

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSEEN NRO 8549 LIITTYVÄ YHTEISTYÖ- JA TOTEUTUSSOPIMUS

SOPIJAPUOLET

- I Tampereen kaupunki, y-tunnus 0211675-2
PL 487
33101 Tampere,
jäljempänä kaupunki
- II Tampereen Vuokra-asunnot Oy, y-tunnus 1611289-1
Puutarhakatu 8
33210 Tampere
tontin 837-133-850-4 vuokraoikeuden haltijana,
jäljempänä vuokramies

SOPIMUKSEN KOHTEENA OLEVA ALUE

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 8549 mukainen alue, joka käsittää vuokramiehen hallitseman kiinteistön 837-133-850-4 sekä kaupungin hallitsemat osat Hippospuistosta, kiinteistö 837-133-9903-0 ja osan yleisestä katualueesta, kiinteistö 837-129-9901-0.

Sopimuksen kohteena ovat kiinteistöt ja niiden osat ovat kaupungin omistuksessa.

Sopimusalue on rajattu liitteenä olevaan karttaan vihreällä (liite 1).

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kaupunki ja Tampereen vuokra-asunnot Oy kehittävät sopimuksen kohteena olevaa aluetta yhteistyössä.

Tällä sopimuksella sovitaan yhteistyön keskeisistä tavoitteista, ehdoista, osapuolten tehtävistä ja kustannusten jaosta sekä sovitaan Tampereen kaupunginvaltuuston

23.4.2018 hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti asemakaavan toteuttamisesta, mikä on myös ehtona asemakaavan lopulliselle hyväksymiselle.

Sopimuksen kohteena olevalle alueelle on laadittu asemakaavan muutosehdotus nro 8549, joka hyväksyttiin yhdyskuntalautakunnassa 25.6.2019 § 185. Asemakaavan lopullinen hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan. Asemakaavakartta on tämän sopimuksen liitteenä (liite 2).

SOPIMUSEHDOT

Asemakaavoituksesta aiheutuvat kustannukset

Vuokramies ja Tampereen kaupunki vastaavat kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvista kustannuksista sekä kulloinkin voimassa olevan kaupunkimittauksen taksan mukaisista tonttijaon laatimisesta perittävistä maksuista. Käytettävä taksa määräytyy asemakaavan muutoshakemuksen saapumispäivän mukaan.

Kustannukset jaetaan osapuolten kesken seuraavasti:

- Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n osuus on 80 %
- Tampereen kaupungin osuus on 20 %.

Rakennusoikeuden jakautuminen ja luovuttaminen

Asemakaavamuutoksella nro 8549 muodostuu rakennusoikeutta seuraavasti:

- A-29/s, säilytettävien rakennusten korttelialue 10 x 600 k-m² = 6000 k-m²
- AK, asuinkerrostalojen korttelialue 31 930 k-m²
- AK (a-20), erillisen pysäköintirakennuksen kerrosala 3 600 k-m²
- P-6, palvelurakennusten (sauna) korttelialue 530 k-m²

Kaupunki pidättää itsellään asemakaavamuutoksella syntyvästä rakennusoikeudesta 9 660 k-m².

Asemakaavamuutoksella nro 8549 muodostuva rakennusoikeus jaetaan siten osapuolten kesken seuraavasti:

Osapuoli	Osuus pinta-alasta (%)	Pinta-alaan perustuva osuus rakennusoi- keudesta (k-m ²)	Rakennusoikeu- den jakaminen (k-m ²)	Käyttötarkoitus
TVA Oy	79,99	4 799	<u>6 000</u>	A-29/s
		25 540	<u>22 270</u>	AK
		424	<u>530</u>	P-6
		2880	<u>3600</u>	AK, a-20
Tampereen kaupunki	20,01	1 201	-	A-29/s
		6 390	<u>9 660</u>	AK
		106	-	P-6
		720	-	AK, a-20

Asemakaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeus jaetaan karttaliitteessä osoitetulla tavalla (liite 3).

Tampereen Vuokra-asunnot Oy luovuttaa Pirkan opiskelija-asunnot Oy:n (0211539-7) kanssa tekemänsä keskinäisen esisopimuksen perusteella tontilla 837-133-850-4 sijaitsevista suojeltavista rakennuksista neljä (talot 10, 12, 22 ja 24), yhteensä 2 400 k-m², Pirkan opiskelija-asunnot Oy:lle. Esisopimuksen mukaan luovutuksen edellytyksenä on, että Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n kiinteistölle hakema asemakaavan muutos on saanut lainvoiman ja että tontti on muodostettu tai erotettavissa hallinnanjakosopimuksella Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n hallintaan jäävästä alueesta. Lisäksi luovutus edellyttää, että Tampereen kaupunki on tehnyt lainvoimaisen päätöksen jäljempänä tässä sopimuksessa yksilöidyn uuden rakennusoikeuden luovuttamisesta Pirkan opiskelija-asunnot Oy:lle.

Kaupungin tavoitteena on luovuttaa pidättämästään rakennusoikeudesta 3 560 k-m² neuvottelumenettelyllä Pirkan opiskelija-asunnot Oy:lle.

Tampereen Vuokra-asunnot Oy sitoutuu luovuttamaan saamastaan AK-rakennusoikeudesta omistusasuntotuotantoon 10 250 k-m² ja pitämään itsellään 12 020 k-m² omaa vuokra-asuntotuotantoa varten.

Asemakaavamuutoksella nro 8549 syntyvä rakennusoikeus luovutetaan vuokraamalla rekisteröidyt tontit luovutusajankohdan mukaisella käyväällä arvolla vuokramiehelle tai sen osoittamalle taholle.

Ennen pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten allekirjoittamista alueiden tontinkäyttösuunnitelmat tulee hyväksyttää kaupungilla. Tontinkäyttösuunnitelman yhteydessä tulee vuokramiehen osoittaa sopimukset ja muut asiakirjat, joilla tämän toteutussopimuksen mukaiset ehdot toteutuvat.

Vuokramiehelle osoitettu rakennusoikeus tulee olla kokonaisuudessaan vuokrattu pitkäaikaisin vuokrasopimuksin viimeistään 31.12.2023.

Vanhojen vuokrasopimusten tarkistaminen ja uudet vuokrasopimukset

837-133-850-4

Todetaan, että tontti 837-133-850-4 on vuokrattu 24.6.2008 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella Tampereen Vuokratalot Oy:lle 1.4.2008-31.3.2068 väliseksi ajaksi (laitostunnus 837-133-850-4-L1). Asemakaavamuutoksella nro 8549 osa tontin 837-133-850-4 alueesta osoitetaan katu- ja muihin yleisiin alueisiin kuuluvaksi ja osa asemakaavassa osoitettuihin tontteihin kuuluvaksi.

Tämä sopimus sisältää tontin 837-133-850-4 vuokraoikeuden haltijan Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n valtuutuksen vuokrasopimuksen mukaisen vuokrakohteen tarkistamiseen siten, että maanvuokrasopimus hyväksytään koskemaan vuokra-alueita, josta on rajattu pois karttaliitteeseen (liite 1) punaisella viivoituksella merkityt asemakaavamuutoksella nro 8549 yleisiksi alueiksi varatut alueet sekä asemakaavassa muihin tontteihin osoitetuiksi kuuluvat alueet.

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 8549 mukaisten katualueiden hallinta luovutetaan kaupungille yhdeksän (9) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 8549 ja päätös on saanut lainvoiman.

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 8549 mukaisten muiden (kuin edellä mainittujen katualueiden) yleisten alueiden sekä asemakaavassa muihin tontteihin osoitetuiksi kuuluvien alueiden hallinta luovutetaan kaupungille välittömästi sen jälkeen, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 8549 ja päätös on saanut lainvoiman.

Alueet luovutetaan kaupungin hallintaan siten, että alueilla mahdollisesti sijaitsevat rakennukset ja rakenteet on purettu ja alueet on puhdistettu asemakaavan edellyttämään alemman ohjearvon mukaiseen tasoon.

Mikäli vuokramies ei ole purkanut rakenteita ja rakennuksia sekä puhdistanut alueita edellä mainitussa määräajassa, vuokramies maksaa kaupungille sopimussakkona 50 000 euroa kultakin määräajan päättymistä seuraavalta kalenterivuodelta, kunnes rakennusten ja rakenteiden purku ja alueiden puhdistaminen on tehty. Mikäli purkamis- ja puhdistusvelvoitetta ei ole mahdollista toteuttaa mainitussa määräajassa sen johdosta, että purkuluvasta on valitettu tai muusta vuokramiehestä riippumattomasta syystä, voidaan määräaikaa vuokramiehen hakemuksesta jatkaa.

Mikäli vuokramies ei ole hoitanut purkamis- ja puhdistusvelvoitettaan 1 vuoden kuluessa siitä, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 8549 ja päätös on saanut lainvoiman, on kaupungilla oikeus teettää tarvittavat purku- ja puhdistustyöt vuokramiehen kustannuksella sopimussakon lisäksi.

Tampereen Vuokra-asunnot Oy ja Pirkan opiskelija-asunnot Oy ovat tehneet aiemmin tässä sopimuksessa mainitut ehdot sisältävän keskinäisen esisopimuksen tontilla 837-133-850-4 sijaitsevien suojeltavien rakennuksien luovuttamisesta (talot 10, 12, 22 ja 24) Pirkan opiskelija-asunnot Oy:lle. Asemakaavamuutokseen nro 8549 liittyvän tonttijaon mukaisten tonttien tultua rekisteröidyksi, tonttia 837-133-850-4 koskeva vuokrasopimus puretaan ja uudet vuokrasopimukset aiemmin mainitun aluerajauksen mukaiselle vuokra-alueelle tehdään Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n ja Pirkan opiskelija-asunnot Oy:n kanssa siten, että kummankin kanssa erikseen tehtävässä vuokrasopimuksessa noudatetaan voimassa olleen vuokrasopimuksen ehtoja.

Asemakaavamuutoksessa nro 8549 tontilla 837-133-850-4 sijaitseva suojeltava sauna-rakennus jää omalle tontilleen. Kaupunki sitoutuu vuokraamaan tontin Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n perustamalle kiinteistöosaakeyhtiölle.

Saunarakennuksen (P-6) ylläpito- ja muut kustannukset tullaan jakamaan samassa suhteessa kuin asemakaavamuutoksella nro 8549 muodostuva rakennusoikeus jakautuu. Tampereen kaupunki ja Tampereen Vuokra-asunnot Oy sitoutuvat vuokraoikeutta

luovuttaessaan velvoittamaan luovutuksensaajat osallistumaan edellä mainittuihin saunarakennuksen kustannuksiin saamansa rakennusoikeuden suhteessa.

Asemakaavamuutoksen nro 8549 myötä syntyvä ja vuokramiehelle osoitettu uudisrakennusoikeus tulee olla kokonaisuudessaan vuokrattu pitkäaikaisin vuokrasopimuksin viimeistään 31.12.2023.

Vuokraoikeuteen kohdistuvat kiinnitykset

Rasitustodistuksen mukaan vuokraoikeutta 837-133-850-4-L1 rasittaa seuraavat kiinnitykset:

- yksi (1) määrältään 141 574,20 euron suuruinen kiinnitys asno 758/3.11.2008/11378 Todetaan, että edellä vuokraoikeuteen vahvistetusta kiinnityksestä annettujen panttikirjojen haltijana on Tampereen kaupunki.

Vuokramies sitoutuu omalla kustannuksellaan viivytyksettä hallintaoikeuden tarkistuksen jälkeen vapauttamaan kaupungille siirtyneet alueet edellä mainituista kiinnityksistä.

837-133-9903-0

Todetaan, että tontti 837-133-9903-0 on kokonaisuudessaan kaupungin puistoaluetta. Asemakaavamuutoksella nro 8549 osa tontin 837-133-9903-0 alueesta osoitetaan katu- ja muihin yleisiin alueisiin kuuluvaksi ja osa asemakaavassa osoitettuihin tontteihin kuuluvaksi.

Tampereen Vuokra-asunnot Oy sopimuksen kohteena olevan alueen kehittäjänä sitoutuu esittämään tontinkäyttösuunnitelman yhteydessä mallin erillisen pysäköintirakennuksen (a-20) hallinnasta ja rakentamiskustannusten jakautumisesta. Kustannusten jakamisen perusteena käytetään rakennusluvissa pysäköintirakennuksesta osoitettujen autopaikkojen määrää sekä pysäköintirakennuksen melusuoja tuottamaa hyötyä.

Uudet vuokrasopimukset tehdään asemakaavamuutokseen nro 8549 liittyvän tonttijaon mukaisten tonttien tultua rekisteröidyksi. Vuokramiehelle osoitettu rakennusoikeus tulee olla kokonaisuudessaan vuokrattu pitkäaikaisin vuokrasopimuksin viimeistään 31.12.2023.

837-129-9901-0

Todetaan, että tontti 837-129-9901-0 on kokonaisuudessaan kaupungin katualuetta. Asemakaavamuutoksella nro 8549 osa tontin 837-133-9901-0 alueesta osoitetaan katu- ja muihin yleisiin alueisiin kuuluvaksi ja osa asemakaavassa osoitettuihin tontteihin kuuluvaksi.

Uudet vuokrasopimukset tehdään asemakaavamuutokseen nro 8549 liittyvän tonttijaon mukaisten tonttien tultua rekisteröidyksi. Vuokramiehelle osoitettu rakennusoikeus tulee olla kokonaisuudessaan vuokrattu pitkäaikaisin vuokrasopimuksin viimeistään 31.12.2023.

Kunnallistekniikan toteuttaminen

Asemakaavamuutoksen nro 8489 mukainen kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin erikseen hyväksymien suunnitelmien ja aikataulujen mukaisesti.

Johtosiirrot

Sopijapuolet vastaavat kaikista alueella tehtävien runkojohtojen siirtokustannuksista suhteessa vuokramies 70 %, kaupunki 30 %. Johtosiirtokustannuksiksi luetaan myös urakkaan mahdollisesti sisältyvät pilaantuneen maan kunnostuskustannukset.

Pilaantuneen maaperän puhdistaminen

Asemakaavamuutoksen nro 8489 alueelle on ilmakuviin perusteella tehty maatayttöjä aikaisempien rakentamistoimenpiteiden yhteydessä. Tampereen kaupunki on teettänyt alueelle ympäristötekniikan tutkimuksen (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy - Maaperän haitta-ainetutkimukset, Hippospuisto, 15.5.2020), jolla on alustavasti selvitetty täyttömaiden laatua ja mahdollista pilaantuneisuutta. Tutkimuksessa on havaittu merkkejä täyttömaissa yksittäisistä jätejakeista. Alueelta otetuista näytteistä on todettu osittain haitta-aineiden kohonneita pitoisuuksia.

Alueella olevat pilaantuneet ja/tai jätteelliset maa-ainekset tulee ottaa huomioon alueen rakentamisessa. Ennen rakentamistoimiin ryhtymistä on tulevan kaivu- ja rakentamisalueen maaperän pilaantuneisuus tutkittava tarkemmin tontin haltijan toimesta. Tutkimustulosten perusteella sovitaan pilaantuneen maan kunnostamisesta kaupungin ja tontin haltijan välillä ennen hankkeeseen ryhtymistä. Kaupunki koordinoi sopimusalueella tehtäviä kunnostustöitä ja on yhteydessä tarvittaviin viranomaisiin.

Sopijapuolet vastaavat rakentamisen laajuudessa ja viranomaisen asettaman kunnostustavoitteen mukaisista pilaantuneen maaperän ja/tai jätteellisen maan mahdollisesti aiheuttamista kunnostuskustannuksista.

Vuokramies vastaa hallitsemansa tontin 837-133-850-4 kunnostuskustannuksista yksin. Kaupungin hallitsemille yleisille alueille 837-133-9903-0000 ja 837-129-9901-0000 kohdistuvista kunnostuskustannuksista sopijapuolet vastaavat suhteessa vuokramies 70 %, kaupunki 30 %.

Muut sopimusehdot

Vuokramiehillä 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.

Vuokramiehellä on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Mikäli vuokramies luovuttaa sopimuksen kohteena olevan alueen tai sen vuokraoikeuden kolmannelle, sitoutuu vuokramies ottamaan luovutuskirjaan ehdon siitä, että tämä sopimus oikeuksineen ja velvolluuksineen sitoo myös luovutuksensaajaa uhalla, että sanottu vuokramies itse vastaa tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisestä. Luovutuksesta tulee lisäksi ilmoittaa kaupungille kirjallisesti viipymättä.

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

Tämä sopimus sitoo vuokramiehiä ja toteuttajia heti, mutta kaupunkia vasta, kun kaupunki on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt tämän sopimuksen ja kun kaupunki on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt asemakaavamuutoksen nro 8549.

Sen varalta, ettei jokin edellä mainituista päätöksistä saisi lainvoimaa, sovitaan, ettei osapuolilla ole sopimuksen raukeamisen johdosta mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan.

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samansanaista kappaletta, yksi kullekin osapuolelle.

Tampereella kesäkuun 8. päivänä 2020

TAMPEREEN KAUPUNKI



Juha Yli-Rajala
konsernijohtaja

TAMPEREEN VUOKRA-ASUNNOT OY

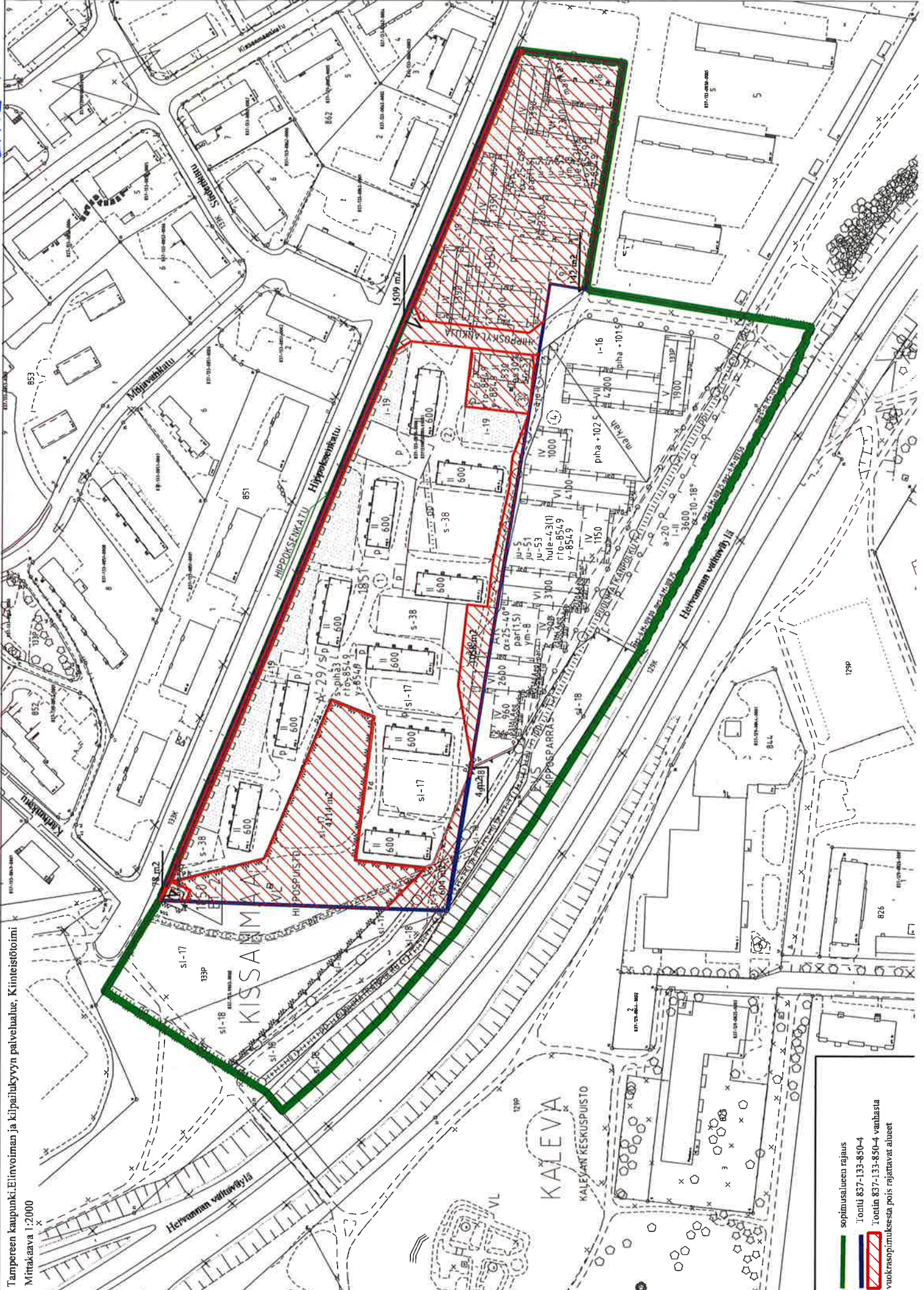


Marko Salonen
toimitusjohtaja

- LIITTEET Liite 1. Kartta sopimusalueen rajauksesta ja vuokra-alueen uudelleen rajauksesta
Liite 2. Kartta asemakaavaehdotuksesta nro 8549
Liite 3. Kartta rakennusoikeuden jakaantumisesta

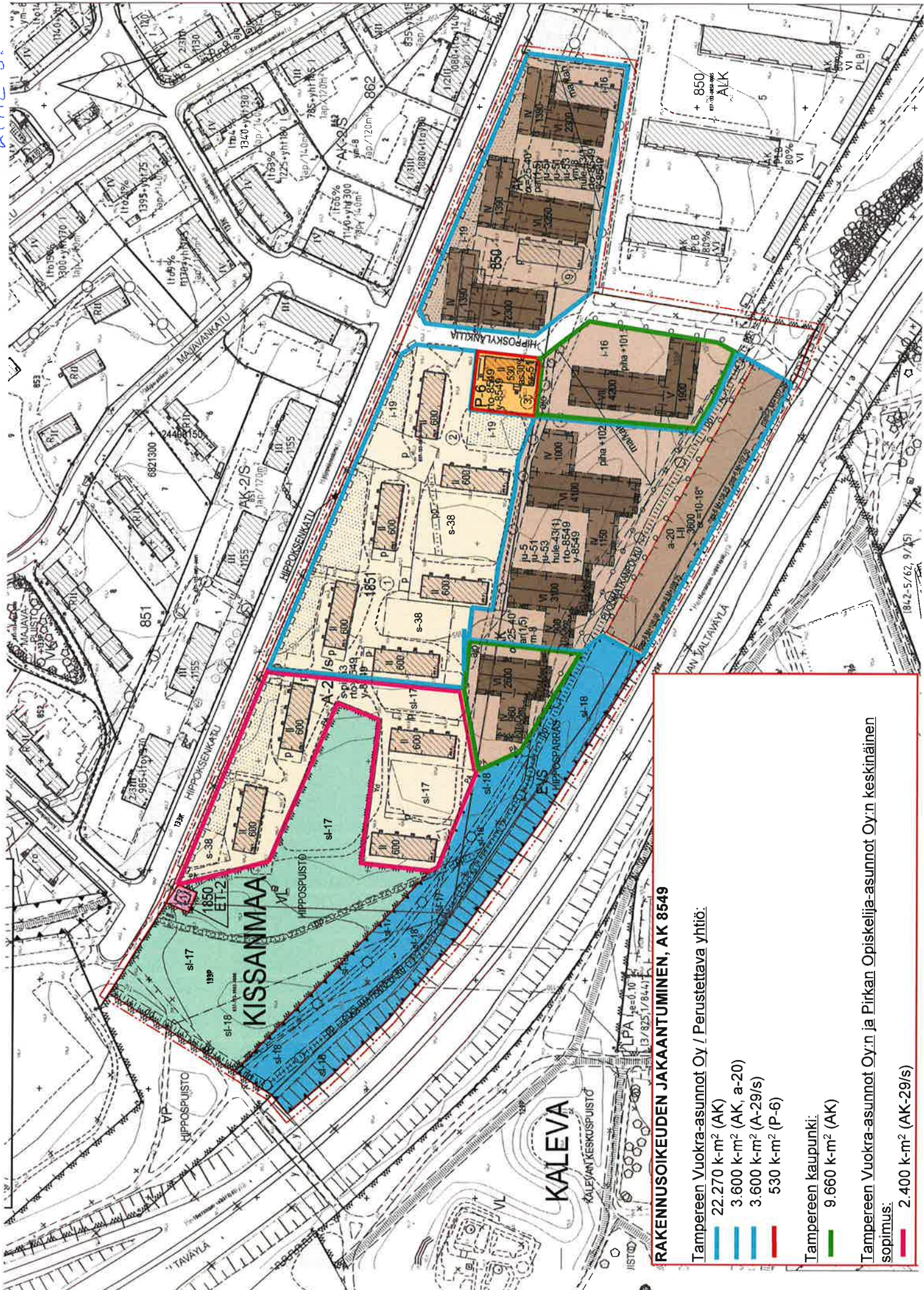
LIITE 1

Tampereen kaupunki, Elinoiman ja kilpailukyvyn palvelualue, Kiinteistötoimi
Mittakaava 1:2000



- sopimusalueen rajaus
- lontti 837-133-850-4
- lontti 837-133-850-4 vanhassa vuokrasopimuksesta pois rajattavat alueet

liite 3.



RAKENNUSOIKEUDEN JAKAANTUMINEN, AK 8549

Tampereen Vuokra-asunnot Oy / Perustettava yhtiö:

- 22.270 k-m² (AK)
- 3.600 k-m² (AK, a-20)
- 3.600 k-m² (A-29/s)
- 530 k-m² (P-6)

Tampereen kaupunki:

- 9.660 k-m² (AK)

Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n ja Pirkan Opiskelija-asunnot Oy:n keskinäinen

sopimus:

- 2.400 k-m² (AK-29/s)