



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

### Dokumentti

Yhteisjärjestelysopimus tontit  
4-9 päivitetty 17012022 final  
liitteineen.pdf

Tiedosto

2935411a2f36fe180c0d213fa52be2c2feee90f05d5943ce5993129c06afc7ce7ef85  
417c644260d5a6565fc29e371db1c39732cc596427fc49233d6d08da949

Tarkistesumma

### Allekirjoittajat

Toni Juha Nikolai Tuomola

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen  
Allekirjoitustapa: Genericoidc

19.1.2022

Päivämäärä

Pekka Kampman

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen  
Allekirjoitustapa: Genericoidc

30.1.2022

Päivämäärä

Kirsi Anna Maarit Koski

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen  
Allekirjoitustapa: Genericoidc

19.1.2022

Päivämäärä

Henri Markus Kulmala

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen  
Allekirjoitustapa: Genericoidc

19.1.2022

Päivämäärä

Jussi Peura

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen  
Allekirjoitustapa: Genericoidc

19.1.2022

Päivämäärä

Aino Alastalo

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen  
Allekirjoitustapa: Genericoidc

30.1.2022

Päivämäärä

Pami Petteri Pihlström

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen  
Allekirjoitustapa: Genericoidc

19.1.2022

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=yvclh5gB6lsroC5XSg8ll8LJarqLUpMSoPTNOCq9Yave83duE2>



# YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS, TONTIT 837-109-990-4 - 9

## 1. Sopijapuolet

- 1.1** 837-109-990-4, ”Tontti 4”  
Asuinrakennusoikeus: 3500 k-m<sup>2</sup>  
Haltija: Asunto Oy Tampereen Ranta-Tampellan Laituri 1, y-tunnus: 2966457-2
- 1.2** 837-109-990-5, ”Tontti 5”  
Asuinrakennusoikeus: 3500 k-m<sup>2</sup>  
Omistaja: Bulevardi Invest Oy, y-tunnus: 3100000-3
- 1.3** 837-109-990-6, ”Tontti 6”  
Asuinrakennusoikeus: 3500 k-m<sup>2</sup>  
Omistaja: Tampereen kaupunki (lainhuuto lepäämässä Tampereen opiskelija-asuntosäätiölle sr, y-tunnus: 0155634-2)
- 1.4** 837-109-990-7, ”Tontti 7”  
Asuinrakennusoikeus: 3500 k-m<sup>2</sup>  
Omistaja: As. Oy Ranta-Tampellan Masuuni, Tampere, y-tunnus: 2989965-4
- 1.5** 837-109-990-8, ”Tontti 8”  
Asuinrakennusoikeus: 3500 k-m<sup>2</sup>  
Omistaja: Kiinteistö Oy M2-Kodit, y-tunnus 1839043-0
- 1.6** 837-109-990-9, ”Tontti 9”  
Asuinrakennusoikeus: 3500 k-m<sup>2</sup>  
Omistaja: As. Oy Ranta-Tampellan Kaplan, Tampere, y-tunnus: 2992091-9
- 1.7** Turbiinin Pysäköinti Oy, y-tunnus: 3021374-4  
Asuinrakennusoikeus: - k-m<sup>2</sup>  
Tonttien 7-9 vuokraoikeuden haltijana maanvuokrasopimuksesta ilmenevin osin
- 1.8** 837-109-990-4, ”Tontti 4”  
Omistaja: OP Tonttirahasto Ky (Y-tunnus: 2731361-3)

Sopijapuolten nimien yhteyteen määriteltyjä asuinrakennusoikeuksia käytetään sopimuksessa määrittelemään vain asuinrakennusoikeuksien mukaan laskettavia kustannusvastuita. Tällä sopimuksella ei sovita asuinrakennusoikeuksien jaosta yhtiöiden kesken, vaan ne määräytyvät muilla perusteilla ja saattavat erota tässä sopimuksessa käytetyistä luvuista.

## 2. Sopimuksen tarkoitus

Tällä sopimuksella sovitaan Tampereen kaupungin 109. kaupunginosan korttelin 990 tonttien 4-9 kesken toteutettavasta kiinteistöjen yhteisjärjestelystä.

Tämän järjestelyn lisäksi sopijapuolten kesken on voitu sopia myös muista järjestelyistä.

Sopijapuolten tarkoituksena on, että tämä sopimus liitepiirroksineen on Maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:ssä tarkoitettu järjestelysuunnitelma. Sopijapuolten tarkoituksena on, että tällä sopimuksella sovittu järjestely rekisteröidään.

Kaikilla sopijapuolilla on oikeus muuta enempää kuulematta hakea järjestelyn rekisteröintiä. Rekisteröintikustannuksista vastaa toimenpiteen hakija.

### 3. Jätehuolto

Ranta-Tampellan alueellinen jätehuolto toteutetaan Ranta-Tampellan Putkikeräys Oy:n toimesta. Tiedossa olevien suunnitelmien perusteella korttelin 990 tonttien 4-9 asuinrakennusten käyttöön tullaan rakentamaan kaksi yhteistä jätepiستettä tonteille 4 ja 6 (LIITE 1).

#### **Jätepisteiden rakentamis-, kunnossapito-, huolto-, ylläpito- sekä uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset**

Tontit 4-6 vastaavat korttelin jätepisteiden rakentamisesta, kunnossapidosta, huollosta, ylläpidosta ja uusimisesta sekä uudelleen rakentamisesta rakennusoikeuksiensa suhteessa ja myöhemmin sovitavassa aikataulussa niiltä osin kuin edellä mainitut eivät sisälly alueellisen Ranta-Tampellan Putkikeräys Oy:n toimesta tehtävään ja sen kustannuspiiriin kuuluvaan jätehuollon järjestämiseen.

Tontit 4-9 vastaavat kustannuksellaan jätehuoltoa koskevien sopimusten tekemisestä asuinrakennusoikeuksien suhteessa edellä mainituin poikkeuksin.

Tonteilla 4-9 on velvollisuus ryhtyä vastaamaan em. kustannuksista, kun rakennusvalvontaviranomainen on antanut ko. tontille rakennettavalle asuinrakennukselle käyttöönottohyväksynnän.

### 4. Kiinteiden rakenteiden / rakenneosien tontin rajan ylitykset

Tontti 6 antaa tontille 7 pysyvän oikeuden sijoittaa ulokeparvekkeensa ulottuvaksi osittain tonttinsa puolelle (LIITE 2).

Tontit 6 ja 7 antavat toisilleen puolin ja toisin pysyvän oikeuden sijoittaa toistensa alueelle rakennusten perustusten rakentamisen edellyttämiä kiinteitä rakenteita ja rakenneosia (LIITE 2).

Sijoitetun rakenneosan rakentamisesta, uudelleenrakentamisesta, kunnossapidosta ja ylläpidosta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa se tontti, jonka rakenteista ja rakenneosista on kyse.

### 5. Palomuurien korvaaminen osastoivilla rakenteilla

Tonteilla 6 ja 7 on oikeus jättää palomuri rakentamatta rakentaessaan tontin rajalle (LIITE 3). Kaikki sopijapuolet antavat suostumuksensa ja hyväksyvät sen, että rakennettaessa tonttien rajalle rakennukset rakenteineen toteutetaan rakennusvalvontaviranomaisen vaatimilla rakenteilla.

### 6. Savunpoisto

Tontti 6 antaa tontille 7 pysyvän oikeuden puhaltaa tarvittaessa pysäköintirakennuksesta savukaasuja savunpoistoluukun kautta tontin 6 puolelle. Savunpoistokanava sijaitsee kokonaisuudessaan tontilla 7 ja on pysäköintirakennuksen omistama (LIITE 4).

### 7. Yhteistoiminnan järjestäminen

Sopijapuolet pyrkivät kaikissa tonttien 4-9 yhteisjärjestelysopimuksen piiriin liittyvään kunnossapitoon, huoltoon, ylläpitoon ja uusimiseen sekä uudelleenrakentamiseen liittyvissä kysymyksissä neuvotellen yhteisymmärrykseen ja yksimielisyyteen tavoitteena kaikkia tyydyttävä kiinteistöhoiton taso kohtuullisin kustannuksin ja yhteisjärjestelyn piiriin liittyvien kiinteistöjen kunnan säilyttäminen hyvänä.

Yhteistoiminnan järjestämiseksi sopijapuolet perustavat yhteistoimintaelimen, jonka tehtävänä on neuvotella ja tarvittaessa tehdä päätökset yhteisjärjestelyn piiriin kuuluvien tonttien 4-9 liittyvään

kunnossapitoon, huoltoon, ylläpitoon ja uusimiseen sekä uudelleenrakentamiseen ja mahdollisiin muutos-, parannus-, tai lisävarusteluhankkeisiin liittyvissä asioissa. Edellä olevasta poiketen korttelin pysäköintiyhtiöllä on oikeus osallistua yhteistoimintaelimen päätöksentekoon ainoastaan niiden asioiden osalta, joilla on vaikutusta pysäköintiyhtiöön. Kukin sopijapuoli nimeää yhteistoimintaelimeen yhden edustajan. Sopijapuolet sopivat erikseen ensimmäisen yhteistoimintaelimen kokouksen ajankohdan.

Yhteistoimintaelin kokoontuu käsittelemään sen toimialaan kuuluvia asioita vähintään kerran kalenterivuodessa kesäkuun loppuun mennessä. Kokouksessa valitaan edustajien keskuudesta yhteistoimintaelimelle puheenjohtaja ja sihteeri. Puheenjohtaja edustaa sopijapuolia ulkopuolisiin päin tontteja 4-9 koskevissa asioissa niissä rajoissa, joista sopijapuolet kulloinkin erikseen sopivat. Sihteeri laatii kokouksista pöytäkirjan, johon merkitään tehdyt päätökset ja joka jaetaan tarkastettavaksi kaikille sopijapuolille.

Puheenjohtaja kutsuu yhteistoimintaelimen vuosittain koolle vähintään kaksi viikkoa ennen kokousta sopijapuolille lähetettävällä kutsulla. Kullakin sopijapuolella on oikeus niin halutessaan vaatia puheenjohtajaa kutsumaan kokous koolle muulloinkin. Mikäli puheenjohtaja ei noudata sopijapuolen vaatimusta kohtuullisessa ajassa, tällä on oikeus itsenäisesti kutsua yhteistoimintaelin koolle.

Yhteistoimintaelin on päätösvaltainen, kun läsnä on sopijapuolia, joilla on hallinnassaan enemmän kuin puolet tonttien 4-9 asuinrakennusoikeuksista. Sopijapuolet pyrkivät yhteisymmärryksessä ja yksimielisesti ratkaisemaan yhteistoimintaelimen toimialaan liittyvät kysymykset. Mikäli sopijapuolet eivät kuitenkaan saavuta yksimielisyyttä, on asiasta äänestettävä. Äänet jakautuvat tonttien 4-9 asuinrakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa ja siten, että mikäli tontin omistaja ja haltija ovat eri taho, tontin omistaja ja tontinhaltija sopivat keskenään edustamansa kannan mahdollisissa neuvottelu- ja/tai äänestystilanteissa. Sopijapuolien yhteydessä ilmoitetut rakennusoikeudet ovat tonttikohdaisia. Tontin 4 osalta äänioikeutta käyttää kuitenkin tontinhaltija. Äänestyksessä voittaa ehdotus, joka saa enemmän kuin puolet annetuista äänistä. Äänten mennessä tasan ratkaisee arpa. Sopijapuolilla ei ole kuitenkaan oikeutta tehdä päätöstä, joka kohdistuu jonkun/joidenkin sopijapuolen yksimaisessa hallinnassa olevalle hallinta-alueelle ko. sopijapuolen vastustaessa päätöstä.

## **8. Muut ehdot**

OP Tonttirahasto Ky on tämän sopimuksen osapuoli ainoastaan siinä tarkoituksessa, että se on tontin 837-109-990-4 omistaja ja hyväksyy tässä sopimuksessa määritellyt oikeudet ja velvoitteet. Tämän yhteisjärjestelysopimuksen mukaisiin tontteihin kohdistuvien velvoitteiden täyttämistä ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa tontin 837-109-990-4 vuokralainen niin kauan kuin tontti on OP Tonttirahasto Ky:n omistuksessa eikä OP Tonttirahasto Ky näin ollen vastaa mistään tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista ja/tai kustannuksista vuokrasopimuksen voimassaollessa.

Siltä osin kuin edellä jonkin oikeuden osalta ei ole toisin sovittu, sopijapuolet vastaavat kukin omista alueistaan ja omaa kiinteistöään palvelevien rakenteiden, laitteiden ja johtojen, ym. rakentamisesta, hoidosta, huollosta, kunnossapidosta ja uusimisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.

Kaikki tässä sopimuksessa mainitut oikeudet ja velvollisuudet ovat pysyviä ja ne perustetaan, ellei siitä ole erikseen sovittu muuta, korvauksetta eikä velvoitetulla sopijapuolella ole myöhemmin kukaan oikeutta korvauksiin ao. tonttia koskevasta velvoitteesta. Tätä yhteisjärjestelysopimusta ei voida purkaa ilman sopijapuolten kirjallista hyväksymistä.

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

Tähän sopimukseen on pyritty kuvaamaan mahdollisimman yksityiskohtaisesti valmiiksi rakennettun korttelin 990 Maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:ssä tarkoitettu järjestelysuunnitelma. Sopijapuolet hyväksyvät, että ennen koko korttelin valmistumista kokonaisuudessaan tässä sopimuksessa kuvatut järjestelyt, eivät täyty kaikilta osin, eikä kenelläkään sopijapuolella ole oikeutta yhteisjärjestelysopimuksen perusteella vaatia toista sopijapuolta rakentamaan yhteisjärjestelyn piiriin kuuluvia alueita ennen tontin muuta rakentamista. Jokaisen tontin haltijalla on omassa päätösvallassaan tonttinsa rakentamisaikataulu.

Sopijapuolet sitoutuvat jatkossa tekemään yhteisjärjestelysopimuksen kohteena olevia korttelin 990 tonttien 4-9 aluetta koskevat päätökset yhteistyössä. Mikäli sopijapuolet eivät pääse yhteismääräykseen, ratkaistaan asia viimekädessä määräenemmistöllä. Sopijapuolilla ei ole kuitenkaan oikeutta päättää rakennuksen tai rakennelman tms. sijoittamisesta korttelin 990 tonttien 4-9 alueelle ilman sen tontin hyväksyntää, jota em. rakennus tai rakennelma tulee rasittamaan.

Toisille sopijapuolille annettujen oikeuksien mahdollisesti aiheuttamasta haitasta tai vahingosta ei makseta korvausta puolin eikä toisin.

Sopijapuolilla on oikeus ja velvollisuus mahdollisesti siirtäessään kiinteistön omistusoikeuden ja hallintaoikeuden kolmannelle, siirtää tästä sopimuksesta johtuvat oikeudet ja velvollisuudet siirron saajalle.

Tämä sopimus tulee osapuolia lopullisesti sitovaksi, kun sopimusta koskeva Tampereen kaupungin päätös on saanut lainvoiman. Velvollisuus tässä sopimuksessa sovittuihin kunnossapitoihin ja niihin liittyviin kustannuksiin alkaa kuitenkin kunkin tontin osalta vasta sille rakennettavan rakennuksen käyttöönottohyväksynnän myötä.

Tämä yhteisjärjestelysopimus korvaa sopijapuolten välillä 22.8.2019/27.9.2019 allekirjoitetun yhteisjärjestelysopimuksen.

### **Sopimuskappaleet ja allekirjoitukset**

Tätä sopimusta on laadittu yhdeksän (9) samasanaista kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle ja yksi sopimuksen rekisteröivälle viranomaiselle.

Tampereella 14. päivänä tammikuuta 2022

Asunto Oy Tampereen Ranta-Tampellan Laituri 1, tontin 4 haltijana

---

Jussi Peura, hallituksen puheenjohtaja

OP Tonttirahasto Ky, tontin 4 omistajana

---

Aino Alastalo

---

Pami Pihlström

Bulevardi Invest Oy, tontin 5 omistajana

---

Henri Kulmala, Bulevardi Invest Oy

Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr, tontin 6 tulevana omistajana

---

Kirsi Koski, toimitusjohtaja

Tampereen kaupunki, tontin 6 omistajana

---

Kirsi Koski, toimitusjohtaja

As. Oy Ranta-Tampellan Masuuni, Tampere, tontin 7 omistajana

---

Toni Tuomola, hallituksen puheenjohtaja

Kiinteistö Oy M2-Kodit, tontin 8 omistajana

---

Pekka Kampman

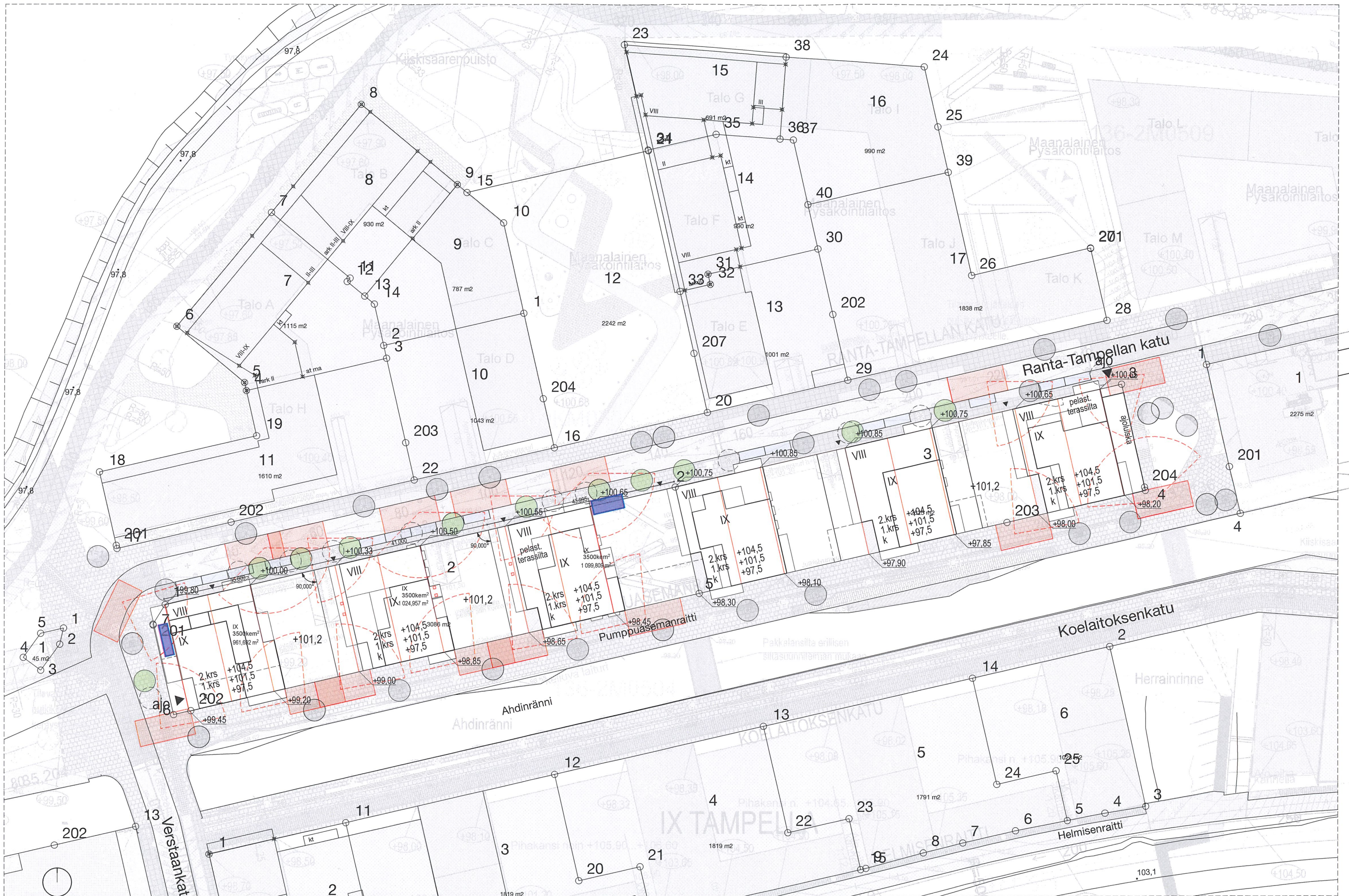
Turbiinin Pysäköinti Oy, tonttien 7-9 maanalaisten osien tulevana vuokraoikeuden haltijana,

---

Toni Tuomola, hallituksen puheenjohtaja

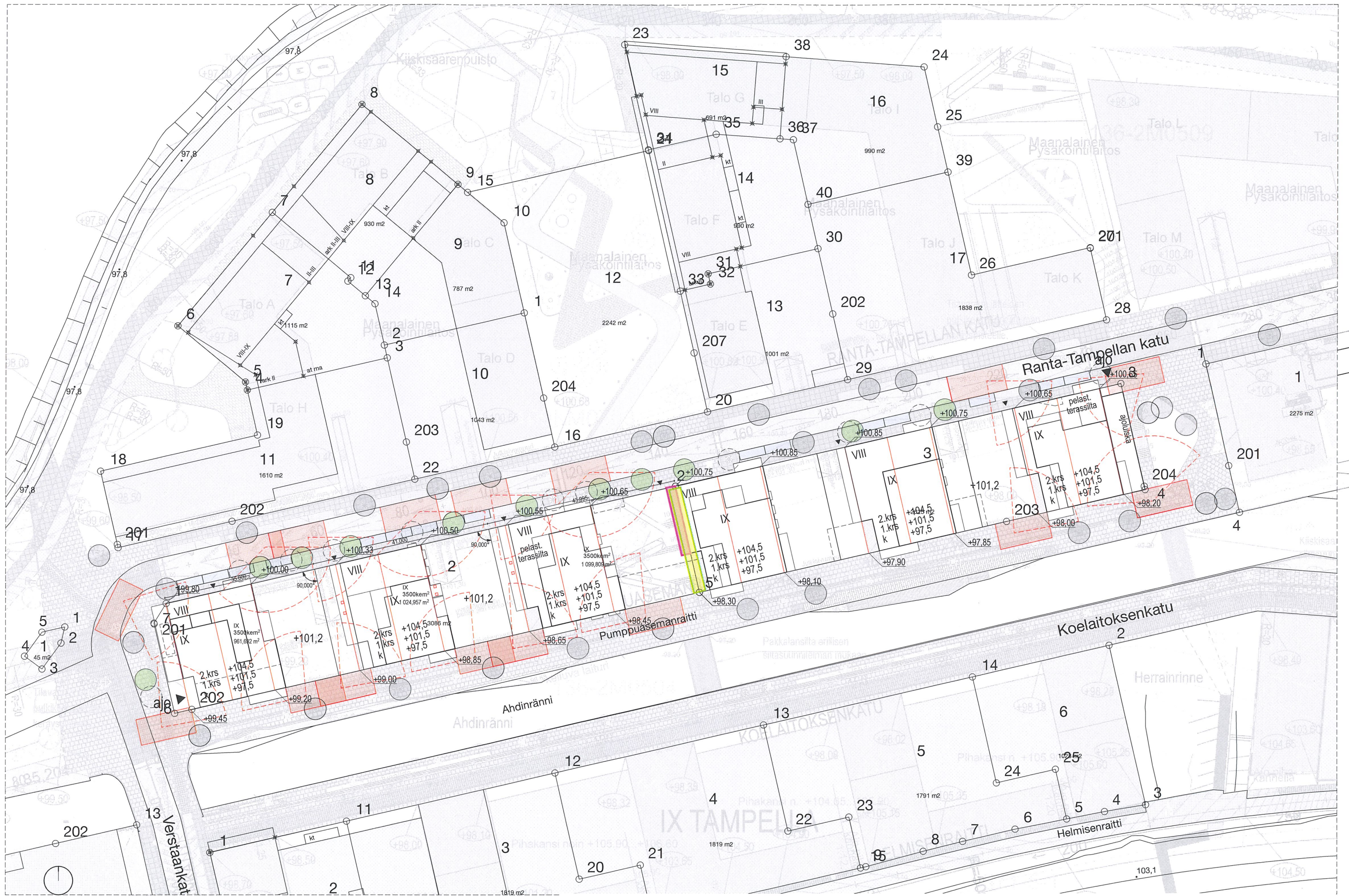
#### LIITTEET

LIITE 1	Jätepisteet
LIITE 2	Ulokeparvekkeet ja perustukset
LIITE 3	Palomuurin rakentamatta jättäminen
LIITE 4	Savunpoisto

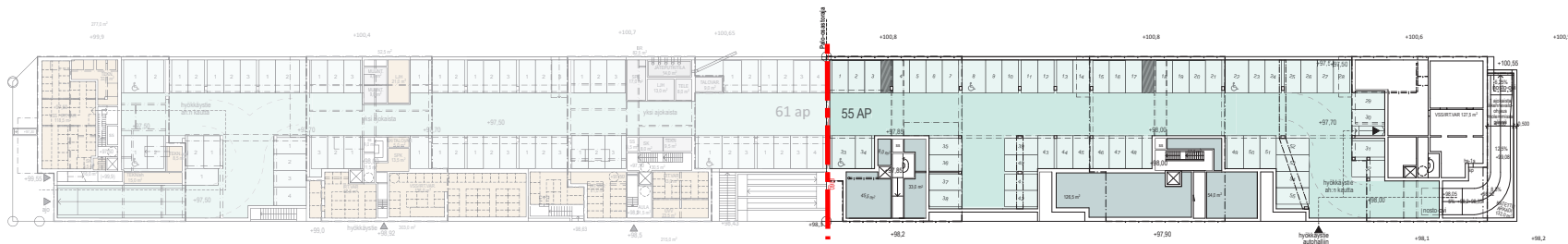


= Korttelin 909 tonttien 4-9 asuinrakennusten yhteiskäytössä olevat jätepiestet rakenneta tonteille 4 ja 6 (LIITE 1).

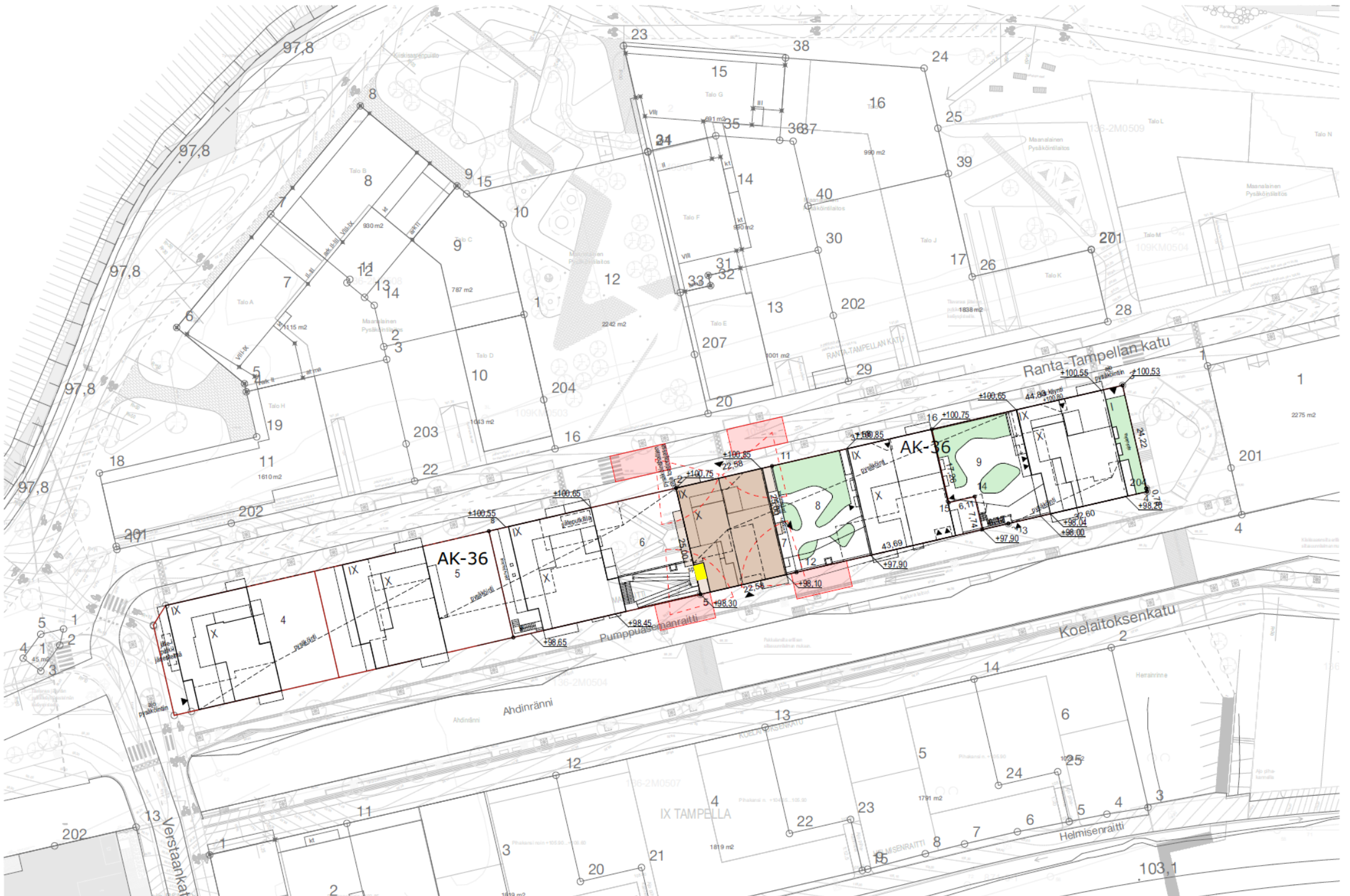




bm AS OY RANTA-TAMPELLAN KAPLAN - SKANSKA - ARKKITEHTUURITOIMISTO B&M - 31.5.2019 
 ■ =Tontti 909-6 antaa tontille 909-7 pysyvän oikeuden sijoittaa ulokeparvekkeensa ulottuvaksi osittain tonttinsa puolelle (LIITE 2)
 ■ =Tontit 909-6 ja 909-7 antavat toisilleen puolin ja toisin pysyvän oikeuden sijoittaa toistensa alueelle rakennusten perustusten rakentamisen edellyttämiä kiinteitä rakenteita ja rakenneosia (LIITE 2).



----- =Tonteilla 6 ja 7 on oikeus jättää palomuri rakentamatta rakentaessaan tontin rajalle (LIITE 3)



Savunpoistokuilun ja luukun sijainti tontilla 7 (As. Oy Ranta-Tampellan Masuunin rakennusmassassa) LIITE 4