

Henkilötiedot poistettu

27.06.2019

§ 16

1

Tunnus 10-0021-19-RAS

Hakija Asunto Oy Helsingin Kaljaasi Auroran Kuja
Asunto Oy Helsingin Sompasaaren Pelagia
Asunto Oy Helsingin Sompasaaren Pooki
Asunto Oy Helsingin Sompasaaren Sumppi
Suomen Osatontti Ky
Helsingin kaupunki
Kalasataman Palvelu 2 Oy
Suomen Osatontti II Ky
Aurora-korttelin Pysäköinti Oy

Tontit

Kiinteistötunnus	Oikeutettu	Rasitettu	Sopimus
091-010-0635-0005			X
091-010-0635-0006			X
091-010-0635-0007			X
091-010-0635-0008			X
091-010-0635-0009			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 91-10-635-5, 91-10-635-6, 91-10-635-7, 91-10-635-8 ja 91-10-635-9 välille sen sisältöisenä, kuin osapuolten tekemässä, eri osapuolten osaltaan 9.11.2018, 28.11.2018, 30.11.2018, 12.12.2018 ja 20.12.2018 allekirjoittamassa, Yhteisjärjestelysopimuksessa Kortteli 10635 9.11.2018 ja sen liitepiirustuksissa on sovittu.

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

Yhteiset piha-alueet ja kulkureitit

Yhteispiha. Yhteispihalla tarkoitetaan pihakannen päällä sijaitsevaa piha-aluetta. Yhteispiha sijaitsee tontilla 5 sekä tonteilla 7, 8 ja 9. Yhteispihan alueet ovat tonttien 5, 6, 7, 8 ja 9 yhteiskäytössä.

Piha-aukio. Tontti 8 vastaa tontilla 8, ja vähäiseltä osin tontilla 7, sijaitsevan piha-aukion toteuttamisesta ja ylläpidosta. Tontti 8 on oikeutettu sopimaan tontillaan sijaitsevan piha-aukion osan käytöstä ja vuokraamisesta kolmansien osapuolten kanssa, ottaen huomioon tonttien 7 ja 8 kulkuoikeuden häiriöttömän toteutumisen.

Kattopiha tonteilla 8 ja 9. Tonteilla 8 ja 9 on pysyvä oikeus käyttää toistensa tonteilla sijaitsevaa kattopihaa.

Kulkureitit. Tonteilla 5, 6, 7, 8 ja 9 on oikeus kulkea ja käyttää yhteispihaa sekä oikeus käyttää korttelin sisäpihalle johtavia tontilla 8 ja tontilla 9 sijaitsevia kulkuväyliä sekä tontilla 9 sijaitsevaa porrasta jalankulkuun ja kevyeen liikenteeseen. Tonteilla 5, 6, 7, 8 ja 9 on oikeus käyttää yhteispihaa sekä korttelin sisäpihalle johtavaa tontilla 9 sijaitsevaa kulkuväylää huoltoajoon. Tonteilla 7 ja 8 on oikeus käyttää tontilla 8, ja vähäiseltä osin tontilla 7, sijaitsevaa piha-aukiota tontillaan sijaitsevaan rakennukseen kulkemiseen sekä tonttiaan palvelemaan huoltoajoon. Tonteilla 5, 6, 7, 8 ja 9 on oikeus käyttää tonttien 5, 7 ja 8 kannenalaisia alueita ajoneuvoliikenteeseen, kevyeen liikenteeseen ja jalankulkuun. Tonteilla 5, 6, 7, 8 ja 9 on oikeus käyttää tontilla 8 sijaitsevaa kulkuväylää ajoneuvoliikenteeseen. Tonteilla 5, 6, 7, 8 ja 9 on oikeus käyttää tontilla 7 sijaitsevaa kulkuväylää jalankulkuun ja kevyeen liikenteeseen, minkä lisäksi kukin tonteista 6, 7, 8 ja 9 voi käyttää oman kiinteistönsä asuinrakennuksessa sijaitsevia porrashuoneyhteyksiä pysäköintilaitokseen kulkemiseen. Tontti 8 toteuttaa tontilla 8 sijaitsevan kulkuyhteyden ja tontti 9 toteuttaa tontilla 9 sijaitsevan kulkuyhteyden korttelin yhteispihalle.

Katuihin rajautuvat alueet. Tonttien 6, 7, 8 ja 9 katualueisiin rajautuvien osien toteuttaminen ja ylläpito sekä niistä aiheutuvat kustannukset kuuluvat kunkin tontin vastuulle, ellei yhteisjärjestelysopimuksessa toisin sovita.

Hätäpoistumisreitit. Tonteilla 6, 7, 8 ja 9 on oikeus käyttää toistensa omistamissa rakennuksissa sijaitsevia porraskäytäviä pysäköintilaitoksen hätäpoistumisreitteinä.

Pysäköintilaitos

Tonttien 6, 7, 8 ja 9 yhteinen autopaikoitus järjestetään pysäköintilaitoksessa, joka sijaitsee korttelin pihakannen alla tontin 5 alueella sekä osittain tonttien 6, 7, 8 ja 9 alueella. Pysäköintilaitoksen ylläpitoon liittyvistä asioista huolehtii Aurora-korttelin Pysäköinti Oy, jonka osakkaita tonttien 6, 7, 8 ja 9 asunto-osakeyhtiöt ovat. Pysäköintilaitoksen rakenteet suunnitellaan yhtenäiseksi rakenteelliseksi kokonaisuudeksi, joka ulottuu korttelin tonttien alueille. Pysäköintilaitoksen kantavat rakenteet muodostavat yhtenäisen, toisiaan tukevan ja toisistaan riippuvaisen kokonaisuuden. Pysäköintilaitoksen rakenteet tukeutuvat toisaalta myös eri tonteilla sijaitsevien asuinrakennusten rakenteisiin. Tonteilla 6, 7, 8 ja 9 on oikeus toteuttaa tonteille 6, 7, 8 ja 9 sekä tontin 5 kannenalaiselle alueelle pysäköintilaitoksen edellyttämiä rakenteita ja taloteknisiä järjestelmiä sekä ylläpitää niitä.

Autopaikat

Pysäköintilaitokseen toteutetaan yhteensä 76 autopaikkaa. Autopaikat ovat nimeämättömiä. Tonteilla 6, 7, 8 ja 9 on oikeus sijoittaa autopaikkansa pysäköintilaitokseen ja pysyvä oikeus käyttää niitä seuraavasti: Tontilla 6 on 18 autopaikkaa, joista yksi on tarkoitettu ensisijaisesti liikuntaesteisen käyttöön ja yksi yhteiskäyttöautolle. Tontilla 7 on 11 autopaikkaa, joista yksi on tarkoitettu ensisijaisesti liikuntaesteisen käyttöön ja yksi yhteiskäyttöautolle. Tontilla 8 on 26 autopaikkaa, joista kaksi on tarkoitettu ensisijaisesti liikuntaesteisen käyttöön ja kaksi yhteiskäyttöautolle. Tontilla 9 on 21 autopaikkaa, joista yksi on tarkoitettu ensisijaisesti liikuntaesteisen käyttöön ja yksi yhteiskäyttöautolle.

Yhteiskäyttöautot ja yhteiskäyttöautopaikat

Pysäköintilaitoksessa on varattu viisi autopaikkaa sähkökäyttöisille yhteiskäyttöautoille. Aurora-korttelin Pysäköinti Oy vastaa yhteiskäyttöautoista sekä niiden vaatimista järjestelmistä. Tonttien 6, 7, 8 ja 9 asunto-osakeyhtiöt vuokraavat yhteiskäyttöautopaikat Aurora-korttelin Pysäköinti Oy:lle. Kaikki korttelin asukkaat voivat käyttää kaikkia korttelin yhteiskäyttöautoja.

Yhteiskäytössä olevat tilat

Tilapäinen jätteiden kerääminen. Ennen alueelliseen putkikeräysjärjestelmään liittymistä korttelin tontit sopivat tarvittaessa yhteisestä tilapäisestä jätteenkeräyksestä. Tilapäiseen jätteenkeräykseen ovat velvollisia liittymään kaikki

korttelin tontit, joilla sijaitseva asuinrakennus on saanut rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottohyväksynnän. Tilapäisen jätteidenkeräysjärjestelmän käyttö lopetetaan, kun jätteiden putkikeräysjärjestelmä ja lopullinen kierrätyshuone otetaan käyttöön. Tontti 9 vastaa tilapäisen jätteenkeräyksen toteuttamisesta ja ylläpidosta.

Jätteen putkikeräysjärjestelmä ja jätehuone. Tonteilla 6, 7, 8 ja 9 on oikeus käyttää tontilla 9 sijaitsevaa alueelliseen putkikeräysjärjestelmään kuuluvaa jätehuonetta jätteiden keräykseen. Tontit 6, 7, 8 ja 9 liittyvät kukin erikseen alueelliseen jäteyhtiöön.

Kierrätyshuone. Tonteilla 6, 7, 8 ja 9 on oikeus käyttää tontille 8 toteutettavaa korttelikohtaista kierrätyshuonetta sellaisen jätteen keräystä varten, jota ei hoideta alueellisella putkikeräysjärjestelmällä.

Muuntamo. Tontilla 6 sijaitsee koko korttelia palveleva muuntamo.

Kunnallistekniikka

Osapuolilla on oikeus sijoittaa tonttiaan palvelevia vesijohtoja, jäte- ja sadevesiviemäreitä, sähkö- ja telejohtoja sekä kaukolämpöjohtoja ja niihin liittyviä laitteita, varusteita ja rakennelmia toistensa alueelle kuitenkin siten, ettei niiden sijoittaminen aiheuta kohtuutonta haittaa. Kukin osapuoli vastaa itse pintavesien poistamisesta tontillaan, kuitenkin siten, että osapuolilla on oikeus tarvittaessa johtaa sadevesiä tonttien rajojen yli.

Rakenteet

Palomuurien rakentamatta jättäminen. Tonteilla 5, 6, 7, 8 ja 9 on oikeus jättää tonttien 5, 6, 7, 8 ja 9 väliset palomuurit rakentamatta.

Maalämpökaivot. Tontilla 6 on oikeus sijoittaa ja toteuttaa maalämpökaivot tonteille 5 ja 7 ja ylläpitää niitä.

Perustusten sijoittaminen. Tonteilla 5, 6, 7, 8 ja 9 on oikeus ulottaa tontillaan sijaitsevan rakennuksen perustukset viereisen tontin alueelle. Tonteilla 5, 6, 7, 8 ja 9 on oikeus sijoittaa salaojia ja routasuojauksia toistensa alueelle.

Parvekkeiden sijoittaminen. Tonteilla 6 ja 9 on oikeus sijoittaa tontillensa toteutettavan rakennuksen parvekkeet tontin 5 alueelle.

Seinien ja tilojen sijoittaminen. Tonteilla 5, 6, 7, 8 ja 9 on oikeus vähäisessä määrin sijoittaa ulko- ja väliseiniä toistensa alueelle kuitenkin niin, ettei se aiheuta merkittävää haittaa toisen tontin käytölle. Tonteilla 5, 6, 7, 8 ja 9 on oikeus vähäisessä määrin ulottaa tiloja toistensa alueelle kuitenkin niin, ettei se aiheuta merkittävää haittaa toisen tontin käytölle. Tonteilla 6, 7, 8 ja 9 on oikeus tarvittaessa sijoittaa ulkoseinän eriste ja rappaus viereisen tontin alueelle väliaikaisesti. Tonteilla 6, 7, 8 ja 9 on oikeus sijoittaa korkeamman rakennuksen ulkoseinän eristeet ja ulkoverhous viereiselle tontille, kun viereisen tontin rakennus jää alemmalle tasolle.

Katokset tontilla 5. Tonteilla 6, 7, 8 ja 9 on oikeus sijoittaa rakennuksiaan palvelevia katoksia tontille 5.

Kaikki muut sovitut järjestelyt

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

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.

Asiamiehen tulee toimittaa hakijoiden pöytäkirjanotteet edelleen hakijoille.

Päätöksen perustelut

Kiinteistöjen yhteisjärjestelystä on sovittu osapuolten tekemässä ja allekirjoittamassa Yhteisjärjestelysopimuksessa Kortteli 10635 9.11.2018 ja sen liitepiirustuksissa. Sopimuksen osapuolet ovat Asunto Oy Helsingin Sompasaaren Sumppi tontin 91-10-635-6 vuokralaisena ja tontin 91-10-635-5 maanalaisen määräalan määräosan 18/76 vuokralaisena sekä Aurora-korttelin Pysäköinti Oy:n lukuun, Asunto Oy Helsingin Kaljaasi Auroran kuja tontin 91-10-635-7 vuokralaisena ja tontin 91-10-635-5 maanalaisen määräalan määräosan 11/76 vuokralaisena sekä Aurora-korttelin Pysäköinti Oy:n lukuun, Asunto Oy Helsingin Sompasaaren Pelagia tontin 91-10-635-8 määräosan 20/100 omistajana ja

tontin vuokralaisena ja tontin 91-10-635-5 maanalaisen määräalan määräosan 26/76 vuokralaisena sekä Aurora-korttelin Pysäköinti Oy:n lukuun, Asunto Oy Helsingin Sompasaaren Pooki tontin 91-10-635-9 määräosan 19/100 omistajana ja tontin vuokralaisena ja tontin 91-10-635-5 maanalaisen määräalan määräosan 21/76 vuokralaisena sekä Aurora-korttelin Pysäköinti Oy:n lukuun, Suomen Osatontti II Ky tontin 91-10-635-8 määräosan 80/100 omistajana ja vuokranantajana, Suomen Osatontti Ky tontin 91-10-635-9 määräosan 81/100 omistajana ja vuokranantajana, Aurora-korttelin Pysäköinti Oy tontin 91-10-635-5 maanalaisen alueen vuokralaisten määräosin perustamana yhtiönä, Kalasataman Palvelu 2 Oy tontin 91-10-635-5 vuokralaisena sekä Helsingin kaupunki tonttien 91-10-635-5, 6 ja 7 omistajana ja vuokranantajana.

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 Juha Vehviläinen
rakennuslakimies

Liitteet	Hakemus Asemakaava Yhtiöjärjestys Helsingin kaupungin päätös Kaksi hallituksen kokouspöytäkirjaa Kantakartta Kuusi yhtiökokouspöytäkirjaa Kymmenen kaupparekisteriotetta Viisi kiinteistörekisteriotetta Viisi lainhuutotodistusta Viisi rakennuslupapäätöstä Viisi rasisitustodistusta 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 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.