



Vantaa
Koivukylä

KOIVUKYLÄN KESKUSTAN SUUNNITTELU- JA TONTINLUOVUTUSKILPAILU 15.8.- 30.11.2016

ARVOSTELUPÖYTÄKIRJA 15.5.2017



1. Kilpailun järjestäminen

Vantaan kaupunki järjesti Koivukylän keskustan suunnittelusta kaikille avoimen suunnittelu- ja tontinluovutus-kilpailun 15.8.- 30.11.2016.

2. Kilpailutehtävä

Kilpailutehtävänä oli laatia maankäytön suunnitelma Koivukylän keskustasta. Kilpailun voittajan oli sitouduttava ostamaan kilpailuehdotuksen pohjalta kaavoitetut tontit ja vuokraamaan kirjaston tilat tekemällä pitkäaikainen vuokrasopimus kaupungin kanssa.

Tavoitteena on rakentaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen aluekokonaisuus, joka vahvistaa Koivukylän kaupunkikuvaa, yhteisöllisyyttä ja parantaa alueen palveluita. Alueelle toivotaan lähinnä asuin- ja liikerakentamista sekä kirjaston sijoituspaikka.

3. Kilpailuehdotukset

Arviointiperusteet kilpailuohjelmassa ovat painottuneet kilpailualueen toiminnallisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden arvoiteihin.

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 ostoskeskuksen ideasuunnitelma mielenkiintoisesta, innovatiivisesta, laadukkaasta ja toteuttamiskelpoisesta ratkaisusta
- Pysäköintiratkaisut ja liikennejärjestelyt
- Liiketilojen määrät
- Suunnitelman aiheuttamat toteuttamiskustannukset kaupungille

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.

4. Ehdotusten arviointi

Arviointiryhmä

Hannu Penttilä, pj	apulaiskaupunginjohtaja / Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö
Tarja Laine (Lea Varpanen, vs)	kaupunkisuunnittelujohtaja / Kaupunkisuunnittelu
Vesa Karisalo	aluearkkitehti / Kaupunkisuunnittelu
Heikki Virkkunen	projektijohtaja / Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö
Mikko Vainio	kirjastopalveluiden johtaja / Kaupunginkirjasto
Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö / Yrityspalvelut
Jukka Hagelberg	hankesuunnittelupäällikkö / Tilakeskus
Ilkka Rekonen	lupapäällikkö / Rakennusvalvonta
Lassi Tolkki, siht.	asemakaavasuunnittelija / Kaupunkisuunnittelu
Petteri Hankivuo	kiinteistökehityspäällikkö / Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö

Asiantuntijat

Anitta Penttimikko	aluearkkitehti / Kaupunkisuunnittelu
Mika Ukkonen	lupa-arkkitehti / Rakennusvalvonta

Työvaliokunta

Mikko Vainio	kirjastopalveluiden johtaja / Vantaan kaupunginkirjasto
Katariina Lauronen	palvelupäällikkö / Vantaan kaupunginkirjasto
Ritva Nyberg	kehittämispäällikkö/ Vantaan kaupunginkirjasto
Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö / Yrityspalvelut
Antti Auvinen	suunnitteluinsinööri / Kuntatekniikan keskus
Susanna Koponen	liikenteen alueinsinööri/ Kuntatekniikan keskus
Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti / Rakennusvalvonta
Hanna Keskinen	puistosuunnittelupäällikkö/ Kuntatekniikan keskus
Laura Muukka	maisema-arkkitehti / Kaupunkisuunnittelu
Ritva-Leena Kujala	viestintäsuunnittelija/ Kaupunkisuunnittelu
Lassi Tolkki	asemakaava-suunnittelija/ Kaupunkisuunnittelu
Petteri Hankivuo	kiinteistökehityspäällikkö/ Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö

5. Kilpailun ratkaisu

Arviointiryhmä esittää **Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajaksi** Health City Finland Oy:n konsortiota.

Arviointiryhmä arvioi Health City Finland Oy:n konsortion tekemän kilpailuehdotuksen kokonaisuudeltaan soveliaammaksi Koivukylän keskustan jatkosuunnitteluun ja toteutukseen. Ehdotuksen kaupunkirakenne, rakennusten sijoittelu, pysäköintijärjestelyt, torialue ja alueen kokonaisuuden kehittämisen laaja-alaisuus muodostavat kilpailussa tavoitellun korkeatasoisen ja toimivan kaupunkikeskuksen.

Päätöksen kilpailun ratkaisusta tekee kaupunginhallitus.

Kilpailueen asemakaavan muutosta ryhdytään laatimaan yhteistyössä voittajien kanssa. Tonttien luovutuksesta tehdään erilliset päätökset asemakaavoituksen etenemisen myötä.

Kilpailuohjelmassa pyydettiin lisäksi **Koivutorin ostoskeskuksen suunnitelmaa**. Arviointiryhmän yksimielisenä esityksenä on, että yksikään neljästä kilpailutyöstä ei täytä ostoskeskuksen osalta kaikkia asetettuja vaatimuksia. Näin ollen ostoskeskuksen osalta voittajaa ei valita.

6. Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun kilpailuehdotukset ja arviointi**Yleistä:**

Kaikki saadut kilpailuehdotukset ovat kilpailuohjelman mukaisia.

Kilpailuehdotusten kokonaisrakennusnoikeus 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 julkisten ulkotilojen rakentamisesta vaihtelevat alustavien laskelmien mukaan miljoonan €:n molemmin puolin. Ehdotusten välillä ei rakentamiskustannuksissa ollut merkittäviä eroja.

1. Tarjoaja:**"Punos"**

Asuntosäätiö, Asuntosäätiö Asumisoikeus Oy ja T2H yhtiöt Oy ja T2H Rakennys Oy
Yhteyshenkilöt: Mari Takala ja Arto Toikkainen

Suunnittelijat: Arkkitehtitoimisto Helamaa&Heiskanen Oy: Matti Mastosalo, Juha Saarijärvi, Jussi Toivola, Mikko Reinikainen, Raquel Garcia Garcia, Laura Vivet, Harri Humpi sekä
Ramboll Finland Oy ja Ma-arkkitehdit Oy



Näkymä etelästä.



Näkymä Koivutorilta.



Pohjoisosan asuinrakennuksia.

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Arkkitehtuuriltaan omaperäinen moderni ehdotus, joka sisältää vähiten rakennusoikeutta. Voimakkaat värit, parvekejulkisivujen visuaaliset lisäelementit ja osin voimakkaat kattomuodot muodostavat ehdotuksen kiinnostavan arkkitehtuurin. Rakennukset vetäytyvät melko kauaksi radasta, mikä toisaalta helpottaa asuntojen melunhallintaa, mutta on johtanut Hakopuiston rakentamiseen. Ehdotus on vielä aika luonnonomainen. Suunnitelmassa Koivutori kerää luontevasti eri suuntien kevyen liikenteen yhteydet asemalle.

Pysäköinti on esitetty osittain kaksikerroksisena alueen länsireunalle, ylemmällä tasolla on osittain autokatoksia. Pieni osa pysäköinnistä sijoittuu maan tasoon itäreunalla. Kevyt liikenne on toimiva. Leveä kevyen liikenteen yhteys asemalle ylittää pysäköinnin.

Kirjasto (500 k-m²) sijoittuu hyvin pääkävelyväylän varteen. Sen tilat ovat hyvin muunneltavissa ja myös laajennettavissa. Huoltoajo on esitetty kadulta. Huolto on mahdollista järjestää myös kellarin kautta, tosin silloin vaaditaan hissi.

Julkiset ulkotilat

Yhteys maan tasossa Kytötieltä radan ylikulkusillalle on selkeä ja avara ja on mahdollista toteuttaa esteettömänä. Siihen myös liittyy liiketiloja, asukkaiden yhteistiloja sekä kirjasto.

Pysäköinti vie tilaa muilta maantason mahdollisilta toiminnoilta. Hakopuistoon on rakennettu asuntoja eikä korkeatasoista kaupunkipuistoa ole esitetty. Olemassa olevien biotooppien säilyttäminen korttelipihoilla on teoreettinen ajatus. Käytännössä pihoilla ei saada säilymään juuri mitään, kun ulkotilan toiminnoillekin on varattava tilaa.

Koivutorin ostoskeskuksen ideasuunnitelma

Vanhan ostarin Kytötien puoleinen siipi on säilytetty. Viereen on esitetty erilliseen uudisrakennukseen asuntoja ja liiketilaa. Se jää kuitenkin säilytettyyn osaan nähden täysin irralliseksi arkkitehtuuriltaan.

Rakentamisen määrä ja laatu

kilpailualue:	asunnot	17 000
	kirjasto	500
	<u>liiketilat</u>	<u>300</u>
	yhteensä	17 800
kauppakeskus:	asunnot	3 000
	<u>liiketilat</u>	<u>3 200</u>
	yhteensä	6 200

T2H n. 8 500 k-m² vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona, Asuntosäätiö n. 8 500 asumisoikeusasuntoina. Asuntojen keskikoko n. 48 k-m² (n. 40 h-m²).

Muuta

Hulevesien hallinnan suunnittelua ei ole esitetty ehdotuksessa. Hulevesien vähentäminen pysäköintikannen viherkatoilla ja vehreillä sisäpihoilla ovat kuitenkin hyviä ideoita.

2. Tarjoaja:

"Koivukylän sydän"

Avain Yhtiöt Oy: Maarit Toveri ja Jatke Uusimaa Oy: Jesper Lindgren

Suunnittelijat: JLL Finland Oy, Arkkitehtipalvelut/ Architectural Service



Näkymä etelästä.



Näkymä Koivutorilta. Vanhaa ostaria on täydennysrakennettu.

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Arkkitehtuuriltaan tavanomainen ehdotus, jonka rakennusoikeuden määrä on ehdotusten keskikastia. Radallepäin on ehdotuksessa umpikorttelimainen julkisivu, joka osoittaa keskustan sijainnin. Arkkitehtuuri ei kuitenkaan vakuuta. Rakennusten yksioikoinen sijoittelu muodostaa tuulitunnelin. Asuinkortteleiden ulko-oleskelualueita on jäsennöity monipuolisesti leikki-, oleskelu-, liikunta- ja kesäkeittiöaluisiin.

Maanalainen pysäköinti sijoittuu alueen länsireunalle, asuntojen piha-alueet sijoittuvat pysäköintikannelle. Vanhan ostarin pysäköinti sijoittuisi myös maan alle laajentamalla asuinalueen pysäköintiä. Kevyt liikenne on toimiva.

Kirjasto (600 k-m²) sijoittuu hyvin Koivutorin reunalle yksikerroksiseen rakennukseen. Sen tilat ovat hyvin muunneltavissa ja myös laajennettavissa. Huoltoajo järjestetty pysäköintikellarin kautta ja vaatii hissien.

Julkiset ulkotilat

Autopaikat ovat kannen alla, joten maan tasossa on tilaa erilaisille ulkotiloille. Pohjoisessa on julkinen puisto, jossa avokallio on säilytetty. Ulkotila jatkuu tästä pihana, mikä voi aiheuttaa ongelmia julkisen ja yksityisen ulkotilan hahmotettavuudessa. Varvikkokujalle päin julkisivu on pysäköintihallin seinämää, joka on yksitoikkoinen köynnöksistä huolimatta.

Koivutorin ostoskeskuksen ideasuunnitelma

Vanha ostari säilytetty ja eteläreunan päälle on rakennettu senioriasuntoja. Ehdotus jatkaa Kytötien länsipuolen punatiiliarkkitehtuuria. Se on ainoa ehdotus, jossa vanhaa on säilytetty ja uutta on rakennettu vanhan kanssa samassa hengessä. Mahdollistaa myös Koivutorin portaikon säilyttämisen.

Rakentamisen määrä ja laatu

kilpailualue	asunnot	25 800
	kirjasto	600
	<u>liiketilat</u>	<u>370</u>
	yhteensä	26 770
kauppakeskus:	senioiriasunnot	4 600
	<u>liiketilat</u>	<u>2 800</u>
	yhteensä	7 400

50 % omistusasuntoja, n. 24 % asumisoikeusasuntoja ja n. 26 % vuokra-asuntoja. Asuntojen keskikokoa ei ole ilmoitettu.

Muuta

Hulevesien hallinta on käsitelty ehdotuksessa esimerkin omaisesti. Hulevesireitti ja kirjaston viherkatto ovat hyviä ideoita. Ehdotuksien hv-vaikutuksia ei ole selvitetty.

3. Tarjoaja:**"Koivukylän verso"**

Health City Finland Oy:n konsortio

Suunnittelijat / yhteistyökumppanit: Fira Oy, Lapti Oy, TA-yhtymä Oy, Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti-Pakkanen, A-insinöörit, VSU Maisema-arkkitehdit, Aalto-yliopisto, Martti Ahtisaari -instituutti, Oulun yliopiston tuotantotalouden yksikkö, Oulun yliopiston arkkitehtuurin tiedekunta, Coronaria Hoivapalvelut, Touhula Varhaiskasvatus, Lappset, Liikku, Microsoft, Smart Group, Schneider Electric ja markkinointiviestintä Briiffi



Näkymä lännestä.



Näkymä Kytötien ja Koivukylän puistotien risteyksestä. Vanha ostari korvattu uudisrakentamisella.

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

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. Tornit sijaitsevat paikoin melko lähellä toisiaan.

Health City-konsepti on innovatiivinen palvelukorttelialue, missä yhdistyy kolmen sukupolven yhteisöllinen asuminen kattavien hyvinvointi- ja terveyspalvelujen äärellä.

Pysäköintilaitos sijoittuu alueen itäreunalle, IV krs maan päällä, II krs maan alla. Jos vanha ostari uudisrakennetaan tämän ehdotuksen mukaan, on sille oma maanalainen pysäköintinsä. Keskitetty pysäköinti antaa yhteiskäyttömahdollisuuksia ja on siten tehokkaampi. Kevyt liikenne on toimiva.

Kirjasto (700 m²) sijoittuu Koivutorin kulmaan, sen huoltoajo on kadulta. Sijainti on hyvä. 2-tasoisuus on epäkäytännöllinen ja vaatii hissien. Kirjaston pohjapiirroksen muoto on toiminnan kannalta hankala. Ehdotuksessa rakentaminen on aikataulutettu vaiheeseen 3, mikä venyttää valmistumista.

Vaihtoehtona on esitetty kirjaston rakentaminen vanhan ostarin kohdalle yksitasoisena (700 m²). Tällöin kirjaston edellyttämä huoltoajo olisi kellaripysäköinnin kautta.

Julkiset ulkotilat

Pysäköintipaikkojen sijoittaminen laitokseen antaa tilaa maanvaraiselle ulkotilalle, jossa kasvit kasvavat ja vedet viipyvät. Rakennusten väliin muodotuu erilaisia pieniä suojaisia ulkotiloja. Lisää vehreyttä tuovat kattopihojen istutukset. Pohjoisessa on metsäinen puisto kallioineen. Maisemallista vaihtelua on saatu myös Varvikkokujalle. Ulkotilaan on esitetty paljon hyviä ideoita. Eri korkeuksilta kilpailualueeseen liittyviä kevyen liikenteen reittejä on saatu yhdistettyä melko sujuvasti. Koivutorille aukeaa liiketiloja ja palvelutiloja. Päiväkodin leikkipiha on hankalasti julkisen reitin toisella puolella. Reitit ja julkisen tilan jatkuminen ovat osin hankalasti hahmotettavia.

Koivutorin ostoskeskuksen ideasuunnitelma

Vanha ostari on purettu. Tilalle on esitetty III-kerroksiset siivekkeet ja kaksi tornia (asuntoja, liiketilaa, kirjasto yms). Suunnitelma on sinänsä laadukas, mutta ei ole vanhan ostoskeskuksen henkinen, kuten kilpailuohjelma esitti.

Rakentamisen määrä ja laatu

kilpailualue:	asunnot	32 000
	kirjasto	750
	päiväkoti	650
	liiketilat	100
	<u>palveluasunnot</u>	<u>1 350</u>
	yhteensä	34 850
kauppakeskus:	asunnot	5 300
	liiketilat (+kirjasto)	3 800
	<u>palveluasunnot</u>	<u>1 350</u>
	yhteensä	10 450

Health City Finlandilla on kumppanina omistusasunnoissa Lapti Oy. Muussa asumisessa kumppaneina ovat Lapti Oy, Fira Oy, TA yhtymä ja A-Insinöörit Oy. Asuntojen keskipinta-ala 43 h-m2.

Muuta

Hulevesien hallinta on toteutettu kattojen viherpihoilla ja luonnonmukaisten istutettavien pihojen avulla. Imeytys- ja viivytyspainanteiden käyttö sekä tulvareittien esittäminen on osana suunnitelmaa. Ehdotuksessa on esitetty mielenkiintoinen idea hulevesien viivytyksestä kantavassa kasvualustassa.

4. Tarjoaja:

"Koivukallio"

Rakennusteho Oy

Suunnittelijat: Rakennusteho Oy: Jere Castrèn, Ari Tuutti, Keijo Tervola ja Jussi Raappana,
Sito Oy: Pekka Vehniäinen, Emilia Puotinen, Merete Kempainen, Marika Bremer, Mikko Vuorinen, Lauri Harilainen, Antti-Jaakko Koskeniemi, Annina Vainio ja Jenni Lautso



Näkymä pohjoisesta.



Näkymä puretun vanhan ostarin kahdelta.



Näkymä pohjoisosan Hakopuistosta.

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Havukosken 70-lukulaista rakentamistapaa jatkava ehdotus, joka kaipaa arkkitehtonista kohokohtaa. Ehdotus on tutkittu melko huolellisesti, mutta yleisilme jää arkkitehtuuriltaan vaisuksi. Sisältää runsaasti rakennusoikeutta. Lamelli- ja tornitalot ovat pääosin VI-XIII -kerroksisia. Lisäksi ehdotuksessa on hieman koordinaatistosta poikkeava, muita korkeampi XVII –kerroksinen torni.

Pysäköinti on II-IV tasossa alueen länsireunalla. Ylimmällä tasolla on osittain katoksia, osittain asuntojen kansi-piha. Ehdotuksessa on esitetty laajennusvaraa vanhan ostarin uudisrakentamisen autopaikkoja varten. Keskitetty pysäköinti antaa yhteiskäyttömahdollisuuksia ja on siten tehokkaampi. Kevytliikenne on toimiva.

Kirjasto (674 m²) sijoittuu hyvin pääkävelylväylän varrelle ja Koivutorin laidalle. Huoltoajo on kadulta, 2-tasoisuus on epäkäytännöllinen ja vaatii hissien.

Julkiset ulkotilat

Pohjoisessa on puisto, jossa on leikkipaikka. Kivijalkapäiväkodista on toimiva yhteys tähän puistoon. Vaikka pysäköintipaikkoja on kerroksissa, on silti suuri osa maantason tilasta käytetty pysäköintipaikkoihin. Aurinkoisimmat ulkotilat ovat kattopihoilla. Keskeiseen julkiseen ulkotilaan aukeaa joitain liiketiloja. Eteläosan ulkotilat ovat ahtaan oloisia. Reittien jatkuvuuden hahmotettavuutta on pyritty parantamaan kulmien pyöristyksillä.

Koivutorin ostoskeskuksen ideasuunnitelma

Vanha ostari on ehdotuksessa purettu. Tilalle on esitetty asuntoja ja liiketilaa. Asuintaloissa on IV-V kerrosta. Katettu ostoskäytävä vaatisi selkeyttämistä.

Rakentamisen määrä ja laatu

kilpailualuealue:	asunnot	33 150
	kirjasto	700
	liiketilat	500
	<u>päiväkoti</u>	<u>250</u>
	yhteensä	34 600
kauppakeskus:	asunnot	3 100
	<u>liiketilat</u>	<u>900</u>
	yhteensä	4 000

Kaikki asunnot ovat omistusasuntoja, yhtään kokonaista rakennusta ei myydä sijoittajille. Asuntojen keskipinta-ala 56 h-m².

Muuta

Ehdotuksessa on esitetty kokonainen hulevesisuunnitelma sisältäen teknisen hulevesilaskelman ja viivytystarpeen arvioinnin. Lisäksi on käsitelty hulevesien laadullista hallintaa ja tulva- ja purkureittejä.