



## Alla olevat dokumentit on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

### Dokumentit

Hervannan pohjoisakseli Skanska ja  
Setlementti\_Allekirjoitettava (1).pdf

Tiedosto

5cd7f1f62bd1f280cd86a0ba3d9c81a4fbd6a704792d2eaf4ee1532c2f7a5bbcc8819  
6efc00bd0d94ed8b891811ff094da8a1b5c4ef5f155b908a252b1fff80

Tarkistesumma

Liite 1b Kartta optioalueelta  
luovutettavista alueista.pdf

Tiedosto

6b4336fceed39caa1232fcc8cf566cb419de3352a6253e5ab5ba95d7895a5bbf2369  
f4745a3891017911e46ae9f9cfe3a96915db1de4225f22c2b5f3c7f3f744b

Tarkistesumma

Liite 2 Pysäköintilaitoksen  
toimintamallikuvaus 26.6.2023.pdf

Tiedosto

f8f668621dfcd97cb93468b00129287b848cf22cba3725885044fc8c19164f69bb446  
81d2ba6bf5d30b49909f4f3f02bda49b18472a397a1c522e217a758b9bf

Tarkistesumma

Liite 2.1 Hervannan Parkki 1  
pysäköintikaavio 1.7.2022.pdf

Tiedosto

7fe8f53feab5ac9236eb23be0610026d86371a44e1fbc54fe1f28ce85684e866d53b6  
18eb2deebb3aa25e3a12d9e31892caa331c77294d7b699fab74ee1c716b

Tarkistesumma

Liite 2.2 ja 4.3 Pysäköintihallin teknisen  
laatutason määrittely 22.12.2022.pdf

Tiedosto

7915b5746619447d295faf294c2f30eb09eebc32ea9ebaf72529f2b0a1fd1a7804826  
606ff9c85f38dcc880152a773f61f0fd1596ae560d426774395b555812b

Tarkistesumma

Liite 3 Korttelin 7134  
yhteisjärjestelysopimusluonnos  
9.8.2023.pdf

Tiedosto

fdcdb0f079f754b2a62ee8068293ff7e2b9518b02e05682ad8575fbd11fee8e95c13e  
a55817711f871cb2b5b9a33bb7f3bac9542c612a19f5d66afeb752b2b05

Tarkistesumma

Liite 3.1 Vastuurajat 21.10.2020.pdf

Tiedosto

9423ea77f7be2bb364de692ee11c3be22ea68abb0779a77701be739cb535a5d5096  
523dbc9c6de2799a15ba4156afc3a1c8a60a00693c528aa24b9e89d5dc547b

Tarkistesumma

Liite 3.2 Yhteisjärjestelyn  
sopimusalue.pdf

Tiedosto

3bbba457fead715e656bb48d35b1e4137c0b69968a05a4f6c853f4a32d4d6bd9c07  
b5a82f7e2f4fbac72dc13f946c0bb43ef3bfd1414dba8284940faf1c24c1

Tarkistesumma

Liite 4 Kiinteistö Oy Hervannan Parkki  
1n osakassopimus 14.8.2023.pdf

Tiedosto

28494730da5a0fba785eee7ae4fe24bf03644288e68491aff3aa6d64fb3c309afba34  
7dd3219c975d5ba6f1949f3be3ba8cce69860062a18c9283c0789f28a93

Tarkistesumma

Liite 4.1 Sopimusalue.pdf

Tiedosto

839c4fec5e9e4132bef2d90e2ba16a25daae08da1ecdf2b7e48e8c2f91744775f60c  
e49becd534851f3c36bd9660e52b0dc9c5289801939d1232c7a7095c3204

Tarkistesumma

Liite 4.2 Yhtiöjärjestys 15.08.2023.pdf

Tiedosto

c727a65fdce40369147d412fd3a552e5436e5bdc8c8623ff1d796665368f9cbfb45e7  
08f30373f704d7fba5db32ecc2a54563f6bb8ef9dddaf59c1f23a9337dd

Tarkistesumma

Liite\_5\_kilpailukonseptin\_tiivistelmä.pdf

Tiedosto

47788776553cb308f3035fc3f6e29175d0387b2c245aceee1f6a846a5e6665fa722  
bcfc821aee61259f622383aaabfa022057de9bcd88a3d41fff8d95802bf3

Tarkistesumma

Liite 6 Valtakirja Skanska  
Talonrakennus Oy.pdf

Tiedosto

0daa70d69ae2d26c791134b5b0b8928a99e56b1cb226086c5cd722522caa216abe  
ba68415f3cbe03f2cf6e9d44208dd0c0fd0b3c3b143a22645a5c764c2381fd

Tarkistesumma

## Allekirjoittajat

Ekholm Virpi Johanna

Nimi

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

15.8.2023

Päivämäärä

Eemeli Lönnqvist

Nimi

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

16.8.2023

Päivämäärä

Toni Juha Nikolai Tuomola

Nimi

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

15.8.2023

Päivämäärä

## Dokumenttien aitouden varmentaminen

Prosessin luontihetkellä kaikista allekirjoitukseen liitetystä 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=Rion7xj2bJP5OaVAdSzeQ0z1OkOjpikXd1Cbkc5gMGY1oMq1l8>

## **ASEMAKAAVAMUUTOKSEEN NRO 8603 LIITTYVÄ TOTEUTUSSOPIMUS**

### **SOIJAPUOLET**

- I Tampereen kaupunki, y-tunnus 0211675-2  
PL 487  
33101 Tampere,  
jäljempänä kaupunki
- II Skanska Talonrakennus Oy, y-tunnus 1772433-9  
PL 114  
00101 Helsinki
- III Settlementtiasunnot Oy, y-tunnus 1594764-3  
Sturenkatu 11 B  
00510 Helsinki

Tällä sopimuksella korvataan 9.6.2021 allekirjoitettu Tampereen kaupungin, Skanska Talonrakennus Oy:n ja Settlementtiasunnot Oy:n välinen toteutussopimus.

Skanska Talonrakennus Oy luopuu tämän sopimuksen allekirjoituksella aiemman toteutussopimuksen kohteena olevasta hankkeesta kokonaisuudessaan.

### **SOPIMUKSEN KOHTEENA OLEVA ALUE**

Asemakaavamuutoksessa nro 8603 osoitettu kaavatontti 837-65-7134-15.

Lisäksi sopimuksen kohteena olevaan alueeseen kuuluu optiota koskevin osin aluetta Orivedenkadun eteläpuoliselta alueelta (asemakaavamuutos nro 8745).

Alue on Tampereen kaupungin omistuksessa.

Alue on rajattu tämän sopimuksen liitteinä olevalla kartalla sinisellä (liite 1 b). Aluerajauksen alueelta osoitetaan Settlementtiasunnot Oy:lle noin 5000 kem<sup>2</sup> asuinrakennusoikeutta.

### **SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS**

Tampereen kaupunki järjesti kortteleiden ideakilpailun Hervannan pohjoisakselin alueen kehittämiseksi. Ideakilpailun painopiste oli kaupunkisuunnittelussa ja korttelitasoisessa suunnittelussa sekä asumisen monimuotoisuuden varmistamisessa. Tavoitteena oli laatia korkeatasoinen suunnitelma, joka parantaisi kaupunkikuvallista ja toiminnallista laatua Hervannan pohjoisen sisääntuloalueen ympäristössä. Tavoitteena oli myös uudistaa asuinkerrostaloasumisen konsepteja sekä luoda raikkaita ideoita ja toteutuksia erikokoisten kotitalouksien ja perheiden asumiselle. Tarkoituksena oli ratkaista alueen maankäytön yleiset suuntaviivat asemakaavoituksen pohjaksi sekä löytää yhteenliittyviä, jotka pystyisivät jatkamaan korttelien kehittämistä laadukkaaseen toteutukseen asti yhteistyössä kaupungin kanssa. Prosessia oli tarkoitus jatkaa voitaneen kilpailuehdotuksen tekijän kanssa kumppanuuskaavoituksena.

Asunto- ja kiinteistölautakunta päätti 12.9.2017 § 29, että Hervannan pohjoisakselin suunnittelualueella kaupungin yhteistyökumppaneiksi valitaan "Keinutaan" ja "Pons-Hervannan sillat" -töiden tekijäryhmät. Päätöksen mukaan kaupunki tulee luovuttamaan rakennusoikeutta Hervannan pohjoisakselin suunnittelualueelta "Keinutaan"-työn pohjalta Hartela Pirkanmaa Oy:lle tai sen osoittamille yhtiöille ja "Pons-Hervannan sillat" -työn pohjalta Skanska Talonrakennus Oy:lle ja Settlementtiasunnot Oy:lle tai niiden osoittamille yhtiöille, kun Hervannan pohjoisakselin suunnittelualueelle yhteistyössä laadittu asemakaavamuutos on saanut lainvoiman ja asemakaavamuutoksen mukaiset tontit on muodostettu ja rekisteröity.

Tampereen kaupunginvaltuusto hyväksyi 7.9.2020 § 111 asemakaavaehdotuksen nro 8603.

Skanska Talonrakennus Oy on luopunut hankkeesta ilmoituksellaan 2.6.2023. Tällä sopimuksella sovitaan Skanska Talonrakennus Oy:n osalta hankkeesta luopumisesta, tarkemmin rakennusoikeuden luovuttamisesta Settlementtiasunnot Oy:lle asemakaavamuutoksen nro 8603 mukaiselta alueelta, kaavamuutokseen liittyvien pysäköintijärjestelyjen toteuttamisen periaatteista sekä alueen jatkokehittämisestä asemakaavamuutoksen nro 8745 alueella.

## **SOPIMUSEHDOT**

### **Rakennusoikeuden luovuttaminen**

Asemakaavamuutoksessa nro 8603 osoitettu AL-tontti 837-65-7134-15 varataan Setlementtiasunnot Oy:lle siihen saakka, kunnes tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Kaupunki ei peri varausaikana vuokraa tontista.

Pitkäaikainen maanvuokrasopimus AL-tontista 837-65-7134-15 tulee tehdä viimeistään 29.2.2024. Määräaikaa voidaan Setlementtiasunnot Oy:n kirjallisesta hakemuksesta erityisistä syistä jatkaa. Todettakoon, että AL-tontin 837-65-7134-15 aluetta rajoittaa tonttien 837-65-7212-1, 2, 3, 4 ja 5 rakennusluvuissa kortteliin 7134 osoitetut pysäköintivelvoitepaikat. Kaupunki on sopinut edellä mainittujen tonttien omistajien kesken tehdyillä sopimuksilla pysäköintivelvoitepaikkojen siirtämisestä rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Tontti vuokrataan Setlementtiasunnot Oy:lle luovutusajankohdan mukaisella käyväällä hinnalla kaupungin tavanomaisin sopimusehdoin. Mahdollisesti ARA:n korkotukilainalla toteutettava tuotanto luovutetaan ARA:n vahvistamin hinnoin.

Ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista alueen tontinkäyttösuunnitelmat tulee hyväksyttää kaupungilla. Tontinkäyttösuunnitelman yhteydessä Setlementtiasunnot Oy:n tulee osoittaa sopimukset ja muut asiakirjat, joilla tämän sopimuksen mukaiset ehdot toteutuvat.

Setlementtiasunnot Oy sitoutuvat toteuttamaan soveltuvilta osin tontille Hervannan pohjoisakselin ideakilpailun "Pons-Hervannan sillat" mukaisen konseptin, suunnitelman ja sen pohjalta jatkokehitettyjen viitesuunnitelmien mukaiset uudisrakennukset.

Tontin 837-65-7134-15 asuinrakennusoikeus on toteutettava MAL4-sopimuksen mukaisena kohtuuhintaisena asuntotuotantona.

Tontille 837-65-7134-15 rakennettavien asuntojen lukumäärästä enintään 40 % saa olla yksiöitä ja vähintään 20 % asuntojen lukumäärästä tulee olla vähintään kahden makuuhuoneen perheasuntoja. Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 40 m<sup>2</sup>. Asuntokokojakauman ja keskipinta-alan toteutuminen pitää osoittaa tontinkäyttösuunnitelman yhteydessä koko kaavatontin osalta. Asuntokokojakaumaa tarkasteltaessa jätetään huomioimatta tontille mahdollisesti rakentuvat opiskelija-asunnot tai erityisryhmille rakennettavat asunnot. Asukasryhmän kohdentuminen opiskelijoihin tai muihin erityisryhmiin pitää osoittaa sopimuksin.

Mahdolliset yhdistettävät asunnot voidaan kaupungin harkinnan mukaan, kokonaisuus huomioiden laskea mukaan perheasuntojen lukumäärään, mikäli kaksi vierekkäistä asuntoa yhdistämällä muodostuu vähintään kahden makuuhuoneen perheasunto, ja mikäli asuntojen yhdistäminen talon elinkaaren aikana on mahdollistettu esimerkiksi yhtiöjärjestyksellä (lunastusoikeus).

## **Pysäköinti**

### Uusi pysäköintilaitos

Pysäköinti tulee toteuttaa asemakaavaehdotuksen mukaisesti laaditun viitesuunnitelman tarkoittamalla tavalla yhtenäisenä laitoksena koko korttelin 7134 alueella. Hartela Pirkanmaa Oy laatii pysäköintilaitoksen hallinnolliset ja kiinteistötekniset sopimukset. Pysäköintilaitoksen hallintaa varten tultaneen perustamaan kaksi eri pysäköintiyhtiötä, jotka kukin omistavat ja hallitsevat osaa kortteliin 7134 toteuttavasta tonttien rajat ylittävästä yhtenäisen pysäköintilaitoksen muodostamasta rakennuskokonaisuudesta. Tavoitteena on, että pysäköintilaitos toteutetaan siten, että pysäköinti mahdollistetaan koko korttelin 7134 alueella tontin rajat ylittävästi.

Pysäköintilaitos noudattaa Tampereen kaupungin pysäköintilinjauksia. Pysäköintilaitoksen paikkojen tulee olla suurelta osin nimeämättömiä ja laitoksen tulee olla läpi ajettavissa ja se tulee myös korttelin ulkopuolisten asiakkaiden käyttöön.

### LPA-tontille 837-65-7134-7 toteutettava pysäköintilaitos

LPA-tontille 837-65-7134-7 toteutetaan koko korttelia 7134 palveleva pysäköintilaitos. Samanaikaisesti tämän toteutus sopimuksen kanssa allekirjoitetaan korttelin toteuttajien kesken pysäköintijärjestelyjä koskeva osakassopimus. Osakassopimuksessa sovitaan toteutusperiaatteet ja osapuolten velvollisuudet LPA-tontille rakentuvalle pysäköintilaitokselle.

### Alueen vanhat autopaikat

Setlementtiasunnot Oy on tietoinen, että kortteliin 7134 on vanhoissa asemakaavoissa ja rakennusluvissa osoitettu pysäköintiä tonteilta 837-65-7127-1, 837-65-7128-6, 837-65-7212-1, 2, 3, 4 ja 5, korttelin alueelle ja että kaupunki on sopinut edellä mainittujen tonttien omistajien kanssa väliaikaisesta pysäköinnistä sekä veloittepaikkojen siirtämisestä toteutettavaan pysäköintilaitokseen.

Kortteleissa 7127, 7128 ja 7212 on hyväksytty asemakaavamuutos nro 8741, jolla päivitettiin ko. kortteleiden pysäköinnin kohdistus asemakaavaehdotuksen nro 8603 mukaiseksi sekä lisättiin alueille kaupungin pysäköintilinjausten mukainen yleismääräys, joka mahdollistaa vaadittujen autopaikkojen vähentämisen. Tavoitteena on, että tonttien 837-65-7127-1 ja 837-65-7128-6 autopaikat sijoitetaan tonttien 837-65-7134-15, 837-65-7134-16 ja 837-65-7134-16 alueelle, ja LPA-tontin 837-65-7134-4 maanvuokrasopimus voidaan päättää vuokramiehen esittämän pyynnön mukaisesti. Tavoitteena on myös, että tonttien 837-65-7212-1, 2, 3, 4 ja 5 rakennusluvissa kortteliin 7134 osoitetut pysäköintivelvoitepaikat toteutetaan asemakaavamuutoksen nro 8603 mukaisesti myöhemmin toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Kaupunki on sopinut tonttien 837-65-7212-1, 2, 3, 4 ja 5 omistajien kanssa pysäköintivelvoitepaikkojen sijoittamisesta pysäköintilaitokseen sekä tontin 837-65-7134-6 vuokrasopimuksen päättämisestä. Selvyyden vuoksi todetaan, että tonttien 837-65-7212-1, 2, 3, 4 ja 5 vanhojen pysäköintivelvoitepaikkojen toteutuskustannus on jyvitetty korttelin 7134 toteuttajien kesken rakennusoikeuksien suhteessa, ja näitä pysäköintipaikkoja vastaavat osakkeet jaetaan toteutuskustannusten suhteessa korttelin 7134 toteuttajien kesken.

### **Kunnallistekniikan toteuttaminen**

Asemakaavamuutoksen nro 8603 mukainen kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin erikseen hyväksymien suunnitelmien ja aikataulujen mukaisesti. Tonttien rakentaminen ja kunnallistekniikan rakentaminen ovat toisiinsa sidoksissa ja toteuttamisen aikataulut tulee yhteensovittaa.

### **Oikeus asemakaavamuutoksen nro 8745 mukaisen alueen kehittämiseen ja tontinvarausop- tio**

Asemakaavamuutoksen nro 8603 kaava-alue oli aloitus- ja valmisteluvaiheissa nykyistä laajempi pitäen sisällään sekä Orivedenkadun pohjois- että eteläpuolisen alueen. Asemakaavaehdotusta laadittaessa päätettiin, että asemakaava-alue jaetaan kahteen alueeseen, ja Orivedenkadun eteläpuolen asemakaavamuutos nro 8745 on Tampereen kaupungin asemakaavoitusohjelma 2023-2027:ssä kohde vuodelle 2024.

Setlementtiasunnot Oy:llä on oikeus jatkokehittää asemakaavamuutoksen nro 8745 liitekarttaan (liite 1b) tummansinisellä rajattua aluetta soveltuvin osin konseptisuunnitelman ja -kilpailun mukaisesti Hervannan pohjoisakselin ideakilpailun, oman työnsä ”Pons- Hervannan sillat” suunnitelman mukaisesti, huomioiden voittajatyön ”Keinutaan” mukaisen suunnitelman. Setlementtiasunnot Oy laativat viitesuunnitelmaansa kustannuksellaan asemakaavoituksen ohjauksen mukaisesti. Jatkokehitys tähtää tontinvaraukseen Setlementtiasunnot Oy:lle liitteessä 1b osoitetulla alueella.

Kaupunki vastaa asemakaavamuutoksen nro 8745 kaavoitusprosessista ja sen kustannuksista. Asemakaavan laadinnassa noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä. Tämä sopimus ei sido kaupunkia laadittavan asemakaavan sisällön osalta. Osapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda tavoitteita vastaavan asemakaavan hyväksymiseen. Mikäli näin kävisi, ei osapuolilla ole tässä tapauksessa mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan.

Asemakaavan ehdotusvaiheessa osapuolten kesken tehdään kaavaehdotukseen liittyvä toteutus sopimus.

### **Muut sopimusehdot**

Setlementtiasunnot Oy:llä on velvollisuus liittyä kaupungin vesi-, jätevesi- ja hulevesihuollon verkostoihin. Kaupunki perii sopimusalueella normaalin taksan mukaiset vesi-, jätevesi- ja hulevesihuollon liittymismaksut sekä muut vesi-, jätevesi- ja hulevesihuoltomaksut.

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

Skanska Talonrakennus Oy:llä tai muilla osapuolilla ei ole mitään vaatimuksia toisia osapuolia kohtaan, koskien Skanska Talonrakennus Oy:n luopumista aiemman toteutus sopimuksen kohteena olevasta hankkeesta kokonaisuudessaan.

Tämä sopimus sitoo Skanska Talonrakennus Oy:tä ja Setlementtiasunnot Oy:tä heti, mutta kaupunkia vasta, kun kaupunki on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt



tämän sopimuksen ja Kiinteistö Oy Hervannan Parkki 1-osalta allekirjoitetun osakas-sopimuksen. Sen varalta, etteivät edellä mainitut päätökset tai päätös saisi lainvoimaa, sovitaan, ettei osapuolilla ole sopimuksen raukeamisen johdosta mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan.

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti.

TAMPEREEN KAUPUNKI

Virpi Ekholm, kiinteistöjohtaja

johtaja Teppo Rantasen 2. varahenkilö

Elinvoiman ja kilpailukyvyn palvelualue

SKANSKA TALONRAKENNUS OY

valtakirjalla:

Toni Tuomola

Yksikönjohtaja

SETLEMENTTIASUNNOT OY

Eemeli Lönnqvist

Kiinteistöjohtaja

Liitteet:

Liite 1 b Kartta optioalueelta luovutettavista alueista

Liite 2 Pysäköintilaitoksen toimintamallikuvaus 26.6.2023

- 2.1 Hervannan Parkki 1 pysäköintikaavio 1.7.2022
- 2.2 ja 4.3 Pysäköintihallin teknisen laatutason määrittely 22.12.2022

Liite 3 Korttelin 7134 yhteisjärjestelysopimusluonnos 9.8.2023

- 3.1 Vastuurajat 21.10.2020
- 3.2 Yhteisjärjestelyn sopimusalue

Liite 4 Kiinteistö Oy Hervannan Parkki 1:n osakassopimusluonnos 14.8.2023

- 4.1 Sopimusalue
- 4.2 Yhtiöjärjestys 15.8.2023

Liite 5 Kilpailukonseptin tiivistelmä

Liite 6 Valtakirja Skanska Talonrakennus Oy