



## SOPIMUS ASEMAKAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISEKSI (Asemakaava nro 8834)

### 1. Sopijapuolet

#### **I Tampereen kaupunki** (jäljempänä kaupunki)

Konsernihallinto / Kaupunkiympäristön palvelualue / Asemakaavoitus  
Frenckellinaukio 2 B  
PL 487  
33101 TAMPERE  
Yhteyshenkilö: asemakaavapäällikkö Elina Karppinen

#### **II Muut sopijapuolet**

Marvea Oy  
Suupantie 6 C 2  
33960 Pirkkala  
Y-tunnus: 3013011-3  
Yhteyshenkilö: hankekehitysjohtaja Harri Kiviranta

Tampereen Vuokra-asunnot Oy  
Puutarhakatu 8  
33210 Tampere  
Y-tunnus: 1611289-1  
Yhteyshenkilö: kiinteistöpäällikkö Mikko Töyrylä

### 2. Sopimuksen kohde

Marvea Oy tontin 837-6-4910-6 maanomistajan valtuuttamana ja Tampereen Vuokra-asunnot Oy ovat tehneet aloitteen (Dno TRE: 5087/10.02.01/2020) asemakaavan muuttamisesta Huikkaan kaupunginosassa liitekartan osoittamalle sopimusalueelle.

10.12.2020 vireille kuulutettu hanke tontilla 837-6-4910-6 laajenee käsittämään Tampereen kaupungin omistaman tontin 837-6-4910-5, jossa Tampereen Vuokra-asunnot Oy toimii vuokraoikeuden haltijana.

Tonttien 4910-6 ja 4910-5 käyttötarkoitusta muutetaan, ja tonteille kaavoitetaan asumista. Sopimusalueen kokonaispinta-ala on 11 863 m<sup>2</sup>.

Sopimusalue käsittää seuraavan maanomistajan ja vuokraoikeuden haltijan alueet:

Tontti 837-6-4910-6  
Pinta-ala 10 137 m<sup>2</sup>  
Omistaja 100 % Laalahti Visa Veikko kuolinpesä

Tontti 837-6-4910-5  
Pinta-ala 1 726 m<sup>2</sup>  
Omistaja 100 % Tampereen kaupunki



## Vuokraoikeus Tampereen Vuokra-asunnot Oy

### 3. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Kaupungin on maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta ja rakentamisen ohjauksesta alueellaan. Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

Rakennushankkeesta on tontin 4910-6 osalta laadittu viitesuunnitelma, jonka pohjalta hanke kuulutettiin vireille 10.12.2020.

Tampereen Vuokra-asunnot Oy ja Marvea Oy ovat hankkeen vireille tulon jälkeen päättäneet jatkokehittää hanketta yhdessä.

Tämän sopimuksen tarkoituksena on määritellä sopijapuolten tehtävä- ja kustannusjako sopimuksen kohteena olevan alueen kaavoituksen valmistelussa. Sopimuksella sovitaan ulkopuolisten asiantuntijoiden käyttämisestä kaavoituksessa sekä siitä aiheutuvien kustannusten korvaamisesta.

Tällä sopimuksella ei sovita sopimusalueen osalta mahdollisesti tehtävistä maankäyttösopimuksista tai muista kaavan toteuttamiseen liittyvistä sopimuksista, vaan ne tulevat tarvittaessa erikseen tehtäviksi muiden sopijapuolten/maanomistajan ja kaupungin kesken.

### 4. Asemakaavan laatimisprosessi

Asemakaavan laadinnassa on noudatettava maankäyttö- ja rakennuslain velvoittavia säännöksiä. Näistä velvoittavista määräyksistä ei voida tällä sopimuksella poiketa.

Kaupunki ohjaa ja valvoo asemakaavan valmistelua, kaavoitusprosessin oikeellisuutta sekä kaavan sisältöä. Kaupunki arvioi kaavan sisällön ja asiakirjojen valmiusasteen riittävyuden kussakin kaavavaiheessa. Asemakaavan valmisteluvaiheen aineiston kuuluttamisen sekä nähtävälle asettamisen ja siihen tarvittavan materiaalin ratkaisee lopullisesti kaupunki. Asemakaavaehdotuksen lopullisen sisällön ja laadun ratkaisee kaupunki.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että sopimuksella käynnistyvä asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen. Mikäli näin kävisi, ei sopijapuolilla ole tässä tapauksessa mitään vaatimuksia kaupunkia kohtaan.



5. Tavoiteaikataulu (mahdollinen)

Vireilletulo 10.12.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa kuulutettiin nähtäville.

1/2022-2/2022: Valmisteluvaihe. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute. Valmisteluaineisto ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutetaan nähtäville.

4-6/2022: Ehdotusvaihe. Valmisteluvaiheen palaute, yhdyskuntalautakunta päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta, kuulutus ja nähtävilletulo.

6-8/2022: Asemakaavan hyväksyminen yhdyskuntalautakunnassa ja esittäminen edelleen kaupunginhallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen, että mahdolliset kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset on hyväksytyt.

9/2022: Asemakaavan hyväksyminen kaupunginvaltuustossa.

6. Yhteinen Ohjausryhmä / valmisteluryhmä

Kaavatyöllä on yhteinen ohjausryhmä.

7. Suunnittelu- / selvitystyön tilaaminen

Marvea Oy on jo tilannut käyttöhistoriaselvityksen tonteille 4910-5 ja 4910-6 sekä luonto- ja rakennettavuusselvityksen tontille 4910-6.

Kaupunki tarkistaa ja hyväksyy selvitysten laadun ja riittävyyden.

Kaavoituksen suunnittelijavalinnat ja suunnitteluun liittyvien selvitysten tarve on arvioitu etukäteen Marvea Oy:n kesken. Asia käsiteltiin yhteisessä ohjausryhmässä. Mikäli jo laadittuja selvityksiä on tarpeen kaavaprosessin aikana täydentää, asiasta sovitaan ohjausryhmässä. Suunnittelijan ja selvityksen laatijan pätevyyden ja kokemuksen ko. hankkeeseen ratkaisee kaupunki.

8. Maksut / kustannusjako

Suunnittelu- ja selvityskustannukset jaetaan ja laskutetaan muiden sopijapuolien kesken pinta-alojen suhteessa seuraavasti:

Marvea Oy: 85 %

Tampereen Vuoka-asunnot Oy: 15 %



Laskutus Tampereen Vuokra-Asunnot Oy:ltä alkaa sopimuksen aloituspäivästä.

Kaupunki perii sopijapuolilta kaupungin tällä hetkellä voimassa olevan taksan (YLA 16.5.2017) mukaisesti asemakaavan laatimisesta aiheutuneet kustannukset (perusmaksu ja kuulutuskulut).

Vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavamuutoksen laatimisesta koituvat kustannukset peritään toteutuneiden tuntien mukaisesti seuraavan tuntiveloitushinnoittelun perusteella:

- suunnittelun johto, 90 €/h
- kavasuunnittelu, 76 €/h
- avustavat tehtävät, 52 €/h

Kuulutushinta on 350 euroa/kuulutuskerta.

Kaupunki laskuttaa muilta sopijapuolilta edellä mainitut taksaan perustuvat kustannukset kahdessa vaiheessa sovitun kustannusjaon mukaisesti kaavan valmisteluvaiheen ja ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen.

Kaupunki laskuttaa konsulteilta tilattavan kavasuunnittelun kustannukset sekä konsulteilla teetettävien erillissuunnitelmien ja selvitysten kustannukset muilta sopijapuolilta kahdessa vaiheessa sovitun kustannusjaon mukaisesti kaavan valmisteluvaiheen ja ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen.

Sopijapuolet vastaavat kustannuksista myös siinä tapauksessa, että laaditut kavasuunnitelmat eivät etenisivät lopulliseen kaavan hyväksymispäätökseen taikka että suunniteltu kaava ei muusta syystä tulisi voimaan.

#### 9. Oikeudet valmistelumateriaaliin

Sopijapuolilla on rajoittamaton oikeus käyttää ja muutoinkin hyödyntää sekä edelleen luovuttaa sopimuksen myötä syntyvää hyväksyttyä valmistelumateriaalia joko kokonaan tai osittain riippumatta siitä, miten pitkälle kaavaprosessissa edetään.

#### 10. Muut ehdot

Sopijapuoli ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman kaupungin suostumusta. Mikäli sopijapuoli luovuttaa sopimusalueella sijaitsevan kiinteistönsä osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, vastaa sopijapuoli edelleen kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista, ellei luovutuskirjassa ole siirretty tätä sopimusta kolmannelle ja kaupunki ole hyväksynyt tätä sopimuksen siirtoa.



Tämä sopimus sitoo muita sopijapuolia heti ja kaupunkia lopullisesti, kun kaupungin sopimusta koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan Pirkanmaan kärjäoikeudessa.



Tämä sopimus on laadittu *kolmena* (3) samansisältöisenä kappaleena, yksi kullekin sopijapuolelle.

Tampereella marraskuun 5. päivänä 2021

Tampereen kaupunki

Elina Karppinen  
Asemakaavapäällikkö

Sopijapuolet

Miikka Routama  
Toimitusjohtaja, Marvea Oy

Marko Salonen  
Toimitusjohtaja, Tampereen Vuokra-Asunnot Oy

Liite: kartta sopimusalueesta

