

Henkilötiedot poistettu

04.09.2018

§ 35

1

Tunnus 10-0030-18-RAS

Hakija Asunto Oy Helsingin REDIn Loisto
Suomen Osatontti Ky
Helsingin kaupunki
Kalasataman Jalusta T1 Ky
Kalasataman Jalusta T4 Ky
Kalasataman Jalusta T5 Ky
Kalasataman Jalusta T6 Ky
Kalasataman Jalusta T7 Ky
Kalasataman Jalusta T8 Ky
Kiinteistö Oy Kauppakeskus REDI
Kiinteistö Oy REDI Parkki
Kiinteistöosakeyhtiö Kalasataman Hauki
LähiTapiola Tontit I Ky
Suomen Asunnot ja Tontit I Ky
Asunto Oy Helsingin REDIn Majakka

Tontit

Kiinteistötunnus	Oikeutettu	Rasitettu	Sopimus
091-010-0622-0006			
091-010-0622-0007			
091-010-0623-0005			
091-010-0623-0006			
091-010-0623-0007			
091-010-0253-0010			
091-010-9901-0000			
091-010-9901-0100			
091-010-9906-0100			
091-010-9906-0001			
091-010-9906-0102			
091-410-0001-0004			
091-010-9902-0012			
091-410-0003-0000			
091-010-0620-0005			
091-010-0620-0006			
091-010-0620-0007			
091-010-0621-0005			
091-010-0621-0006			
091-010-0621-0007			
091-010-0622-0005			

Rasitetyyppi

- Kiinteistöjen yhteisjärjestely

Käsittelijä Juha Vehviläinen
rakennuslakimies
puh. 310 26225

Päätös KIINTEISTÖJEN YHTEISJÄRJESTELYN PERUSTAMINEN

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvontapalvelut -palvelun rakennuslakimies päätti hakemuksesta maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n nojalla perustaa kiinteistöjen yhteisjärjestelyn kiinteistöjen 91-10-620-5, 91-10-620-6, 91-10-620-7, 91-10-621-5, 91-10-621-6, 91-10-621-7, 91-10-622-5, 91-10-622-6, 91-10-622-7, 91-10-623-5, 91-10-623-6, 91-10-623-7, 91-10-253-10, 91-10-9901-0, 91-10-9901-100, 91-10-9906-100, 91-10-9906-1, 91-10-9906-102, 91-410-1-4, 91-10-9902-12 ja 91-410-3-0 välille sen sisältöisenä, kuin Sopimuksessa Kalasataman keskuksen yhteisjärjestelystä ja sen liitteissä on sovittu.

Sopimuksessa ja sen liitteissä sovitut kiinteistöjen yhteisjärjestelyyn sisältyvät järjestelyt ovat seuraavat:

Kiinteistöt saavat oikeuden sijoittaa rakennusten osia ja rakennelmia, siltoja ja siltarakenteita, kulkureittejä sekä puistokannen alueille ja tiloihin kiinteistörajoista riippumatta. Rakennuksia ja rakenteita sijaitsee myös Kalasataman keskusta halkovilla yleisillä katu- ja metrorata-alueilla.

Tarkemmin näistä oikeuksista on sopimuksessa todettu seuraavaa:

Rakenteet ja perustukset. Kiinteistöillä on oikeus pitää rakennuksiaan, siltojaan ja rakenteitaan paikoillaan käyttäen hyväkseen toisen kiinteistön ja rakennuksen sekä sillan kiinteistöllä ja yleisellä alueella sijaitsevia rakenteita, kuten perustuksia, pilareita ja kantavia seinä- ja välipohjarakenteita. Kiinteistöillä on oikeus sijoittaa alueelle Kalasataman keskuksen rakennuskaivantoon liittyvät patoseinät ja niihin liittyvä sulkutila. Kiinteistöillä on oikeus sijoittaa alueelle pysäköintilaitoksen tarvitsema suoja-alue kallioankkurointeineen. Kiinteistöillä on oikeus sijoittaa alueelle kantavia rakenteita, kuten pilareita, kantavia seiniä, hissikuiluja ja porraskuiluja, sekä tornitalojen ulokkeita.

Julkisten ja yksityisten osien rajakohdat. Julkisten ja yksityisten

osien rajapinnat koskevat Kalasatamankadun siltaa, Kulosaaren siltaa ja metroradan siltoja. Kalasatamankatu kulkee osin Kauppakeskuksen päällä. Kiinteistöillä on oikeus sijoittaa yleisille alueille yksityisiä rakenteita, mm. taloteknisiä rakenteita, sekä taloteknisille maanpäällisille rakenteille johtavat kanavistot. Kiinteistöillä on oikeus sijoittaa yleisille alueille tornitalojen ulokkeet sekä tornitalojen katokset. Kiinteistöillä on oikeus sijoittaa Hermannin rantatien puolelle penkit. Kaupungilla on oikeus sijoittaa alueelle Metron ja muun julkisen liikenteen tarvitsemia lippu- ja informaatiolaitteita. Kaupungilla on oikeus sijoittaa alueelle liikenteen ohjaukseen liittyvää telematiikkaa. Kiinteistöillä on oikeus käyttää tarvittavia kulkureittejä rakenteiden ja laitteiden käytön, hoidon ja ylläpidon sekä peruskorjauksen suorittamista varten. Kiinteistöillä on oikeus sijoittaa alueelle yksityiseen omistukseen tulevaa taidetta, josta osa sijoitetaan myös yleisille alueille, sekä hoitaa ja ylläpitää taidetta niiden sijoitusalueilla.

Kulkuoikeudet ja huolto-, palo- sekä pelastusreitit sekä huoltopiha. Kalasataman keskuksessa kaupungilla sekä eri kulkijaryhmillä on oikeus käyttää Kalasataman keskuksen tiloja kulkuun keskukseseen, keskuksesta ja keskuksen sisällä. Kiinteistöillä on oikeus sijoittaa alueelle huollon käyttämät kulkureitit. Alueelle on oikeus sijoittaa Junatien sillan sekä metrosiltojen huollon kulkureitit. Kiinteistöillä on oikeus sijoittaa sulanpitolaitteet sulanpitoalueille sekä ylläpitää näitä laitteita näillä alueilla. Alueelle on oikeus sijoittaa katetut ja lämmitetyt yleiselle jalankululle ja matkustajapalveluille osoitetut tilat sekä näihin tiloihin sijoitettavat hissit ja liukuportaat. Palontorjunnalla ja pelastustoiminnalla on oikeus korvauksetta käyttää alueella kulkureittejä ja nostopaikkoja. Kaupungilla, Helen Oy:llä ja liityntäpysäköintipaikkojen käyttäjillä on pysyvä oikeus käyttää Kalasataman keskuksen ajoyhteyksiä yhteiskäyttötunneliin ja liityntäpysäköintipaikoille ajoon. Kaupungilla ja Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:llä n pysyvä ja korvaukseton oikeus käyttää ajotunnelia jäteasemalle ajoon. Kiinteistöillä on oikeus kulkuun keskuksessa K1 tasolla sijaitsevalle huoltopihalle ja huoltopihalta.

Väestönsuojapaikat, pysäköintivelvoitteet ja liityntäpysäköinti sekä polkupyörä- ja liityntäpolkupyöräpaikat. Oikeus väestönsuojapaikkoihin toteutetaan erillisellä osoituksella ja sitoutumalla noudattamaan väestönsuojapaikkoja koskevaa erillistä sopimusta. Kiinteistöillä on oikeus asemakaavojen ja rakennuslupien edellyttämään määrään velvoitepysäköintipaikkoja Kiinteistö Oy REDI Parkin omistamassa pysäköintilaitoksessa. Varsinainen pysäköinti pysäköintilaitoksessa tapahtuu pysäköintilaitoksen operaattorin

ehtojen mukaisesti nimeämättömille pysäköintipaikoille. Kaupungilla on pysyvä käyttöoikeus Kalasataman keskuksen pysäköintilaitoksessa 300 auton liityntäpysäköintiin arkipäivisin klo 6.00-17.30. Kauppakeskuksella on oikeus sijoittaa polkupyörien pysäköintiin tarvittavat telineet ja muut pyöräpysäköinnin edellyttämät rakennelmat ja laitteet sekä erillinen Kauppakeskuksen omistama polkupyöräsuoja Metroaseman yhteyteen, jossa sijaitsee 100 liityntäpolkupyöräpaikkaa.

Julkisivut, yleiset alueet, puistokansi ja muut piha-alueet. Kiinteistöillä on pysyvä oikeus sijoittaa Puistokansi ja siihen liittyvä ramppisilta ja porrasyhteydet sekä melukatteen Kalasataman keskukseen ja yleisille alueille. Kiinteistöt ovat sopineet Puistokannen hulevesien hallintarakenteesta sekä tulvareiteistä. Kalasataman tornitalojen kiinteistöillä on oikeus sijoittaa ja rakentaa alueelle yhteiseen omistukseensa ja hallintaansa kattopiha.

Portaat, hissit ja liukuportaat. Kiinteistöillä on oikeus sijoittaa alueelle yhteiskäytössä olevat portaat ja hissit sekä hissejä varten rakennetut kuilurakanteet, hissien konehuoneet ja niihin johtavat ovet. Portaiden, hissien ja liukuportaiden kulkuoikeudet määräytyvät sopimuksen liitteiden mukaisesti. Kauppakeskuksella on oikeus käyttää korvauksetta tornirakennusten portaita ja hissejä Kauppakeskuksen hätäpoistumisteinä. Vastaavasti tornirakennuksilla on oikeus käyttää korvauksetta Kauppakeskuksen käytäviä kulkuun ja hätäpoistumisteinä sekä Kauppakeskuksen käytäviä K1-K3 tasoilla kulkuun siellä sijaitseviin tornirakennusten irtaimistovarastoihin sekä Parkin pysäköintilaitokseen.

Talotekniikka. Kiinteistöillä on oikeus sijoittaa puolin ja toisin talotekniikkaan liittyviä tiloja ja rakenteita Kalasataman keskuksen alueella, myös kaupungin omistamilla yleisillä alueilla. Kiinteistöillä on oikeus sijoittaa ja käyttää alueella tilojen ja rakenteiden huoltoon ja ylläpitoon sekä huollon ja ylläpidon vaatimaan käyntiin toisen/toisten omistamaa tilaa. Kaupungilla ja sen laitoksilla on pysyvä ja korvaukseton oikeus pitää, käyttää ja ylläpitää Kalasataman keskuksen alueella toteutettavia kunnallisteknisiä verkkoja ja laitteita. Kalasataman keskuksen talotekniikkaan liittyy ja/tai koskee lisäksi antennijärjestelmiä ja -laitteita koskeva sijoitussopimus. Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n ja Kalasataman keskuksen kiinteistöjen omistajien, pysyvien käyttöoikeuksien haltijoiden ja maanvuokralaisten kanssa on sovittu erillisellä yhteisjärjestelyllä koskien Kalasataman keskusta ja jätteen putkikeräystä.

Sopimuksen kohdassa, yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen, on lisäksi todettu seuraavaa:

Osapuolet luovuttavat toisilleen puolin ja toisin pysyvän oikeuden sijoittaa, pitää, käyttää, ylläpitää, huoltaa, peruskorjata ja perusparantaa omistamillaan kiinteistöillä ja/tai rakennuksessa olevia tämän suunnitelman mukaisia, toista kiinteistöä tai sillä olevia rakennuksia tai siltoja palvelevia perustuksia, rakenteita, johtoja, johtimia, kanavia, koneita, kojeita, yhteisiä tiloja ja niihin verrattavia rakenteita ja rakennelmia sekä kaikkiin näihin liittyviä rakennelmia ja laitteita sekä tehdä pysyväksi tarkoitettuja aukkoja kiinteistöjen rajalle ja jättää palomuurit rakentamatta kiinteistöjen rajoille sen mukaan kuin uudisrakennusten rakennuslupiin liittyvissä lupapiirustuksissa on osoitettu sekä käyttää kiinteistörajojen sitä estämättä puolin ja toisin yhteisjärjestelyn osapuolten kiinteistöille ja rakennuksiin kuuluvia suunnitelmassa esitettyjä kulkureittejä siten, kuin ne on tässä yhteisjärjestelyä koskevassa sopimuksessa ja sen yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustuksissa esitetty. Lisäksi osapuolet, jotka omistavat ja/tai hallitsevat kiinteistöjä, alueita ja/tai tiloja luovuttavat kaupungille ja sen laitoksille pysyvän ja korvauksettoman oikeuden pitää, käyttää ja ylläpitää sopimusalueella toteutettavia kunnallisteknisiä verkkoja ja laitteita.

Kiinteistöjen yhteisjärjestelyn perustamisesta on päätöksen saatua lainvoiman tehtävä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 81 §:n 1 momentissa tarkoitettu merkintä kiinteistörekisteriin asianomaisten kiinteistöjen kohdalle.

Pöytäkirjanote liitteineen lähetetään kiinteistörekisterin pitäjälle.

Pöytäkirjanotteet hakijoille lähetetään postitse kirjeellä asiamiehelle: XXX.

Päätöksen perustelut

Kiinteistöjen yhteisjärjestelystä on sovittu 1.6.2018 päivätyssä sopimuksessa, Sopimus Kalasataman keskuksen yhteisjärjestelystä, ja tämän sopimuksen liitteissä. Sopimuksen osapuolet ovat Helsingin kaupunki, Kiinteistö Oy Kauppakeskus REDI, Kiinteistö Oy REDI Parkki, Kiinteistöosakeyhtiö Kalasataman Hauki, Suomen Osatontti Ky, Lähi Tapiola Tontit I Ky, Suomen Asunnot ja Tontit I Ky, Asunto Oy Helsingin REDIn Majakka, Asunto Oy Helsingin REDIn Loisto, Kalasataman Jalusta T1 Ky, Kalasataman Jalusta T4 Ky, Kalasataman Jalusta T5 Ky, Kalasataman Jalusta T6 Ky, Kalasataman Jalusta T7 Ky ja Kalasataman Jalusta T8 Ky.

Asunto Oy Helsingin REDIn Majakka on hyväksynyt Sopimuksen Kalasataman keskuksen yhteisjärjestelystä 30.5.2018 tehdyllä Asunto Oy Helsingin REDIn Majakan yhtiökokouksen päätöksellä ja samalla päättänyt valtuuttaa Timo Niemisen allekirjoittamaan sopimuksen. Asunto Oy Helsingin REDIn Loisto on hyväksynyt Sopimuksen Kalasataman keskuksen yhteisjärjestelystä 30.5.2018 tehdyllä Asunto Oy Helsingin REDIn Loiston yhtiökokouksen päätöksellä ja samalla päättänyt valtuuttaa Timo Niemisen allekirjoittamaan sopimuksen.

Sopimuksen kiinteistöjen alueella on voimassa neljä asemakaavaa, numerot 12070, 12222, 12289 ja 12438. Asemakaavojen toteuttaminen vaatii usean kiinteistön yhteisiä järjestelyjä. Sopimukseen sisältyy yhteisjärjestelysuunnitelma, jossa määrätään alueen tai tilan käytöstä, sen kuntoon saattamisesta ja ylläpidosta sekä järjestelystä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista ja suorittamisesta. Nyt perustettava kiinteistöjen yhteisjärjestely edesauttaa pysyvästi sopimuksen kiinteistöjen käyttöä eikä siitä aiheudu millekään sopimuksen kiinteistölle kohtuutonta rasitusta.

Päättäjä

Rakennetun ympäristön valvontayksikön viranhaltija

Liitteet

Hakemus
Asemakaava 4 kpl
Hallituksen kokouspöytäkirja 5 kpl
Kantakartta
Kaupparekisteriote 20 kpl
Kiinteistörekisteriote 21 kpl
Lainhuutotodistus 21 kpl
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit päätös
Rakennuslupapäätös 5 kpl
Rasitustodistus 21 kpl
Sijoitusneuvoston kokouspöytäkirja
Vastuunalaisen yhtiömiehen päätös 6 kpl
Vuokraoikeustodistus 7 kpl
Yhteisjärjestelysopimus ja sen liitteet
Yhtiökokouksen pöytäkirja 2 kpl

Muutoksenhakuosoitus

Muutoksenhaku

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaamisesta (maankäyttö- ja rakennuslaki 187 §).

Päätöksen tiedoksisaantipäivää ei lueta määrääikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miltä kohdin päätökseen haetaan oikaisua ja mitä muutoksia siihen
 vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla oikaisua vaaditaan
- oikaisunhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset oikaisunhakijalle voidaan toimittaa

Oikaisuvaatimus on hakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos oikaisunhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja oikaisuvaatimuksen mukaan, sekä ne asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole toimitettu jo aikaisemmin rakennusvalvontaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki
Vaihde: 310 2611
Faksinumero: 310 26206
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
Virka-aika: ma - pe 8.15-16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti (telekopiona tai sähköpostina) toimitetun oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kuittaus vastaanottajalle.