

ESISOPIMUS (luonnos 12.5.2021)

1. OSAPUOLET

- 1.1 Kuopion kaupunki (jäljempänä "Kaupunki")
Y-tunnus 0171450-7
Tulliportinkatu 31
70110 Kuopio
- 1.2 Health City Finland OY (jäljempänä "HCF"), perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun
Y-tunnus 2538041-7
Saaristonkatu 22
90100 OULU

Kaupungista ja HCF:stä käytetään jäljempänä yhteisesti nimitystä "Osapuolet".

2. SOPIMUKSEN KOHTEENA OLEVA ALUE JA SEN KAAVOITUS

Kuopion kaupunki omistaa liitekarttaan 1 sinisellä rajatun sopimuksen kohteena olevan alueen, joka sijaitsee Kuopion keskustan luoteisreunalla Hatsalan kaupunginosassa. Alue rajautuu Puistokatuun, Hannes Kolehmaisena katuun, Mustinlammenpuistoon ja rautatiealueeseen. Alueen läpi kulkeva kevyen liikenteen väylä jakaa sopimusalueen kahteen osaan.

Alueella sijaitsevat uimahalli, keilahalli, Hesburger ja suojeltu kasarmialueen rakennuksiin kuuluva varastorakennus. Alueen halki ja radan yli kulkee kevyenliikenteen alueellinen pääväylä. Välittömästi radan pohjoispuolella ovat radan suuntaisesti kulkevat kevytliikenne- ja ulkoilureitit. Alue liittyy etelässä kansalaisopiston ja jääkiekkohallin alueisiin ja pohjoisessa Kuopiohallin ja alueelta poistuvan Savonia AMK:n alueisiin, jotka on asemakaavoitettu kerrostaloalueeksi.

Alueella on 26.3.2020 voimaan tullut asemakaava. Sopimuksen kohteena oleva alue on asemakaavassa osoitettu asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumusrakennusten korttelialueeksi (asemakaavamerkintä ALP-7), asuin-, liike-, toimisto-, palveluasumis- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (asemakaavamerkintä ALPY-4) ja autopaikkojen korttelialueeksi (asemakaavamerkintä LPA).

Osapuolet ovat solmineet 24.3.2016 päivätyn yhteistoiminta- ja laatusopimuksen koskien nykyisiä uima- ja keilahallin tontteja, jotka ovat 27.4.1983 vahvistetussa kaavassa merkitty urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU). Health City Finland Oy:n sitoutuu kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan alueelle Health City Kuopio -terveyspuiston, johon sijoittuu kaikenikäisten asukkaiden hyvinvointia tukeva asumis- ja palvelukonsepti.

Sopimusalueen rakennusoikeus asemakaavan mukaan on 53 930 k-m², joka HCF:n suunnitelman mukaan jakautuu asumiseen n. 39 700 k-m², palveluasumiseen n. 1 350 k-m², tehostettuun palveluasumiseen n. 2400 k-m², päiväkotiin n. 1 360 k-m², yhteisiin palvelu- ja liiketiloihin n. 1 500 k-m² ja pysäköintiin n. 7 000 k-m². Hannes Kolehmaisena

kadun varrelle sijoittuva Kuopion suojeltuun kasarmialueeseen kuuluva 560 k-m²:n tallirakennus hyödynnetään HCF:n suunnitelman mukaan esimerkiksi polkupyörien säilytyspaikkana ja varastona tai muussa alueen asumista tai viihtyvyyttä palvelevassa käytössä.

Asemakaavassa kortteliin 21 on osoitettu erilaiseen asumiseen ja päiväkotikäyttöön tarkoitettua rakennusoikeutta yhteensä 25 070 k-m² kerrosluvun vaihdellessa pääosin viidestä kahdeksaan sisältäen myös 14 kerrosta korkean kerrostalon. Alueelle sijoittuu HCF:n suunnitelman mukaan myös tehostettua palveluasumista (noin 1 300 k-m²). Lisäksi kortteliin sijoittuu molempien kortteleiden 21 ja 22 käyttöön tarkoitettu pysäköintitalo (7 000 k-m²) ja yhteistilarakennus (220 k-m²).

Korttelin 21 tonttien kaavamerkinnot, kerrosluvut ja rakennusoikeudet on esitetty alla olevassa taulukossa.

Tontti	Kaavamerkintä	Kerrosluku	Kerrosala
6-21-3	ALPY	II + VI	5400
6-21-4	ALPY	VI + VII, VI + VIII	2900 + 3120 = 6020
6-21-5	LPA	I + V	220+ 7000=7220
6-21-6	ALPY	XIV	6450
6-21-7	ALPY	VIII	3600
6-21-8	ALP	VIII	3600

Kortteliin 22 on asemakaavassa osoitettu asumiseen tarkoitettua rakennusoikeutta yhteensä 20 480 k-m² kerrosluvun vaihdellessa pääosin viidestä kahdeksaan ja sisältäen myös 10 kerrosta korkean kerrostalon. Alueelle sijoittuu HCF:n suunnitelman mukaan myös palveluasumista (6 000 k-m²) ja edellä mainittu Kuopion suojeltuun kasarmialueeseen kuuluva säilytettävä rakennus (kaavamerkintä sr-41). Osa korttelista 22 kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY).

Korttelin 22 tonttien kaavamerkinnot, kerrosluvut ja rakennusoikeudet on esitetty alla olevassa taulukossa.

Tontti	Kaavamerkintä	Kerrosluku	Kerrosala
6-22-2	ALP	I + VII + VIII + X	600+4150+ 4080+4800 =13630
6-22-3	ALP	V + VI	3600
6-22-4	ALP	V + VII	3850
6-22-5	ALP (sr-41)	I	560

3. OSAPUOLTEN TAVOITTEET SOPIMUSALUEELLA

Tämän sopimuksen tavoitteena on varmistaa Sopimusalueen toteutuminen liitekartan 1 mukaisen asemakaavan ja yhteistoimintasopimuksen tavoitteiden mukaisena. Alueelle sijoittuu Kotikatu365-asumisen konsepti, joka on monisukupolvinen asukkaiden hyvinvointia tukeva asumis- ja palvelukonsepti. Alueelle sijoittuvilla toiminnoilla ja asuimuodoilla mahdollistetaan monimuotoinen, kaikenikäisille suunnattu asuinalue. Alueelle sijoittuu asumista, erilaista palveluasumista mukaan lukien tehostettu palveluasuminen, päiväkotitoimintaa ja muita yhteisiä arjen hyvinvointia tukevia palveluita ja liiketiloja sisältäen Kotikatu365-konseptin mukaiset palvelut, muun muassa digitaaliset

palvelut. HCF toteuttaa palvelut alueelle etupainotteisesti eli ensimmäisen rakennushankkeen yhteydessä.

HCF sitoutuu tuottamaan tai muutoin järjestämään liitteessä 7 kuvatun Kotikatu365-konseptin mukaiset palvelut alueella niin kauan kuin alueen tonttien maanvuokrasopimukset ovat voimassa.

Tavoitteena on, että HCF toteuttaa Sopimusalueelle asemakaavan perusteella muodostettavat tontit lukuun ottamatta ARA:n tukemaan asuntotuotantoon osoitettavaa tonttia, josta sovitaan jäljempänä. ARA-kohteeksi tutkitaan asumisoikeusasumista.

Luovutettavista tonteista ja rakennusoikeuden arvoista sovitaan jäljempänä.

ARA:n tukemaan asuntotuotantoon osoitettavaa tonttia lukuun ottamatta Kaupunki vuokraa pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla muodostettavat tontit HCF:lle tai sen lukuun perustettaville yhtiöille sekä sopii tarvittavista rakennusten luovuttamisista.

4. TONTINVARAUSEHDOT JA VUOKRAUSEHDOT

Kaupunki varaa Sopimusalueelle muodostettavat tontit HCF:lle tämän sopimuksen voimassaoloajan tämän sopimuksen kohdan 7 mukaisen toteuttamisaikataulun mukaisesti. Varaaminen tarkoittaa tässä sopimuksessa sitä, että Kaupunki ei sopimuksen voimassaoloaikana luovuta Sopimusalueelta tontteja muille kuin HCF:lle tai sen lukuun perustettaville yhtiöille tai HCF:n määräämille yhtiöille tai ARA:n tukemaan rakennushankkeeseen ryhtyvälle taholle. HCF toimii yhtiöiden perustajana ja vähintään osaomistajatahona siihen saakka, kunnes luovutetulle tontille tuleva rakentaminen on valmistunut käyttöönottokatselmusvaiheeseen.

HCF maksaa Kaupungille varausmaksua 20 000 euroa vuodessa sopimuksen allekirjoitusvuodesta lukien. HCF on velvollinen maksamaan varausmaksua siihen saakka, kunnes kaikki tontit on vuokrattu tai tämä esisopimus on päättynyt. Varausmaksu maksetaan ensimmäiseltä vuodelta kokonaan.

Kaupunki vuokraa uuden asemakaavan mukaiset muodostettavat tontit HCF:n perustamille yhtiöille pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla lukuun ottamatta ARA-tuotantoon osoitettavaa rakennuspaikkaa. Ensimmäinen maanvuokrasopimus on pituudeltaan 60 vuotta ja muissa maanvuokrasopimuksissa vuokrat päättyvät yhtä aikaa ensimmäisenä tehdyn maanvuokrasopimuksen kanssa. Maanvuokrien määrät perustuvat kuntalain 130 §:n tarkoittamalla tavalla ulkopuoliseen arviointiin ja kaupungin sillä perusteella tekemiin hinnoittelupäätöksiin.

Vuokrasopimus ARA:n tukemaan asuntotuotantoon osoitettavasta tontista tehdään Kaupungin ja ARA:n tukemia asuntoja rakennuttavan toimijan (TA-Asumisoikeus Oy) kanssa. Mikäli hankkeelle ei saada ARA:n hyväksyntää, niin kyseinen tontti vuokrataan HCF:lle. Tällöin osapuolet neuvottelevat tontin toteutusaikataulusta.

Vuokrausehdot ovat tämän sopimuksen liitteiksi otettavien Kaupungin hyväksymien mallivuokrasopimusten mukaiset kuitenkin siten, että kaikkiin Sopimusalueen maanvuokrasopimukseen kirjataan ehto, jonka mukaan kaikkien vuokralaisten on sitouduttava alueen Kotikatu 365 -palvelusopimukseen. Asuntotonttien vuokrausehdot (mukaan lukien yllä tekstissä tarkoitettu Kotikatu365-palvelusopimukseen sitouttamisehto) ilmenevät liitteenä 2 olevasta maanvuokrasopimusmallista. ARA-hankkeen tontin vuokrasopi-

muksen osalta sitouttamisesta sovitaan kuitenkin erikseen vuokrasopimuksessa. Pysäköintitontin maanvuokrasopimusmalli on liitteenä 5. Säilytettävän rakennuksen tontin maanvuokrasopimusmalli on liitteenä 6.

Kaupunki ja HCF tekevät sopimusalueen tonteista maanvuokrasopimukset HCF:lle perustettavien yhtiöiden lukuun alla olevan taulukon mukaisessa järjestyksessä ja aikataulussa viimeistään taulukossa ilmoitettuna vuonna siten, että vuosivuokra on vuoden 2021 tasossa eri käyttötarkoituksille muodostettaville tonteille seuraavan taulukon mukainen:

vaihenro	tontti	rakennusoi- keus	maanvuokra e/v tai indi- kaatio maan- vuokratasosta	vuokraus- vuosi ja aloi- tusvuosi	huom.
1	297-6-21-3	5400*	81000*	2021	*Vuokra 15 e/k-m ² /vuosi määritellään rakennusluvan mukaisen käytettävän kerrosalan määrän perusteella.
2	297-6-22-2 / 1. vaihe	5400	91800	2021	
3	297-6-22-2 / ARA-hankkeen tontti	4150		2021	Tontin vuokrasopimus tehdään ARA-hankkeen rakennuttajan kanssa
4	297-6-22-5	560	1250	2022	sr-41 -suojeltu rakennus
5	297-6-22-2 / 2. vaihe	4080	69360	2023	
6	297-6-21-5	7220	17740	2022	LPA+y-rakennus
7	297-6-21-4	6020	102340	2023	tontilla 2 vaihetta
8	6-22-3	3600	61200	2025	
9	6-22-4	3850	65450	2026	
10	6-21-6	6450	109650	2027	
11	6-21-7	3600	61200	2029	
12	6-21-8	3600	61200	2030	

Tontin 297-6-22-5 vuokrauksen yhteydessä tehdään tontilla olevasta säilytettävästä rakennuksesta kauppakirja liitteessä 4 olevin ehdoin. Rakennuksen kauppahinta on 180 000 euroa.

Euromääräiset vuokrat ja rakennuksen kauppahinta ovat sitovia 31.12.2023 saakka. Vuoden 2023 jälkeen tapahtuvien vuokrausten osalta taulukossa esitetään alustava ei-sitova hintaindikaatio. Vuoden 2023 jälkeen tapahtuvia tonttien vuokrauksia varten kaupunki hankkii vuoden 2023 aikana harkitsemansa määrän ulkopuolisia arviolausuntoja kuntalain 130 §:n tarkoittamalla tavalla. Arvion tai arvioiden perusteella Kaupunki määrittelee vuokrat tällä tavalla aina kahdeksi vuodeksi kerrallaan tonttien vuokrauksia varten.

Yllä oleva tonttien vuokraus- ja rakentamisaikataulu on sitova. Siitä voidaan poiketa, jos tämän sopimuksen osapuolet kirjallisesti sopivat aikataulumuutoksesta. Aikataulumuutoksia tehdään ainakin siinä tapauksessa, että kesken oleva kunnallistekniikka, varaston siirto tai rakennuksen purkutyö ei mahdollista talonrakentamisen aloittamista.

Mikäli tontin vuokrauksesta ei synny vuokrasopimusta määrävuonna eivätkä osapuolet ole sopineet aikataulumuutoksesta, vapautuu kyseinen tontti Kaupungin tonttimarkkinoitiin Kaupungin päättämällä ehdoilla.

Kaikki maanvuokrat on esitetty vuoden 2021 tasossa ja tarkastetaan elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti vuokrasopimuksen allekirjoitushetken tasoon.

Indeksitarkistus tehdään seuraavasti: Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin jakamalla tarkistusindeksin pisteluku perusindeksin pisteluvulla ja kertomalla taulukon mukainen vuokra saadulla osamäärällä. 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 2020 joulukuun indeksiluku, joka on 1980. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

Vuokrattavat tontit luovutetaan rasitteista ja rasituksista vapaina lukuun ottamatta asemakaavan toteuttamisen edellyttämiä muuntaja, pysäköinti- ja johtorasitteita sekä muita rasitteita, jotka on osoitettu asemakaavassa tai sovitaan sopimuskohtaisesti.

5. ALUEEN OLEMASSAOLEVAT RAKENNUKSET, RAKENTEET, PIMA

Sopimusalueella on sijainnut vuonna 1969 valmistunut 5440 m²:n suuruinen uimahalli. Kaupunki on purkanut uimahallin.

Sopimusalueella sijaitseva vuonna 1974 valmistunut noin 1 800 m² suuruinen yksikerroksinen Keilahalli on puurakenteinen. Halli on vuokrattu keilahalliyrittäjälle 30.4.2021 saakka. Kaupunki purkaa rakennuksen vuokrasopimuksen päätyttyä.

Asemakaavan mukaisella tontilla 297-6-22-5 oleva säilytettävä ja suojeltu kasarmirakennus on pinta-alaltaan n. 540 m² ja se on peruskorjattu nykykäyttöön vuonna 1997. Kyseisestä rakennuksesta tehdään liitteen 4 mukainen kauppakirja tontin vuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä.

Kaupunki purkaa uimahallin ja keilahallin kustannuksellaan. Kaupunki huolehtii tarvittavista katutöistä ja tarvittaessa kävelytien sillan muutoksista.

Sopimusalueen itäosassa on Kaupungin ja Carrols Kiinteistöt Oy:n välillä voimassa maanvuokrasopimus, jonka mukaisella vuokra-alueella sijaitsee pikaruokaravintola. Maanvuokrasopimus on voimassa 31.12.2022 saakka.

Kaupunki myötävaikuttaa tarvittavan vesihuollon (toteuttajana Kuopion Vesi Oy) ja kaukolämpöverkoston (toteuttajana Kuopion Energia Oy) muutostöiden tekemiseen edellä sovitun rakentamisaikataulun mahdollistamiseksi.

Kaupunki vastaa Sopimusalueen mahdollisesti pilaantuneiden maiden kunnostamisen kustannuksista niin kuin myöhemmin tässä sopimuksessa ja lopullisissa tonttien luovutussopimuksissa (liite 2) tarkemmin sovitaan.

6. TOTEUTUSVAIHEEN LAATUVAATIMUKSET

HCF sitoutuu Sopimusalueen toteutuksessa kustannuksellaan:

- Suunnittelemaan ja rakennuttamaan tontille 297-6-21-3 päiväkotitilat, joista tehdään erillinen tilavuokrasopimus Kuopion kaupungin ja HCF:n kesken.
- noudattamaan rakentamisessa alueelle vahvistettavaa asemakaavaa rakentamistapaa koskevine määräyksineen sekä Kuopion kaupungin voimassa olevaa rakennusjärjestystä ja muita rakentamista ohjaavia strategisia suunnitelmia (korkean rakentamisen selvitys);
- Kaupungin hyväksymällä tavalla laatimaan ja hyväksyttämään tonteille käyttösuunnitelman rakennusvalvontavirastossa ennen tonttien luovuttamista. Käyttösuunnitelman tulee sisältää Kuopion kaupungin käyttösuunnitelmaohjeen (liitteenä 3) mukaisten tietojen lisäksi tarvittavat tiedot vaihteittain rakentamisen edellyttämistä toimenpiteistä (mm. pysäköinti, melusuojaus ym.). Kun HCF on teettänyt alustavan luonnoksen käyttösuunnitelmasta, järjestetään sopimusaluetta koskeva suunnittelun aloituskokous, johon osallistuvat HCF:n edustajat, pääsuunnittelija ja kaupungin nimeämät edustajat. Suunnittelun aloituskokouksessa käydään läpi tontin käyttösuunnitelman luonnos ja Kaupungin edustajat antavat suunnittelun jatko-ohjeet. Tarvittaessa suunnittelun aloituskokouksia voidaan pitää useampia.
- toteuttamaan autopaikoituksen yhteiskäytön asemakaavan määrittelemällä tavalla;
- edistämään kestävän kehityksen mukaisia tavoitteita. Sopimusalueen hulevedet käsitellään asemakaavamääräysten ja haettavien rakennuslupien ehtojen mukaisesti siten, ettei purkuojien eikä vesistön vedenlaatua vaaranneta;
- käyttämään maankäytön suunnittelussa, liikennesuunnittelussa ja hulevesien käsittelyyn, ympäristö- ja vihersuunnittelussa kaupungin hyväksymää suunnittelijaa;
- hyväksyttämään Kaupungilla kohteiden rakennussuunnittelijat siten, että rakennussuunnittelijoiden valinnalla varmistetaan sopimusalueen suunnittelun ja toteutuksen yhtenäisyys;
- edistämään alueen pääsuunnittelijan ja muiden suunnittelijoiden sekä kaavoitusarkkitehdin ja tarkastusarkkitehdin toiminnan keskinäistä yhteensovittamista;
- huomioimaan vastaavan työnjohtajan valinnassa Kuopion rakennusvalvonnan käsitykset, ohjeet ja suositukset sekä vastaamaan siitä, että vastaava työnjohtaja hoitaa kaikki velvoitteensa ammattitaidolla.
- Kaupunki on teettänyt kustannuksellaan sopimuksen kohteena olevalla alueella maaperätutkimuksia maaperän mahdollisten epäpuhtauksien selvittämiseksi.
- Osapuolet ovat tutustuneet seuraaviin raportteihin, jotka on luovutettu HCF:lle:
 - Raportti a) Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti, Kuopion Uimahalli, Hannes Kolehmaisien katu 3, Sitowise Oy 24.7.2020.
 - Raportti b) Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti, Kuopion Keilahalli, Hannes Kolehmaisien katu 1, Sitowise Oy 4.9.2020
 - Raportti c) Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti, Kuopion keilahalli, Keilakuja 3, Sitowise Oy 16.11.2020.
 - Raportti d) Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti ja riskinarvio, Kuopion keilahalli, Keilakuja 3, Sitowise Oy 7.12.2020.

- Kuopion vanhan uimahallin tontin maaperää tutkittiin kesäkuussa 2020. Tutkimuksessa ei raportin a mukaan havaittu maaperän pilaantuneisuutta. Uimahallirakennuksen pohjoispuolella todettiin yhdessä tutkimuspisteessä Valtioneuvoston asetuksen 214/2007 kynnysarvon ylittävä pitoisuus nikkeliä syvyydellä 1-2 m ja rakennuksen itäpuolella yhdessä tutkimuspisteessä Vna 214/2007 kynnysarvon ylittävä pitoisuus lyijyä syvyydellä 0-1 m. Mikäli kohteessa tehdään maanrakennustöitä, suositellaan varmistamaan pitoisuudet näiden tutkimuspisteiden alueella.
- Kuopion keilahallin tontin maaperää tutkittiin kesä- ja lokakuussa 2020. Raporttien mukaan tutkimuksessa todettiin kohonneita haitta-ainepitoisuuksia usean tutkimuspisteen alueella. Maaperässä todettiin kynnysarvotason ylittäviä pitoisuuksia elohopean, antimoinin, lyijyn, kadmiumin, sinkin, arseenin ja PAH-yhdisteiden osalta. Alemman ohjearvotason ylittäviä pitoisuuksia todettiin lyijyn ja PAH-yhdisteiden osalta. Ylemmän ohjearvotason ylittäviä pitoisuuksia todettiin sinkin, kuparin ja fluoranteenin osalta. Useissa näytteenottopisteissä oli raportin c ja d mukaan havaittu jätteistä täyttöä.
- Kaupunki teettää kustannuksellaan alueella vielä maaperän jatkotutkimuksia. Kaupungin, HCF:n, konsultin ja ympäristöviranomaisen (ELY-keskus) kanssa neuvotellaan haitta-aineita sisältävän maan käsittelystä. Neuvottelun ja HCF:n rakennussuunnittelun perusteella laaditaan maaperän kunnostussuunnitelma, jossa esitetään maaperän tarkoituksenmukaiset kunnostustoimenpiteet, joilla tontit saadaan maaperän puhtauden osalta lainsäädännön mukaisesti asemakaavan mahdollistamaan käyttöön soveltuviksi.
- Laadittavan suunnitelman perusteella kaupunki kunnostaa maa-alueet asuntorakentamisen mahdollistavaksi.
- Jos Sopimusalueelta myöhemmin rakennustöiden yhteydessä löytyy sellaisia maaperän epäpuhtauksia, joiden osalta toimivaltaiset viranomaiset edellyttävät riskienhallinta- tai puhdistustoimenpiteitä, Kaupunki vastaa tarvittavien lupien hakemisen tai PIMA-ilmoituksen tekemisen aiheuttamista ylimääräisistä välittömistä kustannuksista sekä tarvittavista riskienhallinta- tai puhdistustoimenpiteistä aiheutuvista normaaliin maarakentamiseen verraten ylimääräisistä välittömistä kustannuksista niin kuin lopullisissa maanvuokrasopimuksissa sovitaan (liite 2). Tonttien vuokralaisilla on kuitenkin 50 000 euron (alv 0%) yhteinen omavastuu yllä tarkoitetuista riskienhallinta- ja puhdistustoimenpiteiden kustannuksista. Kaupungin vastuulle tuleviin kustannuksiin ei lueta mitään välillisiä kustannuksia, kuten esimerkiksi rakennustöille aiheutuvista viivästyksistä aiheutuvia kustannuksia.

7. TOTEUTTAMINEN JA VAIHEISTUS

HCF toteuttaa (ARA-hanketta lukuunottamatta) sopimuksen kohteena olevat, asemakaavan mukaiset muodostettavat tontit tämän sopimuksen kohdassa 4 olevassa taulukossa esitetyn vaiheistuksen mukaisesti.

Kunkin tontin maanvuokrasopimukseen sisällytetään HCF:lle rakentamisvelvoite, jonka mukaan tontin rakentaminen on suoritettava kolmen vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut tontin rakennuksissa hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Yllä oleva aikataulu on sitova. Siitä voidaan poiketa, jos tämän sopimuksen osapuolet kirjallisesti sopivat aikataulumuutoksesta. Rakentamisen toteutusjärjestystä ja aikataulua

Kaupungin ja HCF:n välisellä kirjallisella sopimuksella muuttaa toteutuksen aikana siten, että koko alue kuitenkin tulee rakennettua valmiiksi tässä sopimuksessa sovitussa aikataulussa eli viimeistään vuoden 2032 aikana.

Yhtiö voi aloittaa kunkin rakentamispaikan rakentamisen aiemmin, jolloin vuokramaksu alkaa ko. tontin vuokra-ajan alkamisesta. Yhtiön tulee ilmoittaa kunkin vaiheen rakennusluvan saamisesta kaupungin maanvuokrasopimuksia hallinnoivaan yksikköön välittömästi rakennusluvan saatuaan.

Asuntokerrostalo- ja palveluasuntokohteiden osalta Yhtiö voi vaihtaa kohteiden toteuttamisjärjestystä asuntokysynnän edellyttämällä tavalla sopimalla siitä kirjallisesti etukäteen Kaupungin kanssa, kuitenkin siten, että alueen rakentamisen kokonaisvolyymi säilyy suuruusluokaltaan yllä olevan taulukon mukaisena.

HCF toteuttaa maankäyttösuunnitelman mukaiset kaikki sopimusalueelle tulevat rakenteet hyväksyttävän käyttösuunnitelman mukaisesti.

Liikennejärjestelyistä ja niiden toteuttamisesta, vaiheistuksesta ja vastuista laaditaan tarvittaessa erillinen tekninen sopimus.

Mikäli markkinoilla alueella vallitsevat olosuhteet muuttuvat merkittävästi sopimuksen tekohetken arviosta taikka mikäli ilmenee muu perusteltu syy, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan mahdollisista toteuttamisaikataulun ja vaiheistuksen sekä ja tonttien vuokrausajataulun muutoksista.

8. MUUT MÄÄRÄYKSET

8.1 Muutokset

Kaikki tähän sopimukseen liittyvät muutokset tulee sopia kirjallisesti eivätkä muutokset ole voimassa ennen kuin Osapuolet ovat ne allekirjoittaneet.

8.2 Siirtäminen

Osapuolet eivät voi kokonaan tai osittain siirtää tätä sopimusta ilman toisen Osapuolen etukäteen antamaa kirjallista suostumusta.

8.3 Riitaisuuksien ratkaiseminen

Tätä sopimusta koskevat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan ensisijaisesti Osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli asiassa ei päästä sopimukseen, riitaisuudet käsittelee ensimmäisenä asteena Pohjois-Savon käräjäoikeus.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA VOIMASSAOLOAIKA

Tämä sopimus tulee voimaan, kun Kuopion kaupunginhallitus on hyväksynyt sopimuksen ja Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Tämä sopimus on voimassa siihen saakka, kunnes Sopimusalueelle tuleva rakentaminen kokonaisuudessaan on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty valmiiksi, mutta kuitenkin enintään 31.12.2035 saakka.

10. JAKELU

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samasanaista kappaletta yksi (1) Kaupungille ja yksi (1) HCF:lle.

11. LIITTEET

Tämän sopimuksen liitteitä ovat:

- Liite 1: Kartta (Sopimusalue ja ajantasa-asemakaava)
- Liite 2: Maanvuokrasopimusmalli
- Liite 3: Ohje käyttösuunnitelman laatimisesta
- Liite 4: Rakennuksen kauppakirjamalli
- Liite 5: Pysäköintitontin 297-6-21-5 maanvuokrasopimusmalli
- Liite 6: Säilytettävän rakennuksen tontin 297-6-22-5 maanvuokrasopimusmalli
- Liite 7: Kotikatu365-konseptin kuvaus.

12. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Kuopiossa, ____ . päivänä _____ kuuta 2021

Kuopion kaupunki

Health City Finland Oy