

# YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

## 1. Sopimuksen osapuolet

- i. Kiinteistö Oy Pitkämäen Tontti 8 (Y-tunnus: 3343608-9), tontin 853-74-88-8 määräosan 1632/1633 omistajana.
- ii. Kiinteistö Oy Pitkämäen Tontti 9 (Y-tunnus 3343612-6), tontin 853-74-88-9 määräosan 1632/1633 omistajana.
- iii. Kiinteistö Oy Pitkämäen Tontti 10 (Y-tunnus: 3343613-4), tontin 853-74-88-10 määräosan 1633/1634 omistajana.
- iv. Kiinteistö Oy Pitkämäki 12 (Y-tunnus: 3210743-5), tontin 853-74-88-11 määräosan 2199/2200 omistajana.
- v. S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahasto (Y-tunnus: 2838474-7), tontin 853-74-88-8 määräosan 1/1633 omistajana, tontin 853-74-88-9 määräosan 1/1633 omistajana, tontin 853-74-88-10 määräosan 1/1634 omistajana ja tontin 853-74-88-11 määräosan 1/2200 omistajana.
- vi. Asunto Oy Turun Piastrella (Y-tunnus: 3356160-5), tontin 853-74-88-8 vuokraoikeuden haltijana.
- vii. Asunto Oy Turun Fabbrica (Y-tunnus: 3364193-9), tontin 853-74-88-9 vuokraoikeuden haltijana.
- viii. Asunto Oy Turun Mattonella (Y-tunnus: 3364195-5), tontin 853-74-88-10 vuokraoikeuden haltijana.
- ix. Asunto Oy Turun Agora (Y-tunnus: 3364196-3), tontin 853-74-88-11 vuokraoikeuden haltijana.

Edellä kohdissa i - ix mainituista yhtiöistä käytetään jäljempänä erikseen nimitystä "Osapuoli" ja yhdessä "Osapuolet".

## 2. Sopimuksen kohteena olevat kiinteistöt

### a) **Kiinteistö 853-74-88-8 (jäljempänä "Tontti 8")**

Kiinteistö Oy Pitkämäen Tontti 8 (Y-tunnus: 3343608-9), Tontin 8 määräosan 1632/1633 omistaja.

S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahasto (Y-tunnus: 2838474-7), Tontin 8 määräosan 1/1633 omistaja.

Asunto Oy Turun Piastrella (Y-tunnus: 3356160-5), Tontin 8 vuokraoikeuden haltija.

**b) Kiinteistö 853-74-88-9 (jäljempänä "Tontti 9")**

Kiinteistö Oy Pitkämäen Tontti 9 (Y-tunnus: 3343612-6), Tontin 9 määräosan 1632/1633 omistaja.

S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahasto (Y-tunnus: 2838474-7), Tontin 9 määräosan 1/1633 omistaja.

Asunto Oy Turun Fabbrica (Y-tunnus: 3364193-9), Tontin 9 vuokraoikeuden haltija.

**c) Kiinteistö 853-74-88-10 (jäljempänä "Tontti 10")**

Kiinteistö Oy Pitkämäen Tontti 10 (Y-tunnus: 3343613-4), Tontin 10 määräosan 1633/1634 omistaja.

S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahasto (Y-tunnus: 2838474-7), Tontin 10 määräosan 1/1634 omistaja.

Asunto Oy Turun Mattonella (Y-tunnus: 3364195-5), Tontin 10 vuokraoikeuden haltija.

**d) Kiinteistö 853-74-88-11 (jäljempänä "Tontti 11")**

Kiinteistö Oy Pitkämäki 12 (Y-tunnus: 3210743-5), Tontin 11 määräosan 2199/2200 omistaja.

S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahasto (Y-tunnus: 2838474-7), Tontin 11 määräosan 1/2200 omistaja.

Asunto Oy Turun Agora (Y-tunnus: 3364196-3), Tontin 11 vuokraoikeuden haltija.

Tonteista 8, 9, 10 ja 11 käytetään jäljempänä erikseen nimitystä "Tontti" ja yhdessä "Tontit". Tonttien välinen tonttijako on esitetty Liitteessä 1.

### 3. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Tällä sopimuksella sovitaan Tonttien välisistä rasitteista ja rasitteenluonteisista oikeuksista sekä näihin liittyvistä velvoitteista ja kustannusjaosta. Rasitteet on määritelty sanallisesti asianomaisissa kohdissa ja esitetty Liitteissä 1-9.

Selvyden vuoksi todetaan, että naapuritontin 853-74-88-6 (jäljempänä "Tontti 6") kanssa laaditaan toinen yhteisjärjestelysopimus, jossa sovitaan yhteisjärjestelystä Tonttien 6, 8, 9, 10 ja 11 välillä.

Osapuolten tarkoituksena on, että tämä sopimus rekisteröidään maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaisena kiinteistöjen yhteisjärjestelynä. Kaikilla Osapuolilla on oikeus muita kuulematta hakea järjestelyn rekisteröintiä. Rekisteröintikustannuksista vastaa se Osapuoli, joka hakee toimenpidettä.

Sopimukseen myöhemmin tehtävien mahdollisten muutosten perustamisen ja rekisteröimisen kustannuksista vastaa se Osapuoli, jonka aloitteesta muutoksia tehdään.

Sopimusalueelle sijoittuvien asuinrakennusten osalta perustusten, rakenteiden ja rakennusten omistusraja noudattaa kiinteistörajoja. Myös jäljempänä yhteiskäyttöön osoitettavien kulkuväylien ja alueiden sekä niillä sijaitsevien rakennelmien ja välineiden osalta omistus seuraa aina kiinteistön omistusta. Tällä sopimuksella ei puututa omistukseen, vaan annetaan tämän sopimuksen mukaisille Tontteille Tonttien rajoja ylittäviä rasitteenluontoisia käyttöoikeuksia.

#### 4. 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 hyväksyä Asunto Oy Turun Piastrella Tontin 8 maanvuokraoikeuden haltijana. Tonttiin 9 kohdistuvista velvoitteista vastaa ja oikeudet saa hyväksyä Asunto Oy Turun Fabbrica Tontin 9 maanvuokraoikeuden haltijana. Tonttiin 10 kohdistuvista velvoitteista vastaa ja oikeudet saa hyväksyä Asunto Oy Turun Mattonella Tontin 10 maanvuokraoikeuden haltijana. Tonttiin 11 kohdistuvista velvoitteista vastaa ja oikeudet saa hyväksyä 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.

#### 5. Kustannusjakoperusteet

Sallitut asuinrakennusoikeudet jakautuvat Tonttien kesken seuraavasti:

Tontti 8, 853-74-88-8: 1633 kem<sup>2</sup>.

Tontti 9, 853-74-88-9: 1633 kem<sup>2</sup>.

Tontti 10, 853-74-88-10: 1634 kem<sup>2</sup>.

Tontti 11, 853-74-88-11: 2200 kem<sup>2</sup>.

Edellä määriteltyjä sallittujen asuinrakennusoikeuksia käytetään sopimuksessa määrittelemään ainoastaan sallittujen asuinrakennusoikeuksien mukaan laskettavia yhteisjärjestelyn kustannusvastuita. Sopimuksella ei kuitenkaan sovita asuinrakennusoikeuksien jaosta Tonttien kesken. Sopimuksessa esitetyt luvut saattavat poiketa Tonttien käytetyistä asuinrakennusoikeuksista.

## 6. Autopaikoitus, yhteiskäyttöautot ja kulkuyhteydet

Tonttien asemakaavavelvoitteen mukaiset autopaikat sijoitetaan autohalliin, tontille 853-74-88-2 (jäljempänä ”LPA-Tontti”) ja tontille 853-74-74-23 (jäljempänä ”Tontti 23”) Liitteessä 7 esitetyn autopaikkalaskelman mukaisesti.

Tontin 8 kolme (3) vierasautopaikkaa, Tontin 9 kolme (3) vierasautopaikkaa ja Tontin 10 neljä (4) vierasautopaikkaa sijoitetaan LPA-Tontille Liitteen 7 mukaisesti. Tonteilla 8, 9 ja 10 on pysyvä oikeus käyttää niille osoitettuja vierasautopaikkoja. Selvyyden vuoksi todetaan, että LPA-Tonttiin ja siellä sijaitseviin autopaikkoihin, rakenteisiin ja rakennelmiin liittyvästä kustannustenjaosta sovitaan erikseen LPA-Tontin omistajien välisellä hallinnanjakosopimuksella.

Tonteille 8, 9 ja 11 on perustettu yhteensä seitsemän (7) piha-autopaikan autopaikkarasite Tontille 23 Liitteenä 9 olevan rasitesopimuksen mukaisesti. Tontilla 23 sijaitsevat piha-autopaikat ovat Tonttien 8, 9 ja 11 käytössä olevia vierasautopaikkoja. Tonteilla 8 ja 9 on pysyvä oikeus käyttää niille osoitettua Tontilla 23 sijaitsevaa yhtä (1) vierasautopaikkaa Liitteen 7 mukaisesti. Tontilla 11 on pysyvä oikeus käyttää sille osoitettuja viittä (5) Tontilla 23 sijaitsevaa vierasautopaikkaa Liitteen 7 mukaisesti.

Tontti 8 vastaa Tonttien yhteisessä käytössä olevan autohallin rakentamisesta. Tontit vastaavat autohallin rakentamiskustannuksista siten, että Tontti 8 vastaa 40 % kustannuksista, Tontti 9 vastaa 25 % prosenttia kustannuksista, Tontti 10 vastaa 10 % kustannuksista ja Tontti 11 vastaa 25 % kustannuksista. Autohallin rakenteiden ja autohalliin liittyvän tekniikan huollosta, hoidosta, kunnossapidosta ja uudelleenrakentamisesta vastaa yhteisiä asioita varten perustettava hoitokunta. Autohallin rakenteiden ja autohalliin liittyvän tekniikan huolto-, hoito-, kunnossapito- sekä uudelleenrakentamiskustannuksista vastaavat Tontit sallittujen asuinrakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa.

Autohalliautopaikkojen latauspisteiden sähkön energiakustannuksista vastaa se Tontti, jonka osakesarjassa autohallipaikka on. Muista autohallin energiakustannuksista ja vesimaksuista sekä autohallin hoito- ja ylläpitopalveluista vastaavat Tontit 8, 9 ja 11 kullakin Tontilla sijaitsevien autopaikkojen



suhteessa autohallipaikkojen kokonaismäärään. Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontilla 8 sijaitsee 24 autohallipaikkaa, Tontilla 9 sijaitsee 12 autohallipaikkaa, Tontilla 11 sijaitsee kahdeksan (8) autohallipaikkaa. Autohalliautopaikoille voidaan sijoittaa autojen lämmitykseen ja lataamiseen tarkoitettuja johtoja, laitteita ja rakennelmia.

Tonttien käytössä tulee olemaan yhteensä kaksi (2) yhteiskäyttöautoa, jotka sijoitetaan LPA-Tontille Liitteen 7 mukaisesti. Tonteilla on pysyvä oikeus käyttää yhteiskäyttöautoja. Ensimmäisen yhteiskäyttöauton hankinnasta vastaa Tontti 9. Ensimmäisen yhteiskäyttöauton hankintakustannukset jaetaan Tonttien 8 ja 9 kesken tasan. Toisen yhteiskäyttöauton hankinnasta vastaa Tontti 11. Toisen yhteiskäyttöauton hankintakustannukset jaetaan Tonttien 10 ja 11 kesken tasan. Yhteiskäyttöautojen huollosta, hoidosta, kunnossapidosta ja uudelleenhankinnasta vastaa yhteisiä asioita varten perustettava hoitokunta. Yhteiskäyttöautojen huolto-, hoito-, kunnossapito- ja uudelleenhankintakustannuksista vastaavat Tontit sallittujen asuinrakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa.

Mikäli Tontit päättävät myöhemmin luopua yhteiskäyttöautoista, jaetaan LPA-Tontilla sijaitsevat yhteiskäyttöautoille varatut autopaikat Tonteille 9 ja 11 siten, että molemmat saavat yhden (1) autopaikan. Lisäksi Tonteilla on velvollisuus rakentaa autohalliin kaavavaatimuksen mukaiset 12 lisäautoa Liitteen 8 havainnollistamalla tavalla. Lisäautopaikkojen rakentamisen suunnittelusta ja toteutuksesta vastaa yhteisiä asioita varten perustettava hoitokunta. Lisäautopaikkojen rakentamis-, uudelleenrakentamis-, huolto-, hoito- ja kunnossapitokustannukset jaetaan Tonttien kesken tasan.

Tonttien yhteisessä käytössä oleva pyörien huoltopaikka sijaitsee Tontilla 8 autohallin K1-kerroksessa Liitteessä 7 violetilla merkityssä paikassa. Tonteilla on pysyvä oikeus käyttää pyörien huoltopaikkaa. Tontti 8 vastaa pyörien huoltopaikan rakentamisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista. Pyörien huoltopaikan huollosta, hoidosta, kunnossapidosta ja uudelleenrakentamisesta vastaa yhteisiä asioita varten perustettava hoitokunta. Pyörien huoltopaikan huolto-, hoito-, kunnossapito ja uudelleenrakentamiskustannuksista vastaavat Tontit sallittujen asuinrakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa.

Ajoreitit Tonttien yhteisessä käytössä olevaan autohalliin kulkevat Tontin 6 kautta. Autohalliin kulkevien ajoreittien rakentamiseen ja kunnossapitoon liittyvistä kustannuksista Tontit sopivat erikseen Tonttien 6, 8, 9, 10 ja 11 välisessä yhteisjärjestelysopimuksessa.

Tonteilla on pysyvä oikeus kulkea autohalliin muiden Tonttien kautta Liitteessä 2 violetilla merkityjä kulkureittejä. Tontille 9 on myös järjestetty esteetön kulkuyhteys autohallin K2-kerrokseen Tontin 8

kautta. Tontilla 9 on pysyvä oikeus käyttää Liitteessä 2 vihreällä merkittyä esteetöntä kulkureittiä. Kukin Tontti vastaa oman Tonttinsa alueella sijaitsevien kulkureittien huolto-, hoito-, kunnossapito-, rakentamis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista. Siltä osin kuin edellä mainitut kulkureitit sijaitsevat Tonttien yhteispiha-alueella, tähän alueeseen liittyvästä kustannusjaosta sovitaan tarkemmin jäljempänä kohdassa 7.

## 7. Yhteispiha-alue

Tonttien yhteisessä käytössä oleva piha-alue on merkitty Liitteeseen 3. Tonteilla on pysyvä oikeus käyttää yhteispiha-aluetta ja sillä sijaitsevia rakennelmia ja välineitä.

Yhteispiha-alueen ja sillä sijaitsevien istutusten, rakennelmien ja välineiden rakentamisesta ja hankinnasta vastaa kukin Tontti oman alueensa osalta Liitteessä 1 esitetyn tonttijaon mukaisesti. Yhteispiha-alueen, sen rakenteiden ja sillä sijaitsevien istutusten, rakennelmien ja välineiden rakentamis- ja hankintakustannuksista vastaavat Tontit sallittujen asuinrakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa. Yhteispiha-alueen, sen rakenteiden ja sillä sijaitsevien istutusten, rakennelmien ja välineiden huollosta, hoidosta, kunnossapidosta, uudelleenrakentamisesta ja uudelleenhankinnasta vastaa yhteisiä asioita varten perustettava hoitokunta. Yhteispiha-alueen, sen rakenteiden ja sillä sijaitsevien istutusten, rakennelmien ja välineiden huolto-, hoito-, kunnossapito-, uudelleenrakentamis- ja uudelleenhankintakustannuksista vastaavat Tontit sallittujen asuinrakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa.

## 8. Liikennöinti pihakannella

Pelastustie ja pelastusajoneuvojen nostopaikat on merkitty punaisella Liitteeseen 4. Tonteilla on pysyvä oikeus käyttää pelastustietä ja pelastusajoneuvojen nostopaikkoja pelastustoimintaa varten. Tonttien rakentamisvaiheessa pelastustien ja nostopaikkojen sijainti voi väliaikaisesti muuttua.

Pelastustien ja nostopaikkojen rakentamisesta vastaa Tontti 8. Pelastustien ja nostopaikkojen rakentamiskustannuksista vastaavat Tontit sallittujen asuinrakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa. Pelastustien ja nostopaikkojen huollosta, hoidosta, kunnossapidosta ja uudelleenrakentamisesta vastaa yhteisiä asioita varten perustettava hoitokunta. Pelastustien ja nostopaikkojen huolto-, hoito-, kunnossapito- ja uudelleenrakentamiskustannuksista vastaavat Tontit sallittujen asuinrakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa.

Liitteessä 5 keltaisella merkitty kulkureitti on julkisesti käytössä oleva kevyen liikenteen kulkureitti.

Tontti 10 vastaa kevyen liikenteen kulkureitin rakentamisesta ja sen kustannuksista. Kevyen liikenteen kulkureitin ylläpidosta ja uudelleenrakentamisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa Turun kaupunki sen jälkeen, kun kulkureitti on valmistunut ja otettu käyttöön.

Tonttien 6, 8, 9, 10 ja 11 yhteistä käyttöä palveleva muuntamo sijoitetaan Tontille 11 Liitteen 4 mukaisesti. Osapuolet hyväksyvät sen, että Liitteessä 4 vaalean sinisellä merkittyä ajoreittiä voidaan käyttää muuntamon huoltoajoa varten. Tontti 11 sitoutuu pitämään ajoreitin siinä kunnossa, että muuntamolle on esteetön pääsy kaikkina vuorokauden aikoina.

Tontti 11 vastaa muuntamon huoltoajoreitin rakentamisesta ja sen kustannuksista. Tontti 11 vastaa muuntamon huoltoajoreitin huolto-, hoito-, kunnossapito- ja uudelleenrakentamiskustannuksista.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Asunto Oy Turun Agora Tontin 11 maanvuokraoikeuden haltijana on solminut Turku Energia Sähköverkot Oy:n ja T2H Varsinais-Suomi Oy:n kanssa muuntamotilasopimuksen, jossa sovitaan edellä mainitun muuntamotilan rakentamisesta ja muuntamotilaan liittyvästä kustannusjaosta.

## 9. Yhdyskuntatekniset johdot, putket ja viemärit

Tonttien yhteistä käyttöä palvelevan hulevesijärjestelmän viivytysputki ja hulevesikanavat sijoitetaan Tontille 11. Tontti 8 vastaa hulevesijärjestelmän viivytysputken ja hulevesikanavien rakentamisesta. Hulevesijärjestelmän viivytysputken ja hulevesikanavien rakentamis-, huolto-, hoito-, kunnossapito- ja uudelleenrakentamiskustannuksista vastaavat Tontit sallittujen asuinrakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa.

Kullakin Tontilla on rasitteena pysyvä oikeus myös muiden kiinteistöään palvelevien vesi-, jätevesi-, hulevesi-, sähkö-, tietoliikenne- ja lämpöjohtojen sekä muiden vastaavien yhdyskuntateknisten johtojen ja johtoihin liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen Tonttien alueilla.

Tämä sopimus ei ota kantaa edellä mainittujen yhdyskuntateknisten johtojen, putkien, viemärien ja johtoihin liittyvien laitteiden ja rakennelmien tarkkaan sijaintiin ja niiden rakentamiseen liittyviin yksityiskohtiin, vaan Tontit sitoutuvat suunnittelemaan ja rakentamaan ne viranomaisten ja Tonttien hyväksymien suunnitelmien mukaisesti.

Siltä osin, kun edellä mainitut johdot, putket, viemärit, ja niihin liittyvät laitteet ja rakennelmat palvelevat vain tiettyä Tonttia, vastaa tämä Tontti niiden rakentamis-, käyttö-, huolto-, hoito-, kunnossapito- sekä uudelleenrakentamiskustannuksista. Siltä osin, kun ne palvelevat useampaa Tonttia, vastaavat nämä Tontit niiden rakentamis-, käyttö-, huolto-, hoito-, kunnossapito- sekä uudelleenrakentamiskustannuksista sallittujen asuinrakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa.

Mikäli johtoalueella joudutaan suorittamaan kaivamista, kaivettava maa-aines sijoitetaan johtorasitealueelle tai johtojen käyttäjän omalle Tontille. Kaivettava alue kunnostetaan kaivamisen jälkeen entiseen kuntoonsa.

Tonteilla on oikeus korvauksetta korjata ja huoltaa edellä mainittuja johtoja, putkia, viemäreitä ja niihin liittyviä laitteita ja rakennelmia niin, ettei näistä toimenpiteistä aiheudu kohtuutonta haittaa toiselle Tontille. Toisen Tontin alueet ja rakenteet on ennallistettava heti korjaustöiden jälkeen.

## 10. Jätepisteet

Tonttien yhteisessä käytössä olevat jätepisteet sijoitetaan Tontille 10 ja 11 Liitteen 3 mukaisesti. Tonteilla on pysyvä oikeus käyttää Tonteilla 10 ja 11 sijaitsevia jätepisteitä. Tonteilla on myös pysyvä oikeus kulkea jätepisteille muiden Tonttien kautta.

Tontilla 10 sijaitsevan jätepisteen rakentamisesta vastaa Tontti 10. Tontilla 10 sijaitsevan jätepisteen rakentamiskustannuksista vastaavat Tontit 8, 9 ja 10 sallittujen asuinrakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa. Tontilla 11 sijaitsevan jätepisteen rakentamisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista vastaa Tontti 11.

Jätepisteiden ja sen rakenteiden huollosta, hoidosta, kunnossapidosta ja uudelleenrakentamisesta sekä jätehuollosta vastaa yhteisiä asioita varten perustettava hoitokunta. Jätepisteiden ja sen rakenteiden huolto-, hoito-, kunnossapito- ja uudelleenrakentamiskustannuksista sekä jätehuoltokustannuksista vastaavat Tontit sallittujen asuinrakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli Liitteen 3 mukaisia jätepisteitä ei ole mahdollista rakentaa tai ottaa käyttöön ennen ensimmäisten Tonttien asuinrakennusten valmistumista, on kukin Tontti velvollinen järjestämään omaa Tonttia palvelevan väliaikaisen jätekeräyksen omalla kustannuksellaan ennen jommankumman edellä mainitun jätepisteen valmistumista.

Selvyyden vuoksi todetaan lisäksi, että Tontilla 11 sijaitseva jätepieste sijoitetaan lähelle Tontin 9 rajaa. Osapuolet hyväksyvät sen, että Tontin 11 jätepieste sijoitetaan Tontin 9 ja Tontin 11 välisen rajan tuntumaan ilman jäteastioiden osastoivia rakenteita.

## 11. Väestönsuoja

Tonttien yhteisessä käytössä olevat väestönsuojat sijoitetaan Tontin 11 ensimmäiseen kellarikerrokseen (Väestönsuoja 1), Tontin 11 pihapuolen 1. kerrokseen (Väestönsuoja 2) ja Tontin 8 toiseen kellarikerrokseen (Väestönsuoja 3) Liitteen 6 mukaisesti. Tonteilla on hätätilanteessa pysyvä oikeus käyttää väestönsuojia ja kulkea väestönsuojiin Tonttien 8 ja 11 kautta. Muuna aikana Väestönsuojat 1, 2 ja 3 toimivat Tonttien 8 ja 11 omina irtaimistovarastoina.

Väestönsuojien 1 ja 2 rakentamisesta vastaa Tontti 11 ja Väestönsuojan 3 rakentamisesta vastaa Tontti 8. Väestönsuojien rakenteiden ja väestönsuojatilaan liittyvien erityisvarusteiden ja -laitteiden huollosta, hoidosta, kunnossapidosta, uudelleenrakentamisesta ja hankinnasta vastaa yhteisiä asioita varten perustettava hoitokunta. Väestönsuojien rakenteiden ja väestönsuojatilaan liittyvien erityisvarusteiden ja -laitteiden huolto-, hoito-, kunnossapito-, rakentamis-, uudelleenrakentamis- ja hankintakustannuksista vastaavat Tontit sallittujen asuinrakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa.

## 12. Tonttien rajoille rakentaminen

Tonteilla on oikeus jättää palomuri rakentamatta rakentaessaan Tonttien rajalle. Osapuolet antavat suostumuksensa ja hyväksyvät sen, että rakennettaessa Tonttien rajalle asuinrakennukset rakenteineen toteutetaan rakennusvalvontaviranomaisen vaatimilla rakenteilla.

Tonteilla 8 ja 9 on oikeus eristää viereisen Tontin väliin jäävä asuinrakennuksen ulkoseinä, mikäli viereisen Tontin asuinrakennuksen rakentaminen viivästyy. Tonteilla 8 ja 9 on oikeus rakentaa asuinrakennuksen ulkoseinän eristeet siten, että ne ulottuvat toisen Tontin alueelle. Tonteilla 9 ja 10 on velvollisuus suunnitella asuinrakennuksen rakentaminen siten, että se ei olennaisesti haittaa viereisen Tontin asuinrakennuksen käyttöä. Sillä Tontilla, joka jatkaa oman asuinrakennuksensa rakentamista viereisen Tontin asuinrakennuksen ulkoseinän viereen, on velvollisuus ennallistaa viereisen Tontin asuinrakennukselle aiheutuneet muutokset.

### 13. Kiinteistövero

Kukin Tontti vastaa omasta maapohjasta ja sillä sijaitsevasta asuinrakennuksesta perittävästä kiinteistöverosta. Tonttien yhteisessä käytössä olevasta autohallista perittävästä kiinteistöverosta vastaavat Tontit sallittujen asuinrakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa.

### 14. Hoitokunta

Tonttien tässä sopimuksessa sovittujen yhteisten asioiden käytännön hallinnoinnista ja hoidosta huolehtii Tonttien lukuun hoitokunta tätä sopimusta noudattaen.

Hoitokunnan toimialue käsittää aina ne asiat/alueet, jotka ovat valmistuneet ja viranomaisten toimesta hyväksytty käyttöön otettaviksi. Hoitokunta perustetaan, kun kahden (2) Tontin asuinrakennukset ovat valmistuneet ja viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettaviksi sekä perustajaurakointiyhtiöiden hallinnot on luovutettu.

Hoitokuntaan kuuluu Tonttien hallitusten puheenjohtajat ja isännöitsijät. Mikäli yhteisten asioiden käsittely vaatii Tontin kannanottoa ennen kuin hallitus on muodostettu, Tontille valittu isännöitsijä voi edustaa yksin Tonttia.

Kullakin Tontilla on hoitokunnassa yksi ääni. Päätökset tehdään enemmistöpäätöksinä. Tonttien edustajat esittelevät tehdyt päätökset tarvittavilta osin Tontin hallituksen tai muun asiasta päättämään oikeutetun tahon hyväksi.

Hoitokunta kokoontuu tarvittaessa jonkun Tontin koolle kutsumana. Kokouksissa noudatetaan soveltuvin osin yhtiökokousta koskevia määräyksiä.

### 15. Muut ehdot

Tämä sopimus tulee voimaan, kun kaikki Osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen.

Velvollisuus tässä sopimuksessa sovittuihin hoito-, huolto-, kunnossapito-, ja uudelleenrakentamistoimenpiteisiin ja niihin liittyviin kustannuksiin alkaa kunkin Tontin osalta siinä vaiheessa, kun Tontin asuinrakennus on luovutettu asukkaiden käyttöön.

Tällä sopimuksella myönnettyistä rasiteoikeuksista kukaan Osapuoli ei ole velvollinen suorittamaan mitään korvausta.

Tähän sopimukseen on pyritty kuvaamaan mahdollisimman yksityiskohtaisesti Tonttien yhteiskäytössä olevien alueiden, rakennelmien, välineiden ja tavaroiden rakentaminen ja hankkiminen sekä niistä aiheutuvien kustannusten jakaminen. Osapuolet hyväksyvät kuitenkin sen, että tässä sopimuksessa kuvatut järjestelyt eivät välttämättä täyty kaikilta osin siihen mennessä, kun oman Tontin asuinrakennus on luovutettu asukkaiden käyttöön. Osapuolilla ei ole oikeutta yhteisjärjestelysopimuksen perusteella vaatia toista Osapuolta rakentamaan yhteisjärjestelyn piiriin kuuluvia alueita ennen Tontin asuinkerrostalon rakentamista.

Osapuolet toteavat, että sopimusalueen rakentamisen vaiheittaisuuden vuoksi jotkin tämän sopimuksen mukaiset yksittäiset oikeudet ja järjestelyt saattavat täsmentyä suunnittelun ja toteutuksen edetessä. Mikäli tämän vuoksi sopimusalueen rakentamisen edetessä ilmenee tarve muuttaa tällä sopimuksella sovittuja järjestelyjä tai sopia kokonaan uusista järjestelyistä tai lainsäädännössä tapahtuvien muutoksien perusteella, pyrkivät Osapuolet parhaansa mukaan, sopimusalueen tarkoituksenmukaista toteuttamista tavoitellen ja viranomaisten hyväksymällä tavalla sopimaan ja muuttamaan tarvittavat lisäykset, joita kyseinen muutos koskee. Mikäli tällä sopimuksella myönnetty oikeus jää osaksi tai kokonaan tarpeettomaksi, ei Osapuolilla ole oikeutta korvaukseen rasitteen lakatessa.

Osapuolet sitoutuvat siirtämään tässä sopimuksessa mainitut ehdot myös kiinteistöjen uusia omistajia tai vuokraoikeuden haltijoita koskeviksi.

Osapuolet sitoutuvat siihen, että ne eivät hae sellaisia asemakaavan muutoksia tai muita viranomaispäätöksiä, joilla tässä sopimuksessa sovittu yhteisjärjestely lakkaisi ilman, että asiasta on sovittu kaikkien tämän sopimuksen Osapuolten kanssa.

Tätä sopimusta koskevat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvottelemalla. Jos ratkaisuun ei päästä neuvottelemalla, voidaan riita jättää Varsinais-Suomen käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti Assently-järjestelmän kautta alla kuvattuna päivänä.

## Allekirjoitukset

10. päivänä syyskuuta 2024

### 1. Kiinteistö Oy Pitkämäen Tontti 8

Tontin 8 määräosan 1/1633 omistajana

---

Ville Vääränen

---

Antti Väätäinen

### 2. Kiinteistö Oy Pitkämäen Tontti 9

Tontin 9 määräosan 1/1633 omistajana

---

Ville Vääränen

---

Antti Väätäinen

### 3. Kiinteistö Oy Pitkämäen Tontti 10

Tontin 10 määräosan 1/1634 omistajana

---

Ville Vääränen

---

Antti Väätäinen

### 4. Kiinteistö Oy Pitkämäki 12

Tontin 11 määräosan 2199/2200 omistajana



---

Ville Vääränen

---

Antti Väätäinen

### **5. Asunto Oy Turun Piastrella**

Tontin 8 vuokraoikeuden haltijana

---

Emil Aittokallio

### **6. Asunto Oy Turun Fabbrica**

Tontin 9 vuokraoikeuden haltijana

---

Emil Aittokallio

### **7. Asunto Oy Turun Mattonella**

Tontin 10 vuokraoikeuden haltijana

---

Emil Aittokallio

## **8. Asunto Oy Turun Agora**

Tontin 11 vuokraoikeuden haltijana

---

Emil Aittokallio

## **9. S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahasto**

Tonttien 8 ja 9 määräosan 1/1633, Tontin 10 määräosan 1/1634 ja Tontin 11 määräosan 1/2200 omistajana

---

Ville Vääränen

---

Antti Väätäinen

**Liitteet 1-9:**



853-2022-1553#1  
1/2kV VIII

AK-1  
3200  
1039634035  
853-2021-1216#2  
IV

Samottitasky  
Chamottefickan

02161232L  
853-2019-841#2  
104038777K  
853-2022-1535#2  
6  
1040398163  
853-2022-1576#1  
102161231K  
853-2019-841#1  
1/2kV I  
5100

TALOB  
VI  
8  
1633

TALOC  
9  
1633

TALOD  
10  
1634

TALOA VI  
VI  
11  
2200

Kalcutgränden

25/2022

Lasyrplan

P Lasiteaukio

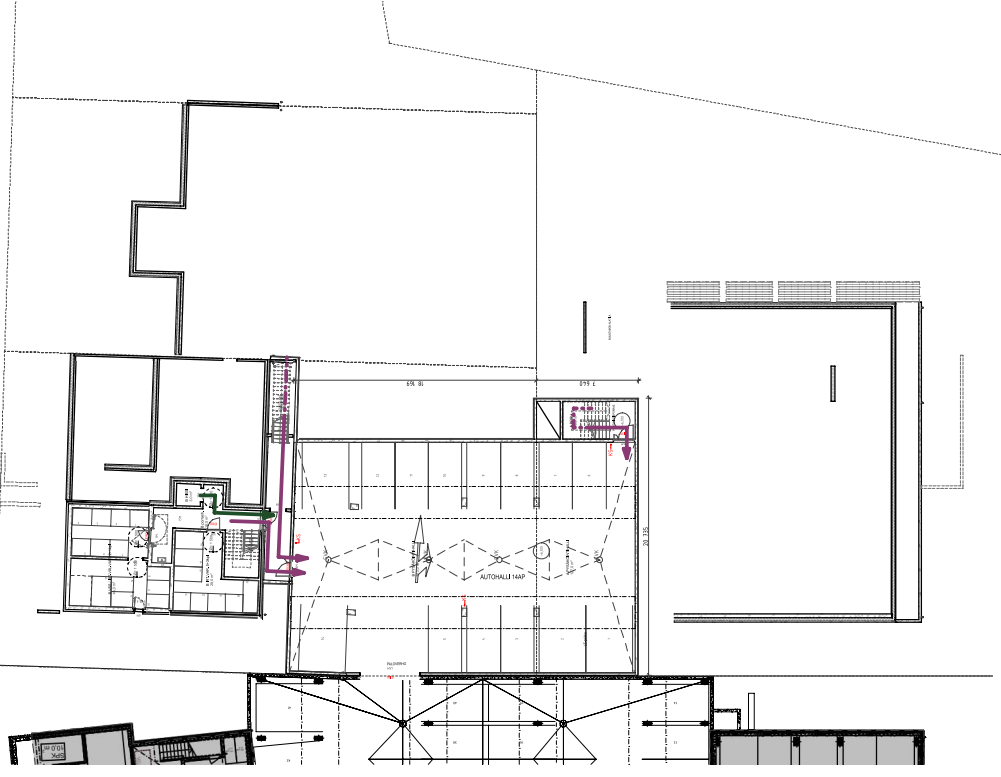
ORIGO

TS 4  
K

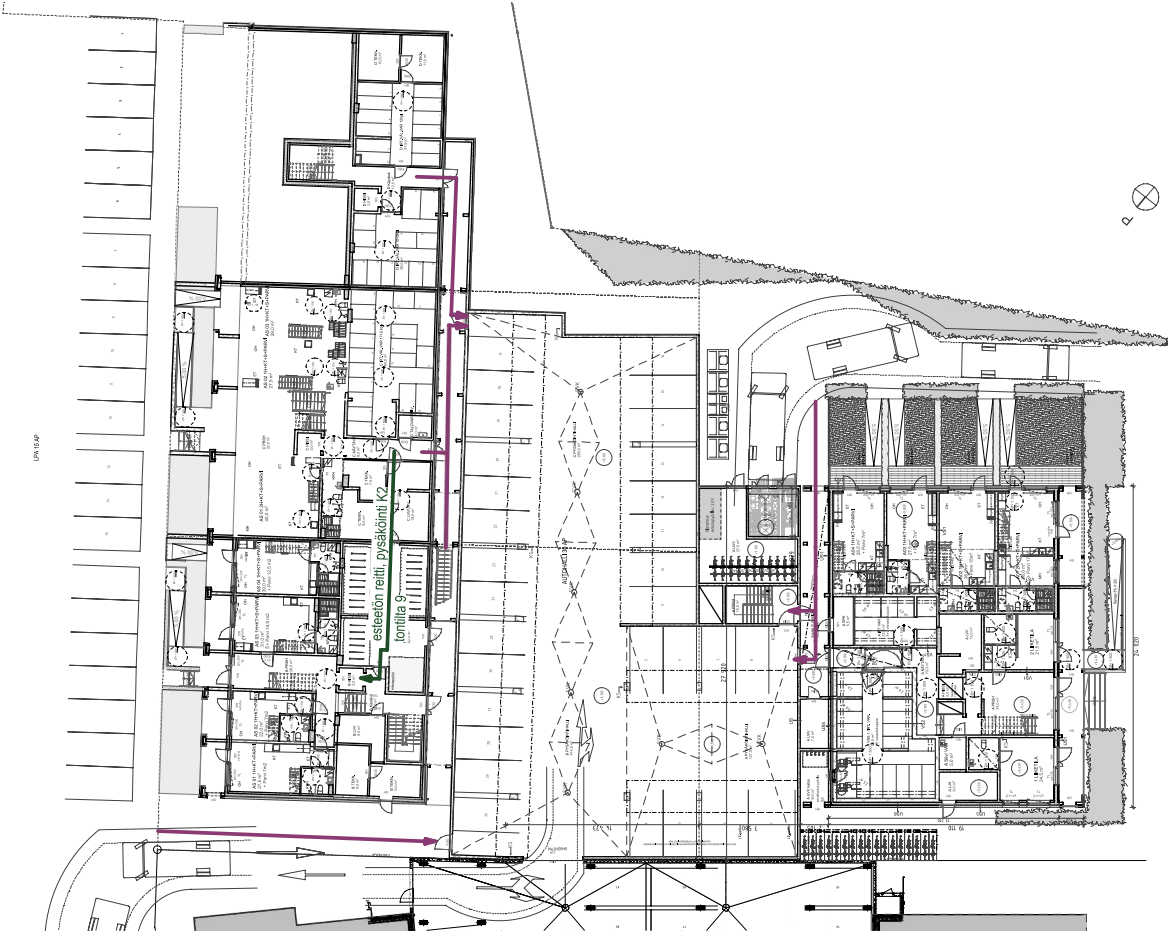
PK-1

Tonttijako  
LIITTEET YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS, 1:400  
23.12.2022

ESTEETÖN KULKUREITIT  
 MUUT KULKUREITIT



PYSÄKÖINTI P2



PYSÄKÖINTI P1

13.11.2023

Jalankulkureitit autohalliin  
 LIITTEET YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS, 1:400





JÄTEPISTEET  
YHTEISPIHA-ALUE

3200

AK-1

1/2kvi VIII

853-2022-1553#1

104038777K

853-2022-1535#2

853-2019-841#2

1040398163

853-2022-1576#1

102161231K

853-2019-841#1

1/2kvi

5100

1031479991

853-2019-842#1

VI

200

25/2022

4

TS

K

PK-1

P Lasiteaukio

Glasyrplan

12

ORIGO

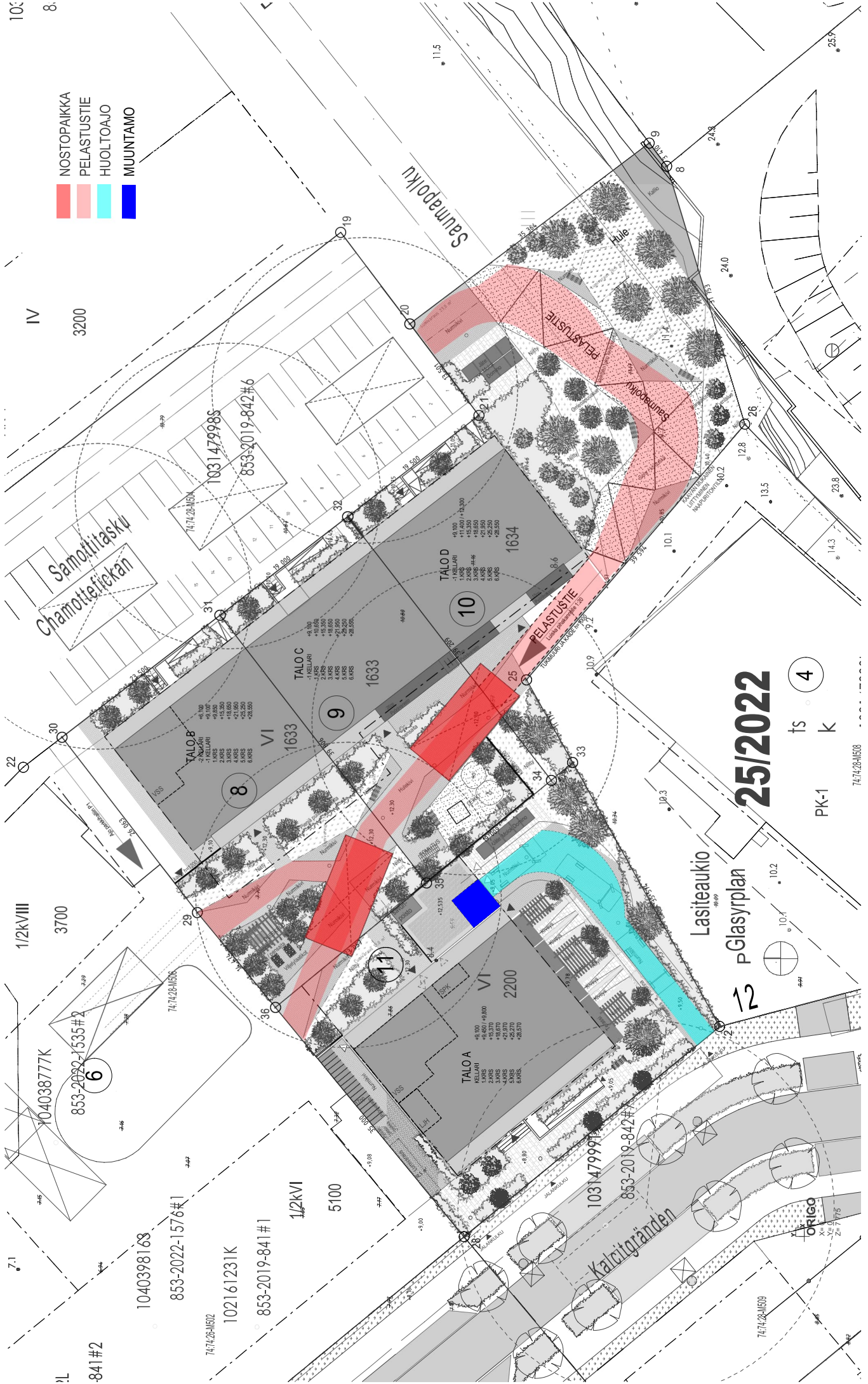
Yhteispiha-alue  
LIITTEET YHTEISJÄRJESTELYSIPOIMUS, 1:400

13.1.2023



10: 8.

- NOSTOAIKKA
- PELASTUSTIE
- HUOLTOAJA
- MUUNTAMO



25/2022

Lasiteaukio  
P-Glasyrplan

TS 4  
K

PK-1

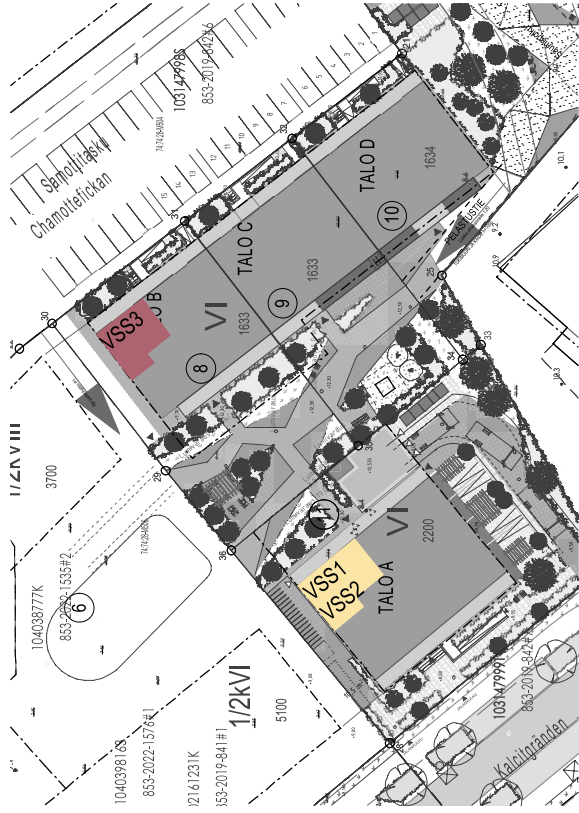
74.74.28.4538

PeLASTustie, nostopaikat, huoltoajoreitti  
LIITTEET YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS, 1.400

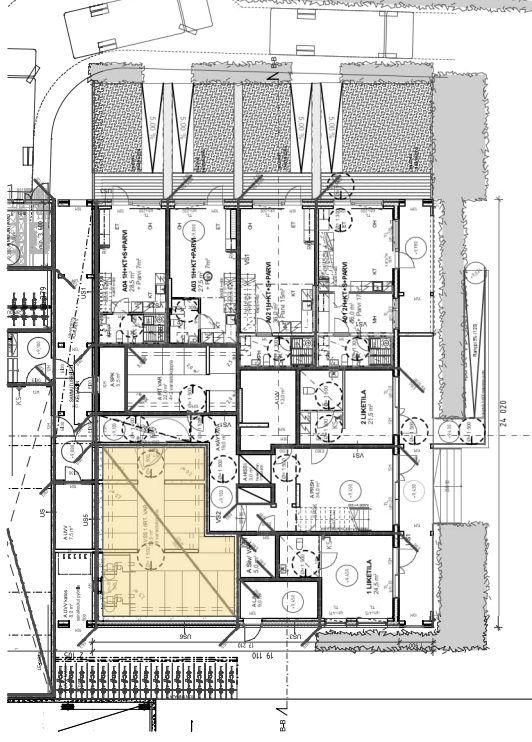
13.1.2023



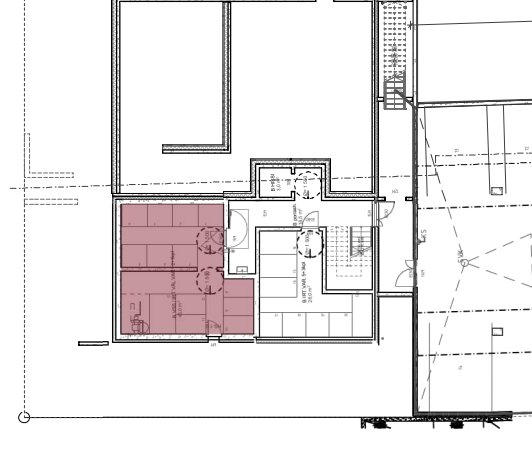




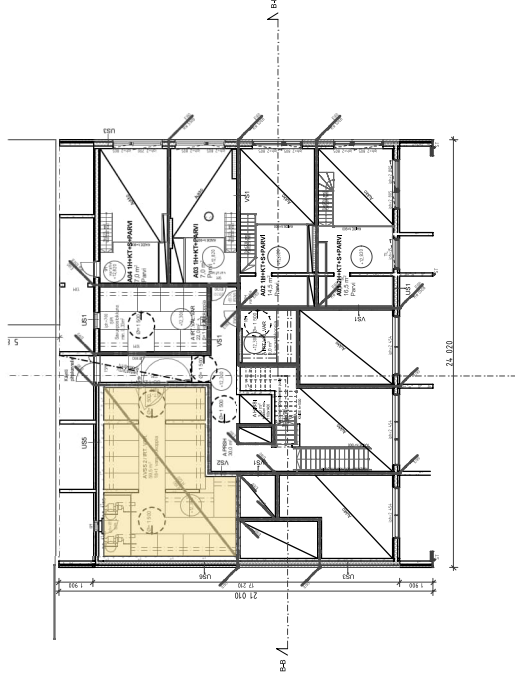
VÄESTÖNSUOJEN SIJAINNIT 1:750



VÄESTÖNSUOJA 1  
TONTTI 11, -1. KELLARI



VÄESTÖNSUOJA 3  
TONTTI 8, -2. KELLARI



VÄESTÖNSUOJA 2  
TONTTI 11, 1. KERROS (PIHAPUOLI)



## AUTOPAIKKALASKELMA

### TONTTI 11

Asunnot 2305 k-m<sup>2</sup>  
1ap/120 k-m<sup>2</sup> **19ap**

Vieraspaikat 53as.  
1ap/10as. **5p**

**Yht. 24ap**

## AUTOPAIKKALASKELMA

### TONTTI 8

Asunnot 1719,5 k-m<sup>2</sup>  
1ap/120 k-m<sup>2</sup> **14 ap**

Vieraspaikat 38as.  
1ap/10as. **4ap**

**Yht. 18ap**

### TONTTI 9

1643,5 k-m<sup>2</sup>  
**14ap**

38as.  
**4ap**

**18ap**

### TONTTI 10

1676,5 k-m<sup>2</sup>  
**14ap**

38as.  
**4ap**

**18ap = 54ap**

Tonttien 8, 9, 10 ja 11 autopaikkavaade yhteensä 78ap, joista 17 vieraspaikkoja. Yhteiskäyttöautoja järjestetään 2kpl, joilla korvataan 20% asuntojen autopaikkavaatimuksesta (61ap x 20% = 12ap). Jokaisen Tontin autopaikkavaateesta vähennetään täten 3ap.

Autopaikkoja toteutetaan:

Autohallissa yhteensä **44 ap** (14ap+30ap), Tontilla 23 rasitesopimuksella **7ap**, LPA-Tontilla **15ap =66 ap**

**Autopaikkojen laskennallinen jakauma Tonttien välillä:**

**Tontti 11:** 14ap (autohalli) + 1ap (LPA) + 5vp (Tontti 23) + 1 yhteiskäyttöauto (LPA) = **21ap**  
**Tontti 8:** 10ap (autohalli) + 1ap (LPA) + 1vp (Tontti 23) + 3vp (LPA) = **15ap**  
**Tontti 9:** 10ap (autohalli) + 3vp (LPA) + 1vp (Tontti 23) + 1 yhteiskäyttöauto (LPA) = **15ap**  
**Tontti 10:** 10ap (autohalli) + 1ap + 4vp (LPA) = **15ap**

YHTEISKÄYTTÖAUTOPAIKAT

LPA-TONTTI NRO 2



Kaikkiirändien

AUTOHALLI, TASO K1



TONTTI NRO 23

AUTOHALLI, TASO K2

Autopaikkatarkastelu  
LIITTEET YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS,

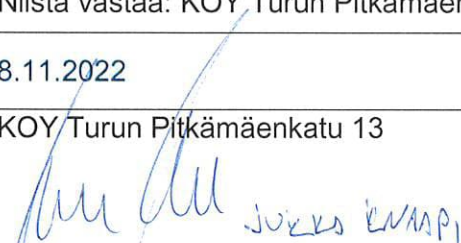
13.1.2023



# Liite 9

## SOPIMUS, RASITEOIKEUDEN

- Perustamisesta
- Lakkauttamisesta
- Siirtämisestä
- Muuttamisesta

<b>Sopimuksen kohdekiinteistöt</b>	Kt 853-74-74-23 KOY Turun Pitkämäenkatu 13 y 1095727-9; Kt 853-74-88-11, Kiinteistö Oy Pitkämäki 12 y 3210743-5 Kt 853-74-88-8, Kiinteistö Oy Pitkämäki 11, y 3210739-8 Kt 853-74- 88-9 Kiinteistö Oy Pitkämäki 11, y 3210739-8
<b>Sopimuksen tarkoitus</b>	Autopaikkarasite 7 autopaikkaa KOY Turun Pitkämäenkatu 13 omistamalla tontilla 853-74-74-23
<b>Rasitteenpito</b>	Rasitteen rakentaa: Valmiiksi rakennetut autopaikat ja liitekartan mukainen muu alue osoitteessa Pitkämäentie 13, 20210 Turku  Rasitteen kunnossapitää: KOY Turun Pitkämäenkatu 13
<b>Korvaukset</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Rasitteesta ei makseta korvauksia <input type="checkbox"/> Sovittu korvaukseksi 0 € (euroa)
<b>Muut ehdot ja lisätietoa</b>	Rasite perustetaan heti. Rasitteeseen oikeutettu tontti on oikeutettu hakemaan rasiteoikeuden merkitsemistä rasitettuun tonttiin ilman eri kuulemista tämän sopimuksen perusteella.
<b>Kartta</b>	Rasitealue on kuvattu karttaliitteessä.
<b>*Toimituskustannukset</b>	Niistä vastaa: KOY Turun Pitkämäenkatu 13
<b>Päiväys</b>	8.11.2022
<b>Allekirjoitukset ja nimenselvennykset (kaikilta kiinteistöjen omistajilta)**</b>	KOY Turun Pitkämäenkatu 13      KOY Pitkämäki 11 ja 12 

\* Liitä tehty sopimus toimitushakemukseen. Kiinteistötoimitusta on haettava erikseen, helpoiten se tapahtuu [Maanmittauslaitoksen asiointipalvelun](#) (linkki) kautta.

\*\* Yhteisessä omistuksessa olevan kiinteistön osalta kaikkien osaomistajien tulee allekirjoittaa sopimus. Kuolinpesän tapauksessa pesän osakkaat ovat osaomistajia.



853-74-74-23

RASTESOPIMUKSEN LIITE  
A3 = 1:600

20.12.2022  
4211--A.dwg



SCHAUMAN ARKITEHDIT  
Liminkatu 9D FI-20100 Turku, Finland  
+358 2 251 5555 schoumanarchi.fi



Seuraavat dokumentit on allekirjoitettu tiistai 10. syyskuuta 2024



Yhteisjärjestelysopimus Tontit 8, 9, 10 ja 11  
liitteinen.pdf  
(12086145 byte)  
SHA-512: a96a9bf16c0b3902f712a0ed2d4e70159a584  
678d15ce23012c969a30bde44dce25604c7a4baecb1bd6  
b0a7c79e34f82225dc61e9cd1504c3e4cd2e5234648a1

## Allekirjoitukset

10.9.2024 12.28.55 (GET)



**Ville Vääränen**

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

10.9.2024 12.09.26 (GET)



**Antti Väätäinen**

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

10.9.2024 12.05.17 (GET)



**Emil Marius Mikael Aittokallio**

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



Allekirjoituksen on sertifioinut Assently



Yhteisjärjestelysopimus Tontit 8, 9, 10 ja 11 liitteinen

Tämän tosیتeen aitouden varmistaminen voidaan tehdä skannaamalla oheinen QR-koodi. Voit tehdä tämän myös käymällä <https://app.assently.com/case/verify>  
SHA-512:  
a653223d022d33a1f5f50e9b8e7120dc9fed4ddc461f01660fca256122a2403bc4a541179822eea9ad7e2eb14a9a8f6d9ca27ce3c874e127e38709f22e72b6b5



Tästä tosیتteesta

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