



Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

Dokumentti

Yhteistyösopimus_VTS_Multisilta.pdf

Tiedosto

c859ab1cbee06d6051927b805f3f8c5ac617b005c7ad2c1dcba379f174e6b5aff6837
14f3eb27e68e582655de2eead393361e73ee9450773c0249c741b168507

Tarkistesumma

Allekirjoittajat

Juha Reita Yli-Rajala

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: Genericoidc

21.3.2023

Päivämäärä

Satu Maarit Eskelinen

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: Genericoidc

22.3.2023

Päivämäärä

Jaana Marjatta Ojares

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: Genericoidc

22.3.2023

Päivämäärä

Dokumenttien aitouden varmentaminen

Prosessin luontihetkellä kaikista allekirjoitukseen liitetyistä dokumenteista on laskettu tarkistesumma SHA-512 algoritmilla. Varmennuslinkki ohjaa sivulle jossa voitte selvittää onko hallussanne oleva dokumentti sama joka prosessiin on alun perin liitetty ja se jonka olette allekirjoittaneet.

<https://turva.tampere.fi/verify.cgi?link=yR6hUkonxs5e6uA8oYHTO4jDogyArZgCfoR8ZQ6vgUfyXo0Jk3>

YHTEISTYÖSOPIMUS

OSAPUOLET

- I Tampereen kaupunki, y-tunnus: 0211675-2
PL 487
33101 Tampere,
jäljempänä kaupunki
- II Tampereen Vuokratalosäätiö sr, y-tunnus: 0155666-8
Puutarhakatu 8
33210 Tampere,
jäljempänä vuokralainen

SOPIMUKSEN KOHTEENA OLEVA ALUE

Sopimusalue käsittää seuraavat kiinteistöt:

Maanomistajana kaupunki:

837-325-6510-1

837-325-6509-2

837-325-6509-3

837-325-6509-4

osa kiinteistöstä 837-585-19-0

Maanvuokralaisena vuokralainen:

837-325-6510-1-L1

Sopimusalue on esitetty liitteenä 1 olevassa kartassa.

SOPIMUKSEN TAUSTA

Sopimusalue sijaitsee Multisillassa Multiojankadun varrella. Vuokralaisen hallinta-alueella sijaitsee 1969-1970 rakennetut neljä asuinkerrostaloa. Alueen kehitysajatus

sisältyy EHYT-hankkeen kohteisiin. Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen Tampereella (EHYT) –työn tarkoituksena on ollut etsiä asuntorakentamiseen soveltuvia alueita olevaa kaupunkirakennetta täydentäen ja jatkaen. Alueen rakentuminen edistää MAL4-sopimuksen mukaisia asuntotuotannon tavoitteita.

Vuokralainen ja kaupunki ovat tehneet viitesuunnitelman koskien sopimusalueetta. Tehtyä viitesuunnitelmaa on kommentoitu asemakaavoitusyksikön toimesta. Asemakaavoitusyksikön ja kiinteistötoimen suhtauduttua alueen kehittämiseen myönteisesti on vuokralainen tehnyt aloitteen asemakaavamutoksesta 14.11.2022.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 13.6.2022 maapolitiikan linjaukset, jonka kohdassa 3.2.4 Maanvuokrasopimukset täydennysrakentamisessa todetaan, että kaupunki pyrkii kannustamaan korttelin sisällä tapahtuvaan täydennysrakentamiseen.

Vuokralaisen hallitseman alueen kaavamääräyksen salliessa pääosin asuinrakentamista määräytyy uuden/uusien maanvuokrasopimusten luovutusehdot maapoliittisen ohjelman, 3.2.4 Maanvuokrasopimukset täydennysrakentamisessa - kohdan mukaisesti.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä yhteistyösopimuksella sovitaan sopimuksen kohteena olevan maa-alueen kehittämisestä. Yhteistyösopimus toimii myös kaavoituksen käynnistämisen sopimuksena.

Tällä sopimuksella sovitaan yhteistyön keskeisistä tavoitteista, ehdoista ja osapuolten tehtävistä sekä kustannustenjaosta suunnitteluvaiheessa, investointikustannuksista sekä sovitaan maanvuokrasopimuksen uusimisen periaatteista.

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.

SOPIMUKSEN TAVOITTEET

Kaupunki ja vuokralainen kehittävät aluetta yhteistyössä. Osapuolten yhteisenä tavoitteena on kehittää sopimusaluetta kokonaisuutena yli nykyisten kiinteistörajojen mahdollistaen ympäristöön mahdollisimman laadukkaan ja tehokkaan suunnitelman.

Kaupunki suhtautuu myönteisesti sen omistamien maa-alueiden muuttamiseen asuinrakentamiseen tai sitä palveleviin toimintoihin asemakaavamuutoksen yhteydessä. Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa ja tukea Multisillan täydennysrakentamishankkeita yhdessä muiden osapuolten kanssa. Aluetta kehittämällä voidaan alueen maankäyttöä tehostaa ja saavuttaa niin taloudellisesti, kaupunkikuvallisesti ja asukkaiden kannalta laadukas suunnitelma. Kaupungin tavoitteena on, että kehitettävälle alueelle muodostuu pienimittakaavaisempaa rakennuskantaa (rivitalo). Koko alueen asuntokokojakauman tulee olla monipuolista ja mahdollistaa omistusasuntojen määrän kasvun Multisillan alueella. Maankäytön tiivistyminen tukee kaupungin strategisia kasvutavoitteita.

Vuokralaisen tavoitteena on kehittää aluetta vuokralaisen ja Kaupungin yhdessä laatiman viitesuunnitelman mukaisesti yhteistyössä kaavoituksen kanssa. Osapuolten tarkoituksena on tavoitella alueelle viitesuunnitelman (23.6.2022) mukaista käyttöä, kuitenkin huomioiden vuokralaisen alueella olevien rakennuksien jäljellä oleva elinkaari ja kokonaistaloudellisuus. Vuokralaisen tavoitteena on myös mahdollistaa vaiheittain viitesuunnitelman toteuttaminen.

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 ja kiinteistönmuodostamisesta perittävistä

maksuista. Kaavoituksessa käytettävä taksa määräytyy asemakaavan muutoshakemuksen saapumispäivän mukaan.

Asemakaavamuutokseen liittyvät kustannukset jakautuvat osapuolten kesken niiden hallitsemien alueiden pinta-alojen suhteessa. Sopimusalueen kokonaisala on noin 37.127 m². Kustannusjakoa laskettaessa, vähennetään kaupungin pinta-alasta sille asemakaavamuutoksessa mahdollisesti muodostuvien yleisten katualueiden pinta-ala.

Osapuolten hallinnassa olevien alueiden pinta-alat koko kaava-alueella koskien:

- Kaupunki: noin 16.504 m², eli noin 44,5 % (josta vähennetään asemakaavamuutoksella muodostuvat yleiset katualueet),
- Tampereen Vuokratalosäätiö: noin 20.623 m², eli noin 55,5 %

Asemakaavaa varten vaadittavien selvitysten riittävyttä ja sisältöä ohjaa kaavoitus. Asemakaavoitus tilaa selvitykset puitesopimuskumppaneiltaan ja laskuttaa selvitykset niiden valmistuttua osapuolilta osapuolten hallintaoikeuksien suhteessa. Osapuolet laativat viitesuunnitelman kustannuksellaan asemakaavoituksen ohjauksen mukaisesti. Osapuolet varmistavat, että esitetty täydennysrakentamissuunnitelma on taloudellisesti toteuttamiskelpoinen.

MAANKÄYTÖN MUUTOKSEN EDELLYTTÄMÄT INVESTOINTIKUSTANNUKSET

Pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistaminen

Osapuolet vastaavat mahdollisesta pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta ja käsittelystä aiheutuvista kustannuksista kumpikin hallinnassaan olevien alueidensa osalta. Selvyyden vuoksi kuitenkin todettakoon, että mikäli pilaantuneisuuden aiheuttaja on selvillä ja/tai pilaantuneisuus on levinnyt kiinteistörajojen yli, vastaa siitä YSL 527/2014 §133 mukaisesti pilaantumisen aiheuttaja.

Rakennusten purkaminen

Vuokralainen vastaa hallinta-alueellaan sijaitsevien rakennuksien purkamisista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

Mahdolliset johtosiirrot

Vuokralainen ja kaupunki vastaavat sopimusalueella mahdollisesti sijaitsevien johtojen, muuntamoiden yms. siirroista saamiensa rakennusoikeuksien suhteessa.

Mahdolliset johtosiirrot toteutetaan kaupungin erikseen hyväksymien suunnitelmien ja aikataulujen mukaisesti.

RAKENNUSOIKEUDEN LUOVUTUS

Sopimusalueen voimassa oleva vuokrasopimus päätetään ja asemakaavamuutoksen myötä muodostuville tonteille laaditaan uudet vuokrasopimukset. Kaupunki luovuttaa asemakaavamuutoksella syntyvän rakennusoikeuden vuokralaisen osuuden vuokraamalla rekisteröidyn tontin/rekisteröidyt tontit luovutusajankohdan mukaisella markkinavuokralla vuokralaiselle tai sen nimeämälle taholle, huomioiden täydennysrakentamisen kannustimet voimassa olevan maapoliittisen ohjelman mukaisesti. ARA-tuotanto luovutetaan ARA:n vahvistamin hinnoin.

Asemakaavamuutoksessa sopimusalueelle syntyvä rakennusoikeus jakautuu osapuolten kesken niiden hallitsemien alueiden pinta-alojen suhteessa. Jaettavan rakennusoikeuden määrää laskettaessa, vähennetään kaupungin pinta-alasta sille asemakaavamuutoksessa mahdollisesti muodostuvien yleisten katualueiden pinta-ala. Osapuolten hallitsemien alueiden pinta-alat ja prosenttiosuudet on esitetty edellä kohdassa "asemakaavoitus ja siitä aiheutuvat kustannukset".

Asemakaavamuutoksessa mahdollinen sopimusalueen ulkopuolelle syntyvä rakennusoikeus on yksin kaupungin.

Vuokrattavan rakennusoikeuden sijoittuminen tarkennetaan kaavaehdotusvaiheessa laadittavassa toteutussopimuksessa ja luovutettaville tonteille asetetaan rakentamisvelvoite ja muut sopimusehdot kaupungin tavanomaisten tontinluovutusehtojen mukaisesti.

Vuokralainen sitoutuu mahdollisesti kaupungilta vuokraamalleen rakennusoikeudelle toteuttamaan asuntojakaumaltaan monipuolista, vapaarahoitteista ja kaupungin asuntopolitiikan tavoitteet toteuttavaa asuntotuotantoa. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon osuus sopimusalueella voi olla noin 12.000 rakennusoikeuden kerrosneliömetriä. Hankkeen toteuttajan tulee noudattaa kaupungin asettamia

asuntokokojakauma tavoitteita. Asuntokokojakauma tavoitteet määritellään kaupungin toimesta ja niistä sovitaan myöhemmin laadittavissa sopimuksissa. Asuntokokojakauman varmistamiseksi asetetaan sopimussakko laadittaviin sopimuksiin.

Luovutuksesta, rakennusoikeuden arvosta sekä tarkemmasta toteuttamisaikataulusta sovitaan erikseen toteutussopimuksessa sekä lainvoimaisen asemakaavamuutoksen jälkeen laadittavissa rekisteröityjen tonttien pitkäaikaisissa maanvuokrasopimuksissa.

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. Vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen kaupunki laskuttaa siltä 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 toisen osapuolen antamaa kirjallista hyväksyntää.

Tämä sopimus on voimassa toteutussopimuksen allekirjoittamiseen saakka, ellei tätä sopimusta ole sitä ennen irtisanottu.

Sopimuksen voimassaolon päättymisestä huolimatta vuokralainen vastaa edelleen kaavoituskustannuksista tämän sopimuksen mukaisesti.

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

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samansanaista kappaletta, yksi kaupungille ja yksi vuokralaiselle.

Sopimus allekirjoitettu sähköisesti, päiväys kansilehdellä.

TAMPEREEN KAUPUNKI

Juha Yli-Rajala

konsernijohtaja

TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ SR

Satu Eskelinen

toimitusjohtaja

Jaana Ojares

kiinteistöjohtaja

Liite 1. Tampereen kaupungin ja Tampereen Vuokratalosäätö sr:n väliseen yhteistyösopimukseen

