



Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

Dokumentti

Yhteistyösopimus Kiinteistö
Oy Lentävä.pdf

Tiedosto

6834b19ac4a58ca69270240d76c59fa28a3274d799038cbb5b5377ff1c56bed493f2
6ab0a453091e698ee2306ea586d1562be291f118565fd426739cf0d5e178

Tarkistesumma

Allekirjoittajat

Juha Reita Yli-Rajala

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: Genericoidc

27.9.2022

Päivämäärä

Juha Petri Moberg

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: Genericoidc

27.9.2022

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=M6ZkicR24tg5OrB0DTGP3VLC5AfZyT7F0K4CJ30owKYb2TZsjh>

YHTEISTYÖSOPIMUS

SOPIJAPUOLET

- I Tampereen kaupunki (y-tunnus: 0211675-2)
PL 487
33101 Tampere
jäljempänä "Kaupunki"
- II Kiinteistö Oy Lentävä (y-tunnus: 0156258-2)
c/o Realia Isännöinti
Pyhäjärvenkatu 5 A
33200 TAMPERE
jäljempänä "Maanomistaja"

Sopijapuolet yhdessä jäljempänä "Osapuolet" ja jokainen erikseen "Osapuoli".

SOPIMUKSEN KOHTEENA OLEVA ALUE

Sopimusalue käsittää seuraavat kiinteistöt tai osia niistä:

Maanomistajana kaupunki:

837-273-9901-0

837-273-9902-0

873-273-2701-13

Maanomistajana Kiinteistö Oy Lentävä:

837-273-2701-14

Sopimusalue on rajattu liitteenä 1 olevan karttaan punaisella viivalla. Osapuolten hallitsemat alueet on osoitettu liitekartassa värein.

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Tällä yhteistyösopimuksella sovitaan sopimuksen kohteena olevien maa-alueiden kehittämisestä yhteistyössä. Yhteistyösopimus toimii myös kaavoituksen käynnistämissopimuksena.

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TAVOITTEET

Osapuolet kehittävät aluetta yhteistyössä.

Tällä sopimuksella sovitaan yhteistyön keskeisistä tavoitteista, ehdoista ja osapuolten tehtävistä sekä kustannustenjaosta suunnitteluvaiheessa sekä sovitaan muodostuvan rakennusoikeuden jakamisen periaatteista.

Osapuolten yhteisenä tavoitteena on kehittää sopimusaluetta kokonaisuutena yli nykyisten kiinteistörajojen mahdollistaen ympäristöön mahdollisimman laadukkaan ja tehokkaan suunnitelman.

Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa ja tukea Lentävänniemen keskustan yksityisten maanomistajien täydennysrakentamishankkeita siten, että kaupungin omistamia maa-alueita tarkastellaan osana kokonaisuutta. Lentävänniemen maankäytönmuutosta tulee tarkastella sopimusaluetta laajempina kokonaisuutena laadittu yleissuunnitelman huomioiden.

Kaupunki suhtautuu myönteisesti sen omistamien maa-alueiden muuttamiseen asuinrakentamiseen tai sitä palveleviin toimintoihin asemakaavamuutosten yhteydessä. Kaupungin tavoitteena on, että asemakaavamuutoksen myötä sopimusalueelle toteutetaan monipuolisesti eri asumisen hallintamuotoja, myös valtion ja Tampereen kaupunkiseudun kuntien välisessä MAL- sopimuksessa (2020-2023) kohtuuhintaiseksi luettavaa asuntotuotantoa. Lisäksi uusiin asuinrakennuksiin tavoitellaan monipuolista asuntojakaumaa, mikä varmistetaan asuntokokojen ohjauksella tulevissa sopimuksissa.

Kaupungin tavoitteena hankkeessa on myös turvata ja kehittää maankäytön suunnittelun keinoin Lentävänniemen keskusta-alueen lähipalveluita ja mahdollistaa liiketilojen toteuttamista.

Kaupunki näkee, että yhdessä maanomistajan kanssa aluetta kehittämällä voidaan alueen maankäyttöä tehostaa ja saavuttaa niin taloudellisesti kuin myös

kaupunkikuvallisesti laadukas suunnitelma.

Maanomistajien tavoitteena on kehittää aluetta Kiinteistö Oy Lentävän ja Kaupungin yhdessä laatiman suunnitelman mukaisesti. Maanomistajan tarkoituksena on tavoitella alueelle viitesuunnitelman [7.3.2022] mukaista käyttöä. 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 sovitaankaavaluonnoksen tai -ehdotuksen oltua julkisesti nähtävillä.

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 perittävistä maksuista. Kaavoituksessa käytettävä taksa määräytyy asemakaavan muutoshakemuksen saapumispäivän mukaan (6.8.2013).

Asemakaavamuutokseen liittyvät kustannukset jakautuvat osapuolten kesken niiden hallitsemien alueiden pinta-alojen suhteessa. Sopimusalueen kokonaisala on noin 17.807 m². Kiinteistö Oy Lentävän omistamalle liiketontille on voimassa olevalla asemakaavalla nro 8226 osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 9.700 k-m². Kustannusjakoa laskettaessa, vähennetään kaupungin pinta-alasta sille asemakaavamuutoksessa mahdollisesti muodostuvien yleisten katualueiden pinta-ala. Osapuolet vastaavat asemakaavamuutokseen liittyvistä kustannuksista niiden hallitsemien pinta-alojen suhteessa seuraavasti:

- Kaupunki: noin 10.234 m², eli noin 57,5 % (josta vähennetään asemakaavamuutoksella muodostuvat yleiset katualueet),
- Kiinteistö Oy Lentävä: noin 7.573 m², eli noin 42,5 %

Asemakaavaa varten vaadittavien selvitysten riittävyyttä ja sisältöä ohjaa asemakaavoitus. Asemakaavoitusyksikkö tilaa selvitykset puitesopimuskumppaneiltaan ja laskuttaa selvitykset niiden valmistuttua osapuolilta puoliksi.

Osapuolet laativat viitesuunnitelman kustannuksellaan asemakaavoituksen ohjauksen mukaisesti. 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 omistamiensa tai hallitsemiensa alueiden osalta. Selvyyden vuoksi kuitenkin todettakoon, että mikäli pilaantuneisuuden aiheuttaja on selvillä ja/tai pilaantuneisuus on levinnyt kiinteistörajojen yli, vastaasiitä YSL 527/2014 §133 mukaisesti pilaantumisen aiheuttaja.

Rakennusten purkaminen

Kukin osapuoli vastaa alueillaan sijaitsevien rakennusten purkamisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

Merkitään tiedoksi, että asemakaavamuutoksen liittyvässä kaupungin ja maanomistajan välisessä maankäyttösopimuksessa sovitaan mm. maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Sopimuskorvauksen laskennassa huomioidaan rakennuksen purkukustannuksia. Maanomistajan tulee esittää purkukustannuksista ulkopuolisen asiantuntijan laatima kustannusarvio tai urakoitsijan tarjous.

Mahdolliset runkojohtosiirrot

Osapuolet vastaavat yhdessä sopimusalueella mahdollisesti sijaitsevien runkojohtojen yms. johtojen, pois lukien tonttia palvelevien johtojen, siirrosta. Kustannukset jaetaan osapuolten kesken niiden hallitsemien alueiden pinta-alojen suhteessa. Kustannusjakoa laskettaessa, vähennetään kaupungin pinta-alasta sille asemakaavamuutoksessa mahdollisesti muodostuvien yleisten katualueiden pinta-ala. Osapuolten hallitsemien alueiden pinta-alat ja prosenttiosuudet on esitetty edellä kohdassa ”asemakaavoitus ja siitä aiheutuvat kustannukset”.

Johtosiirrot toteutetaan kaupungin erikseen hyväksymien suunnitelmien ja aikataulujen mukaisesti.

SOPIMUSALUEELLE KOHDISTUVAT VUOKRAOIKEUDET

Merkitään tiedoksi, että sopimusalueelle ei kohdistu maanvuokrasopimuksia.

RAKENNUSOIKEUS JA YHDYSKUNTARAKENTAMISESTA AIHEUTUVAT KUSTANNUKSET

Asemakaavamuutoksessa sopimusalueelle syntyvä rakennusoikeus jakautuu osapuolten kesken niiden hallitsemien alueiden pinta-alojen suhteessa. Jaettavan rakennusoikeuden määrää laskettaessa, vähennetään kaupungin pinta-alasta sille asemakaavamuutoksessa mahdollisesti muodostuvien yleisten katualueiden pinta-ala. Osapuolten hallitsemien alueiden pinta-alat ja prosenttiosuudet on esitetty edellä kohdassa ”asemakaavoitus ja siitä aiheutuvat kustannukset”.

Osapuolen pinta-alaperusteisen rakennusoikeuden jäädessä tarkoituksenmukaista hankekokoja pienemmäksi, voidaan rakennusoikeuden korvaamisesta sopia rahakorvauksena. Rakennusoikeuden luovuttamisesta tai mahdollisesta rahakorvauksesta sovitaan myöhemmin kaavaehdotuksen oltua nähtävillä.

Asemakaavaehdotuksen oltua nähtävillä, maanomistus järjestetään toteutussopimuksessa sitovasti sovitun rakennusoikeuden jaon mukaisesti asemakaavaehtoisilla kiinteistöjen vaihtokirjoilla. Maanomistaja sitoutuu asemakaavamuutokseen liittyen osallistumaan kaupungille yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin kaupungin hyväksymien maapolitiikan linjausten mukaisesti. Kustannuksiin osallistumisesta sovitaan erikseen kaavaehdotuksen oltua julkisesti nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain 91b §:n mukaisilla maankäytösopimuksilla.

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. Mikäli tämä sopimus irtisanoaan, kaupunki laskuttaa maanomistajalta 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 Maanomistajia 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 Maanomistajalle.

Allekirjoitettu sähköisesti, päiväykset kansisivulla.

TAMPEREEN KAUPUNKI

Juha Yli-Rajala
konsemijohtaja

KIINTEISTÖ OY LENTÄVÄ

Juha Moberg
toimitusjohtaja

