

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## § 100

### Hervannan pohjoisakselin asemakaavoihin 8603 ja 8745 liittyvän toteutussopimuksen muuttaminen Hartela Pirkanmaa Oy:n kanssa

TRE:3829/10.00.03/2023

Valmistelija / lisätiedot:  
Virpi Ekholm

#### Valmistelijan yhteystiedot

Maankäyttöpäällikkö Heli Toukoniemi, puh. 040 806 4007 ja  
kehityspäällikkö Jani Kiiskilä, puh. 050 350 3029, etunimi.  
sukunimi@tampere.fi

#### Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.  
sukunimi@tampere.fi

#### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

#### Päätösehdotus

Liitteenä oleva 15.8.2023 allekirjoitettu kaupungin ja Hartela Pirkanmaa Oy:n välinen ehdollinen asemakaavaan nro 8603 ja 8745 liittyvä toteutussopimus hyväksytään ehdolla, että kaupunginhallituksen konsernijaosto hyväksyy korttelin 7134 pysäköintijärjestelyjen toteuttamisen mahdollistavan osakassopimuksen perustettavan Kiinteistö Oy Hervannan Parkki 1 -yhtiön osalta.

Tällä päätöksellä kumotaan asunto- ja kiinteistölautakunnan päätös 16.6.2021 § 117.

#### Perustelut

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 yhteenliittymiä, jotka pystyisivät jatkamaan korttelien kehittämistä laadukkaaseen toteutukseen asti yhteistyössä kaupungin kanssa. Prosessia jatkettiin voittaneen kilpailuehdotuksen tekijän kanssa kumppanuuskaavoituksena.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

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 Länsi-Suomi Oy:lle tai sen osoittamille yhtiöille, nykyisin Hartela Pirkanmaa Oy, ja "Pons- Hervannan sillat" -työn pohjalta Skanska Talonrakennus Oy:lle ja Setlementtiasunnot Oy:lle tai niiden osoittamille yhtiöille, kun Hervannan pohjoisakselin suunnittelualueelle yhteistyössä laadittu asemakaavamuutos on saanut lainvoiman ja asemakaavamuutoksen mukaiset tontit on muodostettu ja rekisteröity. Asemakaavamuutoksessa tontinluovutuskilpailun alue jaettiin kahdeksi asemakaava-alueeksi. Tampereen kaupunginvaltuusto hyväksyi 7.9.2020 § 111 asemakaavaehdotuksen nro 8603. Asemakaavamuutos nro 8745 on kaavoitusohjelman kohde vuodelle 2024.

Skanska Talonrakennus Oy on luopunut omalta osaltaan Hervannan pohjoisakselin hankkeesta ilmoituksellaan 2.6.2023, minkä vuoksi toteutussopimukseen, pysäköintiyhtiön osakassopimukseen ja muihin liittyviin sopimuksiin tai liiteasiakirjoihin on ollut tarve tehdä muutoksia. Sopimusmuutokset kohdistuvat useisiin kohtiin, minkä vuoksi on tarkoituksenmukaista tehdä uusi sopimus ja kumota nykyinen voimassaoleva sopimus.

Toteutussopimuksen merkittävimmät muutokset voimassaolevaan sopimukseen ovat:

- Skanska Talonrakennus Oy:lle osoitetun rakennusoikeuden ja pysäköintivelvoitteiden siirto Hartela Pirkanmaa Oy:lle
- Hartela Pirkanmaa sitoutuu vuokraamaan tontin 15 korttelista 7134, mikäli Setlementtiasunnot Oy ei tee pitkäaikaisista maanvuokrasopimusta 29.2.2024 mennessä
- Hartela Pirkanmaa Oy:n sitoutuu rakentamaan pääosan korttelin 7134-korttelin asuintonteista
- toteuttamisaikataulun muuttuminen
- LPA-tontille toteutettavan pysäköintilaitoksen toteutumisen varmistaminen
- MAL-4 mukainen kohtuuhintaisen asumisen enimmäismäärä on noin 35 %:ia Hartelalle luovutettavien tonttien osalta

Toteutussopimuksella kaupunki sitoutuu varamaan asemakaavassa 8603 osoitetut kaavatontit 837-65-7134-11 ja tontit 837-55-7134-14, 837-55-7134-16, 837-55-7134-17, 837-55-7134-18, 837-55-7134-19 ja 837-65-7134-20 Hartela Pirkanmaa Oy:lle toteutettavaksi tontinluovutuskilpailutyön "Keinutaan" mukaisesti. Tontti 837-65-7134-13 on jo vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Hartela Pirkanmaa Oy:n osoittamalle taholle.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset Hartelalle luovutettavalta sopimusalueelta on ajoitettu nyt rakenteilla olevista kohteista vuoden 2030 loppuun. Tontit voivat rakentua myös nopeammin. Pysäköintilaitoksen osalta pitkäaikainen maanvuokrasopimus tulee tehdä 30.6.2026 mennessä. Tontit vuokrataan Hartela Pirkanmaa Oy:lle tai sen osoittamalle yhtiölle/yhtiöille luovutusajankohdan mukaisella käyväällä hinnalla kaupungin tavanomaisin ehdoin. Tonttien asuinrakennusoikeudesta on n. 30 % toteutettava MAL4-sopimuksen mukaisena kohtuuhintaisena asuntotuotantona. Toteutussopimus sisältää asuntokokojen ohjauksen.

Toteutussopimuksessa sovitaan korttelin 7134 pysäköinnin toteuttamisen periaatteista. Viereisen korttelialueen tonttien 837-65-7212-1, 2, 3, 4 ja 5 osalta on sovittu pysäköintivelvoitepaikkojen siirtämisestä rakennettavaan pysäköintilaitokseen sekä väliaikaisesta pysäköinnistä. Pysäköintilaitokseen sijoittuu asemakaavan mukaisesti autopaikkoja kaikilta korttelin 7134 tonteilta. Pysäköintilaitoksen ja pysäköinnin toteuttamiseksi kortteliin 7134 on tarkoitus perustaa Kiinteistö Oy Hervannan Parkki 1 -niminen yhtiö. Kaupunki on osaltaan päättänyt yhtiön perustamisesta ja osakkeiden hankinnasta pysäköintiyhtiöstä kaupunginvaltuustossa 24.10.2022 § 145. Kaupunki osallistuu viereisten korttelialueiden pysäköinnin toteuttamiseen pysäköintiyhtiössä kaavatontin 12 osalta. Tämän sopimuksen kanssa on samanaikaisesti allekirjoitettu pysäköintiyhtiötä koskeva osakassopimus. Hallintosäännön 16 §:n 6 ja 8 kohdan mukaan kaupunginhallituksen konsernijaosto päättää yhtiöjärjestyksen ja osakassopimuksen hyväksymisestä sekä yhtiön perustamisesta.

Toteutussopimuksella kaupunki ja Hartela Pirkanmaa Oy sitoutuvat kehittämään yhdessä asemakaava-alueetta nro 8745 Hervannan pohjoisakselin ideakilpailun oman työnsä "Keinutaan" suunnitelman mukaisesti. Asemakaava-alueen 8745 toteuttamisesta neuvotellaan tarkempi asemakaavaa koskeva toteutussopimus, kun asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä.

Kiinteistötoimi ja lakiasiat ovat neuvotelleet asemakaavan toteutussopimuksen, jolla sovitaan rakennusoikeuden luovuttamisesta asemakaavan nro 8603 mukaiselta alueelta, asemakaavaan liittyvien pysäköintijärjestelyjen toteuttamisesta sekä alueen jatkokehittämisestä asemakaavamuutoksen nro 8745 alueella.

### **Tiedoksi**

Hanna Marttila / Hartela Pirkanmaa Oy, Virpi Ekholm, Patricia Nikko, Jyri Nuojua, Arto Vuojolainen, Heli Toukoniemi, Kirsi Grönberg, Aila Taura, Ilkka Kotilainen, kitiatalous

### Liitteet

1 Akila 24.8.2023 Hervannan pohjoisakseli Hartela, toteutusopimus  
2 Akila 24.8.2023 Liite 1 a Kartta asemakaavamuutoksen 8603 alueelta luovutettavista alueista

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

- 3 Akila 24.8.2023 Liite 1 b Kartta optioalueelta luovutettavista alueista
- 4 Akila 24.8.2023 Liite 2 Asemakaava-alueen 8603 toteutusjärjestys  
10.8.2023
- 5 Akila 24.8.2023 Liite 3 Pysäköintilaitoksen toimintamallikuvaus  
26.6.2023
- 6 Akila 24.8.2023 Liite 3.1 Hervannan Parkki 1 pysäköintikaavio 1.7.2022
- 7 Akila 24.8.2023 Liite 3.2 ja 5.3 Pysäköintihallin teknisen laatutason  
määrittely 22.12.2022
- 8 Akila 24.8.2023 Liite 4 Korttelin 7134 yhteisjärjestelysopimusluonnos  
9.8.2023
- 9 Akila 24.8.2023 Liite 4.1 Vastuurajat 21.10.2020
- 10 Akila 24.8.2023 Liite 4.2 Yhteisjärjestelyn sopimusalue
- 11 Akila 24.8.2023 Liite 5 Kiinteistö Oy Hervannan Parkki 1:n  
osakassopimusluonnos 14.8.2023
- 12 Akila 24.8.2023 Liite 5.1 Sopimusalue
- 13 Akila 24.8.2023 Liite 5.2 Yhtiöjärjestys 15.08.2023
- 14 Akila 24.8.2023 Liite 6 Konseptikuvaus
- 15 Akila 24.8.2023 Liite Voimassaoleva toteutussopimus (Akila 16.6.2021)

### **Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 29.8.2023 kaupungin internetsivuille [www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

Päätös on lähetetty sähköpostilla 29.8.2023

### **Muutoksenhakuviranomainen**

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere  
29.08.2023

Hanna Sandström  
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## Oikaisuvaatimus

§100

### Oikaisuvaatimusohje

#### Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

#### Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Kuntien yhteisen toimielimen päätökseen saa oikaisuvaatimuksen tehdä myös sopimukseen osallinen kunta ja sen jäsen.

#### Oikaisuviranomainen

Oikaisua haetaan päätösotteessa mainitulta muutoksenhakuviranomaiselta.

Oikaisuvaatimus tulee toimittaa osoitteella:

Tampereen kaupunki  
Kirjaamo  
Frenckellinaukio 2 B, PL 487  
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asioinnin lomakkeella osoitteessa <https://www.tampere.fi/asioi-kaupungin-kanssa> tai sähköpostilla kirjaamo@tampere.fi

Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvallisuudesta.

#### Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

#### Tiedoksisaanti

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 15.45 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.