



28.8.2020

KIVISTÖN PALVELUKESKUKSEN
ILMOITTAUTUMISHAKEMUKSEN SUUNNITELMAT

A S & H REALIDEA K HOK-ELANTO

Sisältö

1. Selostus	s. 3-4
2. Asemapiirustus	s. 5
3. Pohjapiirustukset	s. 6-9
4. Toimintakaavio	s. 10
5. Näkymä etuaukiolle	s. 11
6. Sisätila	s. 12
7. Näkymä etuaukiolta	s. 13-14
8. Leikkaukset	s. 15
9. Julkisivut	s. 16
10. Asemapiirustus vaihe 2 & 3	s. 17
11. Hakijaryhmittymä ja yhteistyötahot	s. 18

LIITTEET



Yleistä

Suunnitelma Kivistön palvelukeskuksen ensimmäiseksi vaiheeksi on laadittu tähän tarkoitukseen kaavoitetun korttelialueen C-23196 tontille 7.

Palvelukeskus toteutetaan vaiheittain. Ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan valmiiksi länsikulma ja bussiterminaaliiin liittyvä julkisivu. Korttelin pohjoiskulmaan toteutetaan 1. vaiheessa toriaukio, joka viimeistellään toimivaksi kokonaisuudeksi Topaasiaukion ja Kvartsiraitin kanssa. Osa aukiosta voi myöhemmin toimia viereisen tontti kuuden rakennuksen työmaa-alueena tätä toteutettaessa. Palvelukeskuksen 2. ja 3. vaihe toteutetaan myöhemmin tyydyttämään vaiheittain kasvavaa palveluiden kysyntää, jota ei voida tyydyttää alueen kivijalkamyymälöillä.

Kivistön keskustan korttelit muodostavat toiminnallisen kokonaisuuden. Palvelukeskus kytkeytyy katoksella bussiterminaaliiin, säältä suojatulla sillalla länsipuolelle suunniteltuun Vantaan tapahtuma-arenaan ja sisäyhteydellä kaakkoon tontti 9:ään mahdollisiin elämyspalveluihin. Vesikatolle suunniteltu kevyen liikenteen reitti kytkee Topaasiaukion, eri kattopintojen toimintojen kautta, myös kaakon suunnassa sijaitsevalle Tikkurilantielle ja sen varrelle sijoittuville kehittyville alueille. Alkuvaiheessa polkupyöräreitti johdetaan Keimolantien kautta.

Kaupunkikuva

Luoteeseen Kvartsiraitille suuntautuvat julkisivut ovat visuaalisesti ja toiminnallisesti avoimia bussiterminaalille ja etuaukiolle. Toiminta avautuu ulos myös istuma-alueina. Aurinko paistaa kesäaikaan luoteissivun terasseille klo 14:00 ja 20:00 välillä. Kvartsiraitin laidalle toteutetaan 'kesäjäätelökioski', jonka istuma-alue nauttii pitkään keski- ja iltapäivän auringosta.

Julkisivut ovat hillityn ilmeikkäät ja kertovat sekä palvelukeskuksesta että sen julkisista palveluista. Julkiset palvelut avautuvat lasipinnoin ympäröivän kaupunkitilan lisäksi myös sisäaukiolle. Julkisivuissa käytetään myöhemmin tarkennettavia laadukkaita materiaaleja. Julkisivuratkaisuissa huomioidaan 1. vaiheessa myös seuraavien vaiheiden toteutettavuus.

Mainoslaitteet kootaan kenttiin. Kvartsikujan mainokset ovat lähietäisyydeltä luettavia. Lounaissivun mainokset kertovat keskuksesta ohikulkuteille.

Pääsisäänkäyntejä korostetaan eri keinoin. Esitetty etuaukio on esimerkki siitä miten ulkotilasta voidaan kehittää kaikkia kivistöläisiä aktivoiva yhteinen ulko-oleskelualue.

Huoltopihat sijaitsevat rakennuksen alapuolella suojassa katseilta.

Sisätila

Keskeisestä sisätilasta muodostuu koko alueen olohuone. Se on ilmeeltään ajaton ja raikas, koko Kivistön identiteettiä kohottava julkinen tila. Kahviloiden ja ravintoloiden istuma-alueet elävöittävät sekä ulko- että sisätoria.

Palvelukeskuksen aukioloaikoina kulku kirjastoon, kuntosalille ja terveysasemalle sekä kaupungin kulttuuritiloihin ja asiointipisteelle tapahtuu sisätorin kautta. Lisäksi edellä mainituille toiminnoille, bussimatkustajien odotustilalle ja päiväkodille toteutetaan palvelukeskuksen aukiolosta riippumattomat valvotut sisäänkäynnit. Kirjaston tiloille on varattu oma näyttävä ja keskeinen sisäänkäynti etuaukiolta. Bussiterminaaliiin ja juna-aseman aikataulunäytöt sijoittuvat myös julkisiin sisätiloihin palvelemaan alueen asukkaita ja liityntäliikenteen asiakkaita.

Päivittäistavaraliikkeet sijaitsevat tiiviisti sisäaukion yhteydessä siten, että vilkkaat kassalinjat eivät omalla sivukäytävällään häiritse sisätilan rauhallisempaa tunnelmaa. Päivittäistavaraliikkeiden välissä kattoikkunat antavat luonnonvaloa käytävälle päästämättä kuitenkaan häiritsevää suoraa auringonvaloa alas. Ostoskärryparkit on sijoitettu päivittäistavaraliikkeiden sisäänkäyntien yhteyteen, pysäköinnin aulaan ja pysäköintialueille.

Pysäköintitasolle sijoittuvat noutopiste, pullonpalautus, pieni kierrätyspiste, autonpesu ja -fixaustilat sekä muita aputiloja.

Asiakaskäytävät ulottuvat Vantaankoskentie bussipysäkillä, etuaukiolle ja etelään suuntaan kohti Korundikatua. Asiakaskäytävät yhdistävät siten kaikissa vaiheissa Topaasiaukion Korundikadun suuntaan.

Kattopiha

Topaasi- ja etuaukio sekä kattopiha kytetään tilasarjaksi ja toiminnalliseksi kokonaisuudeksi itäkulman leveän ja helppokulkuisen kaltevan pinnan avulla. Sisätiloihin liittyvällä ja viherretyllä sekä maisemataideteoksenakin toimivalla vesikatolla sijaitsevat mm. päiväkodin piha, ravintolaterassit, viljelylaatikot, sauna paljuineen, leikki- ja liikunta-alueet sekä pelikentät. 3. vaiheen loivasti taitteiselle vesikatolle tutkitaan myös mahdollisuus sijoittaa aurinkopaneeleita.

Liikenne ja Pysäköinti

Terveysaseman saattoliikenne toteutetaan sekä erillisellä saattopihalla että saattopaikalla linja-autopysäkin jatkeena. Saattopihalla on osoitettu erikseen ambulanssien jättöpaikat ja lyhytaikaisen pysäköinnin paikat.

Pysäköintipaikat toteutetaan rakennuksen alle pysäköintikellariin (n. 300 ap). Lisäksi kaakkoispuolelle toteutetaan pysäköintipaikkoja maanvaraisina (n. 500ap).

Ulkopysäköinti on samassa tasossa kuin sisäpuolen pysäköintitaso. Kolmannen vaiheen pysäköinti toteutetaan laajennuksen alle samaan tasoon kuin 1. vaiheen pysäköinti. Ajo ulkopysäköintialueelle tapahtuu kaakkoisreunalta, jolloin rakennuksen edessä olevan ajoväylän liikenne jää vähäisemmäksi. Tämä lisää ulkopysäköinnin turvallisuutta.

Ulkopysäköintialueen kaakkoislaitaan on esitetty alueellinen kierrätyspiste, joka on saavutettavissa sekä autolla, että jalan.

Pysäköintialue maisemoidaan pensain ja puustutuksin.

Etuaukiolle on sijoitettu runsaasti polkupyöräpaikkoja, joista puolet on katettuja. Katolle johtavan rampin alla on pyöräliike, jossa on katettu ja vartioitu pysäköinti.

Linja-autojen sähkölatauspaikat sijaitsevat rakennuksessa terminaaliiin vieressä.

Kestävä kehitys

Palvelukeskuksessa varaudutaan mm. kaupan muutoksiin ja laajentumiseen kaakkoa kohti. Muuntojoustavat perusratkaisut sallivat alkuvaiheen tilojen muuttamista uuteen käyttöön.

Suunnitteluratkaisut toteutetaan niin, että rakennuksen hiilijalanjälki muodostuu pieneksi. Materiaaleissa ja yksityiskohdissa suositaan linkaareltaan kestäviä ratkaisuja.

Suunnittelun aikana verrataan erilaisia energiamuotoja. Myös maanlämpökaivot ja aurinkoenergia tulevat olemaan vertailussa mukana. Vesikatolla varaudutaan aurinkopaneelien asentamiseen.

Vesikatolle on myös mahdollista toteuttaa alueen asukkaiden ja kauppakeskuksen yritysten harjoittamaa viljelyä siirrettävissä kasvulaatikoissa. Sadevesi viivytetään ensisijaisesti imeyttämällä se maastoon asemakaavan osoittamalla alueella.

Sisätiloissa suositaan luonnonvaloa, terveellisiä ja turvallisia rakennusmateriaaleja ja kiinnitetään huomiota hyviin akustisiin olosuhteisiin ja lämpöviihtyvyyteen.

Lukuja

Bruttoala n. 40 000 Brm²
Kerrosala n. 23 000 Kem²
Rakennusoikeudellinen kerrosala n. 20 000 RO-kem²

Pysäköintipaikat 800 kpl
Polkupyöräpaikat 200 kpl

Mitoitus vastaa paikallista kysyntää

Liiketilat ja toiminnot on mitoitettu vastaamaan pääosin paikallisten asukkaiden kysyntää. Mitoitus on huomattavasti pienempi kuin suuremmilla kilpailevilla kaupallisilla keskittymillä (mm. Myyrmäki ja Jumbo-Flamingo). Nämä tarjoavat jatkossakin muoti- ja muun erikoiskaupan monipuolisemman valikoiman, joiden kanssa Kivi ei kilpaile ensimmäisessä vaiheessa.

Lähipalvelukeskus-konseptilla Kiven luonnollinen markkina-alue ulottuu kattamaan Kivistön suuralueen, jonka asukkaiden on helpointa asioida Kivistön juna- ja bussiterminaalien yhteyteen rakentuvassa keskuksessa. Markkina-alueella asui vuoden 2019 lopussa 15 400 asukasta. Vuoden 2023 loppuun mennessä alueella ennustetaan asuvan 19 400 asukasta (+32 %) ja vuonna 2028 lähes 23 000 asukasta (+54 %). Kaupungin tavoitteena on, että pidemmällä aikavälillä Kivistössä asuu yhteensä jopa 45 000 asukasta.

Alueella on jo nyt huutava lisätarve arjen palveluille. Konseptin mitoituksen perusteena on muodostaa kattavat lähipalvelut, jotka avautuvat niin nopeasti kuin mahdollista, arviolta vuonna 2023. Alueen asukasmäärän kasvun mahdollistamana keskuksen suunnittelussa on huomioitu huomattava laajenemismahdollisuus tulevaisuutta varten kysynnän niin sallissa, arviolta 2030-luvulta alkaen.

Kaupallinen konsepti rakentuu lähipalveluiden ja ajanviettopaikkojen ympärille

Kaupallisen konseptin perusideana on tarjota ensisijaisesti kivistöläisille alueelta puuttuvat arjen kaupalliset ja julkiset lähipalvelut helposti yhdestä paikasta. Keskuksen realistisesti mitoitettujen liiketilojen vuokrattava pinta-ala on yhteensä noin 18 000 m². Pinta-alaltaan konsepti painottuu pääosin päivittäistavarakauppaan (48 %) sekä kaupallisiin ja julkisiin palveluihin ja ravintoloihin (43 %). Paikalliselle lähipalvelukeskukselle tyypillisesti erikoiskaupan rooli on pieni.

Kaupallisina ankkureina toimivat 2-3 supermarketia sekä Vantaan kaupungin terveysasema ja kaupunkikulttuurin tiloja kirjasto-, nuorisotiloja, kulttuuri- ja asukaspalveluja varten. Keskuksen tavoitteena on monipuolisesti lähipalveluita, mm. Alko, apteekki, kuntosalit, parturi-kampaamo, pesula, eläintarvikekauppa, kukkakauppa, autopesu sekä kahviloita ja ravintoloita. Toisen kerroksen kattopihan yhteyteen on suunniteltu päiväkotia. Pysäköintihallista löytyy nykyaikainen ruokakauppojen verkkotilausten noutopiste.

Lähipalveluiden lisäksi keskukselta muodostuu kivistöläisille luonteva ja yhteisöllinen ajanviettopaikka. Kaupallisten tilojen lisäksi yhteisöllisyyttä luovat etuaukion istuskelupaikat ja keskuksen katolle suunniteltu houkutteleva viherpiha viljelylaatikoineen sekä kaupallisine saunatiloineen. Kattoterassin sauna-ravintolatoiminnosta tulee vetovoimainen destinaatio, joka houkuttelee asiakkaita myös laajemmalla pohjoisen Kehäradan alueelta luoden koko Kivistölle ja Kivi-keskukselle oman lisäprofiilinsa.

Selkeäpiirteinen keskus kokoaa oleskelun ja sosiaalisen kanssakäymisen sisäaukiolle ja siihen välittömästi liittyvälle ulkotorille sekä kattopihalle. Väljät ja yhtenäiset oleskelualueet tarjoavat tilaa yhteisön järjestämille tilapäisille tapahtumille ja ajanvietolle.

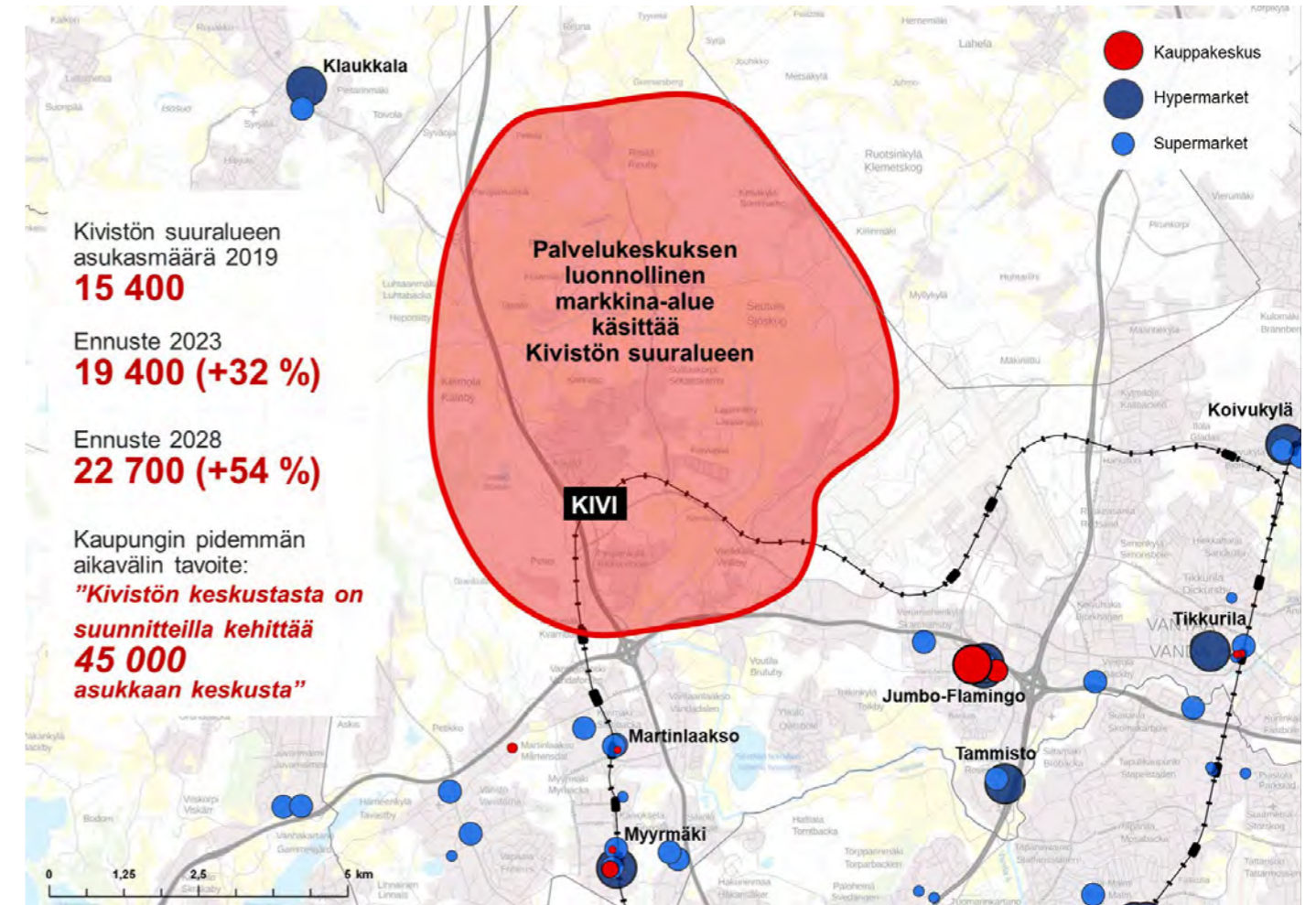
Palvelukeskus osana Kivistön keskustaa

Keskus on luonteva osa Kivistön kaupunkirakennetta, sijoittuen juna-aseman sisäänkäyntihallien eteläpuolelle ja bussiterminaalien yhteyteen. Keskuksen näkyvyys ja kontakti Topaasiaukiolle on varmistettu ulottamalla keskuksen palvelut alkamaan aukion eteläpuolelta.

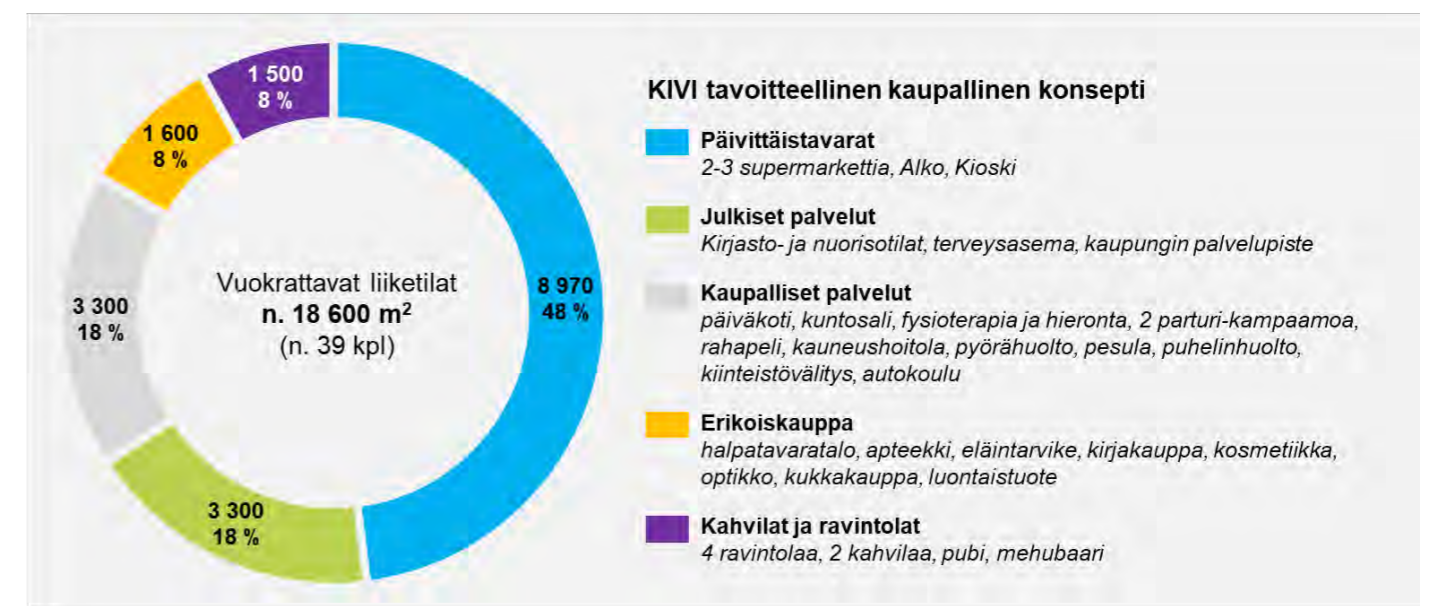
Keskus aktivoi katuelämää ja luo turvallisuuden tunnetta, muodostaen yhtenäisen liiketilakokonaisuuden. Katutasoon rajautuvilla liiketiloilla on omat sisäänkäynnit kadulta, minkä lisäksi myös kattopihan palveluille on omat sisäänkäyntinsä ulkoa Topaasiaukiolta katolle johtavan kävelyliiskan kautta.

Kivistön keskusta-alueelle jää luonnollista kysyntää myös muille toimintoille elävöittämään kiviätkatiloja. Keskuksen lähistöllä sijaitsevat liiketilat hyötyvät keskuksen ankkuritoimintojen houkuttelemista asiakasvirroista. Esitetyn Kivi-konseptin lisäksi Kivistön asemanseudulla riittää arvion mukaan kysyntää useille kaupallisille palveluille, kuten yksityiset lääkäriasemat ja muut terveyspalvelut, eläinlääkäri, erilaiset liikuntatilat, suutari, ompelimo, etninen ruokakauppa ja kierrätyskaupat. Alueelle sopii myös suurempia tiloja vaativia palveluita, kuten halpatavaratalot, kotiin liittyvät kaupat, sekä pidemmällä aikavälillä jopa elokuvateatteri ja muut kulttuuri- ja viihdetilat.

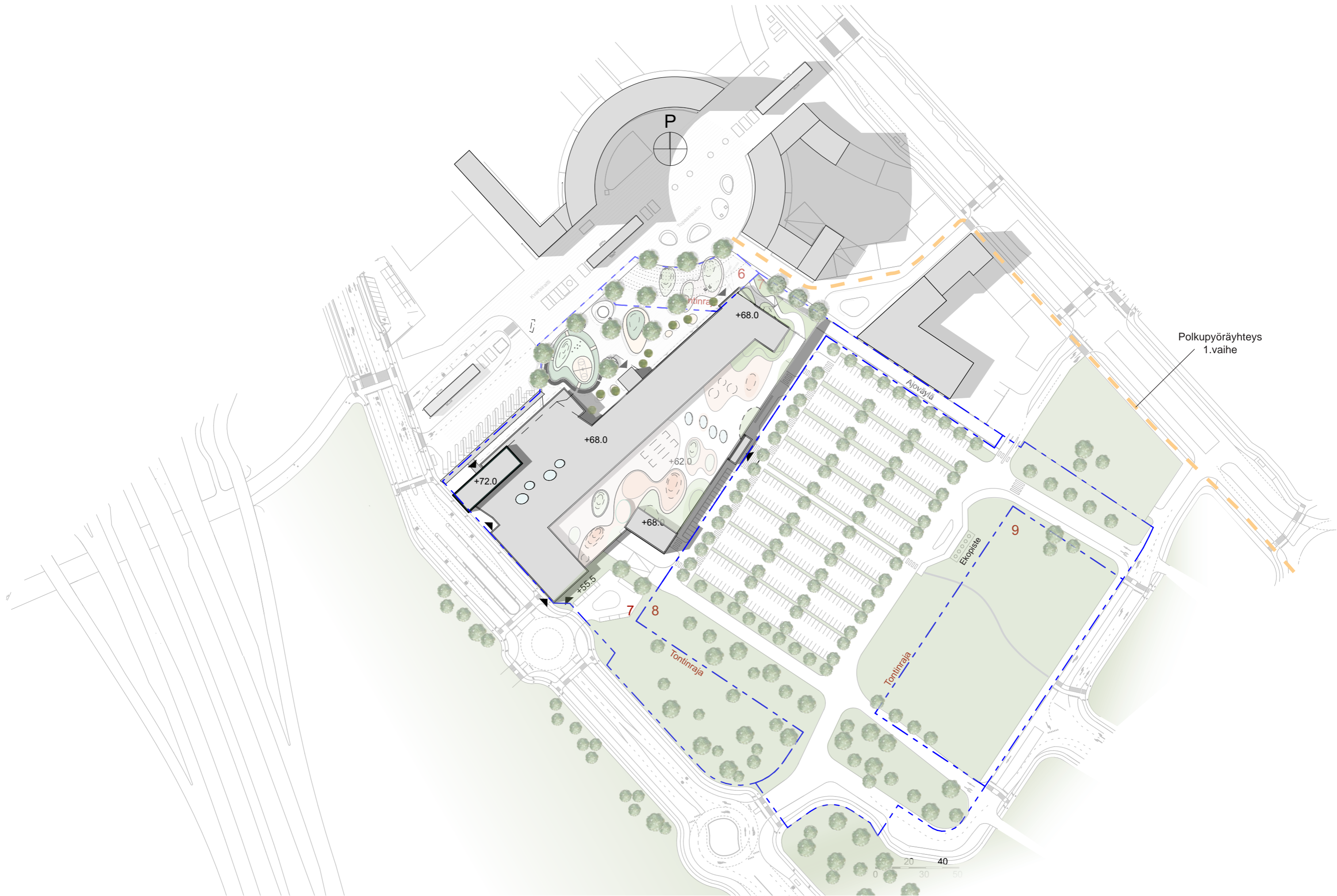
Suunnitelmassa on varauduttu kytkemään keskus Vantaankoskenteen ylitse tulevaan tapahtuma-areenaan. Näin kattopihan ravintola-terassialue sekä muut kahvilat ja ravintolat täydentävät tulevan Areenan toimintoja, tukien toinen toisiaan.

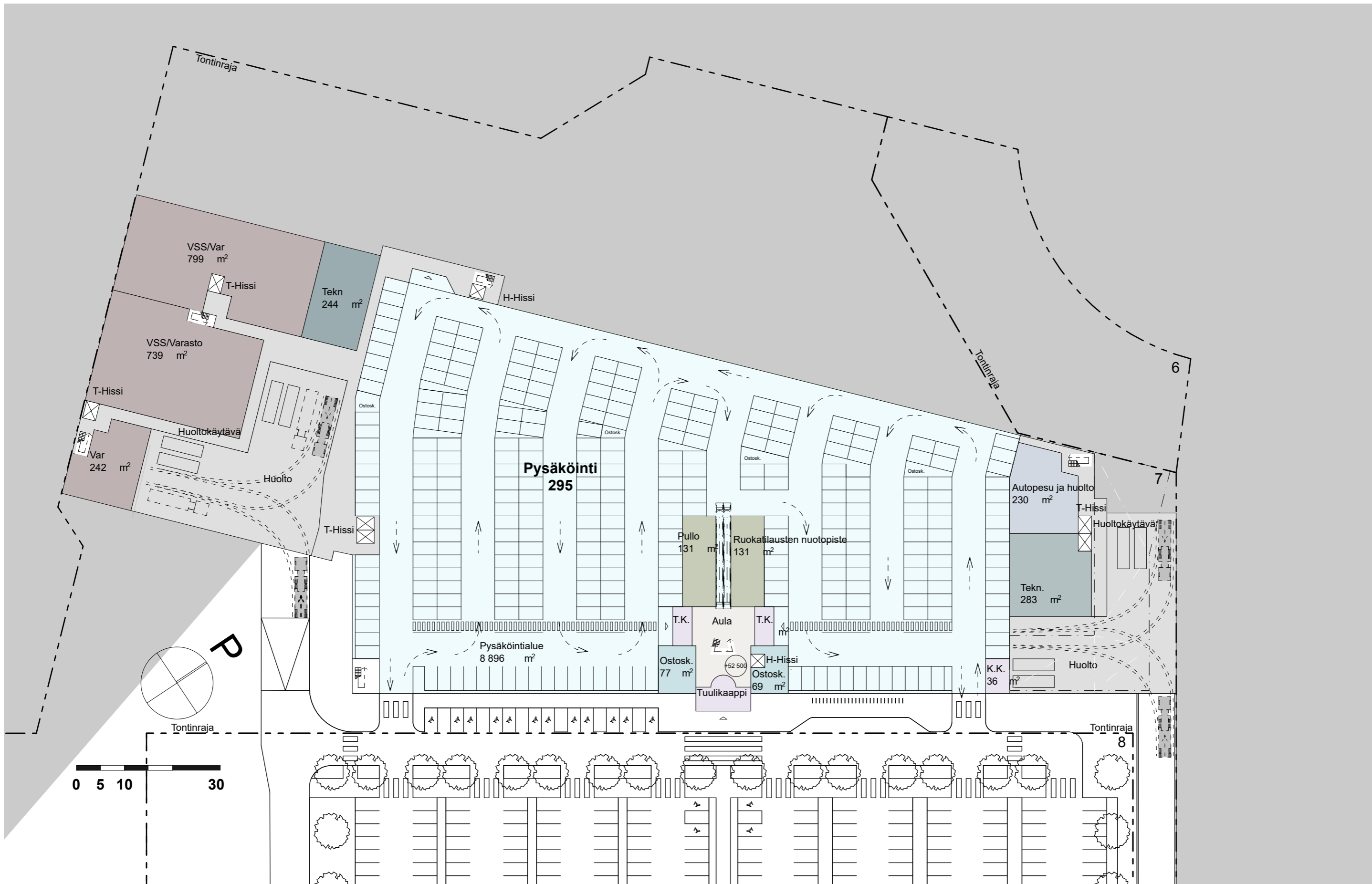


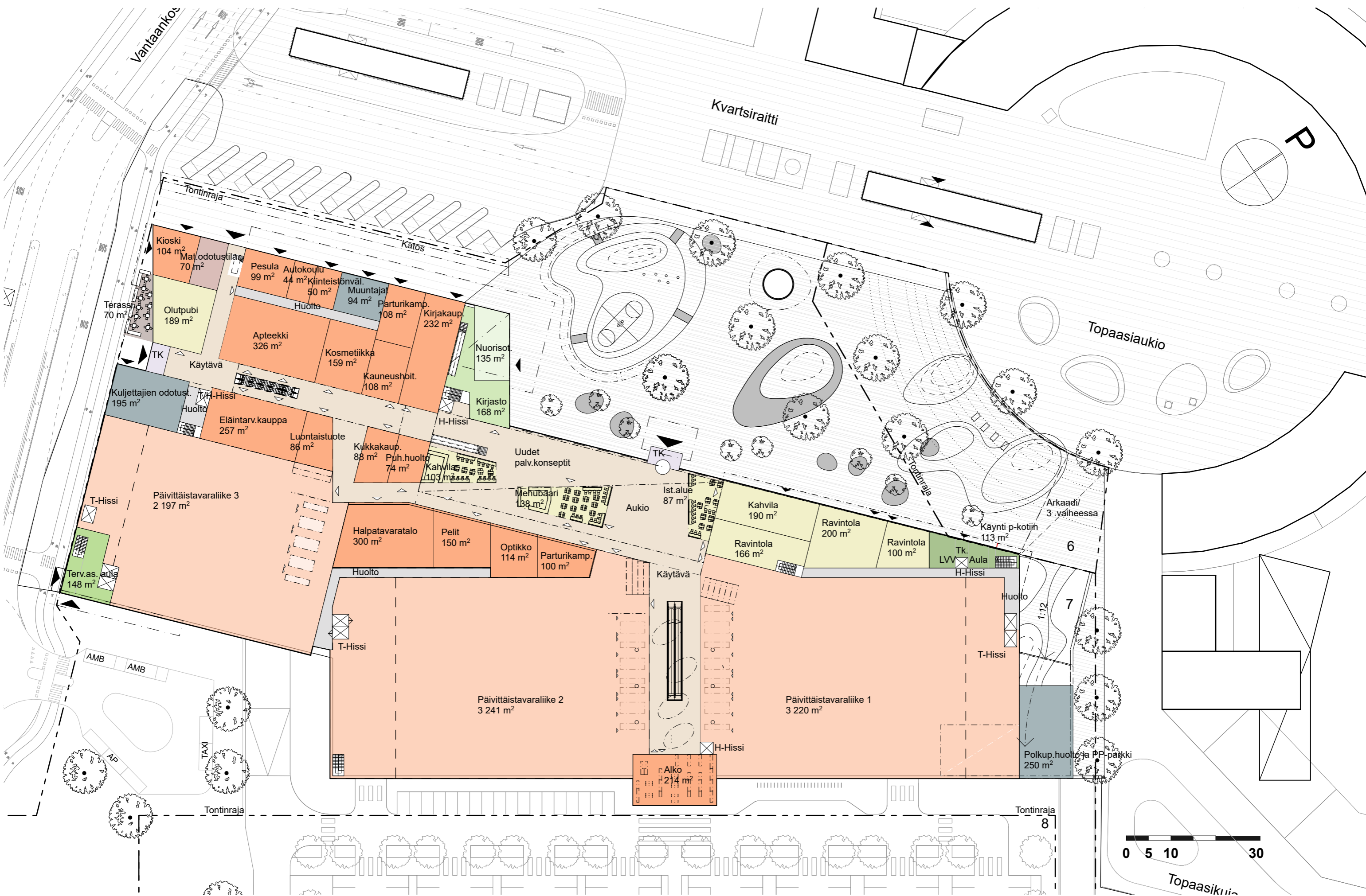
Väestöennuste: Aluesarjat.fi Vantaan kaupunki, Pt-kaupat: A. C. Nielsen myymälärekisteri 2018

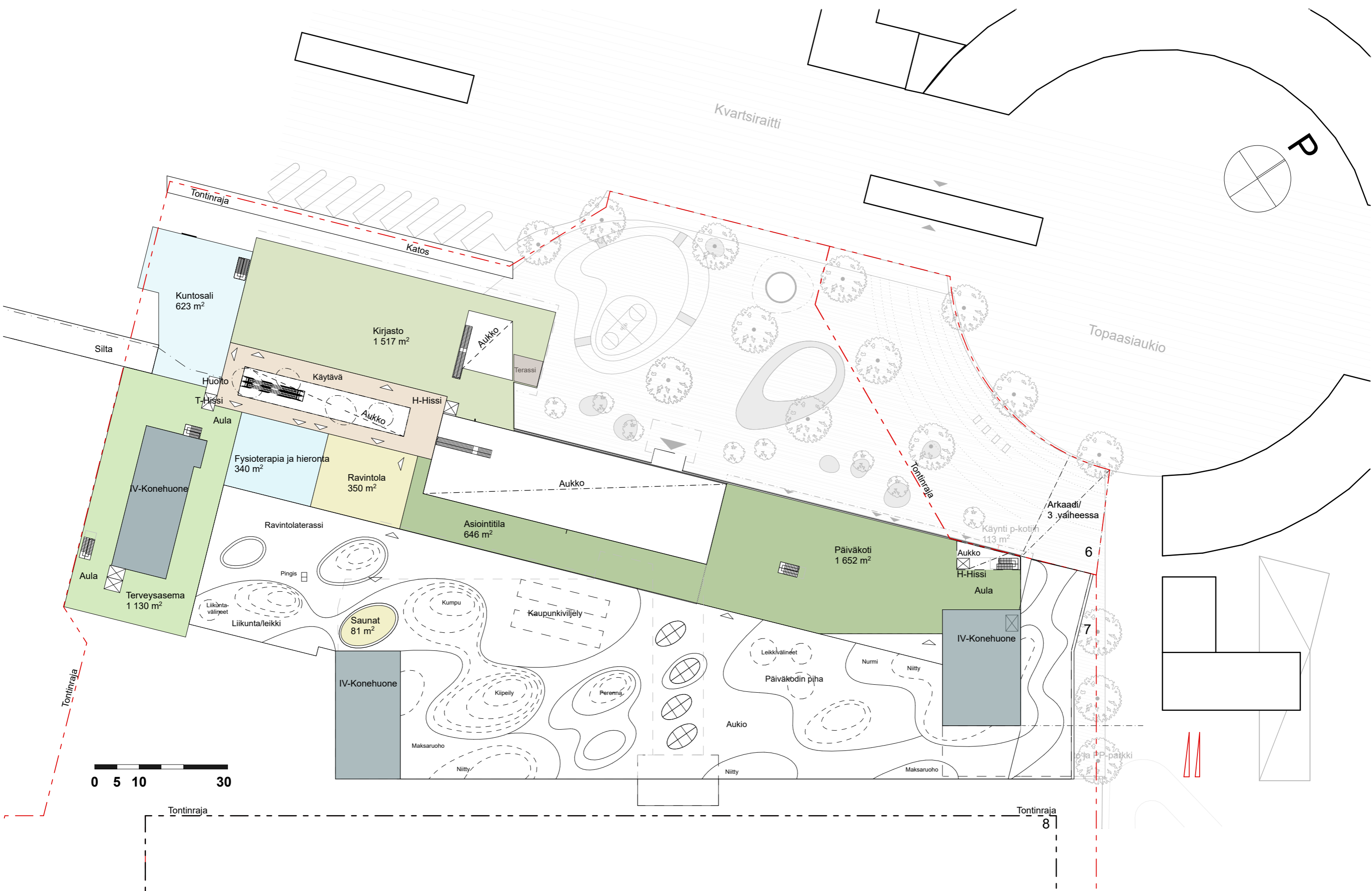


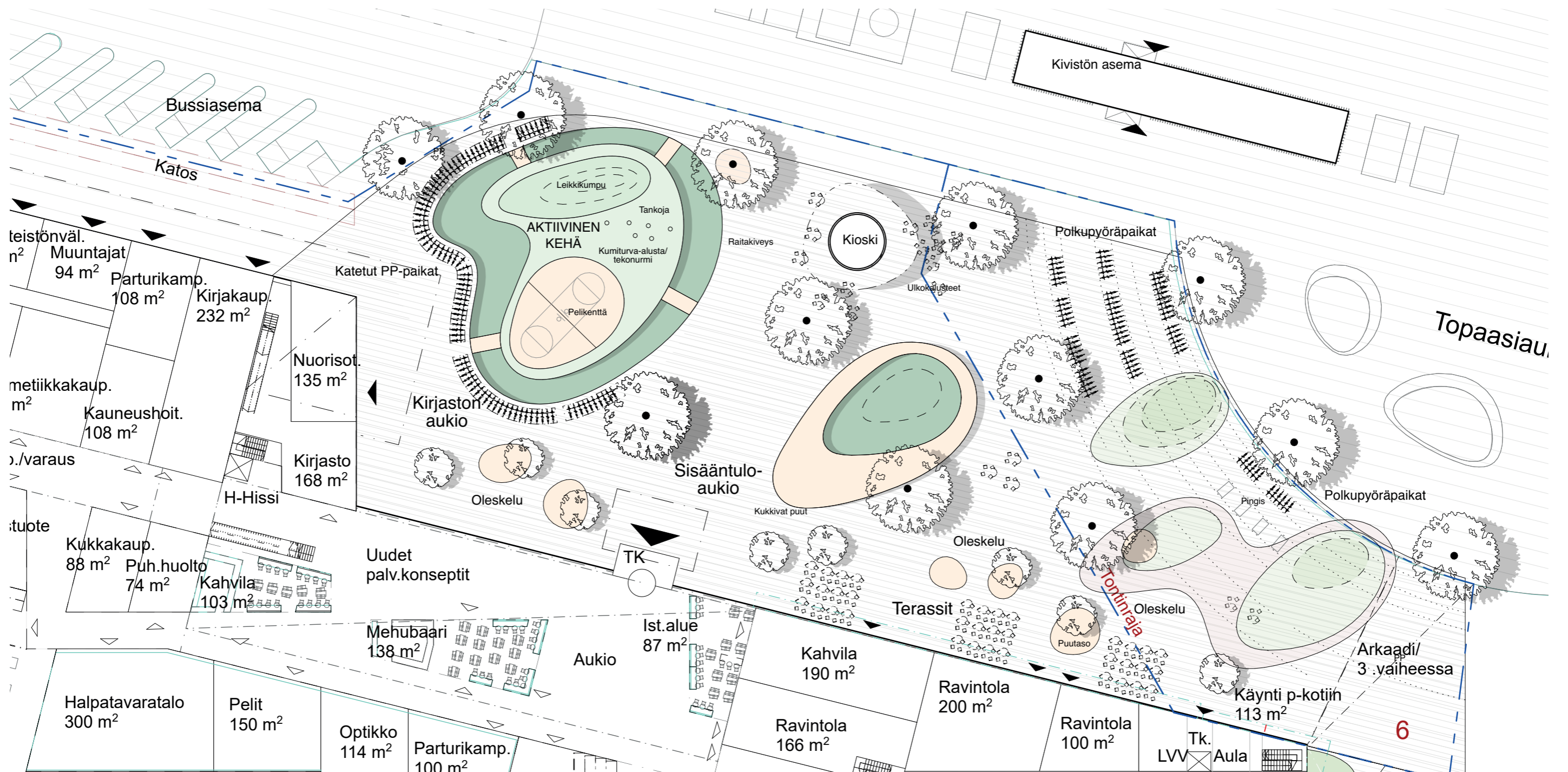
Tarkemmin eritellyt toiminnot löytyvät pohjakuvan yhteydestä tiloitain.











AUKIO

Kivistön aseman ympäristön raitakiveys jatkuu aukiolle. Orgaaniset muodot voimivat kontrastina lineaarisuudelle.

Leikki ja peli ovat keskeinen osa aukion toimintaa taiteellisella/arkkitehtonisella tavalla.

Maastonmuodot ovat liikumiseen ja leikkiin inspiroivia elementtejä kaiken ikäisille.

Katetut polkupyöräpaikat.

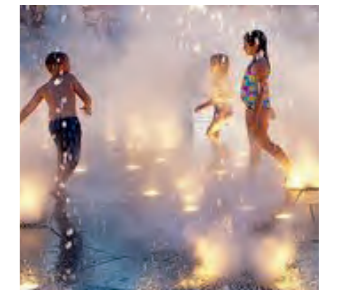
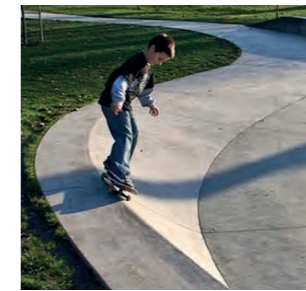
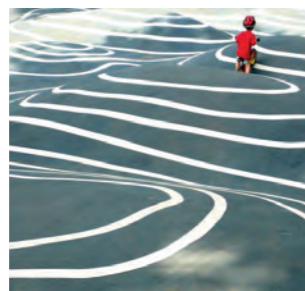
AKTIIVINEN KEHÄ

Maastonmuotoihin voidaan lisätä leikki- ja liikuntavaruksia, kuten tankoja, putkia ja trampoliineja.

Monikäyttöinen pelikenttä inspiroi leikkisään pelailuun.

ELÄMYKSELLINEN KEHÄ

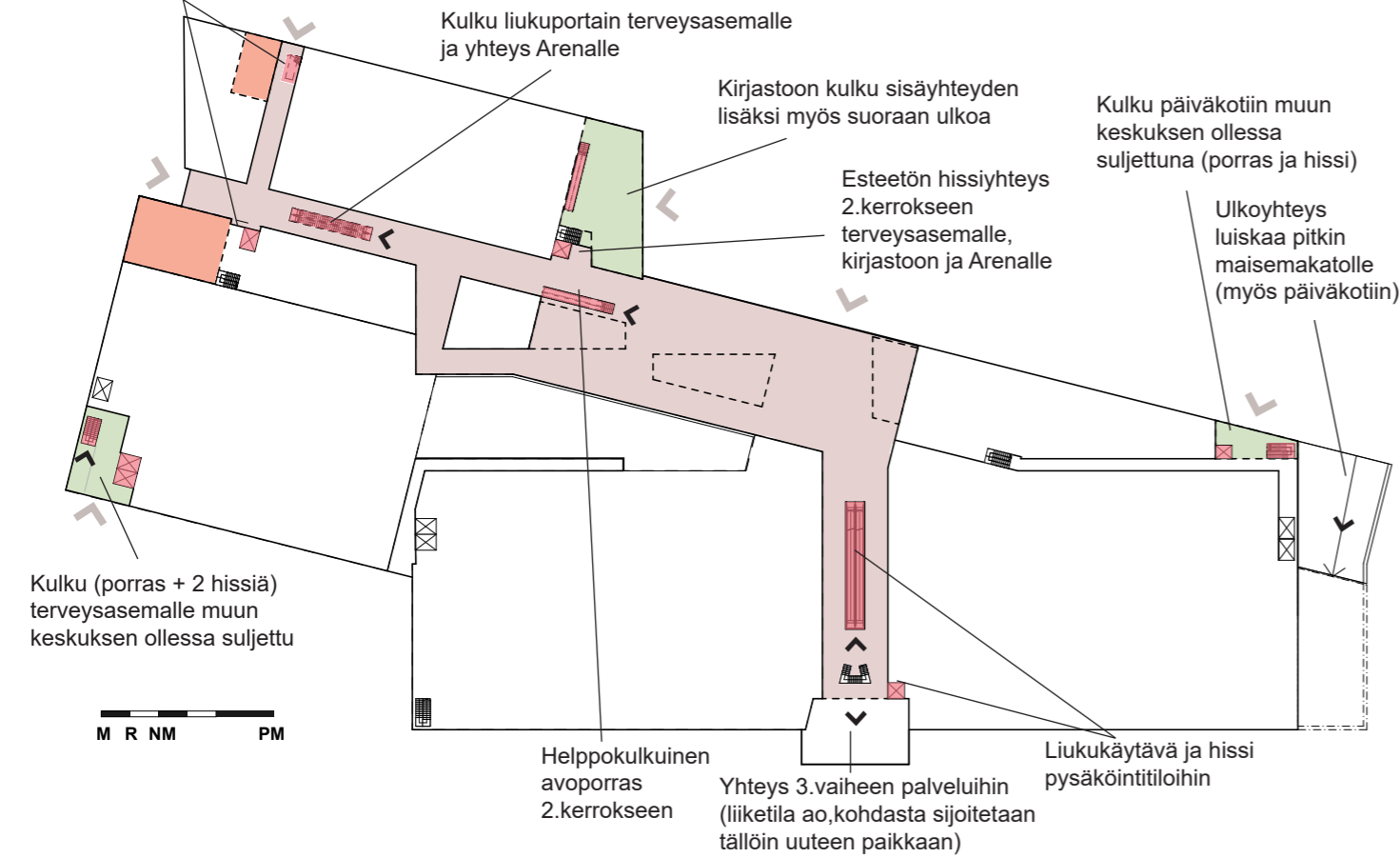
Aukion toinen kehä on muuntuva alaslaskettu allas. Sitä voidaan käyttää skeittialtaana, vesiaiheena tai muuhun aktiiviseen käyttöön. Elämyksellinen kehä on aukion keskeinen kokoontumispaikka kahvilakioskin vieressä.



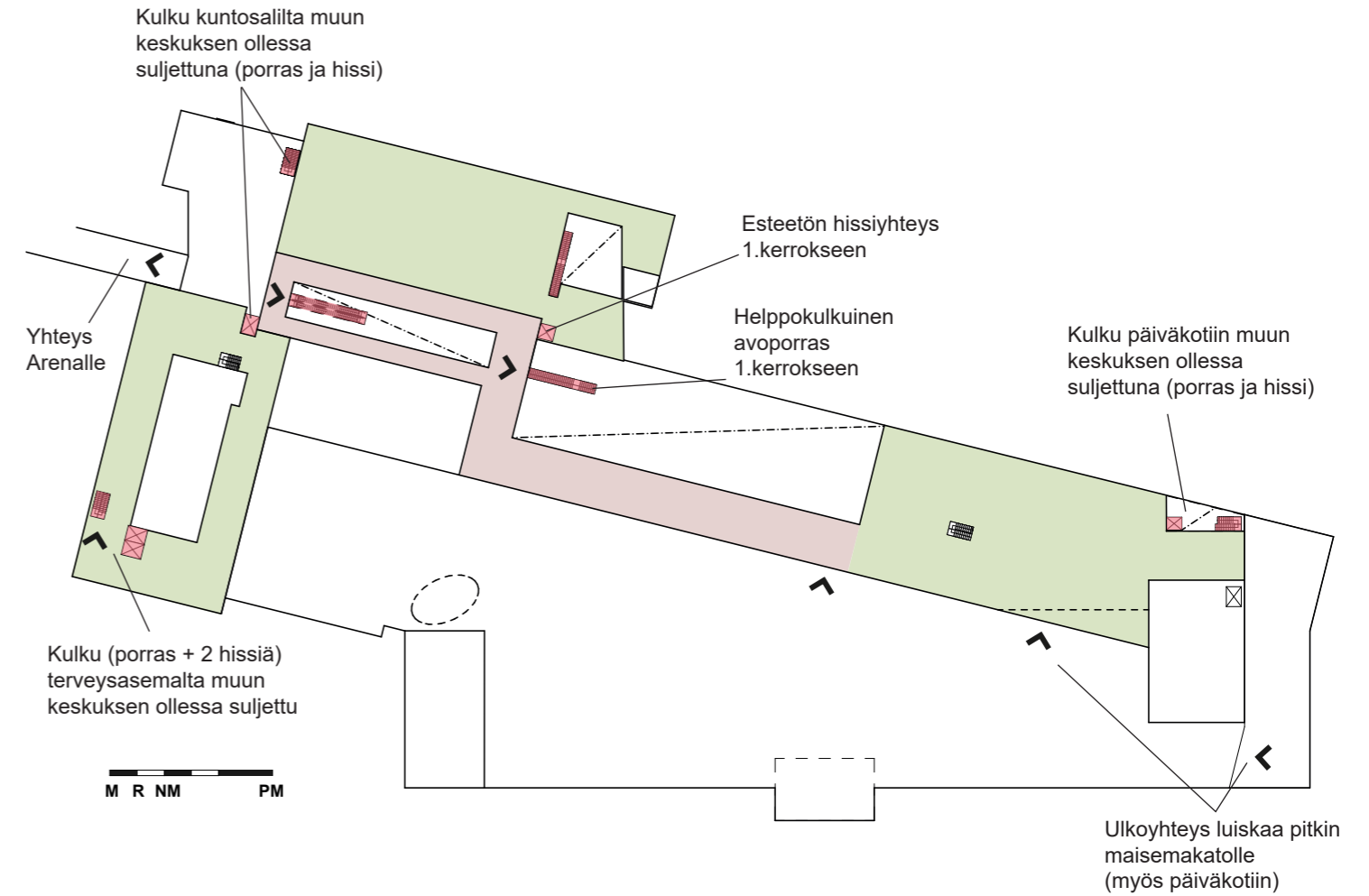
PÄÄSISÄÄNKÄYNNIT, JULKISET PALVELUT JA TÄRKEIMMÄT VERTIKAALIYHTEYDET

1.KERROS

Kulku kuntosaliin muun keskuksen ollessa suljettuna (porras ja hissi), asiakaskäytävä katkaistu saksiveräjällä



2.KERROS



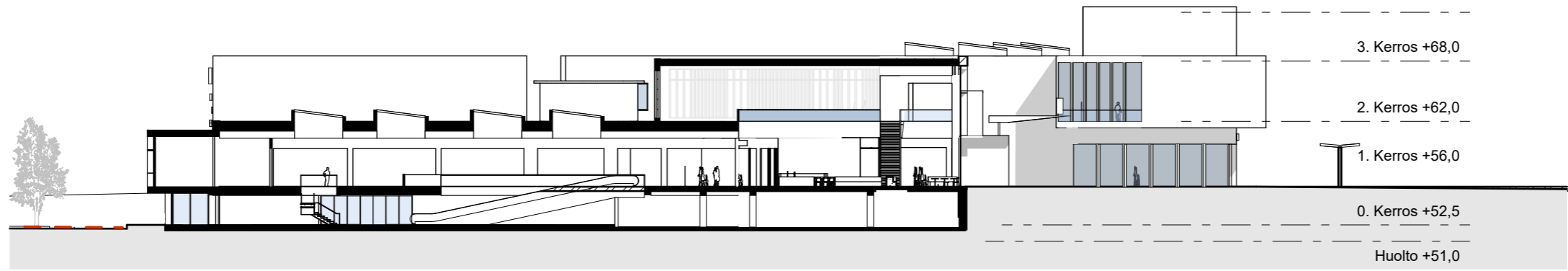
- Julkisuonteiset palvelut (kirjasto, terveysasema, päiväkoti)
- Katettu lämmin kauppakäytävä
- Bussiliikenteen odotus- ja taukotilat matkustajille ja kuljettajille
- Tärkeimmät pysty-yhteydet (portaot, liukuportaot, hissit)
- Tärkeä sisäänkäynti
- Tärkeimmät vertikaaliyhteydet







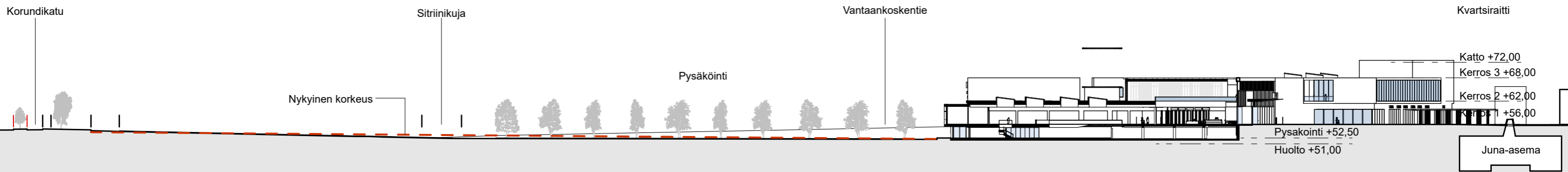
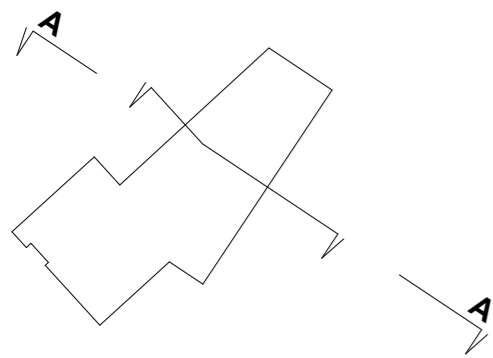




L-A

Leikkaus A-A

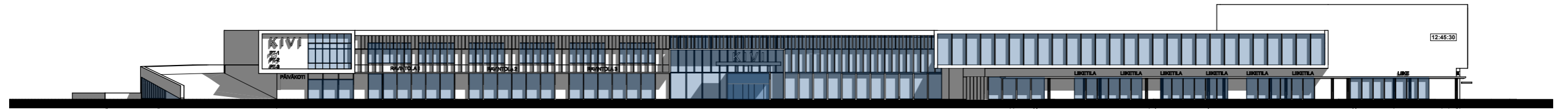
1:500



AL-A

Asemaleikkaus A-A

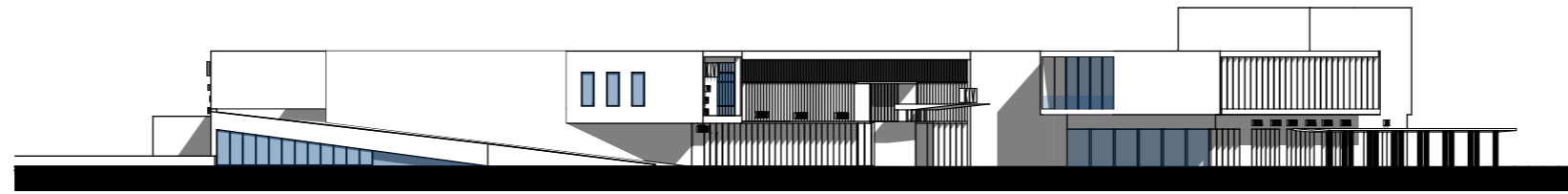
1:1000



JS-01

JS Luoteeseen

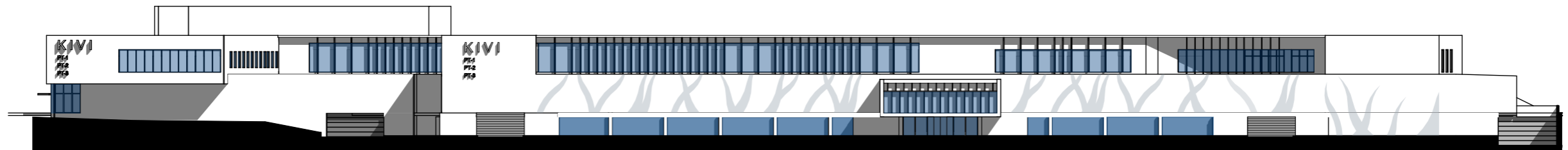
1:750



JS-02

JS Koilliseen

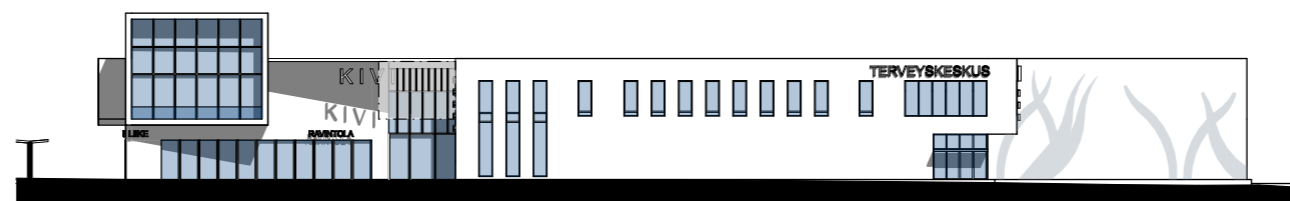
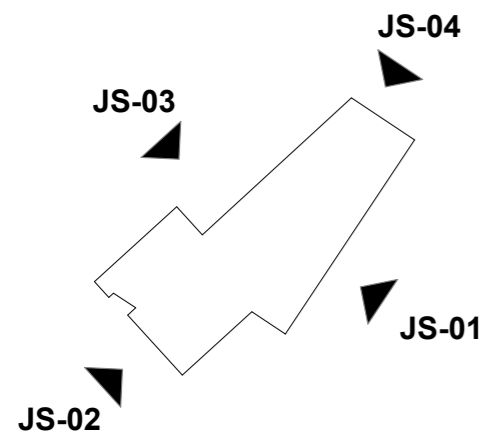
1:750



JS-03

JS Kaakkoon

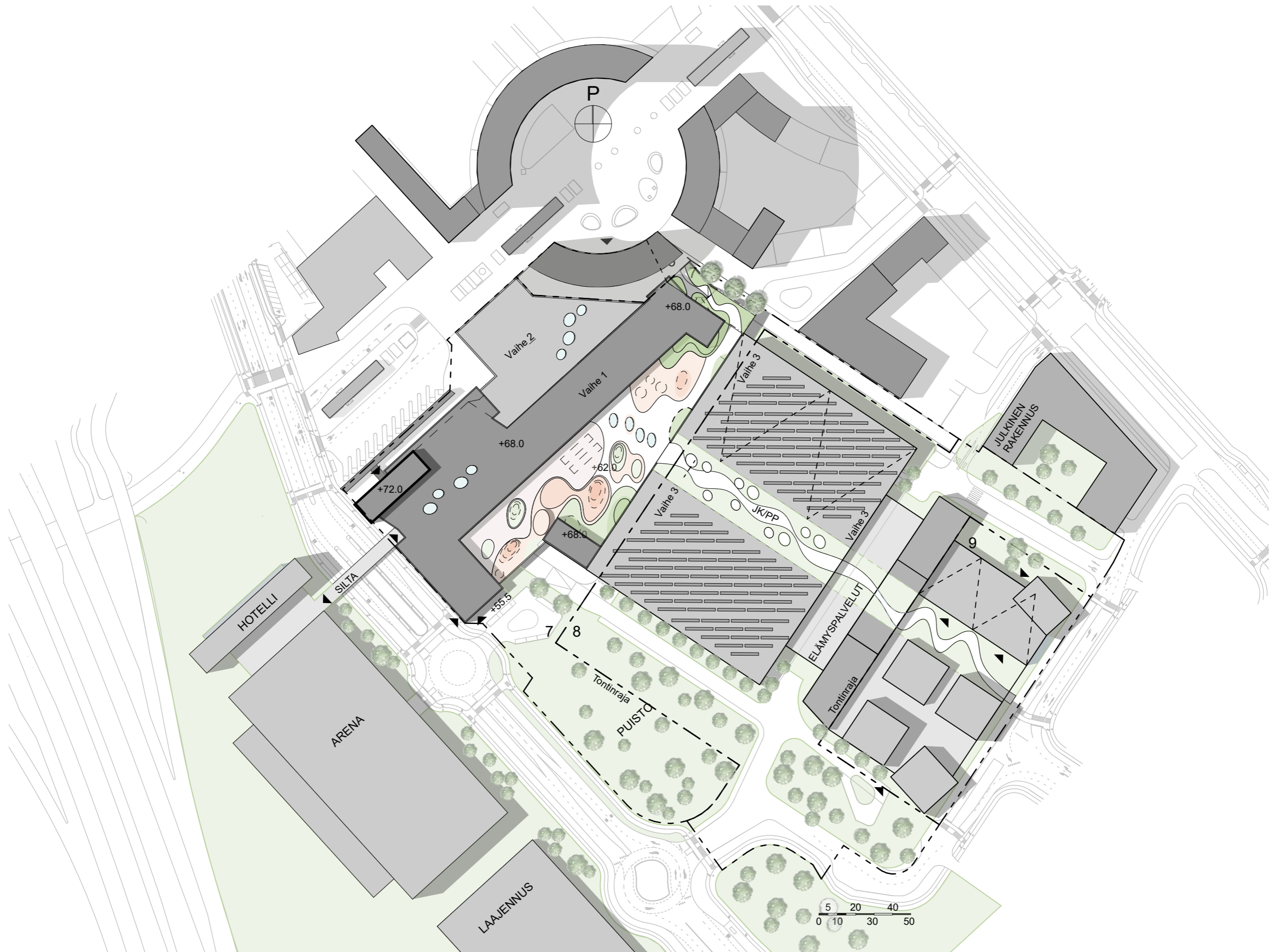
1:750



JS-04

JS Lounaaseen

1:750



Ryhmittymän kuvaus ja rahoitus

Hakijana on ryhmittymä, joka koostuu kahdesta yrityksestä:

Helsingin Osuuskauppa Elanto

Firdonkatu 2 T 111, 00520 Helsinki
Y-tunnus 18379549

Jyrki Karjalainen

Kiinteistöjohtaja HOK-Elanto
Jyrki.karjalainen@sok.fi
050 486 9991

Kesko Oyj

Kesko Oyj, PL 1, 00016 Kesko
Y-tunnus 0109862-8

Timo Heikkilä

Aluejohtaja Kesko Etelä-Suomi
timo.heikkila@kesko.fi
0500 496 170

Ilmoitusmenettelyn ohjeistuksessa pyydyt hakijoiden ja projektipäälliköiden tiedot löytyvät erillisestä liitteestä.

- Osapuolet rahoittavat hankkeen 50 % / 50 % periaatteella.
- Osapuolten tarkoituksena on perustaa hanketta varten 50 % / 50 % omistettu keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö.
- Hanke on molemmille yrityksille normaali kauppapaikkaprosessi. Keskinäinen sopiminen on tehty kilpailulakien ohjeistusten puitteissa
- www.hok-elanto.fi ja www.kesko.fi

Hakijat toteavat, että suunnitelmamme sijoittuu osittain osoitetun kilpailualueen ulkopuolelle. Käsitksemme mukaan esittämämme sijainti edistäisi tehokkaasti Kivistön palveluiden pikaista kehittämistä sekä mahdollistaa myös niiden myöhemmän laajentamisen. Hakijoilla on myös valmius tarkentaa suunnitelmaa siten, että kaupungin hankkeelle asettamat tavoitteet voidaan täyttää parhaalla mahdollisella tavalla.

Toivomme hakijoiden esityksen johtavan markkinavuoropuhelun käynnistämiseen, missä voimme yhteistyössä tarpeellisilta osiltaan kehittää suunnitelmaa edelleen ja sopia suunnitelman toteutuksesta.

Hakijat toimivat hankkeessa kaikilta osin tasaveroisina kumppaneina 50/50, vastaten kumpikin omalta osaltaan hankkeen toimeenpanosta sekä myöhemmin toivoaksemme solmittavien toteutus sopimusten täyttämistä.

Helsinki 28.8.2020

Kunniottavasti,

Helsingin Osuuskauppa Elanto

Jyrki Karjalainen
Kiinteistöjohtaja

Kesko Oyj

Timo Heikkilä
Aluejohtaja

Suunnittelija-arkkitehtitoimisto

Arkkitehdit Soini & Horto oy

Malminkatu 30 | 00100 HELSINKI
Y-tunnus 2100968-8

Yhteyshenkilö

Kalle Soini

kalle.soini@soinihorto.fi
+358 40 867 3146

Pääsuunnittelija

Jaakko Hassi

jaakko.hassi@soinihorto.fi
+358 40 539 3634

Vastaava rakennussuunnittelija

Peter Ögård

peter.ogard@soinihorto.fi
+358 50 563 5631

Ilmoitusmenettelyn ohjeistuksessa pyydyt arkkitehtitoimiston referenssit sekä pääsuunnittelijan ja vastaavan rakennussuunnittelijan CV löytyvät erillisestä liitteestä.

Hankkeen muut yhteistyötahot

Kaupallinen selvitys
Realidea Oy

Liikenneselvitys
WSP Finland Oy

Kustannuslaskenta
Aurora Oy

Liitteet

- Hakijoiden tiedot
- Hakijoiden referenssihankkeet
- Hakijoiden edustajien CV:t
- Suunnittelija-arkkitehtitoimiston suunnittelureferenssit
- Pääsuunnittelijan ja vastaavan rakennussuunnittelijan CV
- Hakijoiden Luotettava kumppani –raportit
- Hakijoiden Rating Alfa –raportit
- Hakijoiden Yritystietojen tarkastusraportit
- Hakijoiden tilinpäätökset & vuosiraportit
- Suunnittelija-arkkitehtitoimiston tilinpäätös

