



Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

Dokumentti

Yhteistyösopimus_Sammonkatu
50.pdf

Tiedosto

52881500270403b73c66e26dc579268abf01e1086e4a3353bae24e8b40b2ae6916
169bd978196fd2f7fc31d9c9bf86835fbe1049b50ab3b9ab6226ec078db212

Tarkistesumma

Allekirjoittajat

Heikki Mikael Päätaalo

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: Genericoidc

3.3.2021

Päivämäärä

Juha Reita Yli-Rajala

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: Genericoidc

3.3.2021

Päivämäärä

Dokumenttien aitouden varmentaminen

Prosessin luonti hetkellä kaikista allekirjoitukseen liitetyistä dokumenteista on laskettu tarkistesumma SHA-512 algoritmillä. 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=fHCEYSFyFLbgsqkfFLgUI2KBIQUaL0pzuX3slQv1O3QqWs9omR>

YHTEISTYÖSOPIMUS

OSAPUOLET

- I Tampereen kaupunki, y-tunnus: 0211675-2
PL 487
33101 Tampere,
jäljempänä kaupunki
- II Kiinteistö Oy Sammon Center, y-tunnus: 0564544-9
c/o Kalevan Isännöinti Oy, Takojankatu 1c
33540 Tampere,
jäljempänä myös vuokralainen

SOPIMUKSEN KOHTEENA OLEVA ALUE

Sopimusalue käsittää seuraavat alueet:

Kiinteistö Oy Sammon Centerin hallinnassa oleva, Tampereen kaupungin omistama tontti 837-119-0832-3, yhteensä 2240 m².

Alue on rajattu liitteenä olevan karttaan keltaisella.

SOPIMUKSEN TAUSTA

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 23.4.2018 maapolitiikan linjaukset, jonka kohdassa 4.4. Hankekehittäminen todetaan, että kaupunki kannustaa toimijoita olemaan aktiivisia ja esittämään hankekehitysideoita, jotka voivat kohdistua kaupungin omistamiin maa-alueisiin.

Kalevassa Sammonkadun varressa sijaitsee vuokralaisen vuokraama tontti 837-119-0832-3. Vuokratontilla 837-119-0832-3 on ollut 1950-luvun lopulla valimo, joka aiheuttaa maaperäselvityksiä ennen kaavan vahvistamista. Tontilla on nykyisin vuonna 1990 valmistunut, kerrosalaltaan 2440 m² suuruinen myymälärakennus.

Alueen kehitysajatus ja aloitteen asemakaavan muutokselle on tehnyt vuokralainen. Vuokralainen on hakenut hallitsemansa tontin 837-119-0832-3 asemakaavan muuttamista 29.1.2020 päivätyllä hakemuksella. Vuokralainen perustelee kaavamuutosta nykyisen liikerakennuksen muuttamisella asuin- ja kivijalkaliiketiloiksi Sammonkadun puolella.

Tampereen kaupungin näkökulmasta hanke tukee kaupunkistrategian mukaista kestävästä kasvua tuottamalla täydennysrakentamista tehokkaan joukkoliikenteen vyöhykkeelle.

SOPIMUKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Kaupunki ja Kiinteistö Oy Sammon Center kehittävät aluetta yhteistyössä.

Tällä sopimuksella sovitaan yhteistyön keskeisistä tavoitteista, ehdoista ja osapuolten tehtävistä sekä kustannusten jaosta suunnitteluvaiheessa, sekä sovitaan muodostuvan rakennusoikeuden ja investointikustannusten jakamisen periaatteista.

Kiinteistö Oy Sammon Centerin hankkeelle asettamat tavoitteet ovat:

- Asemakaavamuutoksen tavoitteena muuttaa nykyinen liikerakentaminen asumiseen sekä kivijalkaliiketiloihin Sammonkadun puolella
- Asemakaavamuutoksella rakennusoikeutta asunnoille vähintään 4900 kem², jossa vapaarahoitteen asuinrakennusoikeuden määrä on vähintään 3675 kem²
- Loppu (n. 1300 kem²) syntyvästä asumisen rakennusoikeudesta osoitetaan ARA:n lyhyen korkotuen mukaiselle rakentamiselle, jossa rakennuttajana toimii Tampereen ev.lut. seurakuntayhtymä / seurakuntayhtymän perustama ja kokonaan omistama kohtuuhintaiseen vuokraustoimintaan keskittyvä yhtiö. Asumisen lisäksi toteutetaan rakennuttajalle liiketiloja/yhteisiä tiloja.
- Visura Oy toimii hankkeessa rakennuttajana (perustettavan yhtiön lukuun) vapaarahoitteisille asunnoille ja liikeliloille sekä koko kohteen rakentajana/toteuttajana

Tampereen kaupungin tavoitteena on toteuttaa laadukkaiden liikenneyhteyksien läheisyyteen asumista, joka täydentää kaupunkirakennetta. Hanke on Tampereen kaupungin maapolitiikan linjausten ja täydennysrakentamisen tavoitteiden mukainen. Ke-

hitettävä alue sijaitsee Kalevan kaupunginosan laadukkaiden ja kehittyvien joukkoliikennenyhteyksien alueella. Tavoitteena on suunnitella alueelle omistusasumista sekä noin kolmasosa syntyvästä rakennusoikeudesta MAL4-sopimuksen mukaista kohtuuhintaista vuokra-asumista.

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.

SOPIMUSEHDOT

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.

Vuokralainen vastaa 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.

Asemakaavaa varten vaadittavien selvitysten riittävyttä ja sisältöä ohjaa kaavoitus. Asemakaavoitus tilaa selvitykset puitesopimuskumppaneiltaan ja laskuttaa selvitykset niiden valmistuttua vuokralaiselta.

Vuokralainen laatii viitesuunnitelmaansa kustannuksellaan, asemakaavoituksen ohjauksen mukaisesti. Vuokralainen varmistaa, että esitetty täydennysrakentamissuunnitelma on taloudellisesti toteuttamiskelpoinen.

Maankäytön edellyttämät investointikustannukset

Pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistaminen

Vuokratontilla 837-119-0832-3 on ollut 1950-luvun lopulla valimo. Vuokralainen on tietoinen, että alueen historian vuoksi alueen maaperän ja/tai pohjaveden tila tulee kaavaprosessin aikana tutkia. Alueen maaperä saattaa olla pilaantunut ja alueen maankäytön muuttaminen saattaa aiheuttaa maaperän kunnostustarpeen. Vuokralainen on vastuussa kaikista hankekehittämisen vuoksi tehtävien ympäristötekniisten tutkimuksien ja mahdollisen pilaantuneen maan ja/tai jätejakeiden kunnostuksien aiheuttamista kustannuksista.

Rakennusten purkaminen

Rakennusten purkamisesta vastaa vuokralainen.

Mahdolliset runkojohtosiirrot

Mahdollisista johtosiirroista vastaa vuokralainen.

Rakennusoikeuden luovutus

Kaupunki luovuttaa alueelle asemakaavamuutoksella syntyvän rakennusoikeuden vuokraamalla rekisteröidyn tontin luovutusajankohdan mukaisella käyvällä arvolla vuokralaiselle tai sen osoittamalle taholle. ARA:n pitkällä korkotuella toteutettava tuotanto luovutetaan ARA:n vahvistamin hinnoin.

Toteutussopimuksessa kaupunki tulee ohjaamaan asuntokokojakaumaa.

Luovutuksista, rakennusoikeuden arvosta sekä tarkemmasta toteuttamisaikataulusta sovitaan erikseen kaavaehdotusvaiheessa laadittavassa toteutussopimuksessa sekä lainvoimaisen asemakaavamuutoksen johdosta laadittavissa rekisteritonttien pitkäaikaisissa maanvuokrasopimuksissa.

Sopimuksen irtisanominen

Osapuolilla on oikeus irtisanoa tämä sopimus päättymään milloin tahansa ennen lopullisen kaavaluonnoksen tai -ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tehtävän toteutus-sopimuksen allekirjoittamista, mikäli se on hankkeen toteuttamisen kannalta perustel-tua. Vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen, kaupunki laskuttaa vuokralaiselta sen osuuden jo tilatuista selvityksistä ja muista toteutuneista kaavanlaadintakustannuk-sista. Kaupungilla on rajoittamaton oikeus korvauksetta käyttää kaavanlaadinnan yh-teydessä 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 toi-sen osapuolen antamaa kirjallista hyväksyntää.

Tämä sopimus on voimassa 31.12.2023 saakka. Mikäli tällöin sopimuksen kohdealu-etta koskeva asemakaavaprosessi on hallinto-oikeuden tai korkeimman hallinto-oi-keuden käsittelyssä, jatkuu sopimuksen voimassaolo siihen saakka, kunnes asema-kaavaa koskeva päätös on lainvoimainen. Sopimuksen voimassaolon päättymisestä huolimatta osapuolet vastaavat edelleen kaavoituskustannuksista tämän sopimuksen mukaisesti.

Tämä sopimus sitoo vuokralaista heti, mutta kaupunkia vasta, kun kaupungin sopi-musta koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samansanaista kappaletta, yksi kullekin osapuo-lle.

TAMPEREEN KAUPUNKI

Juha Yli-Rajala

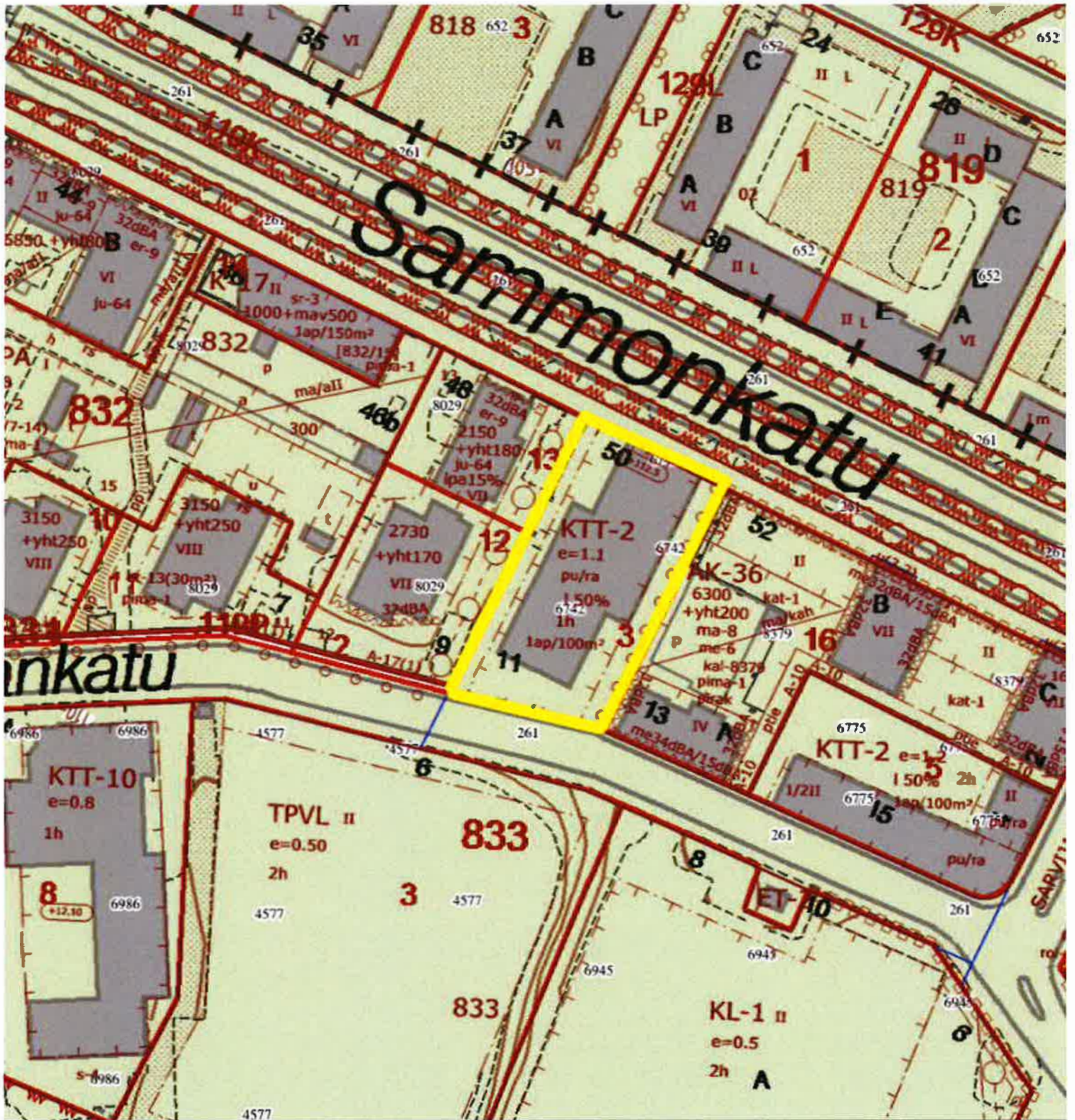
konsernijohtaja

KIINTEISTÖ OY SAMMON CENTER

valtuutettuna:

Heikki Päätaalo

Liitteet 1. kartta
2. valtakirja




KIINTEISTÖ OY SAMMON CENTER
Ylimääräinen yhtiökokous


PÖYTÄKIRJA Sivu 1(2)

Aika 22.9.2020 klo 15.00
Paikka Kalevan Isännöinti Oy:n toimisto, Tampere


- 1 § Hallituksen puheenjohtaja Veikko Laamanen avasi kokouksen klo 15:10.
- 2 § Kokouksen puheenjohtajaksi valittiin Veikko Laamanen ja sihteeriksi Jarkko Hirtolahti.
- 3 § Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Arto Rantanen ja Marjukka Asikainen. Päätettiin, että samat henkilöt toimivat tarvittaessa ääntenlaskijoina.
- 4 § Todettiin, että kokouskutsu oli lähetetty osakkeenomistajille kiinteistö-osakeyhtiölain mukaisesti 14.9.2020. Paikalla oli yhteensä 1900/1900 osaketta edustettuna ja ääntä oheisen ääniluettelon mukaisesti.(liite 1)
Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.
- 5 § Hyväksyttiin kokouksen esityslista.
- 6 § Käsiteltiin yhteistyösopimusta kaupungin kanssa koskien kaavoitusta ja tulevaa kiinteistökauppaa. Käytiin läpi sopimusehdot ja keskusteltiin hintatason muutoksista. Hyväksyttiin Tampereen kaupungin kanssa neuvoteltu yhteistyösopimusluonnos olennaisilta osiltaan liitteen mukaisena. (liite 2) Yksimielisesti valtuutettiin Heikki Päätaalo allekirjoittamaan sopimus ja myös edustamaan yhtiötä asemakaavoituksen muutoksiin liittyvissä asioissa.
- 7 § Muut esille tulleet asiat:
- keskusteltiin kattovuodon korjaamisesta.
- 8 § Asioiden tultua käsitellyiksi, puheenjohtaja päätti kokouksen klo 16.10.


Vakuudeksi:


Veikko Laamanen
puheenjohtaja


Jarkko Hirtolahti
sihteeri

Pöytäkirja hyväksytty:


Marjukka Asikainen


Arto Rantanen

YHTEISTYÖSOPIMUS

16.6.2020 LUONNOS

OSAPUOLET

- I Tampereen kaupunki, y-tunnus: 0211675-2
PL 487
33101 Tampere,
jäljempänä kaupunki
- II Kiinteistö Oy Sammon Center, y-tunnus: 0564544-9
c/o Kalevan Isännöinti Oy, Takojankatu 1c
33540 Tampere,
jäljempänä myös vuokramies

SOPIMUKSEN KOHTEENA OLEVA ALUE

Sopimusalue käsittää seuraavat alueet:

Kiinteistö Oy Sammon Centerin hallinnassa oleva, Tampereen kaupungin omistama alue, yhteensä 2240 m²:
- tontti 837-119-0832-3 (2240 m²)

Alue on rajattu liitteenä olevan karttaan punaisella.

SOPIMUKSEN TAUSTA

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 23.4.2018 maapolitiikan linjaukset, jonka kohdassa 4.4. Hankekehittäminen todetaan, että kaupunki kannustaa toimijoita olemaan aktiivisia ja esittämään hankekehitysideoita, jotka voivat kohdistua kaupungin omistamiin maa-alueisiin.

Kalevassa Sammonkadun varressa sijaitsee vuokramiehen vuokraama tontti 837-119-0832-3. Vuokratontilla 837-119-0832-3 on ollut 1950-luvun lopulla valimo, joka aiheuttaa maaperäselvityksiä ennen kaavan käynnistämistä vahvistamista. Tontilla on nykyisin vuonna 1990 valmistunut, kerrosalaltaan 2440 m² myymälärakennus.

Alueen kehitysajatus ja aloitteen asemakaavan muutokselle on tehnyt vuokramies. Vuokramies on hakenut hallitsemansa tontin 0832-3 asemakaavan muuttamista 29.1.2020 päivätyllä hakemuksella. Vuokramies perustelee kaavamuutosta nykyisen liikerakennuksen muuttamisella asumiseen ja kivijalkaliiketiloihin Sammonkadun puolella.

Tampereen kaupungin näkökulmasta hanke tukee kaupunkistrategian mukaista kestävästä kasvua tuottamalla täydennysrakentamista tehokkaan joukkoliikenteen vyöhykkeelle.

SOPIMUKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Kaupunki ja Kiinteistö Oy Sammon Center kehittävät aluetta yhteistyössä.

Tällä sopimuksella sovitaan yhteistyön keskeisistä tavoitteista, ehdoista ja osapuolten tehtävistä sekä kustannustenjaosta suunnitteluvaiheessa sekä sovitaan muodostuvan rakennusoikeuden ja investointikustannusten jakamisen periaatteista.

Kiinteistö Oy Sammon Centerin hankkeelle asettamat tavoitteet ovat (Kehittäjä tarkastaa ja muokkaa):

- Asemakaavamuutoksen tavoitteena muuttaa nykyinen liikerakentaminen asumiseen sekä kivijalkaliiketiloihin Sammonkadun puolella
- Asemakaavamuutoksella rakennusoikeutta asunnoille vähintään 4900 kem², jossa vapaarahoitteisen asuinrakennusoikeuden määrä on vähintään 3675kem²
- Loppu (n. 1300kem²) syntyvästä asumisen rakennusoikeudesta osoitetaan ARA:n lyhyen korkotuen mukaiselle rakentamiselle jossa rakennuttajana toimii Tampereen ev.lut. seurakuntayhtymä / seurakuntayhtymän perustama ja kokonaan omistama kohtuuhintaiseen vuokraustoimintaan keskittyvä yhtiö. Asumisen lisäksi toteutetaan rakennuttajalle liiketiloja/yhteisiä tiloja.
- Visura Oy toimii hankkeessa rakennuttajana (perustettavan yhtiön lukuun) vapaarahoitteisille asunnoille ja liiketiloille sekä koko kohteen rakentajana/toteuttajana

Tampereen kaupungin tavoitteena on toteuttaa laadukkaiden liikenneyhteyksien läheisyyteen asumista, joka täydentää kaupunkirakennetta. Hanke on Tampereen kaupungin maapolitiikan linjausten ja täydennysrakentamisen tavoitteiden mukainen. Kehitettävä alue sijaitsee Kalevan kaupunginosan laadukkaiden ja kehittyvien joukkoliikenneyhteyksien alueella. Tavoitteena on suunnitella alueelle ARA:n mukaista kohtuuhintaista vuokra-asumista, sekä omistusasumista.

Selvyyden vuoksi todetaan, että ennen kaavaluonnoksen tai -ehdotuksen nähtävälle 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.

SOPIMUSEHDOT

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.

Vuokramies vastaa 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.

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

Vuokramies laatii viitesuunnitelmaansa kustannuksellaan, asemakaavoituksen ohjauksen mukaisesti. Vuokramies varmistaa, että esitetty täydennysrakentamissuunnitelma on taloudellisesti toteuttamiskelpoinen.

Maankäytön edellyttämät investointikustannukset

Pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistaminen

Vuokratontilla 837-119-0832-3 on ollut 1950-luvun lopulla valimo. Vuokramies on tietoinen, että alueen historian vuoksi alueen maaperän ja/tai pohjaveden tila tulee kaavaprosessin aikana tutkia. Alueen maaperä saattaa olla pilaantunut ja alueen maankäytön muuttaminen saattaa aiheuttaa maaperän kunnostustarpeen. ~~Vuokramies on vastuussa kaikista hankekehittämisen vuoksi tehtävien ympäristötekniisten tutkimuksien ja mahdollisen pilaantuneen maan ja/tai jätejakeiden kunnostuksien aiheuttamista kustannuksista.~~ Vastuu maaperän ja pohjaveden tilan tutkimisesta ja mahdollisen pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamisesta määräytyy ympäristönsuojelulain (527/2014) mukaisesti.

Rakennusten purkaminen

Rakennusten purkamisesta vastaa vuokramies.

Mahdolliset runkojohtosiirrot

Mahdollisista johtosiirroista vastaa vuokramies.

Rakennusoikeuden luovutus

Kaupunki luovuttaa alueelle asemakaavamuutoksella syntyvän rakennusoikeuden vuokraamalla rekisteröidyn tontin luovutusajankohdan mukaiseen käyväällä arvolla vuokramiehelle tai sen osoittamalle taholle. ARA-tuotanto luovutetaan ARA:n vahvistamin hinnoin.

Luovutuksista, rakennusoikeuden arvosta sekä tarkemmasta toteuttamisaikataulusta sovitaan erikseen kaavaehdotusvaiheessa laadittavassa toteutussopimuksessa sekä lainvoimaisen asemakaavamuutoksen johdosta laadittavissa rekisteritonttien pitkäaikaisissa maanvuokrasopimuksissa.

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. Vuokramiehen irtisanoessa sopimuksen, kaupunki laskuttaa vuokramieheltä sen osuuden jo tilatuista selvityksistä yms.-ja toteutuneista kaavanlaadintakustannuksista. Kaupungilla on rajoittamaton oikeus korvauksetta käyttää kaavanlaadinnan yhteydessä syntynyttä valmistelumateriaalia. Osapuolilla ei tässä tapauksessa ole muista 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 31.12.2022 saakka. Mikäli tällöin sopimuksen kohdealuetta koskeva asemakaavaprosessi on hallinto-oikeuden tai korkeimman hallinto-oikeuden käsittelyssä, jatkuu sopimuksen voimassaolo siihen saakka, kunnes asemakaavaa koskeva päätös on lainvoimainen. Sopimuksen voimassaolon päättymisestä huolimatta osapuolet vastaavat edelleen kaavoituskustannuksista tämän sopimuksen mukaisesti.

Tämä sopimus sitoo vuokramiestä heti, mutta kaupunkia vasta, kun kaupungin sopimusta koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samansanaista kappaletta, yksi kullekin osapuolelle.

Tampereella ...kuun ...päivänä 2020

Tampereen kaupunki

Juha Yli-Rajala
konsernijohtaja

Tampereella ...kuun ... päivänä 2020

Kiinteistö Oy Sammon Center

xxx

Liite 1. Kartta