

Henkilötiedot poistettu

18.06.2019

§ 14

1

Tunnus 10-0023-19-RAS

Hakija As. Oy Helsingin Karppi
As. Oy Helsingin Pasuri
As. Oy Helsingin Ruutana
As. Oy Helsingin Seipi
Helsingin kaupunki
Asunto Oy Helsingin Capellan puistotie 21
Asunto Oy Helsingin Toutain
Asunto Oy Verkkosaaren Wanda
As. Oy Helsingin Vaspuuki

Tontit

Kiinteistötunnus	Oikeutettu	Rasitettu	Sopimus
091-010-0600-0008			X
091-010-0600-0001			X
091-010-0600-0002			X
091-010-0600-0005			X
091-010-0600-0006			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 91-10-600-1, 91-10-600-2, 91-10-600-5, 91-10-600-6 ja 91-10-600-8 välille sen sisältöisenä, kuin sopijapuolten tekemässä 6.6.2019 päivätyssä kiinteistöjen yhteisjärjestelysopimuksessa ja sen liitepiirustuksissa on sovittu.

Kiinteistöjen yhteisjärjestelysopimuksessa ja sen liitepiirustuksissa sovitut kiinteistöjen yhteisjärjestelyyn sisältyvät järjestelyt ovat seuraavat:

Auto- ja polkupyöräpaikoituksen järjestäminen

Autopaikoitus järjestetään rakentamalla tonteille 1 ja 2, 5 ja 6 sekä 8 pysäköintihallit. Tonteille 1 ja 2 sijoittuvaan pysäköintihalliin tulee 52 autopaikkaa, tonteille 5 ja 6 sijoittuvaan pysäköintihalliin tulee 79 autopaikkaa ja tontille 8 sijoittuvaan pysäköintihalliin tulee 59 autopaikkaa. Pysäköintihalleihin sijoittuvista autopaikoista kolmannes tulee olemaan varustettuna sähköauton latauspisteellä.

Tonteilla on oikeus käyttää seuraavia autopaikkoja: Tontilla 1 on käytössä yhteensä 32 autopaikkaa, jotka sijaitsevat siten, että tontilla 1 on 11 autopaikkaa, tontilla 2 on 18 autopaikkaa, osin tonteilla 1 ja 2 on yksi autopaikka ja tontilla 5 on kaksi autopaikkaa. Tontilla 2 on käytössä yhteensä 24 autopaikkaa, jotka sijaitsevat siten, että tontilla 2 on 22 autopaikkaa ja tontilla 5 on kaksi autopaikkaa. Tontilla 5 on käytössä yhteensä 28 autopaikkaa, jotka sijaitsevat siten, että tontilla 5 on 23 autopaikkaa, tontilla 6 on 4 autopaikkaa ja osin tonteilla 5 ja 6 on yksi autopaikka. Tontilla 6 on käytössä yhteensä 43 autopaikkaa, jotka sijaitsevat siten, että tontilla 5 on 23 autopaikkaa, tontilla 6 on 19 autopaikkaa ja osin tonteilla 5 ja 6 on yksi autopaikka. Tontilla 8 on käytössä yhteensä 63 autopaikkaa, jotka sijaitsevat siten, että tontilla 8 on 59 autopaikkaa ja tontilla 5 on 4 autopaikkaa.

Tontit 5 ja 6 saavat käyttää toistensa tonteilla sijaitsevia polkupyöräpaikkoja.

Tontit 1 ja 2, 5 ja 6 sekä 8 saavat oikeuden käyttää toistensa ajo- ja jalankulkureittejä kulkuun pysäköintihalleissa sijaitseville auto- ja polkupyöräpaikoilleen silloin, kun kulkuyhteyttä pysäköintihalliin omalta tontilta ei ole. Lisäksi tontin 5 townhouse-asunnoilla on oikeus käyttää tontilla 6 olevaa 1. kerroksen porraskäytävää kulkureittinä pysäköintihalliin. Tontilla 6 on oikeus käyttää osittain tontilla 5 olevaa kulkuväylää kulureittinä pysäköintihalliin.

Tonteilla 1 ja 2, 5 ja 6 sekä 8 on oikeus käyttää toistensa porrashuoneita hätäpoistumisteinä ja pelastuslaitoksen hyökkäysteinä toistensa maanalaisille alueille rakennettuihin pysäköintihalleihin.

Tonttien 1 ja 2, 5 ja 6 sekä 8 käytössä olevien kansipihojen ja niiden alle sijoittuvien pysäköintihallien välisen rakenteen jakautuminen pihan ja pysäköintihallin vastualueeseen on määritelty siten, että horisontaalinen rajapinta kulkee pihakannen vedeneristeen yläpinnassa.

Piha-alueet

Tontit 1 ja 2, 5 ja 6 sekä 8 saavat oikeuden käyttää tonttien 1 ja 2, 5 ja 6 sekä 8 alueella yhteisessä käytössä olevia ah-alueita oleskelu-, ulkoilu- ja leikkialueena sekä niillä sijaitsevia välineitä sekä muita em. alueelle sijoitettuja laitteita ja rakennelmia. Lisäksi tontit 1 ja 2, 5 ja 6 sekä 8 saavat oikeuden käyttää toistensa ah-alueita lumen läjitykseen. Tonteilla 1 ja 2, 5 ja 6 sekä 8 on oikeus myös käyttää toistensa tontteja hulevesien johtamiseen tonttien 1 ja 2, 5 ja 6 sekä 8 alueilla sijaitseviin hulevesiverkostoon ja viivytyskaivoihin.

Tontit 1 ja 2 saavat oikeuden käyttää toistensa tonteilla olevia alueita oleskelu-, ulkoilu- ja leikkialueina sekä niillä sijaitsevia välineitä sekä muita em. alueille sijoitettuja laitteita ja rakennelmia. Tontit 5 ja 6 saavat oikeuden käyttää toistensa tonteilla olevia alueita oleskelu-, ulkoilu- ja leikkialueina sekä niillä sijaitsevia välineitä sekä muita em. alueille sijoitettuja laitteita ja rakennelmia.

Kanavamuuri

Tontit 1 ja 8 sekä näillä tonteilla sijaitseva ah-alue rajoittuvat Verkkosaarenkanavaan ja kanavan muurirakenne sijoittuu tonteille 1 ja 8 sekä näillä tonteilla sijaitseville ah-alueille.

Kevyt liikenne ja jalankulku

Tontit 1 ja 2, 5 ja 6 sekä 8 saavat oikeuden käyttää tonttien 1 ja 2, 5 ja 6 sekä 8 ah-alueita ja niillä sijaitsevia kevyen liikenteen käyttöön ja jalankulkuun tarkoitettuja reittejä.

Tontit 1 ja 2 saavat oikeuden käyttää tonttien 1 ja 2 yhteiskäytössä olevia alueita ja niillä sijaitsevia kevyen liikenteen käyttöön ja jalankulkuun tarkoitettuja reittejä. Tontit 5 ja 6 saavat oikeuden käyttää tonttien 5 ja 6 yhteiskäytössä olevia alueita ja niillä sijaitsevia kevyen liikenteen käyttöön ja jalankulkuun tarkoitettuja reittejä.

Pelastus- ja tikasajoneuvojen kulkureitit ja nostopaikat

Tontit 1 ja 2, 5 ja 6 sekä 8 saavat oikeuden rakentaa ja käyttää toistensa tonteilla olevia reittejä ja alueita pelastus- ja tikasajoneuvojen kulkureittinä. Tontti 5 saa oikeuden rakentaa ja käyttää osittain tontilla 2 sijaitsevaa aluetta pelastus- ja tikasajoneuvon nostopaikkana. Tontti 8 saa oikeuden rakentaa ja käyttää osittain tonteilla 1 ja 2 sijaitsevaa aluetta pelastus- ja tikasajoneuvon nostopaikkana.

Putket, johdot ja muut tekniset järjestelmät: Vesi-, viemäri- ja hulevedet sekä kaukolämpö

Tonttia 1 rasittaa tontin 2 oikeus rakentaa ja käyttää tontin 1 alueelle vesi- ja hulevesiputkia sekä -kaivoja tarvittavine rakenteineen. Tonttia 1 rasittaa tontin 2 oikeus rakentaa ja käyttää tontin 1 alueelle viemäriputkia sekä -kaivoja tarvittavine rakenteineen. Tonttia 1 rasittaa tontin 2 oikeus rakentaa ja käyttää tontin 1 alueelle kaukolämpöputkia.

Tonttia 2 rasittaa tontin 1 oikeus rakentaa ja käyttää tontin 2 alueelle vesi- ja hulevesiputkia sekä -kaivoja tarvittavine rakenteineen. Tonttia 2 rasittaa tontin 1 oikeus rakentaa ja käyttää tontin 2 alueelle viemäriputkia sekä -kaivoja tarvittavine rakenteineen. Tonttia 2 rasittaa tontin 1 oikeus rakentaa ja käyttää tontin 2 alueelle kaukolämpöputkia.

Tonttia 5 rasittaa tontin 6 oikeus rakentaa ja käyttää tontin 5 alueelle vesi- ja hulevesiputkia sekä -kaivoja tarvittavine rakenteineen. Tonttia 5 rasittaa tontin 6 oikeus rakentaa ja käyttää tontin 5 alueelle viemäriputkia sekä -kaivoja tarvittavine rakenteineen. Tonttia 5 rasittaa tontin 6 oikeus rakentaa ja käyttää tontin 5 alueelle kaukolämpöputkia.

Tonttia 6 rasittaa tontin 5 oikeus rakentaa ja käyttää tontin 6 alueelle vesi- ja hulevesiputkia sekä -kaivoja tarvittavine rakenteineen. Tonttia 6 rasittaa tontin 5 oikeus rakentaa ja käyttää tontin 6 alueelle viemäriputkia sekä -kaivoja tarvittavine rakenteineen. Tonttia 6 rasittaa tontin 5 oikeus rakentaa ja käyttää tontin 6 alueelle kaukolämpöputkia.

Tontit 1 ja 2, 5 ja 6 sekä 8 saavat oikeuden sijoittaa toistensa maanpäällisille ja maanalaisille alueille sekä rakennuksiin tonteille 1 ja 2, 5 ja 6 sekä 8 rakennettavien rakennusten ja pysäköintihallien käyttöä varten tarpeellisia vesi-, sadevesi-, salaoja-, viemäri- ja kaukolämpöputkia, muita putkijohtoja, sähkökaapeleita, savupoistojärjestelmiä hormeineen ja IV-laitteistoja hormeineen (ilmanvaihto- ja poistohormit) sekä vastaavia teknisiä järjestelmiä. Tontit 1 ja 2, 5 ja 6 sekä 8 saavat oikeuden käyttää toistensa alueilla sijaitsevia rakennuksia ja pysäköintihallien käyttöä palvelevia järjestelmiä.

Putket, johdot ja muut tekniset järjestelmät: Sähköpääkeskukset, sähkökaapelit ja muut vastaavat tekniset järjestelmät

Tontteja 1 ja 2, 5 ja 6 sekä 8 palveleva Helen Sähköverkko Oy:n muuntamo sijoitetaan tontille 1. Muuntamon sijoittamisesta

laaditaan erillinen sopimus tontin 1 omistajan ja Helen Sähköverkko Oy:n välillä.

Tonttia 1 rasittaa tontin 2 oikeus rakentaa ja käyttää tontille 1 sähköpääkeskuksia niihin liittyvine laitteineen ja rakenteineen. Kyseisiin sähköpääkeskuksiin sijoitetaan myös tontteja 1 ja 2 palvelevan pysäköintihallin sähkömittarointi.

Tonttia 5 rasittaa tontin 6 oikeus rakentaa ja käyttää tontille 5 sähköpääkeskuksia niihin liittyvine laitteineen ja rakenteineen. Kyseisiin sähköpääkeskuksiin sijoitetaan myös tontteja 5 ja 6 palvelevan pysäköintihallin sähkömittarointi.

Tontin 5 sähköpääkeskukseen sijoitetaan myös tontteja 1, 2 ja 5 sekä tontteja 6 ja 8 palvelevien putkikeräysjärjestelmän syöttöpisteiden vaatiman sähkön alamittarointi. Tontilla 6 sijaitseva pysäköintihallin savunpoistonohjauskeskus palvelee myös tonttia 5.

Tontit 1 ja 2, 5 ja 6 sekä 8 saavat oikeuden rakentaa ja käyttää toistensa maanpäällisiä ja maanlaisia alueita sähkökaapelien ja vastaavien teknisten järjestelmien sijoittamiseen.

Jätteen keräyksen järjestäminen

Tonttien 1 ja 2, 5 ja 6 sekä 8 jätteen keräys järjestetään putkikeräysjärjestelmänä, johon tonteilla 1 ja 2, 5 ja 6 sekä 8 on velvollisuus liittyä. Lisäksi kortteliin 10600 rakennetaan kolme kierrätyshuonetta.

Tonttia 5 rasittaa tonttien 1 ja 2 oikeus käyttää tontin 5 alueelle rakennettavaa putkikeräysjärjestelmän syöttöpistettä ja tonttia 6 rasittaa tontin 8 oikeus käyttää tontin 6 alueelle rakennettavaa putkikeräysjärjestelmän syöttöpistettä.

Tonttia 1 rasittaa tontin 2 oikeus käyttää putkikeräysjärjestelmään soveltumattoman jätteen keräämiseen tontilla 1 sijaitsevaa kierrätyshuonetta ja tonttia 6 rasittaa tontin 5 oikeus käyttää putkikeräysjärjestelmään soveltumattoman jätteen keräämiseen tontilla 6 sijaitsevaa kierrätyshuonetta. Tonteilla 1 ja 2 sekä tonteilla 5 ja 6 on yhteinen kierrätyshuone. Tontilla 8 on oma kierrätyshuone.

Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:llä on oikeus korvauksetta toteuttaa, kunnossapitää, huoltaa, ylläpitää ja uusia tässä sopimuksessa mainitut jätteen putkikeräyksen syöttöpisteet ja putket. Jäteyhtiö omistaa mainitut syöttöpisteet ja putket. Kukin tonteista 1 ja 2, 5 ja 6 sekä 8 sopii tonttinsa osalta Kalasataman

jätteen putkikeräys Oy:n kanssa putkikeräysjärjestelmään liittymisestä ja vastaa siitä tontille aiheutuvista liittymiskustannuksista mainitulle yhtiölle.

Varastot ja yhteiset tilat

Tonttia 5 rasittaa tontin 6 oikeus käyttää tontilla 5 sijaitsevia irtaimistovarastoja sekä kulkuväylää irtaimistovarastoille.

Väestönsuoja

Kortteliin 10600 toteutetaan kunkin tontin käyttöön oma väestönsuoja. Väestönsuojat toteutetaan tonttien 1, 2, 5 ja 8 osalta näiden tonttien alueille. Tontin 6 väestönsuoja toteutetaan osin tontille 5. Tonttia 5 rasittaa tontin 6 oikeus käyttää tontin 5 aluetta tontin 6 väestönsuojana kriisin aikana. Lisäksi tonttia 5 rasittaa tontin 6 oikeus käyttää tontilla 5 sijaitsevaan kulkuväylää reittinä tontin 6 väestönsuojaan.

Kiinteiden rakenteiden/rakenneosien tontin rajojen ylitykset

Tontit 1 ja 2, 5 ja 6 sekä 8 saavat puolin ja toisin sijoittaa toistensa alueelle rakennusten perustuksen rakentamisen edellyttämiä ja muita tarvittavia kiinteitä rakenteita ja rakenneosia tonttien 1 ja 2, 5 ja 5 sekä 8 yhteisillä rajoilla. Tontilla 6 on oikeus sijoittaa rakennuksen osia tontin 5 alueelle.

Muut oikeudet

Tonteilla 1 ja 2, 5 ja 6 sekä 8 on oikeus tarvittaessa sijoittaa omalla tontillaan oleva rakennus lähemmäksi kuin neljä metriä kyseisen tontin rajasta.

Palomuurien korvaaminen osastoivilla rakenteilla

Tonteilla 1 ja 2 sekä 5 ja 6 on oikeus jättää palomuuri rakentamatta rakentaessaan tontin rajalle.

Kaikki muut sovitut järjestelyt

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

Kustannukset

Kiinteistöjen yhteisjärjestelysopimuksessa on lisäksi sovittu pysäköintihallien, piha-alueiden, kanavamuurin, kevyelle

liikenteelle ja jalankulkuun tarkoitettujen reittien, pelastus- ja tikasajoneuvojen kulkureittien ja pelastusajoneuvojen nostopaikkojen, vesi-, viemäri- ja hulevesiputkien sekä kaukolämpöputkien, sähköpääkeskusten, sähkökaapelien ja muiden vastaavien teknisten järjestelmien, putkikeräysjärjestelmän ja kierrätyshuoneen, irtaimistovarastojen ja niille johtavan kulkuväylän, väestönsuojatilojen ja väestönsuojalaitteiden sekä sijoitettujen rakenneosien rakentamis-, kunnossapito-, huolto-, ylläpito- sekä uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista.

Rakennustoiminnasta johtuvat häiriöt

Kiinteistöjen yhteisjärjestelysopimuksessa on edelleen sovittu kohdassa, Muut ehdot, seuraavaa: Tonteilla 1 ja 2, 5 ja 6 sekä 8 ei ole oikeutta korvaukseen, eikä oikeutta esittää korvausvaatimusta toisen tontin rakennustoiminnasta johtuvasta melusta, pölystä, säteilystä, tärinästä tms. tilapäisestä häiriöstä.

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 yhdeksälle hakijalle lähetetään postitse kirjeellä asiamiehelle: X, Skanska Talonrakennus Oy, PL 114, 00101 Helsinki.

Asiamiehen tulee toimittaa hakijoiden pöytäkirjanotteet edelleen hakijoille.

Päätöksen perustelut

Kiinteistöjen yhteisjärjestelystä on sovittu 6.6.2019 päivätyssä kiinteistöjen yhteisjärjestelysopimuksessa ja sen liitepiirustuksissa. Sopimuksen sopijapuolet ovat Helsingin kaupunki tonttien 91-10-600-2, 5 ja 8 omistajana, Asunto Oy Helsingin Capellan puistotie 21 tontin 91-10-600-1 omistajana, Asunto Oy Helsingin Toutain tontin 91-10-600-2 vuokralaisena, Asunto Oy Verkkosaaren Wanda tontin 91-10-600-5 vuokralaisena, As. Oy Helsingin Vaspuuki tontin 91-10-600-6 omistususuuden 3781/5970 omistajana, As. Oy Helsingin Ruutana tontin 91-10-600-6 omistususuuden 2189/5970 omistajana, As. Oy Helsingin Karppi tontin 91-10-600-8 omistususuuden 2675/12390 tulevana omistajana, As. Oy Helsingin Pasuri tontin 91-10-600-8 omistususuuden 3172/12390

tulevana omistajana ja As. Oy Helsingin Seipi tontin 91-10-600-8 omistusosuuden 6543/12390 tulevana omistajana.

Sopimuksen kiinteistöjen alueella on voimassa asemakaava numero 12284. 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 Juha Vehviläinen
rakennuslakimies

Liitteet	Hakemus Asemakaava Helsingin kaupungin päätös Kahdeksan kaupparekisteriotetta Kahdeksan yhtiökokouspöytäkirjaa Kantakartta Kolme rasisitustodistusta Seitsemän rakennuslupapäätöstä Viisi kiinteistörekisteriotetta Viisi lainhuutotodistusta Yhteisjärjestelysopimus ja sen liitepiirustukset
----------	--

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.