

Verkkosaari Tegel, tontti 10660/1

Arkkitehtuurikutsukilpailu

Arvostelupeytäkirja



SISÄLLYS

1.	KILPAILUN TAUSTA JA OSAPUOLET	1
1.1.	Kilpailun järjestäjät, luonne ja tarkoitus	1
1.2.	Kilpailun tuomaristo	1
1.3.	Osallistujat.....	2
2.	KILPAILUTEHTÄVÄ.....	2
2.1.	Kilpailualue	2
2.2.	Kilpailutehtävä	2
3.	KILPAILUN ARVOSTELU.....	3
3.1.	Kilpailuehdotukset.....	3
3.2.	Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet.....	3
3.3.	Yleisarvostelu.....	3
3.4.	Ehdotuskohtainen arvostelu (aakkosjärjestyksessä).....	7
4.	KILPAILUN TULOS.....	15
4.1.	Tuomariston päätös	15
4.2.	Suositus jatkotoimenpiteiksi	15
5.	PÖYTÄKIRJAN HYVÄKSYMINEN JA NIMIKUORTEN AVAUS.....	16
6.	ARVOSTELUPÖYTÄKIRJAN ALLEKIRJOITUS.....	17

1. KILPAILUN TAUSTA JA OSAPUOLET

1.1. Kilpailun järjestäjät, luonne ja tarkoitus

Helsingin kaupunki järjesti kilpailun kohteena olevasta tontista tarjouskilpailun, jonka voittajaksi valittiin kaupunginvaltuuston 23.10.2024 päätöksellä Nrep. Tarjouskilpailun asiakirjoissa edellytettiin, että tontin ostaja järjestää yhteistyössä kaupungin ja SAFA:n kanssa tontista arkkitehtuurikutsukilpailun.

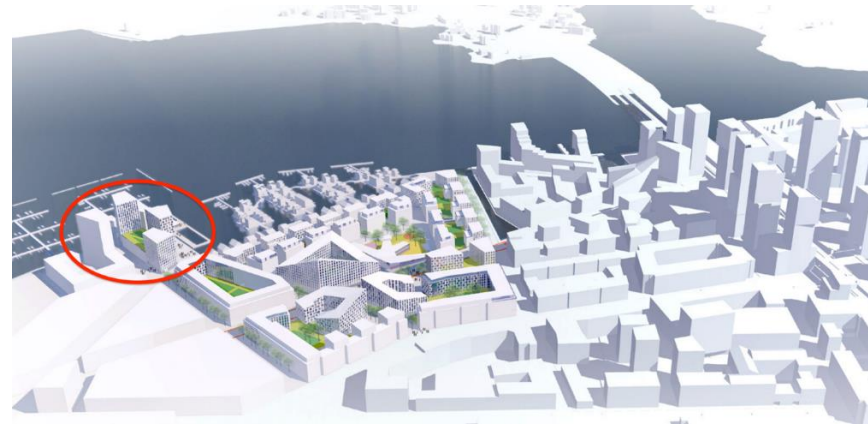
Kilpailu järjestettiin Helsingin Verkkosaaressa, korttelin 10660 tontin 1 suunnitelmien hankkimista sekä arkkitehtisuunnittelijan valitsemista varten.

Kilpailualueella on voimassa olevan asemakaavan mukaan rakennusoikeuskerrosalaa 21 500 k-m², jonka lisäksi on rakennettava vähintään 500 k-m² kivitalluustilaa. Kohteeseen suunniteltavat asunnot ovat vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja. Omistusasumisesta on oltava vähintään 50 % asuinrakennusoikeudesta.

Kilpailun tarkoituksena oli löytää kaupunkikuvaltaan ja teknisiltä ratkaisuiltaan korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen ratkaisu.

Tavoitteena oli suunnitella asuinkerrostalokohde, jossa toiminnalliset, kaupunkikuvalliset, arkkitehtoniset sekä tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti. Suunnittelussa tuli erityisesti pohtia laadukkaan asumisen ratkaisuja ja kohderyhmien tarpeita asumiselle. Piha- ja muiden ulkoalueiden suunnittelu ei kuulunut kilpailutehtävään.

Valittua suunnitelmaa käytetään pohjana tontin jatkosuunnittelulle.



1.2. Kilpailun tuomaristo

Tuomaristoon kuuluivat seuraavat jäsenet:

Nrep:

- Juha-Matti Varjonen, hankekehitysjohtaja, puheenjohtaja
- Martta Kyllönen, hankekehitysjohtaja
- Rikumatti Forsberg, sijoitusjohtaja

Helsingin kaupunki, Asemakaavoitus:

- Matti Kaijansinkko, tiimipäällikkö, arkkitehti
- Janni Backberg, arkkitehti

Helsingin kaupunki, Rakennusvalvonta:

- Minna Soukka, arkkitehti SAFA

Kilpailijoiden nimeämä SAFAn edustaja:

- Tuukka Vuori, arkkitehti SAFA

Tuomariston lisäksi arvostelussa on käytetty seuraavia asiantuntijoita:

- Costa Laskenta Oy (kustannuslaskenta), Sustera (ilmastovastuu ja hiilijalanjälki)

Tuomariston vaihtolovelvollisena sihteerinä toimi Julius Alanne, Nrep.

1.3. Osallistujat

Kilpailuun kutsuttiin seuraavat arkkitehtitoimistot:

- ARCO Architecture Company Oy
- One Architects Oy
- JKMM Arkkitehdit Oy
- Schauman & Nordgren Architects Ab

2. KILPAILUTEHTÄVÄ

2.1. Kilpailualue

Kilpailualue sijaitsee Verkkosaaren pohjoisosassa Vanhankaupunginselän rannalla, joka on osa Kalasataman aluetta. Alueen uusi kaupunkirakenne ja kaupunkikuva on tarkoitus suunnitella kantakaupunkimaiseksi monipuoliseksi ja tiiviiksi. Laadukkaalla asuntoalueella painotetaan asumismuotojen monipuolisuutta ja uudentyyppisen kaupunkiasumisen eri muotoja.

Aluetta suunnitellaan pääosin asumiseen noin 3 600 asukkaalle. Asumisen lisäksi Verkkosaaren pohjoisosan alueelle on suunniteltu kaasunjakeluasema, tontti toimitilarakennusta varten, pienvenesatama ja varaus kelluvalle uimalalle sekä venekerholle. Päiväkoti ja esikoulu ovat jo valmistuneet. Kelluvan uimalan yhteyteen rakentuvasta Neulansilmän aukiosta on suunniteltu aktiivista toiminnallista ranta-alueita, johon keskittyy paljon liike- ja ravintolatiloja. Kalasataman julkinen rantareitti kulkee Neulansilmän läpi.

Kilpailun kohteena oleva kortteli 10660 koostuu neljästä pistetalosta sekä niiden keskelle rajautuvasta pysäköintilaitoksesta. Asuinrakennusten kerrosluvut vaihtelevat välillä 7–16. Asuntojen pihana toimii pienen maanvaraisen pihan lisäksi pysäköintilaitoksen katto. Korttelin liiketiloilla on tärkeä rooli elävän ranta-aukion syntymiseksi ja parhaimmillaan ne toimivat synergiassa venesataman ja kelluvan uimalan kanssa.



2.2. Kilpailutehtävä

Kilpailun tarkoituksena oli löytää kaupunkikuvaltaan ja teknisiltä ratkaisuiltaan korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen ratkaisu.

Tavoitteena oli suunnitella asuinkerrostalokohde, jossa toiminnalliset, kaupunkikuvalliset, arkkitehtoniset sekä tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti. Suunnittelussa tuli erityisesti pohtia laadukkaan asumisen ratkaisuja ja kohderyhmien tarpeita asumiselle.

Rakennukset suunnitellaan hyvin energiatehokkaaksi, elinkaarikustannuksiltaan edulliseksi ja investointikustannuksiltaan toteuttamiskelpoiseksi. Kohde tuli suunnitella tavanomaisia ja hyväksi

koettuja rakentamistapoja noudattaen siten, että ratkaisuihin painottuvat rakennuksen elinkaarikustannusten kannalta järkevät valinnat sekä rakennusosien ylläpito- ja huoltotoimenpiteiden edellyttämät vaatimukset. Rakennusmateriaalien valinnassa ja rakenneratkaisuihin tuli ottaa huomioon vähähiiliset materiaalivalinnat, erityisesti rakennuksen elinkaaren alkuvaiheen hiilijalanjäljen pienuutta painottaen.

Suunnittelussa haluttiin korostaa poikkeuksellisen avoimia ja pitkiä merinäkyelmiä. Asuntojen osalta haluttiin myös mahdollisimman suuri parvekemäärä meren suuntaan. Asunnoista haluttiin neliöltään tehokkaita, mutta silti käytännöllisiä ja avaria. Myös kalustettavuuteen oli kiinnitettävä huomiota.

3. KILPAILUN ARVOSTELU

3.1. Kilpailuehdotukset

Kaikki neljä kilpailuun valittua työryhmää jättivät ehdotuksensa määrääjässä. Jätetyt ehdotukset täyttivät kilpailuohjelman vaatimukset ja hyväksyttiin arvioitaviksi:

- Ehdotus nimimerkki ”By the Sea”
- Ehdotus nimimerkki ”Glacies”
- Ehdotus nimimerkki ”Hehku”
- Ehdotus nimimerkki ”Kuunari”

3.2. Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet

Ehdotuksia arvioitiin seuraavin kriteerein:

- Kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen kokonaisuus
- Kustannustavoitteen mukaisuus
- Asumisviihtyisyys, näkymät

- Suunnitelmien kehityskelpoisuus
- Hiilijalanjälki ja ekologisuus
- Vastaavuus ohjeiden ja tavoitteiden kanssa

Kilpailuehdotuksen kokonaisratkaisu ja kehityskelpoisuus olivat tärkeämpiä kuin yksityiskohtien ja osaratkaisujen virheettömyys.

3.3. Yleisarvostelu

Yleistä

Kilpailun tarkoituksena oli löytää kaupunkikuvaltaan ja teknisiltä ratkaisuiltaan korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen ratkaisu sekä valita pääsuunnittelija ja arkkitehtisuunnittelija hankkeelle. Ehdotusten tuli noudattaa voimassa olevaa asemakaavaa.

Kilpailu tuotti neljä erilaista ammattitaitoisesti ja selkeästi laadittua toteuttamiskelpoista ehdotusta. Verrattain tiukkojen reunaehtojen puitteissa ehdotukset valottavat tehtävää monipuolisesti.

Tuomaristo kokoontui kolme kertaa ja pyysi lisäksi töistä kustannusarviot sekä hiilijalanjäljen arvioinnin. Tuomariston ja asiantuntijoiden näkemykset tukivat toisiaan.

Tiukahkosta tehtävänannosta ja korttelin isosta koosta sekä näkyvästä sijainnista johtuen ehdotusten kaupunkikuvallinen ratkaisu on korostunut arvostelussa tavanomaisempaa asutosuunnittelun kutsukilpailua enemmän.

Asemakaava ja kaupunkikuva

Tontti on sekä kaupunkikuvallisesti että olosuhteiltaan haastava. Rakennuksilla ja korttelilla on sijaintinsa ja korkeutensa puolesta tavallista asuinkorttelia laajempi rooli kaupunkikuvassa, erityisesti rannan suunnista, mutta myös Verkkoneulan päätteenä ja

Neulansilmän aukiota rajaavana. Korttelin voidaan myös nähdä muodostavan parin etelämpänä rannassa sijaitsevalle Portus-korttelille.

Kaupunkikuvallisena lisähaasteena on myös korttelin koko, jolloin kokonaisuuden käsittelyssä on ollut huomioitava syntyvä toisto ja sen sopiva määrä.

Ehdotukset noudattavat melko tarkkaan asemakaavan periaatteita ja annettuja suunnitteluohjeita. Rakennusalojen ylityksiä on jonkin verran, mutta niitä ei pidetty ongelmallisina – varsinkin jos niillä on saavutettu esimerkiksi kaupunkikuvallista hyötyä.

Ehdotusten kerrosluvut noudattavat pääsääntöisesti asemakaavaa lukuun ottamatta pientä kaksikerroksista rakennusta, jonka osalta variaatiota oli eniten sekä kaupunkikuvallisesti että toiminnallisesti. Kaupunkikuvallisesti pieni rakennus on tärkeä sekä korttelille että rantaraitille. Lisäksi By the Sea ja Hehku ehdottavat joihinkin rakennuksiin sisäänvedettyä kattokerrosta ja Kuunarissa 14-kerroksinen rakennus on esitetty rakennettavaksi 13-kerroksisena. Kerroslukuja ei ole alleviivattu asemakaavassa.

Korkean rakennuksen hahmo koostuu kolmesta osasta: jalustasta, varresta ja huipusta. Jalusta kytkee rakennuksen ympäristöönsä ja se määrittää rakennuksen lähietäisyydeltä katsottuna. Varren massoittelu, julkisivukäsittely ja -jäsenitys vaikuttavat rakennuksen mittakaavan hahmottamiseen. Huippu ei hahmotu lähiympäristössä, mutta määrittelee rungon yläosan kanssa kauempaa katsottuna pitkälti koko rakennuksen hahmon. Ehdotuksissa on näiltä osin selviä eroja, varsinkin varren ja huipun käsittelyn osalta. Parhaimmissa ehdotuksissa rakennusmassojen hahmoa on kevennetty ja jäntevöitetty taitoksilla tai muulla muotoilulla, julkisivua on jaettu

pienempiin osiin jäsentelyllä sekä detaljoinnilla ja niiden huippu päättää rakennuksen selkeästi ja luontevasti.

Maantason osalta asemakaavassa määrätty korkeampi kerroskorkeus antaa rakennuksille lisää ryhtiä ja liiketilat aukion reunalla takaavat hyvät lähtökohdat kaupunkikuvallisesti tärkeimpien maantaso-julkisivujen ratkaisemiseksi. Asuinrakennusten sisäänkäynnit ansaitsevat myös huomiota ja tämä vain korostuu isoissa rakennuksissa. Osassa ehdotuksista asukkaiden sisäänkäynnit ovat vain julkisivussa olevia ovia, jotka johtavat kapeisiin käytäviin. Ehdotuksessa Hehku sisäänkäynnit ja niihin liittyvät aulat on ratkaistu komeasti ja ne saavat ansaitsemansa arvon. Asuinrakennusten ja pysäköintihalliin liitoskohtiin on luontevaa sijoittaa aputiloja, jolloin maantasosta vapautuu tilaa muuhun käyttöön. Kaikki ehdotukset Hehkua lukuun ottamatta ovat sijoittaneet omistusasuntoja myös maantasoon, mitä voidaan pitää onnistuneena ratkaisuna. Hehkussa maantasoon on sijoitettu toiminnallisesti mainio kerhotila- ja pesulayhdistelmä, jota voidaan avata reilusti, ja joka toimii hyvin yhteen pihan kanssa.

Ehdotusten asuinkekkosten julkisivut ovat pääosin asemakaavan mukaisesti metallia: vaaleaa alumiinia tai Rheinzink-levyä. Ehdotuksessa Kuunari julkisivut ovat osin maalattuja betonipintoja. Maantason julkisivut ovat kaikissa ehdotuksissa kontrastisia ylempiin kerroksiin nähden: corten-levyä, luonnonkiveä tai puuta. Parhaimmissa ehdotuksissa julkisivuun on saatu yksityiskohdilla tai muulla ratkaisulla kolmiulotteisuutta ja luontevaa vaihtelua. Julkisivumateriaaleja suurempi vaikutus kaupunkikuvallisesti on rakennusmassojen muotoilulla taitoksien tai esimerkiksi parvekevyöhykkeiden avulla. Parhaiten tässä ovat onnistuneet ehdotukset Hehku ja Kuunari.

Kaikissa ehdotuksissa etelänpuolella parvekkeet ovat joko julkisivua muodostavaa parvekevyöhykettä tai sisäänvedettyjä. Yleisesti parvekkeet on pyritty eri keinoin häivyttämään osaksi muuta julkisivua, mikä on kantakaupunkimaiselle rakentamiselle luontevaa. Ehdotuksessa Glacies parvekevyöhykkeet erottuvat selvästi omana ruudukkona ja vaikutelma on arkinen.

Pysäköintihalli on esitetty kaikissa ehdotuksissa viitesuunnitelman ja suunnitteluohjeiden mukaan kolmikerroksisena ja muutenkin ratkaisut noudattelivat viitesuunnitelmassa esitettyä. Pysäköintihallin julkisivut ovat kaikissa ehdotuksissa metallia, säleikköä tai muuten aukotettua. Etelän puoleiset lyhyet näkyvät julkisivut näyttävät ehdotuksissa melko luontevilta, mutta pohjoissivun pitkä julkisivu on jäänyt kaikissa ehdotuksissa, ehkä odotetusti, hieman jäsentymättömäksi. Liittyminen asuinrakennuksiin sekä julkisivun jäsentäminen mittakaavan pienentämiseksi vaatisi jatkokehittelyä.

Pihan ja ulkoalueiden tarkempi suunnittelu ei kuulunut kilpailun tehtävänantoon.

Asunnot ja tilaratkaisut

Kaikki ehdotukset ovat ammattitaitoista, joskin melko tavanomaista, asuntosuunnittelua. Eroa löytyy kuitenkin yksityiskohdissa, eläytymisessä ja selkeydessä sekä kehityskelpoisuudessa.

Tiukahkossa tehtävänannossa korostettiin asuntojen merinäkyymiä ja parvekkeiden suuntaamista meren suuntaan. Lisäksi pyydettiin tarkastelemaan asuntojen yhdistettävyyttä erityisesti omistusasuntojen osalta.

Kilpailijoita pyydettiin käyttämään korkeammissa rakennuksissa ns. saksiporrasta, mikä on luonnollisesti ohjannut ehdotuksia hyvin

samankaltaisiin perusratkaisuihin porrashuoneiden osalta. Pieniä eroja viihtyisyydessä on kuitenkin löydettävissä. Ehdotuksessa Glacies kaikki porrashuoneet saavat luonnonvaloa, jonka vastapainona keskikäytävät toisaalta venyvät vielä pidemmiksi. Kokonaisuutena Hehkussa porrashuoneet on saatu eläytyvällä suunnittelulla viihtyisimmiksi. Oleellisena osana porrashuoneiden viihtyvyyteen kuuluvat myös maantason sisäänkäynnit ja niihin liittyvät mahdolliset aulatilat. Erityisesti vuokrataloissa osa ehdotusten sisäänkäynneistä ovat pitkien kapeiden käytävien kautta.

Asemakaavan rakennusalat ovat melko syviä ja tämä näkyy väistämättä erityisesti yksiöiden pohjaratkaisuissa putkimaisina huoneistoina. Ongelma on yleinen erityisesti korkeammissa ja syvärunkoisissa asuinrakennuksissa. Tästä huolimatta yksiöidenkin ratkaisuissa on eroa kalustettavuuden ja asuttavuuden näkökulmasta. Joissain ehdotuksissa ei oikein löydy sängylle luontevaa paikkaa tai kylpyhuoneet avautuvat eteiskäytävän sijaan oleskelu- tai ruokailutilaan, mikä heikentää kalustettavuutta. Toisaalta erityisesti vuokra-asuinrakennusten huoneistojen pieni keskipinta-ala johtaa myös siihen, että rakennusten kulmiin on esitetty kaikissa ehdotuksissa miellyttävästi useampaan suuntaan avautuvia pieniä asuntoja.

Syvärunkoiset rakennukset vaikeuttavat myös perheasuntojen ratkaisua, mikä näkyy paikoittain pitkinä eteiskäytävinä ja sisäänkäyntien ajautumisena asuntojen kulmiin.

Kaikissa ehdotuksissa Hehkua lukuun ottamatta on esitetty asuntoja myös maantasoon. Pihataso on ympäristöä ylempänä, joten parhaimmillaan tämä tarjoaa hyviä lisävaihtoehtoja asuntovalikoimaan.

Parvekkeet ovat pääosin sisäänvedettyjä tai parvekevyöhykettä, erityisesti meren suuntaan. Molemmissa on etunsa. Reilun kokoinen parvekevyöhyke suojaa merenrannassa varsinaista vaippaa olosuhteilta, mutta toisaalta varjostaa asuintiloja. Sisäänvedetty riittävän iso parveke tarjoaa monipuolisempia näkymiä ja mahdollistaa huonetilat myös valoisalla julkisivulla. Parvekkeiden määrässä on ehdotuksissa eroja: toisissa kaikissa asunnoissa on oma parveke, kun taas toisissa osaan yksioista on esitetty vain ranskalaiset parvekkeet.

Muuntojoustavuutta on tutkittu kaikissa ehdotuksissa ja kaikki ovat esittäneet vähintään yhdistettäviä asuntoja. Erityisesti näitä toivottiin omistusasuntoihin, mutta ratkaisut olisivat varmasti elinkaarimielessä myös vuokra-asunnoissa tervetulleita. Parhaimmillaan yhdistettävyyden toimii ilman keittiö- tai märkätilamuutoksia. Tähän liittyen kaikissa ehdotuksissa on myös esitetty muunneltavia vaatehuone-/saunatiloja, jotka ovat usein mahdollista muuttaa myös työpisteeksi tai pieneksi alkoviiksi. Laajimmin muuntojoustavuutta on tutkittu ehdotuksessa Kuunari, jossa ehdotetaan vähähiilisempää vaihtoehtoista pilarilaattarunkoa, joka mahdollistaisi laajamittaisemman kevyiden väliseinärakenteiden käytön.

Tontilla sijaitsevan pienen, asemakaavassa kaksikerroksisen rakennuksen, osalta kilpailijoilla oli eniten vapauksia. Niukimmillaan se on arkinen pyörävarasto (By the Sea). Kuunarissa se on käyttötarkoitukseen (pääosin varasto ja pieni kuntosali) nähden turhankin komea paviljonki. Hehkussa siihen on esitetty yhteissaunaa baarivarauksella, mikä tukisi rannan muita tulevia toimintoja. Glacies on ehdottanut rakennukseen asuntoja kolmeen kerrokseen, joka parhaimmillaan lisäisi mukavasti erilaisia asuntovaihtoehtoja ja -tyypologioita. Esitetty ratkaisu on kuitenkin tavanomainen eikä

oikeastaan tarjoa mitään merkittävää uutta korkeampien rakennusten asuntoihin verrattuna – ei myöskään kaupunkikuvallisesti.

Aputiloja on esitetty melko yhtenevästi maantasoon ja pysäköintihallia vasten. Eroa syntyy eniten maantasossa, jossa täytyy huomioida myös kaupunkikuvalliset seikat. Saunat ovat ylimmissä kerroksissa, paitsi ehdotuksessa By the Sea, jossa on esitetty erillistä saunakerrosta ja kattoterassia korkeimman rakennuksen huipulle. Hehku esittää lisäksi kattoterassia VII-rakennuksen katolle, saunaa matalaan rakennusmassaan pihatasoon ja lisäksi saunaa ja muita aputiloja pysäköintihallin katolle. Apu- ja yhteistilojen sijoittamista kylmän pysäköintihallin katolle ei pidetty teknisesti järkevänä.

Pysäköintihalli on ratkaistu kaikissa ehdotuksissa pitkälti viitesuunnitelman mukaisesti, eikä siten juuri muodosta eroja ehdotusten välille.

Tekniset ratkaisut, toteutuskelpoisuus ja kestävä kehitys

Ehdotuksista laadittiin sekä kustannusarviot että hiilijalanjälkiarviot. Oikeastaan kaikki ehdotukset saavuttavat esitetyt tavoitteet ja ehdotusten välille ei muodostu tätä kautta merkittäviä eroja. Kaikki ehdotukset ovat kehitettävissä teknisesti ja kustannuksiltaan toteutuskelpoisiksi. Yleisesti ehdotetut tekniset ratkaisut ovat tyypillisiä asuntorakentamiselle.

Erityisesti rakennuskustannusten osalta ehdotukset ovat hyvin lähellä toisiaan. Hiilijalanjäljen osalta vähähiilisin ehdotus on Kuunari, joka on tältä osin myös innovatiivisin. Vaihtoehtona esitettiin runkoratkaisun muuttamista paikallavalettavaan pilari-laattarunkoon, joka mahdollistaisi luopumisen kantavista ulkoseinistä sekä suuresta osaa betonisista väliseinistä. Ulkoseinärakenne vaihdettaisiin puurunkoiseksi, ja pilarit toteutettaisiin massiivipuulementteinä.

Tällä saavutetaan hiilijalanjäljen (ja muuntojoustavuuden) osalta etuja, mutta toisaalta sekä kustannukset että rakennustöiden vaatima aika kasvavat selvästi. Esitetyt keinot vähähiilisyden edistämiseksi ovat yleisesti muuten samankaltaisia ja melko tavanomaisia: mm. vähähiilisen betonin, kevyiden väliseinien ja kierrätysalumiinin käyttö sekä rakenteiden optimointi.

3.4. Ehdotuskohtainen arvostelu (aakkosjärjestyksessä)

Ehdotus nimimerkki "By the Sea":



Ehdotus on kaupunkikuvallisesti tunnistettavan omaleimainen ja korttelille muodostuu oma luonne.

Rakennusten hahmoja leimaavat ylä- ja alareunasta kaarelle muotoillut vaaleat metallijulkisivut. Tekijä kuvaa näitä kalamajan

seinälle kuivumaan nostetuiksi verkoiksi. Muotoillulla räystäslinjalla rakennuksille muodostuu kyllä selkeä julkisivun päättävä huippu, mutta alareunan kaarimuoto jää irralliseksi ja rajautuminen corten-verhoiltuun maantasokerrokseen on epämääräinen. Kaariaiheiden toteutettavuus jää hieman kysymysmerkiksi. Umpipintojen paanumainen alumiinilevyverhous luo mielenkiintoista kolmiulotteisuutta ja reliefimäisyyttä. Parvekkeet on häivytetty onnistuneesti osaksi muuta julkisivua. Pysäköintilaitoksen julkisivun yhteensovitus asuinrakennuksiin on jäänyt puolitiehen.

Asuntojen mitoitus on pääosin toimivaa ja pohjaratkaisut selkeitä. Kaikissa asunnoissa on parveke ja kaikki asunnot avautuvat oivallisesti vähintään parvekkeen kautta meren suuntaan.

Putkimaiset asunnot on onnistuttu välttämään, mutta sen sijaan joihinkin asuntoihin muodostuu pitkiä putkimaisia eteisiä tai kalustettavuutta haitaten oleskelutiloihin avautuvia kylpyhuoneita. Pieniä asuntoja on myös saatu avautumaan useampaan suuntaan sijoittamalla niitä rakennusten kulmiin. Tehtävänannossa peräänkuulutettuja muunneltavia vaatehuone-/saunatiloja on syntynyt luontevasti.

Seitsemänkerroksisen rakennuksen maantasoon on sijoitettu meren ääreen asuntoja. Lattiakorko on sopivasti ympäristöä ylempänä, joten ratkaisu on sekä toiminnallisesti että kaupunkikuvallisesti onnistunut.

Porrashuoneiden sisäänkäynteihin on osin, muttei täysin, onnistuttu luomaan isoille rakennuksille soveliaista arvokkuutta avarammilla aulatiloilla.

Asemakaavassa kaksikerroksinen rakennus on ehdotuksessa arkinen pihan ulkoiluvälinevarasto, mitä voi pitää sekä toiminnallisesti että kaupunkikuvallisesti hukattuna mahdollisuutena.

Rakennusten muuntojousto on tutkittu ansiokkaasti sekä rakennusrungon että asuntojen yhdistettävyyden osalta. Asuntojen yhdisteltävyyttä on tutkittu myös vuokra-asuntojen osalta, mikä vaikuttaa järkevältä rakennuksen elinkaari huomioiden. Pienten asuntojen osalta yhdistäminen edellyttää kuitenkin muutoksia märkätiloihin.

Ammattitaitoisesti laadittu ehdotus, jossa on useita kehityskelpoisia ideoita. Kokonaisuutena ei kuitenkaan aivan hyödynnä korttelin poikkeuksellisia mahdollisuuksia.

Ehdotus nimimerkki ”Glacies”:



Selkeä ja ammattitaidon rutiinilla laadittu ehdotus, jossa vähäeleiset vaaleat sinkkilevy-pintaiset asuinrakennukset nousevat tummemmasta corten-jalustasta. Julkisivujen ruudukko toistuu sekä parvekejulkisivulla että lämpimän vaipan ikkunoissa, kuitenkin niin, että parvekkeita ei ole häivytetty muuhun julkisivuun.

Rakennusmassat toteuttavat asemakaavan rakennusalat tarkkaan – ilman ylimääräistä muotoilua tai hersyttelyä. Yhdessä toteavien ja toisteisten julkisivujen kanssa kokonaisvaikutelma jää hieman tasapaksuksi ja arkiseksi korttelin luonne ja sijainti huomioiden.

Vähäeleisen ammattitaitoinen ote jatkuu myös pohjaratkaisuissa. Kaikista asunnoista on merinäkö ja lähes kaikissa on parveke, joskin kapeiden kolmiomaisten parvekkeiden mitoitus hieman

askarruttaa. Asuntojen perusratkaisut ja mitoitus ovat toimivia, mutta putkimaisia asuntoja tai eteisiä ei ole onnistuttu kokonaan välttämään. Vastapainona myös pieniä asuntoja on saatu sijoitettua rakennusten kulmiin, jolloin ne avautuvat useampaan suuntaan. Parvekkeet ovat pääosin julkisivua muodostavaa parvekevyöhykettä, joka avautuu hienosti meren suuntaan. Omitusasunnoissa suurin osa parvekkeista on myöskin mukavan väljiä, jolloin ne toimivat luontevasti oleskelutilojen jatkeena.

Useimpien huoneistosaunojen sijoitus mahdollistaa niiden muuttamisen helposti myös muuhun käyttöön.

Asuntojen yhdistettävyyttä on selostuksen mukaan tutkittu, mutta ratkaisut jäävät osin tekstin varaan.

Seitsemänkerroksisen rakennuksen maantasoon on sijoitettu meren ääreen asuntoja. Lattiakorko on sopivasti ympäristöä ylempänä, joten ratkaisu on sekä toiminnallisesti että kaupunkikuvallisesti onnistunut.

Ehdotus on ainoa, jossa asemakaavan kaksikerroksiseen rakennusmassaan on esitetty asuntoja. Tämä mahdollistaisi muista rakennuksista poikkeavien asuntotyyppien ja vaihtoehtojen kehittämisen. Ehdotuksessa tämä kehittäminen on jäänyt kuitenkin puolitiehen, eivätkä asunnot juurikaan poikkea muusta tarjonnasta. Pieni rakennus toistaa tiukasti korkeampia rakennuksia myös julkisivujensa puolesta.

Rakennuksien mittakaavaan nähden porrashuoneiden sisäänkäynnit ovat jääneet pääasiassa hieman vaatimattomiksi putkiksi. Kerroksissa kaikki porrashuoneet saavat sinänsä oivallisesti luonnonvaloa, mikä tosin tarkoittaa keskikäytävien pidentymistä entisestään ja tehokkuuksien heikkenemistä.

Pohjaratkaisut ovat jääneet osin hieman kaaviomaiselle tasolle, mikä ilmenee mm. maantasokerroksen ja esimerkiksi suurimman 5 h-asunnon ratkaisuissa.

Ehdotuksesta jää kokonaisuutena aavistuksen keskeneräinen vaikutelma – erityisesti kaupunkikuvallisesti.

Ehdotus nimimerkki ”Hehku”:



Ehdotus on kokonaisuutena elegantti sekä taidokkaasti laadittu selkeä esitys.

Rakennusten hahmoja on jäntevöitetty taitoksilla, jolloin jokaisella korttelin rakennuksella on hienovaraisesti oma luonteensa ja korttelille muodostuu tarvittavan voimakas hahmo. Taitoksien avulla on myös suunnattu näkymiä kohti merta ja ohi vastakkaisten asuntojen. Maantasokerros on luonnonkiveä ja ylemmät kerrokset pronssinsävyistä alumiinia, joka on selvästi kontrastinen eteläisempään maamerkkikortteliin, Portukseen. Julkisivuja on jäsennetty pienempiin osiin verhouksen vaakanauhoilla ja vaihtelevalla lasi- ja levypintojen vuorottelulla. Pääosa parvekkeista on häivytetty onnistuneesti osaksi muuta julkisivua. Varsinaista

huippua rakennuksille ei muodostu seitsenkerroksisen kattoterassia lukuun ottamatta, mutta julkisivujen taitoksien ansiosta erillistä ”hattua” ei jää niin kaipaamaan. Korttelin isosta koosta johtuen julkisivuaiheen toistoa tulee kuitenkin hieman liikaa.

Pysäköintilaitoksen pitkä metalliverhoiltu pohjoisjulkisivu jää hieman irralliseksi asuinrakennuksista. Jonkinlainen mittakaavaa pienentävä kerrosjako tai pienempiin osiin jäsentäminen auttaisi.

Rakennusten sisäänkäynnit ovat viihtyisien ja avariin aulatilojen kautta. Ratkaisu on sekä kaupunkikuvallisesti että toiminnallisesti oiva. Sisäänkäyntien yhteyteen on esitetty myös erillistä kuraeteistä ja monikäyttöistä verstastilaa.

Asuntosuunnittelu on eläytyvää. Mitoitus on napakkaa, mutta toimivaa ja asunnot ovat tilallisesti selkeitä. Suunnittelutehtävän laajuudesta huolimatta myös yksityiskohtiin on paneuduttu.

Pitkiltä eteiskäytäviltä on pääasiassa välttytty, mutta putkimaisilta asunnoilta ei. Putkiyksiöstä on esitetty harvinaisempi variaatio, jossa alkovi sijoittuu eteistilan yhteyteen. Hyvänä puolena on oleskelutiloista erillään oleva makuusoppi, mutta huonona puolena asunnon sisäänkäynti on lähes suoraan makuutilaan. Alkovin sijainti selittyy osin myös huoneistojen yhdistettävyydellä sen kautta. Järjestelyllä vältetään märkätilojen tai keittiökalusteiden muokkaukselta.

Suurin osa saunoista on muutettavissa helposti vaatehuoneeksi tai vaikka työpisteeksi.

Rakennusten kulmiin on onnistuttu sijoittamaan myös useampaan suuntiin avautuvia pieniä asuntoja.

Lähes kaikissa asunnoissa on parveke ja kaikista on merinäkömä vähintään parvekkeen kautta. Parvekkeista suurin osa on sisäänvedettyjä tai julkisivua muodostavaa parvekevyöhykettä. Joissain asunnoissa on myös ulokeparvekkeita, joita ei kuitenkaan ole oikeastaan esitetty pohjapiirustuksia lukuun ottamatta. Omistusasunnoissa osa parvekkeista jää liian pieniksi kohteen arvokkuus ja myytävyys huomioiden.

Korkein, ja myös asuntomäärältään suurin, rakennuksista jatkaa pysäköintihallin runkosyvyyttä, mikä on hankaloittanut päädyn perheasuntojen ratkaisuja. Tämä yhdistettynä asuntojen alimittaisiin parvekkeisiin nähtiin ongelmallisena. Kokonaisuutena arvioitiinkin, että vuokra-asuinrakennusten kerrostasot olivat onnistuneet omistusasuinrakennuksia paremmin.

Asemakaavan kaksikerroksiseen rakennukseen on esitetty yhteiskäyttöisiä saunatiloja ja baarin mahdollisuutta. Käyttötarkoitus sopii laiturialueen reunaan ja tukee hyvin rantaan tulevia muita toimintoja.

Muista ehdotuksista poiketen maantasossa ei ole asuntoja. Puutetta paikkaa osaltaan pihan ääreen mukavasti sijoitettu kerhotila-/ pesulayhdistelmä sekä matalaan rakennukseen sijoitetut saunatilat.

Pihatiloja on hahmoteltu ansiokkaasti, vaikka tarkempi suunnittelu olikin rajattu tehtävänannon ulkopuolelle. Pihatason ja pysäköintilaitoksen katon lisäksi on esitetty isoa terassia seitsemänkerroksisen rakennuksen katolle. Kylmän pysäköintihallin katolle esitettyjä lämpimiä yhteis- ja aputiloja ei pidetty realistisena taloteknisesti taikka käytettävyyden (polkupyörät) kannalta.

Tyylikäs ehdotus, joka ei kuitenkaan kaupunkikuvallisesti yllä aivan pohjaratkaisujensa tasolle.

Ehdotus nimimerkki ”Kuunari”:



Ehdotus on kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen, oivaltava ja omaleimainen. Lisäksi ehdotus on esitetty taitavasti ja selkeästi.

Tekijä on tunnistanut oivallisesti korttelin poikkeuksellisen sijainnin ja maamerkkimäisyyden myös kaukonäkymissä. Sinänsä melko yksinkertaisella kylmän parvekevyöhykkeen ja räystäslinjan muotoilulla rakennusryhmälle on saatu hyvin tunnistettava hahmo. Veistoksellinen muoto elää mielenkiintoisesti eri suunnista tarkasteltuna, kuten ehdotuksen havainnekuvat hyvin osoittavat. Muodonanto toimii myös eri mittakaavoissa suurmaisemasta aina asuntojen tasolle asti eikä siten jää vain julkisivuaiheeksi. Hahmo on selvästi sukua Verkkosaaren eteläisemmälle maamerkkikorttelille,

Portukselle, mutta sukulaisuutta ei koettu lainkaan ongelmalliseksi vaan ehkä jopa päinvastoin.

Rakennusten maantasojulkisivut ovat puuta ja ylemmät kerrokset koostuvat profiilipeltisten vaakanauhojen sekä vihreiden betonipintojen vuorottelusta. Laajat parvekevyöhykkeet ovat vain osin lasitettuja, mikä lisää julkisivuihin tervetullutta kolmiulotteisuutta ja keveyttä. Ratkaisua pidettiin myös asunnon myytävyyden kannalta hyvänä. Materiaalipaletti ja detaljointi ovat molemmat vähäeleisiä, mutta sitäkin määrätietoisempia. Tyylikkyydestä huolimatta tuomaristo kävi keskustelua julkisivuratkaisun asemakaavan mukaisuudesta. Myös maalatun betonipinnan huollettavuus korkeammissa rakennuksissa arveluttaa.

Pysäköintilaitoksen pitkä alumiinisäleiköllä verhoiltu pohjoisjulkisivu jää hieman irralliseksi asuinrakennuksista. Jonkinlainen mittakaavaa pienentävä kerrosjako tai pienempiin osiin jäsentäminen voisi auttaa.

Asemakaavan kaksikerroksiseen rakennusmassaan on sijoitettu aputiloja, pääosin varastoa, mutta myös pieni kuntosali. Rakennus sopii kaupunkikuvallisesti rantaraitin ääreen, mutta toiminnallisesti kaipaa vielä kehittämistä.

Asuntosuunnittelu on pääosin selkeää ja varmaotteista, mutta pientä haparointiakin on. Putkimaisilta asunnoilta tai eteisiltä ei ole välttytty ja osa keittotiloista on alimitoitettuja. Toisaalta parhaimmillaan suunnittelu on eläytyvää ja esimerkiksi perheasuntojen erilliskeittiöt tuovat kaivattua vaihtelua asuntotyyppeihin.

Rakennusten kulmiin on saatu sijoitettua myös pienempiä asuntoja, jolloin ne avautuvat useampaan suuntaan.

Asunnoissa on melko runsaasti muunneltavia vaatehuone/saunatiloja. Osa tiloista sijaitsee ulkoseinällä, mikä lisää muuntelumahdollisuuksia.

Suurin osa parvekkeista on hienosti avoimeen merimaisemaan aukeavaa vaihtelevan syvystä laajaa parvekevyöhykettä. Pohjoispuolelle jäävissä asunnoissa on sisäänvedettyjä parvekkeita ja yksiöissä ranskalaisia parvekkeita. Vaikka suurin osa asunnoista ja parvekkeista avautuu hienosti meren suuntaan, niin joissain pohjoispuolen yksiöissä näkymät veden suuntaan jäävät niukiksi.

Tekijä ehdottaa parvellisia omistusasuntoja molempien rakennusten maantasokerrokseen rannan puoleisille sivuille, mitä pidettiin hyvänä ratkaisuna. Korkea maantasokerros antaa mahdollisuuksia tavallisuudesta poikkeavien ja vaihtoehtoisten asuntotyyppien tutkimiselle. Pienet asunnot eivät välttämättä hyödy maantasosijainnista tai pienestä asuntopihasta samalla tavalla kuin perheasunnot.

Porrashuoneiden sisäänkäynnit ovat hieman arkisia kapeita käytäviä erityisesti rakennusten mittakaava huomioiden.

Rakennusten tehokkuutta ja muuntojoustavuutta on tutkittu huolellisesti. Polkupyörät on pakattu korkeaan maantasokerrokseen kaksikerroksisiin telineisiin, millä varastojen kokoa on saatu pienemmäksi. Tämän ansiosta asemakaavassa 14-kerroksinen rakennus on esitetty 13-kerroksisena mikä puolestaan keventää mm. paloteknisiä vaatimuksia. Muuntojoustavuuden ja hiilijalanjäljen parantamiseksi on ehdotettu vaihtoehtoista pilarilaattarunkoa, joka mahdollistaisi luopumisen kantavista ulkoseinistä sekä suuresta osaa betonisista väliseinistä. Vaihtoehtoratkaisussa myös ulkoseinärakenne on vaihdettu puurunkoiseksi ja pilarit toteutettu massiivipuulementteinä.

Ehdotusta pidettiin pienistä puutteista huolimatta erittäin kehityskelpoisena.

4. KILPAILUN TULOS

4.1. Tuomariston päätös

Tuomaristo päätti yksimielisesti valita kilpailun voittajaksi ehdotuksen “Kuunari”, joka parhaiten täytti kilpailun tavoitteet ja antaa parhaat mahdollisuudet korttelin jatkokehittämiselle.

4.2. Suositus jatkotoimenpiteiksi

Tuomaristo esittää, että suunnittelua jatketaan voittaneen ehdotuksen tekijöiden kanssa.

Voittaneen ehdotuksen jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon aiemmassa arvostelussa esiintyneet esitykset ehdotuksen kehittämiseksi sekä seuraavat jatkosuunnitteluohjeet:

- Asuinkerrostalojen julkisivumateriaalivalintojen laatu ja pitkäaikaiskestävyys varmistetaan jatkosuunnittelussa
- Maantasojulkisivujen verhouksen pitkäaikaiskestävyys ja ylläpidettävyys vaatii selvittämistä jatkosuunnittelussa
- Asuinrakennusten sisäänkäyntien viihtyisyyttä kehitettävä
- Pysäköintihallin julkisivu vaatii jatkokehittelyä asuinrakennusten kanssa yhteensovittamiseksi
- Yhteistilojen riittävä määrä ja hyvä toiminnallisuus varmistetaan jatkosuunnittelussa

5. PÖYTÄKIRJAN HYVÄKSYMINEN JA NIMIKUORTEN AVAUS

Pöytäkirja hyväksyttiin tuomariston jäsenillä kirjallisesti. Kaikkien jäsenten hyväksyttyä pöytäkirjan pyydettiin kilpailusihteeriä avaamaan kilpailuehdotusten mukana toimitetut tekijätiedot.

Voittaneen ehdotuksen **“Kuunari”** tekijöiksi osoittautuivat:

Schauman & Nordgren Architects:

Ted Schauman
Jonas Nordgren
Kristian Kontula
Lasse Kristensen
Amanda Edesvik

Ehdotuksen **“By the Sea”** tekijöiksi osoittautuivat:

Arco Architecture Company Oy:

Vesa Jäntti
Sara Frankenhaeuser
Niko Mähönen
Tomas Nordström
Mikko Soini

Ehdotuksen **“Glacies”** tekijöiksi osoittautuivat:

ONE Architects Oy:

Tuomas Seppänen
Hannes Honkanen

J-P Lehtinen
Miina Kontuniemi
Daniel Burneo
Nea Nyholm
Heidi Sukanen
Kristaps Kleinbergs

Ehdotuksen **“Hehku”** tekijöiksi osoittautuivat:

JKMM Arkkitehdit Oy:

Juha Mäki-Jyllilä
Asmo Jaaksi
Teemu Kurkela
Samuli Miettinen
Helka Saarinen
Kristian Forsberg
Mari Ollila
Marko Pulli

6. ARVOSTELUPÖYTÄKIRJAN ALLEKIRJOITUS

Helsingissä 15.4.2025.



Juha-Matti Varjonen, Nrep



artta y nen, rep



Rikumatti Forsberg, Nrep



Matti Kaijansinkko, Helsingin kaupunki



Janni Backberg, Helsingin kaupunki



Minna Soukka, Helsingin kaupunki



Tuukka Vuori, kilpailijoiden nimeämä SAFAn edustaja