



HAAPANIEMENKATU 4

SUUNNITTELU- JA TONTINLUOVUTUSKILPAILU
ARVOSTELUPÖYTÄKIRJA | 6.6.2019

Sennaati



SISÄLTÖ

1 KILPAILUKUTSU	4
1.1 Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus	4
1.2 Osallistumisoikeus ja vähimmäisvaatimukset	5
1.3 Indikatiivinen tarjous	5
1.4 Tuomaristo	6
1.5 Kilpailun säännöt ja kilpailuohjelman hyväksyminen	6
1.6 Kilpailun aikataulu	6
1.7 Kilpailuehdotukset	6
2 KILPAILUN VAIHEET	7
2.1 Kilpailijoiden soveltuvuutta koskevien vähimmäisvaatimusten tarkistaminen	7
2.2 Kilpailuehdotusten arviointi	7
2.3 Sopimusneuvottelut	7
2.4 Tarjouspyyntö ja sitova tarjous	7
2.5 Voittajan valinta	7
2.6 Senaatti-kiinteistöjen päätöksenteko	7
2.7 Jatkotoimenpiteet kilpailun seurauksena	8
3 SUUNNITTELUOHJEET	9
4 KILPAILUEHDOTUSTEN ARVOSTELUPERUSTEET	10
5 YLEISARVOSTELU	11
6 EHDOTUSKOHTAINEN ARVOSTELU	15
6.1 Yläluokka	15
6.2 Muut ehdotukset	21
7 KILPAILUN TULOS	42
7.1 Tuomariston päätös	42
7.2 Tuomariston suositukset	42
7.3 Arvostelupöytäkirjan allekirjoitus	43
7.4 Nimikuorten avaus	44

1 KILPAILUKUTSU

1.1 KILPAILUN JÄRJESTÄJÄ, LUONNE JA TARKOITUS

Senaatti-kiinteistöt järjesti suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun Helsingin Sörnäisten kaupunginosassa Vilhonvuoressa, osoitteessa Haapaniemenkatu 4 sijaitsevan kiinteistön kehittämiseksi. Kilpailu järjestettiin yhteistyössä Suomen Arkkitehtiliiton ja Helsingin kaupungin kanssa.

Kilpailun tavoitteena oli löytää tontin käytölle uusi kaupunkikuvallisesti, toiminnallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen, toteuttamiskelpoinen ratkaisu sekä sille toteuttaja ja uusi omistaja. Kilpailuun saattoivat osallistua työryhmät, jotka täyttävät kilpailuohjelmassa ilmoitetut vähimmäisvaatimukset.

Kilpailun voittaneen suunnitelman pohjalta valmistellaan tontille asemakaavan muutos.

Tehtävänä oli suunnitella tontille toimitilasta sekä mahdollisista muista käyttötarkoituksista toiminnallinen

kokonaisuus sekä luoda edellytykset tontille osoitettavien toimintojen toteuttamiselle. Kilpailuehdotusten odotettiin sopeutuvan alueen tulevaan kaupunkirakenteelliseen ja toiminnalliseen kontekstiin ja osaltaan tukevan siinä tapahtuvaa kehitystä uutta luovassa hengessä.

Kilpailuehdotusta laadittaessa tuli huomioida ennen kaikkea suhde ympäröivään kaupunkirakenteeseen sekä rakennuskantaan ja kaupunkikuvaan.

Kilpailuehdotuksen tuli olla kaupunkikuvallisesti luonteva, toiminnallisesti paikkaan sopiva ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen. Lisäksi ratkaisun tuli olla taloudellisesti realistinen ja markkinatasoinen ja sen toteuttajan tulee olla hankkeen koko huomioiden luotettava toimija. Kilpailu tähtäsi ehdotuksen mukaisen rakennushankkeen toteuttamiseen sekä tontin ja sille kaavoitettavan rakennusoikeuden luovuttamiseen voittajalle kiinteistökaupalla.

Haapaniemenkatu Hämeentien suunnasta.



1.2 OSALLISTUMISOIKEUS JA VÄHIMMÄISVAATIMUKSET

Kilpailu oli avoin kaikille osallistujille, mutta kilpailijan (eli tahon, joka tarjoutuu ostamaan tontin ja sille kaavoitettavan rakennusoikeuden) oli täytettävä alla esitetyt vähimmäisvaatimukset.

Vaatus 1: Kilpailijalla on taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset toteuttaa hanke

Kilpailijalla on käytössään sellaiset taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset, että se pystyy toteuttamaan hankkeen yhteistyökumppaneidensa kanssa.

Kilpailijan taloudellisen tilanteen on oltava sellainen, että se on Suomen Asiakastieto Oy:n Riskimittarin luokituksessa tarjousajan päättyessä vähintään luokkaa A. Jos kilpailijan tietoja ei ole Suomen Asiakastieto Oy:n rekisterissä, kilpailijan tilanne arvioidaan toimitettavien tilinpäätöstietojen ja/tai muun vastaavan selvityksen perusteella. Jos tarjous tehdään ryhmittymänä, vaatimus koskee ryhmittymän kaikkia jäseniä. Mikäli kilpailijan luokitus Suomen Asiakastieto Oy:n luokituksessa on kilpailuajan päättyessä heikompi kuin A tai kilpailijan vakavaraisuuden, taloudellisen kantokyvyn sekä maksukyvyn arvioidaan olevan riskiluokkaa A heikompi, voidaan kilpailija kilpailun järjestäjän harkinnan mukaan sulkea kilpailusta. Kilpailun järjestäjä voi taloudellisia ja rahoituksellisia edellytyksiä koskevien selvitysten kokonaisarvioinnin perusteella poikkeuksellisesti olla sulkematta kilpailijaa tarjouskilpailusta.

Vaatus 2: Verojen ja muiden julkisten maksujen suorittaminen

Kilpailijan (yritys tai yritysyöryhmän jokainen yritys) tulee olla suorittanut sijoittumismaansa lainsäädännön mukaiset verot ja sosiaaliturvamaksut sekä Suomen lainsäädännön mukaiset verot ja sosiaaliturvamaksut sekä eläkevakuutusmaksut, jos kilpailuun osallistuva on Suomessa verovelvollinen ja velvollinen maksamaan sosiaaliturvamaksuja. Jos maksujen laiminlyönti on vähäinen, tai jos kilpailija toimittaa viranomaisen tai vakuutusyhtiön hyväksymän maksusuunnitelman, jää kilpailijan sulkeminen kilpailun ulkopuolelle kilpailun järjestäjien harkintaan.

Vaatus 3: Rekisteröinnit

Kilpailija (yritys tai yritysyöryhmän jokainen yritys) on rekisteröitynyt kaupparekisteriin, ennakkoperintälain mukaiseen ennakkoperintärekisteriin ja työnantajarekisteriin sekä arvonlisäverolain mukaiseen arvonlisäverovelvollisten rekisteriin, jos lainsäädäntö edellyttää rekisteröitymistä.

Vaatus 4: Kilpailijalla on kokemusta vastaavien hankkeiden toteuttamisesta

Kilpailija (yritys, jokin yritysyöryhmän yrityksistä tai kilpailijan nimeämä yhteistyökumppani) on viimeisen seitsemän vuoden aikana toiminut sijoittajana, rakennuttajana, kiinteistökehittäjänä tai pääurakoitsijana ainakin yhdessä vastaavassa, vähintään 3 000 k m² suuruudessa kaupungin keskusta-alueelle sijoittuvassa uudisrakennushankkeessa. Hankkeen tulee olla valmistunut.

1.3 INDIKATIIVINEN TARJOUS

Kilpailuehdotuksen mukana oli jätettävä suunnitelmaehdotuksen mukainen indikatiivinen tarjous kiinteistöstä. Indikatiivisessa tarjouksessa tuli esittää kiinteistöstä maksettava kokonaishinta sekä kerrosalakohtaiset hinnat käyttötarkoituksittain eriteltynä.

Tarjouksessa kerrosalakohtaisten hintojen vähimmäistasot olivat kaikille kilpailijoille samat. Kerrosalakohtaisten hintojen vähimmäistasot käyttötarkoituksittain olivat seuraavat (hintataso 11/2018):

- Toimistotilarakennusoikeus 525 €/ k-m²
- Asuntorakennusoikeus 1 600 €/ k-m²
- Liiketilöjen rakennusoikeus 575 €/ k-m²
- Hotellirakennusoikeus 600 €/ k-m²
- Päivittäistavarakaupan rakennusoikeus 650 €/ k-m²

Indikatiivisen tarjouksen kokonaishinta muodostui sen mukaan, mitkä olivat suunnitelmaehdotuksen laajuudet kunkin käyttötarkoituksen osalta. Kilpailuehdotuksen tarjoushinnan laskemiseen sai käyttää ainoastaan edellä mainittuja käyttötarkoituksia. Kilpailuehdotuksen muut käyttötarkoitukset tuli hinnoitella sen mukaisesti,

mihin ne oletetun kaavamerkintänsä puolesta soveltuisivat myöhemmin muunnettavaksi. Esimerkiksi katutason taidegalleria tai ravintola tuli hinnoitella liiketilarakennusoikeudeksi ja erityisasuminen asuntorakennusoikeudeksi. Tarjoushinta tai rakennusoikeuden määrä ei ollut kilpailun arvosteluperuste.

1.4 TUOMARISTO

Kilpailun tuomaristoon kuuluivat

Kilpailun järjestäjän nimeäminä:

- DI *Mauri Sahi*
johtaja, Senaatti-kiinteistöt
- DI *Marjaana Berger*
myyntipäällikkö, Senaatti-kiinteistöt
- arkkitehti *Riitta Juutilainen*
toimialajohtaja, Senaatti-kiinteistöt

Helsingin kaupungin nimeäminä:

- arkkitehti *Janne Prokkola*
yksikön päällikkö, Asemakaavoitus,
Kaupunkiympäristön toimiala
- arkkitehti *Perttu Pulkka*
Asemakaavoitus, Kaupunkiympäristön toimiala
- arkkitehti *Tiia Ettala*
Asemakaavoitus, Kaupunkiympäristön toimiala

Suomen Arkkitehtiliiton nimeämänä:

- arkkitehti *Hennu Kjisik*

Kilpailun valmisteluun ja ehdotusten arviointiin on lisäksi osallistunut asiantuntijana Elias Rainio Senaatti-kiinteistöiltä.

Kilpailun sihteerinä toimi Annina Vainio, Sitowise Oy.

1.5 KILPAILUN SÄÄNNÖT JA KILPAILUOHJELMAN HYVÄKSYMINEEN

Kilpailussa noudatettiin Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjä.

1.6 KILPAILUN AIKATAULU

Kilpailu alkoi 29.11.2018.

Kilpailun järjestäjä esitteli kilpailutehtävää Senaatti-kiinteistöjen auditoriossa (Lintulahdenkuja 4, Helsinki) ke 12.12.2018 klo 9.00-10.30 järjestetyssä tilaisuudessa. Esittelytilaisuuden jälkeen oli mahdollista tutustua suunnittelualueeseen.

Kilpailijoilla on mahdollisuus esittää kilpailua koskevia kysymyksiä kahdesti kilpailun aikana. Ensimmäiseen kysymysten jättöpäivää 14.12.2018 mennessä ei esitetty yhtään kysymystä. Kysymyksiin, jotka esitettiin 25.1.2019 mennessä vastattiin kootusti 1.2.2019.

Kilpailu päättyi 3.4.2019 klo 16.00. Ehdotukset oli toimitettava määräaikaan mennessä Senaatti-kiinteistöjen kirjaamoon tai jätettävä todistettavasti viimeistään saman päivän aikana postin tai muun kuljetuslaitoksen kuljetettavaksi.

1.7 KILPILUEHDOTUKSET

Kilpailuun saapui määräajan puitteissa yhdeksän kilpailuehdotusta. Ehdotukset numeroitiin satunnaisessa järjestyksessä:

- 1 Syli
- 2 Rhombus
- 3 Camp Halti
- 4 Vannas
- 5 Pajatso
- 6 Kirsikkalaakso
- 7 Kalypso
- 8 Ylihuomisenkortteli
- 9 Haapis

2 KILPAILUN VAIHEET

2.1 KILPAILIJOIDEN SOVELTUVUUTTA KOSKEVIEN VÄHIMMÄISVAATIMUSTEN TARKISTAMINEN

Selvitys kilpailijan soveltuvuutta koskevien vähimmäisvaatimusten täyttymisestä tarkistettiin ennen kilpailuehdotusten arviointia kilpailun järjestäjän nimeämien tuomariston ulkopuolisten asiantuntijoiden toimesta.

Kaikki kilpailuehdotukset täyttivät asetetut vähimmäisvaatimukset ja hyväksyttiin mukaan arviointivaiheeseen.

2.2 KILPAILUEHDOTUSTEN ARVIOINTI

Tuomaristo kokoontui neljä kertaa: 15.4.2019, 8.5.2019, 20.5.2019 ja 6.6.2019.

2.3 SOPIMUSNEUVOTTELUT

Indikatiivinen tarjous tarkistetaan ennen sopimusneuvotteluun kutsumista. Kilpailuehdotusta, jonka indikatiivisessa tarjouksessa esitetty kerrosalakohtainen hinta alittaa jonkin tai joidenkin käyttötarkoitusten osalta annetun vähimmäistason, ei voida kutsua sopimusneuvotteluihin eikä siten valita kilpailun voittajaksi.

Sopimusneuvotteluihin valittujen kilpailijoiden ja kilpailun järjestäjän välille neuvotellaan kiinteistökaupan esisopimus sekä lopullinen kiinteistökauppakirja ehtoineen.

2.4 TARJOUSPYYNTÖ JA SITOVA TARJOUS

Kilpailun järjestäjä pyytää neuvottelujen päätyttyä mukana olevilta kilpailijoilta kirjallisella tarjouspyynnöllä sitovan tarjouksen perustuen sopimusneuvotteluissa neuvoteltuihin kiinteistökaupan esisopimukseen ja lopulliseen kiinteistökauppakirjaan.

Sitovassa tarjouksessa tulee olla kiinteistöstä maksettava kokonaishinta ja sekä kerrosalakohtaiset hinnat käyt-

tötarkoituksittain eriteltynä. Tarjouksen kokonaishinta muodostuu sen mukaan, mitkä ovat suunnitelmaehdotuksen laajuudet kunkin käyttötarkoituksen osalta.

Hintaa korotetaan elinkustannusindeksin muutoksen mukaisesti sitovan tarjouksen viimeisen jättämispäivän ja lopullisen kiinteistökaupan tekemisen väliseltä ajalta. Sekä sitovan tarjoukseen viimeisen jättämispäivän ja lopullisen kiinteistökaupan allekirjoituspäivän osalta huomioidaan viimeisin sillä hetkellä tiedossa oleva elinkustannusindeksin pisteluku.

2.5 VOITTAJAN VALINTA

Voittajaksi valitaan kilpailija, jonka kilpailuehdotus on arvioitu parhaaksi jäljempänä todetuin arvosteluperustein, edellyttäen että tämän tarjoama kerrosalakohtainen hinta täyttää kunkin käyttötarkoituksen osalta kilpailuohjelmassa määritellyn hintojen vähimmäistason.

Kilpailun järjestäjä voi hylätä kaikki tarjoukset.

Kilpailun voittajan tulee maksaa lopulliseen kiinteistökauppaan liittyvä varausmaksu.

2.6 SENAATTI-KIINTEISTÖJEN PÄÄTÖKSENTEKO

Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa olevan valtion omaisuuden myynnistä kilpailun lopputuloksen perusteella päättää ennen esisopimuksen allekirjoitusta Senaatti-kiinteistöjen hallitus. Lopullinen kiinteistökauppa vaatii valtioneuvoston tai eduskunnan hyväksynnän.

Senaatti-kiinteistöllä on oikeus keskeyttää kilpailu milloin tahansa ennen sitovan kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamista.

2.7 JATKOTOIMENPITEET KILPAILUN SEURAUKSENA

Kaupunki laatii kilpailun jälkeen voittaneen ehdotuksen pohjalta asemakaavan muutoksen, joka mahdollistaa hankkeen toteuttamisen.

Tavoitteena on, että kilpailun voittanut ehdotus toimii asemakaavoituksen pohjana. Tuomaristo saattaa antaa tarkennuksia suunnitelmaan kaavoitusta varten. Lisäksi kaavoituksen yhteydessä suunnitelma saattaa tarkentua. Muutoksista neuvotellaan ehdotuksen laatijoiden kanssa.

Asemakaavan muutoksen valmistelu, käsittely ja hyväksyminen noudattavat maankäyttö- ja rakennuslain sääntelemää kaupungin normaalia kaavoitusprosessia ja päätöksentekojärjestystä muutoksenhakumahdollisuuksineen.

Kilpailun voittaja vastaa kaavoitukseen liittyvien suunnitelmien ja selvitysten laatimisesta ja niihin liittyvistä kustannuksista.

Lopulliset kiinteistökaupat tehdään ja rakentaminen voi alkaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

3 SUUNNITTELUOHJEET

Kilpailun tavoitteena oli löytää tontin käytölle uusi kaupunkikuvallisesti, toiminnallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen, toteuttamiskelpoinen ratkaisu sekä sille toteuttaja ja uusi omistaja.

Kilpailun kohteena olevasta tontista halutaan muodostaa tiivis ja monipuolinen lisä Sörnäisten ja Vilhonvuoren alueen kehittyvään kaupunkirakenteeseen. Kilpailuehdotus asettuu osaksi urbaania ja vuorokauden kaikkina aikoina elävää kaupunkiympäristöä.

Kilpailuehdotuksessa tuli huomioida Hämeentien luonteen muuttuminen sekä muut lähialueen kehityshankkeet. Näiden vaikutuksesta kilpailun kohteena oleva tontti tulee asettumaan osaksi keskustamaista rakennetta, jonka toiminnot ovat yhä laajemman käyttäjäkunnan saavutettavissa.

Kilpailuehdotusten odotettiin sopeutuvan alueen tulevaan kaupunkirakenteelliseen ja toiminnalliseen kontekstiin ja osaltaan tukevan siinä tapahtuvaa kehitystä uutta luovassa hengessä. Tavoitteena oli uuden rakentamisen myötä mahdollistaa sellaisten toimintojen sijoittuminen alueelle, jotka tukevat korttelin ja lähialueen olevia toimijoita ja tulevaa kehitystä.

Tavoitteena oli löytää kilpailun kohteena olevalle tontille toiminnallisesti, teknisesti ja taloudellisesti toteutuskelpoinen, toteutukseen tähtäävä ratkaisu.

Kilpailijoilla oli mahdollisuus tutustua suunnittelualueeseen 12.12.2018 esittelytilaisuuden jälkeen.



4 KILPAILUEHDOTUSTEN ARVOSTELUPERUSTEET

Kilpailuehdotuksen tuli olla arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja kilpailuohjelmassa esitettyjen tavoitteiden ja suunniteluohjeiden mukainen.

Kilpailun tuomaristo painotti ehdotusten arvioinnissa seuraavia seikkoja:

Sovittaminen kontekstiin

- Kaupunkikuvallinen laatu
- Ajallisten kerrostumien ja paikan olemuksen huomioiminen
- Sijoittuminen kaupunkirakenteeseen ja tulevien suunnitelmien huomioiminen
- Yleiskaavan ja kaupunkistrategian tavoitteiden huomioiminen

Arkkitehtoninen laatu

- Toimintoja tukeva arkkitehtoninen ratkaisu ja massoittelu
- Alueen identiteettiä vahvistavat ja luovat ratkaisut
- Materiaalit ja julkisivusommittelu
- Katutason luonne

Toiminnallinen konsepti

- Katutason aktivoiminen, jalankulkijan näkökulma ja luontevat jalankulun reitit
- Esitetyt toiminnot, niiden sijoittuminen, yhdistelmä ja suhde kokonaisratkaisuun
- Alueen erityispiirteiden huomioiminen toiminnallisessa konseptissa
- Kilpailijan esittämiin toimintoihin liittyvien edellytysten luominen ja huomioiminen

Toteutettavuus

- Teknis-taloudellinen toteutuskelpoisuus
- Kestävän kehityksen mukainen toteutettavuus
- Liikeideoiden toteutuskelpoisuus
- Kehityskelpoisuus

5 YLEISARVOSTELU

Kilpailun tavoitteena oli löytää tontin käytölle uusi kaupunkikuvallisesti, toiminnallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen, toteuttamiskelpoinen ratkaisu sekä sille toteuttaja ja uusi omistaja.

Kilpailuun saatiin yhdeksän ehdotusta. Suurin osa ehdotuksista oli korkeatasoisia, huolella laadittuja ja kilpailuohjelmassa esitettyihin tavoitteisiin hyvin vastaavia. Kilpailu osoittautui hyödylliseksi. Sen avulla on saatu hyvin arvioitua tontin rakentamisen mahdollisuuksia suhteessa ympäristöön. Lisäksi kilpailun anti kirvoitti pohdintoja siitä, millainen toiminta alueella on luontevaa nyt ja tulevaisuudessa. Parhaat ehdotukset tarjosivat laadukkaan arkkitehtonisen otteen lisäksi myös toiminnallisesti hyvin paikkaan sopivia ja alueen luonnetta tukevia toimintoja.

Sovittaminen kontekstiin

Uusi rakentaminen tuli sovittaa luontevasti osaksi alueen kaupunkirakennetta.

Suunnittelutehtävässä keskeistä oli uuden rakentamisen sovittaminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Kilpailuehdotuksen tuli asettua luontevaksi osaksi alueen rakennuskantaa ja kaupunkikuvaa sekä arkkitehtonisesti että toiminnallisesti.

Suunnittelualue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) ”Osuusliikkeiden ja teollisuuden Sörnäinen”. Elannon ja Osuustukkukaupan monumentaaliset punatiiliset hallintorakennukset ja niihin liittyvät elintarviketeollisuuden tuotantolaitokset kuvastavat osuusliikkeiden asemaa ja toimintaa 1900-luvulla. Ympäristön kaupunkikuvaa hallitsevat Elannon ja OTK:n kortteleiden torniosat, jotka erottuvat kaupunkikuvallisina kiintopisteinä Hakaniemien ja Sörnäisten metroasemien välisellä Hämeentien osuudella. Erityinen kaupunkikuvallinen arvo suunnittelualueen lähiympäristössä on Hämeentien ja Kaikukadun risteykseen, Väinö Tannerin kentän laidalle, sijoittuvalla Väinö Vähäkallion suunnittelemana Elannon korttelilla, jonka tulee jatkossakin olla ympäristön merkittävin rakennus. Näiden lähtökohtien puitteissa esitetyt ratkaisut tuottivat parhaan lopputuloksen kaupunkirakenteellisesta näkökulmasta tarkasteltuna.

Alueen kaupunkirakenne on ajallisesti ja toiminnallisesti sekoittunutta. Alueen kortteleita on uudistettu ja täydennetty koko alueen historian ajan, kuitenkin niin että ympäristön arvokkaat alkuperäiset piirteet ovat edelleen hahmotettavissa; tätä arkkitehtonista lähestymistapaa pidettiin myös kilpailuehdotuksissa onnistuneena piirteenä. Keskeinen onnistumisen edellytys oli alueen arvokkaan ympäristön arkkitehtonisten elementtien ymmärtäminen ja niiden jalostaminen nykyarkkitehtuurin kielelle; tässä erityisen onnistunut ehdotus oli nimi-merkki Vannas, jossa ympäristön arkkitehtuuria oli tulkittu tuoreella tavalla.

Sörnäisten teollisuuskortteleiden alkuperäisen käytön päätyttyä 1900-luvun lopulla on rakennukset otettu uuteen käyttöön, pääosa asuin-, oppilaitos- ja toimistotiloiksi. Vaikka rakennuksia on purettu ja uusia rakennettu, alueella on säilynyt moni-ilmeinen teollisuusmiljö. Kilpailualueen ympäristöön on suunnitteilla ja rakentamassa useita kohteita, jotka tukevat alueen monipuolista sekoittunutta rakennetta. Merkittävin hankkeista on Hämeentien muutos joukkoliikennekaduksi, joka sitoo Vilhonvuoren alueen tiiviisti osaksi Kallion kaupunkirakennetta ja luo merkittäviä mahdollisuuksia alueen työpaikka- ja liiketoiminnalle.

Samaan kortteliin rakentuvan Taideyliopiston sekä ympäristön kulttuuritoimijoiden ottaminen kilpailuehdotusten toiminnalliseksi perustaksi arvioitiin luontevimmaksi lähestymistavaksi. Ehdotuksissa on esitetty kivijalkaliiketiloihin galleriatoimintaa, ateljeetiloja sekä studioita ja verstaiteita.

Yleiskaavan 2016 sekä Helsingin kaupunkistrategian mukaisesti alueen monimuotoisen toiminnallisen rakenteen tuli olla myös kilpailuehdotusten lähtökohta. Tästä kilpailuohjelmassa oli annettu lähtökohta, jossa kilpailualueelle tuli sijoittaa vähintään 15 000 k-m² toimitilarakentamista. Alueen historiallinen konteksti, tulevat hankkeet sekä strategiset tavoitteet luovat puitteet tontin toiminnalliselle kehitykselle. Onnistuneimmissa ehdotuksissa oli ymmärretty kilpailualueen ympäristön historialliset ja tulevien hankkeiden asettamat lähtökohdat ja onnistuttu luomaan toiminnallinen konsepti, joka

sopii paikkaan ja sen asemaan tulevassa kaupunkirakenteessa.

Lisäksi kilpailuehdotuksissa tuli huomioida korttelirakenteen keskellä Hakaniemenrannasta Vilhonvuoren kautta Sörnäisten vankilalle kulkeva kävelyreitti. Reitti on luonteeltaan julkinen kävely-yhteys, joka halkoo kilpailualueen korttelia ja kulkee tontin läpi Haapaniemenkadun ja Kaikukadun välillä. Reitiltä tuli myös mahdollistaa yhteys Taideyliopiston tontille. Parhaissa ehdotuksissa reittiä oli pystytty hyödyntämään osana tontin toiminnallista ratkaisua. Lisäksi reitin huomioimista massoitelussa ja arkkitehtonisessa ratkaisussa pidettiin toivotavana. Julkinen kävelyreitti loi lähtökohdat myös tontin sisäosien tilan käsittelylle. Parhaissa ehdotuksissa oli ymmärretty pihan luonne enemmän julkisena tilana kuin perinteisenä korttelipihana. Muutamassa ehdotuksessa esitetyn sisäkautta kulkevan yhteyden ei katsottu olevan oikea ratkaisu tähän paikkaan.

Ympäristön kaupunkirakenne noudattelee pitkälti perinteisen umpikorttelirakenteen mallia. Kilpailuehdotuksissa yleisesti havaittu ja onnistunut piirre oli jatkaa tätä korttelimuotoa. Osassa ehdotuksia oli avattu näkymiä korttelin sisään Hämeentien suunnasta avaamalla tai pilkkomalla korttelijulkisivua Väinö Tannerin kentän puolella. Näin rakennusten ryhmittely oli esitetty ehdotuksissa Rhombus ja Pajatso. Lähestymistapa mahdollisti paitsi uuden yhteyden ja näkymiä korttelin sisäosiin. Tämä lisäisi varmasti luontevasti korttelia halkovan yleisen kävelyreitit näkyvyyttä. Toinen lähestymistapa oli avata korttelin kulmaa siten, että muodostuu luonteva ja kutsuva yhteys korttelin sisäosiin. Tällä ratkaisulla Väinö Tannerin kentän kaupunkijulkisivu on mahdollista toteuttaa yhtenä kokonaisuutena. Kulman avaaminen on luontevaa, mutta onnistuneen kaupunkikuvan kannalta oleellista on säilyttää ympäristölle tyyppillinen korttelin perusmuoto. Kokonaan avatun nurkan ei katsottu sopivan paikkaan.

Alueelle tyyppilliseen tapaan tontin tehokkuus oli ehdotuksissa korkea, yli kolmen. Tehokkain ehdotuksista oli Hotel Camp Halti, jonka tehokkuus oli yli viiden. Ratkaisu osoittaa, ettei tehokkuutta ole mahdollista nostaa merkittävästi ympäristön laadun kärsimättä.

Arkkitehtoninen laatu

Rakentamisen tuli edustaa arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti sekä materiaaleiltaan korkeatasoista keskustamaista rakentamista. Arkkitehtonisen ratkaisun ja massoitelun tuli tukea kilpailuehdotuksen toiminnallista konseptia. Rakennuksen tuli osaltaan luoda ja vahvistaa alueen identiteettiä osana kehittyvää kaupunkirakennetta teollinen perintö huomioon ottaen. Erityistä huomiota arvostelussa kiinnitettiin rakennuksen katutasolle muodostuvaan luonteeseen.

Historiallisesti alueelle tyyppillinen ominaisuus on ollut toimintojen vaihtelu rakennuksissa. Vanhat tuotantolaitokset ovat vastanneet hämmästyttävän hyvin muuttuneisiin toiminnallisiin vaatimuksiin sekä tilallisesti että arkkitehtoniselta luonteeltaan. Tätä piirrettä pidettiin onnistuneena ratkaisuna myös kilpailuehdotuksissa; tietyille toiminnolle räätälöity runkosyvyys tai typologia asetti ehdotuksen irralleen kontekstista. Sen sijaan symmetria arkkitehtuurin ja toiminnallisuuden välillä tuotti mielenkiintoisimmat ratkaisut: alueelle tyyppillinen korttelia ympäröivä rakennusmassa, jossa runkosyvyys ei kasvanut kohtuuttoman suureksi loi edellytykset monimuotoiselle, kestäväälle ja muuntojoustavalle toiminnalle.

Onnistuneita ratkaisuja ympäristön huomioimiseksi kilpailuehdotuksissa olivat rakennusten ryhmittely, alueen korkotasojen huomioiminen, julkisivujen jäsentely sekä materiaalivalinnat. Pääosa ehdotuksista noudatteli ympäristön linjoja. Erityisesti erottuvana esimerkkinä ehdotus Syli, joka poikkesi korkotasoiltaan ja arkkitehtuuriltaan kokonaan alueelle luonteenomaisista piirteistä. Sylin lisäksi myös ehdotus Rhombus kohosi selvästi ympäröivää rakennuskantaa korkeammalle ja liittyi näin enemmänkin Merihaan tai Lintulahdenaukion pistetalojen arkkitehtuuriin. Selkeimmin alueen räystäskorkoihin ja punatiiliarkkitehtuuriin liittyivät ehdotukset Pajatso, Kirsikkalaakso, Haapis ja Vannas.

Kilpailuehdotuksissa tuli kiinnittää erityistä huomiota ensimmäisen kerroksen luonteeseen. Ensimmäisen kerroksen jäsentelyn osalta ehdotukset poikkesivat toisistaan merkittävästi. Osassa ehdotuksista ensimmäisen kerroksen tilat oli esitetty ainoastaan hotellin tai toimiston aulatiloina. Lähes kaikissa ehdotuksissa Haapaniemenkadun varteen oli esitetty alueelle tyyppillisiä kivi-jalkaliiketiloja. Parhaimmillaan ensimmäisen kerroksen

tilojen käsittely loi uutta mielenkiintoista julkista tilaa myös Väinö Tannerin kentän suuntaan sekä korttelin sisäosiin. Aputilojen tai asuntojen esittäminen keskeisillä paikoilla ensimmäisessä kerroksessa ei katsottu olevan alueelle luonteenomainen tai paikkaan sopiva ratkaisu. Ensimmäisen kerroksen jäsentely oli onnistunutta, kun pystyttiin luomaan mittakaavallisesti ja materiaalein korkeatasoista ja miellyttävää katutilaa. Erityismainintana ehdotus Vannas, jossa ensimmäisen kerroksen sisäänveto korttelin kulmassa luo komean ja luontevan sisäänkäynnin kortteliin.

Jotta ehdotus olisi alueen rakennustapaan sopiva, tuli se ympäristön huomioimisen lisäksi sijoittaa arkkitehtuurin muotokielellä nykyhetkeen. Viime aikoina jälleen muotiin tullut kaariholvien käyttö sisäänkäyntien artikuloimisessa toistui aiheena monessa suunnitelmassa. Hillityn uusrationaalisen julkisivusommittelun nähtiin sopivan hyvin alueen ilmeeseen. Nykyisin yleistä täydennysrakentamisperiaatetta, jossa korttelien sisäosia tiivistetään tai olemassa olevien rakennusten korotus osia alueelle poikkeavalla koordinaatioilla, materiaaleilla ja värityksellä esitettiin kilpailuehdotuksissa. Parhaat oivallukset kilpailuehdotuksissa olivat kuitenkin ympäristön arkkitehtuurin uudelleentulkinnat, jotka kumpusivat erityisesti julkisivujen jäsentelyn ja massoittelun rytmistä, tilojen käsittelystä sekä julkisen tilan luonteesta.

Kilpailuehdotusten materiaalivalinnoissa yleisin ja selkein vaihtoehto oli muurattu punatiili, joka onkin luonteva valinta ottaen huomioon alueen rakennuskannan. Näin uusi rakentaminen sidotaan selkeästi osaksi olemassa olevaa ympäristöä. Vaihtoehtoisesti materiaalivalintoja saattoi ohjata myös ekologiset lähtökohdat, kuten ehdotuksessa Ylihuomisen kortteli, jossa oli käytetty puuta sekä kierrätettyjä materiaaleja. Suunnitelman irrottaminen materiaalien ympäristöstä olisi kuitenkin edellyttänyt muilta osin liittymistä ympäristöön. Metalliset julkisivujärjestelmät, kuten ehdotuksessa Kalypso tai graafinen betoni ehdotuksessa Syli kytkevät rakennukset aiemmin tontilla sijainneeseen Kaj Saleniuksen vuonna 1974 suunnittelemaan virastorakennukseen.


Toiminnallinen konsepti

Kilpailijan tuli luoda toimitilasta sekä mahdollisista muista käyttötarkoituksista toiminnallinen kokonaisuus, jossa eri toiminnot sijoittuvat tontille tarkoituksenmukaisella tavalla. Kilpailuehdotuksessa tuli luoda edellytykset tontille osoitettavien toimintojen toteuttamiselle.

Kilpailuehdotuksissa esitetyt toiminnot olivat pääosin yhteneviä: kilpailun lähtökohdaksi asetettu 15 000 k-m² toimitilaa oli esitetty kivijalkaliiketiloina, toimistona ja hotellina. Suurimmassa osassa ehdotuksia tämän ylittävää osuus oli esitetty asumisena. Toimintojen sijoittelu vaikutti ratkaisevasti siihen, millaista arkkitehtuuria ja julkisen tilan käsittelyä tontilla oli mahdollista esittää. Erityisen tärkeäksi onnistuneen julkisen sisäpihan muodostumisen kannalta osoittautui se, miten toiminnot osattiin sijoittaa tontilla tukemaan tätä tavoitetta. Esimerkiksi ehdotuksessa Rhombus esitetty hotellitoiminta tontin keskellä aiheuttaa saattoliikenteen tarpeen julkiselle kävelyreitille. Toisaalta taas liiketilojen sijoittamista kellaritasolle ei nähty optimaalisena ratkaisuna.

Asumisen yhdistäminen osaksi toimitilakorttelia sekä laajempaa toiminnallista kokonaisuutta ei ole ollut ongelmatonta. Monessa ehdotuksessa toiminnot on jaoteltu vertikaalisti siten, että jokaiselle toiminnolle on oma rakennusosansa, minkä etuna nähtiin vaiheittaisen toteuttamisen mahdollistaminen. Mielenkiintoisia ratkaisuja oli saatu toimintojen horisontaalilla sijoittelulla, jolloin rakennuksista muodostui aitoja muuntojoustavia ja siten kestävä kehityksen mukaisia hybridirakennuksia. Rakennustyyppi nähtiin hyvin alueelle sopivaksi, tästä paras esimerkki oli Vannas. Asuntoihin liittyvien pihatilojen järjestäminen osoittautui hankalaksi, eikä asiaa oltu ratkaistu täydellisesti missään ehdotuksessa. Monessa ehdotuksessa syntyi laajoja kansipihatasa ja hotellin ja toimistojen yhteyteen, mutta asunnoille ei oltu esitetty vastaavaa ulkotilaa, joka luontevasti erotuisi kaikille avoimesta julkisesta tilasta.

Parhaat ehdotukset tarjosivat monipuolisia liiketiloja katujen varsille, luoden Haapaniemenkadusta houkuttelevaa katutilaa. Parhaimmillaan ehdotukset onnistuivat kytkemään korttelin läpi kulkevan reitin luontevasti osaksi toiminnallista ratkaisua ja luomaan myös korttelin sisäosiin mahdollisuuksia toiminnalliselle monimuotoisuudelle. Toiminnallisena vahvuutena ehdotuksissa nähtiin, jos toiminnallinen konsepti ei nojannut yhden



toiminnon varaan vaan uusi rakentaminen mahdollisti monen tyyppistä toimintaa rakennusrungon puitteissa. Hyvissä ehdotuksissa toiminta laajeni myös rakennuksen ulkotiloihin, kuten terasseina Haapaniemenkadun varteen, Väinö Tannerin kentän laidalle sekä korttelin sisäosiin.

Osassa ehdotuksista, kuten Pajatso, Haapis ja Syli, esitettiin päivittäistavarakaupan sijoittumista tontille. Ratkaisua pidettiin ongelmallisena, sillä tontti ei suoraan sijoitu joukkoliikenteen tai muuten luontevien kulkureittien varsille. Päivittäistavarakaupat oli ehdotuksissa sijoitettu joko kannenalaisiin tiloihin tai tontin keskelle siten, ettei myöskään niiden tarvitsema näkyvyys ollut optimaalinen. Ratkaisusta aiheutui myös vaikeuksia piha-alueiden järjestelyissä ja esteettömyyden järjestämisessä.

Toteutettavuus

Kilpailun luonteesta johtuen ehdotuksissa oli huomioitu toteutettavuus tähän suunnitteluvaiheeseen riittävällä tasolla.

Muuntojoustavuus ("future proofing") on eräs kestävän kehityksen mukaisen rakentamisen kulmakiviä. Näin ollen luonteeltaan yleispäteviä ratkaisuja on pidetty parempina kuin liian spesiiifisiä. Käyttötarkoituksen muutoksiin on varauduttava, ne ovat nykytilanteessa lähes väistämättömiä. Esimerkiksi liian syvärunkoisia rakennusosia, joissa päivänvalo-olosuhteet ovat puutteellisia, olisi syytä välttää. Pitkän päälle muuntojoustavat ratkaisut edustavat ekologisesti, ja sitä kautta myös taloudellisesti kestävää kehitystä.

Ehdotuksien joukossa on useita, joissa ekologisesti kestävään kehitykseen on kiinnitetty kiitettävästi huomiota, vaikka muuntojoustavuus jättäisikin toivomisen varaa. Erityisesti nimimerkki Ylihuomisen kortteli on ansiokkaasti huomioinut lähes kaikki mahdolliset asiaan liittyvät aspektit perinteisten parkkipaikkojen puuttumisesta rakennusmateriaalivalintoihin.

Koska vaatimukset orgaanisista tasakatoista tulevat hyvinkin pian olemaan arkipäivää myös Suomessa, on näiden puuttuminen nähty ekologisesti kestävän kehityksen vastaisena. Erityyppisten viherkattojen vaikutuksesta urbaaniin hiilijalanjälkeen on olemassa erittäin runsaasti tutkimustietoa.

Sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävän kehityksen näkökulmasta on ehdotuksissa huomattavia eroja. Hyvinä on nähty ehdotukset, joissa maan tasossa on mahdollisimman runsaasti monikäyttöisiä ja muuntojoustavia julkisia ja kaupallisia tiloja sekä kadun että kevyen liikenteen reittien varrella, kuin myös pihan puolella. Kaikenlaiset yhteisölliseen asumiseen viittaavat ratkaisut edesauttavat sosiaalisen ja kulttuurisen kestävän kehityksen lisäksi tämän lisäksi ekologisesti ja parhaimmillaan myös taloudellisesti kestävää kehitystä. Liian yksipuoliset käyttötarkoitukset, samoin kuin maan tasossa esiintyvät yksityisluonteiset tai sekundääriset tilat, puolestaan eivät minkään kategorian kestävää kehitystä juurikaan edistä.

Jatkosuunnitteluohjeet

Suunnitteluvaiheessa tulee varmistaa, että hankkeen asuntojakauma noudattaa Helsingin kaupungin AM-ohjelman mukaista asuntojakaamaa.

Väinö Tannerin kentän pukutilojen siirtoa uudisrakennukseen selvitetään asemakaavoituksen yhteydessä.

6 EHDOTUSKOHTAINEN ARVOSTELU

6.1 YLÄLUOKKA

2. RHOMBUS

Ehdotus koostuu pääosin hallitusta kokoelmasta rakennuksia ja rakennusosia. Tekijät toteavat kuitenkin selostuksessaan hotellitorniin viitatessaan, että ”rakennus voidaan toteuttaa myös jonkin verran matalampana”. Kysymys on pitkälti siitä, laskemmeko kilpailualueen kuuluvan osuusliikearkkitehtuurin ”etupiiriin” vai laske taanko sen kuuluvan kaupunkikuvallisesti ja mittakaavalisesti Merihakaan. Voihan asian tulkita myös niin, että tämä voisi olla se kohta missä nämä kaksi vaikutuspiiriä harmonisesti kohtaavat toisensa.

Väinö Tannerin kenttää reunustava rakennusosa muistuttaa mittakaavaltaan ja suhdemaailmaltaan ehkä turhan paljon paikalta purettua entistä virastotaloa, mutta toisaalta rakennusvolyymien katkaiseminen tuo kortteliin hengittävyttä ja viestii Hämeentien suuntaan siitä, että korttelin sisällä tapahtuu asioita. Sen päälle asetettu asuntoblokki näyttää irralliselta. Haapaniemenkadun puoleisen blokin 5-kerroksisen jalustaosan suunnittelu puolestaan tuntuu jääneen kesken. Toisaalta 1:50 julkisivututkielmat ovat vaikuttavia ja kertovat tekijöiden ammattitaidon korkeasta tasosta. Haapaniemenkadun puoleisessa julkisivussa koko typologia esiintyy yhdessä kuvassa ja kokonaisvaikutelmassa on yllättäen jopa kaottisia piirteitä.

Asuntojakauma tuntuu tasapainoiselta ja asuntoplaanit ovat hallittuja ja luontevia. Parvekkeiden puuttumisesta voidaan olla eri mieltä, niitä on Helsingissä tehty muuallekin kuin ”lähiöihin”. Katutasoon ehdotetut tilat tuntuvat realistisilta sekä toiminnoiltaan, sijainneiltaan että

mitoituksiltaan. Hotellin sijoittaminen pihan keskelle tarkoittaa sitä, että saattoliikenteen järjestelyt väistämättä valloittavat piha-alueesta merkittävän osan. Piha jää muutenkin ehdotuksessa hieman kolkoksi ja hengetömäksi. Tasoa ylemmäksi, huoltopihan ja ajorampien päälle muodostuva terassipiha tuntuu muodostuneen rakennusosien hieman sattumanvaraiselta vaikuttavan koordinaatiston tuloksena, pikemminkin kuin yrityksestä luoda viihtyisää ulkotilaa asukkaille. Laaja terassitaso palvelee ainoastaan co-working tiloja sekä hotellin ravintolaa, kun taas asuntopiha on esitetty hyvin viitteellisesti asuinkerrostalon katolle.

Rakennuksissa on runsaasti tasakattopintoja, joiden luonnetta ja käyttöä ei ole esitetty perspektiivikuvissa eikä plaaneissa. Julkisivukuvissa katoilla esiintyy ihmisiä, mutta missä kontekstissa, se ei kuvista selviä. Kuitenkin olisi toivottavaa, että katot olisivat luonteeltaan organisia, suuressa osassa Pohjois- ja Keski-Eurooppaa sekä Pohjois-Amerikkaa se on jo vaatimus rakennusluvan saamiseksi.



Ehdotuksen "Rhombus" asemapiirros ja julkisivu Hämeentielle (1:1000)





Ehdotuksen "Rhombus" näkymäkuvia



4. VANNAS

Ehdotus muodostaa hallitun ja tyylikkään kokonaisuuden. Julkisivukäsittely on kaikessa yksinkertaisuudessaan ja johdonmukaisuudessaan vakuuttavaa. Massoitelussa esiintyvät pienet ”tapahtumat” luovat tarpeeksi variaatiota tekemättä itsestään suurta numeroa. Näin luodaan toimivia mielle yhtymiä osuusliikekortteleiden arkkitehtuurin parhaimpiin esimerkkeihin. Ehdotus istuu luontevasti arvokkaaseen ympäristöönsä, ollen kuitenkin selkeästi jotain uutta. Rakennuksen voimakas hahmo herätti tuomaristossa myös keskustelua. Kattava otos hienoja perspektiivinäkymiä, joissa korttelia tarkastellaan osana ympäröivää kaupunkirakennetta todistaa tämän ”artikuloitun krouviuden” toimivuuden kaupunkikuvassa.

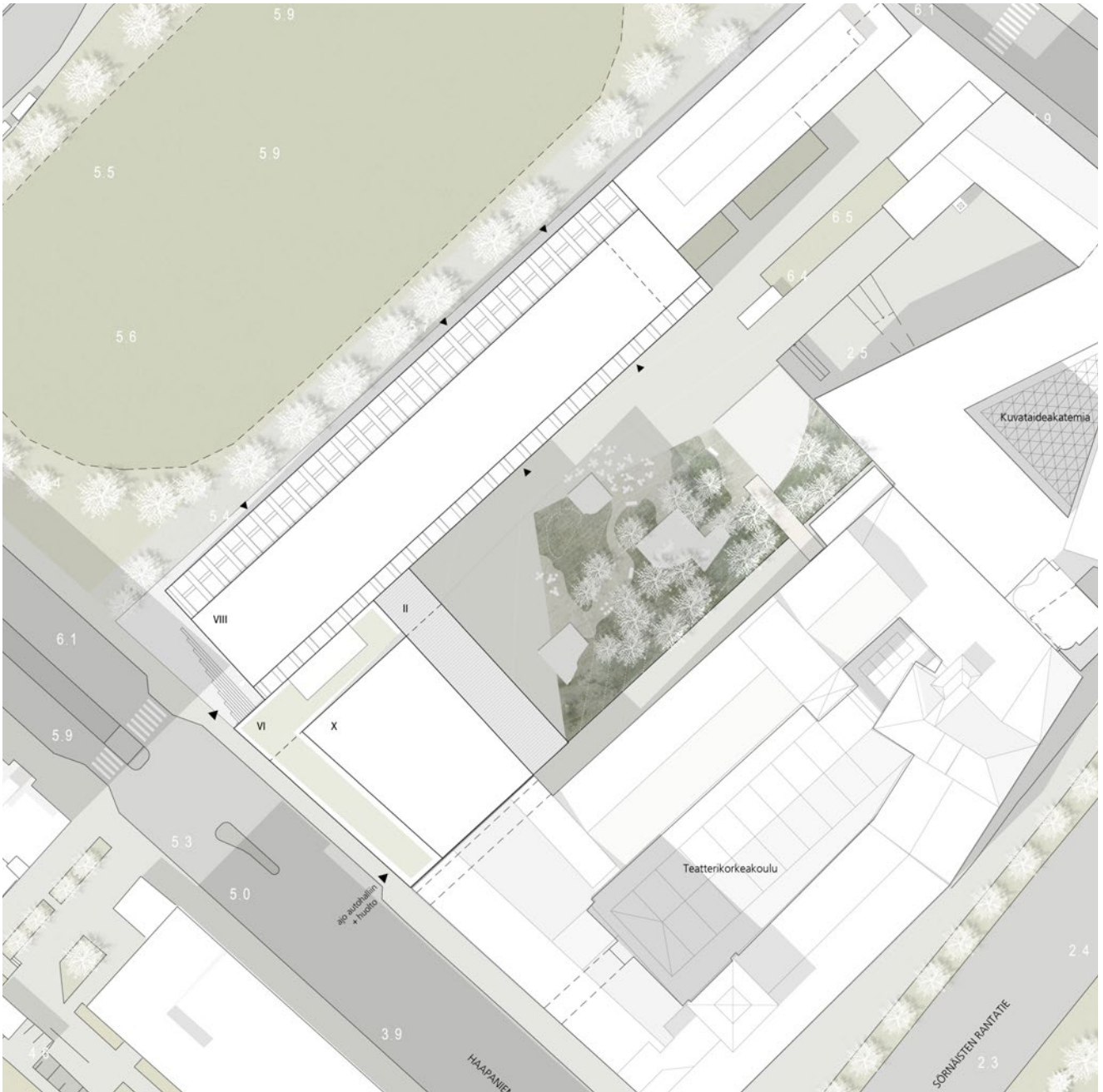
Massan taitekohtaan, Haapaniemenkadun varrelle, muodostuu hieno katettu kaupunkitila, jonne viiston yläpinnan ansiosta myös pohjoisen aurinko ylettyy. Avattu kulma myös viestii ulospäin korttelin läpi jatkuvasta kulkuyhteydestä. Toisaalta suuret ulokerakenteet saattavat luoda mielikuvaa julkisesta rakennuksesta.

Rakennus on uusi tulkinta perinteisestä kaupunkitalosta, jossa eri toiminnot sijoittuvat horisontaalisesti päällekkäin, loogisen hierarkian mukaisesti. Tämä valittu lähtökohta korostaa kokonaisuutta hallitsevaa rauhallisuutta ja komeutta. Vuoropuhelu esim. Elannon pääkonttorirakennuksen kanssa muodostuu luontevaksi. Rakennuksen runko mahdollistaa myös toimintojen variaatiot ja luo näin elinkelpoista ja kestävästä arkkitehtuuria. Hotelikerrostien keskialueille jää paljon tehotonta hukkatilaa.

Ehdotettu asuntokoko vaikuttaa suunnitelmassa hyvältä. Asunto- ja rakennusmallit ovat hyvin suunniteltuja ja isokoine sisäänrakennettuine parvekkeineen kehityskelpoisia. Asukkaiden yhteinen kattoterassi on melko pieni, mutta asuntokohtaiset parvekkeet/terassit ja suuri ja monipuolinen sisäpiha kompensoinevat tätä.

Katutasossa oleva monikäyttöinen kaksikerroksinen blokki avautuu koko mitaltaan jalkapallokentän suuntaan. Niin kuin perspektiivikuvakin sympaattisesti osoittaa, kenttää reunustavaa verkkoa tullaan tarvitsemaan. Blokin suunnitelmalla on esitetty hyvin avoimena, monikäyttöisyys ja muuntojoustavuus ovat pääosassa. Esitetyllä tavalla mahdollistetaan kiehtova, vilkas ja inspiroiva kokonaisuus, jossa talon asukkaat toimivat symbioosissa kompleksin muiden käyttäjien kanssa. Lienee kuitenkin viisasta varautua siihen, että esimerkiksi asukkaiden yöaikaiseen liikkumiseen liittyvät mahdolliset hankaluuDET voivat aiheuttaa tarvetta väliseinien lisäämiseen. Toimitilakerrokset ovat kauttaaltaan runkosyvyydeltään maltillisia, mikä on johtanut hyviin päivänvalo-olosuhteisiin ilman että kerroskorkeuksia on ollut tarpeen lisätä.

Pihan puoli on harkittu yhdistelmä ”kovaa ja pehmeää”. Tasovaihtelut ovat maltillisia, esteettömyysongelmia ei esiinny. Ulkoalueita on artikuloitu siten, että ne mahdollistavat runsaasti sekä suunniteltuja että spontaaneja toimintoja. Kansipihan viherratkaisut vaativat tarkempaa suunnittelua.



Ehdotuksen "Vannas" asemapiirros ja julkisivu Hämeentielle (1:1000)





Ehdotuksen "Vannas" näkymäkuvia



6.2 MUUT EHDOTUKSET

1. SYLI

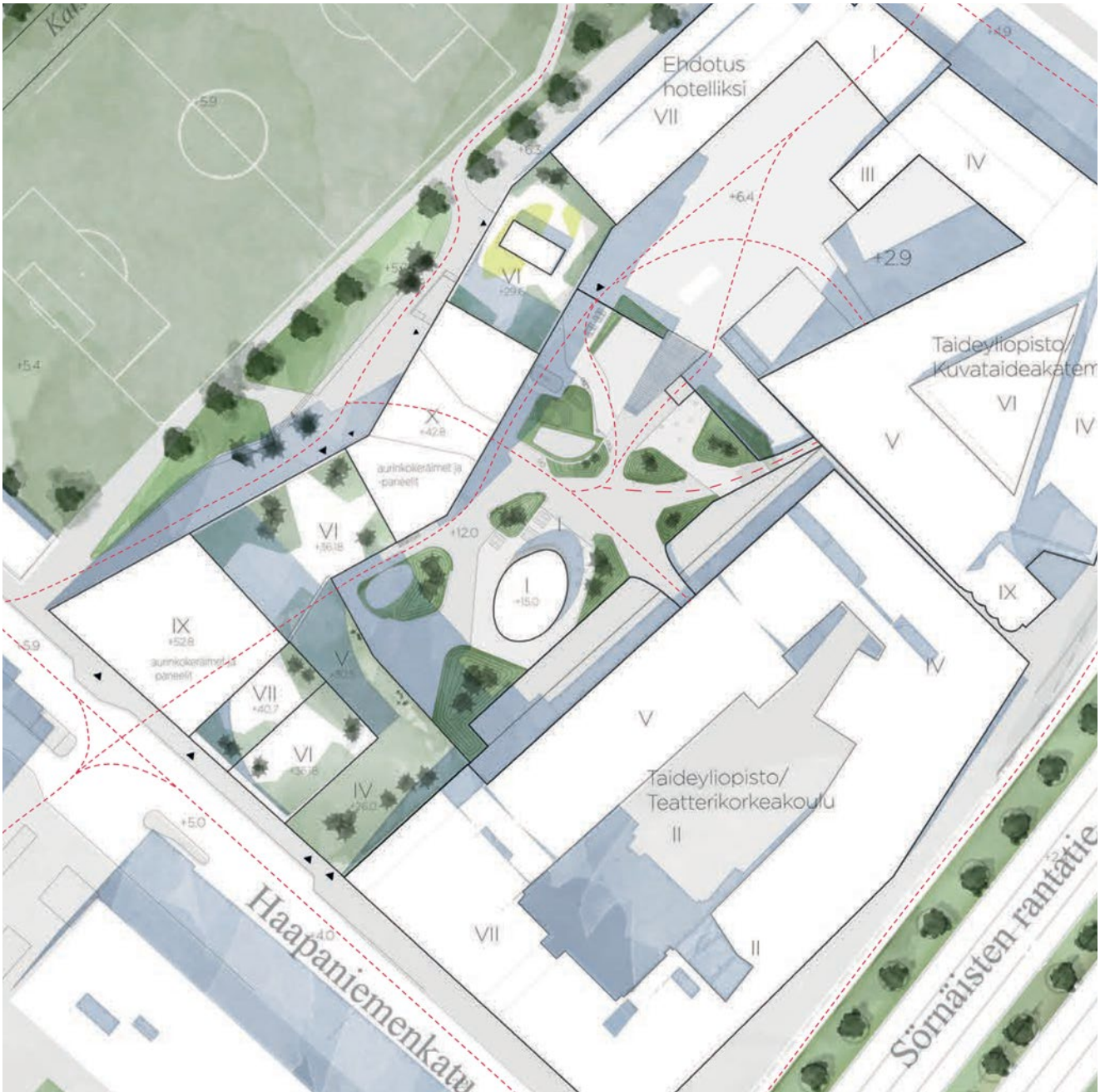
Selostustekstissä viitataan ehdotuksessa esiintyvien muotoaiheiden liittymiseen Elannon sisäänkäynteihin ja ”Ympyrätalosta alkaviin pehmeisiin kulmiin”. Nämä tuntuvat kaukaa haetuilta inspiraation lähteiltä, pikemminkin olisi kannattanut korostaa ehdotuksen rohkeutta – se luo ympäristössä vierailta tuntuvien aiheiden kautta itselleen huomiota herättävää omaa kaupunkitilaa. Kulman korostaminen sekä kaarevat räystäsaiheet herättivät kysymyksiä. Haapaniemenkadun ja Tannerin kentän kulman nouseminen jopa selkeästi Elannon kulmatornia korkeammalle vaatisi lisäperusteluja.

Eri toimintojen kerroskorkeuksien mittakaavaero on niin huomattava, että asuntojen puristukseen jäävät julkisivut tuntuvat olevan eri rakennuksesta. Niiden tuntuu olevan vaikea hengittää. Jos toimitilojen päivänvalon puute on koettu ongelmalliseksi, ei sitä tässä nimenomaisessa paikassa olisi kannattanut ratkaista volyyymiä lisäämällä. Riittävä korkeus tuo monikäyttöisyyttä myös asuntoihin; olisiko pikemminkin voinut tutkia mikä olisi kummallekin käytölle optimaalinen, koko tontille yhtenäinen kerroskorkeus?

Kaupunkikuvallisista ja mittakaavallisista ongelmista huolimatta eläytyvästi tehdyssä ehdotuksessa on persoonallinen ja sympaattinen ilme. Rakennuksen ja Väinö Tannerin kentän välisen ulkotilan kehittäminen kuuluu kilpailun parhaimmiston. ”Syli” toimisi halutulla tavalla ja piha-alue muodostuisi luontevaksi osaksi kaupunkitallista kokonaisuutta, jollei sitä olisi päivittäistavarakaupan takia nostettu kannelle. Esteetön kulku ei helposti

toteudu ja pihatason ”pöhinä”, joka sisältää runsaasti alueelle hyvin sopivia elementtejä ei sijoitu optimaaliseksi katutilaan eikä ”Syliin” nähden. Melko pienillä muutoksilla olisi ollut mahdollista jakaa piha-alue tasoeroin julkiseen ja puolijulkiseen osaan, mahdollistaen samalla yleisen kulkureitin jatkuminen ulkoyhteytenä.

Ehdotuksesta löytyy kiitettävästi läpitalonasuntoja, ja myös asuntojen muunneltavuutta ja yhdisteltävyyttä on mietitty. Yleisesti ottaen asukkaiden, käyttäjien ja kaupunkilaisten tarpeisiin on eläydytty ilahduttavalla tavalla. Esitystapa on mukavan nuorekas ja aikaamme sidottu. Taide-opiskelijoiden ja monikulttuurisen ympäristön henki on voimakkaasti läsnä. Asenne on yhtäaikaan sekä vakuuttavan selkeä ja eksakti, että epämuodollinen ja hauska.



Ehdotuksen "Syli" asemapiirros ja julkisivu Hämeentielle (1:1000)





Ehdotuksen "Syli" näkymäkuvia



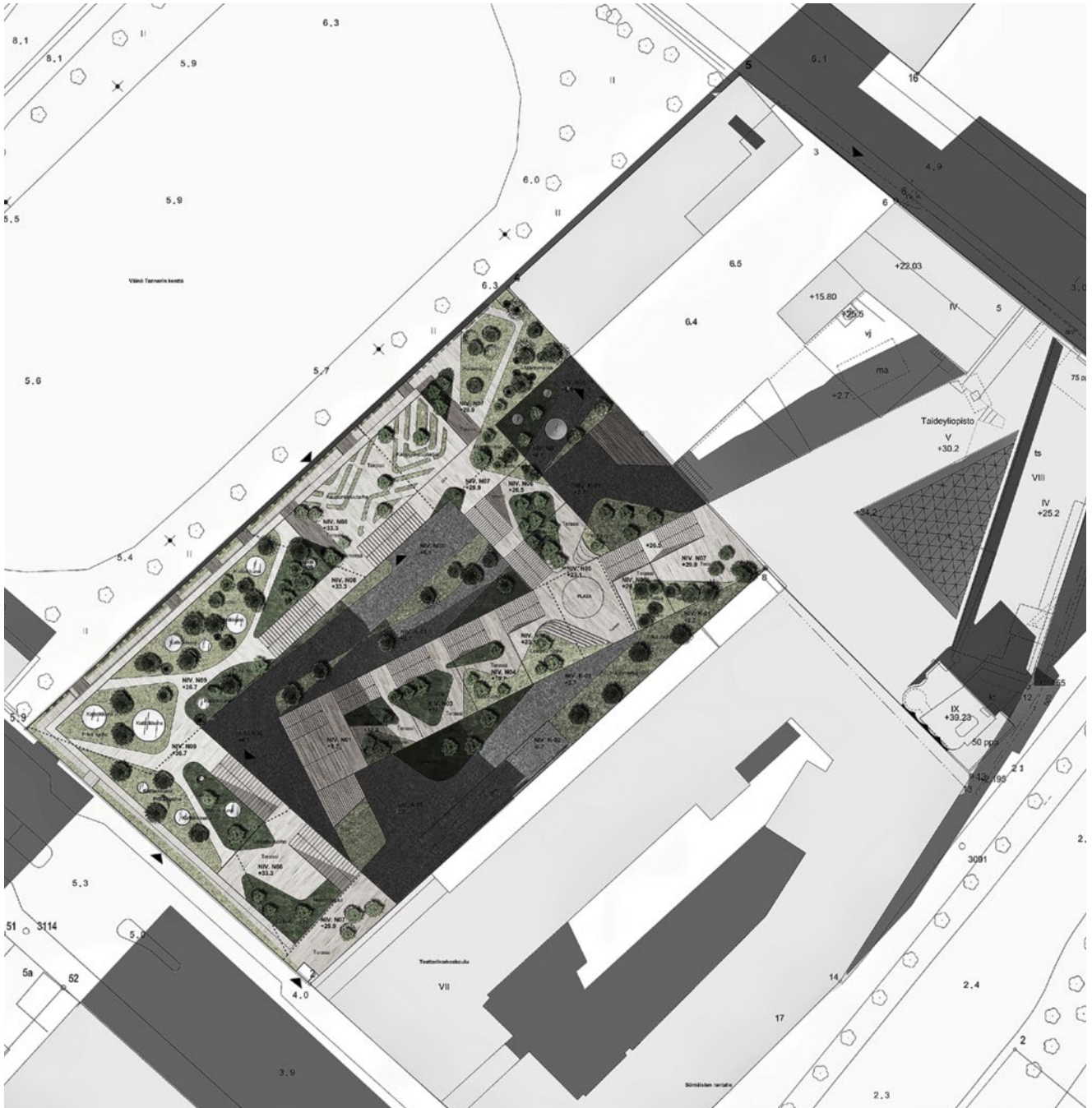
3. CAMP HALTI

Ehdotus on monin tavoin hämmentävä. Sen positiivisimmat piirteet löytyvät katoilta. Paljon vaivaa on nähty, kun katoille on luotu kävely/kiipeilyreittejä sekä niiden tueksi hienoja terasseja ja kattopuutarhoja. Näinkin laajan aktiivi/viherkattokokonaisuuden talvikunnossapito voi kuitenkin jo aiheuttaa hankaluuksia ja merkittäviä kustannuksia.

Huonetilaohjelma on yllättävä. Sitä dominoivat täysin opiskelija-asunnot (12 860m²) ja hotelli (11 470m²). Kokonaisuus näyttää suorastaan pelottavalta. Huoneiden koot sekä hotellissa että asuntolassa on nipistetty minimiin ja kapeat käytävät ovat masentavan pitkiä. Toiminnot jäävät erittäin yksipuolisiksi. Varsinaisia liiketiloja ei ole lainkaan. Ehdotuksen vaikutus kaupunginosan monipuolisuuteen jää kovin kyseenalaiseksi. Yllättävintä on kuitenkin, että rakennus, joka koostuu lähes pelkästään erittäin pienistä huoneista, näyttää ulospäin julkiselta rakennukselta.

Renderöidyt näkymät ovat epäilemättä lajissaan erittäin vaikuttavia.

Ehdotuksen sähköinen materiaali on laajempi kuin sallituilla kuudella planssilla esitetty aineisto. Aineistoa, jota ei ole esitetty sallituilla kuudella planssilla, ei ole huomioitu arvostelussa.



Ehdotuksen "Camp Halti" asemapiirros ja julkisivu Hämeentielle





Ehdotuksen "Camp Halti" näkymäkuvia



5. PAJATSO

Ehdotuksen muodonanto on pääosin varmaotteista ja ammattitaitoista. Pyrkimykset on määritelty kontekstiin hyvin sopivalla tavalla seuraavasti: ”yhteisöllisen asu-
misen, työskentelyn, vapaa-ajan ja hyvinvoinnin keidas, jossa tiiviiseen kaupunkikortteliin yhdistyy valoisuus ja vehreys”. Näiden toteutumisesta voidaan olla eri mieltä lähinnä mitä valoisuuteen tulee, piha-alueet ovat pääosin ahtaita ja pimeitä sekä rakennusrungot osittain niin syviä, että päivänvalon saanti vaikeutuu ratkaisevasti.

Ulospäin arkkitehtuuri näyttäytyy hallitun tyylikkäänä, vaikka ehkä vähän turhankin yksitotisena, mutta korttelin sisäpuolen ratkaisut tuntuvat paikoittain melko kömpelöiltä ja hankalilta. Julkisivuja on pyritty varioimaan myös melko väkinäisillä keinoilla. Mittakaavallisesti kokonaisuus toimii hyvin. Kepeältä näyttävää otetta tietenkin alleviivaa se, että ylimmät, päääräystäskorkeuden yläpuolelle sijoittuvat kerrokset on esitetty niin luonnosmaisesti, ettei niitä tuskin huomaa.

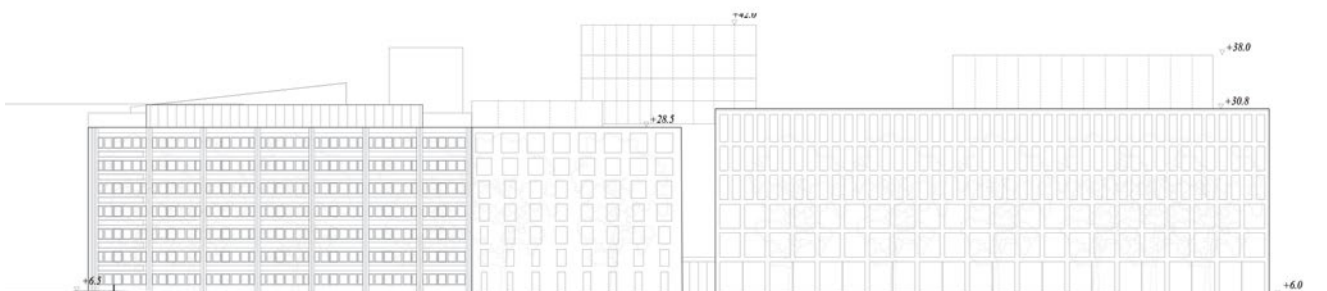
Toimitilat dominoivat pohjia. Tilat ovat syvärunkoisia ja päivänvaloa on kehnollaisesti. Kerrosten pinta-alaa olisi ollut syytä pienentää. Piha-alueet jäivät pieniksi eikä niiden esteettömyys aina ole itsestään selvää. Ratkaisu on kokonaisuudessaan liian spesifinen, eikä näin ollen ota tarpeeksi huomioon tulevaisuuden muutostarpeita ja sitä kautta kestävä kehityksen erittäin tärkeitä periaatteita.

Katutason kaikki liike- ja ravintolatilat sijaitsevat hotellin sisääntuloaulan ja vastaanottotiskin kanssa samassa tilassa, mikä ei välttämättä ole täysin ongelmatonta. Tasoeroja on alimmissa kerroksissa hyödynnetty mukavasti, joskin hieman mysteeriksi jäävä ”Kuoppa” ahtauttaa turhaan jo ennestään sokkelomaista sisäpihaa.

Kattomaailma on potentiaalisesti kiehtova saunoineen, altaineen, baareineen ja aurinkoterasseineen. Suomen lyhyestä kesästä huolimatta on helppo uskoa, että näihin satsaaminen pitkällä tähtäimellä kannattaisi. Jos rakennusten lasisten yläosien detaljointi on todella korkeatasoista, asia, josta asiakirjat eivät anna tarpeeksi osviittaa, voisi kattokokonaisuudesta muodostua suosittu nähtävyys ja tapaamispaikka.



Ehdotuksen "Pajatto" asemapiirros ja julkisivu Hämeentielle (1:1000)





Ehdotuksen "Pajatso" näkymäkuvia



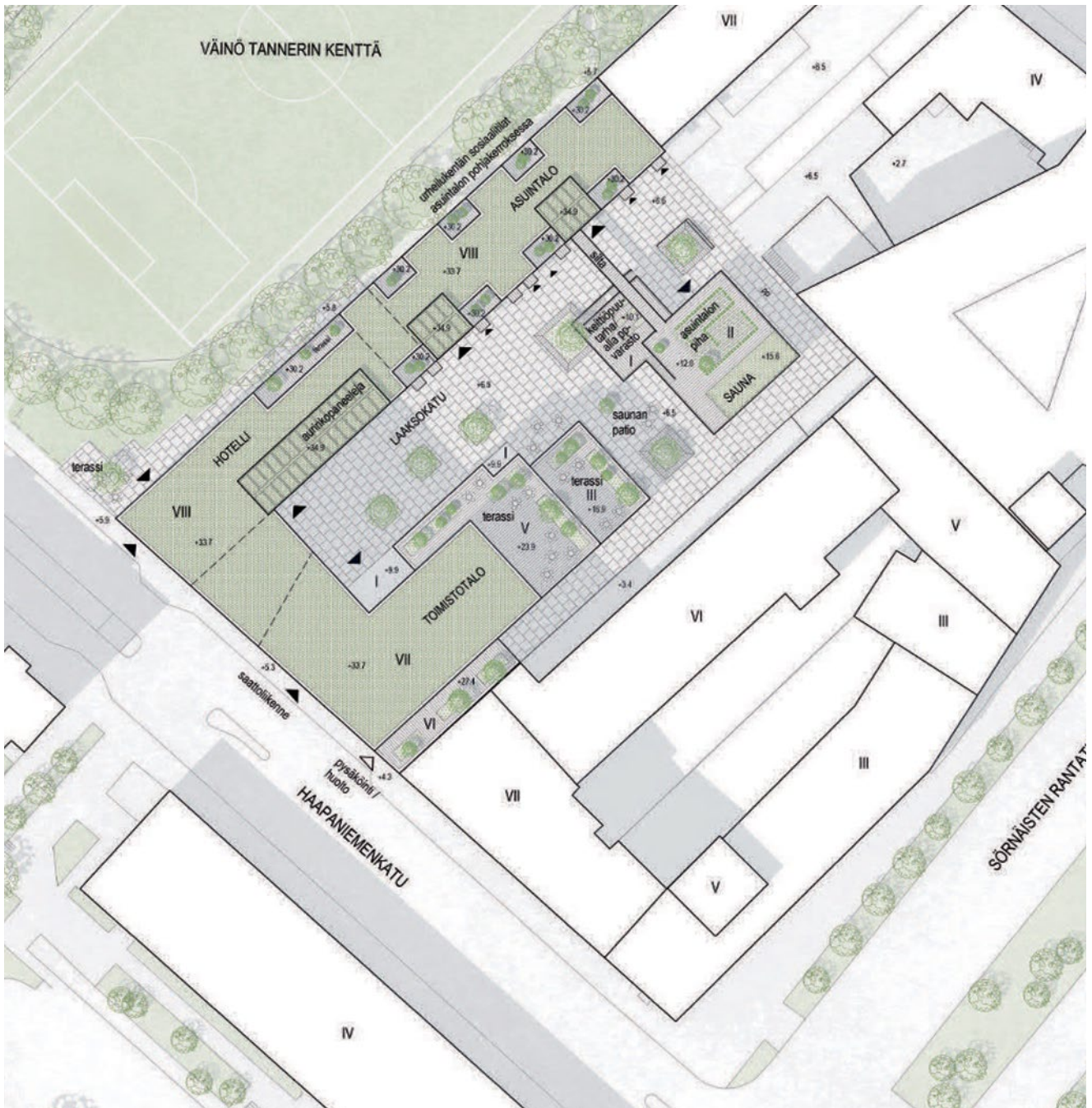
6. KIRSIKKALAAKSO

Ehdotus vaikuttaa kokoaan massiivisemmalta. Yleisvaikutelma jää hieman raskaaksi ja yksitoikkoiseksi vaikka aukotusta onkin varioitu periaatteessa taitavasti ja loogisesti. Nimimerkin antama mielikuva laaksomaisesta kaupunkitilasta – ”Kirsikkalaakso” – on itse asiassa kivetty, parkkitalon kansirakenteelle sijoittuva piha-alue, johon on asetettu realistisen kokoisia istutuslaatikoita pieniä puita varten. Piha-alueita esittävät perspektiivikuvat ovat kuitenkin kauniita ja antavat ratkaisusta tyylikkään ja lämminhenkisen kuvan. Esitetty värimaailma kirsikkakukkineen on tosin todellisuutta vain muutaman päivän vuodessa. Asuntorakennuksen pihanpuoleinen julkisivu tuo myönteisellä tavalla mieleen muun muassa eräitä Hollannissa sijaitsevia kohteita.

Pohjapiirustukset antavat ammattitaitoisen ja realistisen, mutta samalla hieman vanhahtavan ja yllätyksettömän vaikutuksen. Kaivattua ”pöhinää” on tarjolla hyvin rajoituneesti, oikeastaan vain rakennusten päädyissä Haapaniemenkadulla, sekä ansiokkaasti myös ”pihan perällä” sijaitseissa ateljeeasunnoissa ja korttelisaunan tiloissa. Pihalle avautuvista toimitiloista suuri osa koostuu hyvin perinteisen näköisistä neuvotteluhuoneista, jotka tuskin myöskään lisäävät piha-alueiden elävyyttä. Väinö Tannerin kentän puoleisen julkisivun katutaso koostuu hotellin keittiöstä ja toimistoista, sekä joukosta pieniä yksioita. Julkisivun ”mykkyyttä” korostaa vielä rakennuksen lävisivun porttikäytävän mataluus ja arkisuus.

Asuntojakauma koostuu ylimpiä ja alimpia kerroksia lukuun ottamatta yksinomaan pitkän keskikäytävän varrella sijaitsevista, yhteen suuntaan avautuvista yksioista ja kaksioista.

Ehdotus on ammattitaitoisesti tehty ja uskottavasti esitetty, mutta sitä vaivaa läpi linjan jonkinlainen tosikkoisuus; ehdotus ei ihan asetu kontekstiinsa ja ota paikkaansa osana elävää ja kerroksellista kantakaupunkia. Esimerkiksi ulkotiloissa on jätetty harmillisesti hyödynämättä Taideyliopiston ulkotiloihin liittymisen tarjoama potentiaali.



Ehdotuksen "Kirsikkalaakso" asemapiirros ja julkisivu Hämeentielle (1:1000)





Ehdotuksen "Kirsikkalaakso" näkymäkuvia



7. KALYPSO

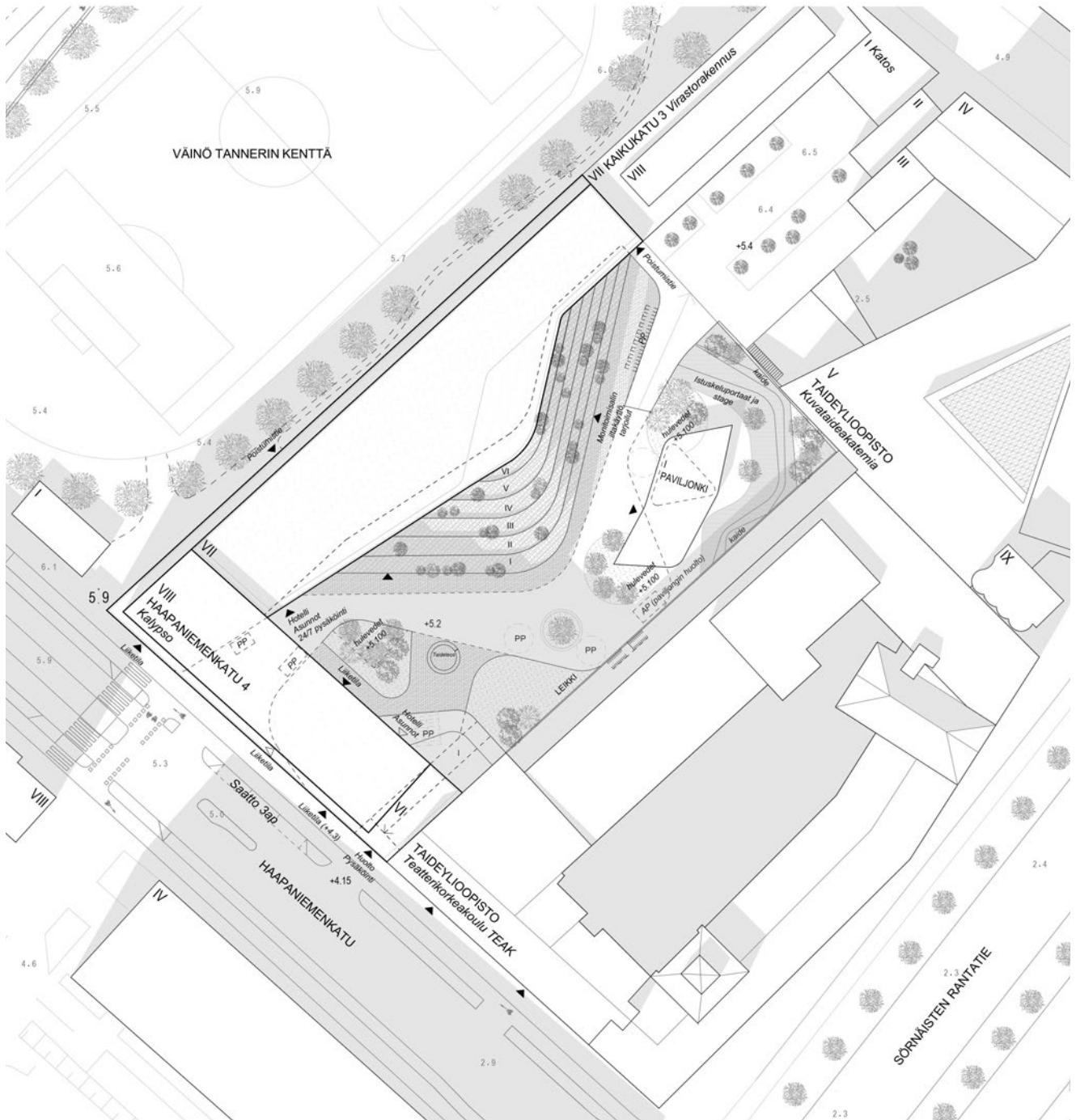
Kalypson selostus on vakuuttava. Pyrkimykset ovat oikean suuntaiset, pisteitä tulee erityisesti viherakselien sekä sisäpihojen muodostaman tilasarjan huomioon ottamisesta suunnittelun lähtökohtina. Erityisen paljon painoa ehdotus tuntuu asettavan tavalle, miten puistoakseli aina Kallion kirkolta lähtien ylittää Väinö Tannerin kentän ja osuu uudisrakennuksen pääjulkisivun keskelle. Tähän muodostuukin ehdotuksen ongelmallisimman ja ristiriitaisin kohta. Mikään ei vakuuta piirustuksia tutkivaa henkilöä siitä, ettei kysymys olisi nimenomaan osumisesta, törmäämisestä. Lasisen julkisivun takana hämmöttää korkeampi sisätila, mutta miten sinne pääsee?

Korkea aula on siis todellakin vain ”kirkolta tulevan viherväylän visuaalinen päätte”, sisäpihojen muodostaman tilasarjan ollessa pääosassa sisäänkäyntiä lähestyttäessä. Hyvä niin, mutta hieman yllättävää kuitenkin. Tämä selittää osaltaan sen, että kentän ja uudisrakennuksen välinen tila ja siinä kulkeva potentiaalinen reitti on jätetty hyödyntämättä. Pihan puolelta katseltuna terassoitu rakennus olutpaviljonkeineen muistuttaa enemmän välimerellistä rantahotellia kuin sörkkäläistä toimistotaloa.

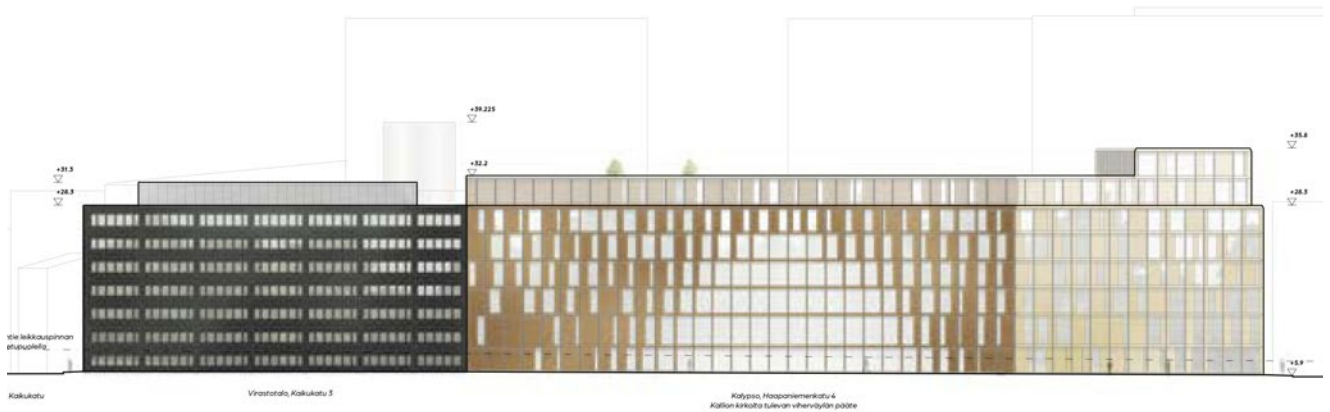
Rakennuskompleksin eri toiminnalliset elementit on esitelty sekä sanallisesti että graafisesti erittäin vakuuttavasti. Ongelmaksi muodostuu kuitenkin koko kompleksin eräänlainen monoliittisuus. On epäselvää, miten julkisista tiloista oikeastaan olisi kysymys. Showroom/Messiin ja niiden yläpuolella sijaitseviin terassitoimistoihin mennään yhdestä ainoasta ovesta sisään. Onko se

aina auki, kutsuuko se naapureita, asukkaita, taideopiskelijoita, tulevia koodaajia ja muita kalliolaisia sisäänsä viihtymään? Syytä olisi, sillä siitä yhdestä ovesta pääsee sisään reilusti yli puoleen koko kompleksin kerrosalasta. Toinen puolikas onkin sitten lähinnä hotellineliöitä, joihin pääsee käsiksi ainoastaan siitä toisesta piha-alueelle avautuvasta ovesta.

Pisteitä tälle huolellisesti ja ammattitaitoisesti tehdyille mutta jotenkin ristiriitaiselle ehdotukselle on annettava myös siitä, että hieno ulkoperspektiivikuva Hämeentieltä on ajoitettu hämärtyvään talvimaisemaan.



Ehdotuksen "Kalypto" asemapiirros ja julkisivu Hämeentielle (1:1000)





Ehdotuksen "Kalypto" näkymäkuvia



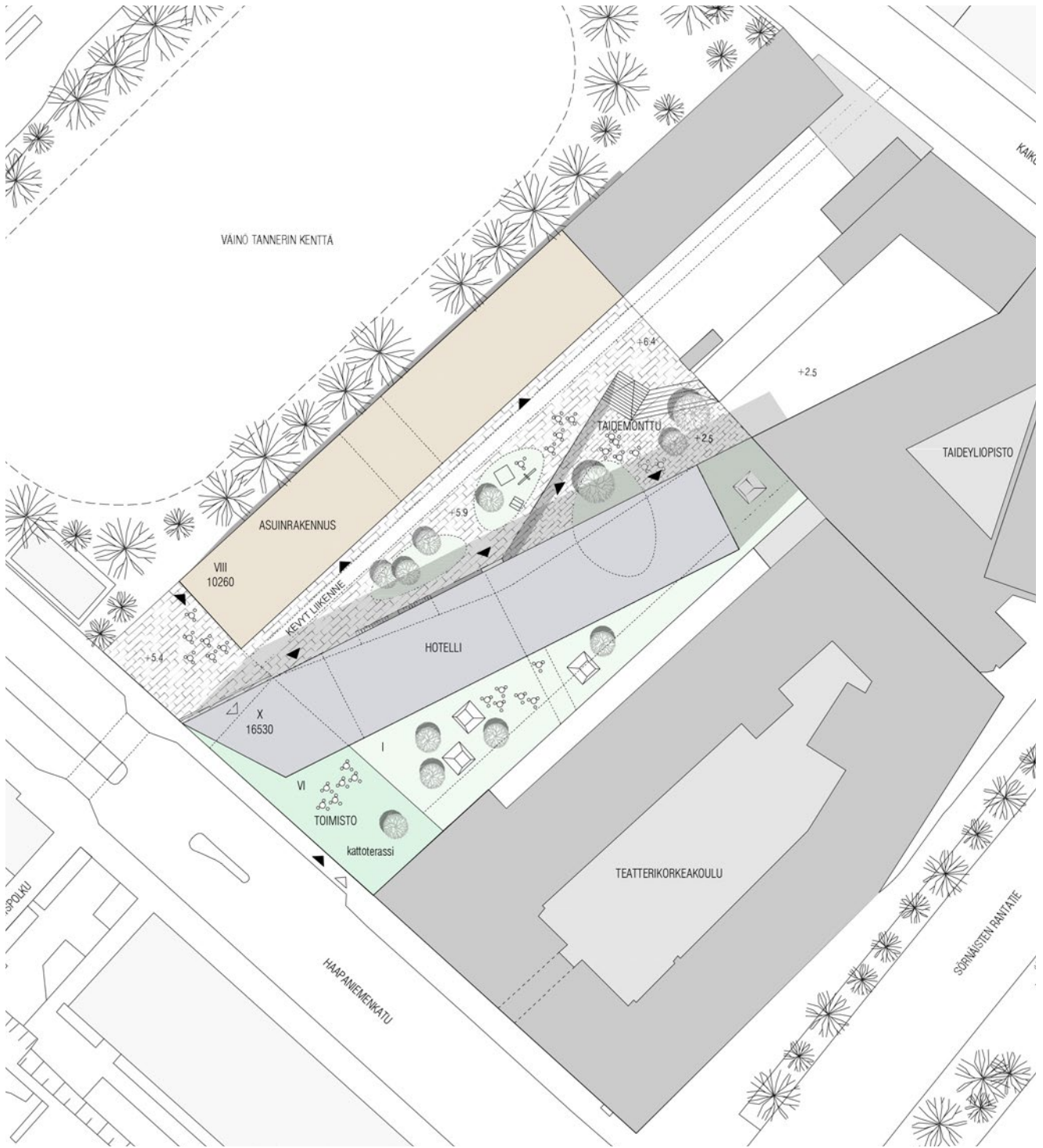
8. YLIHUOMISEN KORTTELI

Ehdotus väittää olevansa ”sosiaalisesti, ekologisesti ja kaupunkikuvallisesti kestävä”. Kaksi ensimmäistä väittämää lienevät pitkälti totta, kolmannesta sen sijaan kannattaa keskustella pidempään.

Sosiaalista kestävyyttä ainakin edistää se suunnitelman osa, jossa yhteiseloon Taideyliopiston kanssa on kiinnitetty huomiota. Tämähän ehdotuksessa toimii erittäin hyvin. Asuntojen yhteistilat, ”taidemonttu” katsomoinen, ”urban workshop” sekä iso aulabaari epäilemättä myös auttavat sosiaalisen kestävyuden ylläpidossa. Yhteisöllinen jakamistalous, kaupunkiviljely, viisi yhteiskäyttöistä autopaikkaa, hiilineutraalisuus sekä valitut rakennusmateriaalit puolestaan varmistavat täydet pisteet mitä ekologisuuteen tulee.

Kaupunkikuvallista kestävyyttä arvioitaessa muutamat kysymykset nousevat esiin. Onko suunniteltu ”pihan puolen” hotellirakennuksen suhde teatterikorkeakouluun ja varsinkin uuden taideyliopiston pihasiipeen, jonka koordinaatistoon hotelli itsensä sijoittaa, onnistunut vai ei? Mielestämme uusi 10-kerroksinen hotellisiipi kiilautuu paikalleen jopa aggressiivisesti, dominoiden ympäristöään liikaa ja jättäen Teatterikorkeakoulun taakseen puristuksiin. Ottaen huomioon kontekstin, jossa osuusliikearkkitehtuuri on pääosassa, onko julkisivuissa käytetty liikaa kepeän näköisiä puun runsaaseen käyttöön perustuvia ratkaisuja? Mielestämme on.

Ehdotuksessa on kuitenkin kosolti vaikuttavia tulevaisuuteen katsovia piirteitä. Tulevaisuuteen tuntuva tuijottavan myös perspektiivikuvissa esiintyvät, parvekkeilla seisovat ihmishahmot. Kestävän kehityksen manifestina ehdotus on enimmäkseen hyvinkin mieleenpainuva. Monien esitettyjen väittämien ja ratkaisujen kanssa on helppo olla yhtä mieltä. Julkisivut ovat suurilta osin herkkiä ja kauniita vaikka eivät ehkä juuri tähän paikkaan erityisen sopivia.



Ehdotuksen "Ylihuomisen kortteli" asemapiirros ja julkisivu Hämeentielle (1:1000)





Ehdotuksen "Ylihuomisen kortteli" näkymäkuvia



9. HAAPIS

Ehdotuksen massoittelu on pääosin onnistunutta, vaikka Haapaniemenkadulle rajoittuvat terävät kulmat voivatkin vaikuttaa aggressiivisilta ja paikkaan vierailta.

Perusidea, saman julkisivukäsittelyn käyttö eri rakennusosissa ja yksitoikkoisuuden välttäminen varioimalla materiaalia ja värejä, toimii periaatteessa hyvin. Hotelli sijoittuu alueelle luontevasti, siihen liittyvät co-working tilat näyttävät joustavilta ja viihtyisiltä ja varsinkin yhteiselo Taideyliopiston kanssa toimii erinomaisesti. Hotelli oheistiloiheen, päivittäistavarakauppa sekä Taideyliopisto sulautuvat toisiinsa lupaavasti sekä suurmaiseman koordinaatistossa, että yhteisten ulkotilojen kautta ja auttavat näin toisiaan sopivan ”pöhinän” luomisessa. Sisäpihan hotellisiipi tosin peittää harmillisesti Teatteri- korkeakoulun julkisivun miltei kokonaan.

Julkisivukäsittely perustuu ajatukseen, jossa samankokoisten ja -mallisten ikkunoiden luomaa mahdollista tylsyyttä vastaan taistellaan varioimalla ikkunoiden pielten kulmaa seinän paksuuden asettamissa rajoissa. Näin saadaan aikaan efekti, jossa ikkunoiden aukot ovat saman kokoisia, mutta ikkunat eivät välttämättä sijaitse toistensa kanssa samassa linjassa. Tätä on tehty hyvinkin menestyksekkäästi ja tässäkin tapauksessa tulos ei ole hassumpi. Onko se oikea vastaus juuri tässä historiallisessa ympäristössä, ei kuitenkaan ole mitenkään varmaa.

Väinö Tannerin kentän sekä uudisrakennuksen välitila jää kovin yksityiseksi luonteeltaan koska siihen avautuu melkein pelkästään asuntoja. Samojen asuntojen, kaksikerroksisten townhousien, työpajaosat ovat puolestaan pihan puolella katutasossa niin dominoiva elementti, että niiden on todella toimittava puolijulkisina tiloina (näyttelyt, osallistavat työskentelyjaksot jne.), jotta ne onnistuisivat elävöittämään kokonaisuutta. Kysyä voi myös onko näinkin iso päivittäistavarakauppa omiaan elävöittämään aluetta. Tässä ehdotuksessa se on tosin verrattain hyvin istutettu kokonaisuuteen. Esitetty asuntojakauma vaikuttaa hyvältä.



Ehdotuksen "Haapis" asemapiirros ja julkisivu Hämeentielle (1:1000)





Ehdotuksen "Haapis" näkymäkuvia





7 KILPAILUN TULOS

7.1 TUOMARISTON PÄÄTÖS

Kilpailutöitä vertailtaessa ehdotusten Rhombus ja Vannas todettiin vastaavan parhaiten kilpailun arvosteluperusteisiin.

Tuomaristo äänesti voittajaksi valittavasta kilpailuehdotuksesta ehdotusten Rhombus ja Vannas välillä. Ehdotusta Rhombus kannattivat tuomariston jäsenet Mauri Sahi, Marjaana Berger ja Riitta Juutilainen. Ehdotusta Vannas kannattivat tuomariston jäsenet Henu Kjisik, Janne Prokkola, Tiia Ettala ja Perttu Pulkka.

Äänestyksen jälkeen tuomaristo päätti valita ensimmäiselle sijalle ehdotuksen Vannas ja toiselle sijalle ehdotuksen Rhombus.

Tuomaristo päätti, ettei muita ehdotuksia aseteta sijajärjestykseen.

7.2 TUOMARISTON SUOSITUKSET

Tuomaristo suosittelee, että asemakaavan muutoksen laatiminen käynnistetään ehdotuksen Vannas pohjalta.

Ehdotuskohtaisessa arvostelussa esiin tuodut asiat on otettava huomioon jatkosuunnittelussa.

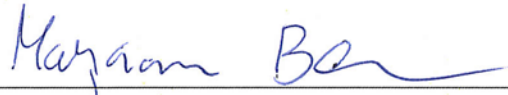
7.3 ARVOSTELUPÖYTÄKIRJAN ALLEKIRJOITUS

Tuomaristo hyväksyi ja allekirjoitti arvostelupöytäkirjan.

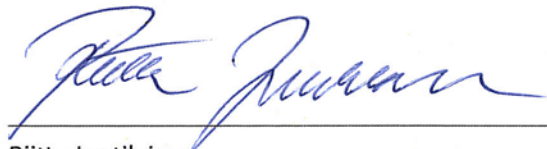
Helsingissä 6.6.2019



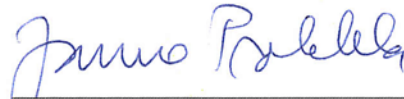
Mauri Sahi
Senaatti-kiinteistöt



Marjaana Berger
Senaatti-kiinteistöt



Riitta Juutilainen
Senaatti-kiinteistöt



Janne Prokkola
Helsingin kaupunki



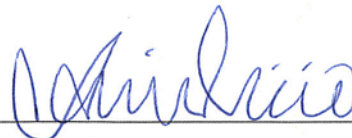
Perttu Pulkka
Helsingin kaupunki



Tiia Ettala
Helsingin kaupunki



Henna Kjisik
arkkitehti, SAFA



Annina Vainio
kilpailusihteeri, Sitowise Oy

7.4 NIMIKUORTEN AVAUS

Arvostelupöytäkirjan allekirjoittamisen jälkeen tuomari avasi ehdotusten nimikuoret. Ehdotusten tekijöiksi osoittautuivat seuraavat työryhmät:

Vannas

Skanska CDF Oy
Skanska Talonrakennus Oy

Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy:

Vesa Oiva, Selina Anttinen, Eero Kontuniemi, Riku Rönkä, Tomi Itäniemi, Jussi Kalliopuska, Jemina Valli, David Pfister, Haruka Kadowaki, Annamari Vesamo

Nomaji maisema-arkkitehdit Oy:

Mari Ariluoma, Laura Tuorila

Hellon Oy (palvelumuotoilu):

Sanna Marttila, Anna-Kaisa Varjus, Petra Kiuru, Laura Franck

Syli

YIT Suomi Oy

Huttunen - Lipasti Arkkitehdit Oy:

Pääsuunnittelija Risto Huttunen

Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy

Miltton Creative Oy

Hauki Production:

taiteilija Pasi Rauhala

Camp Halti

BaseCamp Student Real Estate

Lars Gitz Architects

Rhombus

Eläkevakuutusosakeyhtiö Veritas
Lujatalo Oy

JKMM Arkkitehdit Oy:

Asmo Jaaksi, Teemu Kurkela, Samuli Miettinen, Juha Mäki-Jyllilä, Johanna Mustonen, Heljä Koskimäki, Katariina Knuuti

avustajat: Eleonora Fanesi, Marko Pulli, Kristian Forsberg, Jarno Vesa, Tatu Laakso

Konseptikehitys / Reallidea Oy:

Pasi Nieminen, Saku Järvinen

Pajatso

NCC Property Development Oy

Kilpailutyöryhmä: Miro Pojanluoma, Eelis Rytönen, Jukka Manninen, Petri Anttalainen, Teemu Rämö, Mika Välkki

Verstas Arkkitehdit Oy:

Väinö Nikkilä, Jussi Palva, Riina Palva, Ilkka Salminen
työryhmä: Jukka Kangasniemi, Juho Manka, Otto Autio, Julia Grünbaum

NCC Property Development Oy henkilöstö

NCC Urban Development

Salsa Concept

Pienoismalli:

Matti Kangaspuro

Kirsikkalaakso

Lehto Tilat Oy
Lehto Asunnot Oy

PES-Arkkitehdit Oy

pääsuunnittelija: Tuomas Silvennoinen

projektipäällikkö: Pekka Mäkelä

muu työryhmä: Hanna Eskelinen, Jaakko Heikinheimo,
Tuukka Päivärinne, Martin Genet, Brian Watts, Mihut
Naita, Oskar Suomalainen

Rakennetekniikka:

Insinööritoimisto Mäkeläinen Oy
Ville Jurvansuu, Marko Mustonen

Talotekniikka: Lehto Tilat Oy ja Lehto Asunnot Oy
Ari Savolainen, Mikko Jakobsson

Visualisointi:

Douglas Triana, Renderlights Oy

Pienoismalli:

Jaakko Heliövaara

Kalypso

WasaGroup Oy

MUUAN Oy:

Tiina Antinoja, Aleksi Rastas, Tuulikki Tanska, Olli Metso,
Anna Koskinen

Ylihuomisenkortteli

Ylva (Helsingin yliopiston ylioppilaskunta,
kiinteistötalous)

Kilpailuehdotuksen laatijat: Antti Kerppola, Leena
Pihlajamäki, Ville Vaarala, Heidi Pihlaja, Olli Olkkonen,
Ville Mourujärvi

SARC Arkkitehtitoimisto:

Sarlotta Narjus, Antti-Matti Siikala, Max Hartman,
Katariina Sewón, Helena Vartia, Aaro Timonen

Konseptisuunnittelu:

Demos Helsinki
Olli Bremer, Antti Lippo, Louna Laurila, Annina Orasmaa

Visualisointi:

Lorenzo Servi, Lumart Oy

Haapis

Bonava Suomi Oy

Arkkitehdit Soini & Horto Oy:

Anis Souissi, Kalle Ukonlinna, Sami Horto

työryhmä: Santtu Rothsten, Bruno Vaz, Jari Pakarinen
(3D-artisti)



Senadzi