



Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

Dokumentti

Hervannan pohjoisakseli
Hartela - toteutussopimus.pdf

Tiedosto

38f712186d8daddee7cb130c862eda6dbd4f0355d42d348eca204554b82def25eb4
3d289871ef312074517a73b7f663d600d3bd225f358c3b6e71a8637e083aa

Tarkistesumma

Allekirjoittajat

Hanna Maija Kolehmainen

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: Genericoidc

9.6.2021

Päivämäärä

Teppo Tuure Rantanen

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: Genericoidc

10.6.2021

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=lmII3zHNQculnS8lk3I7ypSvBnQb4EmR6OTrhEzpcTWQlac1TH>

ASEMAKAAVAMUUTOKSEEN NRO 8603 LIITTYVÄ TOTEUTUSSOPIMUS

SOIJAPUOLET

- I Tampereen kaupunki, y-tunnus 0211675-2
PL 487
33101 Tampere,
jäljempänä kaupunki
- II Hartela Länsi-Suomi Oy, y-tunnus 0764622-6
PL 623
20101 Turku
jäljempänä Hartela

SOPIMUKSEN KOHTEENA OLEVA ALUE

Asemakaavamuutoksessa nro 8603 osoitettujen kaavatonttien 837-65-7134-8, 837-55-7134-9, 837-65-7134-11 ja 837-65-7134-7 mukaiset alueet.

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

Alueet ovat Tampereen kaupungin omistuksessa.

Alueet on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1, 1.1 ja 2 olevilla kartoilla.

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Tampereen kaupunki järjesti kortteleiden ideakilpailun Hervannan pohjoisakselin alueen kehittämisestä. 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 ratkaista 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 osoitetut AL-tontit 837-65-7134-8, 837-65-7134-9, 837-65-7134-11 ja LPA-tontti 837-65-7134-7 varataan Hartelalle siihen saakka, kunnes tonteista tehdään pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset. Kaupunki ei peri varausaikana vuokraa tonteista.

Pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset LPA-tontista 837-65-7134-7 ja AL-tontista 837-65-7134-8 tulee tehdä viimeistään 31.12.2023, AL-tontista 837-65-7134-9 viimeistään 31.12.2026 ja AL-tontista 837-65-7134-11 viimeistään 31.12.2028. Määräaikoja voidaan Hartelan kirjallisesta hakemuksesta erityisistä syistä jatkaa. Todettakoon, että AL-tontin 837-65-7134-8 ja AL-tontin 837-65-7134-9 aluetta rasittaa tontille 837-65-7134-6 sijoittuvat tonttien 837-65-7212-1, 2, 3, 4 ja 5 rakennusluvista kortteliin 7134 osoitetut pysäköintivelvoitepaikat. Kaupungin tavoite on sopia pysäköintivelvoitepaik-

kojen siirtämisestä sekä tontin 837-65-7134-6 vuokrasopimuksen päättämisestä vuoden 2021 aikana kuitenkin viimeistään 30.6.2022 mennessä. Hartelalla kuitenkin ei ole velvollisuutta tehdä yhtään em. vuokrasopimuksista ennen kuin Kaupunki on sitovasti sopinut tonttien 837-65-7212-1, 2, 3, 4 ja 5 omistajien kanssa pysäköintivelvoitepaikkojen sijoittamisesta pysäköintilaitokseen sekä tontin 837-65-7134-6 vuokrasopimuksen päättämisestä yhdessä sovituin ehdoin.

Mikäli kaupunki ei ole jäljempänä kohdassa Pysäköinti (Alueen vanhat autopaikat) todetun mukaisesti sopinut pysäköintivelvoitepaikkojen siirtämisestä sekä tontin 837-65-7134-6 vuokrasopimuksen päättämisestä 30.6.2022 mennessä, kaupunki ja Hartela sopivat tarvittavista muutoksista edellä sanottuihin pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten allekirjoittamisajankohtiin ja toteutusaikatauluun.

Tontit vuokrataan Hartelalle tai sen osoittamalle yhtiölle/yhtiöille luovutusajankohdan mukaisella käyvällä hinnalla kaupungin tavanomaisin sopimusehdoin. Mahdollisesti ARA:n pitkäaikaisella korkotukilainalla toteutettava tuotanto luovutetaan ARA:n vahvistamin hinnoin.

Ennen pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten allekirjoittamista alueen tontinkäyttösuunnitelmat tulee hyväksyttävä kaupungilla. Tontinkäyttösuunnitelman yhteydessä Hartelan tulee osoittaa sopimukset ja muut asiakirjat, joilla tämän sopimuksen mukaiset ehdot toteutuvat.

Hartela sitoutuu toteuttamaan tonteille Hervannan pohjoisakselin ideakilpailun voittajatyön ”Keinutaan” mukaisen konseptin, suunnitelman ja sen pohjalta jatkokehitettyjen viitesuunnitelmien mukaiset uudisrakennukset.

Tonttien 837-65-7134-8, 837-65-7134-9 ja 837-65-7134-11 asuinrakennusoikeudesta noin 30 % on toteutettava MAL4-sopimuksen mukaisena kohtuuhintaisena asuntotuotantona.

Tonteille 837-65-7134-8, 837-65-7134-9 ja 837-65-7134-11 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 toteu-

tuminen pitää osoittaa mainittujen tonttien yhteisen tontinkäyttösuunnitelman yhteydessä. Asuntokokojakaumaa tarkasteltaessa jätetään huomioimatta tonteille 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 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 toteutettavasta 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

Hartela sitoutuu toteuttamaan LPA-tontille 837-65-7134-7 koko korttelia 7134 palvelevan pysäköintilaitoksen 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 rakentuvalle pysäköintilaitokselle. Mikäli jokin osakassopimuk-

sen esisopimuksen allekirjoittaneista osapuolista ei allekirjoita pitkäaikaista maanvuokrasopimusta on Kaupunki velvollinen merkitsemään kyseiselle Osapuolelle osoitetut Yhtiön osakkeet.

Alueen vanhat autopaikat

Hartela on tietoinen, että kortteliin 7134 on vanhoissa asemakaavoissa ja rakennusluvista 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 määräaikaisilla maanvuokrasopimuksilla kortteleiden 7127, 7128 ja 7212 pysäköinti-alueiksi.

Kortteleissa 7127, 7128 ja 7212 on hyväksytty asemakaavamuutos nro 8741, jolla päätettiin ko. kortteleiden pysäköinnin kohdistus asemakaavamuutoksen 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 rakennusluvista kortteliin 7134 osoitetut pysäköintivelvoitepaikat toteutetaan asemakaavamuutoksen nro 8603 mukaisesti myöhemmin toteutettavaan pysäköintilaitokseen.

Kaupunki neuvottelee ja sopii, kaupungin ja Hartelan yhdessä etukäteen määrittämien reunaehtojen (jäljempänä "Reunaehdot") mukaisesti, tonttien 837-65-7212-1, 2, 3, 4 ja 5 omistajien kanssa pysäköintivelvoitepaikkojen sijoittamisesta pysäköintilaitokseen sekä tontin 837-65-7134-6 vuokrasopimuksen päättämisestä. Kaupungin ja Hartelan välillä etukäteen sovittavia Reunaehtoja ovat muun muassa:

- 1) pysäköintivelvoitepaikkojen määrä;
- 2) pysäköintivelvoitepaikan kuukausikustannus ja muut vuokraehdot sekä mahdollinen myyntihinta;
- 3) pysäköintivelvoitepaikkojen toteutuksen aikataulu ja arvioitu luovutusajan kohta;
- 4) väliaikaisten paikkojen järjestäminen ja niiden kustannukset

Osapuolet vahvistavat lopulliset Reunaehdot kirjallisesti tämän sopimuksen voimaantulon jälkeen. Reunaehtoja voidaan muuttaa vain yhteisesti ja kirjallisesti sopien. 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 aikataulukojen mukaisesti. Tonttien rakentaminen ja kunnallistekniikan rakentaminen ovat toisiinsa sidoksissa ja toteuttamisen aikataulut tulee yhteensovittaa.

Oikeus asemakaavamuutoksen nro 8745 mukaisen alueen kehittämiseen ja tontinvarausop- tio

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:ssä kohde vuodelle 2022.

Hartelalla on oikeus jatkokehittää asemakaavamuutoksen nro 8745 liitekarttaan tummansinisellä rajattua aluetta konseptisuunnitelman ja -kilpailun mukaisesti Hervannan pohjoisakselin ideakilpailun ja sen voittajatyön "Keinutaan" mukaisen suunnitelman mukaisesti. Hartela laatii viitesuunnitelmaansa kustannuksellaan asemakaavoituksen ohjauksen mukaisesti. Jatkokehitys tähtää tontinvaraukseen Hartelalle liitteessä 1.1 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 toteutus sopimus.

Muut sopimusehdot

Hartelalla 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 käräjäoikeudessa.

Tämä sopimus sitoo Hartelaa heti, mutta kaupunkia vasta, kun kaupunki on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt tämän sopimuksen. Sen varalta, ettei edellä mainittu päätös saisi lainvoimaa, sovitaan, 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 yhdessä hyväksytyjen Reunaehtojen mukaiseen 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 kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

TAMPEREEN KAUPUNKI

Teppo Rantanen

johtaja, elinvoiman ja kilpailukyvyn palvelualue

HARTELA LÄNSI-SUOMI OY
Hanna Kolehmainen

LIITTEET

Liite 1 Kartta

Liite 2 Asemakaava-alueen 8603 toteutusjärjestys

Liite 3 Pysäköintilaitoksen toimintamallikuvaus 18.5.2021

- BST-Arkkitehdit Oy:n pysäköintikaavio 3.3.2021
- Pysäköintihallin laatutason määrittely
- Pysäköintihallin talotekninen laatutason määrittely

Liite 4 Korttelin 7134 yhteisjärjestelysopimusluonnos 18.5.2021

- Hervanta pohjoisakselin pysäköinti 3.3.2021
- Vastuurajat 21.10.2020

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

Liite 6 Konseptikuvaus