



Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

Dokumentti

Yhteistyösopimus_Tilkonmäenkatu_SRK_pdf.pdf
Tiedosto

e788615044a99c0f67e7a2120f64ce2932b6ab5251b9b65e56bcaa719b77a32d3bd
f8b1a507025758e4a235ed33ef750d72d2f83910bcd2b280f865f3ec778ba
Tarkistesumma

Allekirjoittajat

Juha Reita Yli-Rajala
Nimi
Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc

6.8.2025
Päivämäärä

Tapani Pellervo Rantala
Nimi
Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc

6.8.2025
Päivämäärä

Juha Mikko Olavi Itkonen
Nimi
Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc

6.8.2025
Päivämäärä

Dokumenttien aitouden varmentaminen

Prosessin luontihetkellä kaikista allekirjoitukseen liitetyistä dokumenteista on laskettu tarkistesumma SHA-512 algoritmillä. 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=trM3wpegokcgL4pJxinpj8tRr7Xje3lgrZzePPy4A9sQo0dNNc>

YHTEISTYÖSOPIMUS

OSAPUOLET

- I Tampereen kaupunki, y-tunnus: 0211675-2
PL 487
33101 Tampere,
jäljempänä kaupunki
- II Tampereen Evankelis-Luterilainen Seurakuntayhtymä, y-tunnus: 0206114-9
PL 226
33101 Tampere,
jäljempänä vuokralainen

SOPIMUKSEN KOHTEENA OLEVA ALUE

Sopimusalue käsittää seuraavat kaupungin omistamat kiinteistöt:

- 837-323-5954-12
- Noin 1017 m²:n suuruinen alue kiinteistöstä 837-586-2-0

Tonttia 837-323-5954-12 hallitsee vuokraoikeuden (837-323-5954-12-L1) nojalla Tampereen Evankelis-Luterilainen Seurakuntayhtymä.

Sopimusalue on esitetty liitteessä 1. Sopimusalueen kokonaisala on noin 6318 m².

SOPIMUKSEN TAUSTA

Sopimusalue sijaitsee Peltolammilla Tilkonmäenkadun pohjoispuolella.

Tontilla 837-323-5954-12 sijaitsee 70-luvulla rakennettu rakennus (seurakuntakeskus).

Vuokralainen on tehnyt viitesuunnitelman koskien sopimusaluetta. Tehtyä viitesuunnitelmaa on kommentoitu asemakaavoitusyksikön toimesta. Asemakaavoitusyksikön ja kiinteistötoimen suhtauduttua alueen kehittämiseen myönteisesti on vuokralainen tehnyt hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi 4.9.2024.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 13.6.2022 maapolitiikan linjaukset, jonka kohdassa 3.2.3 *Hankekehittäminen täydennysrakentamisessa* todetaan, että kaupunki

pyrkii edistämään yhdyskuntarakenteen tiivistämistä ja kasvun suuntaamista ensisijaisesti joukkoliikennevyöhykkeelle ja aluekeskuksiin. Lisäksi todetaan, että ensisijaisesti kaupunki pidättää itsellään hankkeen koosta riippuen noin yksi kolmasosaa syntyvästä rakennusoikeudesta luovutettavaksi kulloinkin voimassa olevan MAL-sopimuksen mukaiseen kohtuuhintaiseen ja monipuoliseen asuntotuotantoon. Hankekoon ollessa pieni tai sen ollessa rakennuksen massoittelemiseksi perusteltua, voi hankekehittäjä esittää muuta ratkaisua kohtuuhintaisen ja monipuolisen asuntotuotannon osuuden toteuttamiseksi hankkeessa. Tässä hankkeessa rakennusoikeutta ei pidätetä, mikäli kaupungin asettamat tavoitteet monipuolisen asuntotuotannon osalta toteutuvat ja nykyinen rakennus suojellaan asemakaavamuutoksessa.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä yhteistyösopimuksella sovitaan sopimuksen kohteena olevan maa-alueen kehittämisestä. Yhteistyösopimus toimii myös kaavoituksen käynnistämissopimuksena. Tällä sopimuksella osapuolet sitoutuvat kehittämään sopimusaluetta yhdessä kiinteistörajoista välittämättä.

Tällä sopimuksella sovitaan yhteistyön keskeisistä tavoitteista, ehdoista ja osapuolten tehtävistä sekä kustannustenjaosta suunnitteluvaiheessa, investointikustannuksista sekä sovitaan asemakaavamuutoksella muodostuvan rakennusoikeuden jakautumisen 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.

Vuokralaisen tavoitteena on mahdollistaa sopimusalueelle asuinrakentamiseen tarkoitettua rakennusoikeutta laaditun viitesuunnitelman mukaisesti sekä säilyttää nykyinen rakennus. Nykyisen rakennuksen ollessa huonokuntoinen, on vuokralaisen tavoitteena selvittää rakennuksen purkamisen mahdollisuus. Mikäli nykyinen rakennus

säilytetään, vuokralaisen tavoitteena on muuttaa nykyisen rakennuksen käyttötarkoitus asumiseen, palveluasumiseen tai huoneistohotelliin.

Kaupunki näkee, että yhdessä muiden osapuolten kanssa aluetta kehittämällä voidaan alueen maankäyttöä tehostaa ja saavuttaa niin taloudellisesti kuin myös kaupunkikuvallisesti laadukas suunnitelma.

Kaupungin tavoitteena on saada alueelle vapaarahoitteista asuinrakentamista, varmistaa asuntokoon ohjauksella monipuolinen asuntokokojakauma ja varmistaa nykyisen rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen toteutuminen, mikäli rakennus suojellaan asemakaavamuutoksessa. Asumisen lisääminen alueella tukee kaupungin strategisia kasvutavoitteita, edistää kaupungin MAL-sopimuksen mukaisia kasvutavoitteita, kestävää ja vähäpäästöistä yhdyskuntarakennetta sekä liikennejärjestelmää.

Sopimusalueen suunnittelussa tulee huomioida viereisen kiinteistön 837-323-5954-11 mahdolliset pysäköintitarpeet, kevyenliikenteen yhteydet etelä-pohjoissuunnassa sekä olemassa olevat pelastustiet.

ASEMAKAAVOITUS JA SIITÄ AIHEUTUVAT KUSTANNUKSET

Hankkeen toteutuminen edellyttää asemakaavamuutosta. Kaupunki vastaa asemakaavan muutosprosessista. Asemakaavan laadinnassa noudatetaan voimassa olevaa sitä koskevaa lainsäädäntöä. 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.

Vuokralainen vastaa 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.

Asemakaavaa varten vaadittavien selvitysten riittävyttä ja sisältöä ohjaa kaavoitus. Asemakaavoitus tilaa kaavoitusta varten tarvittavat selvitykset, ellei toisin sovita. Hankkeen yhteydessä jo laadittuja selvityksiä pyritään hyödyntämään, jos se on tarkoituksenmukaista ja mahdollista. Vuokralainen laatii viitesuunnitelman koko kaava-

aluetta koskien. 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 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 ja rakenteiden purkaminen

Osapuolet vastaavat hallinta-alueellaan sijaitsevien rakennuksien sekä rakenteiden, maanalaisten ja maanpäällisten, purkamisista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

Mahdolliset johtosiirrot

Osapuolet vastaavat sopimusalueella mahdollisesti sijaitsevien johtojen, muuntamoiden yms. siirroista saamiensa rakennusoikeuksien suhteessa.

Mahdolliset johtosiirrot toteutetaan kaupungin erikseen hyväksymien suunnitelmien ja aikataulujen mukaisesti.

RAKENNUSOIKEUDEN LUOVUTUS

Asemakaavamuutoksessa sopimusalueelle syntyvä uusi rakennusoikeus jakautuu osapuolten kesken siten, että sopimusalueelle asemakaavamuutoksella syntyvästä rakennusoikeudesta kaupunki pidättää noin 1/3 osan, mikäli nykyinen rakennus puretaan. Jos nykyinen rakennus suojellaan asemakaavamuutoksessa, sopimusalueelle asemakaavamuutoksessa syntyvä rakennusoikeus luovutetaan vuokralaiselle tai vuokralaisen osoittamalle taholle tässä sopimuksessa ja myöhemmin laadittavassa toteutusopimuksessa sovitulla tavalla.

Asemakaavamuutoksessa mahdollinen sopimusalueen ulkopuolelle syntyvä rakennusoikeus on yksin kaupungin.

Sopimusalueen voimassa oleva, tonttia 837-323-5954-12 koskeva maanvuokrasopimus päätetään ja asemakaavamuutoksen myötä muodostuvalle tontille/tonteille laaditaan uudet maanvuokrasopimukset asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman. Kaupunki luovuttaa alueelle asemakaavamuutoksella syntyvän rakennusoikeuden

vuokraamalla rekisteröidyn tontin/tontit luovutusajankohdan mukaisella markkina-arvolla vuokralaiselle tai vuokralaisen nimeämälle taholle.

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

Vuokralainen sitoutuu toteuttamaan tontille/tonteille asuntojakaumaltaan monipuolista ja kaupungin asuntopolitiikan tavoitteet toteuttavaa asuntotuotantoa. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralaisen tonttiin/tontteihin ei kohdistu kohtuuhintaisen asuminen toteuttamiseen liittyviä tavoitteita tai velvoitteita. Hankkeen toteuttajan tulee noudattaa kaupungin asettamia asuntokokojakaumatavoitteita. Asuntokokojakaumatavoitteet määritellään kaupungin toimesta ja niistä sovitaan tarkemmin myöhemmin laadittavassa toteutussopimuksessa. Asuntokokojakauman varmistamiseksi asetetaan sopimussakko.

Luovutuksista sekä tarkemmasta toteuttamisaikataulusta sovitaan erikseen toteutussopimuksessa sekä lainvoimaisen asemakaavamuutoksen jälkeen laadittavissa rekisteröityjen tonttien pitkäaikaisissa maanvuokrasopimuksissa.

Sopimusalueen toteuttaminen saattaa edellyttää tonttien välisiä yhteisjärjestelyjä. Yhteisjärjestelysopimuksen valmistelusta vastaa vuokralainen. Kaupunki on yhteisjärjestelysopimuksen osapuolena ainoastaan maanomistajana. Kaupunki siirtää hyväksymänsä yhteisjärjestelysopimuksen omistamiensa tonttien tuleville vuokralaisille tai omistajille.

SOPIMUKSEN IRTISANOMINEN

Osapuolilla on oikeus irtisanoa tämä sopimus päättymään milloin tahansa ennen lopullisen, kaavaluonnoksen tai -ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tehtävän toteutussopimuksen allekirjoittamista. 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.

Tämä sopimus sitoo osapuolia heti kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt tämän sopimuksen ja kun seurakunnan kirkkoneuvosto on päätöksellään hyväksynyt tämän sopimuksen ja kun molemmat päätökset ovat saaneet lainvoiman.

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle.

Sopimus allekirjoitettu sähköisesti, päiväys kansilehdellä.

TAMPEREEN KAUPUNKI

Juha Yli-Rajala
konsernijohtaja

TAMPEREEN EVANKELIS-LUTERILAINEN SEURAKUNTAYHTYMÄ

Tapani Rantala
yhtymäjohtaja

Juha Itkonen
yhteisen kirkkoneuvoston puheenjohtaja

Liite 1. Sopimusalue

