

ESISOPIMUS KIIINTEISTÖN KAUPASTA / NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy yhteisesti/ ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOS SEKÄ TONTTIJAKO NRO 230800, KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS 1

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja NCC Property Development Oy (jäljempänä NCC) ja Skanska Talonrakennus Oy (jäljempänä Skanska) yhteisesti tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan kohdassa II sanotuista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja. NCC ja Skanska ovat yhdessä jäljempänä Ostajat.

## SOPIMUKSEN TAUSTAA

Kaupunki käynnisti huhtikuussa 2012 Kaupunkikeskuksen toteuttajien valinnan Kivistön uuteen keskustaani, Kehäradan juna-aseman eteläpuolelle. Eri toimijoiden tarjoutumisaineiston vertailun ja tarkentavien neuvottelujen jälkeen kaupunginhallitus valitsi kaavavaiheen kehittäjä- ja toteuttajakumppaneiksi NCC:n ja Skanskan sekä päätti 15.4.2013 antaa yhteisen suunnitteluvarauksen liike-, toimisto- ja palvelukeskuksen sekä asuntojen toteuttamiseksi kilpailualueelle. Päätöksen perusteluissa Kaupunki totesi, että yhdistämällä ja yhdessä kehittämällä NCC:n ja Skanskan tekemistä kilpailuehdotuksista on kehitettävissä Kaupungin ja muiden osapuolten tavoitteiden mukainen Kaupunkikeskus. Kaupunginhallitus hyväksyi 2.12.2013 suunnitelmiensa väliraportin ja vahvisti samalla varauksen jatkumisen 31.12.2014 saakka varauspäätöksen mukaisesti. Kaavasuunnitelmien edistyttyä tavoitteiden mukaisesti kaupunginhallitus jatkoi 17.11.2014 suunnitteluvarauksen voimassaoloa 31.12.2015 asti.

Varauspäätöksen mukaisesti NCC ja Skanska ovat teettäneet Kaupungin ohjauksessa kaavan lähtötiedoiksi tarvittavat arkkitehti- ja muut suunnitelmat yhteistyössä Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa, jotka olivat saaneet jo aikaisemmin oman varauksen kaupan suuryksikölle. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 13.10.2014 asemakaavaehdotuksen, asemakaavan muutosehdotuksen ja tonttijakoehdotuksen nro 230800. Kaupunginhallitus päätti 20.10.2014 asettaa asemakaavaehdotuksen aineiston nähtäville ja pyytää siitä lausunnot. Nähtävillä olon jälkeen asemakaavaan tehtiin vähäisiä tarkennuksia. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 1.6.2015 päivätyn asemakaavan kokouksessaan xx.x.2015. Lautakunnan hyväksymä asemakaavakartta on liitteenä 1.

Asuntotonttien luovuttamisesta on valmisteltu Kaupungin sekä NCC Rakennus Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa erillinen yhteistoimintasopimus, joka allekirjoitetaan samanaikaisesti tämän sopimuksen kanssa.

NCC:n ja Skanskan suunnitelmissa on varauduttu kauppakeskuksen laajentumiseen. Korttelin 23192 tontin 1 laajennus 40 000 k-m<sup>2</sup> (Varausalue 1) on mahdollista toteuttaa sen jälkeen, kun asemakaavan mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet. Kaupunkikeskuksen koillisnurkan 11 500 k-m<sup>2</sup> (Varausalue 2) voidaan toteuttaa myös I-rakennusvaiheen yhteydessä (tontti 23196/6). Kaupunki on valmistellut tämän sopimuksen kanssa samanaikaisesti molempia laajennusalueita koskevat suunnitteluvaraukset. Varausaluetta 1 on mahdollista käyttää varausaikana mm. pysäköintiin korvausta vastaan.

## MÄÄRITELMIÄ

Kivistön kaupunkikeskuksella tarkoitetaan tässä yhteydessä asemakaavaehdotuksessa nro 230800 junaradan eteläpuolisten korttelien 23195, 23196 ja 23192 alueelle suunniteltua kokonaisuutta, joka sisältää liike-, palvelu- ja viihdetilojen lisäksi asuntoja sekä mahdollisesti myös hotellitiloja.

Kivistön kaupunkikeskuksen I-vaihe tarkoittaa Kauppakeskuksen I-vaihetta ja Hypermarketkeskuksen I-vaihetta sekä NCC:lle ja Skanskalle osoitettuja asuntotontteja, kaikkia yhdessä.

Kauppakeskuksen I-vaihe tarkoittaa tontille 23196/7 rakennettavaksi suunniteltua kauppa-, ravintola-, viihde- ja palvelutiloja sisältävää erikoiskauppaan painottuvaa kauppakeskusosiota.

Hypermarketkeskuksen I-vaihe tarkoittaa tontille 23196/8 rakennettavaksi suunniteltua Keskon ja Hoken hypermarketkeskusta, jossa vähintään 16 000 on käytetty kahteen hypermarkettiin.

Kivistön kaupunkikeskuksen II -vaihe tarkoittaa myöhemmässä vaiheessa rakennettavaksi suunniteltuja Kauppakeskuksen II-vaihetta ja Hypermarketkeskuksen II-vaihetta. Niiden rakentaminen voi tapahtua eri aikaan.

Kauppakeskuksen II-vaihe tarkoittaa tontille 23192/1 myöhemmässä vaiheessa toteutettavaksi suunniteltua kauppakeskuksen laajennusta, LPA-tontille 23193/1 rakennettavaksi suunniteltua pysäköintilaitosta sekä tontille 23196/6 toteutettavaksi suunniteltua liike-, hotelli-, asunto- ym. rakennusta. Tontin 23192/1 toteuttaminen on mahdollista vasta sen jälkeen, kun kaavan mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet.

Hypermarketkeskuksen II-vaihe tarkoittaa tontille 23196/9 myöhemmin toteutettavaksi suunniteltuja Keskon ja Hoken hypermarketkeskuksen laajennusta, joka on mahdollista toteuttaa vasta sen jälkeen, kun kaavan mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet.

## I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että

- 1.6.2015 päivätty asemakaava, asemakaavan muutos ja tonttijako nro 230800 Kivistön Kaupunkikeskus 1 on tullut voimaan, liitteenä asemakaavakartta (liite 1),
- NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy yhteisesti tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 20 000 – 30 000 k-m<sup>2</sup> suuruisen Kauppakeskuksen I-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 7,
- Ruokakesko Oy (jäljempänä Kesko) ja Helsingin Osuuskauppa Elanto (jäljempänä Hoke) tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 20 000 - 30 000 k-m<sup>2</sup> suuruisen Hypermarketkeskuksen I-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 8, johon Hypermarketkeskukseen Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto toteuttavat monipuoliset kaupan suuryksiköt, joihin Hypermarketkeskuksen avausvaiheessa sijoittuvat yhteensä vähintään 16 000 k-m<sup>2</sup>:n suuruiset kaksi hypermarkettia.

Lisäksi osapuolet toteavat, että lopullinen kauppakirja voidaan allekirjoittaa jo edellytysten a ja b toteututtua, jos Ostajat näin ilmoittaa.

Kaupunki on tietoinen, että Ostajilla on tarkoitus hakea Kauppakeskuksen I-vaiheen toteuttajaksi yhteistyökumppanin, joka voi olla Kauppakeskuksen lopullinen omistaja tai toteuttaja. Ko. yhteistyökumppani voi ostaa myös rakentamattoman kaupan kohteen suoraan kaupungilta, eikä Kaupunki voi ole ilman perusteltua syytä kieltäytyä hyväksymästä ko. ostajaa.

## II KAUPPAKIRJA

Myyjä: Vantaan kaupunki (y- tunnus 0124610-9), Asematie 7, 01300 Vantaa (jäljempänä Kaupunki)

Ostaja: NCC Property Development Oy (y-tunnus 1571811-1) ja Skanska Talonrakennus Oy (y-tunnus 1571811-1) yhteisesti perustettavan yhtiön lukuun tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani perustettavan yhtiön lukuun (jäljempänä Ostajat)

Kaupun kohde: Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) seuraava kiinteistö: 92-23-196-7, jonka kokonaisrakennusoikeus on 50 000 k-m<sup>2</sup>

Kaupun kohde on esitetty ohjeellisesti liitteessä 2.

Kaupun kohde = korttelin 23196 tontti nro 7 = jäljempänä "Tontti"

Tontti on asemakaavassa osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 50 000 k-m<sup>2</sup>. Tontille saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluja, toimistoja, liiketiloja kuten vähittäiskauppaa (päivittäistavara- ja erikoiskauppaa) ja erikoiskaupan suur-

yksiköitä. Vähittäiskaupan liiketiloja (päivittäis- ja erikoiskauppaa, erikoiskaupan suuryksiköitä) saa olla enintään 30 000 k-m<sup>2</sup> sekä niiden lisäksi yksityisiä ja julkisia palvelutiloja, ravintoloita ja kahviloita, vapaa-ajan tiloja ja toimistoja enintään 20 000 k-m<sup>2</sup> (jäljempänä Kauppakeskuksen I-vaihe).

Kaavan osoittaman varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa kaupakäytäviä ja porrastiloja, rakennusta palvelevia väestönsuoja-, huolto-, lastaus- ja teknisiä tiloja, maanalaisia huolto-, huoltoajo- ja varastotiloja sekä pysäköintitiloja kaavamääräyksissä tarkemmin osoitetulla tavalla ja määrällä.

Kivistön kaupunkikeskuksen I- ja II-vaiheen 20.5.2015 päivätyt luonnossuunnitelmat ovat liitteenä 3.

Kauppakirjan ehdot:

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

## 1. Kauppahinta

Lopullinen kauppahinta määräytyy käytetyn rakennusoikeuden (k-m<sup>2</sup>) perusteella eri kerrosten osalta seuraavasti:

1. ja 2.krs:n tilat:

– liiketilat, ravintolat ja kahvilat	500 euroa/k-m <sup>2</sup>
– kirjasto 1.krs:ssa	125 euroa/k-m <sup>2</sup>
– 30 000 k-m <sup>2</sup> :n ylittävältä osalta muut julkiset palvelut	125 euroa/k-m <sup>2</sup>

3.krs:n tilat:

– liiketilat	250 euroa/k-m <sup>2</sup>
– ravintolat ja kahvilat	250 euroa/k-m <sup>2</sup>
– yksityiset palvelut	150 euroa/k-m <sup>2</sup>
– julkiset palvelut (terveysasema ym.)	125 euroa/k-m <sup>2</sup>
– vapaa-ajan ja liikuntatilat	125 euroa/k-m <sup>2</sup>
– viihde (elokuva, urheilu, peli, tanssi)	125 euroa/k-m <sup>2</sup>

Lopullinen kauppahinta määritetään tämän kauppakirjan allekirjoitushetken piirustuksista lasketuista pinta-aloista (k-m<sup>2</sup>) ja edellä olevista neliöhinnoista.

Kauppahinta on kuitenkin vähintään 15 000 000 euroa kaikissa tilanteissa.

Kauppahinta maksetaan kahdessa (2) osassa seuraavasti:

- 1) Ensimmäinen kauppahinnan osa (etumaksu) 1 333 333 (miljoonakolmesataakolmekymmentäkolmetuhatta kolmesataakolmekymmentäkolme) euroa todetaan maksetuksi xx.x.2015 allekirjoitetun esisopimuksen yhteydessä.
- 2) Toinen kauppahinnan osa maksetaan tilisuorituksena Kaupungin rahalaitostilille ennen tämän kauppakirjan allekirjoitusta. Lopullisen kauppahinnan määräytymisperusteet on esitetty edellä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että etumaksu on kokonaisuudessaan kaksi miljoonaa (2.000.000) euroa ja että samanaikaisesti tämän esisopimuksen kanssa on solmittu Kivistön kaupunkikeskuksen asuinkortteleiden toteuttamista koskeva yhteistyösopimus, jonka yhteydessä on maksettu etumaksuna 666.667 euroa.

## 2. Omistus- ja hallintaoikeus

Tontin omistusoikeus ja hallinta siirtyy Ostajille tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

### 3. Rakentamisvelvoite

Ostajat sitoutuvat rakentamaan Tontille asemakaavan ja hyväksytyjen rakennuslupasuunnitelmien mukaisen Kauppakeskuksen I-vaiheen, jonka kerrosala on vähintään 20 000 k-m<sup>2</sup> ja josta 3. kerros on vähintään 3 000 k-m<sup>2</sup>, valmiiksi siten, että se on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi viiden (5) vuoden kuluessa siitä, kun Vantaankosken tien liikenne on siirretty väliaikaiselle kiertotielle kohdan 21.2 ja liitteen 5 mukaisesti pois Tontin alueelta. Liikenteen siirto voi tapahtua aikaisintaan 1.6.2016.

Kaupunki on solminut kiinteistökaupan esisopimuksen yhteydessä pitkäaikaisen (esi-)vuokrasopimuksen noin 1000 m<sup>2</sup>:n terveysasematiloista 3. kerroksesta sekä noin 500 m<sup>2</sup>:n kirjasto-, kulttuuri- ja nuorisotiloista 1.kerroksesta.

### 4. Vallintarajoitus

Ostajilla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta kaupan kohdetta ilman Kaupungin suostumusta. Kaupunki ei voi ilman perusteltua syytä kieltäytyä antamasta suostumusta.

Kaupunki on tietoinen, että Ostajilla on tarkoitus hakea Kauppakeskuksen I-vaiheen toteuttajaksi yhteistyökumppani, joka voi olla Kauppakeskuksen lopullinen omistaja tai toteuttaja. Ko. yhteistyökumppani voi ostaa myös rakentamattoman Tontin, eikä kaupungilla ole ilman perusteltua syytä kieltäytyä hyväksymästä ko. ostajaa.

Edellä tässä kohdassa sanotulla Tontin luovuttamisella tarkoitetaan myös tämän esisopimuksen kohdassa "ostajat" sanottua perustettavan yhtiön osakekannan luovutusta.

### 5. Sopimussakko

Mikäli Ostajat eivät täytä tai noudata mitä edellä kohdissa 3 ja 4 on määrätty, ovat Ostajat velvollisia suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa yhteensä 1.333.333 euroa (miljoona kolmesataakolmekymmentäkolmetuhatta kolmesataakolmekymmentäkolme euroa).

Mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3–4 sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa yhteensä 100 000 (satatuhatta) euroa.

Sopimussakkoa Kaupunki voi alentaa tai voi luopua sen perimisestä pätevistä syistä ja Kaupungin aiempaa käytäntöä noudattaen.

Osapuolet toteavat, että Tontin rakentamisaikataulu on sidoksissa tontin 8 Hypermarketkeskuksen I-vaiheen rakentamiseen, koska koko kauppakeskus on tarkoituksenmukaista avata samaan aikaan. Näin ollen Keskolle ja Hokelle rakentamisaikatauluun mahdollisesti myönnetty pidennys tulee koskemaan myös Ostajia.

Kaupunki voi kaupungin aiempaa käytäntöä noudattaen antaa perustellusta syystä Ostajille jatkoaikaa rakentamisvelvoitteeseen. Jatkoaikaa ei voida myöntää töiden keskeyttämisen takia.

Perusteltu syy on esimerkiksi, jos yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne tai Kauppakeskuksen toteuttamisedellytykset ovat kiinteistö- ja rakennusalalla tai toimitilamarkkinoilla tai kaupan alalla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan tämän sopimuksen mukaisena rakentamisajankohtana niin heikot, ettei taloudellisia rakentamisen edellytyksiä rakennettaville toimitiloille ole, koska niihin ei todennäköisesti tulla saamaan sijoittajia, rahoittajia, ostajia ja/tai vuokralaisia normaalein liiketoiminnan kannalta hyväksyttävien ehdoin.



Ostajien pyynnön tulee sisältää perustelut ja selvitykset tarvittavine asiantuntijalausuntoineen sekä arvio lykkäytymisen vaikutuksesta Kauppakeskuksen toteutusaikaan.

## 6. Vesihuoltoverkkoon liittyminen

Ostajat sitoutuvat liittämään Tontin ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon, jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.

Ostajat sitoutuvat suorittamaan liittymisestä vesi- ja viemäriverkostoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.

Yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

## 7. Kohteeseen tutustuminen

Ostajat ovat tarkastaneet Tontin, sen alueen ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Ostajat ovat verranneet näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostajat vastaavat rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

## 8. Maaperä

Kaupungin ilmoituksen mukaan tontilla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Ostajat ovat velvollisia välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja siitä aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

## 9. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostajat ovat tutustuneet kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Ostajat ovat tietoisia Kehäradan toteutussuunnitelmista ja niiden hankkeelle aiheuttamista rajoituksista. Tontin raja kulkee rautatiealueen reunalla siten, että kaikki rautatien vaatimat kantavat rakenteet, laitteet ja kalustot sijaitsevat rautatiealueella eivätkä ne rajoita kiinteistön kohteen käyttöä. Vaikka tontin rakenteita ei suunniteltaisi tuettavan Kehäradan tukimuureihin eikä siltaperustuksiin, on rakennettaessa rautatiealueen välittömässä läheisyydessä kuitenkin huomioitava Liikenneviraston turvallisuusohjeet ja laadittava ohjeiden edellyttämä riskienhallintasuunnitelma Liikenneviraston hyväksyttäväksi.

Kaavamääräykset edellyttävät, että Kehäradan läheisyydessä esitetään selvitys rakennuslupahakemuksen yhteydessä siitä, miten raideliikenteen aiheuttamat runkomelu- ja värinä Haitat on otettu huomioon rakennuksen suunnittelussa. Runkomelu- ja värinä Haittojen torjuminen ei saa vaikeuttaa rautatiealueen teknisiä järjestelmiä eikä rakenteita. Suunnitelma tulee hyväksyttäväksi kuntatekniikan keskuksessa ja liikennevirastossa.

Ostajat ovat tutustuneet myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja kaavamääräyksiin sekä myöhemmin kaavoitettaviin lähialueisiin ja niiden ole-massa oleviin suunnitelmiin.

#### Ostajien muut velvollisuudet

10. Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden mak-suunpanon perusteena on tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen ai-ka, vastaavat Ostajat. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltä-vältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.
11. Ostajat laativat tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen Tontille Kaupun-gin johdolla ja yhteistyössä Taiteen konseptin, jonka kaupunkisuunnittelulau-takunta hyväksyy ennen rakennuslupien myöntämistä. Velvoite sisältyy ase-makaavamääräyksiin ja tarkemmat työohjeet on annettu kaavasuunnittelun yhteydessä.
12. Ostajien velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kaupan kohteeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään ja asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
13. Kaupungilla on oikeus sijoittaa Tontille sekä Tontille rakennettavaan rakennuk-seen tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa tarvittaessa Tontille kadun katuluiskat korvauksetta ilman eri sopimusta. Johdot, laitteet ja kiinnik-keet jäävät joko kaupungin tai em. johtojen ja laitteiden omistajien omistuk-seen ja ylläpitoon. Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvolli-nen saattamaan Tontin sellaiseen kuntoon, missä se oli ennen tällaisiin sijoit-tamistoihin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta itse sijoitettujen johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden tai katuluiskien pysyvistä käyttämisestä.  
  
Ostajille korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.
14. Kaupungilla on oikeus Ostajia enempää kuulematta siirtää tähän kauppakir-jaan perustuvat, vesihuolto- ja kaukolämpölaitteita koskevat oikeutensa ja vel-vollisuutensa jo perustetulle tai mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksi-tyisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle tai kaukolämmön osalta alueella toimi-valle energiayhtiölle.
15. Kaupan kohdetta ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppa-kirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä kaupan kohteessa saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin kohtuuttomasti häiritsee ympä-ristöä.
16. Ostaja sitoutuu ottamaan edellä kohdissa 6–15 sekä 19–23 mainitut sopi-musehdot kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kau-pan kohde luovutetaan Kaupungin suostumuksella rakentamattomana, on myös kohtien 3-5 ehdot otettava luovutuskirjaan.
17. Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksavat Ostajat.
18. Kiinnitykset Kaupunki luovuttaa Tontti velkakiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasi-tuksista ja rasitteista vapaana.
19. Perustettavat rasitteet, käyttöoikeudet ym. luvat  
  
Osapuolet sitoutuvat tekemään kaikki tässä kohdassa 19. mainitut rasitesopi-mukset ko. kohdissa sanotuin ehdoin ennen kuin rakennus otetaan käyttöön.

- 19.1 Rakennusten perustusten, portaikkojen ym. ulottaminen katualueelle
- Kaikille katualueelle sijoittuville maanalaisille ja maanpäällisille rakenteille kuten ajoluiskat, tunnelit, perustukset, portaat, putket, johdot, ulokkeet, merkit ja opasteet ym. tulee hankkia kunnallistekniikan keskuksen hyväksyminen suunnitelmille ja kaupungininsinöörin myöntämän sijoituslupa.
- Kaupungilla on oikeus kiinnittää niihin tai asentaa niiden läpi HSY:n putkistoja ja HSL:n telematiikan laitteita sekä muita kaapeleita ja johtoja.
- Vantaankoskentieltä Kauppakeskuksen pysäköintikellariin johtavat sisäänajoluiskat ja maanalaiset tunnelit sijaitsevat katualueella (sijaintikartta liite 7). Luvan niiden sijoittamiselle katualueelle myöntää kaupungininsinööri.
- 19.2 Tontin ja tontin 8 väliset rasitteet
- Kaupunki edellyttää, että Tontin ja tontin 8 omistajat sopivat mm. seuraavien asemakaavan mukaisten rasitteiden tai vastaavien käyttöoikeuksien perustamisesta tonttiansa välillä, kun suunnitelmat ovat tarkentuneet riittävän yksityiskohtaisiksi
- asiakasystävällinen jalankulkuyhteys Topaasiaukiolta Korundikadulle 1.krs:n kauppakäytävää pitkin
  - esteetön ajo- ja jalankulkuyhteys pysäköintikellarissa tonttien välillä
  - tontin 8 Hypermarketkeskuksen toisen kerroksen 5000 k-m<sup>2</sup>:n liiketilan (elokuvat tms.) uloskäynti/kulkuyhteys saadaan johtaa Topaasikujalle Tontin kautta
  - mikäli Vantaankoskentien varrelle rakennetaan kaavan mukainen pysäköintilaitos, toteutetaan sen ajo- ja kulkuyhteydet asiakasystävällisesti ja tarkoituksenmukaisesti
  - Kauppakeskuksen Vantaankoskentien puoleisen huoltopihan ajoyhteys saadaan johtaa Hypermarketkeskuksen tontin 8 kautta kadulle ja vastaavasti Hypermarketkeskus saa käyttää em. huoltoyhteyttä Kauppakeskuksen Tontin osuudella (mukaan lukien pullonpalautustilan huolto), mikäli se näin toteutetaan
- Todetaan, että tässä vaiheessa ei ole käytettävissä riittävän tarkkoja suunnitelmia, jotta sopimuksissa voitaisiin huomioida kaikki rasitteet tai vastaavat käyttöoikeudet. Em. sopijapuolet sitoutuvat tekemään niistä tarvittavat sopimukset myöhemmin oikea-aikaisesti ja noudattaen tasapuolisuutta, kohtuullisuutta ja pienimmän haitan periaatetta.
- 19.3 Lupa rakentaa kadun yli
- Kaupunki antaa Ostajille luvan Kauppakeskuksen myöhempään laajentamiseen Vantaankoskentien yli asemakaavan osoittamalla tavalla, mikäli laajentuminen tapahtuu erillisen varaussopimuksen mukaisessa aikataulussa. Kadun yläpuoliset rakennusosat saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi (u-merkintä). Vapaan alikulkukorkeuden tulee olla vähintään 4,6 m. Katualueelle sijoittuvat rakenteet edellyttävät kaupungininsinöörin myöntämän sijoitusluvan.
- 19.4 Mahdolliset liityntäpysäköintipaikat
- Mikäli osapuolten kesken päädyttäisiin neuvottelujen jälkeen sopimukseen 24-kohdan liityntäpaikoista, niin siinä tapauksessa niistä tultaisiin perustamaan myös asiaan kuuluvat rasitteet.
- 19.5 Hissi pysäköintitasolta Kauppakeskuksen kolmanteen kerrokseen,

Pysäköintilaitoksesta on järjestettävä hyvin saavutettava, suora asiakashis-siyhteys Kauppakeskuksen 3. krs:een, mikäli 3. krs:een tulee Kaupungin pal-velutiloja. Hissien pitää olla käytössä vähintään palvelutilojen aukioloaikoina.

## 20. Kunnallistekniikan rakentaminen

Tässä kunnallistekniikalla tarkoitetaan kaupungin teettämiä tai tekemiä, kau-pungin omistukseen tulevia katuja ja muuta julkista kaupunkitilaa. Tähän sopimukseen sisältyvät myös kaupungin rakennuttamat/rakentamat HSY:n omistukseen tulevat vesijohdot, jätevesi- ja hulevesiviemärit.

Ostajien tulee sopia rakennusaikataulunsa Kaupungin kanssa riittävän ajoissa, jotta Kaupunki voi toteuttaa kunnallistekniikan rakentamisen Kauppakeskuk-sen rakentamisen ja avaamisen edellyttämässä aikataulussa.

- 20.1 Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan (asemakaavan mukaiset) katuyhteydet Kauppakeskuksen I-vaiheen avaamiseen mennessä yhteisesti sovittavan aika-taulun mukaisesti siten, että Tonttia palvelevat katuyhteydet rakennetaan lii-kennöitävään kuntoon ja riittävän suurelle liikennekapasiteetille 30.8.2018 mennessä. Katujen ohjeellinen rakentamisaikataulu ja rakennettavat ka-tuosuudet on liitteenä 4.

Em. aikataulu on Kaupunkia sitova sillä ehdolla, että Ostajat ilmoittavat 1.1.2017 mennessä pitävänsä kiinni omasta aikataulustaan avata Kauppakes-kus vuoden 2018 aikana. Muussa tapauksessa kaupunki pidättää oikeuden ly-kätä näiden katujen rakentamista ja sitoutuu toteuttamaan ne myöhemmin yhteisesti sovittavalla aikataululla.

Tontin omistaja sitoutuu suunnittelemaan ja rakentamaan katuihin liittyvät ra-kenteet samanaikaisesti katujen rakentamisen kanssa. Mikäli viivästys johtuu Ostajista ja se aiheuttaa Kaupungille lisäkustannuksia, korvaavat Ostajat lisä-kustannukset Kaupungille.

- 20.2 Tontin puolella olevan tonttiliittymän rakentamisesta vastaa aina Tontin omis-taja. Myöhemmin mahdollisesti rakennettavat tonttiliittymät toteuttaa Tontin omistaja kustannuksellaan ajoradalle asti.
- 20.3 Katualueella sijaitsevat kellaripysäköintien ajoluiskat tukimuureineen ja tunnelit jäävät kaikilta osin Tontin omistukseen. Tontin omistaja vastaa kustannuksel-laan Tontille tulevien ajoväylien, ajoramppien ja maanalaisten rakenteiden suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta ja sopii tarkkojen omistusrajojen sijainnista Kaupungin kuntatekniikan keskuksen kanssa. Rakentamisen vastuu-rajat esitetään katusuunnitelmassa ja rakentajien sijoituslupahakemuksessa.
- 20.4 Kaupunki vastaa kustannuksellaan siitä, että Tontin rakentamista haittaavat, käyttöön jäävät putket ja johdot siirretään Tontilta ennen rakentamisen aloit-tamista. Todetaan tässä yhteydessä, että Tontin poikki kulkeneet vesi- ja vie-märijohdot eivät ole enää käytössä. Tontin alueelle jääneiden putkien, kaivo-jen ym. vesihuoltolaitteiden purkaminen ja poistaminen suoritetaan Ostajien toimesta ja kustannuksella.
- 20.5 Tonttia palveleva vesihuolto rakennetaan kadunrakentamisen yhteydessä. Ve-sihuollon tonttiliittymät/liitoskohdat rakennetaan HSY:n vesihuollon yleisten toimitusehtojen mukaisesti. Tontin vesihuollon sopimukset Ostajat neuvottele-vat suoraan HSY Veden kanssa.
- 20.6 Sprinkler-sammutusjärjestelmien kaikki kustannukset, mukaan lukien tarvitta-vat sammutusvesialtaat ja -pumppaamot, ovat Tontin vastuulla olevia kustan-nuksia. Kaupunki ei ole vastuussa HSY:n sprinkler-vesilähteiden riittävyyydestä eikä rengasjohtoverkosta.

- 20.7 Tontti huolehtii hulevesien pidätyksestä Tontille annettujen ohjearvojen mukaisesti. Tontti vastaa kustannuksellaan Tontille tulevista hulevesilaitteista, -rakenteista, viherkatoista ja imeytysaltaista. Tontille mahdollisesti tulevat hulevesijärjestelmät liitetään Ostajien toimesta ja kustannuksella hulevesiviemäriin.
- 20.8 Pohjaveden hallintasuunnitelma on hyväksyttävä kaupungin geotekniikkayksiköllä. Vedentiiviitä kellarin rakenteita ei vaadita, salaojiin kertyvät perusvedet voidaan pumpata osana hulevesien hallintaratkaisua. Rakennuskaivannon alueelta lopputilanteessa pumpattavien vesien määrää pitää rajoittaa moreeni- tai bentoniittipadolla niin, ettei ympäristökeskuksen hyväksymiä raja-arvoja ylitetä.
- 20.9 Asemakaavan puolesta on mahdollista sijoittaa korttelin 23196 alueelle lämpökaivoja liitteen 6 osoittamalle alueelle. Liikenne- tai rata-alueiden läheisyydestä johtuen lämpökaivosuunnitelmille tulee tarvittaessa hankkia asianmukainen Liikenneviraston hyväksyminen sekä myös kaikki muut tarvittavat viranomaisluvut.
- 20.10 Kaupunki rakentaa lopullisen linja-autotermiinalin kauppakeskuksen pohjoispuolelle siten, että se on käyttöön otettavissa 1. vaiheen kaupalliseen avaukseen mennessä.
21. Väliaikaiset liikennejärjestelyt
- 21.1 Kaupunki pyrkii ensisijaisesti toteuttamaan Vantaankoskentien ja sillan rakentamisen katkaisemalla Vantaankoskentien liikenteen noin 18 kuukauden ajaksi ja siirtämällä sen kautta kulkevan liikenteen kokonaisuudessaan Keimolantielle. Mikäli Kaupunki ei saa ELY-keskukselta lupaa em. liikennejärjestelyille, se rakentaa korvaavan tilapäisen liikenneyhteyden Vantaankoskentien länsipuolelle.
- 21.2 Kaupunki on valmis aloittamaan 21.1-kohdan mukaiset väliaikaiset liikennejärjestelyt sen jälkeen, kun lopullinen tonttikauppa on tehty. Liikenteen siirron ajankohdasta ilmoitetaan Ostajille kirjallisesti 6 kk etukäteen. Liikenteen siirron aikaisin ajankohta on 1.6.2016. *(Rakentamisveloitteen laskenta alkaa tästä Vantaankoskentien liikenteen siirrosta muulle reitille.)*
- 21.3 Työmaaliikenteelle sallitut ajoreitit ja niiden käyttöönoton aikataulut on esitetty liitteessä 5. Sen mukaisesti Tontin kaivu- ja muut rakennustyöt on mahdollista aloittaa ilman kunnallistekniikasta johtuvia viivytyksiä, kun 21.1-kohdan mukainen liikenteen siirto on toteutettu kaupungin toimesta ja kun kaava on tullut voimaan sekä sopimukset, suunnitelmat ja tarvittavat luvat ovat kunnossa.
- 21.4 Kaikissa työ- ja toteuttamissuunnitelmissa on huomioitava viereisillä tonteilla samanaikaisesti käynnistyvät rakennustyömaat sekä Kaupungin teettämät katu-, silta-, linja-autotermiinali- ym. kunnallistekniset työkohteet.
22. Uusi silta ja kadun siirto, maksettavat ulkoisen kunnallistekniikan korvaukset
- 22.1 Kaupunki sitoutuu rakentamaan asemakaavan nro 230800 mukaisen uuden kadun (Vantaankoskentie) ja sillan Kehäradan yli siten, että liikenne on siirrettävissä uudelle sillalle ja katulinjaukselle viimeistään Kauppakeskuksen I-vaiheen kaupalliseen avaukseen mennessä. Kaupunki voi tehdä rakentamisen aloituspäätöksen ja aloittaa rakentamisen vasta sen jälkeen, kun Ostajat ovat maksaneet kaupungille 22.2-kohdan mukaisen korvauksen ja antaneet 22.3-kohdan mukaisesta korvauksesta Kaupungin hyväksymän vakuuden.
- 22.2 Ostajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen (ulkoinen kunnallistekniikka) kustannusten korvauksena uuden sillan rakentamisesta ja kadun siirrosta 660.000

euroa tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Kunnallistekniikan korvaus on arvonlisäveroton maksu.

Asuntotonttien osalta kunnallistekniikan korvauksesta on sovittu niiden ostajien kanssa tehtävässä erillisessä yhteistyösopimuksessa, jossa korvauksen suuruus on 615.700 euroa.

### 22.3

Myöhempien rakennusvaiheiden (Varausalueet 1 ja 2) osalta Ostajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 900.000 euroa, joka jakautuu tonttikohtaisesti kahteen erään:

– tontti 23192/1; Kauppakeskuksen II-vaihe	660 000 €
– tontti 23196/6; Colosseum-vaihe	240 000 €

Myöhemmin maksettavat korvaukset sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10 = 100). Perusindeksinä on I-vaiheen korvauksen maksuajankohdan indeksipisteluku ja vertailuindeksinä myöhemmän korvauksen maksuhetkellä tiedossa oleva indeksipisteluku. Myöhemmät korvaukset maksetaan Varausalueiden tonttikauppojen yhteydessä, kuitenkin viimeistään kuuden (6) vuoden kuluessa sillan ja katujärjestelyjen valmistumisesta.

Kunnallistekniikan korvaukset ovat arvonlisäverottomia maksuja.

### 23. Neuvotteluoptio liityntäpysäköintipaikoista

Ostajat ovat ehdottaneet Kaupungille selvitettäväksi Tontille suunnitellun pysäköintilaitoksen soveltuvuutta myös liityntäpysäköinnin käyttöön. Kaupunki sekä Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto voivat ottaa kantaa esitykseen sen jälkeen, kun pysäköintilaitoksen hankepäätökset on tehty ja suunnitelmat edistyneet riittävän pitkälle sekä HSL:n maksu- ym. linjaukset ovat selvinneet.

### 24. Irtaimisto

Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

### 25. Vastuu sopimusvelvoitteista

Tontin omistavan kiinteistöyhtiön omistaja vastaa yhteisvastuullisesti kiinteistöyhtiön kanssa kaikista tämän kauppakirjan Ostajia koskevista sopimusvelvoitteista ja tämä velvoite siirtyy kohdan 4. mukaisen kiinteistöyhtiön omistuksen siirron yhteydessä uudelle omistajalle.

### 26. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse neuvotteluteitse yksimielisyyteen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

Tätä kauppakirjaa on laadittu neljä yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, NCC Property Development Oy:lle, yksi Skanska Talonrakennus Oy:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

## III MUUT ESISOPIMUKSEN SOPIMUSEHDOT

### 1. Kauppakeskuksen omistajarakenne

Mikäli Hoke ja Kesko yhdessä päättävät muuttaa Hypermarketkeskuksen omistus pohjan sijoittaja-omisteiseksi, on Kauppakeskuksen I-vaiheen omista-

jalla ensioikeus neuvotella koko Kauppakeskuksen omistusratkaisusta Hoken ja Keskon kanssa. Kaupunki antaa osaltaan hyväksymisensä tälle yhden sijoitajatahon omistajakenteelle.

## 2. Kauppahinta

Kauppahinta on vähintään 15 000 000 euroa. Kauppahinta määräytyy kohdan II.1 mukaisesti. Kauppahinnasta 1 333 333 euroa on maksettu tilisuorituksena Kaupungin rahalaitostilille ennen tämän kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoitusta (jäljempänä etumaksu).

Todetaan, että samanaikaisesti solmitaan /on jo solmittu asuintonttien kauppakirjat, jossa yhteenlaskettu maksettu etumaksu on 666.667 euroa. Yhteensä etumaksu on siis 2 000 000 euroa.

Mikäli sopimuksen voimassaoloaikana asemakaava nro 230800 ei ole tullut voimaan xx.x.2015. päivätyssä muodossaan, niin Kaupunki palauttaa maksetun etumaksun (1.333.333 €) takaisin ilman korkoa.

Mikäli asemakaava on tullut voimaan, mutta kiinteistökauppaa ei allekirjoiteta sopimuksen voimassaoloaikana siitä syystä, että NCC ja/tai Skanska eivät tee kohdassa I.b mainittua investointipäätöstä, niin kaupunki palauttaa NCC:lle ja Skanskalle yhteensä 50 % etumaksusta (palautus yhteensä 666.666,50 €) ilman korkoa.

Mikäli kiinteistökauppaa ei allekirjoiteta sopimuksen voimassaoloaikana muusta syystä, Kaupunki palauttaa etumaksun (1.333.333 euroa) takaisin ilman korkoa.

## 3. Esisopimuksen voimaantulo ja lakkaaminen

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen kauppakirja tehdään kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainitut kaupan edellytykset ovat täyttyneet.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, kun

- kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavaa nro 230800 sen 1.6.2015 päivätyssä muodossaan kahdessa (2) vuodessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta tai
- kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan nro 230800 sen 1.6.2015 päivätyssä muodossaan kahdessa (2) vuodessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta ja asemakaava on tullut voimaan, eivätkä kaupan kohdan I mukaiset muut edellytykset (investointipäätökset) ole täyttyneet yhden (1) vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta tai
- lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- kauppakirjan allekirjoittamisen edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2020.

Mikäli kuitenkin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan nro 230800 kahden (2) vuoden kuluessa tämän esisopimuksen allekirjoittamisesta, mutta kaupunginvaltuuston asemakaavan hyväksymispäätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus siinä tapauksessa voimassa 31.12.2020 asti. Mikäli mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja asemakaavamuutos on tullut voimaan 31.12.2020 mennessä, tämä sopimus on voimassa kuusi (6) kuukautta asemakaavan voimaantulosta, jonka aikana lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettava.

Mikäli kaupunginhallitus on hylännyt asemakaavan nro 230800 sen 1.6.2015 päivätyssä muodossaan, tämä sopimus raukeaa.

Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen lakkaamisen tai raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia toisiaan kohtaan ottaen huomioon, mitä edellä kohdassa III/2 on sanottu etumaksun palautuksesta.

#### 4. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse neuvotteluteitse yksimielisyyteen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

Tätä esisopimusta on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi NCC Property Development Oy:lle, yksi Skanska Talonrakennus Oy:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla \_\_\_\_\_ päivänä huhtikuuta 2015

Vantaan kaupungin  
puolesta valtakirjalla

\_\_\_\_\_

xxx

NCC Property Development Oy:n  
puolesta asemavaltuutuksella/ valtakirjalla

\_\_\_\_\_

xxx

Skanska Talonrakennus Oy:n  
puolesta asemavaltuutuksella/ valtakirjalla

\_\_\_\_\_

xxx

- LIITTEET: Liite 1; Kivistön kaupunkikeskus 1, nro 230800, asemakaavakartta pvm. 1.6.2015  
Liite 2; Kaupan kohde, tontti nro 92-23-196-7  
Liite 3; Kivistön kaupunkikeskuksen luonnossuunnitelmat I- ja II-vaihe, 20.5.2015  
Liite 4; Katujen valmistumisajat liikenteelle  
Liite 5; Työmaaliikenteelle sallitut /ohjeelliset liikenneyhteydet katualueilta  
Liite 6; Lämpökaivojen ohjeellinen alue (liitekartta)  
Liite 7: Vantaankoskentie sisäänajoluiskat ja tunnelit (lopulliseen sopimukseen)



Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että lakimies xxx valtakirjalla Vantaan kaupungin puolesta, xxxx valtakirjalla NCC Property Development Oy:n puolesta ja xxx valtakirjalla Skanska Talonrakennus Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen Kivistön kaupunkikeskus 1 korttelin 23196 tontin 7 kiinteistökaupasta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että sopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla . päivänä . kuuta 2015

---

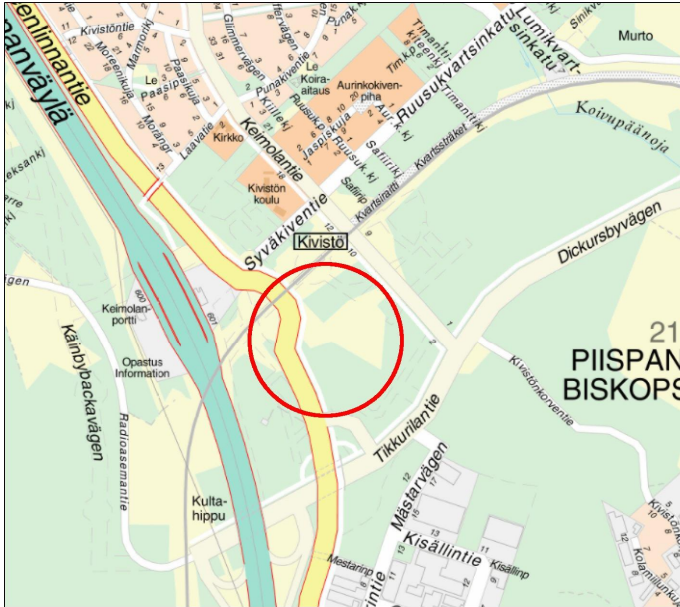
Julkinen kaupanvahvistaja







KOHTEEN SIJAINTI



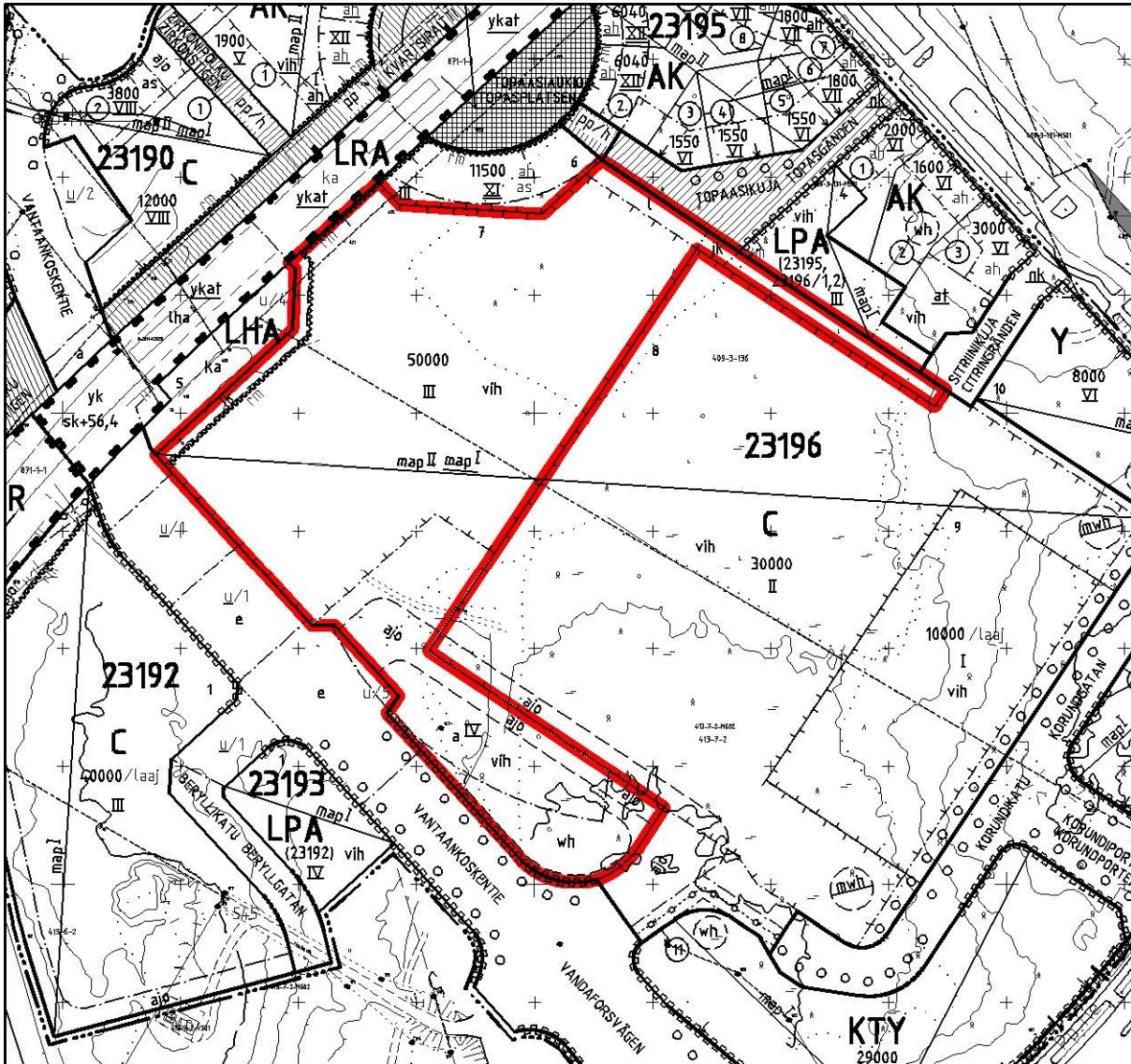
**KIINTEISTÖKAUPPA /  
myyjä: Vantaan kaupunki  
ostaja: NCC Property Development Oy  
ja Skanska Talonrakennus Oy  
yhteisesti perustettavan yhtiön lukuun**

**Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)**

**Kortteli: 23196**

**Ohjeellinen tontti 7 (n. 32541 m<sup>2</sup>)  
rakennusoikeus 50 000 k-m<sup>2</sup>**

0 0.5 1km 1:20 000



0 75 150m

1:3000





Y = 25491000  
 X = 6688500  
 X = 6688500  
 Y = 25491000

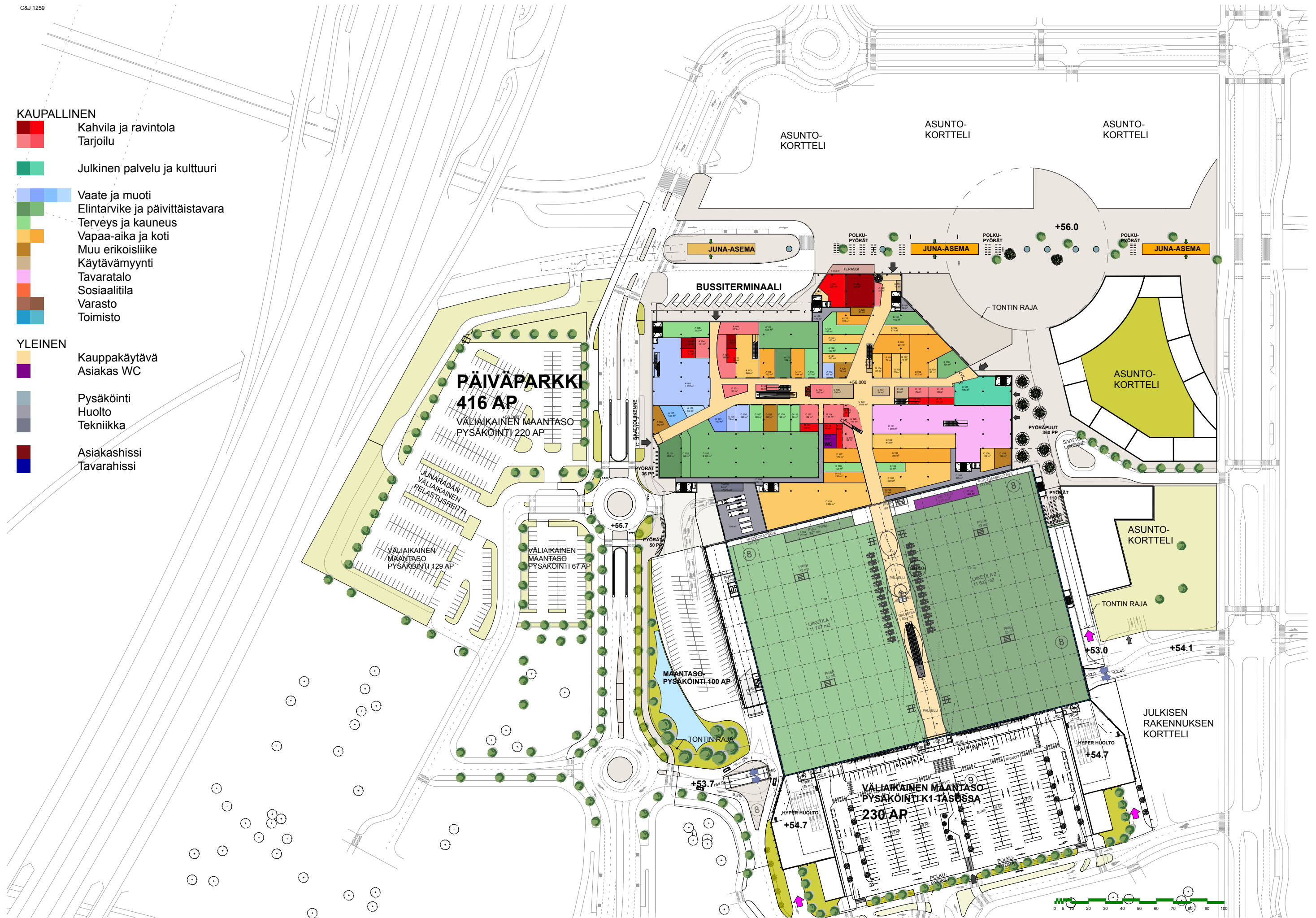
Y = 25492200  
 X = 6688500  
 X = 6688500  
 Y = 25492200

**KAUPALLINEN**

- Kahvila ja ravintola  
Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Muu erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

**YLEINEN**

- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi



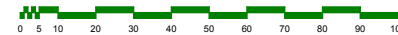
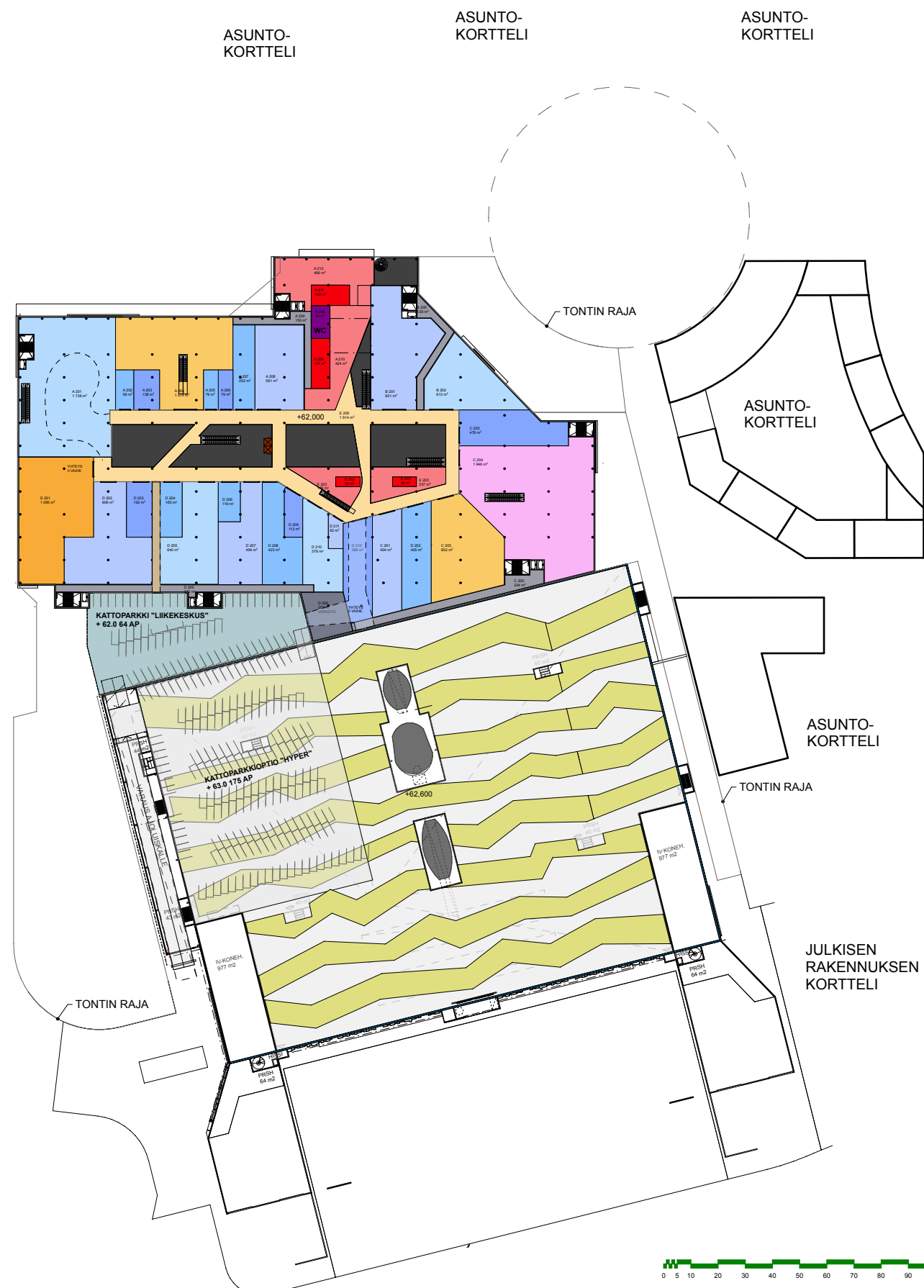


**KAUPALLINEN**

- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Muu erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

**YLEINEN**

- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi



**KAUPALLINEN**

- Kahvila ja ravintola  
Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Muu erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

**YLEINEN**

- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi



**KAUPALLINEN**

- Kahvila ja ravintola  
Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Muu erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

**YLEINEN**

- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi

ASUNTO-  
KORTTELI

ASUNTO-  
KORTTELI

ASUNTO-  
KORTTELI



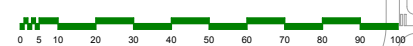
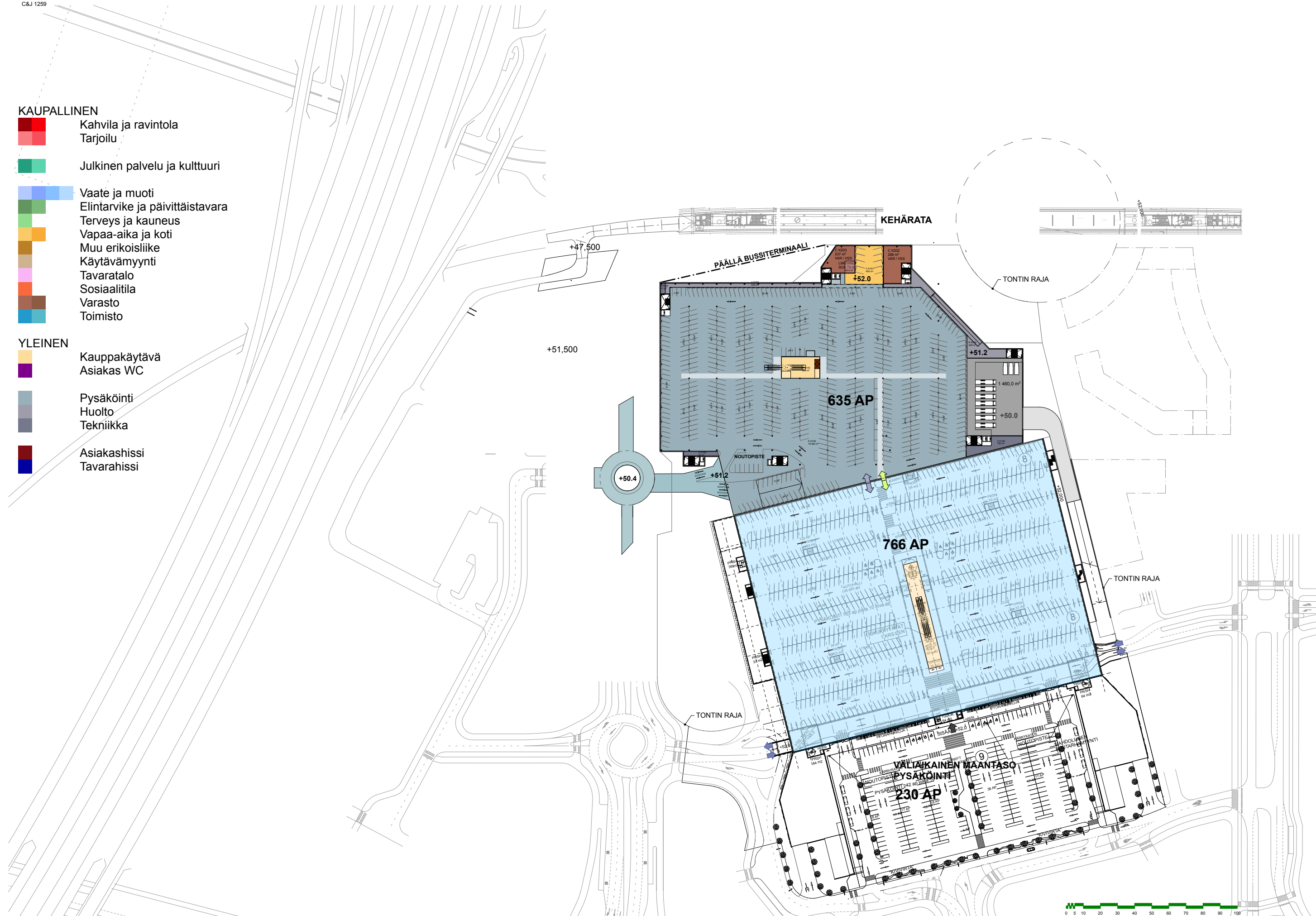


**KAUPALLINEN**

- Kahvila ja ravintola  
Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Muu erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitala
- Varasto
- Toimisto

**YLEINEN**

- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi





$X = 6688500$   
 $Y = 25491000$   
 $X = 6688500$   
 $Y = 25491000$

$X = 6688500$   
 $Y = 25492200$   
 $X = 6688500$   
 $Y = 25492200$

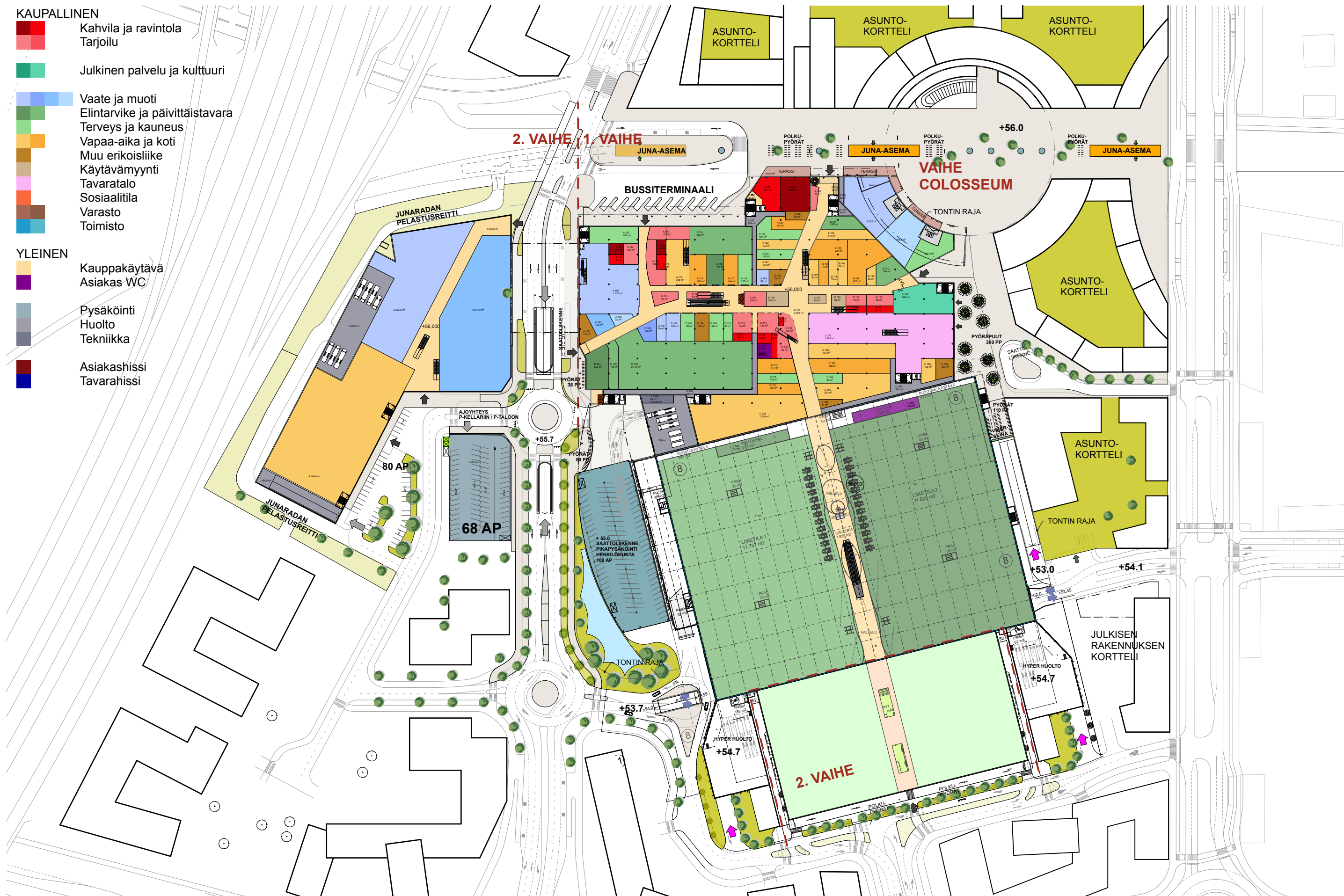


**KAUPALLINEN**

- Kahvila ja ravintola  
Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Muu erikoisliike
- Käytävyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitala
- Varasto
- Toimisto

**YLEINEN**

- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi

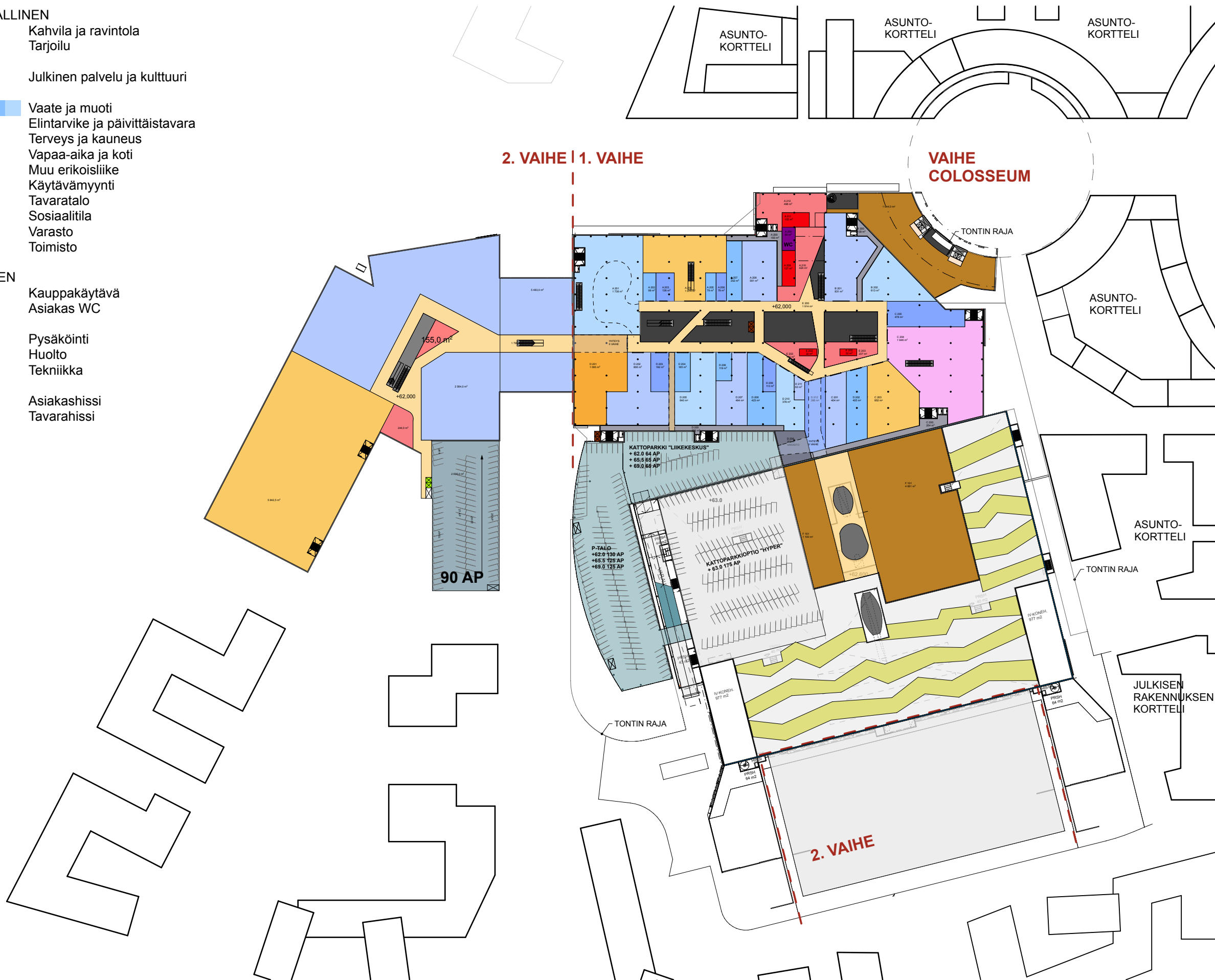


**KAUPALLINEN**

- Kahvila ja ravintola  
Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Muu erikoisliike
- Käytävyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitala
- Varasto
- Toimisto

**YLEINEN**

- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi

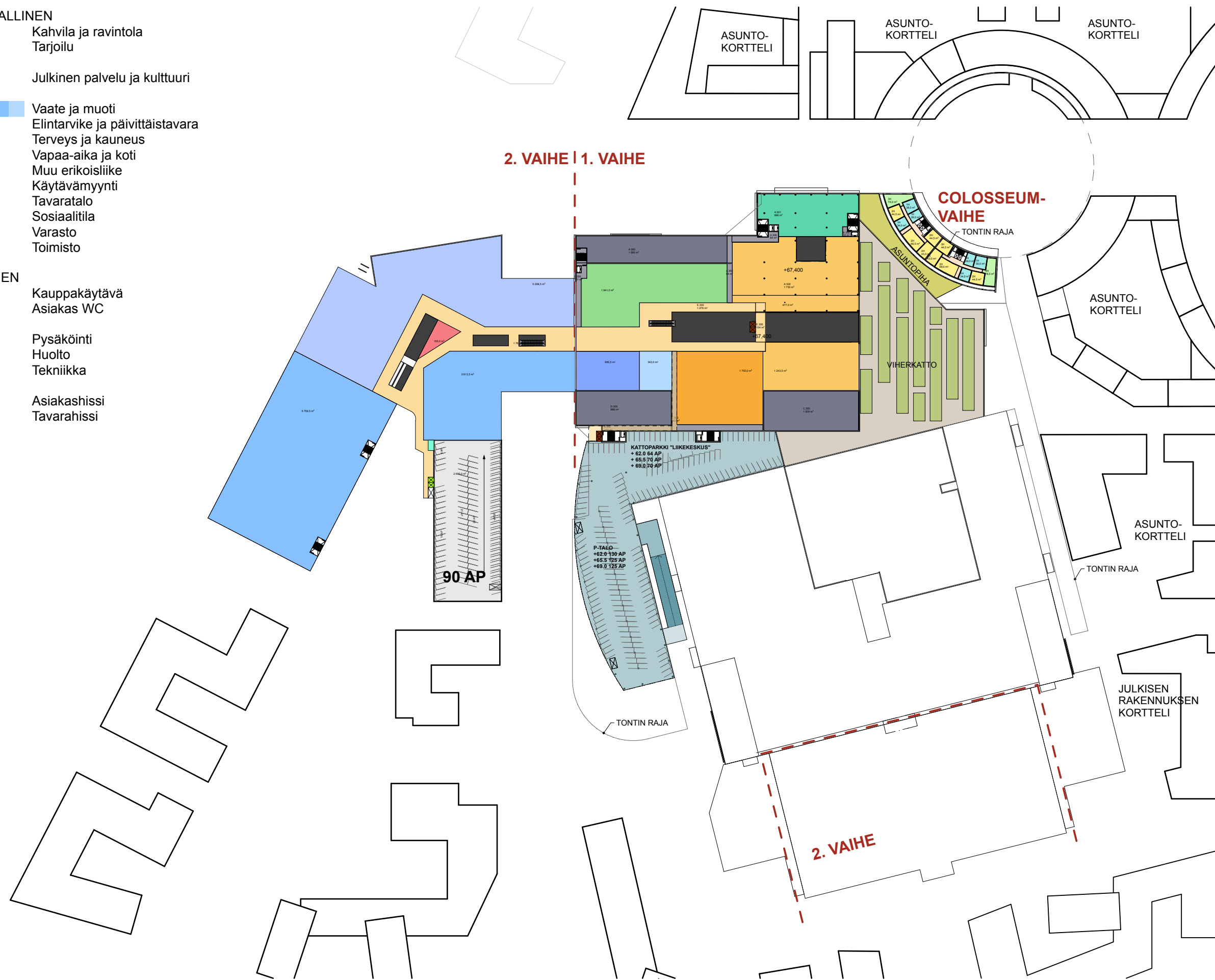


**KAUPALLINEN**

- Kahvila ja ravintola  
Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Muu erikoisliike
- Käytävyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitala
- Varasto
- Toimisto

**YLEINEN**

- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi

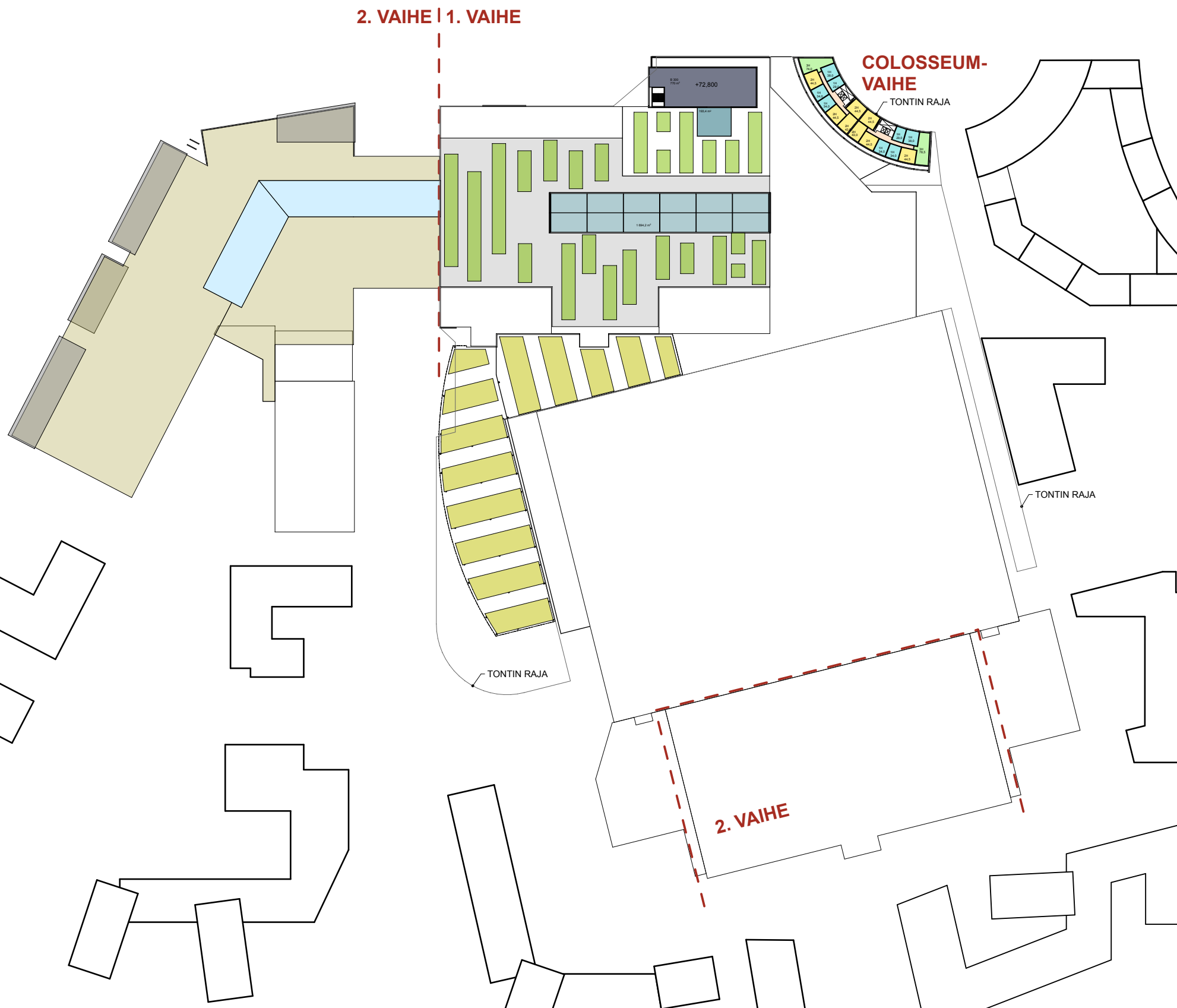
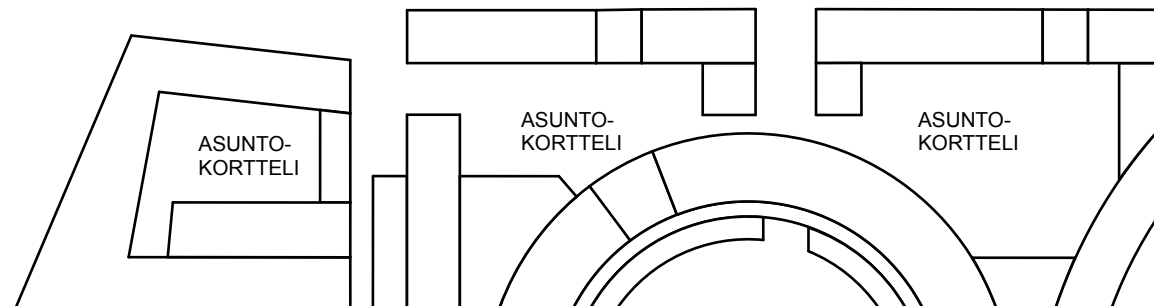


**KAUPALLINEN**

- Kahvila ja ravintola  
Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Muu erikoisliike
- Käytävyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitala
- Varasto
- Toimisto

**YLEINEN**

- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi

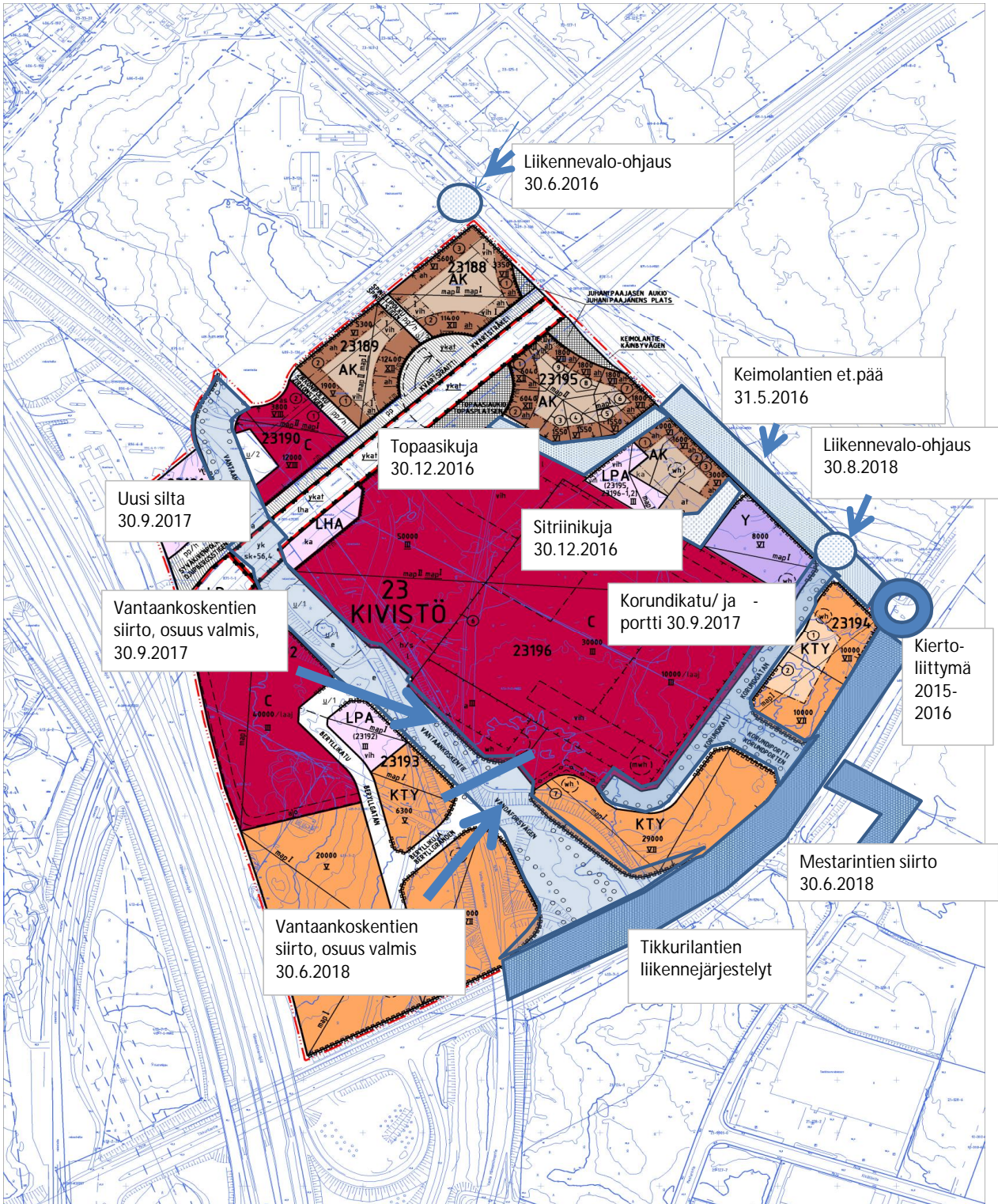








Asemakaava 230800. Sopimuksen liite nro 4.  
 Kaupungin rakentamisvastuulla olevien katujen alustavat valmistumisajat liikenteelle. Tarkemmat ehdot kauppakirjassa . Alueelle tulevat vesihuoltolinjat ja hulevesilinjat rakennetaan katujen yhteydessä.



ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

Ei mittakaavassa



Asemakaava 230800. Sopimuksen liite nro 5.

Työmaaliikenteelle sallitut liikenneyhteydet  
katualueilta. Ohjeellinen pääperiaate.

Työmaaliikenne sallittu AK-  
korttelin 23195 rakentajille  
asemakaavan voimaantulon  
jälkeen. Katu valmistuu  
30.12.2016

Hypermarkettien tontille  
pääsee Korundikujan kautta  
asemakaavan voimaantulon  
jälkeen ja Sitriinikujan kautta  
30.12.2016 jälkeen

NCC:n ja Skanskan  
tontille pääsee  
aikaisintaan  
1.6.2016, jolloin  
kiertotie avataan

Työmaaliikenne sallittu korttelin 23196  
rakentajille Vantaankoskentie ja  
Sitriinikujan ja Korundikujan kautta

ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

Ei mittakaavassa

1.6.2015 HM



