



## Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

### Dokumentti

Hervannan kortteli 7134  
yhteisjärjestelysopimus  
15.5.2025.pdf

Tiedosto

30f25bab0890a321786639914316fcc27a18b6943ad71be0eed93cec3b0b2add34b  
ba0a4257b75c7cabdd70c1ce35f7ce60a74d953ae6383249f52a3e3f7eba5

Tarkistesumma

### Allekirjoittajat

Hanna Maija Marttila

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen  
Allekirjoitustapa: Genericoidc

18.6.2025

Päivämäärä

Juho Kalevi Koskinen

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen  
Allekirjoitustapa: Genericoidc

18.6.2025

Päivämäärä

Mika Petri Juhani Pekkala

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen  
Allekirjoitustapa: Genericoidc

18.6.2025

Päivämäärä

Eemeli Lönnqvist

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen  
Allekirjoitustapa: Genericoidc

18.6.2025

Päivämäärä

Eva Maria Susanna Petäjä

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen  
Allekirjoitustapa: Genericoidc

18.6.2025

Päivämäärä

Jari Tapio Riskilä

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen  
Allekirjoitustapa: Genericoidc

18.6.2025

Päivämäärä

Kimmo Mikael Alaharju

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen  
Allekirjoitustapa: Genericoidc

18.6.2025

Päivämäärä

### Dokumenttien aitouden varmentaminen

Prosessin luontihetkellä kaikista allekirjoitukseen liitetyistä 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=ZhHpp6ZPxM4cakZ4roLXllwBdQNhZEdkpn50MoyVpkdCAwUXJD>



**KIINTEISTÖJEN YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS****1. SOPIJAPUOLET****Tampereen kaupunki**

Tonttien 7134/4, 6, 7, 11-20 omistajana

Tampereen kaupunki tulee myöhemmin luovuttamaan tontin 12 sen tulevalle toteuttajalle ja tulevan toteuttajan perustamalle Hervannan pohjoisakselin pysäköinti 2 -nimiselle yhtiölle ("HP2 Oy")

**Asunto Oy Tampereen Hervannan Novelli**

Tontin 7134/13 määräosan vuokralaisena

**Asunto Oy Tampereen Aasianpiha 1**

Tontin 7134/13 määräosan vuokralaisena

**TA-Asumisoikeus Oy / Aasianpiha 3**

Tontin 7134/14 määräosan vuokralaisena

**Setlementtiasunnot Afrikanpiha 3**

Tontin 7134/15 määräosan vuokralaisena

**Hartela Pirkanmaa Oy, perustettavan yhtiön lukuun**

Tontin 7134/16 tulevana vuokralaisena

**Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy / Aasianpiha 2 ja 6**

Tontin 7134/17 vuokralaisena ja Tontin 7134/20 määräosan vuokralaisena

**Asunto Oy Tampereen Hervannan Runo**

Tontin 7134/18 tulevana vuokralaisena

**Asunto Oy Tampereen Hervannan Eepos**

Tontin 7134/19 tulevana vuokralaisena

**Hartela Pirkanmaa Oy:n perustettavien yhtiöiden lukuun**

Tontin 7134/11 tulevana vuokralaisena

**Kiinteistö Oy Hervannan Parkki 1, jäljempänä "HP1 Oy"**

Tontin 7134/7 ja tonttien 11, 12, 19, määräosan tulevana vuokralaisena sekä tonttien 14, 15 ja tontin 20 määräosan vuokralaisena.

Yllä mainitut sopijapuolet jäljempänä yhdessä "Sopijapuolet" tai erikseen "Sopijapuoli" siten kuin asiayhteys kulloinkin edellyttää.

Yllä mainitut tontit jäljempänä yhdessä "Tontit"

## 2. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä sopimuksella sovitaan Tampereen kaupungin (837) Hervannan (065) kaupunginosan korttelin 7134 kaavayksiköiden 11, 12 ja tonttien 14, 15, 19, 20 maanalaisille alueille ("**Maanalaiset alueet**") sekä tontille 7 toteutettavien pysäköintitasojen rakentamisesta, ylläpidosta, peruskorjaus- ja uusimiskustannuksista sekä järjestelyistä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista ja suorittamisesta. Selvyyden vuoksi todetaan, että kaavayksiköt 11 ja 12 ovat tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä tonttia 4 (837-065-7134-4) ja tilaa 837-585-2-105 ja ne tullaan mahdollisesti myöhemmin lohkoamaan useammaksi tontiksi. Kaavayksiköistä 11 ja 12 käytetään tässä sopimuksessa termiä tontti 11 ja tontti 12.

Sopimus sisältää sopimusalueen tonttien välisen yhteisjärjestelyn mukaan lukien maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaisen yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustuksineen. Tällä sopimuksella perustettavat oikeudet ja velvollisuudet ovat pysyviä.

Koska Tonttien 7134/7 ja 11-20 suunnittelu on kesken ja niille toteutettavat ratkaisut ovat vielä keskeneräisiä ei tällä sopimuksella sovita muista, kuin pysäköintilaitokseen liittyvistä järjestelyistä. Tätä sopimusta tullaan täsmentämään ja täydentämään pysäköintilaitosta koskevien järjestelyiden osalta korttelin muun suunnittelun edetessä. Samalla kun sopimusta täydennetään, täsmennetään myös sopimuksessa todettuja kustannustenjako- yms. periaatteita. Sopimus on laadittu tulevia tontinluovutuksia silmällä pitäen ja Sopijapuolten tarkoituksena on, että vasta lopullinen (suunnittelun edetessä tarkentunut ja täsmentynyt) yhteisjärjestelysopimus rekisteröidään. Tässä sopimuksessa kuvattujen yhteisjärjestelyiden on tarkoitus edesauttaa pysyvästi Tonttien 7134/7 ja 11-20 sekä niille rakennettavien rakennusten ja pysäköintilaitoksen tulevaa käyttöä. Kortteliin 7134 tullaan laatimaan tarvittaessa erillinen yhteisjärjestelysopimus korttelin muista asioista sopimiseksi.

Tampereen kaupunki on tämän sopimuksen osapuolena vain tonttien omistajana. Tonttien 7134/7 ja 11-20 vastuista ja velvoitteista vastaa ko. tonttientulevat vuokralaiset ja/tai tulevat omistajat, jotka myös saavat yhteisjärjestelysopimuksessa sovittavat oikeudet hyväkseen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kukin Sopijapuoli vastaa itse oman rakennushankkeensa toteuttamisesta ja toteuttamiskustannuksista. Sopijapuolilla ei ole velvollisuutta osallistua toistensa rakennushankkeiden toteuttamiseen (esim. sijaistoteuttajana tai väliaikaisrahoittajana), myöskään siinä tilanteessa, että toinen Sopijapuoli ei kykenisi toteuttamaan omaa rakennushankettaan valmiiksi.

## 3. KORTTELIN 7134 RAKENNUSOIKEUKSIEN JAKAANTUMINEN

Siltä osin kuin jäljempänä tässä sopimuksessa viitataan tonttien rakennusoikeuksiin, tarkoitetaan kunkin tontin osalta tämän sopimuksen allekirjoittamishetkellä voimassa olevassa asemakaavassa kullekin tontille osoitettua kokonaisrakennusoikeutta.

| Tontti nro | Kokonaisrakennusoikeus   | Asuinrakennusoikeus      | Liike-, toimisto- työtilarakennusoikeus |
|------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------------------|
| 7          | 8.000 ke-m <sup>2</sup>  | -                        | -                                       |
| 11         | 13.100 ke-m <sup>2</sup> | 12.700 ke-m <sup>2</sup> | 400 ke-m <sup>2</sup>                   |
| 12         | 9.900 ke-m <sup>2</sup>  | 9.500 ke-m <sup>2</sup>  | 400 ke-m <sup>2</sup>                   |
| 13         | 4.090 ke-m <sup>2</sup>  | 3.690 ke-m <sup>2</sup>  | 400 ke-m <sup>2</sup>                   |
| 14         | 2.910 ke-m <sup>2</sup>  | 2.910 ke-m <sup>2</sup>  | -                                       |
| 15         | 3.155 ke-m <sup>2</sup>  | 3.155 ke-m <sup>2</sup>  | -                                       |
| 16         | 3.852 ke-m <sup>2</sup>  | 3.564 ke-m <sup>2</sup>  | 288 ke-m <sup>2</sup>                   |

|          |              |             |           |
|----------|--------------|-------------|-----------|
| 17       | 3.043 ke-m2  | 2.931 ke-m2 | 112 ke-m2 |
| 18       | 2.470 ke-m2  | 2.070 ke-m2 | 400 ke-m2 |
| 19       | 1.820 ke-m2  | 1.820 ke-m2 | -         |
| 20       | 1.810 ke-m2  | 1.810 ke-m2 | -         |
| Yhteensä | 54.150 ke-m2 |             |           |

Siltä osin, kun sopimuksessa viitataan asuinrakennusoikeuden määrään, käytetään yllä olevia asuinrakennusoikeuskerrosneliömetrejä, ellei tässä sopimuksessa ole toisaalla sovittu muuta.

#### 4. KORTTELIN 7134 PYSÄKÖINNIN VAIHEITTAINEN JÄRJESTÄMINEN

Korttelin Tonttien 7134/11-20 asemakaavan ja rakennuslupien mukainen pysäköinti tullaan järjestämään rakentamalla vaiheittain tonttien 11, 12, 14, 15, 19, 20 Maanalaisille alueille pääosin yksikerroksinen ilman tonttien välillä olevia väliseiniä liitteessä 1 kuvattu pysäköintilaitos sekä tähän liittyvät tontille 7134/7 sijoittuvat pysäköintitasot osana pysäköintilaitosta. Pysäköintipaikat toteutetaan asemakaavan nro 8603 mukaisesti nimeämättöminä pysäköintipaikkoina. Pysäköintilaitos palvelee korttelin 7134 tontteja 11-20, joilla on oikeus sijoittaa asemakaavan ja rakennuslupien mukaiset pysäköintipaikat ko. kortteliin. Pysäköintilaitos rakennetaan kahdessa vaiheessa ja pysäköintilaitosta omistamaan tulee kaksi osakeyhtiömuotoista yhtiötä HP1 Oy ja HP2 Oy, jotka vuokraavat Maanalaiset alueet ja tontin 7134-7 pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tämän yhteisjärjestelysopimuksen kirjaukset eivät itsessään tuota pysäköintipaikkojen hallinta- tai käyttöoikeutta.

- HP1 Oy rakentaa vaiheittain tonttien 7134/11, 14, 15, 19 ja 20 Maanalaisille alueille ja tontille 7 sijoittuvan pysäköintilaitoksen osan siihen liittyvine rakenteineen, laitteineen ja teknisine järjestelmineen sekä tälle alueelle sijoittuvat 246 pysäköintipaikkaa
- HP2 Oy rakentaa tontin 7134/12 maanalaisille alueille sijoittuvan pysäköintilaitoksen osan siihen liittyvine rakenteineen, laitteineen ja teknisine järjestelmineen sekä tälle alueelle sijoittuvat 50 pysäköintipaikkaa.

Pysäköintilaitoksen kaikki pysäköintipaikat varustetaan tekniikalla, joka mahdollistaa sähkön oston sähköauton hidaslataukseen ja auton lämmittämiseen. Pysäköintilaitoksen operaattori tulee tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä olevan tiedon perusteella olemaan Moovy. Tämän johdosta Maanalaisia alueita maanvuokrasopimuksen perusteella hallitsevan HP1 Oy ja HP2 Oy sopivat täsmen-  
tävänsä sopimusta em. seikan täsmennytyä.

Pysäköintiyhtiöillä HP1 Oy:llä ja HP2 Oy:llä on pysyvä oikeus käyttää korvauksetta liitteeseen 1 merkittyjä tonteilla 7134/13, 7134/15 ja 7134/12 sijaitsevia pysäköintilaitoksen johtavia ajoväyliä sekä pysäköintilaitoksessa sijaitsevia tonttien 7134/7 ja 11-20 alueella olevia ajo- ja jalankulkuväyliä autopaikoille ajamiseen ja jalankulkuun pysäköintilaitoksen sisällä.

Tonteilla 7134/7 ja 11-20 ja pysäköintiyhtiöillä HP1 Oy:llä ja HP2 Oy:llä on pysyvä oikeus käyttää korvauksetta liitteeseen 1 keltaisella merkittyjä pysäköintilaitoksesta suoraan asuinrakennusten korttelipihoille vieviä porrashuoneita asuintalojen poistumisteinä.

Pysäköintilaitoksen kansirakenne tulee olemaan vedeneristeinen yhtenäinen ylittäen tarvittaessa Tonttien rajat. Pysäköintilaitoksen ja tonttien 7134/7 ja 11-20 käyttöön pysäköintilaitoksen päälle rakennettavien korttelipihojen välisen rakenteen jakautuminen pihan ja pysäköintihallin vastuualueeseen määritellään liitteessä 2. Horisontaalinen rajapinta kulkee pihakannen vedeneristeen suojabetonin yläpinnassa sekä asuintalon alapuoliselta osin välipohjarakenteen puolivälissä.

Pysäköintilaitoksen ja tonttien 7134/7 ja 11-20 käyttöön pysäköintilaitoksen viereen rakennettavien tilojen välisen rakenteen jakautuminen pysäköintilaitoksen ja tonttien 7134/7 ja 11-20 vastualueeseen määritellään liitteessä 2. Vertikaalinen rajapinta kulkee pysäköintilaitoksen ja tonttien 7134/7 ja 11-20 käytössä olevien muiden tilojen seinärakenteen puolivälissä siten, että ovet kuuluvat sen tilan omistajalle, jota ovi palvelee. Selvennyksenä todetaan, että pintarakenteet, kuten seinän pinnoite ja lattian päällyste yms. kuuluvat aina sen omistukseen ja ylläpitovastuulle, joka omistaa kyseisen tilan, ellei jäljempänä ole muuta todettu.

Pysäköintilaitoksen tarvitsemien teknisten järjestelmien osalta suunnittelun lähtökohtana on, että koko pysäköintilaitokselle toteutetaan yhteiset tekniset järjestelmät ja, että kummallakin pysäköintiyhtiöllä on oma sähköliittymä sekä vesi- ja viemäriliittymä. Mikäli suunnittelun edetessä ilmenee, ettei pysäköintilaitoksen rakentamisen vaiheittaisuudesta johtuen tämä ei ole mahdollista, pyritään mahdollisuuksien mukaan toteutusratkaisuihin, joilla mahdollistetaan pysäköintiyhtiöiden kustannuksien kanavoiminen siten, että ne on mahdollista jakaa kaikkien pysäköintiyhtiöiden kesken siten, että kummankin pysäköintiyhtiön vastattavaksi tulee se osuus teknisten järjestelmien käyttökustannuksista, joka vastaa kummallakin yhtiöllä pysäköintilaitoksessa olevia autopaikkoja.

Pysäköintilaitosta palvelevat korvausilma-, savunpoisto- ja poistoilmakuilut ja -hormit määritetään myöhemmin suunnittelun edetessä ja niitä koskevat liitepiirustukset tullaan liittämään tähän sopimuksen sen jälkeen, kun niitä koskeva suunnittelu on kokonaisuudessaan valmistunut.

### **Rakentamis-, kunnossapito-, hoito-, huolto-, ylläpito- sekä peruskorjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset**

Tonteille 7134/7 ja 11, 12, 14, 15, 19, 20 rakennettavan pysäköintilaitoksen ja siihen liittyvien rakenteiden, laitteiden ja teknisten järjestelmien rakentamisen kustannuksista vastaavat pysäköintiyhtiöt omien rakennushankkeittensa yhteydessä seuraavasti:

- HP1 Oy vastaa tonttien 7134/7 ja 11, 14, 15, 19, 20 maanlaisille alueille ja tontille 7134-7 sijoittuvan pysäköintilaitoksen ja siihen liittyvien rakenteiden, laitteiden ja teknisten järjestelmien (ml. tarvittavat liittymät) rakentamisen kustannuksista ja
- HP2 Oy vastaa tontin 7134/12 maanlaisille alueille sijoittuvan pysäköintilaitoksen ja siihen liittyvien rakenteiden, laitteiden ja teknisten järjestelmien (ml. tarvittavat liittymät) rakentamisen kustannuksista

Pysäköintilaitoksen ja siihen liittyvien rakenteiden, laitteiden ja teknisten järjestelmien kunnossapito-, hoito-, huolto- ja ylläpito, peruskorjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamis-/hankkimiskustannuksista vastaavat pysäköintiyhtiöt HP1 Oy ja HP2 Oy siinä suhteessa, kuin kumpikin yhtiö on toteuttanut pysäköintilaitokseen pysäköintipaikkoja verrattuna pysäköintilaitoksen kokonaisautopaikkamäärään.

Pysäköintilaitoksen rakenteita (siltä osin kun ne palvelevat myös tontteja 7134-11, 12, 14, 15, 19 ja 20) koskevat peruskorjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista vastaavat 50 % osuudella tontit 7134-11, 12, 14, 15, 19 ja 20 ja 50 % osuudella pysäköintiyhtiöt HP1 Oy ja HP2 Oy. Tontit 7134-11, 12, 14, 15, 19 ja 20 vastaavat keskinäisessä suhteessaan em. kustannuksista kohdassa 3. esitettyjen kokonaisrakennusoikeuksiensa mukaisessa suhteessa ja pysäköintiyhtiöt HP1 Oy ja HP2 Oy siinä suhteessa, kuin kumpikin yhtiö on toteuttanut pysäköintilaitokseen pysäköintipaikkoja verrattuna pysäköintilaitoksen kokonaisautopaikkamäärään.

Pysäköintilaitoksen ajo- ja jalankulkuväylien, ajoluiskien ja sekä mm. teknisten- ja muiden laitteiden rakentamis- ja hankintakustannuksista vastaavat pysäköintiyhtiöt omien rakennushankkeittensa yhteydessä seuraavasti:

- Pysäköintiyhtiö HP1 Oy vastaa tontilla 7134/711, 12, 14, 15, 19, 20 sijaitsevan pysäköintilaitoksen ajo- ja jalankulkuväylän sekä ajoluiskan ja mahdollisten teknisten- sekä muiden laitteiden rakentamis- ja hankintakustannuksista
- Pysäköintiyhtiö HP2 Oy vastaa tontilla 7134/12 sijaitsevan pysäköintilaitoksen ajo- ja jalankulkuväylän, ajoluiskan ja mahdollisen nosto-oven rakentamis- ja hankintakustannuksista

Pysäköintilaitoksen ajo- ja jalankulkuväylien, ajoluiskien sekä mahdollisten teknisten- sekä muiden laitteiden käyttö-, hoito-, huolto-, ylläpito-, peruskorjaus-, ja uusimis- ja uudelleenrakennuskustannuksista vastaavat pysäköintiyhtiöt HP1 Oy:n ja HP2 Oy:n siinä suhteessa, kuin kumpikin yhtiö on toteuttanut pysäköintilaitokseen pysäköintipaikkoja verrattuna pysäköintilaitoksen kokonaisautopaikkamäärään.

Poistumisteinä toimivien kolmen hissi- ja porrashuoneiden rakentamis-, hankintakustannuksista vastaavat tontit 7134/7 ja 11-20 omien rakentamishakkeittensa yhteydessä seuraavasti tonttien rakennusoikeuksien suhteessa:

- tontit 13 ja 14 tonttien 7 sekä 14 rajalla sijaitsevan ja tontin 7 yhteydessä HP1 Oy:n omistukseen rakennettavan porrashuoneen kustannuksista
- tontit 15-20 tontilla 15 sijaitsevan ja tontin 15 yhteydessä HP1 Oy:n omistukseen rakennettavan porrashuoneen kustannuksista
- tontit 11 ja 12 tontilla 11 sijaitsevan ja tontin 11 yhteydessä HP1 Oy:n omistukseen rakennettavan porrashuoneen kustannuksista

Tonttien 7 ja 14 rajalla sijaitsevien sekä tontille 15 sijaitsevien hissi- ja porrashuoneiden sijainnit ovat lopullisesti tiedossa ja ne ilmenevät sopimusaluetta koskevasta liitteestä 3. Tontin 11 osalta sijainnit ovat alustavia ja tarkentuvat myöhemmin rakennussuunnittelun yhteydessä. Tontin 11 alustavat sijainnit on esitetty sopimusaluetta koskevassa liitteessä 3.

Poistumisteinä toimivien hissi- ja porrashuoneiden käyttö-, hoito-, huolto-, ylläpito-, peruskorjaus-, uusimis- ja uudelleenrakennuskustannuksista vastaavat pysäköintiyhtiöt HP1 Oy ja HP2 Oy siinä suhteessa, kuin kumpikin yhtiö on toteuttanut pysäköintilaitokseen pysäköintipaikkoja verrattuna pysäköintilaitoksen kokonaisautopaikkamäärään.

Pysäköintiyhtiöt HP1 Oy ja HP2 Oy vastaavat kaikista pysäköintilaitoksen (mukaan lukien mm. siihen liittyvät sähkökeskus, liittymät, ilmanvaihtolaitteet, hormit, savunpoistokuilut ja -luukut, savunpoiston ohjauskeskus, kansirakenne ja sen vesieriste sekä pysäköintilaitosta palvelevat laitteet) käyttö-, hoito-, huolto-, ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimis- ja uudelleenrakennuskustannuksista ja muista pysäköintilaitokseen liittyvistä kustannuksista autopaikkojen lukumäärän mukaisessa suhteessa.

Sopijapuolet toteavat, ettei tämän sopimuksen mukaista rakentamista voida toteuttaa ilman erinäisiä rakennusaikaisia väliaikaisratkaisuja ja -järjestelyjä (esim. kulkuväylien osalta). Sopijapuolet sitoutuvat toimimaan siten, että tarvittavat väliaikaiset rakennusjärjestelyt voidaan toteuttaa joustavasti. Sopijapuolet hyväksyvät lisäksi, että väliaikaisista ratkaisuista ja järjestelyistä voidaan sopia niiden Sopijapuolten kesken, joita kyseinen järjestely kulloinkin koskee.

## 5. KUNNALLISTEKNIIKAN REITIT

Tonteilla 7134-11, 12, 14, 15, 19 ja 20 on pysyvä oikeus korvauksetta sijoittaa talotekniikka- ja sähköreittejä pysäköintilaitoksen alueelle. Sijoittaminen täytyy tehdä siten, ettei siitä aiheudu kohutuutonta haittaa toiselle tontille tai tonttien 7134/7 sekä 7134-11, 12, 14, 15, 19 ja 20 maanlaisille alueille sijoittuvalle pysäköintilaitokselle.

## **Rakentamis-, kunnossapito-, hoito-, huolto-, ylläpito- sekä peruskorjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset**

Tontit 7134/7, 11, 12, 14, 15, 19, 20 sekä Maanlaisille alueille sijoittuvat pysäköintilaitokset vastaavat kukin yksin em. oikeuden perusteella sijoittamiensa talotekniikka- ja sähköreittien kaikista rakentamis-, käyttö-, hoito-, ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimiskustannuksista. Jos jokin talotekniikka- ja sähköreitti palvelee useampaa kuin yhtä tonttia tai Sopijapuolta, sen kaikista rakentamis-, käyttö-, hoito-, ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimiskustannuksista vastaavat ne tontit tai Sopijapuolet, joita se palvelee, rakennusoikeuksiensa mukaisessa suhteessa, jos jokin talotekniikka- ja sähköreitti palvelee kokonaan pysäköintilaitosta vastaavat pysäköintiyhtiöt HP1 Oy ja HP2 Oy sen kaikista rakentamis-, käyttö-, hoito-, ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimiskustannuksista siinä suhteessa, kuin kumpikin yhtiö on toteuttanut pysäköintilaitokseen pysäköintipaikkoja verrattuna pysäköintilaitoksen kokonaisautopaikkamäärään.

### **6. PALOMUURIEN KORVAAMINEN OSASTOIVILLA RAKENTEILLA**

Tonteilla 7134/7 ja 7134/11, 12, 14, 15, 19, 20 on oikeus jättää palomuuuri rakentamatta rakentaessaan tontin rajalle. Kaikki Sopijapuolet antavat suostumuksensa ja hyväksyvät sen, että rakennettaessa tonttien rajalle rakennukset rakenteineen toteutetaan rakennusvalvontaviranomaisen vaatimilla rakenteilla.

### **7. KIINTEIDEN RAKENTEIDEN/RAKENNEOSIEN TONTIN RAJOJEN YLITYKSET**

Tontit 7134/7 ja 7134/11, 12, 14, 15, 19, 20 saavat puolin ja toisin pysyvän oikeuden sijoittaa toistensa alueelle rakennusten perustuksen rakentamisen edellyttämiä ja muita tarvittavia kiinteitä rakenteita ja rakenneosia tonttien 7134/7, 11, 12, 14, 15, 19 ja 20 yhteisillä rajoilla.

Sijoitetun rakenneosan rakentamisesta, uudelleenrakentamisesta, kunnossapidosta, huollosta, ylläpidosta ja peruskorjauksesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa se tontti tai pysäköintilaitos HP1 Oy ja/tai HP2 Oy, jonka rakenteista ja rakenneosista on kyse.

### **8. PELASTUSTIET JA PELASTUSPAIKAT**

Korttelin 7134 alueelle ja sen ulkopuolelle (Tampereen kaupungin omistamille alueille) sijoitetaan pelastustiet ja pelastuspaikat siten kuin liitteenä 4 olevasta pelastussuunnitelmasta ilmenee.

Kiinteistöjen haltijoilla on pysyvä oikeus käyttää pelastusteitä ja pelastuspaikkoja pelastustoimenpiteisiin.

Sopijapuolet vastaavat pelastusteiden ja pelastuspaikkojen toteuttamisesta ja toteuttamiseen liittyvistä kustannuksista kukin oman tonttinsa osalta.

Sopijapuolet vastaavat pelastusteiden ja pelastuspaikkojen ylläpidosta ja ylläpitokustannuksista kukin oman tonttinsa osalta. Sopijapuolet vastaavat kukin oman tonttinsa osalta myös siitä, että pelastustiet ja pelastuspaikat ovat koko ajan vapaasti käytettävissä.

Kiinteistöjen haltijat vastaavat pelastusteiden sekä pelastusautojen nostopaikan parantamisesta niiltä osin, kun rakenteet ulottuvat kaupungin ylläpitämän väylän ulkopuolelle tai kaupungin väylät tai aukiot eivät vaadi niin suurta kantavuutta. Lisäksi kiinteistöjen haltijat vastaavat huolto- ja pelastusajoalueen ja pelastusauton nostopaikka -alueen käyttö-, hoito-, peruskorjaus- ja uusimistömenpiteistä eli käytävyydestä kaikissa tilanteissa siltä osin, mikäli väylä ei kuulu kaupungin kunnossapidon piiriin.

### **9. HOITOKUNTA**

Tässä sopimuksessa sovittujen korttelissa 7134 sijaitsevan pysäköintilaitoksen käytön aikaisten velvoitteiden hoitamiseksi tarpeellisten asioiden sopimisesta huolehtii sopijapuolten lukuun hoitokunta noudattaen, mitä tässä sopimuksessa on sovittu. Selvytyden vuoksi todetaan myös, että pysäköintiyhtiöt vastaavat pysäköintilaitoksen kunnossapidosta-, hoidosta-, huolloista ja ylläpidosta sekä peruskorjauksesta, uusimisesta ja uudelleenrakentamisesta kustannuksellaan itsenäisesti ja osakkailtaan keräämällä osakaspysäköintimaksuilla ja mahdollisilla saamillaan muilla tuloilla.

Hoitokunnan jäsenenä on HP1 Oy:n ja HP2 Oy:n valtuuttamat henkilöt, minkä lisäksi hoitokuntaan kuuluu aina kummankin yhtiön isännöitsijä.

Päätökset tehdään enemmistöpäätöksinä. HP1 Oy:llä ja HP2 Oy:llä on hoitokunnassa yhä monta ääntä kuin niillä on pysäköintipaikkoja pysäköintilaitoksessa. Sopijapuolten edustajat esittelevät päätökset tarvittavilta osin sopijapuolen hallituksen tai asian niin vaatiessa hallituksen kautta yhtiökokouksen hyväksyttäväksi.

Hoitokunta kokoontuu tarvittaessa ja ensimmäisen kerran viimeistään, kun tontille 7134/7 ja Maanalaisille alueille toteutettavat molemmat pysäköintilaitokset on hyväksytty käyttöön ja yhtiöiden hallinto on luovutettu pysäköintiyhtiöiden osakkeenomistajille. Hoitokunta kutsutaan kokoon toimittamalla kummallekin sopijapuolelle kirjallinen kutsu aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta. Kummallakin sopijapuolella on oikeus kutsua hoitokunta koolle.

Hoitokunta valitsee joko yhden sopijapuolista tai ulkopuolisen tahon hoitamaan tarpeellisin osin yhteisiä juoksevia asioita (mm. hoitaa tarvittavia pysäköintiyhtiön huoltoa koskevia sopimusasioita ja laskuttamaan kustannuksia). Jos tehtävää hoitaa jompikumpi pysäköintiyhtiöistä, tällä on oikeus kohtuulliseen korvaukseen toiselta pysäköintiyhtiöltä. Em. korvaus tai ulkopuoliselle taholle maksettava palkkio jaetaan HP1 Oy:tä ja HP2 Oy:n maksettavaksi pysäköintipaikkojen mukaisessa suhteessa.

Tämän sopimuksen mukaisten kustannusten perimiseksi hoitokunta päättää erillisen ennakkomaksun, jonka yhtiöt HP1 Oy ja HP2 Oy ovat velvolliset suorittamaan kuukausittain. Hoitokunta huolehtii siitä, että jaettavista kustannuksista laaditaan vuosittain budjettiarvio ja vuoden päätyttyä toteutuneiden kulujen raportti. Jos ennakkomaksut eivät riitä kattamaan jaettavia kuluja, hoitokunnalla on oikeus päättää kustannusten kattamiseksi HP1 Oy:ltä ja HP2 Oy:ltä perittävistä ylimääräisistä maksuista. Ennakkomaksuista mahdollisesti kertyvä ylijäämä huomioidaan HP1 Oy:ltä ja HP2 Oy:ltä myöhemmin perittäviä ennakkomaksuja / muita maksuja määritettäessä eikä ylijäämää palauteta HP1 Oy:lle ja HP2 Oy:lle.

## **10. KUSTANNUSVASTUIDEN ALKAMINEN JA RAKENNUSKUSTANNUSTEN HUOMIOIMINEN URAKKAHINNOISSA SEKÄ VAIHEITTAISEN TOTEUTTAMISEN EDELLYTTÄMÄT VÄLIAIKAISRAKKAISUT**

Sopijapuolet ovat tietoisia, että tontit 7134/7- ja 11-20 rakennetaan vaiheittain. Tämän vuoksi tässä sopimuksessa mainitut oikeudet ja velvollisuudet tulevat voimaan myös vaiheittain vasta, kun ko. oikeuden/rasituksen kohteena oleva alue tai rakennus on rakennettu valmiiksi ja viranomaiset ovat antaneet ko. alueelle tai rakennukselle käyttöönottoluvan. Kukin tontti/Sopijapuoli vastaa tässä sopimuksessa sille asetetusta kustannusvastuusta ja velvoitteistavasta siitä lukien, kun ko. kustannusvastuussa olevan Sopijapuolen omistukseen rakennettava rakennus on viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Sopijapuolet eivät maksa tässä sopimuksessa sovittuja rakentamiskustannuksia suoraan toisilleen, vaan kunkin Sopijapuolen kustannusosuus huomioidaan ko. Sopijapuolen ja urakoitsijan välisen urakkasopimuksen urakkahinnassa.

Vaiheittaisesta rakentamisesta johtuen korttelissa 7134 tullaan tarvitsemaan erilaisia väliaikaisia järjestelyjä. Tällaisten väliaikaisten ratkaisujen kustannukset jaetaan niiden tonttien kesken, jotka

väliaikaisratkaisua käyttävät. Kustannusten jakoperusteena on rakennusoikeudet. Tampereen kaupunki mahdollistaa yhteisesti sovitusti väliaikaisen pysäköinnin toteuttamisen omistamillaan tonteilla korttelin 7134 alueella. Korttelin 7134 toteutuksen vaiheistuksen suunnittelussa huomioidaan väliaikaisen pysäköinnin tarpeet. Pysäköintilaitosten vaiheistus on kuvattu liitteessä 1.

## **11. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO, REKISTERÖINTI, MUUTTAMINEN JA MUUT EHDOT**

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

Kullakin Sopijapuolella on muita enempää kuulematta oikeus hakea ja saada lopullinen yhteisjärjestelysopimus rekisteröidyksi siinä sopimuksessa sovittujen oikeuksiensa ja velvoitteidensa valtuutuksella.

Lopullisen sopimuksen yhteisjärjestelyt ovat pysyviä, eikä niitä voida muuttaa kuin Sopijapuolten yhteisesti sopimalla tavalla.

Edellä sanotusta huolimatta Sopijapuolet toteavat, että koska sopimusta tehtäessä suurin osa tonteista on vielä rakentamatta, tässä sopimuksessa sovittavia asioita saatetaan joutua tarkentamaan. Tämän johdosta Sopijapuolet sitoutuvat tässä tarkoituksessa myötävaikuttamaan tässä sopimuksessa sovittujen velvoitteiden ja oikeuksien tarkentamiseen noudattaen tämän sopimuksen perusperiaatteita sekä sitoutuvat täydentämään tämän sopimuksen tarvittavilta osin.

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.

Tämän sopimuksen Sopijapuolet ja ne, joille heidän oikeutensa tämän yhteisjärjestelyynpiiriin kuuluvien tonttien ja/tai rakennusten osalta myöhemmin siirtyy, ovat velvollisia muuttamaan tätä sopimusta siinä mahdollisesti ilmenevien oleellisten virheiden, puutteiden tai myöhemmin ilmenevän uuden tarpeen takia taikka sellaisen lainsäädännön muutoksen taikka olosuhteiden muutoksen johdosta, joka tekee tämän yhteisjärjestelyn joltakin osin tarpeettomaksi.

Sopijapuolet ovat heti sopimuksen muutoksen allekirjoittamisen jälkeen velvolliset rekisteröimään sopimuksen muutoksen tai lisäyksen asianosaisten kiinteistöjen osalta kiinteistörekisteriin.

Siinä tapauksessa, että viranomaiset vaativat muutoksia tai tarkistuksia tähän sopimukseen, Sopijapuolet sitoutuvat tarkistamaan tätä sopimusta viranomaisten määräämällä tavalla kuitenkin siten, etteivät tämän sopimuksen perusperiaatteet kumoudu.

Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät erimielisyydet, jotka koskevat Sopijapuolten välisiä ja päätettäviä asioita, ratkaistaan ensisijaisesti Sopijapuolten välisissä neuvotteluissa. Mikäli Sopijapuolet eivät pääse asiassa ratkaisuun, asia voidaan viedä toimivaltaisen käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Siltä osin kuin tässä sopimuksessa ei ole toisin sovittu, yhteiskäytössä olevien ja muiden kustannusjaettavien tilojen ja alueiden kulut jaetaan Sopijapuolien välillä noudattaen jakoperiaatteena aiheuttamisperiaatetta sekä hyötymisperiaatetta ja perustuen kulutuksen alamittaukseen. Ellei alamittausta ole järjestetty, määritellään kokonaiskulutus teho- ja käyttöaikalaskelmin tai muulla laskennallisella tavalla.

## **12. SOPIMUSKAPPALEET**

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti ja jokainen Sopijapuoli on saanut sopimuksesta samansisältöisen kappaleen.

**Tampereen kaupunki**

Tonttien 7134/4, 6, 7, 11-20 omistajana

Virpi Ekholm, kiinteistöjohtaja

**Asunto Oy Tampereen Aasianpiha 1**

Tontin 7134/13 määräosan vuokralaisena

Kimmo Alaharju, edustamisoikeutettu ja Juho Koskinen, edustamisoikeutettu

**Asunto Oy Tampereen Hervannan Novelli**

Tontin 7134/13 määräosan vuokralaisena

Hanna Marttila, hallituksen puheenjohtaja

**TA-Asumisoikeus Oy / Aasianpiha 3**

Tontin 7134/14 määräosan vuokralaisena

Mika Pekkala, aluejohtaja (valtakirjalla)

**Setlementtiasunnot Afrikanpiha 3**

Tontin 7134/15 määräosan vuokralaisena

Eemeli Lönnqvist, kiinteistöjohtaja

**Hartela Pirkanmaa Oy, perustettavan yhtiön lukuun**

Tontin 7134/16 tulevana vuokralaisena

Hanna Marttila, toimitusjohtaja

**Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy / Aasianpiha 2 ja 6**

Tontin 7134/17 vuokralaisena ja Tontin 7134/20 määräosan vuokralaisena

Eva Petäjä, hallintojohtaja ja Jari Riskilä, toimitusjohtaja

**Asunto Oy Tampereen Hervannan Runo**

Tontin 7134/18 tulevana vuokralaisena

Hanna Marttila, hallituksen puheenjohtaja

**Asunto Oy Tampereen Hervannan Eepos**

Tontin 7134/19 tulevana vuokralaisena

Hanna Marttila, hallituksen puheenjohtaja

**Hartela Pirkanmaa Oy, perustettavien yhtiöiden lukuun**

Tontin 7134/11 tulevana vuokralaisena

Hanna Marttila, toimitusjohtaja

**Kiinteistö Oy Hervannan Parkki 1**

Tontin 7134/7 vuokralaisena ja tonttien 7134/11, 12, 19, määräosien tulevana vuokralaisena sekä tonttien 14, 15 ja 20 vuokralaisena.

Hanna Marttila, hallituksen puheenjohtaja

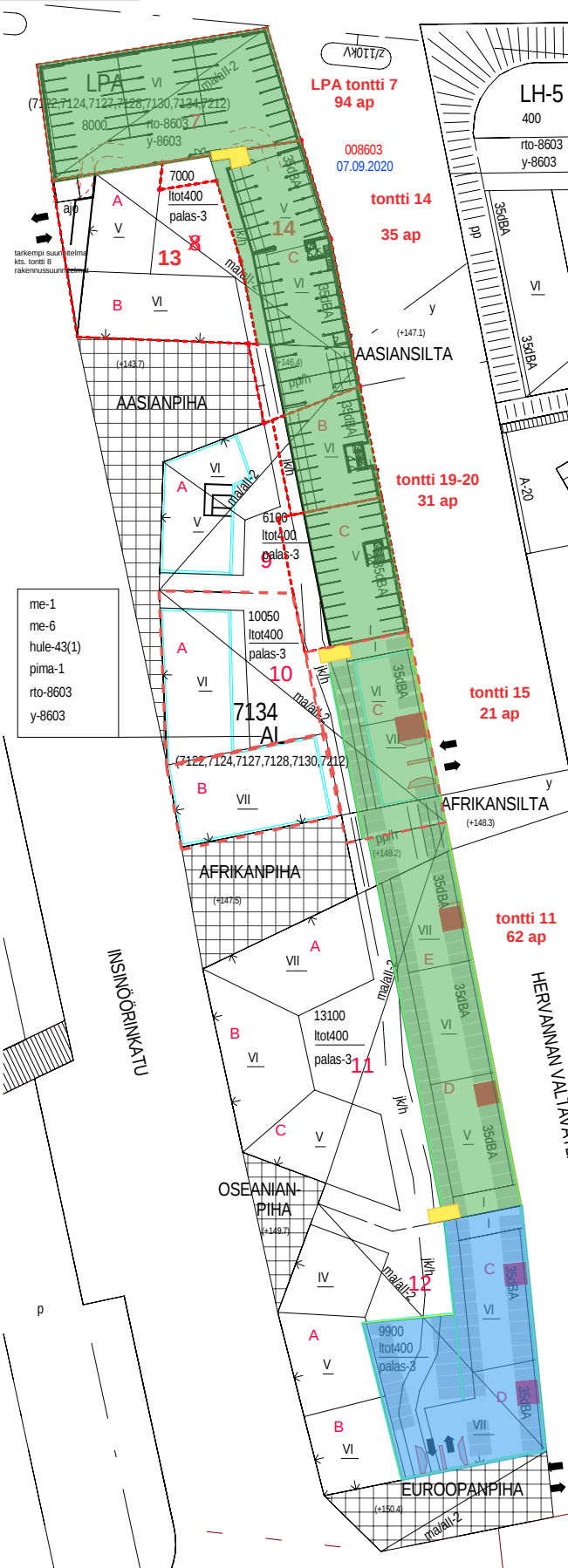
**LIITTEET**

Liite 1: Hervannan pohjoisakseli maanalaiset tilat ja sopimusalue 18.10.2024

Liite 2: Vastuurajat 21.10.2020

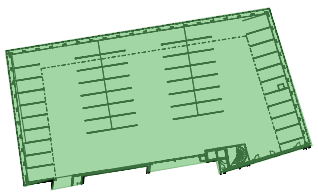
Liite 3: Yhteisjärjestelyä koskeva sopimusalue vaiheistuksineen 2.4.2024

Liite 4: Pelastustietutkielma 19.6.2024



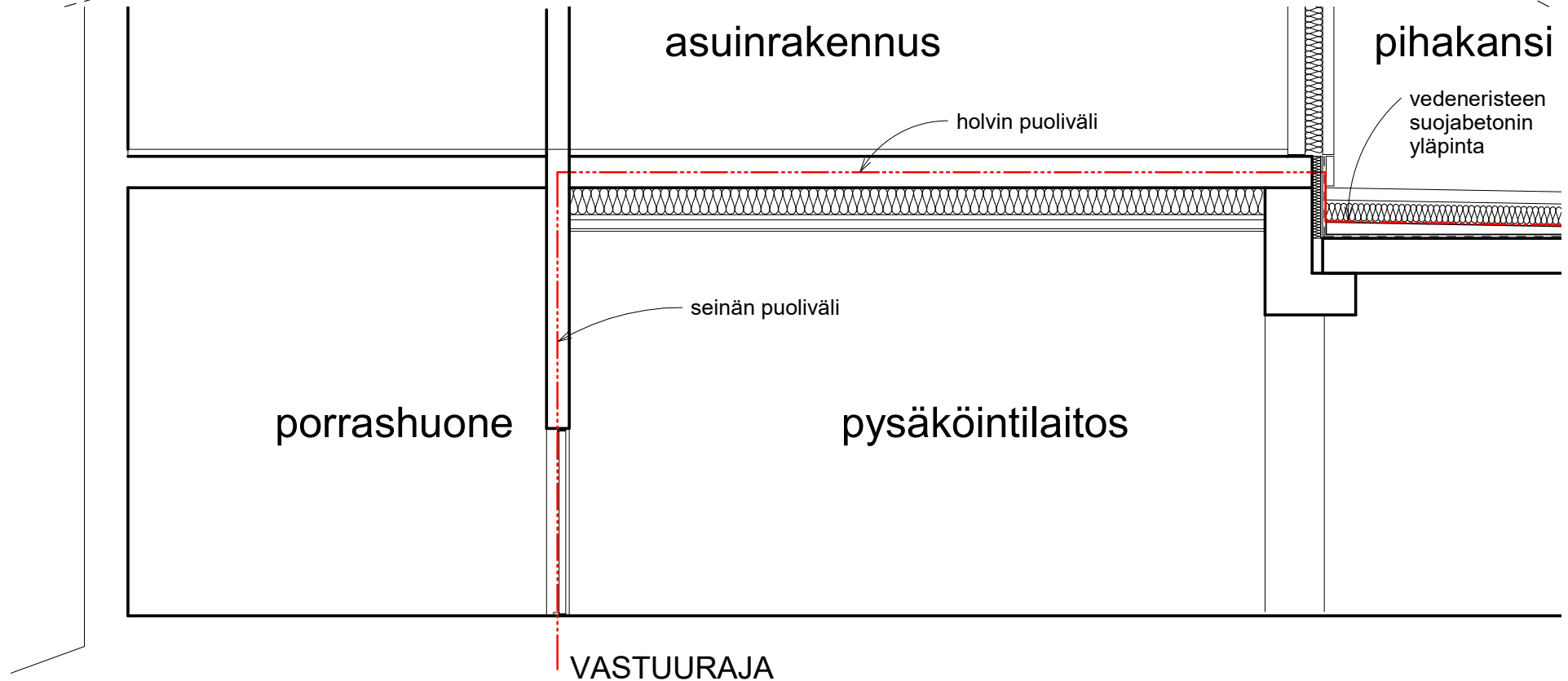
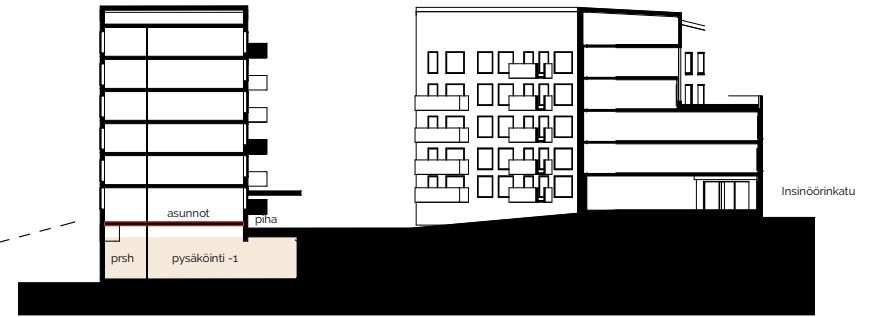
| HERVANNAN POHJOISAKSELI<br>KORTTELI 7134 AUTOPAIKKALASKELMAT:                                                    |                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Tontin 7 LPA pysäköintilaitoksessa viereisen korttelin<br>velvoitepaikkoja 40 ap sekä korttin 7134 autopaikkoja. |                                                                |
| Tontti 13:                                                                                                       | Autopaikkatarve 24 ap<br>Tontilla 14, 21 ap, LPA tontilla 3 ap |
| Tontti 14:                                                                                                       | Autopaikkatarve 14 ap<br>tontilla 14 ap, LPA tontilla 0 ap     |
| Tontti 19-20:                                                                                                    | Autopaikkatarve 33 ap<br>tontilla 31 ap, LPA tontilla 2 ap     |
| Tontti 15-17:                                                                                                    | Autopaikkatarve 51 ap<br>tontilla 21 ap, LPA tontilla 30 ap    |
| Tontti 11:                                                                                                       | Autopaikkatarve 73 ap<br>tontilla 62 ap, LPA tontilla 11 ap    |
| Tontti 12:                                                                                                       | Autopaikkatarve 54 ap<br>tontilla 50 ap, LPA tontilla 4 ap     |
| LPA tontin 7 autopaikkatarve yhteensä 80 ap:<br>40 (velvoitepaikat) + 50 (korttelin 7134 paikoitus)              |                                                                |
| LPA tontilla toteutetaan 94 ap                                                                                   |                                                                |

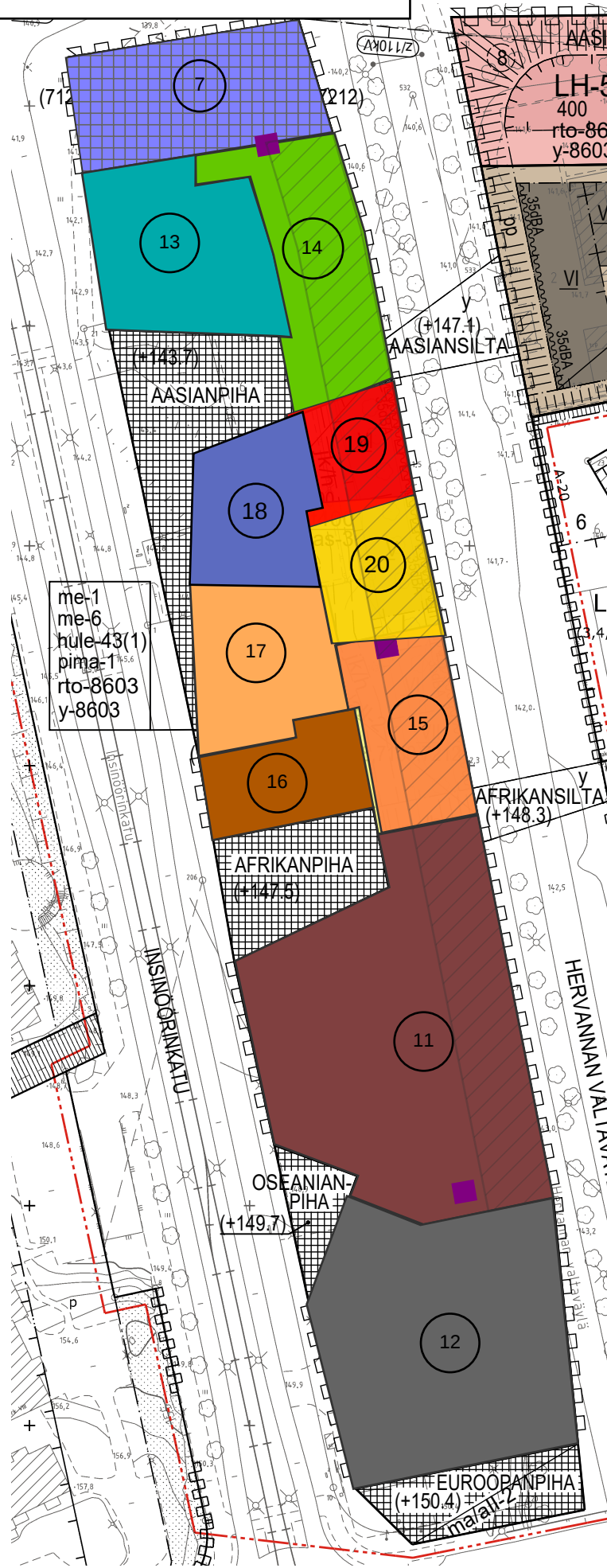
Kuukausi kaavatonilla tulee varata yksi pysäköintipaikka  
yhteiskäyttöautolle niin kauaksi aikaa kun asemakaava  
nro 8603 (KCV hyv. 7.9.2020) on voimassa.



LPA 7 tontti pysäköintitaso 2

- Vihreällä merkitty alue Kiinteistö Oy Hervannan  
Parkki 1:n osuus
- Sinisellä merkitty alue Kiinteistö Oy Hervannan  
Parkki 2:n osuus.
- Keltaisella merkitty pysäköintilaitoksesta suoraan  
asuinrakennusten korttelipihoille vievät  
porrasuoneet





-  Tonttinumero
-  Pysäköintilaitos, jossa maanalainen osuus tonttirajojen yli
-  Pysäköintilaitos, jossa maanpäällinen sekä maanalainen osuus
-  Pysäköintilaitokseen johtava porrashuone ja hissi, esteetön kulku.

Liitteessä esitetyt sijainnit ja tonttirajat tarkentuvat tonttien 11 ja 12 osalta suunnittelun edetessä.



| Muutos | Pvm | Kuvaus | Tekijä |
|--------|-----|--------|--------|
|--------|-----|--------|--------|

| KÄYTETTY KORKEUSJÄRJESTELMÄN2000 |              |             |                     |
|----------------------------------|--------------|-------------|---------------------|
| K.O.S.A.                         | KORTTELITILA | TONTTIRIISI | VIIRANMAISMERKINNÄT |
| RAKENNUSJÄRJESTELMÄ              | PIIRUSTUS    | LUONNOS     |                     |

|            |                         |                                              |                       |
|------------|-------------------------|----------------------------------------------|-----------------------|
| 16.06.2021 | HERVANNAN POHJOISAKSELI | PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ<br>PELASTUSTIETUTKIELMA | MITTAKAAVA<br>1 : 500 |
|------------|-------------------------|----------------------------------------------|-----------------------|

|        |         |               |         |          |
|--------|---------|---------------|---------|----------|
| osoite | asiakas | SUUNNITTELIJA | TYÖ N:o | PIIR N:o |
|--------|---------|---------------|---------|----------|



|        |            |                   |        |
|--------|------------|-------------------|--------|
| RAM    | 23.01.2024 | Luisa päivitetty. | JSa    |
| Muutos | Pvm        | Kuvaus            | Tekijä |

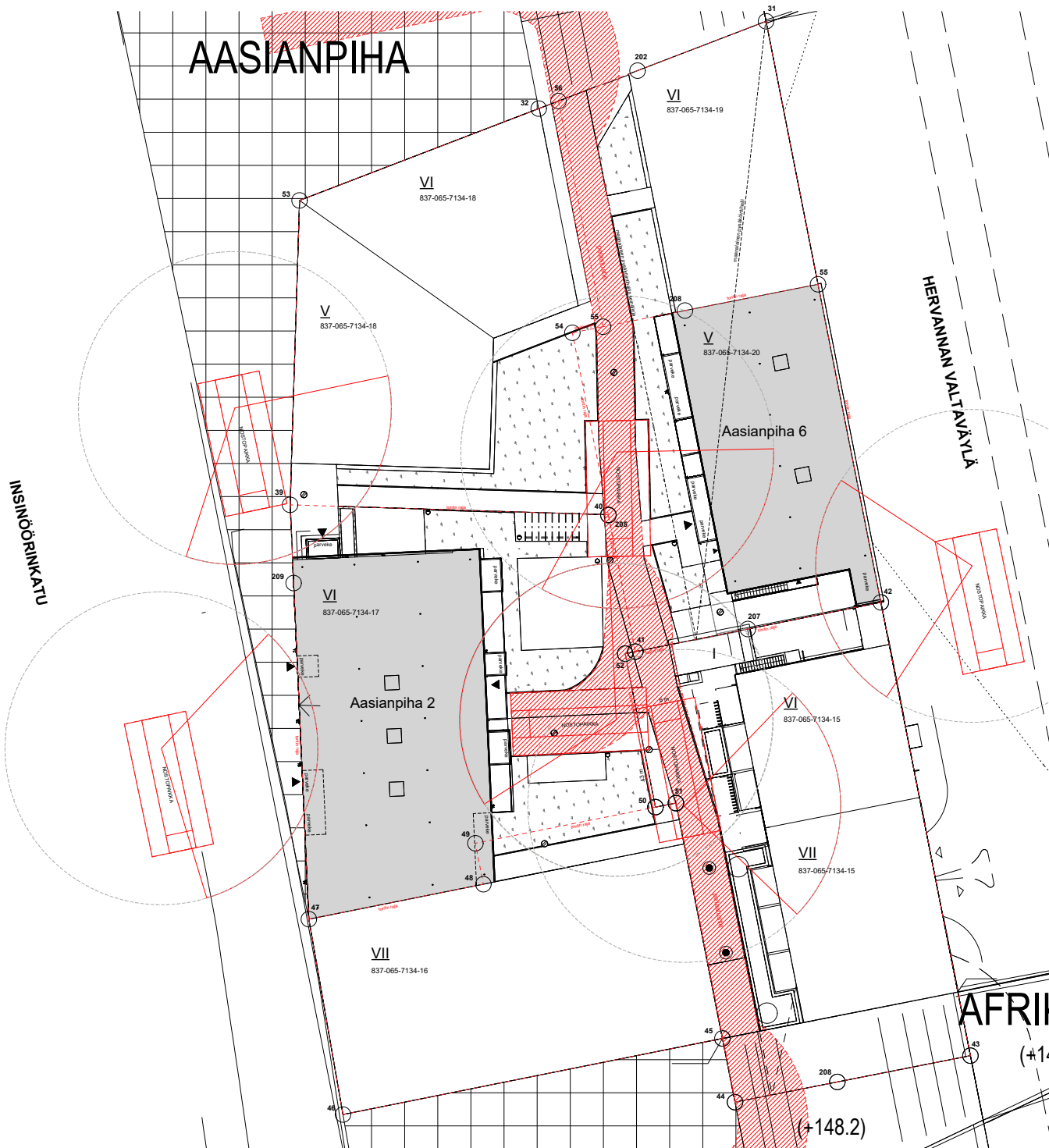
KÄYTETTY KORKEUSJÄRJESTELMÄN2000

|                                                |                      |            |                     |
|------------------------------------------------|----------------------|------------|---------------------|
| K.O.SA                                         | KORTTELI/TILA        | TONTTI/RNö | VIRANOMAISMERKINNÄT |
| 65 Hervanta                                    | 7134                 | 13/14      |                     |
| RAKENNUSTOIMENPIDE                             | PIIRUSTUSLAJI        |            |                     |
| Uudisrakennus                                  | PÄÄPIIRUSTUS         |            |                     |
| PÄIVÄYS                                        |                      |            |                     |
| 18.05.2022                                     |                      |            |                     |
| As Oy Tampereen Hervannan Novelli              | PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ |            | MITTAKAAVAT         |
| As Oy Tampereen Aasianpiha 1                   | Pelastustiepiirustus |            | 1 : 500             |
| Aasianpiha 1 / Insinöörinkatu 3, 33720 Tampere |                      |            |                     |
| TA Asumisoikeus Oy                             |                      |            |                     |
| Aasianpiha 3, 33720 Tampere                    |                      |            |                     |
| Hartela                                        |                      |            |                     |

|          |                                                      |         |
|----------|------------------------------------------------------|---------|
| SUUN.ALA | TYÖ No                                               | PIIR No |
| AR       | 02136                                                | 002 302 |
| PIIRTÄJÄ | 002 Alue- ja kaavapiirustukset                       |         |
|          | 02136 Hervannan pohjoisakseli Asema Central 2022.rvt |         |

**bst**  
arkkitehdit  
SATAKUNNANKATU 18, 33210 TAMPERE  
PUH 010 439 7500

Ida Väänänen  
Arkkitehti SAFA



|                               |  |                             |          |                             |  |             |
|-------------------------------|--|-----------------------------|----------|-----------------------------|--|-------------|
| K.O.S.A.                      |  | KORTTELITILA                | TONTTINr | KÄYTETTY KORKEUSJÄRJESTELMÄ |  | N200        |
| 65 Hervanta 7134              |  | 17 / 20                     |          | VIRANOMAISMERKINNÄT         |  |             |
| RAKENNUSTOIMENPIDE            |  | Uudisrakennus               |          | PIIRUSTUSLAJI               |  |             |
| PÄIVÄYS                       |  | 13.02.2024                  |          | PÄÄPIRUSTUS                 |  |             |
| Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy |  | Asianspiha 2 & 6            |          | PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ        |  | MITTAKAAVAT |
| Asianspiha 2, 33720 Tampere   |  | Asianspiha 6, 33720 Tampere |          | Pelastustiepiirustus        |  | 1 : 200     |
| SUUNNALA                      |  | TYÖ No                      | PIR No   |                             |  |             |
| 02160                         |  | 002 003                     |          |                             |  |             |
| bst                           |  | Ida Väinänen                |          | AR                          |  |             |
| SATAMANKATU 18, 33200 TAMPERE |  | Arkkitehti SAFA             |          | ABI                         |  |             |
| Puh 010 439 7500              |  | PIIRTÄJÄ                    |          |                             |  |             |