

Sävelpuiston neuvottelumenettely 2.11.2020-6.12.2020

Arviointipöytäkirja



Sisällys

1 NEUVOTTELUMENETTELYN JÄRJESTÄMINEN	3
2 NEUVOTTELUMENETTELY.....	3
3 EHDOTUKSET.....	4
4 ARVIOINTIRYHMÄ.....	4
5 NEUVOTTELUMENETTELYN RATKAISU	5
6 EHDOTUSTEN YLEISARVIOINTI	6
7 FH INVEST ja Arkkitehtitoimisto Käppi	6
8 LEHMONEN.....	6
9 MASTERKODIT ja Arkkitehtuuri oy Lehtinen Miettunen	7
10 MEDISET JA HONKA	7
11 NCC JA SOINI & HORTO	7
12 PUUKOTI	8
13 T2H	9
14 WOODCOMP	9



1 NEUVOTTELUMENETTELYN JÄRJESTÄMINEN

Järvenpään kaupunki järjesti kiinnostuneille tahoille neuvottelumenettelyn 2.11.2020-6.12.2020. Tahojen kiinnostusta oli kartoitettu Järvenpään kaupungin järjestämässä rakennuttajailtapäivän yhteydessä 7.10.2020.

Neuvottelumenettelyn kautta haettiin toimijaa, tai toimijoita Sävelpuiston kumppanuuskaavoitukseen ja toteutukseen.

2 NEUVOTTELUMENETTELY

Suunnittelualaue oli jaettu kolmeen osa-alueeseen.

- Kerrostalojen kerroslukumäärä 3-5
- Rivitalojen kerroslukumäärä 2

Osa-alueiden rajaukset ja alustavat k-m² määrät olivat:

- Osa-alue 1: 4000-5000 k-m²
- Osa-alue 2: 5500-6500 k-m²
- Osa-alue 3: 1000-2000 k-m²

Neuvottelumenettelyyn osallistuvan oli laadittava korttelisuunnitelma ja 3D-malli osa-alueelle tai osa-alueille. Neuvottelumenettely järjestettiin kolmesta eri osa-alueesta.

Suunnittelussa huomioitavat lähtöaineistot koostuvat kaavamuutoksen materiaaleista ja tausta-aineistoista (sisältäen rakennettavuusselvityksen) ja Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy:n laatimasta viitesuunnitelmasta.

Alueelle toteutettavien rakennusmassojen ja julkisivujen tuli sopia olemassa olevaan kaupunkiympäristöön ja rakennusten typologiassa ja sommittelussa tuli huomioida ympäröivä kaupunkirakenne. Arkkitehtuurissa tuli huomioida laadukas visuaalinen ote, sekä soveltuvuus alueelle niin, että se parantaa Järvenpään kaupunkikuvallista ilmettä. Suunnittelussa tuli myös huomioida innovatiivisia ratkaisuja, asumisen laatua ja monipuolisuutta sekä resurssiviisautta. Pysäköinti tuli osoittaa rakenteellisena.

Neuvottelumenettelyssä hinta oli kiinteä. Asumisen yksikköhinta arvioitiin auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan (FinCap Kiinteistövarainhoito Oy) toimesta. Kiinteällä hinnalla korostettiin erityisesti laatutekijöiden merkitystä. Kumppanit valittiin 100% laatuun perustuen. Pihakannellinen pysäköintiratkaisu ja siihen liittyvät kustannukset huomioitiin tontin hinnassa. Tontin hinta oli 360 €/k-m².



3 EHDOTUKSET

Suunnitelmien ja 3D-mallien jättöaika päättyi 6.12.2020, johon mennessä saatiin 8 ehdotusta seuraavilta tahoilta:

- FH Invest
- Lehmonen
- Masterkodit
- Mediset ja Honka
- NCC ja Soini & Horto
- Puukoti
- T2H
- Woodcomp

Ehdotukset jakautuivat osa-alueille seuraavasti:

- Osa-alue 1 yksi ehdotus
- Osa-alue 2 0 nolla ehdotusta
- Osa-alue 3 kolme ehdotusta
- Osa-alueet 1 ja 2 yksi ehdotus
- Osa-alueet 1,2 ja 3 kolme ehdotusta

Ehdotukset on arvioitu neuvottelumenettelyn mukaan seuraavilla perusteilla:

- Kaupunkikuva
- Innovatiiviset ratkaisut sekä asumisen laatu ja monipuolisuus
- Resurssiviisuus

4 ARVIOINTIRYHMÄ

Ehdotusten arvioinnin on tehnyt seuraava työryhmä:

- Juhana Hiironen, maankäyttöjohtaja ja vs. kaavoitusjohtaja
- Martina Jerima, hankekehityspäällikkö
- Mari Karsio, erityisasiantuntija
- Marko Lehenberg, elinvoimajohtaja
- Juho Mattila, projektipäällikkö vs. asemakaavapäällikkö
- Salla Niemelä, projektipäällikkö
- Maria Suutari-Jääskö, kaupunkikuva-arkkitehti

Arviointiryhmä arvioi kaikki ehdotukset asiakirjojen perusteella ja valitsi voittajaksi NCC ehdotuksella Intro.



5 NEUVOTTELUMENETTELYN RATKAISU

Arviointiryhmä esittää Sävelpuiston-hankkeen kumppaniksi NCC:n. Kaupunginhallitus esittää ehdotuksen kumppanin valinnasta kaupunginvaltuustolle, joka tekee asiasta päätöksen.

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



6 EHDOTUSTEN YLEISARVIOINTI

Kilpailumuoto antoi mahdollisuuden toteuttaa kortteliin osaratkaisuita, joista osa oli erinomaisia totutukseltaan, mutta ongelmallisia yhdistää muihin ratkaisuihin. Kokonaisuuden kannalta pyrittiin löytämään yhdistettävissä olevat ratkaisut siten, että ne soveltuvat paikkaan. Parhaita ehdotuksia olivat kaupunkikuvallisesti kaupunkimaisemaan ja -silhuettiin istuvat ratkaisut, jotka toteuttivat elävää kadunvarren ja sisäpihan viihtyisää ja toimivaa kaupunkitilaa sekä kerrostaloille että rivitaloille.

7 FH INVEST ja Arkkitehtitoimisto Käppi

Kaupunkikuvallisesti rytmitetty neljällä L-muotoisella Sibeliuksenväylälle avautuvalla 4-5 -kerroksisella rakennusmassalla, mikä sopii kaupunkirakenteeseen. Epäkeskeinen kattomuoto nousee kaupungin suuntaan, mutta ei luontevasti sovellu kaupunkikuvaan. Massasta matalampi, vaalea IV kerroksinen osuus on lähempänä katua ja sisennetty korkeampi, värikäs V-kerroksinen osuus kaupunkikuvasta soveltuu paikkaan, mutta värit eivät sovellu sellaisenaan kaupunkikuvaan. Siipontien varren massa vaikuttaa kaukomaisemassa erilliseltä epäkeskeisen kattomuodon noustessa itään päin. Lounaiskulmaan jäävä väli tekee kokonaisuudesta irrallisen vaikutelman, vaikka saapuminen korttelipihaan pysäköintikannen päälle tapahtuu juuri lounaiskulmasta ja kansipihalta on näkyvä järvelle. Pääosa pysäköinnistä oli pysäköintikannen alla.

Korttelin yhteispiha on jakautunut kahteen kansipihaan, rivitaloilla pysäköintiratkaisu on syönyt maantasosta yhteisen pihan. Rivitaloratkaisu on perustiivis ja kortteliin sopiva.

Resurssiviisauteen oli kiinnitetty jonkin verran huomiota; aurinkopaneelit (jotka pitkälti määrittelivät kattomuotoa) ja viljelypalstat. Ulkoiluvälinevarastojen sijainnit oli erinomaisesti järjestetty polkupyöräilyä edistäväksi, ne ovat matalan massan ensimmäisessä kerroksessa Sibeliuksenväylän puolella.

Kaupun sijainti ja pysäköinti on huomaamattomasti ratkaistu.

8 LEHMONEN

Neljä rivitaloa on yleisilmeeltään laatikkomaisia, korttelin ympärille tulevaa muuta rakennetta ei ole huomioitu, pysäköinti on järjestetty olettaen, että muu rakenne joustaa. Rivit siis ulottuvat liiaksi länteen tukkien muun pihan. Rivitalot on aavistuksen liian isoja (tasaisen isot asunnot) tiiviisti asetettu, viihtyisyys kärsii. Ratkaisu ei täytä laatuvaatimuksia tässä paikassa.



9 MASTERKODIT ja Arkkitehtuuri oy Lehtinen Miettunen

Ratkaisua on lähdetty toteuttamaan maanpäällisen pysäköinnin näkökulmasta, osa pysäköinneistä on viherkattoisten autokatosten alla. Ratkaisu ei sellaisenaan täytä kilpailuohjelman tavoitteita.

Yleisilmeeltään massoittelu on laatikkomainen ja vaakasuuntaisesti jaoteltu väritys korostaa sitä. Kaupunkikuvallisesti on pyritty Juholankadun ja Urheilukadun kulmauksessa olevien kerrostalojen tyyliin, mutta vaatimattomalla ratkaisulla. Kaupunkikuvallisesti rytmitetty neljällä L-muotoisella korttelipihalle avautuvalla 3-5 -kerroksisella rakennusmassalla. Viisikerroksinen osuus nousee kolmekerroksista päämassasta pistemäisesti, sen päällä on ylimmässä kuudennessa kerroksessa porraskäytävän yhteydessä talosaunat.

Kerrostalojen pihat eivät muodosta yhteispihaa ja sijoittuvat rakennusten väleihin suhteellisen lähellä katua, koko korttelin sisäinen piha on pysäköintipaikkaa. Rivitaloratkaisu on perustiivis.

Kaupan sijainti ja pysäköinti on huomaamattomasti ratkaistu.

10 MEDISET JA HONKA

Laadukas massiivipuinen kahden rivitalon ja kahden paritalon ratkaisu, jossa arkkitehtuuri on miellyttävää, ikkunat ja aukotus luo hallittua julkisivua. Kattolyhtyratkaisu on julkisivun kiinnostava elementti, joka tuo asuntojen sisälle valoa. Ratkaisu luo rivitaloille oman sisäpihamaisen osan kortteliin, kuitenkin siten, että ratkaisussa yhdistetään rivitalopiha rakennusten väleistä puistoon ja se on hyödynnetty suunnitelmassa pihaa laajentavasti.

Korttelin sijoittelu osaksi muuta kerrostalokorttelia vaatii rakenteen muuttamista joustavamaksi, sen soveltuvuus ympäröivään korttelirakenteeseen ratkeaa sijoittamalla sen muihin ehdotuksiin.

Pysäköintikatoksille saavutaan korttelin keskeltä -yhteispihalta, varastojen sijoittelu erottaa alueen omakseen. Toimii hyvin omana kokonaisuutena isommankin korttelin sisällä, jos mitoitukset yhteensovitettavissa.

Massiivipuinen ratkaisu on resurssiviisaaseen Järvenpäähän erityisen sopiva pienen hiilijalanjäljen kannalta, ratkaisussa on esitetty myös sähköautojen lataukseen varaukset.

11 NCC JA SOINI & HORTO

Kaupunkikuvallisesti paras ehdotus, joka soveltuu kaukomaisemaan niin Sibeliuksen väylästä etelästä kuin Sipoontien varresta ja keskustastakin. Kolmisakaraiset massat on varioitu erikorkuisiksi nousten selkeästi lounaaseen kiertoliittymän reunaan. Viistot lapekatot tuovat vaihtelua katukuvaan, julkisivut ovat hillittyjä ja eri kulmassa katutilaan nähden. Se avaa näkymiä asunnoista tuoden samalla katutilaan kiinnostavuutta. Puisen julkisivun laskeutuminen kaupungin suuntaan on suunniteltu hyvin. Etelästä tultaessa kokonaisuus istuu hyvin kaupungin silhuettiin ja laskee Sipoontien varteen kohti puistoa. Saapumissuunnista erittäin hallittu vaikutelma kokonaisuudesta.

Pysäköintihallin päällä olevat rivitalot ovat uudenlainen kaupunkimainen rivitaloratkaisu, muttei se parhaalla mahdollisella tavalla hyödynnä viereisen puiston mahdollisuuksia asukspihojen osana. Kattomuodot vaihtelevat sakaramaisissa rakennusmassoissa, luoden mielenkiintoisen



visuaalisen elementin Sibeliuksenväylän varteen ollen kuitenkin harkittuja ja riittävän rauhallisesti kallistelevia. Parvekkeet vaativat lasitusta, vaikka pinnakaiteet sopivatkin hyvin hillityn puujulkisivun kanssa.

Kortteli on erittäin viihtyisä sisäpihalta, kilpailun ehdottomasti paras. Neljän sakaramaisen massan madaltuvat osat reunustavat viihtyisästi kolmea pihataskua, joissa on eriteemaisia pihoja yhteisesti kaikkien käytössä. Pihasta muodostui selkeästi yhteinen kokonaisuus ja mittakaavaltaan erittäin hallittu aukoiden sarja. Piha liittyy pohjoisessa osasta myös itäpuolella olevaan puistoon.

Pysäköintikampa on kaksikerroksisten rivitalojen alla. Pysäköintiratkaisun arkkitehtuurilla ja sijainnilla on häivytetty sen hallitseva rooli korttelista.

Ulkovälinevarastoon saavutaan yhteisen sisäänkäynnin kautta, vaikka niihin voisi olla pihalta oma yhteys. Osittain pyörät on sijoitettu pihapaikoille ja rakennusten väleihin, sekä pysäköintilaitoksen yhteyteen.

Kaupan sijainti on ratkaistu Sipoontien varren puoleisen rakennusmassa alimpaan kerrokseen, ratkaisu tukee ja selkiyttää korttelin toimivuutta erillisen kaupan sijaan. Korttelin sisälle on saatu lisätilaa rakenteellinen pysäköintirakennuksen tuonnilla lähemmäs Sipoontien vartta. Kauppa elävöittävät selkeästi kerrostalomassan ensimmäistä kerrosta, kun se sijaitsee lähelle kevyenliikenteen väylää. Kaupan ikkunoiden peittävät mainokset tulisi estää, jottei arkkitehtuurisesti mielenkiintoisessa kokonaisuudessa se häiritse keskieurooppalaisen kivijalkakaupan tunnelmaa. Kaupan valomainokset voidaan sallia.

Pysäköintikatoksen arkkitehtuuri häivyttää pysäköinnin hallitsevan roolin taitavasti; puusoiro ja köynnöskasvillisuus tekevät siitä jopa miellyttävän elementin pihalle. Rivitalot ovat kerrostalomaisesti ratkaistuja, mutta onnistuneella tavalla yhdistetty kortteliin.

Korttelisuunnitelmassa oli innovatiivisia asumisen ratkaisuita ja ideoita kiitettävästi, kuten viher- ja etätyöhuoneet-joiden soisi pysyvän toteutukseen saakka. Resurssiviisaat ratkaisut huomioitu monipuolisesti mm. energia-, jätehuolto- ja kierrätysratkaisuja.

12 PUUKOTI

Suunnitelma on II-kerroksisista rivi- ja luhtitalosta muodostuva kokonaisuus, jonka sijoittumien ympäröivään kortteliin on riippuvainen muista korttelirakenteeseen ehdotetuista rakennuksista. Ehdotettu aluerajaus on käytetty kokonaan, siten, että kulkuyhteys pohjoiselle pysäköintipaikalle on aluerajauksen ulkopuolella.

Käynti puiston puolelta rakennuksiin tekee puiston hyödyntämisen mahdolliseksi luontevasti. Pihavarastot länsipuolella eristävät rakennukset omaksi hallituksi kokonaisuudeksi muusta kortteli-alueesta.

Rakennukset sopivat visuaalisesti paikkaansa, yhtiöstä muodostuu kaunis kokonaisuus, jossa ei kuitenkaan ole lainkaan yhtiön yhteistä pihaa, eikä yhteyttä kerrostalojen pihaan. Luhtitaloa ei erityisesti tähän paikkaan haeta ja se tekee pysäköintipaikkojen määrän erityisen ongelmalliseksi. Ehdotus on kuitenkin sympaattinen ja visuaalisesti hienosti toteutettu rivi- ja luhtitalon yhdistämisen toisiinsa. Arkkitehtuurisesti hallittu ja Järvenpään yleisesti soveltuva ratkaisu.



Puurakentaminen on Järvenpään kaupungin hiilineutraalius 2035 tavoitteen mukainen. Kuitenkin tässä kilpailuesityksessä VTT:n tutkimukseen on viitattu epätarkasti; *'Betonisen kerrostalon hiilijalanjälki on 75% korkeampi kuin puisen kerrostalon'*. Ei ole kuitenkaan ilmoitettu tarkoitetaanko tässä massiivipuukerrostaloa vai heidän ehdottamaansa puurunkoista (mineraalivillaaeristetty-, höyrynsulkumuovi-, sisäkipsilevyrakenteisen (oletus)) kerrostaloa. Vertailutieto tulisi suhteuttaa omalla tuotteella toteutetun rakennuksen vertailemista tutkittuun tietoon, ei yleisestään.

13 T2H

Suunnitelma koostuu neljästä IV-V kerroksisesta parikerrostalosta, jotka muodostavat polveilevan edustan Sibeliuksenväylän suuntaan. Suunnitelmassa on esitetty aitoja ja pihavarastoja Sibeliuksen väylän puolelle, se heikentää kokonaisuutta merkittävästi. Korkealle nousevat harjakatot on eteläisestä saapumissuunnasta selkeästi hahmotettava uusi, jopa jyrkkä vastaanotto kaupunkiin ja muuttaa kaupungin siluettia jopa häiritsevästi. Se johtuu massarivin ohjaamisesta enemmän kaakkoon, kauemmas katulinjasta kuin olisi kaupunkikuvallisesti tarkoituksenmukaista ja kokonaisuus muodostuu visuaalisesti sekavaksi.

Sisäpiharatkaisu kansipihalla ja parvekkeet vaikuttavat toimivalta. Voimakas harjakatto muodostaa selkeän arkkitehtuurisen elementin pihan puolelle ja tekee sen viihtyisämmäksi kuin kadun puolen.

Kauppa on esitetty eteläisimmän kerrostaloparin alimpaan kerrokseen kivijalkakaupaksi, joka soveltuu hyvin, kaupunkimaisuutta on lisätty länsipuoleisella liiketilan terassilla kiertoliittymän läheisyydessä.

Korttelisuunnitelmassa oli innovatiivisia asumisen ratkaisuita ja ideoita jonkin verran. Aurinkopaneelit ja autokatosten viherkatot on resurssiviisauteen viittaavia ratkaisuita.

14 WOODCOMP

Suunnitelmassa on kaksi massiiviselta vaikuttavaa III-IV kerroksista L-muotoista kerrostalorakennusta korttelin pohjoisimpaan osaan. Sen liittyminen muuhun kortteliin jää suunnitelman puolesta avoimeksi. B-talo jää irralliseksi A-talon pihasta, joka on pysäköintitalon kansipiha. Kaupungista etelään saavuttaessa rakennukset näyttävät yhtenäiseltä. Massassa parvekkeet avautuvat kahteen suuntaan Sibeliuksenväylän suuntaan länteen ja itää puiston puolelle, sen vuoksi runkosyvyys on vaikuttanut massoitteeluun. Mittakaava ei ole tähän paikkaan niin onnistunut kuin pienimittakaavaisuudesta olisi voinut päätellä. IV kerroksisen massan päätyjulkisivu ja aukotus, sekä parvekkeet luovat mittakaavaan erikoisen kontrastin myös kadun puolelle.

Pihakansiratkaisu toteutettu liittyen pohjoisempaan rakennukseen. Suunnitelmissa on aurinkopaneelille varaus, kokonaisuudessaan puurakentaminen on hiilineutraalia ja sopii lähestyttäessä kaupungista Lepola III ja Tuusulanjärven rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) aluetta.

