



Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

Dokumentti

8628_toteutussopimus_Luja_lop.pdf

Tiedosto

deba2b0b246a8d934aab1829123ecde5d28c7879cd69587a77c8ca0dcd04a9517a
a089e44b03feb14a03f673b8b6572774ddb0a2ff9aadb4ac3ee1c000f5419

Tarkistesumma

Allekirjoittajat

Salmi Pekka Tapani

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: Genericoidc

21.11.2024

Päivämäärä

Markus Peltonen

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: Genericoidc

21.11.2024

Päivämäärä

Henri Kalevi Sulankivi

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: Genericoidc

21.11.2024

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=5CilA5JVzoSohSeHw4rLCYGmuRQ7OD2plcSkXIUG5JImRzDDX4>

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSEEN NRO 8628 LIITTYVÄ TOTEUTUSSOPIMUS

SOIJAPUOLET

- I Tampereen kaupunki, y-tunnus: 0211675-2
PL 487
33101 Tampere
jäljempänä kaupunki
- II Asunto Oy Espoon Sinfonia, y-tunnus: 2896210-5
c/o Lujatalo Oy
Rautatienkatu 21 C
33100 Tampere
tontin 837-320-6035-1 tontin omistajana
jäljempänä myös Espoon Sinfonia tai yhtiö
- Lujatalo Oy, y-tunnus 0172688-2
PL 1268
70101 Kuopio
jäljempänä myös Luja

SOPIMUKSEN KOHTEENA OLEVA ALUE

Asemakaavaehdotuksen nro 8628 mukainen alue, joka käsittää tontin 837-320-6035-1, osan tiloista 837-581-1-2 Taatala I, 837-585-19-0 Nekala, 837-592-1-8 Väinölä ja 837-599-3-0 Erkkilänniitty (yhteensä pinta-alaltaan 124 232 m²).

Maanomistajana kaupunki:
837-320-6055-8
837-581-1-2
837-581-1-136
837-585-19-0
837-592-1-8

Maanomistajana Espoon Sinfonia:
837-320-6035-1

Sopimusalueeseen kuuluvat alueet on rajattu sopimuksen liitteenä nro 1 olevalle kartalle.

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Tampereen kaupunki ja Espoon Sinfonia ovat käynnistäneet asemakaavamuutoksen sopimusalueella. Osapuolten tavoitteena on ollut kehittää aluetta voimassa olevan asemakaavan mukaisesta käytöstä Lakalaivan aluekeskuksen osaksi. Maankäytön muutoksella sovitetaan yhteen alueen palvelu-, toimitila- ja asuinrakentaminen sekä liikenne ja viherverkostot. Asemakaavamuutoksen myötä alueelle syntyy hyvinvointikeskus ja kaupallisia palveluita.

Sopimusalueelle on laadittu yhteistyösopimus, joka on hyväksytty kaupunginhallituksessa 5.10.2020 § 404. Yhteistyösopimuksen jatkamisesta on päätetty kaupunginhallituksessa 18.12.2023 § 524.

Sopimusalueelle on laadittu asemakaavaehdotus nro 8628, jonka yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt omalta osaltaan 28.5.2024 § 145. Laadittava asemakaavamuutosalue on laajempi kuin sopimusalue. Asemakaavan hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Osapuolten välisen yhteistyösopimuksen allekirjoittamisen jälkeen kaupunki on päättänyt toteuttaa omana investointina hyvinvointikeskuksen päiväkodin, koulun, kirjaston ja nuorisotilat (toteutetaan kaupungin omistamalle korttelialueelle, liite 3). Tavoitteena on, että sosiaali- ja terveystilavien tilat sijoitetaan hyvinvointikeskuksen kaupalliselle puolelle (Espoon Sinfonian omistama alue, liite 3) ja hyvinvointialue vuokraa tarvitsemansa tilat kaupallisen puolen omistajalta. Lisäksi liikuntatilat ja kirjastoauton vaatimat tilat sijoitetaan kaupalliselle puolelle ja kaupunki tekee niistä vuokrasopimuksen.

Yhteistyösopimuksen ja kaupunginvaltuuston 13.6.2022 hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti asemakaavan toteuttamisesta sovitaan tässä toteutussopimuksessa. Tällä toteutussopimuksella korvataan yhteistyösopimus, joka on allekirjoitettu 28.9.2020 ja 30.9.2020 ja jota on jatkettu 11.12.2023 allekirjoitetulla sopimuksella. Tämän toteutussopimuksen lisäksi laaditaan Espoon Sinfonian kanssa

maankäyttö- ja rakennuslain 91b §:n mukainen maankäytösopimus ja kiinteistöjen vaihtokirja.

SOPIMUSEHDOT

Asemakaavoituksesta aiheutuvat kustannukset

Espoon Sinfonia 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 osapuoli vastaa kulloinkin voimassa olevan kaupunkimittauksen taksan mukaisista kiinteistönmuodostuksesta perittävistä maksuista omistamiensa maa-alueiden osalta.

Asemakaavoituksen kustannukset jaetaan osapuolten kesken puoliksi. Viitesuunnitelun kustannuksista osapuolet vastaavat omalla kustannuksellaan.

Rakennusoikeuden jakautuminen ja luovuttaminen

Asemakaavamuutoksella nro 8628 on osoitettu rakennusoikeutta sopimusalueella asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) 57.200 k-m², yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) 12.000 kem², liikerakennusten korttelialueeksi (KM) 9.000 kem², autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) 12.000 kem² ja Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia kortteleita (ET).

Rakennusoikeus jaetaan sopijapuolten kesken seuraavasti:

<i>Osapuoli</i>	Asemakaavan mukainen käyttö-tarkoitus	Rakennusoikeus (k-m²/m²)	Osuus rakennusoikeudesta (%)
Kaupunki	Y	12000	
	AK	34400	
	Yleiset alueet ja ET-korttelit		
<i>Markkina-arvolla painotettu osuus rakennusoikeudesta</i>			57,2
Espoon Sinfonia	KM	9000	
	AK	22800	

	LPA	12000	
<i>Markkina-arvolla painotettu osuus rakennusoikeudesta</i>			42,8

Kaupungin ja Espoon Sinfonian saaman rakennusoikeuden osuus perustuu, kunkin omistamien alueiden pinta-alojen suhteeseen sopimusalueella, josta rakennusoikeuden jakaantumista laskettaessa kaupungin hallitsemien alueiden pinta-alasta vähennetään asemakaavamuutoksella muodostuvien katualueiden ala.

Eri käyttötarkoitusten osalta pinta-alojen suhde lasketaan markkina-arvoon suhteutetuilla arvoilla. Toteutuva markkina-arvoon suhteutettu jakosuhteen mukaan kaupungin osuus on 57,2 %:ia ja Espoon Sinfonian 42,8 %:ia. Yhteistyösopimuksessa sovitun pinta-alaperusteisen jakosuhteen mukaisesti kaupungin osuus on 59,1 %:ia ja Espoon Sinfonian 40,9 %:ia, kun kaupungin sopimusalueen pinta-alasta on vähennetty kaupungin omistamalle maa-alueelle tulevat katualueet. Toteutuvan rakennusoikeuden jakosuhteiden mukainen rahallinen ero yhteistyösopimuksen mukaiseen jakosuhteeseen on 475.071 euroa Espoon Sinfonialta kaupungille. Tämä jakosuhteen mukainen erotus maksetaan kaupungin ilmoittamalle pankkitilille kahden viikon kuluessa siitä, kun kaupunki on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 8628, kun kaupunki on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt asemakaavan muutosehdotukseen nro 8628 liittyvän maankäyttösopimuksen, vaihtokirjan ja kun kaupunki on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt tämän toteutus sopimuksen.

Välirahan maksun viivästyessä sovitusta eräpäivästä maksetaan sille korkolain (633/1982) mukaista viivästyskorkoa maksupäivään saakka. Viivästyskorko on korkolain tarkoittama viitekorko lisättyinä seitsemällä prosenttiyksiköllä eli 1.1.2022 alkaen 7,0 prosenttia.

Asemakaavamuutoksella nro 8628 syntyvien korttelialueiden luovuttamisesta osapuolten kesken laaditaan erillinen kaavamuutoksen lainvoimaistumiselle ehdollinen vaihtokirja. Asemakaavaehdotuksen nro 8628 mukainen omistusten lopputilanne sopimusalueella on esitetty karttaliitteessä 3.

Pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla luovutettavat alueet

Kaupunki luovuttaa 15600 kem2 asemakaavamuutoksella nro 8628 syntyvästä ja omistukseensa tulevasta asuinkerrostalojen korttelialueen rakennusoikeudesta vuokraamalla rekisteröidyt tontit luovutusajankohdan mukaisella markkinavuokralla kaupungin tavanomaisin sopimusehdoin Lujalle tai sen osoittamalle taholle. Luovutettavat tontit ja määräjät tonttien vuokraamiselle on osoitettu tarkemmin kohdassa ”uudet vuokrasopimukset” ja liitteessä 2.

Ennen pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten allekirjoittamista alueiden tontinkäyttösuunnitelmat tulee hyväksyttää 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 Espoon Sinfonia ja Luja. Kaupunki saattaa edelleen tiedoksi yhteisjärjestelysopimukset tai niiden luonnokset tulevalle tontin saajalle. Kaupunki on yhteisjärjestelysopimuksen osapuolena ainoastaan maanomistajana. Kaupunki siirtää hyväksymänsä yhteisjärjestelysopimuksen omistamiensa tonttien tuleville vuokralaisille.

Pilaantuneen maaperän puhdistaminen ja kiertotaloustavoitteet

Pilaantuneen maaperän vastuista on sovittu vaihtokirjassa.

Kiertotalouden edistäminen kaava-alueella

Sopijapuolten tavoitteena on edistää alueen mahdollisimman vähäpäästöistä rakentamista. Sopijapuolet pyrkivät edesauttamaan puolin ja toisin purettavan rakennuksen uudelleen kierrätystä. Purkujakeiden hyödyntämisestä osapuolten kesken sovitaan tarvittaessa myöhemmin.

Hyvinvointikeskuksen rakentaminen

Kaavamuutoksen tavoitteena oleva hyvinvointikeskus toteutetaan Y-tontille ja KM-tontille. Hyvinvointikeskuksen aikataulu Y-tontin osalta on liitteenä 4.

Kaupunki toteuttaa Y-tontille sijoittuvan koulun, päiväkodin, nuorisotilan ja kirjaston

sisältävän rakennushankkeen omaan taseeseensa. Espoon Sinfonia/Lujan tavoitteena on toteuttaa KM-tontille sijoittuva liikerakennus, josta kaupunki vuokraa hyvinvointikeskuksen liikuntatilat ja kirjastoauton tilat.

Tämän sopimuksen lisäksi kaupunki päättää erikseen hyvinvointikeskuksen Y-tontille tulevan hankkeen toteuttamisesta sekä tilojen vuokraamisesta KM-korttelista. Hyvinvointikeskuksen käyttöönoton tavoite Y-tontin osalta on 8/2028, mikäli asemakaava on lainvoimainen viimeistään 1/2025. Asemakaavan lainvoimaisuuden siirtyessä edellä mainitusta siirtyy myös Hyvinvointikeskuksen toteuttamisen aikataulu samassa suhteessa.

Espoon sinfonia ja Luja sitoutuvat osaltaan edellä mainittuun aikatauluun hyvinvointikeskuksen Y-tontille tulevan rakennuksen valmistumisen mahdollistamiseksi, mikäli Espoon Sinfonian ja Lujan KM-tontin rakentamista koskeva aloituspäätös ja hanketta koskeva rakennuslupahakemus on jätetty 31.6.2026 mennessä kohdan "KM-tontin toteutuminen ja siihen liittyvä ehdollinen kiinteistöjen vaihto" mukaisesti. Tavoitteena on, että KM-tontin rakennus valmistuu kaupungin Y-tontille toteuttaman osuuden kanssa samaan aikaan. Osapuolet sitoutuvat kertomaan edellä mainittujen hankkeiden aikataulujen muutoksista puolin ja toisin. Käyttöönotolla tarkoitetaan rakennuslupaviranomaisen suorittamaa osittaista lopputarkastusta rakennuksessa niin, että sen käyttäminen asemakaavan mukaiseen käyttöön on mahdollista.

Rakennuksia yhdistävä käytävä

Espoon Sinfonia ja Luja vastaavat käytävän suunnittelu- ja rakentamis-, kunnossapito-, ja puhtaanapitokustannuksista Y-tontilla olevaan rakennuksen kulkuaukkoon saakka, missä käytävä yhdistyy rakennukseen. Käyttö- ja ylläpitokustannuksista osapuolten tulee tarvittaessa sopia tarkemmin kustannusten aiheuttamisperiaatteen mukaisesti.

Kaupunki, Espoon Sinfonia ja Luja vastaavat yhdessä suunnitelmien yhteensovittamisesta. Molemmat osapuolet ovat velvollisia esittämään ja luovuttamaan toiselle osapuolelle laatimansa suunnitelmat kulkuaukkoa ja käytävää koskien yhteensovittamisen mahdollistamiseksi. Käytävä tulee rakentaa, kun molempien rakennusten rakentaminen on riittävän pitkällä. Molemmat osapuolet sitoutuvat edistämään rakennuksia yhdistävän käytävän toteutumista ja käyttöä.

Kaupungin vuokraamat tilat liikekeskuksesta

Kaupunki vuokraa KM-tontille tehtävästä rakennuksesta myöhemmin sovittavat tilat hyvinvointikeskuksen liikuntatiloiksi ja muita tiloja tarveselvityksen ja hankesuunnitelman mukaisesti. Tilavuokran tulee olla vertailukelpoinen kaupungin vastaavien vuokrien kanssa, pääasiallisena vertailukohteena Linnainmaan Koilliskeskus indeksillä korjattuna (tilavuokrasopimuksen allekirjoitushetki).

KM-tontin toteutuminen

Espoon Sinfonia ja Luja pyrkivät toteuttamaan liikerakennushankkeen (asemakaavaehdotuksen mukainen KM-kortteli) edellä kuvatulla tavalla. Espoon Sinfonian ja Lujan tulee tehdä rakentamista koskeva aloituspäätös ja hanketta koskeva rakennuslupahakemus tulee olla jätettynä 31.6.2026 mennessä.

Mikäli liikerakennushanke ei käynnisty edellä mainitulla tavalla, luovuttaa Espoon Sinfonia maankäyttösopimuksessa sovitun mukaisesti maankäyttökorvauksena kaupungille liitekartassa 5 osoitetun KM-tontin. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei maanomistajalla ole velvollisuutta suorittaa, eikä kaupungilla oikeutta vaatia korvauksen suorittamista rahakorvauksena, mikäli liikerakennushanke ei toteudu toteutussopimuksessa sovitulla tavalla. Tontin luovuttamisesta sovitaan erillisellä luovutuskirjalla. KM-korttelissa olevan rakennuksen purkamisen osalta noudatetaan vaihtokirjassa sovitua. Pilaantuneiden maa-alueiden osalta noudatetaan vaihtokirjassa sovitua kohtaa 8. Pilaantuneen maaperän puhdistaminen. Tässä toteutussopimuksessa sovittuja periaatteita noudatetaan pysäköintilaitoksen ja liikekeskuksen rajapinnan sekä pysäköinnin toteutuksen osalta. Liikekeskuksen pysäköinnin toteutusperiaate sovitaan em. KM-tontin maanluovutuksen yhteydessä. Kaupungilla on mahdollisuus ostaa erikseen sovittaessa KM-tontille tehdyt suunnitelmat.

Rakennusten purkaminen

Espoon Sinfonian omistamalla tontilla sijaitsee rakennuksia. Rakennusten purkamisesta on sovittu Espoon Sinfonian ja kaupungin välisessä vaihtokirjassa.

Vanhojen vuokrasopimusten tarkistaminen ja uudet vuokrasopimukset

Vanhat vuokrasopimukset

Merkitään tiedoksi, että sopimusalueelle kohdistuu alla luetellut maanvuokrasopimukset, joissa kaupunki on vuokranantajana:

Tunnus	Vuokralainen	Vuokra-aika
837-592-1-8-V0002	KOO-VEE R.Y.	toistaiseksi, 6 kk irtisanomisaika
837-585-19-0-V0004	Telia Towers Finland Oy	toistaiseksi, 6 kk irtisanomisaika

Kaupungin vastuulla on irtisanoa tai muuttaa maanvuokrasopimuksia siten, etteivät maanvuokrasopimukset tai vuokralaisten toiminta häiritse alueen rakentamista. Kaupunki tekee tarvittaessa muutokset voimassa oleviin maanvuokrasopimuksiin ja vastaa kaikista vuokraamiseen ja vuokralaisiin liittyvistä vastuista ja velvoitteista.

Uudet vuokrasopimukset

Asemakaavamuutokseen nro 8628 liittyvän erillisen tonttijaon mukaisten tonttien tultua rekisteröidyksi tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus normaalien luovutusehtojen mukaisesti liitteessä 2 osoitetuista tonteista sovittujen määräaikojen mukaisesti. Lujalle tai Lujan osoittamille tahoille tehdään uudet pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset edellä mainittujen tonttien alueista. Vuokralaisten uusien pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten määräajat on osoitettu liitteessä nro 2. Liitteessä nro 2 on esitetty luovutettavien tonttien viimeisin vuokraamisajankohta. Mikäli Lujatalo Oy ei pyydä ja allekirjoita tontille pitkäaikaista maanvuokrasopimusta kaupungilta liitteessä 2 mainittuun ajankohtaan mennessä, kaupunki luovuttaa tontit edelleen haluamallaan tavalla tai menettelee tonttien kanssa muutoin parhaaksi katsomallaan tavalla. Luja ei maksa tällöin mitään korvauksia tai sakkoa kaupungille.

Tonttien rakentamiseen ja yhteisjärjestelyihin liittyvien sopimusten laatiminen kuuluu maanvuokralaiselle.

Asuntokokojakauma- ja muut asuntopoliittiset tavoitteet

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 m² ja perheasunnoista vähintään puolet (50 %) on oltava pinta-alaltaan yli 60 m². Asuntokokojakauman ja pinta-alojen toteutuminen pitää osoittaa tontinkäyttösuunnitelmien yhteydessä. Asuntokokoja-kaumaa arvioidaan hankekohtaisesti, jolloin samaan aikaan luvitettavia useamman tontin rakennuskokonaisuuksia arvioidaan yhtenä hankkeena.

Maanomistaja on velvollinen maksamaan sopimussakkoa, mikäli asuntokokojakauma ei täytä sopimuksessa asetettua tavoitetta. Sopimussakon suuruus on 30 000 euroa/hankekokonaisuus. Edellä mainittu sopimussakko tulee perittäväksi sopimuskohdetta koskevan rakennusluvan saatua lainvoiman.

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

Espoon Sinfonian tulee toteuttaa noin 30 %:ia sille kohdan ”Rakennusoikeuden jakautuminen ja luovuttaminen” mukaisesta asuinrakennusoikeusosuudestaan Tampereen kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjausten 2022 – 2025 mukaisena kohtuuhintaisena asuntotuotantona. Kohtuuhintaiseksi asuntotuotannoksi lasketaan ARA-rahoituksella toteutettavat tavalliset vuokra-asunnot, asumisoikeusasunnot, erityisryhmäasunnot, ARAn tukemat monimuotoisen asumisen kokeilut sekä kuntakonsernin oma, ARA-vuokratasa vastaava vuokra-asuntotuotanto. ARA-rahoitteisen tuotannon osalta toteuttamisen edellytyksenä on kaupungin puoltava lausunto.

Kaava-alueen palas-3 -merkinnällä asuinkortteleissa mahdollistettava palveluasumisen toteuttaminen edellyttää rahoitusmuodosta riippumatta Kaupungin kestävä asuminen ja rakentaminen -yksikön antamaa puoltavaa lausuntoa.

Pysäköinti

Sopimusalueella olevalle LPA-tontille tulee pysäköintilaitos. LPA-tontin omistus on tarkoitus tulla pysäköintiyhtiölle. Pysäköintilaitokseen osoitetaan asemakaavan nro 8628 mukainen autojen pysäköinti edellä lausuttu huomioiden. Pysäköintilaitos toteutetaan pysäköintiyhtiön omistukseen siten, että pysäköintiyhtiön osakkeenomistajaksi tulevat tahot hallitsevat pysäköintipaikkoja pysäköintiyhtiön osakkeiden perusteella. Luja tulee perustamaan pysäköintiyhtiön sen ainoana perustajaosakkaana ja merkitsemään pysäköintiyhtiön kaikki osakkeet.

Tarkoituksena on, että pysäköintiyhtiö hakeutuu toiminnastaan arvonlisäverovelvolliseksi, jos verolainsäädäntö sen arvonlisäverovelvollisuuden mahdollistaa. Tämän vuoksi hoitovastikkeisiin ja tuloutettaviin pääomavastikkeisiin tai pääomavastikkeiden osuuksiin lisätään lähtökohtaisesti kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Pysäköintilaitoksen autopaikkojen määrä ja tarve määräytyy suunnitteluvaiheessa.

Kaupunki sitoutuu siihen, että muille kuin Lujalle luovutettavien tonttien osalta autopaikkojen lukumäärä päätetään siinä vaiheessa, kun pysäköintilaitoksen suunnittelu käynnistetään.

Asuinkortteleiden toteuttamiseksi on mahdollista tehdä kortteliin 6028 väliaikaista pysäköintiä korttelin 6029 toteuttamista varten.

Väliaikaisen pysäköinnin mahdollistaminen

Korttelin 6029 väliaikainen pysäköinti sijoittuu kortteliin 6028. Väliaikaisen pysäköinnin rakentaminen on tarkoitus vaiheistaa tarpeen mukaan.

Väliaikaisen pysäköinnin rakentamisesta, tarvittavista luvista ja suunnittelusta vastaa Luja. Väliaikaisen pysäköinnin suunnitelma tulee hyväksyttävä kaupungilla. Väliaikaisen pysäköinnin rakentamiskustannuksista vastaavat osapuolet saamiensa rakennusoikeuksien suhteessa korttelissa 6029 kohdan ”Rakennusoikeuden jakautuminen ja luovuttaminen” mukaisesti siten, että Luja vastaa myös sille vuokrattavien tonttien osalta kustannuksista. Väliaikaisen pysäköinnin kustannukset peritään Open Book-periaatetta noudattaen suunnittelu-, lupa- ja rakentamiskustannusten osalta autopaikkoja käyttäviltä tahoilta. Todellisiin aiheutuneisiin ja hyväksytyihin kustannuksiin lisätään YSE 47 §:n mukainen yleiskustannuslisä (12 %:a). Em. mainitut kustannukset peritään kaupungilta tai käyttäjiltä, kun väliaikainen pysäköinti on rakennettu suunnitelmien mukaisesti ja kaupunki on hyväksynyt rakentamisen.

Molemmat osapuolet sitoutuvat luovuttamaan väliaikaiselle pysäköinnille tarvittavien alueiden hallinnan korttelin 6029 tonteille samoilla periaatteilla, noudattaen kaupungin periaatteita koskien lyhytaikaista pysäköintiä. Kaupunki voi periä kolmansilta osapuolilta tontinluovutusten yhteydessä väliaikaisen pysäköinnin kustannukset tontinsaa-jilta.

Osapuolet sitoutuvat edistämään väliaikaisen pysäköinnin luvitusta, rakentamista ja käyttöä.

Vakuus väliaikaisen pysäköinnin mahdollistamiseksi

Lujan on toimitettava kaupungille vakuus omistamiensa tonttien osalta pysäköintilaitoksen rakentamisen varmistamiseksi. Vakuuden suuruus on 12.000 euroa/autopaikka * 102 autopaikkaa = 1.228.800 euroa. Vakuus tulee olla voimassa siihen saakka, kun pysäköintilaitoksen rakentamisen aloituskokous on pidetty. Edellä mainittua vakuutta on mahdollista pienentää pysäköintiyhtiöltä hankittujen osakkeiden perusteella 12.000 euroa/autopaikka.

Väliaikaisen pysäköinnin päättyminen

Väliaikainen pysäköinti päättyy, kun LPA-korttelissa oleva pysäköintilaitos on käytöön otettu. Mikäli väliaikaisen pysäköinnin johdosta on tehty sellaisia rakenteita, jotka merkittävästi lisäävät rakentamiskustannuksia korttelissa 6028, tulee rakenteet poistaa väliaikaisen pysäköinnin käyttäjien kustannuksella. Näiden rakenteiden poistamisesta sopivat kaupunki ja Luja.

LPA-tontille tulevan pysäköintilaitoksen toteuttaminen ja kustannukset

Pysäköintilaitos noudattaa Tampereen kaupungin pysäköintipolitiikkaa.

LPA-kortteliin tulevan pysäköintilaitoksen yhtiön perustamisesta, suunnittelusta, rahoittamisesta, rakennuttamisesta vastaa Luja. Luja vastaa pysäköintilaitoksen toteuttamiseen ja käyttöön liittyvien sopimusten laatimisesta.

Pysäköinti toteutetaan open book -periaatteella. Pysäköintilaitoksen toteuttamiseen ei saa ryhtyä, ennen kuin pysäköintilaitoksen toteuttamisen hinta-arvio on hyväksytty osapuolten kesken. Pysäköintilaitoksen rakentamiskustannus määräytyy YSE 47 §:n mukaisesti omakustannushintana. Suunnittelun ja rakentamisen aiheuttamiin kustannuksiin lisätään YSE 47 §:n mukainen yleiskustannuslisä (12%:a). Rahoituksesta (ml. vakuuden asettamisesta aiheutuvasta kustannuksesta), yhtiön perustamisesta ym. aiheutuneita kustannuksia on mahdollista periä pysäköintiosakkeen myyntihetkeen saakka. ARA-kohteissa pysäköintiin oikeuttavan osakkeen hinta on enintään ARA:n hyväksymä hinta.

Pysäköintilaitoksen paikkojen hankinnan periaate

Luja vastaa pysäköintilaitoksen toteuttamisesta. Pysäköinti pysäköintilaitoksessa on maksullista ja noudattaa Tampereen kaupungin pysäköintipolitiikkaa.

Kaupunki sitoutuu asuintonttien luovutuksissaan sitouttamaan autopaikkojen pysäköintiä tässä sopimuksessa sovitulla tavalla tonttien rakentajille.

Asuintonttien tulevat rakentajat sitoutuvat ostamaan pysäköintiyhtiöltä osakkeet, jotka oikeuttavat saamaan (hallinta) autopaikkojen pysäköintiin tarvittavat autopaikat pysäköintilaitoksesta. Osakkeet tulee ostaa viimeistään, kun rakentamiseen ryhtyvä saa hallintaoikeuden tonttiin. Autopaikkojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden hinta määräytyy kohdassa "LPA-tontille tulevan pysäköintilaitoksen toteuttaminen ja kustannukset" mainitulla tavalla.

Lujan tulee aloittaa pysäköintilaitoksen rakentaminen, kun asuinkorttelien rakentaminen sitä edellyttää ja pysäköintiä ei ole mahdollista järjestää väliaikaisilla pysäköintipaikoilla. Pysäköintipaikkojen rakentamisen edellytys pysäköintilaitokseen voi täytyä minkä tahansa tontin rakentamisen johdosta.

Kunnallistekniikan toteuttaminen

Asemakaavamuutoksen nro 8628 mukainen kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin erikseen hyväksymien suunnitelmien ja aikataulujen mukaisesti.

Sopimusalueeseen kohdistuvat mahdolliset runkovesijohtosiirrot

Osapuolet vastaavat yhdessä sopimusalueella sijaitsevien runkojohtojen yms. johtojen, pois lukien tonttia palvelevien johtojen siirrosta. Kustannukset jaetaan osapuolten kesken, siten että kustannuksista 43 %:sta vastaa Luja ja 57 %:sta vastaa kaupunki. Sopimusalueen ulkopuolisista runkojohtojen siirroista vastaa kaupunki. Johtosiirrot toteutetaan kaupungin erikseen hyväksymien suunnitelmien ja aikataulujen mukaisesti.

Muut sopimusehdot

Espoon sinfoniolla ja Lujalla 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 Espoon Sinfonia tai Luja 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 osapuoli itse vastaa tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisestä. Luovutuksesta tulee lisäksi ilmoittaa kaupungille kirjallisesti viipymättä.

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan kärjäoikeudessa.

Tämä sopimus sitoo Lujaa ja Espoon Sinfoniaa heti, mutta kaupunkia vasta, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt tämän toteutussopimuksen ja päätös on saanut lainvoiman ja kun kaupunki on hyväksynyt asemakaavamuutoksen nro 8628 ja päätös on saanut lainvoiman ja kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt asemakaavan

muutosehdotukseen nro 8628 liittyvät maankäyttösopimuksen ja vaihtokirjan ja niiden päätökset ovat saaneet lainvoiman.

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

Sopimus allekirjoitetaan sähköisesti, päiväys kansilehdellä.

TAMPEREEN KAUPUNKI

Pekka Salmi

johtaja, elinvoiman palvelualue

KIIINTEISTÖ OY ESPOON SINFONIA ja LUJATALO OY

Markus Peltonen

Lujatalo Oy

Kiinteistökehitysjohtaja

Henri Sulankivi

Lujatalo Oy

Aluejohtaja

LIITTEET

Liite 1: Kartta, sopimusalue

Liite 2: Kartta, tonttien vuokraamisen vaiheistus ja määräajat

Liite 3: Kartta, tonttien omistusten ja hallinnan jakautuminen lopputilanteessa

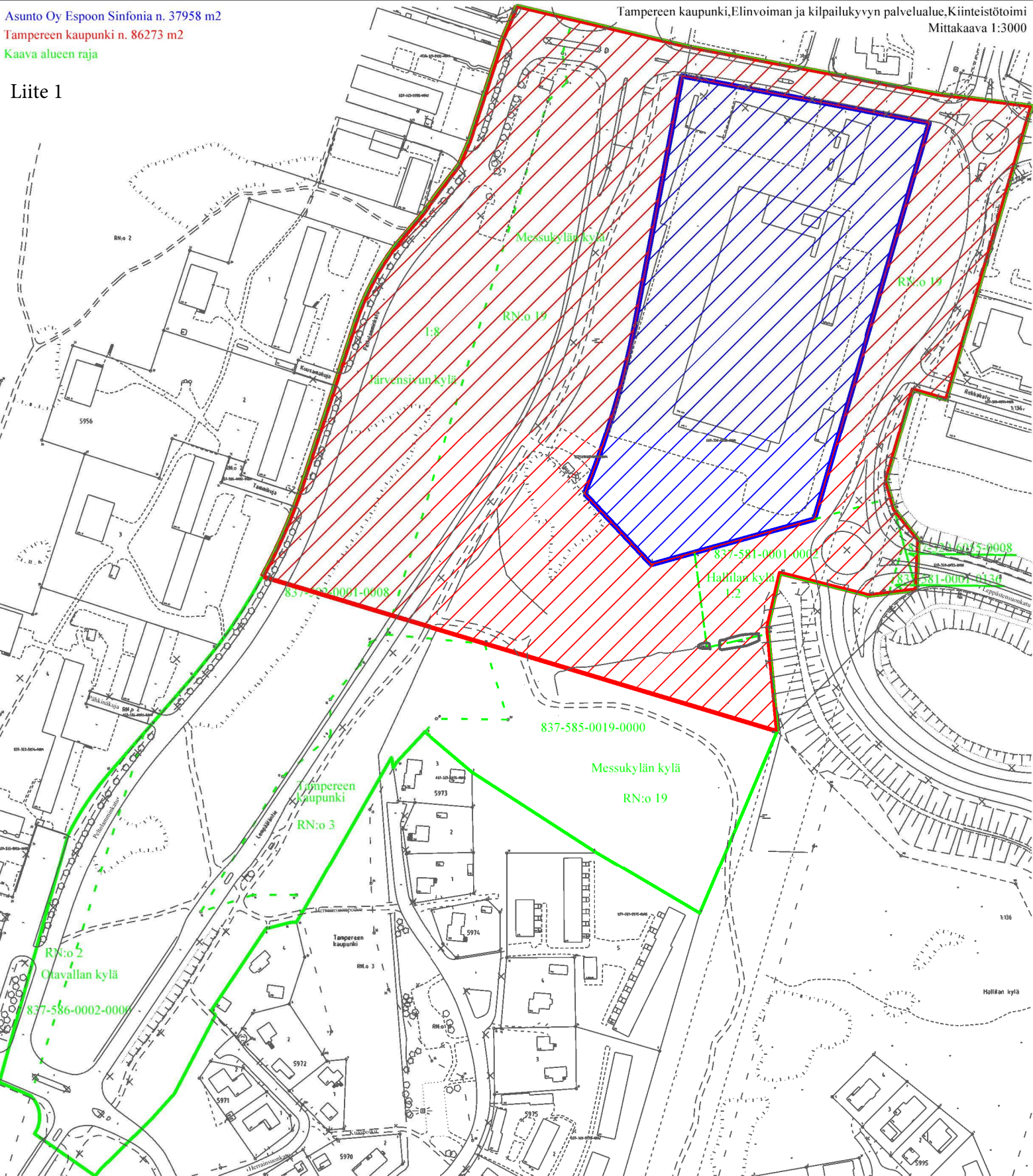
Liite 4: Hyvinvointikeskuksen rakentamisen aikataulu

Liite 5: Vaihdon kohde Liikekeskuksen siirtyessä kaupungin omistukseen


Asunto Oy Espoon Sinfonia n. 37958 m2
Tampereen kaupunki n. 86273 m2
Kaava alueen raja

Tampereen kaupunki, Elinvoiman ja kilpailukyyn palvelualue, Kiinteistötoimi
Mittakaava 1:3000

Liite 1

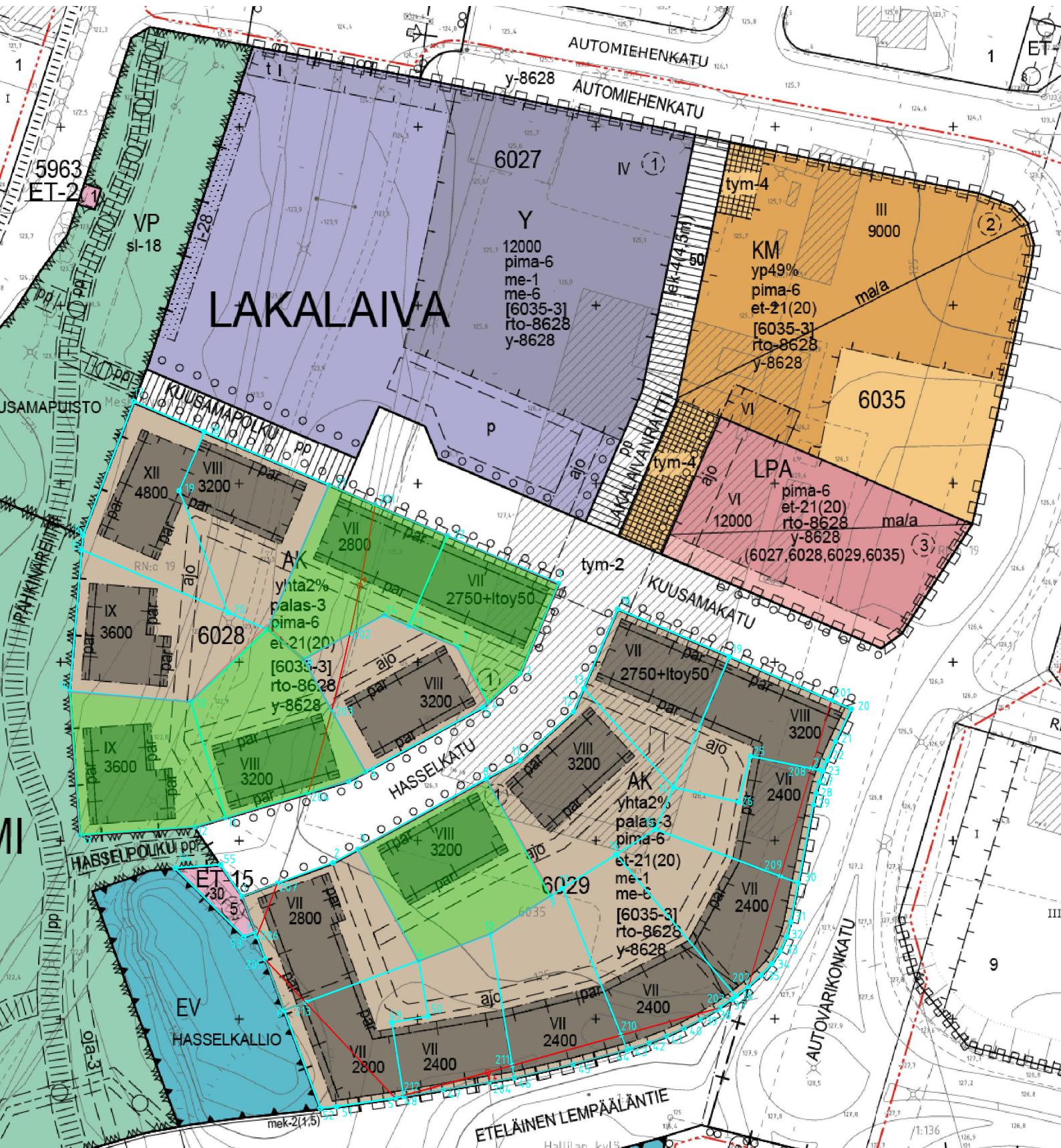


Tonttien vuokraamisen vaiheistus ja määräajat




 Lujalle vuokrattavat tontit

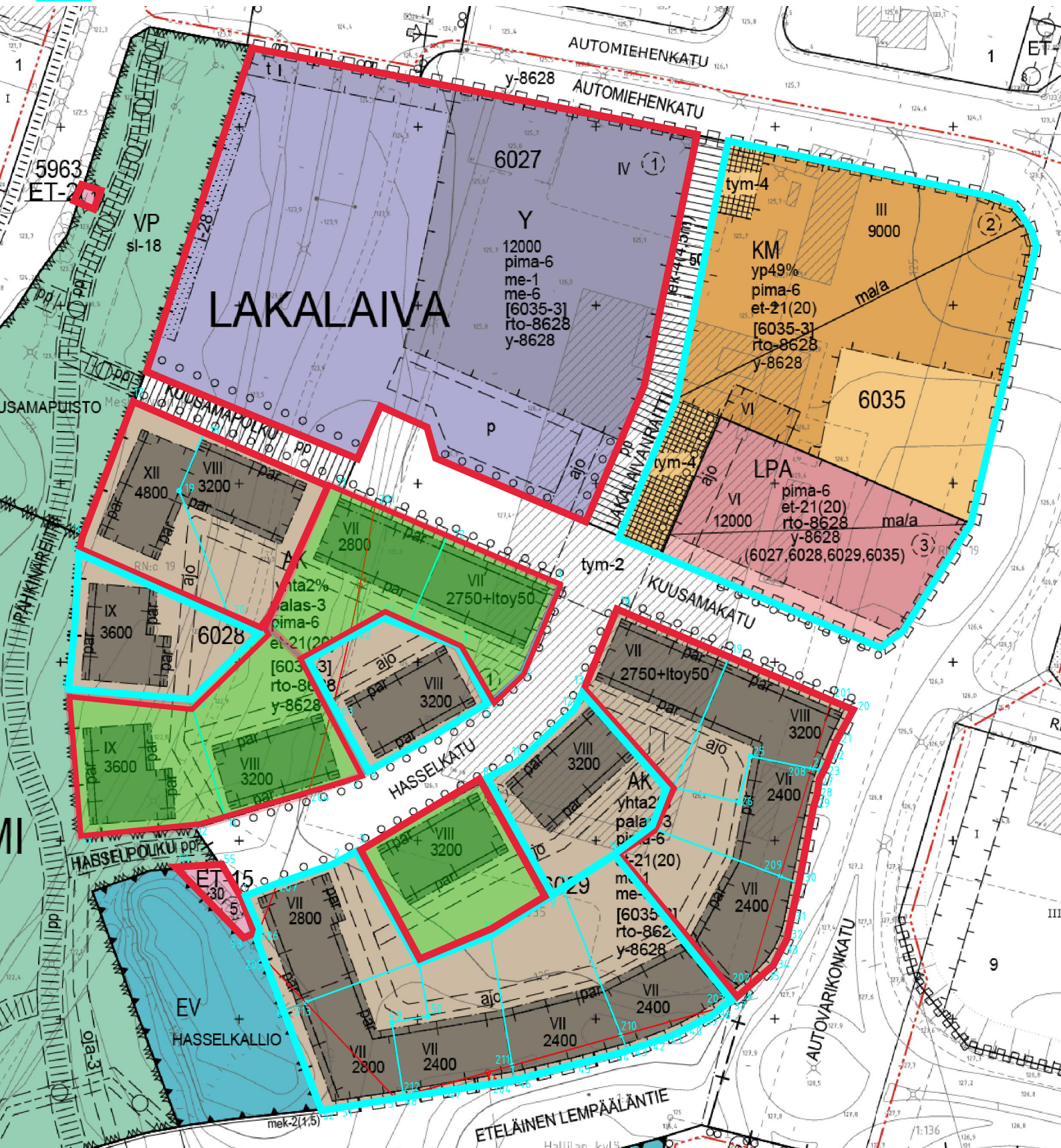
Korttelin 6029 tontista tulee allekirjoittaa pitkäaikainen maanvuokrasopimus viimeistään 31.12.2028

Korttelin 6028 tonteista tulee allekirjoittaa pitkäaikainen maanvuokrasopimus viimeistään 31.12.2032

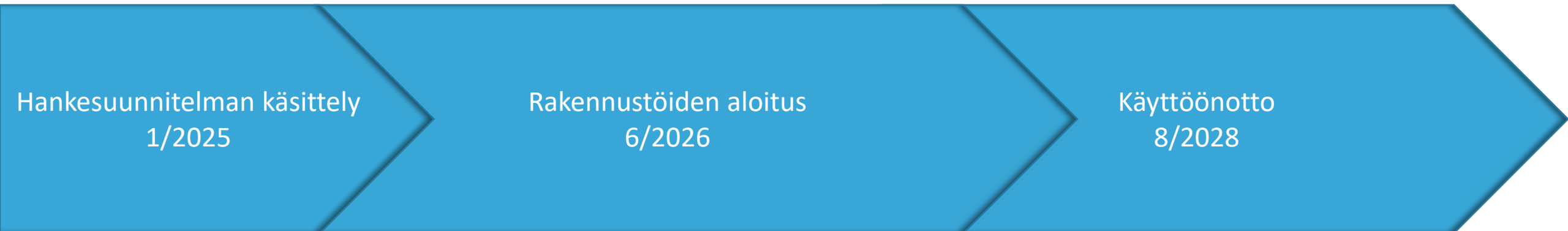


Tonttien omistusten ja hallinnan jakautuminen sopimusalueella lopputilanteessa

-  Kaupungin omistamat ja Lujatalo Oy:lle vuokrattavat tontit
-  Kaupungin omistamat korttelialueet
-  Espoon Sinfonian omistamat alueet



Hyvinvointikeskuksen arvioitu aikataulu





Kaupungille luovutettava tontti

