



**TAIDETALON ALUEEN SUUNNITTELU- JA
TONTINLUOVUTUSKILPAILU
23.4.2018 – 6.8.2018**

Arviointipöytäkirja



Järvenpään kaupunki
Kaupunkikehitys
27.9.2018

Sisällys

KILPAILUN JÄRJESTÄMINEN	3
KILPAILUTEHTÄVÄ.....	3
KILPAILUEHDOTUKSET	3
ARVIOINTITYÖRYHMÄ	3
KILPAILUN RATKAISU	4
KILPAILUEHDOTUKSET JA ARVIOINTI	4
Ehdotusten yleisarviointi.....	4
Ehdotuskohtaiset arvioinnit.....	6
Aamun kiuru	6
Paletti	8
Taidepuutarha.....	10

KILPAILUN JÄRJESTÄMINEN

Järvenpään kaupunki järjesti Taidetalon alueesta kaikille avoimen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun 25.4.2018 – 6.8.2018.

KILPAILUTEHTÄVÄ

Kilpailuun osallistuvan oli laadittava maankäytön suunnitelma alueelle sekä tehtävä ostotarjous suunnitelman mukaisista tonteista lukuunottamatta Taidetaloa, jonka kaupunki myy erikseen.



Kilpailun tavoitteena oli rakentaa kaupunkimaista pientaloasumista keskustan tuntumaan entisen rakettitehtaan alueelle, Taidetalon ympärille.

Alueelle toteutettavien rakennusten tuli olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoista uudentyyppistä urbaania pientaloasumista. Suunnitelman pohjana toimi kaupungin laatima viitesuunnitelma ja asemakaavaluonnos. Kilpailuun osallistuvalla oli mahdollisuus esittää perusteltu, näistä poikkeava ehdotuksensa.

KILPAILUEHDOTUKSET

Kilpailuehdotukset on arvioitu kilpailuohjelman mukaan seuraavilla perusteilla:

- Alueelle halutaan tasapainoinen asuntojakauma ja asuntojen hallintamuotoihin, erityisesti omistus-asuntojen määrään kiinnitetään huomiota arvostelussa. Kaupunki edellyttää alueelle asumisen laatua tukevia innovaatioita ja yhteisöllisyyden huomioimista suunnittelussa ja toteutuksessa. Arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja piha-alueiden viimeisteltyjä.
- Arvioinnissa kiinnitetään huomiota erityisesti rakennusten soveltuvuuteen ympäristöön, pientalojen rajautumiseen Natura-alueeseen ja Vanhankyläntien varren kaupunkikuvaan.
- Kuinka hyvin suunnitelma täyttää kilpailuohjelmassa esitetyt yleiset tavoitteet alueen suunnittelussa sekä erityiset tavoitteet ja suunnitteluohjeet
- Suunnitelman toteuttamiskelpoisuus
- Suunnitelman aiheuttamat toteuttamiskustannukset kaupungille
- Tarjottu rakennusoikeuden yksikköhinta tonteittain ja käyttötarkoituksittain (€/k-m²)
- Rakennusoikeuden määrä

Kilpailuaika päättyi 6.8.2018 klo 15, johon mennessä saatiin kolme ehdotusta seuraavilta tahoilta:

1. Sievitalo Oy
2. Skanska Talonrakennus Oy
3. Talokolmikko Oy

Taidetalosta tehtiin erillinen ostotarjous, Eemeli Erola 6.8.2018.

ARVIOINTITYÖRYHMÄ

Ehdotusten arvioinnin on tehnyt seuraava työryhmä:

Sampo Perttula, kaavoitusjohtaja

Antti Nikkanen, hankekehityspäällikkö

Maria Suutari-Jääskö, kaupunkikuva-arkkitehti

Terttu-Elina Wainio, asemakaava-arkkitehti

Arviointiryhmä arvioi kaikki ehdotukset asiakirjojen perusteella ja valitsi täydentäviin neuvotteluihin ehdotuksen "Taidepuutarha", jonka tehneiden Talokolmikko Oy:n ja Arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä Oy:n edustajien kanssa on käyty jatkoneuvottelu suunnitelman toteutusperiaatteista 5.9.2018.

Kilpailuehdotukset on esitelty kaupunkikehityslautakunnalle 27.9.2018.

KILPAILUN RATKAISU

Arviointityöryhmä esittää Taidetalon alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajaksi Talokolmikko Oy:n tekemää ehdotusta "Taidepuutarha".

Päätöksen kilpailun ratkaisusta tekee kaupunginhallitus.



Kilpailualueen asemakaavan muutosta ryhdytään laatimaan yhteistyössä voittajan kanssa. Asemakaavaan laaditaan sitova rakentamistapaohje. Tonttien luovutuksesta tehdään erilliset päätökset, kun asemakaava on lainvoimainen ja tontit muodostettu.

KILPAILUEHDOTUKSET JA ARVIOINTI

Ehdotusten yleisarviointi

Kilpailuehdotukset olivat kilpailuohjelman mukaisia lukuunottamatta yhtä ehdotusta, jossa rakentamista oli suunniteltu lähtöaineistossa osoitettua laajemmalle alueelle.

Vanhankyläntien varteen esitettiin II- tai II½-kerroksisia rakennuksia. Lähes kaikki muutkin rakennukset olivat II-kerroksisia. Rakennukset olivat useampiasuntoisia luhti- tai rivitaloja tai yksi- tai kaksiasuntoisia erillistaloja. Kapearunkoinen luhtitaloratkaisu tuotti eniten pieniä yksioita ja kaksioita, pari- ja erillistalot puolestaan perheasunnoiksi soveltuvia neljän ja viiden huoneen asuntoja.

Kilpailuehdotuksissa oli 36 – 58 asuntoa, joista yksioita ja kaksioita oli 22 – 45 %. Huoneistoalan keskiarvo oli 54 – 76,7 m². Ehdotuksissa alueella oli 29 – 48 autopaikkaa.

Kaikissa ehdotuksissa esitettiin yhteisöllisyyttä lisääviä leikki- ja oleskelupihoja ja pihasaunoja. Kahdessa ehdotuksessa asuntojen sisäänkäynnit oli suunnattu pihan puolelle, mikä lisää asukkaiden kohtaamismahdollisuuksia. Kahdessa ehdotuksessa oli osoitettu kulkuyhteys asuinkorttelista viereiselle Natura-alueelle, mitä ei kuitenkaan voida katsoa tarpeelliseksi.

Asumisen laatua tukevana innovaatioina esitettiin eri elämäntilanteissa muuntojoustavia asuntotyyppejä, yhteiskäyttöisiä autoja latauspisteineen, polkupyörien korjaustiloja ja sähköpyörien latauspaikkoja, viljelypaloja, kerho- ja etätyötiloja ja elintarvikkeiden toimitustilaa.

Rakennusoikeus

Kilpailuehdotuksissa oli rakennusoikeutta 3 454 – 3 640 k-m². Kaikkien ehdotusten rakennusoikeuden määrä vastaa hyvin kaupungin kilpailulle asettamia tavoitteita. Rakennusoikeus vastaa noin $e = 0,35\text{--}0,4$ tonttitehokkuutta, jota voidaan pitää hyvänä kaupunkimaisen pientaloasumisen tehokkuutena. Erot ehdotusten rakennusoikeuksissa olivat kohtuullisen pienet.

Ostotarjoukset

Kilpailuehdotusten tekijät esittivät kaupungille tonttien ostotarjoukset kilpailuohjelman mukaisesti. Kaikki ostotarjoukset olivat pääpiirtein kilpailuohjelman mukaiset.

Kaikki tarjouksen esittäneet ovat valmiita aloittamaan rakentamisen asemakaavan voimaantulon jälkeen tavoitteen mukaisesti. Yhdessä ehdotuksessa esitettiin kohteen valmistuvan arviolta vuoden 2020 lopussa ja yhdessä vuoden 2021 keväällä. Yhden ehdotuksen tekijä ei esittänyt arviota kohteen valmistumiselle. Yhdessä tarjouksessa esitettiin tontin myyjää koskeva vastuulauseke pilaantuneen maaperän, mahdollisten yhdyskuntateknisten putkien ja rakenteiden siirtämisestä sekä rakennusten purkamisesta. Yhdessä esityksessä oli kohteen rahoitukseen sidottu rakentamisen aloittamisen kaupallinen ehto. Yhdessä ehdotuksessa sitouduttiin rajoittamaan sijoittajille myytävien asuntojen määrää.

Kaikki kilpailuehdotukset oli suunniteltu toteutettavaksi vapaarahoitteisena omistusasuntokohteena.

Kaikki ostotarjoukset olivat sellaisia, että ei ollut estettä ryhtyä tarjousten tekijöiden kanssa kaupallisiin neuvotteluihin, joiden pohjalta laaditaan suunnitteluvaraussojimus.

Kaupalliset neuvottelut aloitettiin Talokolmikko Oy:n kanssa, jonka kilpailuehdotus arvioitiin kokonaisuudeltaan parhaaksi. Suunnitteluvaraussojimukseen kirjoitetaan kummankin osapuolen oikeudet ja velvollisuudet hankkeen eri vaiheissa sekä suunniteltu aikataulu. Sojimusteksti valmistellaan yhteistyössä tarjouksen tekijän ja kaupungin kesken. Neuvotteluissa hankkeen lopullinen aikataulutus sovitetaan kunnallistekniikan to-teutussuunnitelmaan.

Ostotarjouksen tekijän sitoutuminen suunnitteluvaraussojimukseen on edellytys kaupunginhallituksen päätökseen valita kilpailulle voittaja.

Ehdotuskohtaiset arvioinnit

Aamun kiuru

Tarjoaja

Sievitälo Oy

Taidetalon liittyvä tarjous Eemeli Erola



Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Suunnitelma sopii kaupunkirakenteeseen Vanhankyläntien varressa suhteellisen pienimittakaavaisten rakennusyksiköiden ansiosta. Kadunpuoleinen julkisivu on luonteeltaan sulkeutunut, vaikka sisäänkäynnit ovat kadun puolella. Rakennusten sisäänkäynnit on sijoitettu korttelin ulkoreunoille, mutta autopaikat ovat korttelin sisällä. Pihan puolelle syntyy yksityisiä asutopihoja pysäköintipaikkojen ympärille. Rakennusten suuntaus ei tue yhtenäistä korttelirakennetta. Rakennusyksiköiden koko pienenee korttelin eteläosaa kohti, mutta yhtenäisyys katoaa.

Asuntotyytit, piha-alueet ja yhteisöllisyys

Kilpailuehdotuksessa on monipuolinen asuntotakauma ja erikokoisia rakennustyyttejä, mikä tekee suunnitelmasta hieman ahtaan Taidetalon visuaalista näkyvyyttä ajatellen. Paritalot sijaitsevat liian lähellä Taidetaloa, erityisesti sen eteläpuolella. Rakennustyytit eivät tue korttelin kokonaisrakennetta. Ajoreitti ja pysäköintipaikkoja on tuotu aivan Natura-alueen viereen, jolloin tontin ja viheralueen raja vaikuttaa suhteellisen jyrkältä. Piha-alue kuitenkin rauhoittuu asukkaiden yhteiseksi alueeksi ja tekee Natura-alueelle saapuvasta reitistä julkiseman myös muita käyttäjiä ajatellen. Liittymäratkaisu Vanhankyläntieltä korttelin itälaitaan ei ole mahdollinen. Leikkialueet ja yhteispiha on ratkaistu toimivasti ja ehdotuksessa on asumisen innovaatioita jonkin verran.

Muuta

Taidetalon erillinen ostotarjous on sovitettavissa muihinkin kilpailuehdotuksiin.

Rakennusoikeus

3454 k-m2 (tai 3003 k-m2 tai 3641 k-m2 riippuen kerrosluvusta)

Tonttien yksikköhinnat

352 euroa/ k-m2

Kokonaistarjous

1,216 milj. euroa

"Aamun kiuru", Sievitalo Oy. Asemapiirros ja havainnekuva.



Paletti

Tarjoaja Skanska Talonrakennus Oy

Työryhmä Bo Klok, Skanska ja IKEA

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva



Kortteli muodostuu rakennusmoduuleista ja suunnittelun lähtökohdaksi annettu rakennusala on ylitetty. Korttelin eteläreunalle sijoitetut pienkerrostalot vaikuttavat sijaintiinsa nähden raskailta. Vanhankyläntien varsi on yksipuolinen ja tylsä sähkö pitkien rakennusmassojen vuoksi, vaikkakin julkisivu on hillitty.

Asuntotyypit, piha-alueet ja yhteisöllisyys

Vanhankyläntien varren rakennusmassat ovat pitkiä luhtitaloja, joiden sisäänkäynnit ovat pihan puolelta luhtikäytävästä. Vanhankyläntien varressa rakennuksen pohjoisjulkisivussa on kevyitä pinnakaideparvekkeita. Ne luovat toki elävyyttä kadunvarseen, mutta eivät palvele asukkaita ilmansuunnan vuoksi kovin hyvin. Parvekkeen merkitystä asukkaiden hyvinvoinnille ja viihtyisyydelle ei katsota tässä ratkaisussa merkittäväksi tekijäksi. Rakennustyyppi on eripituinen yksipuolinen luhtitalo, mutta asuntojen koko vaihtelee silti.

Asukkaiden yhteisöllisyyttä lisätään yhteisillä pihasaunoilla ja yhteisvarastoilla, jolloin yhdessäkään asunnossa ei ole omaa saunaa. Osassa on ilmeisesti mahdollista vaihtaa vaatehuoneen käyttötarkoitus saunaksi ostajan niin halutessa. Väriyty on suhteellisen onnistunut ja sopii Taidetalon väriytykseen. Taidetalo liepee otettu yhteiskäyttöisenä osaksi korttelia, koska polut kulkevat sen läheltä. Rakennuksen eteläpuolella on väljyyttä. Autokatokset sen sijaan peittävät arvokkaan rakennuksen Vanhankyläntieltä katsottuna. Viherkattoiset pysäköintikatokset ovat suunnitelmassa kohtuullisen hyviä, mutta luontevampaa olisi ollut toteuttaa vain pysäköintipaikkoja, jotta taidetalon ympäristö säilyisi avarampana.

Muuta

Kilpailusuunnitelma koostuu valmiista moduulielementtitaloista, joita on sijoitettu tontinluovutuskilpailun idean vastaisesti annetun kilpailun ulkopuolelle. Kilpailija on saanut tontille mahtumaan enemmän rakennusoikeutta ja etulyöntiaseman myös tarjotussa hinnassa. Tontin rajaaminen kilpailijan edun mukaisesti on kilpailun idean vastaista etenkin kun on otettava huomioon suunnittelualueen sijainti Natura-alueen vieressä. Rakennusten sijoittelua on vaikea arvioida tasavertaisesti muiden kilpailijoiden kanssa. Ratkaisun toteutettavuus on kyseenalainen.

Rakennusoikeus 3606 k-m²

Tonttien yksikköhinnat 607 euroa/ k-m²

Kokonaistarjous 2,188 milj. euroa



Taidepuutarha

Tarjoaja	Talokolmikko Oy
Työryhmä	Arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä Oy Antti Heikkilä, arkkitehti SAFA Eelis Leino, arkkitehti.kand. Anni Hintikka, arkkitehti SAFA Marja Pelo, maisema-arkkitehti Samuli Vesterinen, rak.arkk.yo 3d-mallinnus: Emma Kinnunen Taide: Kaisu Sirviö & co

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Kilpailuehdotus on monipuolisen asiantuntijaryhmän ammattitaitoisesti laatima, jolloin pihan ja rakennusten yhdistelmästä on saatu toimiva kokonaisuus. Taidetalo on saanut arvoisensa tilan suunnitelmassa ja se näkyy Vanhakyläntielle. Vanhakyläntien varren julkisivut sopivat kaupunkikuvaan, korttelin massoittelu on harkittu ja mittakaavaltaan sekä Taidetaloon että ympäristöönsä sopiva.

Asuntotyyppit, piha-alueet ja yhteisöllisyys

Rakennusten massoittelu on harkittu ja tontille hyvin jaksotettu. Rakennukset reunustavat korttelia selkeästi. Piharakennukset liittyvät onnistuneesti kokonaisuuteen ja tukevat piharatkaisua. Rakentaminen kevenee korttelin eteläreunaa kohti. Natura-aluetta on suunnitelmassa kunnioitettu ja ympäröivä luonto näkyy pienempien rakennusten välistä oleskelualueelle.

Asumisen innovaatioihin on erityisesti panostettu, kaikki ideat on mahdollista toteuttaa ja ne tuovat asumiseen lisäarvoa. Kortteli mahdollistaa eri sukupolvien asumisen samassa korttelissa. Yhteispiha on viihtyisä, toiminnallisesti hyvin ratkaistu ja kahteen osa-alueeseen jaoteltu. Rakennukset luovat kortteliin mielenkiintoisia, uudenlaisia asunusratkaisuja.

Kattomuodoilla ja aukotuksella on saatu modernia ilmettä alueelle, mutta rakennusmassat noudattelevat perinteistä puurakentamiskorttelia. Ratkaisu istuu Taidetalon viereen. Eteläreunan pitkä rakennus erottaa korttelin Natura-alueen luonnosta, mutta mahdollistaisi asuntopihojen suuntaamisen ilta-aurinkoon.

Muuta	Taide on konseptoitu kortteliin suunnittelussa taidokkaasti ja korostaa Järvenpään kulttuurin arvostamista.
Rakennusoikeus	3640 k-m ² ARK 2390 k-m ² AP 1250 k-m ²
Tonttien yksikköhinnat	ARK 505 euroa/ k-m ² AP 455 euroa/ k-m ² ,
Kokonaistarjous	1,776 milj. euroa

"Taidepuutarha", Talokolmikko Oy. Asemapiirros ja havainnekuva.

