

TOIMINTAMALLISELOSTUS

18.5.2021

Toimintamallikuvaus koskee Hervannan pohjoisakselin kortteliin 7134 tonttien 7-12 alueille rakennettavaa pysäköintilaitosta. Kortteli koostuu kuudesta tontista, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 54.150 ke-m².

| Tontti nro | Rakennusoikeus | Toteuttaja |
|------------|--------------------------|--|
| 7 | 8.000 ke-m ² | alustavasti: Hartela Länsi-Suomi Oy |
| 8 | 7.000 ke-m ² | alustavasti: Hartela Länsi-Suomi Oy |
| 9 | 6.100 ke-m ² | alustavasti: Hartela Länsi-Suomi Oy |
| 10 | 10.050 ke-m ² | alustavasti: Skanska Talonrakennus Oy ja Settlementiasunnot Oy |
| 11 | 13.100 ke-m ² | alustavasti: Hartela Länsi-Suomi Oy |
| 12 | 9.900 ke-m ² | kaupunki luovuttaa tontin myöhemmin |

Pysäköintilaitos muodostuu kahdesta pysäköintiyhtiöstä liitteen 1 mukaisesti.

| Pysäköintiyhtiö | Toteuttava tontti |
|--|-------------------|
| Hervannan pohjoisakselin pysäköinti 1 Oy | tontit 7-11 |
| Hervannan pohjoisakselin pysäköinti 2 Oy | tontti 12 |

Toimintamalli

Jokainen tontti vastaa itse pysäköintilaitoksen rakentamisesta oman tonttinsa osalta liitteen 2 ja 3 mukaiseen laatutasoon. Pysäköintiyhtiöiden suunnitelmat on yhteensovitettava siten, että kulku pysäköintilaitoksessa on mahdollista. Pysäköintilaitoksen ylläpitokustannuksista vastaavat pysäköintiyhtiöt, jakajana on toteutetut autopaikat kokonaispaikkamäärään suhteutettuna. Pysäköintilaitoksen rakenteita koskevista peruskorjauskustannuksista (ja vast.) vastaavat 50 % osuudella korttelin tontit 8-12 ja 50 % osuudella korttelin pysäköintiyhtiöt. Tonttien osuudessa jakajana on rakennusoikeus ja pysäköintiyhtiöiden osuuksissa jakajana on toteutetut autopaikat kokonaispaikkamäärään suhteutettuna.

Pysäköinti pysäköintilaitoksessa toteutetaan nimeämättömänä pysäköintinä, jolloin osakkaat saavat osakaspysäköintimaksua vastaan oikeuden pysäköidä minne tahansa pysäköintilaitoksessa. Pysäköintioikeuden ostaja maksaa osakaspysäköintimaksua pysäköintiyhtiölle, jolta pysäköintioikeus on ostettu. Kahdesta pysäköintiyhtiöstä muodostetaan yhteistoimintaelin, joka määrittää osakaspysäköintimaksun suuruuden.

Pysäköintilaitoksella on yksi yhteinen pysäköintijärjestelmä, johon pysäköintiyhtiöillä on velvollisuus liittyä. Kukin pysäköintiyhtiö toimii teknisesti omana kokonaisuutenaan, mutta pysäköintiyhtiöt yhteensovitetaan tekniikan osalta toisiinsa siten, että pysäköintilaitoksen valaistus-, ilmanvaihto- ja turvallisuusjärjestelmät mahdollistavat yhtenevän asiakkaan pysäköintikokemuksen pysäköintiyhtiöstä riippumatta. Pysäköintihallin talotekninen laatutaso on määritelty liitteessä 3.

Mikäli korttelin 7134 tonteilla 8-12 asemakaavan vaatimat autopaikat eivät mahdu kunkin omalle tontille, tullaan autopaikat sijoittamaan tontin 7 pysäköintitasoille.

Kulkeminen pysäköintilaitokseen

Sisäänajot pysäköintilaitokseen toteutetaan liitteen 1 mukaisesti. Sisäänajojen investointikustannuksista vastaa pysäköintiyhtiö ja niiden ylläpitokustannukset jyvitetään pysäköintiyhtiöille toteutettujen autopaikkojen suhteessa.

Kulku korttelipihalta halliin toteutetaan esteettömillä sisäänkäynneillä seuraavasti:

- Tontti 7 ja tontti 8 rakentaa yhden yhteisen sisäänkäynnin
- Tontti 9 ja tontti 10 rakentaa yhden yhteisen sisäänkäynnin
- Tontti 11 ja tontti 12 rakentaa yhden yhteisen sisäänkäynnin

Tontit vastaavat korttelipihan sisäänkäyntien rakentamisesta omien rakennushankkeidensa yhteydessä ja investointikustannukset jaetaan rakennusoikeuksien suhteessa kahden tontin välille. Ylläpitokustannuksista vastaavat pysäköintiyhtiöt, jakajana on toteutetut autopaikat kokonaispaikkamäärään suhteutettuna. Sisäänkäynnit korttelipihalta toteutetaan liitteen 2 mukaiseen laatutasoon.

Väliaikaiset pysäköintiin liittyvät järjestelyt

Korttelin 7134 tonttien 7-12 rakentamisen vaiheittaisuuden takia osana alueen infrasuunnittelua luodaan edellytykset väliaikaisille kulkujärjestelyille. Väliaikaisilla kulkujärjestelyillä varmistetaan tonttien 8-12 asuintalojen pysäköinnin toimivuus koko korttelin rakentumisen ajan.

Sopimusvelvoitepaikat

Sopimusvelvoitepaikoilla tarkoitetaan kortteleista 7212 kortteliin 7134 sijoitettavia asemakaavan mukaisia pysäköintipaikkoja. Sopimusvelvoitepaikat sijoitetaan tontille 7. Sopimusvelvoitepaikkoja tulee toteutettavaksi 65 kpl.

Kyseiset pysäköintioikeudet myydään kaikki ulkopuoliselle sijoittajalle erikseen neuvoteltavaan hintaan, joka tekee pitkäaikaisen vuokrasopimuksen korttelin 7212 yhtiöiden kanssa, joiden sopimusvelvoitepaikoista on kyse. Sopimusvelvoitepaikoista mahdollisesti aiheutuvat rakentamiskustannukset jyvitetään rakennusoikeuksien suhteessa korttelin 7134 tonteille 8, 9, 10 ja 12 (yhteensä 33.050 ke-m²). Myytyjen sopimusvelvoitepaikkojen tulot vähennetään täysmääräisesti jyvitetävistä kustannuksista.

Sopimusvelvoitepaikkojen väliaikainen pysäköinti järjestetään ensisijaisesti korttelin 7134 tonteilla 11 ja 12, huomioiden osapuolten yhdessä, toteutussopimuksen liitteeksi, laatima aikataulu.

Liitteet:

- Liite 1: BST-Arkkitehdit Oy:n pysäköintikaavio 3.3.2021
- Liite 2: Pysäköintihallin laatutason määrittely 21.2.2021
- Liite 3: Pysäköintihallin talotekninen laatutason määrittely 21.2.2021