

**Arkkitehtuurikutsukilpailu**  
**NIHTI, 10673/3 ja 4**

**Helsinki**

**ARVOSTELUPÖYTÄKIRJA**  
**9.10.2024**



## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1. KILPAILUN YLEISTIEDOT</b>	<b>3</b>
1.1. KILPAILUN JÄRJESTÄJÄT, TARKOITUS JA LUONNE	3
1.2. OSANOTTAJAT	3
1.3. PALKKIOT	3
1.4. KILPAILUN KULKU	3
1.5. TUOMARISTO	4
1.6. KILPAILUOHJELMAN HYVÄKSYMINEN	4
<b>2. KILPAILUTEHTÄVÄ</b>	<b>4</b>
2.1. HANKKEEN PERUSTIETOJA	4
2.2. KILPAILUTEHTÄVÄ	5
<b>3. EHDOTUSTEN ARVIOINTIPERUSTEET</b>	<b>5</b>
<b>4. YLEISARVOSTELU</b>	<b>6</b>
4.1. YLEISTÄ	6
4.2. KAUPUNKIKUVAT JA NÄKYMÄT	7
4.3. ASUNNOT	8
4.4. PORRASHUONEET	9
4.5. YHTEISTILAT	9
4.6. LIIKETILAT	9
4.7. KEHITYSKELPOISUUS	9
<b>5. EHDOTUSKOHTAINEN ARVOSTELU</b>	<b>10</b>
5.1. FENDERI	10
5.2. HÖGIS	11
5.3. POOKI	13
5.4. VIRE	14
<b>6. KILPAILUN TULOS</b>	<b>15</b>
6.1. KILPAILUN TULOS	15
6.2. SUOSITUS JATKOTOIMENPITEISTÄ	15
6.3. ARVOSTELUPÖYTÄKIRJAN ALLEKIRJOITUS	16
6.4. NIMI KUORTEN AVAUS	16
<b>7. LIITTEET</b>	<b>18</b>
7.1. FENDERI	18
7.2. HÖGIS	21
7.3. POOKI	24
7.4. VIRE	27

## 1. KILPAILUN YLEISTIEDOT

### 1.1. Kilpailun järjestäjät, tarkoitus ja luonne

Hausia Oy ja Helsingin kaupunki yhteistyössä Suomen arkkitehtiliiton (SAFA) kanssa järjesti suunnittelukilpailun Kalasataman Nihdin korttelin 10673 tonttien 3 ja 4 suunnitelmien hankkimista sekä arkkitehtisuunnittelijan valitsemista varten. Kilpailun tarkoituksena oli ollut löytää kaupunkikuvaltaan ja teknisiltä ratkaisuiltaan korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen ratkaisu sekä valita pääsuunnittelija ja arkkitehtisuunnittelija hankkeelle.

Kilpailu oli anonyymi: kaikki kilpailuehdotuksen asiakirjat tuli palauttaa nimettöminä ja merkitä nimimerkillä.

### 1.2. Osanottajat

Kilpailuun kutsuttiin neljä arkkitehtitoimistoa:

- Jaakkola Arkkitehdit Oy
- Arkkitehtitoimisto Arco Oy
- Arkkitehtitoimisto Playa Oy
- Arkworks Arkkitehdit Oy

SAFAn kilpailusääntöjen mukaan kukin kutsuttu taho sai jättää ainoastaan yhden työn.

### 1.3. Palkkiot

Kullekin kilpailuun osallistuneelle ja kilpailuohjelman mukaiset asiakirjat jättäneelle suunnitteluryhmälle maksettiin kilpailuohjelman mukaisesta suunnitelmasta 18 000 € (alv 0 %).

Suomen Arkkitehtiliitto (SAFA) peri kilpailusääntöjensä mukaan 7 % jokaisen kutsutun palkkiosta.

### 1.4. Kilpailun kulku

Kilpailuaika oli 11.6.2024 – 13.9.2024.

Kysymykset tuli jättää 20.6.2024 mennessä.

Lisäkysymykset tuli jättää 16.8.2024 mennessä.

Määräaikoihin mennessä saatiin 7 kpl kysymyksiä ja niihin vastattiin 26.6.2024 sekä 23.8.2024.

Kilpailijoita veloitettiin kerran kilpailun aikana käyttämään kustannusarvioitsijana Hausia Oy:n kustannuslaskentaa. Kustannuslaskija oli vaihtolovelvollinen kaikista kilpailun aikana käydyistä keskusteluista osallistujien kanssa.

Kilpailuun saatiin määräaikaan 13.9.2024 kello 16:00 mennessä neljä ehdotusta, joiden nimimerkit olivat:

- Fenderi
- Högis
- Pooki
- Vire

Kaikki ehdotukset täyttivät palautuksen määrämuodot ja ne hyväksyttiin arvosteltaviksi.

Tuomaristo kokoontui kaksi kertaa: 26.9.2024 ja 30.9.2024.  
Tulosten julkistamistilaisuus pidettiin Helsingin kaupunkiympäristötalolla 11.10.2024.

## 1.5. Tuomaristo

Ehdotussuunnitelmien arvioinnin suoritti tuomaristo, johon kuuluivat:

Hausia Oy:

- Kari Kiviluoma, toimitusjohtaja, tuomariston puheenjohtaja.
- Pasi Först, projektijohtaja.

Helsingin kaupunki, Asemakaavoitus:

- Matti Kajansinkko, tiimipäällikkö, arkkitehti.
- Pia Kilpinen, arkkitehti SAFA.

Helsingin kaupunki, Rakennusvalvonta:

- Minna Soukka arkkitehti SAFA.

SAFA:n Kilpailutoimikunnan nimeämänä SAFA:n edustajana:

- Asko Takala, arkkitehti SAFA.

Tuomariston vaitiolovelvollisena sihteerinä toimi

- Lari Kiviluoma, tuotantoinsinööri, Hausia Oy.

Hausian nimeämänä asiantuntijoina toimi laskentapäällikkö Ari Toivonen.

Lisäksi kilpailun aikana kuultiin Hausia Oy:n myynti- ja markkinointijohtaja Marjo Kokko-Kiviluoman sekä varatoimitusjohtaja Henri Kiviluoman näkemyksiä ryhmien toiveista sekä suunniteltujen asuntoratkaisujen myytävyydestä.

## 1.6. Kilpailuohjelman hyväksyminen

Kilpailussa noudatettiin Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjä. Kilpailuohjelma liiteasiakirjoineen oli kilpailun järjestäjien, tuomariston ja Suomen Arkkitehtiliiton hyväksymä.

## 2. KILPAILUTEHTÄVÄ

### 2.1. Hankkeen perustietoja

Helsingin kaupunki on järjestänyt Helsingin Kalasataman kaupunginosan asuinkerrostalokorttelin 10673 tonteista 3 ja 4 tarjouskilpailun, jonka voittajaksi on kaupunginvaltuuston päätöksellä 27.3.2024 valittu Hausia Oy.

Tarjouskilpailun asiakirjoissa on edellytetty, että tontin ostaja järjestää yhteistyössä kaupungin kanssa ko. tonttien suunnittelusta arkkitehtuurikutsukilpailun.

Kutsukilpailun järjestivät Hausia Oy ja Helsingin kaupunkiyhteistyössä Suomen Arkkitehtiliiton (SAFA) kanssa.



Kilpailualueella on voimassa olevan asemakaavan mukaan rakennusoikeuskerrosalaa yhteensä 6 600 k-m<sup>2</sup> (2\*3 300 kem<sup>2</sup>), jonka lisäksi on rakennettava vähintään 150 k-m<sup>2</sup> liiketilaa.

Kohteeseen suunniteltavat asunnot suunnitellaan vapaarahoitteisiksi omistusasunnoiksi.

## 2.2. Kilpailutehtävä

Arkkitehtuurikutsukilpailun tarkoituksena oli löytää tonteille kilpailun järjestäjien määrittämien asiakasryhmien toiveita ja resursseja vastaavat sekä kaupunkikuvallisesti korkeatasoiset suunnitelmat kilpailuohjelmassa määritettyyn kustannustasoon.

Valittua suunnitelmaa on tarkoitus käyttää pohjana tontin jatkosuunnittelulle.



## 3. EHDOTUSTEN ARVIOINTIPERUSTEET

Kilpailuehdotuksia arvioitiin seuraavien arviointiperusteiden perusteella:

- asuntojen myytävyyks (mm. toiminnallisuus, kalustettavuus, väljyyden tuntu, valoisuus, parvekkeen käyttö, näkymät).
- ratkaisun kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen kokonaisuus ja sen korkeatasoisuus.
- innovatiiviset asumisen ratkaisut ja asuntojen toiminnallisuus
- määritetyn kustannustavoitteen mukaisuus\*

- ratkaisun kehityskelpoisuus\*\*
- ratkaisun toteutuskelpoisuus
- suunnitelman vastaavuus hankesuunnitelmaan ja suunnitteluohjeisiin
- suunnitteluratkaisujen kestävyys (tekninen, sosiaalinen, kulttuurinen,
- ympäristön ja elinkaaren aikainen, elinkaaren alkuvaihetta painottaen, kestävyys sekä elämäntavan kestävyys, hiilijalanjälki)

\*) Jatkosuunnittelun pohjaksi valitun suunnitelman on joko oltava kustannustavoitteen mukainen tai tuomariston näkemyksen mukaan sellaiseksi kehitettävissä suunnitelman perusideat säilyttäen.

\*\*\*) Kilpailun tuomaristo voi antaa ehdotuksiin liittyviä kehittämisohjeita.

Ehdotusten arvioinnissa kiinnitettiin huomiota myös siihen, miten määriteltyjen asiakasryhmien toiveisiin ja resursseihin vastataan. Tavoitteena oli esteettisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti tasapainoinen suunnitelma. Lisäksi tavoitteena oli löytää asiakkaille (asunnon ostajille) todellista arvoa tuottavia ratkaisuja.

Kokonaisratkaisun ansioita pidettiin tärkeämpinä kuin osaratkaisujen tai yksityiskohtien virheettömyyttä.

## 4. YLEISARVOSTELU

### 4.1. Yleistä

Kilpailun tarkoituksena on ollut löytää kaupunkikuvaltaan ja teknisiltä ratkaisuiltaan korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen ratkaisu sekä valita pääsuunnittelija ja arkkitehtisuunnittelija hankkeelle.

Vaikka asemakaava määräyksineen oli kilpailuohjelmassa kirjattu sitovaksi ohjelman kaavakohdassa kirjatulla tarkennuksella tornin jalustaosan asuntojen lukumäärästä, todettiin niin kilpailun käynnistystilaisuudessa kuin kilpailuaikana esitettyihin kysymyksiin vastattaessa joidenkin muiden poikkeamien olevan myös mahdollisia perustelluista syistä – kuten eräissä muissa Nihdin aiemmissa hankkeissa. Olennaista oli myös poikkeamien maltillisuus. Poikkeamien määrä ja laajuus vaihtelivat ehdotuksittain, ja arvosteluryhmän mukaan kaikki katsottiin mahdollisiksi tai sellaisiksi kehitettäviksi kilpailunjärjestäjän esittämää toteutusaikataulua ja hankkeen sujuvaa etenemistä häiritsemättä. Merkittävimpiä ehdotettuja poikkeamia olivat kolmen ehdotuksen (Högis, Pooki ja Vire) torniosan kerrosluvun ylitys ja kahden ehdotuksen (Högis ja Pooki) rakennusoikeuskerrosluvun ylitys.

Kilpailuehdotukset olivat ammattitaitoisesti ja huolella laadittuja. Tehtävänannon ja asemakaavan tarkkojen reunaehtojen puitteissa saatiin neljä eri tavoin tilaohjelman tiukkaan paikkaan sovittanutta ratkaisua. Rakennuttajan tavoitteet ja toiveet oli huomioitu kaikissa ehdotuksissa pääosin oikeansuuntaisesti. Lopulliset erot syntyivät varsin pienistä, mutta lopulta olennaisista osaratkaisuksista. Parhaiden ratkaisujen osalta hahmottui muita ehdotuksia tasapainoisempia toiminnalliset, esteettiset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset ratkaisevia kokonaisuuksia, joiden voidaan katsoa tuottavan lisäarvoa rakennuksille, asunnoille ja asukkaille.



*Fenderi*



*Högis*



*Pooki*



*Vire*

#### 4.2. Kaupunkikuva ja näkymät

Nihdin asemakaava on tarkka ja vaativa, ja se asetti selkeät kaupunkikuvalliset lähtökohdat. Kaupunkikuvallisessa arvioinnissa ehdotuksia peilattiin myös Nihdin henkeen, eräänlaiseen ”nihtimäisyyden” ja hankkeen oman ilmaisun varmuuden yhdistelmään ja tasapainoon.

Kilpailun kohteena oli lamelli- ja tornitalotontit, joilla on sekä erityiset että yhteiset kaupunkikuvalliset tavoitteet.

Tornitalo-osan konttimaisuus oli pääosin ymmärretty ja esitetty reippaasti ja rennosti, samoin suhde lamellitalo-osaan, kun lamellitalon jalustamaista ilmettä oli jatkettu luontevasti tornin alaosaan. Tornin kiinteän hahmon leikkaamista ja kontti-ilmeelle vieraaksi koettuja varovaisia julkisivumateriaalivalintoja ei arvostettu kuten ei myöskään materiaali- ja muotoylivilkkautta. Torniosan asuntojen ja parvekkeiden suuntauksessa ei aina ollut huomioitu eteläpuolen vastaavan tornin vaikutusta näkymiin. Kun kilpailijat olivat ratkaisseet tornin 7 peruskerrosta samoilla pohjaratkaisuilla, kaavaidean mukaisen julkisivuaukotuksen varioinnin toimivuuden varmistaminen oli vaativaa niin ehdotusten tekijöille kuin arvioijille.

Lamellitontin rakennuksen kattomaisemaan oli suhtauduttu vaihtelevasti, maltillisesta viherkatosta molempien tonttien käytössä oleviin sauna-kerhotila-viljelypalstayhdistelmiin.

Jalustaosien katujulkisivut vaihtelivat tasaisesta, tarkasti aukotetusta suorasta perustiilipinnasta (Fenderi) jäseneltyihin muurauspintoihin ja osittaisiin peruspinnasta esiin nouseviin ulokeparvekkeisiin (Högis ja Vire). Katutason liike- ja yhteistilat olivat yleensä aukotukseltaan eri tavoin valoisat ja kutsuvat, porrashuoneiden sisäänkäyntejä korostettiin erityisesti ehdotuksessa Vire, kun taas ehdotuksessa Högis torniosan aula oli erityisen näyttävä. Asemakaavan sallima katettu terassi oli yhdessä ehdotuksessa (Vire).

Pihajulkisivut olivat kauttaaltaan selkeitä, parvekkeita (Vire) tai ranskalaisia parvekkeita (Högis ja Pooki) oli esitetty vaihtelevasti. Kahdessa ehdotuksessa oli asunnoille esitetty myös pihaterasseja (Högis ja Vire). Osa terasseista sijoittuu naapuritontin pihaosuudelle, mutta ne ovat toteutettavissa hallinnollisin järjestelyin. Yhdessä ehdotuksessa (Vire) oli otettu kantaa asemakaavan tornin viereiselle tontille mahdollistamaan kulkuaukkoon, jonka toteutumistavasta ei ole varmaa tietoa.

Kaupunkikuvallisesti ehdotus Högis saavutti Nihdin kaavan tavoitteet kokonaisuutena parhaiten. Pookissa näyttävät tornin aiheet ja jalustan hienostunut maltti eivät aivan kohdanneet. Vireen julkisivumaailma oli puolestaan aiherunsaudessaan hieman yliviritetty. Fenderissä tornin ja jalustan suhde oli jäänyt epävarmaksi ja torniosan materiaali-muoto-yhdistelmässä ei nähty kaavan tavoittelemaa kontti-ilmettä.

#### 4.3. Asunnot

Kun Nihdin asemakaava ohjaa tarkasti rakennusten muotoa ja ilmettä, asuntoratkaisut painoutuivat arvostelussa. Lamellitalo oli ratkaistu kolmessa ehdotuksessa kolmella porrashuoneella, yhdessä kahdella.

Kaikkien ehdotusten asuntopohjat olivat perustoimivia, erityisiä uusia avauksia ei nähty. Kilpailuohjelmassa toivottuja muuntelumahdollisuuksia esitettiin vaihtelevasti, ja ne olivat pääosin tavanomaisia ja parhaimmillaan (Vire) luontevia keittiön ja makuuhuoneiden paikkojen vaihtamisia, kevyiden väliseinien poistamisia ja sauna-vaatehuonevaihtoja. Toimivin asuntojen yhdistämisesitys oli ehdotuksessa Vire, missä yhdistäminen ja jakaminen oli mahdollista keittiö- ja märkätiloihin puuttumatta eli rakennuksen elinkaaren aikana. Fenderin useat huoneistojärjestelyesitykset olivat rakennusteknisesti vaativia ja raskaita ja ne toimivat paremmin suunnitteluvaiheessa tehtävissä valinnoissa.

Asunnot olivat kooltaan ja huoneluvultaan yleensä maltillisia lukuun ottamatta eräiden ehdotusten torniosan ylimpiä kerroksia, joissa kaksitasoisuus oli tuottanut rakennuttajan kannalta yksittäisiä ylisuuria huoneistoja.

Arvioinnissa painottui erityisesti perheasuntojen oleskelu- ja ruoanvalmistustilojen kokonaisuus, toimivuus ja variointimahdollisuudet. Parhaissa ehdotuksissa oli sekä erillisiä keittiötiloja että avokeittiöitä, parhaimmillaan samasta asuntopohjasta saattoi tehdä molempia. Oleskelu- ja ruokailutilat oli yleensä sijoitettu rinnakkain julkisivujen suuntaisesti ns. parhaalle puolelle, mikä mahdollisti ruokailutilan ikkunanvierussijainnin ja näkymät. Ehdotus Vireessä oli myös avaria läpirungon tilasarjavaruaatioita.

Parvekkeet oli ratkaistu julkisivuverhouksen takaisina osin huonetilojen katkottuina parvekenauhoina tai selvästi sisäänvedettyinä. Kummallakin tavalla oli syntynyt sekä hyvin että niukasti kalustuvia ja käytettäviä ratkaisuja. Molempia ratkaisutapoja oli elävöitetty lasituksen ulkopuolisilla, lasitusta



avaamaan houkuttelevilla parvekkeilla (Högis ja Vire). Fenderin parvekkeilla oli luonteva tarvike- ja kalustevalasto.

#### 4.4. Porrashuoneet

Kilpailuohjelmassa toivottuun porrashuoneiden ja sisäänkäyntiaulojen viihtyisyyteen oli kiinnitetty vaihtelevasti huomiota.

Varsinkin lamelliosuuden porrashuoneet olivat valoisat ja väljät, torniosassa tarkasti mitoitettujen kerrostasojen luonnonvalo oli aina palo-ovien läpi tulevaa, poikkeuksena Fenderin ylin kerrostaso.

Sisäänkäyntiaulat olivat parhaimmillaan valoisia, väljiä ja ilmavia sekä valoisaa porrashuonetta kohti johdattelevia (Högis, Pooki ja Vire/lamelliosuus).

#### 4.5. Yhteistilat

Asukkaiden yhteistilojen ratkaisut poikkesivat selvästi, ja kaavan mahdollistamaa yhteiskäyttömahdollisuutta oli hyödynnetty eri tavoin.

Asemakaavan torniosan katutasoon edellyttämä yhteistila oli sijoitettu kaikissa ehdotuksissa oikeaoppisesti aukion kulmaan monitoimitila nimikkeellä. Pienin ja samalla näyttävin oli Högiksen korkea aulan laajentuma, Vireessä tila oli kerhomaisin. Fenderissä oli suurin ja luontevasti liiketilanakin toimiva ratkaisu, kun taas Pookissa käyttöä rajasi sisäyhteyden puute.

Kerhotiloja ja talosaunoja oli usein sijoitettu paviljonkimaisesti lamelliosan vesikatolle tai sen viereen torniosaan, näyttävimmän ehdotuksessa Högis. Muutoin vesikaton suunnitelmat vaihtelivat viitteellisestä viherkatosta viljelyalstoihin. Talopesulat oli sijoitettu yleensä tonteittain luontevasti katu- ja pihatasoille. Yhdessä ehdotuksessa (Fender) kaikki yhteistilat, kaavasta poiketen jopa talopesula, oli keskitetty jokaisesta porrashuoneesta helposti saavutettavaksi kokonaisuudeksi lamellirakennuksen yläosaan kerrokseen.

Polkupyörien säilytyksessä ja tilamitoituksessa oli vaihtelua. Ehdotuksessa Vire pyörä- ja pesupaikkoja oli tutkittu ansiokkaasti. Varastojen sijoitus osoittautui vaikeaksi ahtaalla rakennuspaikalla, ongelmat heijastuivat osittain julkisivuihin ja parvekkeisiin. Jätepisteet oli useassa ehdotuksessa sijoitettu imujärjestelmäliittymän kannalta hankalasti.

#### 4.6. Liiketilat

Kaikissa ehdotuksissa ravintolatoimintaan soveltuvat liiketilat oli sijoitettu kaavan hengessä kaakkoiskulmaan. Tilojen keskittämistä yhdeksi, jakamisen mahdollistavaksi kokonaisuudeksi pidettiin tarkoituksenmukaisena. Asemakaavan mahdollistama erillinen kiinteä terassi oli yhdessä ehdotuksessa (Vire).

#### 4.7. Kehityskelpoisuus

Kaikissa ehdotuksissa todettiin tarvetta jatkosuunnittelulle. Parhaimmaksi katsottujen ehdotusten osalta kehitystyö on mahdollista ehdotusten luonnetta olennaisesti muuttamatta.

Kuten Yleistä -kohdassa todetaan, kaikkien ehdotusten poikkeamat katsottiin mahdollisiksi tai kehittämiskelpoisiksi kilpailunjärjestäjän esittämää toteutusaikataulua ja hankkeen sujuvaa etenemistä vaarantamatta.

Rakennuttajan tekemässä kustannustarkastelussa edullisin oli Fenderi ja kallein Pooki muiden asettuessa näiden välille. Kaikki ratkaisut ovat kehitettävissä rakennuttajan tavoittelemalle kustannustasolle rakennuttajan näkemyksen mukaan kohtuullisin toimenpitein.

Tarkemmat kehittämiskommentit ehdotuskohtaisissa arvosteluissa.

## 5. EHDOTUSKOHTAINEN ARVOSTELU

### 5.1. Fenderi



Kaavan kerrosalaa ja kerroslukuja noudattava ehdotus on yleisotteeltaan maltillinen.

Kaupunkikuvallisesti tärkeän tornin hahmon kevennys ylimmässä kerroksessa poikkeaa kaavan kiinteiden tasapiiristen konttipinojen ideasta, myöskään välikerrosten julkisivut eivät tavoita kaavan henkeä. Jalustan julkisivut ovat selkeät ja varmaotteiset, mutta jalustateeman kannalta olennainen räystäslinja katkeaa tornin juuressa massoittelem kolouksissa ja sisäänvedoissa.

Katutasossa tornin lounaiskulman yhteistila on suuri ja monikäyttöinen, ja se muodostaa luontevan parin koilliskulman ravintolalle. Molemmilla on porrashuoneiden tapaan suojaiset sisäänkäynnit parvekevyöhykkeen alla. Porrasaulat avautuvat mukavasti hissien ja luonnonvaloa tarjoavien portaiden suuntaan. Tornin porrashuoneyhdistelmä voisi olla tiukempikin.

Vain tämän ehdotuksen lamelliosassa on kaksi porrashuonetta. Asuntojakauma ja huoneistokoot noudattavat ohjelmaa, asuntojen lukumäärä on kilpailun pienin.

Alempien kerrosten eli jalustan huoneistoissa painottuvat ohjelmassa toivotut olohuone-avokeittiö-yhdistelmät. Huoneistojen tiukasta perusmitoituksesta seuraa kuitenkin usein ruokailun ja oleskeluryhmän limittymisongelmia, jolloin ruokailupaikka ja keittiökalustus ovat jääneet rungon keskelle, kauas ikkunoista ja luonnonvalosta. Yksioissa ja pienkaksioissa sekä osassa kolmioitakin ylipitkät keittiökalusterivit hallitsevat tupamaisia oleskelutiloja. Makuuhuoneet ovat yleensä hyvin mitoitettu, perheasunnoissa parisängyn sijoittaminen on mahdollista kaikissa makuuhuoneissa.

Vaihtoehtoisia eriytettyjä tilajärjestelyjä on vain suurimmissa huoneistoissa. Itäsiiven iso asunto on hyvä, kun taas ulkokulman kolmio voisi paremmin hyödyntää hienoa sijaintia. Monessa asuntosuunnitelmassa on miellyttävästi ikkuna. Parvekkeet ovat väljät ja pieni varastonurkkaus mukava yksityiskohta.

Torniosan välikerrosten kolmiot eivät ole tasapainossa keskenään, kun suuremmalla on pienempi parveke. Lisäksi pienempi kolmio suuntautuu ongelmallisesti kohti eteläpuolelle kaavoitettua korkeaa tornia. Ylimmän kerroksen sinänsä sopivan kokoisen asunnon keittiölohuoneratkaisu ei tavoita paikan edellyttämää tilallista ja toiminnallista tasoa.

Huoneistojen yhdisteltävyydestä on useita tutkielmia, mutta ne toimivat raskautensa vuoksi lähinnä suunnittelu- ja markkinointivaiheen vaihtoehtoina. Sauna-vaatehuone-kodinhoitila-muuntelut ovat luontevia ja toimivia.

Saunat ja kerhotilat sekä kaavasta poiketen jopa yhteinen talopesula on keskitetty jokaisesta portaasta helposti saavutettavaksi kokonaisuudeksi lamellirakennuksen yläosaan kerrokseen. Hieno toiminnallinen idea ei ole rakenteellisesti ja taloteknisesti ongelmaton ainakaan käytetyn kerroskorkeuden puitteissa.

Polkupyörätilat ovat liian ahtaat ehdotetuille kaksitasotelineille. Toisen kerroksen irtaimistovarastot ovat aiheuttaneet julkisivuongelmia. Jäteaseman liittäminen imuputkiverkostoon ei onnistune esitetystä paikasta.

Asemakaavaa ja kilpailuohjelmaa tunnollisesti seuraava kehityskelpoinen ehdotus ei aivan tavoita Nihdin henkeä.

## 5.2. Högis



Kaupunkikuvallisesti Nihdin asemakaavan ja paikan hengen mukainen ehdotus.

Julkisivujen materiaalien ja aiheiden jäsentely on luontevaa. Torniosan aihevaihtelu ja aukotuksen rytmitys on toimiva, kerrosvälipohjien linjat viittaavat osaltaan konttihin historiaan. Torni on kaavasta poiketen kasvatettu näyttävillä kaksikerroksisilla asunnoilla 16-kerroksiseksi.

Parvekkeiden ulokkein ja selkein julkisivumuurauksen jäsentelyin mehevöitetty jalustaosa ulottuu yhtenäisenä tornin alle ja edelleen pihalle. Katutasossa tornin sisäänkäynti ja viereinen korkea monitoimitila merkitsevät lounaiskulman näyttävästi. Monitoimitilan käytettävyyttä heikentää keittiö- ja wc-tilojen ilmeinen puute. Vastakkaisessa kaakkoiskulmassa ravintola aukeaa luontevasti rantaan päin. Porrasaulat ulottuvat julkisivulle asti, huolitellut sisäänkäynnit ovat viereisten sisäänvetojen alta. Rakennuttajan suhtautuu uusiin ulko-oviin kriittisesti. Pihajulkisivua jakavat ranskalaisten parvekkeiden linjat, asuntoterassit ja kehystetyt porrashuoneiden sisäänkäynnit. Porrashuoneiden kohdalla ikkuna-aukotus ei näytä kohtaavan porrastasoja.

Tornin porrashuoneyhdistelmä on napakka, lamelliosan kolme porrashuonetta mahdollistavat monipuoliset asuntoratkaisut, luontevan huoneistojakautuman ja maltilliset huoneistojen koot sekä usein pitkät näkymät heti asuntojen eteisistä.

Alempien kerrosten eli jalustan asunnot on ratkaistu pääosin tarkasti ja varioinnin mahdollistaen – myös kaksioissa. Lähes kaikki jalustakerrosten asunnot on esitetty saunattomina. Tornin jalustan yksiön pimeä ”alkovi” ei ole onnistunut. Oleskelu- ruokailu- ja keittiökokonaisuudet ovat tilallisesti ilmeikkäät ja selkeät, ja ne kiertävät usein sisäänvedettyä parveketta. Jalusta sisäänvedetyt parvekkeet ovat liian pieniä, erityisesti kaksioista suuremmissa huoneistoissa. Nauhaparvekkeetkin vaativat lisää syvyyttä kalustettavuuden parantamiseksi. Lasituksen eteen kurottavat ulokkeet tarjoavat viistonäkymämahdollisuuksia. Läpirungon asunnoilla on 2.kerroksessa houkuttelevuutta parantavat pihaterassit, joista osa sijoittuu naapuritontin hallinnoimalle pihaosuudelle.

Torniosan perusasunnot sujuvia ja hyvin suunnattuja, itäpuolen asunnon makuuhuone-pesutila”siipi” on myös onnistunut vilvoittelumahdollisuuksineen. Ylimmät 2-kerroksen asunnot näyttäviä, mutta rakennuttajan tarkoituksiin (yli)suuria, vaikka huonejärjestys ja toiminnallisuus on harkittu.

Muuntojoustavuutta ei suunnitelmissa ole näytetty, selostuksessa mainittu saunavaatehuone muuntelu ei ole mahdollista, jos sauna ei rajaudu makuuhuoneeseen tai eteiseen.

Yhteiset talosaunat ja kerhotila on sijoitettu toimivana pakettina näyttävästi lamellitalon katolle. Toimiva vaihtoehto kattamattomalle tornin saunapolulle voi olla tarpeen. Muut yhteistilat ovat asialliset, 2.kerroksen irtaimistovarastojen kohdalla julkisivukäsittely on epäselvä. Jäteaseman liittäminen imuputkiverkostoon ei onnistune esitetystä paikasta.

Kokonaisuutena tasapainoinen ehdotus, jonka puutteet ja virheet ovat kehitettävissä vahvan yleisötoimen puitteissa.



### 5.3. Pooki



Kaupunkikuvallisesti Nihdin asemakaavan henkeä tavoitteleva ja sujuvasti sanoitettu ehdotus.

Torni on kaavasta poiketen kasvatettu näyttävillä kaksikerroksisilla asunnoilla 16-kerroksiseksi, sen jäsentely ja yleisote noudattaa kaavan tavoitteita. Verhouksen voimakkaat muodot vaikuttavat kuitenkin levottomilta eivätkä aivan tavoita konttipinojen ajatusta varsinkaan ylimmissä kerroksissa. Jalustan parvekehilan kätkevä tiilijulkisivu on ilmeeltään varman toteava, muurauksen solmuteema on mielenkiintoinen idea, mutta hahmottuu heikosti. Pihajulkisivujen maltillista ilmettä jäsentävät ranskalaisten ulokeparvekkeiden linjat, portaiden kohdalla julkisivuaukotus ei ole pohjien mukainen.

Katutasossa porrashuoneiden aulat ulottuvat hienosti julkisivupintaan, vaikka ulko-ovet onkin vedetty julkisivuhilan sisään. Lounaiskulman yhteistilan monikäyttöisyyttä heikentää sisäyhteyden puute. Kaakkoiskulmassa ravintolatila avautuu muista ehdotuksista poiketen enemmän kadun kuin rannan suuntaan.

Tornin porrashuoneyhdistelmä on napakka, lamelliosan kolme porrashuonetta taas ovat mahdollistaneet luontevan asuntajakautuman ja maltilliset huoneistokoot, jotka tosin eivät ilmene piirustuksista.

Alempien kerrosten eli jalustan asunnot ovat pääosin hyvin toimivia ja muunneltavia. Kuitenkin peruskaksioden muokkaus peruskolmiosta parvekettä suurentamalla ei ole vakuuttava ratkaisu. Jalustan päädyissä on selvästi yleislinjasta poikkeavia huoneistoja; länsipäässä kolmion kokoinen kaksio ja kaakkoiskulmassa kolmio, jonka olohuoneen ikkunoiden runsaus rajoittaa jo kalustettavuutta. Pihalle avautuvilla suurilla makuuhuoneilla on ranskalaiset tuuletusparvekkeet. Oleskelu- ruokailu- ja keittiökokonaisuudet ovat tilallisesti ilmeikkäitä, luontevasti tarpeen tai kysynnän mukaan avattavia tai rajattavia. Sisäänvedetytkin parvekkeet ovat avaria ja hyvin kalustettavia.

Torniosan perusasunnot avaria ja toimivia, mutta itäpuolen asunto suuntautuu ongelmallisesti kohti eteläpuolelle kaavoitettua korkeaa tornia. Ylimmät 2-kerrokset asunnot ovat näyttäviä, mutta rakennuttajan tarkoituksiin (yli)suuria, itäpuolen asunnon suuntaus ei ole onnistunut.

Muuntojoustavuutta ei suunnitelmissa ole suoraan esitetty, selostuksessa mainittu tilamuuntelu on mahdollista systemaattisen perusratkaisun ja mitoituksen puitteissa.

Lamellitontin talosauna ja yhteinen kerhotila (sekä tarpeeton iv-konehuone) sijaitsevat näyttävästi lamellitalon viherkatolla viljelylaatikkoalueen rinnalla. Torniosan talosauna on myös viherkaton laidalla. Talopesulat ovat katutasossa, tornin pesula pimeässä rungon keskellä. Pesulan eteen esitetty muuntamovaraus on tarpeeton, koska muuntamo tulee muualle kortteliin. Muut yhteis- ja varastotilat on esitetty kaaviomaisesti, 2.kerroksen irtaimistovarastojen edessä viereiselle pienasunnolle on osoitettu asunnon kokoinen nauhaparveke. Jäteasema on hyvällä paikalla.

Innostuneesti ratkaisuja sanoittava, osin epätasainen, paikoin luonnosmainen mutta kehityskelpoinen ehdotus.

#### 5.4. Vire



Kaupunkikuvallisesti näyttävä, nihtiläiseksi runsaseleinen ja huolella tutkittu kokonaisuus.

Vaikka torni on kaavasta poiketen kasvatettu näyttävillä kaksikerroksisilla asunnoilla 16-kerroksiseksi, ehdotuksen kokonaisrakennusoikeus on asemakaavan mukainen. Tornin pystysuuntainen jäsentely jää kaavan tavoitteisiin peilaten mekaanisen tasajakoiseksi eikä aivan tavoita konttipinojen vaihtelun ja sattumanvaraisuuden ideaa. Jalustaosan jako kolmeen isoon kenttään on toimiva ja suhteikas. Sen sijaan katutaso kaari- ja suorakaideaiheiden vuorottelu sekä ravintolaterassin ilme eivät runsaudessaan vakuuta. Jalustan tiilijulkisivun kiertyminen täyskorkeana näyttävän portaikkoaukon kautta pihalle edellyttää yhteistä näkemystä naapuritontin kanssa. Parvekehilaston yleisiä manereja murretaan julkisivupinnasta esiin työntyvillä ulokkeilla, joiden kaarevat muodot eivät kuitenkaan vakuuta. Varsinainen pihajulkisivu on ulokeparvekkeita lukuun ottamatta katusivuja maltillisempi, porrashuoneen kohdalla aukotus ei ole aivan pohjapiirustuksen mukainen.

Lounaiskulman pieni monitoimihuoneisto on tonttien ainoa yhteinen kerhotila. Kaakkoiskulman ja itäpäädyen ravintolatilat kaavan mahdollistamine terasseineen avautuvat rantamaisemaan. Rakennuttajalle yksi jaettava liiketilakokonaisuus olisi erillisiä tiloja parempi ratkaisu.

Tornin porrashuoneyhdistelmä voisi olla tiukemmin ratkaistu ja kulku aulasta hissille selkeämpi. Lamelliosan kolme porrashuonetta mahdollistavat luontevan asuntajakautuman ja maltilliset huoneistokoot.

Alempien kerrosten eli jalustan asunnot ovat hyvin toimivia ja muunneltavia. Oleskelu- ruokailu- ja keittiökokonaisuudet ovat tilallisesti ilmeikkäitä, luontevasti tarpeen tai kysynnän mukaan järjestettäviä, avattavia ja rajattavia. Länsipäädyn 2–3 h -asunnossa toinen makuuhuone sijoittuu parvekkeen ja olohuoneen väliin. Lasitetut parvekkeet ovat avaria ja hyvin kalustettavia, ulokeparvekkeiden kaarevat muodot arveluttavat. Pihasivun lasittamattomat ulokeparvekkeet liittyvät makuuhuoneisiin tai keittiöihin samoin kuin 2. kerroksen houkuttelevat pihaterassit.

Torniosan perusasunnot samoin kuin ylimmät 2-kerroksiset huoneistot ovat avaria ja toimivia, vaikkakin pienempien eli itäpuolen asuntojen pääparvekkeet suuntautuvat eteläpuolelle kaavoitetun korkean tornin suuntaan.

Huoneistojen muuntelu-, yhdistämis- ja jakomahdollisuuksiin on paneuduttu varsin perusteellisesti. Keittiöiden ja makuuhuoneiden paikkojen vaihdot, kevyiden väliseinien avulla tehtävät muuntelut sekä sauna-vaatehuonevaihdot ovat toteuttamiskelpoisia samoin kuin pienasunnon liittäminen suurempaan keittiö- ja märkätiloihin puuttumatta.

Yhteiset talosaunat lasitetuine terasseineen on sijoitettu kahtena erillisenä pakettina lamellitalon katolle, missä on myös viljelylaatikoiden alue. Kattamaton kulkuyhteys tornitalosta saunalle voi osoittautua hankalaksi huonon sään aikana. Talopesulat ovat katu- ja pihatasoilla. Polkupyörä- ja pesupaikat on ratkaistu sujuvasti porrashuoneiden yhteydessä. Tornin 2.kerroksen irtaimistovarastojen edessä oleva nauhaparveke on osoitettu viereiselle kaksiolle. Jäteluukkujen sijoitus näkyvälle paikalle rakennuksen länsipäättyyn voi olla vaikea toteuttaa.

Ylitsevuotavan runsasaiheinen, asunnoille asetettuja tavoitteita mainiosti avaava ja lupaava ehdotus.

## 6. KILPAILUN TULOS

### 6.1. Kilpailun tulos

Tuomaristo päätti yksimielisesti valita kilpailun voittajaksi ehdotuksen Högis, joka parhaiten täytti kilpailun tavoitteet ja antaa parhaat mahdollisuudet korttelin jatkokehittämiseksi.

### 6.2. Suositus jatkotoimenpiteistä

Tuomaristo esittää, että suunnittelua jatketaan voittaneen ehdotuksen tekijöiden kanssa.

Kilpailuohjelmassa jo mainitut seuraavat asiat vaativat kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituksen poikkeamispäätöksen:

- Torniosan kerrosluvun ylitys
- Rakennusoikeuskerroksalan ylitys

Jatkosuunnittelussa ehdotuksen kehittämiseksi tulee huomioida em. arvosteluiden lisäksi seuraavia asioita:

- Ylimmät 2-kerroksiset asunnot rakennuttajan tarkoituksiin ylisuuria.
- Julkisivun torniosan detaljien kehittäminen toteutuskelpoisemmaksi ja riskittömämmäksi.
- Parvekkeiden suurentaminen.
- Huoneistopohjien viimeistely.

### 6.3. Arvostelupöytäkirjan allekirjoitus

Tuomaristo hyväksyi arvostelupöytäkirjan.

Tämä dokumentti on allekirjoitettu sähköisesti VismaSign -allekirjoituspalvelulla kunkin allekirjoituksen osoittamana päivänä, eikä tästä ole tehty erillisiä allekirjoitettuja kappaleita.

### 6.4. Nimikuorten avaus

Tuomaristo avasi ehdotusten nimitiedostot ja ehdotusten tekijöiksi osoittautuivat seuraavat työryhmät:

#### **Nimimerkki ”Fenderi”**

**Jaakkola Arkkitehdit Oy**

**Hannu Jaakkola Arkkitehti SAFA**

**Turo Halme Arkkitehti SAFA**

**Kai Rajakaltio Arkkitehti SAFA**

**Tommi Tammisto Arkkitehti SAFA**

**Annika Jaakkola Taiteen maisteri**

**Karri Westerlund Tekn. kand, ark yo**

**Milla Björk-Vartiainen Sisustusarkkitehti SIO**

**Jere Paalanen 3D-suunnittelija**

#### **Nimimerkki ”Högis”**

**Playa Arkkitehdit Oy**

**Veikko Ojanlatva, arkkitehti SAFA**

**Tuukka Vuori, arkkitehti SAFA**

**Hannu Salmi, arkkitehti SAFA**

**Kari Pöykkö, arkkitehti SAFA**

**Visualisointi: Nomadd**



Hausia Oy  
Helsingin kaupunki

NIHTI, KORTTELIN 10673/ 3 ja 4  
Arkkitehtuurikutsukilpailu  
Arvostelupöytäkirja 9.10.2024

**Nimimerkki ”Pooki”**

**Arkworks Arkkitehdit Oy**

**Mika Koskela**

**Petteri Nieminen**

**Mika Ukkonen**

**Kai Söderström**

**Maria Karjalainen**

**Linnea Kulppi**

**Liina Lindberg**

**Nimimerkki ”Vire”**

**Arco Architecture Company Oy**

**Vesa Jäntti**

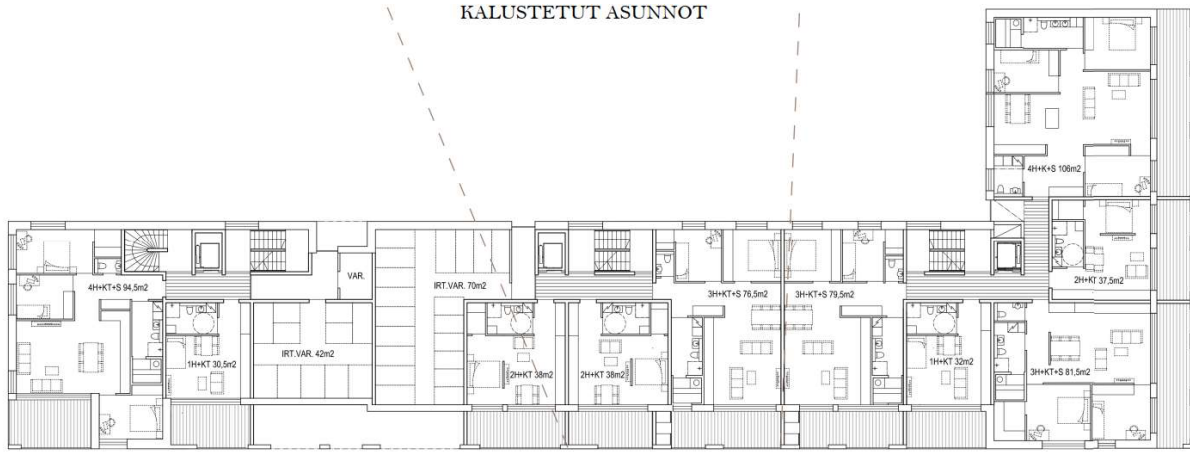
**Sara Frankenhaeuser**

**Tomas Nordström**

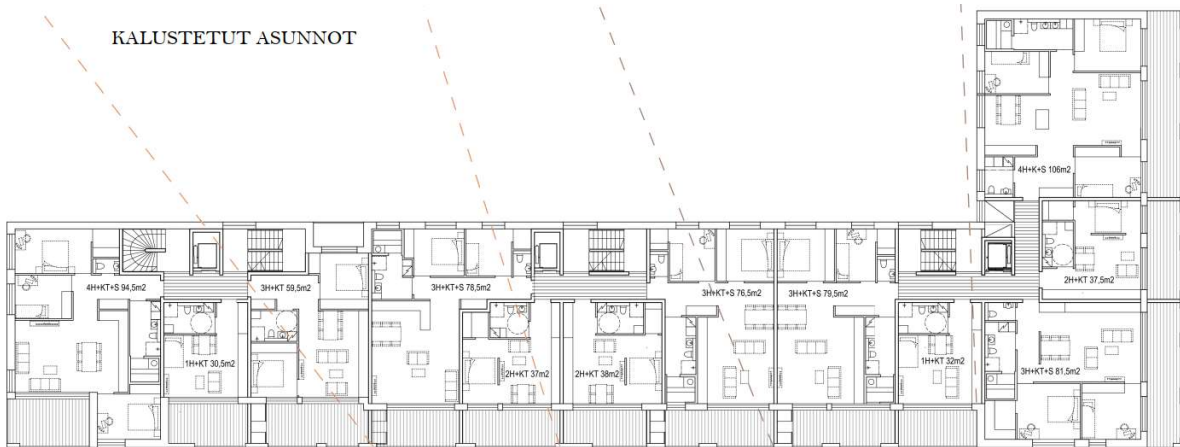
**Dmitri Kvitko**

## 7. LIITTEET

### 7.1. FENDERI



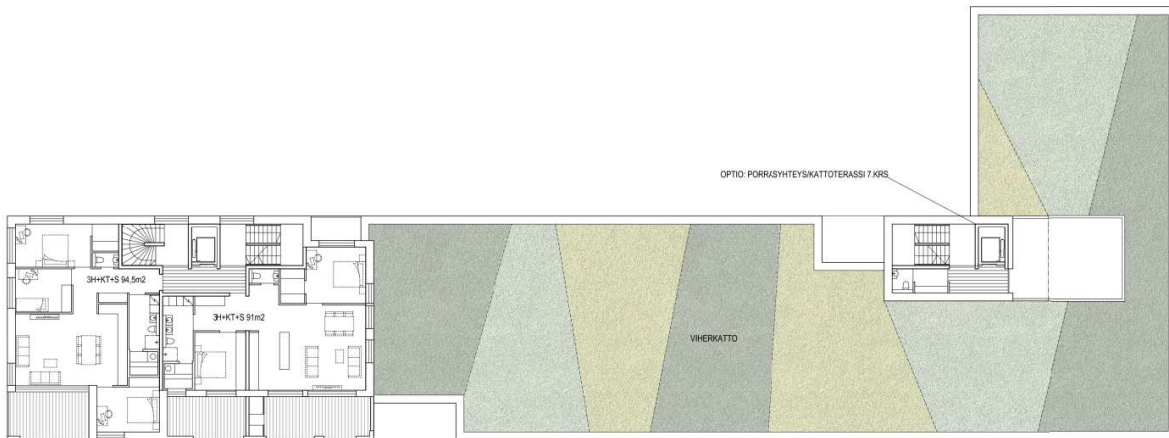
POHJAPIIRUSTUS 2. KRS 1:200



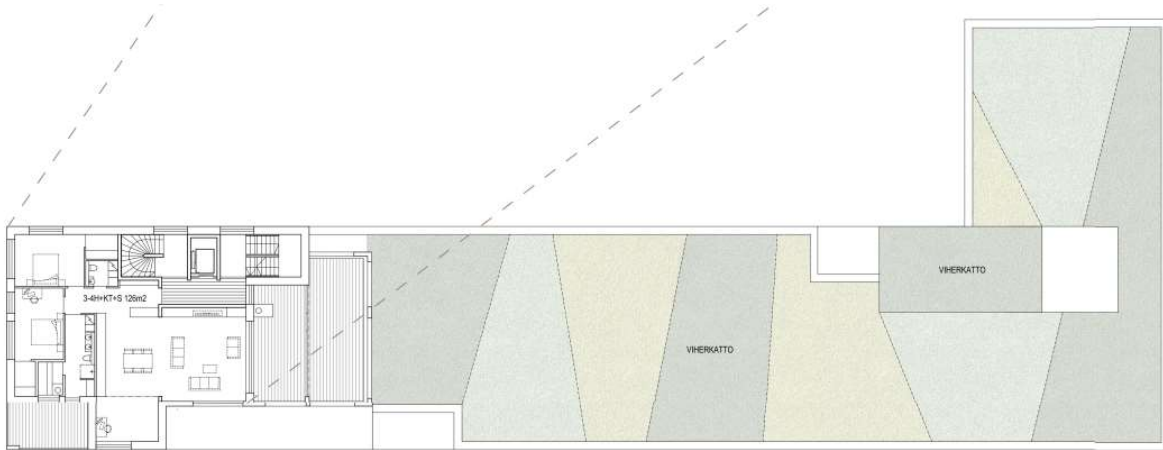
POHJAPIIRUSTUS 3.-5. KRS 1:200



POHJAPIIRUSTUS 6. KRS 1:200



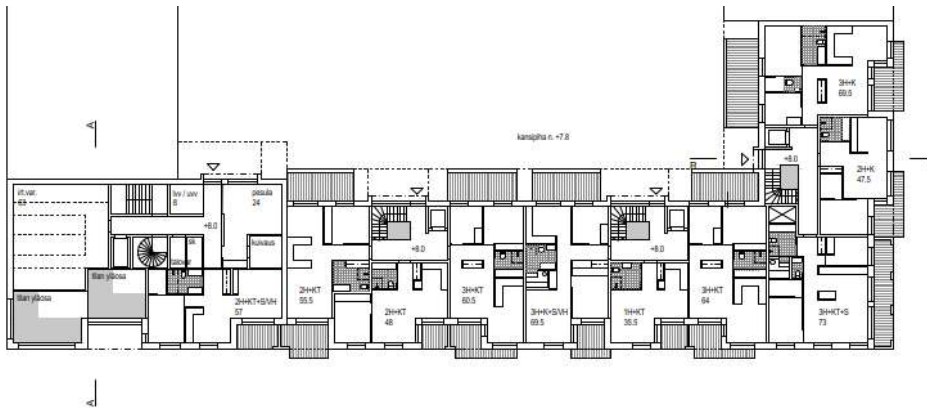
POHJAPIIRUSTUS 7.-14. KRS 1:200



POHJAPIIRUSTUS 15. KRS 1:200



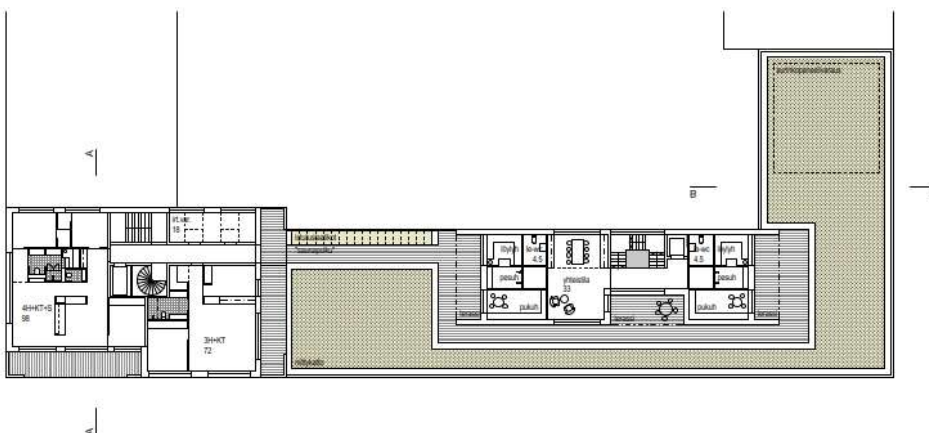
## 7.2. HÖGIS



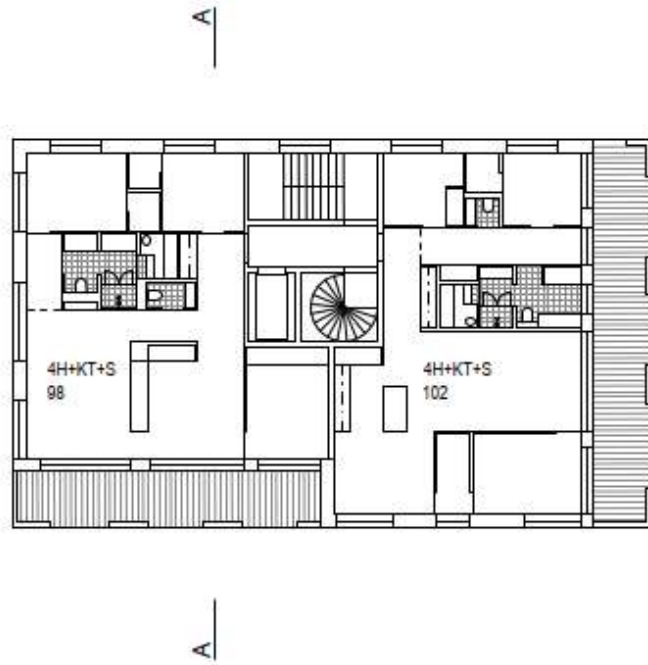
POHJAPIIRUSTUS, 2. KRS 1/200



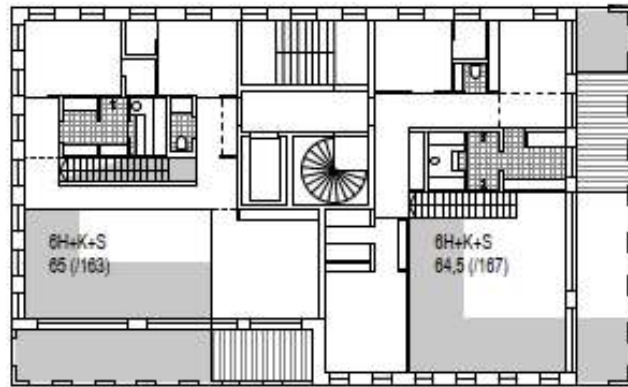
POHJAPIIRUSTUS, 3.-6. KRS 1/200



POHJAPIIRUSTUS, 7. KRS 1/200



POHJAPIIRUSTUS, 8.-14. KRS 1/200



POHJAPIIRUSTUS, 16. KRS 1/200

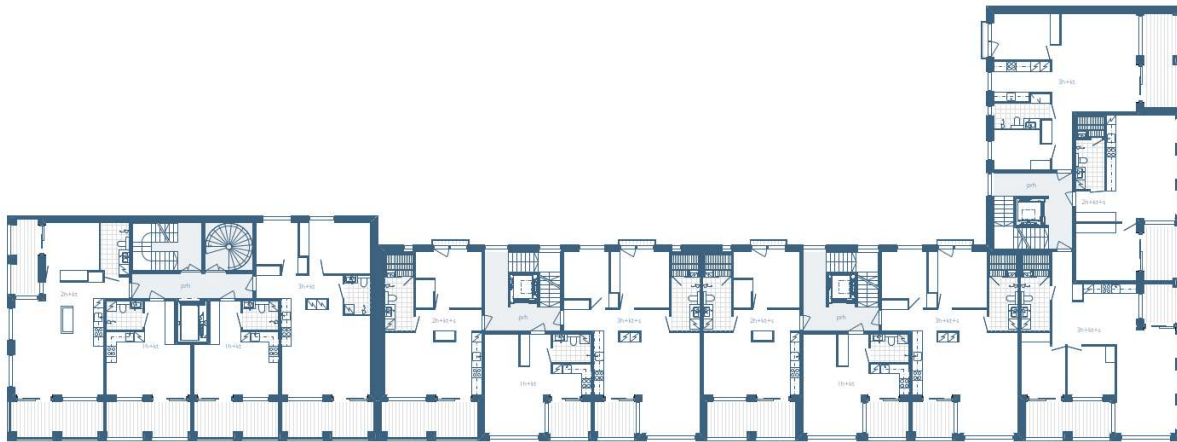


POHJAPIIRUSTUS, 15. KRS 1/200

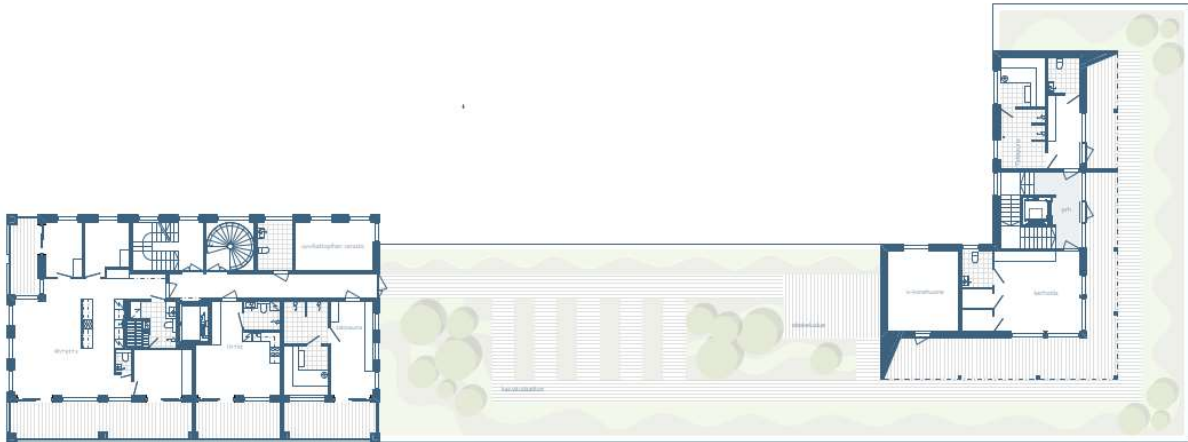
### 7.3. POOKI



Pohjapiirros 2.kerros 1:200



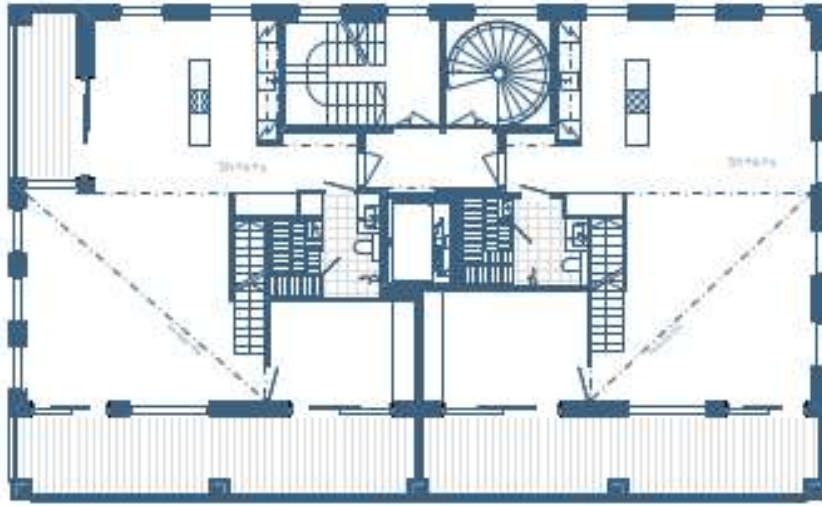
Pohjapiirros 3-6.kerros 1:200



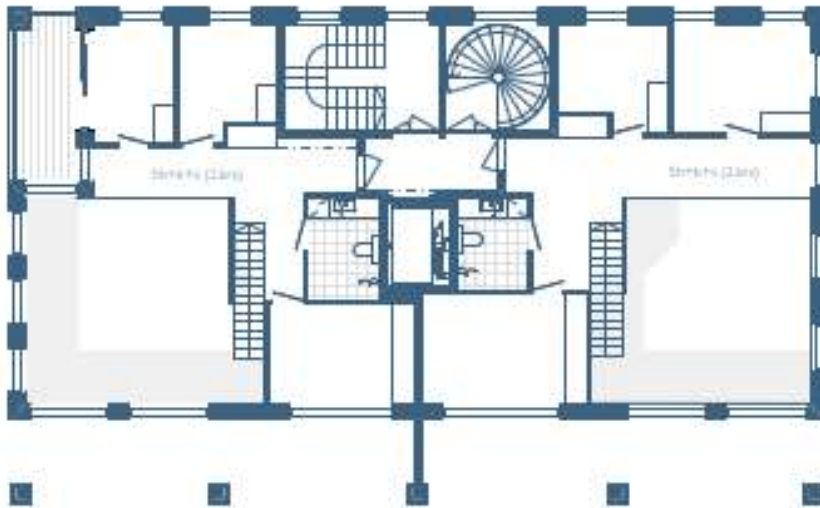
Pohjapiirros 7.kerros 1:200



Pohjapiirros 8.-14.kerros 1:200



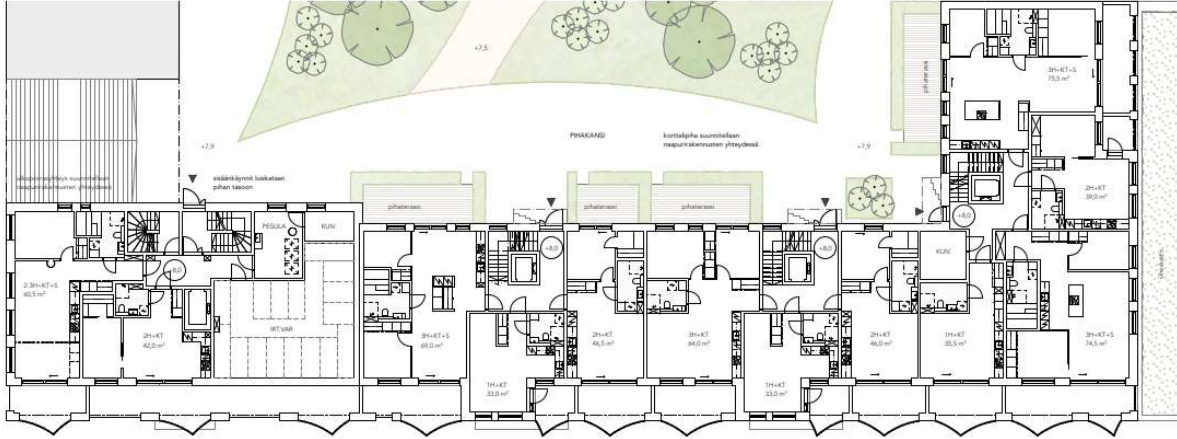
Pohjapiirros 15.kerros 1:200



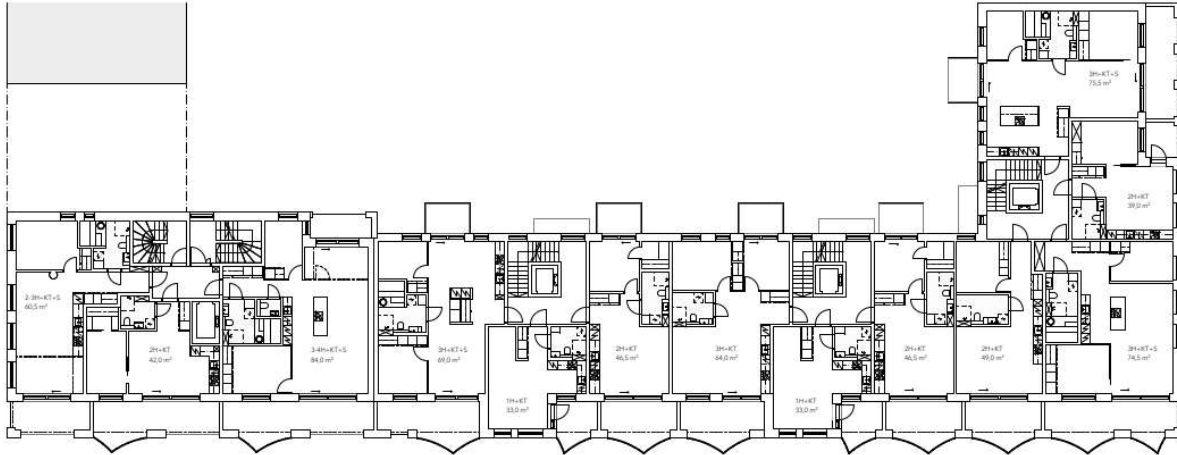
Pohjapiirros 16.kerros 1:200



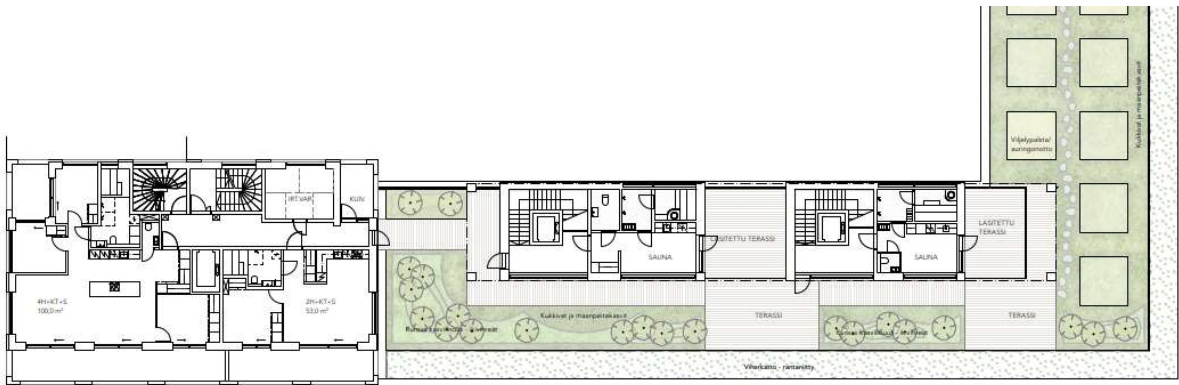
7.4. VIRE



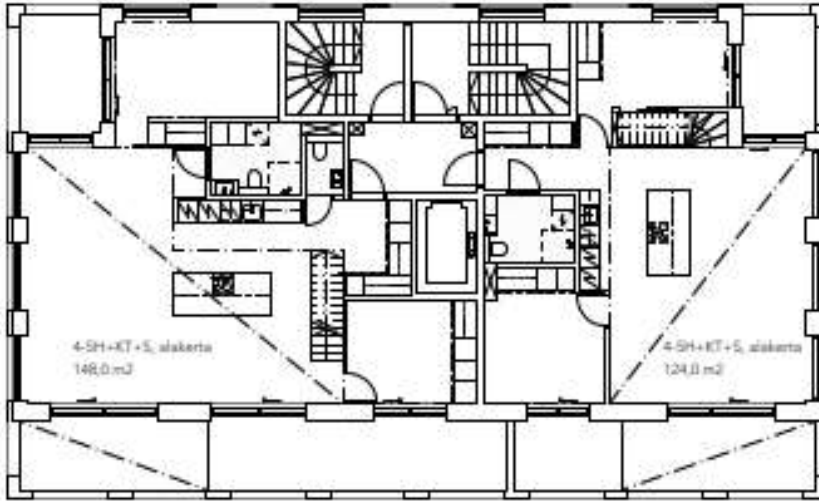
Pohjapiirros, kerros 02 1:200



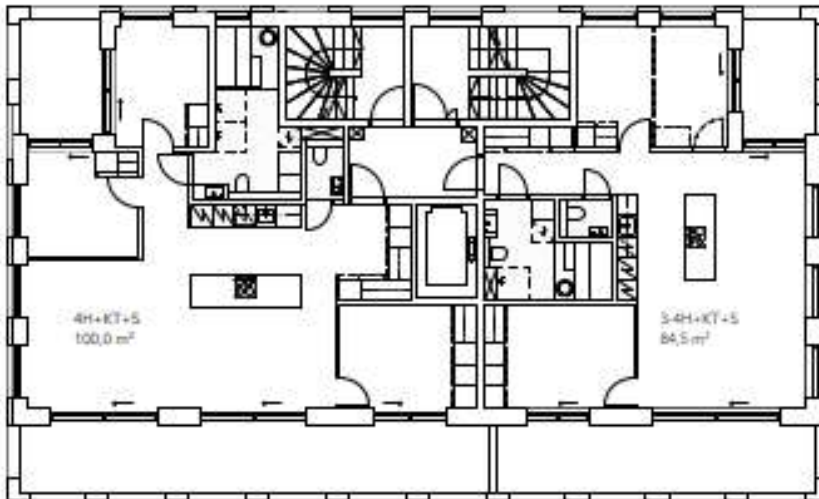
Pohjapiirros, kerros 03 1:200



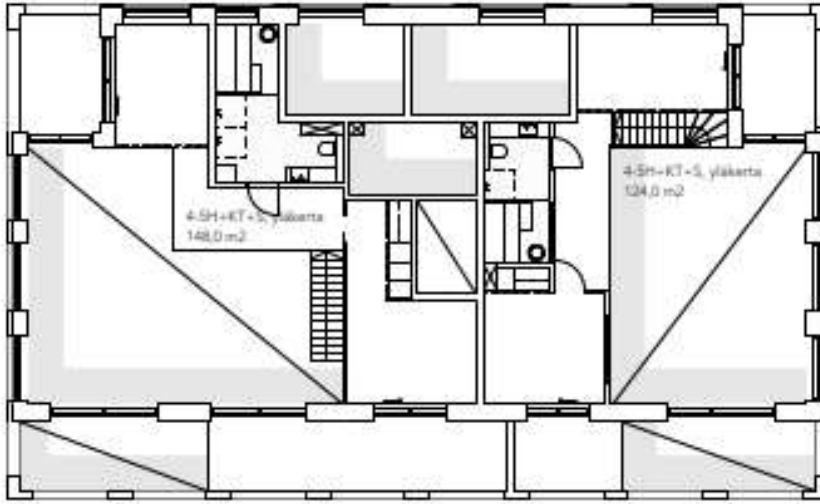
Pohjapiirros, kerros 07 1:200



Kerros 15



Kerros 11



Kerros 16

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 29 pages before this page  
Dokumentet inneholder 29 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 29 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 29 sider før denne side

Detta dokument innehåller 29 sidor före denna sida

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende