

Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

Dokumentti

Yhteistyösopimus
Antinkivi_Pajala.pdf

Tiedosto

629afa28e62aedc18318e52b0449ba4b615c82b5ccffbdd75db16079fb910e7f3964
b36776ab06f259b3cd53c478f2678e69191cc7644c173fc14e1211efadf1

Tarkistesumma

Allekirjoittajat

Juha Reita Yli-Rajala

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: Genericoidc

3.3.2026

Päivämäärä

Nina Maria Vehmas-Saarinen

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: Genericoidc

4.3.2026

Päivämäärä

Nico Ylänen

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: Genericoidc

4.3.2026

Päivämäärä

Janne Petteri Toivanen

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: Genericoidc

3.3.2026

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=Txeon9YWJAFYUHxLUmEynLB0LQc9DepWCgl7bOG3ZICQ83igbb>

YHTEISTYÖSOPIMUS

OSAPUOLET

I Tampereen kaupunki, y-tunnus: 0211675-2
PL 487
33101 Tampere
jäljempänä kaupunki

II Kiinteistö Oy Antinkivi 5, y-tunnus 0612025-7
Ollinojankatu 5
33400 Tampere
jäljempänä yhtiö tai osapuoli

Pajala Etelä-Suomi Oy, y-tunnus 3142797-1
Mannerheimintie 103 B
00280 Helsinki
jäljempänä Pajala

Se, mitä tässä sopimuksessa on sovittu yhtiöstä ja sille sopimuksen osapuolena kuuluvista velvoitteista, koskee soveltuvin osin myös Pajalaa. Yhtiö ja Pajala vastaavat kaikista tämän sopimuksen mukaisista yhtiölle kuuluvista velvoitteista yhteisvastuullisesti.

SOPIMUKSEN KOHTEENA OLEVA ALUE

Sopimusalue käsittää seuraavat kiinteistöt tai osia niistä:

Maanomistajana kaupunki:
837-268-9903-0

Maanomistajana yhtiö:
837-268-2543-22

Sopimusalue on rajattu liitteenä 1 olevan karttaan punaisella viivalla. Kartan punainen tummennus osoittaa sopimusalueella olevat kaupungin omistaman alueen ja tummansininen tummennus yhtiön alueen.

Sopimusalue on myös asemakaavamuutosalueen rajaus.

SOPIMUKSEN TAUSTA

Sopimusalue sijoittuu Lintulammen kaupunginosaan, joka on voimakkaasti kehittyvän Lielahden ja Niemenrannan alueiden vieressä. Alueet ovat kehittymässä erityisesti asuinalueina. Kehitettävä alue sijoittuu Raitiotielinjalla Keskusta - Lentävänniemi laajennuksessa noin 500 metrin päähän raitiotien pysäkistä ja on tehokkaan joukkoliikenneväylän alueella. Kehitettävä alue sisältyy kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeen sisälle. Kasvun ja elinvoiman vyöhykkeen sisälle tulee ohjelmoida merkittävä osa kaupungin kasvua toteuttavasta rakentamisesta. Alueen rakentuminen edistää siten MAL-sopimuksen mukaisia asuntotuotannon tavoitteita.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 13.6.2022 asunto- ja maapolitiikan linjaukset, jonka kohdassa 3.2.3 Hankekehittäminen on kuvattu maankäytön kehittämisen periaatteita ja edellytetyjä sopimuksia. Alueen kehitysajatus sisältyy jo aiemmin laaditun EHYT-hankkeen kohteisiin. Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen Tampereella (EHYT) –työn tarkoituksena on ollut etsiä asuntorakentamiseen soveltuvia alueita olevaa kaupunkirakennetta täydentäen ja jatkaen.

Yhtiön omistama alue on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Nykytilassa tontilla sijaitsee iäkäs kaksikerroksinen liike-, asuinrakennus, joka on mittavien peruskorjauksien tarpeessa. Kaupungin omistama alue on asemakaavan mukaista lähivirkistysaluetta, jonka hoitamisessa tulee kiinnittää huomiota alueen toimivuuteen suojaviheralueena. Kaupungin omistamalla alueella sijaitsee pienehkö myymälärakennus.

Maanomistaja on tehnyt viitesuunnitelman koskien sopimusaluetta. Tehtyä viitesuunnitelmaa on kommentoitu asemakaavoitusyksikön toimesta. Asemakaavoitusyksikön ja kiinteistötoimen suhtauduttua alueen kehittämiseen myönteisesti on maanomistaja tehnyt aloitteen asemakaavamuutoksesta 3.7.2020 ja uudistanut hakemuksen 10.10.2025.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä yhteistyösopimuksella sovitaan sopimuksen kohteena olevien maa-alueiden kehittämisestä yhteistyössä. Yhteistyösopimus toimii myös kaavoituksen käynnistämissopimuksena.

Tällä sopimuksella sovitaan yhteistyön keskeisistä tavoitteista, ehdoista ja osapuolten tehtävistä sekä kustannusten jaosta suunnitteluvaiheessa. Lisäksi sovitaan muodostuvan rakennusoikeuden jakamisen 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 yhtiö kehittävät aluetta yhteistyössä.

Osapuolten yhteisenä tavoitteena on saada sopimusalueelle asumista. Tavoitteena on saada asuinrakentamisen mahdollistavaa rakennusoikeutta arviolta 7000 kerrosneliömetriä ja pysäköinnin toteuttaminen tehdään osittain rakenteellisena pysäköintinä.

Kaupungin tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta kestävästi. Kaupunki näkee, että yhdessä muiden osapuolten kanssa aluetta kehittämällä voidaan alueen maankäyttöä tehostaa ja saavuttaa niin taloudellisesti kuin myös kaupunkikuvallisesti laadukas suunnitelma. Kehitettävälle alueelle voi muodostua kohtuuhintaista asuntotuotantoa. Mahdollinen kohtuuhintainen asuntotuotanto sijoittuu kaupungin hallintaan ja luovutukseen jäävälle alueelle. Koko alueen asuntokokojakauman tulee

olla monipuolista. Maankäytön muuttaminen asumisen mahdollistavaksi tukee kaupungin strategisia kasvutavoitteita.

ASEMAKAAVOITUS JA SIITÄ AIHEUTUVAT KUSTANNUKSET

Hankkeen toteutuminen edellyttää asemakaavamuutosta. Kaupunki vastaa asemakaavan muutosprosessista. Asemakaavan laadinnassa noudatetaan voimassa olevaa sitä koskevaa lainsäädäntöä. 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 perittävistä maksuista. Kaavoituksessa käytettävä taksa määräytyy asemakaavan muutoshakemuksen saapumispäivän mukaan. Kustannukset jaetaan osapuolten kesken puoliksi.

Asemakaavaa varten vaadittavien selvitysten riittävyyttä ja sisältöä ohjaa kaavoitus. Asemakaavoitus tilaa selvitykset puitesopimuskumppaneiltaan ja laskuttaa selvitykset niiden valmistuttua osapuolilta puoliksi.

Yhtiö ja Pajala laativat viitesuunnitelman kustannuksellaan asemakaavoituksen ohjauksen mukaisesti. 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 kumpikin omistuksessaan olevien alueidensa osalta. Selvyiden vuoksi kuitenkin todettakoon, että mikäli pilaantuneisuuden aiheuttaja on selvillä ja/tai pilaantuneisuus on levinnyt kiinteistörajoihin yli, vastaa siitä YSL 527/2014 §133 mukaisesti pilaantumisen aiheuttaja.

Rakennusten purkaminen

Yhtiö ja kaupunki vastaavat alueellaan sijaitsevien rakennusten purkamisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Mahdolliset johtosiirrot

Osapuolet vastaavat yhdessä hankkeen toteuttamiseksi tarpeellisten johtojen, muuntamoiden yms., pois lukien tonttia palvelevien johtojen siirroista. Kustannukset jaetaan osapuolten kesken puoliksi. Kaupungin hallitsemien alueiden pinta-alasta vähennetään asemakaavamuutoksessa mahdollisesti muodostuvien katualueiden ala.

Johtosiirrot toteutetaan kaupungin erikseen hyväksymien suunnitelmien ja aikataulujen mukaisesti.

SOPIMUSALUEELLE KOHDISTUVAT VUOKRAOIKEUDET

Merkitään tiedoksi, että sopimusalueelle kohdistuu alla luetellut maanvuokrasopimukset:

Tunnus Vuokralainen Vuokra-aika

837-268-9903-0-V0001, Pizzeria Snupi, toistaiseksi, 6 kk irtisanomisaika

RAKENNUSOIKEUS JA YHDYSKUNTARAKENTAMISESTA AIHEUTUVAT KUSTANNUKSET

Asemakaavamuutoksessa sopimusalueelle syntyvä rakennusoikeus jakautuu osapuolten kesken niiden hallitsemien alueiden pinta-alojen suhteessa. Sopimusalueen kokonaisala on noin 4420 m².

- Kaupunki: noin 3131 m², eli 70,8 %
- Yhtiö: noin 1289 m², eli 29,2 %

Asemakaavamuutoksessa mahdollinen sopimusalueen ulkopuolelle syntyvä rakennusoikeus on yksin kaupungin.

Kehittämisessä mahdollisesti syntyvästä ja kaupungille edellä esitetyn jako-osuuksien perusteella osoitetusta rakennusoikeuden määrästä yhtiöllä tai Pajalalla on mahdollisuus vuokrata tai ostaa nimeämälleen taholle tai perustettavan yhtiön lukuun noin 30 %.

Luovutettavan rakennusoikeuden sijoittuminen tarkennetaan toteutussopimuksessa ja luovutettaville tonteille asetetaan rakentamisvelvoite kaupungin tavanomaisten tontinluovutusehtojen mukaisesti. Yhtiö/Pajala Oy sitoutuu mahdollisesti kaupungilta saamalleen rakennusoikeudelle toteuttamaan asuntojakaumaltaan monipuolista, ensisijaisesti vapaarahoitteista ja kaupungin asuntopolitiikan tavoitteet toteuttavaa asuntotuotantoa. Pajala on velvollinen rakentamaan saamansa rakennusoikeuden sekä laatimaan koko aluetta koskevan pysäköinnin, kortteleiden yhteisiä piha-alueita ja muita yhteisten toimintojen toteutusta varten tarvittavat sopimus- ja suunnitelmaluonnokset asemakaavan saatua lainvoiman. Lisäksi Pajalan tulee ottaa vastuu alueelle mahdollisesti toteutettavan pysäköintilaitoksen rakentamisesta, pysäköintilaitoksesta pysäköintipaikkoja ottavat sitoutuvat maksamaan paikoista open book -periaatteen mukaisen hinnan toteuttajalle. Pysäköinnistä ja sen toteuttamisesta sovitaan tarkemmin toteutussopimuksessa.

Asuntokokojakauman ohjaus:

Kaavatontille rakennettavien asuntojen lukumäärästä enintään 40 % saa olla yksiöitä ja vähintään 20 % asuntojen lukumäärästä tulee olla vähintään kahden makuuhuoneen perheasuntoja. Perheasunnolla tarkoitetaan asuntoa, jonka huoneistoala on vähintään 60 m² ja jossa on vähintään kolme asuinhuonetta. Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 42 m². Asuntokokojakauman ja keskipinta-alan 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.

Asuntokokojakauman varmistamiseksi asetetaan sopimussakko laadittaviin sopimuksiin.

Asemakaavaehdotuksen oltua nähtävillä, maanomistus järjestetään toteutussopimuksessa sitovasti sovitun rakennusoikeuden jaon mukaisesti asemakaavaehtoisella kiinteistöjen vaihtokirjalla. Maanomistaja sitoutuu asemakaavamuutokseen liittyen osallistumaan kaupungille yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin kaupungin hyväksymien maapolitiikan linjausten mukaisesti. Kustannuksiin osallistumisesta sovitaan osapuolten kesken erikseen kaavaehdotuksen oltua julkisesti nähtävillä alueidenkäyttölain 91b §:n mukaisella maankäytösopimuksella.

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. Yhtiön irtisanottaessa 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 yhtiö vastaa edelleen kaavoitus-kustannuksista tämän sopimuksen mukaisesti.

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

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

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

Allekirjoitettu sähköisesti, päiväys kansilehdellä.

TAMPEREEN KAUPUNKI
Juha Yli-Rajala
konsernijohtaja

KIINTEISTÖ OY ANTINKIVI 5
Nina Vehmas-Saarinen
hallituksen puheenjohtaja

PAJALA ETELÄ-SUOMI OY
Nico Ylänen
varatoimitusjohtaja

PAJALA ETELÄ-SUOMI OY
Janne Toivanen
johtaja, tuotanto

Liite 1. Kartta

