

Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

Dokumentti

Yhteisjärjestelysopimus tontit
21-22 - 20.8.2026
liitteineen.pdf

Tiedosto

6fecbb0a591b156f7a4721f9ac82dc3bfecf38fec3cf6ae25164a8dbdc526d7102a0cc
b412e873ea637fcedeb20f08cf8615366334012899a56cf98978e5039c

Tarkistesumma

Allekirjoittajat

Hanna Maija Marttila

Nimi

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

21.8.2026

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=QOBcvEu40plzLbdsRUFopIzrSyDfC3L4nXAr3Us2OmolMx4P45>

**SOPIMUS TAMPEREEN KAUPUNGIN KORTTELIN 7134
YHTEISJÄRJESTELYSTÄ**

KOSKIEN:

KORTTELIN 7134 TONTTEJA 21 JA 22

19.8.2026

1 OSAPUOLET

1.1. Tontti 837-65-7134-21 (jäljempänä ”Tontti 21”)

Tontin 21 tulevana maanvuokralaisena Hartela Oy perustettavan yhtiön/yhtiöiden tai nimeämänsä maanvuokralaisen lukuun, y-tunnus: 0196430-3, Satakunnankatu 36, 33210 Tampere.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontti 21 tullaan mahdollisesti myöhemmin lohkomaan useammaksi erilliseksi tontiksi.

1.2. Tontti 837-65-7134-22 (jäljempänä ”Tontti 22”)

Tontin 22 määräosaisena (osuus 5399/5400) maanvuokralaisena Kiinteistö Oy Tampereen Afrikanpiha 4, y-tunnus: 3596483-8, jäljempänä ”**Kiinteistö Oy**”.

Tontin 22 määräosaisena (osuus 1/5400) maanvuokralaisena Kiinteistö Oy Hervannan Parkki 1, y-tunnus: 3397995-6, c/o Hartela Oy, Satakunnankatu 36, 33210 Tampere, jäljempänä ”**Pysäköintiyhtiö**”.

1.3. Tampereen kaupunki

Y-tunnus: 0211675-2

Tonttien 21-22 omistajana ja vuokranantajana

Tontti 21 ja Tontti 22 jäljempänä kumpikin erikseen ”**Tontti**” tai yhdessä ”**Tontit**”.

Siltä osin, kun tässä sopimuksessa käytetään termiä ”**Osapuoli**” tai ”**Osapuolet**” tarkoitetaan sillä Tontteja 21-22 tai niiden maanvuokralaisia, mutta kuitenkin siten, että termin määritelmään ei sisälly Pysäköintiyhtiö tai sen hallitsemat alueet Tontista 22.

Siltä osin, kun tässä sopimuksessa käytetään termiä ”**Sopijapuoli**” tai ”**Sopijapuolet**” tarkoitetaan sillä Tontteja 21-22 tai kaikkia niiden maanvuokralaisia (ml. Pysäköintiyhtiö ja sen hallitsemat alueet.

Pysäköintiyhtiö toteuttaa Tontin 22 maanalaiselle alueelle osan yksitasoisesta pysäköintilaitoksesta, joka ulottuu koko korttelin 7134 alueelle. Pysäköintiyhtiö on tämän sopimuksen Osapuolena vain Tontin 22 vuokralaisaseman perusteella eikä Pysäköintiyhtiöllä ole siten tarkoitus osoittaa tässä sopimuksessa oikeuksia, velvoitteita tai vastuuta. Siltä osin (ja ellei tässä sopimuksessa ole erikseen toisin sovittu), kun Tontti 22 on tässä sopimuksessa rasiitettuna tai velvoitettuna vastaa Tontille 22 osoitetuista vastuista ja velvoitteista yksin Kiinteistö Oy. Vastaavasti tässä sopimuksessa Tontille 22 osoitetut oikeudet kuuluvat yksinomaan Kiinteistö Oy:lle, ellei sopimuksessa ole erikseen toisin sovittu.

Tampereen kaupunki on tämän sopimuksen allekirjoittajana ainoastaan tässä sopimuksessa tarkoitetun yhteisjärjestelyn hyväksyjänä. Tampereen kaupunki ei vastaa tästä sopimuksesta aiheutuvista velvollisuuksista ja kustannuksista omistamiensa Tonttien osalta. Kaupungin omistamien Tonttien osalta velvollisuuksista ja kustannuksista vastaavat ko. Tonttien edellä todetut nykyiset tai tulevat maanvuokralaiset kunkin oman maanvuokra-alueensa osalta siitä alkaen, kun ko. Tontit ovat siirtyneet ko. Osapuolten maanvuokralle. Selvyyden vuoksi todetaan, että Tampereen kaupunki tulee luovuttamaan Tontin 21 Hartela Oy:n perustamille yhtiöille ja/tai Hartela Oy:n nimeämille maanvuokralaisille.

2 SOPIMUKSEN KOHDE

Tällä sopimuksella ("Sopimus") sovitaan 7.9.2020 § 111 hyväksytyn Tampereen kaupungin 65. kaupunginosan asemakaavan nro. 8603 toteuttamisen edellyttämästä yhteisjärjestelystä. Tämän yhteisjärjestelysopimuksen kohteena ovat korttelin 7134 tontit 21 ja 22 ("Sopimusalue"). Sopimusalue on kuvattu liitteessä 1.

Sopijapuolet sitoutuvat päivittämään tätä sopimusta tarvittavilta osin sen jälkeen, kun Tontti 21 on luovutettu sen lopullisille maanvuokralaisille.

3 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Tonteilla voimassa olevan asemakaavan toteuttaminen edellyttää Sopijapuolten välillä yhteisjärjestelyä, joka merkitään rakentamislain 135 §:n mukaisesti kiinteistörekisteriin.

Tonttien yhteisjärjestely sekä järjestelyssä perustettavat oikeudet rakentuvat seuraaville lähtökohdille:

- Sopijapuolet vastaavat hallinnoimiensa rakennusten, rakenteiden, alueiden ym. asianmukaisesta käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja kunnossapidosta, ml. huolto, sekä näistä johtuvista kustannuksista kuitenkin ottaen huomioon tässä Sopimuksessa sovitut poikkeukset.
- Ylläpidolla tässä Sopimuksessa tarkoitetaan rakennusten, rakenteiden ja alueiden ym. käytön aikaista huoltoa, vuosikorjauksia ja muuta kunnossapitoa, uusimista, peruskorjauksia sekä niihin liittyviä hallinnollisia toimia (ml. vakuuttaminen) ja Ylläpitokustannuksilla em. toimista syntyviä kustannuksia.
- Toteuttamisella tässä Sopimuksessa tarkoitetaan rakennusten, rakenteiden ja alueiden ym. rakentamista sekä niihin liittyviä hallinnollisia toimia ja Toteuttamiskustannuksilla em. toimista syntyviä kustannuksia.
- Yhteisjärjestelyn Toteuttamiseen liittyvät kustannukset sisältyvät kunkin Tontin Toteuttamiskustannuksiin ja erillisiin Sopijapuolten ja urakoitsijan välisiin urakkasopimuksiin, eivätkä Sopijapuolet ole velvollisia maksamaan toisilleen korvausta Toteuttamiskustannuksista, ellei tässä Sopimuksessa ole erikseen toisin sovittu. Selvyyn vuoksi todetaan, että kukin Sopijapuoli vastaa itse oman rakennushankkeensa Toteuttamisesta ja Toteuttamiskustannuksista.
- Tällä Sopimuksella sovittavat järjestelyt edesauttavat pysyvästi Tonttien käyttöä, eikä niistä aiheudu millekään kiinteistöistä kohtuutonta rasitusta tai haittaa.
- Mikäli sopimustekstin ja piirustusten välillä havaitaan ristiriitaa, on tulkintaetuisia sopimuskohteen sijainnin osalta piirustuksella ja sopimuskohteen sisällön osalta sopimustekstillä.
- Tässä Sopimuksessa sovitut oikeudet perustetaan korvauksetta.

Sopimus sisältää sopimusalueen tonttien välisen yhteisjärjestelyn mukaan lukien rakentamislain 135 §:n mukaisen yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustuksineen. Tämä yhteisjärjestelysopimus on tarkoitus rekisteröidä kokonaisuudessaan Sopimusalueeseen kuuluvien Tonttien osalta kiinteistörekisteriin. Tällä sopimuksella perustettavat oikeudet ja velvollisuudet ovat pysyviä.

Osapuolet ovat tietoisia, että korttelin 7134 tonttien välillä on solmittu erillinen yhteisjärjestelysopimus, jolla on sovittu korttelin pysäköintilaitosta koskevista järjestelyistä.

4 KUSTANNUSTEN JAKAMINEN

Tästä Sopimuksesta aiheutuvat kustannukset jaetaan Osapuolten kokonaisrakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa, ellei toisin ole sovittu. Sopimuksen allekirjoitushetkellä Osapuolten kokonaisrakennusoikeuksien määrät ovat seuraavat:

Tontti 21	7.700 k-m ²
Tontti 22	5.400 k-m ²

Vastuu yhteisistä kustannuksista alkaa kunkin Osapuolen osalta, kun Osapuolen hallinnassa olevalle Tontille toteutettava rakennus saa rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottohyväksynnän. Mikäli Osapuoli kuitenkin jo ennen käyttöönottohyväksyntää joltain osin käyttää tämän Sopimuksen mukaisia oikeuksia, sen tulee osallistua kustannusten jakamiseen käytön alkamisesta.

Pysäköintiyhtiö ei osallistu tästä Sopimuksesta aiheutuvien kustannusten jakamiseen, ellei Sopimuksessa ole erikseen toisin sovittu.

Pysäköintiyhtiön omistaman pysäköintilaitoksen Toteutuksesta ja Ylläpidosta sekä niistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta sovitaan erillisellä koko korttelia 7134 koskevalla yhteisjärjestelysopimuksella.

5 RAKENTAMISLAIN 135 §:N TARKOITTAMA YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA

5.1 HISSI- JA PORRASYHTEYS PYSÄKÖINTILAITOKSEEN TONTILLA 22

Tontille 22 toteutetaan Pysäköintiyhtiön omistukseen ja Sopijapuolten yhteiseen käyttöön maanalaiseen pysäköintilaitokseen johtava hissi- ja porrasyhteys liitteen 2 mukaisesti. Sopijapuolilla on pysyvä oikeus käyttää hissi- ja porrasyhteystilaa maanalaiseen pysäköintilaitokseen kulkemiseen ja sieltä poistumiseen.

Tontilla 21 on pysyvä oikeus kulkea Tontilla 22 sijaitsevaan hissi- ja porrasyhteystilaan Tontin 22 kautta liitteen 3 mukaisesti. Osapuolet vastaavat liitteessä 3 kuvatun kulkuyhteyden Toteuttamisesta ja Ylläpidosta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista kohdassa 5.3 todetun mukaisesti.

Hissi- ja porrasyhteystilan Toteuttamiseen liittyvät kustannukset sisältyvät Tontin 21 ja 22 Toteuttamiskustannuksiin ja erillisiin Sopijapuolten ja urakoitsijan välisiin urakkasopimuksiin, eivätkä Sopijapuolet ole velvollisia maksamaan toisilleen korvausta Toteuttamiskustannuksista.

Hissi- ja porrasyhteystilan Ylläpitokustannuksista vastaa Pysäköintiyhtiö koko korttelia 7134 koskevan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

5.2 VÄESTÖNSUOJAT

Tontilla 22 on pysyvä oikeus käyttää Tontin 21 rakennuksessa sijaitsevaa väestönsuojatila ja sinne johtavia kulkureittejä tilanteessa, jossa viranomaiset ovat määränneet väestönsuojatilan otettavaksi väestönsuojakäyttöön. Muutoin kuin viranomaisten määräämänä väestönsuojakäytössä, väestönsuojatila on Tontin 21 yksinomaisessa käytössä. Väestönsuojatila sijaitsee Tontin 21 rakennuksessa liitteessä 4 esitetyllä tavalla.

Tontti 21 vastaa väestönsuojatilan Toteuttamisesta. Osapuolet vastaavat väestönsuojatilan Toteuttamiskustannuksista kohdan 4 kustannusten jakoperusteiden mukaisesti. Selvytyden vuoksi todetaan, että väestönsuojatilan Toteuttamiskustannukset sisältyvät Tontin 21 ja Tontin 22 Toteuttamiskustannuksiin ja erillisiin Osapuolten ja urakoitsijan välisiin urakkasopimuksiin, eivätkä Osapuolet ole velvollisia maksamaan toisilleen korvausta väestönsuojatilan Toteuttamiskustannuksista.

Tontti 21 huolehtii siitä, että väestönsuojatila saatetaan tarvittaessa väestönsuojelutarkoituksiin sopivaksi tilaksi. VSS-tilojen varustelusta ja käyttämisestä väestönsuojelutarkoituksiin sekä muista kustannuksista, jotka ovat välttämättömiä tilojen säilyttämiseksi väestönsuojelutarkoituksiin sopivana ja väestönsuojelutarkoituksia palvelevien peruskorjaus kustannuksista Osapuolet vastaavat kohdan 4 kustannusten jakoperusteiden mukaisesti.

Väestönsuojatilojen varustelusta ja käyttämisestä aiheutuvista kustannuksista muutoin kuin väestönsuojelutarkoituksiin vastaa yksin Tontti 21.

Selvytyden vuoksi todetaan, että Osapuolten vastuu edellä mainituista väestönsuojatilaan kohdistuvista kustannuksista alkaa, kun Osapuolen hallinnassa olevalle tontille toteutettava rakennus saa rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottohyväksynnän. Näin ollen Tontin 22 vastuu Tontille 21 toteutettavan väestönsuojatilan kustannuksista alkaa vasta, kun Tontille 22 toteutettava asuinrakennus saa rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottohyväksynnän, vaikka Tontin 21 asuinrakennus olisi valmistunut jo tätä ennen. Mikäli Tontin 21 asuinrakennus (jossa väestönsuojatila sijaitsee) valmistuu myöhemmin kuin Tontin 22 asuinrakennus, alkaa Tontin 22 vastuu väestönsuojatilan kustannuksista kuitenkin vasta, kun Tontille 21 toteutettava asuinrakennus (ml. väestönsuojatila) saa rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottohyväksynnän.

5.3 KULKUYHTEYDET JA PELASTUSTIET

Sopimusalueelle sijoitetaan kulkuyhteydet ja pelastustiet siten kuin liitteenä 3 olevasta suunnitelmasta ilmenee. Lisäksi Sopimusaluetta palvelevia pelastusteitä ja pelastuspaikkoja on tarkoitus sijoittaa Sopimusalueen ulkopuolelle erikseen Tampereen kaupungin kanssa sovittavalla tavalla.

Liitteestä 3 ilmenevät kulkuyhteyden ja pelastustien Toteuttamiseen liittyvät kustannukset sisältyvät kunkin Tontin Toteuttamiskustannuksiin ja erillisiin Osapuolten ja urakoitsijan välisiin urakkasopimuksiin, eivätkä Osapuolet ole velvollisia maksamaan toisilleen korvausta Toteuttamiskustannuksista.

Tontti 22 vastaa kulkuyhteyden ja pelastustien Ylläpidosta. Osapuolet vastaavat kulkuyhteyden ja pelastustien Ylläpitokustannuksista kohdassa 4 todettujen kustannusten jakoperusteiden mukaisesti. Tontilla 22 on oikeus laskuttaa Tontilta 21 sen vastuulle kuuluva osuus Ylläpitokustannuksista.

Pelastustoimenpiteen aiheuttamien vaurioiden korjaamisesta ja korjauskustannuksista vastaa se Osapuoli, josta toimenpide on aiheutunut, ellei muuta osoiteta.

5.4 TONTIN 21 YHTEISTILA TONTILLA 22

Tontin 22 rakennukseen Toteutetaan liitteestä 5 ilmenevä yhteistila Tontin 21 pysyvään käyttöön.

Tontilla 21 on pysyvä oikeus sijoittaa yhteistilaan irtaimisto- ja muita varastoja. Tontilla 21 on pysyvä oikeus käyttää yhteistilaa ja kulkea sinne liitteen 5 mukaisesti.

Tontin 21 yhteistilan (joka sijaitsee Tontin 22 rakennuksessa) Toteuttamiseen liittyvät kustannukset sisältyvät kunkin Tontin Toteuttamiskustannuksiin ja erillisiin Osapuolten ja urakoitsijan välisiin urakkasopimuksiin, eivätkä Osapuolet ole velvollisia maksamaan toisilleen korvausta Toteuttamiskustannuksista.

Tontti 21 vastaa yhteistilan Ylläpidosta ja Ylläpitokustannuksista. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että Tontin 21 Ylläpitovastuuseen kuuluu ainoastaan liitteessä 5 kuvatun tilan varusteiden ja pintamateriaalien Ylläpito eikä Tontin 22 rakennukseen kohdistuva normaali Ylläpito, vaikka Ylläpitotoimenpiteet kohdistuisivat Tontin 21 käytössä olevaan yhteistilaan. Tontti 21 vastaa lisäksi yhteistilan sähkönkulutuksesta ja lämmityksestä aiheutuvista kustannuksista. Tontti 22 laskuttaa Tontilta 21 yhteistilan sähkönkulutuksesta ja lämmityksestä aiheutuvat kustannukset käyttäen jakoperusteena yhteistilan pinta-alaa (m²) verrattuna Tontin 22 koko rakennuksen pinta-alaan (m²).

5.5 RAKENTEET JA KUNNALLISTEKNIikka

Osapuolilla on omat Tonttikohtaiset kaukolämpö-, vesi-, hulevesi-, sähkö-, ja tietoliikenneliittymät, joiden solmimisesta ja kustannuksista kukin Osapuoli vastaa yksin.

Osapuolilla on pysyvä oikeus sijoittaa Tonttiaan ja/tai rakennustaan palvelevia lämpö-, vesi-, sähkö- ja tietoliikennejohtoja yms. yhdyskuntateknisiä johtoja ja putkia niihin kuuluvine laitteineen toistensa Tonteille edellyttäen, ettei niistä aiheudu kohtuutonta haittaa toiselle Osapuolelle. Tässä kohdassa tarkoitettujen johtojen ja putkien sekä niihin liittyvien laitteiden Toteuttamisesta ja Ylläpidosta sekä alueen mahdollisesta ennallistamisesta vastaa kustannuksellaan kukin Osapuoli niiltä osin, kuin Osapuolet käyttävät niitä. Siltä osin kuin johdot ja laitteet palvelevat useampaa Osapuolta yhteisesti, jaetaan niiden Ylläpidosta aiheutuvat kustannukset kyseisten Osapuolten kesken kohdan 4 kustannusten jakoperusteiden mukaisesti.

Osapuolilla on pysyvä oikeus sijoittaa Tonttiaan palvelevia sade- ja jätevesiviemäreitä, salaojia sekä hulevesiviemäreitä ja hulevesiviemäreiden viivytyrakenteita niihin kuuluvine laitteineen siten, että ne kulkevat toisen Osapuolen Tontin läpi. Tässä kohdassa tarkoitettujen sade- ja jätevesiviemäreiden ja salaojien sekä niihin liittyvien laitteiden Toteuttamisesta ja Ylläpidosta sekä alueen mahdollisesta ennallistamisesta vastaa kukin Osapuoli niiltä osin, kuin Osapuolet käyttävät niitä. Siltä osin kuin putket ja laitteet ovat yhteisiä ja palvelevat useampaa Osapuolta yhteisesti, jaetaan niiden Toteutuksesta ja Ylläpidosta sekä ennallistamisesta aiheutuvat kustannukset kyseisten Osapuolten kesken kohdan 4 kustannusten jakoperusteiden mukaisesti.

Pysäköintiyhtiön omistaman pysäköintilaitoksen rakenteista ja kunnallistekniikasta sekä niistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta sovitaan erillisellä koko korttelia 7134 koskevalla yhteisjärjestelysopimuksella.

5.6 RASITTEET JA RASITTEENLUONTEISET OIKEUDET TONTTIEN RAJOILLA JA YHTEISET PERUSTUKSET

Osapuolilla on pysyvä oikeus sijoittaa Tonttiaan ja rakennustaan palvelevia perustusrakenteita Sopimusalueella muiden Osapuolten Tonteille ja alueelle edellyttäen, ettei niistä aiheudu kohtuutonta haittaa toiselle Osapuolelle. Osapuolilla on lisäksi pysyvä oikeus sijoittaa Tontilleen rakennettavat rakennukset ja rakennelmat Tonttien tai hallinta-alueiden rajalle.

Kukin Osapuoli vastaa Tonttiaan, aluettaan ja/tai rakennustaan palvelevien rakenteiden Toteuttamisesta ja Ylläpidosta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista. Siltä osin kuin perustukset ja muut rakenteet palvelevat useampaa Osapuolta yhteisesti, vastaavat kyseiset Osapuolet perustusten ja muiden rakenteiden Toteuttamisesta ja Ylläpidosta aiheutuvista kustannuksista

kohdan 4 kustannusten jakoperusteiden mukaisesti. Rakenteiden Toteuttamiseen liittyvät kustannukset sisältyvät kunkin Tontin Toteuttamiskustannuksiin ja erillisiin Osapuolten ja urakoitsijan välisiin urakkasopimuksiin, eivätkä Osapuolet ole velvollisia maksamaan toisilleen korvausta Toteuttamiskustannuksista.

Osapuolet myös luovuttavat toisilleen oikeuden tehdä pysyväksi tarkoitettuja aukkoja Tonttiensa rajalle sekä jättää palomureja rakentamatta sen mukaan kuin rakentamislupiin liitetyissä piirustuksissa on osoitettu ja käyttää kiinteistörajojen sitä estämättä puolin ja toisin Osapuolten tonteille sekä rakennuksiin kuuluvia suunniteltuja kulkureittejä ja yhtenäisiä tiloja siten kuin ne ovat tässä yhteisjärjestelysopimuksessa ja sen liitteissä esitetty.

Osapuolilla on oikeus suorittaa rakennustensa ja niiden rakenteiden Toteuttamis- ja Ylläpitotoimenpiteitä toisen Osapuolen Tontin alueella siten kuin kulloinkin kyseessä olevat toimenpiteet sitä edellyttävät. Osapuolilla on kuitenkin velvollisuus ilmoittaa toiselle Osapuolelle etukäteen suoritettavista toimenpiteistä. Mikäli edellä mainitun toimenpiteen yhteydessä Osapuoli joutuu suorittamaan kaivuu-, yms. töitä, on kyseinen Osapuoli velvollinen kustannuksellaan järjestämään toimenpiteen edellyttämät väliaikaisjärjestelyt sekä ennallistamaan toisen Osapuolen alueen sellaiseksi, kun se oli ennen toimenpiteeseen ryhtymistä.

Pysäköintiyhtiön omistamaa pysäköintilaitosta koskevista yhteisistä perustuksista, rasitteista sekä vastaavista oikeuksista ja velvoitteista sekä niistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta sovitaan erillisellä koko korttelia 7134 koskevalla yhteisjärjestelysopimuksella.

Mikäli Sopimusaluetta koskien on edelleen sovittava naapurikiinteistöjen tai Tampereen kaupungin kanssa erilaisista rasitteista tai muista vastaavista sopimusjärjestelyistä, Sopijapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan siihen, että Sopimusalueen ja/tai Sopijapuolten Tonttien toteuttamisen edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sovitaan naapurikiinteistöjen ja /tai Tampereen kaupungin kanssa noudattaen tällaisissa sopimuksissa yleisesti noudatettuja periaatteita, mm. aiheuttamis- ja hyötymisperiaatetta kustannusten ja ylläpito- ym. vastuiden osalta.

5.7 KORTTELITAIDE

Korttelin 7134 asemakaavassa on velvoitettu korttelin tonttien haltijat toteuttamaan tonteille korttelitaidetta kaavamääräysten mukaisesti. Tontin 21 ja Tontin 22 osalta korttelitaidetta koskevat velvoitteet täytetään liitteen 6 mukaisesti.

Osapuolet vastaavat kumpikin itsenäisesti Tonttiaan koskevan korttelitaitteen Toteuttamisesta (liitteessä 6 esitetyn mukaisesti) ja Ylläpidosta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.

6 KUSTANNUSVASTUU VAHINGOISTA JA VAKUUTTAMISVELVOLLISUUS

Kukin Sopijapuoli on omalta osaltaan velvollinen ottamaan Tonttiaan ja rakennustaan koskevan täysarvovakuutuksen sekä muut tarvittavat vakuutukset ja sisällyttämään niihin yhteiskäyttöiset tilat, jotka ovat Sopijapuolen hallitseman tontin alueella. Mahdollisen vaurion sattuessa on vakuutuskorvaukset käytettävä täysimääräisesti tuhoutuneen tai vaurioituneen omaisuuden korjaamiseen tai uudelleenrakentamiseen.

7 VAIHEITTAISEN RAKENTAMISEN TOTEUTTAMINEN

Koska tätä Sopimusta laadittaessa yksityiskohtainen suunnittelu on kesken, Sopijapuolet hyväksyvät, että kaikki Sopimusalueella tapahtuva rakentaminen ja rakentamisen suunnittelu tarkentuu rakentamisen edetessä ja sitoutuvat siksi toimimaan kaikin puolin joustavasti

tarkoituksenmukaisen ja olennaisilta osin yhtenäisen korkeatasoisen rakentamisen aikaansaamiseksi.

Sopijapuolet sopivat tarvittaessa erikseen vaiheittaisen rakentamisen vaikutuksista tämän sopimuksen mukaisen yhteisjärjestelyn toteuttamiseen sekä vaiheittaisen toteuttamisen aiheuttamien lisäkustannusten jakamisesta aiheuttamisperiaatteen mukaisesti.

Kukin Sopijapuoli on oikeutettu ja velvollinen itsenäisesti rakentamaan hallitsemalleen Tontille tai Tontin hallinta-alueelleen asemakaavan mukaisen ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymän rakennuksen. Kukin Sopijapuolista hoitaa oman rakennushankkeensa itsenäisesti muista riippumattomana eikä muilla Sopijapuolilla ole oikeutta osallistua toisen Sopijapuolen tämän sopimuksen mukaisesti hoidettavan rakentamisen ohjaukseen eikä sitä koskevaan päätöksentekoon.

Sopijapuolet toteavat, ettei tämän Sopimuksen mukaista rakentamista voida toteuttaa ilman erinäisiä rakennusaikaisia väliaikaisratkaisuja. Sopijapuolet hyväksyvät tämän ja sitoutuvat toimimaan siten, että tarvittavat väliaikaiset rakennusjärjestelyt voidaan toteuttaa joustavasti.

Sopijapuolet tiedostavat ja hyväksyvät sen, että Sopimusalueen rakentamisvaiheessa rakennustoiminta aiheuttaa vaihtelevassa määrin häiriöitä ja haittoja sekä rajoittaa Sopimusalueen käyttöä. Rakentaminen edellyttää mahdollisesti toisen Sopijapuolen tontin alueen käyttöä rakennustoimia palvelevina alueina. Sopijapuolten kesken pyritään sopimaan joustavasti tarvittavista ja väliaikaisista järjestelyistä rakentamisen toteuttamiseksi mahdollisimman tarkoituksenmukaisella ja kustannustehokkaalla tavalla sekä kaikki turvallisuusnäkökohdat huomioiden.

Sopijapuolilla ei ole oikeutta korvaukseen toisen Sopijapuolen rakennustoiminnasta johtuvasta tavanomaisesta haitasta ja häiriöistä eikä esittää niihin perustuvia vaatimuksia, eli Sopijapuolet ovat velvollisia sietämään rakennustoiminnasta johtuvaa melua, pölyä, tärinää ym. haittaa ja häiriötä. Sopijapuolet pyrkivät kuitenkin minimoimaan muille Sopijapuolille aiheutuvat em. rakennustoiminnasta johtuvan haitan ja häiriön erityisesti jo käyttöön otettujen rakennusten osalta, jotta esimerkiksi turvalliset kulkuyhteydet jo käyttöön otettuihin rakennuksiin säilyvät. Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan toisilleen etukäteen toimenpiteistä, joista aiheutuu tavanomaista suurempaa haittaa tai häiriötä. Edellä sanotulla ei ole tarkoitus poistaa oikeutta vahingonkorvaukseen rakennustoiminnasta johtuvista esine- ja henkilövahingoista vahingonkorvauslain mukaisesti.

Kullakin Sopijapuolella on oikeus ja velvollisuus itsenäisesti hakea hallitsemalleen Tontille tai sen osalle rakennettavalle rakennukselle ja yhteisessä käytössä oleville alueille ja tiloille rakentamislupaa ja toteuttaa rakennushanke tonttinsa alueella itsenäisesti asemakaavan mukaisesti ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymällä tavalla. Sopijapuolet sitoutuvat kaikilta osin myötävaikuttamaan siihen, että toinen Sopijapuoli voi toteuttaa oman osuutensa rakentamisesta ja sitoutuvat olemaan millään tavoin vaikeuttamatta asemakaavan mukaista ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymää rakentamista.

8 YLEISET PERIAATTEET

Sopijapuolet sitoutuvat pitämään yhteisessä käytössä olevat alueet siistinä ja sellaisena, että ne täyttävät kaikki viranomaismääräykset.

Jos Sopijapuoli aiheuttaa laiminlyönnillään tai toimenpiteellään toisen Sopijapuolen rakennukseen tai sen järjestelmiin Ylläpitokustannuksia vaativia toimenpiteitä, vastaa aiheuttaja näistä aiheutuneista kustannuksista.

Mikäli muita kuin tässä sopimuksessa sovittuja yhteisiä kustannuksia ilmenee, vastaavat Sopijapuolet niistä ensisijaisesti aiheuttamis- ja toissijaisesti hyötymisperiaatteen mukaisesti.

9 TONTTIEN OMISTUS- JA HALLINTASUHTEIDEN MUUTOKSET

Sopijapuolet sitoutuvat siirtämään tämän Sopimuksen Tonttiensa tai niiden määräosien uusille vuokramiehille tai omistajille.

10 PYSÄKÖINTI

Tonttien asemakaavan ja rakentamislupien edellyttämät pysäköintipaikat tullaan järjestämään rakentamalla pysäköintilaitos korttelin 7134 asemakaavan mukaiselle LPA-tontille 837-65-7134-7 sekä asemakaavan mukaisten tonttien 14, 15, 19, 20 ja 22 maanalaisille pysäköintitasoille. Pysäköintilaitos rakennetaan vaiheittain korttelin 7134 tonttien rakentamisen yhteydessä. Pysäköintilaitoksen omistaa ja sitä hallinnoi Pysäköintiyhtiö.

Pysäköintiyhtiöstä ja Pysäköintilaitoksesta on sovittu tarkemmin erillisessä koko korttelia 7134 koskevassa yhteisjärjestelysopimuksessa sekä muissa Pysäköintiyhtiötä koskevissa asiakirjoissa ja Pysäköintiyhtiön osakkeita koskevissa kauppakirjoissa. Selvyden vuoksi todetaan, että tämän yhteisjärjestelysopimuksen kirjaukset eivät itsessään tuota pysäköintipaikkojen hallinta- tai käyttöoikeutta.

11 TÄMÄN SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA MUUTOKSEN REKISTERÖINTI

Sopijapuolet toteavat, että Sopimusalueen rakentamisen vaihteellisuuden vuoksi jotkin tämän Sopimuksen mukaiset yksittäiset oikeudet ja järjestelyt saattavat täsmentyä suunnittelun ja toteutuksen edetessä. Lisäksi Sopijapuolet toteavat, että Sopimusalueen suunnittelu on vielä kesken ja Tontti 21 tullaan mahdollisesti myöhemmin jakamaan useammaksi erilliseksi tontiksi. Mikäli tämän vuoksi Sopimusalueen rakentamisen edetessä ilmenee tarve muuttaa tällä Sopimuksella sovittuja järjestelyjä tai sopia kokonaan uusista järjestelyistä, sitoutuvat Sopijapuolet parhaansa mukaan ja sopimusalueen tarkoituksenmukaista toteuttamista tavoitellen sopimaan tarvittavista muutoksista tässä Sopimuksessa kuvattuun yhteisjärjestelyyn noudattaen soveltuvin osin tässä Sopimuksessa todettuja kustannustenjakoa- yms. periaatteita.

Sopijapuolet ovat velvollisia muuttamaan tätä Sopimusta siinä mahdollisesti ilmenevien oleellisten virheiden, puutteiden tai myöhemmin ilmenevän uuden tarpeen takia taikka sellaisen lainsäädännön muutoksen, viranomais määräyksen taikka olosuhteiden muutoksen vuoksi, joka tekee tämän yhteisjärjestelyn joltakin osin tarpeettomaksi.

Sopijapuolet sitoutuvat lisäksi tekemään ja hyväksymään tähän yhteisjärjestelysopimukseen kaikki ne lisäykset ja/tai korjaukset, jotka ovat tarpeen yhden tai useamman Sopijapuolen Tontin tai alueen tarkoituksenmukaisen käytön kannalta, mikäli tällaisella sopimusmuutoksella ei aseteta lisää maksuvelvoitteita tai muulla tavoin heikennetä muiden Sopijapuolten asemaa.

Mahdolliset muutokset tulee sopia tässä Sopimuksessa sovittujen periaatteiden mukaisesti ja siten, että yhteisjärjestelyn häiriötön, turvallinen, sujuva ja tarkoituksenmukainen toteutuminen turvataan.

12 SOPIMUKSEN REKISTERÖINTI

Kullakin Sopijapuolella on oikeus hakea toista Sopijapuolta tai kaupunkia enempää kuulematta tämän Sopimuksen rekisteröintiä.

Sopimuksen rekisteröinnistä aiheutuvista kustannuksista vastaavat Sopijapuolet yhtä suurin osuuksin.

13 ERIEELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tästä Sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse.

Mikäli neuvotteluteitse ei päästä yksimielisyyteen, tästä Sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensimmäisenä asteena Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

14 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä Sopimus sitoo Sopijapuolia heti, kun se on allekirjoitettu ja Tampereen kaupunkia sitten, kun kaupungin tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

15 SOPIMUSKAPPALEET JA ALLEKIRJOITUKSET

Tämä Sopimus on allekirjoitettu sähköisesti ja jokainen Sopijapuoli on saanut Sopimuksesta samansisältöisen kappaleen.

Tampereen kaupunki

Tonttien 21-22 omistajana

Virpi Ekholm, kiinteistöjohtaja

Hartela Oy, perustettavan yhtiön/yhtiöiden tai nimeämänsä tahon lukuun

Tontin 21 tulevana vuokralaisena

Hanna Marttila, liiketoimintajohtaja

Kiinteistö Oy Tampereen Afrikanpiha 4

Tontin 22 määräosan vuokralaisena

Hanna Marttila, hallituksen puheenjohtaja

Kiinteistö Oy Hervannan Parkki 1

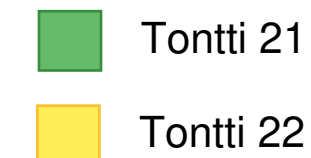
Tontin 22 määräosan vuokralaisena

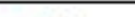
Hanna Marttila, hallituksen puheenjohtaja

LIITTEET

Liite 1	Sopimusalue
Liite 2	Hissi- ja porrasyhteys pysäköintilaitokseen
Liite 3	Kulkuyhteydet ja pelastustiet
Liite 4	Väestönsuojat
Liite 5	Tontin 21 yhteistila Tontilla 22
Liite 6	Taide Tonteilla 21 ja 22

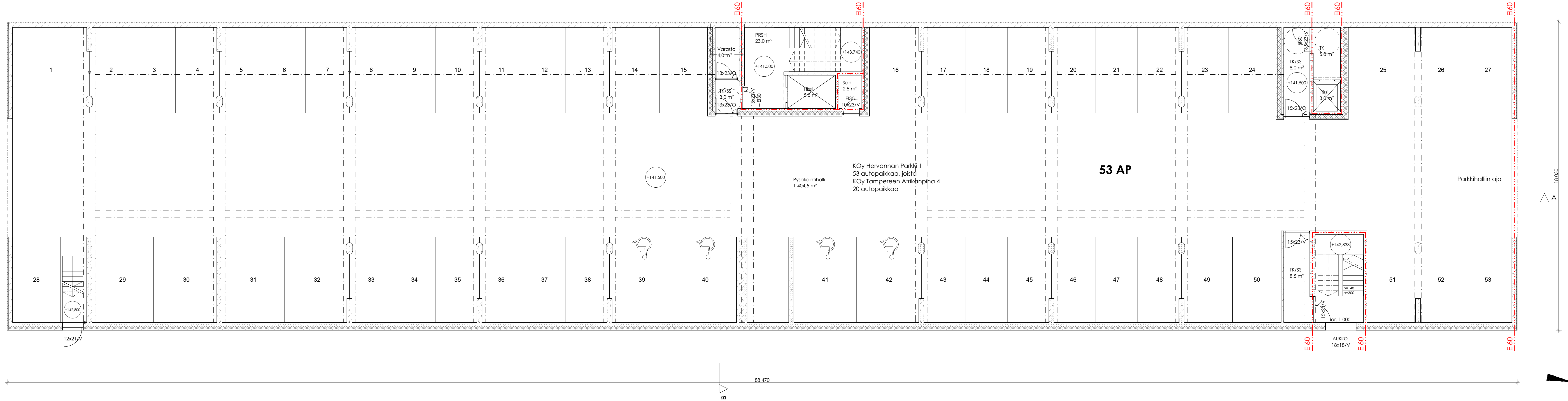
Liitteen päiväys 28.4.2026



 ARK-kirjastoalue	Palveluskohteen nimi Hartela / Tampere Hervanta	Palvelusajan vuorot Tontinkäyttöluonnos		Mitä aikaa 1:500
	Palveluskohteen osoite Hervannan valtavyälyä, 14960 Tampere	Kassa/Kylä 65	Kuntali/Tila 7134	Tontin/Reiä 18, 19
	Päiväys 24.3.2026	Projekti ja suunnitelman nimi 78-000 L1-01		

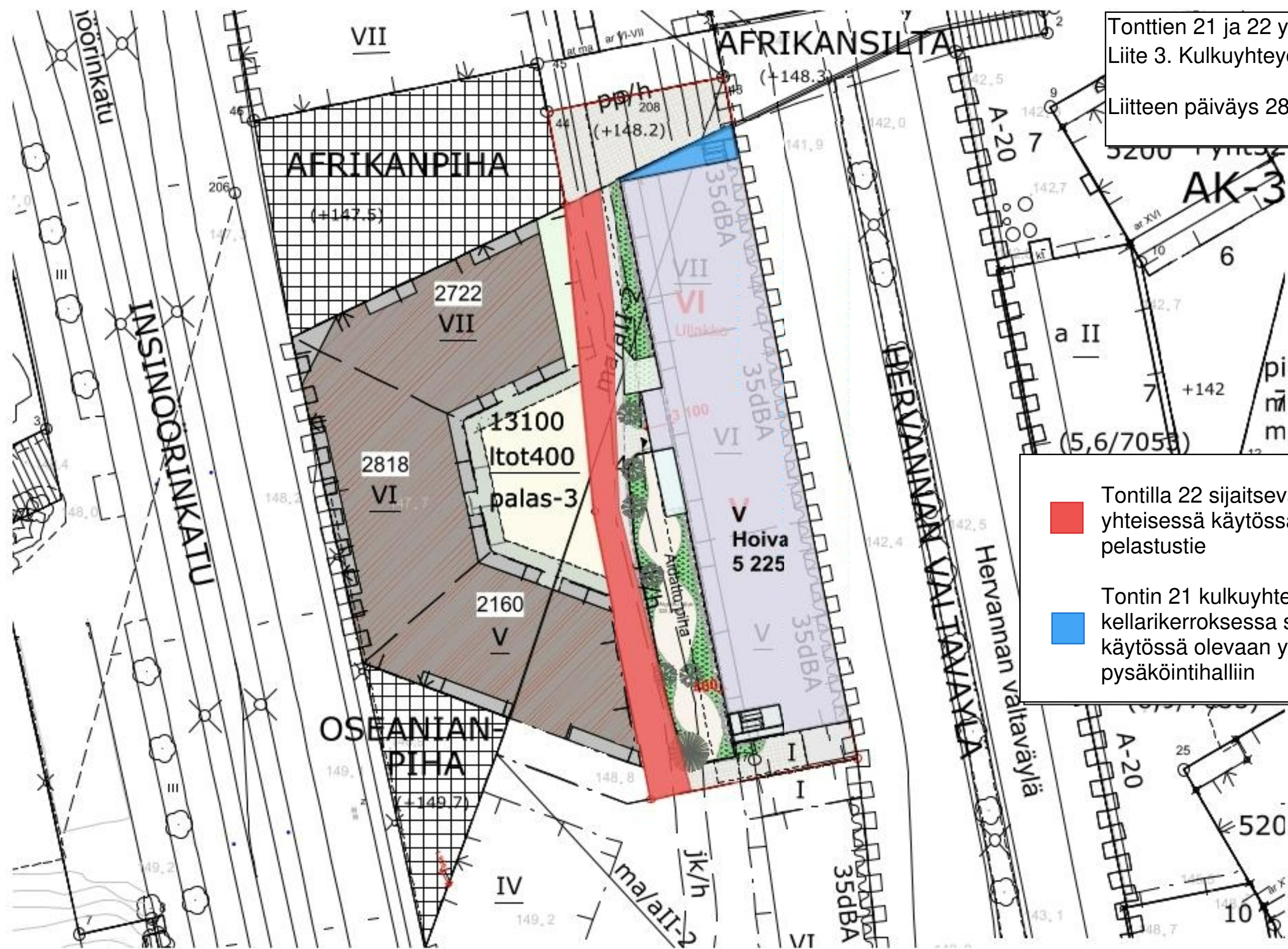
Tonttien 21 ja 22 yhteisjärjestelysopimus
Liite 2. Hissi- ja porrasyhteys pysäköintilaitokseen
Liitteen päiväys 29.5.2026

Pysäköintilaitoksessa asioiden yhteisessä
käytössä olevan pysäköintilaitokseen vievän
hissi ja porrashuoneen tuleva sijainti



LUONNOS 28.5.2026				ETRS-GK24 (EPSG 3878) / N2000	
Kassa/Väli	Korttelitila	Tonttitila	Pihuväli	Rakennuslupa	Väli
065	7134	22	Pääpiirustus	Uudisrakennus	
Rakennuskohteen nimi				Rakennuskohteen osoite	
Hartela KOy Tampereen Afrikanpiha 4 + KOy Hervannan Parkki 1				Afrikanpiha 4, 33720 Tampere	
Pihuvälin sisältö				Suunnittelija	
Pohjapiirustus 2. kellarikerros				1:100	
Vastava suunnittelija ja lausutus				Suunnittelija	
Sakari Ruotsalainen, Arkkitehti SAFA				Projektin nimi	
Arkkitehtipalvelu Oy				78-021	
Arkkitehtipalvelu.fi				Tulostuspäivä 28.5.2024 klo 14:28	

1:100

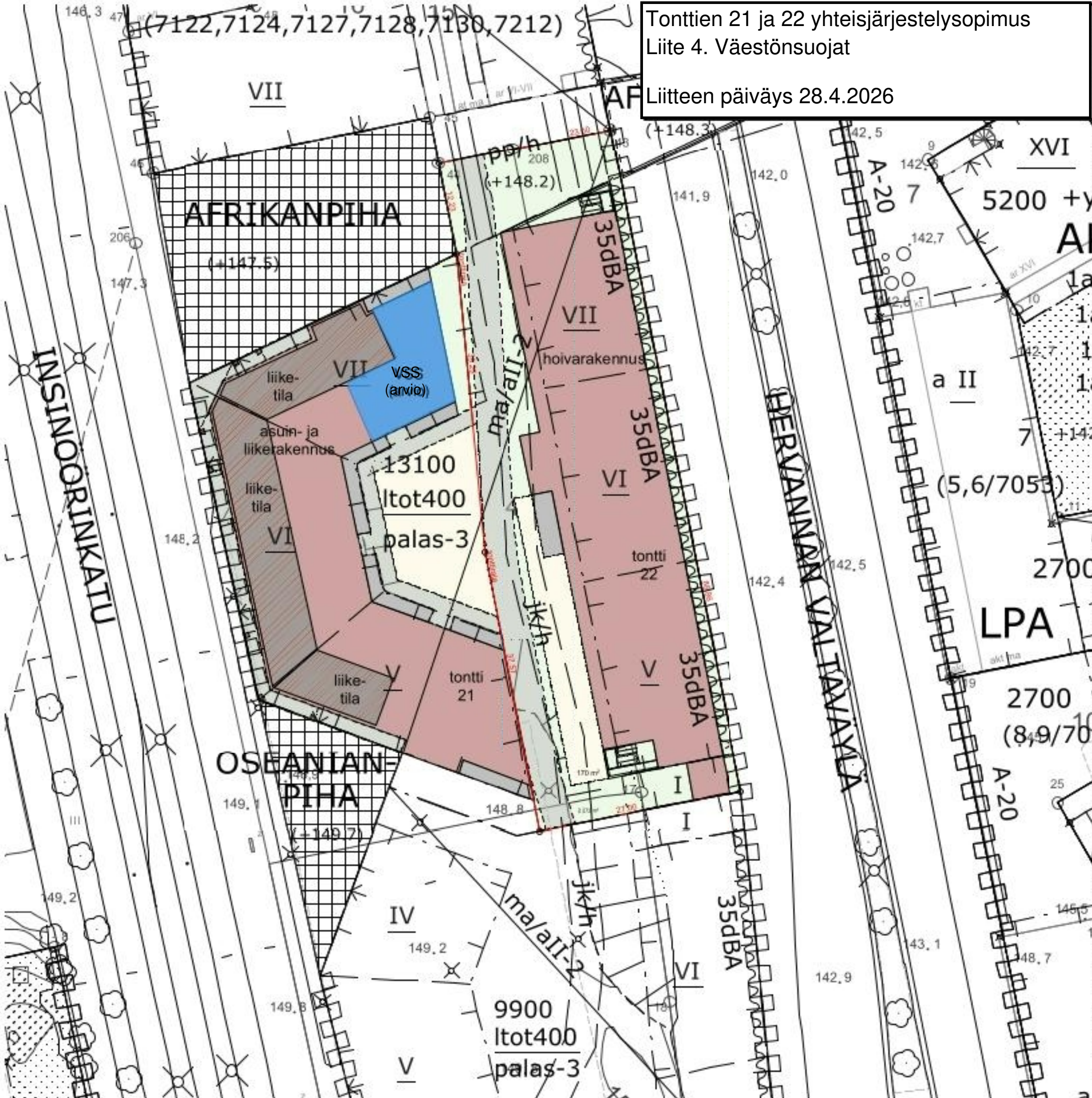


Tonttien 21 ja 22 yhteisjärjestelysopimus
Liite 3. Kulkuyhteydet
Liitteen päiväys 28.4.2026

- Tontilla 22 sijaitseva molempien osapuolien yhteisessä käytössä oleva kulkuyhteys ja pelastustie
- Tontin 21 kulkuyhteys tontin 22 kellarikerroksessa sijaitsevaan tontin 21 käytössä olevaan yhteistilaan sekä pysäköintihalliin

HARTELA

 ARKKITEHTIPALVELU	Rakennuttajan nimi Hartela / Tampere Hervanta		Rakennuksen nimi Tontinkäyttöluonnos		Mittakaava 1:500
	Rakennuskohdan osoite Hervannan valtavyä, 14960 Tampere		Koko/tila 65	Koko/tila 7134	Tontin/tila 18, 19
	Päiväys 24.3.2026		Projektin ja suunnittelun nimi 78-000 L1-01		
	Toteutuspaikka 24.3.2026				



Tontille 21 sijoitettava molempia Tontteja
(21 ja 22) palveleva väestönsuoja

Liitteen päiväys 29.5.2026

Arkkitehtipalvelu Oy arkkitehtipalvelu.fi

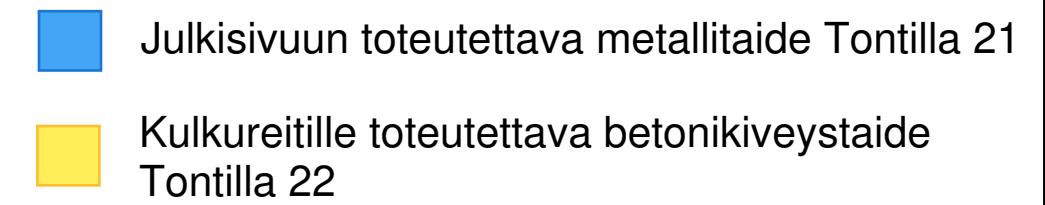
arkkiteht

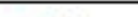
Vastaava suunnittelija ja kouluttaja
Sakari Ruotsalain

Arkkitehtipalvelu Oy arkkitehtipalvelu.fi

1:100

Liitteen päiväys 2.6.2026



 ARKKITEHTIPALVELU	Rakennuskohteen nimi Hartela / Tampere Hervanta	Pinnakkeen osasto Tontinkäyttöluonnos		Mittakaava 1:500
	Rakennuskohteen osoite Hervannan valtavyälyä, 14960 Tampere	Kassa/Kylä 65	Kuntali/Tila 7134	Tontti/Erä 18, 19
	Päiväys 24.3.2026	Projekti- ja piirustuskoodi 78-000 L1-01		