

# YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

**TURUN KAUPUNGIN 74. KAUPUNGINOSAN KORTTELISSA 88 SIJAITSEVIA TONTTEJA NRO 6 (853-74-88-6), NRO 8 (853-74-88-8), NRO 9 (853-74-88-9), NRO 10 (853-74-88-10) ja NRO 11 (853-74-88-11) KOSKIEN**

## 1. Osapuolet

- 1.1. Tontti 6:n määräosan 267699/1410000 omistajana, DEAS Tonttirahasto II Ky 3233981-8, c/o DEAS Asset Management Oy, Mikonkatu 7 B 5, 00100 Helsinki
- 1.2. Tontti 6:n määräosan 1/1410000 omistajana, Asunto Oy Turun Talia 3310396-2, c/o Kiinteistötahtola Turku, Kuralankatu 2, 20540 Turku
- 1.3. Tontti 6:n määräosan 262300/1410000 omistajana, Asunto Oy Turun Tempo 3210736-3, c/o Develo Oy Muuraintie 5 A 9 33960 Pirkkala
- 1.4. Tontti 6:n määräosan 370000/1410000 omistajana, Asunto Oy Turun Rento 3210737-1, c/o Joo Group Oy PL 196 00101 Helsinki
- 1.5. Tontti 6:n määräosan 510000/1410000 omistajana, Asunto Oy Turun Huoleton 3210744-3, c/o Joo Group Oy PL 196 00101 Helsinki
- 1.6. Tontin 8 määräosan 1632/1633 omistajana, Kiinteistö Oy Pitkämäen Tontti 8 3343608-9, c/o Newsec PAM Finland PL 52, 00101 Helsinki
- 1.7. Tontin 8:n vuokraoikeuden haltijana, Asunto Oy Turun Piastrella 3356160-5, c/o T2H Varsinais-Suomi Oy Linnankatu 33, 20100 Turku
- 1.8. Tontin 9 määräosan 1632/1633 omistajana, Kiinteistö Oy Pitkämäen Tontti 9 3343612-6, c/o Newsec PAM Finland PL 52, 00101 Helsinki
- 1.9. Tontin 9 vuokraoikeuden haltijana, Asunto Oy Turun Fabbrica 3364193-9, c/o T2H Varsinais-Suomi Oy Linnankatu 33, 20100 Turku
- 1.10. Tontin 10 määräosan 1633/1634 omistajana, Kiinteistö Oy Pitkämäen Tontti 10 3343613-4, c/o Newsec PAM Finland PL 52, 00101 Helsinki
- 1.11. Tontin 10 vuokraoikeuden haltijana, Asunto Oy Turun Mattonella 3364195-5, c/o T2H Varsinais-Suomi Oy Linnankatu 33, 20100 Turku
- 1.12. Tontin 11 määräosan 2199/2200 omistajana, Kiinteistö Oy Pitkämäki 12 3210743-5, c/o Newsec PAM Finland PL 52, 00101 Helsinki
- 1.13. Tontin 8 määräosan 1/1633 omistajana, Tontin 9 määräosan 1/1633 omistajana, Tontin 10 määräosan 1/1634 omistajana ja Tontin 11 määräosan 1/2200 omistajana, S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahasto 2838474-7, Mikonkatu 9 00100 Helsinki

- 1.14. Tontin 11 vuokraoikeuden haltijana, Asunto Oy Turun Agora 3364196-3, c/o T2H Varsinais-Suomi Oy Linnankatu 33, 20100 Turku

Edellä kohdissa 1.1.–1.14. mainituista yhtiöistä käytetään jäljempänä erikseen nimitystä ”Osapuoli” ja yhdessä ”Osapuolet”. Tonteista nro 6, 8, 9, 10 ja 11 käytetään jäljempänä erikseen nimitystä ”Tontti” ja yhdessä ”Tontit”.

## 2. Sopimuksen tarkoitus

Tämä sopimus on maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:ssä tarkoitettu yhteisjärjestelysuunnitelma.

Tällä sopimuksella Osapuolet sopivat Turun kaupungin 74. kaupunginosan korttelissa 88 sijaitsevia Tontteja 6, 8, 9, 10 ja 11 koskevista yhteisjärjestelyistä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tonttien 8, 9, 10 ja 11 välillä laaditaan toinen yhteisjärjestelysopimus.

## Yhteisjärjestelyt ja muut käyttöoikeudet

### 2.1. Pintavesien käsittely

Tontilla 6 on oikeus johdattaa Tontin 8 ja/tai 11 rajalla olevan liittymän pintavedet Tontin 8 ja/tai Tontin 11 sadevesikaivoon, mikäli Tontilla 6 ei ole mahdollista tehdä painannetta omalle puolelleen. Vastaavasti Tontilla 8 ja Tontilla 11 on oikeus johdattaa pintavedet Tontin 6 sadevesikaivoon, mikäli Tontilla 8 tai Tontilla 11 ei ole mahdollista tehdä painannetta omalle puolelleen. Sopimusalueet on merkitty sinisellä värillä Liitteessä 1.

Sopimusalueella on myös ajoreitti parkkihalliin. Ajoreitti palvelee Tontteja 6, 8, 9, 10 ja 11 ajoyhteytenä parkkihalliin. Ennen lopullista toteutusta suunnitelmat tulee hyväksyttävä vierekkäisten Tonttien välillä.

Pintavesien käsittelystä aiheutuvista kustannuksista vastaa kukin Osapuoli oman Tonttinsa osalta.

### 2.2. Palo- ja pelastusreitti

Tontilla 6 on oikeus käyttää Liitteessä 2 punaisella merkittyä kulkureittiä paloauton ajoreittinä, yleisenä pelastautumisreitinä ja huoltoajoreittinä tarpeen vaatiessa.

Tontti 8 vastaa palo- ja pelastusreitin rakentamisesta. Tontit 8, 9, 10 ja 11 vastaavat niiden tontilla sijaitsevan palo- ja pelastusreitien rakentamis-, kunnossapito-, huolto-, uudelleenrakentamis- ja korjauskustannuksista siten, kuin niiden välisessä yhteisjärjestelysopimuksessa sovitaan. Tontit 8, 9, 10 ja 11 sitoutuvat pitämään alueen sellaisessa kunnossa, että palo- ja pelastusreitti on käytettävissä tarpeen vaatiessa.

Korttelin rakentamisvaiheessa palo- ja pelastusreitti voi väliaikaisesti muuttua, mutta sen täytyy täyttää palo- ja pelastusreitien vaatimukset.

Osapuolet sopivat, että Liitteeseen 2 merkityn palo- ja pelastusreitit tulee olla valmis 27.9.2024 mennessä. Mikäli palo- ja pelastusreitti ei ole valmis tähän päivämäärään mennessä, vastaa Tontti 8 Tonttia 6 palvelevan väliaikaisen palo- ja pelastusreitit rakentamisesta ja sen kustannuksista.

### **2.3. Autohallin perustukset**

Tontilla 6 on oikeus rakentaa autohallin perustukset välttämättömiltä osin Tontin 8 ja Tontin 11 puolelle. Vastaava oikeus on Tontilla 8 ja Tontilla 11 Tontin 6 puolelle. Autohallien rakenteet pyritään kuitenkin sijoittamaan ensisijaisesti omalle tontin alueelle.

Autohallien suunnitelmat tulee yhteensovittaa Osapuolten välillä, jotta rakenteet Tonttien rajalla voidaan toteuttaa Osapuolten kannalta tehokkaasti ja järkevästi.

Kukin Tontti vastaa oman autohallin rakenteiden rakentamisesta ja kunnossapidosta, sekä tarpeen vaatiessa sitoutuu ennallistamaan toisen Tontin puolelle aiheutetut muutokset.

### **2.4. Pihakannen kaiteet**

Tontilla 6 on oikeus sijoittaa pihakannen kaiteet Tontin 8 ja Tontin 11 puolelle Liitteen 3 mukaisesti. Suunnitelmat kaiteiden sijoittamisesta tulee hyväksyttävä Tonttien 6, 8 ja 11 välillä.

Tontti 6 vastaa täysin kaiteiden rakentamis-, kunnossapito-, huolto-, uudelleenrakentamis- ja korjaustoimenpiteistä sekä niihin liittyvistä kustannuksista. Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontilla 6 on oikeus suorittaa edellä mainittuja toimenpiteitä Tonttien 8 ja 11 puolelta.

### **2.5. Kulkuoikeus autohallin kautta**

Tonteilla 8, 9, 10 ja 11 on oikeus käyttää Tontin 6 puolella olevia ajoreittejä ja autohallia ajoyhteytenä omaan autohalliinsa Liitteestä 4 ilmenevällä tavalla. Ajoyhteys sijaitsee Tontin 6 autohallin kummassakin kerroksessa (K1 ja K2) ja kumpaakin kerrosta palvelee oma ajoreitti Samottitaskusta. Selvyyden vuoksi todetaan, että kerrokseen K2 johtava ajoreitti on luiska, ja kerrokseen K1 johtava ajoreitti on maantasossa. Tontilla 6 on oikeus ulottaa kerrokseen K1 johtava ajoreitti osittain Tontin 8 puolelle, jotta ajoreitti voidaan toteuttaa riittävän leveänä ohittamistilannetta varten. Tämä levennys on merkitty vihreällä värillä Liitteeseen 4. Kulku kerrokseen K1 pyritään avaamaan 27.9.2024 mennessä.

Tontti 6 vastaa omalla tontilla sijaitsevien ajoreittien sekä oman parkkihallinsa rakentamisesta. Tontti 8 vastaa Liitteessä 4 vihreällä värillä merkityn levennyksen rakentamisesta ja sen kustannuksista sekä Tonttien 8, 9, 10 ja 11 yhteisen parkkihallin rakentamisesta. Tontti 6 vastaa oman Tonttinsa puolella ajoyhteyden, ajoreittien ja mahdollisen kulkemiseen liittyvän tekniikan kunnossapito-, huolto-, uudelleenrakentamis- ja korjaustoimenpiteistä sekä näihin liittyvistä kustannuksista. Kustannukset jaetaan Tontin 6 omistavien osakeyhtiöiden kesken autopaikkojen mukaisessa suhteessa.

Tontin 6 parkkihallin ja Tonttien 8, 9, 10 ja 11 parkkihallin välille asennetaan kaksi

paloverhoa ja näihin liittyvää tekniikkaa siten, että parkkihallin K2 kerroksen paloverho asennetaan Tontin 8 puolelle ja parkkihallin K1 kerroksen paloverho asennetaan Tontin 6 puolelle. Tontti 6 vastaa oman Tontin puoleisen paloverhon ja siihen liittyvän tekniikan asennuksesta sekä asennus-, sähkönsyöttö-, kunnossapito-, huolto- ja korjauskustannuksista. Tontti 8 vastaa oman Tontin puoleisen paloverhon ja siihen liittyvän tekniikan asennuksesta.

Tontit 8, 9, 10 ja 11 vastaavat niiden yhteisessä käytössä olevaan parkkihalliin liittyvistä kustannuksista siten, kuin niiden välisessä yhteisjärjestelysopimuksessa on sovittu.

## **2.6. Palomuurien korvaaminen osastoivilla rakenteilla**

Osapuolilla on oikeus jättää palomuuuri rakentamatta rakentaessaan Tontin rajalle. Kaikki Osapuolet antavat suostumuksensa ja hyväksyvät sen, että rakennettaessa Tonttien rajalle rakennukset rakenteineen toteutetaan rakennusvalvontaviranomaisen vaatimilla rakenteilla.

## **3. Vastuunrajoitus**

S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahasto sekä Kiinteistö Oy Pitkämäen Tontti 8, Kiinteistö Oy Pitkämäen Tontti 9, Kiinteistö Oy Pitkämäen Tontti 10 ja Kiinteistö Oy Pitkämäki 12 ovat tämän sopimuksen allekirjoittajina ainoastaan siinä tarkoituksessa, että ne antavat allekirjoituksellaan suostumuksensa tämän sopimuksen mukaisille järjestelyille. Tonttiin 8 kohdistuvista velvoitteista vastaa ja oikeudet saa hyväkseen Asunto Oy Turun Piastrella Tontin 8 maanvuokraoikeuden haltijana. Tonttiin 9 kohdistuvista velvoitteista vastaa ja oikeudet saa hyväkseen Asunto Oy Turun Fabbrica Tontin 9 maanvuokraoikeuden haltijana. Tonttiin 10 kohdistuvista velvoitteista vastaa ja oikeudet saa hyväkseen Asunto Oy Turun Mattonella Tontin 10 maanvuokraoikeuden haltijana. Tonttiin 11 kohdistuvista velvoitteista vastaa ja oikeudet saa hyväkseen Asunto Oy Turun Agora Tontin 11 maanvuokraoikeuden haltijana. Tämän sopimuksen muista ehdoista riippumatta, S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahasto, Kiinteistö Oy Pitkämäen Tontti 8, Kiinteistö Oy Pitkämäen Tontti 9, Kiinteistö Oy Pitkämäen Tontti 10 ja Kiinteistö Oy Pitkämäki 12 eivät vastaa mistään tästä sopimuksesta aiheutuvasta vastuusta ja/tai velvoitteesta ja/tai kustannuksesta ja/tai tähän sopimukseen perustuvasta taikka siihen liittyvästä vahingosta ja/tai menetyksestä. Selvyyden vuoksi todetaan, että tämän kohdan mukaisella vastuunrajoituksella katsotaan olevan etusija suhteessa mihin tahansa muuhun tämän sopimuksen ehtoon.

DEAS Tonttirahasto II Ky on tämän sopimuksen allekirjoittajana ainoastaan siinä tarkoituksessa, että se antaa allekirjoituksellaan suostumuksensa tämän sopimuksen mukaisille järjestelyille. Tontin 6 määräosaan 267699/1410000 kohdistuvista velvoitteista vastaa ja oikeudet saa hyväkseen Asunto Oy Turun Talia kyseisen määräosan maanvuokraoikeuden haltijana. Tämän sopimuksen muista ehdoista riippumatta, DEAS Tonttirahasto II Ky ei vastaa mistään tästä sopimuksesta aiheutuvasta vastuusta ja/tai velvoitteesta ja/tai kustannuksesta ja/tai tähän sopimukseen perustuvasta taikka siihen liittyvästä vahingosta ja/tai menetyksestä. Selvyyden vuoksi todetaan, että tämän kohdan mukaisella vastuunrajoituksella katsotaan olevan etusija suhteessa mihin tahansa muuhun tämän sopimuksen ehtoon.

#### 4. Muita ehtoja

1. Tätä sopimusta voidaan muuttaa Osapuolten yhteisellä kirjallisella päätöksellä. Sopimuksen muutoksen kirjaamisesta ja tästä aiheutuvista kustannuksista Osapuolet vastaavat tällöin yhteisesti.
2. Tässä sopimuksessa sovitut käyttöoikeudet ovat pysyviä ja lakkautettavissa ainoastaan Osapuolten välisellä sopimuksella. Mikäli myöhemmin havaitaan, että kaikista Tonttien järkevän suunnittelun ja käytön kannalta tarvittavista rasitteista ei ole sovittu, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan asiasta ja tarvittaessa täydentämään tätä sopimusta.
3. Osapuolilla on toisia Osapuolia kuulematta oikeus hakea tämän sopimuksen rekisteröintiä. Vastuu rekisteröintikustannuksista jaetaan Osapuolille asuinhuoneistojen lukumäärän mukaisessa suhteessa.
4. Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvottelemalla sopimuksen osapuolten kesken. Viimekädessä erimielisyydet ratkaistaan yhden välimiehen muodostamassa välimiesoikeudessa. Välimiehen asettaa Keskuskauppakamarin välityslautakunta ja välimiesmenettelyssä noudatetaan tämän lautakunnan sääntöjä ja Suomen lakia. Välimiesmenettely tapahtuu Tampereella.
5. Tämä sopimus tulee voimaan, kun kaikki Osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen.
6. Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti Assently-järjestelmän kautta alla kuvattuna päivänä.

4. päivänä syyskuuta 2024

#### **Kiinteistö 853-74-88-6**

DEAS Tonttirahasto II Ky Tontin 6 määräosan 267699/1410000 omistajana

---

Markus Liimatainen

Asunto Oy Turun Talia, Tontin 6 määräosan 1/1410000 omistajana ja Tontin 6 määräosan 267699 / 1410000 vuokraoikeuden haltijana

---

Tero Tahkola

Asunto Oy Turun Tempo, Tontin 6 määräosan 262300/1410000 omistajana

---

Matti Laukkanen

Henri Asikainen

Asunto Oy Turun Rento, Tontin 6 määräosan 370000/1410000 omistajana

---

Antti Niskanen

Asunto Oy Turun Huoleton, Tontin 6 määräosan 510000/1410000 omistajana

---

Antti Niskanen

**Kiinteistö 853-74-88-8**

Kiinteistö Oy Pitkämäen Tontti 8, Tontin 8 määräosan 1632/1633 omistajana

---

Ville Vääränen

Antti Väätäinen

S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahasto, Tontin 8 määräosan 1/1633 omistajana

---

Ville Vääränen

Antti Väätäinen

Asunto Oy Turun Piastrella, Tontin 8 vuokraoikeuden haltijana

---

Emil Aittokallio

**Kiinteistö 853-74-88-9**

Kiinteistö Oy Pitkämäen Tontti 9, Tontin 9 määräosan 1632/1633 omistajana

---

Ville Vääränen

Antti Väätäinen

S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahasto, Tontin 9 määräosan 1/1633 omistajana

---

Ville Vääränen

Antti Väätäinen

Asunto Oy Turun Fabbrica, Tontin 9 vuokraoikeuden haltijana

---

Emil Aittokallio

**Kiinteistö 853-74-88-10**

Kiinteistö Oy Pitkämäen Tontti 10, Tontin 10 määräosan 1633/1634 omistajana

---

Ville Vääränen

Antti Väätäinen

S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahasto, Tontin 10 määräosan 1/1634 omistajana

---

Ville Vääränen

Antti Väätäinen

Asunto Oy Turun Mattonella, Tontin 10 vuokraoikeuden haltijana

---

Emil Aittokallio

**Kiinteistö 853-74-88-11**

Kiinteistö Oy Pitkämäki 12, Tontin 11 määräosan 2199/2200 omistajana

---

Ville Vääränen

Antti Väätäinen

S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahasto, Tontin 8 määräosan 1/2200 omistajana

---

Ville Vääränen

Antti Väätäinen

Asunto Oy Turun Agora, Tontin 11 vuokraoikeuden haltijana

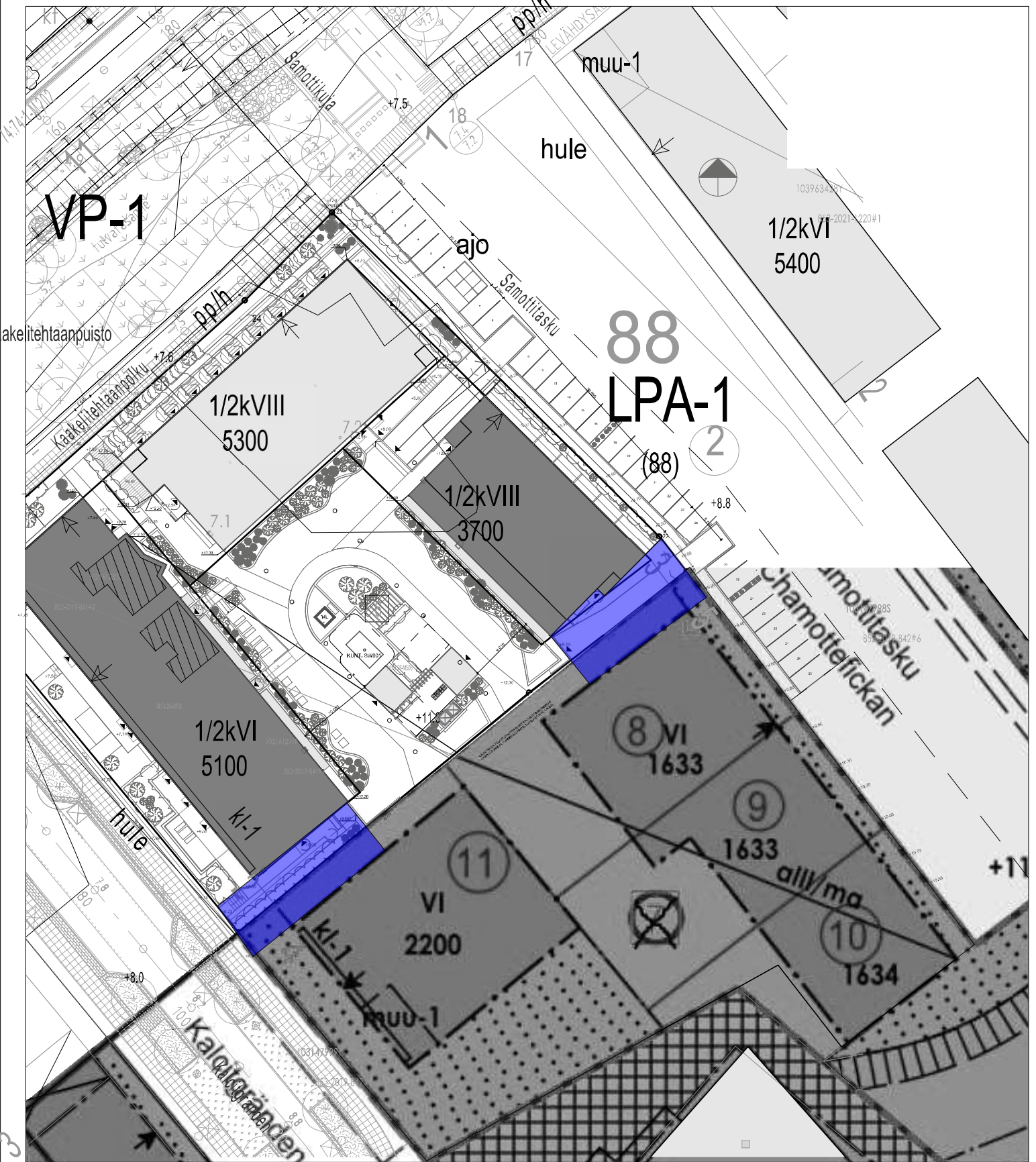
---

Emil Aittokallio

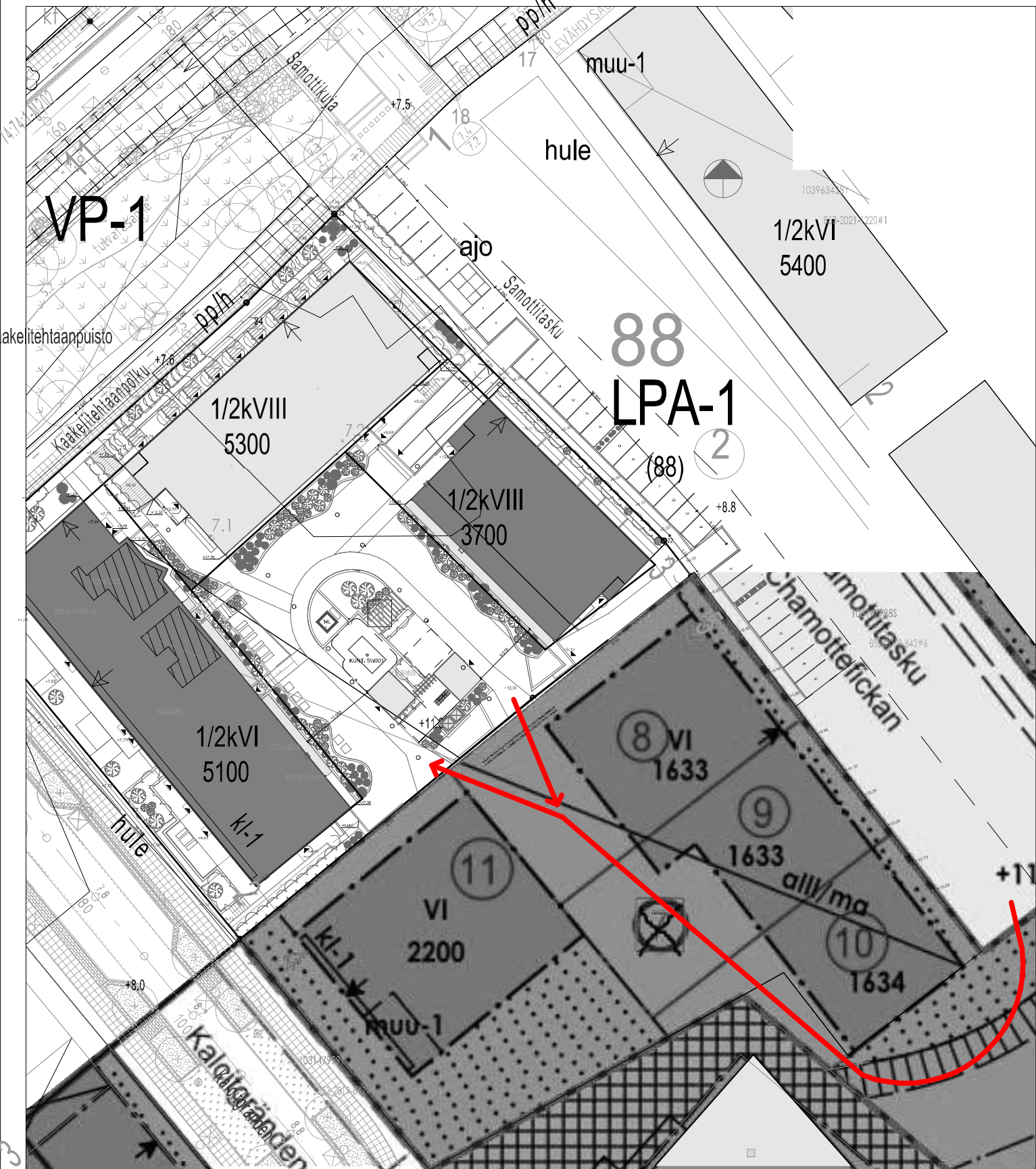
## **Liitteet**


- Liite 1 Pintavedet tonttien rajoilla
- Liite 2 Palo- pelastus- ja huoltoreitti
- Liite 3 Pihakannen kaiteet
- Liite 4 Kulkuyhteys

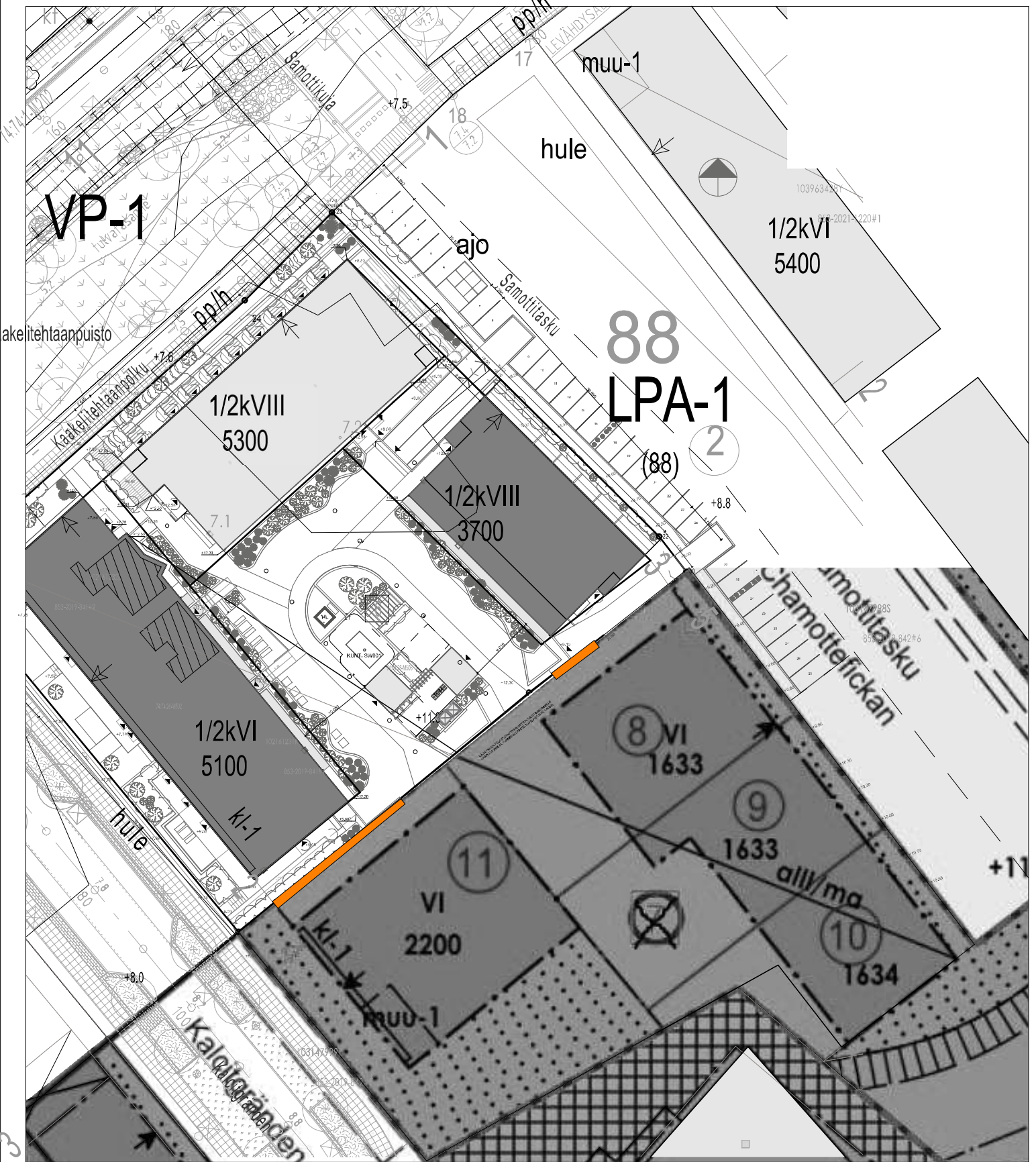




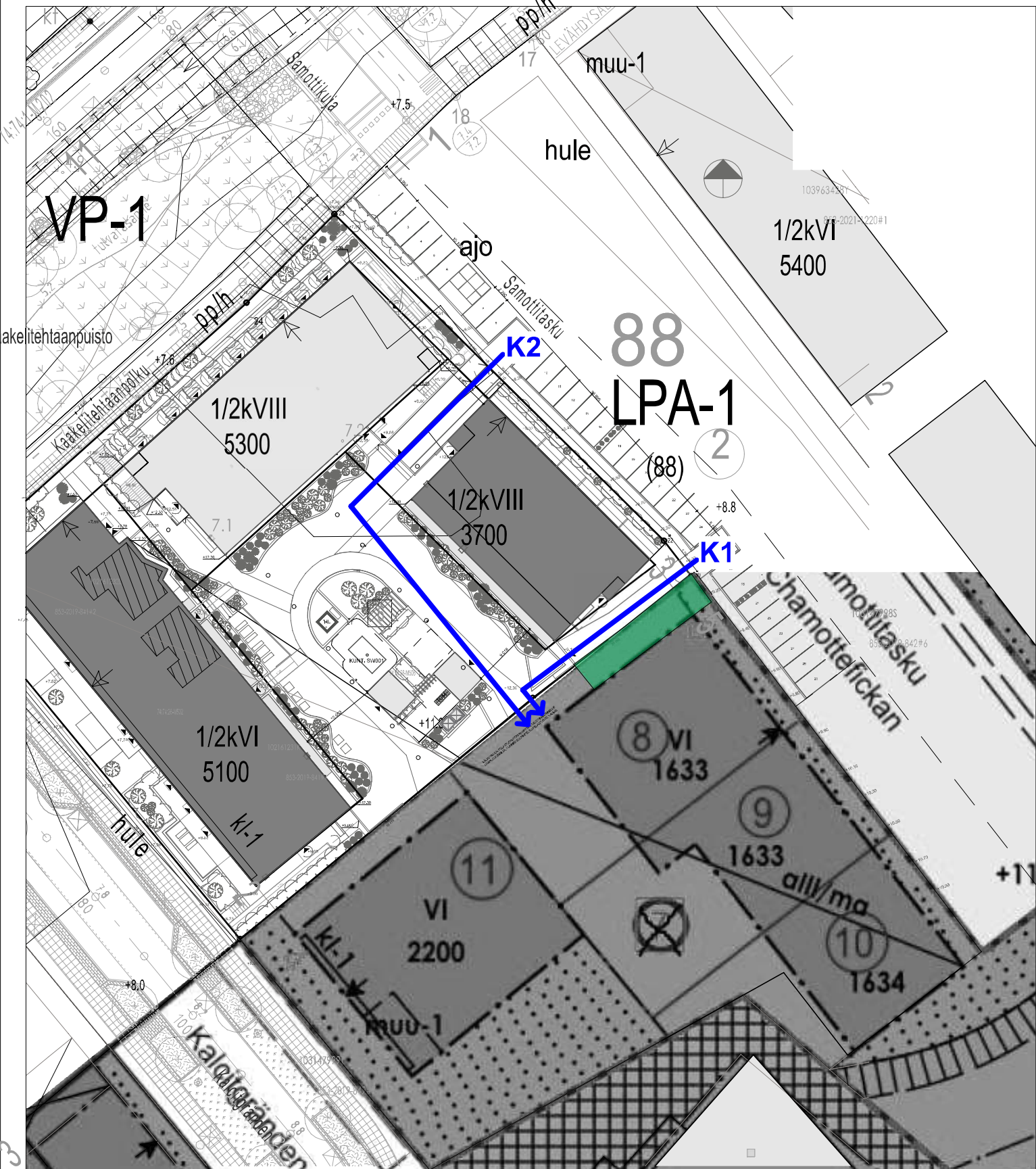
 LIITE 1 Pintavedet tonttien rajoilla




 LIITE 2 Palo-, pelastus- ja huoltoreitti



**LIITE 3 Pihakannen kaiteet**



 LIITE 4 Kulkuyhteys

 Levennys

## Seuraavat dokumentit on allekirjoitettu tiistai 10. syyskuuta 2024

Yhteisjärjestelysopimus tontit 6, 8, 9, 10 ja  
11 liitteineen.pdf

(2525801 byte)  
SHA-512: 67bf2a11b8b3675d234f0d1c56c7dfba7fb89  
d369eb67fede9ce09fe3a641c241f7a1882141b06a1b01  
cb0b1bc8a7ccf822a2714da4ec28ed2379cefd880379

## Allekirjoitukset

5.9.2024 7.49.17 (CET)



## Matti Ilmari Laukkanen

matti.laukkanen@develo.fi  
Allekirjoitettu eID: Ilä (Finnish Trust Network)

4.9.2024 9.40.09 (CET)



## Markus Kristian Liimatainen

mlii@deas-asset.com  
Allekirjoitettu eID: Ilä (Finnish Trust Network)

4.9.2024 9.24.18 (CET)



## Emil Marius Mikael Aittokallio

emil.aittokallio@t2h.fi  
Allekirjoitettu eID: Ilä (Finnish Trust Network)

4.9.2024 11.27.04 (CET)



## Tero Juhani Tahkola

tero.tahkola@kiinteistotahkola.fi  
Allekirjoitettu eID: Ilä (Finnish Trust Network)

4.9.2024 10.16.50 (CET)



## Antti Väätäinen

antti.vaatainen@s-pankki.fi  
Allekirjoitettu eID: Ilä (Finnish Trust Network)

4.9.2024 9.47.07 (CET)



## Ville Vääränen

ville.vaaranen@s-pankki.fi  
Allekirjoitettu eID: Ilä (Finnish Trust Network)

5.9.2024 11.19.15 (CET)



## Henri Samuel Asikainen

henri.asikainen@develo.fi  
Allekirjoitettu eID: Ilä (Finnish Trust Network)

10.9.2024 13.05.57 (CET)



## Antti Elias Niskanen

antti.niskanen@joogroup.fi  
Allekirjoitettu eID: Ilä (Finnish Trust Network)



**assently**  
Allekirjoituksen on sertifioinut Assently



#### Yhteisjärjestelysopimus tontit 6, 8, 9, 10 ja 11 liitteineen

Tämän tosittien aitouden varmistaminen voidaan tehdä skannaamalla oheinen QR-koodi. Voit tehdä tämän myös käymällä <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

040b4424c2029b22c63a08bd4918e4bcc0a3b47db336fa4219532fa32b7a508442b1a5d9004dc78e2db73fd520efc1d44c46a2074c92ec57fdc71b7159c02796



#### Tästä tositteesta

Tämä dokumentti on allekirjoitettu Assently-palvelulla. Sähköisesti tunnistetun allekirjoituksen katsotaan olevan sähköisesti varmennettu. Suomen laki vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista 1/9/2009 määrittää, että sähköinen allekirjoitus on yhtä pätevä kuin perinteinen fyysinen allekirjoitus.

Assently AB, Org Nr 556828-8442  
Assently AB | Hölländargatan 20, 111 60 Tukholma