

BORGSTRÖMINMÄEN ARVOSTELUPÖYTÄKIRJA



BORGSTRÖMINMÄEN TONTINVARAUSKILPAILU



Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto

Sisällysluettelo

| | |
|---|-----------|
| 1 KILPAILUN JÄRJESTÄMINEN | 3 |
| 1.1 YLEISTÄ | 3 |
| 1.2 KILPAILUN TARKOITUS | 3 |
| 1.3 KILPAILUALUE, TONTTIEN KÄYTTÖTARKOITUS JA HALLINTAMUODOT | 4 |
| 1.4 TONTTIEN TOTEUTTAMINEN JA LUOVUTTAMINEN | 5 |
| 1.5 KILPAILUKYSYMYKSET | 7 |
| 1.6 KILPAILUUN JÄTETYT EHDOTUKSET | 7 |
| 2 KILPAILUALUEEN NYKYTILANNE, KILPAILUTEHTÄVÄ JA SUUNNITTELUOHJEET | 8 |
| 2.1 ALUEEN NYKYTILANNE | 8 |
| 2.2 ASEMAKAAVALUONNOKSEN TAVOITTEET JA SITOVUUS | 8 |
| 2.3 MUUT NOUDATETTAVAT MÄÄRÄYKSET JA SUUNNITTELUOHJEET | 10 |
| 2.4 ASUNTOJEN HINTAPUIITE | 11 |
| 2.5 EKOLOGISET JA ENERGIARATKAISUT | 11 |
| 3 KILPAILUEHDOTUSTEN ARVOSTELU | 11 |
| 3.1 ARVOSTELURYHMÄ | 11 |
| 3.2 ARVOSTELUPERUSTEET | 11 |
| 3.3 YLEISARVOSTELU | 13 |
| 3.4 EHDOTUSKOHTAINEN ARVOSTELU | 15 |
| 3.4.1 KATEGORIA 1 / TONTTI A | 15 |
| 3.4.2 KATEGORIA 2 / TONTTI D | 21 |
| 3.4.3 KATEGORIA 3 / TONTTI B | 26 |
| 3.4.4 KATEGORIA 4 / TONTTI C | 28 |
| 4 KILPAILUN RATKAISU JA SUOSITUS JATKOTOIMENPITEIKSI | 31 |
| 4.1 PARHAAT EHDOTUKSET | 31 |
| 4.2 EHDOTUS TONTINVARAUSTEN SAAJIKSI ERI TONTEILLE | 32 |

| | |
|--|-----------|
| 5 JATKOSUUNNITTELUOHJEET | 34 |
| 5.1 YLEISTÄ | 34 |
| 5.2 KOIRASAARENTIEN JA JURMONKUJAN VARRESSA SIJAITSEVIA TONTTEJA KOSKEVIA YLEISIÄ JATKOSUUNNITTELUOHJEITA (LAMELLITALOT) | 34 |
| 5.3 PISTETALOTONTTEJA KOSKEVIA YLEISIÄ JATKOSUUNNITTELUOHJEITA | 36 |
| 5.4 EHDOTUSKOHTAISET TÄRKEÄT OMINAISPIIRTEET | 36 |
| 6 PÖYTÄKIRJAN ALLEKIRJOITUKSET | 38 |
| 7 NIMIKUORTEN AVAUS | 39 |
| 7.1 VARAUKSEN SAAJIKSI EHDOTETUT | 39 |
| 7.2 MUUT EHDOTUKSET | 40 |

1 KILPAILUN JÄRJESTÄMINEN

1.1 YLEISTÄ

Helsingin kiinteistölautakunta järjesti 28.4.2009 - 30.10.2009 tontinvarauskilpailun Laajasalon Borgströminmäen alueen kymmenen asuinkerrostalotontin varaamiseksi ns. kumppanuuskaavoitusta ja asuntorakentamista varten. Kilpailu toteutettiin rakennusliikkeille ja rakennuttajille suunnattuna kutsukilpailuna. Siihen voivat kuitenkin ilmoittautua myös muut, jotka arvioivat pystyvänsä toteuttamaan hankkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 20.11.2008 hyväksynyt kilpailualueita koskevan asemakaavaluonnoksen, joka on alueen maankäytön jatkosuunnittelun pohjana ja myös tämän kilpailun lähtökohtana.

Tonttien alustavat rahoitus- ja hallintasuhteet määriteltiin etukäteen. Tonteille tullessaan rakentamaan valtion tukemia vuokra-asuntoja, ns. välimuodon asuntoja (Hitas-omistusasuntoja ja asumisoikeusasuntoja) sekä omistus- ja vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja. Osaomistusasuntoja voidaan rakentaa sekä ns. välimuodon tuotantoon että vapaarahoitteiseen sääntelemättömään tuotantoon osoitetuille tonteille.

Kilpailuun sisältyvistä kymmenestä tontista neljä muodostivat varsinaisen kilpailualueen, joille kilpailuehdotukset tuli laatia. Kilpailijat tekivät ehdotuksensa siitä rahoitus- ja hallintamuodosta, joista olivat kiinnostuneet. Kilpailuohjelman mukaisesti kunkin osallistujan tuli tehdä ehdotukset vähintään kahdelle tontille.

1.2 KILPAILUN TARKOITUS

Tontinvarauskilpailussa kilpailtiin ehdotusten laadun perusteella ja alueelle oli tarkoitus saada 3 – 6 varauksensaajaa ja kaavoituskumppania. Kaupunkisuunnitteluvirasto tulee laatimaan kilpailun tulosten pohjalta alueelle asemakaavaehdotuksen yhteistyössä voittajien kanssa.

Keskeisenä tavoitteena oli löytää alueen jatkosuunnittelun pohjaksi korkeatasoisia ja toteutuskelpoisia ratkaisuja, joissa toiminnalliset, esteettiset sekä tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti. Toteutettavien hankkeiden on tarkoitus edustaa arkkitehtuuriltaan, asuttavuudeltaan ja teknisiltä ratkaisuiltaan korkeatasoisista asuntorakentamista.

Kaupunki vuokraa tai myy tontit varauksensaajien perustamille yhtiöille kaupungin määräämin ehdoin ja tavanomaisesti noudattaman käytännön mukaisesti, kun tonteille on myönnetty rakennuslupa. Tonttien luovutusperusteet määrää kaupunginvaltuusto. Alue on tarkoitus rakentaa vuosien 2011–2015 aikana.

1.3 KILPAILUALUE, TONTTIEN KÄYTTÖTARKOITUS JA HALLINTAMUODOT

Tontinvarauskilpailuun sisältyy yhteensä kymmenen suunniteltua asuinkerrostalontonttia Helsingissä Laajasalon kaupunginosan Borgströminmäen alueella. Aluetta rajaavat Henrik Borgströmintie, Koirasaarentie ja Kaitalahden pientaloalue.

Tontinvarauskilpailuun sisältyvien tonttien suunniteltu rakennusoikeus on yhteensä 50 700 k-m². Tonttien nykyisiin suunnitelmiin perustuvat tiedot ovat seuraavat:

Tonttien käyttötarkoitus, alustava koko ja rakennusoikeus:

| Nro | tontin koko m ² | rakennusoikeus k-m ² |
|------------|----------------------------|---------------------------------|
| AK 49040/1 | 6 658 | 5 100 |
| AK 49093/2 | 6 619 | 5 100 |
| AK 49045/2 | 4 094 | 5 600 |
| AK 49045/3 | 5 449 | 4 500 |
| AK 49041/1 | 5 999 | 5 100 |
| AK 49042/2 | 5 817 | 5 100 |
| AK 49042/1 | 5 925 | 5 100 |
| AK 49043/1 | 5 649 | 5 100 |
| AK 49045/1 | 4 622 | 4 800 |
| AK 49045/4 | 5 763 | 5 200 |

Tontinvarauskilpailuun sisältyvien tonttien rahoitus- ja hallintamuoto:

Alueen kaikille kymmenelle tontille oli määritelty alustavat rahoitus- ja hallintamuodot etukäteen seuraavasti:

| | |
|--------------------|---|
| tontti A (49040/1) | omistus- tai vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja |
| tontti B (49093/2) | valtion tukemia vuokra-asuntoja |
| tontti C (49045/2) | valtion tukemia vuokra-asuntoja |
| tontti D (49045/3) | ns. välimuodon asuntoja |
| tontti E (49041/1) | omistus- ja vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja |
| tontti F (49042/2) | omistus- ja vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja |
| tontti G (49042/1) | valtion tukemia vuokra-asuntoja |
| tontti H (49043/1) | ns. välimuodon asuntoja |
| tontti I (49045/1) | omistus- tai vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja |
| tontti J (49045/4) | omistus- tai vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja |

Välimuodon asunnoilla tarkoitetaan vapaarahoitteisia Hitas-omistusasuntoja ja asumisoikeusasuntoja. Osaomistusasuntoja voidaan rakentaa sekä ns. välimuodon tuotantoon että vapaarahoitteiseen sääntelemättömään tuotantoon osoitetuille tonteille. Tonttien toteuttamisessa noudatetaan edellä esitettyä rahoitus- ja hallintamuotojakautusta, ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.

Kilpailukategoriat ja kilpailuehdotusten laatiminen eri tonteille

Kilpailualueen tontit on jaettu neljään eri kategoriaan tonttien asemakaavaluonnoksen mukaisen talotyypin (lamellitalo tai pistetalo) sekä tonteille määritetyn rahoitus- ja hallintamuodon mukaan. Kilpailukategoriat sisältävät kukin 1-4 tonttia. Kustakin kilpailukategoriasta oli nimetty yksi tontti, jolle kilpailuehdotus tuli laatia.

Kilpailukategoria 1

Vapaarahoitteinen omistus- tai vuokratuotanto + välimuodon tuotanto/pistetalo. Sisältää tontit A, E, F ja H. Kilpailtiin tontille A tehtävien suunnitelmien perusteella.

Kilpailukategoria 2

Vapaarahoitteinen omistus- tai vuokratuotanto + välimuodon tuotanto/lamellitalo. Sisältää tontit I, J ja D. Kilpailtiin tontille D tehtävien suunnitelmien perusteella.

Kilpailukategoria 3

Valtion tukema tuotanto/pistetalo. Sisältää tontit B ja G. Kilpailtiin tontille B tehtävien suunnitelmien perusteella

Kilpailukategoria 4

Valtion tukema tuotanto/lamellitalo. Sisältää tontin C. Kilpailtiin tontille C tehtävien suunnitelmien perusteella

Kunkin kilpailijan tuli osallistua ainakin yhteen Koirasaarentien varren lamellitalon sisältävään kategoriaan (kategoria 2 tai 4) sekä yhteen sisämaan pistetaloja sisältävään kategoriaan (kategoria 1 tai 3).

Kilpailijalle voidaan pääsääntöisesti esittää varattavaksi tontteja vain niistä kategorioista, joihin tämän on kilpailuehdotuksensa jättänyt.

Ns. välimuodon osalta kilpailijat voivat päättää haluavatko rakennuttaa Hitas-omistusasuntoja, asumisoikeusasuntoja vai osaomistusasuntoja. Myös vapaarahoitteiseen sääntelemättömään omistus- tai vuokratuotantoon osoitetuille tonteille voidaan toteuttaa osaomistusasuntoja.

1.4 TONTTIEN TOTEUTTAMINEN JA LUOVUTTAMINEN

Tontinvarauskilpailun tavoitteena oli löytää varauksensaajat kaikille kymmenelle alueen tontille. Varauksensaajien ja kaupungin välillä tehdään varaussopimus, jossa sovitaan tonttien toteuttamisen periaatteista tämän kilpailuohjelman mukaisesti ja lisäksi noudattaen soveltuvin osin kaupungin tavanomaisia varausehtoja sekä varauskäytäntöä. Kiinteistöviraston tonttiosasto laatii varaussopimusluonnokset, kun kilpailun arvosteluryhmä on tehnyt ehdotuksensa varauksensaajiksi. Lopullisesti varaussopimuksen ehdoista päättää kiinteistölautakunta. Varaussopimukset tulee allekirjoittaa kolmen kuukauden kuluessa kiinteistölautakunnan pää-

tettyä varauksensaajista. Varauksensaajat toimivat tonttiensa rakennuttajina, ja tontit toteutetaan rakennuttajan kokonaisvastuuperiaatteella.

Tontit suunnitellaan ja toteutetaan kaupungin tekemien varauspäästösten ja kilpailuohjelman mukaisesti noudattaen voimaantulevan asemakaavan ja mahdollisesti laadittavan rakentamistapaohjeen määräyksiä sekä noudattaen muutoinkin hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa. Varauksensaajan on sitouduttava toteuttamaan tonttinsa vähintään kaupungin hyväksymistä varauksensaajan kilpailuehdotuksesta ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen sekä huomioitava arvosteluryhmän jatkokehittelyohjeet. Tämä koskee myös niitä varauksensaajalle mahdollisesti varattuja tontteja, joille varauksensaaja ei ole kilpailuehdotustaan laatinut.

Kilpailualueelle laaditun asemakaavaluonnoksen jatkosuunnittelu tehdään yhteistyössä valittavien varaustensaajien kanssa (kumppanuuskaavoitus). Tavoitteena on saada aikaan kaavaratkaisuiltaan totuttamiskelpoinen asemakaava, joka luo edellytykset korkeatasoiselle asuntorakentamiselle sekä viihtyisälle ja turvalliselle elinympäristölle.

Varauksensaajien kilpailuehdotukset ja niiden jatkokehittelyohjeet ovat asemakaavaluonnoksen jatkosuunnittelun perustana. Eri kilpailuehdotusten yhteensovittaminen edellyttää suunnitelmien jatkokehittämistä siten, että alueelle saadaan muodostettua kaupunkikuvallisilta ja muilta ratkaisuiltaan toteuttamiskelpoinen, eheä ja korkeatasoinen kokonaisratkaisu.

Kilpailun arvosteluryhmän ohjeet kilpailuehdotusten jatkokehittämiselle: katso kohta 5.

Kilpailuehdotusten jatkokehittely sekä talosuunnittelu tapahtuvat tiiviissä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa siten, että rakennusluvan hakemisen edellytykset ovat ensimmäisten tonttien osalta olemassa asemakaavan tullessa voimaan. Hankkeiden toteutumista pyritään nopeuttamaan, mikä on yksi kumppanuuskaavoitusmenettelyn keskeisistä tavoitteista.

Varauksensaaja on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakennusluvan hakemista esittämään hanketta koskevat rakennussuunnitelmat kilpailun arvosteluryhmän arvioitaviksi. Arvosteluryhmä varmistaa tällöin, että esitetyt suunnitelmat vastaavat laadultaan ja perusratkaisuiltaan vähintäänkin varauksensaajan kilpailuehdotuksesta ilmenevää tasoa. Arvosteluryhmän esittämät jatkosuunnitteluohjeet on pyrittävä ottamaan huomioon rakennuslupasuunnitelmia laadittaessa.

Kilpailuehdotusten sekä asemakaavan jatkokehittelyä seurataan ja koordinoidaan kaupunkisuunnitteluviraston järjestämässä suunnittelukokouksissa. Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskuksen Kruunuvuorenrannan aluerakentamisprojekti järjestää suunnitteluvaiheen jälkeen ja osin myös sen rinnalla alueen rakentamisen yleiskoordinoitua sekä ohjausta varten koordinoitukokouksia. Asemakaavan valmistelusta vastaa Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto.

1.5 KILPAILUKYSYMYKSET

Määräaikaan 28.8.2009 mennessä jätettiin kilpailua koskevia kysymyksiä, joihin annetut vastaukset on toimitettu kaikille kilpailijoille. Kysymykset ja vastaukset julkaistiin tonttiosaston nettisivuilla.

1.6 KILPAILUUN JÄTETYT EHDOTUKSET

Määräaikaan 30.10.2009 mennessä kilpailuun jätettiin 19 ehdotusta. Kaikki olivat kilpailuohjelman mukaisia ja otettiin mukaan arvosteluun.

Ehdotukset jakautuivat aakkosjärjestyksessä eri kategorioihin seuraavasti:

KATEGORIA 1 / TONTTI A (sekä tontit E, F ja H) pistetalot
yht. 7 ehdotusta

- 1 ALBERTIN IKKUNAT
- 2 BASTIONI
- 3 KANTELEET
- 4 NELJÄN SUORA
- 5 NELJÄ VUODENAIKAA
- 6 OSCARIN OKSAT
- 7 VIKLO

KATEGORIA 2 / TONTTI D (sekä tontit I ja J) lamellitalo
yht. 6 ehdotusta

- 8 CLAVIUKSEN KELLOT
- 9 HENRIKS PIPA
- 10 METSÄN HENKI
- 11 PUNOS
- 12 RUBIK
- 13 TRE KRONOR

KATEGORIA 3 / TONTTI B (sekä tontti G) pistetalot
yht. 3 ehdotusta

- 14 KALLIOLLE KUKKULALLE
- 15 KIISLA
- 16 TORRES

KATEGORIA 4 / TONTTI C lamellitalo
yht. 3 ehdotusta

- 17 KASEMATTI
- 18 KIHU
- 19 PORE

2 KILPAILUALUEEN NYKYTILANNE, KILPAILUTEHTÄVÄ JA SUUNNITTELUOHJEET

2.1 ALUEEN NYKYTILANNE

Borgströminmäki on rakentamaton metsäinen selänne. Metsämaisemalle ovat luonteenomaisia kallioiset lakialueet. Rinteillä kasvillisuus vaihtelee tuoreista kankaista lehtomaisiin lajeihin. Lakialueilla on harvaa männikköä. Topografia on voimakasmuotoista, korkeuserot maastossa vaihtelevat +8.00 ja +33.00 metrin välillä.

2.2 ASEMAKAVALUONNOKSEN TAVOITTEET JA SITOVUUS

Asemakaavaluonnoksessa Borgströminmäelle sijoittuu asumista 58 900 k-m² sekä paloasema, päiväkotij ja kauppa. Asuinrakennukset ovat 3-6 kerroksisia kerrostaloja, jotka sijoittuvat pääosin Koirasaarentien varteen sekä alueen sisäosiin saarekkeina rakentamiselle suotuisille paikoille. Koirasaarentieltä johdetaan katuyhteys alueelle.

Kilpailuehdotukset laadittiin neljälle tontille.

Tontit A ja B edustavat perusratkaisultaan alueen sisäosaan sijoittuvaa kuutta tonttia. Kummankin tontin rakennusoikeus on 5 100 k-m². Rakennusten kaavaluonnoksen mukaiset korkeudet vaihtelevat kolmesta kuuteen kerrokseen. Rakennukset rajaavat neliönmuotoista pihaa. Julkisivumateriaaleiksi on määrätty vaalea rappaus korttelin ulkosivuille ja puhtaaksimuurattua tiilipintaa pihan puolelle. Tontin A autopaikoista n. 30 on pihakannen alla ja loput n. 20 LPA-alueella. Tontin B kaikki autopaikat ovat LPA-alueella.

Asemakaavaluonnoksessa tonttien A ja B osalta tärkeintä on idea luontoon rajautuvasta rakennusten ympäröimästä pihasta, josta avautuu näkymiä metsään. Kilpailijan tehtävänä oli kehitellä ajatusta eteenpäin. Rakennustyyppejä, rakennusten korkeutta, pihan kokoa, rajoja ja muotoa voidaan muuttaa. Rakennusalojen sijainti, koko ja rakennusten lukumäärä tontilla voi muuttua kilpailun seurauksena.

Tontit C ja D rajautuvat kallioalueeseen ja Koirasaarentiehen. Kadun varrella on pääosin viisikerroksisia lamellitaloja, joilla pihat on suojattu liikennemelulta. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina on puhtaaksimuurattu tiili ja/tai rappaus. Pyräköinti on pihakannen alla tontilla D ja maanvarainen tontilla C. Rakennuksilla on muodostettu istutettu piha sisääntulojen kohdalla. Rakennusten välistä katoksen alta avautuu näkymä pihaille ja niiden takana oleville kallioille.

Koirasaarentien varressa tonteilla C ja D tavoitteena on, että rakennukset muodostavat katutilaa rajaavan ja pihon liikenteen melulta suojaavan rintaman sekä rakennusten liittyminen naapuritontin rakennuksiin. Asemakaavaluonnoksessa

esitetyt tonttien väliin muodostuvat sisääntulopihat toistuvat myös Koirasaarentien eteläpuolella. Kilpailijat voivat esittää myös poikkeavia ratkaisuja.

Kaavaluonnoksessa esitetyt korttelien ratkaisut ovat pääosin ohjeellisia ja kilpailulla etsitäänkin parhaita ratkaisuja jatkosuunnittelun pohjaksi.

Asemakaavaluonnoksessa koko alueen korttelialueiden pysäköinti on osoitettu osittain tonteille pihakannen alle (56 % autopaikoista) ja osittain LPA-tonteilla sijaitseviin 2-kerroksisiin katettuihin pysäköintilaitoksiin, joiden eri tasoille päästään ajamaan maastosta ilman ramppeja (41 % autopaikoista) ja jonkin verran maantasoon (3 %).

Asemakaavaluonnosta muokataan tarpeen mukaan kilpailun tuloksen pohjalta yhteistyössä kilpailun voittaneiden kanssa. Asemakaavaluonnos sisältää kuitenkin sitovia reunaehdoja, joita tuli noudattaa kilpailuehdotusten laadinnassa ja noudatetaan myös tulevan asemakaavan ja kilpailuehdotusten jatkosuunnittelussa:

Korttelialueiden rajat

Katualueet ja Y-tonttien rajat pysyvät ennallaan. Koirasaarentien ja Jurmonkujan linjausta ei saa muuttaa. Rosalankujan ja Föglönkujan linjauksia, korttelialueiden keskinäisiä rajoja sekä rajoja puistoon voi tarkistaa.

Rakennusoikeus

Kerrosalaan kuuluvasta rakentamisesta on asemakaavassa annettu tarkempia ohjeita. Kaavassa olevaa rakennusoikeutta ei saa alittaa. Asemakaavaluonnoksen mukaisen rakennusoikeuden saa kilpailuehdotuksessa ylittää enintään 5 %.

Pysäköinti

LPA-tonttien suunnittelu ei kuulunut kilpailuun. Tonteilla, joissa kaavan mukaan pysäköinti on tontilla, se tuli suunnitella tontille.

Julkisivut

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tuli käyttää puhtaaksimuurattua tiiltä ja/tai rappausta. Kilpailija voi esittää myös muita materiaaleja käytettäväksi osassa julkisivua.

Koirasaarentien molemmin puolin olevien rakennusten tuli muodostaa ilmeeltään harmoninen kokonaisuus. Koirasaarentien toisen puolen asemakaavassa on määrätty kadun puoleisten julkisivujen materiaaliksi tiili, sisäänvedettyjen sisääntulopihojen tulee olla julkisivupinnoiltaan eri materiaalia tai väriä.

Pohjakerroksessa, erityisesti Koirasaarentien varressa tulee välttää umpinaista kellari-ilmettä.

2.3 MUUT NOUDATETTAVAT MÄÄRÄYKSET JA SUUNNITTELUOHJEET

Asunnot ja huoneistojakauma

Muiden kuin valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen keskikoon tulee olla vähintään 65 as-m² (noin 80 k-m²).

Asuntoihin, joiden koko on 5 h + k (+s) tai suurempi, voidaan suunnitella asuntoon kuuluva, mutta erotettavissa oleva ns. lisähuone. Lisähuoneella tulee olla oma sisäänkäynti, saniteettitila, tilavaraus minikeittiölle (1 200 mm) sekä parveke tai ns. ranskalainen parveke. Lisähuone voidaan laskennallisesti ottaa huomioon asunnon keskikokoa laskettaessa (65 as-m²). Lisähuone on osa isompaa asuntoa, eikä sitä saa myydä erillisenä asuntona.

Yhteistilat

Asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja sekä teknisiä tiloja saa rakentaa asemakaavakarttaa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Yhteistilojen suunnittelussa ja mitoituksessa noudatetaan rakennusvalvontaviraston aputilojen ohjetta. Tavoitteena ovat korkeatasoiset yhteistilat.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää asumisviihtyisyyttä.

Liikuntaesteisten liikkuminen katutason ja pihatason välillä tapahtuu pääsääntöisesti rakennusrungon läpimenevän porrashuoneen kautta.

Katualueelle ei jalkakäytävän eikä ensimmäisen kerroksen tasolla saa ulottaa mitään rakennusosia.

Yhteissaunaa ei saa sijoittaa kellariin. Saunat suositellaan katolle rakennettaviksi. Saunat saa rakentaa katolle sen estämättä, mitä rakennuksen korkeudesta ja rakennusoikeudesta on määrätty.

Yli 30 asunnon kohteisiin tulee rakentaa asukkaiden käyttöön yhteispesula ja kiuasuhuone varusteineen.

Tonteille on rakennettava 1,5 % asuntokerrosalasta kokoontumis- ja harrastetilaa. Koirasaarentien varressa olevien tonttien kokoontumistilat tulee sijoittaa rakennuksen maantasokerrokseen sisääntulopihaan liittyen.

Tekniset tilat

Tekniset tilat käsittävät tarpeelliset lämmönjako-, sähköpääkeskus- ja puhelintalokamotilat. Väestönsuojat rakennetaan tonttikohtaisesti. Jätetilat on sijoitettava tontille joko pysäköintitilojen yhteyteen tai rakennukseen. Niiden tulee olla huollettavissa kadulta.

2.4 ASUNTOJEN HINTAPUIITE

Kilpailussa käytetään Hitas-tuotannossa ohjeellisena pistetalotyyppin (neljä rakennusta pihakannen ympärillä) enimmäishintana 3200 euroa/as-m² ja lamellitalotyyppin 2900 euroa/as-m². Hinnat sidotaan rakennuskustannusindeksin arvoon 4/2009. Asuntoneliöihin ei lasketa asemakaavan sallimia lisätiloja. Hintaan sisältyvät kaikki tonttien toteutuskustannukset.

2.5 EKOLOGISET JA ENERGIARATKAISUT

Suunnitelmassa tulee noudattaa vuonna 2010 voimaantulevia uusia rakennusten energiatehokkuutta koskevia määräyksiä. Rakennusten tulee olla ekologisesti kestäviä ja energiatehokkaita.

Kilpailijoilta vaadittiin rakennustapaselostus sekä selvitys suunnitteluratkaisujen ekologisuudesta ja mahdollisista energian säästöön tähtäävistä ratkaisuksista sekä elinkaaren kestävyuden arvioimiseksi tarvittava muut tiedot (mm. selvityksen käytävistä materiaaleista)

3 KILPAILUEHDOTUSTEN ARVOSTELU

3.1 ARVOSTELURYHMÄ

Kilpailutyöt arvioi ryhmä, johon kuuluivat:

Tonttiasiamies Tuomas Kivelä, kiinteistövirasto, puheenjohtaja
 Arkkitehti Elina Ahdeoja, kaupunkisuunnitteluvirasto
 Kehittämislakimies Sami Haapanen, kiinteistövirasto, varapuheenjohtaja
 Projektipäällikkö Riitta Jalkanen, kaupunkisuunnitteluvirasto
 Arkkitehti Kari Järvinen, asuntosuunnittelun asiantuntija
 Projektinjohtaja Jari Tirkkonen, talous- ja suunnittelukeskus
 Projekti-insinööri Ville Vastamäki, talous- ja suunnittelukeskus, sihteeri

3.2 ARVOSTELUPERUSTEET

Yleiset arvosteluperusteet

Ehdotuksia arvioitaessa kiinnitettiin huomiota seuraaviin kilpailuohjelmassa mainittuihin arvosteluperusteisiin:

- ratkaisun arkkitehtoninen kokonaisuus

- tonttien ja rakennuksien kaupunkikuvallinen liittyminen ympäristöön sekä julkisivujen arkkitehtoninen laatu
- rakennuksen tilaratkaisujen toimivuus
- asuntojen huoneistojakauma ja asuntoratkaisujen laatu
- ratkaisujen ekologisuus ja energian säästön sekä elinkaaren ottaminen huomioon
- lähiympäristö- ja pihajärjestelyjen laatu

Kilpailu ratkaisu perustui pelkästään laatuarvosteluun. Arvostelun yhteydessä arvosteluryhmä on määritellyt tarvittavat kehittämistoimenpiteet, jotka on toteutettava jatkosuunnittelussa. Kilpailualueelle on tarkoitus valita 3-6 varauksensaajaa, jotka toteuttavat tontit ehdotustensa mukaisesti tai vähintään niistä ilmenevää laatutasoa noudattaen.

Pääperiaatteet tontinvarausehdotusta laadittaessa

Arvosteluryhmä on arvioinut kilpailuehdotukset kategorioittain ja asettanut ne laadun perusteella paremmuusjärjestykseen, ks. kohta 4.1. Tämän jälkeen on laadittu tonttien varausehdotus noudattaen seuraavia kilpailuohjelmassa mainittuja periaatteita:

1. Kilpailuehdotuksista pyritään muodostamaan kaupunkikuvallisilta sekä muilta ratkaisuiltaan toteuttamiskelpoinen, eheä ja korkeatasoinen kokonaisratkaisu, joka toteuttaa kaupungin kyseisen alueen rakentamiselle asettamat tavoitteet parhaalla mahdollisella tavalla.
2. Kilpailukategoriassa 4. (tontti C) tontin varauksensaajaksi esitetään laadultaan parhaaksi arvioidun suunnitelman laatinut kilpailija.
3. Tontteja varataan pääsääntöisesti kilpailijalle vain niistä kilpailukategorioista, johon kilpailija on ehdotuksensa jättänyt, ellei kohdassa 1. mainitusta periaatteesta muuta johdu.
4. Samalle kilpailijalle voidaan ehdottaa varattavaksi kilpailukategoriasta useampia tontteja, mikäli se on kilpailuehdotuksen korkean laatutason, toteuttamiskelpoisuuden ja kohdassa 1. esitetyn periaatteen johdosta perusteltua.
5. Varausehdotuksessa pyritään huomioimaan kilpailijoiden ilmoittama tonttien paremmuusjärjestys siten, että etusijalle asetetaan kulloinkin paremmalle sijalle sijoittuneen kilpailijan esittämä toive varattavaksi tontiksi. Tällöin otetaan kuitenkin huomioon edellä esitetyt periaatteet.
6. Mikäli yhden tai useamman tontin osalta ei muutoin päästä ratkaisuun, voidaan kilpailijoiden paremmuus ratkaista arvalla.
7. Arvosteluryhmä voi erityisen painavasta ennalta arvaamattomasta syytä poiketa edellä esitetyistä periaatteista.
8. Arvosteluryhmä voi ehdottaa, että yksi tai useampi tontti jätetään kokonaan varraamatta.

Varauksensaajiksi ehdotetuilla kilpailijoilla on mahdollisuus esittää kommenttinsa varausehdotuksesta sekä varaussopimusluonnoksesta.

Kilpailun ratkaisemisesta ja tonttien varaamisesta päättää tonttiosaston esityksestä lopullisesti kiinteistölautakunta.

3.3 YLEISARVOSTELU

Kaupunkikuva ja asemakaava

Uudet asuinkorttelit sijoittuvat Koirasaarentien pohjoispuolelle.

Koirasaarentie on alueen bulevardimaiseksi rakennettava pääväylä, jota pitkin saavutaan Kruunuvuorenrantaan. Borgströminmäen ja Gunillankallion katua lyhyellä osuudella rajaavat rakennuskorttelit viestivät saapumisesta 2000-luvun kaupunkimaisesti rakennettuun Kruunuvuorenrantaan. Kadun varressa tavoitteen on ollut verraten yhtenäinen ilme, joka perustuu jatkuviin räystäslinjoihin, tumman tiilen käyttöön katujulkisivuissa sekä katujulkisivuista poikkeaviin sisääntulopihoihin, joiden kautta avautuu näkymiä taustan kallioille ja metsään. Alueen sisäosien neiliömäiset korttelit sijaitsevat metsässä toisistaan erillään sovitettuina maaston tasisimpiin kohtiin kallioita ja puita säästellen. Tavoitteena on luonnon ja rakentamisen lomittaminen.

Kilpailuehdotukset ovat enimmäkseen kaavaluonnoksen tavoitteen mukaisia. Ehdotukset ovat itsenäisiä suunnitelmia, koska naapurirakennuksista ei ole ollut tietoa. Toisistaan erillään olevilla pistetalotonteilla tästä ei ole haittaa. Päinvastoin, samoilla periaatteilla suunniteltujen, mutta arkkitehtuuriltaan ja rakennuskorkeuksiltaan poikkeavien kortteleiden sijoittaminen alueelle tuo mukanaan jännitettä ja vaihtelua.

Kadun varressa sijaitsevia tontteja koskevista ehdotuksista pääosa on laadittu asemakaavaluonnoksen periaatteita noudattaen. Joissakin ehdotuksissa esitetään ratkaisuja, joiden soveltaminen edellyttäisi kaikkien kadun varren tonttien korkeus- ja massoitteluperiaatteiden tarkistamista, mikä mitätöisi muiden ehdotusten soveltamismahdollisuudet. Palkintolautakunta on katsonut, että Jurmonkujan varressa sijaitseva tontti, joka on ikään kuin välittäjänä kahdella eri periaatteella suunniteltujen kortteleiden välillä, tarjoaa mahdollisuuden poikkeavien massoitteluperiaatteiden soveltamiseen.

Rakennukset

Pohjaratkaisujen lisäksi tuoreutta olisi kaivattu myös julkisivuihin: joidenkin ehdotusten ulkoarkkitehtuurin muotokielen perinteet ulottuvat turhan kauas menneisyyteen, jopa 1930-luvulle. Suunnitelmien yleisilme on aika perinteinen, asunosuunnittelun valtavirrasta poikkeavia ratkaisuja esitettiin vähän. Toisaalta parhaat ehdotukset olivat tavanomaisuudessaankin tasapainoisia ja massoittelultaan, mittasuhteiltaan sekä yleisilmeeltään hallittuja.

Asunnot

Kilpailuohjelmassa ei erityisesti edellytetty asuntoratkaisujen kehittämistä, niinpä kilpailuehdotusten ansiot ovatkin huomattavilta osin konsepteissa, massoittelussa, julkisivuissa ja suhteessa lähiympäristöön - eli muualla kuin varsinaisessa asuntosuunnittelussa.

On valitettavan hyvin nähtävissä, että lähes ainoa, millä reagoidaan asiakaskunnan muuttuneisiin tarpeisiin, mm. perinteisten lapsiperheiden määrän vähenemiseen, uusiin ruokakuntatyyppeihin ja yksinasujien määrän jatkuvaan kasvuun, on asuntojen keskipinta-alan pienentäminen, ei niinkään uudentyypiset asunnot.

Asuntoratkaisut ovat pääosin samoja, joita on nähty vähintään neljä viime vuosikymmentä. Pitkistä perinteistä huolimatta näiden normiratkaisujen laadussa on kuitenkin yllättävän suuria eroja.

Asuntopohjia vertaillen on havaittavissa, miten pätevät tekijät saavat kalutusta perusteesta irti toisinaan ilahduttavan hyvin suunniteltuja, pirteitä asuntojen erikoistapauksia sekä pystyvät ammattitaidollaan hoitamaan kuntoon esimerkiksi sellaiset itsestään selvät perusasiat kuin kalustettavuuden, tilojen mitoituksen, asuntojen sisäiset näkymät, kattokerrosten, maantasojen ja päätyjen hyödyntämisen sekä säilytystilojen mitoituksen.

Saatujen ehdotusten perusteella on yleisesti todettava, että kohteiden jatkokehittelyssä on syytä pitää mielessä asuntosuunnittelun oppikirjaperusteiden lisäksi eletävä vuosikymmen ja vuosituhat: asiakkaiden nykyaikaisiin tarpeisiin tulee vastata nykyaikaisin ratkaisuin. Tämä painokas toive on suunnattu koko rakennusalan tuotantoketjuun: rakennuttajille, rakentajille, suunnittelijoille ja markkinoijille.

Riittävän laajan ja hyvin suunnitellun, joskin usein nähdyn asuntotyyppistön tarjoavat ehdotusten Viklo ja Kiisla tekijät (kaksikerroksiset asunnot, vaihtelevat huonekorkeudet, hyviä pienasuntoja).

Uuden hakua ja tienraivausta poikkeaville ajatuksille on mm. ehdotuksessa Claviuksen kellot, tavanomaista suurempi kolmannen kerroksen korkeus mahdollistaa parvien sijoittamisen asuntoihin.

Kilpailijoiden ilmoittamat asuntojen keskipinta-alat:

Pistetalojen pienin keskipinta-ala 53,0 as-m² / ehdotus no 2 Bastioni
 Lamellitalojen pienin keskipinta-ala 51,8 as-m² / ehdotus no 18 Pore
 Pistetalojen suurin keskipinta-ala 71,3 as-m² / ehdotus no 6 Oscarin oksat
 Lamellitalojen suurin keskipinta-ala 66,2 as-m² / ehdotus no 9 Henriks pipa

Pihat, liikenne ja suhde ympäristöön

Pistetaloryhmien keskeispihat ovat jo kaavaluonnoksessa lähtökohdiltaan suotuisia. Rakennetun pihan ja luonnonmaaston suhde on monesti jäänyt epäselväksi. Sisäänkäyntien, oleskelualueiden ja aktiivisten yhteistilojen tulisi olla mielellään pihapiirissä. Maaston korkeussuhteista johtuen ajoyhteydet pihalle ovat saaneet liian hallitsevan aseman herkässä maastossa. Laajaa asfalttialuetta on liikaa varsinkin siellä missä on ajo myös pihakannen alle autohalliin.

Pakolliset pelastusreitit vaikuttavat tässä maastossa moneen ehdotukseen kuviteltua enemmän. Ne on mietitty usein vajavaisesti tai esitetty luonnonmaastoa tuhlausten, mitä ei voi pitää hyväksyttävänä. Hyväksyttävä pelastussuunnitelma tulisi vaikuttamaan paljonkin monen ehdotuksen asuntojen sijoitteluun, ajokelpoisen pihaluonnon laajuuteen tai viereisten puistoväylien suunnitteluun.

Ekologiset ja energiaratkaisut

Kilpailijoiden esittämät selvitykset suunnitteluratkaisujen ekologisuudesta, energiaratkaisuihin ja elinkaaresta perustuvat yleensä nykyisiin energiamääräyksiin, käytävissä olevaan laitetekniikkaan, säätö- ja hallintajärjestelmiin. Joissakin ehdotuksissa on rakennuksille luvattu nykyvaatimuksia merkittävästi pienempi energiatuotuksen taso.

Toivoisi, että esillä oleva rakennusten elinkaareen perustuva energia-ajattelu, ei pelkästään energian kulutuksen minimoiminen, vaan myös esim. energian tuottaminen rakennusten yhteydessä näkyisi vähitellen myös uusina arkkitehtonisina ratkaisuihin. Vain muutamissa ehdotuksissa viitataan edes aurinkokeräimiin tms.

Kannanotto rakennusten energiaratkaisuihin tulee joka tapauksessa olemaan arkkitehtuurin suuri haaste ja mahdollisuus.

3.4 EHDOTUSKOHTAINEN ARVOSTELU

3.4.1 KATEGORIA 1 / TONTTI A

Ehdotus no 1 Albertin ikkunat

Tontti A, asuntoja 69 kpl /keskipinta-ala 65 as-m².

Rakennusten muotoa ja keskinäistä sijoitusta on kehitelty asemakaavan viite-suunnitelman puitteissa niin, että asunnot suuntautuvat mahdollisimman vapain näkymin ympäristöön. Rakennukset läpäisevä valoisa porrashuone tukee samaa tavoitetta, portaassa kulkijan katse tavoittaa vuoroin pihapiirin, vuoroin ympäröivän luonnonmaiseman.

Kattokerroksissa asuntokokoa on jonkin verran muunneltu ja sivuasuntoja lisätty asuntovalikoiman laajentamiseksi, myös parvekekokoja ja -suuntia on vaihdeltu. Ylimpien kerrosten tarjoamia mahdollisuuksia rakennusten ilmeikkäämpään jäsentelyyn, erityisasuntoihin tai esim. kattoterasseihin ei ole silti erityisemmin hyödynnetty.

Pihajulkisivujen puhtaaksimuurattu tumma tiili ja vaalea rappaus muilla sivuilla ovat hyvä lähtökohta. Ikkunoiden sijoittelu ja koot rapatuilla sivuilla ovat jääneet hiukan epämääräisiksi.

Havainnekuvassa esitetty pihapiiri on miellyttävän tuntuinen ja intiimi.

Asuinkerroksen yksinkertainen perusratkaisu kulmaparvekkeineen suo hyvät mahdollisuudet asunnoille, huoneet ovat mitoitettut melko hyvin ja ovat kohtuullisesti kalustettavissa. Pienet asunnot ovat toimivampia kuin esim. neljän huoneen asunto, jonka jokaiseen makuuhuoneeseen kuljetaan olohuoneen kautta. Muutamat pohjoisimman rakennuksen asunnot saavat niukasti auringonvaloa.

Korttelipihan järjestely on hyvin tutkittu ja ulkotoiminnot on sijoitettu myös rakennusten aiheuttamaa varjostusta ajatellen.

Rakennettu keskeispiha on säästeliäs ja sen rajaus rakennusten välisillä maastorakenteilla on harkittu, varsinkin nurmiportaat luovat miellyttävää tunnelmaa. Pesusala, kerhotila ja talosaunan oleskelutila aktivoivat pihapiiriä maantasossa. Kulkutie pihakannelle ja ajo autohalliin on sijoitettu luontevasti maastoa säästäten, sen sijaan pelastusreitti korttelin koillispuolelle on epäonnistunut, koska sen sijoittaminen kauniisti maastoon on vaikeaa eikä sillä tulisi olemaan muutakaan käyttöä.

Ekologia- ja energianäkökohtia on ajateltu ilmeisesti pääosin määräysten mukaisiksi. Sadeveden kerääminen ja hyödyntäminen maisemasuunnittelussa on hyvä näkökohta.

Ehdotus no 2 **Bastioni**

Tontti A, asuntoja 87 kpl / keskipinta-ala 53,0 as-m² (pistetalojen pienin).

Neljän rakennuksen ryhmä koostuu samanlaisista, maantasossa porttikäytävällä halkaistuista tehokkaista pistetaloista, joissa on viisi asuntoa kerrostasolla. Katto-kerroksissa on muodoltaan veistoksellisia saunaosastoja ja teknisiä tiloja, jotka näkyvät voimakkaasti myös julkisivupinnan jatkeena korostaen rakennusten korkeutta ja massiivisuutta.

Ehdotuksen voimakas perusajatus on rakennuksen halkaiseva porttikäytävä, joka yhdistää bastionimaisen keskuspihan jokaisen rakennuksen ulkokulmaan rajattuun pieneen terassipuutarhaan.

Ulkotilojen hierarkkinen kudelma on johdonmukaisesti ja mielenkiintoisesti toteutettu, vaikka se toisaalta laimentaa keskeispihan aktiivisuutta.

Rakennusten ulkoseinien vinous johdattelee sisäänkäynteihin pihatasossa, ylemmissä kerroksissa se tuo asuntoihin omaa luonnetta, joka kaipaasi jatkokehittelyä.

Asuinkerroksen perusratkaisu on selkeä ja asunnot ovat yleensä toimivia, myös säilytystilat on huomioitu. Vaikka tilat on mitoitettu tiukasti, ne ovat kalustettavissa. Pienet asunnot ovat tarkoituksenmukaisia ja osa niistä voidaan yhdistää naapuriasuntoon, jolloin omasta saunasta voisi luopuakin. Ranskalainen ikkuna pienasunnoissa on perusteltu ja antaa myös lisämahdollisuuksia julkisivujen ilmeelle.

Julkisivupintaa jatkavat kattokerrokset ja rakennusrungon sisäänvedetyt parvekkeet korostavat rakennusten massiivisuutta. Kokonaisuus jää jotenkin jäsentymättömäksi, vaikka yksittäisten julkisivujen vaihteleva aukotus onkin osaavasti sommiteltu.

Kulkuyhteydet pihalle ja autohalliin voisi tuoda yhdistettynä pitemmälle luonnonmaaston säästämiseksi. Pelastuspaikkojen tarkempi selvitys voi johtaa muutoksiin asuntojen sijoittelussa tai ajokelpoisen pihan laajentamiseen.

Ekologia- ja energianäkökohtia ja -tavoitteita ei selostuksessa ole erityisemmin käsitelty.

Ehdotus no 3 **Kanteleet**

Tontti A, asuntoja 65 kpl / keskipinta-ala 67,0 as-m²,

Ehdotus on huolellisesti laadittu ja selkeästi esitetty.

Neljän pistetalon ryhmä muodostaa asemakaavaluonnoksen tavoitteiden mukaisen kokonaisuuden, jonka omailmeisyys perustuu kattoterassien voimakasmuotoisiin katoksiin, jotka ovat ehdotuksen oleellinen osa.

Julkisivujen suhteet ovat harkitut ja eri materiaalein korostetut rakennusosat jäsentyvät luontevasti.

Rakennuksissa on yleensä neljä asuntoa kerrostasolla, ulkoseinien polveilu avaa näkymiä kolmeenkin suuntaan. Sisäänvedetyt ylemmät kerrokset rytmittävät rakennuksia ja antavat myös mahdollisuuden kattoterasseihin, tätä on hyödynnetty kuitenkin vain osittain.

Asuntojen sisääntulonäkymät eteisestä suuntautuvat kauniisti kohti valoa. Huoneet on mitoitettu melko hyvin ja kalustettavissa (paitsi kaksioiden oleskelutilat), myös säilytystiloja on suunniteltu riittävästi.

Keittiö lähellä ikkunaa, ruokailutila ja olohuone on koottu ryhmäksi lähelle parvekettä ja ulkonäkymiä johdonmukaisesti kaikissa asunnoissa.

Kulku pihalle ja sopivasti sivulla oleva ajo autohalliin on ratkaistu vähäeleisesti. Piha-alue on asiallisen toimiva ja rajautuu selkeästi muurein ympäröivästä luonnonmaastosta.

Pelastusreitit järjestely vaatii lisäsuunnittelua ääriasuntojen osalta.

Maalämmön käyttöä on luvattu tutkia, muuten ekologia- ja energianäkökohtia on ajateltu pääosin nykytekniikan ja -määräysten puitteissa.

Ehdotus no 4 **Neljän suora**

Tontti A, asuntoja 68 kpl / keskipinta-ala 66,3

Rakennukset sijoittuvat asemakaavan viitesuunnitelman mukaisesti niin, että pääosa asunnoista suuntautuu mahdollisimman vapain näkymin ympäristöön ja valoiisiin ilmansuuntiin. Rakennukset ovat samanlaisia pienin muunnoksin; rakennusten leikattu kulma ja sen muodostama pieni sisäänkäyntiaukio pureutuvat oivasti pihapiiriin.

Väljä porrashuone saa luonnonvaloa päistään, näkymät suuntautuvat johdonmukaisesti vuoroin pihalle ja ympäröivään luontoon.

Peruskerroksia pienempien kattokerrosten tarjoamat mahdollisuudet hyviin näkymiin, terasseihin ja poikkeaviin asuntotyyppeihin on käytetty tehokkaasti hyväksi. Pihajulkisivujen puhtaaksimuurattu tiili ja vaalea rappaus muilla sivuilla ovat kaavaluonnoksen mukaisia, luonnonkivi- ja puuverhotuin aluein korostettuna.

Laajat lasiseinäiset parvekevyöhykkeet vaihtelevat rapattujen julkisivujen kanssa. Niiden harkitun tuntuinen aukotus ja muutamat parvekelasinopat pihanäkymissä ovat tarpeellinen vastakohta isoille lasipinnoille. Ylimpien kaksitasoisten asuntojen ulosvedetty kaksoisparvekepaketti vaikuttaa raskaalta, ehkä osittain esitystavastakin johtuen.

Toistuvasta peruskerroksesta on muunnoksin saatu riittävä ja hyvin suunniteltu asuntovalikoima. Alimpien asuntojen parvekkeita pitäisi vielä muuttaa terasseiksi porrastamalla oleskelutiloja alemmaksi. Asunnot ovat pääosin toimivia, hyvin mitoitettu ja kalustettavia, pitkänlainen eteinenkin saa luonnonvaloa.

Kaksikerroksiset ”pientalomaiset” asunnot ovat ehdotuksen parhaat, varsinkin kun ne on suunniteltu ylimpiin kerroksiin näkymien ääreen. Isojen asuntojen mukavan väljiin pinta-aloihin voisi vaihtoehtona sovittaa lisähuonemahdollisuuden, esim jaettavan ison makuuhuoneen.

Rakennetun keskeispihan rajausta rakennusten välisillä luonnonkivimuureilla ja maastorakenteilla luo tarvittavan selvän eron luonnonmaastoon.

Ajo autohalliin on korostettu, väylä voisi olla jalankulkijamyönteisempi ilmeeltään. Pelastustoiminnan tulisi olla mahdollista pihakannelta tai tonttia muutenkin sivuvalta jalankulkuraitilta. Korkeussuhteista johtuva pitkä ajoreitti pengerryksineen ja maastoleikkauksineen tontin luoteispuolitse pihalle ei ole hyvä ratkaisu eikä muutenkaan luonteva saapumisreitti pihalle.

Ekologia- ja energianäkökohtia on selostettu laajasti nykytekniikan ja määräysten puitteissa.

Ehdotus no 5 **Neljä vuodenaikaa**

Tontti A, asuntoja 68 kpl / keskipinta-ala 66,5 as-m²

Asemakaavaluonnoksen tavoitteiden mukainen rakennusryhmä on suunniteltu hyvin johdonmukaisesti, jopa liiankin kaavamaisesti. Rakennusten kaksipuolinen L-muoto kiinnittää ne systemaattisesti neliömäiseen keskuspihaan ja antaa asunnoille lisää näkymäsuuntia.

Rakennukset ovat samanlaisia, kerrostasolla on neljä asuntoa, totutusta poiketen jopa väljäntuntuisesti. Vähäistä vaihtelua asuntoihin on saatu pienin parvekemuutoksiin. Kattokerrokset on varattu ison elinkaariasunnon ja siihen liittyvän sivuasunnon tarpeisiin. Sen viereen on jokaisen talon katolle saatu aikaan asukkaiden hoidettavaksi tarkoitettu viherkatto loistavine näkymineen.

Kaaviomaisesta mutta silti väljästä lähtökohdasta huolimatta (tai juuri sen vuoksi) julkisivut ovat yksinkertaiset ja vaikuttavat. Vaihtelevasti värillisin lasein katetut laajat parvekevyöhykkeet ja solidit rapatut ja muuratut julkisivupinnat vuorottelevat kauniisti. Parvekkeiden lasipintoja voisi hyödyntää aurinkoenergiankeräiminä. Rakennukset tuntuvat avautuvan kutsuvina ympäristöönsä, sen sijaan asukkaiden yhteistilaksi tarkoitettu keskeispiha on yllättävän sulkeutunut ja ilmeeltään passiivinen.

Kahteen ja kolmeenkin suuntaan avautuvat asunnot ovat melko väljiä, valittu lähtökohta on suotuisa ja kehityskelpoinen, mutta tuntuu osittain jääneen hyödyntämättä. Huoneiden mitoitus on paikoin niukkaa ja olohuoneissa on käyttöä haittaava läpikulkua.

Ekologia- ja energianäkökohtiin on paneuduttu, tavoitteena nykyisiä määräyksiä selvästi parempi taso.

Pelastusreitit suunnittelu tulisi muuttamaan joko asuntojen sijoitusta tai laajentamaan ajokelpoista piha-aluetta.

Ehdotus no 6 **Oscarin oksat**

Tontti A, asuntoja 63 kpl/ keskipinta-ala 71,3 as-m² (pistetalojen suurin).

Kaunis ehdotus on vakuuttava, virkistävän omaleimainen, huolellisesti tutkittu ja esitetty.

Rakennusten sijoitus tapaa asemakaavan viitesuunnitelman periaatteita niin, että asunnot suuntautuvat mahdollisimman vapain näkymin ympäristöön. Käynti valoisiin porrashuoneisiin on pihalta ja sisäänkäyntinäkö avautuu porrashuoneiden läpi myös luontoon.

Ylimpien kerrosten tarjoamat mahdollisuudet rakennusten ilmeikkääseen jäsentelyyn, peruskerroksesta poikkeaviin asuntotyyppisiin ja saunoihin näköalaterasseineen on käytetty hyväksi; kattokerroksissa parvekkeet on muutettu kookkaiksi kattoterasseiksi ja sivuasuntoja on lisätty asuntovalikoiman laajentamiseksi.

Pihajulkisivujen puhtaaksimuurattu tumma tiili ja vaalea rappaus muilla sivuilla ovat kaavaluonnoksen mukaisia, sopivassa määrin tehostevärein korostettuna. Julkisivujen mittasuhteet ja ikkunoiden järjestely on lupaavaa, varmaotteista ja kaunista.

Rakennusten noppamainen muoto on selkeä alusta ulostyöntyville, perussuunnasta poikkeaville värikkäille kulmaerkkereille, perusmassaa korostaen myös katto-kerrosten terassit on johdonmukaisesti leikattu rakennusvaipan sisään. Värikkäät erkkerit luovat rakennusryhmälle vähin elein omaa, ilmeikästä tunnistettavuutta ja paikan henkeä.

Asunnot ovat pääosin toimivia ja huoneet kohtuullisesti kalustettavissa. Jaettavat makuuhuoneet joustavat vaihtuvissa elämäntilanteissa. Osassa asuntoja on valoisa sisääntulonäkymä, mutta muutamat mutkikkaat eteiset kaipaavat selkeyttä.

Erkkeriolohuoneet ovat oiva lisä asuntovalikoiman tavanomaisuuteen.

Rakennettu keskeispiha on säästeliäs ja sen rajausta ympäristöstä selkeä. Havainnekuvassa esitetty pihapiiri on kaunis ja houkutteleva, merkittäviä paikkoja on hahmotettu hienostunein rakennusosin, katoksin ja portein.

Ajo autohalliin on sijoitettu luontevasti maastoa säästään. Pääulosuunnasta pihalle pyrittäessä jalankulku kohti autohallin ovea on kuitenkin karu, onneksi muut käytävissä olevat reitit lievittävät haittaa.

Pelastustie on tutkittu kaaviossa, sen vieminen korttelin koillispuolelle on kuitenkin virhe, koska sen sijoittaminen kauniisti maastoon on vaikeaa.

Arvioinnin aikana käytävissä olevissa asiakirjoissa ei ekologia- ja energianäkökohtia ole erityisemmin selostettu.

Ehdotus no 7 **Viklo**

Tontti A, asuntoja 66 kpl / keskipinta-ala 67,5 as-m²

Ehdotus on sisärehdotuksensa tapaan rationaalinen, hyvin tutkittu ja ammattitaitoisesti suunniteltu, vaikka ehkä juuri tästä johtuen myös yllätyksetön ja tavanomainen. Julkisivut kaipaavat uutta ilmettä. Suunnitelma kohoaa kuitenkin parhaiden joukkoon erityisesti hyvän asutosuunnittelunsa vuoksi.

Rakennukset sijoittuvat asemakaavan viitesuunnitelman mukaisesti niin, että asunnot suuntautuvat mahdollisimman vapain näkymin ympäristöön ja valoisin ilmansuuntiin.

Kattokerrosten tarjoamat mahdollisuudet hyviin näkymiin, peruserroksesta poikkeaviin asuntotyyppisiin ja näköalaterasseihin on käytetty tehokkaasti hyväksi. Peruserroksia pienemmät kattokerrokset jäsentävät rakennuksia onnistuneesti kaupunkivillojen tapaisiksi.

Pihajulkisivujen puhtaaksimuurattu tiili ja vaalea rappaus muilla sivuilla ovat kaavaluonnoksen mukaisia, muutamien tarpeellisin tehostevärein korostettuna. Katto-kerrosten ja parvekkeiden kepeät rakennusosat sekä julkisivujen harkitut mittasuhteet antavat suunnitelmalle vähäeleistä, vanhanaikaisen modernia komeutta.

Ammattitaitoisesti ja hyvin suunniteltu asuntovalikoima on vakuuttava. Vaikka tekijän asuntoratkaisut eivät tähyäkään tulevaisuuteen, asuntotyyppien runsaus ja kekseliäät variaatiot ovat jatkosuunnittelun luotettava ja kehityskelpoinen pohja. Asunnot ovat pääosin hyvin toimivia, oikein mitoitetuja ja huoneet hyvin kalustettavissa. Napakat pienasunnot ovat kilpailun parhaita.

Keittiö, ruokailutila ja laskettu olohuone kahdessa alimmassa kerroksessa muodostavat kauniin tilasarjan pitkänomaisessa asunnossa. Ylimpien kerrosten kaksitasoiset asunnot ovat ehdotuksen komeimmat; isot kattoterassit, korotetut alueet oleskelutilojen kulmissa ja kohotettu parvekkeen katto lisäävät asuntojen valoisuutta ja korostavat hienoja näkymiä.

Rakennettu keskeispiha on kooltaan säästeliäs ja niukasti varustettu, sen rajaus rakennusten välisillä kylmäkivimuureilla ja maastorakenteilla luo tarvittavan selvän eron luonnonmaastoon.

Ajo autohalliin ja pihakannelle on sijoitettu järkevästi, mutta kaksi vierekkäistä ajoramppia on karua katseltavaa ja muodostuva laaja asfalttikenttä pitäisi jäsentää ja-lankulkijalle ystävällisemmäksi.

Asunnot on sijoitettu siten, että pelastustietä ei tarvitse johtaa rakennusten ympäristöön, toiminta on mahdollista pihakannelta ja tonttia sivuavalta puistoraitilta.

Ekologia- ja energianäkökohtiin on paneuduttu laajasti, rakennukset perustuvat matalaenergiaratkaisuihin, lämmitystavasta ja jätteenkäsittelystä on esitetty vaihtoehtoisia ratkaisuja harkittavaksi.

3.4.2 KATEGORIA 2 / TONTTI D

Ehdotus no 8 **Claviuksen kellot**

Tontti D, asuntoja (63)/57 kpl / keskipinta-ala 63,0 as-m²

Ehdotus on kaupunkikuvaan voimakkaasti kantaaottava ja hahmoltaan omaperäinen, se herättää monia myönteisiä ajatuksia. Rakennuksen perusratkaisu on raikkaan ennakkoluuloton ja antaa mahdollisuuksia tavanomaisista edukseen poikkeavilla asunnoille, toisaalta se on voimakkaasti naapurirakennusten suunnittelua sitova.

Koirasaarentien suuntainen rakennusosa on madallettu kolmikerroksiseksi, puuttuva rakennusoikeus on sijoitettu kolmeen korkeampaan pihasiipeen, jotka työntävät katulinjaan kolmena pitkänomaisena noppana. Nopat ovat melko isoja suhteessa rakennuksen perusmassaan ja mittasuhteet ovat raskaat. Todellisuudessa katunäkymä ei ole kuitenkaan näin raju.

Rakennuksen hahmo poikkeaa ilmeeltään niin paljon kaavanmukaisista naapureistaan, että sen muuntaminen tälle tontille ei tulisi onnistumaan.

Porrassijoittelun mahdollistama pihasiipien ylempi korkeusasema tuo kolmanteen kerrokseen lisää korkeutta ja luo siten mahdollisuuden suunnitella totutusta poikkeavia asuntotyyppisiä, joita kaivataankin.

Julkisivut on rapattu, erilaisia rakennuskappaleita on korostettu eri väreillä. Voimakkaampi materiaalirajaus parantaisi haluttua eroa. Katusivujen sisäänvedetyt parvekkeet muodostavat urbaania katutilaa, siipien lasitetut ja vaihtelevasti ryhmitellyt parvekenopat suuntautuvat kauniisti kalliorinteen puolelle lounaaseen.

Ehdotuksen voima ja lupaava avaus uusille ratkaisuille on rakennuksen tavanomaista korkeampi kolmas kerros, joka luo mahdollisuuksia monentyyppisille mielenkiintoisille "uusloft"-tyyppisille asuntoratkaisuille, joita ehdotuksessa on esitettykin.

Perusasunnot ovat tavanomaisia, mutta ne ovat pääosin oikein mitoitetuja ja huoneet kalustettavissa. Pihasiipien päädyissä oleva iso asunto on rauhaton läpikulkettavan olohuoneen vuoksi, näkymät kolmeen ilmansuuntaan antaisivat mahdollisuuden myös parempiin ratkaisuihin.

Pihasuunnitelma on hyvin mietitty, siinä on kauniita yksityiskohtia ja paikan henkeä. Laajat puutasot ovat mehevänä kontrastina pihaa rajaavalle kalliorinteelle.

Ekologia- ja energianäkökohtia on ajateltu pääosin nykymääräysten pohjalta. Ehdotetut aurinkokeräimet olisivat voineet jo näkyäkin arkkitehtonisina elementteinä. Sadeveden kerääminen ja hyödyntäminen maisemasuunnittelussa on hyvä näkökohta.

Ehdotus no 9 **Henriks pipa**

Tontti D, asuntoja 60 kpl / keskipinta-ala 66,2 as-m² (lamellitalojen suurin)

Lamellitalo on kaavaluonnoksen mukaisesti Koirasaarentien varressa, päädyt kääntyvät pihaa rajaaviksi siiviksi.

Puhtaaksimuurattu tumma tiili katujulkisivuilla ja rappaus pihasisivilla sopivat kaupunkikuvaan. Sen sijaan päädyt ovat katuun liittyvien aukiotilojen julkisivuja, joten niiden materiaalin tai värin tulisi poiketa katujulkisivusta.

Parvekkeita on siroteltu rakennuksen eri sivuille, myös kadun puolelle kaakkoon. Julkisivuun ripustetut katuparvekkeet ovat vapaasti ryhmiteltyjä lasinoppia. Pihan puolella parvekkeet ovat rungon sisällä ja muodostavat koko päätyjulkisivun.

Ikkunoiden ja parvekenoppien vapaa rytmi tekee rakennuksen katusivusta vilkkaan, pihajulkisivu on jäyhempi. Valinta voisi olla päinvastainenkin. Räystäään yli työntyvä värikäs saunakontti lisää osaltaan rakennuksen eloisuutta.

Porrashuoneisiin on käynti sekä kadulta että kerrosta ylemmältä autohallin pihakannelta, näkymät niistä ovat kahteen suuntaan; pihalle ja kadulle. Perusratkaisusta johtuen yhteen suuntaan avautuvia asuntoja on paljon, ja eteistilat laajenevat paikoin käytäviksi.

Asunnot on pääosin suunniteltu ammattitaitoisesti, ne ovat selkeitä ja toimivia, oikein mitoitettuja ja huoneet hyvin kalustettavissa. Kaksioiden keittotilaan avautuva wc-kyppyhuone on taloudenhoidon kannalta tehokas mutta voi olla myös häiritsevä.

Rakennuksen kummassakin päädyssä on asuntoja katutasossa lähellä sisäänkäyntejä ja myös aukoiden äärellä, joissa kaivattaisiin julkisempia toimintoja.

Piha on autohallin kannella, se on kalliorinteeseen rajautuvana miellyttävä ja valoisa.

Arvioinnin aikana käytettävissä olevissa asiakirjoissa ei ekologia- ja energianäkökohtia ole erityisemmin selostettu.

Ehdotus no 10 **Metsänhenki**

Tontti D, asuntoja 63 kpl / keskipinta-ala 65,0 as-m²

Lamellitalo on kaavaluonnoksen mukaisesti kadunvarressa, päädyt kääntyvät katuaukioita rajaaviksi. Julkisivujen puhtaaksimuurattu tumma tiili ja eriväriset rapauspinnat sopivat kaavan tavoitteisiin.

Pituussuuntainen taitteinen katto useassa vierekkäisessä rakennuksessa olisi näkymänä voimakas ja omaleimainen, varsinkin juuri kadunsuuntaisesti nähtynä. Korttelin ainoana se jäisi yksinäiseksi eikä olisi kaupunkikuvallisesti perusteltu. Kolmeen porrashuoneeseen on sisäänkäynti sekä kadulta että pihalta. Päätyportaat ovat poikkeuksellisesti rakennuksen kadunpuoleisissa ulkokulmissa; näkymät portaista kahteen suuntaan ovat hienot ja järjestely antaa julkisivusommittelulle kiinnostavia mahdollisuuksia

Kerrokset toistuvat samanlaisina ja niiden rakenne on selkeä. Saunaosastoja ei ole esitetty, ne sopinevat kattokerroksessa taitteisen katon alle. Asunnot ovat selkeitä ja käyttökelpoisia vaikka makuuhuoneet ovat yleensä etäällä sisääntulosta ja eteinen on pitkänomainen, joten ohitettavaa on aika paljon. Koillispuoleisen keskimäinen asuntolinja ei saa auringonvaloa.

Katuaukiot pihalle johtavina kaltevina pintoina ovat visuaalisesti tehokkaita, vaikka autohallin ajoväylä pohjoispäässä murentaakin vaikutelmaa.

Pihasuunnitelma on asiallinen ja maantasoasunnoilla on oma reviiri, asuntojen tulisi kuitenkin olla jonkin verran pihaa ylempänä

Ekologia- ja energianäkökohtiin on paneuduttu, tavoitteena kuluvan vuoden määräyksiä selvästi parempi taso.

Ehdotus no 11 **Punos**

Tontti D, asuntoja 66 kpl / keskipinta-ala 65,8 as-m².

Lamellitalo on kaavaluonnoksen mukaisesti Koirasaarentien varressa, päädyt kääntyvät pihaa rajaaviksi siiviksi. Puhtaaksimuurattu tumma tiili katusivuilla, rapautut päädyt ja pihajulkisivut sopivat kaupunkikuvaan ja kaavan tavoitteisiin. Parvekkeet on vedetty poimuilevan, tiilestä muuratun katujulkisivun sisään. Parvekelasitusta ei ole esitetty, se vahvistaisi rakennuksen taitteista ja veistoksellista muotoa.

Rakennus on suunniteltu tehokkuuden saavuttamiseksi kahden porrashuoneen varaan. Valoisein, aulamaisiin porrashuoneisiin on käynti päätyaukioilta ja pihakannelta.

Toisistaan etäällä olevien portaiden lisäksi myös iso runkosyvyys on paikoin johdantanut pitkitettyihin asuntoihin ja läpikuljettaviin oleskelutiloihin.

Asuntojen suunnittelu on moni kohdin valitun perusratkaisun kahleissa. Isojen asuntojen läpikuljettavia olohuoneita on hankala kalustaa (5h+k) tai oleskelualue on kapea, pitkä ja tiloiltaan osittain jäsentymätön (4h+k). Silti kummassakin asunnossa vastakkaisilta suunnilta oleskelutilaan tuleva luonnonvalo on mainio ja harvinaisinkin etu.

Pihasuunnitelma on vaisusti esitetty, ulkoalue tulisi silti olemaan kalliorinteeseen rajautuvana miellyttävän intensiivinen ja valoisa.

Ekologia- ja energianäkökohtia on ajateltu pääosin nykytekniikan ja -määräysten puitteissa, maalämpöä hyödyntäen.

Ehdotus no 12 **Rubik**

Tontti D, asuntoja 76 kpl / keskipinta-ala 51,9 as-m²

Lamellitalo on kaavaluonnoksen mukaisesti Koirasaarentien varressa, päädyt kääntyvät katuaukioita rajaaviksi. Julkisivujen puhtaaksimuurattu tumma tiili ja rappaus sopivat kaavan tavoitteisiin.

Rakennuksen pihasivun ja eteläpäädyn parvekevyöhykkeet on verhoiltu värillisin metallilevyin vapaasti ja viitteellisesti sommitellen. Pellityksen tyyppi, yksityiskohdat ja mahdollinen rei'itys antaisi suunnitelmalle tarvittavaa omaleimaista luonnetta, jota ei vielä tässä vaiheessa ole nähtävissä.

Asuntojen keskipinta-ala on kilpailun pienimpiä. Pienasunnot ovat mitoituksen minimirajoilla, mutta sellaisenaan käyttökelpoisia erityisasuntoja. Suurin osa asunnoista avautuu vain yhteen suuntaan. Pienasuntojen suuri määrä on vaatinut osittain käytävämäisiä porrashuoneita. Kolmen huoneen asunnoissa on alimitoitettuja, hankalasti kalustettavia läpikulkuolohuoneita, itäpäädyn kolmen huoneen asunto sen sijaan on mainio.

Saunaosaston sijainti ja näkymät ovat komeat.

Viitteellisessä pihasuunnitelmassa on huomioitu maantasoasunnot, kalliorinteen rajautuvana piha tulee olemaan miellyttävä ja valoisa.

Hulevesiuoma on kaunis ja kehityskelpoinen ratkaisu rakennetun piha-alueen ja kallioisen puistorinteen rajauksena.

Ekologia- ja energianäkökohtiin on paneuduttu laajasti nykytekniikan ja määräysten puitteissa.

Ehdotus no 13 **Tre kronor**

Tontti D, asuntoja 65 kpl / keskipinta-ala 59,7 as-m²

Koirasaarentien suuntainen valkoiseksi rapattu kapearunkoinen rakennus on 4-5 kerroksinen, kolme keraamisina lankuin pinnoitettua pihasiipeä työntyy parvekeulokkeina sen yli katusivulle. Kapea runko luo hyvät mahdollisuudet asuntojen valoisuudelle ja miellyttävälle näkymille.

Valkoiseksi rapatun katujulkisivun nauhaikkunat on siroteltu vaihdellen, vaikutelma jää hieman voimattomaksi ja epämääräiseksi. Julkisivun suhde ylimmän kerroksen värillisiin parvekeulokkeisiin vaikuttaa arkiselta. Maantasokerroksen osin kellari- maista ilmettä on onnistuneesti poistettu kerhon ja pesulan isoilla ikkunapinnoilla.

Valoisien portaiden erottamat pihasiivet ovat melko lyhyitä ja näkymät kalliorinteen ja luonnonmaastoon ovat oivat. Lounaisen pihasiiven sillat luonnonmaaston ovat mainio mahdollisuus ja virkistävä lisä, vaikka hotellimainen keskikäytävä ei olekaan muuten toivottava.

Kadunvarren kapea rakennusrunko luo hyvät mahdollisuudet kahteen suuntaan avautuville asunnoille. Niiden valoisuus, osassa on lisäksi kaksi parvekettä, sekä pitkät sisä- ja ulkonäkymät oleskelutiloissa poikkeavat edukseen tavanomaisesta, toisaalta muutamia läpikuljettavia olohuoneita ovat hankalasti kalustettavia. Muutama alemman kerroksen asunto on kovin myöhäisen ilta-auringon varassa. Huone ja tupakeittiö on napakka pikkuasunto.

Katua ylempänä autohallin kannella olevan pihan suuntaus ilta-aurinkoon ja näkymät kallioiseen maastoon ovat suotuisa lähtökohta, mutta pihan järjestely viljelypalstoineen on jäänyt turhankin vaisuksi

Ekologia- ja energianäkökohtia on ajateltu pääosin vaadittavien määräysten mukaisiksi.

3.4.3 KATEGORIA 3 / TONTTI B

Ehdotus no 14 **Kalliolle kukkulalle**

Tontti B, asuntoja 72 kpl / keskipinta-ala 61,25 as-m²

Rakennusryhmä kohoaa komeasti kallioisessa maastossa, nimimerkkinsä mukaisesti.

Rakennukset läpäisevä valoisa porrashuone jakaa kerroksen ilmastavasti kahtia; raiakas perusratkaisu antaa mahdollisuuden suunnitella hyviä asuntoja, joista näkymätkin aukeavat jopa kolmeen ilmansuuntaan. Peruskerrosta on toistettu pienin muunnoksin.

Kattokerrosta on pienennetty, ison asunnon parveke on mittava, mutta houkutteleva mahdollisuus kattoterasseihin on jätetty käyttämättä loistavista näköaloista huolimatta.

Rakennuskappaleet ovat yksinkertaisen ja komean solideja, myös parvekkeet on leikattu rakennusmassan sisään. Kattokerrosten pitkä parveke kurottautuu rakennuksen selkäosan ylittäväksi ulokkeeksi kohti ympäröiviä näkymiä luomaan rakennukselle omaa hahmoa.

Pienemmät, valkoisiksi rapatut selkäosat muodostavat rakennusryhmän ulkokehän, korkeammat rakennuskappaleet pihapiirin. Ne on verhottu keraamisin lankuihin, kukin talo omalla tunnistevärillään.

Asuinkerroksen perusratkaisu on selkeä ja vapautunut. Asuntotyyppit toistuvat pienin muunnoksin. Huoneet ovat mitoitetut melko hyvin ja ovat kalustettavissa. Olohuoneet ovat yleensä läpikuljettavia, mikä saattaa haitata isommissa asunnoissa. Isojen asuntojen sisäänvedetty parveke lähellä eteistä on mielenkiintoinen ja tavanomaisesta poikkeava lisä myös asunnon sisääntulonäkymässä.

Pihasuunnitelma on jäänyt viitteelliseksi. Korttelipihan voisi rajautua selvemminkin omaksi rakennetuksi alueekseen seinästä seinään, tarpeellinen ero luonnonmaastoon vahvistuisi. Vinossa olevan rakennuksen siirto lähemmäksi muita olisi mahdollista ja pieni tiivistäminen selventäisi muutenkin asetelmaa. Pesula ja kerhotila voisivat avautua pihallekin varastojen sijaan.

Joidenkin asuntojen saavutettavuutta pelastustilanteessa pitää ilmeisesti parantaa.

Ekologia- ja energianäkökohtia on ajateltu pääosin vaadittavien määräysten mukaisiksi.

Ehdotus no 15 **Kiisla**

Tontti B, asuntoja 78 kpl / keskipinta-ala 55,4 as-m²

Ehdotus on sisärehdotuksensa tapaan rationaalinen, hyvin tutkittu ja ammattitaitoisesti suunniteltu, vaikka ehkä juuri tästä johtuen myös yllätyksetön, jopa tavanomaisen tuntuinen. Julkisivutkin kaipaisivat uutta ilmettä. Suunnitelma kohoaa kuitenkin parhaiden joukkoon erityisesti hyvän asuntosuunnittelunsa vuoksi.

Kattokerrosten tarjoamat mahdollisuudet hyviin näkymiin, peruskerroksesta poikkeaviin asuntotyyppeihin ja näköalaterasseihin on käytetty tehokkaasti hyväksi. Peruskerroksia pienemmät kattokerrokset jäsentävät rakennuksia onnistuneesti kaupunkivillojen tapaisiksi.

Pihajulkisivujen puhtaaksimuurattu tiili ja vaalea rappaus muilla sivuilla ovat kaavaluonnoksen mukaisia, muutamain tarpeellisin tehostevärein korostettuna. Kattokerrosten ja parvekkeiden kepeät rakennusosat sekä julkisivujen harkitut mittasuhteet antavat suunnitelmalle vähäeleistä, vanhanaikaisen modernia komeutta, mutta aineksia uudenaikaisempaan tavoitteenasetteluun varmaan olisi.

Ammattitaitoisesti ja hyvin suunniteltu asuntovalikoima on vakuuttava. Vaikka tekijän asuntoratkaisut eivät kurkottele tulevaisuuteen, asuntotyyppien runsaus, muutamat lisäasunnot ja kekseliäät variaatiot ovat jatkosuunnittelun luotettava ja kehityskelpoinen pohja.

Asunnot ovat pääosin hyvin toimivia, oikein mitoitettuja ja huoneet hyvin kalustettavissa. Napakat pienasunnot ovat kilpailun parhaita.

Keittiö, ruokailutila ja laskettu olohuone kahdessa alimmassa kerroksessa muodostavat kauniin tilasarjan pitkänomaisessa asunnossa. Alimmissa asunnoissa tulisi olla maantasoterassi parvekkeen sijaan. Ylimpien kerrosten asunnoissa isot terassit ja kohotettu parvekkeen katto lisäävät asuntojen valoisuutta ja korostavat loisteliaita näkymiä.

Keskeispiha on jaettu onnistuneesti kahteen, katosten erottamaan tasoon. Kivetyn pihan rajaus rakennusten välisillä kylmäkivimuureilla muodostaa tarvittavan eron luonnonmaastoon.

Ajo pihakannelle on sijoitettu luontevasti. Se on kuitenkin pääasiassa jalankulkuväylä pihalle ja rakennuksiin mitä pitää korostaa esim. pintarakenteilla. Asunnot on sijoitettu siten, että pelastustietä ei tarvitse johtaa rakennusten ympäristöön, toiminta on mahdollista pihalta ja tonttia sivuavalta puistoraitilta.

Ekologia- ja energianäkökohtiin on paneuduttu laajasti, rakennukset perustuvat matalaenergiaratkaisuihin, lämmitystavasta ja jätteenkäsittelystä on esitetty vaihtoehtoisia ratkaisuja harkittavaksi.

Ehdotus no 16 Torres

Tontti B, asuntoja 81kpl / keskipinta-ala 53,7 as-m²

Neljän pistetalon ryhmä koostuu samanlaisista L-muotoisista tehokkaista rakennuksista, joissa on viisi asuntoa kerrostasolla. Matalin rakennus on hissitön, mikä ei ole hyvä tavoite.

Kattokerrosten kokoa on pienennetty, mahdollisuus isoihin terasseihin on kuitenkin jätetty käyttämättä loistavista näköaloista huolimatta.

Asuinkerroksen perusratkaisu on selkeä, mutta määrätietoinen tehokkuuden tavoittelu vaivaa kuitenkin asuntoratkaisuja. Huoneet on mitoitettu melko hyvin ja ne ovat yleensä kalustettavissa. Poikkeuksena on alimittainen makuuhuone kaksine ovineen, joka voi olla pienen erityisasunnon ratkaisu, mutta herättää epäilyksiä yleisemmin käytettynä.

Julkisivumateriaalit ovat kaavaluonnoksen mukaiset, mutta rakennusten kokonaisvaikutelma on kaavamainen, raskasilmäinen ja liian jäsentymätön.

Ajokelpoinen kulkuyhteys pihalle on johdateltu pitkän varastorakennuksen ympäri, järjestelyllä menetetään paljon luonnonmaastoa, täyttöjä ja mahdollisia maasto-leikkauksia ei ole esitetty.

Piha on selkeästi rajattu ympäristöstään omaksi alueekseen muureilla. Vapaa-muotoiset istutusalueet kivetyllä pihalla ovat kauniit. Sisäänkäynnit pihalta porrashuoneisiin ja pihapiiriin sijoitetut yhteistilat ovat oikea ratkaisu, tarvittava kerho-tila kuitenkin puuttuu.

Pelastuspaikat pihalla on osoitettu, mutta niiltä ei ilmeisesti tavoiteta jokaista asuntoa.

Ekologia- ja energianäkökohtia ja -tavoitteita sekä niiden hallintaa on selostettu yrityksen omien suunnitteluohjeiden puitteissa.

Suunnitelma on harvoja, joissa on otettu mukaan myös aurinkokeräimiä, ei kuitenkaan vielä erityisemmin rakennusten arkkitehtuuriin vaikuttavina.

3.4.4 KATEGORIA 4 / TONTTI C**Ehdotus no 17 Kasematti**

Tontti C, asuntoja 83 kpl / keskipinta-ala 53,5 as-m²

Lamellitalo on kaavaluonnoksenmukaisesti Koirasaarentien ja Jurmonkujan kulmassa, päädyt kääntyvät pihaa rajaaviksi siiviksi.

Rakennuksen perusratkaisu on johdonmukaisen tehokas ja asuntojen keskipinta-ala pieni.

Rakennus on jaettu kahtia, väliin muodostuu uusi puolijulkinen katuaukio, jolta on kulku myös pihalle. Rakennuksen katkaisu kahdeksi päästää aamuaurinkoa pihalle ja lisää suotuisien asuntojen määrää, mutta sisään veto on kuitenkin liian iso ja lähellä kaavaluonnoksen mukaista tonttien välistä sisääntuloaukiota, jolloin kadunvarren kaupunkitilojen hierarkia hämärtyy. Uuden aukion äärellä on asuntoja maantasossa, mielellään kaivattaisiin aktiivisia ja vähemmän häiriöille alttiita yhteistiloja.

Porrashuoneiden läpikuljettavuus ja sisäänkäynnit Koirasaarentieltä olisivat toivottavia.

Katujulkisivujen tumma säntillinen muuraus ja koko julkisivun peittävä ankara parvekesyvyyden matto kovine tehosteväreineen tekevät rakennuksesta esitetyllä tavalla kaupunkikuvallisesti liian massiivisen ja ankaran. Piha- ja päätyjulkisivujen suunnittelu on merkittävästi onnistuneempaa kuin katusivulla.

Saunaosastojen sijoitus kattokerrokseen, vaikuttavien näkymien ääreen, myös julkisivuissa näkyvinä korostuksina, on oikeaan osunut valinta.

Pihasuunnitelma on vaisu ja autohallin tehokas ratkaisu tuo ajoluiskan ikävästi pihalle-alueelle.

Ekologia- ja energianäkökohtia ja -tavoitteita ei selostuksessa ole erityisemmin käsitelty.

Ehdotus no 18 **Kihu**

Tontti C, asuntoja 82 kpl / keskipinta-ala 57,3 as-m²

Suunnitelma on rationaalinen ja hyvin tutkittu.

Lamellitalo on kaavaluonnoksenmukaisesti Koirasaarentien ja Jurmonkujan kulmassa. Korttelin rohkea kulman avaus on onnistunut ja mielenkiintoinen kaupunkikuvallinen lisä, samalla korttelin muurimaisuus kuitenkin säilyy riittävästi. Muodostuva uusi pieni kaupunkitila on myös pihalle johtava, istutettu sisääntuloaukio

Katujulkisivun puhtaaksimuurattu tumma tiili ja rappaus katuaukioilla ja pihalla sopivat kaupunkikuvaan. Parvekkeet ja niiden takaiset oleskelutilat on suunnattu johdonmukaisesti pihalle, kohti luonnonmaisemaa ja ilta-aurinkoa, mikä vahvistaa onnistuneesti julkisen kaupunkitilan ja yksityisemmän pihatilan eroa. Katusivulla rakennus hahmottuu kahdeksi eri osaksi; ankaran superrationaalinen ja sen rinnalla kepeästi vaihteleva ikkunasommittelu herättää mielenkiintoa ja osittain ristiriitaisiakin tunteita. Toisaalta osana pitkää korttelijulkisivua kaksi-ilmeisyys asettuu luontevasti rakennusrivistöön.

Asunnot on suunniteltu ammattitaitoisesti, ne ovat pääosin hyvin toimivia, oikein mitoitettuja ja huoneet ovat hyvin kalustettavissa. Pienet asunnot ovat tehokkaita. Kolmen huoneen asunnoissa on asukkaan kannalta vaativa, totutusta poikkeava, erityisen ”epäsuomalainen”, huonejärjestely pitkin käytävineen.

Katua alempana olevan pihan puolella on myös maantasoasuntoja, joilla on oma rauhoittava etupihansa.

Piha on asiallinen, se on intensiivisesti rajautuva ja valoisa ulkotila. Ajo paikoitus-rakennukseen on sopivasti pihalta sivussa.

Ekologia- ja energianäkökohtiin on paneuduttu laajasti, rakennukset perustuvat matalaenergiaratkaisuihin, lämmitystavasta ja jätteenkäsittelystä on esitetty vaihtoehtoisia ratkaisuja harkittavaksi.

Ehdotus no 19 **Pore**

Tontti C, asuntoja 91 kpl / keskipinta-ala 51,8 as-m² (lamellitalojen pienin).

Lamellitalo on kaavaluonnoksen mukaisesti Koirasaarentien varressa. Katujulkisivut ovat tummaa tiiltä ja sisäänvedetyt parvekevyöhykkeet portaittain erivärisiä.

Ehdotuksen tavoitteeksi kuvailtu vaihtelevuus ja viihtyisyys ei oikein tule ilmi havainnekuvasta, sen sijaan vaikutelma on kaupunkikuvallisesti raskas ja lisäksi se näyttää tasaisen jäsentymättömältä.

Suurin osa asunnoista avautuu vain yhteen suuntaan. Asunnot ovat selkeitä ja melko toimivia niukasta mitoituksesta huolimatta, mutta tehokkuuden tavoittelusta on tullut myös suunnitelman rasite. Pienasuntojen suuri määrä on vaatinut kahden porrashuoneen jatkeeksi luhtikäytävät, mikä ei tässä tunnu luonteelta ratkaisulta.

Katusivun alakerrosten kaksikerroksiset asunnot mahdollisine työtiloineen ovat hyviä, työtila virkistää katunäkymää ja asuminen toisessa kerroksessa on suojatumpaa.

Asuntoja ja saunaosastot hienoine näkymineen ovat kavennetussa kattokerroksessa.

Kadunvarren istutussuunnitelma sekä erityisesti pihasuunnitelma ovat lupaavan raikkaita, jäsentely on vauhdikkaan abstraktia, toiminnat omina vyöhykkeinään. Myös maantasoasunnoilla on oma rauhoittava etupihansa.

Ekologia- ja energianäkökohtia ja -tavoitteita sekä niiden hallintaa on selostettu yrityksen omien suunnitteluohjeiden puitteissa. Suunnitelma on harvoja, joissa on otettu mukaan myös aurinkokeräimiä, ei kuitenkaan vielä rakennusten arkkitehtuuriin vaikuttavina.

4 KILPAILUN RATKAISU JA SUOSITUS JATKOTOIMENPITEIKSI

4.1 PARHAAT EHDOTUKSET

Arvosteluryhmä on arvioinut kilpailuehdotukset tonttikohtaisesti ja valinnut seuraavat ehdotukset yksimielisesti kunkin kategorian parhaiksi:

KATEGORIA 1 / TONTTI A

1. sija ehdotus no 6 OSCARIN OKSAT
2. sija ehdotus no 7 VIKLO
3. sija ehdotus no 3 KANTELEET

Muut ehdotukset, joita ei asetettu paremmuusjärjestykseen:

Ehdotus no 1 ALBERTIN IKKUNAT
Ehdotus no 2 BASTIONI
Ehdotus no 4 NELJÄN SUORA
Ehdotus no 5 NELJÄ VUODENAIKAA

KATEGORIA 2 / TONTTI D

1. sija ehdotus no 8 CLAVIUKSEN KELLOT
2. sija ehdotus no 9 HENRIKS PIPA

Muut ehdotukset, joita ei asetettu paremmuusjärjestykseen:

Ehdotus no 11 PUNOS
Ehdotus no 12 RUBIK
Ehdotus no 13 TRE KRONOR

KATEGORIA 3 / TONTTI B

1. sija ehdotus no 15 KIISLA

Muut ehdotukset, joita ei asetettu paremmuusjärjestykseen:

Ehdotus no 14 KALLIOLLE KUKKULALLE
Ehdotus no 16 TORRES

KATEGORIA 4 / TONTTI C

1. sija ehdotus no 18 KIHU

Muut ehdotukset, joita ei asetettu paremmuusjärjestykseen:

Ehdotus no 17 KASEMATTI
Ehdotus no 19 PORE

4.2 EHDOTUS TONTINVARAUSTEN SAAJIKSI ERI TONTEILLE

Kilpailun lähtökohtana on ollut, että kilpailualueen neljälle tontille tehtyjen suunnitelmien pohjalta laaditaan kumppanuuskaavoitusmenettelyllä koko alueen asemakaava sekä kaikkien tonttien toteutussuunnitelmat.

Arvosteluryhmä on, harkittuaan kuinka valittujen parhaiden ehdotusten perusteella Borgströminmäen alueesta voidaan kehittää harmoninen kokonaisuus, päätynt ehdottamaan tontinvaraajiksi seuraavien ehdotusten tekijöitä ja samalla tehdä seuraavat muutokset alueen rahoitus- ja hallintamuotoihin.

Muutokset rahoitus- ja hallintamuotoihin:

Tontti E

Vapaaarahoitteisesta vuokra- ja omistusasuntotuotannosta valtion tukemaksi vuokra-asuntotuotannoksi.

Tontti G

Valtion tukemasta vuokra-asuntotuotannosta Hitas-omistus, asumisoikeus- ja osaomistustuotannoksi

Tontti B

Valtion tukemasta vuokra-asuntotuotannosta vapaaarahoitteiseksi vuokra- ja omistusasuntotuotannoksi

Tontti H

Välimuodon tuotannosta valtion tukemaksi vuokra-asuntotuotannoksi.

Tonttien varaukset:

Tontti A

49040 / 1 Vapaaarahoitteinen vuokra- tai omistusasuntotuotanto:
Ehdotus no 6 / OSCARIN OKSAT (ehdotus tehty tontille A)

Tontti B

49093 / 2 Vapaaarahoitteinen vuokra- tai omistusasuntotuotanto (tontin hallintamuoto muutettu):
Ehdotus no 7 / VIKLO (ehdotus tehty tontille A)

Tontti C

49045 / 2 Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto:
Ehdotus no 18 / KIHU (ehdotus tehty tontille C)

Tontti D

49045 / 3 Hitas-omistus, asumisoikeus- ja osaomistusasunnot:
Ehdotus no 9 / HENRIKS PIPA (ehdotus tehty tontille D)

Tontti E

49041 / 1 Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto (tontin hallintamuoto muutettu):
Ehdotus no 15 / KIISLA (ehdotus tehty tontille B)

TONTTI F

49042 / 2 Vapaarahoitteinen vuokra- tai omistusasuntotuotanto:
Ehdotus no 3 / KANTELEET (ehdotus tehty tontille A)

Tontti G

49042 / 1 Hitas-omistus, asumisoikeus- ja osaomistusasunnot
(tontin hallintamuoto muutettu):
Ehdotus no 6 / OSCARIN OKSAT (ehdotus tehty tontille A)

Tontti H

49043 / 1 Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto (tontin hallintamuoto muutettu):
Ehdotus no 15 / KIISLA (ehdotus tehty tontille B)

Tontti I

49045 / 1 Vapaarahoitteinen vuokra- tai omistusasuntotuotanto:
Ehdotus no 8 / CLAVIUKSEN KELLOTT (ehdotus tehty tontille D)

Tontti J

49045 / 4 Vapaarahoitteinen vuokra- ja omistusasuntotuotanto:
Ehdotus no 9 / HENRIKS PIPA (ehdotus tehty tontille D)

Tontinvaraajaksi ehdotetun kilpailuehdotuksen tekijälle on voitu esittää kilpailuohjelman mukaisesti eri tonttia kuin mille ehdotus on laadittu ja lisäksi muita tontteja.

5 JATKOSUUNNITTELUOHJEET

5.1 YLEISTÄ

Borgströminmäen alueen maasto on hyvin vaihtelevaa. Kilpailutonteille laadittujen suunnitelmien toteuttaminen muilla tonteilla edellyttää aina suunnitelman uudelleen sovittamista maastoon.

Vierekkäisten tonttien suunnitelmat joudutaan jatkosuunnittelussa sovittamaan yhteen sekä kaupunkikuvallisesti että toiminnallisesti.

Katujen varsilla, jossa rakennukset liittyvät välittömästi toisiinsa, pyrkimyksenä on kaupunkikuvallisesti hallittu verraten yhtenäinen kokonaisuus.

Vaihtelevassa maastossa toisistaan erillään sijaitsevien pistetalotonttien suunnitteluperiaatteet voivat poiketa enemmän toisistaan etenkin, kun samojen yksiköiden toistaminen luo yhtenäisyyttä alueelle.

Jatkosuunnitelmia laadittaessa edellytetään ehdotusten tekijöiltä hyvää ja tiivistä yhteistyötä.

Pysäköinnin suhteen on jatkosuunnittelussa mahdollista tarkentaa ratkaisuja esimerkiksi lisäämällä LPA-tonteilla sijaitsevien pysäköintilaitosten kapasiteettia ja vähentämällä pysäköintiä tonteilla.

Sekä suojeltavaan luontotyyppiin kuuluvan että muun alueella olevan puuston osalta laaditaan sitova menettelytapa, joka tähtää puiden mahdollisimman kattavaan säilymiseen.

5.2 KOIRASAARENTIEN JA JURMONKUJAN VARRESSA SIJAITSEVIA TONTTEJA KOSKEVIA YLEISIÄ JATKOSUUNNITTELUOHJEITA (LAMELLI-TALOT)

Yleistä

- Jokaiselle tontille katujulkisivun jäsentelyltään erilainen rakennus
- Pääasiallinen katujulkisivumateriaali tummahko tiili
- Parvekkeiden detaljeihin kiinnitettävä huomiota

Kaupunkikuva

Kilpailun tuloksena jokainen tontti muodostaa yksilöllisen kokonaisuuden. Tontit D ja J on esitetty toteutettavaksi suunnitelman Henriks Pipa pohjalta.

Henriks Pipa -suunnitelman pohjalta toteutettavien vierekkäisten tonttien julkisivujen tulee poiketa toisistaan materiaalin, aukotuksen ja/tai muun arkkitehtonisen jäsentelyn avulla.

Koirasaarentien varren lamellitaloja yhdistää kaupunkikuvallisesti verrattain yhtenäinen räystäslinja sekä vallitseva julkisivumateriaali tummahko tiili. Useissa suunnitelmissa on käytetty kirkkaita tehostevärejä.

Jatkossa laaditaan yhteistyössä materiaali ja väriyssuunnitelman yleisperiaatteet

Vierekkäisiä tontteja yhdistää sisääntulopiha.

Tavoitteena on, että sisääntulopihalle luodaan oma, katujulkisivuista poikkeava ilme esim. materiaaleilla, väreillä ja/tai pohjakerroksen toiminnoilla ja käsittelyllä

Pohjakerrokseen tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan asuntoja ja palvelutiloja. Yhteistilat sijoitetaan sisääntulopihojen yhteyteen.

Jurmonkujan varressa ehdotuksen Claviuksen kellot massoitteperiaate poikkeaa verraten paljon muiden kadunvarren rakennusten massoitteperiaatteesta. Claviuksen kellojen voidaan ajatella toimivan välttäjänä kadunvarren lamellitalojen ja metsän pistetalojen välillä.

Claviuksen kellojen sijoittaminen tontille I edellyttää perusratkaisun tarkistamista suhteessa tonttiin C, Kihu (eteläinen pihasiipi / tontin pysäköintilaitos)

Kihu ja Claviuksen kellot suunnitelmia tulee kehittää paremmin yhteensopiviksi korkeuksien ja materiaalien suhteen esimerkiksi käyttämällä tummaa tiiltä Claviuksen kellot suunnitelman kolmikerroksien kadunvarsiosan julkisivussa sekä mahdollisuuksien mukaan madaltamalla Kihun Jurmonkujan varren siipeä.

Pihat

Vierekkäisten pihojen korkeustasot tulee tarkistaa siten, että piha-alueet liittyvät luontevasti toisiinsa

Pysäköinti

D ja J tontin luovuttaminen samalle toteuttajalle antaa edellytyksiä kannenalaisten pysäköintihallien yhdistämiselle. Usean ajoyhteyden osoittaminen pysäköintitiloihin Koirasaarentieltä ei ole tavoitteellista

Tonttien D ja J pysäköintihalleille tulee tutkia yhteistä ajoyhteyttä tontin J eteläpäästä

Korttelin 49043/2 pysäköintilaitosta on mahdollista laajentaa.

Selvitettävä mahdollisuutta siirtää tontin C pysäköinti joko osittain tai kokonaan pysäköintilaitokseen.

5.3 PISTETALOTONTTEJA KOSKEVIA YLEISIÄ JATKOSUUNNITTELUOHJEITA

Pistetalotontit sijoittuvat topografialtaan hyvin vaihtelevaan kallioiseen tiheäpuustoiseen maastoon. Kilpailun julkistamisen jälkeen alueen sisäosasta on löydetty suojeltu luontotyyppi, joka koostuu tammista ja vaahteroista. Puiden suojelemiseksi joudutaan kaikkia kilpailutontteja siirtämään jonkin verran, jolloin korkeusasemat, liikenneyhteydet yms. muuttuvat. Kilpailutonteille laadittujen suunnitelmiensa toteuttaminen muilla tonteilla edellyttää suunnitelman uudelleen sovittamista maastoon. Muutoksia tulee korkeusasemiin, pohjakerrokseen, pysäköintiin sekä ajoneuvo-, jalankulku- ja pelastautumisreitteihin.

Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten ja rakenteiden maastoon sovittamiseen sekä puiden säilyttämiseen.

Pelastusreitit ja muut kulkuyhteydet tulee suunnitella siten, ettei tontteja ympäröivää maastoa jouduta tarpeettomasti louhimaan eikä puita kaatamaan. Tonttia kiertävä vain pelastusreittinä käytettävä väylä ei ole suotava.

Pysäköintiratkaisut tulee tarkistaa.

Yhteistyössä laaditaan käytettävien tehostevärien suunnitelma.

5.4 EHDOTUSKOHTAISET TÄRKEÄT OMINAISPIIRTEET

Varauksensaajan on toteutettava tonttinsa vähintään kilpailuehdotuksesta ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen, ks. kohta 1.4 ja kilpailuohjelma kohta 2.

Ehdotuskohtaiset arvioinnit kohdassa 3.4 sekä erityisesti seuraavat oleelliset piirteet ovat osaltaan sitovana pohjana kumppanuuskaavoitusta aloitettaessa ja jatkosuunnittelussa myöhemmin sovittavalla tavalla.

Ehdotus no 3 KANTELEET

Oleelliset piirteet:

- pienemmät yläkerrokset lippoineen, julkisivumateriaalit, luonnonkiviverhoukset sokkeleissa ja muureissa

Ehdotus no 6 OSCARIN OKSAT

Oleelliset piirteet:

- kuutiomainen massa, värilliset kulmaerkerit, massan sisällä olevat kattoterassit, piha rakenteineen

Ehdotus no 7 VIKLO

Oleelliset piirteet:

- vaalea, kevyt yleisilme, kattoterassit, asuntotyyppit, korotetut tilat, luonnonkivimuurit

Ehdotus no 8 CLAVIUKSEN KELLOT

Oleelliset piirteet:

- perusratkaisu, ylempien kerrosten nopat, tavanomaista isompi kerroskorkeus,
- uus-lof tyyppiset asunnot, piha rakenteineen

Ehdotus no 9 HENRIKS PIPA

Oleelliset piirteet:

- selkeä massoittelu ja julkisivumateriaali, vapaasti sijoitetut lasitetut parvekkeet

Ehdotus no 15 KIISLA

Oleelliset piirteet:

- vaalea, kevyt yleisilme, kattoterassit, asuntotyyppit, korotetut tilat, luonnonkivimuurit

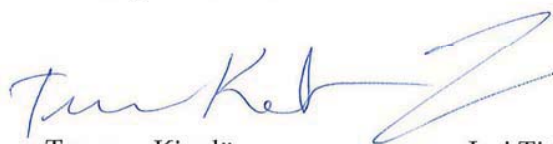
Ehdotus no 18 KIHU

Oleelliset piirteet:

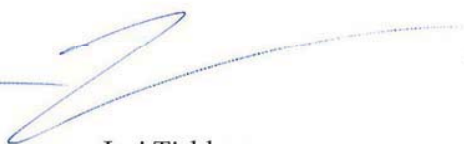
- selkeä massoittelu ja julkisivumateriaali, parvekkeet pihalle, kulman avaaminen ja sisäänkäyntiaukio, kaksi julkisivuilmettä

6 PÖYTÄKIRJAN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä 1.2.2010



Tuomas Kivelä



Jari Tirkkonen



Riitta Jalkanen



Elina Ahdeoja



Ville Vastamäki



Sami Haapanen



Kari Järvinen

7 NIMIKUORTEN AVAUS

Pöytäkirjan allekirjoituksen jälkeen avattiin ehdotusten nimikuoret ja todettiin tekijät.

7.1 VARAUKSEN SAAJIKSI EHDOTETUT

OSCARIN OKSAT JA HENRIKS PIPA

Ehdotusten tekijä NCC Rakennus Oy pääsuunnittelijanaan Optiplan Oy, Ilkka Tukiainen

VIKLO, KIISLA JA KIHU

Ehdotuksen tekijä YIT Rakennus Oy osin yhteistyössä S-Asunnot Oy:n kanssa pääsuunnittelijanaan Arkkitehtitoimisto H M V Oy, Jari Viherkoski

KANTELEET

Ehdotuksen tekijä Peab Oy, pääsuunnittelijanaan Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy

CLAVIUKSEN KELLLOT

Ehdotuksen tekijä Lujatalo Oy, pääsuunnittelijanaan Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, Jesse Anttila

Tonttien varaajiksi ja kaavoituskumppaneiksi tulisivat alueen kymmenele tontille NCC Rakennus Oy neljälle tontille, YIT Rakennus Oy yhdessä S-Asunnot Oy:n kanssa kahdelle tontille ja yksinään kahdelle tontille sekä Peab Oy ja Lujatalo Oy kumpikin yhdelle tontille.

7.2 MUUT EHDOTUKSET

ALBERTIN IKKUNAT

Ehdotuksen tekijä Lujatalo Oy, pääsuunnittelijanaan Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, Jesse Anttila.

BASTIONI JA KASEMATTI

Ehdotuksen tekijä Avara Rakennuttaja Oy pääsuunnittelijanaan ARK-House Arkkitehdit Oy, Hannu Huttunen

NELJÄN SUORA JA RUBIK

Ehdotuksen tekijä Sato Oyj, pääsuunnittelijanaan Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Petri Rouhiainen

NELJÄ VUODENAIKAA

Ehdotuksen tekijä Skanska Talorakennus Oy/ Skanska Kodit pääsuunnittelijanaan Arkkitehtitoimisto Hirvonen – Huttunen, Timo Hirvonen ja Vesa Huttunen

METSÄN HENKI

Ehdotuksen tekijä Skanska Talonrakennus Oy/Skanska Kodit pääsuunnittelijanaan Arkkitehtitoimisto L-N, Ann-Mari Niskanen ja Vesa Laukkanen

PUNOS

Ehdotuksen tekijä Peab Oy pääsuunnittelijanaan Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy, Vesa Jäntti

TRE KRONOR, STEEP HILL HOUSES JA KALLIOLLE KUKKULALLE

Ehdotuksen tekijä TA-Rakennuttaja Oy/TA-Yhtiöt Oy pääsuunnittelijanaan Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy

PORE JA TORRES

Ehdotuksen tekijä VVO – yhtymä Oyj pääsuunnittelijanaan Arkkitehdit Sarlin + Sopenan Oy, Olli Sarlin



Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto

PL 2200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
PB 2200
00099 HELSINGFORS STAD
Puh. / Tfn (09) 310 1671