

Asiakirjan ovat allekirjoittaneet

Nimi	Tunnistautuminen	Aika
Otto Virenius	Suomi.fi	04.06.2024 15:15:18 UTC+03:00
Marko Härkönen	Suomi.fi	04.06.2024 15:24:02 UTC+03:00
Paula Keskikastari	Suomi.fi	04.06.2024 15:24:57 UTC+03:00
Pekka Saarinen	Suomi.fi	05.06.2024 08:57:44 UTC+03:00
Christiane Eskolin	Suomi.fi	05.06.2024 13:11:28 UTC+03:00



Tämä dokumentti on sähköisesti allekirjoitettu

Sisällys: - Kansilehti (1 sivu)
- Alkuperäinen dokumentti (36 sivua)

Kansilehden sivu 1/1

Herkules-kortteli Turku

Suunnittelu – ja tontinluovutuskilpailu Kilpailun arvostelupöytäkirja



Senaatti-kiinteistöt

Lintulahdenkatu 5 A, PL 237, 00531 Helsinki | Vaihde 0294 830 000 | Y-tunnus 1503388-4 |
senaatti.fi

1. Arviointiprosessi	3
1.1 Kilpailun järjestäminen ja vaiheet	3
1.2 Kilpailun arviointiryhmä	3
1.3 Arviointiryhmän työskentely.....	4
1.4 Vähimmäisvaatimukset ja suunnittelulliset tavoitteet.....	4
1.5 Kilpailuehdotusten arviointiperusteet.....	4
2. Kilpailun ensimmäinen vaihe	6
2.1. Yleiskatsaus kilpailuehdotuksiin.....	6
2.2. Kilpailuehdotus Briikka	7
2.3. Kilpailuehdotus Enchante.....	9
2.4. Kilpailuehdotus Hydro.....	10
2.5. Kilpailuehdotus Juuret.....	12
2.6. Kilpailuehdotus Kuoro.....	14
2.7. Kilpailuehdotus Martinranta	15
2.8. Kilpailuehdotus Myllyrinteenpuisto.....	17
2.9. Kilpailuehdotus Samppalinnan Sampo	19
2.10. Kilpailuehdotus Silmu	21
2.11. Kilpailuehdotus Uoma.....	22
2.12. Kilpailuehdotus Vire	24
3. Kilpailun toisen vaiheen arviointi	27
3.1. Yleiskatsaus kilpailuehdotuksiin.....	27
3.2. Kilpailuehdotus Briikka	28
3.3. Kilpailuehdotus Hydro.....	29
3.4. Kilpailuehdotus Silmu	30
3.5. Kilpailuehdotus Uoma.....	30
4. Kilpailuehdotusten vertailu	31
5. Kilpailun ratkaisu	33
5.1. Loppusanat	33
5.2. Kilpailun voittaja	33
5.3. Arviointipöytäkirjan allekirjoitus	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.

1. Arviointiprosessi

1.1 Kilpailun järjestäminen ja vaiheet

Senaatti-kiinteistöt järjesti Turun kaupungin keskustan kaupunginosaan kuuluvaan kortteliin 4 ja tontille 12 sijoittuvan Herkules-korttelin alueesta kaksivaiheisen suunnittelu – ja tontinluovutuskilpailun. Kilpailualue sijaitsi Aurajoen itärannalla Itäisen rantakadun ja Martinkadun risteyksessä osoitteessa Martinkatu 2–4.

Senaatti-kiinteistöt julkaisi ennakkotiedotteen kilpailusta 24.5.2023. Varsinainen kilpailu alkoi 15.8.2023 kilpailuohjelman ja lähtötietojen julkaisemisella. Kilpailun ensimmäisessä vaiheessa kilpailijat toimittivat kilpailunjärjestäjälle viite- ja konseptisuunnitelmat (kilpailuehdotus), selvityksen ostajatahoista ja loppukäyttäjistä sekä indikaatiivisen tarjouksen rakennusoikeuden ostamisesta. Kilpailijoille järjestettiin seminaari ja kohdekäynti 22.8.2023. Kilpailijoilla oli myös mahdollisuus jättää kilpailun ensimmäisen vaiheen aikana kysymyksiä kilpailunjärjestäjälle kahteen kertaan syksyn 2023 aikana. Määräaikaan 9.1.2024 mennessä jätettiin kilpailuehdotuksia 11 kappaletta. Kaikki ensimmäisessä vaiheessa jätetyt kilpailuehdotukset asetettiin kerrokantasi.turku.fi- palveluun nähtäville ja palautteiden antamista varten 12-26.1.2024 välisen ajan.

Kilpailun toisen vaiheeseen (neuvotteluvaihe) valittiin kilpailuohjelman mukainen maksimimäärä neljä kilpailuehdotusta. Kilpailuehdotusten valinta tehtiin kilpailuohjelman mukaisten arviointikriteerien pohjalta. Kilpailun arviointiryhmä hyväksyi 31.1.2024 kilpailuehdotukset ”Brikka”, ”Hydro”, ”Uoma” ja ”Silmu” kilpailun toiseen vaiheeseen. Toisessa vaiheessa kilpailijat tarkensivat suunnitelmiaan arviointiryhmän palautteen perusteella lopulliseksi kilpailusuunnitelmaksi ja tekivät sitovan tarjouksen rakennusoikeuden ostamisesta.

Kaikki toiseen vaiheeseen valitut kilpailijaryhmät jättivät toisen vaiheen määräaikaan mennessä 18.3.2024 tarkennetut kilpailusuunnitelmat.

1.2 Kilpailun arviointiryhmä

Kilpailun arviointiryhmään kuuluivat:

- Marko Härkönen, johtaja, Senaatti-kiinteistöt (PJ)
- Otto Virenius, kiinteistökehityspäällikkö, Senaatti-kiinteistöt
- Paula Keskikastari, asemakaavapäällikkö, Turun kaupunki
- Christiane Eskolin, kaavoitusarkkitehti, Turun kaupunki

Nimettynä ulkopuolisena asiantuntijana toimivat arkkitehti David Sim (Think Softer) sekä arkkitehti SAFA Risto Huttunen (Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy).

Kilpailun sihteerinä toimi Pekka Saarinen, DI, YKS-582, Urbanity Oy

1.3 Arviointiryhmän työskentely

Arviointiryhmä kokoontui kaksi kertaa ensimmäisen kilpailuvaiheen aikana ja kilpailun toisen vaiheen aikana kolme kertaa. Kilpailun toiseen vaiheeseen osallistuneille kilpailijaryhmille järjestettiin kevätkauden 2024 aikana kaksi kilpailijakohtaista ohjauskertaa.

1.4 Vähimmäisvaatimukset ja suunnittelulliset tavoitteet

Kilpailu oli lähtökohtaisesti suunnattu ammattimaisille kiinteistöalan toimijoille, rakennuttajille, sekä näiden muodostamille toteuttaja/kilpailuryhmille. Kilpailun tavoitteena oli tuottaa suunnitelmat, joiden esittäjä sitoutuu ostamaan kilpailun kohteena olevan alueen asemakaavoitettavaksi tulevat tontit sekä toteuttamaan korttelin kilpailussa esitettyjen suunnitelmien mukaisina ja niissä esitettyä laatutasoa noudattaen. Kilpailussa oli keskeisenä suunnittelun periaatteita ohjaavana asiakirjana liite 3, jossa oli kuvattu suunnittelun lähtökohtia.

Alueelle oli mahdollista osoittaa asumista, asumisen eri muotoja, hotellitoimintaa, päiväkotia tai muita liike- ja palvelutoimintoja. Kilpailualueella sijaitisi myös suojeltava puurakennus. Kilpailun ja myös tulevan asemakaavamuutoksen lähtökohtana on muuttaa hallinto- ja virastorakennusten korttelialueen käyttötarkoitus noin 80 % asumiseen ja 20 % liike-, toimistorakentamiseen. Tavoiteltava kokonaisrakennusoikeuden määrä koko kilpailualueella oli noin 17 500–20 000k-m². Kilpailualue jakautui kahteen osa-alueeseen (Kilpailualue A ja B). Kilpailualue B jää Senaatti-kiinteistöjen hallintaan.

1.5 Kilpailuehdotusten arviointiperusteet

Kilpailusuunnitelman tuli olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen korttelikokonaisuus kilpailuohjelman tavoitteiden ja suunnitteluohjeiden mukainen. Kilpailun arviointi suoritettiin kilpailuehdotusten ja ostotarjouksen kokonaisarviointina. Arvioinnissa kiinnitettiin huomiota sekä laatuun, että hintaan. Kilpailun arviointiryhmä painotti kilpailuehdotusten arvioinnissa seuraavia seikkoja:

1. Kaupunkikuva ja korttelirakenne (kaupunkikuvalliset ratkaisut, korttelirakenne, arkkitehtoninen laatu):

- A. Kokonaisuuden hallittu sovitus ympäristöönsä, maastoon, kaupunkikuvaan – ja rakenteeseen
- B. korttelin massoittelu, sommittelu, aukotus sekä mikroilmasto
- C. korttelijulkisivut ja niiden vaihtelevuus sekä elävyys, horisontaalinen kerroksellisuus, yksityisen ja julkisen tilan erottaminen, väritys ja materiaalit, arkkitehtoninen laatu
- D. Aktiivinen maantasokerros, suhde kaupunkitilaan ja sisäpihaan, sisäänkäynnit
- E. Korttelipihojen laatu, toiminnallisuus ja viihtyisyys: kortteleiden sisäpihojen suunnittelu asukkaiden yhteiskäyttöön yhtenäisinä, toimivina ja viihtyisinä tonttien rajoista riippumatta
- F. korttelipihan viherrakentaminen, viherkerroin 0,8
- G: pysäköinnin järjestäminen tehokkaasti ja ratkaisun toimivuus

2. Monipuoliset asumisen ratkaisut (tilasuunnittelu):

- A. Asuntojakauman monipuolisuus ja muunneltavuus
- B. Asuntojen laatu: asuntojen avautuminen useampaan ilmansuuntaan, luonnonvalo ja monipuoliset pohjaratkaisut
- C. Asuntojen etupihat ja sisäänkäyntiyhteydet kadulta rakennuksiin, yhteydet sisäpihalle
- kattokerroksen hyödyntäminen osana suunnitteluratkaisua, asuntoparvekkeet, asuntopihat
- D. Asumiseen liittyvät muut tilat (porrashuoneet, varastot, yhteis- ja monikäyttötilat jne.)

3. Kaupalliset toiminnot, Ara-tuotanto ja palvelut (toteuttamiskelpoisuus)

- Liike-, asumisen- (vapaarahoitteinen omistus – ja/tai vuokra, Ara-tuotanto (pitkä korkotuki tai asumisoikeus), toimitilasuunnitelman sisältö sekä toimintojen sijoittuminen osana kokonaisratkaisua
- Toteuttamiskelpoisuus, konseptin uskottavuus, nimetyt toimijat ja niiden sitoutuminen hankkeeseen

4. Hiilineutraaliutta lisäävät ratkaisut ja mahdolliset innovaatiot, ilmastoviisas toteuttaminen

- Arvioinnissa annetaan arvoa sellaisille vähähiilisyttä edistävillä ratkaisuille, joiden vaikuttavuus on merkittävä rakennuksen hiilijalanjäljessä ja voidaan osoittaa esimerkiksi erilaisin ratkaisuin kilpailuehdotuksessa tai hankkeelle haettavin/saavutettavin ympäristösertifikaatein (esim. BREAAAM, LEED)
- Konkreettiset ja uuden, neitseellisen materiaalin määrää rakentamisaikana selvästi vähentävät kiertotalouden ratkaisut sekä omavaraisuutta edistävät ratkaisut

5. Rakennusoikeudesta tarjottava hinta

- Rakennusoikeudesta tarjottava rakennusoikeuden yksikköhinnat ja kokonaishinta

Kokonaisratkaisun ansioita pidettiin tärkeämpänä kuin yksityiskohtien virheettömyyttä. Arvostelussa otettiin huomioon myös ehdotusten kehityskelpoisuus. Kilpailun arviointi perustuu laatu- ja hintatekijöiden kokonaisarviointiin, mistä johtuen korkeimman rakennusoikeuden yksikköhinnan tarjonnutta taho ei automaattisesti valita kilpailun voittajaksi.

2. Kilpailun ensimmäinen vaihe

2.1. Yleiskatsaus kilpailuehdotuksiin

Kilpailuehdotusten eri toimintoihin kohdistuva yhteenlaskettu ehdotuskohtainen kokonaisrakennusoikeus vaihteli 16 595–21 543 k-m². välillä. Kokonaisrakennusoikeuden keskiarvo oli luokkaa 19 700 k-m². Asuntojen kappalemäärä vaihteli ehdotuksittain 150–265 välillä. Rakennusoikeuden määrä oli kuitenkin vaihteluväliltään suhteellisen tasainen, joten joissain ehdotuksissa oli runsaasti pieniä asuntoja ja toisissa enemmän perheasumiseen paremmin soveltuvia asuntoja.

Kilpailuehdotusten rakennusoikeus jakautui kilpailuohjelman mukaisissa raameissa myös kilpailualueiden välillä. Asuntotypologia ja kilpailuohjelmassa esitetty rahoitus- ja hallintamuotorajaukset noudattivat kilpailuohjelman raameja pääosin. Osassa kilpailuehdotuksissa oli nimetty kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon myös toimijataho. Myös toimisto- ja palvelutilojen osalta esitettiin monitilatoimistoa, hotellia ja erilaisia liiketiloja kunkin kilpailijan rakentaman konseptin mukaisesti. Hotellitoiminnalle ei ollut esitetty yhdessäkään ehdotuksessa varsinaista operaattoria. Yleisesti ottaen toiminnot ja konseptuaalinen ote oli vahvaa, mutta tässä oli nähtävissä myös eroja kilpailuehdotusten välillä. Osassa kilpailuhankkeista oli vahva kokonaiskonsepti, syvyyttä jo toiminnan luonteeseen ja nähtävissä selkeää yhteistoimintaa ja synergiaa korttelin sisällä. Osassa oli selkeämmin itsenäisempiä ratkaisuja.

Kaupunkisuunnittelulliset ratkaisut olivat paikoin poikkeavia toisistaan. Kaukomaisemassa ehdotukset istuivat hyvin paikkaan. Muutamassa ehdotuksessa oli nähtävissä uudenlaisia avauksia Aurajoen maisematilaan kuten esimerkiksi toimistotalon sijoittaminen jokivarteen. Joidenkin kilpailuehdotusten kaupunkisuunnittelullinen ote oli Itäisen Rantakadun ja Martinkadun kulman, katutilan ja aukion hyödyntämiseen nojaavaa, kun toisaalta osa hankkeista oli selkeämmin ottanut sisäpihan ja muodostuvan korttelitilan toiminnallisen laadun ja ratkaisut vahvempaan lähtökohtaan koordinaatiston ja mittakaavan näkökulmasta. Korttelirakenne ja massoittelut vaihtelivat eri ehdotusten välillä lähes umpikorttelimaisesta korttelirakenteesta lamellityyppiseen rajaavaan massoitteeluun. Lisäksi useassa ehdotuksessa oli myös pienimittakaavaisempaa asumista esimerkiksi pistetalomaisesti muodostuen korttelin sisäpihan puolelle.

Eroja oli myös nähtävissä Aurajoen näkymien hyödyntämisessä asuntosuunnittelussa. Asuntosuunnittelun taso oli paikoin vahvaa ja tuotti kilpailuehdotuksiin laadukkaan asumisen ratkaisuja, kuten merkittävän määrän läpitalon asuntoja. Toisaalta osassa kilpailuehdotuksia oli ratkaisuja, jotka johtavat valoisuuden heikkenemiseen asunnoissa ja korttelipihoilla, myös yhteen suuntaan avautuvia asuntoja. Lähtökohtaisesti Martinkadun ja Myllyhahteenkadun puolen meluisuus oli otettu huomioon kohtalaisesti esimerkiksi sijoittamalla meluisalle puolelle pysäköintirakennus tai luhtikäytävällinen asuntoratkaisu. Suojeltavaan historialliseen puutaloon oli lähtökohtaisesti esitetty konseptuaalisesti soveltuvia toimintoja kussakin kilpailuehdotuksessa.

Pysäköinti oli järjestetty lähtökohtaisesti rakenteellisesti rakennusrungon ja/tai pihakannen alla yhdessä ja/tai kahdessa tasossa. Kilpailualueen B pysäköinti oli pääosin itsenäisesti ratkaistu

Kilpailualue B:ssä, osin alueellisesti myös muualla kilpailualueella. Maisemasuunnittelullinen käsittely ehdotusten välillä oli vaihtelevaa ja osin pihasuunnittelun ratkaisuihin vaikutti valittu pysäköintiratkaisu ja miten piha-alueita pystyttiin hyödyntämään asukkaiden tarpeisiin kuin myös alueelle kulkevia kaupunkilaisia huomioiden. Osa ehdotuksista oli avoimempia ja julkisempia kuin toiset ehdotukset, joissa oli selkeämmin rajattu yksityinen ja julkinen tila toisistaan. Viherkerroin vaihteli 0,8:sta jopa 2,0:aan ehdotusten välillä. Hiilineutraalisuuteen ja ilmastoviisaaseen rakentamiseen liittyen muutama kilpailuehdotus erottui edukseen selkeillä numeraalisilla ja laadullisilla tavoitteilla. Jokaisessa kilpailuehdotuksella oli kuitenkin kokonaisuutta kuitenkin käsitelty.

Kilpailuehdotusten hintatarjouksissa oli merkittävää vaihtelua alhaisimman ja korkeimman tarjouksen välillä. Osaltaan vallitseva markkinatilanne kilpailun ajankohtana näkyi annetuissa tarjouksissa.

2.2. Kilpailuehdotus Brikka

Kaupunkikuva ja korttelirakenne

Rakennukset on suunniteltu tiukasti vanhan ruutukaavan mukaisesti. Arkkitehtuurissa on kestävän ja ajattoman kaupunkirakentamisen ote. Suunnitteluratkaisu muodostuu yhtenäisistä rakennuksista, jotka rajaavat korttelipihaa katutilasta selkeästi ja hallitusti. Korttelipiha sijoittuu autopaikoitustasojen päälle. Leveät portaat Itäiseltä Rantakadulta ja Martinkadulta rytmittävät yhtenäistä rakennusmassaa ja johtavat suojaisaan sisäpihaan, joka avautuu puistorinteeseen. Massojen ja Urheilupuistoon kohoavan rinteeseen väliin muodostuu väljä piha-alue, jonne on sijoitettu erilaisia toimintoja pienimittakaavaisiin puupintaisiin rakennuksiin. Rakennukset rajaavat pihat korttelin läpi kulkevaa julkista reittiä piha-alueista. Suoralinjainen massoittelu vapaamuotoista ja elävää rinnettä vastaan tuo selkeän kontrastin, mutta piharakennukset jäävät hiukan irtonaisiksi kokonaisuudessa. Rakennusmassojen rytmittäminen erilaisilla kattomuodoilla ja väreillä on tuonut rentoutta ja leikkisää jäsentelyä muuten melko jäykkään kokonaisuuteen. Martinkadun ja Itäisen rantakadun kulmaan jäävä aukio on mittakaavallisesti väljätkö. Se kestäisi pienimittakaavaisen rakennuksen. Rakennus kokonaisuus asettuu katujen puolelta hyvin kaupunkirakenteeseen. Ehdotuksessa ei ole kuitenkaan täysin hyödynnetty Korttelisuunnitteluohjeen -teeman potentiaalia. Myllyhahteen puoleinen kortteliraja on osittain jätetty avoimeksi, mikä jättää korttelipihan meluisaksi. Maanvaraisia puita korttelipihalle ei ole esitetty, johtuen ehdotuksen autopaikoitusratkaisusta. Samoin kävely-yhteys korttelipihan läpi ei ole esteetön eikä helppokulkuinen johtuen korkoeroista. Puistorinteeseen on esitetty kävely-yhteydet. Viherrakentaminen on jäänyt vaatimattomaksi. Suunnitelman SIVI-luku 0,8 on epärealistinen. Kokonaisvaikutelma suunnitteluratkaisusta on selkeä, ruutukaavaa noudattava arkkitehtoninen ote vahva.



Kuva 1. Kilpailuehdotus Brikka ilmakuva ja asemapiirustus

Kilpailuehdotuksen kokonaisrakennusoikeus on 19 833 k-m². Asuntoja on 189 kappaletta. Liike- ja toimistotilojen osuus on noin 4000k-m².

Monipuoliset asumisen ratkaisut (tilasuunnittelu)

Asuntojen pohjat on hyvin suunniteltuja. Ne ovat valoisia ja väljiä. Läpitalon hengittävät plaanit tuovat valoa eri vuorokauden aikana syvälle runkoon. Parvekkeet ovat hyvän kokoisia ja ne ovat helposti kalustettavissa. Asunnot on suunnattu hyvin ilmansuuntiin ja niistä on saatu pitkiä näkymiä niin jokimaisemaan kuin Urheilupuistoon. Osaan porrashuoneita on syntynyt melko pitkiä pimeitä käytäviä. Tähän kannattaa kiinnittää huomiota jatkosuunnittelussa. Ullakkoasuntojen terassien sivut voisivat olla lasi, jolloin saisi enemmän valoa sisään ja näkymiä hienoon ympäristöön. Lähes koko sisäpiha kattava autohalli vie maanvaraisen alueen, jolloin isojen puiden ja kasvien istuttaminen on vaikeaa ja biodiversiteetti heikompi.

Kaupalliset toiminnot, Ara-tuotanto ja palvelut (toteuttamiskelpoisuus ja monipuolisuus)

Kunnostettavaan empirerakennukseen on ehdotettu ravintolan sijoittamista. Itäisen Rantakadun ja Martinkadun kulmaan sijoittuu aukio, johon ehdotetaan ravintolaterassia. Aukion käyttömahdollisuuksien arvioidaan jäävän kuitenkin rajalliseksi johtuen mm. kovasta liikennemelusta. Korttelialueen katutasossa avautuu liiketiloja. Kilpailuehdotuksen kaupallinen konsepti koostuu kivijalan liiketiloista, ravintolasta ja kahvilasta sekä toimitilarakentamisesta. Kilpailijaryhmä on nimennyt myös toimijan kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Konsepti on uskottava ja kilpailuehdotus hyvin toteuttamiskelpoinen ja monipuolinen myös toiminnallisesti.

Hiilineutraaliutta lisäävät ratkaisut ja mahdolliset innovaatiot, ilmasto- ja energiaratkaisut

Kilpailuehdotuksen esitystä ilmasto- ja energiaratkaisusta toteuttamisesta ja rakennusten energiaratkaisusta voidaan pitää selkeän tavoitteellisenä, uskottavana ja toteuttamiskelpoisena (mm. hiilijalanjäljenlaskenta alle 15kgCO₂/nm²,a, A-energialuokka, toimistotalon osalta LEED-ympäristösertifikaatti (tasoa ei tosin ole tarkemmin määritetty), joutsenmerkki asuntorakentamisessa).

Rakennusoikeuden hinta

Kilpailuehdotuksen kilpailun ensimmäisen vaiheen indikaatiivisen ostotarjouksen kokonaishinta oli merkittävästi kaikkien annettujen hintatarjousten mediaanin yläpuolella.

2.3. Kilpailuehdotus Enchante

Kaupunkikuva ja korttelirakenne

Korttelin suunnitteluratkaisu jakaa alueen kolmeen osa-alueeseen, joista kahdelle muodostuu oma viehättävä korttelipihansa. Martinkadun katutilaa rajaavat mansardikattoiset rakennukset polveilevat hienovaraisesti muodostaen katutilassa mielenkiintoisia "taskuaukioita" erilaisin toiminnoin. Esteetön jalankulkuyhteys on suunniteltu Martinkadun ja Itäisen Rantakadun välille korttelin läpi.

Myllyhahteen puolelle suunnittelualueen osalle on sijoitettu alueen korkeimmat rakennukset, joiden kerrosluvut vaihtelevat välillä 8–11. Tämä ratkaisu estää tehokkaasti Myllyhahteen liikennemelua ja muodostaa samalla tornimaisen eteläpään Martinkadulle. Uudisrakennusten riittävä etäisyys As Oy Myllyhahteen asuinrakennukseen on huomioitu suunnittelussa. Toisaalta Aurajoen rannalla kohoavat korkeat pistetalot muodostavat empire-rakennuksen kanssa arkkitehtonisesti karkeatekoisen kokonaisuuden. Suunnitelma vastaa Korttelisuunnitteluohjeen tavoitteita.

Pihasuunnittelu on onnistunut ja hulevedet on huomioitu hyvin suunnittelussa. Saavutettu SIVI-luku on 0,84 on realistinen.



Kuva 2. Kilpailuehdotus Enchante, ilmakuva ja asemapiirustus

Kilpailuehdotuksen kokonaisrakennusoikeus on 20 250 k-m². Asuntoja on 234 kappaletta. Liike- ja toimistotilojen osuus on noin 2650k-m²

Monipuoliset asumisen ratkaisut (tilasuunnittelu)

Kilpailuehdotuksessa on hyvin osattu eläytyä paikkaan ja näin saatu suunnitelulla asunnoista hyviä näkymiä joelle ja Urheilupuistoon. Vaikka rakennukset ovat melko tiiviisti tontilla, on suunnittelija saanut massojen korkeuksilla ja sijoittamisella avaruutta ja hengittävyyttä korttelin sisälle.

Senaatti-kiinteistöt

Lintulahdenkatu 5 A, PL 237, 00531 Helsinki | Vaihde 0294 830 000 | Y-tunnus 1503388-4 | senaatti.fi

Ehdotuksessa on hyvä kirjo erityyppisiä ja eri kokoisia asuntoja. Asunnoissa on pääosin suuret lasitetut parvekkeet, mitkä toimivat hyvin huoneiden jatkona ja myös lämpötilojen tasaajina. Asuntojen pohjat ovat toimivia ja väljiä. Huoneet ovat helppo kalustaa. Suunnittelija on esittänyt yhdistelmäasuntoja. Ne toimivat hyvin, varsinkin vaihtoehto C on varsin elegantti. Peruserroksessa talon joen puoleisen asunnon järjestely voisi olla hiukan toinen, olohuone voisi olla päädyssä. Esitetyt ullakkoasunnot suurine terasseineen olisi joen varressa hyvinkin haluttuja ja toivottavia.

Myös maantasoon suunnittelija on osoittanut pieniä pihvoja ja patioita, jotka tuovat elävyyttä niin pihalle kuin sisäpihan halki kulkevalle kevyenliikenteen reitille. Asumisviihtyvyyttä täydentää sisäpihan pienimittakaavaiset yhteistilat moninisisine palveluineen.

Kaupalliset toiminnot, Ara-tuotanto ja palvelut (toteuttamiskelpoisuus ja monipuolisuus)

Kilpailuehdotuksessa on esitetty kivijalkaliiketilvoja, lähikauppa ja sekä huoneistohotellia. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttajatahoa ei ole nimetty. Liiketilojen sijaintia voidaan pitää perusteltuna, huoneistohotellitoiminto rinnastuu luonteeltaan asumiseen, eikä eri toiminnot ole siten kovin monipuolisia. Kaupalliset toiminnot sinällään istuvat suunnitelmaan, mutta arviointiryhmä katsoo, että korttelin ominaisuudet mahdollistaisivat monipuolisemman toimintokonseptin.

Hiilineutraaliutta lisäävät ratkaisut ja mahdolliset innovaatiot, ilmastoviisas toteuttaminen

Kilpailuehdotuksessa ei ole esitetty sitovaa konkreettista numeraalista tai laadullista lupausta tavoitetasosta hankkeiden toteuttamisen osalta kilpailuvaiheessa. Hankkeessa on kuitenkin esitetty noudatettavan rakennuttajan omaa hiilitekarttaa.

Rakennusoikeuden hinta

Kilpailuehdotuksen kilpailun ensimmäisen vaiheen indikaatiivisen ostotarjouksen kokonaishinta oli merkittävästi kaikkien annettujen hintatarjousten mediaanin yläpuolella.

2.4. Kilpailuehdotus Hydro

Kaupunkikuva ja korttelirakenne

Kortteli rakentuu eri kokoista ja muotoisista rakennuksista. Rakennukset ovat terassoitu ja sillä on pyritty siihen, että korttelipihoista tulee valoisia ja se mahdollistaa taaemmista rakennuksista avautuvia joki- ja kaupunkinäkymiä matalampien rakennusten yli. Rakennusten porrastamisella on luotu monimuotoista ja vaihtelevaa kaupunkirakennetta. Vaikka porrastamista ja massoittelua on tehty, niin kortteleista on kuitenkin syntynyt melko pimeitä ja näkymäakselit osasta huoneistoja jää lyhyeksi. Korkeammat korttelinosat liittävät alueen ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja matalammat osat tuovat puolestaan pienempää mittakaavaa aukioille. Itäisen Rantakadun ja Martinkadun välille on esitetty maantasoon diagonaalireitti, jonka varrelle sijoittuu kiilamainen Puistokuja ja Asessorin aukio. Nämä toimivat hyvin kulku- ja oleskelutilana. Aukioista on saatu suojaisia, ja viihtyisiä. Korttelin maantasokerrokseen on suunniteltu monipuolisia toimintoja, mm. ravintoloita ja kahvila, korttelin yhteisöllisiä toimintoja sekä asuntojen oleskelutiloja. Puistokujalta nousevat kuntoportaat avaavat yhteyden jokirannasta Samppalinnanmäelle.

Korttelin eteläkulmaan on sijoitettu korkeampi 10-kerroksinen asuinkerrostalo. Se muodostaa hyvän päätteen Martinkadulle sekä jatkumon Betaniakadun korkeiden pistetalojen sarjaan.

Senaatti-kiinteistöt

Lintulahdenkatu 5 A, PL 237, 00531 Helsinki | Vaihde 0294 830 000 | Y-tunnus 1503388-4 | senaatti.fi

Rakennusten materiaalit ovat hyvin harkittuja. Korkeiden talojen kivijalassa on käytetty tiiltä, mikä luo kaupunkimaisen yleisilmeen. Aukotus on selkeää ja rauhallista. Puupintojen käsittelyyn on ehdotettu lämpimiä sävyillä, mikä toimii hyvin kokonaisuuden kanssa. Asuinkerrostalojen päälle sijoittuvien puupaviljongit tuntuvat irrallisista massoilta varsinkin Itäisen Rantakadun puolella. Rakennusmassojen sitominen naapuritaloihin jatkosuunnittelussa tulisi ottaa paremmin huomioon. Korttelin puinen toimistotalo on raikas kokonaisuus risteyksessä ja sen eteen muodostuu hyvän kokoinen ja selkeä tori alue. Vanha suojelturakennus on osattu tyylikkäästi jättää uusien rakennusten syliin. Pysäköintiratkaisu on haastava merenpintaan nähden. Sen ulottaminen laajalle alueelle on myös vaikeasti ja todennäköisesti kallis tapa ratkaista. Myös vaiheittain rakentaminen hallin päälle voi tuoda ongelmia. Kaupunkikuvallisesti varsin taidokas ja monipuolinen kokonaisuus. Suunnitelma toteuttaa vahvasti Korttelisuunnitteluohjeen kriteerejä. Saavutettu SIVI-luku on yli 1,0, joten tavoitetaso todennäköisesti täyttyy. Hulevesiä on hyödynnetty myös maisemaelementtinä, mikä on positiivista.



Kuva 3. Kilpailuehdotus Hydro, ilmakuva ja asemapiirustus

Kilpailuehdotuksen kokonaisrakennusoikeus on 20 251 k-m². Asuntoja on 209 kappaletta. Liike- ja toimistotilojen osuus on noin 4500k-m².

Monipuoliset asumisen ratkaisut (tilasuunnittelu)

Kortteli rakenne on mielenkiintoinen. Rakennusten mittakaava on hyvin vaihteleva mikä mahdollistaa kortteleiden ulkokehän asunnoista pitkiä näkymiä rakennusten yli ja lomitse. Kortteleiden sisään jäävistä asunnoista sen sijaan on melko vaikea saada näkymäakseleita muuta kuin lähelle vastapuolen rakennusta. Melko tiiviistä ja pienimittakaavaisesta kortteli rakenteesta johtuen osa asunnoista jää pimeiksi. Lamellitalot on suunniteltu pääosin yhdellä porrashuoneella. Tämä aiheuttaa pitkiä pimeitä käytäviä ja jakaa asunnot käytävän molemmille puolille. Josta seuraa se, että asunnot ovat osin kapeita ja yhteen suuntaan avautuvia. Suunnittelija on esittänyt kunnioitettavan määrän erilaisia asunto ja talotyypppejä. Osassa kulma-asunnoista on suunnittelija osannut hienosti hyödyntää plaaneissa korttelin moni kulmaista muotoa. Kattokerroksiin sijoitetut yhteistilat, sekä loft-asunnot suurine terasseineen on hyvä lisä asumisviihtyvyyteen. Townhouset tuovat hyvää vaihtelua kortteliin. Asuntojen plaaneissa on jatkosuunnittelussa kiinnitettävä erityistä huomiota huoneiden kalustettavuuteen. Varsinkin makuuhuoneet ovat niukkoja ja niistä puuttuu vaatehuoneita ja komeroita. Myös kapeat asunnot vaativat uudenlaista otetta.

Kaupalliset toiminnot, Ara-tuotanto ja palvelut (toteuttamiskelpoisuus ja monipuolisuus)

Kilpailuehdotuksen kokonaiskonsepti on lupauksellisesti hyvin vahva. Palvelukokonaisuus on tarkkaan mietitty ja tukee hyvin Korttelisuunnitteluohjeen tavoitteita aktiivisesta maantasokerroksesta, etupihoista ja korttelin sosiaalisuuden lisäämisestä. Kilpailuehdotuksessa on nimetty myös toimija kohtuuhintaiseen ikäihmisille suunnattuun asumiseen, jota voidaan pitää konseptina tarpeellisena ja uskottavana sekä alueelle erittäin soveltuvana. Kilpailuehdotuksessa on esitetty myös julkista saunaa rakennuksen kattokerrokseen. Martinkadun ja Itäisen Rantakadun kulmaan on esitetty puurakenteista toimistotaloa ja tätä voidaan pitää rohkeana ja poikkeuksellisena ratkaisuna, joka voi toteutuessaan luoda Aurajoen rannalle kiinnostavan kohdan ja kiinnittymispisteen.

Hiilineutraaliutta lisäävät ratkaisut ja mahdolliset innovaatiot, ilmastoviisas toteuttaminen

Kilpailuehdotuksen Sivi-kerrointa 1,0 voidaan pitää hyvänä arvona. Runsaat viherkatot, luonnon ominaispiirteiden säilyttäminen ja hulevesien hallinta tukevat lähtökohtaisesti kestävän kehityksen periaatteita. Kilpailuehdotuksen rakennusten energiatehokkuus ja hiilijalanjäljen tavoitetaso on asetettu progressiiviseksi. Toimistotalo toteutettaisiin vähintään BREEAM Excellent- tasoon ja asunnot A-energialuokkaan. Asuntojen hiilijalanjäljen tavoitetaso on 15kgCO₂/m²/v (2023). Mahdollisuus puurunkoiseen toimistotaloon oli hyvä ja monista kilpailuehdotuksista poikkeava ratkaisu. Tuomaristo antaa arvoa selkeästi ja konkreettisesti tavoitteelliselle näkemykselle hiilineutraaliutta lisäävälle tahtotilalle.

Rakennusoikeuden hinta

Kilpailuehdotuksen kilpailun ensimmäisen vaiheen indikaatiivisen ostotarjouksen kokonaishinta oli merkittävästi kaikkien annettujen hintatarjousten mediaanin yläpuolella.

2.5. Kilpailuehdotus Juuret

Kaupunkikuva ja korttelirakenne

Ehdotuksessa Juuret rakennusten massoittelu porrasmaisesti on rikas ratkaisu, joka luo visuaalista syvyyttä joelta päin korttelia katsottaessa. Isompi toimistorakennus korttelin eteläkulmassa piilottaa fiksusti pysäköinnin tilatarpeet ja on perusteltu ratkaisu korttelitasolla. Kiitettävää on myös ehdotettu runsas maanvarainen kasvillisuus ja kaksi isoa sisäpihaa. Harmillisesti alueen läpi menevä kevyen liikenteen reitti jää hieman hahmottelemattomaksi. Asemakaavallisessa sommittelussa on hyvin oivallettu kilpailutehtävässä tärkeäksi nostetut kaupunkikuvalliset vaatimukset, joenrannan omintakeisen luonteen huomioimisesta ja avoimesta liikkumisympäristöstä kuin myös korttelin pihojen pienimittakaavaisesta miljööstä. Piha-alueiden muodostamat tilasarjat ja aukiot tekevät mielenkiitoisen toiminnallisen kudelman.

Miellyttävää ympäristöä tuo myös rakennusten pieni mittakaavaisuus ja niiden suuntaaminen siten, että liikenteen aiheuttama meluhaitta pyritään minimoimaan. Pienet rakennusten väliin muodostuvat puistoaukiot toimivat yhteisöllisyyttä vahvistavana elementtinä ja mahdollistavat eri luonteisia, erilaiset tarpeet ja elämäntilanteet huomioivia toiminnallisuuksia "omassa rauhassaan". Rakennusten välistä avautuvat näkymät ja reitit ohjaavat liikkumista alueella ja sen läpi yhdistäen alueen ympäröivään rakenteeseen ja puistoon. Piha-alueiden suunnitteluun tulee kiinnittää huomiota, jottei aukion luonne muutu vuotavaksi lähiömäiseksi avotilaksi. Pysäköintipaikkojen

sijoittaminen alueen kaakkoiskulmaan, rauhoittaa alueen sisäisen liikkumisen kevyelle liikenteelle. Toki liittymä parkkihalliin tulee tarkastella suhteessa kevyenliikenteen solmukohtaan turvallisesti. Rakennusten ulkoarkkitehtuuri on selkeää ja ryhdikästä. Niiden värimaailma ja massoittelu tuovat paikoin mieleen 90-luvun betonilähiöt. Muuten rakennusten muodostama mittakaavallinen kokonaisuus on miellyttävä. Korttelin kaakkoiskulman on sijoitettu korkeampi 9-kerroksinen toimistorakennus. Se muodostaa hyvän päättelyn Martinkadulle ja Myllyhahteen tielle. Toimistotalo on varsin komea kokonaisuus. Suunnitelma toteuttaa Korttelisuunnitteluohjeen kriteerejä. Saavutettu SIVI-luku on yli 0,88, joten tavoitetaso on saavutettu.



Kuva 4. Kilpailuehdotus Juuret, ilmakuvasoitus ja asemapiirustus

Kilpailuehdotuksen kokonaisrakennusoikeus on 19 440 k-m². Asuntoja on 187 kappaletta. Liike- ja toimistotilojen osuus on noin 4050 k-m².

Monipuoliset asumisen ratkaisut (tilasuunnittelu)

Asutuspohjien suunnittelussa on pyritty selkeyteen ja yksinkertaisuuteen. Asunnot ovat toimivia ja helposti kalustettavissa. Märkätilat on pääosin ryhmitelty vyöhykkeeksi rakennusrungon keskelle, joten asuntojen muuntelu on mahdollista. Maantasossa oleskelutilat liittyvät saumattomasti asunkohtaisiin ulko-oleskelutiloihin. Jokaiseen asuntoon on suunniteltu hyvän kokoiset parvekkeet tai oma etupiha. Osassa isompia huoneistoja on kaksi parvekettä, mikä tuo asuntoihin laatua. Martinkadun puoleisissa isoissa asunnoissa on parvekkeet sijoitettu pihan puolelle. Ne jäävät pohjoispuolelle varjoon, toki sillä puolella ne ovat poissa liikenteen melulta. Kattoterassit ovat suuria. Niissä on hauskoja oivalluksia kuten kaksio (2h+ kt, 59 m²), siinä terassi kiertyy joen puolelta nurkan ympäri pihan suuntaan. Terasseihin liittyy myös kylmiä tai puolilämpimiä tiloja, kerrosalan ulkopuolista tilaa. Yhteistilat ja varastot sijoittuvat ensimmäiseen kerrokseen alueen läpi kulkevaan kävelyreitistöön. Kadun puolella townhouse-asuntojen ja jalkakäytävän välillä on kapea istutuskaista, jolla suojataan asuntojen yksityisyyttä. Se tuo myös viihtyvyyttä katutilaan. Tyylikkää ja toimivat asunnot.

Kaupalliset toiminnot, Ara-tuotanto ja palvelut (toteuttamiskelpoisuus ja monipuolisuus)

Kilpailuehdotuksen kaupallinen konsepti koostuu toimistorakennuksesta ja tähän liittyvästä henkilöstöravintolasta. Lisäksi kortteleiden ulkokehällä sijaitsee liiketiloja, jotka sijainniltaan ovat

perusteltuja. Konseptissa ei ole esitetty varsinaista sisältöä näille liiketiloille. Suojeltava puurakennus saneerataan mahdollisesti ravintolakäyttöön. Kohtuuhintainen asuntotuotanto toimija on nimetty. Konsepti on toteuttamiskelpoinen, mutta syvyyttä olisi voinut vahventaa toimintoja tarkemmin määrittämällä.

Hiilineutraaliutta lisäävät ratkaisut ja mahdolliset innovaatiot, ilmastoviisas toteuttaminen

Kilpailuehdotuksen Sivi-kerroin on kilpailuohjelman mukainen vähimmäistavoitetaso 0,8. Rakentamisessa on esitetty hyödynnettäväksi kierrätystä ja uusiutuvia materiaaleja sekä vähähiilistä betonia rakennusten runkorakenteissa ja perustuksissa. Rakennukset toteutettaisiin A-energialuokkaan. Toimistotalolle tavoitellaan BREEAM-sertifikaattia.

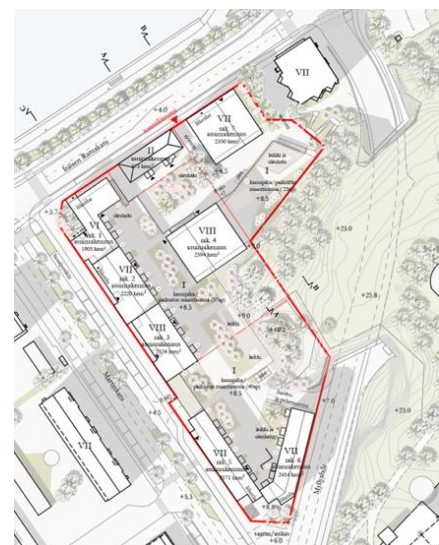
Rakennusoikeuden hinta

Kilpailuehdotuksen kilpailun ensimmäisen vaiheen indikaatiivisen ostotarjouksen kokonaishinta oli merkittävästi kaikkien annettujen hintatarjousten mediaanin yläpuolella.

2.6. Kilpailuehdotus Kuoro

Kaupunkikuva ja korttelirakenne

Ratkaisu liikkuu kaupunkikuvallisesti riskirajoilla massiivisen olemuksensa vuoksi, mutta myös asuinrakennukseen liittyvän identiteetin ja sen hierarkkisen kaupunkikuvallisen aseman johdosta. Ehdotus on omista lähtökohdistaan varmaotteisesti ja pääosin johdonmukaisesti läpiviety. Rakennuksen jalustaosa melko umpinainen. Se muodostaa umpinaisen ja tylsän katutilan Martinkadulle päin. Martinkadulle päin oleva rasterimainen ja pieni muotoinen aukotus korostaa neutraalia jalustaa. Porrastetut rakennusmassat ja rakennusten sisäänvedot muodostavat vaihtelevaa katutilaa Martinkadun puolella. Julkisivujen värimaailma kuvissa herättää mielikuvia 1980-luvun arkkitehtuurista, jossa värimaailmaa hallitsi harmaan ja beigen eri sävyt. Aurajoelle päin oleva julkisivu on miellyttävä ja varsin elegantti. Kilpailuehdotuksen kokonaisrakennusoikeuden määrä oli kaikista ehdotuksista pienin. Korttelisuunnitteluohjeen -periaatteiden toteutus on jäänyt puutteelliseksi. Viherrakentaminen on jäänyt vaatimattomaksi. Suunnitelman SIVI-luku 0,8 on epärealistinen.



Kuva 5. Kilpailuehdotus Kuoro, ilmakuvasovitus ja asemapiirustus

Kilpailuehdotuksen kokonaisrakennusoikeus on 16212 k-m². Asuntoja on 265 kappaletta. Liike- ja toimistotilojen osuus on noin 4050 k-m².

Monipuoliset asumisen ratkaisut (tilasuunnittelu)

Ehdotuksen asuntosuunnittelu on erittäin varmaotteista ja ajattoman monipuolista. Mitoitus toimii kalustettavuuden kannalta optimaalisesti, asuntojen sisältä löytyy hienoja yksityiskohtien ratkaisuja. Porrashuoneet ovat tavanomaisia, mutta syöttötehokkuuden kannalta erinomaisia. Pistetalojen keskelle jäävä pitkä käytävä on pimeä ja hiukan tylsä. Korttelin eteläpäätyyn sijoitetun asuinrakennuksen luhtikäytävä ratkaisu toimii hyvin Myllyhahteen puolella, mutta Martinkadulla olisi toivonut sille puolelle avautuvan asunnot. Porrastuva rakennusmassa ei ole tuonut juurikaan lisää näkymiä asunnoista, varsinkin kun suunnittelija ei ole avannut ikkunoita kulmiin. Teknistaloudellisen toteutuksen näkökulmasta suunnitelma on ansiokas. Ehdotuksen yleinen esteettinen viritys on jossakin määrin liiketalomainen ja suhteessa sisältöönsä ehdotus kaipaisi enemmän herkkyttä ja elämyksellisyyttä. Ratkaisussa jää kaipaamaan asuinrakentamiseen liittyvää lämpöä ja välittämisen tunnelmaa.

Kaupalliset toiminnot, Ara-tuotanto ja palvelut (toteuttamiskelpoisuus ja monipuolisuus)

Kilpailuehdotuksen liiketilat sijoittuvat maantasoon ja niitä on vain 380 k-m². Kilpailuohjelmassa vaadittu noin 20 % liike- toimisto tai vastaavaa tilaa puuttuu siis lähes täysin eikä ehdotus siltä osin noudata kilpailuohjelmaa. Erityistä kaupallista konseptia ei ole esitetty eikä siten kilpailuehdotusta voida pitää monipuolisena. Kilpailuehdotuksessa ei ole nimetty toimijaa kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.

Hiilineutraaliutta lisäävät ratkaisut ja mahdolliset innovaatiot, ilmastoviisas toteuttaminen

Kilpailuehdotuksen mukaan suunnittelussa lasketaan hiilijalanjälkilaskenta, jotka hyödynnetään toteutusratkaisuissa. Rakennukset toteutetaan nykyiseen A-energialuokkaan ja omaperustainen tuotanto EU-taksonomian mukaisiksi sekä kohteisiin haetaan BREEAM New Construction ympäristösertifiointia. Louhinnan määrää pyritään minimoimaan ehdotuksessa. Ehdotuksen ilmastoviisas toteuttaminen vaikuttaa harkitulta ja tavoitteellisesti ilmastokokonaisuuden huomioon ottavalta. Sivi-kerroin on 0,805.

Rakennusoikeuden hinta

Kilpailuehdotuksen kilpailun ensimmäisen vaiheen indikaatiivisen ostotarjouksen kokonaishinta oli kaikkien annettujen hintatarjousten mediaanin alapuolella.

2.7. Kilpailuehdotus Martinranta

Kaupunkikuva ja korttelirakenne

Talojen massoittelevuus ja julkisivut ovat levollisen hienostunutta ja harmonisia. Rakennusten tiiliset alaosat ja betoniset yläosat sijoittuvat sen juurevasti olemassa olevaan maaperään ja vanhaan rakennuskantaan. Rakennusmassat muodostavat intiimin ja valoisan sisäpihan. Eri korkuisilla rakennusmassoilla on saavutettu hyvät näkymät jokaisesta asunnosta kaukomaisemaan. Reitit urheilupuiston suuntaan on huomioitu. 9-kerroksinen talo Martinkadun ja Myllyhahteen kadun kulmassa muodostaa hyvän maamerkin etelän suunnasta lähestyttäessä. Selkeät ja kauniit materiaalit

ja suuret ikkunat rytmittävät kauniisti julkisivuja. Julkisivumateriaalin jatkuminen parvekkeelle korostaa rakennusten veistoksellisuutta.

Korttelirakenteella pyritään luomaan kohtaamispaikkoja korttelin asukkaille. Yhteispihasta on haluttu tehdä erilaisten toimintojen kautta viihtyisä ja monipuolinen. Pelastustiet -ja paikat toimivat hyvin. Korttelin pysäköinti on järjestetty kansiratkaisuna onnistuneesti alueen korkeusasemia hyödyntäen. Varsin kunnianhimoinen ja ansiokas työ. Kilpailuehdotuksen kokonaisrakennusoikeuden määrä oli kaikista ehdotuksista laajin. Esitetty SIVI-luku on yli 1,8, mikä vaikuttaa hieman epärealistiselta. Tästä huolimatta 0,8 varmaankin täyttyy. Sinivihersiat huomioitu yleisesti ottaen hyvin.



Kuva 6. Kilpailuehdotus Martinranta, ilmakuvasoitus ja asemapiirustus

Kilpailuehdotuksen kokonaisrakennusoikeus on 21 543 k-m². Asuntoja on 160 kappaletta. Liike- ja toimistotilojen osuus on noin 5500 k-m².

Monipuoliset asumisen ratkaisut (tilasuunnittelu)

Suunnittelija on osannut hyvin eläytyä asunto – ja tilasuunnittelussa paikan ominaispiirteisiin, kuten maaston muotoon, näkymiin, pihojen käyttömahdollisuuksiin, ilmansuuntiin ja asumista palveleviin toimintoihin. Rakennusmassat ovat tyylikkäästi ja ilmapasti sijoitettu tontille. Asunnoista avautuu pitkiä näkymiä joelle ja puistoon.

Ehdotuksessa on esitetty niin kerrostalo kuin rivitaloja. Molemmista löytyy hyvät ja tehokkaat asunosuunnitelmat. Asuntojen plaanit on hyvin suunniteltuja. Ne ovat hyvin kalustettavia ja toimivia. Asuntoihin liittyy väljät parvekkeet ja terassit. Ne lisäävät asumisviihtyvyyttä ja jatkavat sisätiloja suurten ikkunoiden kautta ulkotilaan. Konstailematon ja tyylikäs arkkitehtuuri tuo lämmön ja kodikkuuden erittäin hienojen näkymäkuvien kautta lähelle katsojaa.

Kaupalliset toiminnot, Ara-tuotanto ja palvelut (toteuttamiskelpoisuus ja monipuolisuus)

Kilpailuehdotuksessa on esitetty korttelialueen eteläosaan hotellia tai toimisto- tai palvelurakennusta ja lisäksi on esitetty pieni pt-kauppa. Nämä muodostavat valtaosin kilpailuehdotuksen kaupallisen toimintokokonaisuuden. Lisäksi on esitetty kivijalkaan sijoitettavaa liiketilarakentamista kahvila tai ravintolakäyttöön. Kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon on osoitettu

Senaatti-kiinteistöt

Lintulahdenkatu 5 A, PL 237, 00531 Helsinki | Vaihde 0294 830 000 | Y-tunnus 1503388-4 | senaatti.fi

sitoutunut toimija. Lähtökohtaisesti konseptia voidaan pitää toteuttamiskelpoisena ja toimintojen sijaintia perusteltuna.

Hiilineutraaliutta lisäävät ratkaisut ja mahdolliset innovaatiot, ilmastoviisas toteuttaminen

Kilpailuehdotuksen ilmastoviisaaseen toteuttamiseen liittyvä esitys on tavoiteasetelmaltaan kilpailun parhaimmistoa, kattava ja rohkeasti eteenpäin katsova. Rakennuksille tavoitellaan Rakennustiedon ympäristöluokitusta, hotellihankkeelle LEED tai BREEAM-ympäristöluokistusta. Lisäksi asuinrakennuksille tavoitellaan määräystasoa pienempää hiilijalanjäljen tasoa (10–14 kg CO₂e/m²/a). Lisäksi kilpailuehdotuksessa on esitetty kiertotaloustavoitteita työmaatoiminnoille. Kilpailuehdotuksen Sivi-kerroin on 1,8, joka on kilpailun korkeimpia, mutta tähän saattaa liittyä epärealistisuutta. Kilpailun arviointiryhmä antaa painoarvoa kilpailuehdotuksen ilmastoviisaaseen ja ympäristöä kunnioittavaan lähestymistapaan.

Rakennusoikeuden hinta

Kilpailuehdotuksen kilpailun ensimmäisen vaiheen indikaatiivisen ostotarjouksen kokonaishinta oli merkittävästi kaikkien annettujen hintatarjousten mediaanin alapuolella.

2.8. Kilpailuehdotus Myllyrinteenpuisto

Kaupunkikuva ja korttelirakenne

Miellyttävää ympäristöä tuo pieni mittakaavaisuus ja rakennusten suuntaaminen siten, että asunnoista on saatu pitkiä näkymiä joelle sekä ympäristöön. Liikenteen aiheuttama meluhaittaa on pyritty minimoimaan Myllyhahteen varrelle sijoitetuilla korkeilla massoilla. Pienet rakennusten väliin muodostuvat piha- aukiot toimivat yhteisöllisyyttä vahvistavana elementtinä ja mahdollistavat eri luonteisia, erilaiset tarpeet ja elämäntilanteet huomioivia toiminnallisuuksia ”omassa rauhassaan”. Julkisivusommittelu antaa raskaan kokonaisvaikutelman. Rakennusten välistä avautuvat näkymät ja reitit ohjaavat liikkumista alueella ja sen läpi yhdistäen alueen ympäröivään rakenteeseen ja reitistöön. Pysäköinnin sijoittaminen alueen eteläkulmaan antaa maantasossa tilaa sisäisen liikkumiseen kevyelle liikenteelle.

Asuinympäristön puistomaisuus, sekä erilaiset kohtaamisiin ja elävyyteen kannustavat elementit ympäristön suunnittelussa tukevat hyvin kilpailun asettamia tavoitteita. Rakennusten massoittelu, muotokieli ja materiaalien vaihtelut on hiukan sekavaa. Monimuotoisuus on tervetullutta, mutta tässä ehdotuksessa se on jo runsasta. Suunnitelma toteuttaa Korttelisuunnitteluohjeen periaatteita. Siniviherasiat huomioitu hyvin.



Kuva 7. Kilpailuehdotus Myllyrinteenpuisto, ilmakuvasoitus ja asemapiirustus

Kilpailuehdotuksen kokonaisrakennusoikeus on 20 305 k-m². Asuntoja on 220 kappaletta. Liike- ja toimistotilojen osuus on noin 4000 k-m².

Monipuoliset asumisen ratkaisut (tilasuunnittelu)

Suunnitelmassa on monipuolisesti esitetty erilaisia asuntopohjia. Niiden suunnittelu on jäänyt hiukan viitteelliseksi. Asunnoissa on melko pienet wc/ph. Näyttää, että samaa moduulia on käytetty melko monessa asunnossa, asunnon koosta riippumatta. Plaaneissa on myös hiukan kömmähdyksiä, esim. 2h+k 40,5m², parveke on sijoitettu makuuhuoneen ja keittiön jatkoksi, ja olohuone on jäänyt hiukan nurkan taakse. Toki useimmat asunnot ovat hyvin asuttavia ja toimivia. Suunnittelija on sijoittanut lamellitalon pitkän parvekevyöhykkeen pohjoisen suuntaan, pihalle päin. Parvekkeet olisi voinut suunnata ilta- aurinkoon ja kaukomaisemaan. Toki osassa asuntoja parvekkeet ovat molemmilla puolilla asuntoa.

Kaupalliset toiminnot, Ara-tuotanto ja palvelut (toteuttamiskelpoisuus ja monipuolisuus)

Kilpailuehdotuksen kaupallinen konsepti koostuu pt-kaupasta, liikuntatiloista, päiväkotitoiminnoista, kivijalan monikäyttöisistä liiketiloista sekä jokivarren puolen toimistorakennuksesta. Kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon ei ole nimetty toimijaa. Kaupallinen konsepti sinällään toteuttamiskelpoinen, mutta kokonaisuus huomioon ottaen sisältyy tähän mahdollisesti ajallisia ja sisällöllisiä epävarmuuksia. Kaupallisia toimijoita ei ole nimetty.

Hiilineutraaliutta lisäävät ratkaisut ja mahdolliset innovaatiot, ilmasto- ja ympäristötoimenpiteiden toteuttaminen

Kilpailuehdotuksessa on otettu ympäristöolosuhteita huomioon hyvin muun muassa jättämällä kellarikerrokset pois suunnitelmasta pohjaveden pinnan tason vuoksi sekä minimoimalla louhintaa. Hiilineutraaliustavoitteet ovat tavoiteasetannaltaan tavanomaisia, linjassa Turun kaupungin yleistavoitteisiin. Puurakenteisiksi on esitetty kahta rakennusta ja tätä voidaan pitää hyvänä asiana. Energiankäytön osalta on esitetty energiaosuuskunnan perustamista ja tätä voidaan pitää mielenkiintoisena avauksena, mutta hyötyjä ei ole kuitenkaan konkreettisesti esitetty tässä vaiheessa.

Rakennusoikeuden hinta

Kilpailuehdotuksen kilpailun ensimmäisen vaiheen indikaatiivisen ostotarjouksen kokonaishinta oli merkittävästi kaikkien annettujen hintatarjousten mediaanin alapuolella.

2.9. Kilpailuehdotus Samppalinnan Sampo

Kaupunkikuva ja korttelirakenne

Työ muodostuu kolmesta korttelista, joiden väliin syntyy aukoiden ja kujien tilasarja. Katutasoon on sijoitettu päiväkodin toiminnot, liiketilat, vanhan rakennuksen toiminnot ja asukkaiden yhteistilat. Rakennusten korkeus kasvaa joen rannasta kallioille päin. Näin on saatu asunnoista hyvin avautumaan pitkiä näkymiä ympäristöön. Korttelin läpi kulkevan kulkureitin varrelle muodostuu erilaisia mielenkiintoisia ja viihtyisiä paikkoja. Kortteleiden mittakaava vaihtelee suuresti 1–13 kerroksista rakennuksista. Urheilupuiston kallion viereen sijoitettujen korkeiden asuintalojen massoittelu on voimakasta ja tälle paikalle liian rajua. Vaikka suunnittelija on hienosti esittänyt, että viherkaistaleet ja akselit pääsevät rakennusten välistä valumaan alas rinteestä, niin se ei ole riittävää kaukomaisemassa. Itäisen ranta kadun ja Martinkadun kulmaan sijoitettu puinen päiväkotitoimitus ottaa hyvin kiinni empiretaloon, mutta se jättää korkeus suunnassa risteysalueen väljäksi. Päiväkotitoimitus ei myöskään tuo korttelin tärkeimpään nurkkaan Korttelisuunnitteluohjeen mukaisia aktiivisia maantasotoimintoja eikä liikkeiden ja ravintoloiden terasseja. Nurkalle jäävä tori alue on maantasossa miellyttävän kokoinen ja toimii massoittelultaan varsin hyvin. Päiväkodin sijoittaminen on näin merkittävään ja melko meluisaan paikkaan tuntuu virheeltä. Vaikka itse päiväkotitoimitus on sympaattinen, on sen toiminta tällä paikalla haasteellinen. Esimerkiksi piha jää pieneksi ja lepo huoneet joudutaan sijoittamaan kadun puolelle. Tässä olisi voinut liikuntasalin suunnitella kadun puolelle ja lepo huoneet sisäpihan puolelle. Pysäköinti on sijoitettu suurimman asuinkorttelin pihan alle. Se on selkeä ja vähäisissä määrin asuinrakennuksen alla. Kannen päälle on suunniteltu viherpiha, mikä vaatii paljon massaa, jos isoja puita istutetaan kannelle. Halli on saatu melko hyvin asemoitua tulvarajan yläpuolelle. Korttelisuunnitteluohjeen -periaatteiden toteutus on jäänyt puutteelliseksi. Siniviherkertoimen tavoitetaso on saavutettu.



Kuva 8. Kilpailuehdotus Samppalinnan Sampo, ilmakehän visio ja asemapiirustus

Kilpailuehdotuksen kokonaisrakennusoikeus on 19 750 k-m². Asuntoja on 231 kappaletta. Liike- ja toimistotilojen osuus on noin 3900 k-m².

Monipuoliset asumisen ratkaisut (tilasuunnittelu)

Rakennusmassat on sijoitettu ja massoiteltu siten, että ne kasvavat joenrannasta kallioita kohden. Näin suunnittelija on saanut asunnoista hyvät näkymät joelle ja koko ympäristöön. Pistetalojen viistot osat tuo rakennuksille persoonallisen otteen. Osassa plaaneja viiston osan sisäkulma tekee hiukan hankalaksi keittiön käytön esim. (3H+S 74,5m²). Samassa asunnossa pieni makuuhuone on hiukan hankala kalustaa. Viiston osan suuntaaminen olisi voinut olla tontin pohjoisosan pistetaloiissa etelän puolella, sillä olisi saanut hyödynnettyä näkymiä kuin myös valoa huoneistoon. Väljästi sijoitetut pistetalot antavat hyvin valoa ja hengittävyyttä asuntoihin.

Lamellitalo on varsin selkeä massa. Sinne suunnittelija on sijoittanut pienempiä asuntoja. 3–5 kerroksen pitkäsisäkäytävä olisi voinut katkaista isommalla läpitalon huoneella poikki. Näin porrashuoneesta olisi tullut hiukan tehokkaampi. Lamellitalon Martinkadun kulman asunnot avautuvat hienosti joelle ja niiden pohjiin on suunnittelija saanut viuhkamaisen liikkeen kulmaa leikkaamalla. Rakennuksen keskelle sijoitetut asunnot Martinkadun puolella ovat melko kapeita. Varsinkin 1-2H, 33 m² on hankala kalustaa. Katoille sijoitetut yhteistilat suurine terasseineen toimivat hyvin ja ovat kruununa suunnitelmalle.

Kaupalliset toiminnot, Ara-tuotanto ja palvelut (toteuttamiskelpoisuus ja monipuolisuus)

Kilpailuehdotuksessa on kilpailuohjelman tavoitteisiin nähden noin kaksinkertainen määrä rakennusoikeutta kohdistettu Ara:n pitkällä korkotuella toteutettavaan asuntotuotantoon. Määrää voidaan pitää liian suurena määränä kilpailualueelle. Ara-tuotantoon on nimetty toimija. Varsinaista kaupallista konseptia ei ehdotuksessa ole esitetty. Liike- ja toimistorakentaminen osoitettu kilpailuohjelman tavoitteiden vastaisesti Alueelle B (Senaatti-kiinteistöt). Päiväkotitoiminta on luonteva toiminto sinällään, mutta toiminto voisi olla sijoitettuna muualle kilpailualueella ja hyödyntää kulma toisin. Ehdotus sinällään toteuttamiskelpoinen, mutta merkittävästi vastoin kilpailuohjelman tavoitteita.

Hiilineutraaliutta lisäävät ratkaisut ja mahdolliset innovaatiot, ilmastoviisas toteuttaminen

Kilpailuehdotuksessa on esitetty pienimittakaavaisempia rakennuksia toteutettavaksi puurakenteisina, lisäksi osin sijoittamalla puurakenteisia yksiköitä korkeampien rakennusten harjalle. Ehdotuksessa on pyrkimys käyttää vähähiilistä betonia tai hiiltä sitovaa betonia. Konkreettisia tavoitetasoja esimerkiksi hiilijalanjäljelle ei ole kuitenkaan esitetty. Puurakentamisen rooli ilmastoviisaan toteuttamisen osalta on ehdotuksen vahvuuksia, vaikkakin pienimittakaavaiseen tuotantoon istutettuna. Sivi-kerroin on 1,063, jota voidaan pitää hyvänä tasona.

Rakennusoikeuden hinta

Kilpailuehdotuksen kilpailun ensimmäisen vaiheen indikaatiivisen ostotarjouksen kokonaishinta oli merkittävästi kaikkien annettujen hintatarjousten mediaanin alapuolella.

2.10. Kilpailuehdotus Silmu

Kaupunkikuva ja korttelirakenne

Uudisrakennusten arkkitehtuuri hahmottuu itsenäisenä ja identiteetiltään tunnistettavana, kuitenkin sen inspiraation lähteet ovat lähiympäristön rakennuksissa ja maisemassa. Ratkaisu istuu ympäristöönsä vaivattomasti tuoden siihen positiivista lisäarvoa. Rakennusten massoittelu ottaa huomioon eri lähestymissuuntien näkymät ja reagoi niihin hienolla tavalla. Rakennuksen polveilu synnyttää mielenkiintoista ja dynaamista lähiulkotilaa eri suuntiin ja onnistuu välttämään mittakaavallisesti ylisuuren vaikutelman kaupunkirakenteessa. Mielenkiinto säilyy eri nopeuksilla tarkasteltuna. Vastaavasti eri etäisyyksiltä nähtynä rakennukset tarjoavat alati avautuvaa kerroksellisuutta, niin katutilassa kuin sisäpihalla. Rakennusten massoittelut reagoivat kiitettävästi ympäristön voimaviivoihin, sekä Martinkadun suuntaan että Itäisen Rantakadun kuin myös Myllyhahteen katuun.

Rakennusten värimaailma ja materiaalit korostavat pohjapiirroksen polveilua ja tuo mukanaan asuinrakennuksille pehmeyttä. Osa materiaaleista ja detaljeista vaatii lisätarkastelua niiden kestävyuden ja sopivuuden vuoksi. Itäisen Rantakadun ja Martinkadun kulmaan sijoitettavien rakennusten kattomaailma ja materiaali vaikuttaa hiukan epävarmalta ja sen suhde olemassa olevaan rakennuskantaan kaipaivat ehkä lisätutkimusta. Suunnitelma toteuttaa hyvin Korttelisuunnitteluohjeen periaatteita. Sivin kilpailuohjelman tavoitetaso on saavutettu.



Kuva 9. Kilpailuehdotus Silmu, ilmakuvasekvenssi ja asemapiirustus

Kilpailuehdotuksen kokonaisrakennusoikeus on 19 715 k-m². Asuntoja on 185 kappaletta. Liike- ja toimistotilojen osuus on noin 3500 k-m².

Monipuoliset asumisen ratkaisut (tilasuunnittelu)

Asunnot on ratkaistu asiallisesti, mutta tämänhetkistä suomalaista asumisstandardia seuraten vailla suuria innovaatioita. Rakennusten paksu runko tuo mukanaan sen, että asunnot avautuvat osittain yhteen suuntaan tai että syntyy syviä pimeitä asuntoja. Suunnitelmassa on kuitenkin asuntoihin saatu laadukkuutta keskelle sijoitetulla märkätalalla, jonka ympäri päästään kulkemaan. Ikkunoiden tuonti lattiaan raja- ja osassa taloja kokonaan sisäänvedetyt parvekkeet tuovat

mukanaan ripauksen arjen ylellisyyttä. Ehdotuksessa on esitetty uskottavasti useita eri pohjapiirrosvariaatioita ja yleinen muuntojoustavuus toteutuu neutraalin rakennusrungon ansiosta.

Yhteistilat on suunniteltu tukemaan luontevia kohtaamisia ja ne on keskitetty vahvistamaan käsillä tekemistä ja liikkumiseen. Kulkureitistä pihan läpi on saatu paljon irti sijoittamalla sen varrelle erilaisia toimintoja. Sen voimakas rooli kokonaisuudessa on hienosti toteutettu, mutta edellyttää sen avaamista julkiseen käyttöön. Avautuvat maisemat pihalta ja siihen liittyvistä yhteistiloista ovat hyvät puisto- ja jokimaisemaa. Kattokerroksia on hyödynnetty hyvin. Sinne on sijoitettu asukkaiden yhteistiloja, josta saa hyvät näkymät joelle ja ympäristöön. Autopaikoitus on sijoitettu esitetyssä muodossa runsaana kahteen erilliseen kerrokseen luonnolliset maantasoyhteydet huomioiden. +1.40 taso on haastava rakenteellisesti.

Kaupalliset toiminnot, Ara-tuotanto ja palvelut (toteuttamiskelpoisuus ja monipuolisuus)

Kaupallisen konseptin osalta on esitetty hotellitoimintoa parhaalle paikalle Aurajokirantaan ja kivijalkaan sijoittuvia liiketiloja. Varsinaisia kaupallisia toimijoita esimerkiksi hotellioperaattoriksi ei ole esitetty, mutta omistaja on esitetty ja hyvä sijainti korttelissa lisää myös uskottavuutta. Konsepti mahdollistaa kuitenkin monen erityyppistä toimintoa runsaahkon liiketilamäärän osalta, mutta konsepti sisältää myös mahdollisia haasteita määrän ja toimintojen esim. hotelli osalta. Ara-tuotanto on mahdollinen ja toteuttamiskelpoinen sijainnin ja määrän osalta.

Hiilineutraaliutta lisäävät ratkaisut ja mahdolliset innovaatiot, ilmastoviisas toteuttaminen

Kilpailuehdotuksessa on esitetty noudatettavan Hiilineutraali Turku- tavoitteistoa, sekä olemassa olevan kasvillisuuden ja maaperän säilyttäminen. Puun hyödyntäminen pienimittakaavaisemmissa rakennuksissa ja puuverhoilu muissa rakennuksissa sekä vähähiilisen betonin käyttö edesauttavat ja pitävät ilmastoasioita esillä ehdotuksessa, mutta konkreettisia numeraalisia tavoitteita tai erityistä kunnianhimoisuutta ei ole ehdotuksessa esitetty ja siten hieman ehdotus ei poikkea edukseen tästä näkökulmasta. Energialähteenä on esitetty muun muassa maalämpöä ja aurinkoenergian hyödyntämistä. Sivi-kerroin on 1,0.

Rakennusoikeuden hinta

Kilpailuehdotuksen kilpailun ensimmäisen vaiheen indikaatiivisen ostotarjouksen kokonaishinta oli kaikkien annettujen hintatarjousten mediaanin alapuolella.

2.11. Kilpailuehdotus Uoma

Kaupunkikuva ja korttelirakenne

Kolmeen rakennustypologiaan perustuva kokonaisuus on perusteltu ja toimiva ratkaisu Herkules-tontille. Työssä on kiinnostavalla tavalla lähdetty täydentämään alueen historiallisesti merkittävää ympäristöä monipuolisella rakentamisella. Suunnitelmassa on jatkettu vanhan ruutuasemakaavan ideaa, jättää joen rannan lähellä olevat kallioiset kukkulat rakentamattomiksi. Korttelin läpi on suunniteltu maantasoon miellyttävä ja viihtyisä kevyen liikenteen kulkuväylä. Se mahdollistaa uudenlaisen ja aktiivisen yhteyden joen rannan, Martinkadun ja Urheilupuiston välille. Kulkuväylän varrelle muodostuu viihtyisiä ja suojaisia sisäpihoja ja -taskuja.

Suunnitelmassa on esitetty erilaisia toimintoja asumisesta toimistoihin ja liiketiloista työskentelyn ja harrastamisen tiloihin. Liiketilat on sijoitettu hyviin paikkoihin Itäisen Rantakadun ja Martinkadun

Senaatti-kiinteistöt

Lintulahdenkatu 5 A, PL 237, 00531 Helsinki | Vaihde 0294 830 000 | Y-tunnus 1503388-4 | senaatti.fi

varrelle. Toimistotalo on suunniteltu Myllyhahteen kadun varteen, missä se muodostaa melumuurin korttelin sisäpihalle. Paikotus on sijoitettu tehokkaasti kahteen kerrokseen ja siten, että sen toteutettavuus on järkevää ja runsas maanvarainen piha edustaa erinomaista suunnittelua. Korttelin mittakaava on miellyttävää ja se luo viihtyisää ja uudenlaista kaupunkiympäristöä joenrannalle. Rakennusten materiaalit, massat ja värimaailma on harmonista ja kestävä. Korttelin sisälle suunnitellut pienkerrostalot on sijoitettu melko tiiviisti lamellitalojen viereen. Tämä johtaa siihen, että niistä ei saada pitkiä näkymäakseleita joelle, mikä olisi suotavaa tällä paikalla. Toki massat muodostavat miellyttävää tilaa korttelin halkovalle reitille. Toimistorakennuksen ja asuintalon sisänurkka on haasteellinen, jonka kehittäminen olisi hyvä ottaa huomioon jatkosuunnittelussa. Kokonaissuunnittelu on selkeä ja looginen. Suunnitelma vastaa Korttelisuunnitteluohjeen -kriteerejä. Viherkertoimen (Sivin) tavoitetaso on saavutettu hyvin.



Kuva 10. Kilpailuehdotus Uoma, ilmakuviasovitus ja asemapiirustus

Kilpailuehdotuksen kokonaisrakennusoikeus on 19 530 k-m². Asuntoja on 150 kappaletta. Liike- ja toimistotilojen osuus on noin 4760 k-m².

Monipuoliset asumisen ratkaisut (tilasuunnittelu)

Itäisen Rantakadun ja Martin kadun asunnoista avautuu hyvät näkymät joelle ja sisäpihalle. Talojen massoittelulla, erkkereillä ja pienillä "niksautuksilla" on saatu talojen väliin jäävien aukkojen kautta näkymiä myös sisäpihan kautta joelle. Sisäpihan puolelle sijoitetut pienkerrostalot suuntautuvat pääosin vastapuolen kerrostaloihin. Niiden asemointia kannattaisi suunnata enemmän joelle päin. Kuten myös rivitalojen suuntaaminen pois naapuri taloista toisi paremmat näkymät asunnoista. Talojen julkisivuarkkitehtuuri massoittelu on hienoa. Muutenkin talojen mittakaava on miellyttävää. Kerrostaloasuntoihin saavuttaessa yleisesti näkymä on suoraan ikkunasta ulos. Se luo avaruuden tuntua ja antaa hyvän ensi vaikutelman asunnosta.

Pienissä asunnoissa sisäänvedetty parveke jakaa asunnon toiminnat kauniisti eri tiloiksi. Toki tämä vaatii yksiöltä melko ison pinta-alan, mutta tässä se toimii. Erkkeriratkaisu on varsin luonteva Martinkadun talon sisäpihan puolella. Sillä on mahdollistettu hyvät näkymät vanhan empirerakennuksen yli joelle. Se myös tuo mukavaa lisää asuntojen pohja ratkaisuun. Martinkadun puoleiset asunnot voisivat olla sisätilojen puolesta toisin päin. Eli oleskelutilat kadun ja auringon puolella ja makuutilat hiljaisella ja pimeällä sisäpihan puolella.

Senaatti-kiinteistöt

Lintulahdenkatu 5 A, PL 237, 00531 Helsinki | Vaihde 0294 830 000 | Y-tunnus 1503388-4 | senaatti.fi

Kaupalliset toiminnot, Ara-tuotanto ja palvelut (toteuttamiskelpoisuus ja monipuolisuus)

Kilpailuehdotuksen kaupallisessa konseptissa on esitetty kahvilaa ja ravintolatilaa suojeltavaan puurakennukseen sekä tontin eteläosaan sijoitettavaa toimistorakennusta. Konseptuaalisesti on myös esitetty erilaisia soveltuvia toimintoja liiketiloihin. Liiketilojen määrä ja sijainti ovat perusteltuja ja soveltuvia. Palvelukokonaisuus on kohtuullisen hyvin rakennettu ja tukee Korttelisuunnitteluohjeen tavoitteita aktiivisesta maantasokerroksesta, etupihoista ja korttelin sosiaalisuuden lisäämisestä. Kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon on nimetty toimija. Kokonaiskonsepti on uskottava ja monipuolinen, toteuttamiskelpoinen.

Hiilineutraaliutta lisäävät ratkaisut ja mahdolliset innovaatiot, ilmastoviisas toteuttaminen

Kilpailuehdotuksen laatija on kiinnittänyt erityistä huomiota uusiutuvan energiankäyttöön muuna muassa esittämällä alueellisen omavaraisen hiilineutraalin lämmitys- ja jäähdytysenergiajärjestelmän. Tarkempaa selvitystä ratkaisuista ei ole kuitenkaan esitetty. Rakennukset toteutettaisiin A-energialuokkaan, lisäksi asuinrakennuksille haetaan RTS-ympäristösertifikaattia ja toimistorakennukselle LEED-sertifikaattia. Toteutuksessa huomioitaisiin myös EU:n taksonomiatavoitteet. Kilpailuehdotuksen sivi-kerroin on 1,1. Toteuttamisedellytyksiin- ja kelpoisuuteen sekä ratkaisuiden toimivuuteen tulisi kuitenkin kiinnittää huomiota myös jo kilpailuvaiheen alkusuunnittelussa määrittämällä myös esimerkiksi selkeästi ympäristösertifioinnin taso.

Rakennusoikeuden hinta

Kilpailuehdotuksen kilpailun ensimmäisen vaiheen indikaatiivisen ostotarjouksen kokonaishinta oli merkittävästi kaikkien annettujen hintatarjousten mediaanin yläpuolella.

2.12. Kilpailuehdotus Vire

Kaupunkikuva ja korttelirakenne

Hybridikorttelia ehdottava Vire-ehdotus tarjoaa luotettavaa asuinrakentamista. Kilpailuehdotus on erittäin ammattitaitoinen ja monien yksityiskohtien tasolla erinomaisesti ratkaistu, joka perustuu monipuolisesti sekoitetuista rakennustyypeistä. Selkeää perusratkaisua hermistää rakennusmassojen polveilu, joka näyttäytyy myös eri korkuisissa ja muotoisissa rakennusmassoissa. Taitavasta suunnittelusta huolimatta ehdotus jää paikassa ehkä hiukan turhan sekavaksi eikä käytä sen erityislaatuisuutta kokonaan hyödyksi. Arkkitehtuurin tunnelmassa on kantakaupunkimaisen asuinrakennuksen sijaan kaikuja lähiömäisemmistä esimerkeistä. Ehdotuksen vahvuus on sen ehdottama liikuntahalli, joka täydentäisi alueen liikuntatarjontaa. Katolle mietitty pientalotypologia on innovatiivinen ja luo kerroksellista kaupunkitilaa. Kävelyreitti korttelin läpi on kapeahko ja sen puolijulkisuus mietityttä ylläpidon kannalta. Kiitettävää on kulkuyhteyden luominen Urheilupuistoon suunnittelualueelta. Suunnitelma vastaa Korttelisuunnitteluohjeen kriteerejä. Sivin tavoitteet on saavutettu.

Kilpailuehdotuksen kokonaisrakennusoikeus on 19 160 k-m². Asuntoja on 168 kappaletta. Liike- ja toimistotilojen osuus on noin 3700 k-m² (liikuntatilan osuus 3060k-m²).



Kuva 11. Kilpailuehdotus Vire, ilmakuvasovitus ja asemapiirustus

Monipuoliset asumisen ratkaisut (tilasuunnittelu)

Rakennusmassoja on rikottu pienempiin osiin, mikä tarjoaa asuntoihin toimivia ratkaisuja ja useimmista asunnoista avautumisia vähintään kahteen ilmansuuntaan. Asuntosuunnittelu on kautta linjan väljää ja eläytyvää. Toki muutamissa asunnoissa pienet makuuhuoneet ovat jääneet hiukan vaikeasti kalustettaviksi. Asuntojen tavallisuudesta kohottavaa laatutasoa edustaa hybriditalon päälle suunnittelijan esittämät puiset rivitalot. Niihin olennaisena osana liitetty sisäpiha, jonka ympärille asunnon muut tilat kiertyvät. Hybriditalo toimii hyvin tontin etelä kulmassa. Se muodostaa melusuojan sisäpihalle ja on maamerkinä kadunkulmassa. Osassa asuntoja noppaparvekkeet jäivät melko pieniksi. Muuten parvekeratkaisut ovat varsin väljiä ja hyvin kalustettavissa. Porrashuoneet ovat perinteisiä ja tehokkaita. Kilpailuehdotus on erittäin ammattitaitoinen ja se on hyvin esitetty. Julkisivut on kauniin elävästi sommiteltu ja työn kokonaisvaltainen rohkea ote ilahduttaa.

Kaupalliset toiminnot, Ara-tuotanto ja palvelut (toteuttamiskelpoisuus ja monipuolisuus)

Kilpailuehdotuksen kaupallinen konsepti rakentuu urheiluhallitilasta ja kivijalkaan sijoittuvista liiketiloista. Ehdotuksen urheiluhalli on rohkea ja poikkeava avaus. Aluekokonaisuus huomioiden varsin luonteva tapa myös maankäytöllisesti ratkaista Myllyhahteen tunnelin läheisyyden maankäyttöä. Lisäksi toimintona urheiluhalli vahvistaisi alueellista liikunnallista teemaa ja identiteettiä Urheilupuiston kupeessa. Ara-toimijaa ei ole erikseen sinällään nimetty, mutta toimijan on mahdollista rakentaa uskottava konsepti myös kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Ehdotus on toteuttamiskelpoinen ja monipuolinen. Arviointiryhmä antaa erityistä huomiota rohkeasta näkemyksestä istuttaa toiminnalliseen konseptiin selkeästi muista ehdotuksista poikkeavan ratkaisun, joka kytkeytyy myös toiminnallisesti Urheilupuistoon.

Hiilineutraaliutta lisäävät ratkaisut ja mahdolliset innovaatiot, ilmasto- ja ilmastoviisas toteuttaminen

Kilpailuehdotuksessa tukeudutaan ilmastoasioissa Hiilineutraali Turku tavoitteistoon lähtökohtaisesti. Erityisiä numeraalisia suoria tavoitteita ei ole esitetty esimerkiksi rakennusten energialuokista. Kortteli hyödyntäisi maalämpöä ja aurinkoenergiaa. Pienimittakaavaisempi rakennustuotanto sekä urheiluhallin maanpäälliset osat toteutettaisiin puurakenteisina. Kerrostalotuotannossa edistettäisiin vähähiilisen betonin käyttöä.

Rakennusoikeuden hinta

Kilpailuehdotuksen kilpailun ensimmäisen vaiheen indikatiivisen ostotarjouksen kokonaishinta oli kaikkien annettujen hintatarjousten mediaanissa.

3. Kilpailun toisen vaiheen arviointi

3.1. Yleiskatsaus kilpailuehdotuksiin

Kilpailun arviointiryhmä valitsi kilpailuehdotukset Brikka, Hydro, Uoma ja Silmu kilpailun toiseen vaiheeseen. Kilpailun arviointiryhmä toteaa, että kaikki toisen vaiheen kilpailuehdotukset vastaavat kilpailuohjelmassa asetettuihin suunnittelullisiin tavoitteisiin, mutta osa ehdotuksista ovat vieneet kilpailuohjelman suunnittelutehtävän teemaa, henkeä ja tavoitetta eteenpäin. Tältä osin ehdotuksissa on nähtävissä eroja kaupunkisuunnittelun ja toimintojen osalta. Kaikkia kilpailuehdotuksia voidaan pitää laadukkaasti ja ammattitaitoisesti ratkaistuina.

Kilpailun toisen vaiheen kilpailuehdotusten rakennusoikeuden määrä vaihteli 19 237–20 175 k-m² välillä. Keskiarvo 19 676 k-m². Asuntoja kilpailuehdotuksissa oli 150–209 kappaleen välillä. Eniten asuntoja oli kilpailuehdotus Hydrossa ja vähiten ehdotus Uomassa. Kilpailuehdotusten rakennusoikeuden määrä väheni kilpailun toisessa vaiheessa ehdotuksissa Brikka ja Hydro luokkaa 500k-m². Kilpailuehdotus Silmun rakennusoikeus nousi noin 500k-m². Ehdotus Uoma pysyi yhtä laajana kuin kilpailun ensimmäisessä vaiheessa. Toisessa vaiheessa jatkosuunnitteluohjeiden sekä ohjaukset pohjalta eniten kehittyivät ehdotukset Hydro ja Uoma. Myös ehdotukset Brikka ja Silmu kehittyivät hienovaraisemmin.

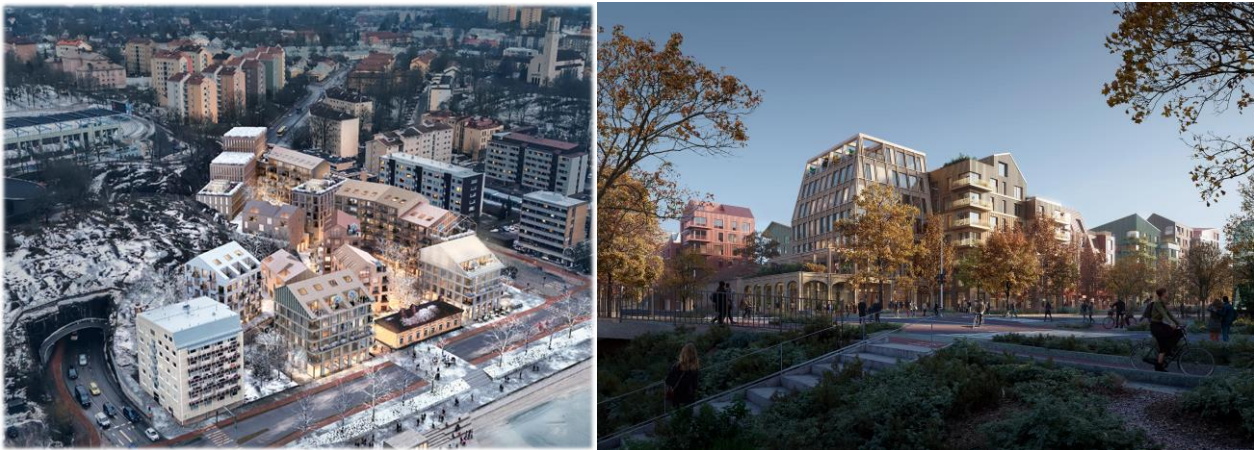
Kilpailun arviointiryhmä antoi kilpailuryhmien kanssa käydyissä ohjauskerroissa kilpailijoille palautetta kilpailuehdotuksesta. Kilpailijoilla oli mahdollisuus esittää myös kilpailun tässä vaiheessa kysymyksiä, joihin arviointiryhmä antoi vastauksensa. Ehdotuskohtaiset yleiset arviointiryhmän palautteet koskivat pääosin korttelirakennetta ja arkkitehtuuria (ml. tilasuunnittelu), kuten massoittelua, katutilaa ja rakentamisen volyyymia, toiminnallisuuden huomioimista, kuten pelastus- ja huoltoreittien varmistamista sekä piha- ja maisemasuunnittelua tarkoituksena parantaa kilpailuehdotusten valo- ja meluolosuhteiden hallintaa, viihtyisyyttä ja yleistä toteuttamiskelpoisuutta. Lisäksi kilpailijoita pyydettiin osin tarkentamaan konseptin toteuttamiseen liittyviä toimijoita, kuten esimerkiksi toimitilojen käyttäjiin tai kohtuuhintaiseen asuntotuotannon toteuttajatahon nimeämistä kilpailun toisessa vaiheessa. Arviointiryhmä antoi lisäksi yleisluonteisia ohjeita kaikille kilpailijoille yhteisesti. Yleiset kaikille kilpailijaryhmille osoitetut palautteet koskivat muun muassa kerrosalan laskentaa ja toteuttamiskelpoisuuden huomioimista kilpailuehdotuksessa.

Kilpailuehdotuksissa esitetyt ilmastoviisaan toteuttamisen tavoitteet olivat samankaltaisia, mutta ehdotus Hydro oli näistä konkreettisin selkeällä sertifioinnin tasolla ja numeraalisella hiilijalanjäljen tasomäärityksellä. Ehdotusten kaupunkikuvalliset ja arkkitehtoniset ansiot perustuvat osin toisistaan poikkeaviin kaupunkikuvallisiin ja arkkitehtonisiin painotuksiin. Myös maisema-arkkitehtuurin näkökulmasta kilpailuehdotukset sisältävät hyviä ominaisuuksia, tässä on kuitenkin löydettävissä laadullisia eroja. Lisäksi toiminnallisuuden osalta on esitetty erilaisia konsepteja ja ratkaisuja, joista osa vahvempia ja uskottavampia.

Kilpailun voittaneessa ehdotuksessa kaupunki- ja tilasuunnittelun taso sekä toiminnallisuus, että hinnan ja laadun välinen korrelaatio muodostavat eheimmän ja onnistuneimman kokonaisuuden.



Kuva 12. Kilpailuehdotus Brikka vasemmalla ja oikealla kilpailuehdotus Hydro



Kuva 13. Kilpailuehdotus Uoma vasemmalla ja oikealla kilpailuehdotus Silmu

3.2. Kilpailuehdotus Brikka

Rakennukset on suunniteltu tiukasti vanhan ruutukaavan mukaisesti. Arkkitehtuurissa on kestävän ja ajattoman kaupunkirakentamisen ote. Rakennus kokonaisuus asettuu katujen puolelta hyvin kaupunkirakenteeseen. Kilpailuehdotus on kehittynyt kilpailun toisessa vaiheessa muun muassa korkoasemien, pihan rakennusten ja tähän liittyvien toimintojen osalta, jotka ovat parantaneet suunnitelman laatukokonaisuutta entisestään. Myös Itäisen Rantakadun suunnan rakennusmassa on täydentynyt umpinaiseksi annetun palautteen mukaisesti korvaamalla porrasyhteys rakennusmassalla.

Pysäköintiratkaisu on sitonut suunnitelman suunnittelulliset lähtökohdat vahvasti. Tästä seuraa, että kilpailuehdotuksessa ei ole siten voitu täysimääräisesti ulosmitata kilpailuohjelmassa esitettyjä Korttelisuunnitteluohjeen kohtia 1 D, E ja F verrattuna muihin toisen kilpailuvaiheen muihin ehdotuksiin. Korttelin läpi kulkeva kevyen liikenteen reitti ja jää vaikeakulkuseksi ja aktiivisen maantasokerroksen määrä pienemmäksi kansipihan vuoksi. Suunnitteluratkaisu johtaa siten heikompaan viherrakentamiseen maanvaraisen pihan vähäisyyden vuoksi. Kaupunkikuvallisesti

ehdotus on hyvin varmaotteista ja asuntopohjat erittäin laadukkaita ja huolellisesti tutkittuja. Kilpailuehdotus on suunnitelmaltaan hyvin toteuttamiskelpoinen.

Tarjottu rakennusoikeuden hinta laski merkittävästi kilpailun toisessa vaiheessa ja oli kilpailun voittajaa alhaisempi.

3.3. Kilpailuehdotus Hydro

Kortteli rakentuu eri kokoista ja muotoisista rakennuksista. Rakennusten porrastamisella on luotu monimuotoista ja vaihtelevaa kaupunkirakennetta. Korkeammat korttelinosat liittävät alueen ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja matalammat osat tuovat puolestaan pienempää mittakaavaa aukioille. Korttelin maantasokerrokseen on suunniteltu monipuolisia toimintoja, mm. ravintoloita ja kahvila, korttelin yhteisöllisiä toimintoja sekä asuntojen oleskelutiloja. Lisäksi kilpailuehdotuksessa oli esitetty toimitilatoimintoa Aurajoen rantaan katuristeykseen, jota voidaan pitää rohkeana ja uskottavan paikalleen erinomaisesti istuvana ideana. Kilpailuehdotus toteuttaa vahvasti Korttelisuunnitteluohjeen-kriteerejä.

Kilpailuehdotus kehittyi erinomaisesti kilpailun toisessa vaiheessa. Itäisen Rantakadun puoleisten massojen selkeyttäminen ja kaupunkikuvallisesti yksinkertaistaminen sitoo korttelia ympäröivään rakennuskantaan kauniimmin. Korttelin valaistusolosuhteet ja asuntojen valoisuus parantui aukottamalla ja madaltamalla korttelin osia ensimmäiseen vaiheeseen nähden. Lisäksi asuntopohjat ja pimeät keskikäytäväratkaisut vähenivät. Tämä paransi ehdotuksen tilasuunnittelua. Myös kilpailualueen B osalta tuli lisää tilaa naapurikiinteistöön siirtämällä rakennusmassaa hieman. Pysäköintiratkaisu tuli myös toteuttamiskelpoisemmaksi keskittämällä pysäköintiä rakenteellisesti korttelin eteläosaan. Tämä lisäsi myös maanvaraisen pihan alaa huomattavasti. Ehdotuksen toiminnallinen konsepti oli erittäin laaja ja kattava ja tätä voidaan pitää ehdotuksessa varsin vahvana ja uskottavana. Kilpailuehdotus on hyvin vahva kokonaisuus kaikilta arvosteltavilta osioiltaan, myös konkreettisin ilmastoviisaan rakentamisen tavoitteiltaan. Kilpailuehdotus on kunnianhimoinen ja samalla toteuttamiskelpoinen, erittäin ansiokas työ.

Tarjottu rakennusoikeuden hinta oli merkittävästi kilpailun voittajaa alhaisempi.

3.4. Kilpailuehdotus Silmu

Uudisrakennusten arkkitehtuuri hahmottuu itsenäisenä ja identiteetiltään tunnistettavana, kuitenkin sen inspiraation lähteet ovat lähiympäristön rakennuksissa ja maisemassa. Ratkaisu istuu ympäristöönsä vaivattomasti tuoden siihen positiivista lisäarvoa. Hotellitoiminto jokirannan kupeessa istuu hyvin kaupunkisuunnittelullisesti tarjoten todellisen kohteen vierailijoille, kaupunkilaisille.

Kilpailuehdotus kehittyi kilpailun toisessa vaiheessa erityisesti julkisivun värimaailman, kattojen käsittelyn ja arkkitehtuurin osalta Aurajoen rannan osalta ylläpitäen kilpailuohjelman henkeä. Kilpailuehdotuksessa on useita merkittäviä kohtia, joista kaupunkirikkautta edistää pieni kujanne suunnitelmassa, joka luo omanlaista identiteettiä alueelle. Myös korttelirakenne ja pienet sisäpihan rakennukset luovat spontaaniutta ja mahdollisuuksia erilaisiin kohtaamisiin alueen asukkaiden kesken. Maisema- ja vihersuunnittelu vahvaa ja yksityiskohtaisen hienoa ehdotuksessa. Asunnot on ratkaistu asiallisesti, mutta tämänhetkistä suomalaista asumisstandardia seuraten. Rakennusten paksu runko tuo mukanaan sen, että asunnot avautuvat osittain yhteen suuntaan tai että syntyvät pimeätköjä asuntoja. Suunnitelmassa on kuitenkin asuntoihin saatu laadukkuutta monin eri tavoin tilasuunnittelun keinoin. Kokonaiskonsepti on lähtökohtaisesti uskottava.

Tarjottu rakennusoikeuden hinta oli merkittävästi kilpailun voittajaa alhaisempi.

3.5. Kilpailuehdotus Uoma

Kolmeen rakennustypologiaan perustuva kokonaisuus on perusteltu ja toimiva ratkaisu Herkules-tontille. Työssä on kiinnostavalla tavalla lähdetty täydentämään alueen historiallisesti merkittävää ympäristöä monipuolisella rakentamisella. Lintuperspektiivi antaa positiivisen vaikutelman kaupunkimittakaavassa, kun rakennusmassa laskeutuu melko monimutkaisten ympäristöjen keskelle eri mittakaavoissa olevien rakennusten läheisyyteen.

Erittäin vahva kokonaiskonsepti kaikilla tasoilla, kilpailun henki ja tavoite näkyy ehdotuksessa hienosti ja nousee esille muun muassa rakennusten välisessä elämässä, joista voidaan nostaa esille pieni kutsuva kujanne. Harkittu asuntojen suunnittelu mahdollistaa monipuolista ja laadukasta asumista. Kilpailuehdotus kehittyi kilpailun toisessa vaiheessa edelleen kiinnittämällä huomiota maantason aktivointiin ja erityisesti sisäpihan miljööseen elävyyden, roolin merkityksen kasvattamiseen hienovaraisin muutoksin kilpailuohjelman henkeä kunnioittaen. Työssä täytyy jatkotyöstää asuntojen suuntauksia siten, että niistä avautuu parempi näkymiä maisemaan. Myös parvekkeet ja oleskelutilat tulee miettiä enemmän päivän valon suuntaan esim. Martinkadulle päin ja makuuhuoneet pihan puolelle. Toimistorakennuksen suunnittelu eteni toimivampaan suuntaan, mutta toimintojen sijoittaminen maantasoon voisi parantaa toteuttamisedellytyksiä esimerkiksi ravintolan osalta edelleen. Kilpailuehdotuksen sivi-kerroin on 1. Ilmastoviisaan rakentamisen kontekstin osalta toteuttamisedellytyksiin- ja kelpoisuuteen sekä ratkaisuiden toimivuuteen tulisi kuitenkin kiinnittää huomiota myös määrittämällä myös esimerkiksi selkeästi ympäristösertifioinnin taso konkreettisesti.

Tarjottu rakennusoikeuden hinta oli merkittävästi korkein toisen vaiheen tarjouksista.

4. Kilpailuehdotusten vertailu

Kilpailuehdotusten laajuus on keskimäärin samaa suuruusluokkaa noin 20 000k-m², mutta asuntotypologiassa löydettävissä painotuksellisia eroja ehdotusten välillä. Kilpailuehdotuksien Brikka ja Hydro asuntojakauma painottuu pääosin yksiöistä kolmioihin ja taasen kilpailuehdotukset Uoma ja Silmu tasaisemmin yksiöistä suuriin perheasuntoihin. Kaikki kilpailuehdotukset täyttävät kuitenkin kilpailun perheasuntovaatimuksen. Asuntojakauman monipuolisuus on vahvinta ehdotuksissa Uoma ja Silmu, myös Hydrossa on suuria asuntojakin johtuen asuntojen runsaasta kokonaismäärästä. Kaikissa kilpailuehdotuksissa on erilaisia hallintamuotoja. Kilpailuehdotus Uoma luo mahdollisuuksia parhaiten identiteettiä kaupunkimaiselle perheasumiselle asuntojakauman osalta. Tilasuunnittelun osalta kilpailuehdotus Hydro kehitti asuntopohjia eniten laadullisesti parempaan suuntaan kilpailun toisessa vaiheessa. Kilpailuehdotuksen Brikka tilasuunnittelu on varmaa ja toimivaa minkä lamellimainen ratkaisu mahdollistaa hienosti. Muiden ehdotusten kortteliratkaisu on monipolvisempi. Erilaiset lähtökohdat huomioiden muissa kilpailuehdotuksissa on myös osattu löytää toimivia ratkaisuja.

Kilpailuehdotukset istuvat kaukomaisemaan luontevasti riippumatta erilaisista lähtökohdista. Toisistaan erilaiset kilpailutyöt ovat hienolla ja kunnioitettavalla tavalla jättäneet oman jälkensä kaupunkikuvaan kilpailuohjelman puitteissa. Osa toisen vaiheen kilpailutöistä on painottanut voimakkaammin Korttelisuunnitteluohjeen- teeman ohjaavia periaatteita, kuten aktiivinen maantasokerros ja suhde kaupunkitilaan, korttelipihojen laatu, toiminnallisuus ja viihtyisyys sekä viherrakentamisen kokonaisuus. Kilpailuehdotuksissa Hydro, Uoma ja Silmu on otettu huomioon hyvin kilpailuohjelman teemalliset tavoitteet ja tämä ilmenee muun muassa kortteleiden sisäpihojen suunnittelussa asukkaiden käyttöön yhtenäisinä ja toimivina, sisäänkäyntien ja kulkureittien sijoittumisena osana toiminnallista maantasokerrosta ja sisäpihaa. Piha- ja maisemasuunnittelun osalta kaikissa kilpailutöissä on löydetty suunnitelmaratkaisuun nähden omaidentiteettistä viihtyisää tilaa asukkaille, mutta painotuseroja löytyy puolijulkisen tilan ja kulkuyhteyksien mahdollistamisessa. Kaikissa kilpailutöissä on positiivisia elementtejä korkealla ja hyvin harkitulla, ammattimaisella tasolla.

Kaikissa kilpailuehdotuksissa on esitetty pysäköintihallia rakenteellisesti korttelin sisäpihalle tai osin rakennusrungon alle. Osassa hankkeissa on keskitetty pysäköintiä enemmän korttelin eteläosaan muodostuvan asuin- ja liikekorttelin alueelle, joka on mahdollistanut näin ollen enemmän maanvaraista pihaa hyödynnettäväksi muualla korttelialueella. Viherkertoimen (sivi) on luokkaa 1 kilpailuehdotuksissa. Ehdotuksessa Brikka ei ole juurikaan maanvaraista pihaa, joka laskee osaltaan viherkerrointa hieman. Tämä heijastuu laadullisena erona vihersuunnittelussa ehdotusten Uoma, Silmu ja Hydro eduksi.

Toiminnallisuuden osalta kilpailuehdotuksen Hydro konseptuaalinen tarkastelu on vahva ja yhteensovitettu. Kaikkien toisen vaiheen töiden toiminnallinen konsepti on harkittu ja toteuttamiskelpoinen. Ilmastoviisas toteuttaminen on otettu kaikissa sanallisesti huomioon ja selkeimmin tavoitteellisesti ehdotuksessa Hydro. Kilpailuehdotus Uoma on esittänyt myös

omavaraisen uusiutuvan energiatuotannon hyödyntämistä korttelialueella, mutta hiilineutraalisuutta lisäävää vaikutusta ei ole voitu osoittaa.

Kilpailuehdotusten toisen vaiheen ostotarjouksen kokonaishinnat olivat koko kilpailun mediaanin yläpuolella.

5. Kilpailun ratkaisu

5.1. Loppusanat

Kilpailuehdotukset olivat harkitusti ja ammattitaitoisesti laadittu. Arviointiryhmä toteaa, että on varsin ilahduttavaa nähdä runsas alan toimijoiden osallistuminen kilpailuun huolimatta vallitsevasta rakennusalan markkinatilanteesta. Kilpailussa kävi ilmi, että maankäytöllisesti asemakaavamuutoksen laatimiseksi on olemassa toisistaan erilaisia lähestymis- ja ratkaisutapoja korttelin toteuttamiseksi viihtyisäksi, toiminnoiltaan monipuoliseksi ja arkkitehtuuriltaan laadukkaaksi.

Kilpailun arviointiryhmä toteaa, että kaikki toisen vaiheen kilpailuehdotukset (Brikka, Hydro, Uoma ja Silmu) vastaavat kilpailuohjelmassa asetettuihin suunnittelullisiin tavoitteisiin sekä ylittävät kirkkaasti kilpailuohjelman vähimmäisvaatimukset. Kaupunkisuunnittelulliset ja arkkitehtoniset ansiot toisiinsa nähden myönteisellä tavalla vaihtelevia. Kaikissa kilpailutöissä on positiivisia elementtejä korkealla ja hyvin harkitulla, ammattimaisella tasolla. Kokonaiskonseptia voidaan pitää uskottavana kunkin ehdotuksen osalta.

Toisiinsa verrattaessa on kuitenkin selvää, että mikä kilpailuehdotus on kehittynyt eniten edukseen ja positiiviseen suuntaan ensimmäisen ja toisen kilpailuvaiheen välillä. Voittanut ehdotus on vastannut parhaiten kilpailun suunnittelutavoitteisiin, sekä laadun ja hinnan väliseen korrelaatioon.

Lunastukset

Kilpailun arviointiryhmä päätti lunastaa kilpailuehdotukset Hydron ja Silmun.

5.2. Kilpailun voittaja

Kilpailun arviointiryhmä päätti yksimielisesti valita kilpailuehdotuksen "Uoma" Herkules-korttelin alueesta järjestetyn suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajaksi.

Ehdotus vastaa parhaiten kilpailuohjelmassa asetettuihin laadullisiin tavoitteisiin ja erottuu edukseen kilpailuohjelmassa mainittujen arviointikriteerien perusteella suoritettua arvioinnissa ja vertailussa. Uudisrakentaminen asettuu luontevasti maisemaan ja ympäristöönsä sekä muodostaa kaupunkirakenteellisesti toimivaa ja korkealaatuista kaupunkitilaa, joka on myös kävelijän mittakaavassa miellyttävää. Ehdotus "Uoma" onnistuu kokonaisuuden käsittelyssä, uudisrakentamisen sekä alueellisen identiteetin ja arvojen yhteensovittamisessa ja luo mahdollisuuksia onnistua Herkuleksen alueen jatkokehittämisessä hyvin.

Kilpailuehdotuksen takana olevalla työryhmällä on käytössään laajasti asiantuntemusta vastatakseen kilpailuohjelman tavoitteisiin. Kilpailuehdotus on huolella laadittu ja siinä on

esitetty vaaditut selvitykset. Kokonaiskonsepti vaikuttaa uskottavalta ja toteutuskelpoiselta.

Lopullinen tarjottu rakennusoikeuden hinta jäi myös merkittävästi muiden toisen vaiheen tarjousten yläpuolelle. Uoman tarjottu rakennusoikeuden hinta on yhteensä noin 12,7 milj. €. Rakennusoikeuden hinta on vapaarahoitteisen asumisen (noin 8730 kem²) osalta 1100 €/kem² ja toimisto- sekä liiketilan osalta (noin 4290 kem²) 400 €/kem². Lisäksi kortteliin tulee noin 3000 kem² hintasäädelyä kohtuuhintaista asumista jonka tämänhetkinen ar:n hyväksymä enimmäishinta on 450 €/kem².

Jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon kilpailuohjelmassa esitetyt tavoitteet, tämä arviointipöytäkirja sekä erikseen toimitettavat jatkosuunnitteluohjeet.

Ehdotus "Uoma":

Työryhmä:

Lunden Architecture Oy:

Suunnittelijat: Eero Lunden, Fia Tornberg, Catarina Ketonen, Hannele Cederström, Ella Aho

Avustajat: Juulia Kauste, Hilla Kirves, Gulkan Ozan, Johanna Kivekäs, Annie-Locke Scherer, Adityan Bharati, Tiia Oksanen, Matti Pirinen

SRV Rakennus Oy:

Jukka Aaltonen, Jaakko Heinonen, Lotta Toivonen, Jere Pirhonen

TA-Yhtymä Oy:

Matti Keitilä

5.3. Arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeet voittajalle

- Kilpailijan tulee esittää tarkempi toimintamalli / näkemys valitusta energiamuodosta ja sen toteutusmallista (energiaosuuskunta-toimintamalli) sekä ilmoittaa konkreettisesti haettavat sertifikaatit ja niiden tason, sekä mahdolliset numeraaliset tavoiteluvut asuin- ja toimistorakentamisen osalta (ilmastoviisas rakentaminen; energiatehokkuus ja mahdolliset hiilijalanjäljen tavoitearvot)
 - Kilpailusuunnitelmasta tulee myös käydä selkeästi ilmi, jos hyödynnetään uusiutuvan energian hyödyntämiseen tulevia laitteistoja kattopinnoilla ja näiden mahdollinen vaikutus kokonaisarkkitehtuuriin.
 - Kattomateriaalit/kattokaltevuus merkittävä (ja muodot käytävä ilmi myös vastaavasti, jos uusiutuvan energian hyödyntämisen toteutusedellytykset vaativat tässä vaiheessa muutoksia).
- Selvitettävä ilmanvaihtoratkaisut vastaavasti (esim. raittiin ilman sisäänotto; melulle alttiit kadunpuolet esim. lämmitys/jäähdytys jos yhteen suuntaan avautuvia asuntoja). Kohteeseen tulee tehdä huoneistokohtainen ilmanvaihto, ei isoja keskitettyjä koneita katolle.
- Lähtökohtaisesti tiloja ei voi kilpailuehdotuksen perusteella tuoda kattomuodon yläpuolelle.
- Kilpailusuunnitelmaan lisättävä korttelijulkisivujen täydennys
 - pääjulkisivumateriaalin on oltava pääosin paikallaan muurattu tiili tai puu. Kilpailijan on esitettävä tämä jokaisen talon osalta erikseen. Esityksestä käytävä selkeästi ilmi käytettävät julkisivurakennusmateriaalit ja/tai lisäksi valittu runkomateriaali esim. jos puurakenteinen rakennus. → vastaamaan havainnekuvia.
- Ensimmäisten kerrosten julkisivumateriaali vastaavasti
- 1/20 julkisivuotteet tehtävä tiililadonnasta ja puudetaljeista
- 1.kerroksen kerroskorkeuden määrittely yhdessä kaavoituksen kanssa
- Topten-kerrosalataulukko rakennuksittain päivitettävä vastaamaan nykytilannetta
- → Liiketilaa 150 k-m2 lisää → kohdennetaan kaavoituksessa ensimmäisen kerroksen kilpailusuunnitelmassa ehdotettuihin Martinkadun kulmiin.

Allekirjoitukset

Sähköisesti allekirjoitettu, allekirjoitukset ensimmäisellä sivulla.

