



Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

Dokumentti

Yhteistyösopimuksen
jatkaminen Toas
16.11.2023.pdf

6a9164934af1e67efd887f6ac777933bf949e818640f8a77997b0a346cd93de07defb995b05038c3e6c06122fa50f60ad0eebc5defe583917f337beb524cdf4

Tiedosto

Tarkistesumma

Allekirjoittajat

Yli-Rajala Juha Reita

24.11.2023

Nimi

Päivämäärä

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

Kirsi Anna Maarit Koski

20.11.2023

Nimi

Päivämäärä

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

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=mDAa2DgptVSWf65PmRNW0znSZ2oGY8bOHABQjE2xeoiiTiF1uq>

YHTEISTYÖSOPIMUKSEN JATKAMINEN

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 TARKOITUS

Lukonmäen asemakaavoituksen edistämiseksi on allekirjoitettu yhteistyösopimus, joka on päättymässä 31.12.2023. Sopimus on allekirjoitettu 1.7.2021 ja hyväksytty kaupunginhallituksessa 9.8.2021 § 325. Sopimuksen voimassaolon päättyessä 31.12.2023 sopimuksen voimassaoloa jatketaan tällä sopimuksella.

SOPIMUKSEN JATKAMINEN

Jatketaan 1.7.2021 allekirjoitettua yhteistyösopimusta kaupungin ja Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr:n välillä toteutus sopimuksen allekirjoittamiseen saakka, ellei tätä sopimusta ole sitä ennen irtisanottu.

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

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

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

Allekirjoitettu sähköisesti, päiväys kansilehdellä.

TAMPEREEN KAUPUNKI
Juha Yli-Rajala
konsernijohtaja

TAMPEREEN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ SR
Kirsi Koski
toimitusjohtaja

LIITE 1.7.2021 allekirjoitettu yhteistyösopimus



TAMPERE

1.7.2021

Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

Dokumentti

Yhteistyösopimus_TOAS_Lukonmäki.pdf

Tiedosto

fbbefb13ec37d7e8873c0d871dd097433272a2e893a51487031018ddd13e7eafa39
5575512dd442ef4c9c74e8d6151dffec008d118a747b6a8b1e1db65ac8945

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=B2DapuEg2mmCKaDEgQkWokiWLYHIEuV4Nb9jhYdNJ6JJly130>

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 m²:

- tontti 837-61-6318-1 (10 190 m²)
- tontti 837-61-6319-1 (8 381 m²)

Tampereen kaupungin hallinnassa olevat alueet, yhteensä 8235 m²:

- noin 6940 m² suuruinen alue tilasta 837-585-1-57
- noin 880 m² suuruinen alue yleisestä alueesta 837-61-9901-0
- noin 330 m² suuruinen alue yleisestä alueesta 837-61-9903-0
- noin 80 m² suuruinen alue tilasta 837-585-2-105

Sopimusalueen kokonaisala on noin 26 806 m², 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 rakennusoikeuden 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-m². 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 pitkällä 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 m² eli noin 69,3%

Tampereen kaupunki: 8235 m², eli noin 30,7%, josta vähennetään

- sopimusalueella voimassa olevien asemakaavojen mukaiset puistoalueet 3134 m²
- 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 käyväällä arvolla vuokramiehelle tai sen nimeämälle taholle. ARAn pitkällä korkotuella toteutettava tuotanto luovutetaan ARAn vahvistamin hinnoin.

Toteutussopimuksessa kaupunki tulee tarvittaessa ohjaamaan asutuskokojakaamaa.

Luovutuksista, rakennusoikeuden arvosta sekä tarkemmasta toteuttamisaikataulusta sovitaan erikseen kaavaehdotusvaiheessa laadittavassa 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, 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.




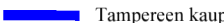
Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samansanaista kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

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

1:57