



## Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

### Dokumentti

Yhteistyösopimus\_TOAS\_Lukonmäki.pdf

Tiedosto

fbbebf13ec37d7e8873c0d871dd097433272a2e893a51487031018ddd13e7eafa395575512dd442ef4c9c74e8d6151dffec008d118a747b6a8b1e1db65ac8945

Tarkistesumma

### Allekirjoittajat

Juha Reita Yli-Rajala

Nimi

*Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen*

*Allekirjoitustapa: Genericoidc*

1.7.2021

Päivämäärä

Kirsi Anna Maarit Koski

Nimi

*Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen*

*Allekirjoitustapa: Genericoidc*

22.6.2021

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=B2DapuEg2mmCKaDEgQkWokiWLYHIEEuV4Nb9jhYdNJ6JJly130>

## YHTEISTYÖSOPIMUS

### OSAPUOLET

- I Tampereen kaupunki, y-tunnus: 0211675-2  
PL 487  
33101 Tampere,  
jäljempänä kaupunki
- II Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr, y-tunnus: 0155634-2  
PL 423  
33101 Tampere, jäljempänä myös vuokralainen

### SOPIMUKSEN KOHTEENA OLEVA ALUE

Sopimusalue käsittää seuraavat alueet:

Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr:n hallinnassa olevat alueet, yhteensä 18 571 m<sup>2</sup>:

- tontti 837-61-6318-1 (10 190 m<sup>2</sup>)
- tontti 837-61-6319-1 (8 381 m<sup>2</sup>)

Tampereen kaupungin hallinnassa olevat alueet, yhteensä 8235 m<sup>2</sup>:

- noin 6940 m<sup>2</sup> suuruinen alue tilasta 837-585-1-57
- noin 880 m<sup>2</sup> suuruinen alue yleisestä alueesta 837-61-9901-0
- noin 330 m<sup>2</sup> suuruinen alue yleisestä alueesta 837-61-9903-0
- noin 80 m<sup>2</sup> suuruinen alue tilasta 837-585-2-105

Sopimusalueen kokonaisala on noin 26 806 m<sup>2</sup>, ja se on rajattu liitteenä olevan karttaan vihreällä. Kaavamuutosalue on isompi kuin sopimusalue.

### 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.

Lukonmäessä Turtolankadun varressa sijaitsee vuokramiehen vuokraamat kaksi tonttia ja vuokramiehen omistama tontti 837-61-6310-26. Vuokratontille 837-61-6318-1 on rakennettu vuonna 1982 neljä kolmikerroksista kerrostaloa ja vuokratontille 837-61-6319-1 vuosina 1981-1982 neljä kaksikerroksista luhtitaloa sekä yksikerroksinen talousrakennus.

Alueen kehitysajatus ja aloitteen asemakaavan muutokselle on tehnyt vuokralainen. Vuokralainen on hakenut hallitsemiensa tonttien 6310-26, 6318-1 ja 6319-1 asemakaavan muuttamista 3.7.2013 päivätyllä hakemuksella. Vuokralainen perustelee kaavamuutosta täydennysrakentamisella ja tarpeellisuudella purkaa nykyiset asuinrakennukset. Nykyisissä taloissa ei ole hissejä ja peruskorjaaminen nykyisten määräysten mukaan ei ole tarkoituksenmukaista. Aluetta koskeva asemakaavamuutos nro 8523 on tullut vireille 23.1.2014. Osapuolet ovat nyt yhdessä sopineet, että asemakaavamuutos on tarkoituksenmukaista viedä eteenpäin.

Tampereen kaupungilla on tahto ja tarve kehittää Lukonmäkeä. Hanke tukee kaupunkistrategian mukaista kestävästä kasvua tuottamalla täydennysrakentamista tehokkaan joukkoliikenteen vyöhykkeelle.

## **SOPIMUKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET**

Kaupunki ja Tampereen opiskelija-asuntosäätiö kehittävät aluetta yhteistyössä.

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

Tampereen opiskelija-asuntosäätiön hankkeelle asettamat tavoitteet ovat:

- Vuokralaisen tarkoituksena on purkaa tonttien 6318-1 ja 6319-1 heikossa kunnossa olevat ja tehottomat luhtitalot ja pienkerrostalot sekä rakentaa tehokkaampia asuin-kerrostaloja tilalle.
- Vuokralainen hakee hallitsemilleen tonteille uudisrakennusoikeutta 17 000 k-m<sup>2</sup>. Vuokralaisen tavoitteena on myydä sille syntyvästä rakennusoikeuden vuokraoikeudesta merkittävä osa kilpailuttamalleen yhteistyökumppanille Peab Oy:lle. Vuokralaisen on tarkoitus myös rakentaa alueelle uusia korvaavia opiskelija-asuntoja. Uudet korvaavat opiskelija-asunnot on tarkoitus toteuttaa ARAn pitkillä korkotuella ns. neuvottelu-urakkana Peab Oy:n toimesta.
- Nykyiset vuokralaisen omistamat talot on tarkoitus purkaa tonteilta. Lupaprosessi tähän liittyen on ARAn suuntaan nyt työn alla.

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 Lukonmäen kaupunginosan laadukkaiden ja kehittyvien joukkoliikenneyhteyksien alueella. Tavoitteena on suunnitella alueelle opiskelija-asumista mahdollistavaa rakentamista, sekä omistus-asumista ja pientalotontteja.

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 käynnistytävä asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda tavoitteita vastaavan asemakaavan hyväksymiseen. Mikäli näin kävisi, ei osapuolilla ole tässä tapauksessa mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan.

Kustannukset jaetaan osapuolten kesken niiden sopimusalueella hallitsemien alueiden pinta-alojen suhteessa siten, että kaupungin hallitseman alueen pinta-alasta vähennetään asemakaavamuutoksella muodostuvien katualueiden pinta-alat sekä sopimusalueella voimassa olevien asemakaavojen mukaiset yleiset puistoalueet. Näin ollen kaupungin pinta-alaosuuteen luetaan voimassa olevassa asemakaavassa katualueiksi ja suojaviheralueeksi (EV) osoitetut alueet, mistä vähennetään asemakaavamuutoksessa katualueiksi osoitettavat alueet.

Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr: 18 571 m<sup>2</sup> eli noin 69,3%

Tampereen kaupunki: 8235 m<sup>2</sup>, eli noin 30,7%, josta vähennetään

- sopimusalueella voimassa olevien asemakaavojen mukaiset puistoalueet 3134 m<sup>2</sup>
- asemakaavamuutoksessa muodostuvien katualueiden pinta-ala

Asemakaavaa varten vaadittavien selvitysten riittävyttä ja sisältöä ohjaa kaavoitus. Asemakaavoitus tilaa selvitykset puitesopimuskumppaneiltaan ja laskuttaa selvitykset niiden valmistuttua osapuolilta pinta-alojen suhteessa.

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

### **Maankäytön edellyttämät investointikustannukset**

#### Pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistaminen

Alue on ollut asuinkäytössä, eikä pilaantuneita maita pitäisi olla. Jos pilaantuneita maita ilmenee, vastaavat osapuolet niistä ennen kaavamuutosta hallinnoimiensa alueiden osalta.

#### Rakennusten purkaminen

Vuokralainen vastaa rakennusten purkamisesta, aikataulusta sovitaan toteutussopimuksessa.

#### Mahdolliset runkojohtosiirrot

Mahdollisista johtosiirtokustannuksista osapuolet vastaavat rakennusoikeuksien jaon suhteessa. Tavoitteena on laatia uusi asemakaava sen mukaisesti, että siirtotarpeita olisi mahdollisimman vähän.

### **Rakennusoikeuden luovutus**

Asemakaavamuutoksella sopimusalueelle syntyvä rakennusoikeus jakautuu osapuolten kesken niiden hallitsemien alueiden pinta-alojen suhteessa. Rakennusoikeutta jaettaessa kaupungin hallitseman alueen pinta-alasta vähennetään asemakaavamuutoksella muodostuvien katualueiden pinta-alat ja nykyisten voimassa olevien asemakaavojen mukaiset puistoalueet. Osapuolten hallitsemien alueiden pinta-alat ja prosentiosuudet on esitetty edellä kohdassa 'Asemakaavoitus ja siitä aiheutuvat kustannukset'.

Vuokralaisen on toteutettava rakennusoikeuden osuudestaan noin 30 % MAL4-sopimuksen mukaisena kohtuuhintaisena asuntotuotantona. Kun vuokralainen toteuttaa noin 30 % rakennusoikeuden osuudestaan MAL4-sopimuksen mukaisena kohtuuhintaisena vuokra-asumisen kaupunki ei pidätä rakennusoikeutta vuokralaisen osuudesta.

Asemakaavamuutoksen myötä nykyisten tonttien rajaukset ja pinta-alat muuttuvat. Alueen voimassa olevat vuokrasopimukset päätetään ja asemakaavamuutoksen myötä muodostuville tonteille laaditaan uudet vuokrasopimukset. Kaupunki luovuttaa alueelle asemakaavamuutoksella syntyvän rakennusoikeuden vuokraamalla rekisteröidyt tontit luovutusajankohdan mukaisella käyvällä arvolla vuokramiehelle tai sen nimeämälle taholle. ARAn pitkällä korkotuella toteutettava tuotanto luovutetaan ARAn vahvistamin hinnoin.

Toteutus sopimuksessa kaupunki tulee tarvittaessa ohjaamaan asutuskokojakaamaa.

Luovutuksista, rakennusoikeuden arvosta sekä tarkemmasta toteuttamisaikataulusta sovitaan erikseen kaavaehdotusvaiheessa laadittavassa toteutus sopimuksessa 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 toteutus sopimuksen allekirjoittamista, mikäli se on hankkeen toteuttamisen kannalta perusteltua. Vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen kaupunki laskuttaa vuokralaiselta 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 31.12.2023 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 vuokralaista heti, mutta kaupunkia vasta, kun kaupungin sopimusta koskeva päätös on saanut lainvoiman.

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

TAMPEREEN KAUPUNKI  
Juha Yli-Rajala  
konsernijohtaja

TAMPEREEN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ SR  
Kirsi Koski  
toimitusjohtaja

Liite 1. Kartta



- Kaava alueen raja
- Sopimus alueen raja
- Toas:in hallinnointi
- Tampereen kaupunki