

# sato Suunnittelukilpailun arviointipöytäkirja

Viisaan liikkumisen kortteli - Oulunkylä



## KILPAILUN JÄRJESTÄJÄ, TARKOITUS JA LUONNE

SATO Oyj järjesti yhteistyössä Helsingin kaupungin, VR-Yhtymä Oy:n ja Suomen Arkkitehtiiliiton kanssa suunnittelukilpailun, jonka tavoitteena oli löytää Oulunkylässä Maaherrantien ja Jokiniementien varrella sijaitsevalle nykyiselle asuinkerrostalotontille toiminnallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen ratkaisu. Kilpailun tarkoituksena oli lisäksi löytää suunnittelutoimisto, joka tulisi toimimaan SATOn arkkitehtikonsulttina kilpailun pohjalta laadittavassa asemakaavanmuutosprosessissa sekä pääsuunnittelijana kahdessa SATOn kilpailualueelle toteuttamassa asuntohankkeessa.

Kilpailun järjestäjän tavoitteena on kehittää kilpailualueesta vetovoimainen, houkutteleva ja kestävä kehitystä tukeva asuinalue; ”Viisaan liikkumisen kortteli”.

## KILPAILUUN KUTSUTUT

Kilpailu järjestettiin kutsukilpailuperiaatteella ja siihen kutsuttiin neljä arkkitehtitoimistoa:

- Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy
- Arkkitehtiryhmä A6 Oy
- Arkkitehtitoimisto HMM Oy
- Huttunen-Lipasti-Pakkanen Oy

Kilpailutyöt tuli toimittaa nimimerkeillä. Kilpailijan nimi ei saanut esiintyä suunnittelumateriaaleissa.

## ARVIOINTIRYHMÄ JA ASIANTUNTIJAT

Kilpailun palkintolautakunnan muodostivat:

- Marja Piimies, Helsingin kaupunki (pj.)
- Sari Ruotsalainen, Helsingin kaupunki
- Antti Varkemaa, Helsingin kaupunki
- Anne Nurmio, Helsingin kaupunki
- Kirsi Federley, Helsingin kaupunki
- Janne Seeste, VR-Yhtymä Oy
- Pirjo Sanaksenaho, Aalto-yliopisto (kilpailijoiden valitsema tuomariston jäsen)
- Saku Sipola, SATO Oyj
- Antti Aarnio, SATO Oyj
- Maarit Tuomainen, SATO Oyj
- Jouko Kuusela, SATO Oyj

Palkintolautakunnan sihteerinä toimi Antti Laine (SATO Oyj). Kilpailuehdotuksista teetettiin arviointivaiheessa kustannusvertailut. Kustannusvertailut laati FMC Laskentapalvelut Oy, vastuuhenkilönä Janne Silvennoinen.

## **KILPAILUAIKA**

Suunnittelukilpailu käynnistyi 26.5.2017. Kilpailu päättyi 29.9.2017 klo 12:00, johon mennessä osallistujien tuli toimittaa kilpailuehdotukset kilpailun järjestäjälle. Kilpailusta järjestettiin esittelytilaisuus kilpailuun kutsutuille suunnittelutoimistoille Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston Info- ja näyttelytilalaiturilla 13.6.2017 klo 09:00.

## **KILPAILIJOIDEN KYSYMYKSET**

Kilpailijoilla oli mahdollisuus tehdä kilpailuun liittyviä kysymyksiä sähköpostitse 7.8.2017. Ennen esittelytilaisuutta lähetettyihin / esittelytilaisuudessa esitettyihin kysymyksiin annettiin vastaukset suullisesti esittelytilaisuudessa. Esittelytilaisuuden jälkeen esitettiin määräaikaan mennessä lisäksi kaksi kysymystä. Kysymykset vastauksineen toimitettiin kilpailijoille 9.8.2017.

## **KILPAILUEHDOTUKSET**

Kaikki kilpailuun kutsutut toimistot toimittivat ehdotuksensa määräaikaan mennessä. Palkintolautakunta hyväksyi kaikki ehdotukset kilpailuun.

## KILPAILUEHDOTUSTEN YLEISARVIOINTI

Korttelin suunnitteluteemaksi valittiin Viisaan liikkumisen kortteli, koska sen sijainti liikenteellisessä solmukohdassa (Oulunkylän asema, tuleva Raide-Jokeri, pyöräily- ja kävelyreitit) mahdollistaa kunnianhimoisen suunnittelun, jossa asukkaiden kulkutapajakaumaa ohjataan ensisijaisesti kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen. Tavoiteltiin myös suunnitteluratkaisuja, jotka edistäisivät korttelin tulevien asukkaiden liikkumista osana terveellisiä elämäntapoja. Asuntojen pysäköintipaikkojen määrissä lähtökohtana on ottaa huomioon kaupungin sallimat maksimaaliset autopaikkavähennykset, joihin sitoutetaan kaikki asuntojen tulevat toteuttajat. Noin puolet autopaikoista ohjeistettiin sijoittamaan pääosin maanpäälliseen pysäköintitaloon, jonka tuli olla muuntojoustava autonomistuksen mahdollisesti vähentyessä.

Suunnitelmat olivat huolella tutkittuja ja täyttivät kilpailuohjelmassa esitetyt vaatimukset. Kukin kilpailuehdotus esitti vaadittavan kerrosalamäärän korttelin alueelle, jotkin jopa enemmän, mikä osoitti, että nykyisen Oulunkylän rakeisuuteen verrattuna korttelista tulee tiivis ja kaupunkimainen. Kaikissa kilpailuehdotuksissa oli samankaltaisuutta: Maaherrantietä myötäilivät pidemmät rakennusmassat ja korttelin puiston puolella oli pistetaloja. Suhde kadun rajaukseen vaihteli, ehdotuksessa Koti-Ïlot rakennusmassat rajasivat Maaherranteitä tiukasti sitä myötäillen, Augustissa ja Fogelissa talojen ja kadun väliin jää pieniä istutuskaisaleita. Syyssonaatissa kadusta muodostuu kolmen sisääntuloaukion sarja.

Korkeuden suhteen 9-kerroksisia talomassoja pidettiin alueelle liian korkeina. Parhaat ehdotukset olivatkin malttaneet pitää rakennukset max 6-7-kerroksisina.

Asuntosuunnittelun kannalta töissä oli vähän uusia ideoita. Ehdotuksessa ”August” esitettiin uudenlaisia talotypologioita ja Suomessa harvemmin nähtyjä pohjaratkaisuja, jotka onnistuneesti yhdistelivät pientaloasumisen ja kerrostaloasumisen etuja. Talotypologioiden variaatiot sopivat erityisen hyvin Oulunkylään, jossa on sekä kerrostaloja että pientaloja.

Kussakin ehdotuksessa Viisaan liikkumisen korttelin ideoita oli mietitty lähinnä pyöräilyyn kannustaan ja pyörävarastoja, -pysäköintiä ja -korjauspaikkoja suunnitellen. Autojen pysäköintiin esitettiin maanalaisia tiloja niin lounais- kuin koilliskulmaan sekä erillisiä parkkitaloja, myös robottiparkkia. Myös pysäköintitalojen muunneltavuutta/korvaamista esimerkiksi asuinkerrostalolla on mietitty. Suunniteltujen pysäköintipaikkojen määrä on ehdotuksissa mitoitettu tavoitteeksi asetettujen maksimivähennysten mukaisesti. Joukkoliikenteen käyttöön kannustamista oli kahdessa työssä esitetty toteutettavaksi reaaliaikaisen tiedottamisen avulla.

Yhtenä kilpailuehdotusten arviointikriteerinä oli ohjelmassa mainittu ”tekninen ja taloudellinen toteutuskelpoisuus sekä ylläpidon kustannustehokkuus”. Tavoitteena oli sellaisen suunnitelmaratkaisun löytyminen, jonka pohjalta kaavamuutos ja tulevat hankkeet voidaan toteuttaa sekä linkaari- että toteutuskustannuksiltaan kohtuuhintaisina ja tulevien asiakkaiden maksukyky huomioonottavana. Kaupungin kanssa sovittu korttelin hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sisältää vapaarahoitteisen tuotannon lisäksi 15 % valtion tukemaa asuntotuotantoa ja 15 % välimuodon tuotantoa ja kaavaratkaisun tulee luoda taloudelliset edellytykset myös näiden hankkeiden toteutukseen ilman poikkeamis- ym. menettelyjä.

FMC Laskentapalvelut teki vertailun ehdotusten toteutuskustannuksista. Erittäin alustavasta suunnitteluvaiheesta johtuen kustannuslaskelmat eivät kerro tavoiteltavaa kustannustasoa eivätkä ole RO-arviotasoa. Kustannusarviot antavat kuitenkin hyvän kuvan ehdotusten toteutushintojen eroista. Halvin ratkaisusta on ehdotus Fogeli ja kallein ehdotus August ollen noin 45 % kalliimpi kuin edullisin ehdotus. Toiseksi kallein on ehdotus Koti-Ilot 28 % erolla edullisimpaan ja toiseksi halvin Syysso-naatti ollen 10 % edullisinta eli Fogelia kalliimpi.

## EHDOTUSKOHTAINEN ARVIOINTI

### ”August”

#### Ratkaisun arkkitehtoninen ja toiminnallinen kokonaisuus

Ehdotuksessa on vahva arkkitehtoninen kokonaisuus. Asuntoratkaisuillaan August tarjoaa muista töistä poiketen uudenlaisia asuntopohjia ja valoisia, kolmeen ilmansuuntaan avautuvia asuntoja. Vapaasti sijoiteltujen noppamaisien talomassojen lisäksi katua rajaa kolmikerroksinen muuritalo. Ratkaisussa on positiivista ja rentoa 1950-luvun asuntosuunnittelun henkeä. Muuritalon asunnoissa noppien väliin jäävät muutamat asunnot ovat useampikerroksisia, townhouse-tyyppisiä. Porrashuoneet ja hissit ovat vain noppatalojen kohdalla.

Talojen ulkoarkkitehtuuri on harmonista ja ajatonta perustuen yksinkertaiseen pystysuuntaiseen aukotukseen ja käsinlyödyistä tiilistä muurattuun julkisivuun. Ehdotuksen kaunis esitystapa kertoo tekijän korkeasta osaamis- ja tavoitetasosta.

#### Rakennusten ja muiden korttelialueiden kaupunkikuvallinen liittyminen ympäristöön

Kaupunkihuvilatyyppiset talot sopivat hyvin Oulunkylän ympäristöön. Hieman kaareutuva muuritalo jättää Maaherrantien ja talon väliin puistokaistaleita, jotka sopivat puistomaiselle asuinalueelle. Maaherrantien varteen, tontin länsipuolelle kaavoitettavat kadunvarsitalot on esitetty olevan katulinjassa kiinni, minkä vuoksi suunnittelukorttelin väljempi suhde kaatuun tuo vaihtelua pitkälle muurimaiselle kadunvarsirakentamiselle.

Noppatalojen kapeat päädyt sopeuttavat uuden rakentamisen vanhan pientaloalueen henkeen ja mittakaavaan. Rakennusten korkeudet ovat maltillisia alueen historiaan sopeutuen.



#### 1. kerroksen liittyminen katu- ja pihatiloihin sekä niiden toimivuus ihmisen mittakaavasta

Ensimmäinen kerros on avattu Maaherrantien puolella onnistuneesti isoin ikkunoin kadulle päin. Komeiden katutasen näyteikkunoiden ja niiden takana sijaitsevien varastotilojen välillä on ristiriita. Osittain tilat ovat liiketiloja, jotka ovat läpikulkuporttien yhteydessä, tai asukkaiden yhteistiloja. Kadulle aukeaa myös muutama asunto muuritalon väliosissa, jotka jäävät tarkemmin esittämättä. Atriumpihat ovat kaunis ja elämyksellinen tapa saapua asuinrakennuksiin pihan puolelta. Kullakin talolla on oma ominaisuus, joka kasvaa pihalla. Puoliatriumtalojen sijoittelu on paikoin ahdas tontin länsiosalla.

#### Tekninen ja taloudellinen toteutuskelpoisuus sekä ylläpidon kustannustehokkuus

August on toteutuskustannuksiltaan selkeästi kallein ehdotus, hinnaltaan noin 45% edullisinta ehdotusta korkeampi. Ehdotuksen heikkous on atriumtalotyypin runsas ulkovaipan määrä ja kapearunkoisuus, jotka nostavat sekä rakennus- että lämmityskustannuksia. Ratkaisu johtaa myös heikkoon huoneistoalatehokkuuteen, joka osaltaan selittää korkeaa hintatasoa. Atriumpihan talvikunnossapito vaatii hieman viitseliäisyyttä.



#### Pysäköintiratkaisujen toimivuus, taloudellisuus ja muuntojoustavuus

Pysäköinti on jaettu kahteen osaan, lounaisosaan maanalaiseen pysäköintiin ja pysäköintitaloon korttelin koilliskulmaan. Koilliskulman pysäköintitalon sijainti ei ole paras mahdollinen kortteliin saavuttaessa. Sisäänajo on luontevinta korttelin lounaissivulta alueen sisäänulosuunnasta. Pysäköintihallin sisäyhteyttä omistusasuntoihin tulisi vielä kehittää. Pysäköintitalo on muotonsa ja lokalisaationsa vuoksi tehoton ja kallis sekä heikosti muunneltavissa/korvattavissa muulla rakentamisella.

Pysäköintitalon liike- ja varastotila sekä kattolla oleva liikuntapiha nostavat sen toteutuskustannuksia.

#### Asuntojen toimivuus, joustavuus ja markkinoitavuus

Asunnot ovat kiinnostavia, tavanomaisimmista asuntopohjista poikkeavia. Luonnonvaloa tulee useimpiin asuntoihin vähintään kahdelta sivulta, useimmiten kolmelta. Parvekkeet sijaitsevat joissain asunnoissa myös Maaherrantien puolella yhdeltä kulmaltaan, mutta avautuvat muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta myös muuhun suuntaan. Huoneet ovat hyvin kalustettavia ja asunnoissa on saavutettu omakotitalomaisia etuja kapean rungon ansiosta, mikä sopii erinomaisesti vanhalle pientalovaltaiselle asuinalueelle. Markkinoitavuudeltaan kohde vaikuttaa erinomaiselta asuntojen kokoja-kauman ja suunnittelun laatutason ansiosta, mutta mietittäväksi jää, olisiko asunnoista saatavissa riittävää vuokra- tai myyntihintatasoa suhteessa toteutuskustannuksiin.

#### Kestävää kehitystä tukevat suunnitteluratkaisut

Rakennusten julkisivut ovat huoltovapaita tiilijulkisivuja. Atriumtalotyypin runsas ulkovaipan määrä johtaa heikkoon energiatehokkuuteen. Arkkitehtuuri on korkeatasoista ja esteettisesti aikaa kestävä. Massiivirakenteet ovat terveellisiä ja kestäviä.

#### Kävelyyn pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen kannustavat suunnitteluratkaisut

Aluetta halkovat kevyen liikenteen reitit mahdollistavat sujuvan pyöräilyliikenteen ja polkupyörien pysäköintiä ja säilytystiloja on pohdittu monipuolisesti.

## EHDOTUSKOHTAINEN ARVIOINTI

### ”Fogeli”

#### Ratkaisun arkkitehtoninen ja toiminnallinen kokonaisuus

Ehdotus perustuu katua rajaavaan lamellitalojen vyöhykkeeseen ja pihan puoleisiin pistetaloihin, joiden korkeus laskee pientaloaluetta lähestyttäessä. Arkkitehtuurissa on yhdistelty valkoista slammattua tililtä, valkobetonia ja puupintoja yksinkertaiseen ikkuna-aukotukseen, mikä antaa taloista hallitun ja tyylikkään vaikutelman. Puuverhoiltu katettu sisäänkäynti kortteliin Maaherrantien kulmauksesta on koMEA ja havainnekuvan lasinen alakerta kadun suuntaan on saavutettu venyttämällä pientä liiketilaneliömäärää kapearunkoisena tilana kadun varteen.



Pistetalojen sijainti tontilla on tiheä, mikä aiheuttaa koko korttelissa ahtauden tunnetta. Kerrosalaa työssä onkin enemmän kuin muissa.

#### Rakennusten ja muiden korttelialueiden kaupunkikuvallinen liittyminen ympäristöön

Kadunvarren muurimaisessa rakentamisessa on otettu suuntia myös radan toisen puolen talojen päädyistä, mikä ei todellisuudessa kaupunkikuvassa hahmotu. Radan toinen puoli saattaa myös tulevaisuudessa muuttua. Pitkän rakennusmassan kääntyileminen vaikuttaakin

vähän väkinäiseltä ja perustelemattomalta kadulla liikkujan kannalta. Toisaalta sillä saadaan väljyyttä ja vehreyttä katutilaan pohjoisosan mutkaa lähestyttäessä, mikä sopii puistomaiselle asuinalueelle. Pistetaloja on perusteltu liittymisellä omakotitalojen mittakaavaan, mutta esitetyssä suunnitelmassa pistetaloja tuntuu olevan liikaa, ne muodostavat ”pistetalometsän”. Talot ovat osin melko korkeita, 9-kerroksisia, mikä tuntuu vieraalta mittakaavalta Oulunkylässä, jossa rakennusten korkeudet ovat nykyisin enimmillään 3-4 kerrosta.

#### 1. kerroksen liittyminen katu- ja pihatiloihin sekä niiden toimivuus ihmisen mittakaavasta

Lamellitalon ensimmäisessä kerroksessa on pääosin asuntoja ja ulkoiluvälinevarastoja, kadun puolella myös liiketiloja. Lamellitalojen yksikerroksisissa välisosissa on yhteistiloja, kuten saunaosasto, joka avautuu kadun suuntaan parvekkeella ja sisäänkäynti on pihan puolelta. Molemmat yhteissaunat ovat vain ulkokautta saavutettavissa. Yhteistilojen sijaitessa muista sisäänkäynneistä erillään, niiden käyttö saattaa jäädä vähäisemmäksi kuin jos ne olisivat sisäänkäyntikulkureittien varrella. Pistetalojen 1. kerroksessa suurin osa tiloista on aputiloja kuten varastoja. Niitä ei ehkä ole luontevaa avata isoin ikkunoin pihalle, jolloin 1. kerroksen julkisivusta saattaa tulla umpinainen. Asuntojen sijaintia maantasossa on pyritty pehmentämään istutusalueilla, joita on asuntojen edessä. Maantasokerroksen pohja asemapiirroksessa on hieman vaikeasti luettava, Kellarikerroksessa, joka avautuu Maaherrantien puolella kadulle, on kapearunkoisia liiketiloja, joiden ansiosta kadulle saadaan isoja näyteikkunoita.



Tekninen ja taloudellinen toteutuskelpoisuus sekä ylläpidon kustannustehokkuus

Päätyjen ja pistetalojen puuverhoilut vaativat säännöllistä huoltoa, mikä aiheuttaa ylläpito-kustannuksia. Pistetalojen kattoja on esitetty näkymäkuvassa viherkattoina. Osin rakennukset ovat niin korkeita, ettei viherkattoja näy toisista taloista, jolloin niiden merkitys visuaalisina elementteinä vähenee. Rakennukset ovat syvärunkoisia, ulkovaipan määrä on pinta-alaan nähden vähäinen, joka osaltaan parantaa energiatehokkuutta. Melko yksinkertaisen muotokielen ja kohtuullisen hyvän huoneistoalatehokkuutensa vuoksi ehdotus on toteutuskustannuksiltaan kilpailuehdotuksista edullisin.



Pysäköintiratkaisujen toimivuus, taloudellisuus ja muuntojoustavuus

Pysäköinti on jaettu robottiparkkiin alueen eteläpäässä ja maanalaisen pysäköintihalliin pohjoispäässä. Parkkihallin sisäyhteys valtioon tukemaan vuokra-asuntotaloon ei ole luontevinta, kun omistusasunnot jäävät vaille sisäyhteyttä pysäköintitiloihin. Robottiparkki on tehokas pysäköintiratkaisu, mutta sen toimivuudesta ruuhkatilanteissa esim. aamuisin ei ole kokemusta. Robottiparkki on siirrettävissä muualle, tai käytettävissä muuhun varastointiin, mikäli autojen määrä korttelissa vähenee tulevaisuudessa. Ratkaisu vastaa hyvin tavoiteltuun muunneltavuusvaatimukseen, mutta robottiparkki on toteutus- ja käyttökustannuksiltaan kallis ja keinotekoiselta vaikuttava ratkaisu tälle sijaintipaikalle.

Asuntojen toimivuus, joustavuus ja markkinoitavuus

Asuntopohjat lamellitaloissa (talotyyppit 1 ja 2) ovat hyvin tyyppillisiä ja ennalta nähtyjä, joskin mitoitukseltaan pääosin toimivia. Joissakin asunnoissa olohuone on jäänyt kovin kapeaksi. Pistetaloissa on hieman vaikeita asuntopohjia. Talotyyppissä 4 yksiöt ovat kapeita ja syviä, kolmiossa 60 m<sup>2</sup> rakennuksen kulmassa on sokkeloista liikennettä ja keittiö jää pimeäksi. Nauhparvekke on julkisivuissa tyylikäs, mutta syvyydeltään kapea kalustettavuutta ajatellen.

Kestävää kehitystä tukevat suunnitteluratkaisut

Suunnitelmassa on esitetty ideoita pyöräilyn edistämiseen ja autoilun vähentämiseen, mutta muuten suunnitelmaa ei ole esitetty sillä tarkkuudella, että kestävän kehityksen periaatteita voisi tarkemmin eritellä. Rakennusmassat ovat kompakteja ja melko syvärunkoisia, mikä tekee niistä energiataloudellisia. Puun käyttö on sinänsä kannatettavaa ekologisessa mielessä, vaikka se vaatiikin huoltotoimenpiteitä rakennuksen elinkaaren eri vaiheissa. Viherkatot ovat keino hidastaa hulevesiä. Pistetalojen jatkuvat nauhparvekkeet vähentävät sisätilojen lämpökuormaa ja jäädytystarvetta kesäisin.

Kävelyyn pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen kannustavat suunnitteluratkaisut

Suunnitelmassa on esitetty monipuolisia polkupyörien säilytystiloja. Korttelin läpi pääsee kahdesta kohdasta jalan tai pyörällä. Viisaan liikkumisen teemaa on lähestytty ratkaisuin, joilla pyritään vähentämään tarpeettoman liikkumisen määrää korttelialueella sekä vaihtoehtoisten kulkumuotojen käyttöön kannustamisella korttelin ulkopuolelle sijoituvilla matkoilla. Korttelipihan sisäänkäyntejä on korostettu. Piharatkaisussa on hahmoteltu paikkoja erilaisiin toimintoihin

## EHDOTUSKOHTAINEN ARVIOINTI

### ”Koti-Îlot”

#### Ratkaisun arkkitehtoninen ja toiminnallinen kokonaisuus

Suunnitelmassa on urbaani 4-kerroksinen muurirakennus Maaherrantien varressa, jota jäsentävät 7-9-kerroksiset tornit. Pistetalotyypiset tornit toistuvat tontin puiston puolella hieman matalampina, 4-7-kerroksisina pienentäen mittakaavaa omakotialueen suuntaan. Kadunvarsirakennuksessa on pihan suuntaan aukeavia pieniä asuntoja sivukäytävän varrella. Näin on saatu eliminoitua radan aiheuttamat äänihaitat, toisaalta asunnot aukeavat näin vain yhteen suuntaan. Kadun puolelle tämä mahdollistaa melko vapaan aukotuksen sivukäytävän kohdalla, mitä mahdollisuutta ei ole kuitenkaan täysin hyödynnetty.



Maaherrantien julkisivussa on sininen keraaminen laatta, joka identifioi korttelin ja on näyttävä junalla ohi ajaessa aluetta katsoessa, mutta toisaalta on muun muodostuvan kaupunkiympäristön värejä odotellessa myös melko

hallitseva. Pihanpuolen julkisivut ovat hillittyjä valkoisia, pystysuuntaisin ikkunoin jäseneltyjä. Asuinrakennusten arkkitehtuuri ei lupaa raikkaita uusia tuulia suomalaiseen asuonsuunnitteluun.

#### Rakennusten ja muiden korttelialueiden kaupunkikuvallinen liittyminen ympäristöön

Kortteli on tiivis ja korkeudeltaan Oulunkylän mittakaavaan liiankin korkea. Hahmolla on Itä-Pasila-mielleyhtymiä, jotka eivät vakuuta historialtaan puistomaisen Oulunkylän miljöössä. Pistetaloilla korttelipihalla on pyritty pehmentämään sopeutumista pienimittakaavaiseen pientaloalueeseen. Yksi pistetaloista ja parkkitalo ovat kuitenkin ehkä liian lähellä naapureita. Alueen läpi pääsee pyörillä ja kävellen sekä poikittain että pitkittäin. Itäisellä reitillä Maaherrantieltä Jokiniementien puistoon on portaikko, joka hankaloittaa ainakin pyörällä liikkumista.

#### 1. kerroksen liittyminen katu- ja pihatiloihin sekä niiden toimivuus ihmisen mittakaavasta

Suunnitelma on kilpailuehdotuksista tiukimmin katua rajaava. Kaupunkirakeisuuskaavioista näkyy, miten rakennukset jatkavat hyvin Maaherrantien alkupään linjaa, mutta korkeahkojen pistetalojen ja pientaloalueen raja on melko jyrkkä, kuten muissakin ehdotuksissa. Katutilaan aukeaa vaihtelevasti yhteistiloja ja liiketiloja sekä korkeat porrashuoneaulat.

#### Tekninen ja taloudellinen toteutuskelpoisuus sekä ylläpidon kustannustehokkuus

Ehdotuksen huoneistoalatehokkuus on ratkaisuista kaikkein heikoin johtuen mm. liikennetilojen suuresta määrästä. Ratkaisussa on myös talomassojen määrästä ja muodosta johtuen

paljon ulkovaippaa ja julkisivuja. Edellä mainitut tekijät johtavat korkeisiin toteutus- ja ylläpitokustannuksiin. Suunnitelma on toteutuskustannuksiltaan toiseksi kallein ollen noin 28 % kalliimpi kuin edullisin suunnitelma.

#### Pysäköintiratkaisujen toimivuus, taloudellisuus ja muuntojoustavuus

Pysäköintihalliin ajetaan luoteisnurkasta. Parkkihallin pohjaa ei löydy aineistosta, mutta se sijaitsee kuitenkin niin, että autohallista saataneen sisäyhteydet luoteisnurkan omistus-asuntoihin. Muuten pysäköinti on puulla verhoillussa parkkitalossa Larin Kyöstintieltä saavuttaessa. Pysäköintitalon tilalle voidaan tarvittaessa tulevaisuudessa rakentaa yksi pistetalo lisää.

#### Asuntojen toimivuus, joustavuus ja markkinointavuus

Asuntopohjat ovat ammattitaitoisesti ratkaistuja ja oikein mitoitettuja ja hyvin kalustettavia. Tosin pohjapiirroksissa ei juuri uudenlaisia asuntoratkaisuja esiinny. Ansiokasta on kuitenkin asuntojen muunneltavuus ja sopivuus myös kimppa-asumiseen. Kulmauksissa, joissa sivukäytävätkohta kohtaa pistetalon, jää paljon pimeää, tarpeetonta tilaa, joka kerroksissa on kerhotilana tai muuna tarkemmin määrittelemättömänä yhteistilana.

#### Kestävää kehitystä tukevat suunnitteluratkaisut

Rakennukset ovat kivrakenteisia ja muodoltaan melko yksinkertaisia. Matalampien siipiosien päällä on viherkatto. Kevyen liikenteen

sujuvuuteen on kiinnitetty huomiota. Pihasuunnittelussa on otettu huomioon hulevesien viivytyksen ja imeytystarve.



#### Kävelyyn pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen kannustavat suunnitteluratkaisut

Ehdotuksessa on viisaan liikkumisen teemaa tutkittu ratkaisuksista kaikkein monipuolisimmin. Pysäköintitalo, josta ei ole esitetty tarkempia suunnitelmia, on korvattavissa muulla rakentamisella. Pyöräily- ja kävelyreitit on mietitty huolellisesti sekä myös niiden sujuva liittyminen katu- ja kevyen liikenteen verkostoon. Pyörävarastot on sijoitettu käytön kannalta optimaalisesti ja pihojen hierarkiassa on otettu huomioon erilaiset liikunnalliset toiminnot (toimintataskut, monitoiminurmet). Joukkoliikenteen edistämisestä on esitetty realikaisen tiedottamisen lisäksi myös matkakorttien latauspalvelun sijoittamisella kortteliin.

## EHDOTUSKOHTAINEN ARVIOINTI

### ”Syyssonaatti”

Ratkaisun arkkitehtoninen ja toiminnallinen kokonaisuus

Ratkaisussa on ryhdikkäät punatiiliset lamellitalomassat Maaherrantien varressa ja pistetaloja korttelin itäosissa. Ratamelun suuntaan julkisivua on vähemmän kuin muissa töissä. Tontin keskiosaan muodostuu yhtenäinen piha-alue. Katonlappen viistäminen radan ja kadun suuntaisesti antaa kiinnostavan arkkitehtonisen ilmeen muuten melko tavanomaisille taloille. Viisteen alle jäävät saunaosastot eivät häiriinny madaltuvasta tilasta.



Pistetaloissa on split-level-tyyppinen leikkaus, puolen kerroksen ero talon osien välissä. Kun lamellitalot on vedetty selvästi katulinjasta sisäänpäin, omaan korttelin koordinaatistonsa, niiden eteen muodostuu sisäänkäyntiaukioita, jotka pehmentävät kadunrajausta tien mutkaa lähestyttäessä. Aukiot toisaalta aiheuttavat pihan pienenemisen. Lasiparvekkeet kytkevät talot toisiinsa, ja niiden alta portista kadulta pihalle kulku on selkeä rajaus julkisen ja puoli-julkisen tilan välissä. Sen sijaan läpikulku korttelista pyörä- ja jalankulkuliikennettä ajatellen ei ole kovin suoraviivaista.

Talojen julkisivut pihan puolella ovat ulkopuolen punaisesta ruukintiilestä poiketen val-

koiseksi ja violetiksi rapattuja ja puuosilla somistettuja. Arkkitehtonisen yhtenäisyyden vuoksi talojen materiaalista yksiaineisuutta (punatiili) tulisi tutkia. Nyt esitetyllä tavalla pihan ja kadun puoleiset julkisivut tuntuvat olevan eri taloista.

Rakennusten ja muiden korttelialueiden kaupunkikuvallinen liittyminen ympäristöön

Työstä puuttuu kaupunkirakennekaavio, joten liittymistä laajempaan ympäristön rakennuskantaan on vaikea tarkastella. Rakennusten korkeus, 5-7 kerrosta erottuu selvästi nykyisestä ympäristöstään, mutta on kuitenkin maltillisempi kuin joissain töissä esitetyt 9-kerroksiset massat. Talojen valitulla koordinaatistolla on saatu asunnoille suotuisimmat ilmansuunnat. Saman koordinaatiston käyttö sekä pistetaloissa että kadunavarsirakennuksissa tuo selkeyttä suunnitelmaan. Läntisin lamellitalo on melko lähellä naapurua.

1. kerroksen liittyminen katu- ja pihatiloihin sekä niiden toimivuus ihmisen mittakaavasta

Kadulta pääsee ulkoiluvälinevarastoihin suoraan, mikä helpottaa pyörällä liikkumista. Split-level -ratkaisun vuoksi pistetalojen 1. kerroksen asunnot eivät liity luontevasti pihaan vaan parvekkeiden alle syntyy epämääräistä tilaa. Asuntoterassit olisivat luontevampi ratkaisu. Porrashuoneet avautuvat korkein lasipuusyvennyksin kadulle. Liiketilat on sijoitettu Maaherrantien kulmaukseen.

Tekninen ja taloudellinen toteutuskelpoisuus sekä ylläpidon kustannustehokkuus

Rakennusmassat ovat muodoiltaan melko kompakteja ja valittu julkisivuratkaisu edellyttää vain vähäistä huoltoa. Selkeä ja tehokas suunnitteluratkaisu sekä rakennusten sopiva

määrä ja koko heijastuvat siihen, että hankkeet ovat toteutettavissa kohtuullisin rakennuskustannuksin. Syyssonaatti on toteutuskustannuksiltaan toiseksi edullisin suunnitelma olleen vain 10 % kalliimpi kuin edullisin.

#### Pysäköintiratkaisujen toimivuus, taloudellisuus ja muuntojoustavuus

Osittain maanpinnan alapuolelle korttelin lounaiskulmaan sijoitetun pysäköintitalon suunnitteluratkaisu on tehokas ja se on helposti korvattavissa asuintalolla. Pysäköintitalon päälle sijoitettu kuntoilukeskus on ideana hyvä, mutta nostaa pysäköintitalon toteutuskustannuksia. Suositeltavampaa olisi sijoittaa kuntosali Maaherrantien puolelle jonkin asuintalon maantasokerrokseen.

#### Asuntojen toimivuus, joustavuus ja markkinointavuus

Asuntopohjat ovat hyvin tyyppillisiä, joskin oikein mitoitettuja ja toimivia. Split-level-ratkaisu pistetaloissa tuo niihin vaihtelua. Puolen kerroksen tasoero kahdessa vierekkäisessä asunnossa (68 m<sup>2</sup> ja 52 m<sup>2</sup>) yhden makuuhuoneen tekemän mutkan muodossa vaikuttaa vähän vaikealta rakenteellisesti.

Makuuhuoneiden tuuletusikkunoiden avautumista radan suuntaan on tutkittu meluneristysten kannalta suunnittelemalla niihin tuuletuskammiot.

#### Kestävää kehitystä tukevat suunnitteluratkaisut

Talot on rakennettu kestävästi kiviaineisina, asuntojen ja isoimpien ikkunoiden suuntaus etelään ja länteen on energiataloudellisesti järkevää.



#### Kävelyyn pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen kannustavat suunnitteluratkaisut

Suunnitelmassa on kerrottu useista pyöräilyyn kannustavista ideoista ja ulkoiluvälinevarastojen sijoittelulla on haluttu tehdä pyörällä saapuminen helpoksi. Piha-alueille pyöräpaikkoja ei pihapiirustuksessa ole esitetty. Selkeällä korttelipihaalla on osoitettu paikkoja leikkialueille, mutta ei muulle ulkoliikunnalle.

## KILPAILUN RATKAISU

Arviointiryhmä päättää valita kilpailun voittajaksi ehdotuksen ”Syyssonaatti”. Ehdotuksen todettiin täyttävän kilpailulle asetetut tavoitteet parhaiten. Ehdotusta tullaan kehittämään mm. arvostelussa esiin tuotujen seikkojen osalta yhteistyössä suunnittelijoiden, rakennuttajan ja kaupungin edustajien kesken.

Helsingissä marraskuun 20. päivänä 2017

Marja Piimies

Sari Ruotsalainen

Antti Varkemaa

Kirsi Federley

Anne Nurmio

Janne Seeste

Saku Sipola

Antti Aarnio

Maarit Tuomainen

Jouko Kuusela

Pirjo Sanaksenaho