

Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

Dokumentti

Yhteistyösopimus_Sarvijaakonkatu
.pdf

Tiedosto

c58d32808f3b7641052cbe2a63f1f2cc46a5fcc315694facae2a48c425440405635d6
29674611f99f3c33e53cf3b67d528e5a2375223ccb7ffeff0825c15d802

Tarkistesumma

Allekirjoittajat

Juha Reita Yli-Rajala

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: Genericoidc

15.4.2026

Päivämäärä

Mikko Henriikki Isoniemi

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: Genericoidc

15.4.2026

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=UxQwLbFJePySfd9F2e1qor0Hq1cQySVzp8UOmQ7j0YO4dREoB>

YHTEISTYÖSOPIMUS

OSAPUOLET

- I Tampereen kaupunki, y-tunnus: 0211675-2
PL 487
33101 Tampere,
jäljempänä kaupunki
- II Kiinteistö Oy Sarvijaakonkatu 32, y-tunnus: 0863907-9
c/o Pamis
Sarvijaakonkatu 5 b A
33540 Tampere,
jäljempänä vuokralainen

SOPIMUKSEN KOHTEENA OLEVA ALUE

Sopimusalue käsittää seuraavat kiinteistöt:

Maanomistajana kaupunki:

837-119-886-5, vuokralaisena Kiinteistö Oy Sarvijaakonkatu 32

837-119-886-6

837-119-886-7

837-119-886-8, vuokralaisena Tampereen Energia Sähköverkko Oy

Noin 7343 m²:n suuruinen alue kiinteistöstä 837-119-9903-0

Maanvuokralaisena vuokralainen:

837-119-886-5-L1

Sopimusalue on esitetty liitteenä 1 olevassa kartassa. Sopimusalueen kokonaisala on noin 31 673 m².

SOPIMUKSEN TAUSTA

Sopimusalue sijaitsee Kalevanrinteessä Sarvijaakon- ja Rieväkadun lounaiskulmalla. Vuokralaisen hallinta-alueella sijaitsee 1980- ja 2000-luvulla rakennetut kaksi liike- ja toimistorakennusta. Sopimusalueella on myös muita rakennuksia ja rakennelmia. Tonteille 7 ja 8 kohdistuu myös vuokraoikeuksia, joiden osalta kaupunki pyrkii purkamaan sopimukset sopimusalueelta. Sopimusalueella sijaitsee suuri sähköasema ja 110 kv sähkölinja, jotka tulevat siirrettäviksi kaavamuuoksen vuoksi. Vuokralainen on tehnyt viitesuunnitelman koskien sopimusaluetta. Tehtyä viitesuunnitelmaa on kommentoitu asemakaavoitusyksikön toimesta. Asemakaavoitusyksikön ja kiinteistötoimen suhtauduttua alueen kehittämiseen myönteisesti on vuokralainen tehnyt aloitteen asemakaavamuutoksesta 13.12.2017. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 13.6.2022 maapolitiikan linjaukset, jonka kohdassa 3.2.3 Hankekehittäminen täydennysrakentamisessa todetaan, että kaupunki pyrkii edistämään yhdyskuntarakenteen tiivistämistä ja kasvun suuntaamista ensisijaisesti joukkoliikennevyöhykkeelle ja aluekeskuksiin.

Vuokralaisen hallitseman alueen kaavamääräyksen salliessa pääosin muuta rakentamista kuin asumista pidättää kaupunki maapoliittisen ohjelman, 3.2.3 Hankekehittäminen, mukaisesti hankkeesta ensisijaisesti noin n. 1/3 syntyvästä rakennusoikeudesta luovutettavaksi MAL- sopimuksen mukaiseen kohtuuhintaiseen ja monipuoliseen asuntotuotantoon. Vuokralainen ja toteuttaja osallistuu asemakaavamuutoksen kehittämiseen omalla panostuksellaan ja riskillään. Tällöin osa tonteista tai rakennusoikeudesta voidaan luovuttaa hankekehittäjälle. Luovutettava määrä arvioidaan tapauskohtaisesti. Laadittavan asemakaavan rajaus voi olla laajempi kuin tämän sopimuksen mukainen sopimusalue.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä yhteistyösopimuksella sovitaan sopimuksen kohteena olevan maa-alueen kehittämisestä. Yhteistyösopimus toimii myös kaavoituksen käynnistämissopimuksena.

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

Kaupunki ja vuokralainen kehittävät aluetta yhteistyössä.

Vuokralaisen tavoitteena on mahdollistaa sopimusalueelle asumista.

Kaupunki näkee, että yhdessä muiden osapuolten kanssa aluetta kehittämällä voidaan alueen maankäyttöä tehostaa ja saavuttaa niin taloudellisesti kuin myös kaupunkikuvallisesti laadukas suunnitelma. Kaupungin tavoitteena on, että kehitettävälle alueelle muodostuu asuinrakentamista ja jonkin verran liiketilaa.

Tavoitteena on saada alueelle myös kohtuuhintaista asuntotuotantoa. Koko alueen asuntokokojakauman tulee olla monipuolista.

Maankäytön muuttaminen sopimusalueella pääosin asumisen mahdollistavaksi tukee kaupungin strategisia kasvutavoitteita.

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 kaupungin ja vuokralaisen kesken niiden hallinnassa olevien alueiden pinta-alojen suhteessa seuraavasti:

Osapuolten hallinnassa olevien alueiden pinta-alat sopimusalueella:

- Kaupunki: noin 20717 m², eli noin 65,4 %
- Vuokralainen: noin 10956 m², eli noin 34,6 %

Asemakaavaa varten vaadittavien selvitysten riittävyttä ja sisältöä ohjaa kaavoitus. Asemakaavoitus tilaa kaavoitusta varten tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat, ellei toisin sovita. Vuokralainen vastaa aiemmin laatimansa viitesuunnittelun kustannuksista. Kaupunki tilaa viitesuunnitelman koko kaava-alueen koskien ja laskuttaa selvitykset ja viitesuunnittelun kustannukset niiden valmistuttua osapuolilta edellä mainitun jaon mukaisesti. Osapuolet voivat tehdä halutessaan lisäksi omaa suunnittelua kustannuksellaan. Osapuolet vastaavat laatimansa viitesuunnitelman sekä tilaamiensa omiin rakennuksiin kiinteistöihin kohdistuvien tutkimusten ja selvitysten kustannuksista. Osapuolten mahdollisesti 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 kumpikin hallinnassaan olevien alueidensa osalta. Selvyyden 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 purkaminen

Osapuolet vastaavat hallinta-alueellaan sijaitsevien rakennuksien sekä rakenteiden maanalaisten ja maanpäällisten purkamisista ja niistä aiheutuvista kustannuksista poislukien sähköaseman ja 110 kv:in sähkölinjan siirtokustannukset.

Mahdolliset runkojohtosiirrot, sähköaseman ja 110 kv sähkölinjan siirtokustannukset

Vuokralainen ja kaupunki vastaavat sopimusalueella sijaitsevien ja hankkeen rakentamisen mahdollistavien runkojohtojen, sähköaseman yms. siirroista aiheutuvista kustannuksista pinta-alan perusteella saamiensa rakennusoikeuksien suhteessa. Alueella olevan sähköaseman ja 110 kv sähkölinjan siirto edellyttää

toimenpiteitä merkittävästi myös sopimusalueen ulkopuolella ja myös nämä sopimusalueen ulkopuoliset kustannukset kuuluvat tämän sopimuksen mukaisiin siirtokustannuksiin rakenteiden, rakennusten ja rakennelmien purkamisen ja rakentamisen yms. osalta. Vuokralaisen osalta sähköaseman ja 110 kV sähkölinjan siirrosta aiheutuvat johtosiirtokustannukset ovat enintään 810 000 euroa (alv 0 %), voimassaoleva arvonlisävero lisätään perittävään kustannukseen.

Mahdolliset johtosiirrot toteutetaan kaupungin erikseen hyväksymien suunnitelmien ja aikataulujen mukaisesti.

SOPIMUSALUEELLE KOHDISTUVAT VUOKRAOIKEUDET

Merkitään tiedoksi, että sopimusalueelle kohdistuu alla luetellut maanvuokrasopimukset Kiinteistö Oy Sarvijaakonkatu 32:n vuokraoikeuden lisäksi:

Tunnus	Vuokralainen	Vuokra-aika päätyy
837-119-886-8-L1	Tampereen Sähköverkko Oy	3.1.2047

RAKENNUSOIKEUDEN LUOVUTUS

Asemakaavamuutoksen myötä muodostuville tonteille laaditaan uudet pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset, kun asemakaavamuutos on saanut lainvoiman ja tontit on rekisteröity. Kaupunki luovuttaa alueelle asemakaavamuutoksella syntyvän rakennusoikeuden vuokraamalla rekisteröidyn tontin luovutusajankohdan mukaisella markkina-arvolla vuokralaiselle tai vuokralaisen nimeämälle taholle. Pitkäaikaisella korkotukilainalla toteutettavaan tuotantoon tulevat tontit luovutetaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen vahvistamin hinnoin.

Asemakaavamuutoksessa sopimusalueelle syntyvä rakennusoikeus jakautuu osapuolten kesken niiden hallitsemien alueiden pinta-alojen suhteessa, siten että vuokralaisen hallitseman alueen saamasta rakennusoikeudesta kaupunki pidättää noin 1/3-osan. Osapuolten hallitsemien alueiden pinta-alat, prosenttiosuudet ja rakennusoikeuden jakautuminen on esitetty alla olevassa laskelmassa:

- Kaupunki: noin 20 717 m², eli noin 65,4 % (josta vähennetään asemakaavamuutoksella muodostuvat yleiset katualueet, kun ne palvelevat pääosin muuta tarvetta kuin sopimusaluetta),

- Vuokralainen: noin 10 956 m², eli noin 34,6 %, josta vähennetään kaupungin pidättämä rakennusoikeus (pidätys on noin 1/3- osaa).

Asemakaavamuutoksessa mahdollinen sopimusalueen ulkopuolelle syntyvä rakennusoikeus on yksin kaupungin.

Edellä mainitun lisäksi kaupunki luovuttaa asemakaavamuutoksella syntyvästä rakennusoikeudesta noin 7.000 rakennusoikeuden kerrosneliometriä vuokraamalla rekisteröidyn tontin/rekisteröidyt tontit luovutusajankohdan mukaisella markkinavuokralla vuokralaisen nimeämälle taholle. Toteutussopimuksessa sovitaan tarvittaessa tontinluovutusten vaiheistamisesta. Vuokralaisen tulee nimetä taho, jolle rakennusoikeus luovutetaan toteutussopimuksessa. Taho, jolle rakennusoikeus luovutetaan, on velvollinen rakentamaan saamansa rakennusoikeuden sekä laatimaan koko aluetta koskevan pysäköinnin, kortteleiden yhteisiä piha-alueita ja muita yhteisten toimintojen toteutusta varten tarvittavat sopimus- ja suunnitelmaluonnokset asemakaavan saatua lainvoiman. Lisäksi tahon jolle vuokraoikeus luovutetaan tulee ottaa vastuu alueelle mahdollisesti toteutettavan pysäköintilaitoksen rakentamisesta, pysäköintilaitoksesta pysäköintipaikkoja ottavat sitoutuvat maksamaan paikoista openbook-periaatteen mukaisen hinnan toteuttajalle. Pysäköinnistä ja sen toteuttamisesta sovitaan tarkemmin toteutussopimuksessa.

Asemakaavamuutoksessa mahdollinen sopimusalueen ulkopuolelle syntyvä rakennusoikeus on yksin kaupungin.

Vuokrattavan rakennusoikeuden sijoittuminen tarkennetaan kaavaehdotusvaiheessa laadittavassa toteutussopimuksessa ja luovutettaville tonteille asetetaan rakentamisvelvoite, vuokrausajataulu ja maanvuokrasopimusehdot kaupungin tavanomaisten tontinluovutusehtojen mukaisesti. Vuokralainen sitoutuu mahdollisesti kaupungilta vuokraamalleen rakennusoikeudelle toteuttamaan asuntojakaumaltaan monipuolista, kaupungin asuntopolitiikan tavoitteet toteuttavaa asuntotuotantoa. Vuokralaiselle luovutettava rakennusoikeus toteutetaan vapaarahoitteisena asuntotuotantona. Hankkeen toteuttajan tulee noudattaa kaupungin asettamia asuntokokojakauma tavoitteita. Asuntokokojakauma tavoitteet määritellään kaupungin toimesta ja niistä sovitaan myöhemmin laadittavissa sopimuksissa. Asuntokokojakauman varmistamiseksi asetetaan sopimussakko laadittaviin sopimuksiin.

Luovutuksesta, rakennusoikeuden arvosta, sekä tarkemmasta toteuttamisaikataulusta sovitaan erikseen toteutussopimuksessa 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. Vuokralaisen 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 vuokralaista 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

Kiinteistö Oy Sarvijaakonkatu 32

Mikko Isoniemi

toimitusjohtaja

Sopimusalue

