



05.06.2013

Tj/9

§ 106

Kruunuvuorenranta / Hopealaakso suunnittelu- ja tarjouskilpailun tulos ja arkkitehtisuunnittelusopimusten tekeminen tonteille 49183/1, 49183/2, 49183/3 ja 49183/4 sekä tontin 49183/5 arkkitehtisuunnittelusta neuvottelemine

HEL 2013-007525 T 02 08 03 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti omalta osaltaan todeta Kruunuvuorenrannan tonttien 49183/1, 49183/2 ja 49183/4 suunnittelu- ja tarjouskilpailun ratkaistuksi ja oikeuttaa asuntotuotantotoimiston tekemään arkkitehtisuunnittelusopimukset seuraavasti:

Ehdotuksen "AaGeeYeyé" tehneen Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti-Pakkanen Oy:n kanssa seuraavasti:

- hitas-asuinkerrostalo tontille 49183/2 hintaan 59,00 e / asm2,
- asumisoikeusasuinkerrostalo tontille 49183/4 hintaan 57,00 e / asm2 ja
- suunnittelupalkkio tontille 49183/1 (LPA-tontti /pysäköintilaitos) 49.000,00 euroa.

Hinnat sisältävät alv 24 %.

Samalla asuntotuotantotoimikunta päätti oikeuttaa asuntotuotantotoimiston tekemään arkkitehtisuunnittelusopimuksen voittaneen ehdotuksen tekijän "AaGeeYeyé" tehneen Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti-Pakkanen Oy:n kanssa tontista 49183/3 edellä mainittuun hitas-asuinkerrostalo -hintaan.

Suunnittelusopimusten lopullinen euromääräinen arvo määräytyy tarkemmin suunnitelmien rakennuslupavaiheen asm2-määrän perusteella. Arviolta kokonaissumma on yhteensä 759 470 euroa, joka sisältää em. tonttien suunnittelun lisäksi pysäköintilaitoksen suunnittelun.

Lisäksi asuntotuotantotoimikunta päätti oikeuttaa asuntotuotantotoimiston neuvottelemaan ehdotuksen "Ma" tehneen Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy:n kanssa tontin 49183/5 suunnittelusta vuokratuotantoon.

Samalla toimikunta päätti sulkea nimimerkki "Lasson" kilpailun ulkopuolelle arviointiryhmän päätöksen mukaisesti. Kilpailun ulkopuolelle sulkemisen syynä oli kilpailuohjelman vastaisuus.



Merkittiin tiedoksi, että esittelijän osuuteen lisättiin seuraavat täsmennykset:

- kohdan "Kilpailuehdotus" kuudennessa kappaleessa mainittu arviointikokous pidettiin 7.5.2013, ei 7.6.2013;
- kohtaan "Kilpailun tulos" arviointiryhmän esityksen kolmas kappale: tontin 49183/3 osalta suunnittelusopimus tehdään tarjoushintaan 59 euroa / asuntoneliö.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

Kaarina Rötsä, rakennuttaja-arkkitehti, puhelin: 310 32357
kaarina.rotsa(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 Arvostelupöytäkirja
- 2 Avauspöytäkirja

Otteet

Ote

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen omalta osaltaan todeta Kruunuvuorenrannan tonttien 49183/1, 49183/2 ja 49183/4 suunnittelu- ja tarjouskilpailun ratkaistuksi ja oikeuttaa asuntotuotantotoimiston tekemään arkkitehtisuunnittelusopimukset seuraavasti:

Ehdotuksen "AaGeeYeyé" tehneen Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti-Pakkanen Oy:n kanssa seuraavasti:

- hitas-asuinkerrostalo tontille 49183/2 hintaan 59,00 e / asm2,
- asumisoikeusasuinkerrostalo tontille 49183/4 hintaan 57,00 e / asm2 ja
- suunnittelupalkkio tontille 49183/1 (LPA-tontti /pysäköintilaitos) 49.000,00 euroa.

Hinnat sisältävät alv 24 %.

Samalla asuntotuotantotoimikunta päättäneen oikeuttaa asuntotuotantotoimiston tekemään arkkitehtisuunnittelusopimuksen voittaneen ehdotuksen tekijän "AaGeeYeyé" tehneen Arkkitehtitoimisto



Huttunen-Lipasti-Pakkanen Oy:n kanssa tontista 49183/3 edellä mainittuun hitas-asuinkerrostalo -hintaan.

Suunnittelusopimusten lopullinen euromääräinen arvo määräytyy tarkemmin suunnitelmien rakennuslupavaiheen asm2-määrän perusteella. Arviolta kokonaissumma on yhteensä 759 470 euroa, joka sisältää em. tonttien suunnittelun lisäksi pysäköintilaitoksen suunnittelun.

Lisäksi asuntotuotantotoimikunta päättäneen oikeuttaa asuntotuotantotoimiston neuvottelemaan ehdotuksen ”Ma” tehneen Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy:n kanssa tontin 49183/5 suunnittelusta vuokratuotantoon.

Samalla toimikunta päättäneen sulkea nimimerkki ”Lasson” kilpailun ulkopuolelle arviointiryhmän päätöksen mukaisesti. Kilpailun ulkopuolelle sulkemisen syynä oli kilpailuohjelman vastaisuus.

Esittelijä

Yleistä

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto (Att) järjesti 7.11.2012 – 29.1.2013 suunnittelu- ja tarjouskilpailun Kruunuvuorenrannan AK-korttelin 49183 tonttien 2 ja 4 suunnittelemiseksi ja arkkitehtisuunnittelijan valitsemiseksi. 49183 tontin 1 (LPA-tontti / pysäköintilaitos) osalta tuli kilpailussa ratkaista kaksitasoisen pysäköintilaitoksen periaate. Tontit 49183 / 3 (Hitas-omistusasuntoyhtiö) ja 49183 / 5 (ARA-rahoitteinen vuokra-asuntoyhtiö) kuuluivat tarkastelualueeseen, joiden osalta tuli kilpailuvaiheessa tutkia periaate asemapiirroksen ja pihasuunnitelman tarkkuudella. Kilpailussa oli mahdollista löytää suunnittelija(/-t) myös em. tonteille.

Kilpailun tarkoituksena oli löytää kohteelle korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen ratkaisu valtion tuella rakennettavien asumisoikeusasuntojen sekä vapaarahoitteisten, mutta silti hintasäädelyjen hitasasuntojen rakentamiseksi. Kilpailussa pyrittiin löytämään samanaikaisesti laadultaan ja kustannuksiltaan tasapainoinen suunnitelma. Kilpailu oli salainen ja kilpailu arvioitiin nimimerkkien perusteella.

Suunnittelukilpailusta ilmoitettiin EU-laajuisesti Simapissa ja sen lisäksi Hilmassa. Järjestäjä valitsi 35 määräaikaan mennessä ilmoittautuneen työryhmän joukosta kilpailuun kutsuttavaksi seuraavat neljä (4) arkkitehtitoimistoa hankintailoituksessa ilmoitettujen kriteerien perusteella:



- Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti-Pakkanen Oy
- Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy
- Arkkitehdit Sarlin+Sopanen Oy
- Arkkitehtitoimisto JKMM Oy

Kilpailuehdotukset

Määräaikaan mennessä kilpailuun lähetettiin neljä ehdotusta, joiden nimimerkit olivat:

- "Kruunu"
- "AaGee Yeyé"
- "Ma"
- "Lasso"

Arviointiryhmä pyysi ryhmän ulkopuolisilta asiantuntijoilta ehdotuksista lausunnot. Laadukkuudesta huolimatta yksikään ehdotus ei ollut sellaisenaan toteutuskelpoinen ja kilpailussa päädyttiin jatkokilpailuun kolmen ehdotuksen kesken. Jatkokilpailun tavoitteena oli ehdotusten lupauksia herättävän potentiaalin jalostaminen ja kehityskelpoisuuden testaus kohteen toteuttamisen mahdollistamiseksi.

Jatkokilpailuun valittiin (nimimerkit aakkosjärjestyksessä) seuraavilla nimimerkeillä varustetut ehdotukset: AaGee Yeyé, Kruunu, Ma.

Nimimerkki "Lasso" päätettiin sulkea kilpailun ulkopuolelle. Kilpailun ulkopuolelle sulkemisen syynä oli kilpailuohjelman vastaisuus. Kilpailupalkkiot ensimmäisestä vaiheesta maksettiin 12.3.2013.

Jatkokilpailu järjestettiin 18.3. - 29.4 2013. Kilpailijoille toimitettiin yleiset kaavalliset, kaupunkikuvalliset ja asuntopuunnitteluun liittyvät jatkosuunnitteluohjeet sekä ehdotuskohtaiset jatkosuunnitteluohjeet. Kilpailijoilla oli mahdollisuus kilpailuaikana yhteen tapaamiseen ulkopuolisen kustannusasiantuntijan kanssa. Kilpailu jatkui salaisena ja kilpailijoiden tuli käyttää ensimmäisessä vaiheessa valitsemaansa nimimerkkiä edelleen.

Arviointikokouksessaan 7.6.2013 arviointiryhmä hyväksyi kilpailuehdotukset.

Kohde

Kilpailualue sijaitsee Helsingin Laajasalon kaupunginosassa (Kruunuvuorenrannassa) Koirasaaren- ja Hopeakaivoksentien risteyksessä. Kilpailualueeseen kuuluivat AK-asuinkerrostalotontit 49183/2 ja 49183/4 sekä LPA-tontti 49183/1 (pysäköintilaitos). Tarkastelualueeseen kuuluivat myös AK-tontit 49183/3 ja 49183/5.



Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 11950 on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 2.12.2010. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 24.4.2013. Tontti 1 on merkitty autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), johon sijoitetaan tonttien 2 – 5 autopaikat. Tontit 2 - 5 on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Kilpailualue rajoittuu eteläpuolella nykyiseen Haakoninlahdentiehen ja Koirasaarentiehen sekä pohjoisessa tulevaan Kruunuvuorenrannan liikuntapuistoon, mikä on nykyisellään entistä öljynhuoltoaluetta. Purkutyöt alueella ovat loppuneet. Korkeuserot maastossa vaihtelevat +1.50 ja +7.00 metrin välillä. Kilpailualueen tasainen alue on ollut Stansvikin kartanon peltoa.

Korttelin rakennusoikeutta tonteilla on yhteensä 21 000 k-m², joka jakautuu seuraavasti:

| tontti | rakennus-oikeus | hallintamuoto |
|---------|-----------------|---------------|
| 49183/2 | 4750 | hitasomistus |
| 49183/3 | 4750 | hitasomistus |
| 49183/4 | 4750 | asumisoikeus |
| 49183/5 | 6750 | ara-vuokra |

Kilpailuehdotusten arviointiperusteet

Ehdotusten laatuarvostelussa kiinnitettiin huomiota toiminnallisten, esteettisten, teknisten ja taloudellisten vaatimusten tasapainoiseen ja innovatiiviseen ratkaisuun sekä ehdotusten kehityskelpoisuuteen.

Arvioinnissa kiinnitettiin erityistä huomiota seuraaviin tekijöihin:

Kaupunkikuvalliset asiat:

- kaupunkikuvalliset ominaisuudet ja paikan ominaisuuksien hyödyntäminen
- kaupunkirakenteellisen rajan käsittely (pohjoisjulkisivut, muurit)
- visuaalinen ja toiminnallinen liittyminen ympäristöön
- pihaympäristön viihtyisyys.

Rakennussuunnittelu:

- onnistunut ja innovatiivinen arkkitehtoninen kokonaisote
- kustannusten ja laadun tasapaino
- soveltuvuus kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon
- asuntojen viihtyisyys ja toimivuus
- asuntopohjien laadukkuus ja innovatiivisuus



- yhteistilojen viihtyisyys ja toimivuus
- ratkaisun rakennetekninen toteutettavuus
- toteutuskelpoisuus

Ehdotussuunnitelmien tuli olla toteutuskustannuksiltaan riittävän edullisia tullakseen valituksi jatkosuunnittelun pohjaksi.

Arviointiryhmä

Kilpailuehdotusten arvioinnin suoritti arviointiryhmä, johon kuuluivat:

Asuntotuotantotoimistosta puheenjohtajana hankesuunnittelupäällikkö Seidi Kivisyryjä, (vaihe 1 Sisko Marjamaa), rakennuttaja-arkkitehti Kaarina Rösä, (vaihe 1 Maria Isotupa) sekä projektipäällikkö Juhani Ristola.

Kaupunkisuunnitteluviraston edustajina projektipäällikkö Riitta Jalkanen ja arkkitehti Tyko Saarikko. Kiinteistöviraston tonttiosaston edustajina kehittämislakimies Sami Haapanen ja kiinteistölakimies Tiina Aitta. Talous- ja suunnittelukeskuksen edustajana projektinjohtaja Mikko Ahola (vaihe 1 Jari Tirkkonen. Kilpailijoiden nimeämänä edustajana toimi professori, arkkitehti Pentti Kareoja SAFA.

Arviointiryhmän ulkopuolisina asiantuntijoina toimivat ensimmäisessä vaiheessa asuntotuotantotoimistosta vt. hankesuunnittelupäällikkö Seidi Kivisyryjä, kustannuspäällikkö Riitta Eloranta (laajuus- ja kustannusanalyysit), kehittämispäällikkö Ifa Kytösaho, kaupunkisuunnitteluviraston liikennesuunnitteluosastolta DI Heikki Hälvä (meluasiat), liikenneinsinööri Sanna Ranki, kaupunkisuunnitteluviraston teknistaloudelliselta osastolta DI Jouni Kilpinen, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen edustajana yli-arkkitehti Pertti Vesanto, rakennusvalvonnasta asiantuntija Pentti Saavalainen ja arkkitehti Markku Lehtinen.

Toisessa vaiheessa asiantuntijoina toimivat asuntotuotantotoimistosta kustannuspäällikkö Riitta Eloranta ja Tocoman Oy:n asiantuntijat.

Asiantuntijat eivät osallistuneet arvosteluun. Kilpailuohjelma liiteasiakirjoineen oli kilpailun järjestäjien, arviointiryhmän ja Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusihteerin hyväksymä.

Kilpailun tulos

Kilpailu oli korkeatasoinen. Kaikki kilpailijat olivat paneutuneet tehtävään sen edellyttämällä tavalla ja kilpailuehdotukset oli laadittu huolella.

Asuntoratkaisuissa toteutuivat pääosin kilpailuohjelman suunnitteluohjeet ja tavoitteet sekä kilpailun toisessa vaiheessa annetut



jatkosuunnitteluohjeet. Ehdotuksissa asuntojen mitoitus oli pääpiirteissään ammattimaista ja onnistunutta. Porrashuoneiden mitoitus oli ehdotuksissa pääosin tehokasta. Yhteistilojen määrä oli oikea ja tilat sijoittuivat yleensä keskeisille paikoille kulkureittien varrelle. Ehdotusten piharatkaisut oli hyvin tutkittu ja ne tarjosivat mahdollisuuksia eri-ikäisille asukkaille. Pysäköinti oli kaikissa kilpailuehdotuksissa sijoitettu kilpailuohjelman mukaisesti kaksitasoiseen pysäköintilaitokseen LPA-tontille. Jatkosuunnitteluohjeiden mukaisesti ajoyhteys pysäköintilaitoksen ylä- ja alakannelle oli suunniteltu Hopeakaivoksentielle.

Kilpailuun mukaan hyväksytyistä kilpailuehdotuksista teetettiin kustannus- ja laajuusvertailu Tocoman Oy:ssä molemmissa kilpailuvaiheissa.

Kustannusvertailun pohjalta on todettavissa, että kaikki kilpailuehdotukset kehittyivät jatkakilpailussa taloudellisempaan suuntaan ja kaikki ehdotukset ovat taloudellisessa mielessä toteutettavissa, joskin erityisesti ehdotuksen "AaGee Yeyé" asumisoikeusyhtiötä tulee tehostaa ja saada sen kustannuksia alemmaksi.

Suunnitelmien tilaohjelmien tarkentuminen, niiden mitoitus, rakenneratkaisut, materiaalmääritykset ja etenkin pohjaolosuhteiden tarkentuminen tulevat vaikuttamaan lopullisiin rakennuskustannuksiin. Myös urakkalaskenta-ajankohdan suhdannetilanteella tulee olemaan suuri vaikutus toteutuskustannusten suuruuteen. Laskelmissa ei ole huomioitu suunnitteluaikeista kustannusten nousuvarausta.

Arvostelupöytäkirjan mukaan jatkosuunnittelussa energiatehokkuuden varmistamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota yhteistyössä rakennuttajan ja myöhemmin valittavan suunnitteluryhmän kanssa.

Kilpailuehdotuksista lasketut hankinta-arvojen vertailukustannukset vaihtelivat ehdotuksittain asumisoikeustontilla välillä 3.741 – 3.975 euroa ja hitastontilla välillä 3.925 – 4.025 euroa asuntoneliömetrille hintatasossa 5/2013. Todelliset kustannukset tarkentuvat suunnittelun myötä.

Eri näkökohtia harkittuaan arviointiryhmä päätti yksimielisesti jakaa ensimmäisen palkinnon ehdotukselle "AaGee Yeyé". Arviointiryhmä suosittelee yksimielisesti ehdotuksen "AaGee Yeyé" suunnitelmien ottamista jatkosuunnittelun pohjaksi ja että suunnittelutehtävät annetaan kyseisen ehdotuksen tekijälle. Ehdotuksen tekijälle esitetään suunniteltavaksi tontit 49183/1- 2 ja 4 sekä 49183/3.

Voittajaehdotus edustaa laadukasta asuntoarkkitehtuuria. Ehdotuksen asuntosuunnittelu on toisen vaiheen myötä napakoitunut ja tuottaa



variaation ominaisuuksiltaan erilaisia asuntopohjia. Perheasunnot on selkeästi jäsennelty ja avautuvat hyvin läpi rungon kahteen ilmansuuntaan. Keittiö- ja ruokailutilat on saatu sijoitettua valoisasti ulkoseinän ja parvekkeen läheisyyteen jatkosuunnitteluohjeissa toivotulla tavalla. Asumisoikeustalon lamellien huoneistopohjien kalustettavuus on napakkaa ja riittävästi variointia mahdollistavaa. Hitas-talojen noppaosien pohjissa on hyödynnetty asuntojen aukeamissuuntia.

Arviointiryhmä päätti antaa kunniamaininnan ehdotukselle "Ma". Ehdotuksen tekijälle esitetään neuvottelumenettelyllä tontin 49183/5 suunnittelua. "Ma" ehdotuksen asuntosuunnittelu on varmaotteista ja tarjoaa vaihtelevia asuntoja erilaisille käyttäjäryhmille. Ehdotuksen tekijälle lankeaa erityiskiitos pysäköintilaitoksen ja sen liikennejärjestelyjen innovatiivisesta suunnittelusta.

Jatkosuunnittelussa voittaneita ehdotuksia tulee kehittää arviointipöytäkirjan pohjalta sekä jatkossa suunnitteluohjauksen pohjalta. Arviointiryhmä myös toteaa, että koko korttelin kokonaisratkaisu on yhteen sovitettava.

Voittaneen ehdotuksen suunnitelmia tulee tehostaa ja taloudellisuutta parantaa etenkin tontin 49183/4 osalta. Hanketta tulee kehittää edelleen taloudellisemmaksi siten, että se soveltuu ara-tuotantoon. Huoneistojakaumaa tulee HITAS-talojen jatkosuunnittelun osalta korjata paremmin tilaajan tavoitteita vastaavaksi. Kohde suunnitellaan hitas-hintatasoon.

Kunniamaininnan saaneen ehdotuksen suunnittelijan tulee tehdä luonnokset vuokratalotontille kilpailuehdotuksen parhaita piirteitä mahdollisuuksien mukaan hyödyntäen, mutta ehdotuksen taloudellista ja teknistä toteutuskelpoisuutta kehittäen.

Arviointiryhmä esittää että:

- asuntotuotantotoimikunta osaltaan vahvistaisi Kruunuvuorenrannan Hopealaakson tonttien 49183/1, 49183/2 ja 49183/4 suunnittelu- ja tarjouskilpailun tuloksen ja arkkitehtisuunnittelusopimusten tekemisen
- näiden asuntotuotantotoimikunnalle 19.4.2010 varattujen tonttien suunnittelu annetaan ehdotuksen "AaGee Yeyé" tekijälle arviointiryhmän esittämällä tavalla ja että suunnittelua jatketaan ko. suunnitelmien pohjalta huomioiden arviointipöytäkirjassa esitetyt jatkokehitysohjeet
- lisäksi asuntotuotantotoimikunta päättäneen oikeuttaa asuntotuotantotoimiston tekemään arkkitehtisuunnittelusopimuksen voittaneen ehdotuksen tekijän "AaGeeYeyé" tehneen Arkkitehtitoimisto



05.06.2013

Tj/9

Huttunen-Lipasti-Pakkanen Oy:n kanssa myös tontista 49183/3 samaan hitas-asuinkerrostalo –hintaan kuin toimiston tarjous tontista 49183/2

- lisäksi asuntotuotantotoimikunta päättäneen oikeuttaa asuntotuotantotoimiston neuvottelemaan ehdotuksen ”Ma” tehneen Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy:n kanssa tontin 49183/5 suunnittelusta vuokratuotantoon.

Tarjoukset ja nimimerkkikuoret avattiin arviointipöytäkirjan allekirjoittamisen jälkeen 21.5.2013 ja kilpailun tulos julkistettiin julkistamistilaisuudessa 30.5.2013.

Kilpailijoiden valitsema tuomari arkkitehti, professori Pentti Kareoja esittelee ehdotukset ja arviointiryhmän päätöksen perustelut kokouksessa.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyssölä

Lisätiedot

Kaarina Rötä, rakennuttaja-arkkitehti, puhelin: 310 32357
kaarina.rotsa(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 Arvostelupöytäkirja
- 2 Avauspöytäkirja

Otteet

Ote

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kaupunginhallitus