

KIVISTÖN PALVELUKESKITTYMÄ



SAATESANAT

Lehto Tilat Oy yhteistyössä Cederqvist & Jännti 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 Jännti

partner, Cederqvist & Jännti Arkkitehdit Oy

SISÄLLYS

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

LIITTEET

- Lehdon tiedot
 - Tilaajavastuu.fi raportti
 - Rating Alfa -raportti
 - Riskiluokka -raportti
- Lehdon referenssit
- Lehdon projektipäällikkö CV
- C&J tiedot
- C&J referenssit
- C&J pääsuunnittelijan CV
- LIIKESALAIKUUS Kaupallinen suunnitelma



KESKEISET SUUNNITTELULÄHTÖKOHDAT

Kohteen keskeisiä suunnittelun lähtökohtia ovat olleet ympäristöystävällisyys 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

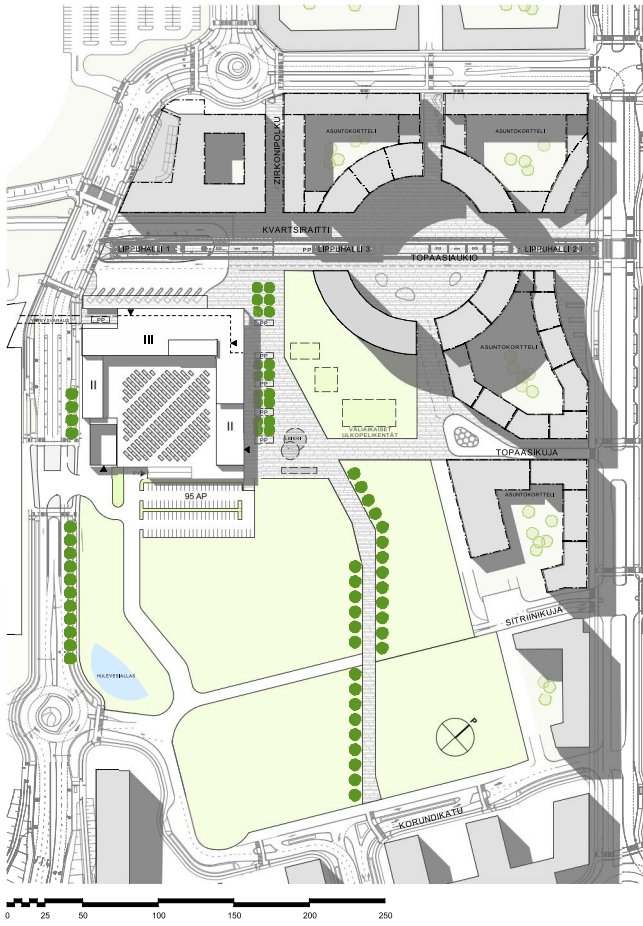
1-Vaiheessa toteutetaan Kivistön asukkaille peruspalvelut tarjoava palvelukeskus, johon sijoittuu mm. päivittäistavarakauppa, terveyskeskus, kirjasto, ravintoloita, kuntosali linja-autosama sekä muita peruspalveluita ja myymälöitä. Palvelutarjonnan suunnittelussa huomioidaan asukaskyselyn tuloksena saatua palautetta, kuten postin pakettiautomaatti. Kivistöläiset olivat erittäin aktiivisia heille toteutetussa asukaskyselyssä. Tästä syystä esityksellämme ei ole vielä nimeä, vaan tulemme 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 siltahtyksien 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.

VAIHEITTAISUUS JA MAHDOLLISUUDET

Alueen toteuttaminen tapahtuu vaiheittain siten, että 1.vaihe liitetään osaksi aseman valmista kaupunkiympäristöä ja Topasinaukion 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 moderniin kaupunkirakenteeseen. Viihtyvyyttä luodaan myös julkisivuun integroitavalla taiteella, kuten esimerkiksi julkisivuvalaistuksella. 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.



KAUPUNKIKUVA

Ehdotuksen kaupunkirakenteellinen ratkaisu muodostaa ympärilleen eri tyyppisiä kaupunkitiloja. Pohjoispuolelle rajautuu selkeä joukkoliikenteen terminaali-alue. Itäpuolelle muodostuu aktiivinen oleskeluun painottuva vireä kaupunkitila, jonka kautta jalankulku- ja pyöräily-yhteydet Kivistön pohjoisosista kohti etelää saavat luontevan jatkumon.

Rakennuksen 1-vaiheen hahmo muodostuu bussiterminaalin puoleisesta katoksesta, jonka alta kylkien matalammat rakennusmassat hahmottuvat omiksi rakennusosikseen.

ARKKITEHTUURI

Ehdotuksen arkkitehtuuri perustuu kokoavaan suureen katokseen ja sen alla oleviin pienempiin rakennusosiin, joissa jalankulkijan tasolla suuret näyteikkunat ja lämpimän sävyinen julkisivubetoni vuoroituvat. Ylempissä kerroksissa on julkisivua käsitelty voimakkaan kolmiulotteisesti muodostamaan reilua kontrastia maantason näyteikkunajulkisivun kanssa.

Sisäänkäynnit on sijoitettu jalankulkureittien solmukohtiin ja niitä on korostettu muusta julkisivusta erottuviksi. Kaikki sisäänkäynnit avartuvat korkeiksi tiloiksi, joita korostetaan valotaiteen keinoin.

TOIMINNALLISUUS

Sisäänkäynnit on sijoitettu siten, että rakennukseen on luontevaa saapua kaikista suunnista. Bussiterminaalin sisäänkäynnin ääreen on mahdollista sijoittaa liukuportaat hissiseinen ylikulua varten kohti mahdollista areena aluetta. Itäpuolen suojaajan ja vireää ulko-oleskelutila tarjoaa luontevan paikan ihmisten tapaamiseen ja leikkeihin. Pyöräpaikoista pääosa on sijoitettu myös tälle oleskelualueelle. Pääosa pysäköintipaikoista ja osa pyöräpaikoista on sijoitettu kellarikerrokseen ja osin väliaikaiseen maantasokerroksen tasolla sijaitsevaan pihapaikoitukseen rakennuksen eteläpuolelle.

LAAJUUSTIEDOT

Kerrosala		12 300 kem ²
	Julkinen palv.	2 750 kem ²
	Palvelut	3 050 kem ²
	Erikoiskauppa	4 700 kem ²

Autopaikat		235 ap
	kellarissa	140 ap
	pihapaikat	95 ap

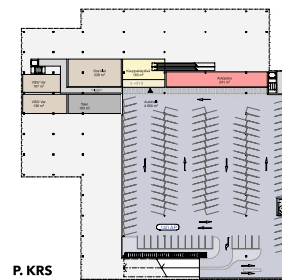
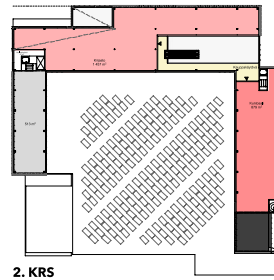
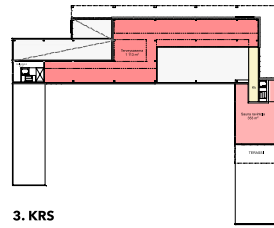
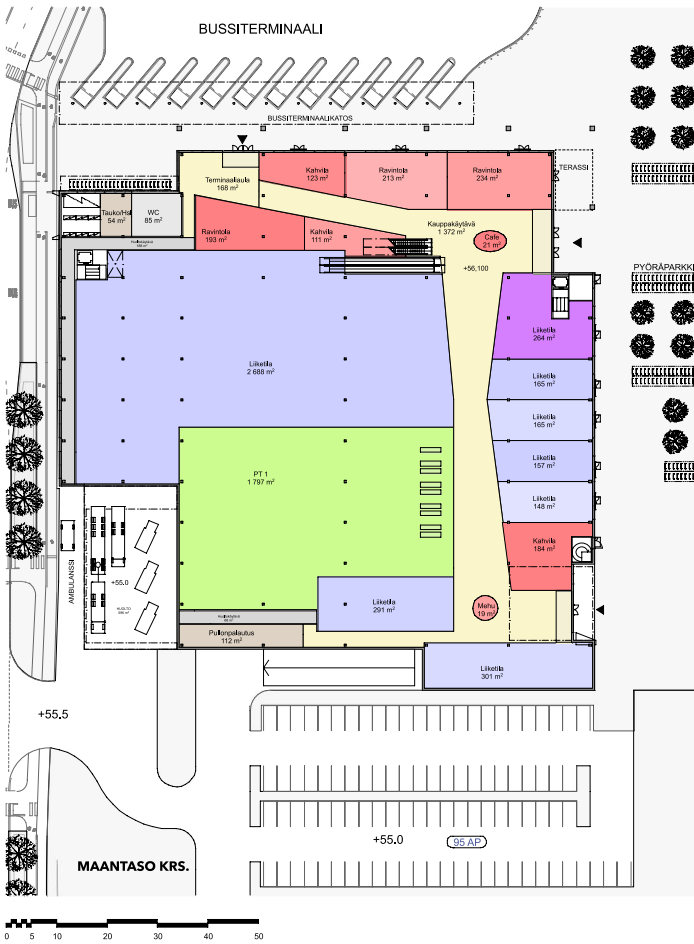
Pyöräpaikat		430 pp
	kellarissa	80 pp
	pihatasolla	350 pp

LEHTO KIVISTÖN PALVELUKESKITTYMÄ

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

ASEMAPIIRROS 1:2500

31.8.2020



SUUNNITTELURATKAISU

Ehdotuksen keskeisenä tavoitteena on muodostaa toiminnallisesti ensiluokkaista, viihtyisää ja eheää kaupunkitila. 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 minimoiminnalla.

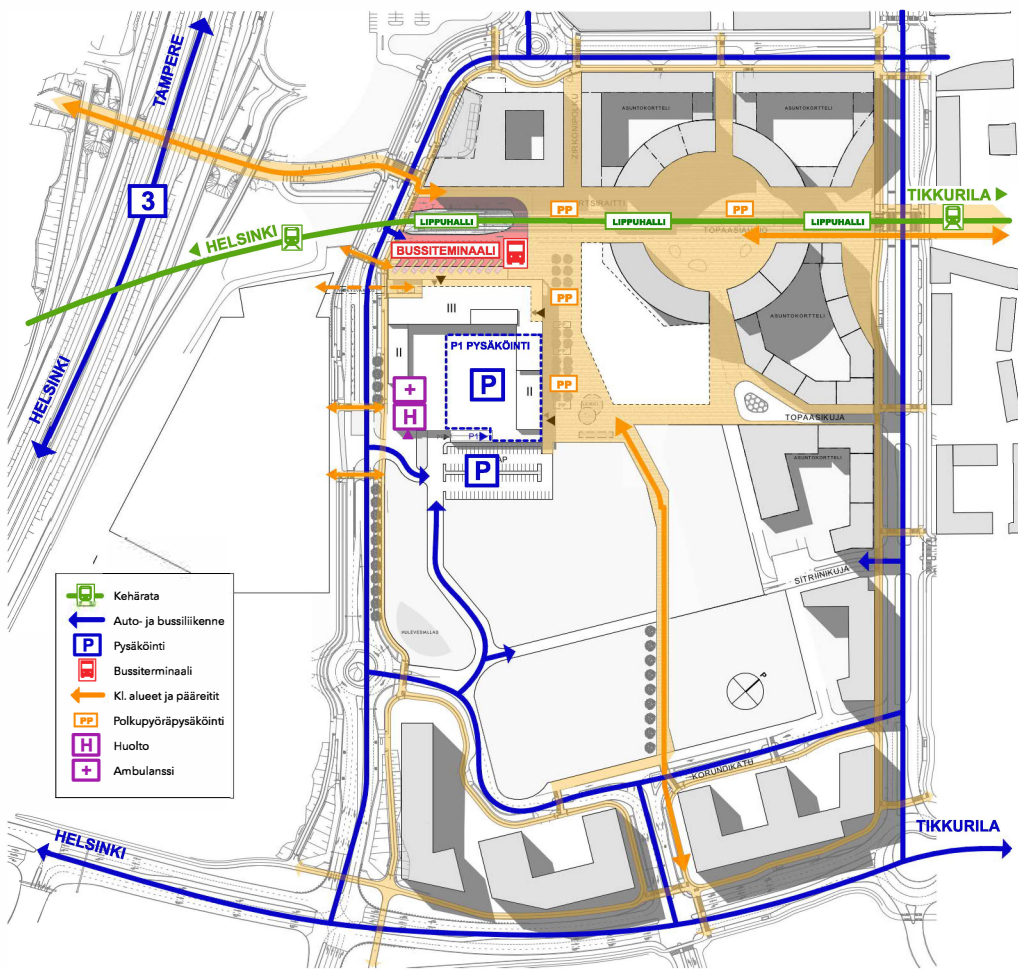
Ehdotuksen rakenneratkaisussa on huomioitu myös rakenteiden koko elinkaaren hiilijalanjälki. Hiilijalanjäljen minimoimiseksi ja nopean rakennusajan varmistamiseksi käytetään esivalmistettuja puurakenteita mm. katto- ja seinärakenteissa mahdollisimman paljon.

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

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

Kolmanten kerroksen 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.

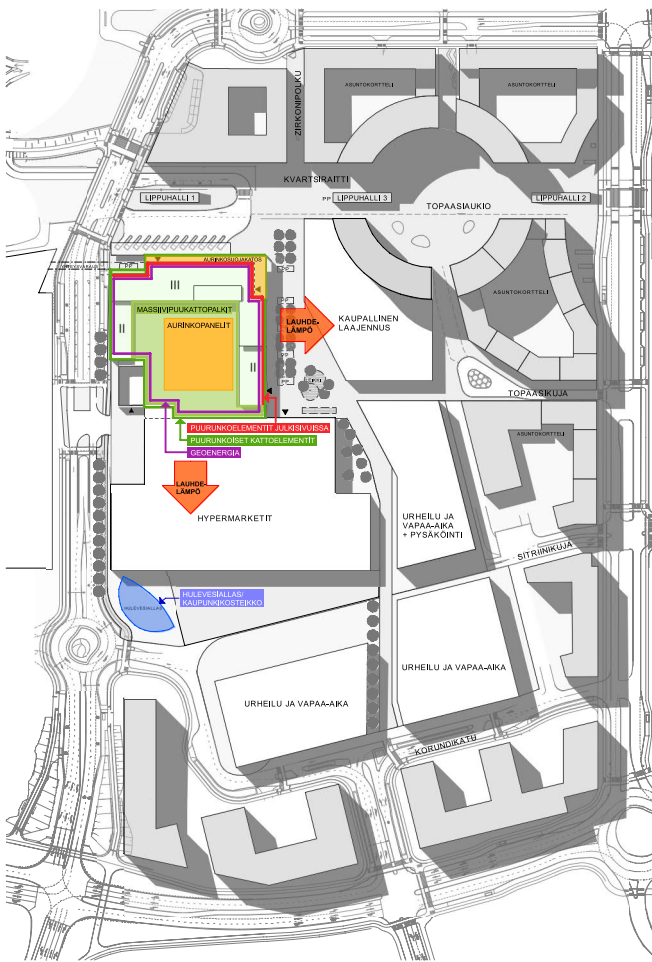
Kevyenliikenteen keskeiset reitit ovat erillään muusta liikenteestä ja mahdollistavat turvallisen saapumisen kaikista suunnista. Polkupyörille varataan kohteessa paikkoja sekä asiointia että liityntäpysäköintiä varten. Osa paikoista varustetaan myös latauspisteillä sähköavusteisia pyöriä varten.

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

Henkilöautoliikenteen tontille ohjataan alueen etelän puoleisilta väyliltä. Asiakasparkitus sijoitetaan pääosin erilliseen pysäköintikellarin. 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.



YMPÄRISTÖ JA RESURSSIVIISAUS

Ympäristö ja kestävä kehitys teemat ovat läheisesti mukana kohteen suunnittelussa ja kohteelle tullaan hakemaan LEED -ympäristösertifikaatti, jonka tavoitetasona on GOLD.

Kohteen energialuokkana tavoitellaan A- luokkaa. Ratkaisussa hyödynnetään energiatehokkaiden vaipparakenteiden ja taloteknisten järjestelmien lisäksi mm. katoille sijoitettava aurinkovoimaa sekä lämmityksessä ja jäähdytyksessä hyödynnettävään geoenergiakentästä lämpökaivoja.

Energia- ja kustannusten optimoinnissa selvitetään myös kysyntäjouston mahdollisuus. Suunnittelussa huomioidaan mm. lauhdelämmön mahdollinen hyödyntäminen alueen muissa uusissa rakennuksissa.

Rakennuksen hyvä energiatehokkuus varmistetaan katotekniikan muodostamalla passiivisella auringonsuojauksella, energiatehokkaidella ja hyötysuhteiltaan riittävillä talotekniikan laitevalinnoilla, optimoiduilla BIG Dataa hyödyntävillä ohjauksijärjestelmillä, sekä laadukkailla rakennetekniikoilla.

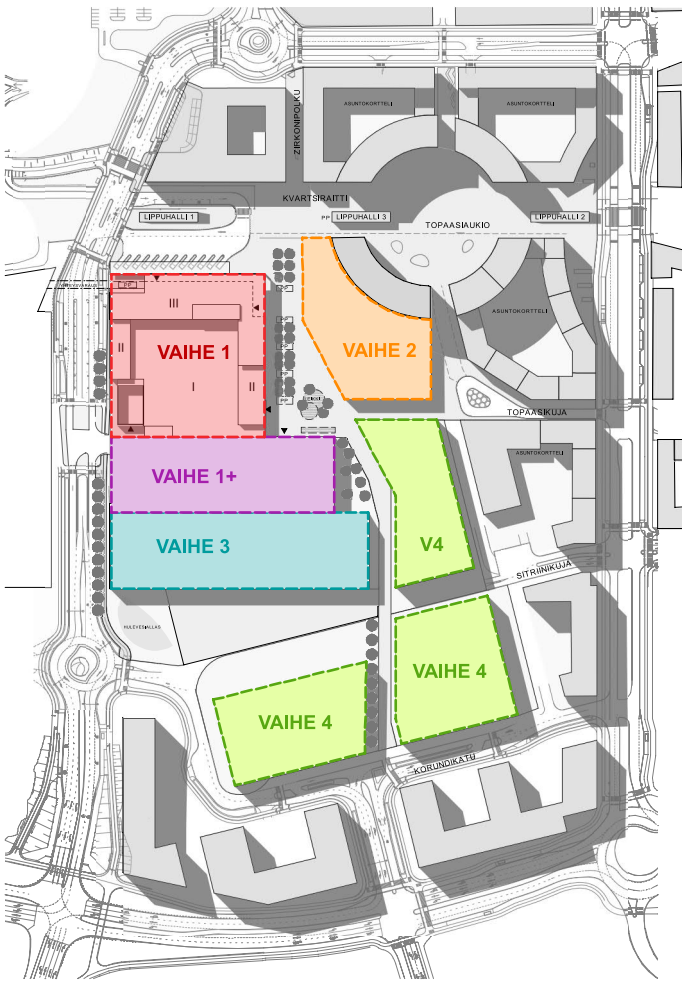
Ehdotuksemme suunnitteluprosessissa huomioidaan rakennuksen koko elinkaaren hiilijalanjälki. Kestävä kehityksen mukaiset suunnitteluratkaisut jalostetaan monitavoiteoptimointimenetelmällä. Monitavoiteoptimointimenetelmällä pystytään matemaattisesti todentamaan rakennukselle parhaiten soveltuvat ratkaisut elinkaari- ja käyttökustannuksien, ympäristönäkökohtien ja kustannustalouden mittareilla tarkasteltuna.

Alustavina suunnitteluratkaisuna hiilijalanjäljen pienentämiseksi kohteeseen on suunniteltu mm. seuraavat ratkaisut:

- puurunkoiset kattoelementit
- massiivipuiset kattopalkit rakennuksen matalamman runko-osalla myymälöissä ja pääliiketilöiden korkearunkoisien tilan kantavat rakenteet tutkitaan runkomateriaalinsa osalta monitavoiteoptimoinnin kautta.
- osa ulkoseinistä toteutetaan puurunkoisilla seinäelementeillä.
- soveltuvilta osin betonirakenteita on korvattu puurakenteilla mm. seinissä ja katossa.
- betonirakenteissa käytetään "vihreää betonia" sen tarjoamien mahdollisuuksien puitteissa.

Kohteen suunnittelun yhtenä avainkriteerinä on resurssiviisauden huomiointi. Suunniteltuja keinoja:

- materiaalihukan minimointi mm. teollisen esivalmistuksen kautta
- materiaalihokkuudessa huomioidaan koko elinkaari
- rakennusmateriaaleina käytetään kierrätysmateriaaleja sekä uusiutuvia materiaaleja
- materiaaleista kerätään kattavat tiedot
- kaikki puumateriaali on sertifioitua puuta (PEFC, FSC)
- rakennusjätteet minimoidaan ja syntyvät jätteet kierrätetään. Tavoite, että kierrätystaso >70% ja jätteet lajitellaan vähintään 7 jakeeseen
- työnaikainen jätehuolto suunnitellaan yhteistyössä erityistoimijan kanssa
- rakennusosat suunnitellaan purettavaksi ja uudelleenkäytettäväksi
- kaivuunmaita hyödynnetään mahdollisimman paljon alueen täytöissä
- hulevesien viivytys järjestetään kestävästi esim. kaupunkikosteikkona
- pihojen viherrakentamisen viihertekniikkeen tullaan kiinnittämään erityistä huomiota



VAIHEISTUS JA AIKATAULU

1. Vaihe

Tarjoaa kattavat peruspalvelut, kuten päivittäistavarat ja ravintolat sekä kunnallisina 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. Aikataullisesti tavoitteenamme on rakentaa ns. "1+" vaihe samanaikaisesti ensimmäisen vaiheen kanssa.

2. Vaihe (väliaikainen ratkaisu)

1. Vaiheen toteutuksen yhteydessä alue täytetään osittain 1.vaiheen kaivuumailla ja yhdistetään Topaasialukioon 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 liittymään 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 "supermarkettien" 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	[Progress bar from Q3 2020 to Q4 2020]									
Rakennuslupasuunnittelu	[Progress bar from Q3 2020 to Q1 2021]									
Rakennusluvan käsittely	[Progress bar from Q3 2020 to Q2 2021]									
Rakennustyö	[Progress bar from Q3 2020 to Q4 2022]									
1.vaiheen avaus	[Progress bar from Q3 2020 to Q4 2022]									



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 hypermarketkokoon.

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

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

Vaiheessa 4 + on alueen koillislaidalla varauduttu keskitettyä 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 kilpailuselostuksessa esitetty.

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

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



VAIHTOEHTO 3.

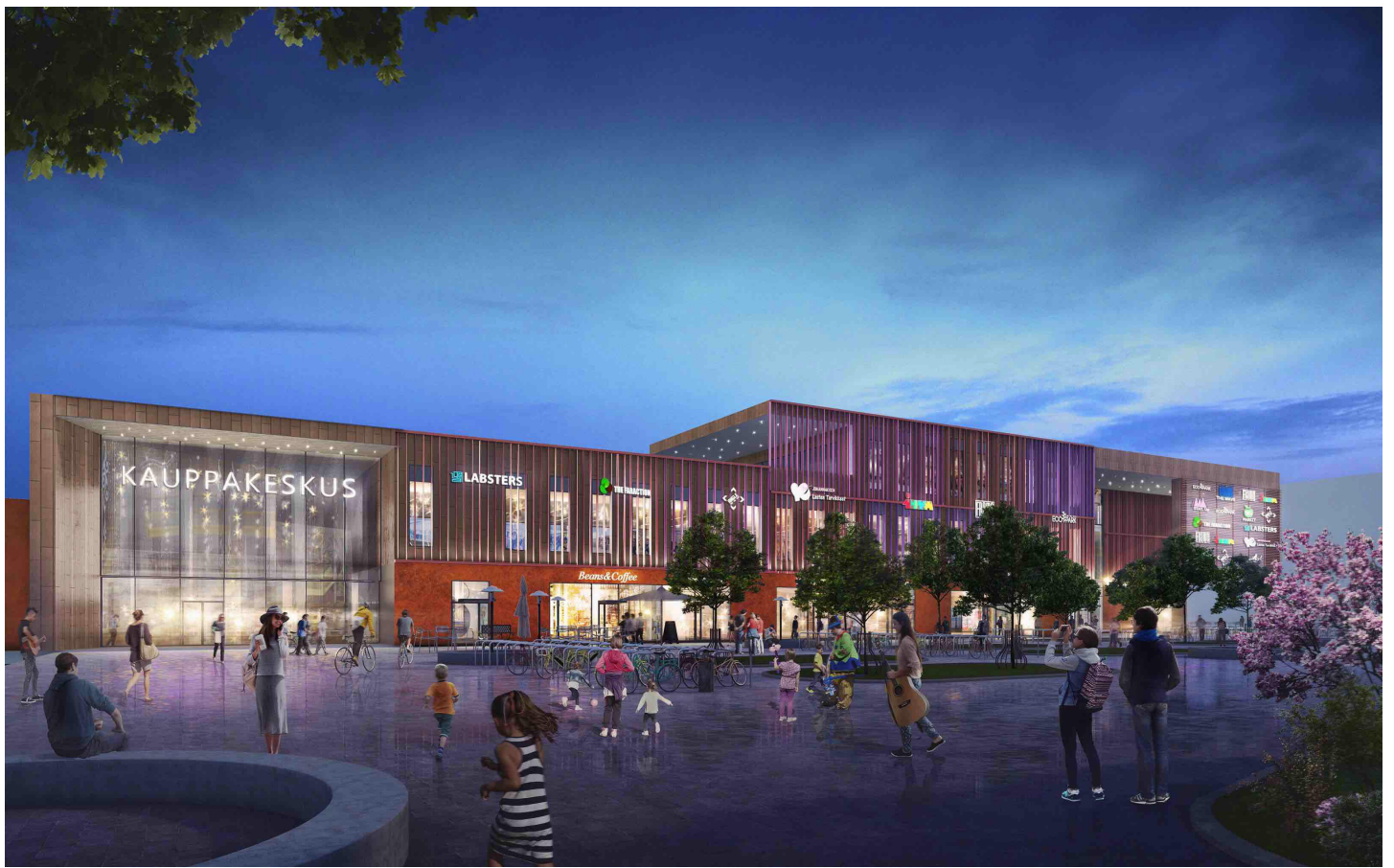
1+ ja 3 vaiheissa on kaupan keskusliikkeille varattu rakennuspaikat välittömästi 1-vaiheen yhteyteen. Rakennusvaiheiden välillä on sisäyhteys ja yhdistettyjä pysäköintitiloja. Molemmilla kaupan yksiköillä on laajentumisvara hypermarketkokoon.

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

Vaiheessa 4, alueen itäreunassa varaus tapahtuma-areenan rakentamiseen. Rakennuksilla sisäyhteys sekä jaettu 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 periaateratkaisut on näytetty kaaviokuvissa.





LEHTO KIVISTÖN PALVELUKESKITTYMÄ

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

ILMAKUVA

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

