



Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

Dokumentti

Yhteistyösopimus_Kaupinhotelli_Neste.pdf
Tiedosto

92dbf90d265aeacf53465c80ca1a109f9f5aae2ee60f86cc6fb6b63a811631e32a09b0ccc85bb83401298ec8d7f2b444fdab8a81159fa264328a71b3b1fb2184
Tarkistesumma

Allekirjoittajat

Juha Reita Yli-Rajala
Nimi
Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc

5.3.2025
Päivämäärä

Esko Velipoika Horelli
Nimi
Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc

5.3.2025
Päivämäärä

Leo Olavi Seppänen
Nimi
Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc

5.3.2025
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=4N73WgZ6WiBAKePfNUJY277RmYhal1mOslR8Gj1XXnFKf9kX7>

YHTEISTYÖSOPIMUS

OSAPUOLET

- I Tampereen kaupunki, y-tunnus: 0211675-2
PL 487
33101 Tampere,
jäljempänä kaupunki
- II Kiinteistö Oy Tampereen Kalevanpuistotie 2, y-tunnus: 0812250-4
c/o Setlive Oy
Itälahdenkatu 15-17
00210 Helsinki,
jäljempänä vuokralainen tai Kooveen Tuki ry:n kanssa vuokralaiset
- III Kooveen Tuki ry, y-tunnus: 0155453-1
Sarvijaakonkatu 32 A
33540 Tampere,
jäljempänä vuokralainen tai Kiinteistö Oy Tampereen Kalevanpuistotie 2 kanssa
vuokralaiset

SOPIMUKSEN KOHTEENA OLEVA ALUE

Sopimusalue käsittää seuraavat kiinteistöt:

Maanomistajana kaupunki:

837-115-342-9

837-115-342-10

Maanvuokralaisina:

837-115-342-9, Kooveen Tuki ry

837-115-342-10, Kiinteistö Oy Tampereen Kalevanpuistotie 2

Sopimusalue esitetty liitteessä 1.

SOPIMUKSEN TAUSTA

Sopimusalue sijaitsee Tammelassa Kekkosen tien, Kalevan puistotien ja Pohjolankadun rajaamalla alueella.

Tontilla 837-115-342-9 sijaitsee 80-luvulla rakennettu huoltoasemarakennus.

Tontilla 837-115-342-10 sijaitsee 90-luvulla rakennettu hotellirakennus.

Vuokralaiset ovat tehneet viitesuunnitelman koskien sopimusaluetta. Tehtyä viitesuunnitelmia on kommentoitu asemakaavoitusyksikön toimesta.

Asemakaavoitusyksikön ja kiinteistötoimen suhtauduttua alueen kehittämiseen myönteisesti ovat vuokralaiset tehneet aloitteet asemakaavan muutoksesta 16.2.2023.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 13.6.2022 maapolitiikan linjaukset, jonka kohdassa 3.2.3 Hankekehittäminen täydennysrakentamisessa todetaan, että kaupunki pyrkii edistämään yhdyskuntarakenteen tiivistämistä ja kasvun suuntaamista ensisijaisesti joukkoliikennevyöhykkeelle ja aluekeskuksiin. Lisäksi todetaan, että ensisijaisesti kaupunki pidättää itsellään hankkeen koosta riippuen noin yksi kolmasosa syntävästä rakennusoikeudesta luovutettavaksi kulloinkin voimassa olevan MAL-sopimuksen mukaiseen kohtuuhintaiseen ja monipuoliseen asuntotuotantoon.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä yhteistyösopimuksella sovitaan sopimuksen kohteena olevan maa-alueen kehittämisestä. Yhteistyösopimus toimii myös kaavoituksen käynnistämissopimuksena. Tällä sopimuksella osapuolet sitoutuvat kehittämään sopimusaluetta yhdessä kiinteistörajoista välittämättä.

Tällä sopimuksella sovitaan yhteistyön keskeisistä tavoitteista, ehdoista ja osapuolten tehtävistä sekä kustannustenjaosta suunnitteluvaiheessa, investointikustannuksista sekä sovitaan asemakaavamuutoksella muodostuvan rakennusoikeuden jakautumisen 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 vuokralaiset kehittävät aluetta yhteistyössä.

Vuokralaisten tavoitteena on mahdollistaa sopimusalueelle asuin- ja liikerakentamiseen tarkoitettua rakennusoikeutta, laaditun viitesuunnitelman mukaisesti.

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 saada alueelle pääosin asuinrakentamista. Asumisen lisääminen alueella tukee kaupungin strategisia kasvutavoitteita, edistää kaupungin MAL-sopimuksen mukaisia kasvutavoitteita, kestävä ja vähäpäästöistä yhdyskuntarakennetta sekä liikennejärjestelmää.

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.

Vuokralaiset 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 vuokralaisten kesken seuraavasti:

Vuokralaisten kesken suoritettava kustannusjako koko kaava-alueen koskien, pinta-alojen mukaisesti:

- Kiinteistö Oy Tampereen Kalevanpuistotie 2: pinta-ala noin 4261 m², eli noin 54,3 %
- Kooveen Tuki ry: pinta-ala noin 3579 m², eli noin 45,7 %

Asemakaavaa varten vaadittavien selvitysten riittävyyttä ja sisältöä ohjaa kaavoitus. Asemakaavoitus tilaa kaavoitusta varten tarvittavat selvitykset. Hankkeen yhteydessä jo laadittuja selvityksiä pyritään hyödyntämään, jos se on tarkoituksenmukaista ja mahdollista. Vuokralaiset laativat viitesuunnitelman koko kaava-aluetta koskien. Osapuolet varmistavat, että esitetty täydennysrakentamissuunnitelma on taloudellisesti toteuttamiskelpoinen.

MAANKÄYTÖN MUUTOKSEN EDELLYTTÄMÄT INVESTOINTIKUSTANNUKSET

Pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistaminen

Vuokralaiset vastaavat mahdollisesta pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta ja käsittelystä aiheutuvista kustannuksista hallinnassaan olevien alueidensa osalta. Selvytyden 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 ja rakenteiden purkaminen

Vuokralaiset vastaavat hallinta-alueellaan sijaitsevien rakennuksien, rakenteiden maanalaisten ja maanpäällisten purkamisista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

Mahdolliset johtosiirrot

Osapuolet 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 olevat vuokrasopimukset päätetään ja asemakaavamuutoksen myötä muodostuville tonteille laaditaan uudet vuokrasopimukset asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman. Kaupunki luovuttaa alueelle asemakaavamuutoksella syntyvän rakennusoikeuden vuokraamalla

rekisteröidyn tontin luovutusajankohdan mukaisella markkina-arvolla vuokralaiselle tai vuokralaisen nimeämälle taholle.

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. Sopimusalueen kokonaisala on noin 7840 m². Osapuolten hallitsemien alueiden pinta-alat, prosenttiosuudet ja rakennusoikeuden jakautuminen on esitetty alla olevassa laskelmassa.

Osapuolten hallinnassa olevien alueiden pinta-alat sopimusalueella:

- Kiinteistö Oy Tampereen Kalevanpuistotie 2: pinta-ala noin 4261 m², eli noin 54,3 % %, josta vähennetään kaupungin pidättämä rakennusoikeus (pidätys on noin 1/3- osaa).
- Kooveen Tuki ry: pinta-ala noin 3579 m², eli noin 45,7 %%, 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 ja kaupungin asuntopolitiikan tavoitteet toteuttavaa asuntotuotantoa. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralaisten saamaan rakennusoikeuteen ei kohdistu kohtuuhintaisen asumisen toteuttamiseen liittyviä tavoitteita tai velvoitteita. Hankkeen toteuttajan tulee noudattaa kaupungin asettamia asuntokokojakauma tavoitteita. Asuntokokojakauma tavoitteet määritellään kaupungin toimesta ja niistä sovitaan myöhemmin laadittavissa sopimuksissa.

Asuntokokojakauman varmistamiseksi asetetaan sopimussakko laadittaviin sopimuksiin, mikäli asuntokokoa on tarpeen ohjata.

Luovutuksista, sekä tarkemmasta toteuttamisaikataulusta sovitaan erikseen toteutussopimuksessa sekä lainvoimaisen asemakaavamuutoksen jälkeen laadittavissa rekisteröityjen tonttien pitkäaikaisissa maanvuokrasopimuksissa. Sopimusalueen toteuttaminen edellyttää tonttien välisiä yhteisjärjestelyjä.

Yhteisjärjestelysopimusten valmistelusta vastaavat vuokralaiset. Kaupunki saattaa edelleen tiedoksi yhteisjärjestelysopimukset tai niiden luonnokset tulevalle tontin saajalle kaupungille tulevan rakennusoikeuden osalta. Kaupunki on yhteisjärjestelysopimuksen osapuolena ainoastaan maanomistajana. Kaupunki siirtää hyväksymänsä yhteisjärjestelysopimuksen omistamiensa tonttien tuleville vuokralaisille tai omistajille.

SOPIMUKSEN IRTISANOMINEN

Osapuolilla on oikeus irtisanoa tämä sopimus päättymään milloin tahansa ennen lopullisen, kaavaluonnoksen tai -ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tehtävän toteutussopimuksen allekirjoittamista. Vuokralaisen tai vuokralaisten 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 vuokralaiset vastaavat sopimuksen voimassaoloaikana syntyneistä kaavoituskustannuksista edellä sovitun mukaisesti.

Tämä sopimus sitoo vuokralaisia heti ja kaupunkia vasta, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt tämän sopimuksen ja päätös on saanut lainvoiman.

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Tätä sopimusta on laadittu kolme (3) samansisältöistä kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle.

Sopimus allekirjoitettu sähköisesti, päiväys kansilehdellä.

TAMPEREEN KAUPUNKI

Juha Yli-Rajala

konsernijohtaja

Kiinteistö Oy Tampereen Kalevanpuistotie 2

Esko Horelli

hallituksen puheenjohtaja

Kooveen Tuki ry

Leo Seppänen

puheenjohtaja

Liite 1. Sopimusalue Kaupungin, Kiinteistö Oy Tampereen Kalevanpuistotie 2 ja Kooveen Tuki ry:n kesken tehtävään yhteistyösopimukseen.

