

SOPIMUS KUOPION MATKAKESKUSALUEEN TOTEUTTAMISESTA JA ESI-SOPIMUS TONTTIEN VUOKRAAMISESTA, RASITTEISTA SEKÄ KIINTEISTÖ-KAUPOISTA (luonnos 24.4.2017)

1 Osapuolet

- a) Kuopion kaupunki, y-tunnus 0171450-7
osoite Tulliportinkatu 31, 70110 KUOPIO

jäljempänä tekstissä ”Kaupunki”

- b) Rakennusliike Lapti Oy, y-tunnus 0788291-5
osoite Voudintie 4, 90400 OULU
perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun (jäljempänä tekstissä ”Rakennusliike Lapti Oy”)

2 Sopimuksen kohde ja sopimuksen tarkoitus

Tämän sopimuksen kohteina ovat liitteen 10 mukaisella Hankealueella olevat tontit siten kuin jäljempänä sovitaan.

Osapuolet ovat 21.6.2016 yhdessä VR-Yhtymä Oy:n kanssa allekirjoittaneet Kuopion Asemanseudun (Matkakeskusalueen) kehittämisestä yhteistoimintasopimuksen. Kyseisen sopimuksen tavoitteena on valmistella ja saada yhteistoimintasopimuksessa määritellylle Hankealueelle (rajaus esitetty liitteessä 10) voimaan asemakaava, joka mahdollistaisi rakennushankkeiden toteuttamiseen liittyvien sopimusten tekemisen ja Hankealueelle sijoituvan yhteistoimintasopimuksen mukaisten tavoitteiden ja vastuunjakojen mukaisen Rakennusliike Lapti Oy:n rakennushankkeen.

Kaupunki on laatinut Kuopion linja-autoaseman aluetta ja ympäristöä koskevan asemakaavaehdotuksen no 759, jonka kartta on sopimuksen liitteenä 1. Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 16.1. - 17.2.2017.

Tässä sopimuksessa osapuolet sopivat asemakaavaehdotuksen mukaisen korttelin 42 tonttien 4-8 toteuttamiseen liittyvistä tavoitteista. Lisäksi tämä sopimus sisältää esisopimuksen korttelin 42 tonttien vuokrauksista, rasitteista ja kiinteistökaupoista. Tämä sopimus tehdään edellyttäen, että ehdotuksen mukainen asemakaava hyväksytään ja hyväksymispäätös, jota ei mahdollisen muutoksenhaun vuoksi kokonaan tai olennaisilta osin kumota, saa lainvoiman.

Vuokrauksen esisopimuksen (kohta 6) tarkoitus on, että Kaupunki vuokranantajana ja Rakennusliike Lapti Oy vuokralaisena tekevät esisopimuksen vaiheittaisista (3 vaihetta) tonttien vuokrauksista asemakaavan ja sitovan tonttijaon mukaisista tonteista ja alueen sitovasta rakentamisaikataulusta kohdan 3 kehittämistavoitteiden mukaisesti. Lisäksi tässä sopimuksessa sovitaan mm. pysäköinnin järjestämisestä alueella sekä matkakeskuksen vaatimien toimintojen toteuttamisesta. Sopimuksen kohta 7 sisältää kiinteistökaupan esisopimuksen, jonka tarkoituksena on myös sopia vuokralaiseksi tulevan yhtiön tai vuokralaisiksi tulevien yhtiöiden oikeudesta ostaa tontti tässä esisopimuksessa sovittavin edellytyksin ja ehdoin.

Selvyyden vuoksi osapuolet toteavat, että tämä sopimus ei oikeudellisesti sido asemakaavoitusta, vaan asemakaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön vaatimukset huomioon ottaen.

3 Sopimuksen kohteena olevan alueen kehittämistavoitteet

Nykyisestä linja-auto- ja rautatieaseman alueesta on tarkoitus muodostaa seudullisesti tärkeä joukkoliikennepalvelujen keskittymä. Se on samalla arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvaltaan edustava toimisto-, liike- ja asuintiloja sisältävä merkittävä työpaikka-alue.

Linja-autoaseman ja rautatieaseman alueet sekä niiden välinen ratapiha-alue suunnitellaan ja rakennetaan toimivaksi kokonaisuudeksi palvelujen, toimintojen, yhteyksien, liikumisen ja eri liikenneverkostojen suhteen. Näin muodostuva ”Matkakeskusalue” on toiminnallinen kokonaisuus, joka sisältää mm. uudet tai peruskorjatut infrarakenteet sekä kulkuyhteydet alueella, matkustajien tarpeiden mukaiset palvelutilat (mm. wc, kahvila /ravintola, lipunostomahdollisuudet, odotus, rahtitavarat jne.), juna- ja linja-autoliikenteen, taksi-, saatto-, ja tavaraliikenteen, polkupyörä-, liityntä-, asuin- ja työpaikkapysäköinnin ja esteettömät, toimivat kevyen liikenteen yhteydet ja asuin-, toimisto-, liike- ja palvelutilat.

Tällä sopimuksella pyritään alueen tonttien suunnittelemiseen ja toteuttamiseen siten, että kehittämistavoitteet saavutetaan.

Osapuolet sopivat, että liitteen 10 mukaisen Hankealueen tonttien suunnittelu ja rakentaminen toteutetaan sekä toiminta järjestetään siten, että 21.6.2016 allekirjoitetun yhteistoimintasopimuksen tavoitteet ja rakentamisaikataulu toteutuvat.

Luovuttaessaan rakentamiansa rakennuksia tai niitä hallitsevia yhtiöitä Rakennusliike Lapti Oy sitoutuu siirtämään tämän sopimuksen ja 21.6.2016 allekirjoitetun yhteistoimintasopimuksen tavoitteet luovutuksensaajia sitoviksi.

Rakennusliike Lapti Oy on tehnyt liitteen 10 mukaisen Hankealueen rakentamisesta viitesuunnitelman (päiväty 10.1.2017), joka on liitteenä 11. Rakennusliike Lapti Oy vastaa siitä, että Hankealueelle muodostettavat uudisrakennusten tontit rakennetaan viitesuunnitelman mukaisesti. Mikäli Rakennusliike Lapti Oy haluaa toteuttaa rakentamisen suunnitelmaan verraten olennaisesti toisenlaisena, on siitä neuvoteltava ja saatava Kaupungin kirjallinen suostumus etukäteen ennen rakennusluvan hakemista.

4 Selostus uudisrakentamisen kohteina olevista tonteista ja niiden rakennusoikeudesta

Alla olevassa taulukossa on selostettu sopimuksen kohteena olevien asemakaavaehdotuksen mukaisten muodostettavien tonttien pinta-alat ja asemakaavan valmisteluvaiheessa arvioidut käytettävät kerrosalat sopimuksentekohetkellä. Rakennusoikeudet ovat laskennallisia kaavaehdotuksen mukaan arvioituja määriä, koska rakentamisen määrää on asemakaavassa tarkoitus ohjata rakennusalojen rajojen ja rakennusten korkeuksien avulla.

Muodostettava tontti	Pinta-ala m ²	Käyttötarkoitus	Arvioitu käytettävä kerrosala k-m ²
297-3-42-4	3478	ALPY-1	11 695
297-3-42-5	1 804	ALPY-1	9 800
297-3-42-6	2 071	LPA-15	0
297-3-42-7	3087	ALPY-1	8 813
297-3-42-8	4653	LPA-14	14 000

Tonttien pinta-alat ovat tässä vaiheessa vielä ohjeellisia. Pinta-alat tarkentuvat asema-kaavan voimaantulon jälkeen toimitettavissa lohkomistoimituksissa. Käytettävät kerrosalat tarkentuvat rakennussuunnittelun myötä.

Kaavamerkintöjen selite asemakaavaehdotuksen mukaan:

- ALPY-1: Asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialue. Kortteliin saa rakentaa myös henkilö- ja tavaraliikenneterminaalin. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen mittasuhteiden ja muun rakennustavan sopeuttamiseen ympäristöönsä. Asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen. Asuntoihin johtavista porrashuoneista on oltava välitön yhteys leikkiin ja oleskeluun varatulle tontin osalle. Tonttia varten varattavan leikkiin ja oleskeluun tarkoitetun alueen ei tarvitse sijaita kyseisellä tontilla, eikä sen tarvitse vastata rakennusjärjestyksen vähimmäispinta-alaa koskevia vaatimuksia. Leikki- ja oleskelualueeksi voidaan katsoa myös pihakan-
net. Pihakansien suojaksi on rakennettava vähintään 2,5 m korkeat rakenteet, joilla saavutetaan leikki- ja oleskelualueella vaadittavat melutaso-ohjearvot.
- LPA-14: Autopaikkojen korttelialue. Kortteliin tulee sijoittaa vähintään 100 autopaikkaa yleistä pysäköintiä, joista 3 % tulee olla inva-paikkoja. Osa yleisistä pysäköintipaikoista luetaan kuuluvaksi kaupungin pysäköintilaitosverkkoon.
- LPA-15: Autopaikkojen korttelialue. Alueelle saa sijoittaa saattoliikennepysäköintiä.

5 Tonttien hinnoittelu

Tässä sopimuskohdassa määritellään asemakaavoituksella ja tonttien lohkomisilla muodostettavien tonttien 297-3-42-4, 297-3-42-5 ja 297-3-42-7 arvot kauppahinnan ja vuokran määrittämistä varten.

Tontin arvo määräytyy tontilla käytettävän kerrosalan perusteella siten, että myönnettävän rakennusluvan mukaisista eri käyttötarkoituksista muodostuvat arvot määritetään kertomalla kunkin käyttötarkoituksen mukainen käytettävän kerrosalan määrä (k-m²) kunkin käyttötarkoituksen yksikköhinnalla (e/k-m²). Saadut käyttötarkoitusten mukaiset kerrosalojen arvot lasketaan yhteen, jolloin saadaan tontin arvo.

Kerrosalan yksikköhinnat ovat seuraavan taulukon mukaiset:

Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus	yksikköhinta e/k-m ²
Asuinkerrosala	350
Toimistokerrosala	250
Päivittäistavarakaupan kerrosala	300
Terveys- ja hoivapalvelurakennusten kerrosala	250
Hotellirakennusten kerrosala	250
Muu palvelu- ja liiketilakerrosala	250

Tämän sopimuksen tekohetkellä arvioidut tonttien arvot ja perusvuokrat ovat seuraavan taulukon mukaiset:

Muodostettava tontti	Arvioitu käytettävä kerrosala k-m ²	Tontin arvo ja hinta kiinteistökaupassa euroa	Perusvuokra euroa vuodessa
297-3-42-4	11 695	3 416 550	136 662
297-3-42-5	9 800	2 863 000	114 520
297-3-42-7	8 813	2 651 400	106 056

Tontin hinnan ja vuokran määrittämisessä kerrosalaan luetaan kaikki rakennusluvan mukaan kerrosalaksi luettavat tilat 250 millimetrin seinäpaksuuden mukaan laskettuna ja mahdolliset muut edellä olevassa taulukossa hinnoiteltujen käyttötarkoitusten piiriin kuuluvat tilat.

Yllä olevien taulukoiden mukaiset hinnat, tonttien arvot ja vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että perusindeksinä on joulukuun 2015 indeksi pisteluku 1906 ja tarkistusindeksinä tontin luovutussopimuksen allekirjoitusajankohtaa edeltävän joulukuun elinkustannusindeksi pisteluku. Tarkistetut yksikköhinnat saadaan, kun tarkistusindeksi pisteluku jaetaan perusindeksi pisteluvulla (1906) ja yksikköhinnat kerrotaan saadulla osamäärällä.

Osapuolet toteavat, että edellä mainittujen tonttien lopulliset kauppahinnat ja vuokrat sovitetaan tontteja koskevissa lopullisissa vuokrasopimuksissa ja kauppakirjoissa, joissa hintojen ja vuokrien määräytymisessä otetaan huomioon edellä mainitut määräytymisperusteet.

Taulukossa olevat hinnat ja vuokrat ovat tonttien vähimmäishintoja ja -vuokria eikä niitä alenneta, mikäli toteutunut tontin kerrosala on edellä ilmoitettua määrää alhaisempi tai käyttötarkoitus yksikköhinnaltaan halvempi. Yllä olevia tonttihintoja ja -vuokria ei missään tapauksessa alenneta lukuun ottamatta yllä todettua indeksikorjausta. Taulukon mukaiset vuokrat ja hinnat ovat siten tonttien minimihintoja.

Rakennusliike Lapti Oy sitoutuu vuokraamaan tämän sopimuksen kohteena olevat tontit. Yllä todettujen tonttien 297-3-42-4, 297-3-42-5 ja 297-3-42-7 perusvuokra on neljä (4) prosenttia tontin arvosta. Mikäli vuokralainen haluaa käyttää jäljempänä sovittavaa oikeuttaan ostaa tontti 297-3-42-4, 297-3-42-5 tai 297-3-42-7 omaksi, on kiinteistökaupassa tontin kauppahintana tontin arvo edellä sovitun mukaisesti.

Vuokrasopimuksissa sovittavat vuokrat määritellään aluksi kunkin sopimuksen tekohetkellä olevan suunnitelman mukaan. Vuokria tarkistetaan vuokrasopimuksissa sovittavalla tavalla, mikäli haettavan rakennusluvan mukainen kerrosala poikkeaa vuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Tällöin vuokra määräytyy rakennusluvassa todetun kerrosalan mukaisesti siten, että vuokra on kuitenkin vähintään edellä olevassa taulukossa todettu minimivuokra.

Mahdollisesta myöhemmästä lisärakentamisesta maksettava lisäkauppahinta:

Mikäli vuokralainen ostaa tontin omaksi ja ostaja myöhemmin rakentaa tontille lisää, ostaja on velvollinen etukäteen ilmoittamaan myyjälle lisärakennushankkeestaan ja ostaja on velvollinen maksamaan kaupungille lisäkauppahintaa tontilla käytettävän kerrosalan mukaisesti. Tällöin lisäkauppahinta määräytyy tontilla käytettävän lisäkerrosalan perusteella siten, että lisärakentamisen eri käyttötarkoituksista muodostuvat arvot määritetään kertomalla kunkin käyttötarkoituksen mukainen käytettävän lisäkerrosalan määrä (k-m²) edellä esitetyn taulukon mukaisella kunkin käyttötarkoituksen indeksitarkistetulla yksikköhinnalla (e/k-m²). Saadut käyttötarkoitusten mukaiset lisäkerrosalojen arvot lasketaan yhteen, jolloin saadaan maksettavan lisäkauppahinnan määrä.

Tämä myöhemmästä lisärakentamisesta aiheutuvasta lisäkauppahinnasta sovittava kauppaehto on voimassa kymmenen (10) vuotta lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisesta.

6 Tonttien vuokraamista ja rasitesopimuksia koskeva esisopimus

Lopullisten vuokrasopimusten tekemisen edellytyksinä on, että liitteen 1 mukainen asema-kaava on kohdassa 2 todetulla tavalla tullut voimaan ja tontit on lohkottu sekä merkitty kiinteistörekisteriin.

6.1 Vaiheessa 1 tehtävät sopimukset

6.1.1 Maanvuokrasopimukset vaiheessa 1

Kaupunki ja Rakennusliike Lapti Oy sitoutuvat 31.12.2017 mennessä tekemään maanvuokrasopimukset tonteista 297-3-42-5, 297-3-42-6 ja 297-3-42-8. Sopimukset tehdään **liitteinä 2 ja 3** olevien sopimusluonnosten sisältöisinä.

6.1.2 Rasitesopimus vaiheessa 1

Kaupunki ja Rakennusliike Lapti Oy sitoutuvat yhtä aikaa kohdan 6.1.1 mukaisten maanvuokrasopimusten kanssa tekemään tarvittavista rasitteista **liitteinä 4 ja 5** olevien luonnosten sisältöiset rasitesopimukset koskien tontteja 297-3-42-5, 297-3-42-6 ja 297-3-42-8.

Liitteen 5 rasitesopimusta tarkennetaan rasitteen kohteiden osalta ennen sopimuksen allekirjoitusta. Tällöin sopimukseen lisätään liitteeksi tarvittavat piirustukset, joista rasitteiden sijainnit tarkemmin ilmenevät.

6.2 Vaiheessa 2 tehtävät sopimukset

6.2.1 Maanvuokrasopimus

Kaupunki ja Rakennusliike Lapti Oy sitoutuvat 31.12.2018 mennessä tekemään maanvuokrasopimuksen tontista 297-3-42-4. Sopimus tehdään **liitteenä 6** olevan sopimusluonnoksen sisältöisenä.

6.2.2 Rasitesopimus vaiheessa 2

Kaupunki ja Rakennusliike Lapti Oy sitoutuvat yhtä aikaa kohdan 6.2.1 mukaisen vuokrasopimuksen kanssa tekemään tarvittavista rasitteista **liitteenä 7** olevan luonnoksen sisältöisen rasitesopimuksen koskien tonttia 297-3-42-4.

Liitteen 7 rasitesopimusta tarkennetaan rasitteen kohteiden osalta ennen sopimuksen allekirjoitusta. Tällöin sopimuksen lisätään liitteeksi tarvittavat piirustukset, joista rasitteiden sijainnit tarkemmin ilmenevät.

6.3 Vaiheessa 3 tehtävät sopimukset

6.3.1 Maanvuokrasopimus vaiheessa 3

Kaupunki ja Rakennusliike Lapti Oy sitoutuvat 31.12.2020 mennessä tekemään maanvuokrasopimuksen tontista 297-3-42-7. Sopimus tehdään **liitteenä 8** olevan sopimusluonnoksen sisältöisenä.

6.3.2 Rasitesopimus vaiheessa 3

Kaupunki ja Rakennusliike Lapti Oy sitoutuvat yhtä aikaa kohdan 6.3.1 mukaisen vuokrasopimuksen kanssa tekemään tarvittavista rasitteista **liitteenä 9** olevan luonnoksen sisältöisen rasitesopimuksen koskien tonttia 297-3-42-7.

7 Kiinteistökaupan esisopimus

Myyjä: Kuopion kaupunki

Ostaja: Rakennusliike Lapti Oy perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lu-
kuun

7.1 Esisopimuksen tarkoitus

Rakennusliike Lapti Oy:llä on oikeus ostaa jäljempänä määritellyistä esisopimuksen kohteista muodostettavat tontit Kuopion kaupungilta tässä esisopimuksessa sovituin edellytyksin ja ehdoin. Kaupunki sitoutuu myymään tontin tässä esisopimuksessa sovituin edellytyksin ja ehdoin, jos Rakennusliike Lapti Oy jäljempänä tarkemmin sovituissa määräajassa haluaa ostaa tontin. Osto-oikeus koskee asemakaavaehdotuksen mukaisia tontteja 297-3-42-4, 297-3-42-5 ja 297-3-42-7.

Selvyyden vuoksi todetaan, että osto-oikeus kuhunkin tonttiin on sillä Rakennusliike Lapti Oy:n perustamalla yhtiöllä tai yhtiöillä, jotka yksin tai yhdessä ovat tulleet kutakin tonttia maanvuokraoikeuden nojalla täysin hallitsemaan.

Osto-oikeus astuu voimaan tonttikohtaisesti aina sillä hetkellä, kun kullekin tontille rakennettavaa uudisrakennusta koskeva maanvuokrasopimuksen mukainen tämän sopimuksen liitteiden 2, 6 ja 8 mukaisesti sovittava rakentamisvelvoite on tehtävän vuokrasopimuksen mukaisesti vuokralaisen toimesta täytetty. Kunkin tontin osto-oikeus on voimassa kuusi (6) kuukautta edellä mainitun rakentamisvelvoitteen täyttymishetken päivämäärästä. Tontin osto-oikeus raukeaa, mikäli vuokralainen ei täytä edellä mainittujen liitteiden mukaisia rakentamisvelvoitteita määräajassa tai kun määräaika päättyy.

7.2 Esisopimuksen kohteet

Tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä esisopimus kohdistuu alla lueteltuihin kohteisiin, jotka on tarkemmin osoitettu liitteessä 12. Lopullisten kiinteistökauppojen kohteina ovat kiinteistörekisteriin merkityt tontit.

Muodostettava tontti 297-3-42-5:

Kohde 1:

Noin 1804 m²:n suuruinen määräala Kuopion kaupungissa sijaitsevasta kiinteistöstä 297-11-55-5.

Määräala käsittää liitteenä 1 olevan asemakaavaehdotuksen mukaisen muodostettavan tontin 297-3-42-5.

Määräala on asemakaavaehdotuksessa osoitettu asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi. Määräala on tarkemmin osoitettu liitteenä 12 olevassa kartassa.

Muodostettava tontti 297-3-42-4:

Kohde 2:

Noin 1697 m²:n suuruinen määräala Kuopion kaupungissa sijaitsevasta kiinteistöstä 297-11-55-5.

Määräala on asemakaavaehdotuksessa osoitettu asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi. Määräala on tarkemmin osoitettu liitteenä 12 olevassa kartassa.

Kohde 3:

Noin 1781 m²:n suuruinen määräala Kuopion kaupungissa sijaitsevasta kiinteistöstä 297-407-8-0.

Määräala on asemakaavaehdotuksessa osoitettu asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi. Määräala on tarkemmin osoitettu liitteenä 12 olevassa kartassa.

Kohteet 2 ja 3 muodostavat yhdessä liitteen 1 mukaisen asemakaavaehdotuksen mukaisen asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten tontin 297-3-42-4. Muodostettavan tontin kokonaispinta-ala on noin 3478 m².

Muodostettava tontti 297-3-42-7:

Kohde 4:

Noin 1303 m²:n suuruinen määräala Kuopion kaupungissa sijaitsevasta kiinteistöstä 297-11-55-5.

Määräala on asemakaavaehdotuksessa osoitettu asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi. Määräala on tarkemmin osoitettu liitteenä 12 olevassa kartassa.

Kohde 5:

Noin 1784 m²:n suuruinen määräala Kuopion kaupungissa sijaitsevasta kiinteistöstä 297-11-55-2.

Määräala on asemakaavaehdotuksessa osoitettu asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi. Määräala on tarkemmin osoitettu liitteenä 12 olevassa kartassa.

Kohteet 4 ja 5 muodostavat yhdessä liitteen 1 mukaisen asemakaavaehdotuksen mukaisen asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten tontin 297-3-42-7. Muodostettavan tontin kokonaispinta-ala on noin 3087 m².

7.3 Esisopimuksen kohteiden kauppahinnat

Sopimuksentekohetkellä olevien suunnitelmien mukaan arvioidut kerrosalat ja niiden mukaan määräytyvät tonttien kauppahinnat on eritelty kohdassa 5 olevassa taulukossa. Selvyyden vuoksi todetaan, että hinnat ovat tonttien vähimmäishintoja.

Hinnat sidotaan elinkustannusindeksiin kohdassa 5 määritellyllä tavalla.

Hinnat on määritetty käyttäen perusteena asemakaavan valmistelun yhteydessä arvioituja kerrosaloja. Hintoja tarkistetaan ennen kiinteistökauppojen tekemistä, mikäli tontille rakennettavien tilojen käyttötarkoitus muuttuu arvokkaammaksi tai tontin kerrosalan määrä lisääntyy.

Hintoja tarkistettaessa eri käyttötarkoitusten mukaisten kerrosalojen arvot määritetään kertomalla keskenään kutakin käyttötarkoitusta vastaava kerrosala ja yksikköhinta. Tarkistettujen tonttihinnat saadaan laskemalla yhteen eri käyttötarkoituksista muodostuvat arvot.

7.4 Muut kiinteistökauppojen ehdot

Tontteja 297-3-42-4, 297-3-42-5 ja 297-3-42-7 koskevat kiinteistökaupat tehdään noudattaen liitteinä 13, 14 ja 15 olevia kauppakirjamalleja.

8 Tonttia 297-3-50-1 koskeva sopimus

VR-Yhtymä Oy ja Rakennusliike Lapti Oy tekevät keskenään erillisen kiinteistökaupan esisopimuksen asemakaavaehdotuksen mukaisesta tontista 297-3-50-1.

Kyseinen tontti kuuluu liitteen 10 mukaiseen Hankealueeseen ja on siten suunniteltava ja rakennettava sekä toiminnoiltaan järjestettävä siten, että kohdassa 3 sovitut tavoitteet toteutuvat.

9 Tontteja hallinnoivien yhtiöiden perustaminen

Rakennusliike Lapti Oy huolehtii kustannuksellaan siitä, että kuhunkin vuokrasopimukseen vuokraoikeuden haltijaksi ja rasitesopimukseen osapuoleksi tuleva yhtiö on perustettu ja rekisteröity ennen kunkin sopimuksen tekemistä.

10 Kaupungin vastuulla oleva yhdyskuntarakentaminen

Kaupunki on suorittanut Puutarhakadun, linja-autokentän sekä vesihuoltoverkostojen (uusi hulevesiputki, jätevesiviemärin ja vesijohdon saneeraus) ja niihin liittyvien rakenteiden saneerauksen vuonna 2014. Lisäksi on tehty linja-autoliikenteen väliaikaisia järjestelyitä.

Yleisten alueiden viimeistelytyöt ja Matkaajanpolun (henkilöliikennetapin ja korttelin 42 välissä oleva asemakaavaehdotuksen mukainen itä-länsisuuntainen kevyen liikenteen väylä) rakentaminen sovitetaan yhteen Vuokralaisen talonrakentamishankkeiden etenemisen kanssa. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan talonrakennushankkeensa aikataulun hyvissä ajoin aikataulujen yhteensovittamiseksi.

Selvyyden vuoksi todetaan seuraavaa:

Rakennusliike Lapti Oy vastaa talonrakennushankkeen edellyttämässä laajuudessa kustannuksellaan rakentamiseen liittyvistä mahdollisesta ratapenkereen tuennasta ja viranomaisten vaatimista ratapenkereen vakauteen liittyvistä mittauksista.

Lisäksi Rakennusliike Lapti Oy vastaa kustannuksellaan siitä, että myöhemmin toteutettava Matkaajanpolku tarvittavine portaineen ja luiskineen voidaan rakenteellisesti liittää tai tukea tai rakentaa tonteille 297-3-42-4 ja 297-3-42-8 rakennettavia rakennuksia vasten. Rakennusliike Lapti Oy antaa lisäksi korvauksetta suostumuksensa ko. rakennusrasitteiden perustamiseen Kaupunkia varten (rakennusrasitteen perustaminen, MRA 80 §). Asiaa tehdään rasitesopimus ennen tonttien 297-3-42-4 ja 297-3-42-8 rakennuslupien hakemista sitten, kun sopimusta varten tarvittavat suunnitelmat ovat valmiina.

Rakennettava Matkaajanpolku tukeutuu pohjoiselta reunaltaan tonteille 297-3-42-4 ja 297-3-42-8 rakennettaviin rakennuksiin ja tarkempi toteutustapa ratkaistaan myöhemmin tehtävässä tarkemmassa suunnittelussa. Kaupunki vastaa Matkaajanpolun suunnittelusta, rakentamisesta ja kustannuksista. Kaupunki vastaa Matkaajanpolun rakentamiseen liittyvistä mahdollisesta ratapenkereen tuennasta ja viranomaisten vaatimista ratapenkereen vakauksen liittyvistä mittauksista niiltä osin, kuin Matkaajanpolku ei rajaudu talonrakennushankkeen ja sen työmaan laajuuteen. Muilta osin ratapenkereen tuennasta ja viranomaisten vaatimista ratapenkereen vakauteen liittyvistä mittauksista vastaa Rakennusliike Lapti Oy kustannuksellaan.

Osapuolet tekevät yhteistyötä Matkaajanpolun ja rakennusten suunnittelussa. Osapuolet pyrkivät yhteisesti mahdollisimman kustannustehokkaaseen kokonaisratkaisuun. Tarvittaessa ratkaisua haetaan esimerkiksi uusia linjausvaihtoehtoja hakemalla esimerkiksi linjaamalla Matkaajanpolku tontin 297-3-42-8 alueen kautta, jolloin tontille perustetaan kaupunkia varten kulkuoikeusrasite korvauksetta.

11 Hulevedet

Rakennusliike Lapti Oy vastaa kustannuksellaan siitä, että hankkeen toteuttamiseen liittyvä hulevesien hallinta järjestetään asianmukaisella tavalla eikä hulevesistä aiheudu haittaa tai vaaraa.

12 Julkisen liikenteen saattopysäköintipaikat

Rakennusliike Lapti Oy huolehtii siitä, että liitteen 10 mukaisella hankealueella on yleinen pysäköinti mahdollista vähintään 100 autopaikalla tontille 297-3-42-8 rakennettavassa pysäköintilaitoksessa sen valmistumisesta lukien ja vähintään 35 maantasaautopaikalla tontilla 297-3-42-6 tontille 297-3-42-5 rakennettavan rakennuksen valmistumisesta lukien. Pysäköinnistä voidaan periä Kuopion hintatasoon nähden markkinahintainen pysäköintimaksu. Osapuolet toteavat, että vammaisen pysäköintiluvalla pysäköinnin on oltava maksutonta pysäköintitaloa lukuun ottamatta.

Rakennusliike Lapti Oy vastaa kustannuksellaan asemakaavan edellyttämien kortteliin 42 tulevien liityntäpolkupyöräpaikkojen suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta.

13 Informaatiojärjestelmät

Matkakeskusalueelle toteutetaan nykyaikaiset digitaaliset matkustajien ja liikenteen tarpeiden edellyttämät informaatio- ja opastusjärjestelmät. Järjestelmien toteuttamisesta yhteishankkeena ja järjestelmien hankinta- ja ylläpitokustannusten jaosta sovitaan kirjallisesti

erikseen järjestelmiin liittyvien toimijoiden kesken. Osapuolet toteavat, että informaatio- ja opastusjärjestelmien toteuttamiseen liittyvät niistä hyötyvät alueen päätoimijoina erityisesti Rakennusliike Lapti Oy/perustamansa yhtiöt, Kaupunki, junaliikenteen ja rata-alueen toimijat ja linja-autoliikenteen toimijat.

Osapuolet pyrkivät siihen, että sopimus informaatiojärjestelmien toteuttamisesta on tehty siihen mennessä, kun asemakaavaehdotuksen mukaiselle tontille 297-3-42-5 on myönnetty rakennuslupa. Rakennusliike Lapti Oy vastaa sopimusneuvotteluiden järjestämisestä ja asian koordinoinnista. Rakennusliike Lapti Oy ottaa suunnittelussaan huomioon informaatiojärjestelmää varten tarvittavat varaukset.

14 Henkilöliikennetapiha

Rakennusliike Lapti Oy vastaa kustannuksellaan rakentamiensa rakennusten liittämisestä henkilöliikennetapihan alittaviin tunneliin/tunneleihin ja sopii asiasta Liikenneviraston kanssa.

Kaupunki osallistuu kiinteistöjen rajapinnoilla vanhan tunnelin liittymisrakenteiden kustannuksiin enintään 200 000 eurolla (alv 0%). Kaupunki on velvollinen maksamaan osuutensa sitten, kun tonteille 297-3-42-4 ja 297-3-50-1 rakennettavat rakennukset on rakennettu ja liitetty vanhaan alikulkutunneliin. Rakennusliike Lapti Oy lähettää Kaupungin osuudesta erillisen laskun.

15 Työturvallisuus ja riskienhallinta

Rakennusliike Lapti Oy rakennuttajana ja rakennushankkeeseen ryhtyvänä tahona ottaa vastatakseen rakennushankkeeseen ryhtyvälle kuuluvista velvoitteista mukaan lukien työturvallisuus. Rakennusliike Lapti Oy:n tulee huolehtia siitä, että rautatiealueeseen rajautuva suunnittelu ja rakentaminen tapahtuvat Liikenneviraston voimassa olevien turvallisuus- ja riskienhallintaohjeiden sekä työturvallisuusmääräysten mukaisesti. Rautatiealueella tehtävässä tai siihen liittyvässä rakentamisessa tulee noudattaa Liikenneviraston turvallisuus- ja riskienhallintaohjeita sekä niihin liittyviä käytäntöjä. Linja-autoliikenteen osalta tulee noudattaa siihen liittyviä turvallisuus- ja riskienhallintaohjeita sekä niihin liittyviä käytäntöjä. Raideliikenteelle tai linja-autoliikenteelle ei saa aiheutua sovittua laajempaa liikennehaittaa. Rakennusliike Lapti Oy vastaa toimintojen yhteensovittamisesta Liikenneviraston ja linja-autoliikenteen toimijoiden suuntaan.

16 Muut asiat

Rakennusliike Lapti Oy vastaa hankkeisiin, suunnitteluun ja rakentamiseen liittyvästä aktiivisesta viestinnästä ja tiedottamisesta kuopiolaisille, liittyville toimijoille ja alueella kulkeville. Viestinnän tavoitteena on toimintojen yhteensovittaminen, turvallisuus ja alueen käytettävyys erityisesti rakentamisen aikana.

17 Yksityiskohtien tarkentaminen

Tässä sopimuksessa tarkoitetut pinta-alat, kerrosalat, rasitealueet, autopaikkamäärät ja muut tarpeelliset yksityiskohdat tarkennetaan lopullisiin sopimuksiin Rakennusliike Lapti Oy:n lopullisia rakennussuunnitelmia noudatteleviksi siten, että tämän sopimuksen ja liitteiden mukainen sopimusten tarkoitus toteutuu.

Rakennusliike Lapti Oy pyrkii suunnittelussaan siihen, että lopullisten sopimusten tekemistä varten myös rakennussuunnitelmat ovat valmiina siten, että rasitesopimuksiin tulevat rasitteiden rajaukset voidaan määrittää.

Lopullisten vuokrasopimusten tekemisen yhteydessä neuvotellaan ja tehdään myös muut viranomaisen rakennuslupahakemuksen käsittelyä varten edellyttämät välttämättömät rasitteisiin liittyvät sopimukset niiltä osin, kuin kyse on Kaupungin omistamalle ja hallitsemalle maalle tulevasta rasitteesta. Tällaisia sopimuksia ovat mm. perustusten rajan yli ulottamiseen liittyvät rasitesopimukset.

18 Sopimuksen siirtokielto

Rakennusliike Lapti Oy ei saa siirtää tätä sopimusta kolmannelle.

19 Purkava ehto ja sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus purkautuu, mikäli Kuopion kaupunginvaltuusto ei hyväksy kaavaehdotuksen mukaista asemakaavaa tai asemakaava hallintotuomioistuimessa olennaisilta osin kumotaan mahdollisesta muutoksenhausta johtuen.

Mikäli asemakaavan voimaantulo muutoksenhausta johtuen viivästyy, niin kohdan 5 mukaisten sopimusten tekemisen määräaikoja ja sopimusten sisältämien rakentamisvelvoitteiden määräaikoja siirretään muutoksenhaun käsittelyä vastaavalla ajalla eteenpäin. Kaupunki ilmoittaa uudet määräajat.

Tämä sopimus purkautuu, jos tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva Kuopion kaupunginhallituksen päätös __.__.2017 § ____ mahdollisen muutoksenhaun johdosta hallintotuomioistuimessa kumotaan ja tällainen päätös jää lainvoimaiseksi.

Tämä sopimus purkautuu, jos Kuopion kaupungin ja VR-Yhtymä Oy:n välisen maankäyttö-sopimuksen ja kiinteistön ja määräalan luovutuksen esisopimuksen hyväksymistä koskeva Kuopion kaupunginhallituksen päätös __.__.2017 § ____ mahdollisen muutoksenhaun johdosta hallintotuomioistuimessa kumotaan ja tällainen päätös jää lainvoimaiseksi.

Mahdollisten viivytysten tai sopimusten purkautumisen johdosta mitään korvauksia ei osapuolten kesken vaadita eikä makseta.

20 Sopimuksen liitteet

Tämän sopimuksen liitteitä ovat:

- Liite 1: asemakaavaehdotus.
- Liite 2: vaiheessa 1 tehtävä tontin 297-3-42-5 vuokrasopimus.
- Liite 3: vaiheessa 1 tehtävät tonttien 297-3-42-6 ja 8 vuokrasopimukset.
- Liite 4: vaiheessa 1 tehtävä rasitesopimus.
- Liite 5: vaiheessa 1 tehtävä rasitesopimus.
- Liite 6: vaiheessa 2 tehtävä tontin 297-3-42-4 vuokrasopimus.
- Liite 7: vaiheessa 2 tehtävä rasitesopimus.
- Liite 8: vaiheessa 3 tehtävä tontin 297-3-42-7 vuokrasopimus.
- Liite 9: vaiheessa 3 tehtävä rasitesopimus.
- Liite 10: Hankealueen raja.
- Liite 11: Viitesuunnitelma.
- Liite 12: Kartta kiinteistökaupan esisopimuksen kohteina olevista määräaloista.
- Liite 13: Tontin 297-3-42-4 kauppakirjamalli.
- Liite 14: Tontin 297-3-42-5 kauppakirjamalli.
- Liite 15: Tontin 297-3-42-7 kauppakirjamalli.

Sopimuksen hyväksyminen

Osapuolet toteavat, että tämä sopimus noudattaa 21.6.2016 allekirjoitetun yhteistoiminta-sopimuksen mukaisia ehtoja.

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme niitä noudattamaan.

Kuopiossa __. päivänä _____ kuuta 201__

KUOPION KAUPUNKI

RAKENNUSLIIKE LAPTI OY

perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että _____ valtakirjalla Kuopion kaupungin puolesta myyjänä sekä _____ Rakennusliike Lapti Oy:n puolesta ostajana perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut.

NN, julkinen kaupanvahvistaja