

## SOPIMUS RASITELUONTEISISTA OIKEUKSISTA

### 1. Sopijapuolet

- 1.1** Helsingin kaupungin (Y-tunnus: 0201256-6) kiinteistöviraston tonttiosasto Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan korttelissa 820 sijaitsevan tontin nro 1 omistajana tontin tulevan omistajan/vuokralaisen lukuun (jäljempänä ”tontti 1”).  
Poikkeamispäätöksellä määritelty rakennusoikeus 1 525 k-m<sup>2</sup>. Mikäli tontin 1 rakennusoikeus tulee muuttumaan vastaisuudessa laadittavalla asemakaavan muutoksella, kustannusvastuun ym. määräytymisen perusteena käytetään muuttuneessa asemakaavassa määriteltyä rakennusoikeuden määrää.
- 1.2** As Oy Helsingin Aikalisä -niminen asunto-osakeyhtiö (Y-tunnus: 2624776-5) Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan korttelissa 820 sijaitsevan tontin nro 2 vuokraoikeuden haltijana ja tontille rakennettavan rakennuksen omistajana. Laitostunnus 91-20-820-2-L1 (jäljempänä ”tontti 2”).  
Asemakaavassa määritelty rakennusoikeus 3 400 k-m<sup>2</sup>.
- 1.3** As Oy Helsingin Bysa -niminen asunto-osakeyhtiö (Y-tunnus: 2489646-2) Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan korttelissa 820 sijaitsevan tontin nro 3 vuokraoikeuden haltijana ja tontille rakennettavan rakennuksen omistajana. Laitostunnus 91-20-820-3-L1 (jäljempänä ”tontti 3”).  
Asemakaavassa määritelty rakennusoikeus 5700 k-m<sup>2</sup>
- 1.4** Helsingin Asumisoikeus Oy (Y-tunnus: 0912770-2) Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan korttelissa 820 sijaitsevan tontin nro 4 vuokraoikeuden haltijana ja tontille rakennettavan rakennuksen omistajana. Laitostunnus 91-20-820-4-L1 (jäljempänä ”tontti 4”).  
Asemakaavassa määritelty rakennusoikeus 5700 k-m<sup>2</sup>

Edellä mainitut jäljempänä yhdessä myös ”osapuolet ” tai erikseen ”osapuoli”.

### 2. Sopimuksen tarkoitus

Tämän sopimuksen tarkoitus on täydentää 17.11.2015 allekirjoitettua sopimusta rasiteluonteisista oikeuksista (liitteenä 5). Mikäli tämän sopimuksen ja 17.11.2015 allekirjoitetun sopimuksen välillä on ristiriitaa, noudatetaan tätä sopimusta.

Osapuolet toteavat lisäksi, että seuraavat 17.11.2015 allekirjoitetussa sopimuksessa mainitut rasitteenluonteiset oikeudet ovat rauenneet:

- Kohta 3.2, Jätehuolto
- Kohta 3.10, Pollarit tontilla 3

Selvyyden vuoksi todetaan, että Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosaston vastuu on määritelty tämän sopimuksen kohdassa 9. Tämän vuoksi Helsingin kaupunki ei vastaa tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisestä muutoin kuin siten, että sillä on velvollisuus siirtää tonttia 1 koskevat tämän sopimuksen mukaiset oikeudet ja velvoitteet tontin 1 tulevalle haltijalle. Tontin 1 tulevan

haltijan velvollisuus osallistua tästä sopimuksesta aiheutuviin kustannuksiin ja velvollisuuksiin alkaa siitä hetkestä, kun tontille 1 tuleva hanke on rakennusvalvontaviraston toimesta hyväksytty käyttöön-otettavaksi, ellei tässä sopimuksessa ole nimenomaisesti toisin sovittu tai elleivät osapuolet erikseen toisin sovi.

Mikäli myöhemmin havaitaan, että kaikista tonttien järkevän suunnittelun ja käytön kannalta tarpeellisista rasitteista tai rasitteenluonteisista oikeuksista 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.

Tässä sopimuksessa ei erotella kiinteistönmuodostamislain mukaisia kiinteistörasitteita ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia rakennusrasitteita.

### **3. Osapuolten kesken sovittavat rasitteet**

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

#### **3.1 Pyöräpaikat**

Tonteilla 3 ja 4 on yhteensä 96 pyöräpaikkaa (molemmilla tonteilla 48 pyöräpaikkaa). Tonteilla 3 ja 4 on oikeus sijoittaa pyöräpaikkansa tonteille 1, 3 ja 4 liitteessä 1 esitetyille alueille ja käyttää kaikkia pyöräpaikkoja tonttien rajoista riippumatta.

Pyöräpaikkojen rakentamis-, ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 3 ja 4 kesken pyöräpaikkojen suhteessa.

#### **3.2 Jätehuolto**

Korttelin 20820 jäteputkijärjestelmän syöttöpisteet sijoitetaan tonteille 1 ja 2, liitteen 2 mukaisesti.

Tontilla 3 on oikeus käyttää tontilla 2 sijaitsevaa jäteputkijärjestelmän syöttöpistettä. Tontilla 2 sijaitsevaan jätteenkeräykseen liittyvien teknisten ratkaisujen rakentamis-, ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 2 ja 3 kesken asemakaavassa määriteltyjen rakennusoikeuksien suhteessa.

Tontilla 4 on oikeus käyttää tontilla 1 sijaitsevaa jäteputkijärjestelmän syöttöpistettä. Tontilla 1 sijaitsevaan jätteenkeräykseen liittyvien teknisten ratkaisujen ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 1 ja 4 kesken sopimuksen kohdan 1. mukaisten rakennusoikeuksien suhteessa.

Tontilla 1 sijaitsevaan jätteenkeräykseen liittyvien teknisten ratkaisujen rakentamiskustannuksista sovitaan erillisellä sopimuksella. Kustannusvastuun peruste tonttien 1 ja 4 välillä määräytyy kuitenkin sopimuksen kohdan 1. mukaisten rakennusoikeuksien suhteessa.

Jäteputkijärjestelmän syöttöpisteiden huollosta, ylläpidosta ja korjaamisesta vastaa alueen jäteyhtiö.

### 3.3 Pollarit tonteilla 1, 3 ja 4

Tonteille 1, 3 ja 4 sijoitetaan liitteessä 3 esitetyjä pollareita estämään ajoneuvoliikennettä tonttien 3 ja 4 piha-alueelle.

Pollarien rakentamis-, ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 3 ja 4 kesken asemakaavassa määriteltyjen rakennusoikeuksien suhteessa.

### 3.4 Tulvavesijärjestelyt korttelin 20820 alueella

Tontti 1 on velvollinen kustannuksellaan talonrakentamisen yhteydessä toteuttamaan tontille 1 koko korttelia 20820 palvelevan tulvakanaalin. Tulvakanaalin rakentamisessa on noudatettava Helsingin kaupungin ja Länsisataman Jätkäsaaren aluerakentamisprojektin antamia ohjeita ja määräyksiä.

Tonteilla 2, 3 ja 4 on oikeus johtaa tulvavetensä tontille 1 rakennettavaan tulvakanaaliin. Tontti 1 vastaa tonttinsa alueella mainituista tulvavesijärjestelyistä johtuvista rakentamis-, ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus- ja uusimistoimenpiteistä sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.

### 3.5 Kiveys, kasvukerrokset ja istutukset tonttien 1, 3 ja 4 välillä

Pihasuunnitelmat toteutetaan 1, 3 ja 4 välillä tontin rajoista välittämättä liitteessä 4 esitetyn tonttien käytön ja ylläpidon rajaa noudattaen. Tämän lisäksi liitteessä 4 osoitetuilla alueilla tontti 1 toteuttaa kustannuksellaan käytön ja ylläpidon rajasta välittämättä kasvukerrokset ja istutukset tonteilla 3 ja 4 sekä tontti 4 toteuttaa kustannuksellaan käytön ja ylläpidon rajasta välittämättä tasoitushiekan ja kiveyksen tontilla 1.

Tontit 1, 3 ja 4 vastaavat pihojen kiveysten, kasvukerrostojen ja istutusten ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista liitteessä 4 esitetyn tonttien käytön ja ylläpidon rajan mukaisesti.

## 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 käyttäneen on toimenpiteen jälkeen kunnostettava rasitetun tontin alue ja saatettava se käyttöä edeltäneeseen tilaan.

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 kajota 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 tasoista 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 tarkoitettulla tavalla.

## **5. Sopimuksen voimaantulo, voimassaolo ja siirtäminen**

Tämä sopimus tulee voimaan kunkin sopijapuolen osalta allekirjoituksesta alkaen.

Tämä sopimus on voimassa sopimuksen osapuolien ja pysäköintiyhtiön vuokrasopimusten voimassaoloajan eikä sitä voida irtisanoa ilman jokaisen osapuolen hyväksymistä.

Mikäli jokin osapuoli luovuttaa tontin tai maanalaisen määräalan vuokra- tai omistusoikeuden rakennuksineen, se sitoutuu samalla siirtämään luovutuksensaajalle tämän sopimuksen kaikkine sopimukseen liittyvine oikeuksineen ja velvollisuuksineen. Ilman em. tilannetta osapuolet eivät vapaudu sopimusveloitteestaan ilman kaikkien sopijapuolten suostumusta.

## **6. Rasitteista maksettavat korvaukset**

Kaikki tässä sopimuksessa mainitut oikeudet ja rasitteet luovutetaan korvauksetta.

## 7. Sopimuksen liittäminen pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin

Tämä sopimus liitetään tonttien 2, 3 ja 4 pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin. Mikäli tontti 1 tullaan luovuttamaan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella, liitetään tämä sopimus myös tontin 1 pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen.

## 8. Sopimuksen kirjaaminen

Tässä sopimuksessa sovittujen oikeuksien pysyvyyden vakuudeksi on toisia sopijapuolia enempää kuulematta oikeus hakea sopimuksen kirjaamista. Kirjaamisesta johtuvista kustannuksista vastaavat osapuolet yhteisesti. Helsingin kaupunki ei kuitenkaan vastaa kirjaamisesta johtuvista kustannuksista.

## 9. Vastuun rajaus

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosasto hyväksyy tämän sopimuksen mukaiset järjestelyt, mutta se ei vastaa mistään tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, haitoista, vahingoista tai kustannuksista.

Tonttiosasto ei vastaa myöskään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tässä sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli tonttien 1-4 ja pysäköintiyhtiön välillä ei ole sovittu kaikista tonttien 1-4 tai maanalaisten tilojen toteuttamisen tai käytön edellyttämistä rasitteista/yhteisjärjestelyistä.

Pysäköintiyhtiö ei vastaa mistään tästä sopimuksesta aiheutuvista velvollisuuksista, haitoista, vahingoista tai kustannuksista.

## 10. Erimielisyydet

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

## 11. Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on laadittu kaksitoista (12) samansanaista kappaletta, yksi kullekin osapuolelle, yksi tontin 1 tulevalle haltijalle ja viisi kappaletta Helsingin kaupungin kiinteistövirastolle tonttien omistajana sekä kaksi kirjaamisviranomaista ja sopimuksen rekisteröintiä varten.

2017

), kiinteistöviraston tonttiosasto

Tontin 1 haltijana hyväksymme omasta puolestamme ja/tai perustetun yhtiön ja/tai perustettavan yhtiön puolesta ja lukuun tämän sopimuksen

Tontin 1 haltijana/omistajana:

Y-tunnus:

Allekirjoittajan nimen selvennös:

Tontin 2 haltijana;

As Oy Helsingin Aikalisä (Y-tunnus: 2624776-5)

Helsingin asumisoikeus Oy (Y-tunnus: 0912770-2)

H  
t

L

L

L

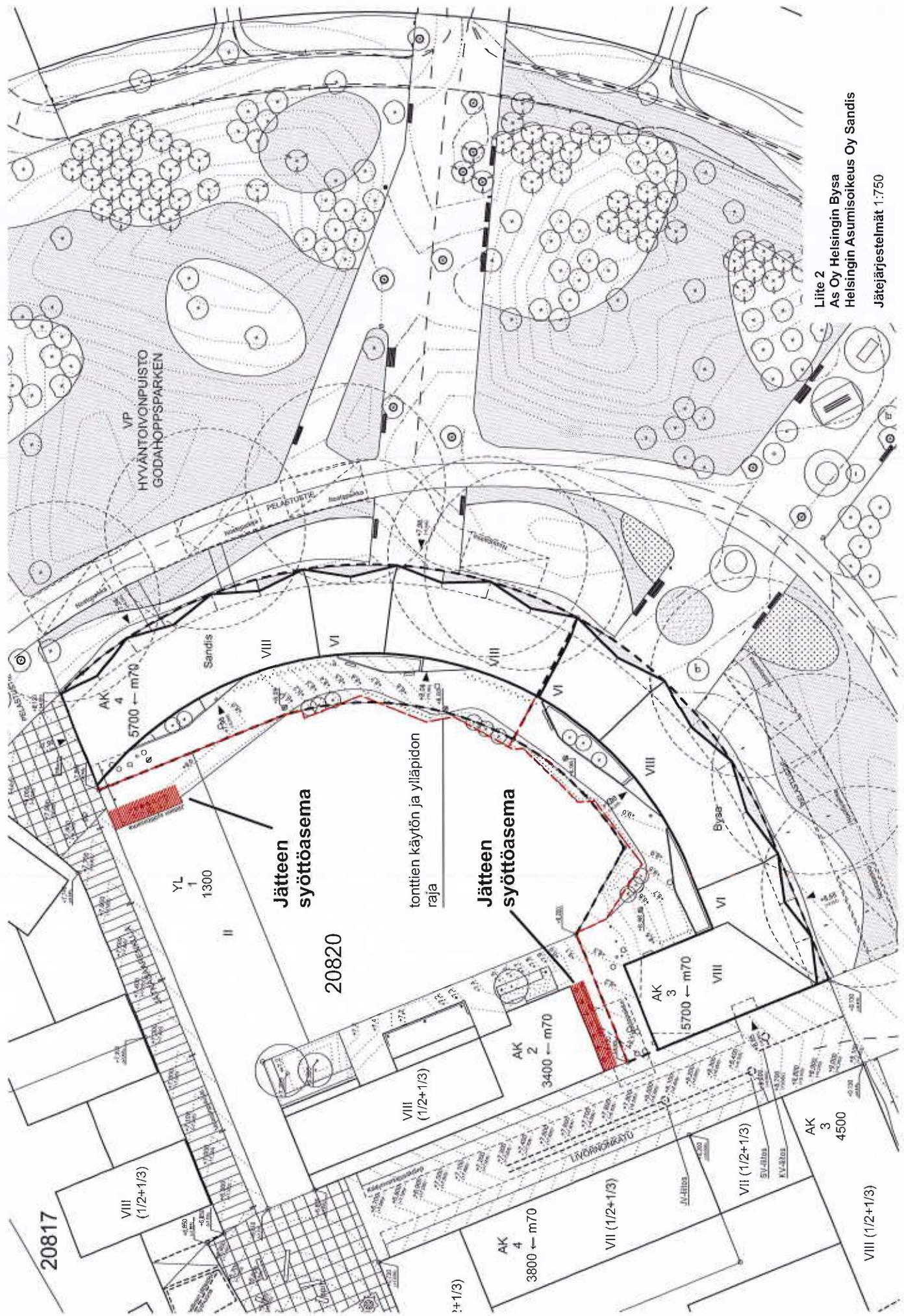
L

L

L

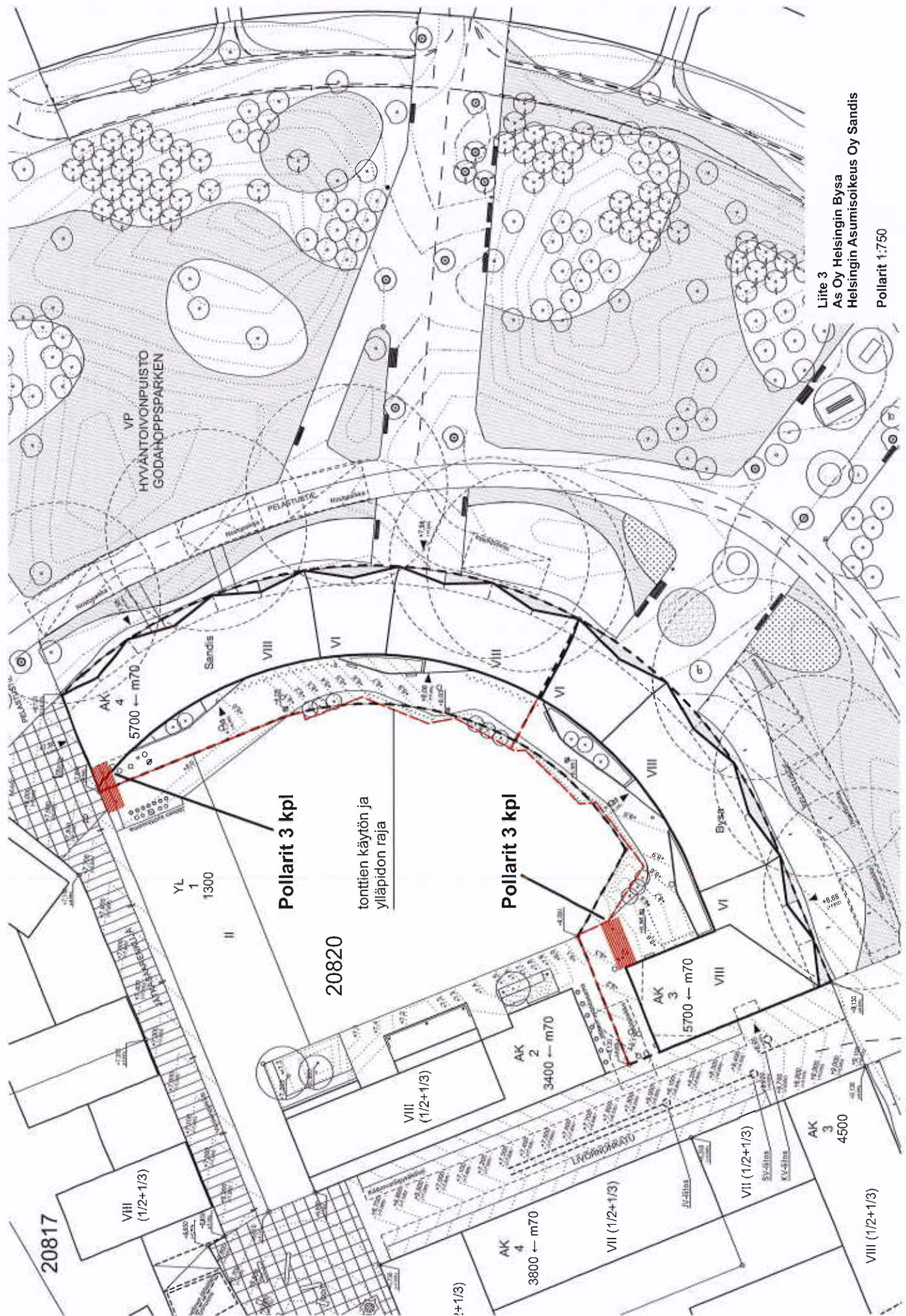
ttien 1, 3 ja 4 välillä  
luonteisista oikeuksista





Liite 2  
 As Oy Helsingin Byssa  
 Helsingin Asumisoikeus Oy Sandis  
 Jätejärjestelmät 1:750





Pollarit 3 kpl

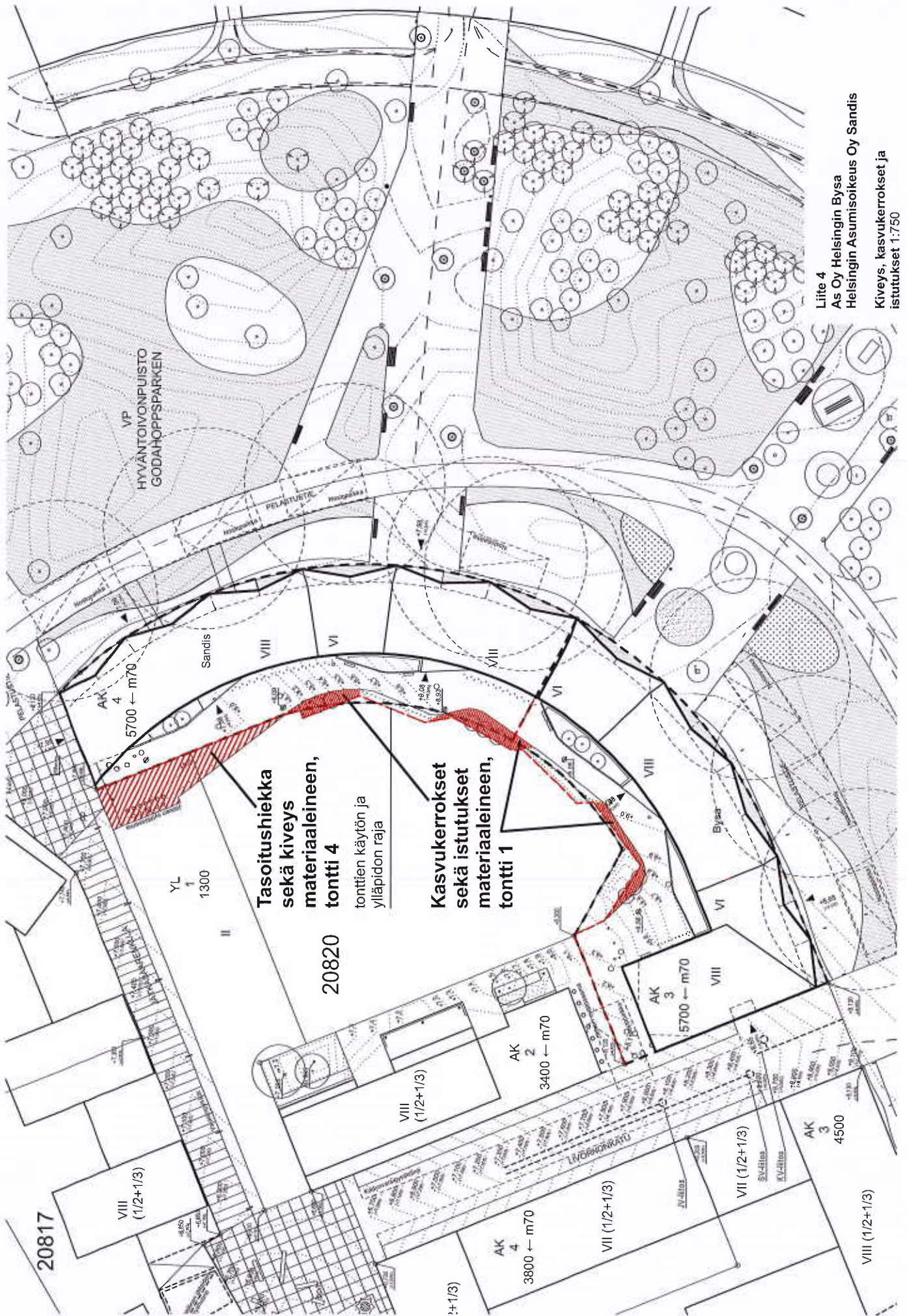
tonttien käytön ja  
ylläpidon raja

Pollarit 3 kpl

20820

20817

Liite 3  
As Oy Helsingin Bysa  
Helsingin Asumisoikeus Oy Sandis  
Pollarit 1:750



Liite 4  
 As Oy Helsingin Bysa  
 Helsingin Asumisoikeus Oy Sandis  
 Kiveys, kasvukerrokset ja  
 istutukset 1:750

## SOPIMUS RASITELUONTEISISTA OIKEUKSISTA

### 1. Sopijapuolet

- 1.1** Helsingin kaupungin (Y-tunnus: 0201256-6) kiinteistöviraston tilakeskus Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan korttelissa 820 sijaitsevan tontin nro 1 vuokraoikeuden haltijana ja tontille rakennettavan rakennuksen omistajana (jäljempänä ”tontti 1”). Poikkeamispäätöksellä määritelty rakennusoikeus 1 525 k-m<sup>2</sup>.
- 1.2** As Oy Helsingin Aikalisä -niminen asunto-osakeyhtiö (Y-tunnus: 2624776-5) Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan korttelissa 820 sijaitsevan tontin nro 2 vuokraoikeuden haltijana ja tontille rakennettavan rakennuksen omistajana. Laitostunnus 91-20-820-2-L1 (jäljempänä ”tontti 2”). Asemakaavassa määritelty rakennusoikeus 3400 k-m<sup>2</sup>
- 1.3** As Oy Helsingin Bysä -niminen asunto-osakeyhtiö (Y-tunnus: 2489646-2) Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan korttelissa 820 sijaitsevan tontin nro 3 vuokraoikeuden haltijana ja tontille rakennettavan rakennuksen omistajana. Laitostunnus 91-20-820-3-L1 (jäljempänä ”tontti 3”). Asemakaavassa määritelty rakennusoikeus 5700 k-m<sup>2</sup>
- 1.4** Helsingin asumisoikeus Oy (Y-tunnus: 0912770-2) Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan korttelissa 820 sijaitsevan tontin nro 4 vuokraoikeuden haltijana ja tontille rakennettavan rakennuksen omistajana. Laitostunnus 91-20-820-4-L1 (jäljempänä ”tontti 4”). Asemakaavassa määritelty rakennusoikeus 5700 k-m<sup>2</sup>

Edellä mainitut jäljempänä yhdessä myös ”osapuolet ” tai erikseen ”osapuoli”.

sekä

Jätkäsaaren Pysäköinti Oy (Y-tunnus: 2509726-7) tontteihin 1-3 kohdistuvan maanalaisen määrällän vuokraoikeuden haltijana ja tonttien 1-3 alueelle sijoittuvan maanalaisen yhteispysäköintilaitoksen omistajana. Laitostunnus 91-20-17-7-L1 (jäljempänä ”pysäköinti-yhtiö”).

ja

Helsingin kaupungin (Y-tunnus: 0201256-6) kiinteistöviraston tonttiosasto tonttien 1-4 omistajana (jäljempänä ”tonttiosasto”)

### 2. Sopimuksen tarkoitus

Tämän sopimuksen tarkoitus on sopia ehdoista ja rasiteluonteisista oikeuksista (jäljempänä ”rasitteet”), joilla em. tonttien 1-4 rakentaminen ja käyttö toteutetaan kokonaisuuden kannalta järkevällä tavalla tonttien rajoista välittämättä. Lisäksi tällä sopimuksella on tarkoitus sopia pysäköintiyhtiön maanalaisten tilojen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista oikeuksista.

Mikäli myöhemmin havaitaan, että kaikista tonttien tai maanalaisten tilojen järkevän suunnittelun ja käytön kannalta tarpeellisista rasitteista tai rasitteenluonteisista oikeuksista ei ole sovittu, osapuolet

sekä tilanteen niin vaatiessa myös pysäköintiyhtiö, sitoutuvat neuvottelemaan asiasta. Tällaiset rasiteoikeudet ovat lähtökohtaisesti korvauksettomia. Rasitteiden perustamisesta, niiden rakentamis-, ylläpito- ja peruskorjauskustannuksista ja näiden jakamisesta sovitaan kuitenkin aina erikseen.

Tässä sopimuksessa ei erotella kiinteistönmuodostamislain mukaisia kiinteistörasitteita ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia rakennusrasitteita.

Selvyyden vuoksi todetaan, että pysäköintiyhtiö on tämän sopimuksen sopijapuolena ainoastaan siltä osin kuin pysäköintiyhtiön nimenomaisesti viitataan tässä sopimuksessa. Näin ollen tämän sopimuksen ensisijaisena tarkoituksena on sopia ainoastaan osapuolten (tonttien 1-4 vuokraoikeuden haltijat) välisistä rasitteista ja niihin liittyvistä kuntoonpano-, kunnossapito- ja muista vastaavanlaisista kysymyksistä.

### **3. Osapuolten kesken sovittavat rasitteet**

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

#### **3.1 Hulevedet**

Tonteilla 3 ja 4 on oikeus johtaa tonttiensa hulevesiä tontin 1 puolelle.

Tontilla 3 on oikeus sijoittaa hulevesikaivonsa tontille 2 ja johtaa siihen hulevedet liitepiirustuksen mukaisesti. Tontti nro 3 vastaa hulevesikaivon rakentamisesta, ylläpidosta, hoidosta, huollosta, korjauksesta, uusimisesta ja uudelleenrakentamisesta sekä näistä toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista.

#### **3.2 Jätehuolto**

Korttelin 20820 jäteputkijärjestelmän syöttöpisteet sijoitetaan tonteille 1 ja 2.

Tontilla 3 on oikeus käyttää tontilla 2 sijaitsevaa jäteputkijärjestelmän syöttöpistettä. Tontilla 2 sijaitsevan jätteenkeräykseen liittyvien teknisten ratkaisujen rakentamis-, ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 2 ja 3 kesken asemakaavassa määriteltyjen rakennusoikeuksien suhteessa.

Tontilla 4 on oikeus käyttää tontilla 1 sijaitsevaa jäteputkijärjestelmän syöttöpistettä. Tontilla 1 sijaitsevan jätehuoneen ja jätteenkeräykseen liittyvien teknisten ratkaisujen rakentamis-, ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 1 ja 4 kesken asemakaavassa määriteltyjen rakennusoikeuksien suhteessa.

Jätepisteiden huollosta, ylläpidosta ja korjaamisesta vastaa alueen jäteyhtiö.

### **3.3 Päiväkodin leikkialue tontilla 1**

Tontilla 1 on yksinoikeus käyttää päiväkodin leikkialuetta käyttötarkoituksensa mukaisesti päiväkodin toiminta-aikana. Päiväkodin toiminta-ajan ulkopuolella on tonteilla 2, 3 ja 4 oikeus käyttää leikkialuetta.

### **3.4 Päiväkodin leikkialueen aita ja piha-alueiden huolto aidan ympärillä**

Tontilla 1 on oikeus sijoittaa päiväkodin leikkialueen aita tonttien 3 ja 4 puolelle liitteen 1 mukaisesti. Tonttien piha-alueiden hallinnan ja ylläpitovastuun raja määräytyy leikkialueen aidan mukaisesti

Tontti 1 vastaa leikkialueen aidan rakentamisesta, ylläpidosta, hoidosta, huollosta, korjauksesta, uusimisesta ja uudelleenrakentamisesta sekä näistä toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista.

Tontit 1, 3 ja 4 vastuu piha-alueiden ylläpidosta, hoidosta, huollosta korjauksesta, uusimisesta ja uudelleenrakentamisesta sekä näistä toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista poikkeaa tonttien rajoista liitteen 1 mukaisesti.

### **3.5 Palomuurin poisjättäminen tonttien 3 ja 4 välillä**

Tonttien 3 ja 4 rakennusten välille ei rakenneta palomuuria. Tonttien rakennusten välinen liikuntasäama osastoidaan luokkaan EI60.

Liikuntasäaman rakentamis-, ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 3 ja 4 kesken asemakaavassa määriteltyjen rakennusoikeuksien suhteessa.

### **3.6 Tontin 3 terassi**

Tontilla 3 on oikeus kiinnittää terassirakenteita tontin 4 betonirunkoon liitteen 2 mukaisesti.

Tontti 3 vastaa terassin vesieristeistä nostoineen, lämmöneristeistä ja pintarakenteista liitteen rajausten mukaisesti sekä niiden rakentamis-, ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista.

Tontilla 4 on oikeus ulottaa julkisivurakenteensa tontin 3 puolelle liitteen 2 mukaisesti. Tontti 4 vastaa julkisivurakenteen rakentamis-, ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista.

### **3.7 Kulku korttelin 20820 alueella**

Tonteilla 1, 2, 3 ja 4 on oikeus kulkea jalan ja kevyen liikenteen välineillä toistensa tonteilla luokun ottamatta päiväkodin leikkialuetta päiväkodin toiminta-aikana.

Tonteilla 1 ja 4 oikeus käyttää tonttien 2 ja 3 välistä korttelin sisäänajoväylää huoltoliikenteen tarkoituksiin. Sisäänajoväylän korjaus- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 1, 2, 3 ja 4 kesken sopimuksen kohdan 1. mukaisten rakennusoikeuksien suhteessa.

### **3.8 Pelastustiereitit ja tikasauton nostopaikat**

Tonttien 2 ja 3 pelastustiereitit ja tikasauton nostopaikat sijaitsevat osittain toistensa tontilla liitteen 1 mukaisesti.

Pelastustiereitin ja tikasauton nostopaikan rakentamis-, ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 2 ja 3 kesken asemakaavassa määriteltujen rakennusoikeuksien suhteessa.

Hätätilanteen aiheuttava tontti on velvollinen korvaamaan pelastustiereitin ja tikasautojen nostopaikan käytöstä toisen tontille aiheutuvat vahingot.

### **3.9 Tonttien 3 ja 4 yhteiset perustukset**

Tonttien 3 ja 4 rakennuksilla on yhteiset perustukset tonttien rajalla.

Yhteisten perustusten rakentamis-, ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 3 ja 4 kesken asemakaavassa määriteltujen rakennusoikeuksien suhteessa.

### **3.10 Pollarit tontilla 3**

Tontille 3 rakennetaan pollareita estämään ajoneuvoliikennettä tonttien 3 ja 4 piha-alueelle.

Pollarien rakentamis-, ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 3 ja 4 kesken asemakaavassa määriteltujen rakennusoikeuksien suhteessa.

### **3.11 Tekniset rasitteet korttelissa**

Tonteilla 3 ja 4 on oikeus kuljettaa vesi-, viemäri-, hulevesi- ja sähköliittymien putket ja johdot toistensa tonttien kautta.

## **4. Pysäköintiyhtiön rasitteenluonteiset oikeudet ja näihin liittyvät kuntoonpano-, kunnossapito- ja muut velvoitteet**

Osapuolet ovat tietoisia ja hyväksyvät sen, että tontteihin 1-3 kohdistuu pysäköintiyhtiön vuokrasopimuksen mukaisen erityisen oikeuden (vuokraoikeuden) kirjaaminen.

Osapuolet ovat edelleen tietoisia ja hyväksyvät sen, että tonttien 1-4 alapuoliseen kalliotilaan ja sen läheisyyteen toteutetaan yhteispysäköintilaitos ja yhteisväestönsuoja sekä näitä palvelevia tiloja, laitteita ja rakenteita.

Pysäköintiyhtiöllä, tonttiosastolla ja/tai näiden määrämällä on korvauksetta oikeus rakentaa, pitää, käyttää, huoltaa, korjata ja uudistaa mainittuja tiloja laitteineen ja rakenteineen tonttien 1-4 alapuolelle sijoittuvassa kalliotilassa likimääräisten tasojen - 21,70 ja - 10,10 välillä liitteen 3 mukaisen määrään alueella. Osapuolten ja pysäköintiyhtiön välinen hallintaraja on pysäköintilaitoksen yläpohjan vesieristyksen suojabetonin yläpinta, ellei asiassa ole toisin sovittu.

Tältä osin tonttiosastolla on korvauksetta oikeus luovuttaa mainittu oikeus kolmannelle sekä päättämillään ehdoilla vuokrata ja muutoin luovuttaa mainittuja tiloja em. hankkeiden toteuttamista varten.

Pysäköintiyhtiö vastaa tässä kohdassa tarkoitettujen maanalaisten tilojen rakentamisesta, kunnossapidosta, peruskorjauksista, uusimisesta ja uudelleenrakentamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista siltä osin kuin se omistaa kyseiset tilat. Osapuolet tai tonttiosasto eivät miltään osin vastaa mainituista seikoista tai näistä aiheutuvista kustannuksista.

## 5. 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 käyttäneen on toimenpiteen jälkeen kunnostettava rasitetun tontin alue ja saatettava se käyttöä edeltäneeseen tilaan.

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 kajota 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 tasoista kiinteistövuokutusta. 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.

## **6. Sopimuksen voimaantulo, voimassaolo ja siirtäminen**

Tämä sopimus tulee voimaan kunkin sopijapuolen osalta allekirjoituksesta alkaen. Tonttiosasto allekirjoittaa tämän sopimuksen viimeisenä muiden sopijapuolten allekirjoitettua sopimuksen.

Tämä sopimus on voimassa sopimuksen osapuolien ja pysäköintiyhtiön vuokrasopimusten voimassaoloajan eikä sitä voida irtisanoa ilman jokaisen osapuolen, pysäköintiyhtiön ja tonttiosaston hyväksymistä.

Mikäli jokin osapuoli tai pysäköintiyhtiö luovuttaa tontin tai maanalaisen määräalan vuokra- tai omistusoikeuden rakennuksineen, se sitoutuu samalla siirtämään luovutuksensaajalle tämän sopimuksen kaikkine sopimukseen liittyvine oikeuksineen ja velvollisuuksineen. Ilman em. tilannetta osapuolet sekä pysäköintiyhtiö eivät vapaudu sopimusvelvoitteestaan ilman kaikkien sopijapuolten suostumusta.

## **7. Rasitteista maksettavat korvaukset**

Kaikki tässä sopimuksessa mainitut oikeudet ja rasitteet luovutetaan korvauksetta.

## **8. Sopimuksen liittäminen pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin**

Tämä sopimus liitetään tonttien 2, 3 ja 4 pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin sekä tonttiosaston harkinnan mukaan pysäköintiyhtiön pitkäaikaiseen maanalaisen määräalan maanvuokrasopimukseen.

## **9. Sopimuksen kirjaaminen**

Tässä sopimuksessa sovittujen oikeuksien pysyvyyden vakuudeksi on toisia sopijapuolia enempää kuulematta oikeus hakea sopimuksen kirjaamista. Kirjaamisesta johtuvista kustannuksista vastaavat osapuolet yhteisesti, ja näin ollen pysäköintiyhtiö tai tonttiosasto ei vastaa mainituista kustannuksista.

## **10. Vastuun rajaus**

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosasto hyväksyy tämän sopimuksen mukaiset järjestelyt, mutta se ei vastaa mistään tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, haitoista, vahingoista tai kustannuksista.

Tonttiosasto ei vastaa myöskään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tässä sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli



tonttien 1-4 ja pysäköintiyhtiön välillä ei ole sovittu kaikista tonttien 1-4 tai maanalaisten tilojen toteuttamisen tai käytön edellyttämistä rasitteista/yhteisjärjestelyistä. Vastuu edellä mainituista asioista on osapuolilla ja pysäköintiyhtiöllä.

Pysäköintiyhtiö ei vastaa mistään tästä sopimuksesta aiheutuvista velvollisuuksista, haitoista, vahingoista tai kustannuksista, ellei tässä sopimuksessa ole nimenomaisesti toisin sanottu (sopimuksen kohdat 4 ja 6.).

## 11. Erimielisyydet

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

## 12. Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on laadittu kaksitoista (12) samansanaista kappaletta, yksi kullekin osapuolelle, yksi pysäköintiyhtiölle ja viisi kappaletta Helsingin kaupungin kiinteistövirastolle tonttien omistajana sekä kaksi kirjaamisviranomaista ja sopimuksen rekisteröintiä varten.

Helsingissä 17. päivänä marraskuuta 2015

Tonttien 1-4 omistajana;  
Helsingin kaupunki (Y-tunnus 0201256-6), kiinteistöviraston tonttiosasto

6), kiinteistöviraston tilakeskus

Tontin 2 haltijana;  
As Oy Helsingin Aikalisä (Y-tunnus: 2624776-5)

16-2)

hallituksen puheenjohtaja

Tontin 4 haltijana;  
Helsingin asuminen Oy (Y-tunnus: 0912770-2)

äräalan vuokraoikeuden haltijana ja tonttien 1-3 alueelle si-  
oksen omistajana;  
(9726-7)

## LIITTEET

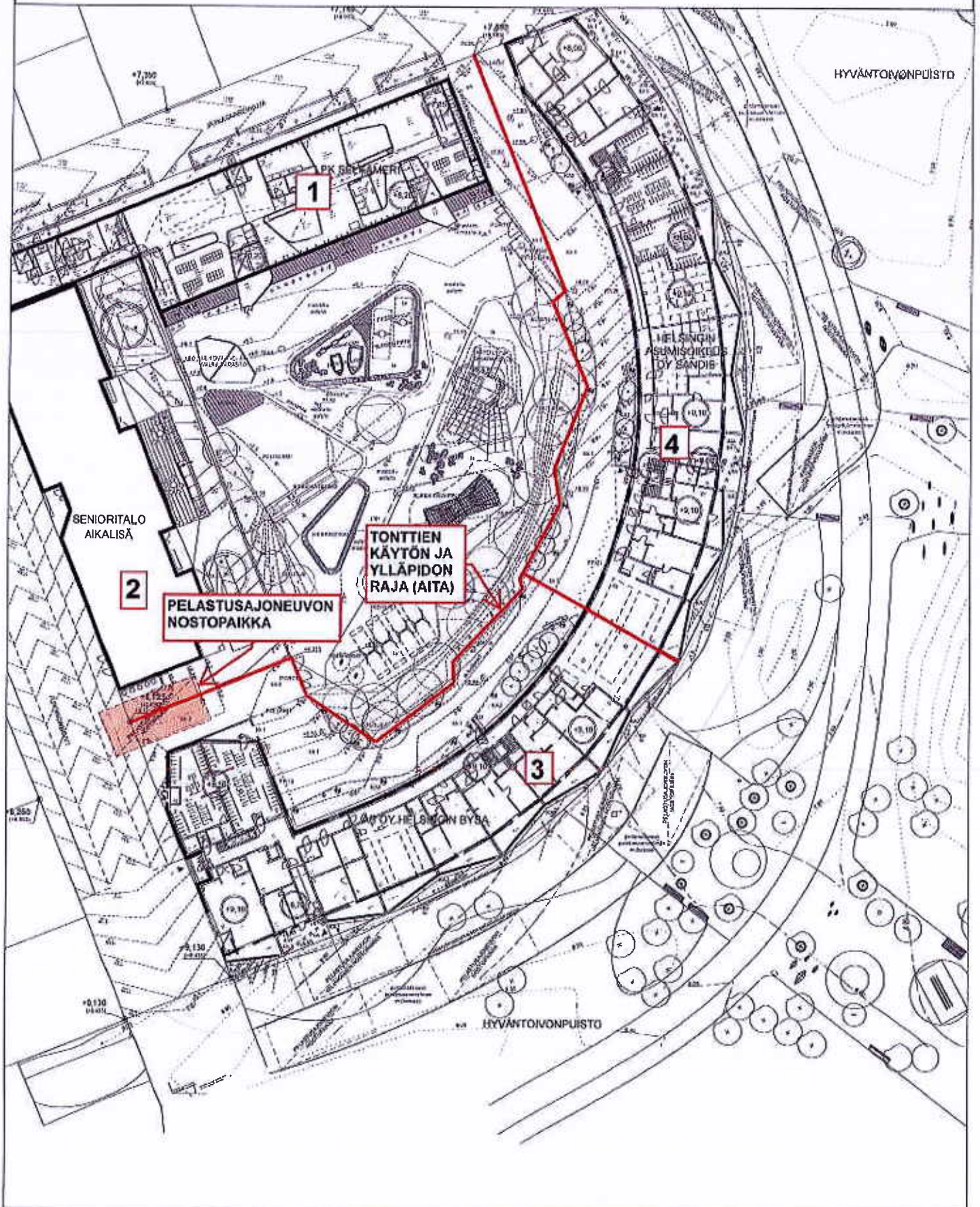
- Liite 1. Päiväkodin piha-alueiden rajauskartta, 7.9.2015
- Liite 2. Vastuualeen rajaus, Tontin 3 terassi tonttien 3 ja 4 rajalla, 7.9.2015
- Liite 3. Maanalaiset tilat, 16.9.2015

Sopimus rasiteluonteisista oikeuksista  
Kortteli 20820  
Päiväkodin piha-alueisen rajauskartta

LIITE 1

Vastuualueen rajauspiirros.  
Ei toteutus suunnitelma.

7.9.2015



Vastuualueen rajausta piirros.  
Ei toteutus suunnitelma.

7.9.2015

