

TOTEUTUSSOPIMUS

Tämä toteutussopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [pvm] § [nro].

1. Osapuolet

1) Vantaan kaupunki (y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä "Kaupunki")

2) Lehto Tilat Oy (y-tunnus 2034041-6)

Voimatie 6 B
90440 Kempele
(jäljempänä "Toteuttaja")

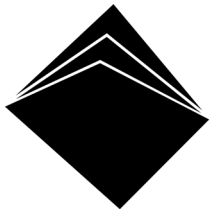
2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Vantaan kaupunki järjesti kesällä 2020 avoimen ilmoittautumismenettelyn Kivistön palvelukeskittymän toteuttamisesta kiinnostuneille toimijoille. Ilmoittautumismenettelyssä palvelukeskittymälle oli varattu pinta-alaltaan noin 12 000 m² suuruinen kaupungin omistama alue, joka rajautuu Kivistössä sijaitsevan korttelin 23196 tontin 7 länsiosaan Vantaankoskientien koillispuolelle ja linja-autotermiinalin kaakkoispuolelle. Alue on asemakaavoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Lainvoimaisessa asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa Kivistön kaupunkikeskus 1 (numero 230800) ("Asemakaava") ns. kauppakeskukselle varatun tontin 7 kokonaisrakennusoikeus on 50 000 k-m², mutta tavoitteena ilmoittautumismenettelyssä oli, että palvelukeskittymän koko olisi 10 000–30 000 k-m². Ote asemakaavakartasta on tämän sopimuksen liitteenä 1.

Käydyin markkinavuoropuhelun aiheita olivat toteutettavuus, toiminnallisuus, käyttäjälähtöisyys, resurssiviisuus ja alueen myyntihinta. Palvelukeskittymän toteuttamiseen tähtäävän ilmoittautumismenettelyn keskeinen tavoite oli, että hakijan ehdotuksessaan esittämä ensimmäinen vaihe on mahdollista toteuttaa voimassa olevan Asemakaavan mukaisesti sekä muutoinkin nopealla aikataululla.

Ilmoittautumismenettelyssä edellytettiin, että palvelukeskittymään on varattava kaupungille julkisten palvelujen tiloja: noin 1000 m² terveysasemaa varten ja noin 1500 m² kaupunkikulttuurin tiloille sisältäen kirjaston, nuoriso- ja kulttuuritilat sekä asukaspalvelutilat. Kaupunki ilmoitti maksavansa tiloista pääomavuokraa 17 €/m²/kk vuokrakauden ollessa 15 vuotta.

Ilmoittautumismenettelyssä oli asetettu palvelukeskittymälle myös kaupunkikuvallisia tavoitteita (yhteisöllisyys, arkkitehtuuri, kattopinta-alojen hyödyntäminen ja taide) sekä liikenteen ja pysäköinnin tavoitteita (maalainen pysäköintikerros, mahdollisuus väliaikaiseen maantasopysäköintiin, ajoneuvoliikennöinti Vantaankoskentieltä, linja-autotermiinalin toimintaedellytykset). Edelleen kaupunki asetti ilmoittautumismenettelyssä eh-



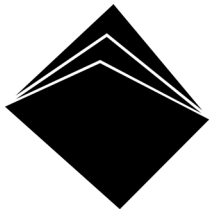
dottomia ehtoja palvelukeskittymän toiminnallisuudelle, käyttäjälähtöisyydelle ja resurs-siivisaudelle.

Syksyllä 2020 järjestetyn markkinavuoropuhelun tuloksena kaupunginhallitus päätti ko-kouksessaan 5.10.2020 esittää, että neuvotteluja jatketaan ilmoittautumismenettelyn osallistujista Lehto Tilat Oy:n kanssa. Osapuolet ovat neuvotelleet tästä toteutussopimuk-sesta sekä osapuolten kesken tämän sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä allekirjoitet-tavasta maanvuokrasopimuksesta ja kiinteistökaupan esisopimuksesta ("**Maanvuokraso-pimus**"), jolla Kaupunki vuokraa Lehto Tilat Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun ("**Vuokra-lainen**") noin 12 460 m²:n suuruisen määräalan Asemakaavan mukaisesta ohjeellisesta tontista 92-23-196-7 ("**Vuokra-alue**"). Tavoitteena on, että vuokra-alue on lohkottavissa Kaupungin toimesta ja kustannuksella erilliseksi tontiksi laadittavan tonttijaon mukai-sesti.

Tällä sopimuksella osapuolet sopivat Kivistön palvelukeskittymän toteuttamisesta Vuokra-alueelle, toteuttamiseen liittyvästä vastuunjaosta sekä toteuttamisessa huomioi-tavista seikoista ja noudatettavista periaatteista.

3. Rakentamisvelvoite

- 3.1 Toteuttaja sitoutuu rakentamaan Vuokra-alueelle rakennusluvan ja mahdollisen poik-keamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti Asemakaavan mukaisen tämän sopimuksen ehdot täyttävän palvelukeskitty-män, jonka kerrosala on vähintään 11 000 k-m².
- 3.2 Toteuttaja hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen tarvittavat luvat ja kustan-taa lupien edellyttämät toimenpiteet. Toteuttajan on jätettävä palvelukeskittymää kos-keva rakennuslupahakemus Kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle viimeistään 30.4.2021 mennessä.
- 3.3 Toteuttaja sitoutuu rakentamaan palvelukeskittymän niin, että se avataan liitteen 2 mu-kaisessa aikataulussa, huomioiden kuitenkin mahdollisen porrastuksen 2. ja 3. kerroksen tilojen avautumisen osalta. Toteuttaja sitoutuu aloittamaan rakentamisen lainvoimaisen rakennusluvan mukaisesti viimeistään 30.6.2021 mennessä ja avaamaan palvelukeskit-tymän 18 kuukauden kuluessa lainvoimaisesta rakennusluvasta, mutta kuitenkin aina 18 kuukauden määräajasta seuraavana liitteen 2 mukaisena kaupallisesti perusteltuna ajankohtana, keväällä, syksyllä tai alkutalvesta.
- 3.4 Toteuttaja ilmoittaa sopimuksen allekirjoitushetkellä, että liitteen 2 mukaisten aikamää-reiden toteutuessa sen tavoitteena olisi saada palvelukeskittymän kaupallinen avaus to-teutettua vuoden 2022 joulumyynä. Kaupunki sitoutuu myötävaikuttamaan käytös-sään olevin keinoin tämän tavoitteen toteutumiseen. Todetaan kuitenkin, että valmis-tumisajankohdasta on osapuolia sitovasti sovittu kohdassa 3.3.
- 3.5 Mikäli toteutussopimuksen aikana tulee esiin seikkoja, joiden mukaan urakoitsijalla olisi Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesti oikeus saada piden-nystä toteutusaikaan tai toteutusajan pidennystarve johtuu Kaupungista tai Osapuolten



yhteisesti sopiman aikataulun (liite 2) mukaisten päivämäärien myöhästymisestä, Toteuttajalla on oikeus ilman viivästysseuraamuksia saada vastaava lykkäys rakentamisveloitteen määräpäiviin.

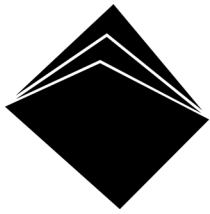
- 3.6 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Vuokra-alue rakennetuksi, kun palvelukeskittymään kuuluvat rakennukset on toteutettu kohtien 3.1 ja 3.2 mukaisesti ja ne on rakennusvalvontaviranomaisen taholta hyväksytty maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, muutoksineen) mukaisessa osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöönottavaksi.
- 3.7 Toteuttaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisista.

4. Rakennusaikainen pankkitakaus

- 4.1 Toteuttaja luovuttaa tämän sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä yleispanntausehdoin 500 000 euron suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen tästä sopimuskokonaisuudesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi.
- 4.2 Yllä mainittu vakuus vapautetaan, kun kohdan 3 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty.

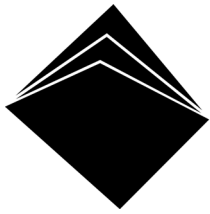
5. Kunnallistekniikka ja muut rakenteet

- 5.1 Tässä sopimuksessa kunnallistekniikalla tarkoitetaan Kaupungin teettämiä tai tekemiä, Kaupungin omistukseen tulevia katuja ja muuta julkista kaupunkitilaa.
- 5.2 Kaupunki toteuttaa alueen kunnallistekniikan palvelukeskittymän rakentamisen ja avaamisen edellyttämässä tämän sopimuksen ja liitteen 2 mukaisessa aikataulussa.
- 5.3 Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan (Asemakaavan mukaiset) katuyhteydet siten, että Vuokra-aluetta palvelevat katuyhteydet, joista on olemassa katusuunnitelmat, rakennetaan liikennöitävään kuntoon ja riittävän suurelle liikennekapasiteetille palvelukeskittymän valmistumiseen mennessä.
- 5.4 Toteuttajan vastuulla on hankkia kaikille palvelukeskittymän katualueelle sijoittuville maanalaisille ja maanpäällisille rakenteille kuten ajoluiskat, tunnelit, perustukset, portaot, putket, johdot, ulokkeet, merkit ja opasteet ym. Kaupungin kadut ja puistot -palvelualueen hyväksyntä suunnitelmille sekä katuvalvontapäällikön myöntämät sijoitus- ja työluvut. Kaupungilla on sopimuksen mukaisena rakennusaikana Toteuttajan kanssa yhteisesti sopien oikeus kiinnittää niihin tai asentaa niiden läpi Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän ("HSY") putkistoja ja telematiikan laitteita sekä muita kaapeleita ja johtoja.
- 5.5 Vuokra-alueen puolella olevan tonttiliittymän rakentamisesta suoraan kadulle vastaa aina Toteuttaja. Mikäli Toteuttaja haluaa rakentaa väliaikaisen tonttiliittymän Vuokra-



alueen ulkopuolelta, vastaa Toteuttaja tämän tonttiliittymän rakentamisesta.

- 5.6 Toteuttaja vastaa kustannuksellaan Vuokra-alueelle tulevien ajoväylien, ajoramppien ja maanalaisten rakenteiden suunnittelusta ja rakentamisesta ja sopii tarkkojen omistusrajojen sijainnista Kaupungin kadut ja puistot -palvelualueen kanssa.
- 5.7 Toteuttajan on kaikissa työ- ja toteuttamissuunnitelmissa huomioitava viereisillä tonteilla samanaikaisesti käynnistyvät rakennustyömaat sekä Kaupungin teettämät katu-, silta-, linja-autotermiinali- ym. kunnallistekniset työkohteet.
- 5.8 Kaavamääräykset edellyttävät, että Kehäradan läheisyydessä esitetään selvitys rakennuslupahakemuksen yhteydessä siitä, miten raideliikenteen aiheuttamat runkomelu- ja värinähaitat on otettu huomioon rakennuksen suunnittelussa. Runkomelu- ja värinähaittojen torjuminen ei saa vaikeuttaa rautatiealueen teknisiä järjestelmiä eikä rakenteita. Suunnitelma on hyväksyttävä kadut ja puistot -palvelualueella ja Väylävirastossa.
- 5.9 Kaupunki vastaa kustannuksellaan siitä, että Vuokra-alueen rakentamista haittaavat, käyttöön jäävät putket ja johdot siirretään Vuokra-alueelta liitteen 2 mukaisesti 31.3.2021 mennessä, ennen rakentamisen aloittamista. Vuokra-alueen poikki kulkeneet vesi- ja viemärijohdot eivät ole enää käytössä. Vuokra-alueelle jääneiden putkien, kaivojen ym. vesihuoltolaitteiden sekä kaapeleiden purkaminen ja poistaminen suoritetaan Toteuttajan toimesta ja kustannuksella. Kaupunki vastaa kustannuksellaan asfaltin poistosta.
- 5.10 Vuokra-aluetta palveleva vesihuolto rakennetaan kadunrakentamisen yhteydessä. Vesihuollon tonttiliittymät/liitoskohdat rakennetaan HSY:n vesihuollon yleisten toimitusehtojen mukaisesti. Vuokra-alueen vesihuollon sopimukset Toteuttaja neuvottelee suoraan HSY:n kanssa.
- 5.11 Toteuttaja huolehtii hulevesien pidätyksen toteuttamisesta Vuokra-alueelle annettujen ohjearvojen mukaisesti.
- 5.12 Pohjaveden hallintasuunnitelma on hyväksyttävä Kaupungin geotekniikkayksiköllä. Vedeniivittä kellarin rakenteita ei vaadita, salaojiin kertyvät perusvedet voidaan pumpata osana hulevesien hallintaratkaisua. Rakennuskaivannon alueelta lopputilanteessa pumpattavien vesien määrää pitää rajoittaa esimerkiksi moreeni- tai bentoniittipadolla niin, ettei ympäristökeskuksen hyväksymiä raja-arvoja ylitetä.
- 5.13 Asemakaavan puolesta on mahdollista sijoittaa korttelin 23196 alueelle lämpökaivoja liitteen 3 osoittamalle alueelle. Liikenne- tai rata-alueiden läheisyydestä johtuen Toteuttajan on tarvittaessa hankittava lämpökaivosuunnitelmille asianmukainen Väyläviraston hyväksyminen sekä myös kaikki muut tarvittavat viranomaisluvat.

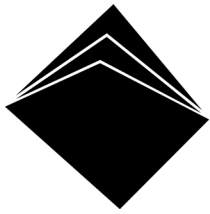


6. Korttelin yhteisjärjestely/rasitesopimukset ja muut tarvittavat sopimukset

- 6.1 Osapuolet sitoutuvat hyvässä hengessä neuvottelemaan tarvittavat rasite- ja muut käyttöoikeuksia koskevat sopimukset ennen kuin rakennukset otetaan käyttöön sekä tämän jälkeen neuvottelemaan tarpeellisista rasite- ja käyttöoikeuksista kuitenkin siten, ettei perustettavista rasite- ja käyttöoikeuksista saa aiheutua osapuolille kohtuutonta haittaa.
- 6.2 Vuokra-alueen oikeudeksi muodostettavia rasitteita ja tehtäviä rasitesopimuksia voivat olla erityisesti anturoiden ja perustusten naapuritonteille sijoittamiseen sekä vesiliittymän johtamiseen liittyvät rasitteet, joihin Kaupunki sitoutuu naapuritontin [x] omistajana myötävaikuttamaan.
- 6.3 Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan palvelukeskittymän asiakasliikennettä varten rasitesopimuksen Kaupungin omistaman tontin [x] kanssa niin, että palvelukeskittymän asiakasliikenne myöhemmässä vaiheessa on johdettavissa kellaripysäköinnin kautta ([liite \[4\]](#)).
- 6.4 Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan palvelukeskittymän huoltoliikennettä varten rasitesopimuksen Kaupungin omistaman tontin [x] kanssa niin, että seuraavat tarpeet huomioidaan:
- a) palvelukeskittymän huoltoliikenne järjestetään ensisijaisesti rajoituksetta Kaupungin omistukseen jäävän liittymän ja omistaman tontin [x] kautta [liitteen \[5\]](#) mukaisesti; ja
- b) palvelukeskittymän huoltoliikenne on järjestettävissä myös siinä tapauksessa, mikäli Vantaankoskentieltä rakennetaan korttelin yhteinen maanalainen liittymä.
- 6.5 Perustettavien rasitteiden käytöstä tai niiden muodostamisesta ei peritä erillisiä korvauksia
- 6.6 Osapuolet neuvottelevat erikseen palvelukeskittymän tarvitseman alueen vuokraamisesta tilapäistä pysäköintiä varten.

7. Yhteydet Vantaankoskentieltä

- 7.1 Palvelukeskittymän toteuttamisessa on Vuokra-alueella huomioitava Asemakaavan mukainen mahdollisuus mahdollisesti myöhemmin toteutettavaan Vantaankoskentien ylitukseen niin, että vapaa alikulkukorkeus on vähintään 4,6 m.
- 7.2 Mikäli Vantaankoskentieltä palvelukeskittymän pysäköintikellariin johtavat sisäänajoluiskat ja maanalaiset tunnelit toteutetaan myöhemmin, tulee niiden toteutus järjestää niin, ettei niistä aiheudu kohtuutonta haittaa Palvelukeskittymälle. Mikäli Vantaankoskentieltä palvelukeskittymän pysäköintikellariin johtavat sisäänajoluiskat ja maanalaiset tunnelit sijaitsevat katualueella, luvan niiden sijoittamiselle katualueelle myöntää katuvalvontapäällikkö.



8. Kulkuyhteys Topaasiaukiolta Korundikadulle

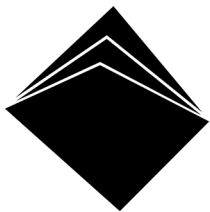
- 8.1 Toteuttaja edistää omalta osaltaan Asemakaavan edellyttämän korttelin 23196 läpi kulkevan liitteen 6 mukaisen katkeamattoman, väljän ja viihtyisän korttelin sisäisen kulkuyhteyden toteutumista Topaasiaukiolta Korundikadulle niin, että palvelukeskittymän koillissivulla katutason liikehuoneistot avautuvat kohti tätä korttelin sisäistä kulkuyhteyttä. Toteuttaja vastaa kulkuyhteyden rakentamisesta Topaasiaukiolta liikehuoneistoihin noin kuuden metrin levyisenä tai muutoin sen levyisenä kuin Toteuttaja katsoo palvelukeskittymän toiminnan kannalta olevan tarkoituksenmukaista. Kulkuyhteyttä koskevat rakentamissuunnitelmat on kuitenkin hyväksyttävä Kaupungin kadut ja puistot -palvelualueella. Mikäli Toteuttajan rakentama kulkuyhteys jää Vuokra-alueelle, Toteuttajan on sovittava Kaupungin kadut ja puistot -palvelualueen kanssa käytettävästä pintamateriaalista yhtenäisen kaupunkikuvan luomiseksi.

9. Maanalainen pysäköinti

- 9.1 Toteuttajan vastuulla on suunnitella palvelukeskittymään maanalainen pysäköinti siten, että pysäköintialueelta on mahdollista toteuttaa ajoyhteys siihen rajoittuviin mahdollisesti myöhemmin toteutettaviin maanalaisiin pysäköintilaitoksiin ja että maanalaisesta pysäköinnistä on järjestettävissä myöhemmin maanalainen tonttiliittymä Vantaankoskentielle.
- 9.2 Toteuttajan on järjestettävä maanalaisesta pysäköintilaitoksesta esitetyn suunnitelman mukainen (liite 7) hyvin saavutettava, suora asiakassuhteys palvelukeskittymän 2. ja/tai 3. kerroksiin, mikäli 2. ja/tai 3. kerroksiin sijoittuu Kaupungin vuokraamia palvelutiloja.

10. Linja-autoterminalin toteuttaminen

- 10.1 Kaupunki vastaa linja-autoterminalikokonaisuuden toteuttamisesta palvelukeskittymän yhteyteen sen pohjoispuolelle siten, että se on käyttöönotettavissa ja asiakkaiden käytössä palvelukeskittymän avaukseen mennessä. Linja-autoterminali jää kaupungin omistukseen ja kunnossapitoon.
- 10.2 Osapuolet toteavat, että linja-autoterminalin katosrakenteet, sähköbussien latausrakenteet- ja laitteet, matkustajainformaatiojärjestelmät, palvelukeskittymään kiinteästi rajautuvat kiveykset sekä muut linja-autoterminalin rakenteet on tarkoituksenmukaista suunnitella ja toteuttaa palvelukeskittymän rakennustöiden yhteydessä, jotta terminali voidaan ottaa käyttöön palvelukeskittymän edellyttämässä aikataulussa. Kaupunki ja Toteuttaja sitoutuvat neuvottelemaan erikseen terminalin ja palvelukeskittymän suunnitelmien ja rakennustöiden yhteensovittamisesta ja vastuunjaosta. Em. neuvottelujen perusteella kaupunki päättää erikseen Kaupungin toteutusvastuulla olevien hankintojen toteuttamisesta.



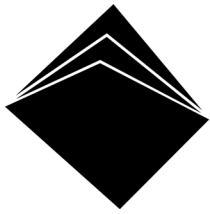
10.3

Toteuttajan vastuulla on:

- i. neuvotella palvelukeskittymästä linja-autonkuljettajia varten osoitettavasta kooltaan noin 50 m²:n taukotilan vuokraamisesta erikseen sovittavin ehdoin 28.2.2021 mennessä. Kaupunki hankkii kuljettajien taukotilaan matkustajainformaatiota ja muita linja-autoterminalin teknisiä järjestelmiä palvelevan laitekaapin.
- ii. neuvotella palvelukeskittymästä sähkölinja-autojen latausjärjestelmiä varten osoitettavasta kooltaan noin 60 m²:n teknisen tilan vuokraamisesta erikseen sovittavin ehdoin 28.2.2021 mennessä. Kaupunki vastaa laitteiden sekä teknisen tilan ja linja-autoterminalin välille tarvittavien kaapelien hankkimisesta ja toteuttamisesta. Kaupunki hankkii verkkoyhtiöltä tilaan oman keskijännitesähköliittymän. Toteuttaja huomioi tilan suunnittelussa, että tilaan sijoitetaan sähkövoimatekniikkaa kuten keskijännitekojeisto, kuivamuuntaja sekä latausjärjestelmän tehoyksiköitä.
- iii. toteuttaa palvelukeskittymän linja-autoterminalin puoleiselle sivustalle liitteen 7 mukainen arkadi. Arkadi jää Toteuttajan omistukseen ja kunnossapitoon.
- iv. toteuttaa palvelukeskittymään julkisen liikenteen käyttäjille liitteen 7 mukainen odotustila ja osoittaa linja-autonkuljettajien taukotilaan paikka matkustajainformaatiojärjestelmän laitekaapille.
- v. huolehtia palvelukeskittymän suunnitelmissa ja rakennusluvuissa mm. linja-autoterminalin katosrakenteiden ja ulko-odotustilojen toteutusmahdollisuudesta, josta Toteuttaja ja Kaupunki neuvottelevat erikseen.
- vi. ottaa huomioon palvelukeskittymän suunnitelmissa matkustajainformaationäytösten, lipunmyyntiautomaattien ja muiden matkustajia palvelevien laitteiden sijoittaminen. Kaupunki vastaa laitteiden hankkimisesta. Toteuttaja vastaa tarvittavien sähkönsyöttöjen toteuttamisesta. Sähkönsyötöt toteutetaan Kaupungin vuokraamien tilojen keskuksilta. Toteuttaja vastaa tietoliikennekaapelien toteuttamisesta kuljettajien taukotilaan sijoitettavalta laitekaapilta. Toteuttaja vastaa sähkönsyöttöjen ja tietoliikennekaapelien toteuttamisesta enintään viiteen pisteeseen. Osapuolet sopivat toteuttamisaikataulusta erikseen Toteuttajan esittämän lähtötietoaikataulun mukaisesti.
- vii. suunnitella ja toteuttaa kohdan vi mukaiset kaapelireitit Kaupungin antamien lähtötietojen perusteella palvelukeskittymän sisätiloissa sekä Vuokra-alueella. Kaapelireittejä toteutetaan teknisestä tilasta sekä matkustajainformaatiota ja muista linja-autoterminalin teknisiä järjestelmiä palvelevalta laitekaapilta. Kaupunki vastaa kaapelireittien toteuttamisesta Vuokra-alueen ulkopuolella.

10.4

Kaupunki vastaa linja-autoterminaliin liittyvän katoksen rakentamisesta kortteliin 23196. Katos sijaitsee Vuokra-alueen ulkopuolella. Kaupunki vastaa myös katoksien rakentamisesta linja-autoterminalin laitureille. Katokset jäävät Kaupungin omistukseen.



ja kunnossapitoon.

11. Kaupungin käyttöön tulevat tilat

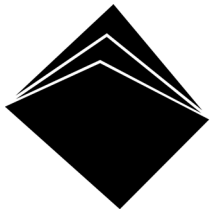
- 11.1 Toteuttajan vastuulla on osoittaa palvelukeskittymästä Kaupungin julkisia palveluita varten noin 1000 m² tilat terveysasemalle ja noin 1500 m² tilat kaupunkikulttuurille ja asukaspalvelulle. Osapuolet ovat neuvotelleet erikseen tilan vuokrauksesta.
- 11.2 Toteuttajan vastuulla on huolehtia siitä, että Kaupungin vuokraamiin tiloihin on kulku palvelukeskittymän katutasolta siten, että palvelut ovat saavutettavissa vuorokauden ympäri riippumatta palvelukeskittymän muiden tilojen aukiolosta.
- 11.3 Toteuttajan vastuulla on huolehtia siitä, että terveysaseman ambulanssilienteeseen ja siihen, että potilaiden tuonti terveysasemalle on huomaamaton muille palvelukeskittymän toiminnoille, on kiinnitetty palvelukeskittymän toteutuksessa erityistä huomiota liitteen 6 mukaisella tavalla. Tavoitteena on, että ambulanssille järjestetään pysäköintipaikka Vantaankoskentielle linja-autopysäkin eteläpuolen erotuskaistalle.

12. Toiminnallisuus ja käyttäjälähtöisyys

- 12.1 Toteuttajan vastuulla on toteuttaa palvelukeskittymä siten, että sen julkisivuihin rajoituihin liikehuoneistoihin on suora pääsy palvelukeskittymän ulkopuolelta erillisistä sisäänkäynneistä.
- 12.2 Toteuttajan vastuulla on huolehtia siitä, että palvelukeskittymän opastus on Vantaan kaupungin tilakeskuksen antamien lähtötietojen mukaisesti informatiivista ja huomioi kaikin eri kulkutavoin palvelukeskittymään saapuvat asiakkaat. Joukkoliikenteeseen liittyvästä opastuksesta on sovittu kohdassa 10.
- 12.3 Toteuttajan vastuulla on huomioida palvelukeskittymän toteutuksessa eri käyttäjäryhmien (lapset ja lastenvaunuilla kulkevat, nuoret, vanhukset ja liikuntarajoitteiset) erityistarpeet.

13. Resurssiviisaus ja kaupunkikuvalliset tavoitteet

- 13.1 Toteuttajan on kiinnitettävä palvelukeskittymän työmaan hiilineutraalisuuteen erityistä huomiota. Rakennustyömaan on oltava fossiilivapaa, jolloin koneissa ja laitteissa käytettävät polttoaineet eivät tuota CO₂-päästöjä. Hyväksytyjä energianlähteitä ovat biokaasu, biodiesel ja vihreä sähkö.
- 13.2 Toteuttaja vastaa siitä, että palvelukeskittymän energialuokka on käyttöönoton jälkeen vähintään A.
- 13.3 Toteuttajan on toteuttava palvelukeskittymä siten, että sen vihertehokkuusluku on vähintään 0,7.
- 13.4 Toteuttajan on toteutettava palvelukeskittymä siten, että se täyttää LEED Gold -tai tätä



korkeamman tason ympäristösertifikaatin edellytykset ja hakea kyseistä sertifikaattia.

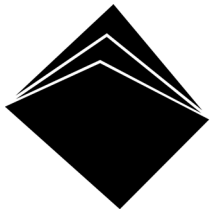
- 13.5 Toteuttajan on aidattava palvelukeskittymän työmaa-alue rakentamisen ajaksi Kaupungin ohjeistuksen mukaan niin, että vähintään puolet aitauksen pinta-alasta ilmentää Kivistön visuaalista ilmettä ja kaupungin tavoitteita.
- 13.6 Toteuttajan on hyödynnettävä palvelukeskittymän kattopinta-alaa aurinkoenergian tuottamiseen.

14. Sopimussakko

- 14.1 Mikäli Toteuttaja rikkoo kohdan 3 mukaista rakennusluvan hakemisvelvoitetta, on Toteuttaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa 100 000 euroa.
- 14.2 Mikäli Toteuttaja ei ole aloittanut toteuttamaan hanketta viimeistään 30.8.2021, on Toteuttaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa 100 000 euroa.
- 14.3 Mikäli Toteuttaja rikkoo kohdan 3.3 mukaista keskuksen avaamisvelvoitetta, on Toteuttaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa 500 000 euroa.
- 14.4 Mikäli Toteuttaja rikkoo tämän sopimuksen kohtien 12 ja 13 ehtoja, eikä ilmoita 30 päivän kuluessa kaupungin kirjallisesta huomautuksesta korjaavansa menettelyään sellaisessa kohtuullisessa aikataulussa, joka on perusteltu huomioiden palvelukeskittymän rakentamisen eteneminen, kuitenkin viimeistään kuuden kuukauden kuluessa palvelukeskittymän käyttöönotosta, on Toteuttaja velvollinen suorittamaan kunkin ehdon rikkomisesta sopimussakkoa 100 000 euroa.
- 14.5 Mikäli tämän kappaleen perusteella sanktioitu rikkomus on aiheutunut Kaupungin toimesta tai laiminlyönnistä tai tällainen toiminta tai laiminlyönti on sitä laajentanut tai rikkomus on aiheutunut muusta sellaisesta Toteuttajan vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta asiasta, jota se ei ole voinut välttää tai voittaa, ei Toteuttajalla ole velvollisuutta maksaa sopimussakkoa.
- 14.6 Kaupunki voi perustellusta syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

15. Sopimuksen voimaantulo ja päätyminen

- 15.1 Tämä sopimus tulee voimaan, kun se ja Maanvuokrasopimus on allekirjoitettu. Sopimus pysyy voimassa, kunnes osapuolet ovat yhteisesti todenneet, että Vuokra-alue on tämän sopimuksen ehtojen mukaisesti toteutettu.
- 15.2 Kaupungilla on oikeus irtisanoa tämä sopimus kahden kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen 30.6.2025 alkaen.
- 15.3 Toteuttajalla on oikeus siirtää tämä sopimus oikeuksineen ja velvollisuuksineen Vuokra-



alueen Vuokralaiselle tai muulle palvelukeskittymän urakoinnista vastaavalle taholle sellaisessa tilanteessa, mikäli Vuokra-alueen palvelukeskittymän rakentamista koskeva Vuokralaisen ja Toteuttajan välinen urakkasopimus on irtisanottu tai purettu.

- 15.4 Yllä todetusta riippumatta päättyy tämä sopimus Maanvuokrasopimuksen purkauksessa.

16. Erimielisyydet

- 16.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä toteutussopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Vantaalla [x]. päivänä tammikuuta 2021

VANTAAN KAUPUNKI

LEHTO TILAT OY

_____ [

[nimi]

[nimi]

Liitteet

- | | |
|---------|---|
| Liite 1 | Kivistön kaupunkikeskus 1, nro 230800, ote asemakaavakartasta ja asemakaavamääräykset |
| Liite 2 | Alustava hankeaikataulu |
| Liite 3 | Lämpökaivojen ohjeellinen alue, liitekartta |
| Liite 4 | [Asiakasliikenteen johtaminen] |
| Liite 5 | [Huoltoliikenteen järjestäminen] |
| Liite 6 | Palvelukeskittymän rajapinnat |
| Liite 7 | Lehto Tilat Oy:n kilpailuehdotus 31.8.2020 |

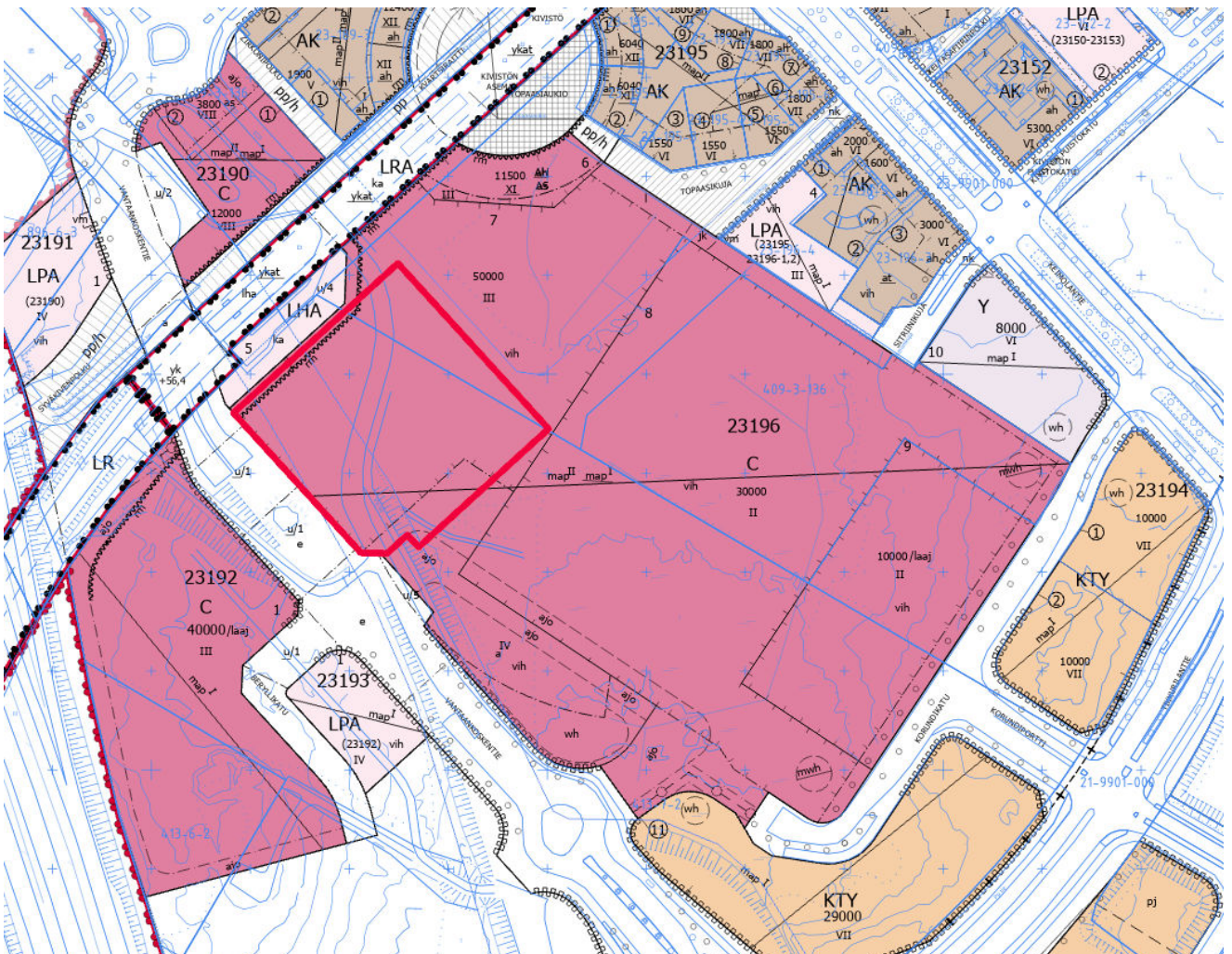
KOHTTEEN SIJAINTI

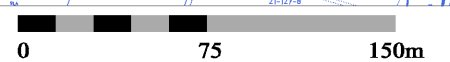


**Maanvuokrasopimus ja
kiinteistökaupan esisopimus/
Lehto Tilat Oy**

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

**Kortteli: 23196
Määräala tontilla 7**





Kaava-alueen numero
Planområdens nummer

230800

Päiväys
Datum

14.12.2015

Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

688491, 689491

1 / 8

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 23, Kivistö**KIVISTÖN KAUPUNKI-
KESKUS 1**

Asemakaava

Korttelit 23188, 23189, 23192, 23193 ja osat kortteleista 23194, 23195, 23196 sekä katu-, tori- ja liikennealueet.

Asemakaavan muutos

Korttelit 23190, 23191 ja osat kortteleista 23194, 23195, 23196 sekä katu- ja liikennealueet.

(Kumoutuvan asemakaavan katu- ja liikennealueet.)

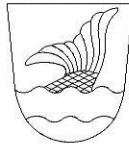
Tonttijako

Korttelit 23188, 23189, 23190, 23194, 23195 ja osa korttelia 23196.

Ohjeellinen tonttijako

Korttelit 23191, 23192, 23193 ja osa korttelia 23196.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 23, Kivistö**KIVISTÖ
STADSCENTRUM 1**

Detaljplan

Kvarteren 23188, 23189, 23192, 23193 och del av kvarteren 23194, 23195, 23196 samt gatu-, torg- och trafikområden

Ändring av detaljplanen

Kvarteren 23190, 23191 och del av kvarteren 23194, 23195, 23196 samt gatu- och trafikområden.

(Gatu- och rekreationsområdena i den plan som upphävs.)

Tomtindelning

Kvarteren 23188, 23189, 23190, 22194, 23195 och del av kvarteret 23196.

Riktgivande tomtindelning

Kvarteren 23191, 23192, 23193 och del av kvarteret 23196.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · · · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kortteleita koskevat § 1 - 7.



Yleisten rakennusten korttelialue.

Kortteleita koskevat § 1 - 2, § 4 - 7.



Keskustatoimintojen korttelialue.

Korttelialueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluja, toimisto- ja liiketiloja kuten vähittäiskauppaa (päivittäistavara- ja erikoiskauppaa), sekä asumista erikseen osoitetuille rakennusaloille. Erikoiskaupan suuryksiköitä saa sijoittaa kortteleihin 23192 ja 23196. Päivittäistavarakaupan suuryksiköitä / hypermarkettien tiloja saa sijoittaa kortteliin 23192 ja tonteille 23196/8 ja 23196/9.

Kortteleita koskevat § 1 - 7.



Toimitilarakennusten korttelialue.

Korttelialueille saa rakentaa toimitistiloja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotantotiloja.

Kortteleita koskevat § 1 - 7.



Autopaikkojen korttelialue.

Kortteleita koskevat § 1 - 7.



Rautatiealue.



Rautatieaseman alue.



Henkilöliikenneterminaalin korttelialue.

§ 1 kaupunkikuva

Arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja innovatiivista.

Kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukset tulee täyttää rakentamalla vaihtelevia rakennustyyppisiä, kaupunkitiloja ja pysäköintilaitoksia. Kaupunkitilojen tulee ilmentää hyvän kaupunkisuunnittelun ja kestävä kehityksen tavoitteita siten, että syntyy vaihtelevia, intensiivisiä ja arkkitehtonisesti korkeatasoisia katu- ja korttelitiloja.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

§ 1-7 gäller kvarteren.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

§ 1-2, § 4-7 gäller kvarteren.

Kvartersområde för centrumfunktioner.

I kvartersområdet får placeras privat och offentlig service, kontor, affärslokaler, som t.ex. detaljhandel (dagligvaru- och specialaffärer) samt bostäder på separat anvisade byggnadsarealer. Storenheter för specialaffärer får placeras i kvarteren 23192 och 23196. Stora dagligvaruaffärer/utrymmen för hypermarketer får placeras i kvarter 23192 samt tomterna 23196/8 och 23196/9.

§ 1-7 gäller kvarteren.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

I kvartersområdena får byggas kontorslokaler och produktionslokaler som inte är störande för omgivningen.

§ 1-7 gäller kvarteren.

Kvartersområde för bilplatser.

§ 1-7 gäller kvarteren.

Järnvägsområde.

Järnvägsstationsområde.

Kvartersområde för persontrafikterminal.

§ 1 stadsbilden

Arkitekturen ska vara högklassig och innovativ.

De krav som stadsbilden och trivselsn ställer ska uppfyllas genom att varierande byggnadstyper, stadsrum och parkeringsanläggningar byggs. Stadsrummen ska utgöra uttryck för principerna för god stadsplanering och hållbar utveckling så att det uppstår omväxlande, intensiva och arkitektoniskt högklassiga gatu- och kvartersrum.

Tekniset laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin ja maankäyttöön. Aurinkopaneelien ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja tulee suosia. Aurinkopaneelien asentaminen myöhemmin tulee mahdollista. IV-konehuoneet ja sekä aidat ja muurit on sovittava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Rakennusten ensimmäisten kerrosten tulee asuinkeuhkotalojen ah-merkinnällä varustetussa osassa olla muita kerroksia korkeampia siten, että liike- ja palvelutilojen vaatimat tekniset asennukset mahdollistetaan. Maantasokerrosten julkisivun ja massoitellun tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.

Keimolantien ja Syväkiventien puoleisilla julkisivuilla sekä Topaasiaukioon rajautuvien kaarevien rakennusten parvekkeiden tulee pääsääntöisesti olla sisäänvedettyjä tai antaa sisäänvedetyn parvekkeen vaikutelma. Arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti perustellut yksittäiset ulokeparvekkeet ovat sallittuja. Parvekkeet saavat ylittää rakennusalan.

Lähtökohtaisesti julkisivujen tulee olla värikkäitä. Kadunpuoleisissa julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisäiliöitä. Maantasokerros tulee toteuttaa laadukkailla ja kestäville materiaaleilla.

Rakennusten kattokerroksiin saadaan rakentaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia asukkaiden yhteisiä tiloja ja viherhuoneita kerrosluvun estämättä.

Tontin rajalle sijoittuva palomuurin voidaan korvata taroituksen mukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo-osastoinnilla.

Topaasiaukioon rajautuvat kaarevat rakennukset tulee suunnitella asemakaavaa varten laadittuihin viitesuunnitelmiin tukeutuen ja kaarevien rakennusten tulee muodostaa kokonaisuus mm. rakennusten korkeuden, aukituksen, vaihteellaisen toteutuksen ja värin suhteen.

Mainoslaitteet on suunniteltava siten, että ne muodostavat arkkitehtuuria vahvistavan aiheen eivätkä häiritse asumista.

Korttelin 23196 LPA-korttelin pysäköintitaloon on Topaasiaukion puolelle toteutettava viherseinä tai köynnösseinä.

§ 2 laatu

Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita ja kestäviä materiaaleja. AK-kortteleissa julkisivujen päämateriaalien käyttöikätaavoite on vähintään 100 vuotta.

Alueen ekotehokkuuden tulee olla hyvä.

Rakennusten ja ulkoalueiden toteutuksen tulee täyttää kestävä kehityksen ja tilojen muunneltavuuden vaatimukset sekä tukea energiaa säästäviä ja uusiutuvia energiamuotoja mahdollistavia ratkaisuja. Asuinpihojen ja ulko-oleskelutilojen tulee olla vehreitä ja viihtyisiä.

Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun. Kauppakeskuksen pääsisäänkäyntejä tulee korostaa taiteen keinoin. Asemakaavan alueelle laaditaan Taiteen konsepti.

§ 3 rakennusoikeus

Tässä pykälässä sallitut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja. ah-merkinnällä varustettujen rakennusalojen maantasokerroksen liike-tiloille tulee järjestää autopaikat.

Pysäköintitilat saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Niiden laajuus on ilmaistu rakennusalan ja kerroslukuna.

Korttelialueiden ah-merkinnällä osoitetuilla rakennusaloilla tulee maantasokerroksen tilat toteuttaa kerroshuoneeltaan 5 metriä korkeina korttelissa 23195 ja korttelien 23188 ja 23196 Keimolantien puoleisilla osilla sekä 6 metriä korkeina kortteleiden 23188, 23189 ja 23196 Topaasiaukioon rajautuvilla kaarevilla rakennusten osilla niin, että ne voidaan ottaa tarvittaessa heti liike- ja palvelutalokäyttöön. ah-merkinnällä osoitetuilla rakennusaloilla saa maantasokerrokseen rakentaa asumisen yhteyteen sopivia liike-, työ-, palvelu-, harrastus- ja asukastiloja rakennusoikeuden lisäksi.

Asuinrakennusten porrashuoneen ala lasketaan rakennusoikeuteen. Luonnonvaloisien ja viihtyisän porrashuoneen alasta ei lasketa 20 k-m²:n alaa kussakin kerroksessa rakennusoikeuteen.

Tekniska anordningar ska på ett naturligt vis integreras i arkitekturen och markanvändningen. Solpaneler och andra energisparande och -producerande lösningar ska gynnas. Solpaneler ska kunna installeras i ett senare skede. Luftkonditioneringsmaskinrummen samt inhägnader och murar ska anpassas till husarkitekturen och stadsbilden.

I den del flervåningshusens första plan som är ah-märkt ska rumshöjden vara högre än i de övriga våningarna för att möjliggöra sådana tekniska installationer som affärs- och servicelokaler kräver. Fasaderna och byggnadsmassornas artikulering i markplanet ska ge ett öppet och funktionellt intryck.

Balkongerna på fasaderna mot Käinbyvägen och Djupbergsvägen samt på de svängda byggnaderna mot Topasplatsen ska huvudsakligen vara indragna eller ge intryck av att vara indragna. Enstaka arkitektoniskt och stadsbildsmässigt motiverade konsolbalkonger är tillåtna. Balkongerna får överskrida byggytan.

Utgångspunkten är att fasaderna ska vara färgglada. I gatufasaderna tillåts inga synliga elementfogar. Markplansvåningen måste byggas i högklassiga och hållbara material.

I byggnadernas takvåningar får utan hinder av våningstal byggas gemensamma utrymmen för invånarna och vinterträdgårdar som håller arkitektoniskt hög klass.

Den brandmur som placeras på tomtgränsen kan ersättas med en brandsektionering som placeras på en ändamålsenlig plats.

De svängda byggnaderna mot Topasplatsen ska planeras utgående från de referensplaner som uppgjorts för detaljplanen och de svängda byggnaderna ska utgöra en helhet bl.a. med avseende på byggnadernas höjd, öppningar, etappvisa byggande och färgsättning.

Reklamanordningar ska planeras, så att de bildar ett motiv som förstärker det arkitektoniska uttrycket och inte stör boendet.

Parkeringshuset i LPA-kvarteret i kvarter 23196 ska förses med fasadvegetation eller klångväxter mot Topasgränden.

§ 2 kvaliteten

Högklassiga och hållbara material ska användas i byggnadsfasaderna. I AK-kvarteren är målet för byggnadsfasadernas brukslivslängd minst 100 år vad gäller huvudmaterialen.

Ekoeffektiviteten i området ska hålla en god nivå.

Uppförandet och anläggandet av byggnader och uteområden ska fylla kraven på hållbar utveckling och flexibla utrymmen samt stödja lösningar som möjliggör energibesparande och förnybara energiformer. Bostädernas gårdar och utevistelseområden ska vara grönskande och trivsamma.

Redan i inledningsskedet ska konst anknytas till all arkitektur- och miljöplanering. Huvudingångarna till affärscentret ska framhåvas med konstnärliga medel. Ett konstkoncept utarbetas för detaljplaneområdet.

§ 3 byggrätten

De tillägsbyggrätter för boende som tillåts i denna paragraf dimensioneras inga bil- eller cykelplatser. För de affärslokaler i markplanet som finns inom de byggnadsytorna som är utmärkt med beteckningen ah måste bilplatser ordnas.

Parkeringsutrymmen får byggas utöver byggrätten. Deras omfattning har uttryckts genom byggnadsyta och våningstal.

På de byggnadsytorna i kvarteren som angetts med beteckningen ah ska våningshöjden i utrymmena vara fem meter hög i markplanet i kvarteret 23195 och i byggnadspartierna mot Käinbyvägen i kvarteren 23188 och 23196 samt 6 meter i de svängda partierna av byggnaderna i kvarteren 23188, 23189 och 23196 mot Topasplatsen, på så vis att de vid behov genast kan i bruk som affärs- och servicelokaler. På de byggnadsytorna som angetts med beteckningen ah får i markplanet utöver byggrätten byggas sådana affärs-, arbets-, service-, hobby- och invånarlokaler som passar i anslutning till boendet.

Arealen för bostadshusens trapphus räknas in i byggrätten. Av arealen i ett trapphus som har dagsljusinsläpp och är trivsamt räknas 20 m² -vy i varje våningsplan inte med i byggrätten.

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

Asumista palvelevia tiloja sekä viherhuoneita saa rakentaa kaavassa asumiselle osoitetun rakennusoikeuden lisäksi enintään 20 % asuntokerrosalasta. Tiloja voidaan rakentaa AK- ja C-korttelien asumisen rakennusaloille sekä kyseistä korttelia palvelemaan LPA-kortteliin. Asuinpihojen melulta suojaavia katoksia sekä asuinkerrostalojen ja pysäköintilaitosten kattokerroksiin sijoitettavia asukkaiden yhteistiloja ja viherhuoneita ei lasketa rakennusoikeuteen.

Kaava-alueelle tulee rakentaa asukastilaa korttelia 23188 kohden 100 k-m², korttelia 23189 kohden 100 k-m² sekä kortteleita 23195 ja 23196 kohden 100 k-m².

C-kortteleissa rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:
- Kauppakäytäviä ja porrastiloja, joiden tulee olla luonnonvaloisia, väljiä ja viihtyisiä.

- Rakennusta palvelevia väestösuoja-, huolto-, lastaus- ja teknisiä tiloja.

- Maanalaisia huolto-, huoltoajo- ja varastotiloja.

Korttelissa 23196 saa rakennusoikeuden lisäksi rakentaa maanalaisia liike- ja /tai palvelutiloja tonteille 23196/7 yht. enintään 500 k-m² ja tontille 23196/8-9 yht. enintään 500 k-m².

Kortteleissa 23188 ja 23189 saa rakennusoikeuden lisäksi rakentaa maanalaisia liike- ja /tai palvelutiloja yhteensä enintään 500 k-m².

Korttelissa 23196 tonteille 7 ja 8 saadaan 1. vaiheessa toteuttaa 80 000 k-m² josta 60 000 k-m² vähittäiskauppaa, kaupan suuryksiköitä ja muita liiketiloja. Tästä päivittäistavarakaupan suuryksiköitä / hypermarkettien tiloja saa olla 1. vaiheessa 25 000 k-m² ja ne tulee sijoittaa tontille 23196/8.

Kauppakeskuskokonaisuutta saadaan laajentaa 60 000 k-m²:n rakentamisen jälkeen yhteensä enintään 50 000 k-m²:llä, josta 40 000 k-m² päivittäistavarakauppaa, vähittäis- / päivittäistavarakaupan suuryksiköitä ja muita liiketiloja. Laajeneminen on osoitettu erikseen kaavakartassa (korttelit 23192 ja 23196). Laajenemisen rakennusoikeus voidaan toteuttaa aikaisintaan 1) kun Kehärata ja Kivistön asema on otettu käyttöön ja 2) kun 2,5 km:n sisällä Kivistön asemasta on asemakaavoitettu asumisen kerrosalaa yht. 1 000 000 k-m² ja 3) kun 2,5 km:n sisällä Kivistön asemasta on asemakaavoitettu työpaikkatoimintojen kerrosalaa 1 000 000 k-m².

Kauppakeskuksen 3. kerrokseen on sijoitettava 1. vaiheessa 3000 k-m² julkisia ja yksityisiä palveluja ja/tai liiketiloja. 3. kerroksen rakennusmassasta osan tulee rajautua Topaasiaukioon.

Linja-autoterminaalien välittömään läheisyyteen tulee toteuttaa 40 k-m² linja-autonkuljettajien sosiaalitiloja.

Kortteliin 23190 saa sijoittaa liiketiloja enintään 3000 k-m².

Kortteleihin 23188 ja 23189 saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa yht. enintään 2000 k-m².

Liikennealueen yltävälle kaupunkitalalle (ykat-merkintä) sekä muualle Topaasiaukiolle saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 2 -kerroksisia rakennuksia / rakennelmia ja ulokkeita jotka liittyvät kaupunkitalaan rajautuvien rakennusten toimintaan.

Rakennukset / rakennelmat ja ulokkeet eivät saa vaarantaa rautatiealueen siltarakenteita eikä rautatieliikennettä. Rakennusten / rakennelmien ja ulokkeiden laajuus, sijainti ja rakennelaskelmat tulee hyväksyttävä kaupungin kuntateknikan keskuksessa ja Liikennevirastossa rakennusluvan yhteydessä.

§ 4 liikenne ja pysäköinti

Maanpäällisten pysäköintitalojen tulee olla luonnonvaloisia. Pysäköintitilojen ja -laitosten tulee olla viihtyisiä ja niiden tulee arkkitehtuuriltaan liittyä ympäröiviin rakennuksiin. Tilojen turvallisuutta ja käytettävyyttä tulee edistää valaistusvalaistuksella ja värien käytöllä.

Pysäköintitaloihin ja -laitoksiin tulee rakentaa sähköautojen latauspisteitä.

Hypermarkettien katolle saadaan sijoittaa autopaikkoja. Paikoituskausi tulee suunnitella kokonaisuutena, huomioiden pintamateriaalien valinnassa värien mahdollisuudet sekä vaihtelevat sääolosuhteet.

Utover bygrätten får byggas:

Lokaler som betjänar boende och vinterträdgårdar, får utöver den byggrätt för boende som anvisats i planen, byggas på högst 20% av bostadsvåningsytan. Lokaler kan byggas på byggnadsytorna för boende i AK- och C-kvarteren och i det LPA-kvarter som betjänar kvarteret i fråga. Bostadsgårdarnas takkonstruktioner som skyddar mot buller samt de gemensamma utrymmen för invånarna och vinterträdgårdar som placeras i flervåningsbostadshus och parkeringsanläggningarnas takvåningar räknas inte med i byggrätten.

På planläggningsområdet ska byggas ett invånarutrymme på 100 m²-vy för kvarter 23188, 100 m²-vy för kvarter 23189 och 100 m²-vy för kvarteren 23195 och 23196.

I C-kvarteren får utöver byggrätten byggas:

- Affärgallarior och trapphus som ska ha dagsljusinsläpp, vara öppna och luftiga samt trivsamma.

- Befolkningskydds-, service- och lastningslokaler samt tekniska utrymmen som betjänar byggnaden.

- Underjordiska service-, servicekörnings- och förrådsrum.

I kvarteret 23196 får utöver byggrätten byggas underjordiska affärs- och/eller servicelokaler, på tomt 23196/7 totalt högst 500 m²-vy och på tomterna 23196/8-9 totalt högst 500 m²-vy.

I kvarteren 23188 och 23189 får utöver byggrätten byggas underjordiska affärs- och/eller servicelokaler på sammanlagt högst 500 m²-vy.

I kvarter 23196 på tomterna 7 och 8 får i det första skedet förverkligas 80 000 m²-vy varav 60 000 m²-vy utgör utrymmen för detaljhandel, storhandelsenheter och andra affärslokaler. Av detta får i skede 1 användas 25 000 m²-vy till störeheter för dagligvaruhandel/utrymmen för hypermarketer som placeras på tomt 23196/8.

Efter byggandet av 60 000 m²-vy får affärscentrumhelfeten utvidgas med sammanlagt högst 50 000 m²-vy, om som 40 000 m²-vy omfattar en dagligvaruaffär, stora detaljhandels- / dagligvaruaffärsenheter och andra affärslokaler. Utvidgningen har anvisats separat på plankartan (kvarteren 23192 och 23196). Byggrätten för utvidgningen kan förverkligas tidigast 1) när Ringbanan och Kivistö station har tagits i bruk och 2) när en våningsyta för boende på sammanlagt 1 000 000 m²-vy detaljplanerats inom ett avstånd på 2,5 km från Kivistö station och 3) när en våningsyta för arbetsplatsfunktioner på 1 000 000 m²-vy detaljplanerats inom ett avstånd på 2,5 km från Kivistö station.

I affärscentrets tredje våningsplan ska i skede 1 placeras 3000 m²-vy lokaler för offentlig och privat service och/eller affärslokaler. En del av byggnadsmassan i 3:e våningen ska gränsa mot Topasplatsen.

I omedelbar anslutning till bussterminalen ska socialutrymmen på 40 m²-vy för busschaufförerna förverkligas.

I kvarter 23190 får högst 3000 m²-vy affärslokaler placeras.

I kvarteren 23188 och 23189 får dagligvaruaffärer om totalt högst 2000 m²-vy placeras.

Inom det stadsrum som sträcker sig in på trafikområdet (beteckningen ykat) samt på den övriga Topasplatsen får utöver byggrätten byggas byggnader/konstruktioner och utskjutande partier i högst 2 våningar, vilka hör samman med verksamheten i de byggnader som gränsar till stadsrummet.

Byggnaderna/konstruktionerna och de utskjutande partierna får inte utgöra någon risk för järnvägsområdets brokonstruktioner eller järnvägstrafiken. Byggnaderna / konstruktionerna och de utskjutande partiernas omfattning, läge och konstruktionskalkyler måste godkännas av stadens kommunalteknikcentral och Trafikverket i samband med bygglovet.

§ 4 trafik och parkering

Ovanjordiska parkeringshus ska ha dagsljusinsläpp. Parkeringsutrymmena och -anläggningarna ska vara trivsamma och arkitektoniskt anknyta till omgivande byggnader. Utrymmenas trygghet och användbarhet ska främjas med hjälp av belysning och användning av färger.

I parkeringshusen och -anläggningarna ska byggas laddningsställen för elbilar.

På taket till hypermarketer får bilplatser placeras.

Parkeringsdäcket ska planeras som en helhet, med beaktande av möjligheterna till färgsättning och växlande väderlek vid valet av ytmateriäl.

Paikotuskannan näkyvyys asuinkerrostaloihin tulee pääosin estää esim rakennuksen massoittelulla. Autopaikoista 30 % tulee kattaa laadukkaasti ja kestävästi. Mikäli kattopysäköintiä ei toteuteta, rakennuksen katto-taso tulee toteuttaa esim. viherkattona ja/tai toiminnallisen alueena käyttäen laadukkaita materiaaleja. Kaupunkiviljelyn mahdollisuuksiin tulee varautua.

Asuinkortteleiden 23188 ja 23189 pysäköintilaitoksiin sekä asuinkorttelin 23196 LPA- korttelialueelle varataan varastotilaa pyörien ja mopojen pitkäaikaissäilytykseen sekä 40 k-m² pyörien kunnostus- ja pesutilaa tarvittavin varustein.

Asuintonteille saadaan sijoittaa teknistä huoltoa, koti- ja vammaispalvelua, kaupallisia kuljetuksia ja terveydenhoitoa palvelevia autopaikkoja sekä inva-paikkoja.

Autopaikkoja saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaosta huolimatta.

Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät:

asumisen	1 ap / 130 k-m ²
toimistotilan	1 ap / 70 k-m ²
päivittäistavaran liiketilan	1 ap / 35 k-m ²
erikoiskaupan liiketilan	1 ap / 50 k-m ²
hotellin	1 ap / 100 k-m ²
palvelujen	1 ap / 150 k-m ²
elokuvaltilan	1 ap / 70 k-m ²
palveluasuntojen	1 ap / 170 k-m ²
julkisten palvelujen ja hallinnon	1 ap / 100 k-m ²
tuotantotilan	1 ap / 120 k-m ²

ah-merkinnällä varustettujen rakennusalojen maantaso-kerroksen liike-, työ- ja palvelutiloja varten on rakennettava 1 ap/130 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/tila.

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää selvitys vuorottais-pysäköinnin mahdollisuuksista.

Korttelin 23190 autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 23191 LPA -alueelle.

Korttelin 23192 autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 23193 LPA -alueelle.

Korttelin 23195 autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 23196 LPA -alueelle.

Korttelin 23196 tonttien 1 ja 2 autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 23196 LPA-alueelle.

Kortteleiden 23188 ja 23189 sekä 23189 ja 23190 välissä katualueen alle saa sijoittaa pysäköintiä ja ajo-yhteyksiä. Pysäköintisuunnitelma tulee hyväksyttävä kunta-tekniikan keskuksessa.

Rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät (ellei kortteli-/tonttikohdasta muuta määrätä):

Helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja varten on varattava tilaa:

asuminen	1 pp / 35 k-m ²
toimisto-, palvelu- ja liiketilat	1 pp / 100 k-m ²
tuotantotilat	1 pp / 250 k-m ²

Korttelin 23196 tonteille 7 - 9 on rakennettava yhteensä vähintään 800 pp. Korttelin 23192 C-korttelialueelle on rakennettava yhteensä vähintään 400 pp. Lisäksi tulee varata riittävät tilat polkupyörien peräkärryille.

Toimisto-, palvelu-, liike- ja tuotantotilojen polkupyörä-paikoista vähintään 10% on oltava lukittavissa tiloissa henkilökunnalle tarkoitettuja paikkoja, 40% saa olla helposti käytettäviä säältä suojattuja paikkoja ja 50% avopaikkoja.

Asumisen polkupyörätiloista vähintään 50 % on oltava lukittavia tiloja, 30 % saa olla katoksia ja 20 % avopaikkoja. Polkupyörien säilytystiloja saa rakentaa pihallalle rakennusalan ulkopuolelle.

Joukkoliikenteen liityntäpysäköintiä varten on rakennettava vähintään 500 polkupyörien pysäköintipaikkaa.

C-korttelin nro 23196 läpi järjestää katkeamaton kulkuyhteys Topaasiaukiolta Korundinkadulle. Kulkuyhteyden tulee olla väljä ja viihtyisä.

C-korttelin nro 23196 pysäköintikellarissa tulee turvata sujuva liikennöinti eri tonttien välillä. Pysäköintitiloista tulee olla toimivat kulkuyhteydet muihin tiloihin.

Parkeringsdäckets synlighet till flervåningshusen ska till största delen förhindras, t.ex. genom byggnadsmassans utformning. 30 % av bilplatserna ska förses med tak på ett högklassigt och hållbart sätt. Om takparkering inte förverkligas, ska byggnadens takyta förverkligas t.ex. i form av gröntak och/eller yta för aktiviteter med användande av högklassiga material. Möjligheter ska reserveras för stadsodling.

I bilparkeringsanläggningarna i bostadskvarteren 23188 och 23189 samt i kvarteretsområdet LPA i bostadskvarteret 23196 reserveras förrådsutrymme för långtidsförvaring av cyklar och mopeder samt ett med behövlig utrustning försett utrymme om 40 m²-vy för underhåll och tvätt av cyklar.

På bostadstomterna får placeras sådana bilplatser som betjänar teknisk service, hem- och handikappservice, butikstransporter och hälsovård samt handikapparkeringsplatser.

Bilplatser får placeras oberoende av kvarteret- och tomtindelningen.

Minimiantalet bilplatser som ska byggas:

boende	1 bp / 130 m ² -vy
kontorslokaler	1 bp / 70 m ² -vy
affärsutrymme för dagligvaruaffär	1 bp / 35 m ² -vy
affärsutrymme för specialaffär	1 bp / 50 m ² -vy
hotell	1 bp / 100 m ² -vy
service	1 bp / 150 m ² -vy
biograflokal	1 bp / 70 m ² -vy
servicebostäder	1 bp / 170 m ² -vy
offentlig service och förvaltning	1 bp / 100 m ² -vy
produktionslokal	1 bp / 120 m ² -vy

För de affärslokaler i markplanet som finns inom de byggnadsytor som är utmärkt med beteckningen ah måste byggas 1 bp/130 m²-vy, dock minst 1 bp/lokal.

I bygglovsskedet ska en utredning över möjligheterna till växelvis parkering presenteras.

Bilplatserna för kvarter 23190 får placeras i LPA-området för kvarter 23191.

Bilplatserna för kvarter 23192 får placeras i LPA-området för kvarter 23193.

Bilplatserna för kvarter 23195 får placeras i LPA-området för kvarter 23196.

Bilplatserna för tomterna 1 och 2 i kvarter 23196 får placeras i LPA-området för kvarter 23196.

Mellan kvarteren 23188 och 23189 samt 23189 och 23190 får under gatuområdet placeras parkeringar och körförbindelser. Parkeringsplanen ska godkännas vid kommunalteknikcentralen.

Minimiantalet cykelplatser som ska byggas (om inte annat anges kvarter-/tomtsvis):

Utrymme för lättillgängliga cykelplatser ska reserveras enligt följande:

boende	1 cp / 35 m ² -vy
kontors-, service och affärslokaler	1 cp / 100 m ² -vy
produktionslokaler	1 cp / 250 m ² -vy

I kvarterets 23196 tomterna 7 - 9 måste byggas sammanlagt minst 800 cp. I kvarterets 23192 C-kvarteretsområdet måste byggas sammanlagt minst 400 cp. Dessutom ska reserveras tillräckliga utrymmen för cykelsläp.

Minst 10 % av cykelparkeringsplatser för kontors-, service-, affärs- och produktionslokaler ska vara i låsbara utrymmen och ska reserveras för personalens bruk, 40 % får vara lättillgängliga och skyddade och 20 % får vara under bar himmel.

Minst 50 % av cykelparkeringsutrymmena för boende ska vara låsbara utrymmen, 30 % får förläggas till skjultak och 20 % är under bar himmel. Förvaringsutrymmen för cyklar får också byggas på gårdsområdet utanför byggnadsytan.

För kollektivtrafikens infartsparkering ska byggas minst 500 cykelparkeringsplatser.

Genom C-kvarteret nr 23196 ska en obruten gångförbindelse ordnas från Topasplatsen till Korundgatan. Gångförbindelsen ska vara öppen och trivsamt.

I parkeringskällaren i C-kvarteret nr 23196 ska en smidig trafik mellan de olika tomterna tryggas. Från parkeringsutrymmena ska det finnas fungerande förbindelser till de övriga utrymmena.

Hypermarkettkokonaisuuden 2. kerroksesta tulee järjestää kulkuyhteys Topaasikujalle tontin 23196/7 kautta.

§ 5 ympäristöhäiriöt ja energiahuolto

Keimolantien ja Syväkivientien puolelle ei saa sijoittaa asuinhuoneistojen korvausilmanottoaukkoja.

Topaasiaukioon rajautuvien kaarevien rakennusten ulkokehän ja Vantaankoskentie, Keimolantien ja Syväkivientien puoleisten parvekkeiden on oltava lasitettuja. Muiden parvekkeiden lasittaminen on suositeltavaa.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Toimistotilojen ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Kortteleissa 23188, 23189, 23190, 23195 ja 23196 ei saa kattomateriaalien ja kattomuotojen valinnoin edistää melun heijastusvaikutuksia.

Asuinkortteleiden pihatilat tulee osittain kattaa säältä ja melulta suojaavilla katoksilla. Katoksia tulee toteuttaa vähintään 100 m² korttelipihakokonaisuutta kohden ja niitä ei lasketa kennusoikeuteen.

Asuinpihojen maantieliikenteen aiheuttamasta melun- torjunnasta on huolehdittava jäljempänä mainitulla rakentamisjärjestyksellä tai muuten osoitettava meluhaitan tulevan torjutuksi.

Korttelin 23189 Syväkivientien ja Zirkonipolun puoleiset rakennukset tulee ottaa käyttöön ennen korttelin 23188 rakennusten käyttöönottoa.

Korttelin 23188 Syväkivientien ja Keimolantien puoleiset rakennukset tulee ottaa käyttöön ennen korttelin muiden rakennusten käyttöönottoa.

Kortteleissa 23188, 23195 ja 23196 asuinrakentamisen toteutuessa ennen korttelin 23196 kauppakeskusta, on pihatilat suojattava melulta rakentamisen järjestyksellä seuraavasti:

- Korttelissa 23188 Topaasiaukion puoleinen kaareva rakennus tulee ottaa käyttöön ennen korttelin muiden rakennusten käyttöönottoa.
- Korttelissa 23195 Topaasikujan puoleiset sekä Topaasiaukion puoleinen kaareva rakennus tulee ottaa käyttöön ennen korttelin muiden rakennusten käyttöönottoa.
- Korttelissa 23196 LPA -korttelialueen pysäköintitalo tulee ottaa käyttöön ennen AK-korttelialueen rakennusten käyttöönottoa.

Korttelin 23196 talotekniikka ja valaistus tulee suunnitella siten, että ne eivät aiheuta korttelin ja lähikorttelien asumiselle häiriötä.

Muuntamot tulee liittää rakennuksiin, ja ne tulee olla helposti huollettavissa.

Asemakaava-alueen asuinkortteleiden kiinteistöjen on liityttävä Kivistön keskustaan rakennettavaan keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Putkikeräysjärjestelmään soveltumattoman suurikokoisen pahvin ja sekajätteen sekä pienmetallin ja keräyslasin keräämiseksi korttelialueille sijoitetaan korttelikohtainen kierrätyshuone. Kierrätyshuoneiden on oltava helposti huollettavissa.

Maalämpökaivojen poraaminen on sallittua vain kortteleissa 23192, 23193, 23194 ja korttelin 23196 C-alueella riittävälle etäisyydelle rautatie- ja katualueista.

Kaavaselostuksen liitteenä on yleissuunnitelmatasoinen karttaesitys mahdollisista maalämpökaivojen sijainneista. Kaivoja ei saa sijoittaa alueille, joilla sijaitsee putkirasite, maanalainen hulevesirakenne tai istutettava puurivi. Suunnitelma on hyväksyttävä liikennevirastossa ja kaupungin kuntatekniikan keskuksessa.

Rakentamisessa tulee huomioida maalämmön vaatimat tekniset rakenteet.

§ 6 hulevedet

Hulevedet tulee viivyttaa korttelialueella. Rakennuslupaa varten on laadittava rakennuspaikka-/ korttelikohtainen hulevesisuunnitelma. Hulevesien hallinnassa tulee hyödyntää esim. viherkattoja.

§ 7 pihatilat ja ulko-oleskelualueet

Pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentaminen liitetään hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti. Asuinpihojen tulee olla suojaisia ja viihtyisiä.

Från andra våningen i hypermarkettkomplexet får ordnas en förbindelse till Topasgränden via tomt 23196/7.

§ 5 miljöstörningar och energiförsörjning

Mot Käinbyvägen och Djupbergsvägen får inga öppningar för tagning av ersättningsluft till bostadslägenheter placeras.

Balkongerna i den yttre bågen av de bågformade byggnaderna som gränsar mot Topasplatsen samt balkongerna mot Vandaforssvägen, Käinbyvägen och Djupbergsvägen ska vara inglasade. Det rekommenderas att övriga balkonger förses med inglasning.

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller i bostadsrummens ytterväggar ΔL skall vara minst 35 dB.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller i ytskiktet till kontorslokaler och motsvarande arbetsutrymmen ska vara minst 32 dB.

I kvarteren 23188, 23189, 23190, 23195 och 23196 får bullrets ekoeffekt inte förstärkas genom valet av takmaterial och takformer.

Bostadskvarterens gårdsplaner ska delvis täckas med väder- och bullerskyddande tak. Taken ska omfatta en helhet som uppgår till minst 100 m² per kvartersgård och de ska inte räknas in i byggrätten.

Bekämpningen av bullret från landsvägstrafiken på bostädernas gårdsplaner ska ordnas genom den nedan nämnda byggnadsförordningen eller så ska åtgärdandet av bullerproblem påvisas på annat vis.

Byggnaderna mot Djupbergsvägen och Zirkonstigen i kvarter 23189 ska tas i bruk innan byggnaderna i kvarter 23188 tas i bruk.

Byggnaderna mot Djupbergsvägen och Käinbyvägen i kvarter 23188 ska tas i bruk innan de övriga byggnaderna i kvarteret tas i bruk.

Om bostadsbyggnaderna i kvarteren 23188, 23195 och 23196 byggs före köpcentret i kvarter 23196, ska gårdsplanerna skyddas mot buller genom byggnadsförordningen enligt följande:

- I kvarteret 23188 ska den svängda byggnaden mot Topasplatsen tas i bruk innan de övriga byggnaderna i kvarteret tas i bruk.
- I kvarteret 23195 ska byggnaderna mot Topasgränden samt den svängda byggnaden mot Topasplatsen tas i bruk innan de övriga byggnaderna i kvarteret tas i bruk.
- I kvarteret 23196 ska parkeringshuset i kvartersområdet med beteckningen LPA tas i bruk innan byggnaderna i kvartersområdet AK tas i bruk.

Hustekniken och belysningen i kvarter 23196 ska planeras så att de inte inverkar störande på boendet i kvarteret och de närmaste kvarteren.

Transformatorerna ska integreras med byggnaderna och vara lätta att underhålla.

Fastigheterna i bostadskvarteren i detaljplaneområdet ska anslutas till det rörsystem för centraliserad insamling av avfall som byggs i centrum av Kivistö.

Ett återvinningsrum för varje kvarter placeras i kvartersområdena för att samla in kartong av större storlekar, blandavfall, mindre metallskrot och insamlingsglas som inte lämpar sig för avfallsinsamling via rörsystem. Återvinningsrummen ska vara lätta att utföra service i.

Borring av jordvärmebrunnar är tillåten endast i kvarteren 23192, 23193, 23194 och i C-området i kvarteret 23196 på ett tillräckligt avstånd från järnvägs- och gatuområden.

Som bilaga till planbeskrivningen ingår ett kartförslag på översiktsplanenivå om eventuell placering av jordvärmebrunnar. Brunnar får inte placeras i områden med ledningsservitut, en underjordisk dagvattenkonstruktion eller där en trädlinje ska planteras. Planen ska godkännas hos Trafikverket och stadens kommunalteknikcentral.

I byggandet ska de tekniska konstruktioner som krävs av jordvärme tas i beaktande.

§ 6 dagvatten

Dagvattnen ska fördröjas inom kvartersområdet. För bygglovet måste en dagvattenplan för respektive byggplats/kvarter sammanställas. Vid hantering av dagvatten ska t.ex. gröntak utnyttjas.

§ 7 gårdsplaner och utevistelseområden

Anläggningen av gårdarnas och utevistelseområdenas grönområden anknyts tekniskt och funktionellt till dagvattenhanteringen. Bostadsgårdarna ska vara skyddade och trivsamma.

Asuinkortteleiden pihasuunnitelmassa esitetään mm. istutukset, hulevesien tilavaraukset, pelustusreitit, leikki- ja oleskelualueet ja muut pihan toiminnot. Alueen erityispiirteiden vuoksi pihasuunnitelmien laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Kannen päällisille pihoilta tulee varmistaa mitoituksellisesti riittävät kasvualustat.

Korttelissa 23196 C -korttelialueen asuinrakennuksen kattopihan tulee olla ilmeeltään kattopuutarha.

Maantasokerroksessa asuinhuoneen liittyessä katutasoon muualla kuin ah-merkinnällä osoitetulla rakennusalalla asunnon yksityisyys tulee turvata, esim. siten että lattia on vähintään 0,5 m viereisen katutasoon pintaa ylempänä.

Tonttien aitaaminen:

Pääkadun puoleisella tontin sivustalla tontti rajataan korkeatasoisin kaupunkikuvallisin rakentein.

Rakenteellisten aitojen tulee liittyä asuinrakennusten arkkitehtuuriin.

AK-korttelien toisiinsa rajautuvien tonttien pihoja ei saa erottaa aidoin.

Huoltopihat on näkö- ja melusuojattava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti esim. katoksia, aitoja ja viherrakenteita hyödyntäen. Huoltopihojen tulee liittyä esteettisesti rakennukseen, jota ne palvelevat. Huoltopihoja ei saa käyttää ulkoarastointiin.



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa - alueen raja.



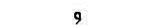
Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkin-tä kohdistuu.



Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosan numero.



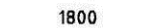
Kaupunginosan nimi.



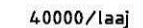
Korttelin numero.



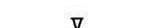
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.



Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



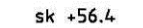
Rakennusoikeus, joka osoittaa, paljonko pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja saadaan rakentaa korttelin 23196 60 000 k-m²:n valmistumisen jälkeen. §:ssä 3, rakennusoikeus, on erikseen ilmaistu laajenemisen muut ehdot.



Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.



Siltakannen likimääräinen korkeusasema. Sillan suunnittelussa tulee huomioida junaradan pelastustien vaatima vapaa korkeus.



Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.



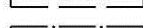
Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.



Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.

I planerna för gårdsplanerna i bostadskvarteren ska bl.a. planteringar, utrymmesreservationer för dagvatten, räddningsvägar, lek- och vistelseområden och andra av gårdarnas funktioner presenteras. På grund av områdets särdrag ska särskilt uppmärksamhet fästas vid att planerna för gårdsplanerna håller en hög standard. På de gårdsplaner som är placerade ovanpå gårdsdäck ska tillräckligt dimensionerade växtunderlag säkerställas.

I kvarteret 23196 ska bostadshuset i kvartersområde C ha en taggård med karaktären av en takträdgård.

Då bostadsrum i markplan ansluter till gatunivån annanstans än på en byggnadsyta som angetts med markeringen ah ska bostadens enskildhet tryggas bl.a. genom att golvet ligger minst 0,5 m ovanom intilliggande gatunivå.

Tomternas inhägnad:

På den sidan av en tomt som vetter mot en huvudgata avgränsas tomten med högklassiga konstruktioner som passar in i stadsbilden.

Ingärdande konstruktioner ska ansluta till bostadsbyggnadernas arkitektur.

I kvarteren med beteckningen AK får angränsande tomter inte separeras med staket.

Underhållsgårdarna måste vara insyns- och bullerskyddade på ett stadsbildmässigt högklassigt sätt, t.ex. med hjälp av takkonstruktioner, staket och grönkonstruktioner. Underhållsgårdarna ska estetiskt ansluta till den byggnad som de betjänar. Underhållsgårdarna får inte användas för lagring utomhus.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Riktgivande tomtgräns.

Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Byggrätt som anger hur mycket utrymmen avsedda för huvudanvändningsändamålet som får byggas efter att 60 000 m²-vy byggs i kvarteret 23196. I § 3, byggrätten, separat anges övriga villkor för utvidgningen.

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

Brolockets approximativa höjdläge.

När bron planeras skaman beakta den fria höjd som krävs för räddningsvägen från tågbanan.

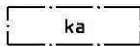
Understreckningen anger planbestämmelse som o-villkorligen skall tillämpas.

Byggnadsyta.

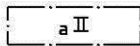
Byggnadsyta där bostadshus får placeras.

Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.

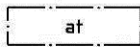
Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet.



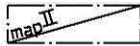
Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
Katosten tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan ympäröivään kaupunkiaukioon sopivia.



Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen ja / tai auton säilytyspaikan.



Maanalainen pysäköintitila. Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän.



Ohjeellinen maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.

Uloke.

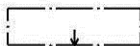
u/1 Liikennealueen ylittävä kortteliin 23192 kuuluva uloke. Ulokkeen tilat saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Alikulkukorkeuden on oltava vähintään 4,7 metriä. Rakentaminen sovitetaan korkeudeltaan ja arkkitehtuuriltaan viereisiin rakennuksiin. Ulokkeen rakenteet saadaan rakentaa viereisten tonttien alueella olevista rakenteista. Katu- tai liikennealueelle rakennettavat pilarit tai muut rakenteet on sijoitettava siten, että ne eivät aiheuta haittaa liikenteelle eivätkä vaikeuta kadun kunnossapitoa.

u/2 Liikennealueen ylittävä tonttiin 23190/1 kuuluva uloke. Alikulkukorkeuden on oltava vähintään 4,2 metriä. Rakentaminen sovitetaan korkeudeltaan ja arkkitehtuuriltaan kortteliin muuhun rakentamiseen. Katu- tai liikennealueelle rakennettavat pilarit tai muut rakenteet on sijoitettava siten, että ne eivät aiheuta haittaa liikenteelle eivätkä vaikeuta kadun kunnossapitoa.

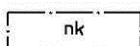
u/3 Kevyen liikenteen väylän ylittävä kortteliin 23188 kuuluva uloke. Alikulkukorkeuden on mahdollistettava huoltoajo. Rakentaminen sovitetaan korkeudeltaan ja arkkitehtuuriltaan viereisiin rakennuksiin. Katu- tai liikennealueelle rakennettavat pilarit tai muut rakenteet on sijoitettava siten, että ne eivät aiheuta haittaa liikenteelle eivätkä vaikeuta kadun kunnossapitoa.

u/4 Liikennealueen ylittävä kortteliin 23196 kuuluva uloke. Alikulkukorkeuden on oltava vähintään 4,6 metriä. Rakentaminen sovitetaan korkeudeltaan ja arkkitehtuuriltaan kortteliin muuhun rakentamiseen. Katu- tai liikennealueelle rakennettavat pilarit tai muut rakenteet on sijoitettava siten, että ne eivät aiheuta haittaa liikenteelle eivätkä vaikeuta kadun kunnossapitoa ja bussiterminaalin toimintaa.

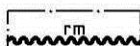
u/5 Liikennealueen ylittävä kortteliin 23196 kuuluva uloke. Alikulkukorkeuden on oltava vähintään 3,5 metriä. Rakentaminen sovitetaan korkeudeltaan ja arkkitehtuuriltaan kortteliin muuhun rakentamiseen. Katu- tai liikennealueelle rakennettavat pilarit tai muut rakenteet on sijoitettava siten, että ne eivät aiheuta haittaa liikenteelle eivätkä vaikeuta kadun kunnossapitoa.



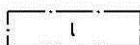
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



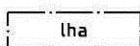
Alueen osa, jolla aidan, istutuksen tai muun näkemäesteen korkeus saa olla enintään 70 senttimetriä kadun pinnan tasosta.
Alueelle ei saa rakentaa liikenneturvallisuutta vaarantavaa näkemäestettä.



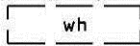
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten osalta on rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitettävä selvitys siitä, miten raideliikenteen aiheuttamat runkomelu- ja värinähaitat on otettu huomioon rakennuksen suunnittelussa. Runkomelu- ja värinähaittojen torjuminen ei saa vaikeuttaa rautatiealueen teknisiä järjestelmiä ja rakenteita. Suunnitelma tulee hyväksyttävä kuntatekniikassa ja Liikennevirastossa.



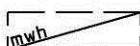
Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.
Tontinosa on toteutettava aukiomaisesti.



Alueen osa, jolle saa sijoittaa henkilöliikenteen terminaalin.



Ohjeellinen hulevesialue.



Ohjeellinen maanalainen hulevesien viivytysrakenne.

Byggnadsyta där ett skärmtak.

De täckta utrymmena ska till sin arkitektur och sina material passa in i den omgivande torgmiljön.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.

Byggnadsyta där ekonomibyggnad och / eller förvaringsplats för bil får placeras.

Underjordiskt parkeringsutrymme. Den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.

Riktgivande körramp som leder till underjordiska utrymmen.

Utsprång.

Utskjutande parti som överskrider trafikområde och hör ihop med kvarter 23192. Utrymmen i utskjutande parti som får byggas utöver byggrätten. Höjdnivån för underfart måste vara minst 4,7 meter. Till sin höjd och arkitektur ska byggnationen anpassas till byggnaderna intill. Det utskjutande partiets konstruktioner får byggas utgående från de konstruktioner som finns på intilliggande tomter. Sådana pelare eller andra konstruktioner som byggs på gatu- eller trafikområde ska placeras så att de inte besvärar trafiken eller försvårar gatuunderhållet.

u/2 Utskjutande parti som överskrider trafikområde och hör ihop med tomt 23190/1. Höjdnivån för underfart måste vara minst 4,2 meter. Till sin höjd och arkitektur ska byggnationen anpassas till byggnaderna intill. Sådana pelare eller andra konstruktioner som byggs på gatu- eller trafikområde ska placeras så att de inte besvärar trafiken eller försvårar gatuunderhållet.

u/3 Utskjutande parti som överskrider led för gång- och cykeltrafik och hör ihop med kvarter 23188. Höjdnivån för underfart måste möjliggöra underhållstrafik. Till sin höjd och arkitektur ska byggnationen anpassas till byggnaderna intill. Sådana pelare eller andra konstruktioner som byggs på gatu- eller trafikområde ska placeras så att de inte besvärar trafiken eller försvårar gatuunderhållet.

Utskjutande parti som överskrider trafikområde och hör ihop med kvarter 23196. Underfartens höjdnivå måste vara minst 4,6 meter. Till sin höjd och arkitektur ska byggnationen anpassas till byggnaderna intill. Sådana pelare eller andra konstruktioner som byggs på gatu- eller trafikområde ska placeras så att de inte besvärar trafiken eller försvårar gatuunderhållet och bussterminalens verksamhet.

Utskjutande parti som överskrider trafikområde och hör ihop med kvarter 23196. Höjdnivån för underfart måste vara minst 3,5 meter. Till sin höjd och arkitektur ska byggnationen anpassas till den övriga arkitekturen i kvarteret. Sådana pelare eller andra konstruktioner som byggs på gatu- eller trafikområde ska placeras så att de inte besvärar trafiken eller försvårar gatuunderhållet.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

Områdesdel där höjden på staketet, planteringen eller något annat insynsskydd får uppgå till högst 70 cm över gatuplanets nivå.
På området får inte byggas insynsskydd som riskerar trafiksäkerheten.

Beteckningen anger den sida av byggnadsytan, där man för de byggnader som förläggs till denna sida i samband med bygglovsansökan måste uppvisa en utredning över hur de problem med stombuller och skakningar som bantrafiken förorsakar får beaktas när byggnaden planerats. Avhjälpan av problem med stombuller och skakningar får inte orsaka besvär för järnvägsområdets tekniska anordningar och konstruktioner. Planen ska godkännas av kommunalteknikcentralen och Trafikverket.

Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.
Del av tomten som ska förverkligas torrligt.

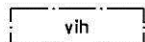
områdesdel där persontrafikterminal får placeras.

Riktgivande dagvattenområde.

Riktgivande underjordisk konstruktion för fördröjning av dagvatten.

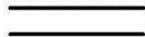
o o o o o

Säilytettävä / istutettava puurivi.



Viherkatto.

Maanpäällisten pysäköintialojen kattopinta-alasta 70 % tulee toteuttaa viherkattona. Hypermarkettokokonaisuuden (korttelin 23196, tontit 8 ja 9) umpikattojen pinta-alasta, jolle ei toteuteta kattopysäköintiä, tulee vähintään 50 % toteuttaa viherkattona. Kauppakeskuksen (korttelin 23196, tontti 7) umpikattojen pinta-alasta tulee vähintään 30 % toteuttaa viherkattona.



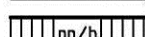
Katu.



Katuaukio/Tori.



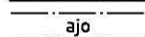
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



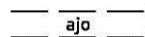
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huolto-ajo on sallittu.



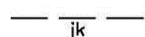
Pihakatu.



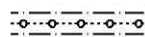
Ajoyhteys.



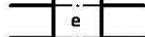
Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.



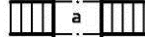
Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.



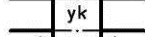
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



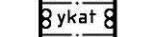
Eritasoristeys.



Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.



Alueen ylittävä katu.



Liikennealueen ylittävä kaupunkitila.

Liikennealueen yläpuolinen aukio, jonka tulee olla kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja joka jäsenellään istutuksiin, pyöräkatoksiin, kadun kalusteisiin jne. Aukiolle saadaan sijoittaa mm. rautatieaseman valoaukkoja, poistumisteitä, jätteiden putkikeräysjärjestelmän edellyttämiä rakenteita ja laitteita sekä savunpoistoon ja radanpitoon liittyviä teknisiä laitteita. Laitteiden tulee liittyä luontevasti kaupunkirakenteeseen ja ne tulee integroida rakennuksiin ja/tai ympäristötaiteeseen. Alueelle ei saa sijoittaa rakennelmia tai laitteita, jotka vaarantavat radan toimintaa tai haittaavat radanpitoa. Alueen alla oleva rata-alueen vapaa korkeus on vähintään 7,3 metriä radan kiskonselästä.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

(23190)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

(23196/1,2)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

/1

Kaavamerkintään liittyvä kohdenumero.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.

Trädad som skall bevaras / planteras.

Gröntak.

Av takytan på de parkeringshus som ligger ovan jord ska 70 % byggas som gröntak. Minst 50 % av den slutna takarealen över hypermarkettkomplexet (kvarter 23196, tomterna 8 och 9), som inte används för takparkering, ska förverkligas som gröntak. Minst 30 % av den slutna takarealen över köpcentret (kvarter 23196, tomt 7) ska förverkligas som gröntak.

Gata.

Öppen plats/Torg.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata där service- trafik är tillåten.

Gårdsgata.

Körförbindelse.

Riktgivande körförbindelse inom området.

Riktgivande del av område reserverad för områdets interna gångtrafik.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

Planskild korsning.

Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.

Gata över område.

Ett stadsrum som går över trafikområde.

Öppen plats som ligger ovanpå trafikområde, vilken ska hålla hög klass arkitektoniskt och med avseende på stadsbilden och som disponeras med planteringar, cykeltak, gatuinventarier osv. På den öppna platsen får förläggas bl.a. järnvägsstationens ljusschakt, utrymningsvägar, konstruktioner och anläggningar som behövs för systemet för uppsamling av sopor via rör och tekniska anläggningar för att föra bort rökgaser, samt sådana som hör till banhållningen. Anordningarna ska på ett naturligt sätt ansluta till stadsstrukturen och de ska integreras med byggnaderna och/eller miljökonssten. På området får inte placeras sådana konstruktioner eller anordningar som riskerar banverksamheten eller stör banhållningen. Den fria höjden i banområdet under denna öppna plats uppgår till minst 7,3 meter från banans rälskant.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

Siffrorna inom parentes anger de tomter och kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

Projektnummer som anknyter till planbeteckningen.

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

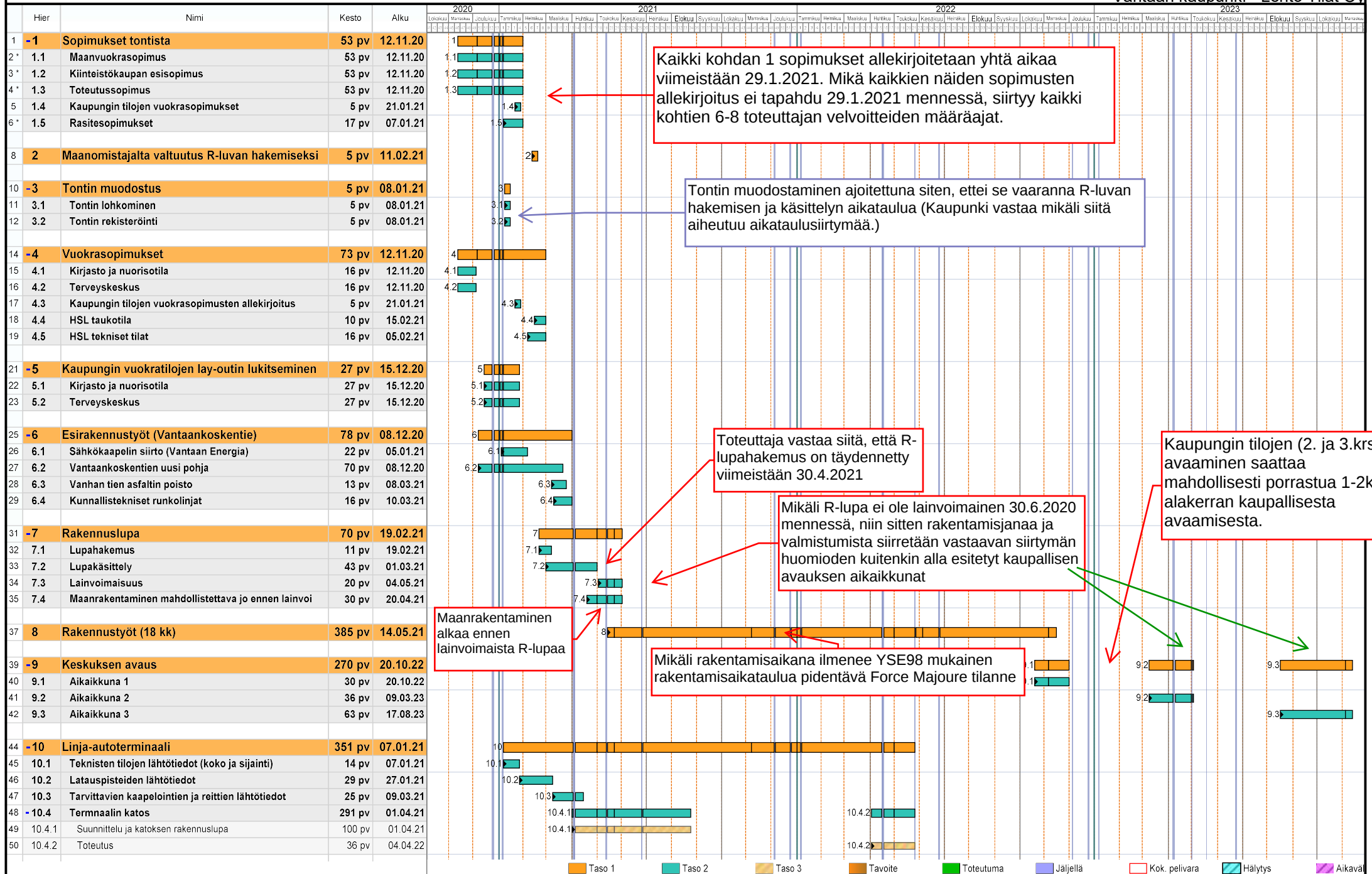
Vantaalla / Vanda ____ 20 ____

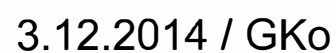
Mättningsavdelningen

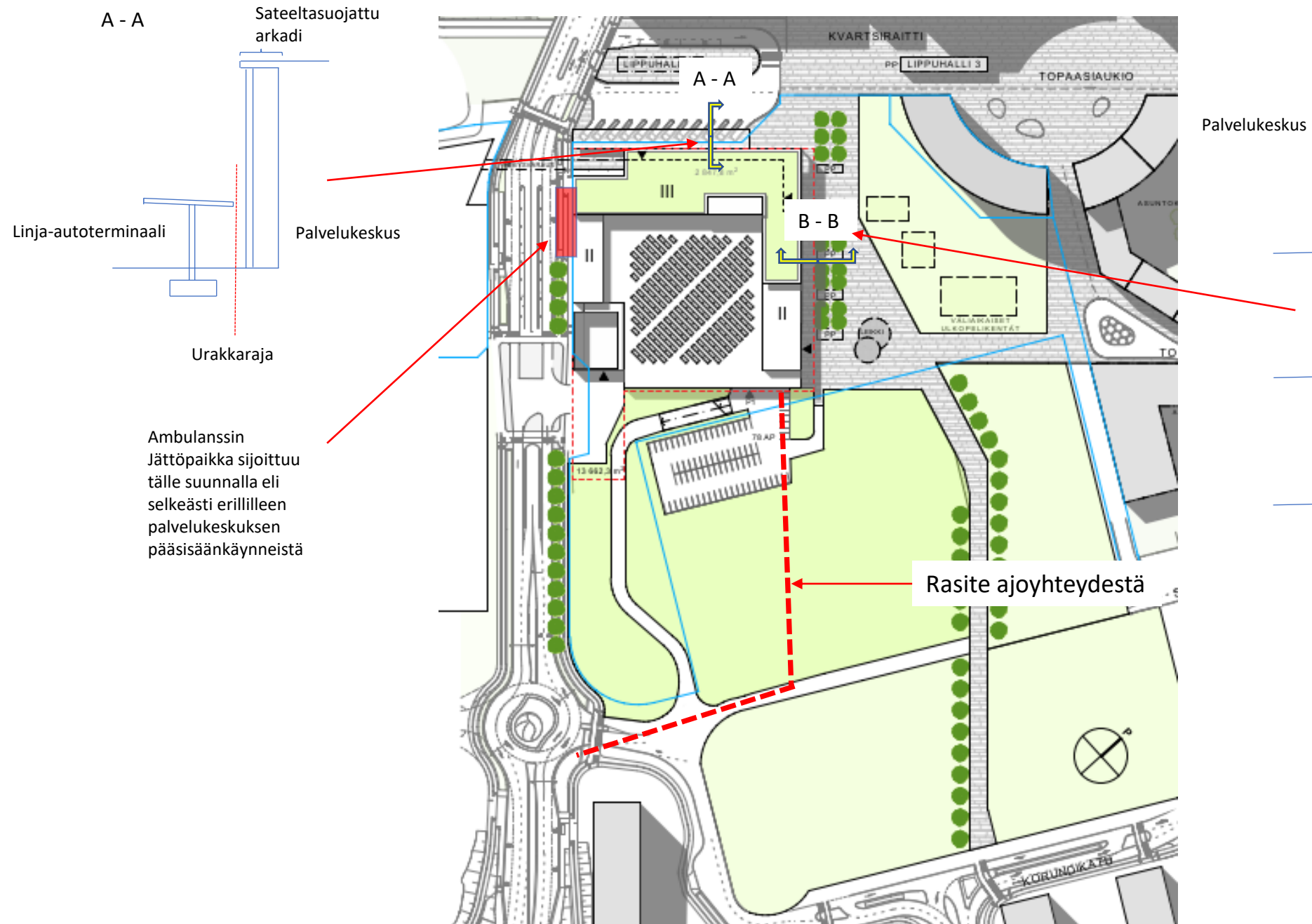
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinaatisto
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

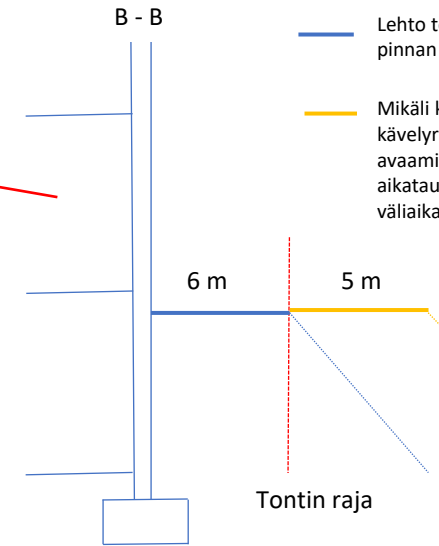
KIVISTÖN PALVELUKESKUS

 LIITE 2
 HANKEAIKATAULU, ALUSTAVA 4.12.2020
 Vantaan kaupunki - Lehto Tilat Oy






- Lehto toteuttaa lopullisen pinnan kiinteistön puolelle.
- Mikäli kaupunki ei toteuta kävelyraittia palvelukeskuksen avaamisen mukaisessa aikataulussa, niin Lehto toteuttaa väliaikaisen pinnan, asfaltti 5 cm



KIVISTÖN PALVELUKESKITTYMÄ



SAATESANAT

Lehto Tilat Oy yhteistyössä Cederqvist & Jäntti Arkkitehtien kanssa on kiinnostunut osallistumaan Kivistön palvelukeskittymän toteutukseen. Haluamme olla mukana kehittämässä Kivistöä ja luomassa yhteistyössä Vantaan kaupungin kanssa houkuttelevaa palvelukeskittymää Kivistön kasvavalle väestölle. Olemme suunnitelleet nopealla aikataululla toteutettavissa olevan ja monet korttelin kehitysvaihtoehdot mahdollistavan palvelukeskittymän. Toivomme pääsevämme keskustelemaan Vantaan kaupungin kanssa esityksestämme markkinavuoropuheluihin. Lehdolla on täysi valmius aloittaa palvelukeskittymän tarkempi suunnittelu mahdollisimman pian, ja tuoda palvelut Kivistöläisille jo vuoden 2022 aikana.

Henri Mämmi

Aluejohtaja, Lehto Tilat Oy

Vesa Jäntti

partner, Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy

SISÄLLYS

Konsepti	3
Asemapiirros	4
Pohjakaaviot	5
Liikennekaavio ja pysäköinti	6
Ympäristö ja resurssiviius	7
Vaiheistus	8
Laajennettavuus	9
Havainnekuva kadulta	10
Ilmakuva	11
Yhteystiedot	12

LIITTEET

- a. Lehdon tiedot
 - Tilajaavastuu.fi raportti
 - Rating Alfa -raportti
 - Riskiluokka -raportti
- b. Lehdon referenssit
- c. Lehdon projektipäällikkö CV
- d. C&J tiedot
- e. C&J referenssit
- f. C&J pääsuunnittelijan CV
- g. LIIKESALAISUUS Kaupallinen suunnitelma



KESKEISET SUUNNITTELULÄHTÖKOHDAT

Kohteen keskeisiä suunnittelun lähtökohtia ovat olleet ympäristöstäväällisyys ja viihtyisyys. Ympäristöasiat huomioidaan suunnittelussa kokonaisvaltaisesti ja ratkaisuja optimoidaan monitavoiteoptimoinnin avulla. Erityisesti julkista- ja kevyttäliikennettä tukeviin ratkaisuihin kiinnitetään erityistä huomiota. Viihtyisyys ja koettavuus huomioidaan sekä ulko- että sisätiloissa.

PALVELUTARJONTA JA LAAJUUS

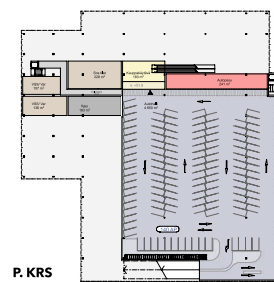
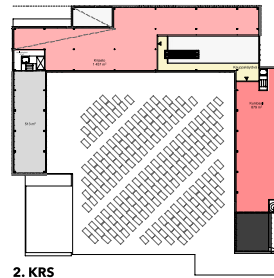
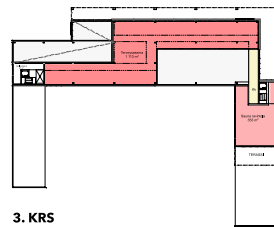
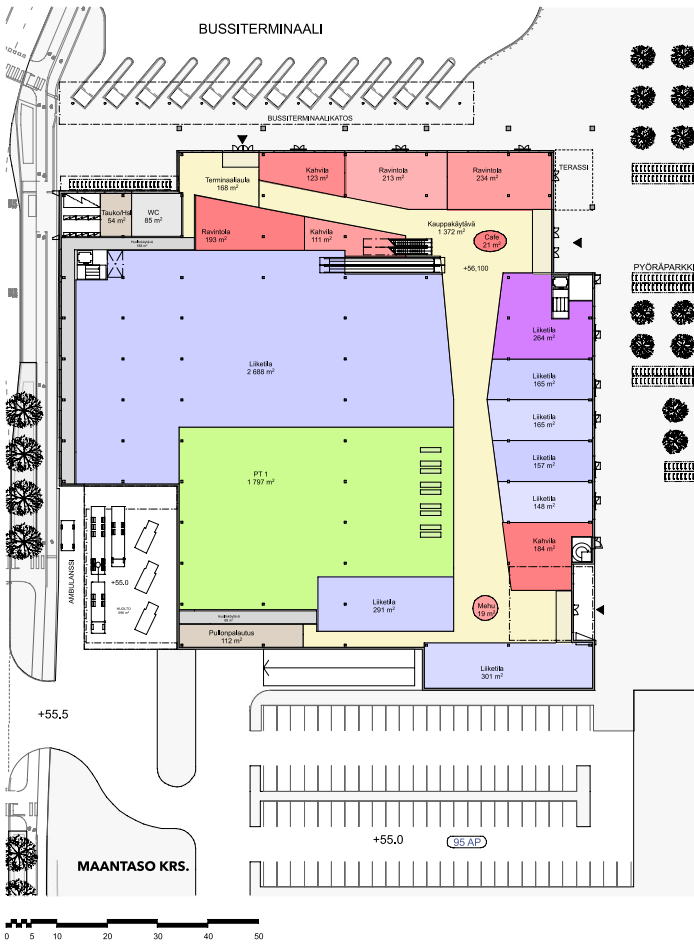
1-Vaiheessa toteutetaan Kivistön asukkaille peruspalvelut tarjoava palvelukeskus, johon sijoittuu mm. päivittäistavarakauppa, terveyskeskus, kirjasto, ravintoloita, kuntosali linja-autosama sekä muita peruspalveluita ja myymälöitä. Palvelutarjonnan suunnittelussa huomioidaan asukaskyselyn tuloksena saatua palautetta, kuten postin pakettiautomaatti. Kivistöläiset olivat erittäin aktiivisia heille toteutetussa asukaskyselyssä. Tästä syystä esityksellämme ei ole vielä nimeä, vaan tulemmme järjestämään nimikilpailun Kivistöläisten kesken. Ensimmäisen vaiheen palvelukeskittymä vastaa Kivistöläisten huutoon palveluiden puutteesta nopeasti ja realistisesti. Tässä vaiheessa vuokrattavaa palvelutilaa toteutetaan yhteensä n. 11 300 m². 1-vaiheen kokonaislaajuus on n. 21 000 brm². Lehto Tiloilla on tälle kokonaisuudelle valmis käyttäjäratkaisu sekä esisopimus sijoittajan kanssa. Näin ollen kohde voidaan käynnistää välittömästi ja palvelut voidaan avata asukkaille vuoden 2022 aikana.

Seuraavien vaiheiden toteuttaminen on huomioitu suunnitelmassa joustavaksi ja nämä voidaan liittää luontevaksi osaksi palvelukeskusta joko suoraan tai siltayhteyksien kautta. Suunnitelman keskeinen tavoite on, että vaiheet toimivat sekä itsenäisinä osina että kokonaisuutena. Myös mahdolliset väliaikaisjärjestelyt huomioidaan suunnittelun yhteydessä. Itsenäinen palvelukeskuksen ensimmäinen vaihe mahdollistaa koko korttelin kehitykseen useat eri vaihtoehdot.

VAIHEITTAINEN JA MAHDOLLISUUDET

Alueen toteuttaminen tapahtuu vaiheittain siten, että 1.vaihe liitetään osaksi aseman valmista kaupunkiympäristöä ja Topaasin aukion suunnan rakentamaton osa maisemoidaan osittain väliaikaisilla täytöillä ja pinnoittamalla väliin jäävä alue esim. keinonurmella. Alue hyödynnetään tässä vaiheessa asukkaiden yhteisöllisyyttä tukevaan käyttöön, kuten kirpputori, koripallo, jalkapallo yms. luoden näin toimivan ja elävän osan Kivistön moderni kaupunkirakenteeseen. Viihtyvyyttä luodaan myös julkisivuun integroitavalla taiteella, kuten esimerkiksi julkisivuväläistuksellä. Suunnitelma mahdollistaa koko alueen toteuttamisen toisiinsa liittyvinä osakokonaisuuksina useammalla tavalla, kuten esimerkiksi elokuvateatterin, useamman päivittäistavarakaupan ja alueelle kaavailut monikäyttötilat tai tapahtuma-areena kuten Arena 3.3.





SUUNNITTELURATKAISU

Ehdotuksen keskeisenä tavoitteena on muodostaa toiminnallisesti ensiluokkaista, viihtyisää ja eheää kaupunkitilaa. Ratkaisu on suunniteltu mahdollisimman muuntojoustavaksi, siten että liiketilojen käyttötarkoituksia ja kokoja voidaan muuttaa joustavasti.

Isompien myymälätilojen alueella runkoratkaisussa on huomioitu tilojen joustava kalustaminen mm. kantavien pystyrakenteiden minimoinnilla.

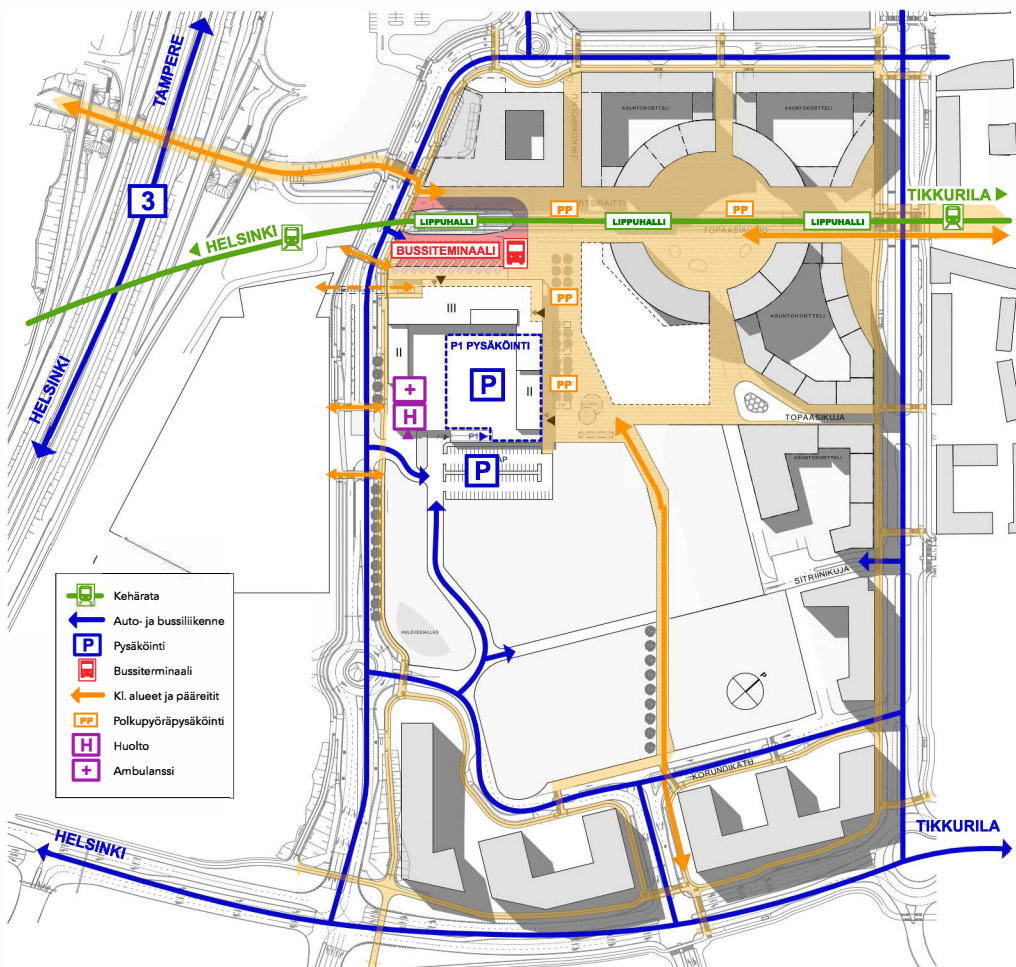
Ehdotuksen rakennerratkaisussa on huomioitu myös rakenteiden koko elinkaaren hiilijalanjälki. Hiilijalanjäljen minimoimiseksi ja nopean rakennusajan varmistamiseksi käytetään esivalmistettuja puurakenteita mm. katto- ja seinärakenteissa mahdollisimman paljon.

Rakennuksen toiseen kerrokseen on suunniteltu kirjasto ja kaupunkikulttuurin tilat. Tilat avautuvat neljään suuntaan ja muodostavat valoisaa ja viihtyisää kohtausaluetta. Tiloihin saavutaan pääsisäänkäynnin yhteydestä nousevilla liukuportailta. Tilojen monikäyttöisyys ja erillisaukioloajat on huomioitu mahdollistamalla erilaiset tilakokonaisuudet ja joustavat kulkuyhteydet.

Toiseen kerrokseen on suunniteltu myös kuntosali, josta avautuu miellyttävät näkymät kävelykadulle sekä sisäpihalle.

Kolmanten kerrokseen sijoitetulle terveysasemalle on kulku kahden hissi- ja porrashuoneen kautta. Terveysaseman ambulanssilikenteen sekä kirjasto- ja kaupunkikulttuuritilojen huoltoyhteys on ratkaistu lastausalueen yhteydestä.

Kellariin toteutetaan n. 14 autopaikkaa, joista 20 kpl varustetaan sähköautojen latauspisteillä.



LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Ehdotuksen ensimmäinen vaihe rakennetaan loistavien julkisen- ja kevyenliikenteen yhteyksien solmukohtaan. Liityntäliikenne tuo kohteeseen elävyyttä ja päivittäisen asioinnin asiakkaita.

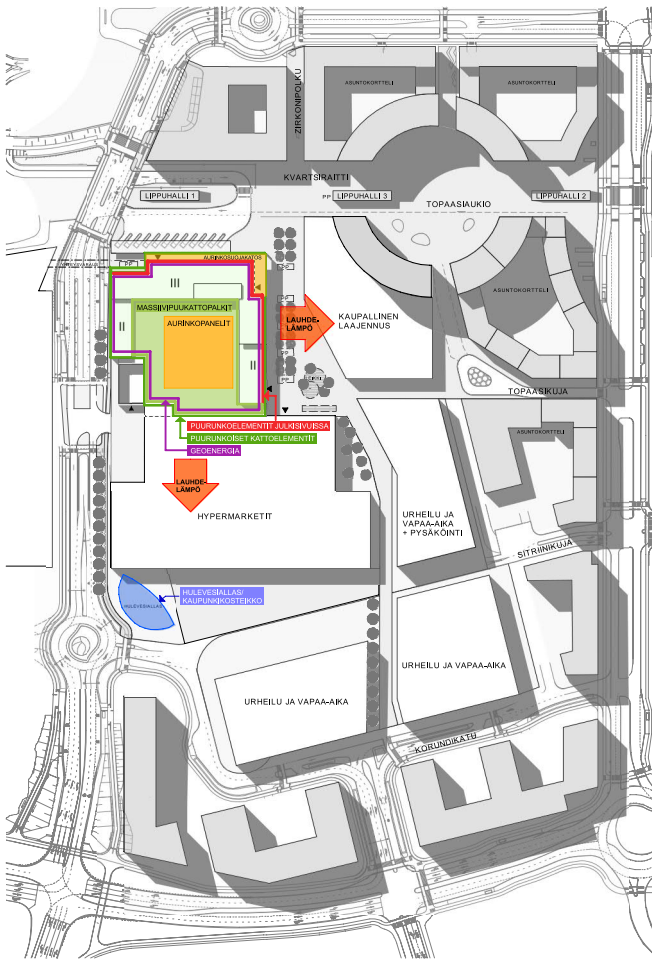
Kevyenliikenteen keskeiset reitit ovat erillään muusta liikenteestä ja mahdollistavat turvallisen saapumisen kaikista suunnista. Polkupyörille varataan kohteessa paikkoja sekä asiointia että liityntäpysäköintiä varten. Osa paikoista varustetaan myös latauspisteillä sähköavusteisia pyöriä varten.

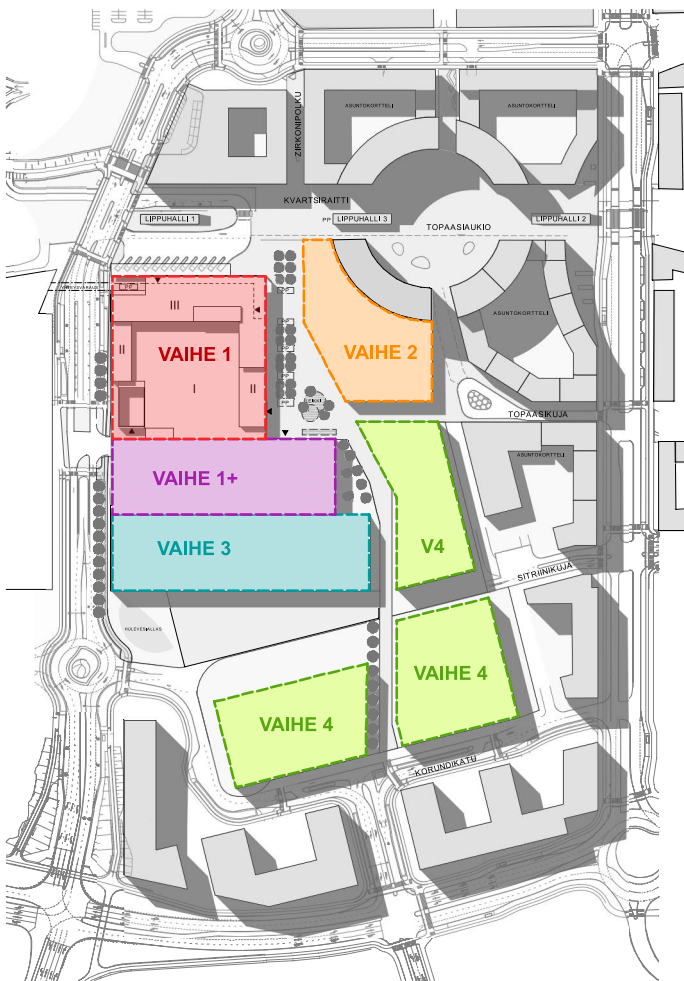
Julkista linja-autoliikennettä varten junaradan lippuhallin viereen sijoitetaan bussiterminaali, jonka viihtyisät odotus- ja palvelutilat ovat luonteva osa lähipalvelukeskusta. Bussiterminaalissa on huomioitu myös esitetyt varaukset linja-autojen latausjärjestelmille.

Henkilöautoliikenne tontille ohjataan alueen etelän puoleisilta väyliltä. Asiakasparkitus sijoitetaan pääosin erilliseen pysäköintikellariin. Pysäköintikellarin autopaikoista 20 kpl varustetaan sähköautojen latauspisteillä. 1- vaiheen yhteydessä toteutetaan myös väliaikaisia maantasopaikkoja alueen eteläreunaan.

Keskustakorttelin vaiheittaisen rakentumisen kautta väliaikaiset maantasopysäköintipaikat, siirtyvät muiden vaiheiden kellareihin ja mahdollisesti erilliseen pysäköintilaitokseen. Lopulliset liikenne ja pysäköintisuunnitelmat tullaan tarkentamaan yhdessä alueen muiden toimijoiden kanssa.

Lastaus- ja huoltoalueet on sijoitettu mahdollisimman lähelle ympäröivää katuverkkoa. Ratkaisulla minimoidaan risteävää asiakas- ja huolto liikennettä. Huoltopiha integroidaan rakennuksen arkkitehtuuriin.





VAIHEISTUS JA AIKATAULU

1. Vaihe

Tarjoo kattavat peruspalvelut, kuten päivittäistavarat ja ravintolat sekä kunnallisia palveluina terveyskeskuksen ja kirjaston. Toimintaa tukevat tilat, kuten pysäköinti- ja VSS-tilat, toteutetaan kaavan vaatimassa laajuudessa, mutta kaupallisen toiminnallisuuden varmistamiseksi pysäköintiä laajennetaan väliaikaisella maantasopysäköinnillä alueen eteläreunalle. Lehto Tilat pystyy toteuttamaan tämän nopealla aikataululla ja optimilanteessa kohde voitaisiin ottaa käyttöön vuoden 2022 aikana. Tämä vaihe on toiminnallisesti itsenäinen kokonaisuus, jota voidaan laajentaa joustavasti tarpeen mukaan sekä kaupakäytävän että ulkotilan ratkaisuiden kautta. Ehdotuksessa esitetyt ratkaisut ovat joitakin yksittäisiä vaihtoehtoja ja niitä pystytään muuttamaan joustavasti.

1+ Vaihe

Mahdollistaa muiden keskusliikkeiden "supermarket" kokoisten myymälöiden toteuttamisen osaksi keskusta. Aikataulullisesti tavoitteenamme on rakentaa ns. "1+" vaihe samanaikaisesti ensimmäisen vaiheen kanssa.

2. Vaihe (väliaikainen ratkaisu)

1. Vaiheen toteutuksen yhteydessä alue täytetään osittain 1.vaiheen kaivuumailloja ja yhdistetään Topaasinaukioon väliaikaisilla pintarakenteilla. Väliaikainen ratkaisu on tarkoituksenaan toteuttaa ensimmäisen vaiheen yhteydessä, luoden heti eheää kaupunkikuvaa.

2.Vaihe (lopullinen)

Lopullinen ratkaisu on sidoksissa Topaasin aukion viimeisen osan toteuttamiseen, mitä rajoittaa alueella oleva suunnitteluvaraus. Tämän vaiheen alustavia mahdolliset toiminnoiksi pohdittu elokuvateatteria, palveluita ja ravintoloita yms. 2. Vaihe tulee liittyä kiinteästi paitsi Topaasinaukion asuin/toimitilarakennukseen, myös palvelukeskittymän ensimmäiseen vaiheeseen. 2. vaihe on tavoitteena aloittaa viimeistään 2-3 vuotta ensimmäisen vaiheen valmistumisen jälkeen.

3. Vaihe

Mahdollistaa muiden keskusliikkeiden "supermarketien" laajentaminen hypermarketeiksi.

4. Vaihe

Mahdollistaa esim. urheilu- ja monitoimitilojen rakentamisen alueen eteläosaan.

1. VAIHEEN AIKATAULU

	2020				2021				2022			
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4		
Toteuttajan valinta												
Rakennuslupasunnittelu												
Rakennuslupahakemus												
Rakennuslupa												
1.vaiheen avaus												



VAIHTOEHTO 1.

1+ ja 3 vaiheissa on kaupan keskusliikkeille varattu rakennuspaikat 1-vaiheen yhteyteen. Rakennusvaiheiden välillä on sisäyhteys ja yhdistettyjä pysäköintitiloja. Molemmilla kaupan yksiköillä on laajentumisvara hypermarkettikokoon.

Vaihe 2 väliaikaisena kaupunkitilana ja Topaasin aukion valmiiksi rakentamisen yhteydessä, kuten kilpailuselvityksessä esitetty.

Vaiheissa 4 on alueen kaakkoisreunalla varaus liikunta- ja vapaa-ajan tilojen rakentamiseen.

Vaiheissa 4 + on alueen koillislaidalla varauduttu keskitetyn pysäköintilaitoksen rakentamiseen.



VAIHTOEHTO 2.

1+ -vaiheen yhteyteen jatkorakennusvaiheena kaupallisen liikekeskuksen laajentuminen. Rakennusvaiheiden välillä on sisäyhteys ja yhdistettyjä pysäköintitiloja.

Vaihe 2 väliaikaisena kaupunkitilana ja Topaasin aukion valmiiksi rakentamisen yhteydessä, kuten kilpailuselvityksessä esitetty.

Vaiheissa 3 kaupan keskusliikkeillä oma tontti/ rakennuspaikkavarauksen olevan tonttijaon mukaisesti.

Vaiheissa 4, alueen lounaiskulmassa varaus liikunta- ja vapaa-ajan tilojen rakentamiseen.



VAIHTOEHTO 3.

1+ ja 3 vaiheissa on kaupan keskusliikkeille varattu rakennuspaikat välittömästi 1-vaiheen yhteyteen. Rakennusvaiheiden välillä on sisäyhteys ja yhdistettyjä pysäköintitiloja. Molemmilla kaupan yksiköillä on laajentumisvara hypermarkettikokoon.

Vaihe 2 väliaikaisena kaupunkitilana ja Topaasin aukion valmiiksi rakentamisen yhteydessä, kuten kilpailuselvityksessä esitetty.

Vaiheissa 4, alueen itäreunassa varaus tapahtuma-areenan rakentamiseen. Rakennuksilla sisäyhteys sekä jaettu ja huolto- sekä pysäköintitiloja.

LAAJENNETTAVUUS

1-vaihe on laajennettavissa useammalla tavalla. Keskusliikkeiden myymälät aina hyperkokoon saakka on sijoitettavissa suoraan kiinni 1-vaiheeseen tai ne on sijoitettavissa erilleen. Vaihtoehtojen periaateratkaisu on näytetty kaaviokuvissa.



LEHTO KIVISTÖN PALVELUKESKITTYMÄ

CEDERQVIST & JÄNTTI ARKKITEHDIT SALOMONKATU 17 A 00100 HELSINKI puh +358 40 8452159 www.coj.fi

HAVAINNEKUVA KADULTA

31.8.2020



LEHTO TILAT OY

Voimatie 6 B
90440 Kempele
Finland

Kenneth Nyman
Kenneth.nyman@lehto.fi
+358 50 471 4160

Sami Nuopponen
Sami.nuopponen@lehto.fi
+358 50 538 6785

Henri Mämmi
Henri.mammi@lehto.fi
+358 50 346 9076

C&J ARKKITEHDIT OY

Salomonkatu 17 A
00100, Helsinki
Finland
+358 040 845 2159
www.cej.fi

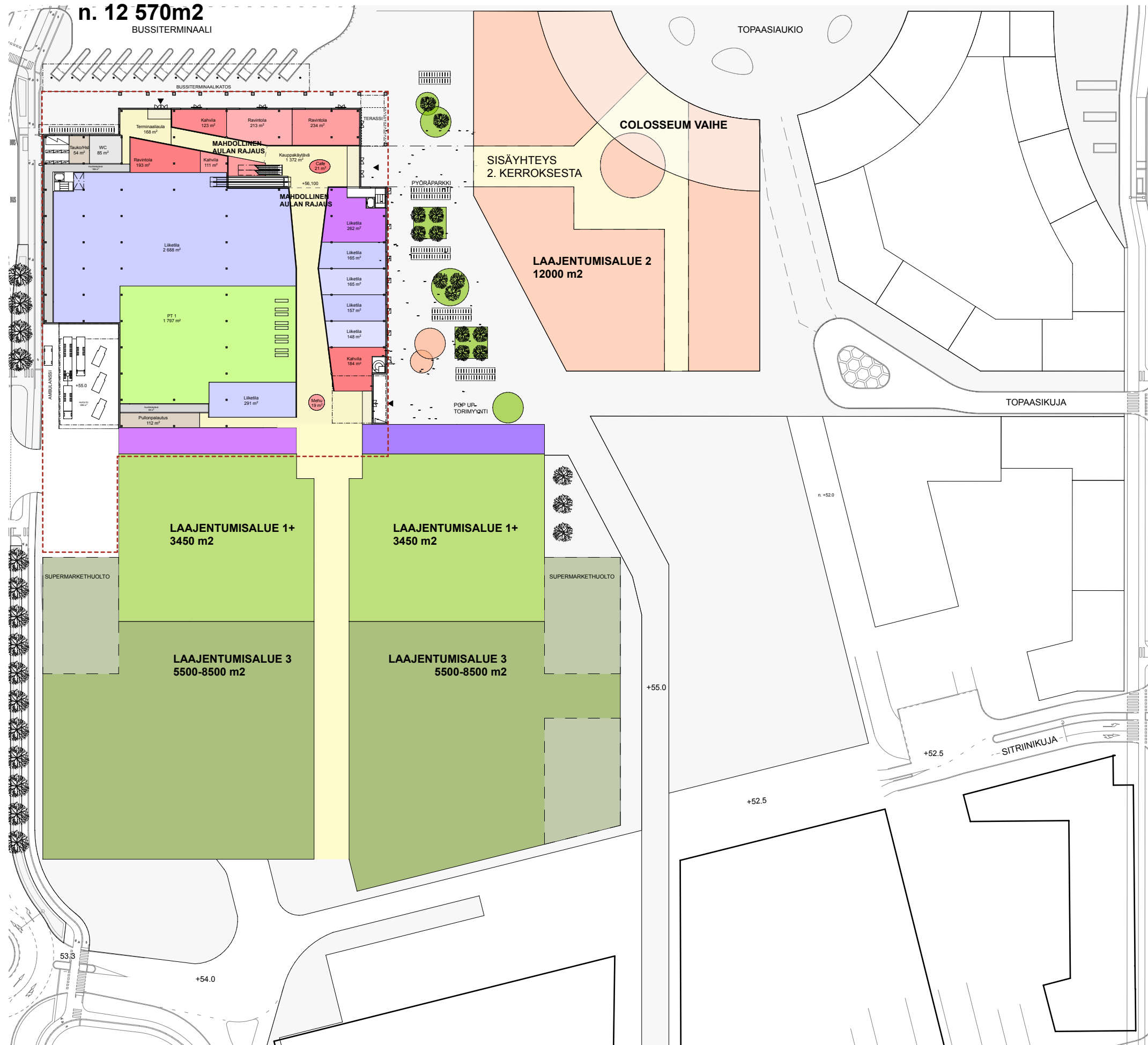
Vesa Jäntti
vesa.jantti@cej.fi
+358 50 541 3170



1-VAIHEEN TONTIN KOKO

n. 12 570m2

BUSSITERMINAALI



LAAJENNUSALUE 2

**LAAJENNUSALUE 1+
6900 m2**

LAAJENNUSALUE 3
11 000- 17 000 m2