



Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

Dokumentti

Yhteisjärjestelysopimus
kortteli 3072 07082025
liitteinen.pdf

Tiedosto

2daaba176a00c2f1d5dd58b0c75f282162e410c5a83f77dc4035401482789926c0c
ae6f996939916adedd7b5ffd2981fd49a5f5bf2f0cfcf45a0148ab1430397

Tarkistesumma

Allekirjoittajat

Satu Maarit Eskelinen

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc

20.8.2025

Päivämäärä

Jaakko Samuli Lehtinen

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc

20.8.2025

Päivämäärä

Erkki Paavo Johannes Ikonen

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc

25.8.2025

Päivämäärä

Sami Timo Juhani Niinimäki

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc

20.8.2025

Päivämäärä

Ville Ossi Tapio Rinta-Jaskari

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc

22.8.2025

Päivämäärä

Dokumenttien aitouden varmentaminen

Prosessin luontihetkellä kaikista allekirjoitukseen liitetyistä dokumenteista on laskettu tarkistesumma SHA-512 algoritmilla. Varmennuslinkki ohjaa sivulle jossa voitte selvittää onko hallussanne oleva dokumentti sama joka prosessiin on alun perin liitetty ja se jonka olette allekirjoittaneet.

<https://turva.tampere.fi/verify.cgi?link=i9GSW4EfzzA4KPy8poggmDYetiaSs2aJ2Pi8sMbkcBa62nQhkU>

7.8.2025

SOPIMUS YHTEISJÄRJESTELYSTÄ

koskien:

**TAMPEREEN RAHOLAN KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 3072 TONTTEJA 30, 36, 37, 38, 39 JA 40 SEKÄ KIIN-
TEISTÖJÄ 837-233-9901-0, 837-233-3072-18-M501, 837-233-3072-13-M501, 837-233-3072-9-M0505 JA
837-233-3072-12-M501**

SISÄLLYS

1 OSAPUOLET	4
2 TÄMÄN SOPIMUKSEN TARKOITUS	6
3 MÄÄRITELMÄT	6
4 LIITTEENÄ OLEVAT PIIRUSTUKSET	8
5 YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET	8
5.1 Yhteisjärjestelyn perusteet	8
5.2 Yhteisjärjestelysuunnitelma	8
5.3 Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen	8
6 RAKENTAMISLAIN 165 §:N TARKOITTAMA YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA	9
6.1 Velvoitepaikkojen osoittaminen LPA-Tontilta	9
6.2 Tonttien AB-F yhteinen Piha-alue ja kulkuyhteydet Piha-alueella	10
6.2.1 Järjestelyn sisältö	10
6.2.2 Piha-alueen sekä Pihavarusteiden omistus ja vaaranvastuu	10
6.2.3 Rakentaminen ja rakentamiskustannusten jako	11
6.2.4 Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimisvastuu	11
6.3 Piharakennus	11
6.4 Polkupyöräkatokset Tonteilla AB, C ja E	12
6.5 Sopimusalueen pelastus- ja poistumistiet sekä sammutusreitit	12
6.6 Palomuurien rakentamatta jättäminen	13
6.7 Hulevesien johtaminen Sopimusalueella	13
6.8 Perustusten sijoittaminen	13
6.9 Sopimusalueelle sijoitettavat johdot, putket ja kaapelit yms. tekniset yhteydet	13
6.10 Jätehuolto	14
7 YLLÄPIDON JÄRJESTÄMINEN	14
7.1 Yhteinen ylläpito	14
7.2 Ylläpidosta aiheutuvan haitan minimointi	15
7.3 Ylläpitokustannusten jakaminen Sopimusalueen toteutusaikana	15
8 YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN	15
9 VAIHEITTAISEN RAKENTAMISEN TOTEUTTAMINEN	16
10 TONTTIEN OMISTUS- JA HALLINTASUHTEIDEN MUUTOKSET	17
11 YLLÄPITOVASTUUSEEN LIITTYVÄT TOIMENPITEET	17
12 ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA MUUT VIRANOMAISPÄÄTÖKSET	17
13 VAKUUTTAMISVELVOLLISUUS	17
14 TÄMÄN SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA MUUTOKSEN REKISTERÖINTI	17
15 SOPIMUKSEN REKISTERÖINTI	18

16 RIITOJEN RATKAISEMINEN.....	18
17 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO	18
18 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET	18
LIITTEET:.....	19

1 OSAPUOLET

- (A) **Asunto Oy Pohjolan Hankeyhtiö Tampere 1, ("Yhtiö AB")**
 Y-tunnus: 3333865-7
 Osoite: Kolismaankatu 15 c/o Tampereen Vuokralosäätö sr, Puutarhakatu 8, 33210 Tampere
 tontin 837-233-3072-36 ("**Tontti AB**") vuokralaisena sekä Tontin 837-233-3072-30 ("**LPA-Tontti**") määräosaisena, 26/89, vuokralaisena;
- (B) **Asunto Oy Pohjolan Hankeyhtiö Tampere 2, ("Yhtiö C")**
 Y-tunnus: 3333904-3
 Osoite: Kolismaankatu 13 c/o Pohjola Rakennus Oy Suomi, Voimakatu 18
 tontin 837-233-3072-37 ("**Tontti C**") vuokralaisena sekä LPA-Tontin määräosaisena, 14/89, vuokralaisena;
- (C) **Asunto Oy Pohjolan Hankeyhtiö Tampere 3, ("Yhtiö D")**
 Y-tunnus: 3333911-5
 Osoite: Kolismaankatu 11 c/o Pohjola Rakennus Oy Suomi, Voimakatu 18
 tontin 837-233-3072-38 ("**Tontti D**") vuokralaisena sekä LPA-Tontin määräosaisena, 19/89, vuokralaisena;
- (D) **Asunto Oy Pohjolan Hankeyhtiö Tampere 4, ("Yhtiö E")**
 Y-tunnus: 3333929-7
 Osoite: Kolismaankatu 9 c/o Pohjola Rakennus Oy Suomi, Voimakatu 18
 tontin 837-233-3072-39 ("**Tontti E**") vuokralaisena sekä LPA-Tontin määräosaisena, 18/89 vuokralaisena;
- (E) **Tampereen kaupunki ("Kaupunki")**
 Y-tunnus: 0211675-2
 Osoite: PL 765, 33101 TAMPERE
 tontin 837-233-3072-40 ("**Tontti F**") sekä kiinteistöjen 837-233-9901-0, 837-233-3072-18-M501, 837-233-3072-13-M501, 837-233-3072-9-M0505 ja 837-233-3072-12-M501 omistajana.
 Tontit AB, C, D, E, F, ja LPA-Tontti jäljempänä yhdessä "**Tontit**".
 Yllä mainitut osapuolet (A)–(E) jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**" ja erikseen "**Osapuoli**". Viittaus Tontteihin tarkoittaa soveltuvin osin niiden omistajana/vuokralaisena kulloinkin olevaa Osapuolta tai Osapuolia, sekä
- (F) **TAS-Kiinteistö Oy ("TAS-Kiinteistö")**
 Y-tunnus: 2400828-5
 Osoite: Tahmelan viertotie 71 A, 33250 TAMPERE
 Tonttien AB, C, D, E sekä LPA-Tontin omistajana.

(G) **Pohjola Rakennus Oy Suomi ("Pohjola")**

Y-tunnus: 2539942-5

Osoite: Voimakatu 18, 33100 Tampere

LPA-Tontin määräosaisena, 12/89, vuokralaisena.

- 1.1 Kaupunki on tässä sopimuksessa osapuolena vain ja ainoastaan maanomistajan ominaisuudessa eikä muilta osin vastaa mistään tämän sopimuksen tarkoittamista tai tästä sopimuksesta aiheutuvista velvollisuuksista, haitoista, vahingoista, eikä kustannuksista. Kaupungin tavoitteena on luovuttaa omistamansa Tontti F valittavalle toteuttajalle, joka toteuttaa Tontille F suunnitellun asuntotuotantohankkeen valitsemanaan ajankohtana. Selvyiden vuoksi todetaan, että Tontin F omistusoikeuden siirryttyä valittavalle toteuttajalle, siirtyvät myös Tonttiin F liittyvät tämän yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset oikeudet ja velvoitteet Kaupungilta ko. luovutuksensaajalle. Vastaavasti ko. luovutuksensaaja ottaa tästä yhteisjärjestelysopimuksesta seuraavista ko. tontin velvoitteista vastatakseen ja saa lukea hyväkseen myös Tonttiin F liittyvät tästä yhteisjärjestelysopimuksesta seuraavat oikeudet.
- 1.2 Tontin F osallistuminen yhteiskäytössä olevien tilojen ja alueiden Ylläpidon kustannuksiin rakentamisaikana määräytyy siten kuin jäljempänä kohdassa 7.3 todetaan.
- 1.3 Pohjolan tavoitteena on luovuttaa LPA-Tontin vuokraoikeuden määräosa edellä kohdassa 1.1 todetulle Tontin F luovutuksensaajalle. Selvyiden vuoksi todetaan, että LPA-Tontin vuokraoikeuden ko. määräosan siirryttyä kohdassa 1.1 todetulle Tontin F luovutuksensaajalle, siirtyvät myös tässä tarkoitettuun LPA-Tontin vuokraoikeuden ko. määräosaan liittyvät tämän yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset oikeudet ja velvoitteet Pohjolta ko. luovutuksensaajalle. Vastaavasti ko. luovutuksensaaja ottaa tästä yhteisjärjestelysopimuksesta seuraavista LPA-Tontin vuokraoikeuden määräosaan liittyvistä velvoitteista vastatakseen ja saa lukea hyväkseen myös LPA-Tontin vuokraoikeuden ko. määräosaan tästä yhteisjärjestelysopimuksesta seuraavat oikeudet.

- 1.4 Sopimusalueen Tontit AB, C, D ja E omistaa TAS-Kiinteistö. Tällä sopimuksella edellä todetut ko. tonttien vuokralaiset ottavat vastattavakseen kaikista tämän sopimuksen mukaisista ko. tonttiin liittyvistä tontinomistajan velvollisuuksista. Vastaavasti kaikki tähän sopimukseen perustuvat ko. tonttiin kohdistuvat oikeudet ovat voimassa sen vuokralaisen hyväksi. Tästä johdun jäljempänä tässä sopimuksessa viittaus johonkin Tonteista AB, C, D ja E tarkoittaa soveltuvin osin sen vuokralaisena olevaa Osapuolta. TAS-Kiinteistö ainoastaan hyväksyy allekirjoituksellaan tämän sopimuksen mukaiset järjestelyt Tonttien AB, C, D ja E osalta, mutta ei vastaa tästä sopimuksesta aiheutuvista haitoista, vahingoista, kustannuksista tai velvoitteista Tonttien AB, C, D ja E osalta niin kauan, kuin ko. tonttiin kohdistuva maanvuokrasopimus on voimassa.
- 1.5 Vastaavalla tavalla, TAS-Kiinteistö omistaa LPA-Tontin. LPA-Tontille tästä sopimuksesta seuraavista velvollisuuksista samaten kuin oikeudet hyväkseen saavat lukea LPA-Tontin vuokralaiset siten kuin LPA-Tonttia koskevassa vuokrasopimuksessa sekä vuokraoikeuteen kirjatussa hallinnanjakosopimuksessa todetaan.

2 TÄMÄN SOPIMUKSEN TARKOITUS

- 2.1 Tällä sopimuksella sovitaan 12.12.2022 hyväksytyn Tampereen kaupungin Raholan kaupunginosan asemakaavan muutoksen nro. 8707 ja Raholan kaupunginosan korttelin 3072 Tonttien AB, C, D, E, F ja LPA-Tontin ("**Sopimusalue**") asuinrakentamisen toteuttamisen edellyttämästä yhteisjärjestelystä ja siihen läheisesti liittyvistä asioista.
- 2.2 Sopimus sisältää edellisessä kappaleessa tarkoitetun Sopimusalueen muodostavien Tonttien välisen yhteisjärjestelyn mukaan lukien rakentamislain 135 §:n mukaisen yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustuksineen. Lisäksi sopimus sisältää eräitä muita yhteisjärjestelyn toteuttamiseen liittyviä Osapuolten kesken sovittavia asioita.
- 2.3 Tämä yhteisjärjestelyä koskeva sopimus on tarkoitus rekisteröidä kokonaisuudessaan Sopimusalueeseen kuuluvien Tonttien osalta kiinteistörekisteriin, jolloin sen katsotaan olevan kaikkien tiedossa ja sitovan myös Sopimusalueeseen kuuluvien kiinteistöjen ja niihin kohdistuvien vuokraoikeuksien myöhempiä luovutuksensaajia. Osapuolet toteavat, että tällä sopimuksella perustettavat oikeudet ja velvollisuudet ovat pysyviä.
- 2.4 Tämä sopimus korvaa allekirjoitetun 12.4.2024 päivätyn yhteisjärjestelysopimuksen kokonaisuudessaan.
- 2.5 Osapuolet toteavat, että Sopimusalueen rakentamisen vaihteellisuudesta johtuen jotkin tämän sopimuksen mukaisesti perustettavat yksittäiset oikeudet ja järjestelyt täsmentyvät suunnittelun ja toteutuksen edetessä. Lisäksi Osapuolet toteavat, että Sopimusalueen suunnittelu ja sinne toteutettavat ratkaisut ovat osittain keskeneräisiä. Tämän johdosta Osapuolet sopivat, että mikäli Sopimusalueen rakentamisen edetessä ilmenee tarve täsmentää tällä sopimuksella sovittuja järjestelyjä tai sopia kokonaan uusista järjestelyistä, Osapuolet pyrkivät parhaansa mukaan ja Sopimusalueen tarkoituksenmukaista toteuttamista tavoitellen sopimaan tarvittavista lisäyksistä tässä sopimuksessa kuvattuun yhteisjärjestelyyn noudattaen soveltuvin osin tässä sopimuksessa todettuja kustannustenjako- yms. periaatteita.

3 MÄÄRITELMÄT

- 3.1 Edellä tässä sopimuksessa määriteltyjen käsitteiden lisäksi, tässä sopimuksessa seuraavilla isoilla alkukirjaimilla kirjoitetuilla termeillä on seuraavat merkitykset, ellei nimenomaisesti ole toisin todettu tai tekstiyhteydestä muuta ilmene:

"Asuinrakennusoikeuksien suhde"	Tarkoittaa Osapuolten omistamien Tonttien (Tontit AB-F) asemakaavan mukaista asuinrakennusoikeuksien suhdetta. Osapuolten omistamien Tonttien mukaiset asuinrakennusoikeudet ja sen mukaiset mak-suosuudet ovat: Tontti AB: 3.800 kem² ; 33,0 % Tontti C: 2.015 kem²; 17,5 % Tontti D: 2.015 kem²; 17,5 % Tontti E: 2.015 kem² ; 17,5 % Tontti F: 1.650 kem² ; 14,5 % Selvyyden vuoksi todetaan, että lisäksi tontilla D on käytetty yhteisessä käytössä olevaan piharakennukseen 55 kem². Tätä piharakennukseen käytettyä asuinrakennusoikeutta ei lueta mukaan Asuinrakennusoikeuksien suhteeseen.
"Hallinnanjakosopimus"	Tarkoittaa 11.4.2024 päivättyä ja allekirjoitettua LPA-Tontin vuokraoikeuteen kohdistuvaa maakaaren 14 luvun §:n mukaista hallinnanjakosopimusta.
"Osapuolet"	Tarkoittaa edellä kohdassa 1 lueteltuja tämän sopimuksen Osapuoolia.
"Piha-alue"	Tarkoittaa Tonteille AB-F sijoittuvaa yhteistä piha-aluetta sille sijoitettavat Pihavarusteet (määritelty seuraavassa) mukaan lukien.
"Piharakennus"	Tarkoittaa Yhteispihalle Tontin D alueelle sijoittuvaa sauna- ja yhteistilarakennusta.
"Pihavarusteet"	Tarkoittaa kaikkia Piha-alueella olevia Tonttien AB-F yhteiskäyttöön tarkoitettuja mahdollisia penkkejä, pöytiä, leikkipaikan varusteita, pinnoituksia, istutuksia ja kalusteita, koneita ja laitteita sekä muita vastaavia yhteisessä käytössä olevia kohteita.
"Sopimusalue"	On määritelty kohdassa 2.
"Talotekniikka"	Tarkoittaa tässä sopimuksessa kuhunkin yksittäiseen Tonttiin, asuinrakennukseen taikka useampaan niistä liittyvää teknistä palvelua, järjestelmää ja laitetta sekä näiden muodostamia kokonaisuuksia. Talotekniikka käsittää siten mm. seuraaviin osa-alueisiin liittyviä johtoja, putkia, kanavia, läpivientejä, rakenteita, rakenneosia, koneita ja laitteita ym.: lämmitys, vesi ja viemärit (mm. veden lämmitys, käyttö- ja talousvesijärjestelmät, jätevesijärjestelmät, sadevesijärjestelmät), ilmastointi, jäähdytys, savunpoisto, sammutusjärjestelmät, sähköenergian jakelu ja käyttö, valaistus, (sähkötekniset) tieto-, valvonta- ja kulunvalvontajärjestelmät (ohjaus ja säätö, verkostot, telekommunikaatiot, turvallisuusteknologiat, palohälytys), kiinteistöautomaatio, muut järjestelmät ja laitteet sekä erikoisjärjestelmät (mm. väestönsuojalaitteet). Tämä luettelo ei ole tyhjentävä ja Talotekniikan käsitettä on tulkittava laajasti ja huomioiden kulloisetkin tarpeet ja tekniikan ym. kehittyminen sekä uusien innovaatioiden käyttöönotto.

”Ylläpito”	Tarkoittaa huoltoa, hoitoa, tavanomaisia vuosikorjauksia, hallinnollisia yms. juoksevia toimia, kunnossapitoa sekä käyttöön liittyvää energiankulutusta siltä osin, kun se on määritettävissä.
------------	--

4 LIITTEENÄ OLEVAT PIIRUSTUKSET

- 4.1 Tämän sopimuksen liitteenä on 8 piirustusta tai piirustussarjaa sekä kustannusten muodostumisesta ja jakautumisesta tontille F erillinen **liite 6.9**.
- 4.2 Mikäli sopimusteksti ja piirustus ovat ristiriidassa, on tulkintaetusija sopimuskohteen sijainnin osalta piirustuksella ja sopimusehdon sisällön osalta sopimustekstillä.

5 YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET

5.1 Yhteisjärjestelyn perusteet

- 5.1.1 Sopimusalueella sijaitsevien Tonttien asemakaavanmukainen rakentaminen edellyttää, että Sopimusalueelle perustetaan rakentamislain 135 §:ssä tarkoitettu yhteisjärjestely, joka merkitään kunkin Tontin osalta kiinteistörekisteriin.
- 5.1.2 Yhteisjärjestely on tarpeen Sopimusalueen Tonttien yhteisten toimintojen sekä kulku- ja ajoyhteyksien toteuttamiseksi ja järjestämiseksi, koska Sopimusalueelle on suunniteltu sellaisia rakenteita ja toimintoja, jotka tulevat toteutettavaksi yhtenä kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta. Sopimusalueella sijaitsee myös osittain kaikkia Tontteja palvelevaa Talotekniikkaa.

5.2 Yhteisjärjestelysuunnitelma

- 5.2.1 Tämä sopimus muodostaa liitteineen yhteisjärjestelysuunnitelman, jossa kuvataan suunnitelman kannalta liitepiirustusten aihepiirien mukainen tärkein ja pääasiallinen informaatio.
- 5.2.2 Yhteisjärjestelysuunnitelmassa esitetään ne alue- ja tilavaraukset, joita käyttämällä ja joiden avulla alueelle suunnitellut tässä sopimuksessa sovitut yhteiset rakenteet, käyttö- ja kulkuoikeudet, yhteydet ja toiminnot toteutetaan. Suunnitelmassa on huomioitu Tonttien ja niillä sijaitsevien rakennusten käyttö ja asemakaavan toteutuminen.
- 5.2.3 Yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustukset on laadittu tämän sopimuksen allekirjoitushetken mukaisten suunnitelmien perusteella. Sopimuksen allekirjoitushetkellä siihen liitettävät piirustukset ovat osin alustavia ja niitä täydennetään ja tarkennetaan Sopimusalueelle rakennettavien rakennusten suunnittelun edetessä ja viimeistään niiden valmistuttua. Lopulliset liitepiirustukset kuvaavat valmiin kokonaisuuden käytön järjestämistä sekä rakenteiden ja tilojen osoittamista yhteistä käyttöä palvelevaan toimintaan.
- 5.2.4 Osapuolten velvollisuudesta täydentää ja/tai muuttaa tätä yhteisjärjestelysopimusta on lisäksi todettu kohdassa 14.

5.3 Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen

- 5.3.1 Osapuolten Sopimusalueella omistamista ja hallitsemista alueista, rakennuksista ja rakennelmista erotetaan yhteisjärjestelysuunnitelman ja sen liitepiirustusten mukaiset alueet ja tilat pysyvästi tämän yhteisjärjestelysuunnitelman tarkoittamaan käyttöön.

- 5.3.2 Osapuolet luovuttavat toisilleen puolin ja toisin pysyvän oikeuden sijoittaa, pitää, käyttää, huoltaa, peruskorjata ja uusia omistamallaan tai vuokraamallaan Tontilla tai rakennuksessa olevia tässä sopimuksessa määriteltyjä toista Tonttia tai sillä olevia rakennuksia palvelevia rakenteita, tiloja, laitteita tms. siten kuin tässä yhteisjärjestelysuunnitelmassa määritellään.
- 5.3.3 Osapuolet myös luovuttavat toisilleen tämän sopimuksen mukaisen oikeuden tehdä pysyväksi tarkoitettuja aukkoja Tonttien rajoille ja jättää palomureja rakentamatta sen mukaan kuin rakennuslupiin liitetyissä piirustuksissa on osoitettu sekä käyttää kiinteistörajojen sitä estämättä puolin ja toisin Osapuolten Tonteille ja rakennuksiin kuuluvia suunniteltuja kulkureittejä ja yhtenäisiä tiloja siten kuin ne on tässä yhteisjärjestelysopimuksessa ja sen liitteissä esitetty.
- 5.3.4 Osapuolet sitoutuvat toimimaan aktiivisesti huolellisen kiinteistönomistajan tavoin omistamansa ja hallitsemansa rakennuksen, rakenteen, taloteknisiin järjestelmiin kuuluvien koneiden ja laitteiden sekä omistamansa tai hallitsemansa tilan tai sen osan kulloinkin vaatimien hoito- ja korjaustoimenpiteiden suorittamiseksi siten, ettei tarvittavien toimenpiteiden suorittamatta jättäminen tai niiden myöhästyminen aiheuta olennaista estettä, rajoitusta tai haittaa tämän yhteisjärjestelysuunnitelman mukaisten oikeuksien käytölle tai vahinkoa toisen omaisuudelle.
- 5.3.5 Osapuolet toteavat, että suunnitelmat Sopimusalueelle toteutettavaa kokonaisuutta koskien ovat osittain keskeneräisiä, ja vielä ei välttämättä ole edellytyksiä sopia yksityiskohtaisesti kaikista Sopimusalueelle tulevista rasiteluonteisista tai muista yhteisjärjestelyn piiriin kuuluvista asioista. Tästä johtuen Osapuolet ovat velvollisia täydentämään tässä sopimuksessa kuvattua yhteisjärjestelyä edellä todetulla tavalla ja tässä sopimuksessa todettujen periaatteiden mukaisesti. Mikäli myöhemmin havaitaan, että kaikista toiminnan järkevän suunnittelun ja käytön kannalta tarvittavista yhteisjärjestelyistä tai rasitteista ei ole sovittu, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan asiasta ja sopimaan tarvittavista yhteisjärjestelyistä ja/tai rasitteista. Yhteisjärjestelyjen ja/tai rasitteiden perustamisesta, niiden rakentamis-, Ylläpito-, ja peruskorjauskustannuksista ja näiden jakamisesta sovitaan kuitenkin aina erikseen.
- 5.3.6 Tässä sopimuksessa lähtökohtana on perustettavien oikeuksien korvauksettomuus, ellei ko. järjestelyn osalta nimenomaisesti todeta toisin.

6 RAKENTAMISLAIN 165 §:N TARKOITTAMA YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA

6.1 Velvoitepaikkojen osoittaminen LPA-Tontilta

- 6.1.1 Tontteja AB-F palveleva pysäköintialue toteutetaan LPA-Tontille. Pysäköintialue on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 6.1**.
- 6.1.2 Pysäköintialueelle rakennetaan alustavan suunnitelman mukaan 60 kappaletta kattamattomia pysäköintipaikkoja sekä 29 kappaletta pysäköintikatospaikkoja. Tonttien AB-F käyttöön on osoitettu niiden asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoitepaikat Pysäköintialueelta seuraavasti:
- | | |
|------------|----------------------|
| Tontti AB: | 26 pysäköintipaikkaa |
| Tontti C: | 14 pysäköintipaikkaa |
| Tontti D: | 19 pysäköintipaikkaa |
| Tontti E: | 18 pysäköintipaikkaa |

Tontti F: 12 pysäköintipaikkaa

- 6.1.3 Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä tarkoitettu velvoitepaikkojen osoittaminen ei tuota oikeutta käyttää LPA-Tontilla sijaitsevia velvoitepaikkoja, vaan tässä tarkoitettujen pysäköintipaikkojen käyttö perustuu LPA-Tontin omistukseen siten kuin LPA-Tonttia koskevassa Hallinnanjakosopimuksessa todetaan.
- 6.1.4 Velvoitepaikkojen laskennallinen sijainti ilmenee **Liitteestä 6.1**. Pysäköintialueen toteuttamisesta, pysäköintipaikkojen nimeämisestä ja käytöstä, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista on sovittu tarkemmin Osapuolten kesken LPA-Tonttia koskevassa Hallinnanjakosopimuksessa.

6.2 Tonttien AB-F yhteinen Piha-alue ja kulkuyhteydet Piha-alueella

6.2.1 Järjestelyn sisältö

- 6.2.1.1 Tonttien AB-F alueelle sijoittuu Osapuolten yhteinen Piha-alue, joka on Osapuolten yhteisessä käytössä ja muodostaa näin kiinteistöjen rajoista riippumattoman yhtenäisen kokonaisuuden. Yhteiskäytössä olevaan Piha-alueeseen kuuluu Tonttien AB-F piha-alueet lukuun ottamatta mahdollisia asuntopihoja sekä sisäänkäyntien välittömään läheisyyteen rajautuvia alueita, jotka ovat ko. Tontin omistajan yksinomaisessa käytössä. Lisäksi polkupyöräkatoksista määräytyy siten kuin jäljempänä kohdassa 6.4 todetaan.
- 6.2.1.2 Tonttien AB-F yhteinen Piha-alue ja Osapuolten yksinomaisessa hallinnassa olevat alueet on kuvattu **Liitteenä 6.2** olevassa pihasuunnitelmassa. Piha-alueelle sijoitetaan mm. leikki- ja oleskelualueita, tomutuspaikkoja, Osapuolten yhteiskäytössä olevia polkupyörätelineitä ja muita Pihavarusteita ja yhteisiä toimintoja siten kuin tässä sopimuksessa, erityisesti **Liitteessä 6.2** tai Tonttien AB-F välillä erikseen myöhemmin sovitaan.
- 6.2.1.3 Tonttien AB-F yhteiselle Piha-alueelle sijoitetaan lisäksi jalankulkuyhteyksiä, jotka palvelevat yhteisesti Tontteja AB-F siten kuin **Liitteestä 6.2** ilmenee. Edelleen yhteiselle Piha-alueelle ja LPA-Tontille sijoitetaan Tontteja AB-F palvelevia pelastus- ja huoltoteitä, pelastuslaitoksen nostopaikkoja ja muita yhteisiä toimintoja siten kuin tämän sopimuksen kohdassa 6.4 todetaan.
- 6.2.1.4 Piha-alueen läpi johdetaan yleisessä käytössä oleva kevyenliikenteen väylä. Tässä tarkoitettu kevyenliikenteenväylä on osa Piha-aluetta, jolloin sen Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten osalta sovelletaan mitä jäljempänä kohdassa 6.2.4 on todettu Piha-alueen vastaavien toimenpiteiden osalta. Vastaavasti tässä tarkoitettu kevyenliikenteen väylä toteutetaan osana Piha-aluetta siten kuin jäljempänä kohdassa 6.2.3 on todettu.

6.2.2 Piha-alueen sekä Pihavarusteiden omistus ja vaaranvastuu

- 6.2.2.1 Osapuolet omistavat Piha-alueen ja Pihavarusteet kukin oman Tonttinsa alueen osalta. Piha-alueen ja Pihavarusteiden vaaranvastuurajat noudattavat omistusrajoja.
- 6.2.2.2 Selvyyden vuoksi todetaan, että Osapuolten yksinomaisessa hallinnassa olevilla alueilla sijaitsevat kalusteet ja rakenteet ovat sen Osapuolen omistuksessa, kenen hallinnassa olevalla tontilla sanotut kalusteet ja rakenteet sijaitsevat.

6.2.3 Rakentaminen ja rakentamiskustannusten jako

- 6.2.3.1 Osapuolten yhteiseen käyttöön tuleva Piha-alue toteutetaan pääosin valmiiksi kunkin Tontin AB-F osalta niille toteutettavien asuinrakennusten rakentamisen yhteydessä. Rakennusaikaisista tilapäisjärjestelyistä sovitaan erikseen siten kuin rakentamisen vaiheittaisuudesta seuraavat tarkoituksenmukaisuussyyt edellyttävät.
- 6.2.3.2 Osapuolet vastaavat Piha-alueen toteuttamisesta sekä Pihavarusteiden hankinnasta kukin oman tonttinsa alueen osalta, mutta Piha-alueen toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset jaetaan Osapuolten kesken Asuinrakennusoikeuksien suhteessa. Näin määräytyvä osuus Piha-alueen toteuttamisen kustannuksista sisältyy Osapuolten asuinrakennuksia koskeviin urakkasopimuksiin. Lisäksi Tontin F osallistumisesta kustannuksiin sovitaan tämän Yhteisjärjestelysopimuksen allekirjoittamisella **liitteen 6.9** mukaisesti.
- 6.2.3.3 Kukin Osapuolista vastaa kustannuksellaan yhteiseen käyttöön tulevan Piha-alueen ulkopuolisten osien so. yksinomaiseen hallintaan tulevien asutopihojen yms. toteuttamisesta oman tonttinsa alueen osalta.
- 6.2.3.4 Siltä osin, kuin Tontit AB-F sopivat tässä sopimuksessa todetun lisäksi erikseen joistakin Piha-alueen käyttöön liittyvistä seikoista tai Piha-alueelle sijoitettavista toiminnoista ja rakenteista, sovitaan näiden järjestelyjen aiheuttamien kustannusten jakamisesta tässä yhteydessä erikseen.

6.2.4 Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimisvastuu

- 6.2.4.1 Osapuolet vastaavat kustannuksellaan kukin Piha-alueen sekä sillä sijaitsevien Pihavarusteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisesta oman tonttinsa alueen osalta. Koska korttelin yhteinen Piha-alue muodostaa omistus- ja tontinrajoista riippumattoman yhtenäisen kokonaisuuden, Osapuolet sopivat, että Piha-alueen sekä sillä sijaitsevien Pihavarusteiden Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset on järjestettävä yhtenä kokonaisuutena. Piha-alueen ja Pihavarusteiden Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten järjestämisestä yhteisesti on sovittu jäljempänä tämän sopimuksen kohdassa 7.
- 6.2.1 Piha-alueen Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimista aiheutuvista kustannuksista Osapuolet vastaavat Asuinrakennusoikeuksien suhteessa. Osapuolet sopivat näiden toimenpiteiden käytännön järjestämisestä sekä kustannusten tasaamiseen liittyvistä seikoista jäljempänä kohdassa 8 todetun yhteistoimintaelimen puitteissa.

6.3 Piharakennus

- 6.3.1 Piha-alueelle Tontin D alueelle toteutetaan Piha-alueesta erillinen Piharakennus, jonne sijoitetaan Osapuolia, yhteisesti palveleva korttelitupa/kerhohuone sekä sauna ja siihen liittyvät tilat terasseineen. Osapuolilla on tähän sopimukseen perustuva yhtäläinen oikeus tässä tarkoitettun Piha-rakennuksen ja sinne toteutettavien tilojen käyttöön. Osapuolet sopivat tarkemmin Piharakennuksen käytöstä kohdassa 8 todetun yhteistoimintaelimen puitteissa.
- 6.3.2 Tässä tarkoitettun Piha-rakennuksen omistaa Tontti D. Piharakennus toteutetaan samassa yhteydessä Tontin D asuinrakennuksen toteutuksen kanssa osana tontin D urakkasopimusta. Tässä tarkoitettun Piharakennuksen toteutuskustannuksista Osapuolet vastaavat kuitenkin Asuinrakennusoikeuksien suhteessa. Näin määräytyvä osuus Piharakennuksen toteuttamisen kustannuksista sisältyy Osapuolten A-E asuinrakennuksia koskeviin urakkasopimuksiin. Lisäksi

Tontin F osallistumisesta Piharakennuksen toteutuskustannuksiin sovitaan tämän Yhteisjärjestelysopimuksen allekirjoittamisella **liitteen 6.9** mukaisesti.

6.3.3 Tässä tarkoitetun Piharakennuksen Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa Tontti D osana omistamansa asuinrakennuksen vastaavia toimenpiteitä. Näistä toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista Osapuolet vastaavat kuitenkin Asuinrakennusoikeuksien suhteessa. Muut Osapuolet ovat velvollisia hyvittämään näin määräytyvän osuuden em. toimenpiteiden kustannuksista Tontille D siten kuin jäljempänä kohdassa 8 todetun yhteistoimintaelimen puitteissa tarkemmin sovitaan.

6.3.4 Tässä tarkoitettu Piharakennus on kuvattu **Liitteessä 6.3**.

6.4 Polkupyöräkatokset Tonteilla AB, C ja E

6.4.1 Tonttien AB, C ja E alueelle sijoitetaan polkupyöräkatoksia, jotka palvelevat tontteja A-E yhteisesti. Näillä osapuolilla on tähän sopimukseen perustuva yhtäläinen oikeus tässä tarkoitettujen Polkupyöräkatosten käyttöön. Osapuolet sopivat tarkemmin Polkupyöräkatosten käytöstä kohdassa 8 todetun yhteistoimintaelimen puitteissa.

6.4.2 Tontit AB, C ja E omistavat tässä tarkoitetut polkupyöräkatokset kumpikin oman tonttinsa alueen osalta, ja ne toteutetaan niiden toteutuksesta vastaavat Tontit AB, C ja E jokainen oman asuinrakennuksensa toteutuksen yhteydessä. Tässä tarkoitettujen Polkupyöräkatosten toteutuskustannuksista Osapuolet A-E vastaavat kuitenkin Asuinrakennusoikeuksien suhteessa. Näin määräytyvä osuus Polkupyöräkatosten toteuttamisen kustannuksista sisältyy Osapuolten A-E asuinrakennuksia koskeviin urakkasopimuksiin. Selvytyden vuoksi todetaan, että Tontti F vastaa asemakaavan mukaisten polkupyöräpaikkojen sekä mahdollisten katosten rakentamisesta oman tonttinsa osalta omalle tontilleen omalla kustannuksellaan.

6.4.3 Polkupyöräkatokset on kuvattu **Liitteessä 6.4**.

6.5 Sopimusalueen pelastus- ja poistumistiet sekä sammutusreitit

6.5.1 Piha-alueelle ja LPA-Tontille sijoitetaan Osapuolia palvelevia pelastustietoja, sekä pelastuslaitoksen nostopaikkoja.

6.5.2 Nämä pelastustiet ja pelastuslaitoksen nostopaikat ovat osa Piha-aluetta tai LPA-Tonttia, jolloin vastuu näiden toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista sekä näiden toimenpiteiden kustannuksista määräytyy vastaavasti, mitä edellä on todettu Piha-alueen tai LPA-Tontin vastaavista toimenpiteistä. Tässä tarkoitetut pelastustiet ja pelastuslaitoksen nostopaikat tulee pitää viranomaismääräysten edellyttämässä kunnossa ja vapaana kaikista esteistä, jotka voisivat vaarantaa niiden käyttöä.

6.5.3 Sopimusaluetta palvelevat pelastustiet ja pelastuslaitoksen nostopaikat on kuvattu **Liitteessä 6.5**.

6.5.4 Sopijapuolilla on pysyvä oikeus käyttää merkittyä ajoväyliä huolto-, ja pelastusajoon ja pelastusauton nostopaikkana. Yhtiöt vastaavat palo- ja pelastusteiden sekä pelastusauton nostopaikan parantamisesta niiltä osin, kun rakenteet ulottuvat kaupungin ylläpitämän väylän ulkopuolelle tai kaupungin väylät eivät vaadi niin suurta kantavuutta. Lisäksi yhtiöt vastaavat huolto-, ja pelastusajoalueen ja pelastusauton nostopaikka-alueen käyttö-, hoito-, ylläpito-, perusparannus- ja uusimistoimenpiteistä eli käytettävyydestä kaikissa tilanteissa niiltä osin, mikäli väylä ei kuulu kaupungin kunnossapidon piiriin. Kustannukset jaetaan näitä palvelevien Yhtiöiden D, E ja F kesken rakennusoikeuksiensa suhteessa.

6.6 Palomuurien rakentamatta jättäminen

- 6.6.1 Tässä sopimuksessa todettujen periaatteiden mukaisesti Sopimusalueella sijaitsee tontinrajat ylittäviä ja yhtenäisiä tiloja ja rakenteita. Tämän mukaisesti Osapuolet sallivat palomuurien rakentamatta jättämisen, joko osittain tai kaikissa tasoissa, Tonttien välisillä rajoilla siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa ja rakennusvalvontaviranomainen hyväksyy.
- 6.6.2 Palomuuuri jätetään rakentamatta Tonttien rajalla **Liitteessä 6.6** kuvatuilta osin.

6.7 Hulevesien johtaminen Sopimusalueella

- 6.7.1 Sopimusalueelle sijoitetaan tontteja AB-E palvelevia hulevesien hidastusaltaita siten kuin **Liitteessä 6.7** olevasta hulevesisuunnitelmasta ilmenee. Hulevedet johdetaan em. hidastusaltaiden kautta kaupungin osoittamaan paikkaan Sopimusalueen ulkopuolelle. Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontti F vastaa hulevesien viivytyksestään oman tonttinsa osalta omalle tontilleen omalla kustannuksellaan.
- 6.7.2 Tässä tarkoitettujen hulevesialtaiden rakentamisesta vastaavat Yhtiöt kustannuksellaan kukin omistamansa Tontin alueen osalta. Tässä tarkoitettujen hulevesialtaiden Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset sekä näistä aiheutuvien kustannusten jako toteutetaan Osapuolten AB-E Asuinrakennusoikeuksien suhteessa.

6.8 Perustusten sijoittaminen

- 6.8.1 Osapuolet sallivat Tonttien AB-F rakennusten perustusrakenteiden kuten tukianturoiden yms. ulottumisen toisen Sopimusalueen tontin puolelle sekä kantavien rakenteiden tukemisen toisen Osapuolen tontilla sijaitsevaan rakennukseen.
- 6.8.2 Siltä osin kuin tukianturat ja/tai muut perustusrakenteet palvelevat kahta Tonteista vastaa niiden toteuttamisesta ensimmäisenä hankkeensa toteuttava Osapuoli, mutta kustannukset jaetaan molempien Osapuolten kesken Rakennusoikeuksien suhteessa. Kustannushyvitykset suoritetaan ne toteuttavalle Osapuolelle urakkasopimuksen mukaisen maksuaikataulun edellyttämällä tavalla. Siltä osin kuin tukianturat ja/tai muut perustusrakenteet palvelevat jonkun Osapuolen asuinrakennusta, vastaa niiden toteuttamisesta ko. asuinrakennuksen toteuttaja kustannuksellaan.
- 6.8.3 Tässä tarkoitettujen rakenteiden likimääräiset aluevaraukset Sopimusalueella on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 6.8**.

6.9 Sopimusalueelle sijoitettavat johdot, putket ja kaapelit yms. tekniset yhteydet

- 6.9.1 Osapuolet sallivat Sopimusalueelle sijoitettavan toisen tontin tai LPA-Tontin alueelle toista tonttia tai LPA-Tonttia palvelevat vesi- ja viemärijohdot, hulevesiviemärit sekä sähköjohdot ja kaukolämmön liitosputket kiinteistönrajoista riippumatta siten, että niistä ei aiheudu haittaa toisille tonteille tai LPA-Tontille. Tässä tarkoitettujen rasiteluonteisten johtojen, putkien yms. sijainti määräytyy tarkemmin myöhemmin laadittavissa suunnitelmissa.
- 6.9.2 Selvyyden vuoksi todetaan, että toisen Osapuolen tontille, hallinta-alueelle, rakenteisiin tai rakennusosiin sijoittuvat johdot, kaapelit, putket, kanavat, yms. sekä muu Talotekniikka eivät saa aiheuttaa merkittävää haittaa (esimerkiksi aiheuttamalla haittaa toisen Osapuolen omistamien rakennusten tai rakennelmien käytölle tai alentamalla niiden teknisiä ominaisuuksia). Osapuolilla on lisäksi velvollisuus hyväksyttää etukäteen toisella Osapuolella suunnitellut

koskien toisen Osapuolen tontille ja alueelle sijoittuvia johtoja, kaapeleita, putkia, kanavia yms. sekä muuta Talotekniikkaa.

- 6.9.3 Kukin Osapuoli vastaa yksin kustannuksellaan omistamaansa rakennusta palvelevien rakenteiden, putkien, johtojen, kaapeleiden, varusteiden ja laitteiden toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista siten, ettei näiden toimenpiteiden laiminlyönnistä aiheudu haittaa tai vaaraa muille Osapuolille.
- 6.9.4 Kahta tai useampaa Osapuolta palvelevien rakenteiden, putkien, johtojen, kaapeleiden, varusteiden ja laitteiden toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa se Osapuoli, jonka Tontilla tai hallinta-alueella ne sijaitsevat, mutta kustannuksista vastaavat kyseiset Osapuolet Rakennusoikeuksiensa suhteessa.
- 6.9.5 Osapuolet voivat tämän lisäksi sopia muiden vastaavien järjestelmien sijoittamisesta Sopimusalueelle erikseen.

6.10 Jätehuolto

- 6.10.1 Osapuolia Tontteja AB-E yhtäläisesti palveleva jätepiste sijoitetaan Piha-alueelle siten kuin **Liitteestä 6.2** tarkemmin ilmenee. Jätepiste toteutetaan syväkeräyspisteenä, ja sinne sijoitetaan jätejakeita siten kuin Tonttien AB-E kesken tarkemmin sovitaan kohdassa 8 tarkoitetun yhteistoimintaelimen puitteissa.
- 6.10.2 Tässä tarkoitettu jätepiste toteutetaan osana Piha-alueen toteutusta. Tässä tarkoitetun jätepisteen toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisesta sovitaan Tonttien AB-E kesken tarkemmin erikseen kohdassa 8 tarkoitetun yhteistoimintaelimen puitteissa. Em. toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista vastaavat Tontit AB-E Rakennusoikeuksien suhteessa.
- 6.10.3 Vastaavasti Piha-alueelle Tontin F alueelle on sijoitettava Tonttia F palveleva jätepiste. Tässä tarkoitetun jätepisteen toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa kustannuksellaan Tontti F.
- 6.10.4 Osapuolet vastaavat kukin itsenäisesti kustannuksellaan paljon tilaa vievän jätteen sekä ongelmajätteen poisviennistä. Osapuolet palvelevat jätepisteet on kuvattu tarkemmin Piha-aluetta kuvaavassa **Liitteessä 6.2**.

7 YLLÄPIDON JÄRJESTÄMINEN

7.1 Yhteinen ylläpito

- 7.1.1 Sopimusalueella sijaitsee edellä todetulla tavalla Tonttien yhteisessä käytössä olevia alueita, jotka palvelevat kaikkia Osapuolia. Tonteille sijoittuu lisäksi Talotekniikkaa ja rakenteita, jotka palvelevat yhteisesti Piha-aluetta ja Osapuolten Tontteja ja näillä sijaitsevia asuinrakennuksia.
- 7.1.2 Osapuolet sopivat, että yhteisessä käytössä olevien alueiden ja tilojen Ylläpito ja peruskorjaukset mukaan lukien kulunvalvonta yms. toimenpiteet järjestetään yhteisesti riippumatta siitä, kuka omistaa sanotut rakenteet ja kenellä näin on sanotuista rakenteista vaaranvastuu. Osapuolet toteavat, että tässä tarkoitettujen yhteisessä käytössä olevien alueiden, tilojen ja rakenteiden Ylläpidon tason on vastattava hyvää kiinteistönhoitotapaa.
- 7.1.3 Yhteisessä käytössä olevien alueiden ja tilojen sekä näihin liittyvän Talotekniikan, rakenteiden ja rakennelmien samoin kuin Pihavarusteiden kaikki Ylläpito ja peruskorjaukset hankitaan

yhteisesti saman palveluntarjoajan, esim. yhteinen huoltoyhtiö, kautta siten kuin on tarkoituksenmukaisinta.

- 7.1.4 Osapuolten tavoitteena on, että ne keskittävät myös yksinomaisen ylläpitovastuunsa piiriin tämän sopimuksen mukaisesti tai muutoin kuuluvien kohteiden Ylläpidon mahdollisimman suuressa määrin yhdessä nimetyn tahon hoidettavaksi.
- 7.1.5 Osapuolet sopivat erikseen tämän sopimuksen periaatteiden mukaisesti siitä, miten yhteinen Ylläpito toteutetaan ja miten yhteinen palveluntuottaja(t) valitaan.

7.2 Ylläpidosta aiheutuvan haitan minimointi

- 7.2.1 Kaikki Tonteilla sijaitsevilla rakennuksissa suoritettavat ylläpitotoimenpiteet on toteutettava niin, että niistä toiselle Osapuolelle ja Sopimusalueen käytölle mahdollisesti aiheutuva haitta on mahdollisimman vähäinen.
- 7.2.2 Osapuolten on ilmoitettava toisilleen Tonttien käytöstä ylläpitotoimien suorittamiseen kohtuullisessa ajassa ennen toimenpiteiden aloittamista. Mikäli kyse on merkittävistä toimenpiteistä (esim. peruskorjaukset) tai toimenpiteistä, joista muutoin saattaa aiheutua toiselle Osapuolelle haittaa tai vahinkoa, on ajankohdasta ja toimenpiteiden toteutustavasta sekä muista olennaisista seikoista sovittava kohtuullisessa ajassa ennen toimenpiteiden aloittamista. Välttämättömät ja välitöntä korjausta vaativat kohteet on oikeus korjata ilman eri ilmoitusta.
- 7.2.3 Mikäli Osapuolen rakennus- tai muun toiminnan johdosta joudutaan tekemään tämän sopimuksen mukaisesti oikein sijoitettua Talotekniikkaa koskevia siirto-, muokkaus- tms. toimenpiteitä, ko. Osapuoli vastaa kustannuksellaan kaikista tässä tarkoitetuista toimenpiteistä, mahdollisista väliaikaisjärjestelyistä ja ennallistamisesta sekä näiden kustannuksista. Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä on sovittava etukäteen.

7.3 Ylläpitokustannusten jakaminen Sopimusalueen toteutusaikana

- 7.3.1 Selvyyden vuoksi todetaan, että siltä osin kuin tällä yhteisjärjestelysopimuksella on jaettu yhteisessä käytössä olevien alueiden, tilojen tai laitteiden käytöstä ja Ylläpidosta aiheutuvia kustannuksia, astuu kunkin Osapuolen velvollisuus osallistua yhteisiin kustannuksiin voimaan vasta kun ko. Osapuolen omistukseen tulevan asuinrakennuksen rakennusvalvonnan loppu- tai käyttöönottokatselmus on hyväksytty pidetty, ellei aiheuttamisperiaatteen mukainen kustannusjako anna perustetta osallistua kustannusjakoon jo aikaisemmassa vaiheessa.

8 YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN

- 8.1 Osapuolet asettavat Hoitokunta-nimisen neuvotteluelimen ("**Hoitokunta**"), joka vastaa tässä sopimuksessa määriteltyjen yhteisjärjestelyjen ja yhteisten toimintojen täytäntöönpanosta ja taloushallinnosta. Kullakin Osapuolella on oikeus nimittää Hoitokuntaan yksi edustaja, joka voi olla Osapuolen hallituksen puheenjohtaja tai isännöitsijä tai muu Osapuolen valtuuttama henkilö. Hoitokunta neuvottelee ja valmistelee Osapuolten puolesta yhteisjärjestelyjen ja yhteisten toimintojen täytäntöönpanoon ja talouteen liittyvät asiat, erityisesti liittyen toteutettaviin Ylläpito- ja uusimistoiimiin, sekä esim. naapurikiinteistöjen kanssa tarvittavat rasite- yms. sopimukset. Osapuolten nimeämät edustajat esittelevät ne tarvittaessa omien yhtiöidensä hallituksille ja/tai Osapuolten yhtiökokouksissa hyväksyttäväksi. Rakennusaikana jäsenet Hoitokuntaan nimittää kunkin Osapuolen rakennusaikainen hallitus.
- 8.2 Päätökset tämän yhteisjärjestelysopimuksen tarkoittamista asioista tehdään lähtökohtaisesti yksimielisesti kuitenkin siten, että mikäli jonkin päätöksen sisältö koskettaa vain osaa

Osapuolista, voidaan ko. päätös tehdä näiden Osapuolten yksimielisellä päätöksellä. Lisäksi lähtökohtana päätöksenteossa tulee olla, että tämän yhteisjärjestelysopimuksen toteuttamisessa otetaan huomioon hyvä kiinteistönhoitotapa.

- 8.3 Hoitokunta aloittaa toimintansa ennen ensimmäisenä valmistuvan rakennuksen käyttöönottoa siten kuin Sopimusalueen ja sinne sijoitettavien yhteisessä käytössä olevien tilojen ja alueiden sujuva käyttöönotto edellyttää.
- 8.4 Osapuolet voivat laatia Hoitokunnan toiminnan tarkemmasta järjestämisestä sekä noudatettavista käytännöistä erillisen hoitokuntasopimuksen.

9 VAIHEITTAISEN RAKENTAMISEN TOTEUTTAMINEN

- 9.1 Koska tätä sopimusta laadittaessa yksityiskohtainen suunnittelu on kesken, Osapuolet hyväksyvät, että kaikki Sopimusalueella tapahtuva rakentaminen tarkentuu rakentamisen edetessä ja sitoutuvat siksi toimimaan kaikin puolin joustavasti tarkoituksenmukaisen ja olennaisilta osin yhtenäisen korkeatasoisen rakentamisen aikaansaamiseksi.
- 9.2 Osapuolet sopivat tarvittaessa erikseen vaiheittaisen rakentamisen vaikutuksista tämän sopimuksen mukaisen yhteisjärjestelyn toteuttamiseen sekä vaiheittaisen toteuttamisen aiheuttamien lisäkustannusten jakamisesta aiheuttamisperiaatteen mukaisesti.
- 9.3 Kukin Osapuoli on oikeutettu ja velvollinen itsenäisesti rakentamaan Tontilleen asemakaavan mukaisen ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymän asuinrakennuksen. Kukin Osapuolista hoitaa oman rakennushankkeensa itsenäisesti muista riippumattomana eikä muilla Osapuolilla ole oikeutta osallistua toisten Osapuolten tämän sopimuksen mukaisesti hoidettavan rakentamisen ohjaukseen eikä sitä koskevaan päätöksentekoon.
- 9.4 Osapuolet toteavat, ettei tämän sopimuksen mukaista rakentamista voida toteuttaa ilman erinäisiä rakennusaikaisia väliaikaisratkaisuja. Osapuolet hyväksyvät tämän ja sitoutuvat toimimaan siten, että tarvittavat väliaikaiset rakennusjärjestelyt voidaan toteuttaa joustavasti.
- 9.5 Osapuolet tiedostavat ja hyväksyvät sen, että Sopimusalueen rakentamisvaiheessa rakennustoiminta aiheuttaa vaihtelevassa määrin häiriöitä ja haittoja sekä rajoittaa Sopimusalueen käyttöä. Rakentaminen edellyttää LPA-Tontin ja mahdollisesti toisen Osapuolen Tontin alueen käyttöä rakennustoimia palvelevina alueina. Osapuolten kesken pyritään sopimaan joustavasti tarvittavista ja väliaikaisista järjestelyistä rakentamisen toteuttamiseksi mahdollisimman tarkoituksenmukaisella ja kustannustehokkaalla tavalla sekä kaikki turvallisuusnäkökohdat huomioiden.
- 9.6 Osapuolilla ei ole oikeutta korvaukseen toisen Osapuolen rakennustoiminnasta johtuvasta haitasta ja häiriöistä eikä esittää niihin perustuvia vaatimuksia, eli Osapuolet ovat velvollisia sietämään rakennustoiminnasta johtuvaa melua, pölyä, tärinää ym. haittaa ja häiriötä. Tällä ei ole tarkoitus poistaa oikeutta vahingonkorvaukseen rakennustoiminnasta johtuvista esine- ja henkilövahingoista vahingonkorvauslain mukaisesti.
- 9.7 Kullakin Osapuolella on oikeus ja velvollisuus itsenäisesti hakea omalle Tontilleen rakennettavalle asuinrakennukselle rakennuslupa ja toteuttaa rakennushanke Tonttinsa alueella tai hallinta-alueella itsenäisesti asemakaavan mukaisesti ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymällä tavalla. Osapuolet sitoutuvat kaikilta osin myötävaikuttamaan siihen, että toiset Osapuolet voivat toteuttaa oman osuutensa rakentamisesta ja sitoutuvat olemaan millään tavoin

vaikkeuttamatta asemakaavan mukaista ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymää rakentamista.

10 TONTTIEN OMISTUS- JA HALLINTASUHTEIDEN MUUTOKSET

- 10.1 Osapuolet sitoutuvat siirtämään tämän sopimuksen Tonttiensa uusille omistajille.

11 YLLÄPITOVASTUUSEEN LIITTYVÄT TOIMENPITEET

- 11.1 Osapuolet antavat puolin ja toisin toisilleen oikeuden suorittaa viipymättä ylläpitovastuullaan olevia toimenpiteitä toisen Tontin alueella.
- 11.2 Osapuolet sitoutuvat Ylläpitämään, peruskorjaamaan ja uusimaan omistamiaan rakenteita siten, että näiden toimenpiteiden laiminlyönnistä ei aiheudu vahinkoa tai haittaa toiselle Osapuolelle, sekä ilmoittamaan tapahtuvista töistä riittävän ajoissa.

12 ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA MUUT VIRANOMAISPÄÄTÖKSET

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

13 VAKUUTTAMISVELVOLLISUUS

- 13.1 Osapuolella, jolla on vaaranvastuu, on myös velvollisuus vakuuttaa yhteisjärjestelyyn liittyvät rakennelmat, rakenteet, laitteet ja varusteet kiinteistövuoktuksella ja rakennelmien, rakenteiden, laitteen tai varusteen tuhoutuessa tai vahingoittuessa velvollisuus itse tai vakuutus- korvauksella korjata rakennelma, rakenne, laite ja varuste.
- 13.2 Edellä sanotun pääperiaatteen mukaisesti Osapuolet ovat velvollisia vakuuttamaan myös omistamansa osan Piha-alueista, niillä sijaitsevat pihavarusteet ja ulkoiluvälinevarastot mukaan lukien. Osapuolet selvittävät yhdessä mahdollisuutta vakuuttaa Sopimusalueen yhteiset alueet yhteisellä vakuutuksella. Yhteisen vakuutuksen ottamisesta sovitaan kuitenkin erikseen.
- 13.3 Muilta osin Osapuolella on velvollisuus vakuuttaa omistuksessaan olevat Tontti, rakennukset, rakenteet, laitteet ja varusteet kiinteistövuoktuksella ja rakennuksen, rakenteen, laitteen tai varusteen tuhoutuessa tai vahingoittuessa velvollisuus itse tai vakuutus- korvauksella korjata rakennus, rakenne, laite ja varuste.

14 TÄMÄN SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA MUUTOKSEN REKISTERÖINTI

- 14.1 Osapuolet toteavat, että Sopimusalueen rakentamisen vaiheittaisuudesta johtuen jotkin tämän sopimuksen mukaisesti perustettavat yksittäiset oikeudet ja järjestelyt täsmentyvät suunnittelun ja toteutuksen edetessä. Lisäksi Osapuolet toteavat, että Sopimusalueen suunnittelu on osittain keskeneräistä. Tämän johdosta Osapuolet sopivat, että mikäli Sopimusalueen rakentamisen edetessä ilmenee tarve täsmentää tällä sopimuksella sovittuja järjestelyjä tai sopia kokonaan uusista järjestelyistä, Osapuolet pyrkivät parhaansa mukaan ja Sopimusalueen tarkoituksenmukaista toteuttamista tavoitellen sopimaan tarvittavista lisäyksistä tässä sopimuksessa kuvattuun yhteisjärjestelyyn noudattaen soveltuvin osin tässä sopimuksessa todettuja kustannustenjako- yms. periaatteita. Muutoksista tähän yhteisjärjestelysopimukseen sovitaan kuitenkin aina erikseen.

- 14.2 Tämän sopimuksen Osapuolet ja ne, joille heidän oikeutensa tämän yhteisjärjestelyn piiriin kuuluvien Tonttien ja/tai rakennusten osalta myöhemmin siirtyy, ovat velvollisia muuttamaan tätä sopimusta siinä mahdollisesti ilmenevien oleellisten virheiden, puutteiden tai myöhemmin ilmenevän uuden tarpeen takia taikka sellaisen lainsäädännön muutoksen, viranomaismääräyksen taikka olosuhteiden muutoksen johdosta, joka tekee tämän yhteisjärjestelyn joltakin osin tarpeettomaksi.
- 14.3 Mahdolliset muutokset tulee sopia niiden periaatteiden mukaisesti, jotka ilmenevät tästä sopimuksesta ja joiden tarkoituksena on yhteisjärjestelyn häiriötön, turvallinen, sujuva ja tarkoituksenmukainen toteutuminen.

15 SOPIMUKSEN REKISTERÖINTI

- 15.1 Kullakin Osapuolella on oikeus hakea toisia Osapuolia enempää kuulematta tämän sopimuksen rekisteröintiä tässä sopimuksessa sovittujen oikeuksien pysyvyyden vakuudeksi.
- 15.2 Rekisteröinnin kustannuksista vastaavat Osapuolet yhtäläisin osuuksin.

16 RIITOJEN RATKAISEMINEN

- 16.1 Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse.
- 16.2 Mikäli neuvotteluteitse ei päästä yksimielisyyteen, tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensimmäisenä asteena Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

17 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

- 17.1 Tämä sopimus tulee Osapuolia sitovaksi, kun kaikki Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Tämä sopimus sitoo kaupunkia vasta, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt tämän sopimuksen ja päätös on saanut lainvoiman.

18 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti. Tämän sopimuksen päiväyksenä toimii sen viimeisenä allekirjoittaneen tahon allekirjoituksen päivämäärä.

Asunto Oy Pohjolan Hankeyhtiö Tampere 1,
jonka puolesta sopimuksen on allekirjoittanut **hallituksen puheenjohtaja Satu Eskelinen**

Asunto Oy Pohjolan Hankeyhtiö Tampere 2,
jonka puolesta sopimuksen on allekirjoittanut **hallituksen puheenjohtaja Erkki Ikonen**

Asunto Oy Pohjolan Hankeyhtiö Tampere 3,
jonka puolesta sopimuksen on allekirjoittanut **hallituksen puheenjohtaja Erkki Ikonen**

Asunto Oy Pohjolan Hankeyhtiö Tampere 4,
jonka puolesta sopimuksen on allekirjoittanut **hallituksen puheenjohtaja Erkki Ikonen**

Pohjola Rakennus Oy Suomi,

jonka puolesta sopimuksen on allekirjoittanut **prokuristina Erkki Ikonen ja prokuristina Ville Rinta-Jaskari**

TAS-Kiinteistö Oy,

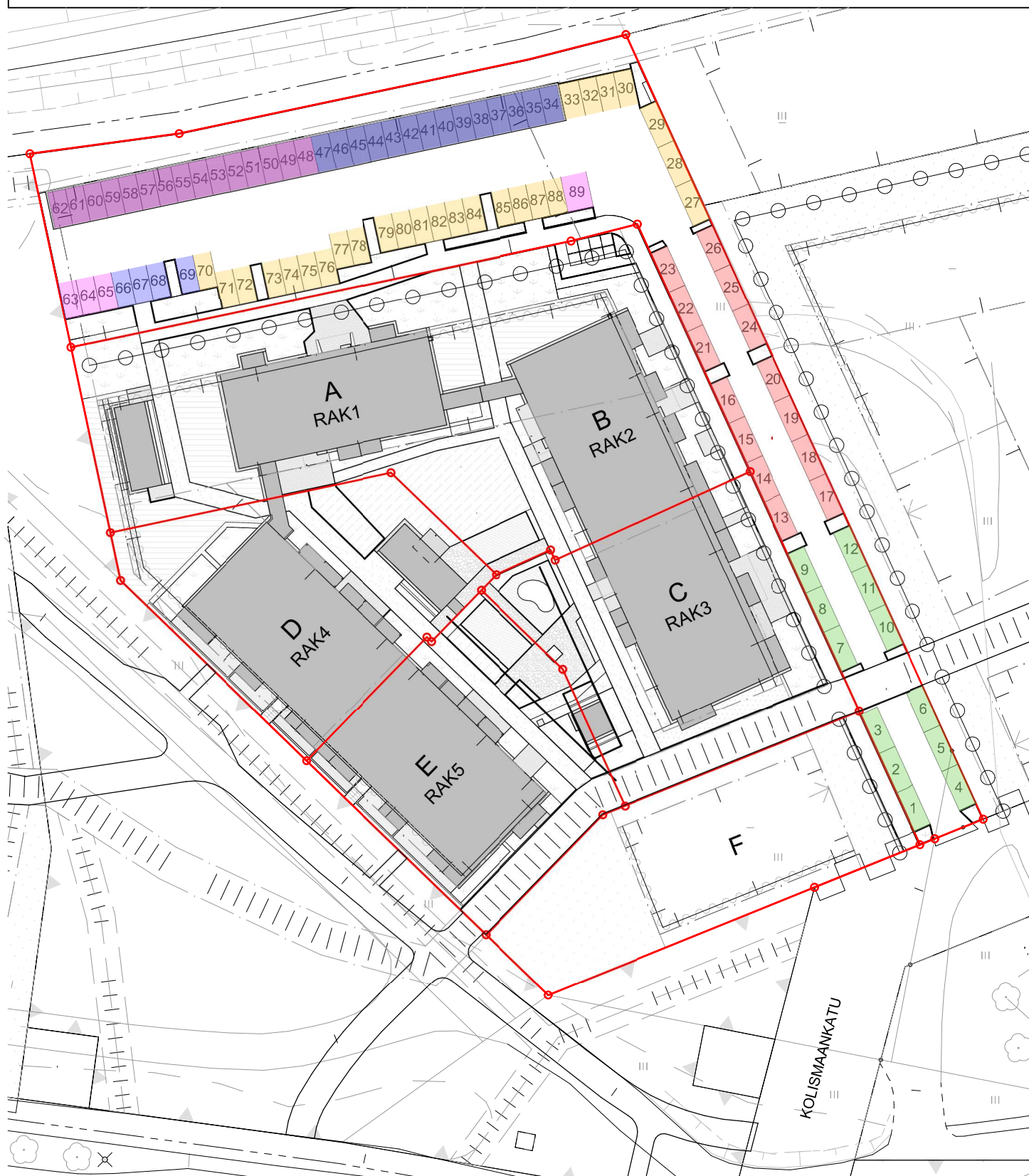
jonka puolesta sopimuksen on allekirjoittanut **toimitusjohtaja Sami Niinimäki**

Tampereen Kaupunki,

jonka puolesta sopimuksen on allekirjoittanut **kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm**

LIITTEET:

Liite 6.1	LPA-Tontille sijoitettava Pysäköintialue ja Tonttien velvoitepysäköintipaikat
Liite 6.2	Piha-alue
Liite 6.3	Piharakennus
Liite 6.4	Tonteilla AB, C ja E sijaitsevat polkupyöräkatokset
Liite 6.5	Pelastustiet ja pelastuslaitoksen nostopaikat
Liite 6.6	Palomuurien rakentamatta jättäminen
Liite 6.7	Hulevesisuunnitelma
Liite 6.8	Perustusten ja rakenteiden sijoittaminen
Liite 6.9	Korttelin 3072 kustannussopimusliite



	Tontti AB:	26 paikkaa, paikat: 27-33 sekä 70-88
	Tontti C:	14 paikkaa, paikat: 13-26
	Tontti D:	19 paikkaa, paikat: 48-65 sekä 89
	Tontti E:	18 paikkaa, paikat: 34-47 sekä 66-69
	Tontti F:	12 paikkaa, paikat: 1-12

 Tonttien AB, C, D, E ja F yhteiskäyttöinen piha-alue

 Yhteiskäyttöiseen piha-alueeseen kuulumattomat alueet maantasolla

Jätteen syväkeräysastiat tontilla AB tonttien AB, C, D ja E käytössä.
Rakennuksien sisäpuoliset osat sekä asuntojen parvekkeet eivät kuulu yhteiskäyttöalueeseen.

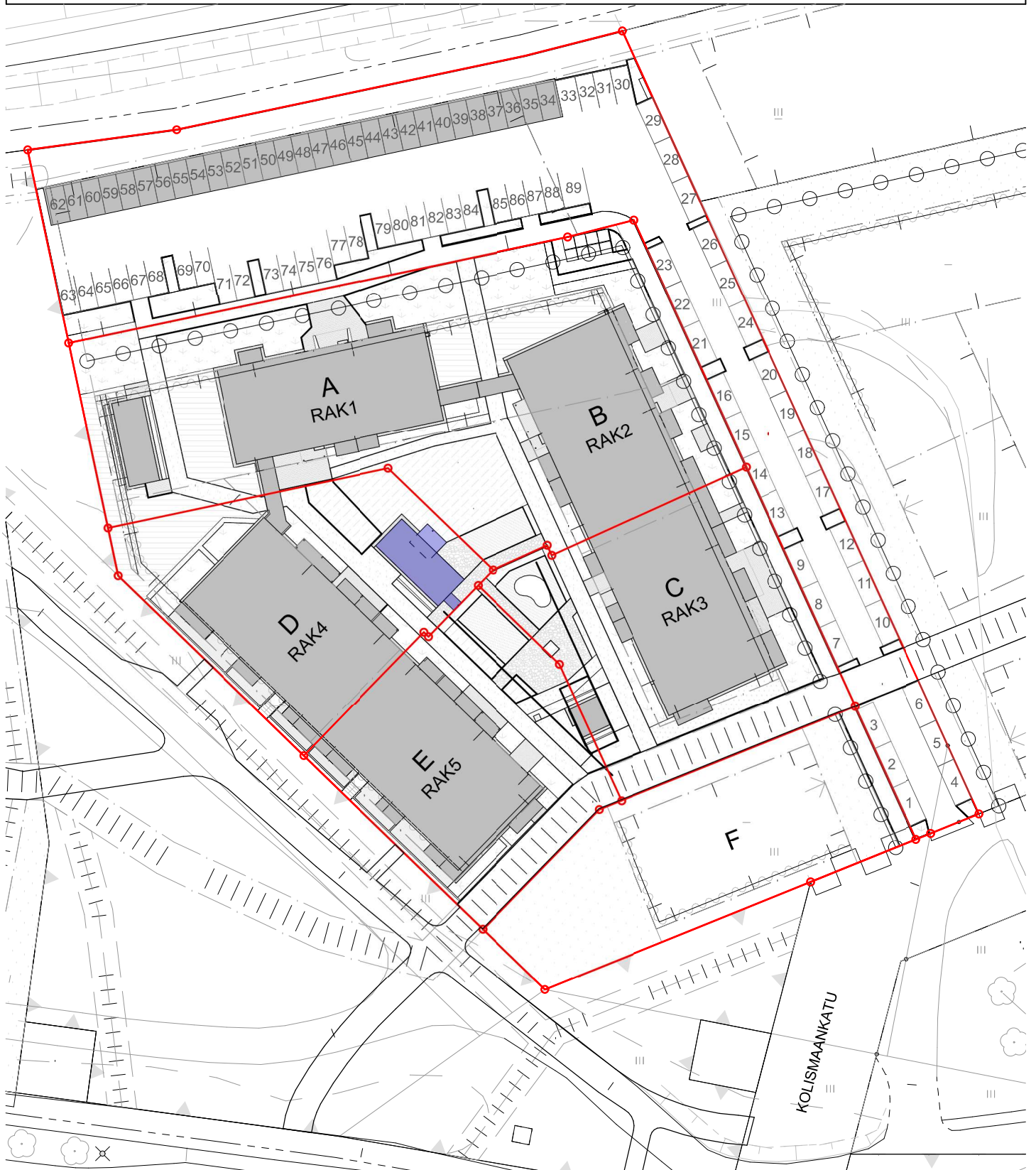
MERKINTÖJEN SELITYKSET

97,5	NYKYINEN POISTUVA KORKEUSPISTE Tampereen kaupungin pohjakartan mukainen
97,5	SUUNNITELTU KORKEUSKÄYRÄ Geosuunnittelijan pinnantasasuunnitelman mukainen
	Suunniteltu maanpinnan nurkkakorko (vanha nurkkakorko suluissa)
	SADEVESIKAIVO ja sen suunniteltu korkoasema
ST	SYÖKSYTORVI JA RÄNNIKAIVO Ks. myös LVI-suunnitelmat
TT	TALOTIKKAAT TURVAKISKOLLA Kuumasinkityt, värin julkisivuväritsuunnitelman mukaan
	NYKYINEN VALAISINPVLÄS tms.
	SUUNNITELTU VALAISINPVLÄS Ei merkitty, sähkösuunnitelmien mukaan.
	ASFALTTI reunojen käsittely vihertöselöstyksen mukaan
	SEPELI Rakennuksen vieruskiveys sepele $\varnothing$ 16-32 mm
	BETONIKIVEYS, ladottu
	BETONIKIVEYS, luonnonkivimäinen
	MUURIKIVIMUURI (ei tontin 36 hankkeessa)
	REUNAKIVI
	REUNALAUTA
	PARRU
	PITKOSPUUT
	HAKE/TURVAHAKE
	LEIKKIHIEKKA
	SORA/MURSKA
	NURMI
	NIITTY
	KUNTTA
	MASSAISTUTUS, iso havu-/lehtipensas
	MASSAISTUTUS, keskikokoinen havu-/lehtipensas
	MASSAISTUTUS, matala havu-/lehtipensas
	KÖYNNÖS
	KATE
	Istutettava lehtipuu / suuri pensas
	Istutettava havupuu/suurehko havupensas
	LUMITILAT

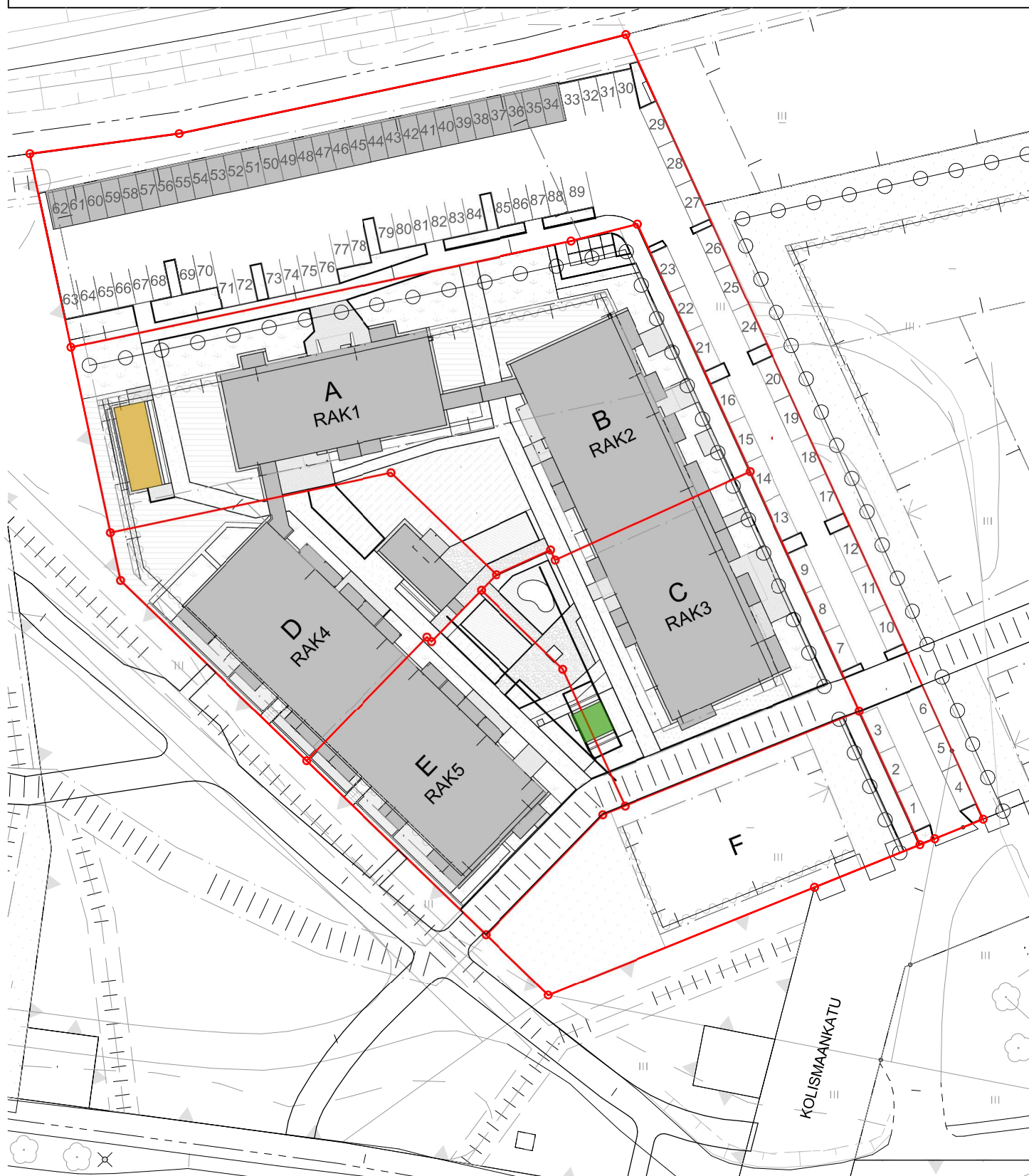
PIHAKALUSTEET JA -VARUSTEET

PE	PENKKI
PE+PO	PÖYTÄ JA PENKIT
	PIHAKAINU
	PYÖRÄTELIN, runkolukittava
TOM	TOMUTUS- TELIN
LT	LIPPUTANKO
RO	ROSKA-ASTIA
	KEINU
HL	HIEKKA- LAATIKKO
TP	TASAPAINO- TUKIT
JÄTE syväkeräys	SYVÄKERÄYS- SÄILIÖT



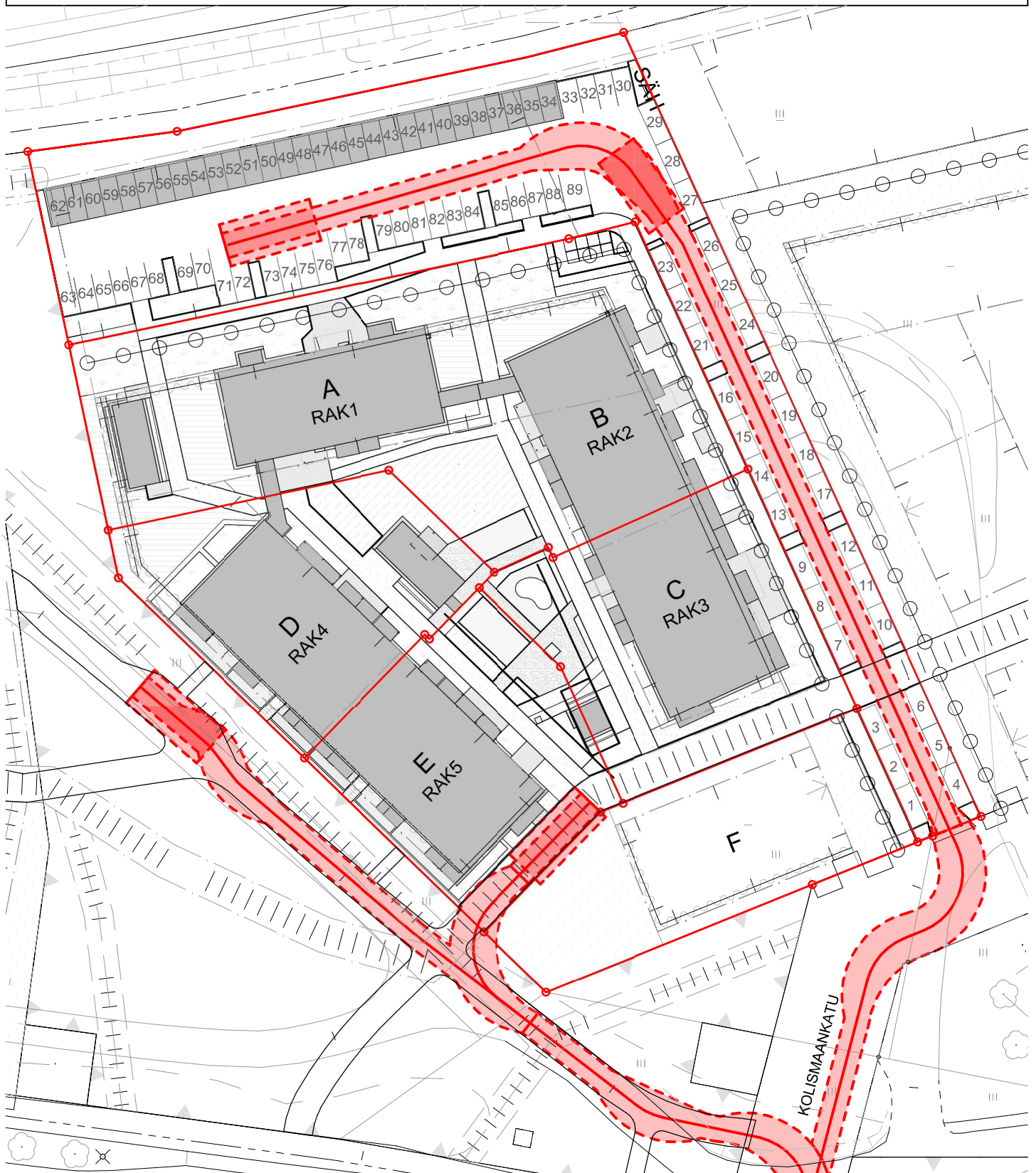


Tonttien AB, C, D, E ja F yhteiskäyttöinen piharakennus tontilla D

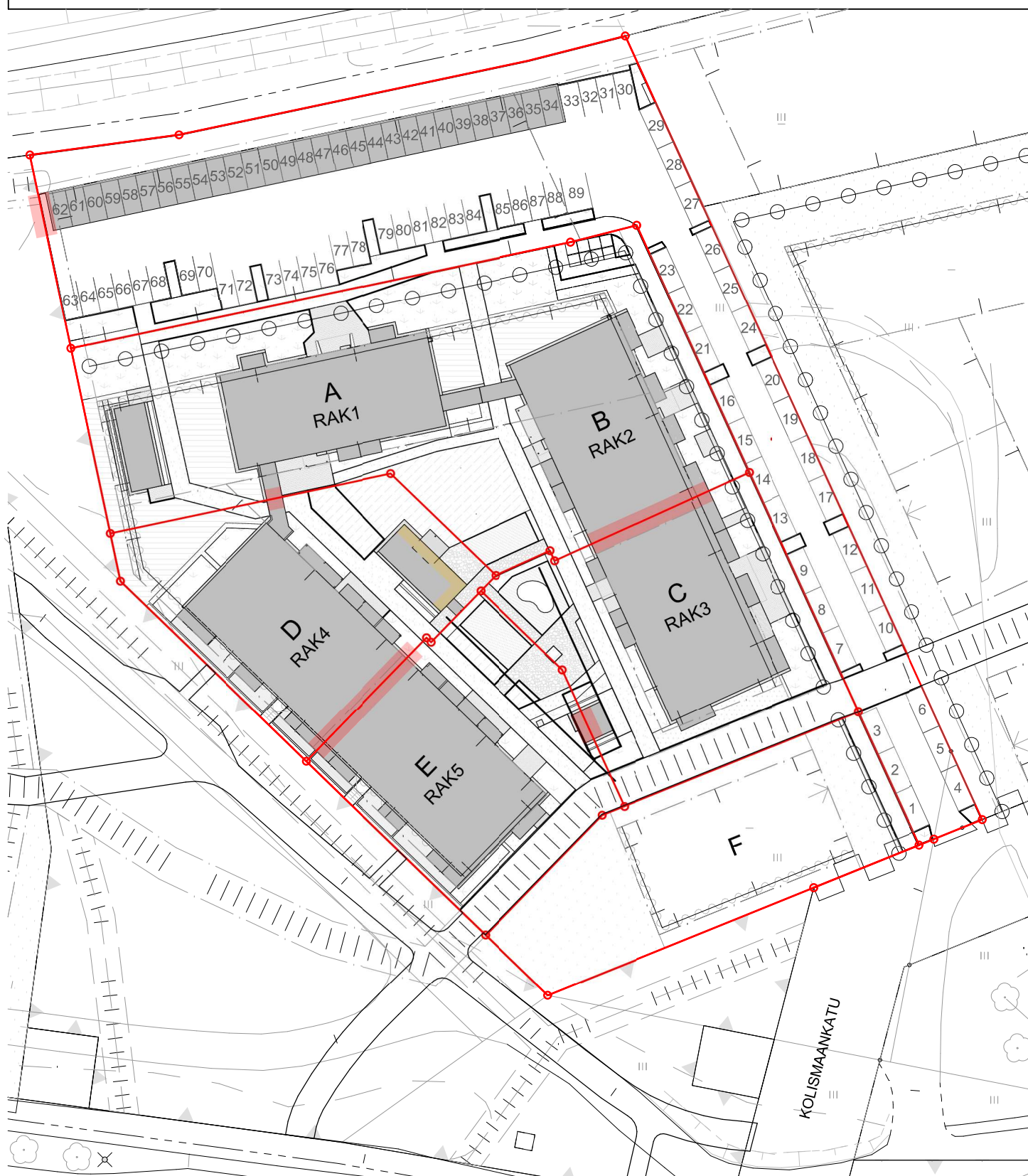


 Tontteja AB, C, D ja E palveleva pyöräkatos tontilla AB

 Tontteja AB, C, D ja E palveleva pyöräkatos tontilla C ja E

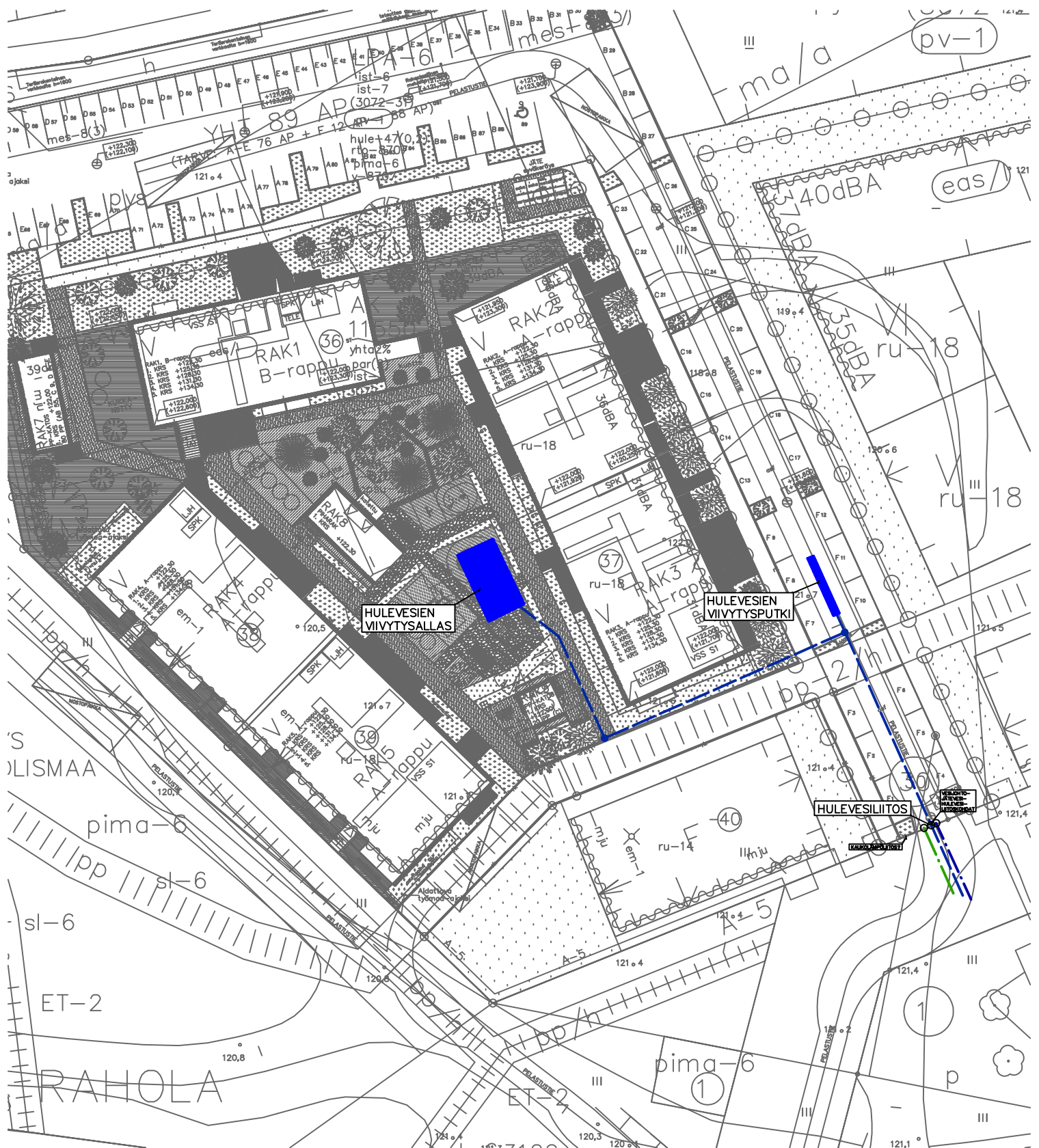


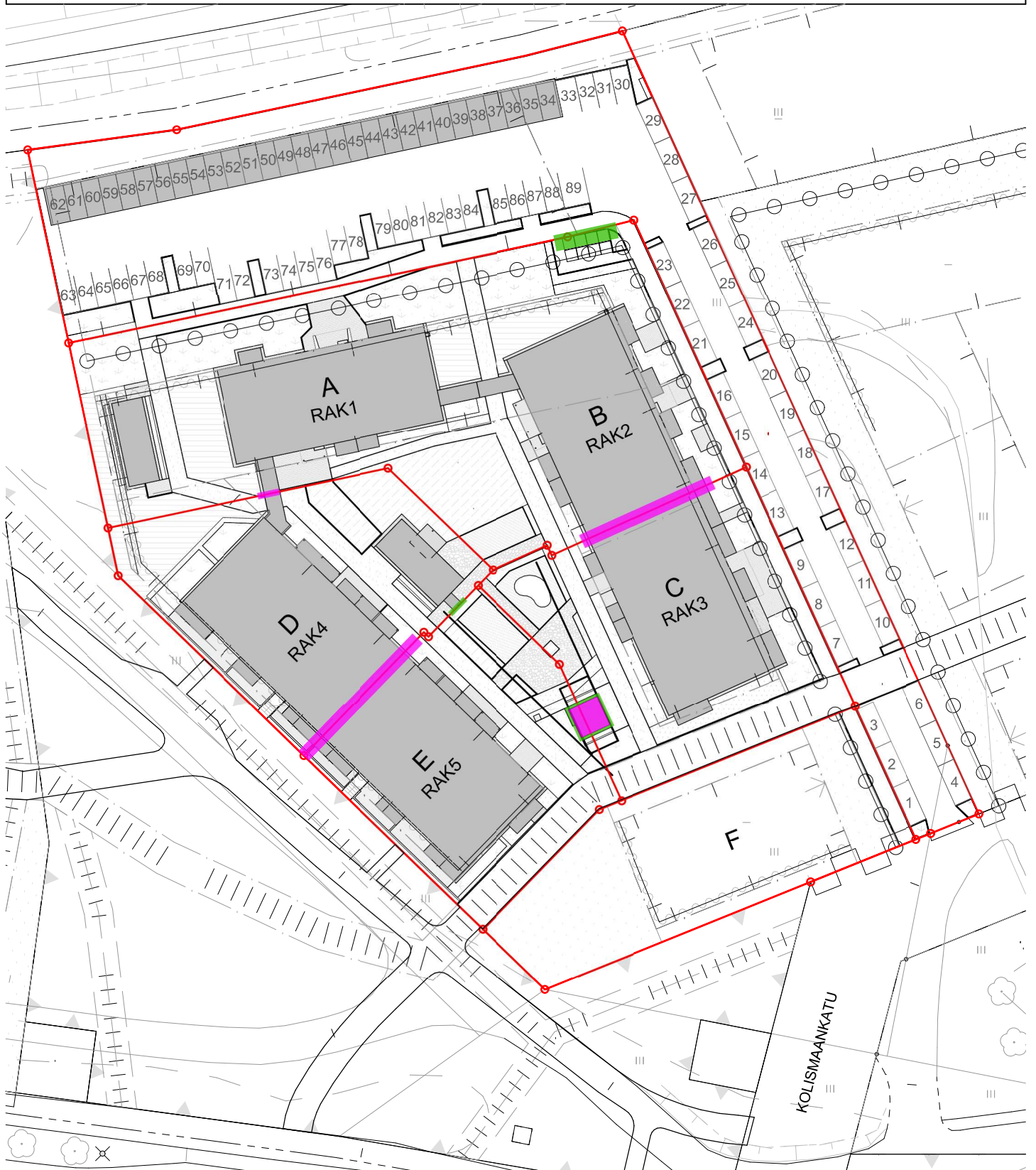
- Pelastustiet
- Pelastusauton nostopaikat



Tonttien rajoilla ei rakenneta palomureja

Alle 4 metriä tontin rajalta sijaitsevien piharakennusten seiniä ei paloeristetä





- Perusrakenteet kuten tukianturat tonttien rajalla
- Kantavien rakenteiden tukeminen toisen tontin puolella

LIITE 6.9.

SOPIMUS KORTTELIN 3072 TOTEUTTAMISESTA

1 OSAPUOLET

- (A) **Tampereen kaupunki ("Kaupunki")**, Y-tunnus: 0211675-2, Osoite: PL 765, 33101 TAMPERE;
- (B) **Pohjola Rakennus Oy Suomi ("Pohjola")**, Y-tunnus: 2539942-5, Osoite: Televisiokatu 4, 00240 Helsinki;

Yllä mainitut osapuolet jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**" tai "**Osapuoli**" siten kuin asiayhteys kulloinkin edellyttää.

2 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

- 2.1 Kaupunki on solminut 12.12.2022 hyväksytyn Tampereen kaupungin Raholan kaupunginosan asemakaavan muutoksen nro. 8707 laatimisen yhteydessä maankäyttösopimuksen muun muassa korttelin 3072 omistajan TAS-Kiinteistö Oy:n kanssa. Osana maankäyttökorvausta, TAS-Kiinteistö Oy on luovuttanut tai luovuttaa Kaupungille **Liitteen 1** mukaisen korttelin 3072 tontin 837-233-3072-40 (**Tontti 40**). Muilta osin korttelin 3072 tontit ovat TAS-Kiinteistö Oy:n omistuksessa. Pohjolan hankeyhtiöt solmivat tai ovat solmineet muita korttelin 3072 asuntotuotantoon tulevia tontteja koskevia pitkäaikaisia maanvuokrasopimuksia.
- 2.2 Asemakaavan muutoksen nro. 8707 mukaisesti korttelin 3072 pysäköintipaikat sijoitetaan korttelin LPA-6 tontille ("**LPA-tontti**"). Korttelin 3072 tonttien 30, 36, 37, 38, 39 ja 40 muodostamaa sopimusaluetta koskien on tarkoitus solmia maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukainen yhteisjärjestelysopimus, jossa sovitaan osapuolten hallintaan tulevien tonttien yhteisistä toiminnoista ja mm. velvoitepaikkojen osoittamisesta LPA-tontilta. LPA-tontin hallinta on tarkoitus järjestää siten, että korttelin 3072 asuntotontteja vuokraavat tai omistavat asuntotai kiinteistöyhtiöt vuokraavat LPA-tontin määräosaisesti TAS-Kiinteistö Oy:ltä, ja vastaavasti omistavat LPA-tontin pintarakenteen sekä sille sijoitettavat laitteet ja rakennelmat.
- 2.3 Kaupungin ensisijaisena tarkoituksena ei ole tulla LPA-tontin määräosaiseksi vuokralaiseksi. Sen sijaan Kaupungin tarkoituksena on, että Tontin 40 myöhemmin valittava toteuttaja tulee suoraan LPA-tontin määräosaiseksi vuokramiehiksi samassa yhteydessä, kun Kaupunki luovuttaa Tontin 40 ko. toteuttajalle. Kaupunki voi toteuttaa Tontin 40 luovutuksen joko luovutamalla ko. tontin omistusoikeuden tai perustamalla ko. tonttiin kohdistuvan pitkäaikaisen maanvuokraoikeuden. Tässä sopimuksessa luovutus tarkoittaa soveltuvin osin sekä omistusoikeuden luovutusta että maanvuokraoikeuden perustamista.
- 2.4 Koska LPA-tontti ja sille toteutettavat rakenteet toteutetaan ja LPA-tonttia koskeva maanvuokrasopimus solmitaan mahdollisesti jo ennen kuin Kaupunki luovuttaa Tontin 40, sovitaan tällä sopimuksella Osapuolten kesken Tontin 40 toteuttajalle tulevan LPA-tontin vuokraoikeuden määräosan hallinnan järjestämisestä, LPA-tontin toteuttamisesta ja toteutuskustannusten hyvittämiseen liittyvästä menettelystä. Vastaavasti, koska osa edellä todetulle sopimusalueelle sijoitettavista yhteisjärjestelysopimuksella sovittavista useampaa tonttia palvelevista rakenteista ja rakennuksista saatetaan toteuttaa ennen kuin Kaupunki luovuttaa Tontin 40, sovitaan tällä sopimuksella Osapuolten kesken Tontin 40 toteuttajalle yhteisjärjestelysopimuksesta seuraavien toteutuskustannusten hyvittämiseen liittyvästä menettelystä.

3 LPA-TONTIN TOTEUTUS JA KUSTANNUSTEN JAKAMINEN

3.1 LPA-tontin hallinta

- 3.1.1 Edellä todetulla tavalla LPA-tontilta osoitetaan korttelin 3072 asuntotuotantohankkeita palvelevia velvoitepaikkoja. Ensivaiheessa LPA-tonttia koskevan maanvuokrasopimuksen solmivat korttelin 3072 asuntotontteja vuokraavat Pohjolan hankeyhtiöt sekä Pohjola tai sen konserniyhtiö. Vuokranantajana on LPA-tontin omistaja TAS-Kiinteistöt Oy. LPA-tontin vuokraoikeuden määräosien suuruudet vastaavat kullekin korttelin 3072 asuntotuotantoon tulevalle tontille LPA-tontilta osoitettavien velvoitepaikkojen lukumäärien suhdetta seuraavasti:

Tontti/rakennuspaikka:	Velvoitepaikkojen lukumäärä:	Määräosan suuruus:
AB	26	26/89
C	14	14/89
D	19	19/89
E	18	18/89
F	12	12/89
Yhteensä:	89	89/89

- 3.1.2 LPA-tonttiin kohdistuvaan vuokraoikeuteen kirjataan maakaaren 14. luvun 3 §:n mukainen määräosaisten vuokramiesten kesken solmittava hallinnanjakosopimus, jossa määritellään määräosaisten vuokramiesten hallintaan tulevat alueet LPA-tontista sekä sovitaan muista määräosaisten vuokramiesten välisistä asioista. Kunkin määräosaisten omistajan yksinomaiseen hallintaan tulevien pysäköintipaikkojen lukumäärä vastaa yllä todettua velvoitepaikkojen lukumäärää.

3.2 Tonttiin 40 liittyvän LPA-tontin vuokraoikeuden määräosan hallinta

- 3.2.1 Koska Tontin 40 luovuttamisajankohdasta ei ole vielä tarkkaa tietoa, ensivaiheessa rakennuspaikkaan Tonttiin 40 liittyvä LPA-tonttiin kohdistuvan vuokraoikeuden määräosa sekä siihen liittyvät LPA-tontille toteutettavat rakenteet ja laitteet tulevat Pohjolan (tai sen konserniyhtiön) omistukseen. Kaupunki on velvollinen huolehtimaan siitä, että Tonttiin 40 tuleva luovutuksensaaja ostaa määräosan (12/89) LPA-tontin vuokraoikeudesta sekä määräosan tarkoittamat rakenteet ja laitteet tai niiden määräosan Pohjolalta (tai sen konserniyhtiöltä) samassa yhteydessä, kun Kaupunki luovuttaa Tontin 40 ko. luovutuksensaajalle, kuitenkin aikaisintaan silloin, kun LPA-tonttia koskeva urakka on tavanomaisia viimeistelyitä lukuun ottamatta valmis.
- 3.2.2 Luovutusajankohtaa edeltävään aikaan liittyvistä LPA-tontin vuokraoikeuden määräosaan (12/89) liittyvistä velvoitteista vastaa ja oikeudet hyväkseen saa lukea Pohjola. Vastaavasti luovutusajankohdan jälkeiseen aikaan liittyvistä LPA-tontin vuokraoikeuden määräosaan (12/89) liittyvistä velvoitteista vastaa ja oikeudet hyväkseen saa lukea LPA-tontin vuokraoikeuden määräosan (12/89) luovutuksensaaja.

3.3 LPA-tontin toteuttaminen ja luovutushinta

- 3.3.1 Pohjola vastaa LPA-tontin sekä sille sijoitettavien laitteiden ja rakenteiden toteuttamisesta korttelin 3072 asuntotonttien toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa siten kuin Pohjolan ja Pohjolan korttelin 3072 asuntotontteja vuokraavien hankeyhtiöiden kanssa tarkemmin sovitaan. LPA-tontin toteutuskustannukset jakautuvat LPA-tontin määräosaisten vuokramiesten kesken em. määräosien suhteessa, jolloin ensivaiheessa LPA-tontin toteutuskustannuksista Tontin 40 osalta vastaa Pohjola.
- 3.3.2 Kaupunki on velvollinen huolehtimaan siitä, että Tontin 40 luovutuksensaaja ostaa Pohjolta Tontin 40 luovutuksen yhteydessä myös ko. osuuden LPA-tontille luovutushetkellä toteutetuista rakenteista ja laitteista. LPA-tontin vuokraoikeuden määräosan (12/89) sekä siihen liittyvien laitteiden ja rakenteiden tai niiden määräosan kauppahinta vastaa määräosaan kohdistuvia todellisia LPA-tontin toteutuskustannuksia lisättynä Pohjolan yleiskustannuslisällä 12%. Toteutuskustannukset perustuvat LPA-tontille toteutettavan rakennuskokonaisuuden suunnittelu-, urakka- yms. sopimuksiin sisältyviin erittelyihin.
- 3.3.3 Lisäksi Tontin 40 luovutuksensaajan maksettavaksi tuleviin toteutuskustannuksiin lisätään toteutuneet rahoituskulut laskettuna LPA-tontin urakan valmistumisesta kauppahinnan maksuun asti.
- 3.3.4 LPA-tontin vuokraoikeuden määräosan (12/89) sekä siihen liittyvien laitteiden ja rakenteiden tai niiden määräosan siirtyessä Tontin 40 luovutuksensaajalle, ottaa luovutuksensaaja vastatakseen myös kyseessä olevaan vuokraoikeuden määräosaan (12/89) liittyvistä hallinnanjakosopimuksen mukaisista oikeuksista ja velvollisuuksista.
- 3.3.5 LPA-tontin vuokraoikeuden määräosan (12/89) sekä siihen liittyvien laitteiden ja rakenteiden luovutuksesta laaditaan erillinen luovutuskirja.

4 KORTTELIN YHTEISTEN PIHA-ALUEIDEN JA PIHARAKENNUKSEN TOTEUTTAMINEN

- 4.1.1 Edellä todetulla tavalla korttelin 3072 tontteja koskevalla yhteisjärjestelysopimuksella on sovittu yhteiskäyttöön tulevasta piha-alueesta ja sille sijoitettavasta piharakennuksesta. Näiden toteutuskustannusten jakautumisesta on yhteisjärjestelysopimuksella sovittu siten, että toteutuskustannukset jakautuvat korttelin 3072 asuntotonttien toteuttajien kesken yhteisjärjestelysopimuksessa määritellyllä tavalla asemakaavan mukaisten asuinrakennusoikeuksien suhteessa. Tontin 40 osuus näistä kustannuksista on 14,5 %.
- 4.1.2 Pohjola vastaa yhteisjärjestelysopimuksen tarkoittamien yhteiskäyttöön tulevan piha-alueen ja sille sijoitettavan piharakennuksen toteuttamisesta korttelin 3072 asuntotonttien A-E osalta toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa siten kuin Pohjolan ja Pohjolan korttelin 3072 asuntotontteja vuokraavien hankeyhtiöiden kanssa tarkemmin sovitaan. Ensivaiheessa näiden toteutuskustannuksista Tontin 40 osuuden (14,5 %) osalta vastaa Pohjola. Selvyden vuoksi todetaan, että tontti 40 vastaa oman tonttinsa piha-alueen toteutuksesta itse omalla kustannuksellaan

- 4.1.3 Kaupunki on velvollinen huolehtimaan siitä, että Tontin 40 luovutuksensaaja/vuokralainen hyvittää Pohjolalle luovutuksen/maanvuokraoikeuden perustamisen yhteydessä Tontin 40 osuuden Pohjolan kattamista yhteisjärjestelysopimuksen tarkoittamien yhteiskäyttöön tulevien piha-alueen ja sille sijoitettavan piharakennuksen perustuen todellisiin toteutuskustannuksiin, joihin lisätään Pohjolan yleiskustannuslisällä 12%. Toteutuskustannukset perustuvat todellisiin suunnittelu-, urakka- yms. sopimukseen sisältyviin erittelyihin. Lisäksi Tontin 40 luovutuksensaajan maksettavaksi tuleviin toteutuskustannuksiin lisätään toteutuneet rahoituskulut lasketuna em. yhteiskäyttöisten piha-alueen, piharakennuksen ja kauppahinnan maksuun asti.

5 KAUPUNGIN VASTUU

- 5.1 Kaupunki on velvollinen huolehtimaan siitä, että se sitoo Tontin 40 tulevan luovutuksensaajan tässä sopimuksessa todettuihin Tontin 40 omistajalle seuraaviin velvoitteisiin, kuten solmi-
maan LPA-tontin vuokraoikeuden määräosan luovutusta koskevat sopimukset Pohjolan kanssa sekä maksamaan edellä todetulla tavalla määräytyvän luovutushinnan sekä kustannus-
hyvitykset Pohjolalle.

6 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

- 6.1 Tämä sopimus liitetään korttelin 3072 yhteisjärjestelysopimukseen ja tulee Osapuolia sito-
vaksi, kun Osapuolet ovat yhteisjärjestelysopimuksen allekirjoittaneet.
- 6.2 Sopimus on voimassa siihen asti, kunnes LPA-tontin vuokraoikeuden määräosa (12/89) sekä
siihen liittyvät laitteet ja rakenteet on luovutettu Tontin 40 tulevalle luovutuksensaajalle.

7 RIITOJEN RATKAISEMINEN

- 7.1 Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse.
- 7.2 Mikäli erimielisyydestä ei neuvotteluteitse päästä yksimielisyyteen, tästä sopimuksesta aiheu-
tavat riidat ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

8 SOPIMUSKAPPALEET JA ALLEKIRJOITUKSET

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti korttelin 3072 yhteisjärjestelysopimuksen liitteenä.

Liite 1: Korttelin 3072 tontit