



Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

Dokumentti

Rasitesopimus Voimakatu
Maanalainen kiertoliittymä.pdf

Tiedosto

62747b8029f9dbce749f90468fc3bce5aa8f216bbf6d906dfa44432227ddda49b43cf
85a8d3d6d8f6e5c94f2852ac866556a526bf35f36a9f48f3a06b742a7cb

Tarkistesumma

Allekirjoittajat

Virpi Johanna Ekholm

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: Genericoidc

3.10.2022

Päivämäärä

Sami Viitanen

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: Genericoidc

3.10.2022

Päivämäärä

Mauri Niilo Juhani Huhtamo

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: Genericoidc

3.10.2022

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=16fnQFeWANMDny3HiM3fH0jduFQrqXojXRzCacSO2us5ZIMpXq>

Rasitesopimus koskien 113. kaupunginosan korttelin 453 maanalaisia kulkuyhteyksiä

Sisällys

Rasitesopimus koskien 113. kaupunginosan korttelin 453 maanalaisia kulkuyhteyksiä.....	1
Sopimuksen osapuolet.....	2
Sopimuksen tausta.....	3
Sopimuksen tarkoitus	3
Kiinteistöjen hyväksi perustettavat rakennusrasitteet	4
Rakennettava maanalainen kulkuyhteys.....	4
Kulkuyhteys maanalaisen kiertoliittymän kautta	4
Rasitteiden tarkemmat ehdot	4
Rakennettava maanalainen kulkuyhteys.....	4
Kulkuyhteys maanalaisen kiertoliittymän kautta	5
Korvaukset saaduista oikeuksista	6
Rasitteiden kirjaaminen	6
Oikeudet, joita ei voi kirjata	6
Oikeuksien siirtyminen kiinteistönmuodostuksen johdosta	6
Toimivaltainen tuomioistuin	6
Rasitteen muuttaminen tai poistaminen	6
Sopimuksen sitovuus ja voimaantulo	7
Allekirjoitukset.....	7

Sopimuksen osapuolet

I Kiinteistö Oy Ratinan Kauppakeskus, y-tunnus 2206572-9
PL 940
00130 Helsinki,
jäljempänä Kauppakeskus

Kiinteistö Oy Ratinan Kauppakeskus on rakentanut olemassa olevan maanalaisen kiertoliittymän ja siihen liittyvät rampit sekä hallitsee aluetta (837-113-9901-0) 14.12.2010 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella. Alue on merkitty karttaliitteeseen vihreällä. Kiinteistö Oy Ratinan Kauppakeskus omistaa kiinteistön 837-113-200-4.

II Tampereen kaupunki, y-tunnus 0211675-2
PL 487
33101 Tampere,
jäljempänä kaupunki

Tampereen kaupunki omistaa kiinteistöt 837-113-453-6 ja 837-113-9901-0.

III Kiinteistö Oy Tampereen Ratinanvirta, y-tunnus 2589609-3
c/o YIT Suomi Oy
Hatanpään valtatie 11
33100 Tampere,
jäljempänä Ratinanvirta

Kiinteistö Oy Tampereen Ratinanvirta omistaa kiinteistön 837-113-453-7

IIII Kiinteistö Oy Tampereen Ratinanvoltti, 2589382-9
c/o YIT Suomi Oy
Hatanpään valtatie 11
33100 Tampere,
jäljempänä Ratinanvoltti

Kiinteistö Oy Tampereen Ratinanvoltti omistaa kiinteistön 837-113-453-8

Jäljempänä kaikki sopijaosapuolet yhdessä osapuolet.

Sopimuksen tausta

Kauppakeskus on rakentanut maanalaisen kiertoliittymän rampeineen Tampereen Valtatielle mahdollistaakseen kulkuyhteyden Ratinan liikekeskuksen pysäköintilaitokseen. Kauppakeskus hallinnoi maanalaista kiertoliittymää maanvuokrasopimuksen perusteella. Tampereen kaupunki on myynyt kaksi tonttia (837-113-453-7 ja 8) YIT Oy:lle vuonna 2012. Tonttien asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on toimitilarakennusten korttelialue. Korttelin nykyisen asemakaavan mukainen rakentaminen on osoittautunut haastavaksi ja alueen asemakaavamuutos on käynnistetty ja asemakaavamuutoksen mahdollistamiseksi on tehty yhteistyösopimus kaava-alueen maanomistajien ja kaupungin välillä. Yhteistyösopimuksessa on sovittu tulevan asemakaavamuutoksen käynnistämisestä, tavoitteista ja rakennusoikeuden jakamisen periaatteista.

Asemakaavamuutoksessa on tarkoitus saada kortteliin (kaupunginosa 113. kortteli 453) asumista ja mahdollistaa alueelle jäävät Sähkölaitoksen toiminnot tulevaisuudessa. Asemakaavamuutos on tullut vireille ja tavoitteena on saada asemakaavamuutos valmiiksi 2022-2023. Vireillä olevalla asemakaavoituksella pyritään vähentämään Voimakadun liikennettä ja tämä edellyttää asemakaavamuutoksen kohteena olevan korttelin pysäköintiä maanalaisena ja kulkuyhteyttä Tampereen Valtatiellä olevan maanalaisen kiertoliittymän kautta.

Sopimuksen tarkoitus

Sopimuksen tarkoituksena on mahdollistaa maanalainen kulkuyhteys kaupunginosan 113. kortteliin 453 asemakaavamuutoksen tarpeita vastaavaksi ja sopia tähän kulkuyhteyteen liittyvistä tarpeellisista ehdoista. Tällä sopimuksella sovitaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, "MRL") 158 §:n mukaisista pysyvistä rasiteoikeuksista kiinteistöjen alueilla sekä maanalaisissa osissa. Tällä sopimuksella sovittavat rasitteet ovat tarkoituksenmukaisia Voimakadun asemakaavan toteuttamista sekä kaava-alueen kiinteistöjen käyttöä varten, eikä niistä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle tai kiinteistön käytölle.

Selvyyden vuoksi tässä sopimuksessa määritellään tarkemmin seuraavat käsitteet:

Maanalaisella kiertoliittymällä tarkoitetaan karttaliitteeseen vihreällä merkityn katualueella (837-113-9901-0) sijaitsevan kauppakeskuksen rakentaman ja käytössä olevan maanalaisen kiertoliittymän ja siihen liittyvien ramppien aluetta, jota kauppakeskus hallitsee maanvuokrasopimuksen perusteella. Katualueen omistaa Tampereen kaupunki.

Rakennettavalla maanalaisella kulkuyhteydellä "Rasiteoikeus 1" tarkoitetaan karttaliitteeseen keltaisella merkittyä rakennettavaa maanalaista osuutta, jolla saadaan toteuttaa asemakaavamuutoksen mukainen maanalainen kulkuyhteys kortteliin 453. Yhteys tulee palvelemaan kiinteistöjen 837-113-453-6, 837-113-453-7 ja 837-113-453-8 (ja niistä muodostettavien tonttien) asemakaavamuutoksen mukaista pysäköinnin toteuttamista. Käyttöoikeus kulkuyhteyteen on vain sopimuksessa mainituilla kiinteistöillä ja niiden alueesta muodostetuilla kiinteistöillä ja niiden parkkihalleilla, ja näiden parkkihallien käyttäjillä. Maanalainen osuus tulee rakentaa jatkeena olemassa olevalle maanalaiselle kiertoliittymälle.

Kiinteistöjen hyväksi perustettavat rakennusrasitteet

Rakennettava maanalainen kulkuyhteys

I. Tampereen kaupungin omistaman kiinteistön 837-113-9901-0 ja kiinteistöjen 837-113-453-6, 837-113-453-7 ja 837-113-453-8 välinen pysyvä oikeus kulkuyhteyttä ja sen tarvitsemia rakenteita varten "MRL" **rakennettavaa maanalaista kulkuyhteyttä varten.**

Kiinteistöillä 837-113-453-6, 837-113-453-7 ja 837-113-453-8 on pysyvä oikeus **maanalaista kulkuyhteyttä varten** sekä oikeus sijoittaa ja rakentaa alueelle kulkuyhteyttä varten tarvittavia rakenteita ja laitteita liitekarttaan keltaisella merkityllä alueella, kiinteistöä 837-113-9901-0 rasittaen. Kulkuyhteyden käyttö on "MRL:n" ja Maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukainen käyttörasite.

Kulkuyhteys maanalaisen kiertoliittymän kautta

II. **Kauppakeskuksen hallitseman ja Tampereen kaupungin omistaman kiinteistön 837-113-9901-0 ja kiinteistöjen 837-113-453-6, 837-113-453-7 ja 837-113-453-8 välinen pysyvä oikeus kulkemiseen "MRL" maanalaisen kiertoliittymän alueella.**

Kiinteistöillä 837-113-453-6, 837-113-453-7 ja 837-113-453-8 on pysyvä oikeus käyttää liitekarttaan vihreällä merkityä aluetta kiinteistöille kulkemiseen **maalaisen kiertoliittymän alueella** kiinteistöä 837-113-9901-0 rasittaen. Kulkuyhteyden käyttö on "MRL:n" mukainen käyttörasite.

Rasitteiden tarkemmat ehdot

Rakennettava maanalainen kulkuyhteys

Rasiteoikeuden saajat ovat velvollisia rakentamaan maanalaisen kulkuyhteyden. Rasiteoikeuden saajat ovat velvollisia huolehtimaan siitä, että heillä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että he noudattavat lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä. Rasiteoikeuden saajat eivät saa rakentamistoimenpiteillä eivätkä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa kaupungille, kauppakeskukselle tai kolmansille osapuolille vahinkoa tai kohtuutonta haittaa.

Rasiteoikeuden saajat vastaavat hankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista. Rasiteoikeuden saajat vastaavat hankkeen suunnittelusta. Rasiteoikeuden saajat vastaavat suunnittelun sekä rakentamisen kustannuksista.

Rakennettavan maanalaisen kulkuyhteyden ja olemassa olevan maanalaisen kiertoliittymän rakenteiden yhteensovittamisen suunnittelemisesta ja kustannuksista vastaa rasiteoikeuksien saajat kokonaisuudessaan. Edellä mainittu suunnitelma rakenteiden yhteensovittamisesta tulee hyväksyttävä kaupungilla (katutilavalvonta) ja kauppakeskuksella. Maanalaisen kiertoliittymän rakenteisiin tai käyttämiseen liittyvät rakenneratkaisut tulee hyväksyttävä kauppakeskuksella. Rakenteisiin liittymisen kohdalta vastuu rakenteiden kestävydestä ja kunnossapidosta siirtyy tällöin kokonaisuudessaan rasiteoikeuden saajalle yhteisesti sovittavassa laajuudessa. Selvennyksenä todetaan, että em. liittymiskohdan osalta rasiteoikeuden saajat ovat velvollisia huolehtimaan kaikesta rakentamansa alueen kunnossapidosta, korjauksista, perusparannuksista, rakentamisesta, siisteydestä ja turvallisuudesta kustannuksineen ja pitämään sen asianmukaisessa kunnossa kustannuksellaan.

Rasiteoikeuden saajat ovat velvollisia huolehtimaan rakennelmiensa ja saatujen oikeuksien mukaisen käytön mahdollistavasta kunnossa- ja puhtaanapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta sekä vastaavat edellä mainituista kustannuksista. Rasiteoikeuden saaja huolehtii omistamiensa rasitealueella sijaitsevien rakennelmiensa tarpeelliseksi katsomistaan perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Edellä mainituista kustannuksista vastaavat rasiteoikeuden saajat saamansa hyödyn mukaisesti. Perusparannustöihin tulee saada tarvittavat viranomaisluvut. Rakentamisaikaiset haitat nykyiselle liikenteelle tulee minimoida. Rakentamisaikaiset liikennejärjestelyt ja suunnitelmat rasitealueen osalta tulee hyväksyttävä kaupungilla (katutilavalvonta) ja kauppakeskuksella vähintään kuukausi ennen toimenpiteiden aloittamista.

Rasiteoikeuden saajilla ei ole oikeutta saada korvausta kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista.

Rasiteoikeuden saajat ovat velvollisia huolehtimaan siitä, että rasitealue ei pilaannu oikeuden saajan toimesta. Mikäli rasitealue tai osa siitä on ympäristönsuojelulaissa (527/2014) tarkoitetulla tavalla pilaantunut oikeuden saajan toimenpiteiden tai laiminlyönnin johdosta, oikeuden saaja on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain 14 luvussa säädetään. Mikäli rasiteoikeuden saaja laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus puhdistaa alue rasiteoikeuden saajan lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset oikeuden saajalta. Mikäli rasitealueella on pilaantuneita maa-aineksia, jotka tulee poistaa rasiteoikeuden rakentamisen vuoksi, vastaa rasiteoikeuden saaja tutkimus- ja kunnostusvastoista ja kustannuksista, joita alueen mahdolliset haitta-aineet tai jätteet voivat aiheuttaa.

Todetaan, että kiinteistöjen 837-113-453-6, 837-113-453-7 ja 837-113-453-8 alueella sovitaan pysäköintilaitoksen rakentamisesta, käyttämisestä sekä pysäköintilaitokseen kulkemisesta erikseen.

Kulkuyhteys maanlaisen kiertoliittymän kautta

Maanlaisen kiertoliittymän alueella ovat kulkuoikeuden saaneet kiinteistöt velvollisia osallistumaan hoito-, kunnossa- ja ylläpitokustannuksiin. Ylläpitokustannukset pitävät sisällään tarpeellisten perusparannustöiden suorittamisen. Hoito-, kunnossa- ja ylläpitokustannuksiin tulee osallistua käytön mukaisesti. Tämän sopimuksen mukaisen kulkuoikeuden osuus käytöstä on 4,4 %:ia edellä mainituista kustannuksista. Tämän sopimuksen mukaisen käytön osuuden arvioiminen uudelleen on mahdollista kenen tahansa rasiteosapuolen aloitteesta, mikäli liikennemäärät muuttuvat aiemmin arvioidusta. Osuus edellä mainituista käytöstä perustuu arvioituihin liikennemääriin maanlaisen kiertoliittymän osalta.

Hoito-, kunnossapito- ja ylläpitokustannuksia tulee maksaa, kun käyttöoikeuden saaneilla kiinteistöillä, on yhdelle asemakaavamuutoksen mukaisesti rakennetulle rakennukselle tehty viranomaisen suorittama käyttöönottokatselmus. Käyttöoikeuden saajat ovat velvollisia ilmoittamaan käyttöönottokatselmuksen suorittamisesta kauppakeskukselle.

Kauppakeskus vastaa edellä mainituista hoitoon, kunnossa-, ja ylläpitoon liittyvistä käytännön tehtävistä ja on oikeutettu perimään hallinta-ajaltaan em. kustannukset kulkuoikeuden saaneilta. Sopijaosapuolet ovat velvollisia ilmoittamaan laskutustiedot ja tarvittaessa osapuolten välisen kustannusjaon Kauppakeskukselle. Mikäli maanlaisen kiertoliittymän hallintaoikeus on muulla kuin kauppakeskuksella, on hallintaoikeuden omaava oikeutettu asettumaan kauppakeskuksen sijaan. Kauppakeskus sitoutuu olemaan sijoittamatta rasitetulle alueelle sellaisia rakennelmia tai laitteita sekä olemaan suorittamatta

sellaisia töitä, jotka estävät kulkuyhteyden ympärivuorokautisen käytön tai aiheuttavat vahinkoa tai vaaraa kulkuyhteyden käyttäjille.

Kulkuyhteys tulee olla käytettävissä koko ajan. Mikäli kulku on tarpeen katkaista, katkaisemisesta on ilmoitettava kulkuoikeuden saajille vähintään kuukautta aiemmin. Kulkuyhteyden katkaisu on mahdollista ainoastaan välttämättömistä syistä, kuten perusparannuksen, huoltotöiden tai muun tähän verrattavan syyn vuoksi, ja kulkuyhteyden katkaisu on sallittua vain väliaikaisesti ja ainoastaan osittain niin, että kulku oikeutetuille kiinteistöille ei kuitenkaan kokonaan esty. Edellä mainittu ilmoitusvelvollisuus ei koske äkillisiä tai yllättäviä korjaustoimenpiteitä edellyttäviä tilanteita. Näissä tilanteissa kulkuyhteys on mahdollista katkaista hetkellisesti kokonaankin, mikäli se on välttämätöntä kulkemisen mahdollistamiseksi.

Korvaukset saaduista oikeuksista

Saaduista oikeuksista ei makseta korvauksia osapuolten kesken.

Rasitteiden kirjaaminen

Osapuolilla on oikeus toisiaan enempää asiassa kuulematta ja ilman eri valtuutusta hakea rasitteiden perustamista ja tämän sopimusten mukaisten rasitteiden kirjaamista rekisteriin. Rasitteiden perustamiskustannuksista vastaavat rasiteoikeuden saajat.

Oikeudet, joita ei voi kirjata

Mikäli joitain tämän sopimuksen mukaisia oikeuksia ei voida kirjata rasitteina rekisteriin, sitoutuvat osapuolet tästä huolimatta noudattamaan sovittua ja sitoutuvat rasitetun/oikeutetun kiinteistön omistajanvaihdostilanteessa siirtämään nämä oikeudet/velvoitteet kiinteistön uudelle omistajalle. Mikäli Osapuoli rikkoo yllä mainittua velvoitetta, on kyseinen Osapuoli velvollinen korvaamaan tästä toiselle Osapuolelle aiheutuvat vahingot. Lisäksi mikäli tulevaisuudessa jonkin sellaisen oikeuden, jota nyt ei voida kirjata rasitteena, kirjaaminen rasitteena tulee mahdolliseksi, sitoutuvat osapuolet kirjaamaan tällaiset oikeudet rasitteina.

Oikeuksien siirtyminen kiinteistönmuodostuksen johdosta

Mikäli sopimuksen kohteena olevien kiinteistöjen osalta tapahtuu muutoksia, siirtyvät tämän sopimuksen mukaiset oikeudet ja velvollisuudet muodostettaville uusille kiinteistöille.

Toimivaltainen tuomioistuin

Tämän sopimuksen ehdoista ja sopimuksen noudattamisesta tai sen nojalla tehdyistä sopimuksista syntyvät erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvotteluteitse. Neuvotteluiden epäonnistuessa tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

Rasitteen muuttaminen tai poistaminen

Osapuolet toteavat, että rasitteen muuttaminen tai poistaminen on aina poikkeuksellinen toimenpide eikä tätä voida harkita, ellei muita vaihtoehtoja ole ensin selvitetty. Jos tämän sopimuksen voimassaoloaikana tapahtuu MRL:n 160.2 §:n 1-3 -kohdissa tarkoitettuja olennaisia muutoksia niin, että sopimustavoitteiden ja sopimusmääräysten täyttäminen olennaisesti vaikeutuu tai olosuhteet ovat muuttuneet siten, ettei rasitetta enää voitaisi perustaa, osapuolet ovat kuitenkin ensisijaisesti velvolliset neuvottelemaan sellaisista muutoksista ja vaihtoehtoisista rasitteista, joita voidaan pitää oikeudenmukaisina ja kohtuullisina sopimuksen toteuttamiseksi muuttuneissa olosuhteissa.

Sopimuksen sitovuus ja voimaantulo

Tämä sopimus sitoo muita sopijaosapuolia kuin kaupunkia heti. Kaupunkia tämä sopimus sitoo, kun kaupungin tätä sopimusta koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Tämä sopimus tulee voimaan, kun asemakaavamuutos 8615 on saanut lainvoiman. Mikäli asemakaavamuutos ei saa lainvoimaa 31.12.2026 mennessä tämä sopimus raukeaa. Todetaan, että tässä tapauksessa sopimuksen osapuolilla ei ole mitään vaatimuksia tämän sopimuksen puitteissa toisia sopimuksen osapuolia koskien.

Allekirjoitukset

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti neljänä (4) samanasaisena kappaleena, yksi (1) kullekin osapuolelle. Päiväykset kansilehdellä.

Tampereen kaupunki
Virpi Ekholm
kiinteistöjohtaja

Kiinteistö Oy Ratinan Kauppakeskus
Mauri Huhtamo
toimitusjohtaja

Kiinteistö Oy Tampereen Ratinanvirta
Sami Viitanen
hallituksen puheenjohtaja

Kiinteistö Oy Tampereen Ratinanvoltti
Sami Viitanen
hallituksen puheenjohtaja