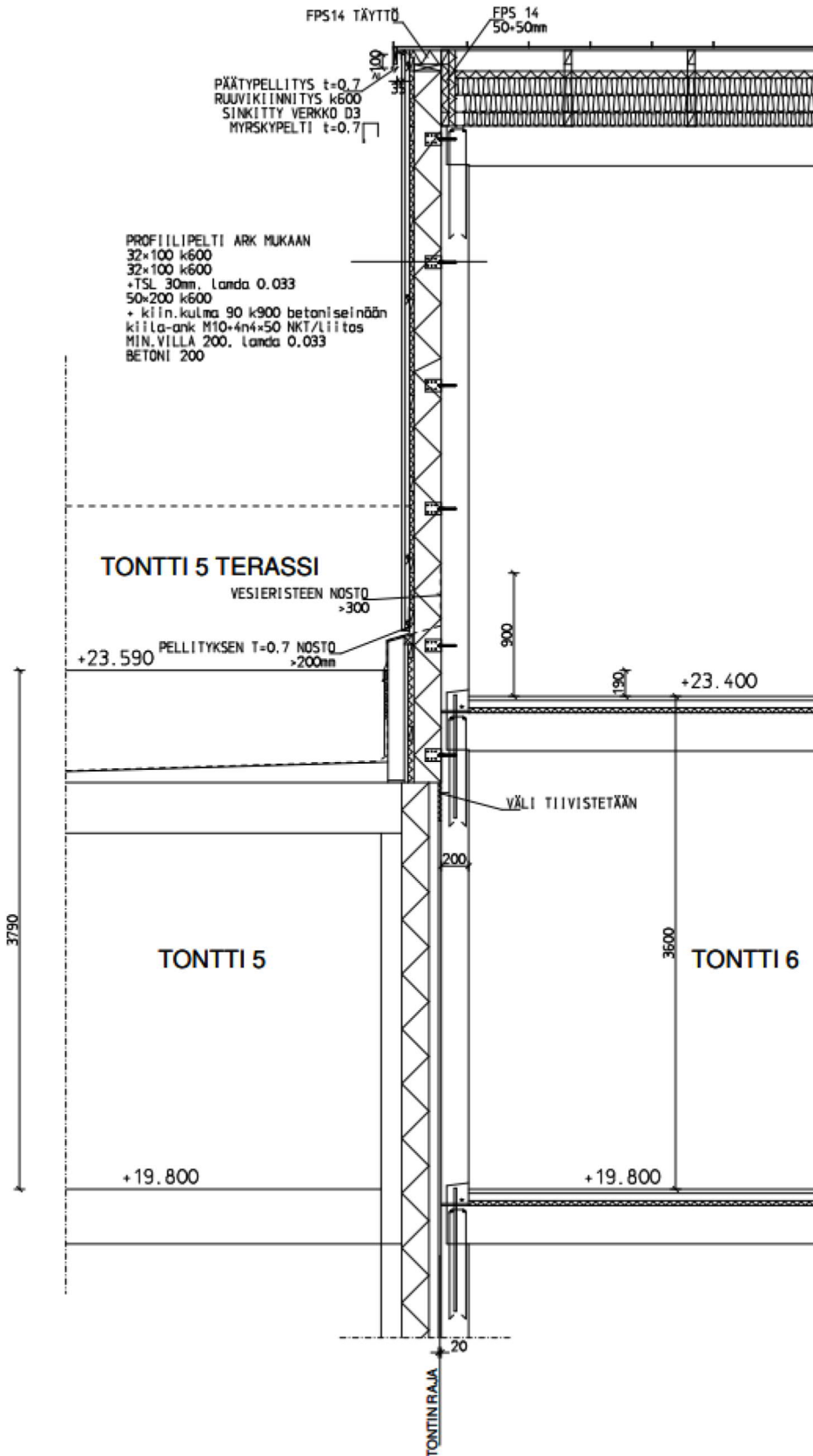
As Oy Stadin Sintti Helsinki

LIITTEET

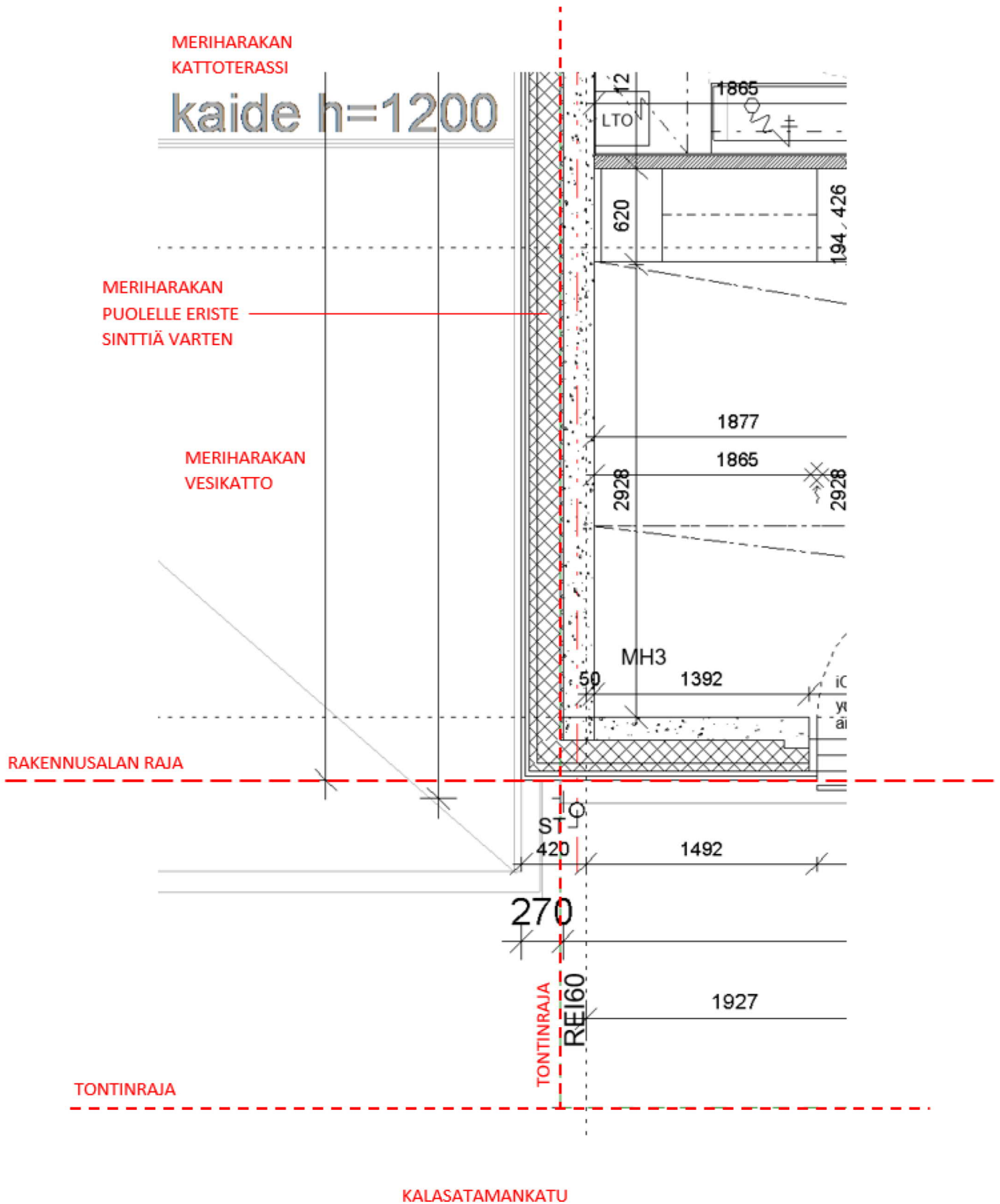
- 1 Tontin 10629-5 väestönsuojatilan pohjapiirustus.
- 2 Tontin 10629-6 7.kerroksen seinärakenteen lisäeristysrakennekuva.
- 3 Tontin 10629-5 Kalasatamankadun puoleinen lisäeristysrakennekuva.
- 4 Tontin 10629-6 pihanpuoleisen kulman lisäeristysrakennekuva.

LIITE 2: Leikkauskuva (RAK – 756 -24)

TONTTI 5 / TONTTI 6 LIITYMÄ LEIKKAUS



Liite 2: Tasokuva



LIITE 3

Paikassa Meriharakka on sisempänä rakennusalan rajasta kuin Sintti omalla puolellaan. Meriharakalla on näin kylmää parveketilaa Sintin lämmintä sisätilaa vasten.

