Tunnus 3-0020-19-RAS

Hakija Kiinteistö Oy Fabianinkatu 6
Handelsgillet i Helsingfors r.f.

Tontit

Kiinteistötunnus	Oikeutettu	Rasitettu	Sopimus
091-003-0048-0005	X	X	
091-003-0048-0014	X	X	

Rasitetyyppi

- Käyttörasite
- Seinärasite

Käsittelijä Juha Vehviläinen
rakennuslakimies
puh. 310 26225

Päätös MÄÄRÄAIKAISTEN RAKENNUSRASITTEIDEN PERUSTAMINEN

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvontapalvelut -palvelun rakennuslakimies päätti hakemuksesta maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 80 §:n nojalla perustaa seuraavat neljä määräaikaista, 31.5.2046 saakka voimassa olevaa, rakennusrasitetta:

1. Helsingin kaupungin 3 kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelin 48 tonteilla 5 ja 14 on puolin ja toisin oikeus rakentaa tonteilla 5 ja 14 sijaitsevien rakennusten tonttien 5 ja 14 rajalla oleviin rajaseiniin ensimmäisessä kerroksessa kulkuaukko ja ovet sekä näihin liittyvä yhdyskäytävä siten, kuin 3.9.2018 päivätty osapuolten tekemä ja allekirjoittama rasitesopimus ja sen liitepiirustukset tarkemmin osoittavat (seinärasite).

2. Helsingin kaupungin 3 kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelin 48 tonteilla 5 ja 14 on puolin ja toisin oikeus käyttää edellä kohdassa 1 tarkoitettuja tonttien 5 ja 14 rajalla oleviin rajaseiniin ensimmäisessä kerroksessa rakennettuja kulkuaukkoa ja ovia sekä näihin liittyvää yhdyskäytävää kulkuun siten, kuin 3.9.2018 päivätty osapuolten tekemä ja allekirjoittama rasitesopimus ja sen liitepiirustukset tarkemmin osoittavat (käyttörasite).

3. Helsingin kaupungin 3 kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelin 48 tonteilla 5 ja 14 on puolin ja toisin oikeus rakentaa tonteilla 5 ja 14 sijaitsevien rakennusten tonttien 5 ja 14 rajalla oleviin rajaseiniin kolmannessa kerroksessa kulkuaukko ja ovet sekä näihin liittyvät yhdyskäytävä ja kulkusilta siten, kuin 3.9.2018 päivätty osapuolten tekemä ja allekirjoittama rasitesopimus ja sen liitepiirustukset tarkemmin osoittavat (seinärasite).

4. Helsingin kaupungin 3 kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelin 48 tonteilla 5 ja 14 on puolin ja toisin oikeus käyttää edellä kohdassa 3 tarkoitettuja tonttien 5 ja 14 rajalla oleviin rajaseiniin kolmannessa kerroksessa rakennettuja kulkuaukkoa ja ovia sekä näihin liittyviä yhdyskäytävää ja kulkusiltaa kulkuun siten, kuin 3.9.2018 päivätty osapuolten tekemä ja allekirjoittama rasitesopimus ja sen liitepiirustukset tarkemmin osoittavat (käyttörasite).

Määräaikaisten rakennusrasitteiden 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 molemmille hakijoille lähetetään postitse kirjeellä asiamiehelle: X.

Asiamiehen tulee toimittaa hakijoiden pöytäkirjanotteet edelleen hakijoille.

Päätöksen perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:n 1 momentin mukaan tonttia tai rakennuspaikkana olevaa kiinteistöä varten voidaan perustaa toista kiinteistöä rasittava pysyvä oikeus rakennuksen tai rakennelman käyttämiseen tai niihin verrattavaan toimenpiteeseen (rakennusrasite). Rasitteen perustaminen edellyttää, että asianosaiset sopivat siitä kirjallisesti. Pykälän 2 momentin mukaan rakennusrasite saadaan perustaa, jos sillä edistetään tarkoituksenmukaista rakentamista tai kiinteistön käyttöä, rasite on tarpeellinen rasiteoikeuden haltijalle eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle. Pykälän 3 momentin mukaan, jollei rasitteen perustaminen pysyvänä oikeutena ole tarkoituksenmukaista, voidaan erityisestä syystä perustaa määräaikainen rakennusrasite, joka on voimassa määrättyyn päivään tai tapahtumaan saakka.

Tontin 91-3-48-5 omistaja Handelsgillet i Helsingfors r.f. ja tontin 91-3-48-14 omistaja Kiinteistö Oy Fabianinkatu 6 ovat tehneet ja allekirjoittaneet 8.4.2019 päivätyn sopimuksen, Rasitesopimuksen lisäsopimus. Tässä Rasitesopimuksen lisäsopimuksessa osapuolet ovat sopineet, että osapuolten 3.9.2018 tekemä ja 31.12.2018 rauennut Rasitesopimus astuu uudestaan voimaan ja tulee osapuolia sitovaksi Rasitesopimuksen lisäsopimuksen allekirjoittamisen myötä sekä että Rasitesopimuksen lisäsopimus astuu voimaan sen allekirjoitushetkellä ja Rasitesopimuksen lisäsopimus raukeaa 31.5.2019 ellei rasitteita ole haettu vahvistettaviksi tätä ennen.

Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan lomakkeella tehty rakennusrasitteiden perustamista koskeva hakemus on toimitettu Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluille 23.5.2019. Jättämällä tämä rakennusrasitteiden perustamista koskeva hakemus rakennusvalvontapalveluille 23.5.2019 on täytetty 8.4.2019 päivätyssä Rasitesopimuksen lisäsopimuksessa oleva edellytys sille, että rasitteita on haettava vahvistettaviksi ennen 31.5.2019 tai muutoin Rasitesopimuksen lisäsopimus raukeaa.

Osapuolten tekemän 3.9.2018 päivätyn rasitesopimuksen taustalla on se, että tontilla 91-3-48-14 olevassa rakennuksessa sijaitseva hotelli laajentaisi hotellitoimintaansa käsittämään tontilla 91-3-4-5 sijaitsevassa rakennuksessa olevia tiloja. Rasitteiden ajallinen kesto perustuu siihen, että rasitteiden päättymisajankohta vastaa hotellin 11.4.2016 solmiman pitkäaikaisen vuokrasopimuksen sopimuskautta, mukaan lukien vuokra-aikaan lisätyn 10 vuoden option. Täten rasitteiden päättymisajankohdaksi on 3.9.2018 päivätyssä rasitesopimuksessa sovittu 31.5.2046. Rasitesopimuksessa on lisäksi sovittu, että jos hotellioperaattori jatkaa hotellitoimintaa tämän ajankohdan jälkeen, rasitteiden voimassaoloaikaa jatketaan.

Nyt perustettavat rakennusrasitteet edistävät tarkoituksenmukaista rakentamista ja kiinteistöjen käyttöä tonteilla 91-3-48-5 ja 14. Perustettavat rakennusrasitteet ovat tarpeellisia rasiteoikeuden haltijoille. Perustettavista rakennusrasitteista ei aiheudu huomattavaa haittaa rasitetuille kiinteistölle.

Osapuolet ovat esittäneet 3.9.2018 päivätyssä rasitesopimuksessa erityisen syyn sille, että nyt kyseessä olevat rakennusrasitteet perustettaisiin määräaikaisina. Nyt perustettavat neljä rakennusrasitetta on tarkoituksenmukaista perustaa määräaikaisina siten, että ne ovat voimassa 31.5.2046 saakka.

Päättäjä Juha Vehviläinen
rakennuslakimies

Liitteet
Hakemus
Valtakirja
Kaupparekisteriote
Rakennuslupapäätös
Kaksi kiinteistörekisteriotetta
Kaksi lainhuutotodistusta
Kantakartta
Rasitesopimuksen lisäsopimus
Rasitesopimus ja sen liitepiirustukset
Yhdistysrekisteriote

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.