



Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

Dokumentti

Sopimus_viitesuunnittelusta_Tursonkatu_liite_tarjouksesta_mukana.pdf
Tiedosto

04fd54ae6858b1d5ffbdec7be0214888ad56fb3f16ec0803b901fabd445d69e9f46ec8decc
Tarkistesumma

Allekirjoittajat

Virpi Johanna Ekholm

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc

16.6.2023

Päivämäärä

Kauko Veikko Johannes Salmi

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc

18.6.2023

Päivämäärä

Kari Tapani Mäkelä

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc

16.6.2023

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=XDcPyckRXEiEKUIAOnQrE44DhgZFnAsPZkEKDFiz0MTZLTE43>

SOPIMUS KOSKIEN VIITESUUNNITELMAN KUSTANNUKSIA

SOPIMUKSEN OSAPUOLET

- I Takoja Invest Oy (Y-tunnus 2483789-2)
 c/o Kauko Salmi
 Pekankatu 33
 33560 Tampere
 Tontin 837-119-830-2 omistajana,
 jäljempänä myös yhtiö
- II Tampereen kaupunki (Y-tunnus 0211675-2)
 PL 487
 33101 Tampere
 Tonttien 837-119-830-1 ja 837-119-830-3 omistajana,
 jäljempänä myös kaupunki
- III Kiinteistö Oy Takojankatu 1 (Y-tunnus 0249253-9)
 c/o Tampereen KV-isännöinti Oy
 Kissanmaankatu 9
 33540 Tampere
 Tontin 837-119-830-3 vuokraoikeuden haltijana,
 jäljempänä myös yhtiö

SOPIMUSALUE

Kolme tonttia Tursonkadun, Takojankadun, Sammonkadun ja Viipuripuiston välisellä alueella. Tonttien kiinteistötunnukset ovat 837-119-830-1, 837-119-830-2 ja 837-119-830-3.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Kaupunki näkee, että yhdessä muiden osapuolten kanssa aluetta kehittämällä voidaan alueen maankäyttöä tehostaa ja saavuttaa niin taloudellisesti kuin myös kaupunkikuvalisestisesti laadukas suunnitelma. Osapuolten tavoitteena on laatia sopimusalueelle suunnitelma/suunnitelmia yhteistyössä ja kehittää suunnitelmia Osapuolten kesken asemakaavaharkintaa varten ja asemakaavoituksen edistämiseksi. Kaupunki tilaa suunnitelmien laatimisen puitesopimuskumppaniltaan. Osapuolet pyrkivät saamaan koko sopimusalueetta koskevan ja kaikkia osapuolia tyydyttävän suunnitelman. Mikäli suunnittelua tehdään vain osaan tontteja, kustannusvastuu suunnittelusta on vain niillä joiden tonttia/tontteja suunnittelu koskee. Suunnittelun tarkemmista tavoitteista sovitaan osapuolten ja suunnittelijoiden välisissä tapaamisissa.

Osapuolet ovat tietoisia, että suunnittelussa tulee ottaa myös huomioon kaavoituksen ohjeistus sekä sen, että suunnittelu voi johtaa tilanteeseen, missä kaikkia osapuolia tyydyttävää asemakaavan käynnistämisen mahdollistavaa suunnitelmaa ei saada laadittua. Osapuolet hakevat asemakaavamuutosta kukin itsenäisesti oman harkintansa perusteella.

MAKSUOSUUDET

Takoja Invest Oy, Tampereen kaupunki ja Kiinteistö Oy Takojankatu 1 vastaavat kukin 1/3 osasta suunnittelun kustannuksista seuraavasti:

1/3 Kaupunki tontin 837-119-830-1 osalta

1/3 Takoja Invest Oy tontin 837-119-830-2 osalta

1/3 Kiinteistö Oy Takojankatu 1 tontin 837-119-830-3 osalta.

SOPIMUKSEN SITOVUUS

Tämä sopimus sitoo yhtiöitä heti ja kaupunkia, kun tätä sopimusta koskeva kaupungin päätös on saanut lainvoiman.

Mikäli osapuoli katsoo, ettei suunnittelu vastaa riittävästi hänen osaltaan asetettua tavoitetta ja sopijapuoli haluaa irtaantua yhteisestä suunnittelusta, tulee osapuolen ilmoittaa tämän sopimuksen purkamisesta kirjallisesti. Osapuolet vastaavat suunnittelukustannuksista sopimuksen päättymiseen saakka.

Allekirjoitettu sähköisesti, päiväys kansilehdellä.

Takoja Invest Oy
Kauko Salmi
toimitusjohtaja

Kiinteistö Oy Takojankatu 1
Kari Mäkelä
toimitusjohtaja

Tampereen kaupunki
Virpi Ekholm
kiinteistöjohtaja

Liite 1: Tarjous, Arkkitehtitoimisto Helamaa ja Heiskanen 12.6.2023.

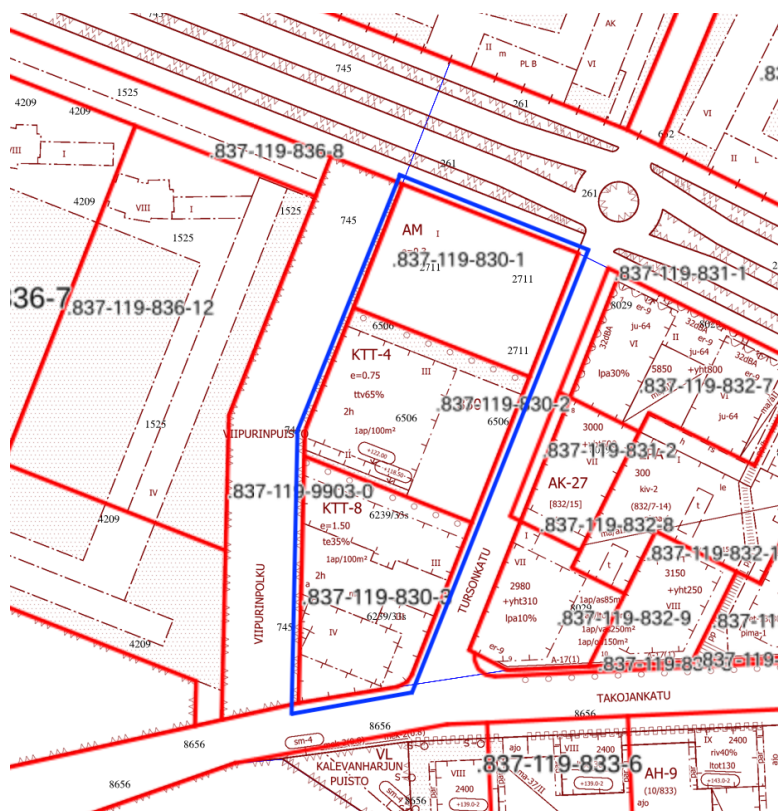
12.06.2023

Takojankatu – Tursonkatu - Sammonkatu asemakaavan viitesuunnitelman työohjelma (Kortteli 837-119-830)

Kohdetiedot:

Kohde sijaitsee Tampereen Kalevassa Takojankadun, Tursonkadun, Sammonkadun ja Viipurinpuiston rajaamalla alueella. Siihen kuuluu kiinteistöt 837-119-830-1, 837-119-830-2 ja 837-119-830-3.

Työohjelma koskee kortteliin tehtävää viitesuunnitteluaineistoa asemakaavaharkintaa varten. Korttelin pinta-ala on noin 7500 m².



Alueella on voimassa asemakaavat:

- 6239/33s (08.08.1984) tontilla 3
 - o KTT-8 – Liike- toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialue, jonka kokonaiskerrosalasta saadaan enintään prosenttiluvun osoittama määrä käyttä teollisuustiloiksi. (te 35%)
 - o Tonttitehokkuus $e=1,50$
- 6506 (20.10.1986) tonteilla 1 ja 2.
 - o T_T – Teollisuusrakennusten ja -laitosten korttelialue
 - o A_M – Moottoriajoneuvojen huoltoaseman korttelialue
 - o Tonttitehokkuudet 0,3 (A_M) ja 0,5 (T_T)

Tampereen yleiskaavassa 2040 alueella on merkinnät:

- Yhdyskuntarakenne:
 - o Keskustatoimintojen alue
 - o Kasvun vyöhyke
 - o Elinvoiman vyöhyke
- Viherympäristö- ja vapaa-ajan palvelut:
 - o ohjeellinen virkistysyhteys (Viipurinpuiston läpi)
- Kulttuuriympäristö:
 - o Yleismääräys Mav (*Muuttuvan maankäytön alueilla on arvioitava kulttuuriympäristöjä koskeva selvitystarve yhteistyössä museoviranomaisen kanssa*)
 - o Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (kortteli on RKY-alueen rajalla)
- Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto
 - o Yleismääräys (*Asemakaavoituksen ja muiden hankkeiden yhteydessä on selvitettävä hulevesien hallinta ja tarvittaessa varattava tila hulevesien käsittelylle.*)
 - o Jätehuolto (*Täydennysrakentamisen yhteydessä, tonttitehokkuuden ollessa yli $e=0,8$ on pyrittävä muodostamaan korttelikohtaisia kotitalousjätteiden keräyspaikkoja.*)
 - o Alue, jolla asemakaavan laadinnan yhteydessä on harkittava melu- ja ilmanlaatuselvityksen tarve.
 - o Valuma-aluekohtaiset määräykset (*Viinikanojan valuma-alue / Hulevesivirtaamia on rajoitettava.*)

Luettelo tehdyistä selvityksistä

Asemakaavatasoiset selvitykset

- 1 Meluselvitys, Ramboll 4.5.2006
 - o *Melu*
Meluntorjuntaa on tehty ensisijassa rakennusten sijoittelulla ja mm. aitaamalla alue Takojankadun suuntaan. Sammonkadulle suojan muodostavat asuinrakennukset ja niiden väliin sijoittuvat liiketilaosat. Myös autosuojarakennus toimii melusuojana. Sisäpihalla melutaso alittaa 55 dB:n ohjearvorajan päivällä ja suurimmassa osassa piha-alueita 45 dB:n ohjearvorajan yöllä. Oleskelu ja leikkialueita ei ole sijoitettu em. ohjearvot ylittävälle alueille. Vaikka Sammonkadun puoleisille rakennusten julkisivuille ei tarvitsisi merkitä meluselvityksen mukaan mitään erityisvaatimuksia, on rakennusten päätyyn ja Vaasan & Vaasan leipomoa vastapäätä olevan rakennuksen päätyyn osoitettu ääneneristysvaatimus 32 dB.
- 2 Pohjatutkimus, rakennettavuus, Ramboll, 28.2.2006
- 3 Maaperän haitta-aineet, Ramboll, 6.3.2006
 - o *Maaperän haitta-aineet*
Ramboll Finland Oy teki kaava-alueen maaperän haitta-ainetutkimuksen. Määrätyllä alueilla havaitut haitta-ainepitoisuudet edellyttävät kunnostustoimenpiteitä. Osalle alueella olevista rakennuksista on haettu purkamislupaa ja purkamisen yhteydessä alue on puhdistettava yhteistoiminnassa viranomaisten kanssa. Tämä ei kuitenkaan edellytä kaavamääräyksen lisäämistä, koska alue puhdistetaan joka tapauksessa ennen rakentamista.
 - o *Radon*
Radon on huomioitava koko kaupungin alueella tapahtuvassa uudisrakentamisessa. Radonista ja rakentamisesta on ohje Tampereen kaupungin rakennusvalvonnan internet-sivulla.

- 4 Leipomon (paisto)hajutarviointi, Ramboll 4.4.2006
 - o Ilmanlaatu
Kaava-alueen ilman laatu ei muuten poikkea Tampereen yleisestä tilanteesta, mutta koska alueella toimii leipomo, pidettiin tarpeellisena tarkastella, aiheuttaako se hajuhaittoja ympäristöönsä.
 - o Tehdyn selvityksen mukaan paistohajua oli havaittavissa tuulen alapuolella. Pisimmillään se kantautui n. 300 m:n päähän leipomosta. Hajuarvion mukaan haju oli voimakkaimmillaan selvä, muttei häiritsevä.
 - o Alueen nykyisiltä toimijoilta kysyttiin heidän kokemuksistaan ja havainnoistaan alueensa hajumaisemasta. Vastausten perusteella toimijat olivat hyvin yksimielisiä siitä, että leipomosta aiheutuu satunnaisesti paistotoiminnasta aiheutuvaa tuoksua, jota vastaajat kuvailivat miellyttäväksi.
- 5 Autopaikkaselvitys Tampereelle lähivuosina valmistuneita kohteista KSOY 17.4.2007.

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Osayleiskaavan yhteydessä tehdyt selvitykset
- 1 Selvitys nykyisestä rakennuskannasta, yhteenveto
- 2 Tonttikohtaiset tiedot
- 3 Kalevanrinteen teollisuusalueen historiaa
- 4 Johtotiedot
- 5 Aukkaat vaikutusalueella
- 6 Sammonkadun varren kaupunkirakenne ja kaupunkikuva
- 7 Radonalueet
- Muut lähteet
- Kaleva-kirja, Juhani Hilden, 2003
- Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016 (Pirkanmaan liitto 4.1.2016)
- Takojankatu 2 – 10. Alueen dokumentointi. (Tampereen asemakaavoitus 13.1.2020)
- Kalevan RKY -alue, selvitys rakennetusta kulttuuriympäristöstä ja rakentamistapaohje (Tampereen kaupunki 16.06.2015)

Yleistä:

Korttelialue sijaitsee erinomaisella paikalla Tampereen Kalevassa ratikkapysäkin välittömässä läheisyydessä. Tontti 1 on Tampereen kaupungin omistuksessa. Tontilta on hiljattain purettu siinä sijainnut huoltoasema ja maaperän puhdistustoimenpiteet ovat käynnissä. Tontilla 2 on yksi omistajataho ja sen edustajat ovat valmiita kehittämään tontin käyttöä. Tällä hetkellä kiinteistössä toimii vuokralainen, Pirhan apuvälineyksikkö. Tontin 3 kiinteistöllä on useampi omistajataho ja valmius tontin kehittämiselle ei ole yksiselitteinen.

Viitesuunnitelman -työohjelma:

Viitesuunnitelmassa tutkitaan toimintojen sijoittumista alueelle, soveltuvaa tiiveyttä, rakennusoikeuden määrää, rakennetun ja rakentamattoman alueen suhdetta, piha- ja pysäköintijärjestelyjä ja korttelialueiden liittymistä ympäristöönsä sekä korttelialueen rakentamisen vaiheistamista. Eriytynyt painoalue on korttelirakenteen sovittamisessa ympäristöönsä paikkaan sopivaksi kaupunkiympäristöksi

osaksi Kalevan alueen rakennettua kokonaisuutta. Työssä hyödynnetään alueelle aikaisemmin tehtyjä ja työn aikana tehtäviä selvityksiä.

Työskentelytapa:

Työskentely tapahtuu tiimityönä, johon osallistuu toimistomme maankäytön suunnittelun, viherympäristön suunnittelun ja 3D-mallinnuksen erikoisosaajat. Työssä hyödynnetään toimistomme vankkaa monialaista tietotaitoa maankäytön-, asunto- ja liikerakentamisen suunnittelun alueelta, jolloin korttelirakenteiden suunnittelussa ja mitoituksessa on lähtökohtaisesti mukana toteutettavuuden näkökulma. Työskentelyohjelmistona toimistollamme Archicad ja visualisointiohjelmisto Cinema 4D.

3D –mallinnus ja visualisointi:

Suunnitelmasta muodostetaan 3D -rakennemalli, joiden avulla voidaan tarkastella kaupunkirakenteen muodostumista ja mittasuhteita sekä tuottaa mm. varjoanalyysit. 3D- mallinnuksien pohjalta tuotetaan tarvittava määrä suunnitelmia havainnollistavaa visualisointimateriaalia.

Vaihe 1. Olemassa olevat selvitykset, aikaisemmat luonnokset, kaavatilanne ja alueanalyysi

Tarkastellaan aluetta ilmakuvien, karttapalvelujen, olemassa olevien selvitysten ja maastokäyntien pohjalta. Vertaillaan tavoiteasettelua ja voimassa olevaa kaavatilannetta sekä muodostetaan alueanalyysi.

Työvaihearvio n. 20 tuntia (Skol 01 15%, skol 03 35%, skol 04 50%)

puitesopimuksen mukaiset skol -hinnat: 01-105e • 02- 92e • 03-80e • 04-70e • 05-61e • 06-59e

Vaiheen 1 kustannusarvio: 1575e (alv. 0%)

Vaihe 2. Viitesuunnitelmaluonnoksen muodostaminen

Tavoitteena on löytää kaupunkikuvan, rakenteen laadun, toimintojen yhteensovittamisen ja rakentamistalouden kannalta perusteltu ratkaisu korttelialueen kokonaissuunnitelmaksi kaavaharkintaa varten. Luonnoksessa tutkitaan alueelle soveltuvaa laajuutta ja tiiveyttä sekä pysäköinnin järjestämistä kaupunkirakenteeseen sovittaen. Tutkitaan alueen huoltoliikenteen sekä polkupyöräily- ja jalankulkuyhteyksien järjestämistä kokonaistaloudellisesti sekä liittymistä olevaan, kaupunkirakenteeseen. Suunnitteluun sisällytetään myös toteutuksen vaiheistamisen suunnittelu.

Viitesuunnitelman sisältö:

- Suunnitelmakartta/asemapiirros 1:1000 / 1:500 (A3 -kokoon soveltuvassa mittakaavassa)
- Toimintojen sijoittaminen kortteliin karkealla kaaviotasolla
- Karkea 3D-malli
- Alueleikkaus/aluejulkisivu soveltuvassa mittakaavassa
- 3D havainnekuvia erikseen sovittavalla tarkkuustasolla ja laajuudessa
- lyhyt selostus

5 (5)

TYÖOHJELMA
TRE:6908/02.07.01/2019

Työvaihearvio n. 200 tuntia (skol 01 15%, skol 03 50%, skol 04 35%)

puitesopimuksen mukaiset skol -hinnat: 01-105e • 02- 92e • 03-80e • 04-70e • 05-61e • 06-59e

Vaiheen 2 kustannusarvio: 16050e (alv. 0%)

yhteensä n. 220 tuntia.

Kustannusarvio yhteensä: 17625e (alv. 0%)