



Martinlaakson keskustakorttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ratkaiseminen

VD/216/10.00.02.00/2014
J-VN/LM-H/TLA/TH/JOR/JB

Vantaan kaupunki on järjestänyt Martinlaakson keskustakorttelin / Laajavuoren koulutontin suunnittelusta kumppanuuskaavoitukseen perustuvan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun 3.2.2014–12.5.2014. Tontinluovutuskilpailun voittajaksi esitetään Avain Rakennuttaja Oy:n ja T2H Rakennus Oy:n ehdotusta ”Martinkulma”.

Kilpailun tavoitteena oli luoda korkeatasoinen, asuntojakaumaltaan monipuolinen asuinkorttelikokonaisuus, jossa toiminnalliset, arkkitehtoniset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti. Suunnitelman keskeinen lähtökohta on luoda Martinlaaksoon keskustakortteli, jossa kohtaavat eri-ikäiset ja eri elämänvaiheessa olevat ihmiset sekä palvelut ja virikkeellinen urbaani katu ympäristö. Tontinkäyttösuunnitelmalla pyritään vahvistamaan Martinlaaksonpolun katukuvaa ja säilyttämään myös palvelutarjontaa alueella. Asumisen yhteyteen tulee suunnitella liiketilaa katutasoon. Kaupungin uusi päiväkotitoi ja sen piha suunnitellaan osana kokonaisuutta omalle tontilleen. Päiväkotitoi tullaan rakentamaan yhteisöllistä tilaa, jota voidaan vuokrata kuntalaisille vapaa-ajan käyttöön. Kilpailuohjelmassa edellytettiin seuraavaa asuntojen rahoitus- hallintamuotojakaumaa: omistusasuntoja vähintään 50–60 %, ARA-vuokra-asuntoja noin 20 % sekä noin 20–30 % asumisoikeusasuntoja ja/tai vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. ARA-tuotantoon osoitettavat tontit kaupunki myy suoraan kohteen tuleville omistajille.

Kilpailukohde sijaitsee lähellä Martinlaakson rautatieasemaa. Kilpailualue koskee Laajavuoren koulun tonttia: kiinteistön 17-567-3 itäosaa osoitteessa Martinlaaksonpolku 6. Laajavuoren koulu puretaan huonokuntoisuuden vuoksi. Koulurakennukselle on myönnetty purkulupa (Raja 14.1.2014). Vapaaksi jäävälle Laajavuoren koulun tontille on tarkoitus suunnitella noin 15 000 k-m² asuntorakentamista sekä päiväkotitoi. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 13 400 m², josta noin 4 000 m² on päiväkodin tontin osuus. Tontilla vireillä olevasta asemakaavamuutoksesta 002031 on järjestetty osallistuminen 9.4.–16.5.2008.

Kilpailuehdotuksia saatiin 9 kpl määräaikaan 12.5.2014 klo 15.00 mennessä. Ehdotuksen jättivät seuraavat tahot:

1. Lujatalo Oy, Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy
2. Hartela Oy, Innovarch Oy, S-Asunnot
3. Avain Rakennuttaja Oy, T2H Rakennus Oy, Invalidiliitto, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy
4. Rakennuttajatoimisto HTJ Oy, Avara, Taaleritehdas, Asuntoverstas, A-Kruunu Oy, Sito Oy, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy
5. NCC, TA-Asunnot Oy, Optiplan, Trafix, Arkkitehtitoimisto Nyman & Ristimäki
6. JM-Suomi Oy, Vuorelma Arkkitehdit Oy
7. Rakennusliike Lapti Oy, Ark 7 Oy
8. Pohjola Rakennus Oy, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, Sito
9. YIT, Yrjö ja Hanna Säätiö, Arkkitehtiryhmä A6

Kilpailu arvosteltiin ehdotusten kokonaisidean, laatu-arvioinnin, toiminnallisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden sekä tarjotun hinnan (€/k-m²) perusteella. ARA-tuotannossa tullaan noudattamaan ARA:n hyväksymää luovutushetkellä voimassa olevaa tonttihintaa, jota korotetaan aseman läheisyydestä (200–400 metriä) johtuen 12 %:lla. Kaupunki tulee myymään tontit kilpailun voittajalle. Kilpailuehdotukset on arvioinut virkamiehistä koostuva arviointiryhmä, johon kuului maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja ja edustajia toimialalta sekä sivistystoimen toimialan edustaja koskien päiväkodin osuutta.

Arviointiryhmä arvioi kokonaisidealtaan parhaaksi ehdotukseksi Avain Rakennuttaja Oy/T2H Rakennus Oy:n tekemän ehdotuksen, jossa suunnittelijana on Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen. Ehdotuksessa liittyminen ympäristöön, kaupunkikuvalliset tekijät, asumismuotojen monipuolisuus, yhteisöllisyys sekä muu toiminnallisuus oli ratkaistu erinomaisesti. Lisäksi vapaarahoitteisesta tuotannosta tarjottu tonttihinta oli ehdotuksista korkein (650 €/k-m²). Hoivakodin (Invalidiliitto) sijoittamista alueelle ei pidetty toivottavana, koska läheisyydessä on jo samantyyppistä vanhusten



asumista ja suunnitteilla olevaan VAV:n kohteeseen sijoittuu vammaisasuntoja. Asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen sekoittaminen mahdollistaa kilpailuohjelmassa edellytetyn eri-ikäisten ja eri elämänvaiheissa olevien ihmisten asumisen alueella. Päiväkodin yhdistämistä kokonaisuuteen tulee tutkia tarkemmin jatkosuunnittelussa.

Avain/T2H/Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy ehdotuksesta todettiin muun muassa seuraavaa:

- Asuntojakauman suhteen (vapaarahoitteinen/ARA) monipuolisin ja kilpailuohjelman mukainen
- Paras hintatarjous
- Uusi rakentaminen liittyy hyvin sekä Martinlaakson uuteen rakentamiseen että olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen
- Selkeä kokonaisuus, joka on helposti jaettavissa eri toteutusmuotoihin.
- Aukiosta ja raitista muodostuu yhteisöllinen julkinen tila, kun liiketilojen lisäksi yhteistiloja ja päiväkodin sali avautuvat raitille. Tosin sisäpihalle ei ole juurikaan esitetty yhteisöllisiä elementtejä.
- Kivijalkaliiketilat (yhteensä 3 kpl, n. 400m²) ja kortteliklubi (n. 190m²) liittyvät hyvin raittiin ja Laajaniityntien päään aukioon
- Liikenne- ja hulevesiratkaisua sekä päiväkodin yhdistämistä kokonaisuuteen tulee vielä hioa jatkosuunnittelussa
- Viereiset olemassa olevat asuinrakennukset huomioitu hyvin

Edellä olevan perusteella esitetään, että Martinlaakson keskustakorttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajaksi valitaan Avain Rakennuttaja Oy:n ja T2H Rakennus Oy:n tekemä Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy:n ehdotus. Kilpailualueen asemakaavan muutosta ryhdytään laatimaan yhteistyössä voittajan kanssa. Asuntojen rahoitus- ja hallintamuodot tarkentuvat kilpailuohjelman mukaisiksi ja tonttien luovutuksista tehdään erilliset päätökset asemakaavoituksen etenemisen myötä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 17

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- Martinlaakson keskustakorttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajaksi valitaan Avain Rakennuttaja Oy:n ja T2H Rakennus Oy:n tekemä Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy:n ehdotus,
- kilpailualueen asemakaavan muutosta ryhdytään laatimaan yhteistyössä voittajan kanssa ja
- kilpailualueen tonttien luovutuksista tehdään erilliset päätökset asemakaavoituksen etenemisen myötä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen jälkeen päätösesityksen kohtaan a) on tehty tekninen korjaus. Apulaiskaupunginjohtajan esitys kaupunginhallitukselle on korjatun version mukainen.

Kaupunginhallitus 22.9.2014 § 22

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- valita Martinlaakson keskustakorttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajaksi Avain Rakennuttaja Oy:n ja T2H Rakennus Oy:n ehdotus,
- ryhtyä laatimaan kilpailualueen asemakaavan muutosta yhteistyössä voittajan kanssa, ja
- tehdä erilliset päätökset kilpailualueen tonttien luovutuksista asemakaavoituksen etenemisen myötä.

Käsittely:

Asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala selosti asiaa kokouksen alussa. Merkittiin, että kaupunginhallituksen puheenjohtaja Tapani Mäkinen poistui yhteisöjäävyyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Puheenjohtajana tämän asian käsittelyn ajan toimi kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja Pirkko Letto.

Päätös:



Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Suunnittelualan sijainti
- Asemapiirros kokonaisuudesta: yhdistetty Avain/T2H:n kilpailuehdotus sekä osa Martinlaakson kehityskuvan viitesuunnitelmasta
- Viitesuunnitelma: Avain Rakennuttaja Oy:n ja T2H Rakennus Oy:n ehdotus

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030
asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala, puh. 8392 2238
etunimi.sukunimi@vantaa.fi