

SOPIMUS RASITTEENLUONTEISISTA OIKEUKSISTA 7.2.2018**1. Sopimuksen osapuolet**

- 1.1** Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan korttelin 49271 tontti nro 1, jonka omistajana on Helsingin kaupunki ja haltijana vuokraoikeuden perusteella perustettava Asunto Oy Helsingin Fregatti (Y-tunnus xxxxxxxx).
Asemakaavan mukainen rakennusoikeus 5 300 m².
Kiinteistötunnus 91-49-271-1 (jäljempänä "tontti 1").
- 1.2** Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan korttelin 49271 tontti nro 2, jonka omistajana on Helsingin kaupunki ja haltijana vuokraoikeuden perusteella Asunto Oy Helsingin Harkko (Y-tunnus 2844779-5).
Asemakaavan mukainen rakennusoikeus 4300 m².
Kiinteistötunnus 91-49-271-2 (jäljempänä "tontti 2").
- 1.3** Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan korttelin 49271 tontti nro 4, jonka omistajana on Helsingin kaupunki ja haltijana vuokraoikeuden perusteella Asunto Oy Helsingin Kruununranta (Y-tunnus: 2734041-9)
Asemakaavan mukainen rakennusoikeus 900 m².
Kiinteistötunnus 91-49-271-4 (jäljempänä "tontti 4").

2. Sopimuksen tarkoitus

Tämän sopimuksen tarkoitus on sopia kaikista rasitteenluonteisista oikeuksista (jäljempänä "rasitteet"), joilla em. tonttien rakentaminen ja käyttö toteutetaan kokonaisuuden kannalta järkevällä tavalla tonttien rajoista välittämättä.

Mikäli myöhemmin havaitaan, että kaikista tonttien järkevän suunnittelun ja käytön kannalta tarpeellisista rasitteista ei ole sovittu, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan asiasta. Tällaiset rasiteoikeudet ovat lähtökohtaisesti korvauksettomia. Rasitteiden perustamisesta, niiden rakentamis-, ylläpito- ja peruskorjauskustannuksista ja näiden jakamisesta sovitaan kuitenkin aina erikseen.

3. Osapuolten kesken sovittavat rasitteet

Osapuolet sopivat seuraavista rasitteista, jotka ovat merkitty liitteenä oleviin rasitepiirroksiin:

3.1 Korttelipiha

Tonttien 1 ja 2 yhteinen korttelipiha on esitetty liitteissä 1 ja 2. Tonteilla 1 ja 2 on oikeus kulkea, oleskella ja käyttää leikkipaikkoja / muita rakenteita pois lukien polkupyöräpalkat sekä tonttien jätepiisteet yhteispihalla.

Korttelipihan ja siihen liittyvien rakenteiden rakentamis-, ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 1 ja 2 kesken tämän sopimuksen kohdassa 1 määriteltyjen rakennusoikeuksien suhteessa. Takuuvaihe korttelipiuhalla jaetaan tonttien rajojen mukaan.

3.2 Kulkuyhteys tontille 2**3.2.1 Huoltoajo**

Tontilla 2 on oikeus käyttää tontilla 1 sijaitsevaa huoltoajoreittiä tontilleen. Reitti on esitetty liitteessä 1. Huoltoajoreitti ei ole käytössä tontin 1 rakentamisaikana.

Huoltoajoreitin ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 1 ja 2 kesken tämän sopimuksen kohdassa 1 määriteltyjen rakennusoikeuksien suhteessa.

3.2.2 Kulkuyhteys le-autopaikalle

Tontilla 2 on kulkuoikeus tontillaan sijaitsevalle le-autopaikalle tontin 1 kautta liitteessä 1 esitettyä reittiä pitkin. Tontin 1 rakentamisaikana le-autopaikalle osoitetaan väliaikainen sijainti ja ajo le-autopaikalle ei ole käytössä.

3.3 Muuntamon ja tontin 2 rakennuksen perustukset ja rakenteet

Tontilla 2 oikeus sijoittaa muuntamoon ja tontin 2 rakennukseen liittyviä rakenteita tontin 1 puolelle. Sijoitettavia rakenteita ovat anturoiden rakenteet, routasuojaukset sekä salaojat. Alue on esitetty liitteessä 1.

Tontti 2 vastaa muuntamon ja rakennuksen perustusten ja rakenteiden rakentamisesta, ylläpidosta, hoidosta, huollosta, korjaamisesta, uusimisesta ja uudelleenrakentamisesta sekä näistä toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista.

3.4 Tontin 2 rakennuksen julkisivun huolto

Tontilla 2 on oikeus huoltaa tontin 1 rajalla olevaa julkisivuaan tontin 1 puolelta, pois lukien tontin 1 rakentamisen aika. Alue on esitetty liitteessä 1.

Tontti 2 vastaa julkisivun huollosta aiheutuvista kustannuksista.

3.5 Palomuurin pois jättäminen

Tonttien 1 ja 2 rakennusten välillä palomuri toteutetaan tontin 2 rakennukseen liitteessä 1 esitettyllä tavalla molemmin puolin EI60 rakenteisena ulkoseinänä.

Tonttien 2 ja 4 rakennusten välille ei rakenneta palomuuria liitteen 3 osoittamalla tavalla. Tonttien rakennusten väliset seinät toteutetaan EI60 tyyppisenä seinänä.

3.6 Tonttien 2 ja 4 yhteinen imujätepiste

Tontille 2 ja 4 on yhteinen imujätepiste. Imujätepiste sijaitsee tonteilla 2 ja 4. Imujätepiste on esitetty liitteessä 3.

Imujätepisteen ja tonttien 2 ja 4 välisen kujan louhinta, maanrakennustyöt, imujätepisteen asennus- ja maanpinnan pintarakennustyöt toteutetaan Harkon rakennusaikataulussa. Imujätepisteen louhinta- ja maanrakennustöiden kustannukset selvitetään ja kustannusten jako sovitaan ennen ko. töiden aloitusta.

Imujätepisteen rakentamis-, ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 2 ja 4 kesken tämän sopimuksen kohdassa 1 määriteltyjen rakennusoikeuksien suhteessa.

3.7 Valotaideteos

Tonttien 1 ja 2 yhteinen valotaideteos sijoitetaan tontin 2 rakenteisiin. Valotaide heijastetaan yhteiselle korttelipihalle. Valotaide otetaan käyttöön tontin 1 valmistuttua.

Valotaideteoksen rakentamis-, ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 1 ja 2 kesken tämän sopimuksen kohdassa 1 määriteltyjen rakennusoikeuksien suhteessa.

4. Muut ehdot

Rakennusaikana osapuolilla on oikeus käyttää toisen osapuolen tonttia välttämättömän rakennustyön tai muun toimenpiteen tekemiseksi mikäli toimenpiteen tekeminen ei ole mahdollista oman tontin puolelta, jollei tästä aiheudu toiselle muuta kuin tilapäistä ja vähäistä haittaa tai häiriötä. Toisen osapuolen tonttia käytetään on toimenpiteen jälkeen kunnostettava rasitetun tontin alue ja saatettava se käyttöä edeltäneeseen tilaan. Kukin osapuoli vastaa itse sellaisten väliaikaisratkaisujen toteuttamisesta, jotka ovat tarpeet oman tontin käyttönotolle ja käytölle toisten osapuolten tonttien rakennusaikana.

Uusimisella tarkoitetaan varusteiden ja laitteiden korvaamista uudella. Uudelleenrakentamisella tarkoitetaan rakennusten, rakenteiden ja rakennelmien rakentamista kokonaan uudelleen.

Huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamistoimenpiteisiin tämän sopimuksen perusteella velvollisella osapuolella on oikeus päästä suorittamaan ko. toimenpiteet toisen osapuolen alueelle niin pikaisesti kuin ko. toimenpiteet sitä edellyttävät. Oikeutettu tontti on velvollinen sopimaan kuitenkin hyvissä ajoin etukäteen mainituista töistä rasitetun tontin kanssa. Mainitut työt on suoritettava kohtuullisessa ajassa ja mahdollisimman vähän vahinkoa ja haittaa aiheuttavalla tavalla. Oikeutettu tontti on velvollinen korvaamaan mainituista töistä mahdollisesti aiheutuneet haitat ja vahingot rasitetuille tonteille.

Em. toimenpiteisiin velvollinen osapuoli ei saa kuitenkaan ryhtyä toisen osapuolen oikeuden ja/tai omaisuuden käyttöä haittaavaan ja/tai vahingoittavaan rakentamis- tai muuhun rasitteen ylläpitoon ja/tai uudistamiseen liittyvään toimenpiteeseen ennen kuin asiasta on hyvissä ajoin etukäteen neuvoteltu rasitetun tontin kanssa, ellei kyseessä ole vähäinen tai viipymättä tehtävä toimenpide. Mikäli toimenpiteiden yhteydessä on välttämätöntä purkaa tai muulla tavalla kajoa toisen osapuolen rakennuksen rakenteisiin tms. tai suorittaa rasitealueella rakentamis-, kaivamis- tai muita vastaavia töitä, on toimenpiteeseen velvollinen osapuoli velvollinen työn valmistuttua viipymättä kustannuksellaan ennallistamaan toisen osapuolen omaisuuden sellaiseksi kuin se oli ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Työtä tehdessä on pyrittävä minimoimaan toisen osapuolen omaisuudelle aiheutettu vahinko ja haitta.

Mikäli huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamistoimenpiteeseen velvollinen ja vastuullinen osapuoli ei ryhdy kohtuullisessa ajassa toisen osapuolen kirjallisen vaatimuksen jälkeen välttämättömiin asian vaatimiin toimenpiteisiin ja toisen osapuolen etu vaatii toimenpiteiden suorittamista, on tällä oikeus suorittaa tai teettää toimenpide ja oikeus saada siitä aiheutuneet kohtuulliset kustannukset korvatuksi vastuulliselta osapuolelta tai teettää toimenpide laiminlyöneen osapuolen lukuun mahdollisimman edullisella tavalla.

Kukin osapuoli on velvollinen ylläpitämään kattavuudeltaan ja vakuutusmäärältään vähintään tavanomaisen tasolta kiinteistövakuutusta. Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitetuista kustannuksista on mahdollista saada korvausta osapuolen vakuutuksesta, kustannukset katetaan aina ensisijaisesti vakuutuskorvauksella ja vain ylimenevästä osasta osapuolet vastaavat tässä sopimuksessa tarkoitetulla tavalla.

5. Sopimuksen voimaantulo, voimassaolo ja siirtäminen

Tämä sopimus tulee voimaan kunkin osapuolen osalta allekirjoituksesta alkaen. Tämä sopimus on voimassa sopimuksen osapuolien vuokrasopimusten voimassaoloajan eikä sitä voida irtisanoa ilman jokaisen osapuolen ja Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymistä.

Mikäli jokin osapuoli luovuttaa tontin vuokra- tai omistusoikeuden rakennuksineen, se sitoutuu samalla siirtämään luovutuksensaajalle tämän sopimuksen kaikkine sopimukseen

liittyvine oikeuksineen ja velvollisuuksineen. Ilman em. tilannetta osapuolet eivät vapaudu sopimusvelvoitteestaan ilman kaikkien osapuolten suostumusta.

6. Rasitteista maksettavat korvaukset

Kaikki tässä sopimuksessa mainitut oikeudet ja rasitteet luovutetaan korvauksetta.

7. Sopimuksen liittäminen pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin

Tämä sopimus liitetään sopimuksen osapuolina olevien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin.

8. Vastuun rajaus

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.

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

9. Erimielisyydet

Tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvottelemalla. Jos riitaan ei saada ratkaisua neuvottelemalla, riidat ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa.

10. Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on laadittu neljä (4) samansanaista kappaletta, yksi kunkin tontin vuokralaiselle ja yksi Helsingin kaupungille.

Helsingissä 7. helmikuuta 2018

Kiinteistön 91-49-271-1 haltijana;
Asunto Oy Helsingin Fregatti –nimisen yhtiön lukuun

Anne Pietilä
Yksikön päällikkö

Kiinteistön 91-49-271-2 haltijana;
Asunto Oy Helsingin Harkko

Isännöitsijä

Kiinteistön 91-49-271-4 haltijana;
Asunto Oy Helsingin Kruununranta

Arkkitehti

Liite Rasitepiirros 3 kpl, 15.01.2018

SAARISTOLAINASTONKATU

KOIRASAARENTIE

PARKKITALO

49271/1







49271/1

YHTEINEN KORTTELIPIHA

LUONNONVARAINEN KALLIOPUISTO
SAARISTOFREGATINPUISTO

YLÄPIHA ESITETTY
LIITTEESSÄ 2

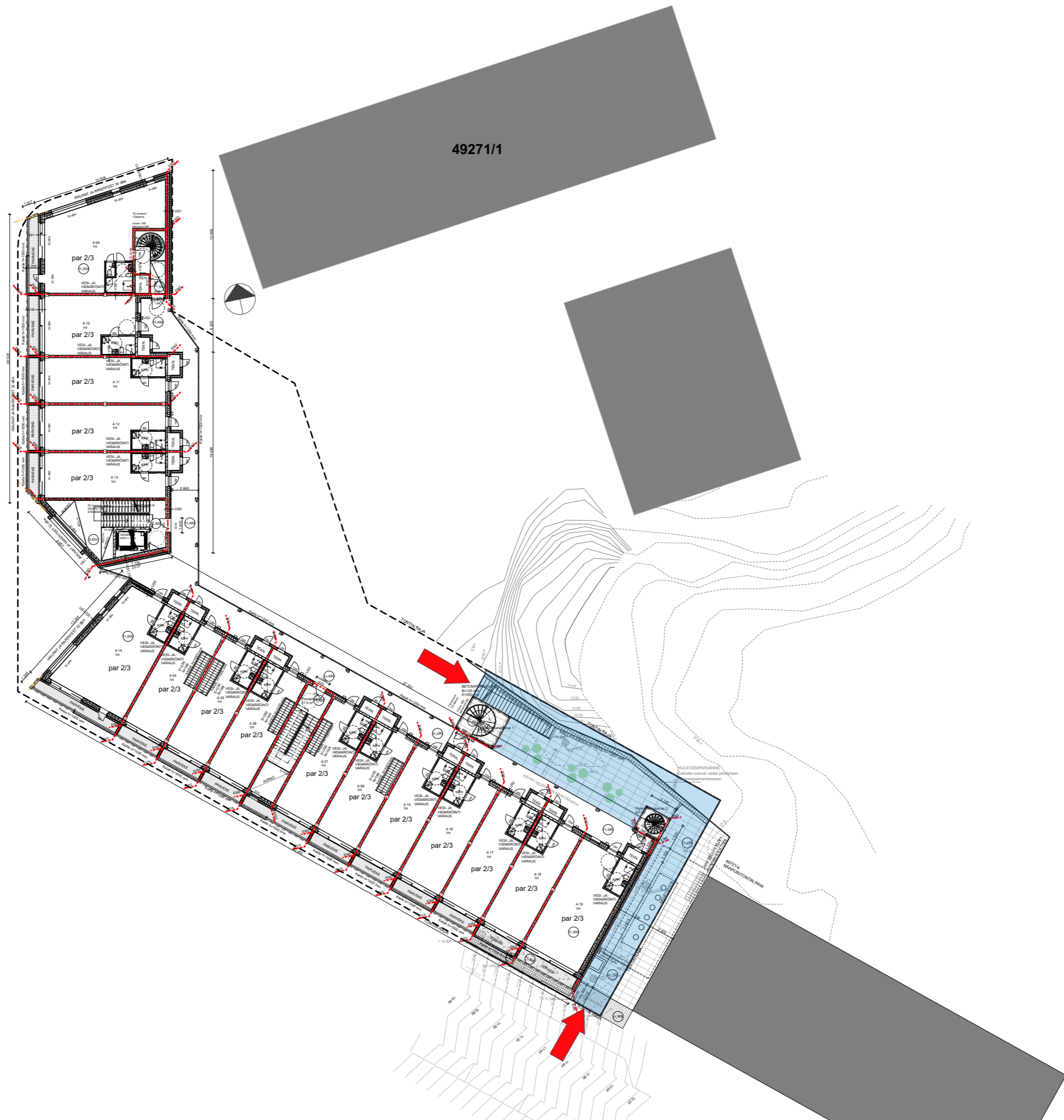
POJAMANKATU

-  PIHA JA KULKUVÄYLÄT MOLEMPIEN TONTTIEN KÄYTÖSSÄ
-  TONTIN 49271/2 HUOLTOAJO JA AJO LE-AUTOPAIKALLE, REITTI
-  TONTIN 49271/2 HUOLTOAJO JA AJO LE-AUTOPAIKALLE
-  KEVYT LIKENNE
-  TONTTIEN VÄLINEN MOLEMMIN PUOLIN EI60-RAKENTEINEN ULKOSEINÄ
-  ANTUROIDEN RAKENKEET, ROUTASUOJAUKSET, SALAOJAT, JULKISIVUN HUOLTO

RASITESOPIMUS, LIITE 1
15.1.2018

AS. OY HELSINGIN HARKKO,
SAARISTOLAINASTONKATU 2 (49271/2)

AS. OY HELSINGIN FREGATTI (49271/1)



49271/1

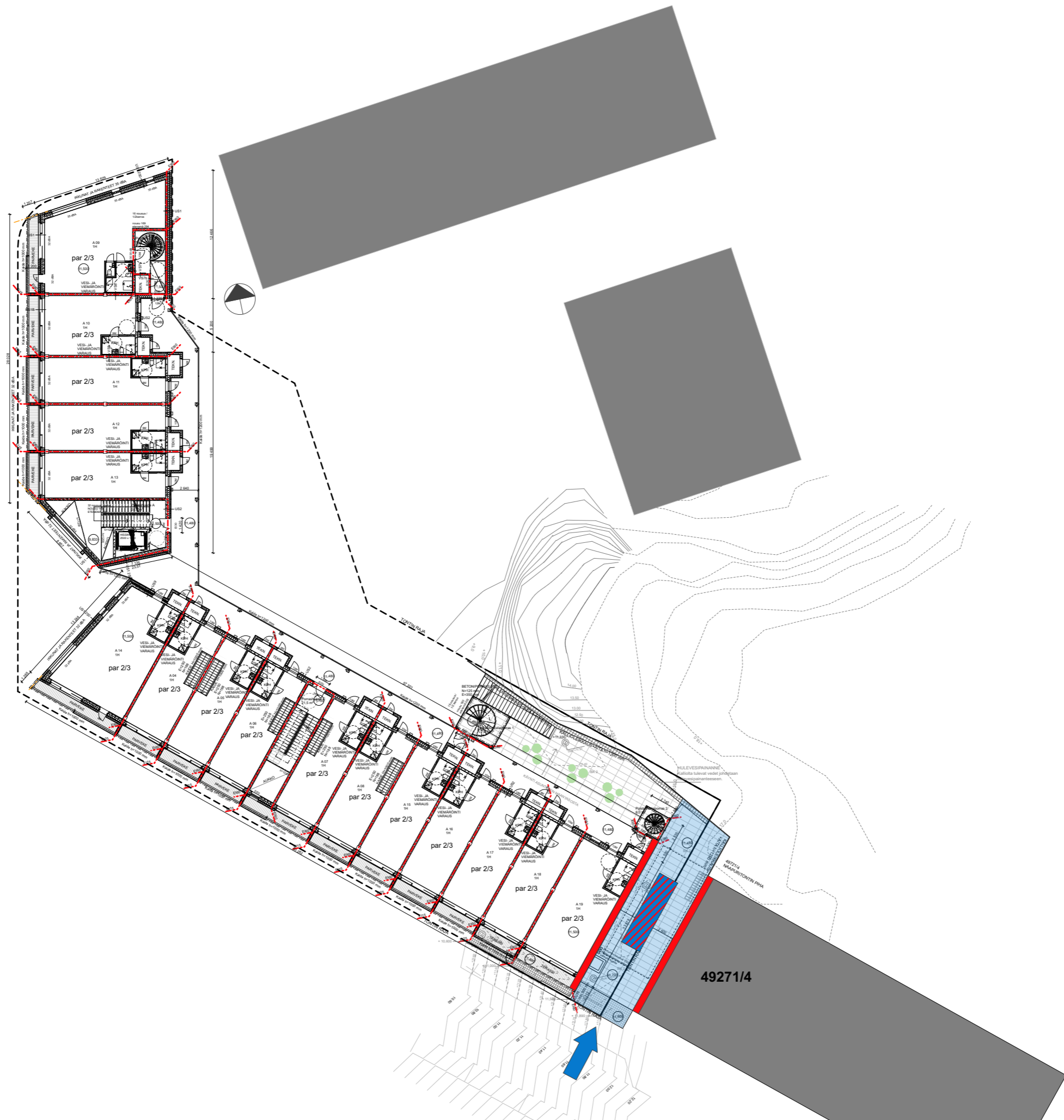
PIIHA JA KULKUVÄYLÄT MOLEMPIEN TONTTIEN KÄYTÖSSÄ

KEVYT LIIKENNE

RASITESOPIMUS, LIITE 2
15.1.2018

AS. OY HELSINGIN HARKKO,
SAARISTOLAIVASTONKATU 2 (49271/2)

AS. OY HELSINGIN FREGATTI (49271/1)



- PIHA JA KULKUVÄYLÄT MOLEMPIEN TONTTIEN KÄYTÖSSÄ
- TONTTIEN YHTEINEN IMUJÄTEPISTE
- IMUJÄTEPISTEELLÄ YHTEINEN HUOLTO
- TONTTIEN VÄLINEN EI60-RAKENTEINEN ULKOSEINÄ

49271/4

RASITESOPIMUS, LIITE 3
15.1.2018

AS. OY HELSINGIN HARKKO,
SAARISTOLAIVASTONKATU (49271/2)

AS. OY KRUUNUNRANTA (49271/4)