



Kohtuuhintaisen asumisen konsepti – tonttikilpailu Vantaan Iolassa / Kilpailun voittajien valinta ja tonttien varaaminen

VD/4348/10.00.02.00/2014

J-VN/TH/TH/ER

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on 19.5.2014 (§16) päättänyt kohtuuhintaisen asumisen konseptin tontinluovutuskilpailun järjestämisestä Iolassa. Yrityspalvelut on järjestänyt kilpailun aikavälillä 15.9.–28.11.2014.

Iolassa kilpailun kohdealue muodostui kolmesta tontista, joista kahdelle (71224/1 ja 2) pyydettiin tekemään kilpailuehdotus. Kilpailun tavoitteena oli suunnitella asuntokohde, jonka myyntihinta jää noin 10 prosenttia alle vastaavien uusien asuntojen keskimääräisen myyntihinnan Vantaalla. Kaikille kilpailutonteille haettiin rakennettavaksi vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa. Tonttien myyntihinnaksi päätettiin 400€/k-m².

Kilpailuun tuli määräajan päättymiseen mennessä viisi kilpailuehdotusta, jotka kaikki olivat kilpailuohjelman mukaisia.

Kilpailun arviointiryhmä muodostui toimialan johdon, yrityspalvelujen ja kaupunkisuunnittelun edustajista. Kilpailuehdotuksia arviointiin muun muassa asuntojen keskimääräisen velattoman myyntihinnan (€/h-m² sisältäen tonttikustannukset), asumisaikaisten kustannusten (arvioitu hoitovastike €/kk/h-m²), kilpailuehdotuksen idean sekä ratkaisun kaupunkikuvallisen ja arkkitehtonisen kokonaisuuden perusteella. Myös lähiympäristön ja pihajärjestelyiden laatu sekä rakennuksen ja asuntojen tilaratkaisujen toimivuus erilaisissa elämäntilanteissa otettiin arvioinnissa huomioon.

Kilpailun yhtenä tärkeimmistä arviointikriteereistä pidettiin asuntojen keskimääräistä velatonta myyntihintaa. Ilmoitetut keskimyyntihinnat vaihtelivat ehdotuksissa alimmillaan 3264 eurosta aina 3835 euroon, joita voidaan pitää alueen keskihintatasoon nähden kohtuullisina. Paikoittain ehdotusten hintatason vertailu oli haastavaa eri laatu- ja varustelutason vuoksi. Asuntojen myyntihintaan vaikutti muun se, kuinka saunan tarve oli ratkaistu tai sisältykö autopaikka asunnon hintaan. Keskihintaan vaikutti myös osaltaan asuntojakauman koko, sillä pienet asunnot ovat neliöhinnaltaan kalliimpia kuin suuret asunnot. Tästä syystä ehdotuksia ei voitu suoraan asettaa valintasuositusjärjestykseen pelkästään edullisimman keskineliöhinnan perusteella. Tämän vuoksi arvioinnissa on tarkasteltu myös eri asuntokokojen hintoja. Hinnan lisäksi arviointiryhmän valintasuositukseen vaikutti kilpailuehdotuksen toteuttamiskelpoisuus, sopivuus ympäristöön sekä kaupunkikuvallinen kokonaisuus.

Arviointiryhmän valintasuositusjärjestys ja lyhyet perustelut:

1. Skanska "Bo Klok"

Huolellisesti ja valmiiksi suunniteltu luhtitalokokonaisuus, joka sisältää 56 asuntoa. Monipuolinen asuntovalikoima, joiden koot vaihtelevat välillä 44,5–72 m² (2h+k - 4h+k). Hyvät ja yhteisölliset piharatkaisut, jota rajaavat kaupunkimaisesti kaksikerroksiset talot. Ehdotus on kokonaisarvioinnin perusteella kilpailuehdotuksista vahvin. Keskimääräinen velaton myyntihinta on 3720 € ja hoitovastike 3,50 €/m. Yksi pistokkeellinen autopaikka kuuluu hintaan ja taloyhtiössä on yhteissaunat.

2. Kastelli-talot Oy

Yksi- ja kaksikerroksista asunnoista koostuva rivitalokokonaisuus, joka sisältää 40 asuntoa. Monipuolinen asuntovalikoima, joiden koot vaihtelevat 50,5–85,5 m² (2h+k - 4h+k). Kilpailuehdotuksista pientalomaisiin ratkaisu. Kaksi- ja yksitasoisten asuntojen vaihtelu on arkkitehtuurin kannalta hieman levotonta ja toinen parkkipiha sijaitsee yhteispihan keskellä. Ehdotus on kokonaisuudessaan toteutuskelpoinen, mutta se sisältää vähemmän asuntoja kuin muut kilpailuehdotukset ja pihajärjestelyt eivät ole yhtä hyvät kuin Skanskan "Bo Klok"-ehdotuksessa. Arviointiryhmä toteaa, että Kastellin kilpailuehdotus on sovitettavissa tontille 71224/3, jota tarjotaan kilpailuohjelman mukaisesti toiseksi tulleelle ehdotukselle. Kastelli-talot Oy:n ehdotus on kilpailuosallistujista sekä myynti- että vastikehinnaltaan edullisin: keskimääräinen velaton myyntihinta 3264–3540 € ja hoitovastike 2,65 €/m. Asunnoissa on oma sauna ja autopaikka sisältyy asunnon hintaan.



3. Rakennusosakeyhtiö Hartela "Kotipuu Laulukuja"

Laadukas ja hallittu luhtitalokokonaisuus, joka sisältää 56 asuntoa. Ehdotuksessa on kaksi asuntotyyppiä: kaksio 53m² ja kolmio 67 m². Suunnitelmassa on hyvät yhteispihat ja -tilat. Luhtirakennukset ja piharakennukset rajaavat luontevasti katutilaa. Asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta oli kilpailuehdotuksista kallein: hinta on 3835 €/m² ja hoitovastike 3,50 €/m². Ehdotuksen kaikissa asunnoissa on huoneistosauna. Autopaikat katoksessa maksavat 5000€ paikka. Hinnanmuodostuksesta johtuen Hartelan ehdotus jää arvioinnissa Skanskan ja Kastellin ehdotusten taakse.

4. Lapti Oy Etelä-Suomi "Marimba"

Luhtikerrostaloista ja yksikerroksisista rivitaloista koostuva suunnitelma, joka sisältää 51 asuntoa. Monipuolinen asuntojakauma yksiöistä suuriin perheasuntoihin (5h+k), koot vaihtelevat 31–92 m². Suunnitelmassa autopaikat vievät tilaa yhteispihalta ja tekevät piha-alueesta turvattoman. Asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta 3578 € /m² ja hoitovastike on 3,85 €/m. Autopaikka katoksessa maksaa 6000 € ja pihapaikka 3000 €. Suurissa asunnoissa on sauna, yksiöissä ja kaksioissa ei ole.

5. Master Yhtiöt Oy

Luhtikerrostaloista ja yksikerroksisista rivitaloista koostuva suunnitelma, joka sisältää 50 asuntoa. Asuntojakaumassa kaksioita ja kolmioita, joiden koko vaihtelee 52–67,5 m². Kilpailuehdotus on keskeneräisen oloinen ja yleisilme on harmaan ankea. Suunnitelmassa on esitetty pieni yhteispiha. Ajoreittiratkaisut tontilla ovat ahtaata ja riittämättömät. Asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta on 3650 €/h-m² ja hoitovastike on 3,25 €/m. Asunnoissa on huoneistokohtaiset saunat.

Arviointiryhmän keskusteluissa todettiin, että kaikki ehdotukset ovat toteuttamiskelpoisia, mutta joitakin yksittäisiä muutoksia ja täsmennyksiä kaikkiin suunnitelmiin tarvitaan. Tarjouspyynnön mukaisesti kaupunkisuunnittelulautakunta voi tarvittaessa määrittää kehittämistoimenpiteitä voittaneille ehdotuksille.

Kilpailuohjelman mukaisesti voittajalle tarjotaan ostettavaksi tontit 71224/1 ja 2. Toiseksi tulleen ehdotuksen tekijälle tarjotaan ostettavaksi tontti 71224/3. Lisäksi toiseksi tulleen ehdotuksen tekijälle tarjotaan ostettavaksi tontti 71228/13, joka ei ollut mukana varsinaisessa kilpailussa, mutta joka sisältyi kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen 19.5.2014 (§16) Ilolan tonttien kilpailuttamisesta. Tontti 71228/13 sijaitsee kaupungin luovuttamien pientalotonttien ympäröimänä ja alue on lähtemässä rakenteille lähiaikoina. Tästä syystä toteuttajan löytäminen myös tälle tontille on tärkeää ja tontille tulee kaupunkisuunnittelun näkemyksen mukaan rakentaa ympäristöön sopivia erillispientaloja tai paritaloja. Toiseksi arvioidun ehdotuksen tekijä Kastelli-talot Oy on kokenut näiden talotyyppien toteuttaja, joten tonttia esitetään varattavaksi tälle toimijalle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015 § 21

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään,

- valita kilpailun voittajaksi Skanska Oy:n ehdotus "Bo Klok",
- valita kilpailun toiseksi Kastelli Oy:n ehdotus,
- varata tontit 71224/1 ja 2 kilpailun voittajalle Skanska Oyj:n "Bo Klok"-ehdotuksen toteuttamista varten. Tonttivaraus on voimassa 31.8.2015 saakka,
- varata tontti 71224/3 kilpailussa toiseksi tulleelle Kastelli Oy:lle ehdotuksen toteuttamista varten. Tonttivaraus on voimassa 31.8.2015 saakka,
- oikeuttaa yrityspalvelut neuvottelemaan Kastelli Oy:n kanssa tontin 71228/13 toteuttamisesta ja varata tontti ko. yhtiölle,
- tarjota kilpailutontteja perusteluosassa esitetyn valintasuosituksen mukaisessa järjestyksessä seuraavaksi tulleille ehdotuksille, mikäli kilpailun voittaja tai toiseksi tulleen ehdotuksen tekijä kieltäytyvät tarjotuista tonttivarauksista,
- oikeuttaa yrityspalvelut käynnistämään neuvottelut muiden toteuttajien kanssa, mikäli tonteille ei löydy kilpailuehdotuksen tehneiden joukosta toteuttajia ja



- h) edellyttää kilpailun voittaneiden ehdotuksen tekijät ottamaan yhteys kaupunkisuunnitteluun suunnitelmien kehittämistoimenpiteitä varten.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Powerpoint-esitys Ilolan kilpailuehdotuksista
- Kartta kilpailutonteista

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 09 8392 2030,
erityisasumisen asiantuntija Elisa Ranta, puh. 098392 2966,
asumisen erityisasiantuntija Tomi Henriksson, puh. 09 8392 7000
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi