

Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

Dokumentti

Yhteistyösopimus_Tammenlehväsäätiö_Kaupinsairaala.pdf
Tiedosto

55bf06da8eb594cecc19d69954f6fcb6e78bdc905d5840b6fbb2028df00441be5f728cee9fe47ecb85d1c55c8a06f5705d047e35d9850ace8c2a0af98bfa22e
Tarkistesumma

Allekirjoittajat

Juha Reita Yli-Rajala

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc

11.9.2025

Päivämäärä

Satu Katriina Laitinen

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc

9.9.2025

Päivämäärä

Dokumenttien aitouden varmentaminen

Prosessin luontihetkellä kaikista allekirjoitukseen liitetystä 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=8yjX8p49cAb4IK0czodCeqvU9OQQb4saGzRTZlt4A9MabFiziZ>

YHTEISTYÖSOPIMUS

OSAPUOLET

- I Tampereen kaupunki, y-tunnus: 0211675-2
PL 487
33101 Tampere,
jäljempänä kaupunki
- II Tammenlehväsäätiö sr, y-tunnus: 0706986-0
Kenttäkatu 17
33500 Tampere,
jäljempänä vuokralainen

SOPIMUKSEN KOHTEENA OLEVA ALUE

Sopimusalue käsittää seuraavat kiinteistöt:

Maanomistajana kaupunki:

837-121-340-17, hallinta kaupungilla

837-121-340-22, hallinta kaupungilla

837-121-340-23

Vuokralaisena:

837-121-340-23-L1, Tammenlehväsäätiö

Sopimusalue esitetty liitteessä 1.

Sopimusalueen kokonaisala on noin 88 496 m2.

SOPIMUKSEN TAUSTA

Sopimusalue sijaitsee Petsamon kaupunginosassa Kekkosen tien, Kaupinojanpuiston ja Veteraanipuiston rajaamalla alueella.

Tontilla 837-121-340-17 sijaitsee 1950-luvulla rakennettu virkatalo.

Tontilla 837-121-340-22 sijaitsee 1920- ja 1930-luvuilla rakennetut suojellut sairaalarakennukset.

Tontilla 837-121-340-23 sijaitsee 1950-, 1980- ja 1990-luvuilla rakennettuja rakennuksia, jotka on rakennettu asumis- ja kuntoutustarkoituksiin.

Kaupunki ja vuokralainen ovat tehneet viitesuunnitelmia koskien sopimusaluetta.

Kohde on asemakaavoitusohjelmassa ohjelmoitu aloitettavaksi 2026.

Osapuolet ovat tehneet aloitteen asemakaavan muutoksesta 18.2.2016 sekä päivitetyn hakemuksen 5.8.2025 (aikaisempi kaavoituspyyntö ei enää ajantasainen).

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 13.6.2022 maapolitiikan linjaukset. Linjausten kohdassa 3.2.3 Hankekehittäminen täydennysrakentamisessa todetaan, että kaupunki pyrkii edistämään yhdyskuntarakenteen tiivistämistä ja kasvun suuntaamista ensisijaisesti aluekeskuksiin ja joukkoliikennevyöhykkeelle.

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.

Tammenlehväsäätiön tavoitteena on kehittää ja varmistaa sosiaali- ja terveyspalveluiden toimintaa tukeva palveluiden saatavuus / kehittäminen ja taata vanhusten sekä erityistä tukea tarvitsevien henkilöiden asumispalvelut sekä mahdollisuuksien mukaan korvata vanhinta rakennuskantaa purkamalla

huonokuntoisia rakennuksia ja rakentaa uutta asuntokantaa siinä määrin, kuin kaavamuutos osoittaa uutta rakennusoikeutta. Tammenlehväsäätiö voi myös luovuttaa kaavamuutoksessa syntyvää uutta rakennusoikeutta kolmannelle osapuolelle yhteistyösopimuksen määrittelemällä tavalla.

Tammenlehväsäätiön tavoitteena on, että lisärakennusoikeutta voidaan käyttää sekä vapaarahoitteiseen että kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.

Kaupungin tavoitteena on:

- mahdollistaa asemakaavamuutoksella sairaalarakennusten käyttötarkoituksen muutos ja eri toimintojen sijoittumisen sairaalarakennuksiin (julkiset ja yksityiset palvelut, asuminen, erityisasuminen, mahdolliset kaupalliset palvelut).
- Tampereen kaupungin palveluverkossa on asetettu tavoitteeksi päiväkodin rakentaminen alueelle.
- mahdollistaa monipuolisen asumisen lisäämisen alueella uudisrakentamalla tai perusparantamalla sekä tarkastella täydennysrakentamisen mahdollisuudet alueella. Alueen suunnittelussa huomioidaan alueen historialliset arvot ja luontoarvot.
- mahdollistaa alueelle hyvät virkistys- ja liikuntamahdollisuudet
- kytkeä alue Kaupin ja Tammelan suuntaan
- parantaa alueen saavutettavuutta eri liikennemuodoilla
- mahdollistaa alueen rakennuksista ei-toimivien osien purkamisen ja tarpeettomien rakennusten realisointi
- mahdollistaa toiminta Tammenlehväkeskuksessa, joka palveluillaan toimii asuinalueella asukkaiden resurssina ja palvelujen tarjoajana (esim. lähipalvelukeskus, lähitoritoiminta)

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

Asumisen lisääminen alueella tukee kaupungin strategisia kasvutavoitteita, edistää kaupungin MAL-sopimuksen mukaisia kasvutavoitteita, kestäväää ja vähäpäästöistä yhdyskuntarakennetta sekä liikennejärjestelmää.

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.

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. Kaavoituksen kustannukset jaetaan osapuolten kesken puoliksi.

Asemakaavaa varten vaadittavien selvitysten riittävyttä ja sisältöä ohjaa kaavoitus. Asemakaavoitus tilaa kaavoitusta varten tarvittavat selvitykset. Hankkeen yhteydessä jo laadittuja selvityksiä pyritään hyödyntämään, jos se on tarkoituksenmukaista ja mahdollista. Kaupunki tilaa viitesuunnitelman koko kaava-alueen koskien puitesopimuskumppaneiltaan ja laskuttaa selvitykset ja viitesuunnittelun kustannukset niiden valmistuttua osapuolilta edellä mainitun jaon mukaisesti. Osapuolet voivat tehdä omaa suunnittelua kustannuksellaan. Osapuolet vastaavat laatimansa viitesuunnitelman sekä tilaamiensa omiin rakennuksiin kiinteistöihin kohdistuvien tutkimusten ja selvitysten kustannuksista. Osapuolten tekemää suunnittelua pyritään hyödyntämään koko aluetta koskevassa suunnittelussa. 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. Selvyden 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 mahdollinen purkaminen

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

Mahdolliset johtosiirrot

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

Mahdolliset johtosiirrot toteutetaan kaupungin erikseen hyväksymien suunnitelmien ja aikataulujen mukaisesti.

RAKENNUSOIKEUDEN LUOVUTUS

Sopimusalueen voimassa olevaa maanvuokrasopimuksen aluetta muutetaan siltä osin kuin nykyisen asemakaavan mukainen käyttötarkoitus muuttuu.

Asemakaavamuutoksen myötä muodostuville uusien käyttötarkoitusten mukaisille tonteille laaditaan uudet pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman. Kaupunki luovuttaa alueelle asemakaavamuutoksella syntyvän rakennusoikeuden vuokraamalla rekisteröidyn tontin luovutusajankohdan mukaisella markkina-arvolla vuokralaiselle tai vuokralaisen nimeämälle taholle. Valtion tukemalla pitkäaikaisella korkotukilainalla toteutettavaan tuotantoon tulevat tontit luovutetaan Varken vahvistamin hinnoin.

Asemakaavamuutoksessa sopimusalueelle syntyvä uusi rakennusoikeus jakautuu osapuolten kesken niiden hallitsemien alueiden pinta-alojen suhteessa, alla olevan laskelman mukaisesti. Selvytyden vuoksi todetaan, että uudella rakennusoikeudella tarkoitetaan nykyisten rakennusten ulkopuolelle syntyvää rakennusoikeutta. Mikäli olemassa oleva rakennus on kaavaratkaisun myötä tarkoitus purkaa, on tältä osin kaavamuutoksen mahdollistama rakennusoikeus uutta rakennusoikeutta.

Osapuolten hallitsemien alueiden pinta-alat, prosenttiosuudet ja rakennusoikeuden jakautuminen on esitetty alla olevassa laskelmassa.

Osapuolten hallinnassa olevien alueiden pinta-alat sopimusalueella:

- Kaupunki: pinta-ala noin 41303 m², eli noin 46,7 %:ia, josta vähennetään asemakaavamuutoksella muodostuvat yleiset katualueet, kun ne palvelevat pääosin muuta tarvetta kuin sopimusaluetta.

- Tammenlehväsäätiö: pinta-ala noin 47193 m², eli noin 53,3 %:ia.

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 ja kaupungin asuntopolitiikan tavoitteet toteuttavaa asuntotuotantoa, toteutettava hanke voi olla myös kohtuuhintaista asuntotuotantoa. Hankkeen toteuttajan tulee noudattaa kaupungin asettamia asuntokokojakaumatavoitteita. Asuntokokojakauman tavoitteet määritellään kaupungin toimesta ja niistä sovitaan myöhemmin laadittavissa sopimuksissa.

Asuntokokojakauman varmistamiseksi asetetaan sopimussakko laadittaviin sopimukseen, mikäli asuntokokoa on tarpeen ohjata.

Luovutuksista, sekä tarkemmasta toteuttamisaikataulusta sovitaan erikseen toteutussopimuksessa sekä lainvoimaisen asemakaavamuutoksen jälkeen laadittavissa rekisteröityjen tonttien pitkäaikaisissa maanvuokrasopimuksissa. Sopimusalueen toteuttaminen edellyttää tonttien välisiä yhteisjärjestelyjä.

Yhteisjärjestelysopimusten valmistelusta vastaa vuokralainen. Kaupunki saattaa edelleen tiedoksi yhteisjärjestelysopimukset tai niiden luonnokset tulevalle tontin saajalle kaupungille tulevan rakennusoikeuden osalta. 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.

Sopimuksen voimassaolon päättymisestä huolimatta vuokralaiset vastaavat sopimuksen voimassaoloaikana syntyneistä kaavoituskustannuksista edellä sovitun mukaisesti.

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

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Sopimus allekirjoitettu sähköisesti, päiväys kansilehdellä.

Tampereen kaupunki
Konsernijohtaja
Juha Yli-Rajala

Tammenlehväsäätiö sr
Toimitusjohtaja
Satu Laitinen

