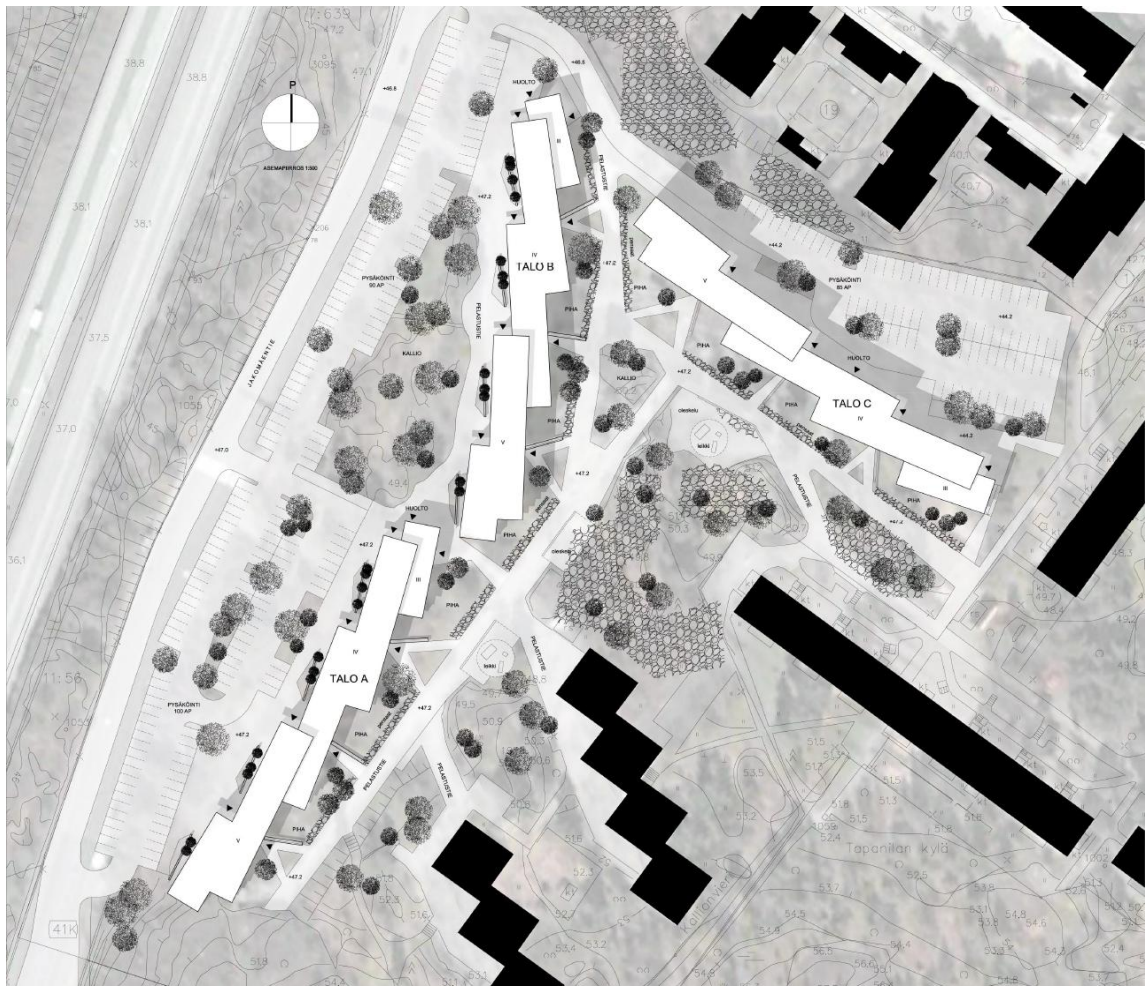


JAKOMÄENTIE 6

Tontti 41200/20
Suunnittelu- ja tarjouskilpailu

Arvostelupöytäkirja
29.3.2011



Sisällysluettelo

1. KILPAILUN YLEISTIEDOT	4
1.1 Kilpailun järjestäjät, tarkoitus ja luonne	4
1.2 Hankkeen sisältö	4
1.3 Osanottajat	4
1.5 Arviointiryhmä	4
1.6 Kilpailuohjelman hyväksyminen	5
1.7 Kilpailun kulku ja arvostelu	5
2. KILPAILUTEHTÄVÄN KUVAUS JA ARVOSTELUPERUSTEET	6
2.1 Yleistä kilpailualueen ympäristöstä	6
2.1.1 Kilpailualueen sijainti ja laajuus	6
2.1.2 Kaavoitustilanne	6
2.1.3 Kilpailualueen nykytilanne	6
2.1.4 Alueen maaperä, ympäristö ja kasvillisuus	7
2.1.5 Liikenne	7
2.1.6 Rakennussuojelu	7
2.2 Kilpailun tavoite	7
2.2.1 Yleiset tavoitteet	7
2.3 Yleisiä suunnittelun lähtökohtia	8
2.3.1 Yleistä	8
2.3.2 Suunnittelun lähtökohdat	8
2.3.3 Ympäristölliset tavoitteet	8
2.3.4 Asunnot, yhteistilat ja aputilat ja asuntojen hallintojakauma	8
2.3.5 Rakennustapa- ja tyyppi sekä liikenteen melun huomioon ottaminen	9
2.3.6 Piha-alueet	9
2.3.7 Liikennejärjestelyt ja pysäköinti	9
2.3.8 Elinkaari- ja energiatehokkuusvaatimukset	10
2.3.9 Kustannus- ja tehokkuustavoitteet	10
2.4 Kilpailuehdotusten arviointiperusteet	10
3. YLEISARVOSTELU	11
3.1 Yleistä	11
3.1.1 Kaupunkikuva	11
3.1.2 Paikoitus	11
3.1.3 Melu	11
3.1.4 Pihat	11
3.1.5 Yhteistilat	12
3.1.6 Asunnot	12
3.1.7 Kustannukset	12

4. EHDOTUSKOHTAISET ARVIOT	13
4.1 Ehdotus 1 nimimerkki "Nousukausi"	13
4.2 Ehdotus 2 nimimerkki "castel del monte"	13
4.3 Ehdotus 3 nimimerkki "Aura"	14
4.4 Ehdotus 4 nimimerkki "Juuret"	15
5. KILPAILUN TULOS.....	16
5.1 Kilpailun ratkaisu	16
5.2 Arviointiryhmän suositus jatkotoimenpiteiksi.....	16
5.3 Arvostelupöytäkirjan allekirjoitus.....	17
5.4 Ehdotusten tekijät	18
KUVALIITE KILPAILUEHDOTUKSISTA	19



1. KILPAILUN YLEISTIEDOT

1.1 Kilpailun järjestäjät, tarkoitus ja luonne

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto (Att) ja kaupunkisuunnitteluvirasto (Ksv) järjestivät suunnittelu- ja tarjouskilpailun Jakomäessä korttelissa 41200.

Kilpailun tarkoituksena oli löytää asemakaavoituksen pohjaksi ja rakennusten toteuttamiseksi Jakomäen ympäristöä parantava, kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja toteuttamiskelpoinen ratkaisu korttelin 41200 tontin 20 täydennysrakentamiseksi.

Kilpailu järjestettiin suunnittelukilpailu- hankintamenettelyinä. Kilpailu oli arkkitehtisuunnittelijan valintamenettely, jolla pyrittiin löytämään laadultaan ja kustannuksiltaan tasapainoinen suunnitteluratkaisu alueen kehittämiseksi.

1.2 Hankkeen sisältö

Kilpailun kohteena oli Jakomäen lähiohjaan sijoittuvat uudet asuinrakennukset, jotka rakennettaisiin kahden purettavaksi suunnitellun asuinrakennuksen tilalle. Kohde on Jakomäen Kiinteistöt Oy:n hallinnassa. Kilpailuun kuuluvan uudisrakentamisen kerrosala on arviolta 15 000 k-m², josta lisärakentamista nykytilanteeseen verrattuna on noin 1 500 k-m².

1.3 Osanottajat

Järjestäjä valitsi 27 ilmoittautuneen työryhmän joukosta kilpailuun kutsuttavaksi seuraavat neljä arkkitehtitoimistoa hankintailmoituksessa ilmoitettujen kriteerien perusteella:

- Verstas Arkkitehdit Oy
- Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy
- Arkkitehtitoimisto HUUHTANEN-METSÄHONKALA-VIHERKOSKI Oy
- Arkkitehtitoimisto Pirkko ja Pekka Piirta

1.5 Arviointiryhmä

Kilpailuehdotusten arvioinnin suoritti arviointiryhmä, johon kuuluivat:

Arviointiryhmän puheenjohtajana toimi apulaiskaupunginjohtaja **Hannu Penttilä**.

Asuntotuotantotoimiston edustajina:

- toimitusjohtaja **Sisko Marjamaa**, varapuheenjohtaja
- rakennuttaja-arkkitehti **Seidi Kivisyryjä**
- projektipäällikkö **Merja Rukko**

Kaupunkisuunnitteluviraston edustajina:

- arkkitehti **Tuomas Eskola**, kaupunkisuunnitteluvirasto
- arkkitehti **Elias Rainio**, kaupunkisuunnitteluvirasto, sihteeri

Jakomäen Kiinteistöt Oy:n edustajana:

- toimitusjohtaja **Hannu Laakso**

Talous- ja suunnittelukeskuksen edustajana:

- projektinjohtaja **Mari Siivola**.

Kilpailijoiden nimeämänä **Mika Penttinen**, arkkitehti SAFA.

Arviointiryhmän ulkopuolisina asiantuntijoina toimivat:

- kustannuspäällikkö Riitta Eloranta, asuntotuotantotoimisto (laajuus- ja kustannusanalyysit)
- hankesuunnittelupäällikkö Henna Helander, asuntotuotantotoimisto (sosiaalinen rakenne)
- Ivi-asiantuntija Kai Forsén, asuntotuotantotoimisto (energiatehokkuus),
- maisema-arkkitehti Pia-Liisa Orrenmaa, rakennusvalvontavirasto (piha- ja maisemasuunnittelu)
- rakennusmestari Kirsi Rontu, rakennusvalvontavirasto (paloturvallisuus)
- diplomi-insinööri Heikki Hälvä, ksv liikennesuunnitteluosasto (meluasiat)
- yliarkkitehti Pertti Vesanto, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA-ohjeistus).

1.6 Kilpailuohjelman hyväksyminen

Kilpailuohjelma liiteasiakirjoineen on kilpailun järjestäjien, arviointiryhmän ja Suomen Arkkitehtiiliiton kilpailusihteerin hyväksymä.

1.7 Kilpailun kulku ja arvostelu

Kilpailu alkoi 23.11.2010 ja päättyi 15.2.2011.

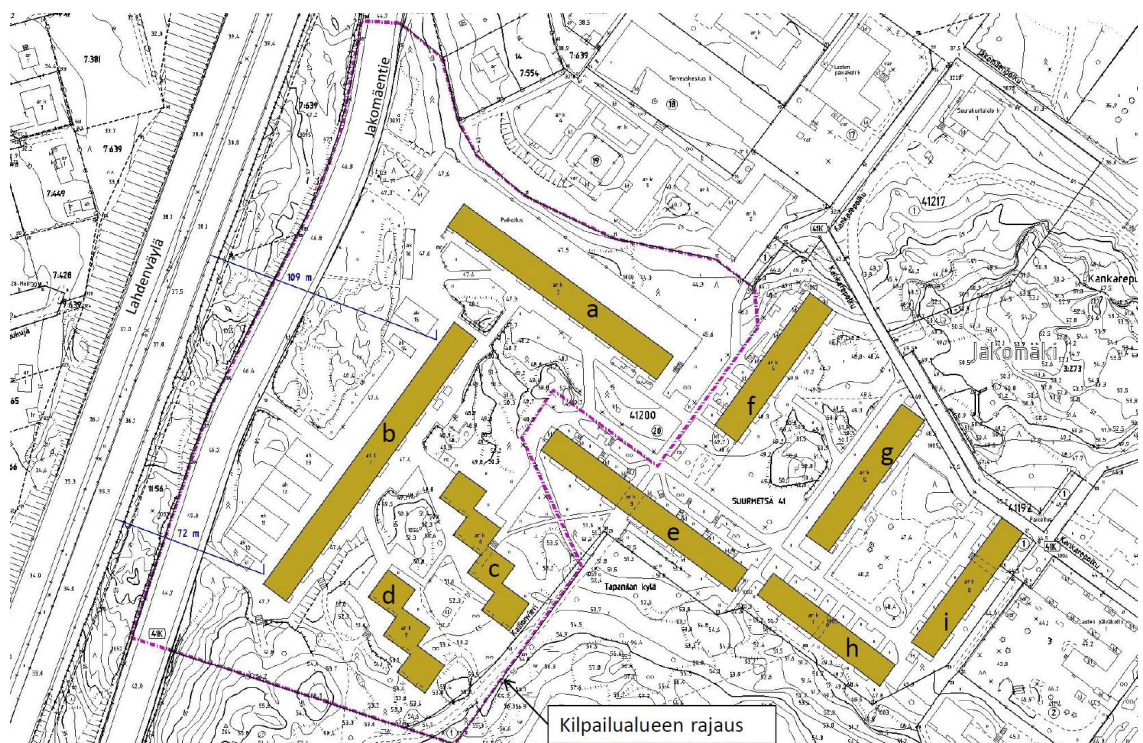
Kilpailijat esittivät kaksi kirjallista kysymystä, joihin vastattiin 22.12.2010.

Määräaikaan mennessä saapui neljä kilpailuehdotusta, jotka kaikki täyttivät kilpailuohjelman vaatimukset ja hyväksyttiin arvosteltaviksi.

Ehdotusten nimimerkit avaamisjärjestyksessä olivat:

1. "Nousukausi"
2. "castel del monte"
3. "Aura"
4. "Juuret"

Arviointiryhmä pyysi ehdotuksista ryhmän ulkopuolisilta asiantuntijoilta lausunnot. Arviointiryhmä kokoontui arvioimaan ehdotuksia kolme kertaa ja arviointiryhmän jäsenistä muodostettu, pienempi valmisteleva työryhmä lisäksi kolme kertaa.



2. KILPAILUTEHTÄVÄN KUVAUS JA ARVOSTELUPERUSTEET

2.1 Yleistä kilpailualueen ympäristöstä

2.1.1 Kilpailualueen sijainti ja laajuus

Kilpailualue sijaitsee Jakomäen eteläosan kerrostaloalueen länsilaidalla. Kilpailualue muodostuu tontin 41200/20 länsiosasta sekä siihen liittyvästä osasta Jakomäentietä. Kilpailualue on kooltaan noin 4,4 ha.

Kilpailualueen länsipuolella kulkee Jakomäen asuinalueen kokoojkatu, Jakomäentie. Välittömästi Jakomäentien länsipuolella kulkee Lahdenväylä. Tontti 41200/20 rajautuu pohjoisreunastaan Jakomäen vanhusten palvelutalon tonttiin 41200/19 ja itäpuoleltaan Jakomäen Kiinteistöt Oy:n hallinnoimin asuinkerrostaloihin. Tontin eteläpuolella on Jakomäenkallion puistoalue.

2.1.2 Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa asemakaava (nro 9065) vuodelta 1986. Asemakaavan mukaan tontti 41200/20 on asuinrakennusten korttelialuetta (AK). Jakomäen alkuperäinen asemakaava on vahvistettu jo vuonna 1967 (Erik Kråkström).

Autopaikat on alkuperäisen kaavan mukaisesti sijoitettu pääosin asuntokorttelien ulkopuolelle Jakomäentien varteen. Tavoitteena on ollut ulkosyöttöinen liikenneratkaisu, jossa asuinkorttelien sisäosat on voitu rauhoittaa ajoneuvoliikenteeltä. Vuoden 1986 kaavamuutoksen yhteydessä osa autopaikoista on kuitenkin siirretty lähemmäs asuntoja.

Kilpailuvaiheessa autopaikkainormina tuli käyttää 1 ap / 120 k-m² sekä vieraspysäköintiä 1 ap / 1 000 k-m².

Korttelin asemakaavaa voidaan muuttaa kilpailun jälkeen voittaneen ehdotuksen mukaiseksi.

2.1.3 Kilpailualueen nykytilanne

Tontilla 41200/20 on 9 kerrostalorakennusta, joista kilpailualueeseen kuuluu 4 asuinkerrostaloa. Pesubetonipintaiset, 3-4-kerroksiset kerrostalot on rakennettu 1960-luvun loppupuolella.

Kilpailualueen eteläosassa olevat kaksi asuinkerrostaloa (Jakomäentie 6 c ja d) ovat 3-kerroksisia rinteeseen istutettuja kytkettyjä pistetaloja. Rakennukset ovat peruskorjaustarpeessa ja ne tullaan korjaamaan lähiaikoina. Näiden rakennusten peruskorjauksen suunnittelu ei kuulunut kilpailutehtävään. Rakennukset olivat kuitenkin kilpailualueella ja ne tuli esittää asemapiirroksessa ja pihasuunnitelmassa.

Kilpailualueen länsi- ja pohjoisreunassa on kaksi pitkää (120–140 m) 4-kerroksista lamellitalomassaa (Jakomäentie a ja b), jotka rajaavat korttelipihoja ja suojaavat niitä myös Lahdenväylän liikenteen melulta. Rakennuksissa on yhteensä 216 asuntoa ja 18 porrashuonetta. Näiden kerrostalojen pohjakerros on varattu pääasiassa autotallitiloille. Pohjoiseen lamellitaloon liittyy rakennuksen pohjoispuolella myös huonokuntoinen kaksitasoinen pysäköintilaitos. Muut autopaikat on sijoitettu pihalla oleviin pysäköintikatoksiin.

2.1.4 Alueen maaperä, ympäristö ja kasvillisuus

Alueen maaperä on kalliota. Jakomäen eteläosalle antaa erityisluonteen kilpailualueen eteläpuolella sijaitseva Jakomäenkallio, joka kohoaa yli 60 metriin meren pinnasta. Jakomäenkalliota kiertää paikallisten paljon käyttämä jalankulkureitti. Peruskallion ollessa lähellä maan pintaa on puusto pääosin kallioisessa maastossa viihtyvää mäntymetsää. Kalliomaastossa kasvillisuus on herkkää kulutukselle.

2.1.5 Liikenne

Eteläistä Jakomäkeä leimaa avokallion lisäksi alueen sijainti vilkasliikenteisten Porvoon- ja Lahdenväylien välissä. Lahdentien suuret liikennemäärät ja kova kalliopinta muodostavat yhdessä akustisen ympäristön, jossa liikenteen melun voi katsoa olevan merkittävä asumisen ympäristöhaitta. Suunnittelualue ei sijaitse lentomelualueella. Lentoreittien läheisyydestä johtuen yksittäiset lennot saattavat ajoittain aiheuttaa melua alueelle.

Matkaa kilpailualueelta Jakomäen ostoskeskukselle on Jakomäentietä pitkin noin 300 metriä. Sujuva kevyen liikenteen yhteys ostoskeskukselle kulkee kilpailualueen pohjoisosasta asuinkorttelien suojassa Kankarepolkua pitkin. Bussilinja 77 kulkee Jakomäentien kautta ja sen pysäkki on kilpailualueen lounaisreunassa. Pysäkkiä voidaan tarvittaessa siirtää.

Jakomäentie on aikanaan mitoitettu varsin väljäksi. Katualueen leveys on noin 19 metriä. Katualueella oli ehdotuksissa mahdollista kaventaa kilpailualueen kohdalla noin 8 metriä. Osa katualueesta olisi tällöin liitettävissä kilpailualueen tonttiin. Tätä mahdollista tulevaa tontin osaa voitiin hyödyntää esimerkiksi pysäköintiratkaisujen suunnittelussa.

2.1.6 Rakennussuojelu

Vaikka Jakomäen kerrostaloalue edustaa alueena hyvin aikakautensa lähiörakentamista, ei yksittäisiin asuinrakennuksiin kohdistu erityisiä rakennussuojelutavoitteita.

Alueen kerrostalokanta on 1990-luvun puolivälin jälkeen kilpailualueutta lukuun ottamatta peruskorjattu ja mm. alkuperäinen julkisivumateriaali (pesubetoni) on jo suurelta osin saanut väistyä vaalean tiilimuurauksen tieltä. Rakennukset ovat alun perin olleet hissittömiä ja kilpailualueen ulkopuolella niihin on peruskorjauksien yhteydessä jälkiasennettu useita hissejä.

2.2 Kilpailun tavoite

2.2.1 Yleiset tavoitteet

Tavoitteena oli suunnitella asuinkerrostalokohde, jossa toiminnalliset, esteettiset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset ratkaistaan tasapainoisesti ja innovatiivisesti. Rakennukset tuli suunnitella elinkaarikustannuksiltaan edullisiksi ja investointikustannuksiltaan toteuttamiskelpoiseksi.

Kohde tuli suunnitella perinteisiä, hyväksi koettuja rakentamismenetelmiä noudattaen siten, että ratkaisuihin painottuvat rakennusten elinkaarikustannusten kannalta järkevät valinnat huomioiden rakennusosien ylläpito- ja huoltotoimenpiteet. Asunnoista tuli suunnitella laadukkaita ja pitkällä jännteellä myös muuttuvia käyttäjäkuntia palvelevia. Rakennukset tuli suunnitella energiatehokkaiksi.

2.3 Yleisiä suunnittelun lähtökohtia

2.3.1 Yleistä

Talous- ja suunnittelukeskus on vuosina 2009 – 2010 laatinut yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kaupungin kiinteistöyhtiöiden ja asuntotuotantotoimiston kanssa Helsingin kaupungin asuinkiinteistöyhtiöiden täydennysrakentamisselvityksen. Selvityksessä todetaan Jakomäentie 6 kiinteistön osalta, että peruskorjauksen suunnittelussa voidaan tutkia osittaiseen purkamiseen perustuvaa ratkaisua. Kaupunginhallitus merkitsi ko. selvityksen tiedoksi 29.3.2010, todeten että kohdekohtaiset viitesuunnitelmat laaditaan kaupungin asuinkiinteistöyhtiöiden toimesta. Jakomäen Kiinteistöt Oy on selvityksen laatimisen yhteydessä esittänyt, että Jakomäentie 6:n osalta järjestetään suunnittelukilpailu.

Helsingin kaupunki ei ole aiemmin suunnitellut kaupungin omistamien asuinkerrostalojen purkamista. Peruskorjaus- ja uudisrakentamiskustannusten alkaessa lähestyä toisiaan oli kuitenkin tarpeen pohtia, voidaanko purkamalla ja uudisrakentamisella saavuttaa selvästi nykyistä parempaa asuinympäristöä.

Uudisrakentaminen mahdollistaa tässä tapauksessa peruskorjaukseen verrattuna paremmat mahdollisuudet lisätä asuntotyyppejä, tehostaa asuntojen pohjaratkaisuja sekä tuottaa esteetöntä ympäristöä. Samalla voidaan toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoista ympäristöä ja parantaa korttelipihojen toiminnallisuutta. Lisäksi voidaan kohentaa merkittävästi rakennusten energiatehokkuutta ja rakenne- sekä lvi-suunnittelussa ottaa paremmin huomioon Lahdenväylän kasvaneen liikenteen tuottamat haitat.

2.3.2 Suunnittelun lähtökohdat

Tavoitteena oli mielenkiintoinen 2010-luvun asuinkortteliratkaisu sovitettuna Jakomäen 1960-1970-lukujen lähiöympäristöön ja sen mittakaavaan.

Rakennusoikeuden määrää sääteli vahvasti korttelia koskeva pysäköintipaikkojen rakentamisvelvoite, joka on kuvattu kohdassa 2.3.7. Tavoitteena pidettiin nykyisen kerrosalan kasvattamista n. 1 500 k-m²:llä.

Korttelisuunnittelun yhtenä lähtökohtana oli asumisen elinkaarikorttelimalli. Suunnitteluratkaisun tuli tukea eri-ikäisten ihmisten asumista samassa korttelissa tarjoamalla erilaisia asuntoja sekä asukkaiden oleskelu- ja toimintamahdollisuuksia niin yhteistiloissa kuin korttelipihoilla. Rakennusten tuli olla esteettömiä.

2.3.3 Ympäristölliset tavoitteet

Kohde tuli suunnitella ympäristönäkökohdat huomioon ottaen. Alueen valmista puustoa ja luonnonkallioita tuli pyrkiä säästämään. Suunnittelussa tuli suosia kestäviä ratkaisuja ja materiaaleja.

2.3.4 Asunnot, yhteistilat ja aputilat ja asuntojen hallintojakauma

Ohjeellinen huoneistojakauma ja yhteistilojen määrät oli esitetty kilpailuohjelman liitteenä olleessa tilaohjelmassa.

Asunnot

Kilpailijoilta odotettiin eläytyvää paneutumista asuntosuunnitteluun ja laadukkaita mutta taloudellisia asuntopohjia. Perheasuntoja tuli pyrkiä avaamaan vähintään kahteen ilmansuuntaan. Suunnittelussa tuli kiinnittää huomiota tilojen kalustettavuuteen ja monikäyttöisyyteen siten, että ne soveltuvat asukkaiden muuttuviin tarpeisiin ja myös ikääntyville asukkaille.

Tärkeitä suunnittelutavoitteita olivat häiriöttömyys sekä yksityisyyden eri tasojen muodostuminen. Erityistä huomiota tuli kiinnittää asuntokohtaisten ulkotilojen suunnitteluun, siten että myös 1-2 kerroksissa sijaitseville asunnoille voitiin osoittaa miellyttävä asuntokohtainen ulko-oleskelutila. Kaikkiin huoneistoihin tuli suunnitella piha tai parveke. Pihvoja ja parvekkeita ei saanut sijoittaa Lahdenväylän puoleiselle julkisivulle.

Yhteistilat

Yhteistilojen toivotaan lisäävän asukkaiden sosiaalista vuorovaikutusta positiivisella tavalla. Yhteistilat oli sijoitettava keskeisille paikoille kulkureittien varrelle ja ne tuli suunnitella visuaalisesti avoimiksi sekä viihtyisyyden että valvottavuuden takia.

Saunat suositeltiin sijoitettavaksi ylimpään kerrokseen. Sekä saunaosastolla että kerhotilalla tuli olla yhteys ulkotilaan. Kerhotilan sijoittamisessa ja toteuttamisessa tuli huomioida monikäyttöisyys.

Sopiva määrä kerhotilaa kilpailukohteeseen oli 2 kappaletta noin 35-40 m²:n kerhotilaa. Toinen kerhotiloista suositeltiin sijoitettavaksi yläkerrokseen näköalojen takia, esimerkiksi saunaosaston yhteyteen ja toinen maantasoon, esimerkiksi pesulan yhteyteen.

2.3.5 Rakennustapa- ja tyyppi sekä liikenteen melun huomioon ottaminen

Lahdenväylän autoliikenteen aiheuttamien ilman epäpuhtauksien johdosta asuinrakennusten etäisyyden Lahdenväylän lähimmän ajoradan reunasta tuli olla yli 60 metriä.

Voimakkaan melun johdosta uudisrakennusten Lahdenväylän puoleisten julkisivujen kokonaisääneneristävyysvaatimus oli noin 40 dB. Lahdenväylän suuntaisesti sijoitetut asuinhuoneistot eivät saaneet avautua vain Lahdenväylän suuntaan eikä Lahdenväylän puoleiselle julkisivulle saanut sijoittaa parvekkeita. Korttelipihoilta tuli löytyä riittävän laajoja oleskelualueita, joissa päivän keskiäänitaso olisi alle 55 dBA. Rakennukset voivat toimia osaltaan pihvoja suojaavina meluesteinä. Erillistä meluestettä ei ole tälle kohdalle Lahdenväylää tarkoitus rakentaa eikä kilpailuehdotus näin ollen saanut perustua tontin ulkopuolisen meluesteen varaan.

2.3.6 Piha-alueet

Kilpailuehdotuksessa tuli esittää pihasuunnitelma eri toimintoihin. Elinkaarikorttelimallin mukaisesti pihoista tuli tehdä laadukkaita ja virikkeellisiä siten, että ne tarjoavat oleskelun ja tekemisen mahdollisuuksia eri-ikäisille asukkaille. Myös eri vuodenaajat tuli ottaa pihasuunnittelussa huomioon. Pihan toivottiin nivoutuvan toiminnallisesti ja visuaalisesti osaksi yhteistiloja.

2.3.7 Liikennejärjestelyt ja pysäköinti

Rakennusoikeuden määrä kilpailualueella oli sovitettava pysäköintipaikkojen rakentamisvelvoitteeseen, joka kilpailualueen osalta tulee olemaan uudessa asemakaavassa noin 1 ap / 120 k-m² sekä vieraspysäköintiä 1 ap / 1 000 k-m². Osasta autopaikkoja tuli olla myös luonteva kulkuyhteys kilpailualueen ulkopuolisiin tontilla 41200/20 oleviin asuntoihin.

Autopaikkojen suunnitteluratkaisu on yksi olennainen asuinympäristön viihtyisyys- ja kustannustekijä, joten valitun suunnitteluratkaisun tuli olla laadukas, mutta myös taloudellisesti realistinen. Nykyinen 2-tasoinen pysäköintikansi on erittäin huonossa kunnossa ja se tullaan purkamaan. Pysäköintipaikat tuli sijoittaa maantasoon ja niille tuli olla näköyhteyksiä asunnoista valvottavuuden takia. Tontin mahdollisesta pysäköintijärjestelystä on laadittu alustavat laskelmat ja kaaviomainen tarkastelu, jotka olivat kilpailuohjelman liitteenä.

2.3.8 Elinkaari- ja energiatehokkuusvaatimukset

Kohteessa pyritään hyvään elinkaaritalouteen, huollettavuuteen, energiatehokkuuteen sekä terveelliseen ja turvalliseen sisäilmastoon.

Energiatehokkuudessa pyritään energiatehokkuusluokkaan A. Rakennuksen lämmöneristävyyden ja ilmanpitävyyden osalta pyritään matalaenergiarakennustasoon, joka on vuoden 2010 rakentamismääräystasoa tiukempi.

2.3.9 Kustannus- ja tehokkuustavoitteet

Kohde toteutetaan valtion tukemana asuntotuotantona. Suunnittelussa ja rakentamisessa noudatetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) ohjeita. Kilpailijan edellytettiin suunnittelevan kohteen ARA:n hyväksymään hintatasoon.

Tehokkuustavoitteet oli annettu rakennuttajan tilaohjelmassa. Ratkaisun tuli olla tuotantoteknisesti yksinkertainen toteuttaa.

2.4 Kilpailuehdotusten arviointiperusteet

Ehdotusten laatuarvioinnissa kiinnitettiin huomiota toiminnallisten, esteettisten, teknisten ja taloudellisten vaatimusten tasapainoiseen ratkaisuun sekä ehdotusten kehityskelpoisuuteen.

Arvioinnissa kiinnitettiin erityisesti huomiota seuraaviin seikkoihin:

Kaupunkikuvalliset asiat:

- kaupunkikuvalliset ominaisuudet ja paikan ominaisuuksien hyödyntäminen
- visuaalinen ja toiminnallinen liittyminen ympäristöön
- pihaympäristön viihtyisyys
- liikennemelun huomioonottaminen rakennusten, piha-alueiden ja asuinrakennusten suunnittelussa.

Rakennussuunnittelu:

- onnistunut arkkitehtoninen kokonaisuus
- kustannusten ja laadun tasapaino
- soveltuvuus vuokratuotantoon
- asuntojen viihtyisyys ja toimivuus
- yhteistilojen ja liikennetilojen viihtyisyys ja toimivuus
- ratkaisun rakennetekninen toteuttavuus
- toteutuskelpoisuus.

Ehdotussuunnitelman tuli olla toteutuskustannuksiltaan riittävän edullinen.



3. YLEISARVOSTELU

3.1 Yleistä

Kilpailijoiden laatimat ehdotukset valottivat tehtävää monipuolisesti kilpailuohjelmassa annettujen reunaehtojen puitteissa. Näitä suunnittelua rajaavia tekijöitä olivat mm. Malmin lentokentän lentoliikenteen vaatima rakennusten maksimikorkeuskorkeus +63 metriä merenpinnasta merkiten korkeintaan 5-kerroksisia rakennuksia, lännen puolella olevan Jakomäentien ja Lahdentien melu sekä koko tonttia koskevat autopaikkavaatimukset (yht. 295 ap kilpailualueelle).

Ehdotukset osoittavat, että uudisrakentamisella saadaan alueen ilmettä ja erityisesti asuntojen laatua kohennettua merkittävästi.

3.1.1 Kaupunkikuva

Kaupunkikuvallisesti ehdotukset jakaantuivat kahteen perustyyppiin. Ehdotukset "Nousukausi" ja "Aura" oli ratkaistu lamellitaloilla, joilla on sukulaisuutta Jakomäen vanhaan rakennuskantaan, ehdotukset "Castel del monte" ja "Juuret" olivat kehittäneet aiemmasta Jakomäen rakennuskannasta selvästi poikkeavan rakennustyyppin. Kumpaakin tapaa pidettiin mahdollisena. Arviointiryhmä päätyi kuitenkin pitämään edellistä tapaa luontevampana ja Jakomäen kalliiseen maastoon hyvin sopivana.

Missään ehdotuksessa ei oltu onnistuttu ratkaisemaan pysäköintiä kaupunkikuvallisesti täysin onnistuneesti.

3.1.2 Paikoitus

Suuren autopaikkamäärän sijoittaminen osoittautui haasteelliseksi, kun samanaikaisesti halutaan säilyttää alueen luonnonläheisyyttä. Jakomäen luonnonläheisyyden säilyttäminen koetaan alueella tärkeäksi, hieno luonto kompensoi alueen heikompia puolia.

Jakomäentien kaventaminen muodostaa tilaa parkkipaikkojen sijoittamiselle ja mahdollistaa kallioiden ja kasvillisuuden säilymistä myös kadun puolella. Paikoitusalueista muodostuu kuitenkin paikoittain ongelmallisia kaikissa ehdotuksissa; alueet muodostuvat kenttämaisiksi, sijoittuvat liian lähelle asuntoja tai autokatoksista muodostuu katukuvassa hallitsevia.

3.1.3 Melu

Kilpailijat olivat ottaneet liikenteen melun kiitettävästi huomioon. Ehdotuksista tehdyt melutarkastelut osoittavat että kaikissa ehdotuksissa on saavutettavissa kilpailuohjelman tavoitteet. Parhaaksi ehdotukseksi meluntorjunnan suhteen todettiin ehdotus "Juuret", jossa koko rakennusmassa on koko pituudeltaan yhtenäinen.

3.1.4 Pihat

Piha-alueet muodostuivat suojaisiksi rakennusten toimiessa meluesteinä Lahdentien suuntaan. Kaikissa ehdotuksissa muodostuu viihtyisiä yhteisiä oleskelu- ja leikkialueita, maantasoasuntojen pihojen yksityisyydessä ja valoisuudessa oli useassa ehdotuksessa puutteita.

Yhteydet bussipysäkille, parkkipaikoille ja ostokeskuksen suuntaan painoutuivat eri tavoin ehdotuksissa. Esteettömyysvaatimukset, pelastustiet ja luonnonkallioiden säilyttäminen vaikeuttivat suunnittelutehtävää.

3.1.5 Yhteistilat

Porrashuoneet poikkesivat huomattavasti toisistaan eri ehdotuksissa. Porrashuonemiljöö vaikuttaa merkittävästi asukkaiden kokemaan turvallisuuteen ja viihtyvyyteen. Sosiaalisten ongelmien ehkäisy ja porrashuonetehokkuus ovat jossain määrin vastakkaisia tekijöitä, joiden kesken kilpailijat ovat joutuneet tasapainoilemaan. Ehdotuksen "Aura" porrashuoneita pidettiin erityisen onnistuneina niiden muodostaessa avoimen ja värikkään ja tunnistettavan ilmeen alueelle.

Yhteistiloja on esitetty riittävästi, kattokerrosten saunoista muodostuu monissa ehdotuksissa komeita näköalapaikkoja. Kerho- ja muidenkin yhteistilojen liittymisessä pihatoimintoihin oli puutteita. Toivottavaa olisi, että asukkaiden yhteistilat elävöittäisivät piha-alueita ja edistäisivät yhteisöllisyyden syntymistä.

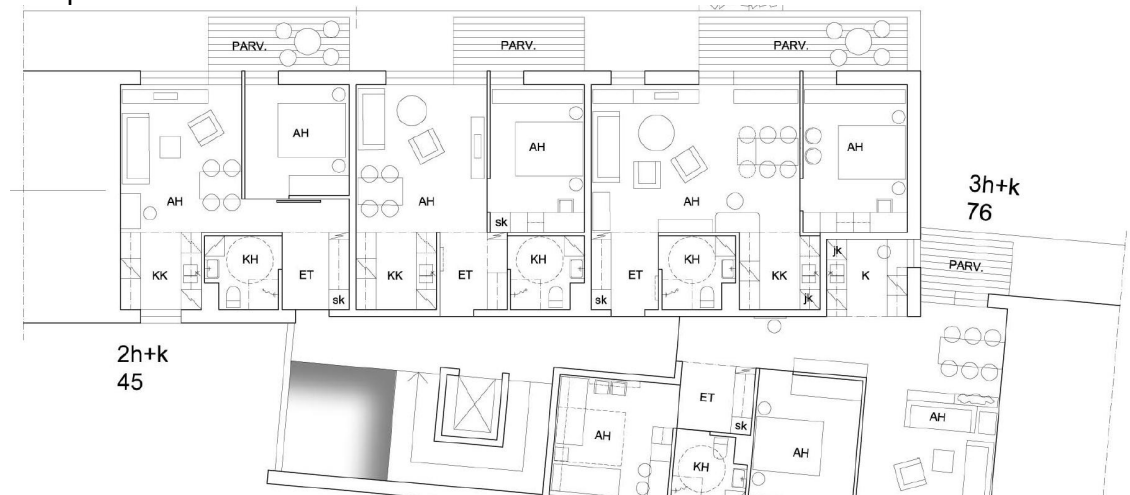
3.1.6 Asunnot

Asuntoratkaisujen kehittämissä ehdotukset olivat erilaisia. Yleisenä piirteenä voitiin taas todeta, että talotyyppin tehokkuus ja asuntopohjien erinomaiset asuttavuusominaisuudet oli ollut vaikea yhdistää samaan ehdotukseen.

Melusyistä yhteen suuntaan avautuvat pienet asunnot olivat ehdotuksissa pihan puolella, osa näistä kääntyi epäedulliseen ilmansuuntaan. Yhtenäiset parvekevyöhykkeet koettiin näissä ongelmallisiksi asunnon valoisuuden kannalta.

Suuremmat perheasunnot avautuivat vähintään kahteen suuntaan ohjelman edellyttämällä tavalla. Niissä oli yleensä saavutettu hyvät valaistusolosuhteet.

Asuntojen kehittäminen oli viety pisimmälle ehdotuksessa "Aura", jossa asuntojen asuttavuus, mitoitus ja valoisuus oli ratkaistu parhaiten. Ehdotuksessa "Nousukausi" oli onnistuttu parhaiten tehokkuuden ja asuttavuusominaisuuksien välisessä tasapainoilussa.



3.1.7 Kustannukset

Suoritetussa kustannustarkastelussa todettiin, etteivät ehdotukset poikkea toisistaan m²-hinnoiltaan ratkaisevasti. Kaikkia ehdotuksia pitäisi kehittää edullisemmiksi, jotta vaadittava hintataso saavutetaan. Rakennetekniset ratkaisut olivat yleisesti käytettyjä ja kehityskelpoisia.

4. EHDOTUSKOHTAISET ARVIOT

4.1 Ehdotus 1 nimimerkki "Nousukausi"

Tekijä on kehittänyt tehokkaan lamellitalotyypin, jossa suoraviivaisuutta on herkistetty pihan puolella huoneiden eri koordinaatistolla. Rakennukset on sijoitettu luontevasti alueen kaupunkirakenteen mukaisesti.

Autopaikkoja on pyritty kiitettävästi jäsentelemään jaksottelulla ja katoksilla. Pitkä katosten rivi Jakomäentien varressa tuottaa kuitenkin yksitoikkoista katukuvaa ja on altis graffiteille.

Porrashuoneiden sisäänkäyntisyvennykset, joita muurimaiset polkupyöräkatokset rajaavat kadun puolelta, saatettaisiin kokea turvatomiksi vaillinaisen näkyvyyden vuoksi.

Pihatilojen järjestelyt luovat edellytykset viihtyisyydelle, maantasoasuntojen parvekkeet ja pihat ovat myös toimivia sisänurkkien varjoisuutta lukuun ottamatta. Yhteistilat sijaitsevat hyvin pihaan nähden keskeisesti. Pelastusreitti on pitkä ja mutkainen, talvisaikaan se olisi vaikea ylläpidettävä. Louhinnan määrä muodostuu suureksi.

Asunnot on suunniteltu varmalla otteella, myös yksityiskohtia on mietitty. Pyrkimys tehokkaaseen kerroslamelliin on tuonut pienempiin asuntoihin mukanaan vain sängyn syvyisen makuuhuoneen, joka on käyttökelpoinen joissain tapauksissa, mutta ei ole hyvä näin kattavana ratkaisuna, esimerkiksi vanhusten tai liikuntarajoitteisten käytössä esiintyisi hankaluuksia. Parvekkeille sijoitettuja varastoja pidettiin hyvänä, mutta pelkät parvekevarastot eivät riitä asuntojen varastoiksi. Asuntojen tarvitsemat lämpimät varastotilat voisi tosin sijoittaa nyt autotalleiksi esitettyyn kellaritilaan.

Pihajulkisivut luovat mukavaa keveyttä ja vaihtelua pihaympäristöön. Toisaalta polveileva pihasivu ja parvekkeille sijoitetut varastot muodostavat varjoisuutta sisänurkkiin. Kadun puolelle toivottiin persoonallisempaa otetta, ehdotuksen esittämät keinot tuntuivat tuovan liian vähän kilpailussa toivottua positiivista lisänostetta Jakomäen alueelle ja sen ilmeelle.

4.2 Ehdotus 2 nimimerkki "castel del monte"

Ehdotuksessa on 3 jylhää L-muotoista 5-kerroksista massaa, jotka on sijoitettu kehystämään piha-alueita. Eteläisin rakennus tuntuu sijoittuvan hiukan liian lähelle säilyvää rakennusta.

Pihoille syntyy suojaisia alueita. Kuitenkaan maantasoasuntojen pihoille ei synny riittävää yksityisyyttä. Yhteistilojen liittyminen pihaan voisi olla avoimempi. Yläkerrosten saunaosastoissa on hyödynnetty kiitettävästi korkean sijainnin tarjoamaa näköalaa tunnistettavuutta lisäävillä parvekeaiheilla.

"Pysäköintibastionit" ovat mielenkiintoinen ajatus, joskin taloudellisesti haastava. Rakennusten viereinen pysäköintirivi sijoittuu liian lähelle asuntoja. Autopaikat menevät osittain pohjoisimman rakennuksen ja pihakannen alle, mikä aiheuttaa rakenteellisia vaikeuksia ja on kallis ratkaisu.

Asunnot on suunniteltu ammattitaitoisesti uusia kehitelmiä esittämättä. Keskipinta-ala ylittää tavoitteen. L-muotoisten rakennusten ongelmaksi muodostuu sisänurkka, jossa nurkan asunnot kärsivät yksityisyyden puutteesta ja pienestä parvekkeesta, osassa asunnoista parveke on taas turhan suuri. Eteläisimmässä rakennuksessa parvekkeet aukeavat osin auringottomaan ilmansuuntaan.

Jakomäentien puolen julkisivut tasakokoisine aukkoineen muodostuvat yksi-ilmeisiksi. Alueen luonnonympäristöön sopisi herkempi sommittelu vastapainona vanhalle rakennuskannalle. Pihajulkisivujen puuverhous pehmentää rakennusten ilmettä, mutta suojaamattomina puupinnat edellyttävät tiheää huoltoa.

4.3 Ehdotus 3 nimimerkki "Aura"

Ehdotus perustuu kapearunkoiseen, omaperäiseen lamelliratkaisuun. Rakennukset on sijoitettu mukailen alueen nykyistä rakennustapaa, mutta mielenkiintoisella ja persoonallisella otteella.

Paikointusratkaisussa muodostuu ikävän suuria pysäköintikenttiä, toisaalta kadun puolella on säilytetty avokallio ja pohjoislaidalla metsäinen rinne.

Pihoille jää muodostumatta suojaisia yhteisalueita, pihaa leimaa jossain määrin läpikulkureitin tunnelma. Asuntopihoista on kehitettävissä suojaisia, joskin niiden suuntaus ei pohjoiskulmassa ole paras mahdollinen. Yhteistiloja ei ole sijoitettu 1.kerrokseen pihaan liittyviksi.

Yhteydet bussipysäkille ja ostokeskuksen suuntaan ovat hyvät, pelastusreitit ovat toimivia.

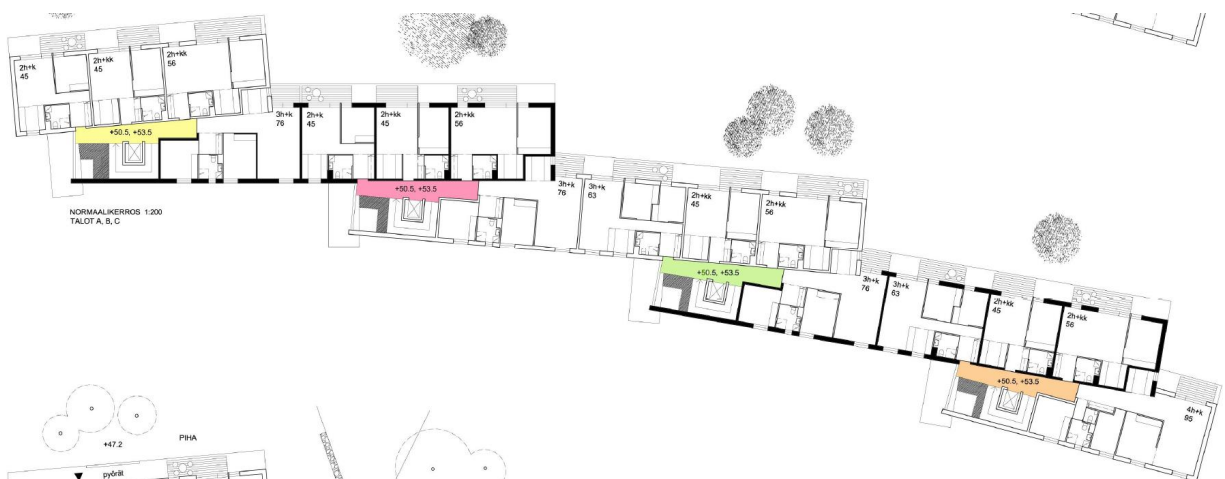
Värilliset lasiseinäiset porrashuoneet avautuvat luonnollisiin kävelysuuntiin ja toisaalta suuntautuvat kauniisti varjosiin ilmansuuntiin, ylikuumentumisen vaaraa ei ole. Porras on valoisa ja tilallisesti kaunis, se luo edellytykset elämykselliseen kotiintuloon.

Asunnot on suunniteltu taitavasti, keittiöt ja märkätilat ovat tosin isoissa asunnoissa niukakkoja. Kapeasta rungosta ja osittaisista parvekkeista johtuen asunnot ovat valoisa.

Mustavalkoiset betonielementtijulkisivut värillisine porrashuoneineen kadun puolella ja vaihtelevat parvekejulkisivut pihan puolella luovat uutta positiivista ja herkkää ilmettä alueelle.

Ehdotuksessa kerrosalamäärä ja asuntojen määrä on liian vähäinen, johtuen lamellien korkeussuuntaisesta porrastuksesta kolmesta viiteen kerrokseen. Kapearunkoisuus heikentää tehokkuutta. Ehdotusta on kuitenkin mahdollista kehittää asuntojen lukumäärän ja kustannusten osalta tehokkaampaan suuntaan runkosyvyyttä hieman lisäämällä ja kerroslukua tarkistamalla.

Kokonaisuutena ehdotus, korjattavissa olevine puutteineen, omaa potentiaalia erinomaisen asuntomiljöön syntymiseen sekä siihen, että uudisrakentaminen kohottaa merkittävästi Jakomäen yleistä kiinnostavuutta asuinpaikkana.



4.4 Ehdotus 4 nimimerkki "Juuret"

Persoonallinen ehdotus, joka etsii Jakomäkeen uutta ilmettä vanhasta rakennuskannasta täysin poikkeavalla tavalla.

Yhtenäinen 350 m pitkä yhtenäisesti 4-kerroksinen rakennus suojaa piha-alueita melulta erinomaisesti. Rakennusmassa on sijoitettu kauniisti maaston muotoja mukaillen.

Yhteistilat on sijoitettu hyvin pihojen yhteyteen. Ullakkotiloja on hyödynnetty sauna- ja säilytystiloina. Pienet osittaiset kellarit ovat epätaloudellisia.

Paikointusratkaisua leimaavat uuvuttavan pitkät parkkialueet, nurmikiveyksistä ja puuriveistä on hiukan apua yksitoikkoiseen ilmeeseen kesäaikaan.

Rakennus, jossa on yhdistetty pistetalotyypisiä lamelleja sivukäytävälamellien kanssa yhdeksi kokonaisuudeksi, on erittäin tehokas, porrashuonetta kohden on runsaasti asuntoja. Pitkät sivukäytävät, joiden varrella 8 asuntoa sekä porrashuoneet, joiden tasanteella 6 asuntoa muodostuvat kuitenkin helposti sosiaalisesti ongelmallisiksi.

Asunnot ovat asiallisia, mutta tavanomaisia, suurissa asunnoissa muodostuu pitkä pimeä käytävä. Maantasoasuntojen yksityisyys ja valoisuus kärsii erityisesti sisänurkissa.

Julkisivuja on sommiteltu varmaotteisesti, joskin Jakomäentien puolen pienet ruutuikkunat suurentavat turhaan suurta mittakaavaa entisestään. Polveileva rakennusmassa ja valittu kattomuoto muodostavat selkeän kontrastin Jakomäen 1960-luvun arkkitehtuurin.



5. KILPAILUN TULOS

5.1 Kilpailun ratkaisu

Kilpailu osoitti, että uudisrakennuksilla voidaan saavuttaa kilpailuohjelmassa asetetut ympäristön ja asumisen laatua kohentavat tavoitteet siten, että myös rakennusten toteuttaminen on taloudellisista reunaehdoista huolimatta mahdollista.

Arviointiryhmä totesi ehdotuksia vertailtuaan ehdotuksen "Aura" täyttävän parhaiten kilpailuohjelman tavoitteet, ja päätti yksimielisesti asettaa sen ensimmäiselle sijalle. Rakennukset on sijoitettu alueen nykyistä rakennustapaa mukaillen, mutta mielenkiintoisella ja persoonallisella otteella. Ehdotetulla limittyvällä lamelliratkaisulla saavutetaan laadukkaita asuntoja ja valoisia porrashuoneita.

Muita ehdotuksia ei asetettu paremmuusjärjestykseen.

5.2 Arviointiryhmän suositus jatkotoimenpiteiksi

Arviointiryhmä suosittelee yksimielisesti voittaneen ehdotuksen "Aura" ottamista jatkosuunnittelun pohjaksi kilpailualueella ja ehdotuksen tekijän käyttämistä jatkosuunnittelun arkkitehtinä. Jatkotyössä tulee huomioida ehdotuskohtaisessa arvostelussa esitetyt näkökohdat sekä seuraavat jatkokehitysohjeet:

- asuntojen lukumäärää ja rakennusten kustannustehokkuutta tulee lisätä kerroslukua ja runkosyvyyttä tarkistamalla
- yhteistilojen mitoituksessa tulee huomioida myös korttelialueelle jäävät nykyiset yhteistilat. Yhteistiloja tulee sijoittaa kattokerrosten lisäksi pihatasoon tukemaan asukkaiden yhteistä toimintaa.
- piha-alueille on kehitettävä enemmän suojaisia yleisiä oleskelupaikkoja ja asutokohtaisten pihojen yksityisyyteen tulee kiinnittää huomiota
- koko korttelia 41200 koskevia pysäköintiratkaisuja tulee kehittää edelleen yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa.

Alueelle laaditaan voittaneen ehdotuksen toteuttamisen mahdollistava asemakaavan muutos vuoden 2011 aikana.

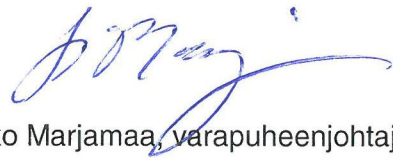


5.3 Arvostelupöytäkirjan allekirjoitus

Helsingissä 29.3.2011



Hannu Penttilä, puheenjohtaja



Sisko Marjamaa, varapuheenjohtaja



Seidi Kivisyryjä



Merja Rukko




Tuomas Eskola



Hannu Laakso



Mari Siivola



Mika Penttinen



Elias Rainio, sihteeri

5.4 Ehdotusten tekijät

Kilpailun voittaja:

Ehdotus 3, nimimerkki "Aura"

Tekijät: Arkkitehtitoimisto Pirkko ja Pekka Piirta /
Petri Piirta, arkkitehti SAFA (pääsuunnittelija, tekijänoikeudet)

Avustajat: Pirkko Piirta, arkkitehti SAFA
Pekka Piirta, arkkitehti SAFA

Muut ehdotukset, joita ei asetettu paremmuusjärjestykseen:

Ehdotus 1, nimimerkki "Nousukausi"

Tekijät: Arkkitehtitoimisto HVM Oy (tekijänoikeudet) /
Jari Viherkoski, arkkitehti SAFA (pääsuunnittelija)
Laura Puhakainen, arkkitehti SAFA
Eeva Sääskilähti, arkkitehti SAFA

Avustajat: Juha Huuhtanen, arkkitehti
Mikko Metsähonkala, arkkitehti SAFA
Jussi Tähkiö, arkkitehti SAFA

Ehdotus 2, nimimerkki "castel del monte"

Tekijät: Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy (tekijänoikeudet) /
Kristiina Hannunkari, arkkitehti SAFA
Veikko Mäkipaja, arkkitehti SAFA (pääsuunnittelija)

Avustajat: Hannes Häkkinen, arkkit. yo
Antti Jyränki, arkkit. yo
Maija Lounamaa, arkkitehti MARK
Minna Martikainen, arkkitehti SAFA
Tarmo Mäkipaja, arkkit. yo
Salla Oikkonen, arkkit. yo

Ehdotus 4, nimimerkki "Juuret"

Tekijät: Verstas Arkkitehdit Oy /
Väinö Nikkilä
Jussi Palva, arkkitehti SAFA
Riina Palva, arkkitehti SAFA
Ilkka Salminen, arkkitehti SAFA

Avustajat: Charlotte Nyholm, arkkit. yo
Aapo Airas, arkkit. yo
Ossi Konttinen, arkkit. yo

Pihasuunnittelu:
LOCI maisema-arkkitehdit Oy /
Pia Kuusiniemi, maisema-arkkitehti

KUVALIITE KILPAILUEHDOTUKSISTA

Kilpailun voittaja:

- Ehdotus 3, nimimerkki "Aura"

Muut ehdotukset, joita ei asetettu paremmuusjärjestykseen:

- Ehdotus 1, nimimerkki " Nousukausi"
- Ehdotus 2, nimimerkki " castel del monte "
- Ehdotus 4, nimimerkki " Juuret"

