



Vastaanottaja:

Osoite:

Oheinen päätös tiedoksenne.

Pöytäkirjanotteen lähettää

25.10.2017

Päivi Kimpimäki

hallintosihteeri

Tämä pöytäkirjanote on

1. lähetetty tiedoksi kirjeellä (hallintolaki 59 §), annettu postin kuljetettavaksi __.__.____
2. luovutettu asianosaiselle __.__.____

Vastaanottaja: _____

Oikaisuvaatimus-/valitusaika päättyy 15.11.2017



Kaupunginhallituksen kokous

Aika 10.10.2017 klo 14.00–16.15

Paikka Kaupungintalo, Tikkurila

Osallistujat

Jäsenet	Läsnä	Varajäsenet	Läsnä
Multala Sari, puheenjohtaja	x	Kortesalmi Marilla	-
Tahvanainen Säde, I varapuheenjohtaja	x	Nieminen Irja	-
Juurikkala Timo, II varapuheenjohtaja	x	Bulut Emil	-
Abdi Faysal	x	Kähkönen Osmo	-
Bruun Susanna	x	Hämäläinen Anu	-
Hakulinen Pentti	x	Haverinen Soili	-
Kaira Lauri	x	Weckman Markku	-
Kotila Pirkko	x	Karinen Ville	-
Niikko Mika	x	Auvinen Timo	-
Norrena Vaula	x	Kuusela Minna	-
Orpana Anitta	x	Sieviläinen Marianne	-
Puoskari Pentti	x	Särkelä Jussi	-
Rokkanen Sakari	x	Kanerva Sami	-
Muut osallistujat			Läsnä
Lindtman Antti, valtuuston puheenjohtaja			x (klo 15.30-16.15)
Mäkinen Tapani, valtuuston I varapuheenjohtaja			x (klo 15.00-16.15)
Kauppinen Sirpa, valtuuston II varapuheenjohtaja			x
Nenonen Kari, kaupunginjohtaja			x
Lipponen Martti, apulaiskaupunginjohtaja			x
Lehto-Häggroth Elina, apulaiskaupunginjohtaja			x
Westlin Henry, apulaiskaupunginjohtaja vs.			x
Toiva Ari, apulaiskaupunginjohtaja vs.			x
Niinistö Jaakko, apulaiskaupunginjohtaja			x
Rainio Päivi, viestintäjohtaja			x
Marjamaa Patrik, talousjohtaja			x
Myllymäki Juha, kaupunginlakimies			x
Kimpimäki Päivi, hallintosihteeri			x
Yli-Leppälä Henna, pöytäkirjanpitäjä			x



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Sari Multala

Pöytäkirjanpitäjä Henna Yli-Leppälä

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 23.10.2017, Kaupungintalo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)

Pykälät 7, 8, 9, 14 ja 22 tarkastettiin ja hyväksyttiin heti kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 25.10.2017, Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi.



VD/7705/10.00.02.00/2016

HP/GK/ET/HY-L

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 laatuarviointien 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 § 13

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki järjestää edellä esitetyn Kivistön koulun alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ja
- b) 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

- a) järjestää edellä esitetty Kivistön koulun alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu, ja
- b) 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 asutosuunnittelua 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 ylimääräisten 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, rakentamishjeen 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 asuntajakautumaa 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.

Yhteenvedona 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. Vapaarahoitteisen 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 vapaarahoitteisen 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:

Sosialidemokraattinen 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 riittävyyttä 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.

Kaupunginhallitus 10.10.2017 § 20

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:

Päätetään, 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, ja
- m) oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen jatkamaan neuvotteluja kilpailussa mahdollisesti vapautuvien tonttien osalta suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liitteet:

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

Täytäntöönpano: Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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

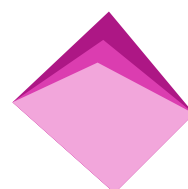
KIVISTÖN KOULUN ALUE

SUUNNITTELU- JA TONTINLUOVUTUSKILPAILU



LOPPURAPORTTI

27.9.2017



Vantaa
Kivistö

Sisällysluettelo

1 KILPAILUN YLEISKUVAUS	3
1.1 Kilpailutavoite ja menettely	3
1.2 Kilpailutehtävä	4
1.3 Kilpailukohteet ja -alueet	4
1.4 Asemakaavamääräykset ja ohjeet	5
2 ASUMINEN	5
2.1 Kaupunkikuvalliset tavoitteet	5
2.2 Asuinrakennusten laatutavoitteet	5
2.3 Väestösuoja ja pysäköinti	6
3 EHDOTUSTEN KÄSITTELY	7
3.1 Kilpailuun ilmoittautuneet	7
3.2 Saapuneet ehdotukset ja asiakirjat	8
3.3 Työvaliokunta ja kilpailutuomaristo	8
4 KILPAILUEHDOTUSTEN ARVIOINTI	9
4.1 Laadun yleisarviointi	9
4.2 Jatkovalinnat laadun perusteella	10
5 EHDOTUSKOHTAISET ARVIOT	11
5.1 KOHDE 1	11
5.2 KOHDE 2	14
5.3 KOHDE 3	15
6 TARJOUKSET JA VALINNAT	20
6.1 Tarjousavaus ja jatkoselvitykset	20
6.2 Hintavertailut	21
6.3 Kivistön hintatasoon vertailu	22
7 KILPAILUN RATKAISU	22
7.1 Voittajien valinta	22
7.2 Pysäköintitalo ja jatkotoimet	23
7.3 Loppupäätelmiä ja kiitokset kilpailijoille	24

LIITTEET: Viiden kärkiehdotusten oleellisia kuvia / 1 sivu jokaisesta

1 KILPAILUN YLEISKUVAUS

Vantaan kaupunki järjesti suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun Kivistön koulun ympäristön kortteleiden 23184 – 23186 tonteista. Kilpailualue sijaitsee Kivistössä Hämeenlinnanväylän itäpuolella ja Kehä III:n pohjois-puolella, kehäradan Kivistön aseman pohjoispuolella. Kilpailualue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa. Kaupunki on purkanut alueella olevan vanhan koulurakennuksen. Kilpailualueella on voimassa asema-kaava. Suunnittelukilpailu on valmisteltu ulkopuolisen konsultin johdolla, jota hoitaa kaupungin toimeksianto-na arkkitehti TKL Esko Kahri / ARK EK Konsultointi: esko.kahri@kolumbus.fi.



1.1 Kilpailutavoite ja menettely

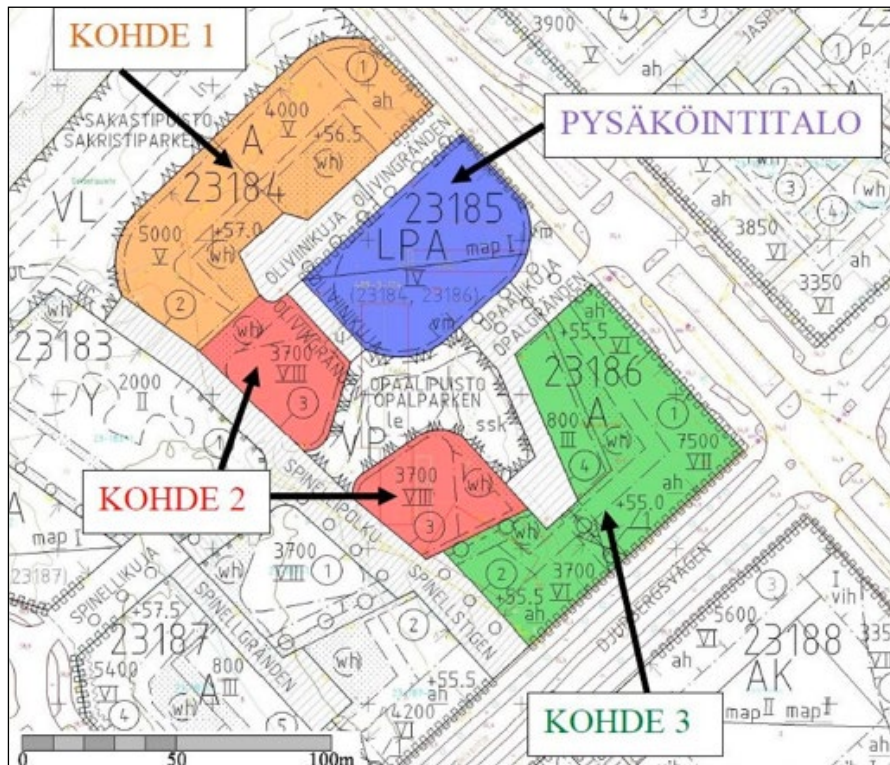
Kilpailun teemana on *edullista laatua asumiseen*. Kilpailu on ollut Vantaan kaupungin normien kehittämiskohde. Keinoja olivat hyvän suunnittelun ja tehokkaan tilankäytön edistäminen koskien asuntojen, yhteis- ja aputilojen ratkaisutapoja. Kaupunki ilmoitti valmiutensa tehdä muitakin poikkeamispäätöksiä, jos ne ovat edistäneet kilpailun tavoitteiden toteuttamista edistään uusia ja edullisia ratkaisutapoja. Kilpailu oli kutsukilpailu, ja se oli suunnattu rakennuttajille ja rakentajille suunnitteluryhmineen. Kilpailuryhmät ilmoittivat halukkuutensa osallistua kilpailuun sekä toivomansa suunnittelu- ja toteutuskohteen.

Kilpailualue käsitti kolme asuinrakennuskohdetta yhteensä noin 500 asunnon tontit käsittäen 28400 kerrosneliömetriä, joihin liittyi pysäköintitalo. Kilpailijaryhmät ovat voineet jättää ehdotuksia nimimerkillä enintään kahteen kilpailukohteeseen. Suunnitteluryhmään tuli kuulua arkkitehti, tarpeelliset erikoissuunnittelijat ja taiteen asiantuntijat. Arviointi oli kaksivaiheinen käsittäen erikseen laatu- ja hinta-arvioinnit, jotka toimitettiin erikseen. Kilpailussa noudatettiin kilpailuohjelman sääntöjä, jotka kilpailija on osoittanut hyväksyneensä osallistuessaan kilpailuun.

Toteuttajiksi ilmoitettiin valittavan laatuarvioinnin ja tarjotun hintatason perusteella 2-3 ryhmää, enintään kaksi kohdetta samalle ryhmälle. Jokaisesta kohteesta valittaisiin laatuksiteerein jatkoon enintään puolet, kuitenkin vähintään kaksi ehdotusta. Kunkin kohteen voittajaksi valittaisiin alimpaan hintatasoon sitoutunut kilpailija. Voittajilla on oikeus ostaa kilpailun kohteena olevat tontit kilpailuohjelmassa ilmoitettuun hintaan ja velvollisuus tuottaa asuntoja sekä yhteis-, liike- ja työtiloja ilmoittamaansa hintaan.

1.2 Kilpailutehtävä

Asemakaavan tavoitteena on ollut laadukkaan ja vaihtelevan kaupunkikuvan sekä hyvien asuntojen ja yhteistilojen syntyminen. Asemakaavassa on pääkatujen varren asuinkortteleissa osoitettu rakennusoikeuden lisäksi ah-merkinnällä rakennusaloja, joilla maantasokerrokseen on kadunpuolella toteuttava korkeita tiloja siten, että ne voidaan ottaa tarvittaessa heti liike-, työ- ja palvelutilakäyttöön. Asemakaavamääräysten mukaan ah-tilat saa rakentaa asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden lisäksi.



Kuva 3. Kilpailukohteet ja asemakaavakartta.

1.3 Kilpailukohteet ja -alueet

Kohde 1 käsitti kaksi tonttia viisikerroksisia rakennuksia varten, tonttien rakennusoikeudet olivat 5000 kem² (kortteli 23184 tontti 2) ja 4000 kem² (kortteli 23184 tontti 1). Molemmat tontit olivat vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten yksityisomistukseen. Tonttien rakennusoikeutta on ollut mahdollista siirtää tontilta toiselle. Tonttien myyntihinnat ovat 530 €/k-m².

Kohde 2 käsitti kaksi pistetalon tonttia, joiden kerrosluku on kahdeksan. Kummankin tontin rakennusoikeus oli 3700 kem². Korttelin 23184 tontti 3 on vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten yksityisomistukseen, tontin myyntihinta on 530 €/k-m². Kortteli 23186 tontti 3 on pitkän korkotuen asumisoikeusasuntoja. Tontin myyntihinta on ARA+15%: tällä hetkellä se on 371 €/k-m².

Kohde 3 käsitti kaksi lamellikerrostaloa 7500 (kortteli 23186 tontti 1) ja 3700 kem² (kortteli 23186 tontti 2) ja pienkerrostalon 800 kem² (kortteli 23186 tontti 4). Tonttien välillä kerrosalaa on voinut siirtää. Ah-tilaa sijoitetaan tontille 1 liike-, toimisto- tai työtiloina, joka on lisärakennusoikeutta. Näitä tulee olla vähintään 50 % katujulkisivusta ja 30 % tonttien 1 ja 2 pohjakerroksen alasta pois lukien porrashuone- ja lv-tilat. Tontin 1 rahoitus- ja hallintamuoto on vapaa, tontin myyntihinta 530 €/k-m². Tontin 2 rakennuttaja on VAV Asunnot Oy. Tontille toteutetaan pitkän korkotuen ARA-vuokra-asuntoja, tontin myyntihinta on ARA+15%: tällä hetkellä se on 371 €/k-m². Kortteli 23186 tontti 4 on pienkerrostaloa varten, tontin myyntihinta on 530 € (sisätilat asukkaiden toteutettavaksi ns. raakatiloiksi): tontin rahoitus- ja hallintamuoto on vapaa.

Pysäköintitalo oli alun perin kilpailuohjelmassa siten, että jokaisen kilpailijan oli tarkoitus osallistua myös pysäköintitalon suunnittelukilpailuun. Tämä muuttui väestösuojan rakentamista koskevan Sisäasiainministeriön päätöksen vuoksi. Kaupunki luovuttaa pysäköintitalon korttelin 23185 korvauksetta kilpailualueen tonteille voittajien päättämän hallintamuodon mukaan.

Kadut ja puistot toteuttaa kaupunki. Kaupunki rakentaa ne joko itse tai tilaa kadunrakentamisen ulkopuoliselta urakoitsijalta. Nämä alueet osoitetaan kohteiden käyttöön rakennusaikana. Kilpailun tuloksen selvittyä sovitaan kohteiden aikatauluista sekä niiden toteutusten ja kunnallistekniikan yhteen sovituksista. Kunkin tontin voittajan on liityttävä HSY:n vesihuollon verkostoon, Vantaan Energian Oy:n kaukolämpöverkoon ja Kivistön Putkijäte Oy:n jätehuollon verkostoon kilpailuohjelmassa mainituin ehdoin ja maksuin.

1.4 Asemakaavamääräykset ja ohjeet

Lähtökohtana oli voimassa oleva asemakaava, Kivistön koulun ympäristön rakentamisohje, rakennuskohteiden yhteis- ja aputilojen mitoitus perustuen pääkaupunkiseudun yhtenäisohjeeseen tarkistuksineen sekä kilpailuohjelman suunnitteluohjeet. Todettiin, että kilpailija on voinut esittää myös kilpailuohjelmasta tai asemakaavasta poikkeavan ratkaisun tai muutosehdotuksia, joiden kilpailija katsoo merkittävästi edistävän kilpailun teeman kehittämistä. Kilpailijat ovatkin esittäneet kilpailuohjelmasta ja asemakaavasta poikkeavia ratkaisuja, jotka ovat lisänneet kohteiden toteuttamiskelpoisuutta. Tuomaristo päätti, että poikkeukset ovat hyväksyttävissä ja että tarvittavista poikkeamispäätöksistä päätetään erikseen.

Maaperäkartan kuvassa oli näytetty pääpiirteittäin pohjaolosuhteet. Näiden perusteella oli todettu, että rakennukset voidaan pääosin perustaa suunnittelualueella anturoilla kantavan pohjamaan tai kallion varaan, edellyttäen rakennuspaikkakohtaisia pohjatutkimuksia ja -suunnitelmia.

2 ASUMINEN

2.1 Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Kaupunkitilojen on tullut ilmentää hyvän kaupunkisuunnittelun ja kestävä kehityksen tavoitteita. Pyrkimyksenä on ollut, että kohteita suunnittelevat eri arkkitehdit, jotta tavoite vaihtelevista katu- ja korttelitiloista toteutuisi. Kilpailijoiden oli esitettävä kohteisiin taiteen ratkaisut, joissa keskeistä oli sopeutuminen kilpailuehdotuksen rakennustaiteelliseen kokonaisuuteen huomioiden myös lähiympäristön uutta rakennuskantaa. Taiteen ratkaisut tuli esittää luonnoksina ja selostuksena ja niiden toteuttaminen tuli sisältyä kohteen hintaan.

2.2 Asuinrakennusten laatutavoitteet

Rakennusratkaisuissa on tullut hyödyntää asemakaavamääräysten ja kilpailuohjelman tarjoamia mahdollisuuksia. Asuntojen huoneistoalojen on oltava keskimäärin vähintään seuraavat:

- 55 m² tontit 23184/1, 2 ja 3: vapaarahoitteiset omistusasunnot
- 50 m² tontit 23186/1 ja 3: valinnaiset tai lyhen korkotuen ARA-vuokra- ja asumisoikeusasunnot
- 45 m² tontti 23186/2: pitkän korkotuen ARA-vuokra-asunnot rakennuttaja VAV.

ARA-kohteiden osalta noudatettiin ko. asuntojen suunnitteluohjeita.

Asuntojen laadussa on arvioitu asuntopakautuma ja muunneltavuutta, asuntojen tilallisia ansioita sekä pohjaratkaisujen toimivuutta kiinnittäen huomiota hyvään tilankäyttöön ja mitoitukseen. Kilpailussa arvostettiin pienasuntojen yhdistämismahdollisuutta. Suosituksena on ollut osin sivuasunnot, jotka voivat toimia sekä itsenäisenä että osana viereistä asuntoa. Asuntojen materiaalin laatutaso ei ole ollut laatuarvioinnin kohteena. Asunnoissa oli oltava lasitettu parveke, yksioisissa riitti ranskalainen parveke. Palokysymyksistä tehtiin selvityksiä L2 Palokonsultointi Oy:n kanssa, jonka mukaan varastosijoitukset kevein osastoinnein asuinkerroksissa ovat määräysten mukaisia.

Yhteistilat tuli suunnitella pääkaupunkiseudun yhteisnormien pohjalta asemakaavan ja kilpailuohjelman mukaisesti. Saunallisten asuntojen osuus sai olla enintään puolet. Väestösuoja kilpailualueen asuinrakennuksiin ei rakenneta. Yhteistilojen ratkaisuperustana tuli olla asuinrakennusten yhteistilojen hyvä tilankäyttö ja myös vajarakennusten hyödyntäminen. Pihoille oli sijoitettava mahdolliset vajat, pihaistutukset ja leikkipaikat rakennelmineen. Asuntoyhtiöiden tarvitsemat huoltotilat sijoittuvat kokonaisuudessaan kuhunkin yhtiöön mitoitusohjeiden ja tarjoajien suunnitelmien mukaisesti.

Korttelin huoltotilat tulevat pysäköintitaloon vain koko kilpailualueen huoltoa varten. Kilpailualueella jätehuolto järjestetään jätteiden putkikeräysjärjestelmällä. Jätehuoltoa varten osoitetaan korttelialueen ulkotilaan neljä piha-alueilla olevaa syöttöasemaa. Syöttöasemat, niiden likimääräinen tilantarve ja sijainti sekä putkikeräyksen runkolinjat esitettiin periaatekuvassa.

2.3 Väestösuoja ja pysäköinti

Kilpailun keskeinen teema oli vapauttaa suunnittelua jähkistävästä säännöksistä, joista eräs keskeinen oli väestösuojien vaatimus. Alueelle oli haettu Sisäasiainministeriöstä poikkeusta väestösuojien rakentamisvelvoitteesta perusteena lähialueelle toteutuvat ylimääräiset väestösuojaapaikat. Ministeriö eväsi luvan, ohessa otteita päätöksestä.

”Vantaan kaupunki on hakenut 9.12.2016 vapautusta väestösuojien rakentamisvelvoitteesta Kivistön kaupunginosa kortteleihin 23184 ja 23186.

Pelastuslain 75§:n 3 momentin mukaan sisäasiainministeriö voi kunnan hakemuksesta myöntää vapautuksen väestösuojien rakentamisesta tietyllä alueella, jos siellä arvioidaan olevan ennestään riittävä määrä suojapaikkoja tai väestön suojaaminen on turvattu muulla tavoin.

Vantaan kaupunki kertoo, että Kivistän keskustan uudella kerrostaloalueella oli 3.1.2017 yhteensä 2413 väestösuojaapaikkaa ja vastaavasti näissä taloissa asui 1391 asukasta. Vantaan kaupunki ennakoii, että alueella olisi siten jatkossakin väestösuojaapaikkoja yli oman tarpeen. Päätös 28.2.2017

Sisäasiainministeriö ei myönnä Vantaan kaupungille pelastuslain 75§:n 3 momentin mukaista väestösuojien rakentamisvelvoitteesta Kivistön kaupunginosa kortteleihin 23184 ja 23186

Sisäasiainministeriö katsoo, ettei alueella ei ole osoitettu olevan ennestään riittävästi asetuksessa (408/2011) tarkoitetun suojaetäisyyden sisällä olevia suojapaikkoja eikä väestön suojaamista ele esitetty turvattavan muullakaan tavoin.”

Kielteisestä päätöksestä huolimatta oli perusteltua pitää kiinni kilpailun ohjelmasta toteuttaa rakennukset ilman väestösuoja ja rakentaa ne pysäköintitalon pohjakerrokseen. Korttelin oli ennakkoon tutkittu pysäköintitaloon sopiva sijainti, jossa yhteissuojalle on myös pysäköintikäytön mahdollisuus. Se on toimivampi ja taloudellisempi ratkaisu kuin normien tavanomaisen neljän talokohtaisen väestösuojan rakentaminen. Vapautushakemus oli tehty sen testaamiseksi, voitaisiinko väestösuojaapaikkojen ylityö alueella välttää. Näin olisi saavutettu toimivuus- ja kustannusetuja, mikä olisi ollut maan hallituksen normien joustavoitteiden mukaista. Korttelin yhteinen väestösuoja toteutetaan pysäköintitalon pohjakerrokseen tarjouskilpailun perusteella kohteiden kolmen voittajan kesken käytävällä tarjouskilpailulla (kohta 7.2).

3 EHDOTUSTEN KÄSITTELY

3.1 Kilpailuun ilmoittautuneet

Kilpailuun osallistuminen perustui ilmoittautumismenettelyyn. Avoin esittelytilaisuus pidettiin keskiviikkona 30.11.2016. Kilpailukysymysten vastaukset toimitettiin ilmoittautuneille sähköpostitse sekä kilpailun nettisivuille. Ilmoittautumisaika päättyi 9.12.2016 seuraavin tuloksin.

Ilmoittautuneita on yhteensä 13 ryhmää.

Kohteesta 1 oli kiinnostunut kuusi ilmoittautujaa.

Kohteesta 2 oli kiinnostunut kaksi ilmoittautujaa.

Kohteesta 3 oli kiinnostunut seitsemän ilmoittautujaa.

Kaksi ilmoittautujaa oli kiinnostunut kahdesta kohteesta, muut olivat ilmoittautuneet yhteen kohteeseen. Kaikille ilmoittautuneilla ei ollut nimetty rakentajaa, pääsuunnittelijaa tai rakennuttajaa. Näitä pyydettiin nimeämään rakentaja ja pääsuunnittelija 16.1.2017 mennessä, jonka jälkeen hyväksyttiin kaikkien osallistuminen kilpailuun. Kilpailuun valittujen osallistujien nimet olivat julkisia, mutta ilmoitetut kilpailukohteet eivät olleet julkisia. Tarjoajat ovat voineet ilmoittaa muutoksia kohteisiin tai tekijöihin.

No	Rakentaja	Pääsuunnittelija	Sijoittaja/rakennuttaja
1	Fira Oy	Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik	Fira Oy
2	Haahtela Oy	Arkkitehtitoimisto Konkret Oy	OP Kiinteistö-sijoitus Oy
3	Sisco Oyj	ARK-suunnittelutiimi	Sisco Oyj
4	EKE- Rakennus Oy	Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy/ Jukka Turtiainen	EKE- Rakennus Oy
5	Konsortio Aspa-säätiö sr – Edelman Group Oy – Y-Säätiö sr	Harry Edelman (prof.arkkit.TkT)	Konsortio Aspa-säätiö sr – Edelman Group Oy – Y-Säätiö sr
6	Bonava Suomi Oy	Arkkitehtitoimisto JKMM Oy / Asmo Jaaksi	Bonava Suomi Oy
7	Basso Building Systems Oy	Ari Paukio, Arkkitehti Safa Rosa Paukio, Arkkitehti Safa Arkkitehtitoimisto C&Co Oy	Basso Building Systems Oy
8	ei ole nimetty	Arkkitehtipalvelu Oy	Royal House Oy
9	ei ole nimetty	toimisto Helamaa Heiskanen	Avain yhtiöt Oy
10	YIT Rakennus Oy	Arkkitehtitoimisto Kanttia2 / Johan Lindfors, arkkitehti SAFA Pysäköintitalon suunnittelu: Arrak Arkkitehdit Oy / Esko Rautiola	YIT Rakennus Oy
11	SRV Rakennus Oy	Mika Päivärinne	SRV Rakennus Oy
12	Avara Oy	Jussi Murole Arkkitehtuuri-toimisto B & M Oy	Avara Oy
13	Rakennus Mi&Re Oy	Arkkitehdit a-live Osk	Rakennus Mi&Re Oy

Ilmoittautuneista tarjoajista peruutti osallistumisensa eräs kohteen 2 tarjoaja. Joitakin hyväksytyjä suunnittelijavaihtoksia tapahtui myöhemmin.

3.2 Saapuneet ehdotukset ja asiakirjat

Kilpailuaika oli 16.12.2016-28.4.2017. Kilpailuehdotusten jättöaika oli perjantaina 27.4.2017 klo 15.00 Vantaan kaupungin kirjaamoon. Kilpailuun saapui seuraavat 10 ehdotusta nimimerkein varustettuna määräaikana.

KOHDE 1 neljä ehdotusta

*Geodi
Koralli
Kroko
Uniikki*

KOHDE 2 yksi ehdotus

Now&Zen 2

KOHDE 3 viisi ehdotusta

*Kivikirnu
Kivitasku
Now&Zen 1
Stemu
Tuhto*

Kilpailutuomaristo totesi, että kaikista oli toimitettu riittävä aineisto ohjelman mukaisesti ja kaikki ehdotukset hyväksyttiin kilpailuun. Niissä ei ollut kilpailusalaisuuden vaarantavaa aineistoa eikä arvostelussa missään vaiheessa tullut esille tarjoajia tai tekijöitä koskevia tietoja.

Kilpailuasiakirjoja olivat kilpailuehdotukset ja tarjoustiedot kohdekohtaisina nimimerkillä. Kilpailuehdotukset olivat pdf-tiedostoina USB-muistitikulla A3-kokoisina plansseina ja kolme sarjaa sidottuna vihkoksi. Hintatarjouksen tiedot sekä tekijöiden nimikuoret ja referenssitiedot olivat erillisessä suljetussa kuoressa.

Asuntokohteiden suunnitelmien tuli olla julkaisukelpoisia ja tiiviitä esityksiä käsittäen seuraavat piirustukset, joiden sisältö oli tarkemmin määritelty, mittakaavoihin hyväksyttiin poikkeuksia.

- Asemapiirros tontista 1:400
- Pohjapiirrosluonnokset 1:250
- Yhteis- ja aputilakaaviot 1:250 (1:400)
- Julkisivu- ja leikkauspiirustukset 1:250
- Perspektiivi ja havainnekuvat
- Selostus ja laskelmat

Pysäköintitalo oli luonnostasoisena alkuperin mukana kilpailuohjelmassa, mutta peruutettiin (kohta 7.2).

3.3 Työvaliokunta ja kilpailutuomaristo

Arvostelun työvaliokunnassa oli 6 jäsentä: Vantaan kaupungin edustajat projektijohtaja Gilbert Koskela (Kivistö-projekti), lupa-arkkitehdit Jari Saajo (Rakennusvalvonta, ohjelmavaihe) Ifa Kytöaho (Rakennusvalvonta, arvosteluvaihe), kaupunkikuva-arkkitehti Matti Kärki (Rakennusvalvonta), alue-arkkitehti Anna-Riitta Kujala ja asemakaavasuunnittelija Veli-Pekka Ristimäki (Kivistön asemakaavayksikkö) sekä konsultti arkkitehti TkL Esko Kahri, joka suoritti esittelyn ja valmisteli arvioinnin.

Kilpailutuomaristo käsitti kokonaisuudessaan 12 jäsentä, työvaliokunnan lisäksi Vantaan edustajina puheenjohtajana apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä sekä yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo (ohjelmavaihe), asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson, kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine, VAV:n edustajana rakennuttajapäällikkö Kari Nauska ja ARA:n edustajana kehittämisspäälikkö Sampo Vallius.

4 KILPAILUEHDOTUSTEN ARVIOINTI

Ehdotukset ladattiin nettiin sivulle www.vantaa.fi/kiviston_koulun_alue, jossa olivat ennestään avoimessa käytössä kilpailuohjelma liitteineen sekä vastaukset kilpailukysymyksiin. Kilpailun aikana tapahtuneet ohjelman muutokset keskeisenä em. Sisäasianministeriön väestösuojapäätöksen vaikutukset toimitettiin lisäksi suoraan kilpailijoille. Asemakaavan tulkintoja ja erityiskysymyksiä on selvitetty kokouksissa eikä niistä tarvittu erityislausuntoja.

Kilpailutuomaristo tutustui kilpailuehdotuksiin kokouksessa toukokuun alussa, jolloin annettiin evästyksiä jatkokäsittelystä. Työvaliokunta tutustui ehdotuksiin kukin omatoimisesti sekä Esko Kahrin toimittamien vertailujen pohjalta viidessä kokouksessa. Työvaliokunta päätyi yksimielisesti jäljempänä mainittuihin valintoihin, jotka esiteltiin tuomaristolle 8.6. kokoukseen, jossa avattiin tarjousten tekijät ja hintatarjoukset.

4.1 Laadun yleisarviointi

Arviointi tapahtui nimimerkein varustetuista suunnitelmista arvostelukriteerien pohjalta:

Kaupunkikuvassa, joka käsittää katu- ja pihatilat sekä julkisivut, on arvioitu ehdotuksen julkisivusommittelu, materiaalien ja -väritusten laatu asemakaavan, rakentamisohjeen ja taiteen konseptin pohjalta.

Rakennuskonseptissa on arvioitu asuntojen ryhmittely ja yhteistilojen sovitus, jossa arvostettiin kilpailun teeman toteutumista sekä ratkaisun antamia virikkeitä kerrostalojen kehittämiseen.

Asuntojen laadussa on arvioitu asunojakautuma ja muunneltavuus, asuntojen tilalliset ansiot sekä pohjaratkaisujen toimivuus. Asuntojen materiaallinen laatutaso ei ollut laatuarvioinnin kohteena.

Kilpailuohjelman mukaisesti kilpailijat olivat voineet esittää kilpailuohjelmasta tai asemakaavasta poikkeavan ratkaisun tai muutosehdotuksia, joiden kilpailija katsoi merkittävästi edistävän kilpailun teeman kehittämistä. Kilpailussa oli sekä asemakaavan mukaisia että siitä poikkeavia ehdotuksia, joita arvioitiin saavutetun laadullisen hyödyn kannalta eikä mitään ehdotusta suljettu jatkosta kaavasta poikkeamisen perusteella. Työvaliokunnan jäsenet esittivät ehdotuksista arvioitaan ja toimittivat myös kommentteja arviointilomakkeella, jolta pohjalta konsultti laati jäljempänä esitetyt arvostelut.

Kaupunkikuvan arvioimiseksi työvaliokunta kävi läpi uuden Kivistön alueen toteutuneet sekä eriasteisessa lupavaiheessa olevat kohteet esittelijänä kaupunkikuva-arkkitehti Matti Kärki. Erityisesti käytiin läpi viereisiä hankkeita, joita on rakenteilla tai lupakäsittelyn eri vaiheissa. Tämän pohjalta keskusteltiin Kivistön alueen kaupunkikuvan luonteesta ympäristön rakentuessa. Yleiseksi tavoitteeksi on muodostunut hankkeiden omaleimaisuuden vahvistaminen sekä tarve jäsentää rakennusmassaaja horisontaalisesti kohtuullisen osiin. Työvaliokunta tutustui eri ehdotusten julkisivuihin ja perspektiiveihin, joista jäsenet antoivat arvioitaan.

Ehdotusten ulkoarkkitehtuurin yleistaso vaihteli tavanomaisista huolella tehdyistä hyvin innovatiivisiin ratkaisuihin. Kilpailussa jatkovalitut edustavat Kivistön nykytason eturiviä kehittyen jatkossa rakennusvalvonnan tavoitteiden pohjalta. Kilpailijoilla oli tietoja kaupunkikuvasta rajoitetusti, lähinnä asemakaavan ohjeita sekä joitakin rakennuksia lähiympäristöstä. Tämän vuoksi jatkosuunnittelussa joudutaan tarkistuksiin mm. rakennusmassojen materiaali- ja värivalinnoissa vaatien ehdotuksissa jatkokehittämistä.

Asuntoratkaisuissa eri tonttien hallintamuodot ja asuntojen pinta-alat oli tarkasti huomioitu. Kilpailuohjelman tarjoamia mahdollisuuksia kuten asuntokokojen joustoa ja varastosijoituksia hyödynnettiin hyvin. Ehdotuksissa oli onnistuneita ratkaisumalleja pää- ja sivuasunnoista sekä pienasuntojen yhdistämisestä, jolla rakennuksen elinkaarijousto paranee. Joissakin niistä oli varsin vähän, mutta useissa osuus oli merkittävä jopa asuntojen enemmistö. Asuntovarastoja oli tavallista sijoitttaa asunnon yhteyteen, josta rakennusvalvonnan kanta oli, että ne sisältyvät jatkossa asuin- ja kerrosalaan. Useissa oli myös parvekesijoitus, josta oli kehitetty innovatiivisia fasadiaiheita.

Asuntojen mitoitus oli varsin tiukkaa. Esiintyi myös jonkin verran ylikireää tilamitoitusta ja sokkeloisia asuntoja suuria porrashuonetehtävyyksiä tavoiteltaessa. Ohjelman mukaan asunnon säilytystilat oli mitoitettava normaalisti riippumatta eri varastoratkaisusta. Tämä tulee huomioida voittajakohdeiden jatkosuunnittelussa. Asuntoratkaisut olivat kilpailuissa Kivistön nykytarjontaa toimivammat ja irtaimistovarastojen käyttökelpoisuus parempi. Asuntokokojen elinkaarijousto oli joiltain osittain jopa kansainvälistä huipputasoa.

Yhteis- ja aputilat edellytettiin pääkaupunkiseudun yhteisnormien pohjalta, johon oli tehty tarkennuksia. Edellytettiin ko.tilojen kaaviomaista esittämistä vähintään tilavarauksina siten että aputilamäärät olivat osoitettu. Osa ehdotuksista oli tältä osin tutkittu melko tarkasti, osa oli luonnosmaisia. Yhteistiloista tehtiin vertailu, jossa havaittiin joissakin ehdotuksissa puutteita, jotka olivat kohtuullisin toimin korjattavissa. Tähän oli ohjelmassa varauduttu: *”Selvät virheet ja poikkeamat asunto ohjelmassa tai yhteis- ja aputilojen määrissä edellytetään voittajan oikaisevan ilman hintavaikutusta (kohta 5.4).”* Puutteet eivät vaikuttaneet jatkovalintaan eikä tarvittu jatkoselvityksiä tai muita korjaustoimia, koska em. ehdotukset karsiutuivat hinnan takia.

Yhteistiloissa esiintyi runsaasti tavallista parempia ratkaisuja johtuen osin tilojen sijoitteluvapaudesta väestösuojien puuttuessa. Vantaan merkittävä pyrkimys on saada katujen varsille liikkeitä ja palveluja, ns. Ah-tiloja. Näissä oli kilpailijoilla vaikeuksia ja esiintyi epätyytyttäviä ratkaisuja. Ohjelmasta poikkeavin ratkaisu oli Kivitaskun pihan asuintalosta luopuminen jolloin pihalle saatiin hyvät yhteistilat ja ulkomiljöö. Rakennusoikeus siirtyi katurakennukseen, jonne sijoittui pihan puolelle rivitalomaisia asuntoja, puolikerrokseen varastotilaa sekä katutasolle runsaasti Ah-tiloja. Katoilla oli monissa ehdotuksissa komeita saunaosastoja ja viihtyisiä kerhotiloja katoilla tai katutasossa.

Yhteenvetona 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.

4.2 Jatkovalinnat laadun perusteella

Työvaliokunta on yksimielisesti päättänyt seuraaviin valintoihin laatuarviointien perusteella

KOHDE 1: Saatu neljä ehdotusta, joista esitetään jatkoon kaksi.

Koralli: Erittäin hyvä lamellitalo soveltuen pienin tarkennuksin toteutuksen pohjaksi.

Uniikki: Uusi mielenkiintoinen asuntokonsepti, aputiloista tarvitaan tarkennusta.

KOHDE 2: Saatu yksi ehdotus, joka on lupaava ja kilpailusäännöissä mahdollista ottaa jatkotyön pohjaksi.

Now&Zen2 : Tavoitteiden mukainen ja erittäin hyvä pohja jatkokehittämiseksi.

KOHDE 3: Saatu viisi ehdotusta, joista esitetään jatkoon kaksi:

Kivitasku: Hyvin tutkittu muunneltava kaupunkitalo, pihan yhteisrakennus poikkeaa kaavasta.

Now&Zen: Kaavan mukainen, erittäin innovatiivinen osin luonnosmainen pohja jatkokehittämiseksi.

Kilpailutuomaristo hyväksyi valinnat tarjous- ja nimikuorien avaukseen työvaliokunnan esityksen mukaisesti. Vallius jätti kohteen 1 valinnasta eriävän mielipiteen, jonka mukaan olisi tullut valita nimimerkki Kroko nimimerkki *Uniikin* sijaan, koska Kroko on parempi ja toteuttamiskelpoisempi ajatellen kohtuuhintaisuutta.

5 EHDOTUSKOHTAISET ARVIOT

Seuraavassa on kustakin kohteesta esitelty ensin voittaja ja sen jälkeen toinen kärkiehdotus, joka hävisi hintavertailussa. Näiden jälkeen tulevat muut ehdotukset, joita ei ole asetettu paremmuusjärjestykseen. Kilpailun kärkiehdotuksista on loppuraportin liitteinä oleellisia kuvia ja koko aineisto on kilpailun verkkosivuilla www.vantaa.fi/kiviston_koulun_alue

5.1 KOHDE 1

KORALLI

KOHTEN 1 VOITTAJA | PIIRUSTUSOTTEITA LIITTEESSÄ



Huolella tutkittu erittäin ammattitaitoinen ehdotus, joka on asemakaavan ja ohjelman tavoitteiden mukainen vähäisin poikkeuksin. Taidekonseptina ovat komeat koralliväritetyt sisäänkäyntiaulat, lisänä erikoisvalaistusta pihalla. Ulkomiljöö ja massoittelu ovat kaavan mukaiset, puiston puoli selkeästi jäsentynvä, pihalla pienijakoista. Julkisivut ovat päätysiivissä tummaa tiiltä, puistofasadi jakautuu vaihteleviin väri- ja aukotuskenttiin, joissa on paljonlaisesti aiheita ja materiaaleja. Sivusiipien päädyissä on taitava fasadityyppin vaihto. Pihalla parvekeosat ovat hyvin pienijakoisia kaivaten jäsennyistä.

Rakennuskonseptina on selkeä lamellitalo, jossa porraskorotus on harkittu pyrkimättä ylimitoitettuun porrassyöttöön. Pääsy molemmiin puolin rakennusta on hyvä. Kiertyvien portaiden käytöllä on saavutettu etuja, mutta niitä on harkittava ja voinevat olla myös suoria osia sisältäviä. Yhteistilat on asiallisesti mitoitettu ja hyvin sijoitettuja hyödyntäen pohjakerroksia, ullakkoja ja pihavajoja. Kerho/liikepalvelutilan sekä pysäköintitalon selvitys ovat ansiokkaat. Asuntojen jakautuma on luonteva, asuntopohjat ovat toimivia ja asiallisesti mitoitettuja. Muunneltavuutta esiintyy kohtalaisesti, sivu- ja pääasuntoyhdistelmät toimivia, mutta joidenkin yhdistelmien kokojen suhdetta on syytä harkita (säädetävissä). Pienten huoneiden kalustettavuudessa ja ovisijoituksissa on parannettavaa. Irtaimistovarastot on sijoitettu luontevasti asuntoihin ja komeroita on huoneissa asiallisesti. Kaarevien kulmien asunnot on taitavasti ratkaistu. Koralli sai yleisöesittelyn perusteella koko kilpailussa eniten myönteistä palautetta.

Ansiokas ehdotus, joka on asemakaavan ja ohjelman mukainen vähäisin poikkeuksin. Taidekonsepti on onnistunut, komeat koralliväritetyt sisäänkäyntiaulat lisänä erikoisvalaistusta pihalla. Pihajärjestelyt ovat toimivat ja hyvin saavutettavia. Keimolantien varrella on pysäköinnin toisella puolen rakennuksen pääty korotettu kerroksella, jonka vuoksi tästä ehdotuksesta on pyydetty selvitystä VI-kerrosta korkeana (kohta 6.1). Tämä aiheuttaisi yhteistilojen uudelleen järjestelyjä, joista on toimitettu selvitys.

Asuntoja: yhteensä (sivuas) 154 (20) | **keskiala** 60 (52) | 9076 kem² | 11030 brm²-läm | 8018 asm²



Ehdotus on innovatiivinen ja korkeatasoinen asuintaloratkaisu. Se poikkeaa asemakaavasta, mutta vastaa kilpailun kehittämistavoitteita. Ehdotus perustuu markkinaselvityksiin tähdäten varsinkin kasvavien nuorten perheiden asunnoiksi. Asuntojakautuma on muunneltava pää- ja sivuasuntoyhdistelmien avulla. Rakennusmassa sopii hyvin paikkaan, kerrosala ja -luku ylittyvät, mutta ovat hyväksyttäviä kilpailusääntöjen puitteissa.

Rakennuskonsepti on rohkean omaperäinen. Sivusiivet ovat IV kerrosta ranskalaisin ikkunoin, pitkä keskiosa VII kerrosta parvekkein. Julkisivut ovat keskiosalla vihreää raitabetonia, parvekkeet vuoroin pihalle tai puistoon, siipiosat ovat rapatut vihreät tai siniset. Aukotus on varmaotteinen ja ryhdikäs. Rakennusta jäsentävät rakennusmassojen väliin sijoittuvat porrashuoneet ja lasiaulat. Yhteistilat on periaatteessa hyvin sijoitettu, pohjakerroksen yhteistiloissa on puutteita vaatien jatkoselvitystä. Pihasuunnitelmat ovat viitteelliset..

Asuntokokojen muunneltavuus on hyvä keskiosan asuntoyhdistelmissä. Tarjolla on erikokoisia asuntoja, myös suuria perheasuntoja. Asunnoissa on paljon sisäportaita sisältäen aina selviytymisosan tasossa. Keskimassan vuorokerroksissa on keskikäytävät, joiden varrella ovat käynnit kahden kerroksen perheasuntoihin sekä sivuasuntoihin. Nämä voivat toimia pääasunnon yhteydessä tai erillisinä yksinä. Asunnot ovat mielenkiintoisia ja mitoitus on väljää. Päätysiipien kerroskorkeus on viisi metriä, asunnot ovat keskikäytävän varrella parviosia sisältäviä pientasuntoja. Ehdotus on erittäin innovatiivinen erilainen talotyyppi vastaten taitavasti kilpailun tavoitteisiin. Taidekonseptina on rakennuksen rohkea kokonaisratkaisu sekä värikäsittely.

Asuntoja: yhteensä (sivuas) 157 (42) | **keskiala** 55 (50) | 9412 kem² | 13115 brm²-läm | 8624 asm²

GEODI



Perusteltuja asumisratkaisuja kehittävä ammattitaitoinen ehdotus, jossa on kaavan nimistön jalokiviaiheeseen liittyvä taustaidea. Ulkomiljöö on hallittu ja massoittelu asemakaavan mukainen. Ehdotusta kokoaa yhtenäinen puistofasadi, jonka tumman tiilimuurauksen takana on värikkäitä parvekenäkymiä. Se on kuitenkin melko monotooninen ja kaarevissa nurkissa on kömpelyyttä. Pihafasadi on pääosin betonia, vaaleahko ja värikäs, vaihteleva ikkuna-aukotus. Pihalla on pitkää rakennusta jaottavaa värikkyyttä ja hieno taidekonsepti.

Rakennuskonsepti on selkeä ja porrassjäsentely harkittu käsittäen miellyttäviä porrastupia. Puiston puolen hätäpoistuminen on hyvä oivallus. Sivu- ja asuntokokojen muunneltavuutta on tutkittu ja ratkaisut ovat luontevia. Asuntojen jakautuma on monipuolinen, erilaisia perheasuntoja on tarjolla, asuntopohjat ovat selkeän toimivia ja hyvin mitoitetuja. Varastot sijoittuvat pääosin asuntoihin ja näissä on erityisen ansio-kasta innovatiivinen tila- ja kalustekäsittely. Ah-tilat ovat onnistuneesti asuntojen osina. Kilpailutavoitteiden kannalta tasapainoinen, asemakaavan ja ohjelman mukainen ehdotus, jossa on lievä kerros-alanylitys. Taidekonsepti on innovatiivinen ja huolellisesti tutkittu, hieno valoteos pihavaraston katolla.

Asuntoja: yhteensä (sivuas) 139(14) | keskiala 57 (51) | 9053 k-m² | 10612 brm²-läm | 7870 asm²

KROKO



Edullisen asumisen innovatiivinen maamerkki, jonka massoittelu on kaavan mukainen, mutta vaikutelma on enemmän lähiömäinen kuin kaupunkimainen. Puiston puoli on vaihteleva ja eloisa, piha hillitty ja vaalea. Puistofasadi seuraa kaavan muotoilua siten, että julkisivun ulkopuolella on teräsverkko vihreän eri sävyjä. Tämän vaarana on karkea vaikutelma vaatien huolellista detaljointia. Verkko voi toimia köynnösalustana tuoden vehreyttä rakennukseen. Pihafasadi on vaaleaa rappausta, ulokeparvekkeita verkkokaitein.

Rakennuskonsepti tähtää hyvin halpaan ratkaisuun, jossa on pieni porraskluku. Ehdotus hyödyntää taidokkaasti ilmasuuntien mahdollistamaa kaksipuolista runkoa. Ratkaisun seurauksena syntyy hyvin pit-

kiä käytäviä kerroksiin, joita on kuitenkin käsitelty taideaiheena taitavasti. Irtaimistovarastot ovat pääosin asunnoissa maksimoiden tilankäytön tehokkuutta. Yhteistilat on periaatteessa toimivasti ratkaistu, piha on selväpiirteinen ja maantasoasuntoihin on liitetty pientyötiloja.

Asuntojakautuma on monipuolinen, asuntopohjat ovat yksinkertaisen toimivia, melko väljästi mitoitettuja ja monikäyttöisiä. Asunnoissa säilytyskalusteita on niukanlaisesti. Pitkien käytävien etu on, että asuntoihin päästään sisään melko keskeltä, mikä parantaa tilankäyttöä. Muunneltavuus rajoittuu vain sivu- ja pää-asuntoyhdistelmiin. Ratkaisu on johtanut kustannustehokkuuteen ja suurehkoon keskialaan. Varapoistumistiet on huomioitu Sakastinpuiston puolella. Ehdotus oli ehdolla myös kärkejoukkoon eli hintakilpailuun, mihin tässä kohteessa sääntöjen mukaan voitiin ottaa kuitenkin vain kaksi ehdotusta.

Ehdotus on asemakaavan ja ohjelman mukainen vähäisin poikkeuksin ja siinä on vahva ote, Taidekonseptina on rakennuksen kokonaisratkaisu sekä aulojen ja käytävien perusteltu ja näyttävä taidekäsittely.

Asuntoja: yhteensä (sivuas) 117 (42) | **keskiala** 67 (50) | 8973 k-m² | 10780 br-läm | 7862 asm²

5.2 KOHDE 2

NOW&ZEN 2

KOHTEEN AINOA EHDOTUS | PIIRUSTUSOTTEITA LIITTEESSÄ



Asemakaavan ja ohjelman mukainen laadukas talopari. Suunnitelma on luonnosmainen ja esteettisesti painottunut, ulkomiljöö ja massoittelu ovat korkeatasoiset. Parvekkeilla varastosijoitukset ovat oivaltava aihe asuntoarkkitehtuurissa ja tuovat rakennuksille plastinen ilmeen. Julkisivujen ratkaisutapa ennakoi hyvää miljööä, mutta poikkeaa asemakaavan illustraatiosta ja viitekaaviosta. Niissä on kulmaparvekkeet ja sivuilla ulokeparvekkeita, samoin kolmannessa tornissa naapuritontilla. Fasadien jatkokehitystä tarvitaan ja väripohdintaa kolmen pistetaloryhmän suhteen. Materiaalit ovat alustavasti vaalea tiilimuuraus tai valkobetoni.

Rakennuskonsepti on taidokas. Asuntojakautuma on asiallinen, asunnot ovat tilallisesti kauniita ja toimivia. Muutamissa asunnoissa taloa kiertävät parvekkeet ovat ylimitoitettuja ja niissä on ahtaita kohtia. Kuvissa on luonnosmaisuuksia ja joitakin ristiriitoja pohjien ja fasadien välillä. Sivu- ja asuntokokojen käyttö ja muunneltavuus on melko niukkaa. Porrashuoneet ja yhteistilat on periaatteessa hyvin ratkaistu ja tilamäärät ovat ohjelman mukaiset. Taidekonseptina on rakennuksen kokonaisratkaisu, fasadikäsittely ja korkeatasoiset piha-aiheet. Tavoitteena ollut hintakilpailu ja edullinen laatu ei toteutunut tässä kohteessa. Hinta on korkeahko ja selvitys ainakin ASO-talon suhteen on tarpeen. Ehdotuksen korkeatasoisuus ja merkittävät ansiot vaikuttivat siihen, että tarjousten tekijöitä esitetään kohteen toteuttajiksi kehittämällä suunnitelmaa.

Asunnot: yhteensä (sivuas) 157 (42) | **keskiala** 55(50) | a^ˆ 3700 k-m² | a^ˆ4582 brm² läm | a^ˆ3115 asm²

5.3 KOHDE 3

KIVITASKU

KOHTEN 3 VOITTAJA | PIIRUSTUSOTTEITA LIITTEESSÄ



Huolellisesti tutkittu projekti, jossa on hallittu, mutta lisäjäsennystä vaativa kaupunkikuva sekä erinomaiset asunnot ja muunneltavuus. Pihan yhteistilarakennus ei ole asemakaavan mukainen, mutta hyväksyttävä. Ratkaisu tuo pihalle valoa ja ilmeikkään talon sekä pohjakerrokseen asuntoja omalla sisäänkäynnillä. Perusteltupoikkeama on myös Keimolantien rakennusmassan päätyosan tekeminen kerroksella korotettuna.

Katufasadit ovat selkeät ja rauhalliset paikalla muurattua tiiltä, pihafasadit hyvin yksinkertaiset ja valkobetonia. Kaupunkikuva edellyttää katufasadien jäsentymistä selvemmin osiin esim. tiilipintojen sävyeroilla. Harkittava on myös ikkunavaihtelun lisäämistä sekä tonttien 1 ja 2 liittymäkohdassa esitetyn katon vinoosan tarkistamista. Välikerros-varastot on oivaltava tontin ahtautta helpottava ratkaisu. Katutasen tilat ovat komeat ja niitä on runsaasti. Rakennusvalvonta esittää varauksia Ah-tilojen käyttötarkoituksista ja tilajärjestelyistä, mutta perusratkaisu hyväksytään sovittavin tarkistuksin.

Rakennuskonsepti ja porraskäytävä on huolellisesti harkittu. Asuntopohjat ovat toimivia, melko niukkoja mutta hyvin mitoitettuja. Asuntokokojen muuntelu on erinomainen luoden joustavaa asuntokantaa, jopa elinkaarimuunneltavan asuntokautuman. VAV-osa on toimiva ja viihtyisä asuntola, mutta sen hinta on kilpailijaa kalliimpi. Kohde ei ole kilpailuohjelman mukaan jaettavissa ja tontteja on kaupunkikuvallisesti vaikea toteuttaa erikseen (kohta 6.2). Taidekonseptina on katukulman tiilireliefi ja pihamökki kierrätystiilistä.

	Asuntoja (sivuas)	keskiala	kem²	brm²	asm²
T1:	164 (36)	55	8351	11161	7041
T2:	64	45	3689	4755	3115
YHT:	228 (36)		12040	15916	10156



Asemakaavan ja ohjelman mukainen innovatiivinen ehdotus, joka on varsin luonnosmainen jättäen avoimia kysymyksiä. Julkisivukäsittely on taidokasta, osin vaikeaselkoista pohjaratkaisuihin verrattaessa. Katumiljööön massoittelu on vaihteleva materiaalina vaalea tiilimuuraus. Pihafasadin vapaamuotoinen parvekereuna luo puurimoituksilla verhottuna plastisen ilmeen. Sen suuri muoto voi haitata mittakaavaa, mutta lieenee hallittavissa mm. taustan jäsentelyllä. Pientalo on hyvin mielenkiintoinen, ehkä liiankin monimuotoinen. Rakennuskonsepti ja rakennuksen porraskäsitelmä on hyvin harkittu luoden edellytykset hyvälle asunnolle. Nämä ovat perusmuodoltaan selkeitä ja toimivia, kalusteet on esitetty viitteellisesti mutta tilavaraukset vaikuttavat riittävästi. Varastojen sijoittelu ulkoseinien osaksi on uusi ja mielenkiintoinen ajatus muodostaen plastisia julkisivuaihteita. Kaarevien pihaparvekkeiden yhteyteen on myös periaatteessa sijoitettavissa varastoja ja idea on hyvin lupaava, mutta täältä osin ratkaisu on epäselvä.

Asuntojakautuma on luonteva, pohjaratkaisut toimivia ja hyvin mitoitettuja. Pohjakerroksen ah-liike-/ työtilat ovat katuja aktivoivia ja pieniä aukioita muodostuu. Muunneltavuutta on kohtalaisesti ja lamellin vaihtoehtoisten asuntojen sijoituskaavio on erinomainen. VAV-osaan muodostuu laadukas asuntola, mutta pohjakerroksen ratkaisu on epätyydyttävä. Ehdotus on asemakaavan ohjelman mukainen vähäisin poikkeuksin. Erityisen ansiokasta fasadi- ja parvekevyöhykkeiden käsittely, joka muodostaa ainulaatuisen miljöö. Taidekonseptina on pääosin rakennuksen luova kokonaisratkaisu, lisäksi porrashuone- ja piha-aihteita.

	Asuntoja (sivuas)	keskiala	kem²	brm²	asm²
T1:	135(26)	55	8137	9646	6683
T2:	54 (8)	45	3064	3671	2405
T3:	24		797	987	726
YHT:	228 (34)		12040	14304	9814



Vahva ja rohkea massoitteuidea, jossa pihan pientalo korvataan viistoon leikatulla rakennusmassalla. Ajatus on looginen ahtaan tontin suuren kerrosalan sijoittamisessa. Katutila on hyvin umpinainen, mutta kadun kulman viiste on komea ja johtaa yhteistiloissa hyvään paikkaan.

Katufasadi on tummaa kattotiiltä ja synkänoloinen, ikkuna ovat pienet lisänä vain ranskalaisia parvekkeita ja pohjakerroksessa pieniaukkoista sommittelua. Pihafasadit ovat vaaleaa rappausta hallitsevana parvekkeaiheet, puupintaisia kolmiomaisia parvekevarastoja muodostaen mielenkiintoista pihatilaa. Viisto rakennusmassa toimii hyvin ja muoto luo pihanpuolelle valoisan ja väljän vaikutelman.

Rakennus on tehokas perustuen vain neljään portaaseen, mikä johtaa käytäviin ja sisäänkäynteihin asuntojen kulmista. Kiertyvä päätyosa on luontevasti ratkaisu kerroksittain lyhenevän sivukäytävän avulla. Yhteis- ja liiketilat on onnistuneesti keskitetty kadun kulmaosaan. Rakennuskonsepti on looginen erikoistapaus tähän paikkaan. Asuntojakautuma käsittää lähinnä pienasuntoja, muunneltavuus niukkaa. Pohjakerroksessa on rivitalomaisia asuntoja omalla sisäänkäynnillä. Asuntomuodot ovat melko syviä, mutta mitoitus on asiallista. Asuntopohjat ovat yleensä toimivia, osin esiintyy käytävämäisyyttä ja ylikireää mitoitusta. VAV-asuntola on hyvin ratkaistu. Vahvan idean pohjalta asemakaavasta poikkeava rakennus, joka periaatteessa hyväksytään, mutta ratkaisu luo liian suurimittakaavaisen ilmeen suhteessa kaupunkikuvan tavoitteeseen.

	Asuntoja(sivu-as)	keskiala	k-m²	brm²	asm²
T1:	154(16)	50	8300	10856	6841
T2:	64	45	3685	4916	2944
YHT:	218 (16)		11985	15772	9875



Ammattitaitoinen tasaisen hallittu projekti. Rakennusmassa on komeasti nouseva muodostaen ryhdikästä kaupunkitilaa. Katufasadit ovat harmaata tiilimuurausta, kaakkoisfasadi on kokonaan parvekkeita. Koillisessa on aukkofasadi sivukäytävän edessä, mikä tuo katujulkisivuun epätoivottavan suurta mittakaavaa. Pihafasadit ja rivitalo ovat valkoista tiilimuurausta muodostaen totin halkaisevan sahalaidan. Aukotus on kauttaaltaan säännöllisen hallittua, mutta vivahteetonta.

Rakennuskonseptin jäsentely on harkittu, kaakkoisfasadi on kokonaan parvekkeita, jonka alle syntyy luonteva yhtenäinen arkadi Ah-liike- ja työtiloille. Kaksi porrashuonetta kaakkoismassaan on hyvin sijoitettu ja asunnot toimivia tarjoten muunneltavuutta kohtalaisesti sivuasuntojen avulla. Koillisuudessa on pitkällä käytävällä syötetty pienasuntojen rivi, jolla on ratkaistu tyylikkäästi kaavoittajan kapeneva rakennusmassa. Asuntopohjat ovat toimivia, asiallisesti mitoitettuja ja asuntojen kalustettavuus on hyvä. Rivitalo pihalle on ryhdikäs sahalaita pieniä rivitaloasuntoja, jotka muodostavat tontille sosiaalinen perhe-asumisen muodon. Yhteistilojen ja varastojen ratkaisut on erittäin hyvin harkittu. Tontin 1 irtaimistovarastot on sijoitettu pääosin parvekkeille osin kellariin. Uv-varastoja on pieni osa ilmoitettu pysäköintitaloon, minkä ohjelma mahdollisti. Kattosauna on sijoitettu komeasti rakennuksen kulmaan ullakolle kaupunkikuvallisesti näkyvään paikkaan. Tontin 2 VAVn asuntokonsepti on onnistunut ja asunnot hyviä muodostaen laatuasuntolan, jonka yhteistilat ja varastot ovat pohjakerroksessa paitsi kattosaunat ullakolla.

Taidekonsepti on hienosti tutkittu kivi-teema pääaiheena tonttien välisen aukon päätyseinät jatkaen aihetta monipuolisesti muuallakin tontilla. Asemakaavan ja ohjelman mukainen varmaotteinen ja laadukas projekti, jota harkittiin tämän kohteen hintavertailuun mahdollisena kolmantena kärkiehdokkaana.

	Asuntoja (sivuas)	keskiala	k-m²	brm²	asm²
T1:	133 (19)	55	7560	10010	6225
T2:	67 (10)	45	3640	4700	3060
T3:	11	62	800	990	682
YHT:	211 (29)		12000	14750	9967



Huolellisesti tutkittu, perusratkaisultaan toimiva projekti, jonka massa muodostaa näkyvän katujen kulmapääteen. Pihayhteydet ovat erinomaiset molemmilta kaduilta. Rivitalot ovat punatiiltä, niissä on hauskaa pientaloilmettä ja sovitut pihalle on hyvä. Katufasadit punatiilimuurausta ja parvekkeet sisään vedetyt, ikkunat ovat pieniä. Pihamiljöön on vaalea ulkopuolisin parvekkein. Kivistön keskustaan katsottiin rakennuksen vaikuttavan melko kömpelöltä ja tekevän liian lähiömäisen vaikutelman.

Rakennuskonsepti minimiasunnoin on ratkaistu taitavasti hyödyntäen ilmansuuntien mahdollistamaa kaksipuolista runkoa. Kierreportaat ovat tilankäytöltään tehokkaita, mutta voidaan ratkaista myös suoravartisin osin. Varastosijoitus välikerrokseen on oivaltava ratkaisten tilan niukkuuteen. Asuntokanta on hyvin pienenasuntovaltainen, mutta muunneltavuutta on melko runsaasti sivu- ja yhdistelyasunnoin. Pohjat ovat toimivia ja hyvin mitoitettuja. Kaupunkipientalot ovat perinteisiä rivitaloasuntoja. VAV-konsepti on hyvä, sitä huonontaa pitkä keskikäytävä ilman aulamaista osaa.

Taidekonsepti on vain värityksin kulkuaukoissa ja seinissä. Ehdotus on ammattitaitoisesti ratkaistu asema-kaavan ja ohjelman mukainen, mutta rakennuksen vaikutelma on paikkaan liian lähiömäinen.

	Asuntoja (sivuas)	keskiala	k-m²	brm²	asm²
T1:	129(56)	50	7500	9400	6470
T2:	62(15)	49	3700	4360	3015
T3:	6	121	800	860	726
YHT:	191 (71)		12000	14620	10211

6 TARJOUKSET JA VALINNAT

6.1 Tarjousavaus ja jatkoselvitykset

Kokouksessa 8.6.2017 avattiin jatkoon valittujen ehdotusten hintakuoret ja myös nimikuoret, jotta olisi mahdollista tarvittaessa neuvotella tarjoajien kanssa ehdotuksista.

Kohde	Nimi- merkki	tontti	hallinta- muoto	myyntihinta / vuokrahinta	kilpailija / tarjoaja
1	Koralli	K23184 T1	vapaa	4550 €/htm ²	SRV Rakennus Oy, arkkitehtitsto Mika Päivärinne, Sito Oy
1	Koralli	K23184 T2	vapaa	4550 €/htm ²	SRV Rakennus Oy, arkkitehtitsto Mika Päivärinne, Sito Oy
1	Uniikki	K23184 T1	vapaa	4750 €/htm ²	EKE- Rakennus Oy, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy
1	Uniikki	K23184 T2	vapaa	4800 €/htm ²	EKE- Rakennus Oy, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy
2	Now&Zen2	K23184 T3	vapaa	4810 €/htm ²	Fira Oy, Asuntosäätiö, Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik
2	Now&Zen2	K23186 T3	ASO	522 €/htm ² + 12,90 €/htm ² /kk	Fira Oy, Asuntosäätiö, Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik
3	Kivitasku	K23186 T1	vuokra	12,80 €/htm ² /kk	OP Asuntorahasto I Ky ja Haahtela Oy, Arkkitehtitsto Konkret Oy
3	Kivitasku	K23186 T2	vuokra	3196 €/htm ²	OP Asuntorahasto I Ky ja Haahtela Oy, Arkkitehtitsto Konkret Oy
3	Kivitasku	K23186 T4	vuokra	12,80 €/htm ² /kk	OP Asuntorahasto I Ky ja Haahtela Oy, Arkkitehtitsto Konkret Oy
3	Now&Zen	K23186 T1	vapaa	4850 €/htm ²	Fira Oy, Arkkitehtitsto Harris-Kjisik
3	Now&Zen	K23186 T2	vuokra	3600 €/htm ²	Fira Oy, Arkkitehtitsto Harris-Kjisik
3	Now&Zen	K23186 T4	vapaa	5690 €/htm ²	Fira Oy, Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik

Vertailuhintojen selvittämiseksi em. tarjoukset vaativat tarkistusta, jotta ne ovat ohjelman mukaisia.

”Vertailuhinta on kohteen asuinrakennusten asuntojen huoneistoneliömetrin keskimääräinen myyntihinta kunkin kohteen ohjelman mukaan sisältäen myös tontin hankintahinnan ja kunnallistekniikan liittymismaksut. Vuokrakohteita arvioidaan sekä ilmoitetun vuokratason että myyntihinnan pohjalta olettaen että vuokrakohteet voidaan myydä jollekin institutionaaliselle sijoittajalle tai vuokratoimintaa harjoittavalle yhtiölle.”

Kahri ja Koskela tutkivat tarjoukset ja totesivat niissä puutteita ja varauksia, jotka vaativat lisätietoja tarjousten tekijöiltä. Työvaliokunta teki esityksen toimista hintakuorien avauksen jälkeen koskien ehdotusten mahdollista kehittämistä sekä vertailuhinnan vaatimia kyselyitä epäselvyyksistä. Todettiin kohtuuhintaisuuden tavoitteen jääneen tavoitellusta, minkä perusteella työvaliokunta selvitti myös mahdollisia kehitysehdotuksia. Seuraavat kysymykset esitettiin tarjoajille vastattaviksi 18.8. mennessä, ohessa kysymykset ja vastaukset (tiivistelmiä):

Kyselykirje: ”Kilpailun työvaliokunta on tutustunut ehdotukseenne ja pohtinut, miten kohtuuhintaisuuden tavoitteeseen päästäisiin entistäkin paremmin. Tarvittaessa kaupunki on valmis poikkeamispäätösten tekemiseen tavoitteen saavuttamiseksi.” Seuraavassa kysymykset ja vastaukset em. seikkoihin sekä johtopäätös:

Kohde 1: SRV / Koralli

Kys1: Rakennuksen korotus kerroksella V > VI. Vaikutus kerros- ja asuntoalaan ja yhteistilojen muutokset?

Vast1: On halua korottaa, vaikutus: vrt.ehdotus +1944 kem², +1748,5 asm² (kaava >11020) aputilaselvitys

Kys2: Asunnon sisäisten irtaimistovarastojen vaikutus kerros- ja asuntoalaan

Vast2: Irtaimistovarastot jo huomioitu as- ja krs.alassa - ei vaikutusta

Kys3: Em. muutosten yht.vaikutus keskim. myyntihintaan| Yhteisvaikutus halvennus -125 € > 4425 €/asm²

Esitys: Kerrosluvun korotusta valmistellaan. Tehdään, jos kaavamuutos/poikkeuslupa ei tuo isoja ongelmia

Kohde 2: Fira / Now&Zen2

Kys1: Mahd.varastosiiirto pysäköintitalon alle ja lisäasuntoja pohjakerrokseen, vaikutus?

Vast: Vaikutus on pieni ja laskee laatua, haittaa ARA-käsittelyä. Ei suotava.

Kys2: As.oikeusmaksu 522 €/hsto-m², joka on 15 %, onko vertailukelpoinen myyntihinta 3480 €/hsto-m²

Vast2: Hankinta-arvo on 3480 €/hsto-m², ei sisällä kaikkia samoja elementtejä kuin vapaarah.myyntihinta

Esitys: Luovutaan aputilamuutoksesta, jatkokehitys kaupungin ja ARA:n kanssa neuvotellen

Kohde 3: OP / Kivitasku

Kys1: Tontti 1:n pääomavuokra on 12,80 €/asm²/kk, mikä on laskennallinen myyntihinta vastaava €/asm²?

Vast1: 4033 €/asm²

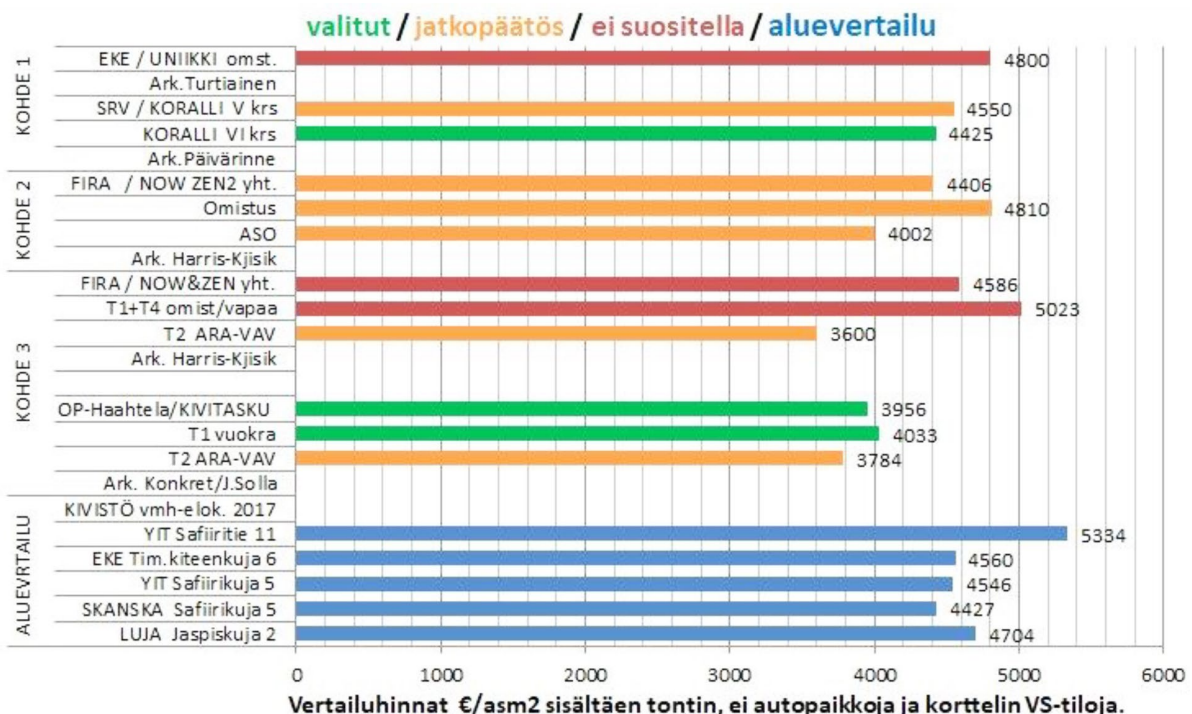
Kys2: Tontti 2:n 3196 €/hsm² hinnasta puuttuvat liittymismaksut ja tontin hinta, mikä on näiden vaikutus?

Vast2: €/asm²-lisät: kaukolämpö ja vesi n. 60 € | jätehuolto n. 89 €/asm² | tontin hintavaik. n.439 €/asm²

Esitys: Hyväksytään asemakaavan ja ohjelman poikkeamat, korjataan hintatarjous em. tiedoilla

6.2 Hintavertailut

Oheisessa taulukossa on saatujen tarjousten ja kaikkien em. vastausten vaikutukset koottuna tarjousten vertailulaskelmien perusteella tehtyyn taulukkoon, johon on otettu vertailukohteeksi myös Kivistän nykykohteita.



KOHDE 1: Hinta on Korallin eduksi 225 € ja kasvaa kerros lisätessä V > VI tasolle 350 €/asm². Eroa lisää loft-konseptin riisuttu taso Uniikissa, jonka aputilojen puutteet oletetaan korjatuksi ohjelman mukaan.

KOHDE 2: Now&Zen2 on ainoa tarjous. Sitä pidettiin paikkaan sopivana ja kehityskelpoisena, mutta korkea hintataso vaatii jatkopäätöksiä ja neuvottelua sekä ARA:n kantaa.

KOHDE 3: Kivitasku on tontit yhdistettynä 630 €/asm² halvempi kuin Now&Zen, mikä on kilpailuohjelman valintaperuste. ARA-hinta on kuitenkin kalliimpi vaatien jatkopäätöstä. Kohteen jakoa ei voi tehdä kilpailusääntöjen mukaan eikä olisi tehtävissä ratkaisujen erilaisuuden vuoksi. Hinnan alennus on kilpailusääntöjen vuoksi välttämätön ja tarve VAV:n arvion mukaan n. 300 €/m² ja huomioiden VAV:n rakennuttamiskustannukset.

Analyysi: Kivitaskun ARA-hinta on toista kilpailijaa 184 € kalliimpi johtuen osin asemakaavan lähtökohdista. Tontilla 1 on hyvin kompakti massa ja korkea tehokkuus, mutta VAV-osan ulko-vaippa on 15 % isompi ja tehokkuus 5 % huonompi/htm² huomioiden ah-tilojen vuokramahdollisuus. Tontin 2 rakennus on 30 % kohteesta 3, jolloin 300 € ARA-halvennuksen kompensoisi laskennallisesti 40c vuokrakorotus tontilla 1. Vastaava yhdistetty vertailuhinta kasvaisi 130 € ja olisi 4163 €/asm² eli vielä n. 500 € halvempi kuin kilpailija ja vuokrataso selvästi Kivistön nykyistä edullisempi. Hintasiirto saman kohteen eri tonttien välillä on tehokas ja oikeudenmukainen ratkaisu tilanteeseen, minkä toteuttaminen riippuu tarjoajan ja kaupungin välisistä neuvotteluista.

6.3 Kivistön hintatasoon vertailu

Kilpailun tulosten edullisuutta vertailtiin Kivistön nykyiseen hintatasoon elokuussa 2017. Kohteeksi valittiin kilpailun keskialaa vastaavat myynnissä olevat kaksiot omilla tonteilla viidessä kerrostalossa. Näissä asuntojen koko oli 50-55 m² ja velaton keskihinta 4720 €/asm² ilman autopaikkoja. Kilpailuindeksi 0,5 % nousu n. 20 € huomioiden valitut kohteet 1 + 3 ovat keskimäärin noin 400 €/asm² edullisempia ilman ARA-kohdetta, ne huomioiden 500 €. Kohteissa, joissa oli useita tarjouksia, hintahyöty on nähtävissä sekä hinnassa että laadussa. Kohteen 2 ainoa ehdotus on laadukas, mutta vapaarahoitteisena Kivistön nykytasoa 100 € kalliimpi, ASO-kohde huomioiden 300 € edullisempi. Lisäksi vertailtiin alueen vuokrahintojen tasoa käyden läpi nykytarjonta pienissä 1-2-3H asunnoissa (15kpl). Näissä keskivuokra on 21 €/m² eli asuntoa kohti 830 €/kk, kun Kivitaskun keskivuokrataso samoihin asuntotyyppeihin lisättynä 5 € hoitovastikkeella olisi 18 € eli asuntoa kohti 750 €/kk.

Kilpailukohteiden hinnoissa ei ole kustannuksia väestösuojasta, joka toteutetaan pysäköintitalon pohjakerrokseen tarjouskilpailulla voittajien kesken. Tämän merkitys on vähäinen, koska pysäköintitalossa väestösuoja saadaan pysäköintikäyttöön teknisten selvitysten ja rakennusvalvonnan hyväksymien viitesuunnitelmien perusteella. Tämä on talokohtaisia väestösuojia selvästi edullisempi ratkaisutapa. Lisähinna jää lähinnä VS-rakenteiden erotus tavanomaisiin pysäköintitalon rakenteisiin verrattuna. Tilakustannusten pohjalta lisä on 25- 30 €/asm² tarkentuen viitesuunnitelmien kustannuslaskennan ja tarjouskilpailun perusteella.

7 KILPAILUN RATKAISU

7.1 Voittajien valinta

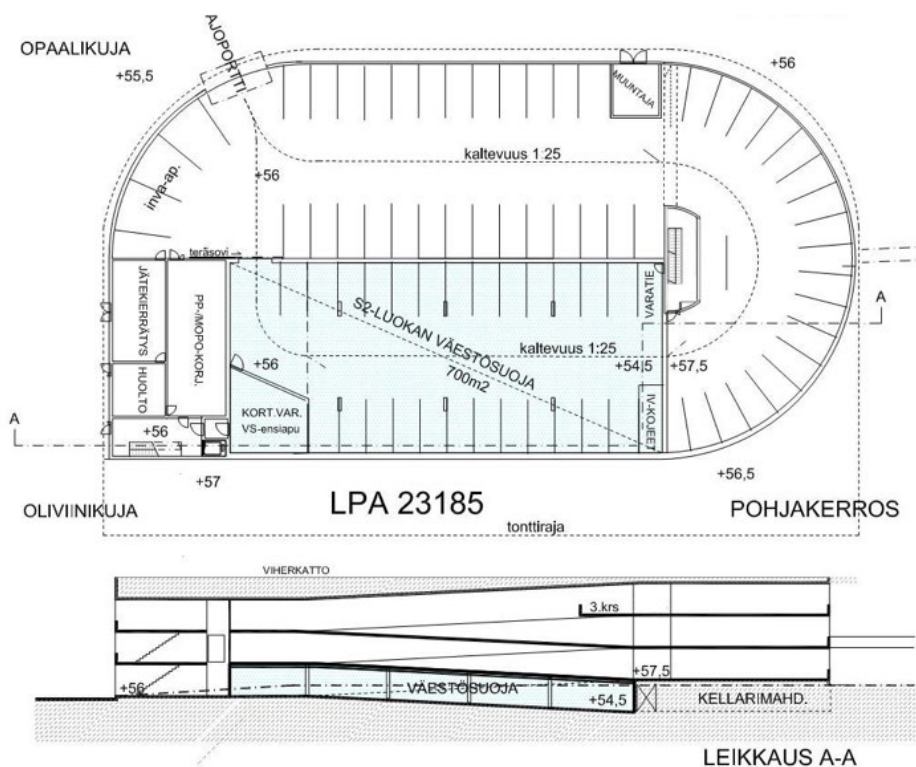
Kilpailutuomaristo hyväksyi kokouksessaan 29.8. työvaliokunnan ehdotuksen yksimielisesti. Kilpailutuomaristo edellyttää, että ARA-tuotantoon tarkoitettujen kohteiden hinnat ARA hyväksyy. Todettiin, että kohteissa on esitetty kilpailuohjelmasta ja asemakaavasta poikkeavia ratkaisuja, jotka ovat lisänneet toteuttamiskelpoisuutta. Kilpailutuomaristo päätti, että poikkeukset ovat hyväksyttäviä ja että tarvittavista poikkeamispäätökset tehdään erikseen. Todettiin seuraavat toteuttamispäätökset ja niiden edellytykset:

- Kohteen 1 voittaja on tarjous KORALLI / SRV Rakennus Oy asemakaavan mukaisena viisi kerrosta korkeana tai kerroksella korotettuna. Viimeksi mainittu edellyttää joko asemakaavan muuttamista tai poikkeamispäätöstä. Mahdollisuus kerrosluvun nostoon ratkeaa myöhemmin.
- Kohteen 2 toteutuksen pohjaksi tulee tarjous Now&Zen2 / Fira Oy ja Asuntosäätiö, joiden tehtävänä on ratkaista kohteen jatkokehittäminen sekä miten voidaan toteuttaa ASO/ARA-kohde siten, että se on mahdollista hyväksyä ARA:n puolesta.
- Kohteen 3 voittaja on tarjous KIVITASKU / OP Kiinteistösijoitukset. Tontinluovutuksen ehto on, että voittaja pystyy toteuttamaan VAV:lle ARA-hintaisen kohteen, jonka hinta on saatava kohdan 6.2 mukaiseksi. Muuten tontille haetaan toista toteuttajaa.
- Kaupungin tavoite ARA-hintaisten voittajien osalta ei toteutunut ja asia jää ratkaistavaksi jatkoneuvotteluissa. Niissä voidaan käsitellä tarjouskohteiden hintatasoa kokonaisuutena siten, että kohteiden eri tonttien välillä voi tapahtua siirtoja ARA-hintojen saavuttamiseksi.
- Todettiin että jatkosuunnittelusta on tarpeen antaa ohjeita jokaiselle voittajalle. Kaupunki antaa jatkosuunnitteluohjeensa normaalina virkatyönä, jossa noudatetaan loppuraportin ja tämän loppukokouksen päätöksen periaatteita.

7.2 Pysäköintitalo ja jatkotoimet

Pysäköintitalon viitesuunnitelma asetetaan pohjaksi tarjouskilpailulle kolmen voittajan kesken. Asiaa koskevissa ennakkoselvityksissä ja laaditussa määräysten mukaisessa rakennusvalvonnan hyväksymässä viitesuunnitelmassa oli todettu korttelin yhteissuojan olevan taloudellisin, kun suojaan voidaan sijoittaa autopaikkoja. Suojaan ajo erotetaan autohallista normaalisti auki olevalla teräsliukuovella, josta on hankittu suunnitelmat ja tarjous. Pysäköintitaloon sijoitettaisiin vain sähkö- tai hybridi-autoja pakokaasuongelmien välttämiseksi.

Kuvan alustavassa viitekaaviossa, josta kilpailijat voivat poiketa, on huomioitu 15 lisäautopaikkaa tavoitteena kohteen 1 kerrosluvun nosto yhdellä kerroksella. Tarjousta pyydetään kilpailussa vain em. laajemmasta vaihtoehdosta. Pysäköintilaitoksen kilpailuohjelman, viitesuunnitelman ja toimintaohjeiden laadinnassa käytetään LVIS- ja kustannuskonsulttia ja kilpailu pyritään käynnistämään lokakuun 2017 aikana.



Kilpailuohjelman mukaisesti kaikkien ehdotusten kilpailuaineistoa on mahdollista käyttää tutkimustarkoitukseen. Tutkimustarkoitukseen luovutettua materiaalia ei saa käyttää niin, että tarjoajien nimet tulevat julkisuuteen. Tutkimusta varten on laadittava tutkimusohjelma, jonka kaupunki hyväksyy.

Todettiin, että kilpailun arviointi päättyi tähän kokoukseen. Kilpailun tulos esitellään ja tämä loppuraportti jaetaan julkistamistilaisuudessa, joka pidetään 27.9. 2017.

7.3 Loppupäätelmiä ja kiitokset kilpailijoille

Kilpailukohde oli eri hallintamuotoja sisältävä 500 asunnon kortteli kaupungin omalle maalle. Se jaettiin kolmeksi kohteeksi, jotta mahdollisten toteuttajien joukko ja kilpailu lisääntyisi. Tavoite oli edullista laatua asumiseen, mikä vaati uudenlaisia menettelyjä. Korttelissa oli valmis asemakaava ja noudatettiin pääkaupunkiseudun rakennusohjeita. Niistä sitouduttiin poikkeamaan tarvittaessa sekä vapauttamaan suunnittelua normien joustolla merkittävänä väestösuojien poisto asuinrakennuksista. Kilpailuun saatiin likimain odotettu osanotto, jossa käytettiin em. mahdollisuuksia varsin onnistuneesti. Kun ensin valittiin kustakin kohteesta laatukärki, joista valituksi tulee halvempi, syntyi selvää kilpailua sekä laadulla että hinnalla. Nämä lähtökohdat ja kilpailijoiden luova työ ovat tuoneet haasteellisessa suhdanteessa selvää kehitystä asuntotuotantoon.

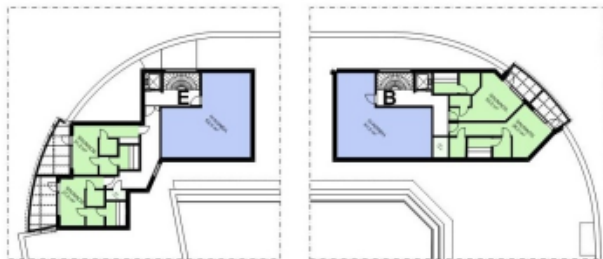
Laadultaan voittajat edustavat tasokasta asuntosuunnittelua painottuen ehdotuksissa eri tarvoihin. Kaupunkikuvaltaan valitut ehdotukset edustavat Kivistön nykytason eturiviä kehittyen jatkossa rakennusvalvonnan tavoitteiden pohjalta. Asuntoratkaisut ovat yleiseen nykytapaan varsin tiukasti mitoitettut, mutta asunnot selvästi nykytarjontaa toimivammat erityisominaisuutena asuntokokojen jousto. Yhteistiloissa esiintyi tavallista enemmän hyviä ratkaisuja hyödyntäen tilojen sijoitteluvapautta väestösuojien puuttuessa sekä kadunvarren liike- ja palvelutilojen monipuolisuutta.

Edullisuutta kilpailun tulosten ja Kivistön nykyisen hintatason kesken vertailtiin elokuun 2017 tasoon. Kilpailukohteissa, joissa oli useita ehdotuksia, valitut kohteet ovat edullisempia keskimäärin noin 400 €/asm² ilman ARA-kohdetta tämä huomioiden 500 €. Kohteessa 2 syntyi laatuetua, mutta hintaetu jäi saavuttamatta. ARA tonttien hintatavoitteet eivät toteutuneet johtuen sekä suhdannetilanteesta että asemakaavan lähtökohtaeroista eri tonteilla. Voittajaehdotusten kehityskelpoisuus sekä hintatason tarkistukset kohteiden sisäisin siirroin antavat hyvät mahdollisuudet saada syntymään kilpailun arvokkaita tuloksia hyödyntävä ratkaisu.

**VANTAAN KAUPUNKI JA KILPAILUN TUOMARISTO KIITTÄÄ
LÄMPIMÄSTI SEKÄ SUUNNITTELIJOITA ETTÄ TARJOUSTEN
TEKIJÖITÄ MERKITTÄVÄSTÄ TYÖSTÄ VAATIVASSA KILPAILUSSA,
JOKA TULEE ANTAMAAN ARVOKKAITA VAIKUTTEITA
LAADULLISESTI PAREMMAN JA EDULLISEMMAN ASUMISEN
KEHITTÄMISELLE.**



YHTEISTILAT 1. KERROKSESSA JA PIHAN APURAKENNUKSET 1:300



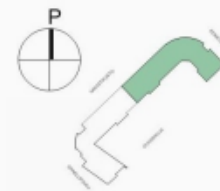
YHTEISTILAT



POHJAPIIRUSTUS, PORTAAT A, B JA C 2.-5. KERROS 1:250



IRTAIMISTOVARASTOT ASUNNOISSA



POHJAPIIRUSTUS 2. KERROKSESSA, PORTAAT A 1:250

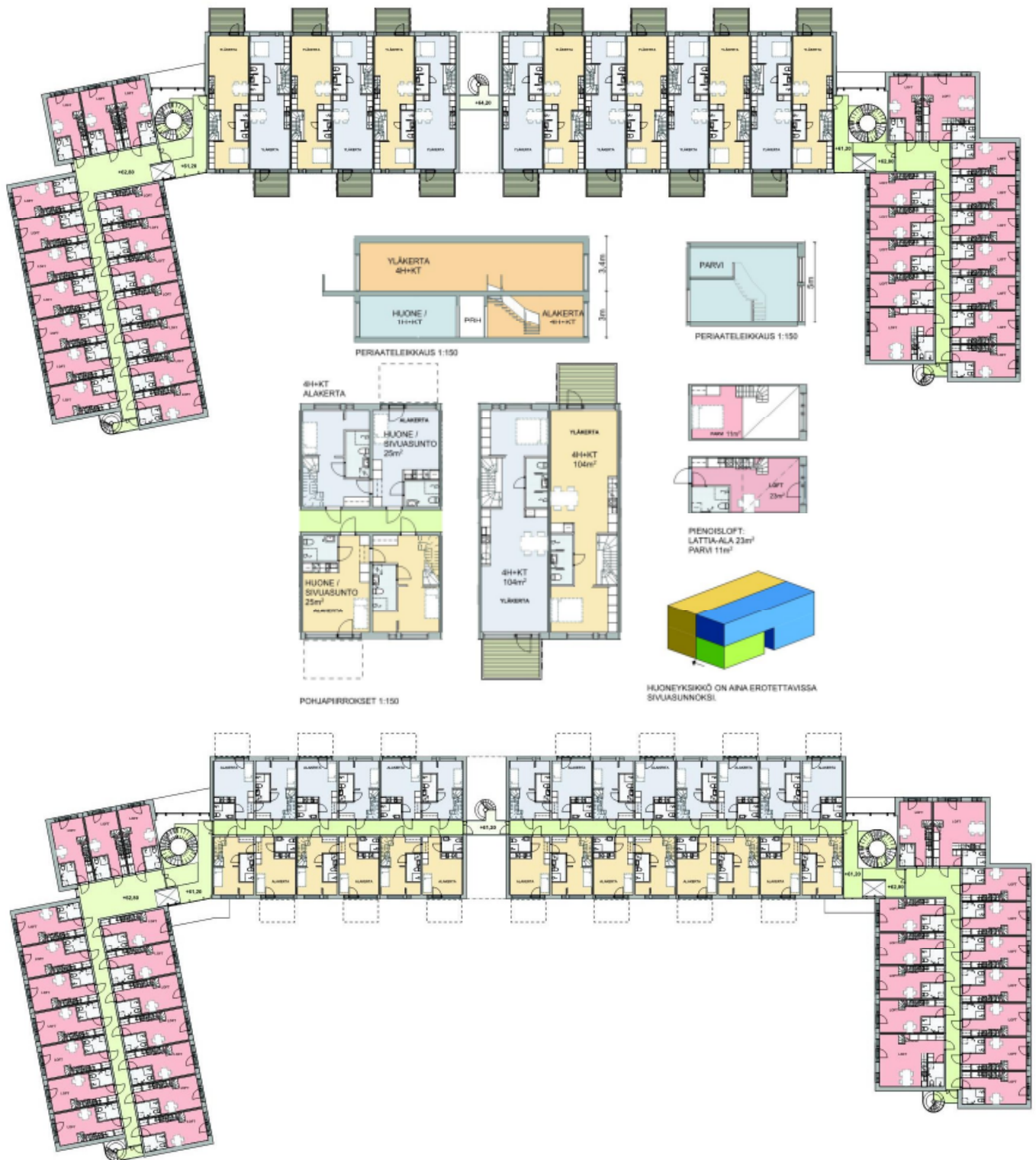


TARJOUS: SRV Rakennus Oy
Antero Nuutinen, Jukka Rasmus

Arkkittehtitoimisto Mika Päivärinne Oy
Mika Päivärinne, Per Hansen

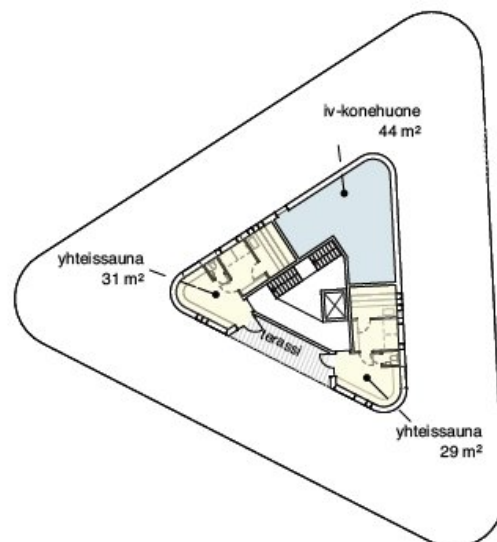
KOHDE 1

TOINEN KÄRKIEHDOTUS UNIIKKI



TARJOUS: EKE-Rakennus Oy
Tea Ekengren-Sauren, Pasi Heikkonen

Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy
Jukka Turtiainen, Ulla Saarinen, Tuomas Saarinen



3 POJAVARIANTTIA,
KUVASSA OMISTUS

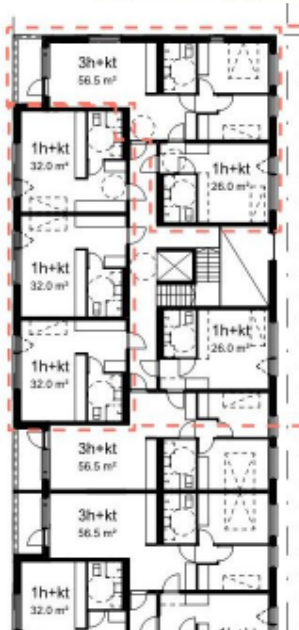


TARJOUS: Asuntosäätiö / Fira Oy
Mari Takala, Laura Kiijärvi / Miska Eriksson

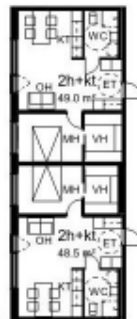
Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik
Trevor Harris, Tuula Mäkinen, Helena Kempainen

KOHDE 3

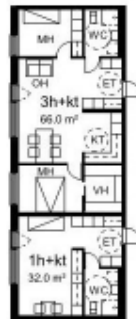
VOITTAJA KIVITASKU



KOLMEN KADUNVARREN YKSIÖN MUUNNELTAVUUSPERIAATE
EI KANTAVAT ASUNTOJEN VÄLISET SEINÄT



2 KAKSIOTA



YKSIÖ JA KOLMIÖ



3 YKSIÖTÄ

SIVUASUNTO ISOVANHEMMILLE, ITSENÄISTY-
VÄLLE NUORELLE TAI ALIVUOKRALAISLLE



VANHEMPIEN OMA MH + KPH



SIVUASUNNOLLISEN HUONEISTON
MUUNNELTAVUUSKAAVIO

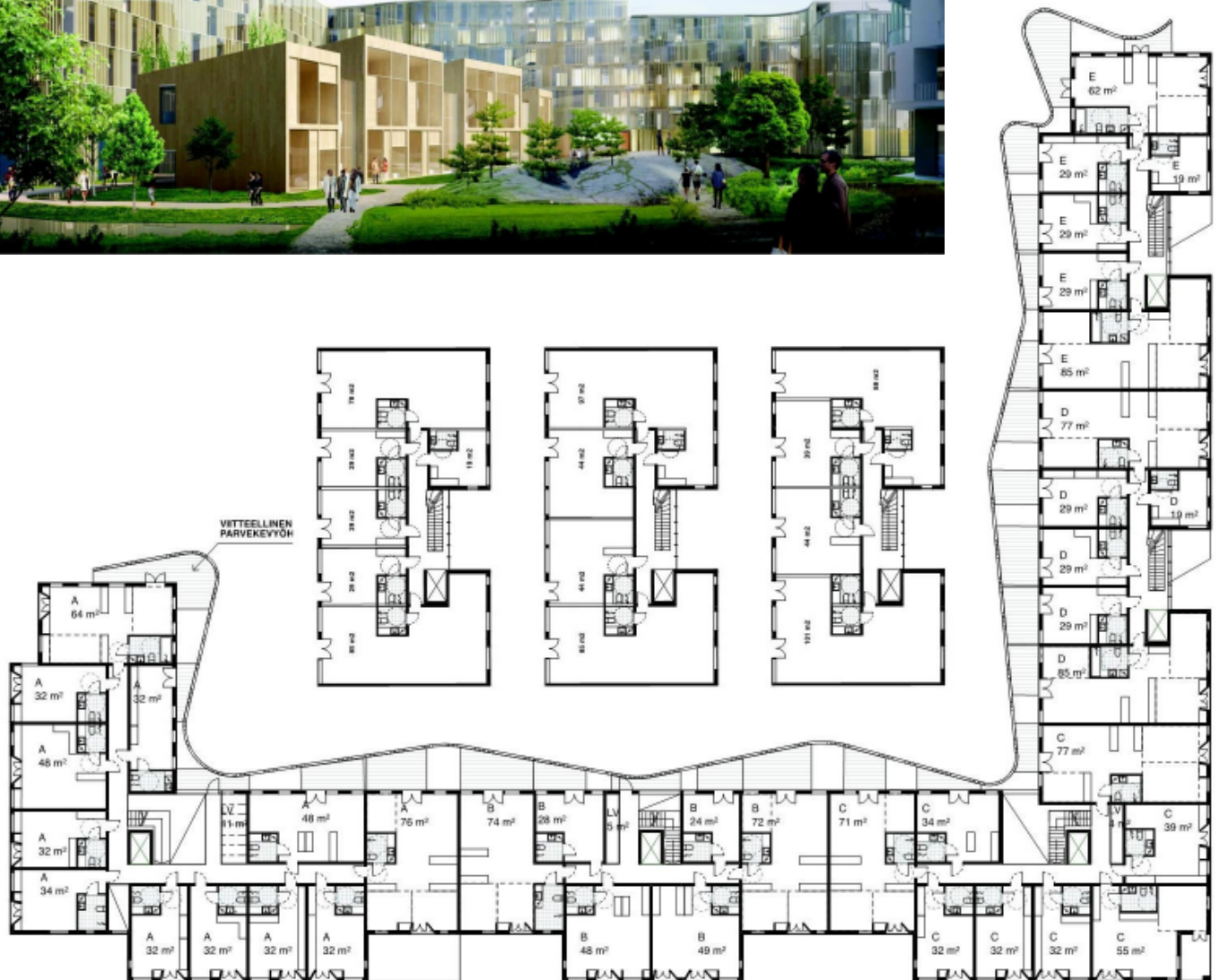


LAPSEN HUONE TAI TYÖHUONE



TARJOUS: OP Asuntorahasto I Ky / OP Kiinteistösijoitus Oy
Antero Tenhunen / Konsulttina Haahtela Oy, Reima Luodemäki

Arkkitehtitoimisto Konkret Oy
Jaakob Solla, Tapani Eronen



TARJOUS: Asuntosäätiö / Fira Oy
Mari Takala, Laura Kiijärvi / Miska Eriksson

Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik
Trevor Harris, Tuula Mäkinie, Helena Kemppainen



Kivistön koulun alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu

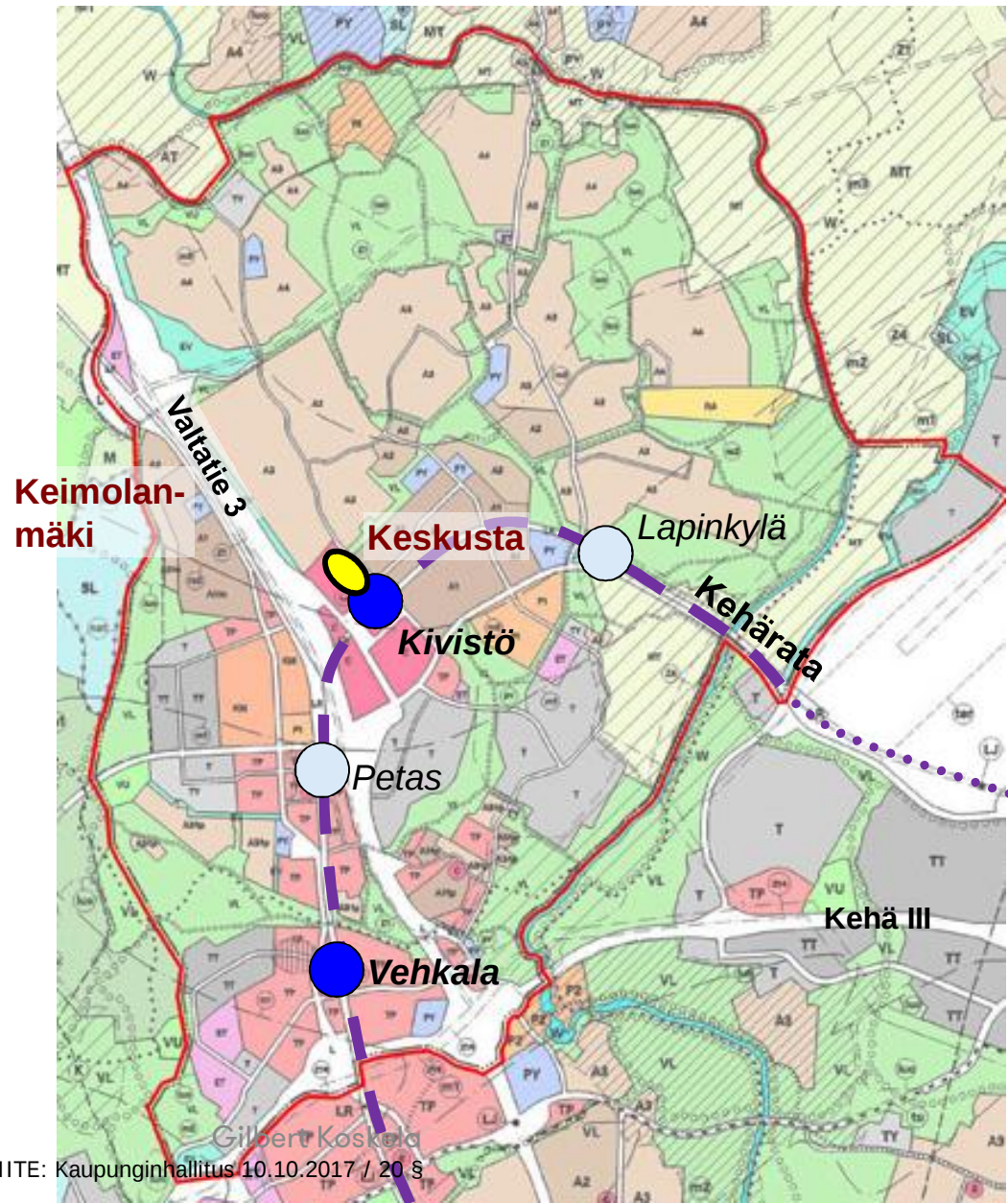
Projektijohtaja Gilbert Koskela

2.10.2017

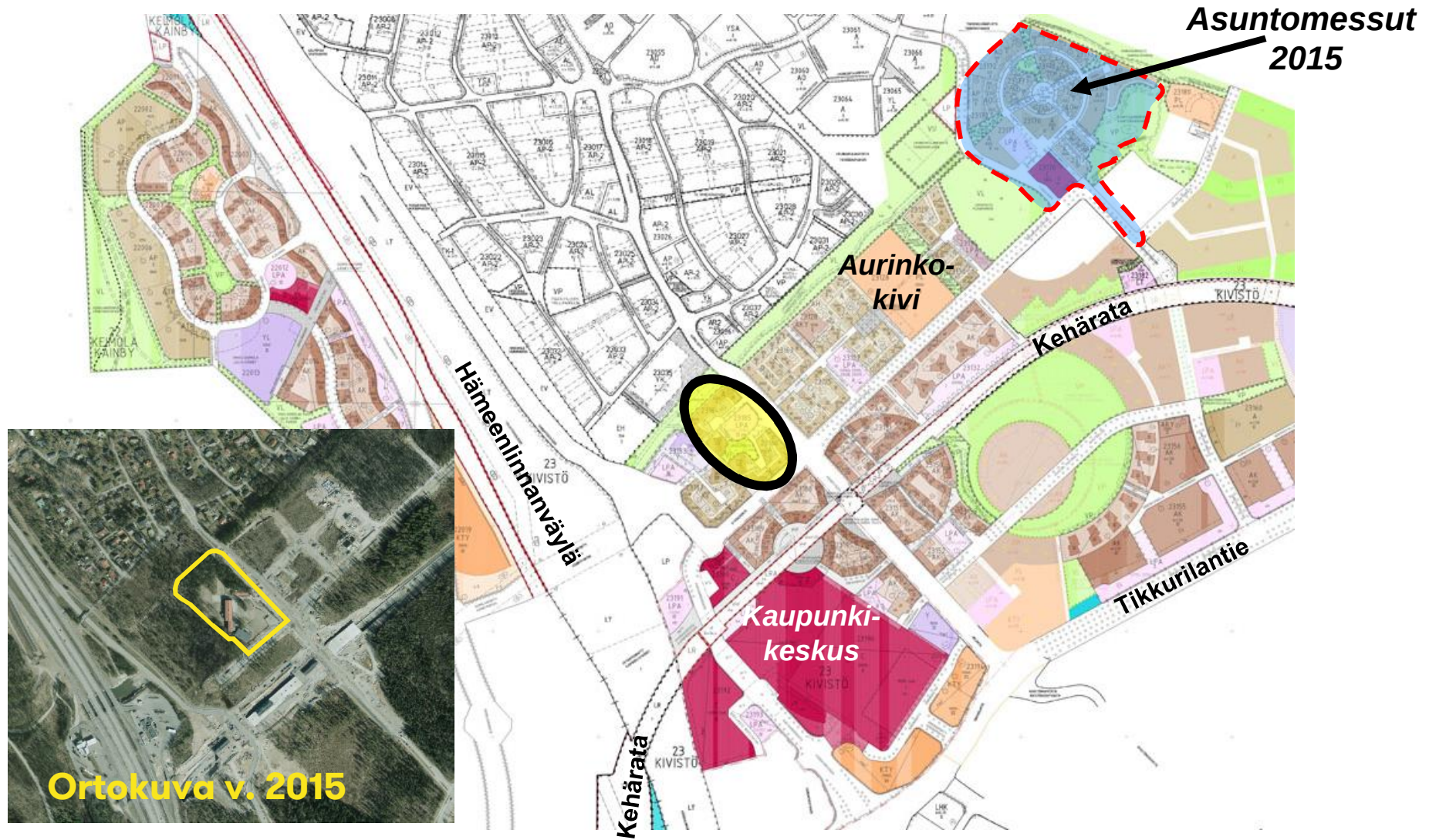
Kilpailualue sijaitsee Kivistön aseman läheisyydessä

Kivistöstä on hyvät yhteydet muualle pääkaupunkiseudulle Kehäradan ansiosta.

Kivistön koulun alueen rakentaminen tukee pääkaupunkiseudun kaupunkirakenteen tiivistymistä.



Kilpailualue ja Kivistön asemakaavatilanne



2.10.2017

Gilbert Koskela

LIITE: Kaupunginhallitus 10.10.2017 / 20 §

Kilpailualueen asemakaava

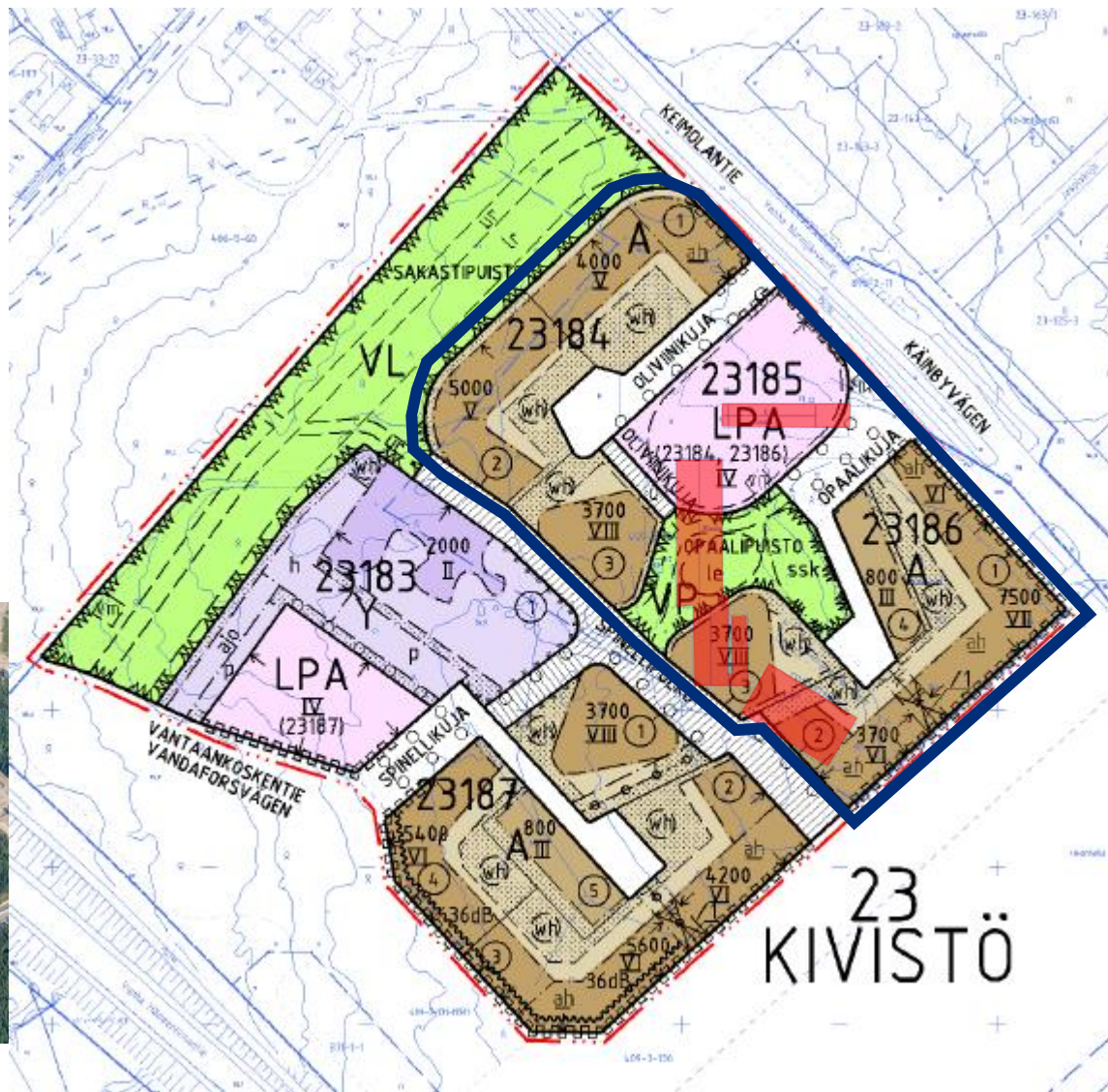
Kaupunki omistaa alueen

Alueella on toiminut Kivistön koulu toukokuuhun 2016 asti.

Koulun toiminta siirtyi elokuussa 2016 Aurinkokiveen.

Koulu puretaan talven 2016-2017 aikana

Kokonaisrakennusoikeus 24800 k-m².



2.10.2017

Kilpailualue

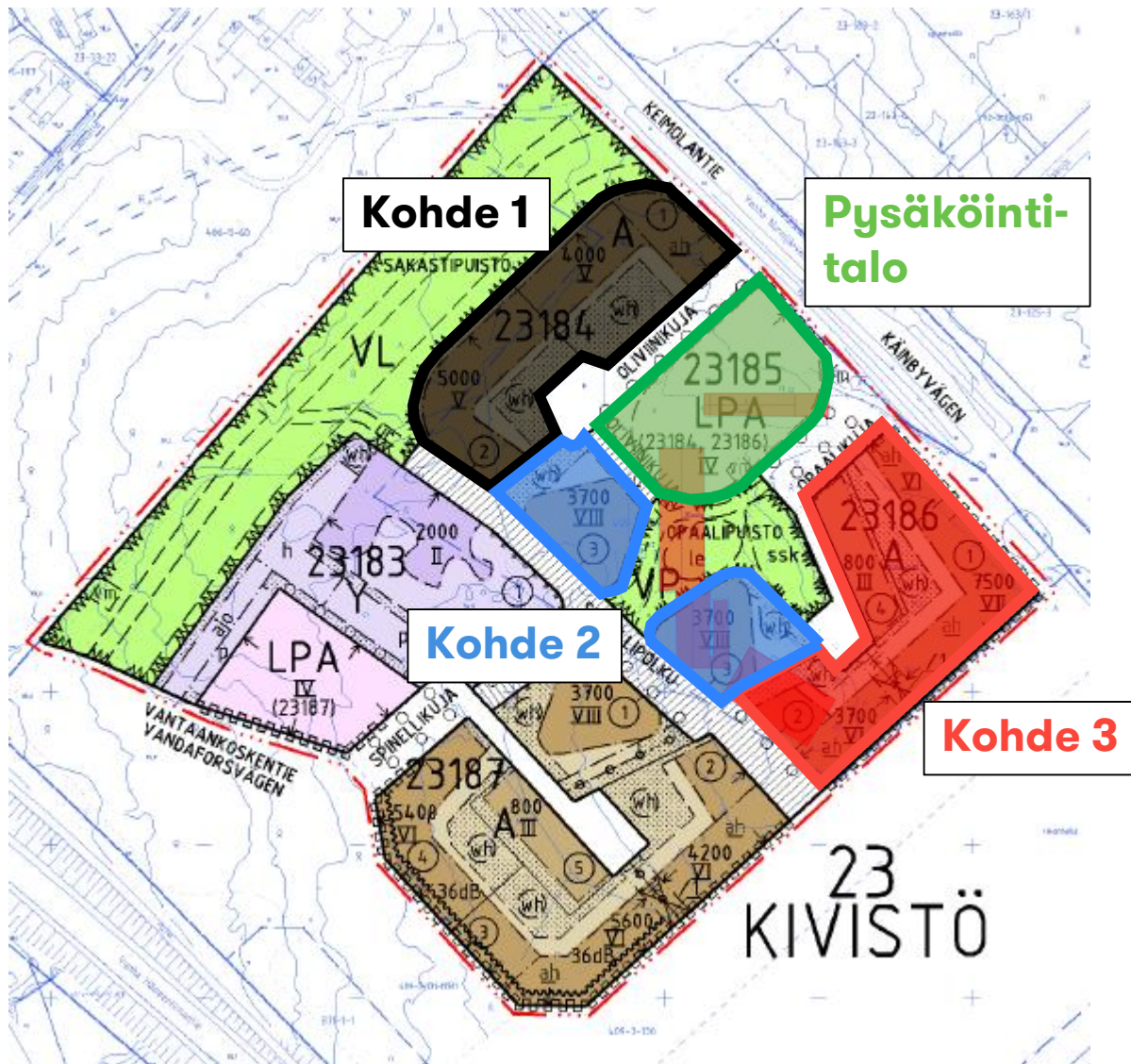
Kilpailukohteena ovat kaupungin omistamat korttelit 23184-23186, jossa on toiminut Kivistön koulu.

Kokonaisrakennusoikeus
24800 k-m².

Kolme kilpailukohdetta:

1. Lamellitalo: K23184
tontit 1 ja 2, yht. 9000
k-m².
2. Pistetalot: K23184
tontti 3 ja K23186 tontti
3, yht. 7400 k-m²
3. Lamellitalo: K23186
tontit 1 ja 2, yht. 11200
k-m² sekä
kaupunkipientalo tontti
5, yht. 900 k-m²

LPA-korttelista pyydetään
esitys jokaiselta kilpailijalta.

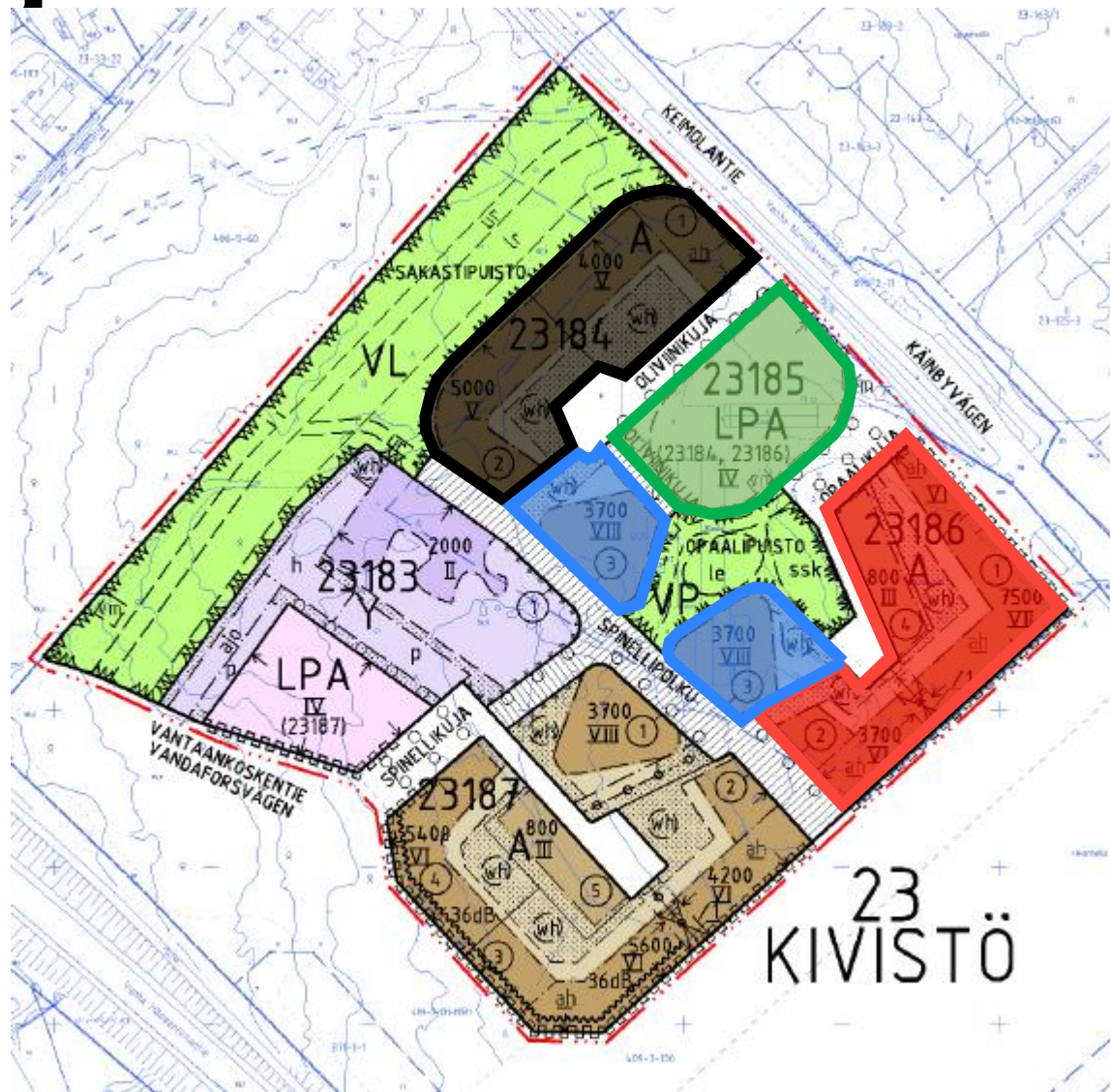


Rahoitus- ja hallintamuodot

- Kohde 1
vapaarahoitteisia
omistusasuntoja.
- Kohde 2
Yksi pistetalo:
vapaarahoitteisia
omistusasuntoja.

Yksi pistetalo:
asumisoikeusasuntoja.
- Kohde 3
Yksi lamellitalo
(7500 k-m²) ja
kaupunkipientalot (sisätilat
omatoimihankkeena)
vapaarahoitteisia
omistusasuntoja tai lyhyen
korkotuen ARA-vuokra-
asuntoja.

Yksi lamellitalo (3700 k-m²):
pitkän korkotuen ARA-vuokra-
asuntoja, rakennuttaja on
VAV Asunnot Oy.



Tonttien myyntihinnat

Kohde 1

vapaarahoitteiset omistusasunnot

530 €/k-m²

Kohde 2

Vapaarahoitteiset omistusasunnot

530 €/k-m²

Asumisoikeusasunnot

ARA + 15 % (tällä hetkellä 371€/k-m²)

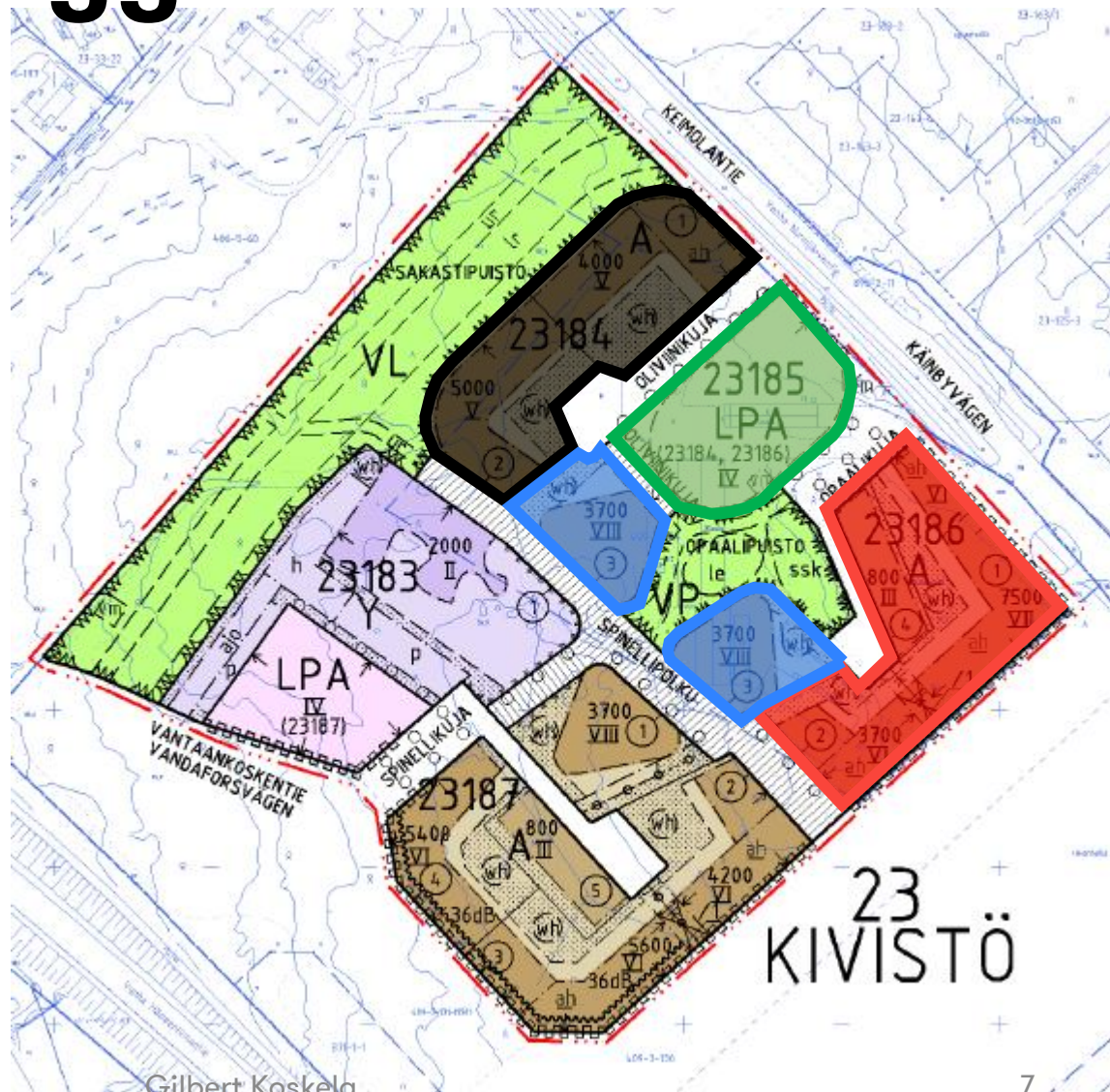
Kohde 3

Vapaarahoitteiset omistusasunnot tai
lyhyen korkotuen ARA-vuokra-
asuntoja.

530 €/k-m²

Pitkän korkotuen ARA-vuokra-
asuntoja, (VAV Asunnot Oy)

ARA + 15 % (tällä hetkellä 371€/k-m²)





Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Tässä kokouksessa tehtyyn päätökseen, ellei pöytäkirjassa ole päätöksen osalta erikseen toisin mainittu, tyytymätön voi tehdä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimus tehdään **Vantaan kaupunginhallitukselle**.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on jätettävä **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuunottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon 7 päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana, tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen viranomaiselle

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen. Kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Kirjelmässä on mainittava oikaisuvaatimuksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittajana, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite.

Oikaisuvaatimusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjältä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Yhteystiedot:

Vantaan kaupunginhallituksen osoite:

Vantaan kaupungin kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa
puhelin: (09) 8392 2184, faksinumero: (09) 8392 4163
sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Virka-aika: klo 8.15 - 16.00