

Tammelan stadion IPT-hankkeen hankesuunnitelma

1.	Hankkeen sisältö	2
2.	Hankkeen toteuttamista ohjaavat sopimukset.....	2
2.1.	Hankkeen tausta	2
2.2.	Hankkeen toteuttamista ohjaava IPT-sopimus	3
2.3.	Hankesuunnitelman vahvistamisen edellytykset.....	4
3.	Hankkeen toteuttamiseksi muodostettavat kiinteistöt	4
4.	Yhteisjärjestelysopimukset	4
5.	Stadionin Alatila ja sen rakenteet	5
6.	Hankkeen pysäköintikonsepti	6
7.	Kaava ja rakennuslupa	7
8.	Rakennusoikeuden myynti.....	8
9.	Stadionin kustannusarvio.....	8
10.	Vakuuttaminen.....	8
11.	Toteutussuunnittelu ja aikataulu	9
12.	Projektiorganisaatio	10
13.	Hankkeen yhteiset tehtävät	10
14.	Hankkeen riskien hallinta.....	11
15.	Liitteet	12

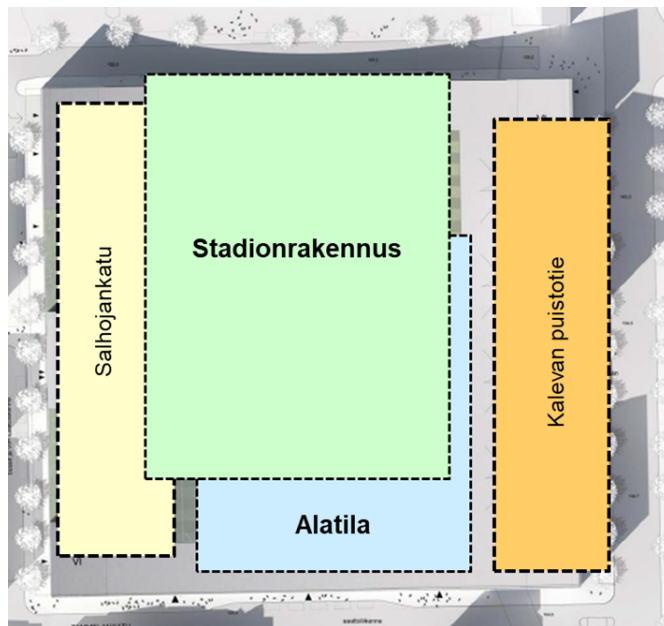
1. Hankkeen sisältö

Hankkeen tarkoituksena on toteuttaa Tampereen kaupungin omistama Tammelan jalkapallostadionin alue. Alueelle sijoitetaan uuden stadionin lisäksi muuta maankäyttöä palvelevaa asumista, liike- ja toimitiloja sekä näitä palveleva pysäköintilaitos stadionin alle.

Stadion-hanke muodostuu neljästä eri Projektista, joiden toteuttajat vastaavat itsenäisesti kustakin Projektista.

Hanke sisältää seuraavat Projektit:

- Tammelan jalkapallostadion ja siihen liittyvät rakenteet (Stadion-projekti), jonka toteuttavat Tampereen kaupunki, JKMM ja Pohjola Rakennus Oy Suomi yhdessä projektiallianssina
- Stadionin Salhojankadun puoleinen asunto- ja liikerakentaminen (Salhojankatu-projekti), jonka toteuttaa Pohjola Rakennus Oy Suomi
- Stadionin Kalevan puistotien puoleinen asunto- ja liikerakentaminen (Kalevan puistotie -projekti), jonka toteuttaa YIT Suomi Oy
- Stadionin alapuoliset pysäköinti-, liike-, toimisto- ja palvelutilat (Alatila-projekti), jonka toteuttaa YIT Suomi Oy



Kuva 1: Stadion-hankkeen Projektit

2. Hankkeen toteuttamista ohjaavat sopimukset

2.1. Hankkeen tausta

Tampereen kaupunki ja YIT Suomi Oy (aiemmin Lemminkäinen Talo Oy) ovat kehittäneet YIT:n suunnitelman pohjalta Kaupungin omistamaa Tammelan jalkapallostadionin aluetta. Osa-puolet ovat laatineet alueen kehittämistä yhteistyösopimuksen 20.1.2014 ja järjestäneet sen suunnittelusta arkkitehtikilpailun, jonka on voittanut JKMM Arkkitehdit Oy.

Kaupunki ja YIT ovat päivittäneet yhteistyösopimuksensa 3.2.2017 tarkoituksena Tammelan stadionin (Hanke) edelleen kehittäminen niin, että osapuolet voivat laatia aiesopimuksen allianssin muodostamisesta ja Hankkeen toteuttamisesta, kun sen asemakaava on vahvistettu.

Yhteistyösopimuksen mukaan Kaupunki luovuttaa asemakaavan mukaisesta kokonais-asuinrakennusoikeudesta YIT:lle noin 50 % sisältäen Kalevan puistotien asunto- ja liikerakennusoikeuden sekä varsinaisen stadionrakennuksen (Stadion) alatilaa rakennusoikeuden.

Suunnittelukilpailun voittanut JKMM Arkkitehdit Oy toimii Hankkeen pää- ja arkkitehtisuunnittelijana Osapuolten yhdessä sopimin hinnoitteluperiaattein ja yhteisin kannustimin.

Hanketta koskeva asemakaavan muutos on vahvistettu ja lainvoimainen 23.4.2018 lukien.

Kaupunki on sittemmin teettänyt Hankkeen toteuttamisesta selvityksen, minkä perusteella se on päätetty toteuttaa eri projektien muodostamana integroituna kokonaisuutena (IPT-projekti).

Tältä pohjalta Hankkeen osapuolet ovat päivittäneet sen suunnittelua ja toteuttamista ohjaavan aiesopimuksen 19.8.2019.

Aiesopimukseen perustuen kaupunki on kilpailuttanut stadionin toteutuksen allianssimallilla ja sen toteuttajaksi on 16.12.2019 valittu Pohjola Rakennus Oy Suomi (Pohjola).

Tampereen kaupunki, Pohjola, YIT ja JKMM ovat allekirjoittaneet Hankkeen toteuttamista koskevan IPT-sopimuksen ja Kaupunki, Pohjola ja JKMM Stadionin toteuttamista koskevan allianssisopimuksen helmikuussa 2020.

Osapuolet ovat tämän jälkeen käynnistäneet hankkeen kehitysvaiheen tavoitteena sen hankesuunnitelman laatiminen.

Vahvistetut IPT-sopimus ja Stadionia koskeva allianssisopimus muodostavat sopimuskokonaisuuden, joiden molempien täytyy olla voimassa, jotta niiden muodostama Tammelan stadion -hanke voi toteutua.

2.2. Hankkeen toteuttamista ohjaava IPT-sopimus

IPT-sopimuksen mukaan Hankkeen suunnittelu ja toteutus jaetaan sen kehitysvaiheeseen ja sen jälkeen käynnistettävään toteutusvaiheeseen, josta osapuolet tekevät itsenäiset päätökset.

Kehitysvaihe toteutetaan kahtena peräkkäisinä hanke- ja toteutussuunnitteluvaiheina, joiden tuloksena laaditaan hankesuunnitelma ja toteutussuunnitelma.

Osapuolet vahvistavat hankesuunnitelman ja tekevät sen perusteella kukin omat päätöksensä siirtymisestä toteutussuunnitteluun.

Hankesuunnittelun tuloksena syntyvässä hankesuunnitelmassa osoitetaan hankkeen kaupallinen onnistuminen ja selvennetään kiinteistö- ja urakkarajat kiinteistöjen muodostamiseksi ja mahdollisen asemakaavasta poikkeamisen valmistelemiseksi sekä kiinteistöjen välisten kiinteistötekniisten sopimusten ja tontinluovutus sopimusten ja -ehtojen valmistelemiseksi. Lisäksi hankesuunnitelmassa määritetään Yhteiset tehtävät ja niiden kustannusten jakoperusteet sekä YIT:n palkkio Alatilaa toteuttamiseksi.

Osapuolten hyväksytyä hankesuunnitelman käynnistyy hankkeen

toteutussuunnittelu.

2.3. Hankesuunnitelman vahvistamisen edellytykset

IPT-sopimuksen perusteella hankesuunnittelussa määritetään Hankkeen

- muodostettavat kiinteistöt ja kiinteistörajat
- kiinteistöjen väliset alustavat kiinteistötekniset ja hallinnonjakosopimukset
- asemakaavasta poikkeamisen vaatimukset
- pysäköintikonsepti
- alustavat tontinluovutussopimukset ja ehdot
- hankkeen vakuutusstrategia

Hankesuunnitelman vahvistamisen ja toteutussuunnitteluun siirtymisen edellytyksenä on em. ratkaisujen hyväksyminen.

3. Hankkeen toteuttamiseksi muodostettavat kiinteistöt

Hanke suunnitellaan ja toteutetaan kahdeksan (8) eri kiinteistön muodostamana kokonaisuutena:

- Stadionrakennus, joka muodostaa yhtenäisen rakennuskokonaisuuden muiden Hankkeessa toteutettavien rakennusten kanssa
- Stadionrakennuksen alapuolelle sijaitsevat pysäköintilaitos ja kauppakeskus
- Salhojankadun puoleiset kaksi (2) asuinrakennusta
- Kalevan puistotien puoleiset kolme (3) asuinrakennusta

Stadionista ja sen Alatilasta on muodostettu 3D-kiinteistö.

Hanke on jaettu seuraaviin kiinteistöihin:

- Tammelan Stadion (Stadionyhtiö), Stadionin peruskiinteistö, tontti nro 4
- Asunto Oy Pohjola 1 (Asuntoyhtiö 1), Salhojankadun asuntotontti nro 2
- Asunto Oy Pohjola 2 (Asuntoyhtiö 2), Salhojankadun asuntotontti nro 3
- Kiinteistö Oy Tammelan Pysäköinti Oy (Pysäköintiyhtiö), Stadionin 3D-kiinteistö nro 3001
- Kiinteistö Oy Tammelan Liiketila Oy (Liiketilayhtiö), Stadionin 3D-kiinteistö nro 3002
- Asunto Oy YIT 1 (Asuntoyhtiö 4), Kalevan puistotien asuntotontti nro 5
- Asunto Oy YIT 2 (Asuntoyhtiö 5), Kalevan puistotien asuntotontti nro 6
- Asunto Oy YIT 3 (Asuntoyhtiö 6), Kalevan puistotien asuntotontti nro 7

Kiinteistöt on perustettu Tampereen kaupungin toimesta ja merkitty kiinteistörekisteriin.

4. Yhteisjärjestelysopimukset

Hankkeen asemakaavamuutoksen mukainen rakentaminen edellyttää, että alueelle on perustettava maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n ja 164a §:n mukainen yhteisjärjestely, joka merkitään alueen osalta kiinteistörekisteriin.

Yhteisjärjestelyä koskevan sopimusluonnoksen on laatinut Asianajotoimisto Project Law Oy Hankkeen yhteisenä tehtävänä.

Yhteisjärjestely on tarpeen Hankkeen kiinteistöjen yhteisten rakenteiden, toimintojen, talotekniikan ja palvelujen, sekä kulku- ja ajoyhteyksien järjestämiseksi, koska kortteliin on suunniteltu rakenteita ja toimintoja, jotka tulevat toteutettaviksi yhtenäisenä

kokonaisuutena kiinteistöjen rajoista riippumatta.

Yhteisjärjestelysopimuksessa sovitaan korttelin alueelle toteutettavien urheilu-, pysäköinti-, liike- ja asuinrakennusten rakentamisen, toteuttamisen, käytön ja ylläpidon edellyttämästä yhteisjärjestelystä.

Sopimuksella sovittava kokonaisuus käsittää Hankkeessa toteutettavat Uefa 3 tai 4-luokan jalkapallostadionin, liiketiloja, pysäköintitiloja sekä viisi asuinrakennusta.

Lisäksi sopimuksella sovitaan mm.

- Stadionyhtiön omistaman rakennuksen toimintaan liittyvistä sekä 3D-kiinteistöjen sijoittamisen ja toiminnan edellyttämistä rasiteluonteisista järjestelyistä, kulkuyhteyksien järjestämisestä alueella sekä eräistä muista alueen rakentamiseen liittyvistä rasiteluonteisista järjestelyistä ja kiinteistönomistajien oikeuksista.
- Osapuolten omistamien ja hallitsemien alueiden, rakennusten ja rakennelmien erottamisesta yhteisjärjestelysuunnitelman tarkoittamaan käyttöön.
- Osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista luovuttaa toisilleen puolin ja toisin pysyvän oikeuden sijoittaa, pitää, käyttää, ylläpitää, peruskorjata ja uusia omistamallaan tontilla tai rakennuksessa olevia, tässä sopimuksessa määriteltyjä toista kiinteistöä tai sillä olevia rakennuksia palvelevia rakenteita, tiloja, laitteita tms.
- luovuttaa toisilleen tämän sopimuksen mukaisen oikeuden tehdä pysyväksi tarkoitettuja aukkoja Hankkeen eri kiinteistöjen rajoille ja jättää palomureja rakentamatta sen mukaan kuin rakennuslupiin liitetyissä piirustuksissa on osoitettu, sekä käyttää kiinteistörajojen sitä estämättä puolin ja toisin yhteisjärjestelyn Osapuolten kiinteistöille ja rakennuksiin kuuluvia suunniteltuja kulkureittejä ja yhtenäisiä tiloja.

Sopimus sisältää alueen maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n ja 164 a §:n mukaisen yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustuksineen. Siinä määrätään korttelin 562 alueelle sijoittuvan alueen ja sinne toteutettavien tilojen ja rakenteiden sijoittamisesta ja käytöstä, niiden toteutuksesta ja ylläpidosta sekä järjestelystä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista ja suorittamisesta.

Sopimus on tarkoitus rekisteröidä kokonaisuudessaan Hankkeessa toteutettavien kiinteistöjen osalta kiinteistörekisteriin, jolloin se katsotaan olevan kaikkien tiedossa ja sitovan myös sopimusalueeseen kuuluvien kiinteistöjen myöhempiä luovutuksensaajia

Hankkeen rakentamisen vaiheittaisuuden takia yhteisjärjestelysopimusta täsmennetään hankkeen edetessä sen toteutussuunnittelu- ja toteutusvaiheissa.

5. Stadionin Alatila ja sen rakenteet

Stadionin alapuolelle toteutettavasta Alatilasta muodostetaan kaksi eri kiinteistöä, pysäköintilaitos ja kauppakeskus, jotka YIT toteuttaa ja myy edelleen kaupallisille toimijoille.

Pysäköintilaitoksessa sijaitsevat ajo- ja kulkuyhteydet palvelevat hankkeen kaikkia kiinteistöjä yhteisesti huoltoliikenteen kulkuyhteyksinä katualueelta eri kiinteistöille kaikkina vuorokauden aikoina. Tämän mukaisesti osapuolilla on oikeus käyttää huoltoliikenteessä Pysäköintilaitoksen ajo- ja kulkuyhteyksiä pysäköintilaitoksessa osapuolten omistamiin rakennuksiin kuuluviin ovi- ja porrasyhteyksiin sekä muihin osapuolten hallinnassa oleviin tiloihin.

Pysäköintilaitokseen kuuluu ajoluiska, joka toimii kulkuyhteytenä katualueelta Stadionin tontin kautta sen alapuolella olevaan pysäköintilaitokseen.

Lisäksi pysäköintilaitokseen sijoitetaan pysäköintiä ja kauppakeskusta yhteisesti palveleva yhteiskäyttöalue sekä mahdollisia muita kiinteistöjä palvelevia tiloja.

Stadionin ja Alatilan rakenteiden rajapinta sijaitsee pääosin sanottujen kiinteistöjen rajalla. Stadionin ja alatilan välinen omistusraja sijaitsee Alatilan kantavan laattarakenteen vesieristeen yläpinnassa. Kantavan laattarakenteen päällä sijaitseva vesieriste katsotaan kokonaisuudessaan kuuluvaksi Alatilaan.

Stadionin ja Alatilan välinen rakenne toteutetaan Stadionin ja Alatilan kesken seuraavasti:

- Alatilan perustukset toteuttaa YIT, joka jakaa niiden kustannukset Hankkeen eri kiinteistöille rakennesuunnittelussa vahvistettujen kustannusjakoperusteiden mukaisesti.
 - o Perustustyöt on mahdollista toteuttaa myös yhteisenä tehtävänä.
- Alatilan betoniholvin sisältäen sen kantavat rakenteet, pintabetonin kaatoineen, sadevesiputkistot sadevesikaivoineen toteuttaa YIT omalla kustannuksellaan.
- Alatilan vesieristeen, sen yläpuolisen salaojakerroksen, lämmöneristeen ja tasauserroksen sekä Stadionin lämmöneristeen ja pintarakenteet kasteluputkistoineen toteuttaa Pohjola. Vesieristeen kustannukset kohdistetaan Alatilaan ja ne maksaa YIT.
 - o Betoninpinnan hionta valmiiksi vesieristeen asennusta varten sisältyy vesieristyksen toteutukseen.

YIT ja Pohjola toteuttavat Alatilan suunnittelun ja rakentamisen open book -mallilla ja laskuttavat niistä allianssisopimuksen kaupallisten ehtojen mukaiset korvattavat kustannukset ja niiden päälle 12 prosentin palkkion.

- Alatilan ja stadionin välisen vesieristeen osalta osapuolet eivät voi lisätä omaa palkkiota työlle, jolle toinen osapuoli on oikeutettu palkkioon.

Kaikki muut Alatilan tehtävät ja kustannukset sisältyvät pysäköintilaitoksen osalta velvoiteautopaikkojen hintaan, kauppakeskuksen osalta kauppakeskuksen kustannuksiin ja muiden mahdollisten tilojen, rakenteiden tai teknisten järjestelmien osalta niiden omistajien tai käyttäjien kustannuksiin.

6. Hankkeen pysäköintikonsepti

Hankkeen pysäköinti suunnitellaan ja toteutetaan maksullisena pysäköintinä Stadionin alle rakennettavaan Alatilaan, jonka toteuttaa YIT. Alatilasta muodostetaan kaksi eri kiinteistöä, pysäköintilaitos ja kauppakeskus, jotka YIT myy edelleen kaupallisille toimijoille.

Alatilan pysäköintilaitoksesta osoitetaan asemakaavan mukaiset velvoiteautopaikat Hankkeen eri Osapuolille. Kukin Osapuoli maksaa YIT:lle velvoiteautopaikkojen toteuttamisesta syntyneet todelliset kustannukset sekä kaupungin vahvistaman palkkion 12 prosenttia.

YIT:llä on lisäksi oikeus hankkia pysäköintilaitoksen rakentamiseksi Hankkeen ulkopuolista rahoitusta, joka vähennetään lyhentämättömänä Hankkeen eri Osapuolten

maksamista velvoiteautopaikkojen kustannuksista.

Hankkeen ulkopuolinen rahoitus koostuu pysäköintilaitoksen myyntihinnasta kaupalliselle toimijalle sekä mahdollisesta velvoitepaikkojen toteuttamisesta naapurikortteleiden kiinteistöille.

Pysäköintilaitoksen myynnistä saatavaa tuottoa ei osoiteta Hankkeen ulkopuolisille tahoille.

Alatila toteutetaan IPT-sopimuksen mukaisesti open book -periaatteella. YIT:lle korvataan IPT-sopimukseen perustuvat korvattavat kustannukset sekä niiden päälle maksettava palkkio.

YIT sitoutuu kohdistamaan Alatilan kustannukset mahdollisimman tarkasti pysäköintilaitoksen ja kauppakeskuksen sekä niihin liittyvien muiden tilojen kesken aiheuttamisperiaatteen mukaisesti. Kustannusten kohdentamisen periaatteet vahvistetaan yhdessä Hankkeen Osapuolten kesken ja niiden kohdentaminen todennetaan kolmannen osapuolen tekemällä kustannusarvion ja toteutuneiden kustannusten tarkastuksella.

Autohallin ostaja osoittaa autopaikat niiden kysyntään perustuen lyhyt- ja pitkäaikaiseen markkinahintaiseen pysäköintiin kuitenkin niin, että Hankkeen Osapuolilla on etuoikeus pitkäaikaiseen pysäköintiin siihen saakka, kun kaupallinen pysäköinti käynnistyy.

Velvoiteautopaikan kustannukseksi arvioidaan alustavasti noin 37 000 euroa / autopaikka (alv 0 %). YIT myy mahdolliset velvoiteautopaikat Hankkeen eri Osapuolille sekä muille Hankkeen ulkopuolisille tahoille kaikille samaan hintaan. Kun autopaikan alustavasta kustannuksesta vähennetään YIT:n hankkima muu rahoitus, arvioidaan autopaikan lopulliseksi kustannukseksi alustavasti noin 25 000 euroa / autopaikka (alv 0 %).

Stadion-korttelin kaavan mukainen velvoiteautopaikkojen määrä on 229, minkä lisäksi YIT:llä on mahdollisuus toteuttaa alatilaan enintään 121 muuta autopaikkaa. Nämä autopaikat voi osoittaa kokonaan tai osittain naapurikortteleiden velvoiteautopaikoiksi tai kaupalliseen pysäköintiin. Mahdollisen lisäautopaikkojen toteutuksen tulee pienentää hankkeen osapuolten velvoiteautopaikkojen kustannuksia ja varmistaa pysäköinnin kaupallista onnistumista.

YIT tulouttaa autohallin myynnistä saamansa tuoton velvoiteautopaikat maksaneille hankkeen osapuolille näiden maksamien velvoiteautopaikkojen suhteessa.

Pysäköintikonsepti on liitteenä 3.

7. Kaava ja rakennuslupa

Stadion hankkeen hankesuunnitelman edellyttämistä poikkeamista kaavamääräyksistä on käyty keskustelut Tampereen kaupungin asemakaavoituksen ja rakennusvalvonnan kanssa 14.8.2020 (Stadion ja Salhojankadun asuinrakentaminen) ja 21.8.2020 (Alatila ja Kelavan puistotien asuinrakentaminen).

Hankkeen ja sen eri Projektien suunnitelmat ovat voimassa olevan asemakaavan mukaiset tai ne voidaan vähäisinä poikkeamisina hoitaa rakennuslupien käsittelyssä.

Stadionin ja koko korttelin pääkäyttötarkoitus on YU-5 Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saadaan rakentaa myös asuntoja sekä liike-, toimisto- ja palvelutiloja. Tällä perusteella Stadion-korttelin käyttötarkoitusta ei ole tarvetta muuttaa.

Kaikilla Hankkeen Projekteilla on rakennuspaikkana myös Stadion. Hankkeen 2D-asuintonteille haetaan rakennusluvut siten, että niiden ensisijaisena rakennuspaikkana on aina asuintontti ja toissijaisena rakennuspaikkana Stadion.

Kun rakennuslupahakemuksessa mainitaan myös stadionin tontti rakennuspaikkana, säilyy urheilutoiminta myös asuintonttien pääkäyttötarkoituksena. Stadionin kerrosalan on tällöin oltava kunkin asuinkehteen kerrosalaa suurempi, jotta kaavan puitteissa kullakin rakennuspaikalla säilyy yli 50 % pääkäyttötarkoituksen mukaista käyttötarkoitusta. Tällöin Tampereen kaupunki tulee toimimaan toissijaisen rakennuspaikan maanomistajana luvan hakijana asuin- ja liikerakennuksen tontin omistajan kanssa.

Alatilan rakennuspaikka on Stadionin alla eikä se muodosta ongelmaa käyttötarkoituksen osalta. 3D-kiinteistömuodostuksesta ei kuitenkaan ole vielä sovellettavaa lainsäädäntöä eikä siitä muodostunutta kunnollista käytäntöä.

Stadionin suunnitelmia tai sitä esittävää liitemateriaalia ei tarvitse liittää rakennuslupahakemukseen. Asuintontin ulkopuolinen lupapiirustuksissa näkyvä osa rasteroidaan.

Rakennusluvut on tarkoitus hakea näiden kiinteistöjen toteuttamisesta vastaavien tahojen nimissä seuraavasti:

- Stadion rakennuslupa ensiksi maaliskuussa 2021 ja samassa yhteydessä Alatilan molemmat kiinteistöt
- Salhojankadun ja Kalevan puistotien asuinrakennushankkeet 2–4 viikon kuluessa Stadionin rakennusluvan jättämisestä, jotta nämä voidaan käsitellä osana samaa Hanketta

Rakennusluvan vahvistaminen edellyttää tonttikaupan vahvistamista ennen sitä.

Vaikka Hankkeen eri rakennusluvut on mahdollista hakea samanaikaisesti, jokaisen kiinteistön rakentamisesta tulee tehtäväksi erillinen päätös.

8. Rakennusoikeuden myynti

Kaupunki myy tai vuokraa Alatilan ja asuin kiinteistöjen rakentamiseen tarkoitettuja ja tätä varten muodostettuja tontteja Pohjolalle ja YIT:lle.

Kaupunki on teettänyt tonteista arvonmäärityksen kahdella auktorisoidulla kiinteistöarvioijalla elokuussa 2020.

Kaupunki, Pohjola ja YIT sopivat tarkemmin tonttikaupan tai vuokraamisen ehdoista toteutus suunnittelun aikana siten, että Osapuolet tai määräämänsä voivat allekirjoittaa kauppakirjat samalla, kun Osapuolet päättävät toteutus suunnittelun päättämisestä ja siirtymisestä toteutusvaiheeseen. Peruskaupan ehdot ja maanvuokrasopimuksen perusehdot noudattavat lähtökohtaisesti Tampereen Kaupungin vakiomalleja.

Kaupunki hyvittää samassa yhteydessä YIT:lle Hankkeen kehitysvaiheessa kaupungille maksamat suorat panostukset 163 443,62 euroa (alv 0).

9. Stadionin kustannusarvio

Stadionille on laadittu rakennusosapohjainen kustannusarvio (11/2020), jonka suuruus on 26.220.000 € sisältäen:

- Tilaajan tehtävät / Tampereen tilapalvelut
- Arkkitehti- ja pääsuunnittelun / JKMM Arkkitehdit
- Rakentamiskustannukset / Pohjola Rakennus Oy
- Muiden osaprojektien tiloista ostettavat tilat
- Pysäköintipaikat 80 kpl (velvoitepaikat)
- taidehankinta

10. Vakuuttaminen

Hankkeen toteuttaminen IPT-hankkeena edellyttää, että sen Osapuolet vakuuttavat Hankkeen suunnittelun ja toteuttamisen yhteisesti vahvistetun vakuutusstrategian mukaisesti.

Vakuutusstrategiaa koskevan luonnoksen on laatinut vakuutusmeklari Matti Heino, AON Oy Hankkeen yhteisenä tehtävänä.

Vakuutusstrategian tarkoituksena on määritellä mitä tarkoitetaan vakuutettavilla riskeillä ja miten niitä käsitellään toiminnassa Hankkeen kehitys- ja Toteutusvaiheiden (sisältäen myös viiden (5) vuoden jälkivastuuajan) aikana. Vakuutusstrategiassa määritellään myös vakuuttamisen tavoitteet, periaatteet ja vastuut.

Hankkeen vakuutussuojalla varmistetaan, että Osapuolet saavat mahdollisimman kattavasti vahingon aiheuttamat kustannukset takaisin vakuutuskorvauksen muodossa. Kaikki Hankkeen osapuolet tiedostavat, että vakuutuksissa on vakuutusmäärät, omavastuut ja rajoitusehtoja, joten kaikissa tapauksissa vakuutuskorvauksen saaminen ei ole täysimääräisesti mahdollista.

Hankkeen toteutusmalli neljän eri projektin integroituna toteutuksena ja sijainti asettavat omat vaatimuksensa vakuuttamiselle.

Vakuutuksissa vakuutuksenottajana on yksi Hankkeen osapuoli, jonka Osapuolet yhdessä valitsevat vakuutuksenottajaksi. Vakuutuksenottajalle vakuutusmaksut ja kaikki vakuutuksien hankkimiseen liittyvät hallinnointikulut ovat Hankkeen yhteisiä tehtäviä ja korvattavia kustannuksia IPT-sopimuksen kaupallisten ehtojen mukaisesti.

Vakuutuksissa vakuutettuina tulee olla kaikki Hankkeen Osapuolet sekä näiden alihankkijat ja aliurakoitsijat. Alihankkijoilta edellytetään myös omaa vakuutusturvaa. Vaadittavan vakuutusturvan taso arvioidaan tapauskohtaisesti, minimitasona pidetään YSE 1998 ja KSE 2013 vaatimustasoa.

Vakuutuksissa tulee olla vakuuttajan irtisanomisoikeutta rajoittava lauseke.

Vakuuttajan tulee luopua oikeudestaan hakea korvausta Hankkeen Osapuolelta (Waiver of Subrogation) tämän ollessa vakuutettuna näissä vakuutuksissa.

Vakuutusten tulee sisältää tilaajan, Hankkeen Osapuolten, rahoittajien ja muiden vakuutettujen hyväksi oleva ns. non-vitiation lauseke, jonka mukaan yhden vakuutetun tahon tekemä laiminlyönti tai vakuutussopimusten velvoitteiden rikkominen ei heikennä

muiden vakuutettujen hyväksi voimassa olevaa vakuutusturvaa.

Riippumatta siitä mitä Hankkeen IPT-sopimuksessa tai Hankkeeseen sisältyvän allianssimallilla toteutettavan Stadion-projektin Allianssisopimuksessa on korvausten ja kustannusten jakamisen periaatteita sovittu osapuolten kesken, tulee vastuuvakuutusten kattaa sekä ulkopuolisille että sopimusosapuolille aiheutuneet vahingot ehtojensa puitteissa, niin kuin vakuutus olisi kunkin sopijapuolen hyväksi erikseen voimassa, aina vakuutusmäärään saakka (Cross Liability).

Osapuolet kilpailuttavat Hankkeen vakuutukset laaditun vakuutusstrategian perusteella sen toteutussuunnitteluvaiheessa, päättävät vakuutusturvasta yhdessä ja vakuuttavat Hankkeen.

Hankkeen vakuutusstrategiaa voi muuttaa ainoastaan sen johtoryhmän yhteisellä päätöksellä. Hankkeen lukuun otettavat vakuutukset hankkii se osapuoli, jonka sen johtoryhmä valitsee vakuutuksenottajaksi.

11. Toteutussuunnittelu ja aikataulu

Osapuolet päättävät hankesuunnitteluvaiheen hyväksyessään kukin erikseen tämän hankesuunnitelman ja päättäessään siirtymisestä toteutussuunnitteluun.

Toteutussuunnittelun tarkoituksena on Hankkeen toteutussuunnitelmien laatiminen, toteutussuunnittelun ja toteutusvaiheen yhteisistä tehtävistä sopiminen sekä edelleen Hankkeen kaupallisen onnistumisen varmistaminen.

Toteutussuunnittelun aikana Osapuolet hakevat rakennusluvut, sopivat tonttien myynnin tai vuokraamisen ehdoista ja valmistelevat kehitysvaiheen päättämisen ja siirtymisen toteutusvaiheeseen.

Toteutusvaiheeseen siirtyessään Osapuolet tekevät kukin oman päätöksensä toteutussuunnitelman vahvistamisesta sekä tarvittavista tonttikaupoista.

Toteutussuunnittelun ja toteutusvaiheen alustava aikataulu on seuraava:

- hankesuunnitelman käsittely kaupunginhallituksessa 14.12.2020
- kaupunkikuvatoimikunnan käsittely 8.12.2020
- hankesuunnittelun päättäminen 18.12.2020 ja määräajan asettaminen Osapuolten päätöksenteolle
- Osapuolten päätökset hankesuunnitelman vahvistamisesta ja siirtymisestä toteutussuunnitteluun joulukuussa 2020
- Rakennuslupien hakeminen maaliskuussa 2021
- Kehitysvaiheen (KAS2) päättäminen ja siirtyminen toteutusvaiheeseen kesäkuussa 2021
- Alatilan ja asuinkiinteistöjen valmistuminen kesällä 2023
- Stadionin valmistuminen syyskuussa ja käyttöönotto loka-marraskuussa 2023

12. Projektiorganisaatio

Hankkeen toteutussuunnittelua ja toteutusta johtaa sen johtoryhmä (IPT-AJR), jonka osapuolia ovat

- puheenjohtaja Virpi Ekholm (varalla Janne Kytö), Tampereen kaupunki
- Erkki Ikonen (Henna Korpiluoto), Pohjola Rakennus Oy Suomi
- Sami Viitanen (Janne Korja), YIT Suomi Oy

- Samuli Miettinen (Asmo Jaaksi), JKMM Arkkitehdit Oy
- sihteeri ja esittelijä Lauri Piironen, Pohjola Rakennus Oy Suomi

Hankkeen operatiivisesta johtamisesta vastaa sen projektiryhmä (IPT-APR), jonka jäseniä ovat:

- puheenjohtaja Lauri Piironen, Pohjola Rakennus Oy Suomi
- Harri Järvinen, YIT Suomi Oy
- Antti Lakka, Tampereen tilapalvelukeskus, Tampereen kaupunki
- Harri Koski, JKMM Arkkitehdit Oy
- sihteeri N.N. (N.N.)

Projektiryhmän sihteeritehtävien hoitaminen on Hankkeen yhteinen tehtävä.

Hankkeen projektiryhmän jäsenet muodostavat yhdessä hanketiimin, jonka jäsenet toimivat toistensa varalla ja tarvittaessa IPT-AJR:n esittelijöinä.

AJR ja/tai APR nimeävät Hankkeen edetessä työmaasta vastaavan tiimin sekä muita tarvittavia tiimejä ja ryhmiä.

13. Hankkeen yhteiset tehtävät

Hankkeen hankesuunnitteluvaiheessa Osapuolet ovat toteuttaneet seuraavat tehtävät sen yhteisinä tehtävinä

- Geo-suunnittelu pohjatutkimukset (A-Insinöörit Oy)
- Hankkeen kehitysvaiheen pääsuunnittelu ja suunnitelmien yhteensovittaminen (JKMM)
- RAK-suunnittelun yhteinen osuus
- LVISA-suunnittelun yhteinen osuus
- Pohja- ja orsivedenpinnan säilyttämiseen liittyvät selvitykset
- Tontilla olevan tekniikan selvitystyöt (Ramboll CM Oy)
- KAS-vaiheen akustiikkasuunnittelu (A-Insinöörit Oy)
- BIM-koordinointi (hankesuunnitteluvaihe)
- yhteisjärjestelysopimusluonnos (Project Law)
- vakuutusstrategia (Aon Finland Oy)
- Hankesuunnitelman ja pysäköintikonseptin kuvaaminen sekä Hankkeen IPT-konsultointi (Vison Oy)

Osapuolet ovat lisäksi sopineet seuraavista yhteisistä tehtävistä

- maarakennus- ja perustustyöt

Lisäksi Osapuolet ovat alustavasti valmistelleet seuraavien tehtävien yhteistä toteuttamista:

- Tietomallikoordinointi
- työmaan johto- ja tukitehtävät
- työmaarakennukset
- työturvallisuuskoordinaattori

- työmaan liikenneyhteydet ja varastointi
- vartiointi, kulunvalvonta ja aitaus
- työmaan sähkötyöt, vesi, jätehuolto
- työmaan käyttötarvikkeet
- työmaanosturit, siirtokoneet, telineet ja porrastornit
- rakennusalueen vuokrat

14. Hankkeen riskien hallinta

Hankkeen riskien hallitsemiseksi on laadittu Riskiloki. Hankkeen APR ylläpitää riskilokia muun muassa projektiryhmän kokouksissa. Riskiloki koostuu neljästä osiosta: riskitarkastelu, riskirekisteri, poistuneet riskit ja toteutuneet riskit.

Riskitarkasteluun kirjataan aktiiviset havaitut riskit ja sillä hallinnoidaan niiden seurauksia, vastatoimia ja vastuuttamista. Riskien todennäköisyyden havainnollistamiseksi käytetään "liikennevaloja".

Riskitarkastelun riskit jaetaan seuraaville osa-alueille:

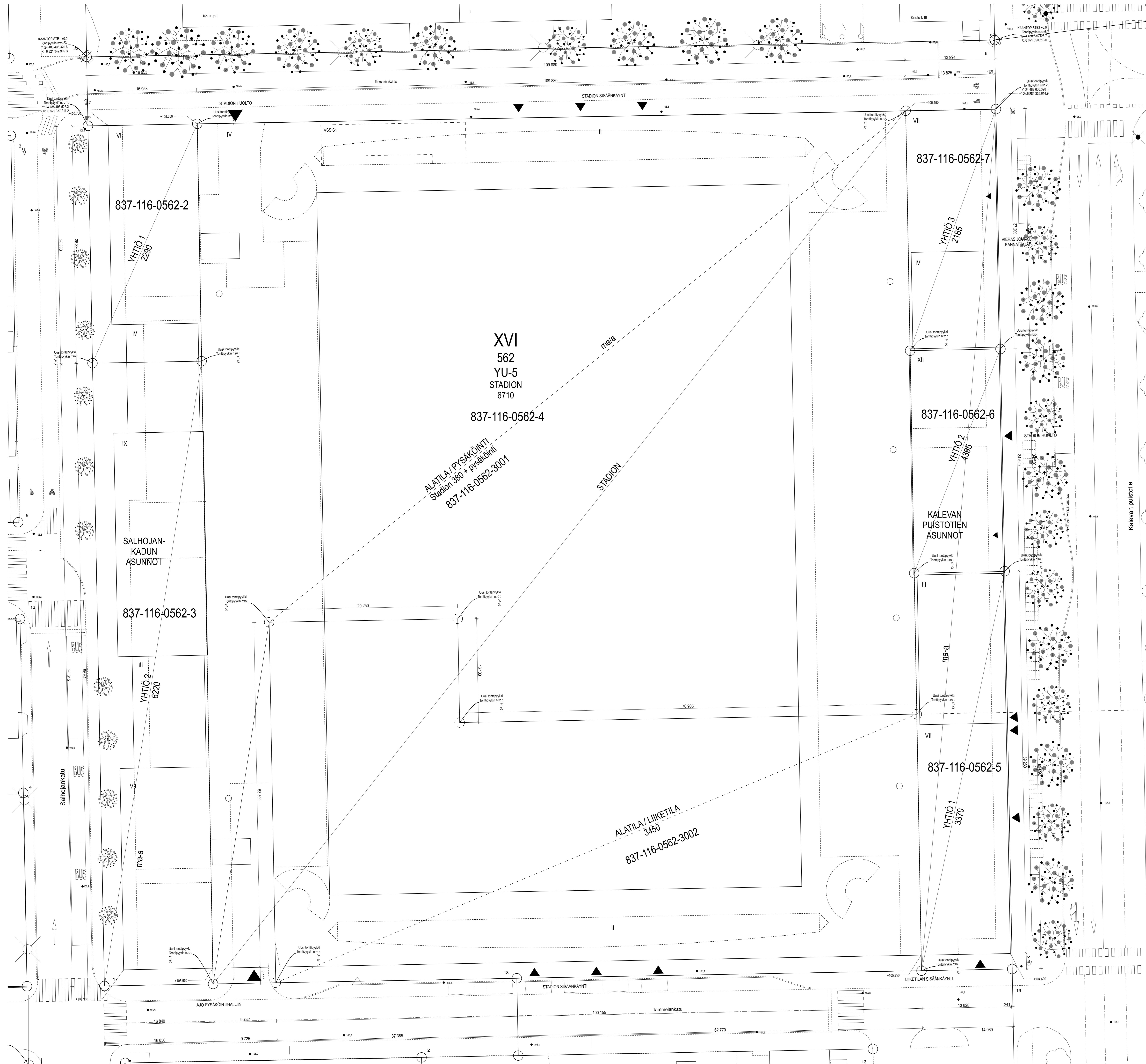
- liiketoiminta ja rahoitus
- projekti
- organisaatio ja toimintatapa
- ympäristö ja olosuhteet
- rakennussuunnitelmat ja -ratkaisut
- hankinnat ja tuotanto
- elinkaari, toiminnallisuus ja ylläpito.

Riskirekisteriä käytetään apuna hankkeen riskien tunnistamiseksi. Riskirekisterissä on esitetty yllä olevilta osa-alueilta aiheita, joita hankkeessa on syytä tarkastella. Valittujen näkökulmien tai arviointikriteerien perusteella arvioidaan riskin muodostumista. Mikäli aiheesta muodostuu hankkeelle riski, kirjataan se Riskitarkasteluun ja aloitetaan riskin hallinnointi.

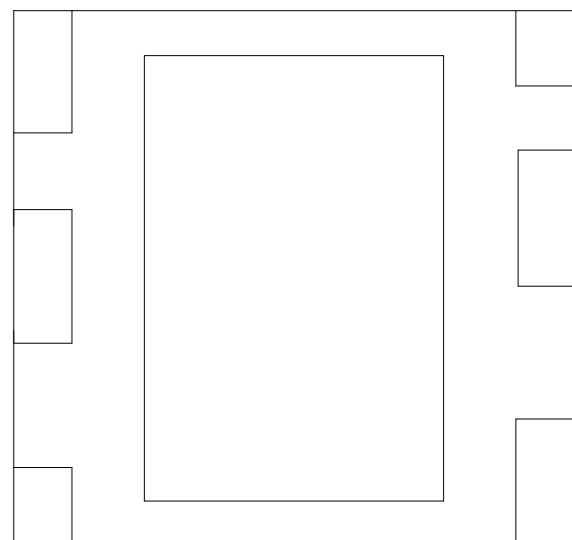
Poistuneet riskit -osioon siirretään Riskitarkastelusta sellaiset riskit, jotka eivät voi enää toteutua hankkeessa. Mikäli riskin poistamiseksi tehtiin erityisiä vastatoimia, annetaan näistä lyhyt kuvaus. Vastaavasti Toteutuneet riskit -osioon siirretään Riskitarkastelusta sellaiset riskit, jotka ovat toteutuneet. Riskin seurauksista ja riskin torjumiseksi tehdyistä vastatoimista annetaan lyhyt kuvaus.

15. Liitteet

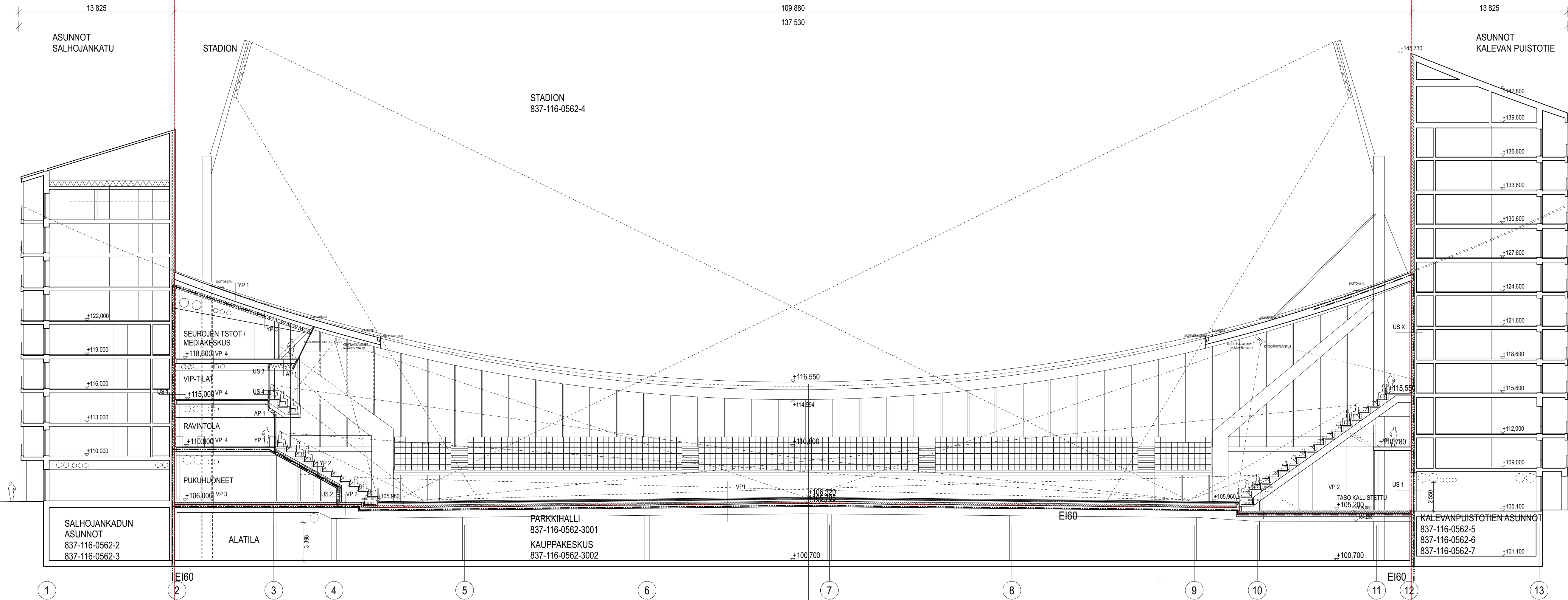
- Liite 1: kiinteistörajat
- Liite 2: Alatilan pohjakuvat
- Liite 3: Pysäköintikonsepti
- Liite 4: Yhteiset tehtävät



Tasokoordinaattisto / Plankoordinaattisystem:
ETRS-GK24
 Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem:
N2000

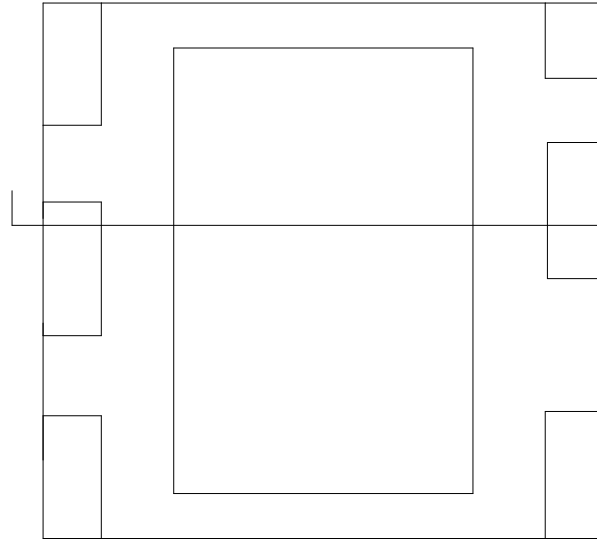


KORVAUSKATTELA	KORTTELITYYPÄ	TONTTITILAN	HAARAKASVUN LUOKITUS
XIV TAMMELA	562		
KORVAUSKATTELA		PIIKKURUOKU	WIKKURUOKU
LUJDSRAKENNUS		KORVAUSKATTELA	1:200
KORVAUSKATTELA		KORVAUSKATTELA	
TAMMELAN JALKAPALLOSTADION		KIINTEISTÖRAJAT ASEMAPHILUSTUS	
16.11.2020	ALUEKORTTI	K.A. P. 10	WIKKURUOKU
16.11.2020	ALUEKORTTI	ARK AR-002-100	WIKKURUOKU

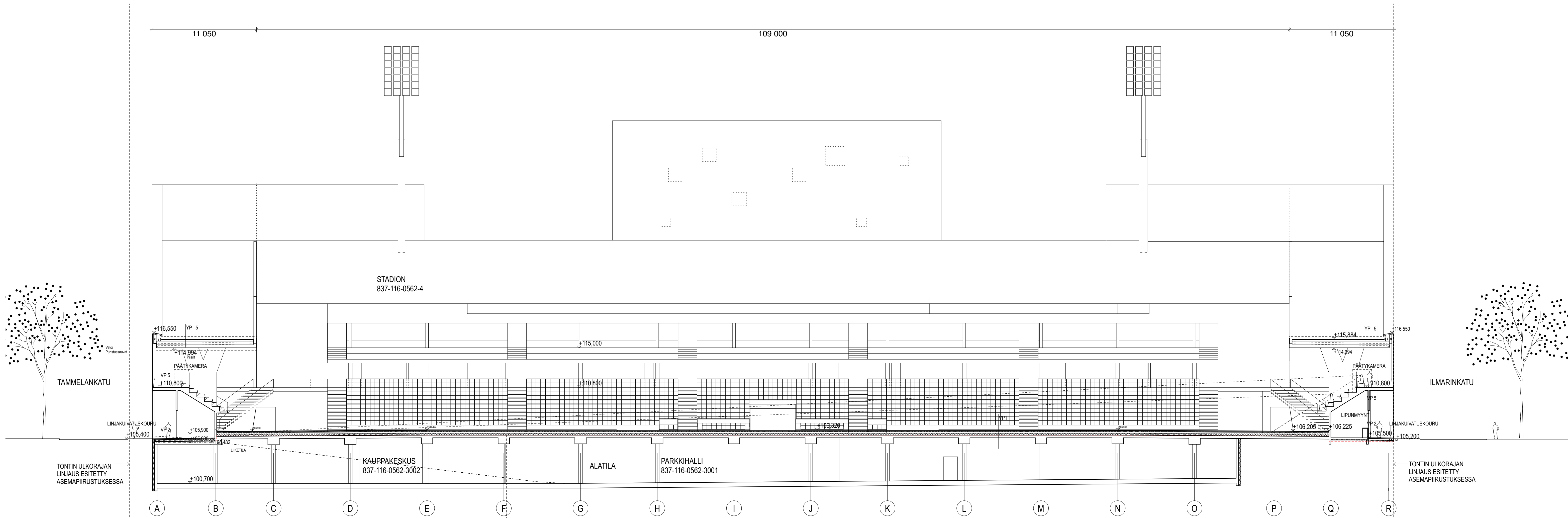


----- KIINTEISTÖRAJA

Tasokoordinaatisto / Plankoordinaatisto:
ETRS-GK24
 Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem:
N2000

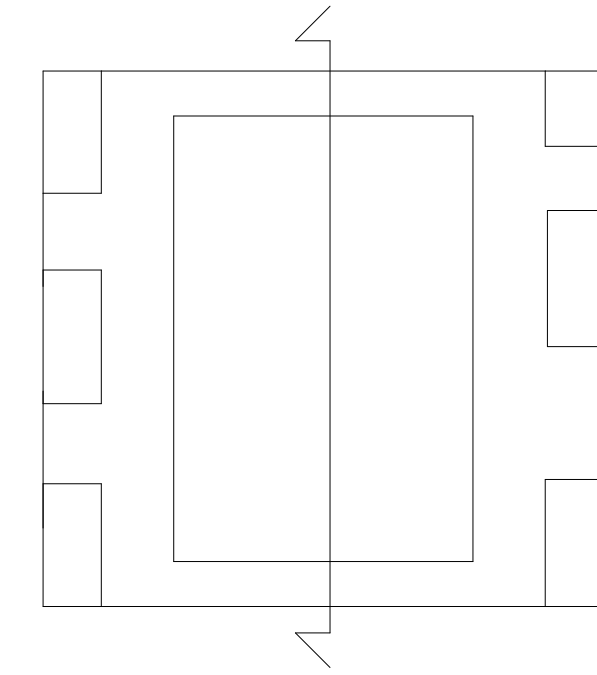


KAUPUNGINOSA / KYLA	KORTTELI / TILA	TONTTI / RNO	VIRANOMAISEN MERKINTÖJA
XIV TAMMELA	562		
RAKENNUSKOHTA / RAKENNUSKOHTEEN NIMI JA OSOITE	PIIRUSTUSLAJI	MITTAKAAVA	
UUDISRAKENNUS	PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ	1:200	
TAMMELAN JALKAPALLOSTADION	KIINTEISTÖRAJAT, LEIKKAUS A-A		
16.11.2020	ALLEKIRJOITUS	S. ALA PIIR. NO	MUUTOSPÄIVÄYS MUUTOS
		ARK AR-002-101	
JKMM ARKKITEHDIT OY - LAPINRINNE 3 - 00100 HELSINKI - +358(0)9 2522 0700 - WWW.JKMM.FI - ETUNIMI.SUKUNIMI@JKMM.FI			

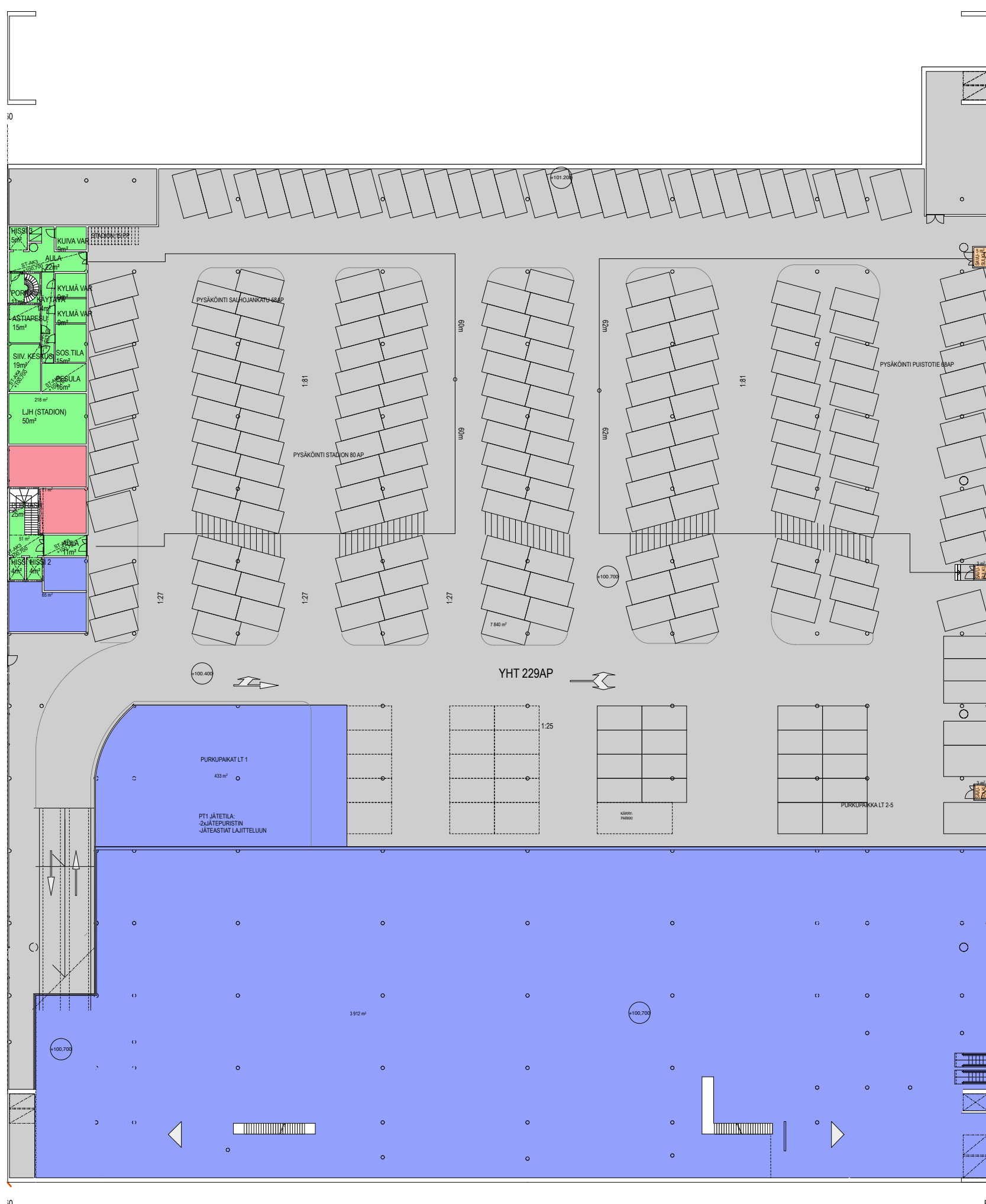


----- KIINTEISTÖRAJA

Tasokoordinaatio / Plankoordinaatistystem:
ETRS-GK24
 Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem:
N2000



KAUPUNGINOSA / KYLA	KORTTELI / TILA	TONTTI / RNO	VIRANOMAISEN MERKINTÖJA
XIV TAMMELA	562		
RAKENNUSLOINENPIDE		PIIRUSTUSLAJI	MIITAKAAVA
UUDISRAKENNUS			1:200
RAKENNUSKOHTIEN NIMI JA OSOITE		PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ	
TAMMELAN JALKAPALLOSTADION		KIINTEISTÖRAJAT, LEIKKAUS C-C	
16.11.2020	ALLEKIRJOITUS	S. ALA PIIR. NO	MUUTOSPÄIVÄYS MUUTOS
		ARK AR-002-103	
JKMM ARKKITEHDIT OY - LAPINRINNE 3 - 00100 HELSINKI - +358(0)9 2522 0700 - WWW.JKMM.FI - ETUNIMI.SUKUNIMI@JKMM.FI			



- 1. KAUPPAKESKUSTA PALVELEVAT TILAT 4410m²
- 2. PARKKIHALLIA PALVELEVAT TILAT 7840m²
- 3. STADIONIA PALVELEVAT TILAT 269m²
- 4. KALEVAN PUISTOTIEN ASUNTOJA PALVELEVAT TILAT 11m²
- 5. KAUPPAKESKUSTA JA PARKKIHALLIA PALVELEVAT TILAT 71m²



Tammelan stadion -hankkeen pysäköintikonsepti

4.12.2020

1. Tammelan stadionin pysäköintiratkaisu

Tammelan stadion -hankkeen pysäköinti suunnitellaan ja toteutetaan maksullisena pysäköintinä stadionin alle rakennettavaan Alatilaan, jonka toteuttaa YIT. Alatilasta muodostetaan kaksi eri kiinteistöä, kauppakeskus ja pysäköintilaitos, jotka YIT myy edelleen kaupallisille toimijoille.

Alatilan pysäköintilaitoksesta osoitetaan asemakaavan mukaiset velvoiteautopaikat Hankkeen eri Osapuolille. Kukin Osapuoli maksaa velvoiteautopaikkojen toteuttamisesta YIT:lle niistä syntyneet todelliset kustannukset sekä kaupungin vahvistaman palkkion 12 prosenttia.

YIT:llä on lisäksi oikeus hankkia pysäköintilaitoksen rakentamiseksi Hankkeen ulkopuolista rahoitusta, joka vähennetään lyhentämättömänä Hankkeen eri Osapuolten maksamista velvoiteautopaikkojen kustannuksista.

Hankkeen ulkopuolinen rahoitus koostuu pysäköintilaitoksen myyntihinnasta kaupalliselle toimijalle sekä mahdollisesta autopaikkojen toteuttamisesta mahdollisille Hankkeen ulkopuolisille tahoille.

Pysäköintilaitoksen myynnistä saatavaa tuottoa ei osoiteta Hankkeen ulkopuolisille tahoille.

Alatila toteutetaan IPT-sopimuksen mukaisesti open book -periaatteella. YIT:lle korvataan IPT-sopimukseen perustuvat korvattavat kustannukset sekä niiden päälle maksettava 12 prosentin palkkio.

YIT sitoutuu kohdistamaan sen kustannukset mahdollisimman tarkasti kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen sekä niihin liittyvien muiden tilojen kustannuksiksi. Kustannusten kohdentamisen periaatteet vahvistetaan yhdessä Hankkeen Osapuolten kesken ja niiden kohdentaminen todennetaan kolmannen osapuolen tekemällä kustannusarvion ja toteutuneiden kustannusten tarkastuksella.

Pysäköintilaitoksen ostaja osoittaa autopaikat niiden kysyntään perustuen lyhyt- ja pitkäaikaiseen markkinahintaiseen pysäköintiin kuitenkin niin, että Hankkeen Osapuolilla on etuoikeus pitkäaikaiseen pysäköintiin siihen saakka, kun kaupallinen pysäköinti käynnistyy.

Velvoiteautopaikan kustannukseksi arvioidaan alustavasti noin 37 000 euroa / autopaikka (alv 0 %). YIT myy mahdolliset velvoiteautopaikat Hankkeen eri Osapuolille sekä muille mahdollisille Hankkeen ulkopuolisille tahoille kaikille samaan hintaan. Kun autopaikan alustavasta kustannuksesta vähennetään YIT:n hankkima muu rahoitus, arvioidaan autopaikan lopulliseksi kustannukseksi alustavasti noin 25 000 euroa / autopaikka (alv 0 %).

Stadion-korttelin kaavan mukainen velvoiteautopaikkojen määrä on 229, minkä lisäksi YIT:llä on mahdollisuus toteuttaa alatilaan enintään 121 muuta autopaikkaa. Nämä autopaikat voi osoittaa kokonaan tai osittain kaupalliseen pysäköintiin tai Hankkeen ulkopuolisten tahojen käyttöön.

Mahdollisten lisäautopaikkojen toteuttamisen tulee pienentää Hankkeen Osapuolten velvoiteautopaikkojen kustannuksia ja varmistaa pysäköinnin kaupallista onnistumista.

YIT tulouttaa pysäköintilaitoksen myynnistä saamansa tuoton velvoiteautopaikat maksaneille Hankkeen Osapuolille näiden maksamien velvoiteautopaikkojen suhteessa.

Alatilan pohjapiirros esitetään liitteessä 1.

2. Asemakaavan mukaisen velvoitepysäköinnin järjestäminen

Alueen voimassa oleva asemakaava edellyttää Hankkeen toteuttamiseksi 229 velvoiteautopaikan toteuttamista. Velvoiteautopaikat osoitetaan alatilaan rakennettavasta pysäköintilaitoksesta.

Velvoiteautopaikat jakautuvat Hankkeen eri Osapuolten kesken rakennusoikeuden suhteessa seuraavasti:

Osapuoli	Tilat	Autopaikat
Tampereen kaupunki	stadion	80
Pohjola Rakennus Oy	Salhojankadun asuinrakentaminen	58
YIT	Kalevan puistotien asuinrakentaminen	68
Alatila	kauppakeskus	23
Yhteensä		229

3. Autopaikkojen osoittaminen ja hinnoittelu

Hankkeen velvoiteautopaikkojen maksamiseen ei liity näiden paikkojen omistus- tai hallintaoikeutta. Velvoiteautopaikkojen rahoittaminen mahdollistaa ainoastaan alatilan ja sen pysäköintiratkaisun kaupallista toteuttamista ja autopaikkojen vuokraamisen lyhyt- ja pitkäaikaiseen kausipysäköintiin.

Hankkeessa toteutettavien kiinteistöjen pysäköintitarpeet huomioidaan seuraavasti:

- Stadionille varataan oikeus vuokrata käyttöönsä 30, Salhojankadun puoleisille asuin kiinteistöille 44, Kalevan puistotien puoleisille asuin kiinteistöille 51 ja kauppakeskukselle 4 eli yhteensä 129 autopaikkaa pitkäaikaiseen pysäköintiin
- Mikäli autopaikkoja vapautuu Hankkeen Osapuolten pitkäaikaispysäköinnistä, ne vapautuvat lyhytaikaiseen pysäköintiin
- Stadionilla on oikeus vuokrata lyhytaikaiseen käyttöön maksamalla ennakoon yhteensä 50-100 lyhytaikaiseen pysäköintiin varattua autopaikkaa stadionilla järjestettävien tapahtumien ajaksi stadionin henkilökunnan, tapahtuman järjestäjien ja yleisön käyttöön.
- Kauppakeskuksen käyttöön ja/tai lyhytaikaiseen pysäköintiin varataan 100 lyhytaikaista pysäköintipaikkaa. Määrää koostuu kauppakeskuksen omista velvoiteautopaikoista, Hankkeen muiden kiinteistöjen sekä mahdollisten naapurikiinteistöjen pitkäaikaisesta vuokrauksesta vapautuvista autopaikoista.

Hankkeen Osapuolilla on toteuttamiensa kiinteistöjen käyttöönottoon saakka oikeus varata velvoiteautopaikkoja vastaava määrä pitkäaikaisia pysäköintipaikkoja. Pysäköintipaikat jaetaan tarvittaessa velvoiteautopaikkojen määrän suhteessa.

Pysäköinnistä tehtävien sopimusten tulee olla voimassa toistaiseksi.

Pitkäaikaisen pysäköinnin hinta on alustavasti 150 eur/kk (sis alv 24 %) ja lyhytaikaisen pysäköinnin hinta alustavasti 2,5 eur/h (sis alv 24 %).

Pitkä- ja lyhytaikaisen pysäköinnin ehdot ja hinnoittelu sekä hinnan sitominen elinkustannusindeksiin sovitaan toteutussuunnittelun aikana ja vahvistetaan YIT:n ja pysäköintilaitoksen ostajan kaupan ehdoissa 3 vuoden ajaksi.

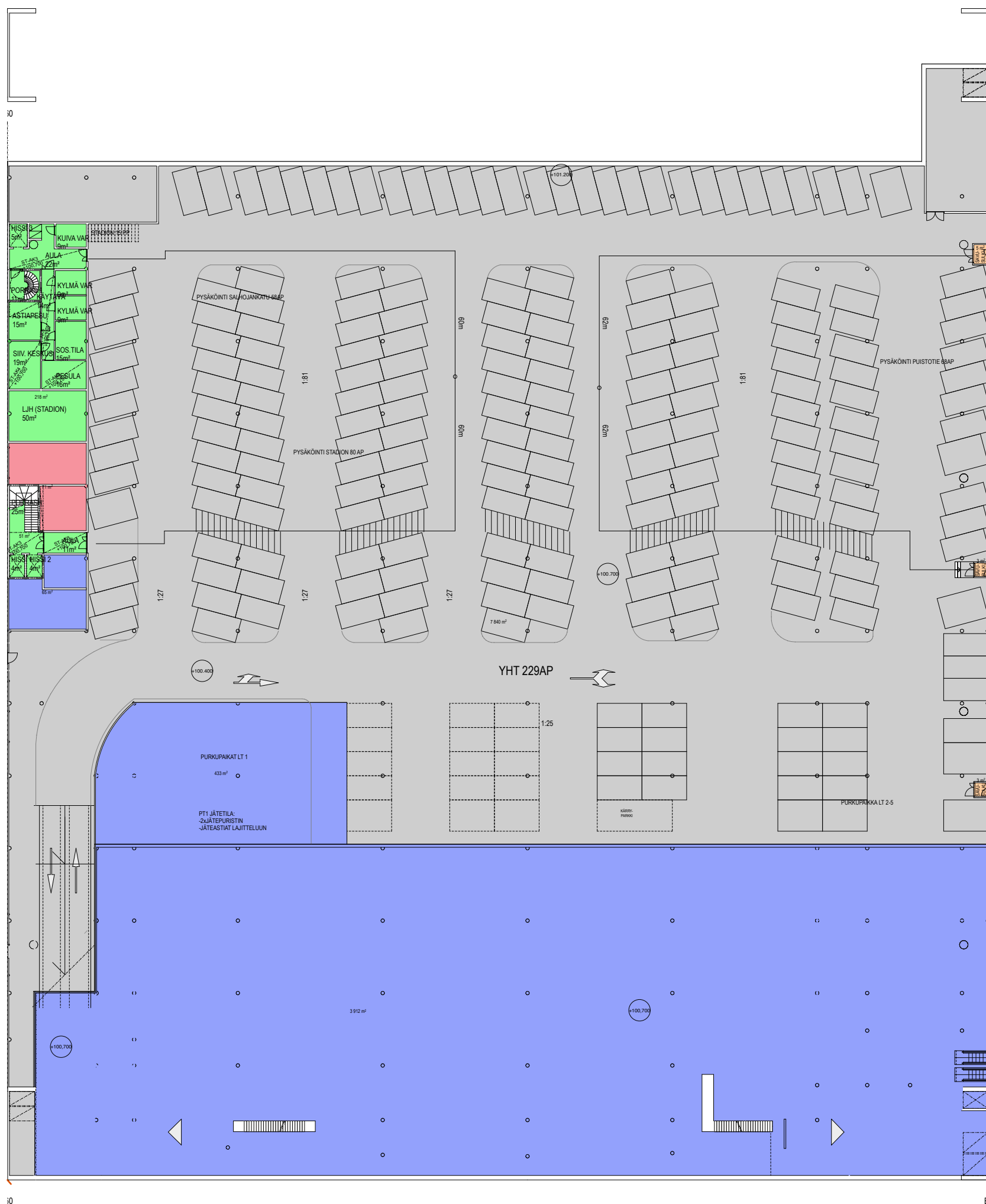
Projekteilta käyttämättä jäävien pysäköintipaikkojen hinnoittelua voi tarvittaessa muuttaa pysäköinnin kysynnän ja toteutuneen käyttöasteen perusteella.

Muun pysäköinnin hinnoittelua voi muuttaa pysäköinnin kysynnän ja toteutuneen käyttöasteen perusteella

Pysäköinnin alustava hinnoittelu esitetään liitteessä 2.

4. Liitteet

1. Alatilan pohjapiirros 2.12.2020
2. Pysäköinnin hinnoittelu (YIT, Aimo Parkin esitys)



- 1. KAUPPAKESKUSTA PALVELEVAT TILAT 4410m²
- 2. PARKKIHALLIA PALVELEVAT TILAT 7840m²
- 3. STADIONIA PALVELEVAT TILAT 269m²
- 4. KALEVAN PUISTOTIEN ASUNTOJA PALVELEVAT TILAT 11m²
- 5. KAUPPAKESKUSTA JA PARKKIHALLIA PALVELEVAT TILAT 71m²



TAMMELAN JALKAPALLOSTADION, ALATILA / HANKESUUNNITTELU

KAAVIO TILOJEN KÄYTTÄJISTÄ

2.12.2020

aimo park

Rethink Parking.

Agenda

Hankkeen kaupallisuus

Pysäköinnin käyttömaksut

- Lyhytaikainen vierailijapysäköinti
- Pitkäaikainen kausipysäköinti



Hankkeen kaupallisuus

Tämä pysäköintilaitos on oma yhtiönsä, jonka omistaa sijoittaja. Laitoksen operoinnista vastaa Aimo Park Finland Oy vuokrasopimuksella. Pysäköinnin tavoitteena on vaikuttaa myönteisesti Tammelan stadionin asiakasvirtaan ja edesauttaa kohteen saavutettavuutta.





aimo
park



Lyhytaikainen vierailijapysäköinti

Yleistä

Pysäköinti on ensimmäinen ja viimeinen asia, jonka autoileva asiakkaamme kokee. Tämän vuoksi on tärkeää, että pysäköinti on helppoa ja käytännöllistä; sen tulee palvella asiakasta sekä kiinteistöä.

Tuemme kiinteistön autoilevan vierailijan pysäköintimukavuutta luopumalla osasta pysäköintiliikevaihtoa ja antamalla heille mahdollisuuden 15min ilmaiseen pysäköintiin. Näin ratkaisemme suurimman osan lyhytaikaisen pysäköinnin käytännön haasteista: saattoliikenne, mahdolliset alennukset ja pysäköintimaksujen hyvitykset.

Olemme vahvasti sitä mieltä, että vain tyytyväinen asiakas palaa ja että joustavalla toiminnallamme edesautamme myös toimitilojen vuokrausta. Ellemme yhdessä löydä toimivaa ratkaisua, pakotamme asiakkaamme toimintatapoihin, jotka eivät ole pitkässä juoksussa kestäviä.

01

Toimistojen/ seurojen vieraat

Pysäköinti tapahtuu käytännössä arkisin klo 9-15 aikana. Tuomallamme pysäköintihallintajärjestelmällä isäntä voi maksaa vieraansa pysäköinnin.

2,50e/h (sis.alv)

02

Mahdollinen seurojen saattoliikenne

Hyötyvät 15min ilmaisajasta ja saavat pelaajat/ toimitsijat toimitettua treeneihin ongelmitta.

15 min ilmaista, jonka jälkeen 2,50e/h (sis.alv)

03

PT-kauppa ja muut liiketila

Hyötyvät 15min ilmaisajasta. Muut alennukset sovittavissa operaattorin kanssa. Kauppias voi hyvittää asiakkaittensa koko pysäköinnin pysäköintijärjestelmämme kautta erikseen sovittaessa (laskutus jälkikäteen toteutuneen mukaan)

15 min ilmaista, jonka jälkeen 2,50e/h (sis.alv)

04

B to B urheilu

Voivat hyvittää asiakkaittensa koko pysäköinnin pysäköintijärjestelmämme kautta erikseen sovittaessa. Yritykset voivat maksaa/ varata henkilökuntansa pysäköinnin käyttöjärjestelmämme kautta.

15 min ilmaista, jonka jälkeen 2,50e/h (sis.alv)

Pitkäaikainen kausipysäköinti

01

02

Yleistä

Pitkäaikainen kausipaikka ei takaa pysäköintiruutua. Asukaspysäköinnin saatavuus voidaan taata nimeämällä osan paikoista vain asukkaiden käyttöön 24/7. Tapahtumien aikana tehostettu asiakaspalvelumme helpottaa asukkaiden pysäköinnin saavutettavuutta.

Asukaspysäköinti

Kaksi pysäköintituotetta:

24/7

- EUR 150(sis.alv)/kk
- Voimassa aina

Ilta- / yö- / viikonloppupysäköinti

- EUR 77,50 (sis.alv)/kk
- Arki-ilta klo 16 lähtien klo 9 asti

Toimistopysäköinti

Kaksi pysäköintituotetta:

24/7

- EUR 150 (sis alv)/kk
- Voimassa aina

Arki 7-17

- EUR 125 (sis.alv)/kk
- Arkipäivinä 7-17

Kiitos!

1600 Täyttö ja tiivistys	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1670 Routaeristeet	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17xx Yhteisten alueiden päällysrakenteet	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18xx Ulkovarusteet ja -rakenteet	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3500 Julkisivun työt	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3531 Julkisivun erityisovet	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3536 Julkisivu metalliverhous	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3538 Julkisivun metalli-ikkunat	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3539 Julkisivun metalliovet	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3653 Julkisivun täydentävät metalliosat	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3700 Yläpohjan rakenteet	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4700 Kaiteet, hoitotasot ja hoitosillat	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4800 Hormit ja kanavat	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7100 Viemärijärjestelmät yhteinen osuus?	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8010 Työmaan toimihenkilöt	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8020 Työmaatoimisto/BR	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8040 Katselmukset	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8050 Vartiointi	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8080 Luottamustoimet	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8100 Työturvallisuus	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8120 Turvalaitteet	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8130 Työturvallisuuskatselmukset	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8220 Työmaatiet ja varastoalueet	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8230 Aitaus ja mainoskilvet	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8320 Rakennusten ja rakenteiden suojaus	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8340 Työmaatoimiston/BR-tilan hoito	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8360 Siivous ja raivaus	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8390 Jätehuoltomaksut	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8610 Mittaukset	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8620 Laadunvarmistustoimenpiteet ja kokeet	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8640 Maaperätutkimukset	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8700 Talvilisätyöt	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8850 Siirtokoneet	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8910 Vakuutukset	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8930 Takuukorjaukset, huollot, elinkaari	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8940 Vahingonkorvaukset	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8960 Rakennusalueen vuokrat	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
YHTEENSÄ	238	700						107 835	34 573	45 221	51 070	0	0	0	0	0	0	0	0

Erotus

-107 835 -34 573 -45 221 -51 070