

1. Sopimuksen kohdekiinteistöt ja sopijapuolet

Kohdekiinteistöt

Turun kaupungin Kärsämäen kaupunginosan 33. korttelin tontit 5 ja 6 (853-84-33-5 ja -6).

Rasitealueet on kuvattu rasitesopimuskartalla 12.10.2022.

Sopijapuolet

Turun kaupungin Kärsämäen kaupunginosan korttelin 33 tonttien 5 ja 6 maanvuokramiehet ja rakennusten omistajat sekä Turun kaupunki maan omistajana ovat seuraavat:

I Vuokramies,
As Oy Turun Hiidenvarti (Y-Tunnus 3289817-7) omistaa tontilla 5 ja liitekartalla osoitetut rakennukset koneineen ja laitteineen sekä hallitsee maanvuokrasopimuksella tonttia 5 (853-84-33-5). Tässä sopimuksessa tontti 5:den haltija

II Vuokramies,
As Oy Turun Hiidenpuoli (Y-Tunnus 3383361-5) omistaa tontilla 6 ja liitekartalla osoitetut rakennukset koneineen ja laitteineen sekä hallitsee maanvuokrasopimuksella tonttia (853-84-33-6). Tässä sopimuksessa tontti 6:den haltija

Maan omistaja:

Turun kaupunki Y-tunnus 0204819-8

2. Sopimuksen tausta, tarkoitus

Turun kaupunki on vuokrannut 21.7.2022 allekirjoitetuilla maanvuokrasopimuksilla tontit Kärsämäki (853-84-33-5 ja -6). Vuokramieheksi on merkitty Suomen Kovabetoni Oy (Y-Tunnus 0985726-2) alkuperäisesti.

Tällä sopimuksella sovitaan tonttien Kärsämäki-33-5 ja -6 kiinteistö- ja rakennusrasitteista tonttien 5 ja 6 kesken.

Tämän sopimuksen laatimisajankohtana tontille 5 rakentuu 4377 kerros-m² ja tontti 6 on rakentamaton. Tontille 6 suunnitellaan rakennettavaksi 4678 kerros-m².

Rakennuslupaehtojen täydentämisen vuoksi sopijapuolet sitoutuvat täydentämään tai kirjaamaan tätä rasitesopimusta myöhemmin valmistuvien tonttikohtaisten suunnitelmien ja mahdollisesti viranomaisten edellyttämien muutosten mukaisesti.

Lisäksi sopijapuolet sitoutuvat tekemään tähän sopimukseen kaikki ne lisäykset tai korjaukset, jotka ovat välttämättömiä yhden tai kummankin sopijapuolen tontin tarkoituksenmukaisen käytön kannalta. Sopijapuolet

sitoutuvat muutoinkin myötävaikuttamaan toistensa rakennushakkeiden mahdollisimman suotuisaan etenemiseen.

3. Rasitesopimuksen sisältö

3.1. Kulku, pelastusväylät, pelastuskaluston nostoalueet sekä pysäköinti

Kummallakin sopijapuolella on oikeus käyttää tarvittaessa toisen tontin aluetta pelastuskaluston nostoalueena erillisen pelastussuunnitelman mukaisesti.

Tontin 5 haltijalla on:

Oikeus käyttää tontin 6 alueella liitekartassa punaisella värillä rajattuja **alueita A** katuliittymänä Ristipaltankadulta tontille 5 liikennealueena liikennöitäessä ajoneuvoilla ja jalankuluin hallitsemalleen tontille, joka oikeus sisältää myös pelastusajot.

Oikeus käyttää tontin 6 alueella liitekartassa pinkillä värillä rajattuja **alueita D** liikennealueena liikennöitäessä jalankuluin ja huoltoajoneuvoilla hallitsemalleen tontille, joka oikeus sisältää myös pelastusajot.

Alueiden A ja D rakentamiskustannusten korvaaminen:
Edellä mainituista oikeuksista ei makseta korvauksia tai muita maksuja puolin eikä toisin.

Alueiden A ja D kunnossapito ja hoito:
Alueiden A ja D kunnossapidosta ja hoidosta vastaavat sopijapuolet suhteessa 50,0 % / 50,0 %, mukaan lukien talvikunnossapito.

Pysäköinti:
Pysäköinti alueilla A ja D on kielletty

Tontin 6:den haltijalla on:

Oikeus käyttää tontin 5 alueella liitekartassa ruskealla värillä rajattuja **alueita E** pysäköinti- ja viheralueena. Alueen E autopaikkojen hallinnasta vastaa yksin tontin 6 haltija.

Oikeus käyttää tontin 5 alueella liitekartassa punaisella värillä rajattuja **alueita A** liikennealueena liikennöitäessä ajoneuvoilla ja jalankuluin liitekartalla ruskealla värillä rajatulle alueelle E, joka oikeus sisältää myös pelastusajot.

Oikeus käyttää tarvittavilta osin tontin 5 aluetta **alueille B ja C** liikennöintiä varten.

3.2 Leikkialue, huoltopiha ja talousjätteiden keräyspaikka

Tontin 6 haltijalla on:

Oikeus käyttää tontin 5 alueella liitekartassa keltaisella värillä rajattua

aluetta C lasten leikkialueena ja huoltoalueena kuten pyykin kuivaus- ja tomutusalueena sekä liitekartalla sinisellä värillä rajattua **aluetta B** jätteiden keräyspaikkana talousjätteiden keräämiseen.

Tontin 5 haltijalla on:

Oikeus käyttää tontin 6 alueella liitekartassa keltaisella värillä rajattua **aluetta C** lasten leikkialueena ja huoltoalueena kuten pyykin kuivaus- ja tomutusalueena.

Jätteiden kuljetus- ja käsittelymaksut:

Jätteiden kuljetus- ja käsittelymaksut sopijapuolet jakavat suhteessa 50% / 50% mikäli sopijapuolet eivät muuta sovi. Jätteiden perusmaksun Turun kaupunki perii tontti-kohtaisesti kummaltakin erikseen.

Alueiden B ja C rakentamiskustannusten korvaaminen:

Alueiden B ja C rakentamiskustannuksista vastaavat sopijapuolet suhteessa 50,0 % / 50,0 %.

Alueiden B ja C kunnossapito ja hoito:

Alueiden B ja C kunnossapidosta ja hoidosta vastaavat sopijapuolet suhteessa 50,0 % / 50,0 %

3.3

Johdot, putket, kaivot ja hulevesien johtaminen viivytyjärjestelmiin

Liitekartan mukaisille alueille A, E ja C sijoittuvat sadevesi- (hulevesi) ja jätevesiviemärijohdot kaivoineen on yksi toiminnallinen kokonaisuus, joka palvelee osaltaan tontteja 5 ja 6.

Edellä mainittujen johtojen hoidosta, kunnossapidosta ja mahdollisesta uudelleenrakentamisesta vastaa se sopijapuoli kumman tontin tarpeita ko. johto tai kaivo palvelee.

Sadevesikaivojen huollosta sopijapuolet sopivat keskenään. Mikäli muuta ei sovita huollosta vastataan vuorovuosittain siten, että ensimmäisen vuoden 2022 huollosta vastaavaa tontin 5 haltija vuoden 2023 huollosta vastaavaa tontin 6 haltija ja niin edelleen.

Hulevesien viivytyjärjestelmien rakentamisesta, kunnossapidosta ja huollosta kukin sopijapuoli vastaa omalta osaltaan. Mikäli osapuolet eivät muuta sovi kustannustenjakoperusteena käytetään sadevesien valuma-alueiden pinta-aloja, joilta hulevedet ko. viivytyjärjestelmään johdetaan.

Tontin 5 haltijalla on:

Oikeus sijoittaa liitekartan mukaisille alueille A ja D maanalaisia johtoja sekä johtaa sadevesiä näillä alueilla oleviin sadevesikaivoihin sekä näiden alueiden välittömässä läheisyydessä oleviin rakennettuihin sadevesikaivoihin hyväksytyjen viemärisuunnitelmien mukaisesti.

Alueiden A ja D edellä mainittujen rakenteiden rakentamiskustannusten korvaaminen:

Alueiden A ja D edellä mainittujen rakenteiden rakentamiskustannuksista vastaavat sopijapuolet suhteessa 50%/50%.

Kunnossapito ja hoito:

Edellä mainittujen johtojen hoidosta, kunnossapidosta ja mahdollisesta uudelleenrakentamisesta vastaa se sopijapuoli kumman tontin tarpeita ko. johto tai kaivo palvelee. Yhteisten johtojen kunnossapidosta ja huollosta sopijapuolet vastaavat 50%/50% mukaisessa suhteessa.

Sadevesikaivojen huollosta sopijapuolet sopivat keskenään. Mikäli muuta ei sovita huollosta vastataan vuorovuosittain siten, että ensimmäisen vuoden 2022 huollosta vastaavat muodostettavan tontin 5 haltija vuoden 2023 huollosta vastaavaa muodostettavan tontin 6 haltija ja niin edelleen.

3.4 Tonttien rajalle rakennettavien rakennusten palosuojaukset

Tämän sopimuksen syntymishetkellä tontin 5 haltija on toteuttanut omien rakennuksiensa sijainnit niin etäälle tontin 6 rakennuksista, että tontin 6 rakennuksiin ei ole tarvetta rakentaa paloseiniä ym. palosuojaukseen liittyviä rakenteita.

Tontin 5 haltija hyväksyy, että mikäli tontille 5 rakennetaan myöhemmin rakennus tai rakennuksia niin lähelle tontin 6 rakennuksia, että rakentaminen edellyttää paloseinän ym. palosuojauksia tekee tontin 5 haltija ne omalla kustannuksellaan ja omiin rakennuksiinsa.

3.5 Väestönsuojien rakentamiset, huollot, ylläpidot ja rauhanajan käyttöoikeudet

Kumpikin sopijapuoli vastaa itse väestönsuojien rakentamisista, ylläpidoista, huolloista ja rauhanajan käytöistä.

3.6 Katualueen kunnossapitovelvollisuus

Tonttien 5 ja 6 haltijat ovat yhteisvastuullisesti velvollisia tonttiin 6 rajoittuvan katualueen puhtaanapidosta niin kuin siitä on laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) säädetty.

Katualueen kunnossapidosta aiheutuneiden kustannusten jako:

Tonttien Kärämäki-33-5 ja -6 haltijoille aiheutuneet katualueen kunnossapitokustannukset jaetaan 25%/75 % mukaisessa suhteessa (tontin 6 osuus on 75 % ko. kustannuksista).

4. Vakuutusten kattavuus

Sopijapuolten tulee osaltaan varmistaa, että kiinteistöihin kohdistuvat vakuutukset kohdistuvat myös tämän rasitesopimuksen mukaisiin alueisiin, rakenteisiin ja laitteisiin. Tontin 5 haltija sitoutuu huolehtimaan edellä mainittujen vakuutusten voimassaolon varmistamisesta.

5. Muut korvaukset

Tästä sopimuksen mukaisista muista oikeudesta ei makseta sopimuskorvauksia sopijapuolten välillä eikä sellaisista ole erikseen sovittu.

6. Ehdot

Turun kaupunki on sopimuksen allekirjoittajana ainoastaan sopimuksessa tarkoitettujen rasitteiden hyväksyjänä omistamiensa tonttien välille. Turun kaupunki ei vastaa sopimuksessa mainittujen oikeuksien toteuttamisesta. Edelleen Turun kaupunki ei vastaa 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 sopimuksen osapuolina olevien tonttien välillä ei olekaan sovittu kaikista niiden rakentamisen toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista, yhteisjärjestelyistä tai rasiteluonteisista järjestelyistä.

7. Tämän rasitesopimuksen rekisteröinti ja kiinteistötoimituksen hakeminen

Kummallakin sopijapuolella on oikeutettu toista osapuolta enempää kuulematta hakemaan kustannuksellaan tämän sopimuksen mukaisille rasitteille kiinteistötoimitus rekisteröintimerkinnän kirjaamista varten.

Sopimus tulee voimaan allekirjoituksin ja kun kaupungin asiaa koskeva päätös on saanut lainvoiman.

8. Sopimuksen siirtäminen

Osapuolilla on oikeus ja velvollisuus mahdollisesti siirtäessään kiinteistönsä omistusoikeuden kolmannelle samalla siirtää tästä sopimuksesta johtuvat oikeutensa ja velvollisuutensa uudelle omistajalle.

Tätä sopimusta on allekirjoitettu neljä (4) samasanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle, yksi Turun kaupungille ja yksi rasitesopimuksen rekisteröivälle viranomaiselle.

Turussa 22. joulukuuta 2023

Tontin 5 (853-84-33-5) haltija

As Oy Turun Hiidenvartti



Johannes Malmi

Tontin 6 (853-84-33-6) haltija

As Oy Turun Hiidenpuoli



Johannes Malmi

Maanomistajan lausunto:

Turun kaupunki antaa maanomistajana suostumuksensa tämän rasitesopimuksen toteuttamiselle ja voimaantulolle.

Turussa . joulukuuta 2023

Turun Kaupunki

Maanhankintapäällikkö

Liitteenä:

Rasitesopimuskartta 12.10.2022