



## Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

### Dokumentti

Yhteistyösopimus  
Yths\_Kalevantie 3.pdf

Tiedosto

221b32032a4627b7e64218ee3e451af76f1520bc835e6853cda005e9dcbbc35162e  
aba34717ddadcc33073374cbda1e49c75db0852d3fbd70298ee8579e79c42

Tarkistesumma

### Allekirjoittajat

Juha Reita Yli-Rajala

Nimi

*Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen*

*Allekirjoitustapa: GenericoIdc*

16.3.2022

Päivämäärä

Juha Ensio Töyrylä

Nimi

*Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen*

*Allekirjoitustapa: GenericoIdc*

16.3.2022

Päivämäärä

Pauli Juhani Kivipensas

Nimi

*Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen*

*Allekirjoitustapa: GenericoIdc*

16.3.2022

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=YlcBo2n58o077fkhQSVgw4ElifymIKJSUQ6G2GuZ1rm8NzrrOk>

## YHTEISTYÖSOPIMUS

### OSAPUOLET

- I Tampereen kaupunki, y-tunnus: 0211675-2  
PL 487  
33101 Tampere,  
jäljempänä kaupunki
- II Ylioppilasterveys - Studenthälsan ry, y-tunnus: 0202640-7  
Töölönkatu 37  
00260 Helsinki,  
jäljempänä vuokralainen

### SOPIMUKSEN KOHTEENA OLEVA ALUE

Sopimusalue käsittää seuraavan kiinteistön:

Maanomistajana kaupunki:

837-117-303-1

Maanvuokralaisena vuokralainen:

837-117-303-1-L1

Sopimusalue on myös asemakaavamuutosalueen rajaus.

### SOPIMUKSEN TAUSTA

Sopimusalue sijaitsee keskustassa Tampereen yliopiston, Tampere-talon ja Nokia Arenan vieressä. MAL4-sopimuksen mukaisesti asuntotuotannon kokonaisuutena tavoitteesta 80 prosenttia sijoittuu keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeelle. Alueen rakentuminen edistää MAL4-sopimuksen mukaisia asuntotuotannon tavoitteita.

Vuokralainen on tehnyt viitesuunnitelman koskien sopimusalueita. Tehtyä viitesuunnitelmaa on kommentoitu asemakaavoitusyksikön toimesta. Asemakaavoitusyksikön ja kiinteistötoimen suhtauduttua alueen kehittämiseen myönteisesti on vuokralainen tehnyt aloitteen asemakaavamuutoksesta 17.7.2020.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 23.4.2018 maapolitiikan linjaukset, jonka kohdassa 4.5.2 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, 4.4 Hankekehittäminen, mukaisesti hankkeesta ensisijaisesti noin n. 1/3 syntyvästä rakennusoikeudesta luovutettavaksi MAL- sopimuksen mukaiseen kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Hankekoon ollessa pieni tai sen ollessa rakennuksen massoittelemiseksi perusteltua, voi hankekehittäjä esittää muuta ratkaisua kohtuuhintaisen asuntotuotannon osuuden toteuttamiseksi hankkeessa.

## 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 asumista ja liiketilaa lisää. Tavoiteltava rakennusoikeus sopimusalueelle on noin 6600 rakennusoikeuden kerrosneliömetriä, joka sijoittuu uudisrakennukseen. Pysäköinnin toteuttaminen on tarkoitus järjestää 300 metrin etäisyydeltä ostamalla tai vuokraamalla autopaikkoja.

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 MAL-sopimus 2020-2023:n mukaista kohtuuhintaista asuntotuotantoa. Koko alueen asuntokokojakauman tulee olla monipuolista.

Maankäytön muuttaminen osittain asumisen mahdollistavaksi tukee kaupungin strategisia kasvutavoitteita

## 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.

Vuokralainen vastaa 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.

Asemakaavaa varten vaadittavien selvitysten riittävyttä ja sisältöä ohjaa kaavoitus. Asemakaavoitus tilaa selvitykset puitesopimuskumppaneiltaan ja laskuttaa selvitykset

niiden valmistuttua osapuolilta puoliksi. Osapuolet laativat viitesuunnitelman kustannuksellaan asemakaavoituksen ohjauksen mukaisesti. Vuokralaisen tulee varmistaa, että esitetty täydennysrakentamissuunnitelma on taloudellisesti toteuttamiskelpoinen.

## MAANKÄYTÖN MUUTOKSEN EDELLYTTÄMÄT INVESTOINTIKUSTANNUKSET

### Pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistaminen

Vuokralainen vastaa mahdollisesta pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta ja käsittelystä aiheutuvista kustannuksista. 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 alueellaan sijaitsevan rakennuksen purkamisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

### Mahdolliset johtosiirrot

Vuokralainen vastaa sopimusalueella mahdollisesti sijaitsevien johtojen, muuntamoiden yms. siirroista.

Mahdolliset johtosiirrot toteutetaan kaupungin erikseen hyväksymien suunnitelmien ja aikataulujen mukaisesti.

## RAKENNUSOIKEUDEN LUOVUTUS

Sopimusalueen voimassa oleva vuokrasopimus päätetään ja asemakaavamuutoksen myötä muodostuvalle tontille laaditaan uusi vuokrasopimus asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman. Kaupunki luovuttaa alueelle asemakaavamuutoksella syntyvän rakennusoikeuden vuokraamalla rekisteröidyn tontin luovutusajankohdan mukaisella markkina-arvolla vuokramiehelle.

Vuokralainen sitoutuu toteuttamaan asemakaavamuutoksella muodostuvasta rakennusoikeudesta vähintään 1/3 osan (MAL-4) mukaisena kohtuuhintaisena asumisena.

Asuntokokojakauma tavoitteet:

Kaavatontille rakennettavien asuntojen lukumäärästä enintään 40 % saa olla yksiöitä.

Asuntokokojakauman toteutuminen pitää osoittaa tontinkäyttösuunnitelman yhteydessä koko kaavatontin osalta.

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

Asukasryhmän kohdentuminen opiskelijoihin tai muihin erityisryhmiin pitää osoittaa sopimuksin.

Mahdolliset yhdistettävät asunnot voidaan kaupungin harkinnan mukaan, kokonaisuus huomioiden laskea mukaan perheasuntojen lukumäärään, mikäli kaksi vierekkäistä asuntoa yhdistämällä muodostuu vähintään kahden makuuhuoneen perheasunto, ja mikäli asuntojen yhdistäminen talon elinkaaren aikana on mahdollistettu esimerkiksi yhtiöjärjestyksellä (lunastusoikeus).

Vuokralainen on velvollinen maksamaan sopimussakkoa, mikäli asuntokokojakauma ei täytä sopimuksessa asetettua tavoitetta. Sopimussakon suuruus on 50.000 euroa.

Luovutuksesta, rakennusoikeuden arvosta sekä tarkemmasta toteuttamisaikataulusta sovitaan erikseen kaavaehdotusvaiheessa laadittavassa 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 31.12.2024 saakka. Mikäli tällöin sopimuksen kohdealuetta koskeva asemakaavaprosessi on hallinto-oikeuden tai korkeimman hallinto-oikeuden käsittelyssä, jatkuu sopimuksen voimassaolo siihen asti, kunnes asemakaavaa koskeva päätös on lainvoimainen.

Sopimuksen voimassaolon päättymisestä huolimatta vuokralainen vastaa edelleen kaavoituskustannuksista tämän sopimuksen 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.

Allekirjoitettu sähköisesti, päiväys kansilehdellä.

TAMPEREEN KAUPUNKI

Juha Yli-Rajala  
konsernijohtaja

YLIOPPILASTERVEYS - STUDENTHÄLSAN RY:N PUOLESTA

Juha Töyrylä  
puheenjohtaja

Pauli Kivipensas  
asiamies