



Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajan valinta

VD/9092/00.01.04.02/2016
HP/TLA/PH/LTO/ET/JB

Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu pidettiin 15.8.–30.11.2016. Kaupunginhallitus päätti kilpailun järjestämisestä 20.6.2016 § 19. Kilpailuohjelman mukaan kaupunginhallitus päättää vähintään kaksi kilpailun voittajaa. Kilpailun voittajaksi voidaan vaihtoehtoisesti valita vain yksi kilpailuehdotus, jonka on laatinut usea toimija ja toteuttajaa yhdessä. Kilpailuun saatiin kaikkiaan neljä ehdotusta eri puolilta Suomea.

Kilpailu liittyy Koivukylän keskustan asemakaavoitukseen. Kilpailuehdotukset olivat esillä näyttelyssä 16.–27.1.2017 Koivukylän kirjastossa. Lisäksi järjestettiin yleisötilaisuus 17.1.2017 Koivukylän auditoriossa. Palautteita kilpailuehdotuksista on saatu runsaat 310 kappaletta. Kaikki palautteet ovat kokonaisuudessaan nähtävissä Vantaan kaupungin verkkosivuilla. Havukosken nuorisotalolla järjestetyssä tilaisuudessa pyydettiin nuorisotalon käyttäjien kommentteja Koivukylän parannusehdotuksista 8.12.2017. Saaduissa palautteissa painottui Koivukylän nykyisen kaupunkikuvan ja alueen ilmeen parantamisen tärkeys. Varsinaisen kaupungin omistaman kilpailualueen lisäksi kilpailuun sisältyi Koivukylän ostokeskuksen ideasuunnitelma.

Tavoitteet

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 piti löytää ratkaisu kirjaston nykyisiin tilaongelmiin. Kilpailun voittajan oli sitouduttava ostamaan kilpailuehdotuksen pohjalta kaavoitetut tontit ja vuokraamaan kirjaston tilat tekemällä pitkäaikainen vuokrasopimus kaupungin kanssa. Kilpailuun osallistujan on laadittava yleispiirteinen maankäytön suunnitelma Koivukylän keskustasta. Voittajiksi valittujen yhteistyökumppaneiden kanssa kaupunki jatkaa kavasuunnittelua. Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava, jota tullaan muuttamaan kilpailun perusteella. Kilpailulta toivotaan mielenkiintoisia ja toteutuskelpoisia ideoita myös ulkotilojen kokonaisuudesta, joihin kuuluvat, aukiot, puisto, pihat sekä jalankulku- ja pyöräilyalueet. Kilpailu on laatukilpailu.

Kilpailuun osallistuivat seuraavat tahot:

Kilpailuun saatiin neljä ehdotusta määräaikaan 30.11.2016 klo 14.00 mennessä:

1. Asuntosäätiö Asumisoikeus Oy ja T2H yhtiöt Oy ("Punos")
2. Avain Yhtiöt Oy ja Jatke Uusimaa Oy ("Koivukylän sydän")
3. Health City Finland Oy:n konsortio (Koivukylän verso")
4. Rakennusteho Oy ("Koivukallio")

Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet olivat kilpailuohjelman mukaan seuraavat:

Kilpailu ratkaistaan ehdotusten kokonaisuuden, toiminnallisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden perusteella.

Lisäksi suunnitelmien arviointi on keskittynyt seuraaviin osatekijöihin:

- Rakentamisen määrä ja laatu
- Kuinka hyvin suunnitelma täyttää kilpailuohjelman yleiset tavoitteet Koivukylän suunnittelusta ja toteutuksesta sekä kilpailuohjelman erityiset tavoitteet ja suunnitteluohjeet
- Julkisten ulkotilojen ilme ja kokonaisuus
- Koivukylän ostokeskuksen ideasuunnitelma mielenkiintoisesta, innovatiivisesta, laadukkaasta ja toteuttamiskelpoisesta ratkaisusta
- Pysäköintiratkaisut ja liikennejärjestelyt
- Liiketilojen määrät
- Suunnitelman aiheuttamat toteuttamiskustannukset kaupungille

Kaikki kilpailuehdotukset olivat kilpailuohjelman mukaisia ja täyttivät kilpailun tavoitteet hyvästä ja toimivasta kaupunkikeskustasta. Suurimmat erot olivat kokonaisrakennusoikeuksien määrissä, rakennusten sijoitteluissa ja korkeuksissa sekä tilan käytössä. Arvostelupöytäkirjassa on kaikista kilpailuehdotuksista arviointi.

Kilpailuehdotusten kokonaisrakennusoikeus vaihtelee välillä 17 800–34 850 k-m². Asumisen rakennusoikeus on 17 000–33 150 k-m² ja liiketilojen 100–500 k-m². Asuinrakennusten korkeus



vaihtelee V–XVII kerroksen välillä. Lisäksi ehdotuksissa on I–II-kerroksisia osia esim. kirjastoa ja erityisasumista varten.

Pysäköinti sijoittuu yhdessä ehdotuksessa alueen itäreunalle pysäköintitaloon. Muissa pysäköinti on sijoitettu alueen länsireunalle radan varteen. Yhdessä se on yksikerroksisena kokonaan pihakannen alla. Kahdessa muussa pysäköinti on osittain kattamaton ja II–IV kerroksessa.

Kilpailualueen julkisten ulkotilojen toteuttaminen kuuluu kaupungille. Kustannukset vaihtelevat alustavien laskelmien mukaan miljoonan euron molemmin puolin. Ehdotusten välillä ei rakentamiskustannuksissa ollut merkittäviä eroja.

Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajaksi arviointiryhmä esittää Health City Finland Oy:n konsortiota. Heidän kilpailuehdotuksensa katsottiin soveliaimmaksi Koivukylän keskustan jatkosuunnitteluun ja toteutukseen.

Ehdotuksen kaupunkirakenne, rakennusten sijoittelu, pysäköintijärjestelyt, torialue ja alueen kokonaisuuden kehittämisen laaja-alaisuus muodostavat kilpailussa tavoitellun korkeatasoisen ja toimivan kaupunkikeskuksen. Health City -konsepti on innovatiivinen palvelukorttelialue, missä yhdistyy kolmen sukupolven yhteisöllinen asuminen kattavien hyvinvointi- ja terveyspalvelujen äärellä.

Arkkitehtuuriltaan omaperäinen tornikeskus jatkaa Havukosken korkeaa rakentamista. Tornien suuntien kääntely tuo kuitenkin uuden ja mielenkiintoisen ilmeen kokonaisuudelle. Vaaleus ja tornien mittasuhteet liittävät uuden alueen vanhaan Havukoskeen. Ehdotus sisältää runsaasti rakennusoikeutta, kerrosluvut vaihtelevat VII:stä XVI:een. Pysäköintilaitos on sijoitettu alueen itäreunalle. Kevyt liikenne on toimiva.

Kirjasto sijoittuu Koivutorin kulmaan. Sijainti on hyvä, mutta kaksitasoisuus ja pohjapiirroksen muoto ovat epäkäytännöllisiä. Jatkosuunnittelussa niitä on kehitettävä.

Pysäköintipaikkojen sijoittaminen laitokseen antaa tilaa maanvaraisille ulkotiloille. Rakennusten väliin muodostuu pieniä suojaisia ulkotiloja ja lisää vehreyttä tuovat kattopihojen istutukset. Myös hulevesien hallinta onnistuu hyvin näillä maanvaraisilla ja kattopihoilla.

Kilpailuehdotuksen asuntorakentamisen määrä on 33 050 k-m² (sisältää palveluasumisen). Kirjaston, liiketilojen ja päiväkodin rakennusoikeus on 1 500 k-m².

Health City Finlandin kumppaneina ovat Lapti Oy, Fira Oy, TA-yhtymä ja A-Insinöörit Oy.

Kilpailualueen asemakaavamuutosta ryhdytään laatimaan yhteistyössä voittajien kanssa. Tonttien luovutuksesta tehdään erilliset päätökset asemakaavoituksen etenemisen myötä.

Kilpailuohjelmassa pyydettiin lisäksi **Koivutorin ostoskeskuksen** ideasuunnitelma. Kilpailuehdotuksissa esitettiin erilaisia ratkaisumalleja. Kahdessa ehdotuksessa vanha ostoskeskus oli kokonaan purettu ja kahdessa muussa taas osittain säilytetty. Mitään kilpailuehdotusta ei kuitenkaan pidetty niin hyvänä, että Koivuhaan palkintotonttia luovutettaisiin millekään kilpailijalle. Suunnittelua pyritään jatkamaan Koivutorin ostoskeskuksen omistajan, Hakopolun liikekiinteistö Oy:n kanssa yhteistyössä.

Muut kilpailuehdotukset ovat nähtävissä internetissä:

http://www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus_ja_maankaytto/suuralueet_ja_kaupunginosat/koivukyla/suunnittelu-ja_tontinluovutuskilpailu

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.5.2017 § 7

Apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajaksi valitaan ”Koivukylän verso”, Health City Finland Oy:n konsortio.



- b) Kilpailuohjelmassa pyydettiin lisäksi Koivutorin ostoskeskuksen ideasuunnitelma. Arviointiryhmän yksimielisenä esityksenä on, että yksikään neljästä kilpailutyöstä ei täytä ostoskeskuksen osalta kaikkia asetettuja vaatimuksia. Näin ollen ostoskeskuksen osalta voittajaa ei valita.
- c) Kaupunki antaa suunnitteluvarauksen voittajalle 31.12.2018 asti. Kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää suunnitteluvarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunkia tyydyttävään tulokseen. Kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka voittajalle saattavat aiheutua siitä,
- että varausalueelle ei saada voimaan asemakaavamuutosta
 - että kaupunki ja voittaja eivät pääse yksimielisyyteen asemakaavamuutoksen toteuttamiseksi tehtävistä kiinteistökaupan esisopimuksista tai kaupungin luottamusmieselimet hylkäävät neuvotellut sopimukset
 - että kaupunki on yksipuolisesti keskeyttänyt suunnitteluvarauksen.
- d) Kilpailualueen tonttien luovutuksista tehdään erilliset päätökset.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 22.5.2017 § 58

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajaksi "Koivukylän verso", Health City Finland Oy:n konsortio,
- b) todeta, että kilpailuohjelmassa pyydettiin lisäksi Koivutorin ostoskeskuksen ideasuunnitelma. Arviointiryhmän yksimielisenä esityksenä on, että yksikään neljästä kilpailutyöstä ei täytä ostoskeskuksen osalta kaikkia asetettuja vaatimuksia. Näin ollen ostoskeskuksen osalta voittajaa ei valita,
- c) antaa suunnitteluvaraus voittajalle 31.12.2018 asti. Kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää suunnitteluvarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunkia tyydyttävään tulokseen. Kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka voittajalle saattavat aiheutua siitä,
- että varausalueelle ei saada voimaan asemakaavamuutosta
 - että kaupunki ja voittaja eivät pääse yksimielisyyteen asemakaavamuutoksen toteuttamiseksi tehtävistä kiinteistökaupan esisopimuksista tai kaupungin luottamusmieselimet hylkäävät neuvotellut sopimukset
 - että kaupunki on yksipuolisesti keskeyttänyt suunnitteluvarauksen, ja
- d) tehdä kilpailualueen tonttien luovutuksista erilliset päätökset.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu
- Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu / arvostelupöytäkirja
- Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajan valinta / arviointiryhmän kokouksen pöytäkirja
- Koivukylän suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun rakentajayhteisön kirjallinen sitoumus
- Health City Finland Oy:n kilpailuehdotus Koivukylän Verso

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 09 8392 2675
kiinteistökehityspäällikkö Petteri Hankivuo, puh. 09 8392 2357
asemakaavasuunnittelija Lassi Tolkki, puh. 09 8392 2678
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi