

SOPIMUS ASEMAKAAVAN MUUTTAMISESTA JA KIINTEÄN  
OMAISUUDEN LUOVUTTAMISESTA

1

## OSAPUOLET

Raision kaupunki, ly-tunnus 0204428-5, jäljempänä kaupunki, ja Kiinteistö Oy Raisiontori, ly-tunnus 0141477-4, tontille 3-339-5 perustettavan yhtiön lukuun, jäljempänä kiinteistöyhtiö.

2

## SOPIMUSALUE

Sopimus koskee liitekartalle n:o 1 rajattua aluetta, jonka pinta-ala on n. 1491 m<sup>2</sup>.

Kaupunki omistaa sopimusalueen maapohjan, mutta kiinteistöyhtiö hallitsee tonttia 3-333-3 vuokrasopimuksella.

3

## KAAVOITUS JA RAKENTAMISTAPA

Kaupunki laatii asemakaavan, jossa sopimusalueelle sijoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-15; tontti 3-339-5).

Tontin 3-339-5 asuinrakennusoikeus on 2400 k-m<sup>2</sup> ja liikerakennusoikeus 1220 k-m<sup>2</sup>. Tontin autopaikkoja voidaan sijoittaa tontille 3-339-2 tulevaan paikoitustaloon. Tontin kerrosluku on IX ja osittain III.

Kiinteistöyhtiö sitoutuu noudattamaan asemakaavan määräyksiä ja niitä täydentämään laadittavia rakentamishjeita tavoitteenaan arkkitehtonisesti korkeatasoinen, toimiva ja viihtyisä rakentaminen.

Kiinteistöyhtiö sitoutuu suunnittelussa ja toteutamisessa ottamaan huomioon liikuntarajoitteisten henkilöiden asiointimahdollisuudet alueella rakentamismääräyskokoelman mukaisesti.

Kiinteistöyhtiö on velvollinen toteuttamaan rakennuksiin liiketoimintaan liittyvät maksuttomat wc-tilat asiakkaiden käyttöön.

Rakentamisen aikana tulee huolehtia siitä, etteivät olemassa olevat, säilytettävät putki- ja kaapelilinjat vahingoitu.

Missään rakentamisen vaiheessa ei Tornikatua voida kokonaan sulkea liikenteeltä.

## ALUELUOVUTUKSET

Kaupunki luovuttaa kiinteistöyhtiölle seuraavat tontin 3-339-5 muodostusosat:

Tonttia 3-333-3	n. 1175 m <sup>2</sup>
Tonttia 3-333-2	n. 241 m <sup>2</sup>
Tornikatua K 304	n. 4 m <sup>2</sup>
Yhteensä	n. 1420 m <sup>2</sup>

Omistusoikeus alueisiin siirtyy kiinteistöyhtiölle kun tämän sopimuksen 6. kohdan ensimmäisen kappaleen mukainen kauppahinta on maksettu. Vanhan vuokrasopimuksen mukainen vuokran maksu lakkaa omistusoikeuden siirtyessä.

Hallintaoikeus luovutettaviin alueisiin siirtyy siinä vaiheessa kun asemakaavan mukainen rakentaminen alkaa ja kulkuväyliä sekä johtolinjoja korvaavat järjestelyt on tehty.

Kaupunki luovuttaa alueet vapaina velkakiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista.

## MUUT LUOVUTUKSET

Edellämainittujen kiinteistönluovutusten lisäksi lisäksi kaupunki luovuttaa kiinteistöyhtiölle 18 prosenttia tontille 3-339-2 perustettavan paikoitustaloyhtiön osakkeista, jotka osakkeet oikeuttavat vähintään 75 autopaikkaan paikoitustalossa. Luovutettavien osakkeiden osuutena kauppahinnasta pidetään kuusisataakahdeksankymmentäkuusituhatta neljäsataakahdeksankymmentä (686.480) markkaa.

## KAUPPAHINTA

Kiinteistöyhtiö maksaa kaupungille kauppahintana miljoona viisisataakahdeksantatuhatta yhdeksänsataaseitsemänkymmentäseitsemän (1.518.977) markkaa ennen ensimmäisen rakennusluvan myöntämistä, kuitenkin viimeistään kuuden kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta.

Mikäli kauppahinnan maksaminen viivästyy edellämainituista ajankohdista, maksaa kiinteistöyhtiö kaupungille 14 % vuotuista viivästyskorkoa.

Jos rakennusoikeus lopullisessa asemakaavassa pienenee 3. kohdassa mainitusta, tarkistetaan kauppahintaa liitteenä olevan korvauslaskelman mukaisesti.

7  
RASITTEET

Asemakaavan toteuttamiseksi sovitaan seuraavien rasitteiden perustamisesta:

- 1 Kaupunki saa oikeuden yleiselle jalankululle maanpinnan tasossa varattuun alueeseen kiinteistöyhtiön alueelle asemakaavassa osoitetuille kohdille.

Väylän rakentaminen sekä kunnossa- ja puhtaanapito on kiinteistöyhtiön velvollisuus. Rakentamisessa on noudatettava Raision torikeskuksen parantamissuunnitelmaa (Liikennetekniikka/Arcteam -88).

- 2 Kaupunki saa oikeuden vähintään neljä (4) metriä leveään ja kolme (3) metriä korkeaan yleiseen jalankulkuun ja pyöräilyyn varattuun väylään kansitasolla (+16.3) pp-3 ja le-merkinnöillä osoitetuilla alueilla.

Tälle rasitealueelle tulevan väylän rakentaminen sekä kunnossa- ja puhtaanapito kuuluu kiinteistöyhtiön velvollisuuksiin. Kansitason kunnostamisessa on noudatettava kaupungin teettämää torialueen siltojen saneeraussuunnitelmaa sekä Raision torikeskuksen parantamissuunnitelmaa (Liikennetekniikka/Arcteam -88). Em. suunnitelma tullaan saattamaan ajantasalle yhteistyössä kaikkien sopimusosapuolten kanssa.

Rakennusrasitteista sovitaan seuraavaa:

- 3 Rakennettaessa lähelle kaupungin omistamaa katua tai muuta yleistä aluetta, saa rakennuksen antura ulottua yleisen alueen rajan yli maanpinnan alapuolella enintään 20 cm:n etäisyydelle tai, jos antura on vähintään kahden (2) metrin syvyydessä, enintään 90 cm:n etäisyydelle. Antura on varustettava kahden (2) metrin etäisyydelle ulottuvalla routimattomalla siirtymäkiilalla.

Kiinteistöyhtiön tulee sallia kaukolämpöjohtojen, sähkömuuntamo- ja puhelinjakamotilojen rakentaminen yhtiön rakennuksiin ja rakenteisiin kyseisten laitosten ja kiinteistönomistajien kesken yhteisesti sovittua korvausta vastaan.

Kiinteistöyhtiö sallii naapuritonteille tulevien rakennusten rakentamisen rajaan kiinni sekä rakentamis- ja kunnostamistöiden suorittamisen ja

yleisen jalankulun tontillaan. Kunnossapitovastuu siltä alueelta, jota tarvitaan em. töiden suorittamisaikana, kuuluu töiden suorittajalle. Tämän tulee myös turvata yleisen jalankulun sujuvuus kiinteistörajoista riippumatta.

Kiinteistöyhtiö sitoutuu piha- ja paikoitusalueilla korjaamaan maanpinnan rakennusluvan mukaiseen korkeusasemaan aina kun pinnan korkeus poikkeaa suunnitellusta yli 10 cm.

## 8

## KÄYTTÖOIKEUDET

Kaupunki antaa kiinteistöyhtiölle oikeuden käyttää katualueen yläpuolella kansitasolla (+16.3) olevia pp-2 ja le merkinnöillä varustettuja alueita piha- ja leikkialueena yhdessä alueen muiden yhtiöiden kanssa.

Kiinteistöyhtiö osallistuu edellämainittujen alueiden rakentamis-, istuttamis- ja hoitotehtäviin liitekartalle 2 merkittyä n. 500 m<sup>2</sup> aluetta vastavalla osuudella.

## 9

## JOHTOLIITTYMÄT

Kaupungin rakennettua kiinteistöä palvelemaan tarkoitettut uudet vesi- ja viemärijohdot, sitoutuu kiinteistöyhtiö muuttamaan liittymänsä uusien johdoten vaatimalla tavalla sellaisessa aikataulussa, että alueen muiden korttelien rakentaminen voi alkaa viivytyksettä.

Kiinteistöyhtiö sitoutuu liittymään kaukolämpöön.

Kaupunki perii kiinteistöyhtiöltä normaalit vesihuollon ja kaukolämmön liittymismaksut.

## 10

## AUTOPAIKAT

Tontin 3-339-5 autopaikat (75 kpl) on osoitettava tontille 3-339-2 rakennettavaan paikoituslaitaan.

Tontin 3-339-5 katutason autopaikat (n. 30 kpl) tulee voida käyttää torialueen lyhytaikaiseen asiakaspysäköintiin.

## 11

## VÄESTÖNSUOJAT

Kiinteistöyhtiö sitoutuu ostamaan kaupungilta tarvitsemansa väestönsuojapaikat Keon kalliosuojasta todellisten rakentamiskustannusten mukaisella hinnalla, kuitenkin enintään 4100 mk/hyöty-m<sup>2</sup> maaliskuun 1990 hintatason mukaan. Tätä enimmäishintaa

tarkistetaan rakennuskustannusindeksin 1980=100 muutosten mukaisesti käyttäen perusindeksinä arvoa 190.

Kaupunki toteuttaa Keon kalliosuojan vuosina 1994-95.

## 12 AIKATAULU

Torikeskuksen kautta kulkeva voimalinja pyritään poistamaan vuoden 1992 loppuun mennessä.

Rakentamisen tavoitteellinen aikataulu on vv. 1995-96.

Rakentaminen on suoritettava siten, että vuoden 1997 loppuun mennessä vähintään 75 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta on toteutunut.

Kaupunki sitoutuu tekemään tarvittavan kunnallistekniikan rakentamisen ja hallintaansa jäävien kansitasolla ja maanpinnassa olevien yleisten alueiden saneerauksen siten, että ne kiinteistöyhtiön vaikutuspiirissä olevilta osiltaan ovat valmiina samanaikaisesti kiinteistön käyttöönoton kanssa.

## 13 SANKTIOT

Mikäli kiinteistöyhtiö ei ole täyttänyt ajallaan edellisessä kohdassa mainittua rakentamisvelvoitetta, on se velvollinen maksamaan sopimussakkoa kaupungille 500 mk/k-m<sup>2</sup> siitä rakennusvelvoitteen määrästä, joka on toteutumatta.

Kaupunki voi perustellusta syystä, kuten tilapäisen rakennusveron johdosta, myöntää pidennystä rakentamisaikaan.

## 14 YLEISET SOPIMUSEHDOT

Kiinteistöyhtiö sitoutuu siirtämään tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisen uudelle omistajalle tai vuokramiehelle myydessään tai vuokratessaan tässä sopimuksessa mainittuja kiinteistöjä tai niiden osia.

Tällä sopimuksella ei luovuteta muuta irtainta omaisuutta kuin kohdassa 5 mainitut tontin 3-339-2 paikoitustaloyhtiön osakkeet.

Kumpikin osapuoli vastaa omistukseensa tulevan alueen kiinteistönmuodostuksesta.

Kiinteistöyhtiö sitoutuu kuolettamaan tonttiin

3-333-3 kohdistuvan vuokraoikeuden pysyvyyden va-  
kuudeksi myönnetyn kiinnityksen.

Tämä sopimus alistetaan Raision kaupunginvaltuus-  
ton hyväksyttäväksi. Ellei kaupunginvaltuusto hy-  
väksy sopimusta, ei se tule voimaan eikä siitä  
seuraa puolin eikä toisin mitään korvausvelvolli-  
suutta.

Mikäli asemakaavaa ei vahvisteta, ei kumpikaan  
sopijapuoli ole oikeutettu saamaan toisiltaan kor-  
vausta.

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitai-  
suudet käsitellään Piikkiön kihlakunnanoikeudessa.

Tätä sopimusta on tehty kolme samansisältöistä kappaletta,  
yksi kaupungille, toinen kiinteistöyhtiölle ja kolmas jul-  
kiselle kaupanvahvistajalle.

Raisiossa, kesäkuun 12 päivänä 1991

RAISION KAUPUNKI  
Kaupunginhallitus

Kaupunginjohtaja



Rauno Saari

Kansliapäällikkö



Hannes Wahlroos

Edellä olevan sopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot  
täyttämään.

Aika ja paikka edellä mainitut.

KIINTEISTÖ OY RAISIONTORI

Aluejohtaja




Timo Routama

KVR-projektipäällikkö

Edellä olevan asemakaavan muuttamista ja kiinteän omaisuu-  
den luovuttamista koskevan sopimuksen allekirjoittajat,  
Raision kaupungin puolesta kaupunginjohtaja Rauno Saari ja  
kansliapäällikkö Hannes Wahlroos sekä Kiinteistö Oy Rai-  
siontorin puolesta aluejohtaja Timo Arjasmaa ja KVR-projek-  
tipäällikkö Timo Routama, joiden henkilöllisyyden olen  
todennut, ovat tänään yhtäaikaa henkilökohtaisesti saapuvil-  
la ollen myöntäneet tämän sopimuksen oikeaksi ja sen oma-  
kätisesti allekirjoittaneet, minkä täten julkisena kaupan-  
vahvistajana todistan.

Aika ja paikka edellä mainitut.

Kiinteistöinsinööri



Lassi Franssila

Kaupanhahvistajan kutsumana todistajan  
oli saapuvilla:

*Ea Tiemi*

OIKAISU ASEMAKAAVAN MUUTTAMISTA JA KIINTEÄN OMAISUUDEN LUOVUTTAMISTA  
KOSKEVAAN SOPIMUKSEEN

Sopijapuolet toteavat, että edellä tässä sopimuksessa tarkoitettu Kiinteistö Oy Raisiontori on 10.3.1983 kaupparekisteriin tehdyn merkinnän mukaan purkautunut ja sulautunut Rakennus-Ruola Oy-nimiseen osakeyhtiöön. Rakennus-Ruola Oy:n Ly-tunnus on 0141477-4.

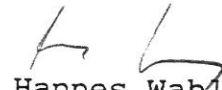
Tässä sopimuksessa tarkoitettu kiinteistöyhtiö on Rakennus-Ruola Oy perustettavan yhtiön lukuun.

Tätä sopimuksen oikaisua on tehty kolme samansisältöistä kappaletta, yksi kaupungille, toinen kiinteistöyhtiölle ja kolmas julkiselle kaupanvahvistajalle.

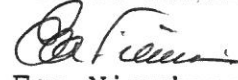
Raisiossa kesäkuun 19. päivänä 1991

RAISION KAUPUNKI  
Kaupunginhallitus

Kaupunginjohtajan estyneenä ollessa  
Kansliapäällikkö

  
Hannes Wahlroos

Vs. kaupunginlakimies

  
Esa Nieminen

Edellä olevan oikaisun hyväksymme ja sitoudumme täyttämään tässä sopimuksessa kiinteistöyhtiölle asetetut ehdot.

RAKENNUS-RUOLA OY PERUSTETTAVAN YHTIÖN LUKUUN

Aluejohtaja

  
Timo Arjasmaa

KVR-projektipäällikkö

  
Timo Routama

Edellä olevan asemakaavan muuttamista ja kiinteän omaisuuden luovuttamista koskevan sopimuksen oikaisun allekirjoittajat, Raision kaupungin puolesta kansliapäällikkö Hannes Wahlroos ja vs. kaupunginlakimies Esa Nieminen sekä Rakennus-Ruola Oy:n puolesta aluejohtaja Timo Arjasmaa ja KVR-projektipäällikkö Timo Routama, joiden henkilöllisyyden olen todennut, ovat tänään yhtäikaa henkilökohtaisesti saapuvilla ollen myöntäneet tämän sopimuksen oikeaksi ja sen omakätisesti allekirjoittaneet, minkä täten julkisena kaupanvahvistajana todistan.

Aika ja paikka edellä mainitut.

Kiinteistöinsinööri

  
Lassi Franssila

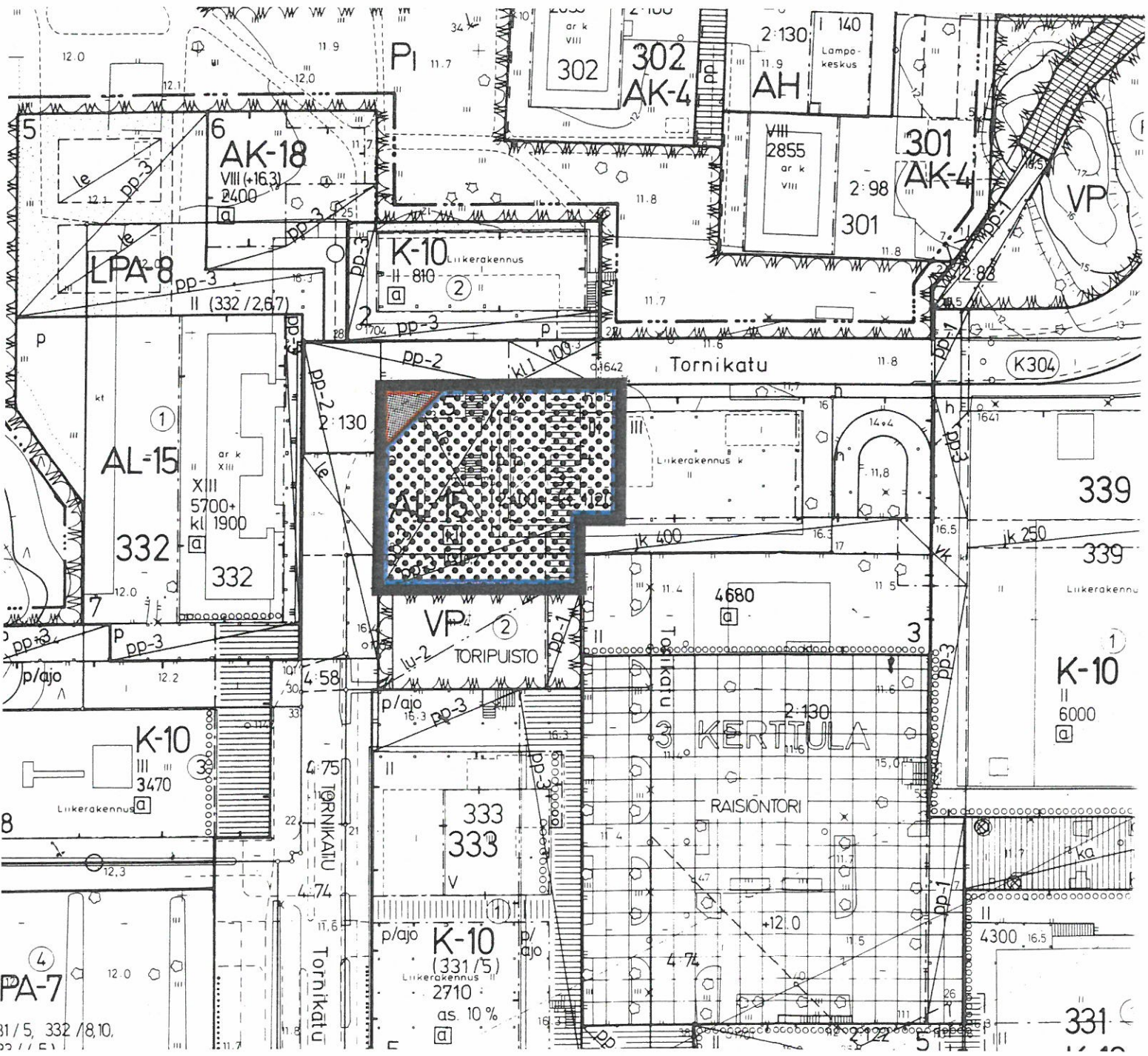
Kaupanvahvistajan kutsumana todistajana oli saapuvilla:





Ote asemakaavasta 1:2000

Liite Raision kaupungin ja Kiinteistö Oy Raisiontorin perustettavan yhtiön lukuun väliseen 12.6.1991 allekirjoitettuun sopimukseen.



Selitys:



Sopimusalue



Kaupunki luovuttaa yhteensä 1420m<sup>2</sup>



Vuokrasopimus lakkaa

Raisiossa 11.6.1991

Kaupungingeodeetti

*Lassi Franssila*  
Lassi Franssila

## Liite N:o 11

RAISION KAUPUNGIN JA KIINTEISTÖ OY RAISIONTORIN 12.6.1991 SOLMIMAN  
ASEMAKAAVAN MUUTTAMISTA JA KIINTEÄN OMAISUUDEN LUOVUTTAMISTA KOS-  
KEVAN SOPIMUKSEN TARKISTAMINEN

**Sopijapuolet**

- |   |   |                     |
|---|---|---------------------|
| 1 | Raision kaupunki                                | Ly-tunnus 0204428-5 |
| 2 | PMA-Kiinteistöt Oy, perustettavan yhtiön lukuun | Ly-tunnus 0141477-4 |

**Sopimuksen tarkoitus**

Osapuolet toteavat, että

- 1 Kiinteistö Oy Raisiontori on sulautunut Rakennus-  
ruola Oy:öön, tarkennus on tehty sopimukseen  
19.6.1991.
- 2 Rakennus-Ruola Oy:n toiminimi on sittemmin muutet-  
tu PMA-Kiinteistöt Oy:ksi.

Tällä sopimuksella muutetaan 12.6.1991 solmitun sopimuksen  
ehtoja seuraavasti:

**11 VÄESTÖNSUOJAT**

Tarvittavat väestönsuojapaikat toteutetaan Keon  
Autopaikat Oy:n osakassopimuksen mukaisesti LPA-  
tontilla 346-4-9.

**Sopimuksen voimaantulo**

Tämä sopimus tulee voimaan, kun valtuusto on sen lainvoi-  
maisesti hyväksynyt. Mikäli valtuusto ei sitä hyväksy, ei  
siitä aiheudu korvausvelvollisuutta kummallekaan osapuolel-  
le.

**Jakelu**

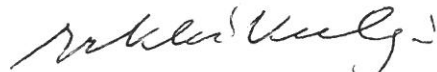

Tätä sopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi  
kummallekin sopijapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvis-  
tajalle.

Raisiossa, marraskuun 1 päivänä 1995

RAISION KAUPUNKI  
Kaupunginhallitus

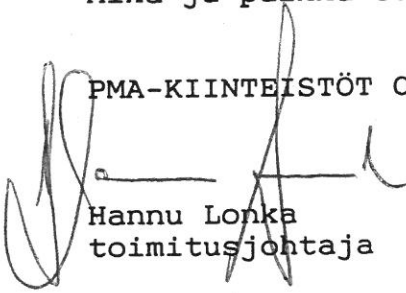
Vs kaupunginjohtaja

Kansliasihteeri

  
Erkki Kulju  
  
Päivi Vahtera

Edellä olevan sopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

Aika ja paikka edellä mainitut.

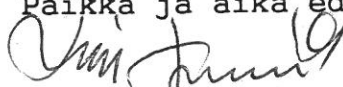
  
PMA-KIINTEISTÖT OY, perustettavan yhtiön lukuun

Hannu Lonka  
toimitusjohtaja

#### Kaupanhahvistajan todistus

Edellä olevan sopimuksen allekirjoittajat, Raision kaupungin puolesta vs kaupunginjohtaja Erkki Kulju ja kansliasihteeri Päivi Vahtera sekä PMA-Kiinteistöt Oy:n puolesta toimitusjohtaja Hannu Lonka, joiden henkilöllisyyden olen todennut, ovat tänään yhtäikaa henkilökohtaisesti saapuvilla ollen myöntäneet tämän sopimuksen oikeaksi ja sen omakätisesti allekirjoittaneet, minkä täten julkisena kaupanhahvistajana todistan.

Paikka ja aika edellä mainitut.

  
Lassi Franssila  
kiinteistöinsinööri

Kaupanhahvistajan kutsumana todistajana oli saapuvilla:

  
\_\_\_\_\_