



Martinlaakson liikekeskus Oy:n järjestämän toteutus- ja suunnittelukilpailun ratkaisu / Martinlaakso, kortteli 17568, tontti 1 / TLA

KA/3217/10.02.04.01/2012

TLA/TKA/JOR/SRU

Martinlaakson liikekeskuksen (Martinkeskuksen) alue uudistuu. Alueen suunnittelusta on järjestetty toteutus- ja suunnittelukilpailu keväällä 2014.

Suunnittelualue sijaitsee osoitteessa Laajaniityntie 2-4, Laajaniityntien, Martinlaaksonpolun, Martinlaaksonkujan ja Martinlaaksontien rajaamalla alueella.

Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Martinlaakson liikekeskus Oy:n sekä LP-tontin ja katualueen osalta kaupungin maanomistuksessa.

Suunnittelukilpailun valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden ja kaavamutoksen hakijoiden lisäksi kilpailuohjelman ja sen tavoitteiden valmisteluun on osallistunut Realprojekti Oy kilpailutuskonsulttina.

Martinlaakson Liikekeskus Oy on hakenut asemakaavamuutosta 8.6.2012 omistamalleen Martinkeskuksen ostoskeskuskiinteistölle Martinlaaksontie varressa siten, että nykyinen ostarirakennus puretaan ja tilalle rakennetaan kerrostaloja, päivittäistavarakauppa sekä myymälätilaa kerrostalojen pohjakerrokseen. Liikekeskuksen omistaman tontin länsipuolella sijaitsee kaupungin omistama LP-alue. Martinlaakson Liikekeskuksen tavoitteena on ollut löytää kilpailuttamalla kortteliin suunniteltavalle hankkeelle uusi omistusjärjestely ja toteuttaja. Vantaan kaupunki (kaupunkisuunnittelulautakunta 28.10.2013) on myöntänyt suunnitteluvaramuksen Martinlaakson Liikekeskus Oy:lle suunnittelukilpailun järjestämiseksi kaupungin omistamalle LP-alueelle.

Martinlaakson liikekeskus Oy:n järjestämä **toteutus- ja suunnittelukilpailu** käytiin keväällä 2014 Vantaan kaupungin tavoitteiden ja lähtökohtien pohjalta. Kilpailun tarkoitus oli löytää ostaja ja toteuttaja hankkeelle, jolla luodaan vanhan liikekeskuksen tilalle uusi laadukas korttelikonaisuus. Kilpailun tavoitteet perustuivat pitkälti Martinlaakson kehityskuvan lähtökohtiin, jossa keskusta-alueella on suunniteltu kokonaisuutena. Kehityskuvan yhteydessä asiasta on kuultu myös asukkaita kahdessa eri työpajassa sekä nettikyselyin. Myös suunnittelualueen pohjoispuolella on vireillä asemakaavamuutos. Entinen Laajavuoren koulurakennus puretaan ja tilalle suunnitellaan asuntorakentamista ja päiväkotia. Kaupunki on järjestänyt koulutontin suunnittelusta erillisen tontinluovutuskilpailun, joka on juuri ratkennut.

Martinlaakson liikekeskuksen toteutus- ja suunnittelukilpailun **tavoitteena** oli muun muassa seuraavaa:

- Asumista noin 13 000-16 000 k-m².
- Pysäköinti tulee järjestää pihakannen alle.
- Martinlaaksonpolun vartta rytmittävät 8-kerroksiset kapearunkoiset asuinrakennukset, myös Martinlaaksontie varteen tulee rajata asuntorakentamista.
- Asuntorakentamisen lisäksi suunnittelualueen itäosaan tulee sijoittaa kaupallisia palveluita: päivittäistavarakauppa sekä kivijalkaliikkeitä pohjoispuoliselle uudelle aukiolle sekä Martinlaaksontien suuntaan avautuen.
- Rakennusmassat rajaavat sisälleen piha-alueet. Toiselta yhteispihalta aukeaa näkymä Laajavuorenpuistoon, toiselta pohjoispuolisen uuden asuinrakentamisen suuntaan. Pihojen liittyminen katuun tulee suunnitella viihtyisäksi osaksi katutilaa esimerkiksi pergoloin, paviljonkimaisiin asukastiloihin, puuistutuksiin tms. Suunnittelualueen laidoilla olevia puita tulee pyrkiä säilyttämään.
- Martinlaaksonpolku tulee rauhoittaa autoliikenteeltä.
- Liikenne Laajavuoren koulun tontille kulkee Martinlaaksonpolun ali tunnelissa.

Kilpailuehdotuksia saatiin 4 kpl määräaikaan 12.5.2014 klo 15:00 mennessä.

Ehdotuksen jättivät:

- Lujatalo Oy
- Pohjola Rakennus Oy



- SRV Oy
- YIT

Ehdotusten arvioinnissa on ollut mukana edustajat Vantaan kaupungilta, Martinlaakson Liikekeskus Oy:stä sekä Realprojekti Oy:stä. Kilpailu ratkaistiin ehdotusten kokonaisidean, laatuarvioinnin, toiminnallisuuden ja toteutuskelpoisuuden sekä tarjotun hinnan (€/k-m²) ja maksuehtojen perusteella.

Kaikki 4 kilpailuehdotuksen jättänyttä tahoja olivat toteuttajaorganisaatioiltaan uskottavia ja niiden referenssit suunnittelutehtävään nähden riittäviä. Ehdotuksista annettu tarjoushinta vaihteli huomattavasti eri kilpailuehdotusten kesken. Lisäksi ehdotetuissa rakennustehokkuuksissa oli vaihtelua. Ehdotukset olivat myös laatutekijöiltään ja kilpailuohjelman tavoitteet huomioiden vaihtelevia.

Kilpailun voittajaksi Pohjola Rakennus Oy Uusimaa

Kilpailuraati arvioi kokonaisidealtaan parhaaksi ehdotukseksi Pohjola Rakennus Oy Uusimaan tekemän ehdotuksen, jossa suunnittelijoina ovat Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy ja Sito Oy. Ehdotuksessa liittyminen ympäristöön, kaupunkikuvalliset tekijät sekä muu toiminnallisuus on ratkaistu erinomaisesti. Voittajaehdotus käsittää noin 260–300 asuntoa sisältäen asumisen eri hallintamuotoja (vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja sekä Eloisa -seniorikoteja). Ehdotettu tarjous täytti kilpailuohjelman tavoitteet ja lisäksi tarjottu rakennusoikeuden hinta ja suunnitelman tehokkuus olivat hyviä.

Kilpailualueen asemakaavamuutosta ryhdytään laatimaan yhteistyössä voittajan kanssa. Kaupunki käynnistää asemakaavoituksen loppuvuodesta 2014. Tällöin järjestetään myös sekä Martinkeskuksen että Laajavuoren koulutontin suunnittelusta avoin yleisötilaisuus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) merkitään Martinlaakson liikekeskus Oy:n järjestämän toteutus- ja suunnittelukilpailun ratkaisu tiedoksi ja
- b) saatetaan ratkaisu kaupunginhallituksen tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Tiedote Martinlaakson liikekeskuksen alueen suunnittelusta 10.11.2014
- Kilpailuehdotukset

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 8392 2675,
asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala, puh. 8392 2238
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi