

Vanhan Sähkölaitoksen korttelialueen 2028 tontin 5 ja korttelialueen 2030 tontin 7 toteuttajan valinta

Elinvoimalautakunta 15.06.2023 § 42
729/02.08.00/2023

Nurmijärven kunta haki avoimella hakumenettelyllä yhteistyökumppania Nurmijärven Kirkonkylällä sijaitsevan Vanhan Sähkölaitoksen alueen asemakaavaluonnoksen korttelin 2028 tontin 5 ja LPA-tontin 7 korttelissa 2030 asemakaavalliseen kehittämiseen. Kilpailulla haettiin soveltuvaa kokonaiskonseptia asemakaavamuutostyön pohjaksi. Kilpailun haku alkoi 26.9.2022 ja päättyi 19.1.2023.

Kilpailuun osallistui kaksi kilpailijaa:
SSA Rakennus Oy omalla konseptilla, kilpailutyöllä ei nimeä
YIT Suomi Oy kilpailutyöllä ”Valo ja Virta”

Arvostelut

SSA Rakennus Oy

Arkkitehtuuriltaan SSA:n esittämä ratkaisu on moderni ja mielenkiintoinen. Ratkaisussa hyödynnetään puurakentamista sekä *ns. sadan vuoden kantava vähähiilinen betonirunko - järjestelmää*. Poikkiharjaiset ja puujulkisivuiset rakennukset ovat yleisilmeeltään raikkaat ja toisivat uuden tyyppistä rakentamista kirkonkylän keskustaan. SSA:n ehdotuksessa maantasokerrokseen on esitetty monipuolista toiminnallisuutta (mm. Co-working –tiloja ja yhteiset saunat, kuntosali), jolloin se aukeaa ympäristöönsä elävöittäen sitä. Maantasokerrosten mittakaava on miellyttävää ja puujulkisivut luovat lämmintä ilmettä.

Rakennukset on sijoitettu kaavaluonnoksen mukaisesti, eikä ratkaisussa ole ideoitu tontin käytölle erilaisia vaihtoehtoja. Suunnitelmassa kaikki autopaikat mahtuisivat tontille, eikä puistoon olisi näin välttämätöntä sijoittaa autopaikkoja. Punamullantielle on osoitettu yksi tonttiliittymä, eikä Krannilanpolulle olisi tarvetta osoittaa ajoneuvoliikennettä. Autopaikat vievät kuitenkin pihasta valtaosan ja oleskelulle jää vain vähän tilaa.

Suunnitelman asuntojakaumassa on yksiöitä 24, kaksioita 32 ja kolmioita 12. Pienten asuntojen osuus on näin ollen turhan suuri. Asuntojen sisäseinät ovat kevytrakenteisia, mikä mahdollistaa muuntojoustavuutta. Hallintamuotoon suunnitelmassa ei otettu kantaa.

YIT Suomi Oy

Ratkaisu on irrallinen suhteessa ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Arkkitehtuuriltaan suunnitelma on perustasoa ja rakennukset edustavat tyyppillistä tämän hetken asuinkerrostalorakentamista. Suunnitelmassa niihin ei ole esitetty yhteiskäyttötiloja. Asuinrakennukset ovat betonirakenteisia, ja puurakentamista on hyödynnetty vain autokatosten puuverhoiluissa julkisivuissa.

Rakennukset on sijoitettu kaavaluonnoksesta poikkeavalla tavalla lähemmäs Krannilanpolkua, jolloin autokatokset rajaavat pihaa Punamullantien suuntaan. Suunnitelmassa on esitetty monipuolisesti käytettävä, vihreä ja viihtyisä piha. Järjestelyllä saadaan muodostettua melulta suojainen oleskelualue. Piha-alueen ratkaisut luovat uusien asuinrakennusten ympärille laadukasta lähiympäristöä. Osa autopaikoista on sijoitettava LPA-alueelle. Punamullantielle on osoitettu kaksi

ajoliittymää, lisäksi LPA-alueelle sijoittuvien autopaikkojen takia myös Krannilanpolulle tulee liikennettä. Ajoneuvoliikenteen merkittävä lisääminen jalankululle ja pyöräilylle varatulle katualueelle ei edistä asuinkorttelin ulkopuolista lähiympäristön laatua.

Suunnitelmassa rakennuksiin ei ole sijoitettu lainkaan yksiöitä, vaan asunnoista 48 % on kaksioita ja 52% perheasuntoja. Asutuspohjia ei ole suunnitelmassa esitetty. Vähintään toinen rakennuksista toteutuisi vapaarahoitteisina omistusasuntoina, ja markkinatilanteen mukaan toinen voi olla myös vuokra-asuntoja.

Ratkaisun perustelut

Arkkitehtuuriltaan SSA:n suunnitelma on modernimpi ja ansiokkaampi kuin YIT:n suunnitelma, joka edustaa tavanomaisempaa asuinkerrostalosuunnittelua. SSA:n suunnitelmassa maantasokerrokseen on sijoitettu kilpailun valintaperusteisiin kirjattuja monipuolisia yhteiskäyttöisiä tiloja. Lisäksi SSA:n suunnitelmassa hyödynnetään laajemmin puurakentamista, kun rakennusten ulkoseinät ovat puurakenteisia. Modernit puujulkisivuiset asuinrakennukset tuovat Kirkonkylän keskustaan haluttua uudenlaista kerrostaloarkkitehtuuria.

YIT:n esittämässä suunnitelmassa on rohkeasti esitetty kaavaluonnoksesta poikkeava rakennussijoittelu, jonka ansioista piha-alueita on pystytty hyödyntämään monipuolisemmin ja sille on sijoitettu runsaasti laadukkaasti suunniteltua, vihreää oleskelu-alueita. Toisaalta SSA:n suunnitelmassa kaikki autopaikat on saatu sijoitettua rakennuspaikalle, jolloin erilliselle LPA – alueelle ei ole tarvetta, ja se voidaan mahdollisesti säilyttää puistoalueena, jolloin se palvelee laajempaa käyttäjäryhmää.

YIT:n esittämä ratkaisu painottuu kaksioihin ja sitä suurempiin asuntoihin, kun taas SSA:n ratkaisussa on paljon pienempiä asuntoja. Asuntojakauman puolesta SSA:n ehdotuksessa on enemmän kehittämisen tarvetta.

Kumpikaan suunnitelmista ei täytä kaikkia kilpailuun asetettuja tavoitteita, eikä ole suoraan sellaisenaan toteutettavissa, mutta SSA:n ehdotuksen nähdään omaavan hyvän pohjan suunnitelman kehittämiselle siten, että se vastaa Nurmijärven kunnan tavoitteita alueen toteutuksesta. SSA:n ratkaisussa on vahva ja lämminhenkinen arkkitehtoninen kokonaisidea, joka toisi Kirkonkylälle raikasta ja uudentyypistä rakentamista. Rakennukset liittyvät maantasokerroksen toiminnallisuuden ja arkkitehtuurin myötä YIT:n ehdotusta paremmin olemassa olevaan ympäristöön. Lisäksi SSA:n ehdotuksessa hyödynnetään puurakentamista merkittävässä mittakaavassa.

Näillä perustein arviointiryhmä esittää, että suunnitteluvaraushakumenettelyn voittajaksi valitaan SSA Rakennus Oy.

Hankkeen eteneminen

Nurmijärven kunta tulee neuvottelemaan kilpailun voittajaksi ehdotetun SSA Rakennus Oy:n kanssa hankkeesta ja kilpailutyön kehittämisestä. SSA Rakennus Oy:n kanssa edetään kilpailuohjelman mukaisesti. Kilpailuohjelmasta poiketaan kuitenkin alkuvaiheessa siltä osin, että tämän suunnitteluvarauksen yhteydessä esitetään tehtäväksi valittavan kumppanin kanssa kumppanuuskaavoitussopimus. Kumppanuuskaavoitussopimuksen tarkoituksena on asettaa hankkeelle laadulliset tavoitteet, joiden pohjalta alueen asemakaavamuutosta ja rakennushanketta suunnitellaan yhteistyössä samanaikaisesti. Näin saadaan vahvempi pohja ja sitoutuminen kumppanin ja kunnan väliseen yhteistyöhön alueen kehittämisessä.

Kumppanuuden perustamisella kaavoituksen alkuvaiheessa on tarkoitus parantaa kaavaratkaisun laatua ja edistää sen toteuttamiskelpoisuutta, sillä kunnan kaavoittajien ammattitaidon lisäksi

prosessissa voidaan hyödyntää kumppanin markkinatietoutta, ideoita ja resursseja. Kumppanuuskaavoitus myös nopeuttaa kaavan toteuttamista, kun rakennussuunnittelu on käynnissä samanaikaisesti asemakaavamuutoksen kanssa, ja hanketta voidaan ryhtyä toteuttamaan heti asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman ilman tarvetta tyyppillisille poikkeamisluvuille.

Lopullinen sitoutuminen tehdään kaavaehdotuksen jälkeen kilpailuohjelman mukaisesti, kun osapuolten kesken allekirjoitetaan esisopimus tontin / tonttien luovuttamisesta. Esisopimuksesta tehdään tontin / tonttien luovutus päätös, jossa hinta on määritelty ulkopuolisen tahon laatimalla kohdekohtaisella arviokirjalla.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Eesitys

Nurmijärven elinvoimalautakunta päättää, että suunnitteluvaraus hakumenettelyn voittaja on SSA Rakennus Oy edellä selostusosassa mainituin perusteluin.

Suunnitteluvaraus tehdään SSA Rakennus Oy:lle. Kilpailualueesta poiketen suunnitteluvaraus ei sisällä LPA-tonttia 7 korttelissa 2030. Nurmijärven kunta allekirjoittaa yhdessä SSA Rakennus Oy:n kanssa kumppanuuskaavoitus sopimuksen, jossa sovitaan asemakaavan ja tontin / tonttien luovuttamiseen liittyvistä tavoitteista.

Lopullinen tontinluovutus päätös tehdään asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen, jossa päätetään esisopimuksen ja lopullisen luovutuksen ehdoista sekä tontin / tonttien hinnoittelusta.

Valmistelija

maankäyttöinsinööri Minna Valtonen, minna.k.valtonen@nurmijarvi.fi
asemakaavapäällikkö Crista Toivola, crista.toivola@nurmijarvi.fi

Päätös

Eesitys hyväksyttiin.