

VOIMAKADUN AJOYHTEYDEN, PYSÄKÖINTIHALLIN JA YHTEISPIHAN KEHITYS- JA
TOTEUTUSSOPIMUS **LUONNOS 2.6.2025**

Sisällys

1.	Osapuolet.....	3
2.	Sopimuksen tausta ja tarkoitus	3
3.	sopimusalueen yleissuunnittelu	4
4.	sopimusalueen toteutus	5
4.1.	toteutuksen alustava vaiheistus ja aikataulu	5
4.2.	ajoyhteyden toteutus	8
4.2.1.	katualueosuus	8
4.2.2.	ajotunneli	9
4.3.	pysäköintihallin toteutus.....	11
4.3.1.	pysäköinnin vaihe A ja B (ja mahdollisesti D).....	11
4.3.2.	pysäköinnin vaihe C.....	12
4.3.3.	pysäköinnin vaihe E.....	14
4.4.	Yhteispihan toteutus	14
5.	Kustannusvastuut	15
5.1.	yleissuunnittelu-, lupa ja Kilpailutusvaiheen kustannusvastuut	16
5.1.1.	kehittäjän kustannukset.....	16
5.2.	Toteutusvaiheen kustannusvastuut	17
5.2.1.	urakkakustannukset	17
6.	tontinhaltijoiden käyttöoikeudet pysäköintihallin pysäköintipaikkoihin	18
7.	pysäköintihallin ja sopimusalueen muiden alueiden ylläpito	18
8.	Sopimuksen voimassaolo ja muuttaminen.....	18
9.	Sopimusvelvoitteiden siirtäminen	18
10.	Erimielisyyksien ratkaiseminen	19
	Allekirjoitukset.....	19
	Liitteet.....	19

1. OSAPUOLET

1. **Kiinteistö Oy Tampereen Ratinankuuhu**, y-tunnus **xx** (jäljempänä "**Ratinankuuhu**"). Tontin 19 (kiinteistötunnus 837-113-453-19) (jäljempänä "**Tontti 19**") määräosan omistajana ja tontin 14 (kiinteistötunnus 837-113-453-14) (jäljempänä "**Tontti 14**") haltijana.
2. **Kiinteistö Oy Tampereen Ratinanloisto**, y-tunnus **xx** (jäljempänä "**Ratinanloisto**"). Tontin 19 määräosan omistajana ja tontin 15 (kiinteistötunnus 837-113-453-15) (jäljempänä "**Tontti 15**") haltijana.
3. **Kiinteistö Oy Tampereen Ratinanvirta**, y-tunnus 2589609-3 (jäljempänä "**Ratinanvirta**"). Tontin 19 määräosan ja tontin 17 (kiinteistötunnus 837-113-453-17) (jäljempänä "**Tontti 17**") omistajana.
4. Tonttien 16 (kiinteistötunnus 837-113-453-16) (jäljempänä "**Tontti 16**"), 18 (kiinteistötunnus 837-113-453-18) (jäljempänä "**Tontti 18**") ja 20 (kiinteistötunnus 837-113-453-20) (jäljempänä "**Tontti 20**") sekä Tontin 19 määräosan omistajiksi tulevien luovutuksensaajien lukuun:

Tampereen kaupunki, y-tunnus 0211675-2 (jäljempänä "**Kaupunki**"). Tontin 19 määräosan ja Tonttien 16, 18 ja 20 sekä Katualueen (kuten määritelty jäljempänä) omistajana.
5. **YIT Housing Oy**, y-tunnus 1565583-5 (jäljempänä "**YIT**" tai "**Kehittäjä**"). Tontin 19 kehittäjänä.

Tässä kehitys- ja toteutussopimuksessa (jäljempänä "**Sopimus**") termeillä "**Osapuoli/Osapuolet**" tarkoitetaan edellä lueteltuja osapuolia 1 – 5. Termeillä "**Tontinhaltija/Tontinhaltijat**" tarkoitetaan edellä lueteltuja Osapuolia 1 – 4. Lisäksi jäljempänä Termeillä "**Tontti**" / "**Tontit**" tarkoitetaan Tontteja 14 – 20.

Tämän Sopimuksen Osapuolet tullaan myöhemmin päivittämään Tonttien 16, 18 ja 20 sekä Tontin 19 määräosan omistusjärjestelyiden edellyttämällä tavalla niin, että kukin ko. Tonttien omistajaksi tai vuokraoikeuden haltijaksi tuleva luovutuksensaaja tulee soveltuvien osin tämän Sopimuksen Osapuoleksi Kaupungin sijasta.

2. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Tampereen kaupungin 113. kaupunginosan korttelin 453 Tontti 19 on Tontinhaltijoiden määräosaisessa hallinnassa omistus- tai vuokraoikeuden perusteella. Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti Tontti 19 on osoitettu asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH-10).

Tämä Sopimus koskee Tontin 19 osaa, johon on tarkoitus toteuttaa korttelin asukkaita palveleva maanalainen pysäköintihalli (jäljempänä ”**Pysäköintihalli**”) ja Pysäköintihallin yläpuolella sijaitseva yhteispiha (jäljempänä ”**Yhteispiha**”) sekä Pysäköintihalliin vievä, maanalaisen kiertoliittymän kautta tuleva ajoyhteys, joka sijaitsee osittain Kaupungin katualueella ja osittain Tonttien 15 ja 16 alueella (jäljempänä ”**Ajoyhteys**”). Ajoyhteys, Pysäköintihalli ja Yhteispiha muodostavat yhdessä liitteessä 1 sinisellä esitetyn sopimusalueen (jäljempänä ”**Sopimusalue**”).

Tämän Sopimusaluetta koskevan toteutussopimuksen lisäksi Tonttia 19 koskee seuraavat sopimukset:

1. Kiinteistöjen 837-113-453-14, 837-113-453-15, 837-113-453-16, 837-113-453-17, 837-113-453-18, 837-113-453-19 ja 837-113-453-20 välillä solmittu yhteisjärjestelysopimus (jäljempänä ”**Yhteisjärjestelysopimus**”), jossa on sovittu yhteiseen käyttöön tulevien tilojen, alueiden ja niitä palvelevan kunnallistekniikan suunnittelusta, hoidosta, ylläpidosta, peruskorjauksesta ja mahdollisesta uusimisesta sekä niihin liittyvästä kustannusten jaosta.
2. Hallinnanjakosopimus, jossa Tontin 19 omistajat ovat sopineet Tontin 19 hallinnan jakamisesta (jäljempänä ”**Hallinnanjakosopimus**”).
3. Sopimusalueen hallinnoimisesta ja kunnossapidosta vastaavan perustettavan hallinnointiyhtiön (jäljempänä ”**Hallinnointiyhtiö**”) perustamissopimus ja osakassopimus, joissa Tontinhaltijat sopivat Sopimusalueen hallinnointiin ja Hallinnointiyhtiön omistusperiaatteisiin liittyvistä asioista.
4. Tontilla 19 sijaitsevan muuntamorakennuksen peruskorjausta ja muuttamista korttelitaloksi koskeva kehitys- ja toteutussopimus (jäljempänä ”**Korttelitalon toteutussopimus**”).

Tällä Sopimuksella Osapuolet sopivat Ajoyhteyden, Pysäköintihallin ja Yhteispihan yleissuunnittelusta, suunnittelusta, toteutuksesta ja näihin liittyvien kustannusten jakamisesta.

Osapuolet myötävaikuttavat osaltaan tämän Sopimuksen toteuttamiseen ja toimivat hyvässä yhteishengessä Sopimusalueen toteuttamiseksi.

3. SOPIMUSALUEEN YLEISSUUNNITTELU

YIT vastaa Kehittäjän ominaisuudessa Sopimusalueen yleissuunnittelusta. Sopimusalueen kunkin osaprojektin osalta sovitaan erikseen jäljempänä tässä Sopimuksessa niistä tehtävistä, joissa Kehittäjä vastaa yleissuunnittelun lisäksi myös muista velvoitteista, kuten esimerkiksi rakennuslupien hakemisesta.

Kehittäjällä on oikeus valita kehitys- ja suunnitteluvaiheeseen parhaaksi katsomansa tarkoituksenmukaiset ja riittävän pätevyyden omaavat suunnittelijat ja konsultit.

Kehittäjä toimittaa Sopimusalueen toteutusta koskevat yleissuunnitelmat hyväksyttäväksi Kaupungille 30.11.2025 mennessä. Kaupungin hyväksynnän

jälkeen yleissuunnitelmat ovat Osapuolia sitovia ja ne toimitetaan muille Osapuolille tiedoksi.

Kukin Osapuoli sitoutuu antamallaan erillisellä valtakirjalla valtuuttamaan Kehittäjän hakemaan Sopimusalueen toteutukseen tarvittavia rakennuslupia niiltä osin, kuin rakennuslupien haku on tässä Sopimuksessa jäljempänä määritelty Kehittäjän tehtäväksi.

Mikäli Sopimusalueen tai sen osan rakentaminen tulee kilpailuttaa hankintalain (1397/2016) säännösten perusteella, on kilpailutuksesta sovittava Osapuolten kesken erikseen.

Mikäli tämän Sopimuksen tekemisen jälkeen tulee ilmi seikkoja tai uusia viranomaisvaatimuksia, jotka kokonaan tai osittain estäisivät tämän Sopimuksen mukaisen toteutuksen tai tekisivät toteuttamisen teknisesti, taloudellisesti, aikataulullisesti tai muulla tavalla kohtuuttoman vaikeaksi, on Osapuolten aktiivisesti ja viipymättä neuvoteltava ratkaisu, joka mahdollisimman hyvin toteuttaa tämän Sopimuksen tarkoituksen ja tavoitteet.

Yleissuunnitteluvaiheen kustannusten jakamisesta Osapuolten kesken sovitaan tämän Sopimuksen kohdassa 5.1.

4. SOPIMUSALUEEN TOTEUTUS

4.1. TOTEUTUKSEN ALUSTAVA VAIHEISTUS

Sopimusaluetta toteutetaan vaiheittain seuraavasti:

1) Ajoyhteyden katualueelle sijoittuvan osuuden rakentaminen

Pysäköintihalliin vievän, maanalaisen kiertoliittymän kautta tulevan Ajoyhteyden toteutus jaetaan kahteen osaan, josta ensimmäisenä toteutetaan **liitteeseen 2** sinisellä värillä merkitty Kaupungin katualueella sijoittuva osuus (jäljempänä "**Katualueosuus**"). Katualueosuuden toteutuksen arvioitu ajankohta on elokuu - lokakuu 2026. Katualueen toteutuksesta sovitaan tarkemmin jäljempänä kohdassa 4.2.1.

2) Ajoyhteyden Tonteille 15 ja 16 sijoittuvan osuuden rakentaminen

Ajoyhteyden toteutuksen toisessa osassa toteutetaan **liitteeseen 2** punaisella värillä merkitty Tontin 15 ja Tontin 16 kautta kulkeva osuus (jäljempänä "**Ajotunneli**"). Tonttien 15 ja 16 Tontinhaltijat sitoutuvat omalla kustannuksellaan rakentamaan Tontille 15 ja 16 suunnitellut rakennukset vähintään niiden rakenteiden osalta, jotka muodostavat Ajotunnelin seinä-, pilari- ja holvirakenteet 31.12.2026 mennessä siten, että Ajotunneli on runkorakenteiden osalta turvallisesti ja ilman merkittäviä rajoitteita käyttöönotettavissa. Ajotunnelin toteutuksesta sovitaan tarkemmin jäljempänä kohdassa 4.2.2.

3) Pysäköintihallin toteuttaminen

Pysäköintihallin sijainti on merkitty liitteessä 3 turkoosilla ääriiviivalla ja Ajoyhteyden sijainti keltaisella ääriiviivalla. Pääosin Tontille 19 sijoittuvaan Pysäköintihalliin katsotaan kuuluvaksi hallin rakenteet ja varusteet jälkijännitetyn betonikannen yläpinnasta alaspäin (vaihtoehtoisesti ontelolaatta -rakenteen tapauksessa kannen vesieristeen suojabetonilaatan yläpinnasta alaspäin). Jälkijännitetyn kansirakenteen kyseessä ollessa kanteen asennetaan vedeneristeitä yleissuunnitelmassa periaatetasolla esitetysti läpivienti- ja liitoskohtiin. Edellä mainittujen vedeneristeiden katsotaan kuuluvan Pysäköintihallin rakenteisiin.

Pysäköintihalli toteutetaan vähintään neljässä vaiheessa. Vaiheessa A toteutetaan liitteeseen 3 punaisella värillä osoitetun Ajotunnelin rakenteet, varusteet ja laitteistot, jotka eivät ole edellä mainittujen Tonttien 15 ja 16 rakennusten runkorakenteita, mutta palvelevat Pysäköintihallin käyttötarkoitusta (esim. Ajoyhteyden maanvarainen lattia). Vaiheessa B toteutetaan liitteeseen 3 ruskealla värillä osoitettu Pysäköintihallin osa. Vaiheessa C toteutetaan liitteeseen 3 vihreällä värillä osoitettu Pysäköintihallin osa. Liitteeseen 3 keltaisella värillä osoitettu Vaihe D toteutetaan vaiheen B yhteydessä tai tarvittaessa erillisenä toteutusvaiheenaan. Vaiheen A, B, C ja D pysäköinnin osat muodostavat Pysäköintihallin pohjoisosan (jäljempänä ”**Pohjoisosa**”). Vaiheessa E toteutetaan liitteeseen 3 oranssilla värillä merkitty Pysäköintihallin eteläosa (jäljempänä ”**Eteläosa**”). Vaiheistusta tarkennetaan tarvittaessa Pysäköintihallin yleissuunnittelun edetessä.

Tonttien 16 ja 17 Tontinhaltijat sitoutuvat yhteensovittamaan ja sopimaan Pysäköintihallin vaiheen A ja B rakentamisajankohdasta siten, ettei Pysäköintihallin rakentamisesta aiheudu kohtuutonta haittaa Tontille 16 tai Tontille 17 rakennettavan asuinrakennuksen suunnittelulle, rakentamiselle tai käyttöönottamiselle. Pysäköintihallin vaiheiden A ja B toteutuksesta sovitaan tarkemmin jäljempänä kohdissa 4.3.1 ja 4.3.2.

Kehittäjä vastaa Pysäköintihallin Pohjoisosan tarkemmasta suunnittelusta. Kehittäjä vastaa Pysäköintihallin vaiheiden B, C ja D rakennusluvan/-lupien hakemisesta ja rakennuttamisesta.

Pysäköintihallin vaiheen E tarkemmasta suunnittelusta, rakennusluvan/-lupien hakemisesta ja rakennuttamisesta vastaavat Tonttien 18 ja 20 Tontinhaltijat. Pysäköintihallin vaihetta E käsitellään tarkemmin jäljempänä kohdassa 4.3.4.

Osapuolet sitoutuvat yhteensovittamaan ja suunnittelemaan asuinrakennukset Pysäköintihalli huomioiden niin, että Pysäköintihallin rakenteiden rakentaminen on mahdollista sovitussa järjestyksessä. Tämä saattaa edellyttää esim. Pysäköintihallin kansirakenteen jälkijännityksen toteuttamiseksi aukko-, reitti tai muita vastaavia varauksia asuintalojen rakenteisiin.

Mikäli jonkin Tontin asuinrakennukselle ja Pysäköintihallille suunnitellaan yhteisiä perustus- tai muita rakenteita, tulee näihin liittyvät suunnitelmat olla yhteensovitettuna ennen kyseisen rakenteen rakentamisen aloittamista. Yhteensovituksen ja sujuvan tiedonkulun varmistamiseksi tulee hyvissä ajoin ennen rakentamista järjestää yhteinen palaveri, josta laaditaan muistio. Mikäli palaverissa

käsitellään Pysäköintihallin Pohjoisosaan liittyviä asioita, kuten mahdollisia yhteisperustuksia, on palaveriin kutsuttava aina myös Kehittäjän edustaja.

4) Uuden korttelimuuntamon toteuttaminen

Kaikkia Tontinhaltijoita palveleva uusi korttelimuuntamo toteutetaan alustavan suunnitelman mukaan ensisijaisesti Tontille 19 tai tarvittaessa Tontille 15 tai 16 kyseisten hankkeiden rakentamisjärjestyksestä riippuen. Mikäli korttelimuuntamo sijoitetaan Tontille 19, vastaa Kehittäjä korttelimuuntamon suunnittelusta, rakennusluvan hakemisesta ja toteuttamisen järjestämisestä (esimerkiksi osana pysäköintihallin Pohjoisosan urakoita) sekä tarvittavista sopimuksista.

Korttelimuuntamon sijainti tarkennetaan Pysäköintihallin yleissuunnittelun edetessä. Mikäli yleissuunnittelun edetessä osoittautuu tarkoituksenmukaiseksi sijoittaa korttelimuuntamo Tontille 15 tai 16, vastaa kyseisen tontin Tontinhaltija korttelimuuntamon suunnittelusta, rakennusluvan hakemisesta ja toteuttamisesta sekä tarvittavista sopimuksista.

Korttelimuuntamo on oltava käyttöönotettavissa verkonhaltijan ohjeen mukaan ennen korttelin ensimmäisen asuinrakennuksen valmistumista.

Mikäli korttelimuuntamo sijoitetaan Tontille 19, vastaavat Tonttien 14 – 18 ja 20 Tontinhaltijat sen rakentamisen kustannuksista. Kustannukset jaetaan Rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa tämän Sopimuksen kohdan 5.2.1 mukaisesti. Kukin Tontinhaltija vastaa oman kustannusosuutensa rahoittamisesta.

5) Yhteispihan toteuttaminen

Yhteispihalla tarkoitetaan Pysäköintihallin kannen päälle toteutettavia rakenteita ja varusteita jälkijännitetyn betonikannen yläpinnasta ylöspäin, lukuun ottamatta kannen läpivienti- ja liitoskohtien paikallisia vesieristeitä, jotka luetaan Pysäköintihallin rakenteisiin (vaihtoehtoisesti ontelolaatta -rakenteen tapauksessa kannen vesieristeen suojabetonilaatan yläpinnasta ylöspäin). Yhteispihan toteuttamiseen sisältyy lisäksi **liitteessä 4** vihreällä värillä esitetty Yhteispihalta korttelitalon piha-alueelle johtava luiska (jonka sijainti voi tarkentua yleissuunnittelun edetessä) sekä ruskealla värillä esitetty Ratinanraitilta Yhteispihalle johtava maanvarainen osuus. Selvyiden vuoksi todetaan, että Tonttien 14 – 18 ja 20 yksinomaisessa hallinnassa olevat Hallinnanjakosopimuksessa kirjatut ja sen liitteessä 3 osoitetut, Tontilla 19 sijaitsevat alueet, kuuluvat kunkin Tontin Tontinhaltijan toteutusvastuulle eivätkä siten sisälly tämän Sopimuksen mukaiseen toteutukseen. Selvyiden vuoksi todetaan, että Tontilla 19 sijaitseva **liitteessä 4** punaisella värillä esitetty porras kuuluu Tonttien 18 ja 20 toteutusvastuulle eikä se siten sisälly tämän Sopimuksen mukaiseen toteutukseen.

Yhteispiha rakennetaan vaiheittain **liitteen 4** mukaisesti. Yhteispihan toteutuksesta sovitaan tarkemmin jäljempänä kohdassa 4.4.

6) Korttelitalon peruskorjaus

Tontilla 19 sijaitsevan vanhan muuntamorakennuksen peruskorjaus ja muuttaminen korttelitaloksi toteutetaan Korttelitalon toteutussopimuksessa sovitun mukaisesti.

Osapuolten myötävaikutusvelvollisuus

Sopimusalueen sekä Tonteille sijoittuvien asuinrakennusten rakentaminen voi tapahtua osittain samanaikaisesti tässä Sopimuksessa kuvatuin periaattein. Yhtäaikaisen rakentamisen aikana Osapuolet sitoutuvat edistämään toistensa Tonttien rakentamisen toteutettavuutta, sietämään kohtuullista väliaikaista haittaa sekä yhteensovittamaan työmaatoimintojaan tarvittaessa päivittäisen yhteydenpidon ja yhteispalavereiden avulla.

Sopimusalueen rakentamisen turvallisuuden ja työvaiheiden sujuvan yhteensovittamisen varmistamiseksi Osapuolet sitoutuvat nimeämään Sopimusalueelle yhteisen turvallisuuskoordinaattorin, joka vastaa mm. työmaiden työvaiheiden koordinoinnista, turvallisuusmääräysten noudattamisen valvonnasta sekä siitä, että eri työvaiheet toteutetaan yhtenäisellä ja turvallisella tavalla. Selvyyden vuoksi todetaan, että jokainen Tontinhaltija huolehtii turvallisuuskoordinoinnista oman tonttinsa osalta. Sopimusalueen turvallisuuskoordinaattorin kustannukset jaetaan Tontinhaltijoiden kesken kohdassa 5 sovitun mukaisesti.

Rakentamisen aikana voi olla tarpeen rajoittaa yleistä liikennettä tai ohjata ajoliikennettä osalla Tonteista. Tontinhaltijat sitoutuvat hyväksymään tarvittavat väliaikaisjärjestelyt ja edistämään toistensa Tonttien rakennettavuuden toteutumista esimerkiksi kulkuväylän kaventamisella, liikenteen tilapäisillä keskeytyksillä tai ajoväylien tilapäisjärjestelyillä.

4.2. AJOYHTEYDEN TOTEUTUS

4.2.1. KATUALUEOSUUS

Maanalaisen kiertoliittymän kautta tulevan Ajoyhteyden Katualueosuutta koskevan osan suunnittelusta urakkakilpailutuksen mahdollistavalle tasolle vastaa Kehittäjä.

Rakennuttamistehtävien hoitamisesta vastaa Kehittäjä.

Urakan toteutukseen tarvittavan rakennusteknisen valvojan, kosteudenhallintakoordinaattorin, turvallisuuskoordinaattorin sekä taloteknisen valvojan tehtävää hoitamaan palkataan ulkopuolinen konsultti.

Ajoyhteyden Katualueosuuden toteutukseen sisältyy ajoliittymän toteuttaminen olemassa olevaan maanalaiseen kiertoliittymään. 3.10.2022 allekirjoitetulla 113. kaupunginosan korttelin 453 maanalaisia kulkuyhteyksiä koskevalla rasitesopimuksella on mahdollistettu Ajoyhteyden toteuttaminen asemakaavamuutoksen tarkoittamalla tavalla.

Katualueosuus toteutetaan kokonaisurakkana kiinteällä kokonaishinnalla. Urakan tilaajina ovat Tonttien 14-18 ja 20 Tontinhaltijat. Urakoitsijan valinnan tekee

urakassa tilaajina toimivat Tontinhaltijat tarjousvertailun perusteella. Ensisijainen urakoitsijan valintaperuste on hinta, sillä edellytyksellä, että muut urakkatarjouspyynnössä erikseen määritettävät kriteerit täyttyvät. Urakoitsijan on otettava YSE 38 §:n mukaisesti rakennuskohteelle tilaajien nimiin rakennustyövakuutus, joka kattaa sivu-urakoitsijat. Urakoitsijalla tulee olla voimassa oleva toiminnan vastuuvakuutus.

Katualueosuuden suunnittelun, rakennusluvan, konsulttien ja rakentamisen kustannuksista vastaavat Tonttien 14-18 ja 20 Tontinhaltijat Rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa tämän Sopimuksen kohdan 5 mukaisesti. Kukin Tontinhaltija vastaa oman kustannusosuutensa rahoituksesta.

4.2.2. AJOTUNNELI JA KAUOKYLMÄJOHDON SIIRTO

Tonttien 15 ja 16 rakennusten runkorakenteet

Ajotunnelin toteuttaminen edellyttää, että Tonttien 15 ja 16 suunnittelu- ja toteutusvastuulle kuuluvat asuinrakennusten runkorakenteet ja perustukset on rakennettu kyseisille Tonteille.

Tonttien 15 ja 16 Tontinhaltijat sitoutuvat omalla kustannuksellaan suunnittelemaan, hakemaan rakennuslupaa ja toteuttamaan vähintään omalle Tontilleen sijoittuvan rakennuksen osan, joka muodostaa liitteessä 5 periaatteellisesti esitetyt punaisella korostetut Ajotunnelin seinä-, pilari- ja holvirakenteet. Edellä mainittu rakennuslupahakemus tulee jättää rakennusvalvonnan käsiteltäväksi 30.4.2026 mennessä. Suunnittelussa ja toteutuksessa on noudatettava Kehittäjän laatimaa Ajoyhteyttä koskevaa yleissuunnitelmaa. Ajotunnelin ajokaistojen vapaa ajoleveys ja -korkeus tulee suunnitella ja toteuttaa vähintään liitteessä 5 esitetyn mitoin, ellei Kehittäjän laatima yleissuunnitelma muuta osoita.

Tonttien 15 ja 16 Tontinhaltijat voivat kirjallisesti sopia yhtäaikaista toteutuksesta, esimerkiksi niin, että se Tontinhaltija, jonka rakennustyöt ensin käynnistyvät, toimii Ajotunnelin rakenteiden toteuttajana molempien tonttien osuudelta.

Tonttien 15 ja 16 Tontinhaltijat sitoutuvat yhteistyössä suunnittelemaan ja toteuttamaan Tonttien 15 ja 16 väliselle rajalle sijoittuvan liitteessä 5 periaatteellisesti esitetyn vihreällä korostetun asuinrakennusten liikuntasaumaseinän perustuksineen.

Yhteisen perustuksen kustannukset jaetaan puoliksi ($\frac{1}{2}$ ja $\frac{1}{2}$) Tonttien 15 ja 16 Tontinhaltijoiden kesken. Selvyyden vuoksi todetaan, että kumpikin rakentaa omalla kustannuksellaan oman Tonttinsa puolelle sijoittuvan yhteiseen anturaan tukeutuvan kantavan seinän.

Mikäli Tonttien 15 ja 16 Tontinhaltijat eivät ole täyttäneet edellä mainittuja suunnittelu- ja toteuttamisvelvoitteitaan 31.8.2027 mennessä, Kehittäjällä tai muilla Osapuolilla on oikeus ryhtyä tarvittaviin suunnittelu- ja

rakentamistoimenpiteisiin kyseisten rakenteiden toteuttamiseksi. Kehittäjällä ja/tai muilla Osapuolilla on tällöin oikeus toteuttaa Ajotunnelin edellyttämät rakenteet edellä mainitut velvoitteensa laiminlyöneen Tontinhaltijan hallinnassa olevalle Tontille. Tällöin em. velvoitteensa laiminlyönyt Tontinhaltija on velvollinen antamaan tarvittavat valtakirjat ja/tai suostumukset rakennusluvan hakemiseksi sekä korvaamaan kaikki kyseisiin rakenteisiin liittyvät suunnittelu-, lupa- ja toteutuskustannukset täysimääräisesti kyseiset toimenpiteet toteuttaneelle Osapuolelle.

Pysäköintihallin käyttötarkoitukseen liittyvä Ajotunnelin toteutus

Ajotunnelin yleissuunnittelusta vastaa Kehittäjä. Rakennusluvat haetaan Tonttien 15 ja 16 Tontinhaltijoiden toimesta yllä kohdassa 4.2.2. kuvatusti.

Tontinhaltijat vastaavat yhdessä Ajotunnelin suunnittelun ja toteutuksen kustannuksista Rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa tämän Sopimuksen kohdan 5 mukaisesti niiltä osin kuin suunnittelu ja toteutus liittyy Pysäköintihallin ja Ajoyhteyden käyttötarkoitukseen ja toiminnallisuuksiin, kuten esimerkiksi tarkempi suunnittelu, lattia, LVIS-laitteistot ja työnaikaiset asiantuntijatehtävät. Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä kappaleessa käsiteltyihin rakenteisiin eivät sisälly Tonttien 15 ja 16 asuinrakennusten runko- ja perustusrakenteiksi luettavat rakennusosat.

Edellä kuvatut Ajotunnelin rakennusosat, laitteistot ja työt, jotka liittyvät Pysäköintihallin ja Ajoyhteyden käyttötarkoitukseen eivätkä ole Tonttien 15 tai 16 asuinrakennusten runkorakenteita, sisällytetään kohdassa 4.3.1 kuvatun pysäköinnin vaiheen A urakkaan.

Kukin Tontinhaltija vastaa oman kustannusosuutensa rahoituksesta.

Kaukokylmäjohdon siirtäminen Tonttien 15 ja 16 osalta

Kaukokylmäputki (jäljempänä ”Kaukokylmä”) kulkee nykytilanteessa suunnittelualueen poikki karkeasti ottaen alueen keskivaiheilla itä-länsi suunnassa. Johtosiirtoselvityksen mukaisesti Kaukokylmä on suunniteltu siirrettävän kulkemaan Ratinanraitin ja Tampereen Valtatien kautta.

Tampereen Valtatien kevyenliikenteen väylän kohdalle kaukokylmä-johtosiirto voidaan toteuttaa, kun Pysäköintihallin ajoyhteyden Katualueosuus on rakennettu. Edellä mainitun lisäksi Kaukokylmä-johtosiirto voidaan toteuttaa vasta, kun Tonteilla 15 ja 16 on rakennettu asuinrakennusten alimmat kerrokset (tai muu tukirakenne) niin, että katualueen kevyenliikenteenväylän lopulliset maanrakennustyöt (jäljempänä ”Täyttötyöt”) voidaan tehdä vähintään Kaukokylmän asentamisen edellyttämään tasoon asti huomioiden Kaukokylmän päälle mahdollisesti tarvittavan suojaavan kerroksen osuudet.

Tonttien 15 ja 16 Tontinhaltijat sitoutuvat omalla kustannuksellaan suunnittelemaan, hakemaan rakennuslupaa ja toteuttamaan vähintään omalle tontilleen sijoittuvan rakennuksen osan, joka muodostaa tarvittavat

maanpaineseinät tai muut tukirakenteet (jäljempänä ”Maanpaineseinät”) edellä kuvatun Kaukokylmän johtosiirron Täyttötöiden tarvitsemalla tavalla. Edellä mainitut Tonteille 15 ja 16 toteutettavat Maanpaineseinät on suunniteltava ja rakennuslupahakemus jätettävä 30.4.2026 mennessä. Maanpaineseinät on rakennettava käyttökuntoon niin, että Täyttötöet voidaan aloittaa viimeistään 1.1.2027.

Tontinhaltijat sitoutuvat tarvittaessa myötävaikuttamaan Kaukokylmäputken sekä muiden kunnallisteknisten johtojen ja verkostojen siirtämiseen ja vastaamaan siirron edellyttämistä toimenpiteistä ja kustannuksista siltä osin kuin siirto koskee heidän hallinnassaan olevan tontin aluetta.

4.3. PYSÄKÖINTIHALLIN TOTEUTUS

Kehittäjä vastaa koko Pysäköintihallin yleissuunnittelusta ja Pysäköintihallin Pohjoisosaan sijoittuvien vaiheiden B, C ja D osalta lisäksi tarkemmasta suunnittelusta, rakennuslupan/-lupien hakemisesta ja rakennuttamisesta.

Tonttien 14-18 ja 20 Tontinhaltijoiden tulee varautua toteuttamaan määräysten mukainen uloskäytävä (poistumisreitti) Pysäköintihallista esimerkiksi tontilleen suunniteltavan asuinrakennuksen kautta kulkevalla käytävällä.. Kehittäjän laatimisvastuulla oleva Pysäköintihallin yleissuunnitelma vahvistaa ja tarkentaa poistumisreittien lopullisen tarpeen. Pysäköintihallin yleissuunnitelman osoittamalla tavalla Tonttien 14-18 ja/tai 20 kautta järjestettävän Pysäköintihallia palvelevan poistumisreitien suunnittelusta, rakennuttamisesta ja toteuttamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista vastaa kunkin tontin Tontinhaltija Yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

4.3.1. PYSÄKÖINNIN VAIHE A

Pysäköintihallin vaiheen A toteutuksesta laaditaan urakkasopimus, jossa tilaajina ovat Tonttien 15 ja 16 Tontinhaltijat. Pysäköintihallin vaiheen A urakkaan sisältyvät edellä kohdassa 4.2.2 mainitun mukaisesti ne Tonteille 15 ja 16 toteutettavan Ajotunnelin työt ja rakennusosat, jotka liittyvät Pysäköintihallin ja Ajoyhteyden käyttötarkoitukseen ja toiminnallisuuksiin (eivätkä ole ko. Tonteille rakennettavien asuinrakennusten perustus- tai runkorakenteita).

Pysäköintihallin vaihe A toteutetaan kokonaisurakkana kiinteällä kokonaishinnalla. Kehittäjä vastaa urakan kilpailutuksesta laatimiensa suunnitelmien mukaisesti.

Urakoitsijan valinnan tekee urakassa tilaajina toimivat Tontinhaltijat tarjousvertailun perusteella. Ensisijainen urakoitsijan valintaperuste on hinta, sillä edellytyksellä, että muut urakkatarjouspyynnössä erikseen määritettävät kriteerit täyttyvät kyseisen urakoitsijan toimesta.

Pysäköintihallin vaiheen A suunnittelun, rakennuslupan, konsulttien ja rakentamisen kustannuksista vastaavat Tonttien 14-18 ja 20 Tontinhaltijat Rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa tämän Sopimuksen kohdan 5 mukaisesti. Kukin Tontinhaltija vastaa oman kustannusosuutensa rahoituksesta.

4.3.2. PYSÄKÖINNIN VAIHE B (JA MAHDOLLISET VAIHE D)

Yleissuunnittelun tavoitteeksi asetetaan sijoittaa kustannuksiltaan merkittävät koko Pysäköintihallia palvelevat talotekniset järjestelmät (kuten sähköpääkeskus) Pysäköintihallin Pohjoisosaan.

Pysäköintihallin vaihe B (voidaan sisällyttää myös vaihe D, mikäli se todetaan tarkoituksenmukaiseksi Pysäköintihallin yleissuunnittelun edetessä) toteutuksesta laaditaan oma urakasopimuksensa, jossa tilaajina ovat ne Tontinhaltijat, joiden Yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset velvoiteautopaikat sijaitsevat kyseisessä vaiheessa.

Pysäköintihallin vaihe B (ja mahdollisesti samalla urakasopimuksella vaihe D) toteutetaan kokonaisurakkana kiinteällä kokonaishinnalla. Kehittäjä vastaa Pysäköintihallin vaihe B (ja mahdollisesti D) urakan kilpailutuksesta laatimiensa suunnitelmien mukaisesti.

Urakoitsijan valinnan tekee urakassa tilaajina toimivat Tontinhaltijat tarjousvertailun perusteella. Ensisijainen urakoitsijan valintaperuste on hinta, sillä edellytyksellä, että muut urakkatarjouspyynnössä erikseen määritettävät kriteerit täyttyvät kyseisen urakoitsijan toimesta.

Mikäli Tontin 17 asuinrakennuksen rakentaminen toteutuu Pysäköintihallin vaiheen B toteutukseen jälkeen, sitoutuvat Osapuolet myötävaikuttamaan Tontin 17 rakennettavuuteen muuan muassa hyväksymällä, että Pysäköintihallin kansirakenteeseen jätetään aukko torninosturin runkoa varten ja torninosturin tarvitsemat perustukset saadaan rakentaa ja jättää Pysäköintihallin lattian alle. Tässä kappaleessa tarkoitettujen väliaikaisjärjestelyiden välittömistä kustannuksista vastaa Tontin 17 Tontinhaltija.

Tontinhaltijat vastaavat pysäköinnin vaiheiden B ja D toteutuksen yhteydessä syntyvistä kustannuksista tämän Sopimuksen kohdan 5.2.1 mukaisesti seuraavasti:

- (i) Pysäköintihallin yleissuunnitelman osoittamalla tavalla Pysäköintihallia kokonaisuutena palvelevan talotekniikan (esim. sähköpääkeskus) kustannukset jaetaan Tonttien 14 – 18 ja 20 Tontinhaltijoiden kesken Pysäköintihalliin sijoittuvien Yhteisjärjestelysopimuksen mukaisten velvoiteautopaikkojen mukaisessa suhteessa seuraavasti:

- Tontti 14: 19/104
- Tontti 15: 21/104
- Tontti 16: 24/104
- Tontti 17: 8/104
- Tontti 18: 19/104
- Tontti 20: 13/104;

- (ii) Mikäli Pysäköintihallin yleissuunnitelma osoittaa tarpeelliseksi toteuttaa joitain yksinomaan Pysäköintihallin Pohjoisosaan palvelevia taloteknisiä laitteistoja, jaetaan tällaisten kustannukset Tonttien 14 – 17

Tontinhaltijoiden kesken Pysäköintihalliin sijoittuvien Yhteisjärjestelysopimuksen mukaisten velvoiteautopaikkojen mukaisessa suhteessa seuraavasti:

- Tontti 14: 19/72
- Tontti 15: 21/72
- Tontti 16: 24/72
- Tontti 17: 8/72;

- (iii) Pysäköinnin vaiheiden B (ja D) rakennusosien ja rakenteiden toteutuksen kustannukset jaetaan kyseiselle urakka-alueelle sijoittuvien Yhteisjärjestelysopimuksen mukaisten velvoiteautopaikkojen mukaisessa suhteessa niiden Tontinhaltijoiden kesken, joiden velvoiteautopaikat sijaitsevat kyseisessä vaiheessa; ja
- (iv) Mikäli kaikkia Tontinhaltijoita palveleva uusi korttelimuuntamo sijoittuu Pysäköintihallin yleissuunnitelman mukaisesti pysäköinnin vaihe B tai D toteutuksen alueelle, jaetaan uuden korttelimuuntamon kustannukset Tonttien 14-18 ja 20 Tontinhaltijoiden kesken Rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa.

Kukin Tontinhaltija vastaa oman kustannusosuutensa rahoituksesta.

4.3.3.PYSÄKÖINNIN VAIHE C

Pysäköintihallin vaiheen C toteutuksesta laaditaan oma urakkasopimuksensa, jossa tilaajina ovat ne Tontinhaltijat, joiden Yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset velvoiteautopaikat sijaitsevat kyseisessä vaiheessa.

Pysäköintihallin vaihe C toteutetaan kokonaisurakkana kiinteällä kokonaishinnalla. Kehittäjä vastaa Pysäköintihallin vaiheen C urakan kilpailutuksesta laatimiensa suunnitelmien mukaisesti. Yleissuunnittelussa pyritään löytämään sellaiset talotekniset ratkaisut, että vaiheeseen C ei sijoittuisi merkittävässä määrin Pysäköintihallia kokonaisuudessaan palvelevaa talotekniikkaa.

Urakoitsijan valinnan tekee urakassa tilaajina toimivat Tontinhaltijat tarjousvertailun perusteella. Ensisijainen urakoitsijan valintaperuste on hinta, sillä edellytyksellä, että muut urakkatarjouspyynnössä erikseen määritettävät kriteerit täyttyvät kyseisen urakoitsijan toimesta.

Mikäli Tontin 14 asuinrakennuksen rakentaminen toteutuu Pysäköintihallin vaiheen C toteutukseen jälkeen, sitoutuvat Osapuolet myötävaikuttamaan Tontin 14 rakennettavuuteen muun muassa hyväksymällä, että Pysäköintihallin kansirakenteeseen jätetään aukko torninosturin runkoa varten ja torninosturin tarvitsemat perustukset saadaan rakentaa ja jättää Pysäköintihallin lattian alle. Tässä kappaleessa tarkoitettujen väliaikaisjärjestelyiden välittömistä kustannuksista vastaa Tontin 14 Tontinhaltija.

Pysäköinnin vaiheen C rakennusosien ja rakenteiden toteutuksen kustannukset jaetaan tämän Sopimuksen kohdan 5.2.1 mukaisesti Pysäköintihallin kyseiseen

vaiheeseen sijoittuvien Yhteisjärjestelysopimuksen mukaisten velvoiteautopaikkojen mukaisessa suhteessa niiden Tontinhaltijoiden kesken, joiden velvoiteautopaikat sijaitsevat kyseisessä vaiheessa. Kuka Tontinhaltija vastaa oman kustannusosuutensa rahoituksesta.

4.3.4. PYSÄKÖINNIN VAIHE E

Pysäköintihallin vaiheen E tarkemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa tulee noudattaa Kehittäjän laatimaa Pysäköintihallin yleissuunnitelmaa. Yleissuunnittelun tavoitteeksi vaiheen E osalta asetetaan, että kyseinen vaihe toteutetaan omana kokonaisuutena eikä siihen sijoitu merkittävässä määrin koko Pysäköintihallia palvelevaa talotekniikkaa.

Tonttien 18 ja 20 Tontinhaltijat sopivat Pysäköintihallin vaiheen E toteutuksen tarkemmasta aikataulusta.

Pysäköintihallin vaiheen E tarkemmasta suunnittelusta, rakennusluvan/-lupien hakemisesta, rakennuttamisesta ja rakentamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista vastaavat Tonttien 18 ja 20 Tontinhaltijat tämän Sopimuksen kohdan 5.2.1 mukaisesti Pysäköintihalliin sijoittuvien Yhteisjärjestelysopimuksen mukaisten velvoiteautopaikkojen mukaisessa suhteessa seuraavasti:

- Tontti 18: 19/32
- Tontti 20: 13/32

4.4. YHTEISPIHAN TOTEUTUS

Kehittäjä vastaa Yhteispihan yleissuunnitelman laatimisesta. Yhteispihan tarkemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa tulee noudattaa Kehittäjän laatimaa yleissuunnitelmaa.

Yhteispihan toteutus vaiheistuu asuntorakentamisen tahdistamana. Vaiheet on esitetty liitteessä 4. Vaiheistusta tarkennetaan tarvittaessa Yhteispihan yleissuunnittelun ja asuntorakentamisen toteutussuunnittelun edetessä.

Yhteispihan vaiheiden 1 - 5 tarkemmassa suunnittelusta ja rakennusluvan/-lupien hakemisesta vastaa Kehittäjä. Vaiheiden 1 – 5 tarkemman suunnittelun kustannuksista, rakennuslupamaksuista ja muista rakennuttamistehtäviin liittyvistä kustannuksista vastaavat Tonttien 14-17 Tontinhaltijat rakennusoikeuksiensa mukaisessa suhteessa.

Vaiheen 1 toteutuksesta ja toteutuksen kustannuksista vastaa Tontin 16 Tontinhaltija.

Vaiheen 2 toteutuksesta ja toteutuksen kustannuksista vastaa Tontin 17 Tontinhaltija.

Vaiheen 3 toteutuksesta vastaa Kehittäjä ja toteutuksen kustannuksista vastaavat Tonttien 16 ja 17 Tontinhaltijat kumpikin puoliksi ($\frac{1}{2}$ ja $\frac{1}{2}$), elleivät Tonttien 16 ja 17 Tontinhaltijat toisin keskenään sovi.

Vaiheen 4 toteutuksesta ja toteutuksen kustannuksista vastaa Tontin 15 Tontinhaltija.

Vaiheen 5 toteutuksesta ja toteutuksen kustannuksista vastaa Tontin 14 Tontinhaltija.

Yhteispihan vaiheiden 6 ja 7 tarkemmasta suunnittelusta ja toteutuksesta sekä näiden kustannuksista vastaavat Tonttien 18 ja 20 Tontinhaltijat.

Kukin Tontinhaltija laatii toteutusvastuulleen yllä määritetystä Yhteispihan vaiheesta parhaaksi katsomallaan tavalla urakkasopimuksen, jossa tilaajana toimii kyseisen vaiheen toteutuksen kustannuksista vastaava Tontinhaltija edellä kuvatun mukaisesti.

Yleissuunnitelmassa esitetään Yhteispihan hulevesijärjestelyperiaatteet. Mahdollisesti tarvittava Yhteispihaa palveleva hulevesien viivytysratkaisu sijoitetaan ja toteutetaan ensisijaisesti Yleissuunnitelmassa esitetyllä tavalla. Mikäli yleissuunnitelma ei muuta osoita, toteutetaan Yhteispihaa palveleva keskitetty hulevesien viivytysjärjestelmä sijaintiin, joka on osoitettu liitteessä 4 oranssilla värillä. Tällöin hulevesien viivytysjärjestelmä pyritään toteuttamaan Korttelitalon toteutussopimuksen mukaiseen urakkaan kuuluvana siten, että viivytysjärjestelmä on käytettävissä Yhteispihan ensimmäisen urakan valmistuessa. Viivytysjärjestelmän päälle sijoittuvat pinnoitteet/istutusalueet voidaan toteuttaa myöhemmin. Mikäli hulevesien viivytysjärjestelmää ei saada käyttökuntoon ensimmäisen asuinrakennuksen valmistumiseen mennessä, neuvotellaan Kehittäjän johdolla viranomaisten kanssa väliaikaisen hulevesien purkumenettelyn löytämiseksi.

Osapuolet sitoutuvat hyväksymään kohtuullisia keskeneräisyyksiä ja väliaikaisratkaisuja Yhteispihan vaiheittaisen toteutuksen ollessa kesken. Tavoitteena on, että Yhteispihan urakka-alueet, joilla ei sijaitse korttelin pääkäyttötarkoituksen kannalta välttämättömiä rakenteita tai varusteita, rakennetaan kerralla siten, kun se on korttelin muu rakentaminen huomioiden teknisesti ja taloudellisesti järkevää.

5. KUSTANNUSVASTUUT

Ellei tässä Sopimuksessa ole nimenomaisesti sovittu toisin, Tontinhaltijat vastaavat yhteisesti Sopimusalueen toteuttamiseen liittyvistä kustannuksista Tonttien pääkäyttötarkoituksen mukaisten rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa seuraavasti:

- | | |
|-----------------------------|--------------|
| • Ratinankuuhu (Tontti 14) | 4100 / 22000 |
| • Ratinanloisto (Tontti 15) | 3575 / 22000 |
| • Kaupunki (Tontti 16) | 4400 / 22000 |
| • Ratinanvirta (Tontti 17) | 2425 / 22000 |
| • Kaupunki (Tontti 18) | 3625 / 22000 |
| • Kaupunki (Tontti 20) | 3875 / 22000 |

Muulla tässä Sopimuksessa ”Rakennusoikeuksien suhde”.

5.1. YLEISSUUNNITTELU-, LUPA JA KILPAILUTUSVAIHEEN KUSTANNUSVASTUUT

5.1.1. KEHITTÄJÄN KUSTANNUKSET

Kehittäjä perii Sopimusalueen yleissuunnitteluvaiheeseen liittyvät kustannukset Tontinhaltijoilta open book -periaatteen mukaisesti Rakennusoikeuksien suhteessa. Lisäksi rakennuslupien hakemiseen, tarkempaan suunnitteluun (mukaan lukien toteutus- ja erikoissuunnitelmat) ja urakkakilpailutukseen liittyvät kustannukset peritään Tontinhaltijoilta open book-periaatteen mukaisesti Rakennusoikeuksien suhteessa siltä osin, kuin rakennuslupien hakeminen, tarkempi suunnittelu ja/tai urakkakilpailutus on tässä Sopimuksessa määritelty Kehittäjän tehtäväksi.

Kehittäjälle yleissuunnitteluvaiheessa aiheutuneiden työvoima- ja hallinnointikulujen korvaamiseksi maksetaan kiinteä palkkio, jonka määrä on 12.000 euroa (”Yleissuunnitteluvaiheen Rakennuttamiskorvaus”). Palkkio laskutetaan Tontinhaltijoilta Rakennusoikeuksen suhteessa samassa yhteydessä kuin yleissuunnitteluvaiheen muut kustannukset.

Kehittäjälle Ajoyhteyden katualueosuuden kehitys- ja suunnitteluvaiheessa aiheutuneiden työvoima- ja hallinnointikulujen korvaamiseksi maksetaan kiinteä palkkio, jonka määrä on 8.000 euroa (”Ajoyhteyden Rakennuttamiskorvaus”). Palkkion määrittämisellä ei ole tiedossa katualueelle sijoittuvan rakenteen yksityiskohtaisia vaatimuksia tai suunnitelmien hyväksyttämismenettelyä. Palkkion määrittely perustuu oletukseen, että Katualueosuuden suunnitelmat laaditaan 2D-tasolla ja suunnitelmat hyväksytään yhdellä palaverilla tai kaupungin edustajan sähköpostitse tapahtuvalla hyväksynnällä. Kehittäjälle varataan oikeus ehdottaa muutoksia Ajoyhteyden Rakennuttamiskorvaukseen, mikäli hyväksymismenettely tai vaadittu suunnitelmataso poikkeaa olennaisesti edellä kuvatusta. Mahdollisesta muutoksesta neuvotellaan ja sovitaan Osapuolten kesken erikseen. Palkkio laskutetaan Tontinhaltijoilta Rakennusoikeuksen suhteessa samassa yhteydessä kuin Ajoyhteyden muut kustannukset.

Tässä Sopimuksessa mainitut palkkiot, korvaukset ja muut rahasuoritukset on ilmoitettu ilman arvonlisäveroa (alv 0 %), ellei toisin ole erikseen kirjallisesti todettu.

Kaikkiin edellä mainittuihin kustannuksiin lisätään YSE 47 §:n mukainen yleiskustannuslisä sekä 6 %:n vuotuinen korko, joka lasketaan Kehittäjälle kvartaaleittain toteutetuista kustannuksista. Korko lasketaan kustannuksen syntymistä seuraavan kvartaalin ensimmäisestä päivästä alkaen, ja se laskutetaan Tontinhaltijoilta samalla perusteella kuin varsinaiset kustannukset. Kustannuksen katsotaan syntyneen, kun siihen liittyvä lasku tai muu maksutosite on kirjattu Kehittäjän kirjanpitoon.

Kehittäjän on kirjattava edellä mainitut toteutuneet kulut tarkasti ja pidettävä kulukirjaukset ajan tasalla. Tontinhaltijoilla on oikeus tarkastaa ja varmistaa

Kehittäjän kulukirjaukset 14 päivän kirjallisella ennakkoilmoituksella. Mikäli tarkastuksessa havaitaan poikkeamia tai säästöjä, hyvitykset tai säästöt jaetaan Rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa.

Kehittäjä laskuttaa Yleissuunnitteluvaiheen Rakennuttamiskorvauksen Tontinhaltijoilta, kun ensimmäisen yhteisomisteiselle Tontille 19 sijoittuvan Pysäköintihallivaiheen toteutussuunnittelu aloitetaan. Toteutussuunnittelu katsotaan alkavan, kun ensimmäinen toteutussuunnitteluvaiheen palaveri on pidetty.

Kehittäjä laskuttaa Ajoyhteyden Rakennuttamiskorvauksen Tontinhaltijoilta, kun katualueelle sijoittuvan Ajoyhteyden urakkakilpailutus käynnistyy eli kun tarjouspyyntö on toimitettu urakoitsijoille.

Mikäli Kaupungin tontinluovutus on kesken edellä mainitun Pysäköintihallin toteutuksen tai urakkakilpailun käynnistyessä, Kehittäjä laskuttaa luovutuksensaajalta kaikki edellä mainitut toteutuneet kustannukset sen jälkeen, kun luovutus on toteutunut.

Muiden tämän Sopimuksen mukaisten osaprojektien ja tehtävien osalta Kehittäjä laskuttaa toteutuneet kustannukset Tontinhaltijoilta, kun kukin kohdassa 4.2 – 4.4 mainittu urakkakilpailutus käynnistetään.

Kehittäjä laskuttaa kunkin Tontinhaltijan osuuden kustannuksista erikseen.

5.2. TOTEUTUSVAIHEEN KUSTANNUSVASTUUT

5.2.1. URAKKAKUSTANNUKSET

Sopimusalueen toteutusvaiheen edellä kohdissa 4.1 – 4.4 kuvatut rakentamiskustannukset määräytyvät urakoiden kilpailutuksen kautta. Tontinhaltijat toimivat tilaajina laadittavissa urakkasopimuksissa siten, kuin on tarkemmin sovittu edellä kohdissa 4.2 – 4.4. Kunkin tilaajana toimivan Tontinhaltijan maksuvastuu urakan kustannuksista määräytyy urakkasopimuksen liitteeksi laadittavan rakentamisen edistymiseen sidottavan maksuerätaulukon mukaisesti. Urakoitsija laskuttaa kutakin tilaajana olevaa Tontinhaltijaa erikseen heidän tässä Sopimuksessa sovituista osuuksistaan kunkin maksuerän osalta.

Siltä osin, kuin edellä kohdissa 4.1 – 4.4 on sovittu urakan kustannusten jakamisesta myös muiden Tontinhaltijoiden kuin urakan tilaajan/tilaajien kesken, kunkin urakan tilaajalla on oikeus edelleen laskuttaa muita kyseessä olevan urakan kustannuksista vastaavia Tontinhaltijoita heidän osuuksistaan urakkakustannuksista Rakennusoikeuksien tai muussa tässä Sopimuksessa sovitussa suhteessa. Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa laatimaan keskenään erillisen sopimuksen, jossa määritellään maksusuudet ja maksuaikataulun.

Esimerkiksi Pysäköintihallin vaiheessa B saatetaan toteutetaan koko Pysäköintihallia palvelevaa talotekniikkaa, jonka kustannuksista vastaavat Tonttien 14-18 ja 20 Tontinhaltijat tämän Sopimuksen kohdassa 4.3.2 sovitun mukaisesti. Pysäköinnin vaiheen B urakan tilaajina toimivat ne Tontinhaltijat, joiden

Yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset velvoiteautopaikat sijaitsevat kyseisessä vaiheessa. Tällöin Urakan tilaajina toimiville Tontinhaltijoille muodostuu maksettavaksi urakkaeriä/kustannuksia, joita heillä on oikeus edelleen laskuttaa muilta kustannusvastuullisilta Tontinhaltijoilta. Tällöin pysäköinnin vaiheen B urakkasopimuksen maksuerätaulukot tulee laatia siten, että kustannukset ovat tarkoituksenmukaisesti eriteltävissä edellä tarkoitetun edelleen laskutuksen toteuttamiseksi.

Kyseinen edelleen laskutus tehdään jälkikäteen viimeistään 90 päivän kuluessa siitä, kun tilaaja on suorittanut kunkin urakoitsijan laskun. Tontinhaltijoilla on velvollisuus suorittaa heille osoitetut maksusuodet urakan tilaajille viimeistään [x] päivän kuluessa laskun päiväyksestä. Maksun viivästyessä ko. Tontinhaltijat ovat velvollisia maksamaan viivästyneelle summalle viivästyskorkoa korkolain mukaisesti sekä maksun laiminlyönnistä urakan tilaajille aiheutuneet hallinnolliset kulut.

6. TONTINHALTIJOIDEN KÄYTTÖOIKEUDET PYSÄKÖINTIHALLIN PYSÄKÖINTIPAIKKOKIIN

Tontinhaltijoiden käyttöoikeudet Pysäköintihallissa oleviin pysäköintipaikkokoihin määritellään Hallinnanjakosopimuksessa ja kunkin Tontinhaltijana olevan asunto- tai kiinteistöosaakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä.

7. PYSÄKÖINTIHALLIN JA SOPIMUSALUEEN MUIDEN ALUEIDEN YLLÄPITO

Pysäköintihallin, Ajoyhteyden ja Yhteispihan hoidosta, ylläpidosta, peruskorjauksesta ja mahdollisesta uusimisesta sekä niihin liittyvästä kustannusten jaosta on sovittu Yhteisjärjestelysopimuksessa ja Hallinnointiyhtiötä koskevassa osakassopimuksessa.

8. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA MUUTTAMINEN

Tämä Sopimus astuu voimaan, kun kaikki Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Sopimuksen voimassaolo päättyy, kun sen mukaiset velvoitteet on suoritettu.

Sopimukseen tehtävät muutokset ovat päteviä ainoastaan, mikäli ne on tehty kirjallisesti ja Osapuolet ovat ne asianmukaisesti allekirjoittaneet.

Mikäli myöhemmin havaitaan, että kaikista Sopimusalueen toteuttamisen kannalta tarpeellisista asioista ei ole sovittu, sitoutuvat Osapuolet sopimaan tällaisista asioista sekä tekemään tarvittavat muutokset tähän Sopimukseen.

9. SOPIMUSVELVOITTEIDEN SIIRTÄMINEN

Mikäli Osapuoli luovuttaa Sopimusaluetta koskevan omistuksensa kolmannelle, on ko. Osapuoli velvollinen huolehtimaan siitä, että ko. luovutuksensaaja osaltaan sitoutuu täysimääräisesti tämän Sopimuksen ehtoihin ja tästä Sopimuksesta seuraaviin velvoitteisiin.

10. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Mahdolliset tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan keskinäisin neuvotteluin. Neuvotteluissa voidaan, Osapuolten niin erikseen sopiessa, käyttää ulkopuolista sovittelijaa. Mikäli Osapuolet eivät pääse sopimukseen erimielisyydestä, ratkaistaan asia Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä Sopimus on allekirjoitettu sähköisesti.

[Paikka] [Päivämäärä]

Tontin [●] omistajana
[●]

[●]
valtakirjalla

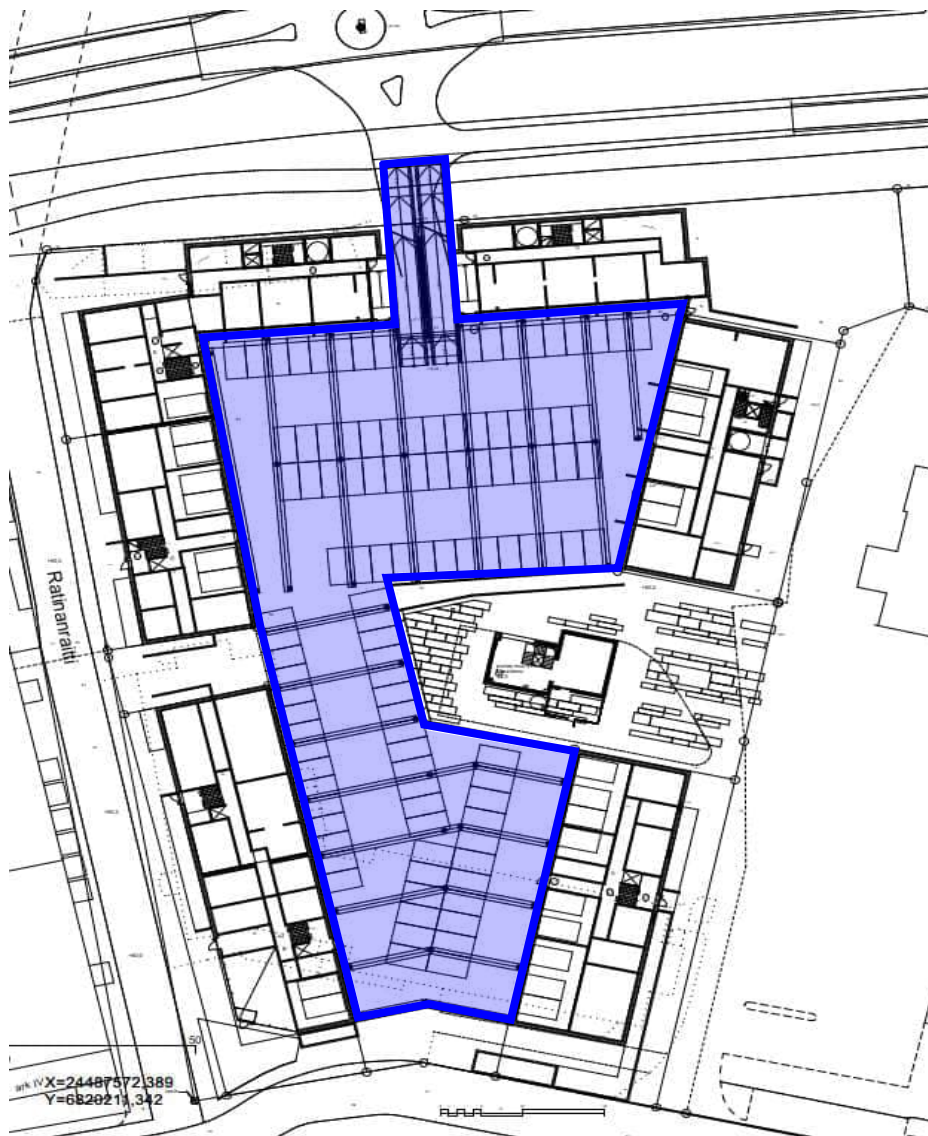
[Paikka] [Päivämäärä]

Tontin [●] maanvuokraoikeuden haltijana
Asunto Oy [●]

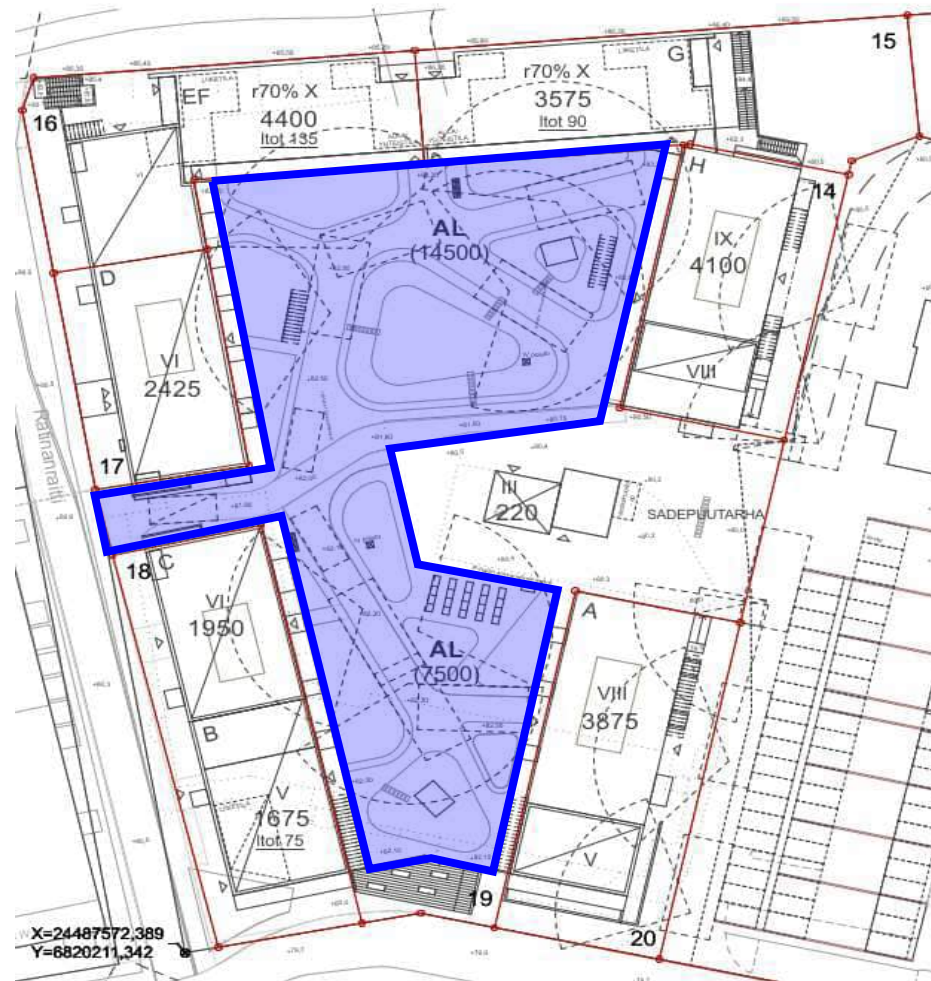
[●]
hallituksen puheenjohtaja

LIITTEET

1. Sopimusalue
2. Ajoyhteys
3. Pysäköinnin toteutuksen vaiheet
4. Yhteispihan toteutuksen vaiheet
5. Ajotunneli



Ajoyhteys ja Pysäköintihalli



Yhteispiha

LIITE 1

TOTEUTUSSOPIMUS

XX.XX.XXX

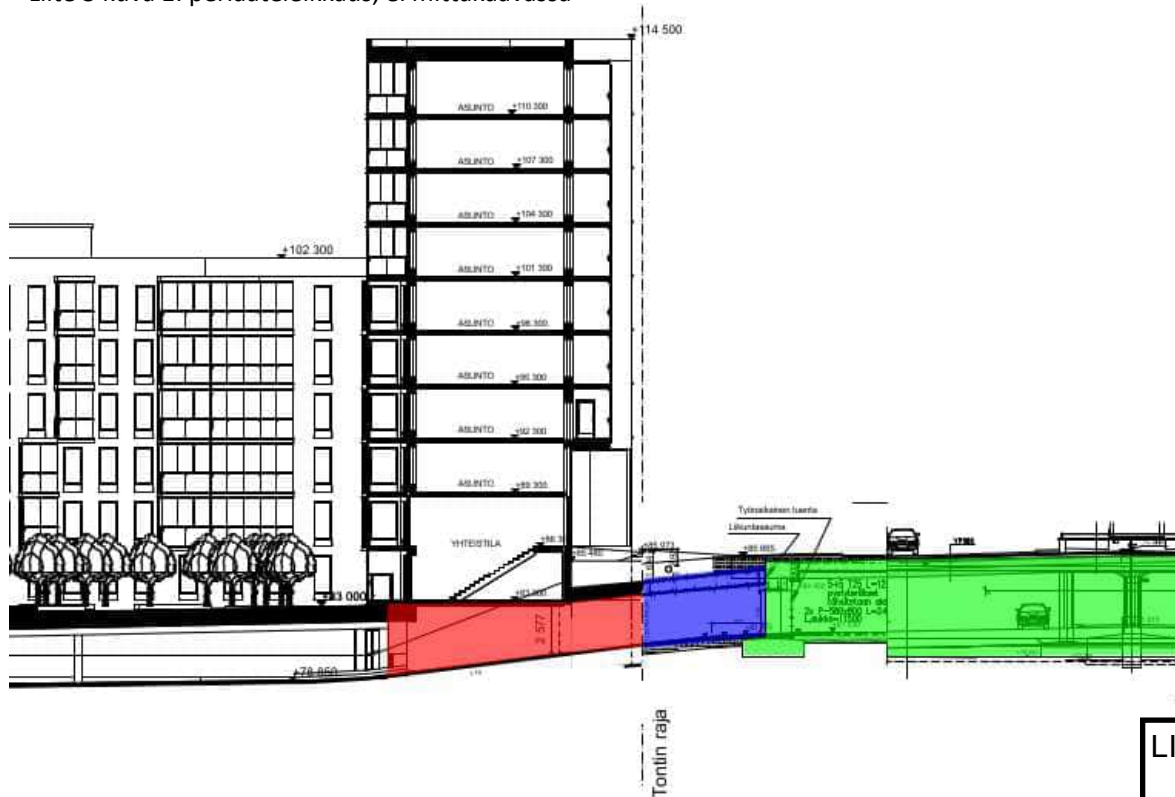
Tampereen kaupungin 113. kaupunginosan korttelin 453
tontit 14-20

AL-tonttien alueelle toteutettava osuus
maanalaisesta ajoyhteydestä

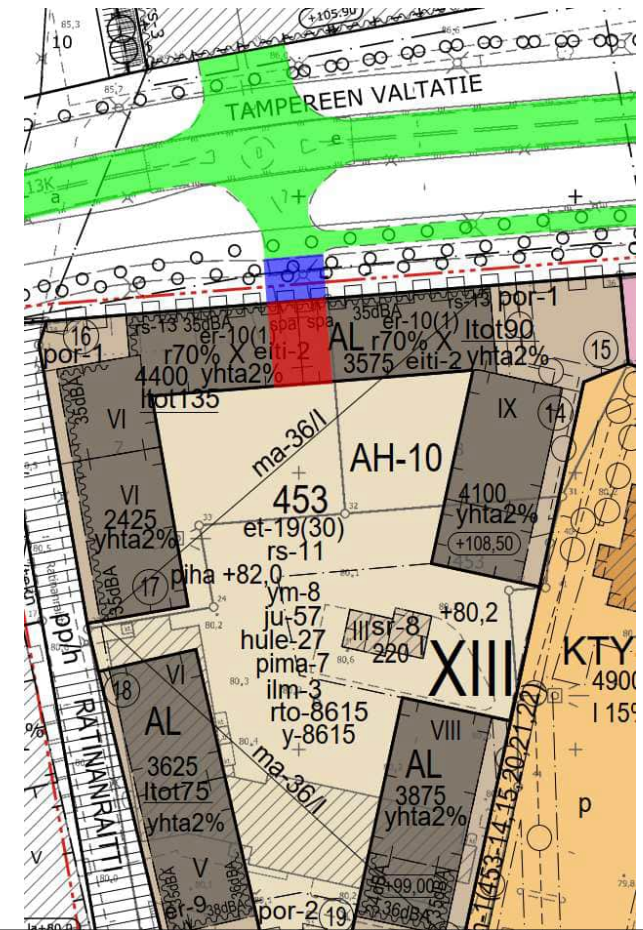
Katualueelle toteutettava osuus
maanalaisesta ajoyhteydestä

Olemassa oleva maanalainen
kiertoliittymä

Liite 3 kuva 1: periaateleikkaus, ei mittakaavassa



Liite 3 kuva 2: periaatepiirustus, ei mittakaavassa

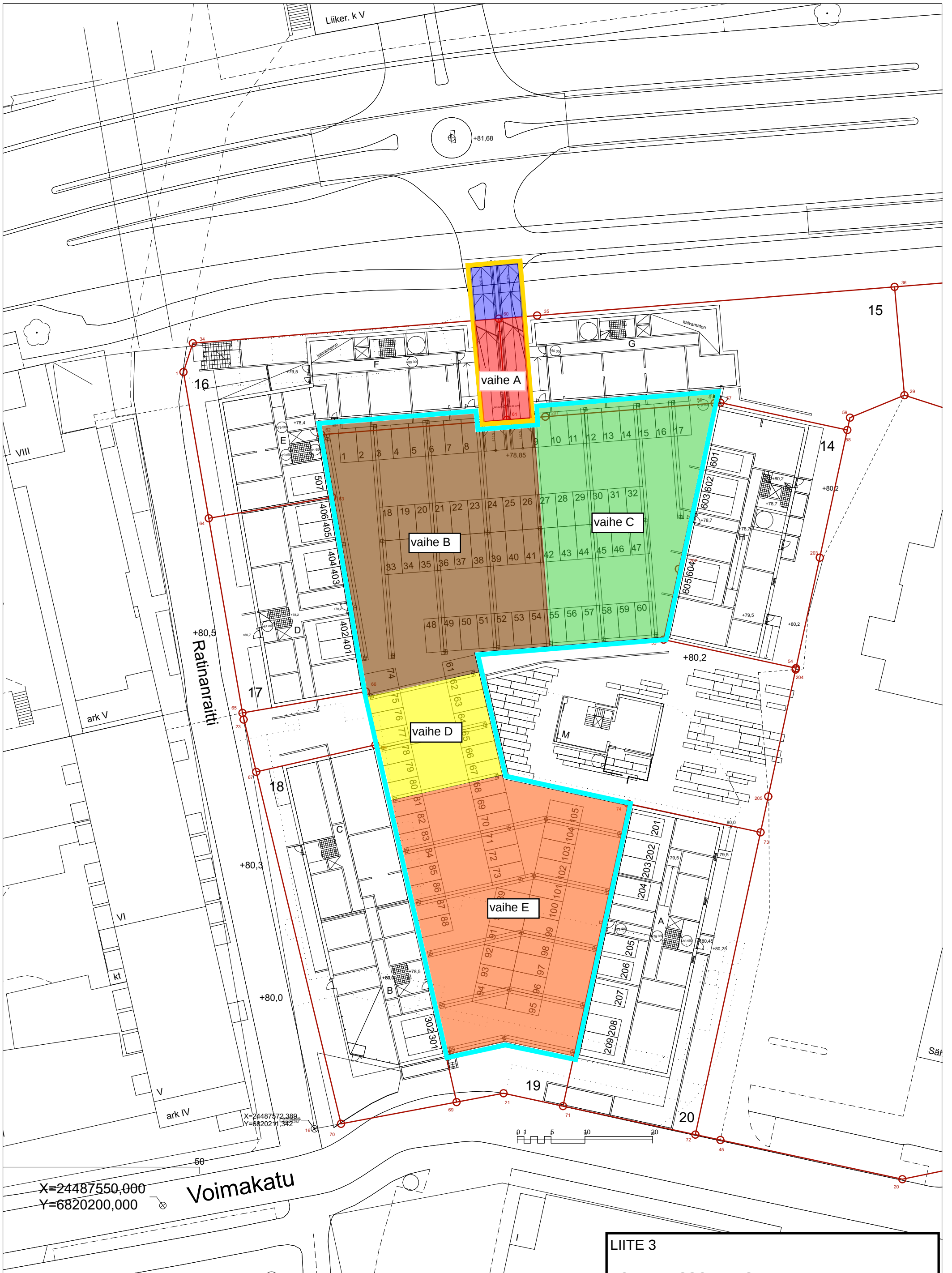


LIITE 2

TOTEUTUSSOPIMUS

XX.XX.XXX

Tampereen kaupungin 113. kaupunginosan korttelin 453
tontit 14-20

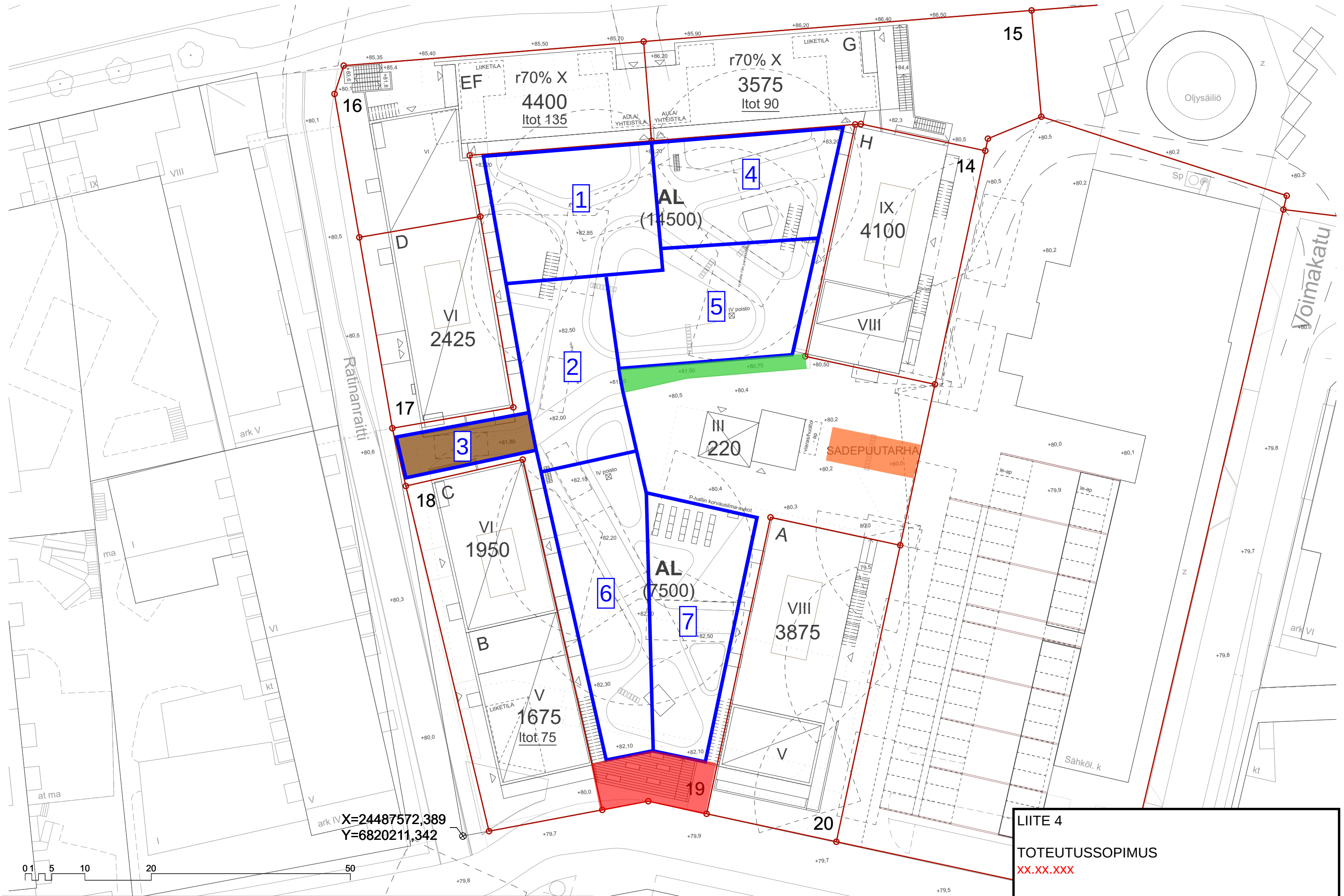


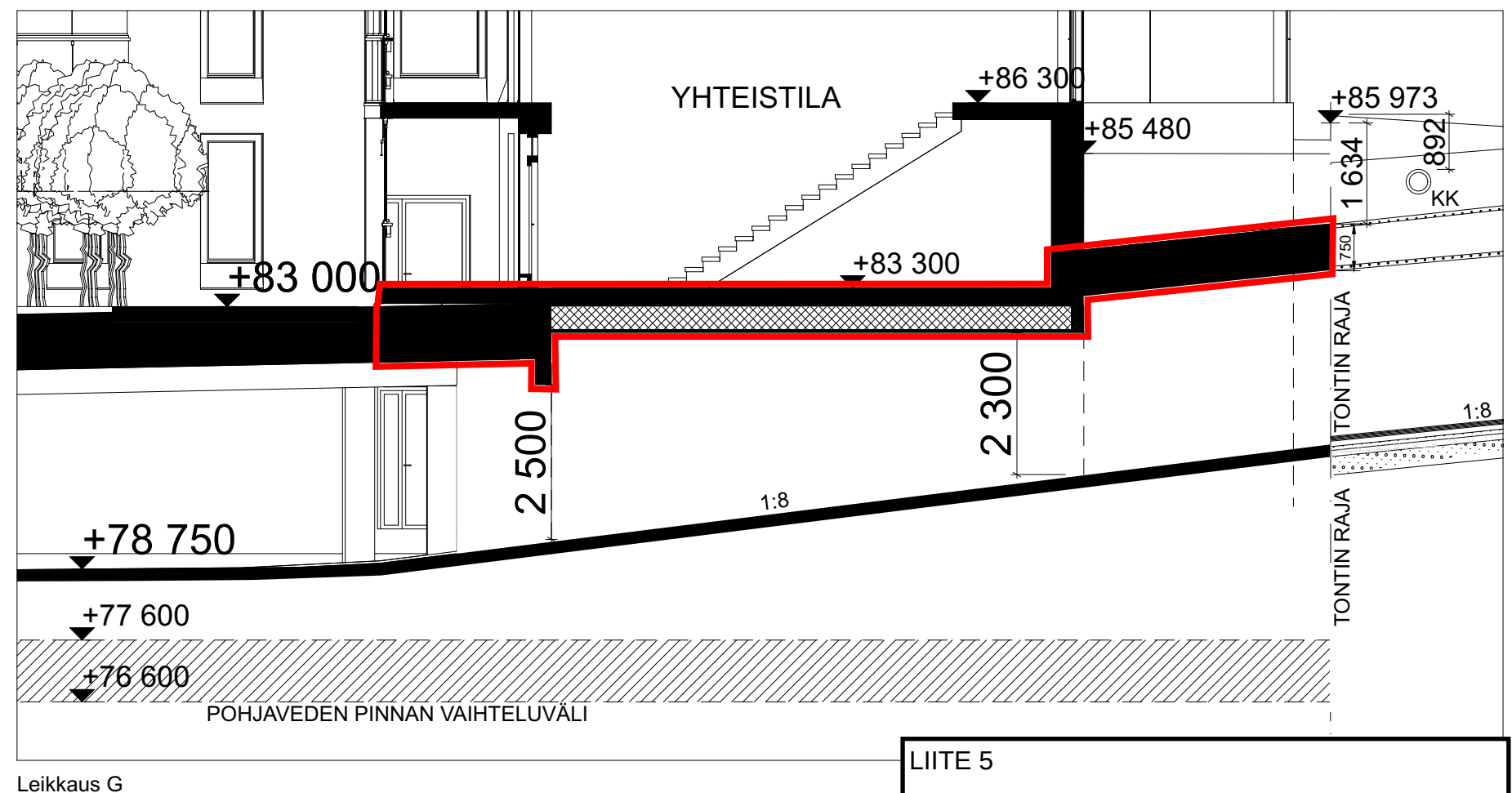
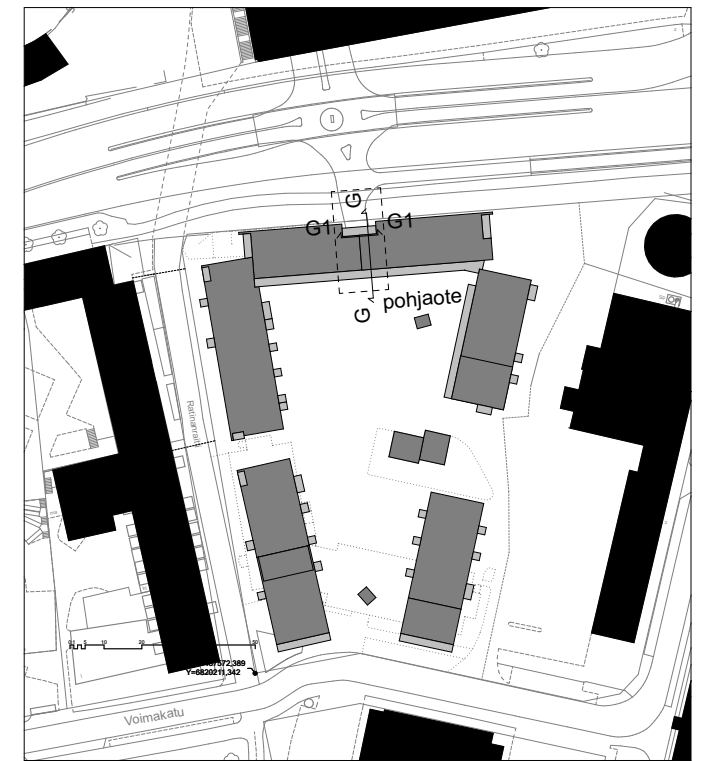
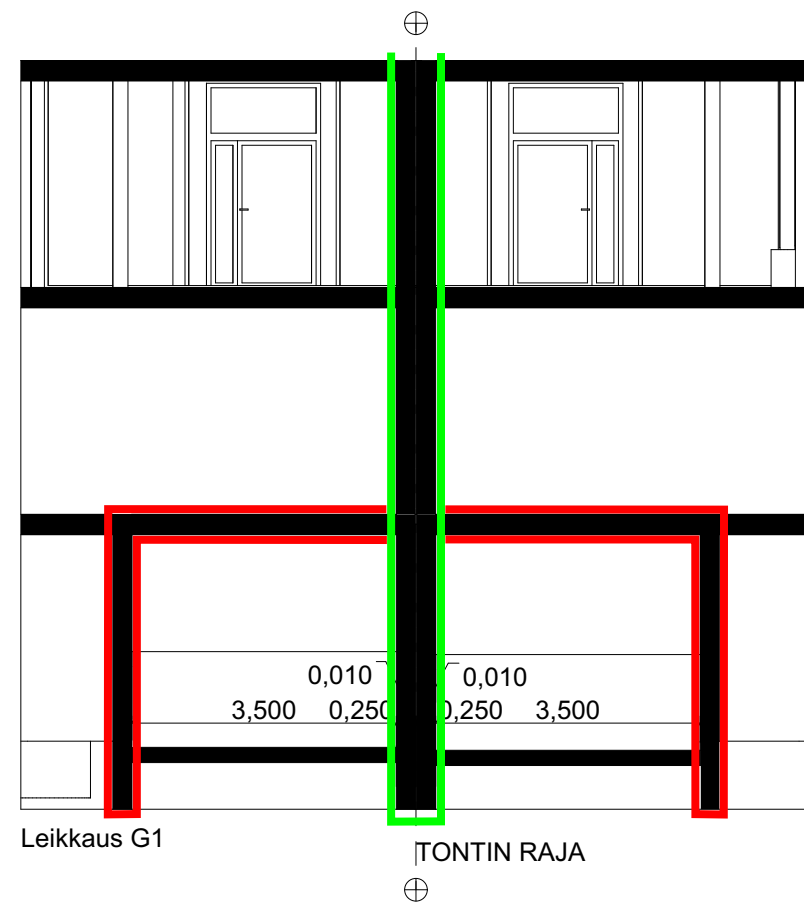
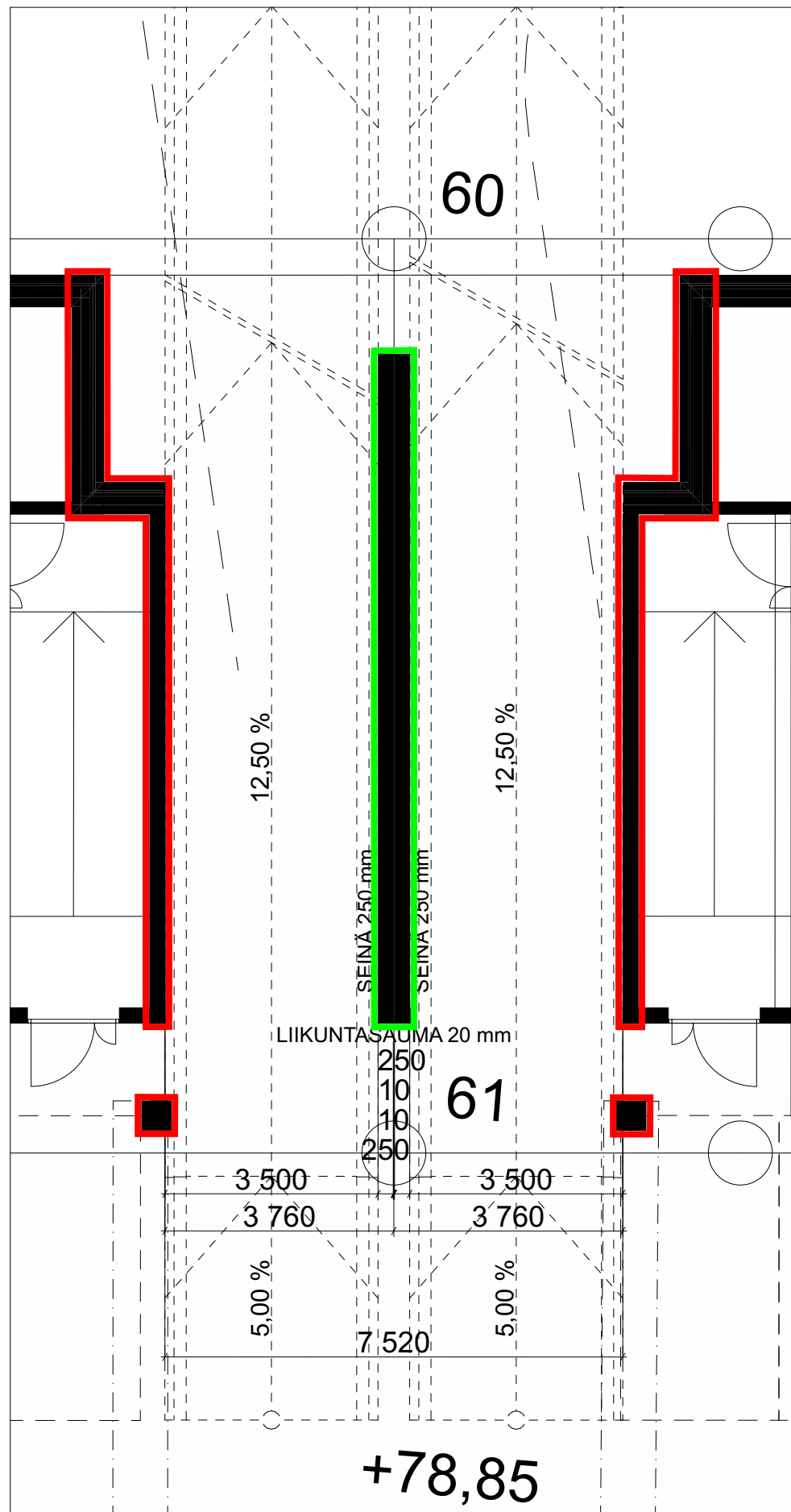
LIITE 3

TOTEUTUSSOPIMUS

XX.XX.XXX

Tampereen kaupungin 113. kaupunginosan korttelin 453
tontit 14-20





LIITE 5

TOTEUTUSSOPIMUS

XX.XX.XXX

Tampereen kaupungin 113. kaupunginosan korttelin 453
tontit 14-20