



Kormuniityn alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu

VD/2320/02.08.00.00/2017

HP/AL/PH/VK/NK/ET/JB

Kaupunginjohtaja on 24.4.2017 § 45 päättänyt käyttää otto-oikeutta Kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.4.2017 päätökseen § 6.

Vantaan kaupunki järjestää Hakunilan urheilupuiston viereen Kormuniityn alueelle sijoittuvan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun. Tavoitteena on luoda Kormuniitystä omaleimainen, ekologisesti ja sosiaalisesti kestävä perheasutopainotteinen alue. Alue on kaupungin omistuksessa ja asumiskäyttöön muuttuva alueen pinta-ala on n. 50 000 m². Alueelle tulee sijoittumaan kaupungin päiväkotia.

Tavoitteet

Kilpailun tavoitteena on luoda Kormuniitystä omaleimainen, ekologisesti ja sosiaalisesti kestävä perheasutopainotteinen alue. Kilpailulla haetaan erilaisiin elämäntapoihin ja -vaiheisiin muuntautuvia asunto- ja asuinrakennustyyppisiä. Tavoitteena on rakentaa alueelle erityisesti kohtuuhintaisia perheasuntoja, kolmioita tai sitä suurempia asuntokokoja.

Alueesta rakennetaan aurinkosähköenergian paikallisen tuottamisen, varastoinnin ja hyödyntämisen esimerkkikohde, jossa ratkaisuna on alueellinen sähköverkko sekä aurinkosähköenergian akkuvastointi. Ekologiset ratkaisut, kuten aurinkosähköenergian hyödyntäminen sekä innovatiiviset viherrakentamisen ratkaisut saavat näkyä rakennusten ja ulkotilojen arkkitehtuurissa ja viestiä siten mahdollisuuksista hiilipiihiin elämään alueella. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen virkistyskäyttömahdollisuudet, mm. alueella sijaitseva pulkkamäki.

Alueelle tulee sijoittumaan myös kaupungin päiväkotia, jonka suunnittelu ja toteutus eivät kuulu kilpailuun. Alueen väestömäärän kasvaessa tulee huolehtia alueen koulu- ja liikuntatilojen riittävydestä ja hyvästä laadusta.

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu on suunnattu rakennuttajille ja rakentajille suunnitteluryhmineen. Kilpailun osallistujan on laadittava kilpailuohjelmassa vaaditut suunnitelmat sekä annettava kokonaishintainen ostotarjous. Kilpailulla valitaan toteuttajat alueelle.

Kilpailualue

Kilpailualue sijaitsee Hakunilan kaupunginosassa. Håkansbölen kartano sekä arvokas kulttuurimaisema ja urheilupuisto ovat aivan kilpailualueen vieressä ja helposti saavutettavissa.

Alue rajautuu Hakunilan urheilupuistoon ja Hevoshaantiehen. Kilpailu koskee kiinteistöjä 94-302-1, 94-302-2, 420-1-82, 94-5-3 ja 420-17-8. Alueesta muodostetaan kaksi toteutusaluetta. Kilpailualueella sijaitsee purettava koulurakennus.

Kilpailun ratkaisu

Kilpailu ratkaisun perusteena ovat kilpailun laadullisten tavoitteiden toteutuminen ja tarjottu kokonaishinta. Kilpailu on kaksivaiheinen. Kaupunki arvioi kilpailuehdotusten laatua, kilpailuohjelmassa esitetyin perustein, kahdessa vaiheessa, alustavista ja lopullisista suunnitelmista. Kaupunki hyväksyy molemmissa vaiheissa jatkoon laadultaan riittävän hyvät ehdotukset ja valitsee toisessa vaiheessa laadultaan hyväksytyjen joukosta kaksi kokonaishinnaltaan suurimman ostotarjouksen tehnyttä ehdotusta kilpailun voittajiksi tai yhden kokonaishinnaltaan korkeimman tarjouksen tehneen, mikäli ehdotuksen on laatinut vähintään kaksi toteuttajaa yhdessä. Kilpailun ja kumppanuuskaavoituksen tuloksena syntyy tonttien osto-oikeus voittajille.

Tonttien hallintamuodot

Kilpailualueen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on hallintamuodoltaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja, joista korkeintaan 30 % /rakennus saa myydä institutionaalisille sijoittajille.

Asuntorakennusoikeuden loppuosuus (0 % - 50 %) voi olla seuraavia asumisen rahoitus- ja hallintamuotoja:

- osaomistusasunnot, asumisoikeusasunnot, omaksi lunastettavat vuokra-asunnot, vapaarahoitteiset vuokra-asunnot ja valtion tukemat lyhyen korkotuen vuokra-asunnot



- kilpailualueelle saa rakentaa vapaarahoitteisia ja lyhyen korkotuen vuokra-asuntokohteita yhteensä enintään 30 % asuntorakennusoikeuden kokonaismäärästä sisältäen institutionaalisten sijoittajien osuuden.

Tonttien myyntihinnat

Vapaarahoitteisten omistusasuntojen ja vuokra-asuntojen, osaomistusasuntojen sekä valtion tukemien lyhyen korkotuen vuokra-asuntojen osalta tontit myydään tontin luovutushetkellä voimassa olevin tontinluovutusehdoin ja kilpailijan tarjoamalla rakennusoikeuden yksikkö hinnalla (€/k-m²). Asumisoikeusasuntojen osalta tontit myydään voimassa olevin tontinluovutusehdoin ja ARA-hinnalla (€/k-m²).

Kilpailuaika

Kilpailu käydään vuoden 2017 aikana. Kilpailu pyritään ratkaisemaan keväällä 2018.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki järjestää edellä esitetyn Kormuniityn suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun,
- b) maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala oikeutetaan järjestämään ko. kilpailun.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki järjestää edellä esitetyn Kormuniityn suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun,
- b) maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala oikeutetaan järjestämään ko. kilpailun.

Käsittely:

Esittelijä, apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä esittää muutettavaksi esittelyosan, kohdan "Tavoitteet" toinen kappale seuraavasti:

Kilpailijoita rohkaistaan alueen suunnittelussa aurinkosähköenergian paikallisen tuottamiseen. Ekologiset ratkaisut, kuten aurinkosähköenergian tuottaminen sekä innovatiiviset viherrakentamisen ratkaisut saavat näkyä rakennusten ja ulkotilojen arkkitehtuurissa ja viestiä siten mahdollisuuksista hiilipiihiin elämään alueella.

Lautakunnan jäsen Vesa Pajula esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. Jäsen Timo Karen kannatti tehtyä palautusesitystä.

Suunnittelualue B on virkistyskäytön kannalta tärkeä ja sen virkistyskäyttömahdollisuuksien selkeä heikentyminen ei ole eduksi Hakunilan alueen asukkaiden ja kehittämisen kannalta. Lisäksi suunnittelukilpailussa alueelle tulisi varata enemmän y-tonttivarantoa, erityisesti huomioiden Hakunilan alueen uuden kaavarungon mukaisen voimakkaan väestönkasvun ja suunnittelualueen hyvän sopivuuden tulevaisuudessa mahdollisesti tarvittavalle koulurakennukselle ja kasvavalle päiväkotien tarpeelle. Palautusesityksessä ei oteta kantaa nykyiseen koulurakennukseen.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat käsittelyn jatkamista, äänestävät jaa ja he, jotka kannattavat jäsen Pajulan palautusesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 5 jaa ääntä (Kähkönen, Eklund, Päivinen, Tamminen, Kähärä) ja 11 ei ääntä (Härmälä, Karén, Korkalainen, Peltola, Kyyrö, Mäkelä, Pajula, Puha, Romppainen, Sipilä, Vanhanen), 1 jäsen poissa.

Puheenjohtaja totesi äänestyksen tuloksen, joten Pajulan esitys tuli hyväksytyksi.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun.

Kaupunginhallitus 8.5.2017 § 15

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:



Päätetään

- a) järjestää edellä esitetty Kormuniityn suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu apulaiskaupunginjohtajan täydentämän esityksen mukaisesti, ja
b) oikeuttaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala järjestämään ko. kilpailun.

Käsittely:

Apulaiskaupunginjohtaja täydensi esittelytekstin Tavoitteet-kohtaa seuraavasti:

Toisen kappaleen loppuun lisätään lause ”Suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen virkistyskäyttömahdollisuudet, mm. alueella sijaitseva pulkkamäki.”

Kolmannen kappaleen loppuun lisätään lause ”Alueen väestömäärän kasvaessa tulee huolehtia alueen koulu- ja liikuntatilojen riittävydestä ja hyvästä laadusta.”

Kaupunginhallituksen varajäsen Minna Kuusela esitti seuraavia lisäyksiä esittelytekstin Tavoitteet-kohtaan:

Täydennetyn toisen kappaleen loppuun lisätään lause ”Asuntorakentamisella ei saa vaarantaa alueen liikuntamahdollisuuksia ja muita palveluita sekä alueen kehittämistä Hakunilan vetovoimatekijänä.”

Täydennetyn kolmannen kappaleen loppuun lisätään lause ”Nykyisen koulurakennuksen (Hevoshaka) säilyttäminen otetaan huomioon yhtenä kokonaistaloudellisena vaihtoehtona alueen palvelujen kehittämisessä.”

Kaupunginhallituksen jäsen Hannu Kokko kannatti Kuuselan esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: He, jotka kannattavat apulaiskaupunginjohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat Minna Kuuselan esitystä, äänestävät ei.
Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 10 jaa-ääntä (Bruun, Hämäläinen, Kaira, Karlsson, Lehmuskallio, Letto, Mäkinen, Mäntynen, Orpana, Suvensalmi), 5 ei-ääntä (Kokko, Kuokkanen, Kuusela, Kärki, Niemelä), yhden kaupunginhallituksen jäsenen äänestäessä tyhjää (Kotila), joten Kuuselan esitys tuli hylätyksi.

Päätös:

Hyväksyttiin apulaiskaupunginjohtajan täydennetty esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liite:

- Kormuniityn alueen sijainti

Täytäntöönpano: Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

projektijohtaja Arja Lukin, puh. 09 8392 2393, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi