



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

### Dokumentti

Esisopimus koskien  
kulkurasitetta Nuutisaran  
Liikekeskus Oy.pdf

Tiedosto

d0dfc7b29bfcfba19fd05e57c206111d1b30c2a6e399a5c30e17534a8c12612cc43  
7403ba8f58eaf15e3d8389dc86ef6c25a1c20adc4e9b8da3de7a40cb4bc7

Tarkistesumma

### Allekirjoittajat

Hannu Sakari Koivuniemi

Nimi

*Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen  
Allekirjoitustapa: Genericoidc*

6.2.2023

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=X665upU8bOtbdX7U65ujlwYJqEEc55Q2jQ0J5tq3Eu83Pj87Dy>

## ESISOPIMUS

### 1. Sopijapuolet

1.1. Nuutisaran Liikekulma Oy  
Y-tunnus 0730262-6  
osoite: c/o Taitokaari Oy, Kaskimäenkatu 1, 33900 Tampere

Tampereella sijaitsevan kiinteistön 837-302-783-66 omistajana ja kiinteistön 837-302-783-45 haltijana maanvuokrasopimuksen nojalla.

1.2. Tampereen kaupunki  
Y-tunnus 0211675-2  
osoite: Kiinteistötoimi, PL 487, 33101 Tampere

Tampereella sijaitsevan kiinteistön 837-302-783-45 omistajana.

### 2. Sopimuksen taustaa ja tarkoitus

Nuutisaran Liikekulma Oy:n tarkoituksena on rakentaa kiinteistölle 837-302-783-66 rakennus, jonka käyttöä varten tarvitaan kiinteistölle tässä esisopimuksessa sovittava kulkuyhteys.

Tässä esisopimuksessa sopijapuolet sopivat rasitesopimuksen ehdoista ja allekirjoittamisesta.

### 3. Rasitesopimuksen solmimisen edellytykset, aikataulu ja ehdot

Rasitesopimuksen solmimisen edellytyksenä on se, että kiinteistölle 837-302-783-66 saadaan rakennuslupa sinne rakennettavaksi suunniteltavaa rakennusta koskien.

Sopijapuolet sitoutuvat solmimaan kulkuoikeutta koskevan rasitesopimuksen kuukauden sisällä siitä, kun edellä mainittu rakennuslupa on saatu.

Rasitesopimus solmitaan seuraavilla ehdoilla:

---

## RASITESOPIMUS

### 1. Sopijapuolet

1. Nuutisaran Liikekulma Oy  
Y-tunnus 0730262-6  
osoite: c/o Taitokaari Oy, Kaskimäenkatu 1, 33900 Tampere

Tampereella sijaitsevan kiinteistön 837-302-783-66 omistajana ja kiinteistön 837-302-783-45 haltijana maanvuokrasopimuksen nojalla.

2. Tampereen kaupunki  
Y-tunnus 0211675-2  
osoite: Kiinteistötoimi, PL 487, 33101 Tampere

Tampereella sijaitsevan kiinteistön 837-302-783-45 omistajana. 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 taustaa ja tarkoitus**

Sopijapuolet omistavat ja hallitsevat kohdassa 1 mainittuja kiinteistöjä eli Tampereella sijaitsevia kiinteistöjä 837-302-783-66 ja 837-302-783-45.

Tässä sopimuksessa sovitaan kulkurasitteesta kiinteistöjä koskien.

Sopijapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan rasitesopimuksen tarkentamiseen ja täydentämiseen rekisteröintiviranomaisten vaatimusten mukaisesti.

Tähän sopimukseen liittyy seuraava liitekartta:  
- liite 1 (kulkurasite, 22.12.2022)

## **3. Perustettava kiinteistörasite ja sen kustannukset**

### **3.1. Kulkuoikeus**

Kiinteistöllä 837-302-783-66 on oikeus kiinteistöä 837-302-783-45 rasittaen käyttää liitekartassa 1 keltaisella merkittyä kulkuväylää kiinteistölle 837-302-783-66 kulkemiseen, mukaan lukien pelastustienä. Kulkuväylän leveys on 6 metriä.

Kulkuväylän rakentamisesta vastaa kiinteistön 837-302-783-66 omistaja kustannuksellaan. Todetaan, että kulkuväylä on jo rakennettu, eikä tähänastisista rakentamiskustannuksista suoriteta puolin eikä toisin mitään korvauksia.

Kulkuväylän kunnossa- ja ylläpidon järjestämisestä vastaa kiinteistön 837-302-783-66 omistaja kustannuksellaan.

Osapuolet ovat tietoisia, että kulkuväylän alapuolella on putki- ja sähkölinja. Kaupungilla ja "putkien ja johtojen omistajilla" on oikeus tehdä rakentamisen ja kunnossapidon kannalta tarpeelliset työt rasitealueella. Kulkuväylän rakentaminen sekä kunnossa- ja ylläpito tulee toteuttaa siten, että siitä ei aiheudu vahinkoa kyseiselle putki- ja sähkölinjalle. Mikäli tontille 837-302-783-66 rakennettavan kulkuväylän perustusrakenteista tms. aiheutuu oleville johdoille tai putkille vahinkoa, vastaa vahingon aiheuttaneen tontin haltija vahingosta aiheutuneista välittömistä kustannuksista.

## **4. Muut ehdot**

Tätä sopimusta voidaan muuttaa vain sopimukseen sidottujen kiinteistöjen haltijoiden ja omistajien suostumuksin kirjallisesti.

Tässä sopimuksessa sovitut oikeudet ovat pysyviä ja ainoastaan kaikkien ko. rasitteeseen osallisten kiinteistöjen haltijoiden ja omistajien välisellä sopimuksella lakkautettavissa.

Tässä sopimuksessa sovitut oikeudet luovutetaan puolin ja toisin korvauksetta.

Rasitteiden perustamiskustannuksista vastaa kiinteistön 837-302-783-66 omistaja.

Tämä sopimus antaa molemmille sopijapuolille valtuutuksen laittaa rasitteiden perustaminen viireille ilman toisen sopijapuolen antamaa erillistä valtakirjaa. Rekisteröintiä on haettava viimeistään 3 kk kuluttua sopimuksen allekirjoittamisesta.

Sopijapuolet ovat velvollisia kiinteistöjensä tulevissa luovutuksissa saattamaan tämän sopimuksen luovutuksensaajansa tietoon sekä velvollisia sitouttamaan luovutuksensaajansa tähän sopimukseen kiinteistön tulevana omistajana vastaavin oikeuksin ja velvollisuuksin, jotka kiinteistön luovuttajalla on.

## 5. Voimaantulo

Tämä sopimus tulee sitovaksi, kun molemmat sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja, kun sopimusta koskeva kaupungin päätös on saanut lainvoiman.

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti vahvaa tunnistautumista käyttäen. Allekirjoituspäivämäärä kunkin allekirjoituksen yhteydessä.

Nuutisaran Liikekulma Oy

---

Hannu Koivuniemi

Tampereen kaupunki

---

*Liitteet*      1) Kartta rasitteista

---

## 4. Muut ehdot

Muutoksia tähän sopimukseen voidaan tehdä vain molempien sopijapuolten suostumuksin kirjallisesti.

Mahdolliset tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet, jotka koskevat sopijapuolten välisiä ja päätettäviä asioita, ratkaistaan ensisijaisesti sopijapuolten välisissä neuvotteluissa. Mikäli sopijapuolet eivät pääse asiassa ratkaisuun, asia voidaan viedä toimivaltaisen käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

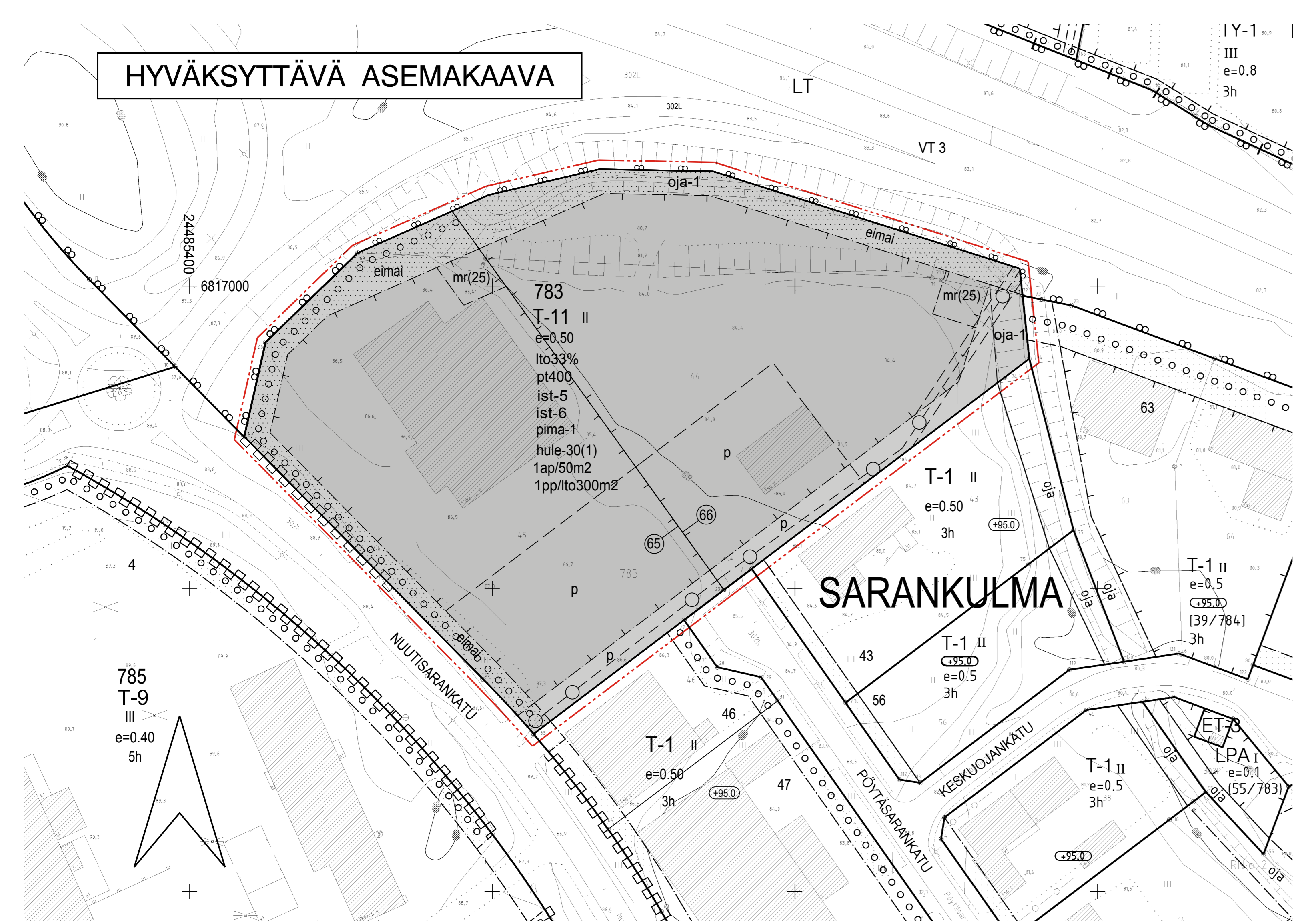
Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot itseämme sitoviksi.

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti vahvaa tunnistautumista käyttäen. Allekirjoituspäivämäärä kunkin allekirjoituksen yhteydessä.

Nuutisaran Liikekulma Oy

Tampereen kaupunki

# HYVÄKSYTTÄVÄ ASEMAKAAVA



## ASEMAKAAVAMERKINNÄTIA-MÄÄRÄYKSET:

- T-11** Teollisuus- ja varastorakennuksen korttelialue, jonka kokonaiskerrosalasta saadaan prosentittiluvun osoittama määrä käytettä liike- ja toimitustiloja. Tontin ulkorakennukset on aidattava vähintään 180 cm korkealla rakenteellisella aidoilla. Tonttia varten on varattava autopaikkoja merkinnän osoittama määrä.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- Poikkeiviiva osoittaa rajan sen puolen johon merkintä kohdistuu.
- Kaupunginosan nimi.
- Korttelin numero.
- Sitovan korttiijan mukaisen tontin raja ja numero.
- Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimitustiloja varten.
- Merkintä osoittaa enimmäismäärän, joka sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää päivittäistavarakaupan tiloihin.
- Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
- Rakennusala.
- Alueelle saa rakentaa mainosrakenteen, jonka korkeus maangintasta saa olla enintään suluisissa ilmoitetun metrimäärän suuruinen.
- Alueen osa, jolle ei saa sijoittaa mainosia.

## SARA 783

- 66** Ito33%
- pt400** Merkintä osoittaa enimmäismäärän, joka sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää päivittäistavarakaupan tiloihin.
- II** Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- e=0.50** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
- mr(25)** Rakennusala.
- eimai** Alueen osa, jolle ei saa sijoittaa mainosia.

- Ist-5** Istutettava alueen osa.
- Ist-6** Pihamaa autopaikkojen ja kulkureittien ulkopuolella on istutettava ja viimeistelävä korkeatasoisesti. Varastot ja jättehoidon osat on sijoitettava rakennuksiin tai katoksiin. Jalankulkulueet on erotettava ajoneuvoliikenteen aluista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla.
- Istuittava puuvi.**
- Ohjeellinen pysäköintipaikka.**
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliikennettä.**
- Avo-ajaa varten varattu alueen osa.**
- Maanalainen johto.**
- Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.**
- Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.**
- Merkintä osoittaa, kuinka monta liike- ja toimitustilan kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka. Vähintään puolet polkupyöräpaikoista on rakennettava katoksiin.**
- Tontilla tulevat hulevedet tulee viivytään tontilla tai muulla alueella viivytysrakentein ja johdattaa purkupaikkaan viranomaisen hyväksymän erillisuunnitelman mukaan. Viivytysrakenteiden mitoitussäilyvymäärä on suluisissa maissa kuutiometriä jokaiselta tontilla rakennettujen kattojen ja muiden vetäjäpäämättömien pintojen nelimäärää kohden. Tontilla tulevat hulevedet, puhdaita kattovesiä lukuun ottamatta, on erotettava oijy ja hiekka. Oijyn- ja hiekanerotusjärjestelmä tulee varustaa näytteenotkoavilla. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivoa.**
- Korttelialueen maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja pilaantuneet alueet kunnostaa ympäristöviranomaisen hyväksymien suunnitelman mukaisesti ennen rakennustyön aloittamista.**

## NUUTISARAN LIIKEKULMA OY

Kiinteistö: Tampere, Sarankulma 837 302 783-66

### TOIMENPITEET:

Tontilla puretaan vanha hallirakennus. Rakennetaan 1-kerroksinen kellarillinen varastorakennus, joka koostuu kylmästä ja lämpimästä noutovarastosta sekä näitä palvelevista toimitus-, asiakaspalvelu- sekä henkilö- ja teknisinä tiloista, joista osa sijaitsee alle 300 m<sup>2</sup> suoruisella parveella. Rakennus liitetään kunnallisiin sähkö-, vesi-, kaapeli- ja viemäriverkostoihin. Asanomaistet erikoissuunnitelmat hyväksytään viranomaisilla ennen rakennustyön aloittamista. Rakennus varustetaan ilmanvaihto- ja lämmönvaihtojärjestelmillä. Rakennuksen lämpö tuotetaan maalämpöjärjestelmällä. Sähköä tuotetaan katolle sijoitettavilla aurinkopaneelilla. Erillisuunnitelmat hyväksytään viranomaisilla ennen rakennustyön aloittamista. Talous-, paperi-, bio- ja muut jätteet kerätään kunnallisen jätteenhuollon edellyttämin jakeisiin. Pihalla on lisäksi kaksi jätteenpäästöä sekä kuormalava jätteenpuulle.

**Paloturvallisuus**  
Rakennuksen palotekninen suunnittelu perustuu ympäristöministeriön asetukseen rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017 ja sitä täydentävään muutosaanasetukseen 927/2020.

Erillisen paloturvallisuussuunnitelman mukaan.

Rakennuksen paloluokka on F2, ei henkilölämpöarajastusta. Rakennusmääräys on jä. 1200 MJ/m<sup>2</sup>; palovarallisuusluokka 1. Rakennus varustetaan automaattisella paloilmoitinlaitteistolla. Alkusanmuttimina käsisanmuttimet ja pikapalopostit. Liekeissä käytettävissä sammutuspeite. Kantavat rakenteet H30. Palo-osastoivat rakennusosat E130. Sisäpuoliset pinnat:

- ajettava noutovarasto: seinät D+s2, d2; kato B+s1, d0; lattiat D<sub>1</sub>+s1
- noutovarasto: seinät ja katto B+s1, d0; lattiat D<sub>1</sub>+s1
- toimitustilat: seinät ja katto A2+s1, d0
- uloskäytävät: seinät ja katto A2+s1, d0; lattiat D<sub>1</sub>+s1
- teknisen huollon tilat: seinät ja katto B+s1, d0; lattiat D<sub>1</sub>+s1
- Eriesteet ulkoisena: villaeristeet A2+s1, d0
- Eriesteet yläpohja: villaeristeet A2+s1, d0
- Ulkoiseinän pinnat: D+s2, d2 (ulkoseinän ulkopinta, tuuletusvälin sisäpinta).

Ei erillisiä pelastustestejä. Rakennuksen ympärillä olevalla pihalla alueella operoidaan pelastusyksiköillä. Aidatun alueen portilla on putkiliuko pelastusajoneuvojen pääsyä varten.

Noutovarastossa on koneellinen savunpoisto, 77 m<sup>2</sup>/s (2%) palokunnan käynnistämällä. Ajettavassa noutovarastossa on koneellinen savunpoisto, 33 m<sup>2</sup>/s (0.5%) palokunnan käynnistämällä. Parvitason tiloissa on palokunnan toimenpitein avattavat ikkunat. Poroshuoneessa on kaulolaukainava savunpoistoluuku, avaus alatasolla. Autosuojien savunpoisto ulkoiseinän aukokseen kautta.

### Hulevesien hallinta

Hulevesien käsittely erillisen hulevesisuunnitelman mukaan, joka hyväksytään viranomaisilla ennen rakennustyön aloittamista.

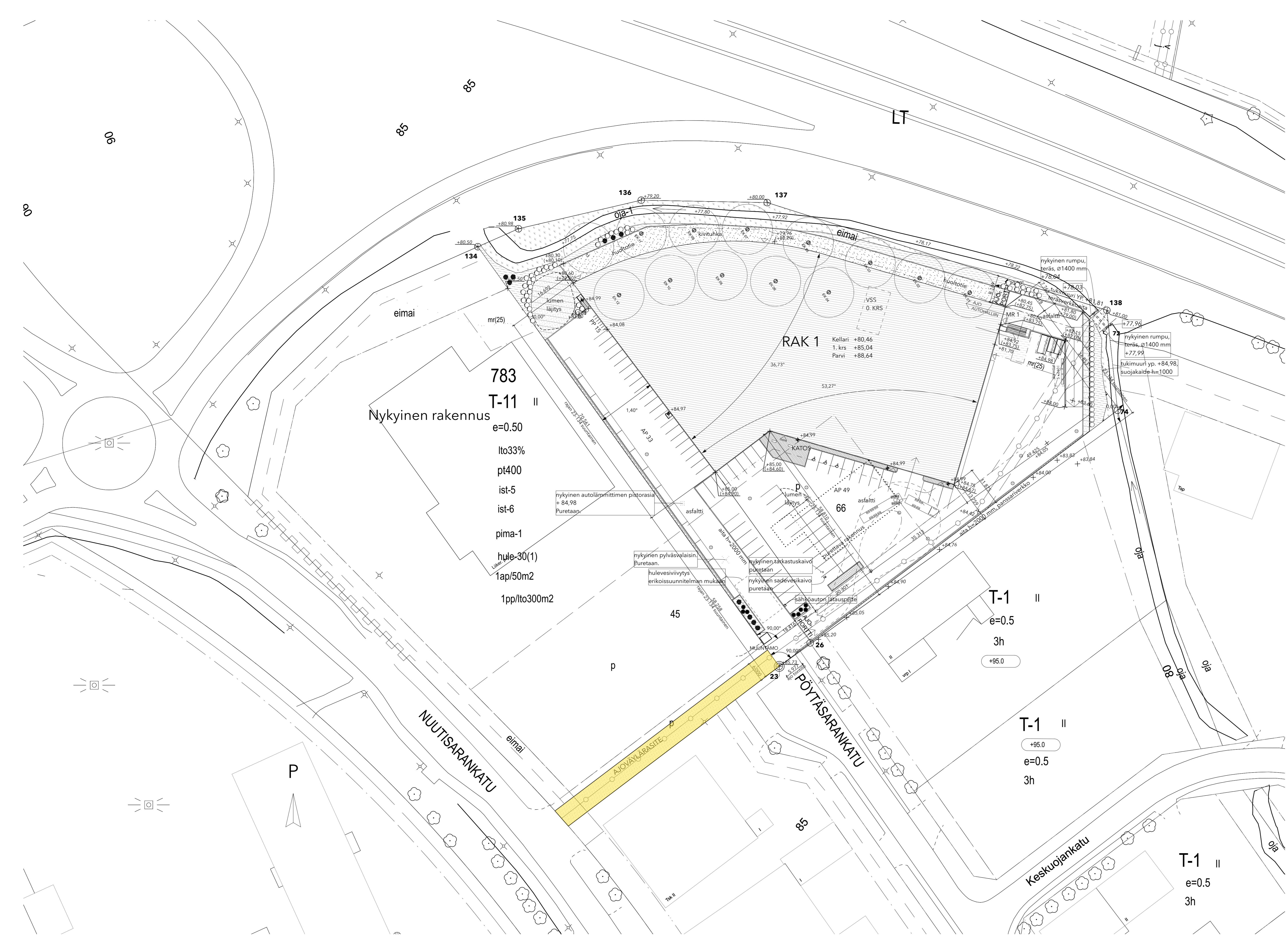
Tontilla tulevat hulevedet viivytetään tontilla viivytysrakentein ennen purkupaikkaan johtamista. Viivytysrakenteiden mitoitussäilyvyys on 1 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> tontilla rakennettua katto- tai vetäjäpäämättömää pinta-ala. Puhdaita kattovesiä lukuun ottamatta, tontilla tulevat hulevedet erotetaan oijy ja hiekka. Oijyn- ja hiekanerotusjärjestelmä varustetaan näytteenotkoavilla. Viivytysrakenteet tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä on suunniteltu ylivoa.

### Esteettömyys

Ulkoaluiden ja rakennuksen esteettömyys toteutetaan esteettömyysmääräysten mukaan.

### POIKKEAMISET:

1. YM asetus 848/2017: parvitason poistumisestömyys ylittää 30 metriä. Perustelut:  
- automaattinen paloilmoitin mahdolliisista ajoajan jälken nopeamman havainnoinnin ja siten antaa lisäaikaa tiloista poistumiselle. Lisäksi tilat ovat palo-osastoituja. Poikkeaman merkitys henkilöturvallisuudelle on hyvin vähäinen.



## LAAJUUS

Tontin rakennusoikeus 7450 kem<sup>2</sup>  
josta liike- ja toimitustilana saa käyttää 33 % 2459 kem<sup>2</sup>

RAK 1	kerrosala	kokonaisala	tilavuus
Kellari autotalli		1712,0 kem <sup>2</sup>	6600 m <sup>3</sup>
Teollisuus- ja varastotilat			
Kylmä noutovarasto	1845,5 kem <sup>2</sup>	1845,5 kem <sup>2</sup>	
Lämmin noutovarasto	4045,5 kem <sup>2</sup>	4045,5 kem <sup>2</sup>	
Tekniset tilat 2. krs	135,5 kem <sup>2</sup>	135,5 kem <sup>2</sup>	
ylt.	6026,5 kem <sup>2</sup>	6026,5 kem <sup>2</sup>	

Toimitustilat	1. krs toimitustilat	405,5 kem <sup>2</sup>	405,5 kem <sup>2</sup>
2. krs toimitustilat	44,5 kem <sup>2</sup>	44,5 kem <sup>2</sup>	
ylt.	450,0 kem <sup>2</sup>	450,0 kem <sup>2</sup>	58357 m <sup>3</sup>
<b>Yhteensä</b>	<b>6476,5 kem<sup>2</sup></b>	<b>8188,5 kem<sup>2</sup></b>	<b>64957 m<sup>3</sup></b>

Rakennusoikeudesta käytetään toimitustilana 6,04 %  
Rakennusoikeutta jää käyttämättä 973,5 kem<sup>2</sup>

## AUTOPAIKAT

Vaatimus kaavassa: 1 ap / 50 kem<sup>2</sup>  
Paikkatarve: 129 ap  
joista esteettömiä 4 ap

**Suunnitelmassa:**  
Autopaikat aidatulla pihalla 49 ap  
Autopaikat aidan ulkopuolella 33 ap  
Autotallissa 47 ap  
Yhteensä 129 ap  
joista esteettömiä 4 ap

**Sähköautojen latauspistevalmius**  
Vaatimus: vähintään yksi suuritehoinen latauspiste tai normaalitehoisia latauspisteitä 26 ap

**POLKUPYÖRIEN SÄILYTYKSEN VAATIMUS**  
vaatimus paikkatarve 2 pp

**Suunnitelmassa**  
Pyöräpaikat 15 pp

## VÄESTÖSUOJALASKELMA

S1-luokan väestösuojia.		6477 kem <sup>2</sup>	
Kerrosala		6477 kem <sup>2</sup>	
Suojatilan tarve:			
Varsinainen suojatila	1 %	64,8 m <sup>2</sup>	
IV-laitteisto LVI-1	2 kpl	3,0 m <sup>2</sup>	
Sulkuovet		2,5 m <sup>2</sup>	
Yhteensä		70,3 m <sup>2</sup>	
Suojahuoneiden lukumäärä		1 kpl	
Henkilömäärä:		85 HIG	
<b>Toteutetaan:</b>		70,5 m <sup>2</sup>	
Varustus:			
Kuvakäymälät	4 kpl	2,8 m <sup>2</sup>	
Vesisäiliöt VS-1	15 l/m <sup>2</sup>	1058 litraa	
Jäteastat	5 l/m <sup>2</sup>	353 litraa	

- ### MERKINNÄT
- + 85,00 säilyvä nykyinen maanginnan korkeus
  - + 85,00 tuleva maanginnan korkeus
  - (+85,00) poistuva nykyinen maanginnan korkeus
  - o hulevesikaivo erikoissuunnitelman mukaan
  - o maalämpökaivo erikoissuunnitelman mukaan

- Pintamateriaalit erillisen pihasuunnitelman mukaan:
- asfaltti
  - kitulohka
  - sora
  - betonikiviä
  - kiveys; seulanpääkivi tai kiviheitte
  - kiveys; vetäjä läpäisevä
  - kuvan maan keinä-/niitytyskäsittely
  - pensasistutus
  - massistutus

Normaalialajan käyttö varastona.  
Normaalialajan ilmanvaihto tehdään ilmanvaihtosuunnitelman mukaan.  
Varastona markkinointien käyttö mahdollistavalla tekniikalla järjestelmillä.  
Väestösuojassa on antennipiste ja yleiskaapelointipiste.

KAUPUNGINOSA / KTLA	KORTTELI / TILA	TONTTI / RNK	VIIRANOMAIKSEN TOIMIKO
302 Sarankulma	783	66	
RAKENNUSTOIMENPIDE			JURKSEVA NRO
Liiديرrakennus			
RAKENNUSSUOJHE			MITTAKAAVA
Nuutisaran Liikekulma Oy			
Nuutisrannkatu 24			
33900 TAMPERE			

<b>NEVA</b> ARKKITEHDIT	PIIRIT: SAARIN, SAARIN, TARKK	TAUSTAKOODINNANTAJA / KORJAUSLIIKKA: ENIG-GRAFIK	N2000
työnumero: 22.12.2022	TEKÖSTÖNIM: TIKKONEN	TYÖNRO: 6011	002 001
www.neva.fi	ARKKITEHTI: ANNA MALLA-JÄRVINEN	ARKKITEHTI: SARA	