

SOPIMUS KUOPION MATKAKESKUSALUEEN TOTEUTTAMISESTA JA ESISOPIMUS TONTTIEN VUOKRAAMISESTA, RASITTEISTA SEKÄ KIINTEISTÖKAUPOISTA

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) kehittämistä 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.

RP MM

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 rakentamiensa 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

RP MM

Tonttien pinta-alat ovat tässä vaiheessa vielä ohjeellisia. Pinta-alat tarkentuvat asema-
kaavan voimaantulon jälkeen toimitettavissa lohkomistoimituksissa. Käytettävät ker-
rosalat 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 varatavan 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 pihakannet. 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 ($k\text{-m}^2$) kunkin käyttötarkoituksen yksikköhinnalla ($e/k\text{-m}^2$). Saadut käyttötarkoitusten mukaiset kerrosalojen arvot lasketaan yhteen, jolloin saadaan tontin arvo.

Kerrosalan yksikköhinnat ovat seuraavan taulukon mukaiset:

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

RP MM

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 indeksin pisteluku 1906 ja tarkistusindeksinä tontin luovutussopimuksen allekirjoitusajankohtaa edeltävän joulukuun elinkustannusindeksin pisteluku. Tarkistetut yksikköhinnat saadaan, kun tarkistusindeksin pisteluku jaetaan perusindeksin pisteluvulla (1906) ja yksikköhinnat kerrotaan saadulla osamäärällä.

Osapuolet toteavat, että edellä mainittujen tonttien lopulliset kauppahinnat ja vuokrat sovi-
taan 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). Saa-

RP MM

dut 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.

RP MM

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 koh-
teista muodostettavat tontit Kuopion kaupungilta tässä esisopimuksessa sovituin edelly-
tyksin ja ehdoin. Kaupunki sitoutuu myymään tontin tässä esisopimuksessa sovituin edel-
lytyksin ja ehdoin, jos Rakennusliike Lapti Oy jäljempänä tarkemmin sovitussa määrääjas-
sa 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 raken-
nettavaa 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 ra-
kentamisvelvoitteita määrääjassa 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.

RP MM

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.

RP MM

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. Tarkistetut 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 liitteenä 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.

RP MM

10 Kaupungin vastuulla oleva yhdyskuntarakentaminen

Kaupunki on suorittanut Puutarhakadun, linja-autokentän sekä vesihuoltoverkoston (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 (henkilöliikenne- 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 ajoissa aikataulujen yhteensovittamiseksi.

Selvyyden vuoksi todetaan seuraavaa:

Rakennusliike Lapti Oy vastaa talonrakennushankkeen edellyttämässä laajuudessa kustannuksellaan rakentamiseen liittyvistä mahdollisista ratapenkereen tuennasta ja viranomaisten vaatimista ratapenkereen vakautteen 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 mahdollisista ratapenkereen tuennasta ja viranomaisten vaatimista ratapenkereen vakautteen liittyvistä mittauksista niiltä osin, kuin Matkaajanpolku ei rajaudu talonrakennushankkeen ja sen työmaan laajuuteen. Muilta osin ratapenkereen tuennasta ja viranomaisten vaatimista ratapenkereen vakautteen 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 maantasoautopaikalla ton-

ZP MM

tilla 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 makсутonta 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 Henkilöliikenneratapiha

Rakennusliike Lapti Oy vastaa kustannuksellaan rakentamiensa rakennusten liittämistä henkilöliikenneratapihan 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.

RP MM

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 yksityiskohtat tarkennetaan lopullisiin sopimukseen 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 rasitesopimukseen 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 hallitsemaalle 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 6 mukaisten sopimusten tekemisen määräaikoja ja sopimusten sisältämien rakentamisveloitteiden määräaikoja siirretään muutoksenhaun käsittelyä vastaavalla ajalla eteenpäin. Kaupunki ilmoittaa uudet määräajat.

Tämä sopimus purkautuu, jos tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva Kuopion kaupunginhallituksen päätös 8.5.2017 § 157 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 8.5.2017 § 156 mahdollisen muutoksenhaun johdosta hallintotuomioistuimessa kumotaan ja tällainen päätös jää lainvoimaiseksi.

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

RP MM

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

Tätä sopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Kuopion kaupungille, yksi Rakennusliike Lapti Oy:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Osapuolet toteavat, että tämä sopimus noudattaa 21.6.2016 allekirjoitetun yhteistoimintasopimuksen mukaisia ehtoja.

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme niitä noudattamaan.

Kuopiossa 10. päivänä toukokuuta 2017.

KUOPION KAUPUNKI

lakimies
valtakirjalla

RAKENNUSLIIKE LAPTI OY
perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun

valtakirjalla

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

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

Paikka ja aika edellä mainitut.

julkinen kaupanvahvistaja
tunnus 2972/5.

MAANVUOKRASOPIMUS**297-3-42-4**asuin-, liike-, toimisto-, palvelu-
ja yleisten rakennusten tontti

Kaupunkirakennelautakunta

1 SopijapuoletVuokranantaja: Kuopion kaupunki, Y-tunnus 0171450-7
osoite Tulliportinkatu 31, 70110 KUOPIO

Vuokralainen: _____, y-tunnus _____

2 Vuokra-alue

Kuopion kaupungin 3. (Maljalahti) kaupunginosan korttelissa 42 sijaitseva tontti Nro 4. Tonttijako on sitova. Kiinteistötunnus on 297-3-42-4.

Tontin pinta-ala on 3478 m² ja arvioitu rakennettava kerrosala **11 695** k-m². Tontin asemakaavamerkintä on ALPY-1 (asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialue).**3 Vuokra-aika**

Vuokra-aika alkaa _____ ja päättyy 31.12.2067.

4 Toiminta vuokrasuhteen päättyessä

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Vuokranantajalla ei vuokrasuhteen päättyessä ole velvollisuutta lunastaa vuokra-alueella olevia rakennuksia, rakennelmia tai muuta omaisuutta. Vuokranantajalla on halutessaan kuitenkin oikeus lunastaa vuokra-alueella olevia rakennuksia, rakennelmia tai muuta omaisuutta, mikäli katsoo lunastettavan omaisuuden palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä. Lunastushinta on tällöin 60 % lunastettavan omaisuuden teknisestä arvosta.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta, jota Vuokranantaja ei lunasta, ei ole poistettu alueelta 6 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

5 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ**5.1 Käyttötarkoitus**

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten tonttina, siten kuin käyttötarkoituksesta on asemakaavassa määrätty.

Vuokra-alue luovutetaan vuokrasopimuksen tekohetkellä vallitsevien maasto-olosuhteiden mukaisena, eikä vuokra-alueen maaperään tehdä vuokranantajan toimesta esirakentamistoimenpiteitä. Vuokralainen on tutustunut vuokra-alueeseen ja sen rajoihin maastossa.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokra-aluetta ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa käyttää muuna kuin asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- tai yleisten rakennusten tonttina. Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

5.2 Matkakeskusalueen yleisiä kehittämistavoitteita

Vuokralainen sitoutuu vuokra-alueen suunnittelemiseen, rakentamiseen ja ylläpitämiseen siten, että kehittämistavoitteet saavutetaan.

5.2.1 Yleisiä kehittämistavoitteita

Nykyisestä linja-auto- ja rautatieaseman alueesta on tarkoitus muodostaa seudullisesti tärkeä joukkoliikennepalvelujen keskittymä. Tämä Asemanseutu sisältää ”Matkakeskusalueen” ja on samalla kaupunkiympäristöltään, arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvaltaan edustava asunto-, toimisto-, liike- ja palvelutilo- ja sisältävä merkittävä työpaikka-alue. Alue toimii osaltaan laadukkaana ja toiminnallisesti modernina sisäänkäyntinä keskustaan sekä täydentää ja hyödyntää keskustan palveluja. Alue luo uutta toiminnallisuutta ja tarjoaa uutta modernia toimitilaa keskustaan mm. toimistokäyttäjille.

5.2.2 Liikenne ja matkustajien palvelutilat

Linja-autoaseman ja rautatieaseman alueet sekä niiden välinen ratapiha-alue suunnitellaan ja rakennetaan toimivaksi kokonaisuudeksi palvelujen, toimintojen, yhteyksien, liikkumisen 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.

Alueelle toteutetaan linja-auto- ja junamatkustajien kohtuulliset ja riittävät odotusmahdollisuudet sosiaali- ja palvelutiloihin. Tilojen aukiolo on yhteen sovitettava matkustajaliikenteen (linja-auto- ja juna) vuorojen mukaiseksi. Pääsy linja-autoaukiolta henkilöliikenneratapihan alittavaan tunneliin tai myöhemmin erikseen toteutettaviin uusiin tunneleihin pidetään avoinna siten, että pääsy tunneliin on avattava aamuisin hyvissä ajoin ennen ensimmäisen linja-auto- tai junavuoron lähtöä ja pääsyn tunneliin saa sulkea illalla tai yöllä viimeisen vuoron lähdettyä.

Vuokralainen sitoutuu neuvottelemaan ”Matkakeskusalueen” joukkoliikennetoimintaan liittyvien yritysten ja muiden osapuolten kanssa tilojen vuokraamisesta tarvittavia matkustajatoimintoja varten Kuopion hintatasossa markkinaehtoista vuokraa vastaan. Tällaisia toimintoja ovat mm. linja-autoliikenteen rahtiterminaali, linja-auto- ja junalippujen ostomahdollisuudet, liikennöitsijöiden tilat, matkustajien WC-tilat/ odotusmahdollisuudet. Vuokralainen sitoutuu toiminnallaan myötävaikuttamaan toimivan matkakeskuskokonaisuuden toteutumista ”Matkakeskusalueelle”.

5.3 Rakentaminen ja vanhan rakennuksen purkaminen

5.3.1 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisia uudisrakennuksia, jotka ovat vähintään 95 % asemakaavan mahdollistamasta

kerrosalasta. Rakentaminen on saatettava 18 kuukauden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut rakennuksissa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Kaupunki myötävaikuttaa siihen, että katselmus voidaan suorittaa kohtuullisessa ajassa tilauksen tekemisestä.

Valmista rakennusta ei saa osittainkaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Yhteiskäyttöalueiden rakentamisesta ja niistä aiheutuvista rakentamis- ja käytönaikaisista ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimiskustannuksista sovitaan asianosaisten toimijoiden (tonttien haltijat) kesken erikseen.

Vuokra-alueelle rakentamisessa vuokralainen sitoutuu noudattamaan kaupungin antamia suunnittelu- ja rakennustapaohjeita sekä kaupungin hyväksymiä korttelisuunnitelmia. Rakentamisessa vuokralaisen on noudatettava myös alueen __.__.201_ hyväksytyin asemakaavan selostuksen liitteinä olevaa viitesuunnitelmaa. Mikäli Vuokralainen haluaa toteuttaa rakentamisen viitesuunnitelmaan verraten olennaisesti toisenlaisena, on siitä neuvoteltava ja saatava Kaupungin kirjallinen suostumus etukäteen ennen rakennusluvan hakemista.

5.3.2 Maantasokerroksen/piha-alueen suunnittelu toimintojen suhteen (ns. Matkakeskustoiminnot, huoltotoiminnot, liikenne jne)

Vuokralainen sitoutuu yhteistoiminnassa Kaupungin kanssa suunnittelemaan rakennusten maantasokerrokset ja piha-alueet siten, että rakennuksiin tulevat toiminnot ja piha-alueet sopivat matkakeskuksen toimintoihin kohdassa 5.2 todettujen yleisten kehittämistavoitteiden mukaisesti.

5.3.3 Rakentamisen ja toiminnan yhteensovittaminen muuhun matkakeskusalueen rakentamiseen ja toimintaan

Rakentaminen ja toiminta vuokra-alueella on suunniteltava ja toteutettava siten, että ne tukevat kohdassa 5.2 mainittuja tavoitteita.

Vuokralainen sitoutuu suunnittelemaan, rakentamaan ja ylläpitämään Matkakeskustilat ja vastuulleen tulevat kulkuyhteydet siten, että ne ovat pyörätuolilla liikkuvan, näkövammaisen tai muulla tavoin toimintarajoitteisen käytettävissä.

Vuokralaisen rakennushanke yhteen sovitetaan Asemanseudun/Matkakeskusalueen muuhun toimintaan ja mahdollisesti eri aikaan tapahtuvaan ratapihan saneeraukseen.

Vuokralainen sitoutuu suunnittelemaan ja rakentamaan vuokra-alueelle tulevat rakennukset siten, että henkilöliikenneratapihan ali kulkeva alikulkutunneli tai myöhemmin erikseen toteutettavat uudet tunnelit voidaan liittää rakennettaviin rakennuksiin siten, että niiden esteetön käyttö on mahdollista.

Vuokralainen liittää kustannuksellaan rakennettavat rakennukset tunneliin. Vuokralainen sopii asiasta Suomen valtion/Liikenneviraston kanssa. Kaupungin osallistumisesta liitoskustannuksiin on sovittu __.__.201_ allekirjoitetussa esisopimuksessa.

Vuokralainen on velvollinen liittämään rakennukset kustannuksellaan myös valtion toimesta mahdollisesti rakennettavaan uuteen tunneliin. Vuokralainen sopii tästä erikseen Suomen valtion/Liikenneviraston kanssa.

Matkakeskusalueelle on toteutettava ja pidettävä yllä kohtuulliset ja riittävät linja-auto- ja junamatkustajien odotus-, sosiaali- ja palvelutilat. Tilat on rakennettava ja otettava käyttöön mahdollisimman aikaisessa rakennusvaiheessa joko tontille 297-3-42-5 tai 297-3-42-4. Tiloja voi olla myös tontilla 297-3-42-7. Vuokralainen sitoutuu toteuttamaan ja pitämään yllä tilat joko tontille 297-3-42-4 tai sopimaan tilojen toteuttamisesta ja ylläpitämisestä tontin 297-3-42-5 ja 297-3-42-7 haltijoiden kanssa siten, että korttelin 42 tonteille tuleviin rakennuksiin toteutetaan ja pidetään yllä Vuokralaisen ja mahdollisesti muiden tonttien haltijoiden kanssa.

joiden kustannuksella kohtuulliset ja riittävät linja-auto- ja junamatkustajien odotus-, sosiaali- ja palvelutilat.

Tilat on avattava aamuisin hyvissä ajoin ennen ensimmäisen linja-auto- tai junavuoron lähtöä ja tilat saa sulkea illalla tai yöllä viimeisen vuoron lähdettyä.

Pääsy linja-autoaukiolta ja tontille 297-3-42-8 rakennettavasta pysäköintilaitoksesta henkilöliikennepihahan alittavaan tunneliin tai myöhemmin erikseen toteutettaviin uusiin tunneleihin sekä linja-autoaseman linja-autokentälle ja tontilla 297-3-42-6 sijaitsevalle saattopihalle on pidettävä avoinna. Tontille 297-3-42-4 rakennettavan aulatilaa kautta järjestettävä pääsy tunneliin, linja-autokentälle ja saattopihalle on avattava aamuisin hyvissä ajoin ennen ensimmäisen linja-auto- tai junavuoron lähtöä ja pääsyn saa sulkea illalla tai yöllä kohtuullisen ajan kuluttua viimeisen vuoron lähdestä.

Pysäköintitalosta on oltava jatkuvasti alueen rakentamisen aikana pinnoitettu kulkuyhteys saattopihalle, matkustajien palvelutiloihin, linja-autokentälle ja asematunneliin.

Rakentamisen vaiheistukseen ja Matkakeskusalueen käytettävyyteen rakentamisen aikana kiinnitetään erityistä huomiota. Julkisen liikenteen toimintojen on pysyttävä keskeytyksettä käynnissä. Osapuolet toteavat, että hankkeen suunnittelun ja rakentamisen lähtökohtana on, ettei keskeytyksiä tule ja, että alueen käytettävyydestä ja julkisen liikenteen jatkuvuudesta vastaa Vuokralainen siinä laajuudessa kuin Vuokralaisen huolellinen toiminta mahdollistaa tai on Vuokralaisen vaikutusmahdollisuuksien piirissä ottaen samalla huomioon työmaa-alueita koskevat turvallisuus- ja viranomaismääräykset. Vuokrala-alueella suoritettavasta rakentamisesta aiheutuva haitta on muutenkin pyrittävä pitämään mahdollisimman pienenä.

5.3.4 Opastuksen järjestäminen

Vuokralainen sitoutuu järjestämään omalla kustannuksellaan juna- ja linja-autoliikenteen matkustajille riittävän, turvallisen, asianmukaisen sekä selvästi opastetun kulun asemalle ja laitureille myös rakennushankkeen aikana.

Rakennushankkeet tulee muutoinkin järjestää niin, että niistä aiheutuvat häiriöt matkustajille ja linja-auto- ja rautatieliiketoiminnalle ovat mahdollisimman vähäiset.

5.4 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa, rakennelmiensa, laitteidensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta ja noudattamaan näistä annettuja määräyksiä. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

5.5 Maaperä

5.5.1 Toimenpiteet pilaantuneen maan osalta

Läheisyydessä sijaitsevan tontin 297-3-42-7 alueella on aiemmin sijainnut huoltoasema, jossa on harjoitettu ajoneuvojen huolto- ja polttoaineenjakeletoimintaa. Kyseinen paikka on kunnostettu huoltoasema-toimintaa harjoittaneen maanvuokralaisen toimesta ympäristöviranomaisen määräämään tasoon. Vuok-

ralaiselle on luovutettu asiaa koskeva maaperän kunnostuksen loppuraportti (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy 3.2.2014) ja Pohjois-Savon Ely-keskuksen maaperän kunnostuksen loppuraporttia koskeva lausunto 13.5.2014. Vuokralainen on tutustunut edellä mainittuihin asiakirjoihin.

Tontin 297-3-42-4 alueella on tehty osittaisia maaperän pilaantuneisuustutkimuksia vuonna 2014. Vuokralaiselle on luovutettu tutkimusraportti (Ramboll Finland Oy 5.6.2014) ja Vuokralainen on tutustunut raporttiin. Tutkimuksessa löytyi valtioneuvoston PIMA-asetuksen 214/2007 mukaisen kynnyсарvotason ylittäviä pitoisuuksia arseenin ja öljyhiilivetyjen osalta. Tutkimuksen mukaan pitoisuudet jäivät kuitenkin alle valtioneuvoston PIMA-asetuksen 214/2007 mukaisten alempien ohjearvojen. Tutkimusraportin mukaan tarvetta maaperän kunnostustoimenpiteille ei ole.

Alueen käyttöhistoria huomioiden alueella voidaan epäillä maaperässä olevan jossain määrin pilaantuneisuutta.

Osapuolet toteavat, että vuokra-alueen maaperän ei tehtyjen selvitysten perusteella kuitenkaan tiedetä pilaantuneen tai maaperässä olevan sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattaisivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli vuokrasopimuksen kohteen alueelta kuitenkin löytyy sellaista ennen luovutusta pilaantunutta maata, joka viranomaisten taholta edellyttää maaperän kunnostamista, vastaa vuokranantaja vuokra-alueen kunnostamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennustöihin nähden ylimääräisistä kustannuksista, jotka aiheutuvat vuokra-alueen kunnostamisesta asuin-, liike-, toimisto-, palvelurakennusten ja yleisten rakennusten (ALPY-1) rakentamisen ja käytön mahdollistavaan puhtaustasoon viranomaisten määräämällä tavalla.

Mahdollisen pilaantumisen aiheuttamat korjaustoimenpiteet tulee toteuttaa yhteistyössä taloudellisesti edullisimmalla tavalla. Osapuolet sopivat yhdessä puhdistuskustannusten minimoinnista ja viranomaiselle esitettävästä puhdistussuunnitelmasta. Tässä tarkoituksessa vuokralainen neuvottelee vuokranantajan kanssa myös rakennusurakoidensa toteutuksesta ennen urakkatarjouspyyntöjen lähettämistä. Vuokranantajalla on oikeus myös valvoa ja saada tietoa mahdollisen maaperän puhdistuksen toteutumisesta tämän sopimuksen tarkoituksen toteutumisen varmistamiseksi.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle tai kolmannelle taholle mistään pilaantuneisuuden aiheuttamista välillisistä vahingoista, kuten em. korjaustöiden mahdollisesti aiheuttamista viivästyksistä vuokralaisen rakennushankkeelle.

Mikäli vuokralainen haluaa kunnostaa saamansa määräalan edellä mainittua tasoa puhtaammaksi, vastaa vuokralainen itse kaikista perusteellisemmän kunnostustyön aiheuttamista lisäkustannuksista.

Mikäli pilaantunutta maata löytyy, pidetään ennen jatkotoimenpiteitä viivytyksettä neuvottelu, jossa jatkotoimenpiteistä sovitaan. Osapuolilla ei ole toisiaan kohtaan mitään vaatimuksia mahdollisista pilaantumisen aiheuttamista viivästyksistä tai välillisistä kustannuksista.

Vuokranantajan tässä tarkoitettu vastuu päättyy silloin, kun kolme (3) vuotta on kulunut tämän sopimuksen allekirjoittamisesta tai tätä ajankohtaa aikaisemmin sillä hetkellä, kun kohdan 5.3.1 mukaisesti rakennettava rakennus rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytään käyttöön.

5.5.2 Maaperässä olevat rakenteet ym.

Mikäli vuokra-alueelta löytyy rakennusten jäännöksiä, rakennusjätteitä tai rakennushankkeisiin kelpaamattomia täyttöjä, vastaa vuokralainen kustannuksellaan niiden aiheuttamista tarvittavista toimenpiteistä.

Vuokra-alueella kulkee ainakin käytöstä käytöstä poistettu hulevesiviemäri, jonka rakenteet on jätetty maaperään. Vuokralainen on tietoinen hulevesiviemäriin sijainnista ja rakenteista. Osapuolet sopivat, että vuokralainen vastaa kustannuksellaan viemärirakenteiden poistamisesta tarvittaessa.

Vuokralainen selvittää maaperässä olevat kaapelit ja muut johdot ennen rakennustöiden aloittamista ja tarvittaessa siirtää tai siirättää ne kustannuksellaan.

5.5.3 Maaperän perustamisolosuhteet

Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokra-alueen maaperä on rakentamiskelpoisuudeltaan heikohkoa. Vuokra-alueelle tulevat rakennukset on maaperän pehmeystä johtuen perustettava paaluille tai muulle Vuokralaisen valitsemalle kantavuuden turvaavalle ratkaisulle.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan rakennushankkeidensa suunnitteluun ja toteuttamiseen liittyvien maaperätutkimusten tekemisestä, maaperän sekä olosuhteiden edellyttämistä rakenteellisten ratkaisujen suunnittelemisesta ja rakentamisesta liittyvine töineen sekä perustusrakenteiden yllä- ja kunnossapidosta.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän rakentamiskelpoisuudesta tältä osin.

5.6 Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (86/2000) 7 tai 8 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 12 luvussa säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

5.7 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

5.8 Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset, rakennelmat ja laitteet sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta ilmoitetaan ennalta vuokralaiselle, mikäli se voi tapahtua ilman hankaluuksia. Vuokralaisen tai hänen edustajansa on oltava läsnä katselmuksessa, mikäli se on mahdollista.

Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, on niitä aiheuttavat puutteellisuudet korjattava vuokranantajan määräämässä ajassa.

5.9 Johtojen ym. sijoittaminen

Asemakaavassa on vuokra-alueella aluevaraus yhdyskuntateknisiä laitteita ja rakenteita varten (kaava-merkintä et). Vuokralainen sitoutuu neuvottelemaan ja tekemään sopimuksen yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamista varten asianomaisen yhdyskuntateknistä palvelua tuottavan toimijan kanssa, mikäli sellainen tarve ilmenee. Korvausta laitteiden sijoittamisesta ei Vuokralainen saa periä muutoin kuin siinä tapauksessa, että laitteen sijoittamisesta aiheutuu Vuokralaiselle välittömiä kustannuksia. Maapohjakorvausta tai vastaavaa sijoittamiskorvausta ei makseta.

Vuokralainen sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten ja kannattimien sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin. Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva välitön vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti. Maapohjakorvausta tai vastaavaa sijoittamiskorvausta ei makseta.

5.10 Luovutusvelvollisuus

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi, yleistä jalan-kulkua palvelevaksi kulkuväyläksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva välitön vahinko korvataan erikseen tehtävällä sopi-muksella. Maapohjakorvausta ei makseta.

6 MAKSUT

6.1 Vuokra

Osapuolet toteavat, että vuokran määräytyy tontilla käytettävän kerrosalan mukaisesti jäljempänä tar-kemmin todetulla tavalla. Näin ollen vuokra-alueen mahdolliset vähäiset muutokset eivät vaikuta vuokran määrään.

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuosittaista vuokraa, joka on vähintään satakolmekymmentä-kuusituhattakuusisataakuusikymmentäkaksi (136 662) euroa (perusvuokra).

Perusvuokra on määritetty seuraavalla tavalla kertomalla taulukossa mainitut kerrosalat, yksikköhinnat ja vuokrakerroimet keskenään käyttötarkoituksittain ja laskemalla käyttötarkoituksittain määritetyt vuokrat yhteen:

Käyttötarkoitus	Kerrosala	Yksikköhinta	Vuokrakerroin	Vuokra euroa
Asuinkerrosala	4 928 k-m ²	350 €/k-m ²	0,04	68 992
Toimisto-, hotelli-, liiketila-, hoivatilakerrosala ja muu kerrosala	6 767 k-m ²	250 €/k-m ²	0,04	67 670
Päivittäistavarakaupan kerrosala	0	300 €/k-m ²	0,04	0
Yhteensä:	11 695 k-m²			136 662

Perusvuokra on määritetty käyttäen perusteena asemakaavan valmistelun yhteydessä arvioituja kerrosaloja. Perusvuokraa tarkistetaan, mikäli tilojen käyttötarkoitus muuttuu arvokkaammaksi tai kerrosalan määrä lisääntyy. Ensimmäisen kerran perusvuokraa tarkistetaan sitten, kun tontille on myönnetty rakennuslupa.

Tontin 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.

Perusvuokraa tarkistettaessa eri käyttötarkoitusten mukaisten kerrosalojen vuokrat määritetään kertomalla keskenään kutakin käyttötarkoitusta vastaava kerrosala, yksikköhinta ja vuokrakerroin. Tarkistettu perusvuokra saadaan laskemalla yhteen eri käyttötarkoituksista muodostuvat vuokrat.

Yllä oleva perusvuokra on tontin vähimmäisvuokra eikä sitä alenneta, vaikka toteutunut tontin kerrosala on edellä ilmoitettua määrää alhaisempi tai käyttötarkoitus yksikköhinnaltaan halvempi. Yllä olevaa perusvuokraa ei missään tapauksessa alenneta lukuun ottamatta kohdassa 6.2 todettua indeksikorjausta. Yllä oleva perusvuokra on siten tontin minimivuokra.

Tarkistettua vuokraa aletaan periä muutosta seuraavan kalenterivuoden alusta. Vuokralainen on velvollinen etukäteen ilmoittamaan Vuokranantajalle muutoksesta ja toimittamaan vuokran tarkistamista varten tarvittavat kerrosalalaskelmat. Vuokran tarkistaminen tehdään rakennusluvan mukaisten kerrosalojen perusteella.

Vuosittainen vuokra maksetaan etukäteen joko yhdessä tai kahdessa erässä.

Kun vuokralainen maksaa vuosittaisen vuokran yhdessä erässä, on vuokra maksettava viimeistään elokuun 15. päivänä kaupungin maksupisteeseen tai kaupungin hyväksymään rahalaitokseen.

Maksettaessa maanvuokra kahdessa erässä peritään molempien maksuerien yhteydessä kaupungin käyttämän pienlaskutuslisän suuruinen maksutapalisä.

Vuokranantajalla on laskutusteknisistä syistä oikeus muuttaa vuokranmaksun määräpäiviä.

6.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 6.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin (lokakuu 1951 = 100) muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, vuokraa korotetaan tai alennetaan kunkin kalenterivuoden alusta niin monella prosentilla perusvuokrasta kuin edellisen kalenterivuoden joulukuun elinkustannusindeksi on perusindeksiä suurempi tai pienempi.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2015 joulukuun indeksiluku, joka on 1906. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

Kohdassa 6.1 olevassa taulukossa olevat käyttötarkoitukskohtaiset kerrosalan yksikköhinnat on sidottu elinkustannusindeksiin perusvuokraa vastaavalla tavalla.

6.3 Tontin käyttötarkoituksen vaikutus vuokraan

Milloin tontin asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta on tarpeen muuttaa, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan kohdassa 6.1 tarkoitetun vuokran tarkistamisesta muutosta vastaavalla tavalla.

6.4 Muut maksut

Vuokralainen on velvollinen maksamaan myös muut mahdolliset vuokra-alueen kohdalta määräytyvät tai vuokralaisen toiminnasta aiheutuvat maksut.

6.5 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kahdelta (2) vuodelta.

7 MUUT SOPIMUSEHDOT

7.1 Matkakeskuksen toimintaan liittyvien tilojen vuokraaminen

Vuokralainen sitoutuu neuvottelemaan matkakeskusalueen toimintaan liittyvien yritysten ja muiden osapuolten kanssa tilojen vuokraamisesta tarvittavia toimintoja varten Kuopion hintatasossa markkinaehtois- ta vuokraa vastaan. Tällaisia toimintoja ovat mm. linja-autoliikenteen rahtiterminaali, linja-auto- ja juna- lippujen ostomahdollisuudet, liikennöitsijöiden tilat, matkustajien WC-tilat ja odotusmahdollisuudet. Vuok- ralainen sitoutuu toiminnallaan myötävaikuttamaan toimivan matkakeskuskokonaisuuden toteutumista.

Selvyyden vuoksi todetaan, että rakennuksissa sijaitsevat matkustajien odotustilat sekä niihin liittyvät yleiselle jalankululle varatut alueet tai esim. wc-tilat yms. yleisessä käytössä olevat tilat on pidettävä juna- ja linja-autoliikenteen matkustajien käytössä ilman että matkustajat joutuvat niiden käytöstä maksamaan. Kaupunki ei ole velvollinen maksamaan ao. tiloista vuokraa tai muita korvauksia, mutta kaupungilla on oikeus halutessaan niitä tarpeeseensa vuokrata. Vuokralainen voi neuvotella muiden toimijoiden esim. kahvila-ravintolayrittäjien tai linja-auto- ja rautatieliikennettä harjoittavien toimijoiden kanssa mahdollisista tilakustannuksista tai yhteiskäyttöisyydestä aiheutuvista muista korvauksista liittyen ao. tiloihin.

Vuokralainen sitoutuu suunnittelemaan vuokra-alueelle tulevat rakennukset siten, että edellä mainittujen toimintojen sijoittuminen rakennuksiin on mahdollista vuokrasopimusten syntyessä tai myöhemmin ja, että ne muodostavat kohdan 5.2 mukaisten yleisten kehittämistavoitteiden mukaisen kokonaisuuden.

Kohdassa 5.3.3 tarkemmin määritellyt matkustajien odotustilat tarvittavine oheistoimintoineen sijoitetaan joko vuokra-alueelle rakennettavaan rakennukseen tai tontille 297-3-42-5 rakennettavaan rakennukseen tai molempiin rakennuksiin.

Vuokralainen sitoutuu vuokraamaan tiloja rakennuksista Kuopion kaupungille ja VR-Yhtymä Oy:lle Kuopion hintatasossa markkinaehtoista vuokraa vastaan. Tällaisia vuokrasopimuksia neuvotellaan ja tehdään, mikäli myöhemmin sellaista tarvetta ilmenee.

7.2 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva Vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennus on rakennettava kahden (2) vuoden kuluessa vahinkotapahtumasta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa rakennuksessa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

7.3 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen edustalla olevan istutettavan kadunosan kunnossa- ja puhtaanapidosta.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen kadun osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

7.4 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

Osapuolten tarkoituksena on, että vuokraoikeutta ei siirretä kolmannelle, ennen kuin kohdan 5.3.1 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty tai vahinkotapauksessa kohdan 7.2 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty. Jos vuokralainen ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokraoikeutensa kol-

mannelle ennen kuin kohdan 5.3.1 tai 7.2 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty, on vuokralainen velvollinen maksamaan vuokranantajalle kohdan 7.11 mukaisen sopimussakon.

7.5 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

7.6 Sopimuksen purkaminen

Vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 20 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain 19 §:ssä ja 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Maanvuokralain 54 §:n perusteella vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 5.3.1 tai 7.2 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden.

Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 4 on sovittu.

7.7 Lohkomismaksu

Vuokralaisen on suoritettava kaupungille vuokrattavan tontin lohkomisesta voimassa olevan kiinteistötoimitusmaksutaksan mukainen kiinteistötoimitusmaksu.

7.8 Vuokra-alueen puusto

Vuokra-alueella ennen rakennustöiden aloittamista kasvava puusto on vuokranantajan omaisuutta. Vuokranantaja voi poistaa puuston ennen rakentamisen aloittamista. Vuokranantaja voi puiden poistossa jättää vuokra-alueelle maisema- ja suojapuustoa. Tontille jäävä puusto siirtyy korvauksetta vuokralaisen omaisuudeksi. Rakentamista varten tehdyn puiden poiston jälkeen vuokralainen saa kaataa vuokratontilta puita ilman vuokranantajan lupaa. Mahdollisesta maisematyöluvasta tai muusta puiden kaatamista edellyttävistä luvista vastaa tällöin vuokralainen.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueella olevien puiden aiheuttamasta vahingosta.

7.9 Hulevedet

Luonnontilaiselta alueelta vuokra-alueelle tulevien vesien johtaminen sadevesiviemäriin tai ympäristöön kuuluu vuokralaiselle. Vesiä ei kuitenkaan saa johtaa siten, että siitä on haittaa naapuritontille.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan siitä, että kiinteistön hulevesien hallinta järjestetään asianmukaisella tavalla eikä hulevesistä aiheudu haittaa tai vaaraa.

Vuokralainen on tietoinen siitä, että alue on paikallisesti merkittävä hulevesitulvariskialue. Vuokralaisen tulee huomioida asia vuokra-alueelle rakennettavissa rakenteissa. Vuokralaisen tulee huomioida hulevesitulvariski kiinteistöjen pelastussuunnitelmissa. Vuokralainen on tutustunut asemakaava-aineistossa olevaan hulevesiselvitykseen (Ramboll Suomi Oy 25.3.2013).

7.10 Vesihuolto

Vuokralainen vastaa liittymismaksusta ja muista vesihuoltolain (119/2001) kiinteistön omistajalle tai haltijalle asettamista velvoitteista.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan rakentamaan kiinteistönsä liitosjohdot Kuopion kaupungin (Kuopion Vesi liikelaitoksen) osoittamaan liitospisteeseen.

7.11 Sopimussakko

Mikäli vuokralainen laiminlyö kohdissa 5.3.1 tai 7.2 sovitun rakentamisveloitteen toteuttamisen määräaikojen suhteen, on vuokranantajalla oikeus periä tontista kaksinkertaista vuokraa siltä viivästysajalta, kun rakentaminen on toteuttamatta sovittuun valmiusasteeseen.

Jos vuokralainen muutoin rikkoo tämän sopimuksen ehtoja, eikä vuokralainen viipymättä korjaa laiminlyöntiään tai vuokrasopimuksen ehtojen vastaista menettelyään vuokranantajan siitä kirjallisesti vuokralaista huomautettuaan, on vuokralainen velvollinen vahingonkorvauksen lisäksi maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään viimeksi tarkistetun vuokran kymmenkertaisen määrän.

7.12 Ylijäämämassat

Vuokra-alueelta tulevat ylijäämämassat on sijoitettava kaupungin osoittamiin läjitys- ja ympäristörakentamiskohteisiin.

7.13 Rasitesopimus

Osapuolet ovat yhtä aikaa tämän vuokrasopimuksen kanssa tehneet rasitesopimuksen tarvittavista rasiteista. Vuokralainen vastaa kaikista rasitesopimuksesta aiheutuvista vuokra-alueena olevan tontin vasuulle tulevista vastuista ja kustannuksista. Jäljennös rasitesopimuksesta on tämän sopimuksen liitteenä.

Mikäli vuokralainen siirtää tämän vuokraoikeutensa kolmannelle, sitoutuu vuokralainen siirtämään rasiteita koskevat oikeudet ja velvollisuudet luovutuksensaajalle.

7.14 Viestintä

Vuokralainen 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.

7.15 Työturvallisuus ja riskienhallinta

Vuokralainen rakennuttajana ja rakennushankkeeseen ryhtyvänä tahona ottaa vastatakseen rakennushankkeeseen ryhtyvälle kuuluvista velvoitteista mukaan lukien työturvallisuus. Vuokralaisen 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. Vuokralainen vastaa toimintojen yhteensovittamisesta Liikenneviraston ja linja-autoliikenteen toimijoiden suuntaan.

7.16 Matkaajanpolun rakentaminen

Matkaajanpolun (henkilöliikenne- ja korttelin 42 välissä oleva asemakaavan mukainen itä-länsisuuntainen kevyen liikenteen väylä) rakentaminen sovitetaan yhteen Vuokralaisen talonrakentamishankkeen etenemisen kanssa. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan talonrakennushankkeensa aikataulun hyvissä ajoin aikataulujen yhteensovittamiseksi.

Vuokralainen vastaa talonrakennushankkeen edellyttämässä laajuudessa kustannuksellaan rakentamiseen liittyvistä mahdollisesta ratapenkereen tuennasta ja viranomaisten vaatimista ratapenkereen vakauksen liittyvistä mittauksista.

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

Rakennettava Matkaajanpolku tukeutuu pohjoiselta reunaltaan tontille 297-3-42-4 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 vakauteen 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 Vuokralainen kustannuksellaan.

Osapuolet tekevät yhteistyötä Matkaajanpolun ja rakennusten suunnittelussa. Osapuolet pyrkivät yhteisesti mahdollisimman kustannustehokkaaseen kokonaisratkaisuun.

7.17 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Pohjois-Savon käräjäoikeudessa.

7.18 Noudatettava lainsäädäntö

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/66) 5 luvun muuta maanvuokraa koskevia säännöksiä.

7.19 Sopimuksen jakelu

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

ALLEKIRJOITTAMINEN

Osapuolet toteavat, että tämä sopimus noudattaa _____. allekirjoitetun esisopimuksen mukaisia ehtoja.

Olemme hyväksyneet tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme niitä noudattamaan.

Aika ja paikka: Kuopio _____ 201_

KUOPION KAUPUNKI
