

# YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

## 22.10.2024

### Sopijapuolet

- 1)** Kiinteistö Oy Turun Linnanhera (Y-tunnus 2887482-6)  
Turun kaupungissa korttelin 57 tontin 8 omistajana.  
KT: 853-9-57-8 (jäljempänä "**Tontti T8** ")
- 2)** Asunto Oy Turun Puubyggeli (Y-tunnus 2887486-9)  
Turun kaupungissa korttelin 57 tontin 7 haltijana maanvuokrasopimuksen perusteella.  
KT: 853-9-57-7 (jäljempänä "**Tontti T7** ")
- 3)** C plus Tampere Turku Oy (Y-tunnus 3299873-3)  
Turun kaupungissa korttelin 57 tontin 6 omistajana.  
KT: 853-9-57-6 (jäljempänä "**Tontti T6**")
- 4)** Kiinteistö Oy Turun Resiina (Y-tunnus 2908946-7)  
Turun kaupungissa korttelin 57 tontin 4 haltijana maanvuokrasopimuksen perusteella.  
KT: 853-9-57-4 (jäljempänä "**Tontti T4**")
- 5)** C plus Tampere Turku Oy (Y-tunnus 3299873-3)  
Turun kaupungissa korttelin 57 tontin 5 omistajana.  
KT: 853-9-57-5 (jäljempänä "**Tontti T5**")
- 6)** Turun kaupunki (Y-tunnus 0204819-8)  
edellä mainittujen Tonttien T4 ja T7 omistajana.

### Sopimuksen tarkoitus

Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia Tonttien T7, T8, T4, T5 ja T6 välisistä rasitteista/yhteisjärjestelyistä sekä niistä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista.

Tämä yhteisjärjestelyä koskeva sopimus rekisteröidään rakennusvalvontaviranomaisen toimesta kiinteistörekisteriin, jolloin sen katsotaan olevan kaikkien tiedossa ja sitovan kiinteistöjen myöhempiä luovutuksensaajia.

Sopijapuolet toteavat, että tällä sopimuksella sovittavat rasitteet/yhteisjärjestelyt edesauttavat pysyvästi tonttien ja/tai niillä olevien rakennusten käyttöä eikä niistä aiheudu millekään tontille kohtuutonta rasitusta.

"Kunnossapitokustannuksilla" tarkoitetaan tässä sopimuksessa huoltoa, hoitoa, puhtaanapitoa, ylläpitoa, peruskorjausta, uusimista ja muuta kunnossapitoa sekä näihin liittyviä kunnossapidon kustannuksia kuten myös energiasta kulloinkin mainittavalle kohteelle aiheutuvia kustannuksia.

### 1. Pysäköintipaikat ja pysäköintialueiden kulkuväylät

Tonteille T6, T5 ja T8 on rakennettu liitteessä 1 kuvattu maanalainen pysäköintihalli siellä olevine autopaikkoineen (jäljempänä "**Autohalli**").

Tonteilla T8, T7, T6, T4 ja T5 on pysyvä oikeus korvauksetta käyttää Tonteilla T6, T5 ja T8 sijaitsevan Autohallin autopaikkoja seuraavasti:

- Tontilla T8 on oikeus käyttää liitteessä 1 sinisellä merkittyjä 10 autohallipaikkaa
- Tontilla T7 on oikeus käyttää liitteessä 1 violetilla merkittyjä 15 autohallipaikkaa
- Tontilla T6 on oikeus käyttää liitteessä 1 oranssilla merkittyjä 37 autohallipaikkaa
- Tontilla T4 on oikeus käyttää liitteessä 1 punaisella merkittyjä 7 autohallipaikkaa
- Tontilla T5 on oikeus käyttää liitteessä 1 vihreällä merkittyjä 36 autohallipaikkaa

Autopaikkojen sijainti, lukumäärä ja numerointi varmistuvat lopullisesti kunkin tontin rakennusluvan tultua lainvoimaisesti hyväksytyksi. Mikäli suunnitelmien muuttuessa tulee muutoksia autopaikkojen määrään tai sijoitteluun, sitoutuvat osapuolet korjaamaan tätä sopimusta vastaamaan muuttunutta tilannetta tämän sopimuksen periaatteiden mukaisesti.

Tonttien T7, T8, T4, T5 ja T6 käyttöön osoitetut autopaikat voivat olla niitä omistavien asunto-osakeyhtiöiden huoneistoluettelossa osakkeina.

Autohallin rakentamisesta on vastannut T8, T5 ja T6

Autohalliin on rakennettu Tonttien T6 ja T5 toimesta ajoluiska Amiraalistonkadulta Tontille T5 siten kuin liitteeseen 1 on tarkemmin merkitty (jäljempänä "**Ajoluiska**"). Tonteilla T7, T8, T4, T5 ja T6 on pysyvä oikeus korvauksetta käyttää Ajoluiskaa Autohalliin ja Autohallista ajamiseen sekä jalankulkuun liitteellä 1 ruuturasterilla esitetyn mukaisesti.

Liitteeseen 1 on merkitty vinorasterilla Autohalliin ajoväylä, joka sijoittuu tonteille T6 ja T5 (jäljempänä "**Ajoväylä**"). Tonteilla T7, T8, T4, T5 ja T6 on pysyvä oikeus korvauksetta käyttää Ajoväylän osaa ajo- ja kulkuyhteytenä Autohalliin, Autohallista ja autopaikoilleen. Ajoväylän rakentamisesta on vastannut Tontti T6 ja Tontti T5.

Autohalli, Ajoluiska ja Ajoväylä sekä niillä sijaitsevat varusteet ja laitteet (kuten valaisimet ja pistorasiat) yhdessä jäljempänä "Autohallikokonaisuus".

Autohallikokonaisuuden Kunnossapitokustannuksista vastaavat Tontit T7, T8, T4, T5 ja T6 autopaikkojen lukumäärien suhteessa.

Tontti T8 on rakentanut Tontille T8 autohalliin vievän ulkoportaan. Tontilla T7 on oikeus korvauksetta kulkea Autohalliin ja Autohallista Tontin T8 kautta siten kuin liitteessä 1 on pinkillä värillä esitetty. Tonteilla T6, T4 ja T5 on oikeus käyttää korvauksetta ulkoporrasta hätäpoistumiseen.

Tontilla T6 on oikeus korvauksetta rakentaa ja sijoittaa Autohallin ja muiden rakenteiden perustukset, routaeristeet ja salaojat Tonttien T8, T4 ja T5 puolelle siinä määrin kuin on tarpeen. Tontilla T5 on korvauksetta oikeus rakentaa ja sijoittaa vastaavat Autohallin ja muiden rakenteiden perustukset, routaeristeet ja salaojat Tonttien T8, T6 ja T4 puolelle siinä määrin kuin on tarpeen.

Kullakin sopijapuolella on oikeus käyttää koko Autohallikokonaisuuden aluetta jalankulkuun ja polkupyöräilyyn.

Tontilla T4 on oikeus korvauksetta käyttää Tontin T5 rakennettavaa liitteessä 1 keltaisella värillä esitettyä kulkuväylää ja portaikkoa kulkemiseen Autohallista Tontille T4 ja Tontilta T4 Autohalliin.

Hätätilanteessa kullakin sopijapuolella on lisäksi oikeus käyttää Autohallin kaikkia hätäpoistumisteitä riippumatta siitä, minkä tontin alueella ne sijaitsevat. Hätäpoistumisteinä toimivien porrashuoneiden rakentamis-, hankinta-, Kunnossapitokustannuksista vastaa se tontti, jonka alueella porrashuone sijaitsee.

Rasite palomuurin rakentamatta jättäminen

Autohalli on toteutettu siten, että Tonttien T7, T8, T4, T5 ja T6 välisille rajoille ei ole rakennettu palomuuria tai -seinää. Tämä on rasite palomuurin rakentamatta jättämisestä. Tämän Sopimuksen nojalla on pysyvä oikeus jättää autohallista palomuuuri rakentamatta.

Siltä osin kuin Autohallikonaisuuden olemassaolo vaikuttaa tonttien T5 ja/tai T6 kiinteistöveron määrää korottavasti, vastaavat tontit T7, T8, T4, T5 ja T6 em. kiinteistöveron osuudesta kullekin tontille osoitettujen autopaikkojen lukumäärien suhteessa.

Autokatokset

Tonteille T7 ja T8 on rakennettu liitteessä 2 esitetyt maanpäälliset autokatokset siellä olevine autopaikkoineen.

Tontilla T8 sijaitsevan autokatoksen kautta on ajoyhteys Tontilla T7 sijaitsevaan autokatokeeseen. Tontilla T7 on pysyvä oikeus korvauksetta käyttää Tontin T8 autokatoksen ajoväylän osaa ajo- ja kulkuyhteytenä autokatokeeseen, autokatokeesta ja autopaikoilleen ja Tontilla T8 on pysyvä oikeus korvauksetta käyttää Tontin T7 autokatoksen ajoväylän osaa ajo- ja kulkuyhteytenä autokatokeeseen, autokatokeesta ja autopaikoilleen. Ajoväylän rakentamisesta ja rakentamiskustannuksista Tontin T7 osalle on vastannut Tontti T7 ja ajoväylän rakentamisesta, ja rakentamiskustannuksista Tontin T8 osalle on vastannut Tontti T8.

Tontilla T7 on oikeus korvauksetta rakentaa ja sijoittaa autokatoksensa ja muiden rakenteiden perustukset, routaeristeet ja salaojat Tontin T8 puolelle siinä määrin kuin on tarpeen. Tontilla T8 on oikeus korvauksetta rakentaa ja sijoittaa autokatoksensa ja muiden rakenteiden perustukset, routaeristeet ja salaojat Tontin T7 puolelle siinä määrin kuin on tarpeen.

Rasite palomuurin rakentamatta jättäminen

Autokatokset on toteutettu siten, että Tonttien T7 ja T8 välisille rajoille ei ole rakennettu palomuuria tai -seinää. Tämä on rasite palomuurin rakentamatta jättämisestä. Tämän Sopimuksen nojalla on pysyvä oikeus jättää autokatokeesta palomuuuri rakentamatta.

## 2. Kulku- ja pelastustiet

Tässä rasitesopimuksessa sovitaan Tonttien T7, T8, T4, T5 ja T6 välisistä maanpäällisistä jalankulku-, huolto- ja pelastusteistä tonttien kesken, jotka on merkitty liitteeseen 2. Kulkuyhteyden rakentamisesta ja rakentamiskustannuksista, sekä Kunnossapitokustannuksista vastaavat kukin tontti oman tonttinsa osalta.

Tontin T8 alueelle on toteutettu yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle tarkoitettu jalankulku- ja pyöräily-yhteys, jolla huoltoajo on sallittu (**Onnikkakuja**) liitteessä 2 oranssilla esitetyn mukaisesti. Kevyenliikenteenväylän rakentamisesta ja rakentamiskustannuksista on vastannut Tontti T8. Onnikkakujan Kunnossapitokustannuksista vastaa tontti T8. Maanvuokrasopimuksen mukaisesti Turun kaupunki on rakentanut kustannuksellaan Onnikkakujan katuvalaistuksen ja vastaa katuvalaistuksen ylläpidosta. Selvyyden vuoksi todetaan, että Tonteilla T7, T6 ja T5 on pysyvä oikeus korvauksetta käyttää Onnikkakujaa jalankulkuun, polkupyöräilyyn, huolto- ja pelastusajoon sekä pelastusajoneuvon sijoituspaikana.

Tontin T4 alueelle toteutetaan yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle tarkoitettu yleinen kulkuväylä (**Aavevaununkuja**) liitteessä 2 oranssilla esitetyn mukaisesti. Kulkuväylän rakentamisesta ja rakentamiskustannuksista vastaa Tontti T4. Aavevaununkujan Kunnossapitokustannuksista vastaa tontti T4 omalle tontilleen sijoittuvalla osuudella. Maanvuokrasopimuksen mukaisesti, Turun Kaupunki rakentaa kustannuksellaan Aavevaununkujan katuvalaistuksen ja vastaa katuvalaistuksen ylläpidosta. Selvyyden vuoksi todetaan, että Tonteilla T6 ja T5 on pysyvä oikeus korvauksetta käyttää Aavevaununkujaa jalankulkuun, polkupyöräilyyn, pelastusajoon sekä pelastusajoneuvon sijoituspaikkana.

Tavoitteena on, että Tontilla T4 on tulevaisuudessa pysyvä oikeus korvauksetta käyttää Turun kaupungin omistamaa Linnanmalmi aluetta Tontin T4 huolto- ja pelastustienä liitteessä 2 sinisellä vinorasterilla merkityllä alueella. Tästä osapuolien tulee sopiva erillisellä rasitesopimuksella. Mahdollisesta rasitteesta tehdään erillinen päätös ja sopimus kaupungilla, sitten kun sille tarve tulee.

Mikäli Tonttien T6 ja T5 asuinrakennukset on viranomaisten puolesta hyväksytty käyttöön ennen kuin Tonttien T8 ja T4 alueella oleva maanpäällinen jalankulku sekä huolto- ja pelastusväylä ovat valmiita, tulee Tonttien T6 ja T5 huolehtia liitteeseen 2 oranssilla merkityn väliaikaisen kulku-, pelastus- ja huoltotien rakentamisesta tonteilleen. Tontit T6 ja T5 vastaavat väliaikaisten teiden rakentamiskustannuksista ja käyttö- sekä kunnossapitokustannuksista tonteille T6 ja T5 toteutettujen maanpäällisten kerrosalojen mukaisessa suhteessa.

Tontilla T6 on pysyvä oikeus sijoittaa ja käyttää Turun kaupungin omistamalle Raitiokujalle liitteen mukaiset kulkuportaat. Tästä Tontti T6 ja Turun kaupunki ovat sopineet erillisellä sijoitusluvalla 2023-89.

### **3. Viemärit, johdot ja laitteet**

Sopijapuolilla on puolin ja toisin oikeus pysyvästi ja korvauksetta sijoittaa kiinteistöjään palvelevia sade- ja jätevesiviemäreitä sekä vesi-, kaukolämpö-, sähkö-, puhelin-, tietoliikenne- yms. johtoja niihin kuuluvine laitteineen toistensa tonteille sekä liittyä niillä tarvittaessa toistensa järjestelmiin.

Tonttien T7 ja T8 kuivatus on voitu suunnitella ja rakentaa siten, että siinä ei oteta huomioon Tonttien T7 ja T8 välisiä rajoja.

Tonttien T6 ja T5 kuivatus on voitu suunnitella ja rakentaa siten, että siinä ei oteta huomioon Tonttien T6 ja T5 välisiä rajoja.

Tässä kohdassa tarkoitettujen viemärien, johtojen ja niihin liittyvien laitteiden ja varusteiden rakentamisesta ja Kunnossapitokustannuksista vastaavat se tontti/ne tontit, jota/joita linja palvelee.

Koska Autohallin osalta viemärit, johdot ja niihin liittyvät laitteet ja varusteet palvelevat kaikkia sopijapuolia, jaetaan näiden hoidosta, kunnossapidosta ja mahdollisesta uusimisesta aiheutuvat kustannukset tonttien kesken autohallipaikkojen suhteessa.

Velvollisuus osallistua tässä kohdassa mainittuihin kustannuksiin alkaa kunkin sopijapuolen osalta siitä hetkestä, kun sopijapuolen omalle tontille rakennettavat asuinrakennukset/rakennukset ovat valmistuneet ja viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettaviksi.

Tonteilla T6 ja T5 on pysyvä oikeus korvauksetta sijoittaa T4:n hallinnoiman Aavevaununkujan alapuolisiin rakenteisiin hulevesien viivytysaltaat ja putkistot. Tontilla T4 on oikeus liittyä tontillaan sijaitsevaan hulevesien

viivytysjärjestelmään korvauksetta. Liittymisen ehtona on, että olemassa olevan järjestelmän kapasiteetti on riittävä myös T4 tarpeeseen. Tästä T4 liittymisestä ja järjestelmän kapasiteetin riittävydestä tulee neuvotella T4, T5 ja T6 kesken erikseen, kun se on ajankohtaista. Järjestelmän Kunnossapitokustannuksista vastaavat sopijapuolet kukin niiltä osuuksilta, kun ne niitä käyttävät.

Tonteilla T7 ja T8 on pysyvä oikeus korvauksetta sijoittaa hallinnoimalleen tontinosan alapuolisiin rakenteisiin hulevesien viivytysaltaat ja putkistot. Tontilla T7 on oikeus liittyä tontilla T8 sijaitsevaan hulevesien viivytysjärjestelmään korvauksetta ja Tontilla T8 on oikeus liittyä tontilla T7 sijaitsevaan hulevesien viivytysjärjestelmään korvauksetta. Järjestelmän Kunnossapitokustannuksista vastaavat sopijapuolet kukin niiltä osuuksilta, kun ne niitä käyttävät.

Tontilla T6 on pysyvä oikeus korvauksetta sijoittaa T8:n omistamalle Onnikkukujan alapuolisiin rakenteisiin hulevesien viivytysaltaat ja putkistot. Järjestelmän Kunnossapitokustannuksista vastaavat sopijapuolet kukin niiltä osuuksilta, kun ne niitä käyttävät.

#### **4. Yhteiset rakenteet ja rakennelmat**

Sopijapuolten omistamille / vuokratuille kiinteistöille rakennettavat rakennukset tulevat liittymään / liittyvät toisiinsa monin paikoin kiinteistöjen välisillä rajoilla sekä maanpäällisiltä että maanalaisilta osilta. Sopijapuolet ovat sopineet, että rakenteet on voitu / voidaan suunnitella tonttien rajoilla yhteisiksi ja että sopijapuolilla on tarvittaessa oikeus käyttää kiinteistöjen rajalla toisella tontilla olevaa rakennusta omien rakenteiden ja rakennelmien tukemiseen. Toisiinsa tontin rajalla liittyvien rakenteiden ja rakennusosien Kunnossapitokustannuksista vastaa kukin sopijapuoli aina omistamansa kiinteistön osalta. Autohallin kustannukset jaetaan kuitenkin kohdassa 1 mainittujen autohallipaikkojen suhteessa.

Tontin rajalle rakennettaessa syöksytorvet, routalevyt, perustukset ja salaojat on voitu / voidaan sijoittaa toistensa tonteille 1 metrin matkan sisällä.

Tällä sopimuksella sopijapuolet hyväksyvät rakennusten suunnittelun ja rakentamisen siten, että kiinteistöjen rajalla oleviin seiniin on voitu / voidaan tehdä aukkoja tai palomuuuri jättää rakentamatta, mikäli tällainen ratkaisu viranomaisen toimesta hyväksytään.

Tämän sopimuksen osapuolilla on oikeus huoltaa taloan toisen sopijaosapuolen tontilta, milloin se on tarpeellista. Sopimusta täydennetään tarvittaessa tämän kohdan osalta myöhemmin suunnitelmien valmistumisen ja tarkentumisen myötä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että osapuolilla on myös oikeus rakentaa tontillaan olevat ja rakennettavat rakennukset (olemassa olevat tai uudisrakennukset) neljää (4) metriä lähemmäs rajaa.

Tonttien T7 ja T8 rakennukset sijaitsevat alle 8 metrin etäisyydellä toisistaan. Molempien tonttien asuinrakennukset on varustettu automaattisella sammutuslaitteistolla erillisen suunnitelman mukaisessa laajuudessa, joka toimiessaan antaa palohälytyksen. Onnikkukujan vierellä Tonteilla T7 ja T8 sijaitsevien molempien rakennusten päätyseinät on osastoitu luokkaan EI60/REI60 siltä osin kuin rakennusten välinen etäisyys on alle 8 metriä.

## 5. Yhteiset piha-alueet ja toiminnot

Tonttien T7 ja T8 alueelle muodostuu liitteessä 2 vihreällä rasterilla esitetty molempien tonttien toimintoja palveleva piha-alue. Piha-alueen ylläpidossa ja korjausrakentamisessa tulee huolehtia rakennusluvan yhteydessä hyväksyttävän pihasuunnitelman alkuperäisen ideologian ja piha-alueen yhtenäisen ilmeen säilymisestä, esimerkiksi pihan pintamateriaalit on rakennettu yhtenäisellä tavalla tonttijaosta riippumatta. Pihan pintamateriaalien Kunnossapitokustannuksista vastaavat Tontit T7 ja T8 rakennusluvissa vahvistettavien maanpäällisten kerrosalojen mukaisessa suhteessa. Piha-alueella sijaitsevien toimintojen, kuten tuuletus- ja tomutustelineiden sekä jätepiesteen ja leikki- ja oleskelupaikkojen rakentamisesta ja rakentamiskustannuksista sekä Kunnossapitokustannuksista vastaavat Tontit T7 ja T8 rakennusluvissa vahvistettavien maanpäällisten kerrosalojen mukaisessa suhteessa. Piha-alueen yhteisestä kiinteistönhoidosta voivat osapuolet sopia erikseen. Tontilla T8 on oikeus korvauksetta käyttää Tontin T7 leikkipaikkaa ja tomutustelinettä. Tontilla T7 on oikeus käyttää tontin T8 jätepiestettä.

Tonteilla T7 ja T8 on oikeus käyttää koko Tonteille T7 ja T8 sijoittuvaa piha-alueita jalankulkuun ja polkupyöräilyyn.

Tontilla T7 on oikeus erillistä tilavuokrakorvausta vastaan käyttää Tontilla T8 sijaitsevaa asukkaiden monitoimitilaa.

Tontilla T7 sijaitsee Tontteja T7 ja T8 palveleva väestönsuoja. Väestönsuoja on rauhanajalla Tontin T7 käytössä. Väestönsuojan rakentamisesta ja rakentamiskustannuksista, huollosta, hoidosta ja ylläpidosta vastaa Tontti T7. Tontit T7 ja T8 vastaavat väestönsuojan vuotuisista tarkastus- ja laitteiston huoltokustannuksista puoliksi.

Tonttien T6 ja T5 rakennusten ja ympäröivien katujen rajaamalle alueelle muodostuu liitteessä 2 keltaisella rasterilla esitetty molempien tonttien toimintoja palveleva piha-alue. Piha-alueen ylläpidossa ja korjausrakentamisessa tulee huolehtia rakennusluvan yhteydessä hyväksyttävän pihasuunnitelman alkuperäisen ideologian ja piha-alueen yhtenäisen ilmeen säilymisestä, esimerkiksi pihan pintamateriaalit on rakennettu yhtenäisellä tavalla tonttijaosta riippumatta. Pihan pintamateriaalien kunnossapidosta vastaavat Tontit T6 ja T5 rakennusluvissa vahvistettavien maanpäällisten kerrosalojen mukaisessa suhteessa. Piha-alueella sijaitsevien toimintojen, kuten tuuletus- ja tomutustelineiden sekä jätepiesteen ja leikki- ja oleskelupaikkojen rakentamisesta ja rakentamiskustannuksista sekä Kunnossapitokustannuksista vastaavat Tontit T6 ja T5 rakennusluvissa vahvistettavien maanpäällisten kerrosalojen mukaisessa suhteessa. Piha-alueen yhteisestä kiinteistönhoidosta voivat osapuolet sopia erikseen. Tontilla T5 on oikeus korvauksetta käyttää Tontin T6 leikkipaikkaa, jätepiestettä sekä tomutustelinettä ja T6:lla on oikeus korvauksetta käyttää T5:n kuivatustelinettä.

Tonteilla T6 ja T5 on oikeus käyttää koko Tonteille T5 ja T6 sijoittuvaa piha-alueita jalankulkuun ja polkupyöräilyyn.

Tontilla T5 on oikeus erillistä tilavuokrakorvausta vastaan käyttää Tontilla T6 sijaitsevaa asukkaiden monitoimitilaa.

Tontilla T6 sijaitsee tonttia T6 ja T5 palveleva väestönsuoja. Väestönsuoja on rauhanajalla tontin T6 käytössä. Väestönsuojan rakentamisesta ja rakentamiskustannuksista ja Kunnossapitokustannuksista vastaa Tontti T6. Tontti T6 ja T5 vastaavat väestönsuojan vuotuisista tarkastus- ja laitteiston huoltokustannuksista puoliksi.

## 6. Hoitokunta

Sopimuksessa sovittujen yhteisen Autohallikokonaisuuden käytön aikaisten velvoitteiden hoitamiseksi tarpeellisten asioiden sopimisesta huolehditaan sopijapuolten kesken ilman, että perustetaan hoitokuntaa.

Jos osapuolet kokevat, että hoitokunnan perustamiselle on tarvetta, seuraavassa on kuvattu peruseriaatteet sen toimimiselle:

*"Tässä sopimuksessa sovittujen yhteisen Autohallikokonaisuuden käytön aikaisten velvoitteiden hoitamiseksi tarpeellisten asioiden sopimisesta huolehtii sopijapuolten lukuun hoitokunta noudattaen, mitä tässä sopimuksessa on sovittu.*

*Hoitokunnassa kutakin sopijapuolta edustaa sopijapuolen valtuuttama henkilö, minkä lisäksi hoitokuntaan kuuluu aina kunkin yhtiön isännöitsijä.*

*Kullakin tontilla on hoitokunnassa 1 ääni. Päätökset tehdään enemmistöpäättöksinä. Äänten jakautuessa tasan ratkaistaan vaalit arvalla. Sopijapuolten edustajat esittelevät päätökset tarvittavilta osin sopijapuolen hallituksen tai asian niin vaatiessa hallituksen kautta yhtiökokouksen hyväksyttäväksi.*

*Hoitokunta kokoontuu tarvittaessa ja ensimmäisen kerran viimeistään, kun Tonteille T7, T8, T4, T5 ja T6 viimeisenä valmistuvan tontin uudisrakennukset ovat otettavissa käyttöön. Hoitokunta kutsutaan kokoon toimittamalla kullekin sopijapuolelle kirjallinen kutsu aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta. Kullakin sopijapuolella on oikeus kutsua hoitokunta koolle."*

## 7. Rakentamisaikainen myötävaikutusvelvollisuus

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että Tonttien T7, T8, T4, T5 ja T6 rakennukset rakennetaan vaiheittain, ja että tästä voi aiheutua tilapäistä haittaa Tonttien T7, T8, T4, T5 ja T6 alueella. Sopijapuolet eivät ole oikeutettuja vaatimaan toiselta sopijapuolelta korvauksia tämän toteuttaman rakennushankkeen tai siitä mahdollisesti aiheutuvan haitan johdosta. Sopimuksen allekirjoitushetkellä T4 on rakentamatta.

Korttelin vaiheittaisesta rakentumisesta johtuen tällä sopimuksella sovitut yhteisjärjestelyt ovat liitteillä esitetyn mukaisena valmiita vasta, kun kunkin yhteisjärjestelyn/rasitteen kohteen oleva tontti, tai sikäli kun yhteisjärjestely/rasite ulottuu useamman tontin alueelle, kun ko. tontit ovat rakennettu valmiiksi ja viranomaiset ovat antaneet ko. tontille/tonteille käyttöönottoluvan.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kunkin sopijapuolen ja urakoitsijan välisen urakkasopimuksen perusteella urakoitsijalla on oikeus ja velvollisuus osoittaa sopijapuolen käyttöön tarvittavat väliaikaiset yhteisjärjestelyt siten, kun rakennusvalvontaviranomainen edellyttää.

## 8. Kustannusvastuiden alkaminen ja rakennuskustannusten huomioiminen urakkahinnoissa

Kukin tontti vastaa tässä sopimuksessa sille asetetuista kustannusvastuista vasta siitä lukien, kun ko. kustannusvastuussa olevalla tontilla tai sen määräosalla sijaitseva rakennus on viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi.

Selvyyden vuoksi todetaan, että sopijapuolet eivät maksa tässä sopimuksessa sovittuja rakentamiskustannuksia suoraan toisilleen vaan ne on huomioitu

kunkin sopijapuolen ja urakoitsijan välisen urakkasopimuksen urakkahinnassa ja tulevat urakkahinnan maksamisella suoritetuiksi.

## **9. Kustannusten jakaminen ja korvaukset**

Kukin sopijapuoli vastaa hallinnassaan ja käytössään olevan alueen, rakennusten, rakenteiden, varusteiden, laitteiden yms. rakentamis- ja Kunnossapitokustannuksista, ellei tässä sopimuksessa ole joltain osin nimenomaan toisin sovittu.

Tämän sopimuksen perusteella syntyvistä oikeuksista ei makseta korvauksia.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tonttien ollessa vuokrattuna maanvuokrasopimuksella, vastaa tällä sopimuksella tarkoitetuista ko. tontteja koskevista kustannusvastuista ja muista velvoitteista ko. vuokraoikeuden haltija.

## **10. Sopimuksen muuttaminen**

Tätä sopimusta ei voi muuttaa kuin kirjallisesti sopijapuolten yhteisesti hyväksymällä tavalla. Edellä sanotusta huolimatta sopijapuolet toteavat, että koska sopimusta tehtäessä tontit ja rakennukset ovat osin suunnittelematta ja rakentamatta, sopijapuolet odottavat tästä seuraavan, että tässä sopimuksessa sovitut asioita voidaan joutua muuttamaan.

Tämän johdosta sopijapuolet sitoutuvat tässä tarkoituksessa myötävaikuttamaan tässä sopimuksessa sovitujen vastuiden, velvoitteiden ja oikeuksien täsmentämiseen/täydentämiseen ja ovat velvollisia muuttamaan tätä sopimusta siinä mahdollisesti ilmenevien oleellisten virheiden, puutteiden tai myöhemmin ilmenevän uuden tarpeen takia taikka sellaisen lainsäädännön muutoksen, viranomais määräyksen taikka olosuhteiden muutoksen johdosta, joka tekee tämän sopimuksen muuttamisen tarpeelliseksi tai tämän yhteisjärjestelyn joltakin osin tarpeettomaksi.

Mahdolliset muutokset tulee sopia niiden periaatteiden mukaisesti, jotka ilmenevät tästä sopimuksesta ja joiden tarkoituksena on yhteisjärjestelyn häiriötön, turvallinen, sujuva ja tarkoituksenmukainen toteutuminen.

Jos kiinteistörekisterin pitäjä katsoo, ettei tätä sopimusta voi kokonaisuudessaan rekisteröidä yhteisjärjestelysopimuksena, perustetaan tarvittavilta osin tässä sopimuksessa sovitusta asioista rasitteet ja osapuolet ovat velvollisia tekemään sitä varten tarvittavat sopimukset ja päätökset.

## **11. Sopimuksen siirtäminen**

Sopijapuolilla on oikeus ja velvollisuus mahdollisesti siirtäessään tontin omistus- ja/tai hallintaoikeuden samalla siirtää tästä sopimuksesta johtuvat oikeudet ja velvollisuudet siirronsaajalle.

## **12. Erimielisyydet**

Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät erimielisyydet, jotka koskevat sopijapuolten välisiä ja päätettäviä asioita, ratkaistaan ensisijaisesti sopijapuolten välisissä neuvotteluissa. Mikäli sopijapuolet eivät pääse asiassa ratkaisuun, asia voidaan viedä toimivaltaisen käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

## **13. Muut ehdot**

Kullakin sopijapuolella on toisia sopijapuolia enempää kuulematta oikeus hakea tämän sopimuksen rekisteröintiä MRL 164 §:n mukaisen kiinteistöjen



yhteisjärjestelyllä. Yhteisjärjestelyn perustamiskustannuksista vastaavat Tontit T7, T8, T4, T5 ja T6 maanpäällisen kerrosalan suhteessa. Sopijapuolet toteavat, että vaikka kaikkia tontteja ei olisikaan rakennettu, niin yhteisjärjestely voidaan perustaa ja rekisteröidä.

Sopimuksen allekirjoitushetkellä T4 on rakentamatta. T4 sitoutuu huolehtimaan, että rakennushankkeensa päättyessä Yhteisjärjestelysopimus päivitetään vastaamaan tontille toteutettua kokonaisuutta ja päivitetty sopimus rekisteröidään asianmukaisesti.

Tämä sopimus tulee sitovaksi, kun sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Siinä tapauksessa, että viranomaiset vaativat muutoksia tai tarkistuksia tähän sopimukseen, sopijapuolet sitoutuvat tarkistamaan tätä sopimusta viranomaisten määräämällä tavalla kuitenkin siten, etteivät tämän sopimuksen peruseriaatteen kumoudu.

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.

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti.

#### **Turun kaupunki**

tonttien 853-9-57-7 ja 853-9-57-4 maanomistajana, hyväksyy puolestaan tonttien/kiinteistöjen haltijoiden ja omistajien välillä tehdyn yhteisjärjestelysopimuksen/rasitesopimuksen.

---

**KOy Turun Linnanhera**  
tontin 853-9-57-8 omistajana

---

**As Oy Turun Puubyygeli**  
tontin 853-9-57-7 haltijana

---

Andreas Michelsson  
valtuutettuna

---

Aaro Suvanto  
valtuutettuna

**C plus Tampere Turku Oy**  
tontin 853-9-57-6 omistajana

**KOy Turun Resiina**  
tontin 853-9-57-4 haltijana

---

Matias Mäkelä  
valtuutettuna

---

Kimmo Kotro

**C plus Tampere Turku Oy**  
tontin 853-9-57-5 omistajana

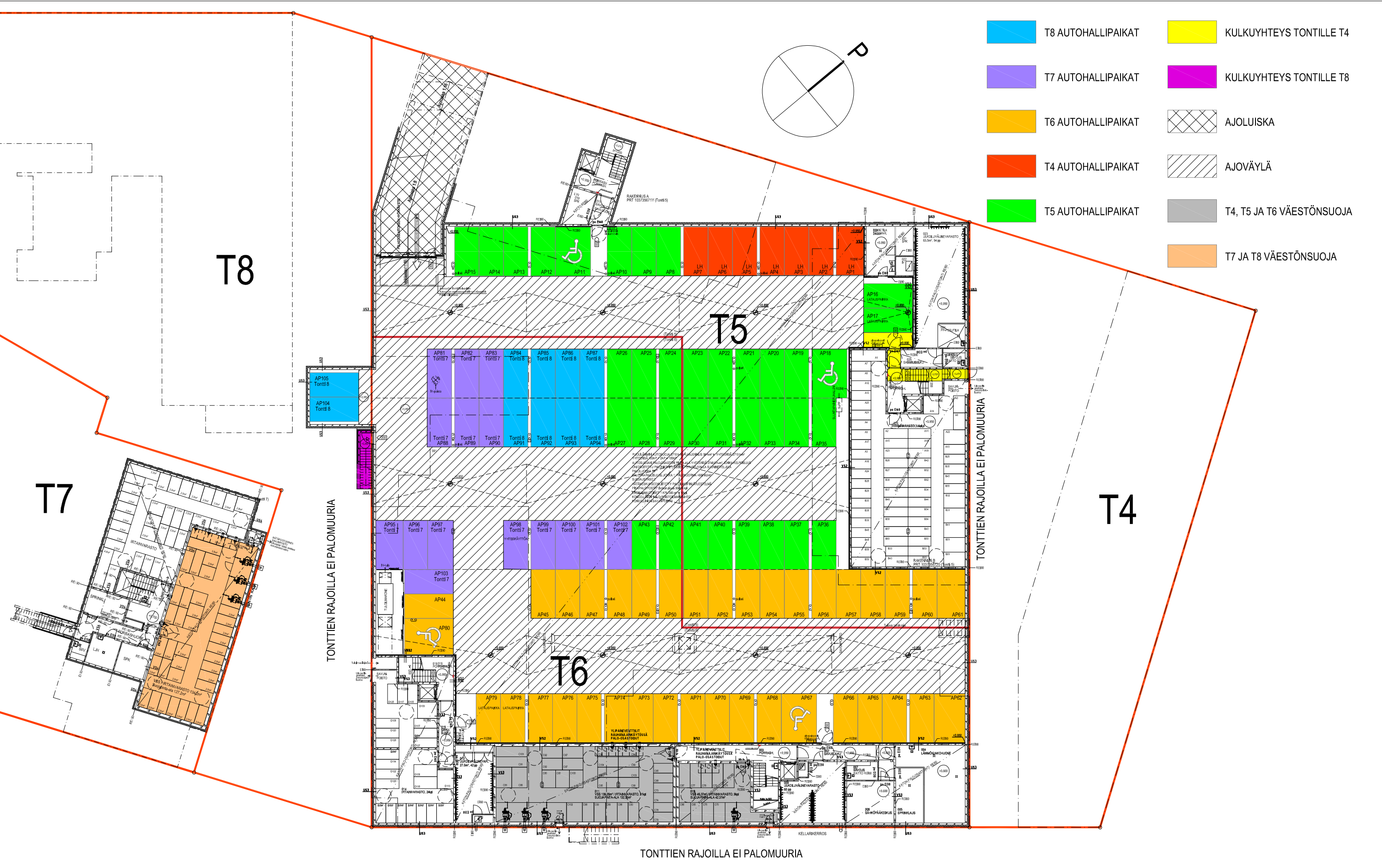
---

Matias Mäkelä  
valtuutettuna

**Liitteet**

Liite 1: Yhteisjärjestelyt ja rasiitteet, 1 sivu, Autohallitaso

Liite 2: Yhteisjärjestelyt ja rasiitteet, 1 sivu, Pihataso



- T8 AUTOHALLIPAIKAT
- T7 AUTOHALLIPAIKAT
- T6 AUTOHALLIPAIKAT
- T4 AUTOHALLIPAIKAT
- T5 AUTOHALLIPAIKAT
- KULKUYHTEYS TONTILLE T4
- KULKUYHTEYS TONTILLE T8
- AJOLUISKA
- AJOVÄYLÄ
- T4, T5 JA T6 VÄESTÖNSUOJA
- T7 JA T8 VÄESTÖNSUOJA

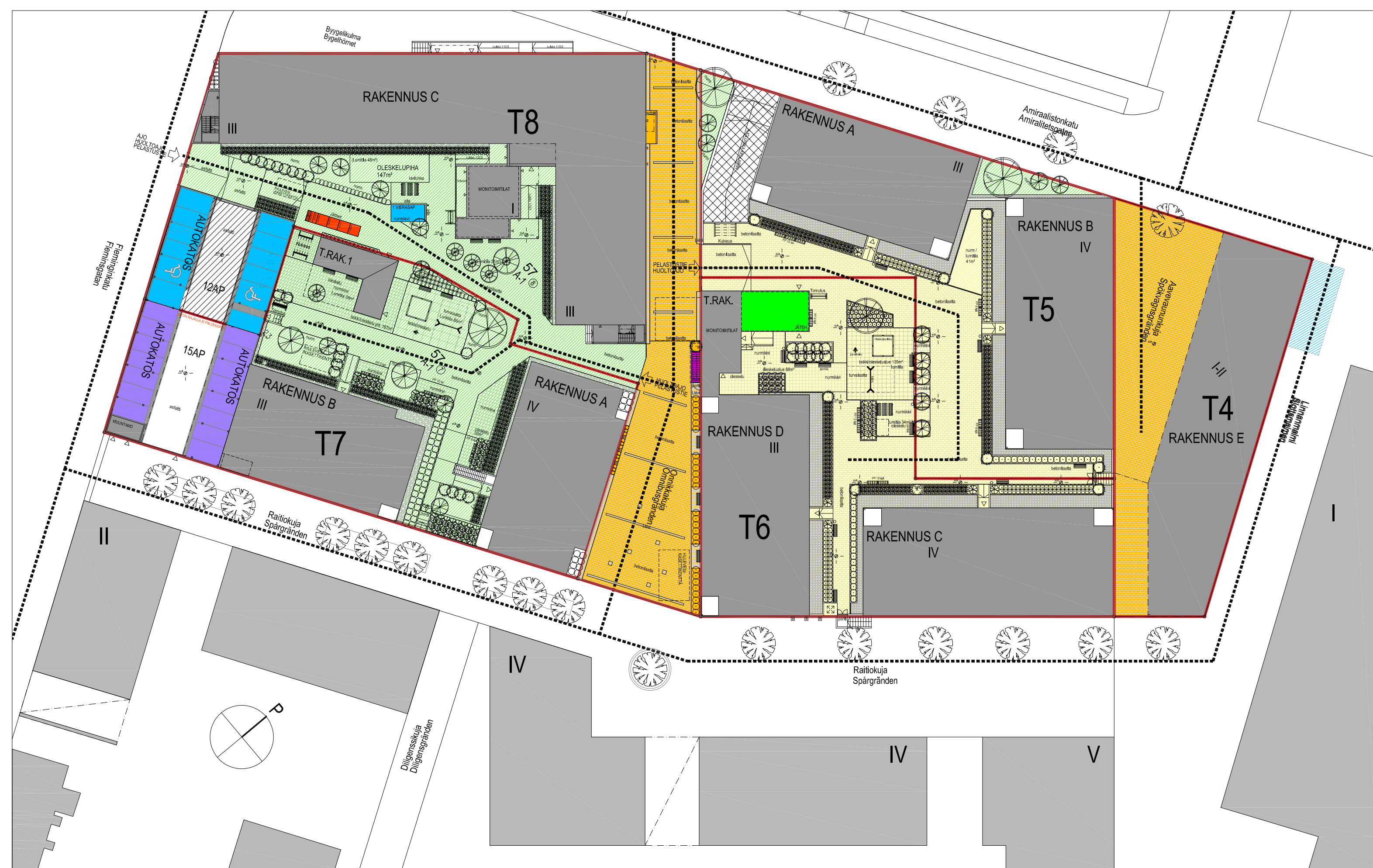
**LINNANFÄLTTI, kortteli 57**  
 Kiinteistö Oy Turun Linnanherra  
 As Oy Turun Puubyögelä  
 C plus Tampere Turku Oy  
 Kiinteistö Oy Turun Resiina  
 Turun kaupunki

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUKSEN LIITE 1  
 AUTOHALLITASO  
 14 10 2024















ARCO ARCHITECTURE COMPANY OY  
 HELSINKI - TAMPERE - TURKU - OULU  
 ARCO.FI  
 ETUNIMI.SUKUNIMI@ARCO.FI





LINNANFÄLTTI, kortteli 57  
 Kiinteistö Oy Turun Linnanherra  
 As Oy Turun Puubyggeli  
 C plus Tampere Turku Oy  
 Kiinteistö Oy Turun Resiina  
 Turun kaupunki

- |  |  |   |
|--|--|---|
|  YLEINEN KULKUVÄYLÄ           |  KULKUYHTEYS AUTOHALLIIN TONTILLE 6 |  T5 JA T6 JÄTTEET            |
|  YHTEINEN PIHA-ALUE, T7 ja T8 |  AJOLUISKA                          |  T7 JA T8 JÄTTEET            |
|  YHTEINEN PIHA-ALUE, T5 ja T6 |  AJOVÄYLÄ                           |  T8 AUTOKATOS- JA PIHAPAIKAT |
|  AJOYHTEYS TONTILLE 4         |  PELASTUSTIE                        |  T7 AUTOKATOSPAIKAT          |
|  | ----- TONTTIEN RAJOILLA EI PALOMUURIA  |   |

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUKSEN LIITE 2  
 PIHATASO  
 14 10 2024

**ARCO**

ARCO ARCHITECTURE COMPANY OY  
 HELSINKI – TAMPERE – TURKU – OULU

ARCO.FI  
 ETUNIMI.SUKUNIMI@ARCO.FI