



**Kruunuvuorenrannan Borgströminmäen korttelin 49057, tontti 5**

**Arkkitehtuurikutsukilpailu 15.06-09.10.2015**

**Arvostelupöytäkirja**

VVO Kodit Oy - Helsingin kaupunki





© Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

Teksti: Arviointiryhmä  
Kuvat: Konkret Oy  
Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy  
Serum arkkitehdit Oy  
Kaupunkisuunnitteluvirasto

Kannen kuva: Serum arkkitehdit Oy

Graafinen suunnittelu ja taitto: Kaupunkisuunnitteluvirasto



# Sisällysluettelo

<b>Arkkitehtuurikutsukilpailu</b>	<b>5</b>
Kilpailun järjestäjä, tarkoitus ja luonne	5
Kilpailuun kutsutut	5
Kilpailuaika	5
Kilpailuohjelman hyväksyminen	5
Arviointiryhmä ja asiantuntija	5
Arviointiryhmän työskentely	5
<b>Kilpailutehtävä</b>	<b>7</b>
Kilpailualue	7
Suunnittelun lähtökohdat ja suunnitteluohjeet	7
Kilpailuohjelman mukaiset ehdotusten arviointiperusteet	7
Kysymykset ja vastaukset kilpailuohjelmasta	7
<b>Yleisarvostelu</b>	<b>8</b>
Yleisarvostelu	8
Kaupunkirakenne	10
Korttelirakenne	10
Rakennukset ja arkkitehtuuri	11
Asuinitilat	12
Liikenne-, huolto- ja pysäköintijärjestelyt	12
Kustannustarkastelu	12
<b>Ehdotuskohtainen arvostelu</b>	<b>13</b>
Ehdotuksen ”Rustiikki” arvostelu	13
Ehdotuksen ”Salamanteri” arvostelu	18
Ehdotuksen ”Tupla” arvostelu	24
<b>Kilpailun ratkaisu ja jatkotoimenpiteet</b>	<b>30</b>
Kilpailun ratkaisu	30
Ohjeet jatkosuunnittelua varten	30
<b>Pöytäkirjan allekirjoitus</b>	<b>31</b>
<b>Nimikuorten avaaminen</b>	<b>32</b>





0 100 200 300 400 500m  
**KRUUNUVUORENRANTA**  
**KRONBERGSSTRANDEN**  
 Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
 Asemakaavaosasto / Kruunuvuorenranta-projekti



# Arkkitehtuurikutsukilpailu

## Kilpailun järjestäjä, tarkoitus ja luonne

Kilpailun järjestäjänä toimii VVO Kodit Oy.

Kilpailu oli suunnittelukilpailu Kruunuvuorenrannan Borgströminmäen korttelin 49057 tontin 5 suunnittelemiseksi ja arkkitehtisuunnittelijan valitsemiseksi.

Kilpailun tarkoituksena oli löytää kilpailun järjestäjän määrittämien asiakasryhmien toiveita ja resursseja vastaava sekä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen suunnitelma.

## Kilpailuun kutsutut

Kilpailuun kutsuttiin osallistumaan seuraavat kolme arkkitehtitoimistoa:

Konkret Oy  
Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy  
Serum arkkitehdit Oy

## Kilpailuaika

Kilpailu alkoi 15.06.2015 ja päättyi 09.10.2015 klo 12.00.

## Kilpailuohjelman hyväksyminen

Kilpailuohjelma on järjestäjän, arviointiryhmän ja Suomen Arkkitehtiliiton edustajan hyväksymä.

## Arviointiryhmä ja asiantuntijat

Arviointiryhmän jäsenet:

Petri Alatalo, rakennuttamispäällikkö, VVO Kodit Oy  
Juha Heino, asiakkuusjohtaja, VVO Kodit Oy  
Tommi Parikka, yksikönjohtaja, VVO Kodit Oy, pj

Pirjo Siren, projektinjohtaja, kaupunginkanslia  
Ulla Kuitunen, projektipäällikkö, kaupunkisuunnitteluvirasto  
Pekka Saarinen, johtava tonttiasiamies, kiinteistövirasto  
Hannu Litovuo, arkkitehti, rakennusvalvontavirasto

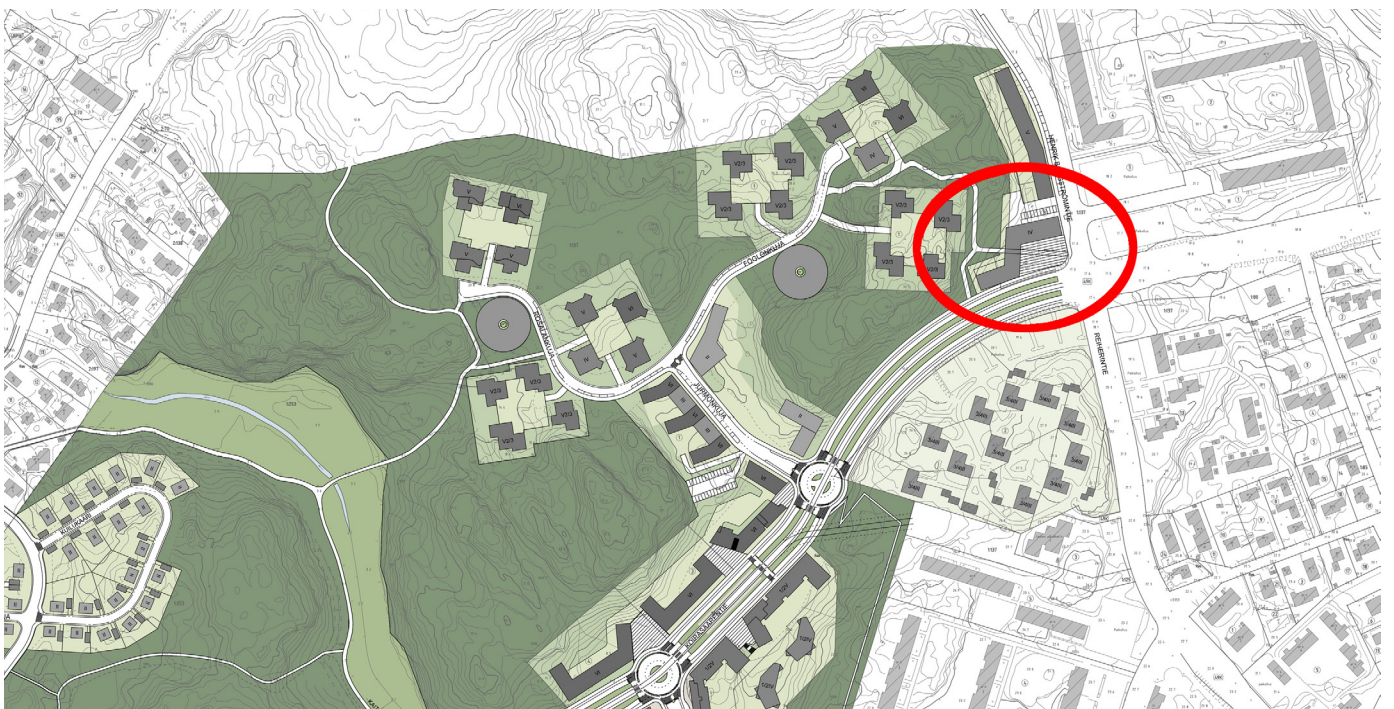
kilpailijoiden nimeämä jäsen:  
Jussi Murole, arkkitehti SAFA

Arviointiryhmän kuulema asiantuntija:  
Tuula Paloniemi, FMC Laskentapalvelut

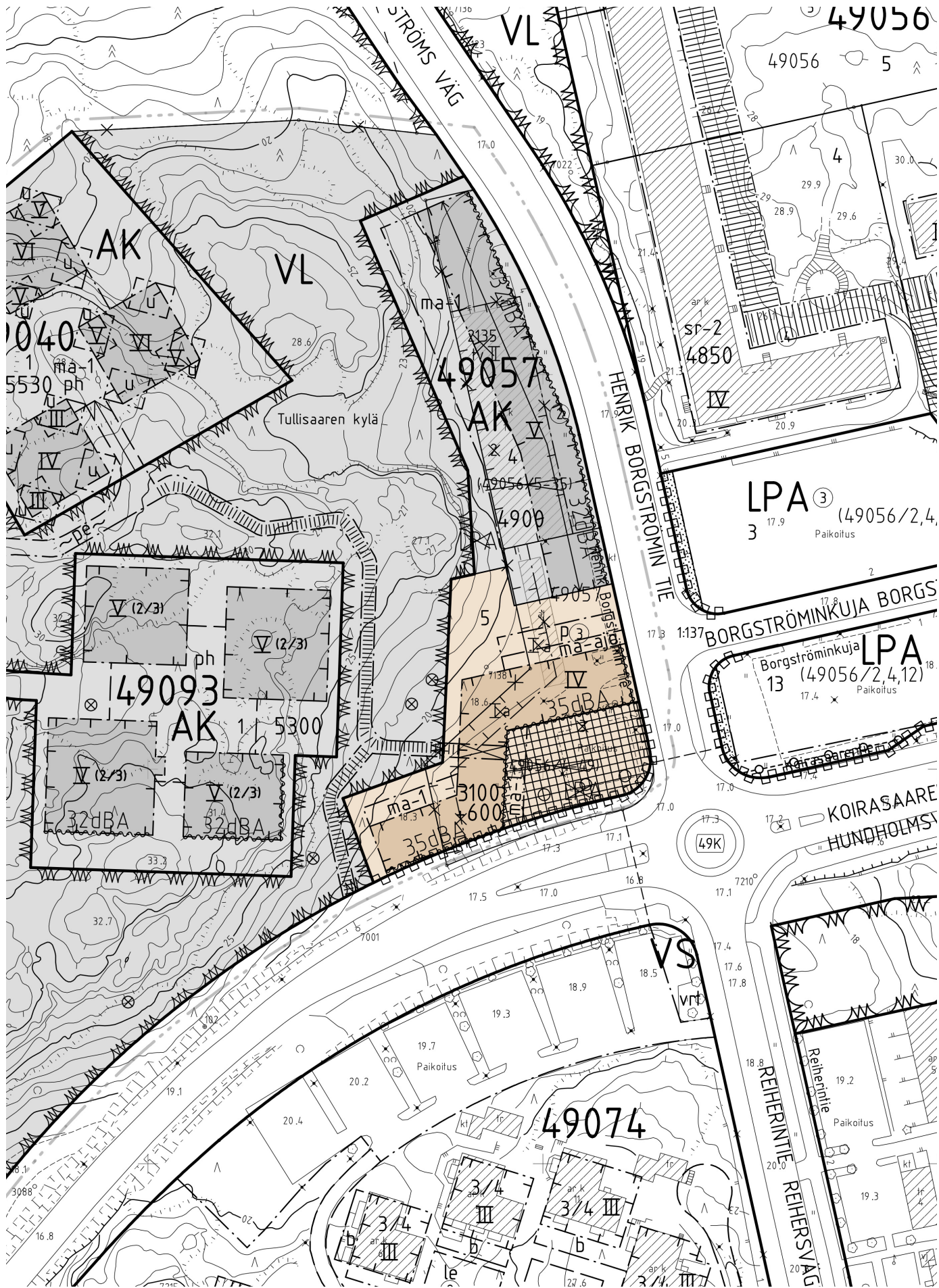
Arviointiryhmän sihteeri:  
Suvi Huttunen, arkkitehti, kaupunkisuunnitteluvirasto

## Arviointiryhmän työskentely

Arviointiryhmä on kokoontunut kolme kertaa. Tämä pöytäkirja allekirjoitettiin 04.12.2015 ja tulokset julkistettiin 16.12.2015.









# Kilpailutehtävä

## Kilpailualue

Meri, saaristoluonto ja sijainti Laajasalon saaren lounaisosassa vastarannalla kantakaupungista katsoen antavat uudelle kaupunginosalle Kruunuvuorenrannalle upeat puitteet. 2020-luvun lopussa Kruunuvuorenranta on moni-ilmeinen merellinen kaupunginosa, joka tunnetaan hienoista maisemista ja merellisistä harrastusmahdollisuuksista.

Kilpailualue sijaitsee Kruunuvuorenrannan Borgströminmäellä, joka muodostuu kahdesta kalliiseen metsään sijoittuvasta korttelikonaisuudesta sekä Koirasaarentien ja Jurmonkujan varteen sijoittuvista kadunvarsikortteleista. Korttelit käsittävät pääosin asuinkerrostaloja maanalaisine pysäköintilaitoksineen tai erillisine pysäköintirakennuksineen. Asuinkerrostalojen katutasossa on liiketilaa, julkisia palvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja. Alueelle tulee sijoittumaan pelastusasema ja päiväkot.

Borgströminmäki liittyy Kruunuvuorenrannan Laajasalon vanhaan korttelirakenteeseen. Kilpailun kohteena oleva kortteli nro 49057 sijaitsee rakentuvan Kruunuvuorenrannan alueen ensimmäisenä uutena korttelina Laajasalosta Koirasaarentietä pitkin lähestyttäessä. Korttelia rajaavat Henrik Borgströmin tie, Koirasaarentie sekä lähivirkistysalue. Sijainti tulevassa aluerakenteessa tarjoaa mahdollisuuden poikkeuksellisen korkeatasoisen kaupunkikorttelin aikaansaamiseksi. Toteutettavilla rakennuksilla tulee olemaan erityinen merkitys Kruunuvuorenrannan kaupunkikuvan muodostumisessa.

## Suunnittelun lähtökohdat ja suunnitteluohjeet

Kruunuvuorenrannan Borgströminmäen asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12000 on tullut voimaan 08.11.2013. Kortteli nro 49057 (AK) muodostuu kahdesta asuinkerrostalotontista. Kilpailun kohteena oli tontti 5, jonka pinta-ala on 3314 m<sup>2</sup> ja jolla on rakennusoikeutta yhteensä 3100 + 600 k- m<sup>2</sup>. Rakennusten enimmäiskerros määrä tontilla on 4. Rakennusten katutasossa saa olla liiketiloja, julkisia palvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja.

Koirasaarentien ja Henrik Borgströmintien kulmaan tulee suunnitella kaupunkikuvaan soveltuva aukio. Asukas pysäköintipaikat tulee rakentaa maanalaiseen pysäköintilaitokseen ja liiketilan sekä liikuntaesteisten vaatimat autopaikat osoittaa pihalle. Korttelin läpi tulee osoittaa kulku lähivirkistysalueelle. Rakentaminen pyritään sovittamaan topografialtaan vaihtelevaan kalliiseen maastoon. Lähtökohdiana on kallioiden säilyminen ja korostaminen siten, että ne liittyvät osaksi rakennettua ympäristöä. Pyrkimyksenä on sovittaa uusi asuinkortteli Laajasalon viereisiin 1970-luvun kortteleihin, mutta samalla löytää esikaupunkialueille sopivia ratkaisuja.

Kilpailualueen tuli sisältää valotaideteos, sillä valotaideteoksista ja taiteellisena kokonaisuutena suunnitellusta valaistuksesta on

tulossa Kruunuvuorenrannan tavaramerkki Kruunuvuorenrannan tontinvarausten alueellisten lisäehtojen mukaisesti.

Tavoitteena oli suunnitella asuinkerrostalokohde, jossa toiminnalliset, esteettiset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti. Rakennukset suunnitellaan elinkaarikustannuksiltaan edullisiksi ja investointikustannuksiltaan toteuttamiskelpoisiksi. Kohde tulisi suunnitella perinteisiä, hyväksi koettuja rakentamismenetelmiä noudattaen siten, että ratkaisuisa painottuvat rakennusten elinkaarikustannusten kannalta järkevät valinnat sekä rakennusosien ylläpito- ja huoltotoimenpiteiden edellyttämät vaatimukset. Rakennusmateriaalien valinnassa ja rakenneratkaisuissa sekä ulkoalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös kiinteistön kunnossapitönäkökohdat sekä meren läheisyyden tuomat haasteet.

## Kilpailuohjelman mukaiset ehdotusten arviointiperusteet

Tavoitteena on esteettisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti tasapainoinen suunnitelma. Lisäksi tavoitteena on löytää asiakkaille todellista arvoa tuottavia, toteutettavissa olevia ja arkkitehtisuunnittelulla luotavia innovaatioita.

### Arviointiperusteet:

- ratkaisun arkkitehtoninen kokonaisuus
- valittujen asiakasryhmien elämäntapojen, arvostusten ja mahdollisuuksien huomioon ottaminen sekä asunnoissa että yhteisötiloissa
- rakennusten julkisivujen, sisäänkäyntien ja porrashuoneiden kaupunkikuvallinen laatu
- kaupunkirakenteellisesti tärkeän sijainnin (sisäänkäynti Kruunuvuorenrannan alueelle) huomioon ottaminen asumisen laadun, maisemallisen laadun, teknisen kestävyuden ja huollettavuuden kannalta
- määritetyn kustannustavoitteen mukaisuus\*
- ratkaisun kehityskelpoisuus\*\*

\*Jatkosuunnittelun pohjaksi valitun suunnitelman oli joko oltava kustannustavoitteen mukainen tai arviointiryhmän näkemyksen mukaan sellaiseksi kehitettävissä suunnitelman perusideat säilyttäen.

\*\*Kilpailun arviointiryhmä voi antaa ehdotuksiin liittyviä kehittämisohjeita.

Ehdotusten lopullisessa arvioinnissa kiinnitettiin erityisesti huomiota kaupunkikuvallisten ratkaisujen lisäksi asuin- ja liiketilojen käytettävyyteen ja kehityskelpoisuuteen.

## Kysymykset ja vastaukset kilpailuohjelmasta

Kruunuvuorenrannan Borgströminmäen korttelin 49057, tontti 5 arkkitehtuurikutsukilpailuun liittyen tuli annettuun päivämäärään 28.08.2015 mennessä 5 kysymystä kilpailuun liittyen.

# Yleisarvostelu

## YLEISARVOSTELU

Kilpailu on tuottanut kolme hienoa ehdotusta ja palkintolautakunta piti kilpailun tasoa hyvänä.

Kilpailutehtävä oli laajuudeltaan kohtuullisen pieni, mutta tehtävässä esitettyjen moninaisten tavoitteiden ja toiveiden toteuttaminen tasapainoisesti on tehnyt tehtävästä vaikean.

Kilpailualue muodostaa kaupunkikuvallisesti merkittävän ja näkyvän rakennus- ja pihakokonaisuuden saavuttaessa Laajasalosta Kruunuvuorenrantaan. Yhtenä lähtökohtana oli löytää kilpailun perusteella suunnitelma, joka toisi Borgströminmäelle kaupunkimaisen ja tunnistettavan asuinrakennuksen ja parhaimmillaan rakennus vahvistaisi osa-alueen identiteettiä. Kaupunkikuvallisesti rakennuksen tuli sovittaa uudet asuinkorttelit arkkitehtuuriltaan Laajasalon nykyisiin rakennuksiin, muodostaa portti Kruunuvuorenrannalle. Asumisen ja liiketilan tuli muodostaa elävää katu- ja kaupunkitilaa sekä kehystää uutta kaupunkiaukiota ja avata julkinen reitti tontin läpi Borgströminmäelle. Tavoitteena oli lisäksi suunnitella asuinkerrostalokohde, jossa toiminnalliset, esteettiset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti. Rakennukset tuli suunnitella elinkaa-

rikustannuksiltaan edullisiksi ja investointikustannuksiltaan toteuttamiskelpoisiksi siten, että suunnitelma on joko kustannustavoitteen mukainen tai sellaiseksi kehitettävissä.

Kilpailun järjestäjien asettamat tavoitteet "valittujen asiakasryhmien elämäntapojen, arvostusten ja mahdollisuuksien huomioon ottaminen sekä asunnoissa että yhteistiloissa" on osoittautunut vaikeaksi ilman tarkempia suunnitteluohjeita. Esimerkiksi parvekkeiden merkitys asuntojen vuokrattavuuden kannalta ei ilmennyt riittävän selkeästi kilpailuohjelmasta, eikä kilpailijoita voitu edellyttää parvekkeiden esittämistä kaikkiin asuntoihin, eikä parvekkeiden puuttumista voitu näin ollen pitää virheenä. Parvekkeiden tarpeellisuudesta, mitoituksesta, teknisistä ratkaisuisista ja toteuttamismahdollisuuksista keskusteltiin arvostelulautakunnassa ja niiden toteutuksen osalta arvioitiin erikseen myös vertailukustannukset.

Kaikki kilpailijat olivat liittäneet ehdotuksiinsa ohjelman tavoitteiden mukaisesti valotaideteoksen (luonne, sijainti, suuntaviivat osana kokonaisuutta). Valotaideteoksen arvioinnin osalta ei edellytetty kilpailijoiden käyttävän valotaiteilijaa eikä tuomaristosssa ollut taiteilijaedustajaa. Teosten ratkaisulla ja ideoilla ei siten ollut vaikutusta kilpailuehdotusten arviointiin.



Ehdotus "Rustiikki"





Ehdotus "Salamanteri"

Ehdotus "Tupla"





Kilpailijat ovat paneutuneet tehtävään kiitettävästi ja ehdotukset esittivät monipuolisesti kiinnostavia ratkaisuja Borgströminmäen asuinrakennusten toteuttamiseksi. Kilpailun tulos vastasi järjestäjien odotuksia ja voittajatyö luo kiinnostavan kehittämiskelpoisen lähtökohdan toteutussuunnittelulle.

### Kaupunkirakenne

Kilpailualue sijaitsee Kruunuvoorenrannan Borgströminmäellä korttelissa nro 49057. Kortteli muodostuu kahdesta asuinkerrostalotontista (AK). Kilpailun kohteena oli korttelin asuinkerrostalotontti 5. Korttelia rajaavat Henrik Borgströmin tie, Koirasaarentie sekä lähivirkistysalue. Tontin 5 pinta-ala on 3314 m<sup>2</sup>. Kortteli sijaitsee rakentuvan Kruunuvoorenrannan alueen ensimmäisenä uutena korttelina Laajasalosta Koirasaarentietä pitkin lähestyttäessä. Sijainti tulevassa aluerakenteessa tarjoaa mahdollisuuden poikkeuksellisen korkeatasoisen kaupunkikorttelin aikaansaamiseksi. Toteutettavilla rakennuksilla tulee olemaan erityinen merkitys Kruunuvoorenrannan kaupunkikuvan muodostamisessa. Erityisesti rakennuksen alakertaan sijoitetun liiketilan (kaupan) merkitystä sekä kaupunkikuvassa että alueen palvelurakenteessa pidettiin tärkeänä.

Asemakaavan ohjaamina ehdotukset ovat lähtökohdiltaan hyvin samanlaisia. Kuitenkin suunnitelmissa esitetään vaihtelevia ratkaisuja kaupunki- ja korttelirakenteen muodostamiseksi ja asuinrakennusten toteuttamiseksi. Kilpailu osoittaa, että uusi asuinrakennus on mahdollista toteuttaa siten, että se noudattaa asemakaavan kaupunkikuvallisia tavoitteita, muodostaa portin Kruunuvoorenrantaan sekä sa-

malla täydentää nykyistä ympäristöä ja vanhaa kaupunkirakennetta.

### Korttelirakenne

Uuden asuinrakennuksen liittyminen lähiympäristöön ja rakennuksiin on ratkaistu pääosin hyvin. Kaupunkikuvallisesti kaikki ehdotukset sopivat paikkaan ja ympäristöön. Luontevin ratkaisu tarjoaa mahdollisuuden jatkaa rakennuksen arkitektureita myös korttelin pohjoisella tontilla.

Korttelin kehystämällä aukiolla on suuri merkitys syntyvälle kaupunki- ja korttelirakenteelle. Urbanin julkisenluonteen tilan rooli korostuu avoimessa kaupunkirakenteessa. Aukiotilan kaupunkikuva, toiminnalliset ratkaisut sekä liiketilojen näkyvyys osana aukiota vaihtelevat ehdotuksissa. Parhaimmissa ratkaisussa aukion ja korttelin välinen vuorovaikutus on ratkaistu avaamalla rakennuksen ensimmäisen kerroksen liiketiloja mahdollisimman paljon aukiolle. Aukion ja sisäpihan välinen yhteys on luonteva ja reitti kohti Borgströminmäkeä toteutettu, liikaa korostamatta, osana aukiotilan jäsenystä. Aukion rauhoittaminen ja kehittäminen viihtyisäksi oleskelutilaksi rajaamalla sitä katujen suuntaan, vaikuttaisi myös perustellulta ratkaisulta.

Aukio toimii parhaimmillaan myös juhlavana reittinä asuntojen sisäänkäynneille. Esteettömyyden vaatimus on johtanut osittain mutkikkaisiin järjestelyihin. Elävän katutilan kannalta julkisivujen avautumisella on suuri merkitys.

Pihasuunnittelussa tuli hyödyntää olemassa olevia kallioita ja mäntyjä. Pihojen tuli jäädä mahdollisimman luonnonmu-

Ehdotuksen "Tupla" sisäpihanäkymä







Ehdotuksen "Salamanteri" asuntojen havainnekuvia

kaisiksi, jolloin pihat tulevat muodostamaan yhtenäisen kokonaisuuden. Tonttien rajat eivät saisi näkyä ja pihojen su-lautua ympäristöön ilman aitoja.

Sisäpiha on asemakaavassa melko ahdas ja pieni - aukio taas melko suuri. Ohjelman tarjoamaa mahdollisuutta rakennusalueen rajojen ja aukion koon muokkaamisesta ei ehdotuksissa ole suuremmin kokeiltu.

### Rakennukset ja arkkitehtuuri

Ehdotetut rakennukset noudattavat katujen suuntaan tiukasti asemakaavan rakennusaloja ja massoittelua. Kaikki ehdotukset ovat pääosin nelikerroksisia. Julkisivujen ja asuntojen osalta suurimmat eroavaisuudet syntyvät pihan puolella ja parvekeratkaisujen osalta. Ehdotuksissa "Tupla" ja "Salamanteri" katu- ja pihajulkisivuilla ovat selkeästi erilaisia, kun taas ehdotus "Rustiikki" muodostaa yhtenäistä julkisivukäsittelyä. Ehdotuksen "Tupla" sisäpihamiljöön julki-

sivuineen on luonteikas ja ansiokas. Kaikki ehdotetut, vaihtelevat, julkisivumateriaalit tuntuvat luontevilta. Onnistuneimpana pidettiin ratkaisua, jossa katuaukiota rajaa harmonisen kaupunkimainen julkisivujäsentely, jonka vastapainona pihajulkisivu on monimuotoisempi.

Kaikki ehdotukset tarjoavat mahdollisuuden tavoitteiden mukaisten liike- ja asuntotyyppien toteuttamiseen. Kilpailuohjelman esittämään asuntopakautuma on mahdollista saavuttaa erilaisilla porrashuoneratkaisuilla. Ehdotetut rakennus- ja asuntotyypit ovat tehtävän asettelu ohjaamina melko perinteisiä, poikkeuksena ehdotus "Rustiikki" jossa esitetään uudenlainen kytketty pistetalotyyppi.

Liiketilöiden tilaratkaisut on esitetty vaihtelevasti, Parhaiten onnistuneita ovat joustavat, mahdollisimman yhtenäiset, katutilaa elävöittävät, helposti huollettavat kokonaisuudet. Kilpailuohjelman ja kilpailijoiden kysymyksiin laadittujen vastausten perusteella liiketilän sai esittää jaettuna.

## Asuintilat

Asuintilat on ratkaistu tehokkaasti ja toimivasti kaikissa ehdotuksissa. Asuntojen avautuminen, ympäristön huomioiminen ja porrashuoneiden viihtyisyys on ehdotuksissa ratkaistu eri tavoin. Kilpailutehtävän tavoitteiden mukaisesti asuintilojen ratkaisut ovat osoittautuneet kaikkein merkittävimäksi tekijäksi kilpailuehdotusten vertailussa. Asuntojakauma, asuntopohjien tehokkuus, asuttavuus, muunneltavuus ja asuintilojen avautuminen muodostavat tärkeimmän lähtökohdan ehdotusten kehittämismahdollisuuksille.

## Liikenne-, huolto- ja pysäköintijärjestelyt

Liikenne-, huolto- ja pysäköintijärjestelyille asetetut tavoitteet ovat osoittautuneet haastaviksi. Korttelin sisäisten liikennejärjestelyiden esitystavassa ja -tarkkuudessa oli selkeitä eroja.

Korttelin yhteisen maanalaisen pysäköinnin vaatiman ajorampin sovittaminen ja mitoittaminen on kaikkien ehdotusten osalta jäänyt luonnosmaiseksi. Tontille osoitettujen kah-

den ajoyhteyden toteuttaminen vaatii jatkossa toiminnallisuuden ja liikenneturvallisuuden varmistamista. Tehokkaan ja toteuttamiskelpoisen kellaripysäköinnin osalta kaikissa ehdotuksissa on kehittämistarvetta, samoin kuin huolto- ja pelastusreittien osalta.

## Kustannustarkastelu

Kilpailijoilla oli mahdollisuus konsultoida kustannuslaskijaa keran kilpailuaikana. Yksi ehdotusten laatijoista oli hyödyntänyt annettua mahdollisuutta.

Kilpailun järjestäjät teettivät kilpailuehdotuksista kustannuslaskelmat. Laskelmat osoittivat että eri kilpailuvaihtoehtojen laskelmilla ei ollut merkittäviä kustannuseroja. Kaikki kolme ehdotusta ovat hyviä ja kustannus selvitysten puolesta samanvertaisia. Sen sijaan ehdotukset olivat sisällöltään poikkeavia.

Lisäksi tutkittiin esitettyjen kilpailuehdotusten keskipinta-alan ja huoneistojakauman vaikutusta vuokratuoton määrään. Kilpailuehdotusten taloudellinen vertailu perustui investointi- ja rakennuskustannusten ja vuokratuoton suhteeseen.

Ehdotuksen "Rustiikki" asunnon havainnekuva





# Ehdotuskohtainen arvostelu



## Ehdotuksen "Rustiikki" arvostelu

Rustiikki on komeaa ja varmallalla otteella tehtyä asuntoarkkitehtuuria. Ehdotuksessa on poikkeava ja oivaltava kokonaisratkaisu: kaksi kattorakenteella kytkettyä massaa. Yksinkertaiset massat ja systemaattisesti jäsennetyt julkisivut luovat rauhallisen ja vahvan taustan aukiutilalle. Julkisivujen materiaalivalinta on virkistävä poikkeus.

Rustiikki huomioi ylväästi sijaintinsa kaupunkikuvassa. Rustiikki edustaa linjakasta arkkitehtuuria, joskin tämänkaltainen rakennus voisi kuitenkin soveltua paremmin vapaasti sijoitettuna puistomaiseen ympäristöön kuin Kruunuvuorenrannan pienelle kadun ja kalliomaiseman väliselle tontille.

Rakennusten välistä avautuu juhlavasti yhteys Borgströmmäelle. Rakennusmassoja yhdistävä katto ja parvekkeille sijoitetut yhteistilat ovat kiinnostavia, kehityskelpoisia ideoita, mutta toiminnallisesti vaativia. Rakennusalueen rajoja noudatteleva ja massoja yhdistävä kattorakenne on veistoksellinen, ehkä tarpeettoman juhlallinen aihe kokonaisuuden kannalta.

Rakennusten arkkitehtuuri kytkeytyy erityisesti Laajasalon nykyiseen rakennuskantaan. Ranskalaiset parvekkeet on tyylikkäästi integroitu julkisivujen kokonaisuusmitelmaan, mutta niiden sijoittaminen julkisivupintaan arveluttaa. Ilmastointikonehuoneet on ratkaistu tyylikkäästi, joskin materiaalien ja sijoituksensa puolesta asemakaavan vastaisesti. Näkyvän asemansa puolesta hieno massa on kuitenkin hieman kyseenalainen.

Muureilla rajattu aukiutila tiivistää katutilaa ja muodostaa suojatun ja suojaisan pienen pocket park- tyyppisen kaupunkitalan. Samalla muuri kuitenkin rajaa aukiota siten, että liiketilojen näkyvyys rajoittuu. Puuryhmä rajaa korkean betonimuu-

rin ohella aukiota ja jäsentää sen omaksi tilakseen. Myös tässä ehdotuksessa Borgströmmäen puoleinen piha on ratkaisultaan luonnosmainen.

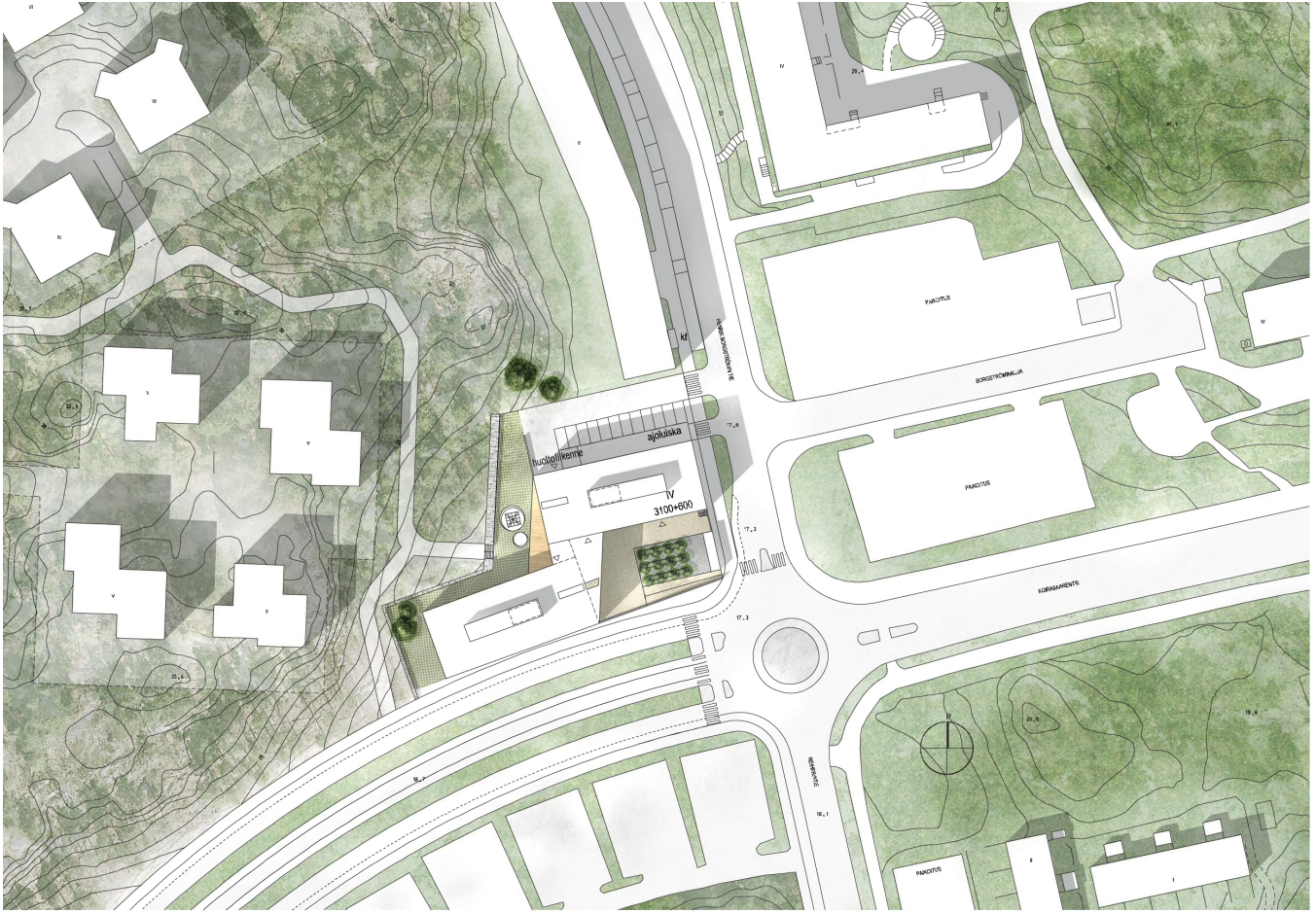
Tehokkaat, toistuvat rakennusmassat sisältävät kaksi porrashuonetta. Sisäänkäynnit sijoittuvat loogisesti ja keskeisesti rakennusmassojen väliseen katettuun tilaan. Kahden porrashuoneen ratkaisu on aiheuttanut käytävämäiset ja melko suuret porrashuoneet. Porrashuoneisiin saadaan komeasti luonnonvaloa ilmastointikonehuoneiden yhteyteen esitetyin valokoin.

Asuinitilat ovat toistuvia ja ohjelman mukaisia. Asuntoja on 55 kpl. Pääosin asunnot ovat yhteen suuntaan avautuvia. Asunnot ovat tilallisesti selkeitä ja avautuvat kauniisti ympäristöön. Myös pihatasaolla on asuintiloja. Märkätilat on keskitetty porrashuoneen ympärille. Useaan osaan jaetut liiketilat avautuvat hyvin aukiolle. Kadun suuntaan liiketilat ovat melko umpinaisten ja paikoin korkeiden betonipintojen takana. Kahteen eri rakennukseen jakautunut liiketila voi kuitenkin olla toiminnallisesti vaikea. Porrashuone sijoittuu hankalasti suurimman liiketilan keskelle. Ehdotuksen yhteistilat sijaitsevat kellarissa, katutasolla pihan puolella sekä kerroksissa parvekkeiden yhteydessä.

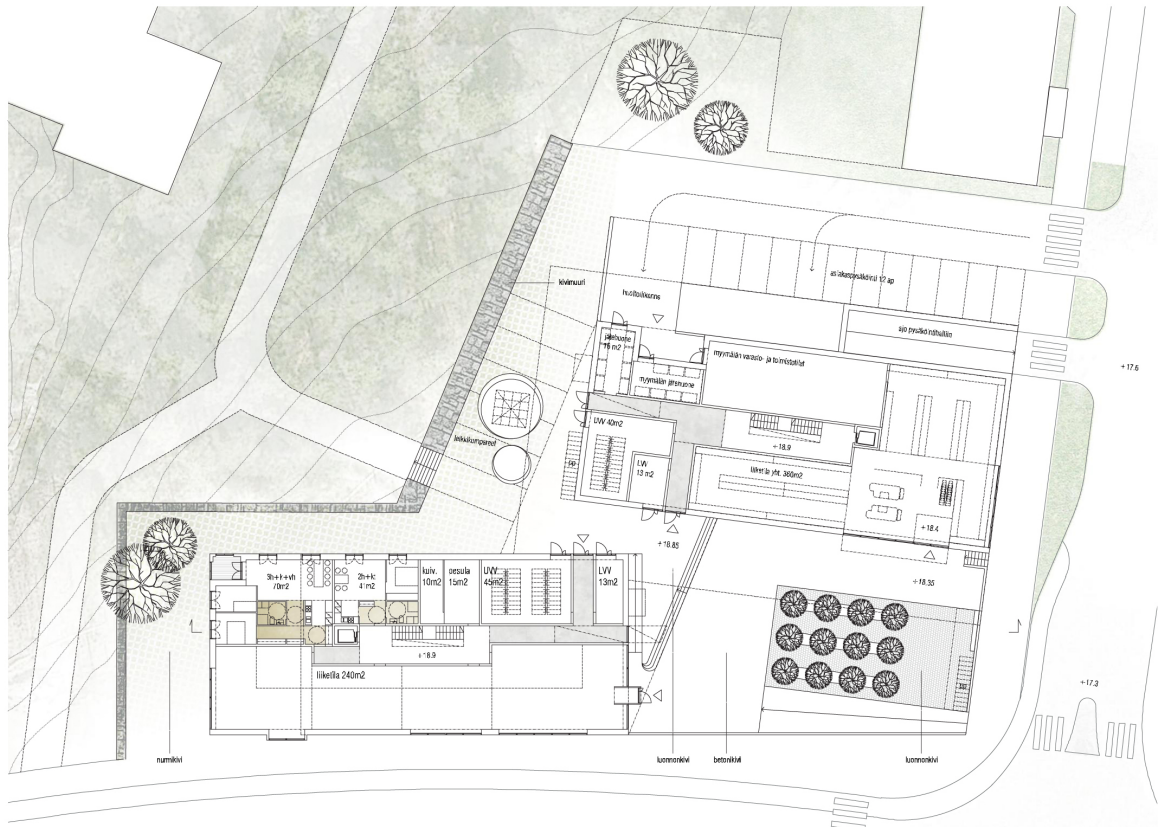
Huoltoliikenne ja pysäköinti ovat pääosin toimiva kokonaisuus, vaikka kääntöpaikka onkin esitetty istutusalueeksi. Kellarin pysäköintitilat on mitoitettu väljästi. Pysäköintitilan yhteys naapuritontille on mahdollista ratkaista, vaikka sitä ei ole ehdotuksessa esitetty. Ajorampin ja pelastustiereitin mitoitus vaatisivat lisätarkastelua.

Havainnollinen esitys ja kauniit havainnekuvat vahvistavat mielikuvaa komeasta kokonaisuudesta.





asemajärjestys 1/500



1. kerros 1/200



" R U S T I I K K I "

KRUUNUVUORENRANNAN BORGSTRÖMINKUJAN KORTTELIN 49057, TONTIN 5  
 ARKHITEHTUURIKUTSUKILPAILU

1 2 3 4 5

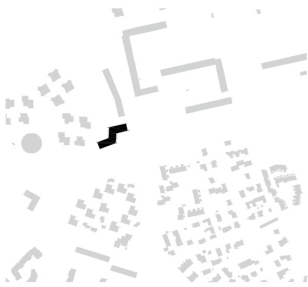




päiväkymä Kolrasarefiziä lanteen

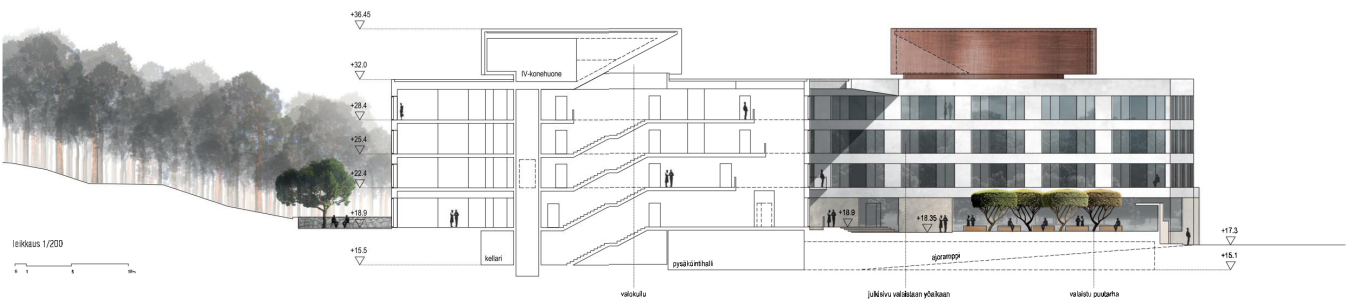


2. kerros 1/200



kaupunkikartta 1/5000

3. kerros 1/200



leikkaus 1/200



" R U S T I I K K I "

KRUUNUVUORENRANNAN BORGSTRÖMINMÄEN KORTTELIN 49057, TONTIN 5  
ARKKITEHTUURIKUTSUKILPAILU

1 2 3 4 5

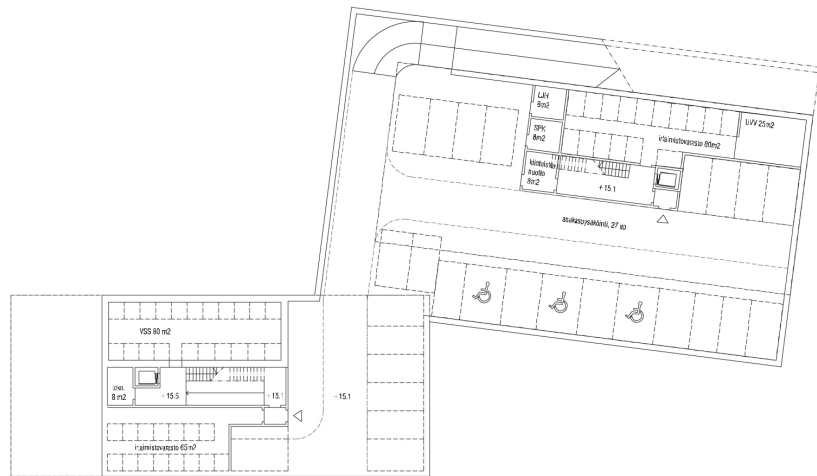




yönäkymä Korasaarenfellä länteen



4. kerros 1/200



kellarit 1/200

- 1 betoni, vaalea sävy
- 2 valkeista betoni, kiiltoettu
- 3 kirkas lasi
- 4 laastamalattu lasi
- 5 anodisoitu alumiini, perforoitu



julkisivu etelään 1/200

“ R U S T I I K K I ”

KRUUNUVUORENRANNAN BORGSTRÖMINMAEN KORTTELIN 49057, TONTIN 5  
ARKKITEHTUURIKUTSUKILPAILU

1 2 3 4 5



autonäkymä



" R U S T I I K K I "

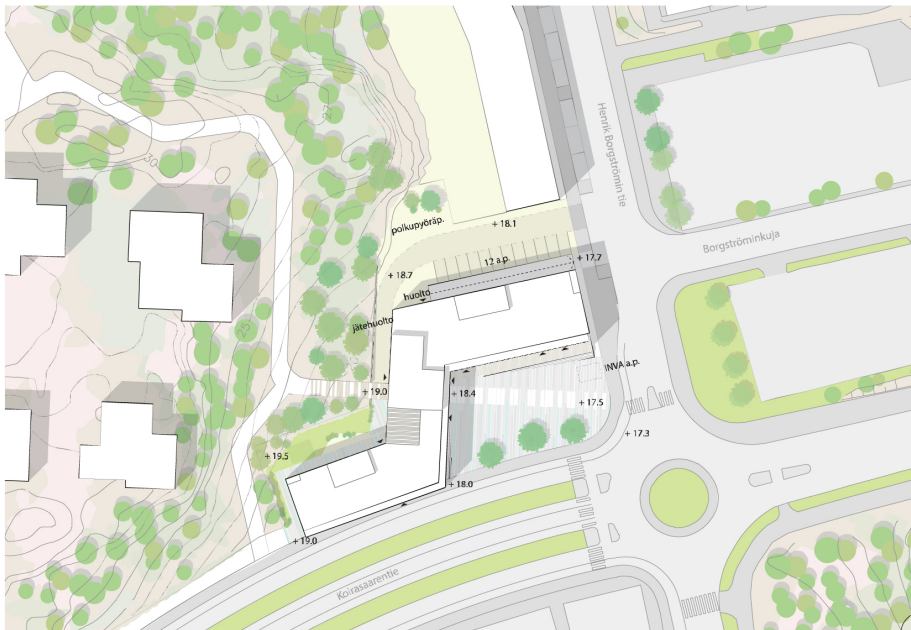
KRUUNUVUORENRANNAN BORGSTRÖMINMÄEN KORTTELIN 49057, TONTIN 5  
 ARKKITEHTUURIKUTSUKILPAILU

1 2 3 4 5





HAVAINNEKUVA IDÄN SUUNNASTA



ASEMAPIIRUSTUS 1:500

BORGSTRÖMINMÄEN KORTTELIN 49057, TONTIN 5 SUUNNITTELUKILPAILU

Selostus "Salamanteri"

KAUPUNKIKUVA

Rakennus on sijoitettu tontille asemakaavamääräysten mukaisesti Rakennus ja sen edellytyksillä oleva laadukas aukko tonttien välisellä portilla Kruunuvuorontien uuden kaappuriosan saavutuksessa Rakennus liittyy suhteellisesti ja perinteisesti tontin ja ympäröivän luotoon. Koliuuden rakennuksen keskeisimmän osan halkaisu on 5,5 metriä korkeus ja 4 metriä leveä koverin liikenteen kuluväylä asemakaavan läänin suunnitelmassa kulkussa. Kaikki maanpinnan tilat avautuvat näyttävästi auki kadulle ja kadulle. Lähikappu ja 2 muuta tilaa mahdollistavat hyvät lämpötilat ja auki avon. Oikein toimiva ja lämpötilan hallittu tila on järjestetty rakennuksen pohjoispuolella. Sääntöjen ja yhdeksäntoista on sijoitettu väliin ja valon kaikki liikkeet avautuvat suhteellisesti näyttävästi auki kadulle. Pinta puolelta muunnetaan liittyy väliin ja rapautuu sivuun liittä rakennuksen Koliuuden osan muuttamalla rakennuksen ja kaappuriosan. Rakennuksen päätyssä on korostettua rappausta. Rakennuksen pohjoispuolella on sijoitettu tila- ja kustannustehokas pysäköintitila, josta voidaan myös erittäin tulostava maantien ajoneuvon myös tontin maantien pysäköintin. Maantien pysäköintitila on 2/3:lle autolle, maantien tila, tilikappu asakkaal palkkio pysäköintipaikka on 12 ja tontin maantien tila. Tontin tilat ovat puolelta laadukas betonin- ja luonnonväliä. Tontin tilat ovat puolelta ja sinne sijoitetaan tila- ja maantien tila.

RAKENNUS JA ASUNNOT

Rakennuksessa on kolme tilallisesti laadukasta porrashuonetta, joihin kaikkiin on käynti sekä pihalta, että kadulta tai aukiosta. Kaikkien hissien porrashuoneisiin on asennettu kynnysreitit. Porrashuoneisiin tulee paljon luonnonvaloa, suurten eri ihmisten avoimien tilojen kautta. Rakennuksessa on 53 asuntoa, tilat ja maantien tonttien mukaan jaoteltuna. Yhteiset ajatukset helposti saavutettavana maantien tonttien kautta. Yhteiset tilat erinomaisen kellarikerroksessa. Laadukas ja viihtelötila maantien ja tontin välillä. Laadukas ja viihtelötila maantien tonttien välillä. Yhteiset tilat erinomaisen kellarikerroksessa. Rakennus liittyy alueen tila- ja maantien tonttien kautta. Asuntojen tilat ovat puolelta ja sinne sijoitetaan tila- ja maantien tila. Tontin tilat ovat puolelta ja sinne sijoitetaan tila- ja maantien tila. Tontin tilat ovat puolelta ja sinne sijoitetaan tila- ja maantien tila.

ENERGIA- JA KUSTANNUSTEHOKUUS

Rakennuksen äänieristys on sijoitettu tontin ja maantien välillä. Tontin tilat ovat puolelta ja sinne sijoitetaan tila- ja maantien tila. Tontin tilat ovat puolelta ja sinne sijoitetaan tila- ja maantien tila. Tontin tilat ovat puolelta ja sinne sijoitetaan tila- ja maantien tila. Tontin tilat ovat puolelta ja sinne sijoitetaan tila- ja maantien tila.

## Ehdotuksen "Salamanteri" arvostelu

Ehdotus on linjakas ja tyylikkään suoraviivainen kokonaisuus. Rakennus on selkeä yhtenäinen massa, jonka komea arkkitehtuuri muodostuu aukion suuntaan yhtenäisestä parvekevyöhykkeestä ja niihin avautuvien asuntojen suurista ikkunapinnoista. Nauhamaiset, linjakkaat parvekkeet sekä rakennuksen massoitelu sitovat rakennuksen naapuritontin 70-luvun arkkitehtuuriin. Parvekkeiden laajuus ja ikkunapintojen määrä hieman epäilyttää ja herättää kysymyksen, niiden toteutusmahdollisuuksista. Rakennusmassan jatkaminen ulokkeena jalkakäytävän päälle, katualueelle ei tunnu perustellulta.

Sisäpihan puoleinen julkisivu on melko tavanomainen ja umpinainen etenkin pohjakerroksessa. Rakennus kääntää selkänsä sisäpihalle, eikä hyödynnä kallioisen maisemaan luomaa mahdollisuutta asumisen laadun lisääjänä. Aukiotila on hieman jäsentymätön ja diagonaali akseli ylikorostettu. Diagonaali jakaa aukion kahtia ja luo sen jatkosuunnittelulle haastavan lähtökohdan. Yhteys tontin läpi puistoon on järjestetty hieman arkisesti. Parvekejulkisivu luo aukiolle yksityisyyden tunnelmaa, kun taas rakennuksen liittymistä sisäpihalle ei ole esitetty ja pihan suunnittelu on muutenkin luonnosmaista.

Aukion reunalle sijoitetut, jaetut liiketilat sijoittuvat pääosin rakennuksen pohjoissiipeen ja avautuvat näyttävästi toriaukiolle luoden sinänsä hyvät edellytykset toimivalle ja kaupunkikuvaa rikastuttavalle kaupalle.

Salamanteri on pohjiltaan tehokas ja sen asuntajakauma on hyvä. Sisäänkäynnit ovat keskenään erilaisia. Pohjakerroksessa porrashuoneet ovat aavistuksen ahtaita ja avautuvat suoraan jalkakäytävälle. Kolme porrashuonetta ovat keskikäytäväratkaisuja, jotka syöttävät asuntoja tehokkaasti. Tehokkuus edellyttää pitkiä käytäviä ja niiden jakamista palo-ovilla. Yhteys hissil-

tä osaan asunnoista on pitkä. Porrashuoneiden viihtyisyys on ratkaistu tuomalla niihin valoa kahdesta eri suunnasta. Valoaukon ratkaisu herättää kysymyksiä. Asuntotyypit ovat väljiä eivätkä täysin ohjelman mukaisia. Asuntoja on yhteensä 53 kpl. Asunnot ovat pääosin yhteen suuntaan avautuvia, mutta rungon suuntaisina valoisia. Osa asunnoista on studiomaisia yksiöitä. Asuntosuunnittelu on taitavaa, hyvin mitoitettua ja ohjelmassa asetetut tavoitteet huomioivaa. Asuntojen sisäänkäynnit ovat osittain arkisia ja avautuvat esim. suoraan wc-tiloja kohti. Isojen ikkunoiden ja valoisuuden hyödyntämistä jo sisäänkäynneissä olisi suotu tutkittavan. Suuret parvekkeet parantavat asuttavuutta ja tuovat erityisesti pienille asunnoille lisäväljyyttä asumiseen. Asunnot ovat samankaltaisia keskikäytävän molemmin puolin ja julkisivujen aukotuksen erilaisuus luo eriarvoisia asuntoja puolesta riippuen. Tunnelmalliset havainnekuvat antavat asunnosta miellyttävän vaikutelman ja osoittavat tekijän ammattitaitoisuuden suunnitteluotteen.

Koirasaarentien varrella pohjakerrokseen sijoitetut varastotilat tekevät katujulkisivusta melko umpinaisen, eikä näiltä osin muodosta kovin elävää katutilaa. Kattosauna ja kerhotila ullakolla on perusteltu ja hyvä yhteistilojen ratkaisu. Kattokerroksen rakennusmassa on kuitenkin hieman irrallinen, eikä sen vaikutus massoitteeluun ilmene aineistosta.

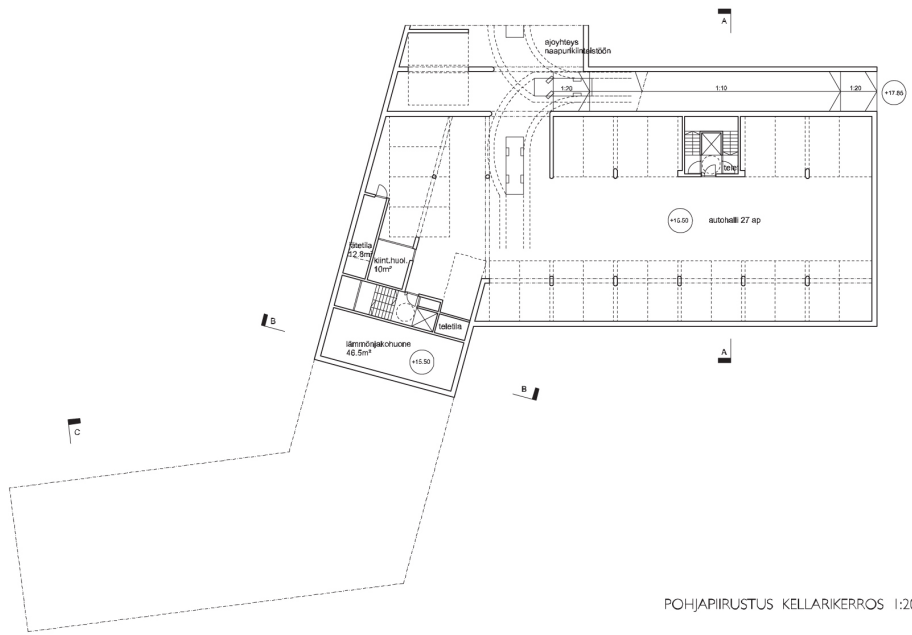
Kellaritilat ja pysäköinti on ratkaistu tässä ehdotuksessa parhaiten. Ajoyhteys naapuritontille on huomioitu. Kellarista on yhteys kahteen portaaseen. Inva-paikka on sijoitettu hankalasti aukiolle. Huoltoliikenteen järjestelyt ja pelastuspaikka ovat esittämättä. Pysäköintilaitoksen tehokkuus synnyttänyt hieman ahtautta rampin ja pysäköintitilojen osalta (valo-ohjaus).

Esitys on komea ja ammattimainen, osittain hieman luonnosmainen, eikä kaikkia ikkunoita ei ole esitetty julkisivuissa (esim. Henrik Borgströmin tielle).





JULKISIVUOTE



POHJAPIRUSTUS KELLARIKERROS 1:200



POHJAPIRUSTUS I. KRS 1:200  
LIITYMINEN YMPÄRISTÖÖN JA VALOTAIDEDEOS

**VALOTAIDE**

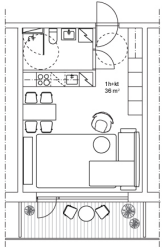
Valotaide toteutetaan rakennuksen edessä olevalla kääntä ja etelään avautuvalle aukolle merkiten rakennuksen tulkinnalle ja ottaen huomioon kevyen liikenteen reitin. Aukon pystysuhteena suhteeseen eri kulloinkin olevat kolmiomaiset peilisärmät piirtyvät lähes aineettomina taustalla kohoava rakennus vasten.

Valotaide perustuu maapallon pyörimiseen akselinsa ympäri ja vuorokauden muutoksiin, joita on vuorokauden aikana kymmeniä kymmeniä. Tähtien liikkeen muuttaminen kääntä ja etelään avautuvalle aukolle merkiten rakennuksen tulkinnalle ja ottaen huomioon kevyen liikenteen reitin. Aukon pystysuhteena suhteeseen eri kulloinkin olevat kolmiomaiset peilisärmät piirtyvät lähes aineettomina taustalla kohoava rakennus vasten.

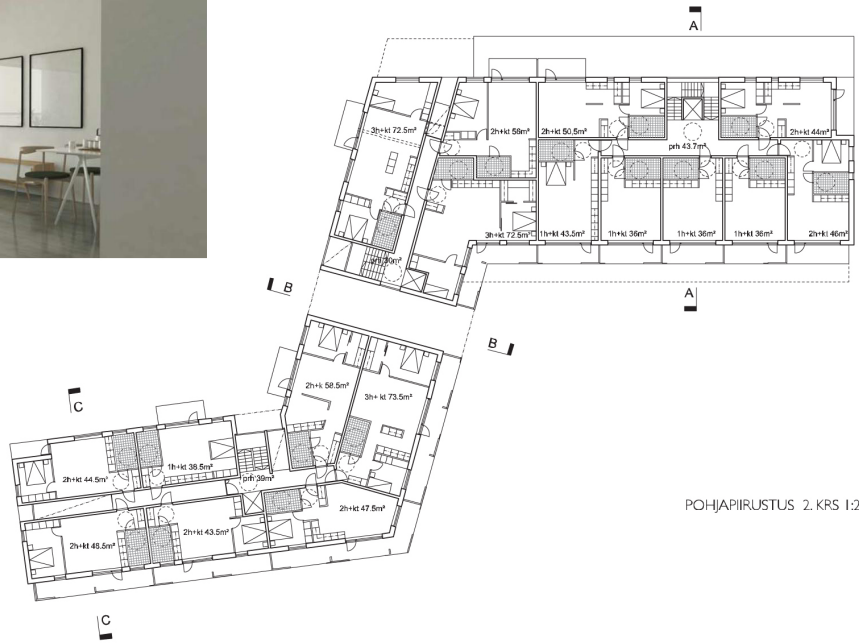
Peilisärmien tarkoituksena on heijastaa ja hajottaa haponkestävistä teräksistä. Peilelementit valmistaan lasin pohjalta lasilevyä ja lakapintaa, juottamalla reunusainaa, umppeen ja kiinnittämällä lasiosaa haponkestävään alustaan. Elementit kiinnitetään tukirakenteisiin pultilla lukon jalkaosat valitaan kiinni maahan sen verrin pienoisin välilyöntein toisiin. Aukon aitoisuutta heijastele peilisärmät asetetaan nosturin avulla puoleen päähän oikein kääntä. Ulkovalaistukseen tarkoitettuihin peilelementteihin kiinnitetään valot ja kontrolloidun liikunnan. Mikäli yksittäinen peili kuitenkin hajoaa, se voidaan helposti irrottaa ja korvata uudella. Työväline: heijastele on mahdollista korvata korkealaatuisesta haponkestävistä teräksistä teollisella dekkillä, mutta niiden heijastuskyky ei ole yhtä hyvä. Taideteos ei vaadi säännöllistä ylläpitoa aiotun tapahtuvan puhtaudesta lukun ottamatta.



HAVAINNEKUVA ASUNNOSTA 1H + KT 36 m<sup>2</sup>



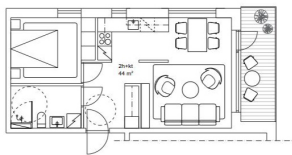
POHJAPIIRUSTUS ASUNTO 1H + KT 36 m<sup>2</sup> 1:100



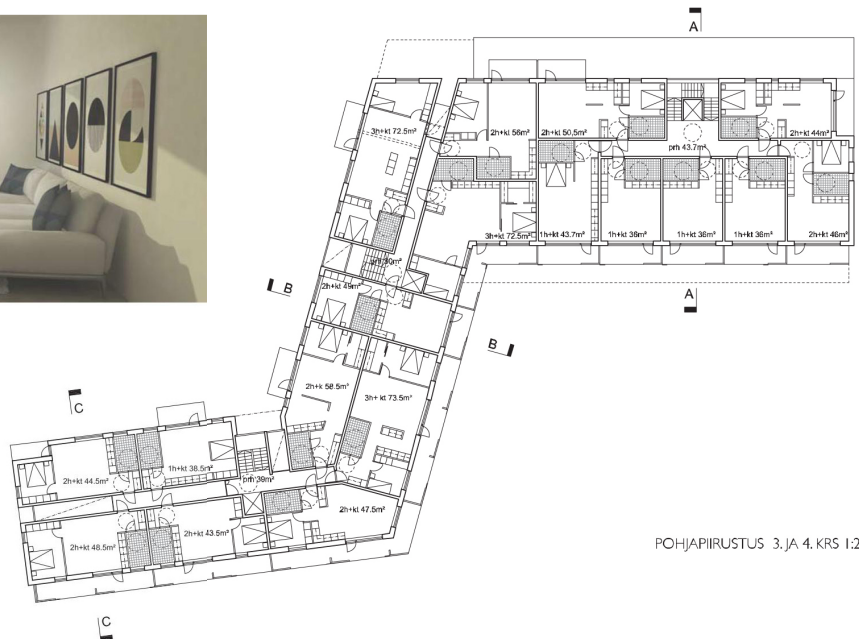
POHJAPIIRUSTUS 2. KRS 1:200



HAVAINNEKUVA ASUNNOSTA 2H + KT 44 m<sup>2</sup>



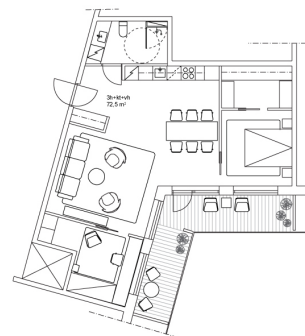
POHJAPIIRUSTUS ASUNTO 2H + KT 44 m<sup>2</sup> 1:100



POHJAPIIRUSTUS 3. JA 4. KRS 1:200



HAVAINNEKUVA ASUNNOSTA 3H + KT 72,5 m<sup>2</sup>



POHJAPIIRUSTUS ASUNTO 3H + KT 72,5 m<sup>2</sup> 1:100

#### HUONEISTOLUETTELO

1h + kt	36 - 43,5 m <sup>2</sup>	15 kpl
2h + kt	43,5 - 56 m <sup>2</sup>	26 kpl
3h + kt	58,5 m <sup>2</sup>	3 kpl
3h + kt	72-73,5 m <sup>2</sup>	9 kpl

#### HUONEISTOALA

Asunnot	2640,5 h-m <sup>2</sup>
Liiketilaa	566,5 h-m <sup>2</sup>

#### LÄMMIN BRUTTOALA

4560 m<sup>2</sup>

#### YHTEISTILALUETTELO

harrasteritila	37 m <sup>2</sup>
pesula ja kuivaushuone	25 m <sup>2</sup>
talossauna	27 m <sup>2</sup>
irtaimistovarastot	180 m <sup>2</sup>
2 m <sup>2</sup>	47 kpl
3 m <sup>2</sup>	6 kpl
jalkovälimevarastot	89,5 m <sup>2</sup>
lasterinvarastot	30 m <sup>2</sup>
kiinteistönhoidon tila	10 m <sup>2</sup>
jätetuolto	12,5 m <sup>2</sup>

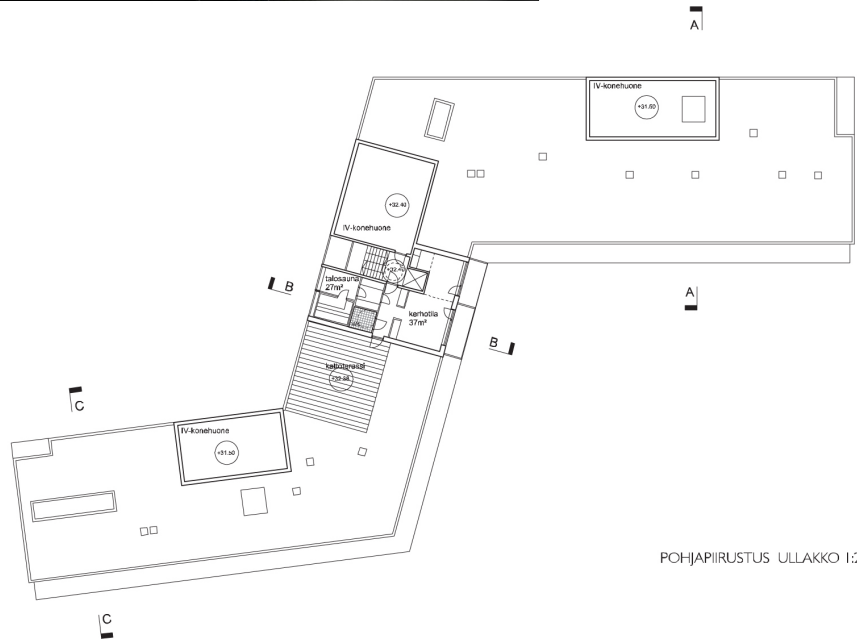




HAVAINNEKUVA KOIRASAARENTIELTÄ IDÄN SUUNNASTA



ILTANÄKYMÄ



POHJAPIIRUSTUS ULLAKKO 1:200



JULKISIVU ETELÄÄN 1:200

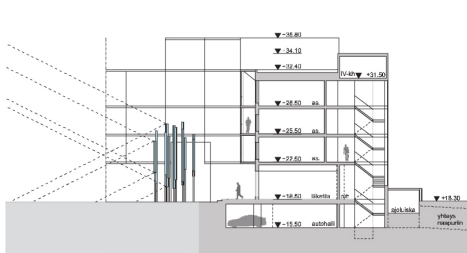


JULKISIVU POHJOISEEN 1:200

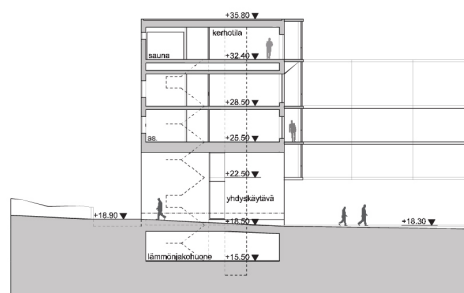


- MATERIAALIT
1. suurveikeksi
  2. lasi
  3. unitettu puukomposiitti, eri sävyt
  4. maalattu serseni
  5. väri-rappaus
  6. valkoinen rappaus
  7. opaalilasi
  8. maalattu alumiini

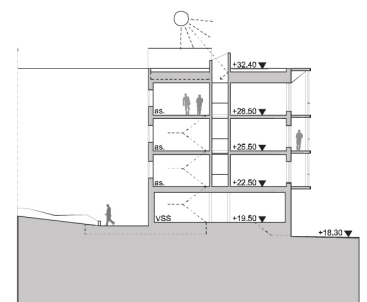
JULKISIVU ITÄÄN 1:200



LEIKKAUS A-A 1:200  
JA VALOTAIDETEOS AUKIOLLA



LEIKKAUS B-B 1:200



LEIKKAUS C-C 1:200





### KAUPUNKIKUVA

Uusi asuinrakennus on ensimmäinen näkyä uudesta tulevasta Kruunuvaaran asuinalueesta Koiraasaarentien saavutuksessa. Vaikka muuttoteleva rakennus ja aukio yhdessä valotaiteen kanssa ottavat risteytyksen haltuunsa asemakaavan mukaisella tavalla.

Rakennus on jaettu kahteen osaan, joiden luonne juontuu Kruunuvaaran suunnan ydinleimemästä: jylhästä luonnonympäristöstä ja urbaanista kaupungista. Kadun puolella rakennus on pitkä ja jyrkä, jolloin se sovitetaan Lasjassaan suurpiirteiseen vanhaan osaan ja luo maamerkin Koiraasaarentielle. Korttelissa on kaupunkitilaa rajaava kivinen hahmo ja kaupunkitalon aukokutekseen selkeä rytmi. Ison linjan vastapainoksi jalan-kulkijan mittakaavasta tarkastettuna rakennuksesta löytyy tiilirakentamisella ominaista käsityön järkeä ja vaihtelevia pieniä yksityiskohtia. Tiilen yksilölliset reliefit toistuvat sisäänkäynnissä ja ikkuna-aukokuksessa. Rakennuksen massan pienet taitteet jaksoittavat osittain pitkää julkisivua ja muuttavat valon ja varjojen avulla rakennuksen hahmoa eri suunnista katsottaessa.

Vaalean kivisen kaupunkimaisen osan vastapainona on kevyempi, metsäiseen kalliomaastoon sijoittuva puoli. Rakennusmassat ja -osat ovat mittakaavaltaan pienipiirteisempiä ja rakennus on polveilevampi metsän suuntaan. Vihreä väri ja ukonivein parvekkeiden puuta peilaavat tasinnat korostavat kohti luontoa.

### ASUMISEN RATKAISUT

Rakennus on suunniteltu kohderyhmää, merellisyteen ja luonnossa liikkumista arvostavia asukkaita, ajatellen. Asunnot ovat tunnelmaista rakkaita ja niistä avautuu pitkiä näkymiä. Kaikissa näkymissä on mukana luontoelementti, niin huoltoalun kaupunkiaukion yli kuin suoraan vihreään puistoon avautuvissa näkymissä. Talon pihalta on suora yhteys laajaan virkistysreitistöön. Tarvitavat välineet ovat helppoja mukaan otettavissa vaivattomasti saavutettavissa ulkoilu-aluevarastoista.

Asunnoista on pyritty tekemään tilallisesti mahdollisimman avaria. Selkeyttä mahdollistaa käytön ja sisustuksen muuntelu. Suuri osa asunnoista avautuu kahteen suuntaan kaapeiden rakennusurakan osien ja kulkua-asuntojen ansiosta. Korkeat ikkunat korostavat asuntojen valoisuutta. Asuntojen eteisestä avautuu näkyä oleskelutiloihin ja asuntoon lähtevä ulos. Parvekkeet on suunniteltu pääosin vihreäalueen suuntaan. Läkennötyn Koiraasaarentien suuntaan pienissä asunnoissa on ranskalaiset parvekkeet. Isonnissa asunnoissa on parveke, jossa kiinteillä lasituksella poistetaan melun häiritsevyydet. Parvekkeilla on mahdollisuus perinnätöiden omatimurivälityksen katteeseen integroidun istutusaitaan avulla.

### YHTEISTILAT

Tiilirelieffit korostavat sisäänkäyntiä ja rakennuksen läpikulkevaa käynnin liikenteen reittiä. Porrasuoneet yhdistävät korttelin molempia puolia, jota korostetaan lasigonilla ja julkisivun värin ja materiaalien jatkumisella porrashuoneeseen. Porrashuoneet avautuvat kahteen suuntaan tehden niistä valoisia. Porrashuoneiden ylläpitäminen on suorapostilukut.

Yhteisissä ja kerhohuoneen on sijoitettu hyvälle paikalle litteä-asuntoon avautuvan kattoterassin yhteyteen. Käynti saunaan on terassin kautta. Se sijaitsee omissa rauhassaan, "pihapiiri" päällä. Sauna ja kerhohuoneita voidaan käyttää joustavasti yhdessä ja erikseen. Kattoterassi grillineen laajentaa tilojen käyttömahdollisuuksia.

### MATERIAALIT JA RAKENTEET

Korttelin materiaalit ja rakenteet on etukäteen suunniteltu edullisiin. Perinteisin, hyväksi koettujen rakennusmenetelmien käyttö tekee rakennuksesta investointikustannuksiltaan toteuttamiskelpoisen. Rakennuksen runko on betonileimemäistä ja välipohjat onteloalustoista.

Julkisivujen tiilimuraus tehdään vaihtelemalla ns. sulmestarin saumaa ja normaalia saumasta. Pinnan elävyyttä korostetaan reliefikoissa ja julkisivujen taitteissa saumastavan vaihdolla. Käytön ansiosta näkyä.

Vihreäalueen puoleisen julkisivun materiaalina käytetään pienkuvioista terasprofiililäpää. Hieman kiiltäväpintaisena se heijastelee luottoa ja valoa. Materiaali on hyvin kierrettävissä. Ukonivein yksityiset parvekkeet voidaan tehdä perinteisin keinoin tai kevytrakenteisina sisävalmistettuina komponentteina, jotka ripustetaan kantaviin rakenteisiin.

### PIIHA, AUKIO JA VALOTAITE

Rakennukset nousevat pihajalustalta, joka juurruttaa kokonaisuuden maahan. Saman materiaalin käyttö julkisivuissa sekä aukio- ja pihajalustassa tekee kokonaisuudesta yhtenäisen. Korttelin on huolellisesti istutettu maaston korkeuseroihin. Kallioleikkauksien määrä on pyritty pitämään mahdollisimman vähäisenä. Esteettömät käynnit porrashuoneisiin ja liiketiloihin on toteutettu tilijalustan kautta. Aukion keskiosaa ja osaa kulkureiteistä on tehty vaalealla kivituksilla tai soralla. Tämä parantaa kustannustehokkuutta ja hulevesien imeytystä.

Aukion keskellä on taideteos, jossa katsoja näkee haasteita huomioidaan valon ja varjojen sekä erilaisten materiaalien ja pintojen muutokset. Etikoloista lieriöistä muodostuva teos heittää värin käsitteellisesti rakennuksesta, joka ilmestyy muistutma vanhoista Kruunuvaaran huviloista.

### PYSÄKÖINTI

Osa asukaspaikoista on sijoitettu kaupan huollon vaatiman tilan viereen, jolla on vähennetty kaatilan maanalaisten paikkojen määrää. Kaupan asiakaspysäköinti ja ajo maataloiseen asukaspaikointiin on ratkaistu kaavan mukaisesti. Invapysäköintipaikka on mahdollisimman lähellä kaupan sisäänkäyntiä.

### ASEMAKAAVAN MUKAISUUS

Kilpailuohutus yrittää vähäisesti asemakaavan rakennusalueen rajan länsipuolen puolesta ja Koiraasaarentien suuntaan. Kuultavana naapurina on tallon Helsingin kaupunki. Vähäisesti laajennettuna rakennusalueella on saatavissa pysäköintiä ja asuotilojakauman tavoitteet, paremmin toteutettavaksi hankkeeksi.

### ENERGIATEHOKKUUS

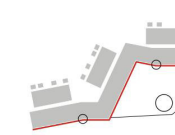
Korttelin energiatehokkuus muodostuu rakennusmassojen yksinkertaisesta vaipasta, kuumien malleiltoista määräraista ja hyvästä lämmöneristävyydestä. Ikkunat on sijoitettu tarkoituksenmukaisesti ja niiden suhde huoneiden pinta-alaan on kohtuullinen, ottaen huomioon lattianpinnasta alkavat valoisat ikkunat. Ilmanvaihto on sijoitettu kattokierroksien ja se on varustettu tehokkailla lämmönläpenevillä. Yhteistiloissa käytetään liiketunnistimia ohjattuja led-valoja. Jatkosuunnittelussa on mahdollista tutkia vesikiertoisen lattialämmityksen toteuttamista ja laatan ominaisuuksia lämpötilaeroa tasaavana massana.



### PERUSRATKAISU

Rakennus on jaettu kahteen osaan, joiden luonne juontuu Kruunuvaaran suunnan ydinleimemästä: jylhästä luonnonympäristöstä ja urbaanista kaupungista.

Kadun puolella rakennus on pitkä ja jyrkä, jolloin se sovitetaan Lasjassaan suurpiirteiseen vanhaan osaan ja luo maamerkin Koiraasaarentielle. Puiston puolella rakennus on materiaaliltaan kevyempi ja mittakaavaltaan pienempi, jolloin se lomittuu ja avautuu vihreään puistoon.



### KAUPUNKIKUVA

Rakennus luo uuden kaupunkiaukion ja maamerkin Kruunuvaaran suunnan uudelle alueelle saavutuksessa.

Hahmon yksinkertaisuus korostaa herkkiä ritakohkuksia, joiden avulla tila- ja muunnin syntyy pieniä sävyjä ja herkkyyttä. Iltasin rakennus toimi taustana aukiolla hantavalle valotaiteelle.

### ASUNNOT

Perusratkaisu synnyttää hyviä asuntoja ja tehokkaan porrashuoneenratkaisun. Rakennukseen sisältyy jaksu runkoyksyyksiä sisältäen kahteen, ja sopivista kahdesta holkista runko avaa isommat asunot rungon läpi. Puiston puolella syntyy valoisia kulkua-asuntoja.



ASEMAPIIRROS 1:500

BORGSTRÖMINKALLIA KORTTELIN 4007, TONTIN 5 SUUNNITTELUKILPAILU

\*tupla\*



## Ehdotuksen ”Tupla” arvostelu

Ehdotus on kaupunkikuvallisesti ja massoitteeltaan kiinnostava, monimuotoinen, pituussuunnassa kahtia jaettu kokonaisratkaisu. Siinä on selkeä ympäristön antamat lähtökohdat huomioiva kokonaiskonsepti.

Rakennuksen kaupunkimainen katujulkisivu rajaa yhtenäisesti ja hienosti katu- ja aukiotilaa. Katu- ja aukiofasadi on yksiaineisena rauhallinen ja harmoninen, osittain melko umpinainen. Julkisivun polveilu tuo elävyyttä, joskin pohjakerroksessa jopa liiaksikin. Tuplan julkisivumateriaaliksi valittu tiili on ajaton ja sopii ympäröivään rakennustyyliin Kruunuvuorenrannassa. Tiilijulkisivut on hienosti, joskin osittain turhan muurimaisesti, jäsennelty. Suurten ikkuna-aukkojen umpipileet saa ikkuna-aukot näyttämään suuremmilta, mutta herää kysymys, että ovatko valoaukot huonetiloihin riittävät? Kontrastina katujulkisivulle Borgströminmäen puoli koostuu kolmesta, omat porrashuoneet, sisältävästä massasta. Pihan puolen julkisivun käsittely ja massoitteelu on ansiokas ja osoittaa tekijän taitavaa eläytymistä paikkaan ja sen luonteseen. Ehdotus hyödyntää kallioisen maiseman luomaa mahdollisuutta asuttavuuden laadun lisääjänä.

Aukiotilan sommitelma on hieman jäsentymätön. Reitti puistoon on sijoitettu aukion sivuitse, joka hieman arkipäiväistää yhteyttä viheralueen, sitä rajaavan länsipuolisen piha-alueen ja aukion välillä. Asuntojen sisäänkäynnit ovat keskenään erilaisia ja vaihtelevasti sijoitettuja. Rakennusten sovittaminen ympäristöönsä esteettömyysvaatimusten mukaisesti on tuonut haasteita tasausten suunnitteluun.

Tupla on pohjaratkaisultaan ansiokkain. Rakennuksen pohjaratkaisu on innovatiivinen ja luo erinomaiset edellytykset hyvälle asuntosuunnittelulle; asuntojakauma, asuntojen koko ja

vuokrattavuus ovat hyviä. Useaan suuntaan avautuvat asuntopohjat ovat hienot. Keskikäytäväperiaatteella toimivat porrashuoneet avautuvat päistään ja jäsentävät rakennusta. Kauparunkoiseen massaan porrashuoneiden väliin sijoittuvat, hieman jäsentymättömät asuintilat ja kerroksissa ulkoyhteydellä toimivat yhteistilat sekä maantason järjestelyt vaativat kuitenkin jatkosuunnittelua, samoin kuin asunnon sijoittaminen Koirasaarentien varteen maantasoon. Asuntojen pinta-alat ovat ohjelman mukaisia, asuntopohjat ovat tehokkaita ja niitä on yhteensä 57 kpl. Asuntotyypeissä on myös oman terrassipihan omaavia asuntoja.

Liiketilat on jaettu kolmeen osaan. Tilat ovat monimuotoisia ja siten käytettävyydeltään ehkä hieman vaikeita. Liiketilöiden avautuminen aukiolle on aavistuksen ujoa. Kaupan näkyvyyttä kaupunkitilassa olisi voinut korostaa rohkeammin.

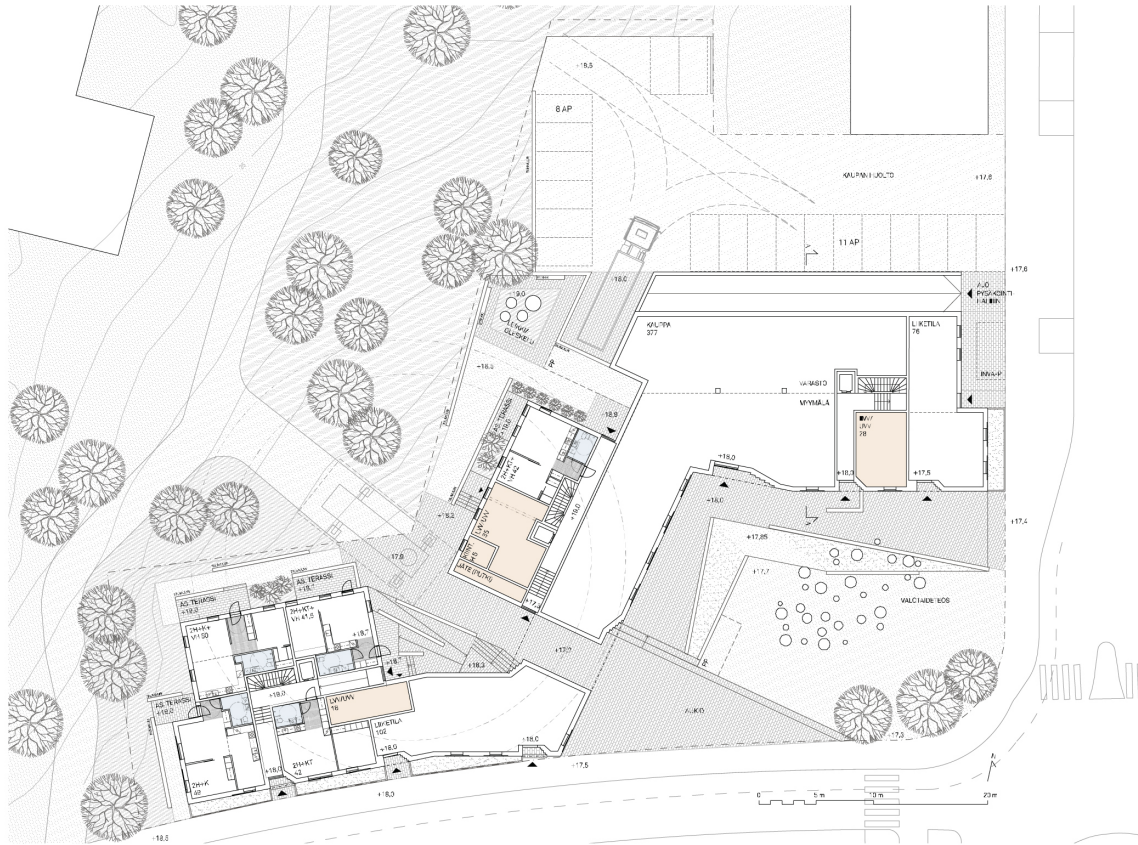
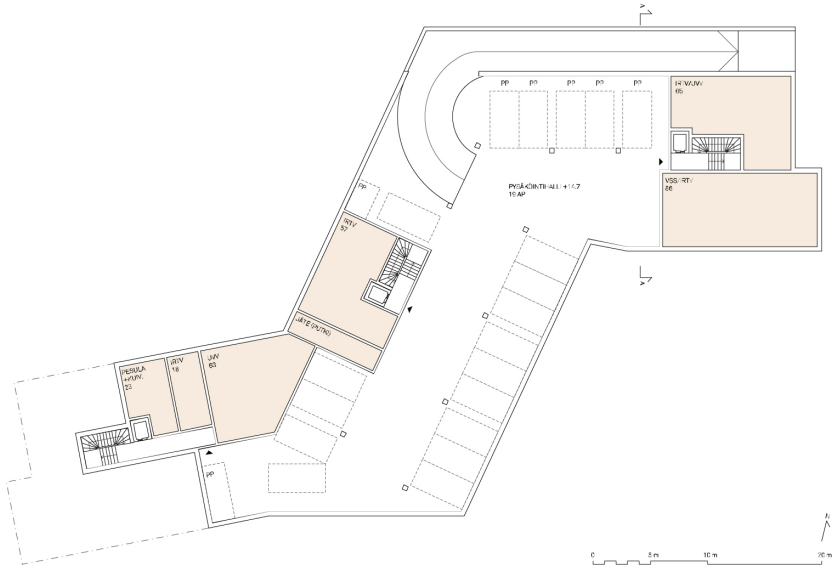
Maiseman ja paikan hyödyntämisessä piha on myös tässä kilpailuehdotuksessa tietyiltä osin esitetty vielä luonnosmaisesti. Ajoyhteyttä ja rampin käännöstä naapuritontille ei ole osoitettu ja se edellyttää kehittämistä, samoin rajattu huoltotasku, ajourajärjestely, inva-pysäköintipaikka ja pelastusjärjestelyt. Pysäköinti on selkeä ja kellarista on yhteydet kaikkiin porrashuoneisiin. Käyttäjän kannalta hyvä ratkaisu on tuottanut kuitenkin tehottoman pysäköintilaitoksen ja kellarikerroksen. Yhteistilat voisivat olla paremmin esillä.

Tupla on jatkosuunnittelun kannalta lupaavin ja kehityskelpoisin. Se on ehdotuksista myös toteutuskelpoisin ja vuokrattavuuden kannaltaärkevin toteuttaa. Asuntojen keskihinta tulee olemaan hyvä ja kaupallisuuden kannalta Tupla onkin ehdotuksista paras.

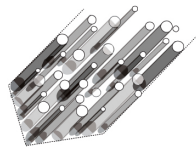
Kauniit havainnekuvat antavat kokonaisuudesta laadukkaan vaikutelman.



KELLARIKERROS 1:200



MAANTASOKKEPPO 1:200



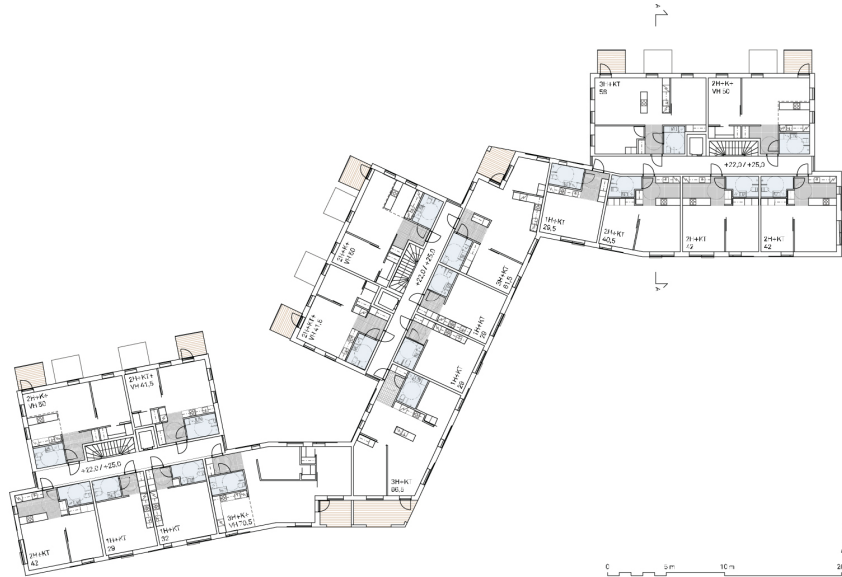
**VALO'AIDE:**

Aukion keskellä on taideteos, jossa katsojaa tai kokijaa haastetaan huomiomaan värien ja varjojen sekä erilaisten materiaalien ja pintojen muutokset. Erikoisista lieriästä muodostuva teos muodostaa värjään käsittelyssä rakennuksen, joka imagoituu muutamia vanhoista Kruununvuoren huvioista.

Aukion pinnasta nostetaan ylös erikoisista ja -pituisia lieriä, jotka valaistetaan rakennuksen suunnatulla valoköydellä valolla. Valon heitin on sijoitettu rakennuksen seinään. Materiaalit lierit nousevat aukion pinnasta kolmikulmaiseksi termostuksiksi, sekä aukion valoköydessä sopimassa etäisyydellä toisiinsa. Lierien halkaisija voi tulla 150-500mm välillä. Kärkeäsi voi tulla, jolloin materiaali on tyhjiä maan pinnassa, jossa 400-500mm korkeus, muualla on ihmisen korkeus ja muualla on reilusti pidempiä. Lierien materiaali on joko terästä tai akryyliä. Lämpökäyttöä tarvittaessa muokataan teitä värjään aukion pinnalle. Osa lieriästä on akryyliä, jotka valaistetaan alta, lierän juuresta, jolloin ne häntävät itsessään valoa. Näiden varjot ovat heikoimmat.

Yhteisvaikutus on erilaisten värien ja näytösten kirjavoitettujen elävien pintojen, joihin liittyy katsojan oma väri. Teos mahdollistaa fiktion ja puhtaan vierailun väliin, se keksii kiipeilyä tai istumista ja se on osa talon jokapäiväistä elämää.





2-3. KERROS 1:200

TILASTOT

HUONESTOJAUETTELO

1h+kt (28-32 m <sup>2</sup> )	13 kpl	23%
2h+kt (40,5-42,5 m <sup>2</sup> )	21 kpl	37%
2h+k (48-50 m <sup>2</sup> )	11 kpl	19%
3h+kt (56-66,5 m <sup>2</sup> )	9 kpl	16%
3h+k	3 kpl	5%
yhteensä	57 kpl	

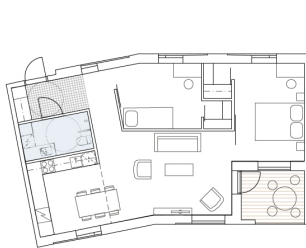
Huoneistoala yhteensä 2566,5 m<sup>2</sup>  
 Lämmin ovi- ja ikkunala  
 (ei kaappia, keuhkokuoron ja portaat mukana) 4070 omm<sup>2</sup>

YHTEISALUEET LLD

IRTV (VSS)	86
IRTV/UVV	65
IRTV	57
UVV	63
IRTV	18
LVV/JVV (3kuo)	82
Pesujätkävesi	23
Kierhotila	33
Saunaosasto	23
Kiinteistöhoito tilat	6
yhteensä	456 m <sup>2</sup>



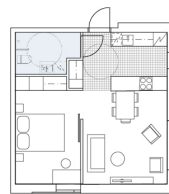
4. KERROS 1:200



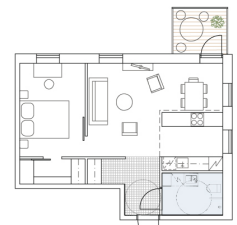
3H+K+VH 70,5 M<sup>2</sup>



1H+KT 28 M<sup>2</sup>



2H+KT 42 M<sup>2</sup>



2H+K+VH 50 M<sup>2</sup>



TYPILLISET HUONEISTOPOHJAT 1:100







BORGSTRÖMINMÄEN KORTTELIN 49057, TONTIN 5 SUUNNITTELUKILPAILU

"tuplo" 

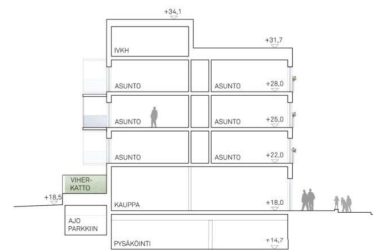
--	--	--	--



JULKISIVU POHJOISEEN 1:200



JULKISIVU LÄNTEEN 1:200



LEIKKAUS A-A 1:200





# Kilpailun ratkaisu ja jatkotoimenpiteet

## Kilpailun ratkaisu

Kilpailu on tarjonnut uusia, vaihtelevia näkökulmia ja ratkaisumalleja Borgströminmäen asuinkorttelin toteuttamiseksi. Arvostelussaan palkintolautakunta on korostanut omaleimaista, kehitys- ja toteuttamiskelpoista, ympäristöön sovitettua kokonaisratkaisua sekä erityisesti toimivia asuin- ja liiketiloja. Hyvät asuntoratkaisut ja asuntojakauma edesauttavat kohteen toteuttamista.

Arviointiryhmä päätti valita kilpailun voittajaksi ehdotuksen "Tupla", joka on ansiokas, kehityskelpoinen kokonaisuus. Ehdotus täyttää kilpailulle asetetut laadulliset tavoitteet parhaiten. Ehdotusta tulee kehittää yllämainittua arviointia ja ehdotukselle annettuja jatkosuunnitteluohjeita noudattaen. Arviointiryhmä päätti yksimielisesti suosittelua kilpailun kohteena olevan tontin rakennussuunnittelun jatkamista kilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta ja suunnittelutoimeksiannon antamista kilpailun voittaneelle suunnitteluryhmälle.

Muita ehdotuksia ei asetettu paremmuusjärjestykseen.

## Ohjeet jatkosuunnittelua varten

- Kellarin autopaikoituksen toimivuutta ja tehokkuutta tulee kehittää, samoin tutkia mahdollisuutta sijoittaa osa autopaikoituksesta maantasoon
- Suora käynti pysäköintilaitoksesta kaikkiin porrashuoneisiin ei ole tarpeen, jos korvaava yhteys on helppokulkuinen ja luonteva.
- Parvekkeiden (esim. ranskalainen parveke) lisäämistä myös pienempiin asuntoihin tulee tutkia.
- Liiketilöiden kokoa, sijoittumista ja avautumista aukiolle tulee kehittää.
- Asuintilöiden luonnonvalon riittävydestä tulee varmistua.
- Pesulan sijoittamista luonnonvalolliseen tilaan, esimerkiksi pihan vierustalle tulee tutkia.
- Liikkumisesteisen autopaikka tulee sijoittaa toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti paremmin.
- Pihasuunnittelu ja rakentamisen sovittaminen rinnemaastoon tulee miettiä ympäristön luontoarvot, rinteiden hulevedet ja pelastustiet huomioiden. Monimuotoisia piharamppeja tulee pyrkiä yksinkertaistamaan.

Ehdotus "Tupla"



# Pöytäkirjan allekirjoitus

## Allekirjoitus

Helsingissä 4.12.2015



**Tommi Parikka**

Yksikönjohtaja, puheenjohtaja  
VVO Kodit Oy



**Petri Alatalo**

Rakennuttamispäällikkö  
VVO Kodit Oy



**Juha Heino**

Asiakkuusjohtaja  
VVO Kodit Oy



**Pirjo Siren**

Projektinjohtaja  
Kaupunginkanslia



**Ulla Kuitunen**

Projektipäällikkö  
Kaupunkisuunnitteluvirasto




**Hannu Litovuo**

Arkkitehti  
Rakennusvalvontavirasto



**Pekka Saarinen**

Johtava tonttiasiamies  
Kiinteistvirasto



**Jussi Murole**

Arkkitehti SAFA  
Kilpajoiden nimeämä tuomari



**Suvi Huttunen**

Arkkitehti, kilpailun sihteeri  
Kaupunkisuunnitteluvirasto



# Nimikuorten avaaminen

Arvostelupöytäkirjan allekirjoittamisen jälkeen avattiin nimikuo-  
ret. Ehdotusten tekijöiksi osoittautuivat seuraavat työryhmät:

## Kilpailun voittaja

Nimimerkki: "Tupla"  
  
Tekijät: Serum Arkkitehdit Oy  
Sami Heikkinen, arkkitehti SAFA  
Vesa Humalisto, arkkitehti SAFA  
Antti Lehto, arkkitehti SAFA  
Emilia Ellilä, arkkitehti SAFA  
  
Valotaide: Dénes Farkas ja Vesa Humalisto

## Muut ehdotukset aakkosjärjestyksessä

Nimimerkki: "Rustiikki"  
  
Tekijät: Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy  
Rainer Mahlamäki, professori, arkkitehti  
SAFA  
  
Avustajat: Taavi Henttonen, arkkitehti yo  
Johannes Koskela, arkkitehti yo  
Maritta Kukkonen, arkkitehti SAFA  
Jukka Savolainen, arkkitehti

Nimimerkki: "Salamanteri"  
  
Tekijät: Arkkitehtitoimisto Konkret Oy  
Jaakob Solla, arkkitehti SAFA  
Anne Routaniemi, taiteen maisteri  
Essi Peltola, arkkitehti  
Helena Tasa, arkkitehti SAFA  
Olli Tallbacka, arkkitehti SAFA  
Tapani Eronen, arkkitehti SAFA  
Laura Amplo Rella, arkkitehti SAFA  
Stefanos Theodorou, architect BA  
Jussi Virkki, 3D-mallinnus  
  
Valotaide: Tommi Grönlund  
Petteri Nisunen

