

TOIMINTAMALLISELOSTUS

26.6.2023

Toimintamallikuvaus koskee Hervannan pohjoisakselin kortteliin 7134 tonttien 7, 11, 14, 15, 19 ja 20alueille rakennettavaa pysäköintilaitosta. Kortteli koostuu 11tontista, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 54.150 ke-m2.

Kaavatontti nro	Rakennusoikeus	Toteuttaja
7	8.000 ke-m2	alustavasti: Hartela Pirkanmaa Oy
8	7.000 ke-m2	Hartela Pirkanmaa Oy
9	6.100 ke-m2	alustavasti: Hartela Pirkanmaa Oy
10	10.050 ke-m2	alustavasti: Hartela Pirkanmaa Oy ja Settlementiasunnot Oy
11	13.100 ke-m2	alustavasti: Hartela Pirkanmaa Oy
12	9.900 ke-m2	kaupunki luovuttaa tontin myöhemmin

Pysäköintilaitos muodostuu kahdesta pysäköintiyhtiöstä liitteen 1 mukaisesti.

Pysäköintiyhtiö	Toteuttava tontti
Hervannan Parkki 1 Oy	tontit 7, 11, 14, 15, 19 ja 20
Hervannan Parkki 2 Oy	tontti 12

Toimintamalli

Jokainen tontti vastaa itse pysäköintilaitoksen rakentamisesta oman tonttinsa osalta liitteen 2 mukaiseen laatuun. 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 11-20 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 laatu on määritelty liitteessä 2.

Mikäli korttelin 7134 tonteilla 11-20 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, 13 ja 14 rakentavat yhden yhteisen sisäänkäynnin
- Tontti 15-19 ja 20 rakentavat 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, 11-20 rakentamisen vaiheittaisuuden takia osana alueen infrasuunnittelua luodaan edellytykset väliaikaisille kulkujärjestelyille. Väliaikaisilla kulkujärjestelyillä varmistetaan tonttien 11-20 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 40 kpl.

Kyseiset pysäköintioikeudet myydään kaikki ulkopuoliselle sijoittajalle erikseen neuvoteltavaan hintaan. Ulkopuolinen sijoittaja tekee pitkäaikaisen vuokrasopimuksen korttelin 7212 yhtiöiden kanssa, joiden sopimusvelvoitepaikoista on kyse. Sopimusvelvoitepaikoista mahdollisesti aiheutuvat kustannukset jyvitetään rakennusoikeuksien suhteessa korttelin 7134 tonteille 12-20 (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 1.7.2022
- Liite 2: Pysäköintihallin alustava rakennustapa- ja talotekniikkaselostus 22.12.2022