

## Kehityssopimus

### Sisällys

1. SOPIMUKSEN HYVÄKSYMISTÄ KOSKEVA PÄÄTÖS .....	2
2. OSAPUOLET .....	2
3. SOPIMUKSEN KOHTEENA OLEVA ALUE .....	2
4. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS .....	2
4.1 Aiemmin tehdyt asiaa koskevat kaupungin päätökset.....	2
4.2 Golfkentän ja alueen kehittäminen yhtiömuotoisena kehitysyhtiön luontoisesti .....	3
4.3 Kaupunki haluaa säilyttää alueellaan täysmittaisen golfkentän .....	3
4.4 Samanaikaisesti tehtävät sopimukset sijoituksista yhtiöön .....	3
4.5 Sopimuksen pääasiallinen tarkoitus.....	3
5. SOPIMUKSEN EHDOT .....	4
5.1 Yhtiön tehtävät ja ohjaus.....	4
5.2 Yhtiö optimoi golfkentän ja asuinkiinteistöjen arvon kehittämällä aluetta kokonaisuutena.....	4
5.3 Asemakaava-alueen yleiset alueet ja niiden infrastruktuuri sekä maankäytösopimuskorvaus	4
5.4 Asuinalueelle asetetut tavoitteet.....	5
5.6 Golfkentälle asetetut tavoitteet .....	5
5.7 Golfkentän operointi.....	6
6. Sopimuksen voimassaolo .....	6
7. Allekirjoitukset .....	7
LIITTEET .....	7

# 1. SOPIMUKSEN HYVÄKSYMISTÄ KOSKEVA PÄÄTÖS

Kaupunginhallitus XX

Päätös on lainvoimainen xxx

## 2. OSAPUOLET

Tampereen kaupunki, y-tunnus: 0211675-2

PL 487

33101 Tampere

jäljempänä "Kaupunki"

Sopimuksen vastuuhenkilö: omistajaohjauksen kehityspäällikkö, jota vakanssia tällä hetkellä hoitaa Miikka Seppälä

Sopimuksen yhteyshenkilö: omistajaohjauksen kehityspäällikkö, jota vakanssia tällä hetkellä hoitaa Miikka Seppälä

Nurmi Resort Oy, y-tunnus: 0661504-9

c/o Tampereen kaupunki, PL 487

33101 TAMPERE

jäljempänä "Yhtiö"

Sopimuksen vastuuhenkilö: Nurmi Resort Oy:n toimitusjohtaja, jota vakanssia tällä hetkellä hoitaa Petri Mölsä

Sopimuksen yhteyshenkilö: Nurmi Resort Oy:n toimitusjohtaja, jota vakanssia tällä hetkellä hoitaa Petri Mölsä

## 3. SOPIMUKSEN KOHTEENA OLEVA ALUE

Kaupungin ja myöhemmin Yhtiön omistamat alueet Nurmin asemakaava alueella 8960. Sopimusalue kuvataan Liitteessä 1.

## 4. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

### 4.1 Aiemmin tehdyt asiaa koskevat kaupungin päätökset

Raitiotien linjauksen takia liikuntapaikkakapasiteetissa tilanne muuttuu ja kaupunki varmistaa liikuntapaikkakapasiteetin säilymisen mahdollistamalla Nurmiin uuden golfkentän toteuttamisen.

- TRE:8048/00.01.03/2021 Kaupunginhallitus, kokous 13.06.2022 § 258 Alasjärven länsipuolen maankäyttövaihtoehtojen vertailu ja vaikutusten arviointi
- TRE:6747/10.02.03/2022 Yhdyskuntalautakunnan kokous 16.1.2024 § 6 Nurmin osayleiskaavaaluonnoksen asettaminen nähtäville

Kaupunki on perustanut golfkentän toteuttamista edistämään Nurmi Resort Oy yhtiön.

TRE:1927/00.03.01/2023 Koja 18.4.2023, § 33

- TRE:1325/00.03.01/2023 Koja 19.9.2023 § 85
- TRE:3544/02.04.02/2024 Koja 24.9.2024 § 71 Sijoituksen tekeminen Nurmi Resort Oy:n vapaan oman pääoman rahastoon

## 4.2 Golfkentän ja alueen kehittäminen yhtiömuotoisena kehitysyrityksen luontoisesti

Kaupunginhallituksen konsernijaoston päätöksen mukaisesti hankkeen toteuttamista varten on perustettu yritys Nurmi Resort Oy (TRE:1927/00.03.01/2023 Koja 18.4.2023 § 33). Hanke toteutetaan kehitysyrityksen luontoisesti (TRE:3544/02.04.02/2024 Koja 24.9.2024 § 71). Nurmi Resort Oy:n hallitukseen valittujen henkilöiden kautta on yrityksen tueksi saatu merkittävä osaamispääoma.

## 4.3 Kaupunki haluaa säilyttää alueellaan täysmittaisen golfkentän

Raitiotie toteutetaan Ruotulassa kaupungin omistamalle maalle, jossa on tällä hetkellä golfkenttä. Raitiotien vierestä tulee vapauttaa tilaa asuntorakentamiselle. Golftoimintojen jatkuminen turvataan Nurmi-Sorilassa, jossa osayleiskaavan tarkastamisen lähtökohdaksi on otettu Nurmin alueelle täysmittaisen golfkentän mahdollistaminen, vastaamaan liikuntapaikkojen muuttuneeseen tarpeeseen. Samalla Nurmin arvokas kulttuurimaisema säilyy avoimena. Nurmin alueelle tavoitellaan lisäksi 4000 asukkaan asuinalueita.

Kaupunki on laatinut Nurmin alueelle osayleiskaavan. Osayleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma koko Nurmin alueelle ja esittää keskeiset periaatteet alueen jatkokehittämisen lähtökohdiksi.

Kaupunki on käynnistänyt alueen asemakaavoituksen, ja esittänyt asemakaavan Nurmin kylä, Nurmin golfkenttä, nro 8960, osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kaavan tavoitteeksi ”osoittaa paikka uudelle golfkentälle, sen käytön edellyttämille oheistoiminnoille ja palveluille sekä korkeatasoiselle asumiselle.

Kentän suunnittelun tavoitteena on hiilineutraali, kansainvälisen tason kilpakenttä, jonka suunnittelussa otetaan huomioon luonnon monimuotoisuus ja ylläpidossa resurssiviisaus. Kulku golfkentän länsipuolisille alueille tapahtuu jatkossakin golfkentän poikki sen kohdalla kaduksi muuttuvaa Nurmintietä pitkin. Golfalueen suunnittelun tavoitteena on sen käytön ympärivuotisuus, mm. kulkuväylien toimiminen ulkoilureitteinä pelikauden ulkopuolella ja klubitalon sekä sen palvelujen tarjoaminen lähialueen asukkaille. Asemakaava-alueen sisälle jää pientalotontteja.” Asemakaava (8960) on tavoitteena saada luonnoksena nähtäville syksyllä 2026 ja kaavaehdotus hyväksyttyä 2027 vuoden kuluessa.

## 4.4 Samanaikaisesti tehtävät sopimukset sijoituksista yritykseen

Samanaikaisesti tämän sopimuksen kanssa tuodaan päätettäväksi sopimus yrityksen sijoitetun vapaan pääoman rahastoon tehtävästä rahasijoituksesta sekä sopimus maaomaisuuden apporttisijoituksesta yritykseen.

## 4.5 Sopimuksen pääasiallinen tarkoitus

Tällä sopimuksella kuvataan Tampereen kaupungin tavoitteet golfkentän ja asuinalueen kehittämiseksi. Tällä sopimuksella Nurmi Resort Oy sitoutuu kehittämään aluetta Tampereen kaupungin tavoitteiden ja tämän sopimuksen ehtojen mukaisesti.

## 5. SOPIMUKSEN EHDOT

### 5.1 Yhtiön tehtävät ja ohjaus

Nurmi Resort Oy:n tehtävänä on kehittää vetovoimainen, laadukkaihin palveluihin perustuva asuinalue Nurmiin sekä rakentaa alueelle golfkenttä.

Kehitettävällä alueella tasapainottuu avoin kaupunkitila ja huipputason palvelut, yhdistäen alueen ja sen palveluiden saavutettavuuden paikallisille asukkaille sekä houkuttelevan ja tasokkaan elämyksen golfkentän käyttäjille. Toteutuksen tulee tukea kaupungin vastuullisuustavoitteita, siten kun ne on esitetty asuintonteille ja golfkentälle asetettavissa tavoitteissa.

Konsernijaoston alaisuudessa toimiva Yhtiö edistää alueen kehitystä konsernijaoston ohjauksessa konsernijaoston kaikkia tytäryhtiöitä koskevien periaatteiden mukaisesti. Kaupunki laatii yhtiölle omistajastrategian sekä toiminnan ja talouden tavoitteet, jotka ohjaavat alueen rakentamista. Yhtiö raportoi konsernijaostolle säännöllisesti tavoitteiden mukaisesta etenemisestä.

Yhtiön toiminnan lähtökohtana on keskittyä tehtäviin, jotka kunta voisi tuottaa omana toimintanaan. Yhtiön kiinteistöihin liittyvät toimet (ostaminen, myyminen ja vuokraaminen) sekä muu toiminta kytketään kunnan alueidenkäyttölaissa tai rakentamislaisissa tarkoitettujen tehtävien hoitamiseen (kuntalaki 126 §). Yhtiön liikuntapalvelut sekä liikuntapaikkojen rakentaminen ja ylläpito toteutetaan liikuntalain 5 §:n mukaisesti ei-liiketoiminnallisin tavoittein ja perustein. Tämä asettaa yhtiön toiminnalle hankinta- ja valtiontukisääntelyn näkökulmasta reunaehdot, joita yhtiö noudattaa toimintaansa suunnitellessaan, resursoidessaan, hinnoitellessaan ja sopimuksia tehdessään.

### 5.2 Yhtiö optimoi golfkentän ja asuinkiinteistöjen arvon kehittämällä aluetta kokonaisuutena

Kehittämällä yhtiön toimesta sekä golfkenttää että asuntotontteja yhtenä kokonaisuutena voidaan optimoida molempien arvo. Golfkenttä suunnitellaan siten, että lisäarvo reuna-alueiden tonteille on mahdollisimman suuri, kuitenkin toteuttaen samalla laadukasta golfkenttää. Alue suunnitellaan myös muiden kuin golfin pelaajien käyttöön siten, että aluetta voidaan hyödyntää monipuolisesti ympäri vuoden.

Yhtiö osallistuu maanomistajana kaavoitukseen. Yhtiön tavoitteet yhteensovitetaan muiden kaavan tavoitteiden ja sidosryhmien asettamien tavoitteiden kanssa kaavaprosessin osana

### 5.3 Asemakaava-alueen yleiset alueet ja niiden infrastruktuuri sekä maankäytösopimuskorvaus

Asemakaavaehdotuksen nro 8960 oltua nähtävillä Yhtiö ja Kaupunki laativat asemakaavan lainvoimaisuudelle ehdollisen maankäytösopimuksen ja alueiden luovutuskirjan. Yhtiö luovuttaa asemakaavassa yleisiksi alueiksi osoitetut alueet sekä yhdyskuntateknisen huollon korttelialueet takaisin kaupungille korvauksetta. Mahdollisten tontinosien luovuttamisesta Yhtiön ja Kaupungin välillä sovitaan samassa luovutuskirjassa. Yleisten alueiden ja yhdyskuntateknisten huollon korttelialueiden

takaisinluovutus toteutetaan ennen kuin kaupunki aloittaa yhdyskuntateknisten rakenteiden toteuttamisen yleisille alueille.

Yhtiö maksaa kaupungille maankäyttösopimuskorvauksen. Kaupunki rakentaa yleisille alueille infrastruktuurin, kuten tiet, kevyenliikenteen väylät, torit, puistot ja aukiot, jotka on kuvattu periaatteellisella tasolla ja laajuudella Liitteessä 2. Lisäksi kaupunki koordinoi sähköverkkojen, vesijohtojen ja jätevesiviemäreiden rakentamisen, joka toteutetaan asianomaisten yhtiöiden toimesta. Rakennettavan infrastruktuurin yksityiskohdat täsmentyvät asemakaavoituksen sekä golfkentän suunnitelman tarkentuessa Liitteessä 2 esitettyjen periaatteiden mukaisesti.

## 5.4 Asuinalueelle asetetut tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on saada Nurmin alueelle golfkentän yhteyteen tai rannan tuntumaan tai rantanäkymillä oleville tonteille korkeatasoista tarjontaa pientaloja toivoville asukkaille. Tonteille asetetaan vastaavat vaatimukset kuin kaupungin luovuttamille tonteille seuraavasti

- hiilineutraali Tampere -tavoitteet
- luonnon monimuotoisuustavoitteet
- ekologisen kompensaation tavoitteet yhtiömuotoisen tontin rakentajan vastuun osalta (Tampereen kaupungin toimintamalli kehitetään 2026-2029)
- Tampereen kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjaukset
  - Linjauksissa 2026-2029 vaatimukset ovat seuraavia:
    - Pientalotonttien energiatehokkuuden kannustaminen
    - Yhtiömuotoisten tonttien A-energialuokan vaatimus, hiilijalanjäljen raja-arvo sekä asuntokokojen ohjaus.
- MAL-sopimus
- tontit tulee myydä kilpailuttamalla tontinluovutukset tai selvittämällä markkinahinta muulla luotettavalla tavalla kuntalain 130 §:n mukaisesti

Yhtiö sopii tarkemmin kutakin tontinluovutusaluetta koskevat tavoitteet yhdessä omistajaohjauksen kanssa, alue kerrallaan, ennen alueen tonttien markkinoinnin aloittamista.

## 5.6 Golfkentälle asetetut tavoitteet

Yhtiö sitoutuu järjestämään golfkentän alueelle 18-väyläisen golfkentän. Tampereen kaupungin tavoitteena on, että golfkenttä on avoin kenttä kaikille käyttäjille ilman vaatimusta golf-osakkeen omistamisesta tai jäsenyydestä tietyssä seurassa. Pelaajat maksavat pelaamisesta golfkentän operaattorille. Golfkentän yhteyteen toteutetaan myös muita virkistyspalveluita.

Golfkentälle on asetettu tavoitteeksi kansainvälisen tason kilpakenttä. Koska kentälle on asetettu tavoitteeksi kansainvälisen tason kilpakenttä, tulee yhtiön huomioida laatu rakennustöiden kilpailutuksessa.

Aikataulutavoitteena on, oletuksella että asemakaavaehdotus saa lainvoiman vuonna 2027, golfkenttä on valmis pelattavaksi vuonna 2030. Mikäli asemakaava saa lainvoiman myöhemmin, golfkenttä valmistuu kolmen vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaisuudesta. Perustelluista syistä kaupunki voi myöntää rakentamiselle lisäaikaa.

Kaupungin tavoitteena on, että Nurmin golfkentälle haetaan luonnon monimuotoisuutta tukeva sertifikaatti. Yhtiöltä edellytetään, että se selvittää mahdollisuutta hakea Nurmin golfkentälle luonnon monimuotoisuutta tukeva sertifikaatti ja esittää tiedot sekä kustannukset omistajaohjauksen päätettäväksi. Yhtiö esittää golfkentälle asetettavat hiilineutraaliustavoitteet omistajaohjaukselle ennen golfkentän toteutukseen ryhtymistä.

Golfkentän käyttöön jäävät maat säilyvät kaupungin hallinnassa kaupungin 100 % omistaman yhtiön kautta, jotta laaja maa-alue tulee olemaan kaupungin määräysvallassa myös tulevaisuuden tarpeita varten. Yhtiö sitoutuu pitämään golfkentän maan hallinnassaan. Mikäli kaupunki päättäisi myydä yhtiön, yhtiön tulee myydä golfkentän käytössä oleva maa kaupungille ja laatia kaupungin kanssa alueesta maanvuokrasopimus.

## 5.7 Golfkentän operointi

Yhtiö järjestää golfkentän operoinnin kilpailuttamalla golfliiketoiminnan mahdollistavan käyttöoikeussopimuksen.

Operoinnin kilpailutusta koskevat peruseriaatteet ovat:

- Asetetaan käyttöoikeuden hinnaksi taso, jolla kaupunki saa maltillisella tahdilla investointinsa takaisinmaksuun
- Kentällä edellytetään olevan seuratoimintaa.
- Nurmin Golfkentän pelaamisen edellytyksenä ei ole kentän oman seuran jäsenyys. Pelaajalla tulee kuitenkin olla jäsenyys jossakin golfseurassa, jotta greencard-/tasoitustiedot ja vakuutusturva ovat asianmukaisesti voimassa.
- Asetetaan laatuvaatimukset golfkentän operoinnille
- Talvikaudella operaattorilla tulee olla talvitoimintaa tai kumppani, joka tuottaa alueelle talvitoimintaa
- Operaattori valitaan kokonaisarvioinnin perusteella, jossa arvioidaan laatu sekä kyky tuottaa palveluita
- Kilpailutettavan toiminnan luonteesta johtuen on tavoiteltavaa, että operaattori on yhtiömuotoinen. Operaattorin on oltava hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi ja kentän operoinnin ja toiminnan on oltava arvonlisäveron vähentämiseen oikeuttavaa, jotta golfkentän rakentamisen arvonlisävero voidaan vähentää.
- Kilpailutuksessa yhtiö voi määrittää itselleen maksimissaan 20 % pelioikeuksista tontin myynnin edistämiseen ja junioritoiminnan edistämiseen.

Yhtiö tulee ostamaan valtaosan golfkentän kehitystyöstä asiantuntijayrityksiltä.

## 6. Sopimuksen voimassaolo

Tämä sopimus on voimassa toistaiseksi niin kauan, kunnes osapuolet yhteisesti sopivat sopimuksen päättymisestä. Sopimus sitoo Kaupunkia vasta kun Kaupunki on päätöksillään hyväksynyt tämän sopimuksen sekä luovutettavia maa-alueita koskevan apporttiomaisuuden luovutuskirjan ja kyseiset päätökset ovat saaneet lainvoiman.

## 7. Allekirjoitukset

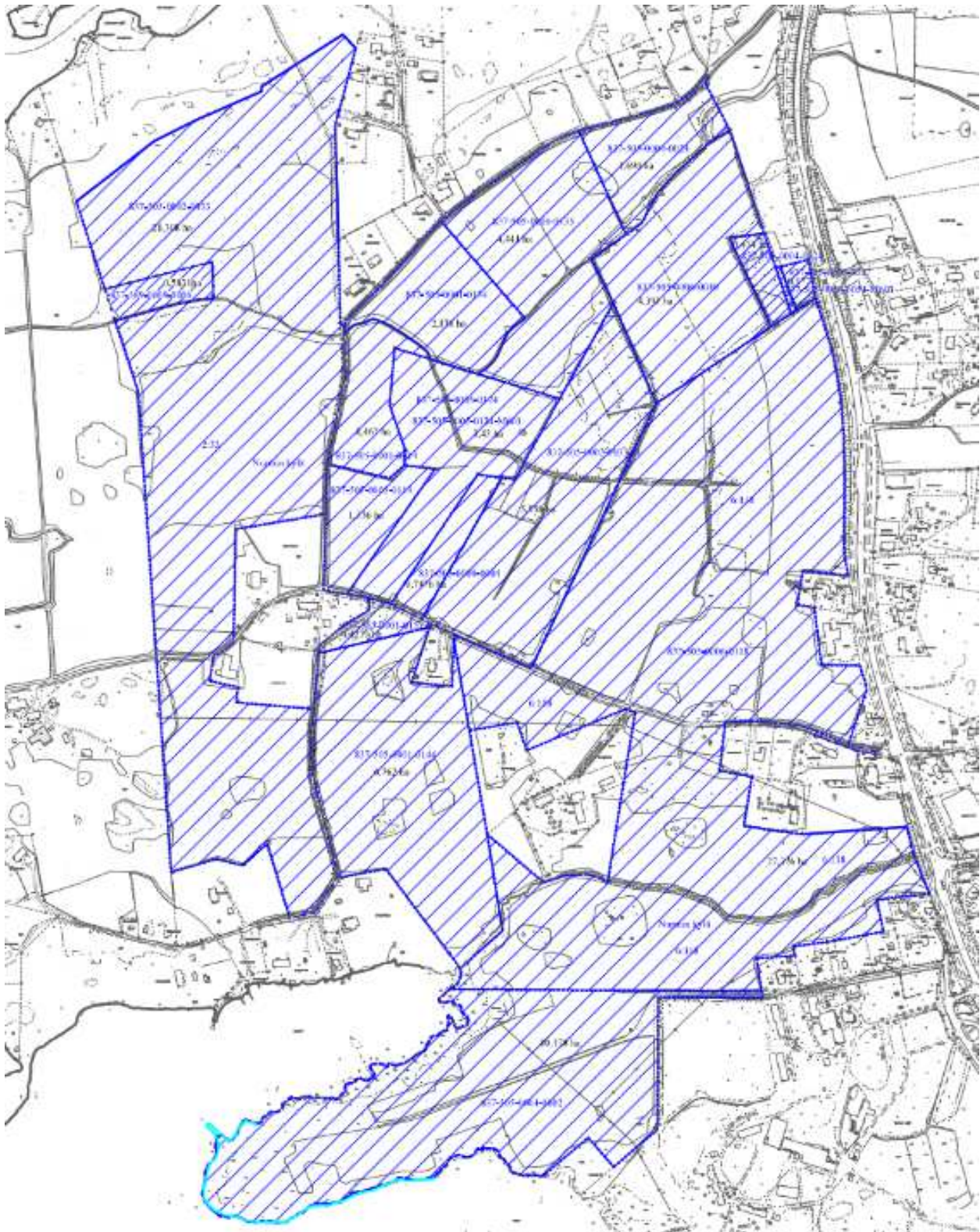
Sopimus allekirjoitetaan sähköisesti. Sopimuksen allekirjoittaa Tampereen kaupungin puolesta konsernijohtaja Juha Yli-Rajala ja Nurmi Resort OY:n puolesta toimitusjohtaja Petri Mölsä.

## LIITTEET

Liite 1	Apporttialue
Liite 2	Kaupungin ja yhtiön rakentama infrastruktuuri

**Liite 1 Apporttialue, alue, jota tämä sopimus koskee**

Alue kuvataan tarkemmin erillisessä apporttiomaisuuden luovutuskirjassa.



## **Liite 2 Kaupungin ja yhtiön rakentama infrastruktuuri (vastuunjako)**

### **1. Määritelmät**

Tässä liitteessä tarkoitetaan:

- Kaduilla ja teillä: alueen katu- ja tieverkkoa liittymiseen.
- Kevyen liikenteen väylillä: jalankulku- ja pyöräilyväyliä sekä niiden rakenteita ja varusteita.
- Ulkoilu- ja kulkureiteillä: kevyen liikenteen luonteisia reittejä (polut, ulkoilureitit, kulkuyhteydet).
- Golfkentän sisäisillä reiteillä: reittejä, jotka palvelevat yksinomaan golfkentän sisäistä liikkumista ja golfkentän sisäisiä kohteita.
- Yleisillä yhteyksillä: yhteyksiä, jotka palvelevat muuta tarkoitusta kuin golfkentän sisäistä liikkumista, kuten läpikulkua, yhteyksiä asemakaava-alueen tonteille, kunnallistekniikan huoltopisteille tai muuhun alueelliseen liikkumiseen.

Vastuunjaon peruste: ratkaisevaa on väylän/reitin käyttötarkoitus (golfkentän sisäinen vs. yleinen yhteys), ei se, kumman maalla väylä sijaitsee tai kuka sen suunnittelee.

### **2. Kaupungin vastuulla oleva infrastruktuuri**

Kaupunki rakentaa, omistaa, ylläpitää ja huoltaa sekä vastaa kustannuksista seuraavilta osin:

1. Kaikki kadut ja tiet sekä niihin liittyvät kevyen liikenteen väylät ja niiden valaistus.
2. Kaikki yleiset yhteydet (kevyen liikenteen väylät, ulkoilu- ja kulkureitit sekä niiden valaistus), jotka:
  - johtavat asemakaava-alueella oleville tai kaavoitettaville tonteille,
  - johtavat kunnallistekniikan huoltopisteille,
  - kulkevat alueen läpi tai muodostavat osan kaupungin yleisestä verkosta, tai
  - muutoin palvelevat muuta tarkoitusta kuin golfkentän sisäistä liikkumista.

### **3. Yhtiön vastuulla oleva infrastruktuuri**

Yhtiö rakentaa, omistaa, ylläpitää ja huoltaa sekä vastaa kustannuksista seuraavilta osin:

1. Golfkentän sisäiset reitit (kulkureitit ja ulkoilureitit) sekä niiden valaistus.
2. Golfkentän kastelujärjestelmä kokonaisuudessaan.

### **4. Kunnallistekniikka tonteille**

Kaupungin tytäryhtiöt rakentavat ja ylläpitävät tonteille omaan toimialaansa kuuluvan infrastruktuurin osana omaa toimintaansa:

- Tampereen Vesi: puhdas vesi ja viemärointi
- Tampereen Energia: sähköverkko (alue ei ole kaukolämpöaluetta)

### **5. Toteutusaikataulu (tavoite)**

Mikäli asemakaava vahvistuu vuoden 2027–2028 vaihteessa, osapuolet tavoittelevat, että tässä liitteessä tarkoitetut rakennustyöt toteutetaan pääosin vuoden 2028 aikana, kukin omien vastuidensa osalta.

## **6. Ylläpito ja valaistus**

Kumpikin osapuoli vastaa vastuulleen kuuluvien väylien, reittien ja järjestelmien rakentamisesta, ylläpidosta, huollosta, kunnossapidosta ja valaistuksesta.