



Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajan valinta / asemakaavamuutos nro 001925 Myyrmäen keskusta / HP

VD/8515/10.00.02.00/2014

HP/TLA/LM-H/TKA/HV/HTI/SRU

Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu pidettiin 26.11.2014 - 31.3.2015. Kaupunginhallitus päätti kilpailun järjestämisestä 20.10.2014 § 37. Kilpailuohjelman mukaan kaupunginhallitus päättää vähintään kaksi kilpailun voittajaa. Kilpailun voittajaksi voidaan vaihtoehtoisesti valita vain yksi kilpailuehdotus, jonka on laatinut usea toimija ja toteuttaja yhdessä. Kilpailuun osallistuivat lähes kaikki Suomessa toimivat suuret rakennusliikkeet tai rakennuttajat. Kilpailuehdotuksia saatiin kaikkiaan 9 kpl.

Kilpailu liittyy Myyrmäen keskustan asemakaavamuutokseen 001925. Kaavaan järjestettiin osallistuminen ja kilpailuehdotukset olivat esillä näyttelynä 8.-22.9.2015 Myyrmäkitalolla ja Myyrmäen asemalla. Palautetta kilpailuehdotuksista saatiin noin 180 kpl. Palaute oli pääsääntöisesti positiivista ja rakentavaa ja siitä kävi ilmi, että asukkaat pitivät keskustan uudistamista hyvänä asiana. Suunnitelmista tuli runsaasti kehittämis ehdotuksia koskien mm. rakentamisen ilmettä ja rakennusten sijoittelua, kävely- ja pyöräily-yhteyksiä, toria, puistoaluetta, palveluja ja alueen toiminnallisuutta.

Kilpailun tavoitteena on rakentaa Myyrmäen keskustasta korkeatasoinen kaupunkikeskus, joka saadaan aikaan tehokkaalla rakentamisella ja laadukkaalla julkisella ulkotilalla. Kilpailuohjelman mukaan rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia. Rakennusten arkkitehtuuri sekä sijoittelu yhdessä julkisten ulkotilojen kanssa tulee luoda Myyrmäkeen omaleimainen kaupunkikeskus. Asuinrakennusten katutasoon tulee sijoittaa liike-, ravintola-, kahvila- ja palvelutiloja. Toimisto-, hotelli- ja muu liikerakentaminen on myös mahdollista. Lisäksi suunnitelmasta tulee ilmetä, kuinka keskustassa voidaan järjestää erilaisia tapahtumia ja esityksiä. Rakennusten kerrosluvulle ei asetettu rajoitusta. Samoin kilpailuohjelmassa ei esitetty rakennusoikeustavoitetta eikä viitesuunnitelmaa. Tavoitteena oli antaa suunnittelijoille mahdollisimman suuri vapaus esittää oma näkemys Myyrmäkeen rakennettavasta uudesta kaupunkikeskustasta. Pysäköinti tuli sijoittaa maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Kilpailualueen pinta-ala on 25.000 m², joka on kaupungin omistuksessa. Kaupunki pidätti oikeuden osoittaa noin 20 % asuntotonteista valtion tukemaan asuntotuotantoon. Kilpailuun osallistujan oli laadittava kilpailualueen maankäytön suunnitelma havainnekuvineen sekä tehdä ostotarjous.

Kilpailuun osallistuivat seuraavat tahot:

1. Lemminkäinen Talo Oy
2. Skanska Talonrakennus Oy, SATO Oyj, Settlementtiasunnot Oy, Settlementtiasumisoikeus 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
5. YIT Rakennus Oy
6. NCC Rakennus Oy
7. Rakennusosakeyhtiö Hartela, VVO-yhtymä Oyj, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö (HOAS) Kaksi kilpailuehdotusta.
8. Lujatalo Oy

Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet olivat kilpailuohjelman mukaan seuraavat:

- Kuinka hyvin suunnitelma täyttää kilpailun tavoitteet hyvästä kaupunkikeskuksesta sekä kilpailuohjelmassa annetut suunnitteluohjeet
- Suunnitelman toteuttamiskelpoisuus
- Suunnitelman aiheuttamat toteuttamiskustannukset kaupungille
- Tarjottu rakennusoikeuden yksikköhinta
- Rakennusoikeuden määrä

Kaikki kilpailuehdotukset olivat kilpailuohjelman mukaisia ja täyttivät kilpailun tavoitteen hyvästä kaupunkikeskustasta. Kilpailuehdotusten välisiä eroja oli toki paljon. Suurimmat eroavuudet olivat



rakennusten sijoittelussa ja korkeudessa, julkisten ulkotilojen käsittelyssä, rakennusoikeuden määrässä ja tarjotussa yksikkö hinnassa.

Arvostelupöytäkirjassa on kaikista kilpailuehdotuksista arviointi.

Myyrmäenraitin länsipuolen rakennusmassat koostuivat suunnitelmissa joko yhdestä isosta umpikorttelista, kahdesta umpikorttelista tai kortteli muodostui useista toisistaan erillisistä rakennuksista. Myyrmäenraitin itäpuolella olevaan Paalukylänpuistoon oli seitsemässä suunnitelmassa sijoitettu yksi tai useampia rakennuksia, kahdessa suunnitelmassa ei puistoon osoitettu rakentamista. Ehdotusten kerrosluvut vaihtelivat 4 – 18 välillä. Lisäksi suunnitelmissa oli yksikerroksisia liiketiloja. Rakennusten julkisivut olivat valtaosaltaan vaaleita ja rapattuja. Myös tiili- ja levyverhouksia oli esitetty.

Kilpailuehdotusten kokonaisrakennusoikeus vaihteli välillä 22.000 k-m² – 38.000 k-m², josta asumisen rakennusoikeus oli 21.000 k-m² – 35.000 k-m² ja liiketilojen 300 k-m² – 3.800 k-m². Kahdessa ehdotuksessa esitettiin optiona 10.000 k-m² lisärakentamista. Ehdotettu asuntojen lukumäärä vaihteli noin 330 -530 asunnon välillä.

Kaupunkikuva muodostuu mm. rakennusten sijoittelusta ja arkkitehtuurista, rakennusten katutasen ilmeestä, katutasen liike- ja palvelutilojen määrästä, kävelykeskustan ja kävelyreittien ilmeikkyydestä, viherrakentamisesta sekä keskustassa kävelevien ihmisten määrästä. Useimmissa ehdotuksissa oli esitetty runsaasti katutasen liiketilaa, joka on edellytys vilkkaalle keskustalle. Kävelyraiteille ja kävelykeskustalle oli kaikissa ehdotuksissa jätetty runsaasti tilaa. Joissakin ehdotuksissa oli Myyrmäenraitti saatu ilmeikkäämmäksi rikkomalla raitin suoraa linjaa. Ehdotuksista kävi ilmi, että Paalukylänpuiston reunaan on kaupunkikuvallisesti mahdollista sijoittaa rakentamista kunhan puistollekin jää tilaa.

Keskustassa järjestettävien tapahtumien paikaksi oli esitetty joko Paalutoria tai Myyrmäenraittia. Paalutorille oli esitetty mm. länsireunaan katsomoa, joka aukeaa torille päin sekä esiintymislavaa Myyrmäkitalon seinustalle. Myyrmäenraitin tapahtumapaikat tukeutuivat yleensä Paalukylänpuiston rinteeseen rakennettavaan katsomoon.

Vaparaahoitteisten 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.

Kokonaistarjoukset vaihtelivat 9,1 M€ – 19,7 M€ välillä. Kilpailuohjelmassa pyydettiin esittämään ostotarjous yksikköhintoina. Kaupunki on laskenut tarjotusta yksikkö hinnasta ja rakennusoikeudesta kilpailuehdotusten kokonaistarjoukset. Suunnitelmat ovat vasta lähtökohta jatkosuunnittelulle ja kaavoitukselle. Kokonaishinta selviää lopullisesti vasta asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden kautta.

Kunnallistekniikan kustannukset eivät eri suunnitelmissa juuri eroa toisistaan, mikäli ei oteta huomioon joissakin ehdotuksissa esitettyjä hulevesiratkaisuja ja vesialtaita. Ainoa suurempi kustannusero syntyy pysäköintiratkaisusta, joissa pysäköintiä on esitetty Myyrmäenraitin alle. Tällöin joudutaan siirtämään raitin alla olevan kaukolämpöputken nykyistä sijaintia. Kilpailualueen kunnallistekniikan kustannukset tulevat olemaan noin 4 M€ ilman hulevesiratkaisuja vesialtaineen ja kaukolämpöputken siirtoa. Kaukolämpöputken siirron kustannusarvio on noin 30.000 €.

Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajaksi arviointityöryhmä esittää Rakennusosakeyhtiö Hartelan, VVO-yhtymä Oyj:n ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön (HOAS) muodostaman työryhmän, joka teki kaksi kilpailuehdotusta. Arviointityöryhmä arvioi tarjoajatyöryhmän molemmat kilpailuehdotukset (l < 3 Myyrmäki ja #myrksi) kokonaisuudeltaan parhaiksi suunnitelmiksi ja parhaiksi lähtökohdiksi Myyrmäen keskustan jatkosuunnitteluun ja toteutukseen. Molemmissa suunnitelmissa kaupunkirakenne, rakennusten sijoittelu, katutasen liiketilat ja julkinen ulkotila muodostavat kilpailussa tavoitellun korkeatasoisen ja toimivan kaupunkikeskuksen ja luovat Myyrmäen keskustalle tunnistettavan ilmeen. Valinta perustuu kokonaisarviointiin, jossa merkittävimmit ansioiksi voittajan ehdotuksissa nousivat seuraavat asiat.

Voittajaehdotusten rakennusten arkkitehtuuri poikkeaa toisistaan, mutta molemmissa rakennusmassat ovat veistoksellisia ja korkeudeltaan vaihtelevia. Molemmissa ehdotuksissa runsaat



katutason liiketilat tuovat elävyyttä julkiselle ulkotilalle jalankulkijan mittakaavassa ja luovat vaihtelevaa ja mielenkiintoista kaupunkitilaa.

Paalutoritorin käsittely on voittajaehdotuksissa ansiokasta. Paalutorin länsireunassa oleva katsomo rajaa Paalutorin hyvin ja tekee siitä yhtenäisen tilan. Katsomon eteen on esitetty tapahtuma-aukio. Paalukylänpuistolle on jätetty hyvin tilaa Myyrmäenraitin itäpuolelle sijoitetuista asuinrakennuksista huolimatta.

Myyrmäenraitin ja Ruukkupolun risteykseen muodostuu uusi liiketilojen reunustama keskeinen kaupunkitila, Ruukkutori. Molemmissa ehdotuksissa Myyrmäenraitin linjaus on polveileva, jonka myötä katutason liiketilat avautuvat jalankulkijalle houkuttelevasti.

Kevyen liikenteen yhteydet on ratkaistu hyvin. Julkisten ulkotilojen liittymistä Paalukylänpuistoon ja kulkua rautatieasemalle Myyrmäkitalon takaa on ideoitu onnistuneesti. Terassoitu rinne liittää Myyrmäenraitin katutilan hyvin Paalukylänpuistoon.

Voittajaehdotuksissa on esitetty eniten ja toiseksi eniten asuinrakennusoikeutta ja katutason liiketilaa on runsaasti, mikä tuo paljon asukkaita ja elävöittää keskustaa.

Voittajatyöryhmän toisessa kilpailuehdotuksessa on asuntorakennusoikeutta 34.000 k-m² ja toisessa 35.000 k-m². Liikerakennusoikeutta molemmissa ehdotuksissa on 3.000 k-m². Vapaarahoitteisten omistusasuntojen tonttien hintatarjous on 530 €/k-m², vapaarahoitteisten vuokratilojen tonttien 500 €/k-m² ja valtion tukeman asuntotuotannon tonttien 415 €/k-m². Liiketilojen rakennusoikeudelle ei ole annettu erillistä hintatarjousta. Se sisältyy asuntorakennusoikeuden tarjoukseen. Ehdotuksista lasketut kokonaistarjoukset ovat 17,7 M€ ja 17,1 M€. Lopullinen kauppahinta muodostuu laadittavassa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden mukaan. Molemmat ehdotukset sisältävät 10.000 k-m²:n option lisärakentamisesta. Option toteutuminen selviää jatkosuunnittelussa.

Voittajaehdotuksissa on esitetty Myyrmäenraitin alle sijoittuva pysäköintiratkaisu, joka vaatii olevan kaukolämpöputken siirtoa.

Voittajaehdotusten ostotarjousten yksikköhinnat olivat tarjousten keskitasoa ja vastaavat kaupungin näkemystä alueen käyvästä hintatasosta. Rakennusoikeuden kokonaismäärät ovat kaikista kilpailuehdotuksista suurimmat. Lasketut kokonaishintatarjoukset olivat voittajaehdotuksilla toiseksi ja kolmanneksi suurimmat.

Molemmissa kilpailuehdotuksissa on asuntorakennusoikeudesta noin 14 % osoitettu valtion tukemaan asuntotuotantoon, noin 29 % vapaarahoitteiseen vuokratuotantoon ja noin 57 % vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon. Rakennusoikeuden jakautuminen eri rahoitus- ja hallintamuotoihin on oikeasuuntainen, joskin valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osuus jää ehdotuksessa tavoitetta (20 %) alhaisemmaksi. Kaupunki pidättää edelleen kilpailuohjelman mukaisesti oikeuden osoittaa noin 20 % asuntotonteista (rakennusoikeudesta) valtion tukemaan asuntotuotantoon.

Kilpailualueen suunnittelua jatketaan kumppanuuskaavoituksena kilpailun voittajan kanssa. Kilpailualueen tonttien luovutuksista tehdään erilliset päätökset ja luovutuksista tehdään esisopimukset samaan aikaan asemakaavamuutoksen käsittelyn kanssa. Kauppakirjoissa noudatetaan kaupungin sillä hetkellä voimassa olevia tontinluovutusehtoja mm. rakentamisveloitteen ja sopimussakkojen osalta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015 § 9

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajaksi valitaan Rakennusosakeyhtiö Hartela, VVO-yhtymä Oyj, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö (HOAS) kilpailuehdotusten mukaisilla hankkeilla ja ostotarjouksien mukaisilla yksikköhinnoilla.
- Kaupunki pidättää oikeuden osoittaa noin 20 % asuntotonteista valtion tukemaan asuntotuotantoon kuitenkin siten, että HOAS:n valtion tukema asuntotuotanto otetaan huomioon prosenttiosuutta laskettaessa.
- Kaupunki antaa suunnitteluvarauksen voittajalle 30.6.2017 asti. Kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää suunnitteluvarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunkia tyydyttävään tulokseen.



Kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka voittajalle saattavat aiheutua siitä,

- että varausalueelle ei saada voimaan asemakaavamuutosta,
- että kaupunki ja voittaja eivät pääse yksimielisyyteen asemakaavamuutoksen toteuttamiseksi tehtävistä kiinteistökaupan esisopimuksista tai kaupungin luottamusmieselimet hylkäävät neuvotellut sopimukset,
- että kaupunki on yksipuolisesti keskeyttänyt suunnitteluvarauksen.

d) Kilpailualueen tonttien luovutuksista tehdään erilliset päätökset.

Käsittely:

Apulaiskaupunginjohtaja korjasi esittelyosan lauseen seuraavasti: Vapaaohoitteisten omistusasuntojen tonttien hintatarjous **530** €/k-m², vapaaohoitteisten vuokratulojen tonttien **500** €/k-m² ja valtion tukeman asuntotuotannon tonttien 415 €/k-m².

Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian jättämistä pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Päätös:

Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:

- Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun kilpailuohjelma
- Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun arvostelupöytäkirja 9.11.2015
- Rakennusosakeyhtiö Hartelan, VVO-yhtymä Oyj:n, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön (HOAS) kilpailuehdotukset, 2 kilpailuehdotusta
- Tiivistelmä muista kilpailuehdotuksista, 5 kuvaa/ehdotus
(Kaikki kilpailuehdotukset ovat kokonaisuudessaan nähtävissä nettiosoitteessa: www.vantaa.fi/myyрмаenkeskustakilpailu)
- Kilpailuehdotusten yleisöpalautte ja asemakaavamuutoksen (nro 001925) osallistuminen 9.11.2015

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 09 8392 2675
projektijohtaja Heikki Virkkunen, puh. 09 8392 2241
asemakaavasuunnittelija Hanna Tiira, puh. 09 8392 8786
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi