

POUTUNTIEN KERROSTALOT - SUUNNITTELU- JA TONTINLUOVUTUSKIL- PAILUN ARVOSTELUPÖYTÄKIRJA



30.5.2018



KILPAILUN JÄRJESTÄJÄT, LUONNE JA TARKOITUS

Nokian kaupungin kaupunkikehityspalveluiden järjestämässä kaksivaiheisessa tarjous- ja suunnittelu-kilpailussa kohteena ovat Poutuntie 2-8 tontit.

Kutsu julkaistiin Aamulehdessä ja Nokian kaupungin internetsivuilla osoitteessa www.nokiankaupunki.fi. Lisäksi kutsut lähetettiin Nokian kaupungin kaupunkikehityksen tiedossa oleville ja tämän alan tonttitarjonnasta kiinnostuksensa osoittaneille eri alojen toimijoille, sijoitusyrityksille, rakennuttajille ja rakentajille.

Kilpailu oli avoin työryhmille, joilla on edellytyksiä toteuttaa esittämänsä suunnitelmat. Kilpailutyöryhmällä tarkoitetaan yhteenliittymää, jossa on mukana ainakin rakennuttaja ja arkkitehtitoimisto tai rakennusliike ja arkkitehtitoimisto.

Kilpailun ensimmäisessä vaiheessa kilpailutyöryhmät, suunnittelija ja rakennuttajataho (esim. rakennuttaja tai rakennusliike), ilmoittautuivat kilpailuun ja antoivat sitovan tarjouksen hinnasta, jolla sitoutuivat ostamaan rakennusoikeutta alueelta.

Suunnittelukilpailu ratkaistaan sen perusteella, mikä ehdotus sopii alueelle parhaiten kaupunkikuvan, toteutettavuuden ja tulevan ympäristön laadun perusteella. Parhaimman ehdotuksen pohjalta laaditaan asemakaava yhdessä voittajaryhmän kanssa.

Kaikille hyväksytyn kilpailuehdotuksen tehneille luovutetaan tontti / tontteja. Voittanut ryhmä saa valita ensimmäisenä haluamansa rakennuspaikat. Kilpailusta ei makseta palkkiota. Kaupunki varaa itselleen mahdollisuuden hylätä tai hyväksyä tehdyt tarjoukset. Lisäksi Nokian kaupunki on tehnyt esisopimuksen Nokian Vuokrakotien kanssa yhdestä kerrostalosta.



KILPAILUALUE

Kilpailualue sijaitsee Poutuntien ja Nokianvaltatien välisellä alueella Nokian keskustassa. Suunnittelualue sijaitsee Nokian sisääntuloväylän varrella kaupunkikuvallisesti tärkeällä paikalla. Kilpailualueen pinta-ala on 1,1 ha.

Suunnittelualueen ja sen ympäristön rakennuskanta koostuu pääosin 1950–70-luvuilla rakentuneista asuin- ja liikekerrostaloista. Pääosa Nokian keskustan palveluista sijaitsee suunnittelualueesta noin 500 metrin säteellä. Nokianvaltatiellä ja Härkitiellä kulkee bussilinjat ja Nokianvaltatiellä on seudullinen pyöräilyn pääreitti.

Kilpailualueella sijaitsee neljä arkkitehti Harry Schreckin suunnittelemaa kerrostaloa. Rakennukset ovat toteutuneet O. I. Meurmanin vuoden 1941 asemakaavan mukaisesti, joskin kerroskorkeudeltaan ja kooltaan hieman kaavaan merkittyä suurempina.





KILPAILUN TAVOITTEET

Alueelle on tarkoitus toteuttaa arkkitehtonisesti korkealaatuinen kokonaisuus, joka muodostaa Nokian kaupungin keskustan tulevalle rakentamisen uuden laatutason ja tulevaisuuteen tähtäävän profiilin ja korvaa alueelta poistuvat kulttuurihistorialliset arvot. Tulevan uudisrakentamisen laadun tulee olla valtakunnallisesti huomattavaa.

Alue on tarkoitus toteuttaa keskustamaisen tehokkaana mutta ilmeeltään puistomaisena. Kilpailuehdotukselta edellytetään, että sillä on toteutuskelpoinen uutta kaupunkirakentamista ilmentävä korkealaatuinen teema. Teema esimerkkinä voi olla esimerkiksi uudet matalaenergiaratkaisut, uudet asumismuodot tai muu vastaavaa. Edellytyksenä esitettävälle teemalle on, että kilpailija sitoutuu esittämänsä teeman toteuttamiseen alusta loppuun asti.

Kilpailulla haetaan kilpailijan tulkintaa erityisesti keskustamaisesta kaupunkiasumisesta. Kilpailijan tulee esittää keskusta-asumisen vahvuuksien toteutuminen rakennettavalla alueella. Kilpailulla haetaan asuntoratkaisuja, joissa asuntojen muunneltavuus ja tilojen monikäyttöisyys kohtuullistavat asuntojen tilatarvetta ja asumiskustannuksia. Alueelle edellytetään rakenteellista pysäköintiratkaisua. Pysäköintin kustannusten kurissa pysymiseen etsitään toteuttamiskelpoisia ratkaisuja. Esitetyn pysäköintiratkaisun tulee olla sellainen johon toteuttaja sitoutuu.

Asukkaiden yhteistilat mahdollistavat asukkaan käytössä olevat tilat oman asunnon ulkopuolellekin ja yhteistilat lisäävät asukkaiden yhteisöllisyyttä. Rakennusten maantasokerrokseen edellytetään kohtuullinen määrä liike-, palvelu- tai yhteiskäyttötiloja.

Kilpailuehdotuksilta odotetaan laadukasta arkkitehtuuria. Kilpailuehdotukset tulee suunnitella niin, että ratkaisut mahdollistavat asuntojen myyntihinnan tai vuokran kohtuullisuuden ja hankkeen toteutumisen vallitsevassa taloustilanteessa.

Kilpailukorttelissa on pyritty katutilojen muodostamiseen ja liikennemelulta suojattuihin pihapiireihin. Tavoitteena on löytää kaava-alueelle monipuolisesti erilaisia rakennus- ja asuntotyyppejä.

KILPAILUN TUOMARISTO

Mikko Nieminen, kaupunkikehitysjohtaja, tuomariston puheenjohtaja
Pirkka Lappalainen, kaupunkikehityslautakunnan puheenjohtaja
Antti Tomminen, keskustan kehittämisen ohjausryhmän puheenjohtaja
Timo Jokinen, toimitusjohtaja Nokian Vuokrakodit Oy
Petri Mäki, johtava rakennustarkastaja
Jorma Hakola, kaavoitusjohtaja
Johanna Fingerroos, kaavoitusarkkitehti, sihteeri



KILPAILUN AIKATAULU

1. Kilpailu käynnistettiin 1.12.2017.
2. Kilpailun tarjousvaihetta koskevat kysymykset tuli toimittaa 15.12. klo 15.00 mennessä sähköpostilla osoitteeseen johanna.fingerroos@nokiankaupunki.fi. Kysymyksiä ei tullut.
3. Ilmoittautuminen ja tarjouksen jättö 17.1.2018 klo 15:00 mennessä.
4. Ilmoittautuneiden karsiminen, tarjousten avaus ja suunnittelukilpailuun pääsevien toteaminen ja siirtyminen suunnittelukilpailuvaiheeseen 31.1.2018
5. Kilpailua koskevat kysymykset tuli toimittaa 21.2.2018 klo 15:00 mennessä sähköpostilla osoitteeseen johanna.fingerroos@nokiankaupunki.fi. Kysymyksiä ei tullut.
6. Kilpailuehdotusten jättöaika päättyi 4.5.2018 klo 15:00.
7. Kilpailu ratkaistaan kesäkuussa 2018. Kilpailun tulos lähetetään tiedoksi kaikille kilpailuun osallistuneille ja suunnittelukilpailun tulos julkaistaan kaupungin nettisivuilla.

JATKOTOIMENPITEET KILPAILUN RATKETTUA

Korttelikilpailun tuloksen pohjalta Nokian kaupungin kaavoitus ja voittajaksi valittu työryhmä jatkavat voittaneen kilpailuehdotuksen kehittämistä asemakaavan muutosta varten yhteistyössä muiden kilpailijoiden kanssa kumppanuuskaavoituksena. Kilpailualueen rakennusoikeus määritellään kumppanuuskaavoituksen yhteydessä, ts. voimassaolevan kaavan rakennusoikeus on tarkoitus hyvän suunnittelun avulla muuttaa keskustamaiseksi.

Työryhmien on varauduttava sovittamaan suunnitelmansa yhteen valitun vaihtoehdon mukaisesti korttelin ja koko alueen muiden toteuttajien kanssa parhaan lopputuloksen saavuttamiseksi. Kilpailuun valitut työryhmät sitoutuvat toteuttamaan voittaneen kilpailuehdotuksen pohjalta asemakaavaksi muokatut valitsemansa tontit.

Kilpailun voittaja saa valita ensimmäisenä haluamansa tontit ja toiseksi tullut toisena. Tonttien luovuttaminen valituille rakennuttajille/ rakentajille tapahtuu asemakaavan ja tonttijakojen tultua voimaan.

Tontit luovutetaan rakennukset purettuina myymällä kaupungin voimassa olevien normaalien luovutusehtojen mukaan kilpailun tarjousvaiheen mukaisella hinnalla. Hinta sidotaan elinkustannusindeksiin. Hinnanmuutoksen lähtökohtana on tarjousvaiheen ajankohdan elinkustannusindeksi.

Kilpailuaineistoa ei palauteta ja Nokian kaupungilla on käyttöoikeus lähetettyihin ehdotuksiin. Nokian kaupungilla on oikeus julkaista kilpailuun osallistuneiden materiaalia korvauksetta ja ilman erillistä lupaa. Tekijänoikeus jää ehdotuksen tekijälle.



ARVOSTELUPERUSTEET

Kilpailuehdotusten arvostelussa tullaan kiinnittämään huomiota arkkitehtuurin laatuun, kaupunkirakenteellisten, toiminnallisten, esteettisten, teknisten ja taloudellisten vaatimusten tasapainoiseen ratkaisuun. Kokonaisratkaisua ja sen kehityskelpoisuutta pidetään tärkeämpänä kuin osaratkaisujen tai yksityiskohtien virheettömyyttä.

Ehdotusten arvioinnissa kiinnitetään erityistä huomiota seuraaviin osa-alueisiin:

- kortteliratkaisun arkkitehtuurin laatuun ja alueen keskustamaisen arvopohjan kehittymiseen
- esitetyn toteutuskonseptin soveltuminen kortteliin, kilpailuehdotuksen kehityskelpoisuus ja alueen jaettavuus usealle eri toteuttajalle.
- pysäköintiratkaisun toteutettavuus ja soveltuvuus ympäristöön
- rakennustekninen ja taloudellinen toteuttamiskelpoisuus ja asumisen kohtuuhintaisuus.

Lisäksi tarkastellaan seuraavia ominaisuuksia; kaupunkimaisen kerrostalorakentamisen rakennus- ja asuntotyyppien monipuolisuus, tehokkuus, innovatiivisuus ja toteutuskelpoisuus, asuntoratkaisujen liittyminen katu- ja piha-alueisiin, pihojen ja yhteistilojen laatutekijät

Esitettyjen arvostelun osa-alueiden painoarvo ei ole yhteismitallinen.



EHDOTUSKOHTAINEN ARVOSTELU

”Helminauha”



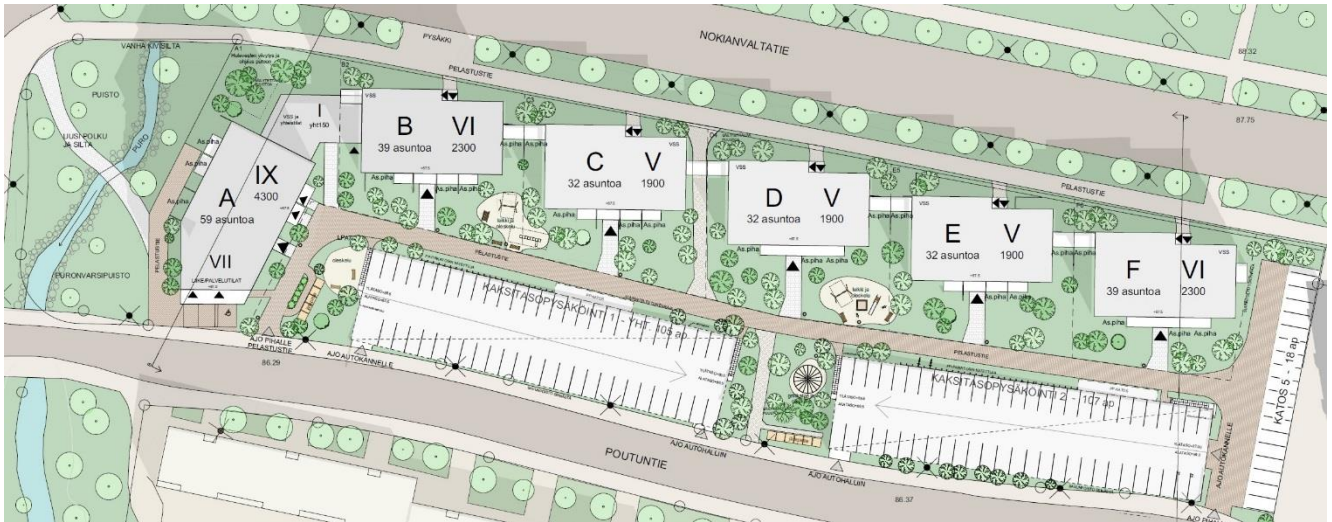
Näkymä Nokian valtatielle

Kaupunkimainen ratkaisu, jonka umpikorttelimainen näkymä Nokian valtatielle on uusi elementti Nokian keskustassa. Se muodostaa kaupunkimaisen korttelirakenteen ja julkisivun sekä Nokian valtatielle että Härkitielle päin. Rakentaminen on korkeudeltaan Nokian keskusta sopivaa. Parvekkeet rakennusten välissä vaikuttavat Nokian valtatielle päin kevyemmiltä kuin rakennukset muuten. Tämä avartaa ja keventää pitkää rakennusriviä. Rakennusten porrastus ja koordinaatiston käänös muodostaa muistuman korttelissa nyt olemassa olevien rakennusten massoittelusta ja suunnasta.

Pyörävarastot ja niiden sisäänkäynnit Nokian valtatielle päin tuovat eloa kellarikerrokseen. Katutasen tiloja voi muuttaa esim työtiloiksi, jos niille on tarvetta tulevaisuudessa. Liiketilat maantasokerroksessa on sijoitettu hyvin.

Piha-alue on valoisa, avara ja melulta suojassa. Olemassa olevan puuston säilyttämismahdollisuus hyvä. Korttelin läpi osoitettu yhteys Poutuntieltä Nokian valtatielle hyvä. Lähes kaikista asunnoista pitkät päänäköymät.

Suunnitelma on helposti muokattavissa tehokkaammaksi itse idean kärsimättä. Kerrosalan lisääminen ja suunnitelman muokkaaminen helppoa.



Asemapiirros

Suunnitelmassa pysäköintihalli on hallitseva ja sillä on suuri vaikutus Poutuntien katukuvaan. Siksi pysäköintihallin rakenteet on pidettävä hyvässä kunnossa. Esimerkiksi rajaamalla seinillä ja kattamalla osan pysäköintikannen paikoista Potuntien varressa saadaan katunäkymään vaihtelua. Kaavaan voi merkitä istutuksia pysäköintihallin ja Poutuntien väliin katutilan viihtyvyyden vuoksi.

Pysäköintiä varten kaavaan tarvitaan LPA-alue. Autopaikkojen käyttö ja jakaminen on järjestettävissä joustavammin kuin yksittäisten yhtiöiden omissa halleissa.

Sisäänkäynteihin ja maantasokerrokseen tulee lisää väriä ja laatua esimerkiksi materiaalivehteluilla ja pienipiirteisillä elementeillä kuten aidoilla, seinämillä ja katoksilla.

Rakennusten yhteensovittaminen parvekkeiden kohdalla vaatii ohjausta ja hyvää suunnittelua. IV-konehuoneita ym tekniikkaa ei ole esitetty suunnitelmissa.



Julkisivu Nokian valtatielle



”Tilkkutäkki”



Näkymä Nokian valtatielle

Esitetyt rakennukset ovat ehdotuksessa siroja ja tyyliltään Nokian keskustan uuteen rakentamiseen hyvin sopivia. Väreillä on tehty parvekkeista ja sisäänkäynneistä tunnistettavia ja toisista erottuvia ja ne helpottavat orientoitumista korttelissa.

Suunnitelman asunnot ovat monipuolisia ja toimivia ja niitä on mahdollisuus yhdistää asuntoja yläkerroksissa. Suunnitelmassa porrashuoneet on valoisia ja avaria.

Pihojen yksityiskohdat on laadukkaita ja yhteydet korttelin sisällä luontevat. Korttelin sisällä/ autohallien läpi kulkeva reitti on hauska yksityiskohta. Koko korttelin yhteinen sauna- ja "kerhorakennus" on hyvä lisä asuntojen käytettävyyteen. Ehdotus korostaa ja mahdollistaa korttelin yhteisöllisyyttä.

Pysäköintiratkaisu tuo autopaikat helposti saavutettaviksi, koska pysäköintihallit ja niiden rampit tulevat korttelialueen sisälle. Liikkuminen kadulta/ autopaikoilta asuntoihin sujuvaa, koska porrashuoneista on suora käynti pysäköintihallin kummallekin tasolle.



Asemapiirros

Osasta asunnoista päänäköymä vain toiseen rakennukseen päin. 1. kerroksen asunnoissa pihojen avautuminen Nokian valtatie suuntaan on haasteellinen. Nokian valtatie melu pääsee korttelin sisään ellei pihoja aidata enemmän. Rakennukset myös varjostavat korttelin piha-alueita ja osa piha-alueista jää toisten rakennusten ja pysäköintihallin varjoon.

Suunnitelman muokkaaminen ja kerrosalan lisääminen on vaikeaa ilman, että suunnitelman laatu ja rakennusten ulkonäkö kärsii. Suunnitelmassa ei ole esitetty kortteliin liiketilaa.



Julkisivu Nokian valtatielle



YLEISTÄ KILPAILUSTA

Laadittavaan asemakaavaan lisätään tavoitteita kaupunkikuvasta ja sen laadusta sekä sellaiset määräykset rakennusten ulkonäöstä, että ne istuvat hyvin Nokian keskustan muihin uusiin hankkeisiin. Rakentamisen on oltava riittävän korkeaa ja keskustamaista. Tonttijako tehdään mahdollisimman joustavaksi. Oleskelu- ja leikkialueita lisätään, niin että kullakin rakennuksella on omat piha-alueet.

KILPAILUN RATKAISU

Tuomaristo valitsi yksimielisesti voittajaksi ehdotuksen "Helminauha". Suunnitelma muodostaa kaupunkimaisen korttelirakenteen ja julkisivun sekä Nokian valtatielle että Härkitielle päin. Ehdotus on helpommin muokattavissa suunnitelman idean kärsimättä ja maantasokerroksen käsittely on kaupunkimaisempaa kuin "Tilkkutäkissä". Lisäksi autopaikkojen käyttö ja jakaminen on järjestettävissä joustavammin kuin rakennuksiin liittyvissä pysäköintyksiköissä. Ehdotus on hyvä pohja alueen asemakaavan suunnittelulle.

ARVOSTELUPÖYTÄKIRJAN VARMENNUS

Mikko Nieminen, kaupunkikehitysjohtaja, tuomariston puheenjohtaja

Pirkka Lappalainen, kaupunkikehityslautakunnan puheenjohtaja

Antti Tomminen, keskustan kehittämisen ohjausryhmän puheenjohtaja

Timo Jokinen, toimitusjohtaja Nokian Vuokrakodit Oy

Petri Mäki, johtava rakennustarkastaja

Jorma Hakola, kaavoitusjohtaja

Johanna Fingerroos, kaavoitusarkkitehti, kilpailusihteeri



NIMIKUORTEN AVAUS

Ehdotuksen "Helminauha" osallistujaryhmän tiedot

Kilpailuun osallistuva yritys ja tekijänoikeuden haltija:

Hartela Länsi-Suomi Oy
hankekehitysjohdaja Ville Rajakallio

Kumppaniarkkitehtitoimisto ja pääsuunnittelija:
Aihio Arkkitehdit Oy
arkkitehti SAFA Kalevi Näkki

Mahdollinen kumppani valtion lainoittamaan asumisoikeuskohteeseen:
TA-Asumisoikeus Oy

Tonttitoive: A1, B2 ja C3

Ehdotuksen "Tilkkutäkki" osallistujaryhmän tiedot

Kilpailuun osallistuva yritys ja tekijänoikeuden haltija:

YH Kodit Oy
Janne Tuominen

Lujatalo Oy
Tuija Schmidt

Kumppaniarkkitehtitoimisto ja pääsuunnittelija:
Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen

Tekijänoikeuden haltijat:
YH Kodit Oy
Lujatalo Oy
Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen

Tonttitoive: 1, 2, 3