



Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

Dokumentti

Yhteistyösopimus_Sandelinipuisto.pdf

Tiedosto

1cdf904aee97e9311fdd12c7fe09ec2ad5a56a99a73dd4ec1dac7df3c3f8a53a17aabf2752bd14a110a17d44a6d226abd7c2d19405cb921016594c664d2a77c9

Tarkistesumma

Allekirjoittajat

Yli-Rajala Juha Reita

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: Genericoidc

5.12.2023

Päivämäärä

Timo Petri Lehtonen

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: Genericoidc

7.12.2023

Päivämäärä

Dokumenttien aitouden varmentaminen

Prosessin luontihetkellä kaikista allekirjoitukseen liitetyistä 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=NuKq74RCRxGl3XAeZkreT3Por0c1x50B5dVj7Mivpa4RWqd9hm>

YHTEISTYÖSOPIMUS

OSAPUOLET

- I Tampereen kaupunki, y-tunnus: 0211675-2
PL 487
33101 Tampere,
jäljempänä kaupunki
- II Kiinteistö Oy Jäähovi, y-tunnus: 0782768-4
Haarlankatu 4 F
33230 Tampere,
jäljempänä vuokralainen

SOPIMUKSEN KOHTEENA OLEVA ALUE

Sopimusalue käsittää seuraavat kiinteistöt:

Maanomistajana kaupunki:

837-12-4749-2

osa kiinteistöstä 837-129-9901-0

osa kiinteistöstä 837-585-5-6

Maanvuokralaisena vuokralainen:

837-12-4749-2-L1

Sopimusalue on esitetty liitteenä 1 olevassa kartassa. Liitteeseen 1 on merkitty vuokralaisen hallinnassa oleva sopimusalueen osa ja kaupungin hallussa oleva sopimusalueen osa.

SOPIMUKSEN TAUSTA

Sopimusalue sijaitsee Kalevassa Sammonkadun ja Hervannan Valtaväylän kaakkoiskulmalla. Vuokralaisen hallinta-alueella sijaitsee 90-luvulla rakennetut

liikerakennukset. Kaupungin hallitsemalla sopimusalueella ei ole rakennuksia. MAL4-sopimuksen mukaisesti asuntotuotannon kokonaistavoitteesta 80 prosenttia sijoittuu keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeelle. Sopimusalueen rakentuminen edistää MAL4-sopimuksen mukaisia asuntotuotannon tavoitteita. Sopimusalueen lisäksi asemakaavamuutoksessa on mukana kaupungin omistamaa ja hallitsemaa aluetta, joka muodostuu sopimusalueen ulkopuolisesta alueesta ja liittyy samaan asemakaavamuutokseen.

Vuokralainen on tehnyt viitesuunnitelman koskien sopimusaluetta. Tehtyä viitesuunnitelmaa on kommentoitu asemakaavoitusyksikön toimesta. Asemakaavoitusyksikön ja kiinteistötoimen suhtauduttua alueen kehittämiseen myönteisesti on vuokralainen tehnyt aloitteen asemakaavamuutoksesta 5.9.2023.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 13.6.2022 maapolitiikan linjaukset, jonka kohdassa 3.2.4 Maanvuokrasopimukset täydennysrakentamisessa todetaan, että kaupunki pyrkii kannustamaan korttelin sisällä tapahtuvaan täydennysrakentamiseen.

Vuokralaisen hallitseman alueen kaavamääräyksen salliessa pääosin muuta rakentamista kuin asumista pidättää kaupunki maapoliittisen ohjelman, 3.2.3 Hankekehittäminen, mukaisesti hankkeesta ensisijaisesti noin n. 1/3 syntyvästä rakennusoikeudesta luovutettavaksi MAL- sopimuksen mukaiseen kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Laadittavan asemakaavan rajaus on laajempi kuin tämän sopimuksen mukainen sopimusalue.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä yhteistyösopimuksella sovitaan sopimuksen kohteena olevan maa-alueen kehittämisestä. Yhteistyösopimus toimii myös kaavoituksen käynnistämisen sopimuksena.

Tällä sopimuksella sovitaan yhteistyön keskeisistä tavoitteista, ehdoista ja osapuolten tehtävistä sekä kustannustenjaosta suunnitteluvaiheessa, investointikustannuksista sekä sovitaan maanvuokrasopimuksen uusimisen 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 asuin- ja liikerakentamiseen tarkoitettua rakennusoikeutta, laaditun viitesuunnitelman mukaisesti. Vuokralaisen tavoite on saada sopimusalueelta liiketilaa Hervannan valtavyhlän ja Sammon valtatie kulmasta, mikäli asemakaavamuutoksessa em. kulmaan osoitetaan liiketilaa.

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, että kehitettävälle alueelle muodostuu myös MAL4-sopimus 2020-2023:n mukaista kohtuuhintaista asuntotuotantoa. Koko alueen asuntokokojakauman tulee olla monipuolista.

Maankäytön muuttaminen osittain asumisen mahdollistavaksi tukee kaupungin strategisia kasvutavoitteita.

Osapuolten tavoitteena on saada asemakaavamuutosalueelta McDonald'sille korvaava liikepaikka nykyisille tiloille. Korvaavan sijainnin ollessa sopimusalueen ulkopuolella tai kaupungille jäävän rakennusoikeuden alueella pyrkii kaupunki vuokraamaan soveltuvan alueen markkinavuokralla ja muutoin kaupungin normaalien luovutusehtojen mukaisesti McDonald'sille.

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 ja kiinteistönmuodostamisesta perittävistä maksuista. Kaavoituksessa käytettävä taksa määräytyy asemakaavan muutoshakemuksen saapumispäivän mukaan. Kaavoituksen kustannukset jaetaan osapuolten kesken koko kaava-alueen koskevien hallintaoikeuksien suhteessa.

Osapuolten hallinnassa olevien alueiden pinta-ala koko kaava-alueen koskien:

- Kaupunki: noin 51090 m², eli noin 77 %
- Vuokralainen: noin 15 228 m², eli noin 23 %

Asemakaavaa varten vaadittavien selvitysten riittävyyttä ja sisältöä ohjaa kaavoitus. Asemakaavoitus tilaa kaavoitusta varten tarvittavat selvitykset. Kaupunki tilaa viitesuunnitelman koko kaava-alueen koskien puitesopimuskumppaneiltaan ja laskuttaa selvitykset ja viitesuunnittelun kustannukset niiden valmistuttua osapuolilta edellä mainitun jaon mukaisesti. Vuokralainen voi tehdä omaa suunnittelua kustannuksellaan. Vuokralainen vastaa laatimansa viitesuunnitelman kustannuksista. Vuokralaisen 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 kumpikin 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 purkaminen

Vuokralainen vastaa hallinta-alueellaan sijaitsevien rakennuksien purkamisista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

Mahdolliset johtosiirrot

Vuokralainen ja kaupunki vastaavat sopimusalueella mahdollisesti sijaitsevien johtojen, muuntamoiden yms. siirroista saamiensa rakennusoikeuksien suhteessa.

Mahdolliset johtosiirrot toteutetaan kaupungin erikseen hyväksymien suunnitelmien ja aikataulujen mukaisesti.

RAKENNUSOIKEUDEN LUOVUTUS

Sopimusalueen voimassa oleva vuokrasopimus päätetään ja lainvoimaisen asemakaavamuutoksen myötä muodostuville tonteille laaditaan uudet vuokrasopimukset. Kaupunki luovuttaa asemakaavamuutoksella syntyvän rakennusoikeuden vuokraamalla rekisteröidyn tontin/rekisteröidyt tontit luovutusajankohdan mukaisella markkinavuokralla vuokralaiselle tai sen nimeämälle taholle. ARA-tuotanto luovutetaan ARA:n vahvistamin hinnoin.

Asemakaavamuutoksessa sopimusalueelle syntyvä rakennusoikeus jakautuu osapuolten kesken niiden hallitsemien alueiden pinta-alojen suhteessa, siten että vuokralaisen hallitseman alueen saamasta rakennusoikeudesta kaupunki pidättää noin 1/3-osan. Jaettavan rakennusoikeuden määrää laskettaessa, vähennetään kaupungin pinta-alasta sille asemakaavamuutoksessa mahdollisesti muodostuvien yleisten katualueiden pinta-ala, kun ne palvelevat pääosin muuta tarvetta kuin sopimusaluetta. Sopimusalueen kokonaisala on noin 18780 m². Osapuolten hallitsemien alueiden pinta-alat, prosenttiosuudet ja rakennusoikeuden jakautuminen on esitetty alla olevassa laskelmassa.

Osapuolten hallinnassa olevien alueiden pinta-alat sopimusalueella:

- Kaupunki: noin 3550 m², eli noin 18,9 % (josta vähennetään asemakaavamuutoksella muodostuvat yleiset katualueet, kun ne palvelevat pääosin muuta tarvetta kuin sopimusaluetta),
- Vuokralainen: noin 15228 m², eli noin 81,1 %, josta vähennetään kaupungin pidättämä rakennusoikeus (pidätys on noin 1/3- osaa).

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, vapaarahoitteista ja kaupungin asuntopolitiikan tavoitteet toteuttavaa asuntotuotantoa. Hankkeen toteuttajan tulee noudattaa kaupungin asettamia asuntokokojakauma tavoitteita. Asuntokokojakauma tavoitteet määrittellään kaupungin toimesta ja niistä sovitaan myöhemmin laadittavissa sopimuksissa.

Asuntokokojakauman varmistamiseksi asetetaan sopimussakko laadittaviin sopimuksiin.

Luovutuksesta, rakennusoikeuden arvosta, sekä tarkemmasta toteuttamisaikataulusta sovitaan erikseen toteutussopimuksessa sekä lainvoimaisen asemakaavamuutoksen jälkeen laadittavissa rekisteröityjen tonttien pitkäaikaisissa maanvuokrasopimuksissa.

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. 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 vuokralainen vastaa 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

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samansanaista kappaletta, yksi kaupungille ja yksi vuokralaiselle.

Sopimus allekirjoitettu sähköisesti, päiväys kansilehdellä.

TAMPEREEN KAUPUNKI

Juha Yli-Rajala

konsernijohtaja

KIINTEISTÖ OY JÄÄHOVI

p.p. Timo Lehtonen

hallituksen jäsen

