

**SOPIMUS TURUN KAUPUNGIN PÄÄSKYVUOREN KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 96 YHTEISJÄRJESTELYSTÄ**

**KOSKIEN:**

**TURUN KAUPUNGIN 15. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 96 TONTTEJA 4 JA 5**

**PROJECT · LAW**

## SISÄLLYS

1 OSAPUOLET .....	4
2 TÄMÄN SOPIMUKSEN TARKOITUS .....	4
3 MÄÄRITELMÄT.....	5
4 LIITTEENÄ OLEVAT PIIRUSTUKSET .....	6
5 YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET.....	6
5.1 Yhteisjärjestelyn perusteet.....	6
5.2 Yhteisjärjestelysuunnitelma .....	6
5.3 Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen.....	7
5.4 Horisontaaliset ja vertikaaliset rajapinnat.....	7
6 MRL 164 §:N TARKOITTAMA YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA .....	7
6.1 Pysäköintilaitos.....	7
6.1.1 Pysäköintilaitoksen sijoittaminen.....	7
6.1.2 Pysäköintilaitokseen sijoitettavat pysäköintipaikat .....	8
6.1.3 Pysäköintilaitoksen omistaminen, rakentaminen ja rakennuskustannusten jako sekä vaaranvastuu.....	8
6.1.4 Pysäköintilaitoksen Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset.....	9
6.2 Pysäköintilaitoksen taideseinä .....	9
6.3 Pihakansi.....	9
6.4 Piha-alueet.....	9
6.4.1 Järjestelyn sisältö.....	9
6.4.2 Piha-alueen toteuttaminen .....	10
6.4.3 Piha-alueella sijaitsevat Pihavarusteet .....	10
6.4.4 Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten järjestäminen.....	10
6.4.5 Muut määräykset .....	10
6.5 Kulkuyhteydet.....	10
6.6 Sopimusaluetta yhteisesti palvelevat pelastustiet ja pelastuspaikat .....	11
6.7 Jätehuolto.....	11
6.8 Lumenlajitus.....	11
6.9 Johdot, putkijohdot ja kaapelit.....	11
6.10 Palomuurien rakentamatta jättäminen.....	11
6.11 Perustusten ja muiden rakenteiden sijoittaminen .....	12
6.12 Hulevesien johtaminen korttelin alueella.....	12
6.13 Sopimusalueelle sijoitettavat polkupyöräpaikat .....	12
6.14 Polkupyörien pesupaikka.....	12
6.15 Väestönsuojatilat.....	13
6.16 Sähkön syöttö tontin 5 kautta tontille 4.....	13
6.17 Talovarasto Tontilla 4 .....	13
6.18 Sauna Tontilla 5 .....	13
7 YLLÄPIDON JÄRJESTÄMINEN .....	13
7.1 Yhteinen ylläpito.....	13
7.2 Ylläpidosta aiheutuvan haitan minimointi.....	14

7.3 Ylläpitokustannusten jakaminen Sopimusalueen toteutusaikana.....	14
8 OSAPUOLTEN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN .....	14
9 VAIHEITTAISEN RAKENTAMISEN TOTEUTTAMINEN .....	15
10 TONTTIEN OMISTUS- JA HALLINTASUHTEIDEN MUUTOKSET.....	15
11 ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA MUUT VIRANOMAISPÄÄTÖKSET .....	15
12 VAKUUTTAMISVELVOLLISUUS .....	16
13 TÄMÄN SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA MUUTOKSEN REKISTERÖINTI .....	16
14 RIITTOJEN RATKAISEMINEN.....	16
15 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO .....	16
16 SOPIMUSKAPPALEET .....	16
17 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET .....	16
LIITTEET: .....	18

## 1 OSAPUOLET

- (A) Tontti 853-15-96-5 (jäljempänä: **"Tontti 5"**)
- Omistaja: Asunto Oy Turun Pääskysillankatu 12 (jäljempänä: **"Yhtiö A"**)  
 Y-tunnus: 2861223-6  
 Osoite: c/o Taaleri Asunnot Ky, Kasarmikatu 21 B, 00130 HELSINKI
- (B) Tontti 853-15-96-4 (jäljempänä: **"Tontti 4"**)
- Vuokramies: Asunto Oy Turun Pääskytuorenrinne (jäljempänä: **"Yhtiö B"**)  
 Y-tunnus: 2900027-4  
 Osoite: c/o Pohjola Rakennus Group PRG Oy, Kalevantie 2, 33100 TAMPERE
- Omistaja: **Turun kaupunki**  
 Y-tunnus: 0204819-8  
 Osoite: PL 355, 20101 Turku

Yllä mainitut osapuolet (A) ja (B) jäljempänä yhdessä **"Osapuoli"** ja erikseen **"Osapuolet"** siten kuin asiayhteys kulloinkin edellyttää, sekä;

Tontti 4 ja Tontti 5 jäljempänä yhdessä **"Tontit"** ja kumpikin erikseen **"Tontti"**.

Tällä sopimuksella Yhtiö A ottaa vastatakseen kaikista tämän sopimuksen mukaisista Tonttiin 5 kohdistuvista tontinomistajan velvollisuuksista ja Yhtiö B ottaa vastatakseen kaikista tämän sopimuksen mukaisista Tonttiin 4 kohdistuvista tontinomistajan velvollisuuksista.

Vastaavasti kaikki tähän sopimukseen perustuvat Tonttiin 5 kohdistuvat oikeudet ovat voimassa Yhtiön A hyväksi ja Tonttiin 4 kohdistuvat oikeudet ovat voimassa Yhtiön B hyväksi.

Tästä johtuen jäljempänä tässä sopimuksessa viittaus Tonttiin 5 tarkoittaa soveltuvin osin Yhtiötä A ja viittaus Tonttiin 4 tarkoittaa soveltuvin osin Yhtiötä B.

Turun kaupunki on tämän sopimuksen allekirjoittajana ainoastaan tässä sopimuksessa tarkoitettujen yhteisjärjestelyiden ja/tai rasitteiden hyväksyjänä. Turun kaupunki ei vastaa sopimuksessa mainittujen oikeuksien toteuttamisesta. Edelleen Turun kaupunki ei vastaan mistään sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, vahingoista, haitoista eikä kustannuksista. Turun kaupunki ei myöskään vastaa niistä vahingoista, haitoista tai kustannuksista, jotka aiheutuvat siitä, että sopimuksessa mahdollisesti vastaisuudessa havaitaan virheitä ja/tai puutteita eikä niistä vahingoista, haitoista ja kustannuksista, jotka aiheutuvat siitä, että tämän sopimuksen osapuolina olevien kiinteistöjen välillä ei olekaan sovittu kaikista niiden rakentamisen toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista, yhteisjärjestelyistä tai rasiteluonteisista järjestelyistä.

## 2 TÄMÄN SOPIMUKSEN TARKOITUS

- 2.1 Tällä sopimuksella sovitaan 17.6.2017 voimaan tulleen Turun kaupungin Pääskytuorenrinnekorttelin 96 Tonttien 4 ja 5 (jäljempänä: **"Sopimusalue"**) asuinrakentamisen toteuttamisen edellyttämästä yhteisjärjestelystä ja siihen läheisesti liittyvistä asioista. Sopimusalue on kuvattu **Liitteessä 2.1**.
- 2.2 Sopimus sisältää edellisessä kappaleessa tarkoitettujen Sopimusalueen muodostavien tonttien välisen yhteisjärjestelyn mukaan lukien maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaisen yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustuksineen. Lisäksi sopimus sisältää eräitä muita yhteisjärjestelyn toteuttamiseen liittyviä Osapuolten kesken sovittavia asioita.
- 2.3 Tämä yhteisjärjestelyä koskeva sopimus on tarkoitettu rekisteröidä kokonaisuudessaan Sopimusalueeseen kuuluvien tonttien osalta kiinteistörekisteriin, jolloin sen katsotaan olevan kaikkien tiedossa ja sitovan myös Sopimusalueeseen kuuluvien kiinteistöjen myöhempiä luovutuksensaajia. Osapuolet toteavat, että tällä sopimuksella perustettavat oikeudet ja velvollisuudet ovat pysyviä.



- 2.4 Osapuolet sopivat, että mikäli Sopimusalueen rakentamisen edetessä ilmenee tarve täsmentää tällä sopimuksella sovittuja järjestelyjä tai sopia kokonaan uusista järjestelyistä, Osapuolet pyrkivät parhaansa mukaan ja Sopimusalueen tarkoituksenmukaista toteuttamista tavoitellen sopimaan tarvittavista lisäyksistä tässä sopimuksessa kuvattuun yhteisjärjestelyyn noudattaen soveltuvin osin tässä sopimuksessa todettuja kustannustenjako- yms. periaatteita.

### 3 MÄÄRITELMÄT

- 3.1 Edellä tässä sopimuksessa määriteltyjen käsitteiden lisäksi, tässä sopimuksessa seuraavilla isoilla alkukirjaimilla kirjoitetuilla termeillä on seuraavat merkitykset, ellei nimenomaisesti ole toisin todettu tai tekstiyhteydestä muuta ilmene:

"Ajoyhteys"	Tarkoittaa kaupungin katualueelta sekä Tontin 4 kautta johdettavaa ajoneuvoliikenteen kulkuyhteyttä Pysäköintilaitokseen, mistä on tehty erillinen rasitesopimus tonttien 853-15-96-4, -5, -6 ja -7 välillä.
"Osapuolet"	On määritelty kohdassa 1.
"Piha-alue"	Tarkoittaa Tonttien 4 ja 5 alueella Tonttien yhteiseen käyttöön tulevia leikkipihaa ja muita piha-alueita ml. Pihakansi.
"Pihakansi"	Tarkoittaa Pysäköintilaitoksen päälle sijoitettavaa kansirakennetta, joka muodostaa osan Sopimusalueen tonttien yhteiskäytössä olevasta leikkipihasta ja muusta piha-alueesta.
"Pihavarusteet"	Tarkoittaa kaikkia Piha-alueella sijaitsevia Tonttien 4 ja 5 yhteiskäyttöön tarkoitettuja mahdollisia valaisimia, penkkejä, pöytiä, leikkikentän varusteita, pinnoituksia, istutuksia, kalusteita, koneita, laitteita, sekä muita vastaavia yhteisessä käytössä olevia kohteita, joita ei lueta kuuluvaksi Talotekniikkaan tai Piha-alueen rakenteisiin.
"Pysäköintilaitos"	<p>Tarkoittaa Tonttien 4 ja 5 alueelle sijoitettavaa Sopimusaluetta palvelevaa yhtenäistä pysäköintitilaa yhdessä tasossa, jonne Tontteja 4 ja 5 palvelevat pysäköintipaikat sijoitetaan. Pysäköintilaitos käsittää kaikki siihen liittyvät tilat ja kaiken siihen liittyvän ja sitä yksinomaan tai pääasiassa palvelevan Talotekniikan ja muun siihen liittyvän tekniikan, järjestelmät ja rakenteet, kuten esimerkiksi ulos johtavat ovet ja porrasyhteydet, katuliittymät, nosto-ovet, kulunvalvonnan, sähköpääkeskuksen, iv-konehuoneet, ilmanvaihdon jne., ellei tästä sopimuksesta muuta johdu. Pysäköintilaitokseen katsotaan kuuluvaksi myös sitä palvelevat muilla Sopimusalueen tonteilla sijaitsevat savunpoistopuhaltimet ja niihin liittyvät savunpoistokanavat kokonaisuudessaan.</p> <p>Pysäköintilaitoksen ja sen yläpuolella sijaitsevan Pihakannen rakenteiden raja kulkee kansirakenteen vesieristeen yläpinnassa tai kantavan betonilaatan yläpinnassa, mikäli rakenteessa ei ole suojabetonia. Siten kuin on tarkemmin esitetty <b>Liitteessä 3.1</b>.</p>
"Rakennusoikeuksien suhde"	<p>Tarkoittaa Osapuolten omistamien asuntotuotantoon tulevien tonttien asuinrakennusoikeuksien suhdetta. Osapuolten omistamien Tonttien asemakaavan tai lainvoimaisten rakennuslupien mukaiset asuinrakennusoikeudet ovat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Yhtiö A; Tontti 5: 2 423 kem<sup>2</sup></li> <li>▪ Yhtiö B; Tontti 4: 2 477 kem<sup>2</sup></li> </ul>
"Sopimusalue"	On määritelty kohdassa 2.

"Talotekniikka"	Tarkoittaa tässä sopimuksessa kuhunkin yksittäiseen tonttiin, asuinrakennukseen tai Pysäköintilaitokseen taikka useampaan niistä liittyvää teknistä palvelua, järjestelmää ja laitetta sekä näiden muodostamia kokonaisuuksia. Talotekniikka käsittää siten mm. seuraaviin osaluueisiin liittyviä johtoja, putkia, kanavia, läpivientejä, rakenteita, rakenneosia, koneita ja laitteita ym.: lämmitys, vesi ja viemärit (mm. veden lämmitys, käyttö- ja talousvesijärjestelmät, jätevesijärjestelmät, sadevesijärjestelmät), ilmastointi, jäähditys, savunpoisto, sammutusjärjestelmät, sähköenergian jakelu ja käyttö, valaistus, (sähkötekniset) tieto-, valvonta- ja kulunvalvontajärjestelmät (ohjaus ja säätö, verkostot, telekommunikaatiot, turvallisuusteknologiat, palohälytys), kiinteistöautomaatio, muut järjestelmät ja laitteet sekä erikoisjärjestelmät (mm. väestönsuojalaitteet). Tämä luettelo ei ole tyhjentävä ja Talotekniikan käsitettä on tulkittava laajasti ja huomioiden kulloisetkin tarpeet ja tekniikan ym. kehittyminen sekä uusien innovaatioiden käyttöönotto.
"Ylläpito"	Tarkoittaa huoltoa, hoitoa, tavanomaisia vuosikorjauksia, hallinnollisia yms. juoksevia toimia, kunnossapitoa sekä käyttöön liittyvää energiankulutusta siltä osin, kun se on määritettävissä sekä tavanomaisia vakuutuksia.

#### 4 LIITTEENÄ OLEVAT PIIRUSTUKSET

- 4.1 Tämän sopimuksen liitteenä on seitsemäntoista (17) piirustusta tai piirustussarjaa.
- 4.2 Mikäli sopimusteksti ja piirustus ovat ristiriidassa, on tulkintaetusija sopimuskohteen sijainnin osalta piirustuksella ja sopimusehdon sisällön osalta sopimustekstillä.

#### 5 YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET

##### 5.1 Yhteisjärjestelyn perusteet

- 5.1.1 Sopimusalueen asemakaavan mukainen rakentaminen edellyttää, että Sopimusalueelle perustetaan maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:ssä tarkoitettu yhteisjärjestely, joka merkitään kummankin tontin osalta kiinteistörekisteriin.
- 5.1.2 Yhteisjärjestely on tarpeen Sopimusalueen tonttien yhteisten toimintojen sekä kulku- ja ajoyhteyksien toteuttamiseksi ja järjestämiseksi, koska Sopimusalueelle on suunniteltu sellaisia rakenteita ja toimintoja, jotka tulevat toteutettavaksi yhtenä kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta. Sopimusalueella sijaitsee myös osittain kumpaakin tonttia palvelevaa Talotekniikkaa.

##### 5.2 Yhteisjärjestelysuunnitelma

- 5.2.1 Tämä sopimus muodostaa liitteineen yhteisjärjestelysuunnitelman, jossa kuvataan suunnitelman kannalta liitepiirustusten aihepiirien mukainen tärkein ja pääasiallinen informaatio.
- 5.2.2 Yhteisjärjestelysuunnitelmassa esitetään ne alue- ja tilavaraukset, joita käyttämällä ja joiden avulla alueelle suunnitellut tässä sopimuksessa sovitut yhteiset rakenteet, käyttö- ja kulkuoikeudet, yhteydet ja toiminnot toteutetaan. Suunnitelmassa on huomioitu Sopimusalueen Tonttien ja niillä sijaitsevien rakennusten käyttö ja asemakaavan toteutuminen.
- 5.2.3 Yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustukset on laadittu tämän sopimuksen allekirjoitushetken mukaisen suunnitelmien perusteella.
- 5.2.4 Osapuolina olevien yhtiöiden velvollisuudesta täydentää ja/tai muuttaa tätä yhteisjärjestelysopimusta on lisäksi todettu kohdassa 13.

### 5.3 Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen

- 5.3.1 Osapuolten Sopimusalueella omistamista ja hallitsemista alueista, rakennuksista ja rakennelmista erotetaan yhteisjärjestelysuunnitelman ja sen liitepiirustusten mukaiset alueet ja tilat pysyvästi tämän yhteisjärjestelysuunnitelman tarkoittamaan käyttöön.
- 5.3.2 Osapuolet luovuttavat toisilleen puolin ja toisin pysyvän oikeuden sijoittaa, pitää, käyttää, huoltaa, peruskorjata ja uusia omistamallaan tontilla tai rakennuksessa olevia tässä sopimuksessa määriteltyjä toista tonttia tai sillä olevia rakennuksia palvelevia rakenteita, tiloja, laitteita tms. siten kuin tässä yhteisjärjestelysuunnitelmassa määritellään.
- 5.3.3 Osapuolet myös luovuttavat toisilleen tämän sopimuksen mukaisen oikeuden tehdä pysyväksi tarkoitettuja aukkoja Tonttien rajalle sekä jättää palomureja rakentamatta sen mukaan kuin rakennuslupiin liitetyissä piirustuksissa on osoitettu sekä käyttää kiinteistörajojen sitä estämättä puolin ja toisin Osapuolten tonteille ja rakennuksiin kuuluvia suunniteltuja kulkureittejä ja yhtenäisiä tiloja siten kuin ne on tässä yhteisjärjestelysopimuksessa ja sen liitteissä esitetty.
- 5.3.4 Osapuolet sitoutuvat toimimaan aktiivisesti huolellisen miehen tavoin omistamansa ja hallitsemansa rakennuksen, rakenteen, taloteknisiin järjestelmiin kuuluvien koneiden ja laitteiden sekä omistamansa tai hallitsemansa tilan tai sen osan kulloinkin vaatimien hoito- ja korjaustoimenpiteiden suorittamiseksi siten, ettei tarvittavien toimenpiteiden suorittamatta jättäminen tai niiden myöhästyminen aiheuta olennaista estettä, rajoitusta tai haittaa tämän yhteisjärjestelysuunnitelman mukaisten oikeuksien käytölle tai vahinkoa toisen omaisuudelle.
- 5.3.5 Mikäli myöhemmin havaitaan, että kaikista toiminnan järkevän suunnittelun ja käytön kannalta tarvittavista yhteisjärjestelyistä tai rasitteista ei ole sovittu, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan asiasta ja sopimaan tarvittavista yhteisjärjestelyistä ja/tai rasitteista. Yhteisjärjestelyjen ja/tai rasitteiden perustamisesta, niiden rakentamis-, ylläpito-, ja peruskorjauskustannuksista ja näiden jakamisesta sovitaan kuitenkin aina erikseen.
- 5.3.6 Tässä sopimuksessa lähtökohtana on perustettavien oikeuksien korvauksettomuus, ellei ko. järjestelyn osalta nimenomaisesti todeta toisin.

### 5.4 Horisontaaliset ja vertikaaliset rajapinnat

- 5.4.1 Ellei jäljempänä tai liitepiirustuksissa toisin todeta, päällekkäin sijoittuvien eri omistajille kuuluvien rakenteiden omistusraja kulkee horisontaalitasossa omistusrajalla olevan kantavan välipohjarungon yläpinnassa. Mikäli rakenteissa on vesieristys, sijaitsee raja alapuolisen rakennusosan kantavan kattorakenteen yläpuolisen vesieristyksen suojarakenteen yläpinnassa.
- 5.4.2 Vastaavasti, ellei jäljempänä tai liitepiirustuksissa toisin todeta, vierekkäisten eri omistajille kuuluvien tilojen välisten rakenteiden omistus määräytyy siten, että tilojen seinärakenteet ja ko. seinissä sijaitsevat ovet kuuluvat liitepiirustuksissa määritellylle omistajalle.
- 5.4.3 Selvennyksenä todetaan, että rakenteen eli välipohjan tai seinän pinnoite ja alakatto kuuluvat sen omistukseen ja ylläpitovastuulle, joka omistaa ko. huonetilan.

## 6 MRL 164 §:N TARKOITTAMA YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA

### 6.1 Pysäköintilaitos

#### 6.1.1 Pysäköintilaitoksen sijoittaminen

- 6.1.1 Sopimusaluetta palveleva Pysäköintilaitos sijaitsee Tonteilla 4 ja 5 **Liitteessä 6.1** kuvatulla tavalla. Pysäköintilaitos sijoitetaan yhteen tasoon hyväksytyjen rakennuspiirustusten mukaisesti.
- 6.1.1.1 Pysäköintilaitokseen sijoitetaan yhteensä 57 pysäköintipaikkaa. Pysäköintilaitos rajautuu Osapuolten omistamiin asuinrakennuksiin sekä toisaalta Osapuolten omistamaan Pihakanteen.
- 6.1.1.2 Osapuolet johtavat jalankulkuyhteyden Pysäköintilaitokseen kumpikin tontillaan sijaitsevan asuinrakennuksen porrashuoneen kautta siten, että kukin kulkuyhteys lähtökohtaisesti palvelee sitä Osapuolta,

minkä tontilla kulkuyhteys sijaitsee. Kummankin Osapuolen omistaman rakennuksen porrashuoneet ja niihin liittyvät ovi- yms. rakenteet kuuluvat ko. asuinrakennukseen.

- 6.1.1.3 Ajoyhteys Pysäköintilaitokseen järjestetään Ajoyhteyttä pitkin. Selvyyden vuoksi todetaan, että Tonttien 4 ja 5 sekä kiinteistöjen 853-15-96-6 ja -7 kesken on solmittu rasitesopimus kiinteistöjen 853-15-96-5, -6 ja -7 oikeudesta käyttää tontilla 853-15-96-4 sijaitsevaa Ajoyhteyttä, joka johtaa Tonteilla 4 ja 5 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen ja tonteilla 853-15-96-6 ja 7 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen sekä toisaalta kiinteistöjen 853-15-96-4, -5, -6 ja -7 velvollisuudesta osallistua Ajoyhteyden ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimista aiheutuviin kustannuksiin siten kuin tonttien 853-15-96-4, -5, -6 ja -7 välisessä erillisessä rasitesopimuksessa on sovittu.
- 6.1.1.4 Tonteilla 4 ja 5 on yhtäläinen oikeus käyttää Pysäköintilaitoksen ajoväyliä ja Ajoyhteyttä Pysäköintilaitoksen käyttöä palvelevina kulkuyhteyksinä tontinrajoista riippumatta.
- 6.1.1.5 Hätäpoistumisteinä toimivat yhtäläisesti kaikki Pysäköintilaitoksesta pois johtavat hätäpoistumistieksi osoitetut kulkuyhteydet omistuksesta ja tontinrajoista riippumatta.

#### 6.1.2 Pysäköintilaitokseen sijoitettavat pysäköintipaikat

- 6.1.2.1 Pysäköintilaitos muodostaa edellä todetulla tavalla Tonttien 4 ja 5 rajoista riippumattoman yhtenäisen kokonaisuuden. Osapuolilla on oikeus käyttää Pysäköintilaitoksessa sijaitsevia nimettyjä pysäköintipaikkoja siten kuin alla on todettu. Osapuolten käyttöön alla osoitetut pysäköintipaikat sijaitsevat ko. Osapuolen omistamassa Pysäköintilaitoksen osassa tai toisen Osapuolen omistamalla Tontilla siten kuin **Liitteessä 6.1** on tarkemmin osoitettu. Tonteilla 4 ja 5 on pysyvä oikeus käyttää edellä todettuja pysäköintipaikkoja myös siltä osin, kuin Osapuolille osoitetut ja Osapuolten hallinnassa olevat paikat eivät sijaitse omalla Tontilla.

- 6.1.2.2 Pysäköintilaitoksessa sijaitsevat pysäköintipaikat sijoittuvat Tonteille 4 ja 5 seuraavasti:

Osapuoli	Tontilla sijaitsevien pysäköintipaikkojen lukumäärä	Pysäköintipaikkanumerot
Tontti 5	25	AP33–AP57
Tontti 4	32	AP1–AP32
<b>Yhteensä</b>	<b>57</b>	

- 6.1.2.3 Tonttien käyttöön on osoitettu asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämiä velvoitepysäköintipaikkoja seuraavasti:

Osapuoli	Tontille osoitettujen velvoitepysäköintipaikkojen lukumäärä	Pysäköintipaikkanumerot
Tontti 5	28	AP30–AP57
Tontti 4	29	AP1–AP29
<b>Yhteensä</b>	<b>57</b>	

- 6.1.2.4 Osapuolilla on oikeus osoittaa niille yllä nimetyt autopaikat myös asemakaavamuutoksen edellyttämiksi velvoitepaikoiksi.

#### 6.1.3 Pysäköintilaitoksen omistaminen, rakentaminen ja rakennuskustannusten jako sekä vaaranvastuu

- 6.1.3.1 Tontit 4 ja 5 omistavat kumpikin omalla tontillaan sijaitsevan osan Pysäköintilaitoksesta ja siihen kuuluvat rakenteet. Vastaavasti Tontit 4 ja 5 vastaavat Pysäköintilaitoksen toteuttamisesta kumpikin oman

tonttinsa alueen osalta siten kuin Tontit 4 ja 5 erikseen sopivat perustajaurakoitsijaksi valitun Pohjola Rakennus Oy Suomen kanssa.

6.1.3.2 Pysäköintilaitoksen vaaranvastuurajat noudattavat omistusrajoja.

6.1.3.3 Siten kuin edellä on todettu, sillä Osapuolella, kumman käyttöön tulevia pysäköintipaikkoja sijoitetaan toisen Tontin alueelle Pysäköintilaitoksessa, on tähän sopimukseen perustuva pysyvä oikeus pysäköintipaikan ja siihen liittyvien Pysäköintilaitokseen kuulumattomien laitteiden pitämiseen ja käyttämiseen ko. toisen tontin alueella sijaitsevalla Pysäköintilaitoksen osalla.

#### 6.1.4 Pysäköintilaitoksen Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset

6.1.4.1 Tontit 4 ja 5 vastaavat kumpikin Pysäköintilaitoksen Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista omistamansa Pysäköintilaitoksen osan osalta.

6.1.4.2 Koska Pysäköintilaitos muodostaa Tonttien 4 ja 5 omistus- ja tontinrajoista riippumattoman yhtenäisen kokonaisuuden, on Pysäköintilaitoksen Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset käytännössä järjestettävä koko Pysäköintilaitoksen osalta yhtenä kokonaisuutena. Pysäköintilaitoksen Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten käytännön järjestämisestä yhteisesti on sovittu tämän sopimuksen kohdassa 7. Tarkemmin Pysäköintilaitoksen Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista päätetään Tonttien 4 ja 5 kesken kohdassa 8 tarkoitetun yhteistyöelimen puitteissa kuitenkin siten, että em. toimenpiteet järjestetään hyvä kiinteistöhoitotavan mukaisesti.

6.1.4.3 Tässä tarkoitetun Pysäköintilaitoksen Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten kustannukset jaetaan Osapuolina olevien Tonttien 4 ja 5 kesken Pysäköintilaitoksesta sijaitsevien pysäköintipaikkojen lukumäärien mukaisessa suhteessa. Selvyyden vuoksi todetaan, että siltä osin kuin Pysäköintilaitoksen läpi johdetaan rasitteena kulkuyhteyksiä Sopimusaluetta ympäröiville kiinteistöille ja sanotut oikeutetut kiinteistöt osallistuvat Pysäköintilaitokseen sijoitettavien kulkuyhteyksien Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteiden kustannuksiin, näin saadut kustannushyvitykset vähentävät Osapuolten jaettavaa tulevia kustannuksia.

## 6.2 Pysäköintilaitoksen taideseinä

6.2.1 Edellä kohdassa 6.1 tarkoitetun Pysäköintilaitoksen kanssa samassa yhteydessä rakennetaan Pysäköintilaitoksen seinään ns. taideseinä. Taideseinä on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 6.2**.

6.2.2 Vastuu taideseinän toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista määräytyy vastaavasti, mitä edellä on todettu Pysäköintilaitoksen vastaavista toimenpiteistä.

## 6.3 Pihakansi

6.3.1 Edellä kohdassa 6.1 tarkoitetun Pysäköintilaitoksen kanssa samassa yhteydessä rakennetaan Tonttien 4 ja 5 alueelle sijoittuva Pihakansi. Pihakansi on Osapuolten omistamista rakennuksista erillinen rakenne, joka liittyy liityntäsaumoilla Pysäköintilaitoksen rakenteisiin. Pihakansi muodostaa osan kohdassa 6.4 tarkoitetuista Osapuolten yhteisessä käytössä olevista Piha-alueista, jotka palvelevat Sopimusaluetta.

6.3.2 Vastuu Pihakannen toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista määräytyy vastaavasti, mitä edellä on todettu Pysäköintilaitoksen vastaavista toimenpiteistä.

## 6.4 Piha-alueet

### 6.4.1 Järjestelyn sisältö

6.4.1.1 Sopimusalueella sijaitsevat **Liitteessä 6.4** tarkemmin määritellyt alueet sekä niihin liittyvät kulkuyhteydet ovat yhtäläisesti molempien Osapuolten käytössä. Tässä tarkoitettu Piha-alue toimii Tonttien yhteisenä piha-alueena sekä Tontteja palvelevana kulkuyhteytenä Sopimusalueen eri osien välille ja Sopimusalueelta katualueelle. Piha-alueelle sijoitettavia Pihavarusteita varten tehdyt tilavaraukset on alustavasti kuvattu **Liitteenä 6.4** olevassa alustavassa pihasuunnitelmassa. Piha-alueelle sijoitetaan leikki- ja oleskelualueita, tomutuspaikkoja, polkupyöräpaikkoja ja muita pihavarusteita ja yhteisiä toimintoja

siten kuin tässä sopimuksessa, erityisesti **Liitteenä 6.4** esitetään tai Tonttien 4 ja 5 välillä myöhemmin erikseen sovitaan.

#### 6.4.2 Piha-alueen toteuttaminen

- 6.4.2.1 Piha-alue rakennetaan samassa yhteydessä Tonteilla 4 ja 5 sijaitsevan Pysäköintilaitoksen kanssa sekä Tonteille 4 ja 5 toteutettavien asuinrakennusten kanssa. Piha-alueen toteuttaminen vaiheistetaan vastaamaan Pysäköintilaitoksen ja kullekin Tontille toteutettavan asuinrakennuksen toteuttamista. Rakennusaikaisista tilapäisjärjestelyistä sovitaan erikseen siten kuin rakentamisen vaiheittaisuudesta seuraavat tarkoituksenmukaisuussyyt edellyttävät.
- 6.4.2.2 Piha-alue toteutetaan osana Pysäköintilaitoksen sekä asuinrakennusten toteuttamista ja kullakin vastaavalla urakalla siten kuin urakoitsijaksi valitun Pohjola Rakennus Oy Suomen kanssa erikseen sovitaan. Kumpikin Tontti vastaa Piha-alueen toteuttamisen kustannuksista oman tonttinsa osalta.
- 6.4.2.3 Osapuolet ovat tietoisia, että asuinrakennusten rakentaminen Sopimusalueen Tonteilla toteutetaan vaiheittain. Ennen ensimmäisen asuinrakennuksen valmistumista valmistuu myös Tonteille 4 ja 5 rakennettava pysäköintilaitos sekä sen Pihakannella sijaitseva osa Piha-alueesta. Piha-alue rakennetaan vaiheittain Tonteilla sijaitsevien asuinrakennusten rakentamisen aikataulussa.
- 6.4.2.4 Tonteille 4 ja 5 rakennettavan Piha-alueen osittaisen käyttöönoton jälkeen rakennettavien osien toteuttamisesta vastaa se Tontti, jonka rakennustyöt edellyttävät kyseisen Piha-alueen osan loppuunsaattamisen lykkäämistä.

#### 6.4.3 Piha-alueella sijaitsevat Pihavarusteet

- 6.4.3.1 Piha-alueelle sijoitettavien Pihavarusteiden toteuttamisesta ja hankinnasta Tontit vastaavat osana Piha-alueen toteuttamista. Vastaavasti Pihavarusteiden toteutus ja hankinta sisällytetään Piha-alueen toteutusta koskevaan asuinrakennusten urakoitsijaksi valitun Pohjola Rakennus Oy Suomen kanssa solmittuihin asuinrakennuksia koskeviin urakasopimuksiin.
- 6.4.3.2 Tontit 4 ja 5 omistavat Piha-alueen ja siellä sijaitsevat Pihavarusteet kumpikin oman Tonttinsa alueen osalta. Piha-aluetta koskeva vaaranvastuu määräytyy omistusrajojen mukaisesti.

#### 6.4.4 Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten järjestäminen

- 6.4.4.1 Tontit vastaavat kumpikin Piha-alueen ja sillä sijaitsevien Pihavarusteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisesta omistamansa tontin osalta.
- 6.4.4.2 Koska Piha-alue muodostaa omistus- ja tontinrajoista riippumattoman yhtenäisen kokonaisuuden, on Piha-alueen sekä sillä sijaitsevien Pihavarusteiden Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset järjestettävä käytännössä yhtenä kokonaisuutena. Piha-alueen ja Pihavarusteiden Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten järjestämisestä yhteisesti on sovittu jäljempänä tämän sopimuksen kohdassa 7.1. Tässä tarkoitettun Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten kustannukset jaetaan kuitenkin Tonttien kesken Rakennusoikeuksien suhteessa.

#### 6.4.5 Muut määräykset

- 6.4.5.1 Siltä osin, kuin Tontit 4 ja 5 sopivat tässä sopimuksessa todetun lisäksi erikseen joistakin Piha-alueen käyttöön liittyvistä seikoista tai Piha-alueelle sijoitettavista toiminnoista ja rakenteista, sovitaan näiden järjestelyjen aiheuttamien kustannusten jakamisesta tässä yhteydessä erikseen.

### 6.5 Kulkuyhteydet

- 6.5.1 Sopimusalueella sijaitsevat Tontteja yhtäläisesti palvelevat kulkuyhteydet on osoitettu tarkemmin **Liitteessä 6.5**.
- 6.5.2 Kulkuyhteyksien sekä niiden yhteydessä sijaitsevien istutusalueiden ja niitä palvelevien rakenteiden toteuttamisesta vastaa kumpikin Tontti oman tonttinsa alueella, mutta kustannukset jaetaan Tonttien 4



ja 5 kesken Rakennusoikeuksien suhteessa. Näin määräytyvä osuus kulkuyhteyksien toteutuskustannuksista sisältyy ko. Osapuolten ja asuinrakennusten urakoitsijaksi valitun Pohjola Rakennus Oy Suomen kanssa solmimiin asuinrakennuksia koskeviin urakkasopimuksiin.

- 6.5.3 Kulkuyhteyksien sekä niiden yhteydessä sijaitsevien istutusalueiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa kumpikin Tontti oman tonttinsa alueella, mutta kustannukset jaetaan Tonttien 4 ja 5 kesken Rakennusoikeuksien suhteessa. Koska kulkuyhteydet muodostavat omistus- ja tontinrajoista riippumattoman yhtenäisen kokonaisuuden, on kulkuyhteyksien Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset järjestettävä käytännössä yhtenä kokonaisuutena. Kulkuyhteyksien Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten järjestämisestä yhteisesti on sovittu jäljempänä tämän sopimuksen kohdassa 7.1. Tässä tarkoitettua Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten kustannukset jaetaan kuitenkin Tonttien kesken Rakennusoikeuksien suhteessa.

## 6.6 Sopimusaluetta yhteisesti palvelevat pelastustiet ja pelastuspaikat

- 6.6.1 Sopimusalueen rakennuksia palvelevat pelastuspaikat sijoitetaan Piha-alueelle sekä toisaalta Kaupungin katualueelle siten kuin **Liitteessä 6.6** ilmenee.
- 6.6.2 Sopijapuolilla on pysyvä oikeus käyttää merkittyjä ajoväyliä huolto- ja pelastusajoon ja pelastusauton nostopaikkana.
- 6.6.3 Pelastusteiden ja pelastuspaikkojen rakentamisesta vastaa kumpikin Tontti oman tonttinsa alueella, mutta kustannukset jaetaan Tonttien 4 ja 5 kesken Rakennusoikeuksien suhteessa.
- 6.6.4 Pelastusteiden ja pelastuspaikkojen Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset järjestetään osana Piha-alueiden vastaavia toimenpiteitä siten kuin edellä on todettu.

## 6.7 Jätehuolto

- 6.7.1 Sopimusaluetta palvelee yhteinen jätteenkeräyspiste, joka sijaitsee Tontin 5 alueella siten kuin **Liitteessä 6.7** on tarkemmin osoitettu. Osapuolilla on yhtäläinen oikeus käyttää Tontilla 5 sijaitsevaa jätteenkeräyspistettä.
- 6.7.2 Jätteenkeräyspisteen toteutuksesta vastaa Tontti 5 osana oman tonttinsa toteutusta, mutta toteutuksesta aiheutuvat kustannukset jaetaan Tonttien 4 ja 5 kesken Rakennusoikeuksien suhteessa. Näin määräytyvä osuus jätteenkeräyspisteiden toteutuskustannuksista sisältyy ko. Osapuolten ja asuinrakennusten urakoitsijaksi valitun Pohjola Rakennus Oy Suomen kesken solmimiin asuinrakennuksia koskeviin urakkasopimuksiin.
- 6.7.3 Jätteenkeräyspisteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista ml. jätehuolto vastaa Tontti 5, mutta näistä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset jaetaan Tonttien 4 ja 5 kesken Rakennusoikeuksien suhteessa.

## 6.8 Lumenläjitys

- 6.8.1 Sopimusaluetta yhtäläisesti palvelevat lumenkasauspaikat on esitetty tarkemmin **Liitteessä 6.8** ja toteutetaan osana Piha-alueita siten kuin on tarkemmin sovittu kohdassa 6.4.

## 6.9 Johdot, putkijohdot ja kaapelit

- 6.9.1 Tonteilla on oikeus sijoittaa kaukolämpö-, vesi- ja viemärijohtoja, hulevesialtaita sekä sähkö- yms. kaapeleita toistensa Tonttien alueelle.
- 6.9.2 Tässä tarkoitettujen johtojen, putkien, kaapelien sekä niihin liittyvien laitteiden rakentamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa se Tontti kustannuksellaan, jota ne palvelevat.

## 6.10 Palomuurien rakentamatta jättäminen

- 6.10.1 Tässä sopimuksessa todettujen periaatteiden mukaisesti Sopimusalueella sijaitsee tontinrajat ylittäviä yhtenäisiä tiloja ja rakenteita. Tämän mukaisesti Osapuolet sallivat palomuurien rakentamatta jättämisen siltä osin, kuin Osapuolten omistamat Pysäköintilaitoksen osat liittyvät toisiinsa tonttien rajoilla, tai Sopimusalueen rakennuksiin kuuluvat muut tilat ylittävät kiinteistönrajat.

6.10.2 Palomuri jätetään rakentamatta Tonttien 4 ja 5 rajalla **Liitteessä 6.10** kuvatuilla alueilla.

### 6.11 Perustusten ja muiden rakenteiden sijoittaminen

- 6.11.1 Osapuolet sallivat Tonttien 4 ja 5 rakennusten ja Pysäköintilaitoksen perustusrakenteiden kuten tukianturoiden, routaeristeiden ja salaojien, syöksytorvien yms. sekä seinärakenteiden ulottumisen toisen Tontin puolelle sekä kantavien rakenteiden tukemisen toisen Osapuolen Tontilla sijaitsevaan rakennukseen.
- 6.11.2 Siltä osin kuin tukianturat ja/tai muut perustusrakenteet palvelevat molempia Tontteja, vastaa niiden toteuttamisesta ensimmäisenä hankkeensa toteuttava Osapuoli, mutta kustannukset jaetaan Osapuolten kesken Rakennusoikeuksien suhteessa. Kustannushyvitykset suoritetaan ne toteuttavalle Osapuolelle urakkasopimuksen mukaisen maksuaikataulun edellyttämällä tavalla.
- 6.11.3 Siltä osin kuin tukianturat ja/tai muut perustusrakenteet palvelevat jonkun Tonteista asuinrakennusta ja Pysäköintilaitosta, vastaa niiden toteuttamisesta ko. asuinrakennuksen tai Pysäköintilaitoksen toteuttaja kustannuksellaan.
- 6.11.4 Tässä tarkoitettujen rakenteiden yms. alustavat tilavaraukset ja likimääräinen sijainti määräytyy tarkemmin myöhemmin laadittavissa suunnitelmissa.

### 6.12 Hulevesien johtaminen korttelin alueella

- 6.12.1 Sopimusalueelle sijoitetaan koko Sopimusaluetta palveleva hulevesien viivytysjärjestelmä siten kuin **Liitteenä 6.12** olevasta suunnitelmasta ilmenee. Hulevedet johdetaan viivytysputkien kautta kaupungin osoittamaan paikkaan Sopimusalueen ulkopuolelle.
- 6.12.2 Tässä tarkoitettu hulevesien viivytysjärjestelmä rakennetaan osana Piha-alueen toteuttamista, jolloin kustannusvastuu määräytyy Osapuolten kesken vastaavalla tavalla, mitä edellä on todettu Piha-alueen osalta so. Rakennusoikeuksien suhteessa.
- 6.12.3 Tässä tarkoitettujen hulevesien viivytysjärjestelmän Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset sekä näistä aiheutuvien kustannusten jako toteutetaan osana Piha-alueen vastaavia toimenpiteitä siten kuin edellä kohdassa 6.4 on todettu.

### 6.13 Sopimusalueelle sijoitettavat polkupyöräpaikat

- 6.13.1 Tonttia 5 palveleva polkupyörävarasto sijaitsee osittain Tontilla 4 siten kuin **Liitteessä 6.13** on tarkemmin kuvattu. Tontilla 5 on tähän sopimukseen perustuva oikeus sijoittaa omistamiaan polkupyörävarastoon liittyviä rakenteita Tontin 4 alueelle.
- 6.13.2 Tontti 5 vastaa kustannuksellaan tässä tarkoitettujen polkupyörävaraston toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista.
- 6.13.3 Tonttien 4 ja 5 alueelle sijoitetaan Tontteja 4 ja 5 palvelevia polkupyöräpaikkoja siten kuin **Liitteessä 6.13** on tarkemmin esitetty. Tontit 4 ja 5 vastaavat yhteisesti palvelevien polkupyöräpaikkojen toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista kumpikin oman tonttinsa alueella, mutta kustannukset jaetaan Tonttien polkupyöräpaikkojen suhteessa.

### 6.14 Polkupyörien pesupaikka

- 6.14.1 Tontteja 4 ja 5 yhteisesti palveleva polkupyörien pesupaikka sijaitsee Pysäköintilaitoksessa Tontin 4 alueella siten kuin **Liitteessä 6.14** on tarkemmin kuvattu.
- 6.14.2 Tontti 4 vastaa tässä tarkoitettujen polkupyörien pesupaikan toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista, mutta kustannukset jaetaan Tonttien 4 ja 5 kesken Pysäköintilaitoksesta sijaitsevien pysäköintipaikkojen lukumäärien mukaisessa suhteessa.



### 6.15 Väestönsuojatilat

- 6.15.1 Tontteja 4 ja 5 poikkeusoloissa palvelevat väestönsuojat sijaitsevat Tontilla 5 siten kuin on tarkemmin esitetty **Liitteessä 6.15**. Rauhanaikana tai muuten ei suojautumista vaativissa olosuhteissa sanottu väestönsuojatila on yksinomaan Tontin 5 käytössä. Tonteilla 4 ja 5 on oikeus osoittaa väestönsuojatila yhteisväestönsuojasta seuraavasti:

Tontti	Väestönsuojavelvoite
Tontti 4	49,54 m <sup>2</sup>
Tontti 5	48,46 m <sup>2</sup>

- 6.15.2 Tontti 5 vastaa tässä tarkoitetun Tontilla 5 sijaitsevan väestönsuojatilan toteuttamisesta osana oman asuinrakennuksensa toteuttamista. Samaten Tontti 5 vastaa väestönsuojatilaan sijoitettavien VSS-varusteiden ja laitteiden hankinnasta kustannuksineen sekä niiden Ylläpidosta, huollosta, korjauksista, peruskorjauksista ja uusimisista, ml. tiiveyskokeiden ym. suorittamisesta. Edellä todetusta poiketen, Tontti 5 ja Tontti 4 vastaavat väestönsuojan vuotuisista tarkastus- ja laitteiston huoltokustannuksista puoliksi.
- 6.15.3 Tontti 5 vastaa ilman erillistä korvausta siitä, että Tontilla 5 sijaitseva väestönsuojatila on saatettavissa suojautumisen edellyttämään kuntoon lakien ja asetusten määräämän aikarajan puitteissa. Muilta osin normaaliolojen käytöstä aiheutuvista kuluista vastaa Tontti 5.

### 6.16 Sähkön syöttö tontin 5 kautta tontille 4

- 6.16.1 Tontteja 4 ja 5 yhteisesti palveleva päätalopakamo sijaitsee Tontilla 5 siten kuin **Liitteessä 6.16** on tarkemmin kuvattu.
- 6.16.2 Tontti 5 vastaa tässä tarkoitetun päätalopakamon toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista, mutta kustannukset jaetaan Tonttien 4 ja 5 kesken Rakennusoikeuksien suhteessa.
- 6.16.3 Tonteilla 4 ja 5 on oikeus johtaa tässä tarkoitetusta päätalopakamosta Tonttejaan palvelevat johdot, kaapelit ym. omalle Tontilleen.

### 6.17 Talovarasto Tontilla 4

- 6.17.1 Tontteja 4 ja 5 yhteisesti palveleva talovarasto sijaitsee Tontilla 4 siten kuin **Liitteessä 6.17** on tarkemmin kuvattu.
- 6.17.2 Tontti 4 vastaa tässä tarkoitetun talovaraston toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista, mutta kustannukset jaetaan Tonttien 4 ja 5 kesken Rakennusoikeuksien suhteessa.

### 6.18 Sauna Tontilla 5

- 6.18.1 Tontteja 4 ja 5 yhteisesti palveleva pihasauna sijaitsee Tontilla 5 siten kuin **Liitteessä 6.18** on tarkemmin kuvattu.
- 6.18.2 Tontti 5 vastaa tässä tarkoitetun pihasaunan toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista, mutta kustannukset jaetaan Tonttien 4 ja 5 kesken Rakennusoikeuksien suhteessa.
- 6.18.3 Pihasaunalla on omat sähkö- ja vesimittarit, joista pystytään seuraamaan Ylläpidosta ja käytöstä aiheutuvat kustannukset. Nämä kustannukset jaetaan Tonttien 4 ja 5 kesken Rakennusoikeuksien suhteessa.

## 7 YLLÄPIDON JÄRJESTÄMINEN

### 7.1 Yhteinen ylläpito

- 7.1.1 Sopimusalueella sijaitsee edellä todetulla tavalla Osapuolia yhteisesti palvelevia tiloja ja alueita, kuten Pysäköintilaitos, Piha-alue, jäteposte ja polkupyörävarastot sekä kulkuyhteyksiä.

- 7.1.2 Osapuolet sopivat, että Pysäköintilaitoksen ja Piha-alueen Ylläpito mukaan lukien kulunvalvonta yms. toimenpiteet sekä peruskorjaukset ja uusimiset järjestetään yhteisesti siten kuin kohdassa 8 todetun neuvotteluelimen puitteissa sovitaan. Osapuolet toteavat, että Pysäköintilaitoksen ja Piha-alueen Ylläpidon tason on kuitenkin vastattava hyvää kiinteistöhoitotapaa.
- 7.1.3 Pysäköintilaitoksen ja Piha-alueen sekä näihin liittyvän Talotekniikan, rakenteiden ja rakennelmien samoin kuin Pihavarusteiden kaikki Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset hankitaan yhteisesti saman palveluntarjoajan, esim. yhteinen huoltoyhtiö, kautta siten kuin on tarkoituksenmukaisinta.
- 7.1.4 Osapuolten tavoitteena on, että ne keskittävät myös yksinomaisen ylläpitovastuunsa piiriin tämän sopimuksen mukaisesti tai muutoin kuuluvien kohteiden Ylläpidon mahdollisimman suuressa määrin yhdessä nimetyn tahon hoidettavaksi, mutta Osapuolten yksinomaisessa hallinnassa olevien alueiden keskitettyä Ylläpitoa yms. koskevat päätökset tehdään erikseen.
- 7.1.5 Osapuolet sopivat erikseen tämän sopimuksen periaatteiden mukaisesti siitä, miten yhteinen Ylläpito toteutetaan ja miten yhteinen palveluntuottaja(t) valitaan.

## 7.2 Ylläpidosta aiheutuvan haitan minimointi

- 7.2.1 Kaikki yhteisillä alueilla ja/tai Osapuolten asuinrakennuksissa suoritettavat Ylläpitoon liittyvät toimenpiteet on toteutettava niin, että niistä toiselle Osapuolelle ja Sopimusalueen käytölle mahdollisesti aiheutuva haitta on mahdollisimman vähäinen.
- 7.2.2 Osapuolten on ilmoitettava toisilleen Pysäköintilaitoksen tai Piha-alueen käytöstä Ylläpidon, peruskorjaus- tai uusimistoimenpiteiden suorittamiseen kohtuullisessa ajassa ennen toimenpiteiden aloittamista. Mikäli kyse on merkittävistä toimenpiteistä (esim. asuinrakennusten peruskorjaukset) tai toimenpiteistä, joista muutoin saattaa aiheutua toisille Osapuolille haittaa tai vahinkoa, on ajankohdasta ja toimenpiteiden toteutustavasta sekä muista olennaisista seikoista sovittava kohtuullisessa ajassa ennen toimenpiteiden aloittamista. Välttämättömät ja välitöntä korjausta vaativat kohteet on oikeus korjata ilman eri ilmoitusta.
- 7.2.3 Mikäli Osapuolen rakennus- tai muun toiminnan johdosta joudutaan tekemään tämän sopimuksen mukaisesti oikein sijoitettua Talotekniikkaa koskevia siirto-, muokkaus- tms. toimenpiteitä, ko. Osapuoli vastaa kustannuksellaan kaikista tässä tarkoitetuista toimenpiteistä, mahdollisista väliaikaisjärjestelyistä ja ennallistamisesta sekä näiden kustannuksista. Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä on sovittava etukäteen.

## 7.3 Ylläpitokustannusten jakaminen Sopimusalueen toteutusaikana

- 7.3.1 Selvyyden vuoksi todetaan, että siltä osin kuin tällä yhteisjärjestelysopimuksella on jaettu yhteisessä käytössä olevien alueiden, tilojen tai laitteiden käytöstä ja Ylläpidosta aiheutuvia kustannuksia, astuu kummankin Osapuolen velvollisuus osallistua yhteisiin kustannuksiin voimaan vasta kun ko. Osapuolen omistukseen tuleva asuinrakennus otetaan käyttöön, ellei aiheuttamisperiaatteen mukainen kustannusjako anna perustetta osallistua kustannusjakoon jo aikaisemmassa vaiheessa.
- 7.3.2 Edellä sanotusta poiketen, kaikkien Osapuolten velvollisuus osallistua yhteisessä käytössä olevien alueiden Ylläpidon yms. toimenpiteiden kustannuksiin alkaa kuitenkin, kun ko. yhteinen alue tai niiden osavaihe otetaan käyttöön.

## 8 OSAPUOLTEN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN

- 8.1 Osapuolten hallitusten puheenjohtajat, isännöitsijät tai näiden nimeämät muodostavat neuvotteluelimen, joka neuvottelee ja valmistelee Osapuolten puolesta tämän yhteisjärjestelysopimuksen toteuttamiseen liittyvät asiat sekä ulkopuolisten esim. naapurikiinteistöjen kanssa tarvittavat rasite- yms. sopimukset sekä esittelee ne omien yhtiöidensä hallituksille sekä tarvittaessa Osapuolten yhtiökokouksissa hyväksyttäväksi.
- 8.2 Päätökset tämän yhteisjärjestelysopimuksen tarkoitamista asioista tehdään lähtökohtaisesti yksimielisesti kuitenkin siten, että mikäli jonkin päätöksen sisältö koskettaa vain osaa Osapuolista, voidaan ko. päätös tehdä näiden Osapuolten yksimielisellä päätöksellä. Lisäksi lähtökohtana päätöksenteossa tulee

olla, että tämän yhteisjärjestelysopimuksen toteuttamisessa otetaan huomioon hyvä kiinteistöhoitotapa.

- 8.3 Neuvotteluelin perustetaan jonkun Osapuolen esityksestä ja se Neuvotteluelin aloittaa toimintansa kuitenkin viimeistään ennen ensimmäisenä valmistuvan rakennuksen käyttöönottoa siten kuin Sopimusalueen ja sinne sijoitettavien yhteisessä käytössä olevien tilojen ja alueiden sujuva käyttöönotto edellyttää.
- 8.4 Osapuolet voivat laatia neuvotteluelimen toiminnan tarkemmasta järjestämisestä sekä noudatettavista käytännöistä erillisen hoitokuntasopimuksen.

## 9 VAIHEITTAISEN RAKENTAMISEN TOTEUTTAMINEN

- 9.1 Osapuolet hyväksyvät, että kaikki Sopimusalueella tapahtuva rakentaminen ja rakentamisen suunnittelu tarkentuu rakentamisen edetessä ja Osapuolet sitoutuvat siksi toimimaan kaikin puolin joustavasti tarkoituksenmukaisen ja olennaisilta osin yhtenäisen korkeatasoisen rakentamisen aikaansaamiseksi.
- 9.2 Osapuolet sopivat tarvittaessa erikseen vaiheittaisen rakentamisen vaikutuksista tämän sopimuksen mukaisen yhteisjärjestelyn toteuttamiseen sekä vaiheittaisen toteuttamisen aiheuttamien lisäkustannusten jakamisesta aiheuttamisperiaatteen mukaisesti.
- 9.3 Kumpikin Osapuoli on oikeutettu ja velvollinen itsenäisesti rakentamaan tontilleen asemakaavan mukaisen ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymän asuinrakennuksen ja Pysäköintilaitoksen osan sekä Piha-alueen osan edellä todetussa aikataulussa. Kumpikin Osapuolista hoitaa oman rakennushankkeensa itsenäisesti muista riippumattomana eikä muilla Osapuolilla ole oikeutta osallistua toisten Osapuolten tämän sopimuksen mukaisesti hoidettavan rakentamisen ohjaukseen eikä sitä koskevaan päätöksentekoon.
- 9.4 Osapuolet toteavat, ettei tämän sopimuksen mukaista rakentamista voida toteuttaa ilman erinäisiä rakennusaikaisia väliaikaisratkaisuja. Osapuolet hyväksyvät tämän ja sitoutuvat toimimaan siten, että tarvittavat väliaikaiset rakennusjärjestelyt voidaan toteuttaa joustavasti.
- 9.5 Osapuolet tiedostavat ja hyväksyvät sen, että Sopimusalueen rakentamisvaiheessa rakennustoiminta aiheuttaa vaihtelevassa määrin häiriöitä ja haittoja sekä rajoittaa Sopimusalueen käyttöä. Rakentaminen edellyttää Piha-alueen ja mahdollisesti toisen Osapuolen tontin alueen käyttöä rakennustoimia palvelevina alueina. Osapuolten kesken pyritään sopimaan joustavasti tarvittavista ja väliaikaisista järjestelyistä rakentamisen toteuttamiseksi mahdollisimman tarkoituksenmukaisella ja kustannustehokkaalla tavalla sekä kaikki turvallisuusnäkökohdat huomioiden.
- 9.6 Osapuolilla ei ole oikeutta korvaukseen toisen Osapuolen rakennustoiminnasta johtuvasta haitasta ja häiriöistä eikä esittää niihin perustuvia vaatimuksia, eli Osapuolet ovat velvollisia sietämään rakennustoiminnasta johtuvaa melua, pölyä, tärinää ym. haittaa ja häiriötä. Tällä ei ole tarkoitus poistaa oikeutta vahingonkorvaukseen rakennustoiminnasta johtuvista esine- ja henkilövahingoista vahingonkorvauslain mukaisesti.
- 9.7 Kullakin Osapuolella on oikeus ja velvollisuus itsenäisesti hakea omalle tontilleen rakennettavalle asuinrakennukselle ja Pysäköintilaitoksen osalle rakennuslupa ja toteuttaa rakennushanke tonttinsa alueella itsenäisesti asemakaavan mukaisesti ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymällä tavalla. Osapuolet sitoutuvat kaikilta osin myötävaikuttamaan siihen, että toinen Osapuoli voi toteuttaa oman osuutensa rakentamisesta ja sitoutuvat olemaan millään tavoin vaikeuttamatta asemakaavan mukaista ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymää rakentamista.

## 10 TONTTIEN OMISTUS- JA HALLINTASUHTEIDEN MUUTOKSET

- 10.1 Osapuolet sitoutuvat siirtämään tämän sopimuksen Tonttinsa uusille omistajille.

## 11 ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA MUUT VIRANOMAISPÄÄTÖKSET

- 11.1 Osapuolet sitoutuvat siihen, että ne eivät hae sellaisia asemakaavan muutoksia tai muita viranomaispäätöksiä, joilla tässä sopimuksessa sovittu yhteisjärjestely lakkaisi ilman, että asiasta on sovittu toisen Osapuolen kanssa.

## 12 VAKUUTTAMISVELVOLLISUUS

- 12.1 Osapuolella, jolla on vaaranvastuu, on myös velvollisuus vakuuttaa yhteisjärjestelyyn liittyvät rakennelmat, rakenteet, laitteet ja varusteet kiinteistövuoktuksella ja rakennelmien, rakenteiden, laitteen tai varusteen tuhoutuessa tai vahingoituessa velvollisuus itse tai vakuutuskorvauksella korjata rakennelma, rakenne, laite ja varuste.
- 12.2 Edellä sanotun pääperiaatteen mukaisesti Osapuolet ovat velvollisia vakuuttamaan myös omistamansa osan Pysäköintilaitoksesta ja Piha-alueesta, sekä omistamallaan Piha-alueella sijaitsevat Pihavarusteet ja omistamansa ulkoiluvälinevarastot ja polkupyöräkatokset. Osapuolet selvittävät yhdessä mahdollisuutta vakuuttaa Sopimusalueen yhteiset alueet yhteisellä vakuutuksella. Yhteisen vakuutuksen ottamisesta sovitaan kuitenkin erikseen.
- 12.3 Muilta osin Osapuolella on velvollisuus vakuuttaa omistuksessaan olevat tontti, rakennukset, rakenteet, laitteet ja varusteet kiinteistövuoktuksella ja rakennuksen, rakenteen, laitteen tai varusteen tuhoutuessa tai vahingoituessa velvollisuus itse tai vakuutuskorvauksella korjata rakennus, rakenne, laite ja varuste.

## 13 TÄMÄN SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA MUUTOKSEN REKISTERÖINTI

- 13.1 Osapuolet toteavat, että Sopimusalueen rakentamisen vaiheittaisuudesta johtuen jotkin tämän sopimuksen mukaisesti perustettavat yksittäiset oikeudet ja järjestelyt täsmentyvät toteutuksen edetessä. Tämän johdosta Osapuolet sopivat, että mikäli Sopimusalueen rakentamisen edetessä ilmenee tarve täsmentää tällä sopimuksella sovittuja järjestelyjä tai sopia kokonaan uusista järjestelyistä, Osapuolet pyrkivät parhaansa mukaan ja Sopimusalueen tarkoituksenmukaista toteuttamista tavoitellen sopimaan tarvittavista lisäyksistä tässä sopimuksessa kuvattuun yhteisjärjestelyyn noudattaen soveltuvin osin tässä sopimuksessa todettuja kustannustenjako- yms. periaatteita. Muutoksista tähän yhteisjärjestelysopimukseen sovitaan kuitenkin aina erikseen.
- 13.2 Tämän sopimuksen Osapuolet ja ne, joille heidän oikeutensa tämän yhteisjärjestelyn piiriin kuuluvien tonttien, rakennusten osalta myöhemmin siirtyy, ovat velvollisia muuttamaan tätä sopimusta siinä mahdollisesti ilmenevien oleellisten virheiden, puutteiden tai myöhemmin ilmenevän uuden tarpeen takia taikka sellaisen lainsäädännön muutoksen, viranomaismääräyksen taikka olosuhteiden muutoksen johdosta, joka tekee tämän yhteisjärjestelyn joltakin osin tarpeettomaksi.
- 13.3 Mahdolliset muutokset tulee sopia niiden periaatteiden mukaisesti, jotka ilmenevät tästä sopimuksesta ja joiden tarkoituksena on yhteisjärjestelyn häiriötön, turvallinen, sujuva ja tarkoituksenmukainen toteutuminen.

## 14 RIITOJEN RATKAISEMINEN

- 14.1 Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse.
- 14.2 Mikäli neuvotteluteitse ei päästä yksimielisyyteen, tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensimmäisenä asteena Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

## 15 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

- 15.1 Tämä sopimus tulee Osapuolia sitovaksi, kun kaikki Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

## 16 SOPIMUSKAPPALEET

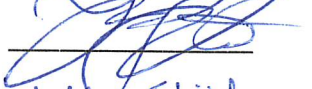
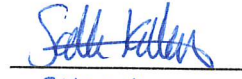
- 16.1 Tätä sopimusta on laadittu neljä (4) samasanaista kappaletta, yksi kummallekin Osapuolelle, yksi Kaupungille ja yksi rekisteröivälle viranomaiselle.

## 17 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

*(Allekirjoitukset seuraavalla sivulla)*

**TONTTI 5**

Turku, .3.2022

**Asunto Oy Turun Pääskysillankatu 12**  
\_\_\_\_\_  
Jukka Sjösten  
\_\_\_\_\_  
SALLA KALLIO**TONTTI 4**

Turku, .3.2022

**Asunto Oy Turun Pääskytuorenrinne**  
\_\_\_\_\_  
Katariina Kallio  
\_\_\_\_\_  
Hannele Saarenkylä

Tämän sopimuksen osaltamme hyväksymme ja suostumme sen mukaisen yhteisjärjestelyn merkitsemiseen kiinteistörekisteriin.

Turku, .2022

Kaupunki, tontin 4 maanomistajana, hyväksyy puolestaan tonttien välillä tehdyn yhteisjärjestelysopimuksen.

**TURUN KAUPUNKI**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**LIITTEET:**

**Liite 2:** Sopimusalue

**Liite 3.1:** Pysäköintilaitoksen ja sen yläpuolella sijaitseva pihakannen rakenteiden raja

**Liite 6.1:** Pysäköintilaitos

**Liite 6.2:** Pysäköintilaitoksen taideseinä

**Liite 6.4:** Piha-alue

**Liite 6.5:** Kulkuyhteydet

**Liite 6.6:** Pelastustiet ja pelastuspaikat

**Liite 6.7:** Jätehuolto

**Liite 6.8:** Lumenkasaus

**Liite 6.10:** Palomuurien rakentamatta jättäminen

**Liite 6.12:** Hulevesien viivytysjärjestelmä

**Liite 6.13:** Tonttia 5 palveleva polkupyörävarasto Tontilla 4 sekä Tontteja 4 ja 5 palvelevat polkupyöräpaikat

**Liite 6.14:** Polkupyörien pesupaikka Pysäköintilaitoksessa

**Liite 6.15:** Väestönsuojatilat

**Liite 6.16:** Sähköpääkeskus Tontilla 4

**Liite 6.17:** Talovarasto Tontilla 4

**Liite 6.18:** Pihasauna





## 2.1 Sopimusalue

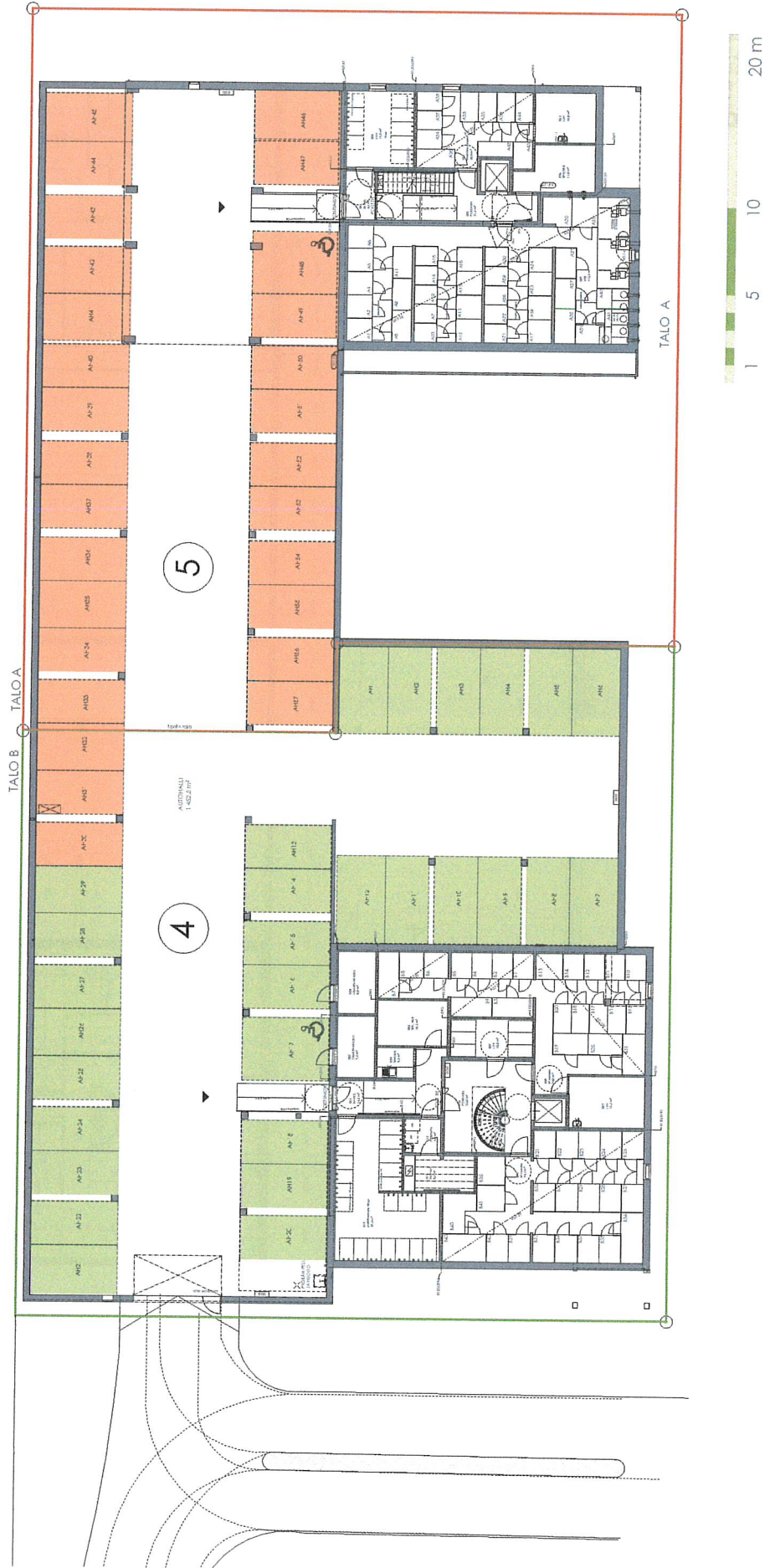






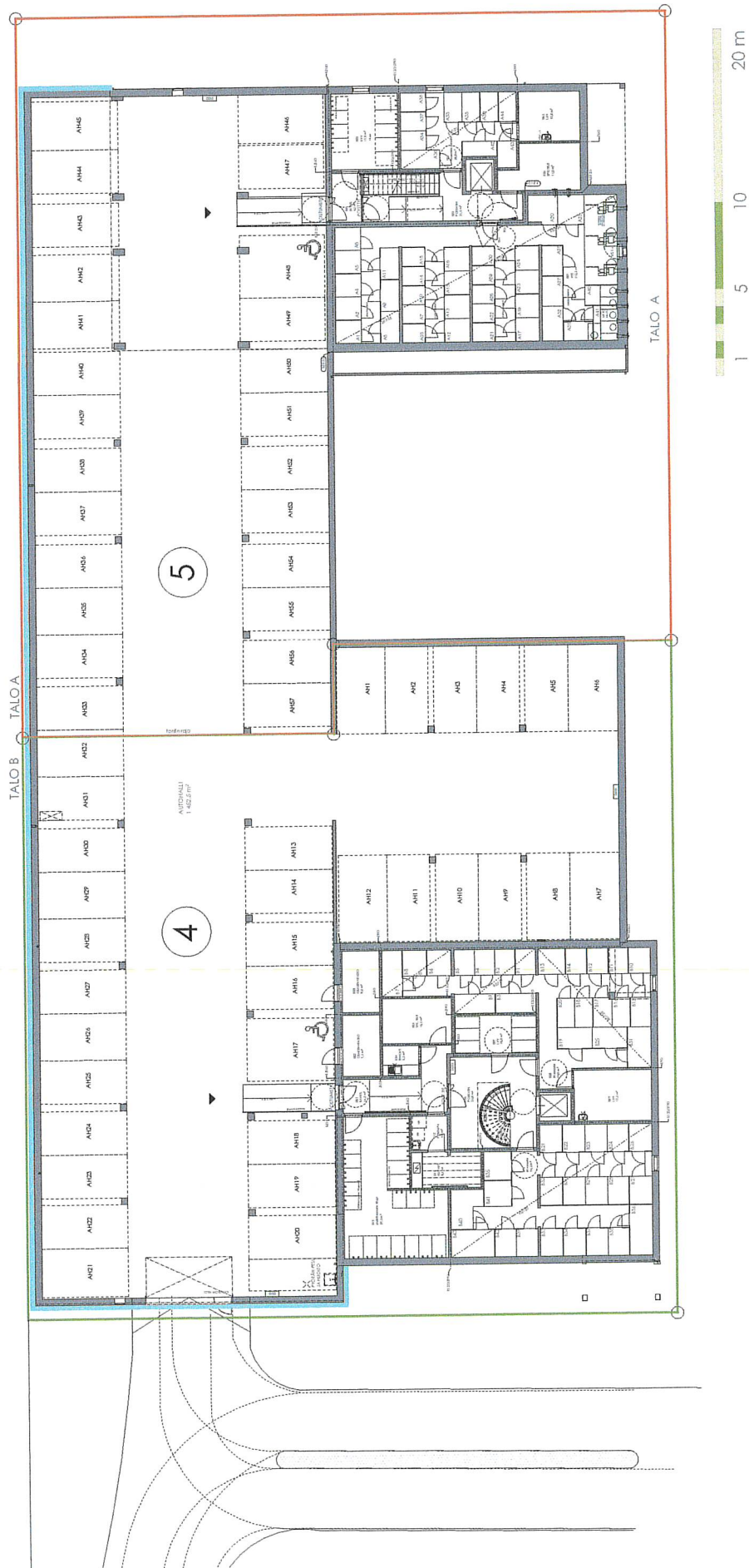


# 6.1 Pysäköintilaitos



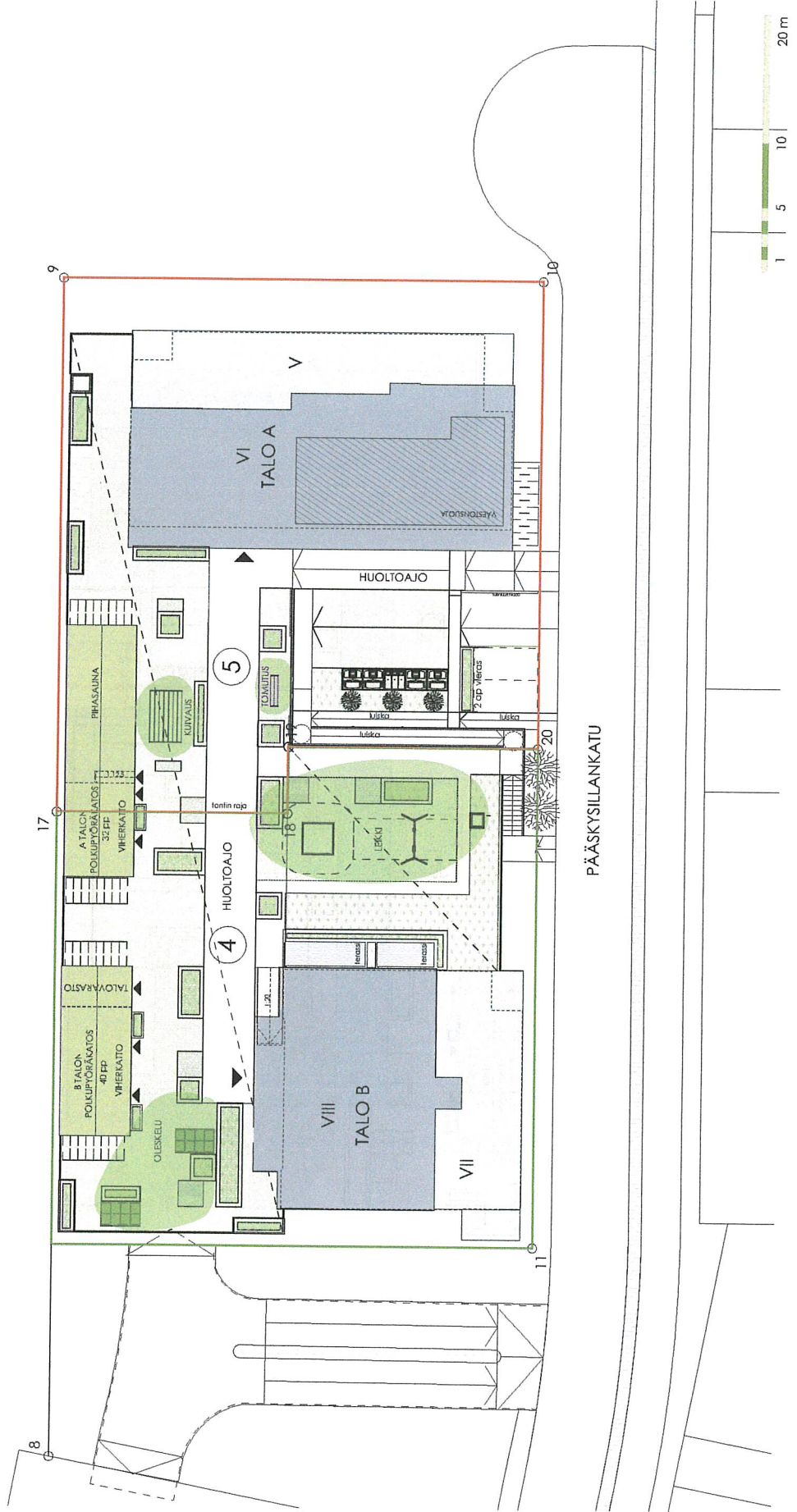


## 6.2 Pysäköintilaitoksen taideseinä





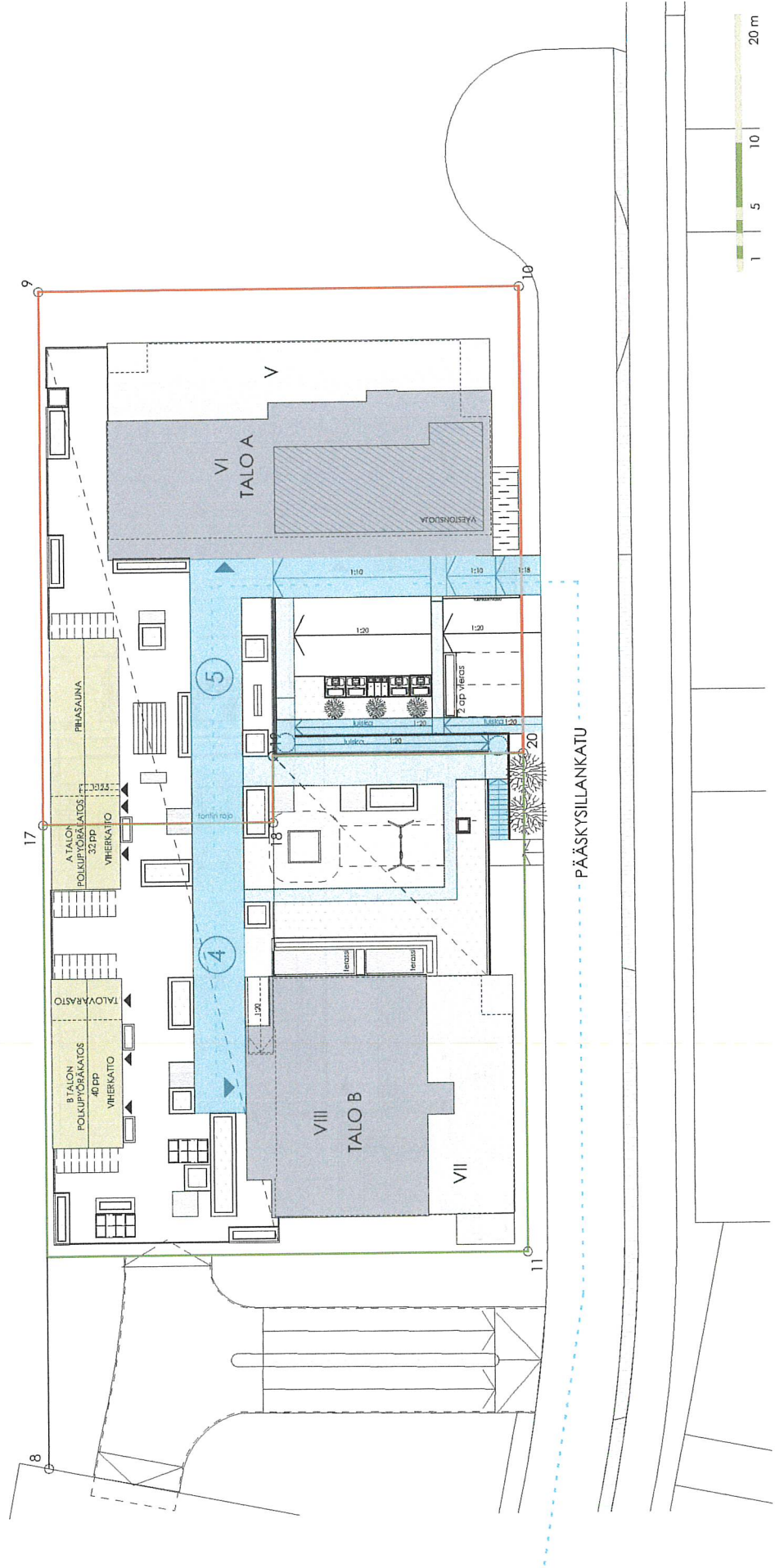
# 6.4 Piha-alue







## 6.5 Kulkuyhteydet



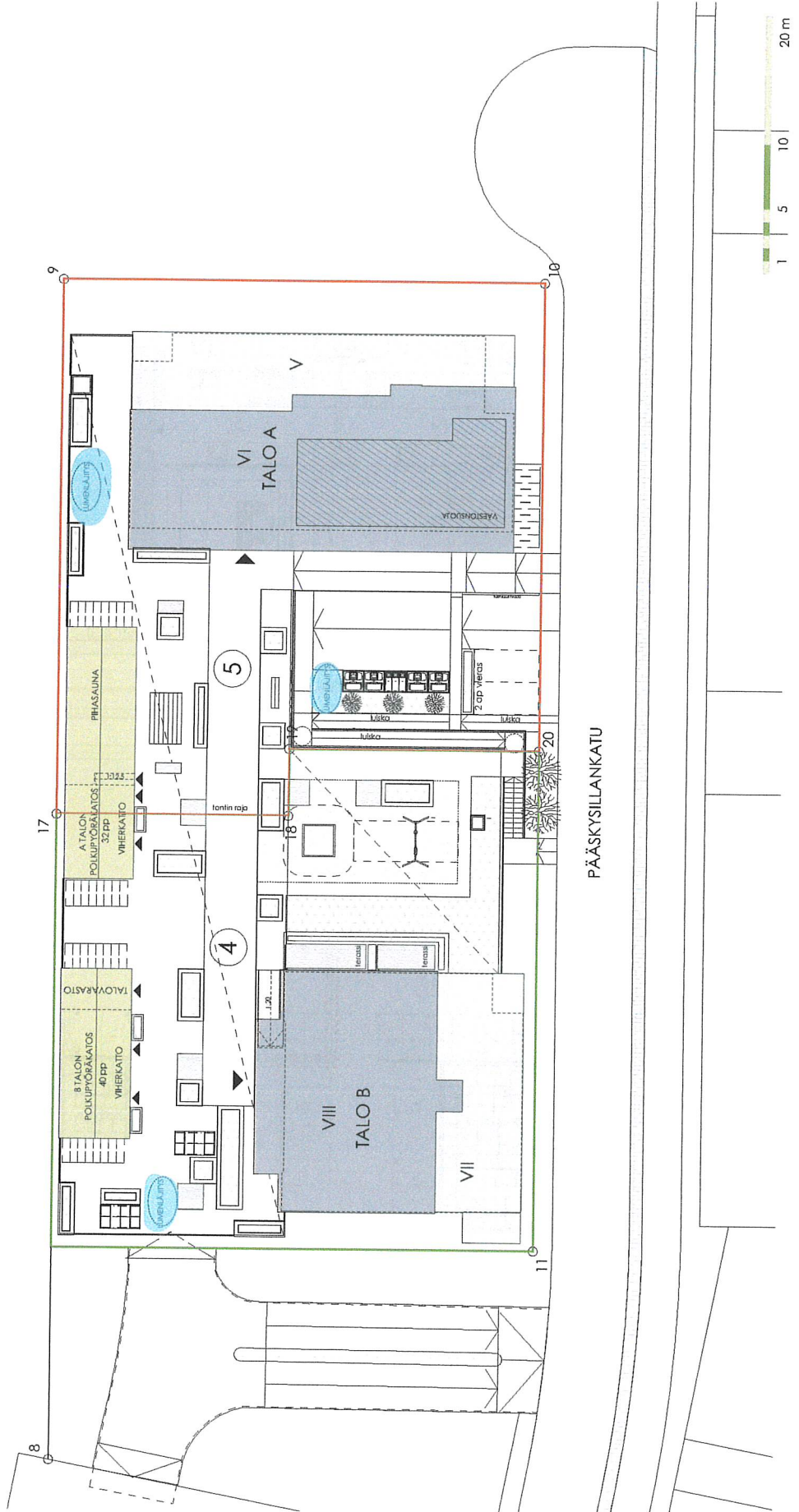






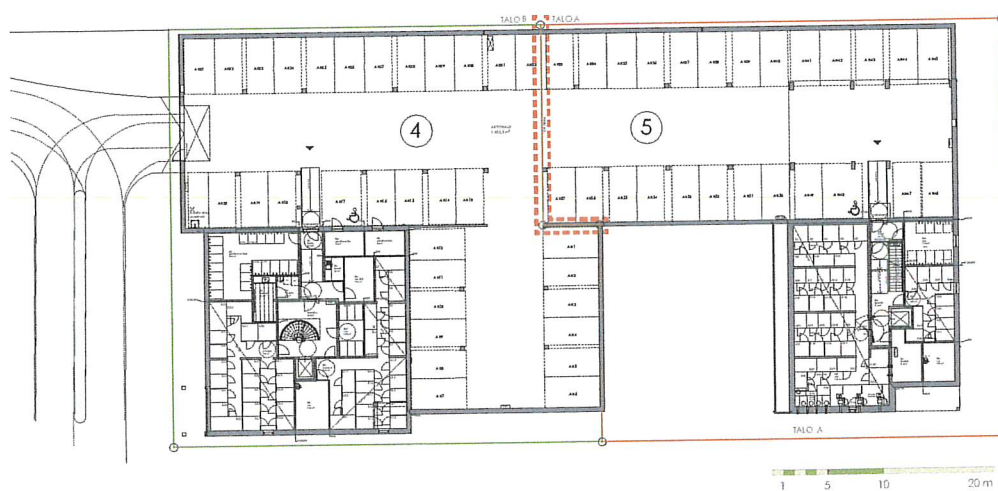
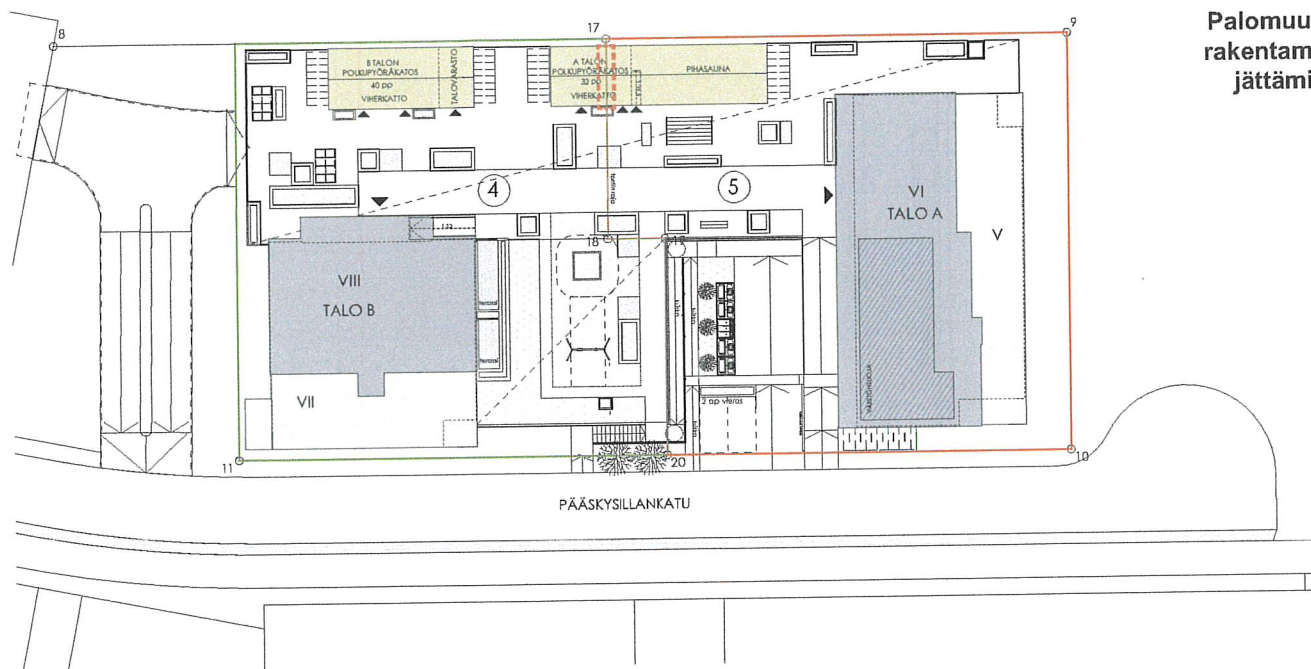


# 6.8 Lumenkasaus





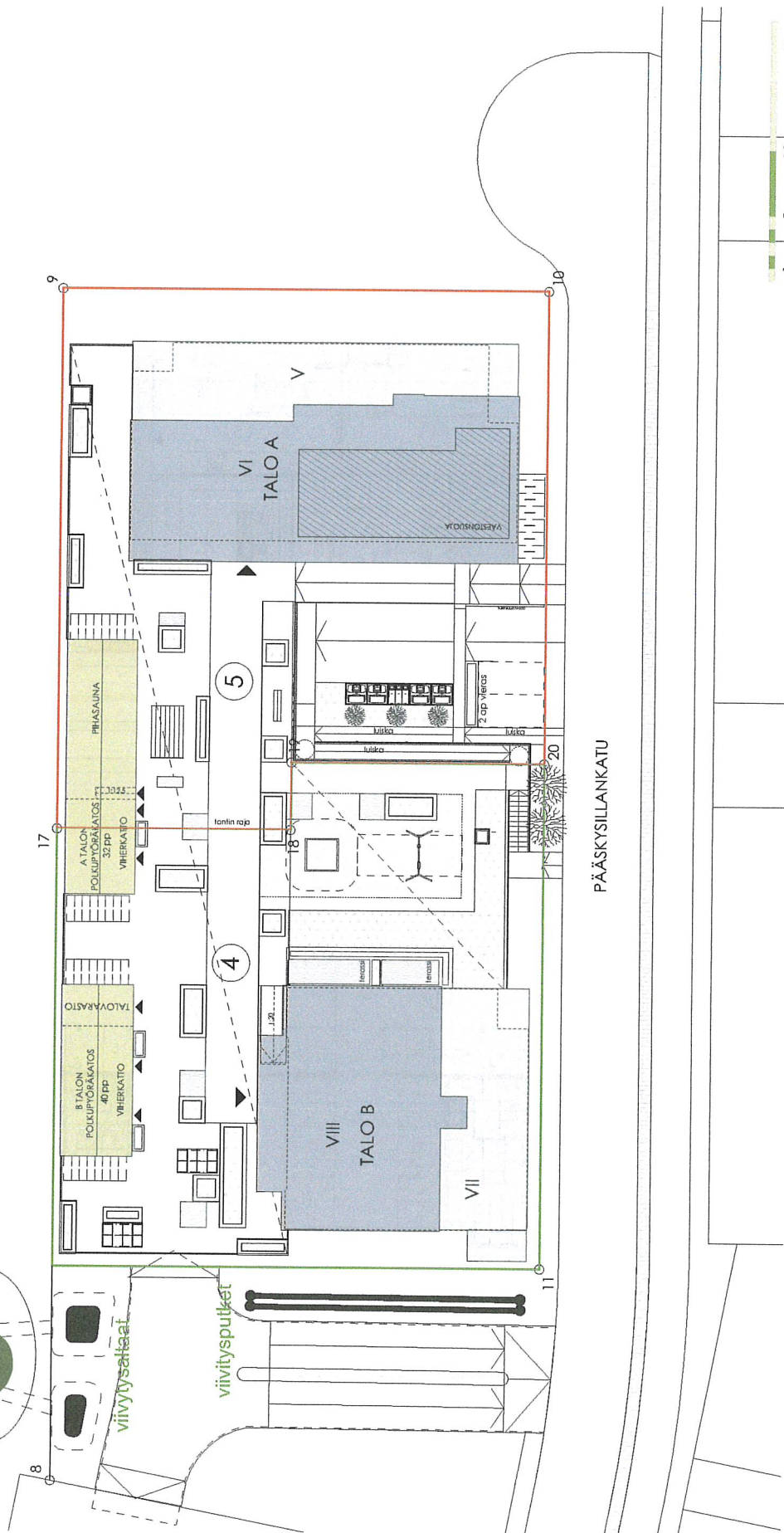
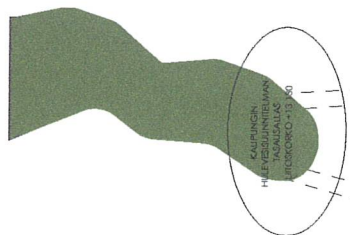
### 6.10 Palomuurien rakentamatta jättäminen







# 6.12 Hulevesien viivytysjärjestelmä

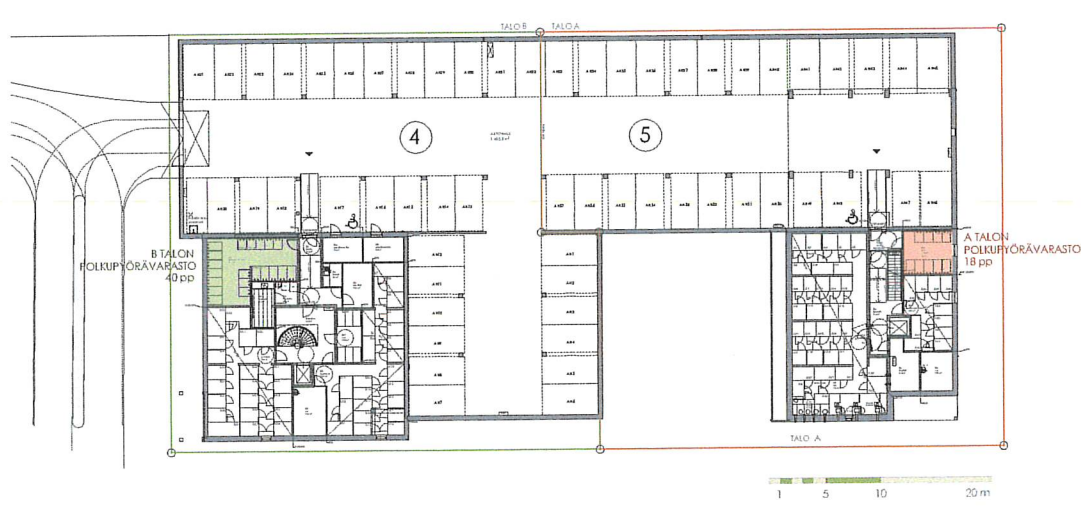
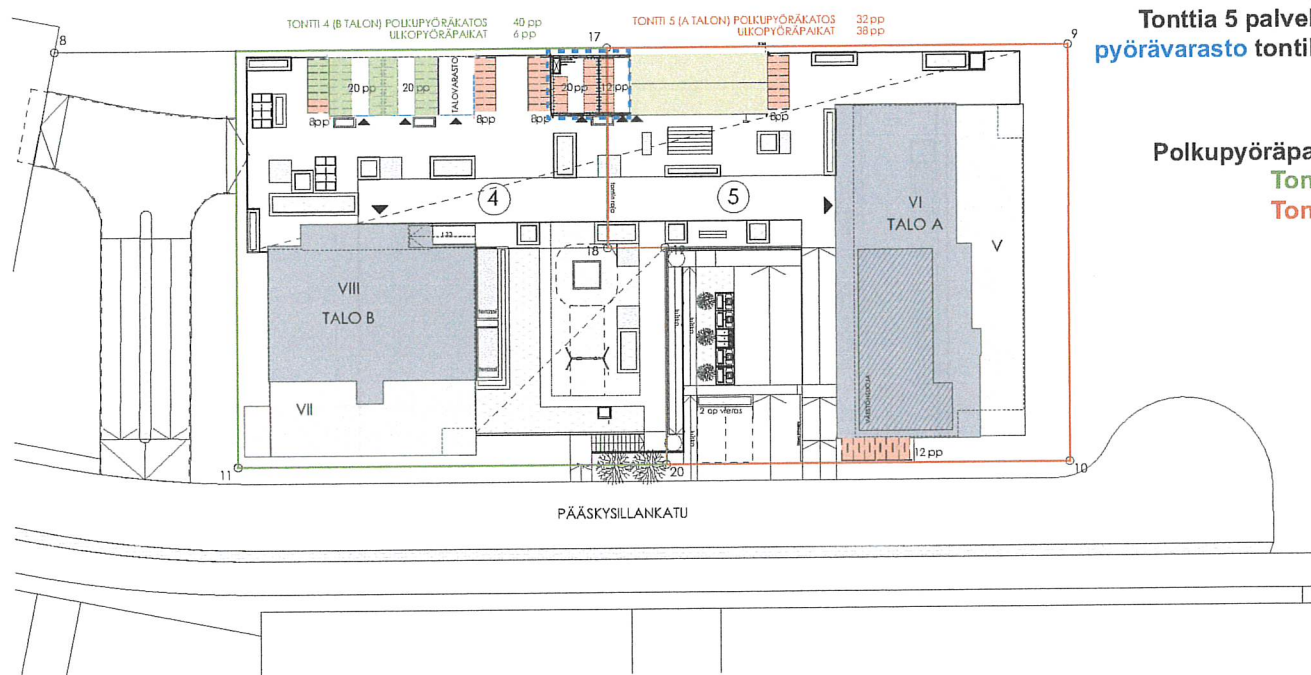




6.13

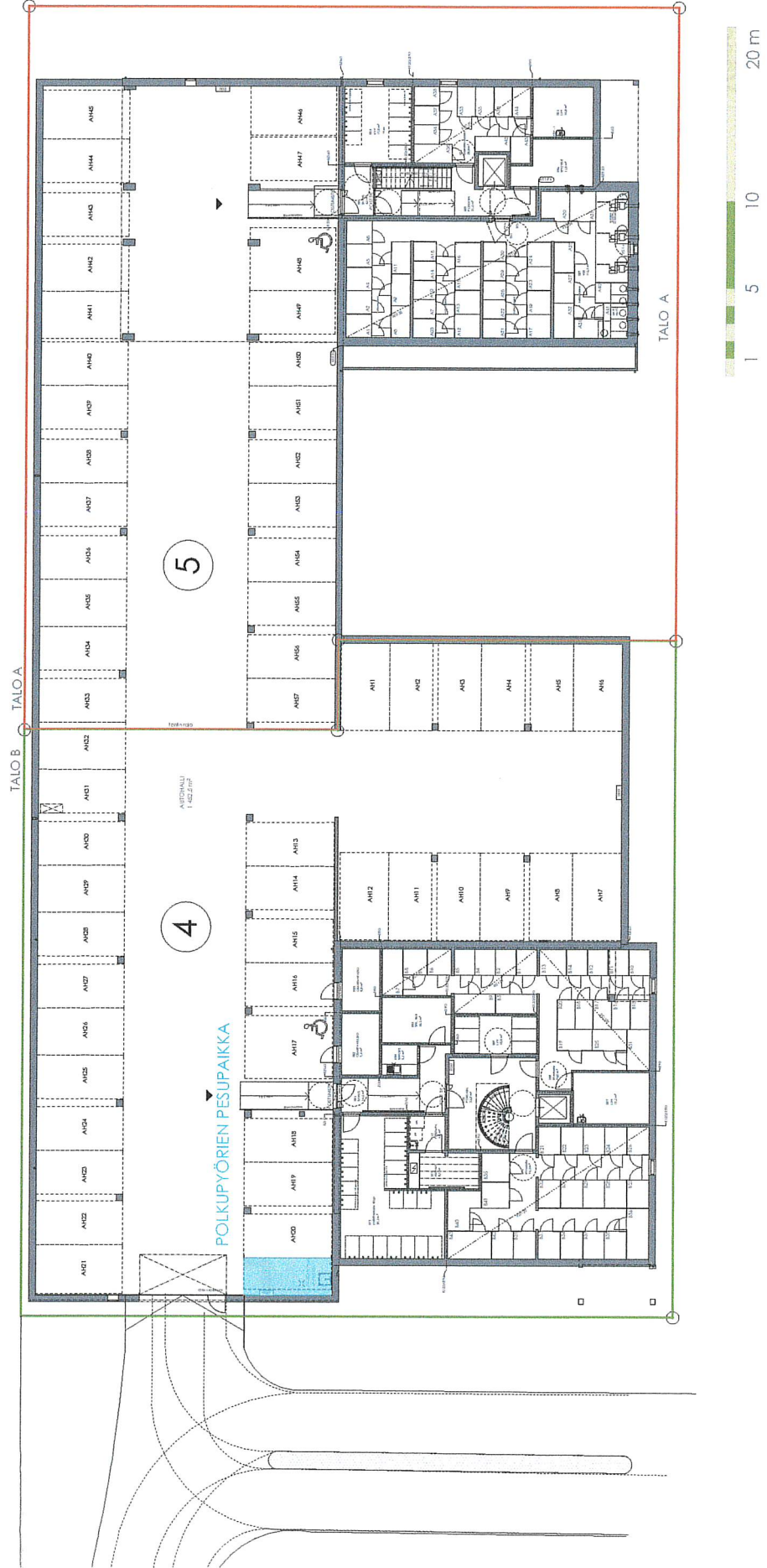
Tonttia 5 palveleva  
pyörävarasto tontilla 4

Polkupyöräpaikat  
Tontti 4  
Tontti 5





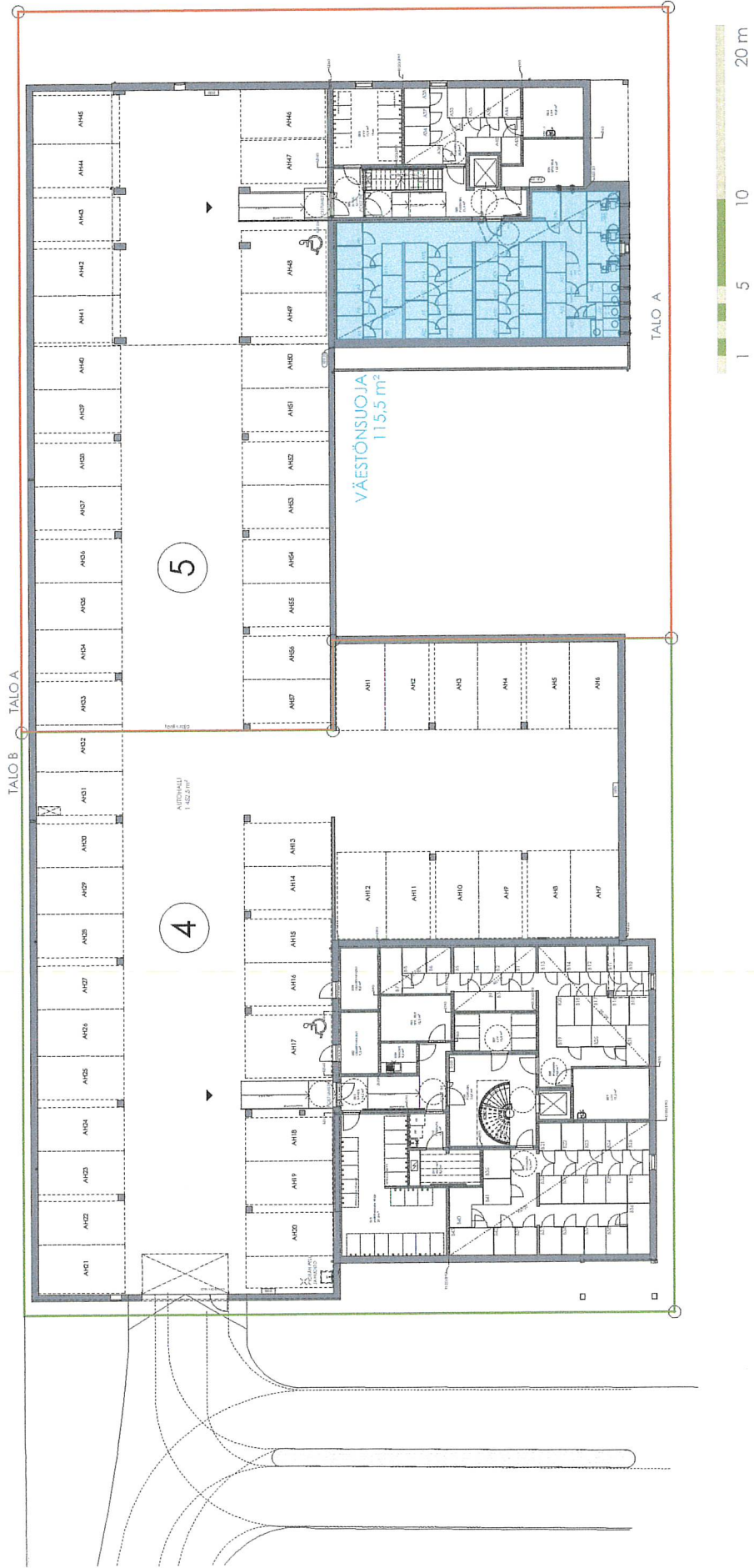
# 6.14 Polkupyörien pesupaikka Pysäköintilaitoksessa





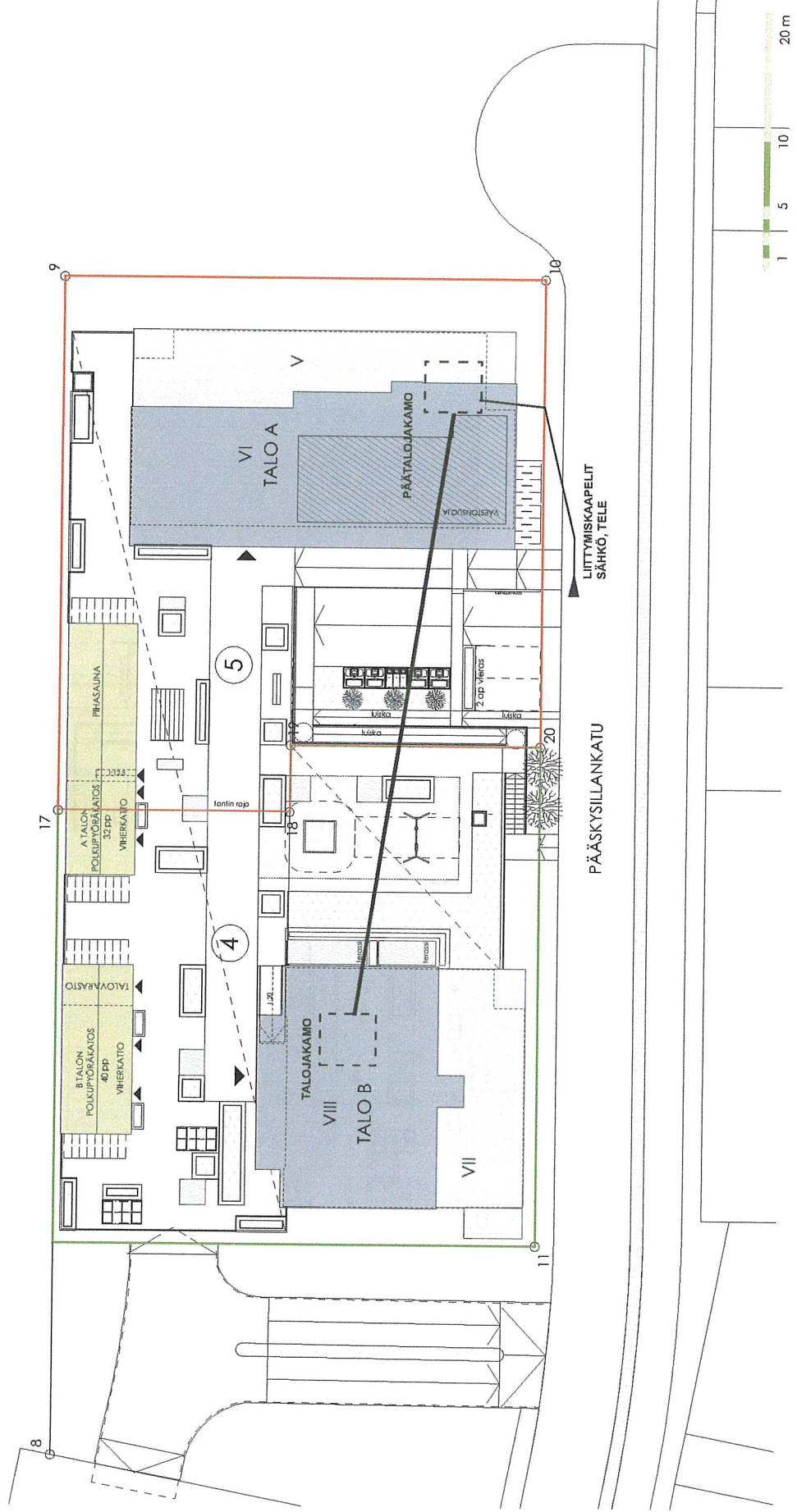


# 6.15 Väestönsuojatilat



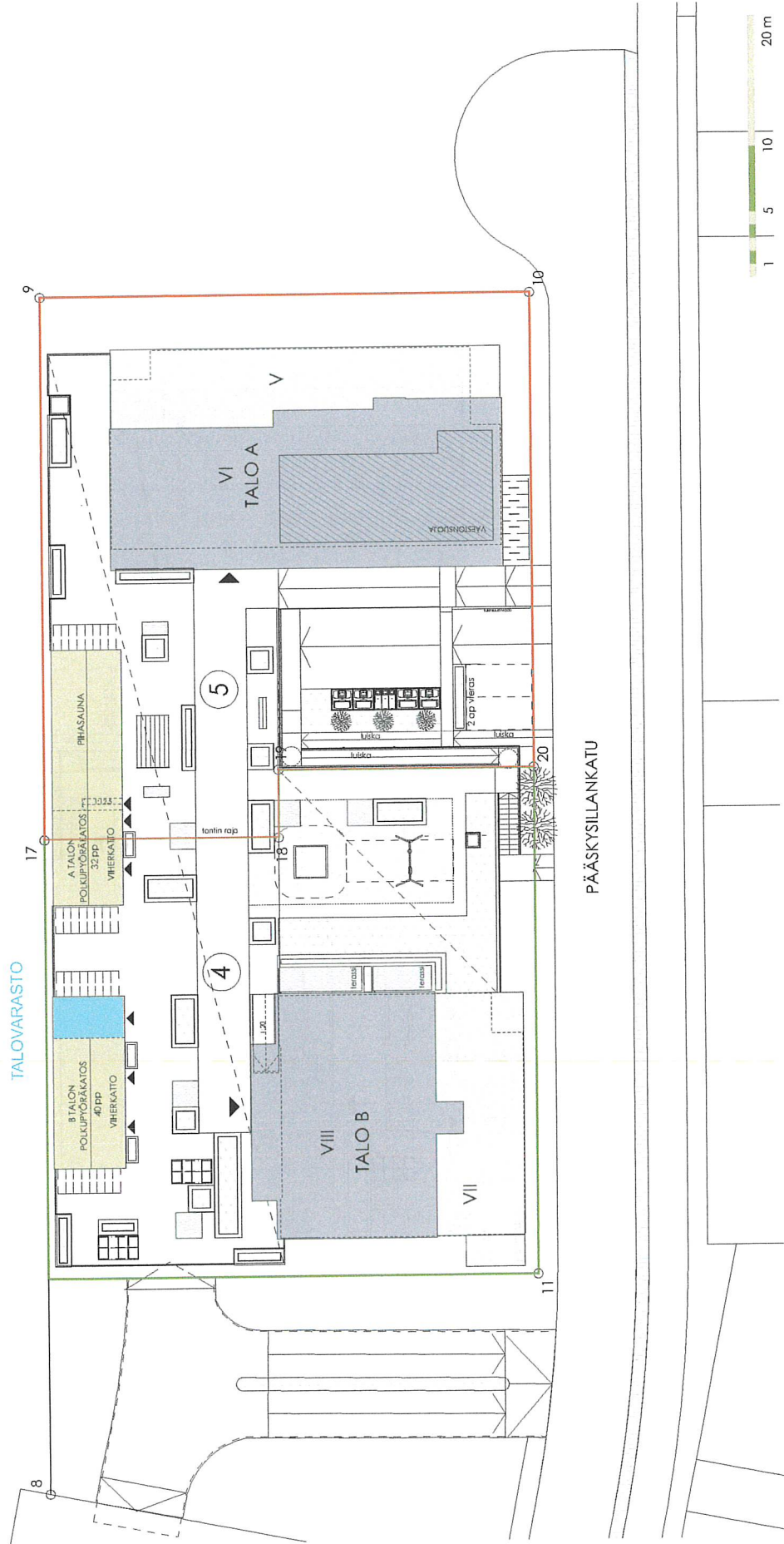


# 6.16 Sähköpääkeskus Tontilla 5





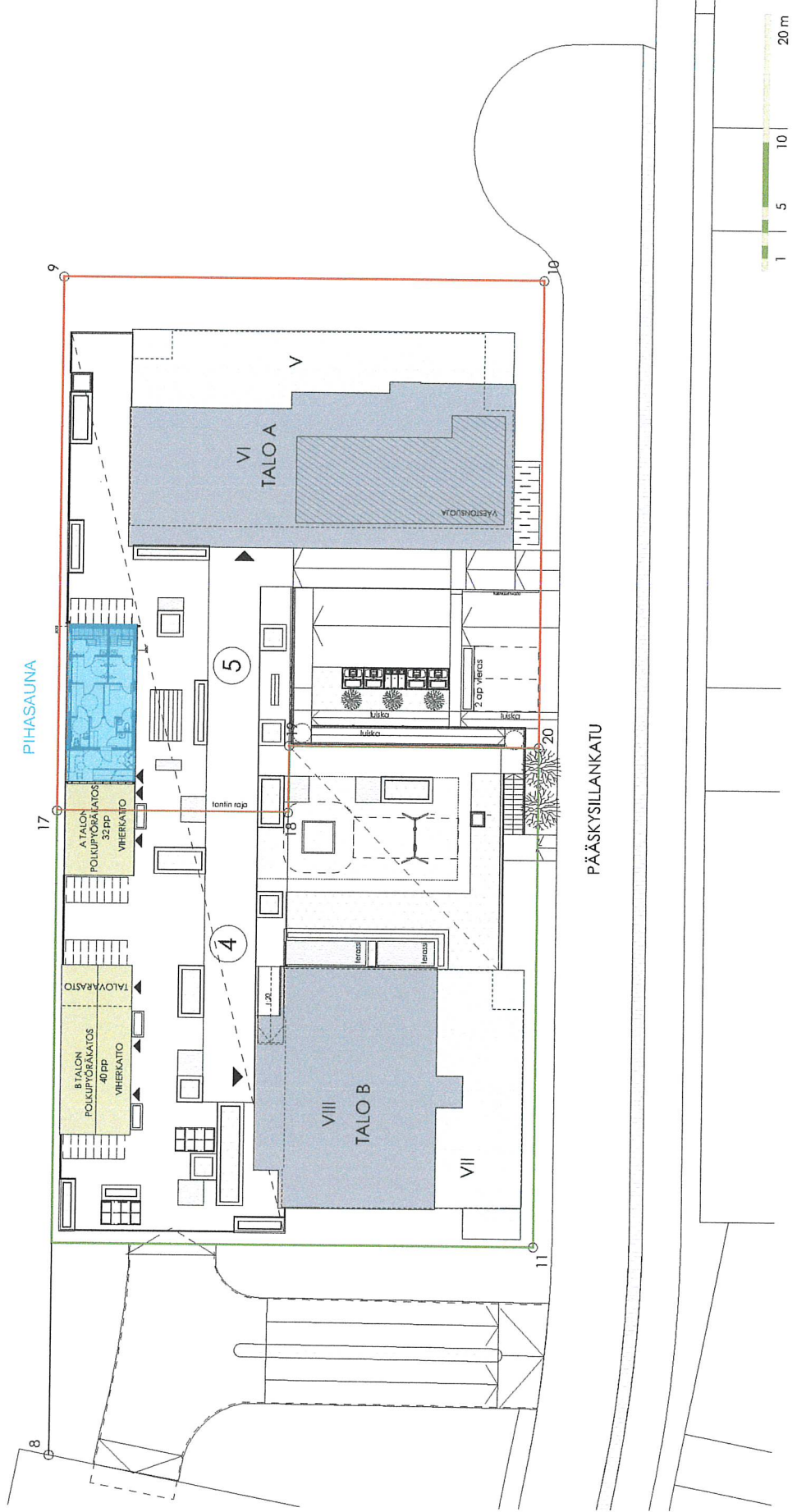
# 6.17 Talovarasto







# 6.18 Pihasauna







## REKISTERIOTTEEN TIEDOT

Toiminimi: Asunto Oy Turun Pääskysillankatu 12  
Y-tunnus: 2861223-6  
Yritys rekisteröity: 16.10.2017 09:09:49  
Yritysmuoto: Asunto-osakeyhtiö  
Kotipaikka: Turku  
Otteen sisältö: 17.03.2022 23:46:25 rekisterissä olleet tiedot.

---

Yhteystiedot:  
Postiosoite: c/o Taaleri Asunnot Ky Kasarmikatu 21 B 00130 Helsinki  
Sähköposti: re@taaleri.com

---

### Rekisterimerkinnät:

TOIMINIMI (Rekisteröity 17.05.2021 14:31:52)  
Asunto Oy Turun Pääskysillankatu 12

TOIMIALA (Rekisteröity 12.08.2021 13:24:03)  
Yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste:  
Kiinteistötunnus: 85301500960005  
Kiinteistön hallintaperuste: omistus  
Lisätieto: Yhtiön toimialana on hallita omistusoikeuden perusteella Turun kaupungin 15. kaupunginosan korttelissa 96 sijaitsevaa tonttia n:o 5, kiinteistötunnus 853-15-96-5. Yhtiö hallitsee omistuksen perusteella tontille rakennettavaa rakennusta. Yhtiö voi myös asemakaavan mukaisen pysäköinti- ja väestönsuojapaikkavelvoitteensa täyttämiseksi ja asukkaidensa pysäköinnin järjestämiseksi hankkia omistukseensa pysäköinti- ja väestönsuojapaikkoja.

KOTIPAikka (Rekisteröity 16.10.2017 09:09:49)  
Turku

TILIKAUSI (Rekisteröity 16.10.2017 09:09:49)  
01.01. - 31.12.

PERUSTAMISTIEDOT (Rekisteröity 16.10.2017 09:09:49)  
Perustamissopimus on allekirjoitettu 15.07.2017.

YHTIÖJÄRJESTYKSEN MUUTOS (Rekisteröity 12.08.2021 13:24:03)  
Yhtiöjärjestyksen muutoksesta on päätetty 02.06.2021.

YHTIÖJÄRJESTYKSEN RAKENTEISTAMINEN (Rekisteröity 17.05.2021 14:31:52)  
Yhtiöjärjestys on tallennettu rakenteisessa muodossa.

OSAKEPÄÄOMA (Rekisteröity 16.10.2017 09:09:49)  
2 500,00 EUR

OSAKKEIDEN LUKUMÄÄRÄ (Rekisteröity 17.05.2021 14:31:52)  
4 026 kpl

HALLITUS (Rekisteröity 19.11.2021 09:36:30)  
Puheenjohtaja:  
22.03.1968 Sjösten Jukka Mikael  
Jäsenet:  
17.08.1982 Kalliola Salla Anielka  
15.01.1989 Kolu Arttu Eerikki

TILINTARKASTAJAT (Rekisteröity 20.05.2021 11:29:29)  
Tilintarkastaja:  
Ernst & Young Oy, Y-tunnus 2204039-6, Kaupparekisteri  
Päävastuullinen tilintarkastaja:  
26.10.1961 Nykky Ulla Anna-Mari

LAKIMÄÄRÄINEN EDUSTAMINEN (Rekisteröity 17.05.2021 14:31:52)  
Lain nojalla yhtiötä edustaa hallitus.

EDUSTAMINEN (Rekisteröity 17.05.2021 14:31:52)  
Hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä kumpikin yksin ja  
hallituksen jäsenet kaksi yhdessä

TILINPÄÄTÖSASIAKIRJAT (Rekisteröity 02.06.2021 03:01:03)  
Tilinpäätös ajalta 01.01.2020 - 31.12.2020.

VOIMASSAOLEVAT HENKILÖTIEDOT  
17.08.1982 Kalliola Salla Anielka, Suomen kansalainen, Helsinki  
15.01.1989 Kolu Arttu Eerikki, Suomen kansalainen, Espoo  
26.10.1961 Nykky Ulla Anna-Mari, Suomen kansalainen, Helsinki  
22.03.1968 Sjösten Jukka Mikael, Suomen kansalainen, Kaarina

---

#### TOIMINIMIHISTORIA

Asunto Oy Turun Pääskysillankatu 12 17.05.2021 14:31:52 -  
KOy Turun Pääskylvuorenrinne A 23.03.2020 10:59:46 - 17.05.2021 14:31:52  
Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö Länsi-Suomi 25 16.10.2017 09:09:49 - 23.03.2020 10:59:46

---

Tietolähde: Patentti- ja rekisterihallitus

