

KOY TURUN TORIPAVILJONGIT

OSAKASSOPIMUS

XX. PÄIVÄNÄ XKUUTA 20XX

SISÄLLYS

1 OSAPUOLET.....	3
1.1 Turun Toriparkki Oy	3
1.2 Turun Kaupunki.....	3
2 MÄÄRITELMÄT	3
3 SOPIMUKSEN TAUSTAA	3
4 SOPIMUKSEN TARKOITUS	3
5 YHTIÖN OSAKEPÄÄOMA, OSAKEKANTA, RAHOITUS SEKÄ OSINKOPOLITIIKKA	4
5.1 Yhtiön osakepääoma ja osakekanta	4
5.2 Yhtiön rahoitus	4
6 PÄÄTÖKSENTEKO YHTIÖSSÄ	5
6.1 Päätöksenteko yleisesti ja yhtiökokouksessa	5
6.2 Yksimielisyyttä edellyttävät päätökset yhtiökokouksessa	5
6.3 Hallitus	6
6.4 Toimitusjohtaja	6
7 TILINTARKASTAJAT.....	6
8 PANTTAUS.....	6
9 OSAKKEIDEN LUOVUTUS.....	6
10 HANKKEEN TOTEUTUS JA RAHOITUS JA VALVONTA.....	7
10.1 Hankkeen toteuttaminen ja sen kattohinta.....	7
10.2 Hankkeen valvonta	7
10.3 Kustannusten, toteutuksen ja laskutuksen seuranta.....	7
10.4 Projektinjohtosopimuksen purkaminen	7
11 OSAKASSOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN YHTIÖN OSAKKEITA LUOVUTETTAESSA	8
12 SOPIMUKSEN SALASSAPITO JA LUOTTAMUKSELLISUUS.....	8
13 SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO	8
14 SOPIMUSSAKKO JA VAHINGONKORVAUS.....	8
15 TULKINTAJÄRJESTYS.....	9
16 SOVELLETTAVA LAKI JA RIITAISUUKSIEN RATKAISEMINEN.....	9
17 MUUT MÄÄRÄYKSET	9
17.1 Muutokset.....	9
17.2 Liitteet.....	9
17.3 Siirtäminen.....	9
17.4 Kustannukset ja kulut	9
17.5 Koko sopimus.....	10
17.6 Otsikot.....	10
17.7 Ilmoitukset	10
17.8 Osapuolten toiminta muissa yhtiöissä sekä solmittavat käyttöoikeus- ja rasitesopimukset	10
18 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO	11

11

19 SOPIMUKSEN LIITTEET 11

20 ALLEKIRJOITUKSET 12

12

OSAKASSOPIMUS**1 OSAPUOLET****1.1 Turun Toriparkki Oy**

Y-tunnus xxxxx

Osoite

jäljempänä **"Toriparkki"****1.2 Turun Kaupunki**

Y-tunnus 0204819-8

PL 355, 20101 TURKU

jäljempänä **"Kaupunki"**Toriparkki ja Kaupunki, jäljempänä yhdessä **"Osapuolet"** ja erikseen **"Osapuoli"**.**2 MÄÄRITELMÄT**

Tässä Osakassopimuksessa seuraavilla isoilla alkukirjaimilla kirjoitetuilla termeillä on seuraavat merkitykset, ellei nimenomaisesti ole toisin todettu tai tekstistä ei muuta ilmene:

2.1 "Yhtiö"	tarkoittaa osakeyhtiötä, jonka nimi on Koy Turun Toripaviljongit (y-tunnus: xxxxx).
2.2 "Osakassopimus"	tarkoittaa tätä osakassopimusta.

3 SOPIMUKSEN TAUSTAA

Yhtiö on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, jonka toimialana on maanvuokrasopimuksen nojalla hallita Turun kaupungin 006 VI kaupunginosan "Kauppatori" 853 11/2011 asemakaavassa merkinnällä ki-1, ki2 ja ka osoitettuja rakennusaloja sekä omistaa niillä sijaitsevia rakennuksia ja rakennelmia.

Osapuolet ovat tällä Osakassopimuksella järjestäneet Yhtiön omistusrakenteen, rahoituksen ja tontille rakennettavien rakennusten rakennuttamisen.

4 SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tämän Osakassopimuksen tarkoituksena on Osapuolia sitovasti sopia:

- Yhtiön Osakkeiden omistuksesta,
- Yhtiön vuokraamalle maalle rakennettavien rakennusten rakennuttamisesta,
- Yhtiön rahoituksesta,
- Yhtiön hallinnosta sekä
- Osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista Yhtiöön ja toisiinsa nähden.

Osapuolten tarkoituksena on, että Yhtiötä ja sen hallintoa sekä Osapuolten keskinäisiä suhteita hoidetaan avoimuuden, tasapuolisuuden, yksimielisyyden ja oikeudenmukaisuuden periaattein.

Osapuolet ovat huolellisesti ja itsenäisesti arvioineet tämän Osakassopimuksen heille tuomat oikeudet ja velvoitteet sekä sopimusjärjestelyyn liittyvät riskit ja mahdollisuudet.

Tällä sopimuksella ei muuteta 16.5.2017 päivätyssä maanvuokrasopimuksessa tai 29.3.2018 päivätyssä maanvuokrasopimuksen vastuunjakoalukossa sovittuja vastuunjakoperiaatteita ja muita em. sopimusten ehtoja.

5 YHTIÖN OSAKEPÄÄOMA, OSAKEKANTA, RAHOITUS SEKÄ OSINKOPOLITIikka

5.1 Yhtiön osakepääoma ja osakekanta

Osapuolet omistavat Yhtiön, jonka yhtiöjärjestys on **liitteen 1** mukainen.

Yhtiön osakepääoma on kaksituhattaviisisataa (2.500) euroa.

Osakeomistus jakautuu Osapuolten kesken seuraavasti:

Osakkeenomistaja	Osakkeet	Omistusosuus
Turun kaupunki	1-700	70 %
Turun Toriparkki Oy	701-1000	30 %

Yhtiön osakkeisiin viitataan jäljempänä termillä ”Osakkeet”.

Edellä mainitut osakkeiden lukumäärät perustuvat arvioon, joka perustuu kustannuslaskentaan ko. tilojen rakentamiskustannuksista. Osapuolet tarkistavat osakkeiden lukumäärät, kun rakennuksen rakentamiskustannukset ovat selvillä.

5.2 Yhtiön rahoitus

Todetaan, että Yhtiö ei hae lainaa rahoittaakseen Yhtiön omistukseen tulevien rakennusten rakentamista. Osapuolet sitoutuvat rahoittamaan yhtiötä siltä osin, kuin niillä on Aiheuttamisvastuun perusteella velvollisuus huolehtia yhtiön tilojen rakentamisesta, korjaamisesta, kunnossapitamisestä ja muusta ylläpidosta. Termillä ”Aiheuttamisvastuu” tarkoitetaan tässä Osakassopimuksessa Yhtiön yhtiöjärjestykseen kohdissa 4§, 5 §, 7 §, 9 § ja 10 § tarkemmin määriteltyä osakkeenomistajien keskenään jakautuvaa vastuuta koskien Yhtiön omistamien tilojen osakashallintaa, vastikkeen maksamisvelvollisuutta sekä Yhtiön tilojen rakentamista, korjaamista, kunnostamista, muuttamista ja ylläpitoa.

Turun Toriparkki Oy luovuttaa Yhtiölle rahoitettavan osuutensa osittain apporttina (porrashuoneet, porraskäytävät, hissit ja myöhemmin määriteltävät tekniset rakenteet) ja osittain erikseen sovittavan maksuerätaulukon mukaisesti yhtiölle perustettavaan rakennusrahastoon; Turun kaupunki suorittaa rahoitettavan osuutensa erikseen sovittavan maksuerätaulukon mukaisesti Yhtiölle perustettavaan rakennusrahastoon. Rakennusrahastosta varat käytetään ko. rakentamisen kustannuksiin. Osapuolet sopivat erikseen rahoitusvastikkeiden maksupostin ja aikataulun. Osakkaat maksavat rahoitusosuutensa investoinnin maksuerätaulukon mukaisessa tahdissa. Rakentamisen edetessä ja ollessa kesken, suoritettavat rahoitusosuudet kirjataan Yhtiön velaksi osakkaille. Rakentamisen valmistuttua velat konvertoidaan osakeantina rakennusrahastoon ja täsmennetään Turun Toriparkki Oy:n apporttisijoituksen arvo, joka tämän perusteella niin ikään kirjataan osakeantina rakennusrahastoon. Osapuolet voivat myös myöhemmin erikseen sopia muusta menettelystä tässä kappaleessa tarkoitetun rahoitusvastuunsa toteuttamiselle.

Apportti arvostetaan sen käypään arvoon. Lähtökohtana käypää arvoa määritettäessä pidetään apporttina annetun omaisuuden rakentamiskustannuksia.

6 PÄÄTÖKSENTEKO YHTIÖSSÄ

6.1 Päätöksenteko yleisesti ja yhtiökokouksessa

Osapuolet pyrkivät rakentavassa hengessä siihen, että Yhtiötä koskevat päätökset voidaan tehdä yksimielisesti. Mikäli yksimielisyyttä ei kuitenkaan saavuteta, noudatetaan ensisijaisesti tämän Osakassopimuksen ja toissijaisesti voimassa olevan yhtiöjärjestyksen mukaista päätöksentekojärjestystä.

Osapuolet sitoutuvat toimimaan ja tarvittaessa äänestämään yhtiökokouksessa, hallituksessa ja kaikissa muissa yhteyksissä tavalla, jota tämän Osakassopimuksen noudattaminen edellyttää.

Yhtiökokouksen päätettäviksi kuuluvat sille osakeyhtiölain mukaan kuuluvat asiat. Lisäksi yhtiökokouksen päätettäväksi kuuluvat Yhtiön puolesta kolmannen hyväksi annettavat takaukset sekä rahoitussopimuksen solmiminen Yhtiön puolesta, milloin rahoitussopimuksen arvo vastaa vähintään 20 % Yhtiön edellisen tilikauden liikevaihdosta, sekä yritysostot ja –luovutukset sekä Yhtiön rakennusten rakentamista koskevasta toteutusmuodosta ja budjetista päättäminen

6.2 Yksimielisyyttä edellyttävät päätökset yhtiökokouksessa

Osapuolet huolehtivat ja vastaavat siitä, että he ja heidän edustajansa yhtiökokouksissa ja hallituksessa toimivat ja päätökset tehdään tämän Osakassopimuksen mukaisesti.

Yhtiön hallitus ja yhtiökokous tekevät päätöksensä voitonjaosta ja muista päätettävistä asioista yhtiöjärjestyksen ja osakeyhtiölain mukaisessa järjestyksessä.

Poikkeuksena edellä sanotusta, seuraavissa asioissa päätökset hallituksessa ja yhtiökokouksessa on tehtävä yksimielisesti:

- Yhtiöjärjestyksen muutokset
- Yhtiön omaisuuden myynti tai vuokraaminen muuten kuin tämän Osakassopimuksen mukaisilla menettelyillä. Normaaliin juoksevaan liiketoimintaan liittyvän käyttö- ja vaihto-omaisuuden osalta myynti- ym. toimenpiteet päättää hallitus normaalissa päätöksentekojärjestyksessä;
- Yhtiön ja Osapuolten väliset olennaiset sopimukset ja sitoumukset; ja
- Yhtiön sulautuminen toiseen yhtiöön, Yhtiön jakautuminen tai Yhtiön selvitystilaan asettaminen.

6.3 Hallitus

Osapuolet ovat sopineet, että Yhtiön hallitukseen valitaan 3 jäsentä.

Turun kaupungilla on oikeus nimetä hallitukseen 2 jäsentä ja Toriparkilla 1 jäsentä. Hallituksen puheenjohtajaksi nimetään Turun kaupungin nimeämä hallituksen jäsen.

Hallitus edustaa Yhtiötä sekä vastaa Yhtiön toiminnasta, tuloksesta ja kehittämisestä.

Hallituksen päätettäviin asioihin kuuluvat osakeyhtiölain mukaan sille kuuluvien asioiden lisäksi muun ohella seuraavat asiat:

- toimitusjohtajan sekä muiden johtohenkilöiden palkkaaminen ja irtisanominen
- vuosibudjetoinnin yhteydessä tehtävässä rahoitusbudjetissa varaudutaan huolehtimaan vieraan pääoman lyhennyksistä ja koroista. Mikäli rahoitusbudjetti edellyttää kiinnitysvakuuksilla toteutettavaa rahoitusta, tulee rahoitusbudjetin hyväksymisen yhteydessä olla indikatiivinen tarjous rahoittajalta.

Kumpikin Osapuoli vastaa toiselle Osapuolelle siitä, että sen nimeämät hallituksen jäsenet noudattavat tämän Osakassopimuksen ehtoja.

Hallituksen kutsuu koolle hallituksen puheenjohtaja.

Hallitus voi kuitenkin tehdä myös päätöksiä varsinaista kokousta pitämättä, mikäli kaikki hallituksen jäsenet hyväksyvät allekirjoituksellaan tehdyt päätökset.

6.4 Toimitusjohtaja

Yhtiön hallitus voi valita Yhtiölle toimitusjohtajan.

Toimitusjohtajasopimuksen neuvottelee hallituksen puheenjohtaja ja sen vahvistaa hallitus.

Toimitusjohtaja edustaa Yhtiötä toimitusjohtajan tehtäviin kuuluvissa asioissa. Toimitusjohtaja on raportointi- ja informointivelvollinen hallitukselle.

7 TILINTARKASTAJAT

Osapuolet nimeävät tilintarkastajan, jonka yhtiökokous valitsee. Tilintarkastajan tulee olla KHT-tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastajan toimikausi on toistaiseksi voimassa oleva ja jatkuu niin kauan, kunnes Yhtiön yhtiökokous on valinnut uuden tilintarkastajan.

8 PANTTAUS

Osapuolet sitoutuvat olemaan panttaamatta omistamiaan Yhtiön osakkeita tai Yhtiölle antamia lainoja ilman toisen Osapuolen kirjallista suostumusta.

9 OSAKKEIDEN LUOVUTUS

Osapuolet ovat velvollisia luovuttamaan Osakkeita siten kuin kohdissa 9 ja 11 on määrätty.

Mitä tässä Osakassopimuksessa todetaan Yhtiön Osakkeiden luovutuksesta, koskee se myös osittaista Osakkeiden luovutusta.

10 HANKKEEN TOTEUTUS JA RAHOITUS JA VALVONTA

10.1 Hankkeen toteuttaminen ja sen kattohinta

Osapuolet sitoutuvat siihen, että Yhtiön tilat toteutetaan liitteinä x-x olevien suunnitelmien, rakennustapaselostuksen ja laatuvaatimusten mukaisesti siten, että hankkeen (jäljempänä Hanke) kustannukset pysyvät sille asetetussa 12 600 000 euron kattohinnassa seuraavasti:

Rakentamiskustannusten kattohinta Turun kaupungin omistukseen tulevien osakkeiden osalta on yhteensä 9.324.000 euroa ja Toriparkin omistukseen tulevien osakkeiden osalta 3.276.000 euroa.

Hanke toteutetaan projektinjohtototeutuksena, johon sisältyy suunnittelu pois lukien arkkitehtisuunnittelu. Projektinjohtototeuttaja vastaa suunnittelun ohjauksesta ja aikataulutuksesta. Hankkeessa noudatetaan open book-menetelmää, jossa Osapuolet maksavat yhtiölle aiheutuvista toteutuneista kustannuksista yhtiöjärjestyksessä tarkemmin määritellyn Aiheuttamisperiaatteen mukaisesti osansa erikseen sovitun maksuerätaulukon mukaisesti enintään kattohintaan asti.

Kattohinnan perusteena oleviin rakennuslupasuunnitelmiin tehtävistä muutoksista päättää Koy:n hallitus kattohinnan puitteissa.

Yhtiön projektinjohtototeuttaja tekee toteutukseen tarvittavat sopimukset, joissa on vähintään YSE 1998 sopimusehdoin varmistuttu siitä, että Hanke täyttää liitteenä olevien päivätyn tilaohjelman, rakennustapaselosteen, talotekniikan, aikataulun ja kustannusarvion vaatimukset ja että rakentamisessa noudatetaan lakia, rakennusmääräyskokoelman vaatimuksia ja YSE 1998 ehtoja. Projektinjohtototeuttaja tuo sopimukset Yhtiön hallituksen hyväksyttäväksi.

10.2 Hankkeen valvonta

Kiinteistö Turun Toripaviljongit järjestää valvonnan siten, että Hankkeella on rakennustöiden, LVIA- ja sähkötyöiden valvoja. Yhtiö tekee valintaa koskevat päätökset. Valinta edellyttää hallituksen yksimielistä päätöstä. Kaupungilla on oikeus edellisten lisäksi pitää Hankkeen työmaalla myös omaa valvojaa.

10.3 Kustannusten, toteutuksen ja laskutuksen seuranta

Projektinjohtototeuttaja raportoi Yhtiön hallitukselle kustannus- ja aikataulutilanteesta säännöllisesti. Hanke on kirjanpidossa erotettava omaksi kustannuspaikakseen, jotta Hankkeen talous voidaan luotettavasti tarkistaa. Kaupungilla tai sen nimeämällä taholla on oikeus tarkastaa Hankkeen kirjanpitoa ja muuta Hankkeeseen liittyvää materiaalia siltä osin kuin Kaupunki katsoo sen olevan tarpeen tämän sopimuksen noudattamisen toteutukseksi.

Projektinjohtototeuttaja vastaa Hankkeen laskujen asianmukaisesta kierrosta. Laskujen tulee kohdistua Hankkeeseen sekä vastata saatua suoritusta.

Projektinjohtototeuttaja vastaa Hankkeen projektiraporttien ja kustannusseurantaraporttien laatimisesta sekä toimittamisesta Koy Turun Toripaviljongille yhden kuukauden (1 kk) välein. Osapuolilla on oikeus saada tieto asiakirjoista.

10.4 Projektinjohtosopimuksen purkaminen

Jos projektinjohtototeuttaja olennaisesti rikkoo Projektinjohtosopimuksen tai sen liitteiden velvoitteitaan ja välimiesoikeus on todennut olennaisen sopimusrikkomuksen tapahtuneen, on Turun kaupungilla itsenäinen oikeus, Koy Turun Toripaviljongien puolesta ja sitä sitovasti kirjallisesti purkaa Projektinjohtosopimus päättymään välittömästi. Projektinjohtosopimuksen purkamiseen ja sen

seuraamuksiin sovelletaan YSE 1998 säännöksiä, jos Projektinjohtosopimuksessa ei ole sovittu ankarammista ehdoista ja seurauksista.

Kysymys siitä, onko Projektinjohtototeuttaja olennaisesti rikkonut Projektinjohtosopimuksen velvoitteitaan, ratkaistaan lainvoimaisesti välimiesoikeudessa Keskuskauppakamarin välityslautakunnan sääntöjen mukaisesti. Välimiesoikeus koostuu yhdestä (1) jäsenestä. Mikäli riidan osapuolet eivät pääse sopimukseen välimiehestä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun toinen osapuoli on kirjallisesti tehnyt välimiehen nimeämistä koskevan neuvotteluesityksen, nimeää hänet Keskuskauppakamarin välityslautakunta jommankumman riidan osapuolen hakemuksesta. Välimiesoikeus kokoontuu Turussa ja välimiesmenettely käydään suomen kielellä. Mikäli jompikumpi osapuolista niin vaatii, ratkaisee asian kolmijäseninen välimiesoikeus.

11 OSAKASSOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN YHTIÖN OSAKKEITA LUOVUTETTAESSA

Tämä Osakassopimus on siirrettävä sitomaan myös Yhtiön uusia osakkeenomistajia, jos Osapuolet eivät kirjallisesti toisin sovi esim. tilanteessa, jossa uuden osakkaan osakkeenomistus tulee olemaan alle viisi (5) prosenttiyksikköä.

Osakkeen luovutusta ei saa tehdä, ennen kuin siirronsaaja on allekirjoituksellaan sitoutunut tähän Osakassopimukseen tai Osapuolet ovat edellisen kappaleessa sovitun mukaisesti jonkin luovutuksen osalta sopineet toisin.

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että Osakassopimusta voidaan joutua muuttamaan tilanteessa, jossa Yhtiön Osakkeita luovutetaan kolmansille osapuolille.

12 SOPIMUKSEN SALASSAPITO JA LUOTTAMUKSELLISUUS

Osapuolet ja heidän edustajansa sitoutuvat käsittelemään toiselta Osapuolelta tämän Osakassopimuksen perusteella saamaansa, Yhtiön tai Osapuolen liiketoimintaa koskevaa, yrityssalaisuuden piiriin kuluvaan tietoa ja tietämystä luottamuksellisena, olemaan luovuttamatta sellaista tietoa kolmannelle ja käyttämään tietoa vain niihin kohteisiin ja tarkoituksiin kuin Osapuolten kesken on sovittu, ellei Osapuolia pakottavasta lainsäädännöstä muuta johdu.

13 SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Tämä Osakassopimus on voimassa kunkin Osapuolen osalta niin kauan kuin ko. Osapuoli ja yksikin toinen Osapuoli ovat Yhtiön Osakkeenomistajina, elleivät Osapuolet yksimielisesti päättä Osakassopimuksen purkamisesta.

Tämän Osakassopimuksen kohdat 14-18 sitovat Osapuolia myös silloin, kun Osapuoli ei enää ole Yhtiön Osakkeiden omistaja tai, kun tämä Osakassopimus on muuten lakannut olemasta voimassa kaikkien Osapuolten välillä.

14 SOPIMUSSAKKO JA VAHINGONKORVAUS

Jos Osapuoli olennaisesti rikkoo tätä Osakassopimusta, on kunkin rikkoneen Osapuolen maksettava muille Osakassopimuksen Osapuolille sopimussakkona viisisataatuhatta (500.000) euroa.

Sopimussakko jakautuu muiden kuin Osakassopimusta rikkoneiden Osapuolten kesken näiden omistamien Yhtiön osakkeiden suhteessa.

Sopimussakon lisäksi Osakassopimusta rikkonut Osapuoli on velvollinen korvaamaan toisille Osapuolille sopimusrikkomuksesta aiheutuneet välittömät vahingot siltä osin, kuin vahingon määrä ylittää sopimussakon määrän. Selvyyden vuoksi todetaan, että välitöntä vahinkoa ovat muun ohella sellaiset suorat taloudelliset vahingot, jotka aiheutuvat toiselle Osapuolelle tämän Osakassopimuksen

Osakkeiden luovutukseen liittyvien ehtojen rikkomisesta. Välilliset ja epäsuorat vahingot, kuten tuotannon tai liikevaihdon vähentyminen, saamatta jäänyt voitto tms. eivät ole korvattavia.

Jos sopimusrikkomus on korjattavissa, sopimussakon ja vahingonkorvauksen saaminen edellyttää, ettei sopimusrikkomukseen syyllistynyt Osapuoli ole korjannut sopimusrikkomustaan 60 päivässä muilta Osapuolilta kirjallisen huomautuksen saatuaan. Kirjallisessa huomautuksessa on yksilöitävä sopimusrikkomus ja vaaditut toimenpiteet.

Osapuolten/Osapuolen on tehtävä kirjallisesti sopimussakkoon ja vahingonkorvaukseen liittyvät vaatimuksensa kohtuullisessa ajassa sille Osapuolelle/Osapuolille, jonka/joiden nämä katsovat/tämä katsoo syyllistyneen tämän Osakassopimuksen rikkomiseen.

15 TULKINTAJÄRJESTYS

Mikäli tämä Osakassopimus ja Yhtiön yhtiöjärjestys on toistensa kanssa ristiriidassa, on asiakirjaan sovellettava seuraavassa etusijajärjestyksessä:

- (i) Tämä Osakassopimus
- (ii) Tämän Osakassopimuksen liitteet
- (iii) Yhtiöjärjestys

16 SOVELLETTAVA LAKI JA RIITAISUUKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän Osakassopimukseen sovelletaan Suomen lakia, lukuun ottamatta sen lainvalintasäännöksiä.

Tästä Osakassopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvotteluteitse.

Mikäli neuvottelu ei kuitenkaan tuota tulosta, ratkaistaan mikä tahansa tästä Osakassopimuksesta aiheutuva tai siihen liittyvä erimielisyys tai riitaisuus ensimmäisenä asteena Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

17 MUUT MÄÄRÄYKSET

17.1 Muutokset

Kaikki tähän Osakassopimukseen liittyvät muutokset tulee sopia kirjallisesti eivätkä muutokset ole voimassa ennen kuin Osapuolten asianmukaisesti valtuutetut edustajat ovat ne allekirjoittaneet.

17.2 Liitteet

Jokaisen liitteen, johon tässä Osakassopimuksessa viitataan ja joka on liitetty tähän, katsotaan muodostavan osan Osakassopimusta tällaisen viittauksen perusteella.

17.3 Siirtäminen

Osapuolet eivät voi kokonaan tai osittain siirtää tätä Osakassopimusta ilman toisen Osapuolen etukäteen antamaa kirjallista suostumusta. Suostumusta ei kuitenkaan tarvita, jos siirto tapahtuu Yhtiön Osakkeiden luovutuksen yhteydessä.

17.4 Kustannukset ja kulut

Kumpikin Osapuoli vastaa kaikista omista kustannuksistaan ja kuluistaan, jotka aiheutuvat tämän Osakassopimuksen ja tähän Osakassopimukseen liittyvien järjestelyjen yhteydessä.

17.5 Koko sopimus

Tämä Osakassopimus ilmentää Osapuolten välillä tehtyä koko Osakassopimusta tämän asiakokonaisuuden osalta. Tämä Osakassopimus syrjäyttää kaikki aiemmat sopimukset, neuvottelut ja epäviralliset sopimukset Osapuolten välillä tämän asiakokonaisuuden osalta.

17.6 Otsikot

Tämän Osakassopimuksen otsikot on esitetty ainoastaan hakemisen helpottamiseksi eivätkä ne millään tavoin vaikuta tai rajoita tässä esitettyjen määräysten tulkintaa tai merkitystä.

17.7 Ilmoitukset

Tähän Osakassopimukseen perustuvat kirjalliset ilmoitukset lähetetään Osapuolille seuraaviin osoitteisiin:

TURUN TORIPARKKI OY	TURUN KAUPUNKI
Osoite: xxxx	Osoite: PL 355, 20101 Turku
Vastaanottaja: xxxx	Vastaanottaja: Laura Klami
Sähköposti: xxxx	Sähköposti: lakiasiat.konsernihallinto@turku.fi

17.8 Osapuolten toiminta muissa yhtiöissä sekä solmittavat käyttöoikeus- ja rasitesopimukset

Paviljonkirakennuksen 1-3 osakkeenomistajilla, joilla on Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan oikeus hallita huoneistonumeroita LT1-LT4 (A -osakkeet), on oikeus käyttää ja osoittaa kolmansien käyttöön Paviljonkirakennuksen osakastiloja H5-H8 (B -osakkeet) (porrashuoneet, porraskäytävät ja hissit) kauttakulkuun. Mainittujen osakastilojen käyttöä ei voi kumpikaan osakas yksipuolisesti estää muuten kuin perustellusta syystä väliaikaisesti, eikä niitä voi purkaa tai muuttaa siten, että toimenpide vaikuttaa mainittujen osakastilojen käytettävyyteen. Tämän rasitteen perustamisesta ei makseta erillistä korvausta. Oikeutetuilla osakkeilla on kuitenkin velvollisuus vastata rasitetuille osakkeille käytön aiheuttamista kustannuksista erikseen sovittavalla tavalla ja periaatteilla. Osapuolet sitoutuvat viipymättä perustamaan em. rasiteoikeuden sekä tekemään asiasta erillisen kiinteistörekisteriin kirjattavan yhteisjärjestelysopimuksen tai rasitesopimuksen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Osapuolten välillä on vielä avoinna olevia asioita jotka tarkentuvat rakentamisaikana ja joista Osapuolten tulee sopia rakentamisaikana tämän Osakassopimuksen ja yhtiöjärjestyksen mukaisia vastuunjakoperiaatteita noudattaen. Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan avoinna olevista asioista. Osapuolten oikeuksien turvaamiseksi tehtävistä rasitejärjestelyistä on tarkoitus sopia myöhemmin Koy Turun Metron sekä viereisten kiinteistöjen kanssa yhteisjärjestelysopimuksella. Osapuolten tarkoituksena on, että tämä yhteisjärjestelysopimus kirjataan kiinteistörekisteriin kiinteistöjä ja niihin liittyviä käyttö- ja erityisiä oikeuksia koskevana määräaikaisena tai pysyvänä järjestelynä. Selvyyden vuoksi todetaan, että yhteisjärjestelysopimuksella tulee mm. turvata Koy Turun Paviljonkien oikeus mm. käyttää maan alle tulevia Koy Turun Metron sosiaali- ja wc-tiloja. Tämän rasitteen perustamisesta ei makseta erillistä korvausta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Osapuolten välillä solmitun maanvuokrasopimuksen liitteeksi otetussa vastuunjakotaulukossa on tietyiltä osin sovittu käyttöoikeuksien ja rasitteiden rasittamien tilojen ylläpidosta aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

18 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Osapuolet toteavat, että Turun kaupunginhallituksen xx.xx.§ xx, päätöksen mukaisesti Koy Turun Toripaviljonkien perustamiseen liittyvät toimenpiteet muodostavat jakamattoman kokonaisuuden ja ne katsotaan tapahtuneiksi samanaikaisesti osana yhtä toimenpidettä eikä yksittäistä toimenpidettä katsota suoritetuksi ennen kuin kaikki edellä mainitun järjestelyn toimenpiteet on asianmukaisesti suoritettu ja saatettu loppuun.

Tämä Osakassopimus tulee voimaan Osapuolten allekirjoituksin ja kun Yhtiötä koskeva perustamisilmoitus on rekisteröity kaupparekisterissä ja kun järjestelyä koskevien päätösten sopimukset on allekirjoitettu.

- Tämä osakassopimus
- kiinteistöyhtiön perustamissopimus
- Maanvuokrasopimus liitteinen

19 SOPIMUKSEN LIITTEET

Tämän Osakassopimuksen liitteenä ovat seuraavat asiakirjat:

Liite 1. Yhtiön yhtiöjärjestys liitteinen

Liite 2 01- 02AV katto

Liite 3 01-02EV katto

Liite 4 01-02KV katto

Liite 5 01-04Aleikkaus

Liite 6 01-04Eleikkaus

Liite 7 01-04Kleikkaus

Liite 8 01-06A julkisivu

Liite 9 01-06Ejulkisivu

Liite 10 01-06Kjulkisivu

Liite 11 01-08Bnäkyvä

Liite 12 20190531 kauppatoripaviljongit rakennusosaluettelo

Liite 13 20190603 Turun kauppatorin paviljongit selostus

Liite 14 ARK asemapiirustus 1"

Liite 15 ARK Aurakadun paviljonki Pohja 1. kerros

Liite 16 ARK Eerikinkadun paviljonki Pohja 1 kerros

Liite 17 ARK Kauppiaskadun paviljonki Pohja 1. kerros

Liite 18 Aurakadun paviljonki_ periaatepiirustus

20 ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Osakassopimusta on laadittu kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi kummallekin Osapuolelle.

(Allekirjoitukset seuraavalla sivulla)

TURUN TORIPARKKI OY

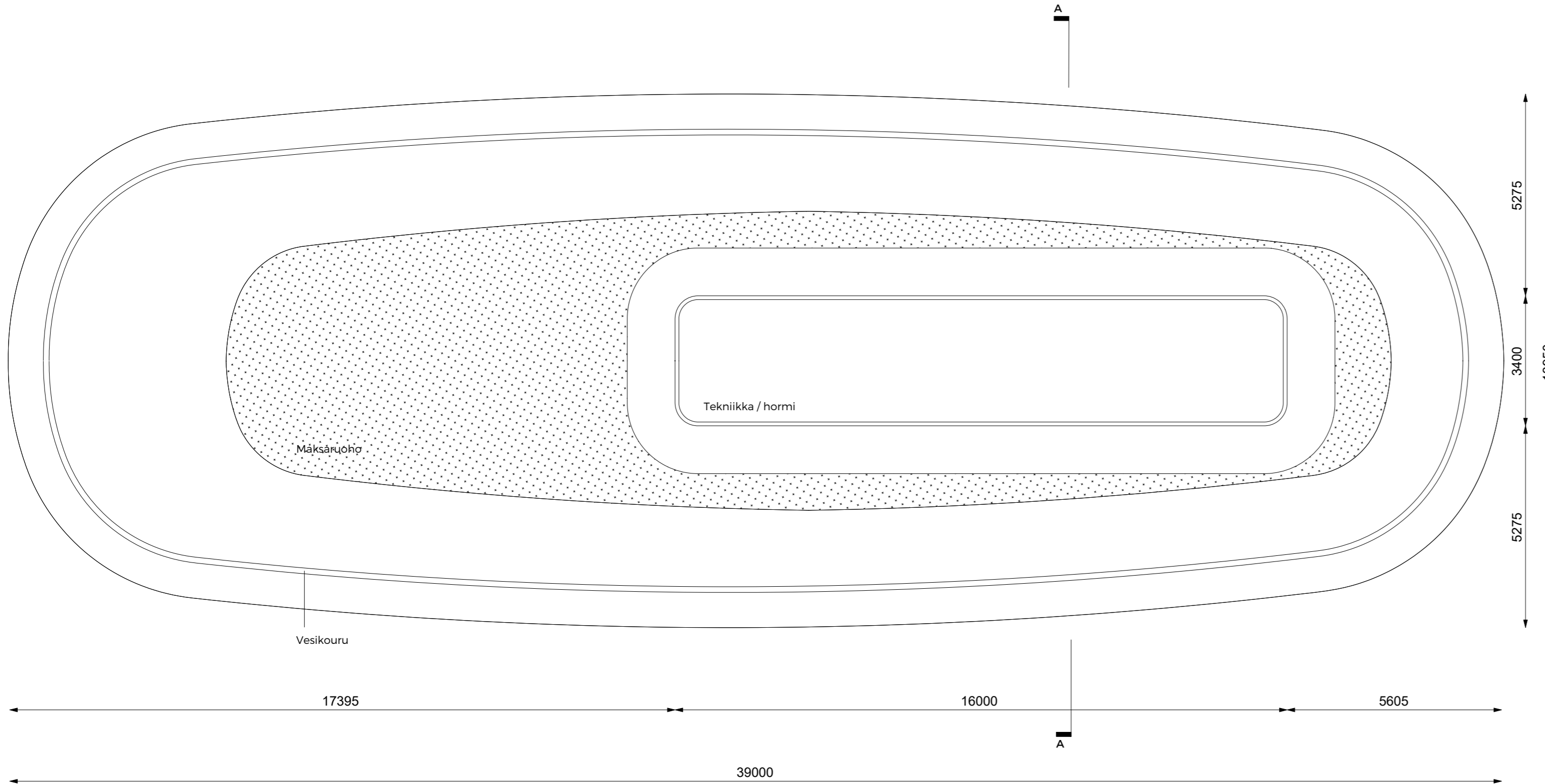
Turussa, . päivänä kuuta 20xxx

XXXX

toimitusjohtaja

TURUN KAUPUNKI

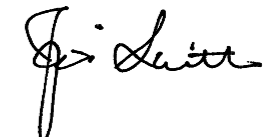
Turussa, . päivänä kuuta 20xx



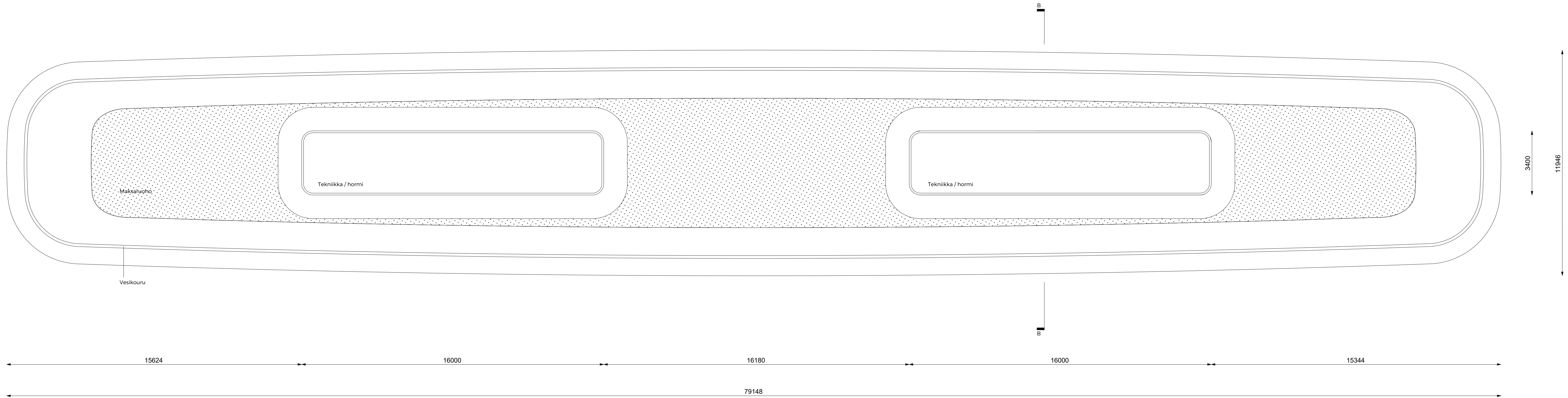
ENNAKKOKOPIO

KORKEUDET ESITETTY N2000 KORKEUSJÄRJESTELMÄSSÄ

6 (VI)	9902
UUDISRAKENNUS	
KAUPPATORI TORIPAVILJONGIT	
Aurakatu 20100 TURKU	
	

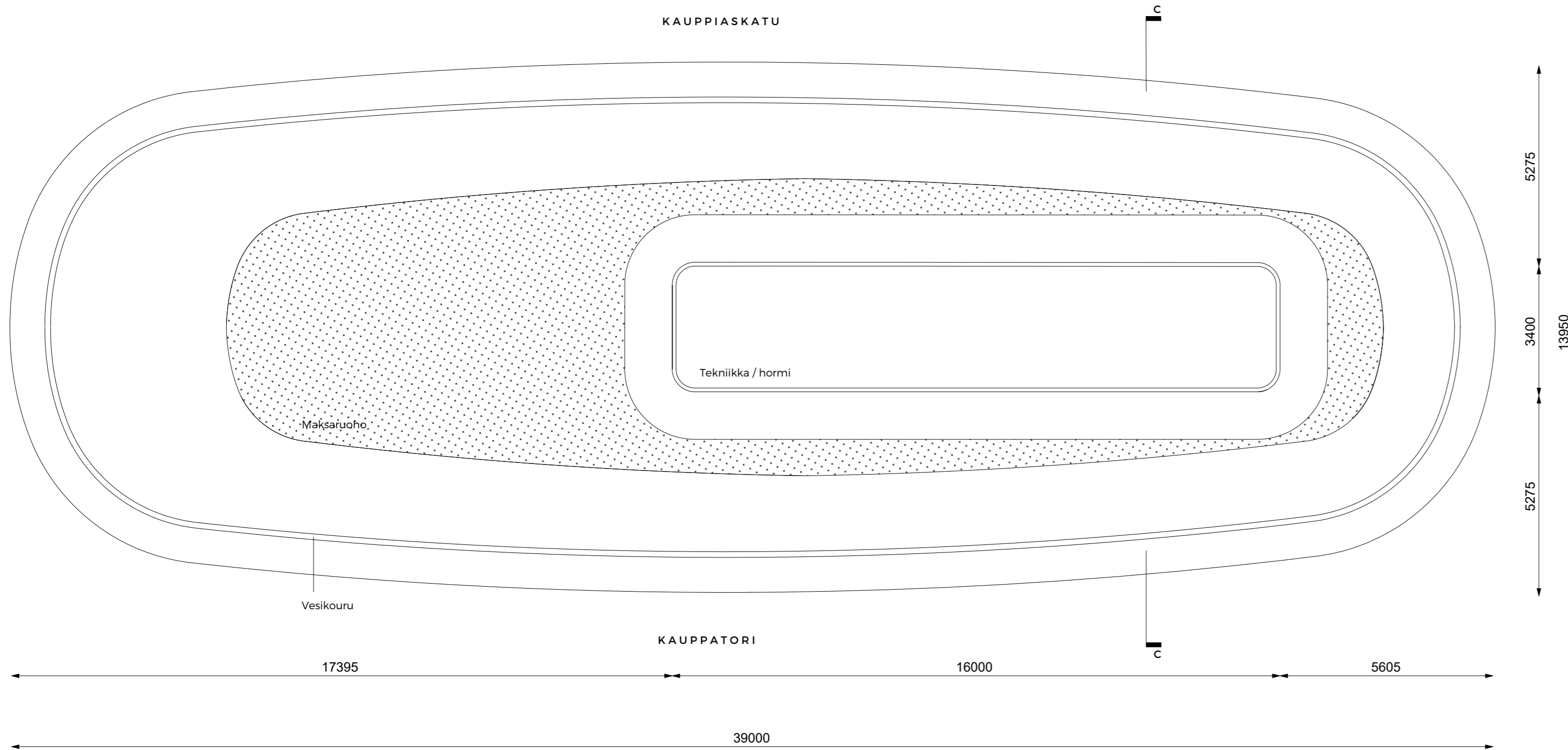
03.06.2019	TS/KK
	
SCHAUMAN ARKKITEHDIT Linnankatu 9D FI-20100 Turku, Finland +358 2 2515 555 schaumanarch.fi	

PRT	
VESIKATTO	1:100
AURAKATU ARK01-02AV	



ENNAKKOKOPIO
 KORKEUDET ESITETTY N2000 KORKEUSJÄRJESTELMÄSSÄ

6 (VI)	9902	03.06.2019	TS/KK	PRT
UUDISRAKENNUS				
KAUPPATORI TORIPAVILJONGIT				
Eerikinkatu 20100 TURKU				
SCHAUMAN ARKKITEHDIT Linnankatu 9D FI-20100 Turku, Finland +358 2 2515 555 schoumanarch.fi		VESIKATTO 1:100 EERIKINKATU ARK 01-02EV		



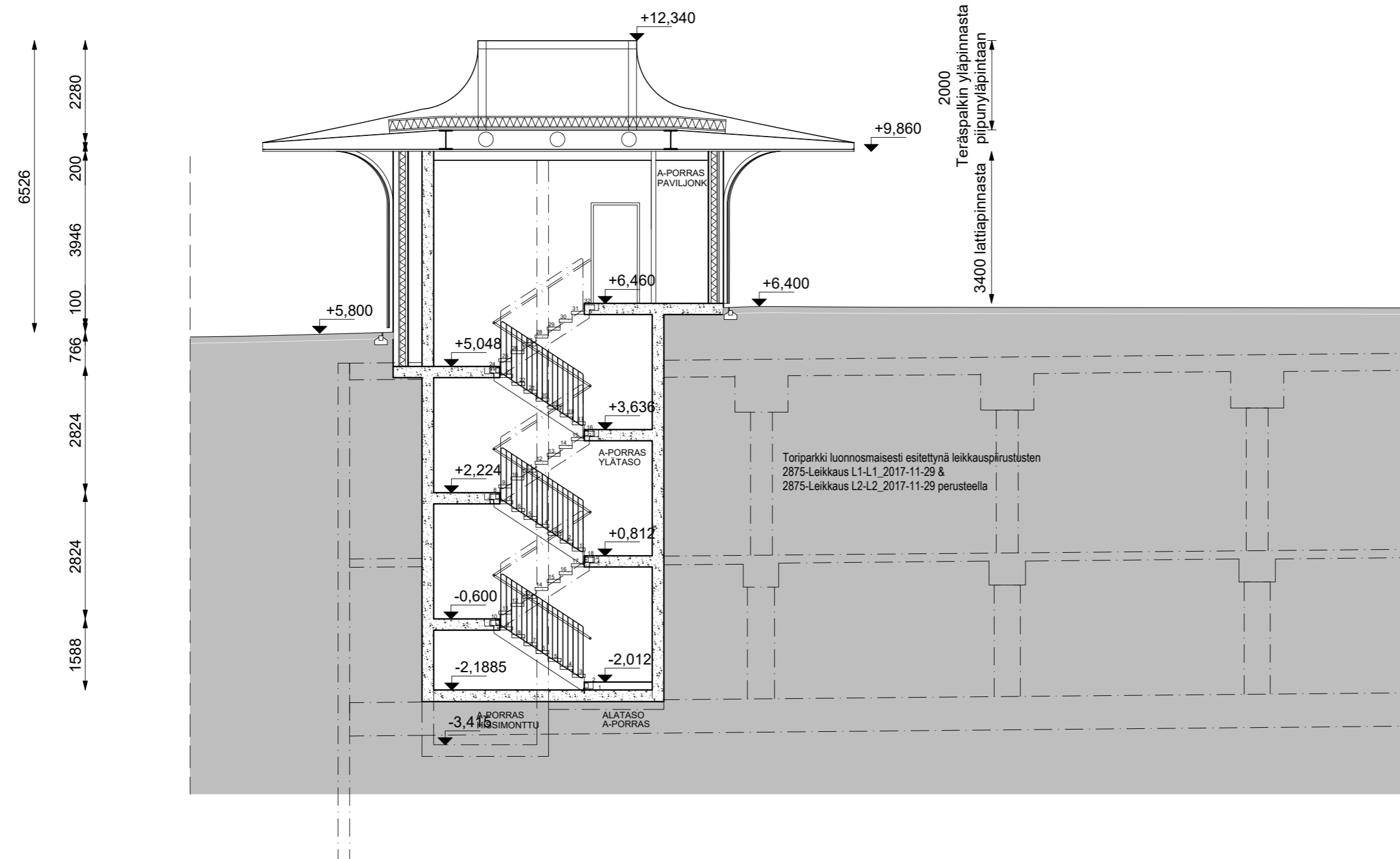
ENNAKKOKOPIO

KORKEUDET ESITETTY N2000 KORKEUSJÄRJESTELMÄSSÄ

6 (VI)	9902
UUDISRAKENNUS	
KAUPPATORI TORIPAVILJONGIT	
Kauppiaskatu 20100 TURKU	


03.06.2019	TS/KK
SCHAUMAN ARKKITEHDIT Linnankatu 9D FI-20100 Turku, Finland +358 2 2515 555 schamanarch.fi	

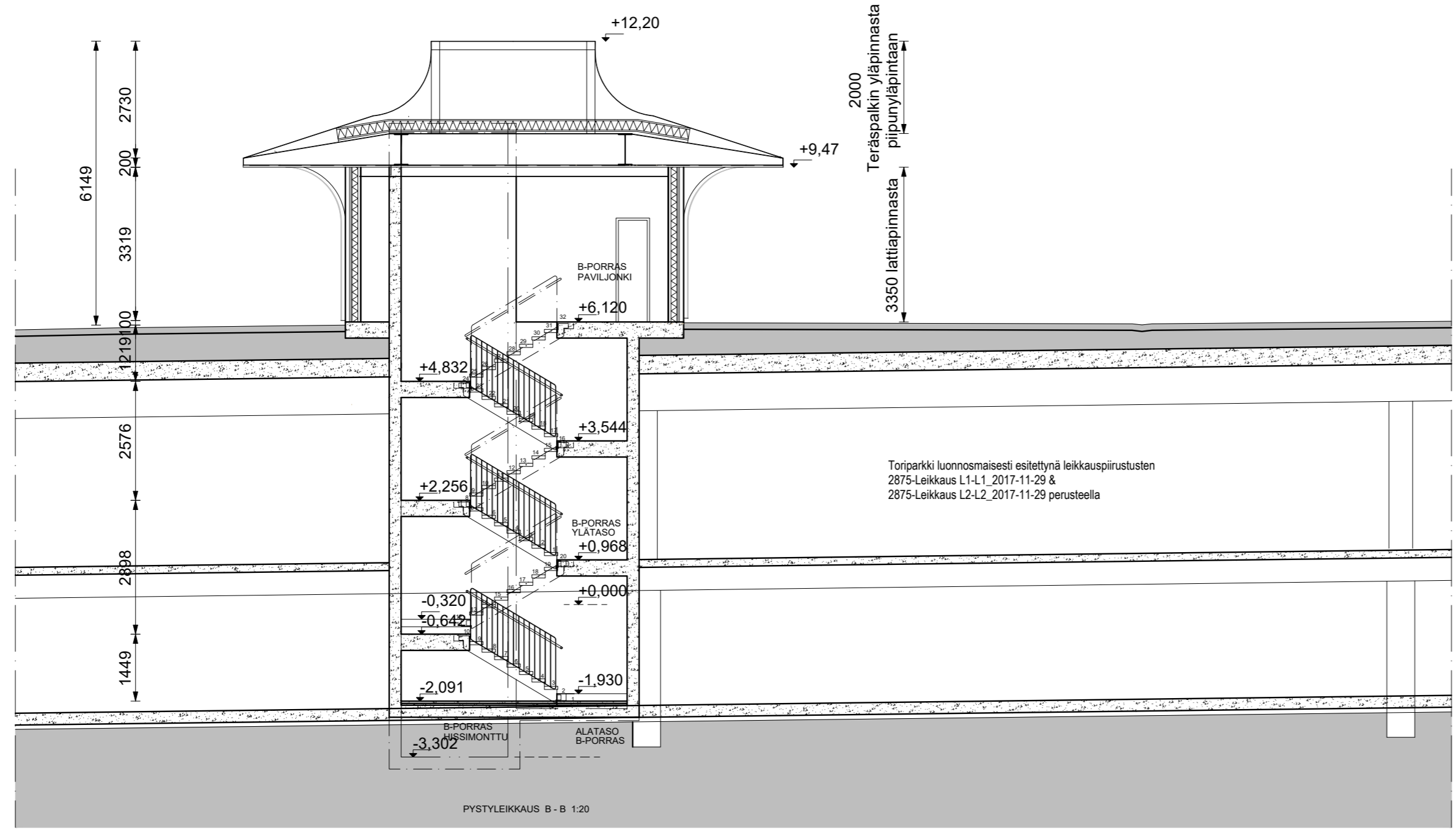
PRT	
VESIKATTO	1:100
KAUPPIASKATU ARK 01-02KV	



ENNAKKOKOPIO

KORKEUDET ESITETTY N2000 KORKEUSJÄRJESTELMÄSSÄ

6 (VI)	9902	03.06.2019	TS / KK	PRT
UUDISRAKENNUS				
KAUPPATORI TORIPAVILJONGIT		PYSTYLEIKKAUS B-B 1:100		
Aurakatu 20100 TURKU				
		SCHAUMAN ARKKITEHDIT Linnankatu 9D FI-20100 Turku, Finland +358 2 2515 555 schamaanarch.fi		
		ARK 01-04A		



ENNAKKOKOPIO

KORKEUDET ESITETTY N2000 KORKEUSJÄRJESTELMÄSSÄ

6 (VI) 9902

UUDISRAKENNUS

KAUPPATORI
TORIPAVILJONGIT

Eerikinkatu
20100 TURKU



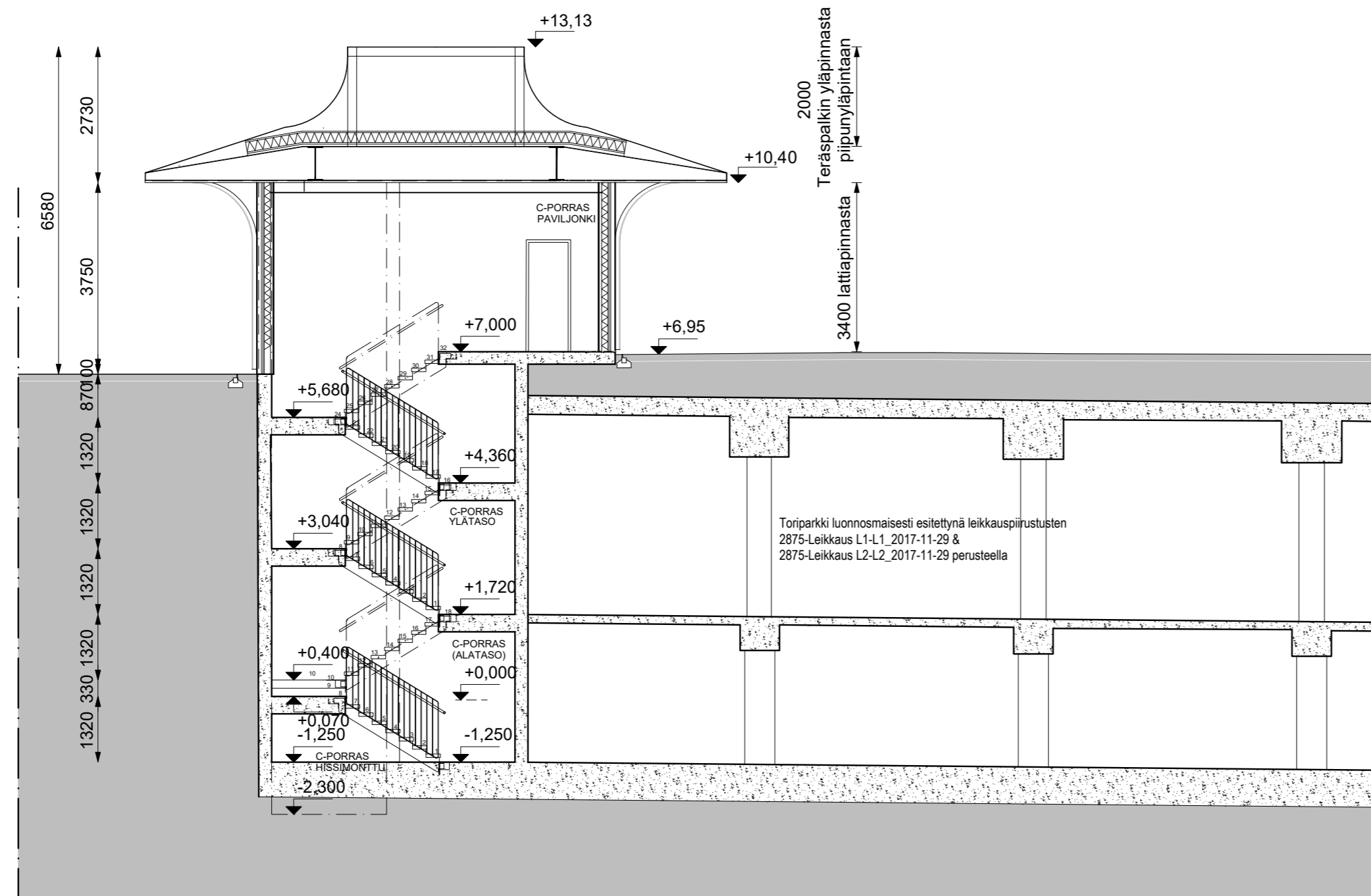

03.06.2019 TS / KK

SCHAUMAN ARKKITEHDIT
Linnankatu 9D
FI-20100 Turku, Finland
+358 2 2515 555
schaumanarch.fi

PRT

PYSTYLEIKKAUS B-B 1:100

ARK 01-04E



ENNAKKOKOPIO

KORKEUDET ESITETTY N2000 KORKEUSJÄRJESTELMÄSSÄ

6 (VI) 9902

03.06.2019 TS / KK

PRT

UUDISRAKENNUS

KAUPPATORI
TORIPAVILJONGIT

Kauppiaskatu
20100 TURKU

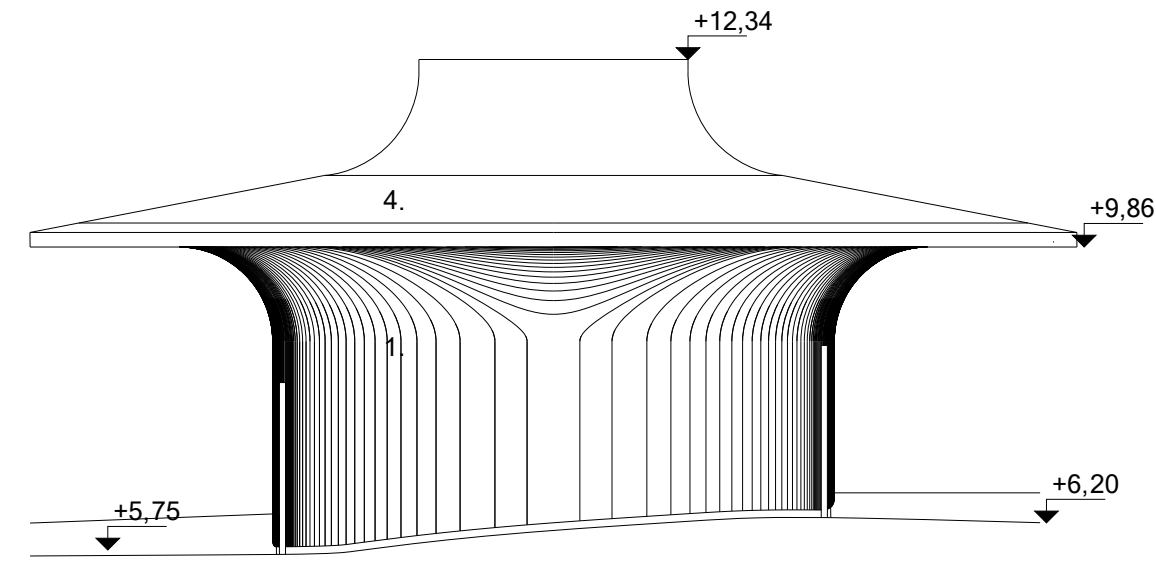
PYSTYLEIKKAUS C-C 1:100

schauman

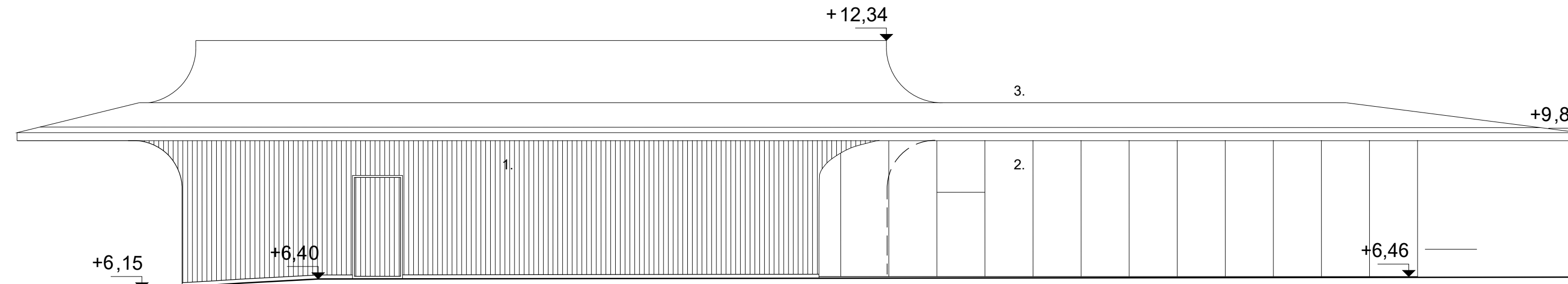


SCHAUMAN ARKKITEHDIT
Linnankatu 9D
FI-20100 Turku, Finland
+358 2 2515 555
schaumanarch.fi

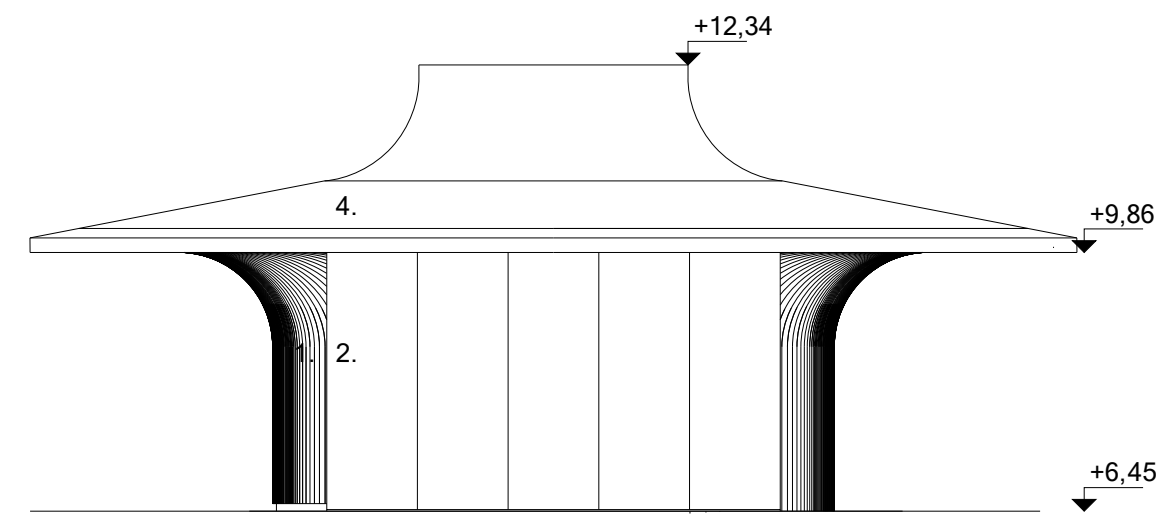
ARK 01-04K



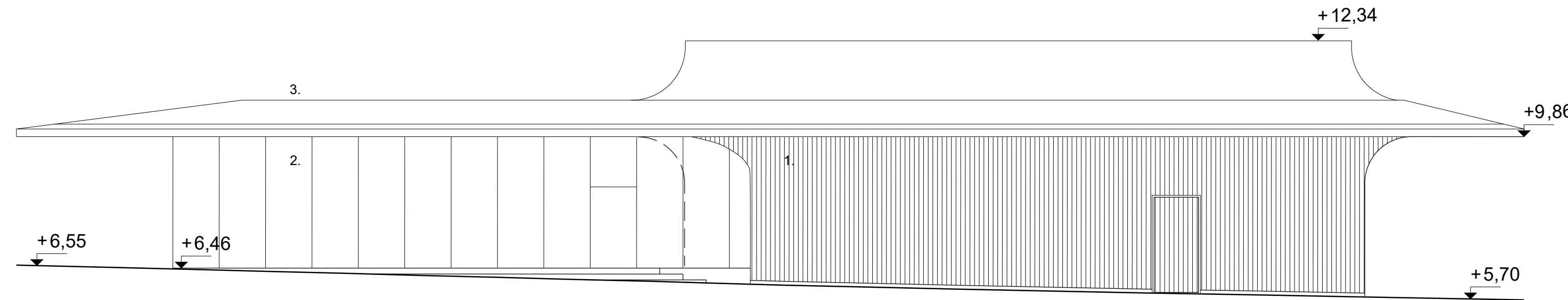
JULKISIVUKAAKKOON



JULKISIVUKOILLISEEN



JULKISIVULUOTEeseen




JULKISIVULOUNAASEEN

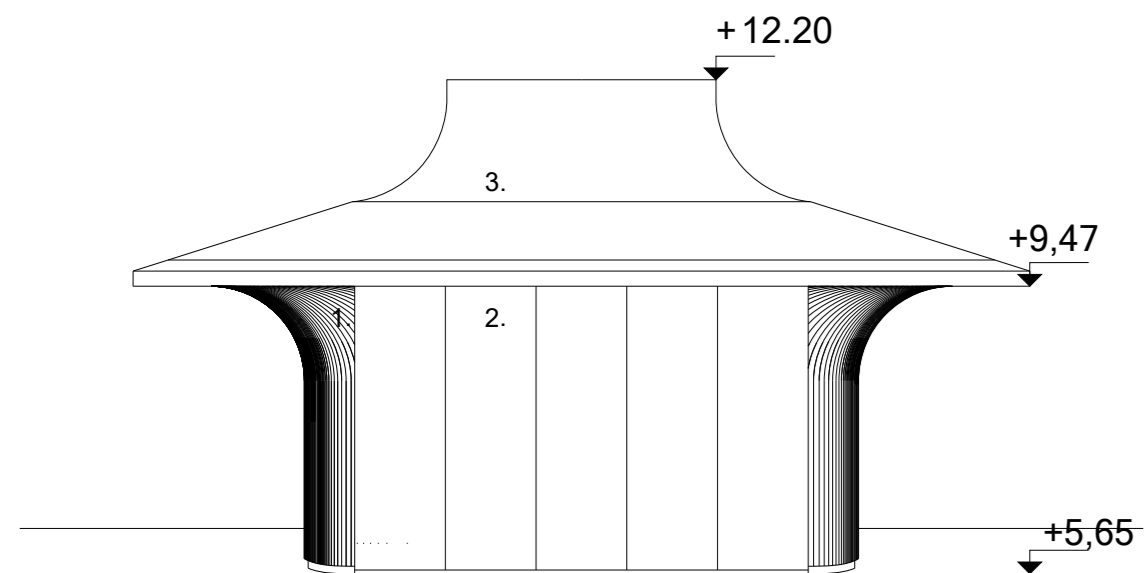
JULKISIVUMATERIAALIT:

1. CNC-JYRSITTY PUU-RIMA (KUUSI / SIPERIAN LEHTIKUUSI)
2. SG-LASI, OPTIWHITE
3. MAKSARUOHOKATTO
4. METALLI, MUSTA

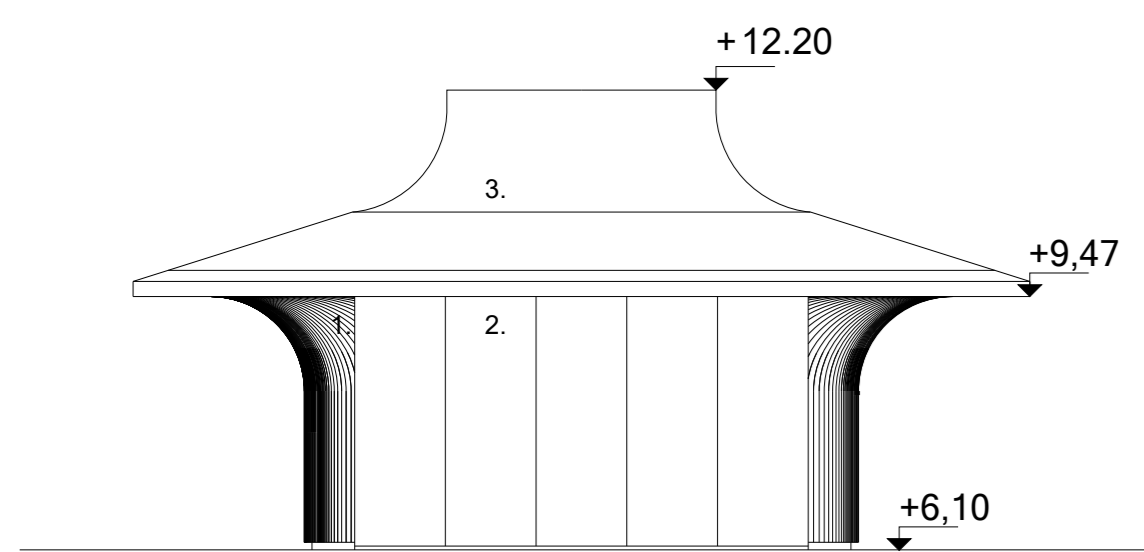
ENNAKKOKOPIO

KORKEUDET ESITETTY N2000 KORKEUSJÄRJESTELMÄSSÄ

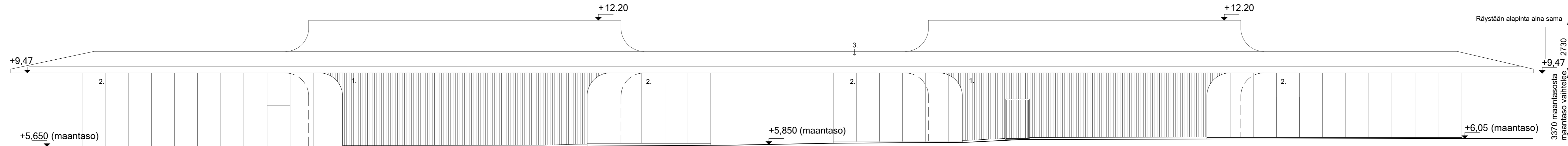
6 (VI)	9902	03.06.2019	TS / KK	PRT
UUDISRAKENNUS				
KAUPPATORI TORIPAVILJONGIT		Julkisivu Kauppatorille 1:100		
Aurakatu 20100 TURKU				
		SCHAUMAN ARKKITEHDIT Linnankatu 9D FI-20100 Turku, Finland +358 2 2515 555 schaumanarch.fi		
		ARK 01-06A		



JULKISIVULOUNAASEEN



JULKISIVUKOILLISEEN



Kahvilan / ravintolan
Sisäänkäynti

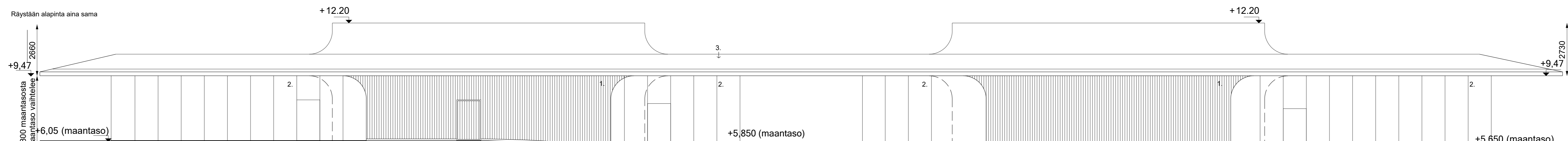
Infotilan / kioskin / myyntitilan
Sisäänkäynti

Kioskin / myyntitilan
Sisäänkäynti

Pelastusporras

Kahvilan / myyntitilan
Sisäänkäynti

JULKISIVUKAAKKOON



Kahvilan / myyntitilan
Sisäänkäynti

Pelastusporras

Kioskin / myyntitilan
Sisäänkäynti

Infotilan / kioskin / myyntitilan
Sisäänkäynti

Kahvilan / ravintolan
Sisäänkäynti

JULKISIVULUOTEeseen

JULKISIVUMATERIAALIT:

1. CNC-JYRSITTU PUU-RIMA (KUUSI / SIPERIAN LEHTIKUUSI)
2. SG-LASI, OPTIWHITE
3. MAKSARUOHOKATTO
4. METALLI, MUSTA

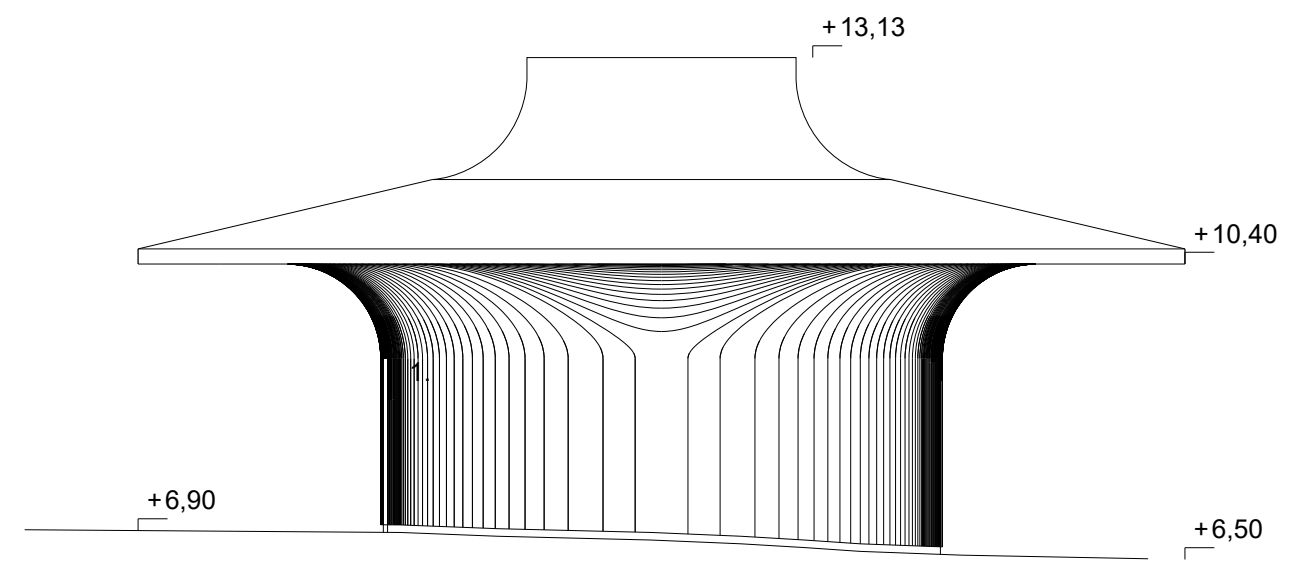
ENNAKKOKOPIO

KORKEUDET ESITETTY N2000 KORKEUSJÄRJESTELMÄSSÄ

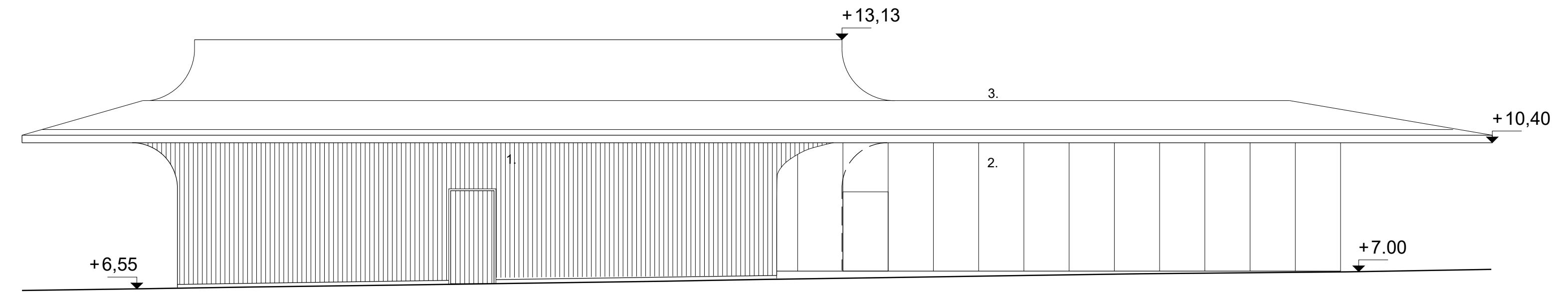
6 (VI)	9902	03.06.2019	TS / KK	PRT
UUDISRAKENNUS		Julkisivu Kauppatorille 1:100		
KAUPPATORI TORIPAVILJONGIT				
Eerikinkatu 20100 TURKU				
		SCHAUMAN ARKKITEHDIT Linnankatu 9D FI-20100 Turku, Finland +358 2 2515 555 schaumanch.fi		
		ARK 01-06E		

JULKISIVUMATERIAALIT:

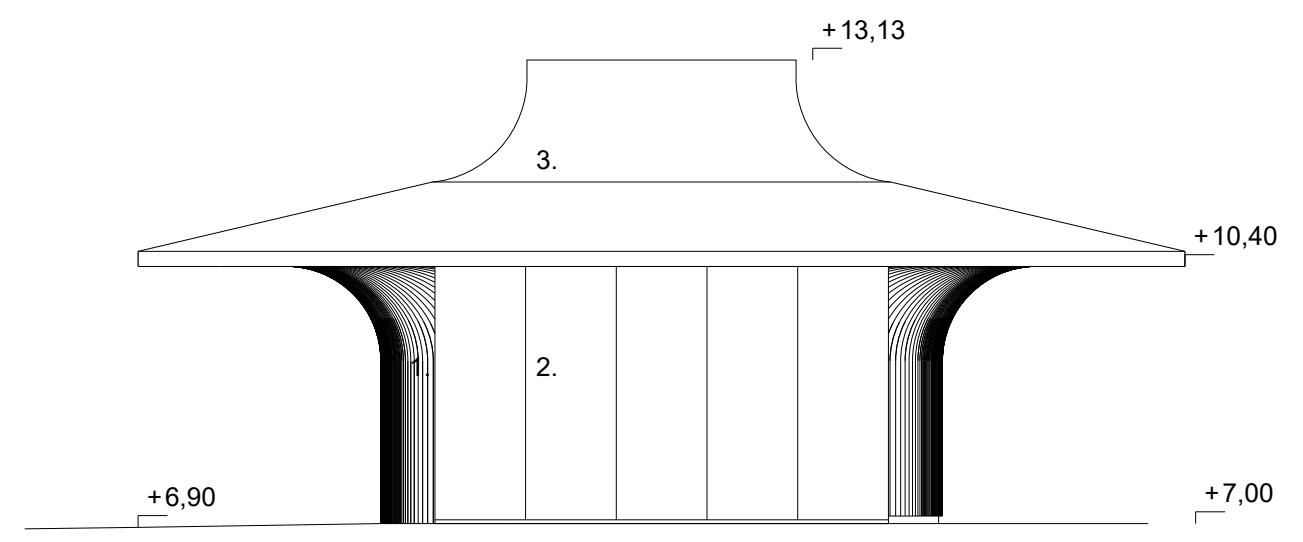
- 1. CNC-JYRSITTU PUU-RIMA (KUUSI / SIPERIAN LEHTIKUUSI)
- 2. SG-LASI, OPTIWHITE
- 3. MAKSARUOHOKATTO
- 4. METALLI, MUSTA



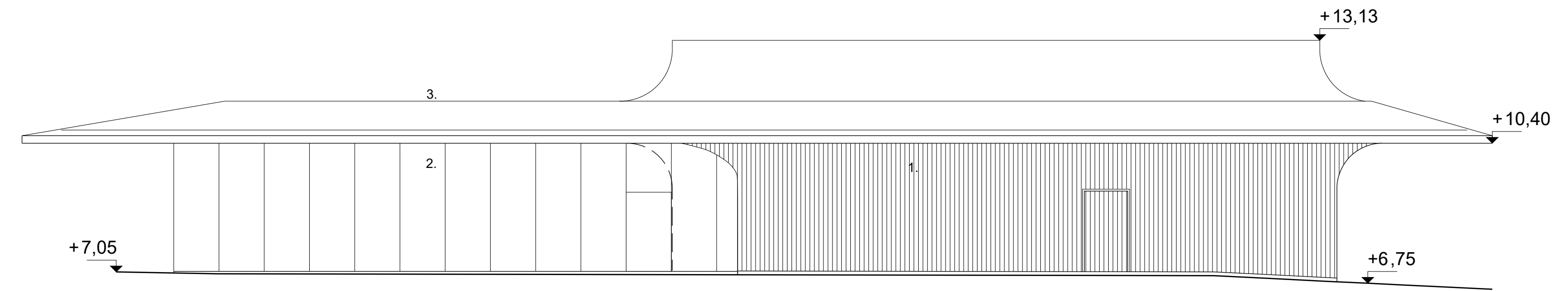
JULKISIVU KAAKKOON



JULKISIVU KOILLISEEN



JULKISIVU LUOTEeseen



JULKISIVU LOUNAASEEN

ENNAKKOKOPIO
 KORKEUDET ESITETTY N2000 KORKEUSJÄRJESTELMÄSSÄ



6 (VI)	9902	03.06.2019	TS / KK	PRT
UUDISRAKENNUS				
KAUPPATORI TORIPAVILJONGIT		Julkisivu Kauppiaskadulle 1:100		
Kauppiaskatu 20100 TURKU				
		SCHAUMAN ARKKITEHDIT Linnankatu 9D FI-20100 Turku, Finland +358 2 2515 555 schaumanarch.fi		
		ARK 01-06K		



NÄKYMÄ EERIKINKADULTA

ENNAKKOKOPIO

KORKEUDET ESITETTY N2000 KORKEUSJÄRJESTELMÄSSÄ

6 (VI)	9902	03.06.2019	TS/KK	PRT
UUDISRAKENNUS				
KAUPPATORI TORIPAVILJONGIT		NÄKYMÄKUVA		
Kauppiaskatu 20100 TURKU				
 		SCHAUMAN ARKKITEHDIT Linnankatu 9D FI-20100 Turku, Finland +358 2 2515 555 schaumanarch.fi		
		ARK 01-08B		

KAUPPATORIN PAVILJONGIT

Rakennusosa-luettelo
31.5.2019



Sisältö:

- Periaateleikkaukset
- Lasijulkisivu
- Puujulkisivu
- Maksaruohokatto
- Kattopelti
- IV hormi
- Ovet
- Porrashuoneen valaistus
- Sisätilat
- Lattia
- Kyltitys ja opasteet



PERIAATELEIKKAUKSET

Maksaruohokatto 60...80mm
Rheinziink pystysaumattu pelti
Integroitu vesikouru

Hienosahattu rima 45x33 mm (kuusi / siperian lehtikuusi)
Sekundääripalkit, teräs, h=690... 160
Pääpalkit, teräs, h=690
Julkisivulasin profiili integroitu puurimoitukseen
Ruostumatonteräspilari d 140 mm, sis vedenpoiston
Integroitu Led-valaistus
Kolmelasinen, optiwhite, SG-lasi
Pintalistaton julkisivujärjestelmä
Mainokset / kyltitys projisoitu julkisivupintaan

Periaateleikkaus

Linjakuivauskourut
Kivilaatoitus

Rheinziink pystysaumattu pelti

CNC-jyrsitty puu-rima 45x33 mm (kuusi / siperian lehtikuusi)

Teräsrunko
Integroitu penkki
Puuriman alla L-teräs
Julkisivu valaistus torin tasolta

1500

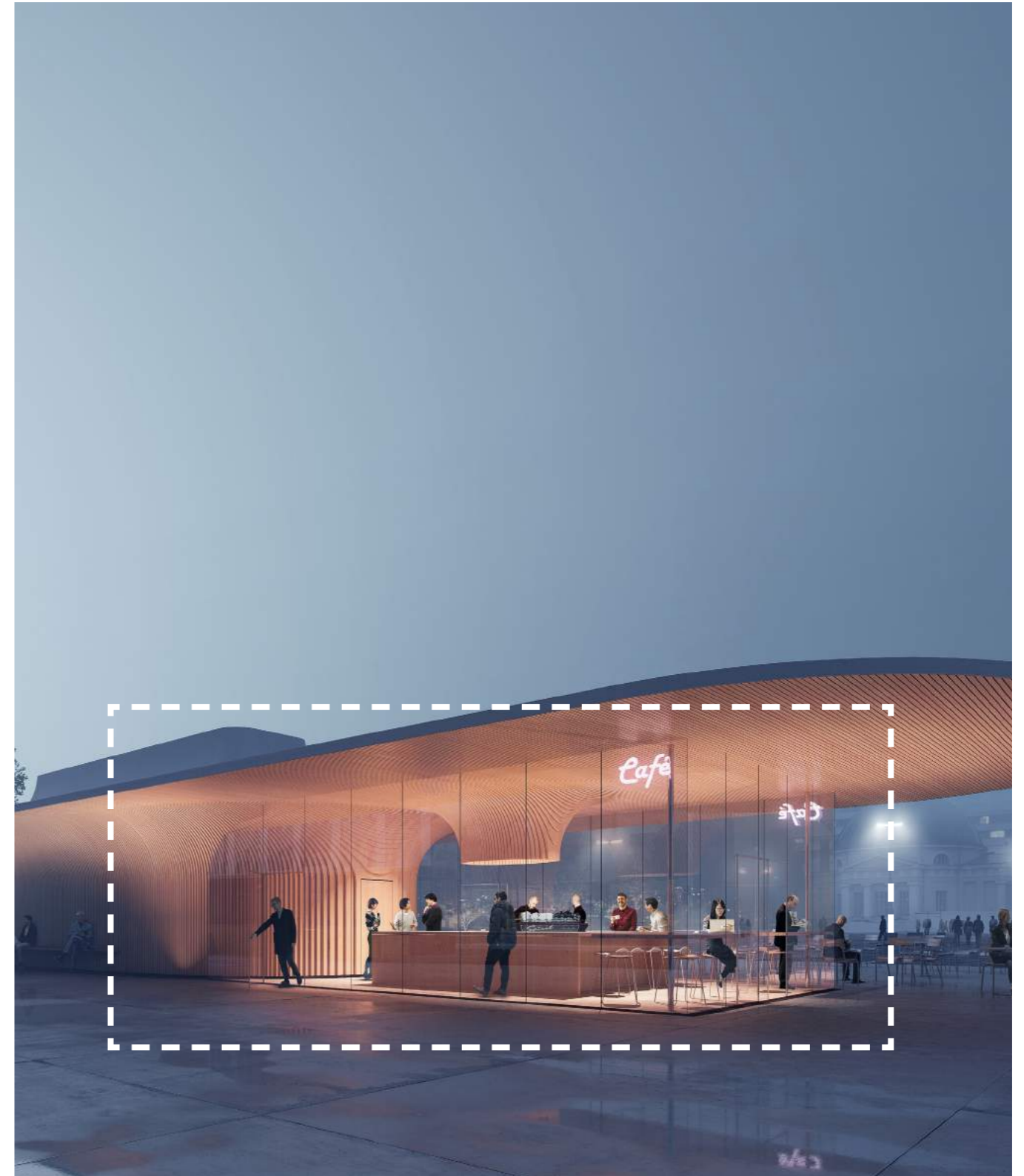
2100

LASIJULKISIVU

-Lasijulkisivut

-Esim "Skandinaviska Glassystem" (<http://www.skandglas.se/references/norreport/>) julkisivuratkaisua (ohessa pdf esimerkkiratkaisusta).

-Lasi: Rautaoksidi vapaa lasi, optiwhite



LASIJULKISIVU
Referenssikohde



Fazerin vierailukeskus, K2S Arkkitehdit

LASIJULKISIVU
Referenssikohde



Apple park, Forster + Partners



Apple store Chicago, Foster + Partners

PUUJULKISIVU

Referenssikohde - rakenteet & materiaalit

Helsingin Keskuskirjasto-ALA

Puujulkisivut, pre-fab tuotanto, asennetaan paikan päällä.

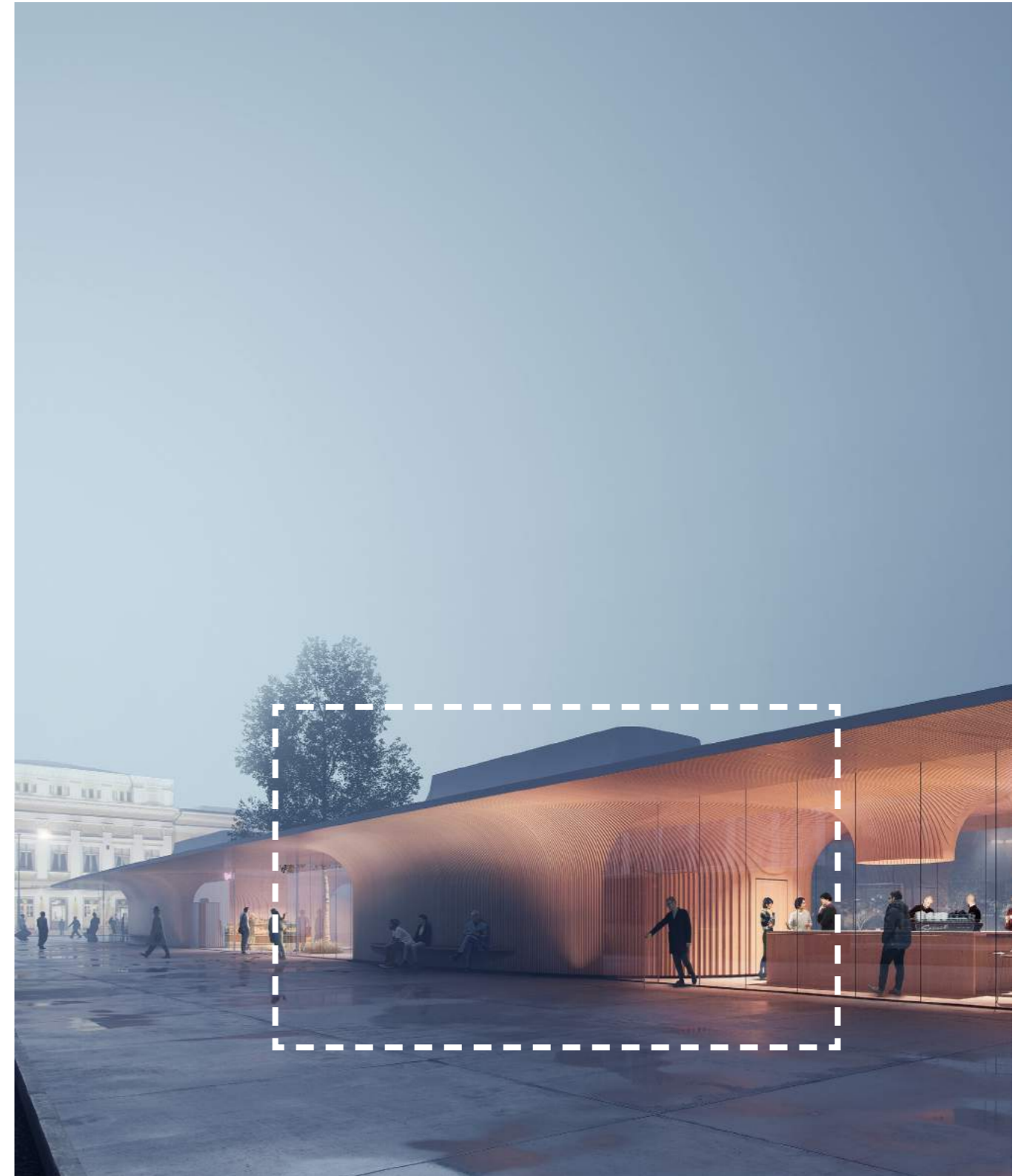
- Teollinen pintakäsittely, esim. Tikkurila (sama pintakäsittely lasijulkisivun sisäpuolella kuin ulkopuolella)
- 1 x Kirkas Pinja Wood stain pohjustus 80g/m² kaikille sivuille, ruiskutus
- 2 x Pinjacolor Plus puun teolliseen pintakäsittelyyn, vesiohenteinen (levitysmäärä yhteensä 130-140 g/m²). Sävytetty vaadittuun NCS sävyyn (Avatint-sävytysjärjestelmä). Sivuilma-avusteinen suurpaineruiskutus. Sivuilma-avusteisessa suurpaineruiskutuksessa, suositeltava suuttimen koko 0,009"-0,013" ja suutinpaine 40-120 bar. Hajotusilman paine on 1-3 bar. Ruiskutuskuuma valitaan maalattavan kohteen muodon mukaan. (Paikkamaalauksessa / paikallamaalauksessa: Valtti Plus Kesto)

Palonsuojakäsittely

- Esim. Woodsafe: Fire-Pro, painekyllästys

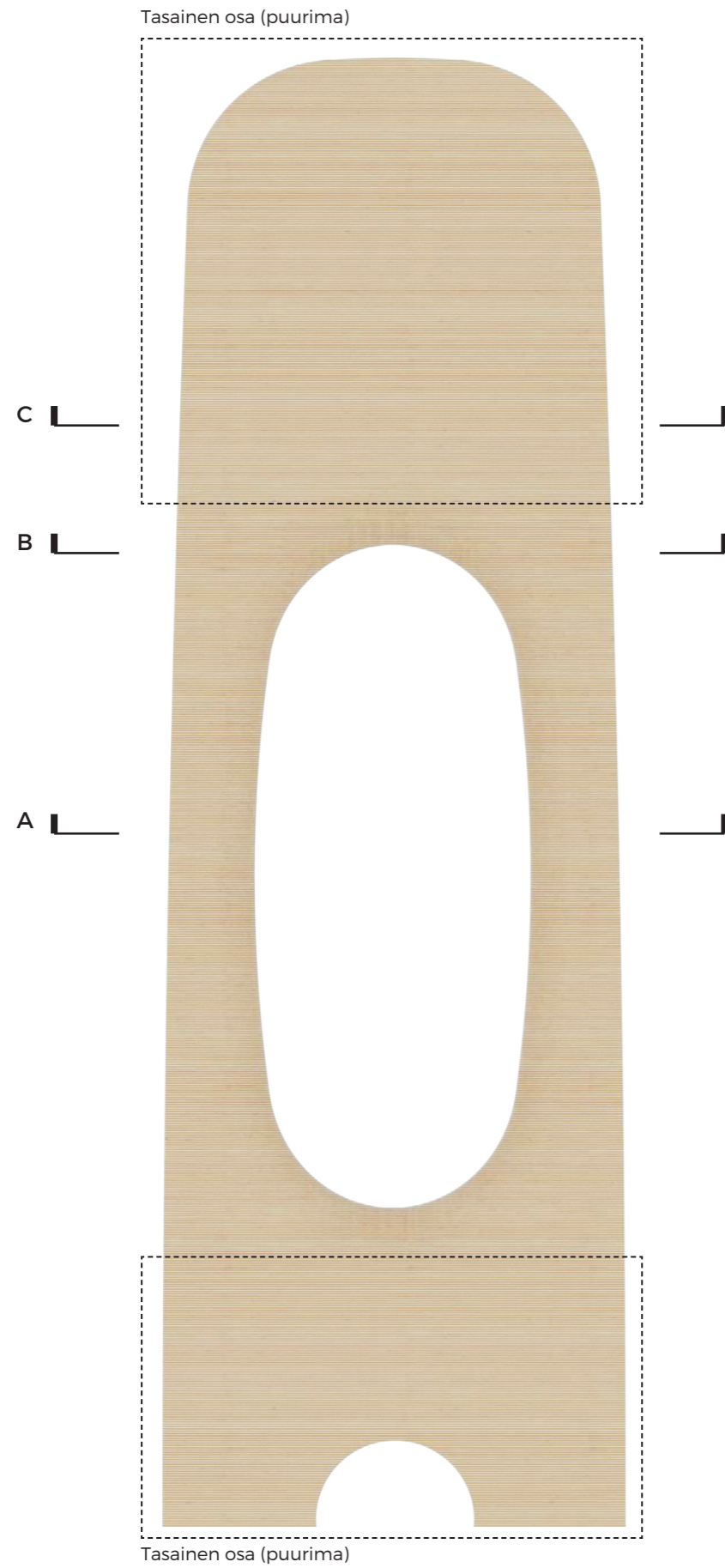
Anti-Graffitikäsittely

- Valmiin pintakäsittelyn päälle tehtävä suojakäsittely.
- PSS20 on pystypintojen uhratuva suoja-aine graffiteja, julisteiden liimajälkiä ja kaikenlaista likaa vastaan. Korkeaviskoosinen PSS20 on sekoitus polysakkariineja ja vettä. Ainesosat ovat E-numeroituja elintarvikealan valmisteita. Kuivuessaan PSS20 muodostaa seinöhuen, lähes näkymättömän ja täysin hengittävän suojakerroksen. SILKO hyväksytty.



PUUJULKISIVU

Periaate



Pohjakaavio



Leikkaus A
CNC-jyrsitty CLT levy

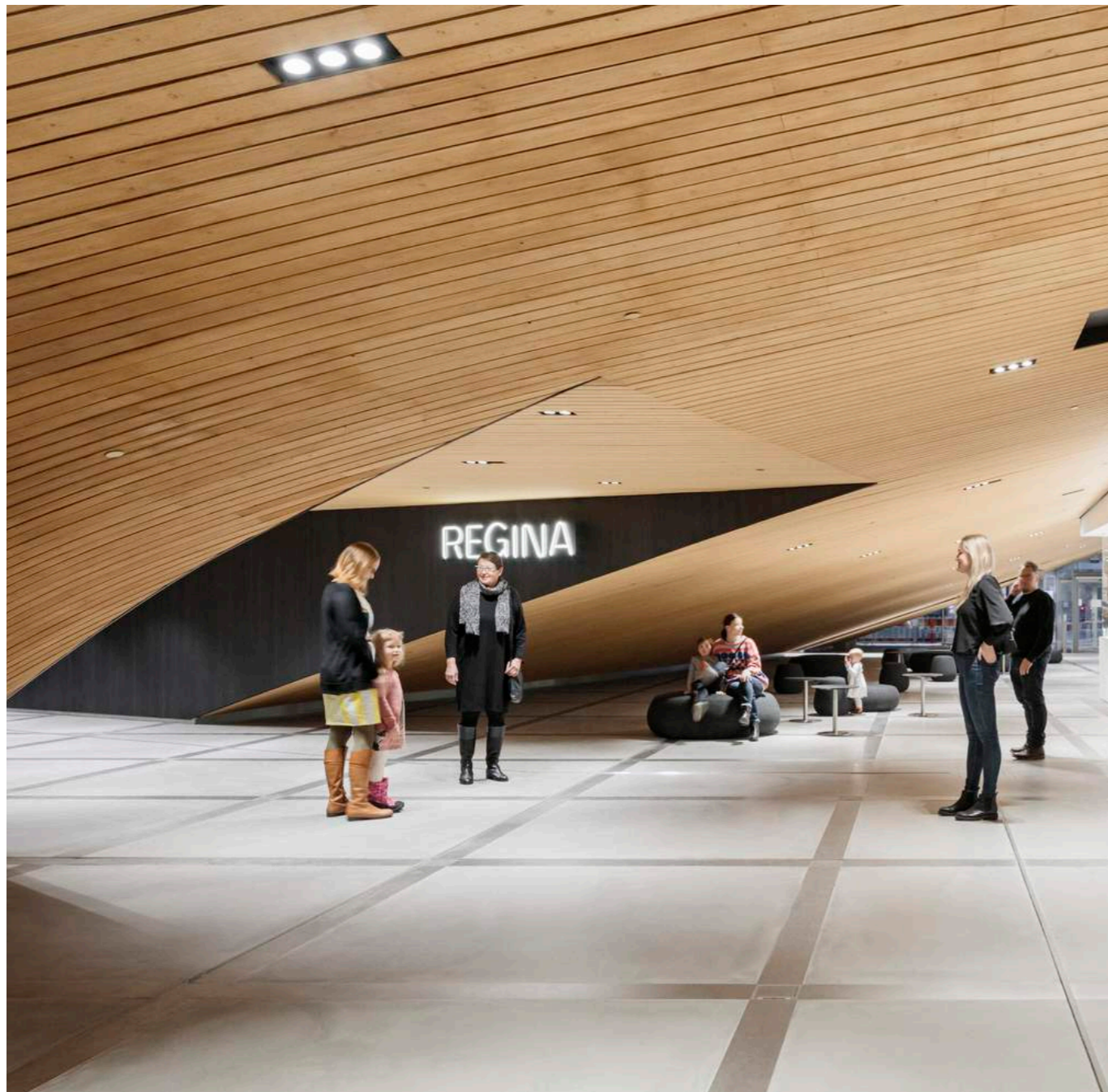


Leikkaus B
CNC-jyrsitty CLT levy



Leikkaus C
Puurima

PUUJULKISIVU
Referenssikohde



Oodi, ALA Arkkitehdit



PUUJULKISIVU
Referenssikohde

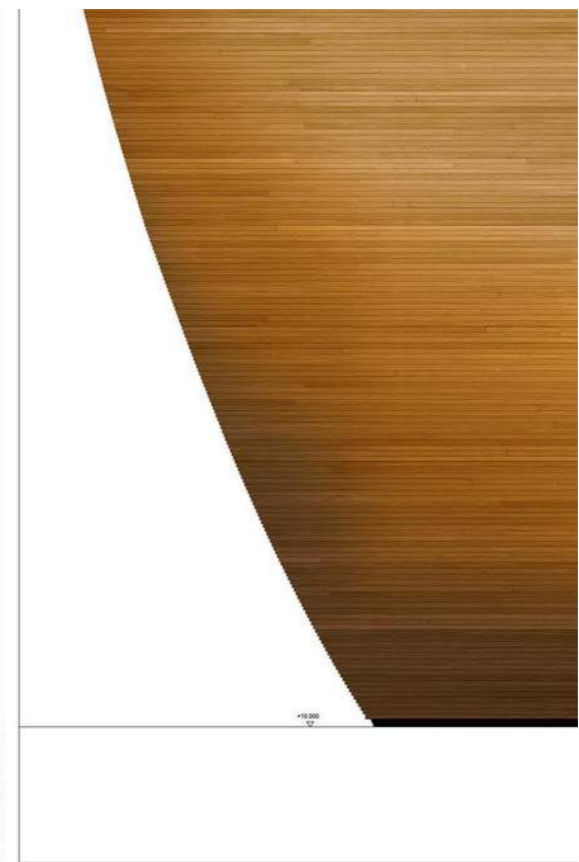
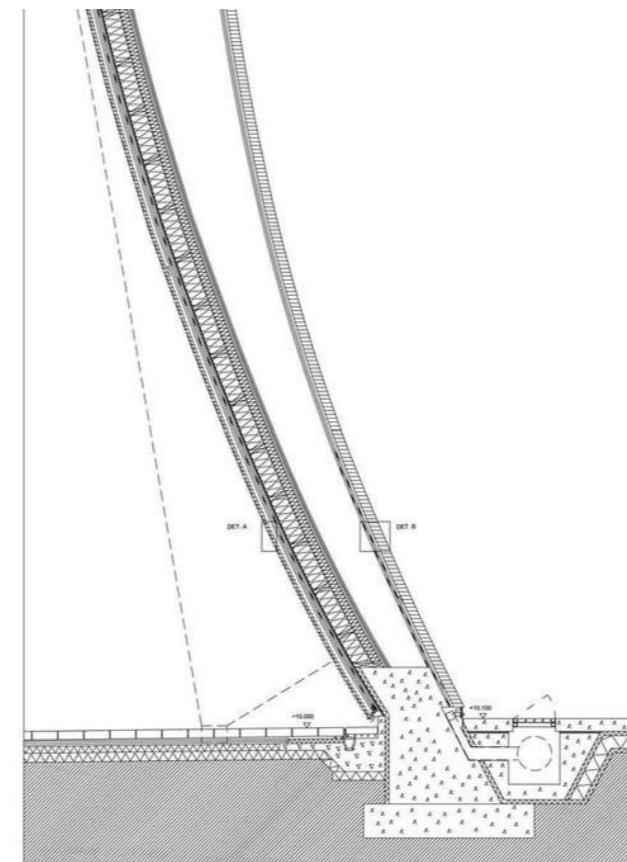
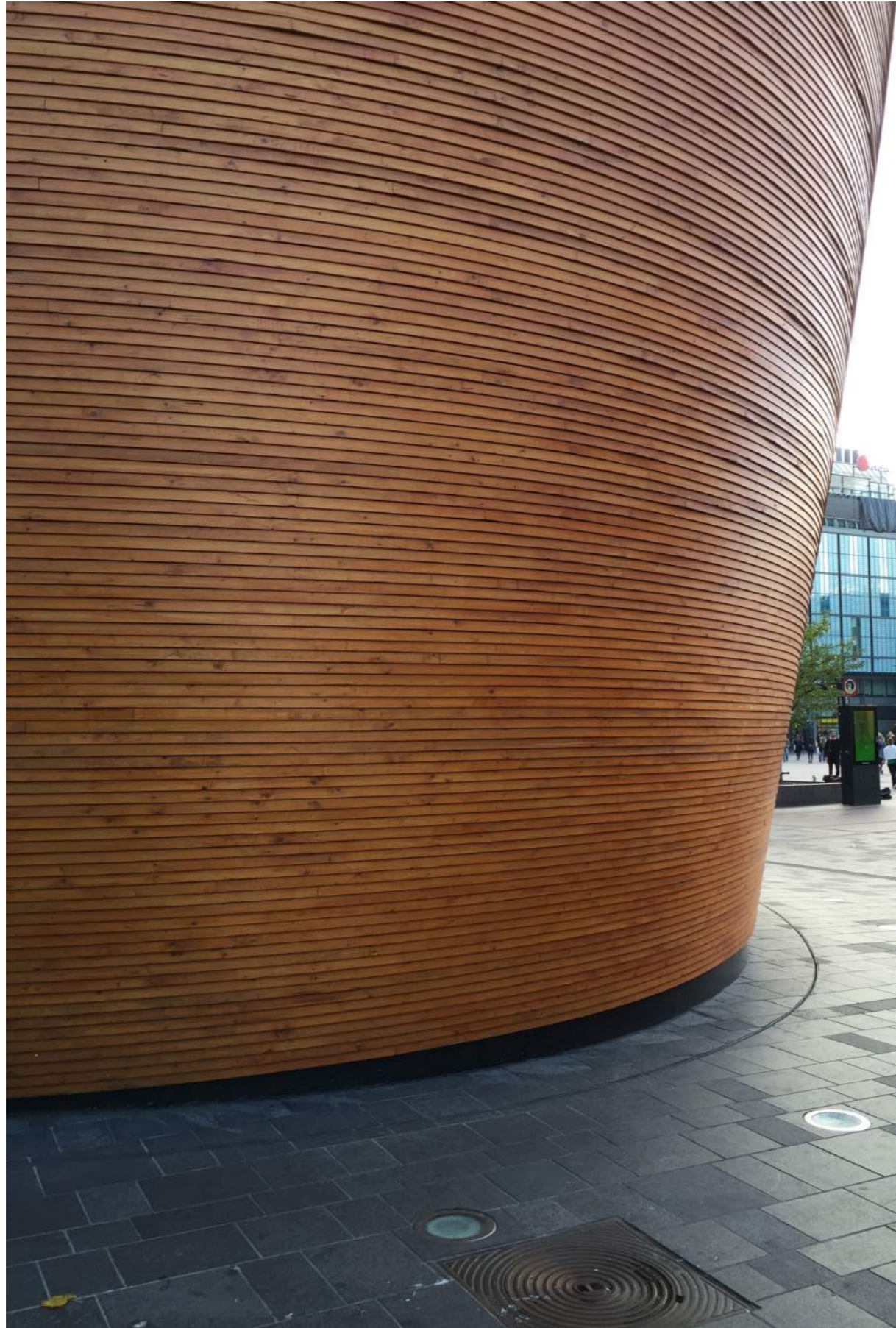


Kilden Performing Arts Centre ,ALA



PUUJULKISIVU

Referenssikohde



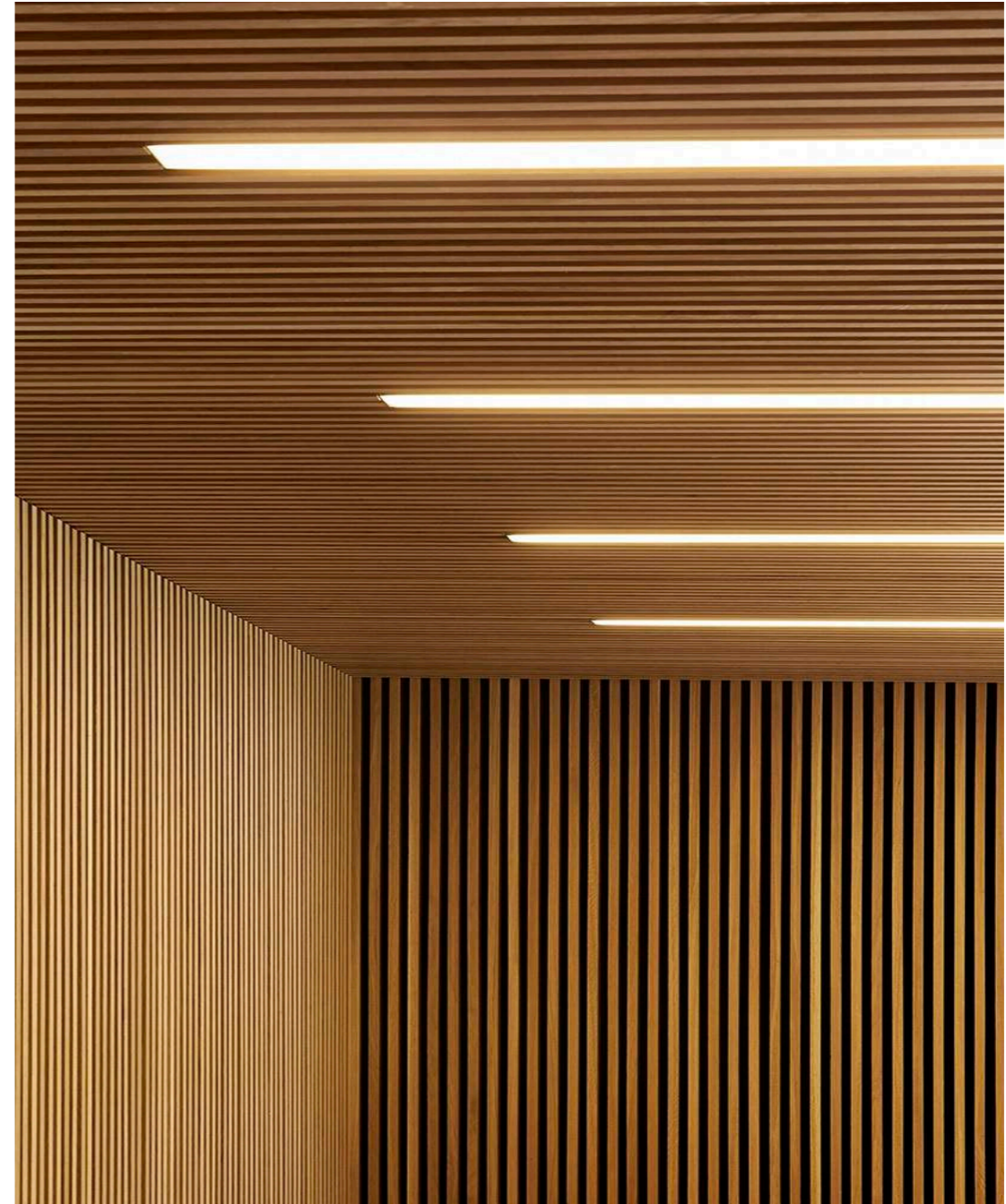
Kampin kappeli, K2S

PUUJULKISIVU
Referenssikohde



Paviljonki Tampereen Hämeenkadulla - Buenaventura

PUUJULKISIVUUN INTEGROITU VALAISTUS
Referenssikohde



Britten Pears Archive , Stanton Williams

PUUJULKISIVU

Lamellien väliin mahtuva Led-valaistus



esim. viabizzuno 13mx8m

<https://www.viabizzuno.com/en/products/mercato/230/gruppo/181/>



esim. Biltongroup 2000mm x 12.5mm x 5mm

<https://www.biltongroup.com/en/product/BLPCT02010200001250050>

VALAISTU JULKISIVU
Referenssikohde



esim. viabizzuno m3

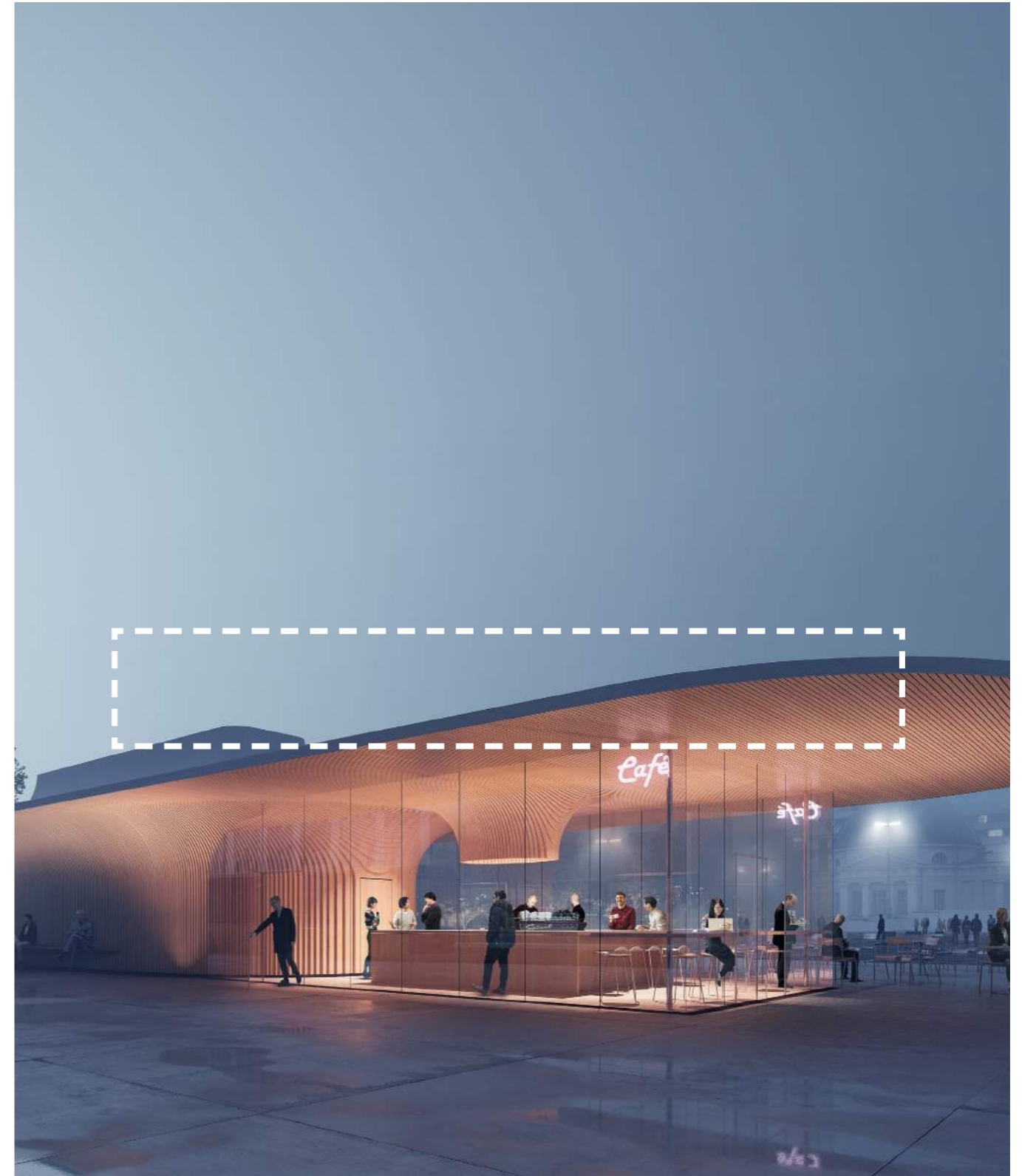
<https://www.viabizzuno.com/en/products/mercato/230/gruppo/14/>

MAKSARUOHOKATTO

Esimerkiksi:

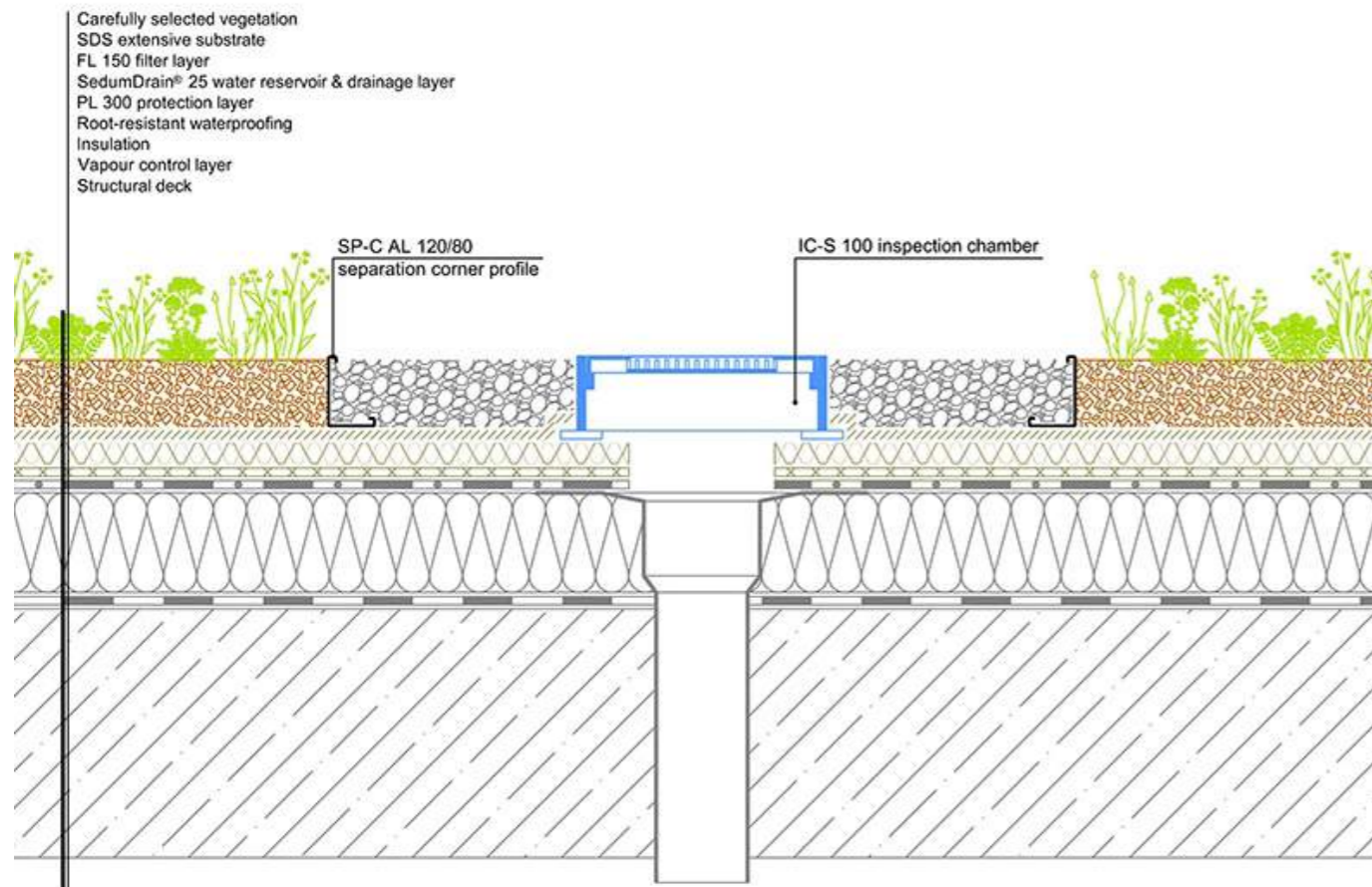
- Kerabit , Sempergreen-maksaruohokatot
- Kattokaltevuus 1:5-1:50

(<https://www.kerabit.fi/tuotteet/viherkatot-ja-kannet/viherkattotuotteet/sempergreen-maksaruohokatot>)



MAKSARUOHOKATTO

Referenssi kohteita



KATTOPELTI

-Kattorakenne

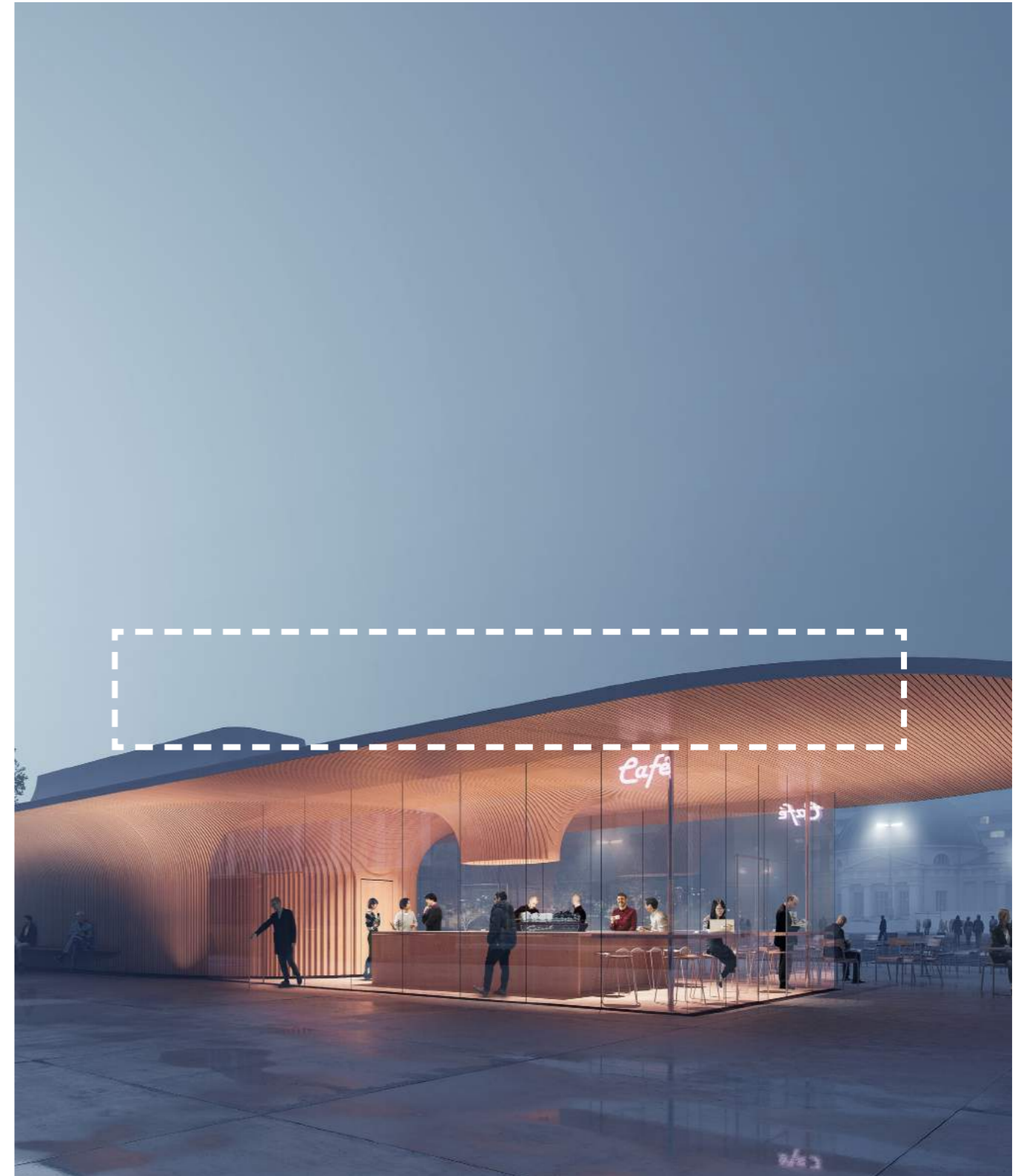
-Teräsrakenne, pääpalkkien uloke viistetty

-Räystäöreunan paksuus 250 mm

-Räystääkourut piilotettu rakenteeseen räystäään yläpuolella

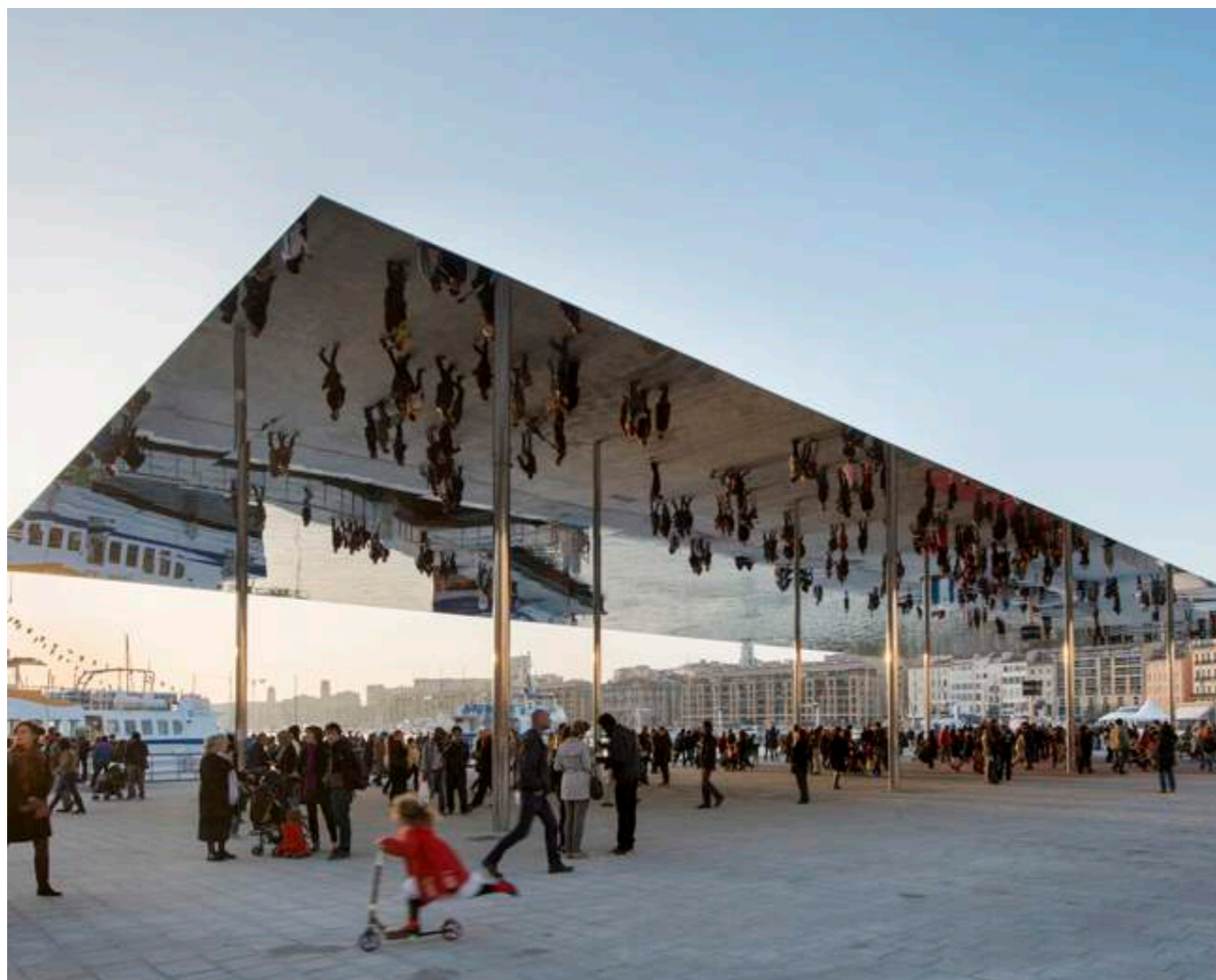
-Vesikatto - ruostumaton teräs tai sinkki, esim. Rheinzink (Ruukki, <https://www.ruukki.com/fin/b2b/tuotteet/julkisivuverhoukset/julkisivuverhousmateriaalit/rheinzink>)

- Pintakäsittely - matta pinta

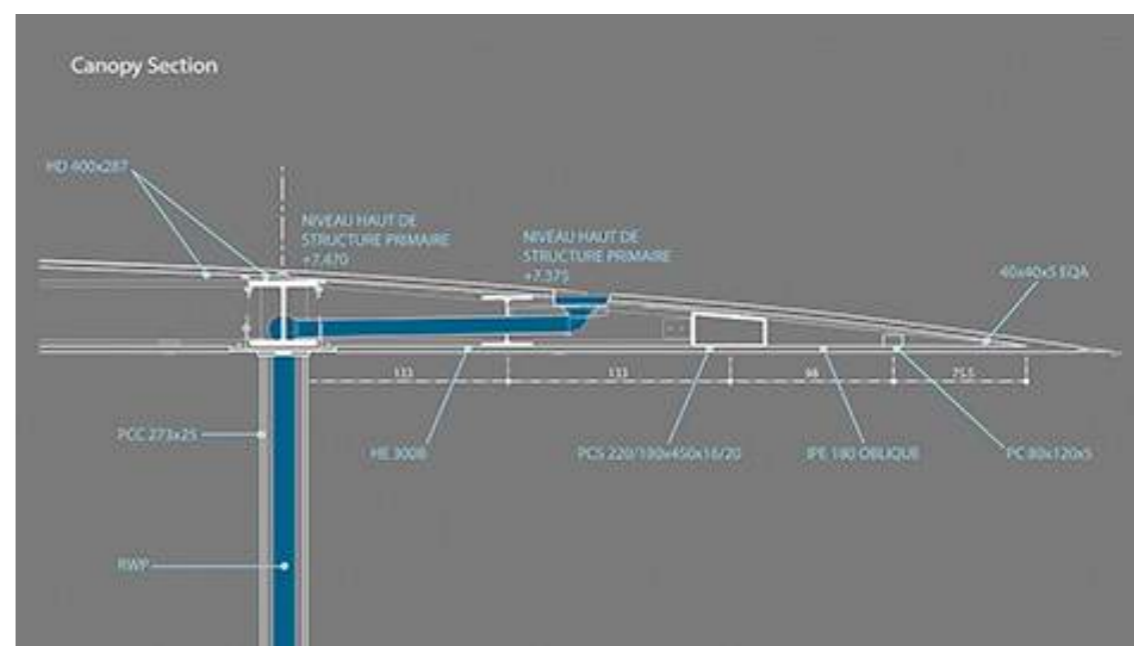
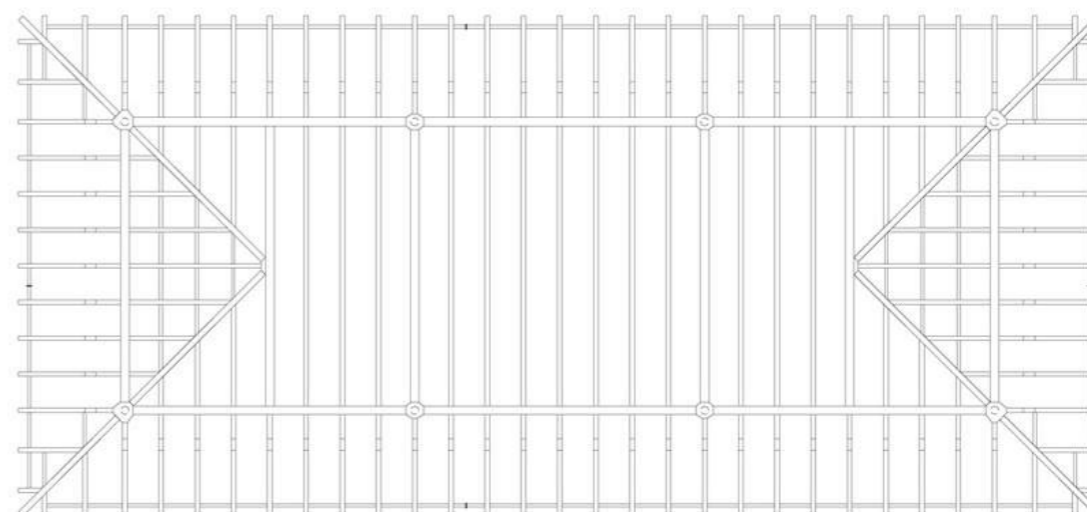
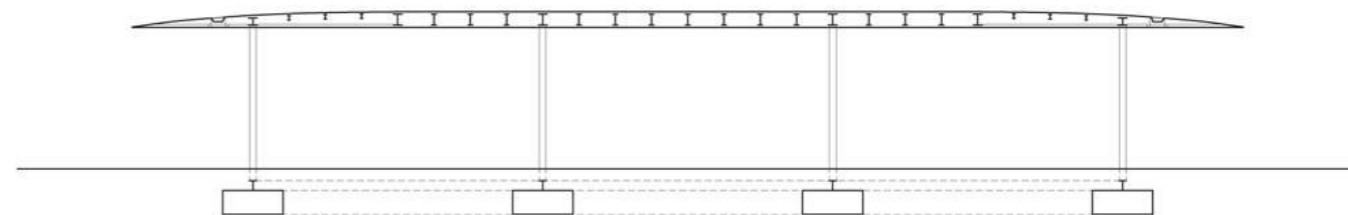


KATTORAKENNE

Referenssikohde



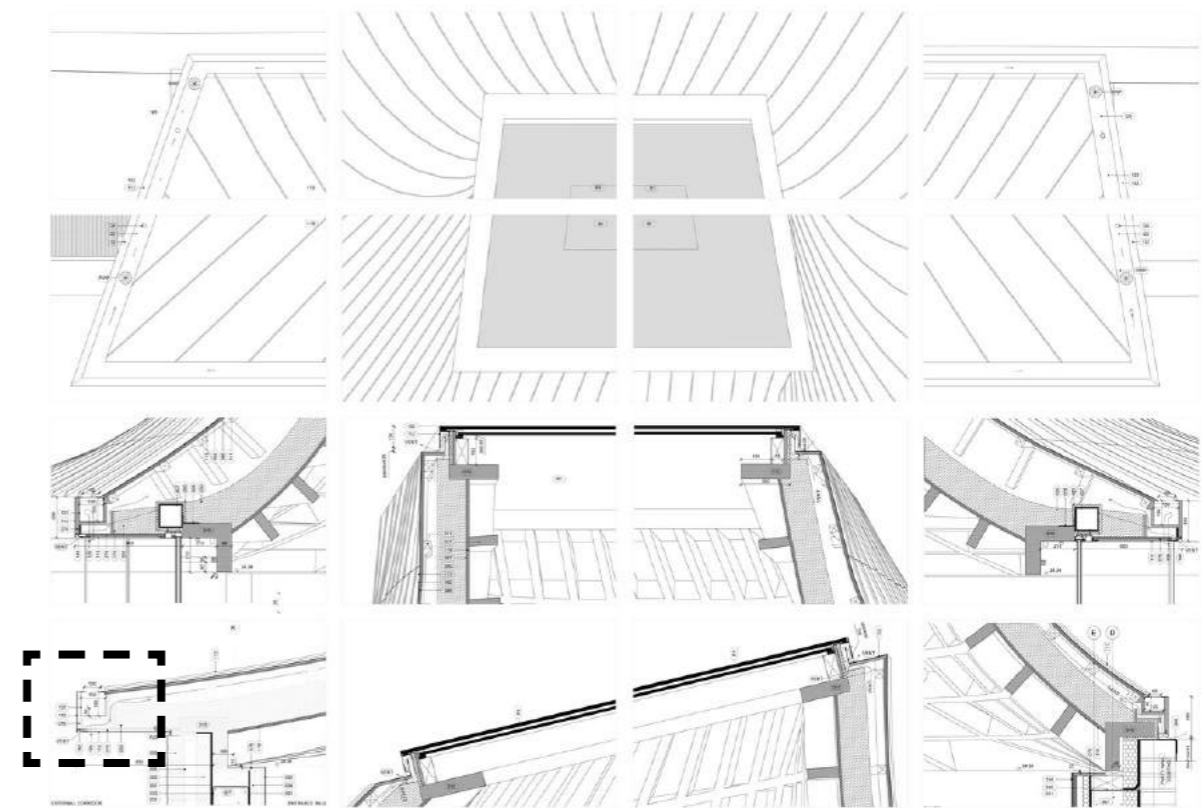
Vieux Port Pavilion , Foster + Partners



KATTOPELTI
Referenssikohde



House in a Garden , Gianni Botsford Architects



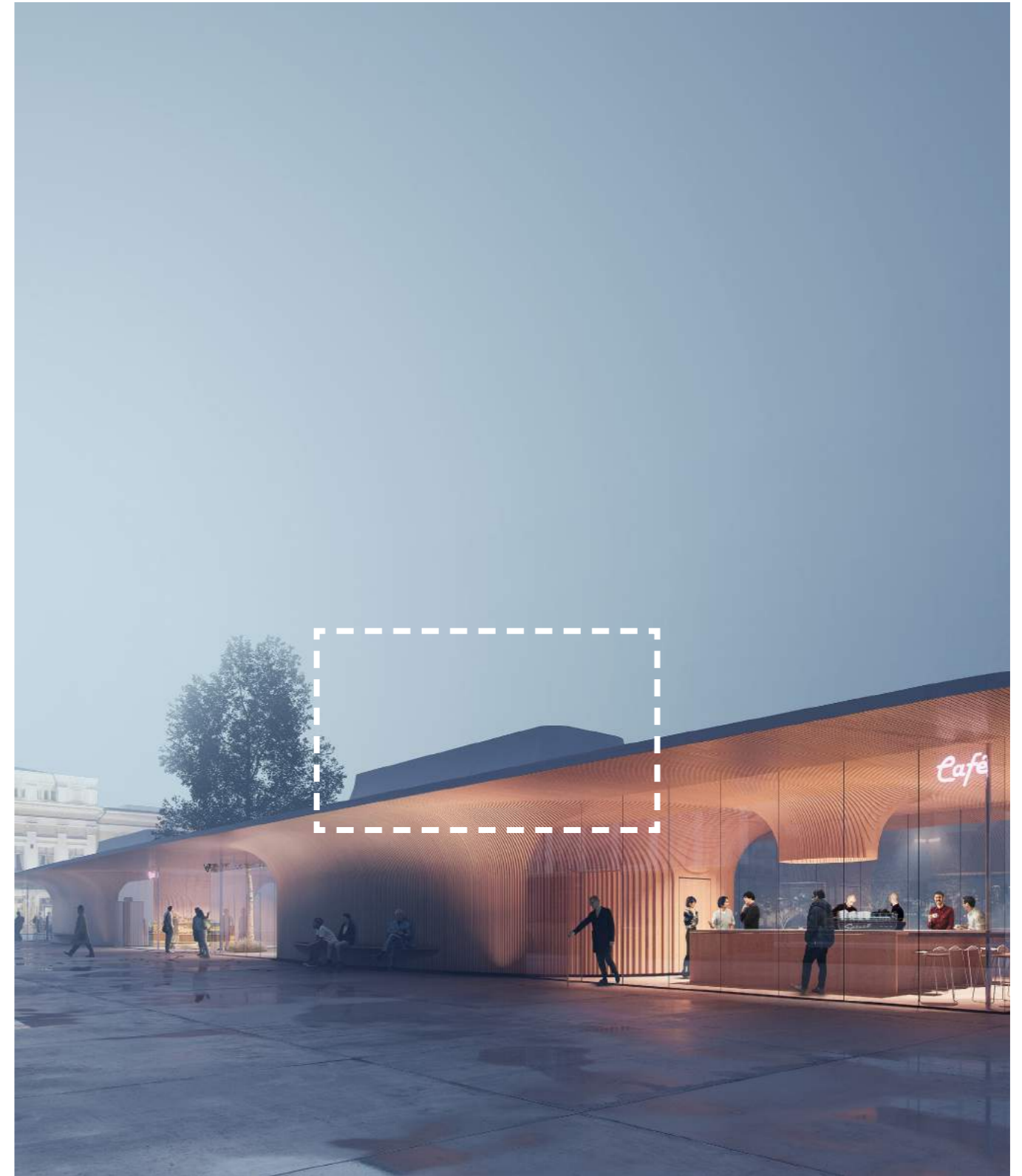
KATTOPELTI
Referenssikohde



<https://www.ruukki.com/swe/b2b/produkter/fasadbekl%C3%A4dnad/fasadbekl%C3%A4dnadsmaterial/rheinzink>



- Kattorakenne:
 - Teräsrakenne, pääpalkkien uloke viistetty
 - Räystäöreunan paksuus 250 mm
 - Räystääkourut piilotettu rakenteeseen räystäään yläpuolella
- Vesikatto - ruostumaton teräs tai sinkki, esim. Rheinzink (Ruukki, <https://www.ruukki.com/fin/b2b/tuotteet/julkisivuverhoukset/julkisivuverhousmateriaalit/rheinzink>)
- Pintakäsittely - matta pinta
- Hormin säleikkö (kts. referenssi):
 - pelti väännetty hormin kohdalla ilmanvaihdolle
 - aukkoa säädetään LVI-suunnitelmien mukaan
 - aukko esim. 50 mm leveämmällä kohdalla

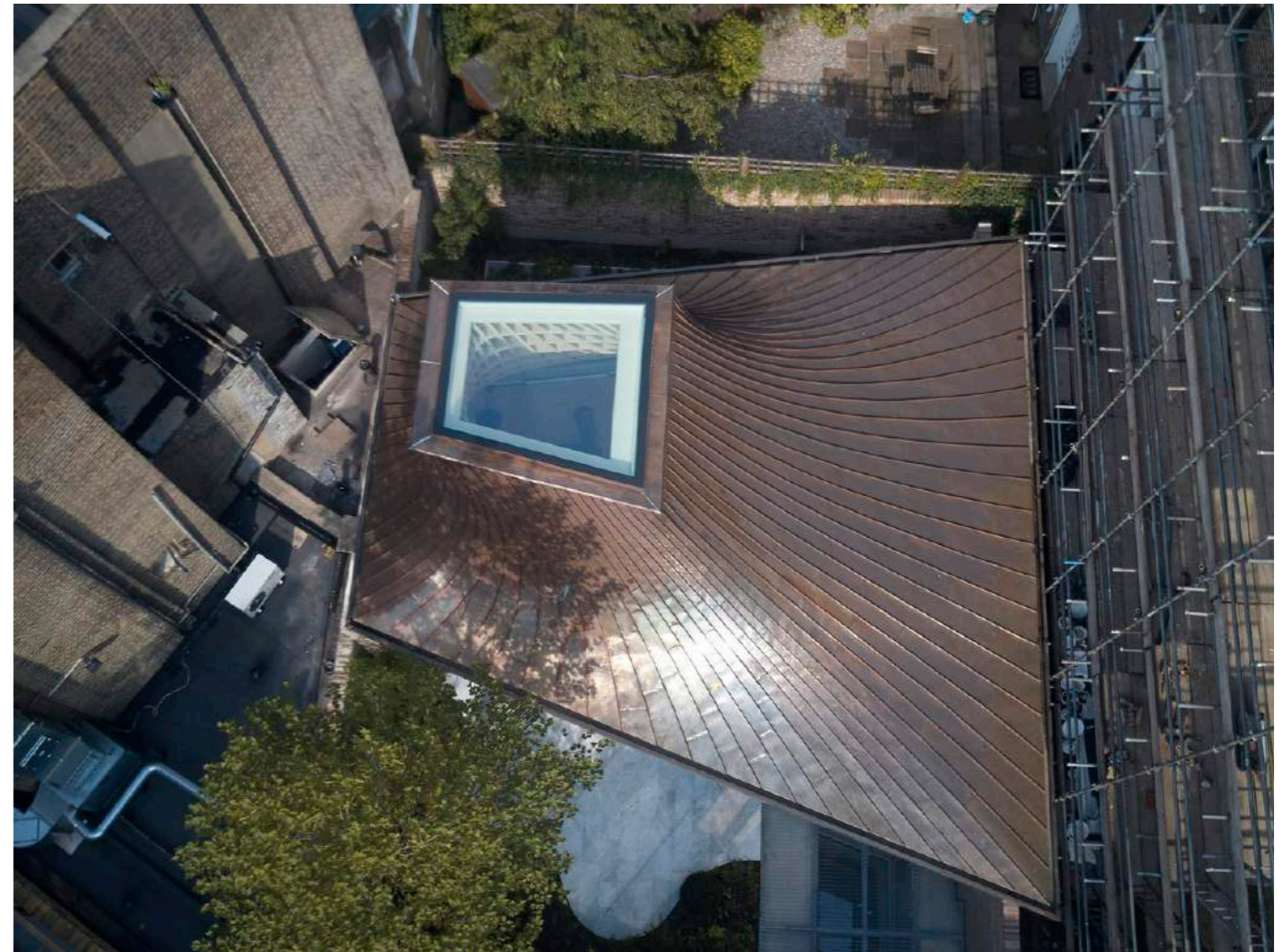


IV-HORMI-KATTOPELLITYS

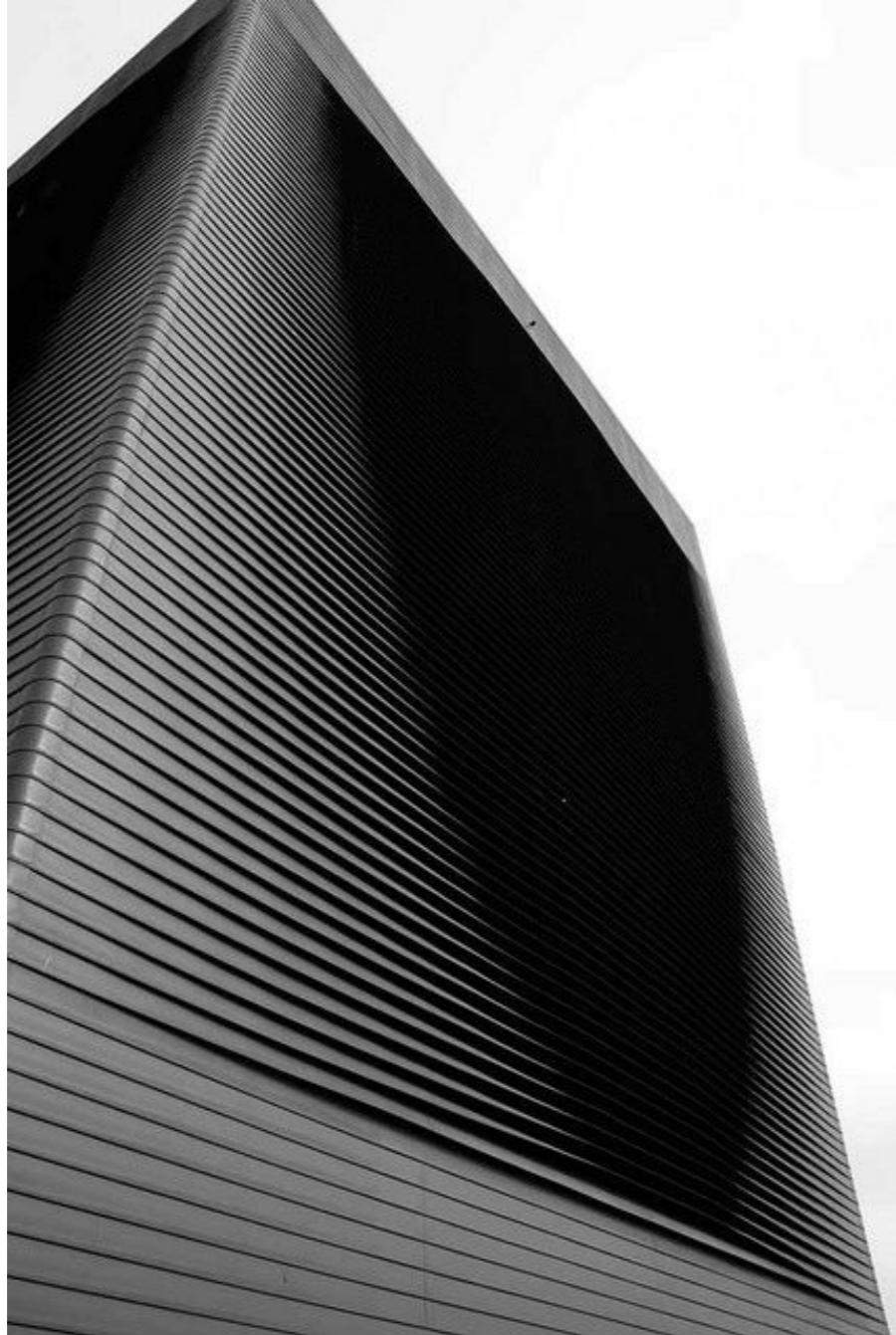
Referenssikohde



House in a Garden , Gianni Botsford Architects



IV-HORMIN SÄLEIKKÖ
Referenssikohde



Rail Switchtower, Herzog + de Meuron

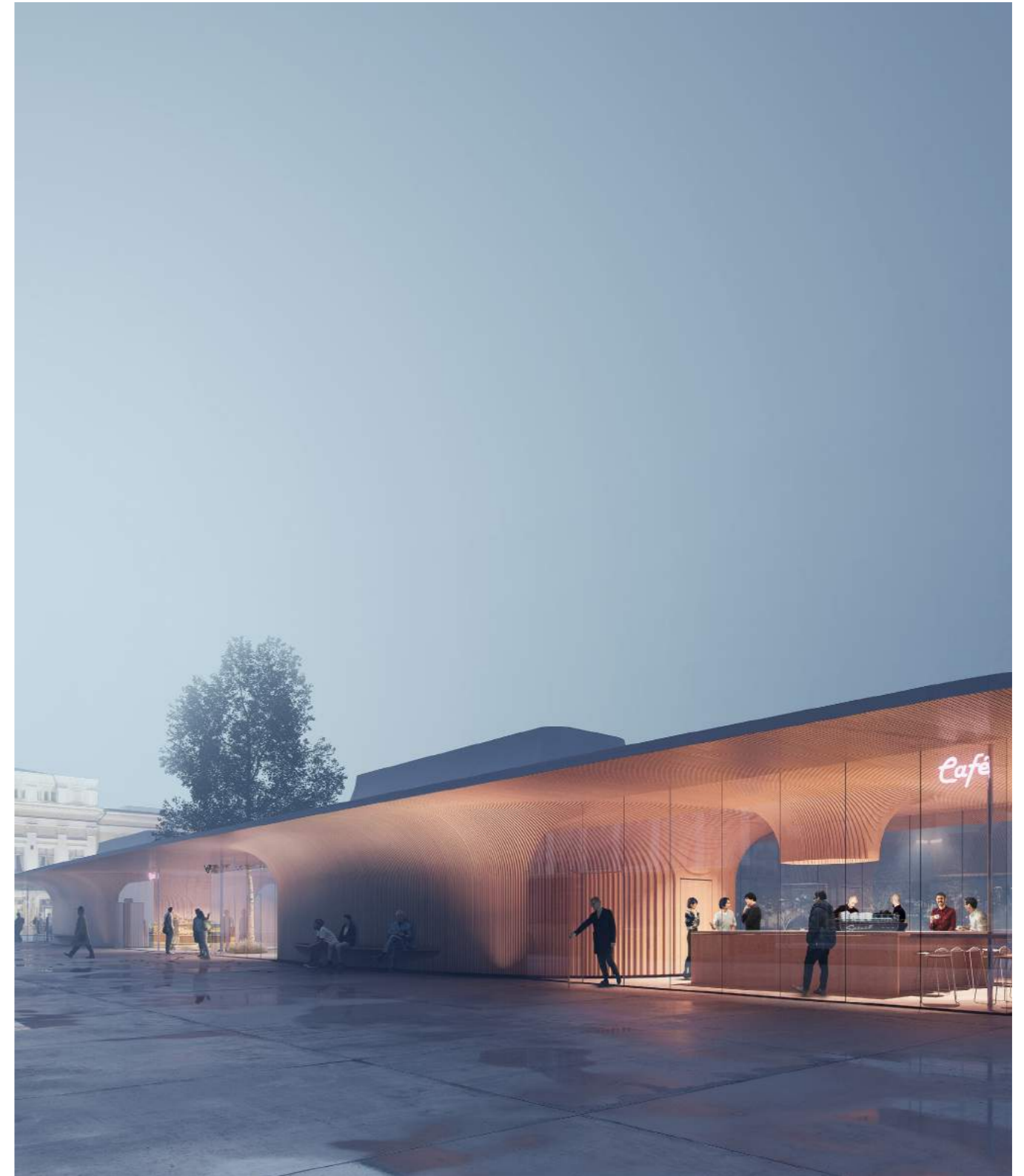


50mm

OVET

-Ovet osa julkisivua

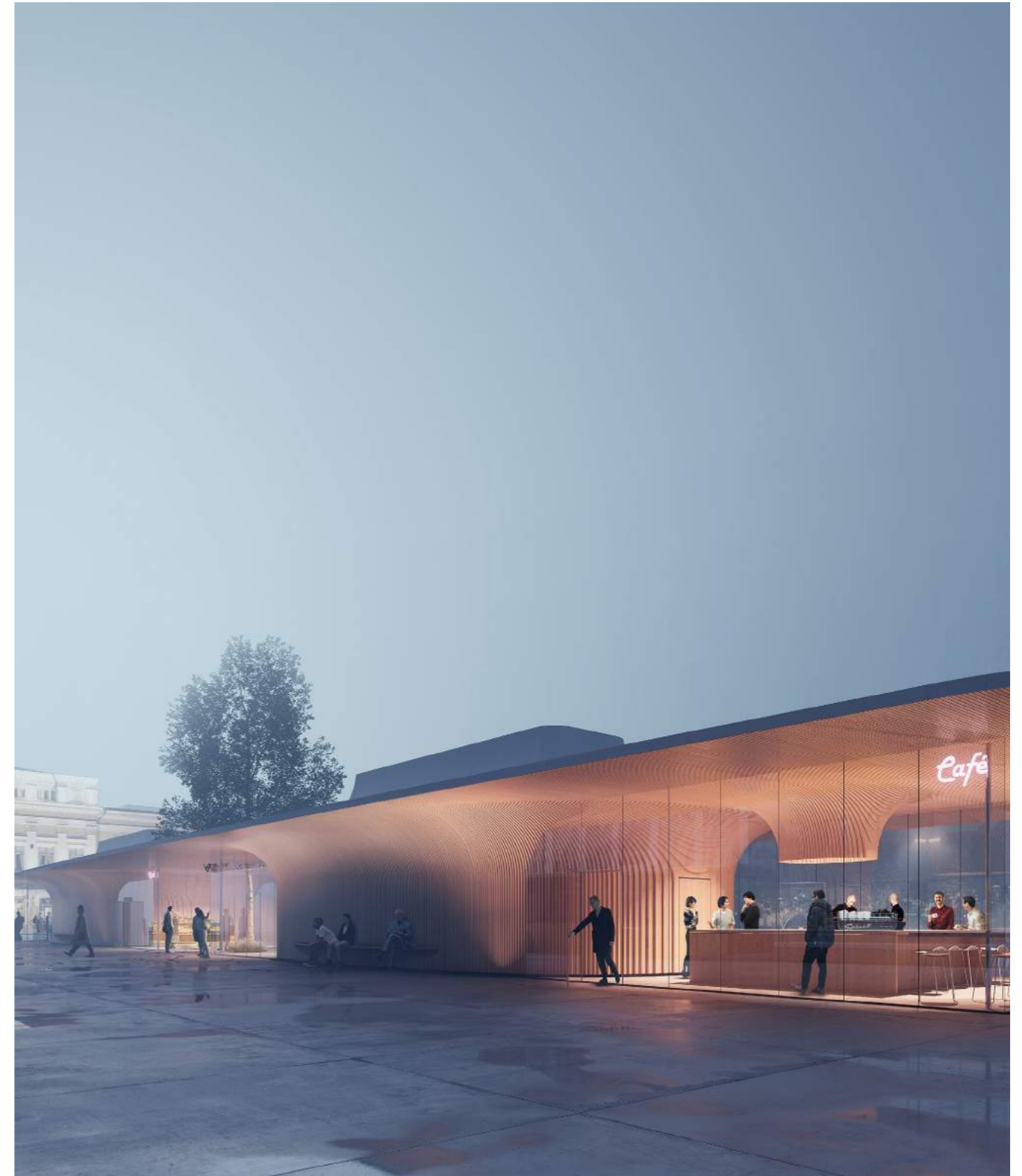
-Parkkihallin sisäänkäynti selkeytetään harventamalla julkisivurimoitusta ovien kohdalla.



OVET JA AUKOT PUUJULKISIVUSSA
Referenssikohde + periaate



PORRASHUONEEN VALAISTUS



PORRASHUONEEN VALAISTUS - REFERENSSIT

Porrashuoneen kattovalaistus



Interpanel

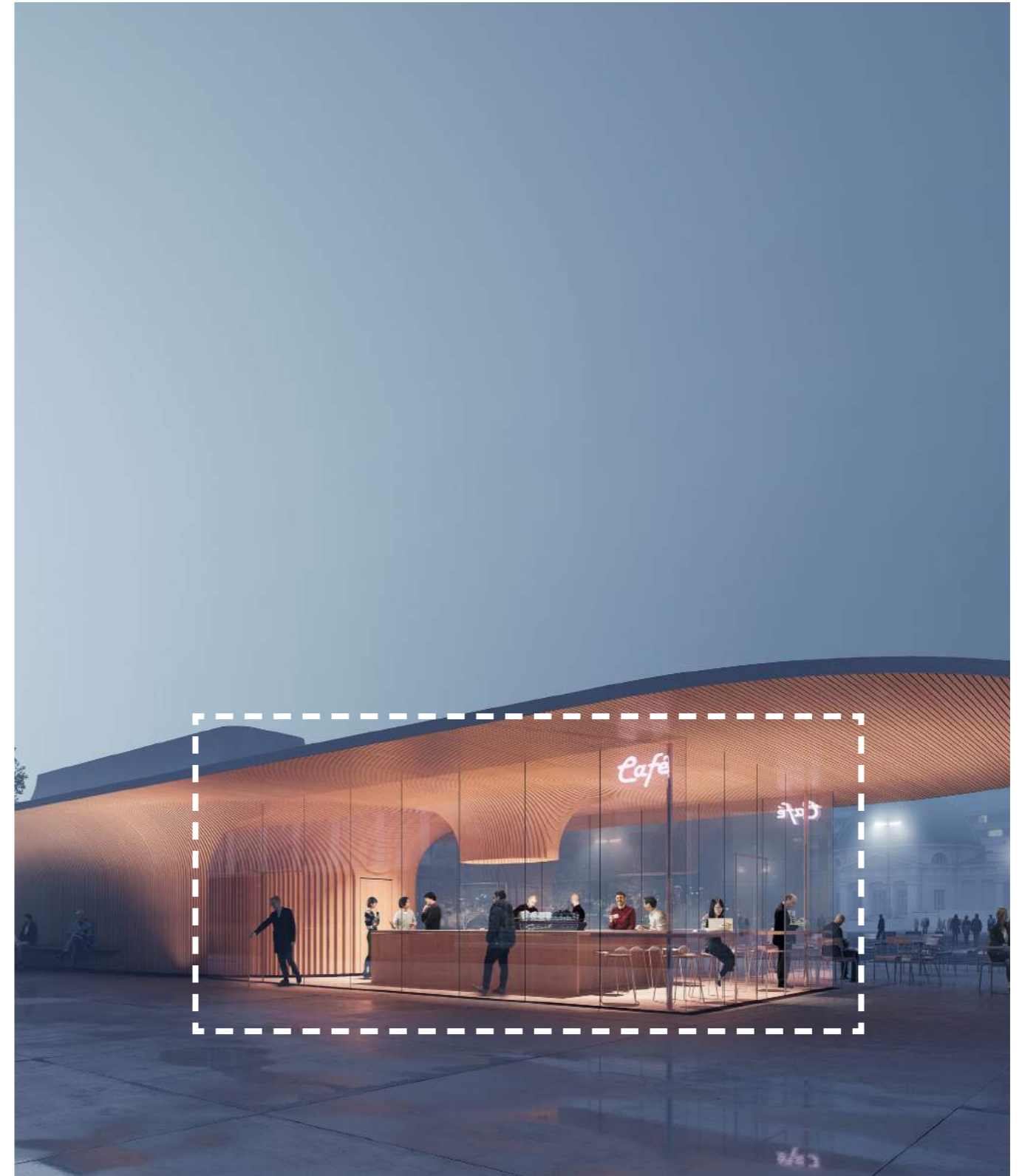
<https://www.interpanel.com/en/>



SISÄTILAT

Kalusteet

-Kalusteet joko suunnitellaan paviljonkeja varten tai valitaan arkkitehtien suunnitelmien mukaisesti



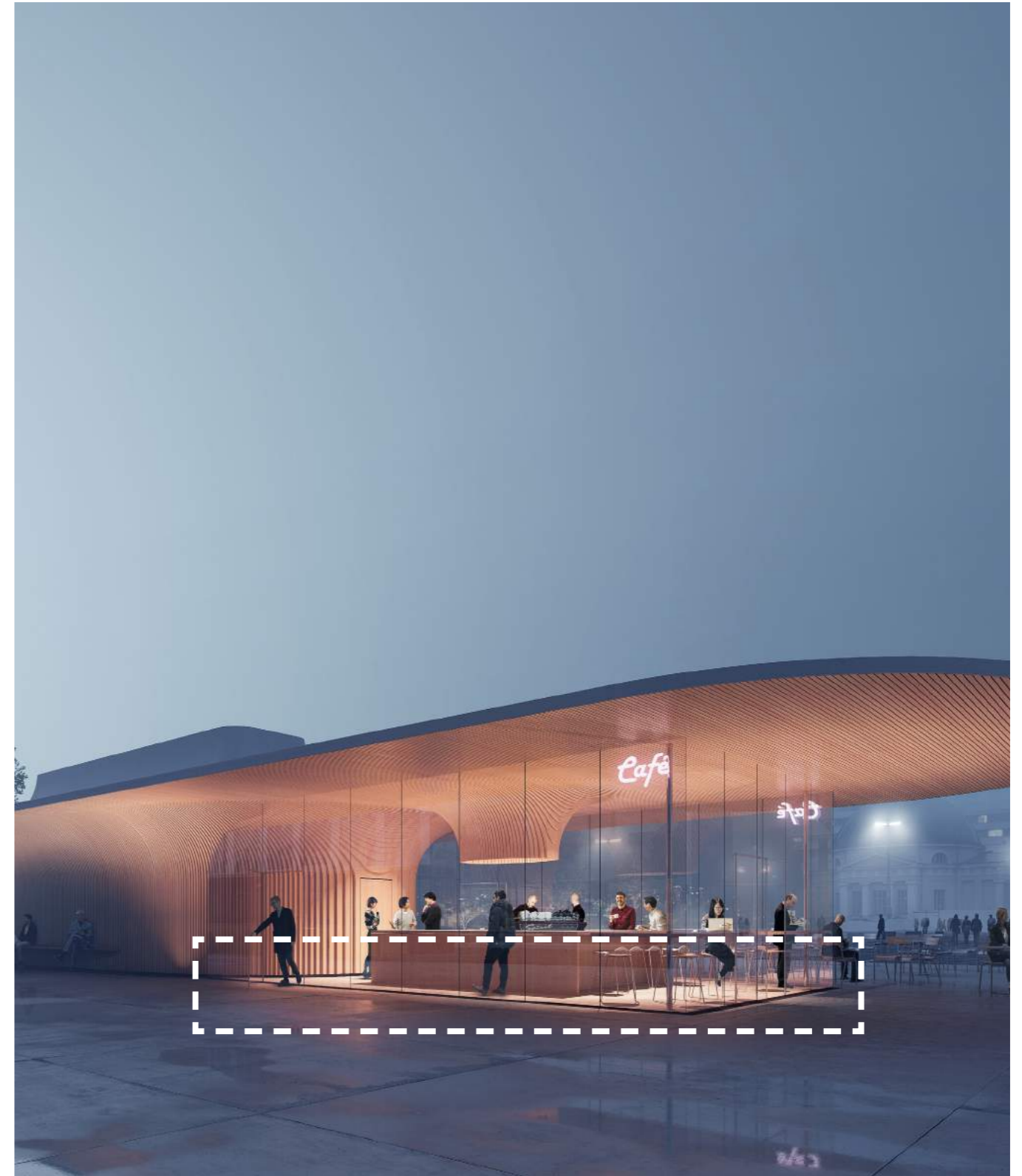
REFERENSSEJÄ KIINTOKALUSTEISTA

Sisätilat



LATTIA

- Paviljonkien lattiamateriaaliksi jatkuu toripinnan kivilaatoitus
- Linjakuivatuskourut



LATTIAPINNAN REFERENSSI

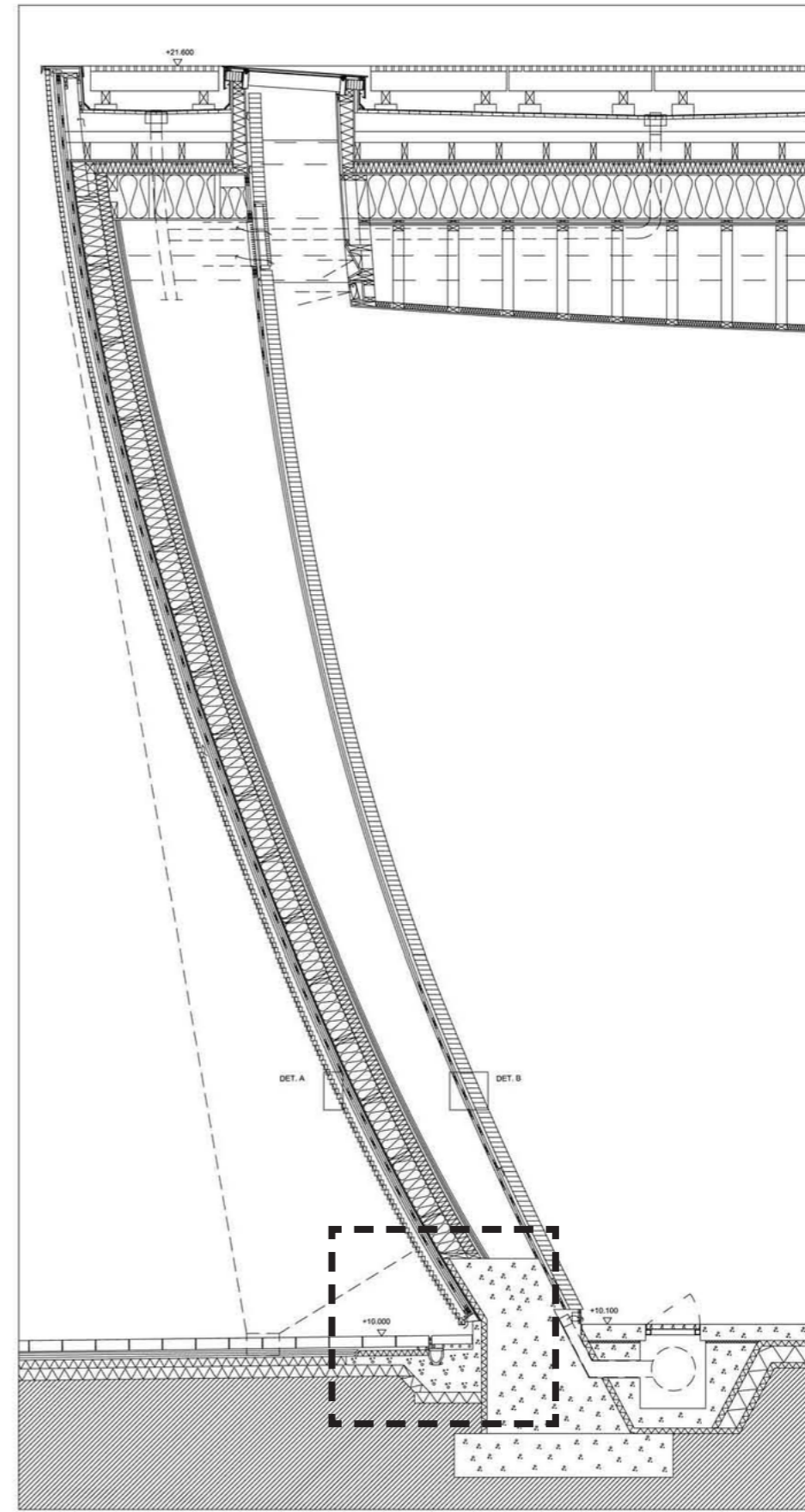
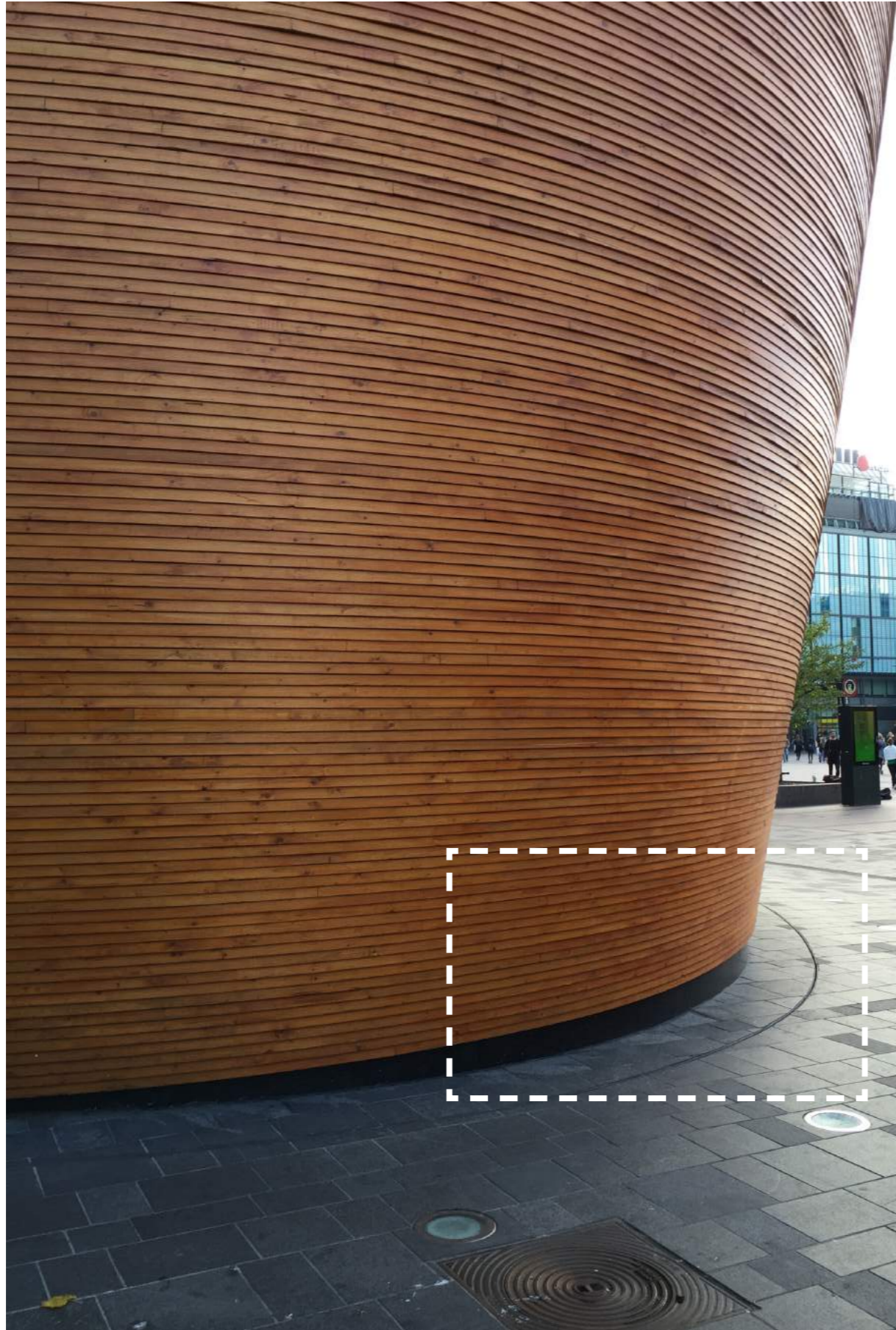
Lattia

- Paviljonkien lattiamateriaali esim Liedon punainen Migmatiitti



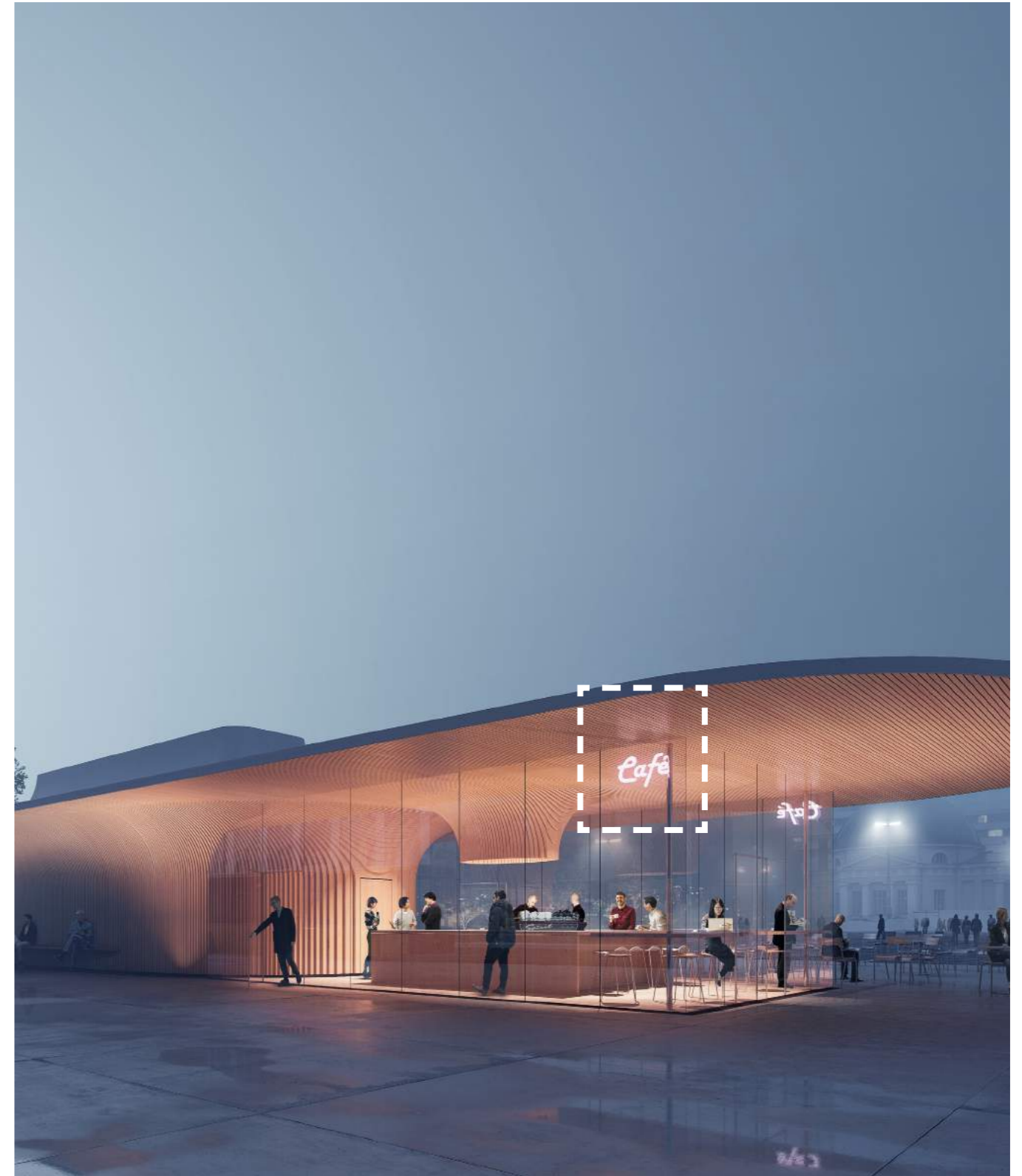
LATTIA

LINJAKUIVAUSKOURUT



KYLTITYS JA OPASTEET

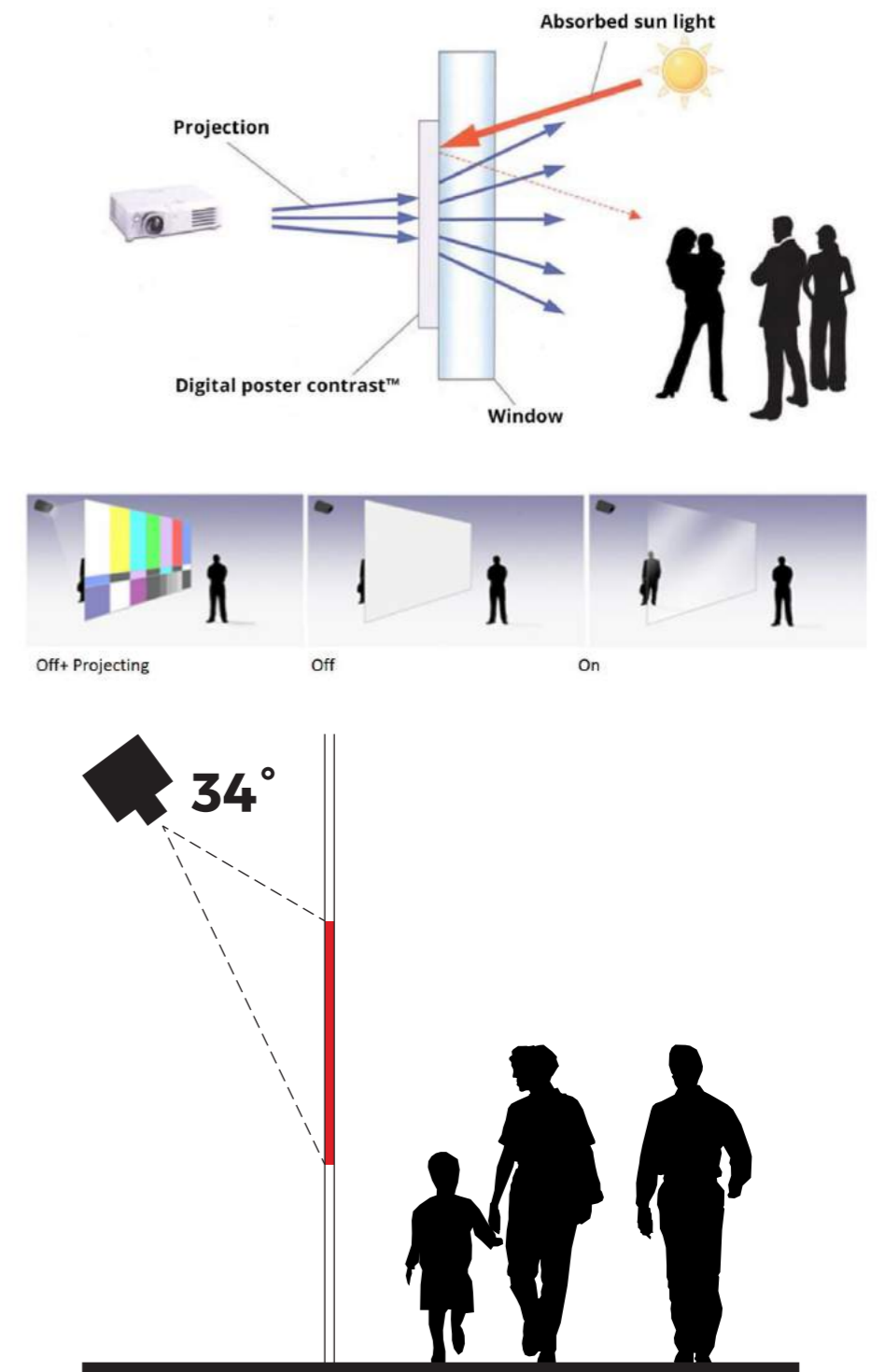
-Kyltitykset, opasteet ja mainosstrategia integroidaan rakennuksen arkkitehtuuriin ja toteutetaan arkkitehtien suunnitelmien mukaisesti



Informaatio ja mainoskyltityspäriate



Periaatekaavio



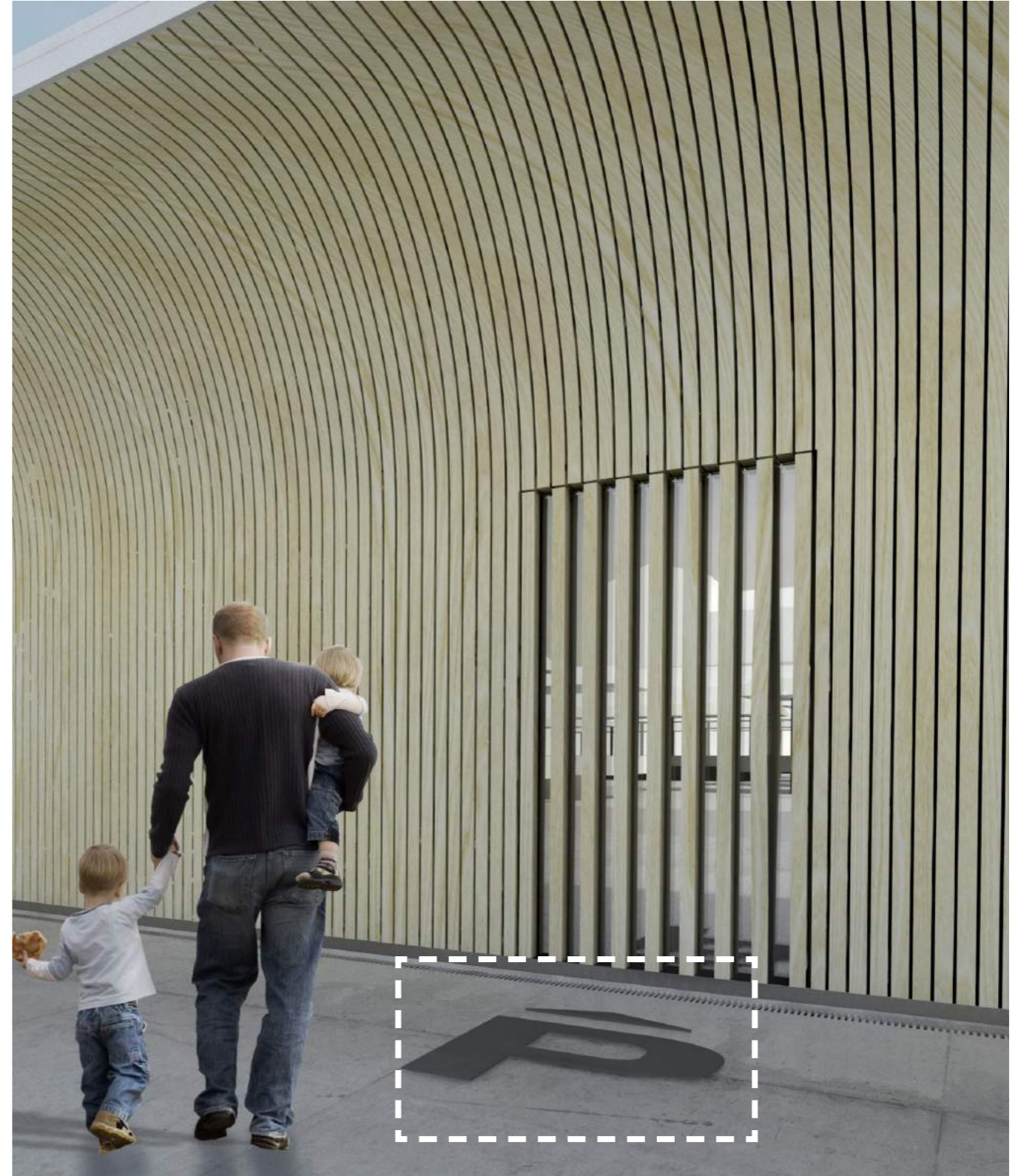
Informaatio ja mainoskyltitysperiaate



- Light deflecting screen technology
- Easy to apply, self adhesive
- Custom sizes and shapes
- Thickness: 1mm
- Interactive touch foils available to be applied behind the film, directly on to glass
- Temperature range: -40 - +90 °c
- Existing projects:
 - London Metro, England
 - Dubai International Airport, UAE



Parkkihallin sisäänkäynti Korostettu valoilla





Ratakatu 1b A4, 3krs
00120 Helsinki
Finland
info@schauman-nordgren.com
m: +358 50 5383577
m: +46 73 70 87 094

Turun Kauppatorin paviljongit 03.06.2019

Alustava selostus paviljonkien olennaisimmista muoto- ja rakenteellisista seikoista.

- **Lasijulkisivut**
 - o Pintalistaton julkisivujärjestelmä
 - o Käytetään esim. "Skandinaviska Glassystem" (<http://www.skandglas.se/references/norreport/>) julkisivuratkaisua (ohessa pdf esimerkkiratkaisusta).
 - o Lasi: Rautaoksidi vapaa lasi, optiwhite

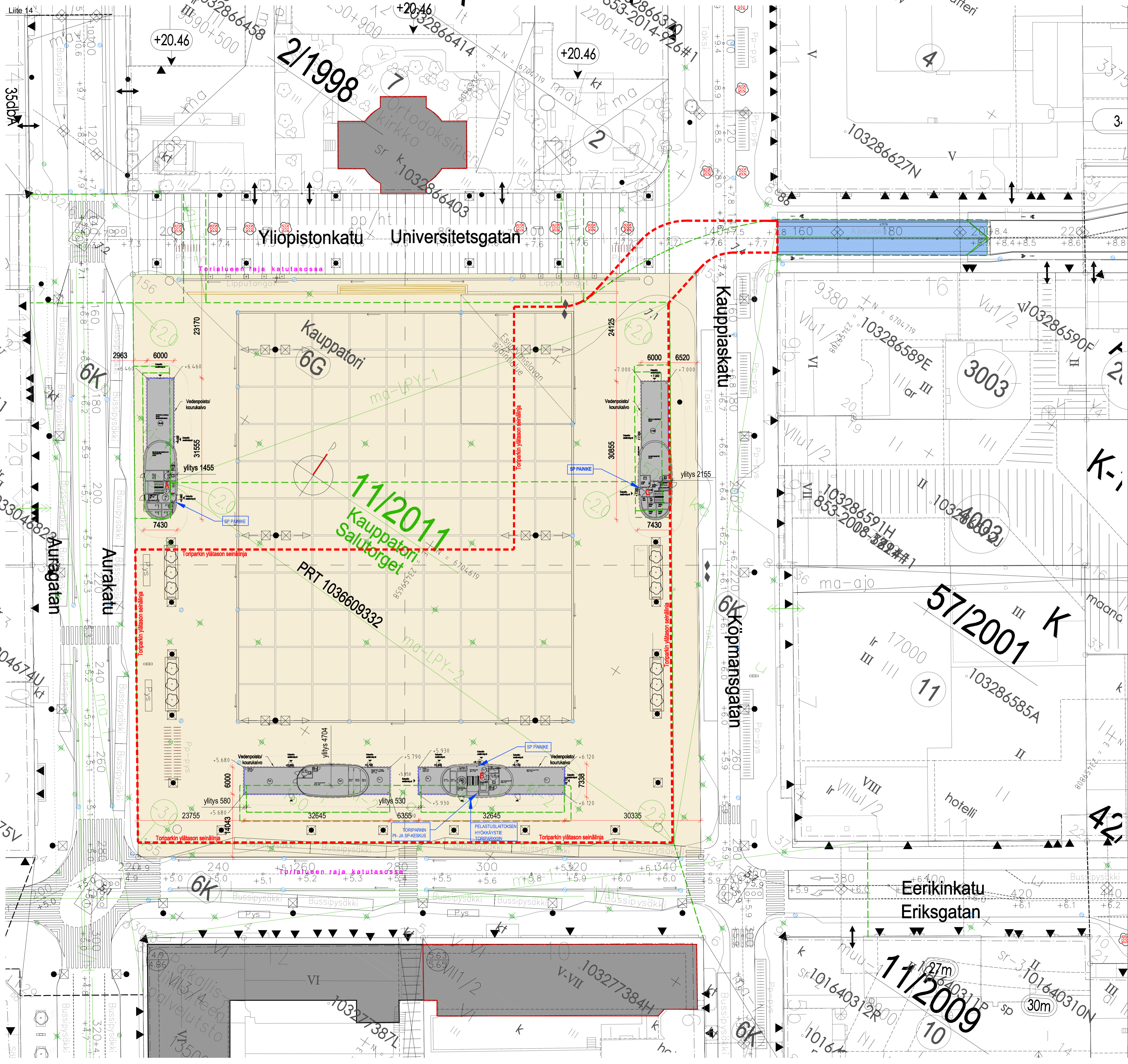
- **Puujulkisivut**, pre-fab tuotanto, asennetaan paikan päällä.
 - o Teollinen pintakäsittely, esim. Tikkurila (sama pintakäsittely lasijulkisivun sisäpuolella kuin ulkopuolella)
 - 1 x Kirkas Pinja Wood stain pohjustus 80g/m² kaikille sivuille, ruiskutus
 - 2 x Pinjator Plus puun teolliseen pintakäsittelyyn, vesiohenteinen (levitysmäärä yhteensä 130-140 g/m²), Sävytetty vaadittuun NCS sävyyn (Avatint-sävytysjärjestelmä). Sivu ilma-avusteinen suurpainaruiskutus. Sivu ilma-avusteisessa suurpainaruiskutuksessa. suositeltava suuttimen koko 0,009"-0,013" ja suutinpaine 40-120 bar. Hajotusilman paine on 1-3 bar. Ruiskutuskuorma valitaan maalattavan kohteen muodon mukaan. (Paikkamaalauksessa / paikallamaalauksessa: Valtti Plus Kesto)
 - o Palonsuojakäsittely
 - Woodsafe: Fire-Pro, painekyllästys
 - o Anti-Graffitikäsittely
 - Valmiin pintakäsittelyn päälle tehtävä suojakäsittely.
 - PSS20 on pystypintojen uhratuva suoja-aine graffiteja, julisteiden liimajälkiä ja kaikenlaista likaa vastaan. Korkeaviskoosinen PSS20 on sekoitus polysakkariineja ja vettä. Ainesosat ovat E-numeroituja elintarvikealan valmisteita. Kuivuessaan PSS20 muodostaa seitinohuen, lähes näkymättömän ja täysin hengittävän suojakerroksen. SILKO hyväksytty.

- **Kattorakenne**
 - o Teräsrakenne, pääpalkkien uloke viistetty
 - o Pääpalkit h=690, L=4 + 6,25m
 - o Sekundääripalkkien ulokkeet viistetty
 - o Sekundääripaljit k750 h=690...160
 - o Pilarit d140mm
 - o Räystäöreunan paksuus 200 mm
 - o Maksaruohokatto
 - o Räystäskourut piilotettu rakenteeseen räystään yläpuolella



Ratakatu 1b A4, 3krs.
00120 Helsinki
Finland
info@schauman-nordgren.com
m: +358 50 5383577
m: +46 73 70 87 094

- Vesikatto – ruostumaton teräs tai sinkkitty, esim. Rheinzink (Ruukki, <https://www.ruukki.com/fin/b2b/tuotteet/julkisivuverhoukset/julkisivuverhouksmateriaalit/rheinzink>)
- Integroitu LED-valaistus
- **Lattia**
 - Paviljonkien lattiamateriaaliksi jatkuu toripinnan kivilaatoitus (esim. Liedon punainen Migmatiitti)
 - Linjakuivatuskourut, esim. ACO Multiline
- **Porrashuoneet ja IV hormit**
 - Rakennesuunnitelmien mukaisesti
- **Kyltitys, opasteet ja mainokset**
 - Kyltitykset, opasteet ja mainosstrategia integroidaan rakennuksen arkkitehtuuriin ja toteutetaan arkkitehtien suunnitelmien mukaisesti
- **Kalusteet**
 - Kalusteet joko suunnitellaan paviljonkeja varten tai valitaan arkkitehtien suunnitelmien mukaisesti



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Kaupunginosan raja.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Kaupunginosan numero.
- Kaupunginosan nimi.
- Alueen nimi.
- Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- Korkeusasetat torialueen kullissa määrittävät kahteen suuntaan kaltevan tason, jonka alapuolella maanalaisten tilaintapintoja ei saa ulottaa. Lattiapinnan allitavak rakenteet eivät saa olla metriä paksummat.
- Rakennusala.
- Kioskin rakennusala. Maanalaisten pysäköintilaitoksen porras- ja hissiyhteys tulee sijoittaa rakennukseen.
- Pysäköintilaitoksen edellyttämät ilmastointihormit sekä kaikki muutkin laitteet ja hormit tulee sisällyttää rakennuksen ulkovaipan sisään. Rakennusalan ja siihen liittyvän katoksen alle saa rakentaa maanalaista kellarikerroksia, joihin saa sijoittaa kioski- ja toimiyntiin liittyvien aputilojen lisäksi maanalaisten pysäköintilaitoksen ilmanvaihtolaitteita ja hormeja.
- Torin rakennusten tulee noudattaa yhtenäistä rakennustapaa. Niiden tulee olla ilmeeltään keveitä, läpinäkyviä sekä arkkitehtonisesti ja materiaaliltaan korkeatasoisia. Rakennuksen julkisivukorkeus ei saa ylittää 4,6 metriä.
- Kioskin rakennusala, jolle saa sijoittaa kahvila-, kioski-, lipunmyynti- ja sosiaalitoilija sisältävän palvelurakennuksen. Rakennuksesta on varattava 8 m²:n tila Turun ympäristöviranomaisen ilmaantuvan valvonta-asemaa varten. Maanalaisten pysäköintilaitoksen porras- ja hissiyhteys tulee sijoittaa rakennukseen.
- Pysäköintilaitoksen edellyttämät ilmastointihormit sekä kaikki muutkin laitteet ja hormit tulee sisällyttää rakennuksen ulkovaipan sisään. Rakennusalan ja siihen liittyvän katoksen alle saa rakentaa maanalaista kellarikerroksia, joihin saa sijoittaa kioski- ja toimiyntiin liittyvien aputilojen lisäksi maanalaisten pysäköintilaitoksen ilmanvaihtolaitteita ja hormeja.
- Torin rakennusten tulee noudattaa yhtenäistä rakennustapaa. Niiden tulee olla ilmeeltään keveitä, läpinäkyviä sekä arkkitehtonisesti ja materiaaliltaan korkeatasoisia. Rakennuksen julkisivukorkeus ei saa ylittää 4,6 metriä.
- Rakennusala, jolle saa sijoittaa kioskirakennuksiin liittyvän katoksen.
- Maanalaisten tila, johon saa sijoittaa liike- ja varastotiloja sekä ajo- ja jalankulkuyhteyksiä torin ympäröivien korttelien ja pysäköintilaitoksen välillä pääasiallisesti yhteen kerrokseen. Tilan lattiataso ei saa alittaa viereissä sijaitsevan pysäköintilaitoksen lattiatasoa. Maanalaisten tilan rajoittuvien rakennusten perustukset saavat ulottua alueelle.
- Olemassa olevat vijoit- ja viemäriverkostot on otettava huomioon alueen suunnittelussa ja toteutuksessa. Johdot on sijoitettava siten, että ne ovat huollettavissa ja ettei maanalaista rakentamista aiheudu haittaa verkostojen kunnossapidolle. Suunnitelmat tulee osoittaa Turun vesilaitoksen hyväksyttäväksi.
- Maanalaisten yleinen pysäköintilaitos. Alueelle saa rakentaa yhden maanalaisten kerroksen pysäköintitilan ja siihen liittyviä aputiloja varten.
- Maanalaisten tilaan tulee sallia torin jätetuhoilun vaatimien tilojen sijoittaminen sekä kahden sähkömuuntamon sijoittaminen torin itä- ja länsikulmiin 5x5 metrin alalle Turku Energian hyväksymällä tavalla. Pysäköintilaitoksen ylempään tason vapaan korkeuden tulee olla vähintään 3,2 metriä ja alemman tason 3 metriä. Pysäköintilaitos tulee varustaa automaattisella sammuuslaitteistolla ja paloilmotimella.
- Maanalaisten yleinen pysäköintilaitos. Alueelle saa rakentaa kaksi maanalaista kerrosta pysäköintitilan ja siihen liittyviä aputiloja varten.
- Maanalaisten tilaan tulee sallia torin jätetuhoilun vaatimien tilojen sijoittaminen sekä kahden sähkömuuntamon sijoittaminen torin itä- ja länsikulmiin 5x5 metrin alalle Turku Energian hyväksymällä tavalla. Pysäköintilaitoksen ylempään tason vapaan korkeuden tulee olla vähintään 3,2 metriä ja alemman tason 3 metriä. Pysäköintilaitos tulee varustaa automaattisella sammuuslaitteistolla ja paloilmotimella.
- Maanalaisten jalankulkuyhteys, joka saadaan toteuttaa korkeustason +3 yläpuolelle.
- Maanalaisten tiloihin johtava ajoluiska. Luiskaan tulee olla kattamaton.
- Ajoluiskan kalteet ym. maanpäälliset osat tulee toteuttaa luonteeltaan keveinä, läpinäkyvinä ja arkkitehtonisesti korkeatasoisina. Ajoluiskan rakentamisen kaupunkikuvan sovitukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusluvasta on kuultava kaupunkikuvaneuvottelukuntaa tai vastaavia toimielimiä.
- Uloke.
- Säilytettävä/tuotettava puuriivi tai puu. Olemassa olevan puun kasvuolosuhteet tulee turvata eikä sitä kaupunkikuvallisesti merkittävänä saa vahingoittaa.
- Katu.
- Tori. Torin nykyinen kivipinnoite tulee säilyttää pääosin. Kivien ladontamallin nykyisen kivetyksen tapaan esteettömyyden vaatimukset huomioiden. Torialueen jätetuhoilun tulee jätettäväksi maanalaista. Torin tilaan tulee liittyä samassa tasonsa ympäröivien jalkakäytävien Yliopistonkadun kävelyalueita lukuun ottamatta, johon rajoittuvalla rajalla saadaan rakentaa portaita. Esteettömyydestä tulee huolehtia.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huolto- ja tontilleajo on sallittu.
- Joukkoliikenteelle varattu katu, jolla huolto- ja tontilleajo on sallittu.
- Ajo korttelialueen rajan yli sallittava kellarikerroksessa. Ajoyhteyden sijainti ohjeellinen.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

Katu- ja torialueiden tulee kestää rasakan pelastusajoneuvon ja katualueiden myös raitiovaunun paino. Toria ympäröivien jalankululle varattujen katujen ja katujen osien pintamateriaalina on käytettävä sileäpintaista luonnonkiveä. Portaiden, luiskien ja tasoeröiden tulee olla muotuiltaan ja materiaaliltaan korkeatasoisia. Päämateriaalina on luonnonkivi. Kaitoiden on oltava ilmeeltään mahdollisimman keveitä ja avoimia.

Pysäköintilaitoksen maanpäällisten osien kaupunkikuvan sovitukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusten ja rakennelmien tulee olla ilmeeltään keveitä ja läpinäkyviä sekä materiaaliltaan korkeatasoisia. ma-LPY-1 ja ma-LPY-2 alueille saa yhteensä sijoittaa enintään 800 autopaikkaa. Autopaikoista vähintään 80% on varattava yleiseen pysäköintiin.

Rakentaminen on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haitallista pohja- tai oriveden pinnan alenemista rakennustyön aikana eikä pysyvästi.

Maaperän pilaantumisen ja puhdistusstarven arvioitava. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, tarvitaan alueella riskinhallintatoimenpiteitä ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Alue on muinaismuistolain mukaista muinaismuistoaluetta, jolla maaperään kajoava rakentaminen edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista. Tällaisia rakennustöistä on ilmoitettava museoviranomaisille vähintään vuotta aikaisemmin.

KAUPPATORI (TORIPAVILJONGIT) RAKENNUSOIKEUSKASLASKEMA:
 20100 TURKU
 Kinesistiluvut: 853-6-6902-0
 Torin pinta-ala 16.366 m²

AURAKADUN PAVILJONGI	
Sallittu kerrosala	150 kem ²
Käytetty kerrosala	151,5 kem ²
Kerrosalan yitys	1,0 kem ²
Kokonaisalaan lisätyt toriparkkia palvelevat porashuoneet ja hormit	51 kem ²
Kokonaisala yhteensä	202 brm ²
Tilavuus	896 m ³

EERIKKADUN PAVILJONGIT	
Sallittu kerrosala	160 kem ² + 160 kem ² = 320 kem ²
Käytetty kerrosala	182 kem ² + 139 kem ² = 321 kem ²
Kerrosalan yitys	1,0 kem ²
Kokonaisalaan lisätyt toriparkkia palvelevat porashuoneet ja hormit	27 kem ² + 70 kem ² = 97 kem ²
Kokonaisala yhteensä	209 brm ² + 209 brm ² = 418 brm ²
Tilavuus	990 m ³ + 990 m ³ = 1980 m ³

KAUPPIASKADUN PAVILJONGI	
Sallittu kerrosala	150 kem ²
Käytetty kerrosala	151,5 kem ²
Kerrosalan yitys	1,5 kem ²
Kokonaisalaan lisätyt toriparkkia palvelevat porashuoneet ja hormit	46,5 kem ²
Kokonaisala yhteensä	198 brm ²
Tilavuus	928 m ³

PÄÄASIALLINEN LÄMMITYSTAPA: VESIKESKUSLÄMMITYS (MAALÄMPÖ)
 KONEellinen ILMANVAIHTO JA SAVUNPOISTO
 AUTOMAATTINEN SAMMUTUSLAITTEISTO
 PALOLUKKO P3
 SUOJAUSTASO 3

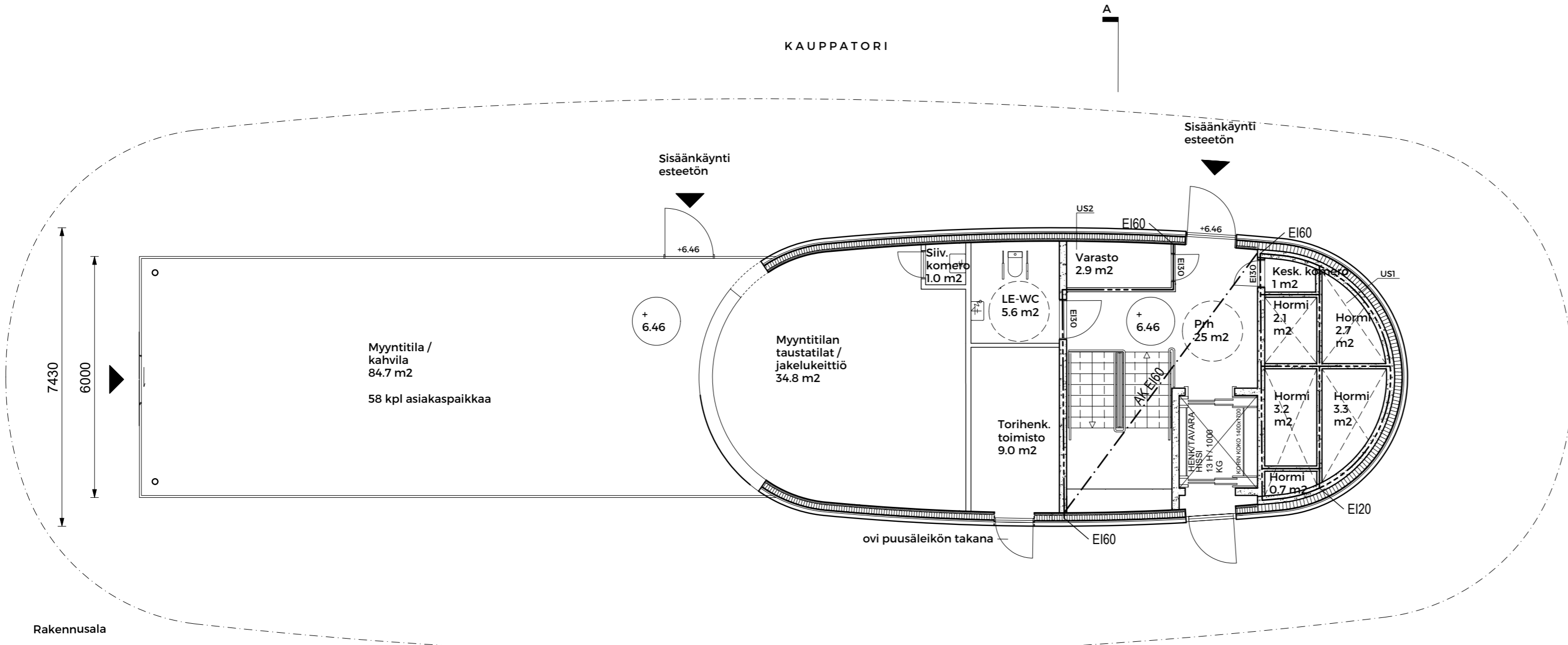
JÄTEHUOLTO:
 - torialueen maanalaisten jätetuhoilun toteutus esitään myöhemmin (Kauppiaskadun alaiset tilat-rakennusluvan yhteydessä)

MAKSARUHOIKATTO:
 - osa paviljonkien vesikatosta on viherkattoa

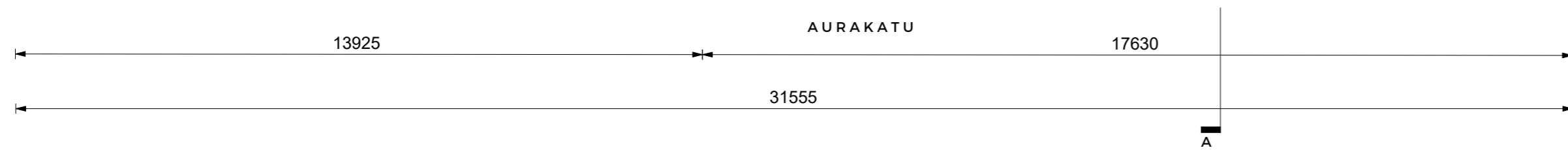
ESTEETTÖMYSSUUNNITELMA:
 - esitellään myöhemmän muutosluvan yhteydessä, kun toripinnan lähtökäytöt on saatu

KOORDINAATTIJÄRJESTELMÄT: ETRS-GK23 (X,Y) JA N2000 (Z)

6 (VI)	9902	0	19.08.2019	JAL	PRT
UUDISRAKENNUS			proj.ark.	arkitehti	PAAPIIRUSTUS 1/13
KAUPPATORI TORIPAVILJONGIT AURAKATU EERIKKATU KAUPPIASKATU 20100 TURKU			 Ted Schauman		ASEMAPIRUSTUS 14.00
 schauuman			 SCHAUUMAN ARKITEHDIT Linnankatu 9D FI-20100 Turku, Finland +358 2 2515 555 schauuman@ark.fi		ARK 01-01



Rakennusala



KOORDINAATTIJÄRJESTELMÄT: ETRS-GK23 (X,Y) JA N2000 (Z)

6 (VI) 9902

UUDISRAKENNUS

**KAUPPATORI
TORIPAVILJONGIT**

Aurakatu
20100 TURKU

19.08.2019 TS/KrK
Proj. ark.
Ted Schaudman arkkitehti

Pääsuunnittelija
Jouni A. Laitala rak. arkkitehti ARK 1551 FISE

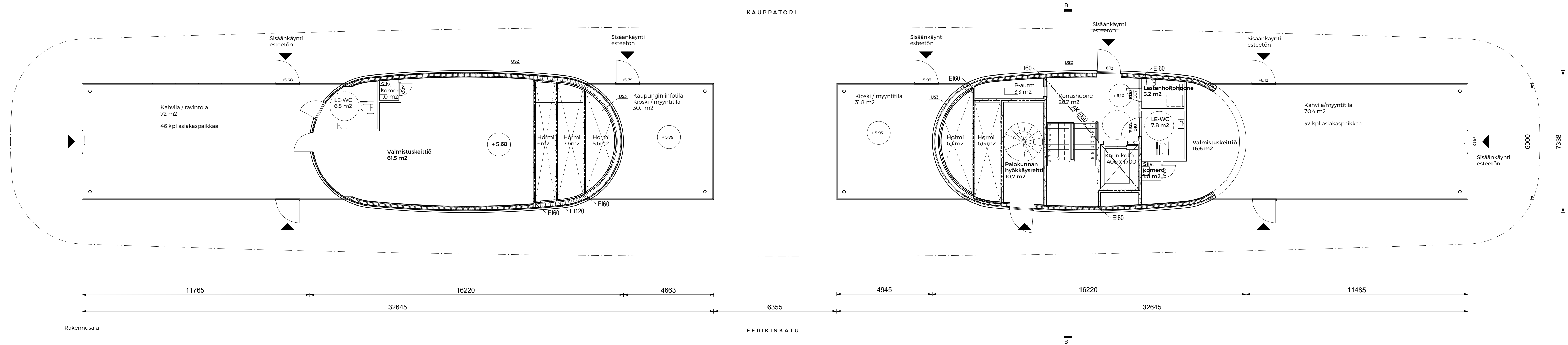
SCHAUMAN ARKKITEHDIT
Linnankatu 9D
FI-20100 Turku, Finland
+358 2 2515 555
schaumanarch.fi

PRT

PÄÄPIIRUSTUS 2/13

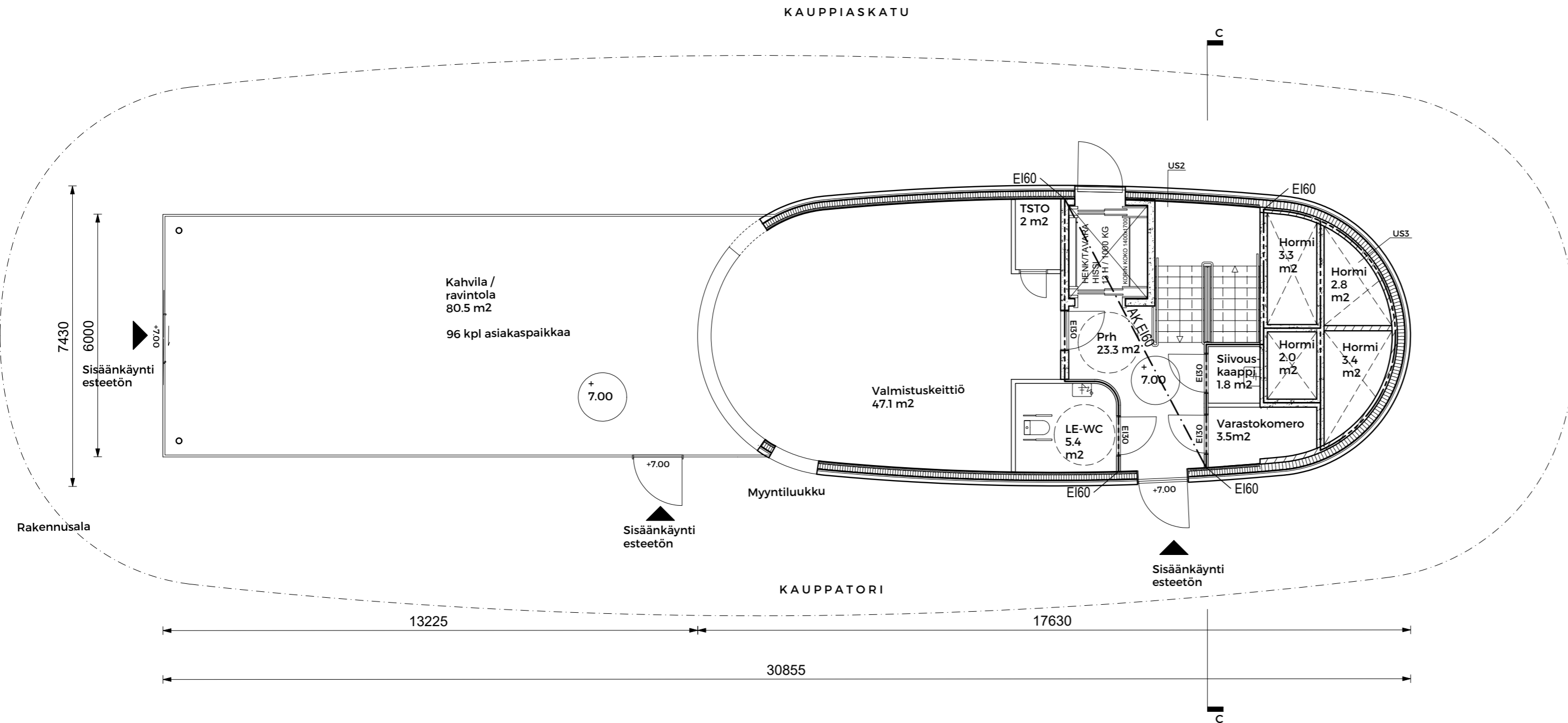
AURAKADUN PAVILJONKI
POHJA 1. KRS 1:100

ARK 02-01A



KOORDINAATTIJÄRJESTELMÄT: ETRS-GK23 (X,Y) JA N2000 (Z)

6 (VI)	9902	19.08.2019	TS/KrK	PRT
UUDISRAKENNUS		Proj. ark.	Ted Schauman arkkitehti	PÄÄPIIRUSTUS 3/13
KAUPPATORI		<i>Ted Schauman</i>		EERIKINKADUN PAVILJONKI
TORIPAVILJONGIT		Pääsuunnittelija		POHJA 1. KRS 1:100
Eerikinkatu 20100 TURKU		Jouko A. Lahti rak.arkkitehti ARK 1051 FISE		
schauman		<i>Jouko A. Lahti</i>		
SCHAUMAN ARKKITEHDIT		Linnankatu 9D		ARK 02-01E
		FI-20100 Turku, Finland		
		+358 2 2515 555		
		schaumanarch.fi		



KOORDINAATTIJÄRJESTELMÄT: ETRS-GK23 (X,Y) JA N2000 (Z)

6 (VI)	9902	19.08.2019	TS/Krk	PRT
UUDISRAKENNUS		Proj. ark.		PÄÄPIIRUSTUS 4/13
KAUPPATORI TORIPAVILJONGIT		Ted Schauman arkkitehti		KAUPPIASKADUN PAVILJONKI POHJA 1. KRS 1:100
Kauppiaskatu 20100 TURKU		Pääsuunnittelija Jouni A. Laitala rak. arkkitehti ARK 1551 FISE		
		SCHAUMAN ARKKITEHDIT Linnankatu 9D FI-20100 Turku, Finland +358 2 2515 555 schamanarch.fi		ARK 02-01K

Periaatekuva paviljongin kantavista betonirakenteista

