

**TAPIOLAN KESKUKSEN LÄNSIOSAN
KOKONAISSOPIMUS SEKÄ
ITÄTUULENKUJA 4:N AL-1-TONTIN JA MERITUULENTIEN AL-1-
TONTIN KAUPPASOPIMUS SEKÄ
KOY KIELAKSEN OSAKKEITA KOSKEVA KAUPPASOPIMUS**
(luonnos 11.3.2021 sitoumuksetta)

SISÄLLYS

1. Sopijapuolet
2. Sopimusalue ja liittyvät sopimukset
3. Sopimuksen tausta
 - 3.1. YIT:n suunnitteluvaraus ja sen tilanne
 - 3.2. Sopimusalueella tehdyt järjestelyt
 - 3.3. Tapiolan keskuksen uudistamisen nykyvaihe
4. Sopimuksen tarkoitus, käytettävät nimitykset ja sopimuksen sisältö tiivistettynä
 - 4.1. Sopimuksen tarkoitus
 - 4.2. Käytettävät nimitykset
 - 4.3. Sopimuksen sisältö tiivistettynä
5. Sopimusalueen toteuttaminen
 - 5.1. Päävelvoitteet
 - 5.2. Sopimusalueen kehittämisen ja toteuttamisen nykyvaihe
 - 5.3. Sopimusalueelle toteutettavat yksityiset ja julkiset osat
 - 5.3.1. Sopimusalueen yksityiset osat
 - 5.3.2. Sopimusalueen julkiset osat
 - 5.3.3. Itätuulenkujat Sopimusalueen eteläpuolella
 - 5.4. Jatkosuunnittelu-, kehittämis- ja toteutusvaatimuksia
 - 5.5. Rakennuslupa- ja toteutussuunnitelmien laatiminen ja suunnittelijoiden nimeäminen
 - 5.6. Rakennuslupien hakeminen
 - 5.7. Rakennustöiden aloittaminen ja toteutusalueen ja sen ulkopuolisten alueiden luovuttaminen
 - 5.7.1. Rakennustöiden aloittaminen
 - 5.7.2. Sopimusalueen ja sen ulkopuolisten alueiden käyttö rakennustöihin
 - 5.8. Maanrakennus- ja louhintatyöt
 - 5.9. Maaperän epäpuhtaudet ja rakennusjätteet
 - 5.9.1. Maaperän epäpuhtaudet
 - 5.9.2. Maaperän rakennusjätteet ja rakenteet
 - 5.10. YIT:n toiminta ja valvonta toteutuksen aikana
 - 5.11. Yleiset työmaavelvoitteet
 - 5.12. Tilapäiset liikennejärjestelyt
 - 5.13. Julkisten ja yksityisten osien rajakohtia koskevia erityisvelvoitteita
 - 5.14. Keskukseen toteutettavat julkiset osat
 - 5.14.1. Yleistä
 - 5.14.2. Kaupungin maksamat korvaukset ja maksuaikataulu

- 5.15. Sopimusalueen toteutusaikataulu
 - 5.15.1. Rakentamisvelvollisuus, kokonaisuikataulu ja välitavoitteet
 - 5.15.2. Poikkeaminen aikataulusta
 - 5.15.3. Viivästyssakot
- 6. Rahoitus-, maksu- ja vastuuelvoitteet
 - 6.1. Sopimusalueen rahoitus
 - 6.2. Vakuudet
 - 6.2.1. Yleiseen toteuttamisvelvollisuuteen ja julkisten osien rakentamiseen liittyvä vakuus
 - 6.2.2. Muuta vakuudet
 - 6.3. Vakuutukset
- 7. Kaupungin toiminta ja valvonta
- 8. Itätuulentie 4:n AL-1-tonttia ja AL-1-korttelia 12005 koskevat sopimukset
 - 8.1. Itätuulenkujia 4:n AL-1-tontin kauppasopimus
 - 8.2 AL-1-korttelin 12005 sopimukset
 - 8.3. Kauppahintojen korottaminen
 - 8.4. Kaupan kohteita koskevat tehdyt sopimukset ja järjestelyt ja Kakko Tower
- 9. Eräät yhteisjärjestelyt
 - 9.1. Pysäköintijärjestelyt
 - 9.2. Väestönsuojajärjestelyt
 - 9.3. Tapiolan Keskustavalvomo Oy
 - 9.4. Ulkoalueiden sulanapito
 - 9.5. Tapiolan keskuksen viite- ja yleissuunnittelu
- 10. Hallinnon periaatteet ja yhteisjärjestelyt
- 11. Tiedottaminen
- 12. Muut sopimukset
- 13. Sopimuksen voimassaolo ja lakkaaminen sekä sopimussakot
 - 13.1. Sopimuksen allekirjoittaminen ja voimassaolo
 - 13.2. YIT:stä johtuva rakennustöiden käynnistämisen viivästyminen
 - 13.3. Suorituskyvyttömyys
 - 13.4. Sopimuksen olennainen rikkominen
 - 13.5. Rakennustöiden mahdollinen keskeyttäminen
- 14. Sopimussakko
- 15. Sopimuksen ja sen oikeuksien ja velvoitteiden siirtäminen
- 16. Erimielisyyksien ratkaiseminen

1. Sopijapuolet

Espoon kaupunki (jäljempänä **Kaupunki**)
Y-tunnus 0101263-6
PL 1
02070 ESPOON KAUPUNKI

ja

YIT Suomi Oy (jäljempänä **YIT**)
Y-tunnus 2225737-6
Panuntie 11
PL 36
00620 HELSINKI

ja

Kiinteistö Oy Kielas (jäljempänä **KOy Kielas**)
Y-tunnus 0101845-6
c/o Braleva Kiinteistöpalvelut Oy
Meriusva 5
02320 ESPOO

sekä

Kiinteistö Oy Espoon Koulu- ja päiväkotitilat
Y-tunnus 2951821-7
c/o Braleva Kiinteistöpalvelut Oy
Meriusva 5
02320 ESPOO

Sopimusalueella (määritelty jäljempänä) sijaitsevan kiinteistön 49-12-5-1 omistaa KOy Kielas, jonka omistaa kokonaisuudessaan (100 %) Kiinteistö Oy Espoon Koulu- ja päiväkotitilat, jonka taas omistaa kokonaisuudessaan (100 %) Kaupunki. Muilta osin Sopimusalueen kiinteistöt 49-12-205-4, 49-12-5-2 ja 49-12-9901-0 ovat suoraan Kaupungin omistuksessa.

Kiinteistö Oy Espoon Koulu- ja päiväkotitilojen rooli tässä sopimuksessa on KOy Kielaksen osakkeiden myyminen YIT:lle tai sen perustamalle yhtiölle/yhtiöille tai YIT:n osoittamalle ja Kaupungin hyväksymälle sijoittajalle.

KOy Kielas on tämän sopimuksen sopijapuolena Sopimusalueella olevan jäljempänä määritellyn KOy Kielaksen tontin omistajana ja KOy Kielas vastaa yhdessä YIT:n kanssa tämän sopimuksen velvoitteista ko. kiinteistön osalta.

YIT tulee perustamaan Sopimusalueelle toteutettavia hankkeita omistamaan ja hallitsemaan kiinteistö- ja asuntoyhtiöitä. YIT vastaa kuitenkin toteuttajana tämän sopimusalueen suunnittelusta ja rakentamisesta kokonaisuudessaan täysin valmiiksi käyttökuntoon.

Mikäli KOy Kielas muutetaan yhdeksi tai useammaksi asuntoyhtiöksi, nämä yhtiöt ovat samassa asemassa kuin muut YIT:n perustamat kiinteistö- ja asuntoyhtiöt.

2. Sopimusalue ja liittyvät sopimukset

Sopimusalue (jäljempänä **Sopimusalue**) on esitetty liitteessä 1 olevissa asemakaava- ja viitesuunnitelman kartoissa.

Tähän sopimukseen liittyvät seuraavat sopimukset, jotka allekirjoitetaan samanaikaisesti tämän sopimuksen kanssa:

- Itätuulenkuja 4:n AL-tonttia (jäljempänä **Itätuulenkuja 4:n tontti**) koskeva kauppasopimus (kohta 8.1., Liite 9)
- AL-1-korttelin 12005 Merituulentien tonttia koskeva kauppasopimus (kohta 8.2., Liite 10)
- KOy Kielaksen osakkeita koskeva kauppasopimus (KOy Kielas omistaa AL-1-korttelin 12005 KOy Kielaksen tontin), (kohta 8.2., Liite 11)
- Sammonsillan aluetta koskeva maanvuokrasopimus (kohta 8.1., Liite 12).
- Neljäntuulensillan aluetta koskeva maanvuokrasopimus (kohta 8.2., Liite 13)

Tämä sopimus sekä sen liitteinä olevat edellä mainitut tämän sopimuksen kanssa samanaikaisesti allekirjoitettavat sopimukset muodostavat Tapiolan keskuksen länsiosan sopimuskokonaisuuden ja sitä tulee tulella yhtenä kokonaisuutena.

3. Sopimuksen tausta

3.1. YIT:n suunnitteluvaraus ja sen tilanne

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 5.6.2017 varata YIT Rakennus Oy:lle (nyk. YIT Suomi Oy) Tapiolan keskuksen länsiosasta alueen suunnittelua ja kehittämistä varten.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti sittemmin 11.6.2018 ja 12.8.2019 jatkaa suunnitteluvarausta entisin ehdoin.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi 1.6.2020 suunnitteluvarauksen jatkamisen 30.6.2021 saakka entisin ehdoin, mutta niin, ettei Merituulentien päälle suunniteltavaan hankkeeseen tule enää asuntoja.

Suunnitteluvarausalue käsittää 28.7.2017 voimaan tulleeseen kaava uusi 1b:hen (jäljempänä **Kaava Uusi 1b**) sisältyvän Itätuulenkujä 4:n AL-1-tontin sekä Kaava 3:een (määritely jäljempänä) sisältyvän AL-1-korttelin 12005, joka käsittää KOy Kielaksen omistaman osan ja Merituulentien kohdalla olevan osan. Lisäksi suunnitteluvarausalueeseen sisältyy julkisia alueita. Sopimusalue on likipitäen sama kuin YIT:n suunnitteluvarausalue.

Tapiolan keskuksen nykyiset kaavoitusalueet ja niiden numerot on esitetty liitteessä 2.

YIT laati asemakaavan pohjaksi tarvittavat viitesuunnitelmat ja selvitykset.

Valtuusto hyväksyi 8.6.2020 Tapiolan keskuksen asemakaavanmuutoksen, alue 210431 (jäljempänä **Kaava 3**), joka tuli voimaan 19.8.2020.

Itätuulenkujä 4:n tontti liittyy osaltaan Kaupungin ja LähiTapiola-ryhmän kesken 10.5.2017 allekirjoitettuun Päätoiteutusopimuksen lisäopimukseen, joka hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 15.5.2017. Lisäopimuksen mukaan tontti pysyi kaupungin omistuksessa. Tontin pohjoisosaan toteutettiin vuosien 2017-2019 aikana LähiTapiola-hankkeeseen liittyviä liiketiloja sekä odotustiloja ja jalankululle tarvittavia tiloja.

LähiTapiola-hankkeen toimesta suunnitteluvarausalueelta purettiin vuonna 2018 pois KOy Kielaksen toimistotalo.

3.2. Sopimusalueella tehdyt järjestelyt

Ennen tämän sopimuksen tekemistä Kaupungin ja Kiinteistö Oy Espoon Koulu- ja päiväkotitilojen kesken on tehty KOy Kielaksen omistamaa tonttia (ennen jäljempänä mainittujen katualueen ja tontin osan myymistä Kaupungille) koskeva maankäytösopimus. Kiinteistö Oy Espoon Koulu- ja päiväkotitilat on täyttänyt kaikki maankäytösopimuksen velvoitteet, mm. maksanut sopimuskorvauksen.

Ennen tämän sopimuksen tekemistä Kaupunki ja KOy Kielas ovat tehneet sopimuksen, jolla KOy Kielas on luovuttanut KOy Kielaksen omistaman tontin länsireunasta Kaava 3:n mukaisen katualueen (noin 602 m²) sekä korttelin 12005 laaditun tonttijaon muutoksen mukaisen noin 271 m² suuruisen tontinosan Kaupungille. Em. katualueen ja tontin osan luovuttamisen jälkeen muodostettavasta KOy Kielaksen omistamasta tontista käytetään jäljempänä nimitystä **KOy Kielaksen tontti**. Em. katualue yhdessä Merituulentien kohdalla olevan tontinosan kanssa muodostaa yhden tontin (jäljempänä **Merituulentien tontti**).

3.3. Tapiolan keskuksen uudistamisen nykyvaihe

Sopimusalue ympäristöineen on esitetty liitteenä 2 olevissa lokakuussa 2020 otetuissa valokuvissa. Liitteessä 2 on myös esitetty nykyiset kaavoitusalueet, Tapiolan keskuksen kehittämisen nykyvaihetta kuvaavat viitesuunnitelmat, Tapiolan keskuksen tulevaisuuden visionäärinen viitesuunnitelma (2030) sekä kaaviot Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n pysäköintilaitoksesta, keskushuollosta ja yhteisväestönsuojasta ja niiden pysty-yhteyksistä. Liitteenä 2 olevilla viitesuunnitelmakuvilla on tarkoitus vain antaa yleispiirteinen kuva Tapiolan keskuksen uudistamisen nykyvaiheesta sopimuksen tekemisen ajankohtana.

Seuraavassa on esitetty Tapiolan keskuksen kehittämisen tilanne tämän sopimuksen tekemisen hetkellä.

Tapiolan keskusta ollaan uudistamassa perusteellisesti. Tämän uudistustyön yksi keskeinen lähtökohta on ollut se, että keskuksen läpi itä-länsisuunnassa kulkeva Merituulentien katualue on kaavoitettu keskeiseltä osaltaan korttelialueeksi, jonka läpi Merituulentie johdetaan tasolalla noin +1.

Tapiolan keskuksessa on voimassa maanalainen asemakaava, jonka perusteella alueelle on rakennettu metroasema ja metrotunneleita, jotka on toteuttanut Länsimetro Oy (jäljempänä **Länsimetro**) sekä keskuspysäköintilaitos (noin 2100 pysäköintipaikkaa) ja keskushuolto sekä yhteisväestönsuoja, jotka on toteuttanut Tapiolan Keskuspysäköinti Oy (jäljempänä **TKP**). Metroliikenne käynnistyi marraskuussa 2017. Pysäköintilaitoksen ensimmäinen vaihe, Tapiolan keskuspysäköintilaitos valmistui maaliskuussa 2013 ja Tapiolan keskuspysäköintipaikat heinäkuussa 2013. Kalliopysäköintilaitos ja keskushuolto sekä yhteisväestönsuoja valmistuivat maaliskuussa 2016. Yhden pysäköintihallin (110 pysäköintipaikkaa) varustamisen yhteisväestönsuojaksi on rahoittanut Espoon kaupunki, joka perii korvaukset suojaan osoitettavista suojapaikoista (yhteensä 4040 suojapaikkaa). TKP:n pysty-yhteydet on esitetty liitteessä 2.

Pysäköintilaitos on kokonaisuudessaan yleinen eikä siellä ole nimettyjä paikkoja. TKP:n osakkaat ovat vuokranneet pysäköintilaitoksen kokonaisuudessaan Aimo Park Finland Oy:lle, joka perii paikoista markkinaehtoisen maksun. Tästä periaatteesta poiketen 370 paikkaa on osoitettu metron liityntäpysäköintiin, jonka hinnoittelu liittyy joukkoliikenteen hinnoitteluun.

Tapiolan keskuksen kaavoitusta ohjataan Tapiolan keskuksen jatkuvasti tarkistettavalla ja päivitettävällä viitesuunnitelmalla, jota teettävät keskuksen usean kiinteistön omistama Tapiolan Alueen Kehitys Oy, Kaupunki ja Länsimetro.

Tapiolan keskukseen Merituulentielle ja sen ympäristöön laadittiin asemakaavanmuutosehdotus (Kaava 1), jossa alueelle esitettiin merkittävä määrä uutta rakennusoikeutta. Liiketilojen yläpuolelle suunniteltiin asuntoja. Nykyisen Merituulentien alueelle Kaava 1:ssä osoitettiin korttelialue, johon merkittiin katuyhteys ja johon oli mahdollista toteuttaa liityntäbussiterminaali. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Kaava 1:n 28.3.2012 esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 28.3.2012 hyväksymästä Kaava 1:stä tuli 19.3.2014 voimaan Kaava 1a, joka koski ns. LähiTapiola-hanketta (jäljempänä **LähiTapiola-hanke**). Kaupungin ja LähiTapiolan kesken tehtiin Kaava 1a:han liittyvä päätoteutussopimus 17.6.2014 (jäljempänä **LähiTapiola-sopimus**).

Hyväksyttäväksi ei tuolloin viety Kaava 1:n osaa, johon sisältyivät KOy Tapiolan Vesiputoustalo (jäljempänä **Vesiputoustalo**), KOy Espoon Itätuulentie 8 (jäljempänä **Itätuulentie 8**), KOy Tapiolan Keskusraitti (jäljempänä **Keskusraitti**) ja KOy Tapiolan Säästötammi (jäljempänä **Säästötammi**).

Kaava 1b, joka koski vain Keskusraittia sekä vastaavaa osaa Merituulentiestä, tuli voimaan 3.2.2016.

Vesiputoustaloa koskeva Kaava 1e tuli voimaan 21.6.2017. Vesiputoustalo on purettu ja tontille on suunniteltu Feenix-kortteli (18 500 kem²), jonka rakennustyöt käynnistettiin vuoden 2020 lopussa; rakentaminen etenee vaiheittain.

Kokonaisuutta, joka käsitti Säästötammen, laajennetun ”Merituulentie, länsi” –tontin (LähiTapiola-sopimuksesta) ja sen länsipuolisen aukion, Itätuulenkuja 4:ssä sijaitsevan ent. Palvelukeskuksen tontin (jäljempänä **Itätuulenkuja 4**), Keskusraitin ja Itätuulentie 8:n, koski kaava uusi 1b, jota koskevan ehdotuksen kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 14.12.2016 kaupunginhallitukselle esitettäväksi (jäljempänä **Kaava Uusi 1b**). Säästötammi ilmoitti, ettei maankäytösopimusta sen osalta tässä vaiheessa tehdä eikä kaavaa toistaiseksi viedä tältä osin kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

Kaava Uusi 1b (josta rajattiin Säästötammi pois) tuli voimaan 28.7.2017. Siihen liittyvä Kaupungin ja LähiTapiola-sopimuksen lisäsopimus allekirjoitettiin 10.5.2017.

Kaava Uusi 1b:stä pois rajattu Säästötammen tonttia koskeva asemakaavanmuutos nimettiin Kaava 1f:ksi (jäljempänä **Kaava 1f**).

LähiTapiola-hankkeen toteutus eteni niin, että liityntäbussiterminaali ja Merituulentie avautuivat maaliskuussa 2019 ja Ainoa-kauppakeskus koko laajuudessaan lokakuussa 2019. Ainoaan päälle toteutettiin kuusi asuinrakennusta, joista viimeiset valmistuivat keväällä 2020. LähiTapiola-

la-hankkeeseen sisältyy vielä kaksi asuinrakennusta Merituulentien eteläpuolella Keskusraitin ja Itätuulentie 8:n tonteilla. Nykyisen aikataulun mukaan ne valmistuvat vuonna 2023. LähiTapiola-hankkeeseen liittyvä sopimusalue on esitetty liitteessä 2. Kaupungin ja LähiTapiolan kesken on tehty em. pääsopimukseen liittyvät toteutussopimukset, joiden pohjalta LähiTapiola on toteuttanut Kaupungin omistukseen tulevat julkiset osat.

Vuoden 2017 alussa tuli voimaan (kaupunginhallitus 5.12.2016) KOy Raitinkartanoa, jonka omistaa Merimieseläkekassa, koskeva Kaava 2a. Kohteen rakennustyöt ovat käynnissä. Liiketilat valmistuvat keväällä 2021 ja asunnot kesällä 2021. Samassa yhteydessä toteutetaan myös Raitinkartanon tonttiin liittyviltä osin Sampokuja, Tuulensuoja ja Telleronkuja. KOy Raitinkartano on jakautunut kahdeksi yhtiöksi KOy Espoon Raitinkartano (liiketilat) ja AsOy Espoon Tapiolan Länsituuli (asunnot).

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 24.4.2019 kaupunginhallitukselle esitettäväksi Kaava 2b:n (jäljempänä **Kaava 2b**), joka käsittää KOy Länsituulentien (jäljempänä Länsituulentie), KOy Hopiakanteleen (jäljempänä **Hopiakannel**) ja AsOy Raitinlinnan (jäljempänä **Raitinlinna**). Kaava 2b:ssä lähtökohta on, että Länsituulentien ja Hopiakanteleen tonteilla nykyinen rakennus puretaan ja tonteille rakennetaan uudisrakennus. Raitinlinnan rakennus säilyy nykyisellään.

Säästötammeen, Hopiakanteleeseen, Länsituulentiehen sekä Raitinlinnaan liittyvät sopimusneuvottelut ovat käynnissä. Tavoitteena on, että sopimukset saadaan neuvoteltua ja Kaava 1f ja Kaava 2b saadaan kaupunginhallituksen käsittelyyn vuonna 2021.

Kaupunginhallitus hyväksyi 17.6.2019 Kaava 2c:n, joka käsittää KOy Raitinlukon (jäljempänä **Raitinlukko**) ja Tapiola Center Oy:n (jäljempänä **Tapiola Center**) tontit (jäljempänä **Kaava 2c**). Raitinlukon suojellun rakennuksen käyttö muuttuu toimistotiloista asunnoiksi. Valtaosa Tapiola Centerin pysäköintilaitoksen paikoista on ympäristön kiinteistöjen (Raitinlukko, Raitinlinna, Säästötammi, Raitinkartano, Hopiakannel, yht 241 paikkaa) rasitepaikkoja. Kaava 2c:ssä Länsituulenaukio muutetaan maanvaraiseksi julkiseksi kaupunkiaukioksi, jossa ei ole pysäköintiä ja parkkitalo pysyy nykyisellään. Tapiola Center valitti päätöksestä hallinto-oikeuteen, joka kumosi kaavan 22.6.2020. Kaupunki haki valitusoikeutta korkeimmalta hallinto-oikeudelta ja jätti samalla valituksen.

LähiTapiola on teettänyt uusia suunnitelmia KOy Länsikulmaan (jäljempänä **Länsikulma**) ja jättänyt heinäkuussa 2020 asemakaavanmuutoshakemuksen kaupungille (Kaava 6).

Keskuksen eteläosassa on vireillä Satakielenrinteen asuntohanke, jonka kokonaisasuntorakennusoikeus on noin 30 000 kem² (Kaava 4b). Valtuusto hyväksyi asemakaavanmuutoksen 15.2.2021.

Tapiolan keskuksen uudistaminen on jatkumassa Kulttuuriauukion ympäristössä, jossa merkittävimpana hankkeena on Kulttuurikeskuksen uudistaminen ja laajentaminen (Kaava 5). Heikintorin, Tapiontorin ja Keskustornin kehittämisen suuntaviivat ovat tällä hetkellä auki

Sopimusalueen eteläpuolisen Itätuulenkujan kansirakenteet on purettu. Itätuulenkujan eteläpuoliset neljä asuntoyhtiötä (AsOy Itätuulenkuja 1, 3, 5 ja 7) ovat suunnitelleet kansipihojensa uudistamista kokonaisuutena yhtenä urakkana, joka käynnistyi vuoden 2021 alussa. Nykyisen aikataulun mukaan työ valmistuu vuonna 2022.

4. Sopimuksen tarkoitus, käytettävät nimitykset ja sopimuksen sisältö tiivistettynä

4.1. Sopimuksen tarkoitus

Tämä sopimus liitteineen on kokonaissopimus, jolla sovitaan ehdot ja pääperiaatteet, joita noudattaen YIT sitoutuu kehittämään, suunnittelemaan ja toteuttamaan täysin valmiiksi Kaupungin ja viranomaisten hyväksymään käyttökuntoon Tapiolan keskuksessa sijaitsevan kohdassa 2 yksilöidyn ja rajatun Sopimusalueen yksityiset ja julkiset osat, ellei erikseen tässä sopimuksessa ole toisin sovittu tai myöhemmin toisin sovita.

YIT toteuttaa hankkeen yhteistyössä Kaupungin kanssa. Kaupunki valvoo hankkeen toteuttamista sen kaikissa vaiheissa ja kaikilta osin, erityisesti julkisten osien osalta.

Lisäksi tämän sopimuksen tarkoituksena on luoda edellytykset Tapiolan keskuksen uudistamisen ja sen edellyttämän kaavoittamisen etenemiselle ja sopia menettelytavoista tilanteissa, joissa Kaupunki tekee maankäyttösopimuksia Sopimusalueeseen liittyvien tai siihen vaikuttavien muiden kiinteistöjen kanssa.

Sopimusalue on kokonaisuudessaan Kaupungin tai Kaupungin omistuksessa olevan kiinteistöyhtiön omistaman kiinteistöyhtiön omistuksessa.

Tämä sopimus sisältää Itätuulenkuja 4:n AL-1-tonttia 49-12-205-4 sekä AL-1-korttelin 12005 Merituulentien tonttia koskevien kauppakirjojen sekä KOy Kielaksen koko osakekantaan koskevan kauppakirjan pääehdot. Kauppakirjat ovat tämän sopimuksen liitteinä ja ne allekirjoitetaan jäljempänä olevan kohdan 8. mukaisesti samanaikaisesti tämän sopimuksen kanssa. Liitteinä ovat myös Sammonsillan ja Neljäntuulensillan alueita koskevat maanvuokrasopimukset, jotka myös allekirjoitetaan samanaikaisesti tämän sopimuksen kanssa.

4.2. Käytettävät nimitykset

Edellä tässä sopimuksessa on määritelty nimitykset Sopimusalue sekä keskuksen nykyiset kaava-alueet liitteen 2 mukaisesti.

Mikäli toisin ei erikseen sanota, sopimuksessa käytettävillä nimityksillä tarkoitetaan seuraavaa:

YIT-hanke käsittää Sopimusalueen toteuttamisen kokonaan eli sekä yksityiset että julkiset osat, ellei erikseen tässä sopimuksessa ole toisin sovittu tai myöhemmin toisin sovita.

YIT-hankkeen **yksityisillä osilla** tarkoitetaan tässä sopimuksessa sanottuja YIT:n toteuttamisvastuuseen kuuluvia yksityiseen omistukseen tulevia Sopimusalueen rakennuksia, tiloja, alueita ja rakenteita.

YIT-hankkeen **julkisilla osilla** tarkoitetaan tässä sopimuksessa sanottuja YIT:n tai Kaupungin toteuttamisvastuuseen kuuluvia Kaupungin omistukseen tai pysyvään käyttöön tulevia sopimusalueen alueita ja rakenteita.

Open book -menettely tarkoittaa prosessia, jossa YIT suunnittelee ja rakentaa valmiiksi kaupungin omistukseen läpinäkyvällä ja kustannustehokkaalla projektinjohtomenettelyllä Sopimusalueella Sammonsillan tasolla noin +12,0, Neljäntuulensillan tasolla noin +10,5 sekä Merituulenkujan tasolla noin +12,0, ellei Kaupunki joiltain osin hoida rakennuttamista itse.

Toteutus sopimuksella tarkoitetaan jäljempänä kohdassa 5.14. sanottua julkisten osien toteutusta koskevaa sopimusta.

4.3. Sopimuksen sisältö tiivistettynä

Tällä sopimuksella sovitaan periaatteista ja ehdoista, joilla

- Kaupunki ja YIT toimivat Tapiolan keskuksen uudistuksessa ja jatkokkehittämisessä yhteistyössä tavoitteenaan monipuolinen, korkea-
tasoinen, vetovoimainen ja elinvoimainen Tapiolan keskus
- Kaupunki myy YIT:lle tai sen perustamalle yhtiölle/yhtiöille tai YIT:n
osoittamalle ja Kaupungin hyväksymälle sijoittajalle Kaava Uusi
1b:hen sisältyvän Itätuulenkuja 4:n AL-1-tontin
- Kaupunki myy YIT:lle tai sen perustamalle yhtiölle/yhtiöille tai YIT:n
osoittamalle ja Kaupungin hyväksymälle sijoittajalle Kaava 3:een si-
sältyvän AL-1-korttelin 12005 Merituulentien tontin
- Kiinteistö Oy Espoon Koulu- ja päiväkotitilat myy YIT:lle tai sen pe-
rustamalle yhtiölle/yhtiöille tai YIT:n osoittamalle ja Kaupungin hy-

väksymälle sijoittajalle KOy Kielaksen koko osakekannan; KOy Kielaksen omistaa edellä kohdassa 3.2. kuvatun KOy Kielaksen tontin

- YIT kehittää ja toteuttaa Sopimusalueella Kaupungin sille luovuttamille Itätuulenkujia 4:n AL-1-tontille ja AL-1-korttelin 12005 KOy Kielaksen tontille ja Merituulentien tontille uudistettavaan Tapiolan keskukseen niveltävään toimivan kokonaisuuden, joka käsittää asuntoja ja toimistoja sekä kaupallisia ja muita palvelutiloja
- YIT vastaa Sopimusalueen suunnittelusta ja toteuttamisesta kokonaisuudessaan mukaan lukien julkiset osat tämän sopimuksen mukaisesti. Poikkeuksena tästä periaatteesta todetaan, että Kaupunki suunnittelee kunnallistekniset verkostot; lisäksi poikkeuksena ovat Kaupungin mahdollisesti omana työnä toteuttamat osat
- tässä sopimuksessa sovitaan Sopimusalueen julkisten osien omistus-, hallinta- ja kunnossapitorajoista
- Sopimusalueen julkisten osien ja kunnallisteknisten verkostojen rakentamisesta valmiiksi sovitaan sopimuksessa esitetyin tavoin
- Kaupungilla on pysyvä käyttöoikeus Merituulentiehen ja bussitermiinalliin AL-1-korttelin 12005 alueella
- YIT toteuttaa Sopimusalueen vaiheittain sopimuksessa mainittujen määräaikojen puitteissa
- YIT tekee yhteistyötä LähiTapiola-hankkeen kanssa ja erityisesti Itätuulenkujia 4:n tonttiin liittyen
- YIT osallistuu yhteistyöhön Tapiolan keskuksen muiden kiinteistönomistajien kanssa
- Mikäli Kaupungin ja jonkin Sopimusalueeseen liittyvän kiinteistön kesken tehdään maankäyttösopimus tämän sopimuksen voimassaoloaikana, niin maankäyttösopimuksen perusteella käynnistettävä uudistushanke yhteen sovitetaan YIT-hankkeen kanssa ja tästä sovitaan Kaupungin ja YIT:n kesken.

5. Sopimusalueen toteuttaminen

5.1. Päävelvoitteet

YIT kehittää, suunnittelee, rakentaa ja toteuttaa tämän sopimuksen mukaisesti täysin valmiiksi Kaupungin ja viranomaisten hyväksymään käyttökuntoon liitteessä 1 esitetyn Sopimusalueen sekä yksityisten että julkisten osien osalta (YIT-hanke) ottaen huomioon Kaupungin, Länsimetron ja LähiTapiolan toteuttamat rakenteet ja tilat ja poislukien mah-

dolliset Kaupungin työt Sopimusalueella. Poikkeuksena todetaan, että Kaupunki suunnittelee kunnallistekniset verkostot.

YIT toimii Sopimusalueen (sekä yksityisten että julkisten osien osalta) päävastuullisena toteuttajana siten, että se toteuttaa Sopimusalueen tämän sopimuksen mukaisesti ottaen huomioon, että Kaupunki mahdollisesti teettää jonkin julkisen osan tai joitakin julkisia osia suoraan omana työnä. YIT järjestää toteuttamisen tekemällä sopimukset tehtävän vaativuus huomioon ottaen tehtävään kykenevien ja ammattitaitoisten suunnittelijoiden, urakoitsijoiden ja muiden toimijoiden kanssa, jolle se siirtää toteuttamisen käytännön tehtävät. Tämä ei vähennä YIT:n vastuuta tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista. YIT vastaa kustannuksellaan siitä, että Sopimusalue tulee tämän sopimuksen mukaisesti kokonaisuudessaan valmiiksi ja käyttökuntoon ottaen huomioon Kaupungin, Länsimetron ja LähiTapiolan suorittamat työt Sopimusalueella. YIT:n toteutusvelvollisuuteen kuuluu myös tarvittavan hallinnon ja käytön järjestäminen tarpeellisessa laajuudessa yhteistyössä Kaupungin kanssa. Julkiset osat toteutetaan siten kuin tämän sopimuksen kohdassa 5.14. on sanottu.

Myöskään tämän sopimuksen mukaisten tonttien ja tontinosien tai sopimusalueen tontteja omistavien yhtiöiden osakkeiden myynti tai muu luovutus YIT:n perustamille yhtiöille, YIT:n konserniin kuuluville yhtiöille ja/tai YIT:n osoittamille ja Kaupungin erikseen etukäteen hyväksymille sijoittajille eivät vähennä eivätkä poista YIT:n tämän sopimuksen mukaista kokonaisvastuuta Kaupungille Sopimusalueen toteuttamisesta, ellei erikseen toisin sovita.

YIT ei saa luovuttaa Sopimusalueen tontteja, tontin osia tai niitä hallitsevien tai omistavien yhtiöiden osakkeita muille kuin edellä sanotuille tahoille. Tämä ei rajoita osakkeiden luovuttamista asuntojen tai muiden tilojen ostajille.

Liitteenä 3 olevissa YIT:n laatimissa luonnossuunnitelmissa esitetyt rajaukset ja määrittelyt eivät vähennä YIT:n edellä esitettyä kokonaisvastuuta toteuttaa Sopimusalue kokonaisuudessaan täysin valmiiksi käyttökuntoon.

YIT toteuttaa Sopimusalueen vaiheittain sopimuksessa mainittujen määräaikojen puitteissa kohdan 5.15.1. mukaisesti.

Lähtökohtaisesti Kaupungin, Länsimetron ja LähiTapiolan toteuttamisvastuulla olevat työt Sopimusalueella on tehty jo aikaisemmin poisluokien YIT:n toteuttamisvastuulla olevat tämän sopimuksen mukaiset julkiset osat. Tästä poiketen KOy Kielaksen tontin pohjoisreunalla osittain KOy Kielaksen tontilla sijaitsee tekninen rakennelma (jäljempänä **Kakko Tower**), jonka verhoilusta vastaa kustannuksellaan Kaupunki yhdessä Länsimetron kanssa. Kakko Towerin huomioonottaminen YIT-

hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa on käsitelty jäljempänä kohdassa 8.4.

Lisäksi YIT:n suoritusvelvollisuuteen kuuluvat kaikki sellaiset Sopimusalueen välittömässä läheisyydessä tehtävät ja YIT-hankkeesta johtuvat tekniset osasuoritukset, jotka ovat välttämättömiä YIT-hankkeen aikaansaamiseksi, ellei tässä sopimuksessa tai sen liitteissä ole erikseen toisin sanottu. Kaupunki sallii sen, että YIT voi käyttää erikseen sovittaessa Kaupungin hallinnassa olevia alueita ja rakenteita siinä laajuudessa ja sen ajan kuin on välttämätöntä ko. osien toteuttamiseksi. Kaupunki myötävaikuttaa siihen, että naapurikiinteistöjen omistajat sallivat ko. rakenteiden toteutuksen. Jäljempänä tässä sopimuksessa kohdassa 5.3. on kuvattu Sopimusalueen kehittämisen ja toteuttamisen vaihe, johon tämän sopimuksen vastuurajat perustuvat.

YIT:n päätoteuttajavelvoite päättyy, kun Sopimusalue (YIT-hanke) sekä yksityisten että julkisten osien osalta on valmistunut ja otettu käyttöön.

Kaupunki ja YIT toimivat Tapiolan keskuksen uudistuksessa ja jatkokehittämisessä yhteistyössä tavoitteenaan monipuolinen, korkeatasoinen, vetovoimainen ja elinvoimainen Tapiolan keskus.

Mikäli Kaupungin ja jonkin Sopimusalueeseen liittyvän kiinteistön kesken tehdään maankäyttösopimus tämän sopimuksen voimassaoloaikana, niin maankäyttösopimuksen perusteella käynnistettävä uudistushanke yhteen sovitetaan YIT-hankkeen kanssa ja tästä sovitaan Kaupungin ja YIT:n kesken. YIT myötävaikuttaa uudistushankkeiden nivomiseen YIT-hankkeeseen.

YIT vastaa siitä, että YIT-hankkeeseen kuuluvat työt toteutetaan siten, että Sopimusalueeseen rajoittuvien kiinteistöjen toimintamahdollisuudet eivät esty tämän sopimuksen voimassaoloaikana ottaen huomioon, että rakennustöiden toteuttamisesta tai asemakaavan ja siihen perustuvien suunnitteluratkaisujen toteuttamisesta väistämättä aiheutuu haittoja.

Kaupunki valvoo tämän sopimuksen mukaista toteuttamista sen kaikissa vaiheissa. YIT:n on hyväksyttävä Sopimusalueen yksityisten ja julkisten osien rakennuslupa- ja toteutussuunnitelmat sekä niiden mahdolliset muutokset Kaupungilla ennen suunnitelmien viranomaiskäsitteilyä ja rakentamisen käynnistämistä jäljempänä kohdassa 7. sanotulla tavalla. Tällä hyväksyttämismenettelyllä Kaupungin tarkoituksena on varmistaa tämän sopimuksen tavoitteiden toteutuminen. Kaupungin toiminta ja valvonta on määritelty tarkemmin jäljempänä kohdassa 7.

YIT:n tulee toimittaa suunnitelmat ja niiden mahdolliset muutokset Kaupungin hyväksyttäväksi riittävän ajoissa tässä sopimuksessa sanottu toteutuksen määräajat huomioon ottaen ja Kaupunki on velvollinen ne käsittelemään ja tämän sopimuksen mukaisina hyväksymään mah-

dollisimman nopeasti huomioon ottaen kulloinkin toimitetun kokonaisuuden laajuus ja tarkistettavat ehdot.

Kaupunki myötävaikuttaa osaltaan tämän sopimuksen tavoitteiden toteuttamisessa. Kaupunki ja YIT toimivat hyvässä yhteistyössä Sopimusalueen toteuttamiseksi.

Sopimuksen toteuttamiseksi YIT luovuttaa Kaupungin omistukseen ja/tai pysyvään käyttöön valmiiksi rakennettuna Sopimusalueen julkiset osat, ellei julkisten osien rakentamisesta erikseen toisin sovita. Kaupunki maksaa julkisten osien suunnittelun ja rakentamisen kustannukset eräiltä osin kiinteänä korvauksena ja eräiltä osin läpinäkyvällä open book-menettelyllä jäljempänä kohdassa 5.14.2. esitetyn mukaisesti.

YIT vastaa omalla kustannuksellaan Sopimusalueen YIT-hankkeeseen kuuluvien kaikkien yksityisten osien suunnittelusta, toteuttamisesta ja rahoittamisesta.

Kaupunki myy ja luovuttaa YIT:lle tai YIT:n perustamalle yhtiölle/yhtiöille tai YIT:n osoittamalle ja Kaupungin hyväksymälle sijoittajalle Sopimusalueen toteuttamiseksi Itätuulenkujia 4:n AL-1-tontin ja AL-1-korttelin 12005 Merituulentien tontin (ks. kohta 3.2. ja 8.) ja Kaupungin kokonaan omistama Kiinteistö Oy Espoon Koulu- ja päiväkotitilat myy kokonaan omistamansa KOy Kielaksen koko osakekannan jäljempänä sanotuilla hinnoilla ja ehdoilla kohdan 8. mukaisesti. KOy Kielas omistaa AL-1-korttelin 12005 KOy Kielaksen tontin (ks. kohta 3.2.). Lisäksi tähän sopimukseen liittyvät Sammonsillan ja Neljäntuulensillan alueita koskevat maanvuokrasopimukset (ks. kohta 3.2. ja 8.).

YIT vastaa Sopimusalueen YIT-hankkeen toiminnallisesta ja kaupallisesta kokonaisuudesta ja ratkaisusta siten, että Tapiolan keskuksen kehittämiseksi luodaan tältä osin mahdollisimman hyvät edellytykset.

YIT huolehtii ja vastaa siitä, sen perustama yhtiö/yhtiöt tai YIT:n osoittama ja Kaupungin hyväksymä sijoittaja tulevat mukaan Tapiolan keskuksessa laadittavana olevaan yhteisjärjestelysopimukseen ja allekirjoittamaan sopimuksen sen valmistuttua. Yhteisjärjestelysopimuksen periaatteet on esitetty jäljempänä kohdassa 10. YIT huolehtii ja vastaa siitä, että sen perustama yhtiö/yhtiöt tai YIT:n osoittama ja Kaupungin hyväksymä sijoittaja allekirjoittavat liitteessä 6 olevan sitoumuksen yhteisjärjestelysopimuksen allekirjoittamiseksi. KOy Kielaksen puolesta jo allekirjoitettu sitoumus on liitteenä 15.

YIT huolehtii ja vastaa siitä, että sen Sopimusalueelle perustamat asunto- ja kiinteistöyhtiöt ja YIT:n osoittamat ja Kaupungin hyväksymät sijoittajat tekevät liitteenä 7 olevan ylläpito- ja palvelusopimuksen periaatteiden mukaisen sopimuksen Tapiolan Keskustalvomo Oy:n kanssa (ks. myös kohta 9.3.).

YIT huolehtii ja vastaa siitä, että sen Sopimusalueelle perustamat asunto- ja kiinteistöyhtiöt ja YIT:n osoittamat ja Kaupungin hyväksymät sijoittajat allekirjoittavat liitteessä 8 olevan sulanapitosopimuksen siirtosopimuksen (ks. myös kohta 9.4.).

YIT vastaa kustannuksellaan siitä, että Sopimusalueen läpi Merituulentorilta Itätuulenkujalle on jatkuvasti käytössä turvallinen kevyen liikenteen reitti lukuun ottamatta lyhyitä työmaan etenemisen kannalta välttämättömiä katkoksia. Sen jälkeen, kun Sammonsillan julkinen osa on kokonaisuudessaan luovutettu täysin valmiina käyttökunnossa Kaupungille, YIT vastaa kustannuksellaan siitä, että yhteys on YIT-hankkeen puolesta jatkuvasti turvallisesti käytettävissä lukuun ottamatta lyhyitä työmaan etenemisen kannalta välttämättömiä katkoksia.

Sopimusalueen suunnittelu, rakentaminen ja toteuttaminen on tarkemmin määritelty jäljempänä tässä sopimuksessa ja sen liitteissä.

5.2. Sopimusalueen kehittämisen ja toteuttamisen nykyvaihe

Tämän sopimuksen tekemisen ajankohtana Sopimusalueen tilanne on esitetty pääpiirteittäin liitteessä 2, jossa on esitetty myös Tapiolan keskuksen sopimuksen tekemisen ajankohdan kaava-aluejako.

5.3. Sopimusalueelle toteutettavat yksityiset ja julkiset osat

5.3.1. Sopimusalueen yksityiset osat

YIT suunnittelee ja rakentaa Sopimusalueelle yksityiseen omistukseen liitteessä 3 esitetyt osat, joista tärkeimmät ovat seuraavat:

- Itätuulenkujia 4:n tontille korkeatasoisia vapaarahoitteisia asuntoja ja tasolle +8,0 Sammonsillalle avautuvia liike- ja palvelutiloja
- KOy Kielaksen tontille korkeatasoisia vapaarahoitteisia asuntoja, joiden pohjakerroksen tilat liittyvät ja avautuvat luontevasti ja mielenkiintoisesti ympäröiville julkisille alueille; asuntoja ei saa avata tasolle +12,0
- Merituulentien tontille liike- ja toimistotiloja niin, että pohjakerrokseen tulee Merituulentorille aukeavia liike- ja palvelutiloja
- AL-1-korttelin 12005 läpi kulkeva yleiselle kululle jatkuvasti avoin korkeatasoinen ja mielenkiintoinen lämmitettävä kevyen liikenteen reitti Lounaistuulenkujia
- AL-1-korttelin 12005 itäreunaan yleiselle kululle jatkuvasti avoin korkeatasoinen lämmitettävä Sammonsillan länsiosa

- Sopimusalueen yksityisiin osiin tarvittaessa sijoitettavat julkisiin osiin liittyvät putki- ja johtoreitit ja -varaukset, joista sovitaan kohdan 10. yhteisjärjestelysopimuksessa
- KOy Kielaksen tontille suunniteltava pysäköintitila tasolla +3,0 ulotetaan länsireunassa Neljäntuulensillan alapuolelle: pysäköintitilan länsipuolinen ulkoseinä on kaupunkikuvallisesti merkittävä osa Tapiolan keskuksen läntistä julkisivua; YIT vastaa tämän julkisivun suunnittelusta ja toteuttamisesta kaupunkikuvallisesti korkeatasoisella ja mielenkiintoisella tavalla. Mikäli Kaupunki haluaa julkisivuun jotain rakennusvalvontaviranomaisen edellyttämästä ratkaisusta poikkeavaa ratkaisua, josta aiheutuu YIT:lle lisäkustannuksia, Kaupunki vastaa näistä lisäkustannuksista open book-periaatteella.
- Em. rakenteiden ja rakennusten lisäksi muut liitteestä 3 ilmenevät yksityiset osat ja toiminnot.

Edellä mainittujen yksityisten osien laajuudet (kem2) on sanottu jäljempänä 8. kohdassa.

Itätuulenkujia 4:n tontin pohjoisosaan on LähiTapiola-hankkeen toimesta toteutettu Tapiolan Toimitalo Oy:n omistukseen liike- ja varastotiloja tasolle +7,8 249 kem2 ja tasolle +12,8 101 kem2 eli yhteensä 350 kem2. Tilat on esitetty liitteen 3 suunnitelmissa. Tilat ja niiden sijoitus Itätuulenkujia 4:n tontilla määritetään kohdan 10 yhteisjärjestelysopimuksessa. YIT ottaa suunnitelmissaan ja toteutuksessaan huomioon Tapiolan Toimitalo Oy:n toteuttamat tilat ja rakenteet.

Rakennus, jonka YIT toteuttaa Itätuulenkujia 4:n tontille, ei liity Tapiolan Toimitalo Oy:n teknisiin järjestelmiin.

Itätuulenkujia 4:n tontin pohjoisosaan tasolle +3,0 toteutetun lastaustilan kustannusjaosta YIT-hankkeen ja Tapiolan Toimitalo Oy:n kesken sovitaan kohdan 10 yhteisjärjestelysopimuksessa.

LähiTapiola-hankkeen toimesta Kaupungin omistukseen on toteutettu Merituulentien tontille Merituulentien kohdalle kansirakenne (jäljempänä **Länsikansi**), jota käytetään tilapäisesti liikunta-alueena. Kaupunki poistaa kustannuksellaan Länsikannelle asennetut liikuntalaitteet, kun Merituulentien tontin hallinta Merituulentien kohdalla olevalta osin siirtyy YIT:lle. Länsikansi ja sen alapuoliset runkorakenteet jäävät Kaupungin omistukseen. YIT hyödyntää näitä rakenteita rakentamisessaan ja toteuttaa hankkeensa kokonaisuudessaan Länsikannen yläpuolella. Liitteenä 10 olevan Merituulentien tontin kauppasopimuksen liitteenä on piirustus Länsikannesta.

Lisäksi edellä mainitut yksityiset osat ja niitä koskevat kehittämis-, suunnittelu-, rakentamis- ja toteutusvaatimukset ja tavoitteet on tarkemmin määritelty jäljempänä tässä sopimuksessa ja sen liitteissä. Liit-

teessä 3 on yksityisten osien yleistä laatutasoa kuvaava selostus ja luonnossuunnitelmat.

5.3.2. Sopimusalueen julkiset osat

YIT suunnittelee ja rakentaa Sopimusalueelle Kaupungin omistukseen tai pysyvään käyttöön jäljempänä kohdassa 5.14. sanotulla tavoin liitteessä 3 kuvatut julkiset osat, jotka ovat seuraavat (poislukien osat, jotka Kaupunki, Länsimetro ja LähiTapiola ovat toteuttaneet liitteen 3 mukaisesti sekä osat, jotka Kaupunki mahdollisesti toteuttaa omana työnä):

a) Sammonsillan julkinen osa Merituulentorin ja Itätuulenkujan välillä:

Kaupungin omistukseen pintarakenteet ja varusteet tasolla +8,0 ja tasolla +12,0. Muut rakenteet tulevat YIT:n omistukseen Sopimusalueen uusien kiinteistöjen puolesta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Sammonsilta on pohjoisosiltaan jo rakennettu LähiTapiola-hankkeessa valmiiksi tasojen +8.0 ja +12.0 osalta liitteen 3 osoittamassa laajuudessa jäljempänä esitetyn kustannusvastuujakoperiaatteen mukaisesti Kaupungin ja LähiTapiola-hankkeen kesken.

Kustannusvastuujako on seuraava:

- Kaupunki vastaa tasojen +8,0 ja +12,0 pintarakenteiden (mukaan lukien katuvarusteet ja valaistus) rakentamis- ja ylläpito-kustannuksista (pintarakenteiden kustannusten vastuuraja on vedeneristeen suojabetonin yläpinta)
- kantavien rakenteiden kustannukset jaetaan seuraavasti: Kaupunki 50 % ja YIT Sopimusalueen uusien kiinteistöjen puolesta 50 %
- tason +3,0 kaikista muista rakentamiskustannuksista (mukaan lukien esimerkiksi talotekniset järjestelmät) ja kaikista ylläpito-kustannuksista vastaa YIT Sopimusalueen uusien kiinteistöjen puolesta
- Sammonsiltaan tasolla +3,0 liittyvän Itätuulenkujan 4:n tontilla sijaitsevan huoltopihan kustannusjako YIT:n (Sopimusalueen tulevien kiinteistöjen puolesta) ja Tapiolan Toimitalo Oy:n välillä sovitaan kohdan 10. mukaisessa yhteisjärjestelysopimuksessa.

Itätuulenkujan 4:n tontin pohjoisosassa tasolla noin +3,0 sijaitsevan huoltopihan polttoaineen/hiekanerotuskaivo ja sen jätevesiviemäri ja sen huoltopihan ilmanvaihto-, savunpoisto- ja muut palotekniset järjestelmät tullaan myöhemmin, huoltopihan valmiiksi rakentamisen yhteydessä liittämään Tapiolan Toimitalo Oy:n kustannuksella Sammonsillan tason noin +3.0 järjestelmiin. YIT varautuu suunnittelussaan ja toteutuksessaan po. liittymisiin. Varautumisen

edellyttämät lähtötiedot tulee toimittaa YIT-hankkeen edellyttämässä aikataulussa. Muut huoltopihan talotekniset järjestelmät liitetään myöhemmin Tapiolan Toimitalo Oy:n järjestelmiin.

- b) Neljäntuulensillan eteläosa Merituulentien ja Itätuulenkujan välillä tasolla +10,5
- KOy Kielaksen tontin ja Merituulentien tontin pysäköintitilat ja niiden yläpuoliset kannenalaiset tilat ulottuvat Neljäntuulensillan länsireunaan Itätuulenkujan ja Merituulentien välillä ja ne tulevat YIT:n tai sen perustamien yhtiön/yhtiöiden tai YIT:n osoittamien ja Kaupungin hyväksymien sijoittajien omistukseen ja käyttöön; YIT toteuttaa pysäköintitilan ja niiden yläpuoliset kannenalaiset tilat kustannuksellaan kokonaisuudessaan; em. tilojen länsipuoliselle julkisivulle asetetut kaupunkikuvalliset tavoitteet ja muut ehdot on esitetty edellä kohdassa 5.3.1.
 - pintarakenteet (mukaan lukien katuvarusteet ja valaistus) edellä esitettyjen tilojen yläpuolelle tulevat Kaupungin omistukseen, Kaupunki vastaa pintarakenteiden ja katuvarusteiden sekä valaistuksen rakentamis- ja ylläpitokustannuksista (pintarakenteiden kustannusten vastuuraja on vedeneristeen suojabetonin yläpinta)
 - suunnitelmissa tulee varautua siihen, että Etelätuulentien ylittävä kevyen liikenteen silta voidaan toteuttaa suunnitellulle paikalleen; yhteisten rakenteiden kustannusten jaosta sovitaan aiheuttamisperiaatteen mukaisesti.
- c) Neljäntuulensillan pohjoisosa Merituulentien kohdalla tasolla +12,0
- pinta- ja alusrakenteet sekä katuvarusteet ja valaistus Kaupungin omistukseen, Kaupunki vastaa näiltä osin rakentamis- ja ylläpitokustannuksista
- d) Merituulenkuja tasolla +12,0
- Länsikannen päälle tarvittavien Merituulentien tontin kantavien rakenteiden lisäksi Merituulenkujan kannattamiseksi tarvittavat kantavat rakenteet Kaupungin omistukseen, rakenteiden rakentamis- ja ylläpitokustannuksista vastaa näiltä osin Kaupunki
 - pinta- ja alusrakenteet sekä katuvarusteet ja valaistus Kaupungin omistukseen, Kaupunki vastaa näiltä osin rakentamis- ja ylläpitokustannuksista
 - mikäli pohjoispuolisen Länsikulman tontin kehittämisen yhteydessä tai muusta syystä Merituulenkujan suunnitelmiin katsotaan perustelluksi tehdä muutoksia, kustannusvastuista sovitaan yllä esitettyjen kustannusjakoperiaatteiden pohjalta

Edellä mainitut julkiset osat ja niitä koskevat suunnittelu-, rakentamis- ja toteutusvaatimukset ja tavoitteet on tarkemmin määritelty jäljempänä tässä sopimuksessa ja sen liitteissä.

Kakko Towerin verhoilu on käsitelty jäljempänä kohdassa 8.4.

Siltä osin kuin julkiset osat on tässä sopimuksessa todettu tulevan Kaupungin pysyvään käyttöön, tulevat tämän järjestelyn periaatteet esitettäväksi kohdan 10. mukaisessa yhteisjärjestelysopimuksessa.

Kaupungin omistukseen tai pysyvään käyttöön toteutettavien Sopimusalueen julkisten osien mitoitus-, suunnittelu- ja toteutusvaatimukset on sanottu jäljempänä kohdassa 5.5 ja tämän sopimuksen liitteissä. Kaupunki ei ole toimittanut YIT:lle muita tietoja kuin mitä kohdassa 5.5 ja tämän sopimuksen liitteissä on mainittu. YIT hankkii muut tarvitsemansa lähtötiedot. Kaupunki on velvollinen myötävaikuttamaan tarvittavien lähtötietojen saamiseen ja julkisille osille asetettavien vaatimusten määrittämiseen sopimuksen edellyttämässä aikataulussa.

Liitteen 3 asiakirjoissa on esitetty julkisten osien teknisiä järjestelmä- ja laatutasokuvauksia sekä alustavia luonnossuunnitelmia, jotka kuvaavat lähtökohtaisesti ja yleispiirteisesti töiden sisältöä ja luonnetta.

5.3.3. Itätuulenkuja Sopimusalueen eteläpuolella

Sopimusalue rajautuu eteläsivultaan Itätuulenkujan katualueeseen, joka on sekä tasolla +3,0 että toteutettavalla kannella tasolla +8,0 (länsipäässä tasolla +10,5).

Kaupunki suunnittelee ja rakentaa kustannuksellaan Itätuulenkujan tasolle +8,0 (länsipäässä tasolle +10,5). Kannen kanssa samanaikaisesti Kaupunki viimeistelee myös vastaavan Itätuulenkujan osuuden tasolla +3,0.

Itätuulenkujan kannen ja Sopimusalueen rakenteet sovitetaan yhteen kokonaisuutena tarkoituksenmukaisella ja taloudellisella tavalla. Erityisesti todetaan, että Itätuulenkujan kannen pohjoissivun ja Sopimusalueen eteläsivun rakennusten ja alueiden pystyrakenteet suunnitellaan ja toteutetaan ensisijaisesti tarkoituksenmukaisella ja taloudellisella tavalla yhteisin rakentein Kaava 3:n ao. määräyksen mukaisesti. Yhteisten rakenteiden kustannukset jaetaan osapuolten kesken aiheuttamisperiaatteen mukaisesti.

Itätuulenkujan länsipäässä oleva KOy Kielaksen tonttiin rajautuva Kaava 3:ssa esitetty tr-merkinnällä varustettu alue (istutukset ja terassoinnit) suunnitellaan ja toteutetaan Kaupungin toimesta. YIT varautuu kustannuksellaan tonttinsa suunnittelussa ja toteutuksessa Kaupungin ratkaisuihin.

Kaupunki toteuttaa Itätuulenkujan tasolle +8,0 (länsipäässä tasolle +10,5) kahdessa vaiheessa: Ensimmäinen vaihe käsittää Itätuulenkuja 4:n tontin ja Sammonsillan julkisen osan kohdalla olevan osuuden ja toinen vaihe ensimmäisestä vaiheesta Etelätuulentielle ulottuvan osuuden.

Tavoitteena on ympäristön rakentamiseen sovittaen, että ensimmäinen vaihe valmistuu likipitään samaan aikaan, kun Itätuulenkuja 4:n tontin hanke ja Sopimusalueen Sammonsillan julkinen osa valmistuvat ja voidaan ottaa käyttöön.

Kaupungin tarkoituksena on toteuttaa em. ensimmäinen vaihe osana laajempaa Itätuulenkujan toteuttamishanketta, joka käsittää myös mahdollisesti Itätuulenkuja 6:n, 8:n ja Vesiputoustalon tontin kohdalla olevat osat. Kaupunki varautuu toteuttamaan em. toisen vaiheen osana laajempaa hanketta, joka käsittää myös Etelätuulentien ylittävän kevyen liikenteen sillan (Itätuulensilta). Itätuulensillan toteuttaminen on kuitenkin vielä auki.

Kaava 3:n mukaan Itätuulenkujan leveys on länsipäässä noin 16,5 m. Kaupunki varautuu toteuttamaan Itätuulenkujan kannen tältä osin KOy Kielaksen tonttiin rajautuen noin 8,8 m leveänä.

5.4 Jatkosuunnittelu-, kehittämis- ja toteutusvaatimuksia

YIT kehittää, suunnittelee, rakennuttaa ja toteuttaa liitteessä 1 esitetyn yksityisistä ja julkisista osista muodostuvan Sopimusalueen seuraavien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti:

- Suunnittelussa ja toteutuksessa otetaan soveltuvin osin huomioon kaupunkisuunnittelulautakunnan 24.8.2011 ja 20.9.2011 hyväksymät Tapiolan keskuksen uudistamisen teesit (erityisesti nrot 1-5, 9, 11, 12, 15, 16, 20 ja 21).
- Tapiolan keskuksen uudistuksessa ja jatkokehittämisessä tavoitteena on monipuolinen, kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkea-atasoinen, vetovoimainen ja elinvoimainen tiivis Tapiolan keskus, jossa otetaan huomioon Tapiolan puutarhakaupungin ja sen 1960-luvulla rakennetun keskuksen kaupunkirakennustaiteelliset ja maisemalliset arvot. Sopimusalueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon, että alue sijaitsee keskeisesti Tapiolan keskuksessa ja Tapiolan rakennetussa kulttuuriympäristössä.
- Tapiolan keskus ollaan uudistamassa perusteellisesti. Kysymyksessä on poikkeuksellinen tiivis kaupunkikokonaisuus. Suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon keskuksen uudistustyö kokonaisuudessaan sekä liittyvät kohteet ja hankkeet erityisesti. Julkisten kulkuyhteyksien erityisesti metroon ja bussiterminaaliin tulee olla sujuvia.

- Sopimusalue vahvistaa Tapiolan keskuksen eteläisen ja pohjoisen osan kytkemistä toisiinsa ja Sopimusalue liittyy saumattomasti ympäröiviin alueisiin ja kiinteistöihin luoden edellytykset keskuksen kehittämiseksi nykyistä toimivammaksi, viihtyisämmäksi ja esteettömämmäksi kokonaisuudeksi.
- Sopimusalue suunnitellaan osaksi Tapiolan keskuksen kokonaisuutta. Sopimusalue tulee suunnitella arkkitehtonisesti korkeatasoiseksi ja ympäristöön toiminnallisesti ja esteettisesti hyvin liittyväksi siten, että muodostuu elävää kaupunkiympäristöä, jossa on selkeästi orientoituvat kulkureitit.
- Sopimusalueen suunnittelun ja toteutuksen tulee vastata laatutasoltaan ja ratkaisuiltaan uudistettua Tapiolan keskusta ja olla yhteensopiva sen kanssa.
- Sopimusalueen suunnittelussa on erityisesti otettava huomioon, että sillä luodaan Tapiolan keskuksen länsisivun ilme ja luonne: tavoitteena on, että myös Tapiolan keskuksen läntisestä julkisivusta tulee arkkitehtonisesti persoonallinen, mielenkiintoinen ja vetovoimainen
- Sopimusalueen suunnitelmissa on otettava huomioon Tapiolan keskuksen yleiset toiminnalliset reunaehdot, kuten esimerkiksi yhteydet metroon ja liityntäbussiterminaaliin sekä tekniset reunaehdot, kuten esimerkiksi teknisten järjestelmien reitit ja tilat.
- Sopimusalueen suunnitelmissa tulee ottaa huomioon liittyminen ympäröiviin ja liittyviin alueisiin, rakennuksiin ja rakenteisiin esteettisesti, toiminnallisesti ja teknisesti (mm. rakenteet ja talotekniikka) laadukkaalla ja kestäväällä tavalla.
- Merituulentorin länsireunaan suunnitellaan liike-palvelu-toimistorakennus, jonka jalankulkutasossa tulee olla torille avautuvia liike-palvelutiloja, jotka luovat edellytyksiä Merituulentorin elävöittämiselle
- Sopimusalueen suunnitelmissa on otettava huomioon mahdollisimman sujuvat yhteydet metroon.
- Sopimusalueen suunnitelmissa on otettava huomioon ympäristön rakenteet ja erityisesti metron rakenteet
- Sopimusalueen suunnitelmissa tulee erityisesti kiinnittää huomiota esteettömiin ja sujuviin kevyen liikenteen yhteyksiin Sopimusalueella.
- Piha-alueet tulee liittää rajautuviin julkisiin alueisiin luontevasti ja huolellisesti. Piha-alueita ei saa aidata. Piha-alueiden ja niiden va-

rusteiden kuten pyörätelineiden yms. suhteen noudatetaan kaupungin toimesta Tapiolan keskuksen laadittua Design manuaalia.

- Sopimusalueen yleiset alueet ovat ympärivuotisesti elävää ympäristöön kiinteistöihin liittyvää kaupunkitilaa.
- Sopimusalueen julkinen ilme on korkeatasoinen ja mielenkiintoinen eri suunnista tarkasteltaessa. Myös rakennuksiin liittyvät tekniset tilat ja laitteet ovat arkkitehtonisesti huolitellusti suunniteltuja ja toteutettuja sekä teknisesti kestäviä ja käytettävyydeltään turvallisia.
- Sopimusalueesta osana Tapiolan keskusta muodostuu kokonaisuus, joka on houkutteleva ja monipuolinen ja jossa asiakkaiden, asukkaiden ja matkustajien on turvallista ja esteetöntä liikkua sekä helppo löytää kohteeseensa.
- Sopimusalueeseen kuuluvien yleisten alueiden tulee vastata vähintään pääkaupunkitasoista korkeaa laatutasoa, johon kuuluu viihtyisä, toimiva, turvallinen ja kulutusta kestävä ympäristö.
- Sopimusalueen kansimaailma on elävä ja vihreä ja kattomaailma huolellisesti suunniteltu ja viimeistely.
- Sopimusalueen suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan voimassa olevia määräyksiä sekä hyvää suunnittelu- ja rakentamista-paa.
- Koko Tapiolan keskuksen sekä asukkaiden, asiakkaiden ja työntekijöiden mahdollisimman hyvät toimintaedellytykset ja turvallisuus turvataan Sopimusalueen rakennustöiden aikana.
- Sopimusalueen rakennelmat ovat elinkaareltaan kestäviä ja mahdollisimman energiatehokkaita
- Julkisten ja julkisessa käytössä olevien yksityisten alueiden kansirakenteiden kantavuuskartta on liitteenä 17.

Mikäli tässä sopimuksessa ei ole toisin sanottu tai toisin sovittu, YIT:n tulee toteuttaa kustannustehokkailla ja tarkoituksenmukaisilla ratkaisuilla Sopimusalue niin, että toteuttamisesta aiheutuu Tapiolan keskuksen sekä sen lähiympäristössä oleville toiminnoille sekä kevyelle liikenteelle, moottoriajoneuvoliikenteelle ja bussiliikenteelle mahdollisimman vähän haittaa ja häiriötä ja tämän johdosta toiminnot ja liikenne eivät vaarannu eivätkä hetkellisiä työmaan etenemisen kannalta välttämättömiä hetkellisiä katkoja lukuunottamatta esty. Metroliikenteeseen ei saa missään tilanteessa aiheutua työmaan johdosta häiriötä. Lähtökohtaisesti myöskään Merituulentien liikenteeseen ei saa aiheutua työmaan johdosta häiriötä. Mikäli Merituulentien alueella joudutaan jostain pakotta-

vasta syystä työmaan johdosta suorittamaan toimenpiteitä, joista aiheutuu häiriötä liikenteelle, asiasta sovitaan erikseen.

5.5. Rakennuslupa- ja toteutussuunnitelmien laatiminen ja suunnittelijoiden nimeäminen

YIT vastaa kustannuksellaan liitteessä 1 esitetyn Sopimusalueen yksityisten ja julkisten osien suunnittelusta kokonaisuudessaan pois lukien kunnallisteknisten verkostojen, josta vastaa Kaupunki sekä Kakko Towerin verhoilun suunnittelu, josta vastaa Kaupunki yhdessä Länsimetron kanssa (ks. jäljempänä kohta 8.4.). YIT yhteensovittaa suunnitelmansa Sopimusalueen ympäristöön erityisesti Länsimetroon ja LähiTapiola-hankkeeseen. YIT laatii kustannuksellaan YIT-hankkeen toteuttamiseen tarvittavat rakennuslupa-, toteutus- ja muut tarvittavat suunnitelmat. Näitä ovat esimerkiksi kaikki tekniset suunnitelmat ja liikennesuunnitelmat. Lisäksi julkisten osien suunnittelusta on tarkempia määräyksiä jäljempänä kohdassa 5.14..

YIT vastaa Sopimusalueen suunnitelmien yhteensovittamisesta Tapiolan keskuksessa ylläpidettävien viitese suunnitelman ja yleissuunnitelmien kanssa. Tällä hetkellä yleissuunnitelmia ovat arkkitehtiyleissuunnitelmat, talotekniset yleissuunnitelmat sekä palo- ja pelastusyleissuunnitelmat, joita tällä hetkellä laaditaan ja ylläpidetään Tapiolan Alueen Kehitys Oy:n toimesta (ks. myös kohta 9.5.).

Mikäli Kaupungin ja jonkin Sopimusalueeseen liittyvän kiinteistön kesken tehdään maankäyttösopimus tämän sopimuksen voimassaoloaikana, niin maankäyttösopimuksen perusteella käynnistettävä uudistus-hanke yhteensovitetaan YIT-hankkeen kanssa ja tästä sovitaan Kaupungin ja YIT:n kesken. Tällöin sovitaan myös YIT:n ja ko. kiinteistön suunnitelmien yhteensovittamisesta.

YIT:n on hyväksyttävä Sopimusalueen yksityisten ja julkisten osien rakennus- ja toteutussuunnitelmat ja niiden mahdolliset muutokset Kaupungilla ennen suunnitelmien viranomaiskäsittelyä ja rakentamisen käynnistämistä siten kuin on sanottu jäljempänä 7. kohdassa. Tämä koskee myös rakennusaikaisten väliaikaisjärjestelyjen suunnitelmia. Suunnitelmat käsitellään Kaupungin ja YIT:n välisessä yhteistyöryhmässä, joka on määritelty jäljempänä kohdassa 7.

YIT ja Kaupunki laativat ja dokumentoivat kaikki suunnitelmansa tietokonepohjaisesti.

YIT luovuttaa Kaupungille alkuperäiset suunnitelmat Sopimusalueen julkisista osista ja jäljennökset Sopimusalueen yksityisistä suunnitelmista.

YIT kokoaa koko Sopimusalueen suunnittelua varten kohteen vaatimuksen edellyttämän pätevyyden ja kokemuksen sekä riittävät resurssit omaavan yhteistyökykyisen suunnitteluryhmän, johon YIT nimeää

- pääsuunnittelijan, joka vastaa arkkitehti- ja rakennussuunnittelusta ja koko Sopimusalueen suunnittelun koordinoinnista. Pääsuunnittelijalla tulee olla kokemusta toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti vaativista keskustahankkeista.
- maisemasuunnittelijan, joka vastaa Sopimusalueen maisema- ja vihersuunnittelusta kokonaisuutena. Maisemasuunnittelijalla on oltava kokemusta urbaanista vihersuunnittelusta.
- kallio- ja geoteknisen suunnittelijan, joka vastaa Sopimusalueen kallio- ja geoteknisestä suunnittelusta ja kalliorakentamisen turvallisuudesta.
- liikennesuunnittelijan, joka vastaa Sopimusalueen liikennesuunnittelusta kokonaisuutena. Liikennesuunnitteluun sisältyy huoltoajo-, henkilöauto-, polkupyörä- ja jalankulkuliikenne. Liikennesuunnittelijalla on oltava kokemusta keskustan liikennesuunnittelusta.
- rakennesuunnittelijan, joka vastaa Sopimusalueen rakennesuunnittelusta. Rakennesuunnittelijalla on oltava kokemusta vaativien talorakenteiden suunnittelusta.
- LVI-suunnittelijan, joka vastaa Sopimusalueen LVI-suunnittelusta. LVI-suunnittelijalla on oltava kokemusta vaativien ja energiatehokaiden talorakennushankkeiden suunnittelusta.
- paloteknisen suunnittelijan, joka vastaa Sopimusalueen paloteknisestä suunnittelusta. Paloteknisellä suunnittelijalla on oltava kokemusta vaativien keskustahankkeiden suunnittelusta.
- valaistussuunnittelijan, joka vastaa Sopimusalueen valaistussuunnittelusta kokonaisuutena siten, että tehtävä sisältää julkisten alueiden valaistuksen, mahdollisten julkisivuvalaistusten sekä kortteli-alueisiin liittyvien julkisten tilojen ja kulkuväylien valaistuksen suunnittelun. Valaistussuunnittelijalla on oltava kokemusta urbaanista valaistussuunnittelusta.

Edellä luetellut suunnittelijat ja muutokset on hyväksyttävä etukäteen Kaupungilla.

Kaupunki nimeää hankkeeseen kunnallisteknisen suunnittelijan, joka vastaa Sopimusalueen kunnallisteknisestä suunnittelusta.

Kullakin teknisen erikoisalan vastuullisella suunnittelijalla on oltava riittävä koulutus ja pitkä kokemus vaativien rakennushankkeiden suunnittelusta.

Sopimusalueen kantavien rakenteiden ja kansien pitkäaikaiskestävyyteen ja vedenpitävyyteen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Edellä mainittujen suunnittelijoiden ja asiantuntijoiden vaihtaminen suunnittelun ollessa kesken on hyväksyttävä etukäteen Kaupungilla.

YIT suunnittelee ja toteuttaa Sopimusalueen voimassa olevien määräysten mukaisesti ottaen huomioon alueen läpi kulkevan metro- ja moottoriajoneuvoliikenteen.

Kaupungin edustajat osallistuvat Sopimusalueen julkisten ja yksityisten osien suunnittelu- ja työmaakokouksiin jäljempänä kohdassa 7. esitetyllä tavalla.

5.6. Rakennuslupien hakeminen

YIT huolehtii kustannuksellaan kaikista tämän sopimuksen mukaiseen YIT-hankkeeseen kuuluvaan rakentamiseen ja purkamiseen tarvittavista luvista.

YIT:llä on perustettavan yhtiön/yhtiöiden tai osoittamansa Kaupungin hyväksymän sijoittajan lukuun oikeus hakea Sopimusalueelle rakennuslupia tämän sopimuksen perusteella. Kaupunki ei peri tästä oikeudesta erillistä maksua.

YIT:n on hyväksyttävä Sopimusalueen yksityisten ja julkisten osien rakennuslupa- ja toteutus suunnitelmat sekä niiden mahdolliset muutokset Kaupungilla ennen suunnitelmien viranomaiskäsitelyä ja rakentamisen käynnistämistä siten kuin on sanottu kohdassa 7.

Lisäksi YIT:n tulee hakea tarvittavat sijoitusluvut yleisille alueille tuleville yksityisille ja julkisille rakenteille.

5.7. Rakennustöiden aloittaminen ja toteutusalueen ja sen ulkopuolisten alueiden luovuttaminen

5.7.1. Rakennustöiden aloittaminen

YIT:n velvollisuudesta aloittaa Sopimusalueen rakennustyöt ja YIT:lle asetetut rakentamisen määräajat on sanottu jäljempänä kohdissa 5.15. ja 5.15.1..

5.7.2. Sopimusalueen ja sen ulkopuolisten alueiden käyttö rakennustöihin

Itätuulenkujalla 4:n tontin ja Merituulentien tontin sekä KOy Kielaksen tontin myyminen Sopimusalueen yksityisten osien varsinaisiin rakennustöihin on käsitelty jäljempänä 8. kohdassa, jossa käsitellään KOy Kielaksen tontin omistavan KOy Kielaksen osakkeiden myyntiä.

Kaupunki vuokraa YIT:n käyttöön korvauksetta Sopimusalueen toteuttamiseksi tarvittavat Sopimusalueen yleiset katu- yms. alueet tämän sopimuksen mukaisten julkisten osien katurakenteiden, kunnallistekniikan, aukoiden, siltarakenteiden yms. rakentamisen ajaksi. Kaupunki ja YIT sopivat tarkemmin vuokrauksesta ennen kunkin yleisen alueen osan rakennustöiden alkamista.

Mikäli YIT-hanke tarvitsee Sopimusalueen toteuttamiseen liitteen 1 Sopimusalueen ulkopuolisia alueita tukialueeksi ja/tai väliaikaisjärjestelyihin, sovitaan näiden rakentamisaikaisesta vuokraamisesta erikseen Kaupungin ja YIT:n välillä Kaupungin noudattamin tavanomaisin ehdoin ottaen huomioon Kaupungin osuus Sopimusalueen toteuttamisessa.

Tässä yhteydessä todetaan lisäksi, että YIT sopii tarpeen mukaan muiden kiinteistöjen kanssa yhteistoiminnan periaatteista rakentamisen aikana niin, että muiden kiinteistöjen kohtuullinen toiminta turvataan rakennustöiden aikana. Kaupunki myötävaikuttaa osaltaan yhteistoiminnan sujumiseen.

5.8. Maanrakennus- ja louhintatyöt

YIT on tietoinen alueella sijaitsevista maanalaisista rakenteista (mm. metro, keskuspysäköinti, patoseinät) ja ottaa ne ja erityisesti metron rakenteet ja niiden turvallisuuden huomioon ratkaisuisaan suunnitelmissaan ja toiminnassaan,

YIT nimeää Sopimusalueen julkisten ja yksityisten osien maanrakennus- ja louhintatöiden ajaksi maanrakennus- ja louhintatöistä vastaavan henkilön, jolla on laaja kokemus vaativista vastaavista rakennustöistä. Vastuuhenkilö on hyväksyttävä etukäteen Kaupungilla.

Pohjaveden pinta ei saa haitallisesti ja pysyvästi alentua rakennustöiden seurauksena rakennusalueen ympäristössä.

YIT on tietoinen, että sopimusalueen rakentamiseen vaikuttaa maanalainen metrotunneli. YIT on tutustunut ja sitoutuu noudattamaan HKL:n laatimaa toimintaohjetta "Työskentely metroradan läheisyydessä 31.5.2017".

YIT tarkistaa ja varmistaa metrolikenteen huomioimista koskevat erityisehdot ja määräykset Länsimetrolta.

YIT:n vastuulle kuuluu Sopimusalueelta poistettava maa-aines, kaivu-, kuljetus- ja vastaanottomaksuineen (louhe mukaan lukien).

YIT laatii kustannuksellaan ympäristön riskiarvioinnin ja esittää sen Kaupungille, Länsimetrolle ja naapurikiinteistöille. YIT:n on pidettävä ennen rakennustöiden aloittamista naapurikiinteistöissä ja metrossa katselmukset riskiarvioinnin mukaisesti.

YIT:n tulee riskiarvioinnissa selvittää tarvittaessa laskelmin kallion käyttäytyminen ja suorittaa sen mukaiset, riittävät seurantamittaukset ja mahdolliset muut toimenpiteet. Laskelmat, seurantamittaukset kestoai-koineen ja mahdolliset muut toimenpiteet tulee hyväksyttää rakennus-valvontaviranomaisella.

5.9. Maaperän epäpuhtaudet ja rakennusjätteet

5.9.1 Maaperän epäpuhtaudet

Sopimusalueella ei ole tiedossa maaperän pilaantuneisuutta. YIT vastaa kustannuksellaan asian varmistamisesta tekemällä tarpeelliset tutkimukset.

YIT on velvollinen tekemään ilmoituksen Kaupungille vähintään 14 päivää ennen kullakin tontilla ja korttelialueella ja yleisellä alueella tehtävien maanrakennustöiden aloittamista.

Kaupunki korvaa tämän sopimuksen solmimisen yhteydessä myymien- sä alueiden ja KOy Kielaksen omistaman alueen osalta YIT:lle mahdol- lisen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset tavanomaiseen maarakentamiseen nähden. Korvaus suoritetaan ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu Kaupungin kanssa ennen niiden to- teuttamista.

Kaupunki ei kuitenkaan vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista ei- kä muista kustannuksista, joita hankkeelle saattaa aiheutua alueen maaperän puhdistamisesta.

5.9.2. Maaperän rakennusjätteet ja rakenteet

YIT on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa alueella ja sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- ja muut jätteet sekä vanhat rakenteet kuten johdot, putket, pylvää, asfaltoinnin, perustukset, ja muut vastaavat.

5.10. YIT:n toiminta ja valvonta toteutuksen aikana

YIT toimii koko Sopimusalueen pääurakoitsijana. Tämä ei kuitenkaan koske niitä töitä, jotka Kaupunki mahdollisesti hoitaa Sopimusalueella omana työnä.

YIT osoittaa Sopimusalueen kehittämisestä ja toteuttamisesta vastaa- maan tehtävän suorittamisen kannalta riittävän laajan, tehokkaan ja asiantuntevan projektioorganisaation, jonka vastuusuhteet Kaupungin suuntaan ovat selkeät ja ristiriidattomat ja sopusoinnussa tämän sopi- muksen periaatteiden kanssa.

Projektiorganisaatiota johtavalla henkilöllä on oltava riittävä koulutus ja yhteistyökyky sekä laaja ja monipuolinen kokemus vaativista ja monimutkaisista rakennushankkeista.

Projektiorganisaatio ja sen keskeiset henkilöt on hyväksyttävä etukäteen Kaupungilla. Tämä koskee myös tilanteita, joissa henkilö vaihtuu.

YIT vastaa siitä, että koko Sopimusalueen rakennustyötä johtamaan ja valvomaan varataan hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävästi ammattitaitoista työvoimaa. Rakennustyömaan keskeisillä vastuuhenkilöillä on oltava kokemusta erittäin vaativien rakennuskohteiden hoitamisesta. Vastuuhenkilöt on etukäteen hyväksyttävä Kaupungilla.

YIT vastaa siitä, että rakennustyön hoitamisessa varmistetaan kaikissa vaiheissa ns. harmaan talouden torjunta.

YIT varmistaa tilaajana sen, että kaikki YIT:n toimijat ja alihankkijat täyttävät kaikki vero- ja muut yhteiskunnalliset velvoitteensa.

YIT laatii Sopimusalueen toteuttamista koskevan toteuttamisohjelman 3 kk:n kuluessa tämän sopimuksen voimaantulosta. Toteuttamisohjelma sisältää toteutuksen pääperiaatteet ja päävaiheet. YIT pitää toteuttamisohjelman jatkuvasti ajan tasalla. Toteuttamisohjelma käsitellään Kaupungin ja YIT:n välisessä jäljempänä kohdassa 7. mainitussa yhteistyöryhmässä. Toteuttamisohjelma ja sen olennaiset muutokset on hyväksyttävä Kaupungilla.

YIT:llä tulee olla kattava laatujärjestelmä sekä jatkuvasti ajan tasalla pidettävä laadunvalvontasuunnitelma, jossa määritellään myös kaikkien suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden osalta laadunvarmistus.

YIT:n on valvottava oman organisaationsa sekä YIT-hankkeen muiden osapuolten laadunvarmistuksen toteutumista. Tämä ei kuitenkaan koske niitä töitä, jotka Kaupunki mahdollisesti hoitaa Sopimusalueella omana työnä.

YIT:n on valvottava suunnittelijoidensa ja urakoitsijoidensa työnjohdon osaamista ja työsuoritusta. Tämä koskee erityisesti geoteknistä ja rakenneteknistä suunnittelua ja rakentamista.

Työvaiheiden oikeaan ajoitukseen ja työsuoritusten laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota.

YIT:n on valvottava suunnittelijoiden, hankintojen ja urakoitsijoiden suunnittelu- ja rakennusvaiheiden kelpoisuutta ja työsuoritusta, jotta sopimuksen mukainen laatu kaikilta osilta saavutetaan.

YIT vastaa kustannuksellaan siitä, että viranomaistarkastukset ja kaikki lakisääteiset tarkastukset tulevat pidetyiksi.

YIT vastaa kustannuksellaan myös siitä, että kaikki sopimusten mukaiset ja muut työn etenemisen ja asianmukaisen valvonnan edellyttämät viranomais- ja muut tarkastukset tulevat pidetyiksi.

5.11. Yleiset työmaavelvoitteet

YIT:lle kuuluvat kaikki Sopimusalueen julkisten ja yksityisten osien toteuttamiseen kuuluvat työmaavelvoitteet tai niiden järjestäminen.

Edellä kohdassa 5.10. mainitussa toteuttamisohjelmassa tulee esittää vaiheittainen ympäristö- ja työmaasuunnitelma. YIT:n on pidettävä suunnitelma jatkuvasti ajan tasalla. Suunnitelma ja sen myöhemmät muutokset on hyväksyttävä Kaupungilla.

YIT vastaa Sopimusalueen vastuullisena päärakennuttajana rakennustyön turvallisuudesta ja nimeää tähän tehtävään pätevän työsuojelun vastuuhenkilön ja työsuojeluorganisaation. Sopimusalueen julkiset ja yksityiset osat muodostavat yhteisen työmaan, joten YIT nimeää turvallisuuskoordinaattorin, joka on etukäteen hyväksyttävä Kaupungilla.

YIT:n panostaa työturvallisuuteen voimakkaasti. Mahdollisista työtapa-turmista tulee ilmoittaa Kaupungille. Jokainen työtapa-turma on analysoitava ja tehtävä selvitys siitä, kuinka vastaavanlaisilta työtapa-turmilta tulevaisuudessa voidaan välttyä.

YIT ja sen toimeksiannosta kutakin työtä suorittava urakoitsija tekee työmallit tärkeimmistä rakennusosista ja työnäytteet tärkeimmistä työvaiheista kulloinkin erikseen sovittavalla tavalla.

YIT puhdistaa Sopimusalueen rakennustöistään likaantuneet katualueet, vaikka se kohdistuisi Sopimusalueen ulkopuolelle.

YIT:n on työmaan järjestämisessä otettava huomioon sen keskeisen sijainnin asettamat vaatimukset ja erityisesti seuraavat vaatimukset:

- Rakennustyömaan aitaaminen ja rajaaminen on hoidettava siten, että työmaa näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa Kaupungin erikseen antamien ohjeiden mukaisesti.
- Työmaasta ei saa aiheutua vaaraa ohikulkijoille eikä lähiympäristölle.
- Kaupunkilaiset voivat joistakin paikoista seurata rakennustyön etenemistä.
- Hankkeesta on pääkulkureittien suuntaan riittävät informaatiotaulut.

- Työmaan johdosta muuttuvista kulkureiteistä on informoitava riittävästi ja selkeästi.
- Sopimusaluetta ympäröiville kiinteistöille ja liikenteelle on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

5.12. Tilapäiset liikennejärjestelyt

YIT suunnittelee, toteuttaa ja ylläpitää kustannuksellaan kaikki Sopimusalueen yksityisten ja julkisten osien toteuttamiseen tarvittavat tilapäiset liikennejärjestelyt Tapiolan keskuksen uudistustyössä ja tässä sopimuksessa esitettyjen periaatteiden ja vaatimusten mukaisesti.

Tilapäiset liikennejärjestelyt on toteutettava turvallisiksi ja laadukkaiksi.

YIT hyväksyy kaikki tilapäiset liikennejärjestelyt Kaupungilla ennen niiden toteuttamista. Tätä ennen YIT:n on yhteensovittava järjestelyt alueen muiden mahdollisten liikennejärjestelyjen kanssa.

Siihen saakka, kun kevyen liikenteen yhteys Merituulentorilta Itätuulenkujaalle (Sammonsilta) tasolla +8,0 valmistuu (ks. kohta 5.15.1), YIT:n tulee järjestää kevyen liikenteen yhteys Merituulentorilta Itätuulenkujaalle tasolle +3,0. KOy Kielaksen tontilla ja Sammonsillan alueella sopimuksen tekemisen hetkellä sijaitsevat tilapäiset kulkusillat ja portaat siirretään Kaupungilta YIT:n vastuulle.

5.13. Julkisten ja yksityisten osien rajakohtia koskevia erityisvelvoitteita

Julkisten ja yksityisten osien toteutus-, omistus- ja vastuurajat on sanottu edellä kohdassa 5.3.2. sekä liitteessä 3.

Kaupungilla on pysyvä ja korvaukseton oikeus huoltaa, ylläpitää ja peruskorjata sen vastuulla olevia keskuksen rakenteita yksityisten osien kautta. Menettelyjen yksityiskohdista sovitaan tapauskohtaisesti erikseen. Kaupunki on velvollinen suorittamaan huollon, ylläpidon ja peruskorjauksen niin, että se mahdollisimman vähän haittaa ja häiritsee Sopimusalueen yksityisten osien toimintoja.

Kaupunki ei korvaa huollon, ylläpidon ja peruskorjauksen aiheuttamasta haitasta, häiriöstä eikä tilojen käytön mahdollisesta estymisestä korvausta tilojen omistajille eikä käyttäjille edellyttäen, että em. toimet hoidetaan huolellisesti ja normaaleilla työtavoilla.

Edellä mainitut sanotut oikeudet ja velvollisuudet otetaan kohdan 10. mukaiseen yhteisjärjestelysopimukseen.

Erityisesti YIT:n on otettava toiminnassaan huomioon Merituulentorin eteläpuolella sijaitseva Kakko Tower sekä sen toiminnan turvaaminen (ks. jäljempänä kohta 8.4.).

Lisäksi YIT:n tulee ottaa toiminnassaan huomioon Merituulentori ja sen alapuolinen polkupyöräparkkitila sekä niiden toiminnan turvaaminen.

5.14. Keskukseen toteutettavat julkiset osat

5.14.1. Yleistä

YIT suunnittelee, rakennuttaa, toteuttaa ja luovuttaa tämän sopimuksen mukaisesti Kaupungin omistukseen tai pysyvään käyttöoikeuteen täysin valmiiksi Kaupungin ja viranomaisen hyväksymään käyttö- ja toimintakuntoon liitteessä 3 kuvatut ja edellä 5.3.2 kohdassa sanotut Sopimusalueen julkiset osat.

Kaupunki ja YIT tekevät julkisten osien toteutuksesta liitteessä 4 kuvattujen periaatteiden mukaisen toteutussopimuksen, jossa sovitaan tarkemmin tässä sopimuksessa sanottujen julkisten osien toteutuksen menettelytavoista.

Julkisten osien mitoitus-, laatu-, tekniset ja muut vaatimukset on yleispiirteisesti esitetty tässä sopimuksessa ja sen liitteissä. Kaupunki toimittaa julkisten osien suunnittelun lopulliset lähtötiedot ja toiminnallisiin vaatimuksiin liittyvät tiedot ja ohjeet ja vastaa niistä.

Lisäksi julkisten osien suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan Kaupungin yleisiä suunnittelu- ja toteutusohjeita, ellei erikseen jonkin osalta ole tässä sopimuksessa tai sen liitteissä toisin sanottu.

5.14.2. Kaupungin maksamat korvaukset ja maksuaikataulu

YIT-hankeeseen sisältyen YIT toteuttaa kohdassa 5.4.2. esitetyt julkiset osat.

YIT suunnittelee ja rakentaa edellä kohdan 5.3.2. a)-kohdan määrittelyn pohjalta Sammonsillan julkisen osan tasoon +8,0 täysin valmiiksi siten, että Kaupungin maksuosuus on kiinteä kokonaishinta 810 000 euroa (alv 0 %). Kokonaishinnan mahdollisen tarkistamisen periaatteet on määriteltävä liitteessä 4.

Muiden edellä kohdassa 5.3.2 lueteltujen julkisten osien suunnittelusta ja rakentamisesta sovitaan osana YIT-hanketta open book-periaatteella. Kaupunki maksaa YIT:lle liitteen 4 mukaisesti määriteltävät toteutuneet kustannukset. Tavoitteena on mahdollisimman kustannustehokas toteutus. Tarvittaessa sovitaan myös kustannusjaon tarkistamisesta. Kaupungilla on mahdollisuus teettää rakennusosia myös suoraan valit-

semallaan urakoitsijalla, mutta tällöin työ on toteutettava koordinoitusti YIT-hankkeen kanssa.

Seuraavassa on esitetty kohdassa 5.3.2. määriteltyjen julkisten osien Kaupungin vastuulle kuuluvien kustannusten arviot (alv 0 %) joulukuun 2020 kustannustasossa rakennuskustannusindeksi = 103,8, 2015=100:

- Sammonsillan julkinen osa taso +12,0 (noin 174 m ²)	400 000 euroa
- Neljäntuulensilta, eteläosa (noin 396 m ²)	520 000 euroa
- Neljäntuulensilta, pohjoisosa (noin 186 m ²)	320 000 euroa
- Merituulenkujat (noin 115 m ²)	250 000 euroa
- Yhteensä	1 490 000 euroa

YIT toimii julkisten osien päätoteuttajana. Tähän tehtävään sisältyy myös suunnittelu kokonaisuudessaan pois lukien kunnallistekniikan suunnittelu, josta vastaa Kaupunki,

Kakko Towerin verhoilun suunnittelu ja toteutus, ks. jäljempänä kohta 8.4..

Kaupungin omistukseen tulevien julkisten osien (suunnittelu ja toteuttaminen) takuu-aika on kaksi (2) vuotta, ellei erikseen toisin sovita.

Laskutusjaksot ja maksuerät sovitaan Toteuttamissopimuksessa. Laskujen maksuaika on 21 vrk siitä, kun Kaupungin edustaja on hyväksynyt laskun maksukelpoiseksi. Viivästyskorko on korkolain mukainen.

Kaupungin julkisten osien toteuttamiseen mahdollisesti liittyvistä omista hankinnoista ja erillishankinnoista sovitaan tapauskohtaisesti erikseen.

Sopimusalueen julkisten ja yksityisten osien hallinnolliset periaatteet on esitetty jäljempänä 10. kohdassa ja Kaupungin pysyvä hallinta- ja käyttöoikeus em. julkisiin osiin turvataan kohdan 10. mukaisessa yhteisjärjestelysopimuksessa.

Kaupunki osallistuu julkisten osien suunnitteluun, hankinnoista ja sopimuksista päättämiseen ja rakennustöiden valvontaan aktiivisesti siten, että niihin osallistuu Kaupungin nimeämä, ko. asioissa päätöksentekovaltuuden omaava henkilö.

Sopimusalueen julkiset osat valmistuvat ja otetaan käyttöön vaiheittain yhteisesti erikseen sovittavina osakokonaisuuksina. Todettakoon, että vastaanotettavien osakokonaisuuksien täytyy olla toiminnallisia ja aidosti käyttöönotettavia osia.

Kaupungin edustaja osallistuu vastaanottotarkastuksiin kuten myös niiden työnaikaisiin, erikseen sovittaviin teknisiin tarkastuksiin.

Edellä kuvattu menettely koskee Kaupungin omistukseen ja pysyvään käyttöön tulevia osia. Vastaanottotarkastuksessa Kaupungin vastaanotamat julkiset osat siirtyvät Kaupungin omistukseen, ellei jonkin osan osalta toisin sovita.

Lisäksi todettakoon, että kaikkien vastaanotettavien suunnittelu- ja rakennustöiden osalta YIT:n vastuu Kaupunkia kohtaan varsinaisen takuuajan jälkeen määräytyy yleisesti käytössä olevien sopimusehtojen mukaisesti.

5.15. Sopimusalueen toteutusaikataulu

5.15.1. Rakentamisvelvollisuus, kokonaisuikataulu ja välitavoitteet

Liitteenä 5 on Sopimusalueen rakentamisaikataulu.

YIT:tä velvoittavat Sopimusalueen toteuttamisen kokonaisuikataulu ja välitavoitteet ovat seuraavat:

- (1) YIT on velvollinen jatkamaan Sopimusalueen toteuttamiseen tähtäväää kehittämistä ja suunnittelua (mukaan lukien tarvittavat viranomaiskäsittelyt) (julkinen ja yksityinen osa) välittömästi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja se on tullut voimaan.
- (2) YIT on velvollinen käynnistämään Itätuulenkujja 4:n tontin rakennustyöt kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja se on tullut voimaan.
- (3) YIT on velvollinen saattamaan Itätuulenkujja 4:n tontin sekä Sammonsillan julkisen osan tasolla +8,0 rakennustyöt valmiiksi rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymään käyttökuntoon 27 kuukauden kuluessa siitä, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja se on tullut voimaan.

YIT rakentaa Sammonsillan tasolla +12,0 valmiiksi vasta KOy Kielaksen tontin pohjoisemman asuntokohteen valmistumisen yhteydessä. YIT vastaa kuitenkin siitä, että välitavoitteessa 3 Merituulentorilta tasolta +12,0 on turvallinen julkinen jalankulkuyhteys Sammonsillalle tasolle +8,0.

- (4) YIT on velvollinen käynnistämään KOy Kielaksen tontin pohjoisemman asuntokohteen rakennustyöt 33 kuukauden kuluessa siitä, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja se on tullut voimaan.

- (5) YIT on velvollinen käynnistämään Merituulentien tontin rakennustyöt 45 kuukauden kuluessa siitä, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja se on tullut voimaan.
- (6) Sopimusalueen tulee olla täysin valmis ja käyttökunnossa 66 kuukauden kuluessa siitä, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja se on tullut voimaan.

Selvyyden vuoksi todetaan, että em. määräaikojen mukaan rakentaminen on suoritettava siten, että ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan Itätuulenkuja 4:n tontti ja Sammonsillan julkinen osa tasolla noin +8,0. Tämän vaiheen tulee olla valmis ennen kuin rakentaminen käynnistään KOy Kielaksen tontilla ja Merituulentien tontilla. Mikäli YIT haluaa käynnistää rakentamisen KOy Kielaksen tontilla ennen kuin Sammonsilla julkinen osa tasolla noin +8,0 on turvallisesti käytettävissä, YIT:n tulee esittää Kaupungin hyväksyttäväksi suunnitelma siitä, miten YIT järjestää turvallisen kevyen liikenteen yhteyden Merituulentorilta Itätuulenkujuille tasolle noin +3,0. Toisessa vaiheessa rakennetaan KOy Kielaksen tontin pohjoisempi asuntokohde ja Merituulentien tontti ja viimeisenä KOy Kielaksen tontin eteläisempi asuntokohde.

YIT:n tulee toteuttaa Sopimuksen voimassaoloaikana Kaava Uusi 1b:n ja Kaava 3:n mukaisesta rakennusoikeudesta vähintään 90 %. Ehdon tulee täyttyä kunkin tontin osalta erikseen.

Työvaiheiden käynnistäminen ja valmistuminen todetaan sopijapuolten yhteisillä katselmuksilla.

Välitavoitteiden saavuttamisen edellytyksenä on, että edellä mainittujen välitavoitteellisten rakennusosien osalta on oltava viranomaistarkastukset tehtyinä ja niiden on oltava valmiita käytettäväksi.

5.15.2. Poikkeaminen aikataulusta

Mikäli Sopimusalueen rakennuslupien käsittelystä, muiden lupien käsittelystä, muusta viranomaiskäsittelystä, Kaupungin omistukseen tai pysyvään käyttöön tulevien osien suunnitelman tai sen muutosten hyväksymismenettelystä tai muusta ylivoimaisesta syystä aiheutuu hankkeen etenemiselle viivästys, joka ei ole vähäinen ja on YIT:stä riippumaton, YIT:llä on oikeus saada edellä mainittuihin määräaikoihin viivästystä vastaava pidennys. Tämä ei koske kuitenkaan em. määräaikoja muutoin kuin siinä tapauksessa, että edellä mainittu viivästys vaikuttaa juuri kyseessä olevan rakennustyön etenemiseen tai käyttöön ottamiseen.

Mikäli Kaupunki on erikseen tilannut julkisten osien lisä- ja muutostöitä, joilla on vaikutusta edellä mainittuun toteutusaikatauluun, on YIT:llä oikeus saada muutoksesta aiheutuva erikseen sovittava lisäaika edellä mainittuihin määräaikoihin.

Mikäli viranomaisten aloitteesta tai muuten yhteisesti sovitaan erikseen lisäyksistä ja/tai muutoksista Sopimusalueen toteuttamiseen, joilla on vaikutusta edellä kohdassa 5.15.1. sanottuun toteutusaikatauluun, on YIT:llä oikeus saada muutoksesta aiheutuva erikseen sovittava lisäaika edellä mainittuihin määräaikoihin.

Jäljempänä 13.5. kohdassa on sanottu Sopimusalueen rakennustöiden mahdollisesta keskeyttämisestä ja sen vaikutuksesta edellä mainittuihin määräaikoihin.

5.15.3. Viivästyssakot

YIT maksaa Kaupungille edellä 5.15.1. kohdan Sopimusalueen välitavoitteiden viivästyisestä viivästyssakkoa kultakin täydeltä kuukaudelta alla mainitun mukaisesti.

Kohta 2: 20 000 €/täysi kuukausi, enintään 12 kuukaudelta

Kohta 3: 40 000 €/täysi kuukausi, enintään 12 kuukaudelta

Kohta 4: 20 000 €/täysi kuukausi, enintään 12 kuukaudelta

Kohta 5: 30 000 €/täysi kuukausi, enintään 12 kuukaudelta

Kohta 6: 60 000 €/täysi kuukausi, enintään 12 kuukaudelta

Välitavoitteiden toteutuminen ja työn valmistuminen todetaan sopijapuolten yhteisillä katselmuksilla.

Kaupungilla on oikeus periä viivästyssakot osittain tai kokonaan.

Yksittäiset perityt viivästyssakot eivät vähennä muita viivästyssakkoja.

Selvyyden vuoksi todetaan, että em. välitavoitteiden viivästymisen johdosta Kaupungilla ei ole oikeutta viivästyssakkojen ohella muuhun korvaukseen, ellei jäljempänä olevassa 13. kohdassa ole toisin sanottu.

6. Rahoitus-, maksu- ja vastuuelvoitteet

6.1. Sopimusalueen rahoitus

YIT vastaa YIT-hankkeen, johon sisältyy myös julkiset osat, rakennusaikaisen rahoituksen järjestämisestä. Julkisten osien toteuttamiseen liittyvät laskutusjaksot ja maksuerät sovitaan Toteuttamissopimuksessa.

Lähtökohtaisesti YIT myy asunnot vapaarahoitteisina yksittäisille asunnonostajille, mutta YIT voi myös myydä asuntoja sijoittajille. YIT voi hankkia Sopimusalueelle toteutettaville yksityisille tiloille ja asunnoille yhden tai useampia sijoittajia.

Rahoittajien ja edellä kohdassa 5.1. mainittujen sijoittajien on oltava kiinteistöalalla vakavaraisiksi ja hyvämaineisiksi tunnettuja. Tärkeimmät sijoittajat on kohdan 5.1. mukaisesti hyväksyttävä etukäteen Kaupungilla.

6.2. Vakuudet

6.2.1. Yleiseen toteuttamisvelvollisuuteen sekä julkisten osien rakentamiseen liittyvä vakuus

YIT luovuttaa Kaupungille tämän sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä tämän sopimuksen velvoitteiden toteuttamisen vakuudeksi 3,0 (kolmen) miljoonan euron suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen tai muun Kaupungin hyväksymän vakuuden. Vakuus voi joiltain osin olla myös Kaupungin hyväksymiä Sopimusalueen kiinteistöihin kiinnitetyjä panttikirjoja, jotka ovat parhaalla etuoikeudella mahdollisen hallinnanjakosopimuksen jälkeen ja joiden euromäärä on vähintään 1,2 kertaa vastuun määrä. Panttikirjojen vakuusarvo määritellään ottaen huomioon rahoituslaitosten yleisesti käyttämät arvostusperusteet.

Vakuus kattaa myös tämän sopimuksen julkisia osia koskevien ehtojen noudattamisen ja toteuttamisen. Julkisten osien toteuttamiseen liittyvä vakuus vastaa 10 prosenttia tässä sopimuksessa mainitusta julkisten osien yhteenlasketusta hinnasta tämän sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä. Tämä ei kuitenkaan koske niitä töitä, jotka Kaupunki mahdollisesti hoitaa Sopimusalueella omana työnä.

YIT sitoutuu pitämään vakuuden voimassa siihen saakka, kunnes YIT:n ja Kaupungin kesken on todettu, että kaikki YIT:n tämän sopimuksen mukaiset velvoitteet mukaan lukien myös julkisten osien ehtojen noudattaminen ja toteuttaminen on täytetty ja että Sopimusalue on täysin valmis ja käyttökunnossa. Tämän sopimuksen piiriin kuuluvien Sopimusalueen julkisten osien valmistuminen todetaan sopijapuolten yhteisillä katselmuksilla ja vastaanottotilaisuuksissa ja takuuajaiset vakuudet tulee olla tällöin luovutettuna Kaupungille. Takuuajan vakuus on 2 % YIT:n toteuttamien tämän sopimuksen mukaisten julkisten osien kustannuksista.

Kohdassa 5.15.1 mainitun välitavoitteen 3 täytyttyä Kaupungin hyväksymänä vakuus voidaan pienentää 2,0 miljoonaan euroon.

YIT tekee Sopimusalueen tontteihin mahdollisesti tarvittavat hallinnanjakosopimukset ja ne kirjataan parhaalla etuoikeussijalla kuhunkin tonttiin.

6.2.2. Muut vakuudet

Maksamattomille kauppahinnoille annettavat vakuudet, ks. kohta 8.2.

6.3 Vakuutukset

YIT ottaa kaikille Sopimusalueen julkisten ja yksityisten osien rakennustöille vahinkovakuutuksen koko rakennustyön ajaksi. Vakuutuksen on joka hetki vastattava vähintään rakennuskohteen sen hetkistä täyttä arvonlisäverotonta arvoa. Vakuutuksen voimassaolotodistus tulee esittää Kaupungille ennen töiden aloittamista ja töiden aikana kuuden kuukauden välein, ellei Kaupunki toisin määrää.

YIT ottaa yhden (1,0) miljoonan euron suuruisen toiminnan vastuuvakuutuksen Sopimusalueen julkisten ja yksityisten osien rakennustöitä varten rakennustöistä kolmansille mahdollisesti aiheutuvien henkilö-, esine- ja taloudellisten vahinkojen korvaamiseksi koko rakennustyön ajaksi. YIT ottaa lisäksi 500 000 euron toiminnan vastuuvakuutuksen louhinta- ja räjäytystöitä varten. Vakuutusten voimassaolotodistus tulee esittää Kaupungille ennen töiden aloittamista ja töiden aikana vuosittain, ellei Kaupunki toisin määrää.

Siltä osin kuin Kaupunki teettää omina töinään rakennustöitä, vaatii Kaupunki ko. urakoitsijalta vastaavat vakuutukset.

7. Kaupungin toiminta ja valvonta

Kaupunki tekee Sopimusalueeseen liittyvät päätökset Kaupungin yleistä päätöksentekomenettelyä ja voimassa olevia johtosäätöjä noudattaen.

YIT:n velvollisuus hyväksyttää Sopimusalueen (yksityiset ja julkiset osat) suunnitelmat ja niiden mahdolliset muutokset Kaupungilla, ks. edellä kohdat 5.1. ja 5.6.

Kaupunki on velvollinen hyväksymään suunnitelmat ja niiden muutokset Sopimusalueen yksityisten osien osalta, mikäli ne vastaavat likimäärin liitteessä 3 esitettyjä Sopimusalueen luonnossuunnitelmia ja laatutasomäärittelyjä ja niitä periaatteita, joita on esitetty edellä kohdissa 5.4. ja 5.5. Yleisölle avoinna olevien yksityisten osien osalta noudatetaan kohdissa 5.4. ja 5.5. sanottuja periaatteita. Kaupungin omistukseen ja pysyvään käyttöön tulevien julkisten osien eli kohdassa 5.3.2. sanottujen alueiden ja rakenteiden osalta Kaupunki on velvollinen hyväksymään suunnitelmat ja niiden muutokset vain, jos ne vastaavat liitteessä 3 ja tässä sopimuksessa asetettuja vaatimuksia, ellei toisin sovi. Suunnitelmia kehitetään yhteisesti sovittavalla tavalla.

Se, että Kaupunki sopijapuolena hyväksyy suunnitelman, ei tarkoita sitä, että kaupungin organisaatioon sisältyvä viranomaiskuten rakennusvalvonta tai ympäristökeskus hyväksyy suunnitelman. Samoin se, että Kaupunki sopijapuolena hyväksyy suunnitelman, ei tarkoita viranomaisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaista ennakkokäsittelyä tai hyväksymistä.

Kaupunki valvoo koko Sopimusalueen toteuttamista sen kaikissa vaiheissa. Yksityisten osien osalta valvonta koskee ensisijaisesti yleiseen käyttöön tulevia tiloja, toiminnallista kokonaisuutta, toteutuksen kaupunkirakenteellista ja -kuvallista kokonaisuutta, liittymistä ympäristöön ja tämän sopimuksen toteuttamista ja velvoitteiden noudattamista.

Kaupungin omistukseen tai pysyvään käyttöön tulevien julkisten osien valvonnasta on sanottu edellä 5.10. kohdassa.

Kaupunki ja YIT perustavat yhteistyöryhmän valvomaan ja varmistamaan sopimuksen tavoitteiden toteutumista. Yhteistyöryhmän puheenjohtajana ja sihteerinä toimii Kaupungin edustaja.

Yhteistyöryhmä käsittelee tärkeimmät sopimuksen toteuttamiseen liittyvät asiat. Yhteistyöryhmä perustaa tarvittaessa muita tarvittavia yhteistyöryhmiä.

Yhteistyöryhmä käsittelee tärkeimmät ja keskeisimmät sopimuksen toteuttamiseen liittyvät asiat. Yhteistyöryhmä perustaa tarvittaessa kutakin suunnittelu- ja rakentamisvaihetta varten muita ohjaus- ja työryhmiä, jotka ohjaavat ja valvovat hankkeen etenemistä sopimuksen mukaisten laatu-, laajuus-, aikataulu- ja kustannustavoitteiden puitteissa ja tekevät kuhunkin vaiheeseen tarvittavia yhteisiä päätöksiä. Ryhmissä sovitaan tarkemmin lähtötietoaikatauluista, suunnitelmien hyväksyttämismenettelyistä ja -aikatauluista ymv. toimenpiteistä, joilla varmistetaan suunnittelun, rakennuttamisen ja toteuttamisen eteneminen. Ryhmät toimivat yhteistyöryhmän ohjauksessa. Kaupunki nimeää hankkeeseen kaksi edustajaa (ja heille varamiehet), jotka hankkivat ja tuovat em. ryhmille suunnittelun ja toteutuksen lähtötiedoiksi Kaupungin hyväksymät tavoitteet ja lähtötiedot ja neuvottelevat po. ryhmissä niiden vaativien toimenpiteiden osalta kaupungin päätösvaltaisina edustajina sekä huolehtivat Kaupungin puolesta suunnitelmien hyväksymisestä (pois lukien normaalit viranomaiskäsitteilyt).

Edellä mainittu yhteistyö ja valvonta ei kuitenkaan vähennä YIT:n tämän sopimuksen mukaista kokonaisvastuuta.

Kaupungin edustajat osallistuvat keskuksen julkisten ja yksityisten osien suunnittelu- ja työmaakokouksiin erikseen sovittavalla tavalla.

Kaupunki nimeää kaikkiin suunnittelun ja rakentamisen vaiheisiin sekä suunnitelmien hyväksymiseen edustajat, joilla on Kaupungin ohjesääntöjen mukainen edustus- ja päätösvalta kulloinkin käsiteltävissä asioissa. Kaupungin suunnitelmien ja rakentamistulosten hyväksymisprosessi järjestetään siten, että suunnittelu ja rakentaminen voivat edetä yhteisesti hyväksytyjen aikataulujen mukaisesti.

8. Itätuulenkuja 4:n AL-1-tonttia ja AL-1-korttelialuetta 12005 koskevat sopimukset

8.1. Itätuulenkuja 4:n AL-1-tontin kauppasopimus

Kaupunki luovuttaa YIT:lle omaan tai perustettavan yhtiön lukuun tai YIT:n osoittamalle ja Kaupungin hyväksymälle sijoittajalle Itätuulenkuja 4:n AL-1-tontin nro 12205/4 (kiinteistö 49-12-205-4).

Tontin pinta-ala on 1 345 m² ja voimassa olevan asemakaavan (nro 210428) mukainen rakennusoikeus on 5700 kem² tasolla +8,00 ja sen yläpuolella ja 100 kem² tason +8,0 alapuolella.

LähiTapiola-hankkeessa Tapiolan Toimitalo Oy:n omistukseen on tontin pohjoisosaan toteutettu liiketiloja 249 kem² tasolle +7,8 ja 101 kem² tasolle +12,8. Toteutetut tilat on esitetty liitteen 3 piirustuksissa. Em. tilojen sijainti tontilla määritetään kohdan 10. mukaisessa yhteisjärjestelysopimuksessa.

YIT:n laatimissa liitteessä 3 olevissa suunnitelmissa tontille on esitetty 5209 kem² asuntorakennusoikeutta ja lisäksi tasolle +7,8 141 kem² liike- ja palvelutilaa. Tason +7,8 alapuolelle suunnitelmissa ei ole esitetty rakennusoikeuteen laskettavia tiloja.

Tontin kauppahinta on 9 581 820 euroa.

Tontin kauppakirja on liitteenä 9. Kauppakirjan liitteenä on kartta luovuttavasta tontista.

Lopullinen kauppa tehdään ja kauppakirja allekirjoitetaan samanaikaisesti tämän sopimuksen allekirjoittamisen kanssa sen jälkeen, kun tätä sopimusta koskeva kaupungin päätös on tullut voimaan.

YIT huolehtii ja vastaa siitä, että tontin ostaja maksaa tontin kauppahinnan kokonaisuudessaan kaupanteon yhteydessä, jolloin tontin ostajalle siirtyy tontin omistus- ja hallintaoikeus edellyttäen, että tämä sopimus on allekirjoitettu.

Kauppahinnan mahdollinen korottaminen, ks. kohta 8.3.

Tontin ostajana voi olla myös YIT perustettavan yhtiön lukuun tai YIT:n nimeämä ja Kaupungin erikseen hyväksymä sijoittaja. Tämä ei kuitenkaan vähennä YIT:n tämän sopimuksen mukaista kokonaisvastuuta Kaupungille tämän sopimuksen noudattamisesta ja toteuttamisesta, ellei erikseen toisin sovita. Em. järjestelyllä ei rajoiteta tonttien/tontin määräosien siirtämistä asuntotuotantoon ja edelleen asunnonostajien omistukseen ja hallintaan.

Mikäli saman tontin ostajia on useampi, ostaa kukin ostaja siitä maksamaansa rakennusoikeusosuuttaan vastaavan määräosan. YIT laatii ja rekisteröi tonttiin parhaalle etuoikeussijalle rekisteröitävän hallinnanjakosopimuksen ja yhteisjärjestelysopimuksen, joilla turvataan tontin ja pysyvien käyttöoikeuksien määräosien ostajien oikeudet ja velvollisuudet kolmansiin nähden.

YIT on hoitanut Kaupungin valtakirjalla tonttijakoa, tontin lohkomista ja tontin rekisteröintiä koskevan prosessin. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 25.6.2020.

YIT on hakenut tontille Kaupungin valtakirjalla hankkeelleen rakennuslupaa. Rakennuslupa on myönnetty 10.12.2020 ja se on voimassa.

Tonttia koskevan kiinteistöveron jakamisesta oikeudenmukaisesti YIT:n Itätuulenkujia 4:n tontille toteuttamien tilojen ja Tapiolan Toimitalo Oy:n Itätuulenkujia 4:n tontilla sijaitsevien tilojen kesken tullaan sopimaan kohdan 10. mukaisessa yhteisjärjestelysopimuksessa YIT perustettavan yhtiön/yhtiöiden ja/tai tontin omistajaksi mahdollisesti tulevan sijoittajan lukuun ja Tapiolan Toimitalo Oy:n välillä. YIT huolehtii ja vastaa siitä, että sen perustama yhtiö/yhtiöt sekä mahdollinen sijoittaja allekirjoittavat yhteisjärjestelysopimuksen.

Tontin velvoiteautopaikkoja sijoitetaan Itätuulenkujia 4:n tontille ja myös Sammonsillan alueelle tasolle noin +3,0 sekä KOy Kielaksen tontin ja Merituulentien tontin sekä Neljäntuulensillan alueelle toteutettavaan pysäköintitilaan tasolla noin +3,0 (ks. jäljempänä kohta 8.2.) liitteessä 3 olevien luonnossuunnitelmien mukaisesti. Tähän liittyvistä yhtiöiden keskinäisistä sopimusjärjestelyistä vastaa YIT. YIT huolehtii ja vastaa siitä, että YIT:n perustaman yhtiön/yhtiöiden ja Kaupungin kesken tehdään tähän liittyen 60 vuoden maanvuokrasopimus Kaupungin tavanomaisten ehtojen mukaisesti. Maanvuokrasopimus on liitteenä 12. Maanvuokrasopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti tämän sopimuksen kanssa.

8.2. AL-1-kortteliä 12005 koskevat sopimukset

AL-1-kortteli 12005 käsittää kohdan 3.2. mukaisesti KOy Kielaksen tontin ja Merituulentien tontin.

KOy Kielaksen osakkeita koskeva kauppa

Kiinteistö Oy Espoon Koulu- ja päiväkotitilat myy omistamansa KOy Kielaksen koko osakekannan YIT:lle omaan tai perustettavan yhtiön lukuun tai YIT:n osoittamalle ja Kaupungin hyväksymälle sijoittajalle.

KOy Kielaksen tontilla (pinta-ala noin 3619 m²) on Kaava 3:n mukaan kaksi rakennusala, joiden rakennusoikeudet ovat 5580 kem² ja 3270 kem², yhteensä 8850 kem². Liitteen 3 luonnossuunnitelmien mukaan

em. 5580 kem2 on kokonaan suunniteltu asumiseen ja 3270 kem2:stä asumiseen on suunniteltu 3033 kem2 ja toimitiloihin 237 kem2.

Osakkeiden kokonaiskauppahinta ("**Kokonaiskauppahinta**") koostuu varsinaisesta kauppahinnasta ("**Varsinainen kauppahinta**") ja kaupan-tekohetkellä Yhtiön tilillä olevista kassavaroista ("**Kassavarat**").

Varsinainen kauppahinta on 15 689 400 euroa tammikuun 2021 elinkustannusindeksin kustannustasossa.

Kaupantekohetkellä Varsinainen kauppahinta määritetään kaupantekohetkellä viimeisimmän tiedossa olevan elinkustannusindeksin mukaisessa kustannustasossa. Kaupantekohetken Varsinaista kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenesi.

Kaupantekohetkellä Yhtiön tilillä olevat Kassavarat ovat xx euroa ja ne ovat kaupantekohetkellä viimeisimmän tiedossa olevan elinkustannusindeksin kustannustasossa.

Kaupantekohetkellä Kokonaiskauppahinta on (Varsinainen kauppahinta) + (Kassavarat).

Osakkeisiin ei kohdistu velkaosuutta.

YIT huolehtii ja vastaa siitä, että ostaja maksaa myyjälle Kiinteistö Oy Espoon Koulu- ja päiväkotituloille osakkeiden kauppahinnan seuraavasti:

- Ensimmäinen maksuerä on xxx euroa (0,37 x Varsinainen kauppahinta). Ensimmäinen maksuerä kuitataan maksetuksi kauppakirjan allekirjoituksin
- Toinen maksuerä on xxx euroa (0,30 x Varsinainen kauppahinta + Kassavarat). Toinen maksuerä on maksettava vuoden kuluessa tämän kauppasopimuksen allekirjoittamisesta eli viimeistään xx.xx.2022.
- Kolmas maksuerä on xxx euroa (0,33 x Varsinainen kauppahinta). Kolmas maksuerä on maksettava kahden (2) vuoden kuluessa tämän kauppasopimuksen allekirjoittamisesta eli viimeistään xx.xx.2023.

Maksuerien suuruus sekä Varsinaisen kauppahinnan että Kassavarojen osalta määritetään maksuhetkellä viimeisimmän tiedossa olevan elinkustannusindeksin mukaisessa kustannustasossa. Maksuerien suuruutta Varsinaisen kauppahinnan ja Kassavarojen osalta ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenesi.

Ostaja maksaa kaupasta johtuvan varainsiirtoveron.

Lopullinen osakekauppa tehdään ja osakkeiden kauppakirja allekirjoitetaan samanaikaisesti tämän sopimuksen allekirjoittamisen kanssa. Osakkeiden myyntiä koskeva kauppakirja on liitteenä 11. Kauppakirjan liitteenä on kartta KOy Kielaksen tontista.

Edellä todetuista maksueristä ja niiden maksuaikataulusta huolimatta:

- i) Ostaja on kuitenkin velvollinen maksamaan myyjälle toisen maksuerän ennen edellä todettua määräaikaa, mikäli jompikumpi KOy Kielaksen tontille toteutettavista asuinrakennushankkeista käynnistetään (rakennustoimenpiteisiin ryhdytään tai rakennusvalvontaviranomaisen aloituskokous pidetään) ennen toisen maksuerän erääntymistä maksettavaksi. Tällöin ostaja on velvollinen suorittamaan toisen maksuerän myyjälle yhden (1) kuukauden kuluessa ensimmäisenä rakennettavan hankkeen käynnistämistä.
- ii) Vastaavasti ostaja on velvollinen maksamaan kolmannen maksuerän ennen edellä todettua kolmannen maksuerän määräaikaa, mikäli jälkimmäisenä rakennettava asuinrakennushanke käynnistetään (rakennustoimenpiteisiin ryhdytään tai rakennusvalvontaviranomaisen aloituskokous pidetään) ennen kolmannen maksuerän erääntymistä maksettavaksi. Tällöin ostaja on velvollinen suorittamaan kolmannen maksuerän myyjälle yhden (1) kuukauden kuluessa jälkimmäisenä rakennettavan hankkeen käynnistämistä.

YIT antaa Kiinteistö Oy Espoon Koulu- ja päiväkotitiloille maksamattomille maksuerille 1,2-kertaisen Kiinteistö Oy Espoon Koulu- ja päiväkotitilojen hyväksymän vakuuden.

Omistus- ja hallintaoikeus osakkeisiin siirtyy YIT:lle sen jälkeen, kun seuraavat edellytykset ovat täyttyneet:

- Kokonaiskauppahinnan ensimmäinen maksuerä on maksettu ja kauppakirja on allekirjoitettu
- YIT on antanut em. Kiinteistö Oy Espoon Koulu- ja päiväkotitilojen hyväksymän vakuuden
- tämä sopimus on allekirjoitettu.

KOy Kielaksen tonttiin liittyviä sopimuksia ja järjestelyitä on käsitelty jäljempänä kohdassa 8.4..

Lisäkauppahinnan maksaminen KOy Kielaksen tontin arvon mahdollisen kohoamisen johdosta, ks. kohta 8.3..

KOy Kielaksen tontin pysäköinti- ja muita tiloja sijoitetaan myös Merituulentontin alueelle ja Neljäntuulensillan alueelle tasoille +3,0 ja noin +7,8 liitteessä 3 olevien luonnossuunnitelmien mukaisesti. YIT huolehtii

ja vastaa siitä, että YIT:n perustaman yhtiön/yhtiöiden ja Kaupungin kesken tehdään Neljäntuulensillan alueeseen liittyen 60 vuoden maanvuokrasopimus Kaupungin tavanomaisten ehtojen mukaisesti. Maanvuokrasopimus on liitteenä 13. Maanvuokrasopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti tämän sopimuksen kanssa.

AL-1-korttelin 12005 Merituulentien tontti

Kaupunki myy YIT:lle omaan tai perustettavan yhtiön lukuun tai YIT:n osoittamalle Kaupungin hyväksymälle sijoittajalle AL-1-korttelin 12005 Merituulentien tontin.

Merituulentien tontin pinta-ala on 1569 m², joka koostuu Merituulentien kohdalla olevasta 1298 m²:n määräalasta ja KOy Kielaksen alkuperäisen tontin luoteisosasta luovutetusta 271 m² määräalasta. Tontilla on rakennusoikeutta 4840 kem². Todetaan, että rakennusoikeus 4840 kem² ei saa olla asumista.

Merituulentien tontin kauppahinta on 1 694 000 euroa elinkustannusindeksin 1951=100 tammikuun 2021 hintatasossa. Lopullinen kauppahinta määritetään kaupantekohetkellä viimeisimmän tiedossa olevan elinkustannusindeksin mukaisessa hintatasossa. Tontin ostaja maksaa kaupasta johtuvan varainsiirtoveron.

Lopullinen kauppa tehdään ja kauppakirja allekirjoitetaan samanaikaisesti tämän sopimuksen allekirjoittamisen kanssa. Tontin kauppakirja on liitteenä 10, jonka liitteenä on kartta luovutettavasta tontista.

YIT huolehtii ja vastaa siitä, että ostaja maksaa tontin kauppahinnan seuraavasti kolmessa erässä:

- Ensimmäisen erän suuruus on 35 % kauppahinnasta (eli 592 900 euroa) ja se maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.
- Toisen erän suuruus on 32,5 % kauppahinnasta (eli 550 550 euroa) ja se maksetaan vuoden kuluessa kaupanteosta.
- Kolmannen erän suuruus on 32,5 % kauppahinnasta (eli 550 550 euroa) ja se maksetaan kahden vuoden kuluessa kaupanteosta.

Kunkin erän suuruus määritetään maksuhetkellä viimeisimmän tiedossa olevan elinkustannusindeksin mukaisessa hintatasossa. Elinkustannusindeksin alenemista ei oteta huomioon.

Koko Merituulentien tontin omistusoikeus siirtyy kauppakirjan allekirjoittamisen ja ensimmäisen maksuerän maksamisen yhteydessä edellyttäen, että myös tämä sopimus on allekirjoitettu. Samalla siirtyy hallinto-oikeus em. 271 m²:n määräalan osalta, mutta em. 1298 m² määräalan

(Merituulentien kohdalla oleva osuus) hallintaoikeus siirtyy vasta, kun kauppahinta on maksettu kokonaisuudessaan.

1298 m²:n määräalan hallinta-ajan osalta Kaupunki vastaa määräalan ylläpidosta. Hallinta-ajan päättyessä Kaupunki poistaa alueelta kaikki tarpeettomat varusteet ja laitteet sekä luovuttaa määräalan siivottuna. Hallinnan luovutus tapahtuu yhteisessä katselmuksessa.

Maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi YIT luovuttaa Kaupungille Kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on 1,2 kertaa maksamaton kauppahinta eli 2 032 800 euroa

Kaikki maksamattomat maksuerät maksetaan, mikäli rakentaminen käynnistetään (rakentamistoimenpiteisiin ryhdytään) ao. tontilla ennen edellä mainittuja maksuaikoja.

Kauppahinnan mahdollinen korottaminen, ks. kohta 8.3.

Koskien KOy Kielaksen osakekantaa ja Merituulentien tonttia:

- Tontin/osakekannan ostajana voi olla myös YIT perustettavan yhtiön lukuun tai YIT:n nimeämä ja Kaupungin erikseen hyväksymä sijoittaja. Tämä ei kuitenkaan vähennä YIT:n tämän sopimuksen mukaista kokonaisvastuuta Kaupungille tämän sopimuksen noudattamisesta ja toteuttamisesta, ellei erikseen toisin sovita. KOy Kielaksen tontin osalta em. järjestelyllä ei rajoiteta tontin määräsien siirtämistä asuntotuotantoon ja edelleen asunnonostajien omistukseen ja hallintaan.
- Mikäli saman tontin ostajia on useampi, ostaa kukin ostaja siitä maksamaansa rakennusoikeusosuuttaan vastaavan määräsien. YIT laatii ja rekisteröi tonttiin parhaalle etuoikeussijalle rekisteröitävän hallinnanjakosopimuksen ja yhteisjärjestelysopimuksen, joilla turvataan tontin ja pysyvien käyttöoikeuksien määräsien ostajien oikeudet ja velvollisuudet kolmansiin nähden.

Merituulentien tontin alueella sijaitsee yhteensä noin 2 m² suuruinen alue korkotasojen [+0 ja +6,5] välillä, joka on vuokrattu Länsimetrolle. Vuokra-aika on 100 vuotta. Kaupungin ja Länsimetro Oy:n välinen maanvuokrasopimus siirtyy Merituulentien tontin kaupan myötä tontin ostajalle.

8.3. Kauppahintojen korottaminen

Kaupungilla on oikeus tarkistaa edellä kohtien 8.1. ja 8.2. kauppahintoja ylöspäin, jos tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen YIT toteuttaa Kaupungin hyväksymän suunnitelmamuutoksen ja sille myönnetyn poikkeamis- tai rakennusluvan perusteella yli 5 % enemmän kerrosneliömetrejä kuin Kaava Uusi 1b:ssä tai Kaava 3:ssa on esitetty.

Tämä ehto on voimassa siihen saakka, kun YIT on toteuttanut Sopimusalueen täysin valmiiksi käyttökuntoon.

8.4. Kaupan kohteita koskevat tehdyt sopimukset ja järjestelyt ja Kakko Tower

YIT ottaa suunnitelmissaan ja toteutuksessaan huomioon Merituulentorin eteläreunassa sijaitsevan Kakko Towerin, joka sijaitsee osittain KOy Kielaksen tontilla.

KOy Kielaksen tonttiin kohdistuu Länsimetron kuilurakenteita, joita varten KOy Kielaksen ja Länsimetron välillä on tehty 20.10.2015 allekirjoitettu rasitesopimus, liite 14. Rasitesopimuksessa sovitut rasitteet rasittavat KOy Kielaksen tonttia KOy Kielaksen osakekaupasta huolimatta.

YIT on tietoinen, että Kaupunki ja KOy Kielas omistamiensa kiinteistöjen puolesta ovat allekirjoittaneet 23.4.2020 ja 28.4.2020 liitteenä 15 olevan sitoumuksen yhteisjärjestelysopimuksen laatimiseksi. Yhteisjärjestelysopimus tulee sisältämään em. rasitesopimuksen mukaisen kuilurakenteiden sijoittamisen. YIT on tietoinen, että kuilurakennuksen katolla on metroa palvelevat varavoimakoneet, joiden käyttö aiheuttaa ajoittaista melua ja hajua. Tämä on huomioitava rakennussuunnittelussa.

Kuilurakenteita varten Kaupunki on tehnyt Länsimetron kanssa 1.12.2015 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen, jonka mukainen vuokra-alue ulottuu vähäiseltä osin Merituulentien tontin alueelle. Länsimetrolla ei ole tarvetta tälle vähäiselle vuokra-alueen osalle, joka ulottuu Merituulentien tontin alueelle. Kaupunki ja Länsimetro ovat muuttaneet ennen tämän sopimuksen allekirjoittamista edellä mainittua maanvuokrasopimusta siten, että vuokra-alue on pienennetty siten, että vuokra-alue ei enää tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä kohdistu Merituulentien tonttiin. Näin ollen selvyuden vuoksi todetaan, että maanvuokrasopimuksen alue tulee ainoastaan rajautumaan Merituulentien tonttiin.

Kakko Tower ja sen huomioonottaminen

Kakko Towerin voimassa olevan rakennusluvan mukaan Kakko Towerin julkisivut verhoillaan vastaavilla reitetyillä betonilevyillä kuin tekniset tilat on verhoiltu Merituulentien varrella. Kaupunki yhdessä Länsimetron kanssa neuvottelee YIT:n kanssa tavoitteena ympäristön ja YIT-hankkeen kannalta kokonaisuutena parhaiten soveltuva taloudellinen verhoiluratkaisu. Verhoilun kustannuksista vastaa Kaupunki yhdessä Länsimetron kanssa. YIT ottaa huomioon suunnitelmissaan ja toteutuksessaan Kakko Towerin julkisivujen verhoilun. Verhoilutyö sovitetaan YIT-hankkeen toteutukseen.

Kakko Towerin verhoilutyön toteuttamisesta vastaa YIT, ellei Kaupunki toteuta työtä omana työnään. Kaupunki maksaa verhoilutyön kustannukset YIT:lle open book -periaatteella.

Kakko Towerin pohjoissivulla olevat metron paineentasauksen säleiköt sekä Merituulentien alapuolella ja tasolla olevasta yhteisomistetusta rakennuksesta (omistajina mm. Kaupunki, Länsimetro ja Tapiolan Keskustavalvomo Oy) tulevat metron ja linja-autoterminaalien poistoilmäsäleiköt säilyvät nykyisellään.

Kakko Towerin eteläsivulla ovat metron ja linja-autoterminaalien raitisilman sisäänottoaukot, joiden toimivuus ja huollettavuus YIT:n tulee hankkeensa osalta turvata. YIT:n tulee huolehtia, ettei sisäänottoaukoon pääse hajuja asuinrakennuksen kellarikerrokseen suunnitellusta jätetilasta tai muusta toiminnasta.

YIT:n tulee suunnitella ja toteuttaa kustannuksellaan Kielaksen tontille rakennettavan pohjoisemman asuinrakennuksen ja Kakko Towerin välitila siten, että välitila on viimeistelty sekä huollettavissa ja kunnossapidettävissä kohtuullisin normaalein toimenpitein sekä siten, ettei välitilaan ole asiattomilla pääsyä. Lisäksi em. sisäänottoaukon tulee olla huollettavissa ja sisäänottoaukon täytyy olla toiminnassa koko rakentamisen ajan.

Kakko Towerissa olevat jätevesipumppaamon ilmanvaihdon poistokanava (halk 250 mm), rasvanerotuskaivon tuuletuksen ja tilan poistokanava (halk 315 mm) sekä sosiaalitilojen poistokanava (halk 315 m) tulee johtaa asuinrakennuksen vesikaton yläpuolelle. Lisäksi asuinrakennuksen vesikaton yläpuolelle tulee johtaa metron jätevesiviemärien ja metron jätevesipumppaamoiden tuuletusviemärit.

YIT on tietoinen siitä, että metroa palvelevan varavoimakoneen pakoputkea voi periaatteessa jatkaa vain suoraan ylöspäin. Jatkamista ei kuitenkaan pidetä tarkoituksenmukaisena.

Kakko Towerin verhoilua lukuun ottamatta asuinrakennuksen edellyttämät muutokset Kakko Towerin kanavistoihin, putkiin ja laitteisiin ja niistä aiheutuvat kustannukset kuuluvat YIT:lle, sekä suunnittelun että toteutuksen osalta. Tässä yhteydessä YIT:n tulee huolehtia siitä, että Kakko Towerin päällisosasta tulee ympäristöön soveltuva ja huoliteltu.

YIT:n tulee mitata metron pakoputkien meluarvot. YIT tekee mahdollisen esityksen kaupungille ja Länsimetrolle pakoputkien jatkamistarpeesta. Mikäli pakoputkia on tarpeen jatkaa YIT:n uudisrakennushankkeesta johtuen, vastaa YIT pakoputkien jatkamisesta kustannuksellaan.

YIT:n tulee hyväksyttää kaikki Kakko Toweriin liittyvät suunnitelmat (pois lukien Kakko Towerin julkisivujen verhoilu) ja toteutus kaupungilla, Länsimetrolla, HSY:llä ja Tapiolan Alueen Kehitys Oy:n yleissuunnit-

telun koordinaattorilla sekä viranomaisilla. YIT vastaa kustannuksellaan myös kaikkien em. toimenpiteisiin liittyvien lupien hankkimisesta.

9. Eräät yhteisjärjestelyt

9.1. Pysäköintijärjestelyt

Itätuulenkujia 4:n tontin ja KOy Kielaksen tontin asuntojen ja kyseisten tonttien vähäisten liike- ja palvelutilojen velvoiteautopaikat on liitteen 3 luonnossuunnitelmissa osoitettu Itätuulenkujia 4:n tontin, KOy Kielaksen tontin ja Merituulentien tontin alueelle tasolle noin +3,0. Osa Itätuulenkujia 4:n tontin ja KOy Kielaksen tontin velvoiteautopaikoista osoitetaan tasolle noin +3,0 Sammonsillan ja Neljäntuulensillan alueelle. Näiltä osin YIT:n perustettavan yhtiön/yhtiöiden tai YIT:n osoittaman Kaupungin hyväksymän sijoittajan ja Kaupungin kesken tehdään 60 vuoden maanvuokrasopimukset (ks. kohta 8.1. ja 8.2.) Siltä osin kuin Sopimusalueen asuntojen velvoiteautopaikkoja ei voida osoittaa Itätuulenkujia 4:n tontin, KOy Kielaksen tontin ja Merituulentien tontin alueelle tasolle noin +3,0 ja tontteihin liittyviin em. tiloihin Sammonsillan ja Neljäntuulensillan alueille, ne tulee osoittaa TKP:n pysäköintilaitoksesta.

Merituulentien tontin velvoiteautopaikat tulee osoittaa TKP:n pysäköintilaitoksesta.

Kunkin hankkeen tarkka velvoiteautopaikkojen lukumäärä täsmennetään kulloinkin kyseessä olevan hankkeen rakennusluvan ehtojen mukaiseksi.

YIT huolehtii ja vastaa siitä, että kukin sen perustama yhtiö tai osoittama Kaupungin hyväksymä sijoittaja hankkii Kaupungilta tarvitsemaansa velvoiteautopaikkamäärää vastaavan määrän TKP:n A-osakkeita. Selvyyden vuoksi todetaan, että velvoitepaikkojen osoittaminen ei tuota oikeutta käyttää sanottuja pysäköintipaikkoja, vaan sanottujen pysäköintipaikkojen käyttö perustuu aina pysäköintilaitosta operoivan tahon kanssa solmittuihin erillisiin sopimuksiin ja niiden mukaisiin korvauksiin.

YIT huolehtii ja vastaa siitä, että kukin sen perustama yhtiö tai osoittama Kaupungin hyväksymä sijoittaja tekee esisopimuksen Kaupungin kanssa tarvittavien TKP:n osakkeiden ostamisesta, kun YIT hakee rakennuslupaa Kaava Uusi 1b:n ja Kaava 3:n mukaisille uudisrakennuksille. Lopulliset TKP:n osakkeita koskevat osakekaupat tehdään viimeistään ennen kunkin uudisrakennuksen valmistumista. Kauppahinta maksetaan lopullisen kaupanteon yhteydessä.

A-osakkeen hinta (pysäköintipaikan hinta) on joulukuun 2019 lopussa 64 679,64 euroa/osake. Osakkeen hinta tarkistetaan viimeisimmän tiedossa olevan elinkustannusindeksin (1951=100) kustannustasoon. Indeksien alentumista ei oteta huomioon. Vuoden 2020 aikana pysäköintilaitokseen tehdään vielä täydentäviä investointeja, joiden kustannukset

tulevat maksettavaksi em. hinnan lisäksi. Näiden investointien kokonaisarvo on arviolta noin 420 euroa/osake.

Koska lopullisia kustannuksia ei sopimuksen allekirjoitushetkellä tarkasti tiedetä edellä todetuista investoinneista johtuen, osakehinnat tarkistetaan ja korjataan lopullisia kustannuksia vastaaviksi niiden selvityä.

Osa Itätuulenkujia 4 tontin velvoiteautopaikoista osoittaminen tilapäisesti TKP:n keskuspysäköintilaitokseen

Osa Itätuulenkujia 4:n velvoiteautopaikoista osoitetaan KOy Kielaksen tontille, Merituulentien tontille ja Neljäntuulensillan alueelle tasolle +3,0 toteutettavaan pysäköintitilaan. Koska Itätuulenkujia 4:n tontin rakennus valmistuu ennen kuin ko. pysäköintitila valmistuu, ko. pysäköintitilaan osoitettava osa Itätuulenkujia 4:n tontin velvoiteautopaikoista voidaan osoittaa tilapäisesti TKP:n keskuspysäköintilaitokseen seuraavilla periaatteilla:

Kaupunki osoittaa tilapäisesti Itätuulenkujia 4:n tontin velvoitepaikoiksi edellä kuvattuun tilanteeseen perustuvan tarpeellisen määrän TKP:n yleisessä pysäköintilaitoksessa hallitsemiaan nimeämättömiä pysäköintipaikkoja. Velvoitepaikkojen osoittaminen ei tuota oikeutta käyttää sanottuja pysäköintipaikkoja, vaan sanottujen pysäköintipaikkojen käyttö perustuu aina pysäköintilaitosta operoivan tahon kanssa solmittuihin erillisiin sopimuksiin ja niiden mukaisiin korvauksiin. Tilapäisesti osoitettavista velvoiteautopaikoista tehdään Kaupungin ja YIT:n perustettavan yhtiön tai YIT:n osoittaman ja Kaupungin hyväksymän sijoittajan kesken vuokrasopimus.

YIT vastaa kustannuksellaan siitä, että tilapäisten velvoiteautopaikkojen osoittamiselle TKP:n keskuspysäköintilaitokseen saadaan rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntä.

Velvoitepaikat osoitetaan vain siihen saakka, kun edellä mainittu pysäköintitila valmistuu.

Kaupunki perii YIT:ltä tilapäisistä velvoiteautopaikoista korvauksen, joka on 280,00 euroa + alv 24 % 67,20 euroa = 347,20 euroa /autopaikka kuukaudessa tammikuun 2021 elinkustannusindeksin mukaisessa kustannustasossa. Korvaus peritään kuukausittain. Perittävä korvaus määritetään vuokrasopimuksen tekemisen ajankohtana tiedossa olevassa kustannustasossa. Elinkustannusindeksin alentumista ei oteta huomioon.

Kaupunki toimittaa tiedon velvoitepaikkojen osoittamisesta TKP:lle.

9.2. Väestönsuojajärjestelyt

Tapiolan keskuksessa on kaksi yhteisväestönsuojaa: Tuulimäen yhteisväestönsuoja ja TKP:n pysäköintilaitoksen yhteyteen toteutettu yhteisväestönsuoja.

Sopimusalueen kiinteistöjen väestönsuojapaikat osoitetaan TKP:n pysäköintilaitoksen yhteyteen toteutetusta yhteisväestönsuojasta (jäljempänä **TKP:n suoja**).

Itätuulenkujia 4:n tontin ja KOy Kielaksen tontin nykyiset väestönsuojapaikat Tuulimäen yhteisväestönsuojassa siirretään TKP:n suojaan. Näistä paikoista ei peritä korvausta eikä vapautuvista Tuulimäen yhteisväestönsuojan väestönsuojapaikoista suoriteta hyvitystä. Tuulimäen väestönsuojassa olevat ja TKP:n suojaan siirrettävät suojapaikat muunnetaan nykyisiä määräyksiä vastaaviksi (suhde 0,6/0,75) liitteenä 14 olevan sopimusluonnoksen mukaisesti, jolloin nykyinen suojapaikkamäärä jonkin verran pienenee ja tarvittavien uusien paikkojen määrä kasvaa.

Itätuulenkujia 4:n tonttiin liittyen on Tuulimäessä nykyisin 64 väestönsuojapaikkaa, jotka siirretään TKP:n suojaan. Tämä määrä vastaa nykyisten määräysten mukaan 51 väestönsuojapaikkaa.

KOy Kielaksen tonttiin liittyen Tuulimäessä on nykyisin 199 väestönsuojapaikkaa, jotka siirretään TKP:n suojaan. Tämä määrä vastaa nykyisten määräysten mukaan 159 väestönsuojapaikkaa.

YIT huolehtii ja vastaa siitä, että YIT perustettavan yhtiön/yhtiöiden lukuun tai YIT:n osoittama ja Kaupungin hyväksymä sijoittaja maksaa em. 51:n ja 159:n paikan lisäksi tarvittavista väestönsuojapaikoista Kaupungille valtuuston 20.5.2013 päättämän korvauksen:

”Kaupunki luovuttaa väestönsuojapaikkojen käyttöoikeuksia korvauksella 1 200 euroa/suojapaikka maaliskuun 2013 kustannustasossa (rakennuskustannusindeksin arvo 106,8, 2010=100); kulloinkin perittävän korvauksen suuruus määritetään korottamalla korvaus maksuajankohdan rakennuskustannusindeksin mukaiseen kustannustasoon”.

YIT huolehtii ja vastaa siitä, että YIT perustettavan yhtiön/yhtiöiden lukuun tai YIT:n osoittama ja Kaupungin hyväksymä sijoittaja tekee Kaupungin kanssa esisopimuksen väestönsuojapaikkojen hankkimisesta, kun se hakee rakennuslupaa Kaava Uusi 1b:n ja Kaava 3:n mukaisille uudisrakennuksille. Lopullinen väestönsuojapaikkojen hankintaa koskeva sopimus allekirjoitetaan viimeistään ennen kunkin uudisrakennuksen valmistumista. Korvaus väestönsuojapaikoista maksetaan lopullisen väestönsuojasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

9.3. Tapiolan Keskustavalvomo Oy

YIT huolehtii ja vastaa siitä, että Sopimusalueen kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöt tekevät ylläpito- ja palvelusopimuksen Tapiolan Keskustavalvomo Oy:n kanssa. Ylläpito- ja palvelusopimuksen periaatteet on esitetty liitteessä 7.

9.4. Ulkotilojen sulanapito

Tapiolan keskustan kävelyalueiden sulanapitojärjestelmä tullaan lähivuosina uusimaan. Uusimisesta on laadittu 27.6.2018 allekirjoitettu sopimus, ”Sopimus Tapiolan keskustan kävelyalueiden saneerauksen toteuttamissopimuksen muuttamisesta ja siirtämisestä uusiin kunnallisteknisiin sopimuksiin”, jota YIT sitoutuu noudattamaan. YIT huolehtii ja vastaa siitä, että sen Sopimusalueelle perustamat asunto- ja kiinteistöyhtiöt ja YIT:n osoittamat ja Kaupungin hyväksymät sijoittajat allekirjoittavat liitteenä 8 olevan sulanapitosopimuksen siirtosopimuksen, jossa on esitetty myös tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa oleva sulanapitoaluekartta.

9.5. Tapiolan keskuksen viite- ja yleissuunnittelu

YIT vastaa siitä, että kaikkien Sopimusalueen kiinteistöjen suunnitelmat yhteen sovitetaan Tapiolan keskuksessa ylläpidettävän viitesuunnitelman sekä ylläpidettävien yleissuunnitelmien kanssa. Tällä hetkellä laadittavia ja ylläpidettäviä yleissuunnitelmia ovat arkkitehtiyleissuunnitelmat, talotekniset yleissuunnitelmat sekä palo- ja pelastusyleissuunnitelmat, joita tällä hetkellä laaditaan ja ylläpidetään Tapiolan Alueen Kehitys Oy:n toimesta. Tapiolan Alueen Kehitys Oy vastaa myös Tapiolan keskuksen viitesuunnitelman laadinnasta ja ylläpidosta. YIT sitoutuu osallistumaan viite- ja yleissuunnitelmien laadinnan kustannuksiin suhteellisella osuudellaan Tapiolan Alueen Kehitys Oy:n hallituksen päätösten mukaan vastaavilla perusteilla kuin alueen muut kiinteistöt.

10. Hallinnon periaatteet ja yhteisjärjestelyt

Tapiolan keskukseseen on laadittu luonnos yhteisjärjestelysopimukseksi. YIT ja Kaupunki täydentävät yhteisjärjestelysopimusta Sopimusalueen osalta ja Sopijapuolet ovat velvolliset hyväksymään täydennetyn yhteisjärjestelysopimuksen. Kaupunki ja YIT ja myöhemmät hankkeet ovat velvollisia tekemään yhteisjärjestelysopimukseen tarvittaessa muutoksia ja lisäyksiä tämän sopimuksen mukaisten pysyvien oikeuksien ja velvollisuuksien toteutumiseksi ja turvaamiseksi.

Tapiolan keskustan kehittäminen ja rakentaminen toteutetaan vaiheittain pääosin aikavälillä 2010 ... 2025. Rakennusvalvontakeskuksen kanssa on sovittu, että keskusta-alueen yhteisjärjestelyt sovitaan kahdessa erillisessä yhteisjärjestelysopimuksessa. Toinen sopimus käsit-

tää Itätuulenkujan ja Länsituulen rajaaman alueen ja toinen Länsituulen pohjoispuolisen alueen.

Keskusta-alueen vaiheittaisesta toteutuksesta johtuen rakennusvalvontakeskukselle on sovittu toimitettavaksi eri vaiheissa yhteisjärjestelysopimusluonnoksia, joihin sisällytetään kunkin kiinteistön rakennuslupavaiheen tai käyttöönottolupavaiheen viimeisin käytettävissä oleva suunnitelma- tai toteutustieto po. kiinteistöä koskevista yhteisjärjestelyistä. Yhteisjärjestelysopimusluonnokset ovat sisällöltään hyväksytyinä sekä rakennuslupan että käyttöönottoluvan myöntämisen ehtoina. Lopulliset yhteisjärjestelysopimukset allekirjoitetaan vasta rakennustöiden valmistuttua. Sopimusalueiden kiinteistöt on lisäksi veloitettu allekirjoittamaan erillinen sitoumus, jolla hyväksyvät vaiheittaisen yhteisjärjestelysopimusmenettelyn.

Sopimusalueen monimuotoisuudesta johtuen yhteisjärjestelysopimukset allekirjoitetaan kiinteistöjen lisäksi myös Kaupungin, TKP:n ja Länsimetron toimesta.

YIT huolehtii ja vastaa siitä, että YIT perustettavan yhtiön/yhtiöiden lukuun tai YIT:n osoittama ja Kaupungin hyväksymä sijoittaja allekirjoittaa sitoumuksen yhteisjärjestelysopimuksen laatimiseksi. Sitoumus on esitetty liitteessä 6, jossa on esitetty myös yhteisjärjestelysopimusten sopimusalueet.

Yhteisjärjestelysopimus ja tarvittavat muut järjestelyt on laadittu seuraavista lähtökohdista lähtien:

a) Kaupungilla on pysyvä ja korvaukseton oikeus pitää, käyttää ja ylläpitää pysyvään hallintaoikeuteen perustuvia tiloja Tapiolan keskuksessa. Pysyvä hallintaoikeus perustetaan edellä mainitulla laadittavalla ja rekisteröitävällä yhteisjärjestelysopimuksella.

Kaupunki vastaa kustannuksellaan julkisten osien hoidosta ja ylläpidosta edellä mainitun laadittavan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

b) Yksityisten osien omistajat vastaavat kustannuksellaan Sopimusalueen yksityisten osien toteuttamisesta, hoidosta ja ylläpidosta, mikäli tässä sopimuksessa ei ole toisin joltakin osin sanottu.

c) Yksityisten osien omistajat vastaavat kustannuksellaan yksityiseen omistukseen tulevien Sopimusalueen katettujen ja lämmitettyjen yleiselle jalankululle ja matkustajapalveluille osoitettujen tilojen toteuttamisesta sekä niiden hoidosta, ylläpidosta ja vartioinnista aiheutuvista kustannuksista.

Metroliiikenteen ja linja-autoliikenteen edellyttämät tilat ja jalankulkureitit on pidettävä auki ja siihen sijoitetut liukuportaat ja hissit käytössä metron liikennöintiäaikoina, ellei toisin sovita.

Kaupungilla on pysyvä ja korvaukseton oikeus käyttää em. tiloja ja siinä sijoitettuja liukuportaita ja hissejä julkisena jalankulkuuyhteytenä metron ja linja-autoliikenteen liikennöintiäaikoina. Metron ja muun julkisen liikenteen lippu- ja informaatiolaitteiden sijoittamisesta yksityisiin tiloihin sovitaan erikseen.

d) Yhteisjärjestelysopimukseen otetaan Kaupungille ja sen laitoksille pysyvä ja korvaukseton oikeus pitää, käyttää ja ylläpitää Sopimusalueelle toteuttavia kunnallisteknisiä verkkoja ja laitteita.

e) Yhteisjärjestelysopimukseen otetaan edellä 5.13. kohdan ja edellä tässä kohdassa ja muualla tässä sopimuksessa esitettyjen erityisten oikeuksien ja velvollisuuksien turvaamista koskevat tarpeelliset ehdot. Laadittavan yhteisjärjestelysopimuksen periaatteet on määritelty edellä.

Ellei toisin ole tässä sopimuksessa tai laadittavassa yhteisjärjestelysopimuksessa sanottu tai sovita, kustakin Tapiolan keskuksen muusta yhteisjärjestelystä aiheutuvat käyttö-, hoito-, ylläpito-, hallinto-, vartiointi- yms. kustannukset jaetaan järjestelyyn osallistuvien kesken aiheuttamisperiaatteen mukaisesti.

11. Tiedottaminen

Kaupunki ja YIT hoitavat toteuttamisesta tiedottamisen yhteistyössä jäljempänä tässä kohdassa esitettyjen periaatteiden mukaisesti. Tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen Kaupunki ja YIT perustavat yhteisen tiedotusryhmän, joka koordinoi tiedotustoiminnan.

Sopijapuolet toteavat yhteisesti, että avoin, oikea-aikainen, aktiivinen ja monipuolisesti eri tiedotuskanavien kautta tapahtuva tiedottaminen hankkeesta ja sen etenemisestä on välttämätöntä ja se edesauttaa hankkeen läpivientiä. Sopijapuolet pyrkivät yhteisesti luomaan hankkeelle myönteisen julkisuuskuvan.

YIT vastaa varsinaiseen rakennustyöhön liittyvästä tiedottamisesta. Erityisesti YIT:n on huolehdittava tiedottamisesta alueella liikkuvalla yleisöllä ja naapureille.

YIT nimeää tiedottamisesta vastaavan henkilön.

Kaupunki vastaa hankkeen tiedottamisesta siltä osin, kun hanke on osana Kaupungin yleismarkkinointia tai tiedottaminen liittyy joukkoliikenteen liikennejärjestelyihin.

Hankkeen myönteisen julkisuuskuvan edistämiseksi järjestettävistä erikoistapahtumista sovitaan sopijapuolten kesken aikanaan erikseen.

12. Muut sopimukset

Kaupunki ja YIT tekevät tämän sopimuksen toteuttamisen edetessä tämän sopimuksen toteuttamiseen tarvittavat maanvuokrasopimukset ja muut käyttö-, rasite-, kunnallistekniset ja/tai yhteisjärjestelysopimukset siten kuin tässä sopimuksessa on sanottu.

YIT tekee kolmansien osapuolien kanssa Sopimusalueen rakentamisen ja toteuttamisen edellyttämät muut mahdolliset sopimukset. Nämä sopimukset on hyväksyttävä Kaupungilla, mikäli ne koskevat välittömästi Kaupungin etua tämän sopimuksen sopijapuolena tai Kaupunki on niissä sopijapuolena.

13. Sopimuksen voimassaolo ja lakkaaminen sekä sopimussakot

13.1. Sopimuksen allekirjoittaminen ja voimassaolo

Tämä sopimus allekirjoitetaan sen jälkeen, kun Kiinteistö Oy Espoon Koulu- ja päiväkotitilat, KOy Kielas sekä Espoon kaupunginhallitus ovat sen hyväksyneet ja kaupunginhallituksen päätös on tullut voimaan. Tämä sopimus tulee voimaan sen jälkeen, kun sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Sopimus on voimassa toistaiseksi, kunnes YIT on täyttänyt kaikki tässä sopimuksessa sovitut yksityisiä ja julkisia osia koskevat suoritus- ja toteutusvelvollisuutensa ja Sopimusalue on kokonaisuudessaan täysin valmis ja käyttökunnossa ja kaikki Sopimusalueen käytön kannalta tarpeelliset yhteisjärjestelyt, rasitteet ja muut sopimusjärjestelyt on saatu sovittua ja rekisteröityä ellei jäljempänä 13.2. - 13.5. kohdista muuta johdu.

13.2. YIT:stä johtuva rakennustöiden käynnistämisen viivästyminen

Mikäli edellä 5.15.1. kohdan Itätuulenkujat 4:n tontin rakennustyötä ei ole YIT:stä johtuvasta syystä käynnistetty viimeistään 18 kuukauden kuluessa siitä, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja se on tullut voimaan eikä Kaupunki ole myöntänyt YIT:lle kohdan 5.15.2 mukaisesti lisäaikaa käynnistämiseen, Kaupungilla on oikeus irtisanoa tämä sopimus päättymään välittömästi.

Mikäli Kaupunki edellä mainitulla tavalla irtisanoo sopimuksen, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan jo tehtyjen kiinteistö- ja osakekauppojen ja mahdollisten muiden tämän sopimuksen perusteella tehtyjen sopimusten mahdollisesta peruuttamisesta tai muista järjestelyistä.

Kaupungin irtisanoessa sopimuksen tämän kohdan 13.2. perusteella YIT on velvollinen maksamaan Kaupungille kolmen (3) miljoonan euron

suuruisen sopimussakon. Kaupungilla on oikeus harkintansa mukaan periä sakko kokonaan tai osittain.

Kaupungilla ei ole oikeutta saada YIT:ltä mitään muuta korvausta eikä sopimussakkoa tämän kohdan 13.2. perusteella.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tässä kohdassa sanottuun irtisanomiseen sovelleta jäljempänä sanottua 13.3., 13.4., 13.5. eikä 14. kohtaa.

Mikäli Kaupunki kuitenkin myöntää YIT:lle lisäaikaa rakennustyön käynnistämiseen, edellä tässä kohdassa töiden käynnistämiseksi asetettua määräaikaa sekä kaikkia edellä 5.15. ja 5.15.1. kohdassa sovit-
tuja määräaikoja tarkistetaan vastaavasti.

13.3. Suorituskyvyttömyys

Mikäli YIT tämän sopimuksen aikana asetetaan konkurssiin, Kaupungin tulee tiedustella, sitoutuuko konkurssipesä tähän sopimukseen. Jos konkurssipesä ilmoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa, että se sitou-
tuu sopimukseen, sekä asettaa hyväksyttävän vakuuden sopimuksen täyttämiseksi, Kaupungilla ei ole oikeutta purkaa sopimusta. Muussa tapauksessa Kaupungilla on oikeus purkaa tämä sopimus.

Mikäli YIT tulee tämän sopimuksen aikana muutoin maksukyvyttömäksi, haetaan velkasaneeraukseen tai sulautumisen, yritysjärjestelyn tai muun syyn vuoksi joutuu muutoin tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei se kykene täyttämään tässä sopimuksessa sovittua suoritusvelvollisuutta, Kaupungilla on oikeus irtisanoa tämä sopimus päättymään 90 vuorokauden kuluttua irtisanomisilmoituksesta.

Irtisanomisoikeutta ei kuitenkaan ole, jos YIT edellä mainitun 90 vuorokauden pituisen irtisanomisajan päättymispäivään mennessä esittää Kaupungin hyväksyttäväksi järjestelyä, jolla YIT:n tämän sopimuksen mukainen suoritusvelvollisuus voidaan täyttää, ja jonka Kaupunki voi kohtuudella hyväksyä.

Kaupunki on velvollinen ennakolta ilmoittamaan, hyväksyykö se YIT:n suunnitellun sulautumisen tai muun yritysjärjestelyn.

Mikäli Kaupunki edellä tässä kohdassa 13.3. mainitulla perusteella irtisanoa tai purkaa tämän sopimuksen, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan jo tehtyjen kiinteistö- ja osakekauppojen ja mahdollisten muiden tämän sopimuksen perusteella tehtyjen sopimusten mahdollisesta peruuttamisesta tai muista järjestelyistä.

Kaupungilla on oikeus saada tämän kohdan 13.3. mukaisessa purku- ja irtisanomistilanteessa YIT:ltä kolmen (3) miljoonan euron sopimussakko. Sopimussakon lisäksi YIT on velvollinen korvaamaan Kaupungille aiheuttamansa välittömät vahingot täysimääräisenä sikäli kuin ne ylittä-

vät edellä mainitun sopimussakon määrän. Kaupungilla on oikeus harkintansa mukaan periä sakko ja/tai vahingonkorvaus kokonaan tai osittain.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tässä kohdassa sanottuun irtisanomiseen eikä purkamiseen sovelleta 13.2., 13.4., 13.5. eikä 14. kohtaa.

13.4 Sopimuksen olennainen rikkominen

Kaupungilla on oikeus irtisanoa tämä sopimus välittömästi päättymään, jos YIT olennaisesti rikkoo tätä sopimusta tai tämän sopimuksen nojalla tehtyjen muiden sopimusten ehtoja sopimuskokonaisuus huomioon ottaen ja YIT ei kirjallisesta muistutuksesta huolimatta kohtuullisessa ajassa korjaa rikkomustaan.

Mikäli Kaupunki tässä kohdassa 13.4. mainitulla perusteella irtisanoa tämän sopimuksen, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan jo tehtyjen kiinteistö- ja osakekauppojen ja mahdollisten muiden tämän sopimuksen perusteella tehtyjen sopimusten mahdollisesta peruuttamisesta tai muista järjestelyistä.

Mikäli tämä sopimus päättyy tässä kohdassa 13.4. mainitun irtisanomisen johdosta, Kaupungilla on oikeus saada YIT:ltä kahdeksan (8) miljoonan euron suuruinen sopimussakko. Edellä sanotusta poiketen Kaupungilla ei ole kuitenkaan oikeutta saada YIT:ltä yllä mainittua sopimussakkoa, jos irtisanominen perustuu edellä 5.15. kohdan kokonaisaikataulun tai 5.15.1. kohdan välitavoitteiden viivästymiseen, ellei viivästys kestä yli 12 kuukautta.

Sopimussakon lisäksi YIT on velvollinen korvaamaan Kaupungille aiheuttamansa välittömät vahingot täysimääräisenä siltä osin kuin ne ylittävät edellä mainitun sopimussakon määrän. Kaupungilla on oikeus harkintansa mukaan periä sakko ja/tai vahingonkorvaus kokonaan tai osittain.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tässä kohdassa sanottuun irtisanomiseen sovelleta 13.2., 13.3., 13.5. eikä 14. kohtaa.

13.5. Rakennustöiden mahdollinen keskeyttäminen

Tämän sopimuksen tarkoituksena on, että koko Sopimusalue rakennetaan valmiiksi yhtäjaksoisesti edellä 5.15. kohdassa sanotun kokonaistoteutusajan ja 5.15.1. kohdassa sanottujen välitavoitteiden mukaisesti.

Kaupunki voi kuitenkin perustellusta syystä antaa YIT:lle luvan Sopimusalueen rakennustöiden keskeyttämiseen määrääjäksi tai tois-
taiseksi.

Kaupunki on velvollinen antamaan YIT:lle kirjallisesta pyynnöstä luvan Sopimusalueen yksityisten osien rakennustöiden keskeyttämiseen kohtuulliseksi määräajaksi, jos yleinen talous- ja suhdannetilanne tai Sopimusalueen yksityisten osien toteuttamisedellytykset ovat kiinteistö- ja rakennusalalla tai asuntomarkkinoilla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan tämän sopimuksen mukaisena rakentamisajankohtana niin heikot, ettei rakentamisen edellytyksiä rakennettaville tiloille tai asunnoille ole, koska niihin ei saada todennäköisesti sijoittajia, rahoittajia, ostajia ja/tai vuokralaisia normaalein hyväksyttävin ehdoin tai, jos yksityisille osille ei ole toteuttamisedellytyksiä muusta YIT:stä riippumattomasta ylivoimaisesta syystä.

Pyynnön tulee sisältää kattavat perustelut ja selvitykset asiantuntijalauseuntoineen.

Edellytyksenä töiden keskeyttämiselle kuitenkin on, että edellä kohdassa 5.15.1. mainittu välitavoite (3) on valmistunut julkisten alueiden osalta.

Mikäli YIT:lle myönnetään oikeus määräajaksi keskeyttää rakennustyöt, pidennetään tällöin vastaavasti kaikkia jäljellä olevia kohdassa 5.15.1. määriteltyjä välitavoitteiden toteutusaikoja keskeytyksen pituisella ajanjaksolla.

Keskeyttäminen on toteutettava yhdessä Kaupungin kanssa erikseen sovittavalla tavalla niin, ettei se vaaranna eikä olennaisesti haittaa liikennettä eikä ympäristön toimintaedellytyksiä. Samalla sovitaan keskeyttämisestä mahdollisesti aiheutuvat tilapäiset autopaikka- yms. järjestelyt.

Töiden keskeytyessä Kaupunki ei ole oikeutettu irtisanomaan tätä sopimusta eikä sen nojalla tehtyjä sopimuksia. Kaupungilla ei myöskään ole oikeutta korvaukseen eikä sopimussakkoihin töiden keskeytymisestä aiheutuvan viivästyksen johdosta.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tähän kohtaan sovelleta 13.2., 13.3., 13.4. eikä 14. kohtia.

14. Sopimussakko

Mikäli YIT olennaisesti rikkoo joko tämän sopimuksen tai tämän sopimuksen nojalla tehtyjen muiden sopimusten ehtoja sopimuskokonaisuus huomioon ottaen ja Kaupungin kirjallisesta huomautuksesta huolimatta rikkomusta ei korjata 60 päivän kuluessa, YIT on velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkona kulloinkin kolme (3) miljoonaa euroa. Kaupungilla on oikeus harkintansa mukaan periä sopimussakko kokonaan tai osittain.

Yllä mainittu sopimussakko ei kuitenkaan koske tämän sopimuksen kohtia 5.15.1., 8., 13.2, 13.3., 13.4. eikä 13.5.

15. Sopimuksen ja sen oikeuksien ja velvoitteiden siirtäminen

YIT:llä ei ole oikeutta siirtää tätä sopimusta kolmannelle muutoin kuin jäljempänä tässä kohdassa sanotulla tavalla.

YIT:llä on kuitenkin oikeus siirtää tämän sopimuksen rajattuja oikeuksia ja/tai velvoitteita kolmannelle osapuolelle kiinteistökauppojen ja osakekaupan toteutuksen yhteydessä siten kuin edellä tässä sopimuksessa kohdassa 8. on sanottu, jos ostajina ovat YIT:n perustamat yhtiöt tai YIT:n osoittamat ja Kaupungin hyväksymät sijoittajat. YIT vastaa siirrosta huolimatta tämän sopimuksen kaikkien velvoitteiden toteuttamisesta ja siitä, että siirronsaaja sitoutuu noudattamaan tämän sopimuksen ja myöhemmin solmittavan kiinteistökaupan ehtoja ko. siirronsaajan kiinteistöä tai kiinteistönosaa koskevilta osilta.

Poikkeuksena edellä sanotusta tätä sopimusta ei saa siirtää kokonaan tai osittain asuntokohteita omistamaan ja hallitsemaan tuleville asunto- tai kiinteistöyhtiöille. Edellä mainituille asunto- tai kiinteistöyhtiöille siirtyvien kiinteistöjen osalta YIT vastaa tämän sopimuksen kaikkien velvoitteiden toteuttamisesta. Asuntokohteita omistamaan ja hallitsemaan tulevat yhtiöt sitoutuvat kuitenkin noudattamaan soveltuvilta osin ja tarvittavassa laajuudessa tässä sopimuksessa kohdassa 9. sanottuja alueen yhteisjärjestelyjä mm. pysäköinnin osalta sekä yhteisjärjestelysopimusta.

16. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta ja/tai sen nojalla tehdyistä sopimuksista aiheutuvat mahdolliset erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti sopijapuolten keskinäisillä neuvotteluilla. Mikäli keskinäisillä neuvotteluilla ei saavuteta ratkaisua, riita ratkaistaan Suomen lakien mukaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on tehty neljä (4) samasanaista kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle.

Espoossa huhtikuun xx päivänä 2021

Espoon kaupunki

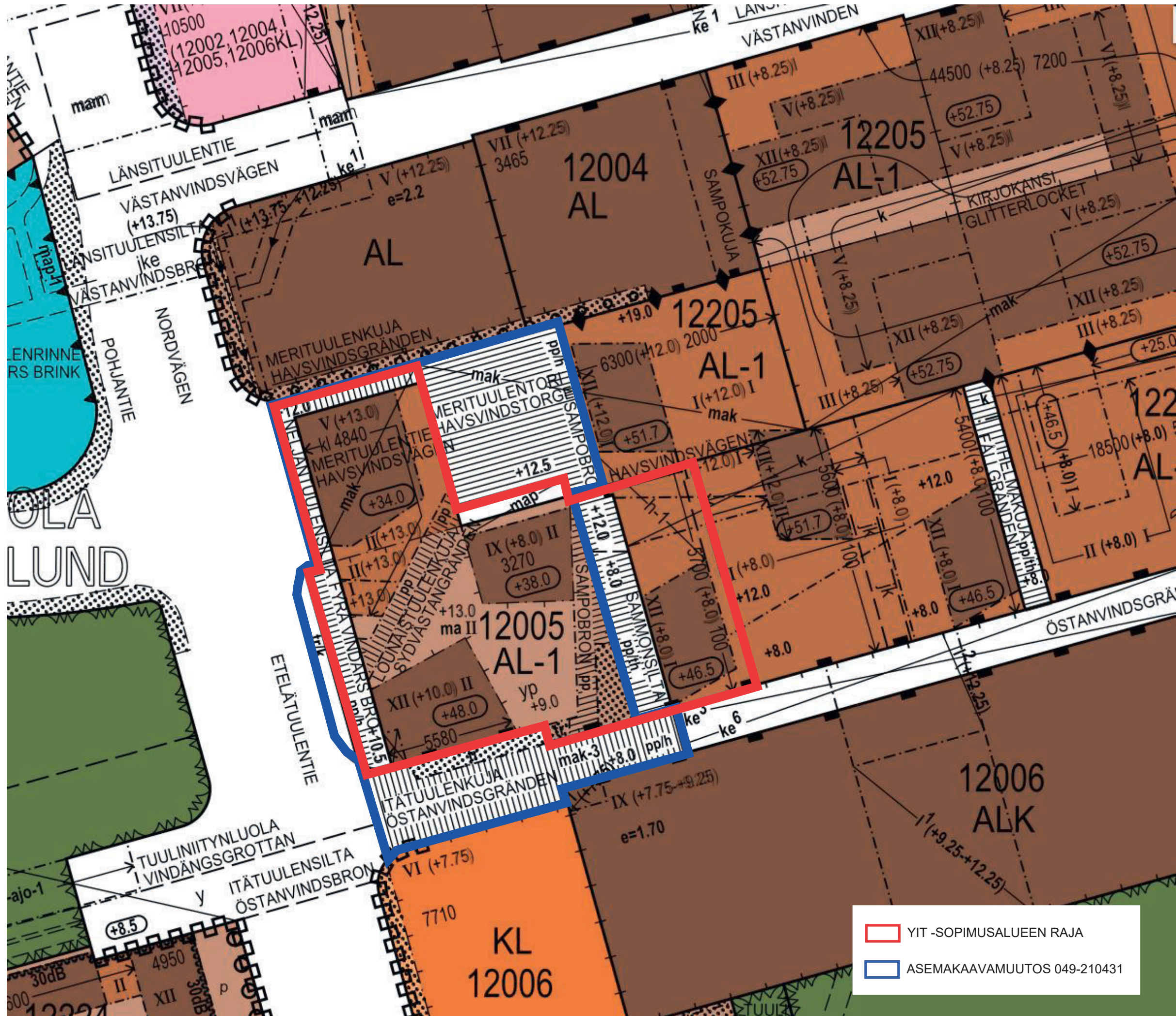
YIT Suomi Oy



Kiinteistö Oy Kielas

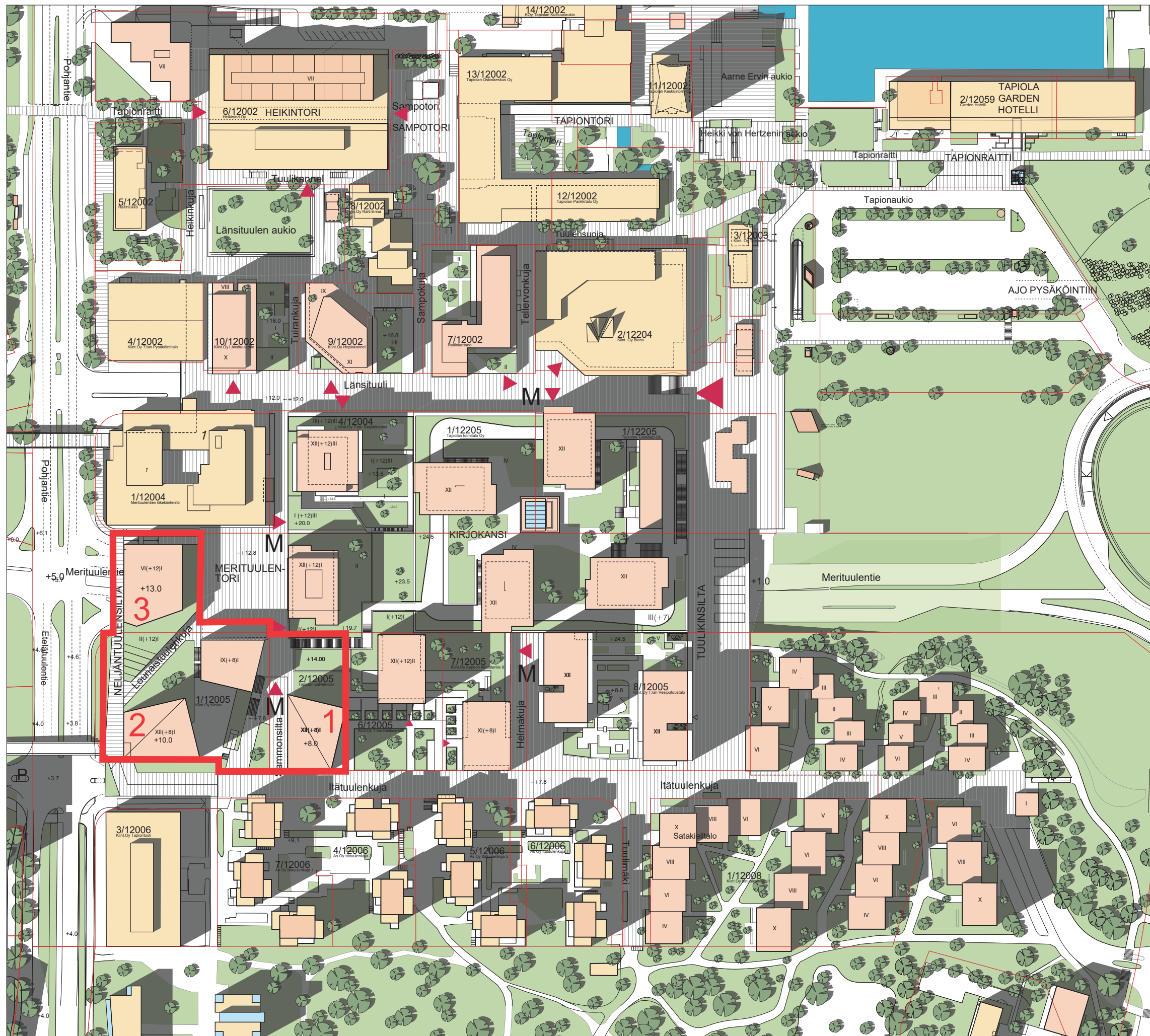
Kiinteistö Oy Espoon Koulu- ja päiväkotitilat

LIITTEET

- 1 Sopimusalue, Kaava Uusi 1b ja Kaava 3, viitesuunnitelma
- 2 Tapiolan keskuksen uudistamisen nykyvaihe: valokuvia sopimusalueelta lokakuulta 2020, nykyiset kaavoitusalueet 23.2.2021, Tapiolan keskuksen kehittämisen nykyvaihetta kuvaavat viitesuunnitelmat (aluekuva 1.3.2021, tasot +12 - +12,8, +7,3 - +8 ja +1 - +4 2.3.2021), Tapiolan keskuksen tulevaisuuden visionäärinen viitesuunnitelma (2030) 3.3.2021, kaaviot Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n pysäköintilaitoksesta, keskushuollosta ja yhteisväestönsuojasta ja niiden pysty-yhteyksistä.
- 3 YIT:n luonnossuunnitelmat, joissa on esitetty julkisten osien toteutus- ja omistusrajat sekä YIT:n hankekuvaus ja laatutasomäärittely
- 4 Toteutussopimuksen periaatteet
- 5 Rakentamisaikataulu
- 6 Sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen laatimiseksi, yhteisjärjestelysopimusten sopimusalueet
- 7 Ylläpito- ja palvelusopimuksen luonnos
- 8 Sulanapitosopimuksen siirtosopimus ja siihen liittyvä sulanapitoaluekartta
- 9 Itätuulenkujan 4:n tonttia koskeva kauppakirja
- 10 AL 1-korttelin 12005 Merituulentien tonttia koskeva kauppakirja
- 11 KOy Kielaksen osakkeita koskeva kauppakirja
- 12 Sammonsillan aluetta koskeva maanvuokrasopimus
- 13 Neljäntuulensillan aluetta koskeva maanvuokrasopimus
- 14 KOy Kielaksen ja Länsimetro Oy:n välinen 20.10.2015 allekirjoitettu rasitesopimus
- 15 Kaupungin ja KOy Kielaksen (omistamiensa kiinteistöjen puolesta) kesken tehty sitoumus (allekirjoitettu 23.4.2020 ja 28.4.2020) yhteisjärjestelysopimuksen laatimiseksi
- 16 Väestönsuojapaikkojen sijoittamista koskeva sopimus (luonnos)
- 17 Julkisten ja julkisessa käytössä olevien yksityisten alueiden kansirakenteiden kantavuuskartta



 YIT -SOPIMUSALUEEN RAJA
 ASEMAKAAVAMUUTOS 049-210431



RAKENNETTU ENNEN VUOTTA 2010
 RAKENNETTU VUODEN 2010 JÄLKEEN

YIT -HANKKEEN SOPIMUSALUE

1. ITÄTUULENKUJA 4, ASUNTOJA
2. ITÄTUULENKUJA 2, ASUNTOJA (KOY KIELAS)
3. MERITUULENTIEN TONTTI
LIIKE-, PALVELU- JA TOIMISTOTILOJA

v2025

