

Arviointipöytäkirja Anni-tädin kylän suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu



TAUSTAA

Anni-tädin kylä sijoittuu Stålhanentien varteen, entisen terveyskeskuksen alueelle ja peltoalueille Stålhanentien koillispuolella. Alue on suureksi osaksi rakentamatonta peltoa, joka rajoittuu pohjoisessa Vanhankyläntiehen ja Kaakkolan omakotialueeseen. Järvenpään uudessa yleiskaavassa 2040 (22.6.2021) Stålhanentien varteen on osoitettu pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Stålhanentien päähän on osoitettu palvelujen ja asumisen aluetta (P/A). Perinteikäs kulttuuriympäristö ja maiseman erityisarvot, kestävä elämäntapa sekä ympäristöön soveltuva, laadukas rakentaminen ovat tärkeimpiä lähtökohtia, kun alueelle suunnitellaan uutta rakentamista. Alueelle tulee asumista noin 20.000 k-m², mikä tarkoittaa noin 200 asuntoa ja 420 asukasta.

Kaupunkikehityslautakunta on hyväksynyt kokouksessaan 18.2.2022 Anni-tädin kylän kaavarungon alueen jatkosuunnittelun pohjaksi (§ 13 Vanhankylänniemi, Anni-tädin kylän asemakaava). Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuulutuksella 30.3.2022. Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 2.11.-1.12.2022. Alkuvuodesta 2023 käynnistyy asemakaavaehdotuksen työstäminen kumppanuuskaavoituksena.

KILPAILUTEHTÄVÄ JA ARVIOINTI

Järvenpään kaupunki järjesti Anni-tädin kylän alueesta suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun 15.11.2022-10.1.2023. Kilpailussa kaupunki haki toteuttajia alueen yhteissuunnitteluun ja kumppanikaavoitukseen. Kilpailu toteutettiin kaikille avoimena suunnittelukilpailuna. Kilpailualue koostui kahdesta kilpailukohteesta (kilpailukohde 1, kilpailukohde 2), jotka oli viitteellisesti jaettu kahteen suunnittelualueeseen (suunnittelualueet I-IV). Kilpailuehdotus oli mahdollista jättää yhdestä tai molemmista kilpailukohteen suunnittelualueista. Kiinnostuneiden toimijoiden tuli laatia kilpailuehdotus ja antaa hintatarjous suunnittelualueesta/alueista.

Kilpailussa haettiin laadukasta toteutusta, kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen paikkaan. Uuden asuinalueen kohderyhmänä tulevat olemaan pientaloasujat, jotka arvostavat tilaa, kestävä elämäntapaa, yhteisöllisyyttä ja asumista monipuolisten ulkoilumahdollisuuksien äärellä. Kilpailuehdotusten arvioinnissa laadun painoarvoksi oli määritetty 60 % ja hinnan 40 %. Laatuarvointi perustui kokonaisarvioon siitä, miten konsepti ja siitä laadittu kilpailuehdotus täyttivät kilpailuohjelmassa asetetut laatukriteerit seuraavasti:

- Kilpailuehdotuksen toiminnallisuus (20%)
 - ehdotuksen toteuttamiskelpoisuus ja kokonaisratkaisun toimivuus: eri toimintojen yhteensovittaminen, piha-alueet ja niiden toteutus
 - asuminen: asumismuotojen ja huoneistojakauman monipuolisuus, innovatiiviset asumisratkaisut, yhteisöllisyys ja hallintamuodot
 - rakennusten liittyminen ympäristöön sekä tilaratkaisujen ja ulkotilojen toimivuus, viihtyisyys ja turvallisuus
- Ympäristö- ja resurssiviisaus (20%)
 - rakennuksen pitkäikäisyys, korjattavuus ja kierrätettävyys (esim. massiivirakenne)
 - energiatehokkuus ja uusiutuvaa energiaa hyödyntävät ratkaisut
 - resurssiviisaat, hiilijalanjälkeä pienentävät ja hiilikädenjälkeä kasvattavat ratkaisut
- Kaupunkikuva (20%)
 - ehdotuksen omaleimaisuus ja soveltuvuus ympäristöön
 - kokonaisuuden tasapainoisuus
 - julkisivut, toteutuksessa käytettävät materiaalit ja tarjottu toteutuksen laatu



Kilpailuohjelmassa oli esitetty, että kilpailuehdotusten tulee olla riittävän seikkaperäisiä, että suunnitelmien laadullista ja toiminnallista toteutumista voidaan arvioida. Esitettyä rakentamisen laatu-tasoa tai muita perusratkaisuja ei voi myöhemmin yksipuolisesti heikentää. Rakennuslupaprosessin yhteydessä tarkastetaan suunnitelmien vastaavuus suhteessa kilpailuehdotukseen.

ARVIOINTIRYHMÄ

Kilpailuehdotukset arvioi kaupungin sisäinen arviointiryhmä. Arviointiryhmään kuuluivat kaavoitusjohtaja, maankäyttöjohtaja, johtava rakennustarkastaja, asemakaava-arkkitehti, erikoissuunnittelija, asumisen erikoisasiantuntija ja hankekehityspäällikkö. Lopulliset tontinluovutus päätökset tekee kaupunginvaltuusto.

KILPAILUEHDOTUKSET

Kilpailuaika päättyi 10.1.2023, johon mennessä saatiin yhteensä kolme kilpailuehdotusta:

- Suomen Hyvä Koti Oy ”Vanhiksen Lyhdyt”, kilpailukohde 1 / suunnittelualueet I ja II
- VRP Etelä-Suomi Oy ”Pihakvartetti”, kilpailukohde 2 / suunnittelualueet III ja VI
- NCC ”Kaarle-sedän Kartano”, kilpailukohde 2 / suunnittelualueet III ja IV

KILPAILUN RATKAISU

Arviointiryhmä esittää suunnittelu- ja tontinluovutus kilpailun voittajiksi:

- Kilpailukohde 1 / suunnittelualueet I ja II: Suomen Hyvä Koti Oy ”Vanhiksen Lyhdyt”
- Kilpailukohde 2 / suunnittelualueet III ja VI: VRP Etelä-Suomi Oy ”Pihakvartetti”

Päätöksen kilpailun ratkaisusta tekee kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen ja kaupunkikehityslautakunnan esityksen pohjalta.

TOTEUTUSEHDOTUKSET JA ARVIOINTI

”VANHIKSEN LYHDYT”



Tarjoaja	Suomen Hyvä Koti Oy
Yhteistyökumppanit	Honkarakenne, Arkkitehtitoimisto J Palmqvist Oy
Kilpailuehdotus	Vanhiksen Lyhdyt
Kilpailukohde	Kilpailukohde 1
Hinta	425€/ k-m ²
Kokonaislaajuus	3 650 k-m ² , asuntoja 29 kpl (pari- ja rivitaloja)



Kilpailuehdotuksen toiminnallisuus

Toimiva, tiivis ja kylämäinen korttelirakenne. Kylätalo ja korttelipihat tukevat yhteisöllisyyttä.

Poikkeuksellisen tilavia rivitalo- ja paritaloasuntoja, jotka mahdollistavat omakotityyppisen asumisen. Asuntojen päädyissä on lasilyhty tai läpitalon lasitettu parveke. Hirsi ja materiaalivalinnat tuovat asumiseen laadukkuutta. Asuntokohtaiset saunat.

Toiminnallisesti monipuoliset, vehreät piha-alueet. Kylätalon yhteydessä hyötypuutarha, joka sopii alueen historiaan. Alustava viherkerroinlaskenta laadittu ja ylittää asetetun vähimmäistavoitteen. Hulevesitarkastelua tulee vielä tarkentaa.

Kulkureittejä ja korttelin sisääntuloja tulee vielä tarkastella. Kilpailuehdotuksessa esitetty, aluetta kiertävä ulkoilureitti sekä hulevesioja eivät ole suunnittelualueella.

Kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutuminen

Asuinrakennukset ovat kaksikerroksisia harjakattoisia massiivihirsitaloja. Ratkaisu on moderni versio perinnerakentamisesta, mikä soveltuu ilmeeltään hyvin suunnittelualueelle. Julkisivuiltaan hallittu ja tasapainoinen kokonaisuus.

Hirsirakenteisesta pientalokorttelista muodostuu tyylikäs ja ympäristöön soveltuva kokonaisuus, joka toimii sisäänkäyntinä uudelle asuinalueelle tultaessa. Korttelin asuin- ja piharakennusten sijoittelu muodostaa mielenkiintoisen katujulkisivun.

Jatkosuunnittelussa on syytä tarkastella korttelin julkisivujen värityssuunnitelman monipuolistamista.

Ympäristö- ja resurssiviisaus

Rakenneratkaisuna painumaton massiivihirsi, joka on pitkäikäinen, hengittävä ja kestävä materiaali. Asuntojen muunneltavuus auttaa vastaamaan asumistarpeiden ja -preferenssien muutoksiin ja tukee osaltaan pitkäikäisyyttä. Suunniteltua käyttöikää ei ole esitetty. Korjattavuutta ei ole eritelty kilpailuehdotuksessa. Massiivihirsi on materiaalina lähtökohtaisesti uudelleenkäytettävä/kierrätettävä, ja tämä sekä mahdolliset muut kierrätysyödyt on huomioitu hiilikädenjälkilaskennassa, mutta kierrätettävyyden varmistamista suunnittelussa ei ole eritelty. Hirsi toimii hiilivarastona ja kasvattaa siten hiilikädenjälkeä. Alustava hiilijalanjälki- ja kädenjälkilaskelma kilpailuehdotuksen liitteenä.

Lämmitysmuotona maalämpö ja asunnot varustetaan koneellisella ilmanvaihdolla, jossa lämmöntalteenotto. A-energialuokka. Loppukäyttäjällä mahdollisuus energiankulutuksen seurantaan ja optimointiin. Aurinkopaneelit suunniteltu sijoitettavaksi asuntojen katoille. Yhtäällä suunnitelmassa puhutaan paneelien toteuttamisesta ja toisaalla varauksista. Tulee huomioida, että aurinkoenergia on huomioitu hiilijalanjälkilaskennassa ja energiaselvityksessä ja on siten keskeinen osa toteutusta.

”PIHAKVARTETTI”





Tarjoaja	VRP Etelä-Suomi Oy
Yhteistyökumppanit	Honkarakenne Oyj
Kilpailuehdotus	Pihakvartetti
Kilpailukohde	Kilpailukohde 2
Hinta	327€/ k-m2
Kokonaislaajuus	5 130 k-m2, asuntoja 63 kpl (pienkerrostalo)

Kilpailuehdotuksen toiminnallisuus

Neljän hirsikerrostalon muodostama toimiva ja väljä kokonaisuus. Talojen sijoittuminen ratkaistu hyvin ja rakennukset ryhmittyvät sisäpihan ympärille.

Monipuolinen asuntojakauma. Asunnot suunnattu optimaalisesti ja väljyys nostaa asumisen laatua. Ensimmäisen kerroksen asunnoissa asuntopihat, mikä tarjoaa mielenkiintoisen vaihtoehdon kerrostaloasumiseen. Kylätalo tukee yhteisöllisyyttä.

Autopaikoitus on keskitetty sisäänajojen yhteyteen ja rajattu katoksin, mikä mahdollistaa turvalliset piha-alueet.

Hulevesitarkastelua tulee vielä tarkentaa.

Kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutuminen

Omaleimainen ja hallittu pienkerrostaloratkaisu, joka istuu hyvin suunnittelualueelle. Rakennusten harjakattoinen ja pelkistetty massoittelu luo rauhallisen ja laadukkaan oloisen korttelikokonaisuuden. Hirsi julkisivumateriaalina on poikkeava ratkaisu kerrostalorakentamisessa ja linkittyy hyvin alueen rakennushistoriaan. Puu materiaalina on vahvasti läsnä suunnitelmassa. Rakennukset maldaltuvat 3-kerroksisiksi rantaa kohden, mikä pehmentää korttelin rajautumista viher- ja virkistys-alueisiin.

Jatkosuunnittelussa on syytä tarkastella korttelin julkisivujen väriyysuunnitelman monipuolistamista.

Ympäristö- ja resurssiviisaus

Runkomateriaalina vähähiilinen betoni ja ulkoseinät lamellihirrestä. Vähähiilibetoni ja hirsi pienentävät ratkaisun hiilijalanjälkeä. Hirsi on pitkäikäinen, hengittävä ja kestävä materiaali, joka toimii



myös hiilivarastona ja kasvattaa siten hiilikädenjälkeä. Suunniteltua käyttöikää ei ole esitetty, mutta hirren osalta todetaan käyttöiän olevan huomattavasti pidempi kuin hiilijalanjälkilaskennassa käytettävä 50 vuotta. Arvostettavaa ehdotuksessa on, että suunnittelun aikana pyritään edelleen pienentämään hiilijalanjälkeä ja hukkaa muun muassa rakennustuotteiden valinnassa ja työmaatoiminnoissa. Rakenteiden kestävyys, pitkäikäisyys, huollettavuus ja korjattavuus huomioidaan suunnittelussa, mutta ratkaisuja ei ole ehdotuksessa eritelty.

Alustava hiilijalanjälki- ja kädenjälkilaskelma kilpailuehdotuksen liitteenä. Laskennassa on eritelty sen reunaehdot ja raja- ja keskeiset havainnot.

Lämmitysmuotona maalämpö. Rakennuksissa ilmanvaihto, jossa lämmöntalteenotto. A-energialuokka. Passiivien energian hyödyntäminen on huomioitu rakennusten suuntaamisessa, ja samalla kesäajan viilennys. Aurinkopaneelit sijoitettu talojen katoille. Pientuulivoimalalla tuotetaan sähköautojen lataukseen tarvittava sähkö.

”KAARLE-SEDÄN KARTANO”



Tarjoaja	NCC
Yhteistyökumppanit	Arkkitehtitoimisto Vuopala Arkkitehdit Oy
Kilpailuehdotus	Kaarle-sedän kartano
Kilpailukohde	Kilpailukohde 2
Hinta	240€/ k-m ²
Kokonaislaajuus	5 350 k-m ² , asuntoja 76 kpl (pienkerrostalo)

Kilpailuehdotuksen toiminnallisuus

Korttelirakenteen osalta toimiva ratkaisu.

Monipuolinen asuntokokojauma, jossa suhteessa pienikokoiset asunnot painottuvat. Asuntokohtaiset saunat on minimoitu ja talokohtaisia saunoja ei ole. Tarjoaja ei ole esittänyt lopullisia hallintamuotoja eikä voi itse sitoutua toteuttamaan kohdetta.

Väljät piha-alueet, jossa monipuoliset toiminnot. Kylätalo tukee yhteisöllisyyttä.

Ehdotuksessa luvataan verrattain korkea viherkerroin, mutta keinoja siihen pääsemiseksi ei ole eritelty.

Kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutuminen



Kokonaisuus jää paikan sijaintiin nähden vaatimattomaksi eikä sovellu alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön. Alueen omaleimaisuutta ei ole huomioitu suunnittelussa riittävällä tasolla. Rakennustyyppi edustaa massoitteeltaan ja julkisivuiltaan ns. perinteistä kerrostalorakentamista, mitä juuri Vanhankylänniemen alueelle ei ole tavoitteiden mukaista toteuttaa.

Julkisivuissa on käytetty kiitettävästi värejä, joskin kokonaisuudesta muodostuu vaihtelevan julkisivumassoitteellun kanssa vaikutelma, joka soveltuisi ilmeeltään paremmin kaupunkimaisempaan ympäristöön.

Ympäristö- ja resurssiviisaus

Resurssiviisaita ratkaisuja on tarkasteltu pintapuoleisesti. Rakennerratkaisua tai materiaalivalintoja ei ole esitetty. Rakenneosien kierrätettävyyttä tavoitellaan teollisella tuotannolla, mutta ratkaisuja ei ole eritelty. Arvostettavaa on, että suunniteltu käyttöikä on esitetty, mutta sen toivoisi olevan pidempi kuin 75 vuotta.

Ehdotuksessa luvataan verrattain alhainen hiilijalanjälki, mutta ei ole eritelty, miten tähän aiotaan päästä. Hiilijalanjälkilaskelmaa ei ole toimitettu kilpailuehdotuksen mukana. Ehdotuksen energialuokkaa ei ole mainittu eikä energiatehokkuuden toteutumista tai uusiutuvan energian tuotantoa ole eritelty. Lämmitysmuotona maalämpö.

