



Tikkurilan kirkon korttelin yhteistyökumppanin valinta / asemakaavamuutos nro 002254 / HP

VD/8500/10.02.04.01/2014

HP/LM-H/TLA/ATI/HV

Kaupunginhallitus päätti 20.10.2014 § 36 aloittaa maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaisen asemakaavoituksen laatimisen kirkon kortteliin listatekstissä esitettyjen periaatteiden mukaisesti sekä kilpailuttaa yhteistyökumppanit sopimusalueen toteuttajiksi. Lisäksi kaupunginhallitus hyväksyi yhteistoimintasopimuksen Tikkurilan kirkon korttelin kehittämisestä (kaupunki/Vantaan seurakuntayhtymä).

Kaupunginhallitus totesi kaavoituksen periaatteiksi mm. seuraavaa. Suunnitelmien lähtökohtana on keskeinen sijainti Tikkurilan keskustassa tulevan kävelykadun varrella. Tavoitteena on tehokas asuntorakentaminen katutaso liiketiloineen. Alueesta laaditaan vähintään kaksi suunnitelmaa, joista toisen tulee olla sellainen, jossa nykyinen kirkkorakennus rakennetaan kokonaan tai pääosin uudelleen siten, että uuden rakennuksen luonne vastaa nykyistä kirkkorakennusta, mutta kuitenkin siten, että toimintojen ei tarvitse olla kirkollisia. Muissa suunnitelmissa nykyisen kirkkorakennuksen tilalle suunnitellaan täysin uusi rakennus. Asemakaavaprosessissa kolmantena vaihtoehtona on voimassa olevan asemakaavan mukainen kirkkorakennuksen suojelu ja lisärakentaminen. Kaikissa suunnitelmissa oletetaan seurakuntayhtymän virastotalo puretuksi. Kilpailualue on Vantaan seurakuntayhtymän (5.386 m²) ja kaupungin (1.891 m²) omistuksessa. Seurakuntayhtymän kanssa tullaan tekemään asemakaavan toteuttamiseksi maankäyttösopimus.

Kaupunki ja seurakuntayhtymä järjestivät kilpailun yhteistyökumppanin valitsemiseksi. Tarjouspyynnön mukaan suunnitelmissa tuli esittää asemapiirros sekä massamallit. Julkisivupiirustuksia ei vaadittu. Suunnitelmat ja tarjoukset tuli jättää 30.11.2015 mennessä. Ehdotuksia tuli 6 kappaletta. Ehdotukset sisälsivät kaksi vaihtoehtoista suunnitelmaa. Toisessa nykyinen kirkkorakennus on säilytetty (vaihtoehto A) ja toisessa purettu (vaihtoehto B). Lisäksi kilpailuun osallistujia pyydettiin esittämään näkemys koko korttelin alueesta, mikäli varsinaisen kilpailualueen viereiset terveyskeskuksen ja Bethanian kiinteistöt rakennettaisiin uudelleen. Halutessaan kilpailuun osallistujat saivat esittää myös vaihtoehdon, jossa uusi kirkkorakennus sijoittuu Bethanian pohjoispäähän pankkitilan paikalle (vaihtoehto C). Tätä suunnitelmaa ei ole kuitenkaan arvioitu. Mikäli kirkkorakennus päätetään säilyttää, kilpailuohjelman mukaan seurakuntayhtymä luovuttaa kirkkorakennuksen ja sitä vastaavan maapohjan valittavalle yhteistyökumppanille. Seurakuntayhtymä varasi mahdollisuuden vuokrata toimistotilaa uudisrakennuksista 1.200 m² - 1.800 m². Uuden kirkkorakennuksen suunnitteleminen ja rakentaminen ei kuulunut kilpailuohjelmaan. Ehdotuksen tekijän tuli kuitenkin esittää oma näkemyksensä kirkon sijainnista ja liittymisestä esitettävään suunnitelmaan Asematien varressa. Uuden kirkkorakennuksen laajuudeksi kilpailuohjelmassa oletettiin 2.000 k-m².

Kilpailuun osallistuivat seuraavat tarjoajat tai tarjoajaryhmät sekä heidän arkkitehtisuunnittelijat:

1. Fira Oy, VVO Oyj ja Setlementtiasunnot Oy, Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy
2. Nordic Real Estate Partners Oy (Nrep), 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

Yhteistyökumppanin valinta tapahtuu kilpailuohjelman mukaan kokonaistaloudellisuuden perusteella, joka koostuu laadullisesta arvioinnista sekä tarjotusta kokonaishinnasta. Laadun painoarvo on 55 % ja hinnan 45 %. Laadun arvioinnissa huomioitiin seuraavat seikat: kaupunkikuvallinen yleisilme, kirkon toiminnallinen liittyminen muuhun kehitettävään rakentamiseen, korttelin liittyminen Asematien kävelykatuun ja Tikkurilan toriin, toiminnallisuus yhdessä ulkotilojen jäsentelyjen kanssa, ehdotusten innovaatiot, asuntojen määrä, toimisto- ja palvelutilojen määrä, liiketilojen määrä, muiden kuin asuintilojen sijoittelu, tuetun asumisen määrä 20 %.



Kilpailuehdotukset arvioi Vantaan kaupungin ja Vantaan seurakuntayhtymän edustajista koostunut arviointiryhmä.

Kaikki kilpailuehdotukset olivat kilpailuehdotuksen mukaisia. Kilpailuehdotuksien välisiä eroja oli kuitenkin paljon. Suurimmat eroavaisuudet olivat rakennusten sijoittelussa ja korkeudessa sekä rakennusoikeuden määrässä. Hintatarjouksien hajonta oli suuri.

Talotyyppillä on iso merkitys alueen kaupunkikuvan kannalta ja kuinka uusi alue liittyy ympäristöönsä. Tavoitteena ei ole ollut, että uudisrakentamisen tulee jatkaa jo olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Uudetkin ratkaisut ovat tervetulleita. Ehdotusten talotyyppien kirjo oli suuri pistetaloista umpikortteleihin. Pistetalot ovat uusi elementti tikkurilalaisessa rakennuskannassa. Lamellitalot jatkavat 1970- ja 1990-luvuilla rakennettujen rakennusten muotoa. Ehdotettu umpikortteli on uusi ratkaisu Tikkurilassa.

Autopaikoitus oli järjestetty kahdessa suunnitelmassa yhteen maanlaiseen tasoon. Neljässä suunnitelmassa paikoitus oli kahdessa tasossa, joista kolmessa ylempi paikoitustaso on katutasossa, jolloin pihakansi on toisen kerroksen tasolla.

Suunnittelualueen ehkä merkittävin yksittäinen seikka on Asematien kaupunkikuva, joka muodostuu kadun varren rakennusten lisäksi katutason liiketiloista rakennuksiin rajoittuvasta julkisesta ulkotilasta.

Vaihtoehdossa, jossa vanha kirkkorakennus säilyy (A), uusi kirkko sijaitsee kaikissa ehdotuksissa Asematien varressa joko ainoana rakennuksena tai seurakuntayhtymän tarvitsemien toimistotilojen kanssa. Liiketiloja Asematien varressa oli hyvin niukasti. Asuinkerrostalot sijaitsevat vanhan kirkkorakennuksen takana Asematieltä katsottuna. Puolella ehdotuksista vanha kirkkorakennus peittyy täysin uuden kirkon ja toimistorakennuksen taakse Asematieltä katsottuna. Tämä ei ole hyvä ratkaisu. Mikäli vanha kirkkorakennus säilytetään, tulee sen näkyä Asematielle. Vanhalle kirkkorakennukselle on ehdotettu mm. kulttuuritoimintoja, asuntojen yhteistiloja ja varastoja, liiketilaa, palveluasumista, päiväkotia, monitoimitaloa, yhteisöllisiä yritystiloja sekä pop-up/start-up tiloja.

Vaihtoehdossa A seurakuntayhtymän toimistotilojen sijoittaminen toiminnalliseen yhteyteen kirkon kanssa on ollut selvästi haastavampi kuin vaihtoehdossa B, jossa koko kilpailualue on voitu suunnitella ilman rajoituksia.

Vaihtoehdossa, jossa vanha kirkkorakennus puretaan (B) Asematien varteen on tuotu enemmän uudisrakentamista vaihtoehtoon A verrattuna. Kaikissa ehdotuksissa Asematien kaupunkikuva muodostuu yhtenäisestä rakennusmassasta kerroskorkeuden vaihdelleissa III ja XII välillä. Uuden kirkon lisäksi Asematien rakennuksiin on ehdotettu seurakuntayhtymän toimistoja ja asuntoja. Kaikissa ehdotuksissa on kilpailuohjelmassa kaivattua katutason liiketilaa.

Kaikki kilpailuun osallistuneet olivat säilyttäneet asuinkerrostalojen talotyyppit sekä Unikkotien kaupunkikuvan samoina kummassakin suunnitteluvaihtoehdossa. Lisääntynyt uudisrakentamisen maa-ala on mahdollistanut mm. suuremmat asuntopihat sekä suuremman rakennusoikeuden.

Vaihtoehtojen määrällinen vertailu tuo selvästi esiin vanhan kirkkorakennuksen säilyttämisen tai purkamisen aiheuttamat eroavaisuudet.

Nykyinen kirkkorakennus säilytetään vaihtoehdossa (A) kaikkien suunnitelmien rakennusoikeuksien ja tarjottujen kauppahintojen jakauma oli seuraava:

- | | |
|--|------------------------|
| - Kokonaisrakennusoikeus (k-m ²) | 11.700 - 17.800 |
| - Asuntorakennusoikeuden osuus (k-m ²) | 8.500 - 16.300 |
| - Liike- ja toimistorak.oikeuden osuus (k-m ²) | 1.600 - 3.200 |
| - Asuintalojen kerrosten lukumäärä (kpl) | IV - XII |
| - Kokonaiskauppahinta (€) | 4.100.000 - 11.400.000 |
| - Asuntorak.oikeuden yksikköhinta (€/k-m ²) | 201 - 900 |
| - Liikerakennusoikeuden yksikköhinta (€/k-m ²) | 75 - 420 |
| - Toimistorak.oikeuden yksikköhinta (€/k-m ²) | 100 - 630 |



Nykyinen kirkkorakennus puretaan vaihtoehdossa (B), kaikkien suunnitelmien rakennusoikeuksien ja tarjottujen kauppahintojen jakauma oli seuraava:

- Kokonaisrakennusoikeus (k-m ²)	17.200 - 23.500
- Asuntorakennusoikeuden osuus (k-m ²)	14.900 - 21.200
- Liike- ja toimistorak.oikeuden osuus (k-m ²)	1.700 - 4.100
- Asuintalojen kerrosten lukumäärä	IV - XII
- Kokonaiskauppahinta (€)	7.700.000 - 13.700.000
- Asuntorak.oikeuden yksikköhinta (€/k-m ²)	496 - 920
- Liikerakennusoikeuden yksikköhinta (€/k-m ²)	200 - 420
- Toimistorak.oikeuden yksikköhinta (€/k-m ²)	200 - 630

Kirkkorakennuksen säilyttämisellä tai purkamisella on suuri vaikutus uudisrakentamisen määrään sekä hintatarjouksiin. Kirkkorakennuksen säilyttämisvaihtoehdossa rakennusoikeudet olivat keskimäärin 3.500 k-m² ja kokonaiskauppahinnat 3,7 M€ pienemmät purkuvaihtoehtoon verrattuna. Tarjoajakohtaisesti rakennusoikeuksien vähennys oli 1.100 k-m²- 8.000 k-m² ja kauppahintojen vähennys 1,5 M€ - 6,1 M€.

Kilpailuehdotuksista järjestettiin näyttely kaupungintalon aulaan. Näyttelyyn tutustujille annettiin mahdollisuus kommentoida ehdotuksia. Reilut 20 henkeä käytti tätä mahdollisuutta.

Arviointiryhmä on päätenyt Tikkurilan kirkon korttelin yhteistyökumppanin valinnassa esittää voittajaksi Nordic Real Estate Partners Oy:tä (Nrep) , jonka rakennuttajakonsulttina toimi kilpailuehdotuksessa Rakennuttajatoimisto HTJ Oy ja suunnittelijana Arkkitehtitoimisto K2S Oy.

Vuonna 2005 Tanskassa perustettu Nrep on ilmoituksensa mukaan ”johtava pohjoismainen yksityisen pääoman kiinteistösijoitusyhtiö, jonka toimintaperiaatteisiin kuuluu korostettu riskienhallinta, investointistrategioiden tiivis keskittäminen sekä aktiivinen kiinteistöjen kehittäminen ja hallinnointi. Nrep on perustanut yhteensä 9 rahastoa, joihin sisältyy 180 kehitysprojektia ja kiinteistökauppaa. Tällä hetkellä Nrep hallinnoi noin 2,4 miljardin euron kiinteistövarallisuutta ja työllistää 65 toimihenkilöä Helsingissä, Tukholmassa, Kööpenhaminassa ja Oslossa.”

Voittajaksi esitettävän yhteistyökumppanin suunnitelmissa (VE A ja VE B) luodaan rakennusten voimakkaalla muodolla yksi omaleimainen kokonaisuus. Rakennukset muodostavat suuren umpikorttelin, jossa rakennusten eri osat vaihtelevat suuresti. Ratkaisu mahdollistaa tehokkaan rakentamisen ja valon saannin piha-alueelle. Ehdotuksen rohkea muotokieli erottuu selvästi Tikkurilan nykyisestä rakennuskannasta. Samantyyppiset ratkaisut voidaan nähdä toimisto- ja kauppakeskus Dixin ja Jokiniemessä valmistuneiden uusien rakennusten muodossa.

Vanhan kirkon säilyttävässä vaihtoehdossa uusi kirkko on sijoitettu vanhan kirkkorakennuksen eteen sen länsipäähän erillisenä rakennuksena. Ratkaisu jättää vanhan kirkon itäpäädyn näkyviin Asematieltä katsottuna peittäen tosin nykyisen sisäänkäynnin. Seurakuntayhtymän toimisto- ja muut tilat ovat uudesta kirkosta erillään integroituna umpikorttelirakennuksiin vanhan kirkon eteläpuolella. Kirkon ja toimistotilojen välille on esitetty maanalaista yhteyttä. Ratkaisu ei ole toiminnallisesti hyvä.

Vanhan kirkon purkavassa vaihtoehdossa uusi kirkkorakennus sijoittuu Asematien reunaan ja on osa laajaa umpikortteliratkaisua. Samoin Asematien reunaan ylempiin kerroksiin on sijoitettu seurakuntayhtymän toimistotiloja sekä asuntoja. Kilpailussa pyydettiin osoittamaan kirkon tuleva sijainti ja liittyminen muuhun suunnitelmaan, mutta julkisivupiirustuksia ei pyydetty. Tämän vuoksi uuden kirkon muoto ja erottuminen muusta rakennusmassasta ratkaistaan jatkosuunnittelussa. Tämä suunnitelma antaa sille kuitenkin hyvät edellytykset.

Kaikkien kilpailuehdotusten pisteytys on esitetty liitteenä olevasta pisteytys- ja tilastotaulukosta, josta ilmenevät myös kilpailuehdotusten rakennusoikeudet ja tarjotut kauppahinnat.

Vuonna 2011 vahvistuneen asemakaavan mukaan kirkkorakennus on suojeltu. Korjaus-, muutos- ja lisärakennustoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että kirkkorakennuksen historiallinen ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Julkisivujen alkuperäisiä rakennusosia sekä kirkkorakennuksen ja pääsisäänkäynnin tilarakennetta tulee vaalia. Nykyinen kirkkorakennus on asetettu sisäilmaongelmien takia käyttökieltoon. Rakennus on ollut tyhjillään vuodesta 2013 lähtien. Tutkimuksissa on todettu PAH-yhdisteitä, homeita, ja sädesientä. Tehtyjen selvitysten perusteella kirkon on todettu olevan niin huonossa kunnossa, että seurakuntayhtymä ei ole saanut varmuutta



mittavien korjaustöiden onnistumisesta. Seurakuntayhtymä ei ilmoituksensa mukaan palaa entisiin tiloihin missään olosuhteissa. Rakennus ei myöskään toiminnallisuudeltaan vastaa seurakunnan tämän päivän tarpeita.

Kirkon suojelun kannalta on oleellista, missä määrin rakennuksen rakenteita joudutaan uusimaan terveellisen ja turvallisen ympäristön aikaan saamiseksi. Sen perusteella voidaan tarkastella, täyttyvätkö rakennuksen suojelutavoitteet korjauksen jälkeen. Mikäli rakennusta joudutaan korjaamaan siten, että suojeluarvot eivät säily, asemakaavamuutosprosessilla on mahdollista poistaa nykyinen kirkon suojelumerkintä, joka mahdollistaa kirkon purkamisen. Seurakuntayhtymä on tilannut kirkosta korjattavuusselvityksen, joka antaa vastauksen edellä mainittuun asiaan.

Mikäli korjattavuusselvitys osoittaa, ettei kirkkoa voi korjata asemakaavassa mainittujen suojeluarvojen kärsimättä, asemakaavamuutoksen valmistelua jatketaan siten, että se mahdollistaa nykyisen kirkkorakennuksen purkamisen. Mikäli korjattavuusselvitys osoittaa, että kirkko on mahdollista korjata suojeluarvojen siitä kärsimättä, maakäyttötoimi tuo erikseen päätettäväksi, millä periaatteilla asemakaavamuutostyötä jatketaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.2.2016 § 9

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Tikkurilan kirkon korttelin kehittämisen yhteistyökumppaniksi valitaan Nordic Real Estate Partners Oy (Nrep Oy) kilpailuehdotusten mukaisilla hankkeilla ja ostotarjousten mukaisilla yksikköhinnoilla, edellyttäen, että Vantaan seurakuntayhtymä tekee saman yhteistyökumppanin valinnan.
- b) Kaupunki pidättää oikeuden osoittaa noin 20 % omistamastaan asuntorakennusoikeudesta valtion tukemaan asuntotuotantoon. Vantaan seurakuntayhtymän tulee myös osoittaa kaupungin kanssa sama osuus omistamastaan rakennusoikeudesta valtion tukemaan tuotantoon.
- c) Kaupunki antaa suunnitteluvarauksen voittajalle 31.12.2017 asti.
- d) 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.
- e) Kilpailualueen tonttien luovutuksista tehdään erilliset päätökset.

Käsittely:

Merkittiin, että jäsenet Tarja Eklund, Marja Kyrrö ja Göran Härmälä poistuivat yhteisöjääviyden ja jäsen Christian Leikkainen yleislausekkeen vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Tämän pykälän tarkasti pöytäkirjan tarkastaja Vesa Pajula.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Tarjouspyyntö, Tikkurilan keskustakorttelin kehityshanke
- Tarjousten arviointimuistio
- Kilpailuehdotusten pisteytys- ja tilastotaulukko
- Nordic Real Estate Partners Oy (Nrep), Rakennuttajatoimisto HTJ Oy, Arkkitehtitoimisto K2S Oy -työryhmän kilpailuehdotus
- Kaikkien kilpailuehdotusten tiivistelmä (kaikki kilpailuehdotukset ovat kokonaisuudessaan nähtävillä nettiosoitteessa: www.vantaa.fi/Tikkurilan_keskustakortteli)



Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:

aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh 09 8392 6185
projektijohtaja Heikki Virkkunen, puh 09 8392 2241
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi