

# VARMA ARABIA

## KAKSIVAIHEINEN IDEAKILPAILU KUTSUKILPAILUNA

Arvostelupöytäkirja 21.10.2016

I-vaihe 22.02.- 29.04.2016

II-vaihe 10.06.- 19.09.2016



# VARMA

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma



## **VARMA ARABIA**

### **KAKSIVAIHEINEN IDEAKILPAILU, KUTSUKILPAILUNA**

#### **Arvostelupöytäkirja**

<b>1. KILPAILUN YLEISTIEDOT</b> .....	<b>5</b>
1.1 Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus .....	5
1.2 Kilpailun aikataulu.....	5
<b>2. PALKINTOLAUTAKUNTA</b> .....	<b>5</b>
<b>3. KILPAILIJAT</b> .....	<b>6</b>
<b>4. KILPAILUTEHTÄVÄ</b> .....	<b>6</b>
4.1 Kilpailutehtävän tausta ja nykytilanne.....	6
4.2 Kilpailualue .....	7
4.3 Kilpailualueen tekniset ja toiminnalliset ominaisuudet .....	8
4.4 Tuleva toiminta .....	8
4.5 Alustavat tilankäyttösuunnitelmat .....	9
4.6 Kilpailun tavoitteet ja suunnitteluohjeet .....	9
4.7 Arvosteluperusteet.....	10
<b>5. KILPAILUN YLEISARVOSTELU</b> .....	<b>10</b>
5.1 Yleistä.....	10
5.2 Toimintojen sijoittelu .....	11
5.3 Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri.....	12
5.4 Asuntorakentaminen.....	12
5.5 Liikenneyhteyksien parantaminen .....	12
5.6 Kaupalliset palvelut.....	14
5.7 Metropolia ja Pop & Jazz Konservatorio.....	14
5.8 Rakennushistoria ja rakennussuojelu.....	14
5.9 Tilojen muunneltavuus ja jaettavuus .....	15
5.10 Rakenteelliset ratkaisut .....	15
5.11 Laajuus ja kustannukset.....	15
5.12 Yhteenveto .....	15
<b>6. EHDOTUSKOHTAISET ARVIOINNI</b> .....	<b>16</b>
Nro 1. "La Dolce Vita", vaihe II.....	16
Nro 2. "Heimlichin ote", vaihe I .....	18
Nro 3. "Muumimukit", vaihe I.....	19
Nro 4. "ARABIAZZA(S)", vaihe II .....	21
Nro 5. "Frank", vaihe II.....	23

Nro 6. "Kilta", vaihe II .....	25
Nro 7. "pinot", vaihe I .....	27
Nro 8. "SESAM", vaihe I .....	29
Nro 9. "Inside Out", vaihe I.....	30
<b>7. PALKINTOLAUTAKUNNAN PÄÄTÖS .....</b>	<b>32</b>
<b>8. ARVOSTELUPÖYTÄKIRJAN ALEKIRJOITUS .....</b>	<b>32</b>
<b>9. NIMIKUORIEEN AVAUS.....</b>	<b>33</b>
9.1 Kilpailun voittajat.....	33
9.2 Muut ehdotukset .....	33
<b>10. LIITTEET .....</b>	<b>33</b>
Liite 1. Kilpailuehdotusten tekijät .....	34
Liite 2. I - kilpailuvaihe, Yleiset jatkosuunnitteluohjeet.....	38
Liite 3. Kilpailualueen lohkojako.....	42

## **VARMA ARABIA**

### **KAKSIVAIHEINEN IDEAKILPAILU, KUTSUKILPAILUNA**

#### **ARVOSTELUPÖYTÄKIRJA 21.10.2016**

## **1. KILPAILUN YLEISTIEDOT**

### **1.1 Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus**

Kiinteistön omistaja, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, järjesti Arabian tehdaskorttelin kehittämisestä kaksivaiheisen ideakilpailun kutsukilpailuna. Kilpailu toteutettiin yhteistyönä Suomen Arkkitehtiliiton kanssa ja arkkitehtiliiton kilpailusääntöjen mukaisesti.

Kilpailun tavoitteena on ollut kilpailualueen kehittäminen eläväksi kaupunkiympäristöksi kaupunkikuvallisesti hallitusti ja taloudellisesti kannattavalla tavalla. Alueen keskeisen korttelin identiteettiä uudistetaan ja vahvistetaan ja korttelin toimivuutta parannetaan rakentamalla korttelin sisäisiä, uusia liikenneväyliä.

Kilpailun pohjalta laaditaan kaavamuuotos. Kilpailuohjelman mukaisen rakentamisen arvioidaan alkavan aikaisintaan vuoden 2018 alkupuolella.

### **1.2 Kilpailun aikataulu**

Kilpailun I-vaihe käytiin ajalla 22.02.- 29.04.2016. Kilpailu käynnistyi kilpailijaryhmille pidetyllä seminaarilla, johon kuului myös kiertokäynti ja tutustuminen kilpailualueeseen. Kilpailukysymyksiä sai esittää 23.03. mennessä. Kysymyksiin vastattiin viikon sisällä.

Kilpailun II-vaihe käynnistyi 10.06.2016. Vaiheeseen oli valittu neljä kilpailijaa. Kilpailukysymyksiä sai esittää kahdessa vaiheessa 28.06. sekä 11.08. Kysymyksiin vastattiin viikon sisällä. Lisäksi järjestettiin kullekin kilpailijaryhmälle erikseen kiertokäynti kilpailualueen tiloihin 08. tai 09.08.

Kilpailun II-vaiheen tulostuksessa edellytettiin kaupunkikuvallista tarkastelua annetuista kuvauspisteistä, mikäli kilpailuehdotus sisälsi korkeaa rakentamista (yli 16 kerrosta). Materiaali tätä tulostusta varten toimitettiin kilpailijoille 05.09. Koska aikaa kilpailun sisäänjättöön oli tällöin vain reilu viikko, jatkettiin kilpailuaikaa 19.09. asti.

Kilpailun tulos on julkistettu 26.10.2016. Kilpailunäyttely on avoin 06.11.2016 asti.

## **2. PALKINTOLAUTAKUNTA**

Palkintolautakuntaan kuuluivat kilpailun järjestäjän nimeäminä:

- |   |  |
|---|--|
| – Ilkka Tomperi, sijoitusjohtaja          | Varma, palkintolautakunnan pj.                                   |
| – Tuomas Vaarasalo, rakennuttajapäällikkö | Varma  |
| – Tuomas Hakala, arkkitehti SAFA          | Helsingin kaupunki, KSV,<br>projektipäällikkö, Itäranta-projekti |
| – Juhani Takkinen, arkkitehti SAFA        | toimitusjohtaja, RE Suunnittelu Oy                               |

Suomen Arkkitehtiliiton nimeämänä puolueettomana asiantuntijajäsenenä:

- Tuomo Siitonen, arkkitehti SAFA

SAFA:n kilpailusääntöjen mukaisesti palkintolautakunnasta vähintään 1/3 on ammattijäseniä.

Palkintolautakunta on kuullut eri vaiheissa asiantuntijoina:

- |  |  |
|--|--|
| – Miia-Liina Tommila, arkkitehti SAFA    | Arabian tehdaskorttelin tilat ja Metropolian suunnittelu, Arkkitehdit Tommila Oy |
| – Matti Kruus, TT, Indepro Oy            | rakennuttaminen  |
| – Anssi Kolehmainen, RI, Sweco Oy        | rakennesuunnittelu   |
| – Seppo Karppinen, DI, SITO Oy           | liikennesuunnittelu  |
| – Juhani Järvinen, Ins, FCG Oy           | LVI-suunnittelu  |
| – Henrik Möller, DI, Akukon Oy           | musiikin tilat   |
| – Mikko Bonsdorff, arkkitehti, Okulus Oy | rakennushistorian näkökulma  |
| – Realprojekti Oy.                       | kaupallinen asiantuntija   |
| – FMC Laskentapalvelut Oy                | laajuus- ja kustannuslaskenta  |

Arvioinnissa on lisäksi kuultu Helsingin kaupungin museon ja Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan edustajia, kiinteistön käyttäjiä sekä alueen asukkaita.

Kilpailusihteerinä toimi arkkitehti, SAFA Tuire Kujala avustajana DI Pia Ikonen Indepro Oy. Kilpailun piirustusmateriaalin koosti ja työsti Arkkitehdit Tommila Oy.

Asiantuntijat ja sihteerit eivät osallistu päätöksentekoon eikä heillä ole oikeutta osallistua kilpailuun. Myöskään asiantuntijoiden työyksiköt, SITO:n Kaupunkiliikenneyksikkö, Sweco Rakennetekniikka Oy:n RAK3-tulosityksikkö, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:n kiinteistöt ja talotekniikka-tulosalueen LVI-asiantuntijat ja Akukon Oy eivät osallistu kilpailuun.

### 3. KILPAILIJAT

Kilpailun järjestäjä kutsui kilpailun osallistujiksi seuraavat yhdeksän suunnittelijaryhmää aakkosjärjestyksessä:

- Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy
- Arkkitehdit NRT Oy
- Arkkitehtitoimisto Sarc Oy
- Arkkitehtuuritoimisto B & M
- HKP Arkkitehtitoimisto HKP Oy
- Huttunen Lipasti Pakkanen Oy
- JKMM Arkkitehdit Oy
- Oopeaa Office for Peripheral Architecture Oy
- Verstaas Arkkitehdit Oy

Kilpailun voittajan suunnitteluryhmän jäsenellä tuli olla jatkosuunnittelun käynnistyessä kohteen mukainen pääsuunnittelijalta vaadittava kelpoisuus.

Kilpailijan suunnitteluryhmään oli mahdollista kuulua rakenne- ja talotekniikka asiantuntijoita. Myös muut asiantuntijat olivat sallittuja. Asiantuntijan kokemuksen- ja kelpoisuuden oli hyvä olla kohteen vaativuustason mukainen.

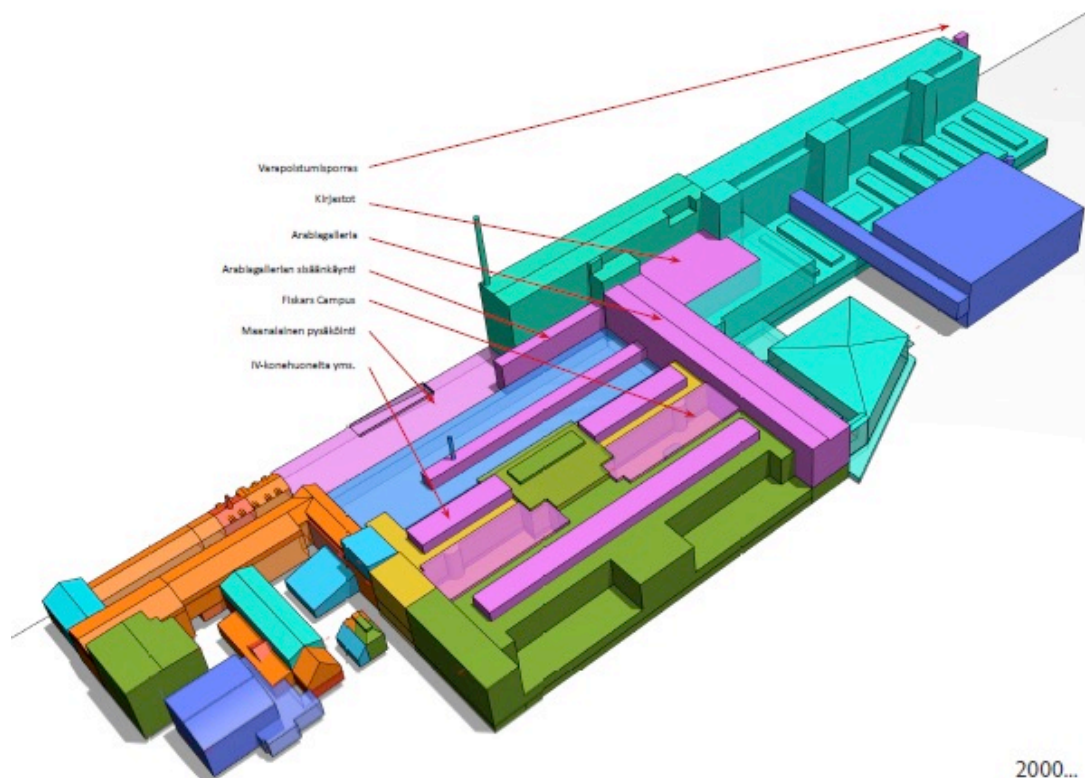
### 4. KILPAILUTEHTÄVÄ

#### 4.1 Kilpailutehtävän tausta ja nykytilanne

Arabian tehtaiden suuret rakennukset keskittyvät Hämeentien ja Arabiankadun väliselle tontille Vanhankaupunginselän länsirannalle. Tehtaan korkeiden rakennusten eteläpääty savupiippuineen on tehtaan leimana tehnyt alueen tunnetuksi kaikkialla maailmassa.

Varman omistama Arabian nykyinen tehdaskokonaisuus on rakentunut monessa eri vaiheessa vuosina 1874 - 2002. Suuri, lähes 15 ha suuruinen rakennuskokonaisuus on sokkeloinen ja sitä on rakennettu, purettu, muokattu ja muutettu aina tuotannon tarpeiden mukaan. Perustamisajan rakennuksista 1870-luvulta on jäljellä kaksi suojeltua punatiilistä tuotantorakennusta korttelin etelälaidassa. Näyttävät korkeat klinkkeripintaiset rakennukset Hämeentien varressa ovat 1940-luvulta ja nykyisen tehdasrakennuksen vanhin osa on vuodelta 1929.

Rakentamisesta ja sen vaiheista on tehty Yleispiirteinen rakennushistoriallinen selvitys 2015 (RHS), Arkkitehtitoimisto Okulus Oy. Alun perin vain teollisuuskäyttöön rakennettuja tiloja on viime vuosikymmeninä muutettu ja laajennettu myös opetus-, kulttuuri-, toimisto- ja liiketiloiksi.



Rakennusvaihekaavio Rakennushistoriaselvityksestä 2015, Okulus Oy, tilanne 2000-luvulla

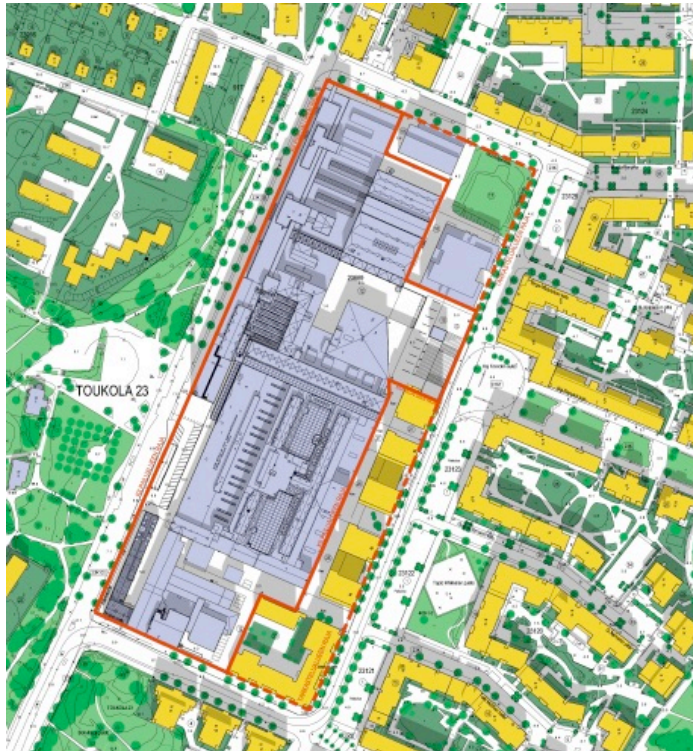
Perinteikkäässä Helsingin Arabian tehdaskorttelissa on tapahtumassa merkittäviä muutoksia. Fiskars Oyj:n omistaman keramiikkatehtaan tuotanto on loppunut vuoden 2016 alkupuolella. Aalto-yliopiston Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulun, entiset TaiK:n toiminnot ovat siirtymässä Otaniemeen vuosien 2017 ja 2018 aikana. Pääkaupunkiseudun kuntien Metropolia ammattikorkeakoulu on perustamassa kulttuurin ja luovien alojen kampuksensa Arabiaan. Metropolian musiikin opetus ja Pop & Jazz Konservatorion säätiön ylläpitämän Pop & Jazz Konservatorion opetus sijoitetaan yhteiskäyttöisiin tiloihin Arabian tehdaskortteliin. Muutosten seurauksena on vapautumassa suuri määrä mm. tuotantokäytössä ollutta tilaa.

## 4.2 Kilpailualue

### I-vaihe

Kilpailualue sijaitsee Helsingin Toukolan kaupunginosassa 23. korttelissa 23669.

Varsinainen kilpailualue on rajattu asemapiirrokseseen **yhtenäisellä viivalla**. Kilpailualueeseen kuuluvat tontit 12 ja 13 sekä soveltuvin osin tontti 15 (maalainen pysäköintilaitos).



Kilpailualueen lisäksi saattaa olla tarpeen tarkastella myös korttelin muita osia ja niiden liittymiä kilpailualueeseen sekä ympäröivään katuverkkoon. Nämä osat on rajattu asemapiirrokseseen **katkoviivalla**.

#### **II-vaihe**

Kilpailun II-vaiheessa kilpailualueesta rajattiin pois alustavan tilankäyttösuunnitelman mukaiset Metropolian ja Pop Jazz Konservatorio tilat. Nämä toiminnot suunnittelee Arkkitehdit Tommila Oy. Vertaa Liite 2.

#### **4.3 Kilpailualueen tekniset ja toiminnalliset ominaisuudet**

Kilpailualueen tekniset ja toiminnalliset ominaisuudet on kuvattu kilpailun I-vaiheen kilpailuohjelmassa kohdissa 3.2 - 3.14.

Kilpailualue on jaettu kirjaimin merkittyihin lohkoihin. Vertaa liite 3.

#### **4.4 Tuleva toiminta**

Fiskars Oyj on ilmoituksensa mukaisesti lopettanut tehtaan tuotannon alkuvuodesta 2016. Muu Fiskarsin toiminta jatkaa Arabiassa ja yhtiöllä on tavoitteita Arabian toiminnan kehittämiseen.

Aalto-yliopiston kirjasto luopuu Otaniemeen siirtymisen yhteydessä osuudestaan Aralis-kirjastokeskuksessa. Kirjaston toiminta jatkaa Helsingin kaupungin sekä Metropolian ja Pop & Jazz Konservatorion yhteiskirjastona, jonkin verran nykyisiä tiloja suppeammassa laajuudessa.

Nykyiset vuokrasopimukset jatkuvat rakennuksessa toistaiseksi mm. seuraavilta osin:

- Fiskars Oyj:n pääkonttori ja näyttelytilat korttelin H-osassa, sekä liitalan ja Finlaysonin tehtaanmyymälä varastoineen A-osassa
- Fiskarsin hallinnoima Arabian tehdasmuseo / Designmuseo Arabia ja Arabian Galleria sijaitsevat Arabiakeskuksen (A-osa) 9. kerroksessa. Museo on perustettu 1948 tehdasmuseoksi ja vuonna 1984 se avattiin yleisölle. Museossa on näh-



tävillä Arabian taiteilijoiden kokoelmia historiasta nykypäivään. Museon yhteydessä on Galleria, jonka vaihtuvat näyttelyt ovat nähtävillä museon aukioloaikoina.

- Fiskarsin taiteilija-ateljeet A-osan 9. kerroksessa
- Pop & Jazz Konservatorio
- Aralis-kirjastokeskus, E-osa
- lounasruokala, Ravintola Arabianranta E-osassa, sekä Kahvila Deli Marche galleriakäytävällä
- muut galleriakäytävän varrella olevat liiketilat, mm. Pentik, Louis Poulsen, Opa Muurikka, EFG Toimistokalusteet, Artebia Design & Grafts
- ruokakauppa, M-kauppa Arabia myymälä- ja varastotiloineen, A-osan katutasossa
- Suomen taiteilijaseuran ateljeesäätiön työtilat, E-osa
- lisäksi muita toimistotiloja ja pienempiä liiketiloja korttelissa

Pop & Jazz Konservatorion Säätiön ylläpitämä Pop & Jazz Konservatorio ja pääkaupunkiseudun kuntien yhteinen Metropolia Ammattikorkeakoulu antavat molemmat musiikin opetusta Arabiassa. Opetus tapahtuu nykyisin Varman omistamissa tiloissa Arabiankatu 2:ssa (korttelin K-osassa).

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy on päättänyt tilastrategialinjauksesta, jonka mukaan korkeakoulun toimipisteverkostoa tiivistetään nykyisestä 20:stä neljään. Yksi kampuksista sijoittuu Arabiaan.

Arabian kampukselle keskitetään Metropolian kulttuurin alan toiminnot. TAVI-taloon osoitteessa Hämeentie 161 sijoittuvat elokuva- ja televisio, esitys- ja teatteritekniikka. Muotoilun, konservoinnin, vaatetusalan, viestinnän, musiikin ja kulttuurituotannon koulutustoiminnot sekä Pop & Jazz Konservatorion toiminnot sijoittuvat Arabian tehdaskortteliin. Metropolian ja Pop & Jazz Konservatorion kanssa on tehty esisopimukset tilojen vuokraamisesta.

#### 4.5 Alustavat tilankäyttösuunnitelmat

##### Metropolia

Arkkitehdit Tommila Oy on tutkinut Metropolian sijoittumista Arabian tehdaskortteliin. Kilpailuohjelman liitteenä oli alustava luonnossuunnitelma Metropolian muiden kuin musiikin tilojen sijoituksesta. Liitteen tarkoitus oli osoittaa Metropolian tulevaa sijaintia rakennuksessa. Metropolian tilojen suunnittelu musiikin tiloja lukuun ottamatta ei kuulunut I-vaiheen kilpailutehtävään.

##### Alustavat kehityssuunnitelmat

Myös kilpailualueen tulevaa käyttöä ja kehittämistä oli tutkittu alustavasti Arkkitehdit Tommila Oy:n toimesta. Ohjelman liitteenä oli eräs versio alueen kehittämisestä. Liitteen tarkoitus oli selvittää korttelin nykytilannetta eivätkä siinä esitetyt laajuus- tai sijaintitiedot olleet kilpailijoita sitovia

#### 4.6 Kilpailun tavoitteet ja suunnitteluohjeet

Kilpailun tavoitteena oli kilpailualueen kehittäminen eläväksi kaupunkiympäristöksi kaupunkikuvallisesti hallitusti ja taloudellisesti kannattavalla tavalla. Alueen keskeisen korttelin identiteettiä tuli uudistaa ja vahvistaa ja korttelin toimivuutta parantaa rakentamalla korttelin sisäisiä, uusia liikenneväyliä.

Kilpailuohjelmassa annettiin tarkempia tietoja ja suunnitteluohjeita seuraaviin otsikoihin liittyen;

- vastuullisuus

- ideointi ja massoittelu
- asuntorakentaminen
- liikenneyhteysien parantaminen
- nykytilojen tilankäyttö
- rakennussuojelu
- metropolian tilatarpeet ja sijoittuminen
- musiikin opetustilat ja Pop & Jazz Konservatorion hallinnon tilat
- pysäköinti
- VSS
- tekniset ratkaisut
- melu ja muut ympäristötavoitteet

Vertaa kilpailuohjelman kohdat 6.1 - 6.12.

#### 4.7 Arvosteluperusteet

Palkintolautakunta on painottanut arvostelussaan seuraavia seikkoja:

- uudet ja kehittämiskelpoiset ideat, joiden avulla kilpailualue kehittyy viihtyisänä, yhteisöllisenä ja uudenlaisena kaupunkitilana.
- alueen hallittu kehittäminen asuinympäristönä
- kilpailualueen liikenneyhteysien parantaminen
- tilojen muunneltavuus ja jaettavuus
- arkkitehtoninen kokonaisuus ja kaupunkikuvallinen laatu
- ratkaisun tekninen ja taloudellinen toteuttamiskelpoisuus

Arvioinnissa on painotettu ensisijaisesti kilpailuehdotuksen kokonaisuutta sekä arkkitehtonisten ja toiminnallisten tavoitteiden täyttymistä. Tekniset ratkaisut ovat aktiivinen osa ratkaisun kokonaisideaa.

Kilpailuehdotuksen kokonaisratkaisu on ollut tärkeämpää kuin yksityiskohtien virheetömyys.

## 5. KILPAILUN YLEISARVOSTELU

### 5.1 Yleistä

#### I - vaihe

Kilpailuun saatiin odotusten mukaisesti yhdeksän ammattitaitoisesti pitkälle työstettyä ehdotusta.

Ne toivat monipuolisesti esiin alueen kehittämisideoita sekä kokonaisratkaisun että yksityiskohtien osalta. Useasta ehdotuksesta löytyi jatkotutkimisen arvoisia ideoita. Ehdotusten avulla korttelin myös sisäisten kulkuyhteysien painopistealueet selkeytyivät .

Palkintolautakunta kokoontui I-vaiheessa yhteensä kolme kertaa. Lisäksi vastaukset kilpailukysymyksiin, lopulliset arvioinnit ja jatkosuunnitteluohjeet kommentoitiin ja hyväksyttiin sähköpostikierroksina. Palkintolautakunnan kokouksia valmisteli työjaos, joka kokoontui kullakin palkintolautakunnan kokousvälillä 1-2 kertaa.

Ehdotuksista pyydettiin lausunnot rakennushistorian, akustiikan, rakenteiden, liikenteen, talotekniikan ja kaupallisen kehittämisen asiantuntijoilta. Ehdotuksista laskettiin laajuustiedot ja laadittiin kustannusselvitys. Myös Helsingin kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston edustajat antoivat kommenttinsa ensivaiheen ehdotuksista.

Ehdotuksia kommentoivat myös korttelin tulevat pääkäyttäjät; Fiskars Oyj sekä Metropolia ja Pop & Jazz Konservatorio.

Kilpailun I-vaiheen työt olivat yleisön nähtävillä 14. - 20.05. ja ne esiteltiin muutamien kuvien myös projektin verkkosivuilla. Ehdotuksia sai arvioida ja äänestää netissä. Äänestys oli neuvoa-antava.

II-vaiheeseen valitut neljä kilpailijaa saivat yleiset jatkosuunnitteluohjeet (liite 2.) sekä ehdotuskohtaisen arvioinnin.

## II - vaihe

Jatkosuunnitteluohjeet toimitettiin kilpailijoille 10.06. ja ehdotusten palautuspäivä oli 19.09. Kilpailualueesta rajattiin pois alustavan tilankäyttösuunnitelman mukaiset Metropolian ja Pop Jazz Konservatorion tilat. Nämä toiminnot suunnittelee Arkkitehdit Tommila Oy. Vertaa Liite 2.

Palkintolautakunta kokoontui II-vaiheessa yhteensä kolme kertaa. Lisäksi vastaukset kilpailukysymyksiin kommentoitiin ja hyväksyttiin sähköpostikierroksina. Palkintolautakunnan kokouksia valmisteli työjaos, joka kokoontui kullakin palkintolautakunnan kokousväliillä 1-2 kertaa.

Toisen vaiheen ehdotuksista pyydettiin lausunnot liikenteen, rakenteiden ja rakennushistorian asiantuntijoilta sekä Metropolian / Pop Jazz Konservatorion tilojen suunnittelijalta. Ehdotuksista laskettiin laajuustiedot ja laadittiin kustannusselvitys.

Palkintolautakunta oli suositellut, että suunnitteluryhmään kuuluu kilpailun toisessa vaiheessa ainakin rakenne- ja liikenneasiantuntija. Myös muut asiantuntijat olivat sallittuja. Asiantuntijoiden kokemus ja kelpoisuus tuli olla kohteen vaativuustason mukainen. Kilpailijoita muistutettiin myös, että palkintolautakunnan käyttämien asiantuntijoiden työyksiköt eivät jääviyssyistä voi osallistua kilpailuun.

## **5.2 Toimintojen sijoittelu**

Kilpailussa saatiin tilaajan toivomuksen mukaisesti uusia ja reippaita ideoita Arabian korttelialueen kehittämiseen. Avainkysymykseksi arkkitehtonisen otteen ohella osoitettiin korttelin sisäisen liikenteen ratkaiseminen ja korkeusasemien yhteensovittaminen.

Pääosa uudisrakentamisesta oli kaikissa ehdotuksissa osoitettu asumiseen. Asuinrakennusten alaosiin oli yleensä osoitettu liike- ja/tai toimistotiloja. Kahdessa ehdotuksessa oli Hämeentien aukion puolelle esitetty toimisto- ja liikerakennusta Hämeentien uudeksi merkkirakennukseksi.

Vanhojen Hämeentien 135 tehdasrakennusten käytössä pääpaino oli asumisessa. Myös hotelli näytti sopivan rakennukseen. Rajasampaanrannan käytössä toimintoja oli esitetty monipuolisemmin.

Haasteellisimmaksi osoitettiin vanhan tehdasrakennuksen (osa H) käytön tutkiminen. Tehdas oli esim.

- puoliksi purettu
- nykyiset katetut sisäaulat muutettu piha-alueiksi tai sisäaulat purettu
- avattu eri suuntiin isoja porrasyhteyksiä auloineen välipohjia purkamalla
- ratkaistu tilankäyttö kauppakeskuksena
- rakennettu lisäkerroksia asumista varten

Kaikissa ehdotuksissa oli vanha lähettämörakennus sekä 1970-luvun uusi tehdashalli esitetty purettavaksi. Muutamassa ehdotuksessa oli myös uudehko 1990-luvulla rakennettu Arabia-galleria purettu, joko kokonaan tai osittain.

Olemassa olevien rakennusten purkamista ja uudisrakentamista oli esitetty myös Rajasampaanrantaan sekä korttelin pohjoispäähän Muotoilijankadulle.

### 5.3 Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri

Vaikka kortteli on monimuotoinen ja -mutkainenkin, se koostuu sinänsä varsin rationaaleista teollisuusrakennuksista. Autenttisuus, oikeaperäisyys, ”poseeraamisen” sijaan, leimaa niiden arkkitehtuuria ja heijastuu myös materiaaliskaalassa.

Näiden piirteiden hyväksikäyttö uudisrakentamisessa, mutta asumista palvelevalla tavalla, johon ne myös ovat yhdistettävissä, näytti tuottavan paremman lopputuloksen kuin erikoisuutta tavoitteleva muodonanto.

Vaikka korttelin arkkitehtuuri on teollisuusrakennuksille ominaiseen tapaan suuripiirteistä, on kokonaisuuden mittakaava ja rakeisuus varsin vaihtelevaa. Niinpä hyvänä ei pidetty ehdotuksia, joissa, rakennushistorian asiantuntijan osuvaa kielikuvaa lainaten, kortteliin oli raivattu ”paraatikenttä” ja marssitettu sinne yhdenmukaisten uudisrakennusten rivistöt.

Katunäkymissä oli Arabian tehtaan pääty pyritty kaikissa ehdotuksissa säilyttämään korttelin tunnuksena Hämeentien varren kaupunkikuvassa. Useimmat kilpailijat olivat pitäneet kuitenkin hyvänä muodostaa korttelista Arabian-rannan alueen kaukonäkyvien maamerkki. Myös tarjolla olevien merimaisemien hyväksikäyttö mahdollisimman suuressa osassa asuntoja katsottiin perustelluksi. Ehdotetut kerrosluvut vaihtelivat välillä 9 - 24.

Kilpailu toi esiin erilaisia tapoja ratkaista ympäristön rakennuskantaa korkeammalle nouseva rakentaminen ja maisemien hyödyntäminen. Tuli myös selväksi se, että edellyttää erityistä arkkitehtonista taitoa, jotta lopputulos vertikaalisuunnassa sopii olemassa olevaan kortteliin ja käy sopuisaa vuoropuhelua myös naapuruston kanssa.

### 5.4 Asuntorakentaminen

Kilpailu on osoittanut, että Hämeentien 135 vanhat tehdasrakennukset sopivat tilarakenteeltaan hyvin opiskelija-, erityis- ja palveluasumiseen sekä hotellitoimintaan. Kaikki nämä edellyttävät kuitenkin välipohjien ääniteknistä parantamista.

Myös Vanhan tehdasosan pitkittäissiipiä ehdotettiin muutettavaksi asuinkäyttöön ja siipien päälle ehdotettiin kevytrakenteisia asuntoelementtejä. Toimiva idea saattaa kuitenkin olla hankala toteuttaa yhtiömuodon osalta.

E erityisen hyvältä idealta vaikutti tehtaan eteläpäädyn muuttaminen tai uudisrakentaminen asuinkäyttöön. Asunnot liittyisivät Rajasampaanrannan alueeseen, jonka kehittäminen asutokäyttöön osoittautui muutenkin mahdolliseksi. Näin Rajasampaanrannasta muodostuisi omaleimainen, erillinen asuntoalue.

Kaikissa ehdotuksissa oli osoitettu asuntorakentamista uudisrakentamalla nykyisen huoltopihan ja puretun lähettämön paikalle. Suurin osa ehdotuksista oli pistemäisiä tornitaloja, joita oli sijoitettu useita myös Hämeentien aukiolle. Näissä ehdotuksissa vanha tehdasrakennus jäi Hämeentieltä katsottuna lähes näkymättömiin.

Asuntojen pihat ja yhteistilat oli ratkaisu eri ehdotuksissa vaihtelevalla menestyksellä.

### 5.5 Liikenneyhteyksien parantaminen

Laajan ja monimutkaisen kilpailutehtävän ratkaisun kannalta merkittäväksi osoittautui korttelin sisäisten liikenneyhteyksien parantaminen. Kilpailun II-vaiheen jatkosuunniteluohjeissa korostettiin diagonaalien 24h avoimen kulkuyhteyden tutkimista. Tämän lisäksi pysäköinnin ja huoltoajon järjestäminen olivat keskeisiä ongelmakohtia. Tilamitoitus korkeuksien osalta osoittautui haastavaksi.

Alkuasetelma muodostaa kolmiulotteisesti kompleksisen suunnittelukohteen. Liittymäkorkeuksissa Hämeentien ja Arabiankadun puolella on noin kahden metrin ero ja olemassa olevien rakennusten lattiatasojen korkeudet vaihtelevat.

### Huolto

Kaikissa ehdotuksissa oli nykyinen huoltopiha katettu diagonaaliyhteyden aikaan saamiseksi. Kansitasot olivat yleensä tasolla n. +9. tai n. +4.x. Ylempi kansitaso mahdollistaa hyvin toimivan korkean huoltopihan sijoittamisen kannen alle. Alempi kansitaso taas huonontaa selvästi huoltotilojen toimivuutta mutta mahdollistaa esteettömän jalankulun sekä myös pyöräilyn korttelin läpi.

Lastaustoimintaa oli osoitettu myös vanhan tehdasosan ja uusien asuinrakennusten väliselle huoltokadulle. Tämä ei kuitenkaan ole mahdollista, koska huoltokatu toimii myös asuntojen pelastustienä. Tehtaan matalien osien purkaminen huoltopihoiksi ratkaisee kuitenkin ongelman. Ratkaisu edellyttää yksisuuntaista ajoa Muotoilijankadulta huoltokadulle.

### Jalankulku

Useimmissa ehdotuksissa oli diagonaali läpikulkureitti johdettu korttelin keskellä tason n. +9.1 kautta. Ratkaisu hyödyntää kiitettävästi nykyisiä päätoimintatasoja. Jalankulun korkeuserot ovat sen sijaan hieman hankalammin ratkaistavissa: nousu Hämeentien tasolta +6.5 kansitasolle + n. 9.1 ja esteettömät yhteydet sieltä Kaj Frankin aukion tasolle n. + 4.5.

Palkintolautakunta pyrki arvioimaan reitin viihtyisyyskijöitä ja sitä, miten jalankulkijoiden virta tukee korttelin muita toimintoja, miten reitin esteettömyys on toteutettavissa ja miten sen aukiolo ja ylläpito eri vuorokauden ja vuodenaikoina on järjestettävissä?

Ehdotuksessa nro 6 "Kilta" on jalankulku johdettu yhtenäistä loivasti laskeutuvaa tasoa pitkin korttelin poikki. Ratkaisu avaa laajan luonnonvalaistun kerroksen tasolla n. +4.4 aktiiviseen käyttöön. Myös läpikulkureitin esteettömyys syntyy luonnostaan. Ongelmana on huollon järjestely tämän kerroksen alle. Asiantuntijalausuntojen perusteella tämä kuitenkin näyttäisi olevan ratkaistavissa jatkosuunnittelussa.

Myös ehdotus nro 9 "Inside Out" tutkii alemman kansitason käyttöä. Läpikulku kuitenkin törmää Arabia Parkkiin ja sen portaisiin. Ehdotuksessa nro 3 "Muumimukit" on alemman tason käyttö jäänyt sivujuoneksi.

Diagonaalien läpikulun 24h-aukiolo on kaikissa ehdotuksissa mahdollinen.

Osassa ehdotuksista oli diagonaalien yhteyden lisäksi avattu leveä, suora jalankulku-yhteys Kaj Frankin aukiolta Lumen lämpiöiden vierestä Hämeentielle. Yhteys liittyy korttelin tiiviimmin ympäristöönsä, mutta tuo samalla kilpailevan kulkureitin diagonaaliakselille. Avaus myös vaikeuttaa Metropolian opetustilojen toteutusta ja katkaisee tilojen yhteyden muuhun kortteliin

Korttelin pituussuuntaisiin yhteyksiin oli kiinnitetty huomiota erityisesti kilpailun II-vaiheessa.

### Pysäköinti

Kaikissa ehdotuksissa tarvitaan lisää pysäköintitilaa autoille ja uutta pysäköintitilaa polkupyörille. Pyöräpysäköinnin järjestelyihin ei kilpailun I-vaiheessa vielä oltu juuriakaan paneuduttu vakavasti.

Ajoyhteydet pysäköintiin vaihtelevat Rajasampaanrannan, Arabiankadun, Arabia-parkin ja Muotoilijankadun kautta. Monissa ehdotuksissa on Hämeentien pysäköinnin ajoluiska poistettu ja näin saatu Hämeentien aukiolle avaruutta ja tilaa myös saattoliikenteen (taksit, turistibussit) järjestelyille. Ehdotus nro 6 "Kilta" kuitenkin osoittaa, että ajoluiskaan säilyttäminen, mutta pelkästään yksisuuntaisena ja sisäänajoa palvelevana, on varteenotettava jatkotutkimisen aihe. Sisäänajon mahdollisuus päälähestymissuunnasta helpottaa vierailijan orientoitumista. Mainitussa ehdotuksessa ei luiska kuitenkaan lisärakentamisen ansiosta hallinnut liikaa katunäkymää tai sisääntuloaukiota.

Uudet pysäköintilaitokset on kaikissa ehdotuksissa sijoitettu purettujen tehdashallin ja lähettämön sekä nykyisen huoltopihan alueelle yleensä 1-2 kerrokseen.

Käytön joustavuuden kannalta katsottiin eduksi, mikäli pysäköintiyksiköt olivat ajoyhteydessä toisiinsa. Pysäköinti- ja huolto liikenne eivät kuitenkaan saisi kulkea ristiin toistensa kanssa.

## 5.6 Kaupalliset palvelut

Tässä kohteessa paras kaupallinen kilpailukyky syntyy toisiaan tukevista toiminnoista, jotka ovat käytettävissä miellyttävästi ympäri vuoden kaikissa sääoloissa. Arabia-korttelin on pystyttävä erottautumaan markkinoilla tarjoamalla kilpailijoihin nähden uudentyyppistä, erilaista ja mielenkiintoista toimintaa sekä niiden yhdistelmiä.

Kilpailu osoitti, että Hämeentien puoleinen aukio ja sen käsittely on keskeinen tekijä korttelin houkuttavuuden kannalta. Liikennevirtojen kuljettaminen aukion poikki ja yhtenäisten liiketilojen kautta ja vierellä oli ratkaisulle tärkeää. Rinnakkaisia kulkuvaihtoehtoja ei saanut olla liikaa.

Parhaissa ehdotuksissa liiketilat olivat järjestetty keskeisesti ja tehdashallitaso ja Galleriataso saatu yhdistetyksi visuaalisesti yleisöaulan ja portaikon avulla. Myös yhteyksien avaaminen Rajasampaan suuntaan paransi liiketilojen saavutettavuutta.

Liiketilojen vetovoimaa oli useassa ehdotuksessa onnistuneesti lisätty avaamalla tehdashallin Hämeentien puoleinen seinä sienipilareineen kutsuvaksi "näyteikkunaksi".

Kaupallisten palveluiden kannattavuudelle keskeinen tekijä on vuokrattavan tilan määrä ja eri tilavaihtoehtoissa toimiva, sujuva ja muunneltava huoltoyhteys.

Useassa ehdotuksessa oli vanha tehdasrakennus ratkaisu perinteiseksi kauppakeskukseksi ja yhdistetty ympäröivään liikenneverkkoon isoilla porraskäytävillä. Ratkaisu ei ole taloudellisesti toimiva Helsingin ydinkeskuksen ulkopuolella ja tulevan Kalasataman kauppakeskuksen Redin läheisyydessä.

## 5.7 Metropolia ja Pop & Jazz Konservatorio

Kilpailun I-vaiheessa ei saatu selkeää uutta ideaa musiikin tilojen sijoitteluun. Aikataulusyistä joutui rakennuttaja tekemään kilpailuajan kuluessa päätöksen Metropolian ja Pop Jazz Konservatorion tulevasta sijoittumisesta.

Niinpä toisessa vaiheessa pyydettiin tutkimaan enää vain Metropolian yhteyksien ja näkyvyyden parantamista kokonaisratkaisun puitteissa. Ehdotuksissa nro 5 "Frank" ja nro 6 "Kilta" olivat yksi Metropolian sisäänkäynneistä tuotu Hämeentien pääaukion yhteyteen. Useammassa ratkaisussa sisäänkäynti oli esitetty kansitasolle Kaj Frankin aukion linjaan.

Ehdotuksissa, joissa kansitaso oli tasolla n. +4.5, voitiin säilyttää päivänvalo Metropolian pajatiloihin ja Lumen alalämpöön. Liian moni ehdotus jätti nämä tilat kokonaan pihakannen alle ja jopa ilman ylävaloa.

## 5.8 Rakennushistoria ja rakennussuojelu

Kilpailuohjelman mukaan korttelin ajallisten kerrostumien merkitysten tuli voimistua ja merkittävien teollisuushistoriallisten arvojen tuli säilyä korttelissa.

Hämeentie 135:n pitkien tehdasrakennusten käsittely oli kaikissa töissä yhteneväinen ja tehtaan päädyn ikoninen asema oli säilytetty. Vanhojen tehdashallien käsittelyssä syntyi hajontaa. Yksi ehdotus purki hallit puoliiksi ja useammassa ehdotuksessa Hämeentien puoleinen julkisivu oli kätkeyty asuntotornien rivistön taakse.

Kaikissa ehdotuksissa oli kuitenkin suhtauduttu kunnioituksella kaavassa suojeltavaksi osoitettuihin rakennuksiin.

Jalankulkuyhteyden avaamista suojellun rakennusrungon läpi Rajasampaanrantaan voidaan pitää perusteltuna. Myös avaus Hämeentie 135 uudemman osan katutasossa lienee mahdollista. Hämmennystä herätti kuitenkin Hämeentien 135 uudemman osan korottaminen kahdella asuinkerroksella.

## 5.9 Tilojen muunneltavuus ja jaettavuus

Tilojen muunneltavuutta ja jaettavuutta pyydettiin tutkimaan erityisesti kilpailun II-vaiheessa vanhan tehdasrakennuksen käyttövaihtoehtojen muodossa. Useita toimintavaihtoehtoja rakennukseen löytyikin. Avainsana muunneltavuudessa oli toimintojen huollon sujuva ja muunneltava yhteys.

Asuntopainotteinen lisärakentaminen ei ole yleensä kovin muunneltavaa ja se luo lähinnä haasteita, varsinkin, jos muut toiminnot tulevaisuudessa muuttuvat.

Ehdotuksessa nro 5 "Frank" oli kehitetty talotyyppi sekä julkisivujen käsittelytapa, joka korkeussuunnassa näytti tarjoavan lukusia eri vaihtoehtoja.

## 5.10 Rakenteelliset ratkaisut

Alueen kehittämisen ideakilpailussa eivät rakennustekniset erot nousseet ratkaisijan asemaan.

Kaikissa ehdotuksissa pysäköintilaitosten suunnittelu johtaa yksityiskohtaiseen pohjaveden hallintaan. Kaikissa ehdotuksissa myös rakennettiin uudisrakennuksia huoltopihojen ja/tai pysäköintilaitosten päälle mutta rakennusten kantavat rakenteet olivat alemmissa tasoissa pääsääntöisesti näyttämättä. Kaikissa ehdotuksissa myös rakennettiin pihakansia ja terasseja ja lisäksi monissa oli lasikatteisia kylmiä tai lämpimiä julkisia tiloja.

Tiheän ylikorkean rakentamisen osalta todettiin, että suunnittelu edellyttää tuulikuorimien erityissuunnittelua. Useat uudisrakennusmassat olivat rakenteiltaan myös haasteellisia terasseineen, ulokkeineen ja isoine ikkunoineen.

Suurimmat rakennustekniset erot syntyivät olemassa olevaan rakennuskantaan liittyvän, osin reipasotteisenkin purkamisen ja uudelleen rakentamisen kohdalla.

## 5.11 Laajuus ja kustannukset

Kilpailun I- ja II-vaiheen ehdotuksista laskettiin ehdotusten laajuudet ja laadittiin kustannusselvitys.

## 5.12 Yhteenveto

Arkkitehtonisen otteen ohella kilpailun ratkaisun kannalta oleellisiksi nousivat toiminnalliset seikat.

Keskeisiksi kysymyksiksi erottuivat;

- Miten olemassa olevaa rakennuskantaa oli hyödynnetty ja millaisella uudisrakentamisella purettavat osat oli ehdotettu korvattavaksi?
- Miten liikenteelliset asiat, erityisesti yhteydet Hämeentien puolelta Kaj Frankin aukiolle ja toisaalta korttelia palveleva huoltoliikenne, oli onnistuttu hoitamaan toisiinsa häiritsemättä?
- Miten liiketilojen asiakasvirrat ja toiminnot kohtaavat ja miten muodostaa korttelista houkutteleva tulevaisuuden asuinmiljö?

Mainittujen näkökohtien perusteella tapahtui ensimmäisen vaiheen karsinta ja ne pysyivät keskeisinä myös jatkoon valittujen ehdotusten lopullisessa arvioinnissa.

## 6. EHDOTUSKOHTAISET ARVIOINNIT

### Nro 1. "La Dolce Vita", vaihe II

Tekijän tavoite, kokonaisuuden jakautuminen omaleimaisiin osakortteleihin, on kannatettava. Se helpottaa myös vaiheittain toteuttamista.



Myös ajatus suurkorttelin jäsentämisestä toisiaan seuraavien diagonaalien kaupunkiaukioiden sarjaksi on hyvä. Ratkaisu luo uudenlaista yhteiskäyttöistä tilaa korttelin keskelle. Uusi lasikatteinen toritila, "Arabian aukio" liittyy sekä Hämeentien että Kaj Franckin aukion lähestymissuuntaan ja aukiolla on liittymäpintaa kaikkiin korttelin toimintoihin.

Laajat katetut julkiset alueet ovat kalliita toteuttaa ja ylläpitää ja eikä niitä voi myöskään vuokrata. Esitetyssä laajuudessa mainitut aukiot sekä suoraviivainen Puupro-  
menadi muodostavat jopa tarpeettomankin väljän alueen, joka palvelee lähinnä julkista oleskelua. Varsinkin kun korttelin läpikulkeville on järjestetty myös suora ja lyhyt kauppakäytävä pääsisääntuloaukiolta, Arabian torilta Arabiankadulle. Julkisten aukioiden ohella asukkaille ovat vielä tarjolla yhteispihat terasseilla tai perustasolla rakennusten tuntumassa.

Korttelin pituussuunnassa on avattu onnistuneesti yhteys Rajasampaanrannan alueen läpi. Rajasampaanrannan toiminnallinen liittäminen Arabiakortteliin on pätevää. Rajasampaanrannan vanhojen rakennusten ominaisuudet palvelevat hyvin niille ehdotettua käyttöä baareina, bistroina ym. tiloina, joissa ei ole suurten ihmisjoukkojen pysyviä oleskelu- tai työpaikkoja.

Asumista on esitetty sekä uudisrakennuksiin että peruskorjaamalla vanhaa. Olemassa olevien rakennusten täydennysrakentamista asuinrakentamisella ei ole esitetty.

Uudisrakennukset on sijoitettu reunustamaan Arabian aukiota korttelin keskelle, Hämeentien varteen Arabian torin yhteyteen sekä puretun Arabiasalin paikalle.



Asuminen sijoittuu rakennusten ylempiin kerroksiin. Asuntoihin liittyy terassipihoja, joiden toteuttamisessa on omat haasteensa. Hämeentien varren L-muotoinen uudisrakennus rajaa kainaloonsa pienen suojaisan asuntopihan.

Tehtaan (lohko H) vuoden 1936 laajennusosan kaakkoisrivulle esitetyt yhteispihat voivat palvella olemassa olevien Arabiankadun varren rakennusten ohella uutta keskeistä maamerkkirakennusta ja ovat sopivasti rauhoitettuja läpikulkuliikenteeltä, mutta jäävät hieman kauaksi kortteliin ehdotetuista asunnoista. Pihojen tekninen toteutus edellyttäneen purkua ja uudelleen rakentamista.

Hämeentien varteen muodostetun ”Arabian torin” pohjoisosaan sijoitetut leveät ulkoportaat tarjoavat selkeän sisääntulon Arabiagalleriaan nykyisen poikittaisen lasipuikon sijaan. Alueen diagonaalinen 24h läpikulku tapahtuu Arabiagallerian läpi. Tämä basaarikäytävä on sisätilaa, jolloin sen pitämien 24/7 auki voi olla ongelmallista.

I-vaiheessa Hämeentien varteen sijoitettu voimakaseleinen, vinopilareille nostettu uudisrakennus on toisessa kilpailuvaiheessa poistettu. Se on korvattu korkealla, porrastuvalla terassirakennuksella joka toistaa korttelin keskelle sijoitetun dominanttirakennuksen arkkitehtonista teemaa. Monine ulokkeineen ja terasseineen ei talotyypin vaihdos ole tuonut juurikaan helpotusta ensi vaiheessa kritisoituihin rakenneongelmiin.

Sama moite liittyy myös lasikatteisten aukiutilojen kantaviin kattorakenteisiin ja asennointeihin. Kilpailun toisessa vaiheessa on suunnitelmaa näiltä osin ansiokkaasti pyritty kehittämään mutta perspektiivikuvassa esitetty Arabian aukion lasikattoratkaisu on edelleen rakenteellisesti varsin optimistinen.

Metropolian opetustilat on sijoitettu II-vaiheeseen toimitettujen lähtötietojen mukaisesti. Metropoliaan ei ole suoraa käyntiä keskeisiltä torialueilta, Arabian torilta eikä Arabian aukiolta. Entisen Koristamon vanha ulkoseinä rajautuu pysäköintihalliin. Luonnonvalon saantia pihakannen alaisille alueelle ei ole esitetty.

Vahan tehdasosan käyttöä on tutkittu kauppakeskusratkaisuna, jota täydennetään tarpeen mukaan toimistoilla ja tuotantotiloilla. Syvärunkoiseen tehdaskerrokseen on saatu valoa purkamalla nykyiset galleriatason näyttelytiloina toimivat välipohjat. Myös monet asiakasliikennettä ohjaavat isot porrassaulat edellyttävät raskaita purkutöitä. Massiivisen kauppakeskuksen liiketilat hajaantuvat monelle tasolle ja monen pääkäytävän varteen. Ratkaisun taloudellisuus herättää epäilyksiä.

### **Liikenne ja pysäköinti**

Pysäköintialueita on kaksi, tarjoten 825 autopaikkaa ja 32 moottoripyöräpaikkaa. Alueet toimivat erillisinä. Hämeentien puoleiseen pysäköintiin on esitetty uusi ajoyhteys Arabiankadulta

Huoltoliikenne on tuotu tasolla +1.1 onnistuneesti korttelin keskelle ja sille on oma huoltopihansa. Se on korkeudeltaan riittävä, tosin muuten tilankäytöltään hieman ahdas. Logistisissa reiteissä lastauspisteeltä eri puolille korttelia on jonkin verran ongelmia. Vanhaa tehdasosaa palveleva vaakakäytävä jättää kaakkoispuolelleen varsin syvän varastovyöhykkeen. Huoltohissit avautuvat ylemmissä kerroksissa keskelle yleisöaluetta.

Pihakannen huolto esitetty tapahtuvaksi rampilla Rajasampaanrannan puolelta ja josta edelleen ulokkeella vanhan tehtaan itäreunaa kannelle.

Pyöräpaikat on hyvin esitetty (1570 kpl), pyöräilyreitit korttelin läpi sen sijaan ovat esittämättä.

### **Laajuus ja kustannukset**

Ehdotuksessa puretaan II-vaiheen töistä vähiten ja uudisrakennetaan vähiten. Ehdotus on laajuudeltaan toiseksi pienin ja yksikköhinta €/brm<sup>2</sup> on edullisin.

## Nro 2. "Heimlichin ote", vaihe I

Ratkaisun lähtökohtana on ollut Arabia Gallerian purkaminen ja syntyneeseen tilaan on sijoitettu viisi uutta pistetaloa. Ratkaisu avaa ulkoreitin korttelin läpi.



Rakennusmassat ovat korkeita. Osa massoista on kevennetty lasisella yläosalla. Ratkaisu tuntuu teoreettiselta. Ehdotus tuo uuden asuinalueen Arabian kortteliin, jolle on levitetty jalustaksi korttelin lävistävä pihakansi. Syntyvä pihakansi on haasteellinen mikroilmaston osalta ja johtaa käytännössä kivettyihin ratkaisuihin, koska alue on kokonaan julkista tilaa.

Purkamalla myös uudehko Arabiagalleria korttelin sisään syntyy avotilojen sarja Hämeentieltä Kaj Franckin aukiolle. Laajoin purkutöin on siis saavutettavissa jotain enemmän: korttelin lävistävä ”toiminnallinen ja visuaalinen yhteys”, kuten tekijä kertoo. Kun ehdotuksen yksi keskeisimmistä ideoista lepää korttelin lävistävän kansirakenteen varassa, olisi toivottavaa, että sen geometriaan ja yksityiskohtiin olisi kiinnitetty erityistä huomiota ja tarkkuutta.

Tekijä toteaa selostuksessaan, etteivät syvärunkoiset tehdastilat tarjoa hedelmällistä lähtökohtaa uusien käyttötapojen sijoittamiselle. Toimintojen jakautuminen korttelin eri osiin on esitetty kaavioissa. Tehtaan uudelleenkäytössä on kantavana ajatuksena tuoretori ja ravintolamaailma. Tässä laajuudessa nämä toiminnot eivät ole realistisia. Sisäistä muunneltavuutta ei ole enempää avattu. Alakerran korkeat myymälätilat ovat näyttäviä, mutta sopisivat paremmin kaupungin keskusta alueelle.

Esitetty uudisrakentaminen on massoitteeltaan raskasta. Korkeussuunnassa variaatioiden lisääminen olisi tehnyt ehdotukselle hyvää. Loft-asunnot alemmissa kerroksissa, liiketilojen yläpuolella, on hyvä ajatus. Kuten kaikissa ehdotuksissa asuntorakentaminen Hämeentie 135:ssä vaatii ääneneristykseen kannalta melko paljon muutoksia välipohjarakenteisiin, mutta on sinänsä perusteltua. Museon ja ateljeetilojen sijoittaminen asuntojen yläpuoliseen kerrokseen ei ole suositeltavaa ääniteknisistä syistä.

Lupaus teollista historiaa kunnioittavasta puistokannesta tuntuu jäävän katteettomaksi korlauseeksi. Ajatusta on suunnitelmista vaikea tavoittaa. Ehdotuksen kokonai-

sidean kantavuus ei vakuuta. Vuorovaikutussuhde ehdotuksen uudistavien toimien ja olemassa olevan välillä jää heikoksi.

### **Liikenne ja pysäköinti**

Uusia pysäköintitiloja on suunniteltu kannen alle sekä osin tehdasrakennuksen ja uusien pistetalojen alle. Vanhan rakennuksen pilarijako on melko haastava pysäköinnin kannalta. Pistetalojen rakenteet aiheuttavat myös helposti ongelmia pysäköinnille. Pyörien pysäköintipaikkoja on osoitettu kävelykannelle sekä kellariin, johon on järjestetty luiskat kannelta ja korttelin eteläosasta.

Kannen alle on sijoitettu pysäköintilaitoksesta erotettu huoltotila, joka palvelee Metropolia sekä Hämeentien varren liike- ja toimitiloja. Tuoretoria ja ravintolamaailmaa palveleva huoltotila on sijoitettu entisen tuotantorakennuksen länsisivulle. Huoltojärjestelyt on hoidettu hyvin. Huoltoliikenne kulkee yksisuuntaisesti Muotoilijankadulta Arabiankadulle. Ajoyhteys palvelee myös sen vieressä olevien asuintalojen pysäköintiä ja huoltoa sekä toimii pelastusreitinä. Lastaavat autot estävät muuta liikennettä väylällä.

### **Nro 3. "Muumimukit", vaihe I**

Ehdotus edustaa yleiseksi osoittautunutta ratkaisutapaa, jossa Arabian tehdaskortteli on katkaistu kahteen osaan, tosin tässä kaikkein laajimmin purkutoimin. Poistettavaksi on esitetty 1970-luvun uunihalli, lähettämö, puolet 1929 ja 1936 uunihalleista ja 2/3 Arabiagalleriasta. Purkaminen ei siis rajoitu minkään tietyn rakennusvaiheen osaan, vaan tontin läpi kulkeva raivaus on eräänlainen välttämättömyys luoda "lähtötilanne", kuten tekijä suunnitelmassaan ilmaisee, korttelin arkkitehtoniselle kehittämiselle. Tekijän sanoin purkaminen on harkittua ja luo "uudet reitit korttelin läpi, avaa näkymiä ja yhdistää korttelin sen ympäristöön antaen mahdollisuuden alueen identiteetin kasvamiselle".



Vapautuvalle alalle on sijoitettu 9 pistetaloa, joiden pääsääntöinen käyttö on asumista. Tekijän mukaan näin aikaansaatu muutos, näkymien ja toiminnallisten uudistusten lisäksi, "kehittää alueen alkuperäistä rakennetta ja säilyttää tilojen arvot".

Ehdotuksen fokus ja ansiot kohdentuvat uuden pistetalosta muodostuvan kaupunkitarakenteen synnyttämiseen korttelin poikki. Korttelin lävistävä taso jatkuu yhtenäisenä ja loivasti alaspäin viettävänä pintana Hämeentieltä Arabiankadulle. Toinen taso, korkeudella +9,3, muodostaa eräänlaisen yksityisluonteisemman yläpihan, jolle ko-

koontuvat osa uudisrakennuksista ja jota reunustavat olemassa olevat, mutta pääosin uudistetuin julkisivuin varustetut tehdasosat.

Kaupunkirakenteen demokraattisen käytön ja helpon saavutettavuuden näkökulmasta yhtenäinen taso (+6,3...+5,1) on lähtökohtaisesti kannatettava ajatus. Ehdotuksessa tason liittyminen Arabiankadun puolelle jää kuitenkin vaille selvää ratkaisua ja artikuloitua. Kun ehdotuksen pääidea lepää korttelin laajamittaiseen purkamiseen ja vääjäämättömään tavoitteeseen aikaansaada avointa tilaa ja toiminnallista liikettä korttelin läpi, on reunusalueen jokseenkin välinpitämätön käsittelytapa merkittävä puute.

Uudistavien toimien tulisi erityisen (itsestään) selvästi perustella ehdotetut purkutouimet. Ehdotettu tehtaaseen vanhan osan katkaiseminen, sille muodostettu uusi tiilipintainen pohjoisjulkisivu ja katolle lisätty 2-kerroksinen asuinrakennus häivyttävät lähes totaalisesti tehdasrakennuksen iän. Kuten havainnekuva ”näkyminen itäiseltä aukiolta” osoittaa, on visuaalinen matka korttelin läpi uudisrakentamisen viitoittama, Hämeentien 1940-l Arabia-päädyn toimiessa näkymän vähäisenä kiintopisteenä. Kuten tekijä selostuksessaan lupaa, ehdotus todella kehittää alueen rakennetta voimakkaalla uudistamisella, mutta lupaus ”tilojen arvojen säilyttämisestä” jää katteettomaksi. Olemassa oleva jää kehystämään korttelin sisään marssitettua pistetalojen asuinalueita, vailla orgaanista vuorovaikutussuhdetta. Kehysten sisään jäävä uudisrakennusalue, on kuitenkin sinällään arkkitehtonisesti ansiokas, mittasuhteiltaan ja materiaaleiltaan miellyttävä uudisrakennusympäristö.

### **Liikenne ja pysäköinti**

Hämeentieltä Kaj Franckin aukiolle johtava kävelyalue on Hämeentien läheisyydessä ja korttelin eteläosassa tasolla +5.1 – 6.5 ja korttelin keskellä tasolla +9.3. Tasojen välillä ei ulkona ole esteetöntä yhteyttä, vaan ainoastaan porrasyhteys. Sisätiloissa voidaan käyttää hissiä. Etelästä Arabiankadulta johtaa myös kulkuyhteys liikegallerian kautta kävelyalueelle ja edelleen portaiden kautta yläkannelle.

Hämeentien vieressä olevaa pysäköintilaitosta on laajennettu sen alemmalla tasolla -0.3. Se on yhdistetty ylemmällä tasolla olevan kävelykannen alla olevaan kaksikerroksiseen pysäköintilaitokseen, joka liittyy Muotoilijankatuun ja Arabiaparkkiin.

Molempien uusien pysäköintilaitosten päälle esitettyjen pistetalojen rakenteiden soveltaminen pysäköinnin kanssa on haastavaa. Uusiin pysäköintilaitoksiin on esitetty yli 370 autopaikkaa. Kun näiden lisäksi käytössä ovat Hämeentien varren pysäköintilaitos, koristamon alla oleva laitos sekä Arabia-parkin 325 autopaikkaa, vaadittu autopaikkamäärä täyttyy helposti.

Pyöräpaikat on sijoitettu liiketilojen alla olevaan kellariin, jonne on luiska rakennuksen eteläpäädyssä. Pyöräpaikkojen määrää ei ole esitetty. Ulkotiloihin ei ole esitetty pyöräpaikkoja.

Huoltotila on sijoitettu korttelin keskellä olevan pysäköintilaitoksen alemman tason (+1.05) pohjoisosaan. Sen päällä oleva pysäköintikerros on tasolla +5.1, jolloin huollon tila jää matalaksi (alle 3,5 m). Huollon tila on myös ahdas ja peruuttaminen tapahtuu pysäköinnin ajoväylillä. Huollosta ei ole järjestetty huoltokäytäviä tai huoltohiskejä muihin tiloihin.

Tasolla +5.1...+6.5 olevien asuinrakennusten viereen päästään tikasautolla, mutta yläkannella (+9.3) olevien rakennusten viereen ajaminen ei ole mahdollista. Arabianrannan asuintaloja palveleva ajoyhteys ja pelastustie on esitetty katettavaksi. Tikasautot pääsevät katetulle osalle Hämeentieltä.

#### Nro 4. "ARABIAZZA(S)", vaihe II

Arkkitehtonisia ponnisteluja on keskitetty erityisesti Hämeentien varren sisääntuloaukion toiminnalliseen ja uudisosien käsittelyyn. Arabia Galleria on purettu ja aukiolle on sijoitettu uudisrakennus, mihin sijoittuu Fiskarsin suunnittelijoiden työskentely ja näyttelytiloja. Arkkitehtuuri on yllättävää ja raikasta.

Jatkotyöstössä aukioiden sarjaa on kehitetty. Neljästä aukiosta muodostuu miellyttävä tilasarja, alkaen Hämeentieltä ja päättyen Kaj Frankin aukion portaakkoon. Kaikille aukiolle on annettu toisistaan poikkeava luonne, mikä toimii onnistuneen mittakaavan kanssa. Hämeentien varteen muodostettu aukio, Arabiazza, joka ylittää kadun ja liittää Arabian tehdasalueen puistoon, toimii sisääntulona alueelle. Sen muodonanto ja toiminnallisuus ovat ehdotuksen suurimpia ansioita, kiinnostusta herättävä kaupunkitila jossa on sähköinen tunnelma. Arabia-paviljonki ei ole itsenäinen rakennus vaan selkeä osa tehtaan laajennusta. Toimenpide tiivistää aukiota ja muodostaa onnistuneesti katettua julkista tilaa sisääntuloalueen läheisyyteen.



Maanmerkin luonnetta tavoitteleva asuinrakennus "Arabian keko" on esitetty Kaj Franckin kadun akseliin korttelin keskelle. Arabian keko on 2-vaiheessa muuttanut luonnettaan. Korkea terassitalo on muuttunut korkeudeltaan nykyistä rakennuskantaa mukailevaksi umpikortteliratkaisuksi ja samalla menettänyt maamerkin luonteen. "Arabian keko" alakerrasta on osoitettu runsaasti tilaa Metropolialle, mitä se ei todennäköisesti tule tarvitsemaan. Yhdessä Design Centerin kanssa ehdotukseen muodostuu paljon helposti vajaalle käytölle jäävää sisätilaa, minkä rakentamiselle ei löydy taloudellisia perusteita. Asuminen perustuu sisäpiharatkaisujen ympärille, mikä synnyttää suojattuja tiloja asuntojen käyttöön. Herää kuitenkin kysymys, onko tehtaan katettujen pihojen avaaminen, toisaalta uuden pihan rakentaminen ja kattaminen, taloudellisesti ja teknisesti järkevää?

Hämeentie 135:een sijoittuu opiskelija-asuntoja, palveluasuntoja sekä Arabiazzalle aukeava hotelli. Kirjaston ja hotellin vieressä olevat palveluasunnot sijaitsevat yllättävän julkisessa paikassa. Arabia Gallerian korvaavassa Arabiazzalle aukeavassa uudisrakennuksessa odottaisi olevan julkisempia toimintoja.

Toimistorakennuksen katolle on ehdotettu kaksikerroksisia Fiskars-"townhouse" asuntoja. Idea sopii matalien tehdasrakennusten katolle ja ne on taitavasti istutettu tekijän valitsemaan arkkitehtoniseen yleisilmeeseen (joskin niiden markkinointi saattaa muodostaa ylivoimaisen haasteen?).

Rajasampanrantaan Arabiasalin paikalle on tullut asuintaloja ja noppatalon korotus täydentää eteläpäädyn korttelin. Muilta osin vanhoissa rakennuksissa on ravintolatiloja ja toimistohotelli.

Metropolian sisäänkäyntejä ja toimintoja on mukavasti avattu uudelle Metropolia-aukiolle. Toiminnallista ja visuaalista yhteyttä Arabia aukiolle ei kuitenkaan synny. Kansitason alle jäävät opetustilat ovat pääosin ilman luonnonvaloa.

Tehtaaseen on esitetty erilaisia tilankäyttövaihtoehtoja, museoista asumiseen. Kaikki vaihtoehdot ovat sinänsä mahdollisia, mutta edelleen olevien rakennusten kehittäminen on jäänyt taka-alalle. Tehtaan ja koko korttelin muunneltavuuteen ja käyttöikään vaikuttaa ratkaisevasti huoltoliikenteen järjestäminen. Siinä on kehitettävää.

Ehdotuksessa on paljon erilaisia muutoksia. Lähettämön ja uunihallin lisäksi puretaan Arabiagalleria, Kaj Frankin portaikko uusitaan ja olevia valopihoja puretaan. Design-Centerin ja Fiskarsin pääkonttorin väliin on suunniteltu valokate, mikä vaatii huolellista veden- ja lumenpoiston suunnittelua. Määrittelemättömän julkisen sisätilan laajuus tekee taloudellisesta yhtälöstä haastavan.

Kortteli kaipaa uutta kokoavaa identiteettiä. Tässä ehdotuksessa kortteliin on tuotu uutta ja persoonallista, mutta paikoitellen keskenään kovin erilaista arkkitehtuuria. Takertuminen Arabiangallerian purkamisen välttämättömyyteen on ehdotuksen ongelma. Lupaus tilalle rakennettavan toiminnan intensiivisyydestä herättää epäilyjä. Tekijän maininta ”Monimutkaisesta kokonaisuudesta selkeäksi kortteliksi” ei täysin toteudu. Arabia-gallerian purkaminen on raskas toimenpide, mille pitäisi löytyä kestävä perustelut. Kaiken kaikkiaan ehdotuksessa on paljon ideoita ja aiheita, jotka eivät niivoudu toisiinsa aivan saumattomasti.

HUOM! PDF-tiedostot on tehty liian karkealla resoluutiolla. Pohjapiirustusten yksityiskohdat, esim. korot ja tekstit eivät olleet kunnolla luettavissa.

### **Liikenne ja pysäköinti**

Jatkokehittäelyssä kilpailija on kiinnittänyt erityistä huomiota Kaj Frankin aukion ja Hämeentien väliseen diagonaaliin yhteyteen ja onnistunut siinä. Hämeentieltä neljän aukion kautta Arabiankadulle kulkeva reitti on mielenkiintoinen, helposti hahmotettava ja 24/7 auki. Reitin korkeuserot on hoidettu portaiden ja luiskien avulla, joita täydentää Kaj Frankin aukiolla hissi. Myös pyöräliikenne korttelin läpi on mahdollista, vaikkakin Kaj Frankin aukion portaiden yhteyteen liitetty luiska ei ole luonteva ratkaisu.

Kortteliin on muodostettu yksi pysäköintilaitos, johon vanhat pysäköintilaitokset yhdistyvät. Kokonaisuus on melko selkeä. Hämeentieltä laitokseen johtava ramppi on poistettu. Laitos liittyy katuverkkoon uuden liittymän kautta korttelin eteläpäässä Rajasampanrannan suunnasta sekä Arabiaparkin kautta. Kokonaisuus on toimiva.

Pyöräpysäköinti on keskitetty viiteen laitokseen, jotka sijaitsevat korttelin eri puolilla. Fiskars Piazzan ylätason alle sijoittuva pyöräparkki palvelee hyvin alueen vierailijoita. Ulkotiloissa pyörien pysäköintitiloja voisi olla enemmän.

Korttelin keskellä olevan pysäköintilaitoksen molemmille puolille on sijoitettu muusta liikenteestä erotetut huoltotilat, joista pohjoinen liittyy Muotoilijankatuun ja eteläinen huolto- ja pelastustien kautta Arabiankatuun. Kummallakaan huoltopihalla ei ole lastauslaituria, mutta kortteliin ei ole esitetty päivittäistavarakauppaa, jolloin lastauslaituri ei ole välttämätön. Eteläinen huoltopiha on melko ahdas. Pohjoiselta huoltopihalta ovat unohtuneet Lumen kantavat rakenteet poistumistieportaineen. Selostuksen mukaan korttelissa käytetään jätteiden imukeräysjärjestelmää. Huoltopihoille ja pysäköintilaitoksen rampin viereen sijoitettujen jäteasemien tilat eivät ole riittäviä. Huolto- ja pelastusreitit käyttäminen lastaukseen ei ole suotavaa, koska huoltoajoneuvo ei saa estää pelastusajoneuvojen toimintaa.

Vaiheistus suunnitelma, jossa uudet pysäköintilaitokset, mukaan lukien Arabia-Gallerian alle toteutettava pysäköintilaitos, johtanee vanhan Hämeentien puoleisen

sisäänajon säilyttämiseen ja Arabia-Gallerian alle tulevan pysäköintilaitoksen toteuttamiseen vasta kun Arabia-Galleria on purettu

Suunnitelmassa esitetty raitiotiereitti voi kulkea korttelin ympäri vain yhteen suuntaan, koska kiertolenkki toimii päätepysäkin kääntöpaikkana ja Hämeentien/Muotoilijankadun kulma edellyttää vastapäivään kiertämistä.

### **Laajuus ja kustannukset**

Ehdotuksessa puretaan ja muutetaan II-vaiheen töistä tiloja eniten ja uudisrakennetaan toiseksi eniten. Yksikköhinta €/brm<sup>2</sup> on ehdotusten kallein

## **Nro 5. "Frank", vaihe II**

Ensivaiheessa esitetty varmaotteinen kaupunkikuvallinen peruskonsepti on osoittautunut toimivaksi myös jatkotyöskentelyssä. Pistemäisten uudisrakennusten synnyttämät kaupunkitilat ja rakennusten sopivasti keskenään erilainen artikulointi tarjoavat yksinkertaisen ja toimivan lähtökohdan korttelin kehittämiseksi. Arabian tehdaskortteli toimii jalustana, jolta rakennukset kohoavat.

Perusmuodoltaan taloudelliset tornitalot on onnistuneesti sommiteltu puretuille korttelin osille. ja jatkavat korttelin vanhan rakennuskannan rationaaliala henkeä.

Diagonaalireitti Hämeentieltä Kaj Franckin aukiolle syntyy luontevasti.



Ulkotiloista muodostuu vaihtelevia ja valoisiakin. Tyylikkään uuden arkkitehtuurin ohella on kulkijalle tarjottavaa miljöökokemusta syytä rikastuttaa eläytymällä myös olemassa olevien rakenteiden antamiin mahdollisuuksiin.

Korttelille luonteenomaisen moniaineisen "rakeisuuden" noudattaminen myös rakennusten pystyjäsentelyssä on tehnyt mahdolliseksi toistaa muodoltaan yksinkertaista rakennuskappaletta.

Kokonaisuus vaikuttaa mittakaavaltaan kohtuulliselta esitetyissä korkeissakin vaihtoehtoissa. mutta perusidea näyttää toimivalta myös matalammissa vaihtoehtoissa. Niinpä kerrosluvun osalta on syytä suosia naapurustoon ja kaupunkisiluettiin maltillisesti suhtautuvaa vaihtoehtoa.

Korkeiden rakennusten välinen etäisyys toisistaan on nyt pienimmillään alle 10m. Myös etäisyydet vanhoihin rakennuksiin ovat pienet tai osin on rakennettu kiinni van-

hoihin rakennuksiin (L-rakennus, Arabiagalleria). Mitoittaminen tuulenpaineille saattaa johtaa tuulikuorman laskennalliseen mallintamiseen tai pienoismallituulikokeisiin.

Arabian aukiota on jatkosuunnittelussa väljennetty. Samalla kun vanhan tehdasrakennuksen pääty savupiippuineen on saanut näkyvämmän roolin kaupunkikuvassa, on aukion liikenne selkeytynyt. Aurinkoiseen ilmansuuntaan avautuva leveä portaikko tarjoaa mahdollisuuden istuskeluun ja torielämän seuraamiseen. Käynti Metropoliaan on tuotu onnistuneesti osaksi pääaukion toimintoja ja järjestetty yhteydet myös Rajasampaanrannan suuntaan. Hämeentien sisääntulonäkymiä hallitsevalle ajorampille on esitetty vaihtoehtoinen ratkaisu vanhan muuntajatalon kautta Rajasampaanrannan puolelta.

Kulku korttelin läpi on järjestetty pääosin ulkotilassa Hämeentien aukiolta Galleriatason kautta tasolle +9,1 ja siitä portaita Kaj Frankin aukiolle. Galleria-rakennuksen kohdalla kuljetaan sisätilan läpi. Galleriaikäytävän kohdalle muodostuu luonteva liikenteellinen kohtauspiste, mistä on käynti Metropolian suuntaan ja liiketiloihin. Aula on korvattavissa myös ulkotilalla.

Hämeentieltä Metropolian ohi pihatason ja sieltä alas Arabiankadulle on joka tapauksessa tarjolla 24 h-ulkoyhteys.

Kaupalliset toiminnot sijoittuvat näkyvästi luonnollisten asiakasvirtojen varrelle.

Rajasampaanranta on käytetty pääosin ateljee-, työ- ja toimistotilana, mm. toimistohotelli

Vanhan tehdasosan lohkolle H on esitetty useita vaihtoehtoisia käyttötapoja. Harkitut yleisön vertikaaliyhteydet ja selkeä huoltoratkaisu mahdollistavat vaihtoehtoiset tilankäytöt joustavasti ilman rakenteellisia muutoksia. Asuntojen sisäänkäynnit tosin sulkevat jonkin verran tason +4,1 entisen tuotantohallin avoimuutta Hämeentien aukion suuntaan.

Samalle +4.1 tasolle sijoittuvat Metropolian näyttelyaula, pajatilat ja Lumen alalämpööt ovat ylävalon varassa. Valoaukkoja ehdotuksessa on esitetty turhan säästeliäästi.

Rakenteellisesti, ja ylipäänsä toteuttavuudeltaan, ehdotus on selkeä.

### **Liikenne ja pysäköinti**

Pysäköintijärjestelmä on selkeä. Uusi laaja paikoitustila tasolla -1,7...-1,9 yhdistää Hämeentien puolen ja puretun lähettämön alueen paikoitustilat. Vaikka sisäänajoluisika Hämeentieltä on poistettu, kannattaisi Hämeentien suuntainen ramppi viedä myös alimmalle paikoitustasolle, jonne on esitetty nyt ajo vain Muotoilijankadun suunnasta. Pysäköintitiloista on ansiokkaasti järjestetty suorat yhteydet uusien asuinrakennusten porrashuoneisiin.

Väljä alue korttelin keskellä on, asuntojen jalustaosia lukuun ottamatta, varattu huololle.

Huoltoliikenteelle on varattu selkeä yksisuuntainen reitti korttelin läpi.

Yksisuuntaisen liikenteen ansiosta myös kapeat huoltotaskut Arabiankadun puoleisella laidalla ovat toimivat. Vaakasuuntainen käytäväverkko lastaustasolla vanhan tehdasrakennuksen alla palvelee tehokkaasti huollon vertikaaliyhteyksiä.

Pihakannen huolto on järjestetty Muotoilijankadun suunnasta rampilla ja vaihtoehtoisesti suoraan Hämeentieltä.

Varsinaista pyöräreittiä korttelin läpi ei ole. Tosin Hämeentie 135 C:n alikulun kautta on ajoyhteys +9 toritasolle, josta edelleen on tarjolla vaihtoehtoisia kevyen liikenteen rampeja asuinkerrostalojen välistä Arabiankadulle.

Kansitasolle +9,1 on osoitettu pyöräyhteydet, luiskat Muotoilijankadulle ja Arabiankadulle.



Pyöräpysäköinti on hajautettu luontevasti, paikkoja esitetty sisätiloissa tai katettuina yhteensä 2480, kaikkiaan yhteensä 3280 pyöräpaikkaa.

### **Laajuus ja kustannukset**

Frank; säilyttää II-vaiheen töistä nykyrakenteita toiseksi eniten ja rakentaa uutta eniten. Kokonaislaajuus on suurin ja yksikköhinta €/brm<sup>2</sup> on toiseksi kallein

### **Nro 6. "Kilta", vaihe II**

Ehdotuksen lähestymistapa Arabian kortteliin on haltuunottava: jokainen rakennusosa on tutkittu huolellisesti ja harkiten. Purettavat rakennusosat ja rakenteet on osoitettu täsmällisesti. Mitään ei ole poistettu tarpeettomasti, vaan resurssit on hyödynnetty.

Ehdotuksessa on ansiokkaasti tutkittu kortteliin sijoittuvia toimintoja. Ne vaikuttavat olevan tasapainossa kaupallisten palveluiden (design-myymälät, lähipalvelut, terveys- ja liikuntapalvelut), opetustilojen (konsertit ym. opiskelijaelämä) sekä erilaisen asumisen kesken.

Korttelin keskelle sijoittuu 16-kerroksinen asuintalo. Massaltaan se on tarpeettoman raskas, vaikka sinänsä kortteli kestää korkean rakentamisen. Alla olevan pysäköintilaitoksien toimivuus saattaa olla heikohko yläpuolisten tornitalojen runkorakenteiden takia, joita ei ole suunnitelmassa esitetty. Kaiken kaikkiaan rakennuksen asuintalokauma tulisi olla pienasantovoittoinen.



Tehtaaseen on esitetty erilaisia tilankäyttövaihtoehtoja, museoista asumiseen. Kaikki vaihtoehdot ovat sinänsä mahdollisia. Tehtaan ja koko korttelin muunneltavuuteen ja käyttöikään vaikuttaa ratkaisevasti huolto liikenteen järjestäminen. Siinä on kehitettävää. Käyttövaihtoehdoista esitetyt kaaviot havainnollistavat hyvin tilojen muunneltavuutta ja liikennejärjestelyitä. Tehtaan 1.kerroksen liiketiloista esitetyt ratkaisut ovat mahdollisia. +4.8 tasolle laskettu kulkureitti mahdollistaa luonnonvalon saamisen Koristamon tiloihin ja parantaa Metropolian tilojen käyttöä. Tilasta muodostuvaa etuaukiota voi hyödyntää opiskelijoiden esiintymistilana.

Hämeentie 135A:n sijoittuva sopivan kokoinen Design-hotelli on hyvä ajatus. Siihen liittyvä monitoimitila ja samassa kokonaisuudessa olevat oppilaitokset ja erityisasuminen, täydentävät toisiaan. Katolle on sijoitettu erilliset pihat opiskelija-asunnoille sekä senioriasunnoille. Pihojen toteuttavuutta esitettyssä laajuudessa voi epäillä. Asumisen sijoittaminen Hämeentie 135:n runkoon vaatii riittävän äänieristyksen saavuttamiseksi muutoksia välipohjarakenteisiin.

Kokonaisotteeltaan ehdotus sopeutuu hyvin Arabia-kortteliin. Materiaalimaailma täydentää olemassa olevaa rakennuskantaa. Rakennusten arkkitehtuuriin jää kuitenkin vielä kehitettävää. Keskeisen tornitalon polveileva ilme Kaj Franckin aukion suuntaan muodostuu tarpeettoman mahtipontiseksi ja massiiviseksi. Tornitalon sijoittuminen mahdollisimman lähelle tehdasta mahdollistaa luonnonvalon saannin Metropolian pajatiloihin ja Lumen alalämpioon.

Rajasampaanrannasta on muodostunut intiimien pihojen ympärille viihtyisä erilaiseen asumiseen sopiva kokonaisuus. Kuitenkin sieltä on avattu yhteydet Tehtaan julkisiin ja kaupallisiin toimintoihin. Kilpailija on esittänyt hyviä ajatuksia korttelia täydentävistä ”workshop”-asunnoista, pajatiloista ja kulttuuritiloista. Alueen punatiiliset uudisrakennukset sopeutuvat materiaaleiltaan hyvin muuhun kortteliin. Arabian aukion reunalle sijoittuva rakennus liittyy terassimaisesti Rajasampaan rakennuksiin. Se voisi ottaa suurempaakin roolia aukion sommitelmassa. Kaikkiaan uudisrakennusten arkkitehtuuri on tavanomaista ja viittaa enemmän toimistorakentamiseen. Siinä on edelleen kehitettävää. Tehtaan katolta etelään avautuva loft-asuntojen sijoitus on oivaltava. Ja koska pysäköinnin sisäänajo on Hämeentien varresta, niin pihat rauhoittuvat autoliikenteeltä. Kortteliin on esitetty uusi asuinrakennus musiikkisali ja ns. noppatalo purkamalla.

Liiketilöjen sijoitus sujuvan kulkureitin varteen on toiminnallisessa ja kaupallisessa mielessä hyvä ratkaisu. Liiketilat liittyvät myös tehtaan tiloihin, mikä luo mahdollisuuden muunnella tehtaan laajaa kellaritilaa monella tavalla. Ehdotukseen ei sisälly riskialttiita lasikattoja ja kansipihojakin on rajoitetusti.

### **Liikenne ja pysäköinti**

Keskeisin julkisen saavutettavuuden toiminnallinen tavoite, korttelin lävistävä reitti, on ratkaistu ansiokkaasti. Kulkuyhteys on johdateltu loivasti laskeutuvana ulkotilassa Hämeentieltä Kaj Franckin aukiolle. Saavutetun esteettömyyden ohella on Arabian galleria voitu säilyttää. Jatkosuunnittelussa Arabian aukiolta lähtevää Puutarha/ Paratiisi reittiä on selkeytetty. Nyt läpikulkuliikenne kulkee selkeämmin +4.8 tasolla. Kaj Franckin aukiolta nousevat portaat johtavat +9.0 tasolle, mistä on yhteydet Arabia Galleriaan ja Lumen käytävään. Esteetön reitti Hämeentieltä Kaj Franckin aukiolle syntyy luontevasti ja on ehdotuksen merkittävä vahvuus liikennejärjestelyjen osalta. Se tarjoaa myös ainoana ehdotuksena aidon pyöräily-yhteyden korttelin läpi. Myös Metropolian sisäänkäynti saadaan sijoitettua pääreitinvarteen. Kilpailija mainitsee selostuksessaan myös reitin kattamismahdollisuuden.

Hämeentien sisäänajoramppi on säilytetty, mutta sen hallitsevuutta on onnistuneesti häivytetty sen taakse sijoitetulla uudisrakennuksella. Rakennus rajaa sisääntuloaukiota intiimimmäksi ja siirtää toiminnallista painopistettä lähemmäs korttelin keskustaa.

Kortteliin on sijoitettu kaksi uutta pysäköintihallia, jotka liittyvät toisiinsa sekä nykyisiin p-laitoksiin. Hämeentieltä on ainoastaan sisäänajo, mikä parantaa järjestelyn toimivuutta. Muotoilijankadulta on sisään/ulosajo, samoin Arabiaparkin kautta. Pysäköinnin kokonaisuus on melko toimiva, mutta Hämeentie 135:n pysäköintitila jää tässäkin ratkaisussa huoltotilan kautta ajettavaksi erilliseksi hyvin ahtaaksi pysäköintitilaksi. Autopaikoista on esitetty kerrosaloihin perustuva laskelma, jota vastaava autopaikkamäärä on sijoitettu laitoksiin.

Korttelin eri puolille on sijoitettu kahdeksan pyörävarastoa, joihin on sijoitettu yhteensä 1550 pyöräpaikkaa. Näiden lisäksi vierailijoita palvelee hyvin eri tulosuuntien yhteyteen sijoitetut yli 600 pyöräpaikkaa. Arabian aukiolla on galleriatasolle nousevan kannen alle sijoitettu oivallisesti säältä suojaan 66 pyöräpaikkaa.

Hämeentie 135 pysäköintihalliin johtavan ajoväylän vieressä on korttelin pohjoisosaa palveleva huoltotila, mutta huoltotila ja pysäköintihalli häiritsevät toistensa toimintoja. Huoltotilan lattiataso on +0.0 ja yläpuolella olevan Paratiisiaukion +4.8, jolloin huoltotilan korkeudeksi tuskin saadaan 4 m. Huoltotilojen lattiakorkoa tulee laskea alemmas ja tämä johtaa pohjaveden hallinnan suunnitteluun.

Korttelin käyttöiän kannalta katsottuna muunneltavuus nousee tärkeään asemaan. Väljien ja toimivien lastaus-, jäte-, teknisten- ym. tilojen merkitys on suuri. Henkilöauto ja huoltoliikenne sekoittuvat toisiinsa, jolloin syntyy liikenteellisiä pullonkauloja. Huoltokujan laajennus tehtaan puolelle on hyvä ratkaisu. Päivittäistavara-kaupalle on suunniteltu rakennuksen sisälle huoltotila, jonne ajetaan Arabiankadun asuinrakennusten takana olevalta huolto- ja pelastustieltä. Sen päähän suunniteltu kääntöpaikka on kuitenkin niin pieni, että huoltoauto ei pysty kääntymään siellä (henkilöautokaan ei käänny siellä eteenpäin ajaen). Muutamassa ehdotuksessa esitetty läpiajettavuus on osoittautunut toimivaksi ratkaisuksi.

Kilta-ehdotuksen ehdoton ansio on kokonaisuus, missä on hyvin tutkitut toiminnot ja niiden sijoittaminen kortteliin. Korttelinläpi kulkevasta reitistä on tehty hierarkkisesti selvästi tärkein, helpoin ja 24h auki oleva reitti korttelin läpi. Reitin varteen sijoittuvat päätoimijoiden tilat sekä kaupalliset palvelut tukevat toimintaa.

#### **Laajuus ja kustannukset**

Killassa puretaan II-vaiheen töistä toiseksi eniten ja uudisrakennetaan toiseksi vähiten. Ehdotus on yksikköhinnaltaan toiseksi edullisin.

### **Nro 7. "pinot", vaihe I**

Ehdotus on yksi kokonaisvaltaisimmista ja haltuunottavimmista ratkaisuista Arabian korttelin kehittämiseksi. Hämeentien puolelle on muodostettu uusi tori purkamalla pois 1970-luvun uunihalli ja 2000-luvun pysäköintiramppi. Kolme uutta pistetaloa ja näitä yhdistävä jalusosa muodostavat torin itäreunan. Arabian pääty jää uusien rakennusten rinnalla alisteiseen asemaan ja tehdasosa (1929/1936) on suljettu pois Hämeentien katumaisemasta. Päälähestymissuunta on kohti kyseistä osaa, johon on tarkoitus kulkea uudisrakennuksen jalusosaan muodostetun portin kautta. Tehtaasta on muodostettu taideteollisuuskeskus, jonka lävistää tilojen ja reittien sarja vanhojen tuotantohallien tasolla (+4,1). Kulkuyhteydet jatkuvat monipuolisesti korttelin läpi, tehdään toimiessa eräänlaisena siivilänä.

Avoin kulkureitti on muodostettu Kaj Franckin kadun suuntaiseksi jatkumoksi, suorakulmaisesti korttelin leikkaavana tasalevyisenä väylänä. Ratkaisu tuntuu selkeydessään potentiaaliselta, mutta sen esittely jää kilpailuaineistossa puolitiehen. Samoin reitin liitos Kaj Franckin aukion suuntaan jää vaille harkittua käsittelyä, kansialueen (+9,3) päättyessä suoraseinäiseen pudotukseen ja jonka kohdalle tekijä on merkinnyt hissien.

Korttelin sisälle taideteollisuuskeskukseen on suunniteltu uusi valokatteinen tila, josta päästää portaan ja hissien avulla Arabiagalleriaan. Valokatteinen tila aukeaa Hämeentien varren toriaukiolle.



Hämeentien varren tehdasosan (1946...) matalista rakennusosista osa on esitetty korvattavaksi uudisrakennuksilla, joihin Metropolia olisi sijoitettavissa. Tekijä on selvästi perehtynyt olemassa olevan rakennuksen tilallisiin ominaisuuksiin ja esittää analyysinsä perustuen harkittuja ratkaisuja. ”B- ja C-lohkolla ei ole kaupunkikuvallista merkitystä ja tiloina ne ovat vaikeasti käytettäviä”. Purku ja uudisrakentaminen lienee olevan käytännöllisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti hyvin perusteltavissa ja avaa mahdollisuuksia tehdasosan kehittämiseen hyvällä tavalla. Idean potentiaalin osoittamiseksi olisi ollut toivottavaa, että ratkaisua olisi esitelty myös havainnekuvin.

Uusien asuinrakennusten arkkitehtuuri muodostaa Arabian kortteliin selkeän uuden kerrostuman. Tekijän sanoin kyse on ”laatikkoleikki-konseptista”, jossa rakennus koostuu päällekkäin pinotuista osista. Idean arkkitehtonisista ansioista huolimatta herää kysymys uudisarkkitehtuurin syy-yhteydestä entiseen keramiikkatehtaaseen.

### **Liikenne ja pysäköinti**

Hämeentien varren toriaukion ja sen laidassa olevien uudisrakennusten alle on sijoitettu kaksikerroksinen pysäköintilaitos, jonka ajo-yhteys on sijoitettu korttelin eteläosaan Arabiankadulle. Ramppi Hämeentien varren aukiolta on poistettu. Laitoksessa on noin 420 autopaikkaa. Huoltopiha-yhteyteen on suunniteltu pienempi pysäköintilaitos (72 ap), joka liittyy Muotoilijankatuun. Uusien pysäköintilaitosten ja Arabiaparkissa käytettävissä olevat paikat huomioon ottaen kokonaispaikkamäärä on 817 ap. J- ja F-lohkon pysäköintilaitoksien toimivuutta ja paikkamäärää tosin rajoittavat yläpuolisten rakennusten runkorakenteet, joita ei ole suunnitelmassa esitetty.

Pyöräpysäköinnin sijainteja ja paikkamääriä ei ole esitetty.

Korttelin keskelle on suunniteltu selkeä, muusta liikenteestä erotettu huoltopiha, jonne ajetaan nykyistä reittiä Muotoilijankadulta. Huoltopiha on suunniteltu tasolle +2.3. Sen yläpuolella olevan kannen taso on +9.3. Niinpä korkeus riittää, vaikka huoltopiha nostettaisiinkin tasolle +3.3 (lastauslaiturit ovat viereisten rakennusten lattioiden tasolla +4.1...+4.4). Lastauslaitureilta on sisäyhteydet eri puolille korttelia sekä hissien avulla 0-kerroksen huoltokäytävään.

Suunniteltujen asuinrakennusten korkeudet ylittävät tikasauton ulottuman.

## Nro 8. "SESAM", vaihe I

Ehdotuksen selostukseen kirjatut 3 keskeistä muutosta, 3 painopistettä, ovat helposti hyväksyttävissä korttelin kehittämisen lähtökohdiksi. Ensinnäkin Uunihalli ja Lähettämö puretaan, toisekseen raivaamalla muodostetaan korttelin läpikäyvä avotilojen sarja ja kolmanneksi aikaansaadaan myös korttelin pituussuuntainen julkinen kulkureitti. Kaksi ensin mainittua ratkaisua esiintyvät yleisesti kaikissa muissakin kilpailuehdotuksissa, mutta pituussuuntaisen yhteyden hahmottaminen on "Sesamin" ominaispiirre ja kannatettava kehittämisidea. Sisällöllisesti korttelin lävistävän kävelykatutilan toiminnallinen luonne jää kuitenkin osin arvailujen varaan; millaiset toiminnalliset vuorovaikutussuhteet ympäröivän rakennuskannan (uusien ja vanhojen) ja kadun välille muodostuvat? Jonkinlaista haluttomuutta idean haasteiden loppuun viemiseen osoittanee, ettei "kansiaukion" ja Arabiankadun välille ole muodostettu esteetöntä kulkuyhteyttä, havainne kuvan esittämiä pyöräilijöitä palvelemaan.

Ehdotuksessa 1929/1936 tehdasosan korkea tuotantohalli on otettu keskeisesti mukaan Hämeentien puolelta liittyvään aukiotilaan, jääden ehdotuksessa "Sesam" käsittelyltään kuitenkin lähtökuoppiin. Tehtaan käsittelyä olisi voinut avata enemmän. Sen käyttö on kirjattu selostukseen erinäisinä mahdollisuuksina, mutta aiheen esittely ei yllä kaaviomaista pohjapiirustusta ja leikkausta pidemmälle.

Korttelin sisään on sijoitettu uusia asuinkerrostaloja ja palveluasumista) paikoille, joista vanhaa rakennuskantaa on purettu pois. Ehdotus hotellin paikasta on yllättävä. Lisäksi Hämeentie 135:n ja Lumen väliin on sijoitettu uusia opetustiloja, korvaamaan ko. kohdasta purettujen matalien tehdasosien nykyisiä opetustiloja. Muotoilijankadun varteen sijoittuva uudisrakennus on hyvä ajatus. Rajasampaanranta 2:n vanhojen rakennusten suunniteltua jatkokäyttöä voitaneen pitää pääosin onnistuneena ratkaisuna. Konserttisali on niin ikään korvattu asuinrakentamisella. Selitys arkkitehtuurin muodonannolle (uutta) ja kertovuudelle jää ohueksi, eikä lähde kantamaan alussa lausuttujen pääideoiden perustalta.



Kuten tekijä mainitsee, suunnitelma on kaupunkirakennekonsepti, mikä sellaisenaan ei pureudu suunnittelukohteen erityispiirteisiin tarpeeksi syväälle. Rakennukset on esitetty luonnosmaisesti, joten se ei anna riittävää kuvaa kaupunkikuvallisista tavoitteis-

ta. Ehdotuksesta jää puuttumaan johdonmukainen pääideoiden käsittely ja vuorovai-  
kutussuhteiden hyödyntäminen Arabian korttelin erityisluonteen kanssa. Kun koroste-  
taan suoraa yhteyttä Hämeentieltä Kaj Frankin aukiolle, korttelin lähestymissuunnas-  
sa oleva Arabian pääty jää sivuosaan.

### **Liikenne ja pysäköinti**

Liikennereitit ovat selkeitä, mutta niiden luonne jää epäselväksi. Suoraa reittiä Arabi-  
ankadulta Hämeentielle on korostettu. Hämeentien päässä reitti kaipaisi kunnon pää-  
tettä.

Nykyinen Arabian Galleria on säilytetty, muuta sitä täydentämään on avattu uusi jul-  
kinen kulkuyhteys Hämeentie 135C:n läpi korttelin poikki yläkannelle ja portaiden  
kautta Kaj Franckin aukiolle. Reitti korostuu ja jättää korttelille luontevan diagonaa-  
liyhteyden toissijaiseksi. Tämän lisäksi on muodostettu korttelin pituussuuntainen jul-  
kinen kulkuyhteys Rajasampaanrannasta tehtaan uuden julkisivun ohi, Arabiagalleri-  
an ali ja portaita nousten edellä mainitulle poikittaiselle yhteydelle. Korttelin pitkittäi-  
sen ja poikittaisen yhteyden väliltä puuttuu hyvin toimiva yhteys.

Korttelin aukioiden ja uudisrakennusten alle on suunniteltu kahdesta toisiinsa liitetys-  
tä osasta muodostuva kaksikerroksinen pysäköintilaitos, jonne ajetaan sekä Hä-  
meentieltä että Muotoilijankadulta. Pysäköintilaitoksien toimivuus saattaa olla heikko  
yläpuolisten rakennusten runkorakenteiden takia, joita ei ole suunnitelmassa esitetty.  
Huoltopihalla on riittävästi korkeutta ja tilat autojen kääntymiseen. Arabiankadun puo-  
leisen huoltokujan avaaminen purkamalla tehtaan matalia osia vaikuttaa hyvältä rat-  
kaisulta. Se tuo avaruutta ja valoa sekä parantaa toimivuutta, muuten takapihan oloi-  
sessa tilassa.

### **Nro 9. "Inside Out", vaihe I**

Ehdotus "Inside out " on pannut panoksensa uudisarkkitehtuurin varaan ja lähtenyt  
hakemaan ideaa uudisarkkitehtuurille keramiikkateollisuuden maailmasta. Kortteliin  
on rohkeasti tuotu uusi aihe, mikä toistuu kaikessa uudisrakentamisessa. Tekijä lie-  
nee innoittunut polttouunien keramiikkamuoteista ja Rut Brykin taidekeramiikasta ba-  
saarimaisten korttelirakenteiden miellelyhtymineen. Nämä on laitettu ikään kuin selos-  
tustekstin todistajiksi, kahtena valokuvana, lukijan vapaasti assosioitaviksi. Ensin  
mainittu tarjoaa idean uudisrakennusten arkkitehtuurille, ja Rut Bryk kuvittanee selos-  
tuksen ajatusta Arabian kortteliin muodostuvasta "runsaasta ja rikkaasta kudelmasta"

Tekijän sanoin "veistokselliset asuintornit edustavat eteenpäin katsovaa arkkitehtuu-  
ria ja toimivat alueen uusina maamerkkeinä". Kumpikin ajatus herättää uteliaisuutta  
mutta myös kriittisiä kysymyksiä. Mitä on eteenpäin katsova arkkitehtuuri? Vaikka  
asuinrakennukset torsomaisine muotoineen dominoivat lähes jokaista kilpailuehdo-  
tuksen osapiirustusta, jää niiden tarkempi esittely kuitenkin lähes tyystin tekemättä.  
Käteen jää lähinnä mielikuva hieman epävarmana huojuvista megalomaanisista lau-  
taspinoista vanhan teollisuusympäristön alleviivattuna kontrastina. Ikään kuin tuotan-  
to olisi karannut tehdassaleista pihalle ja paisunut sarjakuvamaisella tavalla yli kai-  
ken kohtuuden. Näin laajalti toistettuna kontrastinen aihe ei toimi.

Koko korttelin sisäosien kävelyalueet on laskettu tasolle +4.1...+4.3, jolloin ne liittyvät  
esteettömästi Kaj Franckin aukioon. Se on merkinnyt Arabiankadun puoleisten por-  
taisen purkamista ja Arabiaparkin sisäänajon siirtämistä Muotoilijankadulle.

Hämeentien varrella olevan aukion (+6.5) ja kävelytason väli (korkeusero 2,4 m) on  
hoidettu portailla. Samoin Hämeentie135C:n läpi avattu uusi kulkuyhteys nousee por-  
taiden avulla Hämeentien tasolle +8.0.



Arabiagalleria ja sinne johtava käytävä Hämeentieltä on säilytetty, mutta gallerian itäpään yhteys kävelytasolle jää epäselväksi, samoin Aallon galleriakäytävän liittyminen pihatasoon.

Sekä vanhojen, että uudisrakennusten tilojen tutkiminen on jäänyt jonkin verran ylimalkaiseksi. Minkälaista miljöötä esimerkiksi vanhaan tehtaaseen voisi luoda, jää selvittämättä?

Musiikin opetuksen tilat on sijoitettu B-lohkoon ja osittain C-lohkoon. Korkeaa tilaa on riittävästi.

Fiskarsin toimiston sijoittaminen A-lohkon kerrokseen vaikuttaa matalien kerroskorkeuksien takia hankalalta pyrittäessä laadukkaaseen toimistotilaan. Sama pätee josain määrin C-lohkoon suunniteltuun toimisto- ja työtilakeskukseen.

### **Liikenne ja pysäköinti**

Pysäköinti on keskitetty korttelialueen keskelle sijoitettuun 4-kerroksiseen robottiparkkiin, jonne ajetaan Muotoilijankadulta. Suunnitelmassa on esitetty, että robottiparkissa on 460 ap, mutta neljään tasoon mahtunee enintään 400 ap. Yläpuolisten rakennusten runkorakenteita ei ole esitetty. Hämeentien vieressä olevan aukion alla oleva pysäköintilaitos on poistettu, mutta toinen nykyisistä pysäköintikellareista on säilytetty pysäköintikäytössä. Suunnitelmassa on esitetty yhteensä 830 ap Arabiaparkin paikat mukaan laskettuina, mutta 770 ap lienee oikeampi määrä.

Pyöräpysäköinnistä 400 pp on sijoitettu pysäköintilaitoksen yhteyteen. Ulkotiloihin on lisäksi esitetty 200 pp. Tavoitteellisesta pyöräpaikkamäärästä (1000) puuttuu vielä 400 pp.

Tehdasrakennuksen maantasokerrokseen sijoitettujen liiketilojen huolto hoidetaan Arabiankadun asuinrakennusten takana olevat ajoyhteyden kautta. Lastaavat huoltoautot voivat aiheuttaa ongelmia pelastusautoille. Lumen takana on nykyinen huoltoyhteys. Muita huoltotiloja ei ole osoitettu.

Arabiankadulta päästään pelastusajoneuvoilla uusien asuinrakennusten läheisyyteen.

## 7. PALKINTOLAUTAKUNNAN PÄÄTÖS

Palkintolautakunta totesi, että kilpailuohjelman mukaan 1. palkinto voidaan myös jakaa.

Palkintolautakunta päätti yksimielisesti jakaa ideakilpailun 1. palkinnon kahdelle nimimerkille; ehdotukset nro 5 "Frank" ja nro 6 "Kilta".

Muita ehdotuksia ei asetettu peremmuusjärjestykseen.

Palkintolautakunta suosittaa, että korttelin kehittämistä jatketaan voittaneiden ehdotusten tekijöiden kanssa ottaen huomioon pöytäkirjassa esitetyt näkökohdat.

## 8. ARVOSTELUPÖYTÄKIRJAN ALEKIRJOITUS

Päätöksen jälkeen allekirjoitettiin pöytäkirja

Helsingissä 21.10.2016

Kilpailun järjestäjän nimeäminä



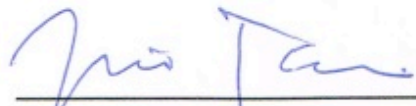
Ilkka Tomperi  
palkintolautakunnan puheenjohtaja



Tuomas Vaarasalo  
palkintolautakunnan jäsen

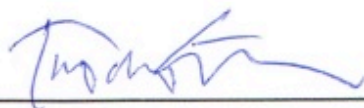


Tuomas Hakala  
palkintolautakunnan jäsen



Juhani Takkinen  
palkintolautakunnan jäsen

Suomen Arkkitehtiiliiton nimeämänä



Tuomo Siitonen  
palkintolautakunnan jäsen



Tuire Kujala  
palkintolautakunnan sihteeri



Pia Ikonen  
palkintolautakunnan sihteeri



## 9. NIMIKUORIEN AVAUS

Kilpailun ratkaisun ja arvostelupöytäkirjan allekirjoituksen jälkeen avattiin nimikuoret.  
Tekijät ovat:

### 9.1 Kilpailun voittajat

Nimimerkit ovat I-vaiheen saapumisen numerojärjestyksessä

Jaettu 1. palkinto, nro 5, nimimerkki "FRANK"

#### **ANTTINEN OIVA ARKKITEHDIT OY**

Selina Anttinen, arkkitehti SAFA

Vesa Oiva, arkkitehti SAFA

Jaettu 1. palkinto, nro 6, nimimerkki "Kilta"

#### **VERSTAS Arkkitehdit Oy**

Ilkka Salminen, arkkitehti SAFA

Jussi Palva, arkkitehti SAFA

Riina Palva, arkkitehti SAFA

Väinö Nikkilä

### 9.2 Muut ehdotukset

Nimimerkit ovat I-vaiheen saapumisen numerojärjestyksessä

Nro 1, nimimerkki "La Dolce Vita"	Arkkitehdit NTR Oy
Nro 2, nimimerkki "Heimlichin ote"	Arkkitehtitoimisto Sarc Oy
Nro 3, nimimerkki "Muumimukit"	JKMM Arkkitehdit Oy
Nro 4, nimimerkki "Arabiazza(s)"	Oopeaa office for peripheral architecture
Nro 7, nimimerkki "pinot"	Arkkitehtitoimisto HKP Oy
Nro 8, nimimerkki "SESAM"	Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy
Nro 9, nimimerkki "Inside Out"	Huttunen-Lipasti-Pakkanen Arkkitehdit Oy

## 10. LIITTEET

- Liite 1. Kilpailuehdotusten tekijät
- Liite 2. I - kilpailuvaihe, Yleiset jatkosuunnitteluohjeet
- Liite 3. Kilpailualueen lohkojako

Liite 1. Kilpailuehdotusten tekijät

**VARMA ARABIA, KAKSIVAIHEINEN IDEAKILPAILU KUTSUKILPAILUNA  
KILPAILUN TULOS**

**21.10.2016**

Jaetun 1. palkinnon saaneiden järjestys on nimimerkkien numerojärjestys:

***Jaettu 1. palkinto, nro 5, nimimerkki "FRANK"***

Tekijä / Tekijänoikeus

**ANTTINEN OIVA ARKKITEHDIT OY**

Selina Anttinen, arkkitehti SAFA

Vesa Oiva, arkkitehti SAFA

Työryhmä

Jussi Kalliopuska, arkkitehti SAFA

Samuli Summanen, arkkitehti SAFA

Tomi Itäniemi, arkkitehti SAFA

Anna Grönlund, arkkitehti yo

Jemina Valli, arkkitehti yo

Karoliina Hautalahti, arkkitehti SAFA

Tuula Jeker arkkitehti SAFA

Asiantuntijat

Maisemasuunnittelu

Malin Blomqvist, maisema-arkkitehti MARK

Franka Oroza

MA\_SU Planning A/S Kööpenhamina/Helsinki

Liikennesuunnittelu

Harri HaantioTrafix Oy, Helsinki

Rakennesuunnittelu,

Jaakko Yli-Säntti, Sweco asiantuntijapalvelut

***Jaettu 1. palkinto, nro 6, nimimerkki "Kilta"***

Tekijät / Tekijänoikeus

**VERSTAS Arkkitehdit Oy**

Ilkka Salminen, arkkitehti SAFA

Jussi Palva, arkkitehti SAFA

Riina Palva, arkkitehti SAFA

Väinö Nikkilä

Avustajat

Milla Parkkali, arkkitehti SAFA

Aino Airas, arkkitehti yo

Otto Autio, arkkitehti yo

Soile Heikkinen, maisema-arkkitehti, arkkitehti  
SAFA

Jukka Kangasniemi, arkkitehti yo

Asiantuntijat

Palvelukonseptointi ja käyttäjäprofiilit	Taneli Heinonen, Insight Delivery
Liikennesuunnittelu	Jouni Ikäheimo, Trafix Oy
Rakennesuunnittelu	Tapio Aho, Ramboll Oy

Muut nimimerkit numerojärjestyksessä ovat:

**Nro 1, nimimerkki "La Dolce Vita"**

Tekijänoikeus

**Arkkitehdit NTR Oy**

Tekijät	Teemu Tuomi, arkkitehti SAFA Jyrki Tasa, professori, arkkitehti SAFA Kari Raimoranta, arkkitehti SAFA Anssi Lauttia, arkkitehti SAFA Jouni Karttunen, arkkitehti BSc Ulla Engman, arkkitehti SAFA Valtteri Osara, arkkitehti
---------	--

Avustajat	Tuomo Remes, arkkitehti SAFA Reetta Lehto, arkkitehti yo Taro Nieminen, suunnitteluassistentti
-----------	--

Asiantuntijat

Rakennesuunnittelu	Sami Lampinen, WSP Finland
Liikennesuunnittelu	Juho Kero, Trafix Oy Harri Hemming, Trafix Oy

**Nro 2, nimimerkki "Heimlichin ote"**

Tekijä / Tekijänoikeus

**Arkkitehtitoimisto Sarc Oy**

Työryhmä	Antti-Matti Siikala, professori, arkkitehti SAFA Sarlotta Narjus, arkkitehti SAFA Antti Iskala, arkkitehti SAFA Jarmo Roiko-Jokela, arkkitehti SAFA Tommi Sassi, arkkitehti SAFA
----------	--

Asiantuntijat

Visualisoinnit	Lorenzo Servi, LUMART
----------------	-----------------------

**Nro 3, nimimerkki "Muumimukit"**

Tekijänoikeus

**JKMM Arkkitehdit Oy**

Tekijäryhmä

Juha Mäki-Jyllilä, arkkitehti SAFA  
Samuli Miettinen, arkkitehti SAFA  
Johanna Raukko, arkkitehti  
Asmo Jaaksi, arkkitehti SAFA  
Teemu Kurkela, arkkitehti SAFA

Avustajat

Marcus Kujala, arkkitehti

**Nro 4, nimimerkki "Arabiazza(s)"**

Tekijänoikeus

**OOPEAA OFFICE FOR PERIPHERAL ARCHITECTURE, FIN**

Työryhmä projektin johtaja Anssi Lassila, arkkitehti SAFA, M.Arch

OOPEAA Office For Peripheral Architecture

Kazunori Yamaguchi, arkkitehti, M.Arch  
Pavla Hradilova, arkkitehti, M.Arch  
Iida Hedberg, arkkitehti SAFA, M.Arch  
Marko Simsiö, arkkitehti

Lundén Architecture Ltd, FIN

Eero Lundén, FRSA, arkkitehti, M.Arch  
Maija Parviainen, arkkitehti SAFA, M.Arch  
Ron Aasholm, arkkitehti, M.Arch  
Carmen Lee, arkkitehti, M.Arch  
Rubén Tomás n Verde, M.Arch

kaupunkitilan ja alueen sosiaalisen rakenteen analysointi

Gehl Architects, DK

David Sim, Partner, Architect SAR/MSA, M.Arch  
Malin Nilsson, Architect SAR/MSA, M.Arch

visualisointi

The Best Render, CZ

**Nro 7, nimimerkki "pinot"**

Tekijänoikeus

**Arkkitehtitoimisto HKP Oy**

Tekijät Pekka Leskelä, arkkitehti SAFA  
Ami Oja, arkkitehti SAFA  
Mikko Suvisto, arkkitehti SAFA

Avustajat Jussi Heinonen, arkkitehti SAFA  
Taina Seuna, rakennuspiirtäjä

**Nro 8, nimimerkki "SESAM"**

Tekijä / Tekijänoikeus

**Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy**

Työryhmä Jussi Murole, arkkitehti SAFA  
Daniel Bruun, arkkitehti SAFA  
J-P Lehtinen, arkkitehti SAFA  
Marta Abreu Hartman, arkkitehti  
Mathias Nyström, arkkitehti SAFA  
Antti Keskinen, arkkitehti yo  
Frans Saraste, arkkitehti yo  
Tuomas Seppänen, arkkitehti SAFA  
Anni Reinikainen, arkkitehti SAFA

Asiantuntija Simo Freese, Arkkitehtitoimisto Freese Oy

**Nro 9, nimimerkki "Inside Out"**

Tekijänoikeus

**Huttunen-Lipasti-Pakkanen Arkkitehdit Oy**

Tekijät Risto Huttunen, arkkitehti SAFA  
Santeri Lipasti, arkkitehti SAFA  
Pekka Pakkanen, arkkitehti SAFA  
Mikael Sauren, arkkitehti yo

Avustajat Matias Saresvuo, arkkitehti SAFA  
Satoshi Ohtaki, arkkitehti  
Marcel Ulmer, arkkitehti SAFA  
Mikko Tanneraho, arkkitehti SAFA  
Petri Herrala, arkkitehti SAFA

Liite 2.

I - kilpailuvaihe, Yleiset jatkosuunnitteluohjeet

## **I - KILPAILUVAIHE, YLEISET JATKOSUUNNITTELUOHJEET**

**Liite 2.**

### **1 Yleiset jatkosuunnitteluohjeet**

#### **1.1 Kilpailualueen muutos**

Kilpailun I-vaiheessa pyydettiin tutkimaan Metropolian Ammattikorkeakoulun musiikin opetuksen ja Pop & Jazz Konservatorion tilojen sijoitusta siten, että tilat saataisiin kokonaistaloudellisesti tehokkaaseen käyttöön ja saavutettaisiin toiminnallisia synergiaetuja. Tilojen sijainnin tuli myös mahdollistaa Metropolian tavoite yhteisöllisen toimintakulttuurin luomiseen.

Kilpailun I-vaiheessa ei saatu ehdotuksia, jotka olisivat tuoneet tarkoituksen mukaisista uutta näkökulmaa musiikin tilojen sijoittamiseen. Samanaikaisesti musiikin ja Metropolian tilojen suunnittelun ja rakentamisen aikataulu on tiukentunut, koska Aalto Yliopisto luopuu tiloista jo oletettua aikaisemmin.

Varma on päättänyt, että Metropolian ja musiikin tilojen suunnittelua jatketaan heti ja tehtävässä jatkaa Arkkitehdit Tommila Oy. Opetustilat sijoittuvat pääosin pajaritilojen alueelle (lohko B), sekä osittain lohkolle C (vrt. kilpailuohjelman liite 08). Opetuksen toimintojen tutkiminen kuuluu siten Arabian kilpailun II-vaiheeseen vain opetustiloihin johtavien yhteyksien osalta (vertaa kohta 2.8).

#### **1.2 Kulkuyhteyksistä kilpailualueella**

Kilpailun I-vaihe on osoittanut, että diagonaaliyhteys Arabianrannasta Kaj Frankin aukiolta ylös Hämeentielle tehtaan päätyaukiolle on mitä keskeisin kulkuväylä. Korttelin toimivuuden takaamiseksi tulisi tällä väylällä mahdollistaa 24/7h avoin esteetön yhteys.

Arabian tehdaskortteli on Arabianrannan ytimessä, mutta se toimii samalla porttina alueelle. Turistit sekä muutkin vierailijat saapuvat alueelle usein tehdaskortteliin ja jatkavat sieltä eteenpäin Arabian alueen muihin osiin. Tätä piirrettä tulisi hyödyntää sekä liiketoiminnan että yhteisöllisyyden tukemiseksi. Sitä palvelevat korttelin huolellinen kytkeminen ympäristöön ja yhteydet kohti rantaa, Annalan kartanoa, luonnonsuojelualueita ja muita alueen vetovoimaisia kohteita. Korttelissa voisi olla infopiste luontoalueista, alueen taideteoksista, taidenäyttelyistä ja kotikaupunkipoluista.

Rajasampaanrannan toiminnallinen liittäminen muuhun kortteliin katsotaan ansioksi.

Metropolian opetustilojen saavutettavuuden ja näkyvyyden parantaminen kuuluu kilpailutehtävään osana koko korttelin liikenneyhteyksien parantamista.

#### **1.3 Tehdaskorttelia ympäröivien katujen liikennejärjestelyt**

Tehdaskorttelin lähikatujen liikennejärjestelyt suunnitellaan kokonaisuutena tulevan asemakaavamuutoksen yhteydessä. Muutoksiin varaudutaan sekä raitio- että pyöräliikennejärjestelyissä koko korttelin ympärillä. Arabiankadun raitiotien kääntöraiteen korvaamista korttelin ympäri kiertävällä yhteydellä on alustavasti selvitetty. Mahdollinen kiertosuunta olisi vastapäivään.

Hämeentielle on luonnosteltu pyöräkaistoja ja Arabiankadulla pyöräliikenne on tarkoitus siirtää ajoradalle. Uudet järjestelyt edellyttävät muutoksia myös kadunvarsi-

pysäköintiin. Todennäköisesti kadunvarsipaikat vähenevät ainakin Hämeentiellä. Pyöräliikenteen tavoiteverkko 2025 on liitteenä 26.a.

Hämeentiellä on tällä hetkellä vain linjaliikenteen pysäkit. Arabiankatu 14 edustalle on tehty pysäköintipaikka lähinnä turistibusseja varten vuonna 2010. Alueen asukkaita on tullut palautetta vieraspaikkojen vähenemisestä ja bussipysäköintipaikkojen vaajakäyttöisyydestä. Osa bussien pysäköintipaikasta muutettiin linjan 52 päätepysäköintipaikaksi vuonna 2013. Arabiankatu 14 kohdalla on tällä hetkellä yhden bussin pysäköintipaikka (liite 25a). Hämeentie 159 edustalle on lisäksi varattu pysäköintipaikka kahdelle bussille (liite 25b). Turistibussien pysäköintimahdollisuuksien lisäämistä Hämeentien puolella on hyvä tutkia. Ratkaisussa tulee kuitenkin ottaa huomioon joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn tarpeet. Huom. Kilpailuohjelman liitteessä 5 esitetty Hämeentien suunnitelma on ajalta ennen nykyisiä etupihajärjestelyjä.

Kalasadama–Malmi-projektin alustava esitys kaupunkipyöräasemista on liitteenä (liite 26b). Arabian tehdaskorttelin asema on ehdotettu tontille Arabiankadun puolelle, Portaalin ja Arabia Parkin väliin, mutta aseman voi sijoittaa myös toisin. Alustava tilavaraus yhdelle asemalle on 2m x 10m + liikkumisvarat.

Liikennejärjestelyiden muutoksista ei kaupungilla ole koottuna vielä yhtä yhtenäistä esitystä. Korttelin kilpailun yhteydessä on mahdollista ja toivottavaa esittää ratkaisuja myös lähikatujen liikennejärjestelyihin.

#### **1.4 Kilpailualueen pysäköinti, ajoyhteydet, saattoliikenne, huolto ja VSS**

Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeet (liite 24a) on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 15.12.2015.

Työpaikka-alueiden pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen päivitys on parhaillaan tekeillä. Uusi laskentaohje hyväksytetään syksyllä 2016. Liitteenä on raporttiluonnos, jonka luvut saattavat vielä muuttua ennen päätöksen tekoa. Kilpailuehdotusten työpaikka-alueiden pysäköintipaikat lasketaan ko. ohjeen mukaan (liite 24b).

Pyöräpaikkojen toteutus ja lukumäärät tulee esittää kilpailuehdotuksessa.

Pyöräpaikkoja tulee sijoittaa myös ulkotiloihin tarkoituksenmukaisille paikoille ovetus- ja liiketilojen kulkuväylien yhteyteen.

Kellarin paikoitustilat tulee pyrkiä ainakin pääosin yhdistämään toimivan kokonaisuudeksi aikaansaamiseksi.

Hämeentien puoleisen parkkihallin mahdollisesti säilytettävän ajoluiskan muuttaminen yksisuuntaiseksi (sisään ajo) parantaisi ajoluiskan käytettävyyttä.

Turistibussien (1-2 kpl) lyhytaikaiselle pysähtymiselle tulee osoittaa paikka keskeisen sisääntuloalueen läheisyyteen (matkustajien purkupaikka). Vertaa kohta 2.3.

Saattoliikenne osoitetaan liikennekaaviossa.

Riittävän kokoiset huoltoalueet tulee esittää suhteessa toimintojen laajuuksiin. Myös jätehuollon perusratkaisut tulee osoittaa.

Huolto- ja henkilöautoliikenteen keskenään risteäviä kulkuväyliä on syytä välttää ja seisovat huoltoautot eivät saa tukkia henkilöliikenteen ajoväyliä.

Mahdollisen päivittäistavarakaupan huollolle olisi eduksi lastauslaituri (h 1,1 – 1,2 m).

Huoltopihan / lastauspihan suositeltu vapaa korkeus on 4,5 metriä, minimi 4 metriä

Kannenalaisissa tiloissa tulee ottaa huomioon yläpuolisten rakennusten vaatimat kantavat rakenteet.

Asuntojen pelastustiet tulee ottaa huomioon (nykyiset ja uudet asunnot). Nykyinen huoltoväylä tehdään (lohko H) ja korttelin asuintalojen välissä on pelastustie.

VSS-tilojen laajuus ja sijoitus osoitetaan suunnitelmissa.

## 1.5 Rakennukset ja rakennusosat, yleistä

Uudisrakennusten ja vanhoihin rakennuksiin ja rakenteisiin liittyvien uusien rakennusosien toteutuksessa tulee ottaa huomioon kokonaisuuden pitkäaikaiskestävyys ja rakennusfysikaalinen toimivuus.

Lasirakenteiden ja vesikattojen huollettavuus tulee ottaa huomioon.

Autohallien tms. LV-kuilujen sekä savunpoiston ulospuhaltimien pihatasoille aiheuttamat rakennelmat tai niiden mahdollinen integroiminen tulee ottaa huomioon (vertaa liite 28).

Arabiaparkin IV-konehuonetta ("lasitorni") ja IV-hormeja ei saa purkaa.

Piha-alueiden huollettavuuteen tulee kiinnittää huomiota.

## 1.6 Korkea rakentaminen

Mikäli kilpailuehdotus sisältää yli 16-kerroksisia rakennuksia, tulee ehdotuksessa ottaa huomioon seuraavaa:

- Rakennuksen korkean osan hissikapasiteetti tulee olla riittävä, myös palo- ja pelastustoimen tarpeet huomioiden.
- Hissien jarrutustila (noin 10 m) ja konehuoneet tulee huomioida ylimpiä kerroksia suunniteltaessa.
- Yhteistilojen kokonaismäärä kasvaa huomattavaksi pohjapinta-alaan verrattuna. Yhteistilojen sijoittumisratkaisu tulisi alustavasti esittää.
- Helsingin kaupunki on laatinut korkean rakentamisen rakennustapaohjeen. Ohje on hyvin yksityiskohtainen, eikä suunnittelun tätä vaihetta ohjaava, mutta toimii taustamateriaalina korkeissa rakennuksissa huomioitaviin ratkaisuihin, Liite 27.

Mikäli kilpailuehdotus sisältää yli 16-kerroksisia rakennuksia, tulee esityksessä olla muun kilpailumateriaalin lisäksi kaupunkikuvallinen tarkastelu, jossa huomioidaan rakennuksen/rakennuksien näkyminen laajaan maisematilaan. Ohjeet tarkastelun tekoon ja maisemakuvapohjat toimitetaan kilpailijoille lähiaikoina.

## 1.7 Asunnot

Asuinrakennuksissa tulee varautua välttämättömiin yhteistiloihin, kuten lastenvaunuvarastoihin, irtaimistovarastoihin jne.

Asuntojen yhteistilojen terassien tulee olla esteettömiä, terasseilla tulee ottaa huomioon myös lumenkertyminen, viherrakentamisen dimensiot ja käyttöturvallisuus.

Asuinrakentamisessa tulee ottaa huomioon iv-konehuoneet, niiden sijainti ja muut tarvittavat tilavaraukset.

## 1.8 Opetustilojen sijoittaminen ja Lumen tilat

Musiikin opetustilojen sijoittaminen ei kuulu kilpailutehtävään.

Hämeentieltä ei tule osoittaa huoltoliikennettä lohkojen B ja C läpi.



Osan E sekä B osan Koristamon kaakkoisivulla tulee saada päivänvalo tasolle n. + 4.40 sijoittuviin tiloihin.

Lumen studionäyttämö lämpiötiloineen tasolla +4.55 tulee musiikin opetuksen käyttöön, elokuva- ja tv-studioiden tulevana käyttönä on elokuva- ja tv-kuvaustoiminta sekä yleisötapahtumat.

Yleisön kulkumahdollisuuksien parantamiseksi esitystilojen tasolle +4.55 toivotaan esitettävien ideoita

Musiikille tulisi osoittaa esitysmahdollisuuksia myös muualle korttelin sisä- ja/tai ulkotiloihin. Samoin tulisi voida hyödyntää metropolian osaamista ja tuotoksia näytteilyelementteinä kampusaluetta laajemmin esim. Yleisten kulkuväylien osana.

## 1.9 Tehdasosa, lohko H, käyttövaihtoehdot

Vanhan tuotantorakennuksen ja liiketilojen toiminnallisena lähtökohtana voidaan ajatella vaihtelevan kokoisten toimijoiden kokonaisuutta, jossa eri toimijoilla voi olla käytössään tuotanto-, liike- ja toimistotilaa tai jotain näistä.

Suunnitelman tulee mahdollistaa tilojen muuntojoustava käyttö ja ottaa huomioon erilaisten kaupallisten toimijoiden erilaiset tarpeet ja palveluajat.

Tilojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon eri toimintojen luonnonvalotarpeet.

Esitystä täydennetään selventävillä kaavioilla, joissa kuvataan varsinaisen tehdasosan, lohko H, tilankäyttövaihtoehtoja, monikäyttöisyyttä ja muunneltavuutta liike-, tuotanto- ja toimistotiloina.

Myös huollon tulee toimia eri tilavariaatioissa.

## 1.10 Yhteisöllinen ja kaupallinen näkökulma

Kaupallisen potentiaalin perusta on monipuolisten toimintojen muodostama yhtenäinen kokonaisuus ja eri toimintojen ja moninaisten käyttäjien välinen aktiivinen vuorovaikutus.

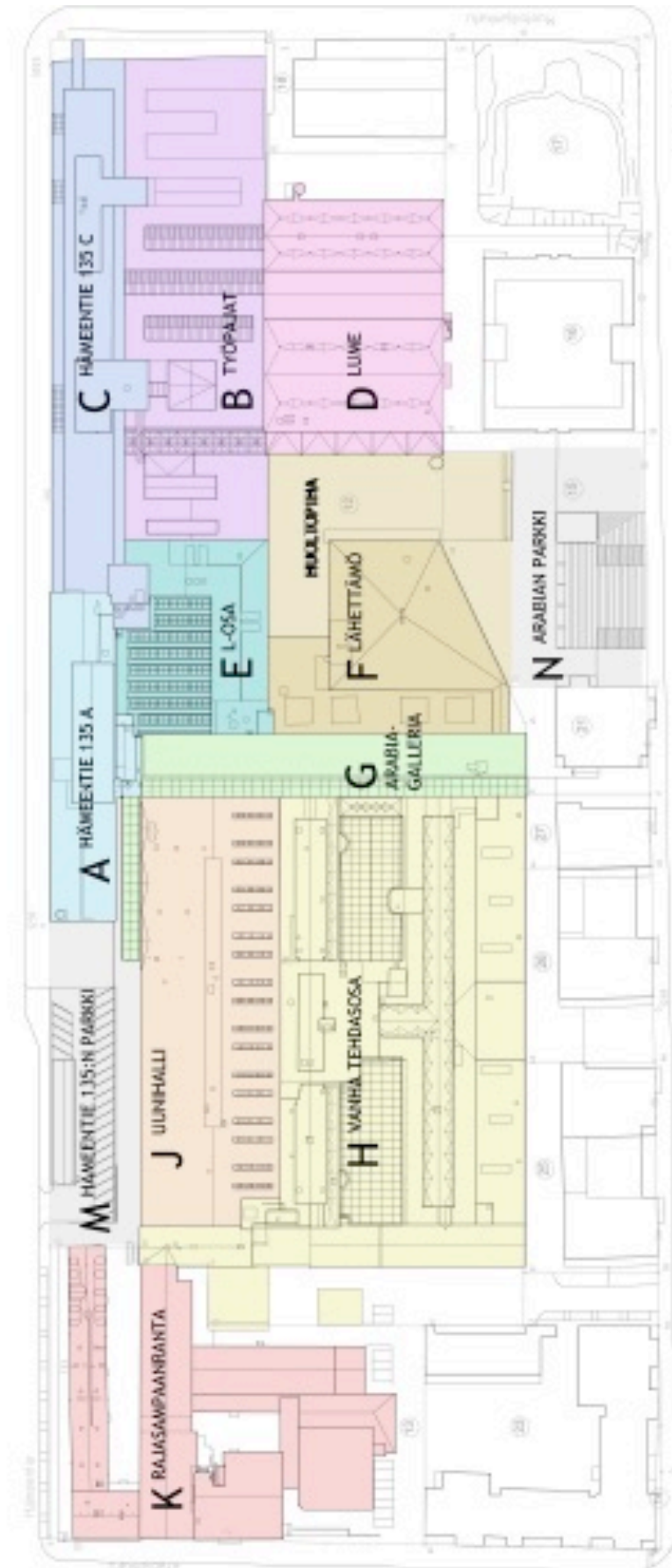
Uudet urbaanin yhteisöllisyyden mallit ja uudentyyppiset eri toimijoita yhdistävät rajapinnat/konseptit ovat suositeltava osa tehdaskorttelin kokonaisuutta.

Potentiaalisimpia kaupallisia toimintoja ovat nykyisen designmyymäläkeskittymän vahvistamisen lisäksi korttelin ja lähiympäristön nykyisille ja uusille asukkaille tarjottavat täydentävät lähipalvelut sekä korttelin muita toimintoja tukevat palvelut.

Keskeisiä käyttäjäryhmiä ovat asukkaiden ohella erityisesti opiskelijat sekä taide- ja muotoilualan käyttäjät ja vierailijat.

Ensiarvoisen tärkeää on kaupallisten toimintojen näkyvyys ja tiivis sijainti luonnollisten asiakasvirtojen varrella keskeisellä paikalla.

Liite 3. Kilpailualueen lohkojako



KILPAILUALUEJAKO, 1:1000

VARMA-ARABIA

ARKKITEHDIT TOMMILA OY