

Henkilötiedot poistettu

05.02.2019

§ 7

1

Tunnus 10-0002-19-RAS

Hakija Asunto Oy Helsingin Flöitti Dianan kuja 4
Asunto Oy Helsingin Sompasaaren Tyyni
FIM Tonttirahasto I Ky
Rakennusliike Lapti Oy
Kalasataman Palvelu 2 Oy
NAL Asunnot Oy
Helsingin kaupunki

Tontit

Kiinteistötunnus	Oikeutettu	Rasitettu	Sopimus
091-010-0633-0001			X
091-010-0633-0002			X
091-010-0633-0003			X
091-010-0633-0004			X
091-010-0633-0005			X

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 tonttien 91-10-633-1, 91-10-633-2, 91-10-633-3, 91-10-633-4 ja 91-10-633-5 välille sen sisältöisenä, kuin sopijapuolten tekemässä 19.12.2018 päivätyssä yhteisjärjestelysopimuksessa ja sen liitepiirustuksissa on sovittu.

Yhteisjärjestelysopimuksessa ja sen liitepiirustuksissa sovitut kiinteistöjen yhteisjärjestelyyn sisältyvät järjestelyt ovat seuraavat:

Korttelin yhteinen pysäköintihalli

Autopaikoitus pysäköintihallissa. Korttelin 633 autopaikat sijoitetaan tontille 5 pihakannen alla sijaitsevaan korttelin

yhteiseen pysäköintihalliin. Autopaikat ovat nimeämättömiä ja tonttien 1, 2, 3 ja 4 yhteiskäytössä. Pysäköintihallissa on yhteensä 61 autopaikkaa, joista 21 on varustettu sähköauton latauspisteellä. Autohallipaikoista 3 on mitoitettu liikuntaesteisen käyttöön soveltuviksi. Pysäköintihallissa sijaitsevien autopaikkojen käyttöoikeuksien määrä jakautuu tonteille 1, 2, 3 ja 4 seuraavasti: Tontilla 1 on pysyvä oikeus käyttää yhteensä 17 autopaikkaa, joista 6 on sähköauton latauspisteellä varustettuja paikkoja ja joista 1 on ensisijaisesti liikuntaesteisen käyttöön tarkoitettu autopaikka. Tontilla 3 on pysyvä oikeus käyttää yhteensä 8 autopaikkaa, joista 2 on sähköauton latauspisteellä varustettuja paikkoja ja joista 1 on ensisijaisesti liikuntaesteisen käyttöön tarkoitettu, sähköauton latauspisteellä varustettu autopaikka. Tontilla 2 on pysyvä oikeus käyttää yhteensä 19 autopaikkaa, joista 7 on sähköauton latauspisteellä varustettuja paikkoja. Tontilla 4 on pysyvä oikeus käyttää yhteensä 16 autopaikkaa, joista 5 on sähköauton latauspisteellä varustettuja paikkoja. Tontilla 2 ja tontilla 4 on pysyvä oikeus käyttää 1 ensisijaisesti liikuntaesteisen käyttöön tarkoitettua autopaikkaa.

Pysäköintihallin ajoluiska ja kulkuväylät. Ajo pysäköintihalliin tapahtuu tontin 1 kautta. Pysäköintihallia palveleva ajoluiska ja nosto-ovi sekä niihin liittyvät laitteet ja rakennelmat sijoitetaan tontin 1 asuinrakennukseen. Tontit 1, 2, 3 ja 4 saavat käyttää pysäköintihallin ajoluiskaa ja kaikkia pysäköintihallissa sijaitsevia ajo- ja kulkuväyliä autopaikkoja palvelemaan ajoon ja kulkuun sekä tontteja 1, 2, 3 ja 4 palvelemaan sellaiseen huoltoajoon, joka on tarkoituksenmukaista suorittaa pysäköintihallin kautta.

Pysäköintihallin perustukset, rakenteet ja talotekniset laitteet. Pysäköintihallin rakenteita, perustuksia ja taloteknisiä laitteita on oikeus pysyvästi sijoittaa tonttien 1, 2, 3 ja 4 alueelle. Pysäköintihallissa tonttien rajoille ei rakenneta raja- tai paloseiniä, eikä palo-osastoinnissa noudateta tonttien rajoja. Pysäköintihallin alapohjan tuuletus saadaan järjestää ympäröivien tonttien asuinrakennusten alapohjien kautta ja alapohjat saadaan toteuttaa koko korttelin osalta yhtenäisenä kokonaisuutena.

Pysäköintihallia palvelevat kunnallistekniset liittymät sekä niihin liittyvät johdot ja putket. Pysäköintihallia palvelevat kunnallisteknisiin liittymiin liittyvät johdot, putket ja laitteet saadaan pysyvästi johtaa pysäköintihallin tekniseen tilaan tonttien 1 ja 3 kautta. Pysäköintihallilla on pysyvä oikeus käyttää lämmön- ja vedenkulutuksen tarpeisiinsa tonttien 1 ja 2 vesi- ja lämpöliittymiä ja johtaa veden- ja lämmönkulutukseensa liittyvät tarpeelliset johdot ja putket tontin 1 teknisen tilan kautta. Pysäköintihallia palvelevat johdot, putket, IV-kanavat ym. saadaan sijoittaa pysäköintihalliin yhtenä kokonaisuutena,

tontinrajoista välittämättä. Pysäköintihallin jätevedet johdetaan jätevesiverkostoon tontin 1 järjestelmän kautta.

Pysäköintihallia palvelevat tekniset tilat. Pysäköintihallia palvelevat tekniset tilat on oikeus pysyvästi sijoittaa tontin 1 ja 3 alueelle. Pysäköintihallin ilmanvaihtokonehuoneen poistoilmahormi on oikeus pysyvästi sijoittaa tontin 1 asuinrakennukseen siten, että se kulkee pysäköintihallin teknisestä tilasta tontin 1 asuinrakennuksen läpi vesikatolle asti.

Pysäköintihallin palo ja pelastus. Tonteilla 1, 2, 3, 4 ja 5 on puolin ja toisin pysyvä oikeus käyttää tonttien 1, 2, 3 ja 4 rakennusten porrashuoneita hätäpoistumisteinään pysäköintihallista. Pysäköintihallin ja porrashuoneiden väliin sijoitetaan pysäköintihallia palvelevat savusulkutilat. Autohallin sammutusreitti ja korvausilma järjestetään tontin 1 asuinrakennuksen läpi kulkevaa ajoluiskaa pitkin. Pysäköintihallin koneellisen savunpoiston imupisteet sijoitetaan tontilla 5 sijaitsevalle yhteispihalle (pihakannelle). Pysäköintihallin alkusammutuspisteet sijoitetaan pysäköintihallin tonteille 1, 2, 3 ja 4 ulottuvin osiin. Pysäköintihallia palvelevan paloilmoitimen käyttöpaneeli, savunpoistojärjestelmän ohjauskeskus ja laukaisupainikkeet sekä IV-hätä seis -katkaisija sijoitetaan tontin 1 asuinrakennukseen, pysäköintihallin ajoluiskan vieressä sijaitsevaan talovarastotilaan.

Väliaikaisjärjestelyt ennen pysäköintihallin valmistumista. Pysäköintihallin rakentaminen toteutetaan vaiheittain. Ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan vähintään tonttien 1 ja 3 käyttöoikeuksien määrää vastaava määrä autopaikkoja. Toisessa vaiheessa toteutetaan loput autopaikat. Ensimmäisessä ja toisessa vaiheessa valmistuvien pysäköintihallin osien välille rakennetaan väliaikainen seinä, joka poistetaan myöhemmin koko pysäköintihallin valmistuttua.

Yhteispiha

Pääosin tontilla 5 sijaitseva korttelin yhteispiha ja yhteispihan ulottuminen tonttien 1, 2, 3 ja 4 alueelle. Tontin 5 alueella sijaitseva osa korttelin yhteispihasta on myös tonttien 1, 2, 3 ja 4 käytössä. Yhteispiha ulottuu tontin 5 lisäksi myös tonttien 1, 2, 3 ja 4 alueelle. Tontteja 1, 2, 3, 4 ja 5 palvelevia toimintoja sijoitetaan yhteispihalle ja yhteispihaa palvelevia toimintoja sijoitetaan tonteille 1, 2, 3 ja 4. Myös tonttien 1, 2, 3 ja 4 alueelle ulottuvat yhteispihan osat ovat kaikkien tonttien 1, 2, 3, 4 ja 5 käytössä.

Tonttien 1, 2, 3 ja 4 asuntopihojen ulottuminen tontin 5 alueelle.

Tonteilla 1, 2, 3 ja 4 on pysyvä oikeus sijoittaa rakennustensa huoneistoihin liittyvät huoneistopihat tontin 5 alueelle.

Yhteispihan kulkuyhteys ja kulkuväylät. Katualueelta yhteispihalle johtava kulkuyhteys sijoitetaan tontin 3 alueelle. Kulkuyhteys palvelee ensisijaisesti yhteispihan jalankulkua sekä välttämätöntä huolto- ym. ajoa. Kulkuyhteydellä ja yhteispihan kannella tapahtuvassa ajossa on huomioitava niiden kantavuuteen liittyvät painorajoitukset. Tonteilla 1, 2, 3, 4 ja 5 on pysyvä oikeus käyttää yhteispihan kulkuyhteyttä ja kulkuväyliä jalankulkuun ja hätäpoistumistienä sekä, kulkuyhteyden ja yhteispihan pihakannen kantavuuden painorajoitukset huomioiden, sellaiseen välttämättömään huoltoajoon, joka on suoritettava yhteispihan kautta. Yhteispihan kulkuyhteyden rakentaminen toteutetaan tontin 3 asuinrakennuksen rakentamisen yhteydessä.

Yhteispihan kunnallistekniset liittymät, johdot ja putket. Yhteispihan tontin 5 alueella sijaitsevan osan sähkönkulutus järjestetään pysäköintihallin sähköliittymän kautta. Yhteispihaa palvelevat sähköjohdot johdetaan pysäköintihallin teknisestä tilasta tontin 3 kautta yhteispihalle. Yhteispihan vedenkulutus järjestetään tonttien 1, 2, 3 ja 4 liittymien kautta. Yhteispihan hulevedet johdetaan pysäköintihallin ja tontin 1 kautta viemäriverkostoon. Tontti 5 vastaa ainoastaan sellaisista putkista, kaapeleista, johdoista tai laitteista, jotka palvelevat yksinomaan tonttia 5.

Jätteenkeräyspisteet

Imujätepisteet ja Kalasataman jätteen putkikeräys Oy. Tonttien 1, 2, 3 ja 4 haltijat/omistajat ovat velvollisia liittymään alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään ja ryhtymään järjestelmän toteuttajan ja ylläpitäjän, Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n osakkaiksi. Putkikeräysjärjestelmän käytön edellytyksenä on, että tonttien 1, 2, 3 ja 4 alueelle tai niitä palvellen kortteliin 10633 rakennetaan imujätekeräyspisteet. Tonttien 3 ja 4 väliselle rajalle sijoitetaan putkikeräysjärjestelmän keräyspiste, joka palvelee tontteja 1 ja 3 ja tontin 2 alueelle sijoitetaan putkikeräysjärjestelmän keräyspiste, joka palvelee tontteja 2 ja 4.

Kierrätyshuone. Tonteilla 2, 3 ja 4 on pysyvä oikeus käyttää tontin 1 rakennuksessa sijaitsevaa kierrätyshuonetta sekä kulkea sinne.

Muu sopimusaluetta koskeva yhteisjärjestely

Perustukset, routasuojaukset ja salaojat sekä johdot, putket, IV-kanavat ym. Tonteilla 1, 2, 3, 4 ja 5 on pysyvä oikeus ulottaa tonttien rajoilla perustuksiaan ja routasuojauksiaan toistensa

alueelle. Tontteja 1, 2, 3, 4 ja 5 palvelevat johdot, putket, IV-kanavat yms. saadaan sijoittaa sopimusalueelle tontinrajoista välittämättä. Pysäköintihallin ja tonttien 1, 2, 3 ja 4 salaojia saa tarvittaessa sijoittaa sopimusalueelle tontinrajoista välittämättä.

Palomuurin rakentamatta jättäminen tonttien rajoilla. Tonteilla 1, 2, 3, 4 ja 5 on pysyvä oikeus jättää palomuri rakentamatta kaikilla tonttien välisillä rajoilla.

Sammutusreitit. Tonttien 1 ja 3 varastotilojen sammutusreitti sijoitetaan tonttien 1 ja 3 alueelle. Reitti palvelee tontteja myös kulkureittinä.

Yhteiskäytössä olevat polkupyöräpaikat. Sopimusalueen ulkoalueille ja yhteispihalle sijoitetaan tonttien 1, 2, 3 ja 4 yhteiskäytössä olevia polkupyöräpaikkoja.

Tonttien 2 ja 4 väliset järjestelyt. Tonteille 2 ja 4 rakennettava asuinkerrostalo toteutetaan yhtenä rakennushankkeena ja erottamattomana kokonaisuutena. Tonttien 2 ja 4 rakennushanke saadaan toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena, välittämättä tonttien välisestä rajasta. Tonteilla 2 ja 4 on pysyvä oikeus tontinrajasta välittämättä sijoittaa toistensa alueelle ja käyttää toistensa alueella sijaitsevia kulkuväyliä ja porrashuoneita, yhteiskerhotiloja, saunaosastoa, varastotiloja, pesulaa ja kuivaushuonetta, postihuonetta, kunnallisteknisiin liittyviin liittyviä ym. johtoja ja putkia, laitteita ja rakennelmia, teknisiä tiloja sekä väestönsuojaa.

Kiinteistöjen yhteisjärjestelyyn sisältyvät lisäksi kaikki muut yhteisjärjestelysopimuksessa ja sen liitepiirustuksissa sovitut järjestelyt, joita ei ole edellä tässä päätöksessä mainittu.

Yhteisjärjestelysopimuksessa on vielä sovittu järjestelmien käyttö- ja huolto-oikeudesta seuraavaa: Sopijapuolet luovuttavat toisilleen puolin ja toisin pysyvän oikeuden sijoittaa, käyttää, huoltaa ja uusia hallitsemillaan sopimusalueen tonteilla olevia tämän sopimuksen mukaisia toista sopijapuolta tai tonttia palvelevia putkia, johtoja, koneita, laitteita, yhteisiä tiloja ja niihin verrattavia rakenteita ja rakennelmia sekä käyttää tonttien rajojen estämättä puolin ja toisin sopimusalueella sijaitsevia kulkureittejä siten, kuin ne tässä sopimuksessa on sovittu.

Yhteisjärjestelysopimuksessa on lisäksi sovittu kohdassa, Sopijapuolten rakennushankkeiden vaiheittainen rakentaminen ja väliaikaisjärjestelyt, seuraavaa: Vaiheittainen rakentaminen saattaa edellyttää väliaikaisratkaisuja, joista sopijapuolet sopivat tarvittaessa erikseen. Sopijapuolet ovat tietoisia, että tontilla 5

sijaitseva yhteispiha voidaan rakentaa valmiiksi vasta, kun sopimusalueen muut rakennushankkeet ovat valmiit.

Tällä päätöksellä perustetusta kiinteistöjen yhteisjärjestelystä on päätöksen saatua lainvoiman tehtävä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 81 §:ssä tarkoitettu merkintä kiinteistörekisteriin asianomaisten kiinteistöjen kohdalle.

Pöytäkirjanote liitteineen lähetetään kiinteistörekisterin pitäjälle.

Pöytäkirjanotteet kaikille hakijoille lähetetään postitse kirjeellä asiamiehelle: X. Asiamiehen tulee toimittaa hakijoiden pöytäkirjanotteet edelleen hakijoille.

Päätöksen perustelut

Kiinteistöjen yhteisjärjestelystä on sovittu 19.12.2018 päivätyssä yhteisjärjestelysopimuksessa ja sen liitepiirustuksissa. Sopimuksen sopijapuolet ovat Asunto Oy Helsingin Flöitti Dianan kuja 4, NAL Asunnot Oy, Asunto Oy Helsingin Sompasaaren Tyyni, FIM Tonttirahasto I Ky, Helsingin kaupunki, Kalasataman Palvelu 2 Oy ja Rakennusliike Lapti Oy.

Sopimuksen kiinteistöjen alueella on voimassa asemakaava numero 12200. Asemakaavan toteuttaminen vaatii usean kiinteistön yhteisiä järjestelyjä. Nyt perustettava kiinteistöjen yhteisjärjestely edesauttaa pysyvästi sopimuksen kiinteistöjen käyttöä eikä siitä aiheudu millekään sopimuksen kiinteistölle kohtuutonta rasitusta.

Päättäjä

Rakennetun ympäristön valvontayksikön viranhaltija

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Asemakaava
Asuntotontit tiimipäällikön päätös
Kaksi yhtiökokouksen pöytäkirjaa
Kantakartta
Kaupparekisteriotteet 13 kpl
Viisi kiinteistörekisteriotetta
Viisi lainhuutotodistusta
Viisi rakennuslupapäätöstä
Viisi rasisitustodistusta
Yhteisjärjestelysopimus ja sen liitepiirustukset

Henkilötiedot poistettu

05.02.2019

§ 7

7

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 määräaikaan. 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.