



## Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

### Dokumentti

AK8656\_toteutussopimus\_Takojankatu  
liitteinen.pdf

Tiedosto

c9574c838510e2c47b70dfd6378a91b5618b772b35ef04f448cbeae74322517e23b  
9eb45c4adee1a2172d41dd816df81326cc10c56affc25f87ec6f0e45412b2

Tarkistesumma

### Allekirjoittajat

Teppo Tuure Rantanen

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen  
Allekirjoitustapa: Genericoidc

31.8.2022

Päivämäärä

Antti Veli Palo-Oja

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen  
Allekirjoitustapa: Genericoidc

29.8.2022

Päivämäärä

[REDACTED]

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen  
Allekirjoitustapa: Genericoidc

29.8.2022

Päivämäärä

Esko Ilmari Sivula

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen  
Allekirjoitustapa: Genericoidc

29.8.2022

Päivämäärä

### Dokumenttien aitouden varmentaminen

Prosessin luontihetkellä kaikista allekirjoitukseen liitetystä 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=yLIFENfhvXt0QvrYSuOGKPIquDb9yBvYaZFjOUkPSs8hUJjkoC>

**ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSEEN NRO 8656 LIITTYVÄ TOTEUTUSSOPIMUS****SOIJAPUOLET**

- I Tampereen kaupunki, y-tunnus: 0211675-2  
PL 487  
33101 Tampere  
jäljempänä kaupunki
- II Kiinteistö Oy Tampereen Takojankatu 2, y-tunnus: 0664326-9  
Takojankatu 15 B  
33540 Tampere  
tontin 837-119-833-6 vuokraoikeuden haltijana  
jäljempänä myös vuokralainen ja yhdessä vuokralaiset
- [REDACTED],  
tai perustettavan yhtiön lukuun  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
tontin 837-119-833-8 vuokraoikeuden haltijana  
jäljempänä myös vuokralainen ja yhdessä vuokralaiset
- Kiinteistö Oy Takojankadun tontit, y-tunnus: 3202415-4  
c/o Arkta Rakennus Oy  
Työväentalontie 3 A 4  
33470 Ylöjärvi  
tontin 837-119-833-3 vuokraoikeuden haltijana ja  
tontin 837-119-833-9 vuokraoikeuden haltijana,  
jäljempänä myös vuokralainen tai yhdessä vuokralaiset

## **SOPIMUKSEN KOHTEENA OLEVA ALUE**

Asemakaavaehdotuksen nro 8656 mukainen alue, joka käsittää vuokralaisten hallitsemat tontit 837-119-833-6, 837-119-833-8, 837-119-833-3 ja 837-119-833-9 (yhteensä pinta-alaltaan 26.037 m<sup>2</sup>), sekä kaupungin hallitsemat määräalat yleisistä alueista 837-119-9903-0 ja 837-119-9901-0 (yhteensä pinta-alaltaan noin 9.116 k-m<sup>2</sup>).

Alueet ovat Tampereen kaupungin omistuksessa. Sopimusalue on rajattu sinisellä värillä tämän sopimuksen liitteenä nro 1 olevalle kartalle.

## **SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS**

Tampereen kaupunki ja vuokralaiset ovat käynnistäneet asemakaavamuutoksen korttelissa 837-119-833. Osapuolten tavoitteena on ollut kehittää aluetta voimassa olevan asemakaavan mukaisesta liike- ja toimistorakennusten sekä asumista palvelevien huoltorakennusten käyttötarkoituksesta asumisen mahdollistavaksi. Hanke täydentää toteutuessaan Kalevan asuinrakentamista tehokkaan joukkoliikenteen eli raitiotien varressa.

Sopimusalueelle on laadittu kaksi osapuolten välistä yhteistyösopimusta, jotka on hyväksytty kaupunginhallituksessa 25.6.2018 § 299 ja § 300.

Tonteille 837-119-833-6, 837-119-833-8, 837-119-833-3 ja 837-119-833-9 sekä niihin rajoittuville katu- ja lähivirkistysalueille on laadittu asemakaavaehdotus nro 8656, jonka yhdyskuntalautakunta hyväksyi omalta osaltaan 28.9.2021 § 272. Asemakaavan hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan. Asemakaavakartta on tämän sopimuksen liitteenä nro 2.

Osapuolten välisten yhteistyösopimusten allekirjoittamisen jälkeen sopimusalueen pilaantunutta maaperää on tutkittu lisää ja laadittu pilaantuneen maaperän kunnostussuunnitelma. Kunnostusmenetelmäksi on valittu massanvaihto. Massanvaihtourakka on erityisen vaativa kaivannon syvyyden ja sijainnin vuoksi. Kunnostaminen on tarkoituksenmukaista toteuttaa yhtenä, koko sopimusalueen käsittävänä urakana. Tämän vuoksi asemakaavan toteuttamisesta sovitaan yhdellä, koko asemakaava-alueen käsittävällä toteutussopimuksella.

Yhteistyösopimusten ja kaupunginvaltuuston 23.4.2018 hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti asemakaavan toteuttamisesta sovitaan tässä toteutussopimuksessa. Tällä toteutussopimuksella korvataan 13.6.2018 allekirjoitetut yhteistyösopimukset.

## **SOPIMUSEHDOT**

### **Asemakaavoituksesta aiheutuvat kustannukset**

Vuokralaiset ja kaupunki vastaavat kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvista kustannuksista. Käytettävä taksa määräytyy jätetyn asemakaavan muutoshakemuksen saapumispäivän mukaan, kaupungin osalta kuitenkin ensimmäisen muutoshakemuksen saapumispäivän mukaan.

Lisäksi kukin vuokralainen vastaa kulloinkin voimassa olevan kaupunkimittauksen taksan mukaisista tonttijaon laatimisesta perittävistä maksuista.

Asemakaavoituksen kustannukset jaetaan osapuolten kesken asuinrakennusoikeuden jakautumisen suhteessa:

Kaupunki:	10.800 k-m <sup>2</sup> eli 18,9 %
Kiinteistö Oy Tampereen Takojankatu 2:	5.680,5 k-m <sup>2</sup> eli 10,0 %
██████████:	8.219,5 k-m <sup>2</sup> eli 14,4 %
Kiinteistö Oy Takojankadun tontit:	32.360 k-m <sup>2</sup> eli 56,7 %

### **Rakennusoikeuden jakautuminen ja luovuttaminen**

Tätä toteutussopimusta edeltävissä yhteistyösopimuksissa kirjattiin rakennusoikeuden jakautumisesta seuraavaa:

- Kiinteistö Oy Tampereen Takojankatu 2:n ja ██████████ tavoitteena on saada kaavamuutoksella hallinnoimilleen tonteille yhteensä 15.000 k-m<sup>2</sup> asuinrakennusoikeutta. Rakennusoikeus jaetaan vuokralaisten ja kaupungin kesken pinta-alojen suhteessa siten, että kaupungin osuus rakennusoikeudesta on kuitenkin vähintään 3.000 k-m<sup>2</sup>.

- Kaupunki pidättää Kiinteistö Oy Takojankadun tonttien hallitsemille tonteille muodostuvasta rakennusoikeudesta 20 %, kuitenkin vähintään 6.000 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavamuutoksella nro 8656 on osoitettu rakennusoikeutta asuinkerrostalojen ja rivitalojen sekä muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AKR-17) yhteensä 55.420 + yht1640 k-m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeus jaetaan sopijapuolten kesken seuraavasti:

<b><i>Osapuoli</i></b>	<b>Osuus rakennusoikeudesta (k-m<sup>2</sup>)</b>	<b>Osuus rakennusoikeudesta (%)</b>
Kaupunki	10.560 + yht240	18,9
Kiinteistö Oy Tampereen Takojankatu 2	5.680,5	10,0
██████████	8.219,5	14,4
Kiinteistö Oy Takojankadun tontit	30.960+yht1400	56,7

Kaupungin rakennusoikeuden osuudesta 2.697 k-m<sup>2</sup> perustuu kaupungin ja vuokramiesten hallitsemien alueiden pinta-alojen suhteeseen. Eli siihen pinta-alaan, mikä asemakaavamuutoksella nro 8656 muuttuu lähivirkistysalueesta tonttialueeksi. Kiinteistö Oy Tampereen Takojankatu 2:lta ja ██████████ kaupunki pidättää yhteistyösopimukseen ja asemakaavamuutukseen nro 8656 perustuen 303 k-m<sup>2</sup>.

Kiinteistö Oy Takojankadun tonteilta kaupunki pidättää yhteistyösopimukseen ja asemakaavamuutukseen nro 8656 perustuen 7.560 + yht240 k-m<sup>2</sup>.

Kaupungin ensisijaisena tavoitteena ja aikomuksena on luovuttaa hallintaansa jäävät tontit MAL-sopimus 2020-2023:n mukaiseen kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.

Asemakaavamuutoksella nro 8656 syntyvä rakennusoikeus luovutetaan vuokraamalla rekisteröidyt tontit luovutusajankohdan mukaisella käyvällä arvolla kaupungin tavanomaisin sopimusehdoin vuokralaiselle tai sen osoittamalle taholle. Mahdollisesti ARA:n pitkäaikaisella korkotukilainalla toteutettava tuotanto luovutetaan ARA:n vahvistamin hinnoin.

Ennen pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten allekirjoittamista alueiden tontinkäyttösuunnitelmat tulee hyväksyttävä kaupungilla. Tontinkäyttösuunnitelman yhteydessä tulee vuokralaisten osoittaa sopimukset ja muut asiakirjat, joilla tämän toteutussopimuksen mukaiset ehdot toteutuvat.

Sopimusalueen toteuttaminen edellyttää tonttien välisiä yhteisjärjestelyjä. Yhteisjärjestelysopimusten valmistelusta vastaavat vuokralaiset. Kaupunki saattaa edelleen tiedoksi yhteisjärjestelysopimukset tai niiden luonnokset tulevalle tontin saajalle. Kaupunki on yhteisjärjestelysopimuksen osapuolena ainoastaan maanomistajana. Kaupunki siirtää hyväksymänsä ja kaikkien osapuolten allekirjoittaman yhteisjärjestelysopimuksen pidättämiensä tonttien tuleville vuokralaisille.

### **Pilaantuneen maaperän puhdistaminen**

Kaava-alueella on sijainnut maa-ainesten ottoalue, jota on täytetty 1950-luvulla. Täyttöalueen laajuutta ja laatua on tutkittu v. 2009-2019 useilla tutkimuksilla. Täyttöalueen maa-ainekset ovat osittain pilaantuneita ja sisältävät osittain jätejakeita.

Tonteilla 837-119-833-8, 837-119-833-3 ja 837-119-833-9 sijaitsevalle täyttöalueelle on laadittu kunnostussuunnitelma (Pilaantuneen maa-alueen kunnostuksen yleissuunnitelma, 9.12.2020, Sitowise), jossa on kuvattu alueen kunnostamisen periaatteet. Lisäksi tontille 837-119-833-6 on osoitettu suunnitelmassa täyttöalueen kunnostusta palvelevia toimintoja urakan ajaksi. Pirkanmaan ELY-keskus on antanut kunnostuksesta päätöksen (PIRELY/18653/2020, 5.2.2021), jossa on annettu alueen kunnostamisen tavoitteet ja määräykset.

Täytön kunnostusmenetelmäksi on valittu massanvaihto. Massanvaihtourakka on erityisen vaativa kaivannon syvyyden ja sijainnin vuoksi. Vuokralaiset ovat sitoutuneet yhteisen pilaantuneen maaperän kunnostusurakan toteutukseen. Yhteisen työmaan toteuttaminen lyhentää massanvaihdosta aiheutuvaa haittaa lähialueelle sekä pienentää kunnostuksesta aiheutuvia kustannuksia. Koko kaava-alue varataan urakkaa ja sitä palvelevia toimintoja varten, pois lukien suojellun harjualueen reuna ja suojellut puut, joita massanvaihto tai muu alueen rakentaminen ei saa vahingoittaa. Massanvaihtourakan on arvioitu kestävän noin 12 kk, jonka jälkeen alueen muu rakentaminen voi alkaa.

Kunnostusalueen täyttöissä käytetään soveltuvia maa-aineksia, jotka ovat läpipaalu-tettavissa. Täyttötöön korkeustaso tarkastellaan suunnitelmien ja alueen rakentamis-aikataulun tarkentuessa, periaatteena kuitenkin niin, että täyttö ei sisällä alueelle tule-via rakennekerroksia. Tontin maaperän kantavuuden määrittelystä ja (jatkokäytön tai) jatkorakentamisen geoteknisestä suunnittelusta vastaa tontin vuokralainen.

Pilaantuneen maaperän kunnostustyöstä aiheutuvista kustannuksista vastaa 50 % vuokralaiset ja 50 % kaupunki. Vuokralaisten osuus jaetaan kunnostusalueen sijain-nin perusteella (kunnostusalueen pinta-ala suhteessa vuokralaisten hallinnoimiin alu-eisiin). Kunnostusalue sijaitsee pääosin (5/6) tonttien 837-119-833-3 ja 837-119-833-9 alueella. Loppuosa (1/6) sijaitsee tontin 837-119-833-8 alueella, josta vastaa kus-tannuksien osalta myös tontin 837-119-833-6 vuokralainen.

Kaupunki toimii kunnostuksen toteutusvaiheen tilaajana. Kaupunki laskuttaa vuosit-tain toteutuneista kustannuksista 50 % vuokralaisilta yllä esitetyn jaon perusteella. Mikäli maaperän kunnostusurakasta osoitetaan urakoitsijalle viivästyssakkoja tai muita sanktioita urakan aikana, vähennetään vuokralaisten viimeisestä maksuerästä kaupungille 50 % kyseisestä summasta yllä esitetyn jaon mukaisesti.

Kunnostuksen kustannukset laskutetaan yllä esitetyn mukaisesti toteutuneiden kus-tannuksien osalta siten, että Kiinteistö Oy Takojankadun tonteille kunnostuskustan-nukset ovat enimmillään 2.500.000 euroa (alv 0 %) ja Kiinteistö Oy Tampereen Ta-kojankatu 2:lle ja [REDACTED] ovat enimmillään 500.000 euroa (alv 0 %), jonka jälkeen kaupunki vastaa kustannuksista täysimääräisesti.

### **Rakennusten purkaminen**

Todetaan, että Kiinteistö Oy Tampereen Takojankatu 2:lle ja [REDACTED] on myönnetty vuokra-alueillaan sijaitseville rakennuksille purkuluvat 4.5.2022.

Vuokralainen sitoutuu kustannuksellaan purkamaan kaikki rakennukset ja rakenteet hallinnoimansa vuokra-alueen osalta. Kaikki purkutyöt on oltava tehtynä kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 8656 ja päätös on saanut lainvoiman. Tällöin rakennuksien ja rakenteiden on oltava purettuna, alue tasattuna ja siivottuna purkujätteistä sekä alue

luovutettavissa hyväksytysti valitulle pilaantuneen maaperän kunnostuksen toteuttavalle massanvaihtotyön kunnostusurakoitsijalle.

## Vanhojen vuokrasopimusten tarkistaminen ja uudet vuokrasopimukset

### Vanhat vuokrasopimukset

#### **837-119-833-6**

Todetaan, että tontti 837-119-833-6 on vuokrattu 1.4.2016 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Tampereen Takojankatu 2:lle 30.4.2036 asti (laitostunnus 837-119-833-6-L1).

#### Kaupungin hallintaan luovutettavat alueet

Tämä sopimus sisältää tontin 837-119-833-6 vuokraoikeuden haltijan Kiinteistö Oy Tampereen Takojankatu 2:n valtuutuksen vuokrasopimuksen mukaisen vuokratilanteen tarkistamiseen siten, että maanvuokrasopimus hyväksytään koskemaan vuokra-alueita, josta on rajattu pois karttaliitteeseen (liite 4) oranssilla värillä osoitettu-alue. Liitteessä nro 4 oranssilla värillä osoitetun alueen hallinta luovutetaan kaupungille vuokralaisen ensimmäisen uuden vuokrasopimuksen laatimisen yhteydessä.

#### Vuokraoikeuteen kohdistuvat kiinnitykset

Todetaan, että vuokraoikeuteen 837-119-833-6-L1 on vahvistettu kiinnityksiä. Kiinnitykset ilmenevät liitteenä nro 5 olevalta laitoksen rasiustodistukselta.

Vuokralainen luovuttaa tämän sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä kaupungille vuokraoikeuteen vahvistetuista kiinnityksistä annettujen sähköisten panttikirjojen haltijana olevan pankin kirjallisen todistuksen siitä, että pankki hyväksyy tämän sopimuksen mukaisen vuokraoikeuden muutoksen ja ettei vuokraoikeus kohdistu liitteessä nro 4 oranssilla värillä osoitettuun alueeseen. Vuokralainen vakuuttaa, että vuokraoikeuteen vahvistetuista kiinnityksistä annetut kirjalliset panttikirjat ovat panttaamattomina vuokralaisen hallussa. Vuokralainen sitoutuu omalla kustannuksellaan viivytyksettä hallinto-oikeuden tarkistamisen jälkeen vapauttamaan kaupungille siirtyneet alueet edellä mainituista kiinnityksistä.



**837-119-833-8**

Todetaan, että tontti 837-119-833-8 on vuokrattu 21.2.1963 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella Kauko Salmelle 30.4.2036 asti (laitostunnus 837-119-833-7-L1).

Kaupungin hallintaan luovutettavat alueet

Tämä sopimus sisältää tontin 837-119-833-8 vuokraoikeuden haltijan [REDACTED] valtuutuksen vuokrasopimuksen mukaisen vuokrakohteen tarkistamiseen siten, että maanvuokrasopimus hyväksytään koskemaan vuokra-alueita, josta on rajattu pois karttaliitteeseen (liite 4) sinisellä värillä osoitettu alue. Liitteessä nro 4 sinisellä värillä osoitetun alueen hallinta luovutetaan kaupungille, kun tontille 837-119-833-8 laaditaan ensimmäinen uusi vuokrasopimus.

Vuokraoikeuteen kohdistuvat kiinnitykset

Todetaan, että vuokraoikeuteen 837-119-833-7-L1 on vahvistettu kiinnityksiä. Kiinnitykset ilmenevät liitteenä nro 6 olevalta laitoksen rasiustodistukselta.

Vuokralainen vakuuttaa, että vuokraoikeuteen vahvistetuista kiinnityksistä annetut kirjalliset panttikirjat ovat panttaamattomina vuokralaisen hallussa. Vuokralainen sitoutuu omalla kustannuksellaan viivytyksettä hallinto-oikeuden tarkistamisen jälkeen vapauttamaan kaupungille siirtyneet alueet edellä mainituista kiinnityksistä.

**837-119-833-3**

Todetaan, että tontti 837-119-833-3 on vuokrattu 28.10.1971 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Tampereen Takojankatu 6:lle 30.4.2036 asti (laitostunnus 837-119-833-3-L1). Selvytyden vuoksi todetaan, että Kiinteistö Oy Tampereen Takojankatu 6 on 31.8.2021 sulautunut Kiinteistö Oy Takojankadun tontit -nimiseen yhtiöön.

Kaupungin hallintaan luovutettavat alueet

Tämä sopimus sisältää tontin 837-119-833-3 vuokraoikeuden haltijan Kiinteistö Oy Takojankadun tonttien valtuutuksen vuokrasopimuksen mukaisen vuokrakohteen tarkistamiseen siten, että maanvuokrasopimus hyväksytään koskemaan vuokra-alueita, josta on rajattu pois karttaliitteeseen (liite 4) keltaisella värillä osoitettu-alue. Liitteessä

nro 4 keltaisella värillä osoitetun alueen hallinta luovutetaan kaupungille vuokralaisen ensimmäisen uuden vuokrasopimuksen laatimisen yhteydessä.

#### Vuokraoikeuteen kohdistuvat kiinnitykset

Todetaan, että vuokraoikeuteen 837-119-833-3-L1 on vahvistettu kiinnityksiä ja muuna oikeutena liikehuoneiston vuokrasopimus, jotka ilmenevät liitteenä nro 7 olevalta laitoksen rasiustodistukselta.

Vuokralainen luovuttaa tämän sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä kaupungille vuokraoikeuteen vahvistetuista kiinnityksistä annettujen panttikirjojen haltijana olevan pankin kirjallisen todistuksen siitä, että pankki hyväksyy tämän sopimuksen mukaisen vuokraoikeuden muutoksen ja ettei vuokraoikeus kohdistu liitteessä nro 4 keltaisella värillä osoitettuun alueeseen. Muuna oikeutena kirjattu liikehuoneiston vuokrasopimus on päätynyt 31.3.2018 osapuolten tekemän sopimuksen perusteella. Vuokralainen sitoutuu omalla kustannuksellaan viivytyksettä hallinto-oikeuden tarkistamisen jälkeen vapauttamaan kaupungille siirtyneet alueet edellä mainituista kiinnityksistä.

#### **837-119-833-9**

Todetaan, että tontti 837-119-833-9 on vuokrattu 21.11.2012 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella Asunto Oy Tampereen Kalevan Koboltille, Asunto Oy Tampereen Kalevan Kullalle, Asunto Oy Tampereen Kalevan Platinalle ja Asunto Oy Tampereen Kalevan Titaanille 30.9.2041 asti (laitostunnus 837-119-833-9-L2). Selvyyden vuoksi todetaan, että Asunto Oy Tampereen Kalevan Koboltti, Asunto Oy Tampereen Kalevan Kulta, Asunto Oy Tampereen Kalevan Platina ja Asunto Oy Tampereen Kalevan Titaani ovat 31.8.2021 sulautuneet Kiinteistö Oy Takojankadun tontit -nimiseen yhtiöön.

#### Kaupungin hallintaan luovutettavat alueet

Tämä sopimus sisältää tontin 837-119-833-9 vuokraoikeuden haltijan Kiinteistö Oy Takojankadun tonttien valtuutuksen vuokrasopimuksen mukaisen vuokrakohteen tarkistamiseen siten, että maanvuokrasopimus hyväksytään koskemaan vuokra-alueita, josta on rajattu pois karttaliitteeseen (liite 4) vihreällä värillä osoitettu alue. Liitteessä nro 4 vihreällä värillä osoitetun alueen hallinta luovutetaan kaupungille vuokralaisen ensimmäisen uuden vuokrasopimuksen laatimisen yhteydessä.

### Vuokraoikeuteen kohdistuvat kiinnitykset

Todetaan, että vuokraoikeuteen 837-119-833-9-L2 on vahvistettu kiinnityksiä. Kiinnitykset ilmenevät liitteenä nro 8 olevalta laitoksen rasiustodistukselta.

Vuokralainen luovuttaa tämän sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä kaupungille vuokraoikeuteen vahvistetuista kiinnityksistä annettujen panttikirjojen haltijana olevan pankin kirjallisen todistuksen siitä, että pankki hyväksyy tämän sopimuksen mukaisen vuokraoikeuden muutoksen ja ettei vuokraoikeus kohdistu liitteessä nro 4 vihreällä värillä osoitettuun alueeseen. Vuokralainen sitoutuu omalla kustannuksellaan viivytyksettä hallintaoikeuden tarkistamisen jälkeen vapauttamaan kaupungille siirtyneet alueet edellä mainituista kiinnityksistä.

### **Uudet vuokrasopimukset**

Asemakaavamuutokseen nro 8656 liittyvän tonttijaon mukaisten tonttien tultua rekisteröidyksi tontteja 837-119-833-6, 837-119-833-8, 837-119-833-3 ja 837-119-833-9 koskevat vuokrasopimukset puretaan ja tehdään uudet vuokrasopimukset. Vuokralaisille tai niiden osoittamille tahoille tehdään uudet pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset AKR-17-tonttien alueista lukuun ottamatta liitteessä nro 4 oranssilla, sinisellä, keltaisella ja vihreällä värillä osoitettuja, kaupungille pidätettäviä alueita. Vuokralaisten uusien pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten laatimisen määräajat on osoitettu liitteessä nro 3. Mikäli pilaantuneen maaperän kunnostusurakan valmistuminen viivästyy tämän hetken arviosta (30.4.2024), siirtyvät liitteessä nro 3 mainittujen uusien vuokrasopimusten solmimisen määräajat samassa suhteessa.

Pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset AH-9-tonttien alueista, lukuun ottamatta liitteessä nro 4 oranssilla, sinisellä, keltaisella ja vihreällä värillä osoitettuja alueita, tehdään vuokralaisille tai niiden osoittamille tahoille. AH-9-tonttien hallinnasta ja mahdollisista yhteisjärjestelyistä vuokralaiset laativat tarvittavat sopimukset. Määräajat AH-9-tonttien maanvuokrasopimusten laatimiselle on osoitettu liitteessä nro 3.

Liitteessä nro 3 on esitetty kaupungin pidättämien tonttien aikaisin rakentamisen aloittamisajankohta. Mikäli vuokralaisten uusien tonttien vuokraaminen sopimusalueella etenee liitteessä nro 3 esitettyä nopeammin, voidaan kaupungin tonttien toteuttamista aikaistaa samassa suhteessa.

## **Asuntokokojakauma**

AKR-17-tonteille rakennettavien asuntojen lukumäärästä, pois lukien kaupungille luovutettavat alueet, enintään 35 % saa olla yksiöitä. Vähintään 25 % asuntojen lukumäärästä tulee olla vähintään kahden makuuhuoneen perheasuntoja. Yksiöistä vähintään puolet (50 %) tulee olla pinta-alaltaan vähintään 30 m<sup>2</sup> ja perheasunnoista vähintään puolet (50 %) on oltava pinta-alaltaan yli 60 m<sup>2</sup>. Asuntokokojakauman ja pinta-alojen toteutuminen pitää osoittaa tontinkäyttösuunnitelmien yhteydessä. Edellytetty asuntokokojakauma tulee toteutua asemakaavamuutoksessa nro 8656 osoitettujen kaavatonttien 10 ja 12 alueella erikseen.

Asuntokokojakaumaa tarkasteltaessa jätetään huomioimatta tontille mahdollisesti rakentuvat opiskelija-asunnot tai erityisryhmille rakennettavat asunnot. Asukasryhmän kohdentuminen opiskelijoihin tai muihin erityisryhmiin pitää osoittaa sopimuksin.

## **Pysäköinti**

Vuokralaiset laativat pysäköintilaitosten hallinnolliset ja kiinteistötekniset sopimukset. Pysäköintilaitos noudattaa Tampereen kaupungin pysäköintipolitiikkaa.

## **Kunnallistekniikan toteuttaminen**

Asemakaavamuutoksen nro 8656 mukainen kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin erikseen hyväksymien suunnitelmien ja aikataulujen mukaisesti.

## **Sopimusalueeseen kohdistuvat investointikustannukset**

### Vesijohto

Asemakaavamuutoksen nro 8656 mukaisella tontilla 837-119-833-10 sijaitsee Tampereen Vesi Liikelaitoksen omistama vesijohto. Vesijohdon siirtokustannuksista vastaavat kaupunki, Kiinteistö Oy Takojankatu 2 ja [REDACTED] tontin 837-119-833-10 rakennusoikeuksien suhteessa:

Kaupunki (3.000 k-m <sup>2</sup> ):	17,8 %
Kiinteistö Oy Takojankatu 2 (5.680,5 k-m <sup>2</sup> ):	33,6 %
[REDACTED] (8219,5 k-m <sup>2</sup> ):	48,6 %

Muuntamot:

Sekä tontilla 837-119-833-9, että 837-119-833-10 sijaitsee Tampereen Sähköverkko Oy:n omistamat sähkömuuntamot. Kyseiset sähkömuuntamot (2 kpl) puretaan ja alueelle rakennetaan uudet korvaavat muuntamot. Muuntamoiden purkukustannuksista ja niihin liittyvistä mahdollisista johtosiirroista sopijapuolet vastaavat seuraavasti:

Kaupunki:	18,6 %
Kiinteistö Oy Tampereen Takojankatu 2:	16,8 %
██████████:	24,3 %
Kiinteistö Oy Takojankadun tontit:	40,3 %

Mahdollisista muista asemakaavamuutoksen nro 8656 kaava-alueeseen kohdistuvista runkojohtojen siirtokustannuksista osapuolet vastaavat kohdan ”asemakaavoituksen kustannukset” mukaisessa suhteessa.

**Muut sopimusehdot**

Vuokralaisilla tai niiden osoittamilla yhtiöillä on velvollisuus liittyä kaupungin vesi-, jätevesi- ja hulevesihuollon verkostoihin. Kaupunki perii sopimusalueella normaalin taksan mukaiset vesi-, jätevesi- ja hulevesihuollon liittymismaksut sekä muut vesi-, jätevesi- ja hulevesihuoltomaksut.

Mikäli vuokralainen luovuttaa sopimuksen kohteena olevan alueen tai sen vuokraoikeuden kolmannelle, sitoutuu vuokralainen ottamaan luovutuskirjaan ehdon siitä, että tämä sopimus oikeuksineen ja velvolluuksineen sitoo myös luovutuksensaajaa uhalla, että sanottu vuokralainen itse vastaa tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämistä. Luovutuksesta tulee lisäksi ilmoittaa kaupungille kirjallisesti viipymättä.

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

Tämä sopimus sitoo vuokralaisia heti, mutta kaupunkia vasta, kun kaupunki on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt tämän sopimuksen ja kun kaupunki on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt asemakaavamuutoksen nro 8656.

Sen varalta, ettei jokin edellä mainituista päätöksistä saisi lainvoimaa, sovitaan, ettei osapuolilla ole sopimuksen raukeamisen johdosta mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan.

Tätä sopimusta on laadittu neljä (4) samansisältöistä kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle.

Sopimus allekirjoitetaan sähköisesti, päiväys kansilehdellä.

TAMPEREEN KAUPUNKI

Teppo Rantanen

johtaja, elinvoiman ja kilpailukyvyn palvelualue

KIINTEISTÖ OY TAMPEREEN TAKOJANKATU 2

Esko Sivula

toimitusjohtaja



KIINTEISTÖ OY TAKOJANKADUN TONTIT

Antti Palo-oja

hallituksen puheenjohtaja

## LIITTEET

Liite 1: Kartta, asemakaavaehdotus nro 8656

Liite 2: Kartta, asemakaavaehdotus nro 8656

Liite 3: Kartta, uusien tonttien vuokraamisen vaiheistus ja määräajat

Liite 4: Kartta, kaupungille pidettävät alueet

Liite 5: Rasitustodistus 837-119-833-6-L1

Liite 6: Rasitustodistus 837-119-833-7-L1

Liite 7: Rasitustodistus 837-119-833-3-L1

Liite 8: Rasitustodistus 837-119-833-9-L2

# Liite 1: Sopimusalueen rajaus







## Liite 3: Uudet vuokrasopimukset ja tontinluovutuksen aikataulu

### Kiinteistö Oy Takojankadun tontit

- 1 Luovutus viimeistään 1.5.2024
- 2 Luovutus viimeistään 1.5.2026
- 3 Luovutus viimeistään 1.5.2027
- 4 Luovutus viimeistään 1.5.2028
- 5 Luovutus viimeistään 1.5.2029
- 6 Luovutus viimeistään 1.5.2025
- 7 Luovutus viimeistään 1.5.2025
- 8 Luovutus viimeistään 1.5.2029

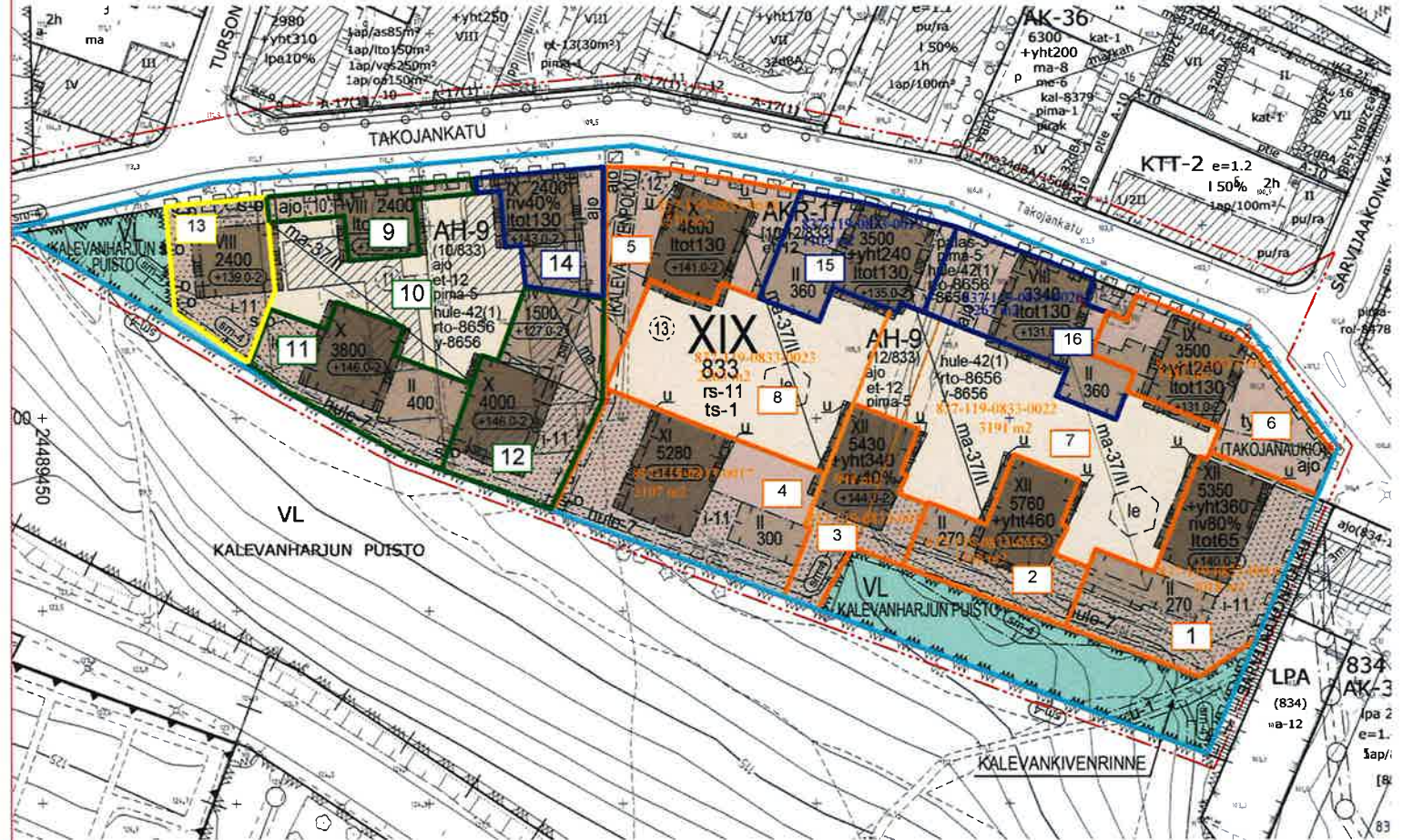
### Kiinteistö Oy Takojankatu 2

- 9 Luovutus viimeistään 1.5.2024
- 10 Luovutus viimeistään 1.5.2024
- 11 Luovutus viimeistään 1.5.2025
- 12 Luovutus viimeistään 1.5.2026
- 13 Luovutus viimeistään 1.5.2027

### Tampereen kaupunki

- 14 Toteutus 1.5.2027\*
- 15 Toteutus 1.12.2029\*
- 16 Toteutus 1.12.2027\*

\* Kaupungille pidettävien tonttien toteuttamista on mahdollista aikaistaa, mikäli muu sopimusalue rakentuu esitettyjä määräaikoja nopeammin.



Liite 4: Kaupungille pidettävät alueet

