

Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

Dokumentti

Sorin_
alueen_Kaavoituksen_käynnistämissopimus_tark20250123.pdf
Tiedosto

0f9b79fa84cd5a3ef185f3414fbe232600a84e1a775f88f6271d6fdb25afded80fb643
78fe82e169e883f1ba658f13e83173fc5f83b2a3f1e95e88dda2eb118c
Tarkistesumma

Allekirjoittajat

Marja-Liisa Otonkorpi
Nimi
Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc
23.1.2025
Päivämäärä

Vesa Joonas Viita
Nimi
Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc
23.1.2025
Päivämäärä

Sampsa Antero Ratia
Nimi
Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc
23.1.2025
Päivämäärä

Toni Valter Pekonen
Nimi
Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc
23.1.2025
Päivämäärä

Marko Sakari Härkönen
Nimi
Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc
23.1.2025
Päivämäärä

Jouni Antero Kunnas
Nimi
Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc
24.1.2025
Päivämäärä

Antti Juhani Hynynen
Nimi
Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc
23.1.2025
Päivämäärä

Topi Seppo Juhani Piela
Nimi
Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc
24.1.2025
Päivämäärä

Matias Alekski Kulmala
Nimi
Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc
23.1.2025
Päivämäärä

Hanna Montonen
Nimi
Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc
23.1.2025
Päivämäärä

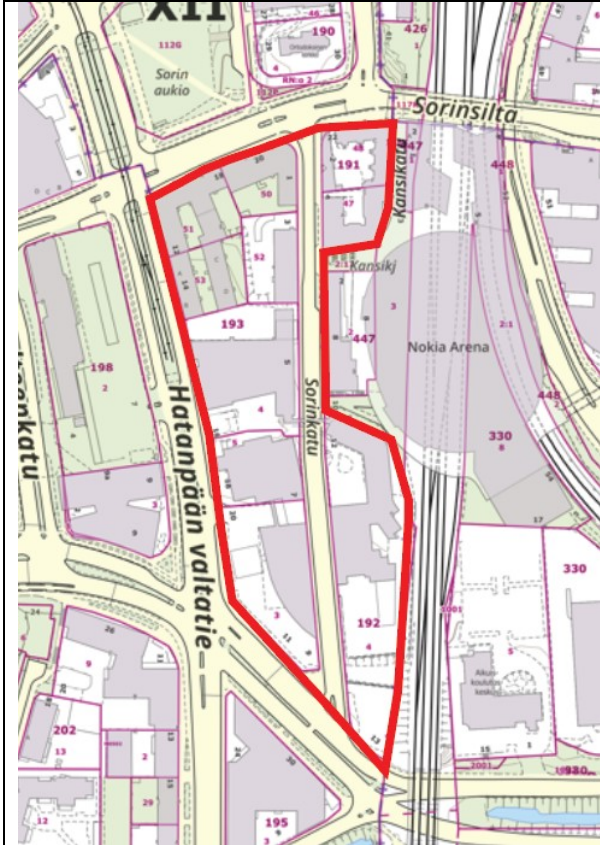
Dokumenttien aitouden varmentaminen

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

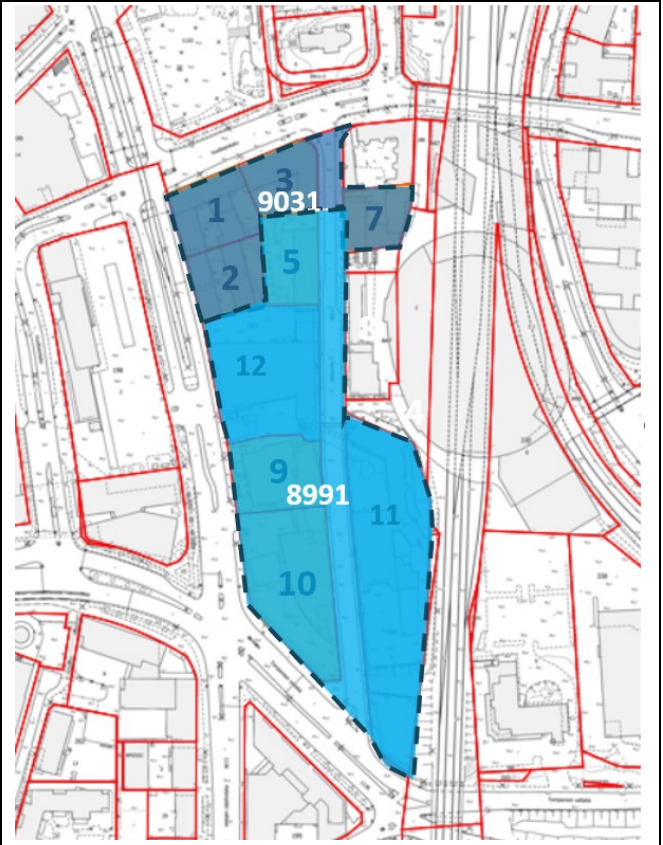
<https://turva.tampere.fi/verify.cgi?link=IT2jrF73GyvpELYPNv2dsiA8ew8bM14A6iSgzos5f4bFqll9>



**SOPIMUS ASEMAKAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISEKSI (Asemakaavat 8991 ja 9031)
23.1.2025**



Sorin suunnittelunkilpailun alue



Sorin sopimusalue, kaava-alueet, 8991 ja 9031

Sopijapuolet

I Tampereen kaupunki (jäljempänä kaupunki)
Konsernihallinto / Kaupunkiympäristön palvelualue / Asemakaavoitus
Frenckellinaukio 2 B, PL 487, 33101 TAMPERE
Elina Karppinen, asemakaavapäällikkö

II Kaavojen 8991 maanomistajat tai kiinteistöjen haltijat, kaavamuutoshakijat, taulukko 1.

III Kaavan 9031 maanomistajat tai kiinteistöjen haltijat, kaavamuutoshakijat, taulukko 2.

1. Sopimuksen kohde

Sopijapuolet/maanomistajat/ vuokraoikeuden haltijat ovat tehneet aloitteita diaarinumeroille: TRE:335/10.02.01/2024 sekä TRE:4988/10.02.01/2024 asemakaavan muuttamisesta Sorin kaupunginosassa liitekartan osoittamalle sopimusalueelle. Sorin alue on Tampereen ydinkeskustan laajentumis-
vyöhykkeen eteläreunalla kävelymatkan päässä Tampereen keskustan toi-



minnoista ja joukkoliikenteen pysäkeistä. Alueella on hyvät edellytykset asumisen, työpaikkojen ja palvelujen sijoittamiselle ja myös potentiaali kehityä osana Tampereen keskustaa. Sorin alueen molemmiin puolin on rakennut tai valmisteilla merkittäviä keskusta-aluetta vahvistavia ja laajentavia kaupunkikehityshankkeita.

Sopimusalueen kokonaispinta-ala on n. 3,8 ha. Sopimusalue käsittää seuraavien maanomistajien ja vuokraoikeuksien haltijoiden alueet:

Kaavamuutosta hakeneiden tonttien tiedot taulukoiden 1 ja 2 mukaisesti: Kiinteistön nimi, kiinteistötunnus, Yhteyshenkilö, Pinta-ala ja osuus % - lukuna, hakemus pvm. Tampereen kaupungin omistamat tontit/kiinteistöt/yleiset alueet ovat suunnittelussa mukana kaavoitusohjelman mukaisesti.

Taulukko 1. Kaavan 8991 kaavamuutoshakijat

Maanomistaja tai Vuokraoikeuden haltija, Kaavamuutoshakija	Kiint. tunnus	Yhteyshenkilö ja osoite, Y-tunnus tai hetu	Tontin pinta-ala % osuus	Hakemus pvm
Otonkorpi Invest Oy	837-113-193-52	Otonkorpi Invest Oy Sorinkatu 3 33100 TAMPERE Toimitusjohtaja Marja-Liisa Otonkorpi marja.otonkorpi@asemanlukko.fi	1921 m ² 5,4 %	12.2.2024
Kiinteistö Oy Tampereen Hatanpäänvaltatie 18, Mandatum	837-113-193-5	Kiinteistö Oy Tampereen Hatanpäänvaltatie 18, Mandatum Asset Management Kiinteistökehitysjohtaja Vesa Viita vesa.viita@mandatum.fi	2495 m ² 7,0 %	20.5.2024
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	837-113-193-3	Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, Sorinkatu 9, Tj Risto Murto, yht. Juhani Mäkelä, Juhani.makela@varma.fi Sampa Ranta, samps.ratia@varma.fi Toni Pekonen toni.pekonen@varma.fi	4660 m ² 13,0 %	2.1.2025
Senaatti-kiinteistöt Pääpoliisiasema B-talo	837-113-192-4	Senaatti-kiinteistöt, konsernijohtaja Tuomas Pusa Kiinteistökehityksen ja -myynnin johtaja, Marko Härkönen, marko.harkonen@senaatti.fi	8218 m ² 23 %	19.12.2024
Senaatti-kiinteistöt, Pääpoliisiasema A-talo	837-113-193-4	Senaatti-kiinteistöt, konsernijohtaja Tuomas Pusa Kiinteistökehityksen ja -myynnin johtaja, Marko Härkönen, marko.harkonen@senaatti.fi	5309 m ² 14,9 %	19.12.2024

Taulukko 2. Kaavan 9031 kaavamuutoshakijat

Maanomistaja tai Vuokraoikeuden haltija, Kaavamuutoshakija	Kiint. tunnus	Yhteyshenkilö ja osoite, Y-tunnus tai hetu	Tontin pinta-ala % osuus	Hakemus pvm
As.Oy Hatanpäänvaltatie 12	837-113-193-51	Asunto Oy Hatanpäänvaltatie 12 Hpj. Jouni Kunnas Vuolteenkatu, kunnas@gmail.com c/o REIM Tampere Oy Isännöitsijä Sari Tuominen sari.tuominen@reimgroup.fi Hatanpään valtatie 24 33100 Tampere	2188 m ² 6,1 %	29.10.2024
As. Oy Sorinmäki, Hatanpäänvaltatie 14	837-113-193-53	Asunto Oy Sorinmäki Hpj. Herkko Metsämäki herkko.metsamaki@gmail.com c/o Asuntopehtoori Isännöinti Oy Isännöitsijä Antti Hynynen, isannointi@asuntopehtoori.fi Kauppakatu 14 33210 TAMPERE	1926 m ² 5,4 %	17.12.2024



Kiint. Oy Auttilankulma, Vuolteenkatu 20	837-113-193-50	Kiinteistö Oy Auttilankulma, Ylen Eläkesäätiö Tj. Topi Piela, topi.piela@yle.fi Kiint.päällikkö Jarkko Juutinen, jarkko.juutinen@yle.fi Yht. Jari Lonka, jari.lonka@l-ark.fi	1752 m ² 4,9 %	10.1.2025
Kiint. Oy Tampereen, Sorinkatu 4	837-113-191-47	Kiinteistö Oy Tampereen Sorinkatu 4 Tj. Matias Kulmala matias.kulmala@tamtiki.fi Hpj. Miia Rinne miia.rinne@miori.fi	1490 m ² 4,2 %	20.12.2024
Tampereen kaupunki	Katualueet		5767 m ² 16,1 %	
Sorin suunnittelualueen pinta-ala yhteensä taulukoissa 1 ja 2			yht. 35 726 m ²	

2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Kaupungin on maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta ja rakentamisen ohjauksesta alueellaan. Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

Kaupunki ja Senaatti-Kiinteistöt järjestävät Sorin alueen suunnittelukilpailun kustannuksellaan yhdessä Suomen arkkitehtiliiton kanssa. Kilpailun tavoitteena on löytää ideoita ja ratkaisuja Sorin alueen kehittämiseksi viihtyisäksi asumisen, työpaikkojen ja palveluiden keskusta-alueeksi, missä huomioidaan myös matkailun ja tapahtumien aikaiset tarpeet. Kilpailulla haetaan ideoita ja ratkaisuja laadukkaiden asumista, liike- ja toimitilaa käsittävien korttelikonaisuuksien suunnitteluun sekä viherympäristön vahvistamiseen kaupungin kestävyystavoitteet huomioiden alueen asemakaavoituksen pohjaksi.

Alueella on poistuvia toimintoja ja aluetta kehitetään yhteistyössä alueen maanomistajien ja tonttien haltijoiden kanssa. Alueen maanomistajilla on erilaisia tavoitteita; pohjoisosassa suunnitteluun vaikuttaa rakennusten suojelu ja kulttuuriympäristöön sovitettu kehittäminen tonteilla, tuota aluetta käsitellään asemakaavassa nro 9031. Eteläosan kehittäminen on mahdollista isompana kokonaisuutena kiinteistörajojen estämättä, ja tuota aluetta käsitellään asemakaavassa nro 8991.

Tämän sopimuksen tarkoituksena on määritellä sopijapuolten tehtävä- ja kustannusjako sopimuksen kohteena olevan alueen kaavoituksen valmistelussa. Sopimuksella sovitaan ulkopuolisten asiantuntijoiden käyttämisestä kaavoituksessa sekä siitä aiheutuvien kustannusten korvaamisesta. Suunnittelukilpailun jälkeen laaditaan yhteistyösopimus, jossa kirjataan tarkemmin tavoitteet alueen kehittämisestä.

Tällä sopimuksella ei sovita sopimusalueen osalta tehtävistä maankäyttösopimuksista tai maanluovutuksista. Maanomistajien tulee tehdä erillinen maankäyttösopimus kaupungin kanssa kaavatyön edettyä.

3. Asemakaavan laatimisprosessi

Asemakaavojen laadinnassa on noudatettava maankäyttö- ja rakennuslain velvoittavia säännöksiä. Näistä velvoittavista määräyksistä ei voida tällä sopimuksella poiketa.



Kaupunki ohjaa ja valvoo asemakaavojen 8991 ja 9031 valmistelua, kaavoitusprosessin oikeellisuutta sekä kaavojen sisältöä. Kaupunki arvioi kaavojen sisällön ja asiakirjojen valmiusasteen riittävyuden kussakin kaavavaiheessa. Asemakaavan valmisteluvaiheen aineiston kuuluttamisen sekä nähtäville asettamisen ja siihen tarvittavan materiaalin ratkaisee lopullisesti kaupunki. Asemakaavaehdotuksen lopullisen sisällön ja laadun ratkaisee kaupunki.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että sopimuksella käynnistyvä asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen. Mikäli näin kävisi, ei sopijapuolilla ole tässä tapauksessa mitään vaatimuksia kaupunkia kohtaan.

4. Tavoiteaikataulu

Sorin alueen kehittäminen on kirjattu Tampereen kaupunginhallituksen 18.11.2024 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2025–2028 ja kaava vuodelle 2026. Suunnittelukilpailu käydään alkuvuodesta 2025 ja kilpailu ratkennee syksyllä 2025. Kaavan valmistelua jatketaan suunnittelukilpailun pohjalta.

5. Kaavojen ohjausryhmät

Kaavatöillä on omat ohjausryhmänsä, työn edetessä samaan tahtiin, ohjausryhmät voidaan yhdistää. Asemakaavamuutoksen hakijoilla on oikeus osallistua ohjausryhmään tai asettaa siihen edustajansa.

6. Suunnittelu- / selvitystyön tilaaminen

Kaupunki tilaa sekä asemakaavas suunnittelun että siihen liittyvät selvitykset pääosin ulkopuolisilta asiantuntijoilta.

Kaavoituksen suunnittelijavalinnat ja suunnitteluun liittyvien selvitysten tarve arvioidaan etukäteen yhdessä sopijaosapuolten kesken. Asia käsitellään kaavan ohjausryhmässä. Mikäli jo laadittuja selvityksiä on tarpeen kaavaprosessin aikana täydentää, asiasta sovitaan ohjausryhmässä. Suunnittelijan ja selvityksen laatijan pätevyyden ja kokemuksen ko. hankkeeseen ratkaisee kaupunki.

Kaupunki ja Senaatti Kiinteistöt suurimpina maanomistajina ja julkisina toimijoina järjestävät Sorin alueen suunnittelukilpailun kustannuksellaan. Suunnittelualueen muita kaavamuutoksen hakijoita kuullaan kilpailun valmistelussa ja arvioinnissa.

7. Maksut / kustannusjako

A: Kaupunki vastaa kilpailun valmisteluun liittyvistä selvityksistä. Senaatti-Kiinteistöt laatii rakennushistoriallisen selvityksen kiinteistöistään. Osa kiinteistöistä on laatinut rakennushistoriallisen selvityksen hakemustensa oheen ja kaupunki on laadittanut koko alueen selvityksiä kaavan ja kilpailun tausta-aineistoksi, mm. Sorin alueen rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen.

B: Kaupunki ja Senaatti Kiinteistöt jakavat suunnittelukilpailun järjestämisen kustannukset 50 % /50 %.

C: Kilpailun jälkeen asemakaavojen valmistelua jatketaan kilpailuratkaisun ja tuomariston suosituksen mukaisesti.

Kaavamuutoshakijat ja kaupunki jakavat asemakaavan laatimiseen liittyvät suunnittelukilpailun jälkeen syntyvät suunnittelu- ja selvityskustannukset, joita ovat mm. jatkosuunnittelun konsulttikustannukset, tarvittavien selvitysten ja vaikutusten arvioinnin kustannukset.



Jakosuhte muodostuu tonttien pinta-alojen suhteessa kaavojen 8991 ja 9031 alueilla. Suunnittelu- ja selvityskustannukset jaetaan ja laskutetaan sopijapuolien kesken kaava-alueen lähtökohtatilanteen tonttien pinta-alojen suhteessa edellä olleiden taulukoiden 1 ja 2 mukaisesti.

Kaupunki perii muilta sopijapuolilta lisäksi kaupungin tällä hetkellä voimassa olevan taksan mukaisesti asemakaavan laatimisesta aiheutuneet kustannukset (perusmaksu ja kuulutuskulut) Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunnan 16.11.2021 hyväksymän taksan mukaisesti. Vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavamuutoksen laatimisesta koituvat kustannukset peritään toteutuneiden tuntien mukaisesti seuraavan tuntiveloitushinnoittelun perusteella:

- suunnittelun johto, 94 €/h
- kaavasunnittelu, 79 €/h
- avustavat tehtävät, 54 €/h
- kuulutuskuluina kuulutuskerralta 350 €

Kaupunki laskuttaa muilta sopijapuolilta (kaavamuutoshakijoilta) edellä mainitut taksan perustuvat kustannukset, konsulteilta tilattavan kaavasunnittelun kustannukset sekä konsulteilla teetettävien erillissuunnitelmien ja selvitysten kustannukset kahdessa vaiheessa sovitun kustannusjaon mukaisesti kaavan valmisteluvaiheen ja ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen.

Sopijapuolet vastaavat kustannuksista myös siinä tapauksessa, että laaditut kaavasunnitelmat eivät etenisi lopulliseen kaavan hyväksymispäätökseen taikka, että suunniteltu kaava ei muusta syystä tulisi voimaan.

Asemakaavamuutoksen hakijoilla on oikeus peruuttaa tekemänsä kaavoitushakemus kaupungille osoitettavalla kirjallisella ilmoituksella. Peruuttaessaan kaavoitushakemuksensa tämä vastaa peruuttamishetkeen mennessä syntyneistä kustannuksista tässä sopimuksessa mainitun jakoperusteen mukaisesti.

8. Oikeudet valmistelumateriaaliin

Sopijapuolilla on rajoittamaton oikeus käyttää, ja muutoinkin hyödyntää, sekä edelleen luovuttaa sopimuksen myötä syntyvää hyväksyttyä valmistelumateriaalia, joko kokonaan tai osittain, riippumatta siitä, miten pitkälle kaavaprosessissa edetään.

9. Muut ehdot

Sopijapuoli ei saa siirtää tätä sopimusta, osittain tai kokonaan, kolmannelle osapuolelle ilman kaupungin suostumusta. Mikäli sopijapuoli luovuttaa sopimusalueella sijaitsevan kiinteistönsä osittain tai kokonaan kolmannelle osapuolelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, vastaa sopijapuoli edelleen kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista, ellei luovutuskirjassa ole siirretty tätä sopimusta kolmannelle ja kaupunki ole hyväksynyt tätä sopimuksen siirtoa.

Tämä sopimus sitoo muita sopijapuolia heti ja kaupunkia lopullisesti, kun kaupungin sopimusta koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa. Tämä sopimus on laadittu kahdeksana (8) samansisältöisenä kappaleena, yksi kullekin sopijapuolelle.



Tampereella tammikuun 23. päivänä 2025, Sopijapuolet

Marja-Liisa Otonkorpi
Toimitusjohtaja, Otonkorpi Invest Oy

Hanna Montonen
Vs. Asemakaavapäällikkö
Tampereen kaupunki

Vesa Viita
Kiinteistökehitysjohtaja, Kiinteistö Oy Tampereen
Hatanpäänvaltatie 18, Mandatum

Sampsa Ratia
Sijoitusjohtaja
Sorinkatu 9
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma

Toni Pekonen
Toimitilajohtaja
Sorinkatu 9
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma

Marko Härkönen
Kiinteistökehityksen ja -myynnin johtaja,
Senaatti-kiinteistöt,
Pääpoliisiasema, A- ja B- talo

Jouni Kunnas
Hallituksen puheenjohtaja
As.Oy Hatanpäänvaltatie 12

Antti Hynynen
isännöitsijä, Asuntopehtoori
Isännöinti Oy, Asunto Oy Sorinmäki,
Hatanpäänvaltatie 14

Topi Piela
Toimitusjohtaja,
Kiinteistö Oy Auttilankulma,
Ylen Eläkesäätiö

Matias Kulmala
Toimitusjohtaja, Kiint. Oy Tampereen Sorinkatu 4