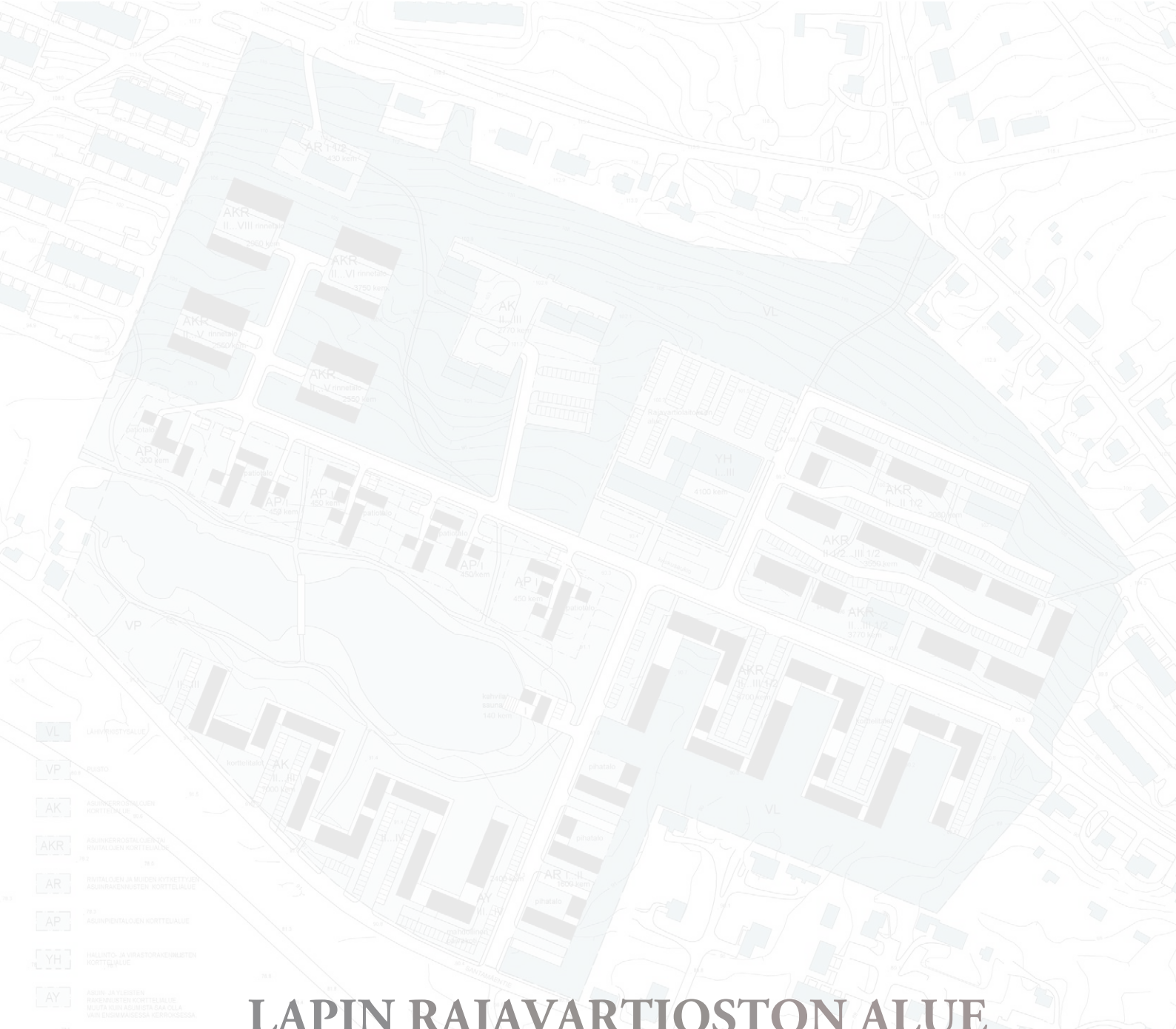




LAPIN RAJAVARTIOSTON ALUE

ARKKITEHTUURIKUTSUKILPAILUN ARVOSTELUPÖYTÄKIRJA

30.11.2010 Palkintolautakunta



1 KILPAILUN JÄRJESTÄMINEN	5
1.1 Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus	5
1.2 Osanotto-oikeus.....	5
1.3 Osallistujapalkkiot	5
1.4 Palkintolautakunta.....	5
1.5 Kilpailuohjelman hyväksyminen	6
1.6 Kilpailuaikataulu	6
2 KILPAILUTEHTÄVÄ	8
2.1 Taustaa.....	8
2.2 Kilpailualue.....	8
2.3 Tavoitteet ja suunnitteluohjeet	11
2.4 Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet	13
3 KILPAILUEHDOTUKSET	14
3.1 Saapuneet ehdotukset.....	14
3.2 Ehdotusten yleisarvostelu.....	15
3.3 Ehdotuskohtaiset arvostelut.....	17
4 KILPAILUN RATKAISU	21
4.1 Kilpailun ratkaisu	21
4.2 Suositus jatkotoimenpiteiksi	21
4.3 Arvostelupöytäkirjan varmennus	22
4.4 Nimikuorten avaus.....	23

LIITTEET: KILPAILUEHDOTUKSET

1 KILPAILUN JÄRJESTÄMINEN

1.1 Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus

Senaatti-kiinteistöt ja Rovaniemen kaupunki ovat järjestäneet yhdessä Lapin rajavartioston ja siihen liittyvän kaupungin korttelialueen maankäytöstä ja rakentamisesta arkkitehtuurikutsukilpailun 10.8.-4.11.2010. Alue sijaitsee kolmannessa kaupunginosassa korttelissa 306, Korkalovaaran etelärinteellä noin kilometri rautatieasemalta länteen.

Kilpailun tavoitteena on selvittää täydennysrakentamisen sijoittumista ja volyymiä kilpailualueella, ottaen huomioon Lapin rajavartiolaitoksen esikuntakäyttöön jäävä alue. Kilpailulla etsitään maankäyttöluonnosta ja rakentamismallia, joka jatkotyötetään alueen asemakaavaksi ja rakentamista ohjaavaksi rakentamistapaohjeeksi.

Kilpailukorttelin koko on yhteensä 13,3 hehtaaria, josta valtio omistaa 8,6 ja Rovaniemen kaupunki 4,7 hehtaaria. Lisäksi kilpailualueeseen kuuluvat korttelia ympäröivät puistoalueet.

Kilpailu on järjestetty Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjen määrittelemänä ilmoittautumiskutsukilpailuna.

1.2 Osanotto-oikeus

Kilpailu on järjestetty kutsukilpailuna, johon ovat saaneet osallistua vain ilmoittautumisen perusteella kutsutut kilpailutyöryhmät.

Kilpailusta on ollut kansallinen hankintailmoitus HILMA:ssa 20.5. - 11.6.2010. Hakemukset kilpailuun oli toimitettava 11.6.2010 mennessä. Ilmoittautuneista kuudesta työryhmästä hakemusten perusteella kilpailun järjestäjä valitsi seuraavat neljä työryhmää, jotka kutsuttiin kilpailuun:

- Arkkitehtityöhuone Artto Palo Rossi Tikka Oy
- Kirsti Sivén & Asko Takala Arkkitehdit Oy
- Sito Oy ja Viiri-Ylinenpää Oy
- Arkkitehtitoimisto Laatio Oy

1.3 Osallistujapalkkiot

Kilpailuun kutsutuille ja hyväksyttävän kilpailuehdotuksen jättäneille on maksettu kullekin kutsukilpailupalkkiona 20 000 € + alv 23 %. Palkkiot on maksettu Suomen Arkkitehtiliiton kautta, joka on vähentänyt niistä 10 % kilpailijoiden nimeämän palkintolautakunnan jäsenen palkkiota ja muita kilpailusta aiheutuvia kuluja varten.

1.4 Palkintolautakunta

Palkintolautakunta on koostunut seuraavista henkilöistä:

Rovaniemen kaupungin edustajina

- apulaiskaupunginjohtaja Martti Anttila
- kaavoituspäällikkö Tarja Outila
- kaupunginarkkitehti Jorma Korva

Senaatti-kiinteistöjen edustajina

- johtava asiantuntija Tomi Suomalainen
- myyntipäällikkö Jyrki Maikola
- projektipäällikkö Tero Paldanius

Lapin Rajavartioston edustajana

- apulaiskomentaja, everstiluutnantti Hannu Kärhä

Kilpailijoiden valitsema edustaja

- arkkitehti SAFA Vesa Humalisto

Palkintolautakunta nimesi asiantuntijoiksi seuraavat henkilöt

- kaupungininsinööri Olli Peuraniemi, Rovaniemen kaupunki
- tilapäällikkö Tanja Rytönen-Romppanen, Senaatti-kiinteistöt
- rakennusmestari, teknikkoyliluutnantti Kalevi Kaikkonen, Lapin Rajavartiosto

Palkintolautakunta on lisäksi kuullut asiantuntijana Jarkko Sinisaloa Museovirastosta.

Palkintolautakunnan puheenjohtajina ovat toimineet apulaiskaupunginjohtaja Martti Anttila ja hänen poissa ollessaan kaavoituspäällikkö Tarja Outila. Kilpailusihteerinä on toiminut arkkitehti SAFA Jorma Teppo.

Työmatkaesteen vuoksi Jyrki Maikola ei voinut osallistua palkintolautakunnan työskentelyyn eikä kokouksiin.

1.5 Kilpailuohjelman hyväksyminen

Kilpailuohjelman liiteasiakirjoineen on Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusihteerin hyväksynyt 5.8.2010 sekä kilpailun järjestäjät ja palkintolautakunta 12.8.2010.

1.6 Kilpailuaikataulu

8.4.2010	Kilpailua valmisteleva kokous, Rovaniemen kaupungintalo
20.5. - 11.6.2010	Ilmoitus kutsukilpailusta HILMA:ssa
21.6.2010	Palkintolautakunnan 1. kokous, Rovaniemen kaupungintalo
24.6.2010	Palkintolautakunta valitsi vertaillen ilmoittautuneista työryhmistä neljä kutsuttavaksi kilpailuun
28.6.2010	Rovaniemen kaupunki vahvisti valinnan ja kutsukilpailupalkkion
3.8.2010	Kilpailijat ilmoittivat valinneensa arkkitehti SAFA Vesa Humaliston edustajakseen palkintolautakuntaan
10.8.2010	Kilpailun aloitusseminaari Kilpailijoille järjestettiin Rovaniemellä Lapin rajavartioston alueella 10.8.2010 aloitusseminaari, jossa esiteltiin kilpailutehtävää, sen taustaa ja tavoitteita. Kilpailijoille luovutettiin tilaisuudessa kilpailuohjelma ja liiteasiakirjat.
13.9.-17.9.2010	Kilpailukysymykset ja palkintolautakunnan vastukset
4.11.2010	Kilpailu päättyi
8.11.2010	Saapuneet kilpailuehdotukset kirjattiin
16.11.2010	Palkintolautakunnan toinen kokous, Rovaniemen kaupungintalo
30.11.2010	Palkintolautakunnan kolmas kokous ja kilpailun ratkaisu, Rovaniemen kaupungintalo
16.12.2010	Kilpailun tulosten julkistaminen, Rovaniemen kaupungintalo



KILPAILUALUEEN SIJAINTI

2 KILPAILUTEHTÄVÄ

2.1 Taustaa

Rovaniemi on kehittyvä, kansainvälinen, kaupan, matkailun, hallinnon ja koulutuksen kaupunki. Rovaniemi on aina ollut portti Lappiin ja Lapin läänin hallinnollinen keskus vuodesta 1938. Rovaniemestä tuli kaupunki vuonna 1960. Kaupunki ja maalaiskunta yhdistyivät uudeksi Rovaniemen kaupungiksi 2006. Kuntaliitoksen myötä Rovaniemen kaupungista tuli pinta-alaltaan (8017 km²) Suomen suurin kaupunki ja Suomen viidenneksi suurin kunta.

Yhdistymisen jälkeen asunto- ja liikerakentaminen Rovaniemen keskustan alueella on ollut vilkasta ja rakentamiseen soveltuvien tonttien kysyntä jatkuu edelleen voimakkaana.

Rovaniemen väkiluku oli vuoden 2009 lopussa 59 848 henkeä ja vuonna 2015 sen ennustetaan oleva 62 461. Vuonna 2040 Rovaniemellä ennustetaan olevan 69 245 asukasta.

Rovaniemen kaupunginvaltuuston 16.11.2009 hyväksymän kaupunkistrategian 2010-2013 asukkaiden hyvinvoinnin edistämisen tavoitteena on mm.

- Rovaniemi on yli 61 500 asukkaan kaupunki vuonna 2013
- Kaupungin tonttitarjonta vastaa asunto-, liike- ja teollisuusrakentamisen kysyntään väestö- ja työpaikkatavoitteiden toteuttamiseksi.

Yritysten ja Rovaniemen alueen kilpailukyvyyn ja elinvoiman vahvistamiseksi kaupunki vahvistaa omalla toiminnallaan alueen elinvoimaa sekä edistää ja monipuolistaa alueen yritystoimintaa. Rovaniemi pitää alueellista kilpailukykyään yllä huolehtimalla asuin- ja elinympäristön laadusta, koulutustarjonnan monipuolisuudesta, verkostoihin kuulumisesta, yhteistyön sujuvuudesta sekä laadukkaasta elinkeinoelämästä ja muutakin toimintaa palvelevasta infrastruktuurista ja palvelutarjonnasta, kuten esim. kulttuuri- ja liikuntapalveluista. Rovaniemi on vahva osaaja ja suunnannäyttäjä mm. koko maakuntaa palvelevien kulttuuri- ja osaamispalveluiden järjestäjänä.

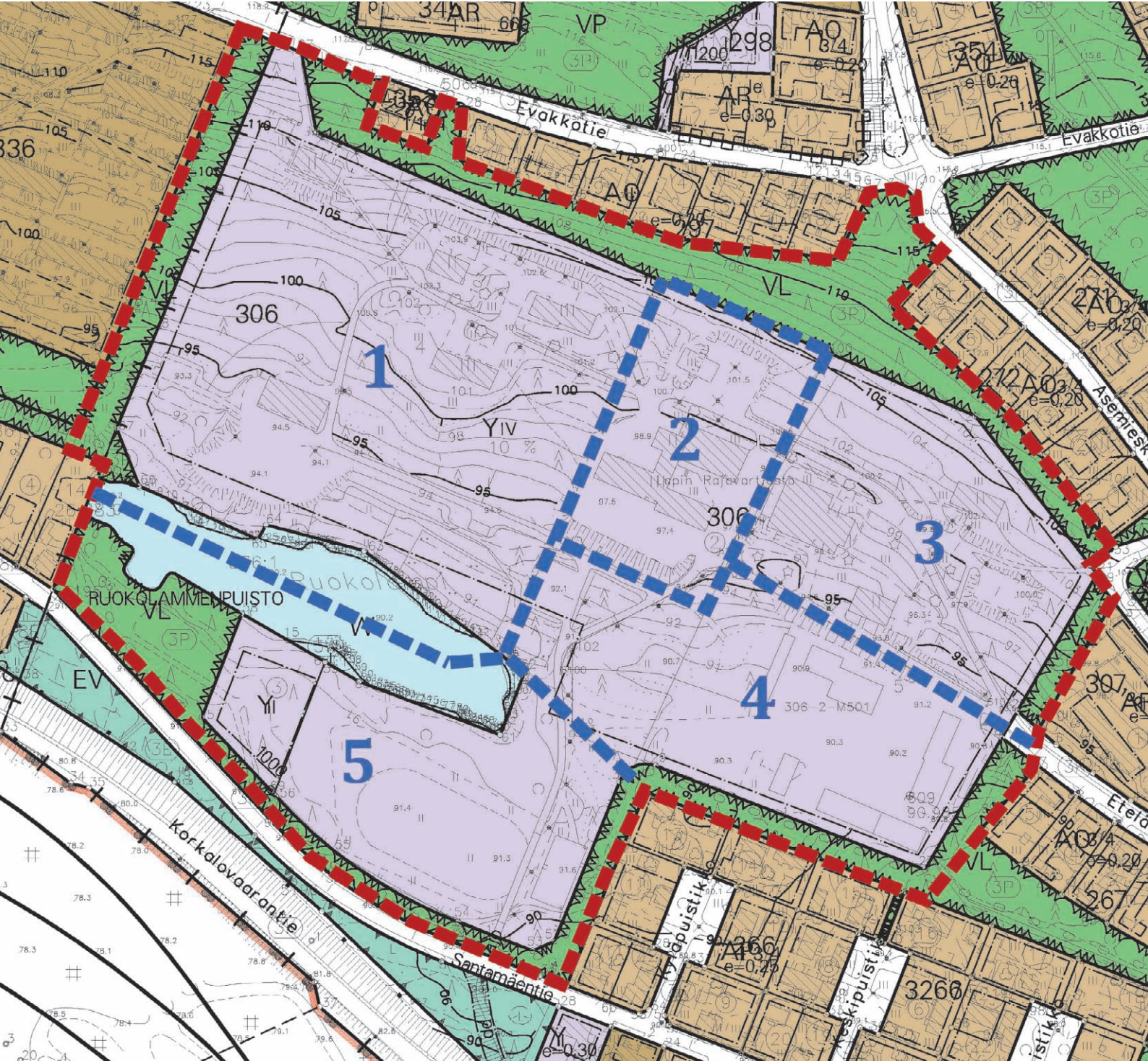
2.2 Kilpailualue

Kilpailualue on toiminut 1950-luvun alkupuolelta lähtien Lapin rajavartioston esikunta- ja kasarmialueena. Rajavartioston toimintojen ajanmukaistaminen ja keskittyminen - eritoten Lapin rajavartioston varusmieskoulutuksen siirtyminen Ivaloon 1990-luvun alkupuolella - muutti kasarmialueen tarpeettoman suureksi rajavartioston käyttöön. Niinpä osa kasarmialueesta rakennuksineen siirtyi Rovaniemen kaupungin omistukseen vuonna 1998.

Lapin Rajavartiosto on edelleen vähentämässä ylimääräistä kiinteistökantaansa ja se tulee vapauttamaan osan alueista ja rakennuksista muuhun käyttöön. Rajavartiolaitokselle tulee jäämään nykyinen esikuntarakennus. Rakennuksessa toimii jo nykyisin rajavartiolaitoksen kanssa rinnan vuokralaisena liikenteen turvallisuusvirasto TraFi. Lähitulevaisuudessa on isoon rakennukseen luvassa vielä lisää vuokralaisia. On arvioitu, että vanhassa kasarmirakennuksessa työskentelevien määrä olisi vuonna 2014 yhteensä 150 henkilöä.

Kilpailualue on verrattain väljästi rakennettu. Alue on keskeisen sijaintinsa vuoksi houkutteleva vaihtoehto asumisen ja palveluiden täydennysrakentamiselle.

Kilpailualueella sijaitsee yhteensä neljätoista Lapin rajavartioston käytössä ollutta eritasoista ja -kuntoista asuin-, toimitila- ja varastorakennusta. Rakennuskannasta on laadittu rakennushistoriaselvitys, jonka avulla laaditaan varsinaisessa kaavoitusvaiheessa rakennuskohtainen arvotus, toimenpidesuositukset sekä mahdollinen rakennussuojelu.



KILPAILUALUEEN RAJAUS



OSA-ALUEET

Kilpailualue oli jaettu viiteen osa-alueeseen:

- Osa-alue 1: Lapin rajavartioston asuntoalue
- Osa-alue 2: Esikunta-alue
- Osa-alue 3: Etelärinteen (tien) yläpuoli
- Osa-alue 4: Etelärinteen (tien) alapuoli
- Osa-alue 5: Ruokolammen alue

2.2.1 Sijainti ja laajuus

Kilpailualue sijaitsee hieman alle kilometrin etäisyydellä Rovaniemen rautatieasemasta ja puolentoista kilometrin etäisyydellä linja-autoasemasta. Alueelle pääsee vaivattomasti myös läheiseltä Valtatie 4:ltä. Lähistöllä sijaitsee useita palloilukenttiä, valaistut kuntosivat sekä ulkoiluun soveltuvia viheralueita. Kylpylä-uimahalli Vesihäiri sijaitsee noin 1.5 kilometrin etäisyydellä.

Koko kilpailualueen laajuus on 13,3 hehtaaria. Se jakautuu valtion omistamaan rajavartioston alueeseen (8,6 ha) sekä kaupungin omistamaan korttelialueeseen (4,7 ha).

Maastoltaan alue on mielenkiintoinen etelään avautuva mäntyä kasvava rinne. Lähiympäristöä hallitsee lähes joka puolelta pientaloalueet, ainoastaan lännen puoleinen raja rajoittuu rivitaloalueeseen. Pientaloalueiden rakennukset ovat pääosin puurakenteisia, puolitoistakerroksisia ja harjakattoisia omakotitaloja. Pääosa pientaloista on jälleenrakennuskaudella rakennettu, mutta joukossa on myös uudempia, mm. modernimpia tiiliverhoituja omakotitaloja.

Alarinteen puolella Korkalovaarantien eteläpuolella sijaitsee vuonna 1983 valmistunut laaja raakapuuterminaali. Alueella varastoidaan ja lastataan kiskoja pitkin etelään lähtevä raakapuu.

Ylärinteen puolella olevan Evakkotien takana sijaitsee Alvar Aallon suunnittelema Korkalovaaran asuntoalue. Aluekokonaisuus pitää sisällään 1950-luvun lopulla ja 1960-luvun alussa rakennetut kolme rivitaloa ja kaksi yhteen sovitettua neljäkerroksista asuinkerrostaloa. Talot ovat kaikki harjakattoisia ja ulkopintana on valkoiseksi maalattu tiili.

Alueen länsipuolella sijaitsee voimakkaaseen rinteeseen toteutettu rivitaloasuntoalue. Tämä puolustusvoimien rakennuttama tiivis ja yhtenäinen Evakkotien rivitaloalue on arkkitehtien Timo ja Tuomo Suomalaisen suunnittelema ja valmistui 1970. Alueen 12 rivitaloa on sijoitettu rinteeseen porrastetusti. Rakennukset ovat julkisivuiltaan myöskin valkoiseksi maalattua tiiltä. Molemmat edellä mainitut asuntoalueet on merkitty Museoviraston valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY) luetteloon.

2.2.2 Kaavoitustilanne

Maakuntakaava

Rovaniemellä on voimassa ympäristöministeriön 2.11.2001 vahvistama Rovaniemen maakuntakaava sekä 26.5.2010 vahvistettu Rovaniemen vaihemaakuntakaava.

Rovaniemen yleiskaava

Rovaniemen yleiskaava 2015 tuli lainvoimaiseksi 5.9.2004.

Asemakaava

Kilpailualueella on voimassa 12.6.1986 vahvistettu asemakaava.

Laadittava uusi asemakaavamuutos

Varsinainen kaavasuunnittelutyö käynnistetään nyt järjestettävän arkkitehtikilpailun jälkeen voittaneen/voittaneiden ehdotusten pohjalta.

2.2.3 Maisema ja luonnonympäristö

Maaston korkeusvaihtelu alueella on noin 26 metriä (+90.0 - +116.0). Alueen eteläisellä verrattain tasaisella maastonosalla sijaitsee Ruokolampi (+90.2), jonka koko on noin 1.3 hehtaaria. Koska alue on selvästi rinteinen, rakennusten piha-alueita ja pajoitusalueita on pengerrytetty rinteeseen leikkaamalla maata ylärinteen puolella ja maantäytöillä alarinteen puolella.

Kilpailualue on aidattu. Alueella on paljon puustoa ja nurmetettuina pihoina hoidettuja alueita. Alueen rakennukset ovat ympäröivän puuston suojassa, eikä alueelta auvaudu näkymiä ympäristöön. Istutettu puusto on lähinnä koivuja, ympäristön vanhempi puusto muodostuu havupuista. Alarinteen puoleinen Ruokolammen ympäristö on rehevän pajukon/pensaikon valtaama. Ylärintettä puolestaan hallitsee korkeaksi kasvaneet havupuut. Puistot ja viheralueet voidaan jäsentää uudelleen ottaen huomioon säilytettävä nykyinen rakennuskanta ja täydennysrakentaminen.

2.2.4 Maaperä ja perustamisolosuhteet

Alueen erillisistä maaperäselvityksistä ei ole tehty yhteenvetoa. Ennen rakentamista on tehtävä rakennuspaikkakohtaiset pohjatutkimukset ja perustamissuunnitelmat.

2.2.5 Kadut, liikenne ja pysäköinti

Alueelle ohjautuu liikenne etelästä Santamäentieltä ja idästä Etelärinteen kautta. Julkisen liikenteen reitit sivuavat aluetta Santamäentietä ja Evakkotietä. Kevyenliikenteen reitit kiertävät aluetta joka puolelta.

Alueen nykyinen autopaikointi koostuu useista rinteeseen asettuvista pysäköintikentistä.

Lähitulevaisuudessa esikuntarakennuksen vuokralaisten lisääntymisestä seuraa, että autopaikkojen määrä esikuntarakennuksen ympäristössä tulee nykyisen kaltaisena olemaan alimitoitettu. Esikuntarakennuksen tarvitsemien autopaikkojen määräksi on arvioitu lähivuosina 100 kappaletta. Nykyinen esikunnan ajoneuvoliittymä on alarinteen puolella Santamäentielle. Esikunta-alueen ajoneuvoliittymän ja paikoitusalueiden ratkaisut ovat osa kilpailutehtävää.

2.2.6 Kunnallistekniikka ja viheralueet

Alueelle on toteutettu kaukolämpö ja muu kunnallistekniikka. Täydennysrakentamisen takia joudutaan osa verkostoista toteuttamaan uudelleen.

2.3 Tavoitteet ja suunnitteluohjeet

2.3.1 Yleistä

Kilpailualueen suunnittelulta, rakentamiselta ja toteuttamiselta edellytetään korkeaa laatutasoa. Keskeinen kilpailutehtävä on ollut ratkaista alueen kokonaisrakenne ja mitoitus täydennysrakentamista varten. Erityistä huomiota tuli kiinnittää eri osa-alueiden ominaispiirteisiin sekä rakentamisen ja luonnon väliseen suhteeseen.

Osa kilpailualueesta on kerrostaloaluetta, mutta pientalovaltaisiin alueisiin rajoittuvana kilpailualue oli mahdollista ratkaista myös pienimittakaavaisemmalla tavalla.

Kokonaiskerrosalatavoitteita ei ollut asetettu, vaan kilpailijoiden tehtävänä oli tutkia alueelle sopiva mitoitus.

Alueelle osoitettavassa rakentamisessa tuli soveltaa kaavoitusohjelman toteutusosan asumisen ja palvelujen mitoitusavoitteita sekä asuntojakaumaa. Lisäksi kilpailijoiden tuli ottaa huomioon kaavoitusohjelman toteutusosan yleiset kaavoitusperiaatteet soveltuvien osien. Kaavoitusohjelman toteutusosa toimitettiin kilpailijoille osana kilpailumateriaalia.

Kilpailussa tuli tarkastella myös mahdollisuutta sijoittaa alueelle vanhusten palveluasuntoja.

2.3.2 Osa-alueet ominaispiirteineen

Kilpailualue jakaantuu toisistaan poikkeaviin osa-alueisiin, joille haettiin uutta rakennettua struktuuria.

Osa-alue 1: Lapin rajavartioston asuntoalue

- Alueella on 1950-luvulla rakennettuja II-III kerroksisia asuinkerrostaloja sekä yksi pienempi 1969-70 toteutettu kolmen huoneiston asuintalo.
- Tavoitteena oli täydentää asuntoaluetta ottaen huomioon alueen identiteetti ja olemassa oleva rakennuskanta.
- Suunnitelmien tuli olla toteuttamiskelpoisia ja niissä oli kiinnitettävä huomiota energiakysymyksiin sekä alue- että rakennuskohtaisesti.
- Tiilirakenteiseen varastorakennukseen kohdistuvat toimenpiteet olivat kilpailijoiden harkittavissa.

Osa-alue 2: Esikunta-alue

- Esikunta-alueella säilyy esikuntarakennus, jossa toimii rajavartioston esikunta ja vuokralaisena TraFi.
- Työntekijöitä rakennuksessa tulee olemaan noin 150 ja pysäköintitarvetta noin 100 autolle. Huoltoliikenne tulee kookkaimmillaan tapahtumaan kuorma-autoilla.
- Alue oli aidattava siten, että aidan ja esikuntarakennuksen väliin jäävä valvottava suoja-alue ja portit varustetaan kulunvalvonnalla.
- Kilpailuehdotuksissa oli ratkaistava alueen ajoneuvoliikenteen liittymä ja autopaikoitus sekä alueen aitaaminen.

Osa-alue 3: Etelärinteen (tien) yläpuoli

- Alue on nykyisin Rovaniemen kaupungin omistuksessa.
- Alueelle on rakennettu 1950-luvulla kaksi II-III kerroksista nykyään toimitilakäytössä olevaa kerrostaloa sekä 1980-luvun alussa valmistunut LR:n kuntotalo, joka on nykyisin vuokrattu toimitiloiksi usealle eri yritykselle.
- Tavoitteena oli tiivistää ja täydentää aluetta.

Osa-alue 4: Etelärinteen (tien) alapuoli

- Alue on nykyisin Rovaniemen kaupungin omistuksessa.
- Alueella on 1950-luvulla rakennettuja I-II kerroksisia, peruskuntoisia varikko-, työ- ja varastorakennuksia. Rakennukset on vuokrattuna usealle yrittäjälle.
- Rakennukset voidaan purkaa. Tavoitteena oli rakentaa alue kokonaisuudessaan uudelleen.

Osa-alue 5: Ruokolammen alue

- Ruokolammen mahdollinen virkistyskäyttö oli kilpailijoiden harkittavissa. Lammen ympäristön suunnitteluratkaisujen tuli olla sellaisia, että ne eivät olisi riippuvaisia lammen välittömästä kunnostamisesta.

2.3.3 Virkistysalueet, kevyen liikenteen yhteydet ja ulkotilat

Ehdotuksissa tuli esittää julkisten, puolijulkisten ja yksityisten ulkotilojen jäsentyminen alueella. Esteettömyyden tuli olla lähtökohta kaikessa suunnittelussa.

2.3.4 Palvelut

Alueen nykyisissä rakennuksissa toimii useampi päiväkotit, vanhusten hoivakoti, lapsi- ja nuorisokoti sekä kaupungin ylläpitämä liikuntahalli. Välittömästä lähiympäristöstä löytyy kaksi elintarvikekauppaa. Reilun kilometrin säteellä on useita liikunta- paikkoja.

2.3.5 Liikennejärjestelyt ja pysäköinti

Alueen katuliittymiä ympäröivään liikenneverkkoon oli mahdollista perustellen muuttaa. Liittymät pohjoisen puoleiselle Evakotielle ovat haasteellisia, koska rinnealueen suhteellisen suuret korkeuserot tekevät toimivien ja turvallisten ajoyhteyksien toteuttamisen vaikeaksi.

Rajavartiolaitoksen käyttöön jäävä alue tuli aidata. Aidattavan alueen sisälle tuli suunnitella yhteensä 100 autopaikkaa. Alueen liittyminen liikenneverkkoon voitiin myös perustellen muuttaa.

Jalankulun ja pyöräilyn vetovoimaa alueella tuli lisätä.

Pysäköintivaatimus vaihtelee alueen käytön mukaan suhteessa kerrosalajakaumaan ja pysäköintitarpeeseen. Tavoitteena oli toteuttaa autopaikointi maantasopaikoinnina mutta perustellusta syystä sallittiin myös maan alle sijoitettavaa paikoitusta. Paikoinnissa tuli ensisijaisesti huomioida mahdollisuus kiinteistökohtaiseen paikoinnin järjestämiseen. Autopaikkasuositus oli vähintään:

asuminen	1 ap / 80 k-m ²
palveluasuminen	1 ap / 100 k-m ²
liike-, palvelu- ja toimistotilat	1 ap / 50 k-m ²
varasto tms. tilaa vievä toiminta	1 ap / 100 k-m ²

2.3.6 Muut rakennelmat alueella

Alueelle on toteutettu asumista palvelevia pihakatoksia ja -varastoja. Lisäksi alueelta löytyy jätteenkeräyspisteitä ja lasten leikkipaikoita pihavarusteineen. Kevyitä piharakenteita oli kilpailuehdotuksissa mahdollisuus järjestellä uudelleen. Huolto-, jäte- ja varastotilat tuli pyrkiä toteuttamaan tontti/kiinteistökohtaisesti.

2.4 Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet

Asetettujen tavoitteiden mukaisesti kilpailun arvioinnissa on painotettu seuraavia seikkoja:

- arkkitehtoninen kokonaisuus ja suhde ympäristöön
- identiteetti ja omaleimaisuus osa-alueittain ja viihtyisyys
- turvallisuus, toimivuus, esteettömyys
- teknistaloudellinen toteuttamiskelpoisuus
- Rajavartiolaitoksen toiminnan järjestelyt
- liikenne- ja pysäköintijärjestelyt
- ehdotuksen kehittämiskelpoisuus

Kokonaisuus ja ehdotusten kehityskelpoisuus ovat arvioinnissa olleet tärkeämpiä kuin yksityiskohtien virheettömyys.

3 KILPAILUEHDOTUKSET

3.1 Saapuneet ehdotukset

Määräsoitteeseen saapuneet lähetykset tarkastettiin, avattiin ja numeroitiin sattumanvaraisessa järjestyksessä. Kilpailuehdotusten aineisto luettelointiin ja avauksesta laadittiin pöytäkirja 8.11.2010.

Tutustuttuaan kilpailuehdotuksiin kokouksessaan 16.11.2010 palkintolautakunta päätti hyväksyä kaikki saapuneet kilpailuehdotukset arvosteltavaksi, koska kukin kilpailuehdotus täytti asetetut kilpailuehdot.

LAPIN RAJAVARTIOSTON ALUE - ROVANIEMI - ARKKITEHTUURIKUTSUKILPAILU 10.8.-14.11.2010
Kilpailutöiden kirjaus / 8.11.2010 / Jorma Teppo, palkintolautakunnan sihteeri

Nº	NIMIMERKKI	LÄHETETTY	SAAPUNUT	SALAISUUS	NIMIKUORI	PLANSIT	SELOSTUS	MAAN- KÄYTTÖ- KAAVIO 1:1000	ASEMA- PIIRROS 1:1000	ALUELEIK- KAUKSIA 1:1000	ESIMERKKI- RATKAISUJA 1:200-1:500	PERSPEK- TIIVIKUVIA	A3- PIENEN- NOKSET	CD-LEVYKE	HUOM.
1	JOTOSRINNE	4.11.2010 14:00	5.11.2010 11:17	OK	X	5	X	X	X	X	X	X	X	X	
2	VUOLLOKSET	4.11.2010 17:52	5.11.2010 11:17	OK	X	6	X	X	X	X	X	X	X	X	
3	DIVERCITY	4.11.2010 19:42	8.11.2010 11:32	OK	X	5	X	X	X	X	X	X	X	X	
4	DITA VERDI	4.11.2010 18:03	8.11.2010 11:32	OK	X	6	X	X	X	X	X	X	X	X	

3.2 Ehdotusten yleisarvostelu

3.2.1 Yleistä

Arkkitehtuurikilpailu on yksi kaupunkisuunnittelun strategisista keinoista hakea ennakkoluulottomasti uusia ideoita ja ajatuksia. Sen tarkoituksena on erilaisten ratkaisumahdollisuuksien kartoittaminen ja periaateratkaisun löytäminen jatkosuunnittelun ja hankkeeseen liittyvän päätöksenteon pohjaksi.

Kilpailijat olivat paneutuneet tehtävään ja ehdotukset esittivät monipuolisesti uusia ideoita Lapin Rajavartioston alueen kehittämiseksi. Kokonaissuunnitelman tasolla ehdotukset eroavat toisistaan huomattavasti ja voidaanakin todeta, että kilpailun järjestäjä on saanut tarkasteltavakseen selkeästi erilaisia ratkaisumalleja. Palkintolautakunta piti kilpailun yleistasoa hyvänä. Kilpailun tulos mahdollistaa ehdotettuja ratkaisutapoja hyödyntäen laatia Lapin Rajavartioston alueelle kokonaissuunnitelma asemakaavaa varten.

Lapin Rajavartiosto muodostaa luontevan suunnan Rovaniemen kaupunkialuetta täydentävälle yhdyskuntarakenteelle. Alueen vahvuustekijöitä on sen hyvä sijainti etelään avautuvassa rinteessä, yhteys viheralueisiin sekä alueen historiallinen kerroksellisuus. Valmis infrastruktuuri mahdollistaa teknistaloudellisesti edulliset sekä kestävän kehityksen mukaiset rakentamisratkaisut.

3.2.2 Arkkitehtoninen kokonaisuus ja suhde ympäristöön

Ehdotukset esittävät vaihtelevia ratkaisuja alueen kaupunki- ja korttelirakenteen muodostamiseksi. Vahva kaupunkirakenteellinen ja arkkitehtoninen kokonaisuus syntyy maiseman, korttelirakenteen ja julkisten ulkotilojen muodostamasta kokonaisuudesta. Parhaimmat ehdotukset liittävät uuden täydennysrakentamisen ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja metsäiseen luonnonympäristöön vahvistaen olemassa olevaa alueen identiteettiä.

Erilaisten asuinmuotojen ja työpaikkojen yhdistäminen on edellytys aktiivisen ja viihtyisän alueen syntymiselle. Toimiva ja vetovoimainen asuntojakauma parantaa palveluita, jolla on merkittävä väestörakenteen monipuolistumista tukeva vaikutus. Onnistuneina pidettiin ratkaisuja, joissa toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti monipuoliset korttelit täydentävät vaihteittain olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Parhaissa ehdotuksissa uusi rakentaminen muodostaa omaleimaista ympäristöön sovitettua miljöötä sekä suojaavia, yhteisöllisyyttä tukevia korttelipihoja. Ehdotus ”Diversity” on selkeästi kilpailun parhaimmistoa tarkasteltaessa kaupunkirakennetta asumisen identiteetin ja kaupunkukuvan kannalta.

Kilpailijat ovat esittäneet mittakaavallisesti ja toiminnallisesti erilaisia ja vaihtelevia kortteliratkaisuja. Ehdotukset ”Vuollokset” ja ”Dita Verdi” perustuvat rinnettä myötäileviin nauhamaiseen korttelirakenteeseen. Molemmissa ongelmaksi koettiin rakenteen rakennustypologian yksipuolisuus, joka on myös toteutuksen kannalta haastava ratkaisu. Ehdotuksen ”Diversity” korttelirakenne perustuu alueelta toiseen jatkuvaan jaksottuneeseen korttelinauhaan, joka muodostaa omaperäisen, yhtenäisen ja toteutettavan ratkaisumallin koko alueelle.

Rakennettujen asuinalueiden vastapainona säilyvillä rakentamattomilla alueilla on suuri merkitys syntyvälle kaupunkirakenteelle. Viheralueiden avulla voidaan säilyttää olevia luonnon elementtejä, tukea luonnon monimuotoisuutta sekä lisätä asukkaiden lähiliikuntamahdollisuuksia. Yhteisen julkisen tilan rooli korostuu tapaamispaikkana ja aktiivisena virkistyspaikkana. Ruokolammen ja puron ympäristössä kilpailijat ovat säilyttäneet luonnonmukaisen hoidetun metsän ulkoilureitteineen sekä pyrkineet kehittämään rannan toimintoja.

Erityisesti ehdotuksessa ”Dita Verdi” on paneuduttu huolellisesti ekologisiin kysymyksiin ympäristön suunnittelussa. Parhaisissa ehdotuksissa maisemarakenne ja luonnon elementit tekevät kokonaisratkaisusta kiinnostavan ja omaleimaisen. Melkein kaikissa ehdotuksista kilpailualueen etelään suuntautuva rinne sekä Ruokolammen laaksoalue on hyvin huomioitu ja rakentaminen sijoittuu kaupunki- sekä maisemakuvallisesti edullisimpiin paikkoihin.

3.2.3 Suunnitteluratkaisut osa-alueittain

Suunnittelualue oli jaettu kilpailuohjelmassa eri osa-alueisiin, joita kuitenkin arvostelussa on tarkasteltu suhteessa kokonaisratkaisuun. Alue jakautuu luonnollisesti Ruokolammen laakson pohjoispuolen rinnealueeseen ja Santamäentien väliseen eteläiseen alueeseen. Selkeämmin tämä näkyy ehdotuksessa "Jotosrinne", jonka valittu liikennelasku edelleen korostaa poikittaissuuntaista aluejakoa. Ehdotus "Diversity" puolestaan onnistuu tasapainoisesti liittämään kaikki osa-alueet toisiinsa jatkamalla eri alueiden korttelirakennetta valitun teeman uudella versiolla ja rytmillä, huolimatta länsiosan kerrostalokorttelin muodostamasta vahvasta kontrastista ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

Nauhamainen rinteen suuntainen rakentaminen muodostaa mielenkiintoisia piha-alueita, kuten ehdotuksissa "Dita Verdi" ja "Vuollosket". Yleensä piha-alueiden viihtyisyyttä rajoittivat ehdotuksissa pysäköintijärjestelyt.

Ranta-asumisen mahdollisuus Ruokolammen laaksoalueella on kaikissa ehdotuksissa huomioitu. Parhaiten sen ovat hyödyntäneet ehdotukset "Diversity" ja "Dita Verdi". Lammen ja luontoalueiden virkistyskäyttö on hyvin huomioitu lisäksi ehdotuksissa "Dita Verdi" ja "Jotosrinne".

Rajavartiolaitoksen täydennysrakentaminen on ratkaistu vaihtelevasti. Ehdotus "Vuollosket" on jättänyt alueen lähes ennalleen ja ehdotuksessa "Jotosrinne" on historiallinen tausta antanut inspiraation paikkaan sopivalle täydennysrakentamiselle. Jättämällä esikuntarakennuksen ja asuinrakennukset väljästi alueen keskelle, muodostaa ehdotus "Diversity" samanaikaisesti puistomaisen sydämen sekä mahdollistaa kevyen liikenteen yhteystarpeet ja Lapin Rajavartiolaitoksen toiminnan toteutumisen.

3.2.4 Liikenne- ja pysäköintijärjestelyt

Uusien asuinkortteleiden liikenne- ja pysäköintiratkaisulla on tärkeä merkitys alueen yhtenäisyydelle, toimivuudelle ja viihtyisyydelle. Kävelijöiden ja pyöräilijöiden luonteva reitistö on oleellinen liikenteellinen tekijä.

Yleisesti saapuminen alueelle on ratkaistu Santamäentien kautta ja Etelärinne on yhdistetty alueeseen kadulla. Ehdotuksessa "Jotosrinne" on saapuminen poikkeuksellisesti osoitettu vain Etelärinteen kautta. Liittyminen Santamäentiehen on kuitenkin koettu selkeästi liikenteellisesti onnistuneempaan vaihtoehtona. Yksinkertaiseen liikennejärjestelyyn perustuva ehdotus "Diversity" pystyy luomaan alueelle sopivan, liikenteellisesti selkeän ja toimivan ratkaisun.

Pyöräilijöiden ja kävelijöiden yhteystarve pohjoisesta etelään alueen lävitse on ollut kilpailijoille haastava tehtävä. Alueen korkeuseroja ei ole onnistuttu ratkaisemaan toteutuskelpoisella tavalla tai yhteydet ovat jääneet muuten puutteelliseksi. Kehityskelpoisin malli on ehdotuksessa "Diversity", jonka korttelirakenne mahdollistaa luontevan läpikulkumahdollisuuden lähes kaikista suunnista. Yleisesti itä-länsi -suuntainen kevyt liikenne on toteutettu luontevasti korkeuskäyrien mukaan. Kilpailun perusteella voidaan todeta, että keskustaan liittyvät reitit voisivat hyödyntää Ruokolammen laakson ympäristön laadukasta viherkäytävää.

Kilpailijat ovat ratkaisseet pysäköinnin vaihtelevasti, mutta pääosin maantasoon sijoitettuna. Rinteen mahdollisuuksia pysäköinnin järjestämiseen on hyödynnetty ehdotuksessa "Jotosrinne" Alarinteen osalla. Ehdotuksessa "Diversity" tehokkaamman itäosan kerrostaloalueen alle on ehdotettu pysäköintikannta.

3.2.5 Toteuttamiskelpoisuus

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön kehittäminen asuinalueeksi sekä sen läheisyyteen rakennettava uusi korttelirakenne on pystyttävä kehittämään vaihtelevasti. Kokonaisuunnitelman toteuttamiskelpoisuuden arvioinnissa on tarkasteltu uskottavaa asuntojakaumaa sekä yksinkertaista tontinmuodostusta, sillä osa-alueilla on myös lyhyen aikavälin toteutustarpeita. Alueelle on osoitettu erilaisia Rovaniemen mittakaavalle sopivia maankäyttöratkaisuja, joiden toteutumisella luodaan uudistunutta kaupunkikuvaa ja lisätään keskustan asukasmäärää. Riittävä rakentamisen tehokkuus sekä toteutuskelpoisuus ovat olleet oleellisia tekijöitä teknistaloudellisissa vertailuissa. Myös rakennettavan kunnallistekniikan ja katuverkon määrä vaikuttaa arviointiin. Kilpailussa on tuotu esille erilaisia toteutettavia mahdollisuuksia täydennysrakentamiseen, joista tasapainoisimmin on onnistunut ehdotus "Diversity".

3.2.6 Rajavartiolaitoksen toiminnan järjestelyt

Rajavartiolaitoksen alueen käsittely vaihtelee ehdotuskohtaisesti, mutta yksikään ehdotus ei toteuttanut täysin Rajavartiolaitoksen tarpeita. Esikuntarakennuksen toiminnot voidaan kilpailun perustella toteuttaa monella eri tavalla. Kilpailijat ovat muuttaneet liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä sekä purkaneet olemassa olevan autokatoksen. Kehityskelpoisimmissa ehdotuksissa puutteet ovat kehitettävissä jatkosuunnittelun avulla.

Esikuntarakennus on myös alueella keskeinen työpaikka-alue sekä kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Sen merkitystä uudella asuinalueella on syytä korostaa, kuten ehdotuksessa ”Diversity”.

3.2.7 Rakennussuojelu ja rakennettu ympäristö

Alueen kulttuurihistoriallisen vaalimisen perustavoitteeksi määritettiin olevan rakennuskannan ja alueen ominaispiirteiden säilyminen siten, että väistytvä pääkäyttö erottuu uudistuvan alueen yhtenä identiteettiä muodostavana osatekijänä, kun Rajavartioston esikuntarakennus (alkujaan kasarmi) jää käyttöön laitoksen toimitiloina. Erityinen säilyttämistavoite koskee viittä rakennusta: asuinrakennuksia osoitteessa Santamäentie 14A-F sekä entistä esikuntaa ja entistä pesula-vaatekorjaamoa osoitteissa Etelärinne 14 ja 30. Vaalittaviin piirteisiin luetaan muistiossa lisäksi rakennusten pihapiirit ja viherympäristön luonteenomaiset piirteet, kuten koivukuja Santamäen kerrostalojen yhteydessä. Muiden Rajavartioston alueen osatekijöiden, kuten huoltopihan varasto- ja verstaserakennusten, säilyttämiselle ei asetettu tavoitteita.

Rajavartioston alueen tiettyjen piirteiden säilyttämisen lisäksi mainitun perustavoitteen toteuttamisen ei katsottu asettavan erityisiä reunaehdoja alueen kehittämiselle asemakaavan ja uudisrakennusten arkkitehtuurin kannalta.

Säilytettäväksi esitetyt rakennukset ovat mukana kaikissa ehdotuksissa. Esikuntarakennus aidatulla tontillaan on prominentti. Myös säilytettävien rakennusten lähiympäristön piirteisiin on kiinnitetty ehdotuksissa huomiota.

Kilpailun tulokset osoittavat, että vaalimisen perustavoite on toteutettavissa ympäristön perusteellisen uusiutumisen puitteissa. Luontevimmin perustavoite näyttää toteutuvan silloin, kun säilyvät rakennukset muodostavat (tai niiden varaan muodostuu) hallitsevassa määrin Rajavartiolaitos-taustaisen osa-alueen. Katkaisevan esikuntarakennuksen tontin vuoksi vaikutelma yhteisestä 50-luvun alueesta jää tietenkin lähinnä ajatukselliseksi, kuten ehdotuksessa ”Vuollokset”. Ehdotuksessa ”Jotosrinne” taas 50-luvun rakennusryhmiä yhdistävänä tekijänä toimii esikuntarakennuksen tontin pohjoispuolelta väistävä kulkuväylä (vrt. ”Dita Verdi”), jolle ratkaisulle on tavallaan vastineensa rajavartioston alueen perustamisvaiheen kaavaratkaisuissa.

3.3 Ehdotuskohtaiset arvostelut

3.3.1 Ehdotus № 1 ”JOTOSRINNE”

Asuinrakentaminen on taitavasti ja hienovaraisesti yhdistetty ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja alueella olemassa olevaan rakennuskantaan. Ehdotus on mittakaavaltaan hallittu tasapainoinen kokonaisuus, joka sopeutuu hyvin säilytettäviin rakennuksiin: uusi ja vanha muodostavat yhdessä yhtenäisen korttelirakenteen. Kääntöpuolena on ehdotusta vaivaava varovaisuus.

Rinteen suuntaiseksi muodostettuihin osa-alueisiin perustuva ratkaisu on luonteva huomioiden paikan korkeuserot. Samanlaisesti katutilasta muodostuu suoraviivaista ja aksiaalista, joka viittaa paikan historiaan. Alueen sisäinen puukuja on säilytetty ja sen asemaa on täydennysrakentamisella entisestään vahvistettu. Koivukujan varteen syntyy viihtyisää ja rauhallista miljöötä. Yhdensuuntainen viipaloituminen on kuitenkin vaikeuttanut olennaisia pohjois-eteläsuuntaisia yhteyksiä. Liikenneyhteyden katkaiseminen Santamäentieltä rauhoittaa alueen eteläosan, mutta suurimittaisen muutoksen olisi voinut hyödyntää paremmin Ruokolammen eteläpuolella.

Ruokolammen laaksoalue on käsitelty yksinkertaisesti ja samalla muodostettu viihtyisää lähiympäristöä. Liikuntareitin varrelle olevat aukiot ovat onnistuneita yksityiskohtia.

Korttelirakenteen perusratkaisu on itseään toistava Alarinteentien kohdalla. Katutilasta on muodostettu kaupunkimainen alueen pääkatu, jonka keskeinen julkinen paikka on esikuntarakennuksen ja monitoimitalon kohdalla. Ratkaisu on oivaltava, vaikka monitoimitalon tarve on ylimitoitettu. Rakennuskohtainen asuntojen monipuolisuus sekä ehdotetun huoneistojakauman vaihtelu on ammattimaisesti tutkittu. Arkkitehtuuri on konstailematonta ja toimivaa. Ideana ikäihmisten nauhamainen palvelutalo on mielenkiintoinen, mutta konseptin toteutuminen esitetyllä tavalla on haastavaa. ”Käärmetalo” jää hieman irralliseksi muotoaiheeksi, vaikka luo Santamäentielle selkeästi tunnistettavan maamerkin.

Suunnittelualan maapohja on hyödynnetty kokonaisvaltaisesti ja kaava on tehokas. Etenkin pohjoisosan täydennysrakentaminen on toteuttamiskelpoista ja tonttijako yksinkertaista. Olemassa olevan rakennuskannan käyttö jatkossa vaatii suurehkoja investointeja. Valittu liikennetratkaisu ei ole teknistaloudellisesti realistinen. Rajavartiolaitoksen alue on toteutettu vastoin maanomistusta.

Suunniteltu reitti esikuntarakennuksen takapihalle on ahdas kuorma-autoliikenteelle. Esitetty aidattu alue muodostaa paineita kevyen liikenteen läpikulkuun.

Alueen pohjoisosaan saapuminen ohjataan pääasiassa Etelärinteentien pientaloalueen kautta, mikä on virhe. Pitkät suorat pussikadut muodostavat kaavamaisen liikennetilan. Pysäköinti on onnistuttu jakamaan suhteellisen hyvin asumisen sekaan ja rinteiden korkeuseroja on hyödynnetty. Silti saapuminen rakennuksiin on pääosin pysäköintialueiden kautta. Santamäentien pysäköintijärjestelyt laajoina kenttinä on epäonnistunut ratkaisu ja heikentää esitetyn kevyen liikenteen akselin viihtyisyyttä. Liikennetratkaisut on tehty vahvasti autoilijan näkökulmasta. Itä-länsisuuntainen viherväylä ja kevyen liikenteen yhteydet ovat onnistuneet. Pitkittäiset akselit kuitenkin muodostavat samanaikaisesti estevaikutuksen pyöräily- ja kävely-yhteyksille pohjoisesta alas etelään ja päinvastoin. Ehdotettu rakenne katkaisee tämän olennaisen yhteystarpeen. Olemassa olevat luontaiset yhteydet on muutettu alempiasteiseksi, mikä voi aiheuttaa sen, että ihmiset kulkevat luontevia reittejä vastoin suunnitelman tavoitteita.

3.3.2 Ehdotus № 2 ”VUOLLOKSET”

Ehdotus pyrkii säilyttämään metsäisen luonnon ja olemassa olevan rakennuskannan alueen identiteettiä luovana tekijänä. Esikunta-alue on täydennetty muutamalla asuinrakennuksella. Varovaisesta lähestymistavasta huolimatta tekijä ei ole onnistunut sovittamaan uutta rakentamista ympäröivään kaupunkirakenteeseen luontevasti. Esikuntarakennus jää syrjäiseksi alueen keskeisen rakennuksen roolista. Ajatus kehittää asuinalue ottamalla lähtökohdaksi paikan olemassa olevat arvot on positiivinen, mutta ei ehdotuksessa kiteydy toivottavalla tavalla.

Uudelleen linjatun pääkadun varrelle on sijoitettu nauhamaisia rakennusmassoja sekä kolme umpikorttelia. Ehdotettu rinteiden mukaisesti laskeva nauhamainen rakennustyyppi on kiinnostava arkkitehtuuriltaan ja siinä on nähtävissä ”erskinemäistä” pohjoista ulottuvuutta. Asuntojen suuntaus muodostuu ongelmalliseksi, vaikka tekijä on ammattitaitoisesti välttänyt lähelle toisiaan sijoittuvien asuinrakennuksien ongelmat. Rinnetalojen väliin muodostuu lupaavia pihatiloja, jotka avautuvat kohti Ruokolampea. Tämä ratkaisu myös edesauttaa pintavesien luontevaa käsittelyä. Tekijä säilyttää vehreän väljän rakenteen suunnittelualueella. Viheralueita ei ole erityisesti suunniteltu, vaan ne on käsitelty luonnonmukaisena lähimetsänä. Vapaa-ajan käyttö on kuitenkin oleellinen osa alueen identiteettiä, johon olisi kaivannut tekijältä selkeämpää näkemystä. Ruokolampi on jätetty ehdotuksessa luonnonmukaiseen tilaan, lukuunottamatta itäosan aukiota, joka jatkuu palvelutalotien yllirantaan. Aukioja umpikorttelit on sijoitettu laaksoalueen pohjalle, jossa virtaa pienipuro. Puron uoman muuttaminen tai sen päälle rakentaminen on virheellinen ratkaisu. Umpikorttelit ovat alueelle vieras keskikaupunkimainen elementti ja näyttävät hieman eksyneiltä laakson pohjalle. Palveluasumisen konsepti on toimiva.

Suunnitelman toteuttamiskelpoisuus jättää paljon avoimia kysymyksiä: rakennusmassojen toteuttaminen, kerrostalomassojen mittakaava ja paikka. Alueen vähäinen kerros oikeus ja muutamaan arkkitehtoniseen rakennustyyppiin perustuva ratkaisu on haasteellinen toteutuksen kannalta.

Rajavartiolaitoksen toiminnot on pääosin huomioitu. Pysäköinnin järjestelyt ovat hajanaisia ja haittaavat huoltoliikennettä.

Liikennratkaisu on yksinkertainen ja esikuntarakennuksen toiminnan kannalta hyvä. Pääkadun uusi linjaus ei tuo mainittavaa lisäarvoa suhteessa muutoksen kustannusvaikutuksiin, mutta lievästi kalteva katu toimii kunnallistekniikan kannalta hyvin. Katujen päätteet kääntöpaikkoina ovat arkisia. Kevyen liikenteen reitit seuraavat luontevasti korkeuskäyriä, mutta reitit eivät muodosta johdonmukaisia yhteyksiä alueen poikki.

3.3.3 Ehdotus № 3 "DIVERCITY"

Tasapainoisen kokonaisvaltaisesti tutkittu ehdotus, joka onnistuu tulkitsemaan luovalla ja innostavalla tavalla lähtötilannetta sekä muodostaa omaleimaisen vahvan vision uudesta rovaniemeläisestä asuinalueesta. Rajavartioloituksen nostaminen alueen keskeiseksi dominantiksi sekä olemassa olevan rakennuskannan täydentäminen antaa ehdotukselle ajallista perspektiiviä. Alueen hierarkia, orientoitavuus sekä logiikka on ratkaistu hyvin ja helposti sisäistettävästi. Harkitut osa-alueet täydentävät kokonaisuutta.

Rakennusten liittyminen Ruokolampeen on luontevaa hyödyntäen veden läheisyyden vetovoimatekijänä. Ehdotettu rantasauna luo yhteisöllisyyttä ja luontevan tapaamispaikan alueen asukkaille, vaikka lampea ei uimakelpoiseksi ruopattaisikaan. Alueen metsäinen tunnelma on säilytetty ja uudisrakentaminen jatkaa ympäröivän rakenteen vehreyttä.

Korttelirakenteen monimuotoisuudesta huolimatta tekijä on onnistunut sopeuttamaan uuden rakennuskannan olemassa olevaan. Arkkitehtuuri luo tunnistettavaa paikallisuutta. Kiemurtelevat nauhatalot muodostuvat lamellijaksoista, jotka jakavat yksiköt helpommin toteutettaviin vaiheisiin sekä erilaisiin talotypologioihin. Pohjaratkaisut ovat viitteelliset, mutta tavanomainen massoittelu ja rakennuksien runkosyvyydet mahdollistavat monenlaiset ratkaisut rakennussuunnitteluvaiheessa. Rinteen korkeat lamellitalot nousevat ympäröivästä maisemasta ja muodostavat hyvin voimakkaan kontrastin muuhun rakentamiseen. Ruokolampeen liittyvät pientaloryppäät ovat vetovoimaisia, mutta hieman tehottomia. Tien eri puolien hyvin erilainen käsittely muodostaa hieman epätasapainoista katutilaa.

Alueelle saapuminen Santamäentien kautta on luonteva ja onnistunut. Katuverkko on yksinkertainen ja toimii pääsääntöisesti hyvin. Korkeuskäyriä vastaan nousevat katuosuudet ovat haastavia vaikeuttaen esteettömyyden toteutumista. Liittymä asuinrakennukseen Asemieskadulta on virheellinen. Useat liittymät asuinkerrostalojen tonteille Santamäentieltä ovat ongelmallisia. Pyöräilyn ja kävelyn reitit ovat osin keskeneräisiä, joskin selkeät yhteystarpeet on löydetty ja ehdotus on niiltä osin kehityskelpoinen.

Alueen pysäköintijärjestelyt eivät ole muun suunnittelun tasolla. Autot nousevat hallitsevaan osaan Santamäentien vierellä sekä esikuntaa kohden nousevan kadun vierellä. Nauhamaisten korttelitalojen pysäköintipihakaan ei luo mielikuvaa viihtyisästä lähiympäristöstä, vaikka asuntojen oleskelupihat ovat jaksotettu erilleen.

Rajavartioston alue on ahdas ja suoja-alue liian pieni. Liikenne- ja pysäköintijärjestelyt eivät toimi parhaalla mahdollisella tavalla. Edusaukion käyttö on kiinnostava näkökulma, mutta vaatii jatkokehitystä ottaen huomioon esikuntarakennuksen toiminnat.

Monimuotoinen rakennustyyppistö antaa mahdollisuuden erilaisille toteutusmuodoille ja tonttijako on helposti laadittavissa. Alueen rakennustehokkuus on riittävä mahdollistamaan yhdyskuntatekniikan toteutuksen ja myös maanalaisen pysäköinnin. Vaihteellisuus on uskottava myös nauhamaisissa kortteleissa. Erittäin kehityskelpoinen ehdotus, joka on kiinnostava kokonaisuus myös asuntomarkkinoiden näkökulmasta.

3.3.4 Ehdotus № 4 "DITA VERDI"

Huolellisesti laadittu veistoksellinen kokonaissuunnitelma, jonka maankäyttö on suhteellisen tehokasta ja vihersuunnittelu ammattitaitoista. Osa-alueiden omaleimaisuutta ei pääse muodostumaan, koska korttelirakenne toistaa pääosin samaa ideaa. Osa pohjoisrinteeseen sijoitetuista rakennuksista ovat suurehkoja ympäristöönsä, eivätkä muodosta onnistunutta korttelirakennetta yhdessä olemassa olevan rakennuskannan kanssa. Rakennusten jakaminen vielä selkeämmin maaston mukaan terassoituviksi olisi parantanut mittakaavaa sekä muodostanut vetovoimaisia asuntoja.

Arkkitehtuuri on taitavaa, modernia ja kansainvälistä, mutta paikallinen identiteetti jää puuttumaan. Toisaalta työssä on nähtävissä viitteitä läheiseen Alvar Aallon kerrostaloalueeseen sekä länsipuolen Timo ja Tuomo Suomalaisen rivitaloalueeseen. Uusi korttelirakenne valloittaa vanhan Rajavartiolaitoksen alueen ja jättää sen hieman toissijaiseen rooliin.

Kestävän kehityksen mukaiset ekologiset näkökulmat ovat esimerkillisen hyvin suunnittelussa mukana, Ruokolammen käyttö on mielenkiintoista ja rantarakenteet ovat onnistuneet. Alueen vesistöä ja luontoa on hyödynnetty suunnittelussa kokonaisvaltaisesti virkistyskäyttöön. Pitkien rakennusmassojen väliin jäävä pihatila on onnistunut. Pihaan avautuvat asunnot saavat hyviä näkymiä ja luonnonvaloa. Värikkäät asuntopuikosta leikatut päädyt elävöittävät katutilaa, joka muuten jäisi väljäksi. Asumisen yhteisöllisyyttä on ehdotuksessa aktivoitu onnistuneesti pienillä konkreettisilla keinoilla, kuten lammen yhteisrakennus tai pientaloalueeseen liittyvät yhteissaunat.

Alueelle on suunniteltu pääasiassa vain kahta uudisrakennustyyppiä. Haasteena on löytää mahdollisia rakentajia tarjontaa vastaavasti sekä saada pitkien rakennusmassojen rakentaminen vaiheistettua. Palvelurakentaminen on sijoitettu hyvin alueen keskelle.

Lapin Rajavartioston tarpeet on pääosin huomioitu ehdotuksessa.

Liikennejärjestelyt ovat selkeähköt, mutta viimeistelyssä hierarkian epäselvyys aiheuttaa hieman ongelmia toimivuudelle ja katuverkosto muodostuu raskaaksi. Esikuntarakennuksen rajaaminen kaduilla on sinällään onnistunut luonteva kaupunkikuvalinen ratkaisu, mutta aiheuttaa käytännön ongelmia. Santamäeltä nousevan tien linjaaminen uudelleen esikuntarakennuksen ohi ei ole perusteltu ratkaisu. Alueen keskelle sijoitettu mittakaavaton aukio jää katujen jakamaksi, eikä muodosta viihtyisää oleskeluun houkuttelevaa ympäristöä. Pysäköinti on pääosin saatu toimimaan maantasoratkaisuna, mutta autopaikat valtaavat osittain piha-alueita huolimatta oleskelupihojen jaksottamisesta.

4 KILPAILUN RATKAISU

4.1 Kilpailun ratkaisu

Kilpailu on tarjonnut uusia näkökulmia ja ratkaisumalleja Lapin rajavartiolaitoksen alueen kaupunkirakenteen toteuttamiseksi. Palkintolautakunta on korostanut arvostelussaan omaleimaista ympäristöön sovitettua kokonaissuunnitelmaa sekä mittakaavallisesti ja arkkitehtonisesti toimivaa korttelirakennetta. Monipuolinen asuntotyyppien kirjo edesauttaa elävän kaupungin osan syntymistä ja elinkaaritavoitteiden toteutumista.

Palkintolautakunta päätyi yksimielisesti jakamaan ensimmäisen palkinnon ehdotukselle nro 3 nimimerkiltään "Diversity".

Ehdotus "Diversity" toteuttaa parhaiten kilpailulle asetetut arvosteluperusteiden mukaiset tavoitteet. Se on kiinnostava ja omaleimainen, ja esittää tasapainoisen, viihtyisän sekä toteutuskelpoisen korttelirakenteen. Kilpailuehdotuksessa on ansiokkaasti ja monipuolisesti kehitetty rakentamisvaihtoehtoja eri korttelialueille ja eri toteuttajille. Uudisrakentaminen tiivistää olemassa olevaa rakennuskantaa sopivan tehokkaasti, mutta samalla säilyttää alueen historiallista luonnetta. Kokonaisuus luo alueelle vahvan identiteetin ja on kaupunkikuvallisesti voimakas ja elämyksellinen. Ehdotus tarjoaa erittäin kehityskelpoisen pohjan koko kilpailualueen jatkosuunnittelulle.

Muita ehdotuksia ei asetettu paremmuusjärjestykseen.

4.2 Suositus jatkotoimenpiteiksi

Palkintolautakunta suosittelee, että jatkotoimeksianto alueen asemakaavoituksen ja rakentamistapaohjeen laatimista varten annetaan kilpailun voittaneen työryhmän tekijöille.

Jatkosuunnittelussa tulisi tutkia kokonaisuuden vaiheittain toteutusta, kerrostalokortteleiden mittakaavaa ja suhdetta ympäristöön, erityisesti länsipuolen Timo ja Tuomo Suomalaisen rivitaloalueeseen. Metsäisen luonnonympäristön suunnittelu aktiiviseksi ja toimivaksi lähivirkistysalueeksi on oleellista alueen jatkokehityksessä. Katutilan luonteeseen, liittymien toteutukseen sekä pysäköintijärjestelyiden kehittämiseen tulisi kiinnittää erityistä huomiota. Pyöräilijöiden ja jalankulkijoiden yhteystarpeet alueen poikki tulee huomioida.

Rajavartiolaitoksen toimintaedellytysten turvaamiseksi jatkosuunnittelussa esikunta-aluetta laajennetaan niin, että aidattu suoja-alue esikuntarakennuksen ympärillä on riittävän suuri ja huoltoliikenne kuorma-autolla rakennuksen ympäri on mahdollista. Sisäänkäynti esikunta-alueelle sijoitetaan siten, että ajoneuvoliikenne myös etupihalle on mahdollista ja luontevaa. Esikuntarakennuksen pohjoispuolella oleva ajoneuvosuoja säilytetään, mikäli korvaavaa vaihtoehtoa ei esitetä. Aluetta tarvittaessa laajennetaan siten, että sinne on mahdollista huoltoliikennettä haittaamatta sijoittaa esikuntarakennuksen tarpeet täyttävä paikoitusalue.

4.3 Arvostelupöytäkirjan varmennus

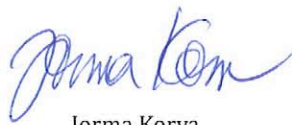
Rovaniemellä marraskuun 30. päivänä 2010



Martti Anttila
apulaiskaupunginjohtaja
Rovaniemen kaupunki



Tarja Outila
kaavoituspäällikkö
Rovaniemen kaupunki



Jorma Korva
kaupunginarkkitehti
Rovaniemen kaupunki



Tomi Suomalainen
johtava asiantuntija
Senaatti-kiinteistöt

Jyrki Maikola
myyntipäällikkö
Senaatti-kiinteistöt



Tero Paldanius
projektipäällikkö
Senaatti-kiinteistöt



Hannu Kärhä
apulaiskomentaja
Rajavartiolaitos



Vesa Humalisto
arkkitehti SAFA



Jorma Teppo
arkkitehti SAFA
palkintolautakunnan sihteeri

4.4 Nimikuorten avaus

Kun arvostelupöytäkirja oli allekirjoituksin varmennettu, avattiin kilpailuehdotusten nimikuoret. Ehdotusten tekijöiksi paljastuivat seuraavat työryhmät:

Ensimmäiselle sijalle asetettu ehdotus № 3 – nimimerkki ”DIVERCITY”

Tekijät: Arkkitehtityöhuone Artto Palo Rossi Tikka Oy
Aaro Artto, arkkitehti SAFA
Teemu Palo, arkkitehti SAFA
Yrjö Rossi, arkkitehti SAFA
Hannu Tikka, arkkitehti SAFA

Pääavustaja: Satu Niemi, arkkitehtiyo.

Avustajat: Mika Saarikangas, rakennusarkkitehti
Juhani Suikki, arkkitehti SAFA
Jussi Vakkilainen, arkkitehti SAFA

Ehdotus № 1 – nimimerkki ”JOTOSRINNE”

Tekijät: Kirsti Sivén & Asko Takala Arkkitehdit Oy
arkkitehti Kirsti Sivén
arkkitehti Asko Takala
arkkitehti Tatu Pärssinen
arkkitehti Alex Torres
arkkitehti Nina Vauhkonen

Ehdotus № 2 – nimimerkki ”VUOLLOKSET”

Tekijät: Jukka Laaksonen, TkL, arkkitehti SAFA
Jari Kuorelahti, arkkitehti SAFA
Jaakko Kallio-Koski, arkkitehti SAFA
Meri Ruuskanen, arkkitehti SAFA
Toni Österlund, arkkitehti SAFA
Tuulikki Tanska, arkkitehtiyo.

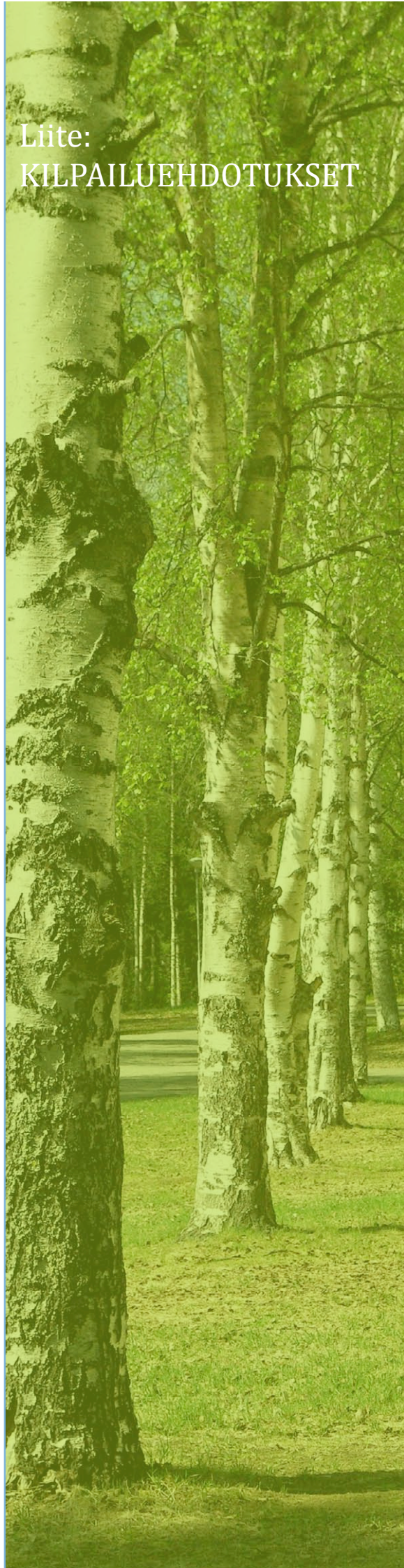
Ehdotus № 4 – nimimerkki ”DITA VERDI”

Tekijät: Arkkitehtitoimisto Viiri-Ylinenpää Oy
Heikki Viiri, arkkitehti SAFA

Sito Oy
Ilona Mansikka, arkkitehti SAFA
Sebastian Savolainen, B.arch.

Asiantuntijat: Ismo Häkkinen, maisema-arkkitehti, Sito Oy
Seppo Karppinen, DI, Sito Oy
Tuomo Sirkiä, arkkitehti SAFA, Sito Oy

Liite:
KILPAILUEHDOTUKSET



1. Palkinto: “DIVERCITY”

Tekijät:

Arkkitehtityöhuone Artto Palo Rossi Tikka Oy
Aaro Artto, arkkitehti SAFA
Teemu Palo, arkkitehti SAFA
Yrjö Rossi, arkkitehti SAFA
Hannu Tikka, arkkitehti SAFA

Pääavustaja:

Satu Niemi, arkkitehtiyo.

Avustajat:

Mika Saarikangas, rakennusarkkitehti
Juhani Suikki, arkkitehti SAFA
Jussi Vakkilainen, arkkitehti SAFA

Kilpailuja jatkavista luottavista ei-osaajista, joiden luonne määräytyy maaston ja säännin mukaisesti. Aineet muodostavat osakokonaisuuden, joka liityvät toisiinsa muodostaen yhtenäisen ja viihtyisän lähtöpaikaton sopivan asuinalueen. Uudet asuinlokit liittyvät luottavista olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja luonnomaan.

Korttelien rakentaminen on luottavista toteutettua kartoitusta nalkojen ja toisaalta pahtien ympäristöä liityvää entisellään. Nauhaumaisen rakennuksen korkeuden, kokeneen kato, ylläpidon miellyttävistä yhteen enistää rakentamassa uudenkään, luottavista, joka tuo luonnon myötäisiä syytyä korttelien sälle. Talvittensa on, että jollaisesta asuinalueesta luottavista luottavista ja toisaalta rakennettua uusia

[illegible]

Auelle on kohtettu sora- ja kietoryhdyt ja rakennuspoika, jota käytettiin monipuolisesti hyönteis- ja kasvitutkimuksiin. Tällä on ollut erittäin merkittävä rooli monipuolisissa kokeissa ja tutkimuksissa. Keros- ja ruokatuotteita on sijoitettu samoin kietoryhdyt ja jopa samoin rakennuksiin. Kieitit jätetään koteiksi ja jätetään hallintamiehen mukaisesti.

Rakennusten runkoryhdyt ovat tavallisesti. Varsinkin isompien kietoryhdyt voidaan sijoittaa hyvien erikoisuuksien suuntaan. Osoitella- ja palvelusmies yhtenä voidaan sijoittaa erityisiä palveluita varten kaitsemaan.

Rakennuskortit varustetaan yhteisillä kiertäys- ja jätehuuopotteilla. Kortteihin asennetaan lämpöpumpit tuottavat aurinkokeräimen ohella lämpöenergiaa asukkaiden tarpeisiin. Kortteille toteutetaan uusia rakenteellisia energiamääräyksiä. Rakennukset sovitetaan kortille siten, että passiivinen aurinkoenergia hyödynnetään lämmitysjärjestelmän osana. Aurinkokeräät integroidaan osaksi rakennuksen etelä- ja länsipuolisivua.

