

Koivukylä-Ruusupuun päiväkodit
Alustavien tarjousten vertailutaulukko

MAX		FM-Haus Oy	Mediset Hoivarakentajat Oy	Rakennuspartio Oy	Rkl. Evälahti Uusimaa Oy	Rak.ur S. Tikakoski Oy
LAATUVERTAILU (alakohdat 5 p välein 0-100 p.) Sijottelu tontille/saavutettavuus						
Piharatkaisut/-järjestelyt	5	huolto+saattoliikenne samaa reittiä Kustaantieltä, saatto erotettu pysäköintialueelle. Rakennus sijoittuu tontin keskiosalle keskeisesti, mikä jättää tonttia hyödyntämättä, säilytettävää metsää jätetty tontille. Huoltoreitin päässä 30 korkoerot huomioiva tukimuuri	Huoltoreitti esitetty Petrinkujalta, ei kääntymispaikkaa; mahdollisuus selvitettävä erikseen. Oma saattoliikennereitti + pysäköinti Kustaantieltä. Rakennus osin rinteessä korkoerot ratkaisussa huomioituna , sijoittuu tontin pohjoisosaan käyttää tonttia tehokkaasti. Sijottelu jättää myös laajennusmahdollisuuden.	huoltoreitti Petrinkujalta kääntymismahdollisuudella; mahdollisuus selvitettävä erikseen. Oma saattoliikennereitti + pysäköinti Kustaantieltä. Rakennus sijoittuu tontin pohjoisosaan hyödyntäen tontin pohjoisosaan kohtalaisesti tonttia. Pienten pihan alueen tontin korkoerojen ratkaisumalli ehdotuksessa keskeneräinen. Säilytettäviä 60 metsäalueita huomioitu hyvin.	Huolto+saattoliikenne samaa reittiä Kustaantieltä, saatto erotettu pysäköintialueella, huollolla oma jatke sisältäen kääntöpaikan. Rakennus sijoittuu tontin pohjois- luoteisosalle, käyttäen tonttia tehokkaasti. Huoltoalueen korkoerojen ratkaisumalli ehdotuksessa keskeneräinen. Ratkaisu jättää tontin reunuille 70 säilytettäviä metsäalueita.	huolto+saattoliikenne samaa reittiä Kustaantieltä, saatto erotettu pysäköintialueella, huollolla oma jatke sisältäen kääntöpaikan. MUTTA huoltoreitiltä myös sisääntuloreitti sydänalueelle (iltakäyttö) ja pyöräpaikat =vaatii ehdottomasti kehittämistä. Rakennus sijoittuu tontin pohjois- luoteisosalle, hyödyntäen tonttia hyvin ja jättäen mahdollisuuden laajentamiseen. Tontin luoteisosan korkoerojen huomioimisen rakenteellinen ratkaisu keskeneräinen. Ratkaisu jättää 65 säilytettäviä metsäalueita.
	5	Yhtenäinen valvottavissa oleva piha- alue pvk-kaakkoisosalla. Saavutettavissa kävelypoluilla molemmilta katureiteiltä, Piha-alue 40 jää selvästi muita pienemmäksi.	Piha-alue iso ja jäsennelty, hyödynnetty hyvin luonnonvaraiseksi jätettäviä alueita, piha-alue valvottavissa. Saavutettavissa kävelypoluihin 90 molemmilta katureiteiltä.	Kohtuukokoinen piha-alue jäsennelty, voisi olla alueena suurempikin. L-mallissa pihaan jää osin valvonnan katvealueita. Saavutettavissa kävelypoluihin 65 molemmilta katureiteiltä.	Piha-alue iso ja jäsennelty. Kävelyreitit piha-alueille puuttuvat. Piha-alue valvottavissa, ei juurikaan 80 katvealueita.	Piha-alue iso ja jäsennelty. Kävelypolku Petrinkujalta pihalle puuttuu, on Kustaantietä. L- mallisessa piha-alue jättää osin 70 katvealueita valvottavuuteen.
Ruusupuu tontinkäyttöselvitys	5	Rakennus ei kiinnity kaavan mukaisesti Ruusupuunpihan rajaan. L- 25 massa jättää tonttia hyödyntämättä.	Kaavan ja hankesuunnitelman mukainen tontinkäyttö. Massoiteltu 90 hyödyntää tonttia erinomaisesti	Kaavan ja hankesuunnitelman mukainen tontinkäyttö. Massoiteltu hyödyntää tonttia hyvin, esityksessä 80 aidattu leikkipiha jää pieneksi	Kaavan ja hankesuunnitelman mukainen tontinkäyttö.Massoiteltu 85 hyödyntää tonttia hyvin.	Kaavan ja hankesuunnitelman mukainen tontinkäyttö.Massoiteltu 85 hyödyntää tonttia hyvin.
a. Sijoittelu tontille ja piharatkaisut yht. 1. Painotetut pisteet sijoittelu/piha	15 %	95,00 5,59	255,00 15,00	205,00 12,06	235,00 13,82	220,00 12,94
b. Kaupunkikuva Painotetut pisteet kaupunkikuva	15 %	Suorakaiteen muotoinen yhtenäinen monotoninen "vakiomassoiteltu"/ elävyys puuttuu, porrashuoneet ulkonevina isohkoina noppina, porrashuoneet ja ikkunat 40 tehostevärein. 7,06	Polveileva ja elävä massoiteltu, "punaiset" hirsijulkisivut, tehostevärejä osassa ikkunapielissä, ulkoporrastilat rimaseinin. Loiva harjakattov räystäsin, keskialueella osin riskaabelit kattoikkuna ja loivat "sisäjiirit". Pihakatoksissa viherkatot. Poistumisportaat ratkaistu kaupunkikuvallisesti 85 onnistuneesti. 15,00	Vaalea suorakaidemassa pystyikkunajako lehtikuusijulkisivulla, tehostevärit puuttuu, ilme lievästi levoton. Porrashuoneet päädyissä irrotettuina noppina, selkeä loiva harjakatto. Poistumistiet "pilotettu" 70 rungon sisään. 12,35	Osin polveileva massoiteltu,puuverhotut julkisivut, "lohkot" tehostevärein, selkeä loiva räystäällinen harjakatto, osin erillisin porrastornein, osassa katoksia "heinäkatto". Poistumisportaat omina näkyvinä noppinaan rungon 70 ulkopuolella. 12,35	Massoitelluna 3 noppaa, vaaleat puuverhotut julkisivut, eteläisivuilla "moninaisesti aukotetut kaksoisjulkisivut" ulkoseinä takana "värillinen" > varjostus saattaa pimeintää huonetiloja. Loiva pulpettikatto lyhyet räystäät. Ulkokatoksessa viherkatto ja 70 vastaavat "kaksoisjulkisivut" 12,35

c. Pohjaratkaisun konseptinmukaisuus		Toteuttaa heikosti pvk-konseptia; kotialueiden wc-sijoittelut irrallaan toimintatiloista, sydänapue ei ole yhtenäinen ja sali-ruokailutilat eri kerroksissa, tilaohjelma ylittyy n. 200 hym2-joten tilankäyttö	Toteuttaa melko hyvin pvk-konseptia, keskiosan kotialueet poikkeaa muista, yhtenäinen sydänapue, tilaohjelma ylittyy n. 45	Toistuvat kohtalaisesti pvk-konseptia toteuttavat kotialueet; wc-tiloissa kehittämistarvetta, yhtenäinen sydänapue, alittaa	Toistuvat kohtalainen + pvk-konseptia toteuttavat kotialueet, sydänapue yhteiskäyttöinen, tilaohjelman mukaiset hym2 (ylitys 5	Toistuvat kohtalaisesti + pvk-konseptia toteuttavat kotialueet, sydänapue ei ole yhdistettävissä (Sali-ruokasali)> kehittettävää, tilaohjelma ylittyy 144hym2 ylim.
Painotetut pisteet pohjaratkaisu	30 %	30 tuhlalevaa 10,59	85 hym2 (ylimääräistä) 30,00	70 tilaohjelman 13 hym2 24,71	75 hym2 26,47	55 tilaa 19,41
d. Pohjaratkaisun toiminnallisuus ja sisäisten yhteyksien toimivuus		Sydänapue ei yhtenäinen; eri kerroksissa Ei tue monikäyttöisyyttä ollenkaan, kotialuiden WC:t erillään, käytävää paljon, keskialueen lepooneet "pitkulaisia >kalustettavuus ", alakerrassa 4	Yhtenäinen sydänapue hyvin saavutettavissa, mutta keittiö + hallinto-osa vaatii paljonkeittämistä mm. keittiön muoto toimimaton, maantasosta saavutettavissa 4 kotialueparia, siivouskeskuksen	Yhtenäinen sydänapue hyvin sisältä saavutettavissa, iltakäytön reitti huoltopihan kautta, alakerrassa 4 kotialueparia, ruokasali vaikuttaa	Yhtenäinen sydänapue hyvin sisältä saavutettavissa, iltakäyttöreitti kotialueen kautta > kehittettävää , alakerrassa 4 kotialueparia. Kotialueiden jaettavuudessa/monikäyttöisyydessä kehittettävää pääosin ratkaisuperustuu pääosin kiinteisiin seinin. Keskialueen kotialueissa riski levottomuuteen/äänimaailma koska	Sydänapueen toiminnot eriytetty > paljon kehittettävää tämän nopen osalta mm. salin muoto. alakerrassa 4 kotialueparia. Kotialueet hyvin jaettavissa. Iltakäytön sisäänkäynnin sijainnissa kehittettävää turvallisuusnäkökulmasta. Sydännopan 2.krs:ssa runsaasti
Painotetut pisteet toiminnallisuus	40 %	30,00 kotialueparia 15	80,00 paikka vaatii kehittämistä 40	75,00 ahtaalta 37,5	70,00 ruokasali vieressä. 35	70,00 turhaa aulatilaa. 35
Laatutekijöiden pisteet yhteensä		38,24	100,00	86,62	87,65	79,71
Laatutekijöiden painotetut pisteet	50,00	19,12	50,00	43,31	43,82	39,85
Hintavertailu						
Koivukylän päiväkotit sis. Erillishinta	80 %	5826000	7056000	7202000	8595000	6140300
Ruusupuun päiväkotit (optio)	20 %	3865000	5300000	6750000	6025000	3638600
Hintapisteeet		0,99	0,80	0,75	0,66	0,96
Painotetut hintapisteeet	50,00	50,00	40,37	38,20	33,55	48,52
LOPULLISET PAINOTETUT LAATU-HINTAPISTEET		69,12	90,37	81,50	77,37	88,37

Laatuarviointi: 26.2.2021; Kivineva, Koskinen, Myllylä, Vuorenmaa, Vanhanen

Hinta-arviointi 26.2.2021; J. Vuorenmaa

Vantaalla 26.2.2021