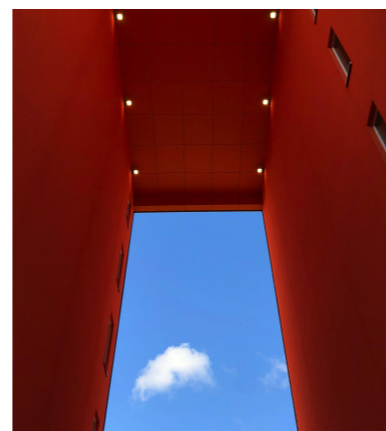
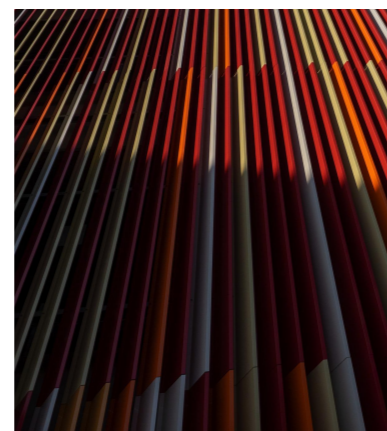
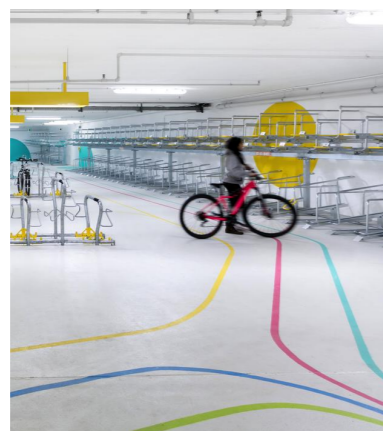


# KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUKSEN PALVELUKESKITTYMÄ



# 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 johtajuus; 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 suunnan pääsisäänkäynnille on suunniteltu odotustila joukkoliikenteen asiakkaille ja aukiolle lisäksi katettu pyöräpysäköinti.

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 kuntosali, 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 hankkeista.

## 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 Topaasi- ja Aukion 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 johtajuus, yhteisöllisyys korostuen. Sitriinikujan jatkeen kävelykatu tuo toisen kulkuakselin palvelukeskukselta kohti Tikkurilantietä. ”Muuntotorin” äärelle voi sijoittua 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 kierrätettävä 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.

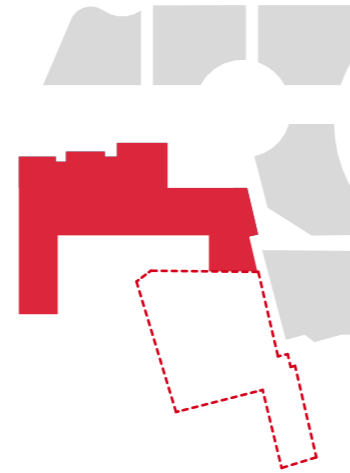
## VAIHEISTUS

Kivistön kaupunkikeskuksen toteuttaminen voi alkaa välittömästi nykyisen asemakavan puitteissa.

Vaiheistusten tiekartta varmistaa tulevaisuudessakin toimivan urbaanin kaupunginosakokonaisuuden yhteisöllisellä painotuksella.

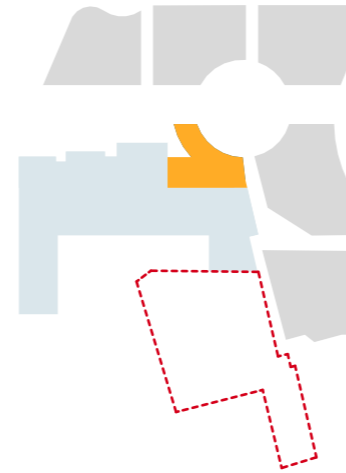
2021-23

Vaihe 1  
Supermarketit, liikkeet ja julkiset palvelut.  
Monitoimikatto.



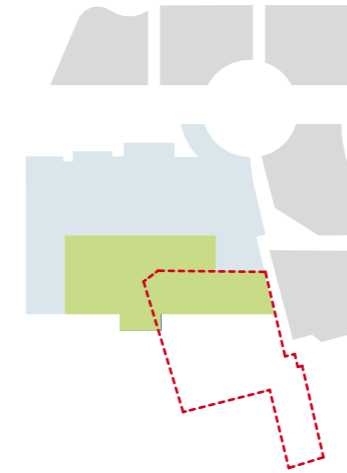
2023

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



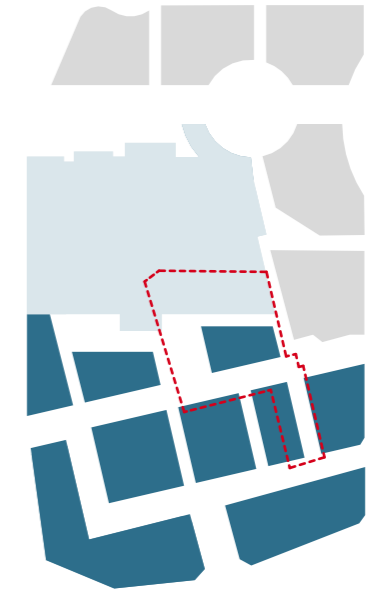
2030

Vaihe 3  
Hypermarketit.  
Kattomaailman laajennus.



2035

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



## RESURSSIVIISAUDEN 10 TEEMAA

### 1. ENERGIAKULUTUS

Energiaa säästävät ratkaisut talotekniikassa  
Vihreän energian osto

### 2. ENERGIATUOTANTO

Aurinkopaneelit  
Maalämpö ja -kylmä uudella innovatiivisella toteutustavalla

### 3. VESI

Viherkatot  
Viivytysaltaat osana kaupunkikuvaa

### 4. VIHREÄ

Ympärivuotisesti laadukas viherympäristö  
Viherkujat  
Elämysellinen ja avoin kattopuutarha

### 5. KIERRÄTYS/KIERTOTALOUS

Vähäpäästöiset rakennusmateriaalit  
Kierrätysmateriaalit  
Päästöt ja jätteet suunnitellaan pois prosesseista

### 6. MUUNTOJOUSTAVUUS KAUPUNKIKESKUSTASOLLA

Rakentamisen vaiheet on suunniteltu mukautumaan ja muuntumaan Kivistön kehityksen mukaan.  
Rakennukset sallivat muuntuvia toimintoja tulevaisuuden tarpeiden mukaan

### 7. MUUNTOJOUSTAVUUS PALVELUKESKUKSESSA

Muuntojoustavat runkoratkaisut ja tilajärjestelyt ja  
muuntojoustavat talotekniset laitteet ja asennukset

### 8. MUUNTOJOUSTAVUUS PYSÄKÖINNISSÄ

Monitoimikatto: pop-up terassit, drive-in cinema, pelikentät, ulkokuntosali ja viherratkaisut.  
Pysäköintilaitoksen käyttötarkoituksen muutos on mahdollinen. Vuorottaispysäköinti tehostaa käyttöä.

### 9. JAKAMISTALOUS

Yhteiskäyttöautot ja -pyörät. Tilojen monipuolinen yhteiskäyttö  
Auto-, pyörä-, työkalulainajärjestelmä  
Varaukset tavaralainajoille. Työpajoja, välineitä ja kannustava yhteisö

### 10. YHTEISÖLLISYYS

Laadukkaat, monipuoliset yhteistilat  
Pyöräily- ja kävely- yhteydet, lyhyet välimatkat joukkoliikennepysäkeille  
Sähköautojen ja -polkupyörien latauspaikat

## LIIKENNE

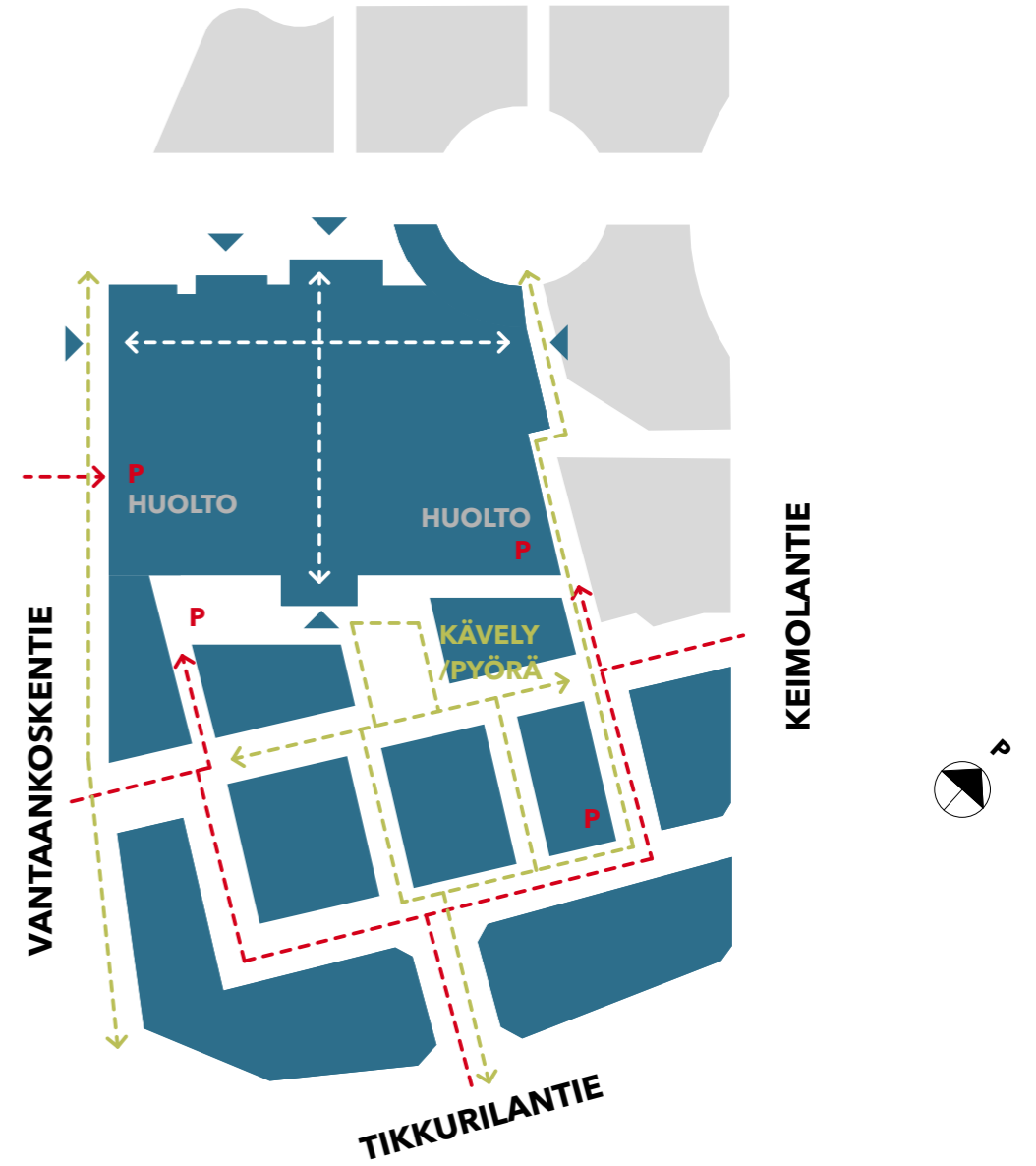
Kävelijöille sisäänkäynnit kaikista suunnista, myös ulkoportaat monitoimikattokerrokseen.

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 olemassaolevien liittymäperiaatteiden mukaan.

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



## 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 kaupunki-rakennusratkaisuna palvelee kokonaisvisiossa koko aluetta.



# ASEMAPIIRROS

Vaiheet 1-3

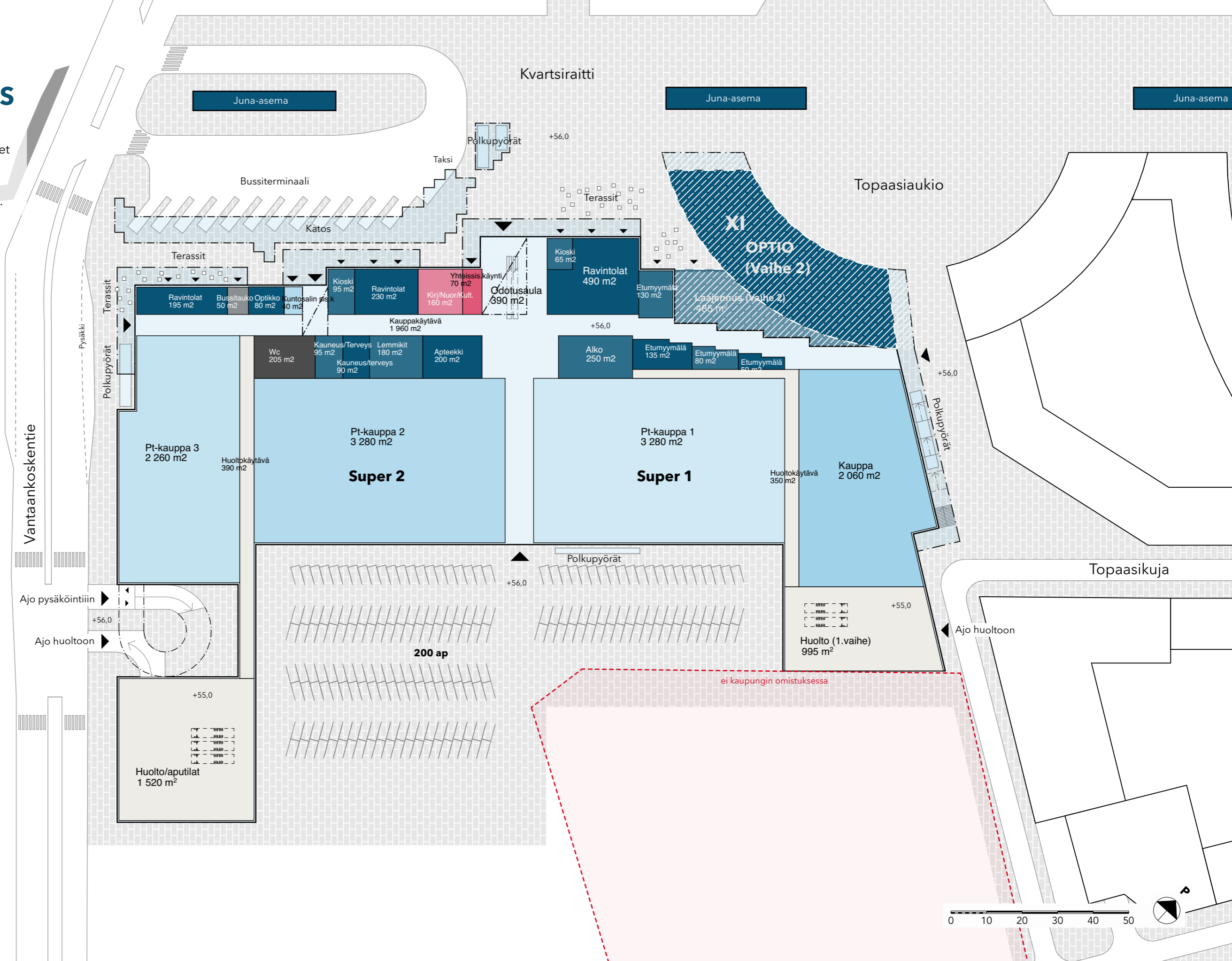


0 10 20 30 40 50



# 1. KERROS

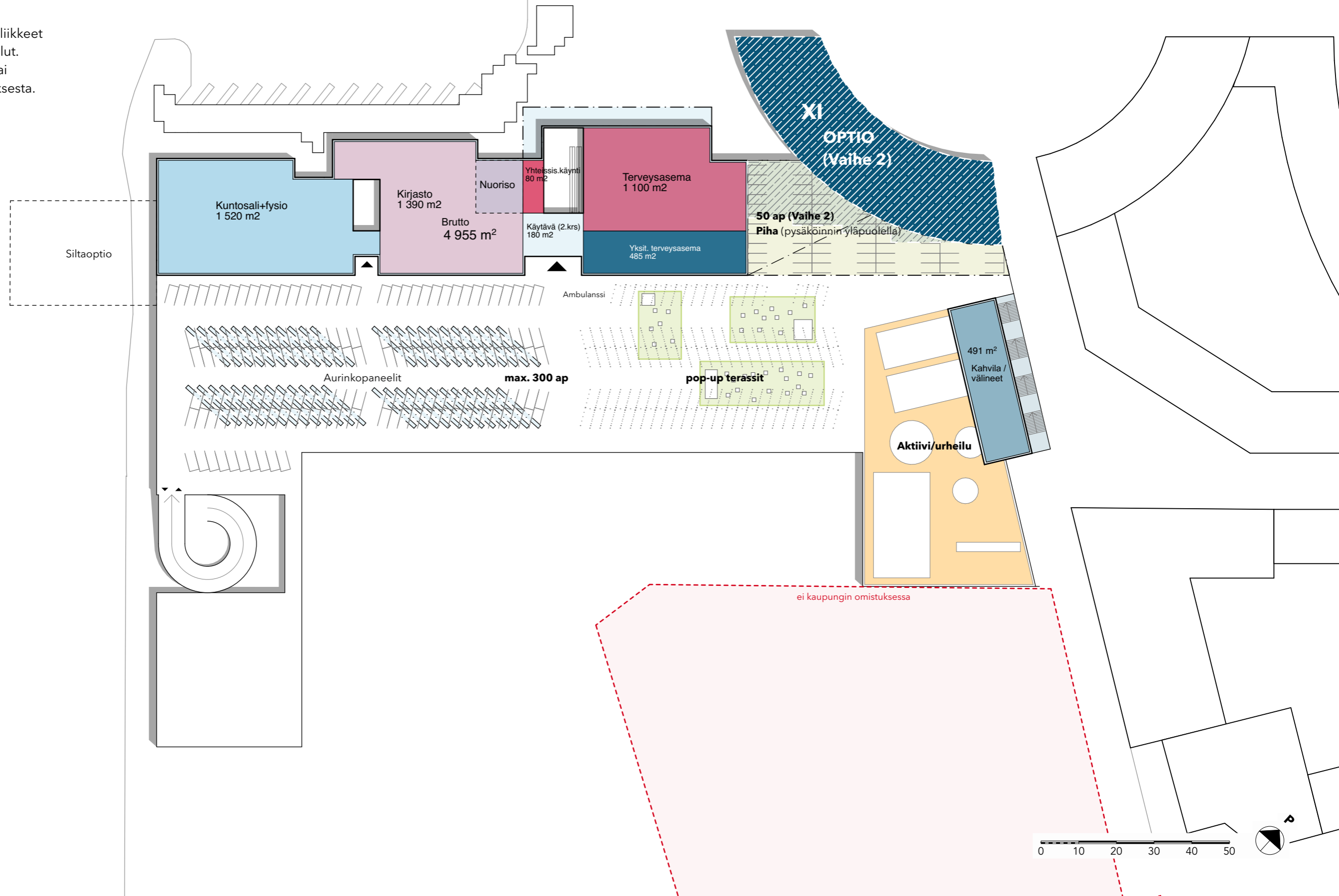
**Vaiheet 1-2**  
Supermarketit, liikkeet  
ja julkiset palvelut.  
Optio asumis- tai  
hotellirakennuksesta.



## 2. KERROS

### Vaiheet 1-2

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



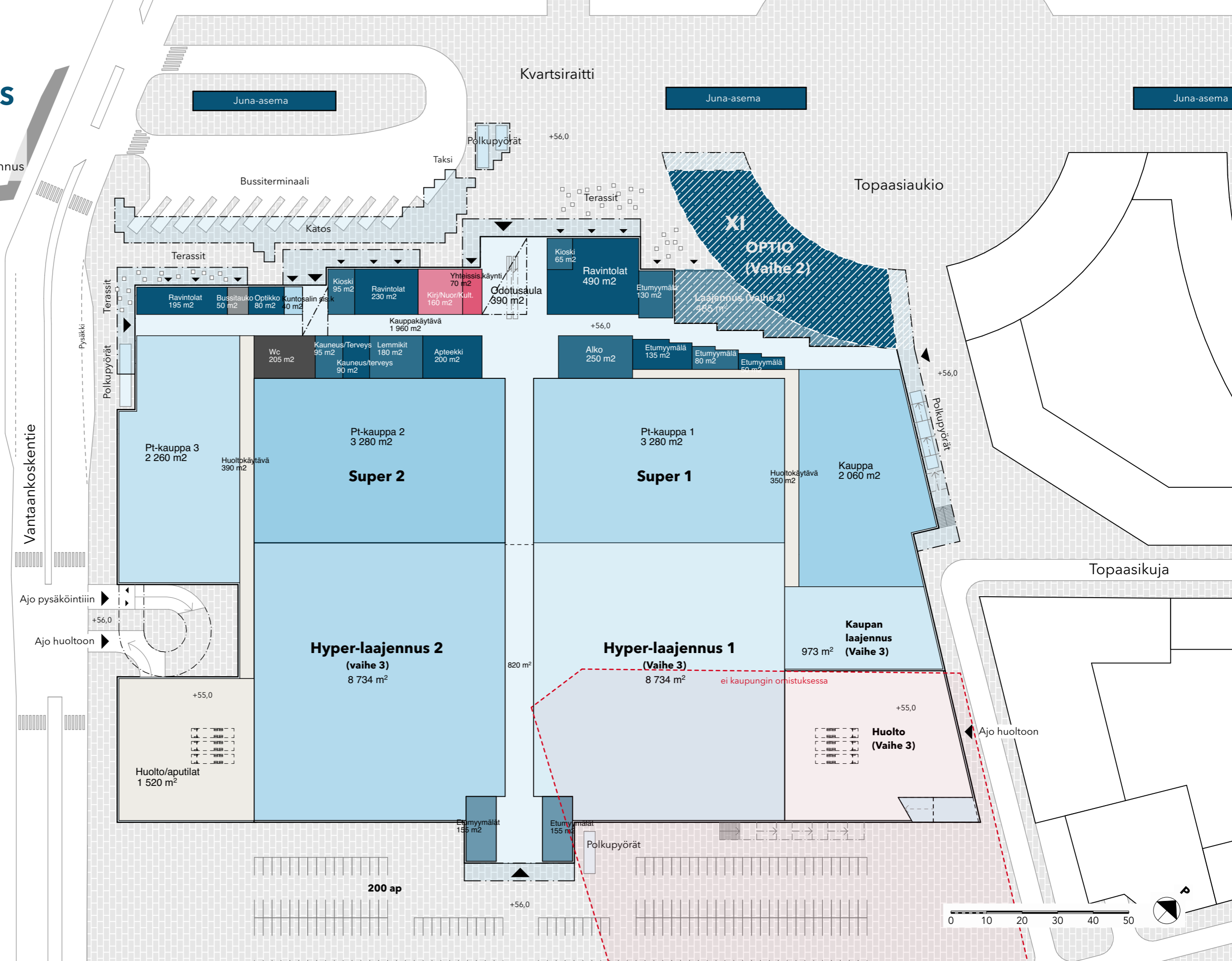
0 10 20 30 40 50



# 1. KERROS

## Vaihe 3

Hypermarketit,  
kattomaailman laajennus

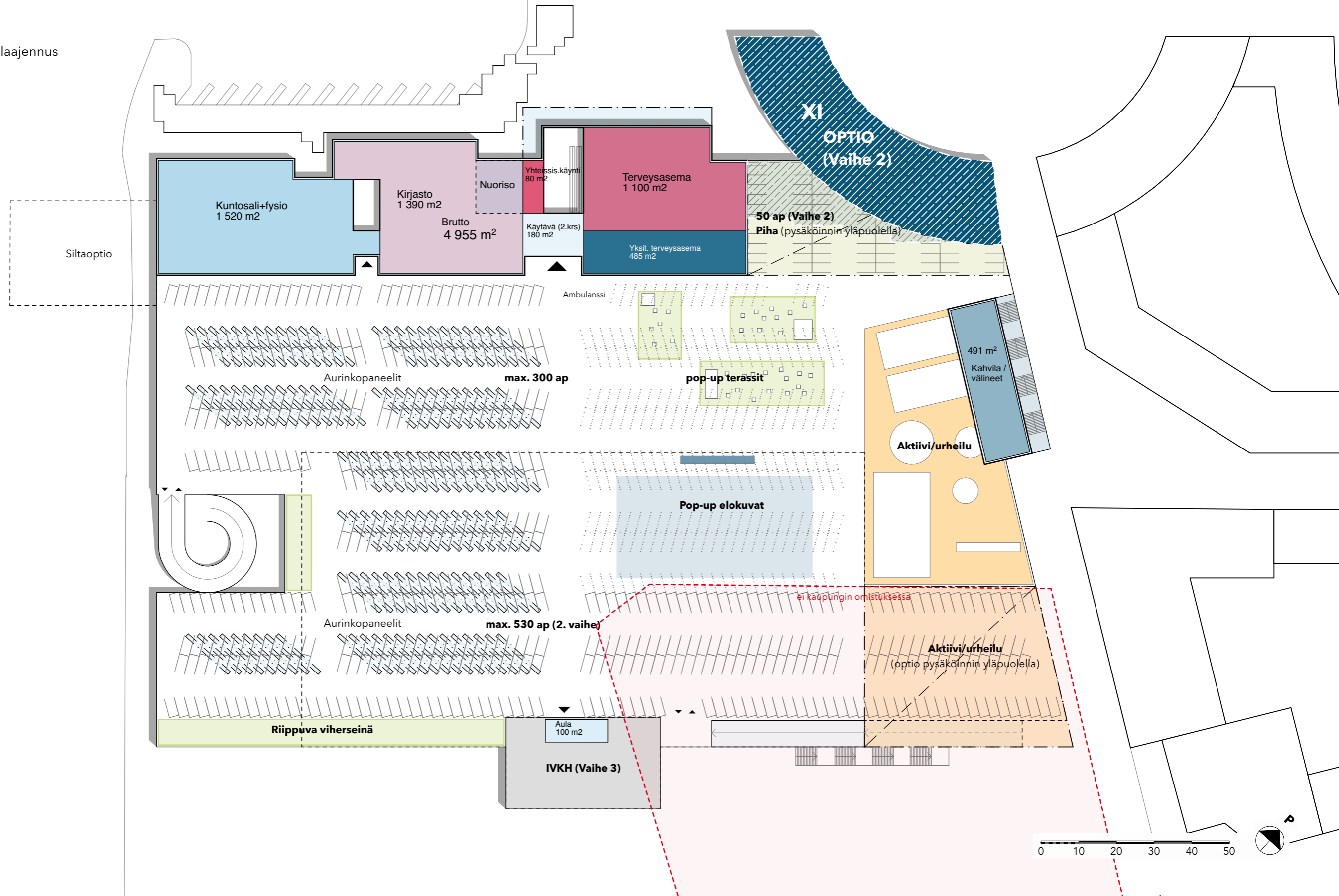




## 2. KERROS

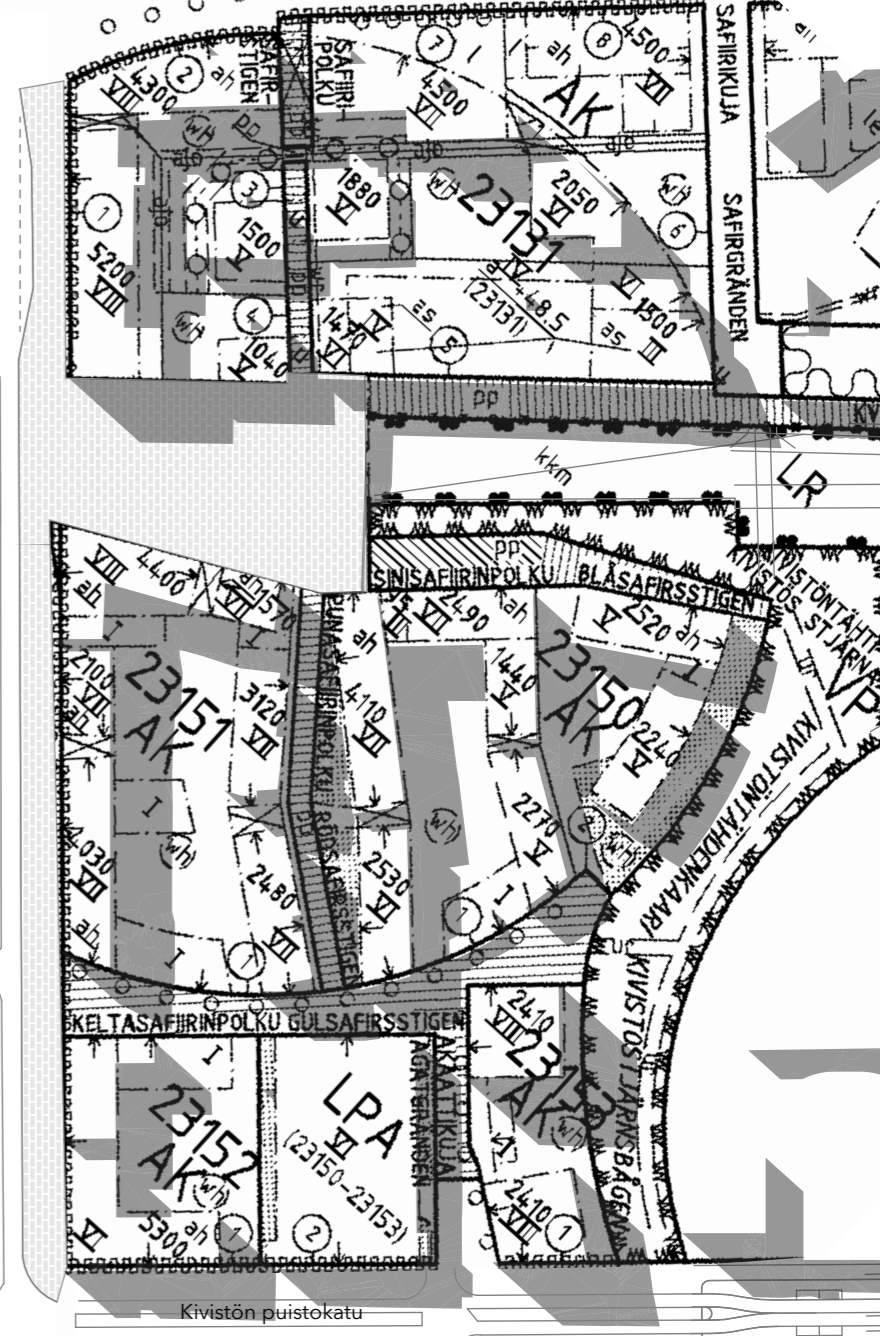
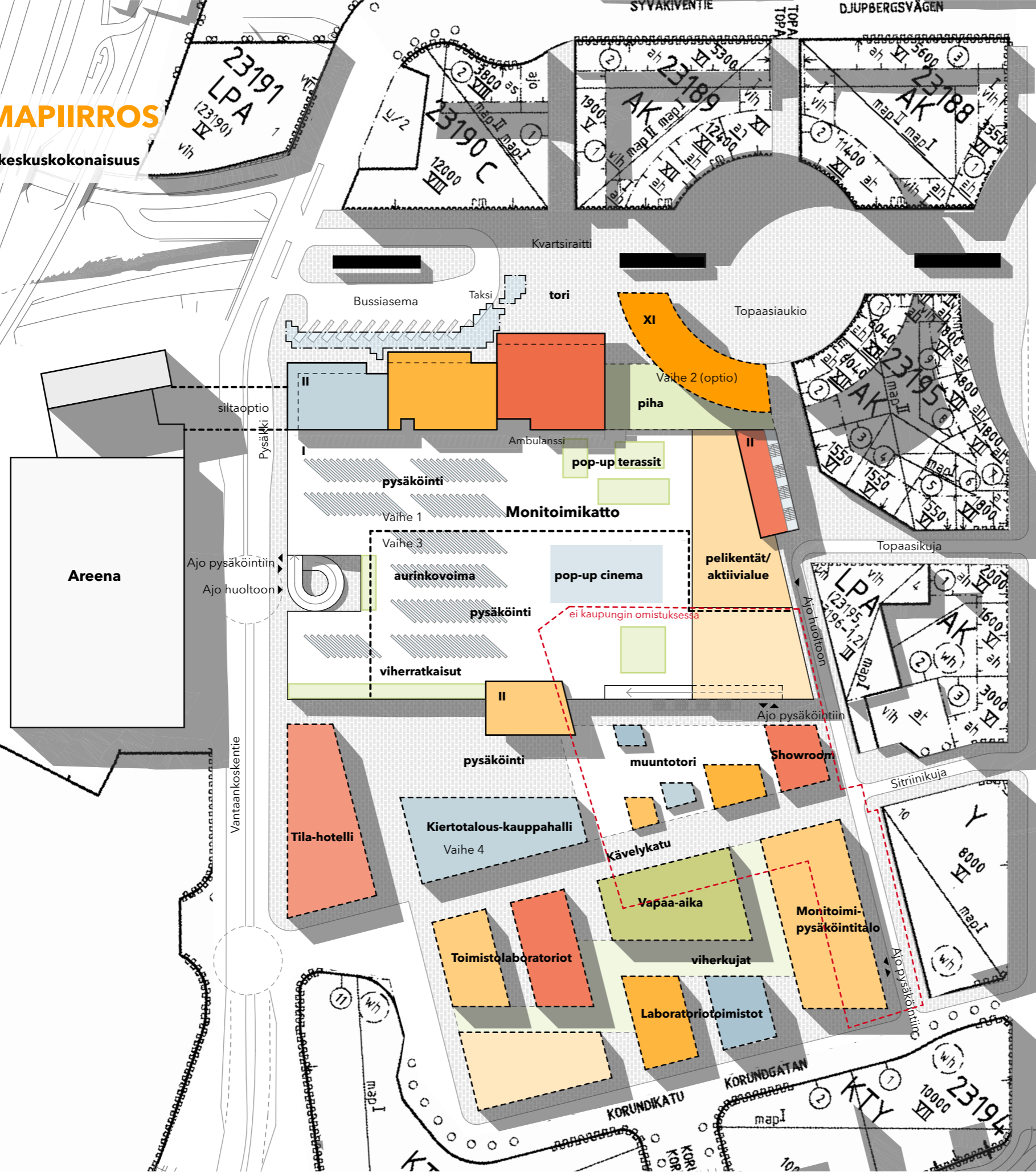
### Vaihe 3

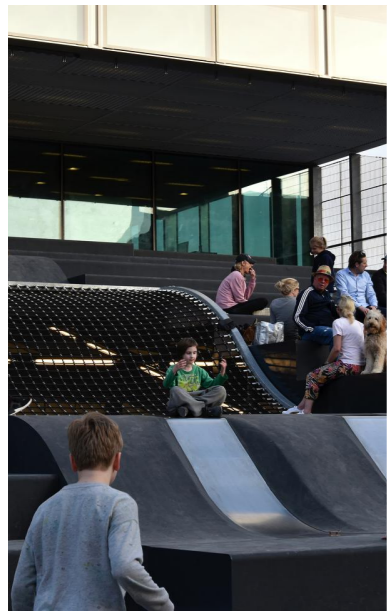
Hypermarketit,  
kattomaailman laajennus



# ASEMAPIIRROS

Kaupunkikeskuskokonaisuus





## VAIHE 1:N LAAJUUSTIEDOT

### Bruttoalat (huolto mukana)

1. kerros	19 500 brm <sup>2</sup>
2. kerros	5 000 brm <sup>2</sup>

**Yhteensä 24 500 brm<sup>2</sup>**

**Rakennusoikeuden kerrosala  
22 000 kem<sup>2</sup>**

### Vuokrattavat alat

Kirjasto	1550 hum <sup>2</sup>
Terveysasema	1100 hum <sup>2</sup>
Yhteinen sisäänkäynti	150 hum <sup>2</sup>

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

**Yhteensä 17 850 hum<sup>2</sup>**

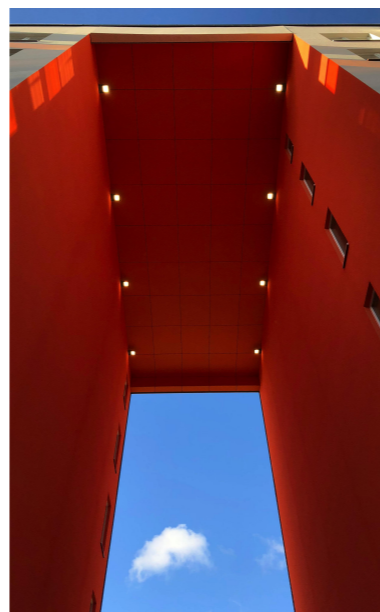
Kauppakäytävä	2000 hum <sup>2</sup>
Odotusaula	400 hum <sup>2</sup>
Käytävä (2.krs)	200 hum <sup>2</sup>

**Yhteensä 2 600 hum<sup>2</sup>**



## VAIHE 2:N LAAJUUSTIEDOT (optio)

**Rakennusoikeuden kerrosala  
(optio) 11 500 kem<sup>2</sup>**



## VAIHE 3:N LAAJUUSTIEDOT

### Bruttoalat (huolto mukana)

1. kerros	15 000 brm <sup>2</sup>
-----------	-------------------------

**Rakennusoikeuden kerrosala  
13 500 kem<sup>2</sup>**

### Vuokrattavat alat

Pt-kaupat	10 500 hum <sup>2</sup>
Kaupan laaj.	900 hum <sup>2</sup>
Etumyymälät	350 hum <sup>2</sup>

**Yhteensä 11 750 hum<sup>2</sup>**

Kauppakäytävä	800 hum <sup>2</sup>
Aula (2.krs)	100 hum <sup>2</sup>

**Yhteensä 900 hum<sup>2</sup>**



