

Aiesopimus Hakametsä Sport Campuksen kehittämisestä

1. Osapuolet

- I Tampereen kaupunki, y-tunnus: 0211675-2
PL 487, 33101 Tampere
jäljempänä ”Kaupunki”
- II Peab Oy, y-tunnus: 1509374-8
Kauppakatu 4A, 33210 Tampere
jäljempänä ”Peab” tai osapuolet II ja III yhdessä ”Yhtiöt”
- III YH Kodit Oy, y-tunnus: 0151507-3
Aleksis Kiven katu 26, 33200 Tampere
jäljempänä ”YH Kodit” tai osapuolet II ja III yhdessä ”Yhtiöt”

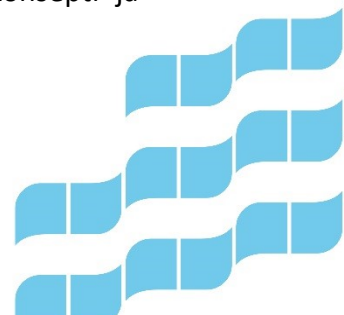
2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Tämä sopimus on luonteeltaan aiesopimus, eikä ole osapuolia velvoittava. Sopimus tähtää Yhteistyösopimuksen solmimiseen. Tässä Aiesopimuksissa Osapuolia sitovaa on vain se, että Hakametsä Sport Campuksen hankekehittäminen aloitetaan kohdan 5. mukaisesti perustamalla Johtoryhmä sekä kehitysvaiheessa osapuolet vastaavat omista kustannuksistaan ja yhteiset kustannukset käsitellään kohdan 5.1 ja 5.2 mukaisesti. Lisäksi Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan Yhteistyösopimuksen solmimisesta.

Tampereen kaupungin Elinvoiman ja kilpailukyvyn palvelualueen kehitysohjelmien palveluryhmä on toteuttanut kaupunginhallituksen 16.9.2019 § 389 päätöksen mukaisesti Hakametsä Sport Campus -hankkeen (jäljempänä Hanke) konsepti- ja toteutuskilpailun.

Konsepti- ja toteutuskilpailun voittivat Peab Oy ja YH Kodit Oy yhteisellä kilpailutyöllään ”Hakametta – ihan paras reenipaikka” (jäljempänä Kilpailutyö). Voittajan valitsi kaupungin edustajista koostunut tuomaristo.

Yhteistyösopimuksesta neuvotteleminen sekä kohdassa 3 määriteltyjen maa-alueiden kehittäminen aloitetaan konsepti- ja



toteutuskilpailun kilpailuohjelman ja voittaneen kilpailutyön pohjalta. Kilpailuohjelma on sopimuksen liitteenä (liite 2)

Hankkeen Yhteistyösopimus solmitaan ennen kaavaluonnoksen asettamista nähtäville, ja siinä sovitaan lähtökohtaisesti kilpailuohjelman periaatteiden mukaisesti mm. tontinluovutuksen periaatteista, pilaantuneiden maa-alueiden käsittelystä, runkojohtosiirtojen, kunnallistekniikan rakentamisen ja rakennusten purun vastuunjaosta sekä sovitaan alustavasta liiketoimintasuunnitelmasta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että ennen asemakaavaluonnoksen tai kaavaehdotuksen nähtäville asettamista kaupunki ei voi tehdä sitovia sitoumuksia kaavan toteuttamiseen liittyvistä kysymyksistä. Yhteistyösopimuksella sovitaan periaatteista tulevaa tonttien luovutusta sekä muuta maankäyttöä koskien. Yhteistyösopimuksen jälkeen, kaavaluonnoksen tai -ehdotuksen oltua julkisesti nähtävillä, solmittavalla Toteutussopimuksella sovitaan hankkeen toteuttamisesta.

Toteutussopimus solmitaan, kun kaavaehdotuksen on hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa, ja ennen kaavan käsittelyä kaupunginhallituksessa.

3. Sopimuksen kohteena oleva alue ja alueella sijaitsevat rakennukset

Sopimusalue sisältää seuraavat Kaupungin omistamat kiinteistöt tai osia niistä:

Maanomistus ja hallinta Kaupungilla:

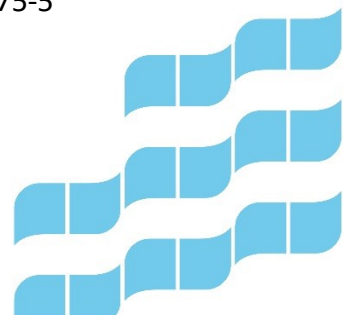
837-133-875-2,	889 m ²
837-133-875-3,	199 m ²
837-133-875-4,	180 m ²
837-133-875-5,	64 109 m ²
837-133-9903-0,	222 093 m ²
837-1-9903-0,	7 563 m ²

Vuokramiehenä Tampereen Sähkölaitos Oy:

837-133-875-6,	3 400 m ²
----------------	----------------------

Sopimusalueella sijaitsee seuraavat rakennukset:

Hakametsä 1 jäähalli (Tampereen jäähalli) 837-133-875-5
Harjoitusjäähallit, Haka 2 ja Haka 3 837-133-875-5



Tampereen Sähkölaitoksen lämpökeskus 837-133-875-6

Sopimus- ja kaava-alueen rajaus on esitetty liitteessä (liite 1).

4. Hankkeen tavoitteet

Kaupunki, Peab ja YH Kodit kehittävät yhteistyössä kohdassa 3 kuvattua Sopimusaluetta Tampereen kaupungin kilpailuohjelmassa määriteltyjen tavoitteiden mukaisesti ja Hankkeen konsepti- ja toteutuskilpailun tuomariston valitseman kilpailutyön ”Hakametta – ihan paras reenipaikka” pohjalta.

Sopimusalueelle tavoitteena on rakentaa urheilu- ja liikuntatiloja, niitä tukevia liike- ja toimitiloja ja asumista sekä yleisiä alueita.

Tavoitteena on, että urheilu- ja liikuntatilat sekä niitä tukevat liike- ja toimitilat sijoittuvat kilpailutyön mukaisesti uudisrakennuksiin ja Tampereen jäähalli (Haka 1) peruskorjataan ja nykyiset harjoitushallit (Haka 2 ja Haka 3) puretaan.

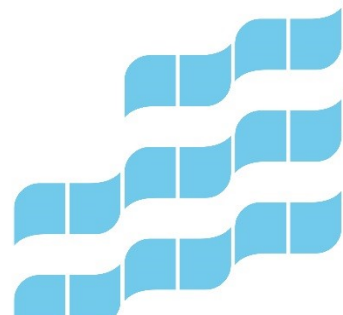
Sopimuksen osapuolet varmistavat, että yhteisesti kehitettävät liikunta-, urheilu-, liike- ja toimitilarakentamisen suunnitelmat ovat taloudellisesti toteuttamiskelpoisia ja ylläpitokustannuksiltaan toteuttamiskelpoisia ja elinkaarikustannuksiltaan edullisia.

4.1. Rakentamisen laajuus

Sopijapuolet yhdessä toteavat, että Hankkeen eduksi on tavoitella Kilpailutyössä esitettyä rakentamisen laajuutta:

Rakentamisen laajuus kilpailun voittaneessa kilpailusuunnitelmassa:

Liikuntapaikkarakentaminen	n. 30 000 brm ²
Liike- ja palvelurakentaminen	n. 22 000 brm ²
Asuinrakentaminen	n. 50 000 k-m ²
Paviljonki	n. 400 brm ²
Pysäköinti	n. 30 000 brm ²
Yhteensä	n. 82 400 brm²
	n. 50 000 k-m²



4.2. Tavoiteaikataulu

Hankkeen alustava tavoiteaikataulu:

4/2021	Kaavaluonnoksen laadinta käynnistyy Aiesopimuksen solminen
5/2021	Kehitysvaiheen käynnistyminen
8-9/2021	Yhteistyösopimus
10/2021	Asemakaavaluonnos nähtävillä
10/2022	Asemakaavaehdotus nähtävillä
3/2023	Toteutussopimus
4/2023	Asemakaavan hyväksyminen
6/2023	Kiinteistönmuodostus
10/2023	Urheilurakentamisen ja asuinrakentamisen rakennusoikeuden luovutuksen I vaihe
12/2023	Kehitysvaiheen päättymisen

5. Hankkeen kehitysvaihe

Tämän Aiesopimuksen allekirjoittamisen jälkeen käynnistyy Hankkeen kehitysvaihe. Kehitysvaihe päättyy hankkeen urheilu- ja liikuntarakentamisen toteutussopimuksia seuraavaan toteutusvaiheeseen.

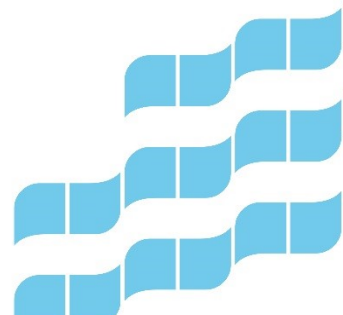
Kehitysvaiheessa Kaupunki ja Yhtiöt myötävaikuttavat sopimuksen kohdassa 4 mainittujen tavoitteiden saavuttamiseen seuraavin tavoin:

Hankkeelle perustetaan Johtoryhmä, joka muodostuu Kaupungin sekä Yhtiöiden edustajista. Johtoryhmän tavoitteena on edistää hanketta kilpailuohjelman tavoitteiden ja kilpailutyön mukaisesti tavoiteaikataulussa.

Kaupunki ja Yhtiöt luovat yhteistyössä alueen toimintakonseptin ja mallit urheilu- ja liikuntarakentamisen ja niitä tukevan liike- ja toimitilarakentamisen toteuttamiseen, hallintaan ja operointiin.

5.1. Kehitysvaiheen vastuut ja kustannukset

Kehitysvaiheen vastuut ja kustannukset jaetaan seuraavien pääperiaatteiden mukaisesti:



Kehitysvaiheen yleisten alueiden ja infrarakentamisen suunnittelukustannuksista vastaa Kaupunki.

Kehitysvaiheen kustannukset urheilu- ja liikuntarakentamisen ja liike- ja toimitilarakentamisen osalta jakautuvat Kaupungin ja Yhtiöiden kesken jaolla Yhtiöt 60% ja Kaupunki 40%. Kehitysvaiheen kustannusarvioista sovitaan ennalta Johtoryhmässä.

Kehitysvaiheen kustannuksista asuinrakentamisen osalta vastaa Yhtiöt.

Kehitysvaiheen koko sopimusaluetta koskevien konseptin tavoitteiden saavuttamiseksi tarvittavien selvitysten ja suunnitelmien kustannukset, kuten liikenteen yleissuunnittelun kustannukset, jaetaan Kaupungin ja Yhtiöiden kesken jaolla Yhtiöt 60% ja Kaupunki 40%. Selvyyden vuoksi todetaan, että näistä tehdään aina erillispäätös Kaupungin ja Yhtiöiden kesken.

5.2. Asemakaavoituksen vastuut ja kustannukset

Sopimusalueen asemakaavoitus sisältyy hankkeen kehitysvaiheeseen. Asemakaavoituksen sisällöstä kerrotaan tarkemmin tämän Aiesopimuksen kohdassa 7.

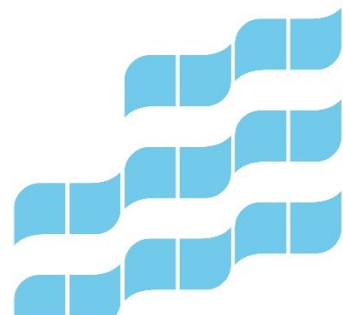
Asemakaavoitus tilaa selvitykset ja laskuttaa Yhtiöitä alla kuvatun kustannusjaon mukaisesti. Sopimuksen Osapuolet laativat viitesuunnitelmansa kustannuksellaan asemakaavoituksen ohjauksen mukaisesti.

Kaavoituksen edellyttämien selvitysten kustannukset, jotka tilataan 1.6.2021 jälkeen, jaetaan Yhtiöiden ja Kaupungin kesken jaolla Yhtiöt 60% ja Kaupunki 40%. Yhtiöiden maksuosuuden ajankohta sovitaan yhteistyösopimuksessa.

Kaavoitusprosessin muista yleisistä kuluista vastaa Kaupunki.

6. Tontinluovutus ja rakennusoikeuden luovutus

Tontinluovutuksesta ja rakennusoikeuden periaatteista sovitaan hankkeen Yhteistyösopimuksessa.



Tässä Aiesopimuksessa todetaan tontinluovutuksesta ja rakennusoikeuden luovutuksesta seuraavaa:

Hankkeen konsepti- ja toteutuskilpailu oli luonteeltaan tontinluovutuskilpailu. Yhtiöillä on oikeus ja velvollisuus ostaa osa ja vuokrata osa täydennysrakentamisen mahdollistavasta rakennusoikeudesta Kaupungilta.

Yhtiöt kehittävät hankkeen urheilurakentamisen osuutta kilpailuohjelman mukaisesti. Kehitysvaiheessa ratkaistaan liikunta-, urheilu-, liike- ja toimitilarakentamisen osalta tarkoituksenmukaisin tapa hankkia kiinteistöille asemakaavan muutoksen myötä syntyvät tontit.

Yhtiöt ostavat osan ja vuokraavat osan asemakaavan muutoksen myötä syntyvistä asuinrakentamisen tonteista. Osuudet tarkennetaan kehitysvaiheessa.

Asuinrakentamisen rakennusoikeuden luovutus kytketään urheilurakentamisen toteutumiseen siten, että Yhtiöille sopimusalueelta luovutettavan asuinrakennusoikeuden määrä määräytyy sen mukaan, millaisen osuuden Yhtiöt toteuttavat sopimusalueelle toteutettavasta urheilurakentamisesta. Asuinrakentamisen rakennusoikeuden luovutus tapahtuu vaiheittain urheilurakentamisen etenemisen yhteydessä. Rakennusoikeuden luovutusperiaatteita täsmennetään kehitysvaiheessa, ja niistä sovitaan Toteutussopimuksessa. Selvyden vuoksi todetaan, että Tampereen Jäähalli (Haka 1) kuuluu urheilurakentamisen kokonaisuuteen, johon asuinrakentamisen rakennusoikeuden luovutus on kytketty.

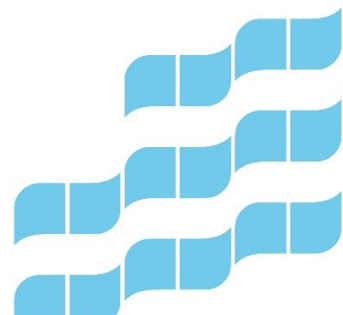
Urheilurakentaminen käynnistyy ja valmistuu pääosin ennen asuinrakentamista. Asuin- ja urheilurakentaminen voivat kuitenkin olla yhtäaikaaisesti käynnissä.

Pysäköinti ratkaistaan hankekohtaisesti.

7. Asemakaavoitus

Hankkeen toteutuminen edellyttää asemakaavamuutosta.

Sopimusalueella on käynnistetty asemakaavatyö;
asemakaava nro 8792 Hakametsän urheilualueen



uudistaminen. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 26.9.–17.10.2019. Aloituvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin 3.10.2019. Asemakaavoitusohjelmassa asemakaava nro 8792 on ajoitettu vuodelle 2022.

Hakametsä Sport Campus kuuluu Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskuksen kokonaisuuteen, myös muiden kokonaisuuteen kuuluvien alueiden kaavoitus voi vaikuttaa Hakametsä Sport Campuksen kaavaratkaisuun.

Kaupungin on maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta ja rakentamisen ohjauksesta alueellaan. Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

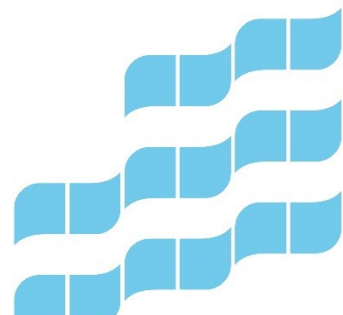
Asemakaavan laadinnassa on noudatettava maankäyttö- ja rakennuslain velvoittavia säännöksiä. Näistä velvoittavista määräyksistä ei voida tällä sopimuksella poiketa. Kaupunki ohjaa ja valvoo asemakaavan valmistelua, kaavoitusprosessin oikeellisuutta sekä kaavan sisältöä. Kaupunki arvioi kaavan sisällön ja asiakirjojen valmiusasteen riittävyden kussakin kaavavaiheessa. Asemakaavan valmisteluvaiheen aineiston kuuluttamisen sekä nähtäville asettamisen ja siihen tarvittavan materiaalin ratkaisee lopullisesti kaupunki. Asemakaavaehdotuksen lopullisen sisällön ja laadun ratkaisee kaupunki.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että sopimuksella käynnistyvä asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen. Mikäli näin kävisi, ei sopijapuolilla ole tässä tapauksessa mitään vaatimuksia kaupunkia kohtaan.

Asemakaavoitukseen liittyvät kustannukset jaetaan kohdassa 5.2 kuvatun kustannusjaon mukaisesti.

8. Tiedonhallintasuunnitelma

Hakametsä Sport Campus -projektille luodaan tiedonhallintasuunnitelma, jota ylläpidetään koko



hankkeen ajan. Tiedonhallintasuunnitelman pohjana käytetään Tampereen kaupungin omaa tiedonhallintasuunnitelmapohjaa. Yhtiöt osoittavat hankkeelle oman yhteyshenkilön, joka vastaa tiedonhallintasuunnitelman toteutuksesta Yhtiöiden osalta.

9. Sopimuksen voimassaolo, muuttaminen ja päättyminen

Sopimus tulee voimaan, kun kaikki Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Sopimus sitoo Kaupunkia kuitenkin vasta, kun Tampereen kaupunginhallitus on hyväksynyt sopimuksen ja kun sopimusta koskeva kaupungin päätös on saanut lainvoiman.

Aiesopimus on voimassa, kunnes Hankkeen Yhteistyösopimus allekirjoitetaan. Sopimus on voimassa kuitenkin enintään 31.12.2023 asti.

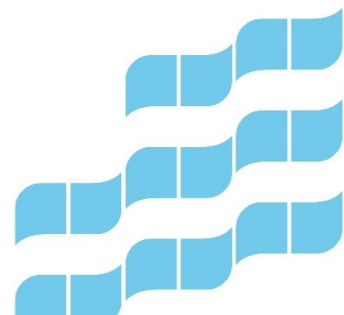
Osapuolilla on oikeus irtisanoa tämä sopimus päättymään milloin tahansa ennen lopullisen kaavaluonnoksen tai -ehdotuksen nähtävillä oloa ja ennen tehtävän yhteistyösopimuksen ja toteutussopimuksen allekirjoittamista, mikäli se on hankkeen toteutumisen kannalta perusteltua. Yhtiön irtisanoessa sopimuksen kaupunki laskuttaa siltä sen osuuden jo tilatuista selvityksistä yms. toteutuneista kaavoituskustannuksista. Lisäksi yhtiö vastaa edelleen muista kustannuksista siten, kun kustannusten jaosta on tässä sopimuksessa sovittu. Kaupungilla on rajoittamaton oikeus korvauksetta käyttää kaavanlaadinnan yhteydessä syntyneitä valmistelumateriaalia.

Osapuolilla ei tässä tapauksessa ole muita vaatimuksia toisiaan kohtaan.

Tätä sopimusta tai siihen perustuvia oikeuksia tai velvollisuuksia ei saa siirtää kolmannelle ilman toisten osapuolen kirjallisesti antamaa suostumusta.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Sopijaosapuolet pyrkivät ratkaisemaan tästä sopimuksesta ja sen tulkinnasta aiheutuvat erimielisyydet viipymättä kaikkien Sopijaosapuolten välisissä neuvotteluissa. Jos neuvottelut eivät johda yksimielisyyteen, ratkaistaan asia Pirkanmaan käräjäoikeudessa.



11. Päiväys ja allekirjoitus

Tätä sopimusta on tehty kolme (3) samansisältöistä kappaletta, yksi kullekin osapuolelle.

Tampereella xxxkuun xx. päivänä 2021

TAMPEREEN KAUPUNKI

Juha Yli-Rajala
konsernijohtaja

Tampereella xxxkuun xx. päivänä 2021

PEAB OY

Matti Joensuu
aluejohtaja

Tampereella xxxkuun xx. päivänä 2021

YH KODIT OY

Janne Tuominen
toimitusjohtaja

12. Liitteet

Liite 1. Sopimus- ja kaava-alueen rajaus
Liite 2. Kilpailuohjelma
Liite 3. Kilpailutyö

