

# ARVOSTELUPÖYTÄKIRJA

## 1. ARKKITEHTUURIKUTSUKILPAILU

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

Kilpailun järjestäjänä toimi Hartela Etelä-Suomi Oy (tontit 1,2) sekä Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (tontit 4,12).

Kilpailu oli suunnittelukilpailu Kruunuvuorenrannan Haakoninlahti 1 korttelin 49273 länsiosan suunnittelemiseksi ja arkkitehtisuunnittelijoiden valitsemiseksi.

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

### **Kilpailuun kutsutut**

Kilpailuun kutsuttiin osallistumaan seuraavat kolme arkkitehtitoimistoa:

Playa Arkkitehdit Oy, Arkkitehdit Soini & Horto Oy sekä JKMM Arkkitehdit Oy.

### **Arviointiryhmä ja asiantuntijat**

Arviointiryhmän jäsenet:

Esa Kankainen, puheenjohtaja, toimitusjohtaja, Asuntosäätiö sr  
Mari Takala, rakennuttajapäällikkö, Asuntosäätiö sr

Johanna Palosaari, hankekehitysjohtaja, Hartela Etelä-Suomi Oy  
Matti Suonio, hankekehityspäällikkö, Hartela Etelä-Suomi Oy

Pirjo Siren, projektinjohtaja, kaupunginkanslia  
Anu Kuutti, tiimipäällikkö, arkkitehti SAFA, asemakaavoituspalvelut  
Salla Mustonen, tiimipäällikkö, arkkitehti SAFA, rakennusvalvontapalvelut

Kilpailijoiden nimeämä jäsen:

Ilmari Lahdelma, professori, arkkitehti SAFA, Lahdelma & Mahlamäki Oy

Arviointiryhmän sihteeri:

Niko Latvakoski, suunnitteluavustaja, asemakaavoituspalvelut

Asiantuntijat:

Elina Ahdeoja, arkkitehti SAFA, asemakaavoituspalvelut

Mikko Ahola, projekti-insinööri, kaupunginkanslia

Alexi Räisänen, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelupalvelut

Taru Sihvonen, projektinjohtaja, liikenne- ja katusuunnittelupalvelut

### **Kilpailuohjelman hyväksyminen**

Kilpailuohjelma on järjestäjän, arviointiryhmän ja Suomen Arkkitehtiliiton edustajan hyväksymä.

### **Kilpailuaika**

Kilpailu alkoi 29.6.2017 ja päättyi 16.10.2017 klo 12.00.

### **Arviointiryhmän työskentely**

Arviointiryhmä on kokoontunut neljä kertaa. Tämä pöytäkirja allekirjoitettiin 14.11.2017 ja tulokset julkistettiin 22.11.2017.

## **2. KILPAILUTEHTÄVÄ**

### **Kilpailualue**

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

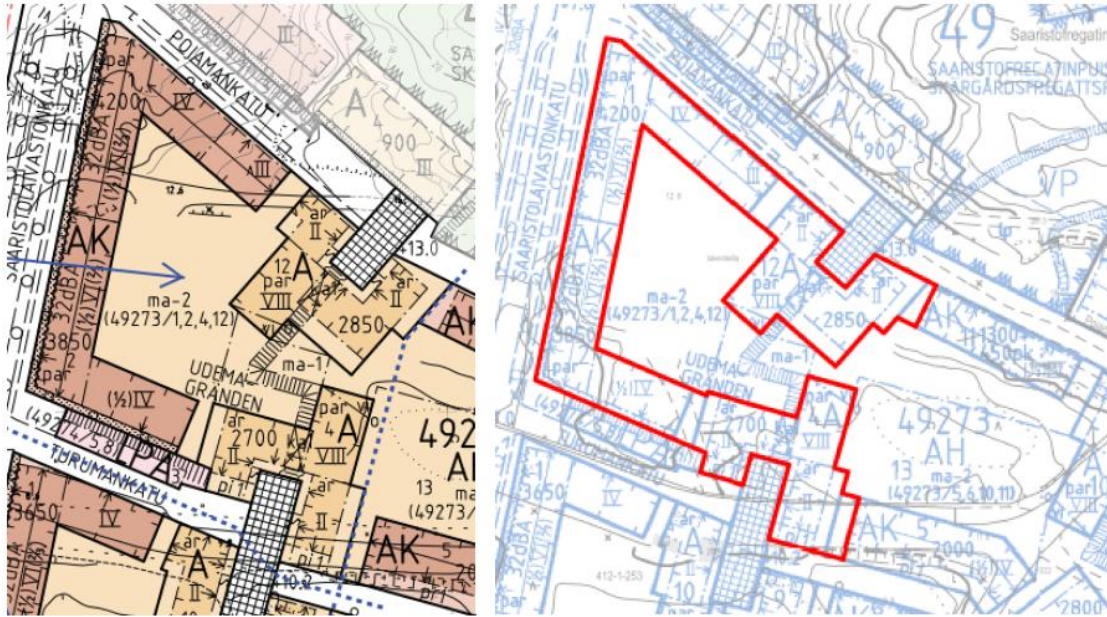
Kruunuvuorenranta koostuu vaihtelevista kerrostalo- ja pientalovaltaisista asuinkortteleista myös uusine talo- ja asuntotyypeineen. Kruunuvuorenrantaan rakennetaan kerrostaloja, pientaloja, terassitaloja, kaupunkipientaloja ja pienkerrostaloja. Valittavissa on omistus-, vuokra-, asumisoikeus- ja hitas-asuntoja.

Haakoninlahti 1 liittyy idässä Kruunuvuorenrannan keskukseen kaupallisine ja julkisine palveluineen, etelässä Kruunuvuorenrannan länsi- ja etelärantoja yhdistävään laajaan leikkipuistoon ja lännessä pienimitta-kaavaisiin townhouse-korttelihin sekä rantapromenadiin.

Kilpailualue sijaitsee Kruunuvuorenrannan Haakoninlahti 1:n korttelissa nro 49273. Korttelia rajaavat Pojamankatu, Saaristolaivastonkatu ja Turumankatu. Kilpailualueen tonttien pinta-ala on 4919 m<sup>2</sup>.

Kilpailualueeseen kuuluu korttelin lännenpuoleisin korttelinosa, jolla sijaitsee neliviisikerroksinen lamelli (madaltuen Pojamakadulla kolmikerroksiseksi), kaksi kaksikerroksista pientaloa ja molempien yhteydessä kahdeksankerroksinen torniosa. Kilpailualue on osa Kruunuvuorenrantaa.

Komealle paikalle Laajasalon länsirannalle rakentuvalle Kruunuvuorenrannalle avautuvat upeat näkymät merelle; alue käsittää kuusi kilometriä rantaviivaa, kartanopuistoja ja kaunista luontoa. Alue vapautui rakentamiselle kun Laajasalon öljysataman toiminnot päättyivät muutama vuosi sitten. 12 500 asukkaan Kruunuvuorenrannan asuntorakentaminen on alkanut vuonna 2014. Kruunuvuorenrannassa monet asuintalot sijaitsevat aivan veden äärellä ja vielä useammasta on merinäköala. Kauimmaisistakin kortteleista on vain kilometri lähimpään rantaan. Rakentaminen on alkanut Gunillankalliosta ja Borgströminmäestä. Rakentaminen etenee Haakoninlahdille, Hopealaaksoon ja Kaitalahteen. 2020 -luvun loppuun mennessä on rakennettu noin 6 000 asuntoa.



Asemakaava käsittää pohjoisosan Kruunuvuorenrannan länsirannan kerrostalokortteleista. Osayleiskaavassa alue liittyy idässä Kruunuvuorenrannan keskukseen kaupallisine ja julkisine palveluineen, etelässä rantoja yhdistävään kaupunkipuistoon ja lännessä pienimittakaavaisiin townhouse-kortteleihin ja rantapromenadiin.

Asemakaavan asuinkorttelit sijoittuvat kallioiseen maastoon, joka laskee pohjoisesta itään, länteen ja etelään. Asemakaava-alue muodostuu kolmesta katujen toisistaan erottamasta suurtalokorttelista, joista pohjoisin kiertyy alueen korkeimmalle kalliomäelle osoitetun Saaristofregatinpuiston ympärille ja kaksi eteläistä tilallisesti vaihtelevien suurpihojen ympärille. Kilpailualue sijaitsee Haakoninlahti 1-asetusalueen keskisessä korttelissa. Yleiselle jalankululle tarkoitetut kulkureitit johtavat pohjoisosan puistosta katuaukioiden ja korttelien kautta Kruunuvuorenrannan keskiseen Haakoninlahdenpuistoon, josta osa kuuluu kaava-alueeseen.

## Suunnittelun lähtökohdat ja suunnitteluohjeet

### *Kohderyhmät ja tavoitteet:*

Tavoitteena oli suunnitella asemakaavan mukaisesti erilaisia asuinkerros- ja kaupunkirivitalotyyppisiä (kilpailualueen mukaisesti), jossa toiminnalliset, esteettiset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti.

Keskeisenä tavoitteena oli edistää korttelin kehittämisteemoja, joita ovat: yhteistilat, korttelitalo, verkkokaupan palvelupiste, korttelipiha, vihreät arvot ja jakamistalous (pyöräily, sähköauto) sekä valaistuksen merkitys viihtyisyyden ja käyttöturvallisuuden lisäämisessä.

Tonttien 4 ja 12 osalta rakentamiskustannukset eivät saaneet ylittää ARA:n hyväksymää kustannusta. Rakennukset suunnitellaan elinkaarikustannuksiltaan edullisiksi ja investointikustannuksiltaan toteuttamiskelpoisiksi.

Lisäksi korttelissa tavoitellaan korkeatasoista yhteispiha- ja valotaidekokonaisuutta.

*Asemakaava:*

Kruunuvuorenrannan (Haakoninlahti 1) asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12010 on tullut voimaan 5.1.2012. Kilpailualueella rakennukset sijaitsevat asuinrakennusten (A) ja asuinkerrostalojen (AK) korttelialuilla.

Asuinrakennusten korkeus vaihtelee kahdesta kahdeksaan kerrokseen. Aluetta sivuavien katujen varsilla on pyritty rauhallisiin viisi-kuusikerroksisiin julkisivurintamiin, korttelin sisäosissa vaihtelevaan korkeusmittakaavaan. Koirasaarentieltä johdettujen jalankulkureittien ja itä-länsisuuntaisten tonttikatujen risteyskohdissa on aukiot, joita rajaavat rivitalot. Kuta-kin aukiota on korostettu kahdeksankerroksisella tornitalolla.

Asemakaava on kilpailijoita sitova poislukien pysäköinnin mitoitus, jossa noudatetaan uutta pysäköintinormia.

#### *Rakennusoikeus:*

Kilpailualueen tonteilla 1,2,4 ja 12 on rakennusoikeutta yhteensä 13 600 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudesta voidaan poiketa porrashuoneiden osalta siten, että asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää asumisviihtyvyyttä. Porrashuoneet mitoittavat autopaikkoja.

Rakennuksiin saa rakentaa asumista palvelevia tiloja: varastoja, pesula, saunaosasto ja teknisiä tiloja rakennusoikeuden lisäksi.

"Par"-merkinnällä merkitylle rakennusalalle saa ylimmässä kerroksessa rakentaa parven, jossa on asuin- työtiloja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi enintään 2/3 yli 5 metriä korkean asunnon pohjapinta-alasta.

#### *Asukkaiden yhteistilat, tekniset tilat, jätetilat:*

Harraste- ja kokoontumistiloja pitää rakentaa 1,5% rakennusoikeudesta. Harraste- ja kokoontumistiloista 1/3 pitää sijoittaa LPA-korttelialueen ohjeelliselle tontille 49271/9. Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy toteuttaa kyseiset yhteistilat.

Korttelin kehittämisteemat ovat yhteistilat, korttelitalo, verkkokaupan palvelupiste, korttelipiha, vihreät arvot ja jakamistalous (pyöräily, sähköauto, yhteiskäyttöautot). Yhteistiloissa on tarpeen selvittää ja jalkauttaa em. kehittämisteemoja.

Ylimmän kerroksen yläpuolelle rakennettavien teknisten tilojen seinät tulee ulottaa julkisivun pintaan ja niiden on oltava samaa materiaalia kuin julkisivut.

Tarvittavat jätehuoneet tulee sijoittaa rakennukseen, pysäköintilaitokseen tai pihakannen alle. Suunnittelussa on tarpeen huomioida alustavat jätteen putkikeräysjärjestelmä Roden tonttiliittymien sijainnit sekä Roden suunnitellut putket katuverkostossa. Lisäksi on tarpeen huomioida kiinteistökohtaiset tai kiinteistöjen yhteiset keräyspisteet sekä kierrätyshuone niille jätejakeille, joiden jätehuolto tapahtuu kierrätyshuoneen kautta.

#### *Piha:*

Piha on laadukas ja viihtyisä yhteispiha. Yhteispiha palvelee kaikkia korttelien 49273 tontteja. Yhteispihan tulee olla korkeatasoista yhtenäistä maisema-arkkitehtuuria, jossa valotaide yhdistyy harkittuun pihakokonaisuuteen. Pihatoiminnot palvelevat kaikkia ikäluokkia. Toimintojen tulee olla vaihtelevia ja osa-alueittain erilaisia.

Koko korttelin yhteispiha suunnitellaan kokonaisuutena kilpailun jälkeen yhteistyössä kaikkien korttelin tonttien varaajien kanssa. Yhteispihan toteuttaa ja sitä hallinnoi Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy.

#### *Kadut:*

Kortteli 49273 rajautuu Haakoninlahdenkatuun, Saaristolaivastonkatuun ja Turumankatuun sekä Haakoninlahdenpuistoon. Suunnittelussa huomioidaan olevat katujen katu- ja rakennussuunnitelmat (erityisesti mm. katukorot).

#### *Maaperä:*

Kortteli on nykytilassa pääosin täytettyä aluetta. Avokallio on näkyvillä korttelin keskivaiheilla. Rakentaminen alueella edellyttää lähes kauttaaltaan louhintaa. Pohjaveden painetasoa korttelissa ei ole mitattu. Tarkempi rakennettavuusselvitys on kilpailuohjelman liitteinä.

### **Kilpailuohjelman mukaiset ehdotusten arviointiperusteet**

Kilpailuehdotusten arvioinnissa kiinnitettiin huomiota taloudellisten, esteettisten, teknisten ja taloudellisten vaatimusten tasapainoiseen ratkaisemiseen. Ehdotusten arvioinnissa kiinnitettiin huomiota myös siihen, miten määriteltyjen asiakasryhmien toiveisiin ja resursseihin vastataan. Lisäksi tavoitteena oli löytää asiakkaille todellista arvoa tuottavia, toteutettavissa olevia ja arkkitehtisuunnittelulla luotavia innovaatioita.

#### *Arviointiperusteet:*

- ratkaisun arkkitehtoninen kokonaisuus
- kaupunkirakenteellisesti tärkeän sijainnin (kantakaupungin vastaranta) huomioiminen
- kokonaistaloudellinen toteuttamiskelpoisuus
- huoneistopohjat ja niiden toimivuus
- rakennusten julkisivujen, sisäänkäyntien ja porrashuoneiden kaupunkikuvallinen laatu
- julkisivuratkaisujen kestävyys, huoltovapaus ja kosteustekninen toiminta
- valittujen asiakasryhmien elämäntapojen, arvostusten ja mahdollisuuksien huomioon ottaminen sekä asunnoissa että yhteistiloissa
- määritetyn kustannustavoitteen mukaisuus
- ratkaisun kehityskelpoisuus

### **Kysymykset ja vastaukset kilpailuohjelmasta**

Kruunuvuorenrannan Haakoninlahti 1:n korttelin 49273, tonttien 1,2,4 ja 12 arkkitehtuurikutsukilpailuun liittyen tuli kilpailuaikana yhteensä 2 kysymystä.

### **3. YLEISARVOSTELU**

#### **Yleistä**

Kilpailu on onnistunut hyvin, kaikki ehdotukset ovat ammattitaitoisesti ja paneutuen laadittu. Tiukahkosta asemakaavallisesta lähtökohdasta huolimatta ehdotukset ovat sopivan erilaisia ja valaisevat hyvin kilpailualueen kaupunkikuvallisia ja arkkitehtonisia mahdollisuuksia.

Kilpailualue sijaitsee Kruunuvuorenrannan merellisessä kaupunginosassa, Saaristolaivastonkadun varrella. Kaavan lähtökohdaksi on muurimaisesti korttelikokonaisuutta reunustavan asuinlamellimuurin ja rivitalojen sekä korkeiden, pistemäisten asuinrakennusten muodostama kaupunkikuvallinen kokonaisuus. Kadunvarren lamelleja on tarkoitettu jaksottaa pienimittakaavaisemmiksi ja korkeat asuinrakennukset ovat vaaleita, veistoksellisia kappaleita, rivitalot sitovat korttelikokonaisuudet yhteen. Näitä asemakaavan kaupunkikuvallisia ajatuksia ovat kilpailijat pääosin noudattaneet, kussakin ehdotuksessa on vähäisessä määrin haastettu joitakin asemakaavan linjauksia.

Kilpailu on osoittanut, että kilpailualueelle on rakennettavissa korkeatasoinen kantakaupunkimainen asuinkortteli, joka luontevasti hyödyntää alueen merelliset lähtökohdat.

#### **Kaupunkikuvalliset ratkaisut**

Asemakaava antaa selkeät lähtökohdat kilpailualueen suunnittelulle. Tästä johtuen kaikkien ehdotusten kaupunkikuvallinen perusratkaisu on samankaltainen. Kokonaisuus rakentuu lamelli-, rivitalo- ja tornitalo ratkaisujen varaan.

Rakennusten sijoittuminen kortteliin, julkisivumateriaalien perusilme ja kerrosluvut on asemakaavassa määrätty etukäteen. Kaikissa ehdotuksissa on otettu pääosin huomioon asemakaavamääräysten suuren linjan asiat, kerrosmäärät ja rakennusten sijoittelu. Yksittäisten ohjeitten ja määräysten noudattamisen osalta esiintyy pientä kirjavuutta. Sivukauduilla kerrosmäärissä ja Saaristolaivastonkadun julkisivun jaksottaisuudessa on puutteita. Kerroslukumääriä ja julkisivumateriaalmääräyksiä on tulkittu vähäisessä määrin vapaasti. Palkintolautakunta totesi, että poikkeamat ovat luonteeltaan sellaisia, että pääosin ne voidaan huomioida jatkosuunnittelussa ehdotusten perusluonteen muuttumatta liikaa.

Kaikissa ehdotuksissa autopaikat on sijoitettu pääosin maanalaiseen pysäköintihalliin, pysäköinnin järjestely edes osittain kadunvarsipaikoituksena ei ole mahdollinen.

#### **Arkkitehtuuri**

Asemakaavamääräykset ja kilpailuohjelma antoivat lähtökohdat rakennusten arkkitehtuurille. Näissä puitteissa kilpailijat ovat esittäneet omat tulkintansa, jotka hyvin näyttävät kilpailualueen mahdollisuudet modernin asuintaloarkkitehtuurin synnylle. Kadunvarsijulkisivujen luonne vaihtelee suuresti, yksittäisten julkisivujen jaksottamisessa on erilaisia ratkaisuja, ylimmän kerroksen erilainen käsittely on antanut mahdollisuuden hyvinkin omaperäisiin ratkaisuihin.

Saaristolaivastonkadun maantasokerros on ratkaistu eri tavoin, parhaimmaksi on osoittautunut ratkaisu, jossa maantasokerroksessa on yhteis- ja aputiloja sekä asuntoja.

Piha-alueiden luonne syntyy eri rakennustyyppien yhteisvaikutuksella, parhaissa töissä piha-aluetta rajaavien rakennusten ilmeeseen on esitetty yhdistäviä aiheita.

Asuintornien ilmeellä on merkitystä piha-alueen tunnelman lisäksi suurmaisemassa. Asemakaavan edellyttämä viiste on ratkaistu eri tavoin. Perusilmeeltään vaaleiden tornien julkisivuissa on eroavaisuuksia, kilpailijat ovat hakeneet rakennusten ilmeeseen omaleimaisuutta myös julkisivumateriaalein. Valkobetoniset julkisivut todettiin alueen kaupunkikuvalisille ja laadullisille tavoitteille vieraiksi. Metallipintaiset julkisivut täyttävät hyvin suunniteltuna ja toteutettuna kriteerin korkeatasoisesta julkisivumateriaalista, mutta voivat olla tunnelmaltaan kylmiä asuinympäristössä.

Rivitalot laajuudeltaan pienimpänä rakennustyyppinä ovat jääneet ehdotuksissa pienimmälle huomiolle. Asemakaavallinen ajatus rivitaloista rakennustyyppinä yhdistävänä arkkitehtonisena aiheena toteutuu kaikissa ehdotuksissa.

### **Asuntoratkaisut**

Kaikissa kilpailuehdotuksissa on pitäydytty varsin perinteisissä asuntoratkaisuissa, mitään ennennäkemätöntä ei ole esitetty. Kilpailu on osoittanut, että lamellitalot ovat ratkaistavissa luontevasti asuntoratkaisuilla, jotka huomioivat paikan erityispiirteet, meren läheisyyden ja ovat tilankäytöllisesti järkeviä. Asuintornit poikkeavat toisistaan suhtautumisellaan viisteeseen. Luontevimmaksi on osoittautunut ratkaisu, jossa viistepinta on pääosin ummessa, parvekkeiden avaaminen viisteeseen rikkoo liikaa rakennusmassan hahmoa eikä ole rakennusteknisesti järkevää. Rivitalojen asuntoratkaisut ovat pääosin hyviä. Yhdessä ehdotuksessa rivitalot on toteutettu kaksikerroksisena kerrostalona, ratkaisu ei ole asemakaavan mukainen.

Ehdotuksissa esiintyy parvikerrosten paisuttelua wc- ja pesutiloin. Esitetyt tornien parvet ovat joiltakin osin rakentamismääräysten vastaisia poistumisturvallisuuden osalta, myös ensi vuonna voimaan tuleva paloturvallisuusasetus huomioiden. Parviratkaisuihin tulee kiinnittää jatkosuunnittelussa huomiota.

Kilpailu on osoittanut, että toivottu asuntajakautuma ja keskipinta-alat ovat toteutettavissa kilpailualueella. Parhaimmillaan on onnistuttu aikaansaamaan miellyttäviä, tilallisesti vaihtelevia asuntoja, joissa yhteydet ympäristöön ovat kunnossa.

### **Rakennustekniset ratkaisut**

Runkoratkaisultaan ehdotukset eivät sisällä mitään erityistä uutta. Perinteisillä ratkaisuilla on saavutettu hyvä tulos. Kaikissa ehdotuksissa rakennusteknisesti haastavia kohtia ovat kattoterassialueet ja asuintornien viisteratkaisut.

Kaikkiin ehdotuksiin sisältyi asemakaavan mukaisesti maanalainen pysäköintihalli. Maanpinnan topografian takia hallin itäreunan rajausta on sekä piharatkaisun että kustannusten kannalta oleellinen ja edellyttää kehittämistä jatkossa kaikissa ehdotuksissa eri tavoin. Pysäköintihallien suunnittelun katsottiin kuitenkin olevan kokonaisuuden kannalta toissijaista ja eikä niiden ratkaisulle annettu painoarvoa kilpailun arvioinnissa. Pysäköinti on ratkaistavissa myöhemmässä suunnittelussa.

### **Kustannusvertailu**

Kilpailuehdotuksista on tehty kustannusvertailu, ehdotusten luonnosmaisuuksien hankaloittanut vertailun tekemistä. Erot ehdotusten välillä ovat kohtuullisia eikä vertailu ole vaikuttanut merkittävästi kilpailun arvosteluun.

### **Rakennusten kerrosluvut**

Rakennusoikeuden sovittaminen tonteille kaavan mukaisissa puitteissa on ilmeisesti tuottanut ongelmia. Ehdotusten Pojamankadun ja Turumankadun suuntaisten lamellien kerrosluvut ylittävät sallitun. Poikkeamisia ei ole otettu kilpailun arvioinnissa huomioon, mahdolliset poikkeamiset tutkitaan tarkemmin jatkosuunnittelun yhteydessä.

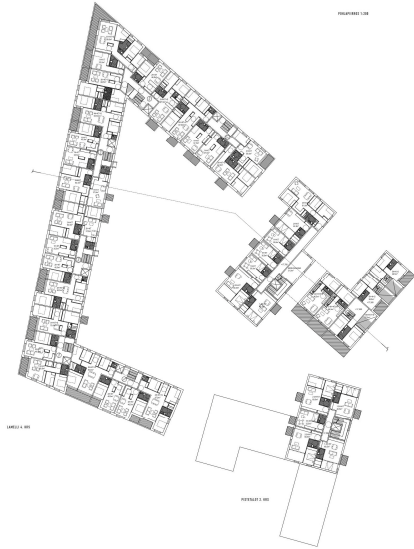
### **Yhteisöllisyys, vihreät arvot ja jakamistalous**

Yhtenä kilpailun teemana olivat yhteisöllisyys, vihreät arvot ja jakamistalous. Näitä teemoja kilpailuehdotuksissa ei ole erityisesti tuotu esiin. Palkintolautakunta totesi, että jatkokehittelyssä teemojen tulee tulla paremmin esille.



## 4. EHDOTUSKOHTAINEN ARVOSTELU

### ” Haakon ”



” Haakon ” on varmaa asuntosuunnittelun ammattitaitoa edustava ehdotus, joka täyttää asemakaavan ja kilpailuohjelman vaatimukset. Ehdotuksen arkkitehtuuri on varmaotteista ja luontevasti kilpailualueen ilmettä yhdistävää. Lamellitalot, rivitalot ja asuintornit muodostavat seesteisen, miellyttävän ympäristökokonaisuuden. Ehdotuksessa on mietitty myös piha-alueen luonnetta ja tehty siitä luonteva kokonaisuus. Perusratkaisu edellyttää pelustusreitit vain piha-alueen pohjoiseen osaan, tämä osaltaan helpottaa miellyttävän pihamiljöön luomista.

Katujen puoleinen lamelliratkaisu on miellyttävän harmoninen kokonaisuus. Peruserkerrosten ilme on vahvan vaakasuuntainen, valittu julkisivuratkaisu on korostaa rakennuksen muurimaisuutta. Asemakaavassa edellytettyä, koko aluetta koskevaa katujulkisivun vertikaalista jaksottaisuutta ei kilpailuehdotuksessa ole, tältä osin julkisivukäsittelyä tulee kehittää huomattavasti. Kaavan määräys julkisivujen jäsennoinnista yhden lamellin suuruisiin osiin materiaalien, värityksen, aukotuksen ja/tai muihin keinoin on Kruunuvuoren rannan kaupunkikuvallisen ilmeen tärkeä perusperiaate, eikä siitä poikkeaminen ole mahdollista. Lamellien asuntoratkaisut ovat miellyttäviä, tilojen mittasuhteet ovat luontevia ja asuntokoot järkeviä. Kattokerrosten terassiasuntoratkaisu on hyvä. Se antaa kaupunkikuvaan

jäntevän lisän ja terassiasunnot ovat onnistuneita. Asemakaavan edellyttämä yhtenäinen julkisivumateriaali pihan tai kadun puolen julkisivussa ei toteudu.

Lamelliosan lyhyessä pohjoisessa siivessä ehdotuksen kerrosmäärät ylittävät asemakaavassa sallitun.

Maantasokerroksen käsittely on kilpailun parhaimmista. Yleiset tilat, varastot ja asunnot muodostavat toimivan kokonaisuuden, julkisivukuvissa esiintyvä korkea vaalea muuri maantasokerroksen edessä on katutilan elävyyden kannalta tarpeeton ratkaisu.

Asuintornit ovat hahmoltaan mielenkiintoisia ja miellyttävästi kaupunkikuvaan uutta ilmettä tuovia. Vaalea hahmo, viisteet ja ulokeparvekkeet ovat hyviä aiheita, joita on varmaotteisesti käytetty. Asuntoratkaisut ovat hyviä, syntyy hyvää, ilmavaa valoisaa asuinympäristöä. Viiste on maltillisesti ratkaistu. Julkisivumateriaaliksi esitetty lasitettu kattotiili herättää paljon kysymyksiä ja vaihtoehdoksi valittu valkobetoni ei ole asemakaavan edellyttämä korkeatasoinen julkisivumateriaali.

Rivitalot ovat asemakaavan mukaisia. Ratkaisut ovat luontevia, terassialueiden liittyminen maastoon edellyttää lisätutkimista. Rivitalojen hahmot täydentävät hyvin hybridikorttelin ilmettä.

Ehdotuksen hyötyneliökohtainen kustannus on kilpailun edullisin.

” Haakon ” on ammattitaitoinen ehdotus, jonka asuttavuus on erinomaista luokkaa. Asuntoratkaisut ovat kilpailun parhaimpia. Toisistaan poikkeavista asuntorakennustyypeistä on koottu nykyaikainen, miellyttävä asuntokorttelikokonaisuus.

## ” Haakon I ”



” Haakon I ” on nykyaikaista arkkitehtuuria sisältävä varmaotteinen ehdotus, joka tuo kaupunkikuvallisesti Haakoninlahden rakentuvaan ympäristöön uutta raikasta ilmettä. Asemakaavan mukaisesta perusratkaisusta on löydetty mahdollisuuksia näyttävään, mieleenpainuvaan arkkitehtuuriin.

Saaristolaivastonkadun puoleinen lamellitalo toteuttaa asemakaavan ajatusta komeasti. Julkisivu muodostuu parvekevyöhykkeestä, joka luo mielenkiintoisen julkisivupinnan kadun suuntaan. Vaihtelevasti käsitellyt tiilipinnat jakavat julkisivun luonteviin osiin. Terrassikerrosten sahalaitekattomuoto on voimakas kaupunkikuvallinen ele, ehkäpä terassikatoksina turhankin suureellinen, toiminnallisesti ja vedenpoiston varmistamiseksi ne edellyttävät jatkokehittelyä. Asemakaavassa edellytetty yhtenäinen julkisivumateriaali joko kadun tai pihan puolella ei toteudu. Lamellin asuntoratkaisut ovat periaatteessa kunnossa, jonkin verran ratkaisuja vaivaa asuntojen pitkänomaisuus.. Asuntojen jakaantumisesta kadun ja pihan suuntaan on seurannut ylisuurten porrastanteitten muodostuminen sekä pihalle yksipuolisesti avautuvien asuntojen suuri määrä, joka johtaa laajoihin pelastusreitti ja nosto-

paikka-alueisiin. Piha-alueen laatu kärsii. Pihan avoparvekkeet ovat hieno aihe, mutta mahdollinen parvekelasitus heikentäisi niiden ilmettä.

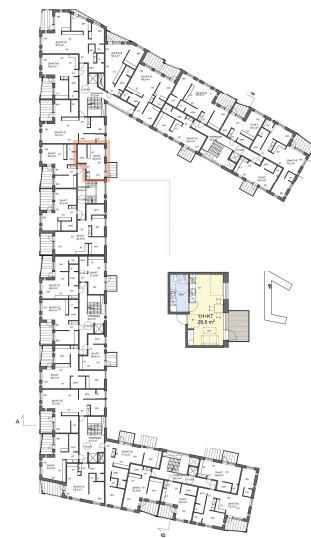
Lamelliosan lyhyempien sivujen luhtikäytäväratkaisut ovat turha lisä asuntotyyppistöön, ne eivät tuota tavoitteiden mukaista laadukasta asuinympäristöä. Niiden julkisivut kadun suuntaan eivät valitettavasti jatka Saaristolaivastonkadun omaleimaista ja korkeatasoista linjaa. Asemakaavan määräämät kerrosluvut ylittyvät luhtikäytäväalueella.

Asuintornit ovat ilmeeltään kaksijakoisia. Viistejulkisivuissa on voimakas veistoksellinen ilme, tornien pitkät julkisivut ovat ilmeeltään perinteisemmät. Tornien julkisivuun esitetty metallipinnoitus edellyttää runsaasti jatkokehittelyä detaljien ja materiaalin tarkan määrityksen osalta. Viisteellä on asuintorneissa vahva ilme, esitetty parvekeratkaisu viisteessä on mahdollinen, kun lämpimän tilan raja-alue sijoittuu päällekkäin kaikissa kerroksissa.

Rivitalot ovat ammattitaitoisesti suunniteltu. Niistä muodostuu luonteva aihe yhdistämään eri asuinrakennustyyppisiä. Rakennusteknisesti ratkaisu on erityisen haastava laajojen kattoterassi- ja sisäänvetoalueiden takia.

Asuintornit, lamellit ja rivitalot on luontevasti ehdotuksessa yhdistetty piha-alueeseen terrassiratkaisuin. Ehdotus on vahvasti tässä ajassa. Esitetyt arkkitehtoniset ratkaisut, parvekejulkisivut, sahalaitainen kattokerros ja metallijulkisivuosiot sitovat korttelin arkkitehtuurin tämän päivän ratkaisuihin. Ammattitaitoisesti koostettu ehdotus sisältää monia mielenkiintoisia aiheita ja hyvää asuntosuunnittelua, mutta ratkaisujen huoltovarmuudessa ja kestävydessä on haasteita.

## ” Mojito ”



” Mojito ” on ammattitaitoinen ehdotus, jossa korttelista muodostuisi hyvä lähtökohta miellyttävälle asuinympäristölle. Kohtuullisen perinteiseen asuntoratkaisuun on yhdistetty vahvasti asemakaavan kaupunkikuvalliseen ilmeeseen sitoutuva arkkitehtuuri. Lamelliosa, asuintornit ja kaksikerroksiset rakennukset muodostavat kaupunkikuvallisen kokonaisuuden, josta olisi kehitettävissä miellyttävää asuinympäristöä.

Saaristolaivastonkadun puoleinen lamellitalomuri on katujulkisivultaan herkästi muotoiltu, peruserrosten julkisivussa pienet parvekepainanteet ovat mielenkiintoinen lisä. Kattokerroksen sisäänveto pääjulkisivulinjasta on jäänyt liian pieneksi, kerrokset muodostavat kaupunkikuvallisesti yhden kokonaisuuden, eikä asemakaavassa toivottua kaupunkikuvallista korostusta synny. Valitut julkisivuaiheet ovat mielenkiintoisia, yksittäiset aiheet ovat varovaisesti tehtyjä, mutta niitä on kokonaisuuden kannalta liikaa. Lamelliosan asuntoratkaisut ovat ammattitaitoisesti tehty. Maantasokerrokseen on sijoitettu paljon liiketilaa, määrä on epärealistinen.

Lamellitalossa on paljon vain sisäpihalle avautuvia asuntoja, pihasta laaja alue tulee menemään pelastusreiteille ja nostopaikoille. Ratkaisu ei anna hyvää lähtökohtaa miellyttävän pihan luomiseen.

Asuintornit ovat perusilmeeltään kappalemaisia ja täyttävät tältä osin hyvin asemakaavan tavoitteet. Viisteosan voimakas aukotus sotkee kuitenkin kappalemaisuutta. Parvekelinjan

sijoittaminen tornien viisteeseen on johtanut teknisesti hyvin vaativaan välipohjaratkaisuun. Ratkaisu ei myöskään vakuuta ulkonäöllisesti. Parvekeosat eivät ole päällekkäin ja visuaalisesti keskeisestä viisteestä muodostuu parvekereikineen liian rikottu pinta. Asuintornien peruskerros on ammattitaitoisesti suunniteltu, asunnot ovat toimivia. Parviratkaisut ovat epärealistisia sauna- ja kylpyhuonetiloineen.

Rivitaloratkaisu porrashuoneineen ja hisseineen on asemakaavan vastainen, matala kerrostalo. Rivitalot ovat kaupunkikuvallisesti toimivia, eri asuinrakennustyyppisiä yhdistäviä rakennuksia, mutta asemakaavan ajatuksen mukainen erilaisten asuntotyyppien kirjo ei toteudu, kun kaksikerroksisissa osissakin on asunnot päällekkäin.

Ehdotuksen tehokkuudessa on toivomisen varaa ja liiketilojen määrä liian suuri. Autohalli on tehokkaasti mitoitettu.

Ehdotus on asemakaavan hengen mukaisesti rakennettu, mutta valituista ratkaisuista eri asuinrakennustyypeissä ei muodostu aivan luontevaa kokonaisuutta vaikka yksittäisissä kohdissa on oivaltavuutta. Saaristolaivastonkadun puoleinen julkisivu on paneutuen suunniteltu ja ideoitu, muuta aavistuksen sekava. Siinä on kuitenkin paljon kehityskelpoisuutta.

## 5. KILPAILUN RATKAISU JA JATKOTOIMENPITEET

### Kilpailun ratkaisu

Palkintolautakunta päätti yksimielisesti asettaa ensimmäiselle sijalle ehdotuksen ”Haakon”. ”Haakon” on arkkitehtonisesti eheä kokonaisuus, jossa jatkokehitystarpeista huolimatta syntyy miellyttävää ja mieleenpainuvaa asuinympäristöä. ”Haakon” on ehdotuksista kehityskelpoisin.

### Jatkosuositukset

Palkintolautakunta suosittelee yksimielisesti voittaneen ehdotuksen ”Haakon” ottamista jatkosuunnittelun pohjaksi ja ehdotuksen tekijän käyttämistä jatkosuunnittelun arkkitehtina. Jatkotyössä tulee huomioida ehdotuskohtaisessa arvostelussa esitetyt näkökohdat sekä jatkokehitysohjeet.

#### *Jatkokehitysohjeet:*

- Lamellien kadunpuoleisia julkisivuja tulee kehittää huomattavasti paremmin vastaamaan asemakaavan vaatimuksia vertikaalista jaksottaisuudesta.
- Julkisivujen materiaalivalinnat tulee miettiä uudestaan siten, että niillä saavutetaan kaavan asettamat laatutavoitteet
- Pieniin asuntoihin liittyviä ulkotiloja tulee vielä kehittää.
- Parviratkaisut edellyttävät jatkokehittelyä.

**PÖYTÄKIRJAN ALLEKIRJOITUS**  
**Helsingissä 14.11.2017**

**Esa Kankainen**

puheenjohtaja,  
toimitusjohtaja  
Asuntosäätiö sr

**Mari Takala**

rakennuttajapäällikkö  
Asuntosäätiö sr

**Matti Suonio**

hankekehityspäällikkö  
Hartela Etelä-Suomi Oy

**Johanna Palosaari**

hankekehitysjohtaja  
Hartela Etelä-Suomi Oy

**Pirjo Siren**

projektinjohtaja  
Helsingin kaupunki,  
kaupunginkanslia

**Anu Kuutti**

tiimipäällikkö, arkkitehti SAFA  
Helsingin kaupunki,  
asemakaavoituspalvelut

**Salla Mustonen**

tiimipäällikkö, arkkitehti SAFA  
Helsingin kaupunki,  
rakennusvalvontapalvelut

**Ilmari Lahdelma**

professori, arkkitehti SAFA  
Lahdelma & Mahlamäki Oy  
kilpailijoiden nimeämä tuomari

**Niko Latvakoski**

suunnitteluavustaja, kilpailun sihteeri  
asemakaavoituspalvelut



## 6. NIMIKUORTEN AVAAMINEN

Arvostelupöytäkirjan allekirjoittamisen jälkeen avattiin nimikuoret. Ehdotusten tekijöiksi osoittautuivat seuraavat työryhmät:

### Kilpailun voittaja

**Nimimerkki:** ”Haakon”

**Tekijät:** JKMM Arkkitehdit Oy  
Juha Mäki-Jyllilä, arkkitehti SAFA  
Asmo Jaaksi, arkkitehti SAFA  
Teemu Kurkela, arkkitehti SAFA  
Samuli Miettinen, arkkitehti SAFA  
Salla Oikkonen, arkkitehti SAFA

**Avustajat:** Sini Rahikainen, arkkitehti SAFA  
Kristian Forsberg, arkkitehti SAFA  
Jaana Miettinen, arkkitehti yo  
Henri Suorsa, arkkitehti yo  
Peter Vuorenrinne, designer  
Tuomo Toivola, arkkitehti yo

### Muut ehdotukset aakkosjärjestyksessä

**Nimimerkki:** ”Haakon I”

**Tekijät:** Playa Arkkitehdit Oy  
Veikko Ojanlatva, arkkitehti SAFA  
Tuukka Vuori, arkkitehti SAFA  
Johanna Ojanlatva, arkkitehti SAFA

**Avustajat:** Jalo Sippola, arkkitehti SAFA  
Elli Leinonen, arkkitehti SAFA  
Jaakko Heikkilä, arkkitehti yo  
Jens Regårdh, arkkitehti yo

**Visualisointi:** VIZarch

**Nimimerkki:** ”Mojito”

**Pääsuunnittelijat:** Arkkitehdit Soini & Horto Oy  
Jari Paukkonen, arkkitehti SAFA  
Riikka Hautala, arkkitehti SAFA

**Muut suunnittelijat:** Ilona Karjalainen, arkkitehti SAFA  
Karoliina Härkälä, rak. arkkitehti  
Kalle Ukonlinna, arkkitehti SAFA  
Mariano Perez, arkkitehti SAFA  
Matti Pirttimäki, arkkitehti SAFA  
Santtu Rothsten, arkkitehti SAFA  
Jari Pakarinen, visualisti