



Kormuniityn alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu

VD/2320/10.00.02.00/2017
HP/AK/AL/PH/VK/NK/ET/AV

Vantaan kaupunki järjesti Hakunilan urheilupuiston viereen kaksivaiheisen, Kormuniityn alueelle sijoittuvan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun. Ensimmäinen vaihe oli 9.8.2017 -13.10.2017 ja toinen vaihe 3.11.2017- 19.1.2018. Kaupunginhallitus päätti kilpailun järjestämisestä 8.5. 2017. Kilpailuun saatiin toisessa vaiheessa kaksi ehdotusta. Kilpailualue jakautui kahteen toteutusalueeseen: A ja B. Toteutusalueen A voittajaksi esitetään ehdotusta Saaga S. Toteutusalueelle B ei löytynyt sopivaa ehdotusta.

Kilpailualue ja tavoitteet

Kormuniitty sijaitsee Hakunilan kaupunginosassa Hevoshaantien varrella. Håkansbölen kartano sekä arvokas kulttuurimaisema ja urheilupuisto lukioineen ovat kilpailualueen vieressä.

Tavoitteena on luoda Kormuniitystä omaleimainen, ekologisesti ja sosiaalisesti kestävä perheasuntopainotteinen alue. Kilpailulla haettiin erilaisiin elämäntapoihin ja vaiheisiin muuntautuvia asunto- ja asuinrakennustyyppejä, erityisesti kohtuuhintaisia perheasuntoja. Kilpailulla haettiin myös kaupunkikuvaa ja -rakennetta, joka ammentaa ilmeensä, luonnonläheisyydestä ja kulttuurimaisemasta sekä ekologisia ratkaisuja, jotka viestivät mahdollisuudesta hiiliphiiniin elämään alueella.

Kilpailualueelle tulee sijoittumaan myös kaupungin päiväkotit, jonka suunnittelusta ja toteutuksesta vastaa kaupunki.

Kilpailun kulku

Kilpailuohjelman mukaan kilpailulla valitaan toteuttajat alueelle. Kilpailu oli kaksivaiheinen: ensimmäinen vaihe oli 9.8.2017 - 13.10.2017 ja toinen vaihe 3.11.2017 - 19.1.2018. Kilpailualue jakautui kahteen toteutusalueeseen: A ja B. Kilpailutehtävänä oli ensimmäisessä vaiheessa laatia alustava maankäytön suunnitelma kilpailualueelle. Kaupunki arvioi kilpailuehdotusten laatua alustavista suunnitelmista, antoi kehittämis ehdotuksia sekä asukaspalautteen ja hyväksyi jatkoon laadultaan riittävän hyvät ehdotukset. Toisessa vaiheessa kilpailijat jättivät jatkokehitetyn ja lopullisen maankäytön suunnitelman sekä sitovan ostotarjouksen suunnitelmansa mukaisesta ratkaisusta toteutusalueittain, A ja B erikseen.

Kilpailuohjelman mukaan kaupunki hyväksyy tai hylkää lopulliset ehdotukset kilpailuohjelmassa esitetyin laadullisin perustein ja valitsee laadultaan hyväksytyjen kilpailuehdotusten joukosta kaksi korkeimman kokonaishinnan tarjonnutta voittajaa.

Kilpailun I-vaiheeseen osallistui neljä ehdotusta nimimerkeillä "Saaga S", "Villihevonen", "Kartanonniitty" ja "Puutarhassa". Ehdotukset "Saaga S", "Villihevonen" ja "Kartanonniitty" hyväksyttiin laadullisin perustein kilpailun II-vaiheeseen.

Kilpailun II-vaiheeseen saatiin määräaikaan mennessä kaksi ehdotusta: "Saaga S" ja "Villihevonen".

Kilpailuehdotusten arviointi

Ehdotusten laatua arvioitiin seuraavin perustein:

- Alueen imago, identiteetti, kaupunkirakenne ja kaupunkikuva
- Asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakauma
- Yhteisöllisyyttä ja perheasumista tukevat ratkaisut kortteli-, rakennustyyppi- ja asuntopohjatasoilla.



- Perheasuntojen määrä (kolmiot ja sitä suuremmat asunnot)
- Liikenne- ja pysäköintiratkaisut
- Alueelliset aurinkoenergiesähtöratkaisut
- Ulkotilat, viherrakentaminen ja hulevesien hallintaan liittyvät ratkaisut sekä alueen yleiset virkistyskäyttömahdollisuudet.
- Rakennusoikeuden määrä suhteessa kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan
- Suunnitelman aiheuttamat toteuttamiskustannukset kaupungille (määrä)

Asiantuntijoiden ja arviointiryhmän käytössä oli koonti asukkaiden antamasta palautteesta, jota kerättiin ehdotusten ollessa nähtävillä Hakunilan kirjastossa 18. - 24.10.2017 sekä kilpailun nettisivulla. 24.10.2017 mennessä saatiin 61 palautetta. Ehdotuksista Saaga S oli eniten pidetty. Selvästi kävi ilmi, ettei alueelle haluta kerrostaloja. Perheasunnot herättivät kysymyksen koulutarpeesta. Pulkkamäki eli laakson reunan avoin näkymä nousi hyvin tärkeäksi. Vehreyttä ja väljyyttä arvostettiin, urheilupuiston ja maiseman säilyminen oli tärkeää.

Ehdotus "Saaga S" vastaa hyvin kilpailuohjelman kaupunkikuvallisiin ja kaupunkirakenteellisiin tavoitteisiin erityisesti toteutusalueen A osalta. Pientalovaltainen ratkaisu on ilmeeltään kodikas ja omaperäinen sekä mittakaava kulttuurimaisemaan sopiva. Rakeisuus vertautuu luontevasti ympäröiviin pientaloalueisiin ja täydentää kaupunkikuvallisesti arvokkaiden pientaloalueiden ketjua Hevoshaantien varressa. Puu materiaalina, kattomaisemaan integroidut aurinkopaneelit sekä vehreät ulkotilat luovat alueelle luonnonläheistä ja modernia ekologista imagoa. Ehdotus tarjoaa monipuolisen valikoiman asuntopohjaratkaisuja, asunto- ja rakennustyyppejä, kuten townhouse.

Ehdotus "Villihevonen" vastaa pientalojen osalta rakeisuudeltaan ja mittakaavaltaan kilpailuohjelman tavoitteita. Ehdotuksen kaupunkikuvallinen ilme kuitenkin muodostuu liian monotoniseksi johtuen saman rakennustyyppin toistamisesta. Esitetyt kerrostalot jäävät irrallisiksi. Muutaman asuinrakennustyyppin toisto tuottaa samanlaisia, sinänsä toimivia asuntopohjia. Kilpailuohjelman vaatimus omaleimaisesta alueesta ei toteudu. Ehdotuksen parasta antia ovat viihtyisät korttelipihat.

Ehdotus "Saaga S" täyttää erinomaisesti toteutusalueen A osalta erinomaisesti kilpailun laadulliset tavoitteet. Suunnitelma on maankäytöltään tehokas eikä sitä aiheudu merkittäviä infrarakennuskustannuksia kaupungille. Toteutusalueen B osalta kumpikaan ehdotuksista ei täyttänyt kilpailun laatutavoitteita.

Kilpailun ratkaisu

Kaupunki hyväksyy ehdotuksen "Saaga S" toteutusalueen A asemakaavoituksen pohjaksi sekä hylkää molemmat ehdotukset "Saaga S" ja "Villihevonen" toteutusalueen B osalta.

Ehdotuksen "Saaga S" tekijät ovat:

Arkkitehtisuunnittelu: Arkkitehtitoimisto Matti Iiramo / Matti Iiramo, Pia Iiramo ja Maija Iiramo

Maisemasuunnittelu: Maisema- Arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy / Ria Ruokonen

Ostotarjous: MM -Yritysrakentajat Oy / Harri Vaaja

Ehdotuksen "Saaga S" ostotarjous toteutusalueen A osalta on 3,4 miljoonaa € sekä tarjottu rakennusoikeuden yksikköhinta on 349 € / k-m². Suunnitelman mukainen rakennusoikeus toteutusalueella on 9666 kerrosneliömetriä.



Ostotarjouksen hintataso on hyväksyttävissä kilpailuehtojen ja alueen yleisen hintatason johdosta. Samalla se mahdollistaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon tälle alueelle.

Lopullisen päätöksen kilpailun ratkaisusta tekee kaupunginhallitus.

Kilpailuehdotukset ovat nähtävillä Vantaa.fi -verkkosivulla /kormuniityn suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.5.2018 § 17

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kilpailuehdotus Saaga S valitaan kilpailun toteutusalueen A osalta voittajaksi ja koko alueen asemakaavoituksen pohjaksi.
- b) kaupunki antaa suunnitteluvarauksen voittajalle MM -Yritysrakentajat Oy ja suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 asti.
- c) 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
- kaupunki ja voittaja eivät pääse yksimielisyyteen asemakaavamuutoksen toteuttamiseksi tehtävistä kiinteistökaupan esisopimuksista tai kaupungin luottamusmieselimet hylkäävät neuvotellut sopimukset,
- kaupunki on yksipuolisesti keskeyttänyt suunnitteluvarauksen.

d) kilpailualueen tonttien luovutuksista tehdään erilliset päätökset.

Käsittely:

Apulaiskaupunginjohtaja muutti esityksensä b -kohdan.

Jäsen Vesa Pajula esitti a -kohdan muutettavaksi seuraavasti: "Kilpailuehdotus Saaga S valitaan kilpailun toteutusalueen A osalta voittajaksi ja toteutusalueen A:n osalta asemakaavoituksen pohjaksi". Jäsen Otso Kivimäki kannatti tehtyä muutosesitystä.

Jäsen Tarja Eklund esitti poistettavaksi a -kohdan sanan "koko". Jäsenet Hanna Valtanen ja Mikko Merelä kannattivat muutosesitystä.

Puheenjohtaja tiedusteli valmiutta hyväksyä jäsen Vesa Pajulan esityksen, koska jäsenten tekemät muutosesitykset olivat yhdensuuntaisia. Lautakunta hyväksyi jäsen Vesa Pajulan tekemän muutosesityksen.

Päätös:

Päätettiin esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kilpailuehdotus Saaga S valitaan kilpailun toteutusalueen A osalta voittajaksi ja toteutusalueen A:n osalta asemakaavoituksen pohjaksi.



- b) kaupunki antaa suunnitteluvarauksen voittajalle MM -Yritysrakentajat Oy ja suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 asti, toteuttamisalueen A osalta.
- c) 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
 - kaupunki ja voittaja eivät pääse yksimielisyyteen asemakaavamuutoksen toteuttamiseksi tehtävistä kiinteistökaupan esisopimuksista tai kaupungin luottamusmieselimet hylkäävät neuvotellut sopimukset,
 - kaupunki on yksipuolisesti keskeyttänyt suunnitteluvarauksen.
- d) kilpailualueen tonttien luovutuksista tehdään erilliset päätökset.

Kiinteistön ostotarjous

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen (VD/2320/10.00.02.00/2017) 14.5.2018 jälkeen valmistelijoiden tietoisuuteen tuli vahvoja epäilyjä voittaneeksi ehdotetun kilpailijan aikaisempien ja kesken olevien työkohteiden velvoitteiden täyttämistä ja hankkeiden loppuun saattamisista. Tilajavastuu.fi -sivuston järjestelmäpäivitys, "Tietolähteiden perusteella tilajavastuutiedoissa on selvitettävää", vahvistaa muista kaupungeista saatuja tietoja. Edellä olevan johdosta Vantaan kaupunki kutsui koolle kilpailun voittaneen tahon edustajat 6.6.2018 selostamaan tilannetta ja antamaan selvityksen kilpailun järjestäjille. Neuvottelussa sovittiin, että kilpailun voittajaksi esitetty MM-Yritysrakentaja Oy antaa selvityksen yrityksen edellytyksistä selviytyä velvoitteistaan kilpailun järjestäjille 1.8.2018 klo 16 mennessä. MM-Yritysrakentaja Oy ei ole toimittanut vaadittuja selvityksiä.

18.9.2018 kaupungille saapuneen tiedon mukaan MM-Yritysrakentaja Oy on asetettu konkurssitilaan.

Vantaan kaupunki katsoo, että edellytyksiä kilpailun jatkamiselle ei ole ja kilpailu on näiltä osin rauennut.

Kaavoitustyön jatkotoimenpiteet

Kaksivaiheisen kilpailun tuloksena alueelle saatiin puutarhakaupunkimainen kilpailutyö, jossa on kokonaisvaltaisesti tutkittu asuntorakentamista ja maisemasuunnittelua. Rakennusten, piha-alueiden ja liikenteen samanaikainen suunnittelu kaavavaiheen yhteydessä on tärkeää. Suunnittelussa on pyritty harkittuun, toimivaan ja viihtyisään ympäristökokonaisuuteen ilman tarpeetonta toimintojen eriyttämistä. Liikenneympäristön turvallisuuteen on kiinnitetty huomiota. Pihakadut, katutilojen mittakaava ja paikoituksen sovittaminen osaksi piha-aluetta ovat merkittäviä asuin ympäristön viihtyisyyden kannalta. Maisemasuunnittelu lähtökohtana luo mahdollisuuden alueen identiteetin ja omaleimaisuuden kehittämiseksi. Kasvillisuuden ja materiaalivalintojen avulla luodaan mittakaavaa ja yhtenäisyyttä. Suunnittelussa otetaan huomioon alueelle rakentuva päiväkotitoiminta ja varmistetaan kaupungin Y-tonttien -tarve alueella.

Kilpailutyön jatkokehittäminen konsulttityönä mahdollistaisi alueen kaavoitustyön valmiiksi saattamisen tiiviissä aikataulussa. Hankintalain 40 §:n 2 momentin 8-kohdan mukaan hankintayksikkö voi valita suoraan hankinnan, jos kyseessä on palveluhankinta, joka tehdään suunnittelukilpailun perusteella arkkitehtitoimistolta kilpailutyön pohjalta jatkosuunnitteluna. Arkkitehtitoimistolla on valmius jatkaa kilpailutyön jatkosuunnittelua.



Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) lopettaa Kormuniityn alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu tuloksettomana, koska kaikki kilpailuehdotukset on arvioinnin aikana hylätty, ja
- b) antaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalle valtuudet sopia kilpailun II-vaiheeseen osallistuneen voittajaksi alun perin esitetyn arkkitehtitoimiston kanssa alueen suunnittelemisesta kaavoitustyön pohjaksi.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Liite:

- Kormuniityn alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun arvostelupöytäkirja 18.4.2018

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 040 750 7339, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

kiinteistöjohtaja Antti Kari, puh. 040 568 6540, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi