



Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

Dokumentti

Yhteistyösopimuksen
jatkaminen Luja
Peltolammi.pdf

Tiedosto

b9046a89d5382f61a7a7dfbce37cba4da177737c15f237b3e855022f83b535cd8ccd
2a0b3a70bc2474a053561a0dd13a9522cc544572575173a578fad1148781

Tarkistesumma

Allekirjoittajat

Yli-Rajala Juha Reita

Nimi

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

11.12.2023

Päivämäärä

Markus Peltonen

Nimi

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

11.12.2023

Päivämäärä

Pekka Juhani Kilponen

Nimi

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

11.12.2023

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=zH0NoYOpCyxxRW5Tj43vI0h3HoKWpJg4IUjPxD5OnIDFzyWtum>

YHTEISTYÖSOPIMUKSEN JATKAMINEN

OSAPUOLET

- I Tampereen kaupunki, y-tunnus: 0211675-2
PL 487
33101 Tampere,
jäljempänä kaupunki
- II Asunto Oy Espoon Sinfonia, y-tunnus: 2896210-5
c/o Lujatalo
Sokerilinnantie 11 B
02600 Espoo
jäljempänä yhtiö tai osapuoli
- Lujatalo Oy, y-tunnus 0172688-2
PL 1268
70101 Kuopio
jäljempänä Lujatalo

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Peltolammin, Lakalaivan aluekeskuksen, asemakaavoituksen edistämiseksi on allekirjoitettu yhteistyösopimus, joka on päättymässä 31.12.2023. Sopimus on allekirjoitettu 28.9.2020 ja 30.9.2020 ja hyväksytty kaupunginhallituksessa 5.10.2020 § 404. Sopimuksen voimassaolon päättyessä 31.12.2023 sopimuksen voimassaoloa jatketaan tällä sopimuksella.

SOPIMUKSEN JATKAMINEN

Jatketaan 28.9.2020 ja 30.9.2020 allekirjoitettua yhteistyösopimusta kaupungin, yhtiön ja Lujatalon välillä toteutus sopimuksen allekirjoittamiseen saakka, ellei tätä sopimusta ole sitä ennen irtisanottu.

Tämä sopimus sitoo yhtiötä ja Lujataloa 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

ASUNTO OY ESPOON SINFONIA
Markus Peltonen
Pekka Kilponen

LUJATALO OY
Markus Peltonen
Kiinteistökehitysjohtaja

Pekka Kilponen
Aluejohtaja

LIITE 28.9.2020 ja 30.9.2020 allekirjoitettu yhteistyösopimus



Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

Dokumentti

Peltolampi -
Yhteistyösopimusluonnos_final
allekirjoitettava.pdf

364fbd5c574fc8d4a045923362717de7e1fe6e8237af36c13685de5b821730ebca7
7a2081a43fe/bdebb9de9773890df2c335ec245a6c787525439f7af0fbe7

Tiedosto

Tarkistesumma

Allekirjoittajat

Markus Peltonen

28.9.2020

Nimi

Päivämäärä

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: Genericoidc

Pekka Juhani Kilponen

28.9.2020

Nimi

Päivämäärä

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: Genericoidc

Juha Reita Yli-Rajala

30.9.2020

Nimi

Päivämäärä

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: Genericoidc

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=0aEfvjIBombq5khW4xvI7v3dv6RpiKZ0ErHHggdwlhxsD7ndaQ>

YHTEISTYÖSOPIMUS

OSAPUOLET

I Tampereen kaupunki, y-tunnus: 0211675-2
PL 487
33101 Tampere
jäljempänä kaupunki

II Asunto Oy Espoon Sinfonia, y-tunnus: 2896210-5
c/o Lujatalo
Sokerilinnantie 11 B
02600 Espoo
jäljempänä yhtiö tai osapuoli

Lujatalo Oy, y-tunnus 0172688-2
PL 1268
70101 Kuopio
jäljempänä Lujatalo

Se, mitä tässä sopimuksessa on sovittu yhtiöstä ja sille sopimuksen osapuolena kuuluvista velvoitteista, koskee soveltuvin osin myös Lujataloa. Yhtiö ja Lujatalo vastaavat kaikista tämän sopimuksen mukaisista yhtiölle kuuluvista velvoitteista yhteisvastuullisesti.

SOPIMUKSEN KOHTEENA OLEVA ALUE

Sopimusalue käsittää seuraavat kiinteistöt tai osia niistä:

Maanomistajana kaupunki:

837-320-6055-8

837-581-1-2

837-581-1-136

837-585-19-0

837-592-1-8

Maanomistajana yhtiö:

837-320-6035-1

Sopimusalue on rajattu liitteenä 1 olevan karttaan punaisella viivalla. Kartan punainen viivoitus osoittaa sopimusalueella olevat kaupungin hallitsemat alueet ja tummansininen viivoitus yhtiön alueen.

Kartan vihreä raja osoittaa sopimusaluetta laajemman oletetun asemakaava-alueen rajauksen.

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Tällä yhteistyösopimuksella sovitaan sopimuksen kohteena olevien maa-alueiden kehittämistä yhteistyössä. Yhteistyösopimus toimii myös kaavoituksen käynnistämissopimuksena. Sopimuksen kohteena oleva alue on kaupunginhallituksen 25.11.2019 § 499 hyväksymän kaavoitusohjelman vuosille 2020-2024 kohde ja esitetty siinä vuonna 2021 suunniteltavaksi kohteeksi.

SOPIMUKSEN TAVOITTEET

Kaupunki ja yhtiö kehittävät aluetta yhteistyössä.

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

Osapuolten yhteisenä tavoitteena on toteuttaa Kantakaupungin yleiskaavaa 2040 luomalla kokonaisratkaisu Lakalaivan aluekeskuksen rakenteelle. Maankäytön muutoksella sovitaan yhteen alueen palvelu-, toimitila- ja asuinrakentaminen sekä liikenne- ja viherverkostot. Alueen kehittäminen toteutetaan vaiheittain. Ensimmäisessä vaiheessa tavoite on kehittää sopimusalueelle tontti kaupungin palveluverkon kannalta merkitykselliselle hyvinvointikeskukselle. Lisäksi tavoitellaan alueen täydennysrakentamista asumiseen ja liikenneverkon muutoksia aluekeskuksen tarpeita tukeviksi.

Yhtiö esittää tavoitteenaan käynnistyvälle asemakaavoitukselle seuraavaa:

- Asuinrakennusten massoittelu ja kerroskorkeudet määritellään hankekoot optimoiden, jotta alue on rakennettavissa vaiheittain ja tehokkaasti siten, että alueen viihtyisyys ja turvallisuus on taattu koko aluerakennusprojektin ajaksi.
 - Tavoite sopimusalueelle sijoitettavalle asuinrakentamisen kokonaisrakennusoi-keusvolyymiksi 70.000 k-m².
 - Kerrosluvut vähintään VII / asuinkerrostalo.
 - Volyymi n. 3.000 – 5.000 k-m² / asuinkerrostalo
 - Tavoite sopimusalueelle sijoitettavalle hyvinvointikeskuksen ja liikerakennusoi-keuden määräksi yhteensä noin 17.000 k-m². Monipuolisen palvelutarjonnan mahdollistaminen.
-
- Rakennusten sijoittelut vallitsevat pohja- ja korkeusolosuhteet huomioiden.
 - Pysäköintiratkaisuna olisi lähtökohtaisesti maantasopysäköinti. Mikäli rakenteelli-nen pysäköinti on välttämätöntä joltain osin, kohdellaan kaava-alueen eri käyttö-tarkoituksia yhdenvertaisesti siten, että maantaso- ja rakenteellinen pysäköintivel-voite jakaantuvat tasapuolisesti.
 - Kaavaan ohjeellinen tonttijako sitovan tonttijaon sijaan – mahdollistaa tarkoituk-senmukaisen tonttijakosuunnittelun hankkeiden mukaan, kun hankkeet täsmenty-neet.
 - Kaavaan merkittävät ohjeelliset tontit pyritään pitämään mahdollisimman itsenäi-sinä, yhteisiä toimintoja osoitetaan vain tarvittaessa, esim. keskitetty pysäköinti-alue.
 - Mikäli tulevan asuinalueen läpi osoitetaan kevyen liikenteen väylä tai vastaava yleiseen käyttöön osoitettu alue, se merkitään kaavaan ja muodostetaan yleiseksi alueeksi (käyttötarkoitus, käyttäjätahot ja niitä vastaava vastuutaho ovat linjassa).

Kaupungin tavoitteena on myöhemmässä vaiheessa kehittää palvelutoiminnalta va-pautuva Peltolammin koulun tontti asumisen käyttötarkoitukseen. Kaavoitusohjel-massa koulun tontin asemakaavamuutos on niin ikään suunniteltu vuoden 2021 koh-teeksi.

Peltolammin koulu on valmistunut 1969 ja vaatisi perusparannuksen. Rakennuksessa on koulun tilojen lisäksi alueen kirjasto, neuvola ja hammashoitola. Rakennus on

heikkokuntoinen ja se siirtyi koulun tontille rakennettaviin väistötiloihin tammikuussa 2020. Multisillan koulu ja päiväkoti purettiin vuosina 2018 ja 2015. Multisillan koululaiset siirtyivät Peltolammin kouluun jo vuonna 2014. Peltolammin vanha koulu sijaitsee asuinalueen ulkolaidalla kaukana joukkoliikenteen reiteistä. Kaupungin palveluverkko-suunnitelman mukaisesti tavoitteena on rakentaa kokonaan uusi molempia asuinalueita palveleva hyvinvointikeskus Peltolammin ja Lakalaivan alueiden väliin joukkoliikennereittien varrelle. Hyvinvointikeskuksen valmistuttua luovutaan myös vanhasta huonokuntoisesta Peltolammin päiväkodista. Hyvinvointikeskukseen on tarkoitus toteuttaa alueen uusi koulu ja päiväkoti, nuorisotilat, äitiys- ja lastenneuvola, eri käyttäjiä palvelevat liikuntatilat, suun terveydenhuollon tilat, kirjasto, kotihoidon tilat, perhekeskuspalveluiden tilat, tiloja jalkautuville työntekijöille sekä perhetyöntekijöille ja ikäihmisille. Tilat suunnitellaan mahdollisimman yhteiskäyttöisiksi.

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.

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.

Osapuolet vastaavat 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. Kustannukset jaetaan osapuolten kesken puoliksi.

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

Osapuolet laativat viitesuunnitelman kustannuksellaan asemakaavoituksen ohjauksen mukaisesti. 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 kumpikin omistuksessaan olevien alueidensa osalta. Selvyyden vuoksi kuitenkin todettakoon, että mikäli pilaantuneisuuden aiheuttaja on selvillä ja/tai pilaantuneisuus on levinnyt kiinteistörajoiden yli, vastaa siitä YSL 527/2014 §133 mukaisesti pilaantumisen aiheuttaja.

Rakennusten purkaminen

Yhtiö vastaa alueellaan sijaitsevien rakennusten purkamisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Mahdolliset runkojohtosiirrot

Osapuolet vastaavat yhdessä sopimusalueella sijaitsevien runkojohtojen yms. johtojen, pois lukien tonttia palvelevien johtojen siirrosta. Kustannukset jaetaan osapuolten kesken niiden hallitsemien alueiden pinta-alojen suhteessa. Kaupungin hallitsemien alueiden pinta-alasta vähennetään asemakaavamuutoksella muodostuvien katualueiden ala.

Sopimusalueen ulkopuolisista runkojohtojen siirroista vastaa kaupunki.

Johtosiirrot toteutetaan kaupungin erikseen hyväksymien suunnitelmien ja aikataulujen mukaisesti.

SOPIMUSALUEELLE KOHDISTUVAT VUOKRAOIKEUDET

Merkitään tiedoksi, että sopimusalueelle kohdistuu alla luetellut maanvuokrasopimukset:

<u>Tunnus</u>	<u>Vuokralainen</u>	<u>Vuokra-aika</u>
837-592-1-8-V0002	KOO-VEE R.Y.	toistaiseksi, 6 kk irtisanomisaika
837-585-19-0-V0004	Telia Towers Finland Oy	toistaiseksi, 6 kk irtisanomisaika

RAKENNUSOIKEUS JA YHDYSKUNTARAKENTAMISESTA AIHEUTUVAT KUSTANNUKSET

Asemakaavamuutoksessa sopimusalueelle syntyvä rakennusoikeus jakautuu osapuolten kesken niiden hallitsemien alueiden pinta-alojen suhteessa. Sopimusalueen kokonaisala on noin 124 231 m², josta rakennusoikeuden jakaantumista laskettaessa kaupungin hallitsemien alueiden pinta-alasta vähennetään asemakaavamuutoksella muodostuvien katualueiden ala.

- Kaupunki: noin 86 273 m², eli 69,4 % (josta vähennetään asemakaavamuutoksella muodostuvat katualueet).
- Yhtiö: noin 37 957 m², eli 30,6 %

Asemakaavamuutoksessa mahdollinen sopimusalueen ulkopuolelle syntyvä rakennusoikeus on yksin kaupungin.

Yhtiö sitoutuu toteuttamaan 30 % edellä mainitusta rakennusoikeusosuudesta valtion ja Tampereen kaupunkiseudun välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL4) -sopimuksen 2020-2023 kohdan 2.1 mukaisena kohtuuhintaisena vuokra-asuntotuotantona.

Kehittämisessä mahdollisesti syntyvästä ja kaupungille edellä esitetyn jako-osuuksien perusteella osoitetusta rakennusoikeuden määrästä yhtiöllä tai Lujatalo Oy:llä on mahdollisuus vuokrata perustettavien yhtiöiden lukuun noin 30 %. Vuokrattavan rakennusoikeuden sijoittuminen tarkennetaan toteutussopimuksessa ja luovutettaville tonteille asetetaan rakentamisvelvoite kaupungin tavanomaisten tontinluovutusehtojen mukaisesti. Yhtiö/Lujatalo Oy sitoutuu mahdollisesti kaupungilta vuokraamalleen rakennusoikeudelle toteuttamaan asuntojakaumaltaan monipuolista, vapaarahoitteista ja kaupungin asuntopolitiikan tavoitteet toteuttavaa asuntotuotantoa.

Asemakaavaehdotuksen oltua nähtävillä, maanomistus järjestetään toteutussopimuksessa sitovasti sovitun rakennusoikeuden jaon mukaisesti asemakaavaehdoisella kiinteistöjen vaihtokirjalla. Lujatalo sitoutuu asemakaavamuutokseen liittyen osallistumaan kaupungille yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin kaupungin

hyväksymien maapolitiikan linjausten mukaisesti. Kustannuksiin osallistumisesta sovitaan osapuolten kesken erikseen kaavaehdotuksen oltua julkisesti nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain 91b §:n mukaisella maankäyttösopimuksella.

PELTOLAMMIN HYVINVOINTIKESKUS

Asemakaava-alueelle sijoitetaan Peltolammin hyvinvointikeskus. Ensisijaisena tavoitteena on, että yhtiö alueen maanomistajana kehittää asemakaavamuutosalueelle Peltolammin hyvinvointikeskuksen liittäen siihen myös yksityisiä palvelu- ja liiketiloja ja kaupunki vuokraa kaupungin käyttöön tulevat tilat. Tässä yhteydessä kehittäminen tarkoittaa rakennuksen suunnittelua kaupungin suunnitteluohjeiden ja tilaprosessin mukaisesti. Rakennuksen tulevalla omistajalla tulee olla kaupungin hyväksymät referenssit pitkäaikaisesta tilojen omistamisesta ja kunnossapidosta. Vuokran tulee olla vertailukelpoinen kaupungin vastaavien vuokrien kanssa, vertailukohteina Lielahden Lielähtikeskus ja Tesoman Westeri.

Jos yhtiön esittämä taho hyvinvointikeskuskiinteistön omistajaksi ei täytä kaupungin referenssivaatimuksia tai vuokra ei ole vertailukohteiden tasoinen, ei ensisijainen tavoite toteudu. Tällöin Peltolammin hyvinvointikeskuksen toteutuminen varmistetaan toteutussopimuksen yhteydessä tehtävien kiinteistövaihtojen avulla ja hyvinvointikeskukselle osoitettu tontti järjestellään kaupungin omistukseen rakennusoikeuden ja-osta sovittujen periaatteiden mukaisesti.

Tilahankkeen prosessi suhteessa asemakaavamuutosprosessiin ja tehtäviin sopimukseen on tämän sopimuksen liitteenä.

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. Yhtiön irtisanottaessa sopimuksen kaupunki laskuttaa siltä sen osuuden jo tila-
tuista selvityksistä yms. ja toteutuneista kaavanlaadintakustannuksista. Kaupungilla on rajoittamaton oikeus korvauksetta käyttää kaavanlaadinnan yhteydessä syntyneitä 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 asti, kunnes asemakaavaa koskeva päätös on lainvoimainen.

Sopimuksen voimassaolon päättymisestä huolimatta yhtiö vastaa edelleen kaavoituskustannuksista tämän sopimuksen mukaisesti.

Tämä sopimus sitoo yhtiötä ja Lujataloa heti ja kaupunkia vasta, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt tämän sopimuksen ja päätös on saanut lainvoiman.

TAMPEREEN KAUPUNKI

Juha Yli-Rajala

ASUNTO OY ESPOON SINFONIA

Markus Peltonen

Pekka Kilponen

LUJATALO OY

Markus Peltonen

Pekka Kilponen

Liite 1. Kartta

Liite 2. Tilahankkeen prosessikuvaus

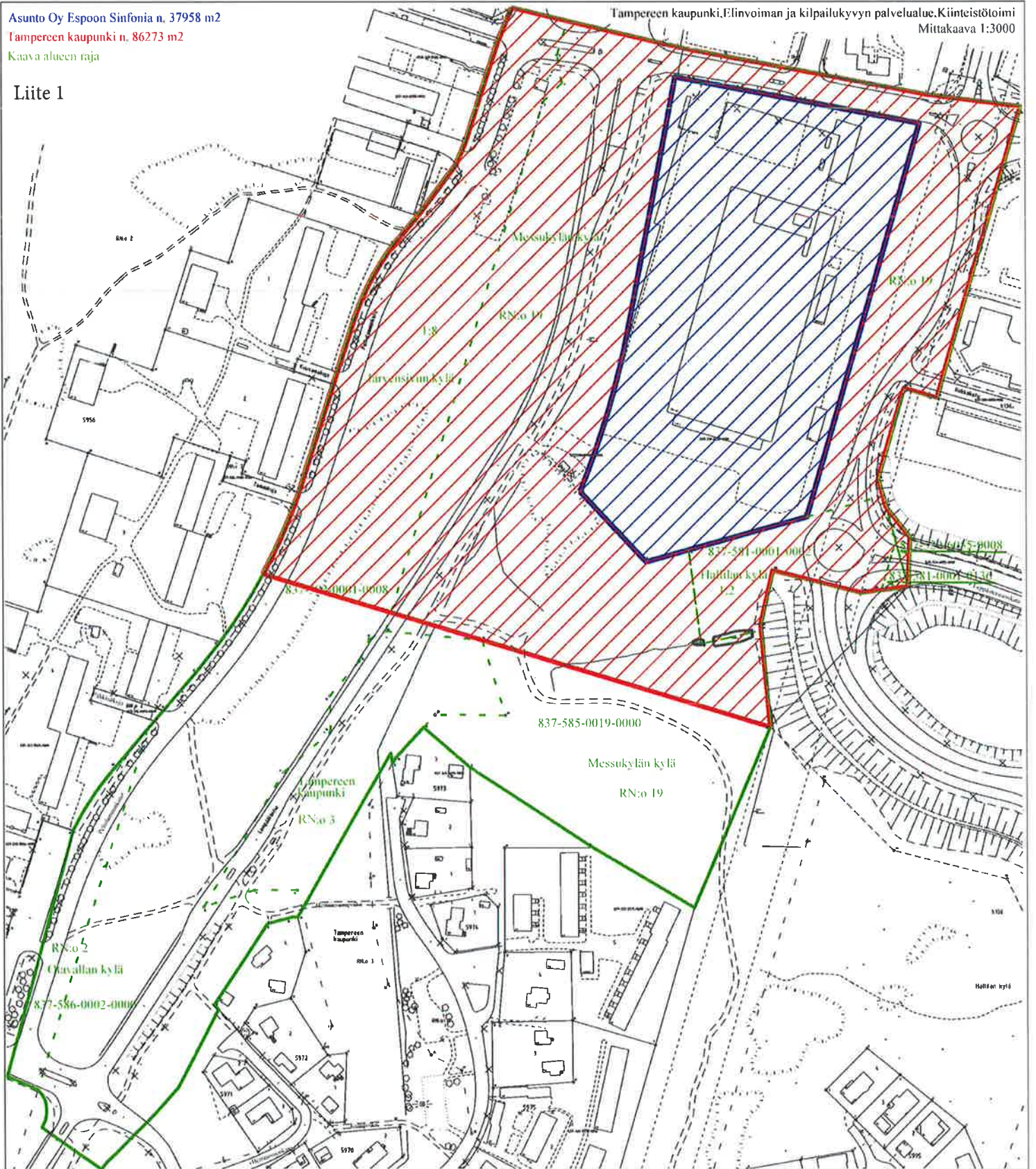
Asunto Oy Espoon Sinfonia n. 37958 m2

Tampereen kaupunki n. 86273 m2

Kaava alueen raja

Liite 1

Tampereen kaupunki, Elinvoiman ja kilpailukyvyyn palvelualue, Kiinteistötoimi
Mittakaava 1:3000



Liite 2. Peltolammin asemakaavamuutoksen ja talonrakennushankkeen prosessikuvaus



