

AIESOPIMUS TAMPEREEN ASEMAKESKUKSEN KEHITTÄMISESTÄ

1. OSAPUOLET

1.1	Tampereen kaupunki osoite: PL 765, 33101 TAMPERE (jäljempänä ”Kaupunki”)	Y-tunnus 0211675-2
1.2	Liikennevirasto osoite: PL 33, 00521 HELSINKI (jäljempänä ”LiVi”)	Y-tunnus 1010547-1
1.3	Senaatti-kiinteistöt osoite: PL 237, 00531 HELSINKI (jäljempänä ”Senaatti”)	Y-tunnus 1503388-4
1.4	VR Yhtymä Oy osoite: PL 488, 00101 HELSINKI (jäljempänä ”VR”)	Y-tunnus 1003521-5
	Jäljempänä yhteisesti ”Osapuolet”	

2. SOPIMUKSEN TAUSTA

Tampereen aseman 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 Osapuolet ovat valmistelleet alueen kehittämistä asemakeskukseksi ja tämän valmistelun osana muun muassa järjestäneet Tampereen asemakeskuksen suunnittelukilpailun 2014.

Yhteistyön jatkamiseksi ja konkretisoimiseksi Osapuolet ovat tehneet tämän aiesopimuksen jäljempänä sanottujen alueen suunnitteluun ja toteuttamiseen liittyvien jatkoselvitysten ja yleissuunnitelman laatimisen sekä alueen kehittämisen, kaavoituksen ja päätöksenteon pohjaksi.

3. ALUEIDEN MÄÄRITELMÄT

Sopimusalueella tarkoitetaan aluetta, joka muodostuu osapuolten omistamista, liitekarttaan merkityistä kiinteistöistä (liitekartta 1, jäljempänä "Sopimusalue").

Sopimusalue muodostaa alueen asuin- ja liikerakennuksista, mahdollisista kansi- ym. rakenteista, pysäköinnistä ja liikenneyhteyksistä ym. koostuvan Asemakeskuksen (jäljempänä "Asemakeskus"), jonka keskeisen osan muodostaa eri liikennemuodot yhdistävä Matkakeskus (jäljempänä "Matkakeskus"). Matkakeskus käsittää eri liikennemuotoja palvelevat yleisölle avoimet asema-, terminaali- ym. tilat ja niihin välittömästi liittyvät kulkuyhteydet.

Suunnittelualueella tarkoitetaan aluetta, joka muodostuu Sopimusalueesta sekä siihen kuulumattomista, mutta siihen välittömästi liittyvistä liitekarttaan merkityistä yksityisistä alueista (liitekartta 1, jäljempänä "Suunnittelualue").

Yksityiset alueet, Sorin sillan eteläpuoli ja ympäröivät alueet eivät ole allekirjoitushetkellä Sopimusaluetta, mutta ne otetaan tarvittavassa määrin huomioon suunnittelussa ja liitetään tarvittaessa kiinteistökohtaisin sopimuksin myöhemmin tämän sopimuksen mukaisen selvitystyön ja kaavoituksen valmistelun piiriin.

4. SOPIMUKSEN TARKOITUS JA LÄHTÖKOHDAT

Tämän aiesopimuksen tarkoituksena on toteuttaa suunnitteluprosessi, jossa selvitetään Asemakeskuksen toteutusedellytykset ja tehdään alustava suunnittelu Sopimusalueelle kaavoitusta varten.

Tällä aiesopimuksella järjestetään Osapuolten yhteistyö Suunnittelualueen suunnittelun käynnistämiseksi sekä kaavoitus- ja toteutusedellytysten ja -vaihtoehtojen selvittämiseksi.

Osapuolet sitoutuvat tällä aiesopimuksella yhteistyössä myötävaikuttamaan sopimuksessa sanottujen tavoitteiden toteuttamiseen. Jatkotoimenpiteistä sovitaan kohdan 9. mukaisella yhteistyösopimuksella.

Osapuolet tunnistavat Asemakeskuksen merkityksen kaupungin ja alueen kehittämisen sekä liikennejärjestelmän toimivuuden kannalta strategisena, mahdollisimman nopeasti toteutettavana projektina. Kaupunki vastaa asemakaavaprosessin eteenpäin viemisestä ja pyrkii viemään Asemakeskuksen kaavaohjelmiin. Tällä sopimuksella ei sovita tulevan kaavan sisällöstä.

Osapuolet toteavat, että tämä sopimus toteuttaa osaltaan MAL-sopimuksen tavoitteiden toteuttamista.

5. YHTEISTYÖN TAVOITTEET

Kaikki Osapuolten omistamat Suunnittelualueen kiinteistöt sisällytetään yhteiseen selvitys- ja suunnittelutyöhön, jota tarkastellaan kokonaisuutena omistus- ja kiinteistörajoista riippumatta kaavoituksessa ja muussa valmistelutyössä. Rakennusoikeus allokoidaan koko Suunnittelualueen suunnittelutavoitteiden toteuttamisen kannalta optimaalisella tavalla nykyisille kiinteistöille. Tuleva tonttijako tehdään nykyomistuksesta riippumattomasti toiminnallisten tavoitteiden mukaiseksi.

Tavoitteena on, että Asemakeskuksen toteuttaminen on kaikille Osapuolille taloudellisesti kannattavaa ja toteutuksessa huomioidaan Osapuolille Asemakeskuksen toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset oikeudenmukaisesti eli syntyvien hyötyjen ja arvonnousujen sekä toisaalta kustannusten nettovaikutukset huomioon ottaen. Sopimusaluetta kokonaisuutena koskevat infrarakentamisen kustannukset ja toisaalta realisoinneista syntyvät tulot ja arvonnousut sovitaan Yhteistyösopimuksessa.

Osapuolen lopullisena tavoitteena on toteuttaa Suunnittelualueelle Osapuolten kannalta taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ja toiminnallisesti korkeatasoinen Asemakeskus.

Asemakeskuksen valmistelussa, suunnittelussa ja toteutuksessa noudatettavat periaatteet ovat seuraavat:

- Kehittää Sopimusalueesta kokonaistaloudellisesti kannattavasti korkeatasoinen Asemakeskus eri liikennemuotojen solmukohtana ja tärkeänä osana Tampereen elinvoimaisen keskustan kehitystä sekä joukkoliikenteen toimintaedellytysten ja palvelujen parantamista;
- Luoda edellytykset kaavoitukselle ja Sopimusalueen asunto-, palvelu- ja työpaikkarakentamisen käynnistämiseksi sekä Osapuolten omistamien kiinteistöjen taloudellisesti kannattavalle realisoinnille;
- Laatia yhteisesti hyväksytyt, kaavoituksen käynnistämisen edellyttämät suunnitelmat sekä tekniset, taloudelliset ja juridiset selvitykset;
- Kehittää suunnitelma, joka mahdollistaa Asemakeskuksen toteutettavuuden, vaihteisuuden, kannattavuuden ja ratkaisun edellyttämien yhdyskuntarakenteen kustannuksien kattamisen.

Suunnittelussa, toteutuksessa ja eri liikennemuotojen kehittämisessä otetaan huomioon kestävä kaupunkikehityksen periaatteet.

Kun tämän aiesopimuksen määrittelemät selvitystyöt on saatu tehtyä, Osapuolilla on tarpeelliset tiedot arvioida Asemakeskuksen toteuttamisen edellytyksiä. Mikäli selvitystyö osoittaa Asemakeskuksen toteuttamiskelpoiseksi, allekirjoittavat Osapuolet Asemakeskuksen toteuttamista koskevan yhteistyösopimuksen ("jäljempänä "Yhteistyösopimus"), jossa sovitaan Osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista Asemakeskuksen toteuttamisen osalta. Tavoitteena on allekirjoittaa Yhteistyösopimus vuoden 2016 aikana. Yhteistyösopimuksessa vahvistetaan yleissuunnittelun pohjaksi valittava

toteutusvaihtoehto.

6. PROJEKTIOORGANISAATION PERUSTAMINEN JA TOIMINTATAVAT

Suunnitteluprojektia johtamaan perustetaan ohjausryhmä, johon jokainen Osapuolista nimeää yhden edustajan ja henkilökohtaisen varamiehen (jäljempänä ”Ohjausryhmä”). Ylintä päätösvaltaa tämän sopimuksen mukaisessa suunnitteluprojektissa käyttää Ohjausryhmä, joka päättää suunnittelu- ja valmistelutyön periaatteet.

Ohjausryhmä valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan. Ohjausryhmä on päätösvaltainen, kun kaikki Osapuolet ovat edustettuina Ohjausryhmän kokouksessa. Päätöksenteko tapahtuu Ohjausryhmässä yksimielisesti.

Ohjausryhmän tehtävänä on varmistaa, että edellä kohdassa 5. sovitut tavoitteet toteutuvat. Ohjausryhmä tekee kaikki sellaiset Asemakeskuksen suunnittelua koskevat päätökset, jotka voivat vaikuttaa tavoitteiden saavuttamiseen taikka joiden aiheuttamista kustannuksista Osapuolet ovat yhteisvastuussa.

Ohjausryhmä hyväksyy suunnitelmat ja sopimukset ennen niiden viemistä Osapuolten päätöksentekoon ja mahdollisesti sen jälkeen kaupungin kaavoitus- ym. organisaation käsiteltäväksi.

Ohjausryhmä vastaa Asemakeskukseen liittyvistä neuvotteluista kolmansien kanssa kuten esim. Suunnittelualueeseen sisältyvien yksityisten kiinteistöjen kanssa tarvittavista sopimusjärjestelyistä ja mahdollisesta kustannusten jaosta.

Ohjausryhmä nimeää projektiryhmän, johon jokainen Osapuoli esittää vähintään yhden jäsenen. Ohjausryhmä määrittelee projektiryhmän tehtävät, nimeää puheenjohtajan ja noudatettavan valmistelu- ja päätöksentekojärjestyksen.

7. TÄMÄN AIESOPIMUKSEN NOJALLA TEHTÄVÄT TOIMENPITEET

Osana tämän aiesopimuksen mukaista suunnittelutyötä analysoidaan Asemakeskuksen toteutusvaihtoehdot, niiden kannattavuus ja eri vaiheiden järjestys.

Ohjausryhmä päättää tämän sopimuksen perusteella tehtävistä selvitys- ym. toimenpiteistä, joita voivat olla mm:

- projektin suunnittelun pohjaksi tehtävien esiselvittelyiden loppuunsaattaminen sisältäen tarvittavat tekniset ym. selvitykset kaavoituksen taustaksi: hallinto-, toteutus- ja sopimusrakenteet, pilaantuneet maa-alueet, hulevesi, melu hiukkas- ym. perusselvitykset
- yleissuunnittelun pohjaksi otettavien vaihtoehtojen läpikäynti, tarkastelu ja arviointi sekä nykyisten suunnitelmien muokkaus

- Asemakeskuksen liittyminen kaupunkirakenteeseen, pysäköinti, huolto ja jätehuoltojärjestelyjen periaatteet ja sijainti
- toteutuksen vaiheistuksen suunnittelu, yhteisten tilojen rakentamisen vaiheistussuunnittelu
- karkeat tuotto- ja kustannuslaskelmat vaihe/kiinteistökohtaisesti
- välitarkastelut suunnittelutilanteesta Ohjausryhmän päätösten mukaisesti, kunkin vaiheen suunnitelman hyväksyntä kehitystyön ja kaavoituksen jatkon pohjaksi
- mahdollisten ohjausryhmän päätöksellä tilattavien muiden kuin kohdassa 7. sanottujen lisäselvitysten kustannusten jaosta sopiminen kiinteistökohtaisesti siltä osin kuin kustannukset eivät sisälly jäljempänä kohdan 8. mukaisesti jaettavaan kustannuksiin
- erillisinvestoinneista ja investointirajanvedosta sopiminen: tämän sopimuksen nojalla suoritettavien suunnittelu- ja selvitystöiden rajauksista suhteessa jonkin yleissuunnittelua tarkemman osan selvityksiin, joiden suunnittelusta vastaa ko. kiinteistö.
- kuvaus suunnitteluprosessista on tämän sopimuksen liite 2. Ohjausryhmä päättää mahdollisista tarkistuksista ko. prosessiin.

8. KUSTANNUSTEN JAKAMINEN

Tällä aiesopimuksella Osapuolet sitoutuvat kattamaan Ohjausryhmän päätösten mukaiset, tämän aiesopimuksen piirissä olevien selvitysten ja suunnitelmien kustannukset. Kustannukset jaetaan seuraavasti:

- Kaupunki: 3/6
- LiVi: 1/6
- Senaatti: 1/6, ja
- VR: 1/6.

Ohjausryhmä päättää käytännön toiminnan järjestämisestä.

Kaupunki vastaa hallinnollisen asemakaavaprosessin kustannuksista.

9. YHTEISTYÖSOPIMUS JATKOVAIHEISTA

Sen jälkeen, kun kohdan 7. mukaiset selvitykset ovat edenneet riittävän pitkälle, Ohjausryhmä toteaa, onko hankkeen etenemiselle edellytykset ja positiivisessa tilanteessa tekee päätöksen Asemakeskuksen toteutuksen osalta valittavasta toteutusvaihtoehdosta.

Kun Asemakeskuksen toteutusvaihtoehto on valittu, Osapuolet laativat Asemakeskuksen toteutusta koskevan Yhteistyösopimuksen, jossa sovitaan yksityiskohtaisesti Asemakeskuksen toteutukseen liittyvistä Osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista. Kukin Osapuoli tekee itsenäisen päätöksen Yhteistyösopimuksen hyväksymisestä tai hylkäämisestä.

Yhteistyösopimuksessa sovitaan mm. seuraavista asiakokonaisuuksista:

- kaavoituksen valmisteluvaiheen käynnistäminen Osapuolten valitseman vaihtoehdon pohjalta (kaavoitusprosessi vaiheittain, ks. liite 2);
- rakennuskelpoiseksi saattamista koskevat toimenpiteet;
- toteutuksen vaiheet ja niiden tavoiteaikataulut;
- kannattavuuslaskenta;
- mahdollisesti tarvittavat erillisinvestoinnit;
- toteutuksen rahoitus ja kustannusjaot;
- toteuttajien hakeminen ja kilpailutus; ja
- kiinteistöjen myyntejä koskevat periaatteet.

10. KIINTEISTÖJEN JA SOPIMUKSEN SIIRTO

Mikäli jokin Osapuolista luovuttaa Sopimusalueella sijaitsevan kiinteistönsä, Osapuolilla on oikeus ja velvollisuus siirtää tämän sopimuksen kiinteistökohtaiset oikeudet ja velvollisuudet kiinteistön luovutuksen yhteydessä.

11. AIESOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Tämä aiesopimus tulee voimaan heti, kun kaikki Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja tämän sopimuksen allekirjoittamisen edellytyksenä olleet ao. hallintoelimien päätökset ovat saaneet lainvoiman.

Aiesopimus on voimassa siihen asti, kun kaikki sen mukaiset toimenpiteet on saatettu loppuun ja Osapuolet ovat tehneet Yhteistyösopimuksen jatko-toimenpiteistä tai Ohjausryhmä toteaa - aiesopimuksen päättyneeksi.

12. VIESTINTÄ

Ohjausryhmä päättää ja järjestää Asemakeskuksen projektin viestinnän ja tiedotuksen julkisuuteen ja sidosryhmille. Ohjausryhmä järjestää tarvittavan yhteydenpidon ja tiedottamisen suunnitteluprosessin etenemisestä kaupungille ym. viranomaisille sekä naapurikiinteistöille. Ohjausryhmä nimeää yhdyshenkilöt, jotka hoitavat tiedottamisen ja yhteistyön erityisesti Suunnittelun alueen yksityisten kiinteistönomistajien sekä muiden Asemakeskuksen projektin yhteistyökumppaneiden ja sidosryhmien kanssa.

13. SALASSAPITO

Osapuolet toteavat, että julkisyhteisöjen tulee noudattaa viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetussa laissa (621/1999) sekä muissa laeissa ja

asetuksissa olevia määräyksiä. Edellä mainittu lainsäädäntö määrittelee sen, mitkä viranomaisen hallussa olevat asiakirjat ovat julkisia ja mitkä salassa pidettäviä. Tämä aiesopimus on julkinen em. säännösten edellyttämässä laajuudessa ja sen käsittelyvaiheissa kuitenkin siten, että sopimuksen valmistelu ja sen mukaisen yhteistyön puitteissa valmistettava aineisto on em. säännösten puitteissa pidettävä salassa siltä osin kuin ne pitävät sisällään luottamuksellisia, liikesalaisuutena pidettäviä tietoja.

14. ERIMIELISYYDET

Tästä aiesopimuksesta ja/tai sen nojalla tehdystä sopimusta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti sopijapuolten yhteisillä neuvotteluilla.

Mikäli em. menettelyllä ei saavuteta sovinnollista ratkaisua, tästä aiesopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

15. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä aiesopimusta on allekirjoitettu neljä (4) samansanaista kappaletta, yksi (1) kullekin sopijapuolelle.

Helsingissä _____.____.2016

TAMPEREEN KAUPUNKI

LIIKENNEVIRASTO

SENAATTI-KIINTEISTÖT

VR-YHTYMÄ OY
