§ 5
Kruunuvuorenranta Gunillankallio, suta-kilpailun tulos ja arkkitehtisuunnittelijan valinta

HEL 2012-000407 T 02 08 03 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti omalta osaltaan todeta Kruunuvuorenrannan tonttien 49046/1 ja 2 suunnittelu- ja tarjouskilpailun ratkaistuksi ja oikeuttaa toimiston tekemään arkkitehtisuunnittelusopimukset seuraavasti:

- ehdotuksen ”Frank & Beans” tehneen Playa Arkkitehdit Oy:n kanssa hintaan 46,00 e / asm² ja
- ehdotuksen ”NX10” tehneen Arkkitehtitoimisto Brunow & Maunula Oy:n kanssa hintaan 47,00 e / asm².

Suunnittelusopimusten lopullinen euromääräinen arvo määräytyy tarkemmin suunnitelmien yhteensovittamisen jälkeen, kun kerrosalan jakautuminen pistetalojen ja lamellitalojen välillä täsmentyy. Arviolta kokonaissummat ovat seuraavat:

- Playa Arkkitehdit Oy noin 4 200 asm² eli 193.200 euroa ja
- Arkkitehtitoimisto Brunow & Maunula Oy noin 8 200 asm² eli 385.400 euroa.

Lisäksi asuntotuotantotoimikunta päätti oikeuttaa asuntotuotantotoimiston neuvottelemaan ehdotuksen ”Gunilla” tehneen Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy:n kanssa tontin 49047/1 suunnittelusta.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Seidi Kivisyrjä, rakennuttaja-arkkitehti, puhelin: 310 32331
seidi.kivisyrja(a)att.hel.fi

Liitteet

1 Avauspöytäkirja
2 Arvostelupöytäkirja

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kynnysarvon ylittävä hankinta

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättänee omalta osaltaan todeta Kruunuvuorenrannan tonttien 49046/1 ja 2 suunnittelu- ja tarjouskilpailun ratkaistuksi ja oikeuttaa toimiston tekemään arkkitehtisuunnittelusopimukset seuraavasti:

- ehdotuksen ”Frank & Beans” tehneen Playa Arkkitehdit Oy:n kanssa hintaan 46,00 e / asm² ja
- ehdotuksen ”NX10” tehneen Arkkitehtitoimisto Brunow & Maunula Oy:n kanssa hintaan 47,00 e / asm².

Suunnittelusopimusten lopullinen euromääräinen arvo määräytyy tarkemmin suunnitelmien yhteensovittamisen jälkeen, kun kerrosalan jakautuminen pistetalojen ja lamellitalojen välillä täsmentyy. Arviolta kokonaissummat ovat seuraavat:

- Playa Arkkitehdit Oy noin 4 200 asm² eli 193.200 euroa ja
- Arkkitehtitoimisto Brunow & Maunula Oy noin 8 200 asm² eli 385.400 euroa.

Lisäksi asuntotuotantotoimikunta päättänee oikeuttaa asuntotuotantotoimiston neuvottelemaan ehdotuksen ”Gunilla” tehneen Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy:n kanssa tontin 49047/1 suunnittelusta.

Esittelijä

Yleistä

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto (Att) järjesti 25.8.2011 – 1.11.2011 suunnittelu- ja tarjouskilpailun Kruunuvuorenrannan Gunillankallion tonttien 49046/1 ja 2 suunnittelemiseksi ja arkkitehtisuunnittelijan valitsemiseksi.

Kilpailun tarkoituksena oli löytää kohteelle korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen ratkaisu hitas- omistusasuntojen sekä asumisoikeusasuntojen rakentamiseksi. Kilpailu arvioitiin nimimerkkien perusteella.

Kilpailussa ilmoitettiin mahdolliseksi valita suunnittelija myös tontille 49047/1, johon rakennetaan ara-vuokratalo. Tämä tontti ei kuulunut kilpailualueeseen.

Suunnittelukilpailusta ilmoitettiin EU-laajuisesti Simapissa 7.6.2011 ja sen lisäksi Hilmassa 21.6.2011. Määräaikaan 1.8.2011 mennessä kilpailuun halukkaita ilmoittautui 16 arkkitehtitoimistoa. Ilmoittautuneista valittiin 10.8.2011 kilpailuun seuraavat arkkitehtitoimistot:

- Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

- Playa Arkkitehdit Oy
- Kirsti Sivén ja Asko Takala Arkkitehdit Oy
- Arkkitehtitoimisto Brunow & Maunula Oy

Kilpailuehdotukset

Määräaikaan mennessä kilpailuun lähetettiin 4 ehdotusta, joiden nimimerkit olivat seuraavat:

- ”Frank & Beans”
- ”Gunilla”
- ”NX10”
- ”Tähtiketju”

Arvosteluryhmä totesi, että kaikki ehdotukset ovat kilpailuohjelman mukaisia ja hyväksyttiin kilpailuun.

Kohde

Kilpailualue sijaitsee Kruunuvuorenrannassa Koirasaarentien eteläpuolella. Kilpailualueeseen kuuluvat tontit 49046/1 ja 2. Alue on nykyisellään luonnontilassa olevaa kallioista metsää ja sen topografia on vaihteleva. Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 11888 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 5.5.2010. Kaavasta on haettu valituslupaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Kilpailu käsitti asuinkerrostalojen ja niiden piha-alueiden suunnittelun kilpailuohjelman pohjalta. Kokonaiskerrosala on 14 800 k-m², joka jakautui kilpailuohjelmassa seuraavasti:

Tontti	Pinta-ala	Rakennus-oikeus	Hallintamuoto	Asuntojen lkm
49046/1	5636	5800	hitasomistus	n. 65
49046/2	6667	9000	asumisoikeus	n. 108

Kilpailualueeseen kuulumattoman ara-vuokratuotantoon varatun tontin pinta-ala on 5225 m² ja rakennusoikeus 4800 k-m² ja arvioitu asuntojen lukumäärä noin 60 asuntoa.

Kilpailuehdotusten arviointiperusteet

Ehdotusten laatuarvostelussa kiinnitettiin huomiota toiminnallisten, esteettisten, teknisten ja taloudellisten vaatimusten tasapainoiseen ja innovatiiviseen ratkaisuun sekä ehdotuksen kehityskelpoisuuteen. Arvioinnissa kiinnitettiin erityistä huomiota seuraaviin tekijöihin:

Kaupunkikuvalliset asiat:

- kaupunkikuvalliset ominaisuudet ja paikan ominaisuuksien hyödyntäminen
- visuaalinen ja toiminnallinen liittyminen ympäristöön
- pihaympäristön viihtyisyys

Rakennussuunnittelu:

- onnistunut ja innovatiivinen kokonaisote
- kustannusten ja laadun tasapaino
- soveltuvuus kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon
- asuntojen viihtyisyys ja toimivuus
- asuntopohjien laadukkuus ja innovatiivisuus
- yhteistilojen ja liikennetilojen viihtyisyys ja toimivuus
- rakennusten ja pihakannen liittyminen ympäröivään luontoon ja kallioon
- ratkaisun rakennetekninen toteutettavuus
- toteutuskelpoisuus

Ehdotussuunnitelman tuli olla toteutuskustannuksiltaan riittävän edullinen tullakseen valituksi jatkosuunnittelun pohjaksi.

Arviointiryhmä

Ehdotukset käsitteli arviointiryhmä, johon kuuluivat:

Asuntotuotantotoimiston edustajina

- toimitusjohtaja Sisko Marjamaa, puheenjohtaja
- rakennuttaja-arkkitehti Seidi Kivisyrjä
- projektipäällikkö Merja Rukko

Kaupunkisuunnitteluviraston edustajina

- projektipäällikkö Riitta Jalkanen
- arkkitehti Elina Ahdeoja, sihteeri

Kiinteistöviraston edustajana

- kehittämislakimies Sami Haapanen

Talous- ja suunnittelukeskuksen edustajana

- projektinjohtaja Jari Tirkkonen

Kilpailijoiden nimeämänä tuomarina

- arkkitehti, professori Ilmari Lahdelma

Arviointiryhmän ulkopuolisina asiantuntijoita toimivat:

- kustannuspäällikkö Riitta Eloranta, asuntotuotantotoimisto (laajuus- ja kustannusanalyysit)
- maisema-arkkitehti Pia-Liisa Orrenmaa, rakennusvalvontavirasto (piha- ja maisemasuunnittelu)
- diplomi-insinööri Heikki Hälvä, Ksv liikennesuunnitteluosasto (meluasiat)
- LVI-asiantuntija Kai Fosén, asuntotuotantotoimisto (energiatehokkuusasiat)

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

Kilpailun tulos

Kilpailun oli korkeatasoinen. Kaikki kilpailijat olivat paneutuneet tehtävään sen edellyttämällä tavalla ja kilpailuehdotukset oli laadittu huolella. Selkeä kaavallinen lähtökohta yhdenmukaisti ehdotusten massoittelua, mutta yksityiskohdissa ratkaisuissa löytyi eroja.

Kaupunkikuvallisesti ehdotukset olivat kohtalaisen samankaltaisia, paikan voimakas topografia ja asemakaava olivat ohjanneet suunnitelmien päälinjoja. Suurimmat ehdotuskohtaiset erot löytyivät pistetalojen hahmoissa ja pihojen yleisilmeessä. Myös rakennusten väritys noudatti pääosin kaavan vaatimuksia. Pihan puolen parvekeratkaisuissa ehdotukset poikkesivat enemmän toisistaan.

Asuntoratkaisut noudattivat pääosin riittävästi kilpailuohjelman ohjeita ja asuntojen mitoitus oli pääpiirteissään onnistunutta. Erityisesti lamellitaloihin esitettiin pääosin melko perinteisiä asuntoratkaisuja, ylipäätään kovinkaan uudentyyppisiä asuntoratkaisuja ei kilpailussa esitetty. Porrashuoneiden mitoitus oli osassa ehdotuksia ylimitoitetun väljää, etenkin pistetaloissa.

Ehdotusten pihasuunnitelmia ohjasi kannen alainen pysäköinti - pihoista muodostuu pääosin kansipihoja. Kallioisessa rinnemaastossa hulevesien hallinta laajalla kansipihalla on haasteellista. Kaikki kaavan vaatimat 148 autopaikkaa tulee sijoittaa kannen alle. Kilpailuohjelmassa toivottiin kiinnitettävän huomiota asuntokohtaisiin ulkotiloihin niin että myös 1-2 kerrosten asunnoille järjestyy miellyttävä ulko-oleskelutila.

Luonnosten perusteella tarkasteltuna kaikki ehdotukset voivat saavuttaa energiatehokkuusluokan A, energiatehokkuuden varmistamiseen tulee kiinnittää jatkosuunnittelussa huomiota. Kilpailuehdotuksista teetettiin kustannuslaskelmat Tocoman Oy:ssä. Niiden perusteella on todettavissa, että kaikkia ehdotuksia pitää

kehittää taloudellisempaan suuntaan, mutta ne ovat kuitenkin esitetyltä pohjalta kehitettävissä ja täten toteutuskelpoisia.

Kilpailuehdotuksista lasketut hankinta-arvojen vertailukustannukset vaihtelivat ehdotuksittain asumisoikeustontilla välillä 3 182 – 3 584 euroa ja hitastontilla välillä 3 340 – 3 639 euroa asuntoneliömetrille marraskuun 2011 hintatasossa. Kilpailuehdotuksista ei saada laskettua kaikkia todellisia kustannuksia ja todellinen kustannus on vertailukustannusta korkeampi, arviolta 10-15 %.

Eri näkökohtia harkittuaan arviointilautakunta päätti yksimielisesti jakaa ensimmäisen palkinnon kahdelle ehdotukselle ”Frank & Beans” ja ”NX10”. Kilpailu oli korkeatasoinen ja tasaväkinen, mikään ehdotus ei kaikilta osin ratkaissut koko suunnittelutehtävää muita paremmalla tavalla.

Ehdotuksen ”Frank & Beans” pistetalot ovat arkkitehtuuriltaan omintakeisia ja vaativaan paikkaan sijoittelultaan erityisen laadukkaita. Ehdotuksen ”NX10” lamellitalojen arkkitehtuuri on ajattoman laadukasta ja asuntoratkaisut asuttavuudeltaan korkealuokkaisia.

Arviointilautakunta suosittelee yksimielisesti ehdotusten ”Frank & Beans” pistetalojen ja ehdotuksen ”NX10” lamellitalojen ottamista jatkosuunnittelun pohjaksi ja että suunnittelutehtävät annetaan kyseisten suunnitelmien tekijöille. Lamellitalojen suunnittelijalle esitetään pysäköintihallin suunnittelua ja pistetalojen suunnittelijalle pihasuunnitelman tekoa.

Lisäksi arviointilautakunta päätti antaa kunniamaininnan ehdotukselle ”Gunilla” sekä ehdottaa ehdotuksen tekijää suunnittelijaksi jatkoneuvottelulla viereiselle vuokratalotontille, joka ei kuulunut kilpailualueeseen tässä kilpailussa.

Jatkosuunnittelussa voittaneita ehdotuksia tulee kehittää arviointipöytäkirjan pohjalta. Arviointiryhmä myös toteaa, että koko korttelin kokonaisratkaisu on yhteen sovitettava molempien ehdotusten lähtökohdat sekä huoneistojakauma ja yhteistilojen tarpeet huomioiden. Lisäksi arviointiryhmän näkemyksen mukaan kilpailutonttien hallintamuotojen tarkemman sijoittumisen pohtiminen on vielä paikallaan.

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 Gunillankallion tonttien 49046/1 ja 2 suunnittelu- ja tarjouskilpailun tuloksen,
- että näiden asuntotuotantotoimikunnalle 19.2.2010 varattujen tonttien suunnittelu annetaan ehdotusten ”Frank & Beans” ja NX10” tekijöille arviointiryhmän esittämällä tavalla ja että suunnittelua jatketaan ko. suunnitelmien pohjalta huomioiden arviointipöytäkirjassa esitetyt jatkokehitysohjeet sekä
- että kunniamaininnan saaneen ehdotuksen ”Gunilla” tekijän kanssa voidaan neuvotella vuokratalotontin 49047/1 suunnittelusta.

Tarjoukset avattiin arviointipöytäkirjan allekirjoittamisen jälkeen 13.12.2011 ja kilpailun tulos julkistettiin julkistamistilaisuudessa 20.12.2011.

Arkkitehti, professori Ilmari Lahdelma esittelee ehdotukset ja arviointiryhmän päätöksen perustelut kokouksessa.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Seidi Kivisyrjä, rakennuttaja-arkkitehti, puhelin: 310 32331
seidi.kivisyrja(a)att.hel.fi

Liitteet

1 Avauspöytäkirja
2 Arvostelupöytäkirja

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kynnysarvon ylittävä hankinta