



Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

Dokumentti

9040_Kaavoituksen_kaynnistamissopimus_20250821.pdf
Tiedosto

06c79c0f4ca807f1f6d35213b3ab6a22539a793f44a709ada0a392679264205c18d8
a964c1eaf9ab7611932c31da1862a5ea7803cb10a7fc2334cec362923ff5
Tarkistesumma

Allekirjoittajat

Marko Kalervo Salonen
Nimi
Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc

25.8.2025
Päivämäärä

Timo Juhani Jokinen
Nimi
Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc

21.8.2025
Päivämäärä

Hanna Montonen
Nimi
Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc

21.8.2025
Päivämäärä

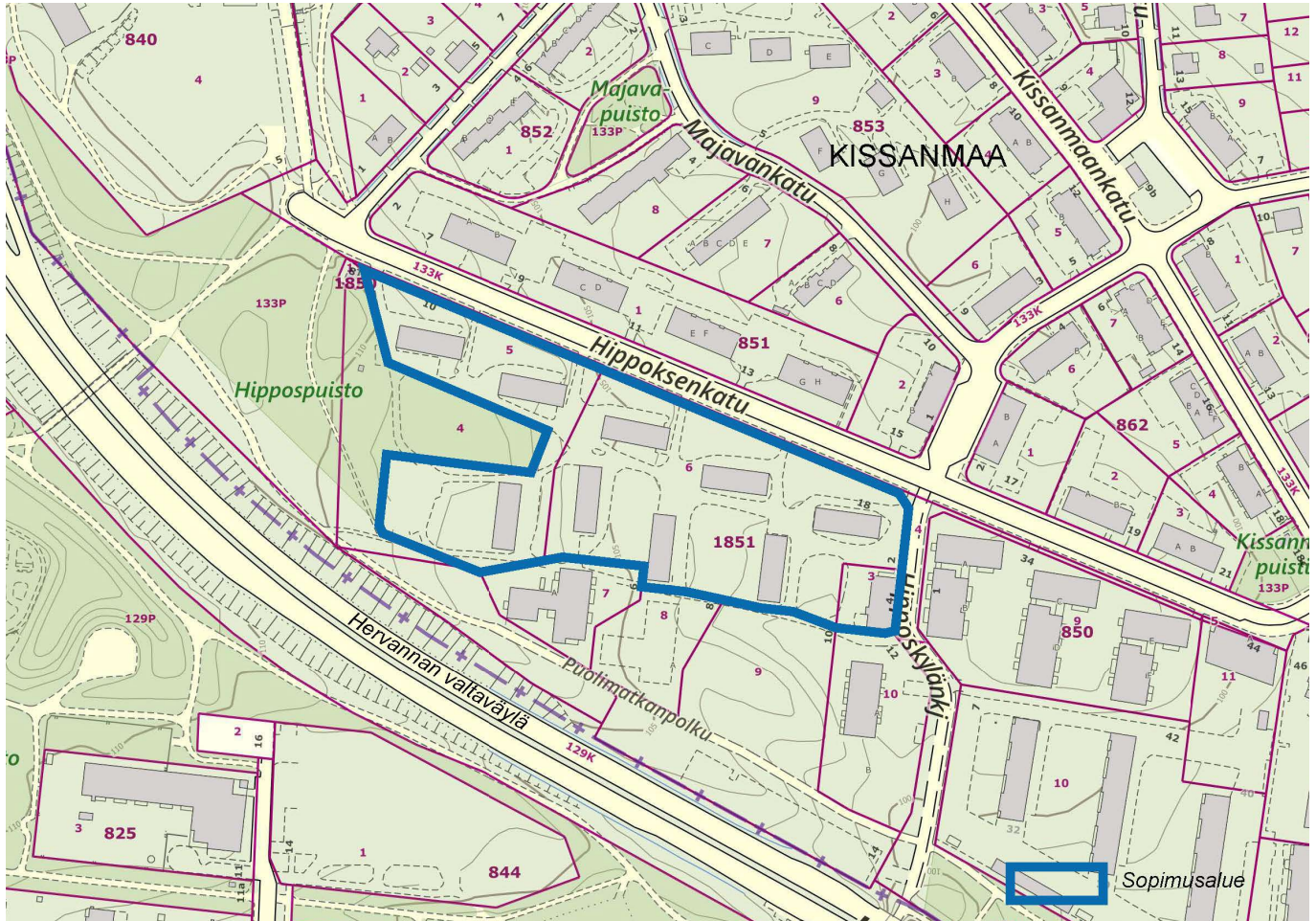
Dokumenttien aitouden varmentaminen

Prosessin luontihetkellä 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=JYYfh5YokFAMbBSBVWpFMnRBUGXPdVG2hSLcbsqaJwpBXNRV>



SOPIMUS ASEMAKAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISEKSI (Asemakaava 9040)



Sopimusalue.

1. Sopijapuolet

I Tampereen kaupunki (jäljempänä kaupunki)

Konsernihallinto / Kaupunkiympäristön palvelualue / Asemakaavoitus
Frenckellinaukio 2 B
PL 487
33101 TAMPERE
Yhteyshenkilö: Asemakaavapäällikkö vs. Hanna Montonen

II Muut sopijapuolet

Sopijapuolen nimi (jäljempänä vuokraoikeuden haltija)

Tampereen Vuokra-asunnot Oy (TVA)
Puutarhakatu 8
33210 Tampere,



Y-tunnus: 1611289-1

Yhteyshenkilö: Kiinteistöpäällikkö Mikko Töyrylä,
puh. 050 552 6102, mikko.toyryla@tampere.fi

Pirkan Opiskelija-asunnot Oy (POAS Oy)

Sorsapuisto 1

33500 Tampere

Y-tunnus: 0211539-7

Yhteyshenkilö: Toimitusjohtaja Timo Jokinen,
puh. 010 341 6601, timo.jokinen@poas.fi

3.9.2024 päivätyllä valtakirjalla Pirkan Opiskelija-asunnot Oy on valtuuttanut Tampereen Vuokra-asunnot Oy / Mikko Töyrylän hoitamaan puolestaan asemakaavan muutoshakemukseen liittyvät kaikki tehtävät.

2. Sopimuksen kohde

Vuokraoikeuden haltijat ovat tehneet aloitteen (Dno TRE:3521/10.02.01/2024) asemakaavan muuttamisesta Kissanmaan kaupunginosassa liitekartan osoittamalle sopimusalueelle. Hipposkylän huonokuntoisten puurakennusten korvaamista tutkitaan asemakaavalla. Kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten häviäminen korvataan tavalla, joka tuo lisäarvoa alueelle ja turvaa arvokkaan ympäristön arvojen säilymisen mahdollisimman suurelta osin. Sopimusalueen kokonaispinta-ala on n. 1,9 ha. Sopimusalue käsittää seuraavien vuokraoikeuksien haltijoiden alueet:

Tampereen Vuokra-asunnot Oy, 63,3 % suunnittelualueesta:

837-133-1851-3	795 m ²
837-133-1851-6	11 386 m ²

Pirkan Opiskelija-asunnot Oy 36,7 % suunnittelualueesta:

837-133-1851-5	7 057 m ²
----------------	----------------------

3. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Kaupungin on alueidenkäyttölain mukaisesti huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta ja rakentamisen ohjauksesta alueellaan. Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

Asemakaavamuutoksen liitteenä hakijat ovat esittäneet viitesuunnitelman, haitta-ainekartoituksen sekä kuntoselvityksiä, joissa on osoitettu rakennusten kunnon olevan poikkeuksellisen huono. Viitesuunnitelmas-



sa olevat, asemakaavassa suojellut rakennukset, on esitetty korvattavaksi vastaavan kokoisilla uusilla asuinrakennuksilla.

Tämän sopimuksen tarkoituksena on määritellä sopijapuolten tehtävä- ja kustannusjako sopimuksen kohteena olevan alueen kaavoituksen valmistelussa. Sopimuksella sovitaan ulkopuolisten asiantuntijoiden käyttämisestä kaavoituksessa sekä siitä aiheutuvien kustannusten korvaamisesta.

Ennen asemakaavan hyväksymiskäsittelyä vuokraoikeuksien haltijoiden tulee kirjallisesti sitoutua tekemään uusi asemakaavamuutoksen mukainen maanvuokrasopimus.

4. Asemakaavan laatimisprosessi

Asemakaavan laadinnassa on noudatettava alueidenkäyttölain velvoittavia säännöksiä. Näistä velvoittavista määräyksistä ei voida tällä sopimuksella poiketa.

Kaupunki ohjaa ja valvoo asemakaavan valmistelua, kaavoitusprosessin oikeellisuutta sekä kaavan sisältöä. Kaupunki arvioi kaavan sisällön ja asiakirjojen valmiusasteen riittävyyden kussakin kaavavaiheessa. Asemakaavan valmisteluvaiheen aineiston kuuluttamisen sekä nähtävälle asettamisen ja siihen tarvittavan materiaalin ratkaisee lopullisesti kaupunki. Asemakaavaehdotuksen lopullisen sisällön ja laadun ratkaisee kaupunki.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että sopimuksella käynnistyvä asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen. Mikäli näin kävisi, ei sopijapuolilla ole tässä tapauksessa mitään vaatimuksia kaupunkia kohtaan.

5. Tavoiteaikataulu

Kohteena olevan alueen kaavoitus on asemakaavoitusohjelman kohde. Tavoiteaikataulu kulloinkin voimassa olevan asemakaavoitusohjelman mukaisesti. Asemakaavoitusohjelma laaditaan vuosittain.

6. Yhteinen Ohjausryhmä

Kaavatyölle perustetaan yhteinen ohjausryhmä. Vuokraoikeuden haltijoilla, kaavan hakijoilla on oikeus osallistua ohjausryhmään tai asettaa siihen edustajansa.

7. Suunnittelu- ja selvitystyön tilaaminen

Kaupunki tilaa sekä asemakaavasunnittelun että siihen liittyvät selvitykset pääosin ulkopuolisilta asiantuntijoilta. Vuokraoikeuden haltija tilaa tarvittavan viitesuunnittelun.



Kaavoituksen suunnittelijavalinnat ja suunnitteluun liittyvien selvitysten tarve arvioidaan etukäteen yhdessä sopijaosapuolten kesken. Asia käsitellään yhteisessä ohjausryhmässä. Mikäli jo laadittuja selvityksiä on tarpeen kaavaprosessin aikana täydentää, asiasta sovitaan ohjausryhmässä. Suunnittelijan ja selvityksen laatijan pätevyyden ja kokemuksen ko. hankkeeseen ratkaisee kaupunki.

8. Maksut / kustannusjako

A:

Muu sopijapuoli vastaa kaikista asemakaavan laatimiseen liittyvistä suunnittelu- ja selvityskustannuksista, joita ovat mm. konsulttikustannukset, tarvittavien selvitysten ja vaikutusten arvioinnin kustannukset.

B:

Suunnittelu- ja selvityskustannukset jaetaan ja laskutetaan sopijapuolien kesken seuraavasti:

Tampereen Vuokra-asunnot Oy, 63,3 %

Pirkan Opiskelija-asunnot Oy 36,7 %

Kaupunki perii muilta sopijapuolilta lisäksi kaupungin tällä hetkellä voimassa olevan taksan mukaisesti asemakaavan laatimisesta aiheutuneet kustannukset (perusmaksu ja kuulutuskulut). Taksan on hyväksynyt Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunta 16.11.2021. Vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavamuutoksen laatimisesta koituvat kustannukset peritään toteutuneiden tuntien mukaisesti seuraavan tuntiveloitushinnoittelun perusteella:

- suunnittelun johto, 94 €/h
- kaavasuunnittelu, 79 €/h
- avustavat tehtävät, 54 €/h
- kuulutuskuluina kuulutuskerralta on 350 €

Kaupunki laskuttaa muilta sopijapuolilta edellä mainitut taksaan perustuvat kustannukset kahdessa vaiheessa sovitun kustannusjaon mukaisesti kaavan valmisteluvaiheen ja ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen.

Kaupunki laskuttaa konsulteilta tilattavan kaavasuunnittelun kustannukset sekä konsulteilla teetettävien erillissuunnitelmien ja selvitysten kustannukset muilta sopijapuolilta kahdessa vaiheessa sovitun kustannusjaon mukaisesti kaavan valmisteluvaiheen ja ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen.

Sopijapuolet vastaavat kustannuksista myös siinä tapauksessa, että laaditut kaavasuunnitelmat eivät etenisi lopulliseen kaavan hyväksy-



mispäätökseen taikka että suunniteltu kaava ei muusta syystä tulisi voimaan.

9. Oikeudet valmistelumateriaaliin

Sopijapuolilla on rajoittamaton oikeus käyttää ja muutoinkin hyödyntää sekä edelleen luovuttaa sopimuksen myötä syntyvää hyväksyttyä valmistelumateriaalia joko kokonaan tai osittain riippumatta siitä, miten pitkälle kaavaprosessissa edetään.

10. Muut ehdot

Sopijapuoli ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman kaupungin suostumusta. Mikäli sopijapuoli luovuttaa sopimusalueella sijaitsevan kiinteistönsä osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, vastaa sopijapuoli edelleen kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista, ellei luovutuskirjassa ole siirretty tätä sopimusta kolmannelle ja kaupunki ole hyväksynyt tätä sopimuksen siirtoa.

Tämä sopimus sitoo muita sopijapuolia heti ja kaupunkia lopullisesti, kun kaupungin sopimusta koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

Tämä sopimus on laadittu kolmena (3) samansisältöisenä kappaleena, yksi kullekin sopijapuolelle.

Tampereella elokuun 21. päivänä 2025

Sopijapuoli

Sopijapuoli

Toimitusjohtaja
Marko Salonen
Tampereen Vuokra-asunnot Oy

Toimitusjohtaja
Timo Jokinen
Pirkan Opiskelija-asunnot Oy

Tampereen kaupunki

Asemakaavapäällikkö vs.
Hanna Montonen

Liitteet:

Liite 1: Valtakirja (3.9.2024)

VALTAKIRJA

VIITE: TRE: 3521/10.02.01/2024

Valtuutamme Tampereen Vuokra-asunnot Oy/ Mikko Töyrylän hoitamaan puolestamme Hippoksenkatu 10 ja 18 asemakaavan muutoshakemukseen liittyvät kaikki tehtävät.

Tampereella 3.9.2024



Timo Jokinen
Toimitusjohtaja
Pirkan Opiskelija-asunnot Oy -POAS Oy