

## **RAKENTAMISSOPIMUS**

**UUDEN KULKUYHTEYDEN RAKENTAMISESTA TAMPEREEN TULLINTORIN ALUEELLA SIJAITSEVIIN  
MAANALAIISIIN PYSÄKÖINTILAITOKSIIN NOUTOPARKIN KULKUYHTEYDEN KAUTTA**

## 1 OSAPUOLET

- 1.1 Tampereen kaupunki
- 1.2 Tullin Parkki Oy
- 1.3 Kiinteistö Oy Pysäköintiveturi
- 1.4 Finnpark Oy

- 1.1 -1.4 jäljempänä yhdessä "Osapuolet" ja kumpikin yksi "Osapuoli"
- 1.1 jäljempänä "Kaupunki"
- 1.2 ja 1.3 jäljempänä "Pysäköintiyhtiö tai Pysäköintiyhtiöt"
- 1.4. jäljempänä "Finnpark"

## 2 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Tampereen kaupunki järjesti vuonna 2018 Tullikamarinaukiosta ja sitä ympäröivistä kaduista suunnittelu- ja toteutuskilpailun. Voittaneen ehdotuksen mukainen Tullikamarinaukion uudisrakentaminen sijoittuu Tullikamarinaukiolla siten, että uudisrakentaminen on osittain osoitettu Pysäköintiyhtiöiden maanvuokraoikeuden nojalla hallitsemalle maa-alueelle ja sillä sijaitsevien omistamiensa maanalaisten pysäköintilaitosten (jäljempänä "Pysäköintilaitokset", jäljempänä Tullin Parkki Oy:n pysäköintilaitos "P-Tullintori" tai Kiinteistö Oy Pysäköintiveturin pysäköintilaitos "P-Veturi") ja P-Tullintorin tasonvaihtoluiskan ja tällä hetkellä olemassa olevien eräiden pysäköintipaikkojen sekä näiden rakenteiden päälle. Uuden kaavan mukainen tontin muodostus on mahdollista sen jälkeen, kun Osapuolet ovat päässeet sopimukseen maanvuokrasopimusten alueiden muuttamisesta, poistuvien rakenteiden korvaamisesta sekä pysäköintilaitosten toiminnallisuuden turvaamisesta.

Pysäköintiyhtiöiden pääosakkeenomistaja Finnpark harjoittaa pysäköintilaitostoimintaa Pysäköintiyhtiöiden hallitsemissa tiloissa Pysäköintiyhtiöiden yhtiöjärjestyksessä mainituin tavoin ja oikeuksin.

Esitetty uudisrakennuksen sijainti ei mahdollista nykyisen ja ainoan tasonvaihtoluiskan säilyttämistä kulkuyhteytenä toisaalta Pysäköintilaitoksista ulos ja toisaalta ajoyhteytenä P-Tullintorin ensimmäisen ja toisen pysäköintikerroksen välillä, vaan kulkuyhteys Pysäköintilaitoksista ulos ja ainoa kulkuyhteys P-Tullintorin alemmalle tasolle katoaa uudisrakentamisen myötä.

Kaupunki on suunnitellut Pinninkatua muutettavaksi jalankulku- ja pyöräilyalueeksi Tullin alueen yleissuunnitelmassa esitettyjen periaatteiden ja keskustan strategisen osayleiskaavan mukaisesti. Tulevaisuudessa etelä-pohjoissuuntainen pyöräilyn laatukäytävä kulkee suunnitelman mukaan Pinninkatua pitkin jatkuen etelään kampusalueen läpi sekä pohjoiseen Tammelan suuntaan. Kaupunki on esittänyt Pinninkadun kulkuyhteyden poistamista P-Tullintorille. Tästä syystä Kaupunki on sitoutunut korvaamaan korvaavan kulkuyhteyden rakentamisen. Pysäköintiyhtiöt ja Finnpark eivät kuitenkaan tällä sopimuksella sitoudu hyväksymään Kaupungin edellä mainittuja suunnitelmia, vaan varaa edelleen mahdollisuuden ottamaan kantaa suunnitelmiin myöhemmin. Kaupungilla ei ole myöskään oikeutta saada mitään maksamiaan korvauksia takaisin, vaikka mainittu kulkuyhteyden poistamista koskeva suunnitelma ei toteutuisikaan.

Kaupunki on tutkinut erilaisia vaihtoehtoja Pysäköintilaitoksen ajoyhteyksien uudelleen järjestämiseksi ja kustannustehokkaimmaksi vaihtoehdoksi Pysäköintilaitosten uuden kulkuyhteyden kannalta on todettu Finnparkin hallinnoiman ns. Noutoparkin pysäköintilaitoksen (jäljempänä "P-

Noutoparkki”) kulkuyhteyden yhdistäminen nyt kyseessä olevan Pysäköintilaitosten alimmalle pysäköintitasolle. Samassa yhteydessä P-Tullintorille tulee mahdollisesti myöhemmin rakennettavaksi uusi kulkuyhteys pysäköintikerrosten välille.

Tällä sopimuksella Osapuolet sopivat Kaupungin omistamalle maa-alueelle rakennettavan, Pysäköintilaitoksia palvelevan uuden kulkuyhteyden rakennuttamisesta, kulkuyhteyden rakenteiden suunnittelemisesta, omistamisesta sekä kunnossa- ja puhtaana pitämisestä (”Rakennushanke”). Rakentaminen tapahtuu kiinteistöllä 837-117-9901-0.

Rakennushankkeeseen ryhtyvänä tilaajana ja rakennuttajana toimii Tullin Parkki Oy. Projektinjohdotehtävistä vastaa Finnpark. Rakennushanke toteutetaan Kaupungin omistamalla maanpäällisellä ja maanalaisella alueella, joka on maanvuokrasopimuksen nojalla Tullin Parkki Oy:n hallinnassa.

Kaupunki vastaa kokonaisuudessaan alueiden järjestelyiden seurauksena Rakennushankkeen aiheuttamista kaikista rakennuttamis- ja rakentamiskustannuksista, joista pelkästään rakennusurakkaa koskevat kustannukset ovat Kreate Oy:n urakkatarjouksen mukaan 1.095.000,- euroa (alv 0 %). Tämän lisäksi tulevat muut erikseen sovittavat Rakennushankkeen rakennuttamis- ja sopimuskustannukset. Kaupunki vuokraa uuden kulkuyhteyden valmistuttua mainitun alueen Tullin Parkki Oy:lle erillisellä vuokrasopimuksella.

### **3 SOPIMUSKOHDDE**

Sopimuksen kohteena on Rakennushanke ja sen toteuttaminen. Rakennushanke koskee maanalaisen kulkuyhteyden rakennuttamista alimmalle pysäköintitasolle palvelemaan Pysäköintilaitosten toimintaa. Kulkuyhteys rakennutetaan P-Noutoparkin kulkuyhteyden yhteyteen siten, että Pysäköintilaitosten alemmalle pysäköintitasolle on mahdollista kulkea tämän uuden kulkuyhteyden kautta (”Rakennusalue”, liite 1).

Mikäli lainvoimaisen rakennusluvan saaminen viivästyy tai tulee muita vastaavia yhteisesti todettuja esteitä, tarkemmasta valmistumisaikataulusta sovitaan erikseen.

### **4 AIKATAULU**

Rakennushankkeen suunnittelu on tarkoitus toteuttaa 8/2020. Sopimuksen kohteena olevat työt on tarkoitus toteuttaa 9/2020-3/2021. Rakentamisaika on noin neljä kuukautta. Osapuolet tarkentavat rakentamisaikataulua sen jälkeen, kun rakennuslupaviranomaiset ovat käsitelleet rakennuslupahakemuksen.

Uuden kulkuyhteyden rakenteet suunnitellaan ja rakennetaan Osapuolten yhdessä hyväksymien suunnitelmien ja urakkaehtojen mukaisesti. Kulkuyhteys valmistuu ja hyväksytään käyttöön otettavaksi tämän hetken arvion mukaan 31.1.-31.3.2021 välisenä aikana.

### **5 SUUNNITTELU**

Rakennuttaja vastaa kokonaisuudessaan sopimuskohteen suunnittelusta. Rakennuttaja vastaa suunnitelmien tarkastuttamisesta Kaupungin vaatimalla ja hyväksymällä tavalla.

Osapuolten tarkoituksena on, että Tullin Parkki Oy rakennuttaa Rakennusalueelle Pysäköintilaitosten käyttöön normaalilaatutasoisen kulkuyhteyden lähtökohtaisesti oheisten 29.5.2020 piirustusten ja lähtötietojen (liitteet 1-5) mukaisesti.

## **6 RAKENNUUTTAMINEN JA RAKENTAMINEN**

### **6.1 Rakennuttaminen**

Rakennuttaja vastaa kokonaisuudessaan kohteen rakennuttamisesta ja rakentamisesta. Projektijohtotehtävistä vastaa Finnpark. Rakennuttaja teettää suunnitelmat, rakennuttamistehtävät ja rakentamisen organisaatiolla, jonka henkilöstön tulee täyttää asetetut pätevyys- ja kelpoisuusvaatimukset. Rakennuttaja nimeää rakennushankkeelle pätevän turvallisuuskoordinaattorin.

Rakennuttaja vastaa siitä, että suunnittelussa ja työnaikaisissa turvallisuusjärjestelyissä noudatetaan asianomaisia säädöksiä ja Kaupungin ohjeita.

Rakennuttaja sitoutuu käyttämään alihankkijoita ja palveluntuottajia, jotka sitoutuvat Kaupungin ohjeisiin ja turvallisuusvaatimuksiin. Rakennuttaja sitoutuu huolehtimaan siitä, että myös sen käyttämät aliurakoitsijat ja palveluntuottajat sitoutuvat tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden noudattamiseen.

Rakennuttajalla on oikeus käyttää tarvittavia konsultteja ja alihankintapalveluyrityksiä.

### **6.2 Rakentaminen**

Kulkuyhteys rakennetaan rakennusalueelle siten, että valmiin ajoväylän lattian pinta vaihtelee tasojen 89,94 ja 98,43 välillä. Korkeustasot on annettu Tampereen kaupungin korkeusjärjestelmässä N 2000.

### **6.3 Työnaikainen liikenteenhoito**

Rakentamistyö tulee suunnitella ja rakentaa siten, ettei siitä aiheudu kohtuutonta haittaa alueen muulle liikenteelle. Rakennuttaja vastaa rakentamisen aiheuttamien riskien arvioinnista ja hallinnasta alueen muun liikenteen kannalta.

### **6.4 Työalueen turvallisuus**

Rakennuttaja vastaa siitä, että mahdolliset työnaikaiset tukiseinät, telineet ja kaivannot suunnitellaan, rakennetaan ja puretaan työturvallisuuden edellyttämällä tavalla ja noudattaen Kaupungin ohjeita.

### **6.5 Työalueella olevat johdot ja putket**

Rakennuttaja vastaa siitä, että työalueella olemassa oleville johdoille ja putkille tehtäville muutoksille ja korjauksille on johdon tai putken omistajan kirjallinen hyväksyntä.

## **7 MAAPOHJA, LUVAT JA SUOSTUMUKSET**

### **7.1 Vuokra- ja korvaussopimus**

Rakennusalueesta laaditaan ja solmitaan Tullin Parkki Oy:n ja Kaupungin välillä erillinen vuokrasopimus. Rakennushankkeella ei ole vaikutusta rakennusalueen maapohjan omistukseen, eikä omistus muutu nykyisestäään. Maanvuokrasopimuksen sisältö tulee vastaamaan sisällöltään ja vuokratasoltaan nykyisin voimassa olevaa Rakennuttajan ja Kaupungin välisen vuokrasopimuksen sisältöä ja vuokratasoa.

Rakennushakkeen toteuttamisen myötä Pysäköintilaitosten pysäköintipaikat vähenevät kolmella paikalla. Pysäköintipaikkojen menettämisen korvaamiseksi liittyen Kaupungin ja Finnparkin välillä on tehty erillinen korvaussopimus.

### **7.2 Muut luvat ja suostumukset**

Rakennuttaja sopii erikseen Kaupungin kanssa mahdollisista rakennusaikaisista aluetarpeista. Rakennuttaja vastaa siitä, että Rakennushakkeen rakentamiseksi on hyväksytyt suunnitelmat ja luvat. Rakennuttaja vastaa myös siitä, että Rakennushanke suunnitellaan ja rakennetaan hyväksytyin kaavan mukaisesti.

### **7.3 Maa- ja kiviaines**

Rakennettavan kulkuyhteyden alueelta poistettavien maa- ja kiviaineksien hallinta ja omistus kuuluu Kaupungille. Kaupunki vastaa kokonaisuudessaan maa- ja kiviainesten jatkokäsittelystä ja –sijoituspaikasta sekä niihin liittyvistä luvista.

## **8 VALVONTA**

Kaupungilla on oikeus valvoa sopimuskohteen suunnittelua ja rakentamista. Kaupungin edustajana toimii Raija Tevaniemi.

## **9 TURVALLISUUS**

Rakennuttajan tulee huolehtia siitä, että rakentamisen aikana syntyneistä turvallisuuspoikkeamista ilmoitetaan Kaupungille välittömästi. Rakennustöiden valvonnassa on noudatettava Kaupungin turvallisuusohjeiden mukaista menettelyä.

## **10 KUNNOSSAPITO- JA PUHTAANAPITO**

Tullin Parkki Oy vastaa rakennushakkeen rakennusaikaisesta kunnossa - ja puhtaanapidosta rakennusalueella.

## **11 RAKENTEIDEN OMISTUS JA YLLÄPITO**

Tullin Parkki Oy vastaa rakennettavan kulkuyhteyden rakenteiden omistuksesta ja ylläpidosta.

## 12 KUSTANNUKSET JA NIIDEN SUORITTAMINEN

Kaupunki vastaa kokonaisuudessaan Rakennushankkeen kaikista sopimuskohteen suunnittelu-, rakennuttamis- ja rakentamiskustannuksista. Finnpark laatii projektinjohdosta vastaavana suunnittelu-, rakennuttamis- ja rakentamisaikataulut sekä niihin liittyvät maksuaikataulut.

Kaupunki vastaa myös kaikista rakentamiselle aiheutuvista lisäkustannuksista, jotka aiheutuvat Kaupungin hallinnassa olevan alueen maaperässä mahdollisesti olevista haitta-aineista.

Mikäli Osapuolet haluavat erikseen nimetä oman erillisen edustajansa asiantuntijaksi tarkastamaan rakennuttamista ja rakentamista, vastaa Osapuoli yksin näistä kustannuksista.

## 13 VAHINGONKORVAUSVASTUUT

Jos Rakennushankkeesta tai sen kohteen rakentamisesta aiheutuu Rakennushankkeen aikana tai sen jälkeen välitöntä tai välillistä vahinkoa kolmannelle osapuolelle, vastaa siitä Kaupunki täysimääräisesti, ellei ulkopuoliselta korvausvastuussa olevalta saada vahingonkorvauksia perittyä. Rakennuttaja huolehtii kuitenkin riittävän vastuuvakuutuksen ottamisesta ja vastaa siitä, että myös kohteen rakennusurakoitsijalla on riittävä ja tavanomainen vastuuvakuutus ja rakennusurakoitsija antaa kohteesta tavanomaisen takuuajan vakuuden.

## 14 YHTEISTOIMINTA

Tullin Parkki Oy vastaa hyvästä rakennuttamistavasta sekä huolehtii että, Osapuolilla on mahdollisuus osallistua hankkeen valvontaan ja tarkastustoimintaan yhteisellä kokouskäytännöllä.

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti sopijapuolten keskinäisillä neuvotteluilla. Riita-asiat, joista sopijapuolet eivät voi keskenään sopia, jätetään ensi asteen tuomioistuimena Pirkanmaan käräjäoikeuden ratkaistaviksi.

Tätä sopimusta ei voida siirtää kolmannelle osapuolelle ilman kaikkien osapuolten suostumusta.

## 15 SOPIMUSKAPPALEET

Tätä sopimusta on tehty neljä saman sanaista kappaletta, yksi kullekin Osapuolelle.

Paikka ja aika

TAMPEREEN KAUPUNKI

TULLIN PARKKI OY

KIINTEISTÖ OY PYSÄKÖINTIVETURI

FINNPARK OY

## LIITTEET

- Neljä 29.5.2020 päivättyä Rakennushanketta koskevaa piirustusta (liitteet 1-4)