



Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

Dokumentti

Asemakeskuksen_aiesopimus_Tampereen
kaupunki_FP_final.pdf

Tiedosto

988e06f0a288d510924fabfaa09f4d06ee937328ec547aef16787ac239f3cdee97f
2e390000a086651c051a2d6976d4b2041fd9c79bb4b5c812292e64c1c12

Tarkistesumma

Allekirjoittajat

Yli-Rajala Juha Reita

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: GenericoIdc

7.5.2024

Päivämäärä

Antti Aleksi Marttila

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: GenericoIdc

29.4.2024

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=FGcmOM6QdRSpMPPfwsJsVmsgt8Q6k0xdWfvM1tCzXP3TORGEq1>

AIESOPIMUS

1. OSAPUOLET

- 1.1 Tampereen kaupunki Y-tunnus: 0211675-2
PL 765,
33101 TAMPERE
(jäljempänä "Kaupunki")
- 1.2 Kiinteistö Oy Tampereen Asemakeskus Y-tunnus: 3222662-9
c/o Finnpark Oy
PL 15,
33211
(jäljempänä "Finnpark")

Jäljempänä yhteisesti "Osapuolet".

2. SOPIMUS- JA SUUNNITTELUALUE

Sopimusalue käsittää asemakaavamuutosalueelle nro 8640 sijoittuvat osapuolten omistamat maa-alueet (jäljempänä Sopimusalue). Sopimusalueen rajaus on osoitettu liitekartassa 1.

Maanomistajana Finnpark:
837-112-326-1

Maanomistajana Kaupunki:
837-599-2-1-M514
837-599-2-1-M515
837-112-9901-0

Selvyyden vuoksi todetaan, että Sopimusalueeseen eivät lukeudu asemakaavan nro 8640 alueella sijaitseva Väyläviraston hallinnoima kiinteistö 837-599-2-1 eikä VR-Yhtymä Oy:n omistama kiinteistö 837-599-2-15. Väyläviraston omistamat alueet otetaan kuitenkin huomioon suunnittelussa ja liitetään tarvittavilta osin kiinteistökohtaisin sopimuksin myöhemmin tämän sopimuksen mukaisen selvitystyön ja kaavoituksen valmistelun piiriin.

Sopimusalueeseen kuulumattomat, mutta siihen välittömästi liittyvät alueet muodostavat yhdessä Sopimusalueen kanssa laajemman asemakaavan suunnittelun tarkastelualueen, mikä on osoitettu liitteessä 1 (jäljempänä "Suunnittelualue"). Suunnittelualue koostuu kahden eri asemakaavahankkeen alueista, asemakaavasta nro 8640 eli nk. asemakeskushankkeesta (jäljempänä Asemakeskus) ja asemakaavasta nro 8975 eli nk. pohjoiskansihankkeesta (jäljempänä Pohjoiskansi) sekä edellä mainittuihin asemakaava-alueisiin liittyvistä katu- ja

rautatiealueista. Hankealueet on osoitettu niin ikään liitteessä 1.

3. AIESOPIMUKSEN TAUSTA

Tampereen rautatieaseman alue, siihen liittyvät rautatiealueet ja niitä ympäröivät kiinteistöt muodostavat Tampereen keskusta-alueen keskeisen kehityskohteen, jonka suunnittelulla, kaavoituksella ja toteutuksella on olennainen merkitys koko Tampereen seudun kannalta. Tämän johdosta Tampereen kaupunki on valmistellut Suunnittelun alueen kehittämistä ja muun muassa järjestänyt Tampereen asemakeskuksen suunnittelukilpailun 2014. Tätä ennen Suunnittelun aluetta on jo kehitetty laatimalla Kannen ja Areenan asemakaava nro 8366 vuonna 2011.

Vireillä oleviin Asemakeskuksen ja Pohjoiskannan hankkeisiin liittyy myös Väyläviraston hallinnoiman rata-alueen osia. Molempiin hankkeisiin sisältyvien rakenteiden ja toimintojen sijoittuminen rata-alueelle tai sen yläpuolelle toteutettavalle kansirakenteelle vaatii Väyläviraston kanssa sovittavat käyttöoikeussopimukset rautatiealueelle.

Suunnittelun aluetta koskeva ratasuunnitelma on hyväksytty vuonna 2013. Asemakeskuksen suunnittelukilpailuun ja ratasuunnitelmaan perustuva hankesopimus Tampereen kaupungin ja Liikenneviraston (nykyinen Väylävirasto) välille allekirjoitettiin 2015. Hankesopimus on laadittu asemakaavan nro 8366 mahdollistamiseksi eli asemakaavan muutos vaatii hankesopimuksen päivittämisen. Hankesopimuksen lisäksi hankkeessa tarvitaan Väyläviraston, Tampereen kaupungin ja hankkeen toteuttajan välinen hankkeen rakentamisaikaa koskeva sopimus. Lisäksi osapuolten sekä kiinteistönomistajien välille laaditaan kannen käytön aikaa koskeva sopimus.

Asemakeskuksen suunnittelukilpailun ja hankesopimuksen jälkeen käynnistettiin Sopimusaluetta koskeva asemakaavoitus vuonna 2016. Asemakaavamuutoksen nro 8640 vireilletulon jälkeen laadittiin ensin suunnittelukilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta yleissuunnitelma, jonka kaupunginhallitus hyväksyi 16.12.2019.

Asemakaavan nro 8640 ohjausryhmä päätti 11.2.2020 kokouksessaan asettaa yleissuunnitelman nähtäville 1. vaiheen kaavaluonnoksen yhteydessä. Viitesuunnittelun yhteydessä laadittiin laaja selvityskokonaisuus tukemaan suunnittelua. Vuonna 2021 todettiin kuitenkin, että yleissuunnitelman pohjalta laadittu viitesuunnitelma ei ole toteutuskelpoinen. Suunnitelman kytkeytyminen Kansi ja Areena - hankkeeseen ei myöskään ollut toimiva.

Vuonna 2022 lähdettiin tutkimaan vaihtoehtoisen luonnoksen suunnittelua, jossa asemakeskushanketta jaetaan ja yhdistetään Asemakeskushankkeen 1. vaihe sekä Pohjoiskansihankkeen käsittämien alueiden suunnittelu yhdeksi kokonaisuudeksi. Asemakeskuksen ja

Pohjoiskannan asemakaavoitus toteutetaan tästä huolimatta lähtökohtaisesti toisistaan erillisinä. Vuonna 2023 koko Suunnittelualueen yleissuunnitteluun kiinnitettiin Studio Daniel Libeskind ja samalla päätettiin, että Libeskindin laatimasta vaihtoehdosta tehdään 2. luonnos kaavaluonnosvaiheeseen.

Finnpark Oy:n kiinteistöliiketoiminta, siihen kohdistuvat varat, velat ja henkilöstö siirtyivät niitä varten perustetulle ja kiinteistöliiketoimintaa keskeytyksettä jatkaneelle tytäryhtiölle Finnpark Kiinteistö Management Oy:lle 1.4.2022. Kaikki siirtohetkellä voimassa olleet siirrettävään kiinteistöliiketoimintakokonaisuuteen kohdistuneet yhteistyökumppaneiden ja muiden sidosryhmien kanssa solmitut sopimukset siirtyivät samalla Finnpark Kiinteistö Management Oy:lle.

Kiinteistöliiketoiminnan siirron myötä Finnpark Kiinteistö Management Oy:n omistukseen tulleet kiinteistöt ja vuokraoikeudet se siirsi edelleen kiinteistöjen/vuokraoikeuksien omistamista varten perustetuille ja Finnpark Kiinteistö Management Oy:n kokonaan omistamille kiinteistöyhtiöille 3.4.2022. Myös sopimusalueelle sijoittuva kiinteistö 837-112-326-1 siirrettiin Kiinteistö Oy Tampereen Asemakeskus -nimiselle yhtiölle.

Finnpark Kiinteistö Management Oy vastaa kiinteistöliiketoimintaa koskevan alakonsernin johtamisesta ja hallinnosta.

4. AIESOPIMUKSEN TARKOITUS JA LÄHTÖKOHDAT

Asemakeskushankkeen toteutuminen edellyttää asemakaavamuutosta (nro 8640). Kaupunki vastaa asemakaavan muutosprosessista. Asemakaavan laadinnassa noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä.

Osapuolten yhteisenä tavoitteena on kehittää Sopimusaluetta kokonaisuutena yli nykyisten kiinteistörajojen mahdollistaen ympäristöön mahdollisimman laadukkaan ja tehokkaan suunnitelman.

Tällä sopimuksella (jäljempänä ”Aiesopimus”) on tarkoitus sopia Sopimusalueen asemakaavamuutokseen ja 2. viitesuunnitelmaan liittyvien selvitysten ja kaavanlaatemiskustannusten jakamisesta Kaupungin ja Finnparkin kesken.

Pohjoiskannan osalta Kaupunki käynnistää aluetta koskevan asemakaavamuutoksen nro 8975, millä muutetaan voimassa olevaa asemakaavaa nro 8366. Asemakeskusta ja Pohjoiskantta edistetään asemakaavamuutoksissa siten, että kokonaisuudesta syntyy laadullisesti, kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti liittyvä yhtenäinen suunnitelma, joka on toteuttamiskelpoinen.

Suunnittelualueetta koskevat aiemmat maankäytön suunnitteluvaiheet

ovat perustuneet ratkaisuun, jossa rakentaminen sijoittuu osittain kannelle rata-alueen päälle. Aiemmin laadituissa suunnitelmissa keskeinen elementti on ollut rakennusten väliin, kansirakenteen keskelle sijoittuvat julkiset puistoalueet ja yleisen jalankulun mahdollistavat yhteydet, mitkä ovat perinteisesti Kaupungin toteutusvastuulla olevaa yhdyskuntarakentamista.

Aiesopimuksella osapuolet sitoutuvat saattamaan Sopimusalueen 2. viitesuunnitelman sellaiselleen valmiuteen, että Suunnittelualueen toteuttamisen taloudelliset ja muut reunaehdot ovat Kaupungin, Finnparkin sekä muiden Suunnittelualueen osapuolten osalta laskettavissa. Kun tämän Aiesopimuksen määrittelemät selvitystyöt on saatu tehtyä, Osapuolilla on tarpeelliset tiedot arvioida hankkeen toteuttamisen edellytyksiä.

Mikäli hanke osoittautuu toteuttamiskelpoiseksi, allekirjoittavat Osapuolet Sopimusalueen kehittämistä koskevan yhteistyösopimuksen ("jäljempänä "Yhteistyösopimus") millä sovitaan muun muassa:

- Osapuolten tavoitteista alueen maankäytölle (tarkentuvat selvitysten ja 2. viitesuunnitelman myötä),
- periaatteista rakennusoikeuden jakamisesta Osapuolten kesken ja
- toteuttamisen vastuiden jakamisen periaatteista.

Yhteistyösopimus laaditaan ennen asemakaavamuutoksen nro 8640 kaavaluonnoksen asettamista nähtäville.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Osapuolet sopivat sitovasti Sopimusalueelle osoitettavan rakennusoikeuden, toteuttamiseen liittyvien kustannusten ja muiden vastuiden jakamisesta sekä toteuttamisen aikatauluista vasta asemakaavaehdotuksen oltua julkisesti nähtävillä. Myöhemmin laadittavaa, asemakaavan toteuttamista koskevaa sopimusta kutsutaan tässä sopimuskokonaisuudessa toteutussopimukseksi (jäljempänä "Toteutussopimus").

Toteutussopimus laaditaan asemakaavamuutoksen nro 8640 kaavaehdotuksen tultua hyväksytyksi yhdyskuntalautakunnassa.

5. KUSTANNUSTEN JAKAMINEN

Aiesopimuksella Osapuolet sitoutuvat kattamaan asemakaavamuutoksen nro 8640 laatimiskustannukset ja 2. viitesuunnitelmaan liittyvien selvitysten ja suunnitelmien kustannukset. Sopimusalueeseen kohdistuvat kustannukset jaetaan seuraavasti:

- Kaupunki: 50 %
- Finnpark: 50 %

Finnpark vastaa yksin Sopimusalueen talonrakentamiseen ja talonrakennushankkeiden toteutettavuuteen liittyvistä selvityksistä sekä talonrakennushankkeiden suunnittelusta siten, että tässä vaiheessa tarvittavat muut selvitykset ja suunnitelmat voidaan tehdä

Niiden selvitysten osalta, mitkä laaditaan koko suunnittelualueelle ja koskevat sekä Asemakeskushanketta, että Pohjoiskansihanketta, kustannukset jaetaan seuraavasti:

- Asemakeskushanke: 60 %
- Pohjoiskansihanke: 40 %

Asemakaavan laatimiskustannukset peritään yhdyskuntalautakunnan päättämän taksan mukaisesti. Käytettävä taksa määräytyy asemakaavan muutoshakemuksen saapumispäivän (20.3.2020) mukaan.

Asemakaavoitusyksikkö tilaa selvitykset puitesopimuskumppaneiltaan, ellei Finnparkin kanssa toisin sovita. Asemakaavoitusyksikkö laskuttaa tilaamansa selvitykset Finnparkilta niiden valmistuttua.

6. AIESOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

6.1. Aiesopimuksen voimaanastuminen

Aiesopimus astuu voimaan heti, kun kaikki Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja tämän sopimuksen allekirjoittamisen edellytyksenä olevat ao. hallintoelimien päätökset ovat saaneet lainvoiman.

6.2. Aiesopimuksen raukeaminen tai irtisanominen

Aiesopimus on voimassa siihen asti, kun se korvataan Yhteistyösopimuksella.

Osapuolilla on oikeus irtisanoa tämä sopimus päättymään milloin tahansa ennen Yhteistyösopimuksen allekirjoittamista, mikäli se on hankkeen toteuttamisen kannalta perusteltua. Mikäli tämä sopimus irtisanotaan, Kaupunki laskuttaa Finnparkilta sen osuuden jo tilatuista selvityksistä yms. ja toteutuneista kaavanlaadintakustannuksista. Kaupungilla on rajoittamaton oikeus korvauksetta käyttää kaavanlaadinnan yhteydessä syntynyttä valmistelumateriaalia.

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnissä oleva asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda tavoitteita vastaavan asemakaavan hyväksymiseen. Mikäli näin kävisi, ei osapuolilla ole tässä tapauksessa mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan.

7. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä aiesopimusta on allekirjoitettu kaksi (2) samansanaista kappaletta, yksi (1) molemmille Osapuolelle.

Sopimus on allekirjoitettu sähköisesti, päiväykset kansilehdellä.

TAMPEREEN KAUPUNKI

Juha Yli-Rajala
konsernijohtaja

KIINTEISTÖ OY TAMPEREEN ASEMAKESKUS

Antti Marttila, hallituksen puheenjohtaja

FINNPARK KIINTEISTÖ MANAGEMENT OY

Antti Marttila, toimitusjohtaja