

MYYRMÄEN KESKUSTAN SUUNNITTELU- JA TONTINLUOVUTUSKILPAILU

26.11.2014 – 31.3.2015

ARVOSTELUPÖYTÄKIRJA

9.11.2015



**MITÄ SEURAAVAKSI?
SUUNNITTELE JA TOTEUTA!**

1. Kilpailun järjestäminen

Vantaan kaupunki järjesti Myyrmäen keskustan suunnittelusta kaikille avoimen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun 26.11.2014 - 31.3.2015.

2. Kilpailutehtävä

Kilpailutehtävänä oli laatia maankäytön suunnitelma Myyrmäen keskustasta ja tehdä ostotarjous suunnitelman mukaisista tonteista.

Kilpailun tavoitteena on rakentaa Myyrmäkeen korkeatasoinen ja elävä kaupunkikeskusta, joka saadaan aikaan tehokkaalla rakentamisella kivijalkakauppoineen ja laadukkaalla julkisella ulkotilalla.

3. Kilpailuehdotukset

Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet kilpailuohjelman mukaan ovat olleet seuraavat; kuinka hyvin suunnitelma täyttää kilpailuohjelmassa esitetyt tavoitteet hyvästä kaupunkikeskustasta sekä erityiset tavoitteet ja suunnitteluohjeet, suunnitelman toteuttamiskelpoisuus, suunnitelman aiheuttamat toteuttamiskustannukset kaupungille, tarjottu rakennusoikeuden yksikköhinta tonteittain ja käyttötarkoituksittain (€/k-m²) sekä rakennusoikeuden määrä.

Kilpailuun saatiin 9 ehdotusta määräaikaan mennessä 31.3.2015 klo 16.00.

Ehdotuksen jättivät seuraavat tahot:

1. Lemminkäinen Talo Oy
2. Skanska Talonrakennus Oy, SATO Oyj, Setlementtiasunnot Oy, Setlementtiasumisoikeus Oy
3. Rakennuttajatoimisto HTJ Oy, Rakennuttajatoimisto HTJ Oy, Avara Oy, ELO, Taaleritehdas Oyj, Asuntoverstas-yhtiöt, A-Kruunu Oy
4. SRV Rakennus Oy, Avara Amplus Oy, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy –yhteenliittymä
5. YIT Rakennus Oy
6. NCC Rakennus Oy
7. Rakennusosakeyhtiö Hartela, VVO-yhtymä Oyj, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö (HOAS)
Kaksi kilpailuehdotusta.
8. Lujatalo Oy

Kilpailuehdotukset olivat esillä näyttelynä 8.-22.9.2015 Myyrmäkitalolla ja Myyrmäen asemalla. Palautetta kilpailuehdotuksista saatiin n. 180 kpl. Kaikki kilpailuehdotukset ovat kokonaisuudessaan nähtävissä nettiosoitteessa: www.vantaa.fi/myyрмаenkeskustakilpailu

4. Ehdotusten arviointityöryhmä

Ehdotusten arvioinnin on tehnyt seuraava työryhmä:

Hannu Penttilä	apulaiskaupunginjohtaja / Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Tarja Laine	kaupunkisuunnittelujohtaja / Kaupunkisuunnittelu
Leea Markkula-Heilamo	yrittäjäpalvelujohtaja / Yrittäjäpalvelut
Henry Westlin	kaupungininsinööri / Kuntatekniikka
Heikki Virkkunen	projektijohtaja / Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Timo Kallaluoto	aluearkkitehti / Kaupunkisuunnittelu
Hanna Tiira	asemakaavasuunnittelija (kilpailun sihteeri) / Kaupunkisuunnittelu
Laura Muukka	maisema-arkkitehti / Kaupunkisuunnittelu
Tuula Hurme	asumisasioiden päällikkö / Yrittäjäpalvelut

Tomi Henriksson	asumisen erityisasiantuntija / Yrityspalvelut
Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti / Rakennusvalvonta
Ilkka Rekonen	lupapäällikkö / Rakennusvalvonta
Matti Karjanoja	lupa-arkkitehti / Rakennusvalvonta
Sampo Sälevaara	lupa-arkkitehti / Rakennusvalvonta
Mikko Juolahti	rakennuttaja-arkkitehti / Tilakeskus
Hanna Keskinen	puistosuunnittelupäällikkö / Kuntatekniikka
Jaana Virtanen	liikenneinsinööri / Kuntatekniikka
Elina Kettunen	suunnitteluinsinööri (vesihuolto) / Kuntatekniikka

Päätösesityksen kilpailun ratkaisusta kaupunkisuunnittelulautakunnalle ja kaupunginhallitukselle esittelee apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä.

5. Kilpailun ratkaisu

Arviointiryhmä esittää Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajaksi Rakennusosakeyhtiö Hartelan, VVO-yhtymä Oyj:n ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön muodostamaa työryhmää, joka teki kaksi kilpailuehdotusta.

Arviointiryhmä arvioi tarjoajaryhmän molemmat kilpailuehdotukset (I <3 Myyrmäki ja #myrksi) kokonaisuudeltaan parhaiksi kilpailuehdotuksiksi ja parhaiksi lähtökohdiksi Myyrmäen keskustan jatkosuunnitteluun ja toteutukseen. Molemmissa suunnitelmissa kaupunkirakenne, rakennusten sijoittelu, katutaso liiketilat ja julkinen ulkotila muodostavat kilpailussa tavoitellun korkeatasoisen ja toimivan kaupunkikeskuksen ja luovat Myyrmäen keskustalle tunnistettavan ilmeen.

Päätöksen kilpailun ratkaisusta tekee kaupunginhallitus.

Kilpailualueen asemakaavan muutosta ryhdytään laatimaan yhteistyössä voittajan kanssa. Tonttien luovutuksista tehdään erilliset päätökset asemakaavoituksen etenemisen myötä.

6. Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun kilpailuehdotukset ja arviointi

Yleistä:

Kaikki kilpailuun saadut ehdotukset olivat kilpailuohjelman mukaisia.

Kilpailuehdotusten kokonaisrakennusoikeus vaihteli välillä 22.000 k-m² – 38.000 k-m².

Asumisen rakennusoikeus oli 21.000 k-m² ja 35.000 k-m² ja liiketilojen 300 – 3.800 k-m². Kahdessa ehdotuksessa esitettiin optiona 10.000 k-m² lisärakentamista. Ehdotettu asuntojen lukumäärä vaihteli noin 330 -530 asunnon välillä.

Vapaaarahoitteisten asuntotuotannon tonttien ostotarjoukset vaihtelivat 330 €/k-m² – 689 €/k-m² välillä ja liikerakennusoikeuden 150 €/k-m² – 500 €/k-m² välillä. Joissakin ehdotuksissa liiketilasta ei annettu erillistä hintatarjousta vaan se sisältyi tarjottuun asuntorakennusoikeuden hintaan. Valtion tukemaan asuntotuotantoon tarkoitettujen tonttien rakennusoikeuden hinta vuonna 2015 on 415 €/k-m².

Kokonaistarjoukset esitetystä rakennusoikeudesta vaihtelivat 9,1 M€ -19,7 M€ välillä. Kaupunki on laskenut kokonaistarjoukset itse, koska kilpailuohjelmassa pyydettiin esittämään ostotarjous yksikköhintoina (€/k-m²) käyttötarkoituksittain - ei kokonaistarjouksena. Kilpailuohjelman mukaan kaupunki pidättää oikeuden osoittaa asuntorakennusoikeudesta noin 20 % valtion tukemaan asuntotuotantoon. Kilpailuehdotukset sisälsivät keskenään eri määrän ko. tuotantoa, josta johtuen kokonaistarjoukset eivät ole aivan vertailukelpoisia.

Viidessä kilpailuehdotuksessa kilpailuehdotuksen ja –tarjouksen jätti useamman toimijan yhteenliittymä ja neljässä ehdotuksessa tarjouksen jätti yksi toimija.

Kaikissa kilpailuehdotuksissa toteutuu kilpailuohjelman mukainen tavoiteltu kävelykeskusta. Samoin pyöräily on kaikissa ehdotuksissa huomioitu hyvin.

Ajo maanalaiseen pysäköintiin on kaikissa esitetty kilpailuohjelman mukaisesti. Huoltoliikenne on kaikissa ehdotuksissa ratkaistu samantarvoisesti ja yhtenäisesti.

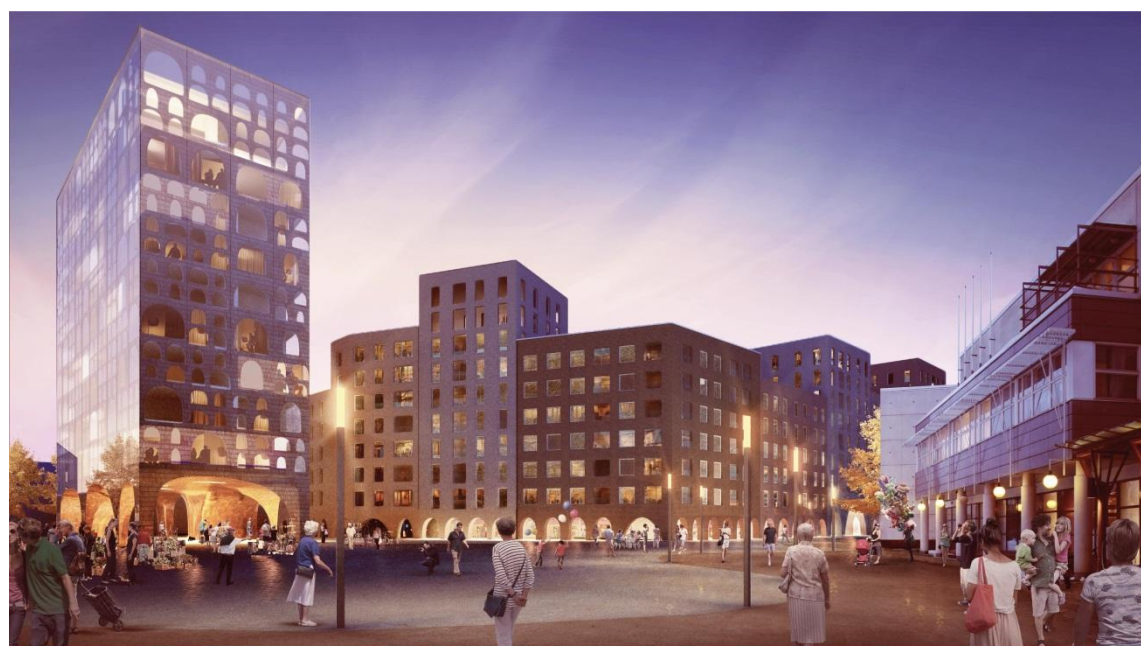
Useimmissa ehdotuksissa esitettiin korkeaa rakentamista. Korkeat rakennukset luovat ympärilleen tuulisuutta ja varjoa. Tuulisuuden hallinnan keinoja olisi jatkokehitettävä kaikissa ehdotuksissa.

Yleisinä tavoitteina kilpailutehtävässä oli Panu Söderströmin kirjassa Elävät kaupunkikeskukset (Suomen ympäristö 32/2012. Suomen Ympäristökeskus, Helsinki 2012) esitetty kaupunkiympäristön monipuolisuuden ja laadun arviointia varten laadittu kriteeristö. Kilpailuehdotukset arvioitiin em. kymmenen monipuolisuus- ja laatukriteerin näkökulmasta kirjassa esitetyllä arvosteluasteikolla. Yleisesti voidaan todeta, että kaikissa ehdotuksissa painopiste hyvän kaupunkiympäristön syntymiselle jalankulkijan näkökulmasta ilmeni Myyrmäenraitilla ja Paalutorilla. Muut suunnittelualueelle sijoittuvat reitit vaatisivat kriteeristön pohjalta kaikissa ehdotuksissa parantamista.

Kilpailualueen länsipuolelle rakennetaan vanhusten palvelukeskus. Osassa kilpailuehdotuksista on tuleva vanhusten palvelukeskus huomioitu suunniteltaessa kevyenliikenteen reittejä ja korttelirakennetta. Osassa ehdotuksista korkeat rakennusmassat kohoavat Iskostien molemmiin puoliin, osassa ehdotuksista kilpailukortteli on avattu länteen, jolloin vanhusten palvelukeskuksen näkymät ovat avarammat ja myös asuinkortteliin saadaan valoa.

Kilpailualueen julkisten ulkotilojen toteuttaminen kuuluu kaupungille. Kustannukset ovat noin 4 M€ ilman kilpailuehdotuksissa esitettyjä erillisiä rakenteita kuten vesialtaita. Ehdotusten välillä ei rakentamiskustannuksissa ollut suuria eroja. Joidenkin ehdotusten toteuttaminen edellyttää Myyrmäenraitin alla olevan kaukolämpöputken siirtoa maanalaisen pysäköinnin ja rakennusten sijainnin johdosta. Siirron kustannus on noin 30.000 €.

1. Tarjoaja:
Lemminkäinen Talo Oy
Työryhmä:
Lemminkäinen Talo Oy, Huttunen-Lipasti-Pakkanen Arkkitehdit Oy, WE3 Oy (maisema-arkkitehtuuri), Oy Nortecon Ab (kaupallinen konsepti)



NÄKYMÄ PAALUTORILTA

1. Tarjoaja:

Lemminkäinen Talo Oy

Työryhmä:

Lemminkäinen Talo Oy, Huttunen-Lipasti-Pakkanen Arkkitehdit Oy, WE3 Oy (maisema-arkkitehtuuri), Oy Nortecon Ab (kaupallinen konsepti)

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Ehdotus perustuu yhteen isoon umpikortteliin. Rakennusten korkeuden vaihtelu ja julkisivun vertikaali rytmitys jaksottaa julkisivun näyttämään erillisiltä rakennuksilta.—Jokaisessa kerroksessa porraskäytävän yhteydessä sijaitsee viherhuone. Koko korttelia kiertää arkadi, joka on muotoiltu veistoksellisesti ja siinä on erikokoisia kaarevia arkadirakenteita. Katutasen liiketilaa on runsaasti korttelin ympäri. Liiketilat sijoittuvat arkadin taakse ja eivät siksi tule avoimesti esiin. Arkadit luovat säänsuojaa. Arkadien kaarimainen muotokieli on mielenkiintoinen, mutta ehkä vieras Myyrmäkeen. Arkadikäytävään jäävä puolisuljettu tila mahdollistaa piiloutumisen ja voi siksi aiheuttaa ongelmia.

Paalutorille on esitetty arkkitehtuuriltaan leimaa-antava hotellirakennus, joka on suunnitelmassa esitetty optiona, eikä sen toteuttamiseen ole sitouduttu. Pysäköinti on järjestetty korttelin alle kahteen tasoon. Mikäli hotelli rakennettaisiin, pysäköinti on kolmessa tasossa.

Ehdotus on kaupunkikuvallisesti omaleimainen ja luo Myyrmäkeen kaupunkikeskustamaisen ilmeen.

Julkiset ulkotilat

Paalutorin toritoiminnot sijoittuvat sopivalle paikalle ja tori on julkista tilaa, jota rajaamaan on esitetty hotellirakennus. Sen toteuttamiseen ei ehdotuksessa ole sitouduttu. Ilman hotellirakennusta Paalutori vaikuttaa autiolta. Hotellin alimmassa kerroksessa oleva monitoimikatos on veistoksellinen ja näyttävä, mutta sen toteutus edellyttää hotellin rakentamista. Monitoimikatos ei sijoitu luontevan reitin varrelle. Korkea rakennus Paalutorilla saattaa luoda ympäristöönsä tuulisuutta ja varjoa.

Paalukylänpuistoon ei ole esitetty rakentamista, vaan sinne on osoitettu monipuolista puistotoimintaa. Yhtenäinen puisto- ja raittikokonaisuus mahdollistaa toimivan ulkotilan kehittämisen. Iskostie on esitetty toiminnallisena leikki- ja liikuntakatuna.

Muuta

Myyrmanin seinustalle esitetyt torin lyhytaikaisen pysäköinnin paikat katkaisevat Kilterinraitin kevyenliikenteen yhteyden ja ovat turvallisuusriski Kilterin koululle kuljettaessa.

Suunnitelmassa on esitetty rakennuksille viherkattoja, mutta varsinaisia hulevesiaihteita tai -ratkaisuja ei ole esitetty.

Rahoitus- ja hallintamuodoiltaan ehdotuksessa esitettiin vain vapaarahoitteista asuntotuotantoa. Oletuksena on ilmeisesti, että kaupunki pidättää itsellään valtion tukemaan asuntotuotantoon osoitettavan rakennusoikeuden. Jäljempänä esitettyyn kokonaistarjoukseen ei ole laskettu valtion tukemaa asuntotuotantoa, koska sen sijaintia ja määrää ei ole tarjouksessa esitetty.

Rakennusoikeudet	Asunnot	24.500 k-m ²
	Liiketilat	1.920 k-m ²
	Yhteensä	26.420 k-m ²
	Hotellioptio	6.800 k-m ²
Tonttien yksikköhinnat	Asunnot, vapaarahoitteinen omistustuotanto	550 €/k-m ²
	Asunnot, vapaarahoitteinen vuokratuotanto	550 €/k-m ²
	Asunnot, valtion tukema tuotanto	- €/k-m ²
	Liiketilat	275 €/k-m ²
	Hotelli	ei annettu hintatarjousta
Kokonaistarjous	14,0 M€	
	Tarjouksessa valtion tukeman asuntotuotannon osuus asuntotonteista on 0 %.	
	Tarjous laskettu vaihtoehdosta, jossa hotellia ei rakenneta.	

2. Tarjoaja:
 Skanska Talonrakennus Oy, SATO Oyj, Setlementtiasunnot Oy, Setlementtiasumisoikeus Oy
 Työryhmä:
 Skanska Talonrakennus Oy, SATO Oyj, Setlementtiasunnot Oy, Setlementtiasumisoikeus Oy,
 Arkkitehtitoimisto Helamaa ja Pulkkinen Oy



2. Tarjoaja:

Skanska Talonrakennus Oy, SATO Oy, Setlementtiasunnot Oy, Setlementtiasumisoikeus Oy

Työryhmä:

Skanska Talonrakennus Oy, SATO Oy, Setlementtiasunnot Oy, Setlementtiasumisoikeus Oy,
Arkkitehtitoimisto Helamaa ja Pulkkinen Oy

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Ehdotus rakentuu kahdesta osasta, Paalutorin pohjoispuolisesta umpikorttelimaisesta korttelista ja Paalukylänpuistoon sijoittuvasta ovaalinmuotoisesta pistetalosta. Liiketilojen määrä katutasossa on erittäin vähäinen otteen huomioon keskustasijainti. Setlementtiasuntojen rakennuksen pohjakerrokseen Myyrmäenraitin varteen sijoitetut asukastila, työpaja ja korttelipesula tuovat yhteisöllisyyttä ja virikkeellisuutta alueelle. Asukastila toimii myös pienkurssien pitopaikkana. Tilojen toimintoja ja tapahtumia ylläpitää Setlementtiasunnot Oy:n yhteisökoordinaattori. Katutason liiketilojen sekä asukastilan yhteismäärä jää kuitenkin pieneksi. Iso osa katutason kerroksesta on asuntoa ja varastoa. Erityisen maininnan ansaitsee kattopihoille esitetyt kattopuutarhat ja saunat.

Paalukylänpuiston puolelle esitetty ovaalinmuotoinen pistetalo sijoittuu keskelle puistoa. Pistetalo sijaitsee etäällä Myyrmäenraitilta eikä kokonaisuus muodosta yhtenäistä keskustamaista kaupunkikuvaa.

Julkiset ulkotilat

Katutason vähäinen liiketilojen määrä ja katutason asunnot ja varastot eivät luo riittävän elävää julkista ulkotilaa Paalutorille ja Myyrmäenraitille. Paalutori on ratkaisultaan tavanomainen. Torikauppiaiden tarpeet on huomioitu hyvin, mutta julkiselle tilalle ei ole esitetty uusia ideoita.

Iskostien kävelykatua on elävöitetty puuryhmillä ja penkeillä.

Paalukylänpuiston keskelle esitetty pistetalo jakaa puiston kahteen osaan. Rakennus vie huomattavan osan julkisen puiston pinta-alasta, eikä liity kaupunkirakenteeseen kaupunkia elävöittävällä tavalla. Puisto on jätetty pääosin luonnontilaiseksi, sitä ei ole kehitetty keskustapuiston suuntaan.

Muuta

Hulevesien hallintaa on mietitty tonteilla, julkisilla alueilla sitä ei ole tutkittu.

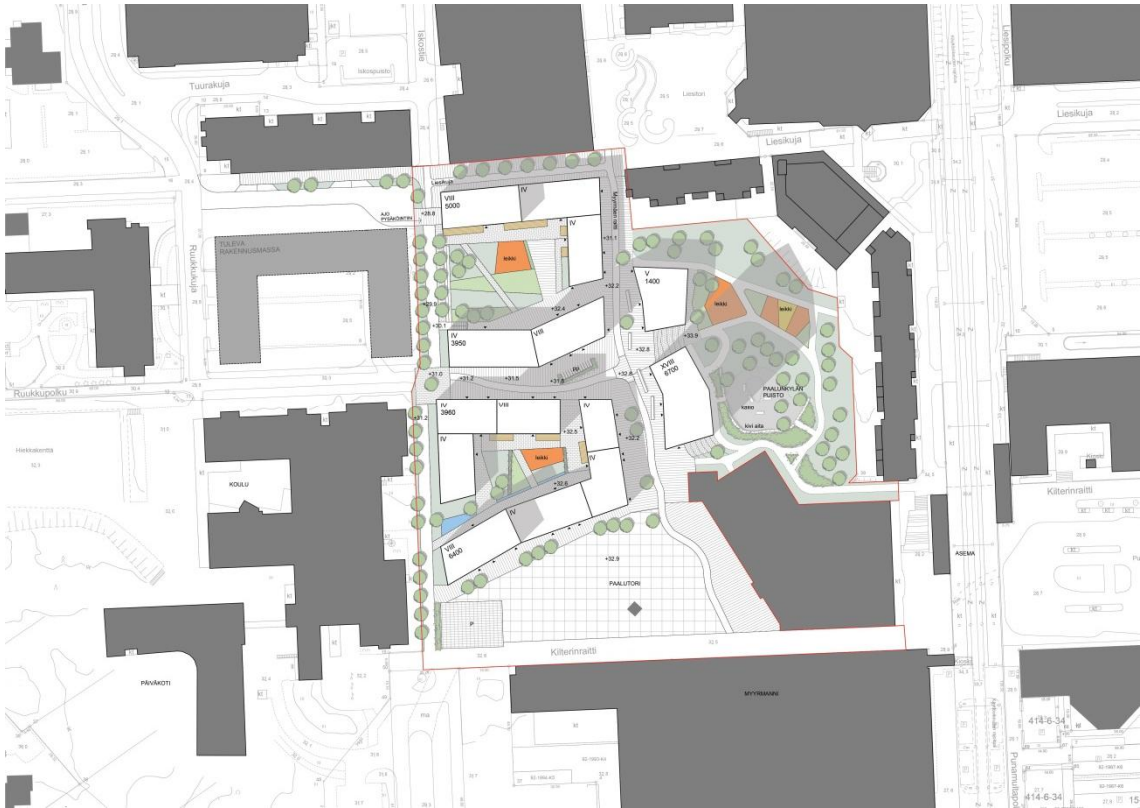
Rahoitus- ja hallintamuodoiltaan ehdotus on monipuolinen.

Rakennusoikeudet	Asunnot	28.450 k-m ²
	Liiketila	300 k-m ²
	Yhteensä	28.750 k-m ²
Tonttien yksikköhinnat	Asunnot, vapaarahoitteinen omistustuotanto	500 €/k-m ²
	Asunnot, vapaarahoitteinen vuokratuotanto	500 €/k-m ²
	Asunnot, valtion tukema tuotanto	415 €/k-m ²
	Liiketilat	200 €/k-m ²
Kokonaistarjous	13,8 M€	
	Tarjouksessa valtion tukeman asuntotuotannon osuus asuntorakennusoikeudesta on 21 %.	

3. Tarjoaja:

Rakennuttajatoimisto HTJ Oy, Avara Oy, ELO, Taaleritehdas Oyj, Asuntoverstas-yhtiöt, A-Kruunu Oy
Työryhmä:

Rakennuttajatoimisto HTJ Oy, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy, Asuntoverstas Kiinteistökehitys Oy



3. Tarjoaja:

Rakennuttajatoimisto HTJ Oy, Avara Oy, ELO, Taaleritehdas Oyj, Asuntoverstaas-yhtiöt, A-Kruunu Oy

Työryhmä:

Rakennuttajatoimisto HTJ Oy, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy, Asuntoverstaas Kiinteistökehitys Oy

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Ehdotuksessa on esitetty kaksi lamellitaloista muodostuvaa asumisen korttelia Myyrmäenraitin länsipuolelle ja Paalukylän puiston puolelle kaksi pistetaloa, joista toinen on 18-kerroksinen tornitalo. Tornitalo on korkein rakennus, joita kilpailuehdotuksissa on esitetty. Se on sijoitettu kaupunkikuvallisesti hyvään paikkaan, mutta luo valitettavasti varjoa Paalukylänpuistoon esitetyille toiminnoille. Yksittäinen korkea torni on myös todennäköisesti pienilmaston kannalta haastava.

Rakennusmassat ovat Paalutorin puolelta matalampia eli ottavat yhteyden Myyrmäkitalon ja Myyrmannin mittakaavaan. Erikorkuisia rakennusmassoja on limitetty, joten se tarjoaa hyvin näkymiä asunnoista. Kilpailuehdotuksen yleisilme on kaupunkimainen, mutta kaupunkikeskukseksi hieman tavanomainen.

Julkiset ulkotilat

Julkisille ulkotiloille ei ole esitetty ideoita kilpailun edellyttämällä tavoitetasolla. Esim. Paalutorille ei ole suunnitelmassa esitetty toimintoja, se jää jäsentymättömäksi tilaksi.

Paalukylänpuistoa on säästetty hyvin, mutta keskustapuisto ei avaudu kutsuvasti ja se jää rakennusten taakse ja irralleen keskustasta.

Liiketilaja on esitetty hyvin Paalutorin ja Myyrmäenraitin varrelle.

Muuta

Hulevesien hallintaa on mietitty vain tekstin tasolla, mutta varsinaisia hulevesiaiheita tai -ratkaisuja ei ole suunnitelmassa esitetty.

Rakentamisen vaihteellisuus ja toteutusvaiheet on esitetty hyvin.

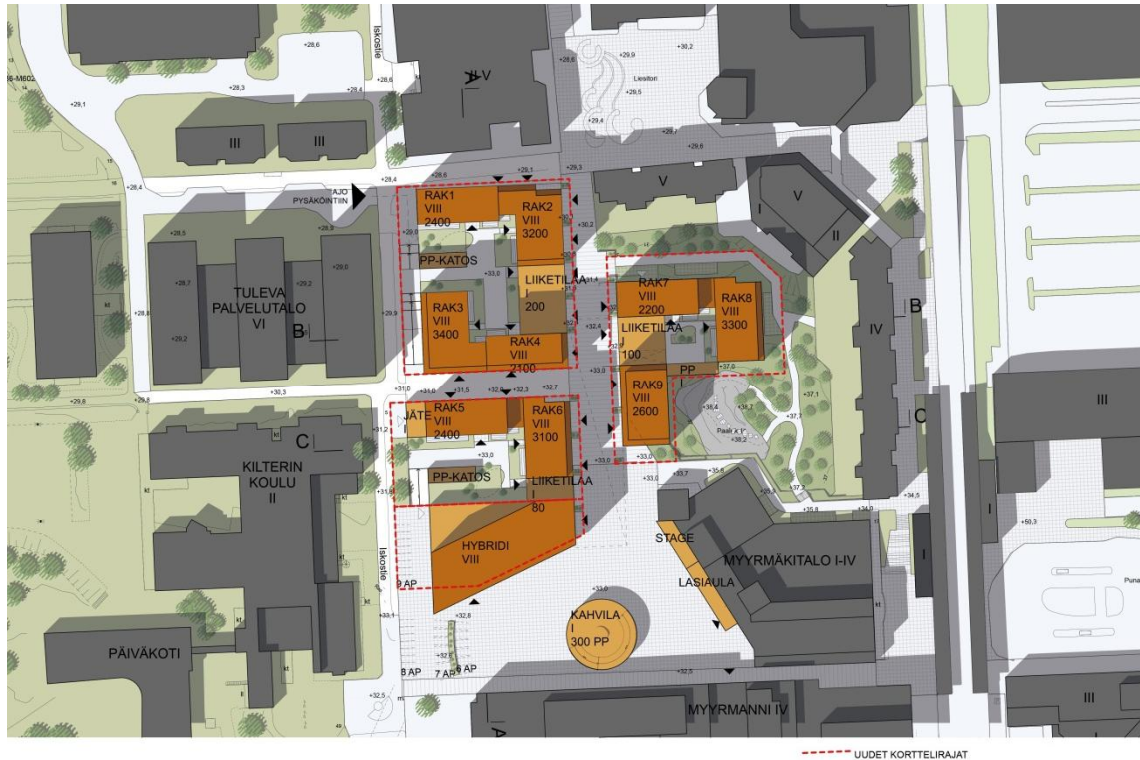
Rakennusoikeudet	Asunnot	25.000 k-m ²
	Liiketilat	1.710 k-m ²
	Yhteensä	26.710 k-m ²
Tonttien yksikköhinnat	Asunnot, vapaarahoitteinen omistustuotanto	480 €/k-m ² , 500 €/k-m ² , 530 €/k-m ² (yksikköhinnat vaihtelevat tonteittain)
	Asunnot, vapaarahoitteinen vuokratuotanto	480 €/k-m ² , 480 €/k-m ² (yksikköhinnat vaihtelevat tonteittain)
	Asunnot, valtion tukema tuotanto	415 €/k-m ²
	Liiketilat	150 €/k-m ²
Kokonaistarjous	12,4 M€	
	Tarjouksessa valtion tukeman asuntotuotannon osuus asuntorakennusoikeudesta on 20 %.	

4. Tarjoaja:

SRV Rakennus Oy, Avara Amplus Oy, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy

Työryhmä:

SRV Rakennus Oy, Avara Amplus Oy, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Ramboll Finland Oy



4. Tarjoaja:

SRV Rakennus Oy, Avara Amplus Oy, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy

Työryhmä:

SRV Rakennus Oy, Avara Amplus Oy, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Ramboll Finland Oy

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Ehdotuksessa on sijoitettu kaksi korttelia Myyrmäenraitin länsipuolelle ja yksi kortteli itäpuolelle, Paalukylänpuistoon. Kaikki rakennukset ovat kahdeksankerroksisia, joissa on yksikerroksisia liiketilan osia. Pihat aukeavat länteen. Kortteleissa on urbaani tunnelma, mutta kaupunkikuva ei vastaa keskustarakentamista. Kahdeksankerroksisuus luo raskaan yleisilmeen ja tunnelman, jota on kevennetty julkisivujen jaksottelulla. Hybriditalossa Paalutorin laidalla on liike- toimisto- ja asuin-/huoneistohotellitiloja, jotka monipuolistavat Myyrmäen keskustaa.

Julkiset ulkotilat

Paalukylänpuiston pohjoisosaan sijoitettu kerrostalokortteli ei mahdollista keskustapuiston kehittämistä. Lisäksi kortteli sijoittuu olemassa olevien kerrostalojen eteen ja peittää nykyisiä näkymiä.

Paalukylänpuistolle ei jää tilaa lukuun ottamatta kalliota. Suunnitelmassa puisto on supistunut kävelyreitiksi. Tämä ei vastaa keskustapuistotavoitetta.

Paalutorin eri tilanteiden ja vuodenaikojen tutkiminen on esitetty hyvin. Paalutorille torin alla sijaitsevan Myyrmannin pysäköintilaitoksen uloskäytävän kohdalle on esitetty paviljonki, johon sijoittuisi kahvila ja pyöräpysäköintiä. Paviljonki jakaa torin etu- ja takatilaan eikä auta tilan rajaamisessa. Paviljongin toteuttaminen ei kuulu tarjoukseen. Myyrmäkitalolle on esitetty Paalutorille päin uusi julkisivu, johon on sijoitettu esiintymislava.

Liiketiloihin on esitetty hyvin Paalutorin ja Myyrmäenraitin varrelle. Myyrmäenraitille esitetyt terassit jättävät liiketilat kuitenkin irrallisen jalankulkualueesta. Kaupalliselta sekä kunnossapidon kannalta terassit eivät ole luontevia raitin varrella. Myyrmäenraitti jää varjoiseksi ja pienilmastoltaan ikäväksi.

Maanalaisen pysäköinnin ajoramppijärjestely on Iskostien puolella ja se luo Iskostielle huoltokatumaisen tunnelman.

Muuta

Ehdotus sisältää kilpailuehdotuksista ainoana toimistotiloja.

Hulevesiaiheita tai -ratkaisuja ei ole suunnitelmassa esitetty viherkattoja lukuun ottamatta.

Kokonaistarjous on kilpailuehdotuksista suurin. Rakennusoikeutta ehdotuksessa on esitetty runsaasti. Arviointityöryhmän mielestä Paalukylänpuistoon voidaan sijoittaa rakentamista, mutta ei siinä laajuudessa kuin ehdotuksessa on esitetty ja toteutuksessa rakentamisen määrää jouduttaisiin vähentämään.

Rakennusoikeudet	Asunnot	31.160 k-m ²
	Liiketilat	1.600 k-m ²
	Toimistotilat	1.070 k-m ²
	Yhteensä	33.830 k-m ²

Tonttien yksikköhinnat	Asunnot, vapaarahoitteinen omistustuotanto	689 €/k-m ²
	Asunnot, vapaarahoitteinen vuokratuotanto	508 €/k-m ²
	Asunnot, valtion tukema tuotanto	415 €/k-m ²
	Liiketilat	500 €/k-m ²
	Toimistotilat	350 €/k-m ²

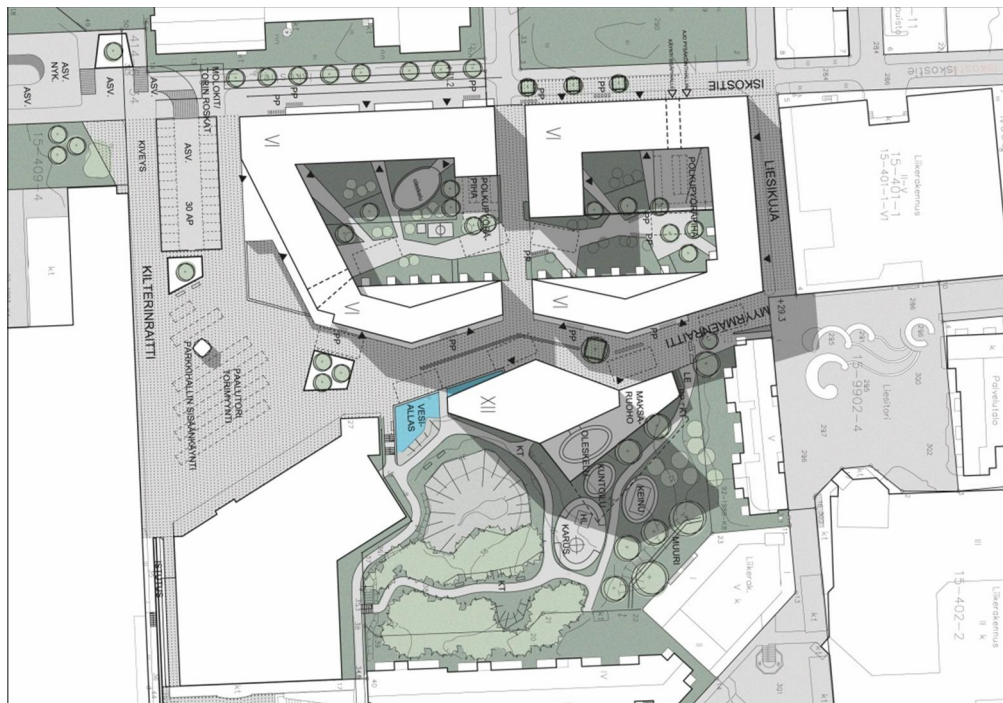
Kokonaistarjous	19,7 M€
	Tarjouksessa valtion tukeman asuntotuotannon osuus asuntorakennusoikeudesta on 22 %.

5. Tarjoaja:

YIT Rakennus Oy

Työryhmä:

YIT Rakennus Oy, Arkkitehtitoimisto HMM Oy, MA-Arkkitehdit (maisema-arkkitehtuuri), WISE Group (rakenne- ja energiasuunnittelu), Trafex Oy (liikennesuunnittelu)



5. Tarjoaja:

YIT Rakennus Oy

Työryhmä:

YIT Rakennus Oy, Arkkitehtitoimisto HMM Oy, MA-Arkkitehdit (maisema-arkkitehtuuri), WISE Group (rakennus- ja energiasuunnittelu), Trafex Oy (liikennesuunnittelu)

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Ehdotuksessa on Myyrmäenraitin länsipuolella kaksi umpikorttelia ja itäpuolella salmiakin muotoinen tornitalo. Tornitalo on hieno ja luo Myyrmäen keskustaan tunnistettavan identiteetin. Tornitalo mahdollistaa vaihtelevasti julkisivuja hyvään ilmansuuntaan. Tornitalon sijainti ja muoto eivät peitä olemassa olevien kerrostalojen näkymiä. Tornitalon pohjoispuolelle esitetty mahdollinen terveystalo tuo huoltoliikenteen lisäksi alueelle asiointiliikennettä. Myyrmäenraitin länsipuolen korttelit ovat kuusikerroksisia ja kompakteja kaupunkikortteleita.

Julkiset ulkotilat

Myyrmäenraitin sik-sak-linjaus tuo rakennukset ja liiketilat hyvin esiin ja luo elävän kaupunkirakenteen, vaihtelevia näkymiä ja on mielenkiintoinen jalankulkijan näkökulmasta. Liiketiloihin on esitetty hyvin Paalutorin ja Myyrmäenraitin varrelle.

Iskostielle on ehdotettu puita ja pyöräpysäköintiä. Iskostien ilme on kuitenkin takapihamainen, koska tien molemmiin puoliin tulisi palvelukeskuksen kohdalla olemaan korkeat rakennukset.

Paalukylänpuistolle on varattu riittävästi tilaa ja sinne on osoitettu erilaisia toimintoja.

Hulevesiä on esitetty hyvin Myyrmäenraitille ja puiston kulmalle. Myyrmäenraitille on tuotu hulevesirakenne vesialtaineen.

Paalutoria on rajattu rakennuksen katoksella ja istutuksin sekä torin länsiosaan on tuotu pysäköintiä, mutta merkittäviä uusia ideoita torille ei ole esitetty.

Muuta

Ostotarjouksen yksikköhinnat ovat kilpailuehdotusten alhaisimmat, jolloin kokonaistarjous jää alhaiseksi.

YIT on tarjouksessaan esittänyt heille jäävän vapaarahoitteisen asuntorakennusoikeuden rahoitusmuodon jakauman. Oletuksena on ilmeisesti, että kaupunki pidättää itsellään valtion tukemaan asuntotuotantoon osoitettavan rakennusoikeuden. Jäljempänä esitettyyn kokonaistarjoukseen ei ole laskettu valtion tukemaa asuntotuotantoa, koska sen sijaintia ja määrää ei ole tarjouksessa esitetty.

Liikerakennusoikeuden hinta sisältyy asuntorakennusoikeuden tarjoukseen.

Rakennusoikeudet	Asunnot	28.300 k-m ²
	Liiketilat	1.175 k-m ²
	Yhteensä	29.475 k-m ²
Tonttien yksikköhinnat	Asunnot, vapaarahoitteinen omistustuotanto	330 €/k-m ² , 360 €/k-m ² , 465 €/k-m ² (yksikköhinnat vaihtelevat tonteittain)
	Asunnot, vapaarahoitteinen vuokratuotanto	330 €/k-m ² , 360 €/k-m ² , 465 €/k-m ² (yksikköhinnat vaihtelevat tonteittain)
	Asunnot, valtion tukema tuotanto	- €/k-m ²
	Liiketilat	- €/k-m ²
Kokonaistarjous	11,1 M€	
	Tarjouksessa valtion tukeman asuntotuotannon osuus asuntorakennusoikeudesta on 0 %.	

6. Tarjoaja:
NCC Rakennus Oy, Asuminen
Työryhmä:
NCC Rakennus Oy, Asuminen, ICECAPITAL REAM Oy, Suomen Vuokradot Oy, Playa Arkkitehdit Oy, LOCI
maisema-arkkitehdit Oy, SITO (liikennesuunnittelu)



NÄKYMÄ MYYRMÄENRAITILTA KOHTI POHJOISTA

6. Tarjoaja:

NCC Rakennus Oy, Asuminen

Työryhmä:

NCC Rakennus Oy, Asuminen, ICECAPITAL REAM Oy, Suomen Vuokrakodit Oy, Playa Arkkitehdit Oy, LOCI maisema-arkkitehdit Oy, SITO (liikennesuunnittelu)

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Ehdotuksessa on Myyrmäenraitin länsipuolella asuinrakennusten kortteli, joka muodostuu toisistaan erillisistä rakennuksista. Asuntorakentamisen määrä on kilpailuehdotuksista pienin. Kortteli on muotoiltu ilmansuunnat huomioon ottaen. Arkkitehtuuri on veistoksellista ja omintakeista, mutta kokonaisuus ei muodosta keskustamaista kaupunkikuvaa.

Myyrmäenraitin itäpuolella on pistetalo, joka rajaa hyvin Myyrmäenraittia ja Paalukylänpuistoa.

Kaupunkikuvallisesti suunnitelmassa pitäisi olla enemmän rakennusmassaa. Kilpailualueella tulisi olla runsaammin asuntoja ja työpaikkoja, koska Myyrmäen keskustan saavutettavuus pääkaupunkiseudulla on erinomainen.

Kokonaisuudessaan suunnitelmassa on herkkyyttä, etenkin ulkotiloihin on saatu hyvin sisältöjä ja ratkaisuja.

Julkiset ulkotilat

Paalukylänpuisto on säilytetty vehreänä ja ehdotus mahdollistaa korkeatasoisen kaupunkipuiston toteuttamisen. Yhteys Paalutorilta aukion ja Myyrmäenraitin kautta puistoon on onnistuneesti tärkeimmässä kohdassa ja liittyminen kallioon on tehty taidokkaasti. Puuterassien muotoilu on luontevaa. Puiston ilta-aurinkoisuus on hyvä; terasseille saadaan sekä ilta-aurinkoinen oleskelupaikka että elokuvakatsomo varjoon.

Liiketilaja on sijoitettu hyvin, mutta Myyrmäenraitin keskivaiheille ei ole esitetty liiketilaa.

Aukiosarjat luovat vaihtelevaa ja toimivaa ulkotilaa ja kevyenliikenteen reitit ovat hyvin linjattuja, johdattelevia ja luontevia.

Muuta

Hulevesien hallintaa on mietitty vain tekstin tasolla ja varsinaisia hulevesiaiheita tai –ratkaisuja ei ole suunnitelmassa esitetty.

Kokonaistarjous on kilpailuehdotuksista matalin. Tämä johtuu muihin kilpailuehdotuksiin verrattuna pienimmästä rakennusoikeuden määrästä sekä alhaisesta rakennusoikeuden yksikköhinnasta. Liikerakennusoikeuden hinta sisältyy asuntorakennusoikeuden tarjoukseen.

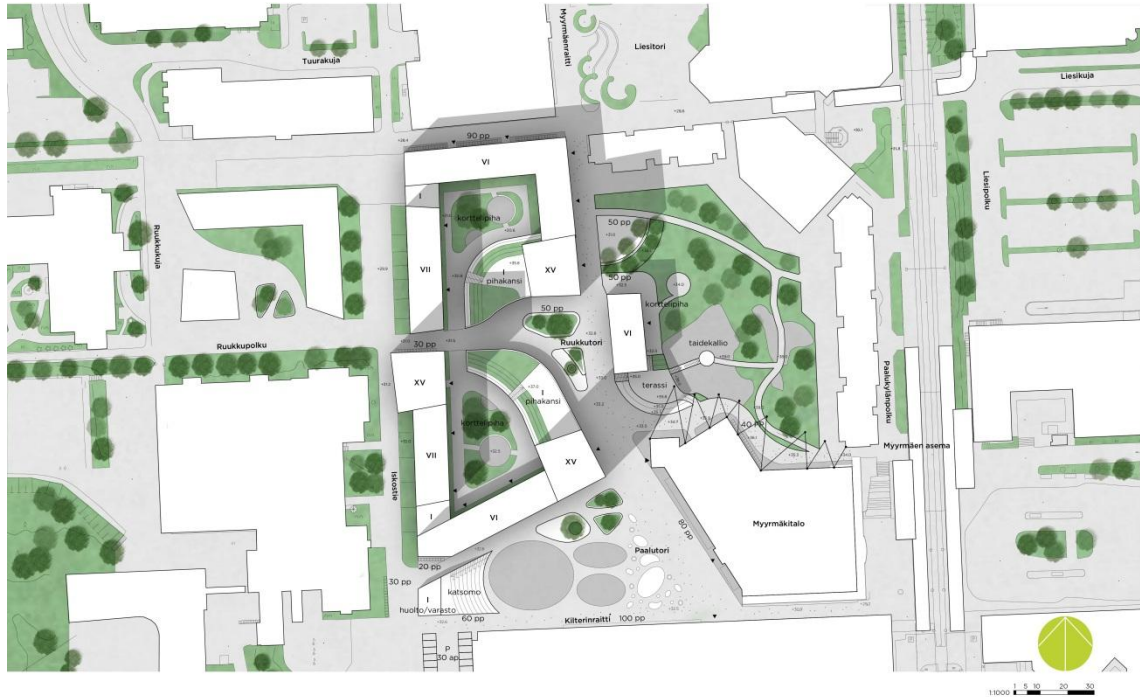
Rakennusoikeudet	Asunnot	20.840 k-m ²
	Liiketilat	1.250 k-m ²
	Yhteensä	22.090 k-m ²
Yksikköhinnat	Asunnot, vapaarahoitteinen omistustuotanto	420 €/k-m ² , 439 €/k-m ² , 487 €/k-m ² (yksikköhinnat vaihtelevat tonteittain)
	Asunnot, vapaarahoitteinen vuokratuotanto	420 €/k-m ² , 439 €/k-m ² (yksikköhinnat vaihtelevat tonteittain)
	Asunnot, valtion tukema tuotanto	415 €/k-m ²
	Liiketila	- €/k-m ²
Kokonaistarjous	9,1 M€	
	Tarjouksessa valtion tukeman asuntotuotannon osuus asuntorakennusoikeudesta on 17 %.	

7. Tarjoaja:

Rakennusosakeyhtiö Hartela, VVO-yhtymä Oy, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö (HOAS)

Työryhmä: Hartela-yhtiöt Oy, Innovarch Oy (arkitehti- ja miljöösuunnittelu), WSP Finland Oy (liikenne-,
miljö- ja maisemasuunnittelu), VAV, Citycon, Myyrmäki-liike, Metropolia Ammattikorkeakoulu, Panu
Söderström, Muutostehdas Oy, Filosofian Akatemia

Ehdotus: I <3 Myyrmäki



7. Tarjoaja:

Rakennusosakeyhtiö Hartela, VVO-yhtymä Oy, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö (HOAS)
Työryhmä: Hartela-yhtiöt Oy, Innovarch Oy (arkkitehti- ja miljösuunnittelu), WSP Finland Oy (liikenne-,
miljö- ja maisemasuunnittelu), VAV, Citycon, Myyrmäki-liike, Metropolia Ammattikorkeakoulu, Panu
Söderström, Muutostehdas Oy, Filosofian Akatemia
Ehdotus: I <3 Myyrmäki

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Ehdotuksessa on Myyrmäenraitin länsipuolella kaksi korttelia, joihin on matalammilla, terassoiduilla rakennusmassoilla luotu suojaisat korttelipihat. Myyrmäenraittia on itäpuolelta rajattu asuinkerrostalolla. Ehdotuksessa on esitetty kolme 15 kerroksista tornia. Suunnitelmassa on lisäoptiona esitetty korkeampia osia kortteleiden rakennuksiin. Tornit saattavat luoda ympärilleen tuulisuutta ja varjoisuutta.

Arkkitehtuurilla ja tornirakentamisella on pyritty korostamaan keskustaa. Ehdotuksessa on kilpailuehdotuksista eniten asuinrakennusoikeutta ja katutason liiketilaa on runsaasti. Rakennusten sijoittelu ja julkinen ulkotila muodostavat toimivan kaupunkikeskuksen ja saavat aikaan keskustamaisen ilmeen. Tätä korostavat Myyrmäenraitin länsireunalla Ruukkupolun risteyksessä sijaitsevat osin yksikerroksiset liikerakennukset, jotka luovat avaran ja kutsuvan vaikutelman. Liiketilojen määrä on ehdotuksessa muutoinkin suuri (3.000 k-m²).

Julkiset ulkotilat

Ruukkupolun risteyskohtaan on muodostettu uusi aukiotila, joka on osa aukoiden sarjaa ja se jaksottaa Myyrmäenraittia. Rakennusten sijoittelu rikkoo Myyrmäenraitin suoraa linjausta, jolloin katutason liiketilat avautuvat jalankulkijalle houkuttelevasti. Uusi Ruukkutori on aurinkoinen ja ympäröivine katutason yksikerroksisine liiketiloineen se muodostaa elävän aukion. Julkisten ulkotilojen liittymistä puistoon ja kulkua asemalle Myyrmäkitalon takaa on ideoitu onnistuneesti ja reitistä muodostuu omaperäinen.

Paalukylänpuistolle on jätetty suunnitelmassa hyvin tilaa puiston puolelle sijoitetusta asuinrakennuksesta huolimatta. Terassoitu rinne liittyy Myyrmäenraitin katutilan hyvin Paalukylänpuistoon ja kallioon. Raitin varrella on aurinkoinen seinusta, jolla on kahvila ja terassi.

Paalutorin länsireunassa oleva katsomo rajaa Paalutorin hyvin ja tekee siitä yhtenäisen tilan. Katsomon eteen on esitetty tapahtuma-aukio. Torimyyntin paikat on esitetty torin keskelle, niiden tulisi sijaita keskeisten reittien ja ihmisvirtojen varsilla.

Periaatteiltaan ehdotuksen ulkotilojen ratkaisut ovat hyviä, mutta maiseman käsittely ei ole erityisen hienostunutta.

Muuta

Hulevesien hallintaa on mietitty vain tekstin tasolla ja varsinaisia hulevesiaiheita tai –ratkaisuja ei ole suunnitelmassa esitetty.

Kokonaistarjous on kilpailuehdotuksista toiseksi suurin. Liikerakennusoikeuden hinta sisältyy asuntorakennusoikeuden tarjoukseen.

Rakennusoikeudet	Asunnot	35.000 k-m ²
	Liiketilat	3.000 k-m ²
	Yhteensä	38.000 k-m ²

Tonttien yksikköhinnat	Asunnot, vapaarahoitteinen omistustuotanto	530 €/k-m ²
	Asunnot, vapaarahoitteinen vuokratuotanto	500 €/k-m ²
	Asunnot, valtion tukema tuotanto	415 €/k-m ²
	Liiketilat	- €/k-m ²

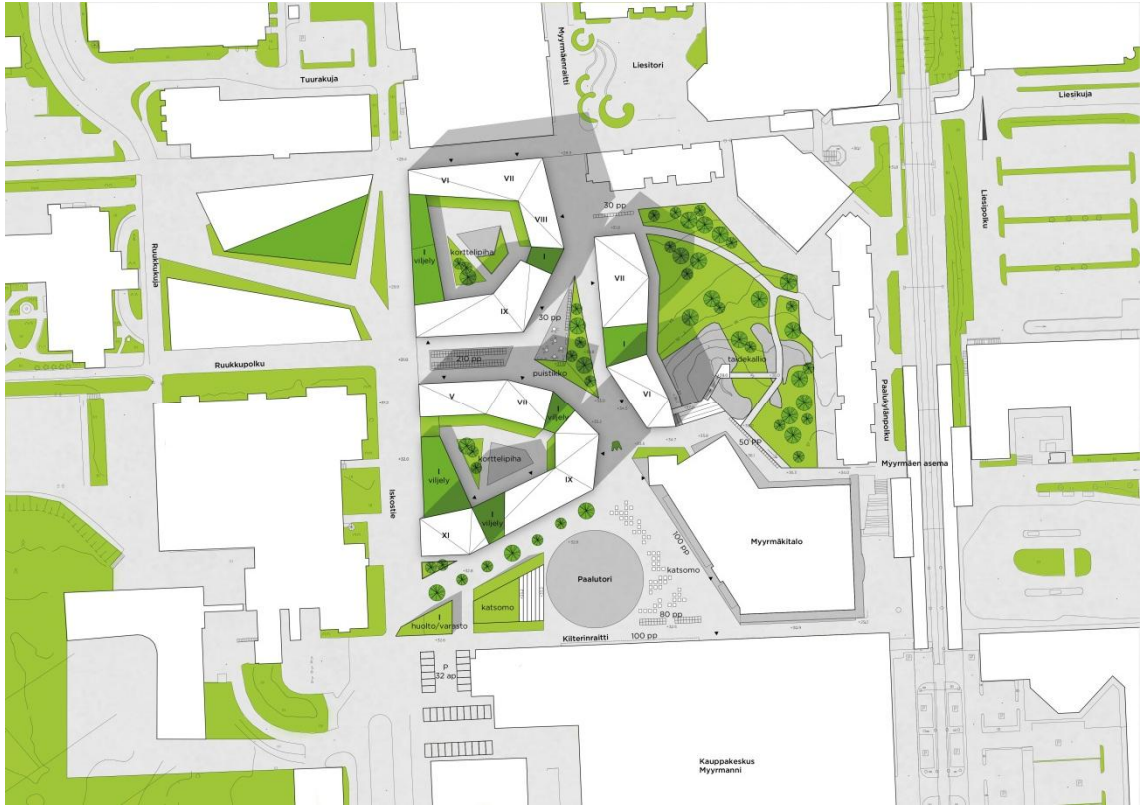
Kokonaistarjous	17,7 M€
	Tarjouksessa valtion tukeman asuntotuotannon osuus asuntorakennusoikeudesta on 14 %.

8. Tarjoaja:

Rakennusosakeyhtiö Hartela, WVO-yhtymä Oyj, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö (HOAS)

Työryhmä: Hartela-yhtiöt Oy, Innovarch Oy (arkkitehti- ja miljöosuunnittelu), WSP Finland Oy (liikenne-, miljö- ja maisemasuunnittelu), VAV, Citycon, Myyrmäki-liike, Metropolia Ammattikorkeakoulu, Panu Söderström, Muutostehdas Oy, Filosofian Akatemia

Ehdotus: #Myrtsi



8. Tarjoaja:

Rakennusosakeyhtiö Hartela, VVO-yhtymä Oyj, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö (HOAS)
Työryhmä: Hartela-yhtiöt Oy, Innovarch Oy (arkkitehti- ja miljösuunnittelu), WSP Finland Oy (liikenne-,
miljö- ja maisemasuunnittelu), VAV, Citycon, Myyrmäki-liike, Metropolia Ammattikorkeakoulu, Panu
Söderström, Muutostehdas Oy, Filosofian Akatemia
Ehdotus: #Myrksi

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Ehdotuksessa on Myyrmäenraitin länsipuolella kaksi länteen avautuvaa korttelia sekä itäpuolella Paalukylänpuistoa rajaava kortteli. Keskustaa on korostettu veistoksellisella rakentamisella. Lisäoptiona on esitetty korkeampia osia kortteleiden rakennuksiin. Veistokselliset ja polveilevat rakennusmassat sekä runsaat katutasen liiketilat tuovat elävyyttä julkiselle ulkotilalle ja luovat vaihtelevan ja mielenkiintoisen kaupunkitilan keskustaan. Rakennusten sijoittelu ja julkinen ulkotila muodostavat toimivan kaupunkikeskuksen. Ehdotuksessa on kilpailuehdotuksista toiseksi eniten asuinrakennusoikeutta ja katutasen liiketilaa on runsaasti.

Länteen aukeavat korttelipihat ovat valoisia, mutta korkeimmat rakennukset varjostavat julkista ulkotilaa. Asuinkorttelit eivät sijoitu suoraan vastasuorasti tulevaan vanhusten palvelukeskukseen. Sisäpihan puolen julkisivut poikkeavat käsittelyltään kadun puolen julkisivuista.

Julkiset ulkotilat

Paalukylänpuistolle on jätetty suunnitelmassa hyvin tilaa, vaikka Myyrmäenraitin itäpuolelle on esitetty kaksi asuinkerrostaloa. Eteläisempi rakennus kuitenkin osin estää jouhevan yhteyden Paalutorilta Paalukylänpuistoon.

Ruukkupolun ja Myyrmäenraitin risteyskohtaan on muodostettu uusi aukiotila, jota ympäröi katutasen liiketilat. Tämä muodostaa uuden mielenkiintoisen kaupunkitilan Myyrmäenraitin yhteyteen, joka on osa aukoiden sarjaa. Rakennusten sijoittelu rikkoo Myyrmäenraitin suoraa linjausta, jolloin katutasen liiketilat avautuvat jalankulkijalle houkuttelevasti ja luo avaran ja kutsuvan vaikutelman.

Liiketiloihin on esitetty hyvin Paalutorin ja Myyrmäenraitin varrelle. Liiketilakerros luo avaran ja kutsuvan vaikutelman.

Paalutori on rajattu hyvin. Paalutorin länsireunassa oleva katsomo rajaa sen hyvin ja muodostaa Paalutorista yhtenäisen tilan. Katsomon eteen on esitetty tapahtuma-aukio.

Periaatteiltaan ehdotuksen ulkotilojen ratkaisut ovat hyviä, mutta maiseman käsittely ei ole erityisen hienostunutta.

Muuta

Hulevesien hallintaa on mietitty vain tekstin tasolla ja varsinaisia hulevesiaiheita tai –ratkaisuja ei ole suunnitelmassa esitetty.

. Kokonaistarjous on kilpailuehdotuksista kolmanneksi suurin. Liikerakennusoikeuden hinta sisältyy asuntorakennusoikeuden tarjoukseen.

Rakennusoikeudet	Asunnot	34.000 k-m ²
	Liiketilat	3.000 k-m ²
	Yhteensä	37.000 k-m ²
Yksikköhinnat	Asunnot, vapaarahoitteinen omistustuotanto	530 €/k-m ²
	Asunnot, vapaarahoitteinen vuokratuotanto	500 €/k-m ²
	Asunnot, valtion tukema	415 €/k-m ²
	Liiketilat	- €/k-m ²
Kokonaistarjous	17,1 M€	
	Tarjouksessa valtion tukeman asuntotuotannon osuus asuntorakennusoikeudesta on 15 %.	

9. Tarjoaja:
Lujatalo Oy
Työryhmä:
Lujatalo Oy, TA-Rakennuttaja Oy, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, Ramboll Finland Oy
(maisemasuunnittelu), Trafix Oy (liikennesuunnittelu)



9. Tarjoaja:

Lujatalo Oy

Työryhmä:

Lujatalo Oy, TA-Rakennuttaja Oy, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, Ramboll Finland Oy
(maisemasuunnittelu), Trafix Oy (liikennesuunnittelu)

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Ehdotuksessa on Myyrmäenraitin länsipuolella kaksi umpikorttelia, joissa rakennusten sijoittelu on kaavamaista, mutta rauhallista. Eteläisemmässä korttelissa on Myyrmäenraitin ja Paalutorin kulmassa 17 kerroksinen tornitalo. Korkea kulmatorni tuo varjoa ympäristöönsä ja saattaa aiheuttaa tuulisuutta.

Värimaailma on korttelin ulkoreunalla, lukuun ottamatta kivijalkakerrosta vaalea, mutta sisäpihojen puolella voimakkaan värikäs. Kivijalkakerroksen liiketilat työntyvät muusta rakennuslinjasta hieman ulommaksi.

Tiukka kortteliratkaisu muodostaa melko monotonista kaupunkikuvaa. Sen sijaan se mahdollistaa laajat julkiset ulkotilat, joiden ilme on luotu maisema-arkkitehtuurin keinoin.

Julkiset ulkotilat

Paalukylänpuiston puolelle ei ole esitetty rakentamista. Puistosuunnitelma on pitkälle viety ja Myyrmäenraitista ja Paalukylänpuistosta muodostuu yhtenäinen puisto- ja raittikokonaisuus. Puistosuunnitelman maisemakonsepti nousee paikan historiasta ja maisemarakenteesta ja aiheita on otettu alueen muinaishistoriasta.

Liiketilöitä on runsaasti Myyrmäenraitin ja Paalutorin varsilla sekä päivittäistavarakauppa maan alla. Vahva kaupallinen julkisivu erottuu hyvin.

Yleisille alueille on suunniteltu hulevesiaiheita ja –ratkaisuja sekä kaikissa rakennuksissa on viherkatot. Paalutorille esitetty hulevesiallas tosin sijoittuu pysäköintikannen päälle ja toritoimintojen kannalta parhaimmalle kauppapaikalle. Tonttien hulevesien hallintaa ei ole esitetty.

Muuta

Ehdotuksessa on kilpailuehdotuksista eniten liiketilaa. Mielenkiintoisena ratkaisuna on esitetty maanalainen päivittäistavarakauppa.

Rakennusoikeudet	Asunnot	26.750 k-m ²
	Liiketilat	3.750 k-m ²
	Yhteensä	30.500 k-m ²

Yksikköhinnat	Asunnot, vapaarahoitteinen omistustuotanto	570 €/k-m ²
	Asunnot, vapaarahoitteinen vuokratuotanto	570 €/k-m ²
	Asunnot, valtion tukema tuotanto	415 €/k-m ²
	Liiketilat	350 €/k-m ²

Kokonaistarjous	15,2 M€
	Tarjouksessa valtion tukeman asuntotuotannon osuus asuntorakennusoikeudesta on 33 %.