



Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

Dokumentti

9015 Yhteistyösopimus_Atala
lop.pdf

Tiedosto

0a90336a0776060dac7441eff07dd057423aaea710e924ab76e37ac20dcc9618d7d
13ff345ecec9ec4c67075e0768efc947a4c83b3ec2474049ba9b77835711

Tarkistesumma

Allekirjoittajat

Yli-Rajala Juha Reita

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: Genericoidc

21.11.2024

Päivämäärä

Petri Kristian Salminen

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: Genericoidc

20.11.2024

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=Kth5KfABAsz6XxKRRcAG6Rjws2YKHOjL2xnT5tnk2nGvYcx1KL>

YHTEISTYÖSOPIMUS

OSAPUOLET

- I Tampereen kaupunki, y-tunnus: 0211675-2
PL 487
33101 Tampere,
jäljempänä kaupunki
- II Kiinteistö Oy Atalan Liikekeskus, y-tunnus: 0677456-8
c/o Retta Isännöinti
Pyhäjärvenkatu 5 A
33200 Tampere,
jäljempänä Liikekeskus

SOPIMUKSEN KOHTEENA OLEVA ALUE

Sopimusalue käsittää seuraavat kiinteistöt:

Maanomistajana kaupunki:

837-31-6847-4

osa kiinteistöstä 837-584-7-0 Kenkiraja

Maanomistajana:

837-31-6847-5, Kiinteistö Oy Atalan Liikekeskus

Sopimusalue on esitetty liitteenä 1 olevassa kartassa. Liitteeseen 1 on merkitty Liikekeskuksen omistama sopimusalueen osa ja kaupungin omistama sopimusalueen osa.

SOPIMUKSEN TAUSTA

Sopimusalue sijaitsee Atalassa Aitolahdentie, Nikinväylän, Pulkkakadun ja rajaamalla alueella. Etelässä sopimusalue rajautuu kaupungin omistamaan rakentamattomaan tonttiin. Liikekeskuksen tontilla sijaitsee 80-luvulla rakennettuja rakennuksia. Liikekeskuksen tontin rakennuksissa on päivittäistavarakauppa, seurakunnan toimintoja, palveluliiketilaa ja päiväkotirakennus, joka ei ole käytössä.

Kaupungin omistamalla ja hallitsemalla sopimusalueella ei ole rakennuksia.

Liikekeskus on tehnyt viitesuunnitelman koskien sopimusaluetta. Tehtyä viitesuunnitelmia on kommentoitu asemakaavoitusyksikön toimesta. Asemakaavoitusyksikön ja kiinteistötoimen suhtauduttua alueen kehittämiseen myönteisesti on Liikekeskus tehnyt aloitteen asemakaavan muutoksesta 16.5.2024

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä yhteistyösopimuksella sovitaan sopimuksen kohteena olevan maa-alueen kehittämisestä. Yhteistyösopimus toimii myös kaavoituksen käynnistämissopimuksena. Tällä sopimuksella osapuolet sitoutuvat kehittämään sopimusaluetta yhdessä kiinteistörajoista välittämättä.

Tällä sopimuksella sovitaan yhteistyön keskeisistä tavoitteista, ehdoista ja osapuolten tehtävistä sekä kustannustenjaosta suunnitteluvaiheessa, investointikustannuksista sekä sovitaan asemakaavamuutoksella muodostuvan rakennusoikeuden jakautumisen 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 Liikekeskus kehittävät aluetta yhteistyössä.

Liikekeskuksen tavoitteena on mahdollistaa sopimusalueelle asuin-, liike- ja palvelurakentamiseen tarkoitettua rakennusoikeutta, laadittujen viitesuunnitelmien mukaisesti.

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 saada alueelle viitesuunnitelmien osoittama määrä monipuolista asuinrakentamista sekä liiketilaa. Kaupungin palveluverkon edellyttämä

tavoite on, että kehitettävälle alueelle mahdollistetaan 120 paikkaisen päiväkodin rakentaminen. Päiväkodin rakennusoikeus on tarkoituksenmukaista sijaita omalla tontilla, jonka omistaja on kaupunki.

Asumisen lisääminen alueella tukee kaupungin strategisia kasvutavoitteita.

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 ja kiinteistönmuodostamisesta perittävistä maksuista. Kaavoituksessa käytettävä taksa määräytyy asemakaavan muutoshakemuksen saapumispäivän mukaan. Kaavoituksen kustannukset jaetaan osapuolten kesken seuraavasti:

Osapuolten kesken suoritettava kustannusjako koko kaava-alueella koskien:

- Kaupunki: pinta-ala noin 4505 m², eli noin 24,1 %
- Liikekeskus: pinta-ala noin 14185 m², eli noin 75,9 %

Asemakaavaa varten vaadittavien selvitysten riittävyttä ja sisältöä ohjaa kaavoitus. Asemakaavoitus tilaa kaavoitusta varten tarvittavat selvitykset. **Kaupunki tilaa viitesuunnitelman koko kaava-alueella koskien puitesopimuskumppaneiltaan ja laskuttaa selvitykset ja viitesuunnittelun kustannukset niiden valmistuttua osapuolilta edellä mainitun jaon mukaisesti.** Osapuolet voivat lisäksi tehdä omaa suunnittelua kustannuksellaan. Liikekeskuksen 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 hallinnassaan olevien alueidensa osalta. Selvytyden 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 purkamisista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

Mahdolliset johtosiirrot

Osapuolet vastaavat sopimusalueella mahdollisesti sijaitsevien johtojen, muuntamoiden yms. siirroista saamiensa rakennusoikeuksien suhteessa.

Mahdolliset johtosiirrot toteutetaan kaupungin erikseen hyväksymien suunnitelmien ja aikataulujen mukaisesti.

RAKENNUSOIKEUDEN LUOVUTUS

Asemakaavamuutoksessa sopimusalueelle syntyvä rakennusoikeus jakautuu osapuolten kesken niiden omistamien alueiden pinta-alojen suhteessa. Jaettavan rakennusoikeuden määrää laskettaessa, vähennetään kaupungin pinta-alasta sille asemakaavamuutoksessa mahdollisesti muodostuvien yleisten katualueiden pinta-ala, kun ne palvelevat pääosin muuta tarvetta kuin sopimusaluetta. Sopimusalueen kokonaisala on noin 18690 m². Osapuolten omistamien alueiden pinta-alat, prosenttiosuudet ja rakennusoikeuden jakautuminen on esitetty alla olevassa laskelmassa:

Rakennusoikeuden jakautuminen sopimusalueella osapuolten kesken:

- Kaupunki: pinta-ala noin 4505 m², eli noin 24,1 %
- Liikekeskus: pinta-ala noin 14185 m², eli noin 75,9 %

Asemakaavamuutoksessa osoitettujen eri käyttötarkoitusten mukainen rakennusoikeus lasketaan markkina-arvoon suhteutetuilla arvoilla.

Asemakaavamuutoksessa mahdollinen sopimusalueen ulkopuolelle syntyvä rakennusoikeus on yksin kaupungin.

Osapuolten omistukseen tulevan rakennusoikeuden sijoittuminen tarkennetaan kaavaehdotusvaiheessa laadittavissa toteutussopimuksessa sekä kiinteistöjen tai niiden osien luovutuksilla ja luovutettaville tonteille asetetaan rakentamisvelvoite ja muut sopimusehdot kaupungin tavanomaisten tontinluovutusehtojen mukaisesti. Liikekeskus sitoutuu toteuttamaan asuntojakaumaltaan monipuolista ja kaupungin asuntopolitiikan tavoitteet toteuttavaa asuntotuotantoa. Hankkeen toteuttajan tulee noudattaa kaupungin asettamia asuntokokojakauma tavoitteita. Asuntokokojakauma tavoitteet määritellään kaupungin toimesta ja niistä sovitaan myöhemmin laadittavissa sopimuksissa.

Asuntokokojakauman varmistamiseksi asetetaan sopimussakko laadittaviin sopimukseen, mikäli asuntokokoa on tarpeen ohjata.

Asemakaavaehdotuksen oltua nähtävillä, maanomistus järjestetään toteutussopimuksessa sitovasti sovitun rakennusoikeuden jaon mukaisesti asemakaavaehtoisella kiinteistöjen vaihtokirjalla. Liikekeskus 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.

SOPIMUKSEN IRTISANOMINEN

Osapuolilla on oikeus irtisanoa tämä sopimus päättymään milloin tahansa ennen lopullisen, kaavaluonnoksen tai -ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tehtävän toteutussopimuksen allekirjoittamista. Liikekeskuksen 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.

Sopimuksen voimassaolon päättymisestä huolimatta osapuolet vastaavat sopimuksen voimassaoloaikana syntyneistä kaavoituskustannuksista edellä sovitun mukaisesti.

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

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Sopimus allekirjoitetaan sähköisesti, päiväys kansilehdellä.

TAMPEREEN KAUPUNKI

Juha Yli-Rajala

Konsernijohtaja

KIINTEISTÖ OY ATALAN LIIKEKESKUKSEN PUOLESTA

Petri Salminen

Hallituksen puheenjohtaja

Liite 1.

