

**helsinkihighrise**

[www.helsinkihighrise.fi](http://www.helsinkihighrise.fi)

**HELSINKI HIGH-RISE**  
**Arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailu**

**ARVIOINTIPÖYTÄKIRJA**

28.9.2018

## Sisällys

1	Kilpailusta ja arviointiryhmästä.....	3
2	Arviointiryhmän suorittama arviointityö .....	4
2.1	Kilpailun ensimmäinen vaihe .....	4
2.2	Kilpailun toinen vaihe.....	5
3	Arvostelukriteerit kilpailun 2. vaiheessa.....	6
4	Trigoni.....	7
4.1	Ehdotuksen yleiskuvaus .....	7
4.2	Arkkitehtoninen laatu.....	7
4.2.1	Kaupunkirakenteellinen kokonaisuus.....	7
4.2.2	Suhde ympäristöön .....	8
4.2.3	Omaleimaisuus, alueen identiteettiä luovat ratkaisut.....	9
4.2.4	Rakennukset ja niiden keskinäiset suhteet .....	10
4.2.5	Kaupunkitilan monimuotoisuus ja viihtyisyys, sisä- ja ulkotilojen liittyminen toisiinsa.....	10
4.2.6	Laatu vaiheittaisessa toteuttamisessa .....	11
4.3	Toiminnallisuus.....	12
4.3.1	Kokonaisratkaisun toimivuus .....	12
4.3.2	Liike- ja palvelutoimintojen sisältö, sijoittuminen ja suhde kokonaisuuteen .....	13
4.3.3	Muiden toimintojen luonteva sijoittuminen .....	14
4.3.4	Jalankulun ja liikennejärjestelyjen toimivuus .....	14
4.3.5	Huollon ja logistiikan sujuvat järjestelyt .....	15
4.3.6	Toiminnallinen laatu eri toteutusvaiheissa.....	15
5	Etelä-Pasila.....	16
5.1	Ehdotuksen yleiskuvaus .....	16
5.2	Arkkitehtoninen laatu.....	16
5.2.1	Kaupunkirakenteellinen kokonaisuus.....	16
5.2.2	Suhde ympäristöön .....	17
5.2.3	Omaleimaisuus, alueen identiteettiä luovat ratkaisut.....	18
5.2.4	Rakennukset ja niiden keskinäiset suhteet .....	19
5.2.5	Kaupunkitilan monimuotoisuus ja viihtyisyys, sisä- ja ulkotilojen liittyminen toisiinsa.....	19
5.2.6	Laatu vaiheittaisessa toteutuksessa .....	20
5.3	Toiminnallisuus.....	20
5.3.1	Kokonaisratkaisun toimivuus .....	20
5.3.2	Liike- ja palvelutoimintojen sisältö, sijoittuminen ja suhde kokonaisuuteen .....	22
5.3.3	Muiden toimintojen luonteva sijoittuminen .....	22
5.3.4	Jalankulun ja liikennejärjestelyjen toimivuus .....	23
5.3.5	Huollon ja logistiikan sujuvat järjestelyt .....	23
5.3.6	Toiminnallinen laatu eri toteutusvaiheissa.....	23
6	Arviointiryhmän jäsenten allekirjoitukset.....	24

28.9.2018

## 1 Kilpailusta ja arviointiryhmästä

Suomen valtio ja Helsingin kaupunki päättivät järjestää kilpailun Helsingissä sijaitsevan Keski-Pasilan tornialueen suunnittelusta ja toteuttamisesta 24.1.2017 päivättyä kilpailuohjelmaa noudattaen. Kilpailu oli arkkitehtuurikilpailu, johon sisältyi kilpailussa määritellyn aloitusalueen tontinluovutus kilpailun aikana neuvotelluin toteutussopimusehdoin.

Kilpailu oli kaksivaiheinen. Ensimmäisessä vaiheessa kilpailijat esittivät luonnossuunnitelman koko suunnittelualueelle. Kilpailuryhmien kelpoisuus tarkistettiin arvioinnin jälkeen kilpailijoiden esittämien selvitysten perusteella. Kilpailutöiden arvioinnin painopiste oli aloitus- ja länsialueella. Toiseen vaiheeseen valitut kilpailijat laativat tarkemman suunnitelman länsialueelle. Toisen vaiheen kilpailutöiden arvioinnin painopiste oli aloitusalueen suunnitelmissa.

Valtio ja Helsingin kaupunki nimesivät kilpailua varten arviointiryhmän, jonka tehtävänä oli arvioida edellä mainitun kilpailuohjelman mukaisesti kilpailuun osallistuvien ehdokkaiden laatimat suunnitelmaehdotukset sekä tehdä esitys 2-4 laadullisesti parhaimman ehdotuksen laatineesta kilpailijasta. Kilpailun arviointiryhmässä oli neljä valtion ja neljä Helsingin kaupungin nimeämää jäsentä, joita arvioinnissa avusti kilpailun sihteeri, kilpailun ohjausryhmä ja nimetyt asiantuntijat.

Arviointiryhmän jäsenet:

- toimialajohtaja Mikko Aho, Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala
- toimialajohtaja Riitta Juutilainen, Senaatti-kiinteistöt, toimistot-toimiala
- rakennuttamisjohtaja Jonni Laitto, Senaatti-kiinteistöt
- yhteiskuntavastuujohtaja, operatiivinen johtaja Juha Lemström, Senaatti-kiinteistöt
- johtaja, Mauri Sahi, Senaatti-kiinteistöt, kiinteistökehitys ja -myynti
- elinkeinojohtaja Marja-Leena Rinkineva, Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia (kilpailun ensimmäisessä vaiheessa muotoilujohtaja Anne Stenros, Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia)
- rahoitusjohtaja Tuula Saxholm, Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia
- tekninen johtaja Jaakko Stauffer, Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala

Kilpailun sihteeri kokosi ehdotusten kokonaisarvioinnit asiantuntijoiden lausuntojen pohjalta.

Lisäksi valtio ja kaupunki nimesivät jäsenet kilpailun ohjausryhmään, jonka tehtävänä oli vastata kilpailun valmistelusta ja läpiviennistä, kilpailijoiden vähimmäisvaatimusten täyttymisen tarkistamisesta, sopimusneuvotteluista ja toteutussopimuksen laatimisesta sekä avustaa arviointiryhmää ohjaamalla ja varmistamalla sihteeristön toimintaa.

28.9.2018

## 2 Arviointiryhmän suorittama arviointityö

### 2.1 Kilpailun ensimmäinen vaihe

Seuraavat kymmenen ehdokasta jätti kilpailuun osallistumishakemuksen ja suunnitelmaehdotuksen kilpailuohjelman mukaiseen määräaikaan 16.5.2017 mennessä:

- ehdotus "The Dancing Towers of Pasila"
- ehdotus "Kvartsi"
- ehdotus "Pasilan purjeet"
- ehdotus "Helsinki Midtown"
- ehdotus "High Five"
- ehdotus "Trigoni"
- ehdotus "Silva"
- ehdotus "Böle 360 Studios"
- ehdotus "Etelä-Pasila"
- ehdotus "Arena 24"

Arviointiryhmä päätti kokouksessaan 19.6.2017 esittelyn perusteella sekä sihteeristön avauspöytäkirjassa 17.5.2017 esittämien kirjausten mukaisesti, että vastaanotetuista ehdotuksista jätetään sisällöltään merkittävästi puutteellisten tai kilpailuohjelman vastaisten suunnitteluaineistojen ja kirjallisten selvitysten johdosta arvioinnin ulkopuolelle ehdotukset "Pasilan purjeet" ja "Arena 24".

Arviointiryhmä päätti kokouksessaan 4.9.2017, että kilpailun toiseen vaiheeseen valitaan neljä kilpailijaa. Edelleen arviointiryhmä päätti 4.9.2017, että laatuarvioinnin perusteella kilpailun toiseen vaiheeseen valittavat ehdotukset ovat:

- ehdotus "Kvartsi"
- ehdotus "Trigoni"
- ehdotus "Silva"
- ehdotus "Etelä-Pasila"

Arviointiryhmä ei päättänyt nimetä muita ehdotuksia varasijoille kilpailun toiseen vaiheeseen.

Arviointiryhmä vahvisti arvioinnin pisteytyksen kokouksessaan 25.9.2017.

Ohjausryhmä avasi kilpailun toiseen vaiheeseen esitettyjen ehdotusten tekijätiedot ja kilpailijan vähimmäisvaatimusten täyttymisen osoittavat dokumentit sisältäneet kuoret arviointiryhmän kokouksen jälkeen 4.9.2017, sekä ilmoitti arviointiryhmälle, että kaikki neljä jatkuon valittua kilpailijaa täyttävät kilpailuohjelman luvussa 3 asetetut kilpailijan soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset arvioinnin suorittamiseen. Arviointiryhmälle pisteytyksen vahvistamisen jälkeen kokouksessa 25.9.2017 esitellyt jatkuon valittujen ehdotusten nimimerkkien takana olevat työryhmät ovat seuraavat:

- ehdotus "Kvartsi":  
Yritys/yritysryhmä: Sponda Oyj (hankkeen johto: Veli-Pekka Tanhuanpää),  
Pääsuunnittelija: Trium Arkkitehdit Oy

28.9.2018

- ehdotus "Trigoni":

Yritys/yritysryhmä: YIT Rakennus Oy (hankkeen johto: Jouko Kemppainen),  
Pääsuunnittelija: Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy

- ehdotus "Silva":

Yritys/yritysryhmä: TEAM FIRA = Fira-konserni, Bonava Suomi, NREP Oy (hankkeen johto: Juha Lanne), Pääsuunnittelija: Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy

- ehdotus "Etelä-Pasila":

Yritys/yritysryhmä: Skanska Talonrakennus Oy, Skanska CDF Oy, Sato-Rakennuttajat Oy (hankkeen johto: Satu Ryyänen), Pääsuunnittelija: Arkkitehtitoimisto ALA Oy

Arviointiryhmä merkitsi tiedoksi kilpailijoiden vähimmäisvaatimusten täyttymisen ja teki jätiedot kokouksessaan 25.9.2017.

Arviointiryhmä kuuli kilpailun ensimmäisessä vaiheessa kahta Suomen Arkkitehtiliiton (SAFA) nimeämää edustajaa, kaavoituksen asiantuntijaa, liikenteen asiantuntijaa, maisemasuunnittelun asiantuntijaa, rautatieturvallisuuden asiantuntijaa, kolmea pelastusasioiden asiantuntijaa, kestävän kehityksen periaatteiden mukaisen rakentamisen asiantuntijaa- kahta liiketalouden asiantuntijaa sekä kahta rakenne- ja rakennettavuusasiantuntijaa suunnitelmaehdotusten johdosta.

Arviointiryhmä päätti kokouksessaan 25.9.2017, että Helsinki High-rise -arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailun toiseen vaiheeseen valitaan kilpailuehdotukset "Kvartsi", "Trigoni", "Silva" ja "Etelä-Pasila", ja että kilpailun toisen vaiheen ulkopuolelle jääneitä kilpailutoita ei lunasteta.

## 2.2 Kilpailun toinen vaihe

Toiseen vaiheeseen valituista kilpailijoista jättivät arvioitavan aineiston ja tarjouksen määräaikaan 18.6.2018 mennessä ehdotukset "Trigoni" ja "Etelä-Pasila".

Ohjausryhmä esitteli toiseen vaiheeseen jätetyt kilpailuehdotukset arviointiryhmälle 21.6.2018.

Aineistojen tarjouspyynnön ja kilpailuohjelman mukaisuus vahvistettiin 29.6.2018 mennessä.

Sitovat ilmoitukset tarjousten sitovuuden vahvistamisesta toimitettiin kilpailun ohjausryhmälle määräaikaan 31.7.2018 mennessä.

Kilpailijaryhmät esittelivät toisen vaiheen ehdotukset arviointiryhmälle 7.8.2018.

Arviointiryhmän edustajat sekä kilpailun asiantuntijat tutustuivat kilpailuehdotusten 3D-aineistoihin 9.8.2018 ja 21.8.2018.

Arviointiryhmä kuuli kilpailun toisessa vaiheessa kahta Suomen Arkkitehtiliiton (SAFA) nimeämää edustajaa, kaavoituksen asiantuntijaa, liikenteen asiantuntijaa, maisemasuunnittelun asiantuntijaa, kestävän kehityksen periaatteiden mukaisen rakentamisen asiantuntijaa sekä kahta liiketalouden asiantuntijaa suunnitelmaehdotusten johdosta.

28.9.2018

Arviointiryhmä päätti kokouksessaan 14.9.2018 esittää Helsinki High-rise -arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailun voittajaehdokkaaksi ja aloitusalueen toteuttajaehdokkaaksi parhaiden vertailupisteiden saaneen suunnitteluratkaisun tekijänä kilpailuehdotusta "Trigoni". Arviointipöytäkirja sovittiin allekirjoitettavaksi 28.9.2018.

Lisäksi arviointiryhmä esitti, että toiseen vaiheeseen suunnitelman arvioitavaksi jättäneelle kilpailuehdotukselle "Etelä-Pasila" maksetaan kilpailuohjelman mukaisesti 100 000 € suuruisen korvaus. Korvauksen vastikkeena järjestäjällä on halutessaan oikeus käyttää hyväksi kilpailuehdotuksen aiheita ja ideoita tekijänoikeuslain mukaisesti. Kilpailun voittajalle ei makseta kilpailupalkkiota.

### 3 Arvostelukriteerit kilpailun 2. vaiheessa

Arkkitehtoninen laatu (painoarvo 60 %)

- Kaupunkirakenteellinen kokonaisuus
- Suhde ympäristöön
- Omaleimaisuus, alueen identiteettiä luovat ratkaisut
- Rakennukset ja niiden keskinäiset suhteet
- Kaupunkitilan monimuotoisuus ja viihtyisyys, sisä- ja ulkotilojen liittyminen toisiinsa
- Laatu vaiheittaisessa toteutuksessa

Toiminnallisuus (painoarvo 40 %)

- Kokonaisratkaisun toimivuus
- Liike- ja palvelutoimintojen, sisältö, sijoittuminen ja suhde kokonaisuuteen
- Muiden toimintojen luonteva sijoittuminen
- Jalankulun ja liikennejärjestelyjen toimivuus
- Huollon ja logistiikan sujuvat järjestelyt
- Toiminnallinen laatu eri toteutusvaiheissa

Sekä arkkitehtonisen laadun että toiminnallisuuden arvioinnissa suunnittelualueen eri osien painoarvot ovat:

- aloitusalue 80 %
- muu länsialue, kokonaisratkaisu 20 %

Kilpailuohjelman mukaisten arvostelukriteerien toteutuminen on arvioitu pisteytyksellä nollasta viiteen (0-5).

Kokonaispisteytys muodostuu painoarvojen mukaisesti tarkistettujen arvostelukriteerikohtaisten pisteiden keskiarvosta.

Arvioinnissa on kiinnitetty huomiota siihen, kuinka suunnitteluohjelmassa esitetyt tavoitteet, vaatimukset ja suunnitteluohjeet sekä kestävä kehityksen periaatteet on otettu huomioon. Kokonaisratkaisun toimivuutta ja laatua on pidetty tärkeämpänä kuin yksittäisiin arviointikriteereihin vastaamista. Lisäksi arvioinnissa on huomioitu suunnitelmien kehittyminen ensimmäisen vaiheen jälkeen.

28.9.2018

## 4 Trigoni (kokonaispisteet 4,1 / maksimi 5,0)

### 4.1 Ehdotuksen yleiskuvaus

Ehdotuksessa esitetään toteutettavaksi keskenään samanhahmoisia tornitaloja kilpailuohjelman mukaiselle länsialueelle yhteensä viisi kappaletta, keskialueelle yksi ja radan itäpuolelle kolme. Itäalueelle on myös esitetty yksi lamellitalo. Ensimmäisessä toteutusvaiheessa rakennetaan kaksi tornia, jotka ovat 51- ja 40-kerroksiset. Tornitalot ovat käyttötarkoitukseltaan hybridirakennuksia: asunnot sijoittuvat ylempiin kerroksiin ja alemmissa kerroksissa on toimistotiloja sekä hotelli. Tornitalojen keskelle muodostetaan julkinen aukio, joka on suunnilleen samassa tasossa Pasilansillan kanssa.

### 4.2 Arkkitehtoninen laatu (painoarvo 60 %, pisteet 4,1 / maksimi 5,0)

#### 4.2.1 Kaupunkirakenteellinen kokonaisuus (pisteet 4,5 / maksimi 5,0)

Ehdotus esittelee samanhahmoisista tornitaloista muodostuvan, vahvasti identiteettiä luovan veistoksellisen kokonaisuuden, joka perustuu yhden teeman variointiin. Pohjaltaan tasakylkisen kolmion muotoisiin torneihin perustuvassa suunnitelmassa on tutkittu hienostuneesti korkean rakentamisen monisyistä problematiikkaa. Ehdotuksen voidaan katsoa olevan hierarkisesti harkittu ja muodostavan hallitun kokonaisuuden.

Kolmiomaiset tornitalot ovat muotonsa ansiosta ilmeeltään kevyitä. Kolmiomaisuus avaa näkymiä ansiokkaasti ulos rakennuksista, koska sommitelmassa ei ole toisiaan katsovia vastakkaisia seiniä. Kyseessä on uudenlainen ratkaisu korkean rakentamisen kansainvälisessä viitekehyksessä, mikä tekee alueesta kansainvälisesti ainutlaatuisen.

Länsialuetta kiertää 2-3-kerroksinen jalustaosa. Kyseisen ratkaisun ansiosta kansitasosta muodostuu suojaisia ja urbaani. Jalustaosan vekkikatot ja katokset toimivat hyvin korttelin ja Pasilansillan liittämässä yhdeksi kaupunkitilallisesti eheäksi kokonaisuudeksi. Jalustaosalla, paviljongilla ja kasvillisuudella määritellään julkisia ulkotiloja ja muodostetaan niille miellyttävää pienilmastoa.

Suunnitelmaa on kehitetty johdonmukaisesti kilpailun ensimmäisessä vaiheessa annetun palautteen perusteella. Erityisesti jalustaosan ja paviljonkimaisen kauppakeskuksen sisäänkäyntirakennuksen arkkitehtuuri on kehittynyt. Tornitalojen arkkitehtuurin vahva perusote on säilynyt ennallaan. Pienilmasto-olosuhteiden hallintaan liittyviä tarkasteluja on syvennetty tuulitunnelikokeilla.

Torneissa on kaksijakoiset rasterijulkisivut mielenkiintoisesti vaihtelevin rasterikuvioin. Tältä osin ehdotus on kehittynyt mittakaavavaikutukseltaan toimivammaksi kilpailun toisessa vaiheessa. Jalustaosien liittyminen torniosiin on kilpailun toisessa vaiheessa tehty mielenkiintoisemmaksi jalankulkijan näkökulmasta tarkasteltuna tuomalla tornien yksittäisiä särmiä alas katutasoon asti. Maantasoon ulotettuvien tornien julkisivupinnat on pidetty hyvin pieninä, jotta tuuliolot pysyisivät miellyttävinä tornien lähellä maantasossa liikuttaessa. Tältä osin ehdotuksen synnyttämä kaupunkitila on kehittynyt elämyksellisemmäksi kilpailun toisessa vaiheessa.

Länsialueen ulkotilaraja on kilpailun edetessä kehittynyt myönteiseen suuntaan pääaukion selkeän artikuloinnin myötä.

28.9.2018

Katunäkymät ovat sopusuhtaisia ja kokonaisuuden kolmiomaisuus tulee esiin lähiympäristössä kaltevien kattopintojen sekä etäältä tarkasteltaessa kolmiomaisten tornien ansiosta.

Liittyminen Pasilansiltaan on esitetty kilpailun toisessa vaiheessa huolellisesti ja Pasilansiltalta on näköyhteys aukion palveluihin. Ehdotuksessa tornitalojen rajaama julkinen aukio liittyy Pasilansiltaan ja sijoittuu likimäärin samaan korkeusasemaan sen kanssa. Vastaa- vasti keskeisen julkisen kaupunkitilan ja Veturipuiston välille muodostuu tasoero. Ehdotus esittää idean Veturitien ylittävstä kevyen liikenteen sillasta, joka samalla yhdistää eri korkeusasemassa sijaitsevia julkisia ulkotiloja.

Ehdotuksen keskeisenä tavoitteena on toimintojen sekoittaminen. Rakennusten arkkitehtuuri perustuu yksinkertaisuuteen, toistoon ja vivahteisiin, joilla tavoitellaan aikaa kestävää ja vahvaa identiteettiä luovaa ominaisluonnetta.

Ilmeiltään yhtenäisten rakennusten ryhmä näyttää harmoniselta kaukomaisemassa erityisesti Kalasataman ja keskustan suunnista katsottuna. Länsialueen kokonaiskerrosala on suunnitteluohjelmassa annettua kerrosalan ohjeellista ylärajaa korkeampi. Länsialueen eteläosan kolmen tornin yhteenlaskettu volyymi vaikuttaa vastaavasti liian suurelta ja johtaa sommitelman tukkoisuuteen.

Suunnitelmassa ulkotilaa on niukasti ja tornien varjostus keskeisellä aukiolla on suuri, mikä osaltaan tekee korkeatasoisen kansipiharakentamisen välttämättömäksi.

#### **4.2.2 Suhde ympäristöön (pisteet 4,0 / maksimi 5,0)**

Tornitalojen arkkitehtuuria on tarkasteltu johdonmukaisesti kolmelta eri etäisyydeltä. Tornitalojen koordinaatisto poikkeaa Länsi-Pasilan rakennusten koordinaatistosta, ja uusi rakentaminen muodostaa tässäkin suhteessa uuden, omaleimaisen kokonaisuutensa. Rakennukset on sidottu taitavasti ympäröiviin rakennuksiin vaihtamalla julkisivun käsittelyä naapurirakennuksen räystäskorkeudessa. Kolmion muotoinen pohjaratkaisu tulee kiinnostavasti ilmi julkisen liikenteen käyttäjälle, autoilijalle ja jalankulkijalle, kun katsoja liikkuu suhteessa rakennuksiin.

Kaukomaisemassa esitetty torniryhmä näyttää mielenkiintoiselta, tasapainoiselta ja uniikilta. Sommitelman ansiot vaihtelevat eri suunnista katsottaessa. Korkeussuunnassa erilaisiin rasterialueisiin jäsentyvät tornit kiinnittävät kokonaisuuden ansiokkaasti Länsi-Pasilan jo rakennettuun ympäristöön huomioimalla olemassa olevien rakennusten räystäskorkeuksia julkisivujen rasterien vaihtumislinjoina.

Tornien kolmiomuodon tarkastelu eri etäisyyksiltä tuo sommitelmasta esiin uusia puolia. Vaihtelevat valaistusolosuhteet saavat torniryppään muuttamaan luonnettaan mielenkiintoisella tavalla. Korkeimman tornin hienostunut huipun korostaminen tuo sen positiiviseksi osaksi Helsingin siluettia. Pasilankadun varren tornit ovat niin lähellä toisiaan, että ne näyttävät useista katselusuunnista raskaana kokonaisuutena. Rakennusten välisen tilan suhde ympäristöön on suljettu, liiketilat ja korkeuserot rajaavat näkymiä alueen sisään. Ylätasanteen terasseilta on tarkoituksenmukaista avata kaupunkinäkymiä etelän suuntaan alueelta ulos. Eteläisen tarkastelualueen esittäminen puistona on hyvin perusteltua ja johtaa yhdessä kilpailualueen tornirakentamisen kanssa viihtyisään kokonaisuuteen.



28.9.2018

Suhde ympäröiviin katutiloihin on tasapainoinen ja kiinnostava. Kilpailuehdotus määrittelee tornien lähialueen maantason selkeästi kantakaupunkimaiseksi. Ratkaisulla saavutetaan merkittäviä hyötyjä, koska korkea rakentaminen tuo pienelle alueelle paljon ihmisvirtoja. Kantakaupunkimainen aukoiden, elävien katutilojen ja rakennettujen ulkotilojen viihtyisyyden ja menestymisen edellytys on riittävät ihmisvirrat oikeissa paikoissa. Ehdotus hyödyntää näitä ihmisvirtoja huolellisesti. Ehdotus keskittää voimakkaimman läpikulun aiheuttaman kulutuksen kivetyille alueille ja muodostaa samalla selkeän päätepisteen eteläisen tarkastelualueen laajempaan puistoverkostoon liittyvälle puistolle.

#### **4.2.3 Omaleimaisuus, alueen identiteettiä luovat ratkaisut (pisteet 5,0 / maksimi 5,0)**

Rakennusten särmikäs muotokieli on selkeää ja samalla omaperäistä. Ehdotus hahmottelee Helsinkiin tornikeskittymän, jonka voima ei ole pelkästään suuruudessa vaan erityisesti omaperäisyydessä ja viihtyisyydessä. Toteutuessaan tornitaloryhmä edistäisi Helsingin asemaa kiinnostavana kaupunkina maailman pääkaupunkien joukossa erityisesti sen vuoksi, että alue sijaitsee niin keskeisellä paikalla kaupungissa. Tornit ovat pohjiltaan kolmikulmaisia, jolloin terävät kulmat keventävät rakennusmassoja. Ehdotus tarjoaa kansainvälisellä tasolla kiinnostavan, paikallisesti ratkaistun uuden tornitalotyypin. Oivaltava ratkaisu muodostaa samalla ainutlaatuisen ja tunnistettavan kokonaisuuden.

Jalankulkijan mittakaavasta tarkastellen ehdotuksessa on selkeitä vahvuuksia. Alimpien kerrosten jalustaosan ekspressiivinen muotokieli tuo alueelle mittakaavaltaan miellyttävää kaupunkiympäristöä, joka raikkaalla tavalla poikkeaa ympäristöstään. Katutaso kolmiomaiset muodot yhdistyvät mielenkiintoisesti kolmiopohjaisiin torneihin. Asemapiirroksset ovat viitteellisiä, mutta kauniisti mallinnetut havainnekuvat antavat käsityksen mielenkiintoisesta ja viihtyisästä julkisesta tilasta. Länsialueen torniaukion keskellä on kannenalaisiin tiloihin johtava muodoltaan kidemäinen sisäänkäyntirakennus. Länsialue on lähes kokonaan kantta. Korttelin ulkoalueet ovat Pasilankadun ja Veturien reunoja lukuun ottamatta kannella. Kasvillisuutta on niukasti. Ehdotuksessa esitetyt puut ovat hyvin tärkeitä alueen viihtyisyyden ja imagon kannalta. Jotta aukiota reunustavat suurehkot puut selviäisivät elossa ja kasvaisivat esitetyn kokoisiksi, on puiden kasvuedellytyksiin kiinnitettävä erityisesti huomiota rakenteiden ja juuritilan mitoituksessa. Kannen päälle esitetyt istutuskaualot eivät riitä esitetyn kaltaisten puiden juurten vaatimaksi tilaksi. Lisäksi istutuskaualot vievät aukiolta sen kantakaupunkimaisen luonteen.

Omaleimaisuuden ja identiteetin muodostamisen keinot suunnittelussa ovat kansiratkaisun ehdoilla rajallisemmat esimerkiksi kasvillisuuden käytön osalta. Kansi-istutusten lyhyt elinkaari on kansikasvillisuuden volyyymiä ja kaupunkikuvallista ilmettä rajoittava tekijä erityisesti puiden osalta, kun kannen peruskorjaus aiheuttaa istutusten uusimisen ja paluun taimivaiheeseen. Omaleimaisuutta on lisätty korkeatasoisen designin ja rakenteiden keinoin. Esimerkiksi monipuoliset leikkivälineet suunnitellaan näyttäväksi arkkitehtoniseksi kokonaisuudeksi.

Kansiaukion liittyminen Pasilansillan on kaupunkikuvallisesti onnistunut ratkaisu. Pasilansillalle suuntautuvien liiketilojen soisi avautuvan mahdollisimman hyvin kadulle. Pasilansillan suuntaan näkyviä sulkeva kolmiomainen sillan tasosta nouseva umpiseinä on kaupunkikuvan kannalta haitallinen, koska se vähentää kokonaisuuden kontaktipintaa kadulle sekä heikentää aukion näkyvyyttä Pasilansillalle. Kahvilan seinän muuttaminen laiseksi Pasilansillan suuntaan parantaisi kokonaisuutta.

28.9.2018

Asukkaiden käyttöön on esitetty viihtyisät kattopihat, jotka sijaitsevat eri tasossa muiden ulkotilojen kanssa. Piha-alueita täydentää suunnittelualueen eteläpuolelle esitetty Veturi-puisto, joka ehdotuksessa esitetyn kaltaisena olisi tärkeä virkistysalue koko Pasilan käyttöön. Tiivistyvässä kaupungissa viherrakentamisen merkitys korostuu. Kaupunkivihreällä voidaan parantaa pienilmastoa, sitoa ilman epäpuhtauksia, ehkäistä haitallisia tuulen vaikutuksia, lisätä hyvinvointivaikutuksia ja parantaa viihtyisyyttä.

#### **4.2.4 Rakennukset ja niiden keskinäiset suhteet (pisteet 4,0 / maksimi 5,0)**

Tornien ulkoista ilmettä on kilpailun toisessa vaiheessa kehitetty niin, että jokainen torni on julkisivuiltaan uniikimpi. Tällä vältetään monotonisuus sekä mahdolliset kaupunkikuvalliset ongelmat, mikäli myöhemmät vaiheet toteutuisivat eri näköisinä kuin ensimmäinen vaihe.

Julkisivujen levollisuus perustuu pitkälti niiden kiviaineiseen materiaalisuuteen ja detaljoinnin tarkkuuteen. Onnistuneen kaupunkikuvan vaatimaa tarkkuutta ei saavuteta sandwich-elementeillä, eikä sellaisia ehdotuksessa esiinnykään. Sen sijaan julkisivut on esitetty verhoiltaviksi kulmien yli reilusti (n. 25 cm) kääntyvillä julkisivuelementeillä siten, että kaikki liittymät on detaljoitu huolellisesti. Huomattava ansio tässä suunnitelmassa on kilpailuehdotuksessa esitetty ratkaisu, jossa ikkunapellit korvataan kiviaineisilla elementeillä. Erityisesti tornien alaosissa luonnonkiven käyttö on katuympäristössä havaittavan materiaalisuuden kannalta tärkeää.

Puu- ja messinkiosuudet julkisivuissa tuovat torneihin ihmisläheistä lämpöä. Julkisivujen kiviaineinen materiaalisuus liittyy syntyvän alueen luontevaksi osaksi olemassa olevaa Helsinkiä. Myös tornien hienovaraisesti toisistaan poikkeavat värisävyt ovat kokonaisuuden mittakaavavaikutuksen kannalta olennainen piirre. Tietyistä suunnista tarkasteltaessa näkymät tornien välistä sulkeutuvat. Tämä ominaisuus tekee tiiviin torniryppään tarkastelusta eri suunnista hyvin mielenkiintoisen kokemuksen. Toisaalta Länsialueen tornit näyttäytyvät tietyistä katselusuunnista raskaana kokonaisuutena johtuen erityisesti Pasilankadun varren kolmen tornin keskinäisistä pienistä etäisyyksistä.

Tornit ovat muodoiltaan ja sijoitukseltaan sellaiset, että kaikista ikkunoista aukeaa näkymä ympäristöön, vaikka tornien kulmat olisivatkin hyvin lähellä toisiaan. Pohjaratkaisultaan kolmiomainen rakennustyyppi lieventää jossain määrin tiiviiseen tornitaloryhmään liittyvää liian läheltä katselevan naapurin ongelmaa: näkymät eivät suuntaudu kohtisuoraan naapurirakennuksen julkisivua päin, vaan avautuvat naapuritalojen ohi tai välistä. Lisäksi riittävän syvät ikkunasyvennykset estävät suoraa näkyä asuntojen välillä.

#### **4.2.5 Kaupunkitilan monimuotoisuus ja viihtyisyys, sisä- ja ulkotilojen liittyminen toisiinsa (pisteet 4,0 / maksimi 5,0)**

Ulkoalueet jakautuvat neljään osaan: torniaukioon, puistoaukioon sekä asukkaiden käyttöön tarkoitettuihin jalustan ja tornien kattopihoihin.

Huolellisesti jäsennetyn jalustaosan ansiosta alueen sisääntuloreitit hahmottuvat hyvin eri suunnilta lähestyttäessä. Käynti Torniaukiolle Pasilansillan suunnasta on houkutteleva, erityisesti koska aukion toiminnot näkyvät Pasilansillalle ja koska aukio liittyy Pasilansillan katutilaan sulavasti yhdessä tasossa. Pasilansiltaa reunustavien liiketilojen mahdollisim-

28.9.2018

man suurta näkyvyyttä kadulle toivotaan ylläpidettävän ja lisättävän. Pasilansiltaa aktivoivat toiminnot ja siihen suoraan kytkeytyvä julkinen tila parantavat katutiljööitä olennaisesti. Jalustaosan mataluus ja pienipiirteisyys parantavat ratkaisevasti jalankulkijan kokemusta rakennuksista, eikä suuri korkeus vaikuta niin musertavalta kuin ilman jalustaosaa.

Pasilansillan tasoon sijoitetulta Torniaukiolta on tasoero Pasilankadulle. Suuri tasoero lisäksi Veturitielle aiheuttaa haasteita esteettömien yhteyksien suunnitteluun.

Torniaukio jää hyvin varjoisaksi paikaksi, joka avautuu pääasiassa vain pohjoiseen ja kaakkoon eikä juurikaan lounaan ja lännen suuntaan. Lisäksi Pasilankadun varren tornien välisistä pienistä etäisyyksistä johtuen niiden väliin muodostuu kiilamaisia, länsi- ja lounaistuulia kerääviä tuulisia kuiluja. Tornien pienet etäisyydet herättävät epäilyksen tuulten nopeuksien kiihtymisestä suppilomaisissa välitiloissa. Ehdotusta valmisteltaessa on toteutettu pienoismalleihin perustuva tuulitunnelikokeiden sarja, minkä mukaan suurimmillaan tuulten nopeudet jalustatasolla ovatkin juuri Pasilankadun varren tornien välisten suppiloiden kohdalla. Länsialueen länsilaidan kolme tornia ovat liian lähellä toisiaan; tältä osin suunnitelman soveltuminen asemakaavoituksen lähtökohdaksi vaatisi kolmen eteläisimmän tornin siirtoa ja/tai kaventamista. Tuulisuuden torjumiseksi tulee käyttää kaikkia käytettävissä olevia keinoja, esim. riittävän syvää julkisivureliefiä, pergoloita ja katoksia sekä tornien välisen tilan leventämistä.

Ehdotuksessa esitetyt keskikokoiset elävät puut, tuohituomet, ovat aukioympäristön viihtyisyyden ja mittakaavan kannalta olennaisia. Puiden ansiosta aukiolla ei kuljeta ensisijaisesti valtaviin tornien juurella vaan puiden alla. Tekninen ratkaisu isojen puiden sijoittumiselle kansipihalle siten, että niiden juuristo saa riittävästi tilaa kasvaa hyvissä olosuhteissa, on jätetty toteutuksen haasteeksi. Mikäli puut toteutettaisiin ainoastaan maan päälle juurineen mahtuvina pikkupuina, ei aukiosta syntyisi viihtyisää kokonaisuutta.

Jotta tilan mittakaavaan sovitettua, oikeasti vehreää ilmettä syntyisi, on käytettävä todella kookkaita taimia ja puille on varattava riittävä kasvualustatila, kansirakenteeseen upotettuna. Joka tapauksessa kansipuiden ja kaikkien muidenkin istutusten elinkaari riippuu kanten/katon peruskorjausjaksoista.

Helsingin kaupungilla on käytössä viherkerroin, jonka avulla pyritään varmistamaan riittävän viherpinta-alan säilyminen tonteilla ja samalla ehkäisemään hulevesitulvia. Maanvaraisen alueen puute on viherkerroinmenetelmän kannalta miinusta. Käytettävissä olevat keinot ovat hyvin rajalliset, lähinnä kansi-istutuksia ja hulevesien viivytyksen osalta viherkattoja ja veden ohjaamista istutusalueille. Jalustaosan ja tornien huippujen kattopihat lisäävät istutetun alueen määrää ja jalustaosien vihreät katot lisäävät vehreyttä myös asuintorneista avautuviin näköaloihin. Suunnitelmissa esitetyt viherratkaisut ovat alueen viihtyisyyden kannalta olennaisia. Korttelin sisäinen tila muodostaa monimuotoisen ja kaupunkikuvallisesti kiinnostavan, yhdessä tasossa olevan tilojen sarjan.

Hybriditorneilla on mahdollista välttää asuntilojen sijoittuminen aivan liikenneväylien tuntumaan.

#### **4.2.6 Laatu vaiheittaisessa toteuttamisessa (pisteet 3,0 / maksimi 5,0)**

Aloitusalue käsittää kaksi tornia sekä niiden väliin jäävän julkisen katutilan paviljonkeineen. Rakentaminen alkaa korkeimmasta tornista kiertoliittymän vierestä.

28.9.2018

Aloitusalueeseen kuuluvat myös toinen Pasilansillan varren torni sekä tornien välissä oleva sisäänkäyntirakennus.

Ehdotus on luonteva ja kiinnostava, vaikka se toteutuisi vain osittain. Kahden tornin kokonaisuus ei vielä toteuta ehdotuksen visiota täysimääräisesti, mutta muodostaa esitetyn aineiston perusteella kuitenkin luontevan torniparin. Ensimmäisessä vaiheessa kahden tornin asetelma on harmoninen, mutta vielä vajaa. Torniaukio tosin on vielä tässä vaiheessa aurinkoinen. Kokonaisvaltaisen ehdotuksen voima heikkenee olennaisesti, mikäli seuraavat tornitalot toteutuisivatkin eri hahmoisina kuin mitä kilpailuehdotus esittää.

Aloitusalue käsittää kaksi tornia ja ympäröivää rakennetta niin, että piha-alueista toteutetaan Torniaukio. Kaupunkikuvallisesti se asettaa haasteita, sillä aukio ja piha-alueet ovat n. 10 metriä olevaa ratapihaa korkeammalla. Syntyvään tilapäisratkaisuun on kiinnitettävä huomiota ja syntyvän reunan käsittelyn tulee olla laadukas sekä visuaalisesti kiinnostava.

Noin neljännes aloitusalueen rakennusten pinta-alasta on suunniteltu rakenteellisesti muuntojoustavaksi (avoin rakennejärjestelmä, tavallista korkeampi kerroskorkeus). Julkisivujäsennyksen sitominen sen takana olevien tilojen käyttötarkoitukseen on puristisesti ajateltuna ristiriidassa muuntojoustavuuden idean kanssa, mutta ei toki muodosta esteitä käyttötarkoituksen vaihtamiselle.

Melua ja luonnonvaloa koskevat tarkastelut olisi tarpeen tehdä myös aloitusvaiheen kokonaisuudelle, jotta varmistetaan ulkotilojen viihtyisyys ja turvallisuus.

### **4.3 Toiminnallisuus (painoarvo 40 %, pisteet 4,2 / maksimi 5,0)**

#### **4.3.1 Kokonaisratkaisun toimivuus (pisteet 5,0 / maksimi 5,0)**

Ehdotuksen 2. vaiheen suunnitelmassa on edelleen pitkälti samat vahvuudet kuin aiemmassa 1. vaiheen suunnitelmassa. Ehdotus on kokonaisuutena mielenkiintoinen ja näyttävä muodostaen voimakkaan profiilin. Suunnitelma on kaupallisuuden ja toiminnallisuuden kannalta laadukas ja uskottava.

Ehdotuksessa esitetään toteutettavaksi heti aloitusvaiheessa monipuolisesti eri toimintoja: asuntoja, toimistoja, hotelli, paljon liiketilaa jalustaosassa ja torniaukion alla sekä mm. kylpylä ja kattoravintola. Suunnitelma hyödyntää hyvin sijainnin luomat monipuoliset mahdollisuudet ja vaikuttaa houkuttelevalta myös tornialueen ulkopuolisille asukkaille ja lähialueella kävijöille. Monipuolisuus helpottaa eri osioiden menekkiä markkinoille ja vähentää liikatarjonnan riskiä.

Ehdotuksen erityisiä vahvuuksia ovat hyvä näkyvyys sekä vahva toiminnallinen yhteys Pasilansillalle, jossa rakennukset jalustoineen rajautuvat heti katutilaan luoden urbaania ympäristöä. Torniaukio ja Pasilansilta ovat likimäärin samassa tasossa. Liiketilaja avautuu useammassa kohtaa myös sillan puolelle, mistä on pidettävä kiinni jatkossakin, mahdolliset esteet poistaen. Länsialueen tornien väliin on suunniteltu katettu, kolmionmuotoinen ja houkuttelevan oloinen sisäänkäynti Pasilansillalta torniaukiota kohti. Pasilansillan kaupunkikuva vaikuttaa aktiiviselta ja kaupunkimaiselta tilalta.

28.9.2018

Myös torniaukion alapuolinen liiketilakerros suoralla sisäyhteydellä Triplaan, sisäänkäynnillä Veturitieltä ja liukuportilla torniaukiolta on toiminnallisuuden kannalta hyvä ratkaisu. Kauppakeskusmainen, kaksikerroksinen jalusta- ja liiketilaosio liittyy tornit suoraan palvelurakenteeseen ja sisäkautta pääsee kulkemaan Triplaan ja asemalle. Ulkotilojen osalta torniaukiolle muodostuu urbaani ja attraktiivisen oloinen interiööri, jota reunustaa suunnitelmassa esitetyt terassialueet ja puurivit. Aukiolta on arkkitehtuurillisesti näyttävä paviljonki sisäänkäyntinä alakerran palvelurakenteeseen. Laadukkaat sisä- ja ulkotilat luovat ympärivuotista aktiivisuutta ja miellyttäviä olosuhteita tornien asukkaille ja työssäkävijöille, yhdistäen torneja.

Aloitusalueen tornien alaosissa kerroskorkeus on vähintään 3,5 m, mikä mahdollistaa tilojen käyttötarkoitusten muutokset; yläosien 3,3 m kerroskorkeus rajoittaa muutoksia.

Suunnitelma mahdollistaa myös Veturitien katukuvan aktivoinnin jatkokehityksessä; liiketiloja tulisi avata nykyistä suunnitelmaa enemmän tulevassa rakenteessa Veturitielle. Suunnitelmassa aukeaa myös muutamia tiloja Pasilankadulle, ja länsialueen jatkovaiheessa Pasilankadulle tulee aukeamaan enemmänkin katukuvaa elävöittäviä liiketiloja.

Pasilansillan tasossa liittyvä, yhdessä tasossa oleva korttelin ulkotilojen sarja muodostaa toimivan ja tilallisesti kiinnostavan kokonaisuuden. Pohjois-eteläsuuntainen korkeusero hoidetaan korttelin eteläreunassa, johon muodostuu korkeita portaikkoja. Sujuva esteetön yhteys etelään perustuu tarkastelualueella pääosin sijaitsevaan siltaratkaisuun Veturitien yli ja edellyttäisi myös sen toteutumista.

Länsialueen matala jalustaosa vähentää maantason tuulisuutta ja torjuu liikenteen melua. Piirustuksissa esitetyn sisäänvedetyn terassin kevyen lasituksen toimivuus korkealla, tuulissa olosuhteissa on kyseenalaista.

Kestävän kehityksen osalta lähtökohdaksi on valittu YK:n kestävän kehityksen tavoitteet (Agenda 2030). Kestävän kehityksen tavoitteita jäsennetään johdonmukaisesti, mutta verrattain yleisellä tasolla liikkuvien YK:n tavoitteiden todellista vaikutusta suunnitteluratkaisuihin on vaikea osoittaa.

#### **4.3.2 Liike- ja palvelutoimintojen sisältö, sijoittuminen ja suhde kokonaisuuteen (pisteet 5,0 / maksimi 5,0)**

Suunnitelmassa on edelleen melko paljon liiketilaa pääosin kahdessa kerroksessa (Pasilansillan tasolla ulosaukeavia liiketiloja sekä yksi torniaukion alapuolinen liiketilakerros, josta on sisäyhteys Triplaan ja sisäänkäynti Veturitieltä). Suunnitelma on kehittynyt aikaisemmasta vaiheesta yhden liiketilakerroksen poistamisella, mikä lisää suunnitelman toiminnallista uskottavuutta. (Vaiheen 1 suunnitelmassa alin kerros olisi ollut haastava asiakasvirroiltaan ja vuokrattavuudeltaan.)

Liiketilaa on esitetty aloitusvaiheessa yhteensä noin 10 000 m<sup>2</sup>, josta on kuvattu myös suuntaa-antava toimialoittainen jakautuminen. Konsepti vaikuttaa monipuoliselta ja siinä korostuu erityisesti kahvilat ja ravintolat, kylpylä, muotikauppa, elektroniikka ja vaihtelevuutta tuova pop-up-tori, joka on helposti asiakasvirtojen saavutettavissa. Esitetty liiketilamäärä ja konsepti vaikuttavat perustelluilta, sillä käytännössä torniaukion alapuolinen kerros toimii suoraan Triplan kauppakeskuslaajenuksena. Kaupallinen sisäyhteys Triplaan vaikuttaa toimivalta. Liiketilojen kokonaiskonseptia on kuvattu melko uskottavasti myös

28.9.2018

yhdessä Tripla+Trigoni -kokonaisuutena, jossa Trigonin alapuolinen liiketilasuunnitelma sisältää suuremman liiketilan ankkuritoiminnolle. Liiketilerakkeen elinvoimaisuus riippuu tosin ankkuritoimijan vetovoimasta houkutellessa kerrokseen asiakkaita. Liiketilojen pohjaratkaisut vaikuttavat toimivilta.

Tarkemmat liiketilasuunnitelmat on esitetty vain 2. vaiheen pohjoisosan aloitusalueesta. Rakennusoikeuslaskelman länsialueelle jää aloitusvaiheen jälkeen toteutettavaksi noin 6 600 k-m<sup>2</sup> liiketilaa jatkovaiheessa, josta ei ole mukana tarkempia suunnitelmia.

#### **4.3.3 Muiden toimintojen luonteva sijoittuminen (pisteet 4,5 / maksimi 5,0)**

Tornien hybridiratkaisu tuo joustavuutta toteutukselle. Teknisesti kunkin osa-alueen volyy-mia voidaan säätää markkinatilanteen mukaan. Toimisto, asuminen ja hotelli kytkeytyvät suoraan toiminnalliseen jalustaosaan ja palvelurakenteeseen. Tämä luo tornien asukkaille, työssäkävijöille ja muille käyttäjille suoran sisä- ja ulkoyhteyden Triplaan ja asemalle sekä Triplan pysäköintiin. Hotelli- ja asuintornin katolle esitetty kattoravintola on yhdessä hotellin kanssa toimivalta vaikuttava idea.

Länsialueen eteläosaan (aloitusalueelle eteläpuolelle) on esitetty asuntoja tornien alaosiin; ratkaisun toimivuus vilkkaassa liikenneympäristössä on kyseenalaista. Hybriditorneilla on mahdollista välttää asuintilojen sijoittuminen alakerroksiin aivan liikenneväylien tuntumassa.

Alueella on monipuoliset liikunta- ja leikkimahdollisuudet. Eri toiminnoille on osoitettu alueita, eteläosassa on laajat leikin ja oleskelun alueet. Asukkaiden näkökulmasta puutteena on julkisesta tilasta vähän sivummalla olevien, suojaisempien lähivirkistykseen paikkojen puute. Jalustaosien ja tornien huippujen kattopihat osittain korvaavat asukkaille varattujen piha-alueiden puutteita. Torniaukion toimivuus eri vuoden aikoina perustuu ympäröivien liiketilojen lisäksi paljolti aukiolle sijoitettuun paviljonkirakennukseen ja sujuviin yhteyksiin alapuolisiin sisätiloihin. Aukiolle sijoitetut korotetut puiden istutusaltaat kuitenkin heikentävät aukion toimivuutta kokonaisuutena ja paviljongin yhteyteen sijoitettu ulkokatso-mo ilmeisestikin katsoo aukiolta pois päin.

#### **4.3.4 Jalankulun ja liikennejärjestelyjen toimivuus (pisteet 4,0 / maksimi 5,0)**

Jalankulkuyhteydet länsialueelta Pasilansillan suuntaan ovat hyvät. Myös Pasilankadulle on ulkotiloissa järjestetty esteettömät yhteydet, vaikka Torniaukion sijoittaminen Pasilansillan tasoon johtaa tasoeroon Pasilankatuun nähden. Ensimmäisen vaiheen jalankulkuyhteydet katkeavat eteläreunassa portaisiin ja hisseihin. Torniaukiolta on oltava esteetön ja aina käytössä oleva sujuva jalankuluyhteys myös Veturitielle.

Kulkuyhteyksistä muodostuu ulko- ja sisätiloissa miellyttäviä, tarjoten kulkureitit joko yhdyskäytävän kautta suoraan sisätiloissa Triplaan/asemalle tai torniaukiolta ulkotilan kautta samassa tasossa Pasilansillalle. Sujuva ja esteetön yhteys kansitasolta etelään perustuu siltaan. Optioksi merkitty silta Veturitien ylitse etelään olisi ehdotuksen yhteyksien toimivuuden kannalta erittäin tärkeä.

Torniaukion alainen liiketilakerros avautuu yhdyskäytävien kautta Triplaan ja Veturitielle sekä liukuportailta toriaukiolle. Yhteyksiä Veturitieltä liiketilakerrokseen tulisi kehittää avarammiksi ja kutsuvammiksi.

28.9.2018

Veturitien ja Pasilankadun puolia rajaavat tornien jalustarakennukset, mutta katutiloissa on runsaasti toiminnallista tilaa, polkupyöräpaikkoja, puita ja liiketiloja.

#### **4.3.5 Huollon ja logistiikan sujuvat järjestelyt (pisteet 3,5 / maksimi 5,0)**

Suunnitelmassa on aiempaa vaihetta selvästi enemmän lähipysäköintipaikkoja kannen alla asukkaille, mitä voi pitää parannuksena. Sisäyhteys torneista jalustaosien kautta Triplan pysäköintiin kuljettaessa vaikuttaa miellyttävältä ja parantaa pysäköinnin koettua saavutettavuutta.

Yhteydet kannenalaiseen huoltopihaan muiden kuin korkeimman tornin osalta jäävät piirustuksissa epäselviksi; ehdotuksen selostuksessa kuitenkin luvataan, että kuljetukset keskeisellä paikalla sijaitsevaan huoltoliikennealueelta kaikkiin länsialueen torneihin siirtyvät vaivattomasti kannenalaisia huoltokäytäviä pitkin.

Pasilansillan eteläreunan kevyenliikenteen yhteyksien sulkeminen pitkäaikaisesti rakentamisen aikana heikentää alueen kulkuyhteyksiä.

#### **4.3.6 Toiminnallinen laatu eri toteutusvaiheissa (pisteet 3,0 / maksimi 5,0)**

Aloitusalueelle on esitetty rakennettavaksi yhdessä kahden tornin kanssa koko toriaukio sitä ympäröivine liiketiloineen, alapuolinen liiketilakerros sekä kävely-yhteydet Pasilankadulle ja Veturitielelle. Tämä parantaa alueen olosuhteita ennen koko alueen valmistumista, vaikka viereinen mahdollinen kolmen tornin rakentuminen myöhemmin varmasti häiritseekin alueen käyttäjiä jonkin verran. Rakennetun ja rakentamattoman alueen katkos saattaa olla väliaikaisesti vaativa ulkonäöltään ja toiminnallisuudeltaan.

Aloitusalue käsittää kaksi tornia ja ympäröivää rakennetta niin, että piha-alueista toteutetaan lähinnä Torniaukio. Kortteliin muodostuvasta suuresta korkeuserosta johtuen syntyy toiminnallisia haasteita kulkuyhteyksien toimivuuteen ja esteettömyyteen. Esimerkiksi silta-yhteyttä etelän suuntaan ei rakenneta vielä. Kulkuyhteyksien tulee olla toimivia ilman siltaakin. Lisäksi huomattava osa oleskelun ja leikin alueista jää tässä vaiheessa toteuttamatta.

Riittävän laadukkaista asukas- ja käyttäjämäärään suhteutetuista tilapäisratkaisuksista tulee huolehtia.

28.9.2018

## **5 Etelä-Pasila (kokonaispisteet 3,4 / maksimi 5,0)**

### **5.1 Ehdotuksen yleiskuvaus**

Ehdotuksessa esitetään toteutettavaksi keskenään erilaisia tornitaloja kilpailuohjelman mukaiselle länsialueelle yhteensä neljä kappaletta, keskialueelle yksi ja radan itäpuolelle neljä. Ensimmäisessä toteutusvaiheessa rakennetaan kolme tornia, jotka ovat 43-, 28- ja 25-kerroksiset. Näistä kaksi ovat asuintorneja ja yksi toimistotorni. Tornitalojen keskelle muodostetaan julkinen aukio, joka on alemmalla tasolla kuin Pasilansilta.

### **5.2 Arkkitehtoninen laatu (painoarvo 60 %, pisteet 3,4 / maksimi 5,0)**

#### **5.2.1 Kaupunkirakenteellinen kokonaisuus (pisteet 3,0 / maksimi 5,0)**

Suunnitelma esittää yhdeksän keskenään erilaisen tornin muodostaman kokonaisuuden. Ehdotus sisältää pohjiltaan erimuotoisia ja julkisivuiltaan erityyppisiä torneja, joilla on kullakin oma ilmeensä. Korkeat rakennukset poikkeavat tässä ehdotuksessa toisistaan selvästi, mutta ilman vähitellen syntyneissä kaupungeissa tyypillistä rakennusten ja niiden edustamien aikakausien välistä vuoropuhelua. Ehdotus nojaa vahvasti yksittäisten rakennusten kiinnostavuuteen. Rakennukset pyrkivät muodostamaan urbaania ympäristöä erilaisuutensa myötä, samalla tavoin kuin eri aikakausina vähitellen rakentuneissa kaupungeissa. Vähitellen syntymistä ei pysty saamaan aikaan nopeasti, vaan vaarana on, että tornien ilmeen vaihtelu jättää toteutettuna pinnallisen vaikutelman.

Ehdotuksessa esitettyjen ominaisuuksien toteutuminen on kiinni erityisesti toteutussuunnittelun ja toteutuksen onnistumisesta. Ehdotus ei ensimmäisessä vaiheessa jättänyt varaa arkkitehtonisista ominaisuuksista tinkimiseen. Kilpailun ensimmäisen vaiheen palautteessa esitettiin toivomuksia ehdotuksen arkkitehtonisten ominaisuuksien jatkojalostumisesta ja tarkentumisesta kilpailun edetessä. Kilpailun toisessa vaiheessa ei tapahtunut toivottua kehitystä.

Aloitusaluetta hallitsevien korkeiden rakennusten julkisivujen lasinen ja metallinen yleisilme vähentää alueen kutsuvuutta. Tätä seikkaa on kuitenkin korjattu vähäiseen rooliin jäävien matalampien rakennusvolyyymien ilmeeltään lämpimämmillä materiaaleilla. Tornitalojen julkisivudetaljiikka on esitetty niin viitteellisesti, että ehdotukseen sisältyy riski kaupunkikuvallisesta epäonnistumisesta. Ehdotus ei ensimmäisessä vaiheessa jättänyt varaa arkkitehtonisista ominaisuuksista tinkimiseen. Ehdotuksen arvioijat odottivat näiden arkkitehtonisten ominaisuuksien jalostumista ja tarkentumista kilpailun toisessa vaiheessa. Tornitalojen julkisivudetaljiikasta esitetty aineisto ei vielä kilpailun toisessakaan vaiheessa vastaa kysymykseen siitä, millä tavoin rakennusten julkisivut osallistuvat alueen viihtyisyyden parantamiseen ja mitkä seikat takaavat sen, että julkisivujen detaljiikka toteutuu kaupunkikuvan kannalta riittävän hienostuneena ja korkeatasoisena.

Tornit nousevat pääasiassa suoraan kannelta. Vain yksittäisissä torneissa on suunnitteluohjeissa toivottuja matalia jalustaosia. Lisäksi alueelle on sijoitettu erillisiä matalia rakennuksia. Nämä jalustaosat ja matalat rakennukset ovat kuitenkin painoarvoltaan niin vähäisiä, että niiden merkitys katutason mittakaavan tuojina jää vähäiseksi. Kilpailun toisessakaan vaiheessa työhön ei ole tuotu jalankulkuympäristön keskikaupunkimaisuuden kannalta tärkeää keskimittakaavaa, vaan maantasolla tapahtunut



28.9.2018

ehdotuksen kehittäminen on jäänyt sen verran vaisuksi, että tornimainen mittakaava hallitsee edelleen jalankulkuympäristöjä.

Liittyminen Pasilansiltaan on esitetty kilpailun toisessa vaiheessa huolellisesti, tosin palvelut eivät kokonaisuutena ole riittävän helposti havaittavissa Pasilansillalta. Tornitalojen väliin muodostuva julkinen aukiotila on korkeusasemaltaan Pasilansillaa alempana. Käynnin sillalta aukiolle tulisi tasoerosta huolimatta olla mahdollisimman helppo ja kut-suva. Ehdotuksen lähtökohtana on puistoalueen liittyminen tornitaloihin. Ulkotilaa länsialueen korttelissa on runsaasti.

Näkymiltään ehdotus on jokseenkin rauhallinen; solakat tornit ja avarat näkymät kortteliin ja sen läpi tuottavat vihreää, mutta jokseenkin lähiömäistä ympäristöä keskeiselle paikalle kaupungissa. Pitkien näkymien säilyttämisessä sillalta etelään on onnistuttu hyvin. Keskimittakaavan puuttuminen ja palvelujen kääntyminen pois päin kaduilta tekevät Pasilankadun ja Pasilansillan katualueista melko autioita.

Tornien keskinäiset etäisyydet ovat niin suuret kuin vain suunnittelualueella on mahdollista. Hyvin erilaisten rakennusten ryhmä näyttää kaukomaisemassa hajanaiselta keskustan suunnasta. Rakennusten muodostama sommitelma on pohjoisen suunnasta katsottuna toimiva kokonaisuus Ratapihakorttelien ja Triplan taustana.

## 5.2.2 Suhde ympäristöön (pisteet 3,0 / maksimi 5,0)

Tornialueen korkeus suhteessa ympäristöön on pääosin suunnitteluohjelman tavoitteiden mukainen. Etäämmältä tarkasteltuna torniryhmä muodostaa ilmavan, mutta hieman harvan oloisen rakennusryhmän, jossa rakennusten välille ei kehity sellaista etäisyyksien ja korkeuksien synnyttämää veistoksellista jännitettä, joka tekisi siitä erityisen kiinnostavan tarkastelukohteen. Toisaalta ilmavan sijoittelun positiivinen ominaisuus on, että tornien varjo-vaikutus ei keskity voimakkaasti.

Länsialueen kortteli avautuu katunäkymissä Pasilankadun puolelta jopa vihreänä ja Pasilansillalta aukeavat pitkät näkymät korttelin läpi kohti Helsingin keskustan siluettia. Alueeseen sisältyvät viheralueet lisäävät myös lähikortteleita palvelevan vihreän ympäristön määrää. Eteläisen tarkastelualueen rakentaminen ehdotuksessa esitetyllä tavalla vihreäksi puistoksi on asumismukavuuden toteutumisen kannalta olennaista. Kuitenkin puiston ja Veturitien tilallinen sulkeminen pois näkyvistä melusermin avulla tuottaa ristiriitaista kaupunkiympäristöä ja meluntorjuntaa tulisikin tutkia kaupunkiympäristöön paremmin sopivilla tavoilla. Veturitien reunan tulisi liittyä kortteliin viihtyisänä ja monipuolisena. Asuinympäristön kannalta välttämätön melusermi tekee Veturitien katumiljööstä kyseenalaisen.

Kokonaan erillään seisoviin torneihin perustuva ratkaisu aiheuttaa vaikeuksia Pasilansillan, Pasilankadun ja Ratapihantien katutiloihin. Jalustarakennusten puutteen takia katutilat muodostuvat pikemminkin lähiömäisiksi kuin kantakaupunkimaisiksi. Suoraan kadusta nousevat tornit yhdessä kadulle aukeavien palvelujen vähäisyyden kanssa tekevät katutilojen mittakaavasta armotonta. Tältä osin ehdotus ei ole kehittynyt kilpailun toisessa vaiheessa.

28.9.2018

Kaukomaisemassa ehdotus on Manhattan-henkinen, hallinnassa pysyvä ja jokseenkin harkittu kokonaisuus. Selkeimpänä erona Manhattanin kaupunkiympäristöön on ehdotuksessa katutilaa muodostavien keskimittakaavaisten rakennusmassojen puuttuminen.

### 5.2.3 Omaleimaisuus, alueen identiteettiä luovat ratkaisut (pisteet 3,0 / maksimi 5,0)

Onnistuessaan ehdotus voisi synnyttää luontevaa, vähitellen rakentuneen tuntuista kaupunkiympäristöä. Toisistaan poikkeavien rakennusten kokonaisuus voisi muodostaa myös riittävän kiinnostavaa ympäristöä, vaikka rakentamisen tehokkuus onkin ehdotuksessa suuri. Ehdotuksen moni-ilmeisyyteen perustuva kokonaiskonsepti on hyvin kunnianhimoinen asettaessaan tekijälle itselleen haasteen, johon on hyvin vaikea vastata annetun aikataulun puitteissa. Kilpailun toinen vaihe osoitti, että haaste oli liian vaativa, koska aloitusalueen rakennukset jäivät arkkitehtuuriltaan jälkeen siitä erittäin korkeasta tasosta, jonka jokaisen poikkeuksellisen korkean rakennuksen pitäisi täyttää ollakseen kaupunkikuvallisilta vaikutuksiltaan myönteinen.

Ehdotuksen keskeinen idea on toteuttaa alueelle keskenään eri hahmoisia tornitaloja. Tämä on strategiana joustava: mikäli rakennukset toteutetaan pitkän aikavälin kuluessa, rakennuksen hahmot voidaan suunnitella muuttuvien tarpeiden lähtökohdista. Eri hahmoisten tornitalojen strategiasta huolimatta kilpailuehdotuksen esittämät rakennukset eivät ole poikkeuksellisen omaleimaisia. Hahmoltaan kiinnostavin, keskialueen tornitalo ei sisälly ensimmäisen vaiheen toteutukseen. Jalustaosan osalta uudet rakennukset liitetään taitavasti Toralintaan ja Veturitalleihin tiilimateriaalin avulla.

Spiraalitornissa esitetty idea jatkuvasta, terassoituvasta toimistotilasta on kiehtova. Tornitalon toimistotilan käytön haasteena on yleensä se, että suuremman organisaation käytössä olevat tilat jakautuvat eri kerroksiin, mikä voi muodostua monessa organisaatiossa ongelmaksi. Spiraalimaisesti kiertyvä, yhtenäinen toimistotila vastaa tähän kekseliäästi. Tätä ideaa on kuitenkin käytetty Spiraalitornissa hyvin säästeliäästi ja esimerkinomaisesti, ilmeisesti kustannussyistä. Identiteetin osalta ehdotus luottaa paljon Spiraalitornin julkisivua kiertävän julkisen ulkoportaan vetovoimaan. Ajatus vertautuu kokemukseen Stadionin torniin kiipeämisestä tai Malminkartanon täyttömäen ulkoilureitin portaiden saavuttamaan kansansuosioon.

Kilpailuehdotuksen maisema-arkkitehtuurin ja rakennussuunnittelun välinen vuoropuhelu kaipasi kilpailun ensimmäisessä vaiheessa kehittämistä, jotta jalankulkijan mittakaavassa koettu lähiympäristö muodostuisi mahdollisimman viihtyisäksi. Rakennusten arkkitehtuuri ei kuitenkaan kilpailun toisessakaan vaiheessa edesauta riittävästi jalankulkuympäristön viihtyisyyttä ja elävyyttä. Olisi ollut toivottavaa, että kilpailun toisessa vaiheessa yksittäiset rakennukset olisivat huolellisemmin omiin paikkoihinsa suunniteltuja.

Toiminnoista ja kasvillisuudesta on laadittu perusteellinen esitys. Aineisto antaa pääosin kuvan monipuolisesta ja viihtyisyydessään vetovoimaisesta alueesta. Länsialueen kansi- ja maantason vehreys on otettu yhdeksi sisältötekijäksi kuitenkin tinkimättä alueen toimivuudesta myös julkisena tilana. Kestävään ympäristöön perustuvalla ratkaisulla on lisätty myös omaleimaista esteettistä identiteettiä ja monipuolista toiminnallisuutta. Kalliota on säilytetty ja maanvaraista aluetta on runsaasti. Tämä ei kuitenkaan riitä korjaamaan puuttuvan keskimittakaavan ja katutilojen toiminnallisen elävöittämisen puuttumisen aiheuttamaa rakennusten korkeuden dominoimaa aavistuksen lähiömäistä tunnelmaa.

28.9.2018

#### 5.2.4 Rakennukset ja niiden keskinäiset suhteet (pisteet 3,0 / maksimi 5,0)

Koska erilaisia rakennuksia on paljon, on ilmeistä, että kutakin rakennusta ei vielä kilpailun ensimmäisessä vaiheessa voitu tutkia kovin perusteellisesti suhteessa tulevaan ympäristöönsä. Tätä jokaisen tornin yksilöllistä kiinnostavuutta ja paikkaansa sovittamista ei kuitenkaan kilpailun edetessä ole vahvistettu riittävästi. Jokainen torni ei siksi ole arkkitehtonisesti riittävän omaperäinen ja huolellisesti ympäristöönsä sovitettu lunastaakseen paikkansa kaupunkikuvaa osaltaan hallitsevana korkeana rakennuksena.

Tornitalot ovat ilmeeltään metallisia ja lasisia katutasoon asti. Tämä ominaisuus toistuessaan johdonmukaisesti kaikissa aloitusalueen torneissa heikentää viihtyisyyttä alueen katu- ja pihatasolla. Jalustaosien materiaallinen tunnelma on ehdotukselle hyväksi. Valitettavasti jalustaosien veistoksellinen painoarvo jää länsi- ja aloitusalueen kokonaiskompositiossa kovin vähäiseksi.

Aloitusalueen korkein torni nousee alueen päädominantiksi korkeutensa takia. Länsialueen lounaisin korkea torni rakentuessaan tosin kilpailee sen kanssa tarpeettomasti varsinkin etelästä päin katsottuna. Kaukaa tarkasteltuna tornitalot muodostavat melko tasapainoisen rakennusryhmän. Lounaisin torni vaikuttaa kuitenkin ylikorkealta.

Tornien väliin jäävien ulkotilojen valoisuus on tutkittu huolellisesti. Varjostusanalyysi on toteutettu. Sisätilojen aurinkosuojaus huomioitu (aurinkokalvot, viherhuoneiden varjostimet), rakennuksissa on lisäksi jäähdytys.

#### 5.2.5 Kaupunkitilan monimuotoisuus ja viihtyisyys, sisä- ja ulkotilojen liittyminen toisiinsa (pisteet 3,5 / maksimi 5,0)

Vaikka alueen keskeinen Torniaukio näkyy selvästi Pasilansillalle, aukiolla sijaitseva kauppahalli jää Pasilansillalla kulkijalta piiloon. Kauppahalli voisi elävöittää aluetta vuoden ympäri merkittävällä tavalla, mutta sen sijoittaminen suojaan katunäkymiltä tekee asetelmasta ongelmallisen. Katutason yläpuolelle sijoitettu avoimen työskentelyn tila on näyttävä. Sen alle jäävä laajahko matala katutila saattaa muodostua epäviihtyisäksi varjoisaksi rajavyöhykkeeksi Pasilansillan ja Torniaukion välille. Muilla keskeisillä aukio- ja oleskelualueilla on aurinkoisia jaksoja päivän aikana, painottuen iltapäivään.

Torniaukio on tilallisesti monipuolinen: Se ”hengittää ulos”, mutta muodostaa oman katuliikenteeltä erotetun suojaan tilan. Se on riittävän suuri mahdollistaen vilkkaitakin tapahtumia ja kuitenkin riittävän jäsenneily muodostamaan paikkoja viihtyisälle oleskelulle. Torniaukio tarjoaa hyvän käyttöpinnan erilaisille tapahtumille. Toisaalta aukion ympärivuotinen houkuttelevuus ei ole riittävällä tasolla, jotta siitä tulisi elävää julkista katutilaa ja sen kautta houkutteleva sijainti tapahtumille, joihin toivotaan ohikulkijoiden poikkeavan spontaanisti.

Piha-alueilla on maaston muotoja ja tasoeroja, jotka muodostavat mittakaavaltaan intiimejä puuston rajaamia, erityisesti asukkaiden lähivirkistykseen kannalta tärkeitä ulkotiloja. Tornien juurelle on hienosti jätetty mahdollisimman paljon kasvillisuutta. Viheralueet jäävät kuitenkin tornirakentamisen myötä varsin pieniksi ja voimakkaalle kulutukselle altistuviksi. Tornien väliin jäävillä pienillä alueilla luonnontilaisuuden vaikutelma ei riitä korvaamaan keskimittakaavaisen rakentamisen ja katutilaan aukeavien palvelujen puuttumista.

28.9.2018

Tuuliolosuhdesimulaatio on tehty, ja selostuksen mukaan tuloksiin on reagoitu lisäämällä ”harkitusti matalia rakennusmassoja, puita, pensaita ja katoksia kovimpien virtausten ohjaamiseksi ihmisten ohi”. Tuulennopeuksia on hidastettu lisäämällä rakennusten välisiä etäisyyksiä. Erityistä huomiota on kiinnitetty tornien välisen aukion tuuliviihtyvyyteen ja puuskattomuuteen jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden reiteillä. Tuulianalyyseistä esitetään vain yksi kuva, tilanne, jossa tuuli kohtaa rakennukset suunnilleen etelästä. Kuvan perusteella virtausnopeudet kolmen ensiksi toteutettavan tornitalon lähiympäristössä on muuten hallittu hyvin, mutta ”Pasilan piirtäjän” itäpuolella nopeudet näyttävät kasvavan verrattain suuriksi. Korkeiden rakennusten voimistama tuuli kohdistuu Pasilansillalla kulkeviin Triplan edustalla. Katutilaan muodostuu pyörteitä, joiden suuntaa ja voimaa on vaikea arvioida ilman tarkempia simulaatiotuloksia. Aineistosta ei ilmene, onko edellä kuvatun kohdan haasteet tutkittu, vai onko tarkastelu keskittynyt vain kolmen ensivaiheessa toteutettavan tornin väliin jääviin julkisiin ja pihatiloihin. Tuulisuuden torjumiseksi tulee käyttää kaikkia käytettävissä olevia keinoja, esim. jalustarakennuksia, pergoloita ja katoksia.

Helsingin kaupungilla on käytössä viherkerroin, jonka avulla pyritään varmistamaan riittävän viherpinta-alan säilyminen tonteilla ja samalla ehkäisemään hulevesitulvia. Maanvaraisen alueen määrä ja säilyvä kallioalue ovat viherkerroinmenetelmän kannalta plussaa. Samoin biodiversiteettiä tukevat ratkaisut, kasvillisuuden ja puuston esittäminen monilajisena ja vehreänä viheralueilla ja kansi-istutuksissa, kallioalueen kuiva keto puolestaan monipuolistaa ekologista verkostoa.

Asuintornit palvelevat toiminnallisesti vain yhtä käyttötarkoitusta. Osa alimpien kerrosten asuintiloista sijoittuu verrattain lähelle liikenneväyliä.

### **5.2.6 Laatu vaiheittaisessa toteutuksessa (pisteet 5,0 / maksimi 5,0)**

Ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan kolme tornia, Torni aukio ja muut em. tornien väliset alueet. Torneista kaksi sijottuu Pasilansillan varteen ja kolmas on Veturitien varren keskimäinen torni. Ehdotuksen ominaisuudet eivät merkittävästi muutu vaiheittaisessa toteutuksessa. Ensi vaiheessa toteutettavat kolme tornia muodostavat jo niiden valmistuttua tasapainoisen kokonaisuuden siinäkin tapauksessa, että muut rakennukset jäisivät jostakin syystä toteuttamatta.

Aloitusalue käsittää melkein koko länsialueen. 1. vaiheessa jää toteuttamatta vain eteläisin torni. Vaikutus ulkoalueiden laatuun on vähäinen, kun eteläisin osa on maanvaraista ja voidaan helposti väliaikaisesti maisemoida. Maa-ainesten käyttäminen suunnittelualueen eteläosan maisemointiin väliaikaisesti on hyvä oivallus.

## **5.3 Toiminnallisuus (painoarvo 40 %, pisteet 3,3 / maksimi 5,0)**

### **5.3.1 Kokonaisratkaisun toimivuus (pisteet 2,5 / maksimi 5,0)**

Ehdotus perustuu vahvasti erillisiin, yhden käyttötarkoituksen torneihin. Aikaisemman vaiheen ehdotuksen heikkoudet ovat edelleen pitkälti samat. Suunnitelmassa ei ole juuri lainkaan jalustaosia. Kulku torneista ja alueella tapahtuu ulkoreittejä pitkin ympäri vuoden. Torneista poistutaan suoraan pihalle. Kokonaisuutena ja erinomaiseen sijaintiin nähden

28.9.2018

ehdotus vaikuttaa toiminnoiltaan melko yksipuoliselta: pääosin asumista ja toimistotilaa, hyvin vähän liiketilaa tai muita toimintoja.

Kokonaisuutena suunnitelma ei toiminnallisesti juurikaan palvele tai houkuttele tornialueen ulkopuolisia käyttäjiä alueelle. Torniaukion aktiivisuus läpi vuoden on haastavaa ja perustuu konseptikuvauksen perusteella pitkälti yksittäisiin tapahtumiin. Suunnitelma ei aktivoi ja se muodostaa heikon toiminnallisen kontaktin Pasilansiltaan, vaikkakin suunnitelmaan lisätty co-working -paviljonki luo näyttävyyttä ja Pasilansillan viereiset tornit rajautuvat katutilaan. Torniaukion toimintojen näkyvyys Pasilansillalle on heikko. Torniaukio ja sen vähäinen liiketilatarjonta eivät muodostu houkuttelevaksi.

Ehdotus on piha-alueiltaan monipuolinen, toiminnallisesti ja sisällöllisesti runsas. Korkeuseron käsittelyssä on hankalasta lähtökohdasta saatu lisäarvoa. Pasilansillan tasolta useamassa vaiheessa laskevat piha-alueet muodostavat toimivan ja monipuolisen aukoiden, aktiivisten alueiden ja rauhallisten viheralueiden sarjan. Sujuvat esteettömät yhteydet etelään suuntaan kulkevat tasossa Veturitien ylitse. Toisaalta Veturitien varren ratkaisu melusermeineen on kyseenalainen. Suunnitelman perusajatus viheralueista ja avoimista kallioista on viehättävä, mutta Pasilan urbaani olemus ja hankkeen erittäin keskeinen sijainti sekä lähistön viheralueet huomioon ottaen tämä ei vaikuta parhaalta mahdolliselta ratkaisulta eikä hyödynnä kaikkia sijainnin mahdollisuuksia.

Aloitusalueen toimistotornin kerroskorkeus on 4 m, mikä mahdollistaa tilojen käyttötarkoitusten muutokset; asuintornien 3,1 – 3,3 m kerroskorkeudet rajoittavat muutoksia.

Ehdotuksessa on kilpailuohjelman vaatima selvitys kestävän kehityksen periaatteiden mukaisista ratkaisuista. Kestävän kehityksen osalta ehdotus käyttää lähtökohtanaan YK:n kestävän kehityksen tavoitteita, painottaen erityisesti kuutta teemaa: elinvoimaisuus, yhteisöllisyys, viihtyisyys, liikkuminen, energiatehokkuus ja biodiversiteetti. Teemat ovat hyvin valitut. Joidenkin osa-alueiden osalta raportoidaan ratkaisuja, jotka toteutuvat kilpailuehdotuksen suunnitteluratkaisuista riippumatta tällä suunnittelualueella. Markkinointihenkisen selostuksen vuoksi alueen ominaisuuksia on välillä vaikeaa erottaa ehdotuksen laatijan omaehtoisista suunnitteluratkaisuista, joilla toteutetaan kestävän kehityksen tavoitteita.

Tavoitteena mainitaan pieni hiilijalanjälki. Tämän tavoitteen toteutuminen vaatisi hieman tarkempaa avaamista. Hiilijalanjäljellä voidaan viitata joko asukkaiden henkilökohtaiseen hiilijalanjälkeen tai rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälkeen, joka määritellään yleensä eurooppalaisten standardien EN 15805 ja EN 15978 mukaisesti. Aalto-yliopiston tutkimusten (Junnila et al.) mukaan kaupunkirakenteen tiiviys ja erinomaisetkaan joukkoliikenneyhteydet eivät välttämättä johda pieneen asukaskohtaiseen hiilijalanjälkeen, mikäli kulutuskäyttäytymiseen ei pystytä vaikuttamaan. Rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen osalta ratkaisuvassa asemassa on Helsingin kaukolämpöverkon lämmöntuottotapojen kehittyminen. Spiraalitornin perustaminen kalliolle pienentänee rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälkeä paaluperustukseen verrattuna.

Ympäristövaikutusten täsmällisempi osoittaminen tukisi väitteitä kestävän kehityksen mukaisuudesta (vrt. esim. ”sekä suunnittelussa että toteutuksessa noudatetaan ympäristöluokitusjärjestelmien ohjeistuksia” tai ”Luonnonvaroja säästetään suunnittelemalla rakennukset muunneltaviksi, monikäyttöisiksi ja pitkäikäisiksi.”)

Energiakonsepti on täsmentynyt huomattavasti kilpailun ensimmäisestä vaiheesta.

28.9.2018

Kilpailun toisessa vaiheessa on toteutettu kysely tornitaloasumisesta potentiaalisille asukkaille. Selostuksen mukaan tuloksia on hyödynnetty yhteistilojen suunnittelussa. Asukasprofiili ei kuitenkaan ilmene asuntotyypeissä.

### **5.3.2 Liike- ja palvelutoimintojen sisältö, sijoittuminen ja suhde kokonaisuuteen (pisteet 1,5 / maksimi 5,0)**

Liiketilän määrä on edelleen hyvin pieni (aloitusalue 3 740 k-m<sup>2</sup>, muu länsialue 1 400 k-m<sup>2</sup>). Erinomainen sijainti ja yhteys Triplaan mahdollistaisivat suuremmankin määrän liiketilaa, mikä aktivoisi aluetta enemmän. Suunnitelman alle 5 000 k-m<sup>2</sup> liiketilakokonaisuus hajanaisesti sijoiteltuna ei muodosta suurta vetovoimaa tai luo aktiivisuutta alueelle. Liiketilat on sijoitettu erilleen hajanaisesti, eivätkä ne siten tue toisiaan parhaalla mahdollisella tavalla. Suunnitelman kaupallinen osuus ja houkuttelevuus on hyvin vaatimaton.

Pasilansillan ja Torniaukion välisen yhteyden houkuttelevuus on epäselvä, mikä heikentää torniaukion liiketilojen toimintaedellytyksiä. Suunnitelmaan on toisessa vaiheessa lisätty kauppahallitila, jonka näkyvyys ja kutsuvuus Pasilansillalle on kuitenkin heikko. Tila sijaitsee kadun alla, torniaukion laidalla, jossa ei ole juurikaan muuta kaupallista aktiviteettia eikä suuria ihmisvirtoja. Täten erillisestä kauppahallitilasta torniaukion laidalla ja piilossa Pasilansillalta katsottuna ei nähdä muodostuvan riittävän vetovoimaista liikepaikkaa pienille kauppahalli-yrittäjille.

### **5.3.3 Muiden toimintojen luonteva sijoittuminen (pisteet 3,0 / maksimi 5,0)**

Tornien melko yksipuoliset käyttötarkoitukset jättävät merkittävän osan sijainnin potentiaalista hyödyntämättä. Yhden toiminnon tornien toteutus saattaa olla haasteellinen. Siinänsä suunnittelun kannalta selkeä ratkaisu, mutta hybridiratkaisuja joustamattomampi myös kestävä kehityksen kannalta, koska toimintojen kysyntä saattaa aiheuttaa muutostarpeita niiden keskinäisiin määriin.

Torniaukion aktiivisuus näyttää pohjautuvan pitkälti yksittäisiin tapahtumiin. Muuten aukion aktiivisuus vaikuttaa melko pieneltä. Aukiolla normaalioloissa nähdään liikkuvan lähinnä kahden asuintornin asukkaita ja toimistotornin työntekijöitä.

Suunnitelmaan toisessa vaiheessa lisätty co-working -paviljonki tuo aiempaa paremmin näkyvyyttä ja näyttävyyttä Pasilansillalle.

Suunnitteluohjeesta poiketen asuntoja on esitetty myös tornien alakerroksiin; tältä osin ratkaisun soveltuminen vilkkaassa liikenneympäristössä asemakaavoituksen lähtökohdaksi tällaisenaan on vähintäänkin kyseenalainen, erityisesti kun kerroskorkeuksissa ei ole huomioitu muuntojoustavuutta.

Suunnitelma sisältää monipuoliset liikunta- ja leikkimahdollisuudet. Piha-alueita on osoitettu toiminnallisesti erityyppisiin alueisiin; pelialue, puistoalue, kallioaluekin on piknikpaikka. Toimivuutta on tutkittu eri vuodenaikoina ja myös vuorokaudenaikoina erityisesti asukkaiden kannalta. Viheralueiden kumpareet toimivat myös meluvalleina oleskelupaikolle. Kumpareet vaikuttavat kuitenkin liian matalilta suojatakseen oleskelualueita melulta riittävästi. Kumpareiden päälle sijoitetut melusermit ovat kaupunkiympäristössä kyseenalaisia.

28.9.2018

Torniaukion toimivuus eri vuodenaikoina on huomioitu. Pasilansillalta laskeutuvat portaikot muodostavat luontevan ja aurinkoisen monitoimiaiheen ja katsomon toriaukiolle.

#### **5.3.4 Jalankulun ja liikennejärjestelyjen toimivuus (pisteet 4,5 / maksimi 5,0)**

Jalankulkuyhteydet Veturitien ja Pasilankadun suunnasta ovat hyvät, ulkotiloissa esteettömät ja helpot käyttää. Korttelin läpikuljettavuus ja esteettömyys on tutkittu. Pohjois-eteläsuuntainen korkeusero on jaettu osiin ja esteettömät yhteydet ovat kokonaiskorkeuseroon nähden toimivia. Invapysäköinti on ratkaistu maantasossa. Yhteyksinä etelään on useita reittejä ja Veturitien ylitykset ovat samassa tasossa. Kulkuyhteydet ovat täysin ulkotiloissa ympäri vuoden tornien välissä. Suunnitelmassa ei ole juurikaan esitetty jalusta- tai sisäyhteyksiä. Kulkureitti lounaasta Triplan suuntaan torniaukion ja sisäyhteyden läpi on melko hyvä. Ulkokautta torniaukiolta on porrasmousu Pasilansillalle. Tasoeroista johtuen on riski, että torni- ja piha-alueet ovat sisäänpäin kääntyneitä, eivätkä palvele tornialuetta laajempaa käyttäjäkuntaa.

Veturitien katumiljöön elävyydessä ja viihtyisyydessä on toivomisen varaa. Siellä on vehreäkin kulkualuetta, mutta pääosin katu rajautuu muuriin ja umpiseinään; liiketiloja ei ole. Pasilankadun puolella näkyvä kallio on vahva imagoelementti.

#### **5.3.5 Huollon ja logistiikan sujuvat järjestelyt (pisteet 3,0 / maksimi 5,0)**

Suunnitelmassa on osoitettu 60 lähipysäköintipaikkaa torniaukion alla. Kahdelle aloitusalueen torneista on esitetty hyvät huoltoyhteydet. Aloitusalueen eteläisin torni on kuitenkin hiukan irrallaan pysäköinnistä ja huollosta hankalan yhdyskäytävän päässä. Länsialueen lounaiskärjen tornille ei ole suunniteltu kannenalaista ajo- eikä huoltoyhteyttä. Ratkaisu tällaisenaan on kyseenalainen.

Pasilansillan eteläreunan kevyenliikenteen yhteyksien sulkeminen pitkäaikaisesti rakentamisen aikana heikentää alueen kulkuyhteyksiä.

#### **5.3.6 Toiminnallinen laatu eri toteutusvaiheissa (pisteet 5,0 / maksimi 5,0)**

Aloitusalueen kolme tornia valmistuvat suunnitelman mukaan samanaikaisesti neljässä vuodessa, mikä on kokonaisuuden kannalta etu. Länsialueen neljäs torni lounasnurkassa rakennetaan myöhemmin. Länsialue rakennetaan lähes kerralla valmiiksi, mikä takaa sen, että alueelle ensimmäisenä muuttaville ja työskenteleville ei ole vaiheittaisuudesta juurikaan haittaa. Kerralla toteutus saattaa sisältää kuitenkin markkinahaasteita.

Aloitusalue käsittää melkein koko länsialueen. 1. vaiheessa jää toteuttamatta vain eteläisin torni. Vaikutus ulkoalueiden toiminnallisuuteen on vähäinen, kun korttelin piha-alueet tulevat pääosin toteutetuiksi heti 1. vaiheessa. Tyhjä rakennuspaikka, joka on korkeusasemaltaan toteutettuun osaan liittyvä, antaa mahdollisuuden käyttää aluetta uusiin tilapäisiin toimintoihin.

28.9.2018

## 6 Arviointiryhmän jäsenten allekirjoitukset

Valtion ja Helsingin kaupungin nimeäminä arviointiryhmän jäsenenä olemme suorittaneet kilpailuehdotusten "Trigoni" ja "Etelä-Pasila" arkkitehtonisen laadun ja toiminnallisuuden arvioinnin. Arviointi on tehty jätettyjen tarjousten mukaisesta luonnossuunnitelmasta liitteineen.

Arviointiryhmä on kuullut kilpailun toisessa vaiheessa kahta Suomen Arkkitehtiliiton (SAFA) nimeämää edustajaa, kaavoituksen asiantuntijaa, liikenteen asiantuntijaa, maisemasuunnittelun asiantuntijaa, kestävän kehityksen periaatteiden mukaisen rakentamisen asiantuntijaa sekä kahta liiketalouden asiantuntijaa suunnitelmaehdotusten johdosta.

Helsingissä 28. päivänä syyskuuta 2018

Toimialajohtaja Mikko Aho  
Helsingin kaupunki

Toimialajohtaja Riitta Juutilainen  
Senaatti-kiinteistöt

Rakennuttamisjohtaja Jonni Laitto  
Senaatti-kiinteistöt

Operatiivinen johtaja Juha Lemström  
Senaatti-kiinteistöt

Johtaja Mauri Sahi  
Senaatti-kiinteistöt

Rahoitusjohtaja Tuula Saxholm  
Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia

Tekninen johtaja Jaakko Stauffer  
Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala

Elinkeinojohtaja Marja-Leena Rinkineva  
Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia

**Arviointipöytäkirjan liitteet:**  
liite 1 Pistetaulukko



Trigoni	Etelä-Pasila
---------	--------------

---

## 2. VAIHE

	4,1	3,4
--	-----	-----

---

### ARKKITEHTONINEN LAATU (60%)

4,1	3,4
-----	-----

Kaupunkirakenteellinen kokonaisuus

4,5	3,0
-----	-----

Suhde ympäristöön

4,0	3,0
-----	-----

Omaleimaisuus, alueen identiteettiä luovat ratkaisut

5,0	3,0
-----	-----

Rakennukset ja niiden keskinäiset suhteet

4,0	3,0
-----	-----

Kaupunkitilan monimuotoisuus ja viihtyisyys, sisä- ja ulkotilojen liittyminen toisiinsa

4,0	3,5
-----	-----

Laatu vaiheittaisessa toteutuksessa

3,0	5,0
-----	-----

---

**TOIMINNALLISUUS (40%)****4,2** **3,3**

Kokonaisratkaisun toimivuus

**5,0** **2,5**

Liike- ja palvelutoimintojen, sisältö, sijoittuminen ja suhde kokonaisuuteen

**5,0** **1,5**

Muiden toimintojen luonteva sijoittuminen

**4,5** **3,0**

Jalankulun ja liikennejärjestelyjen toimivuus

**4,0** **4,5**

Huollon ja logistiikan sujuvat järjestelyt

**3,5** **3,0**

Toiminnallinen laatu eri toteutusvaiheissa

**3,0** **5,0**