



Kivistön koulun alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu / HP

VD/7705/10.00.02.00/2016

HP/GK/ET

Vantaan kaupunki järjestää Kivistön koulun asemakaava-alueella (231 600) suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun. Kilpailun tavoitteena on yhdistää asuntojen laatu ja hinta. Alueelta on purettu vanhat koulurakennukset. Alue on kaupungin omistuksessa ja alueen kokonaisrakennusoikeus on 27600 k-m².

Kilpailun tavoitteena on suunnitella ja tuottaa laadukkaita kustannustasoltaan kohtuullisia vapaarahoitteisia asuntoja ja vuokra-asuntoja. Kilpailussa on lisäksi otettava huomioon asemakaavan vaatimukset vaihtelevasta kaupunkikuvasta, kestävästä kehitystä ja taiteesta osana suunnittelua. Asuntojen lisäksi on suunniteltava laadukkaat yhteis- ja ulkotilat. Kaiken kaikkiaan tavoitteena on edistää edullista laatua asumisessa.

Kilpailu on myös Vantaan kaupungin normien kehittämiskohde. Keinoja ovat hyvän suunnittelun ja tehokkaan tilankäytön edistäminen koskien asuntojen, yhteis- ja varastotilojen ratkaisutapoja sekä kohteiden toteuttamista ilman väestösuojia. Väestösuojan rakentamisvelvollisuuden luopumisesta vastaa kaupunki hakemalla asiaan lykkäystä tai poikkeusta kilpailualueelle.

Kilpailualue sijaitsee Kivistön aseman pohjoispuolella lyhyen kävelyetäisyyden päästä asemasta. Kilpailualue koskee asemakaavan itäosaa, jonka kaupunki omistaa kokonaan. Alueella olevat vanhat huonokuntoiset Kivistön koulun rakennukset kaupungin on tarkoitus purkaa talvella 2016-2017. Koulun toiminta on siirtynyt Aurinkokiveen elokuussa 2016.

Kilpailu koskee kortteleita 23184-23186. Kahden asuntokorttelin tonteista muodostetaan kolme erillistä suunnittelu- ja toteutuskohdetta. Kohteessa 1 on rakennusoikeutta 9000 k-m², kohteessa 2 on 7400 k-m² ja kohteessa 3 on 11200 k-m². Kohde 1 sisältää kaksi lamellikerrostaloa, kohde 2 kaksi kahdeksankerroksista pistekerrostaloa ja kohde 3 kaksi lamellikerrostaloa ja yhden kaupunkipientalojen kokonaisuuden.

Kilpailun osallistujan on laadittava tontin asemapiirros, asuntojen pohja-, julkisivu- ja leikkauspiirustukset, perspektiivi- ja havainnekuvat. Kilpailijoiden on ilmoitettava asuntojen myyntihinta.

Tonttien hallintamuodot määritellään etukäteen. Kohteessa 1 on tarkoitus rakentaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Kohteesta 2 yksi pistekerrostalo rakennetaan vapaarahoitteisiksi omistusasunnoiksi ja toinen pistetalo asumisoikeusasunnoiksi. Kohteessa 3 yksi lamellikerrostalo ja kaupunkipientalot toteutetaan lyhyen korkotuen ARA -vuokra-asuntoina, ja yksi lamellikerrostalo VAV Asunnot Oy:tä varten pitkän korkotuen ARA -vuokra-asuntoina.

Tonttien myyntihinnat ilmoitetaan myös etukäteen. Vapaarahoitteisten omistusasuntojen ja lyhyen korkotuen ARA -vuokra-asuntojen tonttien hinta on 530 €/k-m². Pitkän korkotuen ARA -vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen tonttien hinta on ARA -hintaa + asemallisä 15 % (vuonna 2016 371 €/k-m²).

Vapaarahoitteisten omistusasuntokohteiden asunnot tarjotaan ainoastaan yksityishenkilöiden omistukseen ostettavaksi. Näin turvataan tilanne, ettei asuntokohteista synny sijoittajien omistamia vuokrakohteita. Tämän ehdon täyttämisen vakuudeksi asetetaan erillinen sopimussakko.



Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu on suunnattu rakennuttajille ja rakentajille suunnitteluryhmineen. Tontinluovutuskilpailun julkistuksen jälkeen kilpailuryhmät ilmoittavat halukkuutensa osallistua kilpailuun ja ilmoittavat samalla myös kilpailukohteen. Tämän jälkeen kaupunki lähettää ilmoittajille vahvistukset. Kohteessa 3 yhden tontin rakennuttajana on VAV Asunnot Oy, mutta rakentaja on tarkoitus valita kilpailulla.

Rakennuttajat ja / tai rakennusliikkeet suunnitteluryhmineen voivat jättää ehdotuksia yhteen tai enintään kahteen kilpailukohteeseen, kumpaankin erillisenä. Yhden tontin rakennuttajana on VAV Asunnot Oy. Toteuttajiksi valitaan laatu-arviointien ja tarjotun hintatason perusteella 2-3 ryhmää, enintään kaksi kohdetta samalle ryhmälle.

Kilpailu ratkaisun perusteena ovat tontinluovutuskilpailun tavoitteiden toteutuminen ja esitetyt asuntojen myyntihinnat. Kilpailussa arvioidaan ensin ehdotusten laadulliset ansiot ja jatkoon valitaan enintään puolet mutta vähintään kaksi ehdotusta. Näistä kunkin kohteen voittajaksi valitaan alimpaan hintatasoon sitoutunut. Voittajan on oltava sitoutunut suunnitelmillaan ilmoittamaansa hintaan. Kilpailun tuloksena syntyy tonttien osto-oikeus voittajille, joille siirtyy jatkosopimuksin asuntojen toteutus, hallinnointi ja markkinointivastuu.

Kilpailuun kuuluu myös asuinrakennuksen asukkaita palvelevan pysäköintitalon suunnittelu, johon jokaisen asuinrakennusten kohteiden kilpailuun osallistuvan on osallistuttava. Pysäköintitalo sijaitsee asuinkortteleiden keskellä erillisessä korttelissa Keimolantien varrella. Pysäköintitaloon sijoittuisi myös muita asukkaita palvelevia tiloja.

Suunnittelukilpailua valmistellaan yhdessä ulkopuolisen konsultin arkkitehti Esko Kahrin kanssa. Kilpailu käydään talven 2016-2017 aikana. Tavoitteena on saada kilpailu ratkaistua keväällä 2017.

Päätöksen voittajista tekee kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.10.2016 §

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki järjestää edellä esitetyn Kivistön koulun alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ja
- oikeuttaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan järjestämään ko. kilpailun.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 24.10.2016 § 21

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- järjestää edellä esitetty Kivistön koulun alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu, ja
- oikeuttaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala järjestämään ko. kilpailu.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Arja Niemelä poistui yhteisöjääviyden takia kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kivistö-projekti järjesti kilpailun talvella 2016-keväällä 2017. Kilpailusta tiedotettiin alan toimijoille laajalla jakelulla sähköpostitse 16.11.2016. Tuolloin lähetettiin kilpailuohjelma ja kutsu esittelytilaisuuteen, joka pidettiin Heurekassa 30.11.2016. Esittelytilaisuuteen osallistui 56 kilpailusta kiinnostunutta. Kilpailusta kiinnostuneilla oli mahdollisuus esittää kysymyksiä kilpailusta 25.11.2016 mennessä, joihin esittelytilaisuudessa annettiin vastaukset. Esittelytilaisuuden materiaali ja kilpailusta kiinnostuneiden kysymykset vastauksineen ovat olleet nähtävillä kaupungin kotisivuilla. Kaupunki antoi lopulliset vastaukset kysymyksiin 5.12.2016. Kilpailun ilmoittautumisaika päättyi 9.12.2016. Kilpailuun ilmoittautui 13 ryhmää, jotka koostuivat rakentajasta, rakennuttajasta ja pääsuunnittelijasta. Kohteesta 1 oli kiinnostunut kuusi kilpailijaa, kohteesta 2 kaksi kilpailijaa ja kohteesta 3 on kiinnostunut seitsemän kilpailijaa. Kaupunki vahvisti ilmoittautumiset kilpailuun 15.12.2016, jolloin varsinainen kilpailu alkoi.

Kilpailun eräänä ajatuksena on ollut hakea vapautusta väestönsuojavelvoitteesta osana maamme hallituksen normien purkutalkoita. Tällä tavoin on haluttu tuoda esille, kuinka väestönsuojaa koskevat määräykset rajoittavat asuntosuunnittelua ja toisaalta minkälaisia mahdollisuuksia velvoitteesta vapautuminen tarjoaa mm. irtainvarastojen sijoittamiselle esimerkiksi asuinkerroksiin. Samoin väestönsuojien asuntojen hintaa nostattava vaikutus haluttiin tuoda esille.

Kilpailun alkaessa 19.12.2016 kaupunki haki vapautusta väestönsuojien rakentamisvelvoitteesta kilpailualueella. Sisäministeriö pyysi 23.12.2016 kaupunkia täydentämään hakemusta. Täydennyspyyntö koski hakemuksessa viitattujen ylimääraisten väestönsuojien sijaintia ja haltijaa, evakuoinnin piirissä olevien ihmisten määrää ja evakuoinnin järjestämisestä. Kaupunki täydensi hakemusta 13.1.2017. Sisäministeriö päätti 28.2.2017 olla myöntämättä pelastuslain 75 §:n 3 momentin mukaista vapautusta väestönsuojien rakentamisesta kilpailualueella.

Kaupunki ilmoitti 9.3.2017 kilpailijoille sisäministeriön kielteisestä päätöksestä, jonka takia kaupunki päätti, että kilpailu keskeytetään pysäköintitalon osalta. Kaupunki päätti, että väestönsuojat sijoitetaan pysäköintitaloon, ei siis asuinrakennuksiin. Tällöin kilpailijat eivät olleet tehneet tarpeetonta työtä asuinrakennusten suunnittelussa. Pysäköintitalon suunnittelua ei kannattanut tässä vaiheessa jatkaa, koska lähtökohdat olivat muuttuneet. Pysäköintitalon osalta kilpailua päätettiin jatkaa asuinrakennusten kilpailujen voittajien kesken syksyllä, kun kilpailu on muuten ratkaistu. Kaupunki määrittelee tällöin tarkennetut tilatarpeet pysäköintitalolle niin, että alueellinen väestönsuojavelvoite täyttyy. Asuinrakennusten kilpailu jatkui kilpailuohjelman mukaisesti, eikä keskeytys siten koskenut asuinrakennusten kilpailua.

Kilpailu päättyi 28.4.2017. Kilpailuehdotuksia saatiin yhteensä 10 kappaletta. Kohteesta 1 jätettiin neljä ehdotusta, kohteesta 2 yksi ehdotus ja kohteesta 3 viisi ehdotusta. Kilpailuehdotukset ovat olleet nähtävillä kaupungin kotisivuilla ja Tikkurilassa maankäytön asiakaspalvelussa 23.5.-7.6.2017. Näiden lisäksi kilpailuehdotukset ovat olleet nähtävillä Kivistössä Rubiiniparkissa 23.5.-7.6.2017 kaksi tuntia kerrallaan päivisin tai iltaisin (ei viikonloppuisin). Asukkailta ja muilta asiasta kiinnostuneilta pyydettiin palautetta 7.6.2017 mennessä. Palautteita saatiin 18 kpl.

Kilpailun teemana on ollut edullista laatua asumiseen. Kilpailuehdotuksia arvioitiin ensin laadullisin perustein ja ehdotuksista kahdesta laadullisesti parhaimmasta valittiin asuntojen myyntihinnaltaan edullisin tarjous.



Kilpailuehdotuksia arvioitiin ensin kolmella laadullisella kriteerillä. Kaupunkikuvassa, joka käsittää katu- ja pihatilat sekä julkisivut, arvioitiin ehdotuksen julkisivusommittelua, -materiaalien ja -väritusten laatua asemakaavan, rakentamisohjeen ja taiteen konseptin pohjalta. Rakennuskonseptissa arvioitiin asuntojen ryhmittelyä ja yhteistilojen sovitusta, jossa arvostettiin kilpailun teeman toteutumista sekä ratkaisun antamia virikkeitä kerrostalojen kehittämiseen. Asuntojen laadussa arvioitiin asuntopakautumaa ja muunneltavuutta, asuntojen tilallisia ansioita sekä pohjaratkaisujen toimivuutta. Asuntojen materiaallinen laatutaso ei ollut laatuarvioinnin kohteena. Laadullisin perustein jatkoon valittiin kohteesta 1 ja 3 kummastakin kaksi ehdotusta ja kohteesta 2 ainoa jätetty ehdotus.

Yhteenvedon voidaan todeta, että kaupunkikuvaltaan voittajiksi valitut ehdotukset edustavat Kivistön nykytason eturiviä kehittyen jatkossa rakennusvalvonnan tavoitteiden pohjalta. Asuntoratkaisut ovat yleiseen tapaan varsin tiukasti mitoitettut, mutta selvästi nykytarjontaa toimivammat erityisominaisuutena asuntokokojen jousto. Yhteistiloissa esiintyi tavallista enemmän hyviä ratkaisuja johtuen osin tilojen sijoitteluvapaudesta väestösuojien puuttuessa sekä kadunvarren liike- ja palvelutilojen monipuolisuudesta.

Jatkoon valittujen ehdotusten vertailuhinnat vaihtelivat kohteittain huomattavasti. Vapaarahoitteen omistusasuntotuotannon kohteessa 1 korttelissa 23184 tonteilla 1 ja 2 oli Koralli-ehdotus (4550 €/asm²) keskimäärin 225 €/asm² edullisempi kuin Uniikki-ehdotus (4750-4800 €/asm²). Mikäli Korallin kerroslukua korotetaan yhdellä kerroksella, niin se olisi keskimäärin 350 €/asm² edullisempi.

Kohteessa 2 Now&Zen2 -ehdotuksen vapaarahoitteen tuotannon myyntihinta korttelissa 23184 tontilla 3 oli 4810 €/asm² ja korttelin 23186 tontin 3 asumisoikeustuotannon myyntihinta 522 €/asm² + pääomavuokra 12,90 €/asm²/kk.

Kohteessa 3 Kivitasku-ehdotuksessa korttelilla 23186 tonteilla 1 ja 4 tuotettaisiin vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Pääomavuokraa 12,80 €/asm²/kk vastaava myyntihinta oli 4033 €/asm². Vastaavasti Now&Zen -ehdotuksessa tuotettaisiin vapaarahoitteisia omistusasuntoja, niiden myyntihinta olisi tontilla 1 4850 €/asm² ja tontilla 4 5690 €/asm².

Korttelin 23186 tontti 2 on varattu VAV:lle pitkän korkotuen ARA -vuokra-asuntoja, niiden myyntihinta VAV:lle oli Kivitasku-ehdotuksessa 3196 €/asm² ja Now&Zen -ehdotuksessa 3600 €/asm².

Kilpailuohjelman mukaan kilpailutuomaristo päätti kolmen kilpailukohteen voittajat. Ne ovat kohteessa 1 Koralli-ehdotus, jonka olivat laatineet SRV Rakennus Oy, arkkitehtitoimisto Mika Päivärinne ja Sito Oy, kohteessa 2 Now&Zen2 -ehdotus, jonka olivat laatineet Fira Oy, Asuntosäätiö ja Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik, sekä kohteessa 3 Kivitasku-ehdotus, jonka olivat laatineet OP Asuntorahasto I Ky, Haahtela Oy ja Arkkitehtitoimisto Konkret Oy.

Kilpailun tulosten julkistamistilaisuus pidettiin 27.9.2017. Kilpailua jatketaan voittajien kesken pysäköintitalon laatu- ja hintasuunnittelulla syksyllä 2017. Kilpailualueen tonttien luovutuksista tehdään erilliset päätökset. Kauppakirjoissa noudatetaan kaupungin sillä hetkellä voimassa olevia tontinluovutusehtoja mm. rakentamisvelvoitteen ja sopimussakkojen osalta.

Kilpailuohjelma ja kilpailuehdotukset ovat edelleen nähtävillä kaupungin kotisivuilla http://www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus_ja_maankaytto/suuralueet_ja_kaupunginosat/kivisto/kiviston_koulun_alueen_kilpailu



Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki varaa korttelin 23184 tontit 1 ja 2 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi yksityisomistukseen kilpailun voittajalle SRV Rakennus Oy:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten.
- b) kaupunki varaa korttelin 23184 tontin 3 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi yksityisomistukseen kilpailun voittajalle Fira Oy:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten.
- c) kaupunki varaa korttelin 23186 tontin 3 pitkän korkotuen asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavaksi kilpailun voittajalle Fira Oy:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten.
- d) kaupunki varaa rahoitus- ja hallintamuodoltaan kilpailun voittajan päätettävissä olevat korttelin 23186 tontit 1 ja 4 kilpailun voittajalle OP Asuntorahasto I Ky:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten.
- e) kaupunki varaa korttelin 23186 tontin 2 pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi VAV Asunnot Oy:lle kilpailun voittajalle OP Asuntorahasto I Ky:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten.
- f) kaupunki edellyttää kilpailun voittaneiden ehdotusten tekijät ottamaan yhteys Kivistö-projektiin pysäköintitalon kilpailun järjestämistä varten.
- g) kaupunki edellyttää kilpailun voittaneet osallistuvat kukin erikseen pysäköintitalon suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuun, muussa tapauksessa tonttivaraukset keskeytetään.
- h) tonttivaraukset ovat voimassa 30.6.2019 asti.
- i) kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää tonttivarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunki tyydyttävään tulokseen niin laadussa kuin myynti- ja pääomavuokrahinnassa.
- j) kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka voittajille saattavat aiheutua siitä, että kaupunki on yksipuolisesti keskeyttänyt tonttivarauksen.
- k) kilpailualueen tonttien hinnat ovat kilpailuohjelman mukaiset.
- l) kilpailualueen tonttien luovutuksista tehdään erilliset päätökset.
- m) oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen jatkamaan neuvotteluja kilpailussa mahdollisesti vapautuvien tonttien osalta suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi.

Käsittely:

Merkittiin, että jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjäävyyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin, että asiaan jätettiin seuraava sosiaalidemokraattisen lautakuntaryhmän pöytäkirjalausuma, johon yhtyivät myös kokoomuksen, perussuomalaisen ja vasemmistoliiton lautakuntaryhmät:

Sosiaalidemokraattinen lautakuntaryhmä esittää huolensa Kiviston alueen pysäköintiratkaisuihin. Lautakuntaryhmä epäilee vahvasti, ettei suunnitelmissa mainittu 1 autopaikka noin kahta asuntoa kohti ole tulevaisuudessa riittävä. Siksi alueella on otettava huomioon vahvemmin tulevissa suunnitelmissa alueen pysäköinnin lisääntyvä tarve. Tämä tarve tulee konkreettiseksi myös siinä tilanteessa, jos suunniteltu pysäköintitalo on vain sähkö- ja hybridiautoille. Siksi alueen tulevassa pysäköinnin kehittämistyössä on otettava huomioon myös se, että pysäköintitilaa löytyy myös vanhempaa autokantaa edustaville autoille.



Näistä syistä lautakuntaryhmä toteaa, että Kivistön pysäköintialueiden ja pysäköintimahdollisuuksien riittävyttä tarkastellaan yhdessä Kivistö-projektin ja alueen asukkaiden kanssa pian. Perusteluina tälle tarpeelle on, että jo nyt kaupungissamme on ikäviä kokemuksia epäonnistuneista ja riittämättömistä pysäköintimahdollisuuksista asuinalueilla. Kivistön ja alueen asukkaiden osalta on varmistettava, että esimerkiksi uusi alueelle suunniteltu pysäköintitalo ja muut pysäköintivaihtoehdot valmistuessaan antavat asukkaille aidon mahdollisuuden kohtuuhintaiseen pysäköintiin.

Sosialidemokraattinen lautakuntaryhmä pitää myös tärkeänä, että pysäköintitalossa sijaitsevien autopaikkojen tulevista myyntihinnoista saataisiin alustavat laskelmat päätöksentekijöiden käyttöön, ennen lopullista päätöstä pysäköintihallin ja muiden -paikkojen valmistumista. Usein autopaikkojen todellinen hinta ei ole asukkaiden/kuluttajien tiedossa ja sen paljastuminen esimerkiksi vasta asunnon vuokraus/ostotilanteen jälkeen voi tuntua kohtuuttomalta.

Liitteet:

- Kivistön koulun alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun loppuraportti
- Kivistön koulun alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun loppuraportin liitteet
- Kivistön koulun suunnittelu ja luovutuskilpailu, kartat kilpailualueesta

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä, puh. 09 8392 9019
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 09 8392 2739
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi