

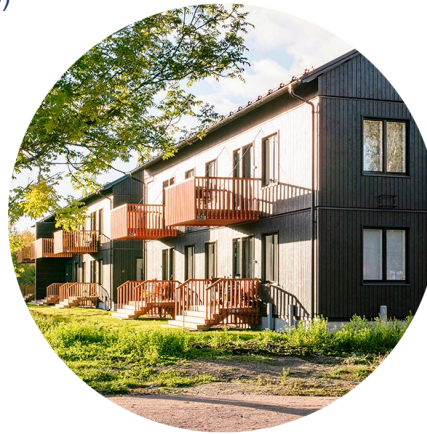
Ehdotus Hyrylän palvelukeskuksen yhteistyökumppanien valitsemiseksi

Liikesalaisuus

23.10.2019

(Päivitetty esittelytilaisuuden perusteella

1.11.2019)



SKANSKA

HOK-ELANTO

AURATUM

KEVA

Esityksen sisältö

- Yhteistyökumppanit
- Konsepti
- Maankäyttökaaviot (kolme vaihtoehtoa)
- Aikajana
- Talous
- Esimerkki maankäytön kehitysmahdollisuudesta

Esityksen lopussa on esimerkkejä Skanskan toteuttamista kohteista



Yhteistyökumppanit

Roolit



Skanska: Hankekehittäjä, rakentaja



HOK-Elanto: Kaupan palvelut, Prisman omistaja tai vuokralainen



Keva: Vastuullinen kiinteistö-sijoittaja, joka on kiinnostunut tutkimaan ja kehittämään kunnan ja Prisman käyttöön tulevat kiinteistöt mahdollisina pitkäaikaisina sijoituksina



Auratum: Auratumin vanha kiinteistö saneerataan osaksi uutta Prismaa (VE1) tai kytketään toiminnallisesti osaksi uutta Hyrylän keskustaa (VE2)

Skanska



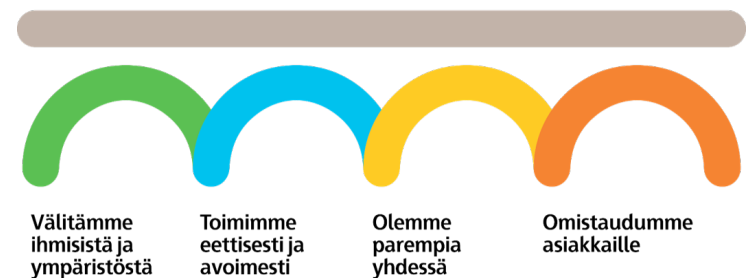
Skanska on yksi maailman johtavista projektikehitys- ja rakennusyrityksistä. Tarjoamme kilpailukykyisiä ratkaisuja vaativimpiinkin hankkeisiin. Hallitsemme koko ketjun alusta loppuun asti, olipa sitten kyseessä rakennusprojekti, asuinalueen tai toimitilojen kehittäminen tai julkisen ja yksityisen sektorin elinkaarihanke.

Meillä on 41 000 työntekijää kymmenellä markkina-alueella Euroopassa ja Yhdysvalloissa. Pääkonttorimme sijaitsee Tukholmassa Ruotsissa. Skanska AB:n liikevaihto vuonna 2018 oli 16,6 miljardia euroa. Skanska AB on listautunut Tukholman NASDAQ-pörssiin.

Kehitämme ja rakennamme kestäväää tulevaisuutta yhdessä asiakkaidemme ja yhteistyökumppaneidemme kanssa. Tavoitteenamme on ihmisten elämänlaadun parantaminen. Meillä on meneillään tuhansia hankkeita ympäri maailmaa, joten kerrottavaakin on paljon. Lue lisää osoitteessa www.skanska.com/projects.

Päämäärämme on olla mukana rakentamassa parempaa yhteiskuntaa. Tämä päämäärä yhdessä vahvan arvopohjamme kanssa ohjaa toimintaamme ja jokapäiväistä työskentelyämme. **Vastuullisuuden teemojamme** ovat:

- Työturvallisuus ja hyvinvointi
- Eettisyys
- Ympäristö
- Yhteiskuntatyö
- Monimuotoisuus ja hyväksyvä työyhteisö



HOK-Elanto



HOK-Elanto on pääkaupunkiseudulla asuvien oma osuuskauppa ja S-ryhmän osuuskaupoista suurin. Yrityksellä on noin 600 000 asiakasomistajaa, reilut 300 eri alojen toimipaikkaa ja palveluksessaan yli 6000 ihmistä.

S-ryhmä tuottaa päivittäistavara- ja käyttötavarakauppan, liikennemyymälä ja polttonestekaupan, matkailu- ja ravitsemiskaupan, auto- ja autotarvikekaupan sekä maatalouskaupan palveluja.

HOK-Elannon kaltaisen ison toimijan tekemiset vaikuttavat suureen asiakaskuntaan. **Vastuullinen yritys** huolehtii oman liiketoimintansa lisäksi myös tuotteidensa ja palveluidensa koko arvoketjusta.

HOK-Elannossa vastuu **ympäristöstä**, etenkin lähiympäristöstämme on tärkeä. Vastuu yhteisestä ympäristöstä tarkoittaa arjessamme mm. näitä:

- Energiatehokkuus
- Kierrätys ja jätteet
- Vaikuta valinnoillasi
- Kattava lähikauppaverkosto
- Kuljetusten ympäristövaikutukset



Keva



Keva on Suomen suurin eläkevakuuttaja, joka huolehtii kunta-alan, valtion, kirkon ja Kelan henkilöstön eläkeasioista. Tuemme myös työuria monipuolisilla työelämäpalveluilla. Palvelemme yhteensä 1,2 miljoonaa julkisen sektorin työntekijää ja eläkkeensaajaa. Työnantaja-asiakkaita – eli kuntaorganisaatioita, valtion työnantaja ja seurakuntayhtymiä – meillä on noin 2000. Hoidamme eläkeasioita noin 550 työntekijän voimin.

Keva on YK:n **vastuullisen sijoittamisen** periaatteiden, PRI:n allekirjoittaja jo vuodesta 2008 lähtien sekä Suomen vastuullisen sijoittamisen yhdistyksen, Finsifin perustajajäsen. Keva on ollut Green Building Council Finlandin jäsen vuodesta 2014. Keva liittyi vuonna 2018 jäseneksi Euroopan suurimpaan ilmastonmuutoksen vastaiseen

sijoittajien yhteenliittymään IIGCC:n (Institutional Investor Group on Climate Change) ja on maailmanlaajuisen Climate Action 100+ -hankkeen allekirjoittaja.

Keva omistaa Suomessa noin 130 vuokrattavaa kiinteistöyhtiötä. Ne ovat toimistoja, asuntoja, liiketiloja, kauppakeskuksia ja hotelleja. Kiinteistöt sijaitsevat lähinnä pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa. Suorien kiinteistösijoitusten arvo on noin 2,5 miljardia euroa ja niiden osuus on n. 6 prosenttia Kevan sijoitussalkusta.



Auratum



Auratum Kiinteistöt Oy on Auratum-konserniin kuuluva kiinteistökehitys- ja kiinteistösijoitusyhtiö. Yhtiön toiminta-alueina ovat pääsääntöisesti kasvukeskukset ja erityisesti pääkaupunkiseutu. Auratum Kiinteistöt Oy vastaa Auratum-konsernin kiinteistöliiketoiminnasta ja konsernin kiinteistösijoitukset toteutetaan Auratum Kiinteistöt Oy:n toimesta.

Auratum Kiinteistöt Oy on keskittynyt korkealuokkaisen **asuntokohteiden kehittämiseen, kiinteistöjalostukseen sekä kiinteistöpääomarahastojen hallintaan.** Yhtiön luomat AKR -kiinteistöpääomarahastot olivat ensimmäiset laatuaan Suomessa. Yhtiön toiminta kehittyä jatkuvasti ja yhtiö hakee uusia haasteita kiinteistötoimintaansa pääkaupunkiseudulla, Turussa ja muilla kasvualueilla.

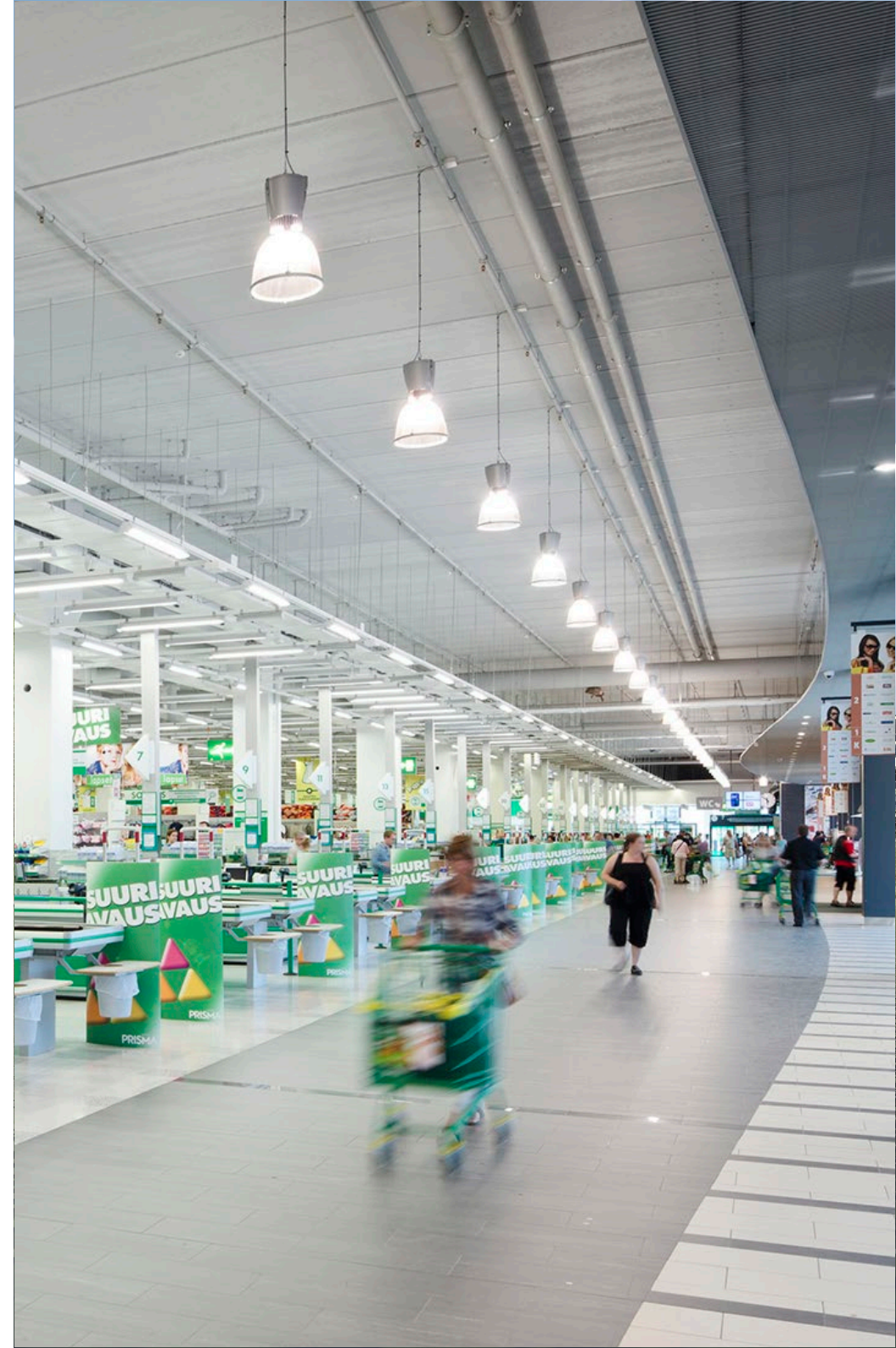
Auratum Kiinteistöt Oy hyödyntää kiinteistösijoitusmarkkinoilla laajaa **yhteistyö-, sidosryhmä- ja sijoittajaverkoston.** Yhtiö tekee pitkäaikaissijoituksia kiinteistöihin yhteistyössä institutionaalisten ja yksityisten sijoittajatahojen kanssa, hyödyntäen kehittyneitä hallinnointi- ja rahoitusmuotoja. Yhtiö palvelee kiinteistön loppukäyttäjiä tilatarpeen kar-toittamisesta aina rahoitusratkaisuun asti.

Auratum Kiinteistöt Oy:n hallinnoima kiinteistö-pääomarahasto AKR Tuotto Ky omistaa Kiinteistö OY Tuusulan Pysäkkikuja 1:n.



Konsepti

- Kaupalliset ja julkiset palvelut samalla alueella
- Asuminen tuo käyttäjiä ja pitää keskustan elävänä
- Viihtyisä jalankulkuympäristö
- Helposti saavutettavissa julkisilla liikennevälineillä



Yhteiset vastuullisuuden teemat



Yhteiskuntatyö



Ympäristö



Vastuu henkilöstöstä



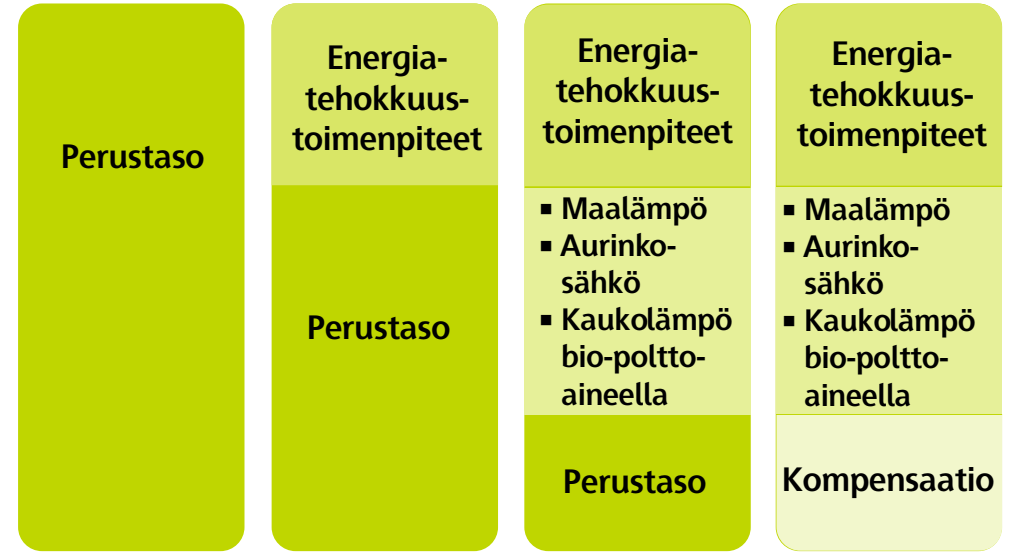
Vastuulliset tuotteet ja palvelut



Eettisesti korkeatasoiset toimintatavat

Kestävä kehitys

- Tavoitellaan hiilineutraalia rakennusta (NZCB)
 - Prisma ja kunnantalo toteutetaan nollahiilirakennuksina. Tämä tarkoittaa erittäin energiatehokasta rakennusta, jonka kaikki tarvitsema energia on tuotettu uusiutuvilla energialähteillä (kuva 1).
- Puurakentaminen osana asuntorakentamista
 - BoKlok on erilainen asumisen konsepti, jonka ovat kehittäneet yhteistyössä Skanska ja IKEA. Yhdessä rakennamme fiksuja koteja ihmisille, jotka haluavat asua hyvin omassa kodissaan niin, että rahaa riittää vielä muuhunkin.
- Ympäristösertifiointi
 - LEED- tai BREEAM-sertifiointi



Kuva 1. Askeleet hiilineutraalisuuden saavuttamiseksi



BoKlok puukerrostalo

Maankäyttökaavio VE1

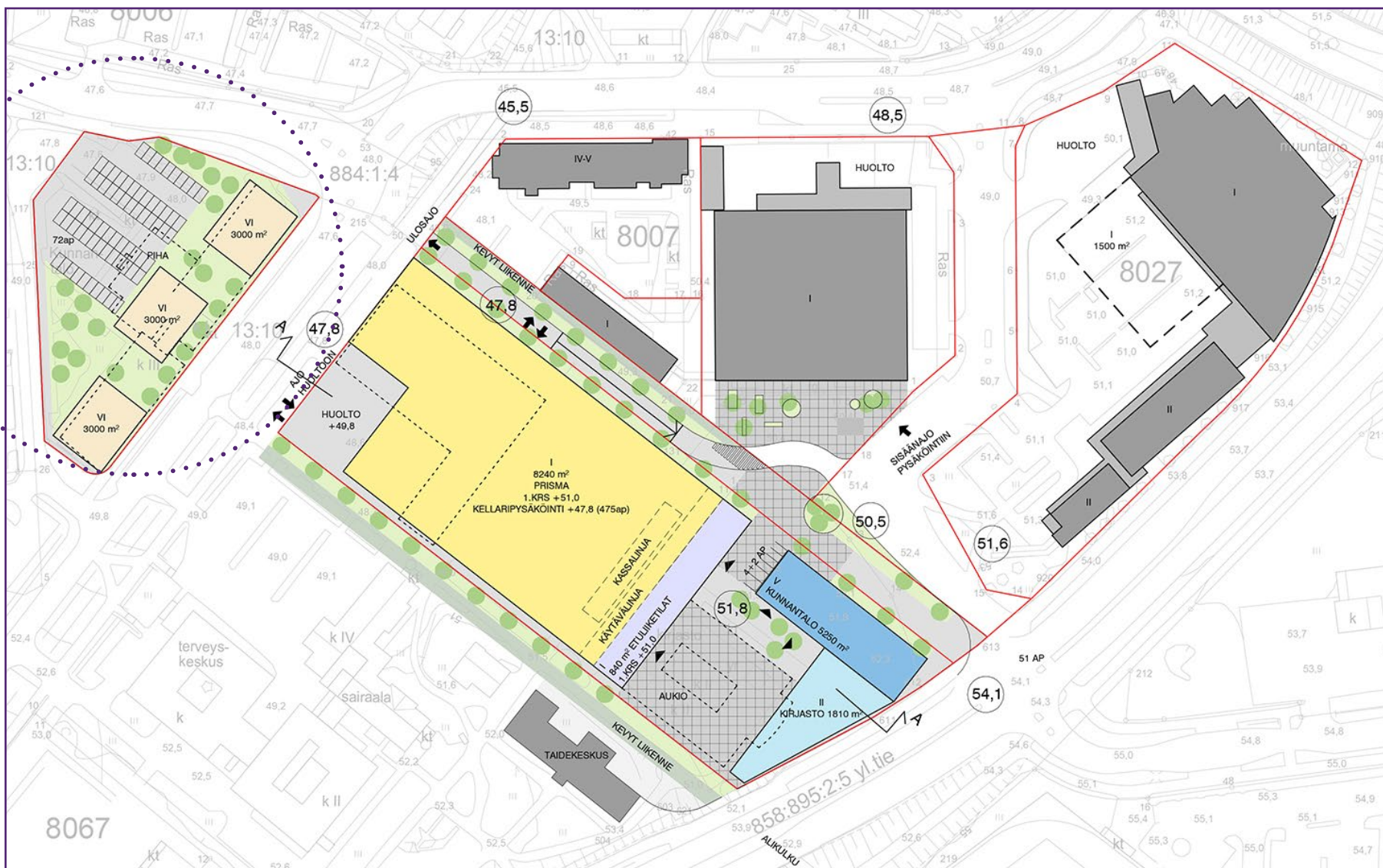
Optio:
BoKlok-
puukerros-
taloalue

Julkiset palvelut

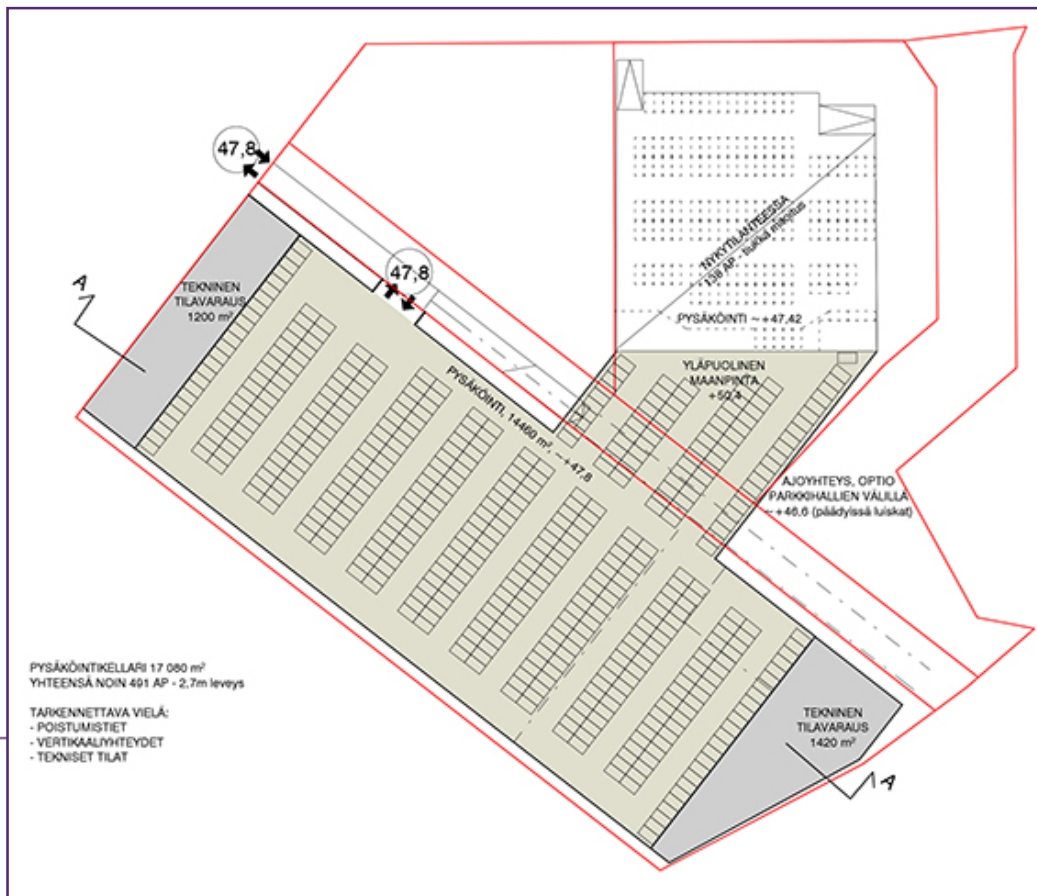
Kaupalliset palvelut

Maankäyttökaavio VE1

Optio:
BoKlok-
puukerros-
taloalue



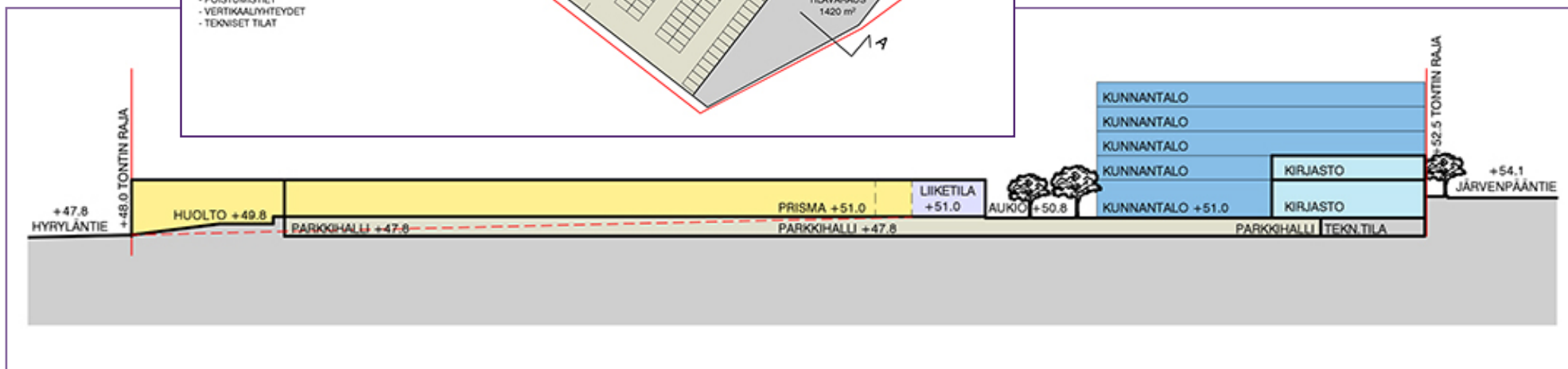
Maankäyttökaavio VE1



PYSÄKÖINTIKELLARI 17 080 m²
YHTEENSÄ NOIN 491 AP - 2,7m leveys

TARKENNETTAVA VIELÄ:
- POISTUMISTIET
- VERTIKAALIVHYTEYDET
- TEKNISET TILAT

Mikäli maanalaisen pysäköintiyhteyden toteuttaminen osoittautuu kehitysvaiheen aikana haasteelliseksi, on vaihtoehdona tutkia tarvittavan lisäpysäköinnin toteuttamista kauppakeskuksen katolle esim. katettuna ratkaisuna.



Maankäyttökaavio VE2a

Optio:
BoKlok-
puukerros-
taloalue

Vaihe 1

Vaihe 2

Vaihe 3

Vaihe 4

Asuminen

Julkiset palvelut

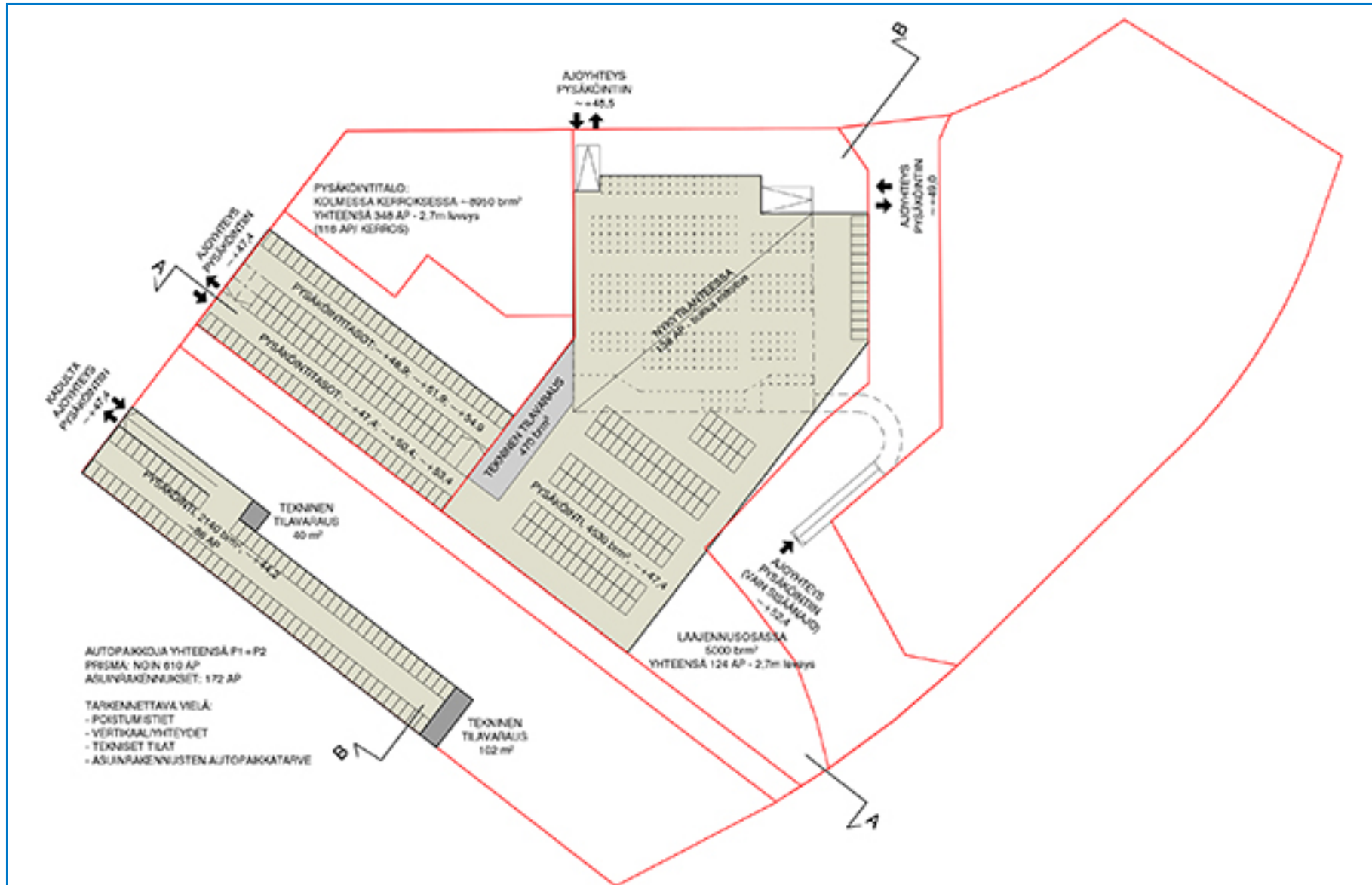
Kaupalliset palvelut

Maankäyttökaavio VE2a

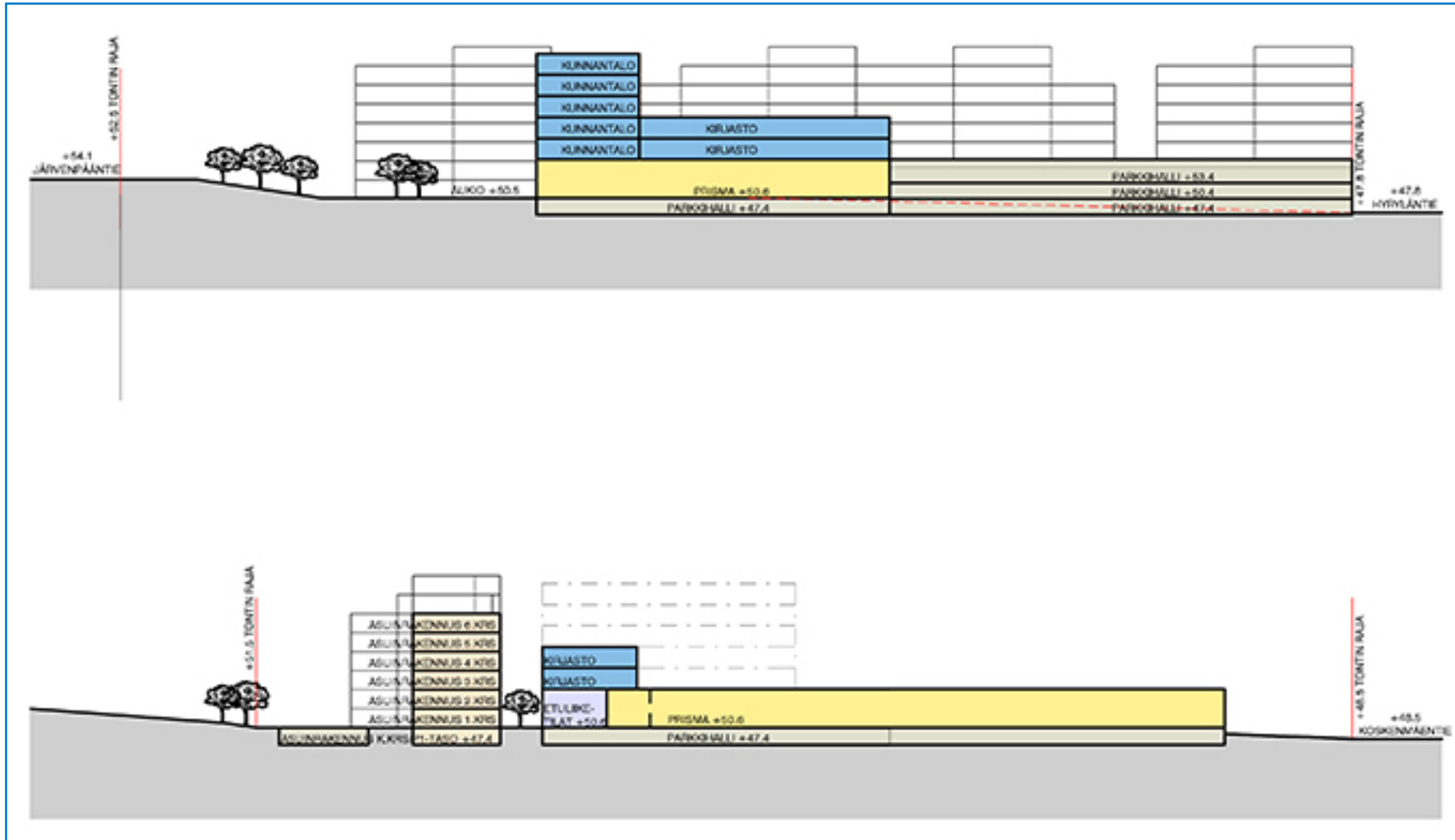
Optio:
BoKlok-
puukerros-
taloalue



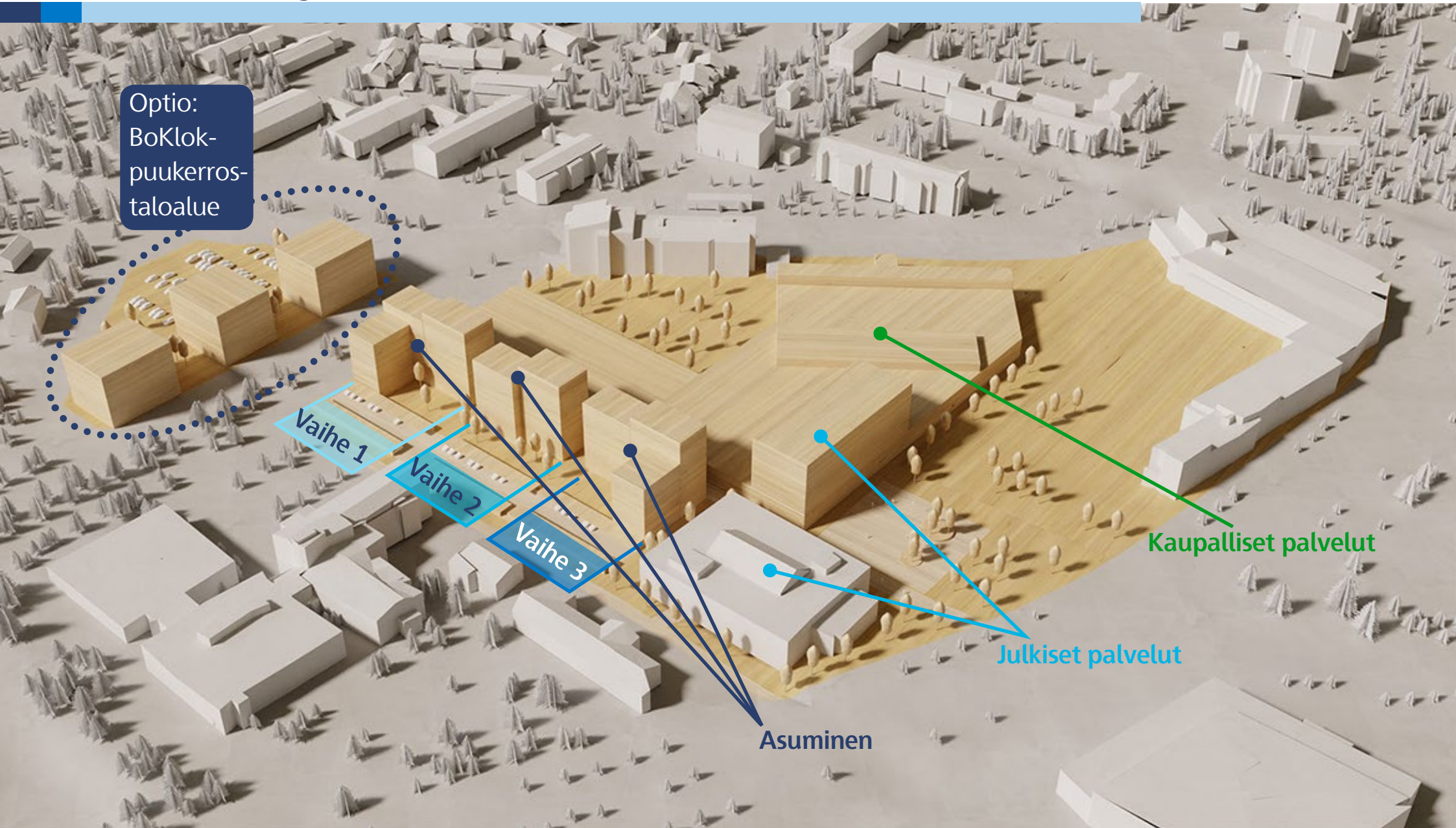
Maankäyttökaavio VE2a



Maankäyttökaavio VE2a



Maankäyttökaavio VE2b

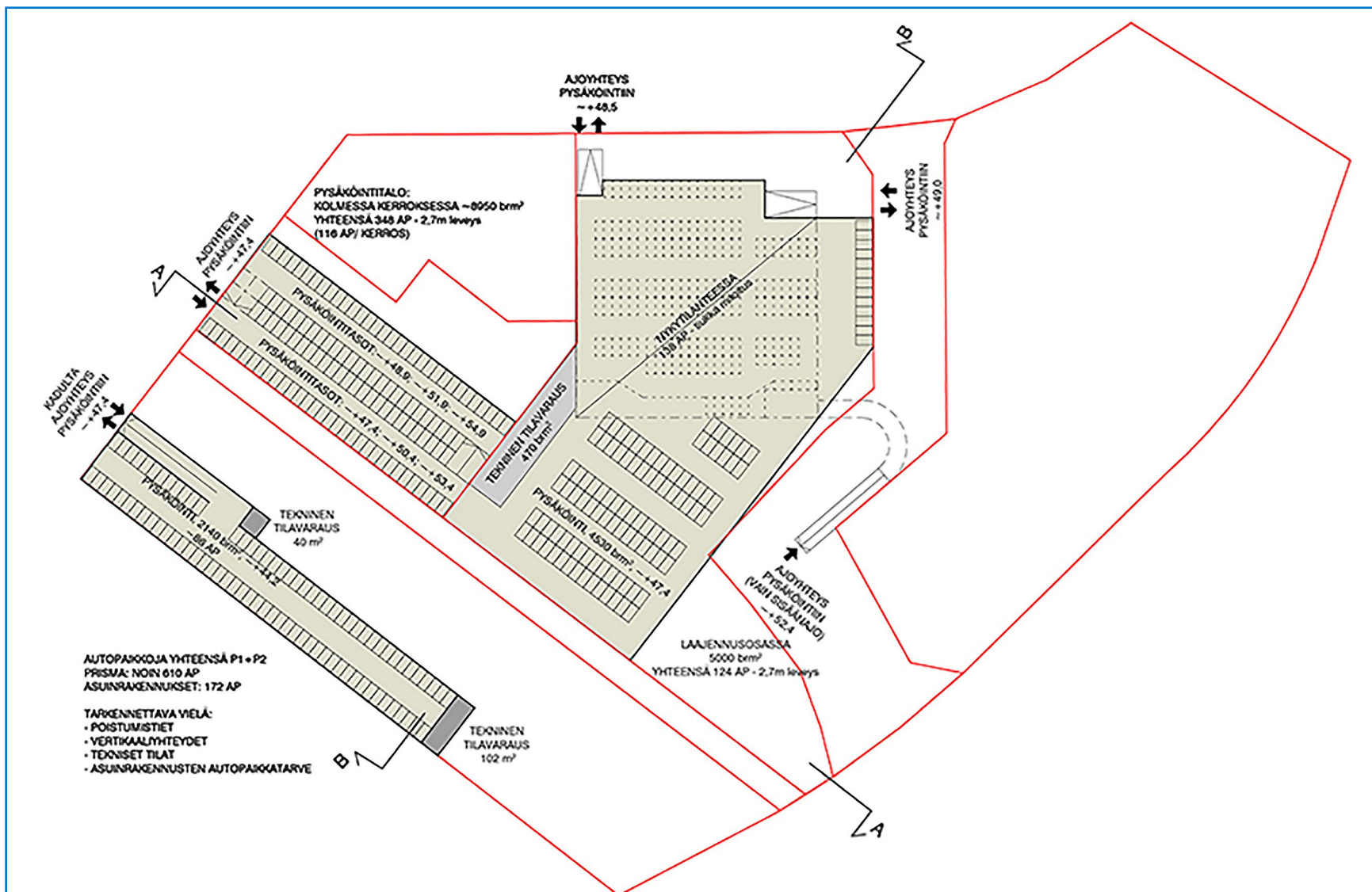


Maankäyttökaavio VE2b

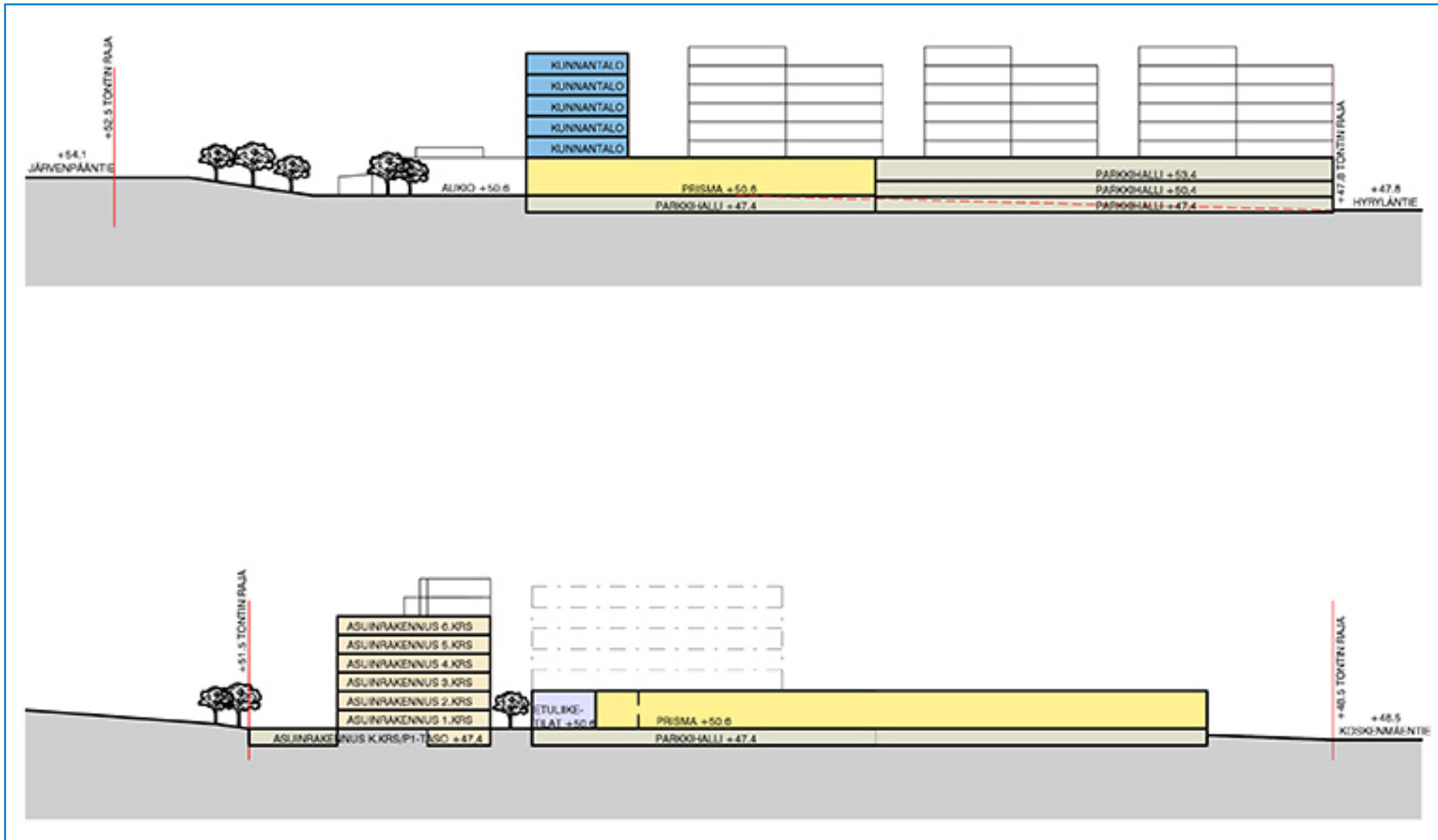
Optio:
BoKlok-
puukerros-
taloalue

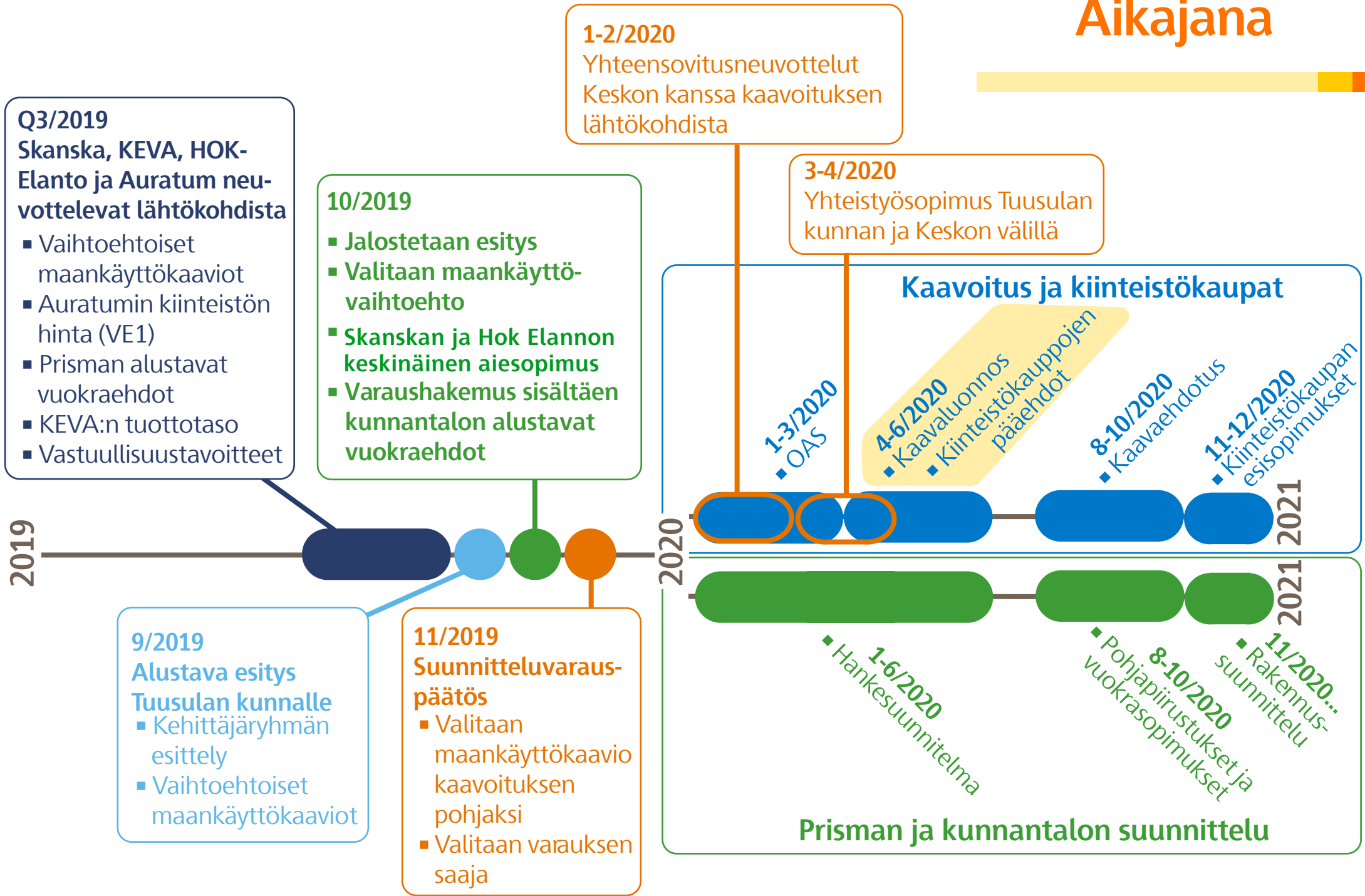


Maankäyttökaavio VE2b

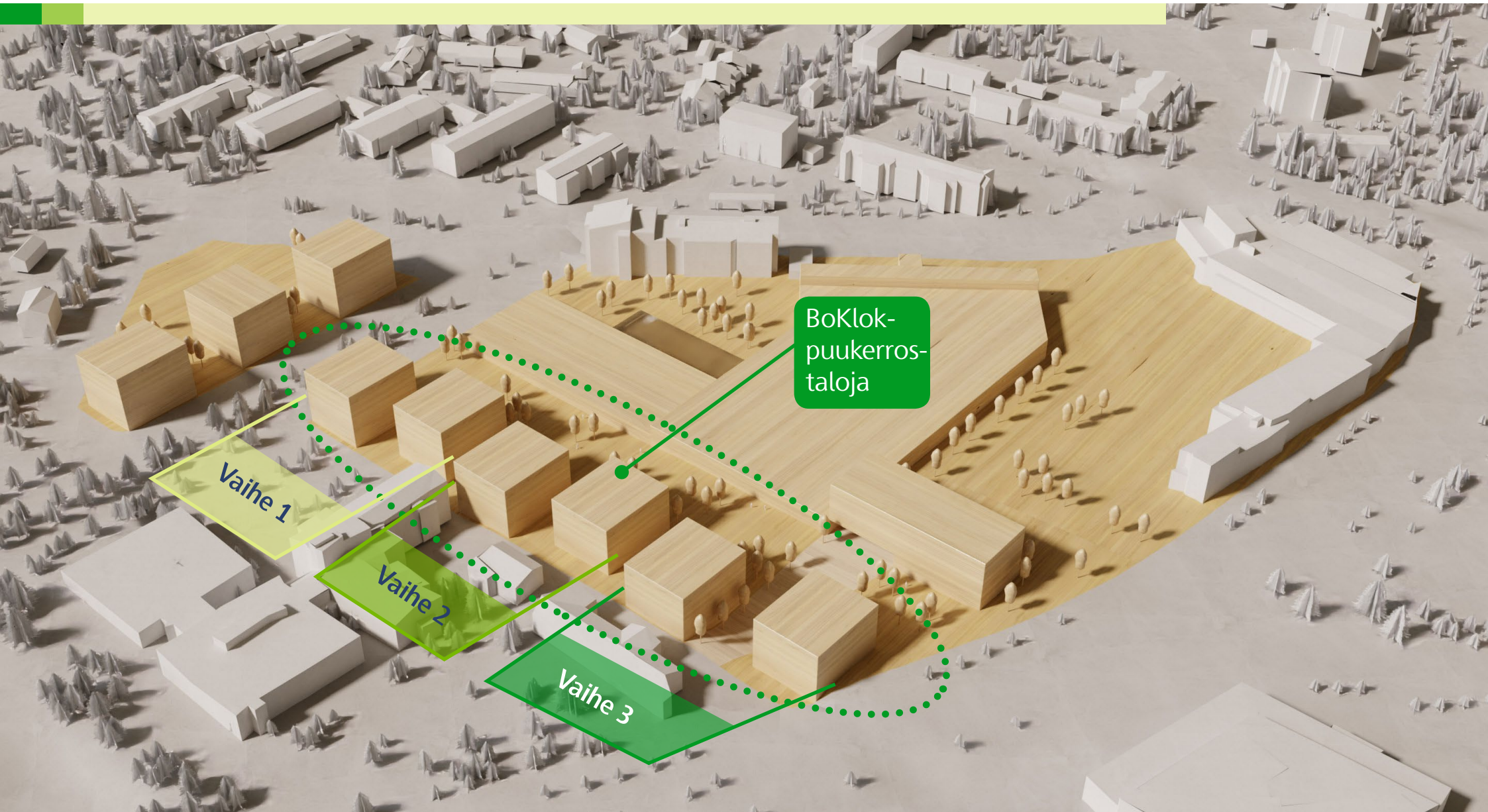


Maankäyttökaavio VE2b

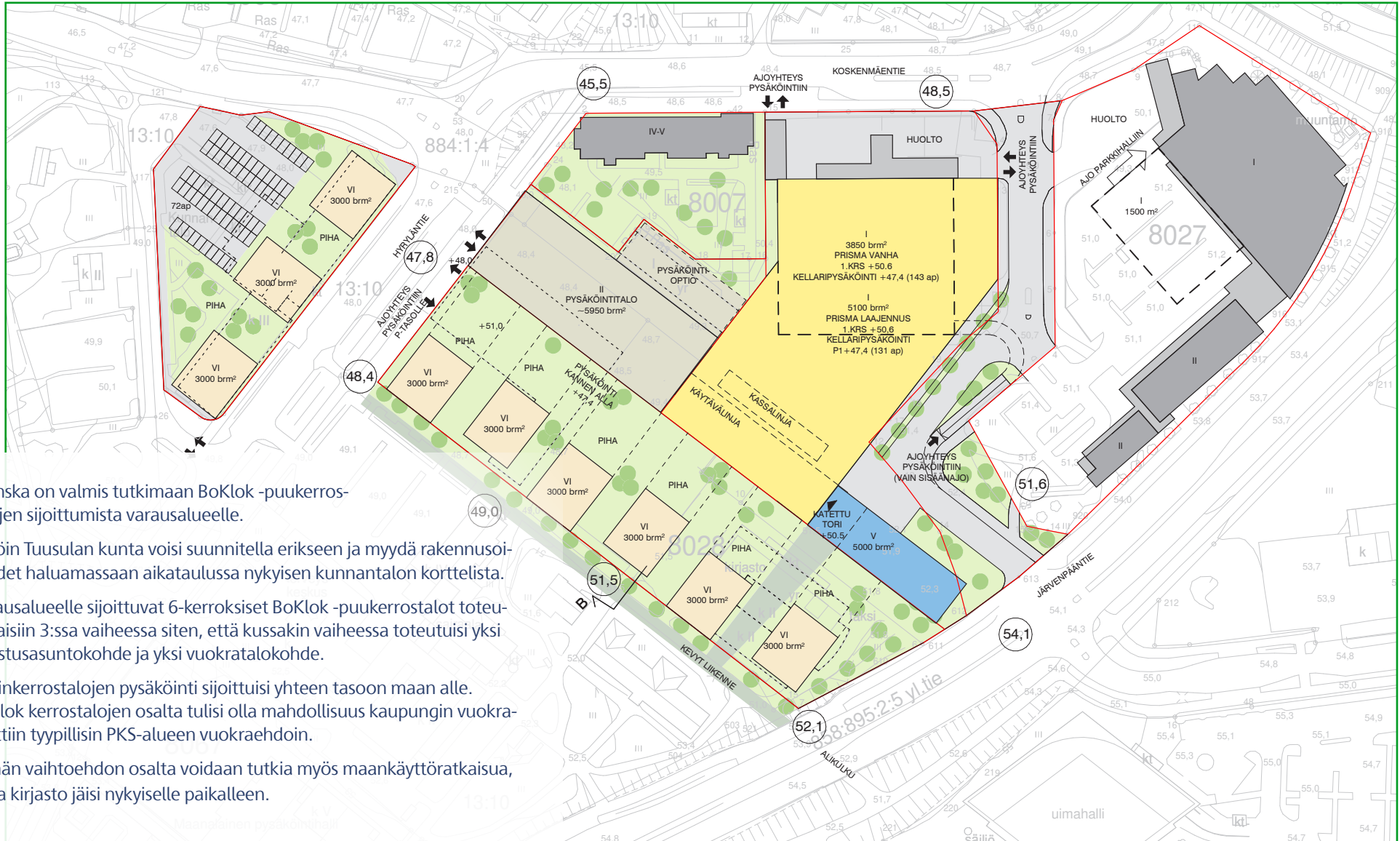




VE3 esimerkki maankäytön kehitysmahdollisuudesta suunnitteluvarausaikana



VE3 esimerkki maankäytön kehittymismahdollisuudesta suunnitteluvarausaikana



Skanska on valmis tutkimaan BoKlok -puukerrostalojen sijoittumista varausalueelle.

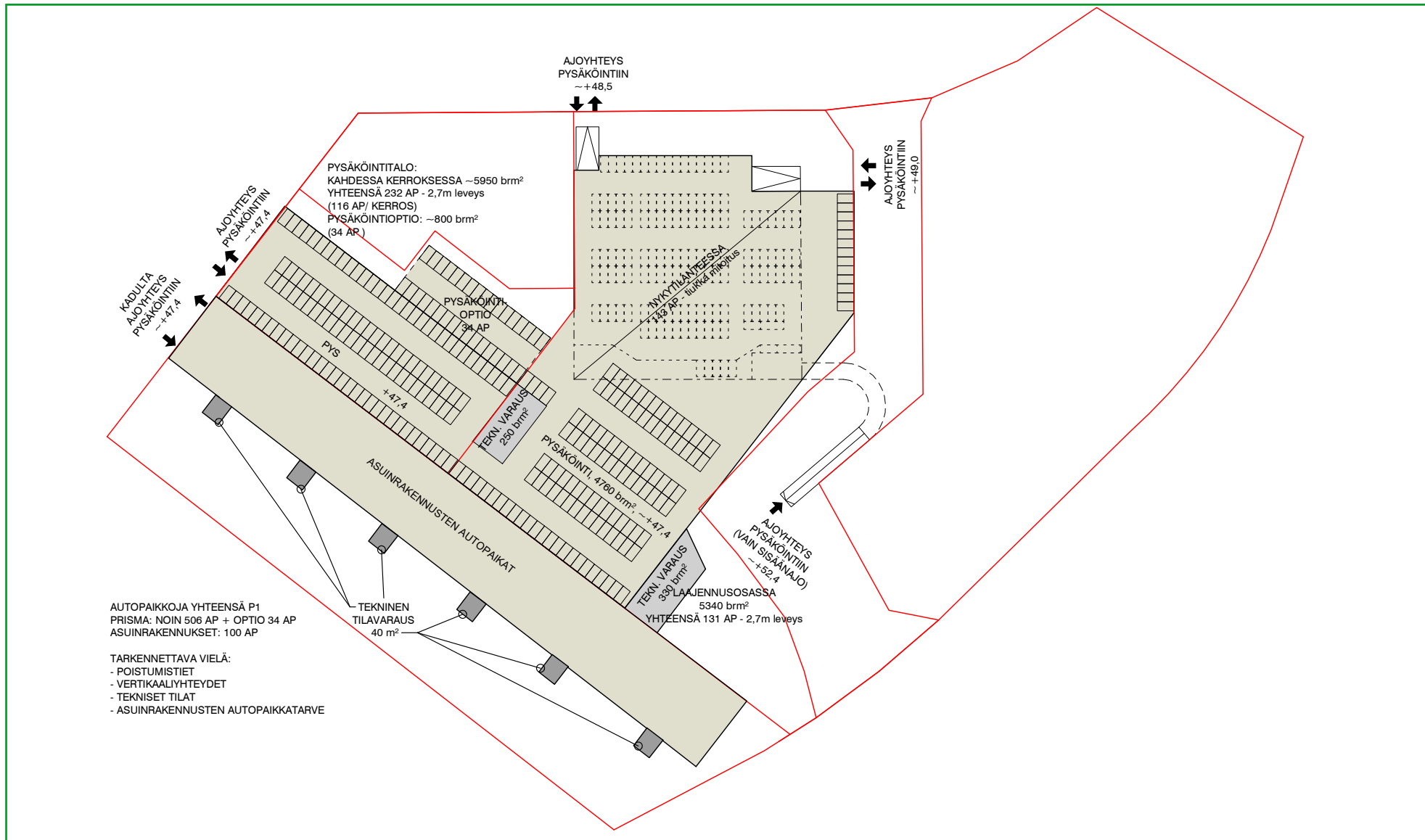
Tällöin Tuusulan kunta voisi suunnitella erikseen ja myydä rakennusoi-keudet haluamassaan aikataulussa nykyisen kunnantalon korttelista.

Varausalueelle sijoittuvat 6-kerroksiset BoKlok -puukerrostalot toteutettaisiin 3:ssa vaiheessa siten, että kussakin vaiheessa toteutuisi yksi omistusasuntokohde ja yksi vuokratalokohde.

Asuinkerrostalojen pysäköinti sijoittuisi yhteen tasoon maan alle. BoKlok kerrostalojen osalta tulisi olla mahdollisuus kaupungin vuokra- tonttiin tyypillisin PKS-alueen vuokrahdoin.

Tämän vaihtoehdon osalta voidaan tutkia myös maankäyttöratkaisua, jossa kirjasto jäisi nykyiselle paikalleen.

VE3 esimerkki maankäytön kehitysmahdollisuudesta suunnitteluvarausaikana



Telakkaranta, Helsinki

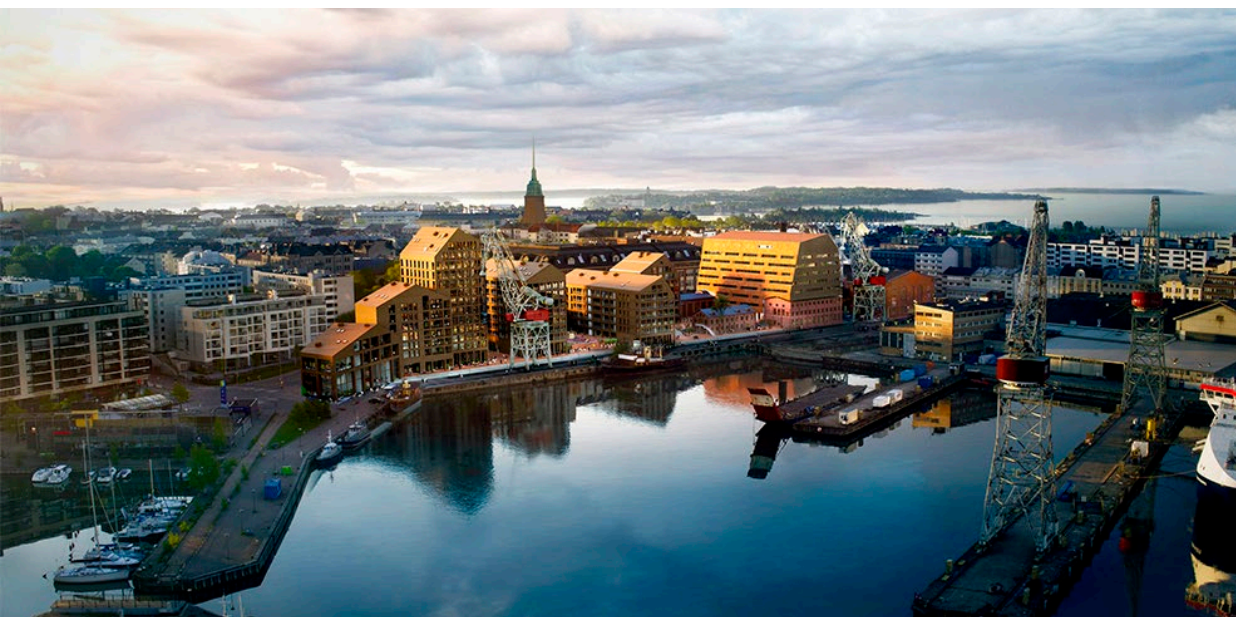
Koko alueen **rakennusaika**: 2017 – 2025

Asuntoja 230 kpl

Telakkaranta on ainutlaatuinen alue, jossa yhdistyvät poikkeuksellisella tavalla vanha telakkamiljö, meri, moderni asuminen ja kantakaupungin palvelut.

Alueelle sijoittuu asuntojen ja liiketilojen lisäksi myös Euroopan kemikaaliviraston (ECHA) 8-kerroksinen toimitalo. Uudisrakennuksen osaksi ja sen sisälle jää vanha punatiilinen puutyöpajarakennus, jonka ulkovaippa on suojeltu. Lisäksi vieressä sijaitseva suojeltu vanha konepajarakennus uudistetaan täysin, ja siihen toteutetaan kokous- ja tapahtumakeskus.

Hankkeessa tehdään jatkuvaa yhteistyötä Helsingin kaupungin ja muiden sidosryhmien kanssa.



Aviabilevardi 1 ja 2 (toimistoja) sekä Clarion Hotel Helsinki Airport, Vantaa

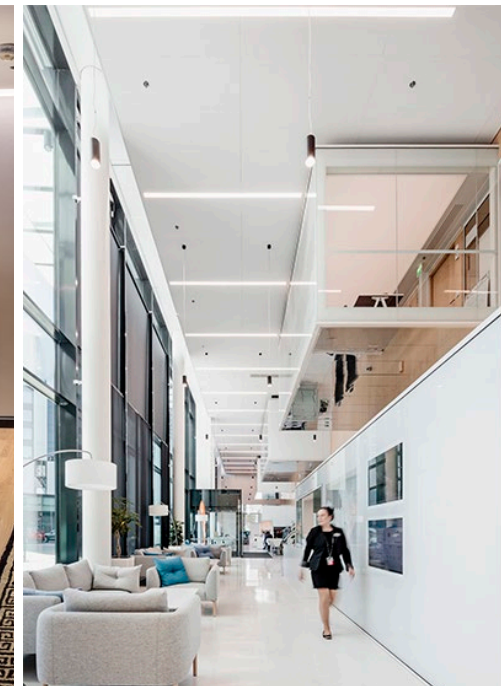
Rakennusaika: 2015-2018

Aviapoliksen alue Helsinki-Vantaan lentoaseman läheisyydessä on pääkaupunkiseudun nopeimmin kasvava työpaikkakeskittymä. Keskeisellä paikalla Aviapoliksessa, aivan Kehäradan aseman päällä, sijaitsevat Aviabilevardi-toimistotalot ja Clarion-hotelli, jotka muodostavat yhdessä koko alueelle keskiön, joka houkuttelee ennen kaikkea kansainvälisiä yrityksiä ja paljon työssään matkustavia.

Aviabilevardi I:lle myönnettiin kultatason LEED-ympäristösertifikaatti uusimman version tiukentuneiden vaatimusten mukaisesti ensimmäisenä Suomessa.

Aviabilevardi II:n tiloja voidaan muunnella monen tyyppiseen käyttöön. Kiinteistöön on suunniteltu myös monipuoliset ja kattavat yhteiset palvelut, jotka helpottavat vuokralaisten arkea.

Hotellissa on monipuoliset neuvottelu- ja kokoustilat sekä korkeatasoiset puitteet ravintolatoiminnalle. Asiakkaana oli Keva.



Kauppakeskus Seppä, Jyväskylä

Rakennusaika: 2015-2017

Jyväskylän Seppälässä kauppakeskus Seppä ja Prismakeskus muodostavat Keski-Suomen suurimman kaupan keskittymän. Hankkeiden onnistunut toteutus perustui S-ryhmän ja Skanskan yhteistyöhön hankekehitys- ja kaavoitusvaiheessa sekä toteutetuissa keskinäisissä maakaupoissa. Yhteistyön ansiosta aikaan saatiin Osuuskauppa Keskimaan omistaman Prisman ja Kauppakeskus Sepän toiminnallinen yhdistäminen ja asiakasvirtojen yhteinen hyödyntäminen.

LEED-platina sertifioidusta Sepästä löytyy laaja muotiin, urheiluun ja vapaa-aikaan keskittyvä kaupan valikoima. Keskuksessa on myös monipuolinen ravintola- ja kahvilakokonaisuus, joka tarjoaa uudenlaisia ajanviettomahdollisuuksia Jyväskylään. Yhteensä Sepässä on noin 24 000 neliometriä myymälätilaa. Lisäksi kauppakeskuksen kellarikerroksesta löytyy noin 600 pysäköintipaikan ja noin 110 pyöräpaikan parkkihalli.

