

## RASITESOPIMUS

Koskien: **Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) tonteille 10272/33, 10575/3 ja 10575/29 (Os. Vanha Talvitie 5) sijoittuvaa ajoluiskaa, jota käyttävät mm. tontille 10591/1 rakennettava kaupunkiympäristötalo ja läheiset AK-tontit**

## OSAPUOLET JA SOPIMUKSEN KIINTEISTÖT

Helsingin kaupunki

Y-tunnus: 0201256-6

Kaupunkiympäristön toimiala, maankäyttö ja kaupunkirakenne, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, PL 2214, 00099 Helsingin kaupunki rekisteritonttien 10272/4, 10272/33, 10575/27, 10591/1, 10575/3, 10575/29, 10575/30, 10272/19, 10576/7 ja kiinteistön 91-10-9906-101 omistajana.

Asunto Oy Helsingin Vanha talvitie 3

Y-tunnus 2961574-6

Noin 1769 m2 suuruisen tontin 10575/30 määräalan ostajana.

Kiinteistö Oy Helsingin Kalasataman Kymppi

Y-tunnus: 2876426-4

Rekisteritontin 10591/1 haltijana.

### 1. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Tontille 10591/1 rakennetaan Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristön toimialan KYMP-taloa, jonka on määrä valmistua vuoden 2020 aikana. Kaupunki on vuokrannut tontin 10591/1 Kiinteistö Oy Kalasataman Kymppille, joka vuokraa tontille rakennettavan rakennuksen tilat huoneenvuokrasopimuksella kaupungille.

Ajo rakennettavan KYMP-talon parkkihalliin tapahtuu Vanhalta Talvitieltä, mitä varten on tarpeen toteuttaa ajoluiska ja perustaa ajoyhteysrasite tonttien 10575/29, 10575/30, 10575/3 ja 10272/33 ja 10591/1 välille.

Ajoluiska on tarkoitus toteuttaa tontille 10575/29 niin, että tontille voidaan myöhemmin toteuttaa asemakaavan nro 12390 mukainen toimitilarakennus integroimalla siihen jo rakennettu ajoluiska. Kyseinen tontti myös käyttää ajoluiskaa ajoyhteytenä toimitilarakennuksensa kellariin.

Lisäksi ajoluiska on tarkoitus toteuttaa tonteille 10575/29, 10575/3 ja 10272/33 niin, että sitä voidaan käyttää ajoyhteytenä myös tonteille 10576/7, 10272/33, 10575/30 ja 10272/4 mahdollisesti toteuttavien uudisrakennusten maanalaisiin pysäköintitiloihin ja tonteille 10575/27, 10575/3, 10272/19 sekä kiinteistölle 91-10-9906-101 toteutettaviin maanalaisiin pysäköintitiloihin. Selvytyden vuoksi todetaan, että jälkimmäisille on asemakaavassa nro 12390 osoitettu katuaukio, jonka alle saa sijoittaa pysäköintitiloja.

## 2. PERUSTETTAVAT RASITTEET

### 2.1 Ajoyhteysrasite ajoluiskaa pitkin maanalaisiin pysäköintitiloihin

Tontti 10575/29 on velvollinen toteuttamaan tontilleen ja tonteille 10575/3 ja 10272/33 ajoluiskan liitteen 1 mukaisesti tonteille 10591/1, 10575/30, 10576/7, 10272/33, 10272/4, 10575/27, 10575/3, ja kiinteistölle 91-10-9906-101 mahdollisesti tulevien maanalaisten pysäköintitilojen ajoyhteyttä varten. Kaikilla edellä mainituilla tonteilla on pysyvä oikeus käyttää ajoluiskaa ajoyhteytenä siten kuin jäljempänä 2.2. kohdassa on sanottu.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupunki toteuttaa tontin 10575/29 omistajana edellä sanotun ajoluiskan ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista tai myymistä luovutuksensaajalle toimitalon toteuttamista varten. Kaupunki ottaa huomioon ajoluiskasta aiheutuneet kustannukset edellä sanottuja tontteja luovutettaessa.

Tontin 10591/1 luovutuksensaaja vastaa kustannuksellaan ajoluiskan hoidosta ja ylläpidosta sen valmistuttua siihen saakka, kunnes vastuu siirtyy tontille 10575/29. Tontin 10575/29 luovutuksensaaja vastaa ajoluiskan hoidosta, ylläpidosta, korjauksista, peruskorjauksista ja uusimisista tontin 10575/29 pitkäaikainen maanvuokrasopimuksen alkamisesta tai tontin kaupasta lukien.

Tontin 10575/29 luovutuksensaaja on velvollinen toteuttamaan tontille toimitalon niin, että ajoluiskan taso ei heikkene toimitalon valmistuttua. Osapuolet ovat tietoisia, että toimitalon runkorakennustöiden aikana ajoluiskaa ei ajoittain välttämättä voi käyttää.

Tontin 10575/29 luovutuksensaajan tulee toteuttaa luiskan päälle toimitalo hyvää rakennustapaa ja tavanomaista rakennusaikaa noudattaen huomioiden muiden ajoyhteystarve ja käyttäjien turvallisuus. Kaikki toimenpiteet tulee toteuttaa niin, että se aiheuttaa ajoyhteyden käytölle mahdollisimman vähän haittaa suoritettava toimenpide huomioon ottaen.

Tontilla 10575/29 on oikeus periä edellä sanotusta aiheutuvia tarpeellisia ja kohtuullisia kustannuksia kulloinkin ajoluiskaa käyttäviltä tonteilta. Tontilla 10591/1 on kuitenkin oikeus periä ajoluiskan tarvitseman sähkön ja lämmön aiheuttamia käyttökustannuksia kulloinkin ajoluiskaa käyttäviltä tonteilta. Lisäksi tontilla 10591/1 on oikeus periä hoidosta ja ylläpidosta aiheutuvat tarpeelliset ja kohtuulliset kustannukset, mikäli ajoluiskaan liittyy muita tontteja ennen kuin hoito- ja ylläpitovastuu on siirtynyt tontille 10575/29.

Kustannukset jaetaan ajoluiskaa kulloinkin käyttävien tonttien kaavanmukaisten kerrosneliömetrien suhteessa, tai, mikäli kerrosneliömetrejä on toteutettu kaavanmukaista enemmän, käytetään vertailulukuna toteutuneita kerrosneliömetrejä. Selvyyden vuoksi todetaan, että rasitesopimuksen alkutilanteessa kustannuksista vastaa siis tontin 10591/1 luovutuksensaaja, koska se on ainoa ajoluiskaa käyttävä taho. Kustannustenjakoa tarkistetaan vastaamaan kerrosneliömäärän mukaista suhdetta aina, kun uusi tontti liitetään ajoluiskaan, ja tontille rakennettava rakennus on otettu käyttöön.

Tontilla 10591/1 on oikeus kustannuksellaan liittää ajoluiskan ulko-oven ohjaus tontille 10591/1 rakennettavan rakennuksen kulunvalvontaan.

Tontti 10591/1 vastaa kustannuksellaan ajoluiskan liittämistä tonttinsa sähkö- ja lämpöverkkoon.

## **2.2 Oikeus liittyä ajoluiskaan**

Tonteilla 10575/29, 10576/7, 10272/33, 10575/30, 10272/4, 10575/27, 10575/3, 10272/19 ja kiinteistölle 91-10-9906-101 on rasitteena pysyvä oikeus kustannuksellaan liittyä kohdan 2.1 mukaiseen ajoluiskaan. Edellä mainitut tontit vastaavat tällöin ajoluiskan kustannuksista kohdan 2.1 mukaisesti.

## **2.3 Palomuurien korvaaminen osastoivilla rakenteilla**

Tonteilla 10575/29 ja 10575/30 on puolin ja toisin oikeus jättää palomuuuri rakentamatta rakentaessaan tonttien väliselle rajalle. Edellä mainitut tontit antavat suostumuksensa ja hyväksyvät sen, että rakennettaessa edellä mainitulle rajalle, rakennukset toteutetaan rakennusvalvontaviranomaisen vaatimilla palo-osastoivilla rakenteilla.

## **3. RASITTEIDEN PERUSTAMISESTA MAKSETTAVAT KORVAUKSET**

Tämän sopimuksen mukaisten oikeuksien perustamisesta ei makseta puolin eikä toisin korvauksia.

## **4. SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN**

Mikäli tätä sopimusta ei ole rekisteröity, osapuolella on velvollisuus ottaa tonttinsa omistusoikeutta tai vuokraoikeutta luovuttaessaan kauppa- tai muuhun luovutuskirjaan ehto tämän rasitesopimuksen noudattamisesta.

## **5. RASITTEEN HAKEMINEN JA PERUSTAMINEN**

Sopimuksen osapuolet ovat oikeutettuja toisiaan enempää kuulematta hakemaan edellä mainittujen rasitteiden perustamista. Mikäli rasitteen rekisteröivä viranomainen kieltäytyy rekisteröimästä jotain tässä sopimuksessa sovittua järjestelyä rasiteoikeutena, jäävät ne kuitenkin voimaan osapuolia sitovasti tämän sopimuksen varassa.

Tontin 10591/1 haltija on velvollinen hakemaan sopimuksen rekisteröintiä, ja vastaa rasitteiden perustamis- ja rekisteröintikustannuksista.

## **6. MUUT EHDOT**

Tämä sopimus tulee voimaan osapuolia sitovaksi allekirjoitushetkellä.

Selvytyden vuoksi todetaan, että sopimuksen tontin kulloinenkin haltija (tontin vuokralainen) vastaa kaikista tämän sopimuksen mukaisista tonttiin liittyvistä oikeuksista ja velvollisuuksista hallinta-aikana, ellei erikseen ole tässä sopimuksessa toisin sanottu.

**7. SOPIMUSKAPPALEET JA ALLEKIRJOITUKSET**

Tätä sopimusta on laadittu kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kirjaamisviranomaisille.

Helsingissä \_\_\_\_\_ . päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2019

\_\_\_\_\_

Helsingin kaupunki

Helsingissä \_\_\_\_\_ . päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2019

\_\_\_\_\_

Asunto Oy Helsingin Vanha talvitie 3

Helsingissä \_\_\_\_\_ . päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2019

\_\_\_\_\_

Kiinteistö Oy Helsingin Kalasataman Kymppi

LIITE

Liite 1

Ajoluiskan sijainti

Rasite: ajoyhteys tontin 10591/1 pysäköintitiloihin  
kulkee tonttien 10575/29, 10575/3 ja 10272/33 kautta

