

APPORTTIOMAISUUDEN LUOVUTUSKIRJALUONNOS

PÄÄTÖS

...

Päätös on lainvoimainen.

LUOVUTTAJA

Tampereen kaupunki (0211675-2)
PL 487, 33101 Tampere
jäljempänä kaupunki

LUOVUTUKSENSAAJA

Tampereen Särkänniemi Oy (0155085-6)
SÄRKÄNNIEMI, 33230 Tampere
jäljempänä yhtiö

LUOVUTUKSEN TARKOITUS

Tällä luovutuskirjalla kaupunki luovuttaa Tampereen Särkänniemi Oy:lle jäljempänä mainitun apporttiomaisuuden yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

LUOVUTUKSEN KOHTEENA OLEVA APPORTTIOMAISUUS

1) Tontti Tampere-108-801-7 (kiinteistötunnus 837-108-801-7).

Tontin pinta-ala on 114210 m². Tontti on asemakaavassa Huvi- ja viihdepalvelujen korttelialuetta (PV). Tontin rakennusoikeus on 20.000 k-m². Tontilla olevat rakennukset ja rakennelmat eivät kuulu tähän kauppaan, vaan ovat ennestään yhtiön omaisuutta.

2) Tontti Tampere-108-801-9 (kiinteistötunnus 837-108-801-9).

Tontin pinta-ala on 4895 m². Tontti on asemakaavassa Autopaikkojen korttelialuetta, jonka maanalaisen pysäköintitilan päälle tulee rakentaa kansi yleiseen käyttöön (LPA-14). Tontin maanalaisen tilan rakennusoikeus on 8000 k-m².

3) Tontti Tampere-108-801-10 (kiinteistötunnus 837-108-801-10).

Tontin pinta-ala on 10006 m². Tontti on asemakaavassa Liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuri- ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (KYU). Tontin rakennusoikeus on 6000 k-m², autosuojatiloiksi tarkoitettu rakennusoikeus 5600 k-m² ja maanalaisen tilan rakennusoikeus on 11000 k-m².

4) Tontti Tampere-108-801-18 (kiinteistötunnus 837-108-801-18).

Tontin pinta-ala on 5113 m². Tontti on asemakaavassa Huvi- ja viihdepalvelujen ja liikerakennusten korttelialuetta uimahallia sekä hotelli- ja liiketoimintoja varten (PVK-1). Tontin rakennusoikeus on 4000 k-m².

5) Tontti Tampere-108-801-19 (kiinteistötunnus 837-108-801-19).

Tontin pinta-ala on 1938 m². Tontti on asemakaavassa Huvi- ja viihdepalvelujen ja liikerakennusten korttelialuetta uimahallia sekä hotelli- ja liiketoimintoja varten (PVK-1). Tontin rakennusoikeus on 14500 k-m².

LUOVUTETTAVAN APPORTTIOMAISUUDEN ARVO

Apporttiomaisuuden arvo yhteensä on kaksitoistamiljoonaa satakuusitoistatuhatta (12.116.000,00) euroa.

MUUT EHDOT

1. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus luovutuksen kohteisiin siirtyy yhtiölle tämän sopimuksen allekirjoituksilla.

2. Verot ja maksut

Yhtiö vastaa luovutuksen kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista sekä luovutuksen kohteen hoito- ja ylläpitokustannuksista siitä lähtien, kun omistus- ja hallintaoikeus on siirtynyt yhtiölle. Vastuu kiinteistöverosta määräytyy kuitenkin kiinteistöverolain mukaisesti.

3. Kiinnitykset ja muut rasitukset

Luovutuksen kohteena olevat tontit luovutetaan vapaana kiinnityksistä ja muista sen kaltaisista rasituksista.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tonttien 837-108-801-9, 837-108-801-10 ja 837-108-801-18 rasiustodistukselta ilmenevä vuokraoikeus laitostunnukseltaan 837-108-9901-0-L1 ei kohdistu mainittuihin tontteihin.

4. Rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset

Tontteihin kohdistuvat rekisteröidyt rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteilta.

Osapuolet ovat luovutuskirjan allekirjoittamisen yhteydessä allekirjoittaneet rasitteita koskevan sopimuksen, jolla kulkuyhteyksistä ja rasitteista on sovittu tarkemmin ja osittain kiinteistönmuodostustoimituksissa sovittua poikkeavasti. Ensisijaisesti noudatetaan erikseen tehtyä sopimusta ja toissijaisesti toimituksessa sovittua, mikäli näiden välillä on ristiriita.

5. Vuokrasopimus

Todetaan, että yhtiö hallitsee osaa luovutuksen kohteena olevasta alueesta vuokraoikeuden nojalla (laitostunnus 837-108-801-2-L1). Aluetta koskeva maanvuokrasopimus purkautuu omistusoikeuden siirtyessä yhtiölle, mihin päivään saakka yhtiöllä on vuokramaksuvelvollisuus.

Edellä mainitun maanvuokrasopimuksen purkautuessa liitekarttaan 1 merkityt alueet palautuvat kaupungin hallintaan. Mikäli alueiden maaperässä havaitaan pilaantumista, yhtiö vastaa pilaantuneesta maasta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista viranomaisen asettaman kunnostustason edellyttämällä tavalla. Mikäli on kuitenkin osoitettavissa pilaantumisen tapahtuneen ennen vuokraoikeuden alkamista, vastaa kaupunki maaperästä löytyneen pilaantuneen maa-aineksen puhdistamisesta. Yhtiö vastaa pilaantuneesta maasta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu Yhtiön kanssa ennen niiden toteuttamista. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei luovutettavilla alueilla ole purettavia laitteita tai rakennuksia.

6. Rakennushankkeen toteuttaminen

Yhtiö vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

Yhtiö on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä

laajuudessa luovutuksen kohteena olevalla alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset ja muut vastaavat.

7. Sähkö-, vesi- ja viemäri- sekä kaukolämpöön liittyvät johdot, laitteet ja rakenteet sekä liittymät Tontin 837-108-801-7 sähkö-, vesi- ja viemäri- sekä kaukolämpöliittymät ovat ennestään yhtiön omaisuutta.

Tontilla 837-108-801-7 sijaitsevien sähköjohtojen omistusoikeus kunnossapitovelvoitteineen siirtyy luovutuksen mukana yhtiölle siltä osin kuin ne ovat kuuluneet kaupungille. Samoin luovutuksen kohteena olevalla tontilla 837-108-801-7 sijaitsevien sekä sitä palvelevien vesi-, viemäri- ja kaukolämpöön liittyvien johtojen, laitteiden ja rakenteiden omistusoikeus siirtyy luovutuksen mukana yhtiölle liitospisteeseen saakka. Liitospisteet on merkitty liitekarttaan 2. Yhtiö on tutustunut johtojen, laitteiden ja rakennelmien kuntoon. Yhtiö vastaa edellä mainittujen johtojen, laitteiden ja rakenteiden kunnossapidosta omistusoikeuden siirtymisestä lähtien.

Selvyyden vuoksi todetaan, että yhtiö vastaa luovutuksen kohteena olevan alueen rakentamisen aiheuttamista johtosiirroista.

Todetaan, että kaupunki on toistaiseksi voimassa olevalla maanvuokrasopimuksella vuokrannut Mustanlahden satama-alueelta alueen vesiliikenteen polttonesteiden jakeluaseman paikaksi. Polttoainejakeluasemalla on oikeus käyttää tontilla 837-108-801-7 sijaitsevia vesi- ja viemärijohtoja, pumppaamoja ja muita polttoainejakeluun liittyviä laitteita ja rakenteita siihen saakka, kunnes polttoainejakelutoiminto lakkaa. Polttoainejakelun päätyttyä sovitaan osapuolten kesken erikseen tontilla sijaitsevien polttoainejakelua palvelevien rakenteiden purkamisesta tai jättämisestä paikalleen. Rakenteiden purkamisesta aiheutuneista kustannuksista vastaa kaupunki. Rakenteiden purkamisen jälkeen kaupunki on velvollinen selvittämään kyseisen alueen maaperän tilan riittäville ympäristöteknisillä tutkimuksilla. Selvyyden vuoksi osapuolet toteavat, että yhtiö ei ole millään osin vastuussa mahdollisista maaperän pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista polttonesteiden jakeluun ja sitä palveleisiin rakenteisiin liittyen.

8. Särkänsilta ja tontin 837-108-801-9 yleiseen käyttöön osoitetun alueen rakentaminen Asemakaavassa nro 8663 satama-altaan yli on osoitettu siltavaraus yleiselle jalankululle (Särkänsilta). Yhtiö vastaa tontille 837-108-801-7 tehtävän Särkänsilalle johtavan hissinn suunnittelusta, rakennuttamisesta, kunnossa- ja puhtaanapidosta kustannuksellaan. Siltä osin kuin rakennettavan Särkänsilan rakenteet ulottuvat tontille, sitoutuu yhtiö

sallimaan ja sopimaan rakenteiden sijoittamisesta pysyvästi tontille korvauksetta kohdan 12 mukaisesti. Rakentamisen aikana pyritään minimoimaan Särkänniemelle aiheutuvat haitat.

Lisäksi yhtiö on velvollinen toteuttamaan asemakaavamääräyksen edellyttämällä tavalla tontin 837-108-801-9 yleiseen käyttöön osoitetun alueen sekä huolehtimaan edellä mainitun alueen kunnossa- ja puhtaanapidosta kustannuksellaan. Tontilla olevien kulkuyhteyksien osalta kunnossa- ja puhtaanpidosta sovitaan erikseen laadittavassa rasitesopimuksessa. Tontin 837-108-801-9 yleiseen käyttöön osoitetun osan suunnitelmat tulee hyväksyttävä kaupungilla. Selvyyden vuoksi todetaan, että yleiseen käyttöön osoitettu alue voi olla maanvarainen tai kansirakenteinen.

9. Aallonmurtajan rakentaminen

Asemakaavan nro 8663 mukaiselle vesialueelle (w-2) rakennetaan kaupungin toimesta aallonmurtaja. Rakentaminen tehdään kaupungin suunnitelmien ja aikataulujen mukaisesti. Kaupungilla on oikeus käyttää tontin 837-108-801-7 aluetta aallonmurtajan toteuttamiseen. Lisäksi yhtiö sallii rakentamisaikaisen kulun tontilla aallonmurtajan rakentamiseksi kaupungille ja kaupungin osoittamalle rakentajalle.

Kulkuyhteyden ja tontin käyttämisestä tulee sopia tarkemmin yhtiön ja kaupungin kesken ja työ tulee ajoittaa siten, että siitä aiheutuva haitta minimoidaan. Osapuolet toteavat nimellisesti, että kulun tulee tapahtua huvipuiston aukioloaikojen ulkopuolella. Tarvittaessa kaupunki kunnostaa alueen entiselleen ja korvaa yhtiölle alueen käytöstä aiheutuneen välittömän vahingon. Muutoin tontin ja kulkuyhteyden käyttäminen tapahtuu korvauksetta.

10. Maaperän pilaantuminen

Kaupunki ilmoittaa, että luovutuksen kohteena olevalle alueelle on teetetty asemakaavoituksen yhteydessä ympäristötekniinen tutkimus (Särkänniemi, maaperän haitta-ainetutkimus, Ramboll, 12.3.2018), Kunnostuksen loppuraportti (Sitowise 13.10.2021) sekä yhtiön toimeksiannosta puhdistustarpeen arviointi (Selvitys maa-alueen pilaantuneisuudesta ja puhdistustarpeen arviointi, A-insinöörit, 16.6.2023). Raportit ovat yhtiön käytettävissä, ja yhtiö ilmoittaa tutustuneensa niihin huolellisesti. Tutkimuksen perusteella alueella on todettu pilaantunutta maata.

Luovutuksen kohteena oleva alue on suurelta osaltaan ollut vuokraoikeuden nojalla yhtiön hallinnassa. Yhtiö vastaa kustannuksellaan luovutuksen kohteen maaperästä löytyvästä pilaantuneesta maa-aineksesta sekä sen puhdistamisesta ennestään hallitsemansa maa-alueen osalta. Mikäli pilaantuminen on tapahtunut ennen vuokraoikeuden

alkamista, vastaa kaupunki lainsäädännössä tarkemmin määritellyn ylempien ohjeiden ylittävältä osalta maaperästä löytyneen pilaantuneen maa-aineksen puhdistamisesta.

Siltä osin kuin luovutettavat alueet ovat olleet kaupungin hallinnassa ennen tämän sopimuksen allekirjoitusta, vastaa kaupunki asemakaavan nro 8663 mukaisen hankkeen toteuttamiseksi viranomaisen asettaman kunnostustason edellyttämästä puhdistamisesta aiheutuvista tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräisistä kustannuksista.

Kaupunki vastaa pilaantuneesta maasta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu kaupungin kanssa ennen niiden toteuttamista. Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita yhtiölle tai yhtiön hankkeelle saattaa aiheutua maaperän tai pohjaveden puhdistamisesta.

11. Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapito

Yhtiö on velvollinen huolehtimaan kadun kunnossa- ja puhtaanapitotehtävistä kuten laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään riippumatta siitä, onko katu luovutettu yleiseen käyttöön vai ei.

12. Yhdyskuntatekniset laitteet, maanalaiset hankkeet ja muuntamo

Kaupungilla tai kaupungin oikeuttamalla alueen yhteistä perusinfrastruktuuria toteuttavalla toimijalla on oikeus korvauksetta sijoittaa luovutuksen kohteena olevalle alueelle yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevat tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet, joita varten saadaan tarvittaessa perustaa rasitteet kaupungin hyväksi. Tämä luovutuskirja sisältää yhtiön valtuutuksen rasitteen perustamista varten. Alueen omistajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.

Lisäksi kaupungilla tai sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa luovutuksen kohteena olevalla alueella maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita alueen asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

Yhtiö on velvollinen kohtuullista vuokraa vastaan varaamaan ja luovuttamaan luovutettavalle alueelle rakennettavasta rakennuksesta yleistä sähkönjakelua varten tarvittavalle muuntamolle tarkoitukseen soveltuvan, enintään 30 m²:n suuruisen tilan tai luovuttamaan korvauksetta tontin rakennusosalta tai sen ulkopuolelta enintään 36 m²:n suuruisen sopivan alueen erillistä muuntamorakennusta varten. Tätä varten saadaan tontille kaupungin hyväksi perustaa tarvittava rasite.

13. Arvonlisäverolain mukaiset kiinteistöinvestoinnit

Kaupunki vakuuttaa, ettei luovutuksen kohteessa ole kymmenen viime vuoden aikana tehty sellaisia arvonlisäverolaissa tarkoitettuja kiinteistöinvestointeja, joita koskeva tarkastusoikeus tai –velvollisuus voisi siirtyä yhtiölle.

14. Lainhuudatuskustannukset ja kaupanvahvistajan palkkio

Tästä luovutuksesta aiheutuvista lainhuudatuskustannuksista vastaa yhtiö. Yhtiö maksaa myös puolet kaupanvahvistajan palkkiosta.

15. Liittymät/irtaimisto

Tätä luovutusta ei seuraa irtainta omaisuutta eikä eri sopimustakaan siitä ole tehty.

16. Riitojen ratkaiseminen

Tästä luovutuskirjasta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

Tätä luovutuskirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Tampereellakuun päivänä 20..

TAMPEREEN KAUPUNKI

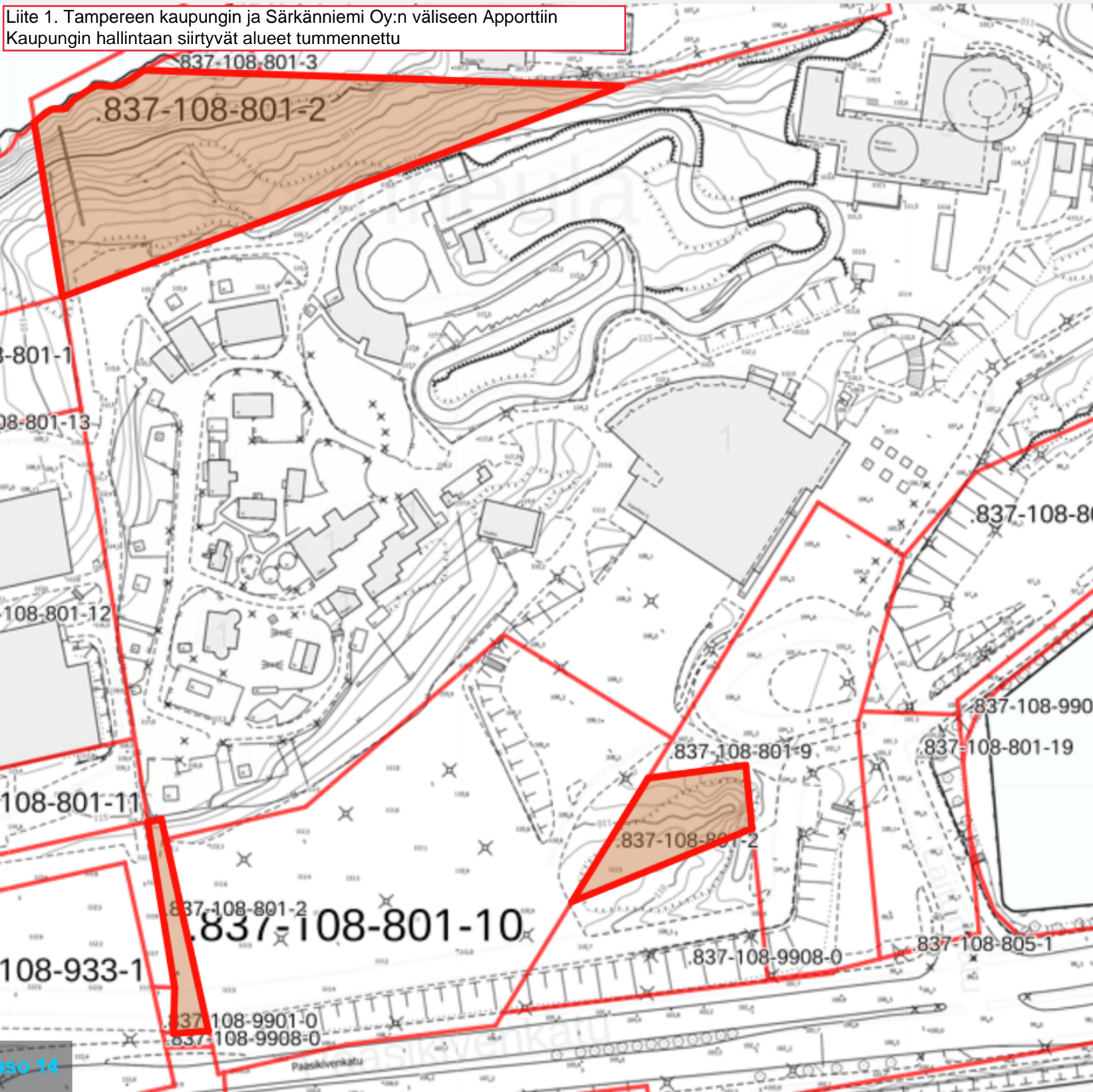
TAMPEREEN SÄRKÄNNIEMI OY

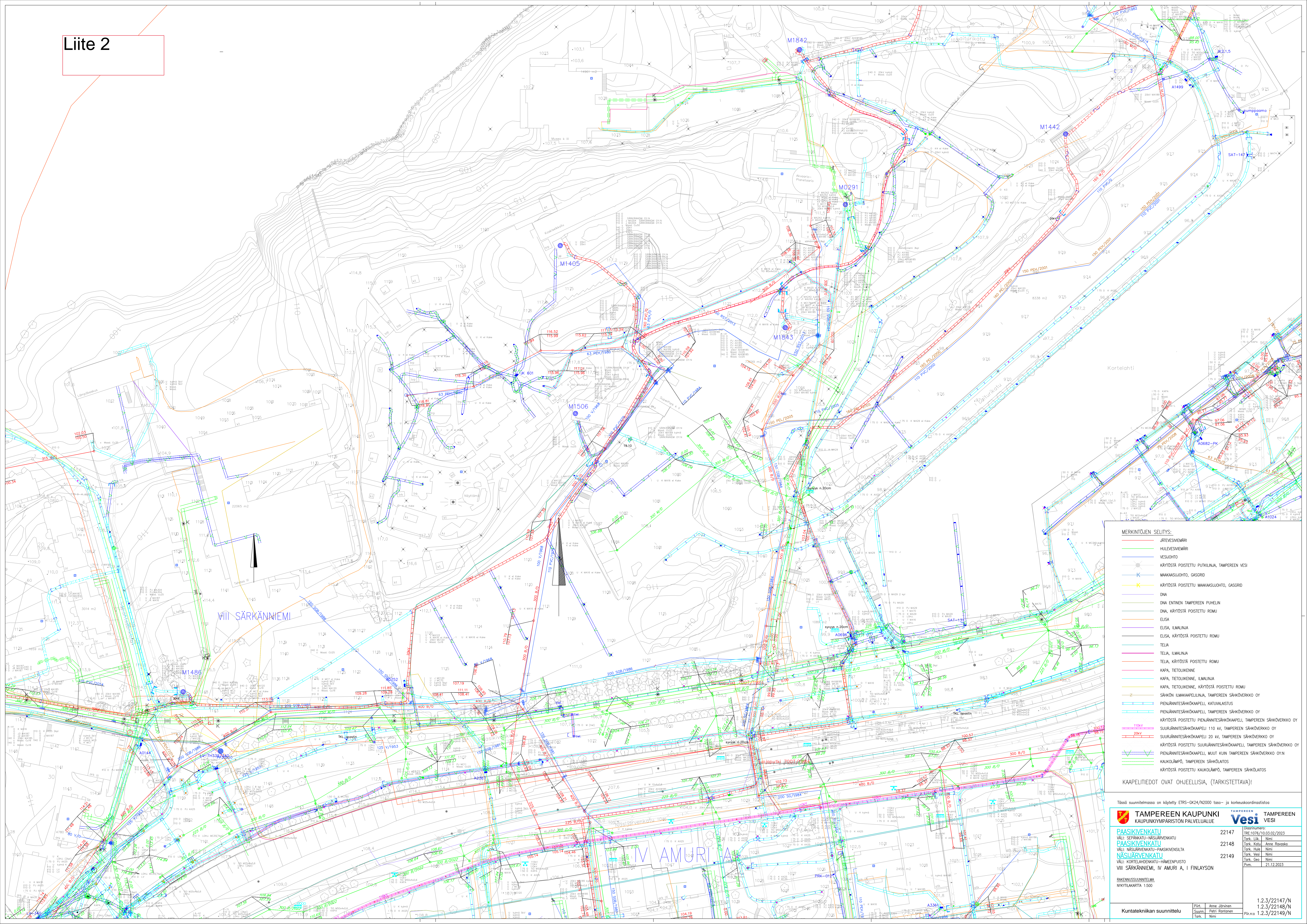
Kaupanvahvistajana todistan, että ... luovuttajan puolesta sekä ... luovutuksensaajan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Tampereella ...kuunpäivänä 20...

Julkinen kaupanvahvistaja

Liite 1. Tampereen kaupungin ja Särkänniemi Oy:n väliseen Apporttiin
Kaupungin hallintaan siirtyvät alueet tummennettu





MERKINTÖJEN SELITYS:

- JÄTEVESIMÄÄRI
- HULEVESIMÄÄRI
- VESIUHITO
- KÄYÖSTÄ POISTETTU PUTKILINJA, TAMPEREEN VESI
- K MAKAASUOHITO, GASGRID
- KÄYÖSTÄ POISTETTU MAKAASUOHITO, GASGRID
- DNA
- DNA ENTINEN TAMPEREEN PUEHLIN
- DNA, KÄYÖSTÄ POISTETTU ROMU
- ELISA
- ELISA, ILMALINJA
- ELISA, KÄYÖSTÄ POISTETTU ROMU
- TELIA
- TELIA, ILMALINJA
- TELIA, KÄYÖSTÄ POISTETTU ROMU
- KAPA, TIETOLIKENNE
- KAPA, TIETOLIKENNE, ILMALINJA
- KAPA, TIETOLIKENNE, KÄYÖSTÄ POISTETTU ROMU
- SÄHKÖN ILMAKAPELILINJA, TAMPEREEN SÄHKÖVERKKO OY
- PIENJÄNNITTESÄHKÖKAPELI, KATUVALAISTUS
- PIENJÄNNITTESÄHKÖKAPELI, TAMPEREEN SÄHKÖVERKKO OY
- KÄYÖSTÄ POISTETTU PIENJÄNNITTESÄHKÖKAPELI, TAMPEREEN SÄHKÖVERKKO OY
- SUURJÄNNITTESÄHKÖKAPELI 110 kV, TAMPEREEN SÄHKÖVERKKO OY
- SUURJÄNNITTESÄHKÖKAPELI 20 kV, TAMPEREEN SÄHKÖVERKKO OY
- KÄYÖSTÄ POISTETTU SUURJÄNNITTESÄHKÖKAPELI, TAMPEREEN SÄHKÖVERKKO OY
- PIENJÄNNITTESÄHKÖKAPELI, MUUT KUIN TAMPEREEN SÄHKÖVERKKO OY:N
- KAUKOLÄMPÖ, TAMPEREEN SÄHKÖLÄMPÖ
- KÄYÖSTÄ POISTETTU KAUKOLÄMPÖ, TAMPEREEN SÄHKÖLÄMPÖ

KAAPELITIEDOT OVAT OHJEELLISIA, (TARKISTETTAVIA)!

Tässä suunnitelmassa on käytetty ETRS-GK24/N2000 taso- ja korkeuskoordinaatistoa

TAMPEREEN KAUPUNKI KAUPUNKIYMPÄRISTÖN PALVELUALUE	TAMPEREEN VESI TAMPEREEN VESI
PASIKIVENKATU VÄLI SEPPÄNKATU-NÄSÄRVENKATU	22147
PASIKIVENKATU VÄLI NÄSÄRVENKATU-PAASIKIVENSILTA	22148
NÄSÄRVENKATU VÄLI KORTTELARENKATU-HÄMEENPLASTI	22149
VIII SÄRKÄNNIEMI, IV AMURIJA, I FINLAYSON	

Diagrammi	10.03.02/2023
Tark. Lina	Nimi
Tark. Kalle	Anne Rovaska
Tark. Heli	Nimi
Tark. Vesa	Nimi
Tark. Geo	Nimi
Pvm.	21.12.2023

RAKENNUSSUUNNITTELA
MYYTILÄKARTTA 1:500