



§ 62

Pukinmäen Isonpellontien eteläosan suunnittelu- ja tarjouskilpailun tulos ja arkkitehtisuunnittelusopimuksen tekeminen

HEL 2015-005103 T 02 08 03 01

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti omalta osaltaan todeta Pukinmäkeen Isonpellontien eteläpuolelle muodostuvan uuden asuntokorttelin suunnittelu- ja tarjouskilpailun ratkaistuksi ja oikeuttaa asuntotuotantotoimiston tekemään korttelin 37186 asumisoikeus- ja ARA-vuokra-asuntoja koskevan arkkitehtisuunnittelusopimuksen ehdotuksen ”Nikamat” tehneen Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy:n kanssa hintaan 62,00 e/asm2 (alv 24 %) eli kokonaishintaan 624.278 euroa.

Lisäksi asuntotuotantotoimikunta oikeuttaa asuntotuotantotoimiston korjaamaan suunnittelun kokonaispalkkion rakennuslupavaiheessa todellisten toteutuneiden asuntoneliömetrien mukaiseksi, koska kilpailuvaiheessa kohteiden laajuus perustuu arvioon (10069 asm2).

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyssölä

Lisätiedot

Tuuli Huhtala, hankesuunnittelija, puhelin: +3589310
tuuli.huhtala(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 Arvostelupöytäkirja
- 2 Avauspöytäkirja

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Postiosoite
PL 2000
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
asiakaspalvelu.att@att.hel.fi

Käyntiosoite
Junailijankuja 3
Helsinki 52
www.att.hel.fi

Puhelin
+358 9 310 1672
Faksi
+358 9 310 323 37

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alv.nro
F102012566



Yleistä

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto (ATT) järjesti 2.12.2014 - 10.2.2015 yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa suunnittelu- ja tarjouskilpailun Pukinmäen korttelin 37186 suunnittelemiseksi ja arkkitehtisuunnittelijan valitsemiseksi.

Kilpailun tarkoituksena oli löytää kohteelle korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen ratkaisu kaavan pohjaksi ja valtion tuella rakennettavien asumisoikeus- ja vuokra-asuntojen 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. Järjestäjät valitsivat 28 määräaikaan mennessä ilmoittautuneen työryhmän joukosta kilpailuun kutsuttavaksi seuraavat neljä (4) arkkitehtitoimistoa hankintailmoituksessa ilmoitettujen kriteerien perusteella:

- Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti-Pakkanen Oy
- Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy
- ARK-house arkkitehdit Oy
- Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy

Kilpailuehdotukset

Määräaikaan mennessä kilpailuun lähetettiin neljä ehdotusta, joiden nimimerkit olivat:

- "Wolkkari"
- "Rio"
- "Pukinsarvet"
- "Nikamat"

Arviointikokouksessaan 26.2.2015 arviointiryhmä hyväksyi kaikki kilpailuehdotukset mukaan kilpailuun.

Kilpailualue

Kilpailualue sijaitsee Pukinmäen rantapuistossa Isonpellontien eteläpuolella Kehä I läheisyydessä. Etäisyys linnuntietä Pukinmäen asemalle on noin 1 km. Aluetta rajaavat pohjoisessa Isonpellontie, idässä puutarhamyymäläalue, etelässä Vantaanjoki ja lännessä 110 kV:n sähkölinja. Varsinainen kilpailualue on rakentamatonta Vantaanjoen rantaniittyä.



Kilpailualue on osa osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla 8.4.2014 vireille tullutta asemakaavan muutosaluetta. Lähtökohtana on kilpailualueen asemakaavan muuttaminen asuin-rakentamiseen. Mikäli kilpailu tuottaa toteuttamiskelpoisen suunnitteluratkaisun, tullaan asemakaavan muutosta valmistelevaan voittaneen ehdotuksen pohjalta. Kaupunkisuunnitteluviraston tavoitteena on viedä kaavaehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi vuoden 2015 aikana.

Kilpailuohjelmassa alueen asuinrakennusoikeudeksi oli määritelty noin 12000 k-m², josta noin 50 % tulee olemaan ARA-rahoitteisia kaupungin vuokra-asuntoja ja noin 50 % ARA-rahoitteisia asumisoikeusasuntoja. Talotyyppeinä tuli käyttää pääasiassa kerrostaloja. Pysäköinti ohjeistettiin ratkaistavaksi maantasoon.

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
- arkkitehtuurin omaleimaisuus
- visuaalinen ja toiminnallinen liittyminen ympäristöön
- Isonpellontien kaupunkikuva ja katutila
- pihaympäristön viihtyisyys ja asuinkorttelin liittyminen rantapuistoon
- pysäköintialueiden kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset ratkaisut

Rakennussuunnittelu:

- onnistunut arkkitehtoninen kokonaisuus
- asuntojen viihtyisyys ja toimivuus
- kustannusten ja laadun tasapaino
- soveltuvuus vuokra- ja asumisoikeustuotantoon
- yhteistilojen ja liikennetilojen viihtyisyys ja toimivuus
- ratkaisun rakennetekninen toteuttavuus
- toteutuskelpoisuus
- liikenteen melun huomioonottaminen rakennusten, piha-alueiden ja asuinrakennusten suunnittelussa
- jokinäkymien hyödyntäminen



Ehdotussuunnitelman tuli olla toteutuskustannuksiltaan riittävän edullinen tullakseen valituksi jatkosuunnittelun pohjaksi.

Arviointiryhmä

Kilpailuehdotusten arvioinnin suoritti arviointiryhmä, johon kuuluivat

Asuntotuotantotoimiston edustajina: toimitusjohtaja Sisko Marjamaa (pj), hankesuunnittelija Tuuli Huhtala, projektipäällikkö Mika Toikka.

Kaupunkisuunnitteluviraston edustajina: toimistopäällikkö Tuomas Eskola, arkkitehti Joakim Kettunen (kilpailun sihteeri).

Kiinteistöviraston edustajana: kiinteistölakimies Jessina Haapamäki.

Kaupunginkanslian edustajana: projektinjohtaja Ritva Tanner.

Kilpailijoiden nimeämänä: arkkitehti SAFA Kirsi Korhonen.

Arviointiryhmä kuuli seuraavia arviointiryhmän ulkopuolisia asiantuntijoita: Seidi Kivisyryjä (hankesuunnittelupäällikkö, ATT), Riitta Eloranta (kustannuspäällikkö, ATT), Minna Launiainen (LVI-suunnittelupäällikkö, ATT), Heikki Hälvä (melu, Ksv), Jaakko Heinonen (liikenne, Ksv), Helena Färkkilä-Korjus (maaperä, Ksv) Sampo Vallius (kehittämisarkkitehti, ARA) ja Pia-Liisa Orrenmaa (maisema-arkkitehti, Rakvv).

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

Kilpailun tulos

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

Kilpailu ajoittui asemakaavan valmisteluvaiheeseen ja tuotti keskenään erilaisia kortteliratkaisuja, rakennustyyppejä ja asuntopohjia. Ehdotusten ratkaisuissa toteutuivat pääosin kilpailuohjelman suunnitteluohjeet ja tavoitteet sekä asuntojen että yhteistilojen osalta. Asuntojen mitoitus oli pääpiirteissään ammattimaista ja onnistunutta. Pysäköinti oli kaikissa kilpailuehdotuksissa ratkaistu kilpailuohjelman mukaisesti maantasopaikkoina.

Kilpailuehdotusten kustannus- ja laajuusvertailu teetettiin FMC Laskentapalvelut Oy:ssä.



Mikään kilpailuehdotuksista ei ole suoraan tässä muodossaan ARA:n hintaraamissa, vaan kaikkia pitää kehittää taloudellisemmiksi.

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

Kilpailuehdotuksista lasketut rakennuskustannusten vertailukustannukset vaihtelivat ehdotuksittain välillä 3.538 – 4.001 euroa asuntoneliömetrille hintatasossa 2/2015. Todelliset kustannukset tarkentuvat suunnittelun myötä.

Eri näkökohtia harkittuaan arviointiryhmä päätti yksimielisesti jakaa ensimmäisen palkinnon ehdotukselle ”Nikamat”. Arviointiryhmä suosittelee yksimielisesti ehdotuksen ”Nikamat” suunnitelmien ottamista jatkosuunnittelun pohjaksi ja korttelin suunnittelutehtävien antamista kyseisen ehdotuksen tekijälle.

Voittajaehdotuksessa rakentaminen on sijoitettu mahdollisimman etäälle jokivarresta Isonpellontien tuntumaan. Polveileva rakennus mukailee joen linjaa, sitoutuu osaksi maisemallista kokonaisuutta ja jättää rantapuiston vapaaksi luonnontilaiseksi vyöhykkeeksi. Rakennuksen muoto tuottaa luontevia ja kompakteja asuntoja, joihin liittyy jokimaisemaan suunnattu parveke. Jokaisesta asunnosta avautuu näkymiä vähintään kahteen suuntaan.

Arviointiryhmä päätti lisäksi antaa kunniamaininnan ehdotukselle ”Wolkkari” innovatiivisesta kerrostaloasumisen uusien muotojen tutkimisesta.

Jatkosuunnittelussa voittanutta ehdotusta tulee kehittää arviointipöytäkirjan pohjalta sekä jatkossa suunnitteluohjauksen pohjalta. Hanketta tulee kehittää edelleen taloudellisemmaksi siten, että se soveltuu ARA-tuotantoon.

Arviointiryhmä esittää, että

- asuntotuotantotoimikunta osaltaan vahvistaisi Pukinmäen Isonpellontien eteläosan suunnittelu- ja tarjouskilpailun tuloksen ja arkkitehtisuunnittelusopimuksen tekemisen kilpailun voittajan kanssa.



29.04.2015

Tarjoukset ja nimimerkkikuoret avattiin arviointipöytäkirjan allekirjoittamisen jälkeen 26.3.2015 ja kilpailun tulos julkistettiin julkistamistilaisuudessa 21.4.2015.

Kilpailijoiden valitsema tuomari arkkitehti Kirsi Korhonen esittelee ehdotukset ja arviointiryhmän päätöksen perustelut kokouksessa.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

Tuuli Huhtala, hankesuunnittelija, puhelin: +3589310
tuuli.huhtala(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 Arvostelupöytäkirja
- 2 Avauspöytäkirja

Otteet

Ote

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kaupunginhallitus