

SOPIMUS RASITTEISTA JA YHTEISJÄRJESTELYISTÄ

Sopijapuolet

1. Turun kaupungin Skanssissa sijaitseva kiinteistö 853-37-24-1.
Omistaja: **KOy Turun Skanssin Aurora, 3168686-9**, Jäljempänä "Tontti 1".
2. Turun kaupungin Skanssissa sijaitseva kiinteistö 853-37-24-2.
Vuokraoikeuden haltija: **As Oy Turun Uluru, 3124861-5 (ent. Snööri)**
Omistaja: **Turun Kaupunki**, Jäljempänä "Tontti 2".
3. Turun kaupungin Skanssissa sijaitseva kiinteistö 853-37-24-3.
Vuokraoikeuden haltija: **As Oy Turun Skanssin Polaris, 3168684-2**
Omistaja: **Turun Kaupunki**, Jäljempänä "Tontti 3".
4. Turun kaupungin Skanssissa sijaitseva kiinteistö 853-37-23-12.
Vuokraoikeuden haltija: **As Oy Turun Skanssin Majoris, 3227161-4**
Omistaja: **Turun Kaupunki**, Jäljempänä "Tontti 12".
5. Turun kaupungin Skanssissa sijaitseva kiinteistö 853-514-45-1.
Omistaja: **Turun Kaupunki**, Jäljempänä "Pysäköintitontti 2".
6. Turun kaupungin Skanssissa sijaitseva kiinteistö 853-37-23-11.
Vuokraoikeuden haltijat: **KOy Turun Skanssin Aurora, 3168686-9**
As Oy Turun Uluru, 3124861-5 (ent. Snööri)
As Oy Turun Skanssin Polaris, 3168684-2
As Oy Turun Skanssin Majoris, 3227161-4
Omistaja: **Turun Kaupunki**, Jäljempänä "Pysäköintitontti 11".

Jäljempänä erikseen "Osapuoli" ja yhdessä "Osapuolet".

Sopimuksen tarkoitus

Tällä rasite- ja yhteisjärjestelysopimuksella ("**Sopimus**") sovitaan Osapuolten kesken toteutettavista kiinteistöjen yhteisjärjestelyistä sekä keskinäisistä pysyvistä kiinteistörasitteista sekä rasitteiden nojalla rasitetuille kiinteistöille sijoitettavista rakenteista, rakennelmista ja johdoista sekä näitä koskevista vastuista ja näistä aiheutuvien kustannusten kohdentamisesta.

Osapuolina olevien kiinteistöjen sijainti ja rajat ilmenevät Liitteenä 1 olevasta tontinjakokartasta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että em. asuinkiinteistöt ovat osapuolina myös Pysäköintitontti 11 (kiinteistötunnus 853-37-23-11) koskevassa hallinnanjakosopimuksessa.

Selvyyden vuoksi todetaan lisäksi, että Turun kaupunki on tämän sopimuksen Osapuoli ainoastaan siinä tarkoituksessa, että hyväksyy omistamansa Tonttien tässä sopimuksessa määriteltyjen rasitteiden perustamisen. Vuokranantajan omistaman Tontin osalta tässä

sopimuksessa sovitusta velvoitteista vastaa ja oikeudet saa hyväkseen kiinteistönvuokraoikeuden haltija riippumatta siitä, onko vuokraoikeus kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Turun Kaupunki ei vastaa mistään tästä sopimuksesta aiheutuvista vastuista, velvollisuuksista tai kustannuksista.

Tällä sopimuksella sopijapuolet ovat sopineet seuraavista rasitteista ja yhteisjärjestelyistä:

1. Ajo- ja kulkuyhteyksien sekä pysäköinnin rasitteet

Rasite 1.1

Oikeutettu: Tontti 2, Rasitettu: Tontti 1

Tontilla 2 on pysyvä oikeus käyttää Tontilla 1 sijaitsevaa ajo- ja kulkuyhteyttä, joka on Tontin 1 ja Tontin 2 yhteisessä käytössä ja toimii myös pelastustienä. Rakentamiskustannuksista, ylläpitokustannuksista ja perusparannuskustannuksista vastaa Tontti 1 ja Tontti 2 rakennusoikeuksiensa suhteessa (Liite 2).

Rasite 1.2

Oikeutetut: Tontit 2 ja 3 sekä Turun kaupunki, Rasitetut: Tontit 2 ja 3

Tontin 2 ja Tontin 3 väliselle rajalle (Liite 3) sekä em. tonteilla sijaitsevien asuinrakennusten eteläpuolelle (Liite 4 ja Liite 5) rakennetaan asemakaavan mukainen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu reitti, jonka osa tulee toimimaan myös pelastustienä. Pelastustien ja pelastuspaikkojen osalta alue rakennetaan kestävästi pelastusajoneuvon mukaiset kuormitusvaatimukset. Tonttien välisen alueen rakentamiskustannuksista, ylläpitokustannuksista ja perusparannuskustannuksista vastaavat Tontti 2 ja Tontti 3 puoliksi (50% / 50%). Eteläpuolella sijaitsevan yleisen jalankulun ja polkupyöräilyn reitin rakentamiskustannuksista, ylläpitokustannuksista ja perusparannuskustannuksista vastaavat Tontti 2 ja Tontti 3 omilta osiltaan.

Rasite 1.3

Oikeutetut: Tontti 1 ja Tontti 2, Rasitettu: Pysäköintitontti 2

Tontilla 1 ja Tontilla 2 on pysyvä oikeus käyttää Pysäköintitontilla 2 sijaitsevaa asemakaavan mukaista ajo- ja kulkuyhteyttä (Liite 6). Rakentamiskustannuksista, ylläpitokustannuksista ja perusparannuskustannuksista vastaavat Tontti 1 ja Tontti 2 rakennusoikeuksiensa suhteessa. Tontin 1 pelastuspaikka sijoittuu osittain Pysäköintitontille 2 ja osittain yleiselle katualueelle. Pelastuspaikan käytöstä tehdään tarvittavassa laajuudessa erillinen käyttöoikeussopimus.

Rasite 1.4

Oikeutettu: Tontti 2, Rasitettu: Pysäköintitontti 2

Tontilla 2 on pysyvä oikeus käyttää Pysäköintitontilla 2 sijaitsevia kahta pysäköintipaikkaa (Liite 6). Rakentamiskustannuksista, ylläpitokustannuksista ja perusparannuskustannuksista vastaa Tontti 2.

Rasitteen 1.4 Pysäköintitontti 2:n alueista laaditaan erillinen vuokrasopimus kiinteistön omistajan kanssa.

Rasite 1.5

Oikeutetut: Tontit 1-3 ja 12, Rasitettu: Pysäköintitontti 11

Tonteilla 1, 2, 3 ja 12 on pysyvä oikeus käyttää Pysäköintitontilla 11 sijaitsevia pysäköintipaikkoja sekä niihin liittyviä ajo- ja kulkuyhteyksiä oheisen liitteen (Liite 7) mukaisesti. Tonteilla 1, 2, 3 ja 12 on oikeus varustaa pysäköintipaikkojaan asemakaavan edellyttämällä varusteilla ja valmiuksilla.

Tontilla 12 on pysyvä oikeus käyttää Tontin 11 läpi kulkevaa ajo- ja pelastustieyhteyttä kadulta tontille.

Lisäksi Tonteilla 1, 2, 3 ja 12 on pysyvä oikeus sijoittaa Pysäköintitontille 11 tarvitsemiaan tekniikka- ja johtovetoja liittyäkseen tonttinsa kunnallistekniikkaan.

Tontit 1, 2, 3 ja 12 vastaavat Pysäköintitontti 11:n rakennus-, ylläpito- ja perusparannuskustannuksista pysäköintipaikkojen määrän suhteessa.

2. Oleskelupihan yhteisjärjestely

Tontilla 2 on pysyvä oikeus käyttää Tontilla 1 sijaitsevaa oleskelupihaa.

Rakennuskustannuksista, ylläpitokustannuksista ja perusparannuskustannuksista vastaavat Tontti 1 ja Tontti 2 rakennusoikeuksiensa suhteessa (Liite 8).

3. Hulevesien viivytysalueen ja johtamisen rasite

Oikeutetut: Tontit 1 ja 3, Rasitettu: Tontti 2

Tontilla 1 ja Tontilla 3 on pysyvä oikeus käyttää Tontilla 2 sijaitsevaa hulevesipainannetta ja sijoittaa sekä ylläpitää kustannuksellaan hulevesijärjestelmän edellyttämä tekniikka hulevesipainanteelle Tontilla 2 (Liite 9). Hulevesipainanteen purku tapahtuu sopimusta laadittaessa yleisellä alueella sijaitsevaan tilapäiseen hulevesijärjestelmään, johon liittymiseen kaupunki on määritellyt liitoskohdan. Liittymisen rakennuskustannuksista, ylläpitokustannuksista ja perusparannuskustannuksista vastaavat Tontti 1, Tontti 2 ja Tontti 3 rakennusoikeuksiensa suhteessa. Alueelle on suunnitteilla pysyvä hulevesijärjestelmä ja kustannusjako päivitetään tarvittaessa vastaamaan mahdollista uutta liitoskohtaa.

4. Pesulan käytön yhteisjärjestely

Oikeutettu: Tontti 12, Rasitettu Tontti 3

Tontilla 12 on pysyvä oikeus käyttää Tontin 3 piharakennuksessa sijaitsevaa pesulaa. (Liite 10)

Pesulan rakentamisesta ja ylläpidosta varusteineen vastaa Tontti 3. Pesulan ylläpitokustannuksista ja perusparannuskustannuksista vastaavat Tontti 3 ja Tontti 12 rakennusoikeuksiensa suhteessa.

5. Väestönsuojan käyttöoikeusrasite

Oikeutettu: Tontti 12, Rasitettu Tontti 3

Tontilla 12 on pysyvä oikeus käyttää Tontin 3 piharakennuksessa sijaitsevaa tilaa väestönsuojatilana kriisitilanteessa. Suojatila on yhteinen Tontin 3 kanssa (Liite 11).

Väestönsuojatilan rakentamisesta ja ylläpidosta vastaa Tontti 3. Väestönsuojatilan ylläpitokustannuksista ja perusparannuskustannuksista vastaavat Tontti 3 ja Tontti 12 rakennusoikeuksiensa suhteessa.

6. Johtorasitteet

Rasite 6.1

Oikeutetut: Tontit 2, 3 ja 12, Rasitettu Pysäköintitontti 11

Tonteilla 2, 3 ja 12 on pysyvä oikeus sijoittaa käyttöveden ja viemäröinnin edellyttämä tekniikka Pysäköintitontille 11. Viemäröinnin edellyttämän tekniikan rakentamis-, ylläpito- ja perusparannuskustannuksista liitteen 12 sinisellä merkityllä alueelle vastaavat Tontit 2, 3 ja 12 rakennusoikeuksiensa suhteessa. Punaisella merkityn alueen osalta rakentamis-, ylläpito- ja perusparannuskustannuksista vastaavat Tontit 3 ja 12 rakennusoikeuksiensa suhteessa. Oranssilla merkityn alueen osalta rakentamis-, ylläpito- ja perusparannuskustannuksista vastaa Tontti 2.

Tontit 2, 3 ja 12 vastaavat omien tonttinsa käyttöveden edellyttämän tekniikan rakentamis-, ylläpito- ja perusparannuskustannuksista Pysäköintitontilla 11 (Liitteen 12 sininen, oranssi ja punainen alue).

Rasite 6.2

Oikeutetut: Tontti 3, Rasitettu Tontti 12

Tontilla 3 on pysyvä oikeus sijoittaa käyttöveden ja viemäröinnin edellyttämä tekniikka Tontille 12. Viemäröinnin edellyttämän tekniikan rakentamis-, ylläpito- ja perusparannuskustannuksista liitteen 13 sinisellä merkityllä alueelle vastaavat Tontit 3 ja 12 rakennusoikeuksiensa suhteessa. Punaisella merkityn alueen osalta rakentamis-, ylläpito- ja perusparannuskustannuksista vastaa Tontti 3.

Tontti 3 vastaa oman tonttinsa käyttöveden edellyttämän tekniikan rakentamis-, ylläpito- ja perusparannuskustannuksista Tontilla 12 (Liitteen 13 sininen ja punainen alue).

Muut määräykset

- a) Osapuolet sitoutuvat pitämään tämän sopimuksen voimassa myös mahdolliseen uuteen tontin omistajaan/vuokralaiseen nähden.
- b) Tällä sopimuksella myönnettyjen etuuksien vakuudeksi perustetaan rasiitteet viranomaiseen sekä Osapuolten välille viipymättä tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.
- c) Mikäli tällä sopimuksella myönnettyt oikeudet käyvät osittain tai kokonaan tarpeettomiksi, lakkaa tämä rasitesopimus tarpeettomaksi käyneeltä osalta ilman korvauksia puolin ja toisin.
- d) Sopijapuolet toteavat, mikäli tämän sopimuksen tarkentamiseen tai muuttamiseen ilmenee myöhemmin tarvetta, Sopijapuolet sitoutuvat hyvässä yhteishengessä myötävaikuttamaan tässä sopimuksessa sovittujen velvoitteiden ja oikeuksien tarkentamiseen tai muuttamiseen noudattaen tämän sopimuksen peruseriaatteita sekä sitoutuvat täydentämään tämän sopimuksen tarvittavilta osin.
- e) Siinä tapauksessa, että viranomaiset vaativat muutoksia tai tarkistuksia tähän sopimukseen, Sopijapuolet sitoutuvat tarkistamaan tätä sopimusta viranomaisten määräämällä tavalla kuitenkin siten, etteivät tämän sopimuksen peruseriaatteet kumoudu.
- f) Tällä sopimuksella perustetuista rasiitteista ei makseta korvauksia puolin tai toisin.
- g) Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun se on allekirjoitettu.
- h) Tästä Sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvotteluteitse. Erimielisyydet, joita ei saada neuvotteluteitse sovittua, ratkaistaan kiinteistöjen sijaintipaikkakunnan käräjäoikeudessa.
- i) Siltä osin kuin tässä sopimuksessa ei ole toisin sovittu, yhteiskäytössä olevien ja muiden kustannusjaettavien tilojen ja alueiden kulut jaetaan sopijapuolien välillä noudattaen jakoperiaatteena aiheuttamisperiaatetta sekä hyötymisperiaatetta ja perustuen kulutuksen alamittaukseen. Ellei alamittausta ole järjestetty, määritellään kokonaiskulutus teho- ja käyttöaikalaskelmin tai muulla laskennallisella tavalla.
- j) Kukin Osapuoli vastaa sen hyväksi tämän sopimuksen mukaan rasiitteiden perustamisesta johtuvista viranomaiskustannuksista. Siltä osin kuin perustettava rasite palvelee useita Osapuolia, Osapuolet vastaavat kustannuksista pääluvun mukaisesti.

Tätä sopimusta, jota sitoudumme noudattamaan, on tehty viisi (5) samanlaista kappaletta, yksi kullekin sopimusosapuolelle ja yksi viranomaisille.

Sopimuksen liitteet

Liite 1	Tonttijakokartta
Liite 2	Ajo- ja kulkuyhteysrasite Tonttien 1 ja 2 välillä
Liite 3	Ajo- ja kulkuyhteysrasite Tonttien 2 ja 3 välillä
Liite 4	Yleinen kulkuyhteysrasite Tontilla 3
Liite 5	Yleinen kulkuyhteysrasite Tontilla 2
Liite 6	Tonttien 1 ja 2 ajo- ja kulkuyhteysrasite sekä Tontin 2 autopaikat Pysäköintitontilla 2.
Liite 7	Autopaikkojen sijainti ja jakautuminen Pysäköintitontilla 11
Liite 8	Leikki- ja oleskelupihan yhteisjärjestely Tonttien 1 ja 2 välillä
Liite 9	Hulevesien viivyttämialueen ja johtamisen rasite Tonttien 1, 2 ja 3 välillä
Liite 10	Pesulan käytön yhteisjärjestely Tonttien 12 ja 3 välillä
Liite 11	Väestönsuojarasite Tonttien 12 ja 3 välillä
Liite 12	Johtorasitteet Pysäköintitontilla 11
Liite 13	Johtorasitteet Tontilla 12

Turussa, 17. päivänä marraskuuta 2022

ALLEKIRJOITUKSET

Andreas Michelsson

Tontti 1

KOy Turun Skanssin Aurora, 3168686-9

Samuli Niemelä

Tontti 2

Vuokraoikeuden haltija: **As Oy Turun Uluru, 3124861-5 (ent. Snööri)**

Thomas Castren

Tontti 3

Vuokraoikeuden haltija: **As Oy Turun Skanssin Polaris, 3168684-2**

Mikko Kilpi

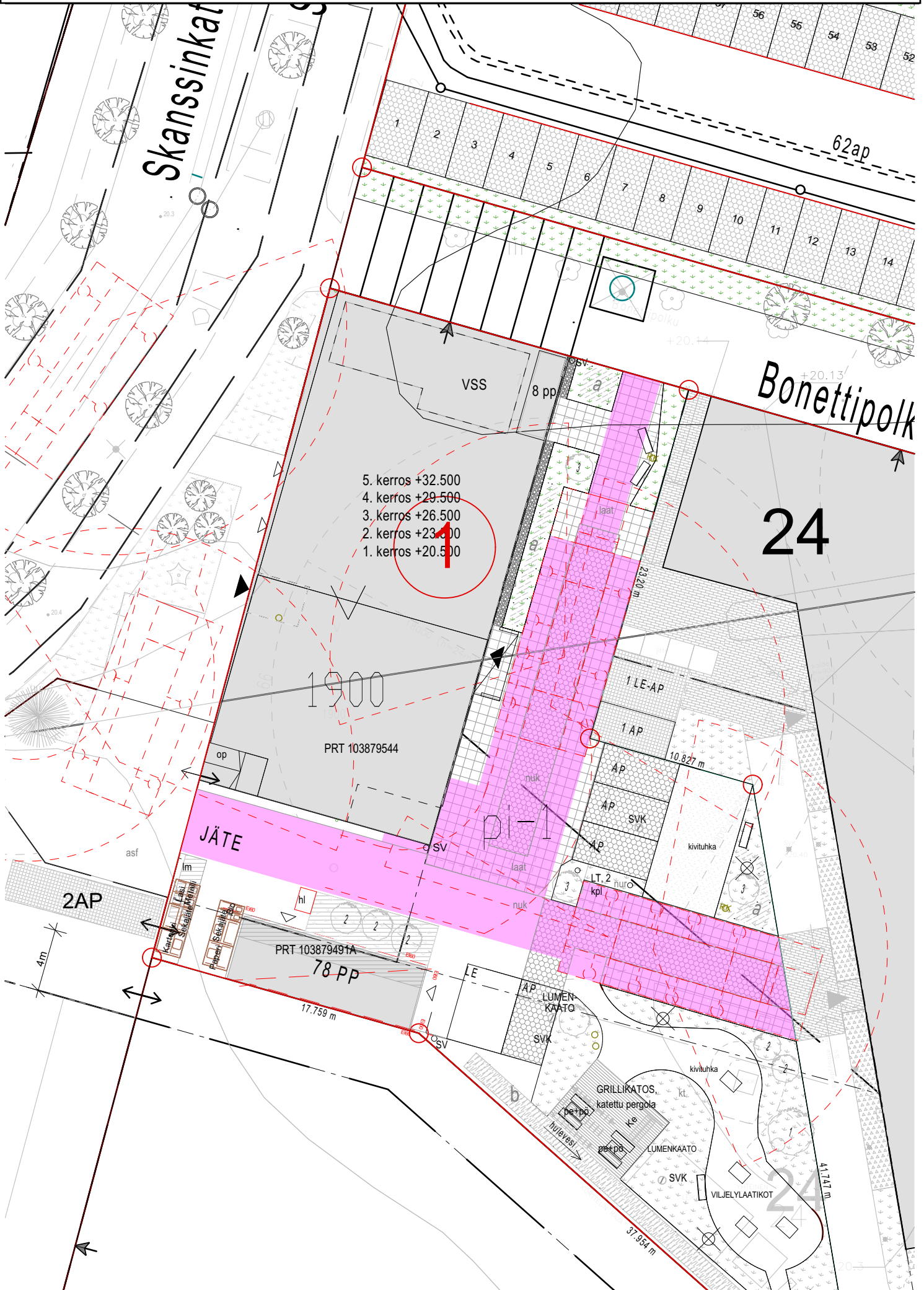
Tontti 12

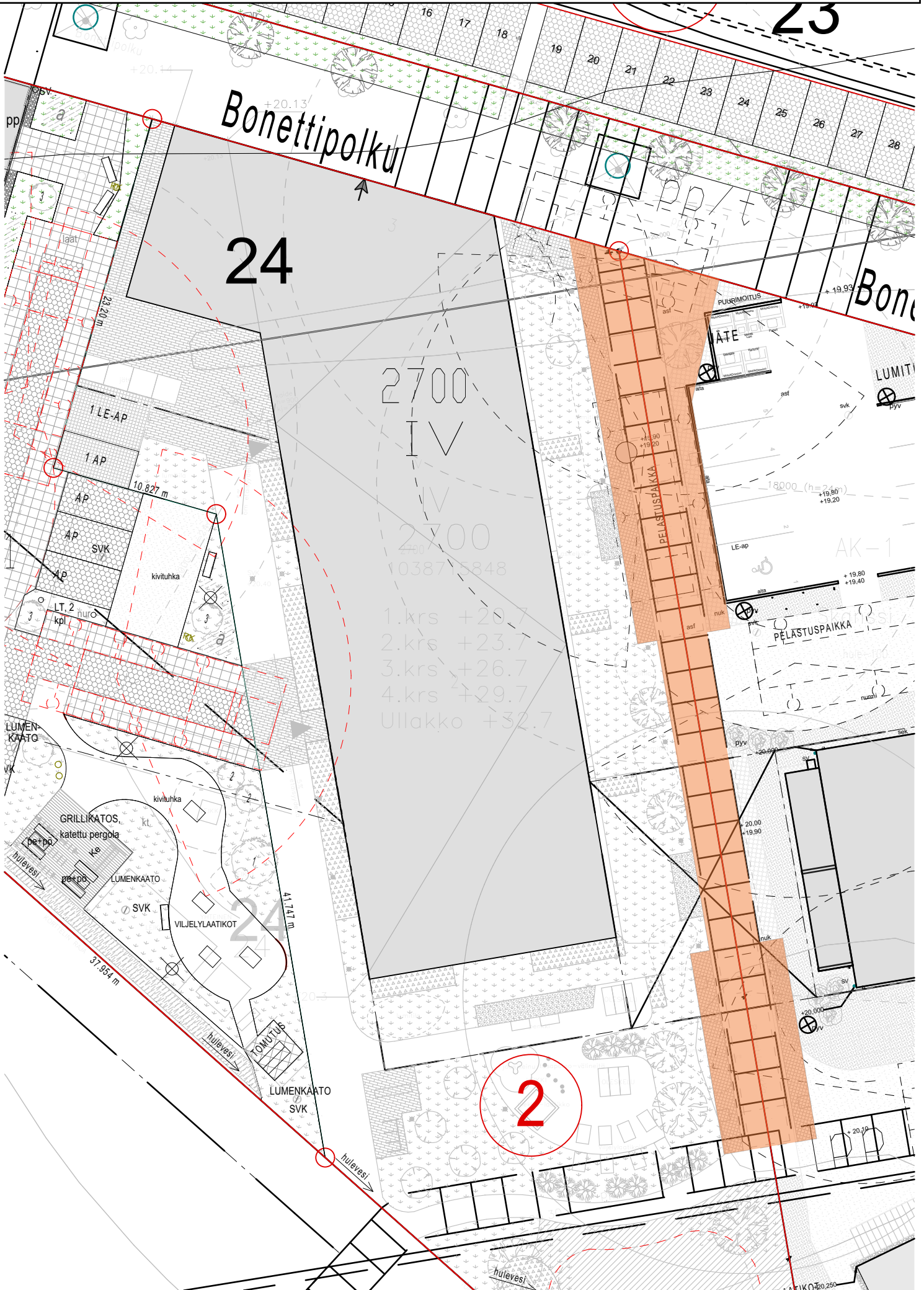
Vuokraoikeuden haltija: **As Oy Turun Skanssin Majoris, 3227161-4**

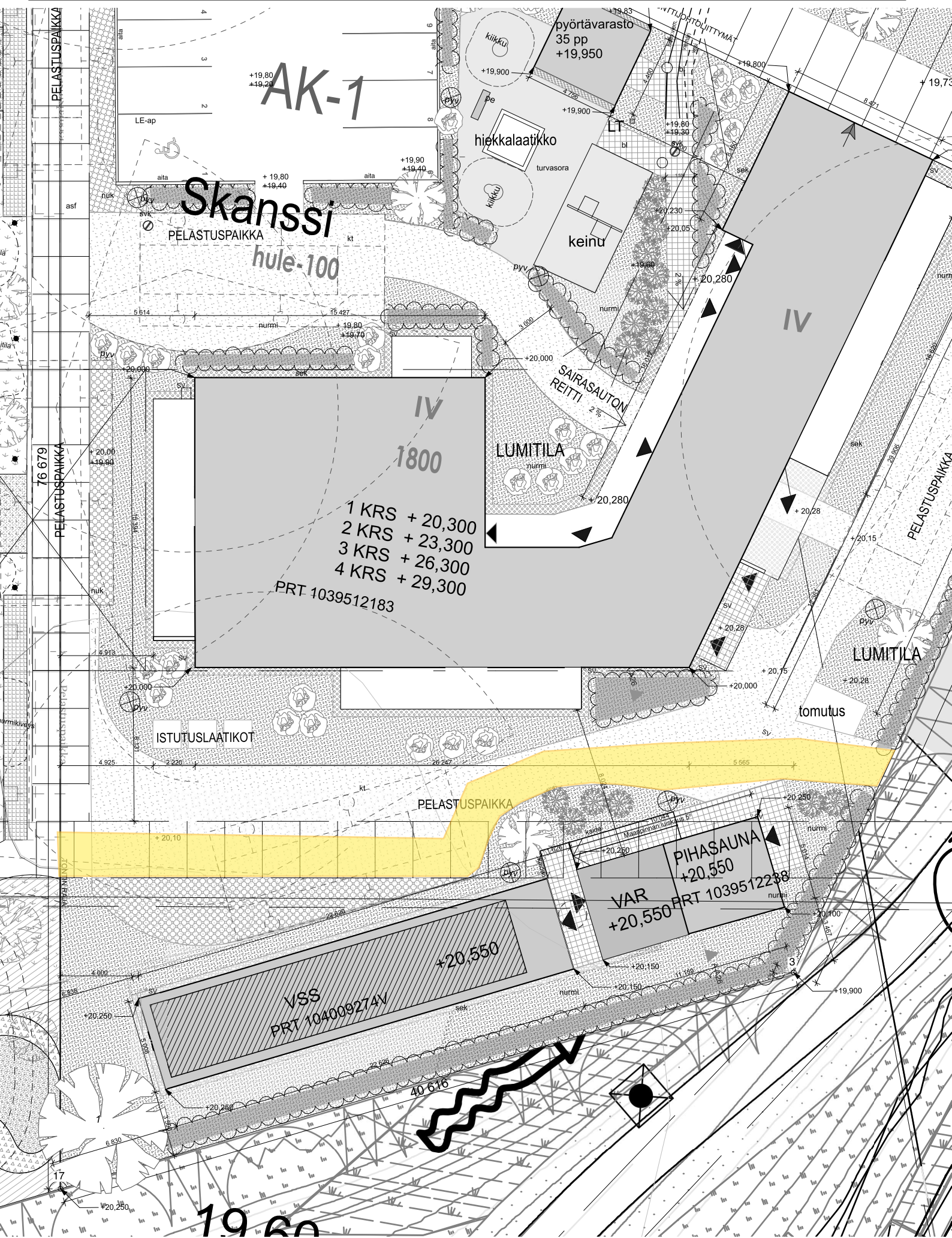
Turun kaupunki

Kiinteistöjen omistaja: **Tontti 2, Tontti 3, Tontti 12, Pysäköintitontti 2 ja Pysäköintitontti 11**

Liite 2 Ajo- ja kulkuyhteysrasite Tonttien 1 ja 2 välillä







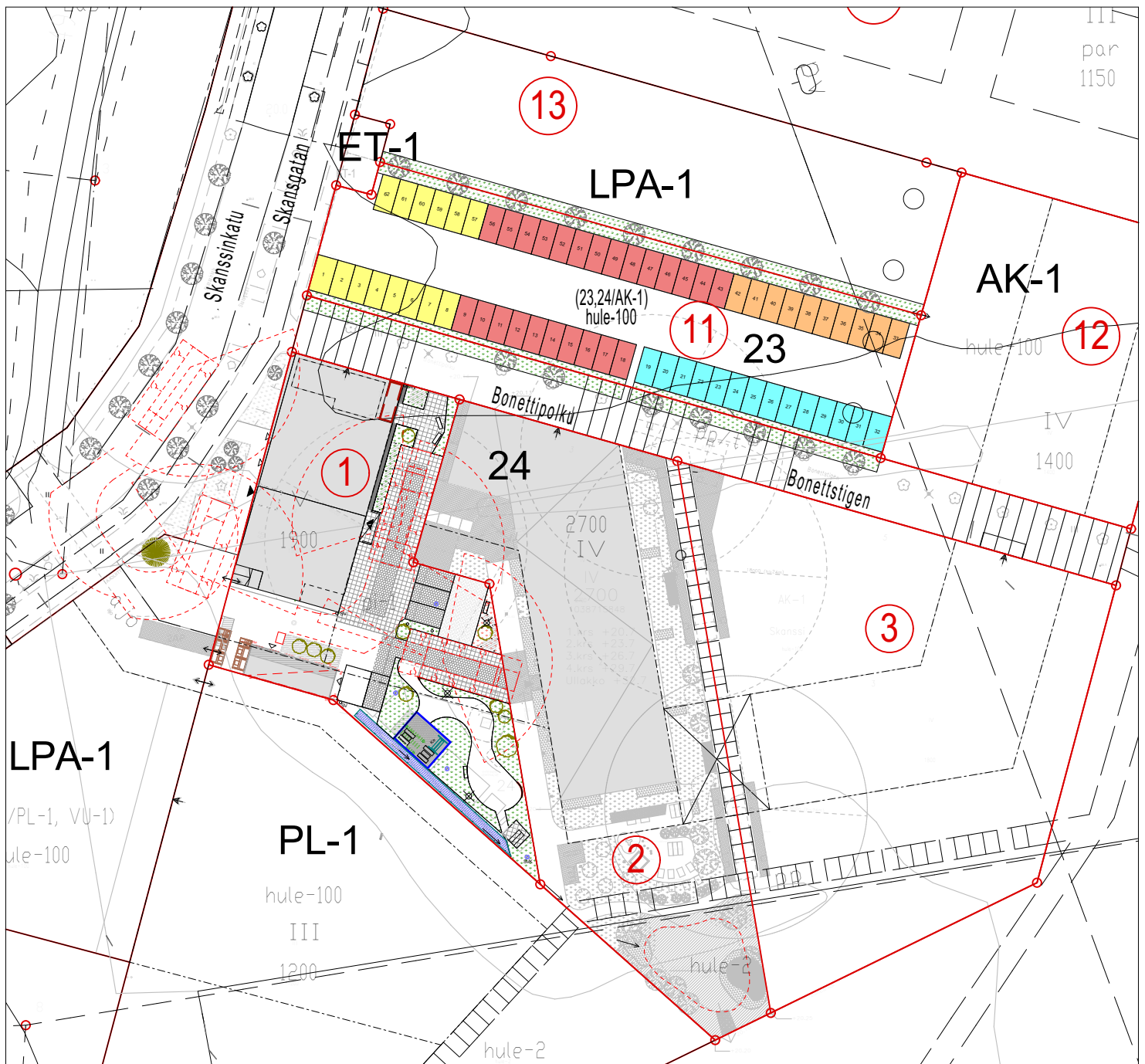
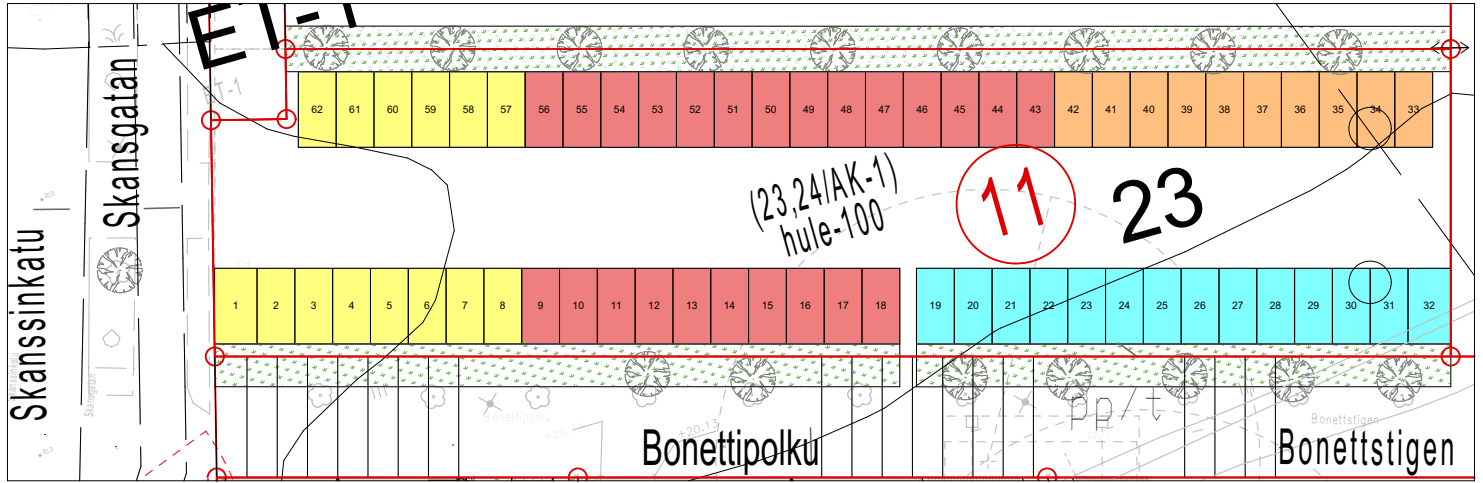
Liite 7 Autopaikkojen sijainti ja jakautuminen Pysäköintitontilla 11

KOy Turun Skanssin Aurora
 As Oy Turun Uluru
 As Oy Turun Skanssin Polaris
 As Oy Turun Skanssin Majoris

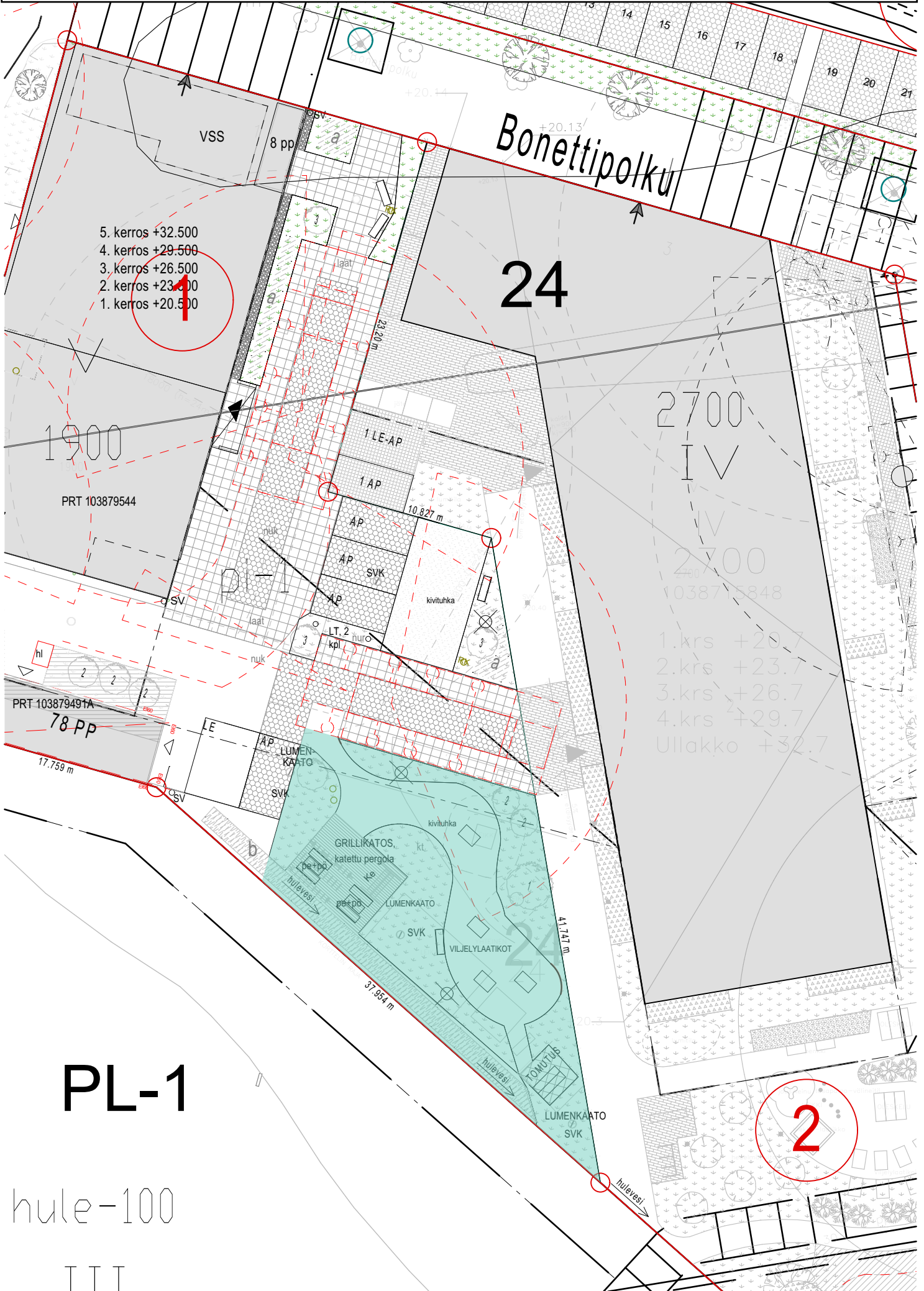
tontti 1 14 autopaikkaa
 tontti 2 24 autopaikkaa
 tontti 3 14 autopaikkaa
 tontti 12 10 autopaikkaa

autopaikat nro 1-8, 57-62
 autopaikat nro 9-18, 43-56
 autopaikat nro 19-32
 autopaikat nro 33-42

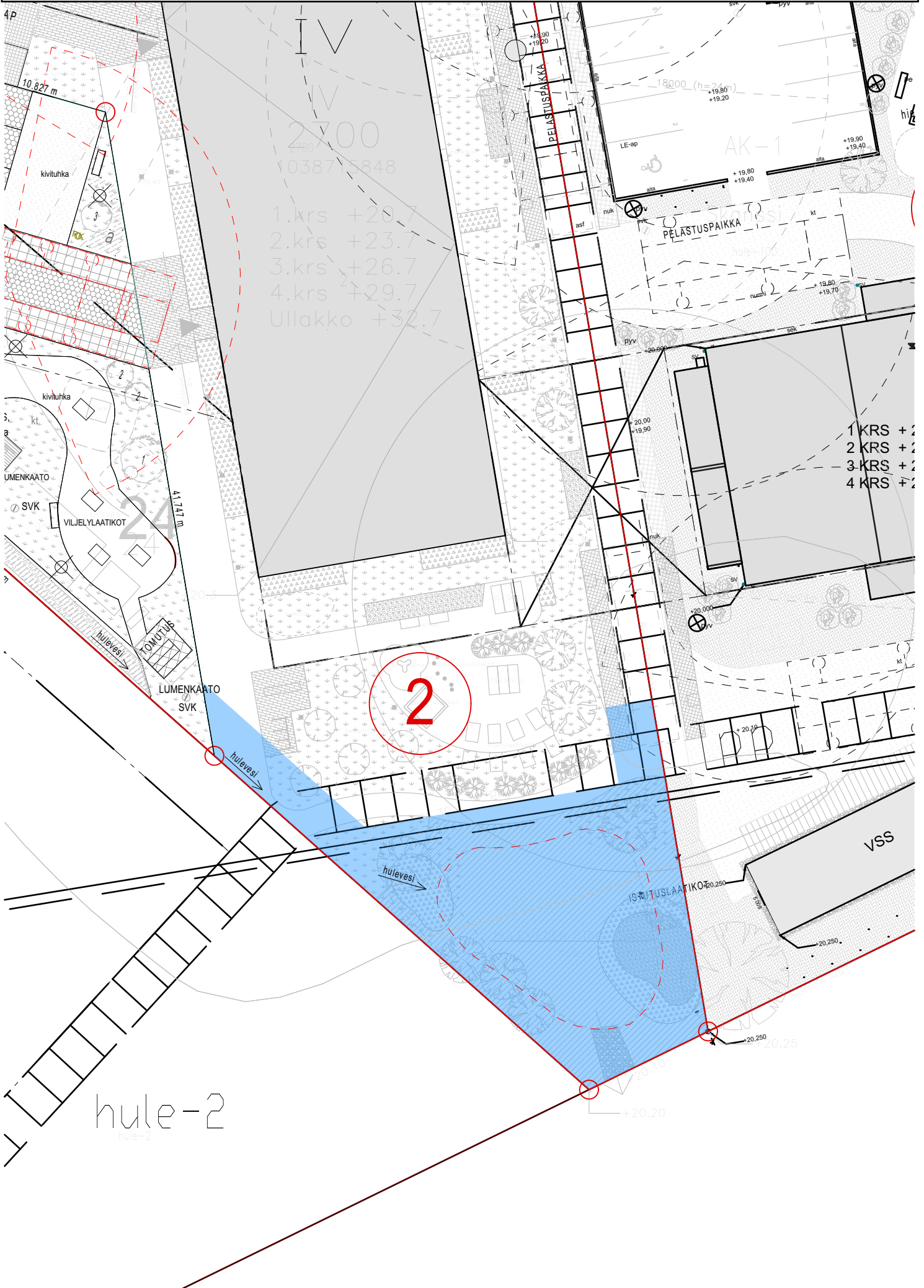
keltainen
 punainen
 turkoosi
 oranssi



Liite 8 Leikki- ja oleskelupihan yhteisjärjestely Tonttien 1 ja 2 välillä



Liite 9 Hulevesien viivyttämisalueen ja johtamisen rasite Tonttien 1, 2 ja 3 välillä



Liite 10 Pesulan käytön yhteisjärjestely tonttien 12 ja 3 välillä

