

**KEILANIEMENRANNAN KOKONAISOPIMUS,
MAANKÄYTTÖSOPIMUS
SEKÄ
KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS**

1. Osapuolet.....	5
2. Sopimusalue	6
3. Sopimuksen tausta.....	6
3.1 Yleistä	6
3.2 Kaavoitus	7
3.3 Vireillä oleva kaavamuutos.....	7
4. Sopimuksen tarkoitus, käytettävät nimitykset ja sopimuksen sisältö tiivistettynä	8
4.1 Sopimuksen tarkoitus	8
4.2 Käytettävät nimitykset	8
4.3 Sopimuksen sisältö tiivistettynä.....	10
5. Sopimusalueen toteuttaminen.....	11
5.1 Päävelvoitteet.....	11
5.1.1 Regeneron velvoitteet.....	11
5.1.2 Kaupungin oikeudet ja velvoitteet	13
5.2 Sopimusalueen kehittämisen ja toteuttamisen nykyvaihe	14
5.3 Sopimusalueelle toteutettavat yksityiset osat ja julkinen osa eli Rantaraitti.....	14
5.3.1 Sopimusalueen yksityiset osat.....	14
5.3.2 Sopimusalueen julkinen osa eli Rantaraitti	15
5.4 Jatkosuunnittelu-, kehittämis- ja toteutusvaatimuksia.....	15
5.5 Rakennuslupa- ja toteutussuunnitelmien laatiminen ja suunnittelijoiden nimeäminen.....	16
5.6 Vesiluvan hakeminen ja vesirakennustyöt.....	19
5.7 Rakennuslupien hakeminen	19
5.8 Rakennustöiden aloittaminen ja toteutusalueen ja sen ulkopuolisten alueiden luovuttaminen	20
5.8.1 Rakennustöiden aloittaminen.....	20
5.8.2 Sopimusalueen ja sen ulkopuolisten alueiden käyttö rakennustöihin	20
5.9 Maanrakennus- ja vesirakennustyöt.....	20
5.10 Maaperän epäpuhtaudet ja rakennusjätteet.....	22
5.10.1 Maaperän epäpuhtaudet	22
5.10.2 Maaperän rakennusjätteet ja rakenteet	22
5.11 Regeneron toiminta ja valvonta toteutuksen aikana.....	22
5.12 Yleiset säännösten ja sopimusten mukaiset työmaavelvoitteet.....	23
5.13 Tilapäiset liikennejärjestelyt	25
5.14 Regeneron erityisvelvoitteita	25
5.15 Hankkeeseen toteutettavat julkiset osat eli Rantaraitti.....	25
5.15.1 Yleistä.....	25

5.15.2	Vesirakennustöiden kustannukset	26
5.15.3	Rantaraitin pintarakenteiden toteuttaminen	27
5.16	Sopimusalueen toteutusaikataulu	29
5.16.1	Rakentamisvelvollisuus, kokonaisaikataulu ja välitavoitteet	29
5.16.2	Poikkeaminen aikataulusta	30
5.16.3	Viivästyssakot	31
6.	Rahoitus-, maksu- ja vastuovelvoitteet	31
6.1	Sopimusalueen rahoitus	31
6.2	Vakuudet	32
6.2.1	Vakuudet sopimuksen allekirjoitushetkellä	32
6.2.2	Vakuudet kun Kaava 1, sen mukainen uusi tonttijako ja Vesilupa ovat tulleet voimaan	33
6.2.3	Rantaraitin pintarakenteiden toteuttamisen vakuus	34
6.2.4	Vakuuksien suuruus, vakuuksien pienentäminen sekä vakuuksien voimassaolo	34
6.2.5	Muut ehdot vakuuksista	35
6.3	Vakuutukset	35
7.	Kaupungin toiminta ja valvonta	36
8.	Yhteistyöryhmä	37
9.	Maankäyttösopimus ja Vesialuetta koskeva kiinteistökaupan esisopimus	38
9.1	Yksityisiä tontteja koskeva maankäyttösopimus	38
9.2	Tontin K ja Asuntotonttien Vesialueelle sijoittuvia korttelinosia koskeva kiinteistökaupan esisopimus	40
9.2.1	Kaupan kohde ja ehdot	40
9.2.2	Määräalojen vaihtokirjan esisopimus	42
9.2.3	Ehdot kauppakirjojen allekirjoittamiselle	43
9.2.4	Ehdot ja edellytykset vesirakennus- tai muiden töiden toteuttamiselle	43
9.2.5	Muita ehtoja kauppakirjoihin	43
9.3	Tonttien kauppahintojen ja maankäyttömaksujen korottaminen	44
10.	Eräät yhteisjärjestelyt	44
11.	Hallinnon periaatteet	44
12.	Tiedottaminen	45
13.	Muut sopimukset	45
14.	Sopimuksen voimassaolo ja lakkaaminen	46
14.1	Sopimuksen allekirjoittaminen ja voimassaolo	46
14.2	Asemakaavoituksesta johtuva rakentamisen viivästyminen tai estyminen	46
14.3	Vesiluvasta johtuva rakentamisen viivästyminen tai estyminen	46
14.4	Suorituskyvyttömyys	47

14.5	Sopimusrikkomukset.....	48
14.5.1	Vakuuksien realisointi.....	48
14.5.2	Sopimuksen olennainen rikkominen.....	48
14.6	Rakennustöiden mahdollinen keskeyttäminen.....	49
14.7	Ylivoimainen este.....	50
15.	Sopimussakko.....	50
16.	Sopimuksen ja sen oikeuksien ja velvoitteiden siirtäminen.....	50
16.1	Yleinen kiinteistön siirto-oikeus kiinteistökauppojen tai osakekauppojen yhteydessä 50	
16.2	Kaupungin suostumus sopimusvelvoitteiden siirtämiseen.....	51
16.3	Asuntotonttien siirto-oikeus.....	51
17.	Erimielisyyksien ratkaiseminen.....	52
18.	Sopimuksen liitteet.....	52
19.	Sopimuskappaleet ja allekirjoitukset.....	53

1. Osapuolet

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

ja

Regenero Oy (jäljempänä **Regenero**)
Y-tunnus 2770852-7
c/o HGR Property Partners Oy
Erottajankatu 11 A 23
00130 HELSINKI

sekä

seuraavat sopimuksen tekohetkellä Regenero Oy:n 100 %:sti omistaman Keilaniemen kiinteistökehitys Oy:n (Y-tunnus 2863842-8) 100 %:sti omistamat tytäryhtiöt, jotka ovat Osapuolina kukin omistamansa yhtiön ja ko. yhtiöt omistamansa tontin osalta:

Keilaniemen pysäköinnin kehitys Oy:n (Y-tunnus 2863864-7) 100 %:sti omistama

Kiinteistö Oy Keilaniemen pysäköinti (Y-tunnus 2863860-4) kiinteistön 49-10-30-7 omistajana

Raateen hampaan kehitys Oy:n (Y-tunnus 2863877-8) omistama 100 %:sti omistama

Kiinteistö Oy Keilaniemen Torni (Y-tunnus 1969087-3) kiinteistön 49-10-30-5 omistajana

Keilalammen kehitys Oy:n (Y-tunnus 2863871-9) omistama 100 %:sti omistama

Kiinteistöosakeyhtiö Keilalampi (Y-tunnus 0907653-8) kiinteistön 49-10-30-4 omistajana

Keilaniemen Valovirran kehitys Oy:n (Y-tunnus 2863869-8) omistama 100 %:sti omistama

Kiinteistö Oy Espoon Valovirta 1 (Y-tunnus 2863878-6) kiinteistön 49-10-30-6 omistajana

Kiinteistö Oy Keilaniemen pysäköinti, Kiinteistö Oy Keilaniemen Torni, Kiinteistöosakeyhtiö Keilalampi ja Kiinteistö Oy Espoon Valovirta 1 neljä viimeksi mainittua jäljempänä tässä sopimuksessa yhdessä **Kiinteistöyhtiöt**

jäljempänä tässä sopimuksessa kaikki yhdessä **Regenero** tai **Toteuttajat**

Lisäksi Regenero tulee omistamaan ja edustamaan tämän sopimuksen mukaisessa toteutuksessa ja yhteistyössä niitä kiinteistö- tai muita yhtiöitä, jotka mahdollisesti tulevat omistamaan tai hallitsemaan edellä sanottujen lisäksi korttelialueita sopimusalueella.

Kaupunki, Kiinteistöyhtiöt, Regenero ja Toteuttajat jäljempänä kaikki tai osittain yhdessä **Osapuolet** siten kuin asiayhteys kulloinkin edellyttää.

2. Sopimusalue

Sopimusalue on esitetty **liitteenä 1** olevissa asemakaava- ja viitetsuunnitelman kartoissa. Sopimusalue käsittää Espoon Keilaniemen nykyiset tontit 10030:4, 5, 6 ja 7 (jäljempänä **Tontti 4**, **Tontti 5**, **Tontti 6** ja **Tontti 7**) sekä nykyisen vesialueen, josta muodostetaan tulevan Rantaraitin sekä tulevien Tontin K, Tontin H1 ja Tontin H2 osia (jäljempänä **Vesialue**). Sopimusalueelle tullaan hakemaan tonttijaon muutosta, jonka luonnos on **liitteenä 2**.

Liitteessä 1 punaisella rasterilla esitetyllä alueella sijaitsevat kelluvan laiturin ym. rakenteet eivät kuulu Sopimusalueeseen eivätkä ne kuulu Regeneron toteutusvastuulle.

3. Sopimuksen tausta

3.1 Yleistä

Keilaniemenranta on tarkoitus uudistaa perusteellisesti. Tämän uudistustyön keskeinen lähtökohta on se, että alueelle toteutetaan peruskorjaten ja uudisrakentaen nykyaikainen asuin-, toimisto- ja liiketilakokonaisuus. Tulevia rakennuksia täydentää merenrantaan rakennettava kevyenliikenteen Rantaraitti sekä peruskorjattavan A-tornin, Keilalammen, pysäköintilaitoksen sekä K-tornin väliselle alueelle sijoittuva Pihakansi.

Sopimusalueesta osa on Vesialuetta, joka täytetään yleiseksi alueeksi eli Rantaraitiksi sekä tonttialueeksi vahvistettavan Kaava 1:n mukaisesti.

Regenerolla on Sopimusalueen Vesialueeseen kohdistuva suunnitteluvaraus, joka on voimassa 31.12.2019 saakka (kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.4.2018). Tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä Regeneron omistamat kiinteistöyhtiöt omistavat suunnitteluvarausalueella kaikki maa-alueet ja Vesialueen omistaa Kaupunki.

Regenero Oy:n 100 %:sti omistama Keilaniemen kiinteistökehitys Oy omistaa seuraavat yhtiöt, jotka omistavat Sopimusalueella sijaitsevia kiinteistöjä omistavat yhtiöt seuraavasti:

Keilaniemen pysäköinnin kehitys Oy, joka omistaa Kiinteistö Oy Keilaniemen pysäköinnin (jäljempänä **Pysäköinti**), joka omistaa nykyisen Tontin 7;

Raatteen hampaan kehitys Oy, joka omistaa Kiinteistö Oy Keilaniemen Tornin (jäljempänä **A-torni**), joka omistaa nykyisen Tontin 5;

Keilalammen kehitys Oy, joka omistaa Kiinteistöosakeyhtiö Keilalammen (jäljempänä **Keilalampi**), joka omistaa nykyisen Tontin 4; ja

Keilaniemen Valovirran kehitys Oy, joka omistaa Kiinteistö Oy Espoon Valovirta 1:n (jäljempänä **Valovirta**), joka omistaa nykyisen Tontin 6.

Lisäksi Regeneron perustamat kiinteistöyhtiöt tulevat omistamaan Vesialueesta täytöillä muodostettavan tontin (jäljempänä **Tontti K**), jolle toteutetaan toimisto- ym. tiloja käsittävä rakennus (jäljempänä **K-torni**). Osan Tontista K sekä osia Tontista H1 ja Tontista H2 muodostava osa Vesialueesta siirtyy Regeneron omistukseen tämän sopimuksen kohdan 9.2 mukaisesti.

3.2 Kaavoitus

Voimassaolevien asemakaavojen mukaan Sopimusalueen tonteilla on seuraavat käyttötarkoitukset ja niille on seuraava toteuttamisen tilanne:

- Tontti 4, Keilalampi, toimistorakennus, asemakaavamerkintä K
- Tontti 5, Torni A, toimistorakennus, asemakaavamerkintä AL-1
- Tontti 6, Asuntokaava toteuttamatta, asemakaavamerkintä AL-1
- Tontti 7, Pysäköintilaitos, asemakaavamerkintä AL-1 (aIII/ma)

3.3 Vireillä oleva kaavamuutos

Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia Keilaniemenrantaan vireillä olevan asemakaavanmuutoksen (alunumero 220833), jossa alueelle esitetään merkittävä määrä uutta rakennusoikeutta (jäljempänä **Kaava 1**) ja siihen perustuvan tonttijaon (**liitteenä 2**) mukaisten tonttien toteuttamisen edellytyksistä ja tavoitteista.

Sopimusalueelle on suunniteltu toimisto-, liike- ja palvelutiloja sekä asuntoja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 8.5.2019 hyväksynyt Kaava 1:n esitettäväksi kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle.

Kaavamuutoksen keskeinen sisältö:

- Nykyisille Tonteille 4 ja 7 sijoittuva pihakansi (jäljempänä **Pihakansi**)
- Osin nykyiselle Tontille 4 ja osin Vesialueelle sijoittuva K-tornin uudisrakennusoikeus toimisto- ja hotellitornin toteuttamiseksi (jäljempänä **Tontti K**)
- Asuntotonttien asuntorakennusoikeuden uudelleensijoitus ja lisärakennusoikeuden kaavoitus nykyisten Tonttien 5 ja 6 alueella sekä osin Vesialueella (jäljempänä **Tontti H1** ja **Tontti H2**)

- Nykyisen Tontin 4 alueelle kaavoitettava lisärakennusoikeus (K) (jäljempänä **Tontti L**)
- Rantaraitin rakentaminen pääosin nykyiselle Vesialueelle ja osittain Kaupungin omistukseen siirtyvälle osalle Tontista 4 (**Rantaraitti**)

Lisäksi Kaava 1:n alueelle sijoittuu nykyisen Tontin 5 alueelle Torni A (jäljempänä **Tontti A**) sekä nykyisen Tontin 7 alueella pysäköintilaitos (jäljempänä **Tontti T**).

Selvyyden vuoksi todetaan, että tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia Kaava 1:n ja sen pohjalta vahvistettavan tonttijaon mukaisten tonttien suunnittelusta, toteutuksesta ja rakentamisesta, minkä vuoksi tässä sopimuksessa on yksilöity kohdekiinteistöt **liitteessä 2** esitetyn ja edellä sanottujen uuden tonttijaon mukaisten nimitysten mukaisesti.

4. Sopimuksen tarkoitus, käytettävät nimitykset ja sopimuksen sisältö tiivistettynä

4.1 Sopimuksen tarkoitus

Tämä sopimus on kokonaissopimus, jolla sovitaan ehdot ja pääperiaatteet, joita noudattaen Regenero sitoutuu kehittämään, suunnittelemaan, rakennuttamaan ja toteuttamaan täysin valmiiksi Kaupungin ja viranomaisten hyväksymään käyttökuntoon Keilaniemenrannassa sijaitsevan kohdassa 2 rajatun Sopimusalueen yksityisen osan ja Rantaraitin, jäljempänä tässä sopimuksessa mainitussa laajuudessa.

Regenero toteuttaa hankkeen yhteistyössä Kaupungin kanssa. Kaupunki valvoo hankkeen toteuttamista sen kaikissa vaiheissa ja kaikilta osin, erityisesti kohdassa 5.9 tarkoitettujen vesirakennustöiden ja Rantaraitin osalta.

Lisäksi sopimuksen tarkoituksena on luoda edellytykset Keilaniemenrannan uudistamiselle.

Tällä sopimuksella Kaupunki ja Regenero sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 12a luvun mukaisesti Regeneron osallistumisesta Kaava 1 -alueen yhdyskuntarakentamisesta Kaupungille aiheutuviin kustannuksiin.

Tämä sopimus sisältää myös kiinteistökauppojen esisopimuksia Vesialueen osien luovuttamisesta, jotka muodostavat osia Tontista K, Tontista H1 ja Tontista H2 sekä kiinteistöjen määräalojen vaihdon esisopimuksen alueista, jotka muodostavat osia Rantaraitista ja osia Tontista K.

4.2 Käytettävät nimitykset

Edellä tässä sopimuksessa on määritelty nimitykset Sopimusalue sekä Kaava 1.

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

Asuntotonteilla tarkoitetaan nykyisten Tonttien 5 ja 6 määräaloista sekä Vesialueesta muodostettavia asuntorakentamiseen kaavoitettavia Tonttia H1 ja Tonttia H2 yhdessä.

Keilaniemenranta-hanke käsittää Sopimusalueen toteuttamisen kokonaan eli sekä yksityiset että julkisen osan eli Rantaraitin.

Keilaniemenranta-hankkeen **yksityisellä osalla** tarkoitetaan tässä sopimuksessa sanottuja Regeneron toteuttamisvastuuseen kuuluvia yksityiseen omistukseen tulevia Sopimusalueen rakennuksia, tiloja, alueita ja rakenteita.

Keilaniemenranta-hankkeen **julkisilla osilla** tarkoitetaan tässä sopimuksessa sanottuja Regeneron tai Kaupungin, niin halutessaan, toteuttamisvastuuseen kuuluvia Kaupungin omistukseen jääviä Sopimusalueen alueita ja rakenteita. Ainoa Sopimusalueen julkinen osa on Rantaraitti.

Pihakannella tarkoitetaan asemakaavassa Keilaniementorin kansipihalle tasolle noin +7,50 toteutettavaa yleiselle aukiolle tai torille varattua aluetta.

Rantaraitti tarkoittaa Keilaniemenranta-hankkeeseen sisältyvää osaa, joka muodostaa Keilaniemenpromenadin yleisen katuaukion, joka rajautuu toiselta puolen korttelialueeseen ja toiselta puolen vesialueeseen. Rantaraitti sijoittuu pääosin nykyiselle Vesialueelle sekä osittain nykyiselle Kaupungin omistukseen tulevalle Tontin 4 osalle.

Open book -menettely tarkoittaa prosessia, jossa Regenero rakennuttaa valmiiksi Kaupungin omistukseen läpinäkyvällä ja kustannustehokkaalla projektinjohtomenettelyllä Rantaraitin pintarakenteet, ellei Kaupunki joiltain osin hoida rakennuttamista itse.

Osakokonaisuuksilla tarkoitetaan tämän sopimuksen allekirjoitushetken suunnitelmien perusteella seuraavia rakennuskokonaisuuksia, jotka toteutetaan kukin erillisenä osahankkeena Keilaniemenranta-hankkeen osina eri vaiheissa.

- A-tornin peruskorjaus Tontilla A
- Pysäköintilaitoksen peruskorjaus Tontilla T
- Keilalammen peruskorjaus toimistokäyttöön Tontilla L
- Asuntotonttien uudisrakentaminen kahdessa eri osassa ja vaiheessa Tontilla H1 ja Tontilla H2
- K-Tornin uudisrakentaminen Tontilla K

Toteutusopimuksella tarkoitetaan jäljempänä kohdassa 5.15 sanottua vesirakennustöitä ja Rantaraitin pintarakenteiden toteutusta koskevaa sopimusta.

Vesiluvalla tarkoitetaan vesilain mukaista lupaa suorittaa vesiluvan edellyttämät vesirakennustyöt kuten ruoppaus ja ruoppausmassojen poiskuljettaminen ja täyttötyöt sekä tiivistämistyöt ja täyttötöihin liittyvien tukirakenteiden työt.

Viitesuunnitelmalla tarkoitetaan tämän sopimuksen **liitteenä 3** olevaa suunnitelmaa, jossa kuvataan Sopimusalueen tämän sopimuksen allekirjoitushetken mukaisten suunnitelmien yleisratkaisut, erityisesti yleiseen käyttöön tulevien alueiden ja Rantaraitin osalta.

Yhteisjärjestelysopimuksella tarkoitetaan sopimusta, jossa sovitaan alueen eri Osapuoliin ja tuleviin tontteihin kohdistuvista järjestelyistä ja niihin liittyvistä asioista sisältäen rakentamisen, käytön ja ylläpidon.

4.3 Sopimuksen sisältö tiivistettynä

Tällä sopimuksella sovitaan periaatteista ja ehdoista, joilla

- Kaupunki ja Regenero toimivat Keilaniemenrannan uudistuksessa ja jatkokehittämisessä yhteistyössä tavoitteenaan monipuolinen, korkeatasoinen, vetovoimainen ja elinvoimainen Keilaniemenrannan aluekokonaisuus.
- Regenero on hakenut hankkeen toteuttamisen edellyttämän Vesiluvan Kaupungin valtuuttamana.
- Regenero vastaa kustannuksellaan Vesiluvan ehtojen mukaisesti kaikista vesirakennustöiden toteuttamisesta yksityisten ja julkisten alueiden osalta sisältäen suunnittelun ja vesilupaprosessin.
- Kaupunki myy Regenerolle perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun nykyiselle Vesialueelle sijoittuvat alueet Tontin K, Tontin H1 ja Tontin H2 osista tässä sopimuksessa mainituin ehdoin.
- Regenero ja Kaupunki vaihtavat kiinteistöjen määräaloja, jotka muodostavat osia Rantaraitista ja osia Tontista K.
- Regenero maksaa Kaupungille Kaava 1:n alueella omistamistaan kiinteistöistä tässä sopimuksessa mainitut maankäyttömaksut sopimuksessa mainituin ehdoin.
- Regenero kehittää ja toteuttaa Sopimusalueella omistamilleen ja Kaupungin sille luovuttamille osille Tontista K toimivan kokonaisuuden, joka käsittää toimistoja, hotellin, kaupallisia ja muita palvelutiloja.
- Regenero toteuttaa Vesialueelle ja osin tonttialueelle nykyisen Tontin 4 alueelle Rantaraitin Kaupungille. Kaupunki hyvittää Regenerolle Keilaniemenranta-hankkeen vesirakennustyöt siten

kuin kohdassa 5.15.2 on sovittu ja Kaupunki maksaa kohdassa 5.15.3 todetulla tavalla Open book -periaatteen mukaisesti Rantaraitin pintarakennustyöt.

- Regenero toteuttaa Sopimusalueen sopimuksessa mainittujen määräaikojen puitteissa.
- Regenero vastaa Sopimusalueen suunnittelusta ja toteuttamisesta kokonaisuudessaan tämän sopimuksen mukaisesti.
- Regeneron oikeudesta siirtää tämän sopimuksen mukaisia Osakokonaisuuksiin liittyviä oikeuksia ja velvollisuuksia on sovittu tarkemmin kohdassa 16.

5. Sopimusalueen toteuttaminen

5.1 Päävelvoitteet

5.1.1 Regeneron velvoitteet

5.1.1.1 Suunnittelu

Regenero kehittää, suunnittelee, rakennuttaa ja toteuttaa tämän sopimuksen mukaisesti täysin valmiiksi Kaupungin ja viranomaisten hyväksymään käyttökuntoon **liitteessä 1** esitetyn Sopimusalueen mukaan lukien Vesialueelle toteutettavat vesirakennustyöt ja rakenteet yksityisten alueiden sekä Rantaraitin osalta.

Regenero toimii Sopimusalueen (sekä yksityisten ja Rantaraitin osalta) päävastuullisena rakennuttajana siten, että se rakennuttaa Sopimusalueen tämän sopimuksen mukaisesti ottaen huomioon, että Kaupunki voi teettää jonkin Rantaraitin osan tai joitakin osia suoraan omana työnä.

Regenero toteuttaa Kaupungin omistukseen ja pysyvään käyttöön valmiiksi rakennettuna Sopimusalueen Rantaraitin.

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

Kaupungin ja Regeneron yhteistyö vesirakennustöiden ja Rantaraitin suunnittelussa ja toteutuksen valvonnassa hoidetaan yhteisissä suunnittelun ja valvonnan kohdassa 8 todetun vesirakennustöiden ohjausryhmän kokouksissa.

Regeneron on hyväksyttävä Sopimusalueen yksityisten osien, vesirakennustöiden ja Rantaraitin rakennuslupa- ja toteutussuunnitelmat sekä niiden mahdolliset muutokset Kaupungilla ennen suunnitelmien viranomaiskäsitelyä ja rakentamisen käynnistämistä tässä kohdassa 5.1.1 ja jäljempänä kohdassa 5.1.2 sanotulla tavalla.

Rantaraitin pintarakenteiden suunnittelun kustannukset laskutetaan Open book-periaatteella.

Regeneron tulee toimittaa suunnitelmat ja niiden mahdolliset muutokset Kaupungin hyväksyttäväksi riittävän ajoissa tässä sopimuksessa sanotut toteutuksen määräajat huomioon ottaen ja Kaupunki on velvollinen ne käsittelemään ja tämän sopimuksen mukaisina hyväksymään mahdollisimman nopeasti huomioon ottaen kulloinkin toimitetun kokonaisuuden laajuus ja tarkistettavat ehdot.

Regenero vastaa Sopimusalueen Keilaniemenranta-hankkeen toiminnallisesta ja kaupallisesta kokonaisuudesta ja ratkaisusta siten, että aluekokonaisuuden kehittämiseksi luodaan tältä osin mahdollisimman hyvät edellytykset.

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

5.1.1.2 Rakennuttaminen

Regenero järjestää rakennuttamisen tekemällä sopimukset, tehtävän vaatimus huomioon ottaen, tehtävään kykenevien ja ammattitaitoisten suunnittelijoiden, urakoitsijoiden ja muiden toimijoiden kanssa, joille se siirtää toteuttamisen käytännön tehtävät. Tämä ei vähennä Regeneron vastuuta tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista. Regenero vastaa kustannuksellaan siitä, että Sopimusalue tulee tämän sopimuksen mukaisesti kokonaisuudessaan valmiiksi ja käyttökuntoon. Regeneron toteutusvelvollisuuteen kuuluu myös hallinnon ja käytön järjestäminen tarpeellisessa laajuudessa yhteistyössä Kaupungin kanssa siten kuin tässä sopimuksessa on sovittu. Rantaraitti toteutetaan siten kuin tämän sopimuksen kohdassa 5.15 on sanottu.

Kaupungin tämän sopimuksen mukainen nykyisiin Tontteihin 4, 5 ja 6 ja tuleviin Tontteihin H1, H2 ja K liittyvän Vesialueen myynti Regeneron perustamille yhtiöille, Regeneron konserniin kuuluville yhtiöille ja/tai Regeneron osoittamille ja Kaupungin erikseen hyväksymille sijoittajille, ei vähennä eikä poista Regeneron kokonaisvastuuta, ellei tämän sopimuksen siirtämisestä kohdan 16 mukaisesti muuta johdu.

Regenero toteuttaa Sopimusalueen vaiheittain sopimuksessa mainittujen määräaikojen puitteissa kohdan 5.16 mukaisesti.

Lisäksi Regeneron suoritusvelvollisuuteen kuuluvat kaikki sellaiset Sopimusalueen välittömässä läheisyydessä tehtävät ja Keilaniemenranta-hankkeesta suoranaisesti johtuvat ja siihen välittömästi liittyvät tekniset osasuoritukset ml. Vesiluvan mukaiset vesirakennustyöt, jotka ovat välttämättömiä Keilaniemenranta-hankkeen aikaansaamiseksi, ellei tässä sopimuksessa tai sen liitteissä ole erikseen toisin sanottu. Kaupunki sallii sen, että Regenero voi käyttää Sopimusalueella Kaupungin hallinnassa olevia alueita ja rakenteita siinä laajuudessa ja sen ajan kuin on

välttämätöntä ko. osien toteuttamiseksi. Sopimusalueen ulkopuolella sijaitsevien Kaupungin hallinnassa olevien alueiden ja rakenteiden käyttämisestä siinä laajuudessa ja sen ajan kuin on välttämätöntä ko. osien toteuttamiseksi sovitaan erikseen Regeneron ja Kaupungin välillä. Kaupunki myötävaikuttaa siihen, että naapurikiinteistöjen omistajat sallivat ko. rakenteiden toteutuksen. Jäljempänä tässä sopimuksessa kohdassa 5.2 on kuvattu Sopimusalueen kehittämisen ja toteuttamisen vaihe, johon tämän sopimuksen vastuurajat perustuvat.

Erikseen todetaan, että Regeneron suoritusvelvollisuuteen kuuluu vesirakennustöihin liittyvä velvollisuus kuljettaa ja läjittää ruoppausmassat Vesiluvan edellyttämällä tavalla sekä vesirakennustöiden edellyttämät johto- ja kaapelisiirrot.

Regeneron päärakennuttajavelvoite päättyy, kun Sopimusalue (Keilaniemenranta-hanke) sekä yksityisten että Rantaraitin osalta on valmistunut. Selvyyden vuoksi todetaan, että Keilaniemenranta-hanke ja Regeneron tässä sopimuksessa tarkoitetut velvoitteet katsotaan päättyneeksi, kun Sopimusalue on valmis.

Kaupunki ja Regenero toimivat Keilaniemenrannan uudistuksessa ja jatkokehittämisessä yhteistyössä tavoitteenaan monipuolinen, korkeatasoinen, vetovoimainen ja elinvoimainen aluekokonaisuus.

Mikäli Kaupungin ja jonkin Sopimusalueeseen liittyvän kiinteistön omistajan kesken tehdään maankäytösopimus tämän sopimuksen voimassaoloaikana, niin maankäytösopimuksen perusteella käynnistettävä uudistushanke yhteensovitetään Keilaniemenranta-hankkeen kanssa ja tästä sovitaan Kaupungin ja Regeneron kesken. Regenero myötävaikuttaa uudistushankkeiden nívomiseen Keilaniemenranta-hankkeeseen.

Regenero vastaa siitä, että Keilaniemenranta-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.

5.1.2 Kaupungin oikeudet ja velvoitteet

Kaupunki valvoo tämän sopimuksen mukaista toteuttamista sen kaikissa vaiheissa. Regeneron on hyväksyttävä yksityisen osan, vesirakennustöiden ja Rantaraitin suunnitelmat ja niiden mahdolliset muutokset Kaupungilla ennen suunnitelmien viranomaiskäsittelyä ja rakentamisen käynnistämistä. Tällä hyväksyttämismenettelyllä Kaupungin tarkoituksena on varmistaa tämän sopimuksen tavoitteiden toteutuminen. Kaupungin toiminta ja valvonta on määritelty tarkemmin jäljempänä kohdassa 7.

Valvonta koskee ensisijaisesti yleiseen käyttöön tulevia alueita, vesirakennustöiden toteuttamista, toiminnallista kokonaisuutta, toteutuksen kaupunkirakenteellista ja -kuvallista kokonaisuutta, liittymistä ympäristöön ja tämän sopimuksen toteuttamista ja velvoitteiden noudattamista.

Kaupunki myy ja luovuttaa Regenerolle Sopimusalueen toteuttamiseksi nykyisen Vesialueen osan jäljempänä sanotuilla hinnoilla ja ehdoilla kohdan 9.2 mukaisesti.

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

5.2 Sopimusalueen kehittämisen ja toteuttamisen nykyvaihe

Tämän sopimuksen tekemisen ajankohtana Sopimusalueen tilanne on esitetty pääpiirteittäin **liitteessä 4**.

5.3 Sopimusalueelle toteutettavat yksityiset osat ja julkinen osa eli Rantaraitti

5.3.1 Sopimusalueen yksityiset osat

Regenero suunnittelee ja rakennuttaa Sopimusalueelle yksityiseen omistukseen **liitteessä 3** esitetyt osat, joista tärkeimmät ovat seuraavat:

- Kiinteistöjen alueille kaavoitetuille korttelinosille toteutettava korkeatasoinen ja monipuolinen hotelli-, toimisto-, ja palvelukeskus Tontille K.
- Yksityisten osien tonteille korkeatasoisia vapaarahoitteisia asuntoja Tontille H1 ja Tontille H2.
- Sopimusalueen yksityisiin osiin sisältyvät yleiselle jalankululle varatut alueet Pihakannella.
- Em. rakenteiden ja rakennusten lisäksi muut **liitteestä 3** ilmenevät yksityiset osat ja toiminnot.

Edellä mainittujen yksityisten osien laajuudet (kem2) on sanottu jäljempänä kohdassa 9.1.

Yksityisiin osiin liittyy kiinteästi julkisena osana Rantaraitti, jonka Regenero rakennuttaa. Rantaraitin toteuttamisen kustannuksista on sovittu kohdassa 5.15.2, jossa on sovittu kiinteähintaisen perusosan täyttö-, ruoppaus- ja tiivistystöiden sekä tukiseinien rakentamisen kustannuksista ja niiden huomioimisesta kiinteistöjen kauppahinnoissa ja kohdassa 5.15.3, jossa on sovittu Rantaraitin pintarakenteiden kustannuksista, jotka Kaupunki suorittaa Regenerolle ko. kohdissa sovitun mukaisesti.

Edellä mainitut yksityiset osat ja niitä koskevat kehittämis-, suunnittelu-, rakentamis- ja toteutusvaatimukset ja tavoitteet on tarkemmin määritelty jäljempänä tässä sopimuksessa ja sen liitteissä. **Liitteessä 3** on yksityisten osien yleistä laatutasoa kuvaava kuvasarja.

5.3.2 Sopimusalueen julkinen osa eli Rantaraitti

Regenero suunnittelee ja rakennuttaa Sopimusalueelle Kaupungin omistukseen ja pysyvään käyttöön jäljempänä kohdassa 5.15 sanotulla tavoin **liitteessä 5** kuvattavana julkisena osana Rantaraitin.

5.4 Jatkosuunnittelu-, kehittämis- ja toteutusvaatimuksia

Regenero kehittää, suunnittelee, rakennuttaa ja toteuttaa **liitteessä 1** esitetyn yksityisen osan ja Rantaraitista muodostuvan Sopimusalueen seuraavien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti:

- Keilaniemenrannan uudistuksessa ja jatkokehittämisessä tavoitteena on monipuolinen, korkeatasoinen, vetovoimainen ja elinvoimainen aluekokonaisuus.
- Sopimusalue on kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen ja tiivis kaupunkirakenteen osa, joka ottaa huomioon ympäristön arkkitehtoniset ja maisemalliset arvot.
- Sopimusalue yhdistää nykyisen Keilaniemen alueen eteläisen ja pohjoisen osan toisiinsa ja Sopimusalue liittyy saumattomasti ympäröiviin alueisiin ja kiinteistöihin luoden edellytykset alueen kehittämiselle nykyistä toimivammaksi, viihtyisämmäksi ja esteettömämmäksi kokonaisuudeksi.
- Sopimusalueen yleiset alueet ovat ympärivuotisesti elävää ympäröiviin kiinteistöihin liittyvää kaupunkitilaa.
- Keilaniemen alueen keskelle syntyy uusi toiminnallisesti aktiivinen Keilaniementori-niminen keskusaukio metroasemaa vastapäätä.
- 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.
- Sopimusalueen yleisölle avoinna olevat yksityiset osat ovat nykyaikaisia ja korkeatasoisia ja niiden laatutaso vastaa vähintään tässä sopimuksessa esitettyä yleistä laatutasoa sekä **liitteessä 3** esitettyä laatutasoa.
- Rantaraitti muodostaa osana koko Keilaniemeä kiertävää rantaraittia merenrantaan viihtyisän yleisessä käytössä olevan julkisen kulkuväylän, joka yhdistyy kaupunkikuvallisesti

yhtenäisellä tavalla Keilaniementori-nimiseen keskusaukioon ja yhdistää Keilaniemenrannan alueet yhtenäiseksi jalankulkualueeksi.

- Sopimusalueeseen kuuluvien yleisten alueiden tulee vastata vähintään pääkaupunkitasoista korkeaa laatutasoa, johon kuuluu viihtyisä, toimiva, turvallinen ja kulutusta kestävä ympäristö.
- Sopimusalue tuottaa palveluja Keilaniemenrannan ja sen viereisten alueiden asukkaille ja näillä alueilla työskenteleville ottaen erityisesti huomioon Otaniemen Aalto-yliopiston kampusalue sekä Keilaniemen yritysalue, mutta toimii myös merkittävänä työpaikkojen tarjoajana pääkaupunkiseudun mittakaavassa.
- Sopimusalueen suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan voimassa olevia määräyksiä sekä hyvää suunnittelu- ja rakentamistapaa.
- Koko Keilaniemenrannan sekä asukkaiden, asiakkaiden ja työntekijöiden mahdollisimman hyvät toimintaedellytykset ja turvallisuus turvataan Sopimusalueen rakennustöiden aikana.
- Sopimusalueen rakennelmat ovat elinkaareltaan kestäviä ja energiatehokkaita.

Mikäli tässä sopimuksessa ei ole toisin sanottu tai toisin sovittu, Regeneron tulee toteuttaa kustannustehokkailla ja tarkoituksenmukaisilla ratkaisuilla Sopimusalue niin, että toteuttamisesta aiheutuu Keilaniemenrannan 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 esty lukuun ottamatta välttämättömiä rakennusaikaisia, normaaliin työmaatoimintaan liittyviä rajoituksia sekä Sopimusalueen rakentamista koskevia, Regeneron ilmoittamiin rakennusaikaisiin järjestelyihin kuuluvia liikennejärjestelyjä ja rajoituksia.

5.5 Rakennuslupa- ja toteutussuunnitelmien laatiminen ja suunnittelijoiden nimeäminen

Regenero vastaa kustannuksellaan **liitteessä 1** esitetyn Sopimusalueen yksityisten ja julkisten osien suunnittelusta kokonaisuudessaan. Regenero yhteensovittaa suunnitelmansa Sopimusalueen ympäristöön. Regenero laatii kustannuksellaan Keilaniemenranta-hankkeen toteuttamiseen tarvittavat rakennuslupa-, toteutus- ja muut tarvittavat suunnitelmat. Näitä ovat esimerkiksi kaikki tekniset suunnitelmat ja liikennesuunnitelmat. Lisäksi Rantaraitin suunnittelusta on tarkempia määräyksiä jäljempänä kohdassa 5.15.

Regeneron on hyväksyttävä Sopimusalueen yksityisten osien ja Rantaraitin sekä vesirakennustöiden rakennus- ja toteutussuunnitelmat ja niiden mahdolliset muutokset Kaupungilla ennen suunnitelmien viranomaiskäsitelyä ja rakentamisen käynnistämistä siten kuin on sanottu

edellä kohdissa 5.1.1 ja 5.1.2. Tämä koskee myös rakennusaikaisten väliaikaisjärjestelyjen suunnitelmia. Suunnitelmat käsitellään Kaupungin ja Regeneron välisessä vesirakennustöiden ohjausryhmässä, joka on määritelty jäljempänä kohdassa 8.

Regenero luovuttaa Kaupungille alkuperäiset suunnitelmat vesirakennustöistä ja Rantaraitista sekä jäljennökset Sopimusalueen yksityisistä suunnitelmista (Rantaraitin osalta kaikki suunnitelmat, muilta osin erikseen sovittavassa laajuudessa).

Lisäksi Kaupungin ja Regeneron kesken perustetaan vesirakennustöiden ja Rantaraitin suunnittelun ja toteutuksen valvonnan ohjausryhmä (ks. jäljempänä kohta 8).

Kaupunki teettää tarpeen ja harkintansa mukaan Rantaraittiin liittyen erikoissuunnitelmia, jotka em. ohjausryhmässä otetaan erikseen sovittaessa huomioon Regeneron suunnittelussa.

Regenero kokoaa koko Sopimusalueen suunnittelua varten kohteen vaativuuden edellyttämän pätevyyden ja kokemuksen sekä riittävät resurssit omaavan yhteistyökykyisen suunnitteluryhmän, joka kootaan ja nimitään kunkin hankkeen Osakokonaisuuden laajuuden ja vaativuuden edellyttämällä tavalla.

Suunnitteluryhmään Regenero 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 linja-auto-, huoltoajo-, henkilöauto-, polkupyörä- ja jalankulkuliikenne. Liikennesuunnittelijalla on oltava kokemusta keskustan liikennesuunnittelusta.
- Rakennesuunnittelijan, joka vastaa Sopimusalueen rakennesuunnittelusta. Rakennesuunnittelijalla on oltava kokemusta vaativien talorakenteiden ja K-Tornin toteuttamiseksi korkeiden rakennusten suunnittelusta.

- LVI-suunnittelijan, joka vastaa Sopimusalueen LVI-suunnittelusta. LVI-suunnittelijalla on oltava kokemusta vaativien ja energiatehokkaiden 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 ja korttelialueisiin liittyvien julkisten tilojen ja kulkuväylien valaistuksen suunnittelun. Valaistussuunnittelijalla on oltava kokemusta urbaanista valaistussuunnittelusta.
- Vesi- ja ruoppaussuunnittelijan, joka vastaa Vesialueen ruoppaus-, täyttö- ja muusta vesirakennussuunnittelusta

Edellä luetellut suunnittelijat ja muutokset on hyväksyttävä etukäteen Kaupungilla.

Lisäksi Regenero nimeää suunnitteluryhmään ylläpidon ja kunnossapidon suunnittelijan sekä energia-asiantuntijan.

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

Regenero nimeää rakennesuunnittelun sisäiseksi laadun varmistajaksi vastuullisesta rakennesuunnittelijasta riippumattoman henkilön, joka nauttii yleistä arvostusta rakennesuunnittelun erikoisasiantuntijana. Asiantuntija on hyväksyttävä etukäteen Kaupungilla.

Sopimusalueen kantavien rakenteiden ja kansien pitkäaikaiskestävyyteen ja vedenpitävyyteen sekä korkean rakentamisen vaatimuksiin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Regenero nimeää tältä osin rakennesuunnittelun laadun varmistajaksi vastuullisesta rakennesuunnittelusta riippumattoman henkilön, joka nauttii yleistä arvostusta sään vaihteluille alttiiden laajojen betonirakenteiden pitkäaikaiskestävyyden ja vedenpitävyyden asiantuntijana. Asiantuntija on hyväksyttävä etukäteen Kaupungilla.

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

Regenero suunnittelee ja toteuttaa Sopimusalueen voimassa olevien määräysten mukaisesti.

Kaupungin edustajilla on oikeus osallistua Rantaraitin ja Sopimusalueen muiden julkisten ja yleisten osien suunnittelu- ja työmaakokouksiin erikseen sovittavalla tavalla ja laajuudessa.

Erikseen todetaan, että Asuntotonttien suunnitteluun kootaan ko. hankkeen edellyttämä suunnitteluryhmä, jonka kokoamisessa on noudatettava soveltuvin osin em. periaatteita.

5.6 Vesiluvan hakeminen ja vesirakennustyöt

Regenero on hakenut 31.1.2019 Kaupungin valtuuttamana Vesialueelle vesilain (587/2011) mukaista vesilupaa vesirakennustöille. Vesilupahakemus perustuu Sopimusalueella vireillä olevaan Kaava 1:een. Sopimusalueella erityisesti Rantaraitin ja Tontin K sekä Asuntotonttien rakentaminen edellyttää Vesilupaa.

Keilaniemenranta-hankkeeseen sisältyvät seuraavat vesirakennustyöt: vedenalaisten kaapeleiden ja johtojen siirto, ruoppaus ja ruoppausmassojen sijoittaminen luvan omaavalle meriläjäytysalueelle, louhepenkereen rakentaminen ja vesistöalueen täyttäminen ja niiden tiivistäminen, tukiseinien rakentaminen ja rantaviivan muuttaminen. Vesilupahakemuksen mukaisen vesitaloushankkeen tarkoituksena on mahdollistaa Sopimusalueen tulevan asemakaavan mukainen toteuttaminen asemakaavan mukaisessa laajuudessa. Selvytyden vuoksi todetaan, että Vesiluvan mukaisen kelluvan laiturin toteuttaminen ei kuulu tässä tarkoitettuihin vesirakennustöihin.

Vesilupahakemuksen mukaiset työt tullaan toteuttamaan kahdessa vaiheessa. Ensin tehdään ruoppaus- ja täyttötöyt ja niiden tiivistämistyöt sekä täyttöihin kiinteästi liittyvät tukirakenteet ja sen jälkeen Rantaraitin pintarakenteet. Edellä todetut vesirakennustyöt toteutetaan yhtäjaksoisesti sääolot ja vuodenaikojen rajoitteet huomioiden. Tällöin vähennetään ympäristön kannalta haitallisia vaikutuksia pitkällä aikavälillä. Vesilupahakemukseen liittyy vesilain 3 luvun 16 § mukainen valmistelulupa, jonka perusteella Vesiluvan mukaisen vesitaloushankkeen mukaiset ruoppaustyöt voidaan aloittaa välittömästi hakemuksen mukaisen päätöksen jälkeen ja muut vesiluvan mukaiset työt päätöksen tultua lainvoimaiseksi. Keilaniemenranta-hankkeen tavoitteena on, että vesilupa vesirakennustöille saadaan syksyllä 2019.

Regenero vastaa kustannuksellaan vesiluvan hakemisesta ja kaikista Rantaraitin ja yksityisten osien alueella vesirakennustöistä Vesiluvan ehtojen mukaisesti noin tasoon +1.0 saakka. Edelleen Regenero vastaa Rantaraitin pintarakenteiden toteuttamisesta siten kuin on sovittu tarkemmin kohdassa 5.15.3.

5.7 Rakennuslupien hakeminen

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

Regenerolla on oikeus hakea Sopimusalueelle rakennuslupia tähän sopimukseen sisältyvien Tontille K sekä Asuntotonteille kaavoitetun korttelinosien Vesialuetta koskevien kiinteistökaupan esisopimusten ja kiinteistöjen määräalojen vaihtoja koskevan esisopimuksen perusteella. Kaupunki ei peri tästä oikeudesta erillistä maksua.

Lisäksi Regeneron tulee hakea tarvittavat sijoitusluvut yleisille alueille tuleville yksityisille ja julkisille rakenteille.

5.8 Rakennustöiden aloittaminen ja toteutusalueen ja sen ulkopuolisten alueiden luovuttaminen

5.8.1 Rakennustöiden aloittaminen

Regenero on käynnistänyt ja jatkaa rakennustöitä Sopimusalueella voimassa olevan asemakaavan perusteella tämän sopimuksen voimaantulon jälkeen Kaupungin kanssa erikseen sovittavassa laajuudessa.

Regeneron velvollisuudesta aloittaa hankkeen rakennustyöt ja Regenerolle asetetut rakentamisen määräajat on sanottu jäljempänä kohdassa 5.16.

5.8.2 Sopimusalueen ja sen ulkopuolisten alueiden käyttö rakennustöihin

Kaupunki luovuttaa Regeneron käyttöön korvauksetta Sopimusalueen toteuttamiseksi tarvittavat Sopimusalueen yleiset katu- yms. alueet tämän sopimuksen mukaisten julkisten osien katurakenteiden, kunnallistekniikan, aukioiden, yms. rakentamisen ajaksi. Kaupunki ja Regenero sopivat tarkemmin luovuttamisesta ennen kunkin yleisen alueen osan rakennustöiden alkamista. Sopimusalueen ulkopuolisten alueiden vuokrauksesta sovitaan erikseen Kaupungin yleisesti noudattamilla ehdoilla.

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

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

5.9 Maanrakennus- ja vesirakennustyöt

Vesialueen vesirakennustyöt tehdään kaikilta osin lainvoimaisen Vesiluvan ehtojen mukaisesti.

Regenero nimeää Sopimusalueen julkisten ja yksityisten osien maanrakennus-, louhintatöiden sekä ruoppaustöiden ajaksi maanrakennus- ja louhintatöistä ja vesirakennustöistä 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.

Regenerolle kuuluu Sopimusalueelta poistettava ruoppaus- ja maa-aines, kaivu-, kuljetus- ja vastaanottomaksuineen (louhe mukaan lukien), mikäli Kaupunki ei ole osoittanut maa-ainesten (louhe mukaan lukien) sijoittamispaikkaa. Asia käsitellään Regeneron ja Kaupungin kesken erikseen määriteltävissä vaiheissa.

Regeneron on pidettävä ennen rakennustöiden aloittamista naapuri-kiinteistöissä katselmukset Regeneron laatiman ympäristön riskiarvioinnin mukaisesti.

Regeneron tulee riskiarvioinnissa selvittää tarvittaessa laskelmin kallion käyttäytyminen ja suorittaa sen mukaiset, riittävät seurantamittaukset ja mahdolliset muut toimenpiteet. Laskelmat, seurantamittaukset kestoajakoineen ja mahdolliset muut toimenpiteet tulee hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaisella.

Vesirakennustöiden suunnitelmat (ruoppaus, täyttö, tiivistys, tukirakenteet yms. tason noin +1,0 tason alla) laaditaan yhteistyössä Kaupungin kanssa.

Vesirakennustyöt tehdään yleisesti hyväksyttäviä menettelytapoja käyttäen kiinnittäen huomiota mm. painumien minimointiin.

Vesiluvan mukaisten vesirakennustöiden valmistuminen tarkistetaan yhteisessä katselmuksessa.

Kaupungin edustaja osallistuu vastaanottotarkastukseen, kuten myös niiden työnaikaisiin, erikseen sovittaviin teknisiin tarkastuksiin. Regenero ja Kaupunki vastaanottavat pääurakoitsijalta Vesiluvan mukaiset vesirakennustyöt kohdassa 5.15.3 tarkoitetussa vastaanottotarkastuksessa. Vastaanottotarkastuksessa Kaupunki osaltaan hyväksyy ja vastaanottaa Rantaraitin pintarakenteet ja sen omistukseen toteutetut vesirakennustyöt.

Vesirakennustöiden turvallisen toteuttamisen varmistamiseksi, Regenerolla on oikeus asentaa porapaaluja tarvittaessa myös Kaupungin omistukseen tulevan Rantaraitin alueelle. Porapaalut voidaan jättää maan alle. Regenero vastaa siitä, että porapaalut eivät aiheuta pintarakenteille painumavaurioita.

5.10 Maaperän epäpuhtaudet ja rakennusjätteet

5.10.1 Maaperän epäpuhtaudet

Sopimusalueella ei ole tiedossa maaperän pilaantuneisuutta. Regenero vastaa kustannuksellaan asian varmistamisesta.

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

Kaupunki korvaa nykyisin omistamansa Vesialueen sekä muiden vesirakennustöissä käytettävien Kaupungin omistuksessa olevien ja yleisten alueiden osalta Regenerolle mahdollisen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset tavanomaiseen maa- ja vesirakentamiseen nähden. Korvaus suoritetaan ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu Kaupungin kanssa ennen niiden toteuttamista. Kaupunki ei kuitenkaan korvaa pilaantuneen maaperän puhdistamista, mikäli se on aiheutunut Regeneron omistamista kiinteistöistä tai rakenteista.

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

5.10.2 Maaperän rakennusjätteet ja rakenteet

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

5.11 Regeneron toiminta ja valvonta toteutuksen aikana

Regenero osoittaa Sopimusalueen kehittämisestä ja toteuttamisesta vastaamaan tehtävän suorittamisen kannalta riittävän laajan, tehokkaan ja asiantuntevan projektiorganisaation, jonka vastuusuhteet Kaupungin suuntaan ovat selkeät, ristiriidattomat ja sopusoinnussa tämän sopimuksen periaatteiden kanssa.

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

Projektiorganisaatio ja sen keskeiset henkilöt on hyväksyttävä etukäteen Kaupungilla. Kaupungilla ei ole oikeutta evätä hyväksymistään ilman objektiivisesti arvioiden perusteltua syytä.

Regenero vastaa siitä, että koko Sopimusalueen rakennustyötä johtamaan ja valvomaan varataan hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävästi ammattitaitoista työvoimaa. Rakennustyömaan keskeisillä

vastuuhenkilöillä on oltava kokemusta vaativien rakennuskohteiden hoitamisesta siten kuin kukin hankkeen osa-alue sitä edellyttää. Vastuuhenkilöt on etukäteen hyväksyttävä Kaupungilla.

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

Regenero varmistaa tilaajana sen, että kaikki Regeneron alihankkijat täyttävät kaikki vero- ja muut yhteiskunnalliset velvoitteensa.

Regenero laatii Sopimusalueen toteuttamista koskevan alustavan toteuttamisohjelman 3 kk:n kuluessa tämän sopimuksen voimaantulosta. Toteuttamisohjelma sisältää toteutuksen työaikaisten järjestelyjen pääperiaatteet ja päävaiheet. Regenero pitää toteuttamisohjelman jatkuvasti ajan tasalla. Toteuttamisohjelma käsitellään Kaupungin ja Regeneron välisessä jäljempänä kohdassa 8 mainitussa yhteistyöryhmässä. Toteuttamisohjelma ja sen olennaiset muutokset on hyväksyttävä Kaupungilla.

Regenero vastaa siitä, että Regeneron nimeämällä pääurakoitsijalla on riittävän kattava laatujärjestelmä. Lisäksi Regenero vastaa siitä, että Regenerolla ja sen pääurakoitsijalla on jatkuvasti ajan tasalla pidettävä laadunvalvontasuunnitelma, jossa määritellään myös kaikkien suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden osalta laadunvarmistus.

Regeneron on valvottava oman organisaationsa sekä hankkeen muiden Osapuolten laadunvarmistuksen toteutumista.

Regeneron 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.

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

Regenero vastaa kustannuksellaan siitä, että viranomaistarkastukset ja kaikki lakisääteiset tarkastukset tulevat pidetyiksi. Tämä koskee myös Vesilupaan sisältyviä raportointi-, seuranta- ja selvitysvelvoitteita.

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

5.12 Yleiset säännösten ja sopimusten mukaiset työmaavelvoitteet

Regenerolle kuuluvat kaikki Sopimusalueen julkisten ja yksityisten osien toteuttamiseen kuuluvat työmaavelvoitteet tai niiden järjestäminen.

Regenero voi siirtää tehtävät urakoitsijalle, mutta tämä ei vähennä Regeneron vastuita niiden suorittamisesta.

Edellä kohdassa 5.11 mainitussa toteuttamishjelmassa tulee esittää vaiheittainen ympäristö- ja työmaasuunnitelma. Regeneron on pidettävä suunnitelma jatkuvasti ajan tasalla. Suunnitelma ja sen myöhemmät muutokset on hyväksyttävä Kaupungilla.

Erityisesti on kiinnitettävä vesirakennustöistä aiheutuvien ympäristöhaittojen minimoimiseen Vesiluvan edellyttämässä laajuudessa.

Regenero vastaa Sopimusalueen vastuullisena päärakennuttajana rakennustyön turvallisuudesta ja nimeää tähän tehtävään pätevän työsuojelun vastuuhenkilön ja työsuojeluorganisaation, joka voi olla osa työtä suorittavan rakennusliikkeen organisaatiota. Sopimusalueen julkiset ja yksityiset osat muodostavat yhteisen työmaan, joten Regenero nimeää turvallisuuskoordinaattorin, joka on etukäteen hyväksyttävä Kaupungilla.

Regeneron ja sen toimeksiannosta rakennustöitä suorittavien urakoitsijoiden ja muiden toimijoiden tulee panostaa työturvallisuuteen voimakkaasti. Mahdollisista työtaturmista tulee ilmoittaa Kaupungille. Jokainen työtaturma on analysoitava ja tehtävä selvitys siitä, kuinka vastaavanlaisilta työtaturmilta tulevaisuudessa voidaan välttyä.

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

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

Regeneron 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.

5.13 Tilapäiset liikennejärjestelyt

Regenero vastaa siitä, että Regenero tai sen pääurakoitsija suunnittelee, toteuttaa ja ylläpitää kustannuksellaan kaikki Sopimusalueen yksityisten ja julkisten osien toteuttamiseen tarvittavat tilapäiset liikennejärjestelyt Keilaniemenrannan uudistustyössä ja tässä sopimuksessa esitettyjen periaatteiden ja vaatimusten mukaisesti.

Tilapäiset liikennejärjestelyt on toteutettava turvallisiksi ja laadukkaiksi.

Regenero vastaa siitä, että Regenero tai sen pääurakoitsija hyväksyttävät kaikki tilapäiset liikennejärjestelyt Kaupungilla ennen niiden toteuttamista. Tätä ennen Regeneron on yhteen sovitettava järjestelyt alueen muiden mahdollisten liikennejärjestelyjen kanssa.

5.14 Regeneron erityisvelvoitteita

Yksityisten osien ja Rantaraitin toteutus-, omistus- ja vastuurajat on sanottu **liitteessä 5**.

Kaupungilla on pysyvä ja korvaukseton oikeus huoltaa, ylläpitää ja peruskorjata sen vastuulla olevia keskuksen rakenteita eli Rantaraittia yksityisten osien kautta. Menettelyjen yksityiskohdista sovitaan tapauskohtaisesti erikseen sekä pysyvästi alueen Yhteisjärjestelysopimuksessa. Kaupunki suorittaa huollon, ylläpidon ja peruskorjauksen niin, että se mahdollisimman vähän häiritsee Sopimusalueen yksityisten osien toimintoja.

Edellä mainitut ja **liitteessä 5** sanotut oikeudet ja velvollisuudet otetaan jäljempänä 10 kohdassa sanottuun yhteisjärjestelysopimukseen.

5.15 Hankkeeseen toteutettavat julkiset osat eli Rantaraitti

5.15.1 Yleistä

Regenero suunnittelee, rakennuttaa ja toteuttaa tämän sopimuksen mukaisesti Kaupungin omistukseen täysin valmiiksi Kaupungin ja viranomaisten hyväksymään käyttö- ja toimintakuntoon **liitteessä 5** kuvatut ja tässä kohdassa 5.15 sanotun Sopimusalueen julkisen osan eli Rantaraitin.

Vesirakennustöiden ja Rantaraitin suunnittelun järjestäminen on esitetty edellä kohdassa 5.5.

Regenero hakee Kaupungin valtuuttamana Rantaraitin rakentamisen edellyttämät rakennus- ym. luvat ja rakennuttaa osin nykyiselle tonttialueelle ja pääosin Kaupungin omistamalle osalle Vesialueesta

Rantaraitin. Selvyyden vuoksi todetaan, että Rantaraitin muodostava osuus Vesialueesta säilyy Kaupungin omistuksessa.

Kaupunki ja Regenero tekevät Rantaraitin toteutuksesta **liitteessä 5** kuvattujen periaatteiden mukaisesti Toteutussopimuksen, jossa sovitaan tarkemmin tässä sopimuksessa Rantaraitin toteutuksen menettelytavoista.

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

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

5.15.2 Vesirakennustöiden kustannukset

Regenero suunnittelee ja toteuttaa Keilaniemenranta-hankkeen vesirakennustyöt, joka käsittää mm. kaikki ruoppaus-, täyttö- ja tiivistystyöt Vesialueesta muodostettavien Tontin K ja Asuntonttien alueella sekä Rantaraitin alueella, jossa työhön kuuluvat myös tukiseinien rakentaminen. Näiden vesirakennustöiden suunnittelusta ja toteuttamisesta määritetään kiinteä hyvitys, joka hyvitetään Regenerolle kohdassa 9.2 sanotulla tavalla Asuntonttien ja Tontin K kiinteistökauppojen hinnoissa. Kiinteä hyvitys sisältää myös kaikki muut vesirakennustöistä aiheutuvat kustannukset kuten Vesiluvan hakeminen ja Vesiluvan kaikkien ehtojen täyttäminen. Vesirakennustöiden ja Rantaraitin pintarakennustöiden raja on likimäärin tasolla +1.0. Vastuuraja on tarkemmin määritelty **liitteen 5** suunnitelmissa.

Edellä todettu hyvitys on 8 072 000 euroa (alv 0 %), maaliskuun 2019 maanrakennuskustannusindeksi = 106,4; 2015=100.

Hyvityksen määrää tarkistetaan kohdassa 9.2 todettujen kiinteistöjen kauppojen kaupantekohetkellä viimeisimmän tiedossa olevan maanrakennuskustannusindeksin 2015=100 mukaiseen hintatasoon. Hyvityksen määrää ei kuitenkaan tarkisteta, jos vesirakennustyöt aloitetaan vuoden 2021 loppuun mennessä.

Mikäli Kaupunki myöhemmin kirjallisesti esittää, että edellä todettuja vesirakennustöitä toteutetaan toisin tai enemmän kuin tämän sopimuksen mukaan on sovittu, sovitaan niistä aiheutuvista mahdollisista euromääräisistä muutoksista edellä mainittuun hyvitykseen tapauskohtaisesti erikseen noudattaen lähtökohtaisesti kohdassa 5.15.3 ja **liitteen 5** mukaisia Open book -periaatteita. Todettakoon, että lähtökohtaisesti Rantaraitti liittyy kiinteästi Keilaniemenranta-hankkeen yksityisten osien toteutukseen ja on kiinteä osa niiden toteutusta, vaikka Rantaraitti jää Kaupungin omistukseen.

5.15.3 Rantaraitin pintarakenteiden toteuttaminen

Rantaraitin pintarakenteiden rakentamisesta (kustannusarvio 4 800 000 euroa, alv 0 %, maaliskuun 2019 rakennuskustannusindeksi = 103,9; 2015=100) sovitaan osana Keilaniemenranta-hanketta Open book -periaatteella. Selvyyden vuoksi todetaan, että yllä mainittu Rantaraitin pintarakenteiden kustannusarvio on alustava ja perustuu sopimuksen tekohetkellä tiedossa oleviin suunnitelmaratkaisuihin, jotka voivat täsmentyä suunnittelun edetessä. Selvyyden vuoksi todetaan, että Open book -perusteella määriteltäviin kustannuksiin sisältyy osuus Rantaraitin pintarakenteiden suunnittelukustannuksista.

Kaupunki maksaa Regenerolle **liitteen 5** mukaisesti määriteltävät toteutuneet kustannukset.

Tavoitteena on mahdollisimman kustannustehokas toteutus. Tarvittaessa sovitaan myös kustannusjaon tarkistamisesta. Kaupungilla on mahdollisuus teettää rakennusosia myös suoraan valitsemallaan urakoitsijalla, mutta tällöin työ on toteutettava koordinoitusti Keilaniemenranta-hankkeen kanssa.

Rantaraitin pintarakenteiden toteuttaminen Open book -periaatteella toteutetaan Regeneron toimesta **liitteessä 5** esitetyissä vaiheissa. Vaiheistus sovitaan suunnittelun edettyä riittävän pitkälle. Open book -periaatteet on sanottu **liitteessä 5**. Open book -menettelyllä toteutettavien osien ja kiinteällä hinnalla toteutettavan osan rajankäynti on esitetty **liitteessä 5**.

Regenero toimii Rantaraitin päärakennuttajana. Tähän tehtävään sisältyy myös suunnittelu kokonaisuudessaan.

Open book -periaatteella syntyvät Rantaraitin pintarakenteiden kustannukset kirjataan kolmen kuukauden välein Kaupungin ja Regeneron välisessä kohdassa 8 tarkoitetussa yhteistyöryhmässä tai sen nimeämien edustajien toimesta.

Kaupungin Rantaraitin pintarakenteiden toteuttamiseen mahdollisesti liittyvistä omista hankinnoista ja erillishankinnoista sovitaan tapauskohtaisesti erikseen. Lähtökohtaisesti Kaupunki toteuttaa mahdolliset omat hankintansa Rantaraittia koskien vasta sen jälkeen, kun Regenero on luovuttanut Rantaraitin Kaupungille pintarakenteiden rakennustöiden valmistuttua.

Rantaraitin ja Sopimusalueen yksityisten osien hallinnolliset periaatteet on esitetty jäljempänä kohdassa 11. Kaupungin ja yleisön kulku- ja käyttöoikeus Sopimusalueen Pihakanteen ym. julkisiin alueisiin turvataan yhteisjärjestelysopimuksessa.

Kaupunki osallistuu Open book -periaatteella rakennettavan Rantaraitin pintarakenteiden rakennustöiden järjestämisen suunnitteluun,

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

Rantaraitti valmistuu ja otetaan käyttöön samanaikaisesti yhtenä kokonaisuutena vastaanottotarkastuksessa.

Kaupungin edustaja osallistuu vastaanottotarkastukseen, kuten myös niiden työnaikaisiin, erikseen sovittaviin teknisiin tarkastuksiin. Regenero vastaanottaa pääurakoitsijalta Rantaraitin valmiina. Vastaanottotarkastuksessa Kaupunki osaltaan hyväksyy ja vastaanottaa Rantaraitin pintarakenteet ja sen omistukseen toteutetut vesirakennustyöt.

Edellä kuvattu menettely koskee Kaupungin omistukseen ja pysyvään käyttöön jäävää Rantaraittia.

Kaupungin omistukseen jäävän Rantaraitin osien takuu-aika on kaksi (2) vuotta, ellei erikseen toisin sovita. Rantaraitin pintarakenteiden sekä Rantaraitin alueella sijaitsevien vesirakennustöiden takuu-aika alkaa siitä, kun Rantaraitti on kokonaisuudessaan valmis ja Kaupunki on sen vastaanottanut ja takuuajan vakuus on jätetty. Takuu käsittää Rantaraitin koko rakennustyön pintarakenne- sekä vesirakentamis- ja pohjatöineen. Mikäli niin erikseen sovitaan Kaupungin ja Regeneron kesken, takuuajan vakuuden voi antaa Kaupungille myös Regeneron urakoitsija.

Regeneron ja sen pääurakoitsijan välisessä urakkasopimuksessa määrätään, että pääurakoitsija yksin vastaa julkisten osien tämän sopimuksen mukaisen työsuorituksen sopimuksen mukaisuudesta suoraan Kaupungille takuuajan, jonka pituus on 24 kk hyväksytystä vastaanotosta lukien.

Vastaanottotarkastuksen jälkeen Regenero vastaa laadittamiensa julkisten osien suunnitelmista Kaupungille takuuajan, jonka pituus on 24 kk hyväksytystä vastaanotosta lukien.

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

Mikäli urakkasopimukset eivät kata kaikkia Regeneron tämän sopimuksen mukaisia vastuita, vastuu Kaupungin suuntaan on Regenerolla.

Edellä tässä kohdassa 5.15.2 sanotusta poiketen Osapuolet voivat sopia Rantaraitin valmistumisesta, käyttöönottamisesta sekä vastaanottamisesta vaiheittain yhteisesti erikseen sovittavina osakokonaisuuksina, mikäli Sopimusalueen rakentamisjärjestys sitä edellyttää. Todettakoon, että vastaanotettavien osakokonaisuuksien täytyy olla toiminnallisia ja aidosti käyttöönotettavia osia.

5.16 Sopimusalueen toteutusaikataulu

5.16.1 Rakentamisvelvollisuus, kokonaisaikataulu ja välitavoitteet

Liitteenä 6 on Sopimusalueen rakentamisaikataulu.

Osapuolet ovat sopineet, että Regeneroa velvoittavat Sopimusalueen toteuttamisen kokonaisaikataulu ja välitavoitteet ovat seuraavat:

- 1) Regenero on velvollinen jatkamaan Sopimusalueen toteuttamiseen tähtäävää 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) Regenero on velvollinen saattamaan tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä jo käynnissä olevat rakennustyöt loppuun nykyisen Tontin 5 ja tulevan Tontin A (A-torni) alueella viipymättä sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja se on tullut voimaan.
- 3) Regenero on velvollinen käynnistämään nykyisen Tontin 7 ja tulevan Tontin T toteuttamisen (sisältäen Pysäköintilaitoksen peruskorjauksen, ei kuitenkaan kansirakenteen päälle toteutettavia asemakaavamuutoksen rakennusoikeuden mukaisia Pihakannen päälle tulevia talonrakennustöitä) 6 kuukauden kuluessa sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja se on tullut voimaan. Regenero on velvollinen hakemaan rakennuslupia viipymättä suunnitelmien edettyä riittävän pitkälle.
- 4) Regenero toteuttaa edellisessä kohdassa 3) mainitun Sopimusalueen osan ml. Pihakannen päälle sijoittuvat talonrakennustyöt pääosin valmiiksi ja käyttökuntoon 15 kuukauden kuluttua siitä, kun rakentamisen edellyttämä Kaava 1 on saanut lainvoiman.
- 5) Regenero käynnistää nykyisen Tontin 4 ja tulevan Tontin L toimistorakennuksen peruskorjaustyöt 3 kuukauden kuluttua siitä, kun edellisessä kohdassa 2) mainitut tilat ovat valmistuneet.
- 6) Regenero toteuttaa nykyisten Tontin 5 ja 6 ja tulevien Tontin H1 ja Tontin H2 alueelle sijoittuvat asuntorakennukset vaiheittain siten, että ensimmäinen asuinrakennus tulee toteuttaa valmiiksi käyttökuntoon 48 kuukauden kuluttua siitä, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja se on tullut voimaan sekä Kaava 1 ja Vesilupa ovat saaneet lainvoiman. Toinen asuinrakennus tulee toteuttaa valmiiksi käyttökuntoon 60 kuukauden kuluttua siitä, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja se on tullut voimaan sekä Kaava 1 ja Vesilupa ovat saaneet lainvoiman.
- 7) Regenero toteuttaa nykyisen Tontin 4 ja tulevan Tontin K sekä Kaava 1 mukaisen rakennuksen (K-torni) valmiiksi käyttökuntoon

60 kuukauden kuluttua siitä, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja se on tullut voimaan sekä Kaava 1 ja Vesilupa ovat saaneet lainvoiman.

- 8) Regenero toteuttaa Rantaraitin ja se tulee olla valmiina viimeistään, kun kohdassa 7) mainittu rakennus (K-torni) valmistuu.
- 9) Sopimusalueen tulee olla valmis ja käyttökunnossa 60 kuukauden kuluttua siitä, kun tämä sopimus, Kaava 1 ja Vesilupa ovat saaneet lainvoiman.

Työvaiheiden valmistuminen todetaan Osapuolten yhteisillä katselmuksilla.

Edellä mainittujen välitavoitteellisten rakennusosien on oltava viranomaistarkastukset tehtyinä ja valmiita käytettäväksi.

Mikäli Kaava 1:n lainvoimaiseksi tulon johdosta edellä sanottujen rakennusvaiheiden käynnistämisen aloitus lykkääntyy, lykätään em. valmistumisajankohtia vastaavasti. Sama koskee myös Osakokonaisuuksia ja rakennusvaiheita, joiden aloittaminen edellyttää Vesilupaa. Mikäli Vesilupaa ei saada em. aikataulun edellyttämässä aikataulussa, lykätään ko. Osakokonaisuuksien ja rakennusvaiheiden valmistumisajankohtia vastaavasti.

5.16.2 Poikkeaminen aikataulusta

Mikäli Sopimusalueen toteuttamiseen tarvittavien Kaava 1:n hyväksymisestä tarvittavassa laajuudessa, Vesiluvan käsittelystä, 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 Regenerosta riippumaton, Regenerolla on oikeus saada edellä mainittuihin määräaikoihin viivästystä vastaava pidennys. Tämä ei koske kuitenkaan em. määräaikoja muutoin kuin siinä tapauksessa, että edellä mainittu viivästys suoranaisesti vaikuttaa juuri kyseessä olevan rakennustyön etenemiseen tai käyttöön ottamiseen.

Mikäli Kaupunki on erikseen tilannut Rantaraitin lisä- ja muutostöitä, joilla on vaikutusta edellä mainittuun toteutusaikatauluun, on Regenerolla 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 5.16.1 sanottuun toteutusaikatauluun, on Regenerolla oikeus saada muutoksesta aiheutuva erikseen sovittava lisäaika edellä mainittuihin määräaikoihin.

Jäljempänä kohdassa 14.6 on sanottu Sopimusalueen rakennustöiden mahdollisesta keskeyttämisestä ja sen vaikutuksesta edellä mainittuihin määräaikoihin.

5.16.3 Viivästyssakot

Regenero maksaa Kaupungille edellä kohdan 5.16.1 mukaisten Sopimusalueen Regeneroa velvoittavien välitavoitteiden viivästyisestä viivästyssakkoa kultakin täydeltä kuukaudelta alla mainitun mukaisesti.

Kohta 4: 50 000 euroa/täysi kuukausi, enintään 12 kuukaudelta

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

Kohta 6: 50 000 euroa/täysi kuukausi, enintään 12 kuukaudelta

Kohta 7 ja 8: 100 000 euroa/täysi kuukausi, enintään 12 kuukaudelta

Kohta 9: 50 000 euroa/täysi kuukausi, enintään 12 kuukaudelta

Välitavoitteiden toteutuminen ja työn valmistuminen todetaan Osapuolten yhteisillä katselmuksilla.

Kaupungilla on oikeus periä viivästyssakot osittain tai kokonaan.

Yksittäiset perityt viivästyssakot eivät vähennä muita viivästyssakkoja.

Selvyyden vuoksi todetaan, että em. välitavoitteiden viivästyksen johdosta Kaupungilla ei ole oikeutta viivästyssakkojen ohella muuhun korvaukseen, ellei jäljempänä olevassa kohdassa 15 ole toisin sanottu.

6. Rahoitus-, maksu- ja vastuovelvoitteet

6.1 Sopimusalueen rahoitus

Regenero vastaa Keilaniemenranta-hankkeen, johon sisältyy myös Rantaraitti, rakennusaikaisen rahoituksen järjestämisestä.

Regenero hankkii tarvittaessa Sopimusalueelle toteutettaville yksityisille tiloille ja asunnoille yhden tai useampia sijoittajia. Regenero voi myös myydä asunnot vapaarahoitteisina yksittäisille asunnonostajille ja sijoittajille.

Rahoittajien ja sijoittajien on oltava kiinteistöalalla vakavaraisiksi ja hyvämaineisiksi tunnettuja. Tärkeimmät sijoittajat on ilmoitettava etukäteen Kaupungille. Kaupunki sitoutuu sen toimintaa koskevien säännösten puitteissa Keilaniemenranta-hankkeen sijoittajia ja rahoittajia koskevien tietojen salassapitoon, ellei Kaupunkia koskevasta pakottavasta lainsäädännöstä muuta johdu.

Kaupungin tarkoituksena on, että Regenero ja/tai sen hankkima sijoittaja tai sijoittajat sitoutuvat Keilaniemenrantaan ja sen kehittämiseen pitkällä tähtäyksellä.

6.2 Vakuudet

6.2.1 Vakuudet sopimuksen allekirjoitushetkellä

Kaupungilla on tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä hallussaan Tontteihin 5, 6 ja 7 kohdistuvia panttikirjakiinnityksiä määrältään yhteensä 13 000 000 euroa. Tämän sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä Kaupunki vapauttaa 31.8.2016 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen mukaisesti Kaupungille luovutetut Tonttiin 5 kohdistuvat yhteensä 5 000 000 euron määräiset kiinnitykset, koska Tontilla 5 sijaitseva rakennus säilyy toimistokäytössä 31.8.2016 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen mukaisella tavalla ja Regenero sitoutuu toteuttamaan rakennuksen toimistokäyttöön.

Regeneron tulee luovuttaa Kaupungille tämän sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä tämän sopimuksen seuraavien velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi vakuuksia seuraavasti:

- Yleinen suoritusvelvollisuus, sisältäen sopimuksen velvoitteet mukaan lukien aikataulut sekä sopimussakkojen suorittaminen, sekä Rantaraitin vesirakennustöiden toteuttaminen (jäljempänä **Velvoite 1**), vakuus määrältään yhteensä 10 000 000 euroa;
- Asuntotonttien maankäyttömaksun sekä kohdan 9.2 mukaisen Asuntotonttien muodostavan Vesialueen määräalojen kauppahintojen suorittaminen (jäljempänä **Velvoite 2**), vakuus määrältään yhteensä 9 000 000 euroa; ja
- Tonttien K, L ja T maankäyttömaksun sekä kohdan 9.2 mukaisen Tontin K muodostavan Vesialueen määrääalan kauppahinnan maksaminen (jäljempänä **Velvoite 3**), vakuus määrältään yhteensä 15 000 000 euroa.

Regeneron välillisesti omistamat Kiinteistö Oy Espoon Valovirta 1 ja Kiinteistö Oy Keilaniemen pysäköinti panttaavat Kaupungille tämän sopimuksen allekirjoituksin Velvoite 2:n suorittamisen vakuudeksi nykyisiin Tontteihin 6 ja 7 kohdistuvia panttikirjakiinnityksiä Kaupungin hyväksymällä etusijalla määrältään yhteensä 8 000 000 euroa (jäljempänä **Nykyiset Kiinnitykset**), jotka ovat allekirjoitushetkellä Kaupungin hallinnassa.

Lisäksi Regenero luovuttaa Kaupungille Velvoite 1:n (10 000 000 euroa), Velvoite 2:n (yllä todettujen panttikirjakiinnitysten jälkeen jäljelle jäävä määrä enintään 1 000 000 euroa) ja Velvoite 3:n (15 000 000 euroa) suorittamisen vakuudeksi määrältään yhteensä 26 000 000 euron suuruisen pankkitakauksen tai muun Kaupungin hyväksymän vakuuden (jäljempänä **Pankkitakaus**). Selvyyden vuoksi todetaan, että Pankkitakaus voi muodostua useammasta kuin yhdestä

pankkitakauksesta. Pankkitakauksen tulee olla voimassa joko toistaiseksi tai vähintään 24 kuukautta sen antamispäivästä.

Regenero voi luovuttaa Nykyisten Kiinnitysten sijasta osin tai kokonaan muun Kaupungin hyväksymän vakuuden. Vastaavasti Regenero voi luovuttaa Pankkitakauksen sijasta osin tai kokonaan Sopimusalueen tontteihin kohdistuvia panttikirjakiinnityksiä. Tässä tarkoitettu oikeus on voimassa myös sen jälkeen, kun Kaava 1 ja sen mukainen uusi tonttijako ovat tulleet voimaan.

Mikäli Kaupungille luovutetaan Pankkitakauksen sijasta tai Pankkitakaus korvataan myöhemmin Sopimusalueen tontteihin kohdistuvilla panttikirjakiinnityksillä Nykyisten Kiinnitysten lisäksi, tullaan ne kohdistamaan seuraavasti:

Regeneron välillisesti omistamat Kiinteistö Oy Keilaniemen Torni, Kiinteistöosakeyhtiö Keilalampi, Kiinteistö Oy Espoon Valovirta 1 ja Kiinteistö Oy Keilaniemen pysäköinti panttaavat Kaupungille nykyisiin Tontteihin 4, 5, 6 ja 7 kohdistuvia uusia panttikirjakiinnityksiä Kaupungin hyväksymällä etusijalla määrältään yhteensä 26 000 000 euroa. Vakuudet kohdistetaan nykyisiin Tontteihin 4, 5, 6 ja 7 seuraavasti:

- Velvoite 1:n suorittamisen vakuudeksi kiinteistökiinnitys määrältään yhteensä 10 000 000 euroa, joka kohdistetaan Tonttiin 4;
- Velvoite 2:n suorittamisen vakuudeksi kiinteistökiinnitys määrältään yhteensä 1 000 000 euroa, joka kohdistetaan Tontteihin 5 ja 6; ja
- Velvoite 3:n suorittamisen vakuudeksi kiinteistökiinnitys määrältään yhteensä 15 000 000 euroa, joka kohdistetaan Tontteihin 4 ja 7.

6.2.2 Vakuudet kun Kaava 1, sen mukainen uusi tonttijako ja Vesilupa ovat tulleet voimaan

Sen jälkeen, kun Kaava 1, uusi tonttijako ja Vesilupa ovat tulleet voimaan, yllä todetut Velvoitteiden 1–3 suorittamisen vakuudeksi annetut panttikirjakiinnitykset kohdistetaan uudelleen ja/tai Pankkitakauksen määrää muutetaan tai korvataan kokonaisuudessaan panttikirjakiinnityksillä siten, että Kaupungin hallussa on tai Kaupungille luovutetaan tonttijaon mukaisiin Tontteihin K, H1 ja H2 kohdistuvia uusia tai uudelleenkohdistettuja panttikirjakiinnityksiä Kaupungin hyväksymällä etusijalla määrältään yhteensä 34 000 000 euroa. Vakuudet kohdistetaan nykyisiin Tontteihin K, H1 ja H2 seuraavasti:

- Velvoite 1:n suorittamisen vakuudeksi kiinteistökiinnitys määrältään 10 000 000 euroa, joka kohdistetaan Tonttiin K;
- Velvoite 2:n suorittamisen vakuudeksi kiinteistökiinnitys määrältään 9 000 000 euroa, joka kohdistetaan Tontteihin H1 ja H2 (sisältäen Nykyiset Kiinnitykset); ja
- Velvoite 3:n suorittamisen vakuudeksi kiinteistökiinnitys määrältään 15 000 000 euroa, joka kohdistetaan Tonttiin K.

Regenero voi luovuttaa yllä todettujen panttikirjakiinnitysten sijasta osin tai kokonaan muun Kaupungin hyväksymän vakuuden, jolloin panttikirjakiinnityksiä vapautetaan vastaava määrä.

6.2.3 Rantaraitin pintarakenteiden toteuttamisen vakuus

Regenero luovuttaa **liitteen 5** mukaan laadittavan Rantaraitin toteutussopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä Kaupungille Rantaraitin pintarakenteiden toteuttamisen vakuudeksi Kaupungin hyväksymän vakuuden, jonka määrä vastaa 10 prosenttia kohdassa 5.15.3 mainitusta Rantaraitin Open book -kustannusarviosta.

Regenero voi myös täyttää em. velvoitteen siten, että Regeneroon sopimussuhteessa olevan, tämän Kokonaissopimuksen julkisten osien pääurakoitsijan antama vakuus on toissijaisesti voimassa kaupungin hyväksi.

Regenero sitoutuu siihen, että Regenero tai sen pääurakoitsija sitoutuu pitämään voimassa vakuuden, kunnes Rantaraitti todetaan sopijapuolten yhteisillä katselmuksilla valmiiksi ja se on vastaanotettu ja takuuajaiset vakuudet on jätetty.

6.2.4 Vakuuksien suuruus, vakuuksien pienentäminen sekä vakuuksien voimassaolo

Kunkin yllä todetun Velvoitteeseen 1–3 kohdistuvan vakuuden euromäärä on vähintään 1,2 kertaa kunkin yllä todetun sopimusvastuun, maksuvelvollisuuden tai muun sopimusvelvoitteen jäljellä oleva määrä.

Kohdassa 6.2.3 todetun vakuuden euromäärä vastaa määrältään 10 prosenttia kohdassa 5.15.3 todetusta Rantaraitin pintarakenteiden toteuttamiskustannuksista.

Velvoite 1:tä koskevaa vakuutta voidaan pienentää Kaupungin hyväksymällä määrällä edellä kohdassa 5.16.1 esitettyjen välitavoitteiden 4), 6) ja 7) tote ututtua ottaen huomioon jäljellä olevien velvoitteiden määrä.

Regenero sitoutuu pitämään Velvoite 1–3:een kohdistuvat vakuudet voimassa siihen saakka, kun Osapuolten kesken on todettu, että kuhunkin Velvoite 1–3:een kohdistuvat velvoitteet on täytetty Regeneron, tai sen jolle ko. velvoite on kohdan 16 mukaan siirretty, toimesta tämän sopimuksen mukaisesti.

Siltä osin kuin vakuudet ovat pankkitakauksia tai rahalaitosten antamia takaussitoumuksia, Regenero on yhtä (1) kuukautta ennen kunkin vakuuden voimassaolon päättymistä velvollinen toimittamaan uuden korvaavan vakuuden tai vahvistuksen siitä, että annettu vakuus pysyy edelleen voimassa. Mikäli Regenero ei toimita ko. korvaavaa vakuutta tai vahvistusta vakuuden voimassaolon jatkamisesta, on Kaupungilla oikeus

vaatia suoritusta vakuudesta siltä osin, kuin sen perusteena olevaa velvoitetta ei ole suoritettu tai täytetty.

6.2.5 Muut ehdot vakuuksista

Regenero vastaa kustannuksellaan kiinnitysten mahdollisista uudelleenjärjestelyistä, ml. kiinnitysten etusijajärjestysten muuttaminen ja yhteiskiinnitysten purkaminen. Kaupunki sitoutuu antamaan suostumuksensa tässä tarkoitettuihin järjestelyihin olettaen, että tässä tarkoitettujen järjestelyjen lopputuloksena Kaupungilla on hallussaan tämän sopimuksen mukainen vakuus.

Edellä sanottujen vakuuksien luovuttamisen yhteydessä Kaupunki vapauttaa vakuuden, joka on asetettu Kaupungille 31.8.2016 allekirjoitetun maankäytösopimuksen vakuudeksi. Tässä tarkoitetut vakuudet siirtyvät Kaupungin hyväksi siten kuin kohdassa 6.2.1 on sovittu.

Kaupunki sitoutuu antamaan suostumuksen kiinnitysten etusijajärjestyksen muuttamiselle, mikäli jokin Sopimusalueen tonttiin kirjattava hallinnanjakosopimus sitä edellyttää ja olettaen, että tässä tarkoitettujen järjestelyjen lopputuloksena Kaupungin vakuusasema ei heikkene ko. tontin osalta.

Mikäli sopimus siirretään jonkin velvoitteen osalta kohdan 16 mukaisella menettelyllä, on siirronsaaja oikeutettu korvaamaan Regeneron luovuttamat vakuudet ko. velvoitteen osalta uusilla Kaupungin hyväksymillä vakuuksilla siten, että Kaupungin vakuusasema ei heikkene.

Mikäli siirronsaaja ei toimita Kaupungin hyväksymää korvaavaa vakuutta, vastaa Regeneron toimittamat vakuudet kokonaisuudessaan myös kaikista siirretyistä velvoitteista, ja Regenero on tällöin siirrosta huolimatta velvollinen pitämään toimittamansa vakuudet myös siirrettyjen velvoitteiden osalta voimassa siten kuin kohdassa on 6.2.4 on tarkemmin sovittu.

6.3 Vakuutukset

Regenero vastaa siitä, että Regenero tai Regeneron pääurakoitsija ottaa kunkin Osakokonaisuuden ja Rantaraitin rakennustöille rakennustyö/vahinkovakuutuksen koko rakennustyön ajaksi. Vakuutuksen on joka hetki vastattava vähintään rakennuskohteen sen hetkistä täyttä arvonlisäverotonta arvoa. Vakuutusten voimassaolotodistus tulee esittää Kaupungille ennen töiden aloittamista ja töiden aikana kuuden kuukauden välein, ellei Kaupunki toisin määrää.

Regenero vastaa siitä, että Regenero tai Regeneron pääurakoitsija ottaa vakuutuksen kunkin Osakokonaisuuden rakennustöistä kolmansille mahdollisesti aiheutuvien henkilö-, esine- ja taloudellisten vahinkojen korvaamiseksi koko rakennustyön ajaksi. Vakuutusten voimassaolotodistus tulee esittää Kaupungille ennen töiden aloittamista ja töiden aikana kuuden kuukauden välein, ellei Kaupunki toisin määrää.

Regenero vastaa siitä, että Regenero tai Regeneron pääurakoitsija ottaa toiminnan vastuuvakuutuksen louhinta- ja räjäytystöitä varten. Vakuutukse voimassaolotodistus tulee esittää Kaupungille ennen töiden aloittamista ja töiden aikana kuuden kuukauden välein, ellei Kaupunki toisin määrää.

Kaikkien vakuutusten tulee olla vakuutusmääriltään riittävät ja ehdoiltaan tavanomaiset, ottaen huomioon Keilaniemenranta-hankkeen erityispiirteet.

Siltä osin kuin Kaupunki teettää omina töinään rakennustöitä, vaaditaan ko. urakoitsijalta vastaavat vakuutukset, jotka Kaupunki sitoutuu esittämään suhteellisesti vastaavan suuruisina ja vastaavalla menettelytavalla Regenerolle.

7. Kaupungin toiminta ja valvonta

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

Kaupunki pyrkii saamaan mahdollisimman nopeasti voimaan tämän sopimuksen toteuttamisen edellyttämän Kaava 1:n ja uuden tonttijaon yhteistyössä Regeneron kanssa.

Regeneron velvollisuus hyväksyttää Sopimusalueen (yksityiset ja julkiset osat) suunnitelmat ja niiden mahdolliset muutokset Kaupungilla edellä kohdassa 5.1.2 sanottujen periaatteiden mukaisesti.

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 kohdassa 5.5. Yleisölle avoinna olevien yksityisten osien osalta noudatetaan kohdassa 5.1.2 sanottuja periaatteita. Vesirakennustöiden ja Kaupungin omistukseen tulevien julkisten osien eli Rantaraitin osalta Kaupunki on velvollinen hyväksymään suunnitelmat ja niiden muutokset vain, jos ne vastaavat **liitteessä 3** ja tässä sopimuksessa asetettuja vaatimuksia, ellei toisin sovita. Suunnitelmia kehitetään yhteisesti sovittavalla tavalla.

Se, että Kaupunki Osapuolena hyväksyy suunnitelman, ei tarkoita sitä, että Kaupungin organisaatioon sisältyvä viranomaisen kuten rakennusvalvonta tai ympäristökeskus hyväksyy suunnitelman. Samoin se, että Kaupunki Osapuolena 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. Asemakaavan mukaisuuden ja normaalin rakennusvalvonnan toiminnan piiriin kuuluvat asiat tarkastetaan normaalissa rakennusvalvontamenettelyssä.

Kaupungin omistukseen tulevan Rantaraitin rakennustöiden valvonnasta on sanottu edellä kohdassa 5.15.2.

8. Yhteistyöryhmä

Kaupunki ja Regenero 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, joista esimerkkinä mainitaan Rantaraitin tärkeimmät toiminnalliset ratkaisut. Yhteistyöryhmä perustaa tarvittaessa kutakin suunnittelu- ja rakentamisvaihetta varten muita ohjaus- ja työryhmiä, jotka ohjaavat ja valvovat hankkeen etenemistä sopimuksen mukaisten laatu-, laajuus-, aikataulu- ja Rantaraitin osalta kustannustavoitteiden puitteissa ja tekevät kuhunkin vaiheeseen tarvittavia yhteisiä päätöksiä. Ryhmissä sovitaan tarkemmin lähtötietoaikatauluista, suunnitelmien hyväksyttämismenettelyistä ja -aikatauluista ym. 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 Rantaraitin 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 viranomaiskäsittelyt).

Kaupunki nimeää ryhmän, joka vastaa Sopimusalueen suunnittelun ja toteuttamisen valvonnasta sekä yhteistyöstä Regeneron kanssa.

Edellä mainittu yhteistyö ja valvonta ei kuitenkaan vähennä Regeneron tämän sopimuksen mukaista kokonaisvastuuta.

Kaupungin edustajilla on oikeus osallistua Rantaraitin ja Sopimusalueen muiden julkisten ja yleisten osien suunnittelu- ja työmaakokouksiin erikseen sovittavalla tavalla ja laajuudessa.

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.

Kaupungin ja Regeneron kesken perustetaan myös vesirakennustöiden ja Rantaraitin suunnittelun ja toteutuksen valvonnan ohjausryhmä, jonka puheenjohtajana toimii Kaupungin edustaja. Ohjausryhmässä sovitaan kaikki keskeiset suunnitteluratkaisut ja sovitaan jatkosuunnittelun periaatteista.

9. Maankäyttösopimus ja Vesialuetta koskeva kiinteistökaupan esisopimus

9.1 Yksityisiä tontteja koskeva maankäyttösopimus

Maankäyttösopimuksen kohteet

Maankäyttösopimus koskee Keilaniemenrannan asemakaavamuutosten alueella (alunumero 220833) olevia kiinteistöjä 49-10-30-4, 49-10-30-5, 49-10-30-6 ja 49-10-30-7.

Kohteet on osoitettu tämän sopimuksen **liitteenä 1** olevalla kartalla.

Lähtökohdat ja kaavoitusilanne

Sopimusalueella on voimassa asemakaavan nro. 049-220810, joka on hyväksytty 12.8.2002 ja asemakaavan nro. 049-220826, joka on hyväksytty 5.9.2016.

Asemakaavan nro. 049-220810 mukaan Sopimusalueella liike-, toimisto- ja asuntorakennusoikeutta on yhteensä 11.690 k-m² ja asemakaavan nro. 049-220826 mukaan liike-, toimisto- ja asuntorakennusoikeutta on yhteensä 39.880 k-m².

Nykyisten Tonttien 4, 5, 6 ja 7 (tulevat Tontit A, T, L, H1, H2 ja K) osalta tämä sopimus on Kaupungin ja Fortum-konserniin kuuluvien yhtiöiden kesken 3.6.2002 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen sekä 31.8.2016 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen korvaava sopimus.

Vireillä olevassa Kaava 1:n kaavamuutoksessa em. tontin rakennusoikeus on jaettu eri tontin osille seuraavassa esitetysti.

Regeneron omistamien kiinteistöjen likimääräiset pinta-alat ja hyväksyttävän Kaava 1:n mukaiset rakennusoikeudet ovat seuraavat:

Tontti A	4 481 m ²	24 700 kem ²
Tontti T	6 355 m ²	1 100 kem ²
Tontti H1	2 000 m ²	10 800 kem ²
Tontti H2	1 854 m ²	7 200 kem ²
Tontti L	6 673 m ²	13 000 kem ²
Tontti K	9 701 m ²	48 000 kem ²

Sopimuksen tarkoitus

Tällä sopimuksella Kaupunki ja Maanomistajat sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 12 a luvun mukaisesti Maanomistajien osallistumisesta asemakaava-alueen yhdyskuntarakentamisesta Kaupungille aiheutuviin kustannuksiin.

Maankäyttömaksujen määrä

Regenero maanomistajana osallistuu kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille maankäyttömaksut.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Asuntotonttien osalta Kaupungille on maksettu maankäyttömaksuna 2 113 380 euroa 31.8.2016 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen perusteella.

Maankäyttömaksut kiinteistöittäin rakennuskustannusindeksin (2015=100) huhtikuun 2019 hintatasossa ovat seuraavat:

- Tontti H1 ja Tontti H2 (Asuntotontit) 4 443 932 EUR; sekä
- Tontti T (käytettävä lisärakennusoikeus), Tontti L (Keilalammen peruskorjauksessa käytettävä lisärakennusoikeus) ja Tontti K (K-Torni) 7 436 000 EUR

Kunkin edellä todetun maankäyttömaksun maksuerän lopullinen suuruus määritetään kunkin maksuerän laskutushetkellä viimeisimmän tiedossa olevan rakennuskustannusindeksin mukaisessa hintatasossa.

Maankäyttömaksut eivät ole vastiketta liiketoiminnan muodossa tapahtuvasta palvelun myynnistä arvonlisäverolain 1 §:n tarkoittamalla tavalla, joten korvauksesta ei suoriteta arvonlisäveroa.

Maksuerät ja aikataulu

Regenero maksaa Asuntotonttien maankäyttömaksun 4 443 932 euroa: Ensimmäinen erä 50 % 6 kuukauden kuluessa tämän sopimuksen, Kaava 1:n ja Vesiluvan voimaantulosta. ja toinen erä 50 % 24 kuukauden kuluessa tämän sopimuksen, Kaava 1:n ja Vesiluvan voimaantulosta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Asuntotonttien osalta Vesialueesta muodostettavasta tontinosista maksetaan Kauppahinnat siten kuin kohdassa 9.2 on sovittu.

Regenero maksaa Tontin K, L ja T maankäyttömaksusta Kaupungille ensimmäisen erän 25 % 6 kuukauden kuluessa tämän sopimuksen, Kaava 1:n ja Vesiluvan voimaantulosta, toisen erän 25 % 12 kuukauden kuluessa tämän sopimuksen, Kaava 1:n ja Vesiluvan voimaantulosta ja

kolmannen erän 50 % 36 kuukauden kuluessa tämän sopimuksen, Kaava 1:n ja Vesiluvan voimaantulosta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontin K osalta Vesialueesta muodostettavasta tontinosasta maksetaan Kauppahinta siten kuin kohdassa 9.2 on sovittu.

Maankäyttömaksut kiinteistöittäin kunkin maksuerän osalta on sidottu rakennuskustannusindeksiin (2015=100) huhtikuun 2019 hintatasossa.

Kunkin edellä todetun maankäyttömaksun maksuerän lopullinen suuruus määritetään kunkin maksuerän laskutushetkellä viimeisimmän tiedossa olevan rakennuskustannusindeksiin mukaisessa hintatasossa.

Maksamattomalle maankäyttömaksujen osille Regeneron tulee antaa Kaupungille täysi vakuus, jota voidaan pienentää vastaamaan maksamatonta osaa siten kuin on sovittu kohdassa 6.2.

Maankäyttömaksujen mahdollisesta korottamisesta on sovittu kohdassa 9.3.

Kaupunki laskuttaa maankäyttömaksut Regenerolta edellä esitetyn aikataulun mukaisesti. Maksuaika on 21 vuorokautta. Viivästyskorko on korkolain mukainen.

9.2 Tontin K ja Asuntotonttien Vesialueelle sijoittuvia korttelinosia koskeva kiinteistökaupan esisopimus

9.2.1 Kaupan kohde ja ehdot

Kaupunki luovuttaa Regenerolle omaan tai perustettavien yhtiöiden lukuun tai jollekin tämän sopimuksen Osapuolena olevalle Kiinteistöyhtiölle tai kohdassa 16.3 tarkoitetulle Kiinteistörahastolle yhteensä noin 1230 m²:n suuruisen alueen Vesialueesta seuraavasti:

- 1) 372 m² suuruisen määräala vesialueesta 49-418-1-1554 ja 166 m² suuruisen määräala kiinteistöstä 49-10-9903-3, jotka muodostavat osan Kaava 1:n mukaisesta Tontista H1 (jäljempänä **Määräala 1**). Määräala 1 on esitetty **liitteenä 7** olevalla kartalla;
- 2) 538 m² suuruisen määräala vesialueesta 49-418-1-1554, joka muodostaa osan Kaava 1:n mukaisesta Tontista H2 (jäljempänä **Määräala 2**). Määräala 2 on esitetty **liitteenä 7** olevalla kartalla; ja
- 3) 154 m² suuruisen määräala vesialueesta 49-418-1-1554 ja 5003 m² suuruisen määräala vesialueesta 49-418-1-1608, jotka muodostavat osan Kaava 1:n mukaisesta Tontista K (jäljempänä **Määräala 3**). Määräala 3 on esitetty **liitteenä 7** olevalla kartalla.

Tässä tarkoitetut Vesialueen Määräalat 1–3 ovat vireillä olevan Kaava 1:n mukaista K-1 korttelialuetta (Tontti K) ja AK-1 korttelialuetta (Asuntotontti). Viitesuunnitelman mukaan Vesialueelle kohdistuu nykyiseen voimassaolevaan asemakaavaan perustuvan asuinrakennusoikeuden

lisäksi noin 2 980 k-m² asuinrakennusoikeutta Asuntotonttien alueelle ja liike-, toimisto- sekä hotellirakennusoikeutta noin 25 440 k-m² Tontin K alueelle.

Lisäksi Vesialueelle sijoittuu 300 kem² asemakaavaan merkittyä liike-, toimisto- ja palvelutilan rakennusoikeutta (kaavassa merkintä m-1). Tämä oikeus on mahdollista sijoittaa kokonaisuudessaan Tontille H2 tai jakaa siten että 1/3 alasta on Tontilla H1 ja 2/3 Tontilla H2 (kaavan rakennusalan mukaan).

Luovutettava Vesialue on osoitettu tämän sopimuksen **liitteenä 7** olevalla kartalla.

Tässä tarkoitetusta luovutettavasta Vesialueesta tehdään kolme kiinteistön kauppaa seuraavasti:

- 1) Vesialueen Määräala 1, joka muodostaa osan vireillä olevan Kaava 1:n mukaista AK-1 korttelialuetta (Tontti H1) (jäljempänä **Kauppa 1**);
- 2) Vesialueen Määräala 2, joka muodostaa osan vireillä olevan Kaava 1:n mukaista AK-1 korttelialuetta (Tontti H2) (jäljempänä **Kauppa 2**); ja
- 3) Vesialueen Määräala 3, joka muodostaa osan vireillä olevan Kaava 1:n mukaista K-1 korttelialuetta (Tontti K) (jäljempänä **Kauppa 3**).

Alueiden kauppahinnat ovat elinkustannusindeksin (1951=100) huhtikuun 2019 hintatasossa kohdan 5.15.2 kiinteä hyvitys huomioiden seuraavat:

- 1) Kauppa 1:n kauppahinta on 2 421 120 euroa;
- 2) Kauppa 2:n kauppahinta on 1 614 080 euroa; ja
- 3) Kauppa 3:n kauppahinta on 7 130 800 euroa

Kunkin edellä todetun kauppahinnan maksuerän lopullinen suuruus määritetään kunkin maksuerän laskutushetkellä viimeisimmän tiedossa olevan elinkustannusindeksin mukaisessa hintatasossa.

Kauppojen 1–3 Kauppahinnat ovat yhteensä 11 166 000 euroa (jäljempänä **Kauppahinnat**).

Alueiden kauppahinnat perustuvat Keilaniemen tontinhintatasoon seuraavasti:

1700 euroa per lainvoimaisen asemakaavan asuin-k-m²;
600 euroa per lainvoimaisen asemakaavan liike-k-m²; sekä
550 euroa per lainvoimaisen asemakaavan toimisto- sekä hotelli-k-m².

Mikäli lainvoimainen Kaava 1:n mukainen rakennusoikeus poikkeaa edellä sanottujen Kauppahintojen perusteena olleesta määrästä, tarkistetaan Kauppahintoja vastaamaan lainvoimaisen Kaava 1:n mukaista rakennusoikeuden määrää kunkin Kaupan osalta.

Regenero maksaa Kauppa 1:n ja Kauppa 2:n Kauppahinnoista ensimmäisen erän 25 % 6 kuukauden kuluessa tämän sopimuksen, Kaava 1:n ja Vesiluvan voimaantulosta, toisen erän 25 % 12 kuukauden kuluessa tämän sopimuksen, Kaava 1:n ja Vesiluvan voimaantulosta ja toisen erän 50 % 36 kuukauden kuluessa tämän sopimuksen, Kaava 1:n ja Vesiluvan voimaantulosta.

Regenero maksaa Kauppa 3:n Kauppahinnasta ensimmäisen erän 25 % 6 kuukauden kuluessa tämän sopimuksen, Kaava 1:n ja Vesiluvan voimaantulosta, toisen erän 25 % 12 kuukauden kuluessa tämän sopimuksen, Kaava 1:n ja Vesiluvan voimaantulosta ja kolmannen erän 50 % 36 kuukauden kuluessa tämän sopimuksen, Kaava 1:n ja Vesiluvan voimaantulosta.

Lopulliset Kauppahinnat määritetään kaupantekohetkellä viimeisimmän tiedossa olevan elinkustannusindeksin mukaisessa hintatasossa.

Maksamattomille Kauppahintojen osille Regeneron tulee antaa Kaupungille kohdan 6.2.2 mukainen täysi vakuus, jota voidaan pienentää vastaamaan maksamatonta osaa. Em. kiinnitysten määrä on sopimussakon määrä, jos Regenero ei osta tämän sopimuksen mukaisesti mainittua Vesialuetta.

Kauppahintojen mahdollinen korottaminen ks. kohta 9.3.

Kauppahintojen maksamisen mahdollisesti viivästyessä, viivästyssakko on korkolain mukainen.

Omistus- ja hallintaoikeus Määräaloihin 1–3 siirtyy Regenerolle kunkin Kaupan osalta ensimmäisen maksuerän suorittamista vastaan.

Tämän esisopimuksen perusteella tehtäviin lopullisiin kauppakirjoihin otetaan tavanomaisten kiinteistökaupan ehtojen lisäksi tämän sopimuksen toteuttamisen varmistavat ehdot.

9.2.2 Määräalojen vaihtokirjan esisopimus

Kiinteistöosakeyhtiö Keilalampi luovuttaa Kaupungille 359 m² suuruisen määräalan nykyisestä Tontista 4. Tässä tarkoitettu määräala muodostaa Rantaraitin osan ja se on esitetty tarkemmin **liitteessä 8**.

Vastaavasti Kaupunki luovuttaa Kiinteistöosakeyhtiö Keilalammelle 9 m² suuruisen määräalan omistamastaan vesialueesta 49-418-1-1554. Tässä tarkoitettu määräala muodostaa Tontin K osan ja se on esitetty tarkemmin **liitteessä 8**.

Tässä tarkoitetun kiinteistöjen vaihdon yhteydessä ei suoriteta korvausta puolin ja toisin. Selvyyden vuoksi todetaan, että puolin ja toisin vaihdettavat määräalat arvostetaan samanarvoiseksi, 10 800 euroa.

Tässä tarkoitetun kiinteistöjen vaihdon vaihtokirja allekirjoitetaan samassa yhteydessä kuin kohdassa 9.2.1 tarkoitettujen Kauppojen 1–3 lopulliset kauppakirjat.

Omistus- ja hallintaoikeus määräaloihin siirtyy puolin ja toisin vaihtokirjan allekirjoituksin.

Tämän esisopimuksen perusteella tehtävään lopulliseen vaihtokirjaan otetaan tavanomaisten kiinteistökaupan ehtojen lisäksi tämän sopimuksen toteuttamisen varmistavat ehdot.

9.2.3 Ehdot kauppakirjojen allekirjoittamiselle

Lopulliset kauppakirjat allekirjoitetaan kohdassa 9.2.1 mukaisista Vesialueen määräaloista viimeistään 6 kuukauden kuluessa tämän sopimuksen, Kaava 1:n ja Vesiluvan voimaantulosta. Selvyyden vuoksi, todetaan, että kohdassa 9.2.1 todetut ensimmäiset maksuerät maksetaan lopullisten kauppakirjojen allekirjoituksen yhteydessä.

9.2.4 Ehdot ja edellytykset vesirakennus- tai muiden töiden toteuttamiselle

Mikäli Vesilupa tulee lainvoimaiseksi ennen Kaava 1:n lainvoimaiseksi tuleamista, on Regenerolla oikeus aloittaa Vesialueella kaikki Vesiluvan mukaiset Rantaraitin, Tontin K ja Asuntotonttien vesirakennustöiden toteuttamiseksi tarvittavat työt haluamassaan laajuudessa, jotka on mahdollista toteuttaa ilman lainvoimaista Kaava 1:tä sekä mahdollisia muitakin töitä, jotka eivät edellytä rakennuslupaa. Kaupunki sitoutuu valtuuttamaan Regeneron hakemaan tarvittavia lupia, jos sellaisia töiden toteuttamiseksi tarvitaan.

Jos Kaava 1 on saanut lainvoiman ennen kuin kohdassa 5.6 todettu Vesilupa on saanut lainvoiman, vesirakennus- ja rantarakentamistöitä ei saa käynnistää ennen kuin vesilupapäätös töille on olemassa. Regenerolla on kuitenkin oikeus aloittaa Vesialueen rakentamista valmistelevat työt sekä Sopimusalueen muut rakennustyöt, jotka eivät edellytä Vesilupaa.

9.2.5 Muita ehtoja kauppakirjoihin

Ostajana tai ostajina voi olla Regenero omaan tai perustettavien yhtiöiden lukuun, joku tämän sopimuksen Osapuolena olevista Kiinteistöyhtiöistä tai kohdassa 16.3 tarkoitettu Kiinteistörahasto. Tämä ei kuitenkaan vähennä Regeneron tämän sopimuksen mukaista kokonaisvastuuta Kaupungille tämän sopimuksen noudattamisesta ja toteuttamisesta, ellei erikseen toisin sovita tai kohdasta 16 muuta johdu. Edellä mainitulla järjestelyllä ei rajoiteta tonttien/tontin määräosien siirtämistä asuntotuotantoon ja edelleen asunnonostajien omistukseen ja hallintaan, josta on sovittu tarkemmin kohdassa 16.

Mikäli saman tontin ostajia on useampi, ostaa kukin ostaja siitä maksamaansa rakennusoikeusosuuttaan vastaavan määräosan. Regenero laatii ja rekisteröi tonttiin parhaalle etuoikeussijalle

rekisteröitävän hallinnanjakosopimuksen ja yhteisjärjestelysopimuksen, joilla turvataan tontin ja pysyvien käyttöoikeuksien määräosien ostajien oikeudet ja velvollisuudet kolmansiin nähden.

9.3 Tonttien kauppahintojen ja maankäyttömaksujen korottaminen

Edellä kohdassa 9.1 mainitut maankäyttömaksut ja kohdassa 9.2 mainitut Kauppahinnat perustuvat siihen, että Sopimusalue voidaan toteuttaa edellä kohdassa 9.1 eriteltyjen rakennusoikeuksien mukaisesti sellaisenaan tai vähäisiltä osin muutettuna ja Sopimusalueelle saadaan voimaan myös osaltaan sen toteuttamisen mahdollistama Kaava 1 osittain ja rakennusluvat.

Mikäli Sopimusalueelle ei kuitenkaan saada voimaan kohdassa 9.1 mainittuja rakennusoikeuksia Regenerosta riippumattomista syistä, tarkistetaan edellä kohdan 9.1 tontin maankäyttömaksua ja kohdan 9.2 tontin Kauppahintoja muutosta vastaavasti. Maankäyttömaksujen ja Kauppahintojen tarkistamisessa käytetään samoja laskentaperiaatteita kuin tämän sopimuksen mukaisissa maankäyttömaksuissa ja Kauppahinnoissa on käytetty.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa edellä kohdan 9.1 maankäyttömaksuja ja kohdan 9.2 Kauppahintoja ylöspäin, jos tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen Regenero toteuttaa Kaupungin hyväksymän suunnitelmamuutoksen ja sille myönnetyn poikkeamis- tai rakennusluvan perusteella yli 5 % enemmän kerrosneliömetrejä kuin hyväksytyssä Kaava 1:ssä on esitetty.

10. Eräät yhteisjärjestelyt

Regenero laatii Yhteisjärjestelysopimuksen Sopimusalueen tonttien ja Rantaraitin kesken, jossa sovitaan alueen ylläpidosta ja rakentamisesta esim. seuraavaa:

- Rantaraitin ylläpito ja hoito
- Sopimusalueen kulkuyhteydet
- Pysäköinti ja saattoliikenne
- Rakentamisaikaiset järjestelyt
- Yleiset jalankulku ja kevyen liikenteen alueet ja väylät/rakentaminen ja ylläpito
- Rakennusten perustukset ym. normaalit rakennusrasitteet
- VSS

11. Hallinnon periaatteet

Regenero pyrkii järjestämään Sopimusalueen kiinteistöjen huollon ja ylläpidon tarkoituksenmukaisella, mahdollisimman laajasti Sopimusalueen kiinteistöt kattavalla järjestelyllä siten kuin tarkemmin sovitaan yhteisjärjestelysopimuksessa.

12. Tiedottaminen

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

Osapuolet 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. Osapuolet pyrkivät yhteisesti luomaan hankkeelle myönteisen julkisuuskuvan.

Regenero vastaa kaupallisen osan tiedottamisesta ja varsinaiseen rakennustyöhön liittyvästä tiedottamisesta. Erityisesti Regeneron on huolehdittava tiedottamisesta alueella liikkuvalla yleisöllä ja naapureilla.

Regenero 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 Osapuolten kesken aikanaan erikseen.

13. Muut sopimukset

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

Regenero 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 Osapuolena tai Kaupunki on niissä Osapuolena.

Selvyyden vuoksi todetaan, että maankäyttö- ja rakennuslain 3.6.2002 ja 31.8.2016 lakkaavat olemasta voimassa, kun tämä sopimus, Kaava 1 ja Vesilupa ovat tulleet voimaan. Osapuolet laativat erillisen sopimuksen 3.6.2002 päivätyn maankäyttö- ja rakennuslain 3.6.2002 päivätyn maankäyttö- ja rakennuslain 31.8.2016 päivätyn maankäyttö- ja rakennuslain lakkaamisesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 31.8.2016 perusteella maksettu ja maksamatta oleva maankäyttökorvaus on otettu huomioon kohdan 9.1 mukaisissa maankäyttömaksuissa.

14. Sopimuksen voimassaolo ja lakkaaminen

14.1 Sopimuksen allekirjoittaminen ja voimassaolo

Tämä sopimus tulee voimaan sen jälkeen, kun kaupunginhallitus on sen hyväksynyt, Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja kaupunginhallituksen päätös on tullut voimaan.

Sopimus on voimassa toistaiseksi, kunnes Regenero, tai se jolle jokin tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista on tämän sopimuksen ehtojen mukaisesti siirretty, on täyttänyt kaikki tässä sopimuksessa sovitut yksityisiä ja julkisia osia koskevat suoritus- ja toteutusvelvollisuutensa ja kaikki sopimusalueen käytön kannalta tarpeelliset yhteisjärjestelyt, rasitteet ja muut sopimusjärjestelyt on saatu sovittua ja rekisteröityä ellei jäljempänä kohdista 14.2–14.6 muuta johdu.

14.2 Asemakaavoituksesta johtuva rakentamisen viivästyminen tai estyminen

Mikäli Kaava 1 ei tule voimaan tai se tulee voimaan olennaisesti toisen sisältöisenä tai muutettuna tai se palautetaan uuteen valmisteluun, eikä viimeksi mainitussa tilanteessa Sopimusalueelle ole vahvistettu asemakaavaa 24 kuukauden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta, Osapuolet neuvottelevat tilanteesta ja sen edellyttämistä mahdollisista muutoksista tähän sopimukseen ja/tai laativat uuden suunnitelman ja sen mukaisesti uuden sopimuksen. Mikäli 36 kuukauden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta Osapuolet eivät ole päässeet uuteen sopimukseen, tämä sopimus raukeaa.

Mikäli Kaava 1:n vahvistuminen lykkääntyy valitusten johdosta siten, että niiden käsittely on kesken vielä edellä sanottuna sopimuksen mahdollisen raukeamisen määräpäivänä, sitoutuvat Osapuolet odottamaan prosessin lainvoimaista lopputulosta siten, että tämä sopimus pysyy voimassa, kunnes 3 kuukautta on kulunut Kaava 1:n hylkäävän päätöksen lainvoimaisen päätöksen saamisesta.

Sopimuksen rautessa Osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen tämän sopimuksen nojalla eivätkä he vastaa toiselle Osapuolelle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuneista vahingoista.

Sopimuksen rautessa tässä kohdassa sanotulla tavalla ja tilanteessa, jossa Vesiluvan mukaiset työt on saatettu loppuun, sitoutuvat Regenero ja Kaupunki neuvottelemaan Vesiluvan perusteella tehtyjen töiden loppuunsaattamisesta tai muusta yhdessä sovittavasta toimintatavasta. Mahdollisesta Vesiluvan perusteella tehtyjen töiden luovuttamisesta Kaupungille sekä niistä suoritettavasta korvauksesta sovitaan erikseen.

14.3 Vesiluvasta johtuva rakentamisen viivästyminen tai estyminen

Mikäli Kaava 1 saa lainvoiman, mutta Vesilupa ei ole tullut voimaan tai se tulee voimaan olennaisesti toisen sisältöisenä tai muutettuna tai se palautetaan uuteen valmisteluun, eikä viimeksi mainitussa tilanteessa Sopimusalueelle ole vahvistettu Vesilupaa 24 kuukauden kuluessa Kaava

1:n voimaan tulosta tai Vesilupa on lainvoimaisella päätöksellä hylätty, Osapuolet neuvottelevat tilanteesta ja sen edellyttämistä mahdollisista muutoksista suunnitelmiin ja niiden perusteella tehtävistä muutoksista tähän sopimukseen tai laativat muuttuneiden suunnitelmien perusteella uuden sopimuksen tavoitteena Sopimusalueen toteuttaminen mahdollisimman laajasti tämän sopimuksen mukaisesti.

Lähtökohtana uuden sopimuksen ehdoille pidetään sitä, että ne osat tästä sopimuksesta, jotka koskevat sitä osaa Sopimusalueesta ja Osakokonaisuuksista sekä niitä koskevat sopimusvelvoitteet, jotka on mahdollista toteuttaa ilman Vesilupaa, jäävät voimaan, mutta niiden ehtoja tarkistetaan vastaamaan muuttuneita olosuhteita. Edelleen lähtökohtana on, että Vesilupaa edellyttävät velvoitteet, eli K-tornin, asuinrakennusten ja Rantaraitin, Pihakannen ja Tontille T sijoittuvien paviljonkien toteuttaminen sekä edellä mainittuihin kohdistuvien maankäyttömaksujen ja/tai kiinteistöjen kauppahintojen suorittamista koskevat velvoitteet lakkaavat olemasta voimassa.

Kaupunki sitoutuu vapauttamaan sellaisia velvoitteita koskevat Regeneron antamat vakuudet, jotka velvoitteet eivät enää toteudu uuden suunnitelman ja/tai muuttuneen sopimuksen mukaan.

Mikäli Vesiluvan vahvistuminen lykkäänny valitusten johdosta siten, että niiden käsittely on kesken vielä edellä sanottuna sopimuksen mahdollisen raukeamisen määräpäivänä, sitoutuvat Osapuolet odottamaan prosessin lainvoimaista lopputulosta siten, että edellä todetut Vesilupaa edellyttävät velvoitteet pysyvät kuitenkin voimassa lainvoimaiseen hylkäävään päätökseen asti.

Mikäli edellä todetulla tavalla Vesilupa jää vahvistamatta tai Vesilupa on lainvoimaisella päätöksellä hylätty, sitoutuvat Regenero ja Kaupunki neuvottelemaan Vesialueelle ja/tai Rantaraitille tehtyjen töiden loppuunsaattamisesta tai muusta yhdessä sovittavasta toimintatavasta. Mahdollisesta Vesialueelle tehtyjen ja/tai Rantaraitille tehtyjen töiden luovuttamisesta Kaupungille sekä niistä suoritettavasta korvauksesta sovitaan erikseen.

14.4 Suorituskyvyttömyys

Mikäli Regenero tämän sopimuksen aikana asetetaan konkurssiin, Kaupungin tulee tiedustella, sitoutuuko konkurssipesä sopimukseen. Jos konkurssipesä ilmoittaa kohtuullisessa ajassa, että se sitoutuu sopimukseen, sekä asettaa hyväksyttävän vakuuden sopimuksen täyttämistä, Kaupungilla ei ole oikeutta purkaa sopimusta.

Mikäli Regenero tämän sopimuksen aikana tulee 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 päättämään 30 vuorokauden kuluttua irtisanomisesta.

Irtisanomisoikeutta ei kuitenkaan ole, jos Regenero sopimuksen päättymispäivään mennessä esittää Kaupungin hyväksyttäväksi järjestelyä, jolla Regeneron suoritusvelvollisuus voidaan täyttää, ja jonka Kaupunki voi kohtuudella hyväksyä.

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

Mikäli Kaupunki edellä mainitulla tavalla irtisanoo sopimuksen, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan jo tehtyjen kiinteistökauppojen/esisopimusten mahdollisesta peruuttamisesta tai muista järjestelyistä.

Kaupungilla on oikeus saada em. purku- ja irtisanomistilanteessa Regenerolta 1 000 000 euron sopimussakko. Kaupungilla on oikeus harkintansa mukaan periä sakko tai vahingonkorvaus kokonaan tai osittain.

Lisäksi Kaupungilla on oikeus pitää edellä kohtien 9.1 ja 9.2 mukaan tonteista jo maksetuista maksuista puolet (50 %) sopimussakkona.

Regenero on velvollinen sopimussakosta huolimatta korvaamaan Kaupungille aiheuttamansa välittömät vahingot täysimääräisenä sikäli, kun ne ylittävät edellä mainittujen sopimussakkojen määrän.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tässä kohdassa sanottuun irtisanomiseen eikä purkamiseen sovelleta jäljempänä sanottuja kohtia 14.6 ja 15.

14.5 Sopimusrikkomukset

14.5.1 Vakuuksien realisointi

Selvyyden vuoksi todetaan, että mikään tämän sopimuksen ehto ei rajoita Kaupungin oikeutta kohdan 6.2 mukaisten vakuuksien realisointiin, jos vakuusrealisaatioon ryhtymiseksi on muutoin syntyneet lailliset edellytykset jonkun tietyn tämän sopimuksen mukaisen velvoitteen laiminlyönnistä tai muusta rikkomisesta johtuen. Laiminlyönnistä tai rikkomisesta on kirjallisesti reklamoitava 3 kuukautta ennen vakuuksien realisointiprosessin käynnistämistä.

14.5.2 Sopimuksen olennainen rikkominen

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

Mikäli Kaupunki edellä mainitulla tavalla irtisanoo sopimuksen, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan jo tehtyjen kiinteistökauppojen/esisopimusten mahdollisesta peruuttamisesta tai muista järjestelyistä.

Mikäli tämä sopimus päättyy edellä mainitun irtisanomisen johdosta, Kaupungilla on oikeus saada Regenerolta 1 000 000 euron suuruinen sopimussakko. Kaupungilla on oikeus harkintansa mukaan periä sakko tai vahingonkorvaus kokonaan tai osittain. Edellä sanotusta poiketen Kaupungilla ei ole kuitenkaan oikeutta saada Regenerolta yllä mainittua sopimussakkoa, jos irtisanominen perustuu edellä kohdan 5.16 kokonaisuakataulun tai kohdan 5.16.1 välitavoitteiden viivästymiseen tai kohdassa 9.2 sanotun tonttien ostovelvollisuuden laiminlyöntiin, ellei viivästys kestä yli 12 kuukautta.

Lisäksi Kaupungilla on oikeus pitää edellä kohdan 9 mukaan tonteista jo maksetut Kauppahintojen osat ja mahdolliset lisäosat sekä maankäyttömaksujen jo maksetut osat kokonaisuudessaan sopimussakkona.

Regenero on velvollinen sopimussakkoista huolimatta korvaamaan Kaupungille aiheuttamansa välittömät vahingot täysimääräisenä sikäli, kun ne ylittävät sopimussakkojen määrän.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tässä kohdassa sanottuun irtisanomiseen sovelleta kohtia 14.6 ja 15.

14.6 Rakennustöiden mahdollinen keskeyttäminen

Tämän sopimuksen tarkoituksena on, että koko Sopimusalue rakennetaan valmiiksi yhtäjaksoisesti edellä kohdassa 5.16 sanotun kokonaistoteutusajan ja kohdassa 5.16.1 sanottujen välitavoitteiden mukaisesti.

Kaupunki voi kuitenkin perustellusta syystä antaa Regenerolle luvan Sopimusalueen rakennustöiden keskeyttämiseen määräajaksi tai toistaiseksi.

Kaupunki on velvollinen antamaan Regenerolle kirjallisesta pyynnöstä luvan Sopimusalueen yksityisten osien rakennustöiden keskeyttämiseen kohtuulliseksi määräajaksi, jos yleinen talous- ja suhdannetilanne tai Sopimusalueen yksityisten osien toteuttamisedellytykset ovat kiinteistö- ja rakennusalueella 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 hyväksyttävien ehdoin tai, jos yksityisille osille ei ole toteuttamisedellytyksiä muusta Regenerosta riippumattomasta ylivoimaisesta syystä.

Pyynnön tulee sisältää kattavat perustelut ja selvitykset tarvittavine asiantuntijalausuntoineen.

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 jalankulku-, auto-paikka- 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.

14.7 Ylivoimainen este

Mikäli tämän sopimuksen tekemisen jälkeen tulee voimaan uusi laki tai asetus, viranomaisvaatimus tai puolustustila- tai valmiuslaissa tarkoitettu poikkeuksellinen olosuhde tai muu Regeneron vaikutusalueen ulkopuolella oleva poikkeuksellinen ja Regenerosta riippumaton seikka, joka ei ole tämän sopimuksen valmistelun yhteydessä tai sopimuksen allekirjoitushetkellä ollut Regeneron tiedossa ja jonka vaikutus tai joiden yhteisvaikutus ei ole vähäinen, ja joka kokonaan tai joltain osin estäisi tämän sopimuksen mukaisen toteutuksen tai tekisi toteutuksesta teknisesti, taloudellisesti, aikataulullisesti tai muulla tavoin kohtuuttoman vaikeaksi, on Osapuolten aktiivisesti ja viipymättä neuvoteltava uusi toteutusratkaisu ja tarvittaessa muuttaa tätä sopimusta siten, että lopputulos mahdollisimman hyvin vastaa tätä sopimusta huomioiden kuitenkin ko. seikasta aiheutuvat lisäkustannukset.

15. Sopimussakko

Mikäli Regenero 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, Regenero on velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 300 000 euroa. Kaupungilla on oikeus harkintansa mukaan periä sakko tai vahingonkorvaus kokonaan tai osittain.

Yllä mainittu sopimussakko ei kuitenkaan koske edellä kohdissa 5.16.3, 9, 14.5 ja 14.6 sanottuja tapauksia.

16. Sopimuksen ja sen oikeuksien ja velvoitteiden siirtäminen

16.1 Yleinen kiinteistön siirto-oikeus kiinteistökauppojen tai osakekauppojen yhteydessä

Regenerolla ei ole oikeutta siirtää tätä sopimusta kolmannelle muutoin kuin jäljempänä tässä kohdassa sanotulla tavalla.

Regenerolla on kuitenkin oikeus siirtää tämän sopimuksen rajattuja oikeuksia ja/tai velvoitteita kolmannelle kiinteistökauppojen tai Kiinteistöyhtiöiden osakekantojen kauppojen tai luovutusten toteutuksen yhteydessä siten kuin tässä sopimuksessa tässä kohdassa 16 on sanottu, jos ostajina ovat perustettavat yhtiöt tai kaupungin hyväksymät sijoittajat.

Regenero 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. Regenero voi vapautua em. vastuusta vain kohdan 16.2 tai 16.3 mukaisella menettelyllä.

Erikseen todetaan, että Regenerolla ei ole oikeutta siirtää tätä sopimusta kohdassa 5.15 todetun Rantaraitin toteutusvelvollisuuden osalta.

Regenero on velvollinen sisällyttämään kiinteistökauppojen tai Kiinteistöyhtiöiden osakekantojen kauppojen luovutuskirjoihin ehdon siitä, miten tämän sopimuksen mukaiset velvoitteet siirretään luovutuksensaajalle tai pysytetään luovuttajalla.

16.2 Kaupungin suostumus sopimusvelvoitteiden siirtämiseen

Kaupunki on velvollinen antamaan Regenerolle luvan tämän sopimuksen mukaisen yksityisinä osina toteutettavien toimisto-, liike- ja asuinrakennusten toteuttamisvastuun siirtämiseen kolmannelle. Kaupunki on velvollinen antamaan suostumuksen em. siirtoon ja vapauttamaan Regeneron ko. kiinteistön toteuttamisvastuusta ml. tämän sopimuksen mukaiset aikatauluvelvoitteet ja niihin liittyvät sopimussakkovelvoitteet edellyttäen, että Regenero osoittaa siirronsaajan objektiivisesti arvioiden vakavaraisuudeltaan ja taloudelliselta kantokyvyltään sellaiseksi, että tämä kykenee selvästi vastaamaan siirron kohteena olevien rakennusten toteuttamisesta ja toisaalta tämä sitoutuu kirjallisesti noudattamaan tätä sopimusta ja myöhemmin tehtävää kiinteistökauppaa ko. siirronsaajalle siirtyvää kiinteistöä koskevilta ja muilta ko. kiinteistön kannalta relevanteilta osin ilman varauksia ja ehtoja.

Regeneron tulee informoida tonttien tai Kiinteistöyhtiöiden osakkeiden kaupoista Kaupunkia etukäteen. Kaupungin tulee antaa hyväksymisensä, jos ostaja omaa riittävät taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset ko. hankkeen toteuttamiseen ja on kiinteistömarkkinoilla tunnettu ja toimiva taho. Kaupungin tulee käsitellä asia 30 vrk kuluessa ilmoituksesta ja se on käsiteltävä salaisena.

16.3 Asuntotonttien siirto-oikeus

Asuntotonttien osalta on erikseen sovittu, että tätä sopimusta ei siirretä kokonaan tai osittain asuntokohteita omistamaan ja hallitsemaan tuleville asunto- tai kiinteistöyhtiöille tai muulle omistajataholle. Selvyyden vuoksi todetaan, että Asuntotonttien osalta tontit voidaan kiinteistöinä luovuttaa niitä omistamaan tuleville kiinteistörahastoille tai muulle taholle (jäljempänä **Kiinteistörahasto**), joka edelleen vuokraa ne asunto- ja/tai kiinteistöyhtiöille, joiden omistukseen asuinrakennukset toteutetaan.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Asuntotontit tai niitä omistamaan tai niitä vuokraoikeuden nojalla omistamaan tulevat asunto- ja/tai kiinteistöyhtiöt omistamaan tuleva taho vastaa ko. tontteja koskevista suunnittelu- ja

aikatauluvelvoitteista, maankäyttömaksun ja kauppahintojen suorittamisesta, muista Asuntotontteihin kohdistuvista velvoitteista sekä näiden velvoitteiden suorittamista koskevien vakuuksien luovuttamisesta Kaupungille tämän sopimuksen mukaisesti. Regenero ja Kiinteistörahasto Asuntotonttien omistajana vapautuu Asuntotonttien omistusoikeuden siirron yhteydessä näistä velvoitteista, jos Kaupunki on edellä kohdassa 16.2 sanotulla menettelyllä ja perusteella hyväksynyt siirronsaajan.

Mikäli Asuntotontit omistaa edellä sanotulla tavalla Kiinteistörahasto, joka on luovuttanut ne asunto- ja/tai kiinteistöyhtiöiden hallintaan vuokraoikeudella, voidaan Asuntotontteihin kohdistuvista tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden suorittamisesta luovuttaa muu Kaupungin hyväksymä vakuus kuin kiinteistökiinnitys.

17. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

18. Sopimuksen liitteet

Mikäli tämän sopimuksen sopimusteksti ja jokin sen liitteen sisältämä teksti, selostus, aikataulu tai vastaava ovat keskenään ristiriidassa, noudatetaan tämän sopimuksen sopimustekstiä ristiriidan osalta. Mikäli liiteaineisto on keskenään ristiriitaista, noudatetaan ristiriidan osalta aineiston osaa, joka parhaiten vastaa sopimuksen tarkoitusta ja sopimuskokonaisuutta huomioon ottaen aineiston osien laatimisessa mahdollisesti tapahtuneet selvät virheet, aineiston osien erilainen tarkkuustaso ja erilainen käyttötarkoitus.

Mikäli ilmennyttä ristiriitaa ei voida edellä todetulla tavalla ratkaista, on tulkintaetuisija sopimustekstillä ja tämän jälkeen liitteellä.

Tämän sopimuksen liitteenä on seuraavat asiakirjat ja kuvasarjat:

Liite 1(1) Sopimusalue

Liite 1(2) Sopimusalueen havainnekuva, 8.5.2019

Liite 2(1) Kaava 1

Liite 2(2) Tonttijakoluonnos

Liite 3 Viitesuunnitelma sisältäen laatutasokuvaus, 12.4.2019

Liite 4 Sopimusalueen nykytilanne

Liite 5(1) Rantaraitin Toteutussopimuksen periaatteet sisältäen Open Book -periaate, 20.5.2019

Liite 5(2) Rantaraitin lähiympäristösuunnitelma, 24.4.2019

Liite 5(3–7) Open book -osan ja kiinteän osan toteutus-, omistus-, ja vastuurajat, 8.5.2019 sekä leikkauskuvien leikkauspisteet, 24.4.2019

Liite 5 (8) Open book -alue, 8.5.2019

Liite 6 Sopimusalueen rakentamisaikataulu, 6.5.2019

Liite 7 Kiinteistökauppojen kohteet

Liite 8 Kaupungille luovutettava määräala Tontista 4 ja Regenerolle luovutettava määräala vesialueesta

19. Sopimuskappaleet ja allekirjoitukset

Tätä sopimusta on tehty kaksitoista (12) samasanaista kappaletta, yksi kullekin Osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

(Allekirjoitukset seuraavilla sivuilla)

KIINTEISTÖ OY KEILANIEMEN TORNI

Kari Helin, valtuutettunaJuha Kostiainen, valtuutettuna

KIINTEISTÖ OY KEILANIEMEN PYSÄKÖINTI

Kari Helin, valtuutettunaJuha Kostiainen, valtuutettuna

KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖ KEILALAMPI

Kari Helin, valtuutettunaJuha Kostiainen, valtuutettuna

KIINTEISTÖ OY ESPOON VALOVIRTA 1

Kari Helin, valtuutettunaJuha Kostiainen, valtuutettuna

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että Olli Isotalo Espoon kaupungin edustajana sekä Kari Helin ja Juha Kostiainen luovutuksensaajan ja luovuttajan edustajana ovat omakätisesti allekirjoittaneet tämän kiinteistökaupan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kiinteistökaupan esisopimus on laadittu maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut.

Anna-Mari Rätty (0497/3)
Apulaiskaupungingeodeetti, Espoon kaupunki