VANTAAN SEURAKUNTAYHTYMÄ – VANTAAN KAUPUNKI

TIKKURILAN KESKUSTAKORTTELIN KEHITYSHANKE

TARJOUSTEN ARVIOINTIMUISTIO

Projekti Tikkurilan keskustakorttelin kehityshanke
Aihe Tarjousten arviointimuistio
Päivät 07.12.2016, 08.12.2015 ja 14.12.2015
Paikka Vantaan Seurakuntayhtymä Unikkotie 5, Vantaa

Osallistujat	
Sari Turunen	Vantaan SRKY
Juha Tuohimäki	Vantaan SRKY
Janne Silvast	Vantaan SRKY
Reijo Päärni	Vantaan SRKY
Jorma Haapamäki	Vantaan SRKY
Heikki Virkkunen	Vantaan kaupunki
Asta Tirkkonen	Vantaan kaupunki
Hannu Helkiö	Ramboll CM Oy, sihteeri

1. Yleistä tarjousten käsittelystä

Tarjoukset arvioitiin aakkosjärjestyksessä yksi kerrallaan, arvioimalla ensin laatu ja sen jälkeen toteamalla hintatarjous tarjouspyynnön mukaisesti.

Tarjousten arviointiin osallistuivat ohessa esitetyt henkilöt.
Tarjousten arviointikokousten sihteeriksi merkitty henkilö ei osallistunut itse arviointiin.

Tarjoajille järjestettiin tarjousprosessin aikana kaksi väliarviointineuvottelua, joiden aikana tarjoajalla oli mahdollisuus esitellä ehdotustaan kiinteistön kehittämiseksi, keskustella siitä sekä saada palautetta. Väliarvioinneissa käytiin keskustelua ja annettiin palautetta vain sen pohjalta mitä kukin tarjoaja esitti. Arviointiryhmä pidättäytyi johdonmukaisesti kaikkien tarjoajien ehdotusten ohjaamisesta johonkin tiettyyn suuntaan.
Tarjoajille muistutettiin lisäksi useasti kilpailutuksen arvioinnin pohjana on vain tarjouspyynnössä osoitettu ns. Luovutettava alue vaikka tarjouksessa pyydettiin myös käsitystä laajemmasta kokonaisuudesta sisältäen viereiset Bethanian ja terveyskeskuksen tontit.
Tällä ns. Tarkastelualueen hahmottamisella haluttiin nähdä tarjoajan ehdotuksen ”käyttäytymistä” koko korttelissa, jos sellainen tilanne tulisi eteen.

Vantaan kaupunki haluaa järjestää näyttelyn kilpailuun osallistuneista ehdotuksista.

Todettiin, että tarjoajilta pyydetään lupa ehdotusten esille laittamiseen sekä luettelo kuvista/piirustuksista, joita voidaan esille laittaa. Tarkoitus on esitellä ehdotukset anonyymisti.

Näyttely ei vaikuta arviointiin mutta sen kautta toivotaan saatavan tietoa yleisestä mielipiteestä koskien tätä hanketta.

Tarjousten käsittelymuistio on laadittu sisältäen otteita arviointikokousten 1, 2 ja 3 muistioista.

2. Tarjousten arvioinnin vaiheet

Tarjousten käsittelyn ja arvioinnin vaiheet olivat seuraavat:

30.11.2015	Tarjousten saapuminen
01.12.2015	Tarjousten avaus ja kelpoisuuden toteaminen
07.12.2015	Tarjousten arviointikokous 1
08.12.2015	Tarjousten arviointikokous 2
14.12.2015	Tarjousten arviointikokous 3

3. Tarjoajat

Tarjousprosessi aloitettiin osallistumishakemusmenettelyllä, jonka tuloksena kahdeksan ryhmää tai yritystä lähetti hakemuksensa. Kaikki kahdeksan hakemuksen lähettäneet valittiin tarjoajiksi. Myöhemmin kaksi valituista vetäytyi kilpailusta.
Tarjousvaihe käytiin neuvottelumallisena prosessina, jonka aikana tarjoajat laativat ehdotuksensa. Tarjousvaiheen aikana tarjoajille järjestettiin kaksi väliarviointia, joihin kaikki tarjoajat osallistuivat. Väliarvioinnit käytiin kahdenvälisinä neuvotteluina, joissa tarjoaja esitteli ehdotustaan ja arviointiryhmä antoi palautetta.

Tarjoajaryhmät olivat seuraavat:

1. Fira Oy, VVO Oyj ja Setlementtiasunnot Oy, Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy
2. Nordic Real Estate Partners Oy (Nrep Oy), Rakennuttajatoimisto HTJ Oy, Arkkitehtitoimisto K2S Oy
3. Sato Oyj, Lujatalo Oy, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy
4. SRV Rakennus Oy, Verstas Arkkitehdit Oy
5. Varte Oy, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera, Arkkitehtiryhmä A6 Oy
6. YIT Rakennus Oy, Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy

4. Tarjousten arviointi

Tarjousten arvioinnin perustana olivat tarjouspyynnössä ja sen liitteissä esitetyt arviointikriteerit.

Arviointi suoritettiin kaksivaiheisena. Ensimmäisessä vaiheessa kukin arviointiryhmän jäsen suoritti oman kilpailuehdotuksien laadullisen arviointinsa. Toisessa vaiheessa arvioitsijoiden henkilökohtaiset arvioinnit koottiin yhteen ja laadittiin yhteenveto. Yhteenvedon jälkeen

arviointiryhmä kävi yhdessä vielä läpi kaikki ehdotukset sekä suoritti loppuarvioinnin. Loppuarvioinnissa perustana olivat arvioitsijoiden henkilökohtaiset arviot sekä yhdessä käyty yhteenvetokeskustelu.

Hintapisteet määräytyivät laskentakaavan mukaan mediaanihinta –periaatteella, joka oli myös esitetty tarjouspyynnössä.

Arviointi suoritettiin tarjouspyynnön mukaisesti erikseen molemmille vaihtoehdoille A ja B. Loppupisteet saatiin laskemalla yhteen A ja B pisteet.

Tarjoajien ehdotusten arviointikokousten kommentteja on lueteltu alla tarjoajakohtaisesti samassa aakkosjärjestyksessä kuin arvioinnit suoritettiin.

4.1 Fira Oy, VVO Oyj ja Setlementtiasunnot Oy, Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy

FIRA:n työryhmä on tehnyt perusteellisen analyysin alueesta. Kantavana teemana on ollut yhteistilojen sijoittelu siten, että korttelissa syntyy itsestään luontevaa kohtaamista asukkaiden välillä. Tarjoajan tavoitteena on myös ollut pyrkiä aktiiviseen maantasoon, ja sen kautta luomaan arkiaktiivisuutta. Tarjoaja onkin esittänyt korttelikonseptia, jossa toiminnallisuutta ja aktiviteetteja hoitaisi ns. korttelikoordinaattori.

Työryhmä esitti yhtenä vertailuhankkeena Helsingin Jätkäsaareen tulevaa ”sukupolvien korttelia”

Kirkon ja seurakunnan tilat on ehdotuksessa sijoitettu siten, että kirkon tiloista täytyy mennä ulkoyhteyden kautta seurakunnan muihin tiloihin. Tämä ei ole toiminnallisesti mahdollista. Kysymys ei ole tosin lopullisesta suunnitelmasta. Ehdotus synnyttää kuitenkin hyvän yleistunteen toiminnallisuudesta.

Nykyisen kirkon käyttöä oli pohdittu ja esitetty mm. pop-up/start-up –keskukseksi.

Ehdotuksen Asematien katukuva on hieman tylsä ja jonomainen. Muilta osin ehdotus luo hieman ongelmallisia sisäkkäisiä rakennusmassoja, jotka varjostavat pihoja, vaikka valoisuutta on lisätty rakentamisen korkeuden vaihteluilla tontin/korttelin eri osissa.

Ehdotuksessa esitettyä rakennusoikeuden määrä on riittävä molemmissa vaihtoehdoissa A ja B.

Vaihtoehdossa A vanha kirkkorakennus peittyy kokonaan uudisrakennuksen taakse, mikä on huono ratkaisu. Kirkkorakennuksen säilyttämisen kantavana ajatuksena on kaupunkikuvallinen vuoropuhelu vanhan kirkkorakennuksen ja kaupungintalon välillä.

4.2 Nordic Real Estate Partners Oy (Nrep Oy), Rakennuttajatoimisto HTJ Oy, Arkkitehtitoimisto K2S Oy

Työryhmä on perehtynyt hyvin lähtöaineistoon mm. teemalla ”*Tikkurila nyt ja tulevaisuus”* sekä analysoinut kaupunkirakenteelliset tekijät perusteellisesti.

Tarjoajan yksi selkeä lähtökohta on ollut erilaisuus eli luoda voimakkaalla muodolla kokonaisuus, joka tuo Tikkurilaan uutta kehityskaarta kuvaavan ratkaisun. Ehdotus perustuu umpikortteliratkaisuun, jolla on lähdetty hakemaan tehokasta rakentamista ja näin maksimoitu rakennusoikeuden määrä saaden kuitenkin samalla syntymään avara sisäpiha.

Ehdotuksen kekseliäs muotoilu mahdollistaa sekä tehokkaan rakentamisen, että valon saannin piha-alueelle. Ratkaisu toimii molemmissa, A ja B vaihtoehdoissa.
Ehdotus tiivistää Asematien vartta sopivalla tavalla muodostaen kontrastin kaupungintalolle. Nämä yhdessä rajaavat korttelin ja kaupungintalon välin ja johtaa luontevasti torin suuntaan.

Vaihtoehdossa A uusi kirkko tulisi sijaitsemaan korttelin kehitettävän osan edessä Asematieltä katsottuna. Ratkaisu jättää kirkon itäpäädyn näkyviin, peittäen tosin nykyisen sisäänkäynnin. Ratkaisu on siis lähellä voimassa olevan asemakaavan ratkaisua ja pitää yllä jonkintasoista yhteyttä kaupungintaloon. Seurakuntayhtymän muut tilat ovat erillään vanhan kirkon eteläpuolella ja näin esitettynä edellyttää ulkoyhteyttä. Sisäyhteyden järjestäminen on ehdotusta muuttamatta vaikeaa mutta hoidettavissa. Nykyisen kirkon käyttöä oli pohdittu ja esitetty mm. liiketilaksi ja kahvilaksi.

Kirkko on ainoana ehdotuksista integroitu kokonaisuuteen vaihtoehdossa B.

Jatkokehittäminen tuleekin vaatimaan kirkon aseman pohtimista hierarkian sekä näkyvyyden näkökulmista katsottuna molemmissa vaihtoehdoissa.

Pysäköintiratkaisu on tehokas ja selkeä.

Ehdotuksessa esitettyä rakennusoikeuden määrää pidettiin pienenä vaihtoehdossa A, mutta riittävänä vaihtoehdoissa B.

4.3 Sato Oyj, Lujatalo Oy, Tengbom Erkisson Arkkitehdit Oy

Työryhmä oli tehnyt hyvän ja perusteellisen analyysin lähtökohdista.
Ehdotuksen perustana ovat olleet mm. seuraavat selkeät lähtökohdat:

- suunnittelualue on ”kaupungin tärkeimpiä paikkoja”
- yhtenä lähtökohtana ”luodaan tiloja, ei rajauksia”
- ehdotus keskittyy kaupunkitilaan – nähdään keskustan uutena määrittelynä
- Unikkotie profiloituu asuntokatuna

Mainitut painotukset ovat oikeita, mutta ne näkyvät kunnolla vain kirkon osalta. Ehdotus fokusoituu liiaksi kirkon suunnitteluun, mikä ei kuitenkaan kuulunut tehtävänantoon.

Ehdotuksessa on esitetty kirkkopuisto, ”luostaripiha” joka on rajattu muurein, joissa on aukkoja läpinäkyvyyden turvaamiseksi.

Vaihtoehdossa A vanha kirkko on esitetty monitoimitaloksi. Ehdotus jättää voimassa olevan asemakaavan mukaisesti vanhan kirkon itäpäädyn ja sisäänkäynnin näkyviin.

Ehdotuksessa on haluttu säilyttää Tikkurilan typologia, mikä on johtanut selkeään valintaan: ei umpikorttelia. Tämä johtaa kuitenkin väistämättä meluongelmaan asuntojen piha-alueelle sen avautuessa esteettömästi Unikkotielle, jolla kulkee joukkoliikenne.

Ehdokas toteaa, että liike- palvelutilaa olisi hyvä saada Asematien varrelle. Tätä ei ole kuitenkaan ehdotuksessa osoitettu.

4.4 SRV Rakennus Oy, Verstas Arkkitehdit Oy

Ehdotuksen yhtenä tavoitteena on ollut aktivoida ja rajata Tikkurilanaukiota uudistettavan korttelin katu- ja toritasossa olevilla uusilla palvelu- ja liiketiloilla sekä uudella kirkkorakennuksella.

Korttelin massoittelun lähtökohtana on korkeat erilliset nappulat. Perusteluna korkealle rakentamiselle on keskeinen asema kaupunkirakenteessa. Korttelin korkeahkoilla rakennusvolyymeillä on haettu matkakeskusta tasapainottavaa vaikutusta Tikkurilan kaupunkikuvassa sekä pyritty sopeuttamaan rakentamisen volyymi asemakeskuksen mittakaavaan. Esitetty volyymi poikkeaa merkittävästi läheisten korttelien mittakaavasta. Lisäksi tornit sijaitsevat hyvin tiiviisti toisiinsa nähden pienehköllä alueella, jolloin ne varjostavat toisiaan ja luovat ahtaan korttelipihan.

Kirkkorakennus on sijoitettu molemmissa vaihtoehdoissa kaupungintaloa vastapäätä muodostamaan varsin onnistuneesti kaupunkikuvallisen parin yhdessä kaupungintalon kanssa.

Seurakunnan muiden tilojen sijoittelu on jäänyt keskeneräiseksi, jonka seurauksena näiden tilojen ja kirkon välinen yhteys ei ole luonteva.

Vaihtoehdossa A säilytetty kirkkorakennus ympäröidään tiiviisti lähes kokonaan uudisrakentamisella. Tällöin vain ihan itäisin osa rakennuksesta jää näkyviin ja vuoropuhelu kirkon ja kaupungintalon välillä menetetään. Vanhaan kirkkoon on esitetty, hyvinvointipalveluja, liiketilaa ja kokoustilaa.

Säilytettävälle kirkolle tarjoaja ei ole esittänyt mitään erityistä käyttöä.

Vaihtoehdon B yhtenä keskeisenä ajatuksena tarjoajalla on ollut luoda vanhasta kirkosta ulkotila, jossa voisi toimia esim. ravintola tai joka voisi olla vain välittävä piha. Ratkaisu varaa korttelin pohjoisosasta leveän vyöhykkeen seurakunnan- ja liiketiloille. Tämä johtaa siihen, että asuntorakennusoikeus asettuu yhtä ahtaasti ja korkeina rakennuksina alueen eteläisempään osaan kuin vaihtoehdossa A.

Ratkaisussa on asuntopiha nostettu ylös, jolloin pysäköinti on sen alla varsinaisen maan tasossa.

Ehdotuksen perusteella voi arvioida, että ensisijaisena tavoitteena olisi vaihtoehto B, ei niinkään A.

4.5 Varte Oy, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera, Arkkitehtiryhmä A6 Oy

Ehdotus on luonteeltaan pistetaloratkaisu, joka luonteeltaan muistuttaa enemmän lähiörakentamista kuin kaupungin keskustakorttelia. Lisäksi pistetaloista korkeimmat sijoittuvat alueen eteläreunaan, Unikkotien varteen, josta ne eniten varjostavat pihoja. Pistetaloratkaisun etuna on hyvät näkymät asunnoista ulos.

Ehdotus on myös selvästi senioriasumiseen painottuva ja sisältää esim. isohkon ryhmäkotiosan.

Vaihtoehto A peittää vanhan kirkon näkyvistä kokonaan. Lisäksi uudisrakentaminen työntyy koko mitaltaan asematien katualueelle.

Vaihtoehdossa B ei kirkon purkamisella ole saavutettu merkittävää etua korttelin maankäytössä. Tornitalot sijoittuvat toisiinsa nähden hieman väljemmin, mutta kohoavat edelleen ympäristöään huomattavasti korkeammiksi.

Vanha kirkkoa on esitetty palveluasumiseen tai päiväkodiksi.

4.6 YIT Rakennus Oy, Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy

Tarjoajan ehdotuksen lähtökohtana on ollut vahvistaa Tikkurilan kaupunkikeskustan kaupunkitiloja sekä luoda kaupunkimainen tunnistettava korttelirakenne. Yhtenä tavoitteena on ollut pyrkimys korostaa valon merkitystä.

Ratkaisu on lähestynyt umpikorttelin luonnetta. Maantasossa umpikorttelimaisena mutta räystäskorkeuksiltaan vaihtelevana ratkaisu jalostaa Tikkurilan perinteistä väljää kaupunkikuvaa tiiviimpään suuntaan.

Asematien kävelykadun ja siihen liittyvän Tikkurilan torin julkista tilaa on aktivoitu sijoittamalla uusi kirkkorakennus ja voimakkain liike- ja toimitila rakentaminen niiden varrelle. Kortteleiden massoittelun periaatteena on kohota kohti Unikkotietä ja sen korttelikulmauksia mitä pidettiin hyvänä ratkaisuna.

Asematien puoli on esitetty pienimittakaavaisempana ja matalampana ottaen huomioon kaupungintalon rooli kaupunkikuvassa. Unikkotien varressa massoittelu on porrastettu siten, että korkeampien rakennusmassoja matalammat välitilat mahdollistavat auringonvalon pääsyn pihoille.

Vaihtoehdossa A Vanha kirkkorakennus peittyy uuden kirkon ja seurakuntien toimitilarakennuksen taakse lähes kokonaan, vain sisäänkäynti jää näkyviin. Näin olleen suojelun näkökulmasta tärkeä vuoropuhelu katkeaa. Lisäksi kirkon ja seurakunnan muiden tilojen välinen yhteys tuottaa ongelmia. Vanhaan kirkkorakennukseen on esitetty kuntosalia ja asukastilaa.

Uuden kirkon ympärille on jätetty kirkon reviiriin ulkotilojen vyöhyke, jota kirkko voisi hyödyntää oleskeluun ja esim. kirkkokahvilan ulkotilana.

Asuinrakentaminen luovutettavalla tontilla on sijoitettu alueen eteläosaan rajaten Unikkotien vartta ja avautumalla osin kaupungintalon ja uuden kirkon suuntaan. Vanhaan kirkkoon on esitetty asuntokorttelin yhteistiloja.

Vaihtoehdossa B vanha kirkkorakennus on purettu. Uusi kirkko sekä liike- ja toimitilarakennus muodostavat Asematien varteen aktiivisen palveluvyöhykkeen ja rajaavat asuinrakennukset eteläpuolelleen rauhallisen asuntopihan ympärille. Seurakunnan muiden tilojen ja kirkon välinen yhteys ei ole täysin toimiva.

Ehdotuksessa nousee esille yleinen laadukkuus. Korttelin ratkaisutapa on hengittävä ja sitä on helppo jatkojalostaa.

5. Arvioinnin pisteytys

Arvioinnissa pisteytettiin kukin laatua kuvaava arviointikriteeri skaalalla 1-10. Tämän jälkeen kaikkien arviointikriteerien tuottamat pisteet laskettiin yhteen sekä painotettiin tarjouspyynnön mukaisesti.

Hintapisteet laskettiin tarjouspyynnössä esitetyn kaavan mukaisesti ja painotettiin niin ikään tarjouspyynnössä esitetyn mukaisesti

Pisteytys tehtiin erikseen molempien vaihtoehtojen A ja B osalta.

Lopullinen pistemäärä saatiin laskemalla vaihtoehtojen A ja B pisteet yhteen.

6. Arvioinnin lopputulos

Pisteytyksen lopputulos on seuraava:

Nordic Real Estate Partners Oy (Nrep Oy), Rakennuttajatoimisto HTJ Oy Arkkitehtitoimisto K2S Oy	180,7 pistettä
Varte Oy, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera, Arkkitehtiryhmä A6 Oy	172,4 pistettä
Sato Oyj, Lujatalo Oy, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy	161,9 pistettä
SRV Rakennus Oy, Verstas Arkkitehdit Oy	125,2 pistettä
YIT Rakennus Oy, Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy	118,8 pistettä
Fira Oy, VVO Oyj ja Setlementtiasunnot Oy, Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy	115,9 pistettä

Tarjouskilpailun voittajaksi esitetään työryhmää Nordic Real Estate Partners Oy (Nrep Oy), Rakennuttajatoimisto HTJ Oy ja Arkkitehtitoimisto K2S

7. Jatkotoimenpiteet

Arviointiryhmä toimittaa laatii esityksen voittajaksi arvioinnin lopputulosten mukaisesti ja toimittaa esityksen päättävien elimien harkittavaksi.