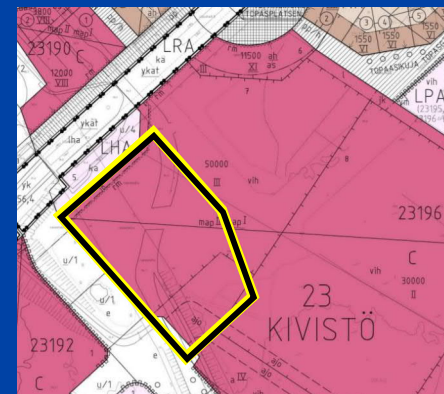


# Kivistön palvelukeskittymä

## Markkinavuoropuhelut

Kaupunginhallitus 21.9.2020, tarkistettu 25.9.2020

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä





## **Kuusi hakijaa**

1. NREP Oy
2. Lehto Tilat Oy
3. YIT Suomi Oy
4. Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Kesko Oyj
5. Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt ja Oivat Kaupunkikodit Ky
6. A-insinöörit Rakennuttaminen Oy, Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy:n ja Kohonen & Partners Oy

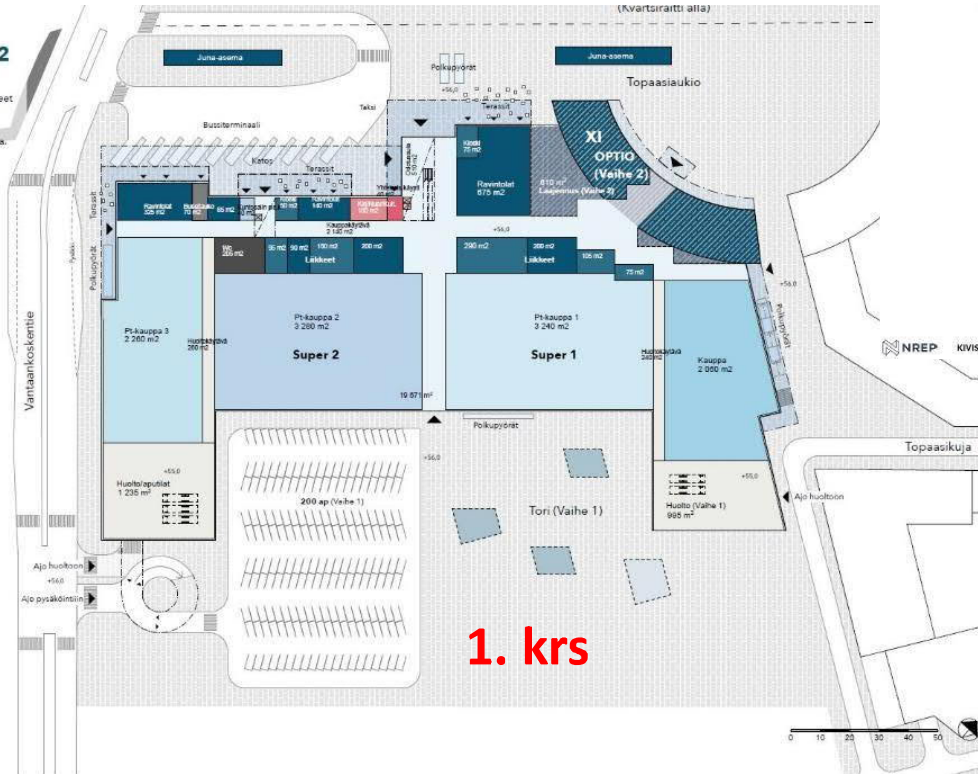
# Kivistön palvelukeskittymä – Markkinavuoropuhelu



## NREP Oy

### VAIHE 1-2

**1. KERROS**  
Supermarketit, liikkeet ja julkiset palvelut. Opisto asuin-talohotellirakennuksesta.



**1. krs**

### VAIHE 1-2

**2. KERROS**  
Suomenkielinen liikenne ja julkiset palvelut. Opisto asuin-talohotellirakennuksesta.



**2. krs**

### VAIHE 1-2

**3. KERROS**  
Asuin- ja vieraakoti.

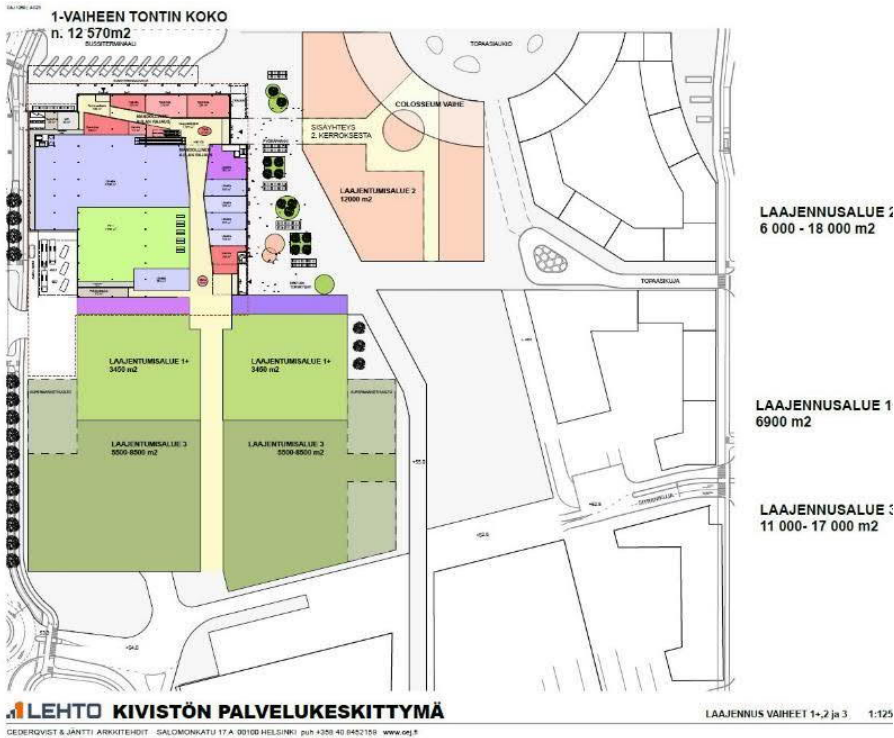


**3. krs**

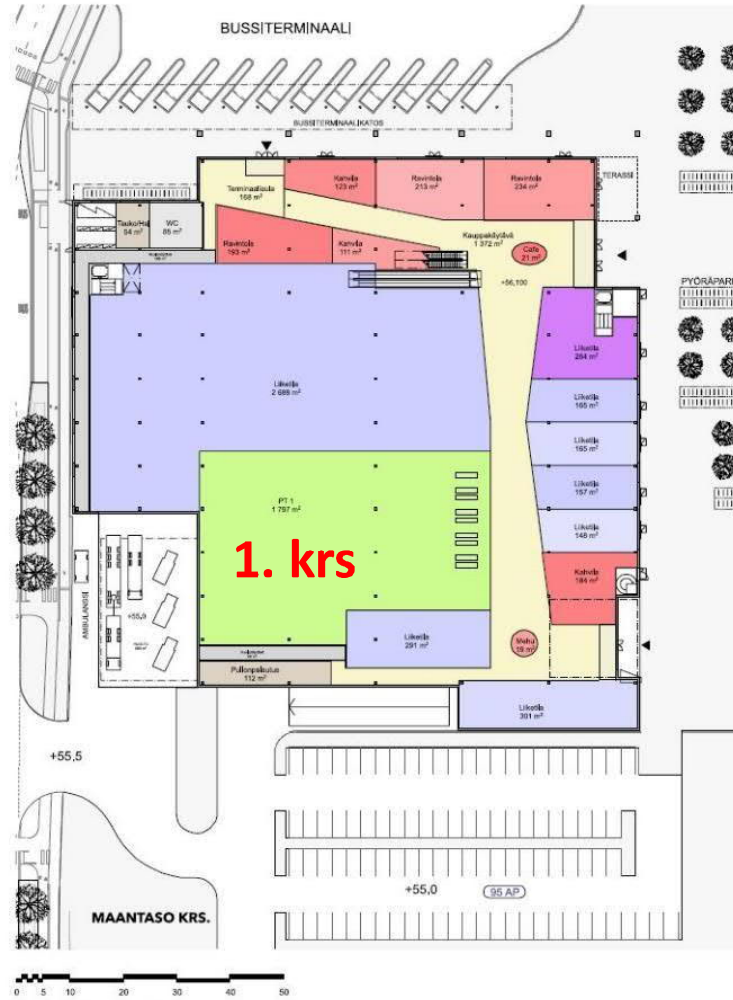
# Kivistön palvelukeskittymä – Markkinavuoropuhelu



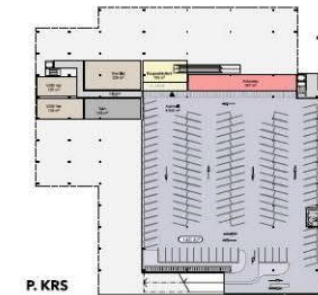
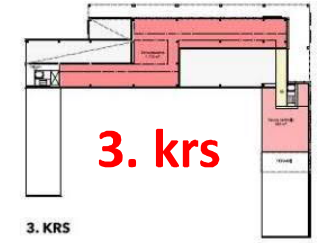
## Lehto Tilat Oy



### Laajennusalueet



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



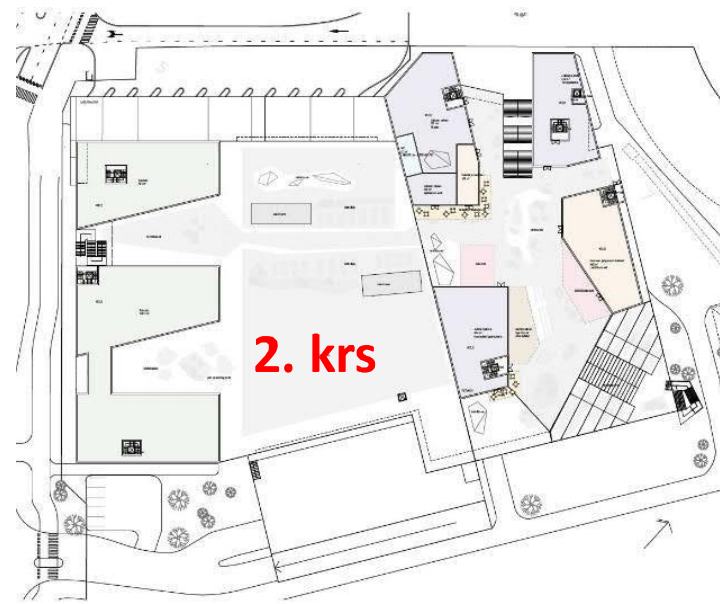
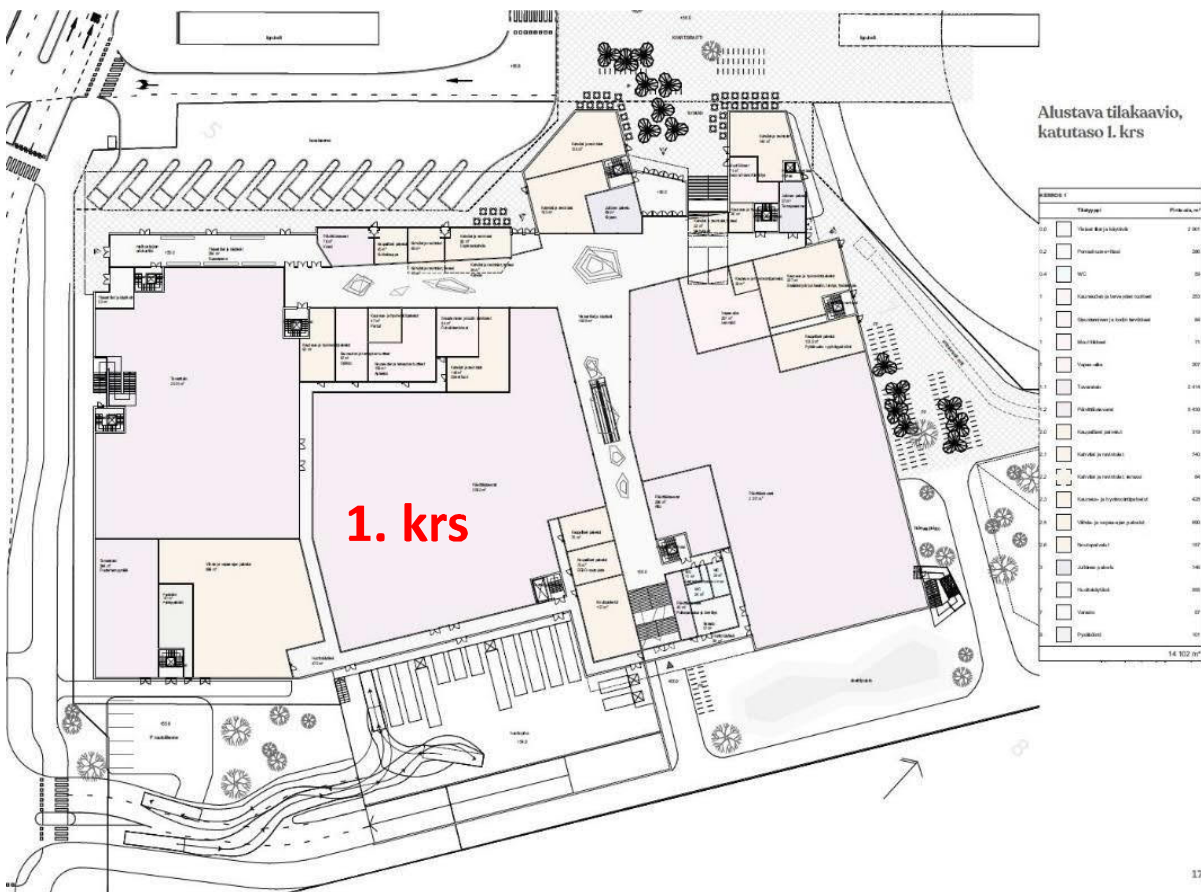
### P krs

CEDERQVIST & JÄNTTI ARKITEHDIT

# Kivistön palvelukeskittymä – Markkinavuoropuhelu



## YIT Suomi Oy



# Kivistön palvelukeskittymä – Markkinavuoropuhelu

## HOKE ja Kesko Oyj

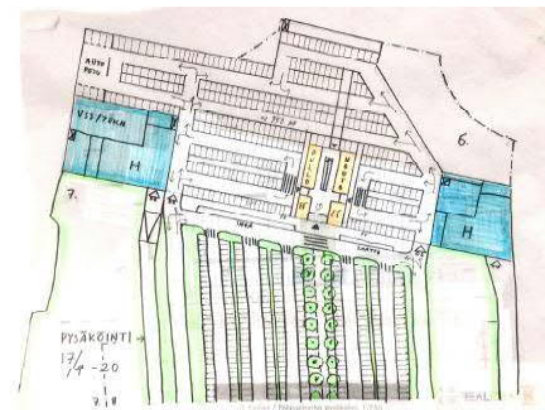


1. krs



2. krs

2. KERROS



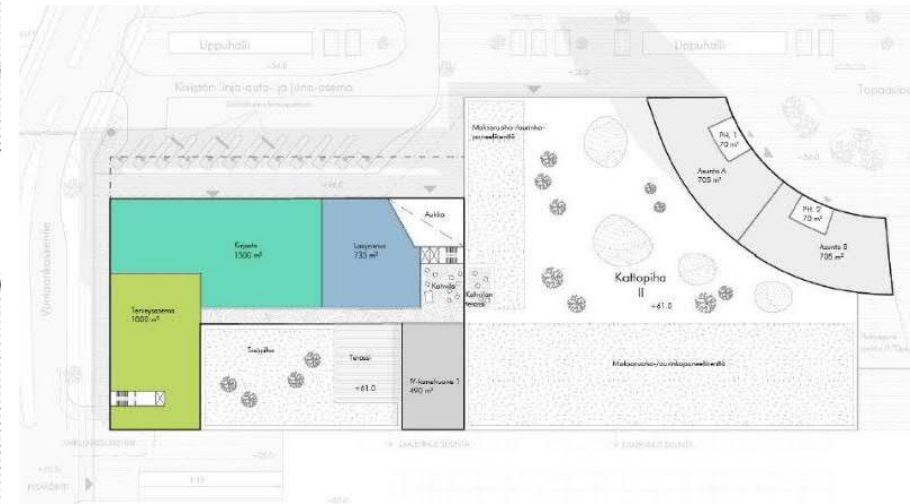
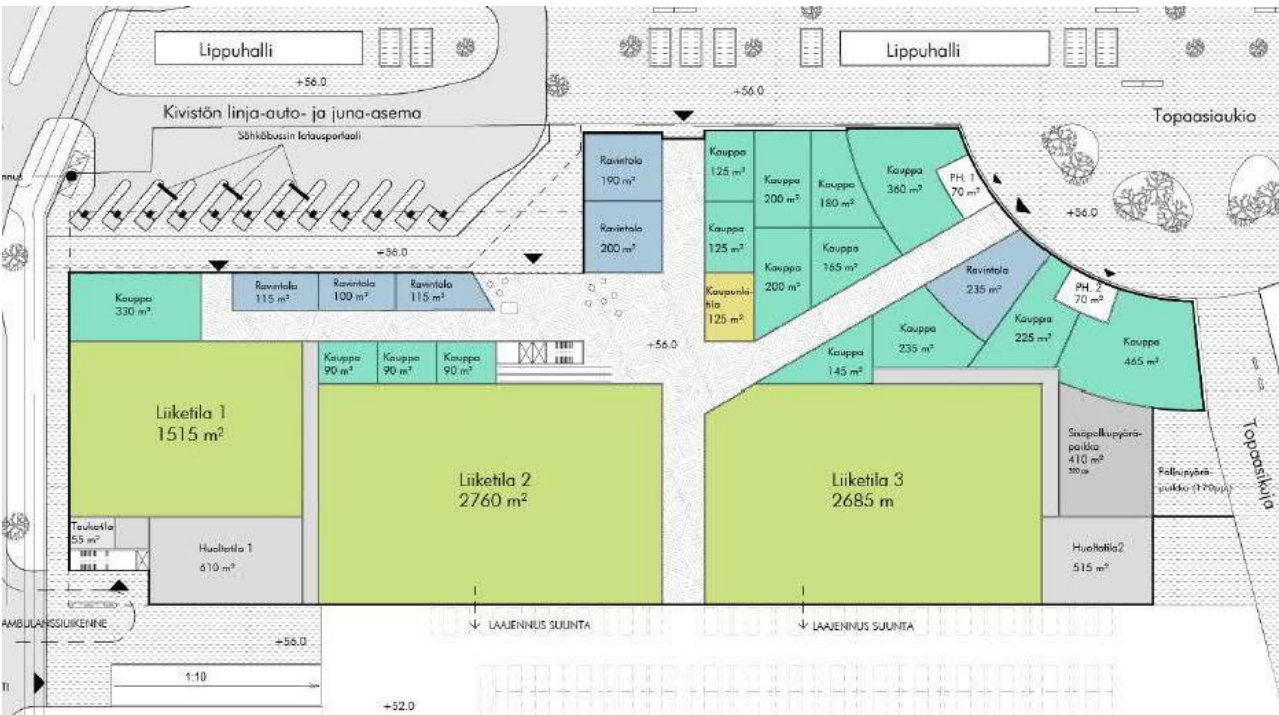
P krs

PYSÄKÖINTI- JA HUOLTOKERROS

# Kivistön palvelukeskittämä – Markkinavuoropuhelu



# Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt







# Kaupunkikuvalliset tavoitteet / YHTEISÖLLISYYS

*Kivistössä halutaan korostaa yhteisöllisyyttä. Kivistön keskustan on oltava asukkaiden luonteva kohtaamispaikka, jossa on tarjolla niin toritunnelmaa kuin vapaita oleskelutiloja penkkeineen ja pöytineen. Topaasiaukion ympärille on rakennettu runsaasti pieniä asuntoja, ja asukkaat varmasti kaipaavat olohuoneekseen yleisiä julkisia tiloja, joissa voi viettää aikaansa ja tavata ystäviään sekä kaupallisia tiloja kuten kahviloita ja ravintoloita.*

NREP Oy	Lehto Tilat Oy	YIT Suomi Oy	Kesko Oyj ja HOKE	Erikoissijoitus-rahasto eQ Liikekiinteistöt	A-insinöörit Rakennuttaminen Oy & Co
-	+	+	-	+/-	+/-

# Kaupunkikuvalliset tavoitteet / ARKKITEHTUURI

*Kivistön keskustan arkkitehtuuri on nykyaikaista ja tavoitteiltaan iloista, värikästä ja kestävää. Tavoitteena on saada aikaan monimuotoista ja kaupunkikuvaltaan värikästä kaupunkia, joka tarjoaa monipuolisia palveluratkaisuja sekä aktiivisia ja vehreitä kaupunkitiloja. Alueen liikkumisympäristön tavoitellaan olevan mielenkiintoinen, monimuotoinen ja turvallinen. Kaupunkirakenteelta tavoitellaan tiivistä ja tilahierarkialtaan vaihtelevaa kaupunkitilaa, jossa kortteli muodostuu useista erilaisista rakennuksista ja/tai rakennuksen osista.*

NREP Oy	Lehto Tilat Oy	YIT Suomi Oy	Kesko Oyj ja HOKE	Erikoissijoitus-rahasto eQ Liikekiinteistöt	A-insinöörit Rakennuttaminen Oy & Co
+/-	+	+	-	-	+

# Kaupunkikuvalliset tavoitteet / KATTOPINTA-ALAT

*Kattopinta-aloja on mahdollista hyödyntää toiminnallisesti esim. uusiutuvan energian tuotantoon, ja katoilla voi olla erillisiä rakenteita kuten esim. viherhuoneita, kioskeja ja paviljonkeja sekä toiminnallisia kattopuutarhoja ja/tai viherkattoja ja/tai leikki- tai urheilutoimintoja.*

NREP Oy	Lehto Tilat Oy	YIT Suomi Oy	Kesko Oyj ja HOKE	Erikoissijoitus-rahasto eQ Liikekiinteistöt	A-insinöörit Rakennuttaminen Oy & Co
+/-	+	+	+/-	+	+

# Kaupunkikuvalliset tavoitteet / TAIDE

*Taiteen tulee olla osa arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnittelua jokaisessa suunnitteluvaiheessa. Taide ja värit osana arkkitehtuuria vahvistavat palvelukeskittymän tunnistettavuutta ja rakentavat asiakkaille erityistä kaupunkikokemusta. Taide voidaan esim. integroida osaksi julkisivuja, kulkureittejä ja/tai oleskelualueita.*

NREP Oy	Lehto Tilat Oy	YIT Suomi Oy	Kesko Oyj ja HOKE	Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt	A-insinöörit Rakennuttaminen Oy & Co
+/-	+/-	+	+/-	-	-

# Kaupunkikuvalliset tavoitteet / *YHTEENVETO*

NREP Oy	Lehto Tilat Oy	YIT Suomi Oy	Kesko Oyj ja HOKE	Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt	A-insinöörit Rakennuttaminen Oy & Co
-	+	+	-	+/-	+/-
+/-	+	+	-	-	+
+/-	+	+	+/-	+	+
+/-	+/-	+	+/-	-	-



# Tontinluovutus sopimuksen alustavia ehtoja / **TOIMINNALLISUUS**

*Kaupungin tarvitsemat julkiset palvelut on osoitettu: terveysasema noin 1000 m<sup>2</sup> ja kaupunkikulttuurin tilat noin 1500 m<sup>2</sup> ilmoitusmenettelyn ohjeistuksen mukaisesti*

NREP Oy	Lehto Tilat Oy	YIT Suomi Oy	Kesko Oyj ja HOKE	Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt	A-insinöörit Rakennuttaminen Oy & Co
+	+	+	+	+	+



# Tontinluovutus sopimuksen alustavia ehtoja / **TOIMINNALLISUUS**

*Linja-autokuljettajia varten on noin 50 m<sup>2</sup> :n taukotila.*

NREP Oy	Lehto Tilat Oy	YIT Suomi Oy	Kesko Oyj ja HOKE	Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt	A-insinöörit Rakennuttaminen Oy & Co
+	+	+	+	+	+



# Tontinluovutus sopimuksen alustavia ehtoja / **TOIMINNALLISUUS**

*Sähköbussiliikenteen edellyttämät latausrakenteiden ja -laitteiden toteuttamismahdollisuus on otettu huomioon*

NREP Oy	Lehto Tilat Oy	YIT Suomi Oy	Kesko Oyj ja HOKE	Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt	A-insinöörit Rakennuttaminen Oy & Co
-	+/-	+/-	-	+	-





# Tontinluovutus sopimuksen alustavia ehtoja / **TOIMINNALLISUUS**

*Terveysaseman tarvitsema ambulanssiliiikenne on otettu huomioon.*

NREP Oy	Lehto Tilat Oy	YIT Suomi Oy	Kesko Oyj ja HOKE	Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt	A-insinöörit Rakennuttaminen Oy & Co
+	+	+	+	+	+/-



# Tontinluovutus sopimuksen alustavia ehtoja / **TOIMINNALLISUUS YHTEENVETO**

NREP Oy	Lehto Tilat Oy	YIT Suomi Oy	Kesko Oyj ja HOKE	Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt	A-insinöörit Rakennuttaminen Oy & Co
+	+	+	+	+	+
+	+	+	+	+	+
-	+/-	+/-	-	+	-
+	+	+	+	+	+/-



# Tontinluovutus sopimuksen alustavia ehtoja / **KÄYTTÄJÄLÄHTÖISYYS**

*Sateelta suojattu arkadi ja katos linja-autoterminaalien puolella.*

NREP Oy	Lehto Tilat Oy	YIT Suomi Oy	Kesko Oyj ja HOKE	Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt	A-insinöörit Rakennuttaminen Oy & Co
+/-	+	+	+/-	-	+



# Tontinluovutussopimuksen alustavia ehtoja / **KÄYTTÄJÄLÄHTÖISYYS**

*Terveysasemalle ja kaupunkikulttuurin tiloihin on järjestetty omat erilliset sisäänkäynnit katutasosta.*

NREP Oy	Lehto Tilat Oy	YIT Suomi Oy	Kesko Oyj ja HOKE	Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt	A-insinöörit Rakennuttaminen Oy & Co
+/-	+	+	+/-	+/-	+



# Tontinluovutus sopimuksen alustavia ehtoja / **KÄYTTÄJÄLÄHTÖISYYS**

*Katutason liikehuoneistot, jotka rajautuvat palvelukeskittymän julkisivuihin, on varustettava omilla sisäänkäynneillä.*

NREP Oy	Lehto Tilat Oy	YIT Suomi Oy	Kesko Oyj ja HOKE	Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt	A-insinöörit Rakennuttaminen Oy & Co
+/-	+	+/-	+/-	-	-



# Tontinluovutussopimuksen alustavia ehtoja / **KÄYTTÄJÄLÄHTÖISYYS**

*Palvelukeskittymän opastus on informatiivista niin joukkoliikenteen matkustajille kuin kävellen ja pyöräillen saapuville asiakkaille ja autoilijoille.*

NREP Oy	Lehto Tilat Oy	YIT Suomi Oy	Kesko Oyj ja HOKE	Erikoissijoitus-rahasto eQ Liikekiinteistöt	A-insinöörit Rakennuttaminen Oy & Co
-	+/-	+/-	+/-	-	+/-



# Tontinluovutussopimuksen alustavia ehtoja / **KÄYTTÄJÄLÄHTÖISYYS**

*Palvelukeskitymässä on otettu huomioon lapset, nuoret, lastenvaunuilla kulkevat, vanhukset ja liikuntarajoitteiset.*

NREP Oy	Lehto Tilat Oy	YIT Suomi Oy	Kesko Oyj ja HOKE	Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt	A-insinöörit Rakennuttaminen Oy & Co
-	+/-	+/-	+	+/-	-



# Tontinluovutussopimuksen alustavia ehtoja / **KÄYTTÄJÄLÄHTÖISYYS** **YHTEENVETO**

NREP Oy	Lehto Tilat Oy	YIT Suomi Oy	Kesko Oyj ja HOKE	Erikoissijoitus-rahasto eQ Liikekiinteistöt	A-insinöörit Rakennuttaminen Oy & Co
+/-	+	+	+/-	-	+
+/-	+	+	+/-	+/-	+
+/-	+	+/-	+/-	-	-
-	+/-	+/-	+/-	-	+/-
-	+/-	+/-	+	+/-	-





# Tontinluovutussopimuksen alustavia ehtoja / **RESURSSIVIISAUS**

*Sertifikaattijärjestelmä ja sen ympäristöluokitus on esitetty.*

NREP Oy	Lehto Tilat Oy	YIT Suomi Oy	Kesko Oyj ja HOKE	Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt	A-insinöörit Rakennuttaminen Oy & Co
+/-	+	+	-	+	+/-

# Kaupunkikuvalliset tavoitteiden ja tontinluovutus sopimuksen alustavien ehtojen YHTEENVETO

NREP Oy	Lehto Tilat Oy	YIT Suomi Oy	Kesko Oyj ja HOKE	Erikoissijoitus-rahasto eQ Liikekiinteistöt	A-insinöörit Rakennuttaminen Oy & Co
3	10	10	4	6	6
7	4	4	6	3	4
4	0	0	4	5	4



# Taloudelliset edellytykset

Hakijoille on oltava käytössään kohteen rakentamiseksi riittävät tekniset, taloudelliset ja muut resurssit. Onko teillä järjestetty omaa pääomaa ja/tai vierasta pääomaa hankkeen toteuttamiseksi heti kaupungin tehtyä tarvittavat päätökset syksyllä 2020?

NREP Oy	Lehto Tilat Oy	YIT Suomi Oy	Kesko Oyj ja HOKE	Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt	A-insinöörit Rakennuttaminen Oy & Co
On olemassa.	On olemassa.	On olemassa.	On olemassa.	On olemassa.	Ei ole. Resurssit vain suunnitteluun.

# Tontin myyntihinta

Oletteko valmiit hyväksymään teille esitetyt tontin myyntihinnat?

Ensimmäinen kerros 500 €/k-m<sup>2</sup>, julkiset palvelut 250 €/k-m<sup>2</sup>

Toinen kerros 200 €/k-m<sup>2</sup>, julkiset palvelut 125 €/k-m<sup>2</sup>

Kolmas kerros 100 €/k-m<sup>2</sup>, julkiset palvelut 75 €/k-m<sup>2</sup>

Kellarikerros 100 €/k-m<sup>2</sup>

NREP Oy	Lehto Tilat Oy	YIT Suomi Oy	Kesko Oyj ja HOKE	Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt	A-insinöörit Rakennuttaminen Oy & Co
Kyllä	Kyllä.	Tietyin varauksin. (kaupungin tilojen pääomavuokra 22,50 €/m <sup>2</sup> /kk ja 25 autopaikkaa 100 €/kk/paikka	Tietyin varauksin.	Kyllä	Ei. Lopullisesta kauppahinnasta on vähennettävä maksetut vuokrat.

# Tontinvuokraehdot

Oletteko valmiit hyväksymään seuraavat vuokrausehdot?

Vuosivuokra myyntihinnasta 3 % kolme ensimmäistä vuotta

Vuosivuokra myyntihinnasta 5 % neljännestä vuodesta lähtien

NREP Oy	Lehto Tilat Oy	YIT Suomi Oy	Kesko Oyj ja HOKE	Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt	A-insinöörit Rakennuttaminen Oy & Co
Ei ehdoitta. 1 v. tontinvarausmaksu 2 v 2,5 % 3 v 5 % Ensin sopimukset kauppiaiden kanssa.	Kyllä.	Tietyin varauksin. (kaupungin tilojen pääomavuokra 22,50 €/m <sup>2</sup> /kk ja 25 autopaikkaa 100 €/kk/paikka	Ei. Neuvoteltava maanvaihdosta ja kaupungin tilojen vuokrasta	Kyllä	Ei. Alussa 6 kk 0 € Irtisanomisehtoja ennen rakentamisen alkamista.

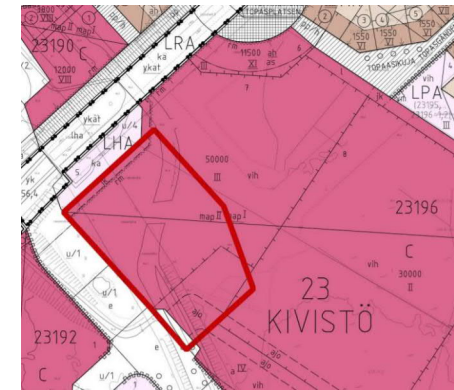
## Kivistön palvelukeskittymä – Markkinavuoropuhelu

# Ensimmäisen vaiheen laajuus



Kilpailualueen koko on noin 12 000 m<sup>2</sup>.

Kerrosalat ja tonttien pinta-alat ovat hakijoiden omia arvioita tilakaavioiden pohjalta.



NREP Oy	Lehto Tilat Oy	YIT Suomi Oy	Kesko Oyj ja HOKE	Erikoissijoitus-rahasto eQ Liikekiinteistöt	A-insinöörit Rakennuttaminen Oy & Co
Kerrosala 20 000 k-m <sup>2</sup> . Tontin pinta-ala 25 000 m <sup>2</sup> .	Kerrosala 12 300 k-m <sup>2</sup> . Tontin pinta-ala 12 500 m <sup>2</sup> .	Kerrosala 12 454 k-m <sup>2</sup> . Tontin pinta-ala 17 200 m <sup>2</sup> .	Kerrosala 20 000 k-m <sup>2</sup> . Tontin pinta-ala 15 570 m <sup>2</sup> .	Kerrosala 17 900 k-m <sup>2</sup> . Tontin pinta-ala 22 200 m <sup>2</sup> .	Kerrosala 25 246 k-m <sup>2</sup> . Tontin pinta-ala 14 730 m <sup>2</sup> .
Ylittää kilpailualueen.	Kilpailualueella.	1. vaihe on pääosin kilpailualueen ulkopuolella.	Ylittää kilpailualueen.	Ylittää kilpailualueen.	Ylittää kilpailualueen.

## Kivistön palvelukeskittymä – Markkinavuoropuhelu



# Kaupungin palvelut

Ovatko hakijat valmiita hyväksymään julkisten palvelujen tilojen pääomavuokraksi 17 €/m<sup>2</sup>/kk?

Huom! Tämän lisäksi kaupungin palveluiden velvoitepaikat on otettava huomioon tilojen vuokrauksessa.

NREP Oy	Lehto Tilat Oy	YIT Suomi Oy	Kesko Oyj ja HOKE	Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt	A-insinöörit Rakennuttaminen Oy & Co
Kyllä	Kyllä	23,50 €/m <sup>2</sup> /kk, Sisältää velvoitepaikkojen vuokran.	23 €/m <sup>2</sup> /kk	Kyllä	Kyllä



# Asemakaavan mukaisuus

Onko esityksenne mahdollista toteuttaa ilman asemakaavan muutosta?

NREP Oy	Lehto Tilat Oy	YIT Suomi Oy	Kesko Oyj ja HOKE	Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt	A-insinöörit Rakennuttaminen Oy & Co
Ei	Kyllä.	Ei.	Ei.	Ei.	Kyllä.





# Asemakaavan mukaisuus

Kilpailualue ei rajoittunut Topaasiaukiolle, mutta hakija sai esittää palvelukeskittymän laajentamista kilpailualueen ulkopuolelle.

Asemakaavamääräysten mukaan rakennettaessa Topaasiaukion laidalle, rakennuksessa on oltava kolmas kerros, johon sijoitettava 3000 k-m<sup>2</sup>.

Onko esityksenne tältä osin asemakaavamääräysten mukainen?

NREP Oy	Lehto Tilat Oy	YIT Suomi Oy	Kesko Oyj ja HOKE	Erikoissijoitus-rahasto eQ Liikekiinteistöt	A-insinöörit Rakennuttaminen Oy & Co
Ei	Kyllä. Ei rajaudu Topaasiaukiolle,	Kyllä. Kolmannessa kerroksessa 1237 k-m <sup>2</sup> .	Ei.	Ei.	Kyllä. Ei rajaudu Topaasiaukiolle.



# Asemakaavan mukaisuus

Asemakaavamääräysten mukaan C-korttelin 23196 läpi tulee järjestää katkeamaton kulkuyhteys Topaasiaukiolta Korundikadulle.

Onko esityksenne tältä osin asemakaavamääräysten mukainen?

NREP Oy	Lehto Tilat Oy	YIT Suomi Oy	Kesko Oyj ja HOKE	Erikoissijoitus-rahasto eQ Liikekiinteistöt	A-insinöörit Rakennuttaminen Oy & Co
Kyllä	Kyllä.	Ei. Kattopihan kautta 24/7.	Ei. Sisäyhteys.	Ei. Sisäyhteys.	Kyllä.



# Asemakaavan mukaisuus

Asemakaavassa on alleviivattu merkintä map I, jonka mukaisesti pysäköintiä on osoitettava rakennuksen alle. Onko esityksenne asemakaavan mukainen?

NREP Oy	Lehto Tilat Oy	YIT Suomi Oy	Kesko Oyj ja HOKE	Erikoissijoitus-rahasto eQ Liikekiinteistöt	A-insinöörit Rakennuttaminen Oy & Co
Ei, kattopysäköinti	Kyllä.	Kyllä.	Kyllä.	Kyllä.	Kyllä.



# Tontin 7 jatkokehitysmahdollisuudet

Onko tontille 7 (ns. kauppakeskuksen tontti) toteuttavissa Teidän esityksenne mukaan 50 000 k-m<sup>2</sup>?

NREP Oy	Lehto Tilat Oy	YIT Suomi Oy	Kesko Oyj ja HOKE	Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt	A-insinöörit Rakennuttaminen Oy & Co
Ei Ei kannata. Max 35 000 k-m <sup>2</sup>	Ei. On mahdollista, mutta se ei ole järkevää.	Ei. On, jos rakennetaan ylöspäin	Ei. 28 200 k-m <sup>2</sup>	Ei. 38 200 k-m <sup>2</sup>	Kyllä.

# Tontin 6 kehitysmahdollisuudet

Onko tontille 6 (ns. Colosseumin tontti) mahdollista toteuttaa asemakaavan mukaisesti ilman, että hankkeen rajoittaa sen toteutettavuutta?

NREP Oy	Lehto Tilat Oy	YIT Suomi Oy	Kesko Oyj ja HOKE	Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt	A-insinöörit Rakennuttaminen Oy & Co
Hanke rajoittaa tontin 6 vapaata suunnittelua	Kyllä.	Kyllä.	Hanke rajoittaa tontin 6 vapaata suunnittelua	Tontti 6 on tarkoitus toteuttaa yhdessä tontin 7 kanssa	Kyllä.



# **Hankkeen aikataulu ja palvelukeskittymän avaamisajankohta**

<b>NREP Oy</b>	<b>Lehto Tilat Oy</b>	<b>YIT Suomi Oy</b>	<b>Kesko Oyj ja HOKE</b>	<b>Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt</b>	<b>A-insinöörit Rakennuttaminen Oy &amp; Co</b>
<b>Avaus: Q4 2023 – Q1 2024</b>	<b>Avaus: Q4 2022</b>	<b>Avaus: Q4 2023</b>	<b>Avaus: Q4 2023</b>	<b>Avaus: Q4 2022 – Q2 2023</b>	<b>Avaus: 2024 - 2025</b>



# Hakijoiden esittämät lisäehdot

NREP Oy	Lehto Tilat Oy	YIT Suomi Oy	Kesko Oyj ja HOKE	Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt	A-insinöörit Rakennuttaminen Oy & Co
			Maanvaihto osana kokonaisratkaisua.	Hanke liittää tontin 6 (Colosseum) ja tontin 7 (kauppakeskus) yhteen.	Esitys perustuu liikuntapalveluiden, erityisesti jäähallin, toteuttamiseen osana kokonaisuutta



# Markkinavuoropuhelun lopputulos

NREP Oy	Lehto Tilat Oy	YIT Suomi Oy	Kesko Oyj ja HOKE	Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt	A-insinöörit Rakennuttaminen Oy & Co
4	11	4	2	7	6
1	0	5	5	3	1
6	0	2	4	1	4