

YHTEISTYÖSOPIMUS

SOPIJAPUOLET

I Tampereen kaupunki (y-tunnus: 0211675-2)
PL 487
33101 Tampere
jäljempänä "Kaupunki"

II

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

jäljempänä "Maanomistajat"

Sopijapuolet kaikki yhdessä jäljempänä "Osapuolet" ja jokainen erikseen "Osapuoli".

SOPIMUKSEN KOHTEENA OLEVA ALUE

Sopimusalue käsittää seuraavat kiinteistöt tai osia niistä:

Maanomistajana kaupunki:

837-270-9903-0

837-606-1-141-M601

Maanomistajina [REDACTED], kukin

¼ osuudella:

837-606-1-141

837-606-1-159

837-606-1-161

Maanomistajana [REDACTED]

837-606-1-138

Sopimusalue on rajattu liitteenä 1 olevan karttaan punaisella viivalla. Osapuolten hallitsemat alueet on osoitettu liitekartassa väreין.

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Tällä yhteistyösopimuksella sovitaan sopimuksen kohteena olevien maa-alueiden kehittämisestä yhteistyössä. Yhteistyösopimus toimii myös kaavoituksen käynnistämisenä.

SOPIMUKSEN TAVOITTEET

Osapuolet kehittävät aluetta yhteistyössä.

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

Osapuolten yhteisenä tavoitteena on kehittää sopimusaluetta kokonaisuutena yli nykyisten kiinteistörajojen mahdollistaen ympäristöön mahdollisimman laadukkaan ja tehokkaan suunnitelman

Kaupungin tavoitteena on kehittää kaupungin omistamia yleisiä alueita asuinrakentamiseen. Alueelta tavoitellaan rakennusoikeutta kaupungin tuleviin pien- ja rivitalotonttien luovutuksiin. Kaupunki näkee, että yhdessä muiden osapuolten kanssa aluetta kehittämällä voidaan alueen maankäyttöä tehostaa ja saavuttaa niin taloudellisesti kuin myös kaupunkikuvallisesti laadukas suunnitelma.

Maanomistajien tavoitteena alueen rakentamisen määräksi on noin 7500 kerrosneliometriä. Alueen uudeksi rakennuskannaksi tavoitellaan kolmea erilaista talotyyppiä: pientalomaisia paritaloja, kaksitasoisia townhouse-rivitaloja sekä kaksikerroksisia luhtitaloja.

Maanomistajien tavoitteena toimii seuraava asemakaavamuutoshakemuksen yhteydessä laaditussa viitesuunnitelmassa esitetty kuvaus:

”Rakennukset sijaitsevat olemassa olevien teiden jatkeeksi rakennettujen kaartuvien pihakatujen varrella, jolloin katuymäristöstä muodostuu ympäröivää pientaloaluetta yhteisöllisempi, tiiviimpi ja urbaanimpi. Townhouse-asunnoilla on pihakadun puolella omat pienet katuterassit ja autokatokset, ja yksityisemmällä takapihan puolella asunnot taas aukeavat suuriin pihoihin ja pihojen jatkeena olevaan vehreään puistovyöhykkeeseen. Paritaloille kuuluu omat piha-alueet sekä piharakennukset autotalleineen ja pihasaunoineen. Maantasokerroksen luhtitaloasunnoille kuuluu omat pihat, ja ylemmän kerroksen asunnot aukeavat tilaville parvekkeille. Luhtitalojen pysäköintipaikat on sijoitettu pienille pysäköintialueille asuntojen väliin muodostuviin taskuihin, jolloin pihakatu säilyy tunnelmaltaan lähes autottomana, mutta autoilla pääsee asuntojen läheisyyteen.”

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. Kaavoituksessa käytettävä taksa määräytyy asemakaavan muutoshakemuksen saapumispäivän mukaan (19.12.2013).

Asemakaavamuutokseen liittyvät kustannukset jakautuvat osapuolten kesken niiden hallitsemien alueiden pinta-alojen suhteessa. Sopimusalueen kokonaisala on noin 53267 m². Kustannusjakoa laskettaessa, vähennetään osapuolten pinta-aloista niille asemakaavamuutoksessa mahdollisesti muodostuvien katu- ja yleisten alueiden pinta-ala.

- Kaupunki: noin 24956 m², eli noin 46,9 % (josta vähennetään asemakaavamuutoksella muodostuvat katu- ja yleiset alueet),
- [REDACTED]: noin 24671 m², eli noin 46,3 % (josta vähennetään asemakaavamuutoksella muodostuvat katu- ja yleiset alueet),
- [REDACTED]: noin 3640 m², eli noin 6,8 % (josta vähennetään asemakaavamuutoksella muodostuvat katu- ja yleiset alueet),

Asemakaavaa varten vaadittavien selvitysten riittävyyttä ja sisältöä ohjaa kaavoitus. Asemakaavoitus tilaa selvitykset puitesopimuskumppaneiltaan ja laskuttaa selvitykset niiden valmistuttua osapuolilta puoliksi.

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 kukin omistamiensa tai hallitsemiensa alueiden osalta. Selvyiden 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

Kukin osapuoli vastaa alueillaan sijaitsevien rakennusten purkamisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

Mahdolliset runkojohtosiirrot

Osapuolet vastaavat yhdessä sopimusalueella mahdollisesti sijaitsevien runkojohtojen yms. johtojen, pois lukien tonttia palvelevien johtojen siirrosta. Kustannukset jaetaan osapuolten kesken niiden hallitsemien alueiden pinta-alojen suhteessa. Kustannusjakoa laskettaessa, vähennetään osapuolten pinta-aloista niille asemakaavamuutoksessa mahdollisesti muodostuvien katu- ja yleisten alueiden pinta-ala. Osapuolten hallitsemien alueiden pinta-alat ja prosenttiosuudet on esitetty edellä kohdassa "asemakaavoitus ja siitä aiheutuvat kustannukset".

Johtosiirrot toteutetaan kaupungin erikseen hyväksymien suunnitelmien ja aikataulujen mukaisesti.

SOPIMUSALUEELLE KOHDISTUVAT VUOKRAOIKEUDET

Merkitään tiedoksi, että sopimusalueelle ei kohdistu maanvuokrasopimuksia.

RAKENNUSOIKEUS JA YHDYSKUNTARAKENTAMISESTA AIHEUTUVAT KUSTANNUKSET

Asemakaavamuutoksessa sopimusalueelle syntyvä rakennusoikeus jakautuu osapuolten kesken niiden hallitsemien alueiden pinta-alojen suhteessa. Jaettavan raken-

nusoikeuden määrää laskettaessa, vähennetään osapuolten pinta-aloista niille asemakaavamuutoksessa mahdollisesti muodostuvien katu- ja yleisten alueiden pinta-ala. Osapuolten hallitsemien alueiden pinta-alat ja prosenttiosuudet on esitetty edellä kohdassa "asemakaavoitus ja siitä aiheutuvat kustannukset".

Asemakaavaehdotuksen oltua nähtävillä, maanomistus järjestetään toteutussopimuksessa sitovasti sovitun rakennusoikeuden jaon mukaisesti asemakaavaehtoisilla kiinteistöjen vaihtokirjoilla. Maanomistajat sitoutuvat asemakaavamuutokseen liittyen osallistumaan kaupungille yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin kaupungin hyväksymien maapolitiikan linjausten mukaisesti. Kustannuksiin osallistumisesta sovitaan erikseen kaavaehdotuksen oltua julkisesti nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain 91b §:n mukaisilla maankäytösopimuksilla.

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. Maanomistajien irtisanoessa sopimuksen kaupunki laskuttaa siltä sen osuuden jo tilatuista selvityksistä yms. ja toteutuneista kaavanlaadintakustannuksista. Kaupungilla on rajoittamaton oikeus korvauksetta käyttää kaavanlaadinnan yhteydessä syntyttä 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 31.12.2023 saakka. Mikäli tällöin sopimuksen kohdealuetta koskeva asemakaavaprosessi on hallinto-oikeuden tai korkeimman hallinto-oikeuden käsittelyssä, jatkuu sopimuksen voimassaolo siihen asti, kunnes asemakaavaa koskeva päätös on lainvoimainen.

Sopimuksen voimassaolon päättymisestä huolimatta osapuolet vastaavat edelleen kaavoituskustannuksista tämän sopimuksen mukaisesti.

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

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

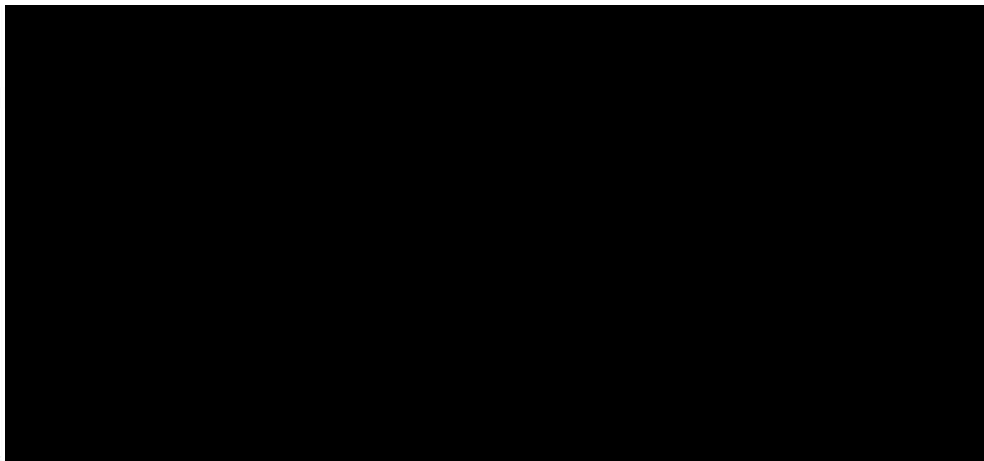
Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samansanaista kappaletta, yksi Kaupungille ja yksi Maanomistajille.

Tampereella, joulukuun 2. päivänä 2020 ja
joulukuun 15. päivänä 2020

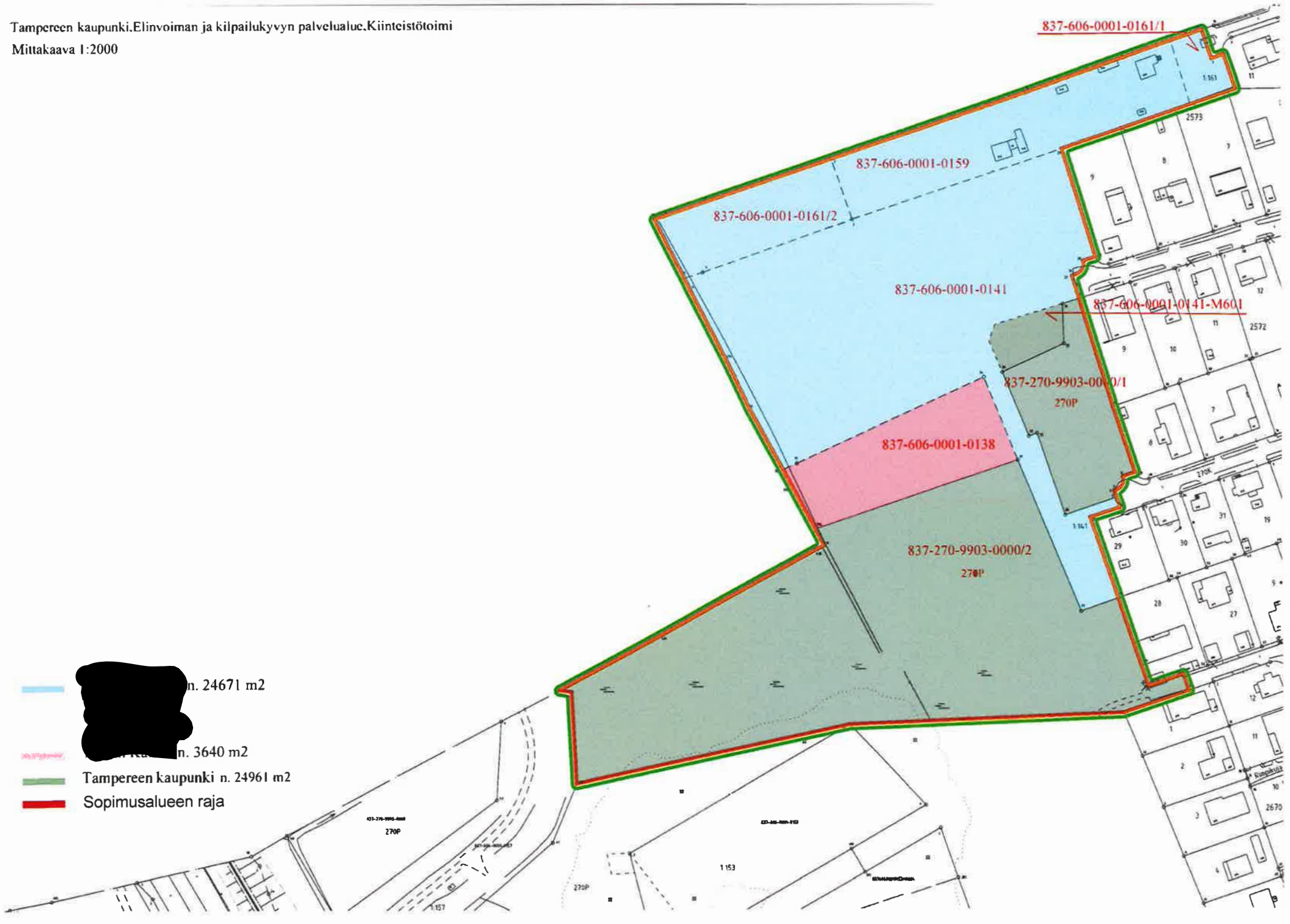
TAMPEREEN KAUPUNKI







Juha Yli-Rajala
konsernijohtaja



837-606-0001-0161/1



-  n. 24671 m²
-  n. 3640 m²
-  Tampereen kaupunki n. 24961 m²
-  Sopimusalueen raja