

YHTEISTYÖSOPIMUS

OSAPUOLET

- I Tampereen kaupunki, Y-tunnus: 0211675-2
PL 487
33101 Tampere,
jäljempänä "kaupunki"
- II Kiinteistö Oy Tampereen Ratinanvoltti, Y-tunnus: 2589382-9
c/o YIT Rakennus Oy
Hatanpään valtatie 11
33100 Tampere,
jäljempänä "yhtiö" tai osapuolet II ja III yhdessä "yhtiöt"
- III Kiinteistö Oy Tampereen Ratinanvirta, Y-tunnus: 2589609-3
c/o YIT Rakennus Oy
Hatanpään valtatie 11
33100 Tampere
jäljempänä "yhtiö" tai osapuolet II ja III yhdessä "yhtiöt"

SOPIMUKSEN KOHTEENA OLEVA ALUE

Sopimusalue käsittää seuraavat tontit tai niiden muodostusosat:

Maanomistajana kaupunki:

837-113-453-6 (5449 m²:n suuruinen muodostusosa)

Maanomistajana Kiinteistö Oy Tampereen Ratinanvoltti:

837-113-453-8

Maanomistajana Kiinteistö Oy Tampereen Ratinanvirta:

837-113-453-7

Sopimusalue on rajattu liitteenä olevan karttaan vihreällä viivalla (liite 1). Kaupungin hallitsema tontti on osoitettu sinisellä värillä ja yhtiöiden hallitsemat tontit on osoitettu punaisella värillä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että suunnittelualue on sopimusaluetta laajempi ja tulee käsittämään koko korttelin 453 alueen sekä katualuetta.

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.

Ratinassa Tampereen valtatie, Ratinanraitin ja Voimakadun rajaamalla alueella sijaitsevat korttelin nro 453 tontit 6, 7, 8 ja 12. Voimassa olevassa asemakaavassa nro 8269 korttelin käyttötarkoitus on KTY-2, toimitilarakennusten korttelialue.

Kaupungin Pohjola Pankki Oyj:lle vuokraamalla tontilla 12 sijaitsee toimitilarakennus, jossa on vuokralla Tampereen Sähkölaitos Oy. Kaupungin hallinnoimalla tontilla 6 sijaitsee toimistorakennuksen lisäksi suojeltu muuntamorakennus sekä tontin pohjoisosassa öljysäiliö. Kaupungin omistama toimistorakennus ei ole kaupungin palveluverkon ja -tarpeiden kannalta tarpeellinen. Yhtiöiden omistamat tontit 7 ja 8 ovat rakentamattomat.

Aloitteen asemakaavan muutokselle ovat tehneet Tampereen kaupunki ja YIT Rakennus Oy. Tampereen kaupungin hakemus asemakaavan muuttamiseksi on jätetty 22.2.2017. YIT on jättänyt asemakaavan muutoshakemuksensa 12.2.2018.

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

SOPIMUKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Kaupunki, Kiinteistö Oy Tampereen Ratinanvoltti ja Kiinteistö Oy Tampereen Ratinavirta 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.

YIT perustelee alueen asemakaavan muutosta toimitilamarkkinoiden ja lähiympäristön muuttumisella. Yhtiöiden vuodesta 2012 omistamille toimitilarakentamisen tontille suunniteltuja rakennuksia on markkinoitu vuosia. Toimitilamarkkinat ovat tontti-kauppojen jälkeen muuttuneet niin, että käyttäjiä suunniteltuihin tiloihin ei ole löydetty, eikä rakentamista ole näin ollen voitu aloittaa. Toisaalta lähialueen rakentaminen on täydentynyt asuinpainotteisempaan suuntaan. YIT:n tavoite on täydentää ja jatkaa asemakaavamuutoksella Ratinan etelärannan asuinkortteleiden kokonaisuutta.

Tampereen kaupungin tavoitteena on mahdollistaa kaupungin strategiset kasvutavoitteet ja täydennysrakentaa keskusta-aluetta maankäytöllisesti tehokkaasti. Nykyisen asemakaavan tontille osoittama käyttötarkoitus (toimitilarakennusten korttelialue, KTY-2) ei ole kaupungin palveluiden ja palveluverkon kannalta tarkoituksenmukainen. Ratina sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella ja lähellä keskustan laadukkaita palveluita ja soveltuu hyvin asumiseen. Kaupungin tavoitteena on, että kehitettävälle alueelle muodostuu myös MAL3-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.

Kaupungin tavoitteena on kehittää korttelin keskellä sijaitsevan suojellun rakennuksen (sr-8) käyttöä ja liittää se osaksi korttelin kokonaisuutta.

Kaavamuutoksen alueeseen kuuluu myös Pohjola Pankki Oyj:n hallinnoima tontti 837-113-453-12. Kyseisen tontin osalta kaupungin tavoitteena on parantaa alueen saavutettavuutta ja sisäisiä liikennejärjestelyjä. Tavoitteena on tontin 453-12 pysäköintialueen säilyminen pinta-pysäköintinä sekä tontin käytön ja Tampereen Sähkölaitos Oy:n toimintojen kannalta tarpeellisten kulkuyhteyksien säilyminen.

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.

Osapuolet vastaavat kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvista kustannuksista sekä kulloinkin voimassa olevan kaupunkimittauksen taksan mukaisista tonttijaon laatimisesta perittävistä maksuista. Käytettävä taksa määräytyy kunkin osalta sen taholta jätetyn asemakaavan muutoshakemuksen saapumispäivän mukaan, kaupungin osalta kuitenkin ensimmäisen muutoshakemuksen saapumispäivän mukaan. Kaavoituskustannukset jaetaan kaupungin ja yhtiöiden kesken niiden sopimusalueella hallinnassa olevien alueiden pinta-alojen suhteessa.

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

Sopimuksen osapuolet laativat viitesuunnitelmaansa kustannuksellaan asemakaavoituksen ohjauksen mukaisesti. Sopimuksen osapuolet varmistavat, että esitetty täydennysrakentamissuunnitelma on taloudellisesti toteuttamiskelpoinen.

MAANKÄYTÖN MUUTOKSEN EDELLYTTÄMÄT INVESTOINTIKUSTANNUKSET

Kaupunki vastaa tontilla 837-113-453-6 sijaitsevan toimitilarakennuksensa purkamisen kustannuksista.

Alueen keskellä sijaitsee kaupungin omistama ja museoviraston suojelema muuntamorakennus. Osapuolet sitoutuvat kehittämään suojellun muuntamorakennuksen yhteiseksi osaksi korttelikokonaisuutta ja osallistumaan kehittämiseen ja rakennuksen hallinnointiin asemakaavamuutoksessa muodostuvien rakennusoikeuksiensa suhteessa.

Tampereen valtatie alle on rakennettu maanalainen liikenneympyrä, josta on yhteys kauppakeskus Ratinan pysäköintihalliin ja Tampereen valtatielle lännen ja idän suuntaan. Liikenneympyrään on mahdollista liittyä myös kortteliin 453 mahdollisesti toteutettavista rakenteellisista pysäköintitiloista. Kustannuksista, jotka muodostuvat liittymisestä edellä mainittuun maanalaiseen liikenneympyrään, sovitaan kaupungin ja YIT:n kesken samanaikaisesti sovittaessa kehitettävän korttelin yhteisestä pysäköintilaitoksesta.

RAKENNUSOIKEUDEN LUOVUTUS JA YHDYSKUNTARAKENTAMISESTA AIHEUTUVAT KUSTANNUKSET

Asemakaavamuutoksessa syntyvä uusi rakennusoikeus jaetaan osapuolten kesken niiden hallitsemien alueiden pinta-alojen mukaisessa suhteessa. Sopimusalueen kokonaisala on 9 729 m². Osapuolten pinta-alat jakaantuvat seuraavasti:

- Tampereen kaupunki 5449 m², eli noin 56 %
- Kiinteistö Oy Tampereen Ratinanvoltti 1 912 m², eli noin 19,7 %
- Kiinteistö Oy Tampereen Ratinanvirta 2 368 m², eli noin 24,3 %

Yhtiöt sitoutuvat asemakaavamuutoksen liittyen osallistumaan kaupungille yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kustannuksiin osallistumisesta sovitaan osapuolten kesken erikseen kaavaehdotuksen oltua julkisesti nähtävillä.

Rakennusoikeuden luovutuksista, rakennusoikeuden arvosta sekä tarkemmasta toteuttamisaikataulusta sovitaan erikseen kaavaehdotusvaiheessa laadittavissa sopimuksissa.

TONTTIEN 837-113-453-7 ja 837-113-453-8 RAKENTAMISVELVOITE

Sopimuksen kohteena olevien tonttien 837-113-453-7 ja 837-113-453-8 rakentamisvelvoiteaikaa on kiinteistöjohtajan päätöksellä 13.11.2017 § 584 jatkettu 31.12.2019 saakka. Yhtiön ei edellytetä täyttävän sille asetettua rakentamisvelvoitetta tämän sopimuksen voimassaollessa. Mikäli yhtiö irtisanoo tämän sopimuksen, tonttia koskeva rakentamisvelvoite astuu voimaan siten, kun siitä on kohdassa "Sopimuksen irtisanominen" sovittu.

SUOJAMUURIN TOTEUTTAMINEN

Kaupungin omistaman tontin 837-113-453-6 pohjoisosassa sijaitsee öljysäiliö. Turvalisuus- ja kemikaaliviraston vaatimusten täyttymiseksi on mahdollisesta öljysäiliöpalosta Tampereen valtatielle aiheutuvan lämpösäteilyn takia rakennettava suojamuuri, jonka minimikorkeudet on määritelty Palotekninen Insinööritoimisto Markku Kauriala Oy:n 28.8.2017 laatimassa ja 13.10.2017 päivitetystä lausunnossa (Lausunto öljy- ja allaspalon aiheuttamista riskeistä). Kaupunki toteuttaa vaadittavan suojamuurin noin 2 metrin etäisyydelle tontin 837-113-453-8 rajasta. Tontin 837-113-453-8 omistaja vastaa kustannuksellaan suojamuurin rakentamisesta kiinni tontilla toteuttavaan rakennukseen lausunnossa edellytetyin tavoin.

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. Lisäksi yhtiön irtisanoessa sopimuksen sen omistamaa tonttia koskeva rakentamisvelvoite astuu voimaan sellaisena, kun siitä on kaupungin ja yhtiön 24.10.2012 allekirjoittamassa kauppakirjassa sovittu kuitenkin niin, että rakentamisvelvoite tulee olla täytettynä kahden vuoden kuluessa irtisanomisesta. 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.

Tämä sopimus on voimassa 31.12.2021 saakka. Mikäli tällöin sopimuksen kohdealueella koskeva asemakaavaprosessi on hallinto-oikeuden tai korkeimman hallinto-oikeuden käsittelyssä, jatkuu sopimuksen voimassaolo siihen saakka, kunnes asemakaavaa koskeva päätös on lainvoimainen.

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

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Tätä sopimusta on tehty kolme (3) samansanaista kappaletta, yksi kullekin osapuolelle.

Tampereella maaliskuun 19. päivänä 2020

TAMPEREEN KAUPUNKI



Juha Yli-Rajala
konsernijohtaja

KIINTEISTÖ OY TAMPEREEN RATINANVOLTTI



Ilkka Kääriäinen
hallituksen puheenjohtaja

KIINTEISTÖ OY TAMPEREEN RATINANVIRTA



Ilkka Kääriäinen
hallituksen puheenjohtaja

LIITTEET Liite 1. Kartta

YHTEISTYÖSOPIMUS, LIITE 1

837-113-453-7 2368 m2

837-113-453-8
1912 m2

837-113-453-6 5449 m2

