

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy
PL 53 (Fabianinkatu 32)
00014 Helsingin yliopisto

HYYTIÄLÄN METSÄASEMAN UUDISRAKENNUS ARVIOINTIMUISTIO

1. Tarjousten arviointiperusteet

Saadut tarjoukset arvioitiin Tarjousten vertailuperusteet -asiakirjan mukaisesti siten, että tarjousten vertailuperusteena oli kokonaistaloudellinen edullisuus.

Kokonaistaloudellista edullisuutta arvioitiin seuraavin perustein. Laadun ja hinnan arvioinnissa huomioitua tekijä sekä niiden keskinäiset painoarvot olivat:

A) Hankkeen ratkaisuehdotus,	painoarvo 50%
B) Hankkeen kestävä kehityksen ratkaisut,	painoarvo 20%
C) Hankkeen projektisuunnitelma,	painoarvo 10%
D) Konsortion kokonaispalkkio,	painoarvo 20%

Saadut tarjoukset arvioitiin tarjouspyynnön mukaisesti siten, että em. kaikkia kohtien A-C osatekijöitä arvioitiin kaikkien tarjoajien osalta yhtenäisten vertailuperusteiden mukaisesti. Arviointi suoritettiin sekä pisteyttämällä laadullisen arvioinnin eri osatekijät erikseen että kuvaamalla pisteytyksen perusteet.

Seuraavassa on esitetty laadullisten tekijöiden sanallinen arviointi erikseen kunkin tarjouksen ja arvioitavan osatekijän osalta. Arvioinnin perusteella annetut pisteytykset on esitetty erillisessä pisteytystaulukossa.

2. Hankkeen ratkaisuehdotus (kohta A)

Hankkeen ratkaisuehdotus on arvioitu kokonaisuutena pistein 0-10 ja arviointiraati kiinnitti arvioinnissa huomiota seuraavien tavoitteiden toteutumiseen:

- arkkitehtoninen laatu
- kulttuurihistoriallisen arvokkaan Hyytiälän vanhan pihapiirin huomioon ottaminen
- toiminnallisuus ja tilojen monikäyttöisyys
- innovatiiviset ratkaisut
- tekninen ja taloudellinen toteuttamiskelpoisuus
- laajennettavuus

Arkkitehtoninen laatu ja kulttuurihistoriallisen arvokkaan Hyytiälän vanhan pihapiirin huomioon ottaminen on seuraavassa arvioitu sanallisesti yhtenä kokonaisuutena, mutta ne on tarjousten vertailutaulukossa pisteytetty omina erillisinä kohtinaan.

NCC Suomi Oy

Arkkitehtoninen laatu ja kulttuurihistoriallisen arvokkaan Hyytiälän vanhan pihapiirin huomioon ottaminen

Uudisrakentaminen on hajotettu laajalle alalle kolmeen mittakaavaltaan onnistuneeseen rakennukseen. Kaksi rakennuksista sijoittuu sisääntulotien varteen ja kolmas Kaislarannan rantarakennusten läheisyyteen, varastorakennus saa sommitelmassa tarpeettoman näkyvän aseman pihalla. Kokonaisuus kuitenkin hajoaa ja ”Tyvi” majoitusrakennuksen kääntäminen poikittain muodostaisi napakamman kokonaisuuden ja synnyttäisi suojaisan uuden pihapiirin ja jättäisi näkymiä tieltä järvimaisemaan sekä reserviä laajennukselle.

Ehdotuksessa on muokattu voimakkaasti maastoa nostamalla yhteistilarakennus tien tasolle. Huoltopihassa ja ulkoyhteyksissä alas kenttätasoon sijoitettuihin majoitusrakennuksiin ei ole kunnolla huomioitu maaston korkeuseroja ja ratkaisuja ei ole esitetty, tien vierustan invaluiskaa lukuun ottamatta.

Arkkitehtuuri on tavanomaista ja varovaista tuomatta kaivattua lisäarvoa alueelle. Uudet rakennukset täydentävät neutraalisti vanhaa pihapiiriä. Kokonaisilme syntyy niukasti ikkunoiduista lautajulkisivuista ja dominoivista räystäättömistä peltikatoista, vaikutelmaa tavoittelusta pitkän elinkaaren puurakennuksesta tässä ei synny. Ilme lähestymissuuntaan ei ole kutsuva, yhteistilarakennuksen umpinaiset sivut ja huoltopiha antavat karun ensivaikutelman.

Toiminnallisuus ja tilojen monikäyttöisyys

Yhteistilarakennus on toimiva, mutta melko arkinen ja elämyksetön. Ahdas pääsisäänkäynti suoraan ruokalan jakelulinjastoon on ikävä virhe. Opetustilojen jaettavuus on hyvä, mutta käytettävyys hankala. Näkyvä kattotuoli-idea ei kannu loppuun asti, osa on verhoiltuja jaettavuuden takia ja tekniikan läpivienti ei ole uskottavaa. Aputilojen ratkaisut ovat sokkelomaisia.

Tilat on hajautettu kolmeen rakennukseen, ja kokonaisuus toimii muita ehdotuksia huonommin yhteisöllisenä toiminta- ja kokoontumisympäristönä. Ratkaisemattomat maaston korkeuserot korostavat asiaa.

Majoitusrakennusten keskikäytävällinen perusratkaisu on epäviihtyisä ja asuntolamainen. Kaksikerroksisen majoitusrakennuksen porraskorkeus on osastoimaton avoporraskorkeus ja poistuminen kahteen suuntaan ei toteudu toisessa kerroksessa. Ratkaisu edellyttää kehittämistä palomääräyksien saavuttamiseksi.

Pienryhmä- ja aputiloja on riittävästi. Huoneet ovat riittävän suuria, mutta ikkunat korostetun pieniä. Ulkoyhteys pihalle tai parvekkeelle lisäisi huoneiden viihtyisyyttä. Majoitusrakennuksen kaikki sisäpinnat ovat kipsilevyä, jolloin kokonaisvaikutelma ei ole puurakennusmainen eikä siten hankkeen tavoitetta tukeva.

Innovatiiviset ratkaisut

Ehdotuksessa ei ole toiminnallisia tai rakenteellisia innovatiivisia ratkaisuja. Kokonaisilmettä ei voi pitää innostavana, kiinnostavana ja tulevaisuuteen suuntautuvana. Kipsilevytetyt sisätilat sopivat rajoitetusti LivingLab tutkimukseen, mutta materiaali- vaihtoehdot ovat haasteellisia. Myös tutkimukseen varattu tila on riittämätön.

Tekninen ja taloudellinen toteutuskelpoisuus

Ratkaisuehdotuksessa on puutteina maaston korkeuserojen ristiriitaisuus ja majoitusrakennusten poistumistiejärjestelyt.

Tarjottua ulkoseinärakennetta on käytetty kymmeniä vuosia ja tavoitteeksi esitettyä 150 vuoden elinkaaren saavuttamista voi pitää jo syntyneen kokemuksen mukaan haastavana. Lisäksi suojaamattomat lautajulkisivut vaativat jatkuvaa huoltoa. Muovin ja alumiinin (ikkunat, ovet) runsas käyttö ei ole tavoitteiden mukaista.

Majoitusrakennuksien toteuttaminen tilaelementtirakenteena tehtaalla parantaa rakentamisen kuivaketjua ja nopeuttaa rakentamista, mutta toisaalta tilaelementti rajoittaa tulevaisuudessa tilojen käytön joustavuutta.

Talotekniikka on toteutettavissa totutuin keinoin. Opetustilojen ilmanvaihdon tilavaraus ei vaikuttaisi olevan riittävä. Yhteistilarakennuksesta iv-konehuone puuttuu kokonaan ja majoitusrakennuksissa tilavaraukset ovat riittämättömät.

Puun vähäinen käyttö ei yhdisty LivingLab -ajatteluun ja tutkimukseen varattu tila on pieni. Esitetyllä pienellä irrallisella julkisivumosaiikilla ei ole tutkimuksellista käyttöarvoa.

Ehdotus tarjoaa lähes riittävän majoituskapasiteetin, mutta tilaajan tavoitteiden nostaminen halutulle tasolle nostaisi kustannuksia.

Majoitustilojen määrä on ehdotuksessa 49 huonetta / 98 henkilöä.

Laajennettavuus

Rakennuksien laajentaminen esitetyssä sijoituskokonaisuudessa ei ole mahdollista ja lisärakentaminen tulisi toteutettavaksi purettavien rakennusten paikalle

Tilaelementtiratkaisu mahdollistaa majoitustilojen vaihteittain rakentamisen ja vastaavalla tekniikalla voidaan toteuttaa myös mahdolliset laajennusosat.

Rakennusliike Lapti Oy

Arkkitehtoninen laatu ja kulttuurihistoriallisen arvokkaan Hyytiälän vanhan pihapiirin huomioon ottaminen

Uudisrakennus asemoituu selkeästi uudeksi metsäasemaa dominoivaksi päärakennukseksi. Sijainti aluekokonaisuudessa ja maisemassa on hyvin harkittu. Se muodostaa vanhan päärakennuksen ja instituuttirakennuksen kanssa tilallisesti onnistuneen kokoisen uuden pihatilan, joka on hyvin käytettävissä ulkotoimintoihin. Myös suhde rannan rakennuksiin on onnistunut.

Rakennus sijoittuu alueen portiksi poikittain ja sopivalle etäisyydelle sisääntulotiehen, jolloin näköyhteys tieltä järvimaisemaan säilyy maksimaalisesti ja myös rakennuksen lasisen sydäntilan läpi porttiaukiolta, josta avautuu näkymä myös vanhaan pihapiiriin.

Rakennus on ympäröivään rakennuskantaan kookas, ja ratkaisu jakoi arvostelulautakunnan mielipiteitä. Kokonaisuus hahmottuu kuitenkin pienempänä, kahtena hirsirakennuksena, joita lasinen väliosa yhdistää.

Maastoeroa on hyödynnetty luovasti. Kahden sisäänkäynnin ratkaisu on mielenkiintoinen; juhlava käynti loivaa siltaa pitkin rakennuksen sydäntilan toisen kerroksen parvelle avaa kauniit näkymät järvimaisemaan. Samalla rakennuksen olemus ja toiminta hahmottuvat kertasilmäyksellä. Sisäänkäynti maisemaportaikon kautta alempaan kerrokseen sallii itse rakennusta tarkkailevan lähestymistavan. Portaikko toimii hyvällä säällä auditoriomaisena opetus- ja kokoontumistilana. Portaikon kattamattomuus on pieni puute.

Rannan puolelle syntyy luontevasti suojattu ravintolan ulkotila tunnelmallisine nuotiopaikkoineen.

Alueelle saavuttaessa uudisrakennus näyttää tulijalle umpinaisemman eteläsivun, jolle myös huolto sijoittuu. Runsaammin ikkunoitu, taittuva ja siksi pitkäikäisempi pohjoissivu suuntautuu vanhaan pihapiiriin.

Arkkitehtuurissa eletään reilusti nykyaikaa, eikä muodollisia tai tyyllillisiä yhtymäkohtia vanhaan ole etsitty lainkaan. Siteeksi historiaan ja paikkaan on poimittu vanhan rakennuskannan rakennusmateriaali, hirsi. Toteutus on tehty tuoreesti ja järkevästi, lisämausteet tulevat hirren suojaamisesta vedeltä ja auringolta leveillä räystäillä ja tukevilla rutilöillä. Ratkaisussa on käytetty harkiten talonpoikaisjärkeä. Hirsi jää kuitenkin vain kantavaksi ulkoseinärakenteeksi majoitustiloissa, sillä yhteistiloissa se jatkuu hirsipaneelilla verhoiltuna kipsilevyseinänä.

Toiminnallisuus ja tilojen monikäyttöisyys

Ratkaisu liittää koulutuksen, aula- ja ravintolatoiminnot sekä majoituksen kompaktiksi elämykselliseksi kokonaisuudeksi, josta on mahdollista muodostua aktiivinen ja viihtyisä kohtaamis- ja toimintaympäristö. Erikorkuiset ravintola- ja kokoustilat liittyvät toisiinsa toimivasti ja tarjoavat näkymiä ympäristöön neljään suuntaan. Porrasauditorio tuo lisäarvoa ja rentoutta.

Tilat sopivat joustavasti myös näyttelytoimintaan sekä sidosryhmien, kokousten ja konferenssien edellyttämään yhteiseen oleskeluun laajentuen luontevasti ulko-oleskelutiloihin. Kokonaisuus on kilpailun paras.

Keskiosalla majoitushuoneisiin on sisäkäynti sydäntilan parvikäytävältä, siipien huoneisiin ulkokautta parvikäytävältä, joille päissä on myös ulkoportaat. Käytävien esitettyä väljempi mitoittaminen myös ulko-oleskeluun sopiviksi toisi lisäarvoa. Huoneet ovat pieniä ja putkimaisia, saniteettitila on ahdas. Huoneet avautuvat maisemaan. Parvekkeiden lisääminen toiseen kerrokseen ulkonevan katoksen alle kompensoisi huoneiden pienuutta. Osassa huoneissa parviratkaisu tuo lisäväljyyttä ja joustavuutta. Huoneiden väliseinät ja katot ovat kipsilevyrakenteisia, joten tunnelma ei ole puurakennusmainen.

Minimoitu ratkaisu ei ole joustava yhtäaikaiseen lepoon ja yksilö/pientyhmätyöskentelyyn osana oppimis- ja tutkimustoimintaa.

Innovatiiviset ratkaisut

Innovatiivisuus ilmenee onnistuneena hybridirakennuksena opetus- ja majoitustoimintaan. Kipsilevytetyt sisätilat sopivat rajoitetusti LivingLab -tutkimukseen, materiaalivaihtoehdot ovat haasteellisia. Myös tutkimukseen varattu tila on riittämätön.

Tekninen ja taloudellinen toteutuskelpoisuus

Painumaton hirsi ulkoseinänä mahdollistaa massiivipuorakenteena pitkän elinkaaren ja matalan hiilijalanjäljen. Ulkoverhouksen ja pintakäsittelyn puute edellyttäisi kuitenkin esitettyä kattavamman sääsuojauksen etenkin seinien alaosilla.

Hirsi hengittävänä massiivirakenteena tarjoaa terveellisen sisäilmaratkaisun eikä tarvitse erillistä höyrynsulkua. Väliseinä- ja välipohjarakenteissa on esitetty kuitenkin runsaasti höyrynsulkumuovin käyttöä.

Kipsiväliseinät tarjoavat myöhempää muutosjoustavuutta, mutta tuovat majoitustiloihin ilmeettömyyttä ja huoltotarvetta.

Talotekniikka ja yleisten tilojen ilmastointi on toteutettavissa tunnetuin keinoin. Asuinsiipien ilmastointikoneet portaiden alla eivät ole uskottava ratkaisu siipien laajennettavuus, ilmanotto ja -poisto huomioiden, ilmastointiratkaisujen integroimista rakennukseen ei ole esitetty.

Ehdotus tarjoaa lähes riittävän majoituskapasiteetin, jonka täydentäminen edellyttäisi esitetyn suunnitelman mukaan optioiden toteuttamista jo perusrakentamisen yhteydessä.

Majoitustilojen määrä on ehdotuksessa 35 huonetta / 80 henkilöä ja optiona 10 huonetta / 20 henkilöä, yhteensä 45 huonetta / 100 henkilöä.

Laajennettavuus

Vaiheittain toteutus on esitetty jokaista siipeä vain hiukan jatkamalla, mikä ratkaisu on erikseen toteutettuna työläs ja käyttöä häiritsevä. Toisaalta siivet tyypistettyinä kokonaisuus vaikuttaisi torsolta. Arviointiryhmän näkemyksen mukaan esitetyt laajennukset tulisi toteuttaa jo tässä vaiheessa.

Rakennuksen laajentaminen tulevaisuudessa ei ole jatkamalla mahdollista, ja erillinen lisärakentaminen tulisi toteutettavaksi purettavien rakennusten paikalle.

Siklatilat Oy

Arkkitehtoninen laatu ja kulttuurihistoriallisen arvokkaan Hyytiälän vanhan pihapiirin huomioon ottaminen

Uudisrakennusryhmä muodostaa vanhalle pihapiirille uuden ja tasavertaisen raikkaan parin. Pihapiirien väliin jää kenttä ulkotoiminnoille. Sijainti aluekokonaisuudessa ja maisemassa on onnistunut. Arkkitehtuuri on selvästi kilpailun korkeatasoisinta ja kansainvälisestikin kiinnostusta herättävää sekä ympäristöön sopivinta. Ilmavan kevyet ja alueen mittakaavaan sopivat paviljonkimaiset rakennukset rajavat oman pihapiirin, josta on sisäänkäynnit rakennuksiin. Rakennukset yhdistyvät toisiinsa ulkokäytävillä ja niitä ja julkisivuja suojaavilla pitkäikäisillä katoilla. Osa käytävistä laajentuu käyttökelpoisiksi terasseiksi.

Ulkokäyttöisyys on oivallus, joka sopii metsäaseman henkeen ja luonto- ja ulkoilmapainotteiseen lähtökohtaan.

Aluetta lähestyttäessä rakennusryhmän tulosunaan lasinen opetusrakennus kiinnittää tulijan ensihuomion ja viestii onnistuneella tavalla aseman käyttötarkoituksesta. Reilut katot tuntuvat yhtä aikaa sekä tutun turvallisilta että moderneilta. Ilme on kutsuva. Pitkiltä sivuiltaan matalat paviljongit eivät myöskään peitä näkymää vanhaan päärakennukseen.

Rannan suuntaan auramainen rakentaminen tarjoaa rajattuja ja tilallisesti mielenkiintoisia näkymiä. Myös rantatien aktivointi tuo lisäarvoa.

Arkkitehtuurissa eletään raikkaasti nykyaikaa. Siteeksi historiaan ja paikkaan on poimittu vanhasta rakennuskannasta näyttävästi toteutettu harjakatto sekä massiivipuorakenne, joka on erottamaton osa arkkitehtuuria. Massiivipuorakenne on ulkopuolelta verhottu ja sisäpuolelta näkyvissä.

Toiminnallisuus ja tilojen monikäyttöisyys

Ratkaisussa koulutus, aula- ja ravintolatoiminnot sekä LivingLab on sijoitettu omaan keskusrakennukseen, johon matalammat majoitusrakennukset liittyvät katetuilla käytävillä. Kokonaisuus säilyy pienimittakaavaisena.

Keskusrakennuksen lasiset maisemiin avautuvat yhteistilat ovat näyttävät. Suuri opetustila on sijoitettu parvelle. Sen tai kabinetin jakomahdollisuus parantaisi käytettävyyttä ja välttää avoporras liittäisi parven paremmin yhdeksi kokonaisuudeksi myös näyttelytoimintaan sekä sidosryhmien, kokousten ja konferenssien edellyttämään yhteiseen oleskeluun. Kellaritiloissa on ylimitoitusta, ilmastointikonehuone ja kuilut ovat suhteettoman suuria. Kellarin korkeusasema mahdollistaisi myös ikkunoinnin.

Majoitus on sijoitettu kolmeen erikokoiseen modulaariseen rakennukseen, jotka on mahdollista toteuttaa joustavasti resurssien mukaan. Ulkokäyttöisen majoitushuoneen parvellinen ratkaisu on oivaltava ja huolellisesti tutkittu; työskentely ja nukkuminen voidaan eriyttää ja toisilleen vieraille asujille muodostuu omat reviiirit. Huoneet ovat pieniä, mutta parviratkaisu tuo huoneelle tilallista ja toiminnallista ylellisyyttä, jota tilan puupintaisuus korostaa. Myös katetut terassit laajentavat oleskelu-, työskentely ja kokoontumismahdollisuuksia, ratkaisu on yhteisöllisyyttä tukeva. Pienet yhdistettävät huoneet ja suuremmat perhehuoneet ovat monikäyttöisiä soveltuen myös ryhmätyöskentelyyn. Majoitusrakennus on teknisesti pitkälle tutkittu, mm. ilmastoinnille ja LivingLab toiminnalle löytyy luontevat reitit.

Majoitusrakennusten nostaminen irti maasta on pitkällä tähtäyksellä elinkaariajattelua tukeva idea, mutta se on esitetty vain kolmeen rakennukseen. Sisäänvedetty betonirakenne on kokonaisratkaisuun sopiva ilmavuudessaan, mutta niistä kannatetut laajat terassiratkaisut ja eristetyt rossialapohjat ovat merkittävä kustannuslisä.

Innovatiiviset ratkaisut

Rakenteellisesti ehdotus on selvästi innovatiivisin ja esitetyt ratkaisut myös ovat perusteellisesti ja asiantuntevasti tutkittuja ja esitettyjä. Massiivipuu soveltuu tavoitteena olevaan LivingLab tutkimukseen.

Rakennuksen liikenteen ratkaiseminen ulkokautta on innovatiivinen, luova ja resurssija säästävä ratkaisu. Käytävättömyys pienentää lämmitettävää ja ylläpidettävää pinta-alaa ja siivouskustannuksia, mutta toisaalta lisää hoidettavien ulkoalueiden määrää.

Tekninen ja taloudellinen toteutuskelpoisuus

Täyspuiset, elämättömät clt-elementit mahdollistavat rationaalisen ja tehokkaan rakennusprosessin, pitkän elinkaaren ja matalan hiilijalanjäljen. Hengittävänä massiivirakenteena clt tarjoaa terveellisen sisäilmaratkaisun eikä tarvitse erillistä höyrynsulkuu. Ulkovaippa on täysin muoviton, kivivillan tilalla käytetään jäykkää puukuitulevyä lämmöneristys optimoimalla, rakenteella on minimoitu kosteusriskit.

Puupinnat myös majoitushuoneissa antavat lisäarvon, joka muista ehdotuksista puuttuu.

Talotekniikka ja ilmastointi on toteutettavissa totutuin keinoin, tilat ja reitit on ratkaistu ammattitaitoisesti.

LivingLab tutkimukseen varatut tilat ovat suuret ja toimivat. Niiden tarve majoitusrakennuksen B kellarissa tulee harkita.

Ehdotus tarjoaa riittämättömän majoituskapasiteetin, mutta ratkaisu on kustannusmielessä kuitenkin tehostettavissa. Pienen E rakennuksien tilojen siirtäminen B-D rakennuksiin olisi harkittavissa kokonaisilme säilyttäen, ratkaisu toisi myös lisätilaa ulkoliikunta-alueelle ja liittäisi vanhan päärakennuksen näkymällisesti kokonaisuuteen.

Majoitustilojen määrä on ehdotuksessa 26 huonetta / 56 henkilöä ja optiona 24 huonetta / 56 henkilöä, yhteensä 50 huonetta / 112 henkilöä.

Laajennettavuus

Rakennuksen vaiheittain rakentaminen ja laajennettavuus toteutuu tässä modulaarisuudesta johtuen ehdotuksessa parhaiten. Kaikkien rakennuksien kokoa voidaan myös hienosäätää harjan suuntaisesti.

Tarvittaessa majoitusrakennuksien lisärakentaminen myös purettavien rakennuksien paikalle sopii kokonaisratkaisuun.

3. Hankkeen kestävän kehityksen ratkaisut (kohta B)

Hankkeen kestävän kehityksen ratkaisut on arvioitu saadun selvityksen perusteella kokonaisuutena pistein 0-10. Arvioinnissa on otettu huomioon, miten hyvin selvityksessä kuvatut toimenpiteet palvelevat tilaajan tavoitteiden toteutumista.

Kestävän kehityksen ratkaisut on arvioitu seuraavista näkökulmista:

- lupaus E-luvusta
- selvitys muovin käytöstä hankkeessa
- kestävyysperiaatteita monipuolisesti toteuttava puurakennus
- uusiutuvien energiamuotojen käyttö ja hiukkaspäästöttömyys

NCC Suomi Oy

Lupaus E-luvusta

Majoitusrakennusten E-luku on 12 % parempi kuin uuden rakennuksen määräysten mukainen maksimi E-luku. Päärakennuksen E-luku on 6 % parempi kuin uuden rakennuksen määräysten mukainen maksimi E-luku. Tarjouksessa laskelmia ei ole esitetty.

Selvitys muovin käytöstä hankkeessa

Ulkoseinä-, yläpohja- ja alapohjarakenteet edellyttävät höyrynsulkua. Höyryn- ja ilmansulku toteutetaan lähtökohtaisesti muovittomilla materiaaleilla. Muovia käytetään siellä missä se on välttämätöntä ja muovin käytön laajuus varmistuu jatkosuunnittelussa.

Rakentamisen aikaisesta muovin käytöstä ei ole mainintaa.

Kestävyyden periaatteita monipuolisesti toteuttava puurakennus

Puun käyttö on huomioitu.

Rakennukset eivät toimi merkittävänä hiilivarastona.

150 vuoden käyttöikäavoitteeseen nähden ratkaisu sisältää lyhytikäisiä, riskialttiita rakenneratkaisuja, kuten esimerkiksi lyhyet/puuttuvat räystäät.

Uusiutuvien energiamuotojen käyttö ja hiukkaspäästötömyys

Selvityksessä ratkaisuksi on esitetty maalämpöä (porakaivot), energiaperitto ≥ 90 %
Selvityksessä ei mainita aurinkosähkön tai aurinkolämmön hyödyntämistä.

Tuloilman viilentämiseen käytetään tarvittaessa maalämpöjärjestelmästä saatavaa viilennystehoa.

Ratkaisu on pienhiukkaspäästötön.

Rakennusliike Lapti oy

Lupaus E-luvusta

Rakennuksen E-luku on 20 % parempi kuin uuden rakennuksen määräysten mukainen maksimi E-luku. Tarjous sisältää kattavat laskelmat lähtötietoineen.

Selvitys muovin käytöstä hankkeessa

Ulkoseinä- ja alapohjarakenteissa ei käytetä muovia. Yläpohjassa käytetään muovia tai kierrätysmuovia ja alapohjissa solumuovieristettä.

Rakentamisen aikaisen muovinkäytön minimointi on huomioitu.

Kestävyyden periaatteita monipuolisesti toteuttava puurakennus

Puun käyttö on huomioitu hyvin.

Selvityksessä on kuvattu hiilijalanjäljen laskennassa huomioitavat vaiheet sekä pyrkimys kierrätettyihin ja ekologisiin rakennusmateriaaleihin.

Rakennukset toimivat hyvänä hiilivarastona suuren puupohjaisen rakennusmateriaalimäärän vuoksi.

Ratkaisu sisältää lyhytikäisiä, riskialttiita rakenneratkaisuja, kuten esimerkiksi puutuvat räystäät ja loivat katot.

Uusiutuvien energiamuotojen käyttö ja hiukkaspäästötömyys

Selvityksessä ratkaisuksi on esitetty maalämpöä (porakaivot), energiaperitto 96 %. Selvityksessä on esitetty, että maalämmön lisäksi käytetään aurinkosähköjärjestelmää 60 m², 11 kWp, 9449 kWh/a.

1.krs opetus-, ruokailu-, keittiö ja oleskelutiloissa tuloilman viilentämiseen käytetään maalämpöjärjestelmästä saatavaa viilennystehoä. Majoitustiloissa tuloilman viilennystä ei huomioitu, koska kesäajan huonelämpötilavaatimukset täyttyvät passiivisin ratkaisuin.

Ratkaisu on pienhiukkaspäästötön.

Siklatilat Oy

Lupaus E-luvusta

Rakennuksen A E-luku on 20 % parempi kuin uuden rakennuksen määräysten mukainen maksimi E-luku. Rakennuksen B E-luku on 28 % parempi kuin uuden rakennuksen määräysten mukainen maksimi E-luku. Tarjouksessa laskelmia ei ole esitetty.

Selvitys muovin käytöstä hankkeessa

Rakenneratkaisu on täysin muoviton märkätiloja lukuunottamatta.

Rakentamisen aikaisesta muovin käytöstä ei ole mainintaa.

Kestävyyden periaatteita monipuolisesti toteuttava puurakennus

Esitetty ratkaisu toteuttaa erittäin hyvin kestävyyden periaatteita. Puun käyttö on maksimissaan. Ratkaisu soveltuu arviointiryhmän mielestä puurakentamisen tutkimiseen, brändäämiseen ja toiminnan uudistamiseen.

Rakennukset toimivat merkittävänä hiilivarastona suuren puupohjaisen rakennusmateriaalimäärän vuoksi.

Ratkaisu sisältää kestävyyttä ja käytännöllisyyttä maksimoivia rakenneratkaisuja. Ratkaisussa on johdonmukaisesti tavoiteltu 150 vuoden kestoä.

Uusiutuvien energiamuotojen käyttö ja hiukkaspäästötömyys

Selvityksessä ratkaisuksi on esitetty maalämpöä (porakaivot), energiaperitto 95 %, huipputehopeitto 70 %. Selvityksessä on esitetty, että aurinkosähköpaneelien ja aurinkolämpökeräimien sijainti tutkitaan kehitysvaiheessa joko uudisrakennusten katolle tai muuhun sijaintiin alueella.

Maalämpöjärjestelmän energiakenttää hyödynnetään myös tuloilman viilennykseen sekä lämmityskautena ulkoilman esilämmitykseen.

Ratkaisu on pienhiukkaspäästötön.

4. Hankkeen projektisuunnitelma (kohta C)

Hankkeen projektisuunnitelma on arvioitu kokonaisuutena pistein 0-10. Arvioinnissa on otettu huomioon, miten hyvin suunnitelma palvelee hankkeen toteutumista laadukkaasti tilaajan asettamissa tavoitteissa, millä keinoilla varmistetaan yhteistoiminta eri osapuolten välillä, miten hallitaan riskit ja miten varmistetaan hankkeen turvallinen toteuttaminen toiminnassa olevassa ympäristössä.

Hankeaikataulu on arvioitu kokonaisuutena pistein 0-10. Arvioinnissa on otettu huomioon, miten hyvin esitys palvelee hankkeen toteutumista laadukkaasti ja millä toimenpiteillä varmistetaan aikataulun toteutuminen. Lisäksi on arvostettu tiivistä hankkeen läpimenoaika.

NCC Suomi Oy

Projektisuunnitelma

Projektisuunnitelmassa yhteistoiminta on tuotu erittäin vahvasti esiin. Menetelmät tilaajan kustannuspuitteessa pysymiseksi on myös kuvattu.

Riskienhallintaa ei ole käsitelty ja turvallisuusnäkökulma on huomioitu rakentamisen ajalta.

Hankeaikataulu

Hankeaikataulu on esitetty selkeästi vaiheittain. Hankkeelle on esitetty lyhyt läpimenoaika. Läpimenoaika on arvioitu erittäin optimistisesti. Välitavoitteet, luovutusvaihe ja 0-virhevastaanoton kuvaus puuttuvat.

Rakennusliike Lapti oy

Projektisuunnitelma

Projektisuunnitelma on tehty huolellisesti ja on liitteineen laaja. Projektisuunnitelman olisi kuitenkin toivonut ottavan enemmän huomioon kuinka toteutetaan tilaajan asettamat tavoitteet.

Yhteistoiminta on esitetty perinteisen urakoinnin mukaisesti.

Hankkeen riskit ja turvallisuus näkökulmat on kuvattu erittäin hyvin ja laajasti. Lisäksi rakentaminen käytössä olevassa ympäristössä on huomioitu.

Hankeaikataulu

Hankeaikataulu esitetty selkeästi vaiheittain. Hankkeelle on esitetty tiukka, kuitenkin realistinen, läpimenoaika. Välitavoitteet on kuvattu kattavasti. Luovutusvaiheen aikataulu on puutteellinen ja 0-virhevastaanoton kuvaus puuttuu.

Siklatilat Oy

Projektisuunnitelma

Projektisuunnitelma ottaa näkökulman tilaajan tavoitteiden toteutumiseen. Projektisuunnitelmassa on kuvattu eri osapuolten välistä yhteistoimintaa.

Riskien hallinta on kuvattu niukasti. Turvallisuusnäkökulmassa kuvataan lyhyesti keinot toteutuksen aikaisiin toimiin ja käsitellään myös käytön aikaista turvallisuutta.

Hankeaikataulu

Hankeaikataulu on esitetty selkeästi vaiheittain. Hankkeelle on esitetty realistinen läpimenoaika. Välitavoitteet, luovutusvaihe ja 0-virhevastaanoton kuvaus kuitenkin puuttuvat. Vanhojen rakennusten purku rakentamisen alussa ei ole mahdollista.

5. Yhteenveto arvioinnista ja arviointiryhmän esitys

Edellä arvioiduille tarjouksen osatekijöille annettujen pisteiden perusteella laskettiin kullekin arvioitavalle tekijälle (kohdat A-C) yhteispisteet. Lisäksi tarjousten hinnan pisteytys tapahtui tarjottujen kokonaispalkkioiden perusteella (kohta D). Kokonaistaloudellisesti edullisimmassa tarjouksessa edellä esitettyjen hinta- ja laatu-pisteiden yhteenlaskettu pistemäärä on korkein.

Korkeimmat yhteenlasketut hinta- ja laatu-pisteet ja siten kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen oli antanut

Siklatilat Oy.

Arviointiryhmä suosittaa Siklatilat Oy:n valintaa jatkoneuvotteluihin. Sopimusneuvotteluissa ja jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon tässä arviointimuistiossa esitetyt huomiot ja arviointiryhmän kehitysehdotukset.

Helsingissä 7.7.2020

Arviointiryhmän puolesta

Henri Jyrkkäranta
Helsingin yliopiston kiinteistöpalvelut Oy