

Sisällysluettelo

1	Osapuolet	3
2	Sopimuksen tausta, tarkoitus ja tavoitteet	5
3	Alueeseen liittyvä suunnitteluvaraus.....	6
4	Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys.....	7
5	Maanomistus ja nykyinen kaavoitustilanne	7
6	Sopimuksen kohteena olevan alueen kehittämisen-, toteuttamisen ja vastuunjakojen periaatteita	7
6.1	Yleistä.....	7
6.2	Yleiset alueet, kadut ja kunnallistekniikka	8
6.3	Lähipalvelukeskus (koulu, päiväkot)	8
6.4	VSS-, liikunta- ja tapahtumakeskus	8
6.5	Rakenteelliset kulkureitit laaksossa ja kalliotasanteen rinteessä	9
6.6	Pysäköinnin järjestäminen.....	10
6.7	Puurakentaminen.....	11
6.8	Vanhat kallioluolat ja vanhat rakennukset	11
6.9	Minimivaatimukset ja reunaehdot.....	11
6.10	Innovatiivisuus ja kestävä kehitys	12
7	Asemakaavoitus ja suunnittelun kustannukset	12
8	Aikataulu, rakentamisen vaiheistus ja yhteensovitus	13
9	Tulevat sopimukset	13
9.1	Yhteistoimintasopimuksen päivitys.....	14
9.2	Kaupungin ja Konsortion rakennuttajaosapuolien väliset maanluovutusta koskevat esisopimukset 14	
9.2.1	Tonttien hinnoittelun perusteet.....	14
9.2.2	Luovutustapa	14
9.2.3	Muut kauppa- ja vuokraehdot.....	14
9.3	Muut mahdolliset sopimukset	15
10	Maaperä	15
10.1	Toimenpiteet pilaantuneen maan osalta.....	15
10.2	Maaperässä olevat rakenteet ym.....	16
10.3	Maaperän perustamisolosuhteet.....	16
11	Hankkeen etenemisen arviointi	16
12	Muut asiat mm. viestintä.....	16
13	Toteutus sopimuksen voimaantulo, muuttaminen ja siirtäminen.....	16
14	Sopimuksen voimassaolo	17
15	Sopimuksen purkaminen	17
16	Erimielisyyksien ratkaiseminen.....	18

17	Sopimuksen jakelu	18
18	Sopimuksen liitteet	18

YHTEISTOIMINTASOPIMUS - Kuopion Savilahden Vanhan Varikon kehittämistä ja toteuttamisesta

1 Osapuolet

- a) Kuopion kaupunki, y-tunnus 0171450-7
osoite Tulliportinkatu 31, 70110 KUOPIO;
jäljempänä tekstissä myös "*Kaupunki*"
- b) Lohkare-konsortion jäsenet, jäljempänä yhdessä tekstissä myös "*Konsortio*"
- Peab Oy , Konsortion päämuodostaja ja päävetäjä sekä rakennuttajaosapuoli, y-tunnus 1509374-8
 - o Peab rakennuttaa ja rakentaa omat omaperusteiset hankkeet sekä toimii rakennusurakoitsijan konsortion muissa rakennushankkeissa.
 - Arkkitehtipalvelu Oy, pääsuunnittelu ja arkkitehtisuunnittelu y-tunnus 2254286-3
 - o Arkkitehtipalvelut toimii pääsuunnittelijana konsortiolle tulevilla hankkeilla
 - Sweco Infra & Rail Oy , liikenne- ja hulevesisuunnittelu, y-tunnus 2998506-9
 - o Sweco toimii suunnittelu- ja asiantuntijaroolissa liikenne- ja hulevesisuunnittelussa konsortiolle tulevilla hankkeilla.
 - Sweco Talotekniikka Oy, energiasuunnittelu, y-tunnus 0957613-7
 - o Sweco toimii suunnittelu- ja asiantuntijaroolissa energiasuunnittelussa konsortiolle tulevilla hankkeilla
 - Taaleri Vuokrakoti Oy, rakennuttajaosapuoli, y-tunnus 2234823-5
 - o Taaleri rakennuttaa omat heille tulevat hankkeensa.
 - Kesko Oyj, rakennuttajaosapuoli, y-tunnus 2879053-4
 - o Kesko rakennuttaa omat heille tulevat hankkeensa.
 - Kaupunkivarasto.fi (Eselko Oy), rakennuttajaosapuoli, y-tunnus 2879053-4
 - o Kaupunkivarastot rakennuttaa omat heille tulevat hankkeensa.
 - Hoivatilat Oyj, rakennuttajaosapuoli, y-tunnus 2241238-0
 - o Hoivatilat rakennuttaa omat heille tulevat hankkeensa.
 - TA-Yhtiöt; TA-Asumisoikeus Oy y-tunnus: 0813688-5 (Asumisoikeuskohteet), TA-Yhtymä Oy y-tunnus 1589823-9 (yleishyödylliset vuokraohteet), TA-Rakennuttaja Oy (TA:n kohteiden rakennuttaja)
 - o TA rakennuttaa omat heille tulevat hankkeensa.
 - Virkkula Asumisoikeus Oy, 3194917-1
 - o Virkkula rakennuttaa omat heille tulevat hankkeensa.
- a) ja b) yhdessä "*Osapuolet*"

Konsortio vastaa itse hankkeen toteuttamiseksi tarvittavien jäsenten sisäisten sopimusten laatimisesta. Konsortio nimeää Peab Oy:n Konsortion edustajaksi ja hankkeen projektinjohtajaksi Juha Kuparisen ja tälle varahenkilöksi Mari Rutosen sekä hankkeen pääsuunnittelijaksi Arkkitehtipalvelut Tommi Rytkönen Projektinjohtaja ja/tai tämän varahenkilö sekä pääsuunnittelija osallistuvat tarvittaviin hanketta koskeviin kokouksiin/katselmuksiin ja huolehtivat Konsortion sisäisestä tiedonkulusta ja yhteistyöstä. Projektinjohtaja ja/tai tämän varahenkilö toimivat Konsortion virallisena yhteyshenkilönä Kaupunkiin nähden. Kaupungilla on oikeus ilmoittaa kokouksista/katselmuksista lähettämällä kutsut edellä tarkoitetuille virallisille yhteyshenkilöille ja käydä tarvittavat kokoukset/katselemukset saapuvien osapuolten/jäsenten kanssa eikä poissaolevilla osapuolilla ole oikeutta esittää Kaupunkia vastaan korvausvaatimuksia siitä syystä, että mahdolliset ratkaisut on

tehty ilman poissaolleita osapuolia/jäseniä. Kukaan konsortion Osapuoli vastaa vain edellä mainittuun rooliinsa liittyvistä tässä sopimuksessa määritellyistä vastuista ja tehtävistä konsortion keskenään sopimalla tavalla.

2 Sopimuksen tausta, tarkoitus ja tavoitteet

Kuopion kaupunki on järjestänyt Savilahden Vanhan Varikon aluetta koskevan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun. Kilpailun tarkoituksena on hakea kumppaneita kehittämään, suunnittelemaan ja rakentamaan Vanhan Varikon pohjoisosaa yhdessä kaupungin kanssa. Kaupungilla on kilpailuohjelman mukaisesti mahdollisuus valita enintään kaksi konsortiota yhteistyöhön ja toisaalta mahdollisuus jättää valitsematta ketään. Kilpailun tavoitteena on löytää sellainen rakentamisvaiheeseen johtava kokonaisratkaisu (mm. asuminen, elinkeinoelämä, opiskelu, vapaa-aika, toiminnallinen sisältö, hyvinvointi, kaupunkikuva, liikkuminen, energia, älykkäät ratkaisut, resurssiviisaus, yhteiskäyttöisyys), joka vastaa vaikuttavuudeltaan parhaiten ja monipuolisimmin Savilahden alueen kehittämiselle asetettuihin tavoitteisiin. Erityisenä mielenkiinnonkohteena ovat alueen potentiaalin hyödyntäminen, toiminnallinen sisältö ja tulevaisuuden mahdollisuuksien lisäarvon tunnistaminen. Kilpailu oli suunnattu rakennusliikkeiden, rakennuttajien, suunnittelijoiden, eri kokoisten palvelu-, liike- ja/tai muiden alojen yhteisöjen ja yritysten muodostamille yhteenliittymille (konsortioille) ja se oli luonteeltaan kaksivaiheinen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely, joka tähtäsi kumppanuuskaavoitukseen ja kaupungin omistamien tonttien/maan luovutukseen. Kuopion kaupungin Kaupunkirakennelautakunta on 22.1.2020 hyväksynyt suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun käynnistämisen ja kilpailuohjelman.

Saaduista ehdotuksista tehdyn kokonaisarvioinnin perusteella kaupunki piti ehdotusta Lohkare kokonaisuutena parhaimpana, joten Kaupunkirakennelautakunta 28.10.2020 valitsi Lohkare-konsortion siirtymään kilpailun 2.vaiheeseen (kehitys- ja neuvotteluvaihe). Kilpailun toisessa vaiheessa konsortio on kehittänyt ehdotustaan kaupungin ohjauksessa kaavaprosessin rinnalla Kilpailuohjelman tarkoittamaksi Valmiiksi Suunnitelmaksi.

Neuvottelu- ja kehitysvaiheessa on ollut maankäyttöön liittyvien suunnitelmien osalta keskeistä löytää alueen luonteeseen sopiva kokonaisratkaisu huomioiden mm. luontoarvot, maasto-olosuhteet sekä kalliotasanteen rinteeseen sijoittuvan korttelin rakenne ja reitistöratkaisut.

Kehitys- ja neuvotteluvaiheen tuloksena Lohkare-konsortio on laatinut Valmiin Suunnitelman. Lohkare-konsortion toimittama Valmis Suunnitelma on liitteenä 2 viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettu laki huomioiden. Tässä yhteydessä Lohkare-konsortion rakennuttajaosapuolet ovat esittäneet tahtonsa suunnitella ja rakentaa Vanhan Varikon aluetta sekä olevansa valmis vuokraamaan tai ostamaan jäljempänä määritellylle Kilpailualueelle muodostuvan uudisrakentamisoikeuden sovittavassa laajuudessa. Tämän sopimuksen tarkoittamat alueet ovat tällä hetkellä Kuopion kaupungin omistuksessa.

Tavoitteena on valmistella ja saada jäljempänä määritellylle Kilpailualueelle voimaan asemakaava, joka mahdollistaisi jäljempänä selostettujen sopimusten tekemisen. Kilpailualueelle sijoittuvat tämän sopimuksen mukaisten tavoitteiden ja vastuunjakojen mukaiset Konsortion osapuolten rakennushankkeet. Tämä sopimus on luonteeltaan aiesopimus, jonka voimassaolon aikana pyritään löytämään edellytykset hankkeen toteuttamiseen liittyvien kohdan 9 mukaisten lopullisten sopimusten tekemiseksi.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kohdan 9. mukaiset lopulliset sopimukset edellyttävät konsortion eri Osapuolten päättävien elinten erillistä hyväksyntää.

Tavoitteena on, että Kilpailualueen rakentamista sovittavassa laajuudessa tultaisiin toteuttamaan konsortion rakennuttajaosapuolten toimesta myöhemmin tonttien luovutussopimuksissa sovittavan aikataulun mukaisesti.

Tämä Yhteistoimintasopimus on laadittu kaupungin laatiman Kilpailuaineiston tavoitteiden ja ehtojen sekä Konsortion laatiman Valmiin Suunnitelman toteuttamiseksi Kilpailu- ja Hankealueille. Kilpailuaineisto ja Valmis Suunnitelma muodostavat kokonaisuudessaan osan tätä Yhteistoimintasopimusta ollen siten täysin yhtä velvoittava ja olennainen osa tätä Yhteistoimintasopimusta kuin sen mikä muu osa tahansa, vaikkei kaikkia Kilpailuaineiston tai Valmiin Suunnitelman ehtoja ja velvoitteita ole välttämättä erikseen kirjattu näkyviin Yhteistoimintasopimukseen ja vaikka niihin on saatettu viitata vain tietyiltä osin Yhteistoimintasopimuksessa. Kilpailutusasiakirjat ja Valmis Suunnitelma ovat tämän Yhteistoimintasopimuksen liitteinä 1 ja 2. Selvyyden

vuoksi todetaan, että Kilpailutusasiakirjoilla tarkoitetaan myös Kilpailutusasiakirjojen liitteitä, ohjelma-asiakirjoja sekä tarjousaikana Savilahden internet –sivuilla <http://www.savilahti.com/alueluovutuskilpailu> julkaistuja kilpailua täydentäviä ehtoja ja/tai asiakirjoja.

Ehtojen mahdollisessa ristiriitatilanteessa noudatetaan tällöin Yhteistoimintasopimuksen 4. kohdassa asiakirjojen pätevyysjärjestystä koskevia ehtoja.

Tällä sopimuksella Kaupunki varaa Kilpailualueella omistamaansa maa-alueita Konsortion rakennuttajaosapuolille, jotka on määritelty kohdassa 1 Osapuolet, asuntorakentamisen rakennusoikeutta noin 25 000 k-m² ja yritys-/toimitilarakentamisen rakennusoikeutta noin 1000-3000 k-m² kohdista, joita nimitetään jatkossa Lohkareen hankealueeksi (Liite 4) jäljempänä ”Hankealue”. Hankealueen ulkopuolisia alueita ja tontteja Kaupunki luovuttaa muille rakennuttajatahoille kaupungin normaalien tontinluovutusmenettelyjen kautta. Konsortio ja muut tulevat rakennuttajatahot tullaan velvoittamaan erillisillä sopimuksilla tekemään yhteistyötä ja sitoutumaan toteuttamaan kilpailun, tämän sopimuksen ja tulevan asemakaavan tavoitteiden mukaista korkealaatuista aluekokonaisuutta.

Kilpailualue suunnitellaan toiminnallisena kokonaisuutena ja suoritettu neuvottelu- ja kehitysvaihe jatkuu tarkentuvalla moniammatillisella suunnittelulla. Suunnittelun rinnalla alueen asemakaavoitus etenee ja kaavan sisältöä koskevat kysymykset ratkaistaan lopullisesti maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaavoitusmenettelyssä.

Hankealueen varaaminen Konsortiolle tarkoittaa sitä, että Kaupunki ei tämän sopimuksen voimassaoloaikana luovuta Hankealuetta tai osaa siitä muille kuin Konsortion rakennuttajaosapuolille. Mikäli tämän sopimuksen tavoitteet toteutuvat tulevissa sopimuksissa ja hyväksyttävässä asemakaavassa, Kaupunki vuokraa pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla muodostettavia tontteja Konsortion rakennuttajaosapuolille.

Osapuolet ovat käyneet läpi alueen toteuttamiseen liittyviä vastuunjakoja sekä toiminnallisia, sisällöllisiä ja laadullisia lähtökohtia. Lopullisen Valmiin Suunnitelman (Liite 2) osalta kysymys on Konsortion antamasta sitovasta laatulupauksesta, jonka mukaiset ehdot sisällytetään tuleviin varauksiin ja sopimukseen ja jonka mukainen laatutaso säilytetään tulevassa rakentamisessa ja suunnittelussa, mikäli Osapuolet eivät yhteisesti hyväksytystä ja perustellusta syystä kirjallisesti toisin sovi. Asemakaavaratkaisun muuttuessa luonnosvaiheen jälkeen Valmiin Suunnitelman laatutason periaatteet säilytetään alueen suunnittelussa siltä osin kun ne eivät ole ristiriidassa kaavaratkaisun kanssa. Lisäksi sopimuksen tarkoituksena on sopia Osapuolten välisestä yhteistyöstä, siihen liittyvistä tarvittavista toimenpiteistä, kustannusvastuista ja suunniteltujen tulevien sopimusten tekemisestä Vanhan Varikon kehittämisessä ja toteuttamisessa.

Sopimusneuvottelut on käyty erillään asemakaavatyöstä ja Osapuolet toteavat yhteisesti, että tämä Yhteistoimintasopimus ei syrjytä kaavoitukselle laissa asetettuja tavoitteita ja sisältövaatimuksia. Tämän sopimuksen kaavoitukseen liittyvät tavoitteet eivät siten ole Kuopion kaupunkia ja asemakaavaprosessia sitovia.

3 Alueeseen liittyvä suunnitteluvaraus

Kilpailu- ja Hankealueet on tarkemmin esitetty Liitteen 4 aineistossa olevassa kartassa rajauksilla. Osapuolet voivat muuttaa rajauksia perustelluista syistä yhteisesti kirjallisesti sopimalla.

Kilpailun kautta Konsortiolle Hankealueelta varattava asuntorakennusoikeuden määrä on noin 25.000 k-m², sisältäen ARA-rakentamisen osuuden toteuttamisen Konsortioon kuuluvien kaupungin hyväksyminen ARA-rakennuttajien toimesta. Tarkoituksena on lisäksi toteuttaa konsortion jäsenten toimesta yritys-/toimitilarakentamista (esim. kauppa, varasto, liike-/toimitila) noin 1000 - 3000 k-m² ja tämä toimitilarakennusoikeus tulee erikseen asuinrakentamisen päälle lisänä. Osapuolet voivat yhteisesti hyväksytystä ja perustellusta syystä kirjallisesti tarkentaa em. rakennusoikeusmääriä Lopullisissa sopimuksissa. Kaupunki jättää loput alueen rakennusoikeudesta normaaliin kaupungin tontinluovutusmenettelyyn.

Keskeisiä varausehtoja on esitetty Liitteessä 1 Kilpailutusasiakirjat (Kilpailuohjelma 4.3.)

4 Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys

Mikäli tämän Yhteistoimintasopimuksen ja sen liitteiden ehdot tai määrittelyt ovat keskenään ristiriitaisia, noudatetaan seuraavaa pätevyysjärjestystä

- 1) Yhteistoimintasopimus
- 2) Kilpailutusasiakirjat: Kilpailuohjelma liitteinen ja ohjelma-asiakirjoineen sekä kilpailunaikana toimitetut täydennykset ml. kysymykset ja vastaukset
- 3) Valmis Suunnitelma

5 Maanomistus ja nykyinen kaavoitustilanne

Kilpailu- ja Hankealueet on osoitettu liitteessä 4 ja alueet ovat kaupungin omistuksessa.

Kaavoitustilanne on kuvattu Liitteen 1 Kilpailuohjelmassa.

6 Sopimuksen kohteena olevan alueen kehittämisen-, toteuttamisen ja vastuunjakojen periaatteita

6.1 Yleistä

Savilahden ja Vanhan Varikon alueen kehittämistavoitteet sekä toteutus- ja kustannusvastuiden jakaantumisen periaatteet ovat kuvattu tässä sopimuksessa ja sen liitteissä.

Konsortio toteuttaa kustannuksellaan Hankealueen täysin valmiiksi asemakaavan ja Valmiin Suunnitelman mukaisesti. Konsortio sitoutuu tähän tonttien luovutussopimukseen tulevien rakentamisvelvoite-ehtojen kautta.

Valmiissa Suunnitelmassa on kysymys Konsortion antamasta laatulupauksesta. Tämän vuoksi Konsortio on velvollinen noudattamaan Kilpailu- ja Hankealueiden toteutuksessa vähintään Valmiissa Suunnitelmassa ilmoitettuja ja Kaupungin puolelta hyväksytyjä laatu- ja suunnittelumäärittelyjä sekä suunnittelu- ja rakentamiskäytännöjä erilaisine järjestelmineen ja sisältöineen. Muussa tapauksessa Kaupungilla on joko kokonaan tai osittain oikeus pidättäytyä Tonttien luovuttamisesta/vuokraamisesta.

Valmista Suunnitelmaa ”Lohkare” koskevat Tonttien lopulliset rakennuslupasuunnitelmat on esitettävä rakennuslupan hakemisen yhteydessä kaupungin tutkittavaksi. Tontin toteuttamisen tulee tapahtua edellä tässä kohdassa mainitulla tavalla tutkittujen ja hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Tontin rakentamisvaiheessa mahdollisesti tapahtuville suunnitelmien muutoksille on saatava Kaupungin hyväksyntä. Pääsuunnittelijan vaihtaminen on mahdollista vain perustellusta syystä ja edellyttää osaltaan aina myös kaupungin hyväksynnän.

Tontteja vuokraavat tai ostavat Konsortion rakennuttajajäsenet ovat velvollisia kustannuksellaan hakemaan kaikki Hankealueen/Tonttien toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Tontteja vuokraavat tai ostavat Konsortion rakennuttajajäsenet ovat edelleen velvollisia noudattamaan tonteille myönnettyjen viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä, asemakaavan määräyksiä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä. Tontteja vuokraavat tai ostavat Konsortion rakennuttajajäsenet vastaavat lisäksi kustannuksellaan kaikista Yhteistoimintasopimuksessa ja tulevista muissa sopimuksissa tarkoitetuista saamiensa tonttien toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, urakka-, raahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä. Tontteja vuokraavat tai ostavat Konsortion rakennuttajajäsenet vastaavat Hankealueen/Tontteja koskevien hankkeiden toteutuksen valvonnasta.

6.2 Yleiset alueet, kadut ja kunnallistekniikka

Kilpailualueen toteuttaminen ja asemakaavan muutoksen toteuttaminen on edellyttänyt ja edellyttää edelleen Kuopion kaupungilta yhdyskuntarakentamiseen liittyviä investointeja. Näitä ovat olleet mm Varikon alueelle jo toteutetut kadunrakentamistyöt. Lisäksi jäljellä on mm. Sarastuskaaren alueen viimeistelyjä, kilpailualueen katu- ja kevyenliikenteen väyliä yleisille alueille toteutettavia leikki- ja liikunta-alueita, hulevesialueita, puistoväyliä yms. Varikon alueen jo rakennettujen alueiden viimeistelytyöt ajoittuvat vuosille 2021-2022. Vuoden 2022 aikana on tavoitteena aloittaa Kilpailualueen jäljellä oleva infrarakentaminen siten, että talonrakennushankkeiden käynnistyminen on yhteisesti hyväksytyn rakentamisaikataulun mukaan mahdollista.

Pääperiaatteena on, että kaupunki vastaa yleisten alueiden, katujen ja niille tarvittavan kunnallistekniikan rakentamisesta ja kustannuksista lukuunottamatta tässä sopimuksessa muulla tavalla sovittuja vastuunjako-periaatteita (esimerkiksi vastuut kulkureitistöjen rakentamisesta, väestösuojasta, yleisistä pysäköintilaitoksista ja Valon kaava –maksusta). Infraverkoston rakentamisesta vastaavat alueen verkostotoimijat. Vesi- huoltoverkoston rakentamisesta vastaa Kuopion Vesi Oy, kaukolämpö- ja kaukokylmäverkoston rakentamisesta Kuopion Energia Oy ja sähköverkon rakentamisesta Kuopion Sähköverkko Oy. Alueelle toteutetaan kaupungin toimesta myös tavallista laajemmin tietoliikenneinfraa, joilla taataan mahdollisimman hyvät tietoliikenneyhteydet ja helpotetaan uusien älyratkaisujen käyttöönotto.

6.3 Lähipalvelukeskus (koulu, päiväkot)

Tavoitteena on, että Kaupunki rakentaa Savilahtea palvelevan lähipalvelukeskuksen yhteensovittaen sen toteuttamisen aikataulun alueen muun rakentamisen etenemiseen. Osapuolinen tavoitteena on, että lähipalvelukeskus toteutuu siten, että sen ajoitus tukee Savilahden muuta kehittymistä ja vetovoimaa. Kaupunki käynnistää vuoden 2021 aikana mm. tarvittavien verkosto- ja investointipäätösten valmistelut suunnitelmien.

6.4 VSS-, liikunta- ja tapahtumakeskus

Tavoitteena on, että Kaupunki rakentaa Savilahtea palvelevan VSS-, liikunta- ja tapahtumakeskuksen 2021-2023. Hankkeen ensimmäinen vaihe on käynnistynyt kesällä 2021 kalliorakennusurakalla. Osapuolet sitoutuivat tekemään yhteistyötä mahdollisten kalliotasanteen ympäristöön sijoittuvien yhtäaikaisten rakennushankkeidensa toimenpiteiden yhteensovittamiseksi alueen rakentamisen etenemisen turvaamiseksi.

Kilpailualueen väestönsuojapaikat lunastetaan yhteiskäyttöisestä väestönsuojasta. Kaupunginhallitus on päättänyt 12.8.2019 Savilahden alueellisen yhteisväestönsuojan suojapaikkamaksuksi 1150 €/väestönsuojapaikka (alv 0 %) sen hetkiseen yhteisväestönsuojan rakentamiskustannusarvioihin perustuen. Maksu on sidottu elinkustannusindeksiin ja maksua korotetaan paikan lunastushetkellä indeksinousua vastaavasti. Kiinteistöt vapautuvat järjestämästä väestönsuojausta itse omalla kiinteistöllä lunastamalla väestönsuojapaikat yleisestä väestönsuojasta. Suoja on tällöin kiinteistöjen käytössä kriisitilanteessa, mutta maksu ei kuitenkaan oikeuta tilan omistus- tai hallinto-oikeuteen normaaliaikoina. Normaaliaikoina yhteisväestönsuojaa käytetään liikunta- ja tapahtumakeskuksena tai muussa hyväksytyssä käytössä.

6.5 Rakenteelliset kulkureitit laaksossa ja kalliotasanteen rinteessä

Kulkureitit ovat yksi keskeinen suunnitelmassa esitetty maankäytöllinen ratkaisu, jolla yhdistetään Varikon laakso ja kalliotasanne. Kulkureitit palvelevat sekä laakson asukkaita, lähipalvelukeskuksen ja myös laajemminkin kalliotasanteen saavutettavuutta. Suunnitelmassa on esitetty kaikkiaan neljä kulkusilta/yhteysratkaisua.

Eteläisin kulkusilta yhdistää Sädekujan pysäköintilaitoksen kalliotasanteeseen. Ratkaisu tukee Sädekujan pysäköintilaitoksen käyttöä kalliotasanteelle sijoittuvien asuntojen yhteysväylänä. Yhteys mahdollistaa myös esteettömän yhteyden muodostumisen pysäköintilaitoksen ja liikunta- ja tapahtumakeskuksen välille. Alustavan tarkastelun perusteella kulkusilta parantaa alueen saavutettavuutta.

Keskeisin kulkureittiäkseli muodostuu lähipalvelukeskuksen (koulun) eteläreunaan. Kulkureitti on osa isompaa viher-/puistoakselia, joka alkaa Marikonrannasta päättyen kalliotasanteen Liikunta- ja tapahtumakeskuksen pääsisäänkäynnin läheisyyteen. Suunnitelmaan sisältyy tästä reitistä osuus, joka alkaa Sarastuskaaren ylikulkusillasta päättyen hissi- ja porrasyhteytenä Liikunta- ja tapahtumakeskuksen edustalle. Suunnitelmaratkaisu mahdollistaa esteettömän yhteyden, jalankulun lisäksi myös pyöräilyn, toteuttamisen laakson ja kalliotasanteen välille. Reitillä oleva Sarastuskaaren ylikulkusilta on tunnistettu olevan osa kaupungin toteutettavaksi kuuluvaa jalankulku- ja pyöräilyreitistöä. Ylikulkusillan yhteyteen toteutetaan Sarastuskaarelle myös bussipysäkit. Kalliotasanteen puoleinen osuus sijoittuu tontin osalle, jossa sijaitsee yksityisomisteinen pysäköintilaitos Lohkaretalojen alla.

Kolmas kulkureitti on suunnitelmassa lähipalvelukeskuksen (koulun) pohjoisreunassa. Reitti toimii pääosin lähipalvelukeskuksen (koulun) henkilökunnan ja läheisten asuinkortteleiden kulkureittinä pysäköintilaitokseen ja siltä edelleen porrasyhteytenä kalliotasanteelle.

Pohjoinen neljäs kulkureitti sijoittuu suunnitelmassa Lohkare-korttelin pohjoisreunaan. Reitti toimii pääosin läheisten asuinkortteleiden kulkureittinä pysäköintilaitokseen ja siltä edelleen porrasyhteytenä kalliotasanteelle. Reitin pohjoinen osa ulottuu Neulaniementielle mahdollistaen tulevaisuuden yhteystarpeet.

Suunnitelmassa esitetyt reitistöt palvelevat koko aluetta ja täydentävät alueelle jo toteutettua ja toteutettavaa jalankulun- ja pyöräilyn verkostoa. Kulkureiteillä on myös keskeinen toiminnallinen rooli kiinteistöjen pysäköintijärjestelyissä. Suunnitellut reitistöt liittyvät vahvasti myös alueen talonrakennushankkeisiin.

Edellä kuvatut suunnitelman kulkureittiyhteydet sisältävät kokonaisuudessaan yhden porras-/hissinousun, seitsemän kiinteistöjen porrassousua ja kulkureittejä yhteensä n. 700 m. Alustava luonnossuunnitteluvaiheen kustannusennuste on n. 3 milj.€. Alueen yleistä saavutettavuutta ja toiminnallisuutta parhaiten tukevat suunnitelmaratkaisussa esitetty eteläisin reitti p-laitoksesta Piippuhyllylle ja Lähipalvelualueen eteläpuolelle sijoittuva keskusakseli. Kahden pohjoisimman kulkureitin osalta yleisen käytön tarve on muita vähäisempi. Yhteisesti on tunnistettu, että em. reitistöstä voi muodostua yksi alueen vetovoimatekijöistä. Suunnitelmassa esitetyt ratkaisut vaativat edelleen kehittämistä ja toteuttamislaajuuden arviointia.

Edellä kuvatun mukaisesti kulkureitit palvelevat yleistä alueen liikkumista, mutta ovat myös vahva osa Lohkareen kiinteistöjen kokonaisratkaisua. Edellä kuvatun kulkureitistön kustannuksista tullaan jyvittämään 70 % kilpailualueen tuleville kiinteistöille syntyvien rakennusoikeuksien suhteessa normaalin maanvuokran lisänä. Em. jyvittettäviin kustannuksiin ei kuulu kaupungille jäävä 30 % osuus eikä Sarastuskaaren ylikulkusilta-ratkaisu, joiden kustannukset jäävät kaupungille. Lisäksi jyvittettäviin kustannuksiin ei kuulu Lohkaretalojen yhteyteen (tai mahdollisesti muiden kiinteistöjen yhteyteen) rakennettavat rakenteet, jotka jäävät ao. tonttien kustannuksiksi (näille tonteille ei pääsääntöisesti tule erillistä maanvuokralisää jyvityksen muodossa).

Selvyyden vuoksi todetaan, että tapahtumakeskuksen välittömään läheisyyteen sijoittuva hissi- ja porrastorni kuuluu ns. kiinteistöille em. kuvatulla tavalla jyvitettyyn 70% kustannusosuuteen. Reitistöjen ylläpito pyritään suunnittelemaan kokonaisuuden hallinnan kannalta kaupungin toiminnaksi, jolloin ylläpidon kustannuksista tullaan jyvittämään Kilpailualueen kiinteistöille myös 70% maksuosuus, joka laskutetaan kiinteistöiltä joko maanvuokran osana tai muulla tarkoituksenmukaisella tavalla. Ylläpitokustannukset muodostuvat normaalin kunnossapidon lisäksi muuttuvista kustannuksista (korjauskustannukset yms.) ja kaupungin hallinnointi kustannuksista (esim. valvonta ja laskutuskustannukset)

Kulkureitistöjen rakentaminen aloitetaan aikaisintaan siinä vaiheessa kun kyseessä oleva reitti on järkevästi toteutettavissa kokonaisuuden rakentumisen suhteen (rakennusten ja yleisten alueiden valmiusaste ja kytkeytymismahdollisuuden niihin).

Reitistöratkaisua on esitetty Liitteessä 5.

Konsortion roolina on kustannuksellaan vastata luonnos- ja yleissuunnittelusta reitistökokonaisuudelle yhteistyössä kaupungin kanssa ja kaupungin ohjaamana siten, että investointi- ja ylläpitokustannukset sekä toimintatavat voidaan tarkemmin määritellä. Osapuolet suunnittelevat toiminnallisesti ja taloudellisesti soveltuvan toteutustavan, jossa suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta muodostuu mahdollisimman hyvin hallintoitava ja selkeä kokonaisuus. Kaupunki rakennuttaa (ml. rakentamiseen tarvittava toteutussuunnittelu) ja toteuttaa reitistön lukuunottamatta Lohkaretalojen yhteyteen (tai mahdollisesti muiden kiinteistöjen yhteyteen) rakennettavia rakenteita, jotka jäävät ao. tonttien rakennutettavaksi ja toteutettaviksi yhteensopivasti kaupungin toteuttamiin rakenteisiin.

6.6 Pysäköinnin järjestäminen

Savilahden pysäköintiratkaisun tavoitteena on tehokkaasti nykyaikaisesti mitoitettu yhteiskäyttöinen vuoro- pysäköintiratkaisu (nimeämättömät paikat), jossa on nykyaikaiset digitaaliset ohjausjärjestelmät.

Konsortion roolina on kustannuksellaan vastata luonnos- ja yleissuunnittelusta Kilpailu- ja Hankealueen pysäköintikokonaisuudelle yhteensovittaen pysäköintiratkaisu kaupungin Kilpailualueen ulkopuolelle rakennettavien pysäköintilaitosten toimintaan ja kapasiteettiin yhteistyössä kaupungin kanssa. Osapuolet suunnittelevat toiminnallisesti ja taloudellisesti soveltuvan alueen pysäköintiratkaisun toteutustavan, jossa suunnittelusta, rakentamisesta, kustannusvastoista ja ylläpidosta muodostuu mahdollisimman hyvin hallintoitava ja selkeä kokonaisuus. Osapuolet toteavat lähtökohtana olevan, että kahta viereisen kaava-alueen kaupungin rakennuttamaa pysäköintilaitosta (Sarastuskaari ja Sädekuja) hyödynnetään siinä laajuudessa kuin niissä on tilaa lunastamalla niistä kaavavelvoitepaikkoja; muuten Kilpailualueen rakennuttajat/tonttien saajat vastaavat pysäköintiratkaisujen toteuttamisesta kustannuksellaan (rakennuttaminen ml. rakentamiseen tarvittava toteutussuunnittelu, investointi, rakentaminen, ylläpito ja operointi).

Tavoitteena on, että Kaupunki rakentaa Savilahtea palvelevat 2 pysäköintilaitosta siten, että Sarastuskaaren laitos 2022 - 2023 ja Sädekujan laitos sen jälkeen kun Sarastuskadun laitoksen täyttöaste on riittävä uuden investoinnin käynnistämiseksi. Kaupunginhallitus on 9.3.2020 päättänyt sen hetkiseen laitosten rakentamiskustannusarvioihin perustuen kaupungin rakennuttamien laitosten kaavavelvoiteautopaikan hinnaksi ja siten autopaikkamaksuksi Savilahden 20.000 €/autopaikka (alv 0 %). Maksu on sidottu elinkustannusindeksiin ja maksua korotetaan lunastushetkellä indeksinousua vastaavasti. Maksaessaan maksun autopaikasta yleisessä pysäköintilaitoksessa, kiinteistö vapautuu vastaavasta pysäköintipaikan rakentamisesta omalla kiinteistöllä. Maksu autopaikkavelvoitteen hoitamisesta ei vielä oikeuta autopaikkaan ja pysäköintiin, vaan kiinteistön/pysäköijän tulee tehdä oma sopimuksensa pysäköinnistä ao. laitoksen pysäköintioperaattorin kanssa.

Muutoin Konsortion ja Kilpailualueen muiden rakennuttajien tarvitsemien pysäköintipaikkojen on rakennuttava tarkoituksenmukaisella ja alueen rakentamisen etenemisen tarvitsemalla tavalla. Rakennuttajilla on mahdollisuus vaikuttaa kiinteistökohtaisesti autopaikkojen määrään Savilahdessa käytössä olevalla joustavalla pysäköintinormeilla. Joustavassa pysäköintinormissa huomioidaan mm autopaikkojen yhteiskäyttö ja jalankulun- ja pyöräilyn edistämiseen liittyvät toimenpiteet.

6.7 Puurakentaminen

Osapuolet toteavat, että Kilpailualueelle ja Hankealueelle toteutetaan myös puurakentamista mahdollisimman laajasti missä se on teknisesti, taloudellisesti ja laadullisesti järkevää. Konsortioilla ja kaupungilla on tarkoitus saada toteutumaan Hankealueelle puukerrostalorakentamista.

Tämä tulee näkymään myös kaavaratkaisussa, jolloin kaavassa jollakin tavalla edellytetään soveltuviin kohtiin puurakennuskokonaisuuksia kerrostaloille. Liitteessä 6 on esitetty periaatetasolla kohdat, jotka on tarkoitus toteuttaa pääosin puurakenteisena.

Valmiissa suunnitelmassa Hankealueelle on esitetty Konsortion hankkeistettavaksi tulevat puukerrostalokohdeet. Konsortion kokoajayritys Peab toteuttaa asemakaavan mahdollistamaan kortteliin vähintään yhden gryndi-puukerrostalokohteen joko itse tai jonkin sopivan kumppaninsa myötä. Tavoitteena on toteuttaa useampiakin puukerrostalokohdeita, jos markkinat sen mahdollistavat. Peab sitoutuu tarjoamaan kuluttajille puukerrostalovaihtoehtoa. Kohde viedään vähintään ennakkovarausasteeseen, jolla selvitetään puurakenteisten kerrostaloasuntojen kysyntä. Omaperusteisten hankkeiden investointipäätöksen viimekädessä tekee aina Peab. Toisena vaihtoehtona Peab voi hankkia rakennuttajakumppanin, joka pystyy toteuttamaan gryndi-puukerrostalon hankealueen tontille. Rakentajakumppani on etukäteen hyväksyttävä kaupungilla. Mikäli Peab tai valittu puurakentamiskumppani ei pysty toteuttamaan puukerrostaloa ns. gryndihankkeena, vähennetään Konsortiolle varattavasta asuinrakennusoikeudesta 3000 k-m².

Lisäksi yleisesti ottaen Konsortio sitoutuu hakemaan ratkaisuja, niin kaavallisia, arkkitehtonisia kuin teknisiä, joilla Savilahden saadaan toteutumaan rakennuksia, joissa puuta on käytetty teknisesti, taloudellisesti ja laadullisesti järkevästi. Kaupunki pyrkii osaltaan käytössään olevin keinoin edistämään puurakentamisen syntymisedellytyksiä kaavoituksen lisäksi esim. Lähipalvelukeskuksen toteuttamisen osalla.

Konsortio sitoutuu hakemaan puurakentamisen lisäksi myös muita hiilineutraaleja ratkaisuja Savilahden (hiilineutraalius osoitetaan laskelmin).

6.8 Vanhat kallioluolat ja vanhat rakennukset

Osapuolten yhteisenä tarkoituksena on löytää soveltuvaa käyttöä vanhoihin kallioluoliin ja vanhoihin säilytettäviin rakennuksiin. Kalliotilojen ja vanhojen rakennusten hyödyntäminen ja integroiminen toimivaksi osaksi aluetta on esitetty Valmiissa Suunnitelmassa. Konsortio on käynyt neuvotteluja sisäisesti ja ulkoisten toimijoiden kanssa ja toteaa joidenkin tilojen käyttäjien löytymisen olevan Konsortion kautta mahdollista. Kaupunki pyrkii osaltaan käytössään olevin keinoin edistämään asiaa ottaen kuitenkin huomioon, että rakennusvalvontaviranomainen tekee rakennuslupapäätökset itsenäisenä viranomaisena lainsäädännön mukaisesti.

6.9 Minimivaatimukset ja reunaehdot

Kilpailuohjelmassa ja sen liitteissä on kuvattu alueeseen liittyviä vähimmäistavoitteita, minimivaatimuksia, ratkaisuja ja reunaehtoja, jotka konsortio on hyväksynyt toteuttamisen peruslähtökohdaksi.

6.10 Innovatiivisuus ja kestävä kehitys

Osapuolet toteavat, että Kilpailualueella otetaan käyttöön innovatiivisia ratkaisuja, joiden avulla edistetään kestävä kehitystä ja vähähiilisyyttä, helpotetaan ihmisten arkea, mahdollistetaan uusien palvelujen ja innovaatioiden käyttöönottoaminen sekä tuetaan alueen yritys- ja tutkimustoimintaa.

Kilpailuohjelmassa ja sen liitteissä on kuvattu arviointikriteeriin 4: Innovatiivisuus ja kestävä kehitys liittyviä minimiratkaisuja, joiden toteuttamiseen konsortio on sitoutunut. Kilpailuasiakirjojen vaatimusten lisäksi konsortio on kuvannut toteutettavia ratkaisuja Valmiissa Suunnitelmassa. Konsortio sitoutuu edelleen yhdessä kaupungin kanssa tarkentamaan innovatiivisiin ja kestävä kehitystä edistäviin ratkaisuihin liittyviä suunnitelmia Kilpailualueen suunnittelun ja asemakaavoituksen edetessä tarkoituksenaan viedä ratkaisuja mahdollisimman laajasti toteutukseen. Innovatiivisuuden ja kestävä kehityksen näkökulmat liittyvät mm. seuraaviin aiheisiin:

- Puurakentaminen
- Rakenteelliset reitit kalliotasanteen ja laakson välillä
- Kallioliuolien ja säilytettävien rakennusten hyödyntäminen
- Asuminen
- Palvelut ja elinkeinoelämä
- Luonto, maisema ja ulkotilat
- Kulttuurihistorialliset arvot
- Valon kaava ja valaistusratkaisut
- Älykaupunkiratkaisut ja tietoliikenneinfra
- Liikenne ja pysäköinti
- Energiatehokkuus, uusiutuva energia sekä sähkö- ja energiaverkot
- Vesihuoltoverkostot ja hulevedet
- VSS-ratkaisut
- Kiinteistöjen jätehuolto
- Sujuva ja viihtyisä rakentamisaika

7 Asemakaavoitus ja suunnittelun kustannukset

Konsortio jatkaa asemakaavoituksen pohjaksi sekä alueen toteuttamiseen tarvittavaa suunnittelutyötä kaikkien tarvittavien suunnittelualojen osalta yhteistyössä kaupungin kanssa. Asemakaavoitusta varten tarvittavien suunnitelmien ja muun aineiston laatimisessa tehdään yhteistyötä Osapuolten kesken ja muiden tarvittavien tahojen kanssa. Muita tarvittavia tahoja ovat esimerkiksi Vanhan Varikon alueen muut suunnittelijat ja rakentajat. Konsortio vastaa omalta osaltaan suunnittelun organisoinnista yhteistyössä kaupungin kanssa.

Kaupunki jatkaa asemakaavaprosessia alueen suunnittelutyön rinnalla. Lopullinen asemakaavaehdotus pyritään valmistelemaan yhteisesti laadittavan yleissuunnitelman pohjalta. Osapuolet ovat tietoisia siitä, että asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen. Asemakaavan sisältö määrittyy maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen kaavoitusprosessin ja mainitun lain kaavan sisältövaatimusten mukaisesti. Näistä syistä sopimuksessa mainitut asemakaavoitukseen liittyvät tavoitteet eivät ole Kuopion kaupunkia eivätkä tulevaa kaavoitusta sitovia.

Konsortio vastaa kustannuksellaan edellä kuvatusta kaavoitukseen liittyvästä yleissuunnitelmatasoisesta suunnittelusta. Kaupunki vastaa yleisten alueiden (katu- ja puistoalueet) toteutussuunnittelusta. Konsortio vastaa Hankealueellaan rakentamiseen liittyvästä tarkemmasta tarvittavasta toteutussuunnittelusta. Kaupunki vastaa asemakaavan asiakirjojen laatimisesta, omista asemakaavan muuttamisprosessin viranomaiskustannuksistaan. Tavoitteena on, että Vanhan Varikon asemakaava-alueen katu- ja puistoväylien toteutussuunnittelu käynnistyy lokakuussa 2021.

8 Aikataulu, rakentamisen vaiheistus ja yhteensovitus

Osapuolet jatkavat sopimuksen voimaantulon jälkeen alueen yleis- ja toteutussuunnittelua ja asemakaavoi-
tusprosessia. Osapuolten tavoitteena on, että Hankealue rakentuu vaiheittain 5 vuoden kuluessa siitä het-
kestä, kun kaava on saanut lainvoiman. Tavoitteellinen asemakaavan vahvistuminen ja rakentamisen suun-
niteltu aloitusvuosi on 2022.

Konsortion toteuttamat rakennushankkeet aikatauluineen ja toteutusjärjestyksineen on esitetty Valmiissa
suunnitelmassa (liite 2). Konsortio aloittaa rakentaminen kalliotasanteen Lohkare-asuntokohteista ja niihin
liittyvästä pysäköintirakennuksesta hakien niille ensimmäiseksi rakennuslupaa. Kilpailuohjelmasta poiketen
Osapuolet sopivat, että Kaupunki luovuttaa loput Lohkaretalojen tontit yhtä aikaa Konsortion ulkopuolisille
toteuttajille, mikäli tähän löytyy kilpailun ulkopuolisia sopivia rakennuttajia aikatauluun yhteensopivasti.
Tämä on todettu tarkoituksenmukaiseksi, jotta näiden Lohkare-talojen rakentaminen toteutuu toimivana ko-
konaisuutena mm. pysäköinnin järjestämisen vuoksi. Lisäksi Kaupungilla on mahdollisuus Konsortion kanssa
yhteisesti sopien luovuttaa tontteja Konsortion ulkopuolisille rakennuttajille myös muista kortteleista Kilpai-
luohjelman määrittelyä aikaisemmin, mikäli se todetaan perustelluksi rakennuskokonaisuuksien toteuttami-
sen kannalta.

Konsortion rakennushakkeiden aikataulu ja vaiheistus on sovittu liitteessä 4. Tätä voidaan muuttaa perus-
tellusta syystä yhteisesti sopien.

Konsortion rakennuttajajäsenten tulee kaikin käytettävissä olevin keinoin pyrkiä osaltaan huolehtimaan
siitä, että vaiheistuksen mukaisilla rakennushankkeilla on käytettävissä oleva rakennuslupa Tonttien tul-
lessa rakentamiskelpoiseksi. Osapuolten yhteinen tarkoitus on aloittaa tonttien rakentaminen mahdollisim-
man aikaisin ja viipymättä sen jälkeen, kun kunkin tontin rakentamista koskeva rakennuslupa on tullut lain-
voimaiseksi ja muut kunkin tontin rakentamisen edellytykset kuten markkinatilanne ja asuntojen kysyntä
ovat olemassa.

Konsortion toiminta ja erityisesti pääkokoajayritys Peabin projektinjohtotyöskentely sekä yhteistyön organi-
sointi Konsortion muiden jäsenten, kaupungin ja alueen muiden rakentajien kesken on keskeisessä roolissa
myös toteutusvaiheessa. Yleisesti ottaen Hankealueen rakentaminen yhteensovitetään Kilpailualueella ta-
pahtuvaan muuhun rakentamiseen. Yleisesti rakentamisen vaiheistukseen ja alueen käytettävyyteen ra-
kentamisen aikana kiinnitetään erityistä huomiota. Hankealueen rakentamisjärjestys suunnitellaan siten,
että Vanhan Varikon alueen rakentaminen etenee sujuvasti.

Myöhemmin laadittavissa Esisopimuksissa on tarkoitus sopia tonttien vuokrasopimusten tekemisestä vai-
heittain. Esisopimuksissa ja edelleen lopullisissa tonttien vuokrasopimuksissa on Konsortion rakennuttaja-
osapuolia tai heidän perustamiensa yhtiöitä sitova rakentamisvelvoite, jossa sovitaan rakentamisen määrästä
ja aikataulusta tonttikohtaisesti.

Hankealueen tontit ovat ilman eri korvausta varattuna konsortiolle tämän sopimuksen voimassaoloajan. Esi-
sopimuksen perusteella tonttien varaamisesta peritään tontteja varaavilta osapuolilta kaupungin linjausten
mukainen varausmaksu, joka on 30 % tonttien varausajan laskennallisesta maanvuokrasta.

Vuokrasopimusten tekeminen sekä vuokrasopimukseen tulevat rakentamisvelvoitteet on tarkoitus aikataulut-
taa siten, että koko Hankealueen rakentaminen olisi suoritettu 5 vuoden kuluessa siitä hetkestä, kun kaava
on saanut lainvoiman.

Mahdolliset yhteisesti perustellut ja ennakoimattomat muutokset em. tavoitteellisiin aikatauluihin ja vaiheis-
tuksiin Osapuolet sopivat erikseen vaikutuksineen kirjallisesti.

9 Tulevat sopimukset

Osapuolet pyrkivät siihen, että alla kuvatut muut tarvittavat sopimukset tehdään viivytyksettä.

9.1 Yhteistoimintasopimuksen päivitys

Suunnittelutyön tarkentuessa ja ennen asemakaavan ehdotusvaiheen nähtäville asettamispäätöstä Osapuolet käyvät läpi uudelleen tämän Yhteistoimintasopimuksen mukaiset asiat ja tekevät sopimukseen tarvittavat täydennykset ja täsmennykset, mikäli niille on yhteisesti todettuna tarvetta. Yhteistoimintasopimuksen periaatteet, toteutuksen sisältö ja laatutaso eivät saa mahdollisen päivityksen myötä heiketä tai muuttua oleellisesti.

9.2 Kaupungin ja Konsortion rakennuttajaosapuolien väliset maanluovutusta koskevat esisopimukset

Osapuolten tavoitteena on, että tonttien luovutusta koskevat vuokrauksen esisopimukset tehdään asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Sopimukset pyritään tekemään viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloajan päättymisestä.

9.2.1 Tonttien hinnoittelun perusteet

Tontit hinnoitellaan ennen luovutussopimusten tekemistä ulkopuolisiin kiinteistöarvioihin perustuen. Kaupunki hankkii tätä varten tarpeelliseksi katsomansa määrän arviolausuntoja.

9.2.2 Luovutustapa

Toteutettavat tontit luovutetaan vuokraamalla käypään markkinahintaan (lukuun ottamatta ARA-tontteja). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Asuntotonttien myynnistä voidaan neuvotella erikseen sitten, kun vuokrasopimuksen mukainen rakentamisvelvoite on vuokralaisen toimesta täytetty.

9.2.3 Muut kauppa- ja vuokraehdot

Tavoitteena on, että vähintään noin 20 % Hankealueelta luovutetusta asuinrakennusoikeudesta on lähtenyt rakentumaan viimeistään vuoden kuluessa kaavamuutoksen lainvoimaistumisesta. Tonttien luovutussopimuksiin sisällytetään sitovat rakentamisvelvoitteet.

Muut vuokraehdot on tarkoitus määritellä siten, että ne sisältävät ehdot, joilla tämän sopimuksen mukaiset tavoitteet ja ehdot tulevat täytettyä. Lisäksi Savilahden alueella noudatetaan Savilahden alueellisia erityisehtoja mm. Savilahti-ohje. Muuten ehdot ovat tavanomaisia kiinteistön vuokraus- ja luovutusehtoja

9.3 Muut mahdolliset sopimukset

Osapuolet tekevät lisäksi hankkeen edetessä tarvittavassa vaiheessa muita erillisiä sopimuksia, jotka ovat tarpeen Kilpailu- ja hankealueen toteuttamiseksi mahdollisesti esim.:

- autopaikkojen lunastussopimus
- VSS-paikkojen lunastussopimus
- Valon-kaavan maksusopimus

Lisäksi mikäli konsortio toimii kaupungin näkökulmasta hyvin onnistuen auttamaan luomaan hyvin Savilahden tavoitteet vastaavaa aluetta, se voi saada bonuksena maa-aluevarauksen ja sen myötä mahdollisuuden hankkia varata ja vuokrata tontti kaupungin tontinvarausperiaatteiden mukaisesti tämän kilpailualueen jälkeen myöhemmältä kaavoitettavalta pohjoisemmalla kaupungin hallussa olevalta alueelta. Tämä rakennus-oikeusoptio kattaa yhden asuinkerrostalotontin (rakennusoikeus n. 3 500-4 000 k-m²) kaupungin osoittamalta paikalta ns. Marikonrannan alueelta. Bonusoption saaminen ratkaistaan alueen asemakaavan saatua lainvoiman.

10 Maaperä

10.1 Toimenpiteet pilaantuneen maan osalta

Alueella on sijainnut puolustusvoimien varikkoalue, jossa on harjoitettu puolustusvoimien toimintaa.

Liitteenä 3 on ohje toimintamalleista ja suoritusvastuista tonttien luovutuksessa. Asiakirjassa ja sen liitteissä on kuvattu toimenpiteitä, joihin ostajan/vuokraajan tulee varautua rakennus- ja kaivutöiden aikana, jotta haitta-ainepitoiset maa-ainekset ja maaperässä olevat jätejakeet sekä ampumatarvikejätteet tulevat asianmukaisesti ja turvallisesti käsiteltyä. Yllä tarkoitettu ohje liitetään myös osaksi tulevia tontinluovutus sopimuksia. Ohjeessa on kuvattu mm. suoritusvastuita haitta-aineiden, jätteiden ja ampumatarvikejätteiden suhteen.

Kohteen alueella on toteutettu useita selvityksiä aiemman toiminnan mahdollisesti aiheuttaman maaperän pilaantuneisuuden selvittämiseksi. Pääosa selvityksistä on tehty vuosina 2008 – 2019. Vanhan varikon alueella maaperän on selvitysten sekä toteutettujen maaperän kunnostustoimenpiteiden yhteydessä tehtyjen havaintojen perusteella todettu paikoin sisältävän haitta-aineita kuten raskasmetalleja ja öljyhiilivetyjä, jätejakeita sekä mahdollisesti ampumatarvikejätteitä.

Vanhan Varikon aluetta on kunnostettu rakennusten purkamisien ja infrarakentamisen yhteydessä ympäristöviranomaisen määräämään tasoon. Alueella on paikkoja, joissa maaperän tiedetään sisältävän haitta-aineita. Lisäksi alueen käyttöhistoria huomioiden alueella voi maaperässä olla sellaista pilaantuneisuutta, jätteitä tai ampumatarvikejätteitä, joita ei suoritetuista tutkimus- ja kunnostustoista huolimatta ole havaittu.

Mikäli vuokrauksen kohteen alueelta löytyy sellaista ennen luovutusta pilaantunutta maata, joka viranomaisten taholta edellyttää maaperän kunnostamista, vastaa pilaantuneen maan luovuttaja luovuttamansa maa-alueen kunnostamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennustöihin nähden ylimääräisistä kustannuksista, jotka aiheutuvat tonttien kunnostamisesta rakentamisen ja käytön mahdollistamaan puhtaustasoon viranomaisten määräämällä tavalla. Tontin vuokraajalla on näistä kustannuksista kuitenkin omavastuu, joka on 2 euroa/asemakaavan mukainen rakennusoikeuskerrosneliömetri. Kaupunki vastaa pilaantuneen maan kunnostamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennustöihin nähden ylimääräisistä kustannuksista edellä mainitun omavastuun ylittävältä osalta.

Mahdollisen pilaantumisen aiheuttamat korjaustoimenpiteet tulee toteuttaa taloudellisesti edullisimmalla tavalla ja osapuolet sopivat yhdessä puhdistuskustannusten minimoinnista ja viranomaiselle esitettävästä puhdistussuunnitelmasta. Tässä tarkoituksessa Konsortio neuvottelee Kaupungin kanssa myös rakennusurakoidensa toteutuksesta ennen urakkatarjouspyyntöjen lähettämistä. Pilaantuneen maan luovuttajalla on oikeus myös valvoa ja saada tietoa mahdollisen maaperän puhdistuksen toteutumisesta tämän sopimuksen tarkoituksen toteutumisen varmistamiseksi. Kaupunki ei vastaa Konsortiolle mistään pilaantuneisuuden, jätteiden

tai ampumatarviketeiden aiheuttamista välillisistä vahingoista, kuten em. kunnostustöiden mahdollisesti aiheuttamista viivästyksistä Konsortion rakennushankkeille. Mikäli pilaantumisen on vaikutusta liitteen 4 mukaiseen aikatauluun, sopivat Osapuolet ao. kohdan mukaisesti tavoiteaikataulun mahdollisista muutoksista.

Mikäli tontin vuokralainen haluaa kunnostaa saamansa maa-alueen viranomaisten määräämää puhtaustasoa puhtaammaksi, vastaa vuokralainen itse kaikista perusteellisemman 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.

Kaupungin tässä tarkoitettu vastuu päättyy sitten, kun tontille rakennettu rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimittamassa katselmuksessa hyväksytty otettavaksi käyttöön. Kaupungin vastuu päättyy kuitenkin viimeistään silloin, kun on kulunut kolme vuotta tontin vuokra-ajan alkamisesta.

10.2 Maaperässä olevat rakenteet ym.

Mikäli Hankealueelta löytyy rakennusten jäännöksiä, rakennusjätteitä tai rakennushankkeisiin kelpaamattomia täyttöjä, toiminta ja vastuut niiden osalta määräytyvät liitteen 3 mukaisesti.

10.3 Maaperän perustamisolosuhteet

Konsortion rakennuttajaosapuolet vastaavat kustannuksellaan omien hankkeidensa osalta rakennushankkeidensa suunnitteluun ja toteuttamiseen liittyvien maaperätutkimusten tekemisestä, maaperän sekä olosuhteiden edellyttämistä rakenteellisten ratkaisujen suunnittelemisesta ja rakentamisesta liittyvine töineen sekä perustusrakenteiden yllä- ja kunnossapidosta. Kaupunki ei vastaa maaperän rakentamiskelpoisuudesta tältä osin.

11 Hankkeen etenemisen arviointi

Osapuolet arvioivat yhdessä hankkeen etenemistä säännöllisesti Kaupungin ja Konsortion edustajien yhteiskokouksissa. Näissä tarkastelupisteissä Osapuolet voivat yhdessä kirjallisesti sopia päättää tämän sopimuksen, kuitenkin aikaisintaan puolen vuoden kuluttua sopimuksen allekirjoittamisesta. Muussa tapauksessa sopimuksen voimassaolo jatkuu kohdan 14 mukaiseen päättymisajankohtaan saakka.

12 Muut asiat mm. viestintä

Konsortio vastaa osaltaan Hankealueen suunnitteluun/rakentamiseen liittyvästä aktiivisesta viestinnästä/tiedottamisesta kuopiolaisille/liittyville toimijoille/alueella kulkeville. Viestinnän tavoitteena on toimintojen yhteensovittaminen, turvallisuus ja alueen käytettävyys erityisesti rakentamisen aikana. Ao. viestintä yhteensovitetaan muuhun kaupungin johtamaan Savilahden alueen viestintäkokonaisuuteen.

13 Toteutussopimuksen voimaantulo, muuttaminen ja siirtäminen

Yhteistoimintasopimus tulee Osapuolia sitovaksi ja voimaan, kun Kaupungin toimivaltainen viranomainen on Yhteistoimintasopimuksen hyväksynyt ja Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Tätä sopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti. Osapuolten on vahvistettava muutokset allekirjoituksin. Osapuolet eivät voi kokonaan tai osittain siirtää tätä sopimusta ilman muiden Osapuolen etukäteen antamaa kirjallista suostumusta.

14 Sopimuksen voimassaolo

Yhteistoimintasopimus on voimassa 31.12.2022 asti, johon mennessä kohdan 9 mukaiset esisopimukset tulee olla allekirjoitettu. Osapuolet voivat erikseen kirjallisesti sopia tämän sopimuksen voimassaoloajan muuttamisesta perustellusta syystä.

Osapuolet sitoutuvat osaltaan myötävaikuttamaan tämän Yhteistoimintasopimuksen mukaisten tavoitteiden saavuttamiseen.

Tämä sopimus päättyy, mikäli Kuopion kaupunginvaltuusto ei hyväksy laadittavaa suunnittelualuetta koskevaa asemakaavan muutosehdotusta ja suunnittelualuetta koskeva asemakaavan muutosehdotus lainvoimaisesti hylätään. Mikäli asemakaava ei mahdollisesta asemakaavan muutoksen hyväksymispäätökseen kohdistuvasta muutoksenhausta johtuen tule voimaan 31.12.2022 mennessä, sopimus jatkuu aina puolivuotta kerrallaan siihen saakka, kunnes asemakaava tulee voimaan tai asemakaavan hyväksymispäätös on kokonaisuudessaan hallintotuomioistuimessa kumottu.

Mikäli tämän sopimuksen voimassaolo päättyy, niin kukin Osapuoli pitää kustannuksensa omana vahinkonaan eikä mitään korvauksia osapuolten kesken makseta.

Mikäli Konsortion rakennushankkeet eivät toteutuisi, jäävät Konsortion laatimat rakentamisen suunnitelmat Konsortion omaisuudeksi ja niiden mahdollisesta jatkokäytöstä tai -hyödyntämisestä kaupungin toimesta sovitaan erikseen kirjallisesti. Osapuolet kuitenkin toteavat, että kaikki ne suunnitelmat mitä on tarpeen asemakaavoitusprosessin yhteydessä laatia, ovat kaavoitukseen liittyvänä jatkossakin korvauksetta Kaupungin hyödynnettävissä myös tämän sopimuksen päättyessä (näihin muodostuu kaupungille korvauksetta viranomaiskäyttöön tarkoitettu käyttöoikeus).

15 Sopimuksen purkaminen

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta purkaa Yhteistoimintasopimus välittömästi, mikäli

- Konsortio olennaisesti laiminlyö sopimuksessa ja/tai sen liitteissä esitettyjä suunnittelu-, rakentamis- tai muita velvoitteita ja/tai muutoin olennaisesti rikkoo sopimuksen ehtoja, eikä kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan viipymättä korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan
- mikäli Konsortion jäseniä asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan taikka Konsortio muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei Konsortio pysty suoriutumaan velvoitteistaan
- mikäli ilmenee, että Konsortio on olennaisesti rikkonut verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita

Kaupungilla on oikeus saada halutessaan purkamistilanteessa täysi omistus- ja käyttöoikeus Kaupungin ja Konsortion yhteistyönä laatimiin suunnitelmiin ja materiaaleihin maksamalla niistä omakustannusperusteisesti määräytyvän kauppahinnan. Omakustannusperusteisen kauppahinnan tulee perustua suunnitelmien ja materiaalien laatimisesta Konsortiolle aiheutuneisiin kohtuullisiin kustannuksiin, joista Konsortio on velvollinen esittämään kirjallisen ja luotettavan selvityksen Kaupungille. Tämä ei koske asemakaava-aineistossa olevaa suunnittelumateriaalia, joka liitetään asemakaava-aineistoon asemakaavan valmistelun yhteydessä ja johon siten tulee kaupungille korvauksetta viranomaiskäyttöön tarkoitettu käyttöoikeus.

Kaupunki ei vastaa Konsortiolle eikä kolmannelle Yhteistoimintasopimuksen purkamisesta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

16 Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

17 Sopimuksen jakelu

Tätä sopimusta on laadittu xxxx (x) kappaletta yksi (1) kullekin Osapuolelle ja Konsortion jäsenelle.

18 Sopimuksen liitteet

Tämän sopimuksen liitteitä ovat:

- 1) Kilpailutusasiakirjat: Kilpailuohjelma liitteinen ja ohjelma-asiakirjoineen sekä kilpailunaikana toimitetut täydennykset ml. kysymykset ja vastaukset
- 2) Valmis Suunnitelma
- 3) Ohje PIMA toimintamalleista ja suoritusvastoista tonttien luovutuksessa
- 4) Kilpailu- ja hankealue
- 5) Reitistöratkaisu-kartta
- 6) Puurakentamisen paikat kilpailualueella

Sopimuksen hyväksyminen

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme niitä noudattamaan.

Kuopiossa __. päivänä _____ kuuta 2021

Kuopion kaupunki

Peab Oy

Arkkitehtipalvelu Oy

Sweco Infra & Rail Oy

Sweco Talotekniikka Oy

Taaleri Vuokrakoti Oy

Kesko Oyj

Kaupunkivarasto.fi (Eselko Oy)

Hoivatilat Oyj

TA-Asumisoikeus Oy

TA-Yhtymä Oy

TA-Rakennuttaja Oy

Virkkula Asumisoikeus Oy