Liite A

Tämä toteutussopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen xx.xx.2022 § xx.

1. **Sopijaosapuolet:**

1) **Vantaan kaupunki**
Asematie 7
01300 Vantaa
y-tunnus 0124610-9
(jäljempänä ”Kaupunki”)

2) **SSA Rakennus Oy**
Äyritie 8
01510 VANTAA
Y-tunnus: 2551984-5
(jäljempänä ”Toteuttaja”)

2. **Sopimuksen tausta ja tarkoitus**

Vantaan kaupunginhallitus on myöntänyt 17.1.2022 § 31 Toteuttajalle suunnitteluvarauksen Kivistön kaupunginosaan korttelin 23196 asemakaavan mukaiselle ohjeellisen tonttijaon tontille 6 ja osalle tontista 7 (jäljempänä ”Vuokra-alue”) asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen suunnittelua varten 31.12.2022 asti. Päätöksessä edellytetty sijoitus- ja rahoitussuunnitelma on toimitettu Kaupungille 22.6.2022. Kaupunkiympäristön toimiala on hyväksynyt suunnitelman 23.6.2022, jolloin suunnitteluvarausta on ollut mahdollista jatkaa 31.12.2022 saakka.

Toteuttaja on allekirjoittanut hankkeesta kehitysvaiheen sopimukset liiketilojen ja asuntotornin toteuttamiseksi. Liiketilakerrokset toteutetaan Kesko Oyj:n kanssa ja asuntotorni yhteistyössä Titanium Rahastoyhtiö Oy:n kanssa.

Tällä sopimuksella osapuolet sopivat asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen toteuttamisesta Vuokra-alueelle Kivistöön ns. Colosseumin kortteliin, toteuttamiseen liittyvästä vastuunjaosta sekä toteuttamisessa huomioitavista seikoista ja noudatettavista periaatteista.

3. **Rakentamisvelvoite**:

a) Toteuttaja sitoutuu rakentamaan Vuokra-alueelle rakennusluvan, mahdollisen poikkeamispäätöksen ja muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti asemakaavan mukaisen tämän sopimuksen ehdot täyttävän asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen, jonka kokonaiskerrosala on vähintään 20 600 k-m^2.

b) Toteuttaja hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet. Toteuttajan on jätettävä Vuokra-aluetta koskeva rakennuslupahakemus Kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle viimeistään 30.9.2023 mennessä.

~~c)~~ Toteuttajan tavoitteellinen aikataulu on rakentaa hankekokonaisuus niin, että liiketilat avataan ja asunto-osa valmistuu liitteen 2 mukaisessa aikataulussa.

d) Toteuttaja ilmoittaa sopimuksen allekirjoitushetkellä, että liitteen 2 mukaisten aikamääreiden toteutuessa sen tavoitteena olisi saada hankkeen liiketilojen kaupallinen avaus toteutettua 2.6.2025 mennessä. Kaupunki sitoutuu myötävaikuttamaan käytössään olevin keinoin tämän tavoitteen toteutumiseen.

e) Mikäli toteutussopimuksen aikana tulee esiin seikkoja, joiden mukaan urakoitsijalla olisi Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesti oikeus saada pidennystä toteutusaikaan tai toteutusajan pidennystarve johtuu Kaupungista tai Osapuolten yhteisesti sopiman aikataulun (liite 2) mukaisten päivämäärien myöhästymisestä, Toteuttajalla on oikeus ilman viivästysseuraamuksia saada vastaava lykkäys rakentamisvelvoitteen määräpäiviin.

f) Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Vuokra-alue rakennetuksi, kun Vuokra-alueen asuin-, liike- ja toimitilarakennukseen kuuluvat rakennukset on toteutettu ja ne on rakennusvalvontaviranomaisen taholta hyväksytty maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, muutoksineen) mukaisessa osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöönotettavaksi.

g) Toteuttaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

h) Toteuttaja sitoutuu toteuttamaan kolme kerrosta vapaarahoitteista omistusasumista ja kaksi kerrosta asumisoikeusasumista. Vaihtoehtoisesti voidaan toteuttaa neljä kerrosta vapaarahoitteista omistusasumista ja yksi kerros vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa seniori-ikäisille. Toteuttaja sitoutuu pitämään asuntoja kuluttajamyynnissä vähintään kaksi

vuotta siitä laskien, kun kohteen rakentamisesta on pidetty rakennusvalvonnan kanssa aloituskokous. Omistusasunnot on myytävä kuluttuja-asiakkaille, korkeintaan kaksi asuntoa ostajaa kohti. Myymättä jääneet asunnot Toteuttaja saa myydä rahoittajalle (Titanium Rahastoyhtiö Oy) hyväksytyn investori- ja rahoitussuunnitelman mukaan.

4. Rakennusaikainen pankkitakaus

a) Toteuttaja ja/tai hankkeen sijoittajat luovuttavat tämän sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä yleispanttausehdoin 500 000 euron suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen tästä sopimuskokonaisuudesta tonttien siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi. Vakuuden on oltava voimassa vähintään kaksi vuotta 3-kohdan mukaisen rakentamisvelvoiteajan päättymisen jälkeen.

b) Kun 3f-kohdan asuin-, liike- ja toimitilarakennukseen kuuluvat rakennukset on otettu käyttöön, niin kaupunki vapauttaa rakennusaikaisen pankkitakauksen, kun 3f-kohdan mukainen rakentamisvelvoite on täytetty ja kun asunnot ovat olleet kaksi vuotta kuluttajamyynnissä. Mikäli kaikki vapaarahoitteiset omistusasunnot on myyty kuluttaja-asiakkaille sitä ennen, niin rakennusaikainen pankkitakaus palautetaan heti, kun Toteuttaja on ilmoittanut ja todistanut esim. osakasluettelolla, että vapaarahoitteiset asunnot on myyty kuluttaja-asiakkaille 3h-kohdan mukaisesti.

5. Kunnallistekniikka ja muut rakenteet

a) Tässä sopimuksessa kunnallistekniikalla tarkoitetaan Kaupungin teettämiä tai tekemiä, Kaupungin omistukseen tulevia katuja ja muuta julkista kaupunkitilaa.

b) Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan alueen kunnallistekniikan asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen liiketilojen rakentamisen ja avaamisen edellyttämässä tämän sopimuksen ja liitteen 2 mukaisessa aikataulussa. Hankkeen rajapinnat esitetty liitteessä 6. Toteuttaja neuvottelee katu- ja torialueiden rajapintojen pintarakenteiden rakentamisesta ja kustannusvastuusta, koska osa pintarakenteista on vielä toteuttamatta. Neuvoteltavista katujen ja torialueiden pintarakenteet on esitetty liitteessä 6.

c) Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan (Asemakaavan mukaiset) katuyhteydet siten, että Vuokra-aluetta palvelevat katuyhteydet, joista on olemassa katusuunnitelmat, rakennetaan liikennöitävään kuntoon ja riittävän suurelle liikennekapasiteetille asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen valmistumiseen mennessä.

d) Toteuttajan vastuulla on hankkia kaikille asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen katualueelle sijoittuville maanalaisille ja maanpäällisille rakenteille kuten ajoluiskat, tunnelit, perustukset, portaat, putket, johdot, ulokkeet, merkit ja opasteet ym. Kaupungin kadut ja puistot -palvelualueen hyväksyntä suunnitelmille sekä katuvalvontapäällikön myöntämät sijoitus- ja työluvat. 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.

e) Vuokra-alueen puolella olevan tonttiliittymän rakentamisesta suoraan kadulle vastaa aina Toteuttaja. Mikäli Toteuttaja haluaa rakentaa väliaikaisen tonttiliittymän Vuokra-alueen ulkopuolelta, vastaa Toteuttaja tarvittavien lupien hakemisesta ja tämän tonttiliittymän rakentamisesta.

f) 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.

g) Toteuttajan on kaikissa työ- ja toteuttamissuunnitelmissa huomioitava viereisillä tonteilla samanaikaisesti käynnistyvät rakennustyömaat sekä Kaupungin teettämät katu- ym. kunnallistekniset työkohteet.

h) Kaavamääräykset edellyttävät, että Kehäradan läheisyydessä esitetään selvitys rakennuslupahakemuksen yhteydessä siitä, miten raideliikenteen aiheuttamat runkomelu- ja tärinähaitat on otettu huomioon rakennuksen suunnittelussa. Runkomelu- ja tärinähaittojen torjuminen ei saa vaikeuttaa rautatiealueen teknisiä järjestelmiä eikä rakenteita. Suunnitelma on hyväksytettävä kadut ja puistot -palvelualueella ja Väylävirastossa.

i) Kaupunki vastaa kustannuksellaan siitä, että Vuokra-alueen rakentamista haittaavat, käyttöön jäävät putket ja johdot siirretään Vuokra-alueelta ennen liitteen 2 mukaisesti alkavaa rakentamisaikaa. Edellä mainitut toimenpiteet on tehty 31.1.2023 mennessä. Vuokra-alueelle jääneiden, käytöstä poistettujen putkien ja kaivojen ym. vesihuoltolaitteiden sekä kaapeleiden purkaminen ja poistaminen suoritetaan Toteuttajan toimesta ja kustannuksella.

j) 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.

k) Toteuttaja huolehtii hulevesien pidätyksen toteuttamisesta Vuokra-alueelle annettujen ohjearvojen mukaisesti.

l) Pohjaveden hallintasuunnitelma on hyväksytettävä Kaupungin geotekniikkayksiköllä. Vedentiiviitä kellarin rakenteita ei vaadita, salaojiin kertyvät perusvedet voidaan pumpata osana hulevesien hallintaratkaisua. Toteuttajan on rajoitettava kustannuksellaan rakennuskaivannon alueelta lopputilanteessa pumpattavien vesien määrää esimerkiksi moreeni- tai bentoniittipadolla niin, ettei ympäristökeskuksen hyväksymiä raja-arvoja ylitetä.

m) Asemakaavan puolesta on mahdollista sijoittaa korttelin 23196 alueelle lämpökaivoja liitteen 3 osoittamalle alueelle. Liikenne- tai rata-alueiden läheisyyden takia Toteuttajan on tarvittaessa hankittava lämpökaivosuunnitelmille asianmukainen Väyläviraston hyväksyminen sekä myös kaikki muut tarvittavat viranomaisluvat.

6. Korttelin yhteisjärjestely/rasitesopimukset ja muut tarvittavat sopimukset

a) Osapuolet sitoutuvat hyvässä hengessä neuvottelemaan tarvittavat rasite- ja muut käyttöoikeuksia koskevat sopimukset *naapuritonttien kanssa* ennen kuin rakennukset otetaan käyttöön sekä tämänkin jälkeen neuvottelemaan tarpeellisista rasite- ja käyttöoikeuksista kuitenkin siten, ettei perustettavista rasite- ja käyttöoikeuksista saa aiheutua osapuolille kohtuutonta haittaa.

b) Vuokra-alueen oikeudeksi muodostettavia rasitteita ja tehtäviä rasitesopimuksia voivat olla erityisesti anturoiden ja perustusten naapuritonteille ja yleiselle alueelle sijoittamiseen sekä vesiliittymän johtamiseen liittyvät rasitteet, joihin Kaupunki sitoutuu naapuritontin omistajana myötävaikuttamaan.

7. Yhteydet Vantaankoskentieltä ja Sitriinikujalta

Liittymiset tehdään väliaikaisella katuliittymillä (alueen väliaikaista vuokrausta koskeva vuokrasopimus allekirjoitettu samanaikaisesti tämän sopimuksen kanssa) liitteen 5 mukaan. Mahdollisesti myöhemmin toteutettavat liikennejärjestelyt pitää mahdollistaa kulkuyhteyden järjestämisen asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen pysäköintikellariin.

8. Kulkuyhteys Topaasiaukiolta Korundikadulle

a) Toteuttaja edistää omalta osaltaan Asemakaavan edellyttämän korttelin 23196 läpi kulkevan liitteen 9 mukaisen katkeamattoman, väljän ja viihtyisän korttelin sisäisen kulkuyhteyden toteutumista Topaasiaukiolta Korundikadulle niin, että asuin- liike- ja toimitilarakennuksen lounaissivulla katutason liikehuoneistot avautuvat kohti tätä korttelin sisäistä kulkuyhteyttä. Toteuttaja vastaa kulkuyhteyden rakentamisesta Topaasiaukiolta liikehuoneistoihin noin 7,5 metrin levyisenä Kivistön palvelukeskittymän maanvuokrasopimuksen rajalle asti.

b) Kulkuyhteyttä koskevat rakentamissuunnitelmat on hyväksytettävä 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

a) Toteuttajan vastuulla on suunnitella asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen maanalainen pysäköinti siten, että pysäköintialueelta on mahdollista toteuttaa ajoyhteys siihen rajoittuviin ja mahdollisesti myöhemmin toteutettaviin maanalaisiin pysäköintilaitoksiin.

10. Toiminnallisuus ja käyttäjälähtöisyys

a) Toteuttajan vastuulla on toteuttaa asuin-, liike- ja toimitilarakennus siten, että sen katujulkisivuihin rajautuviin liikehuoneistoihin on suora pääsy liikekeskuksen ulkopuolelta erillisistä sisäänkäynneistä.

11. Resurssiviisaus ja kaupunkikuvalliset tavoitteet

a) Toteuttajan on kiinnitettävä asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen työmaan hiilineutraalisuuteen erityistä huomiota. Rakennustyömaan on oltava fossiilivapaa, jolloin koneissa ja laitteissa käytettävät polttoaineet eivät tuota CO2-päästöjä. Hyväksyttyjä energianlähteitä ovat biokaasu, biodiesel ja vihreä sähkö.

b) Toteuttaja vastaa siitä, että asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen energialuokka on käyttöönottohetkellä vähintään A.

c) Toteuttajan on toteuttava asuin-, liike- ja toimitilarakennus siten, että sen vihertehokkuusluku on vähintään 0,9.

d) Toteuttajan on toteutettava liike- ja toimitilarakennus siten, että se täyttää BREEAM Very Good -tai tätä korkeamman tason ympäristösertifikaatin edellytykset ja hakea kyseistä sertifikaattia.

e) Toteuttajan on aidattava asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen työmaa-alue rakentamisen ajaksi Kaupungin ohjeistuksen mukaan niin, että vähintään puolet aitauksen pinta-alasta ilmentää Kivistön visuaalista ilmettä ja kaupungin tavoitteita.

f) Toteuttajan on hyödynnettävä hankkeen katto- tai seinäpinta-alaa aurinkoenergian tuottamiseen.

12. Sopimussakko

a) Mikäli Toteuttaja ei jätä rakennuslupahakemusta 30.9.2023 mennessä, on Toteuttaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa 100 000 euroa.

b) Mikäli Toteuttaja ei ole aloittanut toteuttamaan hanketta viimeistään yhdeksän kuukauden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta, on Toteuttaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa 100 000 euroa.

c) Mikäli Toteuttaja rikkoo tämän sopimuksen kohtien 10 ja 11 ehtoja, eikä ilmoita 30 päivän kuluessa kaupungin kirjallisesta huomautuksesta korjaavansa menettelyään sellaisessa kohtuullisessa aikataulussa, joka on perusteltu huomioiden asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen rakentamisen eteneminen, kuitenkin viimeistään kuuden kuukauden kuluessa asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen käyttöönotosta, on Toteuttaja velvollinen suorittamaan kunkin ehdon rikkomisesta sopimussakkoa 100 000 euroa.

d) 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.

e) Kaupunki voi perustellusta syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä. Lisäksi todetaan, että tästä toteuttamissopimuksesta johtuvat sopimussakoista ja niiden perusteena olevista menettelyistä ei voi periä korvausta tai sanktioita toiseen kertaan jonkun toiseen sopimuksen perusteella.

13. Sopimuksen voimaantulo ja päättyminen

a) Tämä sopimus tulee voimaan, kun tämä toteutussopimus ja asuin-, liike- ja toimirakennusta koskevat maanvuokrasopimukset sekä väliaikaista pysäköintiä ja ajoyhteyksiä koskevat maanvuokrasopimukset on allekirjoitettu. Tämä sopimus pysyy voimassa, kunnes osapuolet ovat yhteisesti todenneet, että Vuokra-alueet on tämän sopimuksen ehtojen mukaisesti toteutettu.

b) Toteuttajalla on oikeus siirtää tämä sopimus oikeuksineen ja velvollisuuksineen Vuokra-alueen Vuokralaiselle tai muulle liikerakennuksen urakoinnista vastaavalle taholle sellaisessa tilanteessa, mikäli Vuokra-alueen liikerakennuksen rakentamista koskeva Vuokralaisen ja Toteuttajan välinen urakkasopimus on irtisanottu tai purettu.

c) Yllä todetusta riippumatta päättyy tämä sopimus yhdenkään asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen maanvuokrasopimuksen purkautuessa.

14. Erimielisyydet

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

Tätä toteutussopimusta ei saa muuttaa ilman niiden osapuolten hyväksyntää, joita tämä sopimus koskee. Tämä sopimus koskee seuraavia osapuolia:

- Asemakaavan mukaisesta korttelista 23196 ohjeellisesta tontista 6 muodostettuja kiinteistöjä ja
- Asemakaavan mukaisesta korttelista 23196 ohjeellisesta tontista 7 muodostettuja kiinteistöjä, jotka rajoittuvat kortteliin 23196 ohjeelliseen tonttiin 6.
- Vantaan kaupunki

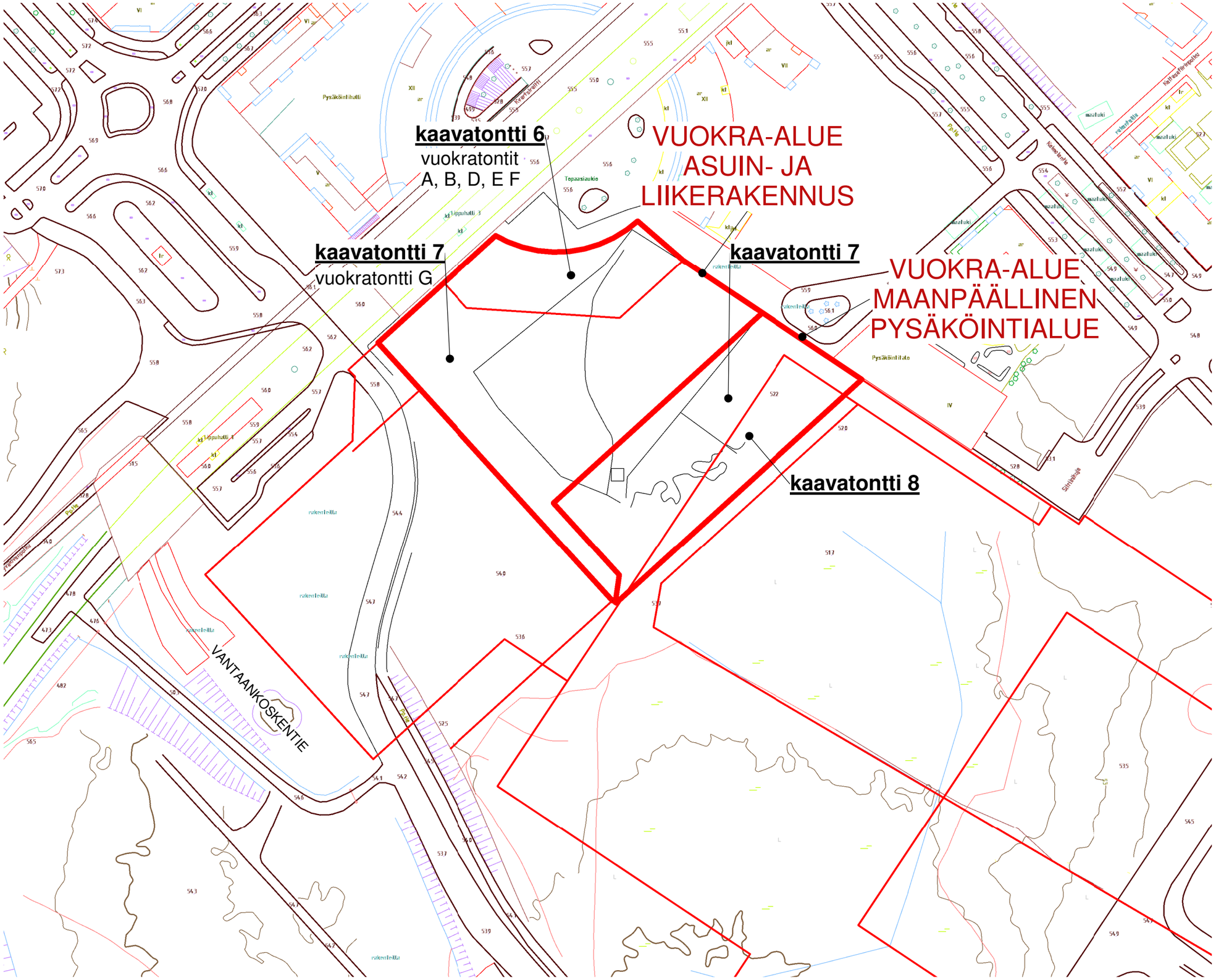
Tätä toteutussopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Vantaalla [x]. päivänä xxxxxkuuta 2023

VANTAAN KAUPUNKI	SSA Rakennus Oy
_____	_____
nimi	Hannu Riikola

Liitteet:

Liite 1A	Kartta Vuokra- alueesta pohjakartalla
Liite 1B	Kartta Vuokra- alueesta asemakaavakartalla
Liite 1C	Tonttijaon luonnos
Liite 2	Alustava hankeaikataulu
Liite 3	Lämpökaivojen ohjeellinen alue, liitekartta
Liite 5	Liikennejärjestelyt
Liite 6	Hankkeen rajapinnat katuverkkoon
Liite 9	Eteläaukio luonnokset 10.10.2022



ALUSTAVA

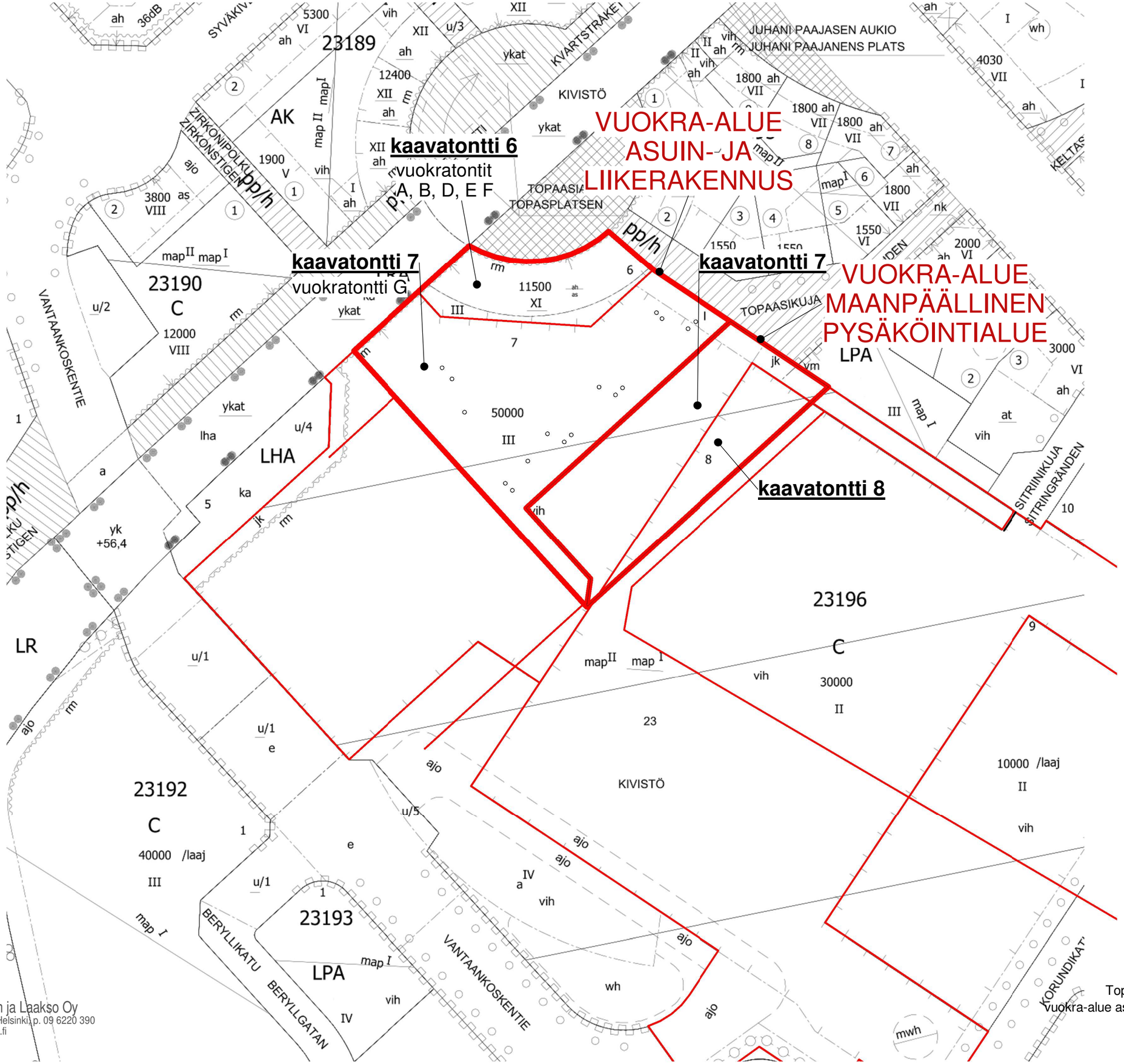
Kivistö liikekeskus

Topaasikuja 8, 01700 Vantaa

vuokra-alue pohjakartalla 1:1500

7.10.2022

Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

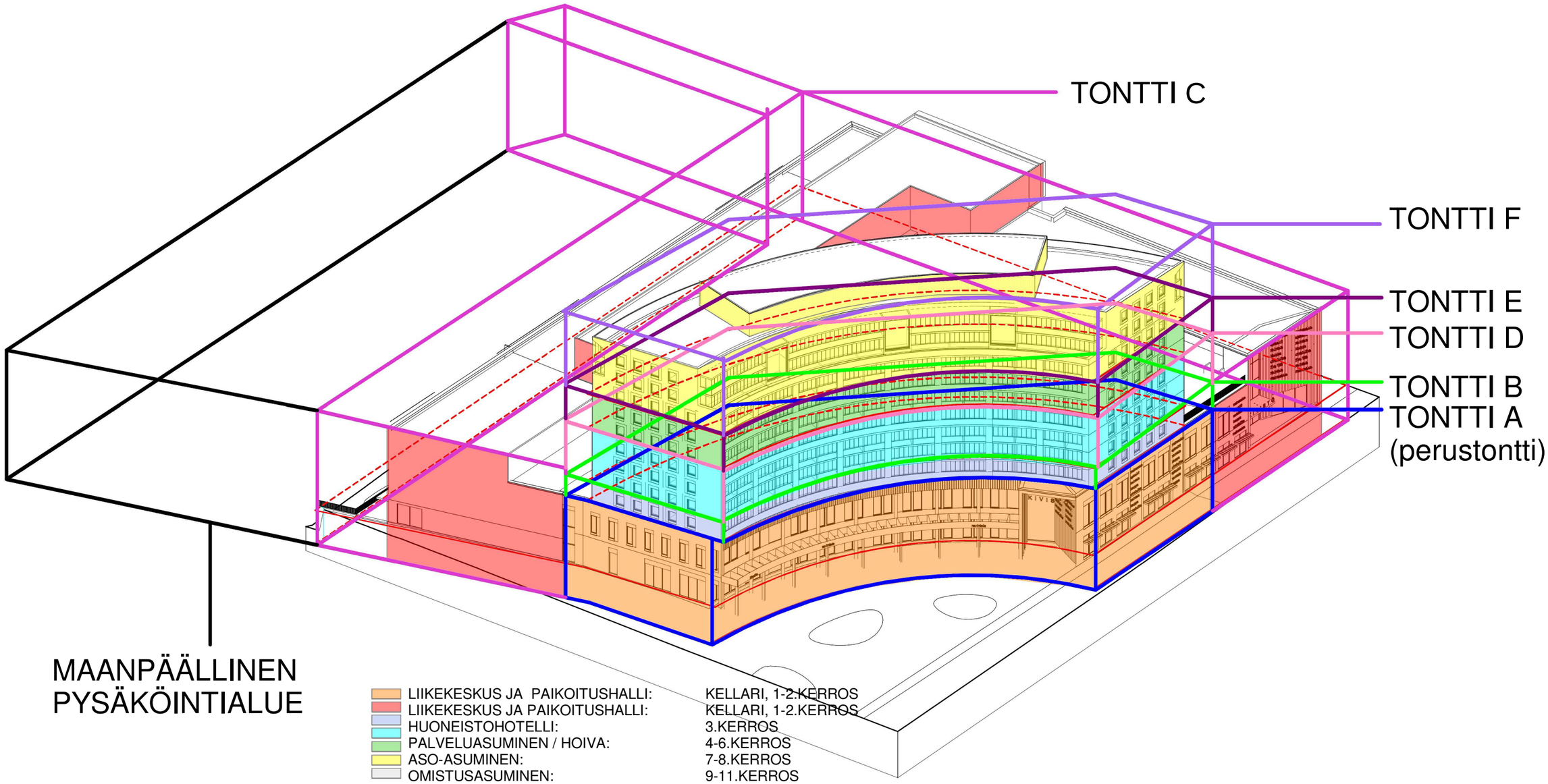


Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

ALUSTAVA

Kivistö liikekeskus
Topaasikuja 8, 01700 Vantaa
Vuokra-alue asemakaavakartalla 1:1500

7.10.2022



ALUSTAVA

Kivistö liikekeskus

Topaasikuja 8, 01700 Vantaa

TONTTIJAON LUONNOS, 3D kiinteistöt

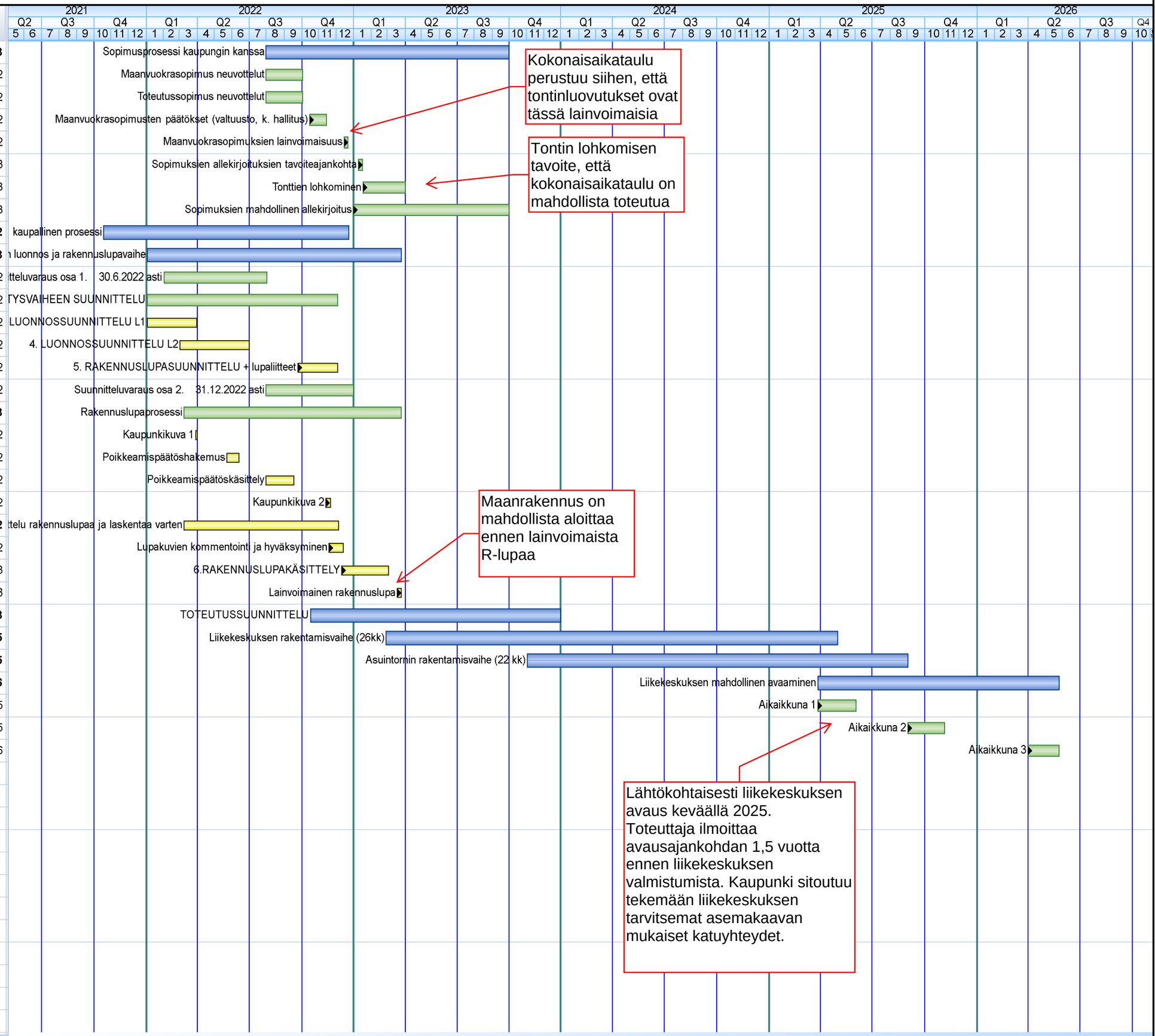
2.11.2022

Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

Liite 2.
Aikataulu
4.10.2022

Projektiaikataulu KIVISTÖ hankekokonaisuus

		Nimi	Kesto	Aik. loppu
1 *	- 1	**Sopimusprosessi kaupungin kanssa**	**297 pv**	**29.09.23**
2 *	1.1	Maanvuokrasopimus neuvottelut	46 pv	03.10.22
3 *	1.2	Toteutussopimus neuvottelut	46 pv	03.10.22
4	1.3	Maanvuokrasopimusten päätökset (valtu	21 pv	14.11.22
5	1.4	Maanvuokrasopimuksien lainvoimaisuus	5 pv	21.12.22
6	1.6	Sopimuksien allekirjoituksien tavoiteajan	5 pv	16.01.23
7	1.7	Tonttien lohkominen	53 pv	31.03.23
8	1.5	Sopimuksien mahdollinen allekirjoitus	189 pv	29.09.23
9 *	+ 2	**Projektin kaupallinen prosessi**	**280 pv**	**22.12.22**
10	- 3	**Projektin luonnos ja rakennuslupavaihe**	**291 pv**	**24.03.23**
11	3.1	Suunnitteluvaraus osa 1. 30.6.2022 ast	105 pv	01.08.22
12	- 3.3	KEHITYSVAIHEEN SUUNNITTELU	214 pv	02.12.22
13	3.3.1	3. LUONNOSSUUNNITTELU L1	61 pv	30.03.22
14	3.3.2	4. LUONNOSSUUNNITTELU L2	83 pv	30.06.22
15	3.3.3	5. RAKENNUSLUPASUUNNITTELU +	50 pv	02.12.22
16	3.2	Suunnitteluvaraus osa 2. 31.12.2022 a	108 pv	30.12.22
17	- 3.4	**Rakennuslupaprosessi**	**246 pv**	**24.03.23**
18	3.4.4	Kaupunkikuva 1	2 pv	31.03.22
19	3.4.1	Poikkeamispäätöshakemus	14 pv	13.06.22
20	3.4.2	Poikkeamispäätöskäsittely	35 pv	16.09.22
21	3.4.5	Kaupunkikuva 2	6 pv	21.11.22
22	+ 3.4.8	**Suunnittelu rakennuslupaa ja laske**	**170 pv**	**05.12.22**
23	3.4.6	Lupakuvien kommentointi ja hyväksym	17 pv	13.12.22
24	3.4.3	6.RAKENNUSLUPAKÄSITTELY	57 pv	02.03.23
25	3.4.7	Lainvoimainen rakennuslupa	5 pv	24.03.23
26	+ 4	**TOTEUTUSSUUNNITTELU**	**303 pv**	**29.12.23**
27	+ 5	**Liikekeskuksen rakentamisvaihe (26kk)**	**545 pv**	**30.04.25**
28	+ 6	**Asuintornin rakentamisvaihe (22 kk)**	**458 pv**	**01.09.25**
29	- 7	**Liikekeskuksen mahdollinen avaaminen**	**295 pv**	**25.05.26**
30	7.1	Aikaikkuna 1	44 pv	02.06.25
31	7.2	Aikaikkuna 2	46 pv	04.11.25
32	7.3	Aikaikkuna 3	39 pv	25.05.26



Kokonaisaikataulu perustuu siihen, että tontinluovutukset ovat tässä lainvoimaisia

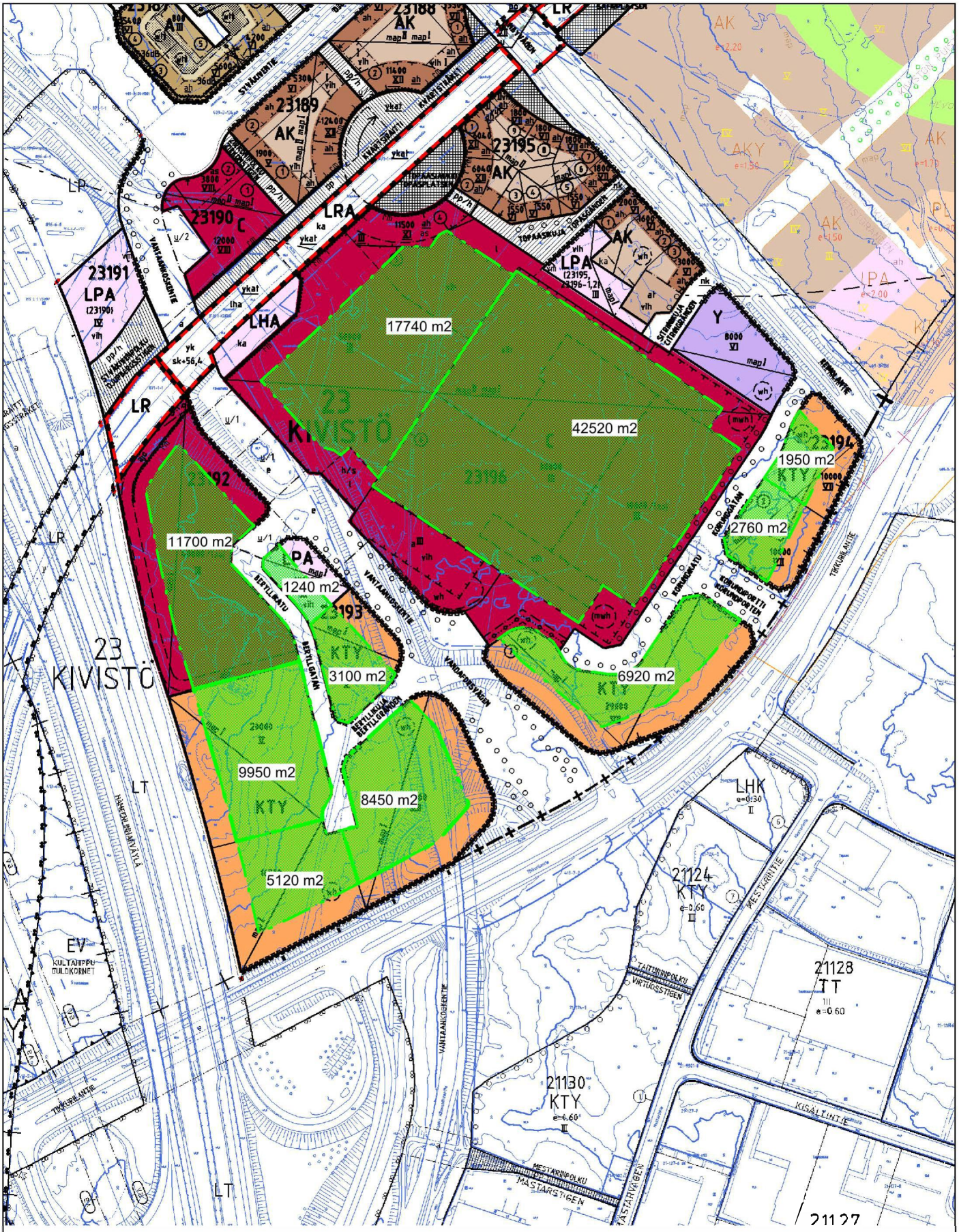
Tontin lohkomisen tavoite, että kokonaisaikataulu on mahdollista toteutua

Maanrakennus on mahdollista aloittaa ennen lainvoimaista R-lupaa

Lähtökohtaisesti liikekeskuksen avaus keväällä 2025. Toteuttaja ilmoittaa avausajankohdan 1,5 vuotta ennen liikekeskuksen valmistumista. Kaupunki sitoutuu tekemään liikekeskuksen tarvitsemat asemakaavan mukaiset katuyhteydet.

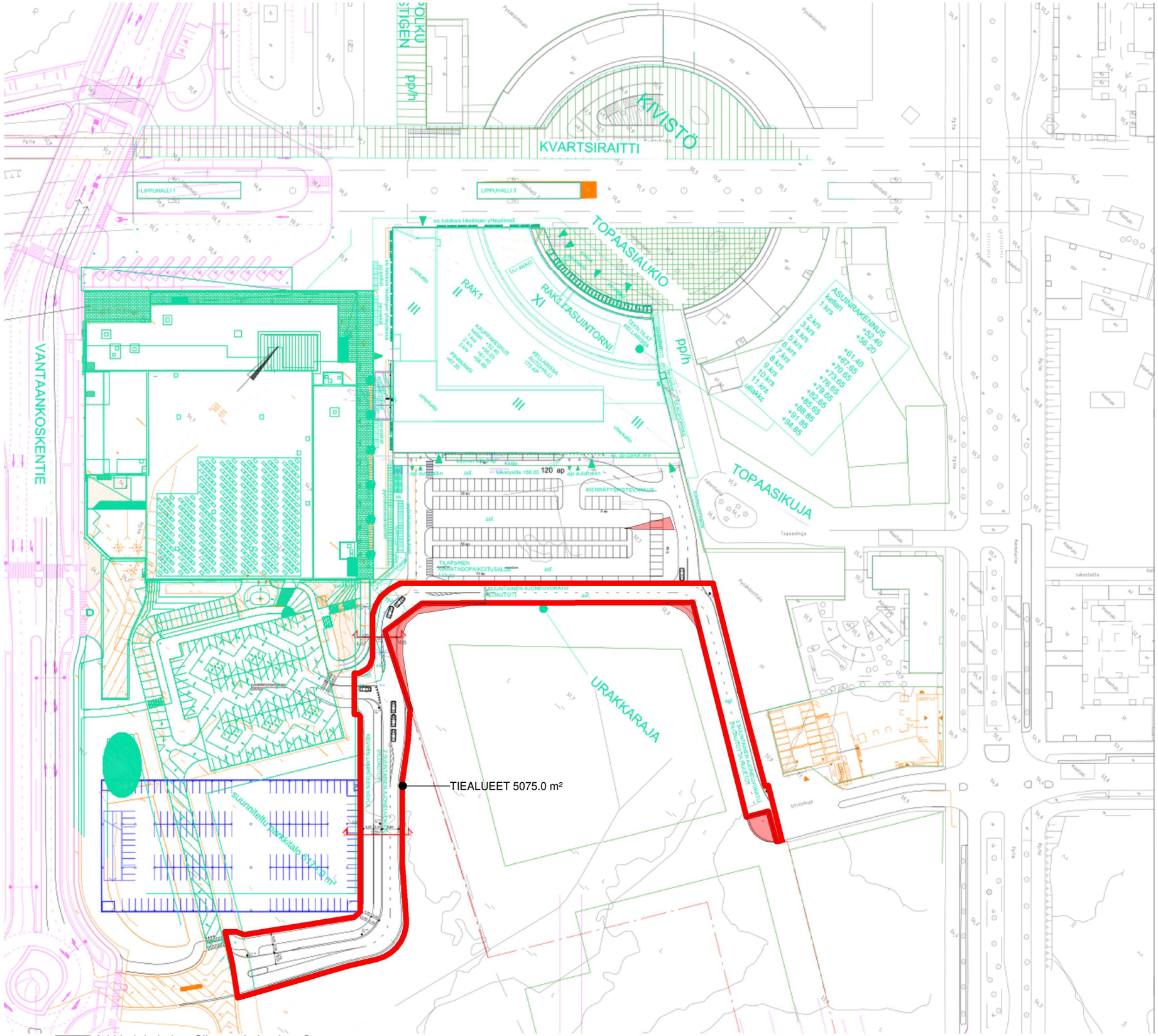
Kivistö-projekti
Kivistön kaupunkikeskuksen asemakaava

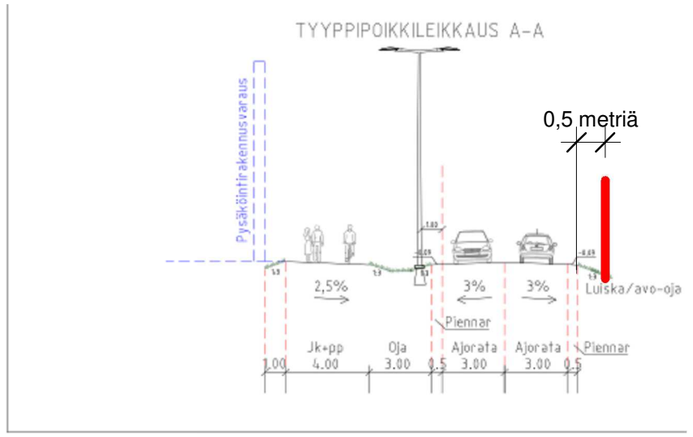
Liite 3

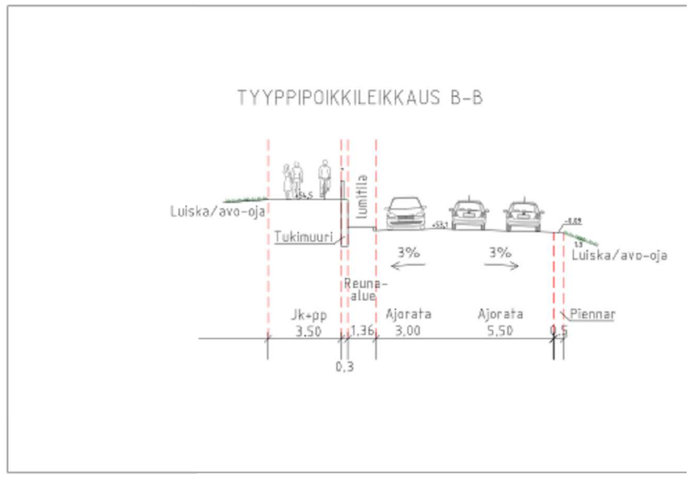


Vihreällä on osoitettu esitys maalämpökaivannolle sallituista alueista

3.12.2014 / GKo



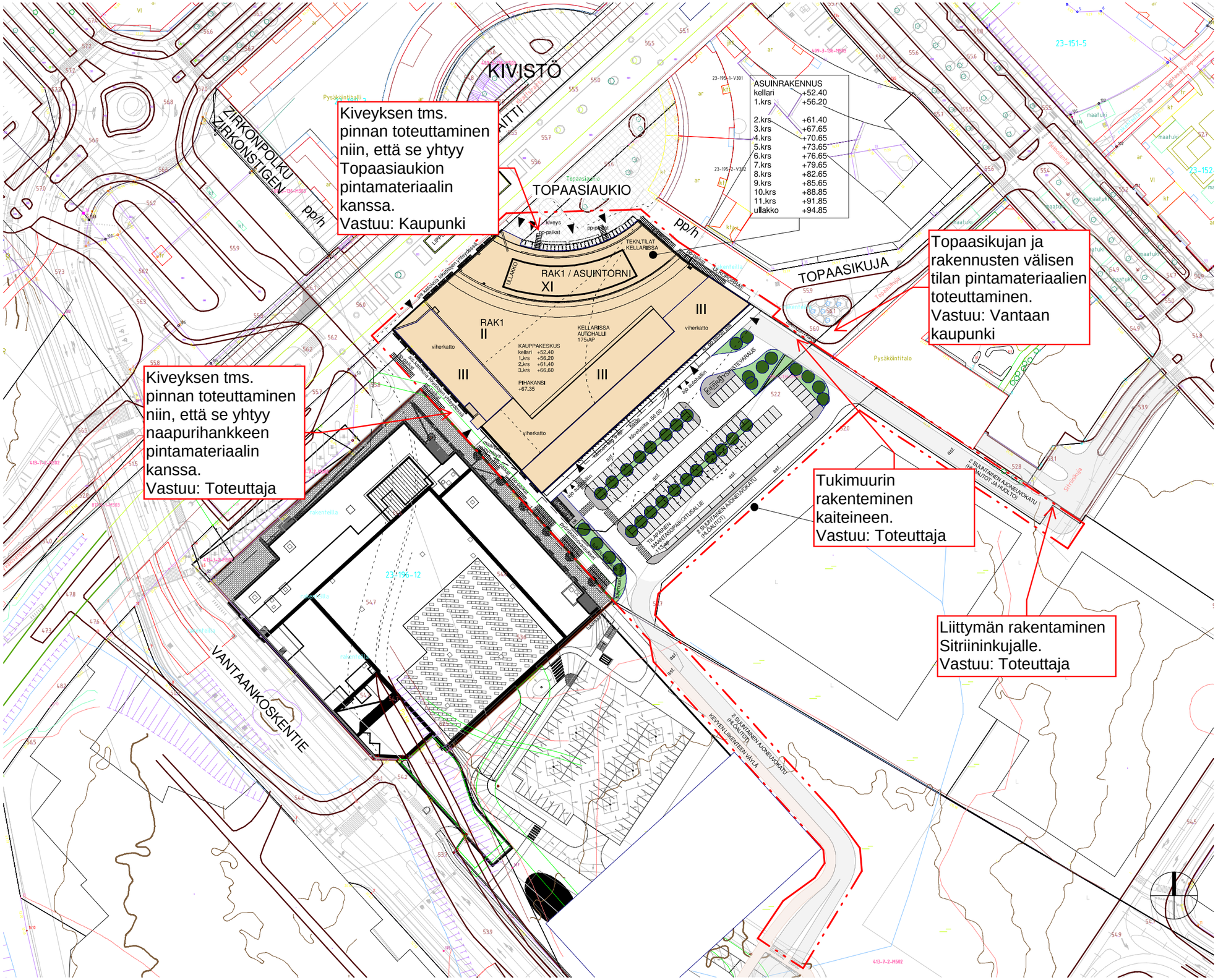


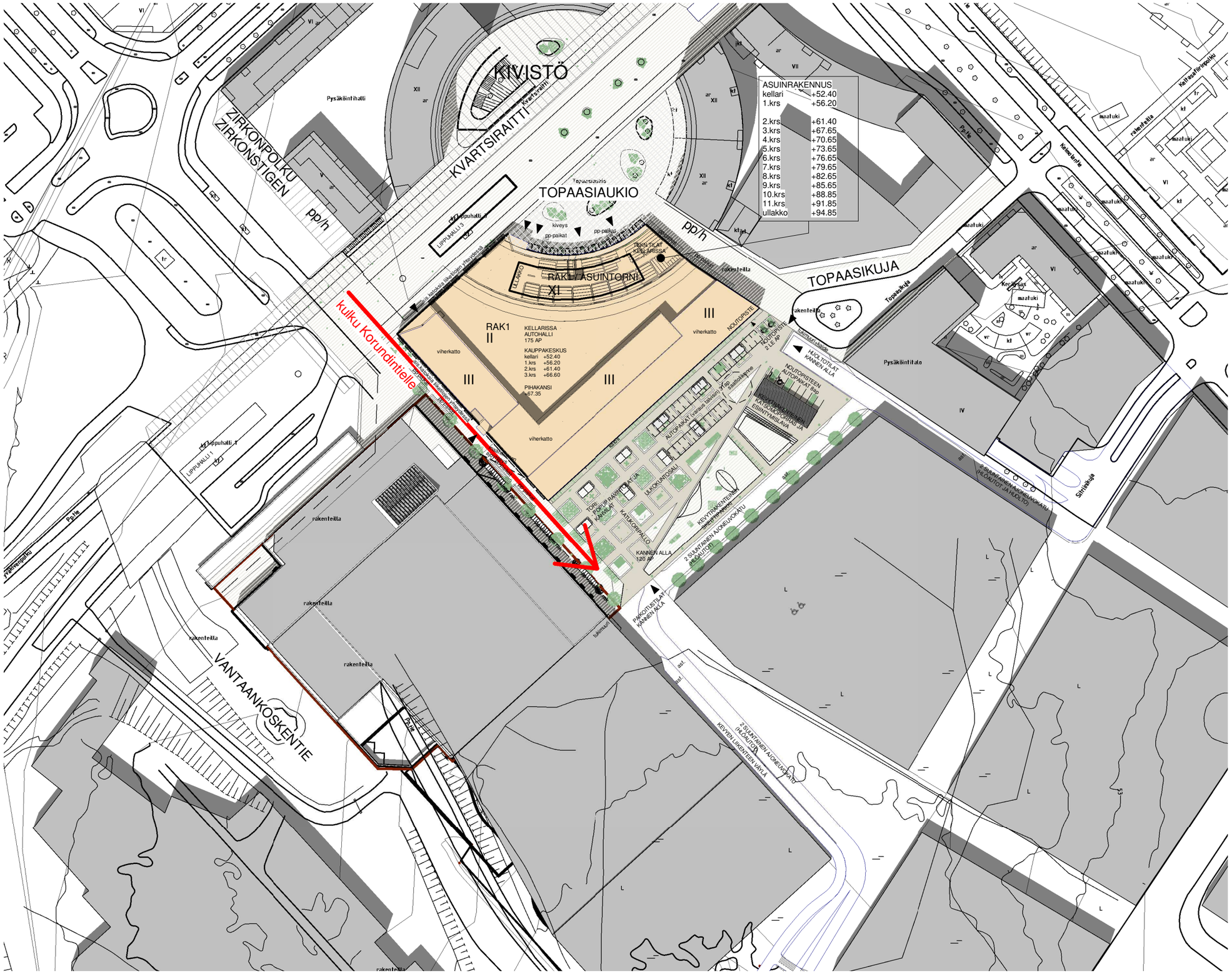


Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

Kivistö K23196/T6 JA 7
Topaasikuja 8, 01700 Vantaa
liikennealueet

7.10.2022


KIVISTÖ
ZIRKONPOLKU
ZIRKONSTIGEN
TOPAASIAUKIO
TOPAASIKUJA
RAK1 / ASUINTORNI
XI
RAK1
II
III
viherkatto
KAUPPAKESKUS
kellari +52,40
1.krs +56,20
2.krs +61,40
3.krs +66,60
PIHAKANSI
+67,35
KELLARISSA
AUTOHALLI
175 AP
TEKN.TILAT
KELLARISSA
KELLARIKKO
KÖYDÖRAS
RAKENTEILLA
Pysäköintitalo
Pysäköintihalli
Sitriininkujan Tiivistämön Yhteisöasunnot
Sitriininkujan Tiivistämön Yhteisöasunnot
Sitriininkujan Tiivistämön Yhteisöasunnot



RAKENNUSPAIKAN (TONTTI 6 JA OSA TONTISTA 7) RAKENNUSOIKEUS JA LAAJUUSTIEDOT

ASEMAKAAVAN TONTILLA 6
RAKENNUSOIKEUS 11500 k-m²
RAKENNUSOIKEUSKERROSALA KÄYTETTY: 13000 k-m²
YLITYS 1500 k-m²

ASEMAKAAVAN TONTILLA 7
RAKENNUSOIKEUS 50000 k-m²
MUUTOSALUEELLA RAKENNUSOIKEUSKERROSALA KÄYTETTY: 11800 k-m²
JÄLJELLÄ 38200 k-m²

RAKENNUKSEN PALOLUOKKA ON P1.
Rakennus liitetään kunnalliseen kaukolämpö-, jätevesi-, sadevesiviemäri- ja vesijohtoverkkoon sekä sähköverkkoon.

PIHA
Maanpinnan ja pihan kallistukset erillisen piha- ja pinnantasaussuunnitelman mukaan
Pihan ja pihakannen istutukset ja pintamateriaalit erillisen pihasuunnitelman mukaan

HULEVEDET
Hulevedet käsitellään tonttien sisällä erillisen hulevesisuunnitelman mukaan

SUUNNITELTU KAUPPAKESKUS RAK1 BRUTTOALA **26400 m2**

KANSIRAKENNE PAIKOITUSALUEEN PÄÄLLE KAAKKOISPUOLELLA

AUTOPAIKKOJA	
LIIKEKESKUKSEN KELLARI	**175 ap**
KANNEN ALLA	**120 ap**
KANNEN PÄÄLLÄ	
• NOUTO- JA LE-PAIKAT	**10 ap**
• VARAUS (TALVISIN) ASIAKASPAIKAT	**31 ap**
YHT.	**336 ap**

POLKUPYÖRÄPAIKAT

Suunnitelmassa:

Kellarissa JA 1.kerroksessa sisällä	216 (lukittava)
Katutasolla	232 (sääsuojassa)
Katutasolla	226 (avopaikat)
Polkupyöräpaikat yhteensä:	674 pp

asemapiirros 1:1500

Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

SSA

KIVISTÖ COLOSSEUM, VANTAA
10.10.2022

Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

SSA

KIVISTÖ COLOSSEUM, VANTAA
10.10.2022

Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

SSA

KIVISTÖ COLOSSEUM, VANTAA
10.10.2022

istuskelu ja oleskelu

ulkokuntosali

torimyynti

skeittiparkki

parkkihalli kannen alla

polkupyörä ja mopoparkit

pop-up ravintolat ja kahvilat

istutuksia ja hedelmäpuita

leikki ja pelit

katukoripallo

Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

SSA

etelästä päin

Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

SSA

KIVISTÖ COLOSSEUM, VANTAA
10.10.2022

idästä päin

Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

SSA

KIVISTÖ COLOSSEUM, VANTAA
10.10.2022