



Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu

VD/5323/02.08.00.00/2016
HP/LM-H/LT/PH/JB

Vantaan kaupunki järjestää Koivukylän keskustan kumppanuuskaavoitukseen perustuvan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun. Koivukylän aseman vieressä maa-alue on pääosin rakentamatonta ja sen pinta-ala on 22 000 m².

Tavoitteena on rakentaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen aluekokonaisuus, joka vahvistaa Koivukylän kaupunkikuvaa, yhteisöllisyyttä ja parantaa alueen palveluita. Alueelle toivotaan lähinnä asuin- ja liikerakentamista sekä kirjaston sijoituspaikka. Suunnitelmassa pitäisi löytää ratkaisu kirjaston nykyisiin tilaongelmiin. Uusi tila voisi olla yhteinen asukastilojen kanssa. Kaupunki tulee luovuttamaan rakennustontit kilpailun voittajalle. VAV Asunnot Oy:n omistama asuintalo (74-403-1) on suunniteltu purettavaksi, rakennuksella on jo purkulupa. VAV Asunnot Oy:n kanssa tullaan laatimaan erillinen sopimus.

Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava, joka sallii liike-, toimisto- ja asuntorakentamista. Kaavaa tullaan muuttamaan voittaneen kilpailuehdotuksen pohjalta.

Kilpailuun osallistujan on laadittava yleispiirteinen maankäytön suunnitelma Koivukylän keskustasta. Voittajiksi valitaan vähintään kaksi kilpailuehdotusta, joiden tekijöiden kanssa kaupunki jatkaa kaavasunnittelua. Kilpailun voittajaksi voidaan vaihtoehtoisesti valita vain yksi kilpailuehdotus, jonka on laatinut usea toimija yhdessä. Kilpailun voittajan on sitouduttava ostamaan kilpailuehdotuksen pohjalta kaavoitetut tontit.

Vapaarahoitteisten omistusasuntojen, osaomistusasuntojen ja asumisoikeusasuntojen osalta tontit myydään tontin luovutushetkellä voimassa olevin tontinluovutusehdoin ja ARA-hinnalla (vuonna 2016 hinta on 368 €/k-m²). Muiden asumisen rahoitus- ja hallintamuotojen osalta tontit myydään voimassa olevin tontinluovutusehdoin ja ARA-hinnalla, jota korotetaan 20 % (vuonna 2016 hinta on 442 €/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.

Tämän lisäksi kilpailuun osallistuvien tulee varata alueelle tilat kirjastolle, jonka huoneistoala on 500-700 htm². Kirjaston sijainti edellyttää, että on kirjasto on helposti ja esteettömästi saavutettavissa, kevyen liikenteen tasossa näkyvällä paikalla. Kaupunki sitoutuu vuokraamaan tarvitsemansa toimitilat pitkäaikaisella huoneenvuokrasopimuksella pääomavuokralla 16 €/m². Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin muutokseen. Edellä mainittu vuokra (16 €/m²) on voimassa vuoden 2017 loppuun. Mikäli vuokrasopimus tehdään tämän jälkeen, vuokrasopimukseen kirjattavaa alkuvuokraa muutetaan elinkustannusindeksiin muutosta vastaavasti 1.1.2018 lähtien.

Varsinaisen kilpailutehtävän lisäksi pyydetään erillinen ideasuunnitelma Koivutorin ostoskeskuksen mielenkiintoisesta, innovatiivisesta, laadukkaasta ja toteuttamiskelpoisesta ratkaisusta. Aluetta ja rakennusta voidaan uudistaa nykyistä henkeä vaalien. Alue rajautuu varsinaisen kilpailualueen ulkopuolelle. Koivutorin ostoskeskuksen parhaan suunnitelman esittänyt saa palkinnoksi oikeuden ostaa kaupungilta Koivuhaasta parhaillaan kaavoituksen kohteena olevalta alueelta asuntotontin käyväällä hinnalla. Mikäli Koivuhaan asemakaavan kaavoitus pitkittyy, kaupunki tarjoaa Koivutorin ostoskeskuksen ideasuunnitelman voittajalle ostettavaksi vaihtoehtoisesti asuntotontin toisaalta. Kaupunki tulee arvioimaan ostoskeskuksen suunnitelmat yhdessä ostoskeskuksen omistajan Hakopolun Liikekiinteistö Oy:n kanssa. Mikäli mikään esitetty ideasuunnitelma ei ole kaupungin mielestä toteuttamiskelpoinen tai kelpaa jatkosuunnittelun pohjaksi, kaupunki ei tule luovuttamaan palkintotonttia kenellekään kilpailuun osallistuneelle. Selvyyden vuoksi todetaan, että Hakopolun Liikekiinteistö Oy valitsee halutessaan itse yhteistyökumppanin ostoskeskuksen kehittäjäksi.

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun suunnitteluohjeet ovat seuraavat:

Koivukylän kaupunkikuvalliset tavoitteet

- Rakennusten ja julkisten ulkotilojen tulee luoda omaleimainen ja laadukas Koivukylän keskusta.



- Suhde Koivukylän ostoskeskukseen ja Koivutorin torialueeseen on erityisen merkittävä.
- Koivukylän keskusta-alue on nyt punatiilialuetta. Muitakin julkisivumateriaaleja voi kilpailutyössä esittää.
- Koivutorin ostoskeskus ja siihen liittyvät portaikot, terasoinnit ja muut detaljit suositellaan säilytettäväksi ja kunnostettaviksi.
- Tavoitteena on saada kilpailualueelle tehokasta kaupunkirakentamista, joka koostuu asuinkerrostaloista ja kaupoista sekä erilaisista muista toimitiloista
- Asuinrakentamisen tulee olla monimuotoista ja asuntojakautumaltaan monipuolista
- Rakennusten kerrosluvulle ei aseteta rajoitusta.
- Pysäköinnin tulee sijaita maanalaisissa ja/tai maanpäällisissä pysäköintilaitoksissa.
- Kävely-yhteydet aseman sillalta Koivutorille ja itään Rautkallionkadun sillalle sekä etelään Virkipolulle on ratkaistava mahdollisimman sujuvina.
- Kilpailuohjelmassa pyydetään esittämään alustava alueen rakentamisjärjestys.

Kilpailu on kaikille avoin ja se ratkaistaan ehdotusten kokonaisuuden, toiminnallisuuden ja toteutettavuuskelpoisuuden perusteella. Koivukylän asukkaille järjestetään tilaisuus, jossa on mahdollisuus kertoa kehittämisajatuksia alueen suunnittelusta. Lisäksi asukkailla on mahdollisuus arvioida kilpailuehdotuksia.

Päätöksen voittajista tekee kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki järjestää edellä esitetyn Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ja
- b) oikeuttaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan vastaamaan ko. kilpailun järjestelyistä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 19

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) että kaupunki järjestää edellä esitetyn Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun, ja
- b) oikeuttaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala vastaamaan ko. kilpailun järjestelyistä.

Käsittely:

Merkittiin, että Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja täydensi esityslistatekstin toisen kappaleen kuulumaan seuraavasti:

Tavoitteena on rakentaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen aluekokonaisuus, joka vahvistaa Koivukylän kaupunkikuvaa, yhteisöllisyyttä ja parantaa alueen palveluita. Alueelle toivotaan lähinnä asuin- ja liikerakentamista sekä kirjaston sijoituspaikka. *Suunnitelmassa pitäisi löytää ratkaisu kirjaston nykyisiin tilaongelmiin. Uusi tila voisi olla yhteinen asukastilojen kanssa.* Kaupunki tulee luovuttamaan rakennustontit kilpailun voittajalle. VAV Asunnot Oy:n omistama asuintalo (74-403-1) on suunniteltu purettavaksi, rakennuksella on jo purkulupa. VAV Asunnot Oy:n kanssa tullaan laatimaan erillinen sopimus.

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Liitteet:

- Liite 1. Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun sijainti
- Liite 2. Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun kilpailualue



Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: asemakaavasuunnittelija Lassi Tolkki, puh. 09 8392 2678
kiinteistökehityspäällikkö Petteri Hankivuo, puh. 09 8392 2357
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi