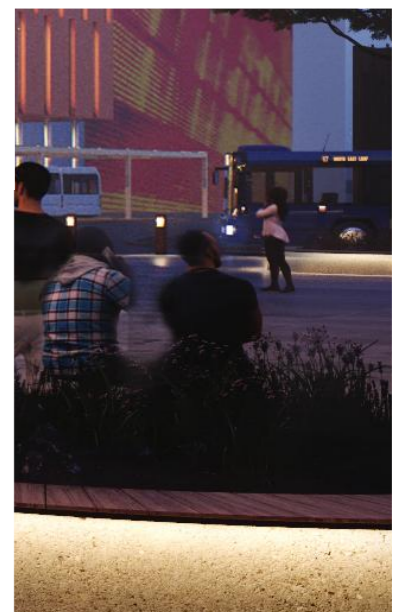
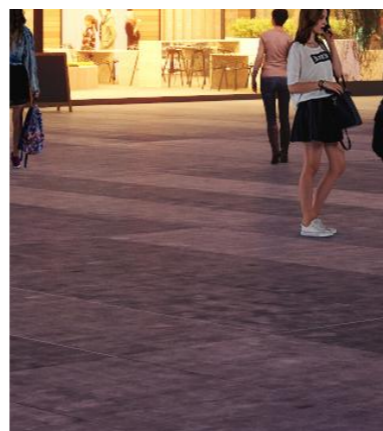


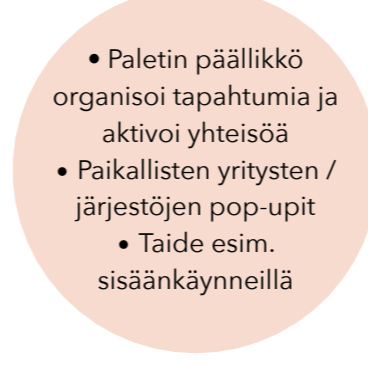
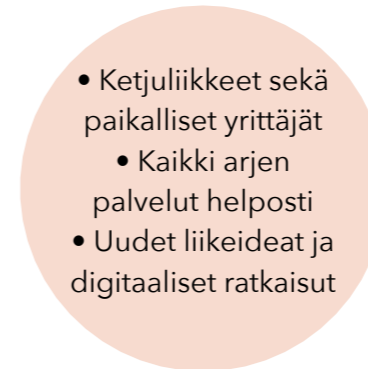
KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUKSEN PALVELUKESKITTYMÄ





PALETTI

Onnellinen, vihreä, aktiivinen, yhteinen
Meidän Kivistö

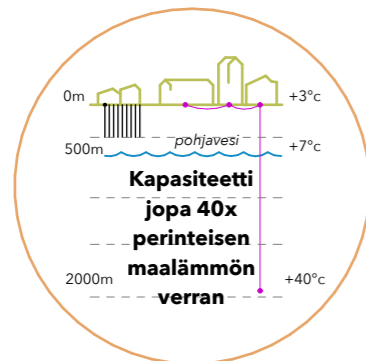


YMPÄRISTÖ

Toteuttaja valmis sitoutumaan esitettäviin ratkaisuihin

QHEAT SYVÄLÄMPÖ- KAIVO

Noin 2km syvä kaivo,
jonka lämpötila
Suomen
kallioperässä on noin
40 astetta



1. vaiheen
suunnitelmassa 2
lämpökaivoa riittää
tydyttämään lähes
koko
lämmitysenergian
tarpeen

Co2-päästöjä voidaan
vähentää jopa 95%
verrattuna perinteiseen
kaukolämpöön

Yksi kaivo kattaa
noin 10 000 m²
uudisrakennuksen
lämmitysenergian
kokonaan.

Jatkosuunnittelussa
huomioitava esim.
pohjavesialueet
toteutettavuuden
kannalta

AURINKO- PANEELIT KATOLLA



- Osittain
pysäköinnin päällä
toimien katoksina
- Kattotasanteilla
viherkatot
huomioiden

VIHREÄ SÄHKÖ

Loppu tarvittava
energiatarve
täydennetään
vihreänä ostosähkönä
(vesi-, aurinko- ja
tuulivoima)



LEED GOLD



Kohteelle tullaan
hakemaan Leed Gold
- tason sertifiointi



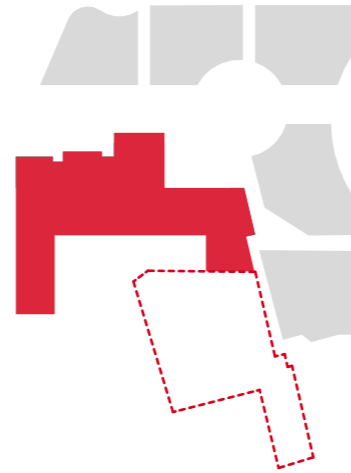
VAIHEISTUS

Kivistön kaupunkikeskuksen toteuttaminen voi alkaa välittömästi nykyisen asemakavan puitteissa.

Vaiheistusten tiekartta varmistaa tulevaisuudessakin toimivan urbaanin kaupunginosakokonaisuuden yhteisöllisellä painotuksella.

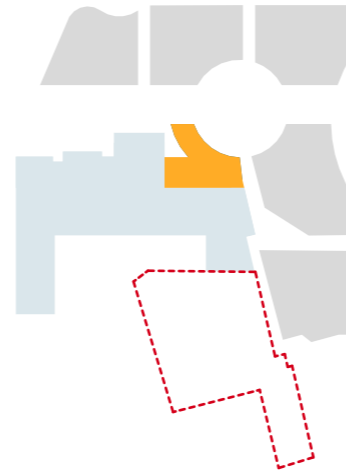
2021-23

Vaihe 1
Supermarketit, liikkeet ja julkiset palvelut.
Monitoimikatto.



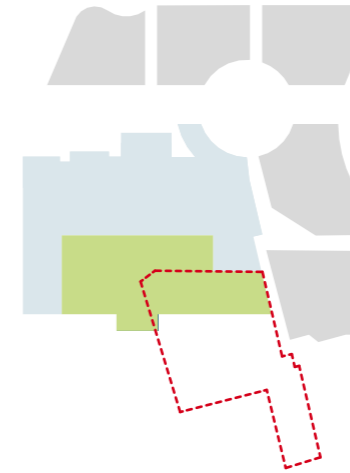
2023

Vaihe 2 (optio)
Topaasiaukion täydennys
asumis- tai hotellirakennuksella.
Toteutettavissa rinnakkain Vaihe 1:n kanssa



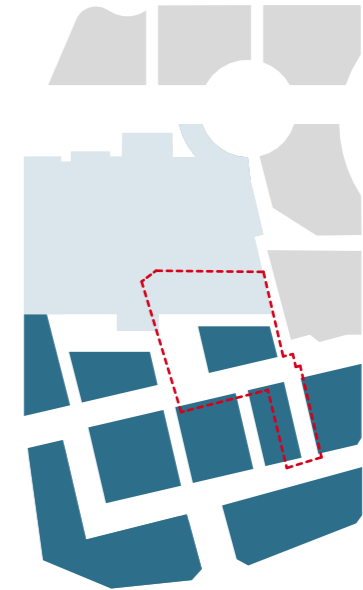
2030

Vaihe 3
Hypermarketit.
Kattomaailman laajennus.



2035

Kaupunkikeskuksen kokonaisvisio.
Uuden ajan resurssiviisaat palvelu-,
liike- ja toimitilakonseptit.
Urbaani kaupunkirakenne.



PYSÄKÖINTI

Katetut polkupyöräpaikat sijaitsevat kaikkien sisäänkäyntien välittömässä läheisyydessä

Kattopysäköinti toteutuu mukautuvalla paikkamäärällä. Pysäköintipaikat on mahdollista muuntaa joustavasti muuhun käyttöön paikkatarpeen vähentyessä.

Helposti lähestyttävää maantasopysäköintiä keskuksen kaakkoispuolelle. Korvautuu tarpeen mukaan myöhemmässä vaiheessa pysäköintitaloratkaisulla.

Monitoimi/pysäköintitalo muuntojoustavana kaupunkirakennusratkaisuna palvelee kokonaisvisiossa koko aluetta.



LIIKENNE

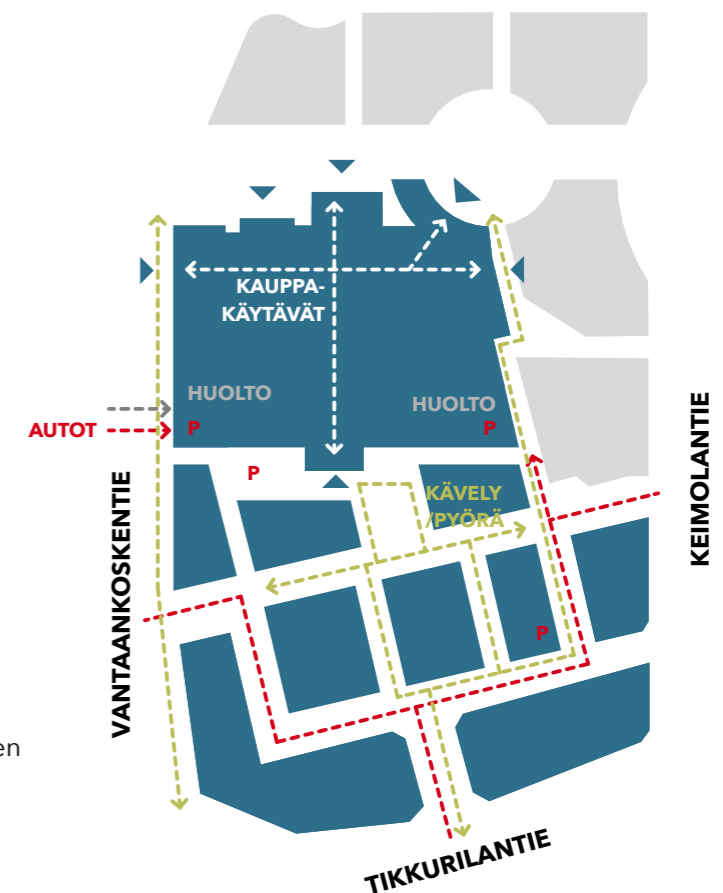
Kävelijöille sisäänkäynnit kaikista suunnista, myös ulkoportaat monitoimikattokerrokseen.

Bussiterminaalin katos itsenäinen osa, toteutus-aikataulu vapaa. Suojaisat arkadit keskuksen bussiterminaalin puolella. Vapaasti käytettävä näyttävä odotusaula. Latausinfraan varaudutaan. Kuljettajilla taukotilat.

Ambulanssiyhteys katolla suoraan 2. kerroksen terveysasemalle. Kirjastolla ja terveysasemalla yhteinen itsenäinen sisäänkäynti myös 1. kerroksesta.

Ajo keskuksen pysäköintiin pääkaduilta olemassa olevien liittymäperiaatteiden mukaan.

Vaihe 4:n korttelit ovat kävelykatupainotteisia yhdistyen suoraan sekä kaupan ja palveluiden sisäyhteyksiin, että kattomaailmaan.



1:2000

ASEMAPIIRROS

VAIHE 1-2

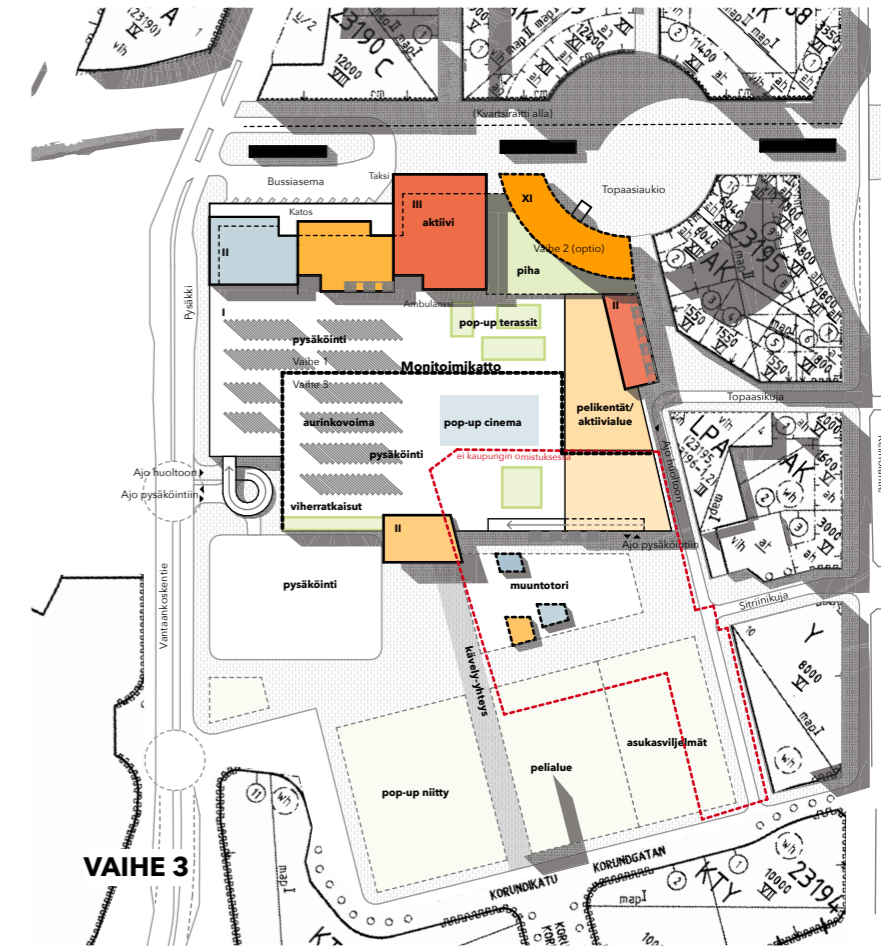
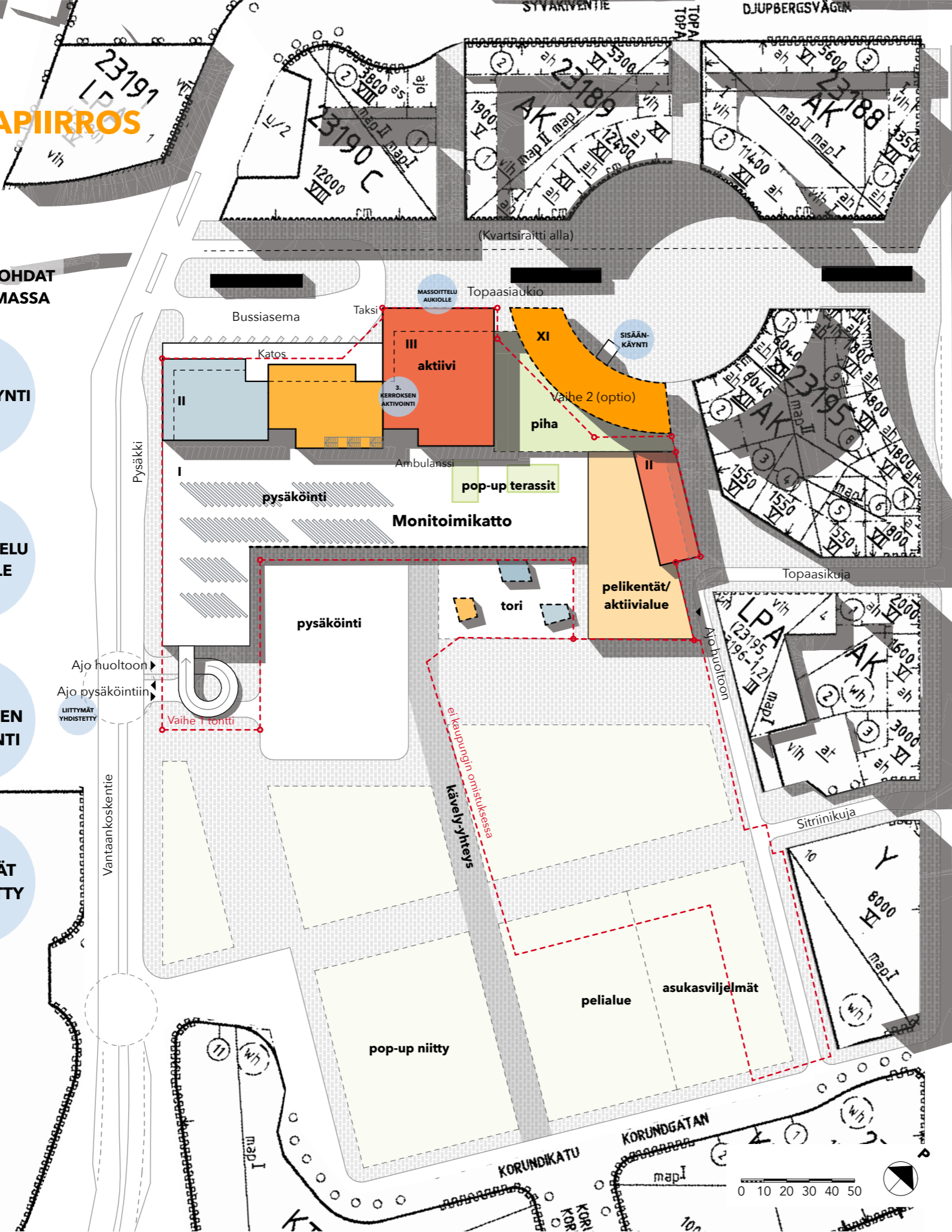
KEHITETYT KOHDAT
SUUNNITELMASSA

SISÄÄNKÄYNTI

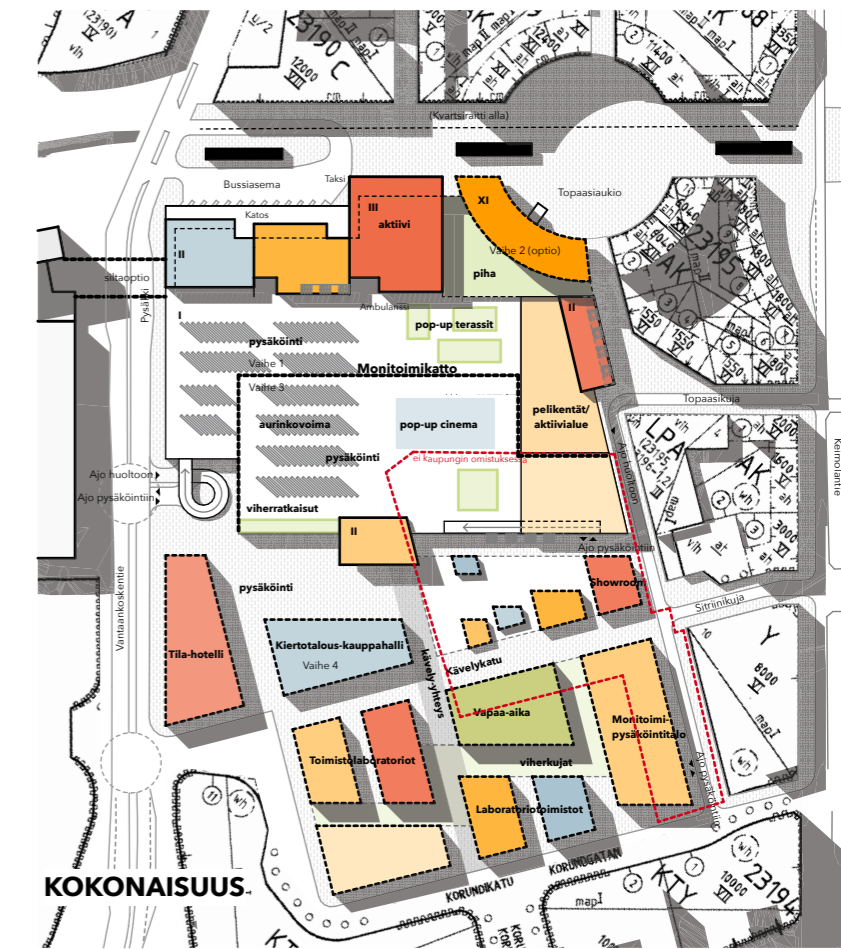
MASSOITTELU
AUKIOLLE

3.
KERROKSEN
AKTIVOINTI

LIITYMÄT
YHDISTETTY



VAIHE 3

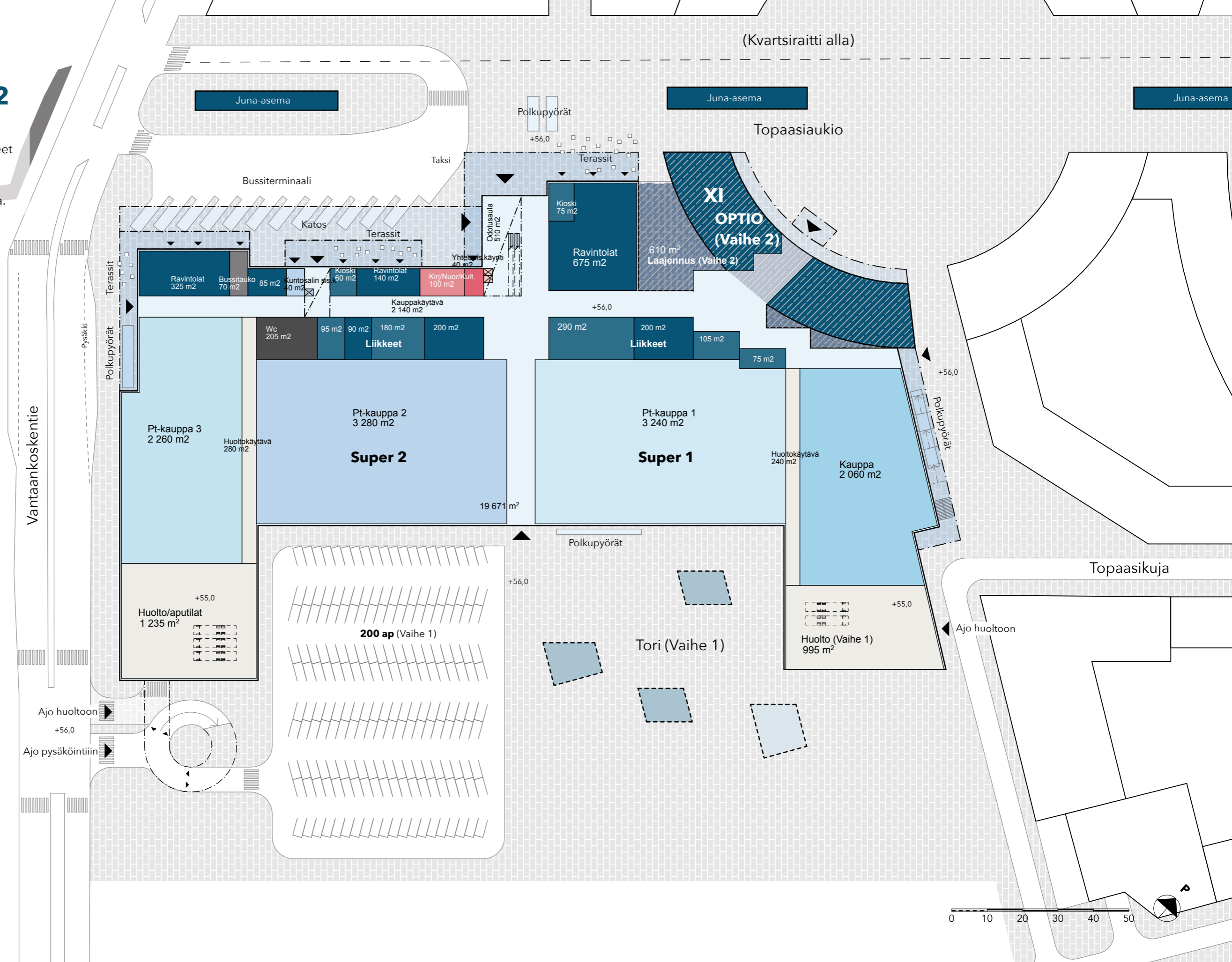


KOKONAISSUUS

VAIHE 1-2

1. KERROS

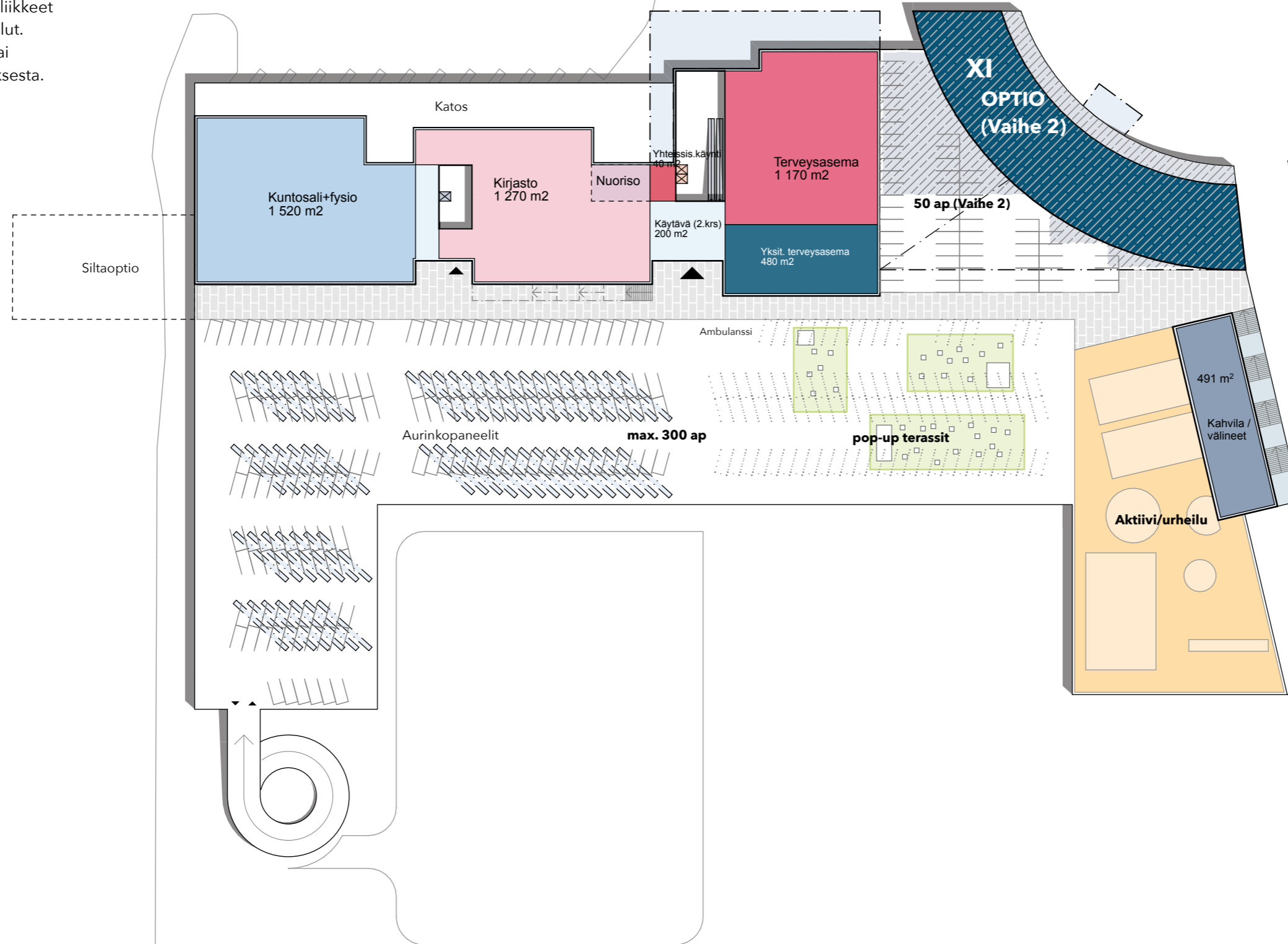
Supermarketit, liikkeet ja julkiset palvelut. Optio asumis- tai hotellirakennuksesta.



VAIHE 1-2

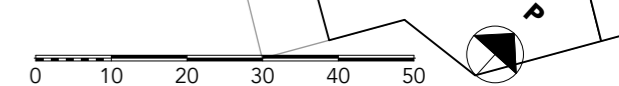
2. KERROS

Supermarketit, liikkeit ja julkiset palvelut.
Optio asumis-tai hotellirakennuksesta.



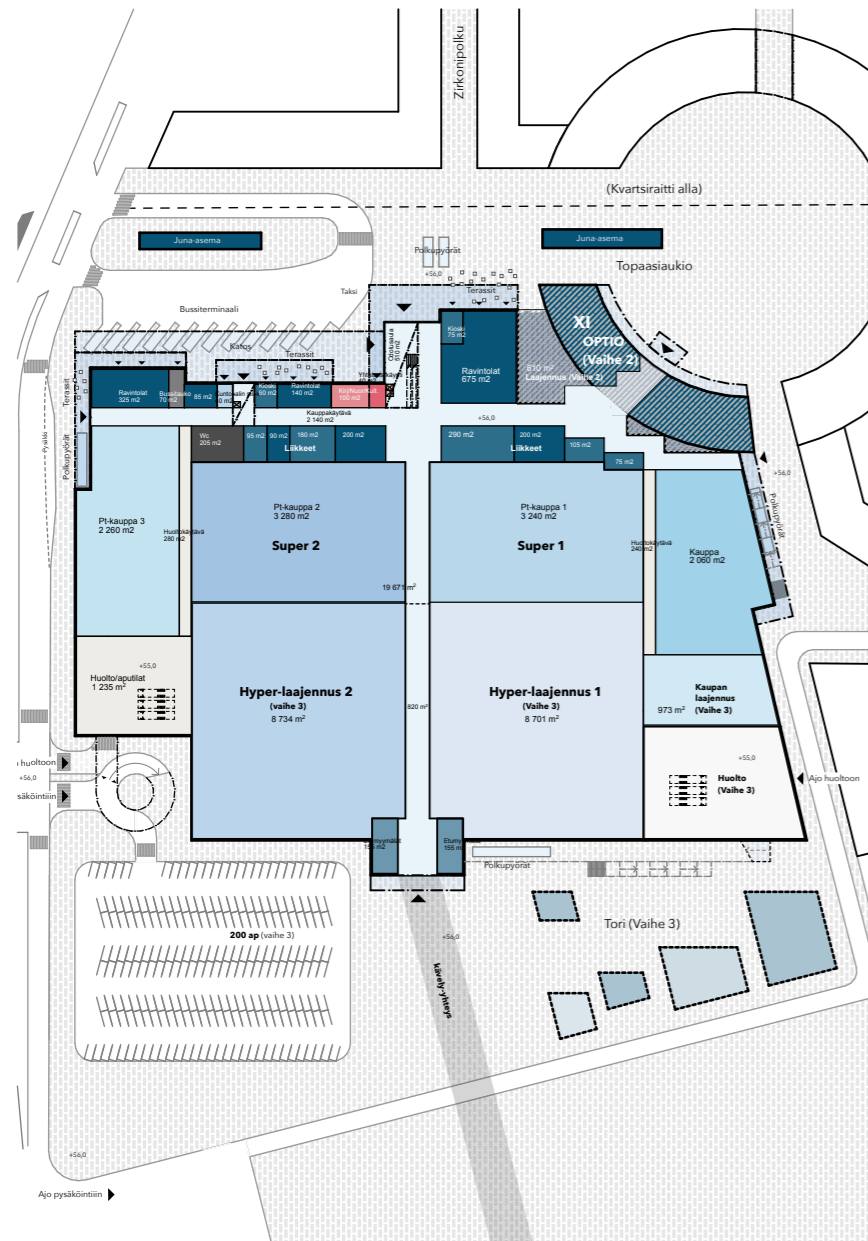
VAIHE 1-2

3. KERROS
Aktiivitaso ja
viherkatot.

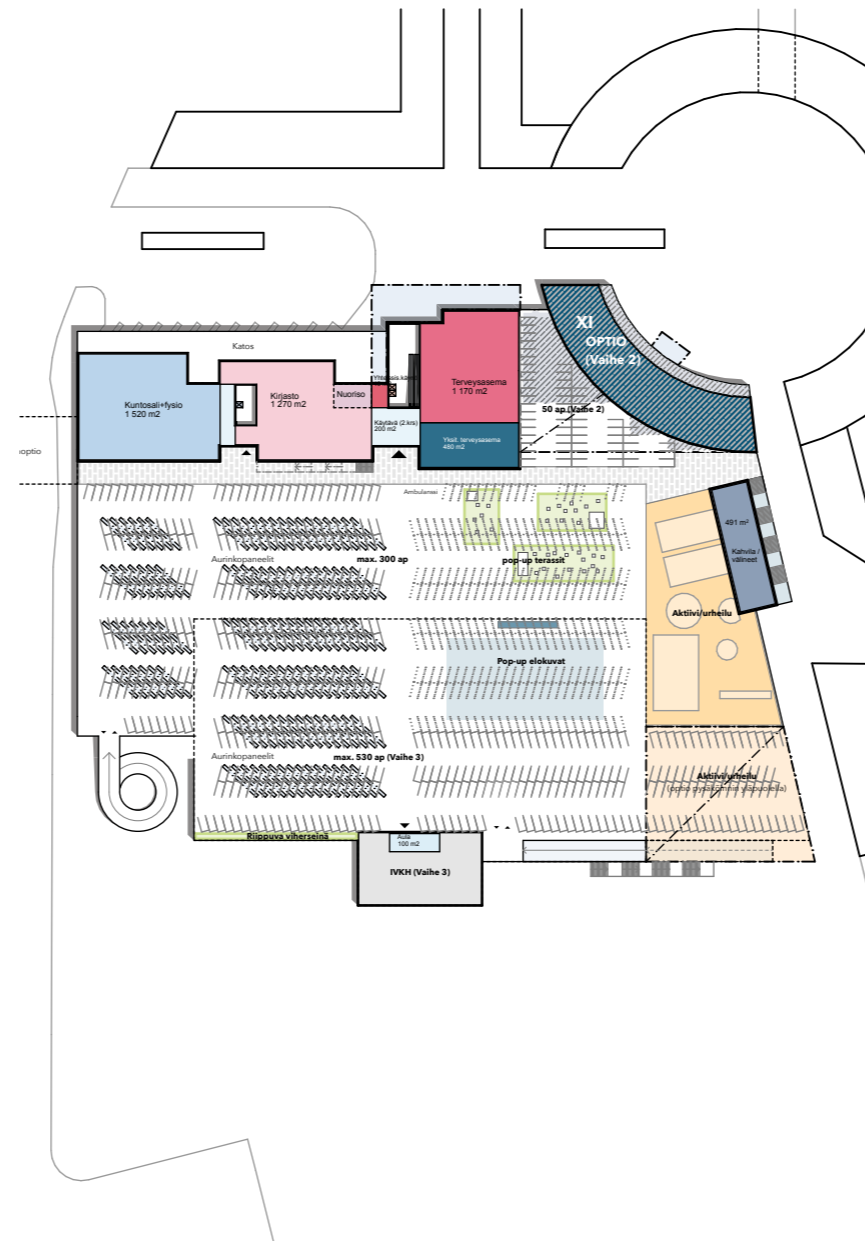


VAIHE 3

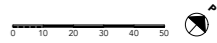
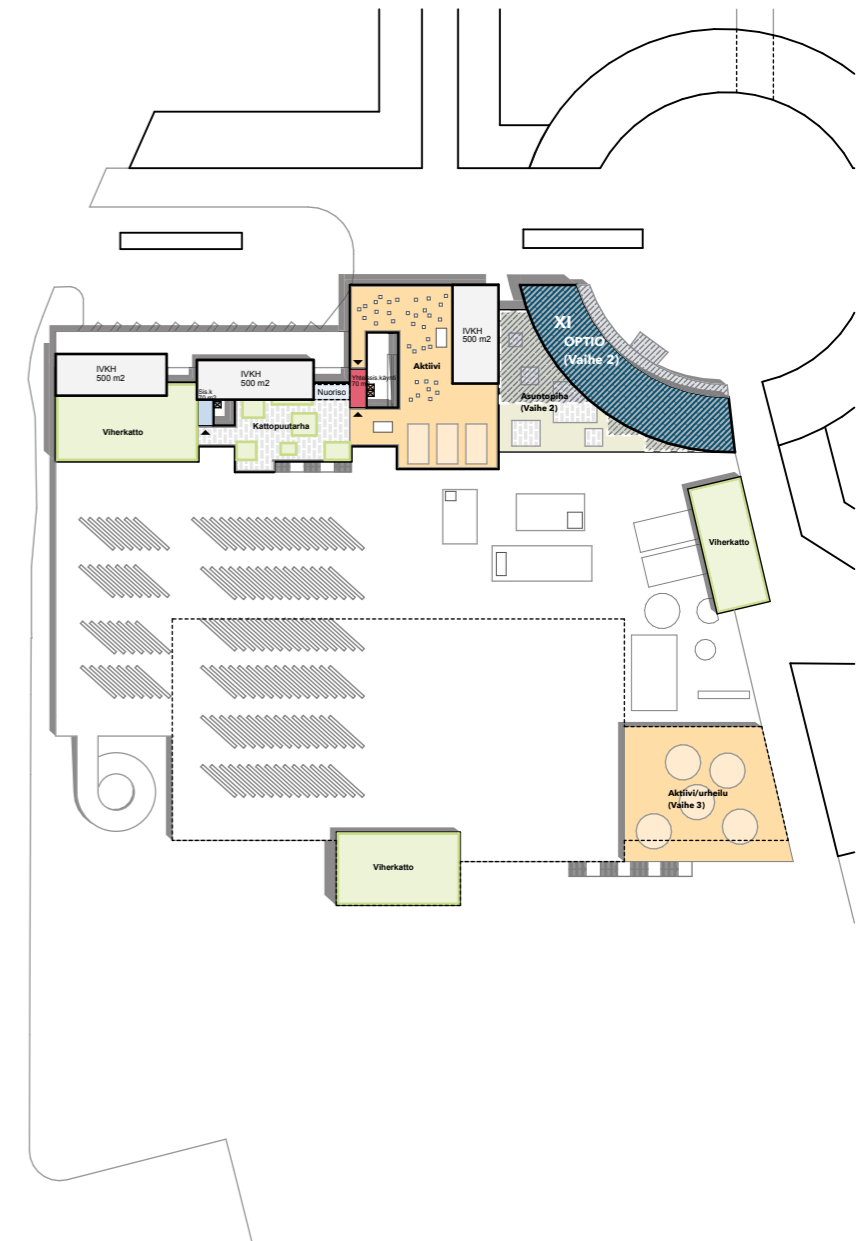
1. KERROS Hypermarketit



2. KERROS Kattomaailman laajennus



3. KERROS Kattomaailman laajennus



MASSAMALLI

KAUPUNKIKESKUSKOKONAISUUS



KIVISTÖN PALETTI

Kivistön alue on Vantaalla keskeinen kehittyvä alue, jossa korostetaan yhteisöllisyyttä, mikä on kantavana teemana ehdotuksemme eri vaiheissa. Yhteisöllisyys ja yhdessä tekeminen on myös koko prosessin johtajatus; kuullaan ja osallistetaan asukkaita, tuetaan arkkitehtuuria taiteella ja tehdään ympäristöstä turvallista, viihtyisää ja värikästä.

Kivistön liike- ja palvelukeskuksen tavoitteena on tarjota laadukkaat ja monipuoliset palvelut Kivistön asukkaille sekä muille Kivistön vaikutusalueella asuville tai työskenteleville. Liikekeskus keskittyy kattaviin päivittäisen asiain palveluihin, jotka ovat keskuksessa saatavilla helposti ja nopeasti. Valtaosa liikkeistä ja palveluista keskittyy keskusta halkovan pääkauppakäytävän ympärille, mikä tekee palveluiden löytämisestä vaivatonta. Kauppakäytävä toimii myös luontevana ja miellyttävänä kulkureittinä joukkoliikenneasemilta keskuksen koillispuolen asuinalueelle ja mahdollistaa samalla vaivattoman päivittäisen asiain. Aukion suuntaan avautuvat ravintola- ja liiketilat sekä aukion reunaan sijoitettu terassit elävöittävät aukiota ja Kivistön pyöräpysäköintiä.

Liikekeskuksen 1. kerroksessa sijaitsee kolme supermarket -kokoista päivittäistavarakauppaa, iso erikoistavarakauppa sekä Alko. Pääkauppakäytävän sekä keskuksen länsiosassa sijaitsevan bussiterminaalin ja aukion ympärille on keskitetty kattavasti ravintola- ja kahvilapalveluita, muita palveluita, kuten kampaamo, optikko, apteekki, kauneushoitola sekä erikoisliikkeitä, kuten eläintarvikeliike ja luontaistarvikekauppa. Aukion suuntaan avautuvat ravintola- ja liiketilat sekä aukion reunaan sijoitettu terassit elävöittävät aukiota ja Kivistön kaupunkikuvaa.

Liikekeskuksen 2. kerrokseen on keskitetty kaupungin palvelut, joihin kuuluvat terveysasema, kirjasto sekä nuorisotila. Lisäksi 2. kerrokseen on sijoitettu kuntosali sekä yksityinen terveysasema. Liikekeskuksen katolla sijaitsee myös viihtyisiä kaikkien liikekeskuksen asiakkaiden käytössä oleva vehreä aktiviteetti- ja kahvipöytä, joka tarjoaa toimivat puitteet liikuntaan ja ajanviettoon.

Liikekeskuksen pysäköinti on keskitetty kattopysäköintiä keskuksen 2. kerrokseen, mikä mahdollistaa sujuvan julkisen ja yksityisen terveysaseman saattoliikenteen aivan 2. kerroksen sisäänkäynnin eteen. Kattopysäköintiä täydentävät liikekeskuksen kaakkoisosan pintapysäköintipaikat. Mikäli pysäköintipaikkojen tarve tulevaisuudessa vähenee, kattoparkki on mahdollista muuttaa esimerkiksi vehreäksi kattopuutarhaksi tai aurinkopaneelientäksi.

Liikekeskuksen suunnittelussa sekä toteutuksessa otetaan vahvasti huomioon kestävä kehitys mukaiset ratkaisut niin rakentamis- kuin operointivaiheissa. Kestävän kehityksen ja hiilineutraaliuden tavoitteet huomioidaan niin energian, jakamistalouden, muuntojoustavuuden kuin hulevesien ja viheralueiden osalta. Hankkeelle tullaan hakemaan kansainvälisten standardien mukaista ympäristösertifikaattia (kuten LEED tai BREEAM). Energiantuotannon osalta tulemme tarkastelemaan mm. maalämmön ja aurinkoenergian hyödyntämismahdollisuuksia, joista NREP:llä on vahva kokemus aiemmista hankkeissa.

Vaihe 1

Ensimmäisessä vaiheessa toteutettavan liikekeskuksen rakennusoikeuden määrä on noin 20000 kem2, joka koostuu edellä esitetystä kokonaisuudesta. Suunnitellulla ratkaisulla varmistetaan, että kohde on toteutuskelpoinen nykyisessä kauppakeskusten haastavassa markkinatilanteessa ja kykenee ratkaisemaan Kivistön alueelle pitkään odotetun palvelukysynnän. Rakentaminen voisi alkaa jo ensi vuoden lopulla, mikäli rakennuslupaprosessi tämän mahdollistaa, jolloin keskus valmistuisi Kivistön asukkaiden käyttöön arviolta vuoden 2023 loppupuolella.

Vaihe 2

Seuraavassa vaiheessa liikekeskuksen pohjoiseen nurkkaan rakentuisi noin 11 500 kem2 asuinrakennus, joka täydentää kaupunkikuvaa Topaasiaukion suuntaan. Asuinrakennuksen vaiheistus on suunniteltu siten, että se on toteutettavissa itsenäisesti ensimmäisen vaiheen jälkeen, kun kaupunki näkee sen Kivistön kokonaisuuden kannalta järkeväksi. Myös toteutus samaan aikaan ensimmäisen vaiheen kanssa on mahdollinen, jolloin Kivistön ydinkeskusta valmistuu samaan aikaan palvelukeskuksen kanssa. Tämän vaiheen toteuttajana voisi olla NREP tai joku muu kehittäjä.

Vaihe 3

Kolmannessa vaiheessa olemme tutkineet liikekeskuksen laajentamista kaakkoisosaan mahdollistaen kahden päivittäistavarakaupan laajentamisen hypermarketeiksi sekä etumyymälätilan lisäämisen kaakkoisosan sisäänkäynnille. Samalla toteutettaisiin laajennus kattopysäköintiin. Arviomme mukaan kolmannen vaiheen toteutus voisi käynnistyä mahdollisesti noin 10 vuoden päästä riippuen kuitenkin Kivistön ja sen vaikutusalueen väestömäärän kehityksestä sekä päivittäistavarakauppoimijoiden kysynnästä laajennustilalle.

Vaihe 4-

Suunnitelman neljännessä vaiheessa olemme ideoineet, miltä Kivistössä voi näyttää tulevaisuudessa, kaupunginosan johtajatus, yhteisöllisyys korostuen. Sitriinikujan jatkeen kävelykatu tuo toisen kulkuakselin palvelukeskukselta kohti Tikkurilantietä. ”Muuntotorin” äärelle voi sijoittaa monenlaiset palveluliiketoimet pop-up -pyörähuollosta kiertotalouskauppahalliin. Kävelykadun eteläpuolen toimistolaboratoriot ja työpajat voivat esitellä tuotteitaan torin show roomeissa tai laajemmissa yhteyksissä vapaa-ajankeskuksessa.

Taide

Muuntotorin ympäristö toimisi myös graffitiin, katutaiteen ja performanssin näyttämönä. Alueen omat taiteilijat tuottaisivat yhdessä arkkitehtuurin kanssa ympäristöön monimuotoisuutta ja elävyyttä. Muuntojoustava ja kierratettava esimerkiksi puuelementtirakentaminen mukautuu alueen tarpeen mukaan sen kehittyessä. Erilaiset toiminnot integroituvat luontevaksi osaksi palvelukeskusta ja mahdollistavat alueen kehittymisen monipuoliseksi ja toimivaksi palvelukeskuksen jatko-osaksi ja yhtenäiseksi uudenaikaiseksi urbaaniksi keskustakortteliksi.

Mahdollinen vaiheistus, kunkin vaiheen laajuus sekä toteutusaikataulu

Vaihe 1:
Noin 22000 kem2 liikekeskus ja 500 kpl pysäköintipaikkoja
Toteutusaikataulu:
Rakennusaika: Q4/2021-Q4/2023 (n. 24 kk)

Vaihe 2:
11 500 kem2 asuinrakennus ja 50 kpl pysäköintipaikkoja
Toteutusaikataulu:
Omana erillisenä kokonaisuutena kun kaupunki näkee sen Kivistön kokonaisuuden kannalta järkeväksi, tai osana Vaihetta 1, jolloin Kivistön ydinkeskusta voidaan toteuttaa kerralla valmiiksi

NREP ei sitoudu kilpailussa toteuttamaan tätä, koska se ei ole osa kilpailun kokonaisuutta, mutta on valmis keskustelemaan asiasta

Vaihe 3:
Noin 13500 kem2 hyperlaajennus ja 500 kpl pysäköintipaikkoja
Toteutusaikataulu:
Noin 2030 (riippuvainen Kivistön alueen väestönkehityksestä ja päivittäistavarakauppojen kysynnästä)

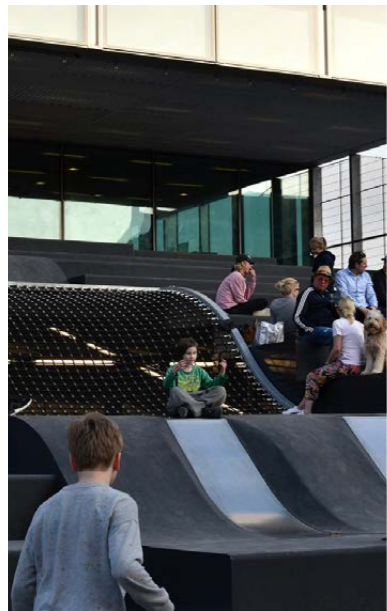
NREP ei sitoudu kilpailussa toteuttamaan tätä vaihetta

Vaihe 4-X:
Suunnitelma mahdollistaa alueen kehittymisen tulevaisuudessa monin eri käyttötarkoituksin
Laajuus: 50000 - 70000 kem2
Toteutusaikataulu:
Noin 2035 -

NREP ei sitoudu kilpailussa toteuttamaan tätä vaihetta

Rahoitus

NREP on vakavarainen yhtiö ja rahastoillamme on laaja rahoituspohja. Kivistön liikekeskuksen hanke on tarkoitus rahoittaa sekä oman että vieraan pääoman erillä. Olemme keränneet viimeisen 15 vuoden aikana yhteensä noin viisi miljardia euroa omaa pääomaa yli kymmeneen eri kiinteistörahastoon. Kivistön liikekeskus tullaan ensisijaisesti sijoittamaan NSF IV-rahastoomme, joka tulee olemaan vajaan kahden miljardin euron kooltaan Pohjoismaiden suurin kiinteistörahasto. Vieraan pääoman osalta meillä on laajat ja hyvät suhteet sekä pohjoismaisiin että kansainvälisiin pankkeihin ja muihin rahoituslaitoksiin, joiden kautta uskomme hankekohtaisen velkarahoituksen järjestävän laajan kokemuksemme perusteella. Lisää tietoja NREP:stä löytyy dokumentista 200820 NREP Yritysesittely.pdf.



VAIHE 1:N LAAJUUSTIEDOT

Bruttoalat (huolto mukana)

1. kerros	20 000 brm ²
2. kerros	5 000 brm ²
3. kerros	500 brm ²

Yhteensä 25 500 brm²

**Rakennusoikeuden kerrosala
20 000 kem² + huollot 2500 m²**

Tontin pinta-ala 25 000 m²

Vuokrattavat alat

Kirjasto	1550 hum ²
Terveysasema	1100 hum ²
Yhteinen sisäänkäynti	150 hum ²

Yksityinen terveysasema	500 hum ²
Kuntosali	1550 hum ²
Päivittäistavarakaupat	9 000 hum ²
Kauppa	2 000 hum ²
Ravintolat	800 hum ²
Apteekki & hyvinvointi	400 hum ²
Kioskit	150 hum ²
Lemmikit	200 hum ²
Etumyymälät	450 hum ²

Yhteensä 17 850 hum²

Kauppakäytävä	2000 hum ²
Odotusaula	400 hum ²
Käytävä (2.krs)	200 hum ²

Yhteensä 2 600 hum²



VAIHE 2:N LAAJUUSTIEDOT (optio)

**Rakennusoikeuden kerrosala
(optio) 11 500 kem²**



VAIHE 3:N LAAJUUSTIEDOT

Bruttoalat (huolto mukana)

1. kerros	15 000 brm ²
-----------	-------------------------

**Rakennusoikeuden kerrosala
13 500 kem²**

Vuokrattavat alat

Pt-kaupat	10 500 hum ²
Kaupan laaj.	900 hum ²
Etumyymälät	350 hum ²

Yhteensä 11 750 hum²

Kauppakäytävä	800 hum ²
Aula (2.krs)	100 hum ²

Yhteensä 900 hum²



