

1.10.2020

RASITESOPIMUS**1. Osapuolet**

1. **Asunto Oy Turun Kakolan Keidas I, (jäljempänä "Keidas I")**
Osoite: c/o Turun Isännöintikeskus Oy, Yliopistonkatu 37 B, 20100 TURKU
Y-tunnus: 2812672-1
Kiinteistötunnus: 853-8-7-12 tontin haltija maanvuokrasopimuksen nojalla (jäljempänä "Tontti 12")
2. **Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö Länsi-Suomi 12, (jäljempänä "Perusyhtiö 12")**
Osoite: c/o Pohjola Rakennus Group PRG Oy Kalevantie 2, 33100 Tampere
Y-tunnus: 2812669-2
Kiinteistötunnus: 853-8-7-13 tontin omistaja (jäljempänä "Tontti 13")
3. **Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö Länsi-Suomi 11, (jäljempänä "Perusyhtiö 13")**
Osoite: c/o Pohjola Rakennus Group PRG Oy Kalevantie 2, 33100 Tampere
Y-tunnus: 2812670-5
Kiinteistötunnus: 853-8-7-14 tontin omistaja (jäljempänä "Tontti 14")
4. **Kiinteistö Oy Kakolan Lääni, Turku, (jäljempänä "Kakolan Lääni")**
Osoite: c/o Kakola Yhtiöt Oy Graniittilinnankatu 2, 20100 Turku
Y-tunnus: 2816598-2
Kiinteistötunnus: 853-8-33-1 tontin omistaja (jäljempänä "Tontti 1")
5. **Kakola Yhtiöt Oy (0787421-0) omaan ja perustettavien yhtiöiden lukuun (jäljempänä "Kakola Yhtiöt")**
Osoite: Graniittilinnankatu 2, 20100 Turku
Y-tunnus: 2816598-2
Kiinteistötunnus: 853-8-7-11 tontin omistaja + vuokraoikeus (jäljempänä "Tontti 11")
6. **Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto (jäljempänä "Erikoissijoitusrahasto")**
Osoite: Kaptensgatan 12, 22100 Mariehamn
Y-tunnus: 2735964-6
Tontin 12 omistaja

Tontti 12, Tontti 13, Tontti 14, Tontti 11 ja Tontti 1 jäljempänä kukin erikseen "Tontti" ja yhdessä "Tontit" siten kuin asiayhteys kulloinkin edellyttää.

Yllä kohdissa 1–7 todetut jäljempänä yhdessä "Osapuolet" ja erikseen "Osapuoli" siten kuin asiayhteys kulloinkin edellyttää.

1.10.2020

Keidas I on Tontin 12 vuokramies pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella.

Tällä sopimuksella edellä todettu Keidas I ottaa vastatakseen kaikista tästä sopimuksesta seuraavista vuokraamaansa Tonttiin 12 kohdistuvista tontinomistajan velvollisuuksista. Vastaavasti kaikki tähän sopimukseen perustuvat Tonttiin 12 perustuvat oikeudet ovat voimassa Keidas I:n hyväksi. Tästä johtuen jäljempänä tässä sopimuksessa viittaus Tonttiin 12 tarkoittaa soveltuvin osin aina Keidas I:stä.

Erikoissijoitusrahasto on tämän sopimuksen allekirjoittajana ainoastaan Tontin 12 omistajana ja tässä sopimuksessa tarkoitetun yhteisjärjestelyn hyväksyjänä. Siten Erikoissijoitusrahasto ei vastaa mistään tästä sopimuksesta aiheutuvista tontinomistajan velvoitteista ja/tai kustannuksista. Tontin 12 omistajalle tästä sopimuksesta aiheutuvista oikeuksista ja velvollisuuksista sekä kustannuksista vastaa Keidas I.

2. Rasitteista yleisesti

Tonttien rajat ja numerot on esitetty liitteessä (Liite 1).

Tällä rasitesopimuksella sopijapuolet sopivat Tontin 1 ja 11 oikeudesta käyttää Tonteilla 12 ja 13 sijaitsevan maanalaisen pysäköintilaitoksen ajoväyliä ja pysäköintilaitoksen kaupungin katualueelta johtavaa Tontilla 12 sijaitsevaa sisäänajoreittiä kulkuun Tontille 11 ja 1 voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Tontille 11 sijoittuvia autopaikkoja on noin 100, joihin kulkuyhteys johdetaan Tonteilla 12 ja 13 sijaitsevan maanalaisen pysäköintilaitoksen kautta (Liite 2)

Osapuolet toteavat, että tällä sopimuksella sovittavat rasitteet edesauttavat pysyvästi Tonttien sekä niillä sijaitsevien rakennusten ja pysäköintilaitoksen käyttöä eikä niistä aiheudu Osapuolille, millekään Tontille tai niillä sijaitseville rakennuksille ja pysäköintilaitokselle kohtuutonta rasitusta.

Lisäksi tällä sopimuksella sovitaan myös talotekniikkalinjan ja aukkojen rakentamisesta.

Edelleen tällä sopimuksella sovitaan Tontin 11 ja Tonttien 12, 13 ja 14 välisestä palo- ja pelastustiestä (Liite 3).

3. Rasitteet

Ajorasite:

Tontti 11 ja Tontti 1 rasittaa Tontteja 12 ja 13 pysyvällä oikeudella käyttää em. mainittujen Tonttien 12 ja 13 pysäköintilaitoksessa olevaa ajoväyliä kulkuun Tontille 11 liitteen (Liite 2) mukaisesti.

Tonteilla 12, 13 ja 14 sijaitsevan pysäköintilaitoksen seinään tullaan tekemään aukko Tonttien 12 ja 13 alueille siten, että aukkojen kautta johdetaan kulkuyhteys asemakaavan mukaisesti Tontilla 11 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen. Tontti 11 vastaa Tontille 13 sijoitettavan aukon aiheuttamien rakentamis-, hankinta-, käyttö-, hoito-, ylläpito-, perusparannus- ja uusimiskustannuksista, joka palvelee ainoastaan tonttia 11.

1.10.2020

Tontti 11 vastaa kustannuksellaan yksin kaikista kulkuyhteyden toteuttamisen edellyttämistä ja mahdollisesti tarvittavista rakenteellisista muutoksista, parannuksista ja toimenpiteistä sekä em. toimenpiteistä niistä Tonteille 12, 13 ja 14 aiheutuvasta vahingosta.

Tonteilla 12, 13 ja 14 on oikeus laskuttaa Tonttia 11 pysäköintilaitoksen ajo-väylän huollosta, kunnossapidosta ja uusimisesta aiheutuvista toteutuneista kustannuksista (laskutus takautuvasti) Tontin 11 osuus, joka määräytyy siten, että Tontti 11 vastaa em. kustannuksista Tonteilla 12, 13 ja 14 sijaitsevien pysäköintipaikkojen ja Tontilla 11 sijaitsevien pysäköintipaikkojen suhteessa, jotka käyttävät kyseistä kulkuyhteyttä liitteen mukaisesti (liite 2).

Kukin Osapuoli vastaa niistä pysäköintilaitoksen rakenteista, joihin kunkin oman Tontin rakenteet ulottuvat ja/tai kiinnittyvät, mikäli rakenteiden liittymisestä aiheutuu haittaa pysäköintilaitoksen rakenteille, kuin myös yksin vastaa täysimääräisesti rakenteiden aiheuttamista haitoista, ylläpito- ja korjauskustannuksista. Mahdollisten haittojen tai puutteiden korjaaminen tulee suorittaa viipymättä niiden ilmettyä.

Huolto- ja pelastustiet:

Tontti 11 rasittaa Tonttia [12, 13 ja 14] pysyvällä oikeudella käyttää Tontilla [12, 13 ja 14] sijaitsevia huolto- ja pelastusteitä.

Tonttien [12, 13 ja 14] kautta kulkevien pelastusteiden ja kulkuväylien, jotka palvelevat myös Tonttia 11, hoito- ja ylläpitokustannukset jaetaan Tonttien 12, 13 ja 14 ja 11 kesken niiden rakennusoikeuksien suhteessa. Huolto- palo- ja pelastustiet on esitetty liitteessä 3 ja 4.

Talotekniikka- ja aukkorasite:

Tonteilla on oikeus tehdä pysäköintilaitoksen seinään pysyviä aukkoja ja palo-ovia pysäköintilaitokseen johtavien kulkuyhteyksien ja mahdollisten talotekniikkalinjojen toteuttamiseksi siten, että niiden sijoittamisesta ei ole haittaa pysäköintilaitoksen eikä yksittäisen pysäköintipaikan käytölle, huollolle tai pysäköintilaitoksen käyttökonekoneille.

Pysyvät aukot ja palo-ovet on kuvattu tarkemmin liitteessä 5. Tontteja yhteisesti palveleva pysäköintihallin nosto-ovi on kuvattu liitteessä 5. Jos nykyistä järjestelmää tarvitsee päivittää, jonkin Osapuolen tarpeesta ko. Osapuoli tai Osapuolet vastaa kustannuksillaan tarvittavista muutoksista ja siitä syntyvistä ylläpito- ja korjauskustannuksista.

Tämä sopimus ei ota kantaa Tontteja palvelevien johtojen, putkien ja laitteiden tarkkaan sijaintiin ja niiden rakentamiseen liittyviin detaljeihin, vaan Osapuolet sitoutuvat suunnittelemaan ja rakentamaan ne viranomaisten hyväksymien suunnitelmien mukaisesti edellä sovittua periaatetta noudattaen.

Tonteilla on puolin ja toisin oikeus jättää palomuuuri rakentamatta rakentaessaan Tonttien väliselle rajalle. Kaikki Osapuolet antavat suostumuksensa ja hyväksyvät sen, että rakennettaessa Tonttien rajoille, rakennukset toteutetaan

1.10.2020

rakennusvalvontaviranomaisen vaatimilla palo-osastoivilla rakenteilla. Kaikista edellä todettujen aukkojen ja ovien ja niiden pysäköintilaitokselle aiheuttamien rakentamis-, hankinta-, käyttö-, hoito-, ylläpito-, perusparannus- ja uusimiskustannuksista vastaa se Tontti, jota aukko, ovi tai talotekniikkalinja palvelee.

Viemäri liittymä:

Tonttien 1 ja 11 viemäriin liitokset sijaitsevat tonteilla 12 ja 13, josta ne liittyvät tonttien 12 ja 13 yhteiseen viemäriverkostoon. viemäriin liitospaikat on esitetty liitteessä 6.

Kukin Osapuoli vastaa niistä viemäriin rakenteista, joihin kunkin oman Tontin rakenteet ulottuvat ja/tai kiinnittyvät, mikäli rakenteiden liittymisestä aiheutuu haittaa tonttien 12, 13 tai 14 rakenteille, kuin myös yksin vastaa täysimääräisesti rakenteiden aiheuttamista haitoista, ylläpito- ja korjauskustannuksista. Mahdollisten haittojen tai puutteiden korjaaminen tulee suorittaa viipymättä niiden ilmettyä.

4. Muut ehdot

Tämän sopimuksen mukaisista rasiteoikeudesta ei suoriteta korvauksia puolin eikä toisin.

Rasitteen perustamis- ja kirjaamiskustannuksista vastaavat Osapuolet yhteisesti tasaosuuksin. Sopimuksen myöhemmästä muuttamisesta johtuvista kustannuksista vastaa se Osapuoli, jonka aloitteesta ja tarpeesta muutoksiin ryhtytään.

Siltä osin kuin tällä sopimuksella on jaettu useampaa kuin yhtä Osapuolta palvelevien rakenteiden, alueiden tai talotekniikan käytöstä ja ylläpidosta aiheutuvia kustannuksia, astuu kunkin Osapuolen velvollisuus osallistua yhteisiin kustannuksiin voimaan vasta, kun ko. Osapuolen omistukseen tuleva rakennus otetaan käyttöön tai osittain käyttöön, ellei aiheuttamisperiaatteen mukainen kustannusjako anna perustetta osallistua kustannusjakoon jo aikaisemmassa vaiheessa.

Tämä sopimus allekirjoitettuna antaa Osapuolille oikeuden hakea sopimuksen mukaisten rasitteiden rekisteröimistä toista sen enempää kuulematta.

Muutokset tähän sopimukseen on tehtävä kirjallisesti ja yksimielisesti.

Tämä sopimus sitoo sellaisenaan myös mahdollisia kiinteistöjen uusia omistajia.

Siltä osin kuin edellä jonkin oikeuden osalta ei ole toisin sovittu, Osapuolet vastaavat kukin Tonteillaan sijaitsevien omaa Tonttiaan palvelevien rakenteiden, laitteiden ja johtojen, ym. rakentamisesta, hoidosta, huollosta, kunnossapidosta ja uusimisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.

Osapuolet hyväksyvät, että ennen koko korttelin valmistumista kokonaisuudessaan tässä sopimuksessa kuvatut järjestelyt, eivät täyty kaikilta osin, eikä kenelläkään Osapuolella ole oikeutta sopimuksen perusteella vaatia toista

1.10.2020

Osapuolta rakentamaan sopimuksen piiriin kuuluvia alueita ennen Tontin muuta rakentamista. Jokaisen Tontin omistajalla tai haltijalla on omassa päätösvallassaan Tonttinsa rakentamisaikataulu.

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

Todetaan, että alueen rakentaminen on vasta alkuvaiheessa ja suunnittelu on osittain vielä kesken, jonka seurauksena Tonteilla sijaitsevien asuinrakennusten asuntojen lukumäärät sekä pysäköintipaikkatarpeet saattavat vielä muuttua. Jos tätä sopimusta muutetaan siten, että muutos ei koske kaikkien oikeutettujen ja rasisettujen Tonttien tässä sopimuksessa sovittuja oikeuksia, sopimuksen muuttamisen allekirjoittavat vain ne Osapuolet, joita muutos koskee.

Sopimusta muuttaneet Osapuolet ovat velvollisia toimittamaan viipymättä sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen sopimuksen muutoksen tiedoksi muille tämän sopimuksen Osapuolille ja rekisteröimään sopimuksen muutoksen viivytyksettä, jos sopimuksen muutoksella muutetaan sovittuja rasiteoikeuksia tai sovitaan uusista rasiteoikeuksista. Velvoitteiden mahdollisesti aiheuttamista haitoista tai vahingoista ei makseta puolin eikä toisin korvausta.

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse. Ennen kanteen nostamista riidan sopimisesta on järjestettävä sovitteluneuvottelut. Neuvottelut kutsuu koolle mahdollinen kanteen nostaja.

Mikäli neuvotteluteitse ei päästä yksimielisyyteen, tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensimmäisenä asteena Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

5. Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on tehty seitsemän (7) samasanaista kappaletta, yksi kullekin Osapuolelle, yksi Erikoissijoitusrahastolle ja yksi rekisteröinnin suorittavalle viranomaiselle.

Turussa 1.10.2020

[Allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

TONTTI 12


Asunto Oy Turun Kakolan Keidas I



Mikko Lipponen

TONTTI 13

Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö Länsi-Suomi 12



Elina Suomela

TONTTI 14


Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö Länsi-Suomi 11



Elina Suomela

TONTTI 1

Kiinteistö Oy Kakolan Lääni, Turku



Olli Ojala

TONTTI 11

Kakola Yhtiöt Oy




Olli Ojala

Tämän sopimuksen osaltamme hyväksymme ja suostumme sen merkitsemiseen kiinteistörekisteriin.

TONTTIN 12 OMISTAJANA

Helsingissä 1.10.2020

Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond



Sofia Shah

1.10.2020

LIITTEET:

Liite 1. Tonttien rajat ja numerot

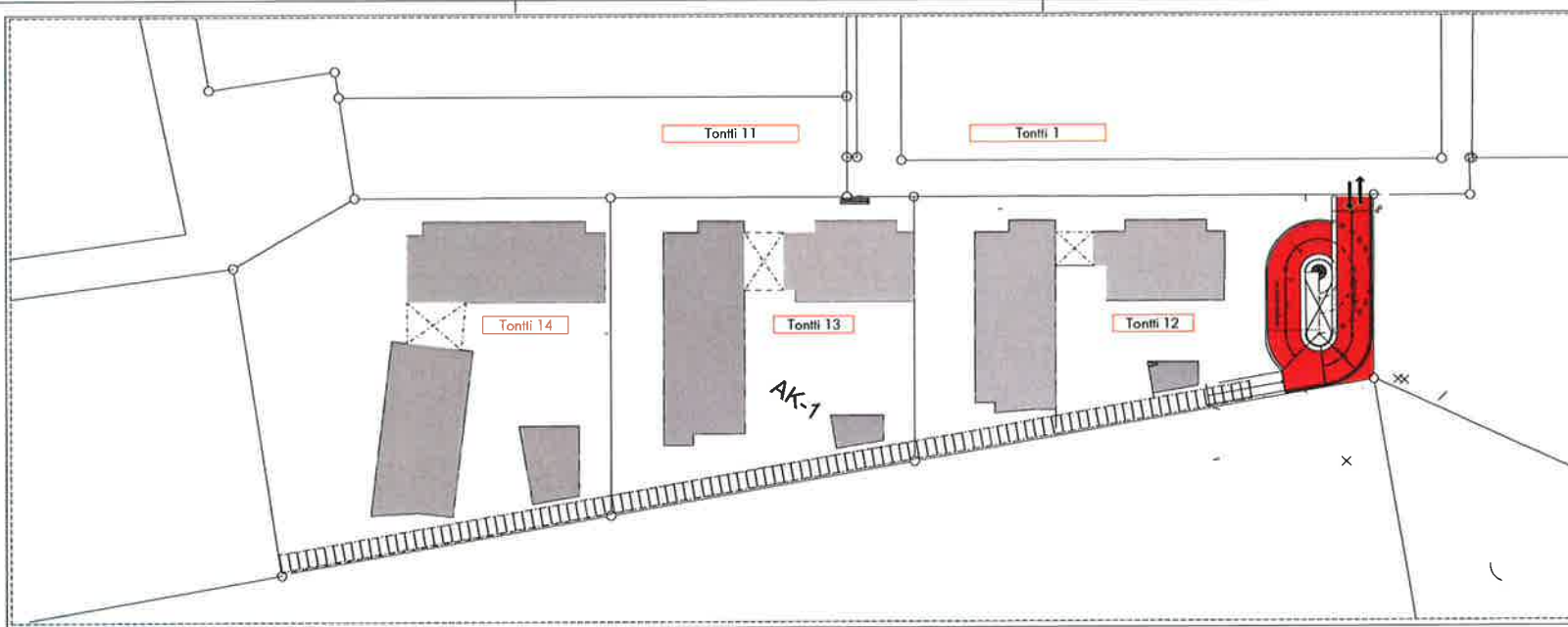
Liite 2. Tontin 12, 13 ja 14 pysäköintilaitos ja Tontin 11 pysäköintilaitos ja pysäköintilaitoksessa sijaitsevat ajoväylät

Liite 3. Tontin 11 ja Tonttien 13 ja 14 välinen palo- ja pelastustie

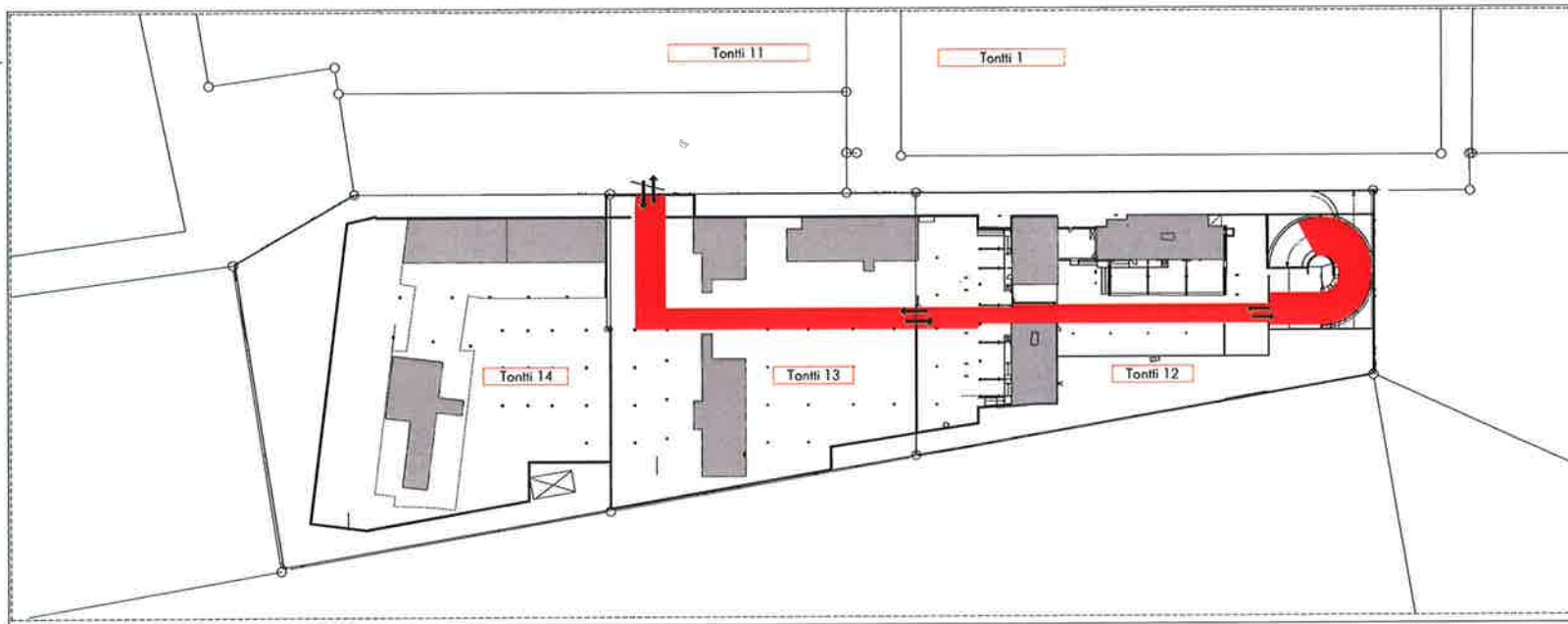
Liite 4. Tonteilla 12, 13 ja 14 sijaitsevat huolto- ja pelastustiet

Liite 5. Pysyvät aukot ja palo-ovet Tonttien rajoilla

Liite 6. Viemäri liittymät



AJOYHTEYS PIHAKANSI

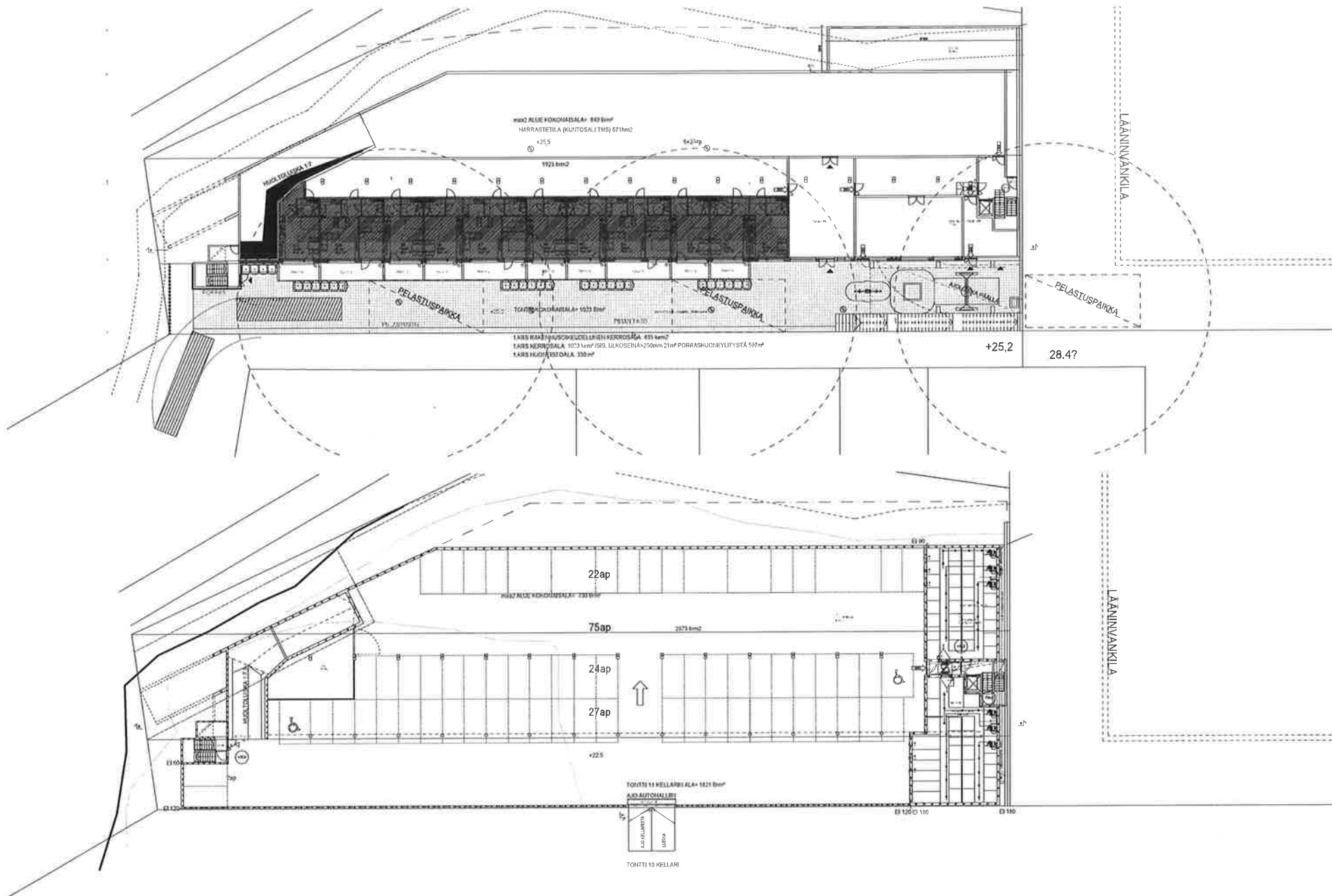


AJOYHTEYS PYSÄKÖINTILAITOS

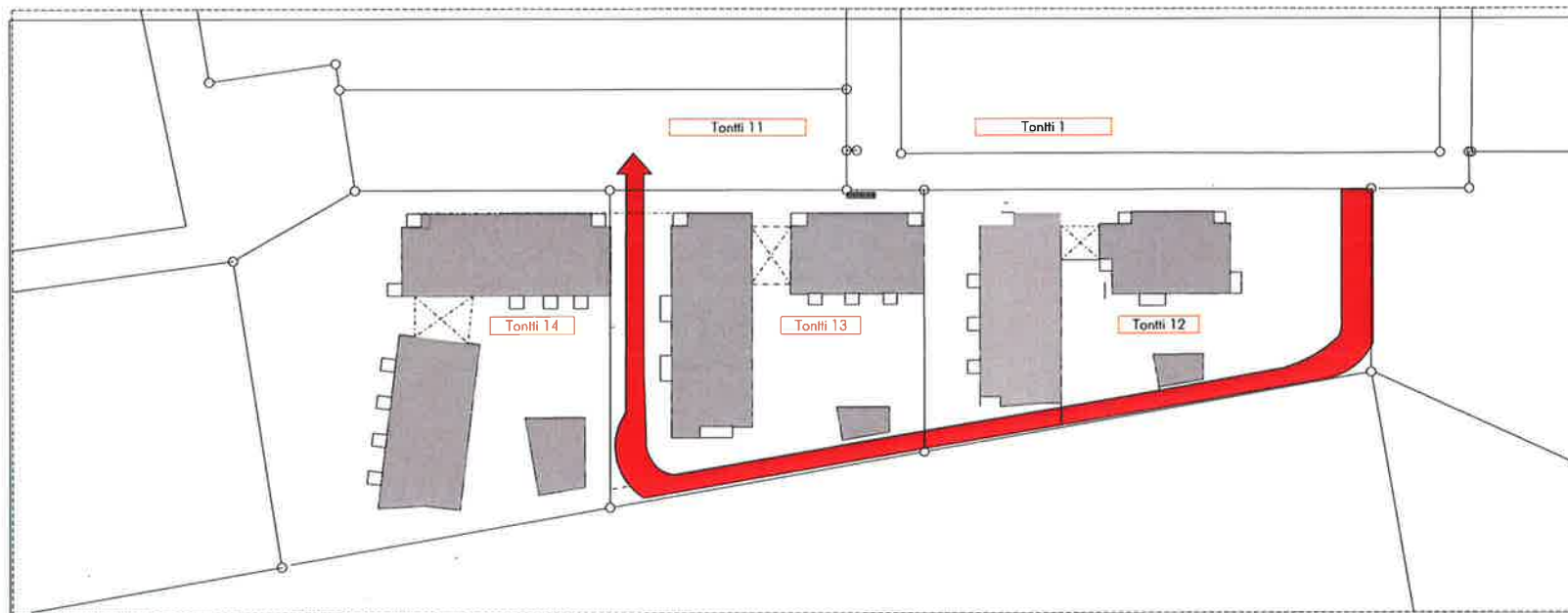


RASITAEU
 KULKUOIKEUS TONTILLE 7-11 TONTILLA 12, TONTILLA 13 AUTOHALLIN AJOREITTEJÄ
 PITKIN AUTOHALLISSA SEKÄ 1. KERROKSEN TASALLA

Liite 2. Tontin 11 pysäköintilaitos ja pysäköintilaitoksessa sijaitsevat ajoväylät



Liite 2. Tontin 11 pysäköintilaitos ja pysäköintilaitoksessa sijaitsevat ajoväylät

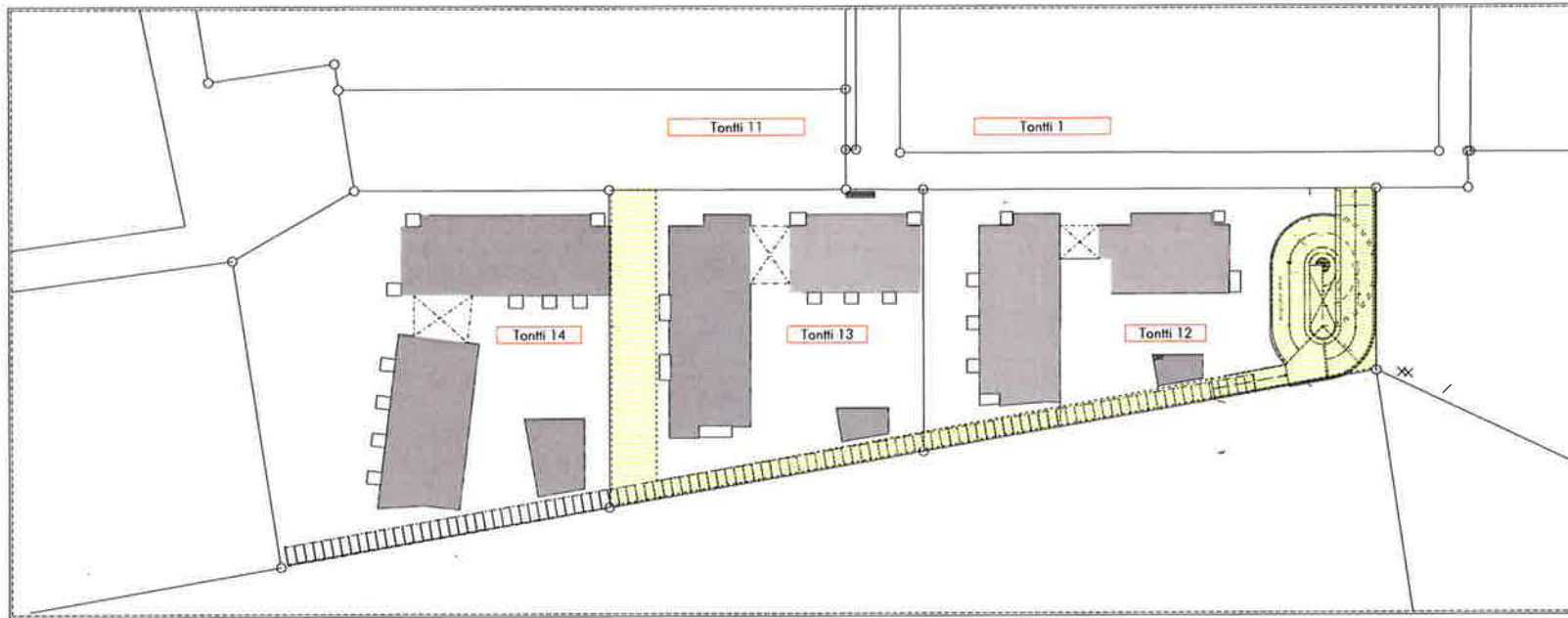


LIITE 3

PALO - JA PELASTUSTIET



RASITEALUE
PALO - JA PELASTUSTIE



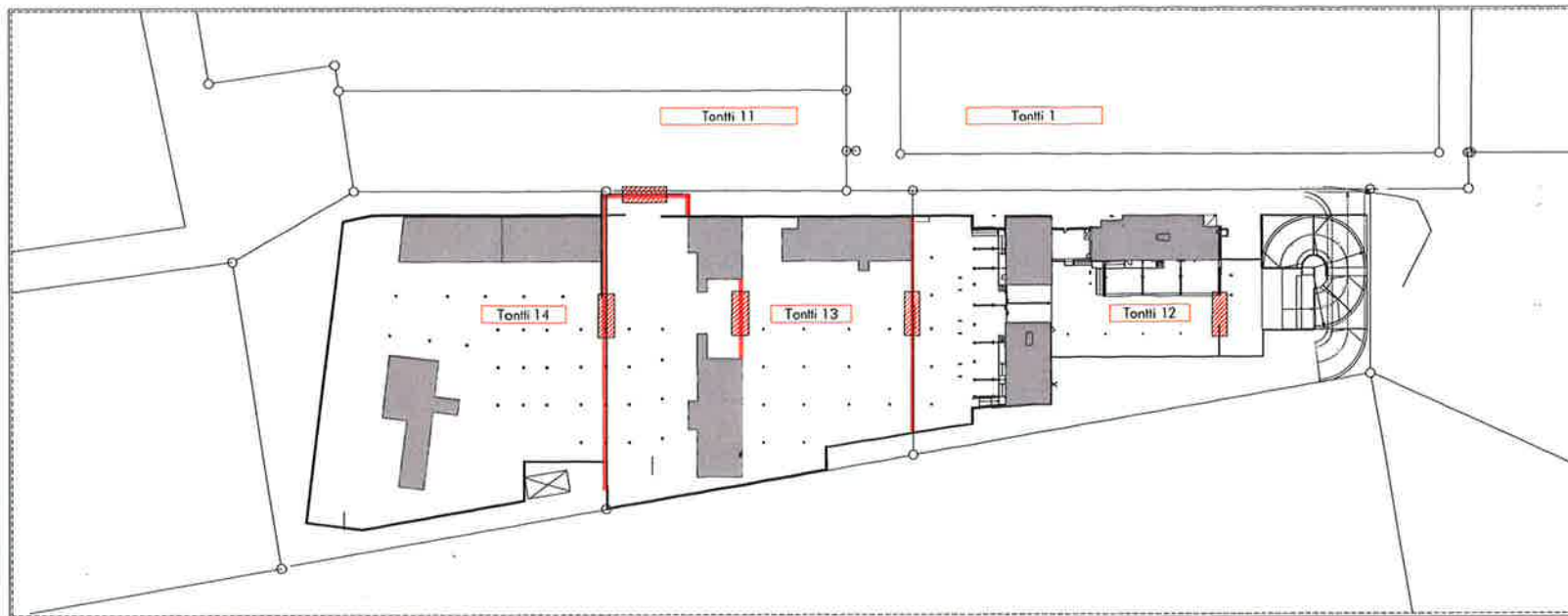
LIITE 4

HUOLTO - JA PELASTUSTIET



RASITEALUE
 TONTTIEN 12,13,14 KAUTTA KULKEVIEN PELASTUSTEIDEN JA KUKUVÄYLIEN JOTKA
 PALVELEVEVAT TONTTIA 11 ALUE

Liite 4. Tontilla 12, 13 ja 14 sijaitsevat huolto- ja pelastustiet



LIITE 5

PYSYVÄT AUKOT JA OVET

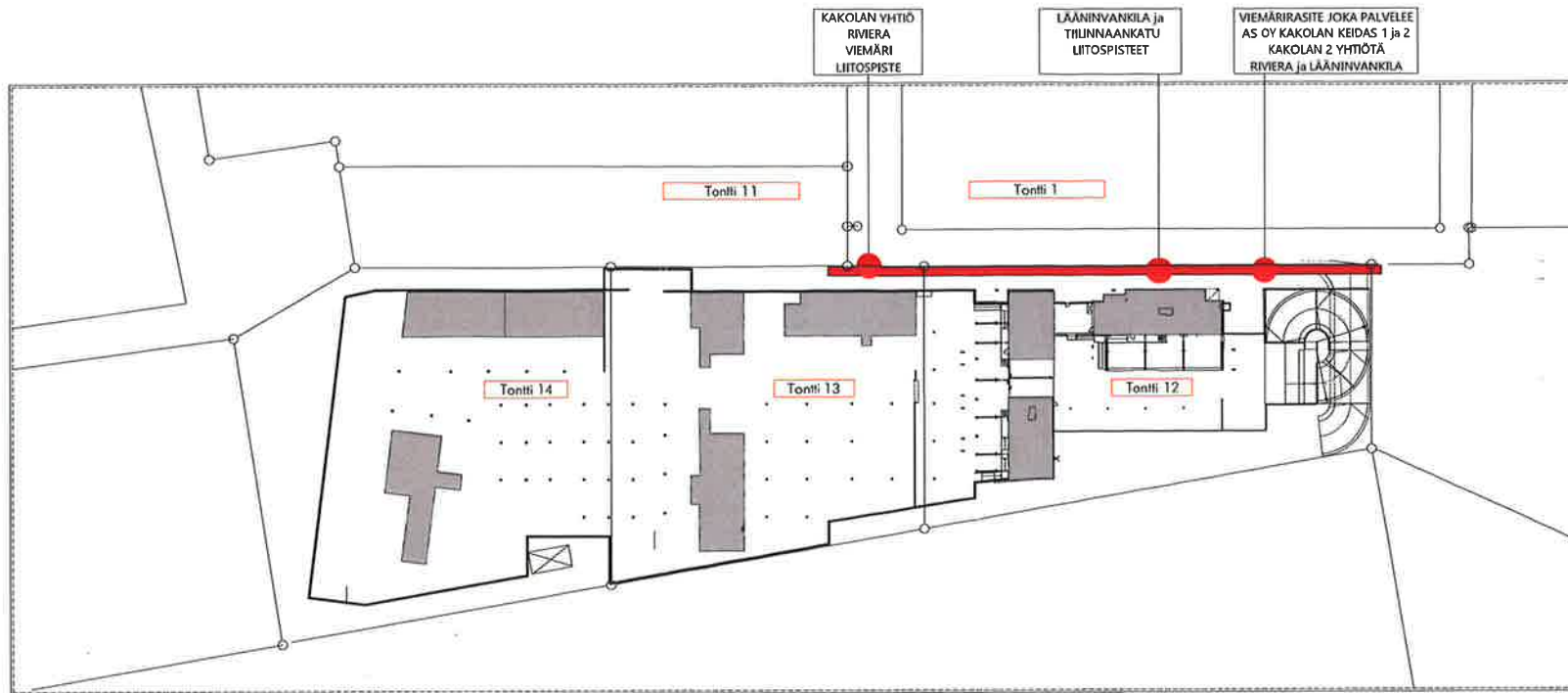


RASITEALUE
PALO-OVI



RASITEALUE
AUTOHALLIN SEINÄN AUKKO JA PALOMUURI

Liite 5. Pysyvät aukot ja palo-ovet Tonttien rajoilla



LIITE 6

TONTTIEN 1 JA 11 VIEMÄRILINJAN LIITOKSET



RASITEALUE
VIEMÄRILINJA RAKENNUKSEN ULKOPUOLELLA VIERUSTÄYTÖSSÄ