



PUUKERROSTALO

ASUNTOMESSUILLE KERAVALLE

ARKKITEHTUURIKUTSUKILPAILUN ARVOSTELUPÖYTÄKIRJA





SISÄLLYS

1 KILPAILUKUTSU.....4

1.1	Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus	4
1.2	Kilpailun tausta	4
1.3	Kilpailusta ilmoittaminen	4
1.4	Osallistujien valinta	4
1.5	Palkkio	5
1.6	Tuomaristo	5
1.7	Kilpailun säännöt ja kilpailuohjelman hyväksyminen	5
1.8	Kilpailun kulku	5
1.9	Kilpailuehdotukset	6

2 KILPAILUN TAVOITTEET.....7

2.1	Hankkeen tavoiteaikataulu	7
2.2	Kaupunkikuva	8
2.3	Liikkuminen	8
2.4	Toteutettavuus	8

3 SUUNNITTELUOHJEET.....9

3.1	Asemakaava	9
3.2	Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri	10
3.3	Hankkeen toiminnallinen ja tilallinen sisältö	10
3.4	Liikkuminen	12
3.5	Ympäristöhäiriöt	13
3.6	Energiatehokkuus ja elinkaarijattelu	13
3.7	Taloudellinen sisältö	13

4 KILPAILUEHDOTUSTEN ARVOSTELUPERUSTEET 14

5 YLEISARVOSTELU..... 15

6 EHDOTUSKOHTAINEN ARVOSTELU..... 16

6.1	Nikkarin Vasarat	16
6.2	Piiri	24
6.3	Puusta Puuhun	32

7 KILPAILUN TULOS.....40

7.1	Tuomariston päätös	40
7.2	Tuomariston suositukset	40
7.3	Arvostelupöytäkirjan allekirjoitus	41
7.4	Tekijätietojen avaus	42

Puukerrostalo Asuntomessuille Keravalle -arkkitehtuurikutsukilpailun
arvostelupöytäkirja, julkaistu 16.11.2021.

Kannen kuva: Kilpailuehdotus "Piiri".

1. sisäkannen kuva: Ilmakuva kilpailualueesta, Keravan kaupunki.

2. sisäkannen kuva: Kilpailuehdotus "Piiri".

Ulkoasu ja taitto: Sanna Jalaskoski, Sitowise Oy

1 KILPAILUKUTSU

1.1 KILPAILUN JÄRJESTÄJÄ, LUONNE JA TARKOITUS

Puukerrostalo Asuntomessuille Keravalle -arkkitehtuurikutsukilpailun järjestävät Keravan kaupunki ja Keravan kaupungin kiinteistöosakeyhtiö Nikkarinkruunu yhteistyössä Suomen Arkkitehtiliitto SAFAn kanssa. Keravalla on valmisteilla Asuntomessualueen Kivisillan asemakaava ja kilpailun avulla haettiin laadukasta puukerrostaloratkaisua toteutettavaksi Asuntomessuille Keravalle 2024. Luonteeltaan kilpailu oli suunnittelukilpailu, jonka tarkoituksena oli löytää suunnitteluratkaisu ja suunnittelija jatkosuunnittelun pohjaksi. Kilpailun tarkoitus on johtaa suunnittelutoimeksiantoon.

1.2 KILPAILUN TAUSTA

Keravan kaupungin strategian toimenpideohjelman mukaan strategian kärki monimuotoisesta viherkaupungista sisältää tavoitteen, että rakennushankkeissa huomioitaisiin ympäristöasiat. Tavoitteen yhtenä toimenpiteenä on puurakentamisen edistäminen. Puurakentamisen edistäminen on myös osana Keravan ilmasto-ohjelmaa SECAP:ia (Sustainable Energy and Climate Action Plan). Keravan kaupunki haki puurakentamisen edistämiseksi ympäristöministeriön avustusta arkkitehtuurikilpailun järjestämiseksi ja sai myönteisen päätöksen hankkeelle vuodelle 2021. Kilpailun kohteeksi valikoitui monien mahdollisuuksien joukosta Asuntomessualueelle sijoittuva tontti, jota suunnitellaan nyt luovutettavaksi Keravan kaupungin Kiinteistö Oy Nikkarinkruunulle vuokra-asumiseen toteutettavaksi.

Asuntomessut Keravalla 2024 tuovat asumisen kehittämiseen kiertotalouden, monimuotoisen asumisen ja älykkään liikkumisen. Näistä teemoista puukerrostalon arkkitehtuurikilpailu vastaa erityisesti kiertotalouden ja monimuotoisen asumisen osa-alueisiin. Kiertotalous ottaa kantaa mm. rakentamisen materiaalien kiertoon ja puu materiaalina on helposti kierrätettävä. Toisaalta puu on materiaalina myös hiiltä sitova. Monimuotoisista asumisen teemoista Kiinteistö Oy

Nikkarinkruunun vuokra-asuintalo tarjoaa alueelle yhden monista tavoiteltavista hallintamuodoista ja sisällöltään kilpailuohjelman mukaiset suunnitteluohjeet esimerkiksi yhteistiloista tuovat asuinrakentamiseen toteutuessaan asumisen laatua.

1.3 KILPAILUSTA ILMOITTAMINEN

Kilpailussa noudatettiin hankintalakia (1397/2016).

Hankintailmoitus julkaistiin Hilma-palvelussa osoitteessa www.hankintailmoitukset.fi. Hankinta-asiakirjat olivat hankintailmoituksen julkaisun jälkeen avoimesti ja maksutta ladattavissa Kilport-palvelusta osoitteessa www.kilport.fi.

Lisäksi kilpailusta ilmoitettiin Suomen Arkkitehtiliiton verkkosivujen kilpailukalenterissa ja Arkkitehti uutisissa.

1.4 OSALLISTUJIEN VALINTA

Määräaikaan mennessä ilmoittautuneiden ja kelpoisuusvaatimukset täyttävien kilpailuryhmien joukosta arvottiin mukaan kutsukilpailuun kolme (3) työryhmää. Kaksi (2) kilpailijaa arvottiin kaikki kelpoisuusvaatimukset A, B ja C täyttävien työryhmien joukosta. Lisäksi arvottiin yksi (1) kilpailija kaikkien muiden vähimmäisvaatimukset A ja B täyttävien työryhmien joukosta.

Valituksi tulivat seuraavat työryhmät:

- Voodoo + EGA Architects
- Arkkitehdit Tommila + Kaleidoscope
- ArkOpen & HELT arkkitehdit

1.5 PALKKIO

Kullekin kilpailuun osallistuneelle ja hyväksytyn kilpailuehdotuksen jättäneelle kilpailuun kutsutulle työryhmälle maksetaan palkkiona 20 000 euroa + alv 24 %. Palkkio on veronalaista tuloa.

Palkkio maksetaan Suomen Arkkitehtiliiton kautta ja siitä pidätetään 7 % SAFAn kuluja varten.

1.6 TUOMARISTO

Kilpailun tuomaristoon kuuluvat

Kilpailun järjestäjien nimeäminä:

- Kirsi Rontu, kaupunginjohtaja, (pj), Keravan kaupunki
- Pia Sjöroos, kaupunkisuunnittelujohtaja, Keravan kaupunki
- Sofia Amberla, Asuntomessujen projektipäällikkö, Keravan kaupunki
- Timo Koskinen, projektinjohtaja, Osuuskunta Suomen Asuntomessut
- Ilkka Lahdenperä, toimitusjohtaja, Kiinteistö Oy Nikkarinkruunu
- Juhani Solkinen, hallituksen puheenjohtaja, Kiinteistö Oy Nikkarinkruunu
- Vesa Ijäs, yliarkkitehti, TkT, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

Suomen Arkkitehtiliiton nimeämänä:

- Pekka Heikkinen, arkkitehti, Puuarkkitehtuurin professori, Aalto-yliopisto

Tuomaristo kokoontui neljä kertaa (21.9.2021, 28.9.2021, 25.10.2021 ja 9.11.2021).

Tuomaristo kuuli ehdotuksia arvioidessaan ainakin seuraavia asiantuntijoita:

- Tommi Jääskeläinen, kaava-arkkitehti, Keravan kaupunki
- Erkki Vähätörmä, kaupungininsinööri, Keravan kaupunki
- Tapani Hilvenius, johtava rakennustarkastaja, Keravan kaupunki
- Johanna Kuusisto, ilmasto-ohjelmapäällikkö, Keravan kaupunki
- Eero Puurunen, arkkitehti, elinkaariasiantuntija, Sitowise Oy
- Pekka Hjelm, toimitusjohtaja, kustannuslaskija, Ins.tsto Granlund, Turku

Asiantuntijat eivät osallistuneet palkintolautakunnan kokouksiin. Asiantuntijat ja kilpailun sihteeri eivät osallistuneet tuomariston päätöksentekoon. Kilpailun sihteerinä toimi arkkitehti SAFA Santeri Nuotio, Sitowise Oy.

1.7 KILPAILUN SÄÄNNÖT JA KILPAILUOHJELMAN HYVÄKSYMINEN

Kilpailussa noudatettiin kilpailua varten laadittua kilpailuohjelmaa ja Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjä.

Kilpailuohjelma liitteineen on kilpailun järjestäjien ja Suomen Arkkitehtiliiton kilpailuasiantuntijan hyväksymä.

1.8 KILPAILUN KULKU

ILMOITTAUTUMINEN

Hankintailmoitus julkaistiin HILMA-palvelussa 31.3.2021 osoitteessa www.hankintailmoitukset.fi. Ilmoittautumisasiakirjat liitteineen tuli jättää sähköisinä kilport-portaaliin 6.5.2021 mennessä. Valinta suoritettiin 10.5.2021 ja kilpailijoille ilmoitettiin valinnasta 12.5.2021.

KILPAILUWEBINAARI

Kilpailun järjestäjät esittelivät kilpailutehtävää kilpailuun valituille työryhmille etäyhteydellä järjestetyssä kilpailuwebinaarissa 19.5.2021. Jokaisesta kilpailuun osallistuvasta työryhmästä vähintään yksi henkilö osallistui kilpailuwebinaariin. Kilpailuwebinaarin esitykset ja tallenne julkaistiin projektipankissa.

KILPAILUA KOSKEVAT KYSYMYKSET JA LISÄTIEDOT

Kilpailijoilla oli mahdollisuus esittää kilpailua koskevia kysymyksiä. Kysymykset tuli esittää 28.5.2021 mennessä. Kysymykset ja kilpailun järjestäjien niihin antamat vastaukset julkaistiin projektipankissa 4.6.2021.

KUSTANNUSTEN VÄLITARKISTUS

Kilpailun aikana järjestettiin rakentamiskustannuksia koskeva väliarviointi kilpailuohjelman mukaisesti. Arvioinnin tavoitteena oli varmistaa, että kaikki kilpailuun jätettävät ehdotukset ovat toteutettavissa ARA rakentamiskustannustason puitteissa.

Kustannustarkistusta varten kilpailijoiden tuli 14.6.2021 mennessä palauttaa alustava luonnos kilpailuehdotuksesta, johon tuli kuvata rakennustapa. Luonnoksen perusteella ulkopuolinen kustannuslaskija arvioi, onko kilpailuehdotus toteutettavissa ARA rakentamiskustannusten puitteissa. Kilpailijat saivat käyttöönsä yhteenvedon kustannustekijöistä ehdotuksen jatkokehittämistä varten. Yhteenvedosta pyydettiin tarkennuksia, jotka toimitettiin 1.7.2021.

Välivaiheen kilpailuehdotuksia tai kustannuslaskelmia ei annettu tuomariston tietoon eikä välivaiheen kustannustarkistus ole vaikuttanut kilpailuehdotusten arviointiin.

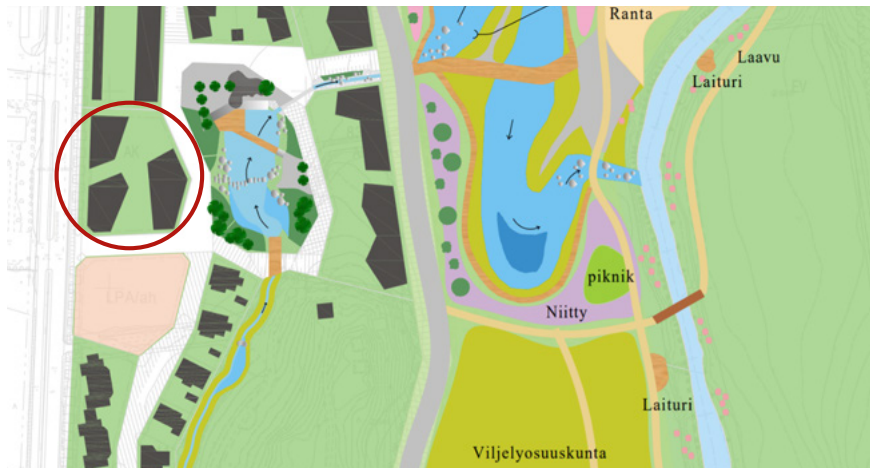
1.9 KILPAILUEHDOTUKSET

Kilpailuun saapui määräaikaan 27.8.2021 klo 16 mennessä ehdotukset kaikilta kilpailuun valitulta kolmelta työryhmältä. Ehdotukset on lueteltu alla aakkosjärjestyksessä.

- Nikkarin Vasarat
- Piiri
- Puusta Puuhun

2 KILPAILUN TAVOITTEET

Kilpailun tavoitteena on omaleimaisen ja kauniin puukerrostalokorttelin rakentaminen Asuntomessualueelle Keravalle kesäksi 2024. Nikkarinkruunun tavoitteena on saada asukkailleen laadukasta ja lämminhenkistä puurakenteista asumista hyvällä sijainnilla. Tavoitteena on saada kaupunkikuvallisesti, mutta myös arkkitehtuuriltaan sekä puurakentamisen ratkaisuiltaan korkeatasoinen, taloudellisesti ja teknisesti kehityskelpoinen kokonaissuunnitelma. Keravan kaupungin tavoitteena on myös luoda puurakentamisen avulla vetovoimaista kaupunkitilaa, joka liittyy saumattomasti ympäröivään kulttuurimaisemaan kunnioittaen sitä. Keravan kaupungin tavoitteena on edistää puurakentamista (YM:n ohjelma) ja toteuttaa kaupungin strategian toimenpideohjelmää sekä ilmasto-ohjelma SECAP:in puurakentamisen edistämisen tavoitetta. Kilpailuehdotuksen odotettiin tarjoavan jatkosuunnittelun lähtökohdaksi idearikkaan kokonaisratkaisun sekä myös näkemyksiä ilmastoviisaisiin rakentamisen ratkaisuihin.



Asemakaavaaluonnoksen havainnekuva (Keravan kaupunki).

2.1 HANKKEEN TAVOITEAIKATAULU

- Arkkitehtuurikilpailu 05-08/2021, kilpailuaineiston jättäminen 27.8.2021
- Kilpailun voittajan julkaiseminen 11/2021
- Kilpailun voittaneen aineiston esittely messuorganisaation laaturyhmälle 11/2021
- Keravan kaupunki ja KOy Nikkarinkruunu sopimus tontista ja rakentamisesta 12/2021
- ARA:n ehdollisen varauspäätöksen hakeminen 1/2022
- Tilaajan luonnossuunnittelu ja lähtötietoaineisto 11/2021-01/2022
- Luonnokset hyväksyttävänä messuorganisaation laaturyhmällä 1/2022
- Monikantasopimus Keravan kaupungin ja Osuuskunta Suomen Asuntomessujen kanssa 2/2022-4/2022
- KVR-Urakan kilpailutusvaihe 2/2022-4/2022
- KVR-Urakan tilaus 4/2022-6/2022
- Toteutussuunnitteluvaihe 06-12/2022
- Rakennustöiden aloitus 09-10/2023
- Rakennustyöt valmiit 04/2024
- Pihan viimeistely ja messuorganisointi 05/2024
- Rakentaminen kokonaisuudessaan valmis 31.5.2024
- Asuntomessut heinäkuussa 2024

2.2 KAUPUNKIKUVA

Alun perin Jokilaakson nimellä valmisteltu asemakaava on perustunut hollantilaisen Space&Matter-arkkitehtitoimiston yleissuunnitelmaan. Suunnitelma perustui asuntomessualueen kohdalla klusterimaiseen rakenteeseen. Laajempi Jokilaakson asemakaavaluonnos muutettiin pienemmäksi Jokilaakson Kivisillan asemakaavaehdotukseksi kesällä 2021, joka hyväksyttiin asemakaavaksi kaupunginvaltuustossa 20.9.2021.

Kytömaantielle kaupunkikuva voi olla hyvinkin tulevaisuudessa vihreää ja vehreää, mutta asemakaavatyössä tunnistettiin melusuojausten vuoksi tarve sijoittaa joko kasvihuoneita tai talousrakennuksia Kytömaantien varteen. On myös mahdollista suunnitella asuinrakennusten sijoittuvan lähelle Kytömaantietä mahdollistaen näin suojaisan piha-alueen kortteliin.

Mutkittelevan Kansanvallankadun varrella tavoitteena on urbaani kaupunkikuva. Keskeinen hulevesipuisto Pilske ja siihen rajautuva Finlandia-aukio avaavat kaupunkirakennetta kadun toisella puolella, joten rakennusten sijoittuminen ainakin osin tontin reunaan rajaamaan katutilaa on toivottavaa. Yleissuunnitelman perusteella asemakaavaan on merkitty kattomuodoksi harjakatto. Kattomuoto kunnioittaa myös alueen historiallisia rakennuksia ja kulttuurimaisemaa. Sekä asemakaavassa että alueen rakennustapaohjeessa on ohjattu rakentamisen värimaailman ohjaus perustuen Space&Matterin yleissuunnitelmaan niin, että käytetään puumateriaalin luonnollisia värejä sekä murrettuja sävyjä.

Asemakaavan perusrakenne on kapea, pitkänomainen rakentamisen alue, jossa pitkät reunat ovat sillä tavalla muurimaisia, että saadaan suojattua asuinluetta melulta. Rakenne ei mahdollista juurikaan avoimia näkymiä alueen läpi itä-länsisuunnassa. Tämän vuoksi alueen sisällä on toivottavaa avoimemman rakenteen käyttäminen ja pitempien näkymälinjojen muodostaminen. Lisäksi kaupunkitilan muodostamisessa on kiinnitettävä huomiota julkisen ja puolijulkisen tilan selvään rajaamiseen jalankulkijan mittakaavassa esimerkiksi kasvillisuudella, kulkureittien porteilla tai eri toimintojen rajauksilla.

2.3 LIIKKUMINEN

Jalankulkuyhteyksien suunnittelu asunnoista ja tontilta joka suuntaan on liikumisen ratkaisusta tärkeimmällä sijalla. Toisaalta jalankulkua tontin läpi ulkopuolisten toimesta ei ole toivottavaa edistää. Erityisesti jalankulku asunnoista bussipysäkeille Kytömaantien suuntaan on tärkeää suunnitella mahdollisimman sujuvaksi. Tavoitteena on näillä ratkaisulla edistää joukkoliikenteen käyttöä. Myös pyöräilyn ratkaisut tulee suunnitella sujuviksi, sillä tavoitteena on myös pyöräilyn edistäminen, sähköavusteista pyöräilyä unohtamatta. Autoliikenteen osalta tavoitteena on edistää sähköautojen latauspaikkoja. Liikkumisen ratkaisuissa tavoitteena on aina turvallinen ja esteetön ympäristö.

Yleisellä tasolla autoliikennettä alueen sisällä pyritään minimoimaan ja rauhoittamaan toteuttamalla tonttikatuja hidasliikenteisinä vehreinä pihakatuina. Lisäksi osa pysäköintipaikoista sijoitetaan sisäänajoliittymien läheisyyteen sijoittuville LPA-alueille ja tonteille sijoitettavien pysäköintipaikkojen määrälle asetetaan yläraja.

Kokoojakatujen suuntaisten jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien lisäksi kaava-alueen itäpuolelle on varattu pohjois-eteläsuuntainen pääkevytväylä, joka on nimeltään Merikalliontaival. Merikalliontaival palvelee toteutuessaan kaikkia keravalaisia, erityisesti Jokilaakson ja Kytömaan asuin- ja työpaikka-alueita.

Kilpailualueen välittömään läheisyyteen länsirajalle sijoitetaan joukkoliikennepysäkki, joka on saavutettavissa Finlandiapolun ja Kansanvallankadun kautta. Porvoontielle lisätään joukkoliikennepysäkit Kytömaantien risteyksen itäpuolelle.

2.4 TOTEUTETTAVUUS

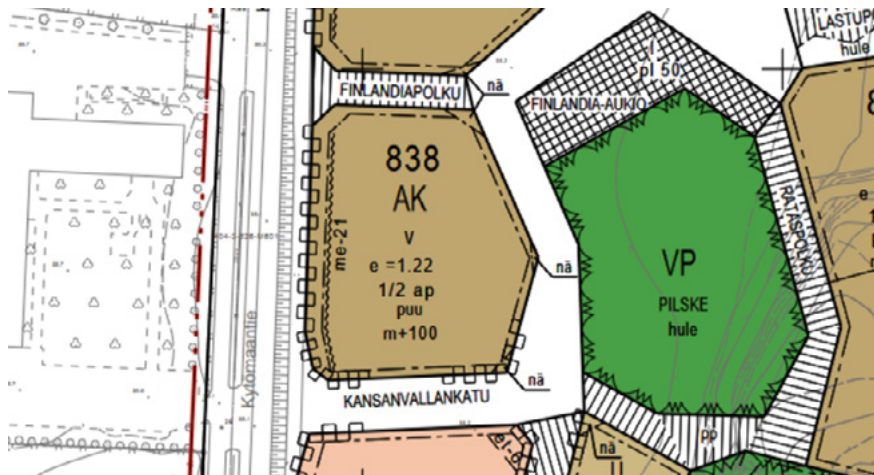
Kilpailuehdotuksen tulee olla teknisesti ja taloudellisesti toteutuskelpoinen sekä arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja kiinnostava.

3 SUUNNITTELUOHJEET

3.1 ASEMAKAAVA

Jokilaakson Kivisillan asemakaavaa valmisteltiin samaan aikaan kilpailun kanssa. Kilpailuohjelman julkaisun aikaan asemakaava oli ollut luonnoksena nähtävillä 4.–29.1.2021 ja asemakaavan ehdotusta valmisteltiin. Kilpailualueen kerrostalotontin koko ja ympäristö muuttuivat kaavan edetessä keväällä 2021 kaavaluonnoksesta kaavaehdotukseksi. Tontin pohjoispuolelle osoitettiin uusi kevytväylä, joka nimettiin Finlandiapoluksi. Lisäksi kilpailualueita koskevia kaavamääräyksiä päivitettiin muun muassa puurakentamisen, tonttiliittymäkieltojen sekä melun ja hulevesien hallinnan osilta. Kilpailun pohjana toimi alustava kaavaehdotus (päivätty 17.5.2021).

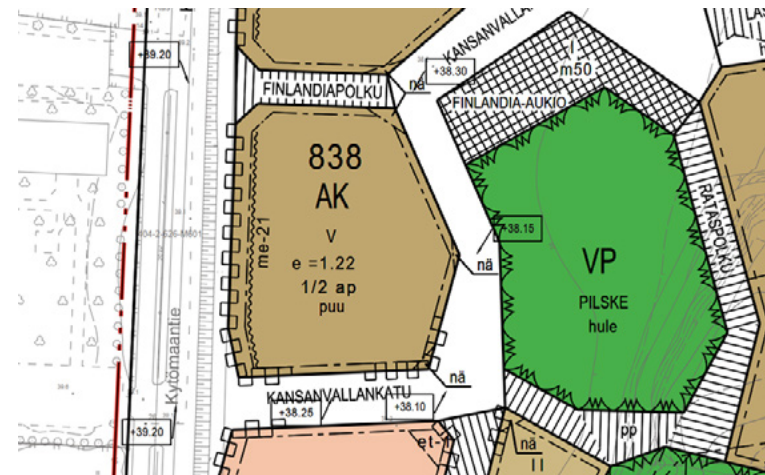
Kilpailualueen osilta asemakaavaa on vähäisissä määrin muutettu kaavan ehdotusvaiheessa ja hyväksymisvaiheessa. Kilpailuun osallistuneilla ei ole ollut käytettävissä kaavaehdotusta eikä hyväksyttyä asemakaavaa ja sen vuoksi muutoksista aiheutuvia poikkeuksia ei huomioida tuomarinnissa. Asemakaavaan tulleet muutokset tulee huomioida puukerrostalokorttelin toteutusvaiheessa.



Ote Jokilaakson Kivisillan hyväksytystä asemakaavasta (kaavakartta päivätty 13.8.2021).

Kaavan ehdotusvaiheessa asemakaavassa on mahdollistettu pienimuotoisen liike- ja toimistotilojen rakentaminen. Rakennusoikeuden lisäksi alueelle saa sijoittaa enintään 100 k-m² liike- ja toimistotilaa, johon tulee olla oma sisäänkäynti kadulta. Hyväksymisvaiheessa kilpailualueen puukerrostalokorttelia 838 on pienennetty lounaisosasta ja tehokkuusluku on pysynyt ennallaan, mikä on aiheuttanut sen, että asuinrakentamiseen käytettävä rakennusoikeus on pienentynyt kahdeksan kerrosalaneliometriä. Lisäksi alueen haastavasta ääniympäristöstä johtuen kaavaan on lisätty hyväksymisvaiheessa määräys, että julkisivujen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota ääniympäristön akustiikkaan.

Jokilaakson Kivisillan asemakaava on hyväksytty 20.9.2021/127§ Keravan kaupunginvaltuustossa. Mikäli kaavan hyväksymispäätöksestä ei valiteta Helsingin hallinto-oikeuteen, Jokilaakson Kivisillan asemakaavan hyväksymispäätös voidaan kuuluttaa lainvoimaiseksi aikaisintaan marraskuun 2021 puolivälin tienoilla.



Ote Jokilaakson Kivisillan alustavasta kaavaehdotuksesta (kaavakartta päivätty 17.5.2021).

3.1.1 Alustava kaavaehdotus

Kilpailun pohjana toimineessa alustavassa Jokilaakson Kivisillan kaavaehdotuksessa (17.5.2021) kilpailualueen puukerrostalon tontti sijoittuu kortteliin 838. Kilpailualue on pinta-alaltaan 3 096 m². Alue rajautuu etelästä ja idästä Kansanvallankatuun, pohjoisesta kevytväylään, joka on nimeltään Finlandiapolku ja lännestä Kytömaantiehen. Tonttiliittymät on kaavassa määrätty Kansanvallankadun kautta. Suurin sallittu kerrosluku on viisi. Tontin tehokkuusluku on 1,22 eli rakennusoikeutta muodostuu 3 777 kerrosalaneliömetriä (k-m²). Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa enintään 15 % tontin rakennusoikeudesta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, kerho-, sauna- tai vastaavia tiloja rakennuksen kaikkiin kerroksiin tai ullakolle. Rakennusala on 2–4 metrin etäisyydellä korttelin rajasta, mille rakennukset voidaan sijoittaa vapaasti. Kaavassa on esitetty näkymäalueet (nä), joilla istutus tai muu näkemäeste saa olla enintään 80 cm kadunpinnan yläpuolella. Kaavassa määrätään, että kilpailualueen rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja rungoltaan pääosin puuta. Kytömaantien puoleiselle rakennusalan sivulle tulee rakentaa vähintään kolme metriä korkea suojaa liikennemelua vastaan. Meluesteenä voi toimia viherhuone, talous-, tai varistorakennus, aita tai rakennuksen osa. Lisäksi AK-alueiden suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava asemakaavan yleiset määräykset, jossa on muun muassa määräyksiä rakennuksen arkkitehtuurista, julkisivujen väryksestä, kattomuodoista, valaistuksesta, meluntorjunnasta, energiaratkaisuista, autopaikoista ja hulevesistä.

3.2 KAUPUNKIKUVA JA ARKKITEHTUURI

Kilpailijoiden tuli huomioida ehdotuksen kaupunkikuvallisen sovittamisen ja arkkitehtonisten ratkaisuiden osalta seuraavat tekijät:

- Kestävä ja pitkäikäinen, puurakenteinen kerrostalo
- Massasta poikkeava mutta tyylikäs puurakennus
- Toteuttamiskelpoinen, puurakentamisen innovatiivisuus
- Kaupunkikuva, liittyminen ympäristöön, arkkitehtoninen kokonaisuus
- Rakennuksen massoittelu, materiaalit ja värit

3.3 HANKKEEN TOIMINNALLINEN JA TILALLINEN SISÄLTÖ

3.3.1 Kilpailijoita sitoneet ohjeet

- Kohteen pääasiallisena runko- ja julkisivumateriaalina puu. Perustukset betonirakenteiset.
- Rakennuksen käyttöikä tavoite rungon, kantavien rakenteiden ja perustusten osalta on 100 vuotta. Rakennus, julkisivut ja ulkopinnat tulee ideoida helposti huollettaviksi ja kestäviksi.
- Runko ja ulkonäkö joka on mahdollista toteuttaa puurakentamisen elementtitekniikalla (elementti tai tilaelementti).
- Suunnittelussa huomioitu elementtien ja/tai tilaelementtien maksimi koko ja kuljetusrajoitukset elementeille.
- Tontin rakennusoikeus käytetään kokonaisuudessaan (alitus max. 200 m² sallitusta rakennusoikeudesta, mikäli sekä kaupunkikuvallisesti että taloudellisesti perusteltavissa).
- Rakentamistehokkuus = taloudellisuus (ilmoitettava luvut):
 - Ilmoitettava kerros- ja huoneistoalat
 - Asuinhuoneistoalan suhde kerrosalaan
 - Asuinhuoneistoalan suhde rakennustilavuuteen
 - Erillisten rakennusten lukumäärä
- Minimikoot asunnoille:
 - Yksiö 35 m², erillinen makuutila
 - Kaksio 48 m² tupakeittiöllä
 - Kolmio 55 m²
 - Neliö 85 m²
- Ei maanalaisia tiloja.
- Harjakatto tai muu kaavamääräyksen täyttävä kattomuoto.
- Energialuokka min B. Miten suunniteltu ratkaisu edesauttaa B-luokan saavuttamiseen?
- Kaikissa asunnoissa parveke, joka tulee meluntorjunnan vuoksi lasittaa.
- Kaavan mukaiset autopaikat ovat osittain omalla tontilla joko katoksessa tai piha-alueella, autopaikolla mahdollisuus osittaiseen sähköautolataukseen.
- Jalankulun yhteydet tulee mahdollistaa tontilta ulospäin mahdollisimman moneen suuntaan.
- Julkisivujen äänieristävyyden tulee olla vähintään 32 dB lentomelusta johtuen.

3.3.2 Muut huomioitavat asiat

- Kerrosluku 1–5, tontilla voi olla eri kerrosluvulla olevia rakennuksia.
- Kaavan sallima 15 % ylitys rakennusoikeudessa yleisten tilojen osalta voidaan hyödyntää, jos muulla tavalla ei saavuteta riittäviä tiloja.
- Toteutus pitkäikäistä, toiminnallisesti, esteettisesti ja teknisesti kestävää. Julkisivujen ja vesikattojen huollettavuus huomioitu.
- Muuntojoustavuus, mahdollistaen esim. tilaratkaisujen kehittämisen ja muuttamisen asukkaiden vanhenemisesta ja mahdollisesta vammautumisesta aiheutuvia tilatarpeita vastaaviksi.

ASUNNOT JA RAKENNUS

- Puuteema
- Asuntoja n. 60–70 kpl
- Esteettömät asunnot
- Asuntojen koko ja jakauma:
 - Yksiö 35–40 m², erillinen makuutila n. 10 %
 - Kaksio 48–60 m² 2 mh + tupakeittiö n. 30–50%
 - Kolmio 55–70 m² 3 mh + tupakeittiö n. 20–30%
 - Neliö n. 85 m² n. 10–20%
 - Neliöt voi olla kahdessa tasossa
- Asuntojen seinät parvekkeille kokolasia.
- Huomioidaan kesäaikainen lämpökuorman vähentäminen asunnoissa, esim. parvekkeiden tai muun rakennusosan varjostuksen avulla. Parvekkeet/pihat etelä-, lounas- ja länsisuuntaan. Ratkaisu ei saa edellyttää jäähdytystä.
- Parvekkeet tulee lasittaa. Mikäli parvekkeet toteutetaan sisäänvedettyinä, toteutetaan ne kulmaparvekkeina. Mikäli parvekkeet ovat ulosvedetyt, tulee niiden noudattaa yhtenäistä linjaa. Parvekkeiden tulee olla suurikokoiset. Parvekelasitusten alaosassa ei saa käyttää läpinäkyvää lasia.
- Tavoitteena yksinkertaisuus, kulmia mahdollisimman vähän.
- Asunnoista ja yhteisistä tiloista suunnitellaan valoisia (luonnonvalo).
- Rakennuksen runkosyvyyden tulee olla riittävän kapea, jotta ei synny ”tunneliasuntoja”. Asuntoihin toivotaan ikkunapinta-alaa.
- Isot asunnot ovat läpitalon asuntoja tai ikkunat kahteen suuntaan (kolmiot ja neliöt).
- Kytömaantien puoleiselle rajalle ei erillistä meluaitaa, ulkorakennukset tai kiinteistö(t) toimivat melusuojana.

- Katolle aurinkopaneeleita etelän tai lounaan suuntaan, ei erillisiä katon päälle tulevia paneeleita, vaan paneelit integroidaan kattoon. Kattopaneelit esitetään julkisivusuunnitelmissa.

MAANTASOKERROS

- Rakennusten maantasokerroksen suunnitteluun tulee kiinnittää erityisesti huomiota, jotta saadaan luotua laadukas jalankulkuympäristö.
- Kytömaantien suuntaan asemakaavassa on melunsuojamääräyksiä, mutta ilme Kytömaantien suuntaan ei kuitenkaan muodostua muurimaiseksi ja yksitoikkoiseksi.
- Finlandiakujan suuntaan (pohjoinen) maantasokerroksen rakennuksissa tulee olla elävä, rikas ja mielenkiintoinen.
- Rakennusten maantasokerrokseen yhteistilojen on auettava kadulle esimerkiksi isoilla ikkunoilla.
- Kadun varteen, kiinni rakennusalueen rajaan, on suositeltavaa sijoittaa asuinrakennuksia, talousrakennuksia tai autokatoksia vähintään osin rajaamaan katutilaa, niin Kytömaantien kuin Kansanvallankadunkin suuntaan.
- Myös pihan puolella maantasokerrosten pihan puolelle sijoittuvat yhteistilat, esimerkiksi työpajatilat, on suositeltavaa suunnitella niin, että ne voivat toiminnoiltaan tarvittaessa kesäaikaan aueta pihalle ja käyttää tällöin piha-aluetta.

YLEISET TILAT

- Yleiset tilat sijoitetaan pohjakerrokseen, ullakolle tai muuhun kerrokseen.
- Saunaosasto, joka sisältää saunan, suihkutilan, pukuhuoneen ja LE-WC. Saunatilojen määrä asuntojen lukumäärän mukaan.
- Kuntoilutila, missä kestävyysliikuntalaitteita, oma wc-tila.
- IV-konehuone(t) rakennuksen sisällä, ei näkyvä rakennusosa (varaukset ullakkokerrokseen), huoneistokohtaiset ilmanvaihtokoneet mahdollinen.
- Pesula/kuivaushuone. Tilojen määrä asuntojen lukumäärän mukaan.
- Yhteistila joka toiminnan keskipisteessä, ikkunat ja näkyvyys joka suuntaan, tilassa keittiö.
- Etätyötila 4–6 kpl työpistettä, pieni keittiö ja LE-WC.
- Irtaimistovarastot, huomioitava kaavan vaatimukset.
- Työpaja: sorvipenkki, kangaspuut, yhteinen tekeminen, pyöränhuolto jne.
- Porraskohtaisesti lastenvaunuvarasto, kaavamääräys.
- UVV, voi sijaita myös ulkorakennuksessa.

- Porrashuoneet, luonnonvalo ja avoimuus.
- Tekniset tilat, sähköpääkeskus 10 m², keskustilat 10 m²/porrashuone, lämmönjakohuone 30 m², teletila 7 m²/talo.
- Talovarasto 15 m² ja käynti ulkokautta.
- Hissit jokaisessa porrashuoneessa.

PIHA

- Grillausalue
- Tupakkapaikka
- Polkupyörät ulkokatokseen ja UVV, katos voi toimia meluesteenä tarvittaessa
- Leikkipuisto, mahdollinen teemapuisto
- Oleskelualue
- Hyötykasvit, kaavamääräys
- Kasvillisuudessa mukana myös havukasveja, väriä paikallisilla muilla kasveilla
- Sähköpolkupyörien ja -mopojen latauspaikka
- Pihan huollettavuus huomioitu
- Viihtyisyys
- Pihan jäsentely yhteisöllisyyttä tukevin ratkaisuin

3.3.3 Kysymysvaiheessa annetut täsmennykset kilpailuohjelman suunnitteluohjeisiin

- Kilpailuohjelman luvussa 7.2 edellytettiin, että palautettavassa materiaalissa esitetään kaksi näkymäkuvaa maantasosta rakennuksen ulkopuolelta havainnollistaen mm. rakennusten muodostamaa katutilaa ja puumateriaalin näkyvyyttä kaupunkikuvassa. Kilpailijoiden kysymysten pohjalta tehdyssä tarkemmassa pohdinnassa todettiin, että myös sisäpihan näkymä on tarpeellinen ehdotusten arvioinnin kannalta, ja että palautettavissa ehdotuksissa tulisi olla keskenään vertailtavat näkymäkuvat. Tästä syystä palautusaineistossa edellytettiin kahta ulkonäkymäkuvaa, joista toinen havainnollistaa rakennusten muodostamaa katukuvaa, ja toinen korttelin sisäpihaa.
- Kilpailuohjelman luvussa 5.3.1 Kilpailijoita sitovissa ohjeissa oli alun perin määrätty, että rakennuksen pohjakerrokseen ei tulisi sijoittaa asuntoja. Kilpailijoiden kyseenalaistettua määräyksen, annettiin määräykseen

myönnytys, että mikäli asuntojen sijoittamisella pohjakerrokseen saadaan rakentamistehokkuus paremmaksi, voidaan näin tehdä. Mikäli asuntoja sijoitettaisiin pohjakerrokseen, tulisi ottaa huomioon, etteivät pohjakerroksen asunnot sijoittuisi sisäänkäyntien yhteyteen ja että pohjakerroksen asunnoilla tulisi olla oma suojaisa piha-alue.

- Pysäköinnin ratkaisuihin annettiin täsmennys, että Kansanvallankadulle ei voi peruuttaa suoraan pysäköintipaikoista.
- Asuntoihin oli ohjeistettu suunnittelemaan parvekkeet tai asuntokohtaiset piha-alueet. Ranskalaisia parvekkeita ei hyväksytty vaihtoehtoksi.
- Kilpailuohjelmassa käytettiin asuntotyypeistä vakiintuneista käytännöistä poikkeavaa nimeämistapaa, joka herätti kysymyksiä työryhmiltä. ”Kaksiolla” tarkoitettiin tämän kilpailun puitteissa 2 mh + tupakeittiö -ratkaisua, ja ”kolmiolla” 3 mh + tupakeittiö -ratkaisua, vaikka huoneiden lukumäärä ei näin vastaakaan vakiintuneen käytännön mukaista nimeämistä.

3.4 LIIKKUMINEN

Tontilta on suositeltavaa mahdollistaa jalankulun yhteys mahdollisimman monen suuntaan. Kytömaantien varrelle tontin kohdalle on suunnitteilla bussipyssäkki ja tontilta onkin suositeltavaa suunnitella mahdollisimman suora yhteys Kytömaantien suuntaan. Jalankulun ja pyöräilyn yhteydessä on hyvä huomioida julkisen ja puolijulkisen tilan selkeä rajaus. Suunnittelun lähtökohta on turvallisuus ja esteettömyys.

Tonttiliittymää ajoneuvoille ei saa järjestää Kytömaantieltä. Tonttiliittymä tulee toteuttaa Kansanvallankadulta ja se tulee sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle Kytömaantien risteyksestä.

HUOLTO- JA PELASTUSAJO

Suunnitelmissa tulee huomioida pelastus- ja huoltoajon tarpeet kortteleissa. Ratkaisuna tulee suosia ensisijaisesti omatoimista pelastautumista.

PYSÄKÖINTI

Autopaikkoja on alueella varattava yksi autopaikka per 100 k-m² tai vähintään 0,5 autopaikkaa per asunto. Puolet autopaikoista on sijoitettava omalle tontille ja puolet tontin eteläpuolelle sijoittuvaan autopaikkojen korttelialueelle (LPA). Omalle tontille sijoittuvat autopaikat sijoitetaan lähtökohtaisesti autokatoksiin ja paikoilla on hyvä huomioida sähköauton latausvaatimukset.

3.5 YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Kytömaantien varrelle sijoittuvien asuintilojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon liikenteen aiheuttamat ilmanlaatu- ja meluvaikutukset. Kytömaantien puoleiselle rajalle ei suunnitella erillistä meluaitaa, ulkorakennukset tai kiinteistö(t) toimivat melusuojana.

Asunnot on suunniteltava siten, että niiden asuinhuoneiden pääikkunoita on ainakin liikennemelulta suojatulla puolella. Lisäksi asumiselle tulee osoittaa melulta suojattua ulko-oleskelutilaa.

3.6 ENERGIA TEHOKKUUS JA ELINKAARIAJATTELU

Suunnitelmassa tulee pyrkiä aikaa kestävään, vähähiiliseen kokonaisratkaisuun.

ENERGIA TEHOKKUUS

Kompakti massoittelu ja vaipan pinta-alan minimointi antavat hyvät lähtökohdat energiatehokkuudelle. Melusuojauksen takia parvekkeet tulee lasittaa. Etelään suuntautuvat, lämmityskaudella suoraa auringon säteilyä vastaanottavat parvekkeet edistävät energiatehokkuutta.

Rakennuksen energiatehokkaat tekniset järjestelmät määritetään jatkosuunnittelussa.

UUSIUTUVA ENERGIA

Katoille asennetaan kattopintaan integroituja aurinkopaneeleja, jotka tuottavat energiaa kiinteistösähköön (yleiset tilat ja ulkotilat), asuntojen kylpyhuoneiden lattialämmitykseen ja osittain käyttöveden lämmitykseen. Aurinkopaneelien pinta-ala on n. 200 m² ja ne tulee suunnata optimoiden vuotuista energiantuotantoa. Voidaan suunnitella myös seinään tai parvekekaiteeseen sijoitettavia aurinkokeräimiä.

KIINTEISTÖN LÄMMITYSJÄRJESTELMÄ

Lämmitysjärjestelmänä alueelle tuleva Biokaukolämpö ja ilmanvaihdon lämmöntalteenotto.

PITKÄIKÄISYYS

Arkkitehtonisissa ratkaisuissa tulee huomioida rakenteiden pitkäikäisyys ja julkisivumateriaalien huollettavuus.

3.7 TALOUDELLINEN SISÄLTÖ

- Investointikustannustavoite (ei sisällä tontin kustannuksia, sisältää arvonlisäveron 24 %):
 - n. 3 500 € / huoneistoneliö
 - n. 2 800 € / kerrosneliö
- Kohde on ARAn korkotukilainakohde. Suunnittelussa huomioitava ARA-rajoitukset ja suunnitteluohje 2019 www.ara.fi.
- Suunnitteluratkaisujen toistettavuus muissa kohteissa.
- Uusiutuvan energian huomioonottaminen, toteutus kiinteistöllä.

4 KILPAILUEHDOTUSTEN ARVOSTELUPERUSTEET

Kilpailuehdotuksen arvioinnissa käytettiin kahta arviointiperustetta, joista enemmän painoarvoa oli ensimmäisellä arvosteluperusteella.

ENSIMMÄINEN ARVOSTELUPERUSTE

- Kokonaisratkaisun sosiaalinen, ekologinen ja taloudellinen kestävyys suhteessa oivaltavaan ja kauniiseen arkkitehtuuriin sekä kaupunkikuvan luomiseen.

TOINEN ARVOSTELUPERUSTE

- Asumisen laatu ja toiminnallisuus, asunnon viihtyvyys, valoisuus ja näkymät.
- Toiminnallisuuden ratkaisut suhteessa liikkumiseen, yhteydet ja reitit pihalla ja rakennuksissa.

5 YLEISARVOSTELU

Kilpailun tuloksena saatiin arvioitavaksi kolme erilaista ratkaisua, joissa rakennusten sijoittumista tontille ja avautumista ympäröiviin kaupunkitiloihin sekä erikorkuisten massojen vaikutusta pihatilan ja asuntojen valoisuuteen on tutkittu hyvin eri tavoin. Yksikään suunnitelmista ei kuitenkaan kaikissa yksityiskohdisaan toteuta kaikkia kilpailun tavoitteita ja niissä on toiminnallisia puutteita tai poikkeamia asemakaavan määräyksistä, mutta koska jokaisella ehdotuksella on oma vahva alueensa, voidaan havaitut puutteet korjata jatkokehitystyöllä ja suunnittelunohjauksella ehdotusten parhaiden osien tasolle. Kilpailijat ovat siis onnistuneet annetun tehtävän ratkaisemisessa.

Ehdotukset suhtautuvat ympäröivään, rakentuvaan kaupunkiympäristöön kahdella toisistaan eroavalla tavalla: avaten korttelia sen koillisnurkasta Finlandia-aukiolle tai sulkemalla tämän suunnan. Parhaimmillaan ehdotukset avautuvat harkitusti ympäröiviin kaupunkitiloihin ja lisäävät uuden asuinalueen toiminnallisuutta ja katutilojen elävyyttä.

Puurakentamiseen liittyvät erityisominaisuudet on huomioitu ehdotuksissa vaihtelevasti ja niitä tulee tarkentaa ja kehittää jatkosuunnitteluvaiheessa. Erityisesti puupintojen huollettavuuteen ja pitkäaikaiskestävyyteen tulee kiinnittää huomiota. Rakenneratkaisuissa on kiinnostavia ideoita, joiden toteutettavuus tarttuu jatkosuunnittelussa.

Huolellisesti suunniteltu puumateriaalin käyttö on vain yksi ekologisuutta mahdollistava ja lisäävä tekijä. Toteutussuunnittelussa tulee huomioida myös käytön aikainen ekologinen ja taloudellinen kestävyys, jossa rakennusten energiankulutus sekä rakenteiden, materiaalien sekä teknisten laitteiden huollettavuus ovat merkittäviä tekijöitä. Jatkosuunnittelussa kestävä kehitys ratkaisut tulee konkretisoida toteutettaviksi ja vähähiilisyttä tukeviksi ratkaisuiksi.

Autopaikkojen sijoituksessa ja määrässä on puutteita kaikissa ehdotuksissa. Ehdotusten perusteella toiminnallisesti parhaaksi ratkaisuksi osoittautui ajoliittymän ja pysäköinnin sijoittaminen Kytömaantien ja Kansanvallankadun kulmaukseen. Pysäköintipaikkojen sijoittaminen määräyksien mukaiselle etäisyydelle asuinhuoneiden ikkunoista on tuottanut haasteita, ja polkupyörien säilytykseen, sijoitukseen ja turvallisuuteen tulee kiinnittää huomiota.

Toteutuksen kannalta on tärkeää kehittää kustannustehokkuutta yhdessä arkkitehtonisen laadun ja asumisen ratkaisujen kanssa. Tavoitteena on ARA-rahoitettava kohde.

Havainnekuvien mukaisesti kaikissa ehdotuksissa on käytetty hyväksi rakennusmääräysten sallimissa rajoissa mahdollisuuksia jättää puuta näkyviin asunnoissa. Tuomaristo toivoo, että tämä näkyy myös asuntojen toteutusvaiheessa.

Kaikissa kilpailuehdotuksissa on ilahduttavasti tutkittu asumisen eri muotoja. Parhaimmillaan on suunniteltu toimivia ja valoisia asuntoja, jotka avautuvat useaan eri ilmansuuntaan. Ehdotuksissa on myös kehitetty onnistuneesti katutilan elävyyttä sijoittamalla kadun suuntaan esimerkiksi etätyötiloja, verstastiloja ja vastaavia toimintoja tai asuntojen sisäänkäyntejä.

6 EHDOTUSKOHTAINEN ARVOSTELU

6.1 NIKKARIN VASARAT

KAUPUNKIKUVALLINEN RATKAISU

Rakennusten hahmot sopeutuvat ennakoivasti asemakaavassa esitettyyn rakennettuun ympäristöön, joka tulee myös muodostumaan erillisistä kappaleista. Lisäksi asemakaavan mukainen harjakatto sovitaa ratkaisua alueelle.

Pistetalomaiset rakennukset on sijoitettu hiukan lähiömäisesti katuun nähden, mikä ratkaisu ei tue optimaalisella tavalla kaupunkitilaa. Piha aukeaa Pilskeen hulevesilammen suuntaan sekä pysäköintialueiden kautta Finlandiapolun ja Kansanvallankadun suuntaan.

Finlandia-aukion ja Pilskepuiston suuntaan pistetalojen parvekejulkisivut rajavat aukiota. Maantasoasuntojen piha-aitaukset suuntautuvat häiritsevästi aukiolle, eikä kokonaisratkaisu ota parhaalla tavalla huomioon Finlandia-aukiota.

Kaupunkikuvallinen ratkaisu ja yhteistentoimintojen sijoittelu ei tue parhaimmalla tavalla liittymistä ympäröiviin katutiloihin. Yhteys Pilskeelle on hyvä, mutta pihasauna tukkii näkymää.

Korkeusvaihtelu korttelimassoittelussa sekä pienimittakaavaisuus on onnistunut ratkaisu, vaikka kuusikerroksinen osa onkin kaavan vastainen.

TALOTYYPPI

Talotyyppi on kompakti ja kekseliäs. Läpinäkyvä porrashuoneratkaisu, joka yhdistää kaksi erillistä rakennusmassaa, poikkeaa positiivisesti perinteisestä lamellitalosta. Pistetalon kahden eri osan koordinaatiston muutos on hieno ratkaisu. Rakennusmassojen rytmitys tuo asuntoihin vaihtelevia näkymiä.

Rakennusten sijoitteluilla on saatu suurimpaan osaan asuntoja yksityisyyttä, eikä parvekkeiden tai pääikkunoiden edessä ole viereisiä taloja. Parvekkeiden pääasiallinen suunta etelä-länsi.







Valoisat turvallisuuden tunnetta luovat porrashuoneet ovat tehokkaasti ratkaistut. Suuret määrät lasitettuja parvekkeita ja porrashuoneet parantavat energiatehokkuutta, keräämällä aurinkoenergian lämmittävää vaikutusta. Kattojen muoto ja suunta tukee aurinkopaneelien sijoittelua.

Ratkaisu on suunnitelman mukaisesti toteutettavissa tilaelementeistä. Tilaelementeillä rakennuksen monimuotoinen massa on perustellusti toteutettavissa.

PIHAN JA TONTIN KÄYTTÖ

Rakennusten sijoittelu tontille on hieman ahtaan tuntuinen ja pieni piha vaikuttaa varjoisalta. Korttelin koillisen nurkka sulkeutuu Finlandia-aukioon suuntaan.

Rakennusten keskelle muodostuu turvallinen piha-alue kulkuyhteyksineen, jotka on erotettu ajoneuvoliikenteestä. Keskeiset yhteistilat aukeavat pihalle. Tontille sijoitetut, kahteen kenttään hajautetut pysäköintipaikat eivät häiritse pihan muita toimintoja.

Tontille on sijoitettu hirsirakenteinen sauna, joka tuo esille kortteliin puurakentamisen moninaisuutta, mutta myös lisää rakennuskustannuksia. Korttelin yhteinen toiminto olisi kaivannut rauhallisemman sijainnin.

Autopaikkojen jakaminen tontilla kahteen kohtaan on hyvä ratkaisu, mutta ajo pohjoisemmalle pysäköintialueelle on kaavan vastainen. Pysäköinnin sijoittaminen korttelin pohjoisosaan ei ole mahdollinen, sillä autoliikennettä ei voida ohjata esitetyllä tärkeälle kevyen liikenteen reitille.

Autopaikkoja on lähes vaadittu määrä, ja myös LE-paikka on otettu huomioon. Autokatosten hahmot ovat vaatimattomia.



Pihan lumityöt on pääosin tehtävissä koneellisesti, ja pihalla on tilaa lumenka-saukselle. Jätehuone on hyvällä paikalla sisääntulonliittymän yhteydessä ja tyh-jennysautolle on tilaa. Jätehuone helposti korvattavissa Molok-alueella.

Kytömaantien varressa toimintoja on sijoitettu osin kellariin maakummun alle, mikä ei ole onnistunut ratkaisu eikä todennäköisesti onnistu maastossa.

Maininta pihan paikallisista biotoopeista ja hulevesien käsittelystä on ansiokas.

ASUNNOT

Kohteessa on kolme nelikerroksista puukerrostaloa, joissa sijaitsee yhteensä 56 vuokra-asuntoa. Asuntojakauma vaikuttaa oikean suuntaiselta, pienim-pien asuntojen ollessa 31,5 m² ja suurimpien 76 m². Asuntojen keskipinta-ala on 54,8 m².

Asuntojen suunnittelun osalta kilpaitutyö on ansiokas. Asunnot ja yhteistilat ovat suunniteltu ja sijoitettu toiminnallisesti harkiten, ja suunnitelmassa on huomioitu mm. talotekniikan nousuhormien vaatimat tilat ja paikat.

Asunnot vaikuttavat valoisilta ja niissä on isot parvekkeet. Asuntopohjat ovat harkittuja, toteuttamiskelpoisia ja helposti vuokrattavia. Viitesuunnitelmat ovat valmiit jatkokehittelyn pohjaksi.

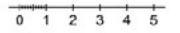
Asuntokohtainen ilmanvaihto toteutettavissa ja tulo- ja poistokanavointi viedä kohtalaisen helposti porrashuoneiden lasiseinien viereen. B- ja C-portaan yksiö-linja haastavampi ja vienti makuuhuoneen läpi voi aiheuttaa näkyvän kotelon.

YHTEISTILAT

Yhteistiloissa käyttäjät on huomioitu hyvin. Erikoisuutena on toinen saunatila hir-sirakennuksessa pihalla. Yhteistilojen sijoitus pihatilan ympärille tukee erinomai-sesti korttelin sisäistä yhteisöllisyyttä.

Pohjiin ei ole merkitty siivouskomeroa, mutta A-portaan lastenvaunuvarastoa voidaan pienentää ja saada siivousliikkeelle oma tila välineille. Irtaimistova-rastojen sijainti on hankala. Huoltoyhtiölle on talovarasto.





ARKKITEHTUURI

Rakennusten ulkoinen ilme on perinteistä rakennusta muistuttava ja perinnettä uudelleen tulkitseva. Harjakaton suunta rakennuksen pituussuunnassa tuo mielenkiintoa ja luonnetta rakennusten ulkonäköön.

Rakennusten harmaasävyinen väritys voisi olla rohkeampi. Arkkitehtuuriltaan suunnitelma on kodikas ja ehkä hiukan arkinenkin. Kytömaantielle päin julkisivu on monotoninen ja raskas. Parveke- ja ikkunajulkisivu on kehityskelpoinen.

PUUN KÄYTTÖ

Ulkoseinät ovat massiivi-CLT-rakenteisia. Seinärakenne koostuu tilaelementin 180 mm paksusta CLT-levystä sekä 60 mm ulkoverhouslevystä, joiden välissä on eristekangas. Perinteinen ulkoverhous puuttuu, ja julkisivussa mainittu irrallinen uloin kerros on huollettavissa ja tarvittaessa vaihdettavissa.

Puulevy erityisesti uritettuna julkisivussa vaatii lisätarkastelua. Uritettu pinta imee helposti kosteutta ja ei ole ehkä toteuttamiskelpoinen.

Asuintalojen rakenneratkaisut sekä ajatus ulkosaunan toteuttamisesta kierrätyistä hirsistä ovat kiinnostavia.

HUOLTO JA YLLÄPITO

Julkisivua suojaavat räystäät, eikä puujulkisivuissa ei vaakapintoja, jotka rasittaisivat rakenteita tai vaatisivat normaalia enemmän huoltoa ja kunnossapitoa. Myös parvekeratkaisut ja lasitetut porrashuoneet suojaavat julkisivuja.

Tumman harmaa väri rasittaa enemmän puujulkisivua, ja lopullinen väritys voidaan tarkentaa suunnitteluvaiheessa.

Alimpien kerrosten puurimakaiteet useammin hoidettava huoltokohde. Puurimakaiteet voi toteuttaa irrotettavina elementteinä, jolloin huoltokäsittelyt voi suorittaa muutoin kuin paikalla tehtävänä työnä.

TOTEUTUS

Suunnitelma vaikuttaa kustannustehokkaalta. Esitetty pysäköintiratkaisu on asemakaavatasolla hankalasti toteutettavissa. Suunnitelma vaatii kehitystyötä olennaisilta osin, mikä voi johtaa siihen, että koko ehdotuksen kaupunkikuvallinen idea vaarantuu.

YLEISTÄ

Talotyyppin ja asuntojen osalta suunnitelma on ansiokas ja huolella laadittu. Selostuksen kappale kestävästä kehityksestä, vähähiiliisyydestä ja ekologisuudesta on lupaava ja kiertotalouden huomioiminen selostustekstissä on positiivista.

KEHITYSEHDOTUKSIA

Kaupunkikuvallista ratkaisua tulee jalostaa. Asuntojen kehitysaiheita ovat yhteistilojen määrän ja toiminnallisuuden kehittäminen edelleen, asuntojen lukumäärä porrasta ja hissiä kohden sekä hissin mahdollinen sijoittuminen porrashuoneeseen.

ENSIMMÄINEN ARVOSTELUPERUSTE

Kokonaisratkaisun sosiaalinen, ekologinen ja taloudellinen kestävyys

Sosiaalinen

Yhteistilat on sijoitettu pienen yhteispihan ympärille, mikä korostaa korttelin sisäistä yhteisöllisyyttä. Ratkaisu rajaa pienen yksityisen piha-alueen, jota kuusi-kerroksinen rakennusmassa ilta-aurion puolella varjostaa pihaa. Erillinen piha-sauna on turhan julkisella paikalla ja se tukkii yhteyttä Pilskepuistoon.

ARA-kohteissa, kuten tässä, painotetaan yhteisöllisyyden merkitystä, joka on olennainen osa sosiaalista kestävyyttä. Yhteisöllisyyttä luovia ja mahdollistavia tekijöitä ovat hankkeen suunnitelmissa yhteistilat, kuten saunaosasto.

Ekologinen

Hulevesien käsittely sekä paikalliset biotoopit ja kasvillisuus ovat hyvin huomioitu. Kuusi-kerroksisen osan maapenger on rakennusten kestävyys kannalta ja kaupunkikuvallisesti kyseenalainen ratkaisu.

Materiaalien ympäristövaikutuksiin on perehdytty. Räystäät suojaavat pääosin julkisivuja, mikä korostaa pitkäaikaiskestävyyttä. Tosin kuusi- ja viisikerroksissa rakennuksissa tarvitaan myös muita suojauskeinoja. Aurinkopaneelit sijoitettu optimaalisesti etelään suuntautuville lappeille.

Puuratkaisujen periaatteet on esitetty luovasti ja huolella. Julkisivujen CLT-levy-pinnat herättävät kysymyksiä ja ne voidaan toteuttaa sekä kestävämmiin että helpommin huollettavimmin esimerkiksi julkisivulautaelementeillä.

Taloudellinen

Tilaelementtiratkaisu tuo markkinatilanteesta riippuen mahdollisuuden taloudelliseen toteutukseen. Rakennuksen selkeät muodot ja jäsentely antavat kilpailuvaiheen työstä viitesuunnitelmaa pidemmälle menevän vaikutelman.

Oivaltava ja kaunis arkkitehtuuri sekä kaupunkikuvan luominen

Oivaltava porrashuone kytkee nivelen lailla kaksi erillistä tilaelementeistä kootua rakennusmassaa yhdeksi rakennukseksi. Porrashuone on valoisa, ilmava ja tehokas.

Leveä harjakatto on kaavan mukainen ja alueelle sopiva, kylämäinen tulkinta harjakatosta. Ikkuna- ja parvekesommittelut tuovat rakennuksiin rauhallisen ilmeen. Kytömaankadun puoleinen julkisivu on turhan kaavamainen, ja asema-kaavan mukainen korkein kerrosluku ylittyy.

Kaupunkikuvallinen ratkaisu ei tue parhaalla tavalla asemaakaavan tavoitteita, mutta muilta osin suunnitelma on hyvin laadittu ja toteutuskelpoinen. Ulkoiselta olemukseltaan se edustaa hyväksi havaittua ja perinteistä rakennusten muotokieltä sekä varmaa ja konstailematonta suunnittelua.

TOINEN ARVOSTELUPERUSTE

Asumisen laatu ja toiminnallisuus, asunnon viihtyvyys, valoisuus ja näkymät

Kahteen suuntaan avautuva porrashuone päätyikkunoin on tehokas ja raikas toiminnallinen ratkaisu. Kapeiden rakennusmassojen ansiosta asuntojen valoisuus hyvä. Suurin osa asunnoista avautuu vähintään kahteen suuntaan. Parvekkeet ovat suuria ja ne suojaavat puupintoja ja -rakenteita. Osa parvekkeista aukeaa pohjoisen suuntaan.

Asuntosuunnittelun lähtökohtana on perinteisesti hyväksi koetut ratkaisut. Asunnot ovat toimivan oloisia ja asuntojakauma on keskipinta-alan perusteella oikean suuntainen. Asutopohjat harkittuja, ja asuntojen toiminnallisuus on huomioitu ratkaisuihin. Myös taloteknisille ratkaisuille on esitetty periaatteelliset paikat. Isojen asuntojen käytävämäistä sisääntuloa tulisi kehittää. Muilta osin tilojen mitoitus on selkeää ja tehokasta.

Toiminnallisuuden ratkaisut suhteessa liikkumiseen, yhteydet ja reitit pihalla ja rakennuksissa

Piha-alueen suunnittelussa ja yhteistilojen suunnittelussa on otettu hyvin huomioon yhteisöllisyyden toteutuminen. Sisäpiha on suojainen, ja leikkipaikka sijoitettu keskelle korttelia, mikä on turvallisuuden ja yksityisyyden kannalta hyvä ratkaisu. Esteettömyys näyttäisi myös toteutuvan.

Piha on luonteeltaan yksityinen, vain asukkaitensa käytössä, mikä poikkeaa kilpailuohjelman tavoitteesta mukaisesta Finlandia-aukiolle tai Pilskepuistoon avautuvasta pihatilasta. Etelän ja pohjoisen suuntaan yleisille alueille kuljetaan pysäköintialueen läpi.

Pihasuunnitelma on laadittu huolellisesti. Hulevesireitti Pilskeelle on hyvä ratkaisu.



6.2 PIIRI

KAUPUNKIKUULLINEN RATKAISU

Rakennusryhmän näkymä ja avautuminen Finlandia-aukiolle on onnistunut. Yhteyttä voisi vielä kehittää avaamalla kulkuaukkoa edelleen.

Kortteliratkaisun kaavioanalyysi on hieno. Finlandiapolun aktivointi on onnistunut, mutta Kansanvallankadulle maantasokerros voisi olla avoimempi. Tavoite maalaismaisesta pihapiiristä ei ole alueen tavoitteiden näkökulmasta onnistunut ratkaisu.

Rakennusten massoittelu on kompakti ja kiinnostava. Matalat, rivitalomaiset osat elävöittävät muuten suljettua pihaa ja tuovat valoa pihapiiriin.

TALOTYYPPI

Porrashuone rakennuksen nivelkohdassa onnistunut ja tehokas ratkaisu. Avomissa luhtikäytävissä on kuitenkin kuljettava ulkona porrashuoneelta melko pitkä matka. Luhtikäytävän käytettävyys ja siisteys eri vuodenaikoina on yleisesti kyseenalainen, ja poistumistieratkaisu ja -etäisyydet tulee tarkistaa.

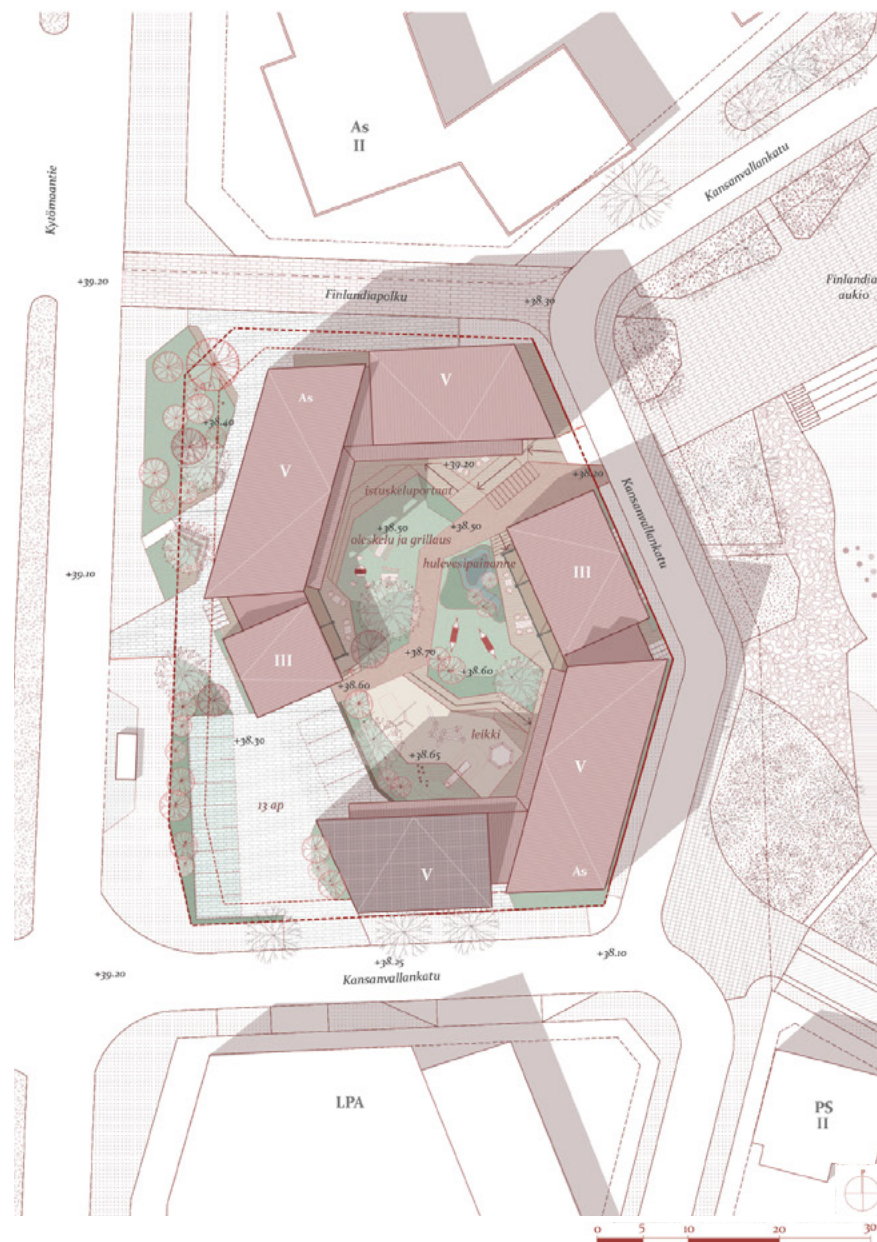
PIHAN / TONTIN KÄYTTÖ

Pihatointeihin ja kasvillisuusvalikoimaan on paneuduttu huolella. Rakennusten väliin muodostuvat sisäpiha on selkeä ja auringon suunta huomioitu hyvin. Piha tuntuu valoisalta, suojaisalta ja avaralta.

Pysäköinnin sijoitus Kytömaantien ja Kansanvallankadun kulmaan on sijoitukseltaan onnistunut. Kaavan mukaisesti puolet tontin autopaikoista tulee kattaa, mikä tulee ottaa huomioon jatkokehittämissä. Autopaikkojen määrä tulee tarkistaa. Pyöräpaikat korttelipihan ulkopuolella on kyseenalainen ratkaisu.

Korttelin itälaidassa kulku maantasokerroksen asuntoihin ei ole rakennusalueen rajan sisäpuolella, eikä tällä puolen ole kadulla jalkakäytävää, josta asuntoihin voisi kulkea. Sisäpihan puolella maantasokerroksen asuntojen yksityisyyttä tulee kehittää.

Hulevesiuoman ja Keravanjoen varren kasvillisuuslajiston huomioiminen on ansiokasta.







ASUNNOT

Ehdotuksessa on kaksi 3–5-kerroksista sivukäytävällistä luhtitaloa, joissa sijaitsee yhteensä 53 vuokra-asuntoa. Pienimpien asuntojen koko 36,5 m² ja suurimpien 97 m². Asuntojen keskipinta-ala on 56,9 m².

Pienistä puutteista huolimatta asutuspohjat ovat varsin toimivia ja niissä on pohdittu myös muunneltavuutta. Osaan asunnoista sisääntulo on järjestetty ilman eteistiloja, ja eteisen kaapistoja tai tilaa ulkovaatteille vähän. Makuuhuoneita on suunnattu luhtikäytävälle, mikä haittaa asumisen viihtyisyyttä.

Asuntokohtainen ilmanvaihto toteutettavissa, mutta koska kylpyhuonetilat ovat asuntojen keskellä tarvitaan kanavistolle koteloinnit makuuhuoneisiin.

Asunnoista on esitetty variaatioita ja luhtiratkaisuun on yhdistetty rivitalomainen ratkaisu, mikä tuo asumisen muotojen vaihtelua vuokra-asuntokortteliin. Kolmi-kerroksiset perheasunnot tuovat uutta ja yleistä vaikutelmaa kerrostaloratkaisuun.

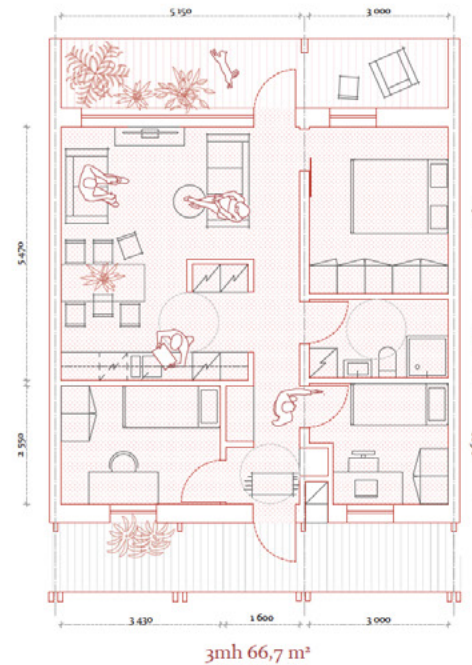
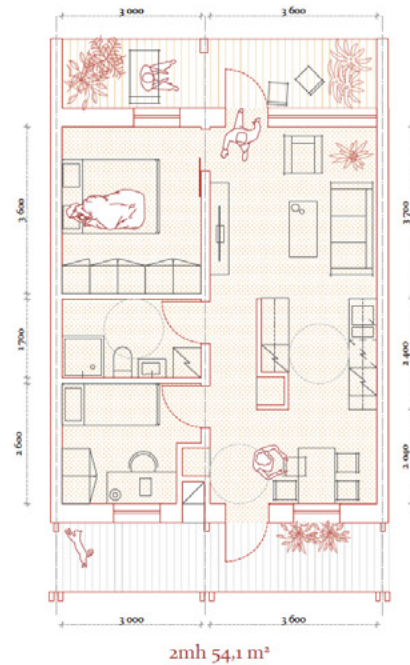
YHTEISTILAT

Yhteistilojen määrä on suurehko ja vaatii tiivistämistä jatkokehittelyvaiheessa.

Huoltoyhtiölle on iso talovarasto. Teknisille tiloille hyvin varattu tiloja. Ilmanvaihdon konekomerot avautuvat huollon helpottamiseksi luhtikäytävälle. Jätehuoltotilat sisätiloissa. Molok-alueelle huonosti tilaa pihalla.

Pesutuvan sijainti on onnistunut. Yhteistilojen sijoittelu ja avautuminen Finlandia-polulle on onnistunut.

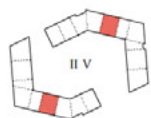
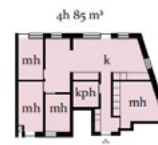
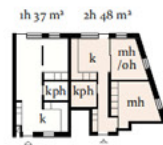
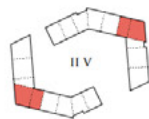




Tarkennetut pohjapiirustukset 1:100



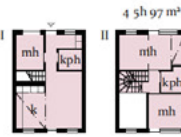
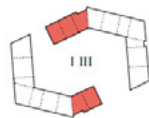
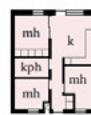
etätyötila > vierashuone



2h 54 m²



3h 54 m²



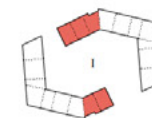
4 5h 97 m²



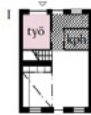
1 2h 47 m²



2 3h 63 m²



alivuokrattava työhuone



ARKKITEHTUURI

Rakennukset ovat perusmuodoltaan yksinkertaisia ja veistoksellisia. Yksinkertaisilla keinoilla on muokattu kiinnostava rakennusryhmä, joka rajaa hyvin suunnitellun ja elävän pihatilan.

Pulpettikattomainen kattomuoto poikkeaa kaavamääräyksistä. Myöskään havainnekuissa esitetty kirkas punainen ulkoväri ei vastaa kaavan värimäärittelyä.

Kansanvallankadun alkupäähän muodostuu pitkiä umpinaisia seinäpintoja tilojen sijoittelusta johtuen.

Julkisivut ovat selkeät ja kehitettävissä edelleen. Massoittelu on selkeä, monimuotoinen ja kehityskelpoinen.

PUUN KÄYTTÖ

Puun käyttöön liittyvät ratkaisut ovat huolella ja perusteellisesti esitetyt. Kokonaisvaltainen käsittely aina runkoratkaisusta ja huollettavuudesta tippanokkien huomiointiin asti. Kantavien CLT-rakenteiden jättäminen osittain näkyviin on käytökelpoinen ajatus.

Suunnitelmissa on esitetty suurelementtiratkaisu, ja rakennukset voi toteuttaa myös tilaelementteinä. Rakennerratkaisujen toteutettavuus sekä pitkäaikaiskestävyys tulee varmistaa jatkosuunnittelussa.

HUOLTO JA YLLÄPITO

Päätyjulkisivun yläosaa suojaavia räystäitä ei ole, ja veden pääsy viistosateen ja tuulen ansiosta rakenteisiin jää myrsky- ja suojapellitysten varaan, mikä aiheuttaa rasituksia rakenteille ja julkisivulle sekä lisää huoltoarvetta.

Avoin luhtikäytävä vaatii talvipuhtaanapitoa, ja luhtikäytävän lisäksi pihan laajat puuterassit ovat huoltokohde.

YLEISTÄ

Ehdotuksessa on esitetty perusteltu ja kokonaisvaltainen kestävä kehityksen konsepti, joka näkyy myös suunnitelmassa. Katoille saa runsaasti aurinkopaneeleita, mikä parantaa energiatehokkuutta.

KEHITYSEHDOTUKSIA

Jatkokehittämissä tulee huomioida toteutuskelpoisuus ARA-lainoitettuna vuokra-asuntokohteena. Kolmikerroksia asuntoja tulisi tutkia ratkaistavaksi esimerkiksi kaksikerroksisina sekä harkita voidaanko luhtiratkaisua kehittää enemmän porrashuonemaiseksi tai voiko suunnitelmaa kehittää yhden parvekkeen ratkaisuksi?

Ehdotuksen kattomuoto ja pysäköintipaikkojen osittainen kattaminen tulee jatkokehittämissä ratkaista asemakaavan mukaisesti. Kilpailuohjelman laatimisen jälkeen alueen väriyksen ohjeistus on täsmentynyt, ja rakennustapaohjeella ohjataan alueella sallittuja julkisivuvärejä, joita tulee toteutuksessa noudattaa. Julkisivujen tulee olla vaaleita ja hillittyjä tässä osassa asuntomessualuetta.

Asuntojen piharakenteineen tulee sijoittua rakennusalueen rajojen sisälle, niin että kulku asuntoihin on kauttaaltaan luonteva ja turvallinen.





ENSIMMÄINEN ARVOSTELUPERUSTE

Kokonaisratkaisun sosiaalinen, ekologinen ja taloudellinen kestävyys

Sosiaalinen

Ratkaisu aktivoi maantasokerroksen kerroksen Finlandiapolun suuntaan, mikä tukee koko alueen sosiaalista kestävyyttä. Tilat avautuvat luontevasti myös korttelipihaalle. Sosiaalista kestävyyttä tukevat myös pesutuvan sijoitus sekä yhteistilojen avautuminen kadulle ja pihalle.

ARA-kohteissa, kuten tässä, painotetaan yhteisöllisyyden merkitystä, joka on olennainen osa sosiaalista kestävyyttä. Yhteisöllisyyttä luovia ja mahdollistavia tekijöitä ovat tässäkin ehdotuksessa yhteistilat. Tosin yhteistilojen määrä on varsin suuri. Yhteistilat muodostavatkin suunnitelmassa yli 2/3 pohjakerroksen tiloista.

Ekologinen

Suunnitelman perustana on kokonaisvaltainen ja perehtynyt ilmastoystävällisen korttelin konsepti, mikä näkyy myös suunnitteluratkaisuissa.

Rakenneratkaisuissa on useita kestäväään kehitykseen liittyviä rakenne- ja materiaali-ideoita. Suunnitelmassa on esitetty kiertotalouden mukaisia ratkaisuja kuten CLT-levyjen jättepalojen kierrätys. Myös ihmisten elämisen elinkaari ja kulumus on huomioitu.

Puujulkisivut on suunniteltu huollettavaksi ja korjattavaksi. Luhti ja parvekkeet suojaavat julkisivuja ja rakenteita, mutta lyhyiltä päätysivuilta puuttuvat seinän yläosaa suojaavat räystäät.

Rakennusten massoittelussa ja suuntauksessa on huomioitu auringon kierto. Katoille voi sijoittaa runsaasti aurinkopaneeleita.

Paikalliset biotyypit ja kasvillisuus on huomioitu suunnitelmassa. Hulevesien käsittelyyn on esitetty periaatteelliset ratkaisut.

Taloudellinen

Ratkaisu on yksinkertainen ja kompakti, mikä tukee toteuttavuutta ja energiatehokkuutta. Rakennukset ovat toistensa peilikuvat, mikä tuo toteutettavuuteen toistoa. Rakennukset on toteutettavissa suurelementtien lisäksi myös tilaelementeistä.

Yhteistilat muodostavat yli 2/3 pohjakerroksen tiloista, mikä heikentää suunnitelman taloudellista kestävyyttä. Jatkokehityksessä yhteistilojen määrä tulee tarkentaa tilaohjelmaa vastaavaksi.

Oivaltava ja kaunis arkkitehtuuri sekä kaupunkikuvan luominen

Kiinnostava, polveileva kokonaisratkaisu, missä on yhdistetty kerrostaloasumista monikerroksiseen rivitaloasumiseen. Veistosmainen ehdotus, jossa vinopäätiset rakennukset vaihtelevine ja samalla yksinkertaisine muotoineen muodostavat yhtenäisen asuinkorttelin.

Rakennusten ja pihan aukeaminen koillisnurkasta kohti Finlandia-aukiota liittää korttelin ympäröivään kaupunkitilaan. Jatkokehittämissä avautumista tulee kehittää vahvemaksi.

Luhtikäytävät ovat pitkiä ja julkisivusommittelultaan kaavamaisia. Luhtien suuntaus ja sijoitus on harkittu. Luhdit kaipaavat kuitenkin sääsuojausta sekä ratkaisuun asuntojen yksityisyyden toteuttamiseen.

Julkisivuväritys poikkeaa umpinaisten päätyosalla kilpailuohjelman ohjeista. Myös kattomuoto on asemakaavan ja kilpailuohjelman ohjeiden vastainen.

TOINEN ARVOSTELUPERUSTE

Asumisen laatu ja toiminnallisuus, asunnon viihtyvyys, valoisuus ja näkymät

Asuntosuunnittelu on pääosin korkeatasoista ja idea useampikerroksisista asunnoista tuo asuntovalikoimaan kiinnostavaa valinnanvaraa. Näkymät asunnoista korttelin ulkosivuilla ovat monipuoliset ja vaihtelevat. Yhteisötila, etätö-tila, hyvinvointitila, verstaas ja pesutupa ovat hyvin sijoitettuja, mikä on hyvä lisä asumisen laatuun ja toiminnallisuuteen.

Luhtikäytäväratkaisu on toteutettu selkeästi ja taitavasti, mutta ratkaisun käytännöllisyys, avoimuus toteutettavuus tulee tarkistaa. Asuntojen yksityisyys sekä sisäänkäynnit ja makuuhuoneiden avautuminen luhtikäytävälle vaativat vielä harkintaa.

Asuntojen leveät parvekkeet ovat hyvin suunnatut ja ne suojaavat asuntoja ylikuumentumiselta sekä suojaavat julkisivupintoja ja rakenteita

Kolmikerroksinen asunto valoaukkoineen on elämyksellinen, mutta todennäköisesti tuhlailleva. Ratkaisun puitteissa se voidaan muuttaa myös kahdeksi pienemmäksi ja päällekkäiseksi asunnoksi.

Läpitalonasunnot sekä korkeat ikkunat tukevat asunnon valoisuutta ja näkymiä. Kaikissa asunnoissa ikkunat suuntautuvat kilpailuohjelman tavoitteiden mukaisesti myös muualle kuin liikennemelun puolelle.

Talotekniikan hormit voidaan huoltaa luhtikäytävältä.

Sisäänkäyntitasot, porras ja hissi ovat lämpimän rakennusrungon ulkopuolella. Ratkaisu on toimiva ja edullinen, mutta avoimet luhdit aiheuttavat asuntojen yksityisyydelle ja rajoitteita sekä huollolle erityisvaatimuksia.

Toiminnallisuuden ratkaisut suhteessa liikkumiseen, yhteydet ja reitit pihalla ja rakennuksissa

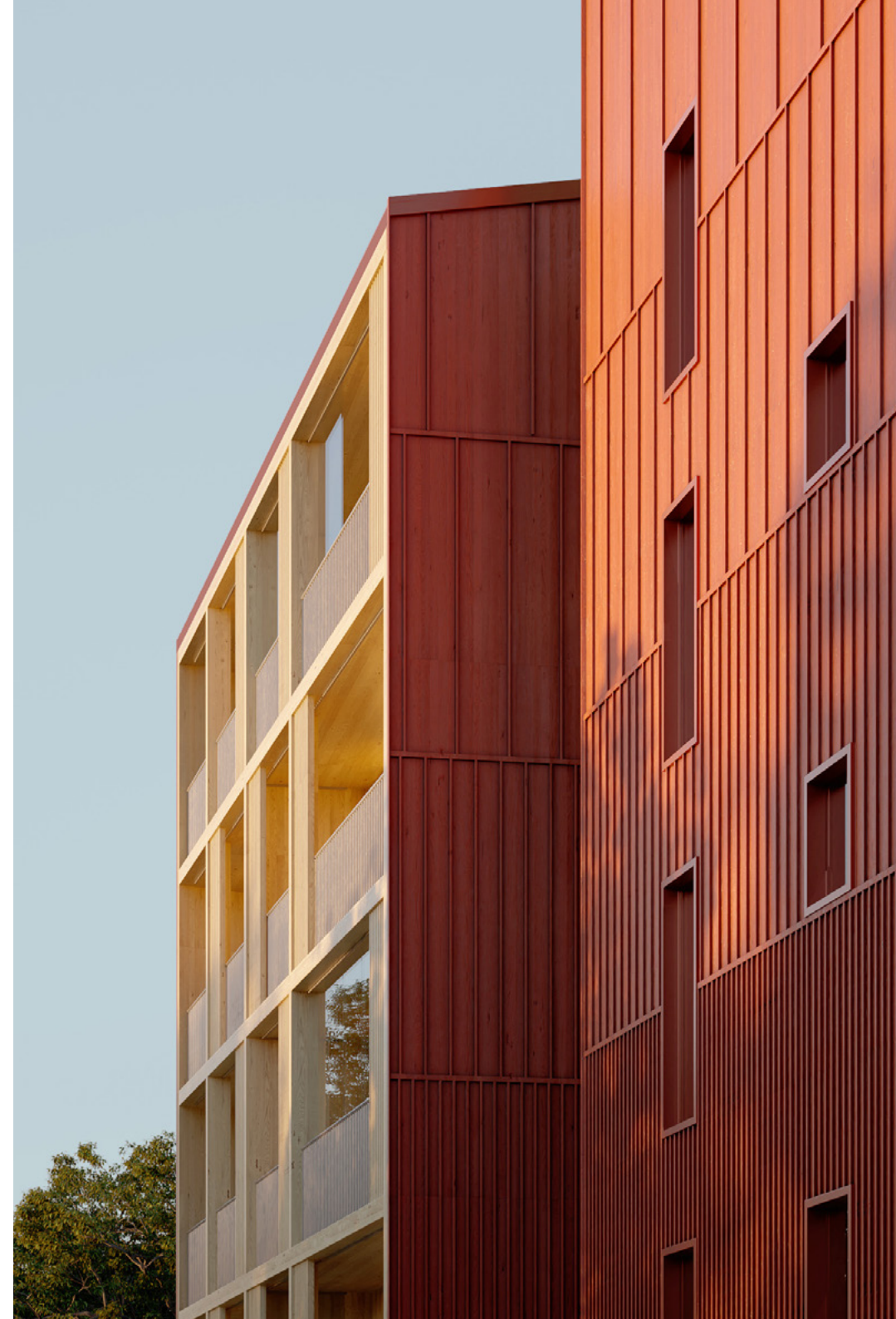
Pihan jakaminen eri toiminnallisiin osioihin on pohdittu hyvin. Pysäköinnin sijoittaminen yhdeksi kokonaisuudeksi Kytömaantien ja Kansanvallankadun kulmaan on sijainnin puolesta luonteva ratkaisu, jota voi kehittää rajaamalla aluetta katetuilla paikoilla Kytömaantien suuntaan, jolloin kaavavaatimus osittaisesta katamisestakin täyttyy.

Kulku pihan poikki on kauniin polveileva ja intiimi. Maantason yhteistilojen sijoittaminen Kansanvallankadun kulmaan ja Finlandiapolun varrelle on sijainnin puolesta onnistunut.

Leikkipaikka sijoitettu keskelle korttelia, mikä on turvallisuuden ja yksityisyyden kannalta hyvä ratkaisu. Muiltakin osin pihan toiminnallisuus on suunniteltu hyvin. Piha-alue aukeaa harkituista kohdista Kansanvallantielle, Kytömaantien bussipysäkillä sekä Finlandia-aukiolle. Kilpailuohjelman suunnitteluohjeen ”Jalankulkua tontin läpi ulkopuolisten toimesta ei ole toivottavaa edistää” toteutuminen tulee varmistaa.

Polkupyöräpysäköinnin ja -varastojen paikat tulee tarkentaa. Jätekeräys sisätiloissa ei vuokratilassa ole toivottava ratkaisu. Rakennusjärjestyksen mukainen lumenkeräyspaikka puuttuu.

Luhtikäytäväratkaisussa pihatilan tuntu alkaa jo asunnon ovelta, eikä siirtymää asunnosta pihalle ei ole.



6.3 PUUSTA PUUHUN

KAUPUNKIKUVALLINEN RATKAISU

Kilpailuehdotuksessa on vahva korttelisommitelma ja elämyksellinen kokonaisuus. Kaupunkikuvallinen ilme on hyvin moderni. Puumateriaalin käyttö luo yhteyden kulttuurimaisemaan ja luo näin tämän ajan tulkinnan perinteisestä rakentamisesta.

Tontti aukeaa hyvin Finlandia-aukiolle, mikä luo mahdollisuuden yhteisöllisyyden muodostumiselle alueelle. Ehdotus luo kaupunkitilaa ja huomioi alueen keskipisteen, Pilskeen.

Maantasokerroksen toiminnot ja avautuminen ovat onnistuneet. Kortteli aukeaa hienosti erisuuntiin kävelijän näkökulmasta. Tavoite alueen urbaanista rakenteesta on parhaiten onnistunut tässä ehdotuksessa.

Maantasokerroksen toiminnoissa huomioitu ihmisen mittakaava, ja tilat luovat mielenkiintoista katunäkymää. Luonnonvalon suunta on huomioitu hyvin.

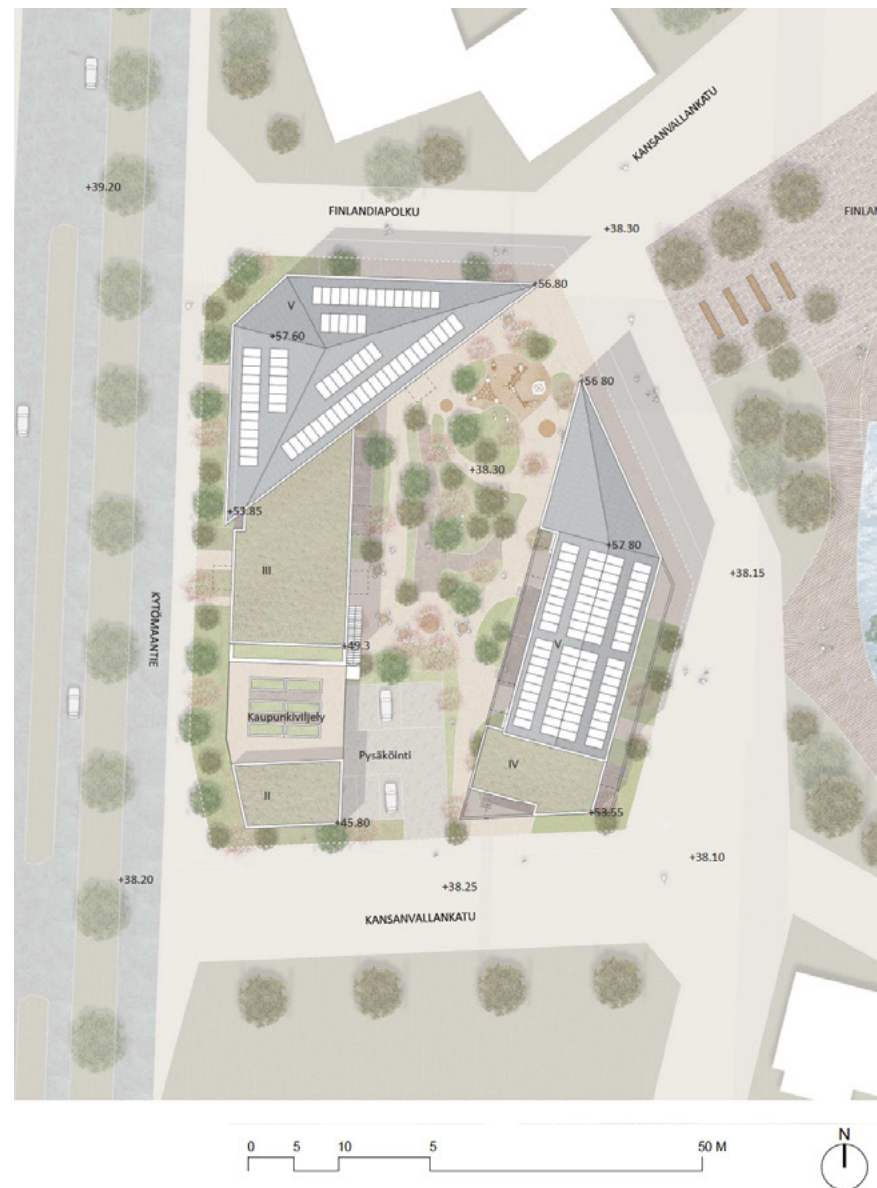
TALOTYYPPI

Rakennuksien kahteen suuntaan avautuva, poikittainen porrashuone on selkeä ja onnistunut ratkaisu. L-kirjaimen muotoinen porrashuone sen sijaan on pitkä ja käytävämäinen. Porrashuoneita ja hissejä on kuitenkin liikaa, ja asuntojen lukumäärää porrasta ja hissiä kohti tulisi tehostaa.

Rakennukset ovat monimuotoisia, ja niiden perusmuotojen yksinkertaistaminen selkeyttäisi ehdotusta ja kehittäisi toteutettavuutta. Pohjoisen reunan isossa asunnossa on paljon käytävää.

Katoille saa runsaasti aurinkopaneeleita, mikä parantaa ratkaisun energiatehokkuutta. Osa paneeleista suuntautuu pohjoiseen.

Kaupunkikuvallisesti tärkeät kulmien kolmioparvekkeet ovat arjen luksusta luoden mieleenpainuvia erityistiloja.





PIHAN / TONTIN KÄYTTÖ

Piha on urbaani ja kiinnostava. Rakennusten sijoittelu ja suuntaus on harkittu, ja toimintojen sijoittelu on onnistunut. Avautuminen Pilskeen ja Finlandia-aukion suuntaan on erinomainen.

Piha on osa julkista tai puolijulkista kaupunkitilaa. Maantasokerroksen pohja on monien läpikulkujen pilkkoma. Korttelin matalan osan arkkitehtuuri on kesken-eräinen.

Pihatila on avara ja se suuntautuu etelään. Iltapäiväauringossa piha on varjoisa suuren osan vuodesta. Pihan putkimaisuutta ja tuulisuutta voi parantaa kasvilisuudella sekä vallitsevan tuulensuunnan ja kylmien pohjoistuulien huomioimisella.

Viljelyn, kuntosalin ja saunan sijoittaminen pihatasaosta ylemmäs toisen kerroksen tasoon Kytömaantien puolelle on mielenkiintoinen ratkaisu, samoin alueen keskeisen kohtaamispaikan suuntaan avautuvat etätyötilat.

Sisäänajo Kytömaantieltä on onnistunut. Autopaikkojen osittainen kattamisvaihtoehto on ratkaistu kiinnostavasti Kytömaantien puoleisen korttelin matalan rakennusosan alle. Autopaikkojen lukumäärä ei ole suunnitteluohjeen mukainen.

Tontilla niukasti tilaa lumenkasaukselle, ja pihan lumityöt joudutaan suurelta osin tekemään käsin.

Korttelin konsepti ja sitä kuvaavat kaaviot ovat ansiokkaat.



ASUNNOT

Kohteessa on kaksi 2–5-kerroksista porrashuoneellista puukerrostaloa, joissa sijaitsee 60 vuokra-asuntoa. Pienimpien asuntojen koko 35 m² ja suurimpien 85 m². Asuntojen keskipinta-ala on 55,1 m².

Rakennuksessa on kaksi erilaista asuntotyyppiä. Suureen osaan asunnoista saatetaan suoraan oleskelu- ja keittiötilaan, eikä eteisessä ole tarvittavaa kalustusta. Asunnot aukeavat vain yhteen suuntaan. Asunnoissa on suuret parvekkeet.

Asumisen osalta suunnitelmat ovat kaaviomaisen viitteellisiä, eikä asuntojen ja yhteisten tilojen toiminnallisuutta ole tutkittu riittävällä tavalla.

Asuntokohtainen ilmanvaihto toteutettavissa. Kylpyhuonetilat ovat asuntojen keskellä, mikä aiheuttaa kanavistolle koteloinnit makuhuoneisiin.

Ensimmäisen kerroksen korkeampaa huonekorkeutta hyödynnetty maantasokerroksen asuntojen parviona, mikä tuo lisäarvoa muuten heikon haluttavuuden maantasotasuntoihin.

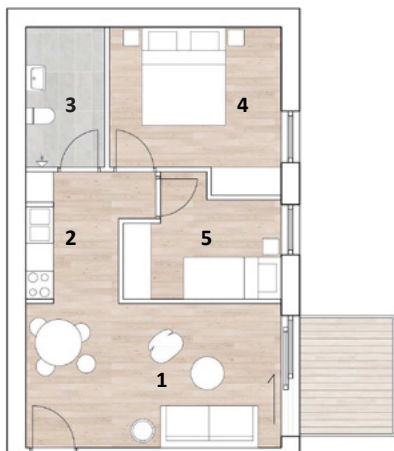
YHTEISTILAT

Etätyötila, yhteistila, pesula ja työpaja on sijoitettu parhaisiin mahdollisiin sijainteihin elävöittämään katutilaa ja kävelijän ympäristöä. Polkupyörien sijoitus on onnistunut.

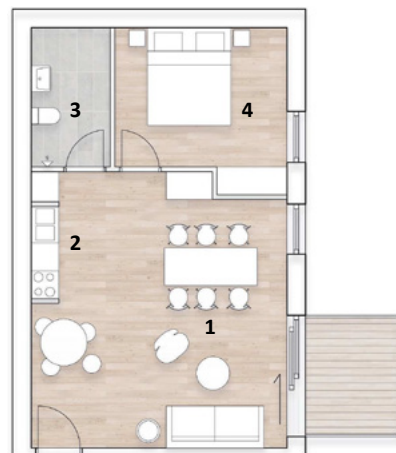
Irtaimistovarastot ovat ullakkokerroksessa, mikä aiheuttaa turhaa liikennettä ja kulumista porrashuoneissa ja hisseissä. Jätehuoltotiloja ei ole osoitettu.

Kuntosalin ja saunan sijoitus kattopihalla on mielenkiintoinen ratkaisu. Käynnin sinne tulisi kuitenkin olla esteetön.





A - Kaksio / 50m² - Ver A



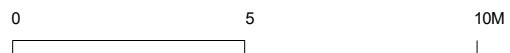
A - Kaksio / 50m² - Ver B



B - Kolmio / 59 m² - Ver A



B - Kolmio / 59 m² - Ver B



MAANTASOKERROS

1:300

- 1: Etätyötila
- 2: Yhteistila
- 3: Pesula / kuivaushuone
- 4: Työpaja
- 5: Lämmönjakohuone
- 6: Lastenvaunut
- 7: Teletilat
- 8: Sähköpääkeskus
- 9: Ulkovarasto (VSS)
- 10: Talovarasto
- 11: Leikkipaikka
- 12: 'Kaupunkimetsä'
- 13: Oleskelualue / grillaus
- 14: Käynti kaupunki farmille ja saunaan / kuntosalille
- 15: Pysäköinti (15 autoa)
- 16: Polkupyörät



ARKKITEHTUURI

Julkisivuissa on voimakas ruudukkoteema, mikä on luotu erillisellä pilari- ja palkkirakenteella. Sisäpihan puolen julkisivujen sisäänvedoista ja ulostyönöistä (parvekkeet ym.) syntyy mielenkiintoinen julkisivurakenne. Kytömaantien puolella rakennuksen hahmo kaipaa selkeyttämistä.

Teemaa tulisi kehittää yksityiskohdiltaan toteutettavampaan suuntaan. Myös ratkaisun huoltotarve ja pitkäaikaiskestävyys tulisi huomioida.

PUUN KÄYTTÖ

Puun käyttöön liittyvät ratkaisut ovat esittämättä tai ylimalkaisia. Jatkokehittelyssä tulisi huomioida puuarkkitehtuurille ominaisten rakenneratkaisujen kehittäminen, säältä suojaus ja pitkäaikaiskestävyys.

HUOLTO JA YLLÄPITO

Rakennuksessa ei ole seinän yläosia suojaavia räystäitä, ja julkisivuissa on paljon vaakapintoja mihin lika, vesi ja lumi jää seisomaan. Ratkaisu aiheuttaa rasituksia puujulkisivulle ja vaatii normaalia enemmän huoltoa. Julkisivun pitkäaikaiskestoa ja siistin ulkonäön pysymistä ei ole esitetty.

Laajat parvekkeet eivät ole kokonaan lasitettuja, mikä aiheuttaa parvekerakenteille enemmän rasitusta ja huoltotarvetta.

TOTEUTUS

Erityisesti ehdotuksen kolmiomaiset osat ja kaksoisjulkisivu ovat vaativia ja monimutkaisia toteuttaa, mikä lisää kustannus- ja ylläpitöriskiä.

Ullakkokerroksen irtaimistovarasten ja iv-konehuoneen osalta rakennus nousee kuusikerroksiseksi, mikä on kaavan vastainen ratkaisu. Aurinkopaneelien suuntaus ei ole kaikilta osin toteutuskelpoinen.

YLEISTÄ

Kilpailumateriaali antaa vain vähän informaatiota asuntojen mitoituksesta ja toiminnoista, ja asuntoja tuleekin kehittää yksityiskohdissaan ja variaatioissa.

Suunnitelma on kaupunkikuvallisesti kilpailun mielenkiintoisin ja kehityskelpoinen.

ENSIMMÄINEN ARVOSTELUPERUSTE

Kokonaisratkaisun sosiaalinen, ekologinen ja taloudellinen kestävyys

Sosiaalinen

Kortteliratkaisu avautuu luonteeltaan julkisena tilana Finlandia-aukiolle. Kahden asuinrakennuksen rajaama yhtenäinen piha sekä monet läpikulut maantaserroksessa mahdollistavat yhteisöllisyyden ja houkuttelevat myös ohikulkijat poikkeamaan tai kulkemaan pihan läpi.

Yhteistilat on sijoitettu aukeamaan katutiloihin, mikä lisää kortteliympäristön elävyyttä ja avoimuutta sekä mahdollistaa asukkaiden ja ohikulkijoiden kohtaamisen.

Matalan osan sauna-kuntosalirakennukseen ja kattoviljelytilaan ei ole esteetöntä käyntiä.

Ekologinen

Kestävän kehityksen ratkaisut on esitetty selostuksessa yleispiirteisesti ja pääosin kirjallisesti.

Puun käyttö on yleisesti esitetty ekologiseksi ratkaisuksi, mutta yksityiskohtaiset ratkaisut puuttuvat. Suunnitelmassa on paljon suojaamattomia puurakennneosia sekä muita ylläpidon kannalta kustannuksia aiheuttava ratkaisuja, mikä ei tue kestävä kehitystä.

Rakennuksen massoittelu on suunniteltu erinomaisesti auringon kierron mukaan. Aurinkoenergian aktiivinen hyödyntäminen ei toteudu parhaalla mahdollisella tavalla muun muassa pohjoiseen suuntautuvien aurinkopaneelien osalta.

Hulevesien käsittelyä ei ole esitetty. Valoisan ja avoimen pihan tuulisuuteen tulee kiinnittää huomiota esimerkiksi kasvillisuuden sijoituksessa ja valinnassa.

Taloudellinen

Kompakti ja syvärunkoinen rakennusmassa, jossa on vähän nurkkia, mutta paljon pieniä mutkia sekä teräviä kulmia, jotka lisäävät kustannuksia.

Julkisivuja yhtenäistävät ulkopuoliset puupilarit- ja palkit lisäävät rakennus- ja huoltokustannuksia. Niitä tulisi harkita tai hyödyntää laajemmin esimerkiksi par-

vekkeiden rakenteina tai aurinkosuojauksena. Niiden uudelleenmuokkaus voi johtaa alkuperäisen idean katoamiseen.

Oivaltava ja kaunis arkkitehtuuri sekä kaupunkikuvan luominen

Ehdotuksista selkeästi rohkein, kaupunkimaisin ja identiteetiltään vahvin ratkaisu. Veistoksellinen ja kutsuva hahmo avautuu voimakkaasti Finlandia-aukion ja Pilskeen suuntaan ottaa paikan hyvällä tavalla haltuun.

Ratkaisu on urbaani, ja se tulkitsee kilpailuohjelman tavoitetta rakennusten liittymisestä saumattomasti ympäröivään kulttuurimaisemaan nykyaikaisella tavalla. Maantason toimintojen sijoittaminen luo parhaan elävän kaupunkikuvan kaikkiin vuoden ja vuorokauden aikoihin.

Suunnitelmassa on selkeästi jäsennetyt julkisivut. Puurakenteiden ja -verhous-ten ratkaisut on kuitenkin esitetty viitteellisesti.

Ilmanvaihtokonehuoneiden ja ullakkovarastojen osalta asemakaavan määrittelemä, suurin sallittu kerrosluku ylittyy.

Ulkopuolisista puurakenteista muodostetut ”kaksoisjulkisivut” ja Finlandia-aukiolle aukeavat teräväkulmaiset rakennusmassat luovat kiinnostavan kaupunkikuvallisen kokonaisuuden. Suunnitelma edustaa ulkoiselta olemukseltaan uutta hakevaa muotokieltä paikallisiin olosuhteisiin.

TOINEN ARVOSTELUPERUSTE

Asumisen laatu ja toiminnallisuus, asunnon viihtyvyys, valoisuus ja näkymät

Perspektiivikuvista hahmottuu kaunis ja valoisa interiööri. Suuret ikkunat parvekeovilla tuovat asuntoihin valoisuutta ja näkymiä. Asunnoista suuri osa avautuu kuitenkin vain yhteen suuntaan ja osa vain liikennemelun puolelle tai pohjoiseen.

Pääosaan asunnoista saavutaan suoraan olohuone- ja avokeittiötilaan, mikä avartaa asuntoon saapumista. Eteisten, keittiöiden mitoituksessa ja kylpyhuoneiden järjestelyssä on puutteita, ja eteiskalusteet puuttuvat kokonaan. Useissa asunnoissa käynti WC- ja pesu tilaan on keittiö- tai ruokailutilasta. Asuntoratkaisut on esitetty viitteellisesti eivätkä ne ole esitetyssä muodossa toteuttamiskelpoisia.

Mahdollisuus kehittää maantasokerroksen asuntoja loftmaiseksi tuo vaihtelua asuntotyyppeihin ja voi houkutella uusia kohderyhmiä. Yksityiskohtaista suunnitelmaan ei kuitenkaan ole esitetty.

Etätyötilan sijainti kohti Finlandia-aukiota on kaupunkikuvallisesti erinomainen, yhteistilan yhtä oivaltava sijainti kohti Pilskettä, erinomainen pesulan sijainti, mainiosti sijoitettu työpaja aukeaa Kytömaantielle.

Suunnitelman ansiot ovat kaupunkikuvallisessa ratkaisussa ja ulkoarkkitehtuurissa.

Toiminnallisuuden ratkaisut suhteessa liikkumiseen, yhteydet ja reitit pihalla ja rakennuksissa

Ratkaisulla on aktiivinen ja avoin suhde ympäristöön. Jalankulkijan yhteydet korttelista eri puolille ovat hyvät. Keskeinen sisäpiha on avara. Sisäpihan aktiiviselle käytölle ja eri toiminnoille on hyvin tilaa. Ehdotuksen pihan avautumissuunta ohjaa asukkaita luontevasti omasta pihasta kohti alueen julkista oleskelutilaa ja päinvastoin. Siten ratkaisun toiminnallisuus seuraa laajemmin koko asuinalueen logiikkaa, eli toimintojen ja katseiden suuntautumista alueen keskeisen puiston, Pilskeen, suuntaan.

Avoimen pihan leikkipaikan sijoitus Kansanvallankadun varteen Finlandia-auki-
on kohdalle mietityttä. Pihan käyttö on muiltakin osin esitetty viitteellisesti.

Pysäköinnin sijoittaminen Kytömaantien ja Kansanvallankadun kulmaan on toiminnallisesti selkeä ratkaisu ja mahdollistaa ison pihan muille toiminnoille. Pyöräpysäköinnin sijainti Finlandiapolun äärellä hyvä. Jätekeräystä ei ole esitetty.

Rakennuksen läpi ulottuvat porraskäytävät liittyvät ympäröivän kaupunkirakenteen kannalta tärkeisiin kohtiin: bussipysäkille, Finlandia-aukiolle ja Pilskeeseen.

Tontin käyttöratkaisu avaa tontin yleiseen tilaan, Finlandia-aukiolle, luoden mahdollisuuden käyttää tontin sisäisiä kulkukäytäviä ohikulkijoille. Kilpailuohjelman suunnitteluohjeissa kuitenkin esitetään, että ”jalankulkua tontin läpi ulkopuolisten toimesta ei ole toivottavaa edistää”.



7 KILPAILUN TULOS

7.1 TUOMARISTON PÄÄTÖS

Tuomaristo valitsi yksimielisesti kilpailun voittajaksi ehdotuksen nimimerkillä "Piiri". Muita ehdotuksia ei asetettu paremmuusjärjestykseen.



7.2 TUOMARISTON SUOSITUKSET

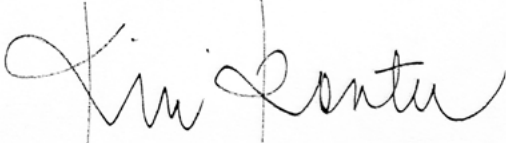
Tuomaristo suosittelee, että voittanutta kilpailuehdotusta kehitetään kilpailun jälkeen Keravan kaupungin ja Kiinteistöyhtiö Nikkarin Kruunun ohjauksessa. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida ehdotuskohtaisessa arvostelussa esiin tuodut asiat sekä seuraavat jatkokehitysohjeet:

- Kattomuodon tulee täyttää kaavan vaatimus harjakatosta. Julkisivuväriyksessä tulee noudattaa kilpailun aikana tarkennettua rakennustapaohjetta.
- Jatkokehittelyssä tulee etsiä luhtikäytävän toteutukselle vielä vaihtoehtoja, joissa otetaan huomioon asuntojen yksityisyys, miellyttävä liikkuminen ja tunnelma eri vuodenaikoina sekä turvallisuuden tunne ja viihtyisyys. Luhtikäytävät on pyrittävä suunnittelemaan siten, ettei luhtikäytävälle avaudu asuinhuoneiden ikkunoita kuin vähäisessä määrin ja ettei ohikulkeva liikenne kulje välittömästi ikkunan editse. Luhtikäytävien varapoistumisteiden tarve on tarkistettava, ja riittävä pelastautuminen on ratkaistava.
- Autopaikkojen määrää tulee tarkastella lähtökohtaisesti asemakaavan edellyttämällä mitoituksella. Lopullinen autopaikkojen määrä on riippuvainen toteutettavasta kerrosalasta ja mahdollisista jatkosuunnittelun aikana neuvoteltavista autopaikkavähennyksistä. Polkupyörien säilytys ja sähköpyörien latauspiste on suunniteltava suljettuun tilaan.
- Huoneistopohjia ja rakenteita on kehitettävä yksityiskohdissaan toimivimmiksi. Ovien sijaintiin ja aukeamissuuntiin on kiinnitettävä huomiota. Kaikkiin asuntoihin tulee suunnitella eteistila.
- Rakenneratkaisujen toteuttamiskelpoisuus tulee varmistaa ja ne tulee suunnitella ääni-, palo-, rakenne- ja talotekniset vaatimukset täyttäväksi. Välipohjien sorarakenteen toteutettavuuteen, toimivuuteen ja korjauskelpoisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Viemäreiden reititys välipohjarakenteessa tulee suunnitella. Parvekkeiden ja luhtien rakenteet tulee suunnitella siten, ettei kylmäsiltoja tai vuotokohtia synny. Vedet tulee johtaa hallitusti pois rakenteista.
- Pihatilaan on osoitettava tila jätekeräyksen ja lajittelun syväkeräysastioille sekä rakennusjärjestyksen edellyttämä lumenvarastointialue.

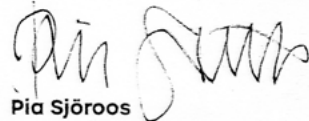
7.3 ARVOSTELUPÖYTÄKIRJAN ALLEKIRJOITUS

Tuomaristo hyväksyi ja allekirjoitti arvostelupöytäkirjan.

Keravalla 9.11.2021



Kirsi Rontu
kaupunginjohtaja, (pj), Keravan kaupunki



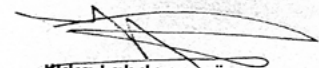
Pia Sjöroos
kaupunkisuunnittelujohtaja, Keravan kaupunki



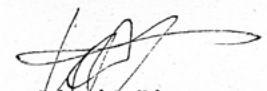
Sofia Amberla
Asuntomessujen projektipäällikkö, Keravan kaupunki



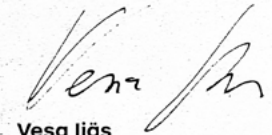
Timo Koskinen
projektinjohtaja, Osuuskunta Suomen Asuntomessut



Mikko Lahdenperä
toimitusjohtaja, Kiinteistö Oy Nikkarinkruunu



Juhani Solkinen
hallituksen puheenjohtaja, Kiinteistö Oy Nikkarinkruunu



Vesa Ijäs
yliarkkitehti, TKT, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus



Pekka Heikkinen
arkkitehti, Puuarkkitehtuurin professori, Aalto-yliopisto

7.4 TEKIJÄTIETOJEN AVAUS

Arvostelupöytäkirjan allekirjoittamisen jälkeen arvostelulautakunta avasi tekijätiedot. Ehdotusten tekijöiksi osoittautuivat seuraavat työryhmät:

7.4.1 Piiri

Arkkitehdit Tommila Oy & Kaleidoscope Nordic AS

Ilkka Törmä
Ólafía Zoëga
Silje Klepsvik
Miia-Liina Tommila
Andrea Pérez Montesdeoca
Yrjänä Vuojala

AVUSTAJAT
Peter Solovjew
Katariina Vuorio
Alaa Radam

MAISEMASUUNNITTELU **Nomaji maisema-arkkitehdit Oy**

Riikka Nousiainen
Inka Andelin
Maria Ilina

TEKNISET ASiantuntijat | puurakenteet

Omtre AS
Kristine Nore
Ivar Ragnhildstveit

TEKNISET ASiantuntijat | akustiikka

Akukon Oy
Lauri Vikström
Mikko Roininen

7.4.2 Nikkarin Vasarat

ArkOpen & HELT arkkitehdit

Juha Kämäräinen, arkkitehti SAFA
Emma Kämäräinen, arkkitehti
Valtteri Heinonen, arkkitehti SAFA
Tuukka Linnas, arkkitehti SAFA
Kaisa Savolainen, arkkitehti
Oona Ryhänen, arkkitehtiylöppilas

ASiantuntija | puurakentamisen toteutus

Sweco rakennetekniikka Oy
Petri Kokkonen RI

ASiantuntija | pihasuunnittelu

Jouni Heinänen, maisema-arkkitehti MARK

ASiantuntija | visualisointi

Rendeko
Janne Reponen

7.4.3 Puusta Puuhun

Voodoo Associates Oy & EGA Erik Giudice Architects

Erik Giudice, M.Arch., MSA
Cianan Crowley, Architect
Teemu Vuori, Architect SAFA
Francois Duchastel, Architect, MBA



