

Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

Dokumentti

8523_Toteutussopimus Toas
Lukonmäki.pdf

Tiedosto

01aaf10894f23777b40983a85fc6e36f2c019a0afcb56e1627f43195d335371004a94
6d7c6f466a73e6e65badfad9186caa1c1b643d4439a4a2dc43bd16673fe

Tarkistesumma

Allekirjoittajat

Pekka Tapani Salmi

Nimi

*Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc*

11.5.2026

Päivämäärä

Kirsi Anna Maarit Koski

Nimi

*Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc*

11.5.2026

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=zqoSB4awBzA5M6loIgc9B7d4PY45dxgDc3sdRYATSj3zkKsgL>

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSEEN NRO 8523 LIITTYVÄ TOTEUTUSSOPIMUS

SOPIJAPUOLET

- I Tampereen kaupunki, y-tunnus: 0211675-2
PL 487
33101 Tampere,
jäljempänä kaupunki
- II Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr, y-tunnus: 0155634-2
Uimalankatu 1 B,
33540 Tampere
jäljempänä myös TOAS ja vuokralainen

SOPIMUKSEN KOHTEENA OLEVA ALUE

Sopimusalue käsittää seuraavat kaupungin omistamat alueet:

Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr:n hallinnassa olevat alueet, yhteensä 18 571 m²:

- tontti 837-61-6318-1 (10 190 m²)
- tontti 837-61-6319-1 (8 381 m²)

Tampereen kaupungin hallinnassa olevat alueet, yhteensä 7 890 m²:

- noin 6 609 m² suuruinen alue tilasta 837-585-1-57
- noin 881 m² suuruinen alue yleisestä alueesta 837-61-9901-0
- noin 336 m² suuruinen alue yleisestä alueesta 837-61-9903-0
- noin 64 m² suuruinen alue tilasta 837-585-2-105

Sopimusalueen kokonaisala on noin 23 323 m², ja se on rajattu liitteenä olevaan karttaan sinisellä (kaupunki) ja punaisella (TOAS hallinnoi vuokralaisena). Todetaan, että kaavamuutosalue on isompi kuin sopimusalue.

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Alueelle on laadittu asemakaavaehdotus nro 8523, jonka yhdyskuntalautakunta on osaltaan hyväksynyt 3.12.2024 § 305. Asemakaavamuutoksen lopullinen hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Sopimuksen kohteena olevan alueen kehittämisestä on tehty kaupunginhallituksen 9.8.2021 § 325 hyväksymä, 22.6.2021/1.7.2021 allekirjoitettu yhteistyösopimus kaupungin ja vuokralaisen välillä. Yhteistyösopimusta on jatkettu kaupunginhallituksen 18.12.2023 § 525 hyväksymällä ja 20.11.2023/24.11.2023 allekirjoitetulla sopimuksella.

Yhteistyösopimuksen ja kaupunginvaltuuston 13.6.2022 hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti asemakaavan toteuttamisesta sovitaan tässä toteutussovituksessa. Tällä toteutussovituksella korvataan edellä mainittu yhteistyösopimus.

Vuokralainen tulee myymään sille syntyvästä rakennusoikeuden vuokraoikeudesta merkittävän osan yhteistyökumppanille. Vuokralainen rakennuttaa alueelle myös uusia korvaavia opiskelija-asuntoja. Uudet korvaavat opiskelija-asunnot on tarkoitus toteuttaa valtion tukemana asuntotuotantona pitkällä korkotuella.

Asumisesta noin 30% toteutetaan MAL4-sopimuksen mukaisena kohtuuhintaisena asuntotuotantona.

SOPIMUSEHDOT

Asemakaavoituksesta aiheutuvat kustannukset

Asemakaavoituksesta aiheutuvat kustannukset jaetaan osapuolten kesken niiden sopimusalueella hallitsemien alueiden pinta-alojen suhteessa siten, että kaupungin hallitseman alueen pinta-alasta vähennetään asemakaavamuutoksella muodostuvien katualueiden pinta-alat sekä sopimusalueella voimassa olevien asemakaavojen mukaiset yleiset puistoalueet. Näin ollen kaupungin pinta-alaosuuteen luetaan voimassa olevassa asemakaavassa katualueiksi ja suojaviheralueeksi (EV) osoitetut alueet, mistä vähennetään asemakaavamuutoksessa katualueiksi osoitettavat alueet. Kaavoituksessa käytettävä taksa määräytyy asemakaavan muutoshakemuksen saapumispäivän (5.7.2013) mukaan.

Lisäksi osapuolet vastaavat kulloinkin voimassa olevan kaupunkimittauksen taksan mukaisista kiinteistönmuodostuksesta perittävistä maksuista hallitsemiensa maa-alueiden osalta.

Rakennusoikeuden jakautuminen, luovutus ja kohtuuhintainen rakentaminen

Kaupungin ja Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr:n saaman rakennusoikeuden osuus perustuu niiden hallitsemien alueiden pinta-alojen suhteeseen sopimusalueella, josta rakennusoikeuden jakaantuminen laskettaessa kaupungin hallitsemien alueiden pinta-alasta vähennetään sopimusalueella voimassa olevien asemakaavojen mukaiset puistoalueet ja asemakaavamuutoksella muodostuvien katualueiden ala.

Yhteistyösopimuksessa sovitun pinta-alaperusteisen jakosuhteen mukaisesti kaupungin osuus on 20,4 %:ia ja Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr:n 79,6 %:ia, kun kaupungin sopimusalueen pinta-alasta on vähennetty sopimusalueella voimassa olevien asemakaavojen mukaiset puistoalueet ja kaupungin omistamalle maa-alueelle tulevat katualueet.

Kaupunki luovuttaa osan (AK-43, 2050 k-m² rakennusala) opiskelija-asumisen rakennusoikeudesta Kaukajärven Opiskelijatalo Oy:lle. Kaukajärven Opiskelijatalo Oy:lle luovutettava rakennusoikeus sisältyy yhteistyösopimuksessa määritellyyn Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr:n osuuteen rakennusoikeudesta.

Asemakaavamuutoksella nro 8523 on osoitettu pääkäyttötarkoituksen mukaista asumista yht. 15 800 k-m².

Rakennusoikeus jaetaan sopijapuolten kesken seuraavasti:

Kaupunki	AO: 1000 k-m ²
	AK: 2219 k-m ²
TOAS	AK: 8807 k-m ²
	AK-43: 3774 k-m ²

Vuokralaisen on toteutettava rakennusoikeuden osuudestaan noin 30 % (3774 kerrosneliömetriä) MAL4-sopimuksen mukaisena kohtuuhintaisena asuntotuotantona. Muussa tapauksessa kaupunki pidättää rakennusoikeutta myös vuokralaisen pinta-alaperusteisen jakosuhteen mukaisesta osuudesta.

Asemakaavamuutoksen myötä nykyisten tonttien rajaukset ja pinta-alat muuttuvat. Alueen voimassa olevat vuokrasopimukset päätetään ja asemakaavamuutoksen myötä muodostuville tonteille laaditaan uudet vuokrasopimukset. Kaupunki luovuttaa

alueelle asemakaavamuutoksella syntyvän rakennusoikeuden vuokraamalla rekisteröidyt tontit luovutusajankohdan mukaisella käyväällä arvolla vuokralaiselle tai sen nimeämälle taholle. Valtion pitkällä korkotuella toteutettava tuotanto luovutetaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen vahvistamin hinnoin.

Ennen pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten allekirjoittamista alueiden tontinkäyttösuunnitelmat tulee hyväksyttää kaupungilla. Tontinkäyttösuunnitelman yhteydessä tulee vuokralaisten osoittaa sopimukset ja muut asiakirjat, joilla tämän toteutussopimuksen mukaiset ehdot toteutuvat

Vanhat vuokrasopimukset

Merkitään tiedoksi, että sopimusalueelle kohdistuu alla luetellut maanvuokrasopimukset, joissa kaupunki on vuokranantajana:

Tunnus	Vuokralainen	Vuokra-aika
837-61-6318-1 30.4.2041	Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr	1.5.1981-

Vuokraoikeuteen kohdistuvat kiinnitykset

Rasitustodistuksen mukaan vuokraoikeutta 837-061-6318-1-L1 rasittaa seuraavat kiinnitykset:

- Kiinnityksen tai erityisen oikeuden etusija 3.9.1981, Hallintaoikeuden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys 3.9.1981267/7.

Vallintarajoitukset

Rasitustodistuksen mukaan vuokraoikeutta 837-061-6318-1-L1 rasittaa seuraavat vallintarajoitukset:

Muu vallintarajoitus 24.8.1981

- Tontilla sijaitsevaan vuokratiloon kohdistuvat asuntotuotantolain 6, 6a ja 15-15e pykälien rajoitukset voimassa 19.8.1981 myönnetyn lainan osalta tästä merkitsemispäivästä lukien 45 vuotta.

837-61-6319-1 31.1.2042	Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr	1.2.1982-
----------------------------	--------------------------------------	-----------

Vuokraoikeuteen kohdistuvat kiinnitykset

Rasitustodistuksen mukaan vuokraoikeutta 837-061-6319-1-L1 rasittaa seuraavat kiinnitykset:

- Kiinnityksen tai erityisen oikeuden etusija 11.3.1982, Hallintaoikeuden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys 11.3.198284/2.

Vallintarajoitukset

Rasitustodistuksen mukaan vuokraoikeutta 837-061-6319-1-L1 rasittaa seuraavat vallintarajoitukset:

Muu vallintarajoitus 1.3.1982

- Vuokratontilla sijaitsevaan vuokrataloon kohdistuvat asuntotuotantolain 6, 6a ja 15-15e pykälien rajoitukset voimassa 24.1.1982 myönnetyn lainan osalta tästä merkitsemispäivästä lukien 45 vuotta.

Kaupungin hallintaan luovutettavat alueet

Tämä sopimus sisältää tonttien 837-61-6319-1 ja 837-61-6318-1 vuokraoikeuden haltijan Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr:n valtuutuksen vuokrasopimuksen mukaisen vuokraoikeuksien tarkistamiseen siten, että maanvuokrasopimus hyväksytään koskemaan vuokra-alueita, josta on rajattu pois karttaliitteeseen (liite 2) punaisella merkityt kaupungille osoitetut alueet.

Kaupungille osoitettujen alueiden hallinta luovutetaan kaupungille kahdenkymmenen neljän (24) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 8523 ja päätös on saanut lainvoiman.

Uudet vuokrasopimukset

Asemakaavamuutoksen nro 8523 mukaisten tonttien tultua rekisteröidyiksi voimassa olevat maanvuokrasopimukset puretaan ja tehdään uudet maanvuokrasopimukset. Vuokralaiselle ja/tai vuokralaisen osoittamalle taholle tehdään uusi pitkäaikainen maanvuokrasopimus koskien sopimusaluetta. Sopimusalueen hallinta voidaan luovuttaa myös määräosin tai sopimusalue on mahdollista luovuttaa useammalla tonttikohtaisella maanvuokrasopimuksella, mikäli sopimusalueelle on muodostettu vähintään kaksi tonttia. Asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman ja tarvittaessa tehtävän tonttijaon mukaisten tontin/tonttien tultua rekisteröidyiksi, on vuokralainen velvollinen pyytämään ja allekirjoittamaan uusi maanvuokrasopimus/maanvuokrasopimukset korttelin 6318 (tontit 2,3,4) sekä korttelin 6319 (tontit 2,3) osalta viimeistään kahden vuoden kuluessa siitä, kun

kaupunki on päätöksellään hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 8523 ja päätös on saanut lainvoiman.

Asuntokokojakauma

Hankkeen asuntojen lukumäärästä vähintään 25 % toteutetaan vähintään kahden makuuhuoneen perheasuntoina. Perheasuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 65 m². Asuntojakauman toivotaan sisältävän myös suuremmille perheille sopivia asuntoja (asunnossa vähintään 3 makuuhuonetta). Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos. Kaikkien asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 45 m². Asuntojakauma tarkastellaan hankekohtaisesti.

Asuntokokojakaumaa tarkasteltaessa jätetään huomioimatta tontille mahdollisesti rakentuvat opiskelija-asunnot tai ikääntyneille rakennettavat asunnot.

Asuntokokojakauman toteutuminen varmistetaan tontinkäyttösuunnitelman hyväksymismenettelyssä.

Rakennuksen purkaminen

Rakennusten ja rakenteiden purkamisesta vastaa kustannuksellaan TOAS tai TOAS:in osoittama taho. Rakennukset ja rakenteet tulee olla purettuna ja alue puhdistettuna korttelin 6319 tonttien osalta 24 kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunki on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt asemakaavamuutoksen nro 8523.

Mikäli vuokralainen ei ole purkanut edellä mainittuja rakenteita ja rakennuksia edellä mainitussa määräajassa, vuokralainen maksaa kaupungille sopimussakkona 50 000 euroa kultakin määräajan päättymistä seuraavalta kalenterivuodelta, kunnes rakennusten ja rakenteiden purku on tehty. Mikäli purkamisvelvoitetta ei ole mahdollista toteuttaa mainitussa määräajassa sen johdosta, että purkuluvasta on valitettu tai muusta vuokralaisesta riippumattomasta syystä, voidaan määräaika vuokralaisen hakemuksesta pidentää.

Mikäli vuokralainen ei ole hoitanut purkamisvelvoitettaan 24 kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 8523 ja päätös on saanut lainvoiman, on kaupungilla oikeus tehdä tarvittavat purkutyt vuokralaisen kustannuksella.

Pilaantuneen maaperän puhdistaminen ja kiertotaloustavoitteet

Alue on ollut asuinkäytössä, eikä tiedossa ole, että alueen maaperässä olisi pilaantuneisuutta. Jos pilaantuneita maita ilmenee, vastaavat osapuolet pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta ja käsittelystä aiheutuvista kustannuksista kumpikin hallinnassaan olevien alueidensa osalta.

Kiertotalouden edistäminen kaava-alueella

Sopijapuolten tavoitteena on edistää alueen mahdollisimman vähäpäästöistä rakentamista. Sopijapuolet pyrkivät edesauttamaan puolin ja toisin purettavan rakennuksen uudelleen kierrätystä. Purkujakeiden hyödyntämisestä osapuolten kesken sovitaan tarvittaessa myöhemmin.

Kunnallistekniikan toteuttaminen

Asemakaavamuutoksen nro 8523 mukainen kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin erikseen hyväksymien suunnitelmien ja aikataulujen mukaisesti.

Sopimusalueeseen kohdistuvat mahdolliset johtosiirrot

Osapuolet vastaavat yhdessä sopimusalueella sijaitsevien runkojohtojen, telejohtojen, muuntamoiden yms. siirrosta. Kustannukset jaetaan osapuolten kesken rakennusoikeuksien jaon suhteessa, siten että kustannuksista 20 %:sta vastaa kaupunki ja 80 %:sta vastaa vuokralainen.

Sopimusalueen ulkopuolisista runkojohtojen siirroista vastaa kaupunki.

Johtosiirrot toteutetaan kaupungin tai johtoyhtiöiden erikseen hyväksymien suunnitelmien ja aikataulujen mukaisesti.

Muut sopimusehdot

Vuokralaisella on velvollisuus liittyä kaupungin vesi-, jätevesi- ja hulevesihuollon verkostoihin. Kaupunki perii sopimusalueella normaalin taksan mukaiset vesi-, jätevesi- ja hulevesihuollon liittymismaksut sekä muut vesi-, jätevesi- ja hulevesihuoltomaksut.

Mikäli vuokralainen luovuttaa sopimuksen kohteena olevan alueen vuokraoikeuden kolmannelle, sitoutuu vuokralainen ottamaan luovutuskirjaan ehdon siitä, että tämä sopimus oikeuksineen ja velvollisuuksineen sitoo myös luovutuksensaajaa uhalla, että sanottu vuokralainen itse vastaa tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämistä. Luovutuksesta tulee lisäksi ilmoittaa kaupungille kirjallisesti viipymättä.

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan kärjäoikeudessa.

Tämä sopimus sitoo vuokralaista heti, mutta kaupunkia vasta, kun kaupunki on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt tämän sopimuksen ja kun kaupunki on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt asemakaavamuutoksen nro 8523.

Sen varalta, ettei jokin edellä mainituista päätöksistä saisi lainvoimaa, sovitaan, ettei sopijapuolilla ole sopimuksen raukeamisen johdosta mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan.

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

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Allekirjoitettu sähköisesti, päiväys kansilehdellä.

TAMPEREEN KAUPUNKI

Pekka Salmi

johtaja, elinvoiman palvelualue

TAMPEREEN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ SR

Kirsi Koski





LIITTEET

Liite 1: Kartta, sopimusalue

Liite 2: Kartta, kaupungin luovutukseen tulevat alueet

Liite 1



-  Kaava alueen raja
-  Sopimus alueen raja
-  Toas'in hallinnointi
-  Tampereen kaupunki

1:57

Kaupungin luovutukseen tulevat alueet punaisella.

