



Pöytäkirja 31.3.2017

Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajan valinta /arvointiryhmän kokous

Aika 31.3.2017 klo 13.00 – 14.00
Paikka Kielotie 28 / 4 krs. 7 h. 470 A
Osallistujat

Arvointiryhmä

Hannu Penttilä, pj. 13.50 -
Tarja Laine, pj. klo 13.00- 13.50
Leea Markkula-Heilamo, (poissa)
Heikki Virkkunen
Vesa Karisalo,
Mikko Vainio, (poissa)
Tomi Henriksson
Jukka Hagelberg, (poissa)
Ilkka Rekonen
Lassi Tolkki, siht.
Petteri Hankivuo

apulaiskaupunginjohtaja / Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö
kaupunkisuunnittelujohtaja / Kaupunkisuunnittelu
yrityspalvelujohtaja / Yrityspalvelut
projektijohtaja / Projektit
aluearkkitehti / Kaupunkisuunnittelu
kirjastopalveluiden johtaja / Vantaan kaupunginkirjasto
asumisasioiden päällikkö / Yrityspalvelut
hankesuunnittelupäällikkö / Tilakeskus
lupapäällikkö / Rakennusvalvonta
asemakaavasuunnittelija / Kaupunkisuunnittelu
kiinteistökehityspäällikkö / Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö

Asiantuntijat

Anitta Pentinmikko aluearkkitehti/ Kaupunkisuunnittelu

Yleistä

Vantaan kaupunki järjesti Koivukylän keskustan kumppanuuskaavoitukseen perustuvan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun 15.8 - 30.11.2016. Tavoitteena on rakentaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen aluekokonaisuus, joka vahvistaa Koivukylän kaupunkikuvaa, yhteisöllisyyttä ja parantaa alueen palveluita. Kilpailuun osallistujan oli laadittava yleispiirteinen maankäytön suunnitelma Koivukylän keskustasta. Voittajiksi valittujen yhteistyökumppaneiden kanssa kaupunki jatkaa kaavasuunnittelua. Kaupunki tulee luovuttamaan rakennustontit kilpailun voittajalle. Suunnittelualueella on voimassa oleva asemaakaava, jota tullaan muuttamaan kilpailun perusteella.

Kilpailuehdotukset arvioi ja päättää maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan virkamiehistä koostuva arvointiryhmä, jota johtaa apulaiskaupunginjohtaja. Arvointiryhmä käyttää tarvittaessa asiantuntijoita.

1. Kilpailuun osallistuivat seuraavat tahot:

Kilpailuun saatiin neljä ehdotusta määräaikaan 30.11.2016 klo 14.00 mennessä:

1. Asuntosäätiö Asumisoikeus Oy ja T2H yhtiöt Oy ("Punos")
2. Avain Yhtiöt Oy ja Jatke Uusimaa Oy ("Koivukylän sydän")
3. Health City Finland Oy:n konsortio ("Koivukylän verso")
4. Rakennusteho Oy ("Koivukallio")

2. Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet olivat kilpailuohjelman mukaan seuraavat:

Arvointiperusteet kilpailuohjelmassa ovat painottuneet kilpailualueen toiminnallisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden arviointeihin.

Lisäksi suunnitelmien arviointi on keskittynyt seuraaviin osatekijöihin:

- Rakentamisen määrä ja laatu
- Kuinka hyvin suunnitelma täyttää kilpailuohjelman yleiset tavoitteet Koivukylän suunnittelusta ja toteutuksesta sekä kilpailuohjelman erityiset tavoitteet ja suunnitteluohjeet
- Julkisten ulkotilojen ilme ja kokonaisuus



Pöytäkirja 31.3.2017

- Koivukylän ostoskeskuksen ideasuunnitelma mielenkiintoisesta, innovatiivisesta, laadukkaasta ja toteuttamiskelpoisesta ratkaisusta
- Pysäköintiratkaisut ja liikennejärjestelyt
- Liiketilojen määrät
- Suunnitelman aiheuttamat toteuttamiskustannukset kaupungille

Kaikki kilpailuehdotukset olivat kilpailuohjelman mukaisia ja täyttivät kilpailun tavoitteet hyvästä ja toimivasta kaupunkiosakeskustasta. Arvostelupöytäkirjassa on kaikista kilpailuehdotuksista arviointi.

Kilpailuehdotusten kokonaisrakennusoikeus vaihtelee välillä 17 800 - 34 850 k-m². Asumisen rakennusoikeus on 17 000 - 33 150 k-m² ja liiketilojen 100 - 500 k-m². Asuinrakennusten korkeus vaihtelee V - XVII kerroksen välillä. Lisäksi ehdotuksissa on I - II - kerroksisia osia esim. kirjastoa ja erityisasumista varten.

Pysäköinti sijoittuu yhdessä ehdotuksessa alueen itäreunalle pysäköintitaloon. Muissa pysäköinti on sijoitettu alueen länsireunalle radan varteen. Yhdessä se on yksikerroksisena kokonaan pihakannen alla. Kahdessa muussa pysäköinti on osittain kattamaton ja II - IV kerroksessa.

Kilpailualueen julkisten ulkotilojen toteuttaminen kuuluu kaupungille. Kustannukset julkisten ulkotilojen rakentamisesta vaihtelevat alustavien laskelmien mukaan miljoonan €:n molemmin puolin. Ehdotusten välillä ei rakentamiskustannuksissa ollut merkittäviä eroja.

3. Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajaksi arviointiryhmä esittää

Arviointiryhmä päätti yksimielisesti esittää kaupunkisuunnittelulautakunnalle Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajaksi Health City Finland Oy:n konsortiota.

Valintaperusteet:

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Arkkitehtuuriltaan omaperäinen tornikeskus jatkaa Havukosken korkeaa rakentamista. Tornien suuntien kääntely tuo kuitenkin uuden ja mielenkiintoisen ilmeen kokonaisuudelle. Vaaleus ja tornien mittasuhteet liittyvät uuden alueen vanhaan Havukoskeen. Ehdotus sisältää runsaasti rakennusoikeutta, kerrosluvut vaihtelevat VII:stä XVI:een. Tornit sijaitsevat paikoin melko lähellä toisiaan. Health City-konsepti on innovatiivinen palvelukorttelialue, missä yhdistyy kolmen sukupolven yhteisöllinen asuminen kattavien hyvinvointi- ja terveyspalvelujen äärellä.

Pysäköintilaitos sijoittuu alueen itäreunalle, IV krs maan päällä, II krs maan alla. Jos vanha ostari uudisrakennetaan tämän ehdotuksen mukaan, on sille oma maanalainen pysäköintinsä. Keskitetty pysäköinti antaa yhteiskäyttömahdollisuuksia ja on siten tehokkaampi. Kevyt liikenne on toimiva.

Kirjasto (700 m²) sijoittuu Koivutorin kulmaan, sen huoltoajo on kadulta. Sijainti on hyvä. 2-tasoisuus on epäkäytännöllinen ja vaatii hissien. Kirjaston pohjapiirroksen muoto on toiminnan kannalta hankala. Ehdotuksessa rakentaminen on aikataulutettu vaiheeseen 3, mikä venyttää valmistumista. Vaihtoehtona on esitetty kirjaston rakentaminen vanhan ostarin kohdalle yksitasoisena (700 m²). Tällöin kirjaston edellyttämä huoltoajo olisi kellaripysäköinnin kautta.

Julkiset ulkotilat

Pysäköintipaikkojen sijoittaminen laitokseen antaa tilaa maanvaraiselle ulkotilalle, jossa kasvit kasvavat ja vedet viipyvät. Rakennusten väliin muodostuu erilaisia pieniä suojaisia ulkotiloja. Lisää vihreyttä tuovat kattopihojen istutukset. Pohjoisessa on metsäinen puisto kalliioineen. Maisemallista vaihtelua on saatu myös Varvikokujalle. Ulkotilaan on esitetty paljon hyviä ideoita. Eri korkeuksilta kilpailualueeseen liittyviä kevyen liikenteen reittejä on saatu yhdistettyä melko sujuvasti. Koivutorille aukeaa liiketiloja ja palvelutiloja. Päiväkodin



Pöytäkirja 31.3.2017

leikkipiha on hankalasti julkisen reitin toisella puolella. Reitit ja julkisen tilan jatkuminen ovat osin hankalasti hahmotettavia.

Rakentamisen määrä ja laatu

kilpailualue:	asunnot	32 000
	kirjasto	750
	päiväkot	650
	liiketilat	100
	palveluasunnot	1 350
	yhteensä	34 850

Health City Finlandilla on kumppanina omistusasunnoissa Lapti Oy. Muussa asumisessa kumppaneina ovat Lapti Oy, Fira Oy, TA-yhtymä ja A-Insinöörit Oy. Asuntojen keskipinta-ala 43 h-m².

Muuta

Hulevesien hallinta on toteutettu kattojen viherpihoilla ja luonnonmukaisten istutettavien pihojen avulla. Imeytys- ja viivytyspainanteiden käyttö sekä tulvareittien esittäminen on osana suunnitelmaa. Ehdotuksessa on esitetty mielenkiintoinen idea hulevesien viivytyksestä kantavassa kasvualustassa.

Arviointiryhmä arvioi Health City Finland Oy:n konsortion tekemän kilpailuehdotuksen kokonaisuudeltaan soveliaimmaksi Koivukylän keskustan jatkosuunnitteluun ja toteutukseen. Ehdotuksen kaupunkirakenne, rakennusten sijoittelu, pysäköintijärjestelyt, torialue ja alueen kokonaisuuden kehittämisen laaja-alaisuus muodostavat kilpailussa tavoitellun korkeatasoisen ja toimivan kaupunkikeskuksen.

4. Health City Finland Oy, Cor Group-konsernilta on pyydetty erillinen kirjallinen lausunto 29.3.2017

Health City Finland Oy, Cor Group-konsernilta on pyydetty erillinen kirjallinen lausunto kolmeen kilpailuohjelman kohtaan:

1. Kirjallinen sitoutuminen kilpailuehtoihin
2. Omistusasuntojen sekä muiden rahoitus- ja hallintamuotojen prosenttiosuudet
3. Rakennuttajakumppaneiden nimeäminen

Arviointiryhmä päätti saadun kirjallisen lisäselvityksen perusteella 29.3.2017, että Health City Finland Oy, Cor Group-konserni täyttää kilpailuohjelmassa edellytetyt vaatimukset ja sitoutuu hankkeen jatkokehittämiseen.

Lopullisen päätöksen kilpailun ratkaisusta tekee kaupunginhallitus.

Kilpailualueen asemakaavan muutosta ryhdytään laatimaan yhteistyössä voittajien kanssa. Tonttien luovutuksesta tehdään erilliset päätökset asemakaavoituksen etenemisen myötä.

4. Koivutorin ostoskeskuksen suunnitelma

Kilpailuohjelmassa pyydettiin lisäksi Koivutorin ostoskeskuksen suunnitelmaa.

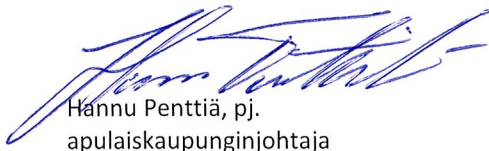
Arviointiryhmän yksimielisenä esityksenä on, että yksikään neljästä kilpailutyöstä ei täytä ostoskeskuksen osalta kaikkia asetettuja vaatimuksia. Näin ollen ostoskeskuksen osalta voittajaa ei valita.

5. Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja kiitti arviointiryhmää ja päätti kokouksen 14.00.



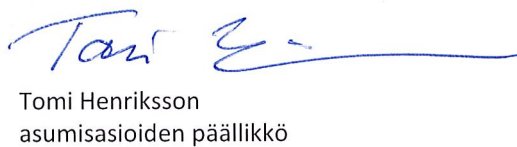
Pöytäkirja 31.3.2017


Hannu Penttiä, pj.
apulaiskaupunginjohtaja

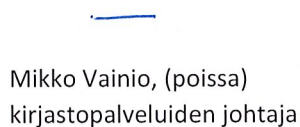

Tarja Laine
kaupunkisuunnittelujohtaja

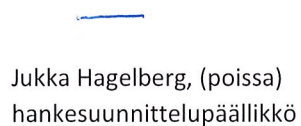

Vesa Karisalo
aluearkkitehti


Heikki Virkkunen
projektijohtaja

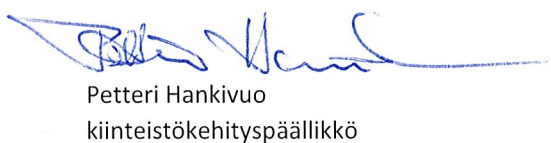

Tomi Henriksson
asumisasioiden päällikkö


Ilkka Rekonen
lupapäällikkö


Mikko Vainio, (poissa)
kirjastopalveluiden johtaja


Jukka Hagelberg, (poissa)
hankesuunnittelupäällikkö


Anitta Penttimikko
aluearkkitehti


Petteri Hankivuo
kiinteistökehityspäällikkö


Lassi Tolkki
asemakaavasuunnittelija, siht.