

KIVISTÖN TONTINLUOVUTUSKILPAILU

EK/GK

MUISTIO KILPAILUN ESITTELYTILAISUUDESTA

30.11.2016 Tiedekeskus Heureka auditorio

Tämä muistio on yhteenveto esittelytilaisuudesta, jonka alustukset on liitetty kilpailusivuille. Tässä muistiossa on lyhyet yhteenvedot niistä suullista esittelyistä, joista ei ollut erillisiä kalvoja sekä keskustelussa tulleet tarkennukset. Erikseen ovat kilpailusivuilla vastaukset aikaisemmin toimitettuihin kilpailukysymyksiin.

Kilpailun lähtökohdat

kilpailutuomariston puheenjohtaja, apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

Avaaja esitteli hankkeen taustat ja esitteli valmisteluosapuolet. Hän totesi, että kaupunki tekee tällä kilpailulla merkittävän aloitteen edistääkseen Vantaan kohtuuhintaista asuntotuotantoa. Kilpailu on myös Vantaan kaupungin hallintokäytäntöjen kehittämiskohde, mistä on neuvoteltu ARA:n kanssa ja esitetty kohdetta myös ARA:n kohtuuhintaisuuden asumisen ohjelman kohteeksi. Kilpailua tukee toteuttaminen ilman väestösuojia, joita kohteisiin ei tehdä. Väestösuojien rakentamatta jättämisestä vastaa kaupunki hakemalla poikkeamista väestösuojavelvoitteesta huomioiden alueelliset tekijät. Kaupungilla on valmius tehdä muitakin poikkeamispäätöksiä, jos ne edistävät tämän kilpailun tavoitteiden toteuttamista.

Kilpailuohjelma

konsultti arkkitehti TKL Esko Kahri

Puheenvuoro alustusliitteissä

Vastauksia täydennyskysymyksiin lopun keskusteluvastausten yhteydessä

Asemakaava

asemakaavasuunnittelija Veli-Pekka Ristimäki

Alueen ja kilpailukohteen asemakaavakartat alustusliitteissä

Lisäksi tuli esille seikkoja, jotka eivät ilmene selvästi kaavakartasta tai kilpailuohjelmasta:

- Kohteen 1 pohjoispuolella on Sakastinpuistossa tulevaisuuden pikaraitotievaraus (Ir-merkintä asemakaavassa). Puistossa ei ole pelastustietä, jonka vuoksi puistonpuolen sivuasuntojen hätäpoistumismahdollisuus on järjestettävä pihan puolelle pääasunnon kautta esim. ovi- ja lukitusjärjestelyin.
- Keimolantien ja Syväkiventien kulmassa on korttelin 23186 tontin 1 rakennusala ja korttelin raja Syväkiventietä vasten n. 6 m linjassa kadulle verrattuna Ruusukvartsinkadun reunaan. Tämä siirtymän vuoksi rakennuksen kulma on pitkän katunäkymän, Ruusukvartsinkadun päätteenä. Toisaalta rakennuksen Syväkiventien puoleisesta päädyistä on pitkä katunäkymä kohti asuntomessualueutta. Asia on otettava suunnittelussa huomioon kilpailijoiden harkitsemalla tavalla.

ARA:n rahoitusehdot

Kehittämispäällikkö Sampo Vallius

Puheenvuoro alustusliitteissä

Alustaja totesi lisäksi, että kilpailu on hyväksytty ARA:n Kohtuuhintaisuuden Asumisen Uudet Konseptit KAUK-ohjelmaan. KAUK-ohjelma on ARA:n strateginen kehittämisohjelma.

Rakennusvalvonnan näkökohtia

lupapäällikkö Ilkka Rekonen

Vantaan rakennusvalvonnassa on totuttu poikkeusten käsittelyyn, jolloin on yleensä ollut kyse vähäisistä poikkeuksista. Erityisesti tässä kilpailussa on perusteltua esittää rakennusten kehittämiseksi toimivuuden ja edullisuuden vaatimia poikkeaviakin ratkaisuja. Näiden käsittelyssä kilpailuvaiheessa tullaan osoittamaan ennakkoluulottomuutta ja ratkaisut viimeistellään voittajien kanssa rakennuslupavaiheessa.

Kilpailun aikataulu ja kilpailukysymykset

projektinjohtaja Gilbert Koskela

Aikataulu on kilpailuohjelman mukainen.

Vastaukset kilpailukysymyksiin on esitetty erillisessä liitteessä, joita täydentävät tässä muistiossa seuraavassa esitetyt vastaukset.

KYSYMYKSIÄ KESKUSTELUSSA

KYSYMYYS: Palotekniset vaatimukset ja viranomaiskanta irtaimistovarastojen sijoittamiseen eri asuin kerroksissa?

VASTAUS: Irtaimistovarastot ovat asunnossa ilman vaatimuksia kilpailun palokonsultin (L2 Palokonsultointi Oy) ja rakennusvalvonnan mukaan. Palokonsultin mukaan porrashuoneeseen liittyvä osasto on savunpoisto huomioiden määräysten mukainen ratkaisu, joita on tehty pk-seudulla lukuisia. Rakennusvalvonta ei antanut ennakkokantaa erilaisista ratkaisutavoista, vaan nämä käsitellään tapauskohtaisesti. Teknisen ratkaisutavan voi kilpailija sitoa tarjoukseensa rakennustapaselostuksessa. Asia ei ole jatkovalintaan vaikuttava laatuominaisuus (Kilp.ohjelma 3.2.3)

KYSYMYYS: Pysäköintitalon liittyminen tarjoukseen, sen hintataso ja sovitus ARA-vaatimuksiin? Asiasta on aiemmin esitetty kysymys, johon ilmoitettiin 5.12. annettavan kirjallinen vastaus, joka on oheisena.

VASTAUS: Pysäköintitalon tarjous liitetään asuntokohteiden tarjouksiin kilpailuohjelman mukaisesti.

Pysäköintitalon ratkaisussa hintataso on ratkaiseva, kun se täyttää ohjelman mukaiset autopaikat ja aputilavaatimukset. Rakenteissa, julkisivuissa, ilmanvaihdossa sekä viherkaton ratkaisussa on pyrittävä mahdollisimman tehokkaisiin ja edullisiin ratkaisuihin, joita tuetaan rakennusvalvonnan tulkinnoin. Siltayhteys korttelin 23184 tontin 3 pistetaloon sisällytetään asuintalon kustannuksiin. Kaikkia asuinrakennuksia palvelevien aputilojen varustus sisällytetään tulevalle huolto-organisaatiolle. Hintataso ja ARA-vaatimukset varmennetaan kilpailussa siten, että asuntokohteiden laatuarvion perusteella jatkoon valituilta kärkiehdotuksilta pyydetään tarvittaessa kesäkuussa 2017 pysäköintitalon tarjoukset tarkistetuina ohjein (tarjous elokuussa 2017).

KYSYMYYS: Hyväksytäänkö ARA-kohde ilman erillistä urakkakilpailua?

VASTAUS: Tämä tarjouskilpailu ARA on hyväksymä urakkakilpailu, erillistä urakkakilpailua ei tarvitse enää järjestää.

KYSYMYYS: Kenelle ja millä tavoin "kauneuskilpailun" jälkeen avattavat hintatarjoukset esitetään?

VASTAUS: Hintatarjousten muoto vaihtelee eri hallinta- ja rahoitusmuodoista johtuen. Hintatarjouksen muoto on yksilöity erikseen jokaisen tontin osalta liitteessä E. Tarkemmat ohjeet hintatarjousten lähettämisestä ovat kilpailuohjelmassa luvussa 6.3.2.