

08.10.2020

TAMPEREEN KANSI JA AREENA

SOPIMUS YHTEISJÄRJESTELYSTÄ

KOSKIEN

**TAMPEREEN KAUPUNGIN KORTTELEITA 117445, 117426, 117427, 118447, 118448 JA 118330
SEKÄ RAUTATIEALUETTA JA KATUALUETTA**

PROJECT · LAW

SISÄLLYS

1 TÄMÄN SOPIMUKSEN TARKOITUS JA SUHDE MUIHIN SOPIMUKSIIN	9
2 MÄÄRITELMÄT	11
3 LIITTEENÄ OLEVAT PIIRUSTUKSET	14
4 KUVAAUS SOPIMUSALUEEN TOIMINNOISTA	14
5 YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET	15
5.1 Yhteisjärjestelyn perusteet	15
5.2 Yhteisjärjestelysuunnitelma	15
5.3 Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen	15
5.4 Yhteisjärjestelyn toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset ja yhteisjärjestelysopimuksen perusteella maksettavat korvaukset	16
5.5 Käyttö-, Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimiskustannukset	16
6 MRL 164 §:N TARKOITTAMA YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA	16
6.1 Areenakannen sijoittaminen	16
6.1.1 Järjestelyn sisältö	16
6.1.2 Areenakannen toteuttaminen, Ylläpito, peruskorjaukset ja uusiminen	17
6.1.3 Areenakanta tukevat Areenakansiyhtiöiden rakenteet	18
6.1.4 Palomuurien rakentamatta jättäminen Areenakannen alapuolisilta osin	18
6.2 Eteläkannen sijoittaminen	18
6.2.1 Järjestelyn sisältö	18
6.2.2 Eteläkannen toteuttaminen, Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset	19
6.2.3 Palomuurien rakentamatta jättäminen Eteläkannen alapuolisilta osin	19
6.3 Eteläkannen rakennusoikeuden osoittaminen	19
6.4 Kannen päällä sijaitseva Katu- ja Torialue	20
6.4.1 Järjestelyn sisältö	20
6.4.2 Katu- ja Torialueen pintarakenteen toteuttaminen sekä Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteet	20
6.4.3 Katu- ja Torialueen valaistuksen toteuttaminen sekä Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteet	21
6.4.4 Huoltoliikenteen ja kevyen liikenteen kulkuyhteyksien rajoittaminen Katu- ja Torialueella	21
6.4.5 Opasteiden ja mainos- sekä infotaulujen sijoittaminen Katu- ja Torialueelle	22
6.4.6 Areenayhtiön, Wallesmannin, Opaalin ja Kruunun yksinomaiset hallinta-alueet Katu- ja Torialueella	22
6.4.7 Pysäköinninvalvonnan järjestäminen Katu- ja Torialueella	23
6.5 Rakennusmassojen sijoittaminen Kannen päälle ja alle kiinteistönrajoista riippumatta	23
6.5.1 Yleistä	23
6.5.2 Areenarakennuksen sijoittuminen Sopimusalueelle	23
6.5.3 Hotellirakennuksen sijoittuminen Sopimusalueelle	24
6.5.4 Pysäköintilaitoksen sijoittuminen Sopimusalueelle	24
6.5.5 Rakennus 1:n ja Rakennus 2:n sijoittuminen Sopimusalueelle	24
6.6 Kanslerinsilta	24
6.6.1 Järjestelyn sisältö	24

6.6.2 Vastuu Kanslerinsillan Toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksesta ja uusimisista	25
6.6.3 Huoltoliikenteen ja kevyen liikenteen kulkuyhteyksien rajoittamien Kanslerinsillalla	25
6.7 Areenakannen ja Eteläkannen Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten organisointiin liittyvät menettelyt.....	25
6.7.1 Kansi-isännöitsijä	25
6.7.2 Areenakantta ja Eteläkantta koskevan huolto-ohjelman laatiminen	26
6.7.3 Työskenteleminen Rautatiealueella	26
6.7.4 Areenakannen ja Eteläkannen sijoittamiseen liittyvä vahingonkorvausvastuu.....	26
6.8 Areenakannen ja Eteläkannen sekä Rautatiealueen rajapintaan liittyvät järjestelyt	26
6.9 Rautatiealuetta palvelevat laitteet Tontilla 330-8	27
6.10 Kulkuyhteydet Areenakannen ja Eteläkannen alla	27
6.11 Rakenteiden ulottaminen Tontilta 447-3 Tontille 447-2 ja Wallesmannin Kansi	27
6.12 Tonttien 447-2 ja 447-3 yhteiset antura- yms. perustusrakenteet.....	28
6.13 Varaus autolastauslaiturin sijoittamiselle Tontin 447-3 alueelle sekä Optioraide	28
6.14 Väyläviraston oikeus sijoittaa aitarakenteita.....	29
6.15 Tontin 447-1 ja Tontin 448-1 keskinäiset järjestelyt.....	29
6.15.1 Jätehuolto	29
6.15.2 Tonttien 447-1 ja 448-1 käyttöön tulevat polkupyöräpaikat Pysäköintiyhtiön hallitseamalla alueella Kansikadun alla	30
6.15.3 Postipakettien vastaanottojärjestelmä.....	30
6.16 Areenarakennuksen ja Rakennus 2:n keskinäiset järjestelyt.....	31
6.16.1 Casino- liiketilan sijoittuminen	31
6.16.2 Talotekniikkaa koskevat järjestelyt.....	31
6.16.3 Areenarakennusta ja Rakennus 2:a yhteisesti palvelevat poistumistiet	31
6.17 Velvoitepaikkojen osoittaminen	31
6.17.1 Autopaikat	31
6.17.2 Polkupyöräpaikat	31
6.18 Oikeus sijoittaa Talotekniikkaan liittyviä rakenteita ja yhteyksiä toisen tontin/rakennuksen alueelle.....	32
6.19 Pelastusreitit Sopimusalueella.....	32
6.20 Kannen ja Kansikadun sekä Kansikujan sulanapitojärjestelmät	32
6.21 Hulevesien johtamiseen liittyvät järjestelyt	33
6.22 Rautatieliikenteen ja Radanpidon asettamat erityisvaatimukset.....	33
6.23 Väylävirastoa palvelevat tekniset tilat	33
6.24 Väylävirastoa palvelevat johdot, laitteet ja rakennelmat.....	33
6.25 VSS-paikkojen osoittaminen ja irtaimistovarastot.....	34
6.25.1 Väestönsuojatilat	34
6.25.2 Irtaimistovarastokäyttö	34
6.25.3 Kulkuyhteydet Wallesmannin omistamassa rakennuksessa sijaitseviin VSS-tiloihin/irtaimistovarastoihin..	35
6.26 Sopimusalueen yhteinen sprinklerijärjestelmä	35
6.27 Areenarakennusta ja Hotellirakennusta yhteisesti palvelevat äänentoisto-, kuulutus- yms. järjestelmät	35

6.28 Sopimusaluetta yhteisesti palveleva varavoimajärjestelmä	36
6.29 Sopimusalueen sähkömuuntajat	36
6.30 Kaupungin oikeus sijoittaa yhdyskuntaa palvelevia johtoja ja laitteita Tonteille 447-1 ja 448-1	36
6.31 Kunnallisteknisten liittymien johtaminen Sopimusalueelle.....	36
6.32 Kaupungin juhla-valaistus	37
6.33 Tonttia 447-1 palveleva polkupyörävarasto Tontilla 447-2	37
6.34 Tontilla 448-2 sijaitsevaa Hotellirakennusta palvelevien valaisimien sijoittaminen Kaupungin katualueelle	37
7 YLLÄPIDON JÄRJESTÄMINEN.....	38
7.1 Yhteinen Ylläpito.....	38
7.2 Ylläpidosta aiheutuvan haitan minimointi	38
7.3 Rautatieliikenteen aiheuttamat erityisvaatimukset Rakennuskokonaisuuden Ylläpidolle.....	38
8 TÄMÄN SOPIMUKSEN MUKAISEN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN	38
9 VAIHEITTAISEN RAKENTAMISEN TOTEUTTAMINEN	39
10 LIITEPIIRUSTUSTEN PÄIVITTÄMINEN	40
11 KORVAUKSET	40
12 VAKUUTTAMISVELVOLLISUUS	40
13 SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN	40
14 OIKEUDEN LAKKAAMINEN	41
15 SOPIMUKSEN REKISTERÖINTI	41
16 RIITOJEN RATKAISEMINEN	41
17 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO	41
18 SOPIMUSKAPPALEET.....	41
19 ALLEKIRJOITUKSET	42

I OSAPUOLET

- (A) Tampereen kaupunki, Y- tunnus: 0211675-2, PL 756, 33101 TAMPERE ("**Kaupunki**")
- Tonttien 837-118-447-3 ("**Tontti 447-3**"), 837-118-448-2 ("**Tontti 448-2**") ja 837-118-330-8 ("**Tontti 330-8**"), tilan 837-599-2-17 ("**Tila 2-17**"), sekä katualueiden 837-117-9901-0 ja 837-118-9901-0 omistajana ja Sorinahteen ylikulkusillan omistajana sekä kohdassa 6.5.2 tarkoitetun Areenakannen omistajana
- (B) Suomen valtio, lunastusyksikön 837-599-2-1 ("**Rautatiealue**") omistajana, jota hallinnoi Väylävirasto, Y-tunnus: 1010547-1 ("**Väylävirasto**"), PL 33, 00521 Helsinki
- (C) KOY Tampereen Monitoimiareena, Y-tunnus: 2792951-4, ("**Areenayhtiö**") osoite: c/o SRV Rakennus Oy PL 555, 02601 ESPOO, vuokraoikeuden 837-118-330-8-L1 määräosan omistajana (omistusosuus: 39000/50000)
- (D) Kiinteistö Oy Tampereen Areenahotelli, Y-tunnus: 2867838-2, ("**Hotelliyhtiö**"), osoite: c/o SRV Rakennus Oy PL 555, 02601 ESPOO, vuokraoikeuden 837-118-330-8-L1 määräosan omistajana (omistusosuus: 9000/50000)
- (E) Kiinteistö Oy Kansi ja Areena Pysäköinti, Y-tunnus: 2867845-4, ("**Pysäköintiyhtiö**") osoite: c/o SRV Rakennus Oy PL 555, 02601 ESPOO, vuokraoikeuden 837-118-330-8-L1 määräosan omistajana (omistusosuus: 2000/50000)
- (F) Asunto Oy Tampereen Kannen Opaali, Y-tunnus: 2928458-8 ("**Opaali**") osoite: c/o SRV Tampellan Esplanadi 2, 33100 TAMPERE, Tontin 837-118-447-1 ("**Tontti 447-1**") omistajana
- (G) Asunto Oy Tampereen Kannen Topaasi, Y-tunnus: 2928455-3 ("**Topaasi**"), osoite: c/o SRV Tampellan Esplanadi 2, 33100 TAMPERE, tontin 837-118-448-1 ("**Tontti 448-1**") määräosan omistajana (omistusosuus: 4100/13200)
- (H) Kiinteistö Oy Tampereen Kannen Kruunu, Y-tunnus: 2928456-1 ("**Kruunu**"), osoite: c/o SRV Tampellan Esplanadi 2, 33100 TAMPERE, Tontin 448-1 määräosan omistajana (omistusosuus: 9100/13200)
- (I) OP Tonttirahasto Ky, Y-tunnus: 2731361-3 ("**OP**"), Osoite: c/o OP Kiinteistösijoitus Oy, PL 1068, 00013 OP, Tontin 837-118-447-2 ("**Tontti 447-2**") omistajana
- (J) Asunto Oy Tampereen Wallesmanni, Y-tunnus: 2817359-5 ("**Wallesmanni**") osoite: c/o SRV Tampellan Esplanadi 2, 33100 Tampere, Tonttiin 447-2 kohdistuvan vuokraoikeuden omistajana
- (K) Kiinteistö Oy Tampereen Kansi 3, Y-tunnus: 2858769-1 ("**KOY Kansi 3**") osoite: c/o SRV Rakennus Oy PL 555, 02601 ESPOO, tontin 837-117-426-1 ("**Tontti 426-1**") ja tontin 837-117-427-2 ("**Tontti 427-2**") määräosaisena omistajana
- (L) Kiinteistö Oy Tampereen Kansi 4, Y-tunnus: 2858765-9 ("**KOY Kansi 4**") osoite: c/o SRV Rakennus Oy PL 555, 02601 ESPOO, Tontin 426-1 ja Tontin 427-2 määräosaisena omistajana
- (M) Kiinteistö Oy Tampereen Kansi 5, Y-tunnus: 2858757-9 ("**KOY Kansi 5**") osoite: c/o SRV Rakennus Oy PL 555, 02601 ESPOO, tontin 837-117-445-1 ("**Tontti 445-1**") sekä tontin 837-117-427-1 ("**Tontti 427-1**") omistajana.

Yllä mainitut osapuolet lukuun ottamatta Väylävirastoa jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**" tai "**Osapuoli**" siten kuin asiayhteys kulloinkin edellyttää.

Edellä kohdissa C, D ja E todetut Tonttien 447-3, 330-8 ja 448-2 vuokramiehet ovat pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla vuokranneet ko. tontit Kaupungilta. Tällä sopimuksella sanotut vuokramiehet ottavat vastatakseen kaikista tämän sopimuksen mukaisista vuokraamaansa tonttiin liittyvistä tontinomistajan velvollisuuksista. Vastaavasti kaikki tähän sopimukseen perustuvat Tontteihin 447-3, 330-8 ja 448-2 kohdistuvat oikeudet ovat voimassa niiden edellä todettujen vuokramiesten hyväksi. Tästä johtuen jäljempänä tässä sopimuksessa viittaus johonkin edellä mainituista Tonteista 447-3,

330-8 ja 448-2 tarkoittaa soveltuvien osien niiden edellä todettujen vuokramiesten yhdessä, ellei viittausta ole tässä sopimuksessa erikseen kohdennettu, ja vastaavasti viittaus johonkin kohdissa C, D ja E todettuun vuokramieheen tarkoittaa soveltuvien osien Tontteja 447-3, 330-8 ja 448-2 yhdessä. Kaupunki ainoastaan hyväksyy allekirjoituksellaan tontinomistajana tämän sopimuksen mukaiset järjestelyt Tonttien 447-3, 330-8 ja 448-2 osalta, mutta ei vastaa tästä sopimuksesta aiheutuvista haitoista, vahingoista, kustannuksista tai velvoitteista Tonttien 447-3, 330-8 ja 448-2 osalta. Edellä todetusta poiketen, Kaupunki vastaa tämän sopimuksen mukaisista Tonttien 447-3, 330-8 ja 448-2 velvoitteista kuitenkin silloin, mikäli velvoite koskee Kaupungin omistamaa Areenakansi-nimistä rakennetta (määritelty jäljempänä) tai mikäli jokin velvoite on tässä sopimuksessa Kaupungille nimenomaisesti osoitettu.

Vastaavalla tavalla, edellä kohdassa J todettu Tontin 447-2 vuokramies so. Wallesmanni on pitkäaikaisella vuokrasopimuksella vuokrannut ko. tontin OP:lta. Tällä sopimuksella Wallesmanni ottaa vastatakseen kaikista tämän sopimuksen mukaisista vuokraamaansa Tonttiin 447-2 liittyvistä tontinomistajan velvollisuuksista. Vastaavasti kaikki tähän sopimukseen perustuvat Tonttiin 447-2 kohdistuvat oikeudet ovat voimassa Wallesmannin hyväksi. Tästä johtuen jäljempänä tässä sopimuksessa viittaus Tonttiin 447-2 tarkoittaa soveltuvien osien Wallesmannia ja vastaavasti viittaus Wallesmanniin tarkoittaa soveltuvien osien Tonttia 447-2. OP ainoastaan hyväksyy allekirjoituksellaan tontinomistajana tämän sopimuksen mukaiset järjestelyt Tontin 447-2 osalta, mutta ei vastaa tästä sopimuksesta aiheutuvista haitoista, vahingoista, kustannuksista tai velvoitteista Tontin 447-2 osalta.

Edelleen, Opaali omistaa Tontin 447-1, jolloin jäljempänä tässä sopimuksessa viittaus Tonttiin 447-1 tarkoittaa soveltuvien osien Opaalia ja vastaavasti viittaus Opaaliin tarkoittaa soveltuvien osien Tonttia 447-1. Lisäksi Topaasi ja Kruunu omistavat määräosin Tontin 448-1, jolloin jäljempänä tässä sopimuksessa viittaus Tonttiin 448-1 tarkoittaa soveltuvien osien Topaasia ja Kruunua yhdessä, ellei viittausta ole tässä sopimuksessa erikseen kohdennettu, ja vastaavasti viittaus Topaasiin tai Kruunuun tarkoittaa soveltuvien osien Tonttia 448-1.

II LIITTEET

Tämän sopimuksen liitteenä ovat seuraavat asiakirjat:

Liite 1 a-b	Sopimusalue
Liite 1.3 d)	Käytönajan Sopimus
Liite 6.1	Areenakannen, Eteläkannen ja Wallesmannin kannen sijoittuminen
Liite 6.1.3	Areenakannen tukeutuminen Areena- ja Hotellirakennuksiin
Liite 6.2a-b	Eteläkannen ja Sorinsillan välinen rajapinta
Liite 6.4.	Kannen päällä sijaitseva Katu- ja Torialue
Liite 6.4.3	Katu- ja Torialueen yleisvalaistuksen viitesuunnitelma
Liite 6.4.4 a-e	Liikennejärjestelyt Kannella ja Kannen alla
Liite 6.4.5	Tilavaraukset opasteille ja mainos- ja infolaitteille Katu- ja Torialueella
Liite 6.5.2 a-b	Areenarakennuksen sijoittuminen Sopimusalueelle
Liite 6.5.3 a-b	Hotellirakennuksen sijoittuminen Sopimusalueelle
Liite 6.5.4 a-b	Pysäköintilaitoksen sijoittuminen Sopimusalueelle
Liite 6.9	Rautatieliikennettä palvelevia laitteita varten varattu alue Tontilla 330-8
Liite 6.10	Radanpitäjää palveleva kulkuyhteys Tonttien 447-1, 447-3 sekä 330-8 alueella
Liite 6.12	Rakenteiden ulottuminen Tontilta 447-3 Tontille 447-2 ja Tonttien 447-2 ja 447-3 väliset yhteiset perustusrakenteet
Liite 6.13	Autolastauspaikalle varattu alue sekä Optioraitteen sijainti
Liite 6.15	Tonttien 447-1 ja 448-1 jätehuoltoon varattu alue Sorin sillan alla ja kannen alla tontilla 447-1
Liite 6.15.2	Tonttien 447-1 ja 448-1 polkupyöräpaikat Pysäköintilaitoksessa
Liite 6.15.3	Postipakettien vastaanottojärjestelmälle varattu tila Rakennus 1:ssä.
Liite 6.16.3	Areenarakennusta ja Rakennusta 2 yhteisesti palvelevat poistumistiet
Liite 6.17.1 a	Velvoitepaikkalaskelma
Liite 6.17.1 b	Sopimusalueen velvoitepaikkojen sijainti
Liite 6.17.2 a	Sopimusalueen polkupyöräpaikkoja koskeva laskelma
Liite 6.17.2 b-c	Asemakaavan edellyttämien polkupyöräpaikkojen sijainti Sopimusalueella
Liite 6.19 a-b	Sopimusalueen pelastusreitit
Liite 6.20	Kannen sulanapitojärjestelmän osat ja lämmönjakokeskukset

Liite 6.25 a-c	Väestönsuojalaskelma ja sopimusaluetta palvelevat väestönsuojat ja niihin kohdistuvat käyttö-oikeudet sekä irtaimistovarastokäyttö
Liite 6.25 d	Kulkuyhteydet Tontilla 447-2 sijaitseviin väestönsuojiiin ja varastotiloihin
Liite 6.33	Tonttia 447-1 palvelevat polkupyörävarastot Tontilla 447-2
Liitteen 6.34	Hotellirakennusta palvelevien valaisimien sijoittaminen Kaupungin katualueelle

1 TÄMÄN SOPIMUKSEN TARKOITUS JA SUHDE MUIHIN SOPIMUKSIIN

- 1.1 Tällä sopimuksella sovitaan 13.6.2011 hyväksytyn Tampereen kaupungin Kalevanharjun kaupunginosan asemakaavan nro. 8366 ja yhdyskuntalautakunnan kaavapoikkeaman (YLA:n päätös TRE:8089/10.03.01/2016, lupatunnus LP-837–2016-02364) edellyttämästä yhteisjärjestelystä ja siihen läheisesti liittyvistä asioista. Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia Tampereen Kalevanharjun kortteleiden 118447, 118448, 118330 ja 5592 alueelle, Rautatiealueelle ja Kaupungin katualueelle toteutettavien tapahtuma-, hotelli-, pysäköinti-, liike-, toimisto- ja asuinkäyttöön tulevien tilojen sekä yleisten alueiden rakentamisen, toteuttamisen, käytön ja Ylläpidon edellyttämästä yhteisjärjestelystä. Tämä sopimus on tarpeen tämän sopimuksen mukaista Sopimusaluetta koskevan asemakaavan toteuttamiseksi. Tavanomaisesta kaupunkialueesta poikkeavia yhteisjärjestelyitä tässä sopimuksessa ovat tarkasti säädösten ja määräysten ohjaaman rautatiealueen ja kaupunkirakenteen rajapinnat. Tässä sopimuksessa määritellään myös monitoimiareenan ja muun keskustarakenteen yhteen toimivuus.
- 1.2 Sopimusalueelle toteutettava kokonaisuus käsittää muun muassa pääosin kortteleiden 118447, 118448, 118330 ja 5592 alueelle, Rautatiealueelle ja Kaupungin katualueelle sijoittuvat Areenarakennuksen, Hotellirakennuksen, Pysäköintilaitoksen, asuinrakennuksia, toimistorakennuksen sekä yleiselle jalankululle ja ajoneuvoliikenteelle varattuja alueita.
- 1.3 Sopimusalueen toteutusta koskien on solmittu muun muassa seuraavia sopimuksia, joista osa on otettu tämän sopimuksen liitteiksi:
- a) 1.6.2016 päivätty Tampereen kaupungin ja SRV Rakennus Oy:n allekirjoittama Toteutussopimus ("**Toteutussopimus**");
 - b) Väyläviraston ja Tampereen kaupungin välillä 8.12.2015 allekirjoitettu hankesopimus koskien Rautatiealueelle toteutettavan kannen ja maanalaisten rakenteiden suunnittelua, rakentamista ja käyttöä ("**Hankesopimus**");
 - c) Väyläviraston, Tampereen kaupungin ja SRV Rakennus Oy:n välillä 20.2.2017 allekirjoitettu Tampereen Kansi ja Areena -hankkeen rakentamisaikaa koskeva sopimus ("**Rakentamissopimus**");
 - d) Väyläviraston, Kaupungin, Areenakansiyhtiöiden (määritelty jäljempänä) ja Eteläkansiyhtiöiden (määritelty jäljempänä) välinen 12.12.2017 päivätty käytönaikaa koskeva sopimus ("**Kannen Käytönajan Sopimus**") (Liite 1.3 d);
 - e) Tampereen kaupungin ja Suomen valtion (Väylävirasto) välillä solmittu lunastusyksikköön 837-599-2-1 kohdistuva 29.12.2017 päivätty Rautatiealuetta koskeva käyttöoikeussopimus ("**Käyttöoikeussopimus**");
 - f) Opaalin, Topaasin ja Kruunun sekä Väyläviraston välillä voimassa olevat Rautatiealueeseen kohdistuvat 29.12.2017 päivättyt käyttöoikeussopimukset ("**Eteläkannen Käyttöoikeussopimukset**");
 - g) Areenakansiyhtiöiden ja Tampereen kaupungin välillä solmittu 29.12.2017 päivätty vuokrasopimus koskien maa-alueita lisäsopimuksineen ("**Maanvuokrasopimus**");
 - h) Tampereen kaupungin ja Kiinteistö Oy Tampereen Kansi 1 välillä 29.12.2017 allekirjoitettu kiinteistökaupan kauppakirja ("**Kauppakirja 1**");
 - i) Tampereen kaupungin ja Kiinteistö Oy Tampereen Kansi 2 välillä 29.12.2017 allekirjoitettu kiinteistökaupan kauppakirja ("**Kauppakirja 2**");
 - j) Maanvuokrasopimukseen kohdistuva maakaaren 14. luvun 3 § mukainen 28.3.2018 päivätty hallinnanjakosopimus, joka kohdistuu laitokseen 837-118-330-8-L1, jolla on kirjattu Maanvuokrasopimuksen mukainen vuokraoikeus sekä Käyttöoikeussopimuksen mukainen käyttöoikeus.
 - k) Siltasopimus RHK-392 Sorin sillasta.

- 1.4 Tämä sopimus täsmentää aiemmin tehtyjä Maanvuokrasopimusta, Käyttöoikeussopimusta, Eteläkan-
nen Käyttöoikeussopimuksia sekä Kannen Käytönajan Sopimusta ollen niihin nähden ristiriitatilanteessa
toissijainen. Tämä sopimuksen tarkoituksena ei siten ole muuttaa tai poistaa aiemmissa sopimuksissa
sovittuja vastuita, ellei tässä sopimuksessa yksilöidysti ja nimenomaisesti kirjata jonkin sopimusvastuun
muuttuvan. Erityisesti todetaan, että Kannen alle sijoittuvaan rautatieliikenteen käytössä olevaan Rai-
tatiealueen osaan liittyvät menettelyt ja vastuut on kuvattu Kannen Käytönajan Sopimuksessa.
- 1.5 Sopimusalueen tontteja koskien on lisäksi solmittu maakaaren 14. luvun 3 §:n mukaisia hallinnanjako-
sopimuksia, joilla on sovittu Sopimusalueen tonttien määräosaisten omistajien kesken tämän yhteisjär-
jestelysopimuksen mukaisten oikeuksien ja velvoitteiden jakautumisesta. Edellä mainitut Sopimusalu-
etta koskevat muodostavat sopimuskokonaisuuden.
- 1.6 Sopimusalue muodostuu osasta Rautatiealuetta sekä seuraavista kiinteistöistä tai niiden osista:
- (i) Tontti, jonka kiinteistötunnus on 837-118-330-8 ("**Tontti 330-8**");
 - (ii) Tontti, jonka kiinteistötunnus on 837-118-447-1 ("**Tontti 447-1**");
 - (iii) Tontti, jonka kiinteistötunnus on 837-118-447-2 ("**Tontti 447-2**");
 - (iv) Tontti, jonka kiinteistötunnus on 837-118-447-3 ("**Tontti 447-3**");
 - (v) Tila, jonka kiinteistötunnus on 837-599-2-17 ("**Tila 2-17**");
 - (vi) Tontti, jonka kiinteistötunnus on 837-118-448-1 ("**Tontti 448-1**");
 - (vii) Tontti, jonka kiinteistötunnus on 837-118-448-2 ("**Tontti 448-2**");
 - (viii) Tontti, jonka kiinteistötunnus on 837-117-426-1 ("**Tontti 426-1**")
 - (ix) Tontti, jonka kiinteistötunnus on 837-117-427-1 ("**Tontti 427-1**")
 - (x) Tontti, jonka kiinteistötunnus on 837-117-427-2 ("**Tontti 427-2**")
 - (xi) Tontti, jonka kiinteistötunnus on 837-117-445-1 ("**Tontti 445-1**")
 - (xii) Sorin sillan tarkoittama alue kokonaisuudessaan, joka on osittain Rautatiealuetta ja kiinteis-
tötunnus on näin 837-599-2- 1 ("**Sorin silta**");
 - (xiii) Kaupungin katualue, jonka kiinteistötunnus on 837-118-9901-0 ("**Kaupungin katualue**");
- 1.7 Edellä todettu sopimusalue jäljempänä: "**Sopimusalue**". Sopimusalue on kuvattu Liitteessä 1a-b.
- 1.8 Edellä todettu Kaupungin omistama katu- ja yleinen alue käsittävät Kansikujan, Kansikadun sekä Rata-
pihankadun tarkoittamia alueita.
- 1.9 Tällä sopimuksella muodostetaan Osapuolina olevien kiinteistöjen alueelle sijoittuva yhtenäinen eri ta-
soilla toimiva rakennusten ja julkisen jalankulkualueen käsittävä kokonaisuus, joka liittyy useassa ta-
sossa Sopimusalueen ympäröiviin kiinteistöihin sekä yleisiin alueisiin. Sopimus toteuttaa osaltaan ase-
makaavaa ja kohdassa 1.3 mainittuja hankkeen perustana olevia sopimuksia mahdollistaen Sopimus-
alueen rakentamisen teknistaloudellisesti tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina ja toteutusratkai-
suina.
- 1.10 Sopimus sisältää Sopimusalueen maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaisen yhteisjärjestelysuunni-
telman liitepiirustuksineen. Siinä määrätään kortteleihin 599002, 118330, 118447, 118448, 117445,
117426, 117427 Rautatiealueelle sekä Kaupungin katualueelle sijoittuvan Sopimusalueen ja sinne to-
teutettavien tilojen ja rakenteiden sijoittamisesta ja käytöstä, niiden toteutuksesta ja Ylläpidosta sekä
järjestelystä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista ja suorittamisesta.

- 1.11 Tämä yhteisjärjestelyä koskeva sopimus on tarkoitus rekisteröidä kokonaisuudessaan Sopimusalueeseen kuuluvien kiinteistöjen osalta kiinteistörekisteriin, jolloin se katsotaan olevan kaikkien tiedossa ja sitovan myös Sopimusalueeseen kuuluvien kiinteistöjen myöhempiä luovutuksensaajia. Osapuolet toteavat, että tällä sopimuksella perustettavat oikeudet ja velvollisuudet ovat pysyviä, ellei erikseen toisin ole todettu.
- 1.12 Osapuolet toteavat, että Sopimusalueen rakentamisen vaihteellisuudesta johtuen jotkin tämän sopimuksen mukaisesti perustettavat yksittäiset oikeudet ja järjestelyt täsmentyvät suunnittelun ja toteutuksen edetessä. Lisäksi Osapuolet toteavat, että Sopimusalueen suunnittelu ja sinne toteutettavat ratkaisut ovat osittain keskeneräisiä. Tämän sopimuksen ja sen liitteiden täydentämisestä ja muuttamisesta on sanottu kohdissa 10 ja 13.
- 1.13 Tämä sopimus korvaa kokonaisuudessaan Väyläviraston ja Kaupungin välillä 25.2.2016 päivätyn rasitesopimuksen Sopimusalueeseen kuuluvien kiinteistöjen osalta. Vastaavalla tavalla tämän sopimuksen sisältämän yhteisjärjestelyn rekisteröinnin yhteydessä em. rasitesopimuksen mukaiset rasitteet voi Sopimusalueeseen kuuluvien kiinteistöjen osalta poistaa. Väylävirasto ja Sopimusalueeseen kuuluvien po. kiinteistöjen omistajat solmivat tarvittaessa rasitteiden poistamisesta tämän sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä erillisen sopimuksen, mikäli rekisteriviranomainen ei sanottuja rasitteita tämän yhteisjärjestelysopimuksen rekisteröinnin yhteydessä poista.
- 1.14 Huolimatta siitä mitä muualla tässä sopimuksessa on todettu, Tonttien 426-1, 427-1, 427-2 ja 445-1 osalta tällä sopimuksella sovitaan ainoastaan kohdissa 6.17 ja 6.25 sovitusta järjestelyistä koskien velvoiteautopaikkojen osoittamista sekä väestönsuojatilojen osoittamista sekä kohdassa 6.26 sovitusta Sopimusalueen yhteisestä sprinkler-järjestelmästä. Tällä sopimuksella ei ole tarkoitus sopia muista Tontteja 426-1, 427-1, 427-2 ja 445-1 koskevista järjestelyistä, eikä tämän sopimuksen mukaisia velvoitteita ole muilta osin tarkoitus allokoida Tonteille 426-1, 427-1, 427-2 ja 445-1. Tonttien 426-1, 427-1, 427-2 ja 445-1 sekä Kaupungin ja Väyläviraston kesken laaditaan erillinen yhteisjärjestelysopimus, jolla on sovittu muista Pohjoiskannan ja sen päälle sijoittuvien rakennusten rakentamiseen liittyvistä yhteisjärjestelyillä sovittavista asioista.

2 MÄÄRITELMÄT

- 2.1 Edellä tässä sopimuksessa määriteltyjen käsitteiden lisäksi, tässä sopimuksessa seuraavilla isoilla alkukirjaimilla kirjoitetuilla termeillä on seuraavat merkitykset, ellei nimenomaisesti ole toisin todettu tai tekstiyhteydestä muuta ilmene:

"Alueisännöitsijä"	Tarkoittaa Radanpitäjään sopimussuhteessa olevaa henkilöä, jonka toimenkuvaan kuuluvat rautatieliikenteen käytössä olevalla alueella tapahtuvien kunnossapitotöiden ja rakentamistöiden valvominen, rataverkon hallintaan liittyvät lupa-asiat, maankäyttöasiat sekä töiden kilpailutusten valmistelemineen.
"Areenakansi"	Tarkoittaa asemakaavamuutoksessa 8366 viitattua pääosin Tonttien, 447-3, 448-2, 330-8 sekä Tontin 447-2 alueelle ja Rautatiealueelle sijoitettavaa Kaupungin omistamaa ja Maanvuokrasopimuksella Areenayhtiölle, Hotelliyhtiölle ja Pysäköintiyhtiölle vuokrattua kansirakennetta siihen kuuluvine pilareineen yms. pystyrakenteineen, laitteineen ja järjestelmineen, jonka alapinta on tasossa +100.200, ja joka ulottuu osittain myös Tonttien 447-2, 447-3, 448-2 ja 330-8 sekä Rautatiealueen ulkopuolisille alueille. Areenakantta on käsitelty tarkemmin jäljempänä kohdassa 6.1.
"Areenakansiyhtiöt"	Tarkoittaa Areenayhtiötä, Hotelliyhtiötä ja Pysäköintiyhtiötä yhdessä.

"Areenarakennus"	Tarkoittaa Areenayhtiön omistukseen ja hallintaan tulevaa Kannen päälle sijoittuvaa monitoimiareenaa sekä Kannen tason alapuolelle sijoittuvaa Harjoitushallia, joiden sijoittumista sopimusalueella on käsitelty tarkemmin kohdassa 6.5.2.
"Eteläkannen Käyttöoikeussopimukset"	On määritelty kohdassa 1.3 f).
"Eteläkansi"	Tarkoittaa asemakaavamuutoksessa 8366 viitattua pääosin Tonttien 447-1 ja 448-1 alueelle sekä Rautatiealueelle sijoittuvaa yksityisessä omistuksessa olevaa kansirakennetta.
"Eteläkansiyhtiöt"	Tarkoittaa Opaalia, Topaasia ja Kruunua yhdessä.
"Harjoitushalli"	Tarkoittaa Areenarakennukseen kuuluvaa Areenayhtiön omistukseen ja hallintaan tulevaa Kannen tason alapuolella sijaitsevaa rakennusosaa.
"Hoitokunta"	Tarkoittaa Osapuolten nimeämien henkilöiden muodostamaa Sopimusalueen yhteistä neuvotteluelintä, joka neuvottelee ja valmistelee Osapuolten puolesta tämän yhteisjärjestelysopimuksen toteuttamiseen liittyvät yhdessä päätettävät asiat. Hoitokunta on määritelty tarkemmin kohdassa 8.
"Hotellirakennus"	Tarkoittaa Hotelliyhtiön omistukseen ja hallintaan tulevaa Rakennuskokonaisuuden osaa siten kuin on tarkemmin määritelty kohdassa 6.5.3.
"Kansi"	Tarkoittaa Areenakantta, Eteläkantta ja Wallesmannin Kantta yhdessä.
"Kansi-isännöitsijä"	Tarkoittaa Kaupungin ja Eteläkansiyhtiöiden nimeämää edustajaa, joka edustaa sanottuja Osapuolia Kannen Ylläpitoon, peruskorjauksiin ja uusimisiin liittyvissä asioissa suhteessa Radanpitäjään. Kansi-isännöitsijä toimii Kaupungin, Areenakansiyhtiöiden ja Eteläkansiyhtiöiden ensisijaisena yhteyshenkilönä suhteessa Radanpitäjään. Kansi-isännöitsijää on käsitelty tarkemmin jäljempänä kohdassa 6.7.1.
"Kansikatu"	Tarkoittaa katualuetta 837-118-9901-0 Eteläkannen länsireunassa sijaitsevaa Kaupungin omistama kansirakennetta.
"Kansikuja"	Tarkoittaa Tilan 2--17 aluetta Areenakannen länsireunassa, josta muodostetaan tulevaisuudessa osa Kaupungin katualuetta, sekä tälle alueelle sijoitettavia Kaupungin omistamia kansi- ja porrarakenteita.
"Kansiyhtiöt"	Tarkoittaa Areenayhtiötä, Hotelliyhtiötä, Pysäköintiyhtiötä, Opaalia, Topaasia ja Kruunua yhdessä.
"Kanslerinsilta"	Tarkoittaa Kaupungin omistukseen tulevaa Kanslerinrinteestä Kannelle johdettavaa kevyenliikenteen ja huoltoliikenteen kulkuyhteytenä toimivaa siltarakennetta, jota on käsitelty kohdassa 6.6.
"Katu- ja Torialue"	Tarkoittaa Areenakannen, Eteläkannen ja Wallesmannin Kannen päälle sijoittuvaa yleisölle avointa tapahtuma ja kulkuyhteysaluetta. Katu- ja Torialuetta on käsitelty tarkemmin kohdassa 6.4.
"Käytönajan Sopimus"	On määritelty kohdassa 1.3 d).

"Käyttöoikeussopimus"	On määritelty kohdassa 1.3 e).
"Maanvuokrasopimus"	Tarkoittaa Areenakansiyhtiöiden ja Tampereen kaupungin välistä 29.12.2017 päivättyä maanvuokrasopimusta lisäsopimuksineen.
"Monitoimiareena"	Tarkoittaa Areenayhtiön omistukseen ja hallintaan tulevaa monitoimiareenana toimivaa Rakennuskokonaisuuden osaa Areenakannen päällä siten kuin on tarkemmin määritelty kohdassa 6.5.2.
"Optioraide"	On määritelty kohdassa 6.13.
"Osapuolet"	Tarkoittaa edellä kohdassa (I) lueteltuja tämän sopimuksen Osapuolia.
"Pohjoiskansi"	Tarkoittaa asemakaavamuutoksessa 8366 viitattua pääosin Tonttien 445-1, 426-1, 427-1 ja 427-2 alueelle sekä Rautatiealueelle sijoittuvaa yksityisessä omistuksessa olevaa kansirakennetta.
"Pohjoiskansiyhtiöt"	Tarkoittaa KOY Kansi 3:sta, KOY Kansi 4:sta ja KOY Kansi 5:sta yhdessä.
"Pysäköintilaitos"	Tarkoittaa Pysäköintiyhtiön omistukseen ja hallintaan tulevaa pysäköintiin varattua rakennuskokonaisuuden osaa.
"Radanpito"	Tarkoittaa rautatien ja siihen liittyvän kiinteän omaisuuden suunnittelua, hankintaa, rakentamista, hallintaa ja kunnossapitoa sekä olemassa olevan rautatien parantamista (Ratalaki 3§).
"Radanpitäjä"	Tarkoittaa rataverkon haltijaa, eli rautatien Radanpidosta kulloinkin vastaavaa tahoa. Tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä Radanpitäjä on Väylävirasto.
"Rakennus 1"	Tarkoittaa Tontin 447-1 omistajan Opaalin omistamaa rakennusta Eteläkannen päällä siten kuin on tarkemmin määritelty kohdassa 6.5.5.
"Rakennus 2"	Tarkoittaa Tontin 448-1 omistajien Topaasin ja Kruunun omistamia rakennuksia Eteläkannen päällä yhdessä siten kuin on tarkemmin määritelty kohdassa 6.5.5.
"Rakennusoikeuksien suhde"	Tarkoittaa Areenayhtiöiden ja Eteläkansiyhtiöiden omistamien rakennusten käsittämien rakennuslupien mukaisten rakennusoikeuksien suhdetta seuraavasti: Areenayhtiö: 39.771 kem² Hotelliyhtiö: 9.279 kem² Opaali: 9.478 kem² (Rakennus 1) Kruunu: 7.839,5 kem² (Rakennus 2, toimisto-osa) Topaasi: 4.682,5 kem² (Rakennus 2, asuinrakennusosa) KOY Kansi 3: 11.040 kem² (Rakennus 3) KOY Kansi 4: 11.960 kem² (Rakennus 4) KOY Kansi 5: 17.000 kem² (Rakennus 5)

	Selvyyden vuoksi todetaan, että Pysäköintiyhtiön omistamaan Pysäköintilaitokseen ei liity rakennusoikeutta.
"Talotekniikka"	Tarkoittaa tässä sopimuksessa kuhunkin yksittäiseen Rakennuskokonaisuuden osaan taikka useampaan niistä liittyvää teknistä palvelua, järjestelmää ja laitetta sekä näiden muodostamia kokonaisuuksia. Talotekniikka käsittää siten mm. seuraaviin osa-alueisiin liittyviä johtoja, putkia, kanavia, läpivientejä, rakenteita, rakenneosia, koneita ja laitteita ym.: lämmitys, vesi ja viemärit (mm. veden lämmitys, käyttö- ja talousvesijärjestelmät, jätevesijärjestelmät, sadevesijärjestelmät), ilmastointi, jäähdytys, savunpoisto, sammutusjärjestelmät (mm. sprinkler-, muut palosammutusjärjestelmät), sähköenergian jakelu ja käyttö, valaistus, (sähkötekniset) tieto-, valvonta ja kulunvalvontajärjestelmät (ohjaus ja säätö, verkostot, telekommunikaatiot, jäättekoneet ja niihin liittyvät laitteet, turvallisusteknologiat, murtosuojaus, murtohälytys, palohälytys), kiinteistöautomaatio, muut järjestelmät ja laitteet sekä erikoisjärjestelmät. Tämä luettelo ei ole tyhjentävä ja Talotekniikan käsitettä on tulkittava laajasti ja huomioiden kulloisetkin tarpeet ja tekniikan ym. kehittyminen sekä uusien innovaatioiden käyttöönotto.
"Wallesmannin Kansi"	Tarkoittaa Wallesmannin omistamaa kansirakennetta Tontilla 447-2 sekä Wallesmannin omistaman rakennuksen eteläpäädyssä sijaitsevaa porraskrakennetta.
"Ylläpito"	Tarkoittaa huoltoa, hoitoa, tavanomaisia vuosikorjauksia, hallinnollisia yms. juoksevia toimia, kunnossapitoa sekä käyttöön liittyvää energiankulutusta siltä osin, kuin se on määritettävissä. Ylläpitoon katsotaan tässä sopimuksessa kuuluvaksi myös vakuuttaminen ja vakuuttamisen kustannukset.

3 LIITTEENÄ OLEVAT PIIRUSTUKSET

- 3.1 Tämän sopimuksen liitteenä on 29 liitedokumenttia tai kuvasarjaa.
- 3.2 Mikäli sopimusteksti ja liite ovat ristiriidassa, sopimusehtoa tulkitaan kokonaisuutena silmällä pitäen Osapuolten sopimukselle asettama tarkoitus. Mikäli ilmennyt ristiriitaa ei voida edellä todetulla tavalla ratkaista, on tulkintaetuisia sopimustekstillä ja tämän jälkeen liitteellä.

4 KUVAAUS SOPIMUSALUEEN TOIMINNOISTA

- 4.1 Kaupungin omistuksessa oleva Areenakansi sekä Tontit 447-3, 330-8 ja 448-2 sekä Eteläkansiyhtiöiden omistuksessa oleva Eteläkansi sekä Tontit 447-1 ja 448-1 sekä Tontti 447-2 muodostavat yhdessä Sopimusalueelle sijoittuvan rakennuspaikan. Areenakannelle ja sen alle sijoitetaan Areenarakennuksen, Hotellirakennuksen sekä Pysäköintilaitoksen käsittävä kokonaisuus. Vastaavasti Eteläkannelle sijoitetaan kahden tornitalon käsittämä kokonaisuus, johon tulee asuin-, liike- sekä toimistotiloja. Sopimusalueen länsireunassa Tontilla 447-2 sijaistee Wallesmannin omistama asuinrakennus, johon kuuluva Wallesmannin Kansi sekä Wallesmannin omistamat väestönsuoja- yms. tilat liittyvät muuhun Sopimusalueeseen siten kuin tässä sopimuksessa todetaan.
- 4.2 Areenayhtiön omistukseen tulevat Monitoimiareena ja Harjoitushalli sekä niihin liittyvät rakenteet ja alueet. Vastaavasti Hotelliyhtiön omistukseen ja hallintaan tulee Hotellirakennus sekä siihen liittyvät tilat ja alueet. Lisäksi Pysäköintiyhtiön omistukseen tulee Pysäköintilaitos.

- 4.3 Opaalin omistuksessa on Eteläkannen länsiosa ja Rakennus 1. Vastaavasti Topaasi ja Kruunu omistavat määräosin Eteläkannen itäosan ja sen päälle sijoitettavat Rakennukseen 2 kuuluvat rakennusosat siten kuin Tonttia 448-1 koskevassa maakaaren 14. luvun 3 §:n tarkoittamassa hallinnanjakosopimuksessa tarkemmin todetaan.
- 4.4 Erikseen todetaan, että tässä sopimuksessa kuvatut järjestelyt vastaavat tämän sopimuksen allekirjoitushetken mukaista tilannetta, jolloin Sopimusalueen kehittäminen on vielä kesken. Tästä johtuen saat-
taa syntyä tarve päivittää tätä yhteisjärjestelysopimusta tai sopia kokonaan uudesta järjestelystä. Osapuolet ovat velvollisia täydentämään tai täsmentämään tässä sopimuksessa sovittuja yhteisjärjestelyjä siten kuin tämän sopimuksen kohdassa 13 todetaan.

5 YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET

5.1 Yhteisjärjestelyn perusteet

- 5.1.1 Sopimusalueen asemakaavamuutoksen mukainen rakentaminen edellyttää, että Sopimusalueelle on perustettava maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukainen yhteisjärjestely, joka merkitään Sopimusalueen osalta kiinteistörekisteriin.
- 5.1.2 Yhteisjärjestely on tarpeen Sopimusalueen kiinteistöjen yhteisten rakenteiden, toimintojen, Talotekniikan ja palvelujen sekä kulku- ja ajoyhteyksien järjestämiseksi, koska Sopimusalueelle on suunniteltu rakenteita ja toimintoja, jotka tulevat toteutettaviksi yhtenäisenä kokonaisuutena kiinteistöjen rajoista riippumatta.

5.2 Yhteisjärjestelysuunnitelma

- 5.2.1 Yhteisjärjestelysuunnitelma muodostuu Sopimuksen kohdassa 6 kuvatuista järjestelyistä ja tämän Sopimuksen liitteenä olevista liitedokumenteista.
- 5.2.2 Yhteisjärjestelysuunnitelmassa ja sen liitteissä esitetään ne alue- ja tilavaraukset, joita käyttämällä ja joiden avulla Sopimusalueelle suunnitellut tässä sopimuksessa sovitut yhteiset rakenteet, toiminnot ja niiden edellyttämä tekniikka sekä käyttö- ja kulkuoikeudet toteutetaan ja ylläpidetään. Suunnitelmassa on huomioitu kaikkien Sopimusalueen kiinteistöjen ja niillä sijaitsevien rakennusten käyttö ja asema-
kaavan toteutuminen.
- 5.2.3 Yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustukset kuvaavat rakennettavien rakennusten, tilojen ja niihin liittyvien rakenteiden ja tekniikan sijaintia. Sopimuksen allekirjoitushetkellä siihen liitettävät piirustukset ovat osin alustavia ja niitä täydennetään ja tarkennetaan siten kuin kohdassa 10 ja 13 on todettu. Lopulliset liitepiirustukset kuvaavat valmiin kokonaisuuden käytön järjestämistä sekä rakenteiden ja tilojen osoittamista yhteistä käyttöä palvelevaan toimintaan.

5.3 Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen

- 5.3.1 Osapuolten Sopimusalueella omistamista ja hallitsemista alueista, rakennuksista ja rakennelmista erotetaan yhteisjärjestelysuunnitelman ja sen liitepiirustusten mukaiset alueet ja tilat pysyvästi tämän yhteisjärjestelysuunnitelman tarkoittamaan käyttöön.
- 5.3.2 Osapuolet luovuttavat toisilleen puolin ja toisin pysyvän oikeuden sijoittaa, pitää, käyttää, huoltaa, peruskorjata ja uusia omistamallaan, tontilla, katualueella tai rakennuksessa olevia, tässä sopimuksessa määriteltyjä toista kiinteistöä tai sillä olevia rakennuksia palvelevia rakenteita, tiloja, laitteita tms. siten kuin tässä yhteisjärjestelysuunnitelmassa määritellään.
- 5.3.3 Osapuolet myös luovuttavat toisilleen tämän sopimuksen mukaisen oikeuden tehdä pysyväksi tarkoitettuja aukkoja Sopimusalueen eri kiinteistöjen rajoille ja jättää palomureja rakentamatta sen mukaan kuin rakennuslupiin liitettyissä piirustuksissa on osoitettu, sekä käyttää kiinteistörajojen sitä estämättä puolin ja toisin yhteisjärjestelyn Osapuolten kiinteistöille ja rakennuksiin kuuluvia suunniteltuja kulku-
reittejä ja yhtenäisiä tiloja siten, kuin ne on tässä yhteisjärjestelysopimuksessa ja sen liitteissä esitetty.

- 5.3.4 Osapuolet sitoutuvat toimimaan aktiivisesti huolellisen omistajan tavoin omistamansa ja hallitsemansa kiinteistön, rakennuksen, rakenteen, taloteknisiin järjestelmiin kuuluvien koneiden ja laitteiden kulloinkin vaatimien hoito- ja korjaustoimenpiteiden suorittamisessa siten, ettei tarvittavien toimenpiteiden suorittamatta jättäminen tai niiden myöhästyminen aiheuta olennaista haittaa sopimuksen mukaisten oikeuksien käytölle eikä aiheuta vahinkoa toisen omaisuudelle.

5.4 Yhteisjärjestelyn toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset ja yhteisjärjestelysopimuksen perusteella maksettavat korvaukset

- 5.4.1 Osapuolet vastaavat kukin omistamansa rakennuksen, rakenteen, tontin ja alueen osalta tämän sopimuksen toteuttamisesta aiheutuvista kustannuksista, ellei tässä sopimuksessa tai muissa sopimuksissa erikseen toisin sovita. Selvyyden vuoksi todetaan, että Osapuolet ovat tehneet tai tekevät em. toteuttamisesta urakka- tai muita sopimuksia kolmansien tahojen kanssa. Yhteisjärjestelysopimuksen toteuttamiseen liittyvät toteutus- ja rakentamiskustannukset sisältyvät urakkasopimukseen tai muihin vastaaviin sopimuksiin, eivätkä Osapuolet ole velvollisia maksamaan toisilleen tämän sopimuksen perusteella korvauksia toteuttamisesta, ellei tästä erikseen toisin sovita tai tässä sopimuksessa todeta.
- 5.4.2 Tässä sopimuksessa perustettavista oikeuksista ei makseta korvausta, ellei ko. järjestelyn osalta nimenomaisesti todeta tai sovita toisin.

5.5 Käyttö-, Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimiskustannukset

- 5.5.1 Osapuolet vastaavat omistamiensa ja yksin hallitsemiensa Sopimusalueen tilojen, rakennusten, rakenteiden, sekä yksin niitä palvelevien koneiden ja laitteistojen yms. osalta Ylläpitokustannuksista sekä peruskorjaus- ja uusimiskustannuksista, ellei asiasta nimenomaisesti toisin sovita. Selvyyden vuoksi todetaan, että Ylläpito- ja peruskorjausvastuita sekä näistä aiheutuvia kustannuksia on jaettu määräosaisten omistajien kesken ko. tontteja koskevissa hallinnanjakosopimuksissa. Selvyyden vuoksi todetaan, että Kannen Käytönajan sopimus määrittelee menettelyt ja kustannusvastuut toimittaessa rautatieliikenteen käytössä olevalla Rautatiealueen osalla.
- 5.5.2 Mikäli tässä sopimuksessa ei ole sovittu kustannusvastuista joidenkin tämän sopimuksen sisältämien yhteisjärjestelysuunnitelman mukaan yhteisessä käytössä olevien Sopimusalueen tilojen, rakennusten, rakenteiden ja niitä palvelevien koneiden ja laitteistojen yms. osalta käyttö- ja Ylläpitokustannusten sekä peruskorjaus-, perusparannus- ja uusimiskustannusten jakamisesta, tällaiset kustannukset jaetaan järjestelyyn osallistuvien kesken aiheuttamisperiaatteen mukaisesti. Mikäli kyseessä on sellaista kokonaisuutta koskeva kustannus, jonka osalta kustannusjaosta on sovittu tässä tai jossain muussa sopimuksessa, noudatetaan tällaisten kustannusten jakamisessa lähtökohtaisesti sitä kustannusten jakoperiaatetta, mitä on ko. kokonaisuuden osalta sovittu.

6 MRL 164 §:N TARKOITTAMA YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA

6.1 Areenakannen sijoittaminen

6.1.1 Järjestelyn sisältö

- 6.1.1.1 Sopimusaluetta koskevan asemakaavan mukaisesti Rautatiealueen päälle saa rakentaa Rautatiealueeseen rajoittuvaan kortteliin tai muuhun alueeseen liittyvän ulokkeen, jonka alalla saa rakentaa kansirakenteita sekä kortteliin kuuluvia rakennuksia. Tämän mukaisesti pääosin Tonttien 447-3, 330-8 ja 448-2 alueelle sijoitetaan Kaupungin omistuksessa oleva Areenakansi-niminen kansirakenne, joka sijoittuu ulokkeena myös Rautatiealueelle Sopimusaluetta koskevassa asemakaavassa todetulla tavalla siten, että rautatieliikenteelle varattu osa Rautatiealueesta sijaitsee Areenakannen alla. Tässä tarkoitettu Areenakansi toimii Tonteille 447-3, 330-8 ja 448-2 sijoitettavien rakennusten rakennuspaikkana siten, että sanottujen tonttien alueelle sijoitettavia rakennuksia saa sijoittaa myös Rautatiealueelle Areenakanteen tukeutuen tason +100.200 yläpuolelle siten kuin jäljempänä todetaan.
- 6.1.1.2 Areenakansi ulottuu myös Tontin 447-2 alueelle jäljempänä kohdassa 6.11 todetulla tavalla sekä Tilan 2-17 alueelle sekä Kaupungin katualueelle.

- 6.1.1.3 Osana Areenakannen sijoittamista Tonteilla 447-3, 330-8 ja 448-2 on pysyvä oikeus sijoittaa ja pitää Rautatiealueella myös Areenakanteen kuuluvia pystyrakenteita ja niihin liittyviä perustuksia sekä laiturimaisia suojabetonielementtejä ja hallita niiden peittämää osaa Rautatiealueesta, ei kuitenkaan rakenteita ympäröivää aluetta tason +100.200 alapuolella. Areenakannen alle jää Väyläviraston omistamia rautatieliikennettä palvelevia laitteita, varusteita ja järjestelmiä. Radanpitäjällä on pysyvä oikeus sijoittaa ja käyttää näitä rautatieliikennettä palvelevia johtoja ja niihin liittyviä rakennelmia ja laitteita myös Tonttien 447-3, 330-8 ja 448-2 alueella siten kuin tarkempi suunnittelu myöhemmin osoittaa.
- 6.1.1.4 Kaupunki ja Väylävirasto ovat solmineet Areenakannen sijoittamista koskien Käyttöoikeussopimuksen, jolla on sovittu myös Areenakannen tukipilareiden sijoittamisesta Väylävirastolle maksettavasta korvauksesta. Selvyyden vuoksi todetaan, että Käyttöoikeussopimuksen mukainen käyttöoikeus samaten kuin velvollisuus Käyttöoikeussopimuksen mukaisten korvausten maksamiseen on siirretty Maanvuokrasopimuksella Areenakansiyhtiöille lukuun ottamatta oikeutta sijoittaa Areenakansi Rautatiealueelle.
- 6.1.1.5 Areenakansi rajautuu länsireunassa Tontin 447-2 alueella Wallesmannin kanteen, joka kuuluu Wallesmannin omistuksessa olevaan rakennukseen, ja varsinaiseen Wallesmannin omistamaan asuinrakennukseen sekä pohjoisreunassa Eteläkanteen. Areenakannen sijoittuminen Sopimusalueelle osana Kantta on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 6.1**.

6.1.2 Areenakannen toteuttaminen, Ylläpito, peruskorjaukset ja uusiminen

- 6.1.2.1 Tässä tarkoitetun Areenakannen toteuttamisesta on vastannut Kaupunki siten kuin Kaupungin ja SRV Rakennus Oy:n välillä on erikseen sovittu. Kaupunki on velvollinen huolehtimaan Areenakannen toteutuksesta Maanvuokrasopimuksessa todetussa aikataulussa ja Areenakannen päälle sijoittuvien rakennusten toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.
- 6.1.2.2 Tässä tarkoitetun Areenakannen Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisesta kansirakenteen vesieristeen alapuolisilta osin vastaa kustannuksellaan Kaupunki. Kaupunki on velvollinen huolehtimaan em. toimenpiteistä siten, ettei näiden toimenpiteiden laiminlyönti aiheuta haittaa tai vaaraa Areenakannen käytölle Areenayhtiöiden omistamien rakennusten rakennuspaikkana tai Rautatiealueella harjoitettavalle rautatieliikenteelle ja/tai Radanpidolle. Areenakannen Ylläpitoon, peruskorjauksiin ja uusimisiin liittyvistä toimenpiteistä erityisesti Rautatiealueeseen liittyen on lisäksi sovittu Kannen Käytön aikaa Koskevassa Sopimuksessa.
- 6.1.2.3 Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä kohdassa 6.1.2.2 todetun vastuurajan mukaisesti Areenayhtiö omistaa jäljempänä kohdassa 6.5.2 kuvatun Areenarakennuksen ja Hotellyhtiö jäljempänä kohdassa 6.5.3 kuvatun Hotellirakennuksen. Areenayhtiö ja Hotellyhtiö vastaavat omistamiinsa rakennuksiin liittyvistä rakenteista. Rakennusten sijoittamisessa ja toteuttamisessa Areenayhtiö ja Hotellyhtiö ovat velvollisia noudattamaan, mitä Maanvuokrasopimuksessa on todettu Areenakannen sekä toisaalta Areenarakennuksen ja Hotellirakennuksen rajapinnasta.
- 6.1.2.4 Areenakannen Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisesta kansirakenteen vesieristeestä, se mukaan lukien, ylöspäin vastaavat Areenakansiyhtiöt. Tässä tarkoitettujen toimenpiteiden sisällöstä ja järjestämisestä on määrätty tarkemmin Maanvuokrasopimuksessa. Tässä tarkoitettujen toimenpiteiden kustannuksista vastaavat Areenakansiyhtiöt siten kuin Kaupungin ja Areenakansiyhtiöiden välillä on erikseen sovittu Maanvuokrasopimuksessa.
- 6.1.2.5 Rautatiealueen osalta Areenakannen alapuolinen alue on Radanpitäjän hallitsemaa rautatieliikenteen käytössä olevaa aluetta, jolla noudatetaan rautatieliikennettä koskevia säädöksiä ja Radanpitäjän ohjeita. Kaupungilla ja/tai Areenakansiyhtiöillä on tarvittaessa oikeus käyttää Rautatiealuetta tässä kohdassa 6.1.2 todettujen toimenpiteiden suorittamiseen siten kuin Väyläviraston kanssa on sovittu Käytönajan Sopimuksen (Liite 1.3 d) kohdissa 13.4–13.10 sekä 13.11.2. Rautatieliikenteen käytössä olevalla alueella työskentelystä ei ole tämän sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä mahdollista sopia yksityiskohtaisesti. Tarkemmat rautatieliikenteen käytössä olevalla alueella noudatettavat ehdot määritetään kunkin toimenpiteen yhteydessä huomioiden tämä yhteisjärjestelysopimus, Käytönajan Sopimus sekä kulloinkin voimassa olevat säädökset, Radanpitäjän ohjeet ja turvallisuuskäytännöt.

6.1.3 Areenakantta tukevat Areenakansiyhtiöiden rakenteet

- 6.1.3.1 Areenakansi tukeutuu paitsi edellä kohdassa 6.1.1 todettuihin pystyrakenteisiin, myös Hotellirakennukseen kuuluviin sisäänkäynnin rakennusosiin sekä hissikuilujen rakenteisiin, Areenarakennukseen kuuluviin porrasyhteyksiin, harjoitushallin hissikuilunrakenteisiin sekä Pysäköintilaitokseen kuuluviin hissikuihuihin. Edellä todetut pystyrakenteet toimivat Areenakantta kannattelevina ja/tai jäykistävinä rakenteina. Tästä johtuen em. Areenakansiyhtiöillä on velvollisuus toteuttaa sanotut rakenteet Areenakannen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa. Kaupungilla on tähän sopimukseen perustuva oikeus tukea Areenakansi edellä todettuihin kantaviin ja/tai jäykistäviin rakenteisiin. Vastaavalla tavalla Areenakansiyhtiöt sitoutuvat olemaan purkamatta tai muuttamatta Areenakantta tukevia rakenteita ilman Kaupungin suostumusta.
- 6.1.3.2 Tässä tarkoitetut Areenakantta tukevat Areenakansiyhtiöiden omistamiin rakennuksiin kuuluvat rakenteet on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 6.1.3.**

6.1.4 Palomuurien rakentamatta jättäminen Areenakannen alapuolisilta osin

- 6.1.4.1 Koska Areenakansi sijoittuu Rautatiealueelle ja Tonteille 447-2, 447-3, 330-8 ja 448-2 sekä lisäksi osin ympäröiville kiinteistöille ja muodostaa näin kiinteistönrajoista riippumattoman kokonaisuuden, ei Areenakannen alapuolelle kiinteistöjen rajoille toteuteta palomuuureja. Kiinteistöjen rajoilla sijaitsee myös aukkoja ja/tai ovia siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa ja rakennusvalvontaviranomainen hyväksyy.

6.2 Eteläkannen sijoittaminen

6.2.1 Järjestelyn sisältö

- 6.2.1.1 Vastaavasti kuin edellä kohdassa 6.1 on todettu Areenakannen osalta, Tonttien 447-1 ja 448-1 alueelle toteutetaan Eteläkansi-niminen kansirakenne, joka sijoittuu ulokkeena myös Rautatiealueelle sekä Kaupungin katualueelle Sopimusaluetta koskevassa asemakaavassa todetulla tavalla siten, että rautatieliikenteelle varattu osa Rautatiealueesta sijaitsee Eteläkannen alla. Eteläkansi on Eteläkansiyhtiöiden omistuksessa siten, että Eteläkannen omistusraja ko. yhtiöiden välillä määräytyy **Liitteissä 1a-b** todetulla tavalla. Eteläkansi liittyy liikuntasaumoilla eteläpuolella sijaitsevaan Areenakanteen ja vastaavasti pohjoispuolella Sorinsiltaan. Sorinsillan ja Eteläkannen välinen liikuntasauma katsotaan kuuluvaksi Sorinsiltaan ja näin ollen Kaupungin vastuulle. Vastaavasti Areenakanteen rajautuva liikuntasauma katsotaan kuuluvaksi Areenakanteen ja näin ollen Areenakannen rakenteiden omistajien vastuulle. Lisäksi Eteläkansi rajautuu länsireunassa Kansikadun tarkoittamaan kansirakenteeseen, joka on Kaupungin omistuksessa. Eteläkannen kansirakenne kytkeytyy välittömästi Kaupungin omistamaan rakenteeseen siten kuin tarkemmat suunnitelmat osoittavat. Eteläkannen ja Sorinsillan välinen liikuntasauma sijaitsee Rautatiealueella sekä katualueella Tonttien 447-1 ja 448-1 pohjoispuolella. Eteläkannen ja Sorinsillan välinen liikuntasauma ja siihen liittyvät rakenteet ja vastuurajat on lisäksi kuvattu tarkemmin **Liitteissä 6.2 a-b.**
- 6.2.1.2 Tässä tarkoitettu Eteläkansi toimii Tonteille 447-1 ja 448-1 sijoitettavien rakennusten rakennuspaikkana siten, että sanottujen tonttien rakennusoikeutta saa ulottaa myös Rautatiealueelle tason +100.200 yläpuolelle siten kuin jäljempänä todetaan.
- 6.2.1.3 Osana Eteläkannen sijoittamista Tonteilla 447-1 ja 448-2 on pysyvä oikeus sijoittaa ja pitää Rautatiealueella ja Kaupungin katualueella myös Eteläkanteen kuuluvia pystyrakenteita ja niihin liittyviä perustuksia sekä laiturimaisia suojabetonielementtejä ja hallita niiden peittämää osaa Rautatiealueesta, ei kuitenkaan rakenteita ympäröivää aluetta tason +100.200 alapuolella. Eteläkannen alle jää Väyläviraston omistamia rautatieliikennettä palvelevia laitteita, varusteita ja järjestelmiä siten kuin tässä tai muussa sopimuksessa erikseen todetaan.
- 6.2.1.4 Eteläkansiyhtiöiden sekä Väyläviraston välillä on voimassa Eteläkannen sijoittamista koskien Eteläkannen Käyttöoikeussopimus, jolla on sovittu myös Eteläkannen tukipilareiden sijoittamisesta Väylävirastolle maksettavasta korvauksesta.

6.2.1.5 Eteläkannen sijoittuminen Sopimusalueelle osana Kantta on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 1a**.

6.2.2 Eteläkannen toteuttaminen, Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset

6.2.2.1 Tässä tarkoitetun Eteläkannen toteuttamisesta vastaavat Eteläkansiyhtiöt kukin niiden omistukseen tulevan **Liitteen 1a** mukaisen alueen osalta. Eteläkansiyhtiöt solmivat Eteläkannen toteuttamista koskevan erillisen sopimuksen valitsemansa urakoitsijan SRV Rakennus Oy:n kanssa siten, että Eteläkansi toteutetaan valmiiksi pääosin Areenakannen toteuttamisen yhteydessä ja joka tapauksessa Areenakannelle sijoitettavien rakennusten sekä Eteläkannelle sijoitettavien rakennusten toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

6.2.2.2 Tässä tarkoitetun Eteläkannen Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisesta vastaavat Eteläkansiyhtiöt kukin omistamansa Eteläkannen osan alueelta. Koska Eteläkansi muodostaa kiinteistö- ja omistusrajoista riippumattoman kokonaisuuden, toteavat Eteläkansiyhtiöt, että Eteläkannen Ylläpito-, peruskorjaukset ja uusimiset on käytännössä järjestettävä yhtenä kokonaisuutena. Em. toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset jakautuvat Eteläkansiyhtiöiden kesken Rakennusoikeuksien suhteessa. Eteläkannen em. toimenpiteistä sovitaan tarkemmin Eteläkansiyhtiöiden kesken jäljempänä kohdassa 8 todetun yhteistoimintaelimen puitteissa. Edellä todetusta poiketen, Eteläkannen pintarakenteen Ylläpidon järjestämisestä on sovittu osana Tori- ja Katualueen vastaavia toimenpiteitä jäljempänä kohdassa 6.4.

6.2.2.3 Eteläkannen Ylläpitoon, peruskorjauksiin ja uusimisiin liittyvistä toimenpiteistä on lisäksi sovittu Väyläviraston kanssa Kannen Käytönaikaa Koskevassa Sopimuksessa. Eteläkansiyhtiöillä on tarvittaessa oikeus käyttää Rautatiealuetta tässä kohdassa 6.2.2 todettujen toimenpiteiden suorittamiseen siten kuin Väyläviraston kanssa on sovittu Kannen Käytönajan Sopimuksessa. Kuten edellä on todettu Areenakannen osalta, rautatieliikenteen käytössä olevalla alueella työskentelystä ei ole tämän sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä mahdollista sopia yksityiskohtaisesti. Tarkemmat rautatieliikenteen käytössä olevalla alueella noudatettavat ehdot määritetään kunkin toimenpiteen yhteydessä huomioiden tämä yhteisjärjestelysopimus, Käytönajan Sopimus sekä kulloinkin voimassa olevat määräykset, Radanpitäjän ohjeet ja turvallisuuskäytännöt.

6.2.2.4 Koska Kansikadun tarkoittama Kaupungin omistama rakenne kytkeytyy välittömästi Eteläkanteen, sitoutuvat Eteläkansiyhtiöt ja Kaupunki koordinoimaan näin muodostuvan yhtenäisen rakenteen peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteitä siten kuin näiden toimenpiteiden tarkoituksenmukainen järjestäminen edellyttää.

6.2.3 Palomuurien rakentamatta jättäminen Eteläkannen alapuolisilta osin

6.2.3.1 Koska Eteläkansi sijoittuu Rautatiealueelle sekä Tonteille 447-1 ja 448-1 ja muodostaa näin kiinteistönrajoista riippumattoman kokonaisuuden, ei Eteläkannen alapuolelle kiinteistöjen rajoille toteuteta palomureja. Kiinteistöjen rajoilla sijaitsee myös aukkoja ja/tai ovia siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa ja rakennusvalvontaviranomainen hyväksyy.

6.2.3.2 Vastaavalla tavalla palomuurit jätetään toteuttamatta Tontit 447-1 ja Kansikadun tarkoittaman alueen välillä.

6.3 Eteläkannen rakennusoikeuden osoittaminen

6.3.1 Sopimusaluetta koskevan asemakaavamuutoksen mukaisesti Tonttien 447-1 ja 448-1 korttelialueelle (C3) ja siihen liittyvälle Rautatiealueelle sijoittuvalla ulokkeella on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 22.000 kem². Asemakaavamuutoksen mukaisesti ko. rakennusoikeus on osoitettu Tontille 447-1, mutta tätä rakennusoikeutta saadaan osoittaa myös Tontille 448-1.

6.3.2 Tällä sopimuksella Tontit 447-1 ja 448-1 sopivat Tontille 447-1 osoitetun rakennusoikeuden käyttämisestä siten, että Tontilla 447-1 käytetään em. rakennusoikeudesta 9.478 kem², jolloin Tontin 448-1 käyttöön jää sanotusta rakennusoikeudesta 12.522 kem².

- 6.3.3 Edellä todetun rakennusoikeuden osoittamisen lisäksi kumpikin Tonteista 447-1 ja 448-1 voi itsenäisesti hakea ja saada hyväkseen tontilleen mahdollisia asemakaavapoikkeuksena myönnettäviä vähäisiä rakennusoikeuden ylityksiä, eikä näillä poikkeuksilla ole vaikutusta edellä todettuun rakennusoikeusjatkoon. Lisäksi kumpikin Osapuolista voi itsenäisesti hakea tonttiaan koskevaa asemakaavamuutosta ja sen mukaista rakennusoikeuden lisäystä edellyttäen kuitenkin, että haettavalla asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta tällä sopimuksella sovittavan yhteisjärjestelyn sisältöön tai kustannusvastuusiin. Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä todettu ei velvoita Kaupunkia myöntämään asemakaava- tms. poikkeuksia vaan näitä koskevat ratkaisut Kaupunki tekee aina erikseen.

6.4 Kannen päällä sijaitseva Katu- ja Torialue

6.4.1 Järjestelyn sisältö

- 6.4.1.1 Kaupungin omistaman Areenakannen päällä oleva alue, jota hallitsee Areenayhtiö perustuen Maanvuokrasopimukseen ja Hallinnanjakosopimukseen, muodostaa yleisölle avoimen tapahtuma- ja kulkuyhteysalueen. Tässä tarkoitettuun yleisölle avoimeen tapahtuma- ja kulkuyhteysalueeseen liittyy myös Eteläkannen päällä sijaitseva alue, joka toimii yleisölle avoimena kulkuyhteytenä Sorin sillalta Areenakannelle ja jossa sijaitsee myös muita kulkuyhteyksiä. Areenakanteen liittyy lisäksi Kiinteistön 447-2 alueella Wallesmannin omistama kansirakenne, joka kytkeytyy liikuntasaumalla Areenakanteen siten kuin jäljempänä kohdassa 6.11 on todettu. Tässä tarkoitettujen Areenakannen, Eteläkannen ja Wallesmannin Kannen päälle sijoittuvat alueet yhdessä muodostavat Sopimusalueelle sijoittuvan yhtenäisen Katu- ja Torialueen, joka muodostaa yleisölle avoimen tapahtuma-aukion ja toimii kevyen liikenteen ja ajoneuvoliikenteen kulkuyhteytenä eri Sopimusalueen osien välillä ja sen läpi.

- 6.4.1.2 Tässä tarkoitettu yleisölle avoin Katu- ja Torialue on kuvattu **Liitteessä 6.4.**

6.4.2 Katu- ja Torialueen pintarakenteen toteuttaminen sekä Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteet

- 6.4.2.1 Katu- ja Torialueen muodostavien Areenakannen sekä Eteläkannen pintarakenteiden toteuttamisesta on todettu edellä. Siltä osin kuin kyse on Wallesmannin omistukseen tulevasta Wallesmannin Kannen pintarakenteesta Tontilla 447-2, vastaa sen toteuttamisesta Wallesmanni osana sen omistukseen tulevaa rakennusta kuitenkin siten, että Areenakannen ja Wallesmannin Kannen välisen liikuntasauaman edellyttämien mahdollisten erityisrakenteiden toteuttamisesta vastaa Kaupunki osana Areenakannen toteuttamista.
- 6.4.2.2 Koska tässä tarkoitettu yleisölle avoin Katu- ja Torialue on yhtenäinen kokonaisuus, on Katu- ja Torialueen ja siihen kuuluvien Kannen pintarakenteiden Ylläpito järjestettävä käytännössä yhtenä kokonaisuutena ja yhden palveluntarjoajan toimesta. Tästä johtuen tällä sopimuksella sovitaan, että Katu- ja Torialueen ja siihen kuuluvien Kannen pintarakenteen Ylläpidosta vastaa kokonaisuudessaan Areenayhtiö niiden periaatteiden mukaisesti, jotka päätetään Areenakansiyhtiöiden, Wallesmannin ja Eteläkansiyhtiöiden kesken kohdassa 8 todetun yhteistyöelimen puitteissa. Lähtökohtana Katu- ja Torialueen ja siihen kuuluvien Kannen pintarakenteiden Ylläpidolle pidetään, että Ylläpidon taso mitoitetaan vastaavien yleisölle avoimien alueiden Ylläpidon tasoa vastaavaksi. Katu- ja Torialueen tästä Ylläpidosta aiheutuvista kustannuksista vastaavat Areenakansiyhtiöt ja Eteläkansiyhtiöt siten, että Areenakansiyhtiöiden osuus kustannuksista on 80%, Tontin 447-1 omistajan osuus kustannuksista on 10 % ja Tontin 448-1 omistajien osuus kustannuksista on 10 %. Areenakansiyhtiöiden kustannusosuudesta vastaa Areenayhtiö, ellei Areenakansiyhtiöiden välisestä maakareen 14. luvun 3 §:n mukaisesta hallinnanjakosopimuksesta seuraa muuta jakoperustetta. Tontin 448-1 kustannusosuus jakautuu puolestaan määräosaisille tontinomistajille siten kuin Tonttia 448-1 koskevassa maakareen 14. luvun 3 §:n mukaisessa hallinnanjakosopimuksessa todetaan.
- 6.4.2.3 Selvyyden vuoksi todetaan, että Wallesmanni ei vastaa Katu- ja Torialueen tai Kannen pintarakenteen Ylläpidosta tai sen kustannuksista, vaan näistä kustannuksista vastaavat Areenayhtiöt ja Eteläkansiyhtiöt edellä todetulla tavalla. Wallesmanni vastaa kuitenkin sen yksinomaiseen hallintaan tulevien kohdassa 6.4.6 tarkoitettujen alueiden pintarakenteiden em. toimenpiteistä kustannuksellaan.

- 6.4.2.4 Edellä todetusta poiketen, Katu- ja Torialueen sulanapitojärjestelmän Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset järjestetään sekä näiden toimenpiteiden kustannukset jaetaan siten kuin jäljempänä kohdassa 6.20 todetaan.
- 6.4.2.5 Tässä tarkoitetun Katu- ja Torialueen pintarakenteiden peruskorjaukset ja uusimiset järjestetään osana Katu- ja Torialueen tarkoittamien kansirakenteiden so. Areenakannen, Eteläkannen ja Wallesmannin Kannen vastaavia toimenpiteitä. Näiden toimenpiteiden osalta noudatetaan, mitä edellä on todettu Areenakannen ja Eteläkannen vastaavista toimenpiteistä (kohdat 6.1.2 ja 6.2.2). Vastaavasti Wallesmanni vastaa omistamansa Wallesmannin Kannen pintarakenteen peruskorjauksista ja uusimisista osana omistamansa rakennuksen ja kansirakenteen vastaavia toimenpiteitä siten kuin kohdassa 6.11 on todettu.
- 6.4.2.6 Selvyyden vuoksi todetaan, että Tampereen kaupunki vastaa Katu- ja Torialueeseen rajautuvien Kansikadun ja Kansikujan Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista myös pintarakenteiden osalta.

6.4.3 Katu- ja Torialueen valaistuksen toteuttaminen sekä Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteet

- 6.4.3.1 Katu- ja Torialueen valaisimien hankinnasta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaavat Sopimusalueen rakennusten omistajat kukin omistamansa rakennuksen tai hallitsemansa Kannen osan osalta. Katu- ja Torialueen valaistuksen suunnittelun järjestämisestä vastaavat sanotut Sopimusalueen rakennusten omistajat kuitenkin siten, että suunnittelu koordinoidaan koko Katu- ja Torialueen osalta ja yhteistyössä Kaupungin kanssa. Lisäksi Katu- ja Torialueen valaistuksen suunnittelu tulee toteuttaa siten, että valaistus muodostaa ilmeeltään yhtenäisen kokonaisuuden koko Katu- ja Torialueen osalta. Suunnittelun järjestämisestä sovitaan Sopimusalueen rakennusten omistajien kesken tarkemmin erikseen. Tässä tarkoitettu Katu- ja Torialueen yleisvalaistus toimii myös Sopimusalueen rakennusten sisääkäyntien yleisvalaistuksena.
- 6.4.3.2 Katu- ja Torialueen valaistuksen ja valaistusjärjestelmään kuuluvien dynaamisten värivalaisimien ohjaus kytketään kokonaisuudessaan Areenan valaistusjärjestelmän ohjaukseen, jolloin Katu ja Torialueen, ml. Sopimusalueen rakennuksiin kuuluvat räystäsrakenteisiin sijoitettavat julkisivuvalaisimet, ohjauksesta ja dynaamisten värivalaisimien käytöstä vastaa Areenayhtiö. Tässä tarkoitetun Katu- ja Torialueen valaistuksen edellyttämä sähkö johdetaan kunkin talon omasta sähkönsyötöstä, jolloin kustannuksista tältä osin vastaa ao. tontti.
- 6.4.3.3 Katu- ja Torialueen yleisvalaistuksen viitesuunnitelma on otettu tämän sopimuksen **Liitteeksi 6.4.3**.

6.4.4 Huoltoliikenteen ja kevyen liikenteen kulkuyhteyksien rajoittaminen Katu- ja Torialueella

- 6.4.4.1 Katu- ja Torialue toimii edellä todetulla tavalla yleisölle avoimena tapahtuma-aukiona ja kevyenliikenteen kulkuyhteytenä. Tässä tarkoitettu yleisölle avoin Katu- ja Torialue toimii myös Wallesmannia, Areenakansiyhtiöitä sekä Eteläkansiyhtiöitä palvelevana huoltoliikenteen väylänä **Liitteessä 6.4.4 a** kuvatulla tavalla. Hotelliyhtiön omistaman rakennuksen ja siihen liittyvän kasinon huolto toteutetaan kuitenkin ensisijaisesti Ratapihankadun suunnasta. Eteläkansiyhtiöiden päivittäinen huoltoliikenne toteutetaan pääasiallisesti puolestaan pysäköintilaitoksen kautta Kansikadun alapuolista reittiä pitkin tai Kansikadulta. Monitoimiareenayhtiöiden huolto toteutetaan Kanslerinsillan kautta areenan eteläpuolen huoltotiloihin. Tämän mukaisesti Areenakansiyhtiöillä ja Eteläkansiyhtiöillä on oikeus johtaa rakennuksiaan palveleva huoltoliikenne Sopimusalueen ulkopuolelta Kanslerinsillalta Kannelle tai Kansikadulta Kannelle. Kannen alapuoliset huoltoajoyhteydet on kuvattu **Liitteessä 6.4.4 b**. Kannen alapuoliset kevyen liikenteen yhteydet on kuvattu **Liitteessä 6.4.4 c**.
- 6.4.4.2 Areenayhtiöllä on oikeus tilapäisesti rajoittaa tai kokonaan estää Kannen käyttö yleisölle avoimena alueena tai Wallesmannia, Areenakansiyhtiöitä sekä Eteläkansiyhtiöitä palvelevana huoltoliikenteen väylänä, mikäli Monitoimiareenalla järjestettävät suuret tapahtumat niin edellyttävät. Mikäli Kannen käyttö huoltoliikenteeseen tässä tarkoitetuista rajoituksista johtuen estyy tai vaikeutuu, Areenayhtiö on velvollinen ilmoittamaan rajoituksista sekä niiden kestosta muille Areenakansiyhtiöille, Wallesmannille ja Eteläkansiyhtiöille kirjallisesti neljä (4) kuukautta etukäteen.

- 6.4.4.3 Areenayhtiön rajoittaessa Kannen käyttöä edellä todetulla tavalla, Areenayhtiö on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan tarvittavasta opastuksesta ja liikenteenohjauksesta sekä liikenteen sulkemisen tai rajoittamisen edellyttämistä muista toimenpiteistä. Edelleen Areenayhtiö on velvollinen huolehtimaan kaikissa tilanteissa siitä, että hälytysajoneuvojen liikennöinti Wallesmannin, Areenakansiyhtiöiden sekä Eteläkansiyhtiöiden omistamiin rakennuksiin on mahdollisessa hätätilanteessa mahdollista.
- 6.4.4.4 Areenakansiyhtiön rajoittaessa Kannen käyttöä edellä todetulla tavalla muiden Areenakansiyhtiöiden, Wallesmannin ja Eteläkansiyhtiöiden huoltoliikenne voidaan järjestää **Liitteessä 6.4.4 d-e** kuvatun tilapäisjärjestelyjä kuvaavan esimerkkiliikennesuunnitelman mukaisesti. Lisäksi Kaupungilla on oikeus määrittellä Katu- ja Torialueella tapahtuvalle huoltoliikenteelle tarkemmat säännöt, mikäli huoltoliikenteestä aiheutuu merkittävää haittaa alueen toiminnalle.

6.4.5 Opasteiden ja mainos- sekä infotaulujen sijoittaminen Katu- ja Torialueelle

- 6.4.5.1 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Katu- ja Torialueelle yleisöä palvelevia opasteita ja mainos- sekä infotauluja siten kuin tarkempi suunnittelu myöhemmin osoittaa. Edellytyksenä tällaisten opasteiden ja mainos- sekä infotaulujen sijoittamiselle on, ettei sijoittamisesta aiheudu haittaa muiden Osapuolten Katu- ja Torialueeseen rajautuville toiminnoille. Mahdollinen sähköistys tässä tarkoitettuihin opasteisiin ja mainos- sekä infotauluihin johdetaan Kaupungin valaisinverkosta siten kuin kohdassa 6.4.3 on todettu Katu- ja Torialueen valaistuksen osalta. Opasteiden ja mainos- sekä infotaulujen tulee olla laadultaan korkeatasoisia ja soveltua ympäristöönsä sekä Katu- ja Torialueen valaistusmaailmaan.
- 6.4.5.2 Tässä tarkoitettujen opasteiden ja/tai mainos- ja infotaulujen hankinnasta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa Kaupunki. Kaupunki on lisäksi velvollinen huolehtimaan siitä, ettei näiden toimenpiteiden laiminlyönnistä aiheudu vahinkoa kolmansille, kuten Katu- ja Torialueen kulkuyhteyksien käyttäjille. Kaupungilla on oikeus luovuttaa tässä kohdassa 6.4.5 todettu oikeutensa sijoittaa opasteita ja mainos- sekä infotauluja joukkoliikenneoperaattoreille edellyttäen, että Kaupunki vastaa silti ko. opasteiden ja/tai mainos- sekä infotaulujen Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista muita tämän sopimuksen Osapuolia kohtaan.
- 6.4.5.3 Vastaavalla tavalla Areenayhtiöllä on oikeus sijoittaa Katu- ja Torialueelle opasteita ja mainos- sekä infotauluja **Liitteestä 6.4.5** ilmeneville alueille. Tässä tarkoitettujen laitteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa kustannuksellaan Areenayhtiö. Areenayhtiön opasteiden ja mainos- sekä infotaulujen sähkönsyöttö johdetaan Areenayhtiön omistamasta rakennuksesta, jolloin tässä tarkoitettujen opasteiden ja mainos- sekä infotaulujen ohjauksesta samaten kuin sähkönkulutuksesta vastaa kustannuksellaan Areenayhtiö.
- 6.4.5.4 Osapuolet hyväksyvät, että Areenayhtiö sijoittaa suurikokoisia valonäyttötauluja Areenarakennuksen julkisivuun siten kuin kulloisetkin suunnitelmat osoittavat.
- 6.4.5.5 Selvyyden vuoksi todetaan, että opasteiden ja mainos- sekä infotaulujen sijoittamiselle Katu- ja Torialueelle on haettava kulloinkin tarvittavat viranomaisluvut.

6.4.6 Areenayhtiön, Wallesmannin, Opaalin ja Kruunun yksinomaiset hallinta-alueet Katu- ja Torialueella

- 6.4.6.1 Katu- ja Torialue muodostaa yleisölle avoimen tapahtuma-aukion ja toimii kevyen liikenteen ja ajoneuvoliikenteen kulkuyhteytenä eri Sopimusalueen osien välillä ja sen läpi siten kuin edellä kohdassa 6.4.1.1 todetaan. Tästä poiketen, Areenayhtiön, Wallesmannin, Opaalin ja Kruunun yksinomaisessa hallinnassa ja käytössä ovat **Liitteessä 6.4** kuvatut osat Katu- ja Torialueesta. Areenayhtiöllä, Wallesmannilla, Opaalilla ja Kruunulla on kullakin oikeus sijoittaa niille **Liitteessä 6.4** osoitetulle Katu- ja Torialueen osalle omistamansa rakennuksen liiketiloja palvelevia sisäänkäynti-, pinta- tms. rakenteita.
- 6.4.6.2 Areenayhtiöllä, Wallesmannilla, Opaalilla ja Kruunulla on oikeus luovuttaa niiden yksinomaisessa hallinnassa olevia edellä todettuja alueita Katu- ja Torialueesta eri toimijoiden käyttöön esimerkiksi ravintoloiden terassialueeksi erillisillä vuokra- tms. sopimuksilla. Areenayhtiö, Wallesmanni, Opaali ja Kruunu vastaavat siitä, että niiden yksinomaisessa hallinnassa olevilla alueilla kulloinkin harjoitettava toiminta täyttää sovellettavien lakien ja viranomaisnormien kulloinkin asettamat vaatimukset.

- 6.4.6.3 Areenayhtiö, Wallesmanni, Opaali ja Kruunu vastaavat tässä kohdassa 6.4.6 kuvatuille hallinta-alueilleen sijoittamien omistamiensa sisäänkäynti- ja pintarakenteiden toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista kukin omassa hallinnassaan olevan alueensa osalta. Pintarakenteiden ja niihin liittyvien kalusteiden toteutuksessa tulee tavoitella Tori- ja Katualueen yhtenäistä visuaalista ilmettä. Areenayhtiö, Wallesmanni, Opaali ja Kruunu ovat velvollisia huolehtimaan tässä tarkoitetuista toimenpiteistään siten, ettei näiden toimenpiteiden laiminlyönnistä aiheudu haittaa Kannen rakenteille ja Kannen käytölle.
- 6.4.6.4 Mikäli osana Kannen Ylläpito-, uusimis- ja peruskorjaustoimenpiteitä joudutaan poistamaan ja/tai uusimaan Areenayhtiön, Wallesmannin, Opaalin ja/tai Kruunun omistamia Katu- ja Torialueella sijaitsevia pintarakenteita, sisältyvät nämä toimenpiteet ja niiden kustannukset Kannen Ylläpito-, uusimis- ja peruskorjaustoimenpiteisiin ja niiden kustannuksiin.

6.4.7 Pysäköinninvalvonnan järjestäminen Katu- ja Torialueella

- 6.4.7.1 Osapuolet sopivat tällä sopimuksella, että koko Katu- ja Torialueen pysäköinninvalvonnan järjestämisestä sopii Areenayhtiö joko kunnallisen pysäköinninvalvonnan tai valitseman yksityisen palveluntarjoajan kanssa. Areenayhtiö on velvollinen esittelemään pysäköinninvalvontaa koskevan ratkaisun ja siihen kulloinkin tehtävät muutokset Areenakansiyhtiöille, Eteläkansiyhtiöille sekä Wallesmannille kohdassa 8 todetun yhteistyöelimen puitteissa. Katu- ja Torialueen käyttämisestä ajoneuvo- ja huoltoajoliikenteeseen ja tapahtuma-aikaisten kulkurajoitteiden osalta noudatetaan mitä tässä sopimuksessa on muualla todettu.
- 6.4.7.2 Mikäli Katu- ja Torialueen pysäköinninvalvonnasta aiheutuu kustannuksia, vastaa näistä Areenayhtiö. Wallesmanni, muut Areenakansiyhtiöt ja Eteläkansiyhtiöt antavat tarvittaessa erilliset valtakirjat Areenayhtiölle pysäköinninvalvonnan järjestämiseksi.

6.5 Rakennusmassojen sijoittaminen Kannen päälle ja alle kiinteistönrajoista riippumatta

6.5.1 Yleistä

- 6.5.1.1 Areenakansiyhtiöiden omistamien rakennusten käsittämä rakennusoikeus on asemakaavassa osoitettu Tontille 330-8. Asemakaava edellyttää käytännössä, että Tontille 330-8 osoitettu rakennusoikeus käytetään myös muilla Areenakannen alueen tonteilla ja Rautatiealueella. Tämän mukaisesti Hotelliyhtiön ja Areenayhtiön omistamat rakennukset muodostavat Areenakannen päälle sijoittuvan kiinteistönrajat ylittävän yhtenäisen rakennuskokonaisuuden jäljempänä todetulla tavalla. Lisäksi Pysäköintiyhtiön omistama Pysäköintilaitos sijaitsee Kannen alapuolella, ja muodostaa niin ikään kiinteistönrajat ylittävän kokonaisuuden. Areenayhtiöt ovat velvollisia suunnittelemaan, rakentamaan ja käyttämään omistamiaan rakennuksia Areenakannen suunnitteluperusteiden mukaisesti. Areenayhtiöt vastaavat siitä, että rakennukset ovat huollettavissa, korjattavissa ja perusparannettavissa Areenakanta vahingoittamatta, eivätkä Areenayhtiöt tai niiden rakennukset vaurioita Areenakanta.
- 6.5.1.2 Vastaavalla tavalla Eteläkansiyhtiöiden omistamat rakennukset sijaitsevat Eteläkannen päällä kiinteistönrajat ylittävällä tavalla, osin myös Rautatiealueella muodostaen kiinteistönrajat ylittäviä kokonaisuuksia.
- 6.5.1.3 Areenayhtiöillä sekä Eteläkansiyhtiöillä on tähän sopimukseen perustuva oikeus sijoittaa ja pitää omistamansa rakennukset kiinteistönrajoista riippumatta ja jättää palomuurit kiinteistön rajoilla rakentamatta siten kuin tässä sopimuksessa todetaan.

6.5.2 Areenarakennuksen sijoittuminen Sopimusalueelle

- 6.5.2.1 Areenarakennus sijaitsee pääosin Kannen päällä tasosta +103.00 ylöspäin Tonttien 447-3, 330-8 ja 448-2 alueella ulottuen myös Rautatiealueelle. Lisäksi osa Areenarakennuksesta ulottuu myös Tontin 447-2 alueelle siten kuin jäljempänä kohdassa 6.11 tarkemmin todetaan. Edelleen Areenarakennukseen kuu-

luvat Ratapihankadulta tasosta +97.200 ylöspäin johtavat porrasyhteydet sekä näihin liittyvät sisäänkäynti- ja luiskarakenteet, jotka toimivat sisäänkäyntinä ja edelleen kulkuyhteytenä Ratapihankadulta Monitoimiareenan tiloihin ja päinvastoin.

- 6.5.2.2 Areenarakennukseen kuuluva Harjoitushalli puolestaan sijaitsee Kannen alapuolisella alueella Tontin 330-8 alueella. Harjoitushallin perustusrakenteita sijaitsee lisäksi Tontin 330-8 eteläpuolella sijaitsevan kiinteistön alueella perustuen erilliseen rasitesopimukseen.
- 6.5.2.3 Areenarakennukseen kuuluvien rakennusosien sijoittuminen Sopimusalueelle on kuvattu **Liitteissä 6.5.2 a-b**.

6.5.3 Hotellirakennuksen sijoittuminen Sopimusalueelle

- 6.5.3.1 Hotellirakennus sijaitsee pääosin Tonttien 448-2 ja 330-8 alueella sekä Rautatiealueella kuudessa kerroksessa Areenayhtiön omistaman Monitoimiareenan yläpuolella ja rinnalla siten, että Hotellirakennuksen ylin taso sijaitsee tasossa +121.960 ja Hotellirakennuksen kattorakenteiden korkein osa sijaitsee tasossa +148.900. Edelleen Hotellirakennukseen kuuluu em. kiinteistöjen alueella sijaitseva vastaanotto- ja aulatilat tasossa +113.860 sekä Ratapihankadulta johdettavat sisäänkäynti- ja aulatilat tasossa +97.200.
- 6.5.3.2 Hotellirakennus ja Areenarakennus muodostavat Kansitason päällä osin yhtenäisiä tiloja, joilla on yhteistä Talotekniikkaa.
- 6.5.3.3 Hotellirakennuksen sijoittuminen Sopimusalueelle on kuvattu **Liitteissä 6.5.3 a-b**.

6.5.4 Pysäköintilaitoksen sijoittuminen Sopimusalueelle

- 6.5.4.1 Pysäköintiyhtiön omistama Pysäköintilaitos sijoittuu Kannen alle siten, että se sijaitsee pääosin Tontilla 447-3 ja Tontilla 447-2. Lisäksi Tontin 447-1 alueella sijaitsee Pysäköintilaitokseen kuuluva kulkuyhteys. Edelleen Pysäköintilaitokseen sijoittuvia rakennusosia sijaitsee Tilan 2-17 sekä Kaupungin katualueen alueella.
- 6.5.4.2 Pysäköintilaitoksen sijoittuminen Sopimusalueelle on kuvattu **Liitteissä 6.5.4 a-b**.

6.5.5 Rakennus 1:n ja Rakennus 2:n sijoittuminen Sopimusalueelle

- 6.5.5.1 Rakennus 1 sijoittuu pääosin sekä Kannen alle, että päälle Tontin 447-1 alueella sekä Kannen päälle Rautatiealueella. Lisäksi Rakennus 1:een kuuluvia perustusrakenteita ulottuu Tontilta 447-1 myös Kaupungin katualueelle. Tontilla 447-1 on tähän sopimukseen perustuva oikeus pitää sanottuja rakenteita Kaupungin katualueella.
- 6.5.5.2 Rakennus 2 puolestaan sijoittuu Kannen päälle Tontin 448-1 alueelle sekä Rautatiealueelle. Rakennus 2 liittyy Areenarakennukseen Tonttien 448-1 ja 448-2 rajalla siten, että ko. rakennusten alueelle muodostuu yhtenäisiä kiinteistönrajat ylittäviä tiloja.
- 6.5.5.3 Rakennus 1:n ja Rakennus 2:n sijoittuminen Sopimusalueelle ilmenee **Liitteistä 1 a-b**.

6.6 Kanslerinsilta

6.6.1 Järjestelyn sisältö

- 6.6.1.1 Kaupungin omistukseen toteutetaan Kanslerinsilta-niminen siltarakenne, joka johdetaan Kanslerinrinneestä Ratapihankadun yli Tontin 448-2 alueelle, jossa siltarakenne liittyy Kanteen liikuntasaumalla. Liikuntasauva ja siihen liittyvät rakenteet katsotaan kuuluvaksi Kanslerinsiltaan.

6.6.1.2 Kanslerinsilta toimii kevyenliikenteen kulkuyhteytenä Kanslerinrinteestä Kannelle. Lisäksi Areenakansiyhtiöillä, Eteläkansiyhtiöillä ja Wallesmannilla on oikeus johtaa omistamiaan rakennuksia ja tiloja palveleva huoltoliikenne Kanslerinsillan kautta Kannelle huomioiden kuitenkin, mitä edellä kohdassa 6.4.4 on todettu Kaupungin oikeudesta rajoittaa Kannen käyttöä huoltoliikenteeseen.

6.6.1.3 Kanslerinsillan sijoittuminen Sopimusalueelle ilmenee **Liitteestä 6.4.**

6.6.2 Vastuu Kanslerinsillan Toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksesta ja uusimisista

6.6.2.1 Kanslerinsillan Toteutuksesta suhteessa muihin tämän sopimuksen Osapuoliin vastaa Kaupunki. SRV Rakennus Oy toteuttaa Kanslerinsillan Kaupungin omistukseen siten kuin Toteutussopimuksella on sovittu.

6.6.2.2 Kaupunki vastaa Kanslerinsillan Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista osana Kaupungin katualueen vastaavia toimenpiteitä.

6.6.2.3 Kaupunki, Wallesmanni, Areenayhtiöt ja Eteläkansiyhtiöt pyrkivät järjestämään Kanslerinsillan Ylläpidon osana Kannen vastaavia toimenpiteitä siten kuin jäljempänä kohdassa 7.1 todetaan.

6.6.3 Huoltoliikenteen ja kevyen liikenteen kulkuyhteyksien rajoittamien Kanslerinsillalla

6.6.3.1 Kanslerinsilta toimii edellä todetulla tavalla kevyenliikenteen kulkuyhteytenä ja huoltoliikennettä palvelevana yhteytenä Kannelle. Tonteilla 447-3, 330-8 ja 448-2 on oikeus tilapäisesti rajoittaa tai kokonaan estää Kanslerinsillan käyttö Kannelle johtavana kevyenliikenteen kulkuväylänä tai Kannelle johtavana huoltoliikenteen väylänä, mikäli Monitoimiareenalla järjestettävät suuret tapahtumat niin edellyttävät.

6.6.3.2 Tässä kohdassa 6.6.3 tarkoitetun oikeuden käytöstä päättää Tontteihin 447-3, 330-8 ja 448-2 kohdistuvan vuokraoikeuden määräosaisena omistajana oleva Areenayhtiö. Areenayhtiö on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille Kanslerinsiltaa koskevista kevyen liikenteen sekä huoltoliikenteen rajoituksista hyvissä ajoin etukäteen. Areenayhtiö ja Kaupunki sopivat tarvittaessa erikseen liikennerajoituksiin liittyvistä tarkemmista menettelytavoista ja yhteyshenkilöistä.

6.6.3.3 Poiketen siitä, mitä edellä kohdassa 6.6.2 on todettu Kanslerinsillan Ylläpidosta, vastuu Kanslerinsillan Ylläpidosta on Areenayhtiöllä siltä ajalta, kuin se on rajoittanut Kanslerinsillan käyttöä edellä todetulla tavalla.

6.7 Areenakannen ja Eteläkannen Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten organisointiin liittyvät menettelyt

6.7.1 Kansi-isännöitsijä

6.7.1.1 Areenakannen ja Eteläkannen Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimisvastuu jakautuu edellä tässä sopimuksessa todetulla tavalla. Suhteessa Väylävirastoon Areenakannen ja Eteläkannen sekä niihin liittyvien rakennusten omistajia edustaa Kansi-isännöitsijä. Lisäksi Kaupunki sekä Eteläkansiyhtiöt sitoutuvat siihen, että Areenakannen ja Eteläkannen kansirakenne ja niihin kuuluvien järjestelmien Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteet organisoidaan valittavan Kansi-isännöitsijän kautta. Edellä todetusta poiketen, Areenakannen ja Eteläkannen päälle sijoittuvan Katu- ja Torialueen pintarakenteen em. toimenpiteiden osalta noudatetaan mitä edellä kohdassa 6.4.2.2 on todettu.

6.7.1.2 Lukuun ottamatta edellä todettuja Kansi- ja Torialueen pintarakenteita, Kansi-isännöitsijä vastaa kaikesta Areenakanteen ja Eteläkanteen sekä niihin liittyvien järjestelmien tarkastukseen ja Ylläpidon toteuttamiseen liittyvästä yhteydenpidosta suhteessa Radanpitäjään. Kansi-isännöitsijä toimii myös yhteyshenkilönä Kaupungin, Areenakansiyhtiöiden ja Eteläkansiyhtiöiden sekä Radanpitäjän välillä Radanpitoon liittyvissä asioissa. Kaupunki sekä Eteläkansiyhtiöt valitsevat Kansi-isännöitsijän kohdassa 8 tarkoitetun neuvotteluelimen puitteissa. Kansi-isännöitsijällä tulee olla riittävät resurssit, tiedot, osaaminen ja pätevyys hoitaa hänelle määrättyjä tehtäviä. Mikäli Kaupunki ja Eteläkansiyhtiöt eivät kykene

nimeämään Kansi-isännöitsijää tai Kansi-isännöitsijän toiminta ei täytä Kannen Käytönajan Sopimuksessa asetettuja edellytyksiä, on Kaupungilla oikeus em. tahojen kustannuksella järjestää kansi-isännöinti.

6.7.1.3 Kansi-isännöitsijän kustannuksista vastaavat Kaupunki ja Eteläkansiyhtiöt seuraavasti:

Kruunu: 7 839,5/70 000

Opaali: 9 478/70 000

Topaasi: 4 682,5/70 000

Kaupunki 48 000/70 000

6.7.1.4 Kansi-isännöitsijää sekä Kannen ja siihen liittyvien järjestelmien tarkastusta ja Ylläpitoa on käsitelty tarkemmin **Liitteenä 1.3 d)** olevan Käytönajan Sopimuksen kohdassa 13.2.

6.7.2 Areenakantta ja Eteläkantta koskevan huolto-ohjelman laatiminen

6.7.2.1 SRV Rakennus Oy laatii Areenakantta ja Eteläkantta koskevan huolto-ohjelman, jota Kaupunki, Areenakansiyhtiöt ja Eteläkansiyhtiöt päivittävät tarvittaessa. Huolto-ohjelma ja sen päivitykset hyväksytään Väylävirastolla. Huolto-ohjelmassa määritellään tarkemmin Areenakannen ja Eteläkannen sekä niihin liittyvien järjestelmien tarkastus- ja huoltotoimet huomioiden Käytönajan Sopimuksessa ko. toimenpiteille asetetut edellytykset.

6.7.3 Työskenteleminen Rautatiealueella

6.7.3.1 Edellä todetulla tavalla Kaupungilla ja Eteläkansiyhtiöillä on oikeus päästä Rautatiealueelle suorittamaan Areenakantta ja Eteläkantta koskevia Ylläpito- yms. toimenpiteitä.

6.7.3.2 Kaikissa Rautatiealueella suorittavissa Areenakanteen ja Eteläkanteen liittyvissä Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteissä tulee noudattaa Käytönajan Sopimuksessa Rautatiealueella työskentelylle asetettuja määräyksiä.

6.7.4 Areenakannen ja Eteläkannen sijoittamiseen liittyvä vahingonkorvausvastuu

6.7.4.1 Areenakannen ja Eteläkannen omistajien velvollisuudesta korvata Areenakannen ja Eteläkannen käytöstä Väylävirastolle aiheutuvia vahinkoja on sovittu Käytönajan Sopimuksessa.

6.8 Areenakannen ja Eteläkannen sekä Rautatiealueen rajapintaan liittyvät järjestelyt

6.8.1 Rautatiealueella Areenakannen ja Eteläkannen alapuolinen alue on, lukuun ottamatta Areenakanteen ja Eteläkanteen liittyviä tuki- ja perustusrakenteiden tarkoittamaa aluetta, Väyläviraston hallitsemaa rautatieliikenteelle varattua aluetta, jolla noudatetaan rautateitä ja rautatieliikennettä koskevia säädöksiä ja Radanpitäjän kulloisiakin ohjeita ja turvallisuuskäytäntöjä.

6.8.2 Väylävirastolla on tähän sopimukseen perustuva oikeus kiinnittää ja sijoittaa omistamansa rautatieliikenteen toiminnan ja Radanpidon edellyttämät virransyöttöön, valaistukseen, savunpoistoon yms. liittyvät laitteet ja varusteet Areenakannen ja Eteläkannen alapintaan ja niihin liittyviin rakenteisiin siten kuin laadittavat tarkemmat suunnitelmat osoittavat. Väylävirasto vastaa tässä tarkoitettujen omistamiensa laitteiden ja varusteiden asentamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista kustannuksellaan. Kaupunki, Areenakansiyhtiöt sekä Eteläkansiyhtiöt sitoutuvat kukin osaltaan olemaan sijoittamatta kansirakenteiden alapintaan ja siihen liittyviin rakenteisiin sellaisia rakennelmia tai laitteita sekä olemaan suorittamatta töitä, jotka haittaavat Väyläviraston omistamien laitteiden asentamista, Ylläpitoa, peruskorjauksia tai uusimista.

6.8.3 Väylävirasto on velvollinen käyttämään ja huolehtimaan tässä tarkoitetuista laitteista ja varusteista siten, ettei laitteiden kiinnittämisestä, käytöstä tai Ylläpidon yms. laiminlyönnistä aiheudu vahinkoa tai

haittaa kansirakenteelle tai siihen kuuluville teknisille järjestelmille. Väylävirasto vastaa Kaupungille, Areenakansiyhtiöille ja/tai Eteläkansiyhtiöille tai näiden omistamille rakennuksille edellä mainittujen rautatieliikennettä palvelevien laitteiden ja varusteiden em. Ylläpitovastuiden laiminlyönnistä aiheutuvista ylimääräisten huolto- ja korjaustoimenpiteiden aiheuttamista kustannuksista.

- 6.8.4 Edellä todettu kansirakenteen alapintaan kytkettävä valaistusjärjestelmä liitetään ratapihan olemassa olevaan valaisinverkkoon siten, että valaisinohjaus ja sähkönsyöttö tulevat Väyläviraston omistamasta valaisinverkosta.

6.9 Rautatiealuetta palvelevat laitteet Tontilla 330-8

- 6.9.1 Rautatiealueella/Radanpitäjällä on oikeus sijoittaa Rautatiealuetta ja rautatieliikenteen toimintaan liittyviä laitteita Tontin 330-8 pohjoisreunan alueelle. Väylävirasto vastaa kustannuksellaan Tontilla 330-8 sijaitsevien laitteidensa sekä niitä varten varatun alueen Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista siten, ettei näiden toimenpiteiden laiminlyönnistä aiheudu haittaa Tontin 330-8 käytölle.
- 6.9.2 Mikäli Väylävirasto päättää myöhemmin poistaa omistamansa laitteet Tontilta 330-8, on Väylävirasto velvollinen laitteiden ja niihin liittyvien rakenteiden ja kaapeleiden yms. poistamisen lisäksi velvollinen siistimään alueen ympäröivää aluetta vastaavaan kuntoon.
- 6.9.3 Tässä tarkoitettu Rautatiealueen/Radanpitäjän käyttöön varattu alue Tontista 330-8 on kuvattu **Liitteessä 6.9.**

6.10 Kulkuyhteydet Areenakannen ja Eteläkannen alla

- 6.10.1 Rautatiealueella (Radanpitäjällä) on oikeus käyttää osin Pysäköintilaitoksen ja Tonttien 447-1, 447-3 aluetta sekä Tilaa 2-17 kulkuyhteytenä Rautatiealueelle huoltoliikennettä varten. Tässä tarkoitetun kulkuyhteyden rakentamisesta vastaa Väylävirasto lukuun ottamatta Pysäköintilaitokseen sijoittuvaa osaa kulkuyhteydestä, jonka toteuttamisesta vastaa Pysäköintiyhtiö osana omistukseensa tulevaa Pysäköintilaitosta. Vastuu kulkuyhteyden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisesta jakautuu toteutusvastuuta vastaavalla tavalla.
- 6.10.2 Vastaavalla tavalla Rautatiealueella (Radanpitäjällä) on oikeus käyttää Tontin 330-8 alueeseen kuuluvan Areenakannen alla Harjoitushallin ympärillä sijaitsevan pysäköintialueen läpi johdettavaa kulkureittiä huoltoyhteytenä Rautatiealueelle huoltoliikennettä varten. Kulkuyhteyden toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista Tontille 330-8 sijoittuvan pysäköintialueen osalta vastaa Tontti 330-8 osana ko. pysäköintialueen vastaavia toimenpiteitä, mutta Rautatiealueelle johtavan portin ja siihen liittyvän kulunvalvontajärjestelmän toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa Radanpitäjä siten, ettei asiattomien pääsy Rautatiealueelle Tontin 330-8 kautta ole mahdollista.
- 6.10.3 Lisäksi Kaupungilla, Kansiyhtiöillä ja Rautatiealueella (Radanpitäjällä) on oikeus hyödyntää edellä todettuja kulkuyhteyksiä kulkuyhteytenä Rautatiealueelle Kanteen liittyvien Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteiden suorittamiseksi sekä Kannen päälle sijoitettavien rakennusten Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteisiin liittyvien töiden suorittamiseksi.
- 6.10.4 Tässä tarkoitettujen kulkuyhteyksien sijainti on kuvattu **Liitteessä 6.10.** Selvyyden vuoksi todetaan, että Kulkuyhteyttä hyödynnettäessä Kanteen kuuluvien rakenteiden Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteiden suorittamiseksi tulee lisäksi noudattaa Käytönajan Sopimuksen määräyksiä ja Alueisännöitsijän antamia ohjeita.

6.11 Rakenteiden ulottaminen Tontilta 447-3 Tontille 447-2 ja Wallesmannin Kansi

- 6.11.1 Areenarakennus, Areenakansi sekä Pysäköintilaitos ulottuvat Tontilta 447-3 Tontin 447-2 alueelle siten, että em. kiinteistöjen rajalla sekä Areenarakennus että Pysäköintilaitos muodostavat kiinteistönrajoista riippumattoman yhtenäisen tilan. Tontilla 447-3, eli Kaupungilla, Areenayhtiöllä ja Pysäköintiyhtiöllä on tähän sopimukseen perustuva oikeus sijoittaa ja pitää tässä tarkoitettuja rakennusosia Tontin 447-2 alueella siten kuin **Liitteessä 6.12** ilmenee.

- 6.11.2 Kaupungin omistama Areenakansi ulottuu Tontin 447-2 alueelle siten, että Areenakannen ja Wallesmannin omistaman Wallesmannin Kannen raja sijaitsee Pysäköintilaitoksen ulkoseinän linjalla Tontin 447-2 alueella. Areenakannen ja Wallesmannin omistaman kansirakenteen välissä on liikuntasäula, jonka Ylläpidosta vastaa Areenayhtiö Areenakannen pintarakenteiden osalta ja muilta osin Kaupunki. Siltä osin kuin Areenakansi kiinnittyy Wallesmannin omistamaan Tontilla 447-2 sijaitsevaan asuinrakennukseen, katsotaan kansirakenteen vesieristyksen suojapellitys kuuluvaksi Wallesmannin omistamaan asuinrakennukseen.
- 6.11.3 Tontin 447-2 vuokramiehenä oleva Wallesmanni on velvollinen yhteen sovittamaan omistamaansa asuinrakennukseen kuuluvan Wallesmannin Kannen toteutuksen Areenakannen toteutukseen siten kuin Wallesmannin ja Kaupungin kesken erikseen sovitaan.
- 6.11.4 Edellä kohdassa 6.4.2.2 todetulla tavalla Wallesmannin omistaman Wallesmannin Kannen pintarakenteen Ylläpidosta vastaavat Areenayhtiöt osana Katu- ja Torialueen vastaavia toimenpiteitä. Siltä osin kuin kyse on Wallesmannin omistaman Wallesmannin Kannen muista Ylläpitotoimenpiteistä ja/tai peruskorjaus ja uusimistoimenpiteistä, on Wallesmanni velvollinen yhteensovittamaan tässä tarkoitetut toimenpiteet Areenakannen vastaavien toimenpiteiden järjestämisen kanssa siten kuin Wallesmannin, Kaupungin ja Areenayhtiöiden kesken erikseen kulloinkin sovitaan.

6.12 Tonttien 447-2 ja 447-3 yhteiset antura- yms. perustusrakenteet

- 6.12.1 Tontteja 447-2 ja 447-3 palvelevat yhteiset antura- yms. perustusrakenteet, joihin tukeutuvat sekä Areenakanta ja Pysäköintilaitosta palvelevat pystyrakenteet kuin myös Wallesmannin omistamaa rakennusta palvelevat tukirakenteet.
- 6.12.2 Tässä tarkoitettujen perustusrakenteiden toteuttamisesta vastaa Tontti 447-3 osana Pysäköintilaitoksen ja Areenakannen toteuttamista siten, että Wallesmanni voi myöhemmin tukeutua sanottuihin rakenteisiin. Wallesmanni ei ole velvollinen hyvittämään perustusrakenteiden toteuttamisen kustannuksia Kaupungille tai Pysäköintiyhtiöille. Wallesmanni vastaa, että sen tukeutuminen sanottuihin perustusrakenteisiin ei aiheuta perustuksille haitallisia kuormituksia, ja että perustusrakenteiden ominaisuudet on otettu huomioon Wallesmannin suunnittelussa, toteutuksessa ja ylläpidossa.
- 6.12.3 Mahdollisista tässä tarkoitettujen perustusrakenteiden Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteistä sovitaan erikseen Wallesmannin, Kaupungin ja Pysäköintiyhtiön välillä kohdassa 8 todetun neuvotteluelimen puitteissa kuitenkin siten, että em. toimenpiteet tulee toteuttaa siten kuin hyvä kiinteistönhoitotapa edellyttää. Näistä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset jaetaan siten, että Wallesmanni vastaa ½ osuudesta ja Kaupunki ja Pysäköintiyhtiö kumpikin 1/4 osuudesta.
- 6.12.4 Tonttien 447-2 ja 447-3 yhteiset antura- yms. perustusrakenteet on kuvattu **Liitteessä 6.12**.

6.13 Varaus autolastauslaiturin sijoittamiselle Tontin 447-3 alueelle sekä Optioraide

- 6.13.1 Rautatiealueelle ja osin Tontin 447-3 alueelle Kannen alle varaudutaan rakentamaan autolastauspaikka, mikäli Väylävirasto päättää sen myöhemmin toteuttaa. Mikäli Väylävirasto päättää tätä oikeuttaan käyttää, on Väylävirastolla tähän sopimukseen perustuva pysyvä oikeus autolastauspaikan sijoittamiseen Tontille 447-3. Osana autolastauspaikan rakentamista Väylävirasto varautuu rakentamaan Rautatiealueelle autolastauspaikkaan liittyvän pistoraitteen ("**Optioraide**") edellä kohdassa 6.10.1 tarkoitettuun kulkuyhteyden päälle. Väylävirasto sitoutuu tällöin upottamaan pistoraitteen kulkuyhteyteen siten, että ajoneuvoilla tapahtuva huoltoliikenne ko. kulkuyhteyttä pitkin on mahdollista raiteiden sijoittamisesta huolimatta.
- 6.13.2 Mikäli Väylävirasto päättää autolastauspaikan toteuttaa, on Väylävirastolla lisäksi oikeus johtaa kulkuyhteys autolastauspaikalle Tontilla 447-3 sijaitsevan Pysäköintilaitokseen kuuluvan alueen kautta. Pysäköintiyhtiö on velvollinen varautumaan Pysäköintilaitoksen toteutuksessa siihen, että kulkuyhteys voidaan edellä kuvatulla tavalla myöhemmin toteuttaa. Mikäli Väylävirasto päättää autolastauspaikan toteuttaa, vastaa autolastauspaikan, siihen liittyvän pistoraitteen ja autolastauspaikkaan liittyvän kulkuyhteyden rakentamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista kustannuksellaan Väylävirasto,

jolla on tarvittaessa oikeus käyttää Tonttien 447-3 aluetta em. toimenpiteiden suorittamiseen. Osana autolastauspaikan rakentamista Väylävirasto vastaa kustannuksellaan myös tarvittavista toimenpiteistä Tonteilla 447-1 ja 447-2 liittyen tarvittavien palosuojaosien purkamiseen ja palosuojausten muutokseen, kuten palorullaovien asennuksiin.

- 6.13.3 Selvyyden vuoksi todetaan, että Väylävirasto ei ole velvollinen maksamaan autolastauspaikan tai sitä varten rakennettavan kulkuyhteyden sijoittamisesta erillistä vastiketta. Lisäksi Väylävirastolla on oikeus saada autolastauspaikan käyttöön enintään 5 pysäköintipaikkaa Tontilla 447-3 sijaitsevasta Pysäköintilaitoksesta ja 5 pysäköintipaikkaa Pysäköintilaitoksen ulkoalueelta. Tästä oikeudesta ja siitä maksettavasta korvauksesta sovitaan erikseen Pysäköintiyhtiön ja Väyläviraston välillä noudattaen Pysäköintilaitoksessa kulloinkin noudatettavia pitkäaikaispysäköinnin hinnastoja ja muita ehtoja.
- 6.13.4 Mikäli Väylävirasto päättää toteuttaa autolastauspaikan ja sen edellyttämän Optioraitteen, tulee tästä ilmoittaa Pysäköintiyhtiölle 6 kuukautta ennen autolastauspaikan toteutuksen alkamista. Samassa yhteydessä Väyläviraston ja Pysäköintiyhtiön tulee sopia autolastauspaikan rakentamiseen liittyvistä käytännön seikoista sekä rakentamisaikaisista tilapäisjärjestelyistä.
- 6.13.5 Autolastauspaikalle varattu alue, sinne johdettava kulkuyhteys sekä Optioraitteen sijainti on kuvattu **Liitteessä 6.13.**

6.14 Väyläviraston oikeus sijoittaa aitarakenteita

- 6.14.1 Rautatiealueella/ Väylävirastolla on oikeus sijoittaa ja pitää aita ja siihen liittyviä rakennelmia ja laitteita Tonteilla 447-1, 447-2, 448-1 ja 448-2 siten, että aidat rajoittavat kulkua Kannen alla Rautatiealueelle.
- 6.14.2 Tässä tarkoitettujen aitarakenteiden toteutuksesta vastaa Kaupunki, joka luovuttaa aitarakenteet Väylävirastolle siten kuin Kaupungin ja Väyläviraston välillä on erikseen sovittu kohdassa 1.3 b) tarkoitettussa 8.12.2015 allekirjoitetussa hankesopimuksessa. Tässä tarkoitettujen aitarakenteiden ja niihin liittyvien mahdollisesti tehtävien porttien tulee täyttää Väyläviraston ratatekniset ohjeet (RATO). Mikäli Väyläviraston ohjeistus muuttuu aitarakenteiden toteuttamisen jälkeen, vastaa Väylävirasto ohjelmuutoksen edellyttämistä aitarakenteiden muutoksista kustannuksellaan.
- 6.14.3 Tässä tarkoitettujen aitarakenteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisesta vastaa kustannuksellaan Rautatiealue/ Väylävirasto, jolla on tarvittaessa oikeus käyttää em. tontteja Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteisiin siten kuin Käytönajan Sopimuksessa todetaan.
- 6.14.4 Kaupunki, Areenakansiyhtiöt sekä Eteläkansiyhtiöt sitoutuvat olemaan sijoittamatta Tonteille 448-1 ja 448-2 sellaisia rakennelmia tai laitteita sekä olemaan suorittamatta sellaisia kaivuu- tai muuta töitä, jotka haittaavat tässä kohdassa 6.14 tarkoitettuja aitarakenteita tai niihin liittyviä Ylläpito- yms. töitä.

6.15 Tontin 447-1 ja Tontin 448-1 keskinäiset järjestelyt

6.15.1 Jätehuolto

- 6.15.1.1 Tontteja 447-1 ja 448-1 palvelee yhteinen jätteenkeräyspiste mukaan lukien sinne sijoitettavat laitteet ja jäteastiat, jotka sijaitsevat Kaupungin omistamalla alueella Sorin sillan alla sekä osin Eteläkannan alla Tontilla 447-1. Tonteilla 447-1 ja 448-1 on tähän sopimukseen perustuva oikeus käyttää **Liitteeseen 6.15** merkittyä Sorin sillan alla sijaitsevaa aluetta jätehuoltoon ja tämän mukaisesti sijoittaa ko. alueelle jäteastiat, -puristimet tms. laitteet ja välineet siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa. Sorin sillan alle sijoitettavan jätteenkeräyspisteen ja sinne sijoitettavien laitteiden hankinnasta ja toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa Tontti 447-1, mutta em. toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset jaetaan Tonttien 447-1 ja 448-1 kesken Rakennusoikeuksien suhteessa.
- 6.15.1.2 Kulkuyhteys Sorin sillan alla sijaitsevalle jätteenkeräyspisteelle johdetaan Rakennus 1:n hissi- ja porrasyhteyden kautta **Liitteessä 6.4.4c** kuvatulla tavalla. Tämä kulkuyhteys palvelee yhtäläisesti sekä Tonttia 447-1 että 448-1. Tässä tarkoitettujen kulkuyhteyden toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja

uusimisista vastaa Tontti 447-1 osana omistamansa rakennuksen vastaavia toimenpiteitä, mutta em. toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset jaetaan Tonttien 447-1 ja 448-1 kesken Rakennusoikeuksien suhteessa. Kustannusten jakamiseen ja laskutukseen liittyvästä käytännön menettelystä sovitaan Tonttien 447-1 ja 448-1 kesken kohdassa 8 todetun neuvotteluelimen puitteissa.

- 6.15.1.3 Selvyyden vuoksi todetaan, että Tampereen kaupungin omistama Sorin silta on vanha siltarakenne, jonka peruskorjausikänsä tuleminen täsmentyy sillasta tehtävien kuntotutkimusten myötä. Sorin sillan rakenteita ei ole suunniteltu eikä rakennettu Tontteja 447-1 ja 448-1 palvelevien tilojen yläpohjaksi, eikä Kaupunki siten vastaa sillan alapinnan kondenssivesien tms. rakenteellisten ominaisuuksien aiheuttamista haitoista. Tontit 447-1 ja 448-1 sitoutuvat suunnittelemaan Sorin sillan alle sijoittuvat toimintansa tältä pohjalta. Sorin sillan uusimisen ajaksi Tontit 447-1 ja 448-1 ovat velvollisia sijoittamaan jätehuoltojärjestelmänsä tilapäisjärjestelyin toisaalle.
- 6.15.1.4 Selvyyden vuoksi todetaan, että Rakennus 2:een kuuluva liiketila (Casino) tukeutuu jätehuollossaan Areenarakennuksessa sijaitseviin jätetiloihin siten kuin ko. liiketilan omistajan ja Areenarakennuksen omistajan välillä tarkemmin erikseen sovitaan.

6.15.2 Tonttien 447-1 ja 448-1 käyttöön tulevat polkupyöräpaikat Pysäköintiyhtiön hallitsemalla alueella Kansikadun alla

- 6.15.2.1 Tontteja 447-1 ja 448-1 palvelevat polkupyöräpaikat sijaitsevat pääosin Pysäköintiyhtiön hallitsemalla alueella Kannen alla Kansikadulla **Liitteen 6.15.2** mukaisella alueella, jonne tämän sopimuksen allekirjoitushetken suunnitelmien mukaan sijoitetaan Tontin 447-1 käyttöön tulevia polkupyöräpaikkoja 34 kappaletta ja Tontin 448-1 käyttöön vastaavasti 70 kappaletta. Tonteilla 447-1 ja 448-1 on tähän sopimukseen perustuva oikeus sijoittaa niitä palvelevat polkupyöräpaikat ja niihin liittyvät laitteet Pysäköintiyhtiön hallitsemalle alueelle sekä oikeus käyttää, Ylläpitää, peruskorjata ja uusia polkupyöräpaikkoihin liittyviä laitteita ja rakenteita. Tonteilla 447-1 ja 448-1 on tähän sopimukseen perustuva kulkuoikeus Pysäköintilaitoksen tilojen kautta tässä tarkoitetulle alueelle kaikkina vuorokauden aikoina.
- 6.15.2.2 Polkupyöräpaikkoja ja niihin liittyviä laitteita varten varatun alueen toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa Pysäköintiyhtiö osana Pysäköintilaitosta, mutta polkupyöräpaikkojen ja niihin liittyvien laitteiden ja rakenteiden toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaavat Tontit 447-1 ja 448-1 kumpikin käyttöönsä tulevien polkupyöräpaikkojen osalta.
- 6.15.2.3 Tässä tarkoitettu Tonttien 447-1 ja 448-1 polkupyöräpaikkoja varten varattu alue on kuvattu **Liitteessä 6.15.2**. Selvyyden vuoksi todetaan, että Tonttia 448-1 palvelevia polkupyöräpaikkoja sijoitetaan lisäksi 24 kappaletta Eteläkannen päälle Sorin sillan varteen. Niin ikään selvyyden vuoksi todetaan, että Tonttia 447-1 palvelevia pyöräpaikkoja on lisäksi Wallesmannin uv-varastossa 38 kappaletta.

6.15.3 Postipakettien vastaanottojärjestelmä

- 6.15.3.1 Tontille 447-1 toteutettavan Rakennus 1:n kansitason kerrokseen varataan huonetila postipakettien vastaanottojärjestelmää varten, joka palvelee yhteisesti Tontteja 447-1 ja 448-1. Tässä tarkoitettuun huonetilaan sijoitettavat järjestelmät toimittaa ulkopuolinen palveluntarjoaja tai Tonttien 447-1 ja 448-1 valintansa mukaan erikseen itselleen valitsevat palveluntarjoajat, joihin liittyvistä seikoista päättävät Tontit 447-1 ja 448-1 kohdassa 8 todetun yhteistyöelimen puitteissa. Tonteille 447-1 ja 448-1 turvataan kulku postipakettien palvelujärjestelmälle kaikkina vuorokauden aikoina siten kuin Tonttien 447-1 ja 448-1 edustajien kesken tarkemmin Hoitokunnassa päätetään.
- 6.15.3.2 Postipakettien vastaanottojärjestelmää varten varattava huonetila toteutetaan samassa yhteydessä kohdassa 6.15 tarkoitetun Rakennus 1:n hissi- ja porrashuoneen toteutuksen kanssa. Vastaavasti myös huonetilan Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten osalta noudatetaan, mitä edellä on todettu ko. hissi- ja porrashuoneen vastaavien toimenpiteiden osalta. Tässä tarkoitetun huonetilan sijainti on kuvattu **Liitteessä 6.15.3**.

6.16 Areenarakennuksen ja Rakennus 2:n keskinäiset järjestelyt

6.16.1 Casino- liiketilan sijoittuminen

- 6.16.1.1 Areenarakennus ja Tontille 448-1 sijoitettava Rakennus 2 rakennetaan toisiinsa kiinni Rautatiealueen, Tontin 330-8, Tontin 448-2 sekä Tontin 448-1 rajalla. Lisäksi Areenarakennuksen ja Tontille 448-1 sijoitettavan rakennuksen välinen palomuri jätetään rakentamatta kokonaan tai osittain tasojen +103.60 ja +106.45 välillä siten, että sanottujen rakennusten alueelle muodostuu molempien rakennusten ja useiden kiinteistöjen alueelle sijoittuva yhtenäinen liiketila (Casino), joka mahdollistaa kulun ko. tasossa molempien rakennusten alueella kiinteistönrajoista riippumatta.

6.16.2 Talotekniikkaa koskevat järjestelyt

- 6.16.2.1 Tontilla 448-1 sijaitsevasta Rakennus 2:sta johdetaan vesi- ja viemäri-, ilmastointi- sekä kaukolämpö ja -kylmäyhteydet myös Areenarakennuksen liiketilaan (Casino). Hyödykkeiden kulutus alimitataan ja las-
kutetaan osana Ylläpidon kustannuksia siten kuin edellä on todettu.
- 6.16.2.2 Tässä tarkoitetut Talotekniikan järjestelmät kuuluvat siihen rakennukseen, jonka alueella ne sijaitsevat. Näin Taloteknisten järjestelmien toteutus-, Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimisvastuu määräytyy rakennusten omistuksia vastaavasti.

6.16.3 Areenarakennusta ja Rakennus 2:a yhteisesti palvelevat poistumistiet

- 6.16.3.1 Areenarakennuksen ja Tontilla 448-1 sijaitsevan Rakennus 2:n välillä sijaitsevat poistumistiet mahdollistavat poistumisen kiinteistönrajoista riippumatta tasossa +103.60.

Tässä tarkoitetut Areenayhtiön ja Kruunun yhteiskäytössä olevat poistumistiet on kuvattu **Liitteessä 6.16.3**.

6.17 Velvoitepaikkojen osoittaminen

6.17.1 Autopaikat

- 6.17.1.1 Sopimusalueen Sorin sillan eteläpuolisen osan rakennusten edellyttämät asemakaavan ja poikkeamis-
päätöksen mukaiset ns. velvoitepaikat sijaitsevat Sopimusalueella Pysäköintilaitoksessa, Harjoitushallin
piha-alueella tai Hotelliyhtiön hallinta-alueella Ratapihankadun puolella siten kuin **Liitteessä 6.17.1 a**
olevasta velvoitepaikkalaskelmasta sekä **Liitteessä 6.17.1 b** olevasta kartasta tarkemmin ilmenee.
- 6.17.1.2 Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä todettu velvoitepaikkojen osoittaminen ei vielä tuota oikeutta
pysäköidä Pysäköintilaitoksessa. Pysäköintilaitoksessa sijaitsevien pysäköintipaikkojen käyttö perustuu
aina Pysäköintiyhtiön, sen osakkeenomistajan tai näiden lukuun toimivan pysäköintioperaattorin
kanssa erikseen solmittaviin sopimuksiin. Vastaavalla tavalla velvoitepaikkojen osoittaminen Harjoitus-
hallin piha-alueelta tai Hotelliyhtiön hallinta-alueelta edellyttää aina erillistä sopimusta Areenayhtiön,
Hotelliyhtiön tai näiden osakkeenomistajien tai näiden lukuun toimivan pysäköintioperaattorin kanssa.

6.17.2 Polkupyöräpaikat

- 6.17.2.1 Sopimusalueen Sorin sillan eteläpuoliselle osalle sijoitetaan yhteensä 684 polkupyöräpaikkaa, jotka
Areenakansiyhtiöt, Wallesmanni ja Eteläkansiyhtiöt osoittavat rakennusluvan ja poikkeamis-
päätöksen mukaisesti polkupyöräpaikoikseen siten kuin **Liitteessä 6.17.2 a** olevasta laskelmasta tarkemmin il-
menee. Tässä tarkoitettujen polkupyöräpaikkojen sijainti Sopimusalueella ilmenee tarkemmin **Liit-
teessä 6.17.2 b-c**. Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä todettu laskennallinen polkupyöräpaikkojen
osoittaminen ei vielä perusta oikeutta käyttää sanottuja polkupyöräpaikkoja.
- 6.17.2.2 Siltä osin kuin tämän sopimuksen kohdassa 6.15.2 ei ole muuta todettu, kukin em. Osapuolista vastaa
edellä todettujen polkupyöräpaikkojen toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimista
omistamansa tai hallitsemansa tontin tai alueen osalta.

- 6.17.2.1 Osapuolet sopivat, että **Liitteessä 6.17.2 b-c** todettujen polkupyöräpaikkojen lisäksi Katu- ja Torialueelle ei saa sijoittaa muita polkupyörien säilytyspaikkoja tai polkupyörätelineitä.
- 6.17.2.2 Selvyyden vuoksi todetaan, että Pohjoiskansiyhtiöiden osalta polkupyöräpaikoista on sovittu erikseen.

6.18 Oikeus sijoittaa Talotekniikkaan liittyviä rakenteita ja yhteyksiä toisen tontin/rakennuksen alueelle

- 6.18.1 Osapuolilla on oikeus sijoittaa Kannen yläpuolisiin pintarakenteisiin omistamiaan rakennuksia palvelevia putkia, johtoja, kaapeleita ja muita vastaavia yhteyksiä siten kuin myöhemmin laadittavat tarkesuunnitelmat osoittavat.
- 6.18.2 Näiden Talotekniikkaan liittyvien putkien, johtojen, kaapeleiden ja muiden vastaavien sijainnista laaditaan Sopimusalueen rakennusten valmistuttua tarkepiirustukset, jotka liitetään tämän sopimuksen liitteeksi.

6.19 Pelastusreitit Sopimusalueella

- 6.19.1 Sopimusalueen rakennuksia palvelevat pelastusreitit sijoitetaan Kannelle. Vastaavalla tavalla poistumisreitit Sopimusalueen rakennuksista johdetaan Kannelle tai katualueelle. Tässä tarkoitettujen Kannella sijaitsevien pelastusreittien toteuttamisen sekä Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten kustannuksista vastaavat Osapuolet osana Kannen vastaavia toimenpiteitä siten kuin edellä on todettu. Vastaa-vasti Osapuolet vastaavat omistamiensa rakennusten poistumisreittien em. toimenpiteitä osana omistamiaan rakennuksia.
- 6.19.2 Lisäksi pelastusreittejä sijoitetaan myös Kannen alle Rautatiealueelle siten kuin pelastusviranomaisen erikseen edellyttää. Siltä osin kuin pelastusreittejä on Rautatiealueelle Kannen alla, vastaa näiden pelastusreittien toteuttamista sekä Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista kustannuksellaan Radanpitäjä.
- 6.19.3 Osapuolet ja Radanpitäjä ovat velvollisia pitämään tässä tarkoitetut pelastustiet vapaana ja muilta osin viranomaisen edellyttämässä kunnossa. Tässä tarkoitetut pelastustiet on kuvattu tarkemmin **Liitteestä 6.19 a-b**. Lisäksi tämän sopimuksen liitteeksi voidaan laatia myöhemmin erillinen pelastussuunnitelma.

6.20 Kannen ja Kansikadun sekä Kansikujan sulanapitojärjestelmät

- 6.20.1 Kannen pintarakenteeseen sijoitetaan sulanapitojärjestelmä, Sulanapitojärjestelmän eri osiin johdetaan energia Sopimusalueella sijaitsevista lämmönjakohuoneista tai sähköpääkeskuksista siten kuin **Liitteestä 6.20** ilmenee. Lämpöenergian kustannuksista vastaavat Areenayhtiö, Kaupunki, Opaali tai To-paasi ja Kruunu siten kuin **Liitteestä 6.20** ilmenee. Tarvittaessa energiankulutus alimitataan, ja laskute-taan kustannuksista vastuussa olevalta taholta siten kuin erikseen tarkemmin sovitaan.
- 6.20.2 Edellä sanotun lisäksi Kansikatu ja Kansikuja varustetaan sulanapitojärjestelmällä, jonka lämmitysener-gia johdetaan Rakennus 1:n kellaritasossa sijaitsevasta lämmönjakokeskuksesta. Kansikadun ja Kansi-kujan sulanapitojärjestelmän lämmitysenergian kustannuksista vastaa Kaupunki. Kaupungilla on tähän yhteisjärjestelysopimukseen perustuva oikeus sijoittaa sulanapitojärjestelmään liittyviä laitteita Raken-nus 1:n kellaritasossa sijaitsevaan tekniseen tilaan ja oikeus johtaa sulanapitojärjestelmään liittyvät put-ket ja johdot Rakennuksen 1 rakenteissa siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa. Kaupunki on velvol-linen huolehtimaan tässä tarkoitettujen sulanapitojärjestelmään liittyvien Rakennus 1:n rakenteissa ja em. teknisessä tilassa sijaitsevien laitteiden, johtojen, putkien yms. Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uu-simista siten, ettei näistä aiheudu vahinkoa tai haittaa Rakennukselle 1 tai sen käytölle. Lämmitysener-gia Kansikadun ja Kansikujan sulanapitojärjestelmään johdetaan erillisen liittymän kautta. Kaupunki on velvollinen maksamaan em. teknisen tilan käytöstä Rakennus 1:n omistajalle kohtuullisen vuokran siten kuin erikseen sovitaan Kaupungin ja Rakennus 1:n omistajan välillä solmittavissa vuokrasopimuksissa.

6.21 Hulevesien johtamiseen liittyvät järjestelyt

- 6.21.1 Kannen päälle sijoitetaan koko Kannen alueen laajuinen sadevesikourujen verkosto, jonka kautta johdetaan hulevedet niin Sopimusalueen rakennuksista kuin Kannen päältä. Kannelta hulevedet johdetaan tarkemmin suunniteltavalla tavalla Kaupungin hulevesiverkostoon.
- 6.21.2 Hulevesien johtamiseen käytettävien sadevesikourujen toteuttamisesta vastaavat Areenakannen, Wallesmannin Kannen ja Eteläkannen omistajat siten kuin edellä on todettu.
- 6.21.3 Kunkin Sopimusalueen rakennuksen omistaja vastaa kunkin rakennuksen hulevesien johtamisesta joko Kannella sijaitseviin sadevesikouruihin tai Kaupungin hulevesiverkostoon siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa. Kukin Osapuolista vastaa pelkästään omaa rakennustaan palvelevien hulevesijärjestelmän osien Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista. Siltä osin kuin kyse on useampaa Osapuolta palvelevista hulevesijärjestelmän osista, määräytyy vastuu tällaisten hulevesijärjestelmän osien Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimisvastuu siten kuin edellä kohdassa 6.4.2 on todettu Katu- ja Torialueen pintarakenteiden vastaavista toimenpiteistä.
- 6.21.4 Kannen rakenteista poistettava tippuvesi johdetaan Rautatiealueen ulkopuolelle, josta se johdetaan kunnalliseen hulevesiverkostoon.

6.22 Rautatieliikenteen ja Radanpidon asettamat erityisvaatimukset

- 6.22.1 Kaikissa Sopimusalueen rakennuksiin ja Kanteen liittyvissä toteutus-, Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteissä tulee varmistaa, ettei näistä toimenpiteistä aiheudu haittaa Rautatiealueelle, sen käytölle Radanpitoon tai rautatieliikenteelle. Osapuolet sitoutuvat noudattamaan Rautatiealueen turvallisuusvaatimusten suhteen Käytönajan Sopimuksessa todettuja vaatimuksia.
- 6.22.2 Kaikessa Sopimusalueen rakentamisessa tulee huomioida rautatieliikenteen ja Rautatiealueen suunnittelulle, teknisille ratkaisuille ja toteuttamiselle asettamat vaatimukset, kuten kulloinkin voimassa olevat ratatekniset ohjeet ja suunnitteluperusteet.
- 6.22.3 Kannen alla Rautatiealueella tulee työskennellä kulloinkin voimassa olevien määräysten sekä Radanpitäjän asettaman turvallisuusohjeiston ja -käytäntöjen mukaisesti. Mikäli Kannen alueella tehdään Ylläpito- yms. töitä Rautatiealueella, vaativat nämä työt aina Radanpitäjän luvan.
- 6.22.4 Kannen alla tehtävien töiden sekä mahdollisesti vaadittavien liikennekatkojen ja virtakatkosten osalta noudatetaan, mitä Kannen Käytönajan Sopimuksessa on todettu.

6.23 Väylävirastoa palvelevat tekniset tilat

- 6.23.1 Väylävirastolla on oikeus sijoittaa toimintonsa palvelevia teknisiä laitteita, järjestelmiä, kaapeleita yms. Sopimusalueen tonteille ja niissä sijaitsevilla rakennuksissa oleviin teknisiin tiloihin siten kuin Väyläviraston ja ko. tontin/rakennuksen omistajien kesken tarkemmin erikseen sovitaan.
- 6.23.2 Väylävirasto vastaa omistamiensa laitteiden ja järjestelmien toteuttamisen ja käytön kustannuksista. Lisäksi Väylävirasto on velvollinen maksamaan kunkin rakennuksen tai tilan omistajalle tarvitsemiensa teknisten tilojen käytöstä vuokraa, joka vastaa vastaavien teknisten tilojen ja kaapelireittien yms. tilavarausten käytöstä perittävää yleistä vuokratasoa. Teknisistä tiloista perittävästä vuokrasta ja muista vuokrauksen ehdoista sovitaan ko. Osapuolten ja Väyläviraston välillä tarkemmin erikseen pitäen silmällä vastaavissa vuokrasopimuksissa yleensä sovellettavia vuokraehtoja.

6.24 Väylävirastoa palvelevat johdot, laitteet ja rakennelmat

- 6.24.1 Sen lisäksi mitä edellä kohdassa 6.9 on todettu, Väylävirastolla on lisäksi oikeus sijoittaa ja käyttää omistamiaan johtoja, niihin liittyviä rakenteita ja laitteita sillä aikaisemmin Rautatiealueeseen kuuluneella **Liitteen 6.9** mukaisella määräalalla, joka on 25.2.2016 päivätyllä kauppakirjalla myyty Kaupungille, ja

josta edelleen on muodostettu Sopimusalueeseen kuuluvia tontteja. Johtojen ja laitteiden sijainti ilmenee tarkemmin myöhemmin laadittavista suunnitelmista.

- 6.24.2 Tässä tarkoitettujen johtojen, niihin liittyvien rakenteiden ja laitteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa Radanpitäjä, jolla on oikeus tarvittaessa käyttää ko. aluetta rakentamis-, Ylläpito-, peruskorjaus- tai uusimistoimenpiteisiin siten kuin Käytönajan Sopimuksessa todetaan.
- 6.24.3 Osapuolet sitoutuvat olemaan sijoittamatta ko. alueelle sellaisia rakennelmia tai laitteita sekä olemaan suorittamatta sellaisia kaivu- ja muita töitä, jotka haittaavat em. toimenpiteiden suorittamista tai aiheuttavat vahinkoa tai vaaraa tässä tarkoitetuille johdoille, niihin liittyville rakenteille ja laitteille.

6.25 VSS-paikkojen osoittaminen ja irtaimistovarastot

6.25.1 Väestönsuojatilat

- 6.25.1.1 Sopimusalueen tontteja poikkeusoloissa palvelevat väestönsuojat sijaitsevat Wallesmannin omistamaan rakennukseen kuuluvissa tiloissa, jotka toimivat rauhanaikana Sopimusalueen rakennuksia palvelevina irtaimistovarastoina siten kuin kohdassa 6.25.2 todetaan. Sopimusalueen rakennuksille osoitetaan väestönsuojatila Wallesmannin rakennukseen kuuluvista väestönsuojatiloista siten kuin **Liitteestä 6.25 a-c** ilmenee.
- 6.25.1.2 Tässä kohdassa 6.25 todettujen väestönsuojatilojen toteuttamisesta samaten kuin väestönsuojatiloihin sijoitettavien VSS-varusteiden hankinnasta vastaa Wallesmanni osana sen omistukseen tulevan rakennuksen toteuttamista, mutta väestönsuojatilojen ja VSS-varusteiden toteuttamiskustannukset jakautuvat niitä käyttäville Sopimusalueen rakennuksia omistaville yhtiöille väestönsuojavelvoitteiden mukaisessa suhteessa. Osuudet väestönsuojatilojen ja VSS-varusteiden toteuttamiskustannuksista on määritelty Wallesmannin ja urakoitsijaksi valitun SRV Rakennus Oy:n välisessä urakkasopimuksessa, jonka mukaisen kustannusjaon ovat hyväksyneet erillisellä sitoumuksellaan myös tässä kohdassa 6.25.1 tarkoitettujen väestönsuojatiloihin kohdistuvan käyttöoikeuden haltijat.
- 6.25.1.3 Wallesmanni vastaa kustannuksellaan tässä kohdassa 6.25.1 tarkoitettujen väestönsuojatilojen kiinteiden rakenteiden ja laitteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista osana omistamansa rakennuksen vastaavia toimenpiteitä. Wallesmanni vastaa myös väestönsuojatiloihin sijoitettavien VSS-varusteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista, mutta näistä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset jaetaan väestönsuojia hyödyntävien yhtiöiden kesken väestönsuojavelvoitteiden mukaisessa suhteessa.
- 6.25.1.4 Tässä tarkoitettuja väestönsuojatiloja palvelevat sähkö-, vesi- ja viemäri-, lämpö- sekä sprinkleriyhteydet johdetaan Pysäköintiyhtiön vastaavista järjestelmistä. Näiden pelkästään Wallesmannin omia tiloja palvelevien yhteyksien Ylläpito- peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteistä vastaa kustannuksellaan Wallesmanni. Wallesmanni vastaa myös hyödykkeiden kulutuksesta perustuen alamittaukseen.
- 6.25.1.5 **Liitteen 6.25 a-c** mukainen väestönsuojatilan osoittaminen perustuu ns. päiväkäyttölaskelman mukaiseen mitoitukseen. Mikäli tulevaisuudessa Sopimusalueen toiminta muuttuu siten, että väestönsuojatarvelaskelma määritellään ns. yökäyttöperusteisen laskelman mukaan, siirrytään myös tässä yhteisjärjestelysopimuksessa soveltamaan yökäyttölaskelman mukaista mitoitusta, jolloin yllä todettuja käyttöoikeuksia ja niihin perustuvaa kustannusjakoa päivitetään yökäyttöperusteisen laskelman mukaista mitoitusta vastaavaksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että väestönsuojamitoitusperusteen muuttaminen edellyttää lisäksi erillistä lupaa ao. viranomaiselta.
- 6.25.1 Tässä tarkoitettujen väestönsuojatilojen, niitä koskeva laskelma ja näihin kohdistuvat käyttöoikeudet poikkeusoloissa on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 6.25 a-b**.

6.25.2 Irtaimistovarastokäyttö

- 6.25.2.1 Edellä kohdassa 6.25.1 tarkoitettujen väestönsuojatilojen toimivat rauhan aikana Sopimusalueen asuinrakennusten rakennuslupamääräysten edellyttäminä irtaimistovarastoina **Liitteessä 6.25 c** kuvatulla tavalla.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä todettu irtaimistovarastojen osoittaminen ei vielä tuota oikeutta käyttää irtaimistovarastoja, vaan tässä tarkoitettujen irtaimistovarastojen käyttö perustuu aina Wallesmannin tai sen osakkeenomistajan kanssa erikseen solmittaviin sopimuksiin.

6.25.2.2 Tässä tarkoitettujen tilojen toteutuksesta on todettu edellä kohdassa 6.25.1.2. Vastaavalla tavalla tässä tarkoitettujen tilojen kiinteiden rakenteiden ja laitteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista on todettu edellä kohdassa 6.25.1.3.

6.25.2.3 Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä tarkoitettuihin irtaimistovarastoina toimiviin tiloihin sijoitettavien irtaimistovarastovälineiden, kuten varastokomeroiden yms. kalustuksen hankinnasta vastaa haluamallaan tavalla se, jolla on ko. tilaan käyttöoikeus perustuen Wallesmannin tai sen osakkeenomistajan kanssa erikseen solmittaviin sopimuksiin siten kuin edellä on todettu.

6.25.3 Kulkuyhteydet Wallesmannin omistamassa rakennuksessa sijaitseviin VSS-tiloihin/irtaimistovarastoihin

6.25.3.1 Kulkuyhteydet tässä kohdassa 6.25 todettuihin Wallesmannin omistamassa rakennuksessa sijaitseviin tiloihin järjestetään Areenayhtiön omistaman rakennuksen ja Pysäköintilaitoksen tilojen kautta **Liitteessä 6.25 d** ilmenevällä tavalla.

6.25.3.2 Wallesmannilla so. Tontilla 447-2 sekä Tonteilla 447-1 ja 448-1 on oikeus hyödyntää Areenarakennukseen kuuluvaa porrashuonetta sekä Pysäköintilaitoksen tiloja kulkuyhteytenä tässä tarkoitettuihin VSS-tiloihin/irtaimistovarastoihin kaikkina vuorokauden aikoina. Kulunvalvonta- yms. seikoista sovitaan tarkemmin Wallesmannin, Pysäköintiyhtiön ja Areenayhtiön kesken erikseen.

6.26 Sopimusalueen yhteinen sprinklerijärjestelmä

6.26.1 Sopimusalueelle rakennetaan osittain yhteinen sprinklerijärjestelmä siten, että Areenayhtiön omistamaan rakennukseen kuuluva sprinkleriallas sekä siihen liittyvät paineenkorotuslaitteet palvelevat Areenarakennuksen lisäksi myös Hotellirakennusta, Pysäköintilaitosta sekä Kannen sprinkleröintiä, Tonttien 447-1 ja 448-1 rakennuksia sekä Tonttien 426-1, 427-1, 427-2 ja 445-1 omistajien omistamaa ns. Pohjoiskantta. Selvyyden vuoksi todetaan, että Kannen sprinklerijärjestelmä ei palvele rautatieliikenteen tarpeita. Em. Osapuolilla on oikeus johtaa sprinklerijärjestelmään liittyvät tarvittavat yhteydet Areenarakennuksen tiloista Pysäköintiyhtiön tilojen kautta muualle Sopimusalueelle siten kuin tarkempi suunnittelu tarkemmin osoittaa.

6.26.2 Areenayhtiö, Hotelliyhtiö, Pysäköintiyhtiö, Opaali, Topaasi, Kruunu, KOY Kansi 3, KOY Kansi 4 ja KOY Kansi 5 vastaavat sprinklerijärjestelmän toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista omistamansa rakennuksen alueen tai rakenteen osalta sekä siltä osin, kuin sprinklerijärjestelmän osa palvelee vain ko. Osapuolta. Siltä osin kuin kyse on ko. Osapuolia yhteisesti palvelevasta sprinklerijärjestelmän osasta, kuten vesialtaasta ja paineenkorotuslaitteistosta, jakautuu kustannusvastuu sprinklerijärjestelmän mitoitusvaatimuksen tai muun aiheuttamisperiaatteen mukaisen perusteen mukaisesti. Sprinklerijärjestelmien tässä tarkoitettujen yhteisten osien Ylläpidon, korjausten, peruskorjausten ja uusimisten käytännön toimenpiteistä vastaa se ko. Osapuolista, kenen omistaman rakennuksen tai rakennusosan alueella ko. järjestelmä sijaitsee.

6.26.3 Wallesmannin osalta sprinklerijärjestelmä järjestetään itsenäisesti, lukuun ottamatta Wallesmannin irtaimistovarastoja, joiden sprinkleröinti johdetaan Pysäköintiyhtiön tiloista. Wallesmannin sprinklerijärjestelmä myös tukeutuu Areenarakennuksen varavoimajärjestelmään siten kuin jäljempänä kohdassa 6.28 todetaan.

6.27 Areenarakennusta ja Hotellirakennusta yhteisesti palvelevat äänentoisto-, kuulutus- yms. järjestelmät

6.27.1 Sopimusalueelle sijoitetaan sekä Areenayhtiötä että Hotelliyhtiötä palveleva äänentoisto- ja kuulutusjärjestelmä, joka on yhteinen poistumishälytys- ja turvakuulutusjärjestelmän kanssa.

6.27.2 Tässä tarkoitettujen järjestelmien toteutuksesta vastaavat Areenayhtiö ja Hotelliyhtiö kumpikin omistamansa rakennuksen osalta. Tässä tarkoitettujen järjestelmien Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista

vastaa Areenayhtiö, mutta kustannukset jaetaan järjestelmää hyödyntävien Areenayhtiön ja Hotelliyhtiön kesken Rakennusoikeuksien suhteessa.

6.28 Sopimusaluetta yhteisesti palveleva varavoimajärjestelmä

- 6.28.1 Areenayhtiön kojeistotilaan sijoitettava varavoimajärjestelmä palvelee Areenayhtiön lisäksi myös Hotelliyhtiötä. Lisäksi myös Wallesmannin sprinkleripumppu tukeutuu Areenarakennuksen varavoimajärjestelmään.
- 6.28.2 Tässä tarkoitettu varavoimalaite on Areenayhtiön omistuksessa, ja Areenayhtiö vastaa tässä tarkoitetun varavoimakoneen hankinnasta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista. Areenayhtiö, Hotelliyhtiö ja Wallesmanni vastaavat kukin varavoimajärjestelmään liittyvien johtojen yms. järjestelmänosien toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista oman rakennuksensa osalta tai sitä palvelevilta osin.

6.29 Sopimusalueen sähkömuuntajat

- 6.29.1 Sopimusalueelle sijoitetaan seitsemän sähkömuuntajaa. Pysäköintilaitoksen tiloihin Kansikujan alle sijoitetaan kaksi sähkömuuntajaa, jotka palvelevat Wallesmannin omistamaa väestönsuojaa, Pysäköintilaitosta ja Tonttia 447-1. Areenarakennuksessa sijaitsee kolme muuntajaa, jotka palvelevat Areenarakennusta ja Harjoitushallia. Lisäksi Hotelliyhtiöllä on yksi Hotellirakennusta palveleva muuntaja Hotellirakennuksen tiloissa.
- 6.29.2 Ratapihankadulle sijoitetaan lisäksi muuntaja, josta johdetaan sähkönsyöttö Tontille 448-1 sekä Tontilla 448-1 sijaitsevaan liiketilan (Casino) osaan.
- 6.29.3 Kukin em. Osapuolista on velvollinen toteuttamaan tarvittavan tilan muuntajia varten, ja sopimaan muuntajien sijoittamisesta ja käytöstä sekä tiloista maksettavasta korvauksesta erikseen alueellisen sähköverkkoyhtiön kanssa.
- 6.29.4 Osapuolilla on oikeus johtaa sähkömuuntamoista tarvittavat johdot ja kaapelit omistamiinsa rakennuksiin siten kuin erikseen laadittavat toteutussuunnitelmat osoittavat.

6.30 Kaupungin oikeus sijoittaa yhdyskuntaa palvelevia johtoja ja laitteita Tonteille 447-1 ja 448-1

- 6.30.1 Kaupungilla on oikeus korvauksetta sijoittaa Tonttien 447-1 ja 448-1 alueelle yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevat tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet. Mikäli näiden johtojen, laitteiden sekä kiinnikkeiden sijoittamisesta aiheutuu Tonteille 447-1 ja 448-1 vahinkoa, on Kaupunki velvollinen korvaamaan toimenpiteistä aiheutuvan välittömän vahingon.
- 6.30.2 Tässä tarkoitettujen johtojen, laitteiden sekä kiinnikkeiden sijoittamisesta tulee etukäteen ilmoittaa ko. tontinomistajalle hyvissä ajoin sekä hyväksyttää johtojen sijoittamista koskevat suunnitelmat ko. tontinomistajalla. Tarvittaessa Kaupunki on velvollinen laatimaan uuden suunnitelman johtojen, laitteiden sekä kiinnikkeiden sijoittamiseksi, mikäli Kaupungin esittämän suunnitelman mukaisesta sijoittamisesta on haittaa ko. tontin ja sille toteutettavan rakennuksen käytölle.

6.31 Kunnallisteknisten liittymien johtaminen Sopimusalueelle

- 6.31.1 Ellei muualla tässä sopimuksessa tai erillisessä kunnallisteknisiä yhteyksiä tai taloteknisiä järjestelmiä koskevassa sopimuksessa toisin todeta, kullakin Sopimusalueen rakennuksella on omat kunnallistekniset sähkö-, vesi- ja viemäri- sekä kaukolämpö- ja kylmäliittymät. Lisäksi kutakin rakennusta koskien voidaan solmia yksi tai useampi hyödykkeen toimitussopimus koskien kutakin hyödykettä.

6.32 Kaupungin juhla-valaistus

- 6.32.1 Kaupungilla on tähän sopimukseen perustuva oikeus, mutta ei velvollisuutta, halutessaan sijoittaa Sopimusalueelle ja Sopimusalueen rakennuksiin kiinnitettäviä valaistusjärjestelmiä, joilla toteutetaan Kaupungin yleisen käytännön mukainen alueellinen juhla-valaistus pimeänä vuodenaikana.
- 6.32.2 Valaistusjärjestelmän kustannuksista mukaan lukien sähkönkulutus vastaa Kaupunki. Kaupunki on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan kulloisenkin valaistusjärjestelmän siten, ettei valaistusjärjestelmästä aiheudu haittaa tai vahinkoa Sopimusalueella sijaitsevien rakennusten käytölle. Valaistusjärjestelmien tulee lisäksi olla laadukkaita ja muuhun valaistukseen yhteensopivia. Mikäli valaistusjärjestelmään kuuluvien kiinnikkeiden asentamisesta tai irrottamisesta aiheutuu vaurioita muiden Osapuolten omistamiin rakennuksiin tai rakenteisiin, on Kaupunki velvollinen ennallistamaan vahingot.
- 6.32.3 Kaupunki informoi Osapuolia hyvissä ajoin etukäteen, mikäli se toteuttaa Sopimusalueelle tässä tarkoitettua juhla-valaistuksen. Samalla Kaupunki informoi tarvittavassa määrin Sopimusalueen rakennusten omistajia toteuttamistavasta sekä siihen liittyvistä yksityiskohdista.
- 6.32.4 Tarkemmista juhla-valaistukseen liittyvistä yksityiskohdista sovitaan Kaupungin ja Sopimusalueen rakennusten omistajien kesken tarkemmin erikseen.

6.33 Tonttia 447-1 palveleva polkupyörävarasto Tontilla 447-2

- 6.33.1 Sen lisäksi mitä edellä kohdassa 6.17.2 todetaan asemakaavan edellyttämistä polkupyöräpaikoista, Tontin 447-2 rakennuksessa sijaitsevat **Liitteen 6.33** mukaiset varastotilat toimivat Tonttia 447-1 yksinomaan palvelevina polkupyörävarastoina, joihin sijoitetaan yhteensä 38 polkupyöräpaikkaa. Tontilla 447-1 on tähän sopimukseen perustuva oikeus käyttää sanottuja polkupyöräpaikkoja.
- 6.33.2 Tässä tarkoitettujen polkupyörävarastotilojen toteutuksesta vastaa Tontti 447-2 osana sen omistukseen tulevan asuinrakennuksen toteutusta. Tontti 447-1 vastaa kuitenkin sitä palvelevien ko. tiloihin sijoitettavien pyörätelineiden yms. kalustuksen hankinnasta kustannuksellaan. Näin määräytyvät kustannukset ja työsuorite sisällytetään Tonttien 447-1 ja toisaalta 447-2 omistajien ja sanottujen tonttien toteuttajaksi valitun urakoitsijan kanssa solmittuihin urakkasopimuksiin.
- 6.33.3 Vastaavalla tavalla, tässä tarkoitettua polkupyörävarastotilan seinä- yms. rakenteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa Tontti 447-2 osana sen omistukseen tulevan asuinrakennuksen vastaavia toimenpiteitä, mutta Tontti 447-1 vastaa kuitenkin varastotilojen sisäseinien pinnoitteista, valaisimista, ja ko. tiloihin sijoitettavien kalusteiden, kuten pyörätelineiden yms. Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista.

6.34 Tontilla 448-2 sijaitsevaa Hotellirakennusta palvelevien valaisimien sijoittaminen Kaupungin katualueelle

- 6.34.1 Pääosin Tontilla 448-2 sijaitsevan Hotellirakennuksen omistajana olevalla Hotellyhtiöllä on oikeus sijoittaa Hotellirakennusta palvelevia maavalaisimia Kaupungin katualueelle Ratapihankadulle **Liitteen 6.34** mukaiselle alueelle. Sähkönsyöttö ja valaistusjärjestelmän ohjaus toteutetaan Hotellyhtiön järjestelmien kautta.
- 6.34.2 Tässä tarkoitettujen valaisimien toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa Hotellyhtiö osana omistamansa Hotellirakennuksen vastaavia toimenpiteitä. Valaisimien toteutuksessa, Ylläpidossa, peruskorjauksissa ja uusimisissa tulee huomioida Kaupungin katualueen toiminta ja väliaikaisten liikennejärjestelyiden järjestämisestä mahdollisesti seuraavat vaatimukset.
- 6.34.3 Kaupungilla on oikeus Ratapihankadun peruskorjaus- tai uusintainvestointien yhteydessä purkaa kyseiset maavalot. Näiden töiden yhteydessä Kaupunki ja Hotellyhtiö sopivat maavalojen uudelleen asentamisesta ja tästä aiheutuvien kustannusten jakamisesta erikseen.

7 YLLÄPIDON JÄRJESTÄMINEN

7.1 Yhteinen Ylläpito

- 7.1.1 Sopimusalueella sijaitsee edellä todetulla tavalla yleisessä käytössä olevia alueita ja Osapuolina oleville tonteille sijoittuvat rakennukset, ja niissä sijaitsevat tilat muodostavat kiinteistönrajoista riippumattomia kokonaisuuksia. Sopimusalueelle sijoittuu lisäksi Talotekniikkaa ja rakenteita, jotka palvelevat Osapuolten tontteja ja näillä sijaitsevia rakennuksia.
- 7.1.2 Osapuolet sopivat, että niiden omistamien rakennusten Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset mukaan lukien kulunvalvonta yms. toimenpiteet pyritään järjestämään yhteisesti saman palveluntarjoajan, esim. yhteinen huoltoyhtiö, kautta siten kuin on tarkoituksenmukaisinta.
- 7.1.3 Osapuolet sopivat erikseen tämän sopimuksen periaatteiden mukaisesti siitä, miten yhteinen Ylläpito toteutetaan ja miten yhteinen palveluntuottaja(t) valitaan yms.

7.2 Ylläpidosta aiheutuvan haitan minimointi

- 7.2.1 Kaikki Sopimusalueella suoritettavat ylläpitotoimenpiteet on toteutettava niin, että niistä toisille Osapuolille tai Väylävirastolle ja Sopimusalueen käytölle mahdollisesti aiheutuva haitta on mahdollisimman vähäinen.
- 7.2.2 Osapuolten ja Väyläviraston on ilmoitettava toisilleen toisiin Osapuoliin ja/tai Väylävirastoon vaikuttavien ylläpitotoimien suorittamiseen kohtuullisessa ajassa ennen toimenpiteiden aloittamista. Mikäli kyse on merkittävistä toimenpiteistä (esim. asuinrakennusten peruskorjaukset) tai toimenpiteistä, joista muutoin saattaa aiheutua toisille Osapuolille ja/tai Väylävirastolle haittaa tai vahinkoa, on ajankohdasta ja toimenpiteiden toteutustavasta sekä muista olennaisista seikoista sovittava kohtuullisessa ajassa ennen toimenpiteiden aloittamista. Välttämättömät ja välitöntä korjausta vaativat kohteet on oikeus korjata ilman eri ilmoitusta.
- 7.2.3 Mikäli Osapuolen ja/tai Väyläviraston rakennus- tai muun toiminnan johdosta joudutaan tekemään tämän sopimuksen mukaisesti oikein sijoitettua Talotekniikkaa koskevia siirto-, muokkaus- tms. toimenpiteitä, ko. Osapuoli ja/tai Väylävirasto vastaa kustannuksellaan kaikista tässä tarkoitetuista toimenpiteistä, mahdollisista väliaikaisjärjestelyistä ja ennallistamisesta sekä näiden kustannuksista. Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä on sovittava etukäteen.

7.3 Rautatieliikenteen aiheuttamat erityisvaatimukset Rakennuskokonaisuuden Ylläpidolle

- 7.3.1 Osapuolet ja Väylävirasto toteavat, että Rautatiealue, Radanpidon ja rautatieliikenteen vaatimukset asettavat erityisiä vaatimuksia Sopimusalueen rakennuksia koskevien ylläpitotoimien järjestämiselle. Osapuolet ovat velvoitettuja Ylläpitämään omistamiaan rakennuksia ja rakenteita siten, etteivät ne aiheuta vaaraa matkustaja-, liikenne- ja junaturvallisuudelle.
- 7.3.2 Osapuolilla on oikeus saada Väylävirastolta tarvittavat luvat ja rata- ja jännitekatkot, omistamiensa Rakennuskokonaisuuden osien normaalin Ylläpito- ja korjaussyklin mukaisia Ylläpito-, ja peruskorjaustoimenpiteitä varten. Osapuolten tulee ilmoittaa ennakoitavissa olevat edellä tarkoitetut ratatyövaraus-tarpeet Väylävirastolle siten kuin Käytönajan Sopimuksessa on todettu. Osapuolilla on oikeus poiketa Käytönajan Sopimuksen määräyksistä kiireellistä korjaustyötä edellyttävien korjaustoimenpiteiden osalta. Edellä mainittujen hätätöiden suorittaminen sovitaan kuitenkin erikseen Radanpitäjän kanssa. Selvyyden vuoksi todetaan, että rautatieliikenteen käytössä olevalla alueella työskentely edellyttää joka tapauksessa Radanpitäjän luvan. Hätätyöstä vastaava Osapuoli vastaa lisäksi hätätyöstä Radanpitäjälle aiheutuvista tarpeellisista lisäkustannuksista.

8 TÄMÄN SOPIMUKSEN MUKAISEN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN

- 8.1 Kukin Osapuolista nimeää henkilön, jotka yhdessä muodostavat Hoitokunta-nimisen neuvotteluelimen, joka neuvottelee ja valmistelee Osapuolten puolesta tämän yhteisjärjestelysopimuksen toteuttamiseen

liittyvät asiat sekä ulkopuolisten esim. naapurikiinteistöjen kanssa tarvittavat rasite- yms. sopimukset sekä esittelee ne omien yhtiöidensä hallituksille sekä tarvittaessa Osapuolten päättävissä elimissä, kuten yhtiökokouksissa, hyväksyttäväksi.

- 8.2 Päätökset tämän yhteisjärjestelysopimuksen tarkoittamista asioista tehdään lähtökohtaisesti yksimielisesti kuitenkin siten, että mikäli jonkin päätöksen sisältö koskettaa vain osaa Osapuolista, voidaan päätös tehdä näiden Osapuolten yksimielisellä päätöksellä. Lisäksi lähtökohtana päätöksenteossa tulee olla, että tämän yhteisjärjestelysopimuksen toteuttamisessa otetaan huomioon hyvä kiinteistönhoitotapa.
- 8.3 Hoitokunta aloittaa toimintansa ennen ensimmäisenä valmistuvan rakennuksen käyttöönottoa siten kuin Sopimusalueen ja sinne sijoitettavien yhteisessä käytössä olevien tilojen ja alueiden sujuva käyttöönotto edellyttää.
- 8.4 Osapuolet voivat laatia neuvotteluelimen toiminnan tarkemmasta järjestämisestä sekä noudatettavista käytännöistä erillisen hoitokuntasopimuksen.
- 8.5 Väylävirasto osallistuu Hoitokunnan toimintaan Osapuolten erillisestä kustusta tarvittaessa, mikäli Hoitokunnassa käsiteltävän asian laatu sitä edellyttää. Lisäksi Kannen käyttöön liittyvän yhteistoiminnan osalta noudatetaan, mitä Kannen Käytönajan Sopimuksessa todetaan siten, että Kannen Käytönajan Sopimuksessa todettu yhteistoiminta tapahtuisi Hoitokunnan toiminnan puitteissa.

9 VAIHEITTAISEN RAKENTAMISEN TOTEUTTAMINEN

- 9.1 Koska tätä sopimusta laadittaessa yksityiskohtainen suunnittelu on kesken, Osapuolet ja Väylävirasto hyväksyvät, että kaikki Sopimusalueella tapahtuva rakentaminen tarkentuu rakentamisen edetessä ja sitoutuvat siksi toimimaan kaikin puolin joustavasti tarkoituksenmukaisen ja olennaisilta osin yhtenäisen korkeatasoisen rakentamisen aikaansaamiseksi.
- 9.2 Sen lisäksi mitä Rakentamissopimuksessa on todettu, Osapuolet ja Väylävirasto sopivat tarvittaessa erikseen vaiheittaisen rakentamisen vaikutuksista tämän sopimuksen mukaisen yhteisjärjestelyn toteuttamiseen sekä vaiheittaisen toteuttamisen aiheuttamien lisäkustannusten jakamisesta aiheuttamisperiaatteen mukaisesti.
- 9.3 Kukin Osapuolista on oikeutettu ja velvollinen itsenäisesti rakentamaan tontilleen asemakaavan mukaisen ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymän rakennuksen tai rakennukset. Kukin Osapuolista hoitaa oman rakennushankkeensa itsenäisesti muista riippumattomana eikä muilla Osapuolilla tai Väylävirastolla ole oikeutta osallistua Osapuolten tämän sopimuksen mukaisesti hoidettavan rakentamisen ohjaukseen eikä sitä koskevaan päätöksentekoon. Selvyden vuoksi todetaan, että Radanpitäjällä on kuitenkin oikeus valvoa Rautatiealueella Kannen alapuolella tehtävien töiden suunnittelua, rakentamista ja turvallisuutta siten kuin Käytönajan Sopimuksessa todetaan. Osapuolet sitoutuvat toteuttamaan oman rakentamisensa korkeatasoisesti ja siten, että rakentaminen on yhtenäistä ja soveltuu saumattomasti olemassa olevaan rakennuskantaan ja muihin rakenteisiin.
- 9.4 Osapuolet ja Väylävirasto toteavat, ettei tämän sopimuksen mukaista rakentamista voida toteuttaa ilman erinäisiä rakennusaikaisia väliaikaisratkaisuja. Osapuolet ja Väylävirasto hyväksyvät tämän ja sitoutuvat toimimaan siten, että tarvittavat väliaikaiset rakennusjärjestelyt voidaan toteuttaa joustavasti huomioiden lisäksi, mitä Rakentamissopimuksessa on todettu.
- 9.5 Osapuolet ja Väylävirasto tiedostavat ja hyväksyvät sen, että Sopimusalueen rakentamisvaiheessa rakennustoiminta aiheuttaa vaihtelevassa määrin häiriöitä ja haittoja sekä rajoittaa Sopimusalueen käyttöä. Osapuolten ja Väyläviraston kesken pyritään sopimaan joustavasti tarvittavista ja väliaikaisista järjestelyistä rakentamisen toteuttamiseksi mahdollisimman tarkoituksenmukaisella ja kustannustehokkaalla tavalla sekä kaikki turvallisuusnäkökohdat huomioiden.

- 9.6 Ellei tästä sopimusta tai muusta sopimuksesta muuta seuraa, Osapuolilla ja/tai Väylävirastolla ei ole oikeutta korvaukseen toisen Osapuolen rakennustoiminnasta johtuvasta haitasta ja häiriöistä eikä esittää niihin perustuvia vaatimuksia, eli Osapuolet ovat velvollisia sietämään rakennustoiminnasta johtuvaa melua, pölyä, tärinää ym. haittaa ja häiriötä. Tällä ei ole tarkoitus poistaa oikeutta vahingonkorvaukseen rakennustoiminnasta johtuvista esine- ja henkilövahingoista vahingonkorvauslain mukaisesti. Osapuolet tiedostavat, että pölyäminen saattaa aiheuttaa haittaa sähköratalaitteille, mistä johtuen Osapuolet pyrkivät kohtuullisin toimenpitein minimoimaan em. toimenpiteistä aiheutuvat pölyhaitat.
- 9.7 Kaikilla Osapuolilla on oikeus ja velvollisuus itsenäisesti hakea omalle tontilleen rakennettaville rakennuksille rakennuslupa ja toteuttaa rakennushanke tonttinsa alueella itsenäisesti asemakaavan mukaisesti ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymällä tavalla. Osapuolet ja Väylävirasto sitoutuvat kaikilta osin myötävaikuttamaan siihen, että muut Osapuolet voivat toteuttaa oman osuutensa rakentamisesta ja sitoutuvat olemaan millään tavoin vaikeuttamatta asemakaavan mukaista ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymää rakentamista huomioiden lisäksi Rakentamissopimuksen määräykset.

10 LIITEPIIRUSTUSTEN PÄIVITTÄMINEN

- 10.1 Sopimusalueen rakennuslupa- ja toteutussuunnittelun keskeneräisyyden takia yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustukset ovat likimääräisiä. Osapuolet ja Väylävirasto sitoutuvat päivittämään tähän sopimukseen em. liitepiirustukset toteutusta vastaaviksi. Edellytyksenä tälle on, että uudet liitteet ovat tässä sopimuksessa todettujen periaatteiden mukaisia eivätkä loukkaa kenenkään Osapuolen tai Väyläviraston perusteltua etua eikä oikeutta.

11 KORVAUKSET

- 11.1 Tässä sopimuksessa perustettavista yhteisjärjestelyistä tai rasitteen luontoisista oikeuksista ei makseta korvauksia Osapuolille tai Väylävirastolle, ellei tässä sopimuksessa ole erikseen toisin sovittu. Osapuolilla ja Väylävirastolla ei ole oikeutta korvauksiin myöskään niiltä osin kuin tässä Sopimuksessa sovittujen yhteisjärjestelyjen, tai rasitteen luontoisten oikeuksien sijainnit määrittävät tai tarkentuvat myöhemmässä vaiheessa uusien liitepiirustusten valmistuttua.

12 VAKUUTTAMISVELVOLLISUUS

- 12.1 Kukin Osapuolista on velvollinen vakuuttamaan tähän yhteisjärjestelyyn liittyvän rakennuksen, rakennelman, rakenteen, tilan, laitteen, varusteen ja muut vastaavat kiinteistövuokautuksella ja vahinkotapauksissa velvollinen itse kustannuksellaan tai vakuutuskorvauksella korjaamaan ne.
- 12.2 Velvollisuus ottaa vakuutus ei koske Kaupunkia tai Radanpitäjää.

13 SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

- 13.1 Osapuolet ja Väylävirasto ovat laatineet tämän yhteisjärjestelysopimuksen vaiheessa, jossa kaikista Sopimusalueen toiminnoista ja suunnitteluratkaisuista ei ollut vielä lopullisia suunnitelmia. Osapuolet ja Väylävirasto ovat velvollisia tekemään muutoksia, lisäyksiä ja täsmennyksiä tähän yhteisjärjestelysopimukseen, jos siinä havaitaan selvä virhe, puute tai täsmennystarve.
- 13.2 Osapuolet ja Väylävirasto ovat myös muilla perusteilla velvollisia jonkin Osapuolen tai Väyläviraston vaatimuksesta muuttamaan tätä sopimusta, jos Osapuolella tai Väylävirastolla on siihen perusteltu syy ja muutos ei vaikeuta eikä heikennä toisen Osapuolen tai Väyläviraston oikeuksia eikä lisää toisen Osapuolen tai Väyläviraston velvollisuuksia.
- 13.3 Osapuolet ja Väylävirasto ovat velvollisia tekemään tähän sopimukseen lisäyksiä, jos Sopimusalueen toteuttamisen, käytön tai Ylläpidon turvaaminen sitä edellyttää ja lisäyksen perustetta ei ole huomioitu sopimusta tehtäessä. Lisäyksen tulee kuitenkin olla sopimuskokonaisuus huomioon ottaen mahdollisimman toimiva, tasapuolinen, kohtuullinen ja tarkoituksenmukainen, ja mahdollisten lisäkustannusten jakautua aiheuttamisperiaatteen mukaisesti, ellei tästä sopimuksesta tai asian luonteesta selvästi muuta johdu.

- 13.4 Erityisesti Osapuolet ja Väylävirasto ovat velvollisia tekemään tähän sopimukseen lisäyksiä sen johdosta, että Sopimusaluetta myöhemmin laajennetaan koskemaan nykyisen Sopimusalueen pohjoispuolella sijaitsevaa ns. Pohjoiskannen aluetta. Edellytyksenä muutoksille on, että ne eivät ole vastoin kenenkään Osapuolet tai Väyläviraston perusteltua etua.

14 OIKEUDEN LAKKAAMINEN

- 14.1 Tämän sopimuksen mukaisten oikeuksien mahdollisesti lakatessa Osapuolet ja Väylävirasto sitoutuvat noudattamaan viranomaisten antamia määräyksiä.
- 14.2 Tämän sopimuksen Osapuolet ja Väylävirasto sitoutuvat ylläpitämään tässä sopimuksessa sovitut oikeudet voimassa purkaessaan tai muuttaessaan rakennusta, rakenteita tai muuta tässä sopimuksessa soveltua, jossa oikeudet sijaitsevat. Mahdollisista hankkeistaan, jotka vaikuttavat em. oikeuksiin tai rasite-luonteisten järjestelyjen käyttämiseen, kunnossapitoon tai oikeuden ulottuvuuteen, Osapuolet ja Väylävirasto sitoutuvat neuvottelemaan toisten Osapuolten ja Väyläviraston kanssa ennen hankkeisiin ryhtymistä.

15 SOPIMUKSEN REKISTERÖINTI

- 15.1 Tämä sopimus rekisteröidään välittömästi Osapuolten omistamien kiinteistöjen ja Rautatiealueen osalta ilman toisten Osapuolten tai Väyläviraston kuulemista kenen tahansa Osapuolen toimesta. Rekisteröinnin kustannuksista vastaavat Osapuolet Kaupunkia lukuun ottamatta yhtäläisin osuuksin.
- 15.2 Mikäli tätä yhteisjärjestelysopimusta ei voida rekisteröidä jonkin Kaupungin tämän yhteisjärjestelysopimuksen allekirjoitushetkellä omistaman kiinteistön tai niiden osan osalta ennen tontinmuodostusta, vastaa Kaupunki tästä huolimatta tämän yhteisjärjestelysopimuksen velvoitteiden täyttämistä ko. kiinteistöjen tai niistä muodostettavien kiinteistöjen osalta, kunnes tämä yhteisjärjestelysopimus on saatu rekisteröityä myös ko. kiinteistöön kohdistuvaksi.

16 RIITOJEN RATKAISEMINEN

- 16.1 Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse. Mikäli neuvotteluteitse ei päästä yksimielisyyteen, tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensimmäisenä asteena Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

17 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

- 17.1 Tämä sopimus tulee voimaan, kun kaikki Osapuolet ja Väylävirasto ovat sen allekirjoittaneet.

18 SOPIMUSKAPPALEET

- 18.1 Tämä yhteisjärjestely on laadittu 13 saman sisältöisenä kappaleena, yksi (1) kullekin Osapuolelle ja Väylävirastolle, ja yksi (1) rekisteröivälle viranomaiselle.

(allekirjoitukset seuraavilla sivuilla)

19 ALLEKIRJOITUKSET

Aika ja paikka:

Tampereen kaupunki

Konsernijohtaja Juha Yli-Rajala

Aika ja paikka:

Suomen valtio

Osastonjohtaja Minna Torkkeli

Johtava asiantuntija Antti Castrén

Aika ja paikka:

KOY Tampereen Monitoimiareena

Markku Mäkiaho

Tero Tenhunen

Vesa Eskoli

Satu Eskelinen

Timo Nieminen

Aika ja paikka:

Kiinteistö Oy Tampereen Areenahotelli

Markku Mäkiaho

Vesa Eskoli

Tomi Aimonen

Aika ja paikka:

Kiinteistö Oy Kansi ja Areena Pysäköinti

Markku Mäkiaho

Vesa Eskoli

Tomi Aimonen

Aika ja paikka:

Asunto Oy Tampereen Kannen Opaali

Markku Mäkiäho

Vesa Eskoli

Aika ja paikka:

Asunto Oy Tampereen Kannen Topaasi

Markku Mäkiäho

Vesa Eskoli

Aika ja paikka:

Kiinteistö Oy Tampereen Kannen Kruunu

Markku Mäkiäho

Vesa Eskoli

Tomi Aimonen

Aika ja paikka:

OP Tonttirahasto Ky

Markku Mäkiäho

Aika ja paikka:

Asunto Oy Tampereen Wallesmanni

Henri Sulankivi

Aika ja paikka:

Kiinteistö Oy Tampereen Kansi 3

Markku Mäkiäho

Vesa Eskoli

Tomi Aimonen

Aika ja paikka:

Kiinteistö Oy Tampereen Kansi 4

Markku Mäkiäho

Vesa Eskoli

Tomi Aimonen

Aika ja paikka:

Kiinteistö Oy Tampereen Kansi 5

Markku Mäkiäho

Vesa Eskoli

Tomi Aimonen