

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSEEN NRO 8668 LIITTYVÄ TOTEUTUSSOPIMUS

SOPIJAPUOLET

I Tampereen kaupunki, y-tunnus 0211675-2
PL 487
33101 Tampere
jäljempänä kaupunki

II Tampereen Vanhuspalveluyhdistys ry, y-tunnus 0793023-5
Nuolialantie 46 D
33900 Tampere

Suomen Kaupunkikodit ARA Oy, y-tunnus 3091428-4
Muuraintie 5 A9
33920 Pirkkala

Lehto Asunnot Oy, y-tunnus 0189229-0
Voimatie 6B
90440 Kempele

Visura Oy, y-tunnus 2341192-9
Hyllilänkatu 12
33730 Tampere

jäljempänä yhdessä kehittäjäyhteenliittymä

Kehittäjäyhteenliittymän osapuolet vastaavat kaikista tämän sopimuksen velvoitteista yhteisvastuullisesti.

SOPIMUKSEN KOHTEENA OLEVA ALUE

Asemakaavaehdotuksen nro 8668 mukainen alue, joka käsittää LPA-tontin 837-65-7125-1. Alue rajautuu Orivedenkatuun, Valtaraittiin ja Tarjanteenpolkuun.

Sopimuksen kohteena oleva alue on kokonaan kaupungin omistuksessa ja hallinnassa.

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Tontille 7125-1 ja siihen rajoittuville katualueille on laadittu asemakaavaehdotus nro 8668, jonka yhdyskuntalautakunta hyväksyi omalta osaltaan 6.3.2018 § 44.

Asemakaavan hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Asemakaavakartta on tämän sopimuksen liitteenä 1.

Sopimuksen kohteena olevan alueen kehittämisestä on tehty kaupunginhallituksen 11.9.2017 § 526 hyväksymä 23.8.2017 allekirjoitettu yhteistyösopimus kaupungin ja kehittäjäyhteenliittymän välillä.

Yhteistyösopimuksen ja kaupunginvaltuuston 23.4.2018 hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti asemakaavan toteuttamisesta sovitaan tässä toteutussopimuksessa. Tällä toteutussopimuksella korvataan 23.8.2017 allekirjoitettu yhteistyösopimus.

23.8.2017 allekirjoitetun yhteistyösopimuksen mukaisesta kehittäjäyhteenliittymästä ovat sittemmin irtautuneet Finnpark Oy 9.4.2018 ja Kotilinnasäätiö sr 22.10.2018.

Uutena osapuolena 23.8.2017 allekirjoitetun yhteistyösopimuksen mukaiseen kehittäjäyhteenliittymään nähden ovat liittyneet Suomen Kaupunkikodit ARA Oy ja Lehto Asunnot Oy.

Suomen Kaupunkikodit ARA Oy korvaa kehittäjäyhteenliittymästä 22.10.2018 poistuneen Kotilinnasäätiö sr:n ja sille siirtyy kaikki 23.8.2017 allekirjoitetussa yhteistyösopimuksessa Kotilinnasäätiö sr:lle osoitetut oikeudet ja velvoitteet. Lehto Asunnot Oy rakentaa kohteeseen asuintaloja, jotka ovat vapaarahoitteisia tai asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) rahoittamia.

Tampereen Vanhuspalveluyhdistys ry toteuttaa Keinupuiston palvelukeskuksen laajennuksen, joka sisältää tehostetun palveluasumisen 6 ryhmäkotia ja tarvittavat palvelutilat. Uudesta rakennuksesta rakennetaan sisäkautta yhteys vanhaan Keinupuiston palvelukeskukseen, mikä mahdollistaa yhteisen toiminnan.

Visura Oy on mukana kehittäjäyhteenliittymässä tehtävänä hakea Kaupungin kanssa korttelia 7125 koskeva asemakaavamuutos (vaiheasemakaava), jolla korttelin 7125 autopaikkanormi päivitetään yhdyskuntalautakunnan hyväksymän "Pysäköinti osana kaupunkikehitystä - Tampereen pysäköintipolitiikan linjaukset" -dokumentin mukaiseksi. Niiden yhtiöiden osalta, joiden velvoitepysäköintipaikkoja on osoitettu kortteliin 7125, Visura Oy sopii pysäköintipaikkojen uudelleenjärjestelystä, hakee näiden puolesta asemakaavamuutosta (vaiheasemakaava) ja päivittää näiden yhtiöiden rakennuslupia toteutettavien autopaikkamäärien mukaisesti (liite 3).

SOPIMUSEHDOT

Asemakaavoituksesta aiheutuvat kustannukset

Kehittäjäyhteenliittymä vastaa kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvista kustannuksista, joiden osalta käytettävä taksa määräytyy jätetyn asemakaavan muutoshakemuksen saapumispäivän mukaan, sekä kulloinkin voimassa olevan kaupunkimittauksen taksan mukaisista tonttijaon laatimisesta perittävistä maksuista. Käytettävä taksa määräytyy jätetyn asemakaavan muutoshakemuksen saapumispäivän mukaan.

Rakennusoikeuden jakautuminen ja luovuttaminen

Tätä toteutussopimusta edeltävässä yhteistyösopimuksessa kirjattiin Tampereen Vanhuspalveluyhdistys ry:n rakennusoikeuden tavoiteosuudeksi vähintään 10 200 k-m². Yhdistykselle osoitettavassa rakennusoikeudessa on tapahtunut suunnittelukauden aikana muutoksia, jotka on esitetty jäljempänä olevassa taulukossa. Tampereen Vanhuspalveluyhdistys ry:n alun perin suunnittelemaa erillistä monitoimitilaa (300 k-m²) ei rakenneta kustannussyistä. Lisäksi hoitotalossa on luovuttu ulkopuolisille tarkoitetusta liiketiloista (n. 200 k-m²) ja tiivistetty palvelutiloja.

Asemakaavamuutoksella nro 8668 muodostuu rakennusoikeutta asumiskäyttötarkoitukseen yhteensä 27 700 k-m², josta sosiaalitointa, terveydenhuoltoa ja asumista palvelevien rakennusten korttelialueen (YSA-1) osuus on 14 600 k-m².

Asemakaavamuutoksella nro 8668 muodostuva rakennusoikeus jaetaan sopijapuolten kesken seuraavasti:

Sopijapuoli	Osuus (%)	Rakennusoikeuden jakaminen (k-m ²)	Käyttötarkoitus
Tampereen vanhuspalveluyhdistys ry	<u>26,35 %</u>	<u>7 300</u>	Sosiaalitointa, terveydenhuoltoa ja asumista palvelevien rakennusten korttelialue (YSA-1)
Suomen Kaupunkikodit ARA Oy	<u>26,35 %</u>	<u>7 300</u>	Sosiaalitointa, terveydenhuoltoa ja asumista palvelevien rakennusten korttelialue (YSA-1)
Lehto Asunnot Oy	<u>47,3 %</u>	<u>13 100</u>	Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saadaan rakentaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja (AK-36)
		<u>320</u>	Asumista palveleva yhteiskäyttöinen alue (AH-10)
Tampereen kaupunki		<u>80</u>	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET-1)

Asemakaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeus jaetaan sopijapuolten kesken karttaliitteessä (liite 2) osoitetulla tavalla.

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 8668 mukainen tontti nro 3 on tarkoitus luovuttaa Tampereen Vanhuspalveluyhdistys ry:lle ja Suomen Kaupunkikodit ARA Oy:lle ja sen hallinta tullaan järjestämään hallinnanjakosopimuksella. Molemmat hakevat rakentamiselle Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) rahoitusta. Suomen Kaupunkikodit ARA Oy:n tullessa mukaan osapuoleksi, on kehittäjäyhteenliittymässä sovittu, että se rakentaa kaikki asemakaavaehdotuksen nro 8668 mukaisen tontin nro 3 muut asunnot paitsi tehostetun palveluasumisen ryhmäkodit, jolloin vuokralaishallinto on tehokkaampi. Suomen Kaupunkikodit ARA Oy rakentaa MAL4-sopimuksen mukaisia kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) lyhytaikaisella korkotuella (10 v.).

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 8668 mukainen tontti nro 6 luovutetaan Lehto Asunnot Oy:lle tai perustettavalle yhtiölle, jonka perustajaosakas Lehto Asunnot Oy on. Tontti nro 6 on tarkoitus myöhemmin jakaa erillisessä tonttijaossa kahdeksi (2) tontiksi siinä osoitettujen rakennusalojen mukaisesti (liite 2).

Asemakaavamuutoksella nro 8668 syntyvä rakennusoikeus luovutetaan kaupungin toimesta vuokraamalla rekisteröidyt tontit luovutusajankohdan käypään markkinahintaiseen vuokratasoon ja kaupungin tavanomaisin sopimusehdoin. Mahdollisesti ARA:n pitkäaikaisella korkotukilainalla toteutettava tuotanto luovutetaan sen vahvistamin hinnoin. Tontit luovutetaan kehittäjäyhteenliittymän osapuolille tai niiden omistamien, tarkoitusta varten perustettujen yhtiöiden nimiin. Pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset vähintään puolesta (1/2) asemakaavamuutoksessa nro 8668 osoitetusta rakennusoikeudesta tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun tontit on rekisteröity. Kehittäjäyhteenliittymän tulee tehdä kaupungille esitys tonttijaosta yhden (1) kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen nro 8668 saatua lainvoiman. Kaikki kehittäjäyhteenliittymälle osoitettu rakennusoikeus tulee olla kokonaisuudessaan vuokrattu pitkäaikaisin vuokrasopimuksin viimeistään 31.12.2024.

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

Asuntojen koko

1. Tontista nro 6 myöhemmin erillisellä tonttijaolla muodostettavalle pohjoisemmalle tontille toteutettavan hankkeen huoneistojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 40 m² ja perheasuntoja tulee olla vähintään 25-30 % rakennuksen asuntojen lukumäärästä. Perheasuntojen tulee olla aidosti toimivia, riittävän väljiä ja kalustettavissa perheille sopiviksi; Ainakin osan perheasunnoista tulee olla huoneistoalaltaan yli 60 m².
2. Tontista nro 6 myöhemmin erillisellä tonttijaolla muodostettavalle eteläisemmälle tontille toteutetaan vapaarahoitteinen hanke, jota markkinoidaan ensisijaisesti opiskelijoille ja yli 55 -vuotiaille vanhuksille. Toissijaisesti asuntoja on mahdollista

tarjota myös muille kohderyhmille. Alustavien suunnitelmien mukaan asuntojen määrä on 252 kpl ja asuntojen huoneisto-alan ka on 25,5 m². Kohde muodostaa noin 30 % koko korttelin rakennusoikeudesta. Mikäli asuntoja ei ensisijaisesti markkinoida opiskelijoille tai ikäihmisille, koskee niitä vastaavat pinta-alavaateet kuin tontin nro 6 pohjoisempaa vapaarahoitteista kohdetta.

3. Tontin nro 3 pohjoisosaan toteutetaan alustavien suunnitelmien mukaan Tampereen Vanhuspalveluyhdistys ry:n toimesta 96 tehostetun palveluasumisen ryhmäkoti paikkaa. Alustavien suunnitelmien mukaan ryhmäkotiin toteutetaan asukkaalle oma 25,5 m²:n asunto, minkä lisäksi asuinalaan lasketaan osuus ryhmäkodin yhteisistä tiloista, jolloin asuin alaksi tulee 43 m².
4. Tontin nro 3 eteläosaan Suomen Kaupunkikodit ARA Oy:n toteutettavaksi tuleva hanke on yhteydessä palvelukeskuksen kiinteistöön. Huoneistojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 40 m². Alustavien suunnitelmien mukaan asuntojen määrä on 127 kpl vuokra-asuntoa, keskipinta-ala on 40,5 m², 1h (30 m²) asuntoja 75 kpl, 2h (39 m²) asuntoja 19 kpl, 3h (55,5 m²) asuntoja 19 kpl, 4h asuntoja (75,5 m²) 16 kpl. Kohteelle on tarkoitus hakea asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) lyhytaikaista korkotukilainaa.

Velvoitepysäköintipaikkojen korvaaminen

Sopimuksen kohteena olevalle LPA-tontille 837-65-7125-1 on osoitettu naapuritonttien rakennuslupien mukaisia autopaikkoja yhteensä 337 kpl. Kehittäjäyhteenliittymä korvaa ja toteuttaa kortteliin 7125 naapuritonttien rakennusluvista osoitetuista autopaikoista liitteenä olevan yhteenvedon mukaisesti eli yhteensä 286 autopaikkaa (liite 3).

Visura Oy ja liitteessä 3 mainitut yhtiöt ovat tehneet toteutettavista autopaikoista velvoitepaikkasopimukset. Lisäksi Visura Oy hakee asemakaavamuutosta (vaiheasemakaava) korttelissa 7125 ja sille pysäköintioikeuden omaavien yhtiöiden tonteilla. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa "Pysäköinti osana kaupunkikehitystä - Tampereen pysäköintipolitiikan linjaukset" mukaisten pysäköintinormien käyttö. Liitteessä 3 mainitut 31 yhtiötä ovat antaneet valtakirjan Visura Oy:lle asemakaavamuutoksen hakemiseksi ja yhtiöiden rakennuslupien päivittämiseksi.

Kaupunki sitoutuu vuokraamaan tontin 837-65-7129-3 kehittäjäyhteenliittymälle korttelin 7125 nykyisten pysäköintipaikkojen tilapäiseen järjestämiseen työmaa-ajaksi, kuitenkin enintään 5 vuoden ajaksi. Tontti luovutetaan siten, että siltä on kaadettu ja poistettu pystyssä oleva puusto. Kehittäjäyhteenliittymä vastaa muilta osin kustannuksellaan pysäköintialueen toteuttamisesta ja sen hallinnoinnista.

Mahdolliset johtosiirrot

Kehittäjäyhteenliittymä vastaa kaikista toteuttamiseen liittyvistä johtosiirtojen kustannuksista.

Pilaantuneen maaperän puhdistaminen

Kaupungilla ei ole tietoa kohteen pilaantuneisuudesta. Mikäli rakentamishankkeen aikana havaitaan pilaantuneisuutta, on rakentajan viipymättä otettava yhteyttä kaupunkiin, kiinteistötoimeen ja sovittava tarvittavista toimenpiteistä. Kaikista toimenpiteistä, joista syntyy kaupungille kustannuksia, on sovittava etukäteen ennen niiden toteuttamista. Mikäli toimenpiteistä ei ole sovittu ennen niiden toteuttamista, ei niistä aiheutuneita kustannuksia hyväksytä jälkikäteen.

Kaupunki ei vastaa missään tilanteessa mahdollisista pilaantuneen maan kunnostuksen tai selvittelyiden aiheuttamista viivästyksistä hankkeelle.

Saatuaan tiedon pilaantuneisuudesta kaupunki asettaa hankkeeseen puitesopimuksen piirissä olevan ympäristötekniikan konsultin ohjaamaan pilaantuneisuuden tutkimuksia ja kunnostuksen valvontaa. Kaupunki vastaa konsultin kustannuksista sekä näytteiden laboratoriokustannuksista.

Rakentaja vastaa kaikista kaivuun ja täyttökustannuksista, massojen kaikista kuljetuskustannuksista sekä puhtaiden- ja kynnysarvomaiden vastaanottomaksuista. Kaupunki vastaa poistettavan pilaantuneen maan (> VNa 214/2007 alempi ohjearvo) vastaanottomaksuista ja mahdollisista pima-päätöksen edellyttämistä huomio- tai eristerakenteista.

Kunnallistekniikan toteuttaminen

Asemakaavamuutoksen nro 8668 mukainen kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin erikseen hyväksymien suunnitelmien ja aikataulujen mukaisesti.

Muut sopimusehdot

Kehittäjäyhteenliittymällä 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.

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

Tämä sopimus sitoo kehittäjäyhteenliittymän osapuolia heti, mutta kaupunkia vasta, kun kaupunki on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt tämän sopimuksen ja kun kaupunki on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt asemakaavamuutoksen nro 8668.

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

Tätä sopimusta on laadittu viisi (5) samansisältöistä kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle.

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Tampereella 13. päivänä elokuuta 2020

TAMPEREEN KAUPUNKI



Teppo Rantanen
elinvoimajohtaja

Tampereella 12. päivänä elokuuta 2020

TAMPEREEN VANHUSPALVELUYHDISTYS RY



Jorma Lehtisaari
toiminnanjohtaja



Jarkko Auvinen
puheenjohtaja

SUOMEN KAUPUNKIKODIT ARA OY



Hans Koivukangas
toimitusjohtaja

LEHTO ASUNNOT OY

valtuuttamana:



Vili Valajärvi
hankepäälikkö

VISURA OY



Pekka Visuri
toimitusjohtaja

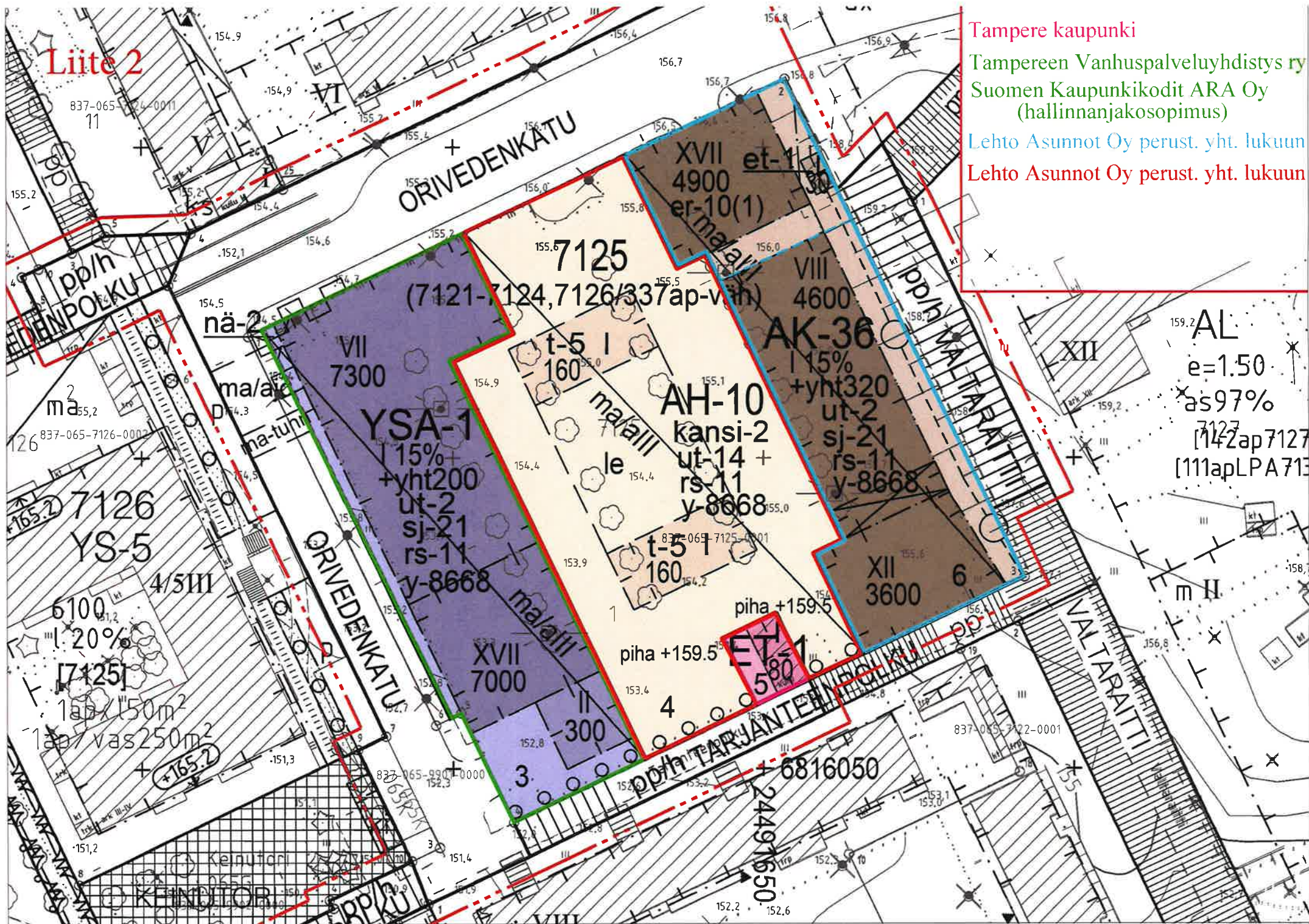
LIITTEET

Liite 1: Kartta, asemakaavaehdotus nro 8668

Liite 2: Rakennusoikeuksien jakaminen

Liite 3: Autopaikkasopimukset

Liite 2



Nro	Omistaja / Haltija	y-tunnus	Kiinteistötunnus	Vuokra/ Omistus	Rakennus luvissa osoitettu AP-määrä	Rakennetta vat autopaikat autohalliin	Rakennet tavat paikat tontille	Vaiheasema kaavalla muutettava AP määrä	Velvoite paikkaso pimus	Autopaikka sopimus vaihtoehto	Valtakirja
1	Asunto Oy Tampereen Hervannan Turva	0211482-9	837-65-7123-5	Omistus	10	9	0	1	X	A	Ok
2	As. Oy Hervanta	0155816-1	837-65-7121-2	Omistus	26	26	0	0	X	A	Ok
3	Asunto Oy Satosakari	0156687-4	837-65-7124-12	Omistus	26	23	0	3	X	B	Ok
4	Asunto Oy Väkynkallio	0157042-7	837-65-7123-6	Omistus	28	25	0	3	X	A	Ok
5	Asunto Oy Tampereen Hervannan Puistokallio	0211481-0	837-65-7123-4	Omistus	17	15	0	2	X	B	Ok
6	Asunto Oy Torisevankallio	0156912-7	837-65-7123-7	Omistus	19	19	0	0	X	A	Ok
7	Asunto Oy Satosanteri	0156690-3	837-65-7124-13	Omistus	25	25	0	0	X	B	Ok
8	Asunto Oy Satosamuli	0156689-0	837-65-7124-11	Omistus	12	11	0	1	X	A	Ok
9	Asunto Oy Satoseveri	0156693-8	837-65-7124-7	Omistus	19	17	0	2	X	A	Ok
10	Keinupuistokeskus Oy	0154177-3	837-65-7126-2	Omistus	28	3	20	5	X	B	Ok
11	Lumo Kodit Oy / Opiskelijankatu 8	2336408-5	837-65-7122-2	Omistus	19	17	0	2	X	A	Ok
12	Lumo Kodit Oy / Opiskelijankatu 10	2336408-5	837-65-7122-3	Omistus	24	21	0	3	X	A	Ok
13	Sato-Asunnot Oy / Opiskelijankatu 14		837-65-7121-3	Omistus	20	18	0	2	X	B	Ok
14	VTs Orivedenkatu 15		837-65-7121-1	Vuokra	29	26	0	3	X	B	Ok
15	VTs Orivedenkatu 13		837-65-7122-1	Vuokra	35	31	0	4	X	B	Ok
					337	286	20	31			