

SOPIMUS KIINTEISTÖJEN YHTEISJÄRJESTELYSTÄ

1. Sopijapuolet

Asunto Oy Turun Villenpuisto I Y-tunnus 2548685-2
Turun kaupungin 23. kaupunginosan korttelin 63 tontin n:o 5 (rakennusoikeus 2.450 kem²) vuokraoikeuden haltijana tai mahdollisena myöhempänä omistajana, jota jäljempänä tässä sopimuksessa kutsutaan nimellä Villenpuisto I.

Asunto Oy Turun Villenpuisto II Y-tunnus 2548690-8
Turun kaupungin 23. kaupunginosan korttelin 63 tontin n:o 6 (rakennusoikeus 2.450 kem²) vuokraoikeuden haltijana tai mahdollisena myöhempänä omistajana, jota jäljempänä tässä sopimuksessa kutsutaan nimellä Villenpuisto II.

Asunto Oy Turun Villenpuisto III Y-tunnus 2548573-7
Turun kaupungin 23. kaupunginosan korttelin 63 tontin n:o 7 (rakennusoikeus 2.450 kem²) vuokraoikeuden haltijana tai mahdollisena myöhempänä omistajana, jota jäljempänä tässä sopimuksessa kutsutaan nimellä Villenpuisto III.

Asunto Oy Turun Villenpuisto I, Asunto Oy Turun Villenpuisto II ja Asunto Oy Turun Villenpuisto III ovat kukin erikseen allekirjoittaneet maanvuokrasopimuksen tonttien omistajan Turun kaupungin kanssa. Maanvuokrasopimus sisältää osto-option tontin ostamisesta kunkin tontin osalta. Jos sopijapuoli ostaa tontin Turun kaupungilta, muuttuu sopijapuoli tässä sopimuksessa mainitusta vuokraoikeuden haltijasta tontin omistajaksi. Sopijapuolten vastuut ja velvoitteet eivät muutu eikä sopimusta tarvitse päivittää edellä kuvatun omistussuhteen muutoksen vuoksi.

2. Sopimuksen kohde ja tarkoitus

Tällä sopimuksella sovitaan Turun kaupungin 23. kaupunginosan kortteliin 63 tonteille n:o 5, 6 ja 7 sopijapuolten yhteiseen käyttöön tulevien tilojen ja alueiden suunnittelusta, toteutuksesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä tonttien suunnittelusta ja rakentamisesta niiltä osin kuin sopijapuolten tonteilla on joko rakenteelliset, toiminnalliset tai tekniset yhtymäkohdat toisiinsa. Sopijapuolten tarkoituksena on hakea rakennusvalvontaviranomaiselta tämän sopimuksen perusteella maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaista päätöstä kiinteistöjen yhteisjärjestelystä.

Sopijapuolista Villenpuisto I on saanut omalle uudisrakennushankkeelleen rakennusluvan. Lisäksi sopijapuolten hallitsemille tonteille rakennettavan sopijapuolten yhteisen autohallin ensimmäiselle rakennusvaiheelle on saatu rakennuslupa. Muilta osin sopijapuolten kiinteistöjen suunnittelu on vielä kesken tai sitä ei ole aloitettu. Suunnitelmien keskeneräisyyden vuoksi sopijapuolet sitoutuvat täydentämään tai korjaamaan tätä yhteisjärjestelysopimusta myöhemmin valmistuvien suunnitelmien mukaisesti.

Siltä osin kuin vielä suunnittele mattomille sopimusalueen tonteille mahdollisesti myöhemmin suunnitellaan ja toteutetaan kahden tai useamman sopijapuolen käyttöön tarkoitettuja tässä sopimuksessa mainitsemattomia alueita tai tiloja, päättävät tällaisten tilojen toteutukseen, ylläpitoon ja käyttöön liittyvistä asioista ainoastaan ne sopijapuolet, jotka ovat tähän sopimukseen myöhemmin tehdyillä muutoksilla oikeutettuja kyseisten tilojen tai alueiden käyttöön.

Tämä yhteisjärjestelysopimus ei estä sopijapuolia tekemästä myöhemmin kahdenvälisiä rasisopimuksia kiinteistö- tai rakennusrasitteista, jotka sisältönsä ja merkityksensä puolesta voitaisiin ottaa mukaan tähän sopimukseen. Sopijapuolten yhteisenä tavoitteena on kuitenkin sopia ensisijaisesti tässä sopimuksessa ja tähän sopimukseen mahdollisesti myöhemmin tehtävissä lisäyksissä kaikista niistä rasitteista tai rasitteenkaltaisista asioista, joita Turun kaupungin 23. kaupunginosan korttelin 63 tonttien 5, 6 ja 7 rakentaminen ja kiinteistöjen käyttö edellyttävät.

3. Järjestelysuunnitelma

3.1. Yleiset periaatteet

Tonttien n:o 5, 6 ja 7 muodostaman korttelikokonaisuuden kunnossapidossa ja hoidossa lähtökohtana on, että ne järjestetään keskitetysti sopijapuolten yhteistyönä. Korttelikokonaisuuden hoidosta ja kunnossapidosta, mahdollisista peruskorjauksista tai uusimisesta sekä käytöstä aiheutuvista kustannuksista sopijapuolet vastaavat sopimuksessa jäljempänä määritellyin perustein.

3.2. Autohalli

Sopijapuolten kiinteistöjen alueelle toteutetaan pihakannen alle autohalli, johon rakennetaan yhteensä 91 autopaikkaa. Näiden pysäköintipaikkojen lisäksi autohallikonaisuuteen kuuluvat hallissa olevat ajo- ja jalankulkualueet, kadulta halliin johtavat ajoyhteydet sekä kaikki autohallin käyttöä palvelevat järjestelmät, laitteet ja varusteet. Autohallikokonaisuus on esitetty viitteellisesti liitteenä 1 olevassa piirustuksessa, johon on numeroitu kunkin sopijapuolen käyttöön tulevat autopaikat seuraavasti:

- Villenpuisto I saa pysyvän oikeuden käyttää autopaikkoja n:ot AH 1 - AH 25 ja autotalleja n:ot AT 1 - AT 5 eli yhteensä 25 autohallipaikkaa ja 5 autotallipaikkaa.
- Villenpuisto II saa pysyvän oikeuden käyttää autopaikkoja n:ot AH 26 - AH 50 ja autotalleja n:ot AT 6 - AT 10 eli yhteensä 25 autohallipaikkaa ja 5 autotallipaikkaa.
- Villenpuisto III saa pysyvän oikeuden käyttää autopaikkoja n:ot AH 51 - AH 81 eli yhteensä 31 autohallipaikkaa.

Autopaikkojen sijainti, lukumäärä ja numerointi varmistuvat lopullisesti kunkin tontin rakennusluvan tultua lainvoimaisesti hyväksytyksi. Mikäli lupavaiheessa tulee muutoksia autopaikkojen määrään tai sijoitteluun, sitoutuvat sopijapuolet korjaamaan tätä sopimusta vastaamaan muuttuneita suunnitelmia.

Edellä kerrottujen pysäköintipaikkojen lisäksi kullakin sopijapuolella on oikeus käyttää koko autohallin ajo- ja jalankulkualueita pysäköintipaikoille ja asuinrakennukseen kulkemiseen. Häätätilanteessa kullakin sopijapuolella on lisäksi oikeus käyttää autohallin kaikkia hätäpoistumisteitä riippumatta siitä, minkä tontin alueella ne sijaitsevat.

Autohallin lämmitykseen, savunpoistoon ja ilmanvaihtoon liittyviä rakenteita, kuiluja, putkia, kanavia ja laitteita sekä autohallia palvelevia lämpö-, vesi-, viemäri- ja sähköjohtoja sekä niihin liittyviä laitteita voidaan sijoittaa tonttien välisistä rajoista välittämättä. Autohalli voidaan toteuttaa siten, että kiinteistöjen välisille rajoille ei tarvitse rakentaa palomuuria tai osastoivaa seinää.

Autohallikokonaisuuden rakentamiskustannukset sisällytetään sopijapuolien rakentamista koskeviin urakasopimuksiin. Autohalli rakennetaan useammassa vaiheessa, joten mm. autohallin tekniikan ja rakenteiden sekä autopaikkojen ja kulkuteiden sijoittelussa joudutaan turvautumaan väliaikaisjärjestelyihin ennen autohallikokonaisuuden lopullista valmistumista. Autohallin valaistus sekä muu sähkönkäyttö järjestetään Villenpuisto I:n nimissä olevan sähköliittymän kautta. Myös autohallin lämmitys toteutetaan Villenpuisto I:n nimissä olevan liittymän kautta. Samoin autohalliin toteutettavaan automaattiseen paloilmoinjärjestelmään liittyvä sopimus tehdään Villenpuisto I:n nimiin.

Autohallikokonaisuuden kunnossapidossa ja hoidossa lähtökohtana on, että ne järjestetään keskitetysti sopijapuolten yhteistyönä. Autohallikokonaisuuden hoidosta, kunnossapidosta ja mahdollisista peruskorjauksista tai uusimista sekä Villenpuisto I:lle autohallin lämmityksestä, sähköstä, paloilmoininsopimuksesta sekä merkki- ja turvalaistuksesta aiheutuvista kustannuksista sopijapuolet vastaavat kohdassa 1. mainittujen rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa.

Siltä osin, kun autohallissa on vain yhtä sopijapuolta palvelevia rakenteita, laitteita tai järjestelmiä, vastaa tämä yksin näiden hoidosta, kunnossapidosta ja mahdollisesta peruskorjauksesta aiheutuvista kustannuksista.

Sopijapuolen velvollisuus osallistua tässä kohdassa tarkoitettuihin kustannuksiin alkaa siitä hetkestä, kun kyseessä oleva autohallipaikka on valmistunut, viranomaisten puolesta hyväksyty käyttöön otettavaksi ja perustajaurakoitsija on luovuttanut niiden hallinnan.

3.3. Piha-alue

Sopijapuolten hallitsemien tonttien kaikki piha-alueet suunnitellaan ja rakennetaan vaiheittain yhdeksi toiminnalliseksi kokonaisuudeksi, joka sisältää kulkutiet tonteille ja autopaikoille ajoa, jalankulkua sekä pelastus- ja huoltoajoa varten, vieraspysäköin-

tipaikat sekä leikki-, oleskelu- ja viheralueet niillä olevine varusteineen ja laitteineen. Sopijapuolilla on oikeus käyttää piha-aluetta riippumatta siitä, minkä tontin alueella se sijaitsee.

Tässä kohdassa tarkoitetun piha-alueen sijainti on esitetty viitteellisesti liitteenä 2 olevassa piirustuksessa. Piha-alueen valaistukseen ja sulanapitoon, sekä autolämmitykseen tarvittava energia järjestetään kohdassa 3.2 mainitun Villenpuisto 1:n nimissä olevan sähköliittymän kautta. Piha-alueen valaistuksesta ja sulanapidosta aiheutuvat kustannukset jaetaan kohdassa 1. mainittujen rakennusoikeuksien suhteessa. Piha-alueelle toteutettavien autolämmityspisteiden energia mitataan erikseen autopaikka-kohtaisesti.

Sopijapuolet vastaavat kustannuksellaan piha-alueen sekä kiinteistöjen käyttöä palvelevien tonttien ulkopuolisten alueiden rakentamisesta ja niiden rakentaminen sisällytetään sopijapuolien rakentamista koskeviin urakkasopimuksiin. Tässä kohdassa tarkoitetun piha-alueen sekä kiinteistöjen käyttöä palvelevien tonttien ulkopuolisten alueiden ja niillä olevien istutusten, varusteiden, laitteiden, rakenteiden ja rakennelmien hoidosta, kunnossapidosta ja mahdollisesta uusimisesta sopijapuolet vastaavat yhdessä siten, että siitä aiheutuvat kustannukset jaetaan kohdassa 1. mainittujen rakennusoikeuksien suhteessa.

Sopijapuolen velvollisuus osallistua tässä kohdassa tarkoitettuihin kustannuksiin alkaa siitä hetkestä, kun sopijapuolen hallitsema tontille rakennettavat asuinrakennukset ovat valmistuneet ja viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettaviksi.

Johtuen sopijapuolten hallitsemien tonttien eriaikaisesta rakentamisesta valmistuu myös tässä kohdassa tarkoitettu piha-alue vaiheittain. Sopijapuolet ovat tietoisia piha-rakentamisen vaiheistuksesta ja hyväksyvät sen, että yhteinen piha-alue on lopullisesti valmiina vasta kaikkien sopijapuolten uudisrakennushankkeiden valmistuttua. Samalla sopijapuolet hyväksyvät myös eri rakennusvaiheisiin liittyen kulkua rajoittavat työmaa-aitaukset sekä muut tilapäisjärjestelyt. Päätöksen kunkin tontin toteutusaikataulusta tekee yksin kyseistä tonttia hallitseva sopijapuoli.

3.4. Viemärit, putket, johdot, kanavat, laitteet ja varusteet

Sopijapuolilla on puolin ja toisin oikeus sijoittaa kiinteistöjään palvelevia hulevesi-, jätevesi- ja -salaojaviemäreitä ja -putkia sekä vesi-, kaukolämpö-, lämmitys-, ilmanvaihto-, sähkö-, puhelin-, tietoliikenne- yms. johtoja ja kanavia niihin kuuluvine laitteineen ja varusteineen toistensa tonteille, rakennuksiin ja viranomaisten niin salliessa tonttien ulkopuolelle sekä liittyä niillä tarvittaessa toistensa järjestelmiin. Tonttien kuivatus voidaan suunnitella ja rakentaa siten, että siinä ei oteta huomioon kiinteistöjen välisiä rajoja. Tämä sopimus ei ota kantaa viemärien, putkien, johtojen, kanavien, laitteiden ja varusteiden tarkkaan sijaintiin ja niiden rakentamiseen liittyviin detaljeihin, vaan sopijapuolet sitoutuvat suunnittelemaan ja rakentamaan omat kiinteistönsä viranomaisten hyväksymien suunnitelmien mukaisesti edellä sovittua periaatetta noudattaen.

Tässä kohdassa tarkoitettujen viemärien, putkien, johtojen, kanavien, laitteiden ja varusteiden rakentamisesta, käytöstä, hoidosta, kunnossapidosta ja mahdollisesta uusimisesta vastaavat sopijapuolet kukin niiltä osuuksilta, kun ne niitä käyttävät. Siltä osin kuin viemärit, putket, johdot, kanavat, laitteet ja varusteet palvelevat kaikkia sopijapuolia, jaetaan näiden käytöstä, hoidosta, kunnossapidosta ja mahdollisesta uusimisesta aiheutuvat kustannukset kaikkien viemäreitä, putkia, johtoja, kanavia, laitteita ja varusteita tarvitsevien sopijapuolten kesken kohdassa 1. osoitettujen rakennusoikeuksien suhteessa.

Sopijapuolen velvollisuus osallistua tässä kohdassa tarkoitettuihin kustannuksiin alkaa siitä hetkestä, kun sopijapuolen hallitsemalle tontille rakennettavat asuinrakennukset ovat valmistuneet ja viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettaviksi.

3.5. Jätehuolto

Sopijapuolten jätehuolto järjestetään keskitetysti rakentamalla yksi kaikkia sopijapuolia palveleva jätepiste. Yhteiskäytössä olevan jätepisteen sijainti on esitetty viitteellisesti liitteenä 2 olevassa piirustuksessa.

Jätepisteen rakentamisesta ja varustamisesta vastaa Villenpuisto I. Jätepisteen sekä siellä olevien säiliöiden, astioiden ja varusteiden kunnossapidosta, hoidosta, mahdollisesta peruskorjauksesta tai uusimisesta sekä jätehuollon kustannuksista vastaavat sopijapuolet yhdessä siten, että näistä aiheutuvat kustannukset jaetaan kohdassa 1. osoitettujen rakennusoikeuksien suhteessa.

Sopijapuolen velvollisuus osallistua tässä kohdassa tarkoitettuihin kustannuksiin alkaa siitä hetkestä, kun sopijapuolen hallitsemalle tontille rakennettavat asuinrakennukset ovat valmistuneet ja viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettaviksi.

3.6. Yhteiset rakenteet ja rakennelmat

Sopijapuolten kiinteistöille rakennettavat rakennukset tulevat liittymään toisiinsa kiinteistöjen välisellä rajalla sekä maanpäällisiltä että maanalaisilta osiltaan. Sopijapuolet sopivat, että rakenteet 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 peruskorjauksesta, kunnossapidosta, hoidosta sekä mahdollisesta uudelleenrakentamisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa kukin sopijapuoli aina hallitsemansa tontin osalta ja jos tämä ei ole mahdollista toimitaan näiden osalta yhteistyössä siten, että kustannukset jaetaan kohdassa 1 mainittujen rakennusoikeuksien suhteessa.

Tällä sopimuksella sopijapuolet hyväksyvät rakennusten suunnittelun ja rakentamisen siten, että kiinteistöjen rajalla oleviin seinin voidaan tehdä aukkoja tai palomuri jättää rakentamatta, mikäli tällainen ratkaisu viranomaisten toimesta hyväksytään.

4. Vakuutukset

Kukin sopijapuoli on velvollinen ottamaan kiinteistöään koskevan täysarvovakuutuksen. Sopijapuolet voivat niin halutessaan sopia yhteisen erillisen vakuutuksen ottamisesta koko autohallille ja piha-alueelle. Tällöin sopijapuolet vastaavat vakuutusmaksusta kohdassa 1. mainittujen rakennusoikeuksien suhteessa. Mahdollisen vahingon sattuessa korvaussumma on käytettävä vahingoittuneen omaisuuden korjaamiseen tai uudelleen rakentamiseen.

5. Korvaukset ja vastuunrajaus

Tämän sopimuksen perusteella syntyvistä oikeuksista ja velvoitteista ei makseta erillisiä korvauksia sopijapuolten kesken.

Turun kaupunki ei ole sopimuksen sopijapuoli eikä vastaa mistään tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista tai kustannuksista.

6. Muut ehdot

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

Kukin sopijapuoli sallii kiinteistössään sopijapuolien valmistumisen kannalta tarpeelliset viranomaisten hyväksytyjen suunnitelmien mukaiset ja rakentamisen kannalta välttämättömät toimenpiteet. Kyseisten toimenpiteiden kustannuksista vastaa se sopijapuoli, jota kyseessä olevat toimenpiteet palvelevat. Mikäli suoritettavat toimenpiteet palvelevat useampia sopijapuolia, jaetaan kustannukset kohdassa 1. mainittujen rakennusoikeuksien suhteessa.

Sopijapuolet sitoutuvat tekemään ja hyväksymään tähän sopimukseen kaikki ne lisäykset tai korjaukset, jotka ovat tarpeen yhden tai useamman sopijapuolen tontin tarkoituksenmukaisen käytön kannalta. Sopijapuolet sitoutuvat muutoinkin myötävaikuttamaan toistensa rakennushankkeiden mahdollisimman suotuisaan etenemiseen ja loppuunsaattamiseen.

Tämän yhteisjärjestelysopimuksen sopijapuolet voivat hakea rakennuslupia ja asioida viranomaisten kanssa omistamansa tai hallitsemansa tonttinsa osalta tämän sopimuksen toimiessa samalla valtakirjana. Sopijapuolet sitoutuvat tiedottamaan toista sopijapuolta rakennushankkeistaan, siten kuin lain mukaan rajanaapureille yleensä tiedotetaan.

Tämä yhteisjärjestelysopimus korvaa 3.6.2014 allekirjoitetun yhteisjärjestelysopimuksen.

Tätä sopimusta on laadittu viisi (5) samansanaista kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle, yksi Turun Kiinteistöliikelaitokselle ja yksi sopimuksen kirjaamisviranomaiselle.

Turussa 27. päivänä marraskuuta 2015

Tontti n:o 5

Asunto Oy Turun Villenpuisto I



Mika Koski, yhtiökokouksen valtuuttamana

Tontti n:o 6

Asunto Oy Turun Villenpuisto II



Mika Koski, yhtiökokouksen valtuuttamana

Tontti n:o 7

Asunto Oy Turun Villenpuisto III



Mika Koski, yhtiökokouksen valtuuttamana

**Turun Kiinteistöliikelaitos maanomistajana hyväksyy sopimukseen sisältyvät kiinteistöra-
steen luontoiset asiat ja sopimuksen rekisteröinnin.**

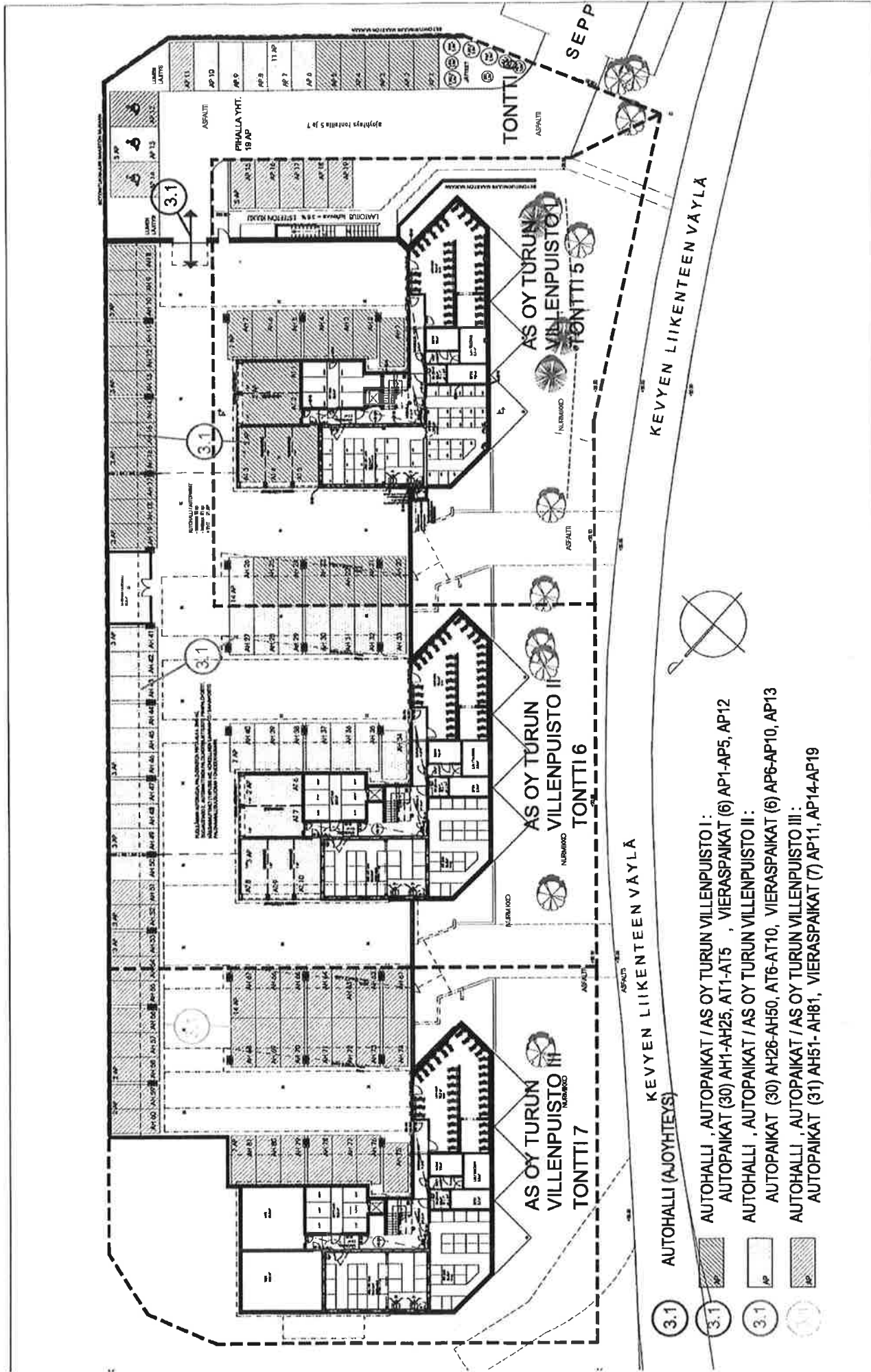
Turussa 27. päivänä marraskuuta 2015

Turun Kiinteistöliikelaitos



Timo Laiho
tonttipäällikkö

Liitteet: liitteet 1-2 (perustuvat suunnittelutilanteeseen 27.5.2014)



- 3.1 AUTOHALLI (AJOYHTEYS)
- 3.1 AUTOHALLI , AUTOPAIKAT / AS OY TURUN VILLENPUISTO I :
AUTOPAIKAT (30) AH1-AH25, AT1-AT5 , VIERASPAIKAT (6) AP1-AP5, AP12
- 3.1 AUTOHALLI , AUTOPAIKAT / AS OY TURUN VILLENPUISTO II :
AUTOPAIKAT (30) AH26-AH50, AT6-AT10, VIERASPAIKAT (6) AP6-AP10, AP13
- 3.1 AUTOHALLI , AUTOPAIKAT / AS OY TURUN VILLENPUISTO III :
AUTOPAIKAT (31) AH51-AH81, VIERASPAIKAT (7) AP11, AP14-AP19

KIINTEISTÖJEN YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUKSEN LIITEET

Liite I

A4 = 1:500

27.05.2014 PÄIVITYS

03.04.2014 KK



schauman
 arkkitehti oy
 Ilmankatu 9D
 02100 Tuusula
 02-2515 665 fax 2517 360
 www.schauman.fi

2425-Liite 1.dwg

