



Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

Dokumentti

8663 Särkänniemi -
toteutussopimus.pdf

Tiedosto

22ee4f2e0cd095a688ec36e8950f168894d10ae01b98dcfedb7bad22e623391a002
c29631b31ddc4e9aa3a652000bed58edc1a7fd766bf4ed04112e94e0fa55f

Tarkistesumma

Allekirjoittajat

Miikka Johannes Seppälä

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: Genericoidc

8.3.2022

Päivämäärä

Teppo Tuure Rantanen

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: Genericoidc

7.3.2022

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=l5k5AEJ5mU0Cs7rbxGcJD7ye8ll6YcniCX5hSe9unMwguRNofC>

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSEEN NRO 8663 LIITTYVÄ TOTEUTUSSOPIMUS

SOIJAPUOLET

- I Tampereen kaupunki, y-tunnus 0211675-2
PL 487
33101 Tampere,
jäljempänä kaupunki
- II Tampereen Särkänniemi Oy, y-tunnus 0155085-6
Särkänniemi
33230 Tampere,
jäljempänä Särkänniemi Oy

SOPIMUKSEN KOHTEENA OLEVA ALUE

Sopimusalue käsittää seuraavat kaupungin omistamat alueet:

Vuokramiehenä Tampereen Särkänniemi Oy:
837-108-801-2
837-108-801-4
837-108-801-5-V0001 (n.1 100 m²:n määräala)

Tampereen kaupungin hallinnassa olevat, sopimusalueelle sijoittuvat kiinteistöt ja niiden osat:

837-108-801-5
837-108-805-1 (kohdistuu Oy Teboil Ab:n vuokrasopimus)
837-108-9901-0
837-108-9908-0 (kohdistuu Tampereen Särkänniemi Oy:n vuokrasopimus)
837-108-9906-0 (kohdistuu Kraftpoint Oy:n vuokrasopimus)
837-108-9909-0

Sopimusalue on rajattu liitteenä olevan karttaan sinisellä rajauksella (liite 1). Särkänniemen asemakaavamuutoksen raja-alue on osoitettu kartassa vihreällä rajauksella. Särkänniemi Oy:n hallitsemat alueet on osoitettu kartassa punaisella värillä, Kaupunki hallitsee muita sopimusalueeseen kuuluvia alueita.

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Tampereen kaupunki ja Särkänniemi Oy ovat käynnistäneet asemakaavamuutoksen Sopimuksen kohteena olevalle alueelle. Osapuolten tavoitteena on kehittää aluetta yleissuunnitelman ja Särkänniemi Oy:n ja Tampereen kaupungin välisen (18.6.2018 allekirjoitettu) yhteistyösopimuksen tavoitteiden mukaisesti.

Sopimusalueen maa-alueet omistaa Tampereen kaupunki. Voimassa olevassa asemakaavassa alueet on osoitettu huvipuistotoimintojen alueena, huoltoasematonttina (LH-1) sekä katu-, suojaviher-, ja pysäköintialueina.

Osapuolet toteavat nimenomaisesti, että kaupunginvaltuusto on tehnyt 25.10.2021 § 172 päätöksen Särkänniemen elämysalueen kehittämisen periaatteista ("Periaatepäätös"). Tämän sopimus perustuu ennen Periaatepäätöstä olleeseen lähtökohtaan maa-alueiden vuokraamisesta. Periaatepäätöksen mukainen valmistelu saattaa muuttaa tätä, sillä Periaatepäätöksen nojalla sopimusalueen maa-alueet myytäisiin Särkänniemelle. Mikäli Periaatepäätöksen mukainen valmistelu etenee näin, tulee koko tätä sopimusta tulkita Periaatepäätöksen hengen mukaisesti. Tällöin luovutettavat maa-alueet myytäisiin Särkänniemelle tai sen tytäryhtiölle niiden käyvästä arvosta kaupungin tavanomaisin sopimusehdoin.

Mainitun periaatepäätöksen vaikutuksesta sopimusehtojen sitovuuteen ja tulkintaan todetaan, että mikäli Periaatepäätöksen mukaisesta valmistelusta ei muuta johdu, sovelletaan osapuolten välillä jäljempänä tässä sopimuksessa sovittuja sopimusehtoja.

Todettakoon, että yhdyskuntalautakunta on 2.11.2021 § 312 hyväksynyt ja esittänyt kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi asemakaavaehdotuksen nro 8663 (päiväty 15.11.2018, tarkistettu 11.1.2021 ja 11.10.2021) edellytyksellä, että kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset on hyväksytyt.

Yhteistyösopimuksen ja kaupunginvaltuuston 23.4.2018 hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti asemakaavan toteuttamisesta sovitaan tässä toteutus-sopimuksessa. Tämän sopimuksen hyväksyminen on edellytyksenä asemakaavamuutoksen lopulliselle hyväksymiselle. Tällä toteutussopimuksella korvataan 18.6.2018 allekirjoitettu yhteistyösopimus.

SOPIMUSEHDOT

Asemakaavoituksesta aiheutuvat kustannukset

Särkänniemi Oy ja Tampereen kaupunki vastaavat kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvista kustannuksista sekä kulloinkin voimassa olevan kaupunkimittauksen taksan mukaisista tonttijaon laatimisesta perittävistä maksuista. Käytettävä taksa määräytyy asemakaavan muutoshakemuksen saapumispäivän mukaan.

Särkänniemi Oy:n osuus asemakaavan laatimisen kustannuksista on 65.000 euroa.

Rakennusoikeuden jakautuminen ja luovuttaminen

Asemakaavamuutoksessa huvi- ja viihdepalvelujen korttelialueeksi muodostuva alue vuokrataan Särkänniemi Oy:lle. Kaikki muu kuin edellä mainittu huvipuistotoimintoihin osoitettu korttelialue jää Kaupungille.

Osapuolten tavoitteena on mahdollistaa hotellitoimijan sijoittuminen alueelle. Kaupunki luovuttaa alueelle asemakaavamuutoksella mahdollisesti osoitettavan hotellin rakennusoikeuden lukuunsa. Hotellitontin luovutus tapahtuu tontinluovutuskilpailun kautta. Särkänniemi Oy:n edustaja on mukana tontinluovutuskilpailun tuomaristossa.

Osapuolten tavoitteena on myös mahdollistaa monitoimiareenan ja järviluontokeskuksen sijoittuminen asemakaavamuutosalueelle. Mikäli kaavaprosessin lopputuloksena alueelle muodostuu monitoimiareenan ja/tai järviluontokeskuksen rakennuspaikka, jolla on matkailuelinkeinon kannalta merkitystä Särkänniemi Oy:lle, toimitaan tontinluovutuksessa kuten edellä hotellitontin osalta on sovittu.

Asemakaavamuutoksessa muodostuvien korttelien hallinta on esitetty karttaliitteessä (liite 2).

Asemakaavamuutoksella nro 8663 syntyvä huvi- ja viihdepalvelujen korttelialue (PV) luovutetaan vuokraamalla rekisteröity tontti luovutusajankohdan mukaisella käyväällä arvolla kaupungin tavanomaisin sopimusehdoin Särkänniemi Oy:lle ja ”Uudet vuokra-

sopimukset” sovitun mukaisesti. Tontin hallinnasta ja sille sijoittuvan rakennusoikeuden jakautumisesta sekä korttelin mahdollisista yhteisjärjestelyistä Särkänniemi Oy laatii tarvittavat sopimukset.

Ennen pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten allekirjoittamista alueiden tontinkäyttösuunnitelmat tulee hyväksyttää kaupungilla. Tontinkäyttösuunnitelman yhteydessä tulee Särkänniemi Oy:n osoittaa sopimukset ja muut asiakirjat, joilla tämän toteutus-sopimuksen mukaiset ehdot toteutuvat.

Vanhojen vuokrasopimusten tarkistaminen ja uudet vuokrasopimukset

Vanhat vuokrasopimukset

837-108-801-2

Todetaan, että tontti 837-108-801-2 on vuokrattu 26.4.2000 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella Särkänniemi Oy:lle 1.5.1999-30.4.2029 väliseksi ajaksi (laitostunnus 837-108-801-2-L1). Asemakaavamuutoksella nro 8663 tontin 837-108-801-2 alue osoitetaan PV-, KYU-, LPA-14-korttelialueiksi sekä VL-7-, EV ja katualueiksi.

837-108-801-4

Todetaan, että tontti 837-108-801-4 on vuokrattu 26.4.2000 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella Särkänniemi Oy:lle 1.5.1999-30.4.2029 väliseksi ajaksi (laitostunnus 837-108-801-4-L1). Asemakaavamuutoksella nro 8663 tontin 837-108-801-4 alue osoitetaan PV-korttelialueeksi.

837-108-801-5-V0001 (n.1 100 m²:n määräala)

Todetaan, että määräala tontista 837-108-801-5 on vuokrattu 21.7.2010 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella Särkänniemi Oy:lle. Vuokra-aika on alkanut 1.1.2010 ja se on voimassa toistaiseksi kolmen kuukauden irtisanomisajalla. Asemakaavamuutoksella nro 8663 vuokra-alue osoitetaan PV-korttelialueeksi.

Kaupungin hallintaan luovutettavat alueet

Tämä sopimus sisältää tonttiin 837-108-801-2 kohdistuvan maanvuokrasopimuksen uusimisen siten, että uusi maanvuokrasopimus hyväksytään koskemaan vuokra-alueita, josta on rajattu pois karttaliitteeseen (liite 3) sinisellä värillä merkityt asemakaavamuutoksella nro 8663 KYU-, LPA-14-korttelialueiksi sekä VL-7- ja EV-alueiksi osoitetut -, **kaupungin hallintaan siirtyvät alueet**. Särkänniemi Oy:n ja kaupungin kesken tehtävässä uudessa vuokrasopimuksessa vuokrat kohde tarkistetaan siten, että maanvuokrasopimus hyväksytään koskemaan vuokra-alueita, josta on rajattu edellä mainitut alueet pois.

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 8663 mukaisten **kaupungin hallintaan siirtyvien alueiden** hallinta luovutetaan kaupungille kymmenen (10) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 8663 ja päätös on saanut lainvoiman.

Vuokraoikeuteen kohdistuvat kiinnitykset

Rasitustodistuksen mukaan vuokraoikeuteen 837-108-801-2-L1 ei kohdistu kiinnityksiä, eikä muita rekisteriin merkittyjä rasituksia.

Kaupungin hallintaan luovutettavia alueita koskeva purku- ja puhdistamisvelvoite

Edellä mainitut kaupungin hallintaan luovutettavat alueet luovutetaan kaupungin hallintaan siten, että korttelialueilla sijaitsevat rakennukset ja rakenteet on purettu ja korttelialueet on puhdistettu ylemmän ohjearvon (VNa 214/2007) mukaiseen tasoon.

Mikäli Särkänniemi Oy ei ole purkanut rakenteita ja rakennuksia sekä puhdistanut alueita edellä mainitussa määräajassa, Särkänniemi Oy maksaa kaupungille sopimussakkona 50 000 euroa kultakin määräajan päättymistä seuraavalta kalenterivuodelta, kunnes rakennusten ja rakenteiden purku ja alueiden puhdistaminen on tehty. Mikäli purkamis- ja puhdistusvelvoitetta ei ole mahdollista toteuttaa mainitussa määräajassa sen johdosta, että purkuluvasta on valitettu tai muusta Särkänniemi Oy:stä riippumattomasta syystä, voidaan määräaikaa Särkänniemi Oy:n hakemuksesta jatkaa.

Mikäli Särkänniemi Oy ei ole hoitanut purkamis- ja puhdistusvelvoitettaan 1 vuoden kuluessa siitä, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 8663 ja päätös on saanut lainvoiman, on kaupungilla oikeus tarvittavat purku- ja puhdistustyöt Särkänniemi Oy:n kustannuksella sopimussakon lisäksi.

Kaupungin omistamat ja muille kuin Särkänniemi Oy:lle vuokratut alueet 837-108-805-1

(Oy Teboil Ab:n vuokrasopimus)

Todetaan, että maanvuokrasopimus koskien tonttia 837-108-805-1 on irtisanottu päättymään 31.12.2021 kiinteistöjohtajan päätöksellä 8.3.2021 § 161.

Asemakaavamuutoksella nro 8663 vuokra-alue osoitetaan PVK- ja LPA-14 kortteli-alueisiin kuuluvaksi.

837-108-9906-0

Todetaan, että yleisestä alueesta 837-108-9906-0 on vuokrattu määräala 14.5.2004 allekirjoitetulla ja viimeksi 29.8.2017 jatketulla vuokrasopimuksella Kraftpoint Oy:lle. Sopimus on voimassa 30.4.2022 saakka. Asemakaavamuutoksella nro 8663 vuokra-alue osoitetaan katualueeksi.

Uusi vuokrasopimus

Asemakaavamuutokseen nro 8663 liittyvän PV-korttelialuetta kokevan tonttijaon mukaisen tontin tai tonttien tultua rekisteröidyksi tonttiin 837-108-801-5 kohdistuva 21.7.2010 allekirjoitettu maanvuokrasopimus sekä laitostunnuksilla 837-108-801-2-L1 ja 837-108-801-4-L1 olevat maanvuokrasopimukset puretaan ja tehdään uusi maanvuokrasopimus. Särkänniemi Oy:lle tehdään uusi pitkäaikainen maanvuokrasopimus PV-korttelialueesta kymmenen (10) kuukauden kuluessa siitä, kun tontit on rekisteröity.

Pysäköinti

Asemakaavan edellyttämä pysäköinti tulee toteuttaa LPA-14 kortteliin. LPA-14-kortteli palvelee pysäköintilaitoksena PV-, PVK-1 ja KYU-kortteleita ja laitos tulee rakentaa kortteleiden yhteiskäyttöön. Pysäköinnin toteuttamisesta ja kustannuksista sovitaan tontinluovutuksen yhteydessä.

Pysäköintilaitos noudattaa Tampereen kaupungin pysäköintipolitiikkaa.

Kunnallistekniikan toteuttaminen

Asemakaavamuutoksen nro 8663 mukainen kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin erikseen hyväksymien suunnitelmien ja aikataulujen mukaisesti.

Pilaantuneen maaperän puhdistaminen

Toteuttamisen yhteydessä alueelta mahdollisesti löytyvät pilaantuneet ja/tai jätteelliset maa-ainekset tulee ottaa huomioon alueen rakentamisessa. Ennen rakentamistoimiin ryhtymistä on tulevan kaivu- ja rakentamisalueen maaperän pilaantuneisuus tutkittava tarkemmin Särkänniemi Oy:n toimesta.

Kaupunki ei ole harjoittanut alueella toimintaa, mikä saattaisi aiheuttaa maaperän pilaantumista. Särkänniemi Oy vastaa rakentamisen laajuudessa ja viranomaisen asettaman kunnostustavoitteen mukaisista pilaantuneen maaperän ja/tai jätteellisen maan mahdollisesti aiheuttamista kunnostuskustannuksista.

Muut sopimusehdot

Särkänniemi Oy:n tai sen 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 Särkänniemi Oy luovuttaa sopimuksen kohteena olevan alueen tai sen vuokraoikeuden kolmannelle, sitoutuu Särkänniemi Oy ottamaan luovutuskirjaan ehdon siitä, että tämä sopimus oikeuksineen ja velvolluuksineen sitoo myös luovutuksensaajaa uhalla, että sanottu Särkänniemi Oy 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 Särkänniemi Oy:tä heti, mutta kaupunkia vasta, kun kaupunki on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt tämän sopimuksen ja kun kaupunki on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt asemakaavamuutoksen nro 8663.

Sen varalta, ettei jokin edellä mainituista päätöksistä saisi lainvoimaa, sovitaan, ettei osapuolilla ole sopimuksen raukeamisen johdosta mitään, muita kuin asemakaavan laatimisen kustannuksia koskevia, vaatimuksia toisiaan kohtaan.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Sopimus allekirjoitettu sähköisesti, päiväys kansilehdellä.

TAMPEREEN KAUPUNKI

Teppo Rantanen

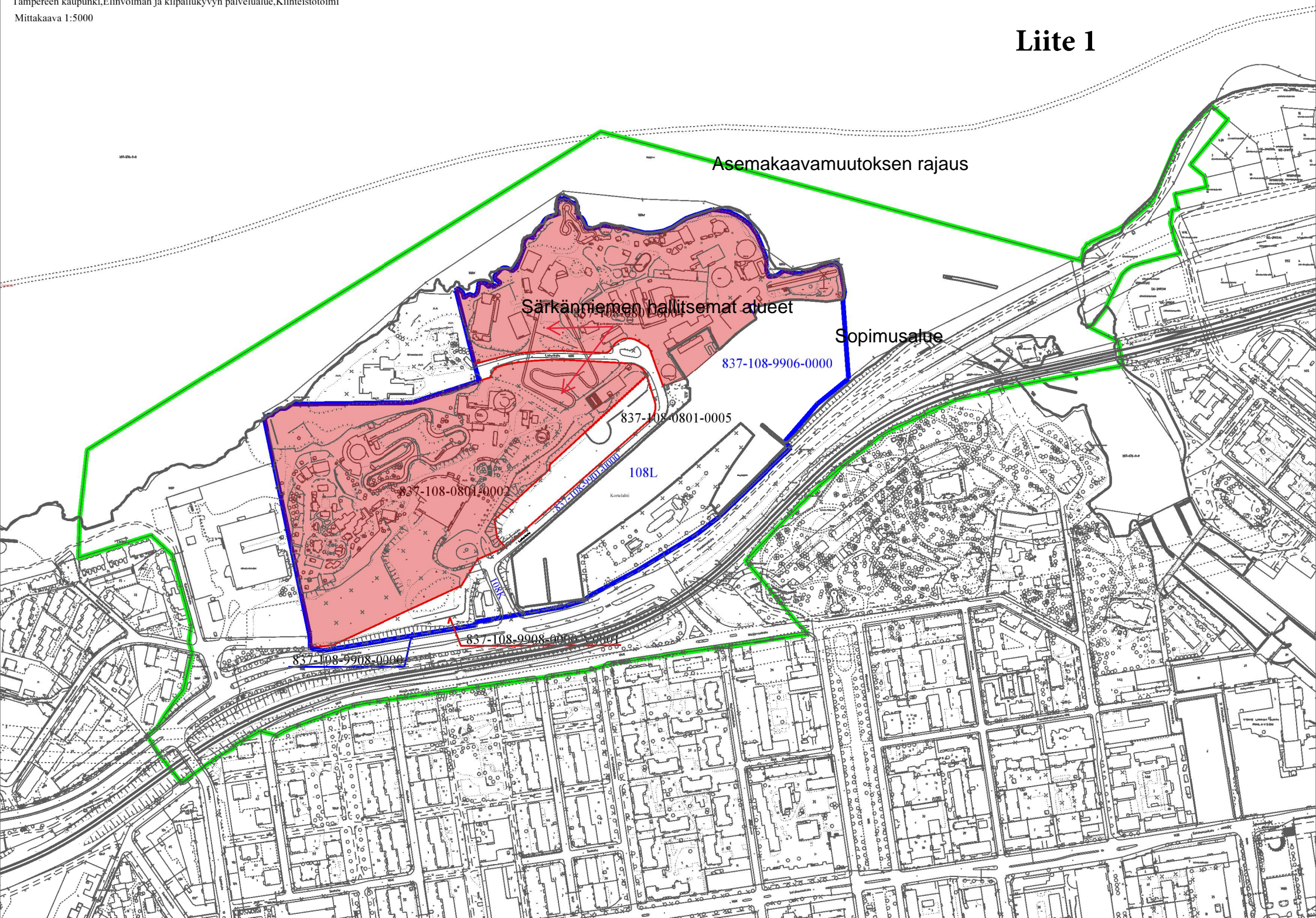
johtaja, elinvoiman ja kilpailukyvyn palvelualue

TAMPEREEN SÄRKÄNNIEMI OY

Miikka Seppälä

toimitusjohtaja

LIITE Kartat: Liite 1, Liite 2 ja Liite 3



Asemakaavamuutoksen rajaus

Särkänniemen hallitsemat alueet

Sopimusalue

837-108-9906-0000

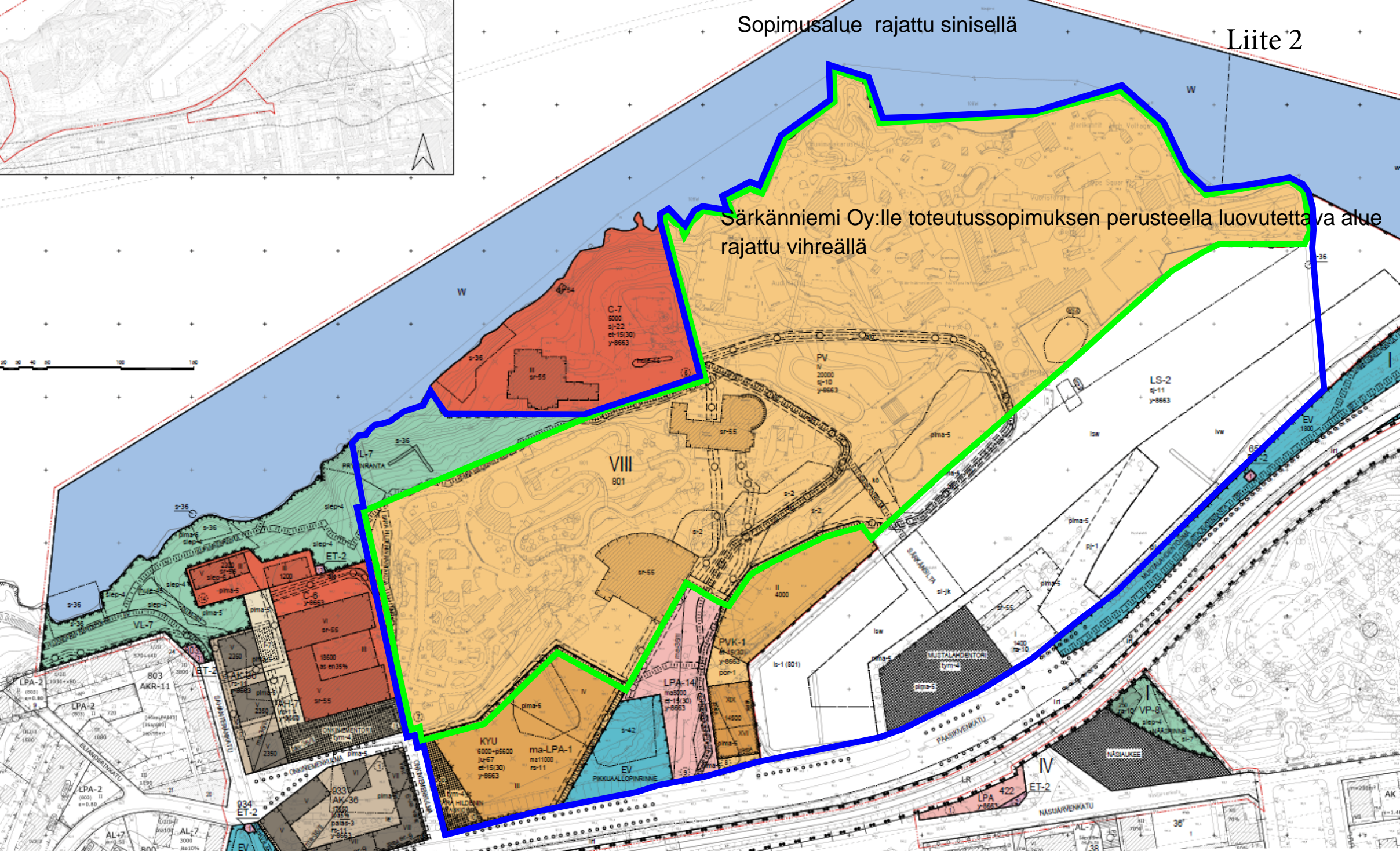
837-108-0801-0005

108L

837-108-0801-0003

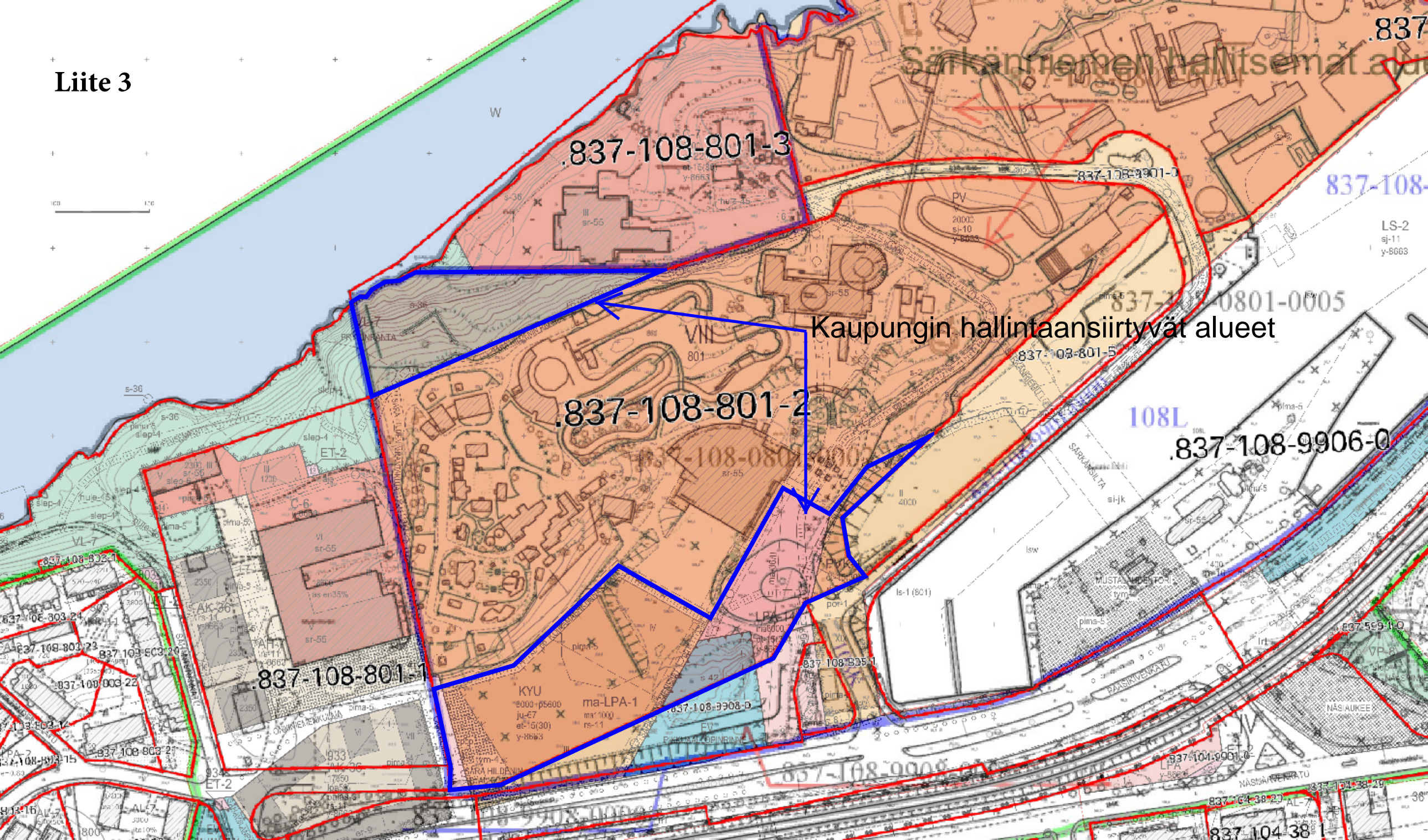
837-108-9908-0002

837-108-9908-0000



Särkänniemi Oy:lle toteutus sopimuksen perusteella luovutettava alue rajattu vihreällä

Liite 3



837-108-801-3

Kaupungin hallintaansiiirtyvät alueet

837-108-801-2

837-108-801-1

108L

837-108-9906-0

837-108-

LS-2
sj-11
y-8663

837-108-9901-0

837-108-801-5

837-108-9908-0

837-108-9909-0

837-104-9901-0

837-104-38-1

837



W