

Liite Vp:n asiaan nro 3

(esityksen tekeminen kaupunginhallitukselle Kalasataman keskuksen toteutuskilpailuun valittavista ehdokkaista)

LIITE JULKINEN VASTA 9.3.2010
KIINTEISTÖLAUTAKUNNAN PÄÄTÖKSEN JÄLKEEN

KALASATAMAN KESKUKSEN TOTEUTUSKILPAILU
IDEASUUNNITELMIEN ARVIOINTI



Arvioitavat asiat	Ehdokkaat				
	Citycon	NCC	Skanska	Sponda	SRV
Kaupallinen ja toiminnallinen konsepti					
tiivis ja monipuolinen liike-, toimisto- ja palvelukeskus					
toimivuus liikenneterminaalina					
Ideasuunnitelman kehityskelpoisuus					
ideasuunnitelman suhde asemakaavaan					
ideasuunnitelman suhde kaupungin asettamiin tavoitteisiin					
Kaupunkikuullinen ja -rakenteellinen ratkaisu					
elävä, omaleimainen, viihtyisä ja toimiva kaupunkirakenne					
toimiva ja kiinnostava kaupunkiympäristö					
arkkitehtuuri ja kaupunkikuva					
asettuminen maisematilaan					

SRV OMU

Kaupallinen ja toiminnallinen konsepti

Esitetty ratkaisu on kaupallisen ja toiminnallisen konseptin osalta ehdotuksien parhaimmista yhdessä NCC:n ehdotuksen kanssa. Ehdotuksen tekijä on panostanut kaupalliseen ja toiminnalliseen konseptiin voimakkaasti, mutta ei kuitenkaan siinä määrin onnistuneesti, mitä esitetyistä ehdotuksista paras on tehnyt.

Tiivis ja monipuolinen liike-, toimisto- ja palvelukeskus (hyvä)

Kaupalliselta konseptiltään suunnitelma on varsin tavanomainen ja pääosin toimiva. Tilajaon toimivuus on osoitettu, mutta sisältö ja sen tavoitteet jäävät epäselviksi. Yläkerroksien tilojen käyttö on toimivuudeltaan kyseenalaista.

Toimivuus liikenneterminaalina (erinomainen)

Pysäköintiratkaisuihin on paneuduttu huolella, ja ne ovat hyvin toimivia ja pitkälle vietyjä, joskin ratkaisut tuntuvat kalliilta. Ehdotettu rakenne edellyttää selkeän ja muuttuviin tilanteisiin sopeutuvan liikenneratkaisun, joka esitettyjä sisäänajoja hyödyntäen toimii hyvin ja on ideana uusi.

Ideasuunnitelman kehityskelpoisuus

Esitetty ratkaisu on kehityskelpoisuuden osalta ehdotuksista paras yhdessä Skanskan kanssa. Tekijän esittämä ratkaisu sisältää muita enemmän kehittämismahdollisuuksia ja on parhaiten kehitettävissä kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti.

Ideasuunnitelman suhde asemakaavaan (erinomainen)

Ideasuunnitelmassa esitetyt asemakaavasta poikkeavat ratkaisut ovat kehityskelpoisia ja luovat lisäarvoa ehdotukselle ja ovat asemakaavan hengen mukaisia.

Ideasuunnitelmassa on kehitetty korttelirakennetta mielenkiintoiseen suuntaan.

Ideasuunnitelman suhde kaupungin asettamiin tavoitteisiin (erinomainen)

Ehdotus on pystynyt kehittämään kaupungin asettamia tavoitteita innovatiivisesti ja uskottavasti.

Kaupunkikuvallinen ja –rakenteellinen ratkaisu

Kaupunkikuvallisen ja –rakenteellisen ratkaisun osalta esitetty ratkaisu kuuluu ehdotuksista parhaimmiston. Arkkitehtuurin ja kaupunkikuvan sekä maisematilan osalta ehdotus on parhaan ehdotuksen veroinen. Esitetty ratkaisu ei kuitenkaan ole kaupunkirakenteen ja kaupunkiympäristön osalta yhtä hyvä kuin parhaat ehdotukset, koska kaupunkiympäristön osalta ideasuunnitelmaa ei ole viety kovin pitkälle.

Elävä, omaleimainen, viihtyisä ja toimiva kaupunkirakenne (hyvä)

Ehdotus on toiminnallisesti monipuolinen, omaleimainen ja liittyy luontevasti sekä Kalasadamanpuistoon että katutilaan. Kalasadamankadun aiheuttamaa liikekeskuksen halkaisevaa vaikutusta on häivytetty. Kaupunkirakenteellinen suhde on oivallettu.

Toimiva ja kiinnostava kaupunkiympäristö (hyvä)

Katutilat on käsitelty omaleimaisesti ja kiinnostavasti. Kalasadamanpuistoa on hyödynnetty hyvin. Rakennuskompleksin porttimaisuus toteutuu hyvin ja rakennukset ovat hyvässä keskinäisessä balanssissa.

Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva (erinomainen)

Ehdotus pyrkii luomaan hallitun rakennusryhmän, joka paikallistaa Kalasadaman kantakaupungin itäosan keskuksena. Toiminnallinen rakenne on selkeä ja perinteinen. Liiketilat ovat perinteisiä, selkeästi jäsennellyt. Arkkitehtuuri on neutraalia ja suurpiirteistä, mutta samalla kehityskelpoista. Yleisilme on tasokas.

Sisätilojen tunnelmasta syntyy neutraali ja sovinnainen, joskin laadukas vaikutelma. Alueen aktiivisuus keskittyy katutasoon.

Asettuminen maisematilaan (erinomainen)

Ideasuunnitelman kokonaisuus muodostaa voimakkaan identiteetin Kalasadaman keskukselle, joka on havaittavissa kaikista suunnista lähestyttäessä. Keskuksen kokonaisuus ei ole riippuvainen rakennusten keskinäisestä arkkitehtuurista tai rakentamisjärjestyksestä.

Skanska Kalasadaman keskus

Kaupallinen ja toiminnallinen konsepti

Esitetty ratkaisu ei ole kaupallisen ja toiminnallisen konseptin osalta yhtä hyvä kuin muut ratkaisut, koska se sisältää muita enemmän riskejä. Onnistuessaan esitetty ratkaisu tarjoaa kuitenkin merkittäviä mahdollisuuksia.

Tiivis ja monipuolinen liike-, toimisto- ja palvelukeskus (hyvä)

Esitetty suunnitelma on tavoitteellinen sekä innovatiivinen ja tavanomaisesta ajattelusta poikkeava. Suunnitelmassa esitetään laaja kaupallinen ja palvelurepertuaari. Kaupalliseen näkyvyyteen ja julkisivuratkaisuihin on kiinnitetty huomioita. Tavoitteena on tehdä keskuksesta houkutteleva näkymien ja julkisten kokoontumistilojen avulla. Suunnitelman kaupallinen toimivuus on haastavaa.

Toimivuus liikenneterminaalina (hyvä)

Vertikaaliyhteyksien toimivuudessa on riskejä. Tilaryhmittelyt ovat poikkeuksellisia. Pysäköintiratkaisut ovat heikosti toimivia ja ovat jakautuneet lukuisiin erillisiin osioihin. Esitetty liikenteellinen ratkaisu keskuksen pysäköintilaitokseen on rohkea ja onnistuessaan tuo huomattavaa lisäarvoa. Huoltoratkaisu näyttää toimivalta, mutta kalliilta. Esitetty ratkaisu toimii kuitenkin hyvin liikenneterminaalina pysäköinnin monimutkaisuutta lukuun ottamatta.

Ideasuunnitelman kehityskelpoisuus

Esitetty ratkaisu on kehityskelpoisuuden osalta ehdotuksista paras yhdessä SRV:n kanssa. Tekijän esittämä ratkaisu sisältää muita enemmän kehittämismahdollisuuksia ja on parhaiten kehitettävissä kaupungin asettamien tavoitteiden mukaiseksi.

Ideasuunnitelman suhde asemakaavaan (erinomainen)

Ideasuunnitelmassa esitetyt asemakaavasta poikkeavat ratkaisut ovat kehityskelpoisia ja luovat lisäarvoa ehdotukselle ja ovat asemakaavan hengen mukaisia.

Ideasuunnitelmassa on kehitetty korttelirakennetta mielenkiintoiseen suuntaan.

Ideasuunnitelman suhde kaupungin asettamiin tavoitteisiin (erinomainen)

Ehdotuksen kaltaisia keskuksia ei ole Suomessa ja onnistuessaan siitä saattaa tulla nähtävyys, joka tunnetaan kansainvälisestikin. Ideasuunnitelmassa on kehitetty kaupungin asettamia tavoitteita rohkealla ja uudella tavalla.

Kaupunkikuvallinen ja –rakenteellinen ratkaisu

Kaupunkikuvallisen ja –rakenteellisen ratkaisun osalta esitetty ratkaisu on paras. Ehdotus on toiminnallisesti ja kaupunkirakenteellisesti hyvin monipuolinen, omaleimainen ja liittyy luontevasti sekä Kalasadamanpuistoon että katutilaan.

Elävä, omaleimainen, viihtyisä ja toimiva kaupunkirakenne (erinomainen)

Esitys luo omaleimaisen, viihtyisän ja toimivan kaupunkirakenteen.

Toimiva ja kiinnostava kaupunkiympäristö (erinomainen)

Esitys luo uudenlaista, toimivaa ja kiinnostavaa kaupunkiympäristöä.

Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva (erinomainen)

Kaupunkikuvallinen kannanotto rakennuksineen ja ulkotiloineen antaa kortteleille vahvan kaupunkikuvallisen identiteetin kaikista ilmansuunnista tarkasteltuna. Arkkitehtuuri on neutraalia ja suurpiirteistä ja soveltuu myös epäyhtenäisesti toteutettuna.

Ehdotuksen arkkitehtoninen yleisote on laadukas, kaupunkikuvallisesti se ilmaisee selkeästi Kalasadaman alueen ytimen.

Asettuminen maisematilaan (erinomainen)

Ehdotus ottaa voimakkaasti kantaa Kalasadaman kaupunkirakenteeseen ja luo positiivisen lisän uuteen kaupunginosaan.

CITYCON Kalasadaman helmi

Kaupallinen ja toiminnallinen konsepti

Esitetty ratkaisu on kaupallisen ja toiminnallisen konseptin osalta ehdotuksista paras. Ehdotuksen tekijä on panostanut kaupalliseen ja toiminnalliseen konseptiin voimakkaasti ja muita onnistuneemmin.

Tiivis ja monipuolinen liike-, toimisto- ja palvelukeskus (erinomainen)

Ehdotuksen kantavana ideana on toimivan kaupallisen keskuksen luominen. Visio-
na on pitkänsillan pohjoispuolen oma paikalliskeskus. Kyseessä on selkeä ja toimi-
va ratkaisu, joka luo toivottua elämää myös katukuvaan. Keskuksen palvelurakenne
on toimiva, jonka tunnusmerkkinä on tarkoin mietityt yksityiskohdat, jotka kielivät
viihtyisästä ja vetovoimaisesta kauppaympäristöstä. Suunnitelma on myös joustava
kaupallisille muutoksille. Lisäksi suunnitelmassa on ratkaistu erinomaisesti metron
tukikallion kortteliasiakasvirtoja muuten katkaiseva vaikutus.

Toimivuus liikenneterminaalina (erinomainen)

Keskuksen liikenteellinen ratkaisu on pitkälti ohjelman mukainen ja pyrkii tiettyyn
yksinkertaisuuteen. Esitetty pysäköintiratkaisu on selkeä. Esitetty ratkaisu toimii hy-
vin liikenneterminaalina.

Ideasuunnitelman kehityskelpoisuus

Esitetty ratkaisu ei sisällä vastaavia kehittämismahdollisuuksia kuin kaksi parasta
ehdotusta.

Ideasuunnitelman suhde asemakaavaan (erinomainen)

Ideasuunnitelmassa esitetyt asemakaavasta poikkeavat ratkaisut ovat kehityskel-
poisia ja luovat lisäarvoa ehdotukselle ja ovat asemakaavan hengen mukaisia.

Ideasuunnitelman suhde kaupungin asettamiin tavoitteisiin (hyvä)

Ideasuunnitelma toteuttaa kaupungin asettamat perustavoitteet hyvin, mutta varsi-
naisia uusia innovaatioita ehdotus ei esitä.

Kaupunkikuvallinen ja –rakenteellinen ratkaisu

Kaupunkikuvallisen ja –rakenteellisen ratkaisun osalta ehdotus ei ole yhtä hyvä kuin
parhaimmat ratkaisut. Kaupunkirakenteen ja kaupunkiympäristön osalta ehdotus on
kuitenkin parhaan ehdotuksen veroinen. Kaupunkikuvalliset ja arkkitehtoniset sekä
maisematilalliset ratkaisut ovat keskeneräisempiä kuin muiden esittämät.

Elävä, omaleimainen, viihtyisä ja toimiva kaupunkirakenne (erinomainen)

Pyrkimys liittää katutila ja keskus kaupunkirakenteellisesti eläväksi kokonaisuudeksi
toisiinsa on onnistunut. Metron kulkuyhteydet ovat kattavat.

Toimiva ja kiinnostava kaupunkiympäristö (erinomainen)

Kaupunkiympäristöllisesti paikka on hyödynnetty: katutila on monipuolisesti elävä ja Kalasadamanpuisto sekä siltojen alustat on taitavasti hyödynnetty. Ehdotuksen ansiot ovat elävän katu ympäristön suunnittelussa.

Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva (kohtalainen)

Paikan porttimaisuutta ei erityisesti ole korostettu ja siitä puuttuu kaupunkikuvallinen dramatiikka. Arkkitehtuuri on sovinnollista ja se voidaan toteuttaa myös toisin. Ehdotus on kaupunkikuvallisesti varsin keskeneräinen, mutta kehityskelpoinen, eikä se ota kaikkia lähestymissuuntia huomioon.

Asettuminen maisematilaan (kohtalainen)

Ehdotus asettuu maisematilaan varsin perinteisesti ja esitetyn hankekuvauksen viitteen suunnitelman mukaisesti.

NCC FISU

Kaupallinen ja toiminnallinen konsepti

Esitetty ratkaisu on kaupallisen ja toiminnallisen konseptin osalta ehdotuksien parhaimmista yhdessä SRV:n ehdotuksen kanssa. Ehdotuksen tekijä on panostanut kaupalliseen ja toiminnalliseen konseptiin voimakkaasti, mutta ei kuitenkaan siinä määrin onnistuneesti, mitä esitetyistä ehdotuksista paras on tehnyt.

Tiivis ja monipuolinen liike-, toimisto- ja palvelukeskus (hyvä)

Ehdotus esittää tiiviin paikallisen kaupallisen keskuksen. Keskusta on luontevampaa lähestyä sisältäpäin ja siinä mielessä se on perinteisen kauppakeskuksen oloinen ratkaisu. Toiminnalliselta sisällöltään ja tavoitteiltaan ehdotus on suhteellisen vaatimaton.

Toimivuus liikenneterminaalina (erinomainen)

Esitetty ratkaisu toimii hyvin liikenneterminaalina.

Ideasuunnitelman kehityskelpoisuus

Esitetty ratkaisu ei sisällä vastaavia kehittämismahdollisuuksia kuin kaksi parasta ehdotusta.

Ideasuunnitelman suhde asemakaavaan (erinomainen)

Ideasuunnitelmassa esitetyt asemakaavasta poikkeavat ratkaisut ovat kehityskelpoisia ja luovat lisäarvoa ehdotukselle ja ovat asemakaavan hengen mukaisia.

Ideasuunnitelman suhde kaupungin asettamiin tavoitteisiin (hyvä)

Ideasuunnitelma toteuttaa kaupungin asettamat perustavoitteet hyvin, mutta varsinaisia uusia innovaatioita ehdotus ei esitä.

Kaupunkikuvallinen ja –rakenteellinen ratkaisu

Kaupunkikuvallisen ja –rakenteellisen ratkaisun osalta ehdotus ei ole yhtä hyvä kuin parhaimmat ratkaisut. Arkkitehtuurin ja kaupunkikuvan osalta ehdotus on kuitenkin parhaan ehdotuksen veroinen. Keskuksen kaupunkirakenteellinen ja kaupunkiympäristöllinen ratkaisu sekä asettuminen maisematilaan ei ole niin omaleimainen ja arkkitehtuuriltaan kiinnostava kuin parhaat ehdotukset.

Elävä, omaleimainen, viihtyisä ja toimiva kaupunkirakenne (kohtalainen)

Suunnitelma ei ole kaupunkirakenteellisesti erityisen omaleimainen tai kiinnostava, eikä se esitä erityisiä juuri tähän paikkaa tuotuja lisäarvoja.

Toimiva ja kiinnostava kaupunkiympäristö (hyvä)

Kaupunkiympäristöllisesti ehdotuksen yleisilme on nähdyn oloinen, väylien Kalasadaman keskusta jakava vaikutus on tarpeettoman voimakas.

Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva (erinomainen)

Ehdotuksen ideana on luoda arkkitehtonisesti korkeatasoinen keskus, jolla on laajempi kuin paikallinen kantavuus. Sen ansiot ovat rakennusten arkkitehtuurissa ja yhteyksien huolellisessa suunnittelussa.

Ehdotus on kaupunkikuvallisesti melko tavanomainen.

Asettuminen maisematilaan (hyvä)

Toimistojen rivistö on hieman vieras ja turhaan liikenneväylää korostava ratkaisu.