



Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

Dokumentti

Yhteistyösopimus_Kalevan
Sampo allekirjoitettava.pdf

Tiedosto

a3bd6aaf790a843373f6f8659974f8671a36bf13be5937629f6f01adfe0d8506795e2
75451127ddcf45ce91444327085f11b2dd8be2d16613bbd243a2d8fdce2

Tarkistesumma

Allekirjoittajat

Juha Reita Yli-Rajala

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: GenericoIdc

12.3.2025

Päivämäärä

Marko Kalervo Salonen

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: GenericoIdc

12.3.2025

Päivämäärä

Reijo Tapani Kalvas

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: GenericoIdc

17.3.2025

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=gccUdHMo2Q4NYNQkycULt20e7hHPuy1J4jSXQrNMtDoXwTBvSX>

YHTEISTYÖSOPIMUS

OSAPUOLET

- I Tampereen kaupunki, y-tunnus: 0211675-2
PL 487
33101 Tampere,
jäljempänä kaupunki
- II As. Oy Lemminkäisenkatu 2, y-tunnus: 0156252-3
c/o Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti
Sarvijaakonkatu 5b A
33230 Tampere,
jäljempänä As. Oy Lemminkäisenkatu 2 tai vuokralainen tai yhdessä vuokralaiset
- III Tampereen Vuokra-asunnot Oy, y-tunnus: 1611289-1
Puutarhakatu 6
33210 Tampere,
jäljempänä Tampereen Vuokra-asunnot Oy tai vuokralainen tai yhdessä vuokralaiset

SOPIMUKSEN KOHTEENA OLEVA ALUE

Sopimusalue käsittää seuraavat kiinteistöt:

Maanomistajana kaupunki:

837-129-829-1

837-129-837-2

osa kiinteistöstä 837-129-9903-0

osa kiinteistöstä 837-129-9906-0

Maanvuokralaisena vuokralaiset:

837-129-829-1-L1, As. Oy Lemminkäisenkatu 2

837-129-837-2-L1, Tampereen Vuokra-asunnot Oy

Sopimusalue on esitetty liitteenä 1 olevassa kartassa. Liitteeseen 1 on merkitty vuokralaisten hallinnassa olevat sopimusalueen osat ja kaupungin hallussa oleva sopimusalueen osa.

SOPIMUKSEN TAUSTA

Sopimusalue sijaitsee Kalevassa Sammonkadun, Lemminkäisenkadun ja Väinämöisenkadun ja puiston rajaamalla alueella. Vuokralaisten hallinta-alueella sijaitsee 60-luvulla rakennettuja asuinrakennuksia. Kaupungin hallitsemalla sopimusalueella ei ole rakennuksia. MAL-sopimuksen mukaisesti asuntotuotannon kokonaistavoitteesta 80 prosenttia sijoittuu keskustoihin ja tehokkaan joukkoliikenteen vyöhykkeelle. Sopimusalueen rakentuminen edistää MAL5-sopimuksen mukaisia asuntotuotannon tavoitteita.

Vuokralaiset ovat esittäneet kaupungille viitesuunnitelmaluonnoksia koskien sopimusaluetta. Viitesuunnitelmia on kommentoitu asemakaavoitusyksikön toimesta. Asemakaavoitusyksikön ja kiinteistötoimen suhtauduttua alueen kehittämiseen myönteisesti ovat vuokralaiset tehneet aloitteet asemakaavan muutoksesta. Tampereen Vuokra-asunnot Oy on tehnyt aloitteen asemakaavamuutoksesta 7.10.2021 ja As. Oy Lemminkäisenkatu 2 31.10.2024.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 13.6.2022 maapolitiikan linjaukset, jonka kohdassa 3.2.4 Maanvuokrasopimukset täydennysrakentamisessa todetaan, että kaupunki pyrkii kannustamaan korttelin sisällä tapahtuvaan täydennysrakentamiseen. Korttelien sisällä tapahtuvan asuinrakentamiseen on maapoliittisessa ohjelmassa käytössä kannustimet. Vuokralaisten tavoitteena on hyödyntää maapolitiikan kannustimet.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä yhteistyösopimuksella sovitaan sopimuksen kohteena olevan maa-alueen kehittämisestä. Yhteistyösopimus toimii myös kaavoituksen käynnistämissopimuksena.

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 vuokralaiset kehittävät aluetta yhteistyössä.

Vuokralaisten tavoitteena on mahdollistaa sopimusalueelle asuinrakentamiseen tarkoitettua rakennusoikeutta yhdessä kehittämällä, kaavaharkintaryhmässä olleiden viitesuunnitelmien mukaisesti.

Kaupunki näkee, että yhdessä muiden osapuolten kanssa aluetta kehittämällä voidaan alueen maankäyttöä tehostaa ja saavuttaa niin taloudellisesti kuin myös kaupunkikuvallisesti laadukas suunnitelma.

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 ja kiinteistönmuodostamisesta perittävistä maksuista. Kaavoituksessa käytettävä taksa määräytyy asemakaavan muutoshakemuksen saapumispäivän mukaan. Kaavoituksen kustannukset jaetaan osapuolten kesken seuraavasti:

Osapuolten kesken suoritettava kustannusjako koko kaava-alueella koskien:

- Kaupunki: pinta-ala noin 5562 m², eli noin 29,6 %
- As. Oy Lemminkäisenkatu 2: pinta-ala noin 2545 m², eli noin 13,5 %
- Tampereen Vuokra-asunnot Oy: pinta-ala noin 21392 m², josta huomioidaan puolet (10696 m²), eli noin 56,9 %

Asemakaavaa varten vaadittavien selvitysten riittävyttä ja sisältöä ohjaa kaavoitus. Asemakaavoitus tilaa kaavoitusta varten tarvittavat selvitykset. Kaupunki tilaa viitesuunnitelman koko kaava-alueella koskien puitesopimuskumppaneiltaan ja laskuttaa selvitykset ja viitesuunnittelun kustannukset niiden valmistuttua osapuolilta edellä mainitun jaon mukaisesti. Vuokralaiset voivat tehdä omaa suunnittelua kustannuksellaan. Vuokralainen vastaa laatimansa viitesuunnitelman kustannuksista. Vuokralaisen tekemää suunnittelua pyritään hyödyntämään koko aluetta koskevassa suunnittelussa. 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 hallinnassaan olevien alueidensa osalta. 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

Vuokralaiset vastaavat hallinta-alueellaan sijaitsevien rakennuksien purkamisista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

Mahdolliset johtosiirrot

Vuokralaiset ja kaupunki vastaavat sopimusalueella mahdollisesti sijaitsevien johtojen, muuntamoiden yms. siirroista saamiensa rakennusoikeuksien suhteessa.

Mahdolliset johtosiirrot toteutetaan kaupungin erikseen hyväksymien suunnitelmien ja aikataulujen mukaisesti.

RAKENNUSOIKEUDEN LUOVUTUS

Asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman määräytyy nykyisten maanvuokrasopimusten vuokra luovutushetkellä voimassa olevien maapolitiikan linjausten mukaisesti. Kaupunki luovuttaa asemakaavamuutoksella syntyvän lisärakennusoikeuden vuokraamalla rekisteröidyn tontin/rekisteröidyt tontit

luovutusajankohdan mukaisella markkinavuokralla vuokralaiselle tai sen nimeämälle taholle. ARA-tuotanto luovutetaan ARA:n vahvistamin hinnoin.

Asemakaavamuutoksessa sopimusalueelle syntyvä rakennusoikeus jakautuu osapuolten kesken jäljempänä sovitulla tavalla. Jaettavan rakennusoikeuden määrää laskettaessa, vähennetään kaupungin pinta-alasta sille asemakaavamuutoksessa mahdollisesti muodostuvien yleisten katualueiden pinta-ala, kun ne palvelevat pääosin muuta tarvetta kuin sopimusaluetta. Sopimusalueen kokonaisala on noin 29500 m².

Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n vuokra-alueella lisärakentaminen kohdistuu vain osaan tonttia. Tämän vuoksi lisärakennusoikeuden jakaantumisessa huomioidaan puolet Tampereen Vuokra-asunnot Oy:lle vuokratun tontin pinta-alasta.

Pinta-alojen suhde sopimusalueella, jonka perusteella rakennusoikeus jakaantuu:

- Kaupunki: noin 5562 m², eli noin 29,6 % (josta vähennetään asemakaavamuutoksella muodostuvat yleiset katualueet, kun ne palvelevat pääosin muuta tarvetta kuin sopimusaluetta),
- As. Oy Lemminkäisenkatu 2: pinta-ala noin 2545 m², eli noin 13,5 %
- Tampereen Vuokra-asunnot Oy: pinta-ala noin 21392 m², josta huomioidaan puolet (10696 m²), eli noin 56,9 %.

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 lisärakennusoikeudelle toteuttamaan asuntojakaumaltaan monipuolista ja kaupungin asuntopolitiikan tavoitteet toteuttavaa asuntotuotantoa. 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.

Luovutuksesta, rakennusoikeuden arvosta, sekä tarkemmasta toteuttamisaikataulusta sovitaan erikseen 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. Vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen kaupunki laskuttaa siltä sen osuuden jo tilatuista selvityksistä yms. ja toteutuneista kaavanlaadintakustannuksista. Kaupungilla on rajoittamaton oikeus korvauksetta käyttää kaavanlaadinnan yhteydessä syntyneitä 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 vuokralainen vastaa 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

Sopimus allekirjoitettu sähköisesti, päiväys kansilehdellä

TAMPEREEN KAUPUNKI

Juha Yli-Rajala

konsernijohtaja

AS. OY LEMMINKÄISENKATU 2

Reijo Kalvas

hallituksen puheenjohtaja

TAMPEREEN VUOKRA-ASUNNOT OY

Marko Salonen

toimitusjohtaja