



## Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

### Dokumentti

Yhteisjärjestely Rauhaniemi  
korttelin 837-217-  
518\_5.8.2024 liitteineen.pdf

Tiedosto

2a5dc350be5551e10add96a5438504046a97e3fe11e23de7b04f483532c603de16  
de2d74a1509bab231567c40cb38058f17781840147f8252272ed1fc302d4f

Tarkistesumma

### Allekirjoittajat

Sami Viitanen

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen  
Allekirjoitustapa: GenericoIdc

9.9.2024

Päivämäärä

Kirsi Anna Maarit Koski

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen  
Allekirjoitustapa: GenericoIdc

10.9.2024

Päivämäärä

### Dokumenttien aitouden varmentaminen

Prosessin luontihetkellä kaikista allekirjoitukseen liitetyistä dokumenteista on laskettu tarkistesumma SHA-512 algoritmillä. 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=e7Z9FMroV3XPlr0Bg6itUvbxRvP8trnJhTTzBggjha6VXx73vU>

# SOPIMUS KORTTELIN TAMPERE-LAPPI (127)-518 TONTTIEN 3-8 YHTEISJÄRJESTELYSTÄ

## 1. Osapuolet

1. **AK-tontti 3** (kiinteistötunnus 837-127-518-3), jäljempänä **Tontti 3**.  
Tontin 3 omistaa Tampereen kaupunki (y-tunnus 0211675-2)  
Tontin 3 maanvuokraoikeuden haltija on Asunto Oy Tampereen Sointu (y-tunnus 3010805-5).
2. **AK-tontti 4** (kiinteistötunnus 837-127-518-4), jäljempänä **Tontti 4**.  
Tontin 4 omistaa Tampereen kaupunki (y-tunnus 0211675-2)  
Tontin 4 (allekirjoitushetkellä 837-127-518-4-V0001)  
maanvuokraoikeuden haltija on Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr (y-tunnus 0155634-2).
- 3.
4. **AK-tontti 5** (kiinteistötunnus 837-127-518-5), jäljempänä **Tontti 5**.  
Tontin 5 omistaa Tampereen kaupunki (y-tunnus 0211675-2)  
Tontin 5 maanvuokraoikeuden haltija on Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr (y-tunnus 0155634-2).
5. **AK-tontti 6** (kiinteistötunnus 837-127-518-6), jäljempänä **Tontti 6**.  
Tontin 6 omistaa Tampereen kaupunki (y-tunnus 0211675-2)  
Tontin 6 maanvuokraoikeuden haltija on Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr (y-tunnus 0155634-2).
6. **AK-tontti 7** (kiinteistötunnus 837-127-518-7), jäljempänä **Tontti 7**.  
Tontin 7 omistaa Tampereen kaupunki (y-tunnus 0211675-2)  
Tontin 7 maanvuokraoikeuden haltija on Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr (y-tunnus 0155634-2).
7. **AK-tontti 8** (kiinteistötunnus 837-127-518-8), jäljempänä **Tontti 8**.  
Tontin 8 omistaa Tampereen kaupunki (y-tunnus 0211675-2)  
Tontin 8 maanvuokraoikeuden haltija on Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr (y-tunnus 0155634-2).
8. Tampereen kaupunki (Y-tunnus 0211675-2), tonttien 837-127-518-3, 837-127-518-4, 837-127-518-5, 837-127-518-6, 837-127-518-7, 837-127-518-8 omistajana, jäljempänä 'kaupunki' tai korttelin 518 tonttien 3, 4, 5, 6, 7 ja 8 omistaja. 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.

## 2. Sopimuksen tarkoitus

Tällä sopimuksella sovitaan Tampereen kaupungin Lapin kaupunginosan korttelin 518 tonttien 3-8 kesken toteutettavasta kiinteistöjen yhteisjärjestelystä, koskien mm. oleskelu- ja leikkialueita, korttelin pelastustiejärjestelyjä ja kevyen liikenteen väylien käyttöä. Tonttien sijainti on esitetty **liitepiirustuksessa 1**.

Sopijapuolten tarkoituksena on, että tämä sopimus liitepiirustukseen on Maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n 2. momentissa tarkoitettu järjestelysuunnitelma. Sopijapuolten tarkoituksena on myös, että tällä sopimuksella sovittu yhteisjärjestely rekisteröidään.

## 3. Sopimuksen yleiset periaatteet

Osapuolet sopivat ja hyväksyvät, että ne luovuttavat omistukseensa ja/tai hallinnassaan olevien tonttien osalta toisilleen pysyvän oikeuden pitää tai sijoittaa ja käyttää omistamallaan ja/tai hallitsemallaan tontilla ja/tai sillä sijaitsevassa rakennuksessa olevia tämän Sopimuksen mukaisia Osapuolten tai niiden yhteistä tarvetta palvelevia alueita, tiloja, rakenteita, rakennelmia ja laitteita jäljempänä tarkemmin yksilöitävällä tavalla.

Jollei tässä Sopimuksessa ole nimenomaisesti sovittu toisin, luovutetaan kaikki tämän Sopimuksen mukaiset oikeudet korvauksetta, ja kukin Osapuoli vastaa omaa käyttöönsä palvelevien rakenteiden, rakennelmien, putkien, kanavien, kaapeleiden, johtojen, laitteiden ja tilojen rakentamisesta, hoidosta, huollosta, kunnossapidosta, peruskorjauksesta ja uusimisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista.

Sopimuksen peruseriaatteena on, että omistaja kantaa omistaamaansa rakennukseen, rakenteeseen, laitteeseen tms. kohdistuvan vaaranvastuun, ellei muuta erikseen Osapuolten kesken ole sovittu tai sovita.

Osapuolet sitoutuvat suunnittelemaan ja toteuttamaan oman kiinteistönsä yhteistyössä tämän Sopimuksen periaatteita noudattaen, mutta viime kädessä yksittäisen tontin suunnittelu- ja toteutusratkaisuista päättää aina kukin Osapuoli yksin. Tonttien rakentaminen toteutetaan Osapuolten itsenäisesti päättämässä aikataulussa. Siltä osin kuin sopimusalueen tonteille mahdollisesti myöhemmin suunnitellaan ja toteutetaan kahden tai useamman Osapuolen käyttöön tarkoitettuja, tässä Sopimuksessa mainitsemattomia tiloja, päättävät tällaisten tilojen toteutukseen, ylläpitoon ja käyttöön liittyvistä asioista ainoastaan ne Osapuolet, jotka ovat tähän Sopimukseen myöhemmin tehdyillä muutoksilla oikeutettuja kyseisten tilojen käyttöön.

Tämä Sopimus ei estä Osapuolia tekemästä muita sopimuksia kiinteistö- tai rakennusrasitteista, jotka sisältönsä ja merkityksensä puolesta voitaisiin ottaa mukaan tähän Sopimukseen. Osapuolten yhteisenä tavoitteena on kuitenkin sopia ensisijaisesti tässä Sopimuksessa ja tähän Sopimukseen myöhemmin tehtävissä lisäyksissä kaikista korttelin 518 tonttien 3-8 välisistä rasitteista tai rasitteenkaltaisista asioista, joita ko. tonttien rakentaminen ja kiinteistöjen käyttö edellyttävät.

Siltä osin kuin tässä sopimuksessa on jäljempänä sovittu, että rakentamiskustannukset sisältyvät yhteisen alueen/rakenteen osalta Tonteille 3-8 rakennettujen/rakennettavien asuntoyhtiöiden urakkasopimusten työsuorituksiin ja urakkahintoihin, on kullakin Tontilla velvollisuus huolehtia siitä, että nämä rakentamisvelvoitteet ja kustannukset huomioidaan niiden omien asuntoyhtiöiden urakkasopimuksissa. Selvyyden vuoksi todetaan, että kunkin Tontin rakentamisvelvoitteet ja -kustannukset yhteisten alueiden osalta koskee ko. Tontin alueella tapahtuvaa/sijaitsevaa rakentamista.

#### 4. Autopaikoitus

Todetaan, että korttelin 518 tontin 3 velvoiteautopaikoitus toteutetaan kokonaan korttelin 517 tontilla 4 ja tonttien 4-8 velvoiteautopaikoitus toteutetaan osin tonteilla 4-8 ja osin korttelin 517 tontilla 4. Velvoiteautopaikoista korttelin 517 tontilla 4 on tehty erillinen rasitesopimus.

Tonttien 3-8 velvoiteautopaikkojen laskentaperusteet on esitetty **liitepiirustuksessa 2**. Mikäli hankkeiden rakennuslupavaiheessa tehdään muutoksia tontikohtaisiin velvoitepaikkamääriin, muutokset toteutetaan ensisijaisesti Osapuolen hallitsemalla tontilla.

Korttelissa suoritettavien rakennustöiden aikaisista pysäköintipaikkojen väliaikaisista järjestelyistä sopijapuolet sopivat tapauskohtaisesti erikseen.

## 5. Ajo- ja kulkualueet

Tonteilla 3-8 on oikeus käyttää tonttien 4-8 alueilla sijaitsevia **liitepiirustukseen 3** punaisella merkittyjä kulkuväyliä huoltoajoon ja jalankulkuun. Kaupungilla on oikeus käyttää tonttien 7 ja 8 alueilla sijaitsevaa liitepiirustukseen 3 merkittyä kulkuväylää yleistä jalankulkua varten (asemakaavassa nro 8521 yleiselle jalankululle varattu alueen osa).

Ajo- ja kulkualueiden rakentaminen sisältyy Tonteille 4-8 rakennettavien asuntoyhtiöiden urakkasopimusten työsuoritukseen ja urakkahintoihin.

Ajo- ja kulkualueiden hoito-, huolto-, ylläpito- ja mahdollisista uusimis- ja perusparannuskustannuksista vastaavat tonttien 4-8 haltijat hallitsemansa tontin osalta, kuitenkin niin, että tontilla 4 sijaitsevien ajo- ja kulkualueiden osalta em. kuluista vastaavat tonttien 3 ja 4 haltijat tonttiensa pääkäyttötarkoituksen mukaisten rakennusoikeuksien suhteessa:

- tontti 3: 3600/7600
- tontti 4: 4000/7600

Kunkin Osapuolen vastuu hoito-, huolto- ja ylläpitokustannuksista alkaa, kun ko. tontille rakennettava asuinrakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi rakennusvalvontaviranomaisen toimesta.

## 6. Pelastustiet

Tonttien 3-8 pelastautuminen hoidetaan katualueelta, omilta tonteilta, hätäpoistumisella asunnoista parvekeluukkujen kautta sekä tonteilla 4-6 toisen tontin alueelta.

Tonteilla 4-6 on oikeus puolin ja toisin käyttää toisen tontin alueella sijaitsevaa **liitepiirustukseen 4 punaisella** merkittyä kulkuväylää pelastustienä ja pelastusauton nostopaikkoina.

Kulkuväylän rakentaminen sisältyy Tonteille 4-6 rakennettavien asuntoyhtiöiden urakkasopimusten työsuoritukseen ja urakkahintoihin kohdassa 5. kuvatulla tavalla, kuitenkin niin, että pelastustoiminnan vaatimista ajo- tai kulkuväylien vahvistamisesta tai vastaa vastaavat ne Tontit, joiden pelastustoimintaa on osoitettu kulkuväylälle.

Pelastustien hoito-, huolto-, ylläpito- ja mahdollisista uusimis- ja perusparannuskustannuksista vastaavat tonttien 4-6 haltijat tonttiensa pääkäyttötarkoituksen mukaisten rakennusoikeuksien suhteessa:

- tontti 4: 4000/12000
- tontti 5: 4000/12000
- tontti 6: 4000/12000

Kiinteistöjen 3-8 haltijat vastaavat pelastusteiden sekä pelastusautojen nostopaikan parantamisesta niiltä osin, kun rakenteet ulottuvat kaupungin ylläpitämän väylän ulkopuolelle tai kaupungin väylät tai aukio eivät vaadi niin suurta kantavuutta. Lisäksi kiinteistöjen haltijat vastaavat huolto- ja pelastusajoalueen ja pelastusauton nostopaikka -alueen käyttö-, hoito-, perusparannus- ja uusimistojen menpiteistä eli käytävyydestä kaikissa tilanteissa siltä osin, mikäli väylä ei kuulu kaupungin kunnossapidon piiriin.

## 7. Leikki- ja oleskelualueet

Tonteilla 3 ja 4 on puolin ja toisin oikeus käyttää toisen tontin alueella sijaitsevia **liitepiirustukseen 5** vihreällä merkittyjä kulkuväyliä sekä leikki- ja oleskelualueita varusteineen. Osa varusteista ja rakenteista sijaitsee osittain molemmilla tonteilla.

Leikki- ja oleskelualueiden rakentaminen sisältyy Tonteille 3 ja 4 rakennettavien asuntoyhtiöiden urakkasopimusten työsuoritukseen ja urakkahintoihin.

Leikki- ja oleskelualueiden ja niillä olevien rakenteiden ja varusteiden hoito-, huolto-, ja ylläpito- sekä mahdollisista uusimiskustannuksista vastaavat Tonttien 3 ja 4 haltijat pääkäyttötarkoituksen mukaisten rakennusoikeuksien suhteessa.

Tontin haltijan vastuu em. kustannuksista alkaa, kun ko. tontille rakennettava asuinrakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi rakennusvalvontaviranomaisen toimesta.

## 8. Pintavesien johtaminen

Korttelin 518 tonteilla 3-8 on oikeus kohtuullisessa määrin johtaa pintavesiä tonttien välisillä rajoilla toisen tontin alueelle sekä toisen tontin alueella sijaitseviin sadevesiviemäriin erikseen laadittujen tai laadittavien pinnantasaus- sekä vesi- ja viemärisuunnitelmien mukaan.

## 9. Hoidon ja ylläpidon järjestäminen

Sopimuksen kohteena olevien tonttien haltijat pyrkivät järjestämään koko korttelin pelastusteiden, alueen yleishoidon, talvipuhtaanapidon, liukkaudentorjunnan ja kesäpuhtaanapidon ja mahdollisen

viherhoidon antamalla tehtävät yhteisesti valittavan yhden huolto-yhtiön tehtäväksi.

## **10. Hoito-, ylläpito-, huolto-, puhtaanapito- ja mahdolliset uusimiskustannukset**

Niiden alueiden, jotka on osoitettu useamman kuin yhden tontin käyttöön sekä näillä alueilla olevien useampaa kuin yhtä tonttia palvelevien rakenteiden ja laitteiden hoidosta, huollosta, kunnossapidosta, puhtaanapidosta ja mahdollisista uusimiskustannuksista vastaavat aina käyttöön oikeutettujen tonttien haltijat ko. alueeseen kohdistuvan käytön suhteessa, ellei edellä ole ko. asiakohdassa toisin sovittu.

## **11. Korvaukset**

Tämän sopimuksen perusteella perustettavista oikeuksista ei makseta puolin eikä toisin mitään korvauksia, ellei ko. asiakohdassa ole toisin sovittu.

## **12. Sopimuksen tarkentaminen**

Sopijapuolet sitoutuvat korttelin suunnittelun ja rakentamisen edistyessä sopimaan tonttien välisistä uusista järjestelyistä ja tarpeellisista muutoksista tähän sopimukseen, mikäli korttelin tarkoituksenmukainen ja taloudellinen toteutus niitä edellyttää.

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että Tampereen opiskelija-asuntosäätiö, joka tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä hallitsee tontteja 4, 5, 6, 7 ja 8 maanvuokrasopimuksen nojalla, tulee siirtämään vuokraoikeuden asemakaavan mukaisten tonttien osalta perustettaville asunto-osakeyhtiöille. Osapuolet ovat tietoisia ja hyväksyvät sen, että tämän sopimuksen mukaisia Osapuolitietoja voidaan päivittää ja tarkentaa vuokraoikeuksien siirtymisen myötä.

## **13. Sopimuksen rekisteröinti**

Tämän sopimuksen mukaiset oikeudet on tarkoitus rekisteröidä siinä järjestyksessä kuin yhteisjärjestelystä on säädetty.

Kullakin Osapuolella on oikeus muita Osapuolia tämän enempää kuulematta hakea tämän sopimuksen rekisteröintiä.

Tämän sopimuksen mukaisten oikeuksien rekisteröimisestä aiheutuvista kustannuksista vastaavat korttelin 518 tonttien 3-8 haltijat kukin yhtä suurella osuudella.

## **14. Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen**

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset erimielisyydet pyritään ratkaisemaan keskinäisin neuvotteluin. Neuvotteluissa voidaan sopijapuolten niin erikseen sopiessa käyttää ulkopuolista sovittelijaa. Mikäli sopijapuolet eivät pääse sopimukseen erimielisyydestä, ratkaistaan asia Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

## 15. Sopimuksen sitovuus

Tämä sopimus sitoo Osapuolia heti, kun se on allekirjoitettu ja Tampereen kaupunkia, kun kaupungin sopimusta koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Tämä sopimus allekirjoitetaan sähköisen allekirjoituspalvelun kautta.

Tampereen kaupungin puolelta yhteisjärjestelysopimuksen on allekirjoittanut kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm (837-127-518-3, 837-127-518-4, 837-127-518-5, 837-127-518-6, 837-127-518-7, 837-127-518-8).

Tontin 3 haltijana Asunto Oy Tampereen Soinnun puolelta yhteisjärjestelysopimuksen on allekirjoittanut hallituksen puheenjohtaja Sami Viitanen (837-127-518-3).

Tonttien 4, 5, 6, 7 ja 8 haltijana Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr:n puolelta yhteisjärjestelysopimuksen on allekirjoittanut toimitusjohtaja Kirsi Koski 837-127-518-4 (837-127-518-4-V0001), 837-127-518-6, 837-127-518-7,837-127-518-8).



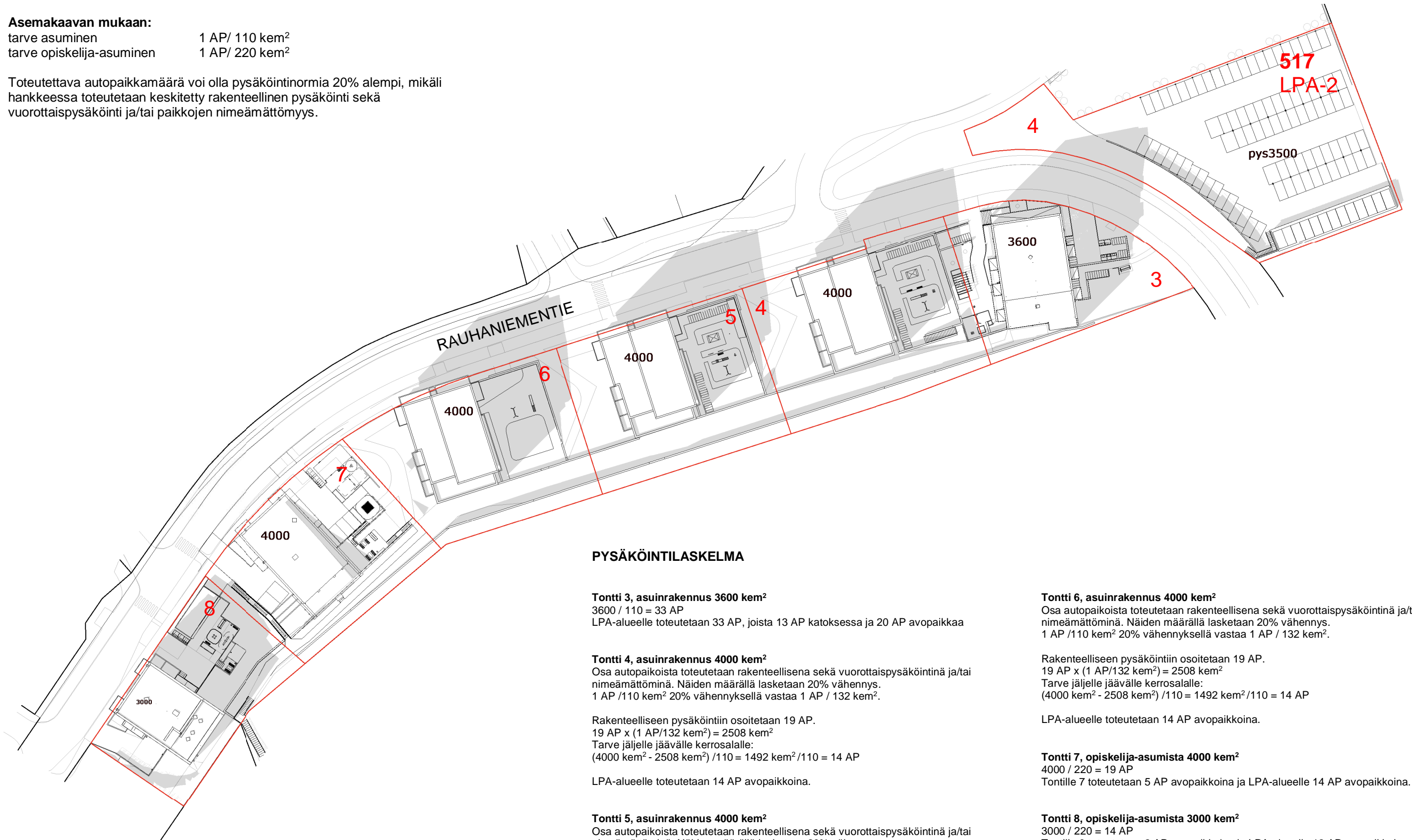


LIITE 1  
 Yhteisjärjestelysopimus 837-127-518 tontit 3-8

**Asemakaavan mukaan:**

tarve asuminen 1 AP/ 110 kem<sup>2</sup>  
tarve opiskelija-asuminen 1 AP/ 220 kem<sup>2</sup>

Toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia 20% alempi, mikäli hankkeessa toteutetaan keskitetty rakenteellinen pysäköinti sekä vuorottaispysäköinti ja/tai paikkojen nimeämättömyys.

**PYSÄKÖINTILASKELMA****Tontti 3, asuinrakennus 3600 kem<sup>2</sup>**

3600 / 110 = 33 AP  
LPA-alueelle toteutetaan 33 AP, joista 13 AP katoksessa ja 20 AP avopaikkaa

**Tontti 4, asuinrakennus 4000 kem<sup>2</sup>**

Osa autopaikoista toteutetaan rakenteellisena sekä vuorottaispysäköintiä ja/tai nimeämättöminä. Näiden määrällä lasketaan 20% vähennys.  
1 AP / 110 kem<sup>2</sup> 20% vähennyksellä vastaa 1 AP / 132 kem<sup>2</sup>.

Rakenteelliseen pysäköintiin osoitetaan 19 AP.

19 AP x (1 AP/132 kem<sup>2</sup>) = 2508 kem<sup>2</sup>  
Tarve jäljelle jäävälle kerrosalalle:  
(4000 kem<sup>2</sup> - 2508 kem<sup>2</sup>) / 110 = 1492 kem<sup>2</sup> / 110 = 14 AP

LPA-alueelle toteutetaan 14 AP avopaikkoina.

**Tontti 5, asuinrakennus 4000 kem<sup>2</sup>**

Osa autopaikoista toteutetaan rakenteellisena sekä vuorottaispysäköintiä ja/tai nimeämättöminä. Näiden määrällä lasketaan 20% vähennys.  
1 AP / 110 kem<sup>2</sup> 20% vähennyksellä vastaa 1 AP / 132 kem<sup>2</sup>.

Rakenteelliseen pysäköintiin osoitetaan 19 AP.

19 AP x (1 AP/132 kem<sup>2</sup>) = 2508 kem<sup>2</sup>  
Tarve jäljelle jäävälle kerrosalalle:  
(4000 kem<sup>2</sup> - 2508 kem<sup>2</sup>) / 110 = 1492 kem<sup>2</sup> / 110 = 14 AP

LPA-alueelle toteutetaan 14 AP avopaikkoina.

**Tontti 6, asuinrakennus 4000 kem<sup>2</sup>**

Osa autopaikoista toteutetaan rakenteellisena sekä vuorottaispysäköintiä ja/tai nimeämättöminä. Näiden määrällä lasketaan 20% vähennys.  
1 AP / 110 kem<sup>2</sup> 20% vähennyksellä vastaa 1 AP / 132 kem<sup>2</sup>.

Rakenteelliseen pysäköintiin osoitetaan 19 AP.

19 AP x (1 AP/132 kem<sup>2</sup>) = 2508 kem<sup>2</sup>  
Tarve jäljelle jäävälle kerrosalalle:  
(4000 kem<sup>2</sup> - 2508 kem<sup>2</sup>) / 110 = 1492 kem<sup>2</sup> / 110 = 14 AP

LPA-alueelle toteutetaan 14 AP avopaikkoina.

**Tontti 7, opiskelija-asumista 4000 kem<sup>2</sup>**

4000 / 220 = 19 AP  
Tontille 7 toteutetaan 5 AP avopaikkoina ja LPA-alueelle 14 AP avopaikkoina.

**Tontti 8, opiskelija-asumista 3000 kem<sup>2</sup>**

3000 / 220 = 14 AP  
Tontille 8 toteutetaan 2 AP avopaikkoina ja LPA-alueelle 12 AP avopaikkoina.

**LPA-2 alueella yhteensä 101 AP.**

Katso yhteisjärjestelysopimus liite 1.

**LIITE 2**

Yhteisjärjestelysopimus 837-127-518 tontit 3-8



RAUHANIEMENTIE

LAPIN PUISTO

LIITE 3  
Yhteisjärjestelysopimus 837-127-518 tontit 3-8



LIITE 4  
Yhteisjärjestelysopimus 837-127-518 tontit 3-8



LIITE 5  
Yhteisjärjestelysopimus 837-127-518 tontit 3-8