



Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

Dokumentti

Hervannan pohjoisakseli
Skanska ja Settlementti -
toteutussopimus.pdf

Tiedosto

259d8f14dd35f42ab3940a18322f54f8ec8f5b45b0b8c9f6bbf4fb92cc4512df9a4d6fc
78aa46bc532bec9142f5cccc093b02a67169731d95d90f6fa004684fe

Tarkistesumma

Allekirjoittajat

Teppo Tuure Rantanen

Nimi

*Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc*

8.6.2021

Päivämäärä

Toni Juha Nikolai Tuomola

Nimi

*Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc*

8.6.2021

Päivämäärä

Lauri Tapani Isotalo

Nimi

*Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc*

8.6.2021

Päivämäärä

Dokumenttien aitouden varmentaminen

Prosessin luontihetkellä kaikista allekirjoitukseen liitetystä 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=6ncCRKkPeZv0zKAIFODbHwznZAqdmYbWHaZXqdYPFYWyK7qcxP>

ASEMAKAAVAMUUTOKSEEN NRO 8603 LIITTYVÄ TOTEUTUSSOPIMUS

SOIJAPUOLET

- I Tampereen kaupunki, y-tunnus 0211675-2
PL 487
33101 Tampere,
jäljempänä kaupunki
- II Skanska Talonrakennus Oy, y-tunnus 1772433-9
PL 114
00101 Helsinki
- III Settlementiasunnot Oy, y-tunnus 1594764-3
Sturenkatu 11 B
00510 Helsinki

SOPIMUKSEN KOHTEENA OLEVA ALUE

Asemakaavamuutoksessa nro 8603 osoitetun kaavatontin 837-65-7134-10 mukainen alue.

Lisäksi sopimuksen kohteena olevaan alueeseen kuuluu optiota koskevin osin kolme aluetta Orivedenkadun eteläpuoliselta alueelta (asemakaavamuutos nro 8745).

Alueet ovat Tampereen kaupungin omistuksessa.

Alueet on rajattu tämän sopimuksen liitteinä olevilla kartoilla (liitteet 1a, 1b, 2 ja 6).

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Tampereen kaupunki järjesti kortteleiden ideakilpailun Hervannan pohjoisakselin alueen kehittämiseksi. Ideakilpailun painopiste oli kaupunkisuunnittelussa ja korttelitasoisessa suunnittelussa sekä asumisen monimuotoisuuden varmistamisessa. Tavoitteena oli laatia korkeatasoinen suunnitelma, joka parantaisi kaupunkikuvallista ja toiminnallista laatua Hervannan pohjoisen sisääntuloalueen ympäristössä. Tavoitteena oli myös uudistaa asuinkerrostaloasumisen konsepteja sekä luoda raikkaita ideoita ja toteutuksia erikokoisten kotitalouksien ja perheiden asumiselle. Tarkoituksena oli rat-

kaista alueen maankäytön yleiset suuntaviivat asemakaavoituksen pohjaksi sekä löytää yhteenliittymiä, jotka pystyisivät jatkamaan korttelien kehittämistä laadukkaaseen toteutukseen asti yhteistyössä kaupungin kanssa. Prosessia oli tarkoitus jatkaa voitaneen kilpailuehdotuksen tekijän kanssa kumppanuuskaavoituksena.

Asunto- ja kiinteistölautakunta päätti 12.9.2017 § 29, että Hervannan pohjoisakselin suunnittelualueella kaupungin yhteistyökumppaneiksi valitaan "Keinutaan" ja "Pons-Hervannan sillat" -töiden tekijäryhmät. Päätöksen mukaan kaupunki tulee luovuttamaan rakennusoikeutta Hervannan pohjoisakselin suunnittelualueelta "Keinutaan"-työn pohjalta Hartela Länsi-Suomi Oy:lle tai sen osoittamille yhtiöille ja "Pons-Hervannan sillat" -työn pohjalta Skanska Talonrakennus Oy:lle ja Setlementtiasunnot Oy:lle tai niiden osoittamille yhtiöille, kun Hervannan pohjoisakselin suunnittelualueelle yhteistyössä laadittu asemakaavamuutos on saanut lainvoiman ja asemakaavamuutoksen mukaiset tontit on muodostettu ja rekisteröity.

Tampereen kaupunginvaltuusto hyväksyi 7.9.2020 § 111 asemakaavaehdotuksen nro 8603.

Tällä sopimuksella sovitaan tarkemmin rakennusoikeuden luovuttamisesta asemakaavamuutoksen nro 8603 mukaiselta alueelta, kaavamuutokseen liittyvien pysäköintijärjestelyjen toteuttamisen periaatteista sekä alueen jatkokehittämisestä asemakaavamuutoksen nro 8745 alueella.

SOPIMUSEHDOT

Rakennusoikeuden luovuttaminen

Asemakaavamuutoksessa nro 8603 osoitettu AL-tontti 837-65-7134-10 varataan Skanska Talonrakennus Oy:lle ja Setlementtiasunnot Oy:lle siihen saakka, kunnes tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Kaupunki ei peri varausaikana vuokraa tontista.

Pitkäaikainen maanvuokrasopimus AL-tontista 837-65-7134-10 tulee tehdä viimeistään 31.12.2023. Määräaikaa voidaan Skanska Talonrakennus Oy:n/Setlementtiasunnot Oy:n kirjallisesta hakemuksesta erityisistä syistä jatkaa. Todettakoon, että AL-tontin 837-65-7134-10 aluetta rasittaa tontille 837-65-7134-6 sijoittuvat tonttien

837-65-7212-1, 2, 3, 4 ja 5 rakennusluvissa kortteliin 7134 osoitetut pysäköintivelvoitepaikat. Kaupungin tavoite on sopia pysäköintivelvoitepaikkojen siirtämisestä sekä tontin 837-65-7134-6 vuokrasopimuksen päättämisestä vuoden 2021 aikana kuitenkin viimeistään 30.6.2022 mennessä. Muussa tapauksessa kaupunki sekä Skanska Talonrakennus Oy ja Settlementtiasunnot Oy sopivat tarvittavista muutoksista pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoitusajankohtaan ja toteutusaikatauluun.

Tontti vuokrataan Skanska Talonrakennus Oy:lle ja Settlementtiasunnot Oy:lle tai niiden osoittamalle yhtiölle/yhtiöille luovutusajankohdan mukaisella käyvällä hinnalla kaupungin tavanomaisin sopimusehdoin. Mahdollisesti ARA:n korkotukilainalla toteutettava tuotanto luovutetaan ARA:n vahvistamin hinnoin.

Ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista alueen tontinkäyttösuunnitelmat tulee hyväksyttää kaupungilla. Tontinkäyttösuunnitelman yhteydessä Skanska Talonrakennus Oy:n ja Settlementtiasunnot Oy:n tulee osoittaa sopimukset ja muut asiakirjat, joilla tämän sopimuksen mukaiset ehdot toteutuvat.

Skanska Talonrakennus Oy ja Settlementtiasunnot Oy sitoutuvat toteuttamaan tontille Hervannan pohjoisakselin ideakilpailun ”Pons-Hervannan sillat” mukaisen konseptin, suunnitelman ja sen pohjalta jatkokehitettyjen viitesuunnitelmien mukaiset uudisrakennukset.

Tonttien 837-65-7134-10 asuinrakennusoikeudesta noin 30 % on toteutettava MAL4-sopimuksen mukaisena kohtuuhintaisena asuntotuotantona.

Tontille 837-65-7134-10 rakennettavien asuntojen lukumäärästä enintään 40 % saa olla yksiöitä ja vähintään 20 % asuntojen lukumäärästä tulee olla vähintään kahden makuuhuoneen perheasuntoja. Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 40 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.

Mahdolliset yhdistettävät asunnot voidaan kaupungin harkinnan mukaan, kokonaisuus huomioiden laskea mukaan perheasuntojen lukumäärään, mikäli kaksi vierekkäistä asuntoa yhdistämällä muodostuu vähintään kahden makuuhuoneen perheasunto, ja mikäli asuntojen yhdistäminen talon elinkaaren aikana on mahdollistettu esimerkiksi yhtiöjärjestyksellä (lunastusoikeus).

Pysäköinti

Uusi pysäköintilaitos

Pysäköinti tulee toteuttaa asemakaavaehdotuksen mukaisesti laaditun viitesuunnitelman tarkoittamalla tavalla yhtenäisenä laitoksena koko korttelin 7134 alueella. Hartela Länsi-Suomi Oy ja Skanska Talonrakennus Oy laativat pysäköintilaitoksen hallinnolliset ja kiinteistötekniset sopimukset. Pysäköintilaitoksen hallintaa varten tultaneen perustamaan kaksi eri pysäköintiyhtiötä, jotka kukin omistavat ja hallitsevat osaa kortteliin 7134 toteuttavasta tonttien rajat ylittävästä yhtenäisen pysäköintilaitoksen muodostamasta rakennuskokonaisuudesta. Tavoitteena on, että pysäköintilaitos toteutetaan siten, että pysäköinti mahdollistetaan koko korttelin 7134 alueella tontin rajat ylittävästi.

Pysäköintilaitos noudattaa Tampereen kaupungin pysäköintilinjauksia. Pysäköintilaitoksen paikkojen tulee olla suurelta osin nimeämättömiä ja laitoksen tulee olla läpi ajettavissa ja se tulee myös korttelin ulkopuolisten asiakkaiden käyttöön.

LPA-tontille 837-65-7134-7 toteutettava pysäköintilaitos

LPA-tontille 837-65-7134-7 toteutetaan koko korttelia 7134 palveleva pysäköintilaitos liitteenä 3, 4 ja 5 olevien kuvausten mukaisesti. Samanaikaisesti tämän toteutussopimuksen kanssa allekirjoitetaan korttelin toteuttajien kesken pysäköintijärjestelyjä koskeva ehdollinen osakassopimuksen esisopimus. Osakassopimuksessa ja sen esisopimuksessa sovitaan toteutusperiaatteet ja osapuolten velvollisuudet LPA-tontille rakentuvalla pysäköintilaitokselle. Mikäli jokin osakassopimuksen esisopimuksen allekirjoittaneista osapuolista ei allekirjoita pitkäaikaista maanvuokrasopimusta on Kaupunki velvollinen merkitsemään kyseiselle Osapuolelle osoitetut Yhtiön osakkeet.

Alueen vanhat autopaikat

Skanska Talonrakennus Oy ja Settlementiasunnot Oy ovat tietoisia, että kortteliin 7134 on vanhoissa asemakaavoissa ja rakennusluvuissa osoitettu pysäköintiä tonteilta

837-65-7127-1, 837-65-7128-6, 837-65-7212-1, 2, 3, 4 ja 5, ja että kaupunki on vuokrannut LPA-tontit 837-65-7134-4 ja 837-65-7134-6 määräaikaisten maanvuokrasopimuksilla kortteleiden 7127, 7128 ja 7212 pysäköintialueiksi.

Kortteleissa 7127, 7128 ja 7212 on hyväksytty asemakaavamuutos nro 8741, jolla päivitettiin ko. kortteleiden pysäköinnin kohdistus asemakaavaehdotuksen nro 8603 mukaiseksi sekä lisättiin alueille kaupungin pysäköintilinjausten mukainen yleismääräys, joka mahdollistaa vaadittujen autopaikkojen vähentämisen. Tavoitteena on, että tonttien 837-65-7127-1 ja 837-65-7128-6 autopaikat sijoitetaan kyseisten tonttien alueelle, ja LPA-tontin 837-65-7134-4 maanvuokrasopimus voidaan päättää vuokramiehen esittämän pyynnön mukaisesti. Tavoitteena on myös, että tonttien 837-65-7212-1, 2, 3, 4 ja 5 rakennusluvissa kortteliin 7134 osoitetut pysäköintivelvoitepaikat toteutetaan asemakaavamuutoksen nro 8603 mukaisesti myöhemmin toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Kaupunki sopii tonttien 837-65-7212-1, 2, 3, 4 ja 5 omistajien kanssa pysäköintivelvoitepaikkojen sijoittamisesta pysäköintilaitokseen sekä tontin 837-65-7134-6 vuokrasopimuksen päättämisestä. Selvyyden vuoksi todetaan, että tonttien 837-65-7212-1, 2, 3, 4 ja 5 vanhojen pysäköintivelvoitepaikkojen toteutuskustannus jyvitetään tonttien 837-65-7134-8, 9, 10 ja 12 toteuttajien kesken k-m²:den suhteessa, ja näitä pysäköintipaikkoja vastaavat osakkeet jaetaan toteutuskustannusten suhteessa tonttien 837-65-7134-8, 9, 10 ja 12 toteuttajien kesken.

Kunnallistekniikan toteuttaminen

Asemakaavamuutoksen nro 8603 mukainen kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin erikseen hyväksymien suunnitelmien ja aikataulujen mukaisesti. Tonttien rakentaminen ja kunnallistekniikan rakentaminen ovat toisiinsa sidoksissa ja toteuttamisen aikataulut tulee yhteensovittaa.

Oikeus asemakaavamuutoksen nro 8745 mukaisen alueen kehittämiseen ja tontinvarausoptio

Asemakaavamuutoksen nro 8603 kaava-alue oli aloitus- ja valmisteluvaiheissa nykyistä laajempi pitäen sisällään sekä Orivedenkadun pohjois- että eteläpuolisen alueen. Asemakaavaehdotusta laadittaessa päätettiin, että asemakaava-alue jaetaan kahteen alueeseen, ja Orivedenkadun eteläpuolen asemakaavamuutos nro 8745 on Tampereen kaupungin asemakaavoitusohjelma 2021-2025:ssa kohde vuodelle 2022.

Skanska Talonrakennus Oy:llä ja Setlementtiasunnot Oy:llä on oikeus jatkokehittää asemakaavamuutoksen nro 8745 liitekarttaan (liite 1b) tummansinisellä rajattua aluetta konseptisuunnitelman ja -kilpailun mukaisesti Hervannan pohjoisakselin ideakilpailun, oman työnsä ”Pons- Hervannan sillat” suunnitelman mukaisesti, huomioiden voittajatyön ”Keinutaan” mukaisen suunnitelman. Skanska Talonrakennus Oy ja Setlementtiasunnot Oy laativat viitesuunnitelmaansa kustannuksellaan asemakaavoituksen ohjauksen mukaisesti. Jatkokehitys tähtää tontinvaraukseen Skanska Talonrakennus Oy:lle ja Setlementtiasunnon Oy:lle liitteessä 6 osoitetulla alueella.

Kaupunki vastaa asemakaavamuutoksen nro 8745 kaavoitusprosessista ja sen kustannuksista. 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.

Asemakaavan ehdotusvaiheessa osapuolten kesken tehdään kaavaehdotukseen liittyvä toteutussopimus.

Muut sopimusehdot

Skanska Talonrakennus Oy:llä tai sen osoittamilla yhtiöillä ja Setlementtiasunnot Oy:llä tai sen osoittamilla yhtiöillä on velvollisuus liittyä kaupungin vesi-, jätevesi- ja hulevesihuollon verkostoihin. Kaupunki perii sopimusalueella normaalin taksan mukaiset vesi-, jätevesi- ja hulevesihuollon liittymismaksut sekä muut vesi-, jätevesi- ja hulevesihuoltomaksut.

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan kärjäoikeudessa.

Tämä sopimus sitoo Skanska Talonrakennus Oy:tä ja Setlementtiasunnot Oy:tä heti, mutta kaupunkia vasta, kun kaupunki on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt tämän sopimuksen. Sen varalta, ettei edellä mainittu päätös saisi lainvoimaa, sovi-taan, ettei osapuolilla ole sopimuksen raukeamisen johdosta mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan.

Tämän sopimuksen muista määräyksistä riippumatta osapuolilla on oikeus vetäytyä tästä sopimuksesta ilman korvausvastuuta, mikäli kaupunki ei ole päässyt sopimukseen tonttien 837-65-7212-1, 2, 3, 4 ja 5 omistajien kanssa pysäköintivelvoitepaikkojen sijoittamisesta pysäköintilaitokseen sekä tontin 837-65-7134-6 vuokrasopimuksen päättämisestä 31.12.2026 mennessä.

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

TAMPEREEN KAUPUNKI

Teppo Rantanen

johtaja, elinvoiman ja kilpailukyvyn palvelualue

SKANSKA TALONRAKENNUS OY

valtakirjalla:

Toni Tuomola

yksikönjohtaja

SETLEMENTTIASUNNOT OY

valtakirjalla:

Lauri Isotalo

tekninen johtaja

Liitteet:

Liite 1a Sopimusalue 1

Liite 1b Sopimusalue 2

Liite 2 Asemakaava-alueen 8603 toteutusjärjestys

Liite 3 Pysäköintilaitoksen toimintamallikuvaus 7.6.2021

- Pohjoisakselin pysäköintikaavio 3.3.2021
- Pysäköintihallin laatutason määrittely
- Pysäköintihallin talotekninen laatutason määrittely

Liite 4 Korttelin 7134 yhteisjärjestelysopimusluonnos 7.6.2021

- Pohjoisakselin pysäköintikaavio 3.3.2021
- Vastuurajat 21.10.2020

Liite 5 Hervannan Pohjoisakselin Pysäköinti 1 Oy:n osakassopimuksen esisopimus xx.6.2021

Liite 6 Kilpailukonseptin tiivistelmä asemakaava-alue 8745, kilpailun lupaukset – Skanska Talonrakennus Oy ja Settlementtiasunnot Oy

Valtakirja

Setlementtiasunnot Oy:n tekninen johtaja Lauri Isotalo on valtuutettu allekirjoittamaan yhtiön puolesta kaikki asiakirjat liittyen Hervannan pohjoisakselin hankkeeseen, koskien kaavatonttia 837-65-7134-10 sekä kohteena olevaan alueeseen kuuluvaa optioaluetta Orivedenkadun eteläpuoliselta alueelta (asemakaavamuutos nro 8745)

Helsinki, 31.05.2021



Heli Kotilainen

toimitusjohtaja

Setlementtiasunnot Oy

VALTAKIRJA

Valtuutamme Toni Tuomolan allekirjoittamaan Skanska Talonrakennus Oy:n puolesta Tampereen kaupungin ja Settlementiasunnot Oy:n kanssa tehtävän Toteutussopimuksen liittyen asemakaavamuutokseen nro 8603.

1.6.2021

SKANSKA TALONRAKENNUS OY

Sähköiset allekirjoitukset seuraavalla sivulla

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti Signom -allekirjoituspalvelulla.

Päiväys: 01. kesäkuuta 2021, 15:20:14

Skanska Talonrakennus Oy

Mikko Herva

Mikko Herva

Oikeutettu

Oikeutettu edustamaan yhtiötä nimenkirjoituslausekkeen mukaisesti:

'Oikeutetut kirjoittavat toiminimen/edustavat yhtiötä kaksi yhdessä tai kukin erikseen yhdessä hallituksen jäsenen tai toimitusjohtajan kanssa.'

Tunnistus:

01. kesäkuuta 2021, 15:20:04

Pankkitunnistus

Yritystiedot:

01. kesäkuuta 2021, 15:20:14

Patentti- ja rekisterihallitus



Päiväys: 01. kesäkuuta 2021, 14:16:59

Skanska Talonrakennus Oy

Jussi Järvelä

Jussi Järvelä

Oikeutettu

Oikeutettu edustamaan yhtiötä nimenkirjoituslausekkeen mukaisesti:

'Oikeutetut kirjoittavat toiminimen/edustavat yhtiötä kaksi yhdessä tai kukin erikseen yhdessä hallituksen jäsenen tai toimitusjohtajan kanssa.'

Tunnistus:

20. huhtikuuta 2021, 08:12:26

Pankkitunnistus

Yritystiedot:

01. kesäkuuta 2021, 14:16:59

Patentti- ja rekisterihallitus

