



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

### Dokumentti

Kanjoninkatu -  
toteutussopimus.pdf

Tiedosto

549a5e813952d97ff48210d74d1ac43437c49cb1a9e166eb80c8af3cf482e41d5450  
c753385f840708ae86961776f516b2124a551764f974f4fa37eab4319563

Tarkistesumma

### Allekirjoittajat

Teppo Tuure Rantanen

Nimi

*Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen*

*Allekirjoitustapa: Genericoidc*

10.2.2021

Päivämäärä

Hannu Olavi Salonen

Nimi

*Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen*

*Allekirjoitustapa: Genericoidc*

10.2.2021

Päivämäärä

### Dokumenttien aitouden varmentaminen

Prosessin luonti hetkellä kaikista allekirjoitukseen liitetystä dokumenteista on laskettu tarkistesumma SHA-512 algoritmillä. 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=cMrBonU5Qu1aVYb4TiFSu2MlwJkrrYLBwsgLM7FbyuYsCdnVbP>

## **ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSEEN NRO 8688 LIITTYVÄ TOTEUTUSSOPIMUS**

### **SOIJAPUOLET**

- I Tampereen kaupunki, y-tunnus 0211675-2  
PL 487  
33101 Tampere  
jäljempänä kaupunki
- II Kiinteistö Oy Tampereen Hansa, y-tunnus 1708558-1  
Karikekatu 10  
33820 Tampere,  
jäljempänä vuokramies

### **SOPIMUKSEN KOHTEENA OLEVA ALUE**

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 8688 mukainen alue, joka käsittää vuokramiehen hallitseman tontin 837-65-7211-2 (pinta-alaltaan 5.310 m<sup>2</sup>), vuokramiehen hallitsemat määräalat LPA-tontista 837-65-7211-3 (pinta-alaltaan n. 785 m<sup>2</sup>) ja tilasta 837-585-1-57 (pinta-alaltaan n. 1.271 m<sup>2</sup>), sekä kaupungin hallitsemat määräalat LPA-tontista 837-65-7211-3 (pinta-alaltaan n. 317 m<sup>2</sup>) ja tilasta 837-585-1-57 (pinta-alaltaan n. 1.867 m<sup>2</sup>).

Alueet ovat Tampereen kaupungin omistuksessa. Alueet on rajattu tämän sopimuksen liitteenä olevalla kartalla.

### **SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS**

Tampereen kaupunki ja vuokramies ovat käynnistäneet asemakaavamuutoksen korttelissa 837-65-7211. Osapuolten tavoitteena on ollut kehittää aluetta voimassa olevan asemakaavan mukaisesta liike- ja toimistorakennusten sekä asumista palvelevien huoltorakennusten käyttötarkoituksesta asumisen mahdollistavaksi. Hanke täydentää toteutuessaan Hervannan asuinrakentamista tehokkaan joukkoliikenteen eli raitiotien varressa.

Sopimuksen kohteena olevan alueen kehittämistä on tehty kaupunginhallituksen 20.11.2017 § 649 hyväksymä 3.11.2017 allekirjoitettu yhteistyösopimus kaupungin ja vuokramiehen kesken.

Todettakoon, että yhdyskuntalautakunta päätti 9.2.2021 § 34 esittää asemakaavaehdotuksen nro 8688 (päiväty 25.5.2020, tarkistettu 12.10.2020 ja 25.1.2021) kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen, että kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset on hyväksytty.

Yhteistyösopimuksen ja kaupunginvaltuuston 23.4.2018 hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti asemakaavan toteuttamisesta sovitaan tässä toteutus sopimuksessa. Tällä toteutus sopimuksella korvataan 3.11.2017 allekirjoitettu yhteistyösopimus.

## **SOPIMUSEHDOT**

### **Asemakaavoituksesta aiheutuvat kustannukset**

Vuokramies 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 (11.1.2017) mukaan.

Kustannukset jaetaan osapuolten kesken asuinrakennusoikeuden jakamisen suhteessa siten, että vuokramiehen osuus on 78 % ja kaupungin osuus on 22 %.

### **Rakennusoikeuden jakautuminen ja luovuttaminen**

Asemakaavamuutoksella nro 8688 muodostuu rakennusoikeutta seuraavasti:

- AK, asuinkerrostalojen korttelialue 14.900 k-m<sup>2</sup>
- AH-7, asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue 500 k-m<sup>2</sup>
- LPA, autopaikkojen korttelialue 1.300 k-m<sup>2</sup>

Kaupunki pidättää itsellään asemakaavamuutoksella syntyvästä asuinrakennusoikeudesta 3.350 k-m<sup>2</sup>.

Vuokramiehen osuutta on asuinrakennusoikeudesta 11.550 k-m<sup>2</sup> ja LPA-rakennusoikeus 1.300 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeus jaetaan karttaliitteessä osoitulla tavalla (liite 1).

Asemakaavamuutoksella nro 8688 syntyvä rakennusoikeus luovutetaan vuokraamalla rekisteröidyt tontit luovutusajankohdan mukaisella käyvällä arvolla kaupungin tavanomaisin sopimusehdoin vuokramiehelle tai sen osoittamalle taholle. Mahdollisesti ARA:n pitkäaikaisella korkotukilainalla toteutettava tuotanto luovutetaan ARA:n vahvistamin hinnoin.

AH-7 tontti 837-65-7211-6 vuokrataan määräosin kortteliin muodostuvien AK-tonttien haltijoille jäljempänä kohdassa ”Uudet vuokrasopimukset” sovitun mukaisesti. Tontin hallinnasta ja sille sijoittuvan rakennusoikeuden jakautumisesta sekä kortteliin 837-65-7211 mahdollisista yhteisjärjestelyistä vuokramies laatii tarvittavat sopimukset.

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

## **Vanhojen vuokrasopimusten tarkistaminen ja uudet vuokrasopimukset**

### **Vanhat vuokrasopimukset**

#### **837-65-7211-2**

Todetaan, että tontti 837-65-7211-2 on vuokrattu 8.10.2001 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Tampereen Hansalle 30.11.2001-30.11.2031 väliseksi ajaksi (laitostunnus 837-65-7211-2-L1). Asemakaavamuutoksella nro 8688 tontti 837-65-7211-2 osoitetaan AK ja AH-7 -tontteihin kuuluvaksi.

### Kaupungin hallintaan luovutettavat alueet

Tämä sopimus sisältää tontin 837-65-7211-2 vuokraoikeuden haltijan Kiinteistö Oy Tampereen Hansan valtuutuksen vuokrasopimuksen mukaisen vuokrakohteen tarkistamiseen siten, että maanvuokrasopimus hyväksytään koskemaan vuokra-alueita, josta on rajattu pois karttaliitteeseen (liite 1) sinisellä ja keltaisella värillä merkityt asemakaavamuutoksella nro 8688 tontteihin 837-65-7211-6 ja 837-65-7211-9 osoitetut alueet.

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 8688 mukaisten tonttien 837-65-7211-6 ja 837-65-7211-9 alueiden hallinta luovutetaan kaupungille kymmenen (10) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 8688 ja päätös on saanut lainvoiman.

### Vuokraoikeuteen kohdistuvat kiinnitykset

Rasitustodistuksen mukaan vuokraoikeutta 837-65-7211-2-L1 rasittaa seuraavat kiinnitykset:

- yksi (1) 9 808,72 euron suuruinen kiinnitys nro 12.11.2001/18509,
- seitsemän (7) 168 187,93 euron suuruista kiinnitystä nrot 12.11.2001/18510-18516 ja
- yksi (1) 1 000 000 euron suuruinen kiinnitys nro 4.4.2018/403415.

Vuokramies 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 asemakaavan muutoksella nro 8688 tontteihin 837-65-7211-6 ja 837-65-7211-9 osoitettuihin alueisiin.

Vuokramies sitoutuu omalla kustannuksellaan viivytyksettä hallintaoikeuden tarkistamisen jälkeen vapauttamaan kaupungille siirtyneet alueet edellä mainituista kiinnityksistä.

### **837-65-7211-3**

Todetaan, että tontista 837-65-7211-3 on vuokrattu noin 785 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue (837-65-7211-3-V0001) 27.2.2003 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Tampereen Hansalle. Sopimus on voimassa 1.2.2002 alkaen ja jatkuen toistaiseksi kolmen (3) kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin. Asemakaavamuutoksella

nro 8688 vuokra-alue 837-65-7211-3-V0001 osoitetaan AK, AH-7 ja LPA -tontteihin kuuluvaksi.

#### Kaupungin hallintaan luovutettavat alueet

Tämä sopimus sisältää vuokra-alueen 837-65-7211-3-V0001 vuokraoikeuden haltijan Kiinteistö Oy Tampereen Hansan valtuutuksen vuokrasopimuksen mukaisen vuokra-kohteen tarkistamiseen siten, että maanvuokrasopimus hyväksytään koskemaan vuokra-aluetta, josta on rajattu pois karttaliitteeseen (liite 1) keltaisella värillä merkitty asemakaavamuutoksella nro 8688 tonttiin 837-65-7211-6 osoitettu alue.

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 8688 mukaisen tontin 837-65-7211-6 hallinta luovutetaan kaupungille kymmenen (10) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 8688 ja päätös on saanut lainvoiman.

#### **837-585-1-57**

Todetaan, että tilasta 837-585-1-57 on vuokrattu noin 1.271 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue (837-585-1-57-V0012) 9.11.2012 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Tampereen Hansalle. Sopimus on voimassa 1.11.2012 alkaen ja jatkuu toistaiseksi kolmen (3) kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin. Asemakaavamuutoksella nro 8688 vuokra-alue 837-585-1-57-V0012 osoitetaan AK ja AH-7 -tontteihin kuuluvaksi.

#### Kaupungin hallintaan luovutettavat alueet

Tämä sopimus sisältää vuokra-alueen 837-585-1-57-V0012 vuokraoikeuden haltijan Kiinteistö Oy Tampereen Hansan valtuutuksen vuokrasopimuksen mukaisen vuokra-kohteen tarkistamiseen siten, että maanvuokrasopimus hyväksytään koskemaan vuokra-aluetta, josta on rajattu pois karttaliitteeseen (liite 1) sinisellä ja keltaisella värillä merkityt asemakaavamuutoksella nro 8688 tontteihin 837-65-7211-6 ja 837-65-7211-9 osoitetut alueet.

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 8688 mukaisen tonttien 837-65-7211-6 ja 837-65-7211-9 hallinta luovutetaan kaupungille kymmenen (10) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 8688 ja päätös on saanut lainvoiman.

## **Kaupungin hallintaan luovutettavia alueita koskeva purku- ja puhdistamisvelvoite**

Edellä mainitut kaupungin hallintaan luovutettavat alueet luovutetaan kaupungin hallintaan siten, että alueella sijaitsevat rakennukset ja rakenteet on purettu ja alueet on puhdistettu alemman ohjearvon mukaiseen tasoon.

Mikäli vuokramies ei ole purkanut rakenteita ja rakennuksia sekä puhdistanut alueita edellä mainitussa määräajassa, vuokramies 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 vuokramiehestä riippumattomasta syystä, voidaan määräaika vuokramiehen hakemuksesta jatkaa.

Mikäli vuokramies ei ole hoitanut purkamis- ja puhdistusvelvoitettaan 1 vuoden kuluessa siitä, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 8688 ja päätös on saanut lainvoiman, on kaupungilla oikeus tarvittavat purku- ja puhdistustyöt vuokramiehen kustannuksella sopimussakon lisäksi.

### **837-65-7211-3**

Todetaan, että tontista 837-65-7211-3 on vuokrattu noin 317 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue (837-65-7211-3-V0002) 19.4.1988 allekirjoitetulla, 18.4.2000 jatkettulla ja 2.4.2004 muutetulla vuokrasopimuksella Tampereen Painiseura ry:lle. Sopimus on voimassa 2.4.2004 alkaen ja jatkuu toistaiseksi kolmen (3) kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin. Asemakaavamuutoksella nro 8688 vuokra-alue 837-65-7211-3-V0002 osoitetaan AK- ja LPA-tontteihin kuuluvaksi.

Kaupunki irtisanoo vuokra-alueeseen 837-65-7211-3-V0002 kohdistuvan vuokrasopimuksen yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 8688 ja päätös on saanut lainvoiman.

## **Uudet vuokrasopimukset**

Asemakaavamuutokseen nro 8688 liittyvän tonttijaon mukaisten tonttien tultua rekisteröidyksi tonttia 837-65-7211-2, vuokra-aluetta 837-65-7211-3-V0001, vuokra-aluetta 837-585-1-57-V0012 ja vuokra-aluetta 837-65-7211-3-V0002 koskevat vuokrasopimukset puretaan ja tehdään uudet vuokrasopimukset. Vuokramiehelle tai sen osoittamalle taholle tehdään uudet pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset AK-tonteista 837-65-7211-7, -8 ja -10 kymmenen (10) kuukauden kuluessa siitä, kun tontit on rekisteröity.

Pitkäaikainen maanvuokrasopimus LPA-tontista 837-65-7211-5 tehdään vuokramiehelle tai sen osoittamalle taholle kymmenen (10) kuukauden kuluessa siitä, kun tontti on rekisteröity.

Tontti 837-65-7211-6 vuokrataan ensivaiheessa toistaiseksi voimassa olevalla maanvuokrasopimuksella tonttien 837-65-7211-7, -8 ja -10 haltijoille. Vuokraaminen tapahtuu määräosin edellä mainittujen tonttien rakennusoikeuden suhteessa. Toistaiseksi voimassa oleva maanvuokrasopimus tehdään kymmenen (10) kuukauden kuluessa siitä, kun tontit on rekisteröity.

Kaupungin luovutettua tontin 837-65-7211-9 uudelle vuokralaiselle toistaiseksi voimassa oleva tontin 837-65-7211-6 vuokrasopimus korvataan uudella pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella. Tontin 837-65-7211-6 vuokramiehet sitoutuvat irtisanomaan toistaiseksi voimassa olevan maanvuokrasopimuksen ja hakemaan kaupungilta yhdessä korttelin 7211 kaikkien asuintonttien kesken pitkäaikaista vuokrasopimusta. Pitkäaikainen maanvuokrasopimus tehdään määräosin tonttien 837-65-7211-7, -8, -9 ja -10 haltijoille rakennusoikeuksien suhteessa.

## **Asuntokokojakauma**

Tonteille 837-65-7211-7, 8 ja 10 rakennettavien asuntojen lukumäärästä enintään 40 % saa olla yksiöitä ja vähintään 20 % asuntojen lukumäärästä tulee olla vähintään kahden makuuhuoneen perheasuntoja. Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 40 m<sup>2</sup>. Asuntokokojakauman ja keskipinta-alan toteutuminen pitää osoittaa tontinkäyttösuunnitelman yhteydessä.



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

Mahdolliset yhdistettävät asunnot voidaan kaupungin harkinnan mukaan, kokonaisuus huomioiden laskea mukaan perheasuntojen lukumäärään, mikäli kaksi vierekkäistä asuntoa yhdistämällä muodostuu vähintään kahden makuuhuoneen perheasunto, ja mikäli asuntojen yhdistäminen talon elinkaaren aikana on mahdollistettu esimerkiksi yhtiöjärjestyksellä (lunastusoikeus).

### **Pysäköinti**

Pysäköinti tulee toteuttaa asemakaavamuutosehdotuksen mukaisesti laaditun viite-suunnitelman tarkoittamalla tavalla koko korttelia 7211 palvelevana laitoksena. Vuokramies laatii pysäköintilaitoksen hallinnolliset ja kiinteistötekniset sopimukset.

Pysäköintilaitos noudattaa Tampereen kaupungin pysäköintipolitiikkaa.

### **Kunnallistekniikan toteuttaminen**

Asemakaavamuutoksen nro 8688 mukainen kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin erikseen hyväksymien suunnitelmien ja aikataulujen mukaisesti.

### **Rakennusten purkaminen**

Vuokramies vastaa kustannuksellaan kaupungin hallintaan luovutettavilla alueilla sijaitsevien rakennusten ja rakenteiden purkamisesta edellä sovitun mukaisesti. Lisäksi vuokramies vastaa Tampereen Painiseura ry:lle vuokratun kioskirakennuksen sekä sopimusalueella sijaitsevien muiden rakennusten ja rakenteiden purkamisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

### **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 vuokramiehen toimesta.

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

### **Muut sopimusehdot**

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

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

Tämä sopimus sitoo vuokramiestä heti, mutta kaupunkia vasta, kun kaupunki on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt tämän sopimuksen ja kun kaupunki on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt asemakaavamuutoksen nro 8688.

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

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

TAMPEREEN KAUPUNKI

Teppo Rantanen

johtaja, elinvoiman ja kilpailukyvyn palvelualue

KIINTEISTÖ OY TAMPEREEN HANSA

Hannu Salonen

hallituksen puheenjohtaja

LIITE

Kartta

Messukylän kylä

EVS

KANJONIN SUOJAVIHERALUE







VL  
KANJONI

837-585-1-57-V0012

837-65-7211-2

837-65-7211-3-V0001

837-65-7211-3-V0002

-  Vuokrattu aiemmin Tampereen Painiseura ry:lle
-  Vuokrattu aiemmin Kiinteistö Oy Tampereen Hansalle
-  Sopimusalueen raja
-  Vuokrataan määräosin tonttien 7211-7, -8, -9 ja -10 haltijoille
-  Tampereen kaupungin osuus
-  Vuokrataan Kiinteistö Oy Tampereen Hansalle tai sen osoittamalle taholle

