

Ainolan aluekeskus Kilpailuohjelma keskuskorttelista 2135 Arviointipöytäkirja

TAUSTAA

Ainolan aluekeskuksesta rakentuu kaupunkikuvaltaan ja julkisilta tiloiltaan korkeatasoinen keskitymä, jossa yhdistyvät monipuolinen asuminen, työpaikat, lähipalvelut, helppo liikkuminen sekä uuden Ainolan seisakkeen liityntäpysäköinti. Laadukkaisiin ratkaisuihin ja ympäröivään kulttuurimiljööseen istuva rakentaminen luo alueelle täysin uudenlaisen profiilin ja omaleimaisen identiteetin. Suunnittelualueella hyödynnetään musiikkiteemaa sekä pyritään tuomaan tapahtumat ja taide osaksi kaupunkikuvaa. Alueen valmistuttua aluekeskukseen arvioidaan sijoittuvan 1200-1300 uutta asuntoa ja 100-200 työpaikkaa.

KILPAILUTEHTÄVÄ JA ARVIOINTI

Järvenpään kaupunki järjesti Ainolan aluekeskuksen keskuskorttelista 2135 suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun 29.3.-14.5.2021. Kilpailuohjelmassa keskuskortteli oli jaettu viitteellisesti neljään osa-alueeseen. Kilpailuun osallistuakseen kiinnostuneen toimijan tuli jättää hintatarjous sekä laatia toteutusehdotus yhdestä tai useammasta kilpailuohjelman osa-alueesta. Kaupungin sisäinen arviointiryhmä arvioi jätetyt toteutusehdotukset. Arvioinnissa hinnan painoarvoksi oli määritelty 50% ja laadun 50%. Laatuarviointi perustui kokonaisarviointiin siitä, miten konsepti ja siitä laadittu toteutusehdotus täyttivät kilpailuohjelmassa asetetut laatuksiteerit seuraavasti:

- Kaikki osa-alueet: Ehdotuksen toteuttamiskelpoisuus ja konkreettiset ratkaisut: eri toimintojen yhteensovittaminen, piha-alueet ja niiden toteutus, yhteisöllisyyttä tukevat ratkaisut sekä liittyminen muihin osa-alueisiin
- Kaikki osa-alueet: Asumismuotojen monipuolisuus, innovatiiviset asumisratkaisut, asuntokauma ja hallintamuodot
- Kaikki osa-alueet: Kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutuminen
- Kaikki osa-alueet: Resurssiviisaat ja hiilijalanjälkeä vähentävät ratkaisut
- Osa-alueet II ja III: Liike- ja toimitilaratkaisu: toimintojen yhteensovittaminen ja sijoittaminen katutasoon
- Osa-alueet I ja IV: Elävä ja dynaaminen kivijalka

Arvioinnin jälkeen kaupunginvaltuusto tekee lopullisen päätöksen osa-alueille valittavista toteuttajista. Valittujen toimijoiden kanssa käynnistetään yhteissuunnittelu ja valmistellaan keskuskorttelin asemakaavaehdotus kumppanuuskaavoituksena.

ARVIOINTIRYHMÄ

Toteutusehdotukset arvioi kaupungin sisäinen arviointiryhmä. Arviointiryhmään kuuluivat kaavoitusjohtaja, maankäyttöjohtaja, elinvoimajohtaja, kaupunkikuva-arkkitehti, asemakaava-suunnittelija, asumisen erikoisasiantuntija ja hankekehityspäällikkö.

KILPAILUEHDOTUKSET

Kilpailuaika päättyi 14.5.2021 klo 23.59, johon mennessä saatiin kuusi toteutusehdotusta seuraavilta tahoilta:

- BoKlok, ehdotus osa-alueelle IV
- Hartela, ehdotus osa-alueelle IV
- Marvea, ehdotus osa-alueille I ja IV
- Matek, ehdotus osa-alueelle IV
- YIT, ehdotus osa-alueelle IV

KILPAILUN RATKAISU

Arviointiryhmä esittää Ainolan aluekeskuksen keskuskorttelin 2135 suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajiksi:

- osa-alueelle 1: ei valita toimijaa
- osa-alueelle 2: ei valita toimijaa
- osa-alueelle 3: ei valita toimijaa
- osa-alueelle 4: Hartela ”Salainen Puutarha”

Päätöksen kilpailun ratkaisusta tekee kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksen pohjalta.

TOTEUTUSEHDOTUKSET JA ARVIOINTI

BOKLOK

Tarjoaja	BoKlok
Yhteistyökumppanit	-
Ehdotettu osa-alue	Osa-alue IV
Hinta	355€/ k-m ²
Kokonaislaajuus	6 639 k-m ² , huoneistoja 93 kpl



Asumismuotojen monipuolisuus, innovatiiviset asumisratkaisut, asuntojakauma ja hallintamuodot

Suht hyvät asuntopohjat, osin putkimaisia. Myös isoja asuntoja. Asunnot avautuivat pääasiassa yhteen suuntaan, paitsi kulmissa. Pohjat suhteellisen monipuolisia, ei huoneistosaunoja.

Ehdotuksen toteuttamiskelpoisuus

BoKlok-konsepti ei sovellu tähän paikkaan.

Perinteinen kerrostalopiha, toimiva. Myös yhteistilojen osalta perinteinen ratkaisu. Etätyötiloja, pihasauna.

Kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutuminen



Arkkitehtuuri

Paksunnettu keskikäytävällinen pistetalomalli. Avautuu vahvasti kahteen suuntaan. Pelkistetty vaakajulkisivu elävöitetty vaihtelevilla pystyrimoituksilla aukotuksineen pelkistetty. Moduuli-ilme.

Kaupunkikuva ja massoittelu

Näin massiivinen pistetalo ei sovi korttelirakenteeseen, aktiivinen kivijalka suoraan katutilaan. Miten tontitus toteutettaisiin? Kaksi syvärunkoista isoa massaa, toinen liittyy katuun, toinen korttelin sisällä. Julkisivussa korostuu pystysuuntaiset rimoitukset huolimatta vaakalaudoitetusta puulementtijulkisivusta. Ensimmäinen kerros kaupunkikuvallisesti heikosti ratkaistuna betonielementistä ja kaavamaisesta ikkuna-aukotuksesta.

Jäteastia oli sijoitettu tulevan rakennuksen seinään kiinni. Ratkaisu katutilan kannalta mahdollista peittää aidalla, mutta rajoittaa kohtuuttomasti tulevan korttelin kivijalkakerroksen suunnittelua. Tilallisesti voisi yhdistää kierrätys ja jätehuoltotoimintaa viereisen rakennuksen kanssa."

Resurssiviisaat ratkaisut

Puurakentamisen edut ympäristön näkökulmasta (huom. tilaelementit). Varautuminen aurinkopaneeliin.

Osa-alueet I ja IV: Elävä ja dynaaminen kivijalka

Kivijalkaan on sijoitettu yhteistiloja. Kaupunkikuvallisesti ratkaisu on heikko.

HARTELA ”SALAINEN PUUTARHA”

Tarjoaja	Hartela Etelä-Suomi Oy
Yhteistyökumppani	Arkkitehtipalvelu Oy
Ehdotettu osa-alue	Osa-alue IV
Hinta	313€/k-m ²
Kokonaislaajuus	6 337 k-m ² , huoneistoja 104 kpl



Asumismuotojen monipuolisuus, innovatiiviset asumisratkaisut, asuntojakauma ja hallintamuodot

Asunnot avautuvat suurelta osin kahteen suuntaan, tehokkaat ja valoisat porraskäytävät liitoskohdassa, johon sisäpihan IV -kerroksinen osa liittyy. Hyvän kokoiset asunnot kaikissa huonetyypeissä. Suuressa osassa yksiöitä ei ole parvekkeita. Huoneistoissa ei lainkaan omia saunoja, tilallisesti mahdollisia, muuntojoustavat pohjat.

Ehdotuksen toteuttamiskelpoisuus

Koko massan toimivuutta mietitty alhaalta ylös. Sisäänkäyntien yhteyteen sijoitettu yhteistilat, samoin viherkatto ja -huone. Saunat yhteisöllisiä. Menee osittain osa-alueen III puolelle.



Piha on pirstoutunut. Välipihat puolijulkisia. Piha vaatii toimiakseen yhdistymisen osa -alueeseen III.

Monipuoliset yhteistilat. Etätyötiloja. Saunaosasto matalampien siipien ylimmässä kerroksessa. Viherhuone ja kattoterassi plussaa. Hyvät pyörän säilytystilat.

Kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutuminen

Arkkitehtuuri

Mielenkiintoinen typologia, korostetut sisääntulot ja katukerros. Tyylikäs. Linjakas betoni-puu-julkisivu, elementtijako ja aukotus harkittu. Sisääntulot korostettuja. Miinuksena ulkojulkisivun tasakatto.

Rakennustyyppi soveltuu paikkaan, kapea runko plussaa. Etätyötilat hyvät sisäänkäynnin yhteydessä. Miten tontitus toteutettaisiin? Iso lamellikerrostalomassa on jaettu pienempiin osiin, jota on nelikerroksisena kattoterassillisena ulokkeellisena massana erottuvasti pienennetty mittakaavavaltaan sisäpihan puolelta.

Selkeä L-mallinen osa korttelia.

Massoittelu ja kaupunkikuva

Julkisivuiltaan hallittu kokonaisuus, joka korostaa sisääntuloja puisten julkisivujen ja rimoitusten erottuessa uritetusta betonielementtijulkisivusta.

Tasakattoisuus sopii massaan, mutta alueen kokonaisilmeen kannalta tulisi tutkia jatkossa harjakattoisena.

Ulokkeellisten ja sisennettyjen parvekkeiden ja värityksen kokonaisuus tekee korttelin osasta mielenkiintoisen. Rimoituksen väljentämistä ja ikkuna -aukoitusta voisi avata enemmän, osallistuvampi katutilaan.

Kaksikerroksiset viherhuoneet ja yhteissaunat matalampien massojen päällä kokoavat visuaalisesti ja toiminnallisesti talojen asukkaita. Hallittu iso korttelin osakokonaisuus, joka sopii korttelirakenteeseen hyvin."

Resurssiviisaat ratkaisut

Viljely ja viherhuone. Puinen ensimmäisen kerroksen julkisivu vähentää hiilijalanjälkeä. Varautuminen aurinkopaneeleihin. Pyöräpaikkojen ja jätehuoneen hyvä sijainti. Pintapuolinen hulevesitarkastelu.

Osa-alueet I ja IV: Elävä ja dynaaminen kivijalka

Kivijalkaan on sijoitettu yhteistiloja. Osittain umpinainen kivijalka, aukoitukset rimoituksen takana, voisi avata enemmän.

MARVEA ”LINNUNLAULUKONSERTTO”



Tarjoaja	Marvea
Yhteistyökumppanit	Heikkinen & Kangasaho Arkkitehdit Oy
Ehdotettu osa-alue	Osa-alue IV
Hinta	280€/ k-m ²
Kokonaislaajuus	5 672 k-m ² , huoneistoja 104 kpl



Asumismuotojen monipuolisuus, innovatiiviset asumisratkaisut, asuntajakauma ja hallintamuodot

Perus keskikäytävälamellin ja luhtitalon yhdistelmä. L-malli. Asunnot pieniä, isoja perheasuntoja ei ole ollenkaan.

Ehdotuksen toteuttamiskelpoisuus

Suunniteltu osittain osa-alueen I kanssa. Piha-alue vaatii toimiakseen yhdistymisen osa-alueeseen III. Perinteinen kerrostalopiha. Viherkerrointa sivuttu.

Yhteistilat tukeutuvat osa-alueen I korttelitaloon, muuten vaatimattomat. Taloaula.

Kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutuminen

Arkkitehtuuri

Kaksi peilikuvataloa. Betonirakennus, julkisivuissa käytetty puuta. Rauhallinen ilme. Taittuva harjakkattomuoto. Isot, sisennetyt parvekkeet ulkosivuilla ja sisäpihan pienet ulokeparvekkeet ja tavanomainen betonielementtiseinä antaa kolkon vaikutelman.

Kaupunkikuva ja massoittelu

Betoninen perusmassa ja kattokerros puurakenteisena viistetyin muodoin luovat arkkitehtonisesti yhdistelmän, jota ei havainnekuvassa ollut sujuvasti ratkaistu. Betoninen sisäpihan julkisivu yksipuolisine aukotuksineen on vaikutelmaltaan kolikko. Yksityiskohtia ei ole hiottu ja kokonaisuus jää paikan sijaintiin nähden vaatimattomaksi. Värit on mahdollisia, mutta tähän paikkaan tummia.

Resurssiviisaat ratkaisut

Pintapuoleinen tarkastelu. Sivuttu viherkerrointa ja tarkasteltu hulevesiä. Sovellusjakamistaloutta varten mm. yhteiskäyttöiset työkalut ja pyörät.

Osa-alueet I ja IV: Elävä ja dynaaminen kivijalka

Kivijalkaan on sijoitettu yhteistiloja. Maantasokerros ei ole aktiivista tilaa.

MARVEA ”LINNUNLAULUKONSERTTO”

Tarjoaja	Marvea
-----------------	--------



Yhteistyökumppanit	Heikkinen & Kangasaho Arkkitehdit Oy
Ehdotettu osa-alue	Osa-alue I
Hinta	280€/ k-m ²
Kokonaislaajuus	8 204 k-m ² , huoneistoja 145 kpl

Asumismuotojen monipuolisuus, innovatiiviset asumisratkaisut, asuntojakauma ja hallintamuodot

Perus keskikäytävämellin ja luhtitalon yhdistelmä. L-malli. Asunnot pieniä, isoja perheasuntoja ei ole ollenkaan.

Ehdotuksen toteuttamiskelpoisuus

Osittain osa-alueen II puolella. Väljä, perinteinen kerrostalopiha. Viherkerrointa sivuttu.

Monipuoliset yhteistilat. Taloaula ja etätyötiloja. Korttelitalossa monipuolisesti eri toimintoja. Korttelitalo on hyvä lisä.

Kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutuminen

Arkkitehtuuri

Betonirakennus, julkisivuissa käytetty puuta (puinen "kattohattu"). Rauhallinen ilme. Isot, sisennetyt parvekkeet ulkosivuilla, sisäpihan pienet ulokeparvekkeet ja tavanomainen betonielementtiseinä antaa kolkon vaikutelman. Taide huomioitu. Ensimmäinen kerros ehdotuksista umpinaisin. Erityisesti liittyminen asemalaituriin pelkästään muurien kautta tekee laiturin laajentumisen valvomattomaan oleskeluun mahdolliseksi.

Kaupunkikuva ja massoittelu

Jako kolmeen rakennusmassaan soveltuu kortteliin, laiturin puolella kivijalka umpinainen. Kortteli liittyy asemalaituriin ja pysäköintirakennukseen. Liittymisten tutkiminen on korttelissa tärkeä osa korttelin kehittämistä. Betoninen perusmassa ja kattokerros puurakenteisena viistetyin muodoin luovat arkkitehtonisesti yhdistelmän, jota ei havainnekuvassa ollut sujuvasti ratkaistu. Puupaneelin käyttäminen useaan suuntaan pilaripalkkirakenteen edessä loi sekavan vaikutelman. Julkisivut ovat näkyvällä paikalla erityisesti osa-alueessa I. Betoninen sisäpihan julkisivu yksipuolisine aukotuksineen on vaikutelmaltaan kolkko. Yksityiskohtia ei ole hiottu ja kokonaisuus jää paikan sijaintiin nähden vaatimattomaksi. Värit on mahdollisia, mutta tähän paikkaan tummia.

Taidelasiseinien sijainnit ovat periaatteessa onnistuneita.

Taideohjelman puitteissa ei ole tarvetta käyttää rakennuksen seinää taiteen toteutukseen, mutta taide voidaan erikseen arvioida taidetyöryhmässä, mikäli hankkeessa toteutetaan taidetta prosenttiperiaatteen lisäksi.

Resurssiviisaat ratkaisut



Pintapuoleinen tarkastelu. Sivuttu viherkerrointa ja tarkasteltu hulevesiä. Sovellus jakamistaloutta varten mm. yhteiskäyttöiset työkalut ja pyörät.

Osa-alueet I ja IV: Elävä ja dynaaminen kivijalka

Kivijalkaan on sijoitettu yhteistiloja. Umpinainen kivijalka.

MATEK ”CAPRICE”

Tarjoaja	Matek
Yhteistyökumppanit	Arkkitehdit a-live
Ehdotettu osa-alue	Osa-alue IV
Hinta	360€ / k-m ²
Kokonaislaajuus	5 365k-m ² , huoneistoja 82 kpl



Asumismuotojen monipuolisuus, innovatiiviset asumisratkaisut, asuntajakauma ja hallintamuodot

Hyvän kokoiset asunnot, myös isoja perheasuntoja. Modulaarisuus tuo jäykkyyttä. Kalustesaunat mahdollistaa muunneltavuutta.

Maantasossa paljon asuntoja. Irtaimistovarasto sijoittuvat kellariin.

Pieni kaksio ilman parveketta pohjoispuolella. Parvekkeita on luotu suurelementtien kokoja vaihtelemalla.

Ehdotuksen toteuttamiskelpoisuus

Kirjavan puurakentamisen soveltuminen sisäpihalla mahdollinen, sovitettava myös etelänpuolen kortteliin.

Pihojen toiminnot monipuolisia. Osin suljettu koillispihan asukastori liittyy portaikkojen avulla katutilaan. Aidattu jätehuoneella. Siihen liittyy etä- ja yhteistilat, pesula rakennusten päädyissä, asukastori vaikutti ahtaalta.

Perinteiset yhteistilat, määrällisesti muita vähemmän yhteistiloja. Asukastori plussaa. Etätyötiloja.

Kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutuminen

Arkkitehtuuri

Tilaelementtiratkaisu. Julkisivuissa isot kontrastit. Hillitty/pelkistetty ulkojulkisivu, värikäs sisäjulkisivu. Sisäpuoli yliampuva?

Kaupunkikuva ja massoittelu



Lähiömäinen. Selkeä L-mallinen massa muodostuu kolmesta liitetystä lamellitalosta, aika tavanomaisesti. Asukastori elävöittää sisäänkäyntiä.

Korttelin ulkoreuna rauhallinen ja vaalea vaakapuupanelointi. Korttelin sisältä väritetty elementteittäin, korostaa suurelementtiratkaisua.

Parvekkeet ulokkeellisia ja sisennettyjä, kulmaparveke.

Ensimmäisen kerroksen aukotukset selkeitä, porrashuoneet valoisia.

Resurssiviisaat ratkaisut

Puurakentamisen edut ympäristön näkökulmasta (huom. tilaelementit). Tutkitaan maalämpöä ja varautuminen aurinkopaneeleihin. Huoneistokohtainen energiakulutuksen mittarointi plussaa.

Osa-alueet I ja IV: Elävä ja dynaaminen kivijalka

Kivijalkaan on sijoitettu yhteistiloja.

YIT ”KOLMISOINTU”

Tarjoaja	YIT Suomi Oy
Yhteistyökumppanit	Aihio Arkkitehdit
Ehdotettu osa-alue	Osa-alue IV
Hinta	320€/ k-m ²
Kokonaislaajuus	7 746k-m ² , huoneistoja 101kpl



Asumismuotojen monipuolisuus, innovatiiviset asumisratkaisut, asuntajakauma ja hallintamuodot

Perus keskikäytävä-lamelli. Hyvän kokoiset asunnot. YIT Plussa -sovellus tuo laatua asumiseen. Asunnoissa pääasiassa huoneistosaunat.

Ehdotuksen toteuttamiskelpoisuus

Menee osittain osa-alueiden II ja III puolelle. Tulo pysäköintihallista tapahtuma-aukiolle. Tapahtuma-aukion sijoittaminen ja toteutus haasteena.

Monipuolinen piha-alue. Viherkerrointa tutkittu kattavimmin. Toiminnallisuus kuitenkin riippuvainen osa-alueesta III.

Perinteiset yhteistilat, paljon tilaa. Tilojen varaaminen ja hallinnointi YIT Plussa -sovelluksella. Etätyötiloja. Onko puolijulkinen yhteistoimintatila hyvä? Ei talosaunoja.

Kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutuminen

Arkkitehtuuri



Kolme erillistä, polveilevaa massaa. Vaalea rappaus. Erottuva kivijalka. Paikka taiteelle ja esiintymiselle uuden pysäköintitaloon liittyvän aukion kautta personoi kortteliin saapumista koillisesta.

Kaupunkikuva ja massoittelu

Vaaleaa selkeää arkkitehtuuria, kolmessa lamellimassassa, jotka on väljästi kytketty parvekkeilla toisiinsa. Jalustakerros avautuu Viulukonsertonkujalle kaupunkitilaa tukien. Kolmesta lamellista muodostettu polveileva kokonaisuus. Uusi tapahtuma-aukio sisäänvedetty muusta massasta, täydentää puolijulkisena kaupunkitilana (ei ole julkinen katutila kt-yleissunnitelmassa) melulta suojatussa paikassa, mutta kuitenkin kokonaisuudesta sivussa. Tapahtuma-aukio syö tilaa LPA-alueelta, mutta lisää pysäköintilaitokseen liittyvän saapumisen kiinnostavuutta. Pääasiallinen tapahtumallisuus on tavoitteena Sinfonian aukiolle.

Rungon sisäänvedossa, massan alla osittain katettu tila, joka palvelee katutilan viihtyvyyttä ja kortteliin saapumista. Julkisivutaide on toteuttajan mahdollista toteuttaa mutta ei kuitenkaan prosenttitaitteen puitteissa.

Resurssiviisaat ratkaisut

Korkeat YIT:n omat energiatehokkuustavoitteet. Viherkerroinlaskelma laadittu ja kattavin kuvaus viherkertoimen käytöstä. Hulevesiä tarkasteltu. Rakentamisen ympäristövaikutuksia seurataan. Varautuminen aurinkopaneeliin ja maalämmön tutkiminen.

Osa-alueet I ja IV: Elävä ja dynaaminen kivijalka

Yleisilmeestä erottuva kivijalka. Kivijalassa toiminnallista yhteistilaa. Avautuu erityisesti katutilaan ja kortteliaukiolle.

