

YHTEISTYÖSOPIMUS

OSAPUOLET

- I Tampereen kaupunki, y-tunnus: 0211675-2
PL 487
33101 Tampere,
jäljempänä kaupunki
- II Takoja Invest Oy, y-tunnus: 2483789-2
c/o Kauko Salmi
Pekankatu 33
33560 TAMPERE
jäljempänä Takoja Invest Oy tai maanomistaja
- III Kiinteistö Oy Takojankatu 1, y-tunnus: 0249253-9
c/o Retta Isännöinti Oy
Pyhäjärvenkatu 5 A
33200 TAMPERE
jäljempänä Kiinteistö Oy Takojankatu 1 tai vuokralainen

SOPIMUKSEN KOHTEENA OLEVA ALUE

Sopimusalue käsittää seuraavat kiinteistöt:

Maanomistajana kaupunki:

837-119-830-1

837-119-830-3

Maanomistajana Takoja Invest Oy:

837-119-830-2

Maanvuokralaisena Kiinteistö Oy Takojankatu 1:

837-119-830-3-L1

Sopimusalue on esitetty liitteenä 1 olevassa kartassa. Sopimusalueen kokonaisala on noin 7608 m².

SOPIMUKSEN TAUSTA

Sopimusalue sijaitsee Kalevanrinteessä Sammonkadun, Tursonkadun ja Viipurinpuiston rajaamalla alueella. Kaupungin omistama ja hallitsema tontti 1 on rakentamaton. Takoja Invest Oy:n omistamalla tontilla sijaitsee 80-luvulla rakennettu varastorakennus. Kiinteistö Oy Takojankatu 1 hallitsemalla alueella sijaitsee 70- ja 80-luvulla rakennettuja liike- ja toimistorakennuksia.

MAL-sopimuksen mukaisesti asuntotuotannon kokonaistavoitteesta 80 prosenttia sijoittuu keskustoihin ja tehokkaan joukkoliikenteen vyöhykkeelle. Sopimusalueen rakentuminen edistää MAL5-sopimuksen mukaisia asuntotuotannon tavoitteita.

Osapuolet ovat esittäneet kaupungille viitesuunnitelmaluonnoksia koskien sopimusaluetta. Viitesuunnitelmia on kommentoitu asemakaavoitusyksikön toimesta. Asemakaavoitusyksikön ja kiinteistötoimen suhtauduttua alueen kehittämiseen myönteisesti ovat osapuolet tehneet aloitteen asemakaavan muutoksesta 31.3.2025.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 9.2.2026 maapolitiikan linjaukset, jonka kohdassa 5.2.3 Hankekehittäminen todetaan, että asumiseen kehitettävän kohteen ollessa nykyisen asemakaavan mukaiselta pääkäyttötarkoitukseltaan muuta kuin asumista ja siihen kohdistuu pitkäaikainen maanvuokrasopimus, on sen kehittäminen hankekehittämisen piirissä. Hankekehitys voi kohdistua kokonaan tai osittain kaupungin maa-alueisiin.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä yhteistyösopimuksella sovitaan sopimuksen kohteena olevan maa-alueen kehittämisestä. Yhteistyösopimus toimii myös kaavoituksen käynnistämissopimuksena. Tällä sopimuksella osapuolet sitoutuvat kehittämään sopimusaluetta yhdessä kiinteistörajoista välittämättä.

Tällä sopimuksella sovitaan yhteistyön keskeisistä tavoitteista, ehdoista ja osapuolten tehtävistä sekä kustannustenjaosta suunnitteluvaiheessa, investointikustannuksista sekä sovitaan maanvuokrasopimuksen uusimisen 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

Osapuolten tavoitteena on 24.3.2025 allekirjoitetun kaavahakemuksen mukaisesti mahdollistaa sopimusalueelle pääosin asuinrakentamiseen tarkoitettua rakennusoikeutta yhdessä kehittämällä.

Kaupunki näkee, että yhdessä muiden osapuolten kanssa aluetta kehittämällä voidaan alueen maankäyttöä tehostaa ja saavuttaa niin taloudellisesti kuin myös kaupunkikuvallisesti laadukas suunnitelma sekä edistää kaupungin MAL5-sopimuksen tavoitteita.

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 ja kiinteistönmuodostamisesta perittävistä maksuista. Kaavoituksessa käytettävä taksa määräytyy asemakaavan muutoshakemuksen saapumispäivän mukaan. Kaavoituksen kustannukset jaetaan osapuolten kesken, siten että kukin vastaa 1/3-osaa kustannuksista.

Asemakaavaa varten vaadittavien selvitysten riittävyttä ja sisältöä ohjaa kaavoitus. Asemakaavoitus tilaa kaavoitusta varten tarvittavat selvitykset. Kaupunki tilaa viitesuunnitelman koko kaava-alueen koskien puitesopimuskumppaneiltaan ja laskuttaa selvitykset ja viitesuunnittelun kustannukset niiden valmistuttua osapuolilta edellä mainitun jaon mukaisesti. Osapuolet voivat tehdä omaa suunnittelua kustannuksellaan. Osapuolet vastaavat laatimansa suunnittelun kustannuksista. Osapuolten tekemää suunnittelua pyritään hyödyntämään koko aluetta koskevassa

suunnittelussa. 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 hallinnassaan olevien alueidensa osalta. Selvyden vuoksi kuitenkin todettakoon, että mikäli pilaantuneisuuden aiheuttaja on selvillä ja/tai pilaantuneisuus on levinnyt kiinteistörajojen yli, vastaa siitä YSL 527/2014 §133 mukaisesti pilaantumisen aiheuttaja.

Rakennusten ja rakenteiden purkaminen

Osapuolet vastaavat hallinta-alueellaan sijaitsevien rakennuksien sekä rakenteiden, maanalaisten ja maanpäällisten, purkamisista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

Mahdolliset johtosiirrot

Osapuolet vastaavat sopimusalueella mahdollisesti sijaitsevien, muita kuin tonttia palvelevien, johtojen, muuntamoiden yms. siirroista saamiensa rakennusoikeuksien suhteessa. Olemassa olevia ja nykyisiä tontteja palvelevien johtojen yms. siirroista vastaa tontin haltija.

Mahdolliset johtosiirrot toteutetaan kaupungin erikseen hyväksymien suunnitelmien ja aikataulujen mukaisesti.

RAKENNUSOIKEUDEN LUOVUTUS

Kiinteistö Oy Takojankatu 1

Kaupunki luovuttaa asemakaavamuutoksella syntyvän rakennusoikeuden vuokraamalla rekisteröidyn tontin/rekisteröidyt tontit luovutusajankohdan mukaisella markkinavuokralla vuokralaiselle tai sen nimeämälle taholle. Vuokrattavan rakennusoikeuden sijoittuminen tarkennetaan kaavaehdotusvaiheessa laadittavassa toteutussopimuksessa ja luovutettavalle tontille/tonteille asetetaan rakentamisvelvoite ja muut sopimusehdot kaupungin tavanomaisten tontinluovutusehtojen mukaisesti.

Kaupunki ja Takoja Invest Oy

Asemakaavaehdotuksen oltua nähtävillä, maanomistus järjestetään tarvittaessa toteutussopimuksessa sitovasti sovitun rakennusoikeuden jaon mukaisesti

asemakaavaehtoisella kiinteistöjen vaihtokirjalla. Takoja Invest Oy sitoutuu asemakaavamuutokseen liittyen osallistumaan kaupungille yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin maankäyttösopimushetkellä voimassa olevien kaupungin hyväksymien maapolitiikan linjausten mukaisesti. Kustannuksiin osallistumisesta sovitaan osapuolten kesken erikseen kaavaehdotuksen oltua julkisesti nähtävillä alueidenkäyttölain 91b §:n mukaisella maankäyttösopimuksella.

Rakennusoikeuden jakautuminen osapuolten kesken

Asemakaavamuutoksessa sopimusalueelle syntyvä rakennusoikeus jakautuu osapuolten kesken jäljempänä sovitulla tavalla. Jaettavan rakennusoikeuden määrää laskettaessa vähennetään kaupungin pinta-alasta sille asemakaavamuutoksessa mahdollisesti muodostuvien yleisten katualueiden pinta-ala, kun ne palvelevat pääosin muuta tarvetta kuin sopimusaluetta. Pinta-alojen suhde sopimusalueella, jonka perusteella rakennusoikeus jakaantuu:

- Kaupunki: noin 2280 m², eli noin 30,0 % (josta vähennetään asemakaavamuutoksella muodostuvat yleiset katualueet, kun ne palvelevat pääosin muuta tarvetta kuin sopimusaluetta),
- Takoja Invest Oy: pinta-ala noin 2680 m², eli noin 35,2 %
- Kiinteistö Oy Takojankatu 1: pinta-ala noin 2648 m², eli noin 34,8 %:ia, josta vähennetään kaupungin pidättämä rakennusoikeus (pidätys on noin 1/3-osaa).

Asemakaavamuutoksessa mahdollinen sopimusalueen ulkopuolelle syntyvä rakennusoikeus on yksin kaupungin.

Osapuolet sitoutuvat saamalleen rakennusoikeudelle toteuttamaan asuntojakaumaltaan monipuolista ja kaupungin asuntopolitiikan tavoitteet toteuttavaa asuntotuotantoa. Hankkeen toteuttajan tulee noudattaa kaupungin asettamia asuntokokojakauma tavoitteita. Asuntokokojakauma tavoitteet määrittellään kaupungin toimesta ja niistä sovitaan myöhemmin laadittavissa sopimuksissa.

Asuntokokojakauman varmistamiseksi asetetaan sopimussakko laadittaviin sopimuksiin.

Luovutuksesta, rakennusoikeuden arvosta, sekä mahdollisesti tarkemmasta toteuttamisaikataulusta sovitaan erikseen toteutussopimuksessa,

maankäyttösopimuksessa, vaihtokirjassa 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. Osapuolen irtisanoessa 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.

Tämä sopimus sitoo muita osapuolia kuin kaupunki heti ja kaupunkia vasta, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt tämän sopimuksen ja päätös on saanut lainvoiman.

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Sopimus allekirjoitettu sähköisesti, päiväys kansilehdellä

TAMPEREEN KAUPUNKI

Juha Yli-Rajala

konsernijohtaja

TAKOJA INVEST OY

Kauko Salmi

hallituksen puheenjohtaja

KIINTEISTÖ OY TAKOJANKATU 1

Kari Mäkelä

toimitusjohtaja

