

## VAIHTOKIRJA

### OSAPUOLET

- I Tampereen kaupunki, y-tunnus 0211675-2  
PL 487  
33101 Tampere,  
jäljempänä kaupunki
- II Kiinteistö Oy Tampereen Ratinanvirta, y-tunnus 2589609-3  
c/o YIT Suomi Oy  
Hatanpään valtatie 11  
33100 Tampere,  
jäljempänä yhtiö

### VAIHDON TARKOITUS

Osapuolten välillä on tehty 24.10.2012 allekirjoitettu kauppakirja, jolla kaupunki on myynyt yhtiölle tontin 837-113-453-7.

Lisäksi osapuolet ovat tämän vaihtokirjan allekirjoittamisen yhteydessä allekirjoittaneet maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisen maankäytösopimuksen ja osapuolten välisen toteutusopimuksen.

Tarkoituksena on sopia maanvaihoista asemakaavamuutoksen 8615 toteuttamiseksi.

### VAIHDON KOHTEET

A Kaupunki luovuttaa yhtiölle:

1. Asemakaavan muutosehdotuksen nro 8615 mukaiseen AH-10-korttelialueen tonttiin 837-113-453-19 kuuluvan määräalan määräosan 2425/22000 tontista 837-113-453-6. Määräalan pinta-ala on 3015 m<sup>2</sup>.  
Tontin 837-113-453-6 määräalalla sijaitsevan muuntamorakennuksen osuus sisältyy luovutukseen.
2. Asemakaavan muutosehdotuksen nro 8615 mukaiseen AH-10-korttelialueen tonttiin

837-113-453-19 kuuluvan määräalan määräosan 2425/22000 tontista 837-113-453-12. Määräalan pinta-ala on 51 m<sup>2</sup>.

Tarkoitus on, että asemakaavamuutoksen ja tonttijaon mukaisen AH 10-korttelialueen tontin 837-113-453-19 omistavat määräosin rakennusoikeuksien suhteessa tonttien 837-113-453-14, 837-113-453-15, 837-113-453-16, 837-113-453-17, 837-113-453-18 ja 837-113-453-20 omistajat. AH-10-korttelialueella tontilla 837-113-453-19 oleva, osittain luovutettavalla määräalalla sijaitseva, toimistorakennus ei sisälly luovutukseen vaan jää kaupungin omistukseen. Kaupunki purkaa toimistorakennuksen omien aikataulujensa mukaisesti.

Kaupungin luovuttamat määräalat on merkitty liitekarttaan sinisellä.

Kaupungin luovuttaman alueen arvo on 55 000 euroa.

#### B Yhtiö luovuttaa kaupungille

1. Asemakaavan muutosehdotuksen nro 8615 mukaiseen AH-10-korttelialueen tonttiin 837-113-453-19 kuuluvan määräalan määräosan 11900/22000 tontista 837-113-453-7. Määräalan pinta-ala on 857 m<sup>2</sup>.
2. Asemakaavan muutosehdotuksen nro 8615 mukaiseen AL-korttelialueen tonttiin 837-113-453-16 kuuluvan määräalan tontista 837-113-453-7. Määräalan pinta-ala on 885 m<sup>2</sup>.

Yhtiön luovuttamat määräalat on merkitty liitekarttaan punaisella.

Yhtiön luovuttaman alueen arvo on 2 806 011 euroa.

#### KAUPPAHINTA

Välirahana tässä kiinteistöjen vaihdossa kaupunki suorittaa yhtiölle kaksimiljoonaa seitsemänsataaviisikymmentäyksituhatta yksitoista (2 751 011) euroa.

#### MUUT KAUPPAEHDOT

##### 1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta 2 751 011,00 euroa suoritetaan yhtiön ilmoittamalle pankkitilille kahden viikon kuluessa siitä, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 8615 ja päätös on saanut lainvoiman, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt tämän vaihtokirjan ja päätös on saanut lainvoiman ja kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt asemakaavan muutosehdotukseen nro 8615

liittyvän maankäyttösopimuksen ja toteutussopimuksen ja niiden päätökset ovat saaneet lainvoiman sekä Kiinteistö Oy Ratinanvoltti on maksanut 15.11.2023 allekirjoitetun vaihtokirjan mukaisen välirahan kaupungille kokonaisuudessaan.

Kauppahinnan maksun viivästyessä sovittua eräpäivästä maksetaan sille korkolain (633/1982) mukaista viivästyskorkoa maksupäivään saakka. Viivästyskorko on korkolain tarkoittama viitekorko lisättyä seitsemällä prosenttiyksiköllä eli 1.7.2023 alkaen 11 prosenttia.

## 2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus puolin ja toisin luovutettaviin alueisiin siirtyy niiden saajille, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 8615 ja päätös on saanut lainvoiman, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt tämän vaihtokirjan ja päätös on saanut lainvoiman, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt asemakaavan muutosehdotukseen nro 8615 liittyvät maankäyttösopimuksen ja toteutussopimuksen ja niiden päätökset ovat saaneet lainvoiman ja kun väliraha mahdollisine viivästyskorkeineen on kokonaisuudessaan maksettu.

Edellä mainitusta poiketen kaupungin luovuttamalla alueella sijaitsevan muuntamorakennuksen hallintaoikeus jää kaupungille, kunnes AL-korttelin rakentaminen alkaa asemakaavamuutoksen 8615 alueella. Rakentajan tulee ilmoittaa kaupungille rakentamisen aloittamisesta vähintään 3 kuukautta ennen. Kaupungilla on oikeus vuokrata rakennusta edelleen ja pitää siitä mahdollisesti saadut vuokrat hallintaoikeuden siirtymiseen saakka.

## 3. Verot ja maksut

Veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista sekä alueiden hoito- ja ylläpitokustannuksista osapuolet vastaavat omistusajaltaan, kaupunki vastaa muuntamorakennuksen ylläpito ym. kuluista hallinta-ajaltaan. Vastuu kiinteistöverosta määräytyy kuitenkin kiinteistöverolain mukaisesti.

## 4. Kiinnitykset ja muut rasitukset

Alueet luovutetaan vapaana kiinnityksistä ja muista sen kaltaisista rasituksista.

## 5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset

Alueisiin kohdistuu kiinteistörekisterioteelta ilmenevät oikeudet ja rasitteet sekä rasitesopimus koskien 113. kaupunginosan korttelin 453 maanalaisia kulkuyhteyksiä. Edellä mainittu rasitesopimus on allekirjoitettu 3.10.2022. Kaupunki vapauttaa alueilleen osittain kohdistuvat maanvuokraoikeudet asemakaavan saatua lainvoiman.

## 6. Kohteeseen ja asiakirjoihin tutustuminen

Molemmat osapuolet ovat tutustuneet heille luovutettavia alueita koskeviin asiakirjoihin:

1. lainhuutotodistus
2. rasitustodistus
3. kiinteistörekisteriote

Molemmat osapuolet ovat tutustuneet heille luovutettaviin alueisiin eikä kummallakaan osapuolella ole huomauttamista niiden osalta. Yhtiö on tutustunut tontin 837-113-453-6 määrälalla olevaan muuntamorakennukseen haluamallaan tavalla ja hyväksyy sen siinä kunnossa, kuin rakennus luovutushetkellä on.

## 7. Rakennushankkeen toteuttaminen

Osapuolet vastaavat saamiensa alueita koskevista rakennushankkeiden suunnitteluun liittyvistä maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeiden toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

Osapuolet ovat velvollisia kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa saamiensa alueiden osalta niiden maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset ja muut vastaavat.

## 8. Rakentamisveloite

Kauppakirjalla, joka on allekirjoitettu 24.10.2012 on myyty tontti 7. Tämän sopimuksen kohdalla 8. korvataan kokonaisuudessaan edellä mainitun kauppakirjan kohta 7.

Yhtiön on toteutettava omistukseensa tulevalla tontilla sellaiset rakennukset ja rakenteet, jotka kaupunkikuvallisesti sekä käytettyjen materiaalien suhteen laadullisesti vastaavat Ratinan etelärannan korttelin 456 tonttien rakennusten tasoa. Yhtiön tulee laatia omistukseensa jäävälle tontille tontin käyttösuunnitelmat ja esittää ne ennen rakennuslupaviranomaisen käsittelyä kaupungin hyväksyttäväksi.

Edellä mainitussa kauppakirjassa on tontille kohdistettu rakentamisveloite.

Rakentamisveloiteaikaa on jatkettu olemaan voimassa yhteistyösopimuksen, allekirjoitettu 19.3.2020, voimassaoloajan. Tällä vaihtokirjalla rakentamisveloite tontin 837-113-453-7 osalta kohdennetaan yhtiön omistukseen tulevalle muodostettavalle tontille 837-113-453-17.

Yhtiö sitoutuu rakentamaan luovutuksen kohteena olevalle muodostettavalle tontille

837-113-453-17 asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen viiden (5) vuoden kuluessa tästä päivästä lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen loppukatselmuksen, jolla rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi. Kaupunki voi kirjallisesta hakemuksesta erityisistä syistä myöntää pidennystä rakennusajalle.

Jos yhtiö laiminlyö edellä mainitun ehdon noudattamisen, on yhtiö velvollinen suorittamaan kaupungille 1 702 000 euron suuruisen sopimussakon tontista, ellei kaupunki yhtiön kirjallisesta hakemuksesta erityisistä syistä toisin päättä.

Siltä varalta, että luovutuksen kohteena olevien tontin edelleen luovutus tulisi kysymykseen ennen kuin rakennusvelvollisuus on täytetty, sitoutuu yhtiö ottamaan edelleen luovutusta koskevaan kauppakirjaan ehdon tämän kohdan määräysten pysyvyydestä uhalla, että tämän sopimuksen mukainen luovutuksensaaja itse vastaa sopimussakon suorittamisesta.

#### 9. Pilaantuneen maaperän puhdistaminen

Kauppakirjalla, joka on allekirjoitettu 24.10.2012 on myyty tontti 7. Tämän sopimuksen kohdalla 9. korvataan kokonaisuudessaan edellä mainitun kauppakirjan kohta 6.

Osapuolet vastaavat mahdollisesta pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta ja käsittelystä aiheutuvista kustannuksista siten, että kaupunki vastaa asemakaavan muutosehdotuksen 8615 alueella luovuttamiensa AH-10-korttelin tontin 837-113-453-19 ja saamansa AL-korttelin tontin 837-113-453-16 määräalojen alueella pilaantuneiden maiden aiheuttamista kustannuksista kokonaisuudessaan. Yhtiö vastaa luovuttamansa AH-10-korttelin tontin 837-113-453-19 määräalan alueella pilaantuneiden maiden aiheuttamista kustannuksista. Yhtiölle jäävän asemakaavan muutosehdotuksen 8615 mukaisen AL-korttelin tontin 837-113-453-17 alueella kaupunki vastaa kustannuksista, jotka aiheutuvat maaperän puhdistamisesta ylemmän ohjearvon ylittävältä osalta. Muilta osin maaperän puhdistamisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista vastaa yhtiö.

Kustannuksiksi luetaan haitta-aineita sisältävien massojen valvonta- ja näytteenottokulut sekä vastaanottokustannukset. Kustannuksiin ei lueta rakentamisen edellyttämässä laajuudessa tehtäviä kaivu-, kuljetus-, tai täyttötöitä.

Edellä mainituista töistä ja kustannuksista tulee olla yhteydessä kustannuksista vastaavaan osapuoleen ennen töihin ryhtymistä, ja osapuolelle on annettava mahdollisuus

lausua laaditusta kunnostussuunnitelmasta ennen sen esittämistä viranomaiselle.

Selvyyden vuoksi kuitenkin todettakoon, että mikäli pilaantuneisuuden aiheuttaja on selvillä ja/tai pilaantuneisuus on levinnyt kiinteistörajoihin yli, vastaa siitä YSL 527/2014 §133 mukaisesti pilaantumisen aiheuttaja.

Edellä mainitut työt tulee tehdä viranomaisen (Ely-keskus) hyväksymän kunnostussuunnitelman mukaisesti.

#### 10. Lainhuudatus- ja lohkomiskustannukset sekä kaupanvahvistajan palkkio

Tästä kiinteistönvaihdosta johtuvista lainhuudatus- ja lohkomiskustannuksista vastaavat osapuolet kumpikin tällä vaihtokirjalla saamiensa alueiden osalta. Yhtiö maksaa puolet kaupanvahvistajan palkkiosta.

#### 11. Irtaimen kauppa

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

#### 12. Liittymät

Muuntamorakennusta koskien kaupungin omistamat vesihuolto ja sähköliittymät siirtyvät hallintaoikeuden siirtyessä. Kaavan toteuttamiseksi em. liittymät voi joutua muuttamaan. Näistä muutokustannuksista vastaavat omistajat.

#### 13. Riitojen ratkaiseminen

Tästä vaihtokirjasta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

Tämä vaihtokirja sitoo yhtiötä heti, mutta kaupunkia vasta, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 8615 ja päätös on saanut lainvoiman, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt tämän vaihtokirjan ja päätös on saanut lainvoiman ja kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt asemakaavan muutosehdotukseen nro 8615 liittyvät maankäyttösopimuksen ja toteutussopimuksen ja niiden päätökset ovat saaneet lainvoiman. Sen varalta, ettei jokin edellä mainituista päätöksistä saisi lainvoimaa, sovitaan, ettei kummallakaan osapuolella ole vaihdon raukeamisen johdosta toista osapuolta kohtaan mitään vaatimuksia.

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

Tampereella, marraskuun 15. päivänä 2023

TAMPEREEN KAUPUNKI

valtakirjalla:



Virpi Ekholm

Tämän luovutuskirjan hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään. Paikka ja aika edellä merkityt.

Kiinteistö Oy Tampereen Ratinavirta

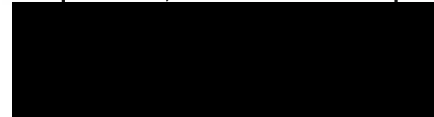
valtakirjalla:



Mari Peltonen

Kaupanhahvistajana todistan, että Tampereen kaupungin puolesta valtakirjalla kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, toiselta puolen, sekä valtakirjalla Mari Peltonen, toiselta puolen, 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.

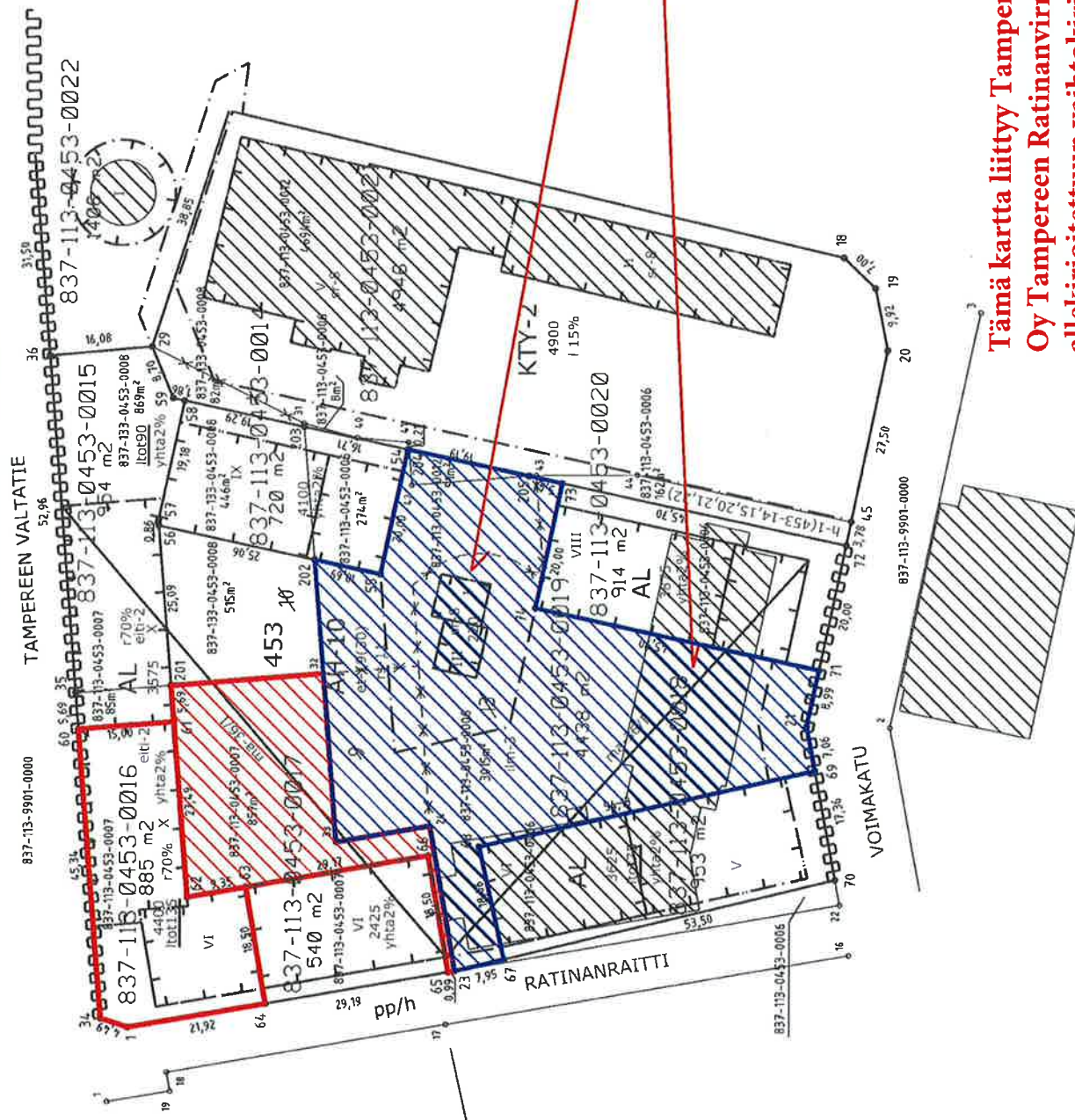
Tampereella, marraskuun 15. päivänä 2023



Satu Franssila

toimitusinsinööri, tunnus 8375/6

Liitekartta kaupungin ja Kiinteistö Oy Ratinanvirran välisiä vaihtokirjaa ja toteutusopimusta koskien



**Tämä kartta liittyy Tampereen kaupungin ja Kiinteistö Oy Tampereen Ratinanvirran väliseen 15.11.2023 allekirjoitettuun vaihtokirjaan.**



Tampere  
7.11.2023

Valtuutetaan kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm Tampereen kaupungin puolesta allekirjoittamaan seuraavien ehtojen mukainen vaihtokirja:

## OSAPUOLET

- I Tampereen kaupunki, y-tunnus 0211675-2  
PL 487  
33101 Tampere, jäljempänä kaupunki
- II Kiinteistö Oy Tampereen Ratinanvirta, y-tunnus 2589609-3  
c/o YIT Suomi Oy  
Hatanpään valtatie 11  
33100 Tampere, jäljempänä yhtiö

VAIHDON TARKOITUS Tarkoituksena on sopia maanvaihoista asemakaavamuutoksen 8615 toteuttamiseksi.

## VAIHDON KOHTEET

## A Kaupunki luovuttaa yhtiölle:

- Asemakaavan muutosehdotuksen nro 8615 mukaiseen AH-10 tonttiin 837-113-453-19 kuuluvan määräalan määräosan 2425/22000 tontista 837-113-453-6. Määräalan pinta-ala on 3015 m<sup>2</sup>.  
Tontin 837-113-453-6 määräalalla sijaitsevan muuntamorakennuksen osuus sisältyy luovutukseen.
- Asemakaavan muutosehdotuksen nro 8615 mukaiseen AH-10 tonttiin 837-113-453-19 kuuluvan määräalan määräosan 2425/22000 tontista 837-113-453-12. Määräalan pinta-ala on 51 m<sup>2</sup>.  
Kaupungin luovuttamat määräalat on merkitty vaihtokirjan liitekarttaan sinisellä.

Kaupungin luovuttaman alueen arvo on 55.000 euroa.

## B Yhtiö luovuttaa kaupungille:

- Asemakaavan muutosehdotuksen nro 8615 mukaiseen AH-10 tonttiin 837-113-453-19 kuuluvan määräalan määräosan 11900/22000 tontista 837-113-453-7. Määräala on merkitty vaihtokirjan liitekarttaan ~~turkoosilla~~. Määräalan pinta-ala on 857 m<sup>2</sup>.
- Asemakaavan muutosehdotuksen nro 8615 mukaiseen AL tonttiin 837-113-453-16 kuuluvan määräalan tontista 837-113-453-7. Määräala on merkitty vaihtokirjan liitekarttaan ~~turkoosilla~~. Määräalan pinta-ala on 885 m<sup>2</sup>.  
*punaisella*

Yhtiön luovuttaman alueen arvo on 2.806.011 euroa.



Tampere  
7.11.2023

---

**KAUPPAHINTA** Välirohana tässä kiinteistöjen vaihdossa kaupunki suorittaa yhtiölle kaksi-  
miljoonaa seitsemänsataaviisikymmentäyksituhatta yksitoista (2.751.011)  
euroa.

**MUUT KAUPPAEHDOT** Valtuutetun määräämät.

TAMPEREEN KAUPUNKI

  
Juha Yli-Rajala  
konsernijohtaja

## VALTAKIRJA

Valtuutamme yhtiömme puolesta YIT Suomi Oy:n maanhankintapäällikkö Mari Peltosen allekirjoittamaan seuraavat asiakirjat:

- Asemakaavan muutosehdotukseen nro 8615 liittyvän toteutussopimuksen, jolla korvataan 19.3.2020 allekirjoitettu yhteistyösopimus, jota on jatkettu 28.9.2021 allekirjoitetulla sopimuksella.
- Asemakaavan muutosehdotukseen nro 8615 liittyvän maankäyttösopimuksen, joka koskee Tampereen kaupungin kaupunginosan 113 korttelin 453 tonttia 7.
- Vaihtokirjan, jonka tarkoituksena on sopia maanvaihoista asemakaavamuutoksen nro 8615 toteuttamiseksi.

Lisäksi valtuutamme Mari Peltosen allekirjoittamaan kiinteistökauppakirjan, jossa kaupan kohteena on Tampereen kaupungin 113 kaupunginosan korttelissa 453 sijaitseva määräala tontista 7 (kiinteistötunnus 837-113-453-7)

Tampereella 14. marraskuuta 2023

KIINTEISTÖ OY TAMPEREEN RATINANVIRTA

DocuSigned by:

*Sami Viitanen*

5B9968E3540546D

Sami Viitanen  
hallituksen puheenjohtaja