

YHTEISTYÖSOPIMUS

OSAPUOLET

Maanomistaja:	Tampereen kaupunki, y-tunnus: 0211675-2, jäljempänä kaupunki
Vuokramies:	Tampereen Vuokratalosäätiö sr, y-tunnus 0155666-8 Puutarhakatu 8 33210 Tampere
Vuokramies:	Kotipirtti ry, y-tunnus 1636394-9 Käräjätörmä 12 33310 Tampere
Vuokramies:	Asunto Oy Tampereen Omapirtti, y-tunnus 1717857-7 c/o Lännen Isännöintipalvelu Oy Kokkolankatu 4 33300 Tampere

SOPIMUKSEN KOHTEENA OLEVA ALUE

Sopimusalue käsittää seuraavat kaupungin omistamat alueet:

Vuokramiehenä Tampereen Vuokratalosäätiö sr:

837-223-2222-1

837-223-2222-4

837-223-2223-1

Vuokramiehenä Kotipirtti ry:

837-223-2222-5

Vuokramiehenä Asunto Oy Tampereen Omapirtti:

837-223-2222-6

Tampereen kaupungin hallinnassa olevat, sopimusalueelle sijoittuvat osat kiinteistöistä:

837-223-9903-0

837-600-2-452

837-233-9903-0

837-233-9901-0

Sopimusalue on rajattu liitteenä olevan karttaan punaisella viivalla. Kartan turkoosi väri osoittaa Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n hallitsemat alueet, tummansininen väri osoittaa Kotipirtti ry:n hallitseman alueen ja violetti väri osoittaa Asunto Oy Tampereen Omapirtin hallitseman alueen. Tampereen kaupungin hallitsemat alueet on osoitettu vihreällä rajauksella.

SOPIMUKSEN TAUSTA

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.3.2014 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 Tohlopin kaupunginosassa ja käsittää Käräjätörmän alueen asemakaavan mukaisia tontteja sekä katu- ja yleisiä alueita. Tampereen kaupungin vuokraamilla tonteilla on olemassa Kotipirtti ry:n, Asunto Oy Tampereen Omapirtin ja Tampereen Vuokratalosäätiön omistamaa rakennuskantaa. Edellä mainitut toimijat omistavat alueella omistusasuntoja, vuokra-asuntoja, senioriasuntoja ja palveluasumisen tiloja. Vuokratut tontit rajoittuvat kaupungin omistamiin katu-, lähivirkistys- ja suojaviheralueisiin.

Käräjätörmän kehittäminen käynnistyi Asumisen rahoitus- ja kehityskeskus ARAn lähestyessä Tampereen kaupunkia esittäen ympäristöministeriön Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelmaan liittyvän valtakunnallisen palvelukorttelipilotin toteuttamista Kotipirtti ry:n, ARAn ja Tampereen kaupungin kesken. ARA haluisi toteuttaa pilottisuunnittelun arkkitehtikilpailuna. Edellä mainitut tahot pyysivät Tampereen Vuokrata-

losäätin mukaan järjestämään Käräjätörmän monisukupolvisen yhteisökylän arkkitehtikilpailua yhdessä Suomen Arkkitehtiliitto SAFAn kanssa. Oma Tesoma -hanke osallisti asukkaita kilpailuun liittyen.

Kaupunki on Tesoman yleissuunnitelmassa tutkinut alueen täydennysrakentamista. Nyt esitetty osa-alue oli osoitettu yleissuunnitelmassa täydennysrakentamiselle. Kotipirtti ry:n tehostetun palveluasumisen laajennus on mukana ikäihmisten palveluiden palveluverkkosuunnitelmassa. Käräjätörmän alueen asemakaavamuutos on kaupungin kaavoitusohjelman kohde vuodelle 2018.

Alueen suunnittelusta järjestetyn arkkitehtuurikutsukilpailun tavoitteena oli löytää ratkaisu Käräjätörmän monisukupolvisen yhteisökylän asemakaavan muutostyön ja jatkosuunnittelun pohjaksi. Kilpailutehtävä koostui kahdesta osasta: koko alueen asemakaavatasoisesta yleissuunnitelmasta ja ns. ”palvelukorttelin” tarkemmasta suunnitelmasta. Kilpailutehtävänä oli suunnitella palvelukorttelista tehostettua palveluasumista ja monipuolisesti muuta asumista yhdistelevä korttelikonaisuus, jossa on viihtyisää ja turvallista asua. Täydennysrakentamisen aluetta tuli tarkastella osana suunnittelutehtävää ideatasolla. Tavoitteena oli luoda kokonaisuudesta elävä ja yhteisöllinen alue. Palvelukorttelin osalta tavoitteena oli lisäksi löytää uudenlaisia muistisairaiden asumisen ratkaisuja, jotka haastavat perinteiset ryhmäkotiratkaisut.

Vuokramiehet ovat asemakaavan muutoshakemuksilla ilmaisseet halukkuutensa alueen kehittämiseksi ja suunnittelulle. Kilpailun jälkeen hanketahot ja kaupunki käynnistivät yhteistyösopimuksen laadinnan.

Hanke on Tampereen kaupungin maapolitiikan linjausten ja täydennysrakentamisen tavoitteiden mukainen. Kehitettävä alue sijaitsee laadukkaiden ja kehittyvien joukkoliikenneyhteyksien alueella lähellä Tesoman aluekeskusta.

SOPIMUKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Kaupunki ja Tampereen Vuokralosäätö, Kotipirtti ry ja Asunto Oy Tampereen Omapirtti kehittävät aluetta yhteistyössä.

Tällä sopimuksella sovitaan yhteistyön keskeisistä tavoitteista, ehdoista ja osapuolten tehtävistä sekä kustannustenjaosta suunnitteluvaiheessa sekä sovitaan periaatteista koskien tulevaa rakennusoikeuden luovutusta sekä muuta maankäyttöä.

Tampereen Vuokratalosäätiön tavoite hankkeelle on toteuttaa alueelle arkkitehtikilpailun mukainen kokonaisuus. Merkittävästä rakennusoikeuden määrästä ja nykyisten rakennusten jäljellä olevasta elinkaaresta johtuen säätiön intressinä on ratkaisu, joka on mahdollista toteuttaa vaiheittain noin 10 vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi.

Kotipirtti ry:n tavoitteena on toteuttaa arkkitehtuurikilpailussa niin kutsutun palvelukorttelin osan voittaneen Punoksen mukainen kokonaisuus. Palvelukorttelin tulee mahdollistaa eri-ikäisten, erilaista apua kaipaavien ja eri elämäntilanteissa olevien asukkaiden sijoittuminen muuntojoustaaviin asuntoihin. Kotipirtti ry:n tavoitteena on toteuttaa tilat 32 muistisairaalle. Nämä tilat edellyttävät rakennusoikeutta noin 2 300 - 2 500 k- m². Tilojen tulisi sijoittua sekoittuneesti muun asumisen joukkoon. Palvelukorttelin lisärakennusoikeuden määräksi Kotipirtti ry:n tavoite on 9 000 k- m², josta yhdistyksen osuutta olisi edellä mainitut muistisairaiden tilat. Kotipirtti ry näkee sekoittuvien ja monipuolisten asumismuotojen lisäksi tärkeänä monipuoliset asukkaiden yhteistilat ja että alueelle sijoittuu myös asukkaita palvelevaa liiketilaa. Yhdistys painottaa piha-alueiden soveltuvuutta esteettömään liikkumiseen ja pysäköinnin järjestämistä mahdollisimman tehokkaasti.

Tampereen kaupunki on ollut mukana muiden sopijakumppaneiden kanssa Käräjätörmän arkkitehtuurikilpailussa ja kaupungin tavoitteet ovat voittaneen kilpailutyön mukaiset. Tavoitteena on suunnitella Käräjätörmän alueelle monipuolista, sekoittunutta ja yhteistöllistä asumista. Alue toimii valtakunnallisena pilottina etsittäessä uudenlaisia toteutumismuotoja palveluasumiselle.

Kaupungin tavoite on kehittää ja täydennysrakentaa Tesoman ja Käräjätörmän alueita. Käräjätörmän saavutettavuutta tulee helpottaa uusilla

liikennejärjestelyillä. Täydennysrakentamisen myötä alueelle toteutetaan myös MAL-sopimuksen mukaista kohtuuhintaista asumista.

Kaupungin intressinä on Kotipirtti ry:n tehostetun palveluasumisen laajennus, joka on kirjattu kaupungin ikäihmisten palveluiden palveluverkkosuunnitelmaan.

Osapuolten yhteisenä tavoitteena on alueen toteuttaminen vaiheittain ja tämän huomioiminen suunnitteluratkaisuissa.

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 käynnistyvä asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda tavoitteita vastaavan asemakaavan hyväksymiseen. Mikäli näin kävisi, ei osapuolilla ole tässä tapauksessa mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan.

Tampereen Vuokratalosäätiö sr., Kotipirtti ry, Asunto Oy Tampereen Omapirtti ja Tampereen kaupunki vastaavat kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvista kustannuksista sekä kulloinkin voimassa olevan kaupunkimittauksen taksan mukaisista tonttijaon laatimisesta perittävistä maksuista. Käytettävä taksa määräytyy kunkin osalta sen jättämän asemakaavan muutoshakemuksen saapumispäivän mukaan, kaupungin osalta kuitenkin ensimmäisen muutoshakemuksen saapumispäivän mukaan. Kustannukset jaetaan osapuolten kesken niiden hallinnassa olevien alueiden pinta-alojen suhteessa. Kustannusosuuksien jakamisessa

kaupungin hallinnassa olevien alueiden pinta-alasta vähennetään asemakaavan muutoksella muodostuvien katu- ja muiden yleisten alueiden pinta-alat.

Asemakaavaa varten vaadittavien selvitysten riittävyttä ja sisältöä ohjaa kaavoitus. Asemakaavoitus tilaa selvitykset puitesopimuskumppaneiltaan ja laskuttaa selvitykset niiden valmistuttua osapuolilta edellä sovitun kustannusjaon mukaisesti.

Tampereen Vuokratalosäätiö, Kotipirtti ry ja Asunto Oy Tampereen Omapirtti laativat viitesuunnitelmaansa kustannuksellaan asemakaavoituksen ohjauksen mukaisesti. Osapuolet varmistavat, että esitetty täydennysrakentamissuunnitelma on taloudellisesti toteuttamiskelpoinen.

MAANKÄYTÖN MUUTOKSEN EDELLYTTÄMÄT INVESTOINTIKUSTANNUKSET

Sopimusalueen lävistää ilmajohtona rakennettu 110 kV:n voimajohto. Tehokkaan maankäytön toteuttamiseksi voimajohto on muutettava maakaapeliksi ja sen linjausta on siirrettävä. Johtosiirto tehdään sopimusaluetta laajempaan, viereisen Taimiston alueen maankäytön kehittämisen vuoksi. Johtosiirron kustannuksista puolet (50 %) kohdistuvat sopimusalueelle ja puolet (50 %) Taimiston alueelle.

Sopimusaluetta koskevat johtosiirron kustannukset jaetaan osapuolten kesken niiden hallinnassa olevien alueiden pinta-alojen suhteessa. Kustannusosuuksien jakamisessa kaupungin hallinnassa olevien alueiden pinta-alasta vähennetään asemakaavan muutoksella muodostuvien katu- ja muiden yleisten alueiden pinta-alat.

RAKENNUSOIKEUDEN LUOVUTUS

Asemakaavamuutoksessa syntyvä rakennusoikeus jakautuu osapuolten kesken pinta-alojen suhteessa. Suunnittelualueen kokonaisala on noin 89 966 m², josta rakennusoikeuden jakaantumista laskettaessa vähennetään asemakaavamuutoksella muodostuvien katu- ja muiden yleisten alueiden pinta-ala. Osapuolten pinta-alat jakaantuvat seuraavasti:

- Tampereen Vuokratalosäätiö sr: noin 27 597 m², eli 31 %
- Kotipirtti ry: noin 6 655 m², eli 7 %
- Asunto Oy Tampereen Omapirtti: noin 3 114 m², eli 3 %
- Tampereen kaupunki: noin 52 600 m², eli 59 % (josta vähennetään asemakaavamuutoksella muodostuvat yleiset alueet).

Kaupunki luovuttaa alueelle asemakaavamuutoksella syntyvän rakennusoikeuden vuokraamalla rekisteröidyt tontit luovutusajankohdan mukaisella käyväällä arvolla vuokramiehelle tai sen osoittamalle taholle. Vuokramiehet sitoutuvat toteuttamaan heille luovutettavan rakennusoikeuden kohtuuntaisena asuntotuotantona. ARA:n pitkäaikaisella korkotukilainalla toteutettava tuotanto luovutetaan ARA:n vahvistamin hinnoin. Ennen pitkäaikaista maanvuokrasopimusta tontit voidaan varata enintään kahdeksi vuodeksi. Varasajalta peritään varasajankohdan maapolitiikan linjausten mukaista varausmaksua.

Luovutuksista, rakennusoikeuden arvosta sekä tarkemmasta toteuttamisaikataulusta sovitaan erikseen kaavaehdotusvaiheessa laadittavassa toteutussopimuksessa sekä kaavan lainvoimaistumisen ja kiinteistönmuodostamisen jälkeen laadittavassa pitkäaikaisessa maanvuokrasopimuksessa.

SOPIMUKSEN IRTISANOMINEN

Osapuolilla on oikeus irtisanoa tämä sopimus päättymään milloin tahansa ennen lopullisen, kaavaluonnoksen tai -ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tehtävän toteutussopimuksen allekirjoittamista, mikäli se on hankkeen toteuttamisen kannalta perusteltua. Tampereen Vuokratalosäätiön, Kotipirtti ry:n tai Asunto Oy Tampereen Omapirtin irtisanoessa sopimuksen kaupunki laskuttaa irtautujalta sen osuuden jo tilausta 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 toisen osapuolen antamaa kirjallista hyväksyntää.

Tämä sopimus on voimassa 31.12.2020 saakka. Mikäli tällöin sopimuksen kohdealuetta koskeva asemakaavaprosessi on hallinto-oikeuden tai korkeimman hallinto-oikeuden käsittelyssä, jatkuu sopimuksen voima-saolo siihen saakka kunnes asemakaavaa koskeva päätös on lainvoimainen.

Tämä sopimus sitoo vuokramiehiä heti ja kaupunkia vasta, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt tämän sopimuksen ja päätös on saanut lainvoiman.

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

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

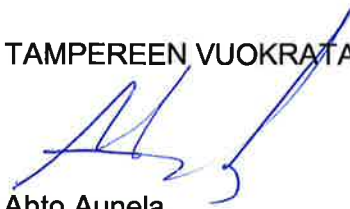
Tampereella tammikuun 12. päivänä 2018

TAMPEREEN KAUPUNKI



Juha Yli-Rajala
konsernijohtaja

TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ SR



Ahto Aunela
toiminnanjohtaja

KOTIPIRTTI RY



Arja Ojala
puheenjohtaja



Kaija Kallinen
sihteeri

ASUNTO OY TAMPEREEN OMAPIRTTI



Kaija Kallinen
hallituksen puheenjohtaja

Liite 1. Kartta

