

**KIVIRUUKKI CTG- HANKE  
PYSÄKÖINTILAITOKSEN TOTEUTTAMISTA KOSKEVA PUITESOPIMUS**



## Sisällys

1 OSAPUOLET.....	3
2 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS.....	3
3 MÄÄRITELMÄT.....	4
4 LIITTEET.....	4
5 HANKEALUEEN PYSÄKÖINNIN JÄRJESTÄMINEN JA PYSÄKÖINTILAITOKSEN OMISTUSRAKENNE.....	5
6 PYSÄKÖINTILAITOSTA KOSKEVA MAANVUOKRASOPIMUS.....	8
7 MÄÄRÄALAN OSTAMINEN.....	9
8 YHTEISTEN KUSTANNUSTEN HYVITTÄMINEN.....	9
9 SOPIMUS YHTEISJÄRJESTELYYN OSALLISTUMISESTA.....	12
10 PYSÄKÖINTILAITOKSEN ARVONLISÄVEROLLINEN KÄYTTÖTARKOITUS.....	13
11 YHTEISTYÖN ORGANISOINTI.....	13
12 TÄMÄN SOPIMUKSEN MUKAISTEN VELVOITTEIDEN SIIRTÄMINEN.....	13
13 MUUT EHDOT.....	13
13.1 Yhteistyön kustannukset.....	13
13.2 Tulkinta.....	13
13.3 Sopimuksen osittainen pätemättömyys tai mitättömyys.....	14
13.4 Sopimuksen muuttaminen.....	14
13.5 Voimassaolo.....	14
13.6 Sovellettava laki.....	15
14 ALLEKIRJOITUKSET.....	15

## 1 OSAPUOLET

(A) **NCC Property Development Oy ("NCC PD")**

Y-tunnus: 1765519-3

Osoite: PL 13

00281 Helsinki

(B) **Espoon kaupunki ("Kaupunki")**

Y-tunnus: 0101263-6

Osoite: Tonttiyksikkö PL 49

02070 Espoon kaupunki

NCC PD ja Kaupunki jäljempänä yhdessä: "**Osapuolet**".

## 2 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

- 2.1 Espoon kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Saunalahden korttelia 42004 ("**Hankealue**") koskevan Ruukinhuhdan asemakaavan (420123) 13.12.2021. Lainvoimaiseksi päätös tuli 16.2.2022.
- 2.2 Hankealue muodostaa kaavamuutoksen mukaisen KTY-1 toimitilarakennusten kortteli-alueen, jonne saa sijoittaa opetus-, palvelu-, kulttuuri-, liike-, toimisto-, ja tutkimustiloja sekä ympäristöhäiriötä tuottamattomia työtiloja. Hankealueelle on suunniteltu toteutettavaksi ns. Clean Tech Garden- hanke ("**CTG-hanke**"), joka jakautuu useisiin vaiheisiin pitäen sisällään Hankealueelle kehitettäviä toimintoja liittyen puhtaan energian ja kiertotalouden tutkimukseen, oppilaitostoimintaan ja liiketilatoimintaan. Hankealue on tällä hetkellä pääosin rakentamaton. CTG-Hanke sijoittuu tulevaisuudessa nykyisistä kiinteistöistä 49-42-4-14 ja 49-42-4-15 muodostettaville uusille kiinteistöille. Hankealue ja CTG-hanketta koskeva alustava kiinteistöjako on kuvattu **Liitteessä 1**.
- 2.3 Tämän sopimuksen allekirjoittamishetkellä Kaupunki omistaa Hankealueen tarkoittamat maa-alueet.
- 2.4 NCC PD:llä on yhdessä Koulutuskuntayhtymä Omnian kanssa Hankealueeseen kohdistuva suunnitteluvaraus. Ensivaiheessa Kaupunki vuokraa Hankealueen tontteja eri toimijoille, mutta myös tonttien myyminen on mahdollista erikseen maanvuokrasopimuksissa sovittavilla tavoilla.
- 2.5 NCC PD kehittää Hankealueelle ns. CTG I - hanketta, joka käsittää toimisto-, tuotekehitys- ja tutkimustiloja sekä opetustiloja.
- 2.6 Lisäksi NCC PD kehittää alueelle keskitettyä pysäköintialoratkaisua. Tämän hetken arvion mukaan CTG I -hankkeet toteutuvat CTG-hankkeen vaiheista ensimmäisenä.
- 2.7 Merkittävä osa Hankealueen pysäköintipaikoista on tarkoitus sijoittaa keskitettyyn pysäköintilaitokseen ("**Pysäköintilaitos**"), josta voidaan osoittaa pysäköintipaikkoja myös joukkoliikenteen liityntäpysäköintipaikoiksi. Aluetta koskevissa asemakaavamääräyksissä todetaan, että Pysäköintilaitos on mahdollista toteuttaa vaiheittain siten, että sitä ensimmäisen rakennusvaiheen jälkeen laajennetaan sekä korkeus- että sivuttaissuunnassa.
- 2.8 Tällä sopimuksella ("**Sopimus**") on tarkoitus sopia Pysäköintilaitoksen toteutuksen suunnitteluperiaatteista, Pysäköintilaitoksen määräosaisen omistusrakenteen periaatteista sekä eräistä Sopimuksen täytäntöönpanoon liittyvistä hallinnollista järjestelyistä.
- 2.9 Liityntäpysäköintipaikkojen Pysäköintilaitokseen sijoittamisen mahdollistaminen perustuu Hankealuetta koskevan suunnitteluvarauksen ehtoihin. Mahdollistamalla

liityntäpysäköintipaikkojen sijoittamisen Pysäköintilaitokseen siten kuin **Liitteenä 2** olevasta periaatesuunnitelmasta, **Liitteenä 3a** olevasta havainnekuvasta, **Liitteenä 3b** olevasta rakennustapaselostuksesta sekä **Liitteenä 3c** olevista pohjapiirustuksista ja leikkauksia ilmenee, NCC PD täyttää suunnitteluvarauksen liityntäpysäköintipaikkojen toteuttamisen mahdollistamista koskevan ehdon.

- 2.10 Pysäköintilaitos suunnitellaan siten, että sen vaiheittainen toteuttaminen on mahdollista sitä mukaa, kun alueen rakennushankkeiden toteuttaminen edistyy. Pysäköintilaitos on tarkoitus toteuttaa vaiheittain Hankealueen toteutumisen edellyttämän aikataulun mukaisesti.
- 2.11 NCC PD on vastannut Pysäköintilaitoksen alustavan suunnitelman periaateratkaisun kehittämistä osana CTG I- hankkeiden kehittämistä. Osapuolet hyväksyvät **Liitteen 2** mukaisen periaatesuunnitelman, **Liitteenä 3a-3c** olevien havainnekuvien, rakennustapaselostuksen sekä pohjapiirustusten ja leikkauksien mukaisen suunnittelukokonaisuuden Pysäköintilaitoksen jatkosuunnittelun pohjaksi.
- 2.12 Selvyyden vuoksi todetaan, että NCC PD:n tarkoituksena on perustaa CTG- I-hankkeita sekä NCC PD:n toteutettavaksi tulevaa Pysäköintilaitoksen osaa omistamaan erillinen hankeyhtiö.

### 3 MÄÄRITELMÄT

- 3.1 Tässä Sopimuksessa isoilla alkukirjaimilla määritellyillä termeillä on seuraavat merkitykset:

"Osapuoli/Osapuolet"	Määritelty kohdassa 1
"Hankealue"	Määritelty kohdassa 2.1
"CTG-hanke"	Määritelty kohdassa 2.1
"Pysäköintilaitos"	Määritelty kohdassa 2.7
"Sopimus"	Tarkoittaa tätä sopimusta
"Määräala"	Määritelty kohdassa 6.2.
"Yhteiset Kustannukset"	Määritelty kohdassa 8.1
"Yhteistyöryhmä"	Määritelty kohdassa 11.1

### 4 LIITTEET

- 4.1 Sopimuksen liitteenä ovat seuraavat kymmenen liitettä, jotka katsotaan osaksi tätä Sopimusta.

Liite 1	Hankealue ja alustava kiinteistöjako
Liite 2	Pysäköintilaitos ja vaiheittaista toteutusta koskeva periaatesuunnitelma
Liite 3a	Pysäköintilaitos ja vaiheistusta koskeva havainnekuva
Liite 3b	Pysäköintilaitos 1-vaihe rakennustapaseloste

Liite 3c	Pysäköintilaitos pohjapiirustus ja leikkaukset
Liite 4	Laskelma Pysäköintilaitoksen eri toteutusvaihtoehdoista
Liite 5	Väliaikaisia pysäköintipaikkoja koskeva alustava suunnitelma
Liite 6	Pysäköintilaitoksen rakennuspaikan maanvuokrasopimusluonnos
Liite 7	Luonnos Määräalan vuokraoikeutta koskevaksi hallinnanjakosopimukseksi
Liite 8	Arvio Yhteisten Rakenteiden kustannuksista ja alustava laskelma kustannushyvityksistä

- 4.2 Mikäli sopimusteksti ja liite ovat ristiriidassa, on tulkintaetuisija sopimuskohteen sijainnin osalta piirustuksella ja muun sopimusehdon osalta sopimustekstillä.

## 5 HANKEALUEEN PYSÄKÖINNIN JÄRJESTÄMINEN JA PYSÄKÖINTILAITOKSEN OMISTUSRAKENNE

- 5.1 Edellä todetulla tavalla Hankealueen pysäköintipaikat keskitetään erilliseen, nykyisen tontin 49-42-4-15 alueelle sijoitettavaan rakenteelliseen Pysäköintilaitokseen, johon voidaan sijoittaa useampaan tasoon yhteensä noin 490 pysäköintipaikkaa. Pysäköintilaitos toteutetaan vaiheittain siten, että Pysäköintilaitoksen I-osan toteutus jakautuu vaiheisiin 1-3, ja Pysäköintilaitoksen toteutuksen 4-vaiheessa toteutetaan Pysäköintilaitoksen II-osa.
- 5.2 Koska CTG-hanke toteutuu Hankealueelle vaiheittain, ja CTG-hankkeeseen kuuluvat kiinteistöt tulevat lähtökohtaisesti eri tahojen omistukseen, on Pysäköintilaitoksen toteutus ja omistus järjestettävä siten, että Hankealueen rakentuminen vaiheittain mahdollisesti pitkänkin ajan kuluessa on mahdollista.
- 5.3 Pysäköintilaitoksen vaiheistussuunnitelma on kuvattu **Liitteessä 2**, mutta vaiheistus voi poiketa tästä, mikäli tämä on ko. vaiheen toteutuksen kannalta mielekäästä eikä vaiheistussuunnitelman muutoksista aiheudu haittaa jo käyttöön otettujen Pysäköintilaitoksen vaiheiden käytölle verrattuna **Liitteen 2** mukaiseen vaiheistukseen.
- 5.4 Kuhunkin toteutusvaiheeseen sijoitettavien pysäköintipaikkojen lukumäärä vastaa lähtökohtaisesti ko. toteuttajan rakennushankkeen tai hankkeiden edellyttämää asemakaavan ja rakennuslupien mukaista ns. veloittepaikkamäärää.
- 5.5 Osapuolet ottavat Pysäköintilaitoksen toteutuksen lähtökohdaksi **Liitteiden 3a-c** mukaiset suunnitelmat, jonka pohjalta NCC PD laatii Pysäköintilaitoksen toteutusta koskevan tarkemman periaatesuunnitelman. Kaupungilla on halutessaan oikeus osallistua tarkemman periaatesuunnitelman laatimisprosessiin ja, NCC PD:n toimitettua tarkemman periaatesuunnitelman Kaupungin nähtäville, halutessaan tarkistuttaa suunnitelma tai jokin siihen sisältyvistä periaateratkaisuista valitsemallaan asiantuntijalla.
- 5.6 Mikäli Kaupungin tai ulkopuolisen asiantuntijan tarkistuksessa Pysäköintilaitoksen periaatesuunnitelmasta ilmenee puutteita, neuvottelevat Osapuolet yhdessä siitä, miten havaitut puutteet korjataan siten, että Pysäköintilaitoksen vaiheittainen toteuttaminen mahdollistetaan tarkoituksenmukaisella ja kustannustehokkaalla tavalla.
- 5.7 Sen jälkeen, kun Osapuolet ovat edellä kuvatulla tavalla saavuttaneet yhteisymmärryksen siitä, että Pysäköintilaitoksen periaatesuunnitelma täyttää sille asetetut tavoitteet, vahvistetaan periaatesuunnitelma Pysäköintilaitoksen eri toteutusvaiheiden toteutuksen lähtökohdaksi Osapuolten kesken vaihdetuilla kirjallisilla ilmoituksilla.

- 5.8 Lähtökohtana pidetään, että kussakin Pysäköintilaitoksen toteutusvaiheessa tilaajana ja myöhemmin ko. Pysäköintilaitoksen osan omistajana on se taho, joka samanaikaisesti toteuttaa Hankealueen tontille hankkeen, johon liittyvien velvoitepaikkojen toteuttamista on kyse. Pysäköintilaitoksen kullakin toteutusvaiheella voi olla myös useampi rakennuttaja.
- 5.9 Ellei tästä Sopimuksesta muuta seuraa, Pysäköintilaitoksen kunkin toteutusvaiheen toteuttaja tai toteuttajat vastaavat omistukseensa tulevan Pysäköintilaitoksen osan toteutuksesta, suunnittelu mukaan lukien, toteutuskustannuksista ja kaikista ko. toteutusvaiheen urakkasopimukseen liittyvistä tilaajavelvoitteista.
- 5.10 Toteuttajat, joille Kaupunki luovuttaa Hankealueen tontteja, ovat velvollisia toteuttamaan omistukseensa tulevan osan Pysäköintilaitoksesta sekä huomioimaan toteutuksessa Osapuolten hyväksymän periaatesuunnitelman asettamat puitteet, lähtökohdat, työturvallisuusnäkökohdat ja turvallisuusvaatimukset.
- 5.11 Kaupunki on velvollinen sitouttamaan Pysäköintilaitoksen kunkin toteutusvaiheen toteuttajan Osapuolten hyväksymään Pysäköintilaitoksen periaatesuunnitelmaan ja siihen, että ko. toteuttaja toteuttaa omistukseensa tulevan Pysäköintilaitoksen osan huomioiden aikaisemmat toteutusvaiheet ja niissä tehdyt suunnitteluratkaisut ja aikaisempia toteutusvaiheita koskevat rakennusluvut.
- 5.12 Lisäksi Kaupunki on velvollinen sitouttamaan Pysäköintilaitoksen kunkin toteutusvaiheen toteuttajan siihen, että myöhempi toteuttaja osaltaan mahdollistaa ja sallii myöhempien toteutusvaiheiden toteutuksen Osapuolten hyväksymän Pysäköintilaitoksen periaatesuunnitelman mukaisesti.
- 5.13 Vastaavasti toteuttajat, joille Kaupunki luovuttaa Hankealueen tontteja, ovat velvollisia toteuttamaan omistukseensa tulevan osan Pysäköintilaitoksesta sekä huomioimaan toteutuksessa Osapuolten hyväksymän Pysäköintilaitoksen periaatesuunnitelman toteuttamisen asettamat puitteet, lähtökohdat, työturvallisuusnäkökohdat ja Pysäköintilaitoksen käytön turvallisuusvaatimukset.
- 5.14 Osapuolet ovat tietoisia ja hyväksyvät sen, että Pysäköintilaitoksen toteuttaminen vaiheittain edellyttää uusien kerrosten osalta kulloinkin kokonaisen kerroksen toteuttamista. Tästä syystä yksittäisen CTG-hankkeen osalta Kaupungilla on oikeus hyväksyä ja osoittaa väliaikaisia pysäköintijärjestelyitä Hankealueella tai muulla soveltuvalla alueella, mikäli kokonaisen kerroksen toteuttaminen ei yksittäiselle CTG-hankkeelle ole teknis-taloudellisesti perusteltua. Kaupunki voi tällöin harkintansa mukaan erikseen sopia rakennushankkeiden väliaikaisen paikoituksen järjestämisestä ko. toteuttajan kanssa ja siitä, että ko. Pysäköintilaitoksen osa toteutetaan rakennushanketta myöhemmin.
- 5.15 Mikäli kaikkia jonkin CTG-hankkeen toteutusvaiheen edellyttämiä velvoitepaikkoja ei toteuteta Pysäköintilaitokseen, voi Kaupunki harkintansa mukaan erikseen sopia rakennushankkeiden velvoitepaikkojen osoittamisesta ja väliaikaisen paikoituksen järjestämisestä ko. toteuttajan kanssa.
- 5.16 Mikäli jonkin Pysäköintilaitoksen toteutusvaiheen yhteydessä on teknis-taloudellisesti tarkoituksenmukaista toteuttaa myös muiden CTG-hankkeen toteutusvaiheen edellyttämiä velvoitepaikkoja, voi Kaupunki erikseen sopia ko. tahojen kanssa tästä sekä tähän liittyvistä tarvittavista väliaikaisjärjestelyistä siten, että Pysäköintilaitos saadaan lähtökohdaisesti toteutettua **Liitteen 2** mukaisissa vaiheissa.
- 5.17 Kukin Pysäköintilaitoksen toteuttaja vastaa oman toteutusvaiheensa toteutuksesta, eli suunnittelusta ja rakentamisesta. Tämän mukaisesti NCC PD vastaa ainoastaan sen

toteutusvastuulla olevan, CTG-I hankkeen yhteydessä toteutettavan Pysäköintilaitoksen 1-vaiheen toteutuksesta.

- 5.18 NCC PD luovuttaa 1. vaiheen yhteydessä laatimansa ja omistamansa Pysäköintilaitoksen suunnittelua ja toteuttamista koskevat keskeiset tekniset asiakirjat vastikkeettomasti ja pysyvästi Kaupungin käyttöön erikseen sovittavassa muodossa. Kaupungilla on pysyvä oikeus vastikkeettomasti luovuttaa näitä asiakirjoja edelleen kolmansien osapuolien käyttöön tässä sopimuksessa tarkoitettun Pysäköintilaitoksen myöhempien vaiheiden suunnittelun ja toteuttamisen edistämiseksi NCC PD:tä kuulematta. Tämän Sopimuksen voimassa ollessa NCC PD sitoutuu lisäksi suhteessa Kaupunkiin muutoinkin kohtuudella myötävai-kuttamaan Pysäköintilaitoksen myöhempien vaiheiden suunnitteluun ja toteuttamiseen antamalla sillä mahdollisesti olevia tietoja Pysäköintilaitoksen 1-vaiheen suunnittelusta ja rakentamisesta.
- 5.19 NCC PD ei myöskään vastaa Pysäköintilaitoksen myöhempien toteutusvaiheiden suunnitelmista tai NCC PD:n laatiman ja Osapuolten hyväksymän Pysäköintilaitoksen periaate-suunnitelman mahdollisesta kustannuslisäyksestä Pysäköintilaitoksen myöhempien vaiheiden toteutukselle.
- 5.20 Siltä osin kuin NCC PD toteuttaa Yhteisiä Rakenteita siten kuin jäljempänä kohdassa 8 to-detaan, vastaa NCC PD suunnittelutyöstä Kaupunkia kohtaan siten kuin konsulttitoimin-nan yleisissä sopimusehdoissa (KSE 2013) todetaan ja rakennustöistä siten kuin rakennus-urakan yleisissä sopimusehdoissa (YSE 1998) todetaan. Tarkemmat määräykset Pysäköin-tilaitoksen eri omistajien vastuusta toisiaan kohtaan sisällytetään jäljempänä kohdassa 6.9 tarkoitettuun hallinnanjakosopimukseen.
- 5.21 Kaupunki on velvollinen huolehtimaan siitä, että Määräalaan kohdistuvan vuokraoikeu-den määräosien luovutuksilla sitoutetaan myös tulevat luovutuksensaajat, eli Pysäköinti-laitoksen myöhempien vaiheiden toteuttajat Pysäköintilaitoksen myöhempien toteutus-vaiheiden urakoinnin ja suunnittelun osalta soveltuvin osin vastaaviin velvoitteisiin, mihin NCC PD sitoutuu Pysäköintilaitoksen 1-vaiheen urakoinnin ja suunnittelun osalta.
- 5.22 Pysäköintilaitos toteutetaan edellä todetulla tavalla vaiheittain sitä mukaa kuin CTG-hankkeen toteuttaminen etenee. Pysäköintilaitoksen vaiheittainen toteutus edellyttää jo käyttöönotettuja Pysäköintilaitoksen vaiheita koskevia väliaikaisjärjestelyjä, sillä jo käyt-töönotettujen Pysäköintilaitoksen vaiheiden käyttö ei kaikilta osin myöhempien vaihei-den toteutusaikana ole keskeytyksettä mahdollista.
- 5.23 Siltä ajalta, kun jo käyttöönotettujen Pysäköintilaitoksen vaiheiden käyttö ei ole myöhem-min toteutettavien Pysäköintilaitoksen vaiheiden toteutuksesta johtuen mahdollista, osoitetaan vastaavat pysäköintipaikat tarvittavilta osin väliaikaisjärjestelyin **Liitteen 5** mukaisen suunnitelman mukaisesti. Väliaikaispysäköinnin kustannuksista vastaa tällöin Pysäköintilaitoksen myöhemmin toteutettavan vaiheen toteuttaja, jonka omistukseen tu-levan Pysäköintilaitoksen toteutus väliaikaisjärjestelyjä edellyttää.
- 5.24 Muilta osin Pysäköintilaitoksen myöhemmän vaiheen toteuttaja ei ole velvollinen suorit-tamaan korvausta väliaikaisista järjestelyistä aiheutuneesta haitasta tai tulonmenetyk-sestä Pysäköintilaitoksen muun osan omistajalle edellyttäen, että myöhemmän vaiheen rakentaminen on toteutettu ilman aiheettomia viivästyksiä ja siten, että myöhemmän vai-heen toteutuksen aikana Pysäköintilaitoksen jo toteutetut vaiheet tai osa niistä ovat pois käytöstä enintään kuuden (6) kuukauden ajan. Mikäli Pysäköintilaitoskononaisuuden myöhemmän vaiheen toteutus aiheuttaa jo toteutettujen vaiheiden käytölle edellä to-dettua pidemmän katkoksen ilman perusteltua syytä, on ko. myöhemmän vaiheen to-teuttaja velvollinen korvaamaan viivästyksestä johtuvasta tulonmenetyksestä aiheutuvan

vahingon täysimääräisesti sille Osapuolelle, jonka pysäköintipaikkojen käyttö myöhemmän vaiheen toteutuksen viivästyksestä johtuen on estynyt.

- 5.25 Kaupungilla on oikeus harkintansa mukaan veloittaa tavanomaista vuokraa tilapäisjärjestelyihin vuokratuista alueista. Kaupunki ei ole velvollinen suorittamaan korvauksia tai muutakaan hyvitystä väliaikaispysäköinnin mahdollisesti aiheuttamista kustannuksista (esim. vuokrasta) tai muista haitoista.
- 5.26 Pysäköintilaitoksen vesikatolle, eli viimeisen toteuttajan hallinta-alueelle sijoitetaan aurinkopaneelikenttä, jonka tuottama sähkö hyödynnetään CTG-hankkeen myöhemmissä toteutusvaiheissa siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa. Aurinkopaneelikentän toteuttamista vastaa viimeisen toteutusvaiheen omistaja kustannuksellaan, joka voi halutesaan sopia aurinkopaneelikentän toteuttamisesta myös valitsemansa erillisen aurinkoenergiaoperaattorin kanssa. Aurinkopaneelikentän sijoittaminen huomioidaan lisäksi myös kohdassa 6.9 tarkoitetussa hallinnanjakosopimuksessa.
- 5.27 Mikäli Kaupunki tai taho, jolle Kaupunki on luovuttanut Pysäköintilaitoksen tarkoittamaan määräälaan kohdistuvan vuokraoikeuden määräosa, toteuttaa Pysäköintilaitokseen joukkoliikenteen liityntäpysäköintipaikkoja, on ko. liityntäpysäköintiä sijoittava taho velvollinen huolehtimaan myös kaikista liityntäpysäköintipaikkojen aiheuttamista lisäkustannuksista, kuten opasteiden, lipunlukijalaitteiden yms. asennuksesta myös siltä osin, kuin tällaisia mahdollisesti sijoitetaan 1-vaiheessa toteutettavan Pysäköintilaitoksen osan alueelle. Joukkoliikenteen liityntäpysäköintipaikkoja ei toteuteta Pysäköintilaitoksen 1-vaiheen toteutuksen yhteydessä. Mahdollisista vuorottaispysäköintijärjestelyistä liittyen liityntäpysäköintikäyttöön tulee lisäksi sopia Määräalan määräosaisten vuokramiesten kesken erikseen.

## 6 PYSÄKÖINTILAITOSTA KOSKEVA MAANVUOKRASOPIMUS

- 6.1 Pysäköintilaitos sijoitetaan Espoon kaupungin omistamalle tontille 49-42-4-15, josta lohkotaan tontteja CTG- hankkeen myöhempiä toteutusvaiheita varten. Hankealueen lopullinen tonttijako ratkaistaan myöhemmin. Osapuolet tavoittelevat kaavamuutosta, jolla pysäköintilaitoksen tarkoittama määräala varustettaisiin erillisellä LPA-merkinnällä, jolloin siitä voisi muodostaa erillisen LPA-tontin tai LPA-tontteja.
- 6.2 Ennen erillisen LPA-tontin muodostamista Pysäköintilaitoksen sijoittaminen perustuu Pysäköintilaitoksen rakennuspaikan muodostamaan määräälaan ("**Määräala**") kohdistettavan vuokraoikeuteen, joka kirjataan tonttiin 49-42-4-15 parhaalle etusijalle.
- 6.3 Mikäli Määräalasta myöhemmin on mahdollista muodostaa erillinen LPA-tontti, uudelleen kohdistetaan vuokraoikeus muodostettavaan tonttiin sopimuslisäyksellä, mikäli kirjajamisiviranomainen ei uudelleen kohdistamista tee viranpuolesta.
- 6.4 Koska Pysäköintilaitoksen osat tulevat eri omistajien omistukseen, tulee Määräalaan kohdistuva maanvuokraoikeus perustaa määräosaisena. Maanvuokraoikeus perustetaan viimeistään, kun NCC PD:n hanke edellyttää Pysäköintilaitoksen 1-vaiheen rakennustöiden aloittamista. Maanvuokraoikeuden perustaminen edellyttää kuitenkin lainvoimasta Espoon kaupungin toimivaltaisen tahon vuokrauspäätöstä.
- 6.5 Ensivaiheessa maanvuokrasopimus solmitaan määräosaisena NCC PD:n ja Kaupungin välisenä siten, että NCC PD:n määräosan suuruus vastaa NCC PD:n hankeyhtiön omistukseen tulevan, eli 1-vaiheessa rakennettavan Pysäköintilaitoksen osan käsittämien pysäköintipaikkojen määrää suhteutettuna Pysäköintilaitoksen vuokra-alueelle suunniteltuun kokonaispysäköintipaikkamäärään. NCC PD:n määräosan suuruus perustuu **Liitteen 2** mukaiseen periaatesuunnitelmaan, eikä NCC PD:n määräosan suuruutta myöhemmin



muuteta, vaikka Pysäköintilaitokseen sijoitettavien pysäköintipaikkojen määrä muuttuu Pysäköintilaitoksen suunnittelun edetessä.

- 6.6 Määräalaan kohdistuvaan maanvuokrasopimukseen otetaan määräys siitä, että maanvuokrasopimuksen päättyessä Kaupunki lunastaa Pysäköintilaitoksen maanvuokraoikeuden määräosaisilta vuokralaisilta. Samaten Määräalaan kohdistuvaan vuokrasopimukseen otetaan määräys siitä, että mikäli Kaupunki Pysäköintilaitoksen lunastamisen jälkeen purkaa Pysäköintilaitoksen, on Kaupunki velvollinen osoittamaan CTG-hankkeen osille etäisyydeltään, käyttökustannuksiltaan ja laatutasoltaan vastaavan tasoiset korvaavat pysäköintipaikat lähialueelta.
- 6.7 Kaupunki luovuttaa vuokraoikeuden määräosia tuleville muille toteuttajille vastaavasti siten, että luovutettavien määräosien suuruus mahdollisimman tarkasti vastaa ko. toteutusvaiheeseen sijoitettavien pysäköintipaikkojen lukumäärää suhteutettuna koko Pysäköintilaitoksen pysäköintipaikkojen lukumäärään.
- 6.8 Pysäköintilaitoksen sijoittamista koskevaan maanvuokrasopimukseen otetaan ehdot koskien vuokranmaksuvelvoitteen määräytymistä. Kultakin määräosaiselta vuokralaiselta perittävä vuokra määräytyy ko. Pysäköintilaitoksen osaan toteutettavien pysäköintipaikkojen lukumäärien suhteessa, ei suoraan vuokraoikeuden määräosien perusteella. Määräosaisten vuokralaisten vuokran suuruus ei muutu, vaikka jonkun toisen määräosaisten vuokralaisen pysäköintilaitosta koskeva suunnitteluratkaisu muuttuisi. Maanvuokrasopimukseen otetaan lisäksi ehto siitä, että määräosaisten vuokralaisten vastuu vuokranmaksusta ei ole yhteisvastuullista.
- 6.9 Määräosaisten vuokralaisten oikeus sijoittaa omistamansa Pysäköintilaitoksen osa kolmiulotteisesti määritellylle alueelle Määräalasta perustuu maakaaren 14. luvun 3 §:n mukaiseen hallinnanjakosopimukseen, joka solmitaan **Liitteenä 6** olevan luonnoksen mukaisena samassa yhteydessä, kun Määräalaan kohdistuva maanvuokrasopimus allekirjoitetaan. Hallinnanjakosopimus kirjataan maanvuokraoikeuteen parhaalle etusijalle.
- 6.10 Mikäli Pysäköintilaitoksen II-osa toteutetaan, on sen edellyttämästä lisäalueesta tehtävä erillinen maanvuokrasopimus erikseen päätettävien ehdoin ottaen kuitenkin soveltuvin osin huomioon mitä tässä Sopimuksessa on sovittu.

## 7 MÄÄRÄALAN OSTAMINEN

- 7.1 Maanvuokrasopimukseen otetaan myös ehdot siitä, että mikäli Määräalasta myöhemmin muodostetaan itsenäinen LPA-tontti, on Maanvuokrasopimuksen määräosaisilla vuokralaisilla yhdessä oikeus ostaa LPA-tontti. Kauppahinnan tulee perustua Espoon kaupungissa noudatettavaan LPA-tonttien hinnoitteluun.
- 7.2 Osto-oikeutta ei kuitenkaan ole niin kauan, kun Espoon kaupunki omistaa vuokraoikeudesta määräosan.

## 8 YHTEISTEN KUSTANNUSTEN HYVITTÄMINEN

- 8.1 Edellä todetulla tavalla NCC PD laatii Pysäköintilaitoksen suunnitteluperiaatteita koskevan ratkaisun, joka mahdollistaa eri toteutusvaiheiden tarkemman toteutussuunnittelun. Näin ollen NCC PD:n toteutusvastuulla olevan Pysäköintilaitoksen 1-vaiheen toteutuksen yhteydessä tehtävä periaatesuunnittelu hyödyttää myös Pysäköintilaitoksen myöhempien vaiheiden toteutusta.
- 8.2 Pysäköintilaitoksen 1-vaiheen rakentamisen yhteydessä NCC PD toteuttaa rakenteita, joiden mitoituksessa huomioidaan myös Pysäköintilaitoksen myöhempien vaiheiden toteuttaminen **Liitteenä 2** olevan periaatesuunnitelman mukaisesti. Lisäksi Pysäköintilaitoksen

1-vaiheen toteutuksen yhteydessä NCC PD:n toteutusvastuulla on muun muassa alueitä, jotka hyödyttävät koko Pysäköintilaitosta. Vastaavalla tavalla, Pysäköintilaitoksen myöhemmissä vaiheissa toteutetaan rakenneosia, jotka hyödyttävät koko Pysäköintilaitosta, myös NCC PD:n toteutusvastuulla olevaa 1-vaihetta.

- 8.3 Näistä koko Pysäköintilaitosta palvelevien investointien kustannuksista käytetään jäljempänä nimitystä ”**Yhteiset Kustannukset**”.
- 8.4 Yhteisten Kustannusten kokonaismäärä allokoidaan laskennallisesti kaikille Pysäköintilaitoksen pysäköintipaikoille laskelman laadintahetkellä tuoreimman suunnitelman mukaisista Pysäköintilaitokseen sijoitettavaa pysäköintipaikkojen lukumäärää vastaavasti siten, että kaikille Pysäköintilaitokseen suunnitelluille pysäköintipaikoille kohdennetaan yhtä suuri osuus Yhteisistä Kustannuksista.
- 8.5 Koska Yhteiset Kustannukset kertyvät Pysäköintilaitoksen 1-vaiheen ja myöhempien vaiheiden välillä erisuuruuksina, sovitaan Osapuolten kesken seuraavasta menettelystä liittyen Yhteisten Kustannusten summan määrittelyyn sekä Yhteisten Kustannusten tasaukseen NCC PD:n ja Kaupungin kesken.
- 8.6 NCC PD:n toteutusvastuulla olevassa Pysäköintilaitoksen 1-vaiheessa Yhteisiin Kustannuksiin luetaan seuraavat koko Pysäköintilaitosta palvelevasta toteutuksesta aiheutuvat kustannukset:
- Pysäköintilaitoksen 1-vaiheen rakennuttaminen: 35 % osuus
  - Yhteiset liittymät, jos kaikkien Pysäköintilaitoksen toteutusvaiheiden liittymismaksut pitää maksaa 1-vaiheessa
  - Suunnittelu, 40% koko Pysäköintilaitoksen I-osan (toteutusvaiheet 1-3) suunnittelusta
  - Aluetyöt Pysäköintilaitoksen ympärillä (ei Kiviruukinkujan rakentamista)
  - Pysäköintilaitoksen I- osan maa- ja pohjarakennus
  - Pysäköintilaitoksen I-osan perusrakenteet, ei sis. mv-laatta eikä sen alusrakenne
  - Tasovaihtoluiskat, palvelee jatkovaihetta 4\*n.60 m2
  - Sisäänajoalue noin 30 m2+ puomi ja nosto-ovi
  - Maanvastainen seinä Kiviruukinkujaa vasten
  - Portaiden ja hissikuilujen perustukset, tekniset tilan seinät ja lattia
  - I-osan alapohjan alla olevat LV-työt
  - Perussähköistys, pääkeskus
  - Edellä todetuista Talo 80- järjestelmän mukaiset 8 ja 9 ryhmien kustannukset 18% (ei lasketa suunnittelusta eikä rakennuttamisesta)
- 8.7 Selvyiden vuoksi todetaan, että NCC PD vastaa siitä, että edellä kohdassa 8.6 todetut työt suoritetaan hyvää rakennustapaa ja kaikkia rakentamisen suunnitteluun ja toteuttamiseen soveltuvia määräyksiä ja hyviä käytänteitä noudattaen. Suorituksessa on noudatettava vähintään vastaavanlaisessa rakennustöissä yleensä noudattavaa menettelyä hyvän ja kunnollisen työntuloksen aikaansaamiseksi. Kohdan 5.20 mukaisesti NCC PD:n vastuu kohdassa 8.6 todetuista töistä vastaa rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa (YSE 1998) tarkoitettua urakoitsijan vastuuta soveltuvin osin.
- 8.8 Mikäli NCC PD:n virhe tai muu laiminlyönti kohdassa 8.6 tarkoitettujen töiden suorittamisessa aiheuttaa Kaupungille suoranaista Pysäköintilaitokseen kohdistuvaa vahinkoa, on NCC PD vastuussa välittömien vahinkojen korjaamisesta tai korvaamisesta Kaupungille huomioiden YSE 1998- ja KSE 2013- ehdoissa todetut vastuunrajoitukset. Selvyiden vuoksi todetaan, että NCC PD ei vastaa välillisistä vahingoista eikä myöhempien Pysäköintilaitoksen vaiheiden suunnittelu- eikä toteutuskustannuksista.

- 8.9 Mikäli Kaupunki niin erikseen edellyttää, on NCC PD velvollinen antamaan Kaupungille määrältään kohtuullisen Kaupungin hyväksymän vakuuden kohdassa 8.6 tarkoitettujen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi. Vakuuden määrä voi vastata enintään YSE 1998-ehtojen mukaista rakentamisajan vakuutta, joka Kaupungin tulee vapauttaa viimeistään, kun Pysäköintilaitoksen 1-vaihe on otettu käyttöön.
- 8.10 Edellä kohdassa 8.6 todetut kustannukset määritellään open books- periaatteella todellisiin aiheutuneisiin kustannuksiin ja NCC PD:n niistä laatimiin laskelmiin perustuen. Kaupunki on velvollinen korvaamaan NCC PD:lle Pysäköintilaitoksen myöhemmissä vaiheissa toteutettaviin pysäköintipaikkoihin laskennallisesti kohdistuvan osuuden kohdan 8.6 mukaisista Yhteisistä Kustannuksista.
- 8.11 NCC PD laskuttaa Kaupungilta myöhemmin toteutettaviin Pysäköintilaitoksen vaiheisiin kohdistuvan osuuden kohdan 8.6 mukaisista Yhteisistä Kustannuksista tarkoituksenmukaisissa erissä sitä mukaa kun kustannuksia aiheutuu. Yhteisiä Kustannuksia koskevien laskujen toimittamisen yhteydessä NCC PD:n tulee toimittaa Kaupungille riittävät tiedot laskujen perusteista, jotta Kaupunki voi haluamallaan tavalla tarkistaa laskujen oikeellisuuden.
- 8.12 Mikäli NCC PD:n toimittama kohdan 8.6 mukaisten Yhteisten Kustannusten maksuerää koskeva lasku ja sen sisältämä erittely ei Kaupungin käsityksen mukaan vastaa todellisia aiheutuneita kustannuksia, tulee Kaupungin esittää huomionsa laskusta ja sen perusteista 30 päivän kuluessa NCC PD:n ne toimitettua.
- 8.13 Huomioiden esittämisen jälkeen NCC PD ja Kaupunki pyrkivät ratkaisemaan erimielisyyden neuvotteluteitse. Mikäli yhteisymmärrystä ei neuvotteluissa saavuteta 60 päivän kuluessa NCC PD:n toimitettua laskun ja siihen liittyvät erittelyt, pyydetään ko. maksuerän tarkoittamasta Yhteisten Kustannusten mahdollisimman oikeasta määrästä puolueettoman asiantuntijan lausunto. Mikäli NCC PD ja Kaupunki eivät pääse asiantuntijan henkilöstä yhteisymmärrykseen, valitsee asiantuntijan Keskuskauppakamari. Puolueettoman asiantuntijan käsitys kohdan 8.6 mukaisten Yhteisten Kustannusten ko. maksuerästä on NCC PD:tä ja Kaupunkia sitova. Asiantuntijan kustannuksista vastaavat Osapuolet siinä suhteessa, missä niiden käsitykset kustannuksen oikeasta määrästä poikkeavat puolueettoman asiantuntijan vahvistamasta summasta.
- 8.14 Kaupunki on velvollinen maksamaan kohdan 8.6 mukaisten Yhteisten Kustannusten kutakin maksuerää koskevan osuutensa NCC PD:lle 45 päivän kuluessa NCC PD:n toimitettua erittelyn sisältävän laskun tai, Kaupungin esitettyä NCC PD:n laskelmasta huomion, 30 päivän kuluessa siitä, kun ko. maksuerän oikeasta määrästä on Osapuolten kesken sovittu tai siitä on puolueettoman asiantuntijan vahvistama summa.
- 8.15 Vastaavalla tavalla, kohdan 8.6 mukaisten kustannusten lisäksi Yhteisiin Kustannuksiin luetaan seuraavat koko Pysäköintilaitosta palvelevat Pysäköintilaitoksen myöhempien vaiheiden toteutuksesta aiheutuvat kustannukset:
- Pysäköintilaitoksen 3-vaiheen katoneristys ja räystääs, ei sis. viherkattoa eikä aurinkopaneeleita;
  - Pysäköintilaitoksen I-osan yläpohja, (katon kantava rakenne, palkit ja pilarit);
  - Hissitekniikka, (kuilurakenne rakentuu vaiheissa);
  - IV-tekniikka;
  - Automaatio;
  - Muu talotekniikka (ei sähkölatauspisteitä, sis. paikkailmoitusjärjestelmän, sis. keski-jänniteliittymän);
  - Edellä todetuista Talo 80- järjestelmän mukaiset 8 ja 9 ryhmien kustannukset 18%.

- 8.16 Koska Pysäköintilaitoksen kohdan 8.15 mukaisten myöhempien toteutusvaiheiden Yhteisten Kustannusten määrä selviää tarkasti vasta myöhemmin, määritellään kohdan 8.15 mukaisten myöhempien toteutusvaiheiden Yhteisten Kustannusten määrä etukäteen perustuen arvioon. NCC PD laatii arvion Pysäköintilaitoksen myöhempien toteutusvaiheiden Yhteisistä Kustannuksista ja toimittaa sen Kaupungille ennen Pysäköintilaitoksen 1-vaiheen rakennustöiden aloittamista. Arvio laaditaan sen laadintahetken kustannustasossa. Tässä yhteydessä NCC PD:n tulee toimittaa Kaupungille arvion perusteena olevat taustatiedot, jotta Kaupunki voi halutessaan ja kustannuksellaan tehdä tai teettää tarvittavat tarkistuslaskelmat.
- 8.17 Mikäli NCC PD:n toimittama kohdan 8.15 mukaisten myöhempien toteutusvaiheiden Yhteisten Kustannusten määrää koskeva arvio ei Kaupungin käsityksen mukaan vastaa riittävän tarkasti myöhempien toteutusvaiheiden Yhteisten Kustannusten määrää, menetellään myöhempien toteutusvaiheiden Yhteisten Kustannusten arvion tarkistamisessa noudattaen soveltuvin osin kohdan 8.12 mukaista menettelyä.
- 8.18 Kun kohdan 8.15 mukaisten myöhempien toteutusvaiheiden Yhteisten Kustannusten määrästä on näin päästy yhteisymmärrykseen, vähennetään NCC PD:n maksettavaksi tuleva Pysäköintilaitoksen 1-vaiheeseen kohdistuva osuus kohdan 8.15 mukaisista myöhempien toteutusvaiheiden Yhteisistä Kustannuksista Kaupungin NCC PD:lle maksamien kohdan 8.6 mukaisten Yhteisten Kustannusten määrästä siten kuin Osapuolten kesken maksujärjestelyistä erikseen tarkemmin sovitaan. Alustava arvio NCC PD:lle maksettavan kustannushyvityksen nettomäärästä on n. 720 000 € (alv 0%, kustannustaso 4/2024).
- 8.19 Alustava arvio kohdan 8.15 mukaisten myöhempien toteutusvaiheiden Yhteisten Kustannusten määrästä sekä kustannushyvitystä koskeva alustava laskelma on otettu tämän Sopimuksen **Liitteeksi 8**.
- 8.20 Kohdassa 8.15 todetut koko Pysäköintilaitosta palvelevat työt tehdään siinä vaiheessa, kun se on Pysäköintilaitoksen kokonaistoteutuksen kannalta tarkoituksenmukaista tai kun viranomaismääräykset edellyttävät (esim. paloverhon asennus tai hissikorin asennus). Siltä osin kun myöhemmin toteutettavia kohdan 8.15 mukaisia töitä joudutaan em. perusteella tekemään jo aikaisemmissa toteutusvaiheissa ja aikaisemman toteutusvaiheen kustannuksella, huomioidaan nämä tehdyt työt Yhteisten kustannusten kohdan 8.18 nettohyvitystä määriteltäessä. Tällaisia töitä ovat mahdollisesti esim. osa paikkailmaisjärjestelmästä ja IV- tekniikasta. Mikäli kysymyksessä on työ, joka on jokaisen vaiheen oma kustannus, mutta joka on teknisesti mahdollista tehdä vasta seuraavassa vaiheessa sen lattiaholvin valmistuttua kuten esim. sen alapuolella olevat kattovalaisimet, vastaa sen tekemisestä aiempi vaihe, ellei vaiheiden toteuttajat keskenään muuta sovi.

## 9 SOPIMUS YHTEISJÄRJESTELYYN OSALLISTUMISESTA

- 9.1 Kaupunki on solminut Logicor Oy:n kanssa sopimuksen yhteisjärjestelyyn osallistumisesta koskien mm. Kiviruukinkujan toteutusta. Sopimuksen mukaisesti Logicor Oy:n omistamaa kiinteistöä 49-42-4-11 sekä Hankealueeseen kuuluvaa kiinteistöä 49-42-4-10, nykyisin kiinteistöt 49-42-4-14 ja 49-42-4-15, koskien solmitaan myöhemmin maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukainen yhteisjärjestelysopimus, jolla sovitaan muun muassa Hankealueelle sijoittuvan Kiviruukinkujan toteuttamisesta.
- 9.2 Kaupunki ja Hankealueen toteuttajat, NCC PD mukaan lukien, sopivat erikseen Kiviruukinkujan toteutusaikataulusta ja toteuttamiseen liittyvästä tarkemmasta menettelystä yhdessä Logicor Oy:n kanssa em. yhteisjärjestelysopimuksessa todetuista lähtökohdista, eikä tällä Sopimuksella ole miltään osin tarkoitus muuttaa em. yhteisjärjestelysopimuksen ehtoja. NCC PD on lisäksi tietoinen tähän liittyvästä olemassa olevasta tilapäistä kulkuoikeutta koskevasta sopimuksesta.

## 10 PYSÄKÖINTILAITOKSEN ARVONLISÄVEROLLINEN KÄYTTÖTARKOITUS

- 10.1 Osapuolten tarkoitus on, että Pysäköintilaitos toteutetaan kokonaisuudessaan arvonlisäverolliseen käyttöön siten, että kukin toteuttaja voi saada palautuksena toteutusinvestointiin sisältyvän arvonlisäveron osuuden. Tästä johtuen, Määräalaa koskevassa maanvuokrasopimuksessa erikseen edellytetään, että pysäköintiä koskevan vuokra-alueen hankkeet tulee toteuttaa arvonlisäverolliseen käyttöön.

## 11 YHTEISTYÖN ORGANISOINTI

- 11.1 Osapuolet voivat myöhemmin tarpeen mukaan sopia, että tämän sopimuksen toteuttamisen edistämistä ja toteutumista valvomaan ja käsittelemään perustetaan yhteistyöryhmä, johon kumpikin Osapuoli nimeää vähintään yhden (1) edustajan ("**Yhteistyöryhmä**"). Lisäksi Yhteistyöryhmän toimintaan osallistuvat tarpeen mukaan muut Osapuolten päättämät tahot, kuten tekniset konsultit, juridiset neuvonantajat jne. Yhteistyöryhmän tarkoituksena on toimia Osapuolten neuvotteluelimenä CTG-hankkeen edistämistä koskevalle yhteistyölle. Kumpikin Osapuolista tekee yhteistyötä koskevat päätökset kuitenkin erikseen omien päätöksentekomenettelyidensä mukaisesti.
- 11.2 Osapuolilla on oikeus vaihtaa edustajiaan Yhteistyöryhmässä ilmoittamalla asiasta toisille Osapuolille kirjallisesti. Yhteistyöryhmän kokouksista pidetään pöytäkirjaa.
- 11.3 Yhteistyöryhmän perustamisesta päätetään Osapuolten kesken tarpeen vaatiessa erikseen.

## 12 TÄMÄN SOPIMUKSEN MUKAISTEN VELVOITTEIDEN SIIRTÄMINEN

- 12.1 Kaupungilla on tarkoitus luovuttaa tai vuokrata Hankealueen tontteja niiden toteuttajille, joille Kaupunki samalla luovuttaa määräosia Määräalaaan kohdistuvasta vuokraoikeudesta.
- 12.2 Kaupunki luovuttaa ja/tai vuokraa maata Hankealueelta sellaisin ehdoin, että luovutuksensaaja tai vuokralainen hyväksyy tämän Sopimuksen mukaiset Pysäköintilaitoksen ko. vaiheeseen liittyvät velvoitteet itseään sitovaksi.
- 12.3 Sen jälkeen, kun Kaupunki on kohdassa 12.2 tarkoitettulla tavalla siirtänyt tämän Sopimuksen mukaisia velvoitteita kolmannelle, ei Kaupunki enää vastaa siirretyistä velvoitteista miltään osin. Mikäli Kaupunki ei siirrä velvoitteita, vastaa Kaupunki NCC PD:tä kohtaan tällaisista velvoitteista.
- 12.4 Lukuun ottamatta edellä mainittua Kaupungin oikeutta siirtää tämän Sopimuksen mukaisia velvoitteita kolmannelle, on tämä Sopimus ja siinä mainitut Osapuolten oikeudet ja velvollisuudet Osapuolia sitovia eikä niitä voida siirtää, ellei toinen Osapuoli tähän anna kirjallista suostumustaan.

## 13 MUUT EHDOT

### 13.1 Yhteistyön kustannukset

- 13.1.1 Kumpikin Osapuolista vastaa omista CTG-hankkeen kehitykseen liittyvistä omien organisaatioidensa kustannuksista.

### 13.2 Tulkinta

- 13.2.1 Tämä Sopimus käsittää Osapuolten välisen tämän Sopimuksen aiheutta koskevan yhteisymmärryksen kokonaisuudessaan ja se syrjäyttää siihen liittyvät muut kirjalliset tai suulliset välipuheet. Riippumatta siitä, kumpi Osapuoli on Osapuolten välisen työjaon perusteella saanut

päävastuun tämän Sopimuksen luonnosteluun liittyen, katsotaan tämän Sopimuksen olevan Osapuolten yhteisen luonnostelun ja neuvottelun tulos.

### 13.3 Sopimuksen osittainen pätemättömyys tai mitättömyys

- 13.3.1 Mikäli tämä Sopimus, jokin sen määräys tai tällä Sopimuksella toteutettava järjestely katsotaan osittain tai kokonaisuudessaan pätemättömäksi tai mitättömäksi, on Sopimus muilta osilta yhä voimassa, ellei Sopimuksen osan pätemättömyys tai mitättömyys johda koko Sopimusta ajatellen niin merkittävään muutokseen, että sopimuksen soveltaminen sen johdosta olisi erittäin kohtuutonta.

### 13.4 Sopimuksen muuttaminen

- 13.4.1 Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tämän sopimuksen muuttamisesta, mikäli siihen ilmenee painava peruste.
- 13.4.2 Sopimuksen muuttaminen edellyttää kuitenkin Osapuolten yksimielisyyttä. Muutokset on tehtävä kirjallisesti, ja molempien Osapuolten on ne allekirjoituksellaan vahvistettava. Kaupungin osalta muutoksen sitovuus saattaa lisäksi edellyttää lainvoimaista toimivaltaisen viranhaltijan tai muun toimielimen päätöstä.

### 13.5 Voimassaolo

- 13.5.1 Tämä Sopimus tulee voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja Kaupungin tämän Sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että Pysäköintilaitoksen rakentaminen edellyttää joka tapauksessa Määräalaa koskevan maanvuokrasopimuksen solmimista ja Pysäköintilaitoksen 1-vaihetta koskevaa lainvoimaista rakennuslupaa.
- 13.5.2 Tämä Sopimus on voimassa, kunnes Kaupunki on luovuttanut kaikki Määräalan hallintaan oikeuttavan vuokraoikeuden määräosat omistuksestaan ja tämän Sopimuksen mukaiset velvoitteet on muutoinkin täytetty.
- 13.5.3 Mikäli:
- NCC PD:llä ei enää ole voimassa olevia suunnitteluvarauksia tai NCC PD ei ole jättänyt varaushakemusta Hankealueen tontteihin;
  - NCC PD:n toteutettavaksi luovutetut tai vuokratut tontit ja niiden rakentamiseen liittyvät velvoitteet on täytetty ja loppukatselmukset niistä on pidetty, ja
  - NCC on toteuttanut vastuullaan olevan Pysäköintilaitoksen 1-vaiheen sekä NCC PD:lle on maksettu kohdan 8.18 mukainen nettohyvitys;

päättyy tämän sopimuksen voimassaolo Osapuolten välillä ilman eri toimenpiteitä.

- 13.5.4 Lisäksi, mikäli Määräalaa kohdistuvan maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta on kulu-  
nut vähintään kahdeksan (8) vuotta eikä Pysäköintilaitoksen jonkin vaiheen rakennustöitä ole käynnissä, eikä Pysäköintilaitoksen uuden vaiheen rakennustöiden aloittamisesta tulevaisuudessa ole Osapuolten tai Kaupungin ja kolmannen osapuolen välillä sitovasti sovittu, on Kaupungilla Osapuolten välillä käytyjen asiaa koskevien neuvottelujen jälkeen yksipuolisesti oikeus kirjallisesti ilmoittaa NCC PD:lle, että Pysäköintilaitoksen vaiheittainen rakentaminen Hankealueella on lopullisesti päättynyt. Määräalan vuokrasopimus sisältää ehdot, joiden mukaan Kaupunki on tässä tilanteessa velvollinen kustannuksellaan joko toteuttamaan Pysäköintilaitoksen I-osan valmiiksi, tai toteuttamaan jo toteutetun Pysäköintilaitoksen vaiheen tai vaiheiden päälle pysyvän vesikaton, eli sen kantavat rakenteet, katoneristykset ja räystäät sekä

katon hulevesien johtamiseen liittyvät järjestelyt, sekä muut rakennusvalvonnan edellyttämät rakenteet ja tekniset järjestelmät, jotta Pysäköintilaitos saadaan loppukatselmoitua. Näiden töiden jälkeen tämän Sopimuksen mukaiset velvoitteet katsotaan molempien Osapuolten osalta täytetyksi, ellei kyseessä ole Sopimuksen kohdan 8 perusteella syntynyt maksuvelvoite, jonka peruste on syntynyt ennen tässä kohdassa tarkoitettua kirjallisen ilmoituksen antamista. Mikäli tämän Sopimuksen kohdan 8 perusteella on tällöin suorittamatta oleva maksuvelvoite, sitoutuvat Osapuolet soveltuvin osin viipymättä tekemään tarvittavat suoritukset, tai mikäli saatava on määränsä tai perusteensa osalta riittävä, neuvottelemaan asian sovinnolliseksi ratkaisemiseksi ja tarvittaessa jättämään asian riidanratkaisussa ratkaistavaksi. Kaupungin oikeudesta saada määräosansa vuokraoikeudesta vuokralaisen toimesta lunastetuksi on sovittu erikseen Maanvuokrasopimuksessa.

- 13.5.5 Kaupungin ilmoittaessa Pysäköintilaitoksen vaiheittaisen rakentamisen päättymisestä siten kuin edellä kohdassa 13.5.4 on todettu, päivitetään alueen toteuttamiseen liittyviä hallinnanjako-, yhteisjärjestely-, maanvuokra- yms. sopimuksia vastaamaan muuttunutta tilannetta siten, ettei jo toteutettujen Pysäköintilaitoksen osien tai jo toteutettujen CTG-hankkeen osien omistajien asema huononnu eikä maksuosuuksia lisätä.
- 13.5.6 Edellä todetusta poiketen tämä Sopimus raukeaa ilman erillisiä tahdonilmaisuja, mikäli NCC PD:lle tai sen hankeyhtiölle ei ole viimeistään 31.12.2027 luovutettu tai pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella vuokrattu Hankealueelta aluetta rakentamista varten.
- 13.5.7 Tämän Sopimuksen kohdasta 5.20 kulloinkin johtuvat Pysäköintilaitoksen 1-vaiheen toteuttamiseen liittyvät NCC PD:n vastuut ovat voimassa tämän Sopimuksen voimassaolosta riippumatta siten kuin sovellettavista vastuuajoista kohdassa 5.20 viitatuissa yleisissä sopimusehdoissa (Pysäköintilaitoksen 1-vaiheen rakentamisen osalta YSE ja Pysäköintilaitosta koskevien NCC PD:n laatimien suunnitelmien osalta KSE) määrätään. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli tämän Sopimuksen voimassaolo lakkaa ennen em. vastuuajojen umpeutumista, on Kaupungilla kuitenkin kohdasta 5.20 johtuvien vastuuajojen puitteissa oikeus vaatia NCC PD:tä oikaisemaan NCC PD:n vastuulla olevassa suorituksessa ilmenevä virhe tai puute.

### 13.6 Sovellettava laki

- 13.6.1 Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.
- 13.6.2 Mahdolliset Sopimuksesta johtuvat erimielisyydet ratkaistaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

### 14 ALLEKIRJOITUKSET

Tämä sopimus on allekirjoitettu kahtena (2) samasanaisena kappaleena, yksi (1) kummallekin sopijapuolelle.

Espoossa [], päivänä \_\_\_kuuta 2024

**ESPOON KAUPUNKI**

**NCC PROPERTY DEVELOPMENT OY**

Nimi:  
Asema:

Nimi:  
Asema: