

VOIMAKADUN KORTTELITALON KEHITYS- JA TOTEUTUSSOPIMUS

LUONNOS 2.6.2025

1. OSAPUOLET

1. **Kiinteistö Oy Tampereen Ratinankuuhu**, y-tunnus [x] (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 [x] (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 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. Lisäksi jäljempänä termeillä "**Tontinhaltija/Tontinhaltijat**" tarkoitetaan edellä lueteltuja Osapuolia 1 – 4.

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, jolla sijaitsee säilytettävä vanha muuntamorakennus (jäljempänä "**Korttelitalo**") ja siihen välittömästi liittyvät maanvaraiset piha-alueet (jäljempänä "**Korttelitalon piha-alue**"). Sopimus koskee myös Korttelitalon piha-alueen osana koko Tontille 19 rakennettavan yhteispihan aluetta palvelevan huleveden viivytysjärjestelmän ja sen päälle mahdollisesti toteutettavan istutusalueen toteutusta. Korttelitalo ja Korttelitalon piha-alue muodostavat yhdessä liitteessä 1 esitetyn sopimusalueen (jäljempänä "**Sopimusalue**"). Sopimusalueen ulkopuolelle rajataan pihakannelta Korttelitalon piha-alueelle johtavat portaat ja luiskat, jotka sisältyvät Tontilla 19 sijaitsevan ajoyhteyden, pysäköintihallin ja yhteispihan toteutusta koskevaan kehitys- ja toteutussopimukseen.

Tämän Tonttia 19 koskevan totutussopimuksen 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, rakentamisesta, 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. Perustettavan Sopimusalueen hallinnoimisesta ja kunnossapidosta vastaavan yhtiön (jäljempänä "**Hallinnointiyhtiö**") perustamissopimus ja osakassopimus, joissa Tontinhaltijat sopivat Sopimusalueen hallinnointiin ja Hallinnointiyhtiön omistuseriaatteisiin liittyvistä asioista.

Tällä Sopimuksella Osapuolet sopivat Korttelitalon ja Korttelitalon piha-alueen konseptikehityksestä, suunnittelusta, toteutuksesta ja näihin liittyvien kustannusten jakamisesta.

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

3. MUUNTAMONRAKENNUKSEN NYKYTILANNE JA TARVITTAVIEN SELVITYSTEN VAIKUTUS TOTEUTUKSEEN

Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti säilytettävä vanha muuntamorakennus (kaavamerkintä sr-8) on rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

2010-luvulla rakennuksen 1. kerroksen sisätiloja on peruskorjattu neuvottelutilakäyttöön ja korkeaan osaan on rakennettu välipohjarakenteita, joita ei ole käyttöön otettu ja joihin ei ole rakennettu porrasyhteyttä.

Tulevaa käyttötarkoitusta ja peruskorjauksen toteutusta varten on rakennuksen kunto selvitettävä sekä neuvoteltava tarvittavista muutoksista muun muassa toimivaltaisten lupaviranomaisten kanssa. Selvitysten ja neuvotteluiden perusteella voi tässä Sopimuksessa esitettyihin käyttö- ja toteutusratkaisuihin olla tarvetta tehdä muutoksia tai etsiä niistä poikkeavaa ratkaisua. Osapuolet sitoutuvat yhteistyössä edistämään toteutuskelpoisen ratkaisun löytymistä.

4. KORTTELITALON KONSEPTISUUNNITELMA

Vanhan muuntamorakennuksen peruskorjaamisesta Korttelitaloksi on laadittu konseptisuunnitelma liitteenä 2 mukaisesti. Konseptisuunnitelman toteutusratkaisu muodostaa Korttelitalon ensimmäiseen kerrokseen oleskelu-, juhla- ja neuvottelutilat, joita palvelee lisäksi tarjoilukeittiö, siivous-/varastokomero ja wc-tilat. Lisäksi ensimmäisen kerroksen yhteyteen rakennetaan ulkoterassi. Ensimmäisen ja toisen kerroksen välitasolle sijoittuu tekninen tila sekä varastotila. Toiseen kerrokseen sijoittuu oleskelu- ja rentoutumistilaa. Ylimpään kolmanteen kerrokseen sijoittuu saunaosasto suihkutiloineen ja pukuhuoneineen. Rakennus varustetaan hissillä ja ulkopuolisella poistumistieportaalla.

Tontinhaltijat sitoutuvat suunnitteluttamaan ja toteuttamaan Sopimusalueella säilytettävän muuntamorakennuksen peruskorjauksen ja muutoksen Korttelitaloksi piha-alueineen liitteenä 2 olevan konseptisuunnitelman, myöhemmin tehtävien selvitysten, viranomaisvaatimusten ja laadittavien toteutussuunnitelmien mukaisesti.

Korttelitalon kaikki tilat tulevat osittain Tontinhaltijoiden yhteiskäyttöön sekä osittain kaupallisen toimijan käyttöön ja operoitaviksi. Korttelitalon vuokraamisesta, operaattorin kilpailuttamisesta ja valinnasta vastaa Hallinnointiyhtiö. Tilojen käyttöoikeudet rajataan viikonpäivittäin ja/tai kellonajoittain Yhteisjärjestelysopimukseen ja Hallinnointiyhtiötä koskevaan osakassopimukseen kirjattujen periaatteiden mukaisesti.

Suunniteltavien Korttelitalon tilojen kerrosalan osoittamisesta asemakaavan mukaisiksi asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajan tiloiksi sovitaan Yhteisjärjestelysopimuksessa.

5. TOTEUTUSSUUNNITELMIEN KEHITTÄMINEN JA HYVÄKSYMINEN

YIT vastaa Kehittäjän ominaisuudessa Korttelitalon ja Korttelitalon piha-alueen kehittämiseen liittyvien sopimusten laatimisesta, konseptikehityksestä, rakennuslupaa varten tarvittavista suunnitelmista, rakennuslupan hakemisesta, toteutus-/erikoissuunnitelmien suunnitteluttamisesta ja suunnittelunohjaamisesta.

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

Korttelitalon Kehittäjä toimittaa Sopimusalueen toteutusta koskevat pääpiirustustasoiset suunnitelmat hyväksyttäväksi Kaupungille 31.12.2025 mennessä. Kaupungin hyväksynnän jälkeen suunnitelmat ovat Osapuolia sitovia ja ne toimitetaan muille Osapuolille tiedoksi.

Kukin Osapuoli sitoutuu antamallaan erillisellä valtakirjalla valtuuttamaan Kehittäjän hakemaan Sopimusalueen toteutukseen tarvittavaa rakennuslupaa ja suunnitteluttamaan kokonaisurakan urakkakilpailutusta varten tarvittavat toteutus-/erikoissuunnitelmat parhaaksi katsomiensa suunnittelijoiden kanssa.

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 joltakin osin estäisi tämän Sopimuksen mukaisen toteutuksen tai tekisi toteutuksesta teknisesti, taloudellisesti, aikataulullisesti tai muulla tavalla kohtuuttoman vaikeaksi, on Osapuolten aktiivisesti ja viipymättä neuvoteltava uusi ratkaisu, joka mahdollisimman hyvin vastaa tätä Sopimusta.

Konseptikehitys- ja suunnitteluvaiheen kustannusten jakamisesta Osapuolten kesken sovitaan tämän Sopimuksen kohdassa 8.1.

6. PERUSKORJAUKSEN TOTEUTUS

Korttelitalon peruskorjausurakka kilpailutetaan Kehittäjän laatimien pääpiirustusten sekä toteutus- ja erikoissuunnitelmien mukaisesti. Peruskorjaus toteutetaan kokonaisurakkana, jonka kilpailutuksesta vastaa Kehittäjän valitsema ulkopuolinen konsulttitaho. Samaiselta ulkopuoliselta konsulttitaholta palkataan myös urakan toteutukseen tarvittavat rakennustekninen valvoja, kosteudenhallintakoordinaattori, työturvallisuuskordinaattori sekä talotekninen valvoja.

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

Tontinhaltijat vastaavat yhdessä peruskorjauksen toteutuksen kustannuksista Rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa tämän Sopimuksen kohdan 8 mukaisesti. Kukin Tontinhaltija vastaa oman kustannusosuutensa rahoituksesta.

7. AIKATAULU

Korttelitalo peruskorjataan korttelin 453 ensimmäisen käynnistyvän rakennushankkeen aikataulun mukaisesti siten, että rakennustyöt käynnistetään viimeistään silloin, kun korttelissa 453 tehdään rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä käyttöönotto ensimmäiseen asuinrakennukseen. Osapuolten

tavoitteena on aloittaa peruskorjauksen rakennustyöt vuoden [2027] loppuun mennessä. Tarkempi rakentamisaikataulu sovitaan kohdan 6 mukaisessa urakkasopimuksessa.

8. KUSTANNUSVASTUUT

Tontinhaltijat vastaavat yhteisesti muuntamorakennuksen peruskorjaamiseen ja Korttelitaloksi muuttamiseen liittyvistä kustannuksista Yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti 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".

8.1. KEHITYSVAIHEEN KUSTANNUSVASTUUT

Korttelitalon konseptikehitys- ja suunnitteluvaiheeseen sekä rakennuslupien hakemiseen liittyvät kustannukset peritään Tontinhaltijoilta open book-periaatteen mukaisesti Rakennusoikeuksien suhteessa. Tontinhaltijat maksavat Kehittäjälle kaikki ennen peruskorjauksen rakentamistöiden aloittamista aiheutuneet konseptikehitys- ja suunnittelukustannukset ja rakennuslupamaksut kohdan 8.1.1 mukaisesti. Em. kustannuksiin lisätään YSE 47 §:n mukainen yleiskustannuslisä.

8.1.1. KEHITTÄJÄN PALKKIO

Kehittäjälle kaikista ennen Korttelitalon peruskorjauksen rakentamistöiden aloittamista aiheutuneiden työvoima- ja hallinnointikulujen korvaamiseksi maksetaan kiinteä palkkio, jonka määrä on 45.000 euroa (alv 0%) ("**Rakennuttamiskorvaus**"). Lisäksi muut Kehittäjälle aiheutuneet kulut, kuten rakennuslupien hakemiseen liittyvät maksut ja kolmansien osapuolten palvelumaksut, peritään Tontinhaltijoilta open book-periaatteen mukaisesti.

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 kvartaaleittain toteutetuista kustannuksista. Korko lasketaan kustannuksen syntymisestä seuraavan kvartaalin ensimmäisestä päivästä alkaen, ja se laskutetaan Tontinhaltijoilta samalla perusteella kuin varsinaiset kustannukset. Kustannukset 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 ennakoilmoituksella. Mikäli tarkastuksessa havaitaan poikkeamia tai säästöjä, hyvitykset tai säästöt jaetaan Rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa.

Kehittäjä laskuttaa kaikki edellä mainitut toteutuneet kustannukset Tontinhaltijoilta, kun Korttelitalon peruskorjauksen urakkakilpailutus käynnistyy eli kun tarjouspyyntö on toimitettu urakoitsijoille.

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

Kehittäjä laskuttaa kunkin Tontinhaltijan Rakennusoikeuksien suhteen mukaisen osuuden kustannuksista erikseen.

8.2. TOTEUTUSVAIHEEN KUSTANNUSVASTUUT

Korttelitalon toteutusvaiheeseen liittyvät kustannukset peritään Tontinhaltijoilta Rakennusoikeuksien suhteessa. Tontinhaltijat maksavat valitulle ulkopuoliselle konsultille urakan kilpailutuksesta ja sen toteutukseen tarvittavasta valvontatehtävistä aiheutuneet kustannukset kohdan 8.2.1 mukaisesti sekä urakkasopimuksen mukaisen urakkahinnan urakoitsijalle kohdan 8.2.2 mukaisesti.

8.2.1. URAKAN KILPAILUTUS JA VALVONTA

Toteutusvaiheen kohdassa 6 kuvattuun urakan kilpailutukseen ja valvontaan liittyvät kustannukset määräytyvät Osapuolten valitseman ulkopuolisen konsultin kanssa tehtävän sopimuksen kautta. Tontinhaltijat toimivat tilaajina laadittavassa konsultointisopimuksessa. Tontinhaltijat vastaavat Rakennusoikeuksien suhteessa konsultille maksettavasta korvauksesta. Konsultti laskuttaa kutakin Tontinhaltijaa erikseen heidän Rakennusoikeuksien suhteen mukaisista osuuksistaan.

8.2.2. URAKKAKUSTANNUKSET

Toteutusvaiheen rakentamiskustannukset määräytyvät kohdassa 6 kuvatun urakan kilpailutuksen kautta. Peruskorjauksen suuntaa antava kustannusarvio on tämän Sopimuksen liitteenä 3. Tontinhaltijat toimivat tilaajina laadittavassa urakkasopimuksessa. Kunkin Tontinhaltijan maksuvastuu urakan kustannuksista määräytyy urakkasopimuksen liitteeksi laadittavan rakentamisen edistymiseen sidottavan maksuerätaulukon mukaisesti. Urakoitsija laskuttaa kutakin Tontinhaltijaa erikseen heidän Rakennusoikeuksien suhteen mukaisista osuuksistaan kunkin maksuerän osalta.

9. TONTINHALTIJOIDEN KÄYTTÖOIKEUDET KORTTELITALOON JA KORTTELITALON PIHA-ALUEELLE

Tontinhaltijoiden käyttöoikeudet Korttelitalon tiloihin ja Korttelitalon Piha-alueeseen määritellään Yhteisjärjestelysopimuksessa.

10. KORTTELITALON YLLÄPITO

Korttelitalon ja Korttelitalon piha-alueen hoidosta, ylläpidosta, peruskorjauksesta ja mahdollisesta uusimisesta sekä niihin liittyvästä kustannusten jaosta on sovittu Yhteisjärjestelysopimuksessa ja Hallinnointiyhtiötä koskevassa osakassopimuksessa.

11. 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.

12. 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.

13. 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 [●]

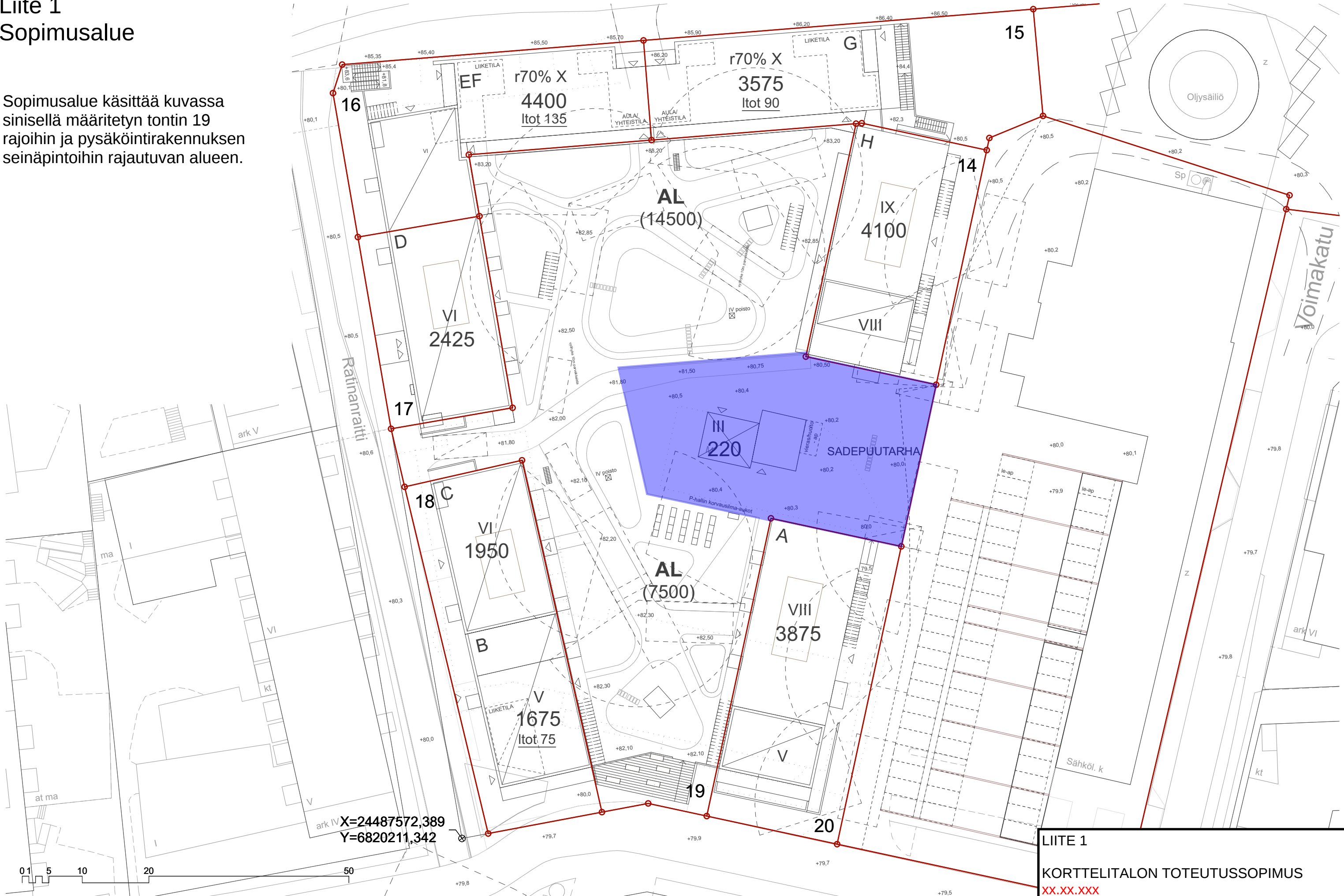
[●]
hallituksen puheenjohtaja

LIITTEET

1. Sopimusalue
2. Konseptikehityssuunnitelma
3. Suuntaa antava peruskorjauksen kustannusarvio

Liite 1
Sopimusalue

Sopimusalue käsittää kuvassa sinisellä määritetyn tontin 19 rajoihin ja pysäköintirakennuksen seinäpintoihin rajautuvan alueen.



X=24487572,389
Y=6820211,342

LIITE 1

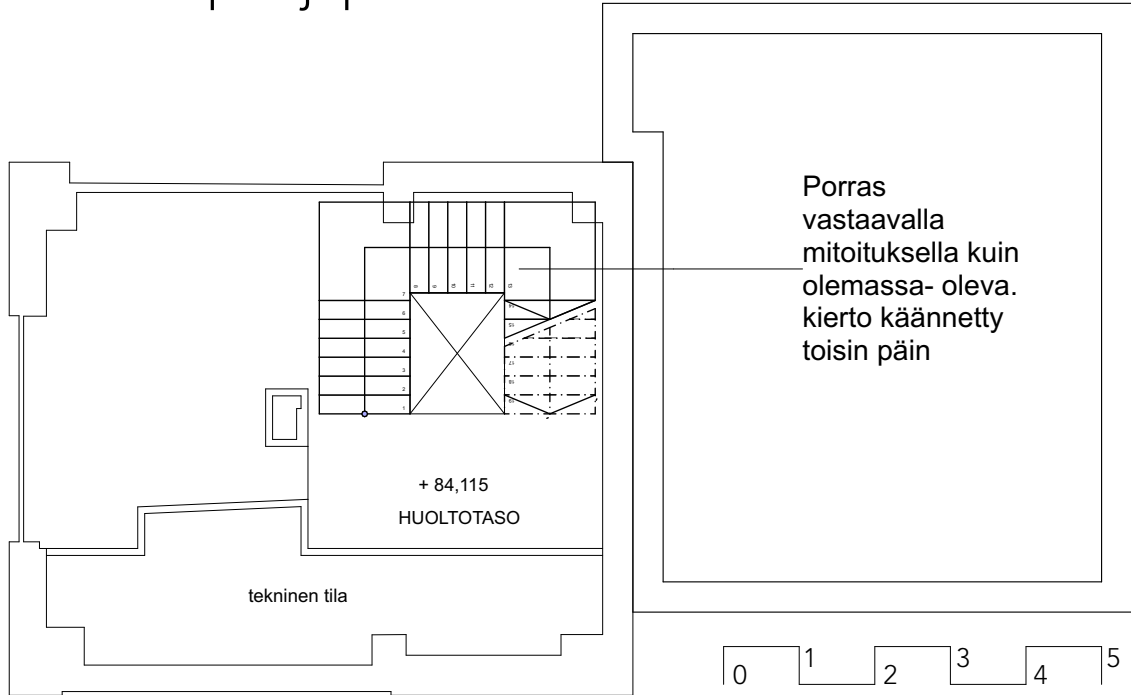
KORTTELITALON TOTEUTUSSOPIMUS
XX.XX.XXX

Tampereen kaupungin 113. kaupunginosan korttelin 453
tontit 14-20

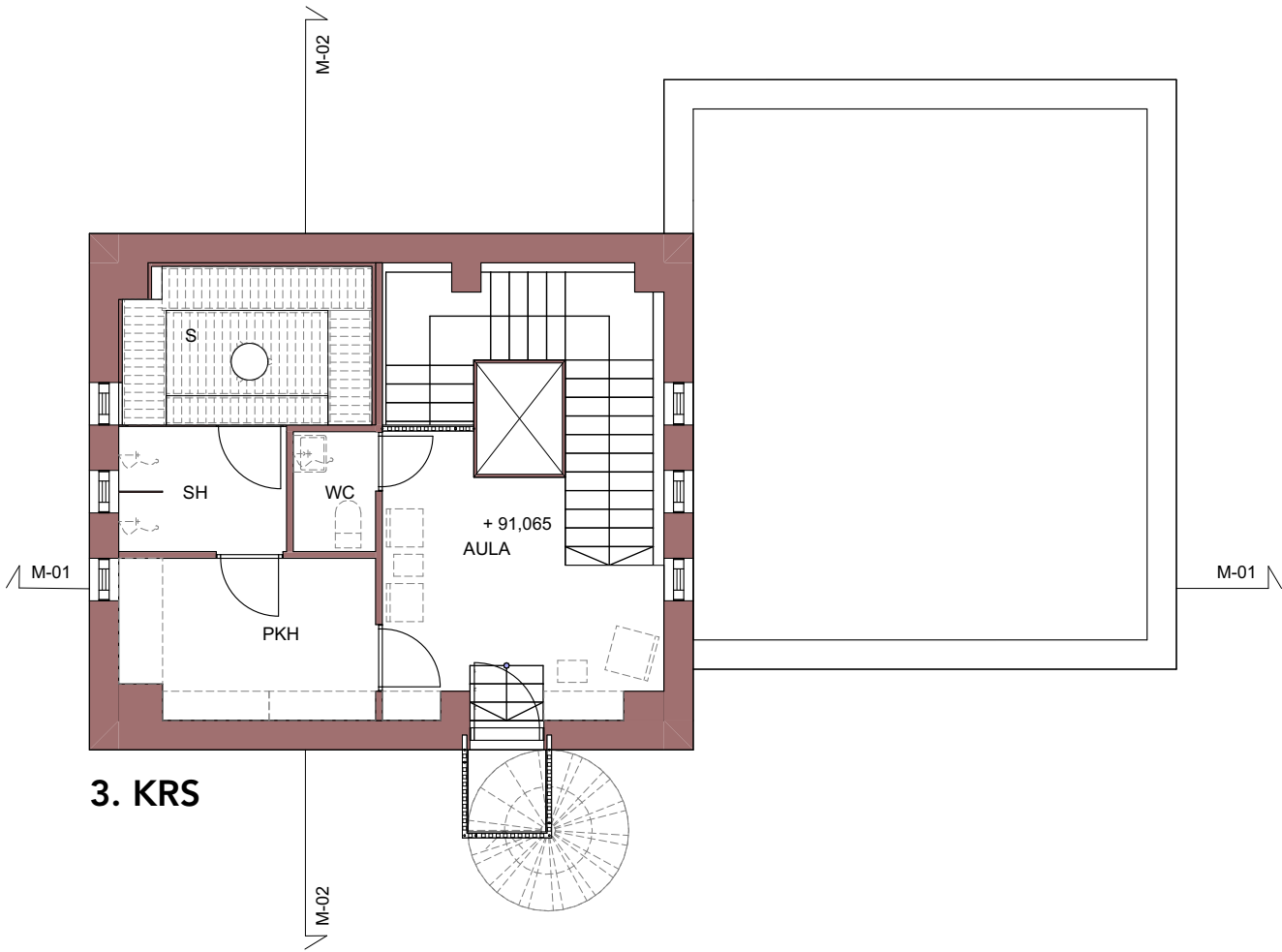
Konseptisuunnitelma Voimakadun korttelitalo



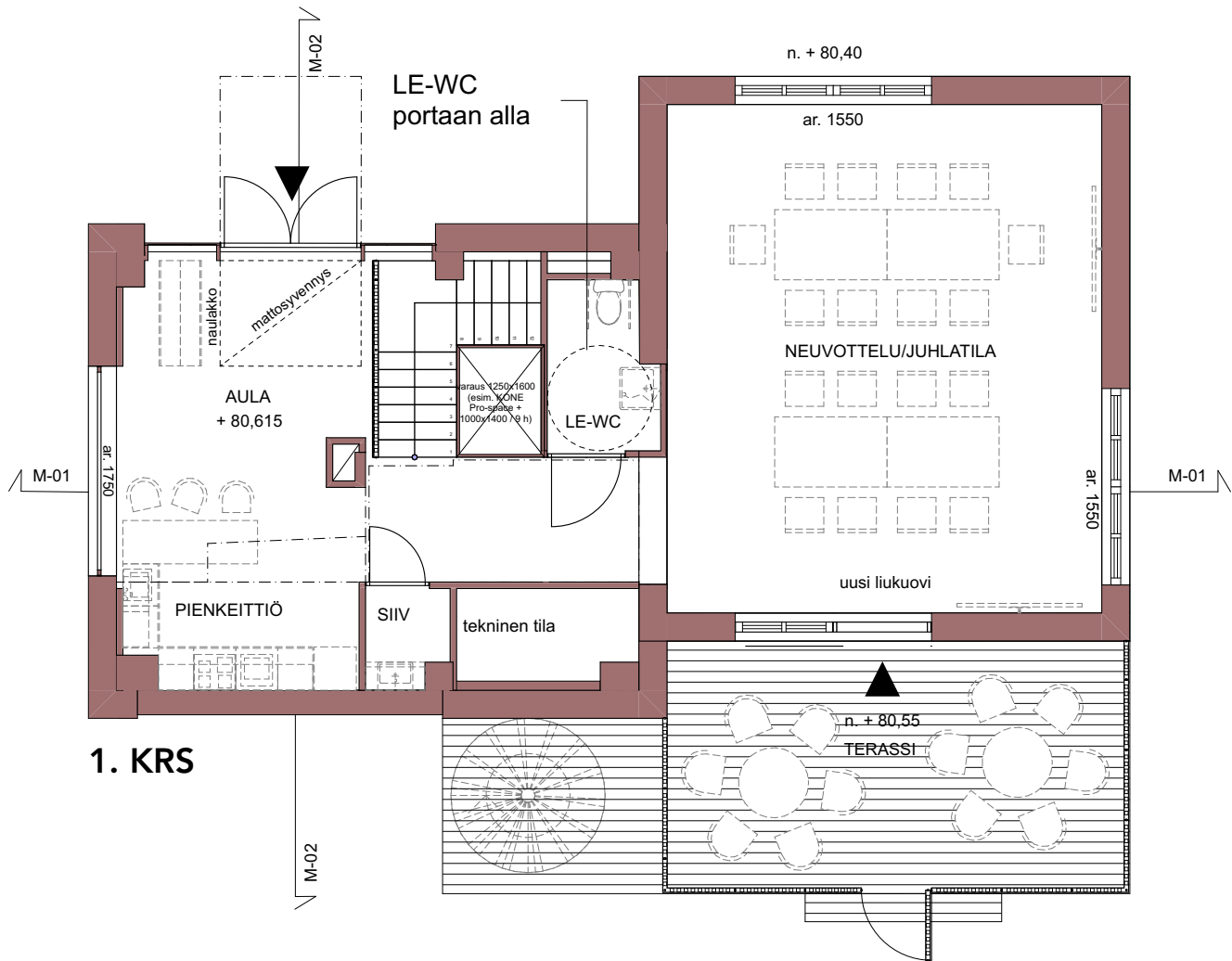
Korttelitalon pohjapiirrokset



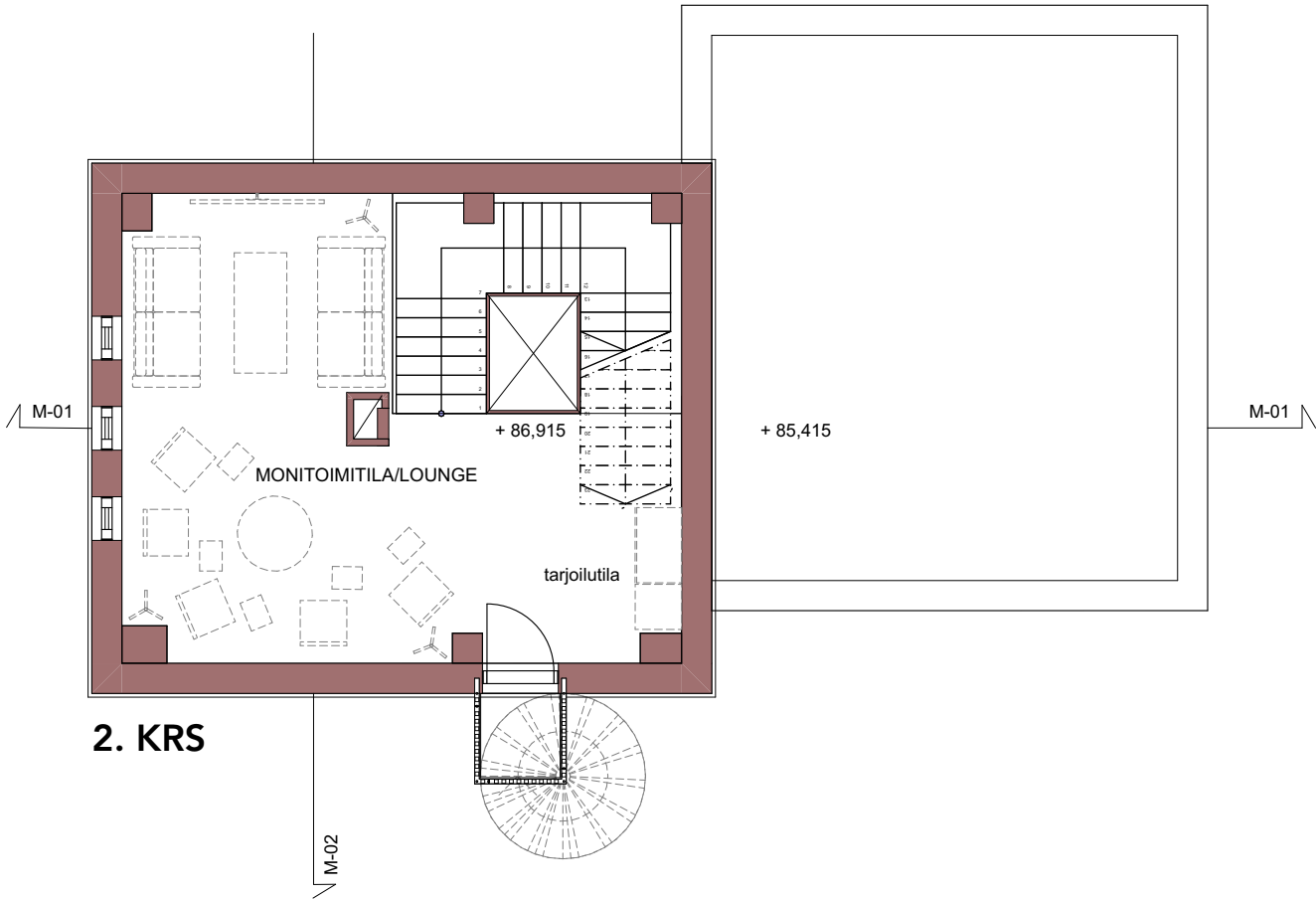
1. ja 2. KRS VÄLINEN VÄLITASANNE



3. KRS

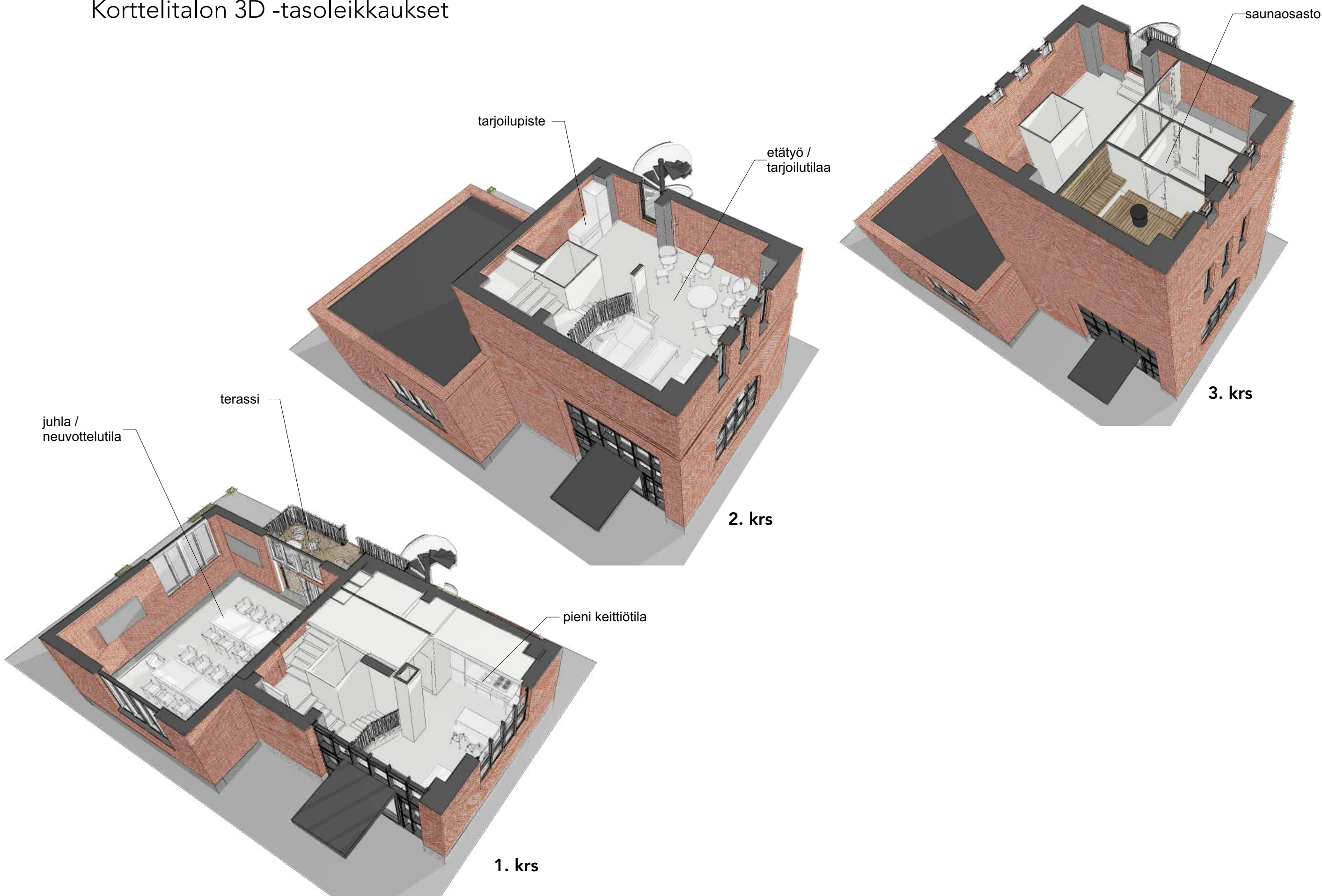


1. KRS

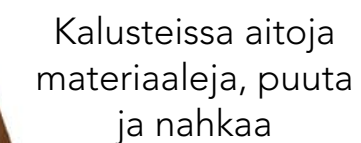
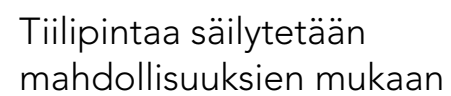
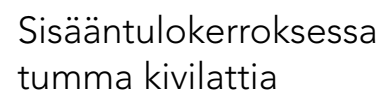


2. KRS

Korttelitalon 3D -tasoleikkaukset



(suuntaa antava, lopulliset ratkaisut ja tuotteet saattavat muuttua)



Korttelitalo sisustuksen tavoiteltava materiaailimaailma

(suuntaa antava, lopulliset ratkaisut ja tuotteet saattavat muuttua)



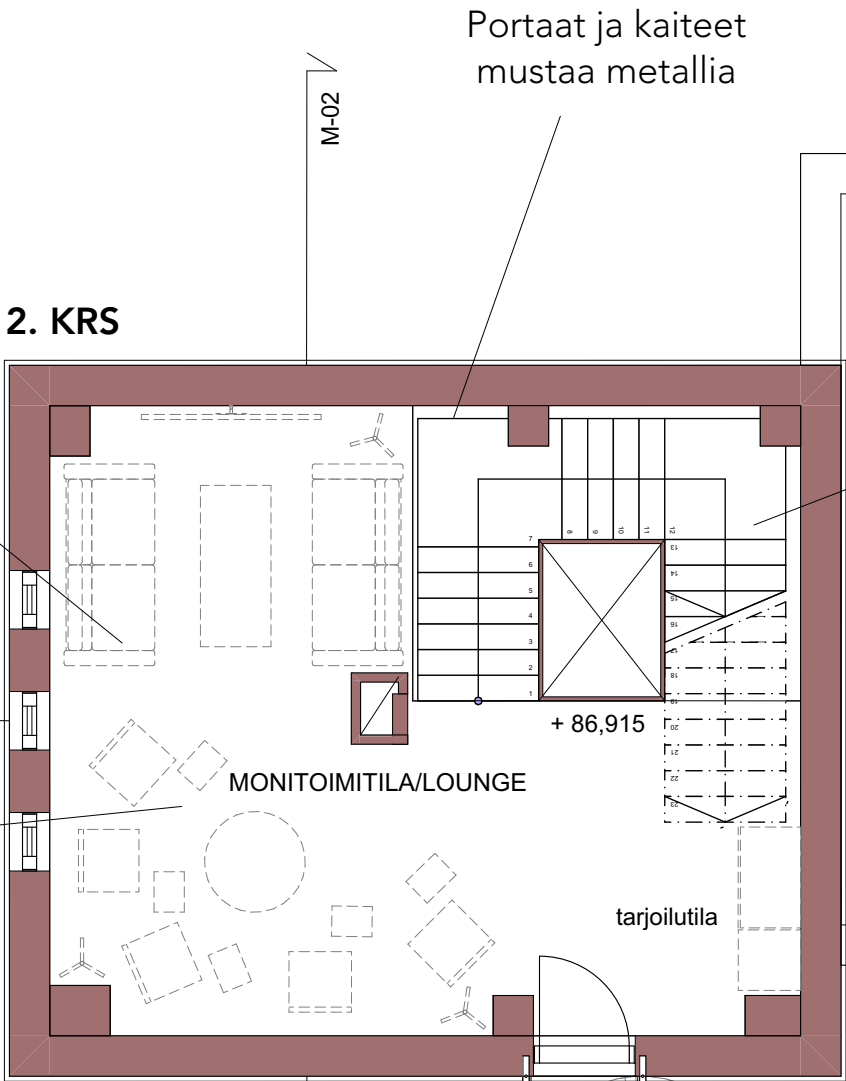
Viihtyisä sohvaurkkaus



Lounge-tilan lattiassa puun tuntua



tuolimalleja



Portaat ja kaiteet mustaa metallia



Korttelitalo sisustuksen tavoiteltava materiaailmaailma

(suuntaa antava, lopulliset ratkaisut ja tuotteet saattavat muuttua)



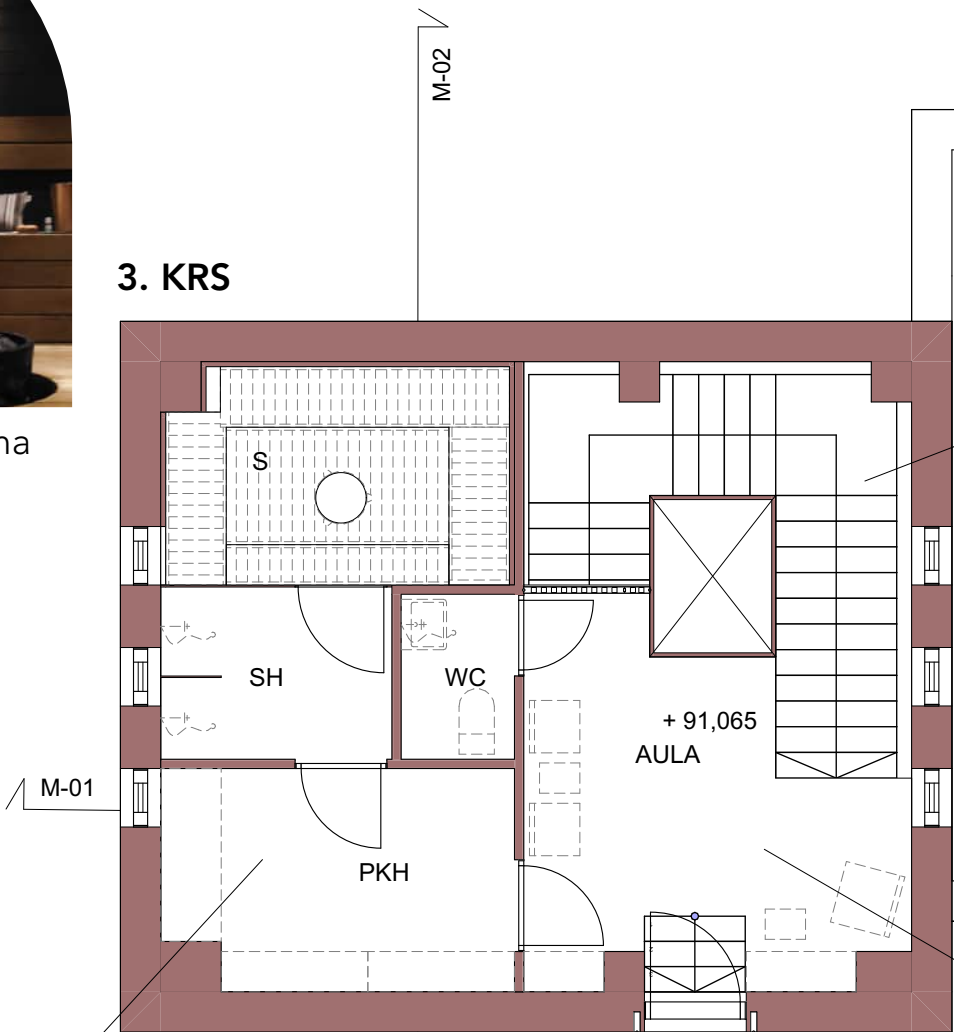
Tunnelmallinen sauna



STS -paneelit,
Pukuhuoneen penkit samaa sävyä



Puku- ja pesutilojen lattiassa kivilaatta



M-02



tuolimalleja



Portaat ja kaiteet
mustaa metallia



Aulatilan lattiassa puun tuntua

Korttelitalo materiaalitalukko

(suuntaa antava, lopulliset ratkaisut ja tuotteet saattavat muuttua)

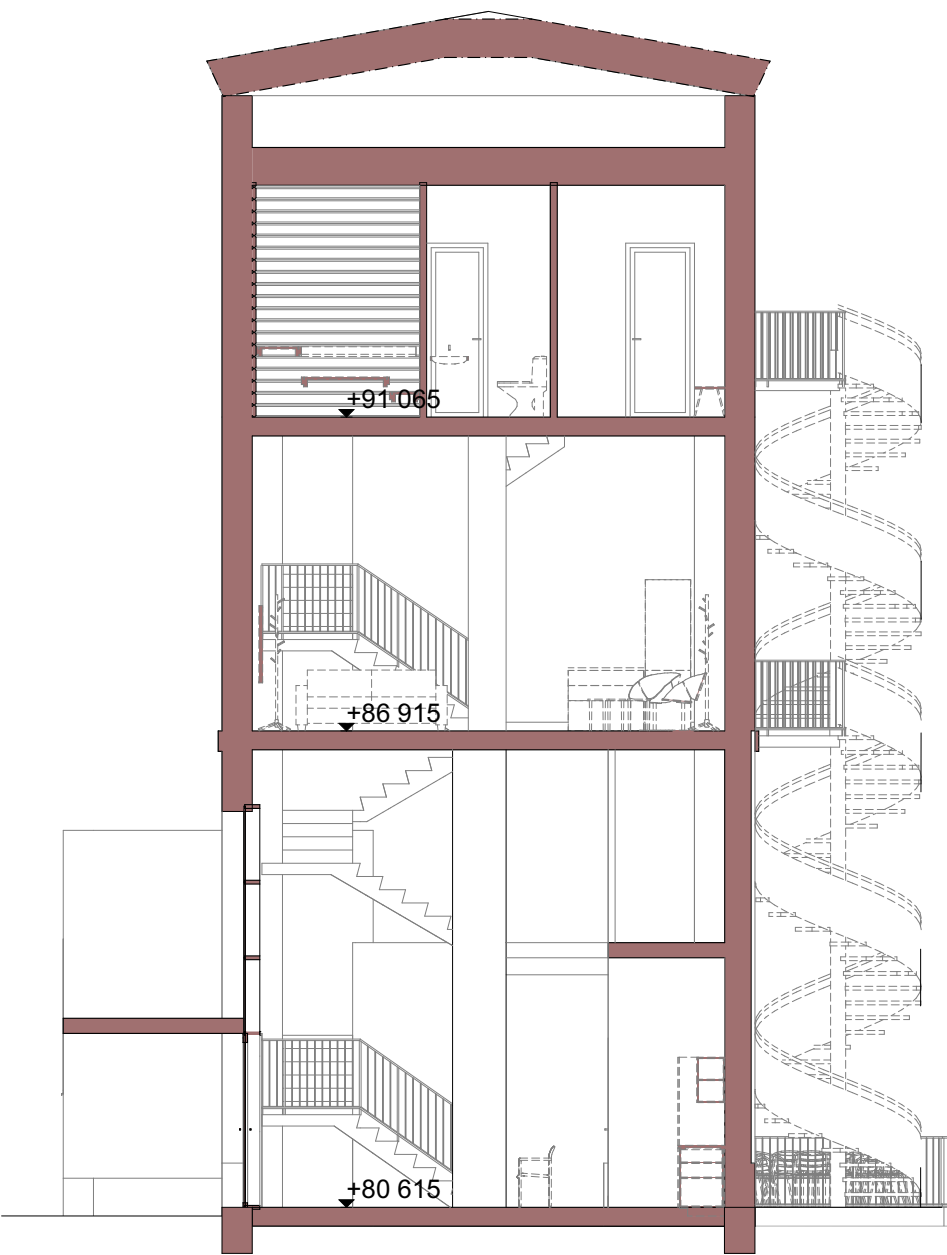
YHTEISTILOJEN MATERIAALI- JA KALUSTETAULUKKO, Voimakadun Korttelitalo	
Päiväys 03.12.2024	Muutos
Tuotteiden vastaavuus	Urakoitsijalla on oikeus vaihtaa tuotteet vastaaviin toisia tuotemerkkejä edustaviin tuotteisiin.
KORTTELITALO	
Eteinen	
Ulko-ovet	Lampoeristetty alumiiniprofiilivi, valmistajakohtainen sarja. Pintakäsittely, pintamaalaus RAL 9005 musta / lummaohamaa
Katto/tarvittavin osin akustointilevy	Esim. Ecophon Solo Circle, Silver stone tai Heradesign lämmin hamaa
Seinät	Tiilipinta säilytetään mahdollisuuksien mukaan
Uikonurkat	Uikonurkissa rst-kulmalista, korkeus 1500mm. Harkinnanvaraisesti
Porraselementti	Teräsporras
Porraskaide	Maalattu lattakehäinen 10 mm lattateräskaide, RAL 9005 musta
Valokuilut / korkean tilan varusteet	Varustetaan tarvittaessa kiila-ankkureilla ja korvakeilla tulevien huoltotarpeiden vuoksi.
Lattia, sisäätulokerros	Keraaminen laatta Laattapiste-Pukkila : Stone Age antracite 300x600, 2 mm sauma kiven sävyyn
Hissi	Kone MonoSpace Kori 1100x1400/630kg 300 DX / Pro Space 1200x1600 tilaan sovittaan
Katto	CL80 , Cottongrass White, maalattu teräs valkoinen
Lattia	RC30 , Carbon Black
Ohjaus	KSL 170 , painonappi kamissa (tasokutsu) KSC 186 , ohjauspaneeli korissa, harjattu RST
Peili	Osaleveä / Osakorkea
Käsijohde	HR53 , harjattu RST
Korin ovi, tason ovi ja edusta, korin etuseinä, korin seinät	Harjattu RST
Lukitusjärjestelmä	ILOQ + ILOQ koodlukija + ovipuhelin
Savunpoistojärjestelmä	Ikkunatoimittajalta sähköinen ketjuavaaja, savunpoistopainike ja tuuletuspainike.
Vesikattoluukku ja tikkaat	Tikasluukkuyhdistelmä EI60, esim Forssan Metallityöt , mallia 1,2,3 tai 4, seinätikkailla varustettuna. (Rakennusvalvonnan vaatiesa tikas kaiteellinen.) Luukun sisämitat 800x800 mm ja luukussa korvakkeet riippulukolle. (Huomioltava käynti suoraan vesikatolle)
Kiinteistökilpi	Harjattu rst, teksti laserkaiverus, Laatukilpi Oy .
Opasteet	tilojen nimeäminen 30 mm korkea tarakirjain, Tekstitalo Haarnio Oy .
Valaistus	Liiketunnistus kerroksittain
Neuvotteluhuone	
Katto	Tasoitus ja maalaus (NCS 0801-G92Y, maalarinvalkoinen). Yleensä ääneneristyskatto, rakennesuunnittelijan mukaan: - Ecophon Solo Circle, Silver stone tai Heradesign lämmin hamaa
Seinät	Tasoitettu ja maalattu (NCS 0801-G92Y, maalarinvalkoinen) / tehosteseinä
Lattia	Keraaminen laatta Laattapiste-Pukkila : Stone Age antracite 300x600, 2 mm sauma kiven sävyyn
Jalkalistat	Muoviliista, Upofloor VJ 40 , 418 tumma hamaa
Keittiö	keittiö Puustelli, täsmentyy käyttötarkoituksen mukaan
Kaapisto	Puustelli: - ovet: Cashmere Matt TML16 tai Black Matt, MLP-A099C01D6. - Sokkeli, sivu ja päätylevyt kalusteovien mukaisesti. - vedin: vetimetömät ovilevyt - työtaso: Laminaattitaso, TKM30, American Oak - välitilalevy, lasi, takana tiiliseinä
Välitilavalaisin	Puustelli: Limente LED -listavalaisin, 4000K
Välitilan kulmapistorasia	Puustelli/Lapetek: MINI-2, valkoinen , 2-osainen kolmiopistorasia, asennetaan seinäkaapin pohjaan
Pesuallas	Puustelli/Lapetek: CLARON DARK STEEL 500-IF / LUNA-X 500-IFA RST
Hana	Keittiöhana Damixa Silhouet Pkv 74081.61 Musta [6231320]
Liesikupu	Swegon Casa: Salsa CSR6 tai PSR6 (IV-suunnitel. mukaisesti)
Keittiotaso	Electrolux: HOI624S , induktiokeittotaso, leveys 600 mm
Kalusteuuni	Electrolux: EOK1B0X0 , monitoimuuni leveys, 600 mm, teräs
Mikro, 600 mm	Electrolux: KMFE172TEX , musta/teräs, leveys 600 mm
Astianpesukone, 450 mm	Electrolux: ESS42200SX , teräs, turvakaukalo 45 cm E3WHD450
Jääkaappipakastin	Electrolux: KNB1LE34X teräs, turvakaukalo 60 cm E3RHK6001, vasenkätinen
2. krs Minikeittiö n. 1600 -leveä	Minikeittiö, Puustelli, vastaavat materiaalit kuin 1.krs, tarjoilutaso ja kylmälaite tason alle + säilytystilaa
Kerhotilan wc	
Kerhotilan wc / inva-wc	
Katto	Tasoitettu ja maalattu kipsilevylakatto (NCS 0801-G92Y, maalarinvalkoinen).
Seinät	LPC Valkoinen matta 30x60 rektifioitu, 19117278 . Sauma Kilit Pro 10, traffic white
Lattia, jalkalistat	Pukkila Stone Age Greige 10x10
Peiliikaappi	Valopeli 600x900 mm
Allas	Korkeussäädettävä valkoinen Temai MC82545OV/O kaideallas + 9393 säädettävät kannakkeet. Edessä tukikaide. Sisältää vesilukon ja korkeussäätökiskot.
Hana	Mora : Korkeussäädettävä, altaan kanssa yhteensopiva
Wc-istuin	Gustavsberg: Nautic 1546D , korkeus 460mm (LVI-nro 5652131), käsituet sis. istuinkannen 3055 (LVI-nro 5772832)
Varusteet	Pyyhekoukusto Abloy Presto FH944 , wc-paperteline Abloy Presto FH940 alumiini väriset

siivouskomero	
Katto	Maalaus (NCS 0801-G92Y, maalarinvalkoinen).
Seinät	Maalaus (NCS 0801-G92Y, maalarinvalkoinen) ja altaan taustan laatoitus: keraaminen laatta: Laattapiste-Pukkila: LPC Valkoinen matta 30x60 rektifioitu, 19117278 . Sauma Kilit Pro 10, traffic white
Varusteet	Metallihyllyt, harjateline, koukustot ja kuivausteline 600 mm
Hana	Mora Cera siivouskomerohana (251100 Yksitehohana G3/4, 704007 Juoksuputkivaihdin, 704011 D-200 Juoksuputki, 10715 Letkullitin G1/2x19mm, 709866 .AE Yksisuuntaventtiili G3/4 (2kpl).
Allas	Stala , Rst-tasopohja-allas, taustalevy.
Lattia, jalkalistat	Laattapiste-Pukkila : Natura lasittamaton porcelanato laatta 9,6X9,6 musta L4414/1C tasapintainen matta
Lämmönjakohuone	
Katto	Maalaus (NCS 0801-G92Y, maalarinvalkoinen).
Seinät	Maalaus (NCS 0801-G92Y, maalarinvalkoinen).
Varusteet	Suunnitelmien mukaiset LVIS-varusteet ja laitteet.
Lattia, jalkalistat	Teräshierretty betoni, maalaus, hamaa, jalkalistat maalaus h=n.100 mm.
Sähköpääkeskus ja teletila	
Katto	Maalaus (NCS 0801-G92Y, maalarinvalkoinen).
Seinät	Maalaus (NCS 0801-G92Y, maalarinvalkoinen).
Varusteet	Suunnitelmien mukaiset sähkövarusteet ja laitteet.
Lattia, jalkalistat	Muovimatto, Kährs Estrad Classic 15103 hamaa, jalkalistat (lattiapäällyste) h=n.100 mm.
IV-konehuone	
Katto	Maalaus (NCS 0801-G92Y, maalarinvalkoinen).
Seinät	Maalaus (NCS 0801-G92Y, maalarinvalkoinen).
Varusteet	Suunnitelmien mukaiset sähkövarusteet ja laitteet.
Lattia, jalkalistat	Muovimatto, Kährs Estrad Classic 15103 hamaa, jalkalistat (lattiapäällyste) h=n.100 mm.
Pukuhuone	
Katto	Lämpöhaapa STS 15x90 valeura
Seinät	Tiiliseinä / väliseinät tasoitus ja maalaus (Tikkurila pro grey 1902).
Varusteet	Peili, lakatut tervaleppäpenkit, naulakkolautu + koukut, roskakori.
Lattia	Laattapiste-Pukkila: Stone Age greige 600x300 Sauma: Kilit Pro 441, laatan sävyyn
Lattia, jalkalista	50 mm laattanosto
Wc	
Katto	Lämpöhaapa STS 15x90 valeura
Seinät	Pukkila Stone Age Greige 300x600 lasitettu
Peiliikaappi	Pyöreä valopeli
Allas	Polaria: Stila 600 , allas, V9245
Allaskaappi	Polaria: Stila 600 , allaskaluste ovilla, V2592
Hana	Damixa: Silhouet 740300000 (LVI-nro 6130223), bidellä, kromi
Wc-istuin	Gustavsberg: Nautic 1500 , piliö S+9M24 (LVI-nrot 5652098+5712000)
Varusteet	Vihtan Luoto kromi sarjan varusteet
Lattia	Pukkila Stone Age Greige 10x10 matta
jalkalistat	Yhden laatan nosto lattialaatala
Katto	Lämpöhaapa STS 15x90
Seinät	Pukkila Stone Age Greige 300x600
Lattia, jalkalistat	Pukkila Stone Age Greige 10x10
Pesuhuone	
Katto	Lämpöhaapa STS 15x90 valeura
Seinät	Pukkila Stone Age Greige 300x600 lasitettu
Varusteet	Vihtan Luoto kromi sarjan varusteet
Hanat	Damixa: Silhouet 744000035 suihkuhana (LVI-nro 6330741) + Silhouet 766880000 käsisuihkusetti (LVI-nro 6561166), kromi
Lattia	Pukkila Stone Age Greige 10x10 matta
Sauna	
Seinät ja katto	Lämpöhaapa STS 15x90 valeura, seinissä panelointi vaakaan.
Sisäovet	Täyslasiovi, kirkas, vedin puuta, kami lämpöhaapa.
Lauteet	Lämpölaapalauteet 28x120.Laudeväliritiä
Varusteet	Pisara kuulusetti turve, musta löylykulu ja -kauha, saunamittari musta. Saunan valaisin: Caritti Sauna Linear 4M (LED) Led tangot asennetaan selkäreunan taakse osottamaan ylöspäin ja ylälauteen alareunaan osoittamaan alaspäin.
Kiuas	Harvia Legend P011 + Kiuaskaide Harvia Cilindro lämpöhaap + erillinen ohjauskeskus C170 VKK tai vastaava.
Lattia	Pukkila Stone Age anthracite 10x10
Tuotteiden vastaavuus	Urakoitsijalla on oikeus vaihtaa tuotteet vastaaviin toisia tuotemerkkejä edustaviin tuotteisiin.

Korttelitalo leikkaukset

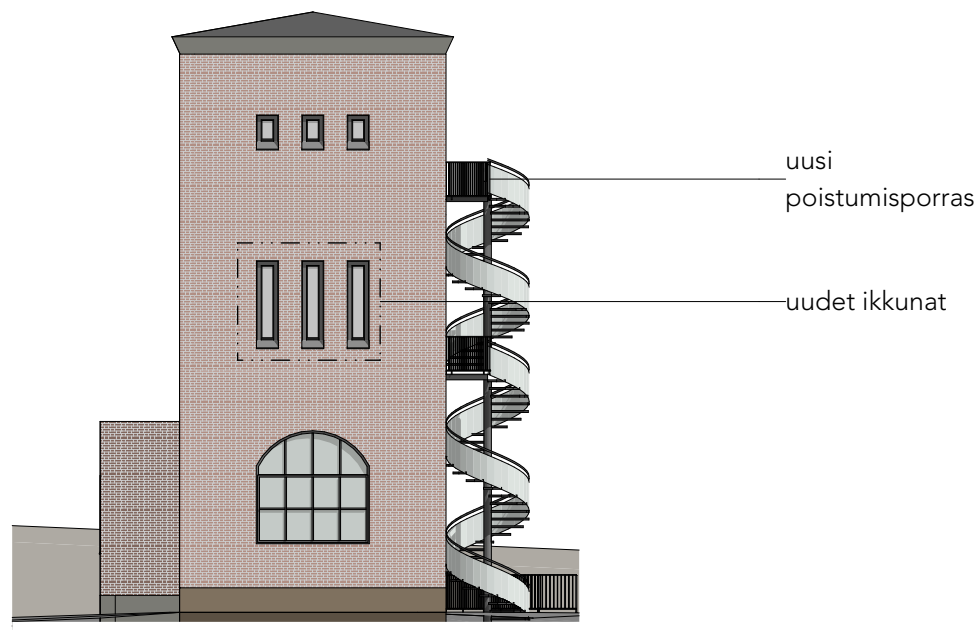


M-01 Leikkaus VE1 1:100



M-02 Leikkaus VE1 1:100

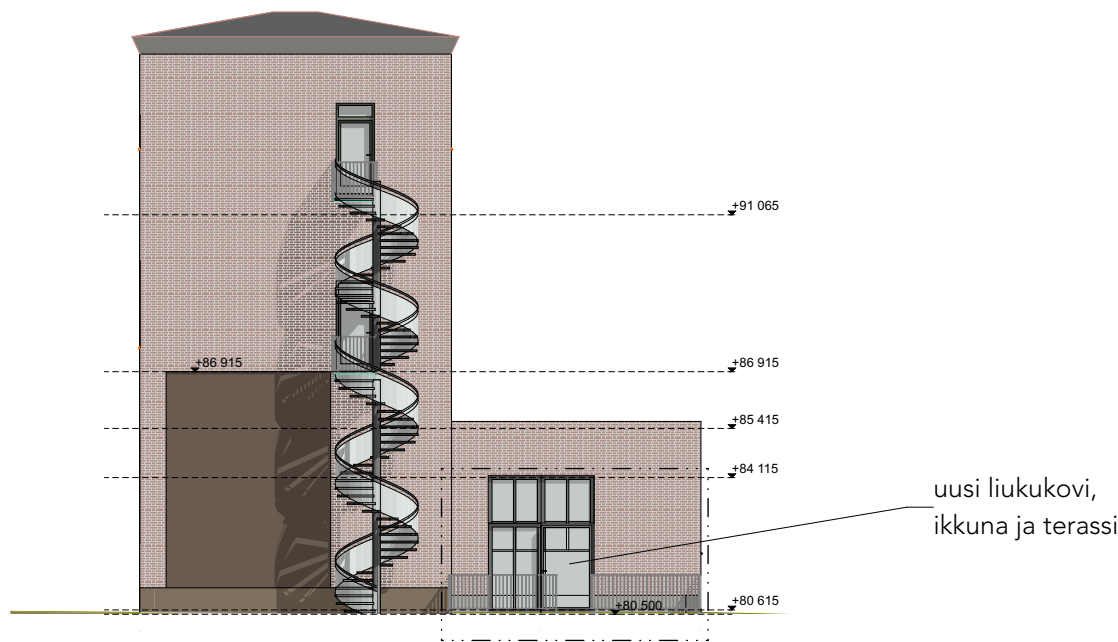
Korttelitalo julkisivut



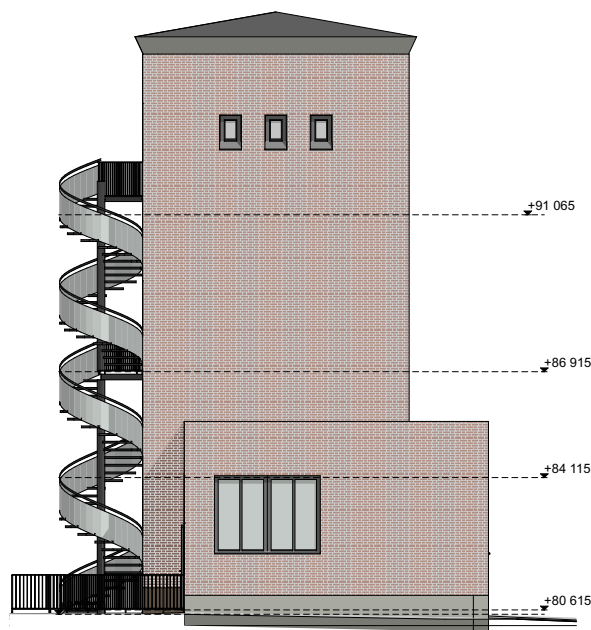
LUOTEeseen



KOILLiseen



LOUNAASEEN



KAAKKOON

uusi poistumisporras



KAAKOSTA

uudet ikkunat



LUOTEESTA

Liite 3

Suuntaa antava peruskorjauksen kustannusarvio

Korttelitalon peruskorjauksen suuntaa antava kustannusarvio perustuu konseptisuunnitteluvaiheessa käytössä oleviin lähtötietoihin, laaditun konseptisuunnitelman mukaiseen ratkaisuun, oletettuihin suunnittelu-, konsultti- ja rakennuslupakuluihin sekä sovittuihin rakennuttamiskuluihin.

Tarkempi kokonaiskustannus saadaan vasta erikoissuunnittelun valmistuttua erikseen toteutettavan urakkakilpailutuksen ja rakennusaikaisten konsulttien valinnan lopputuloksena.

		€ (alv 0%)
1	Rakennuttamiskulut	45 000 €
2	Suunnittelukulut	61 650 €
	2.1. ARK-suunnittelu konseptikehitysvaihe	6 435 €
	2.2. ARK Yleissuunnittelu & rakennuslupasuunnittelu	8 415 €
	2.3. Geotutkimus	2 500 €
	2.4. RAK-suunnittelu	15 500 €
	2.5. LVIA-Suunnittelu	19 800 €
	2.6. Sähkösuunnittelu	9 000 €
3	Konseptikehitys- ja suunnitteluvaiheen konsulttikulut	16 100 €
	3.1. Kuntotutkimus	7 800 €
	3.2. Haitta-ainetutkimus	3 500 €
	3.3. Palokonsultointi	900 €
	3.4. Energiaselvitys	1 000 €
	3.5. Tietomallikoordinointi	2 900 €
4	Rakennuslupakulut	10 000 €
5	Konseptikehitys- ja suunnitteluvaiheen yleiskulut	15 930 €
6	Konseptikehitys- ja suunnitteluvaiheen rahoituskulut	19 913 €
7	Peruskorjausrakka	702 410 €
	7.1. Rakennussosat	346 850 €
	7.2. Tekniikkaosat	210 660 €
	7.3. Työmaatehtävät	144 900 €
8	Peruskorjausrakan konsulttikulut	46 600 €
	8.1. Urakkatarjousten kilpailuttaminen	5 000 €
	8.2. Rakennustekninen valvonta	18 000 €
	8.3. Talotekninen valvonta	19 000 €
	8.4. Kosteudenhallintakoordinointi	4 600 €
9	Korttelitalon kalusteet	20 000 €
<u>KUSTANNUSARVIO YHTEENSÄ</u>		<u>937 603 €</u>

LIITE 3

KORTTELITALON TOTEUTUSSOPIMUS

XX.XX.XXX

Tampereen kaupungin 113. kaupunginosan korttelin 453
tontit 14-20