

YHTEISTYÖSOPIMUS

OSAPUOLET

- I Tampereen kaupunki, Y-tunnus: 0211675-2
PL 487
33101 Tampere,
jäljempänä "kaupunki"
- II Pirkanmaan Osuuskauppa, Y-tunnus: 0536307-0
Lempääläntie 21
33820 Tampere,
jäljempänä "yhtiö" tai osapuolet II, III ja IV yhdessä "yhtiöt"
- III Kiinteistö Oy Sampo 68, Y-tunnus: 1064895-1
c/o Pirkanmaan Osuuskauppa
Lempääläntie 21
33820 Tampere,
jäljempänä "yhtiö" tai osapuolet II, III ja IV yhdessä "yhtiöt"
- IV Kiinteistö Oy Sampo 70, Y-tunnus: 2243728-9
c/o Pirkanmaan Osuuskauppa
Lempääläntie 21
33820 Tampere,
jäljempänä "yhtiö" tai osapuolet II, III ja IV yhdessä "yhtiöt"

SOPIMUKSEN KOHTEENA OLEVA ALUE

Sopimusalue käsittää seuraavat alueet:

Kaupungin hallinnassa olevat alueet, yhteensä 18.121 m²:

- tontti 837-119-887-5 (2.184 m²)
- noin 5.649 m²:n suuruinen alue tontista 837-119-887-23
- noin 291 m²:n suuruinen alue tontista 837-119-887-14
- noin 8.082 m²:n suuruinen alue katualueesta 837-119-9901-0
- noin 926 m²:n suuruinen alue puistosta 837-119-9903-0
- noin 989 m²:n suuruinen alue katualueesta 837-129-9901-0

Pirkanmaan Osuuskaupan hallinnassa olevat alueet, yhteensä 4.710 m²:

- noin 552 m²:n suuruinen alue tontista 837-119-887-25
- noin 4.158 m²:n suuruinen alue tontista 837-119-887-26

Kiinteistö Oy Sampo 68:n hallinnassa olevat alueet, yhteensä 4.314 m²:

- tontti 837-119-887-8 (4.314 m²)

Kiinteistö Oy Sampo 70:n hallinnassa olevat alueet, yhteensä 4.870 m²:

- tontti 837-119-887-21 (4.870 m²)

Tässä sopimuksessa kustannusten ja syntyvän rakennusoikeuden jakautumista laskettaessa katsotaan edellä mainitusta poiketen tontin 837-119-887-26 pinta-alasta (4.158 m²) kuuluvan 1/3 Tampereen kaupungin hallintaan ja 2/3 Pirkanmaan Osuuskaupan hallintaan. Lisäksi Pirkanmaan Osuuskaupan kokonaan omistamien Kiinteistö Oy Sampo 68:n ja Kiinteistö Oy Sampo 70:n hallinnassa olevien alueiden (tontit 837-119-887-8, 4.314 m² ja 837-119-887-21, 4.870 m²) pinta-alat on kustannusten ja syntyvän rakennusoikeuden jakautumista laskettaessa lisätty Pirkanmaan Osuuskaupan hallinnassa olevien alueiden pinta-aloihin.

Osapuolten hallinnassa olevien alueiden pinta-alat jakautuvat siten tässä sopimuksessa seuraavasti:

- Tampereen kaupunki 19.507 m² eli noin 60,9 %
- Pirkanmaan Osuuskauppa 12.508 m² eli noin 39,1 %

Sopimusalueen kokonaisala on noin 32.015 m², ja se on rajattu liitteenä olevan karttaan mustalla viivalla. Osapuolten hallitsemat alueet on osoitettu liitteenä olevassa kartassa omilla väreillään.

Selvyyden vuoksi todetaan, että suunnittelualue tulee olemaan pinta-alaltaan sopimusalueetta laajempi. Tämä yhteistyösopimus koskee vain sopimusalueetta ja mahdollisista sopimusalueen ulkopuolisista maankäytön muutoksista sovitaan erikseen.

SOPIMUKSEN TAUSTA

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 23.4.2018 maapolitiikan linjaukset, jonka kohdassa 4.4. Hankekehittäminen todetaan, että kaupunki kannustaa toimijoita olemaan aktiivisia ja

esittämään hankekehitysideoita, jotka voivat kohdistua kaupungin omistamiin maa-alueisiin.

Sopimusalue sijaitsee Sammonkadun ja Hervannan valtavyöhykkeen liittymäalueen eteläpuolella, noin kolmen kilometrin päässä Tampereen keskustasta Kalevanrinteen kaupunginosassa. Rakenteilla olevan raitiotien vaihtopysäkkialue lähiympäristöineen tulee muodostamaan Kaleva -Hakametsä paikalliskeskuksen toiminnallisen ydinalueen. Kantakaupungin yleiskaavaehdotuksessa 2040 Hervannan valtavyöhykkeen – Sammonkadunliittymän seutu on osoitettu maankäyttömerkinnöillä, keskustatoimintojen alueeksi, elinvoiman vyöhykkeeksi, täydentyväksi keskustaksi sekä paikalliskeskukseksi.

Sopimusalue koostuu kaupungin ja yhtiöiden omistamista tonteista ja kaupungin yleisistä katu- ja puistoalueista. Voimassa olevissa asemakaavoissa nro 5511, 7101 ja 8500 korttelin 887 tonttien käyttötarkoitukset ovat:

- liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta on K-11,
- pienteollisuusrakennusten korttelialuetta (TP),
- moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialuetta (AM),
- liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-3),
- autopaikkojen korttelialue (LPA).

Yhtiöiden omistamilla tonteilla sijaitsee Pirkanmaan Osuuskaupan vähittäiskaupan suuryksikkö Prisma ja Kiinteistöosakeyhtiö Sampo 68:n ja Kiinteistöosakeyhtiö Sampo 70:n liikerakennukset.

Aloitteen asemakaavan muutokselle ovat tehneet kaupunki ja yhtiöt. Kohde on asemakaavaohjelman kohde vuodelle 2021. Kaupunki ja Pirkanmaan Osuuskauppa ovat yhdessä järjestäneet alueella arkkitehtuurikilpailun suunnittelun lähtökohdiksi.

Hanke tukee kaupunkistrategian mukaista kestävästä kasvusta tuottamalla täydennysrakentamista tehokkaan joukkoliikenteen vyöhykkeelle. Kehitettävä alue sijaitsee kanta-kaupungin yleiskaava 2040:ssä osoitetun Kalevan paikalliskeskuksen laadukkaiden ja kehittyvien joukkoliikennedyhteyksien alueella.

SOPIMUKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Kaupunki ja yhtiöt kehittävät aluetta yhteistyössä yli olemassa olevien kiinteistörajojen.

Tällä sopimuksella sovitaan yhteistyön keskeisistä tavoitteista, ehdoista ja osapuolten tehtävistä sekä kustannustenjaosta suunnitteluvaiheessa sekä sovitaan muodostuvan rakennusoikeuden ja investointikustannusten jakamisen periaatteista.

Sopimusalueesta on tarkoituksena luoda toiminnallisesti, kaupunkikuvallisesti sekä arkkitehtonisesti korkeatasoinen kokonaisuus Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ydinalueeksi. Tavoitteena on kytkeä toisiinsa toimivaksi, viihtyisäksi ja korkeatasoiseksi kaupunkitilojen kokonaisuudeksi Sarvijaakonaukion (Hakametsän) joukkoliikenteen vaihtopysäkkialue sekä kehittyvään Prisma Kalevaan liittyvät liiketilat, julkiset ja yksityiset palvelut, toimitilat, erimuotoinen asuntorakentaminen sekä julkiset ulkotilat

Pirkanmaan Osuuskaupan tavoitteena asemakaavamuutokselle on säilyttää Kalevan Prisman nykyiset vahvuudet ja kehittää kortteliin palvelukokonaisuus, joka sopii sijaintiin ja vahvistaa kauppa- ja aluekeskuksen roolia tulevaisuudessa. Kaleva-Hakametsän paikalliskeskuksen suunnittelukilpailun voittajatyö on hyvä lähtökohta Prismakorttelin jatkokehittämiselle.

Muita Pirkanmaan Osuuskaupan tavoitteita ovat:

- Prisman asema korttelin näkyvänä veturina ei saa vaarantua ja asiointin on oltava jatkossakin helppoa ja sujuvaa kaikilla liikennemuodoilla korttelin liiketiloissa,
- liiketilat halutaan keskittää suuremmaksi, nykyiseen rakennukseen liittyväksi kokonaisuudeksi ja asuinrakennusten kivijalkoihin toteutetaan vain yksittäisiä, pieniä liiketiloja.
- pysäköinnin suunnittelu korttelissa on erittäin tärkeässä roolissa. Pysäköinnin on oltava sujuvaa ja asiakaspaikkojen eriytettyä asuntojen pysäköintipaikoista. Pysäköintipaikkoja on oltava riittävästi.
- tavoitteena on mahdollistaa kauppakeskuksen alle parkkihalli, mistä osoitetaan kauppakeskuksen käyttöön autopaikat, joiden sijainti on riittävän lähellä liikekeskuksen alla. Osa paikoista voi olla kaupungin kanssa yhdessä maksettuja

liityntäpysäköinnin paikkoja. Pysäköinnin osalta tavoitteena mahdollisimman kustannustehokas toteutus ja omistamisen malli.

- rakentamisen vaiheistus korttelissa on suunniteltava tarkkaan. Rakentaminen on suunniteltava siten, että vaikutukset liiketoiminnalle jäisivät mahdollisimman vähäisiksi. Rakentamisen aika on pidettävä tiiviinä.
- päivittäistavarakaupalle tulisi osoittaa lisää rakennusoikeutta vähintään 400 k-m².
- huoltoliikenteen sujuva hoitaminen on varmistettava ja ratkaisu on suunniteltava yhteistyössä liikenteen ja kuljetusalan ammattilaisten kanssa.
- kaavaratkaisun on mahdollistettava kustannustehokas rakentaminen, jotta mahdollistettaisiin myös mm. liikuntapalvelujen sijoittuminen liiketilojen laajenusosaan.
- julkisen katutilan käyttö ja huolto on suunniteltava jo kaavoitusvaiheessa.

Tampereen kaupungin tavoitteena on mahdollistaa kaupungin strategiset kasvutavoitteet ja täydennysrakentaa tehokkaan joukkoliikenteen vaikutusalueelle, etenkin raitiotien läheisyyteen, maankäytöllisesti tehokkaasti. Kehittämisen tavoitteena on liiketilojen, palveluiden ja asumisen yhteensovittaminen ja kaupunkimaisen ympäristön luominen Kalevan paikalliskeskuksen ytimeen. Kaupungin tavoitteet on kuvattu alueen suunnittelutyön pohjaksi järjestetyssä kutsukilpailussa.

Sopimusalueen liikennejärjestelyt ovat viime vuosien aikana muuttuneet ja sen myötä katu- ja ajoneuvojen pintapysäköintiin osoitettuja alueita halutaan kehittää rakentamisen piiriin.

Kaupungin tavoitteena on, että kehitettävälle alueelle muodostuu myös MAL4-sopimuksen mukaista kohtuuhintaista asumista. Kaupunki näkee, että yhdessä yhtiöiden kanssa aluetta kehittämällä voidaan alueen maankäyttöä tehostaa entisestään ja saavuttaa niin taloudellisesti kuin myös kaupunkikuvallisesti laadukas suunnitelma.

Selvyyden vuoksi todetaan, että ennen kaavaluonnoksen tai -ehdotuksen nähtäville asettamista kaupunki ei voi tehdä sitovia sopimuksia kaavan toteuttamiseen liittyvistä kysymyksistä. Tällä sopimuksella sovitaan ainoastaan periaatteista koskien tulevaa rakennusoikeuden luovutusta sekä muuta maankäyttöä. Tarkemmin asiasta sovitaan kaavaluonnoksen tai -ehdotuksen oltua julkisesti nähtävillä.

ASEMAKAAVOITUS JA SIITÄ AIHEUTUVAT KUSTANNUKSET

Hankkeen toteutuminen edellyttää asemakaavamuutosta. Kaupunki vastaa asemakaavan muutosprosessista. Asemakaavan laadinnassa noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä. Tämä sopimus ei sido kaupunkia laadittavan asemakaavan sisällön osalta. Osapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistytävä asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda tavoitteita vastaavan asemakaavan hyväksymiseen. Mikäli näin kävisi, ei osapuolilla ole tässä tapauksessa mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan.

Osapuolet vastaavat kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvista kustannuksista sekä kulloinkin voimassa olevan kaupunkimittauksen taksan mukaisista tonttijaon laatimisesta perittävistä maksuista. Kaavoituksessa käytettävä taksa määräytyy asemakaavan muutoshakemuksen saapumispäivän mukaan. Asemakaavaa varten vaadittavien selvitysten riittävyttä ja sisältöä ohjaa kaavoitus. Asemakaavoitus tilaa selvitykset puitesopimuskumppaneiltaan ja laskuttaa selvitykset niiden valmistuttua osapuolilta. Kaavoitukseen liittyvät kustannukset jaetaan osapuolten kesken suhteessa kaupunki 60,9 % ja yhtiöt 39,1 %.

Osapuolet laativat viitesuunnitelman asemakaavoituksen ohjauksen mukaisesti. Viitesuunnitelman laatimisen kustannusjako on sama kuin muissa kaavoitukseen liittyvissä kustannuksissa.

Osapuolet varmistavat, että esitetty täydennysrakentamissuunnitelma on taloudellisesti toteuttamiskelpoinen.

MAANKÄYTÖN MUUTOKSEN EDELLYTTÄMÄT INVESTOINTIKUSTANNUKSET

Pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistaminen

Osapuolet vastaavat pilaantuneiden maiden kunnostamisesta hallitsemillaan alueilla. Sopimusalueella tapahtuvan maaperän pilaantuneisuuden tutkimus- ja suunnittelutyön kustannukset jaetaan osapuolten kesken suhteessa kaupunki 60,9 % ja yhtiöt 39,1 %.

Rakennusten purkaminen

Osapuolet vastaavat hallinnoimillaan alueilla olevien rakennusten purkukustannuksista.

Mahdolliset runko- ja telejohtosiirrot

Sopijapuolet vastaavat kaikista sopimusalueella tehtävien runko- ja telejohtojen siirtokustannuksista suhteessa kaupunki 60,9 % ja yhtiöt 39,1 %. Johtosiirtokustannuksiksi luetaan myös urakkaan mahdollisesti sisältyvät pilaantuneen maan kunnostuskustannukset.

RAKENNUSOIKEUDEN LUOVUTUS JA YHDYSKUNTARAKENTAMISESTA AIHEUTUVAT KUSTANNUKSET

Asemakaavamuutoksessa sopimusalueelle syntyvä uusi rakennusoikeus jaetaan osapuolten kesken suhteessa kaupunki 60,9 % ja yhtiöt 39,1 %. Osapuolet voivat luovuttaa rakennusoikeuden edelleen kolmannelle.

Asemakaavamuutoksen myötä nykyisten tonttien rajaukset ja pinta-alat muuttuvat. Alueen voimassaolevat vuokrasopimukset päätetään ja asemakaavamuutoksen myötä muodostuville tonteille laaditaan uudet vuokrasopimukset. Kaupunki luovuttaa alueelle asemakaavamuutoksella syntyvän rakennusoikeuden vuokraamalla tai myymällä rekisteröidyt tontit luovutusajankohdan mukaisella käyvällä arvolla. ARA-tuotto luovutetaan ARA:n vahvistamin hinnoin. Ennen pitkäaikaista maanvuokrasopimusta tontit voidaan varata enintään kahdeksi vuodeksi. Varausajalta peritään ajankohdan maapolitiikan linjausten mukaista varausmaksua.

Muilta, kuin kaupungin vuokraamien alueiden osalta, rakennusoikeuden jakautuminen toteutetaan tarvittavin aluevaihdoin ja luovutuksin.

Luovutuksista, rakennusoikeuden arvosta sekä tarkemmasta toteuttamisaikataulusta sovitaan erikseen kaavaehdotusvaiheessa laadittavassa toteutus sopimuksessa sekä lainvoimaisen asemakaavamuutoksen jälkeen laadittavissa rekisteröityjen tonttien pitkäaikaisissa maanvuokrasopimuksissa, maankäyttösopimuksissa ja luovutuskirjoissa. Yhtiöt sitoutuvat asemakaavamuutoksen liittyen osallistumaan kaupungille yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kustannuksiin osallistumisesta sovitaan osapuolten kesken erikseen kaavaehdotuksen oltua julkisesti nähtävillä.

SOPIMUKSEN IRTISANOMINEN

Osapuolilla on oikeus irtisanoa tämä sopimus päättymään milloin tahansa ennen lopullisen, kaavaluonnoksen tai -ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tehtävien sopimusten allekirjoittamista, mikäli se on hankkeen toteuttamisen kannalta perusteltua. Yhtiön irtisanoessa sopimuksen kaupunki laskuttaa irtautujalta sen osuuden jo tilatuista selvityksistä yms. ja toteutuneista kaavanlaadintakustannuksista. Kaupungilla on rajoittamaton oikeus korvauksetta käyttää kaavanlaadinnan yhteydessä syntynyttä valmistelumateriaalia.

Osapuolilla ei tässä tapauksessa ole muita vaatimuksia toisiaan kohtaan.

MUUT EHDOT

Hankkeen ohjaus tapahtuu asemakaavan ohjausryhmässä.

Osapuolet eivät voi kokonaan tai osittain siirtää tätä sopimusta kolmannelle ilman toisten osapuolten antamaa kirjallista hyväksyntää. Sopijapuolen mahdollinen sulautuminen toisen sopijapuolen kanssa ei vaikuta sopimuksen voimassaoloon tai ehtoihin.

Tämä sopimus on voimassa 31.12.2024 saakka. Mikäli tällöin sopimuksen kohdealuetta koskeva asemakaavaprosessi on hallinto-oikeuden tai korkeimman hallinto-oikeuden käsittelyssä, jatkuu sopimuksen voimassaolo siihen saakka, kunnes asemakaavaa koskeva päätös on lainvoimainen. Sopimuksen voimassaolon päättymisestä huolimatta osapuolet vastaavat edelleen kaavoituskustannuksista tämän sopimuksen mukaisesti.

Tämä sopimus sitoo yhtiöitä heti, mutta kaupunkia vasta, kun kaupungin tätä sopimusta koskeva päätös on saanut lainvoiman.

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Tätä sopimusta on tehty neljä (4) samansanaista kappaletta, yksi kullekin osapuolelle.

Tampereella elokuun 11. päivänä 2020

TAMPEREEN KAUPUNKI



Juha Yli-Rajala
konsernijohtaja

Tampereella heinäkuun 6. päivänä

PIRKANMAAN OSUUSKAUPPA



Jani Virtanen
talousjohtaja



Ville Jylhä
toimialajohtaja

KIINTEISTÖ OY SAMPO 68



Jani Virtanen
hallituksen puheenjohtaja



Ville Jylhä
hallituksen jäsen

KIINTEISTÖ OY SAMPO 70



Jani Virtanen
hallituksen puheenjohtaja



Ville Jylhä
hallituksen jäsen

LIITTEET Liite 1. Kartta

