1. KILPAILUTEHTÄVÄ

1.1. Hankkeen sisältö ja tausta

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 4.2.2020 (65 §) järjestää Nihdin Lukki-nimisen korttelin 10688 asuinkerrostalotontteja (AK, AK-1) 1 – 4 koskevan laatukilpailun. Kilpailualueella on asuinkerrosalaa yhteensä 12 800 k-m2 ja liiketilaa (kr-tilaa) yhteensä 300 k-m2. Tontille 1 tulee toteuttaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I-ehdoin, tontille 2 valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja sekä tonteille 3 ja 4 sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus-ja/tai vuokra-asuntoja siten, että tontille toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta enintään 50 % saa olla vuokra-asuntoja. Lisäksi tonteille 1 ja 4 tulee toteuttaa liiketilaa (kr-tilaa) 150 k-m2, joka saadaan rakentaa asemakaavaan merkityn asuinkerrosalamäärän lisäksi.

Kilpailun tarkoituksena oli tuottaa arkkitehtoninen, kaupunkikuvallisesti omaleimainen ja korkeatasoinen, energiatehokas sekä toteutuskelpoinen kilpailuehdotus (suunnitelma) tonttien 10668/1-4 toteuttamisen perustaksi, luoda laatutaso Nihdin asemakaava-alueen korkeatasoiselle suunnittelulle ja toteutukselle sekä valita kilpailualueen asuinkerrostalotonteille toteuttaja/toteuttajaryhmä ja suunnittelija/suunnitteluryhmä.

Nihdin asuntorakentaminen alkaa korttelista 10668, joten on tärkeää, että kortteli toteutetaan kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti mahdollisimman korkeatasoisesti ja onnistuneesti ja että toteutuksessa huomioidaan myös rakennuksen energiatehokkuus. Aloituskortteli sijaitsee Nihdissä kaupunkikuvallisesti erittäin tärkeällä ja näkyvällä paikalla Kruununsillat raitiotieyhteyden varrella. Lisäksi korttelissa luodaan Nihdin persoonallista korttelityyppiä koskeva toteutusmalli, jossa kuusikerroksisesta jalustasta nousee julkisivuiltaan tästä täysin poikkeava, kapea torni (tässä 15 kerrosta). Kuudennen kerroksen yläpuolelle nousevan tornimaailman kaupunkikuvallisena ideana on rakentaa muistuma vanhasta konttisatamasta.

Kaupunkiympäristölautakunta päättää valita arviointiryhmän esityksen perusteella laatukilpailun voittajan ja varata edellä mainitut tontit parhaimman suunnitelman laatineelle toteuttajalle/ toteuttajaryhmälle päätöksessä mainituin ehdoin.

1.2. Hankkeen sijainti

Kilpailualue sijaitsee Kalasataman Nihdissä. Kilpailualueena on Nihdin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 korttelin 10668 asuinkerrostalotontit (AK, AK-1) 1-4. Korttelia rajaavat tulevat kadut Sompasaarenlaituri, Konttisatamankatu ja Konttinosturinkuja.

Kortteli 10668 sijaitsee meren rannassa ja Kruunusiltojen siltayhteyden äärellä. Kalasatamasta Pasilaan raitiotieyhteyden kääntölenkki kiertää korttelin 10668.

1.3. Hankkeen toteuttaminen

Kilpailun voittaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan kokonaisvastuuperiaatteella asuntotontit ja annetun selvityksen mukaiset autopaikat kokonaan valmiiksi kilpailuohjelman ehtojen ja liitteiden, voittaneen ehdotuksensa, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden, asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 sekä tonttien varauspäätöksen ja luovutusasiakirjojen mukaisesti. Tällöin toteuttaja on velvollinen noudattamaan muun muassa voimassa olevaa lainsäädäntöä, rakentamista koskevia muita säännöksiä sekä hyvää rakennuttamis- ja rakentamiskäytäntöä.

1.4. Kilpailu- ja rakentamisaikataulu

Kilpailuun tuli määräaikaan 29.5.2020 klo 12 mennessä 14 ehdotusta, joiden nimimerkit olivat: ”3E”, ”Aurora Solaris”, ”Fillarikortteli”, ”Huomen”, ”Insula”, ”Luoto”, ”Opilion”, ”Polku”, ”RoRo”, ”Saaristokortteli”, ”Seitsemän merta”, ”Solskär”, ”Svenssonin puutarha” ja ”Veli Hopea”. Kaikki ehdotukset täyttivät kilpailutöille asetetut ehdot ja siten ne hyväksyttiin mukaan kilpailuun.

Kaupunkiympäristölautakunnan ratkaistua kilpailun kaupungin ja kilpailun voittajan välillä allekirjoitetaan toteuttamissopimus lisäehtoineen ja kiinteistökaupan esisopimus lisäehtoineen. Toteuttamissopimus tehdään kaikkien tonttien osalta ja kiinteistökaupan esisopimus lisäksi myytävien tonttien osalta.

Rakentaminen on mahdollista aloittaa kilpailualueella aikaisintaan vuoden 2021 lopulla. Korttelin 10668 ensimmäisen tontin rakentaminen tulee aloittaa kuitenkin edellä mainitusta määräajasta huolimatta viimeistään 31.1.2022, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Muiden tonttien rakentaminen tulee aloittaa siten, että kullekin tontille rakennettavien hyväksyttyjen piirustusten mukaiset rakennukset tulee valmistua viimeistään 29.2.2024. Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöönotettavaksi.

Edellä ilmoitettuihin aikatauluihin voi jatkossa tulla muutoksia.

2. KILPAILUEHDOTUSTEN ARVIOINTIPERUSTEET JA ARVIOINTIRYHMÄ

2.1. Kilpailuehdotusten arviointiperusteet

Kilpailuehdotusten keskinäinen vertailu suoritettiin kokonaisarviontina anonyymisti asuntojen, rakennusten ja rakennusosien laadun perusteella kilpailulle asetettujen tavoitteiden valossa.

Ehdotusten laadun osalta kiinnitettiin huomiota seuraaviin tekijöihin:

- ehdotusten arkkitehtoninen kokonaisote ja omaleimaisuus sekä kaupunkikuvallinen ratkaisu
- asuntojen innovatiivisuus, muuntojoustavuus, muunneltavuus ja monikäyttöisyys
- huoneistojakauman monipuolisuus
- rakennuksen liittyminen ympäristöön sekä tilaratkaisujen ja ulkotilojen toimivuus, viihtyisyys ja turvallisuus
- asuntosuunnittelun uusien haasteiden ja asuntoihanteiden huomioon ottaminen
- julkisivujen ja sisäänkäyntien arkkitehtoninen laatu
- rakennusosien detaljiikka ja muotoilu
- ratkaisujen ekologisuus ja elinkaaren ottaminen huomioon (Rakennuksen ja rakentamisen elinkaariaikaiset ympäristövaikutukset, kiertotalousperiaatteiden huomioiminen valituissa ratkaisuissa ja minimivaatimuksen ylittävä energiatehokkuus). Muut hiilineutraalisuutta edistävät ratkaisut luetaan osallistujalle eduksi.

2.2. Kilpailukysymysten esittäminen

Kilpailuohjelmaa koskevat tarkentavat kysymykset tuli tehdä nimimerkillä ja osoittaa arviointiryhmälle sekä esittää sähköpostitse 16.3.2020 klo 15 mennessä kilpailun sihteerille. Kilpailua koskevien kysymysten esittämisaikaa pidennettiin kahdella viikolla 30.3.2020 klo 15 asti. Kilpailuohjelman liitteitä on tarkistettu 4.3., 6.3. ja 7.4.2020. Kilpailuohjelman kohtaa 2.3 on tarkistettu 16.3.2020. Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin sekä

kilpailuohjelman tarkistukset julkaistiin ainoastaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun internet – sivuilla.

2.3. Arviointiryhmä

Ehdotukset käsitteli arviointiryhmä, johon kuuluivat kilpailun järjestäjän nimeäminä:

Matti Kaijansinkko, tiimipäällikkö/asemakaavoitus, puheenjohtaja
Hannu Asikainen, projektinjohtaja/kaupunginkanslia
Pia Kilpinen, arkkitehti SAFA/asemakaavoitus
Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, varatuomari/maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Heli Virkamäki, tiimipäällikkö, arkkitehti SAFA/rakennusvalvontapalvelut
Riikka Elo, suunnittelija / asemakaavoitus, sihteeri

Suomen Arkkitehtiliiton nimeämänä asiantuntijana toimi:
Kristiina Hannunkari, arkkitehti SAFA

Arviointiryhmän asiantuntijoina toimivat:
Marjo Bruun, projektinjohtaja /liikenne- ja katusuunnittelu
Paula Hurme, maisema-arkkitehti / kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu
Riikka Österlund, liikenneinsinööri / liikenne- ja katusuunnittelu.

Lisäksi arviointiryhmä kuuli ratkaisujen ekologisuudesta ja elinkaaren huomioon ottamisesta asiantuntijana Kaisa-Reeta Koskista.

3. ARVOSTELU

3.1. Yleistä

Kilpailun tavoitteena oli saada korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen suunnitelma korttelin kerrostalojen toteuttamisen pohjaksi. Koska suunnittelukohteena olevat tontit sijaitsevat näkyvällä ja koko Nihdin kaupunkikuvan kannalta tärkeällä paikalla, pidettiin erityisen tärkeänä omaleimaista ja vahvaa arkkitehtonista otetta, joka luo paikalle identiteettiä. Paikan sijainnista johtuen pidettiin tärkeänä, että julkisivuarkkitehtuuri toimii hyvin sekä läheltä tarkasteltuna, että pitkissä näkymissä. Erityistä huomiota kiinnitettiin myös siihen, miten kortteli liittyy ympäröiviin katutiloihin ja etenkin Konttisatamankadun ja Sompasaarenlaiturin ympäristöön sekä miten läheisyys Merihaansiltaan alueen merkittävänä lähestymissuuntana oli huomioitu.

Kilpailun yleistaso oli hyvä. Saapuneet ehdotukset olivat asemakaavan hengen mukaisia ja Nihdin kaupunkirakennetta tukevia. Suunnitelmien perusratkaisut toistuivat massoittelultaan sekä porrashuoneiden lukumääriltä ja sijainneiltaan varsin samankaltaisina. Osittain samankaltaisuudet johtuivat tiukasta korttelirakenteesta ja asemakaavan asettamista reunaehdoista.

Pääsääntöisesti ehdotukset noudattivat asemakaavaa myös ehdotetun kerrosalan osalta. Katujulkisivut oli esitetty pääsääntöisesti asemakaavan mukaisesti muurattuina tonteittain erottuvin sävyin ja aukotuksin. Yleinen valinta varsinkin Sompasaarenrannan ja Konttisatamankadun puolella, oli tehdä katujulkisivut yhtenäisinä parvekerakenteina, jolloin parvekkeiden alapuolelle katutasoon muodostuu arkadi. Myös torniosa oli pääsääntöisesti esitetty metalli- ja/tai lasiverhottuna toisistaan erottuvina 1-3 kerrosta korkeina osina. Poikkeuksina ehdotukset ”3E” ja ”Svenssonin puutarhat”, joissa tornin julkisivut oli käsitelty yhtenäisinä kokonaisuuksina. Useammassa ehdotuksessa oli havaittavissa, että torniosan julkisivusuunnittelu oli muurattuun jalustaosaan verrattuna jäänyt luonnosmaiseksi ja vähemmälle huomiolle.

Kaupunkikuvallisesti parempana tuomaristo piti ratkaisuja, joissa korttelia kiertävän muuratun julkisivun variaatio oli hallittua ja yhdessä torniosan kanssa muodostuva kokonaisuus vahva, tasapainoinen sekä suurimittakaavaiseen merelliseen maisemaan sopiva.

Kilpailussa asuntosuunnittelun taso vaihteli ehdotusten välillä ja joissakin tapauksissa myös ehdotuskohtaisesti. Asuntoratkaisujen monipuolisuus ja muunneltavuus oli varsin hyvin esitetty ja eri käyttäjäryhmiä huomioitu. Parhaimmillaan huoneistot olivat avaran valoisia, selkeitä ja helposti kalustettavia asuntoja. Valitettavan usein pienten asuntojen kalustettavuus oli heikkoa. Asuntojen variointimahdollisuuksina esiteltiin mm tilojen yhdisteltävyys ja muuntelu asunnon sisällä sekä viereiseen asuntoon esim. rakentamisvaiheessa tehtävin rakenteellisin ratkaisuin. Porrashuoneratkaisun variaatioina esitettiin sisäpihan puolella luhtikäytävää. Tornin asuntoplaanien suunnitteluun vaikutti ratkaisevasti se, miten kapea runko jaettiin. Pitkittäin rungon suuntaisesti kahtia jaettu plaani tuotti onnistuneimmat asuntopohjat. Asunnot olivat kuitenkin pääsääntöisesti hyvin ratkaistuja ja suunnitelmissa oli oivallettu korttelin erityinen sijainti sekä paikalta avautuvat näkymät.

Rakennusten yhteistilat oli pääosin sijoitettu katu- ja pihatasoon sekä kattokerrokseen. Parhaimmissa ehdotuksissa katutasosta muodostui mielenkiintoinen ja aktiivinen yhdistelmä liiketiloja, valoisia sisääntuloauloja sekä asukkaiden yhteis- ja työtiloja. Korttelipihan alapuolisen autokannen laajuus vaihteli ehdotuksittain. Pihajärjestelyjen kannalta osittainen autokansi mahdollisti kasvillisuuden paremman menestymisen. Suurimmassa osassa kattopinnat oli käsitelty viherkattoina ja oleskeluterasseina erilaisin aktiviteetein varustettuina, joissain ehdotuksissa jopa liiaksi asti. Erityisesti ehdotuksessa ”Huomen” talosaunat olivat hienostuneesti viherkatoin maastoutettu katon niittyjen ja polkujen lomaan.

Ehdotusten suuren määrän (14 kpl) vuoksi arviointiryhmä jakoi ensimmäisessä vaiheessa ehdotukset kahteen osaa. Ekologisuuden ja elinkaaren huomioon ottamisen osalta arvioitiin seitsemän parhaaksi katsottua ehdotusta.

Kilpailun kokonaistulos täyttää kokonaistulos kilpailulle asetetut tavoitteet oivallisesti.

4. EHDOTUSKOHTAINEN ARVIOINTI

4.1 Nimimerkki AURORA SOLARIS

Ehdotuksen arkkitehtoninen kokonaisote, omaleimaisuus sekä kaupunkikuvallinen ratkaisu

Ehdotus on pyrkinyt luomaan voimakkaan identiteetin omaavan korttelikokonaisuuden, joka heijastaa alueen merellistä historiaa.

Julkisivujen ja sisäänkäyntien arkkitehtoninen laatu

Torniosan kerroksen levyisillä erkkeriulokkeilla on haluttu korostaa konttimaisuutta, mutta kokonaisuus yhdessä tornin voimakkaan väripaletin kanssa on levoton. Jalustaosan katujulkisivun satunnaiset ulokeparvekkeet on aiheena irrallinen. Sompasaarenlaiturin kulmaa on artikuloitu kiinnostavasti yhdistämällä ylin kerros ja kattokerros maisemaportaikolla. Sisäänkäynnit ovat pääosin väljiä ja valoisia auloja tontin 1 sisäänkäyntejä lukuun ottamatta.

Asunnot, innovatiivisuus, muuntojousto muunneltavuus ja monikäyttöisyys, asuntosuunnittelun uusien haasteiden ja asuntoihanteiden huomioon ottaminen

Asunnot ovat pääosin ammattitaidolla ratkaistuja, mutta useimmissa 2h-asunnoissa makuuhuoneet

ovat kalustuksen kannalta ahtaita kahden oven ratkaisuja. Luhtikäytäväosuuksilla asuinhuoneiden avautuminen luhtikäytävälle ei ole paras ratkaisu mm. ikkunoiden palo-osastoinnin kannalta. Tontin 2 katutasoon sijoitetut pienet yksiöt jäävät pimeiksi. Torniosan porrashuone on ahdas eikä asuntojen ovet pääse aukeamaan törmäämättä toisiinsa. Tilallisesti tornin asunnot vaikuttavat toimivilta ja kapean tornin suomia asunnon läpitalon näkymiä on hyödynnetty. Mielenkiintoisena lisänä asuntovalikoimaan on torninosan 7. kerroksessa esitetty ryhmäasumisen konsepti, joka hyvin istuu paikkaansa.

Huoneistojakauman monipuolisuus

Asuntojen keskipinta-ala vaihtelee yhtiöittäin 50m2 ja 68m2 välillä. Pienimmät asunnot ovat 27m2 ja suurimmat 115m2.

Rakennuksen liittyminen ympäristöön sekä tilaratkaisujen ja ulkotilojen toimivuus, viihtyisyys ja turvallisuus

Korttelipiha on kokonaisuutena esitetty kansipihana. Kadulta johtava kulkureitti on linjattu kulkemaan aivan maantasoasuntojen ikkunoiden edessä, mikä asuntojen kannalta ei ole hyvä ratkaisu. Yhteistilat on ehdotuksessa hajautettu katutasoon, 5. kerrokseen sekä vähäisessä määrin jalustan katolle, jonka potentiaali on suurelta osin jätetty käyttämättä.

Rakennusosien detaljiikka ja muotoilu

Muurattua katujulkisivua on katutasossa paikoin korostettu tiilireliefein.

4.2 Nimimerkki FILLARIKORTTELI

Ehdotuksen arkkitehtoninen kokonaisote, omaleimaisuus sekä kaupunkikuvallinen ratkaisu

Kaupunkikuvallisesti hajanainen ja hieman tasapainoton ehdotus, jonka julkisivujen runsas aiheisto ja massiivinen torni ei luo paikalle identiteettiä, joka vastaisi merkittävälle ja näkyvälle paikalle asetettuja kaupunkirakenteellisia vaatimuksia.

Julkisivujen ja sisäänkäyntien arkkitehtoninen laatu

Ehdotuksessa on liian paljon erilaisia julkisivuaiheita ja materiaaleja. Muuratun jalustaosan rasteriaukotuksen jako useampaan horisontaaliin osaan ei tue kokonaisuutta, julkisivun pilasteriaiheiden muotokieli kaipaisi selkeyttämistä. Perspektiivikuvassa esitetyt pihan puolen julkisivut näyttäytyvät rauhallisen tasapainoisena ja materiaaleiltaan harkittuna kokonaisuutena. Torniosan siro muoto on kadonnut massiivisten ulokeparveketornien taakse.
Katusisäänkäynnit ovat valoisia ja lomittuvat hyvin asukastilojen kanssa toimivaksi kokonaisuudeksi. Maantason liiketilat korttelin rannan puoleisissa kulmissa sekä lukuisat pienet liike- ja työtilat aktivoivat katutasoa hienosti.

Asunnot, innovatiivisuus, muuntojousto muunneltavuus ja monikäyttöisyys, asuntosuunnittelun uusien haasteiden ja asuntoihanteiden huomioon ottaminen

Ehdotuksessa jalustaosan kaikki asunnot aukeavat koko korttelia kiertävälle luhtikäytävälle. Kaikki asuntoplaanit ovat näin ollen läpitalon asuntoja, jolloin pihan puolen asuinhuoneiden ikkunoihin kohdistuu osastointivaateita. Valittu perusratkaisu on ajanut varsin yksipuoliseen asuntovalikoimaan, joka tekee varsinkin 1- 2h asunnoista ikävän putkimaisia eteiskäytävään sijoitettuine keittotiloineen. 3h-asuntojen päämakuuhuoneet ovat sangen kapeita. Asuntojen yhdistettävyys on rakenteellisesti huomioitu. Varastojen sijoittaminen asuntojen yhteyteen sivukäytävälle on käytännöllinen ratkaisu.

Torniosan asunnoissa ei ole hyödynnetty kapean rungon potentiaalia.

Huoneistojakauman monipuolisuus

Asuntojen keskipinta-ala vaihtelee yhtiöittäin 50,6 m2 ja 66,5m2 välillä.

Rakennuksen liittyminen ympäristöön sekä tilaratkaisujen ja ulkotilojen toimivuus, viihtyisyys ja turvallisuus

Korttelipiha on miellyttävän puistomainen. Kattokerroksen yhteistilat ovat tilallisesti selkeitä.

Rakennusosien detaljiikka ja muotoilu

Muuratun jalustaosan pilasteriaiheiden muotokieli kaipaisi selkeyttämistä.

4.3 Nimimerkki HUOMEN

Ehdotuksen arkkitehtoninen kokonaisote, omaleimaisuus sekä kaupunkikuvallinen ratkaisu

Kaupunkikuvallisesti hieno ja elegantti ehdotus, joka luo selkeästi omaleimaista korttelia kaupunkirakenteellisesti näkyvälle paikalle. Jalustaosan ja tornin julkisivujen käsittely on harmonista ja kokonaisuudesta muodostuu kiinnostusta herättävä.

Julkisivujen ja sisäänkäyntien arkkitehtoninen laatu

Jalustaosan pääjulkisivujen jäsennöinti tukeutuu kahden kerroksen korkuisiin rukkasmuurattuihin tiilipilasteriruudukkoihin, Torniosan jako eri sävyisiin 2-kerrosta korkeisiin metallipintaisiin osiin on rauhallisen tasapainoinen, tosin hyvin luonnosmainen, eikä kaikilta osin vastaa pohjia. Parvekkeita välikerroksissa ei ole esitetty. Pihan puolen lämmin puujulkisivu ja parvekkeisiin liittyvät puusäleiköt täydentävät kokonaisuutta ja harmonista materiaalipalettia. Sisäänkäynnit ovat kaikilla tonteilla avaria ja valoisia porrasauloja.

Asunnot, innovatiivisuus, muuntojousto muunneltavuus ja monikäyttöisyys, asuntosuunnittelun uusien haasteiden ja asuntoihanteiden huomioon ottaminen

Asunnot ovat perusratkaisultaan toimivia ja hyvin kalustettavissa, muuntojoustoa ei ole esitetty. Ristiriitaisuus jalustaosan katujulkisivujen 2. 4. ja 6 kerroksen asuntojen aukotuksen ja plaanin välillä vaikeuttaa arviointia. Osalle näiden kerrosten asuinhuoneita on parvekekaiteena esitetty kerroksen korkuista peittävää pitsitiilimuurausta, jota ei voi pitää hyvänä ratkaisuna. Julkisivuperiaate soveltuu luontevammin tontti 1 Sompasaarenlaiturin puolelle, jossa 2-kerroksisia asuntoja. Pitsitiilen käyttö tulisi rajata kohtiin, jossa se ei heikennä asuntojen valaistusolosuhteita.
Torniosan porrashuoneen muoto ja sijainti ei asuntojen kannalta ole optimi, eteläpäätyyn sijoitettu pieni kolmio jää ahtaan oloiseksi. Asuntojen keskipinta-alatietoja puuttuu.

Huoneistojakauman monipuolisuus

Pienimmät asunnot ovat 31m2 ja suurimmat 120m2.

Rakennuksen liittyminen ympäristöön sekä tilaratkaisujen ja ulkotilojen toimivuus, viihtyisyys ja turvallisuus

Asuntoja on kaikilla tonteilla katutasossa varastojen ja autohallin sijoittuessa kellarikerrokseen. Katutason julkisivussa vuorottelevat liiketilat, asuntoterassit ja porrasaulat, joista muodostuu raikkaan urbaani tunnelma. Maantasokerroksen asuntoja on voitu avata myös pihalle.

Korttelipiha jakautuu maanvaraiseen osaan sekä kansipihaan ja on miellyttävän puistomainen. Viherkatolle sijoitetut yhteistilat on taitavasti istutettu viherkaton muotoihin ja aikaansaa mielenkiintoisen ja vaihtelevan siluetin. Katolle muodostuva polku puutasoineen ja istutuksineen on hieno.

Rakennusosien detaljiikka ja muotoilu

Torniosan julkisivut ovat jäänet luonnosmaisiksi, joten niiden arvioiminen on vaikeaa esim. ikkuna- ja parvekejakojen osalta. Jalustaosan katujulkisivun käsittely on hienovaraista ja harmonista

Ratkaisujen ekologisuus ja elinkaaren ottaminen huomioon

Konkreettisilta ratkaisuiltaan hyvä ehdotus, kilpailuehdotuksessa E-lukua ei oltu erikseen arvioitu, mutta kuvattujen teknisten ratkaisujen perusteella voidaan arvioida, että minimivaatimus täyttyy.

Yleisesti ottaen vaikuttavien hiilineutraaliusratkaisujen mittakaavat olivat hieman hukassa: yhteissaunoja ja viherratkaisuja korostettiin paljon, kun taas mittaluokkaa vaikuttavammat energiaratkaisut (aurinkosähkö, jäteveden LTO, maalämpö, LTO ja puurakenteet) oli kuitattu varsin lyhyesti.

4.4 Nimimerkki INSULA

Ehdotuksen arkkitehtoninen kokonaisote, omaleimaisuus sekä kaupunkikuvallinen ratkaisu

Ehdotus on varmaotteinen ja selkeän ryhdikäs korttelikokonaisuus. Kaukomaisemassa kortteli hahmottuu kokonaisuutena, jossa variaatio on hillittyä ja hienovaraista. Suunnitelma ei kuitenkaan luo paikalle erityistä kaupunkikuvallista identiteettiä.

Julkisivujen ja sisäänkäyntien arkkitehtoninen laatu

Julkisivukäsittely tukeutuu aukotuksen rytminvaihteluun tihentyen kohti torniosan huippua. Jalustan ja tornin liian samankaltainen ja sävyinen käsittely tekee kokonaisuudesta arkisen ja hieman raskaan. Ehdotuksessa liiketilat on sijoitettu hyvin korttelin rannan puoleisiin kulmiin, katutasoon sijoitetut yhteis- ja työtilat aktivoivat myös katutilaa. Pääsisäänkäynnit ovat kaikilla tonteilla valoisia aulatiloja.

Asunnot, innovatiivisuus, muuntojousto muunneltavuus ja monikäyttöisyys, asuntosuunnittelun uusien haasteiden ja asuntoihanteiden huomioon ottaminen

Asunnot ovat ammattitaidolla ratkaistuja, tilavia ja hyvin kalustettavia. Torniosan pituussuunnassa jaettu kerrosplaani on oivallinen ratkaisu, joka mahdollistaa asuntojen varioinnin ja galleriamaiset tilaratkaisut pitkine näkymineen. Asunnot on mahdollista myös jättää raakatilaksi.

Huoneistojakauman monipuolisuus

Asuntojen keskipinta-ala vaihtelee yhtiöittäin 48m2 ja 113m2 välillä. Pienimmät asunnot ovat 33m2 ja suurimmat 202m2.

Rakennuksen liittyminen ympäristöön sekä tilaratkaisujen ja ulkotilojen toimivuus, viihtyisyys ja turvallisuus

Kaavamaisesti esitetty korttelipiha on pääosin kansipihaa. Vesikaton yhteistilat on massoiteltu lähes koko korttelin kiertävänä rakenteena, joka kokonaisuudessa näyttää raskaalta.

Rakennusosien detaljiikka ja muotoilu

Muuratun julkisivun sekä metalliverhotun tornin detaljiikkaa on havainnollisesti esitetty.

4.5 Nimimerkki LUOTO

Ehdotuksen arkkitehtoninen kokonaisote, omaleimaisuus sekä kaupunkikuvallinen ratkaisu

Kaupunkikuvallisesti vahva, hallittu ja tasapainoinen sekä huolellisesti kaikkiin suuntiin tutkittu, kiinnostavaa näkymää muodostava kokonaisuus. Yhtenäisen horisontaalisti jäsennöidystä jalustasta nouseva torni identifioi kaupunginosan sisääntulon. Arkkitehtuuri on varmaotteista ja korkealuokkaista.

Julkisivujen ja sisäänkäyntien arkkitehtoninen laatu

Jalustaosan korttelia kiertävää parvekeruudukkoa on varioitu eri tonteilla kokonaisuutta rikastaen. Julkisivujen käsittely on harmonisen tasapainoista ja kokonaisuutta tukevaa. Suurmaisemassa hahmottuva ja varmaotteinen, alueen identifioiva torniosa materiaalipalettinaan suurikokoiset eri sävyiset profiloidut metallilevyt sekä suuret lasipinnat henkii korkealuokkaista asumista. Arkkitehtuurissa voidaan nähdä viiteitä alueen merelliseen historiaan. Väljät sisäänkäyntiaulat kaikilla tonteilla ovat luontevasti osana porrashuonetta. Maantason liiketilat sijoittuvat hyvin Sompasaarenlaiturin varteen ja Konttisatamankadun kulmaan, myös huollon kannalta. Liiketilat ovat tilavia ja muodoltaan selkeitä.

Asunnot, innovatiivisuus, muuntojousto muunneltavuus ja monikäyttöisyys, asuntosuunnittelun uusien haasteiden ja asuntoihanteiden huomioon ottaminen

Monipuoliset asuntoratkaisut eri ikäryhmille ovat huolellisesti tutkittu ja ammattitaidolla suunniteltuja. Varsinkin tontin 2 yhteisöasunnot, 2-kerroksiset taiteilijoiden ateljeeasunnot omilla lastauslaitureilla elävöittävät Konttinosturinkujan katutasoa merkittävästi. Lisäksi tontin 1 pihanpuolen luhtikäytävän rivitalomaiset 2-kerroksiset asunnot rikastuttavat asuntovalikoimaa. Lämpimän porrashuoneen ja kylmän sivukäytävän yhdistelmää on taidokkaasti hyödynnetty. Tontin 4 suuret perheasunnot on oivallisesti ratkaistu läpitalon aukeavine keittiö-ja oleskelutiloineen. Torniosan galleriamaiset pohjois-eteläsuuntaan sijoittuvat asunnot ovat tilaratkaisuiltaan korkealuokkaisia. Torniosan kapeaa rakennusrunkoa on oivallisesti hyödynnetty asuntoplaaneissa pitkin näkymäakselein niin sisällä kuin ulos maisemaan. Julkisivun aukotuksen variaatiot toimivat luontevasti esitetyissä asuntoplaaneissa.

Huoneistojakauman monipuolisuus

Asuntojen keskipinta-ala vaihtelee yhtiöittäin 59,2 m2 ja 78,4 m2 välillä. Pienimmät asunnot ovat 35m2 ja suurimmat 112m2, lisäksi torniosan parvellinen asunto 102m2 + 56m2. Asuntojakauma on varsin monipuolinen ja onnistunut, erityisesti tornin galleria-asunnot ovat ansiokkaat.

Rakennuksen liittyminen ympäristöön sekä tilaratkaisujen ja ulkotilojen toimivuus, viihtyisyys ja turvallisuus

Korttelipihalta laskeutuva portaikko avaa komean akselin pihalta aukiolle ja pienvenesatamaan liittäen korttelin kaupunkirakenteeseen. Yhteispihan ja kattopihojen saariaiheinen teema on hyvin ympäristöönsä sopiva, ja kokonaisuus on harmoninen. Materiaalit ovat rakennusten kanssa hyvin yhteensopivia. Kansipihaan jätetty maayhteys puille on hyvä. Pihalla on paljon läpäisevää pintaa, ja hulevesiä ohjataan maanvaraiselle osalle ja kasvillisuuden käyttöön, mikä on hyvä. Esitetty kasvillisuus on monimuotoista, ja myös pölyttäjät on huomioitu. Korttelipihalta etelään laskeutuvat portaat ovat

hieno ratkaisu, ja pihan vehreys avautuu sitä kautta myös katutilaan. Katon oleskelualueet ovat erillisiä ja vaikka kiertävää reittiä ei ole, niin jäsentely on kuitenkin harmoninen ja esitetty kasvillisuus monimuotoista.

Rakennusosien detaljiikka ja muotoilu

Julkisivujen muurauksen detaljiikkaa on kiitettävästi esitetty, torniosan metalliverhouksen muotoilu ja detaljiikka on jäänyt luonnosmaisemmaksi. Puuverhotut yhteistilakontit on luontevasti sijoitettu viherkatolle ja tasapainoisesti täydentävät hallittua kokonaisuutta.

Ratkaisujen ekologisuus ja elinkaaren ottaminen huomioon

Ehdotuksessa ei esitettyjä vaikuttavia vähähiilisiä ratkaisuja, fokus oli vaikuttavuudeltaan pienissä ratkaisuissa.

Kilpailuehdotuksessa oli ilmoitettu E-luku (74,9), mikä täyttää vaatimukset. Ehdotuksessa ei kuitenkaan oltu esitetty teknisiä ratkaisuja, joilla tähän lukuun päästään.

4.6 Nimimerkki OPILION

Ehdotuksen arkkitehtoninen kokonaisote, omaleimaisuus sekä kaupunkikuvallinen ratkaisu

Kaupunkikuvassa voimakas mutta hieman raskas arkkitehtoninen korttelikokonaisuus, jonka kaupunkikuvallisen ilmeen muodostaa jalustaosan koko korttelin kiertävä tasarytminen parvekehila sekä asemakaavan mukainen kokonaisuutta täydentävä torniosa.

Julkisivujen ja sisäänkäyntien arkkitehtoninen laatu

Julkisivujen käsittely on varmaotteista, välikerroksella jalustasta erotetun metalliverhotun torniosa ja jalustaosan aukotuksen mittakaava on kuitenkin liian samankaltainen, kontrastisuus toisi kompositioon jännitettä ja moniulotteisuutta. Sompasaarenlaiturin puolen ja Konttisatamankadun kaksikerroksinen arkadi sekä tiilipintojen detaljointi jäsentävät muuten monotonista parvekeruudukkoa. Osa jalustaosan poistumistieportaikoista on esitetty kylminä verkkopintaisina teräsrakenteina, joiden käytettävyys eri vuodenaikoina herättää kysymyksiä.

Asunnot, innovatiivisuus, muuntojousto muunneltavuus ja monikäyttöisyys, asuntosuunnittelun uusien haasteiden ja asuntoihanteiden huomioon ottaminen

Ehdotuksen vahvuudet ovat taidokkaassa asuntosuunnittelussa ja korttelin katutason urbaanissa otteessa, jonka 2-kerroksinen arkadivyöhyke siihen avautuvine 2-tasoisine liiketiloineen ja väljine porrasauloineen muodostavat. Ehdotuksessa on ansiokkaasti tutkittu eri asumisratkaisuja ja se tarjoaa monipuolisen valikoiman erilaisia asuntotyyppejä, jotka soveltuvat eri tonttien omistusmuotoihin. Muuntojoustomahdollisuudet on erinomaisesti tutkittu, yhdisteltävistä asunnoista saatu hyvin toimivia. Tonteilla 1, 3 ja 4 saapuminen hissillä suoraan asuntoon on raikas uutuus tavanomaiseen kerrostaloasuntoon.

Kylmä köynnöstorni poistumistieportaana on ratkaisuna mielenkiintoinen, mutta 2h-asuntotyypissä ulko-oven sijainti makuuhuoneessa ei ole toimiva ratkaisu. Torniosa avoin plaani, jossa märkätilakontti huoneiston keskellä mahdollistaa asuntovariaatiot. Myös tässä asuntotyypissä asunnon porrashuoneoven paikkaa tulisi edelleen kehittää aukeamaan asunnon yleisistä tiloista. Korttelin yhteistila torniosan jalustasta erottavassa 7. kerroksessa tukee hyvin arkkitehtonista kokonaisratkaisua.

Huoneistojakauman monipuolisuus

Asuntojen keskipinta-ala vaihtelee yhtiöittäin 60 m2 ja 111 m2 välillä. Pienimmät asunnot ovat 29,5m2 ja suurimmat 114m2. Asuntojakauma on varsin monipuolinen ja onnistunut, erityisesti jalustaosan muunneltava 1-5h asunto eri variaatioineen on ratkaisuna ansiokas.

Rakennuksen liittyminen ympäristöön sekä tilaratkaisujen ja ulkotilojen toimivuus, viihtyisyys ja turvallisuus

Villi, katolle jatkuva puutarha on hieno idea, ja köynnökset ehkä viherseinää realistisempi ratkaisu. Esitetty kasvillisuus on monimuotoista, ja myös pölyttäjät on huomioitu. Valo- ja varjo-olosuhteita on mietitty. Hulevesien viivyttäminen ja hyödyntäminen kasvillisuuden käyttöön on huomioitu. Köynnöstornien toteutus ja materiaalit kuitenkin mietityttävät; miltä metalliritilästä rakennettu torni köynnöksineen näyttää talviaikaan?

Tornit myös näyttäisivät varjostavan osaa parvekkeista. Pihan ja sen rakenteiden muotokieli ja materiaalimaailma hieman ristiriidassa rakennuksiin nähden. Kestävätkö metallirakenteet säätä ja aikaa? Kansipihan maayhteys puille on hyvä, mutta ratkaisu vaatii huolellista toteutussuunnittelua. Kattoa ei ole hyödynnetty kokonaan, ja tila on enimmäkseen katettua. Katon pääsee kuitenkin kiertämään lähes kokonaan ympäri.

Rakennusosien detaljiikka ja muotoilu

Torniosan metalliverhouksen profiloinnin hienovarainen vaihtelu jää kokonaisuudessa vaatimattomaksi ja kestäisi rohkeampaa kontrastisuutta. Köynnöstornien metalliverkkoverhous vaikuttaa esitetyssä laajuudessa varsin epämääräiseltä rakenteelta.

Ratkaisujen ekologisuus ja elinkaaren ottaminen huomioon

Ehdotuksessa mukana maalämpö ja aurinkosähkö; erityismainintana huolellisesti pohdittu muuntojoustavuusaspekti.

E-lukua ei oltu arvioitu, mutta kuvattujen teknisten ratkaisujen (maalämpö) perusteella voidaan arvioida, että minimivaatimus täyttyy.

4.7 Nimimerkki POLKU

Ehdotuksen arkkitehtoninen kokonaisote, omaleimaisuus sekä kaupunkikuvallinen ratkaisu

Suunnitelma noudattaa asemakaavaa, mutta asemakaavaan tavoitteet kaupunkikuvasta eivät parhaalla mahdollisella tavalla toteudu tässä ehdotuksessa.

Julkisivujen ja sisäänkäyntien arkkitehtoninen laatu

Luonnosmainen esitystapa vaikeuttaa julkisivujen arviointia Sisäänkäyntiaulat ja porrashuoneet ovat kaikilla tonteilla väljiä ja valoisia. Liiketilat ja yhteistiloja on sijoitettu hyvin korttelin kulmiin.

Asunnot, innovatiivisuus, muuntojousto muunneltavuus ja monikäyttöisyys, asuntosuunnittelun uusien haasteiden ja asuntoihanteiden huomioon ottaminen

Vaikkakin ehdotuksen asunnot on esitetty pelkistettyinä kaavioina ovat ne ammattitaidolla ratkaistuja, väljiä ja valoisia.

Huoneistojakauman monipuolisuus

Asuntojen keskipinta-ala vaihtelee yhtiöittäin 53m2 ja 76m2 välillä. Pienimmät asunnot ovat 28m2 ja suurimmat 120m2.

Rakennuksen liittyminen ympäristöön sekä tilaratkaisujen ja ulkotilojen toimivuus, viihtyisyys ja turvallisuus

Korttelipiha on esitetty vain kaaviotasolla. Puuverhotut yhteistilakontit on toiminnallisesti luontevasti sijoitettu viherkatolle, katolla kiertävä juoksurata lisää kattoalueen aktiivista käyttöä.

Rakennusosien detaljiikka ja muotoilu

Katutason sisäänkäyntejä ja arkadia on onnistuneesti korostettu muurausta varioimalla.

4.8 Nimimerkki SAARISTOKORTTELI

Ehdotuksen arkkitehtoninen kokonaisote, omaleimaisuus sekä kaupunkikuvallinen ratkaisu

Yleisotteeltaan ryhdikäs ehdotus, jonka ulkoarkkitehtuuri on määrätietoista.

Julkisivujen ja sisäänkäyntien arkkitehtoninen laatu

Tumman sävyinen muurattu jalustaosa, jota kiertää monotoninen parvekeruudukko. Torniosan vaaleat vaihtelevat sävyt sekä vapautuneempi julkisivukäsittely raikastaa melko raskasta korttelikokonaisuutta. Viherkaton yhteistilakontit ja niihin liittyvät runsaat rakennelmat eivät täydennä kokonaisuutta, vaan tekevät siitä levottoman.
Ehdotuksessa liiketilat on sijoitettu hyvin korttelin rannan puoleisiin kulmiin, lisäksi sijoittamalla korttelin yhteinen palvelupiste Konttisatamankujalle on katutason tilat myös korttelin pohjoissivulla saatu onnistuneesti avattua korttelin käyttöön.
Sisäänkäyntien yhteyteen esitetyt erilliset popup-tilat väljentävät auloja.

Asunnot, innovatiivisuus, muuntojousto muunneltavuus ja monikäyttöisyys, asuntosuunnittelun uusien haasteiden ja asuntoihanteiden huomioon ottaminen

Jalustaosan asuntoplaanien kohdalla valittu porrashuonemalli tuottaa isompiin asuntoihin pitkiä käytäviä ulkoseinälle ja sen seurauksena osa asuintiloista jää pimeiksi asunnon keskiosissa. Kaksioiden makuuhuoneet ovat kapeita, sängyn ohi ei mahdu kävelemään. Asuntojen yhdistäminen viereiseen on mahdollista. Torniosan porrashuoneen valittu muoto tekee isommasta asunnosta putkimaisen eikä asunnon tilallista potentiaalia ole päästy täysin hyödyntämään. Pienempi torniasunto on tilamitoitukseltaan ahdas.

Huoneistojakauman monipuolisuus

Asuntojen eritellyt pinta-alatiedot puuttuvat.

Rakennuksen liittyminen ympäristöön sekä tilaratkaisujen ja ulkotilojen toimivuus, viihtyisyys ja turvallisuus

Autohallin tasolta johtava porrasaukko ja sieltä nouseva suuri puu tuo melko kaavamaisesti esitetylle pihalle kiinnostavuutta. Rannan puoleisen julkisivuun tehty leveä aukko lisää näkymiä pihalle.
Katolle on esitetty suuri määrä toimintoja, joita voi olla vaikea sovittaa kattoalueelle tulevan pakollisen tekniikan lomaan. Katon ympäri kulkeva kävelyreitti on ajatuksena hyvä, se tulisi kuitenkin eriyttää saunan vilvoittelupaikoista.

Rakennusosien detaljiikka ja muotoilu

Kadun kulmasta kohoava torniosa nousee esiin tummasta perusmassasta, materiaaleina eri tavoin profiloitu julkisivupelti ja lasi. Tarkempaa detaljointia ei ole esitetty.

Ratkaisujen ekologisuus ja elinkaaren ottaminen huomioon

Ehdotuksessa ei aurinkosähkön lisäksi esitetty vaikuttavia vähähiilisiä ratkaisuja, fokus vaikuttavuudeltaan pienissä ratkaisuissa.

E-luvuksi on ilmoitettu 74, mutta ei tarkennettu sitä, miten tämä käytännössä tehdään.

4.9 Nimimerkki SEITSEMÄN MERTA

Ehdotuksen arkkitehtoninen kokonaisote, omaleimaisuus sekä kaupunkikuvallinen ratkaisu

Ehdotus on varmaotteinen arkkitehtoninen kokonaisuus, jonka kaupunkikuvallisen ilmeen muodostaa jalustaosaa kiertävä parvekeruudukko sekä asemakaavan mukainen kokonaisuutta täydentävä torniosa. Yleisvaikutelma on rauhallisen tasapainoinen.

Julkisivujen ja sisäänkäyntien arkkitehtoninen laatu

Jalustan julkisivumuurauksen sävy vaihtelee tonteittain, parvekekaiteet on kaikilla tonteilla kuitenkin esitetty tehtäväksi metalliverkosta, joka materiaalina on varsin arkinen. Tornin julkisivujen esitys on osin jäänyt viitteelliseksi. Sisäpihalla on verhouksena käytetty puuta luontevasti, porrashuoneen lasipinnat vaikuttavat liioitellun suurilta. Katusisäänkäyntejä on korostettu 2 kerrosta korkealla arkadilla sekä julkisivun tiilivariaatioilla.
Aulat ovat kaikkia tonteilla yhtenäisen väljiä ja tilallisesti komeita korkeita tiloja. Liiketilat on sijoitettu luontevasti korttelin kulmiin ja Konttisatamankadulle, yhteistilojen sijoittuessa hyvin torniosan katutasoon.

Asunnot, innovatiivisuus, muuntojousto muunneltavuus ja monikäyttöisyys, asuntosuunnittelun uusien haasteiden ja asuntoihanteiden huomioon ottaminen

Asunnot ovat ammattitaitoisesti ja taitavasti suunniteltuja. Asuntojen pohjaratkaisuissa on osoitettu muuntojoustavuus naapuriasuntoon yhdistämällä tai asunnon sisällä esim. muuttamalla ruokailutila asuinhuoneeksi. Torniosan asunnot ovat tilallisesti korkeatasoisia.

Huoneistojakauman monipuolisuus

Asuntojen keskipinta-ala vaihtelee yhtiöittäin 49m2 ja 80 m2 välillä. Pienimmät asunnot ovat 26,5m2 ja suurimmat 118,5m2.

Rakennuksen liittyminen ympäristöön sekä tilaratkaisujen ja ulkotilojen toimivuus, viihtyisyys ja turvallisuus

Puuverhotut yhteistilakontit on toiminnallisesti luontevasti sijoitettu terassikatolle, niiden lisäksi esitetyt kevyet lasiset kasvihuoneet ovat perusteltuja tuuliolosuhteiden vuoksi.

Rakennusosien detaljiikka ja muotoilu

Muuratun julkisivun aukkojen viimeistely kuitubetonipielin tai pitsimuurauksella antaa kokonaisuudelle huolitellun ilmeen.

4.10 Nimimerkki SOLSKÄR

Ehdotuksen arkkitehtoninen kokonaisote, omaleimaisuus sekä kaupunkikuvallinen ratkaisu

Kaukomaisemassa hahmottuva kaupunkikuvallisesti varmaotteinen ja ammattitaitoisesti laadittu ehdotus, jossa korttelia kiertävä muurattu jalustaosa sekä torni muodostavat sävyiltään yhtenäisen graafisen kokonaisuuden.

Julkisivujen ja sisäänkäyntien arkkitehtoninen laatu

Jalustaosaa kiertävä muurattu parvekehila on tasapainoisen linjakas, josta torniosa kohoaa voimakkaan abstraktina mustan ja vaalean profiloidun metallilevyn kolmiulotteisena kompositiona. Esitettyä rakennetta ei kuitenkaan ole tarkemmin esitetty.
Sisäänkäynnit jäävät vaatimattomiksi, porrasaulat ovat kapeita ja pimeitä. Liiketilat on sijoitettu logistisesti hyvin Sompasaarenlaiturin puolelle sekä torniosaan. Pihan muurattu vaalea julkisivu on hienostuneen laadukas.

Asunnot, innovatiivisuus, muuntojousto muunneltavuus ja monikäyttöisyys, asuntosuunnittelun uusien haasteiden ja asuntoihanteiden huomioon ottaminen

Asunnot ovat toimivia ja ammattitaidolla suunniteluja. Perheasuntojen eteistilaan esitetty joustotila antaa erinomaisen lisän asunnon tilajärjestelyihin. Katutason kaksikerroksiset townhouse-asunnot rikastavat asuntovalikoimaa.

Huoneistojakauman monipuolisuus

Pienimmät asunnot ovat 27m2 ja suurimmat 105m2. Asuntojakauma on monipuolinen. Torniosan kaksi asuntoa on mahdollista yhdistää yli 200 m2 kokonaisuudeksi.

Rakennuksen liittyminen ympäristöön sekä tilaratkaisujen ja ulkotilojen toimivuus, viihtyisyys ja turvallisuus

Kokonaan kansipihana esitetty korttelipiha on esitetty luonnosmaisesti, esteetön käynti pihalle on porrashuoneiden kautta.
Yhteistilat on sijoitettu katu- ja pihatasoon, jalustaosan 6. kerrokseen sekä näköalasauna tornin ylimpään kerrokseen.

Rakennusosien detaljiikka ja muotoilu

Torniosan julkisivuverhouksen muotoilu on kiinnostusta herättävää, mutta on esityksessä jäänyt luonnosmaiseksi.

4.11 Nimimerkki SVENSSONIN PUUTARHAT

Ehdotuksen arkkitehtoninen kokonaisote, omaleimaisuus sekä kaupunkikuvallinen ratkaisu

Kaupunkikuvallisesti kolmeen osaan jaettu perussommitelma. Ehdotus on tähdännyt veistokselliseen kokonaisuuteen, mutta kortteli jää hajanaiseksi eikä onnistu luomaan selkeää kokonaisuutta kaupunkirakenteellisesti näkyvään paikkaan. Voimakas torni viistoine parvekkeineen on levoton.

Julkisivujen ja sisäänkäyntien arkkitehtoninen laatu

Jalustaosa on jaettu kahteen katoksella yhdistettyyn erilliseen massaan. Osien julkisivukäsittely

poikkeaa toisistaan, tonttien 1 ja 2 arkkitehtuuri on sangen tavanomaista, tontin 4 parvekehila tasapainottaa kokonaisuutta. Kattokerrokseen sijoitetut harjakattoiset massat jäävät irrallisiksi aiheiksi. Sisäänkäyntiaulat ovat väljiä, katutason liiketilat on hyvin sijoitettu korttelin kulmiin, torniosan kaksikerroksinen liiketila on varsin näyttävä.

Asunnot, innovatiivisuus, muuntojousto muunneltavuus ja monikäyttöisyys, asuntosuunnittelun uusien haasteiden ja asuntoihanteiden huomioon ottaminen

Asunnot ovat ammattitaitoisesti suunniteltuja, parhaimmillaan väljiä ja valoisia sekä rakennejärjestelmän ansiosta yhdisteltävissä.

Huoneistojakauman monipuolisuus

Asuntojen keskipinta-ala vaihtelee yhtiöittäin 59,6m2 ja 94,9m2 välillä. Pienimmät asunnot ovat 38m2 ja suurimmat 140m2. Asuntojakauma on varsin monipuolinen ja onnistunut. Korttelin sillan puoleisessa kulmassa on erinomaisesti suunnitellut kaksi suurta perheasuntoa, lisäksi tornin rakennejärjestelmä mahdollistaa upeita maisema-asuntoja.

Rakennuksen liittyminen ympäristöön sekä tilaratkaisujen ja ulkotilojen toimivuus, viihtyisyys ja turvallisuus

Katutason sisäänkäyntejä on korostettu hienovaraisesti sisäänvedolla.
Yhteistiloja on sijoitettu pihatasoon, joka aktivoi piha-alueen käyttöä. Kattotason porraskohtaiset saunamökit ovat volyymiltään siroja, mutta muotokieleltään vieraita. Ehdotuksessa autohalli on kaksitasoinen.

Rakennusosien detaljiikka ja muotoilu

Torniosan veistoksellisen ilmeen saavuttamiseksi olisi julkisivukäsittely voinut olla maltillisempaa.

4.12 Nimimerkki RORO

Ehdotuksen arkkitehtoninen kokonaisote, omaleimaisuus sekä kaupunkikuvallinen ratkaisu

Asemakaavan mukainen, massoittelultaan tasapainoinen, kokonaisuutena sympaattisen oloinen ehdotus, jossa voimakkain sävyeroin osiin jaettu torniosa nousee jykevästä tiilijalustasta.

Julkisivujen ja sisäänkäyntien arkkitehtoninen laatu

Katutason kaarevat arkadit ja umbrabetonin sävy korostavat maantasokerrosta ja antaa korttelille omintakeisen luonteen. Jalustaosan julkisivuja on tonttikohtaisesti korostettu vaihtelevin tiilisävyin, mikä raikastaa muuten monotonisena korttelia kiertävää aukotusta. Torniosan metalliverhouksen sävyjen ja aukotuksen rytminvaihtelut ovat raskaanoloiset. Viherkaton yhteistilakontteja on korostettu järeillä katosaiheilla, jotka kevyempinä rakenteina toimisivat paremmin osana kokonaisuutta. Sisäänkäynnit jäävät vaatimattomiksi, porrasaulat ovat kapeita ja pimeitä torniosan aulaa lukuun ottamatta. Sompasaarenlaiturin kulmiin sijoitetut kaksi liiketilaa sekä torniosan yhteistila aukeavat katutilaan, mutta muutoin katutaso on varsin umpinainen.

Asunnot, innovatiivisuus, muuntojousto muunneltavuus ja monikäyttöisyys, asuntosuunnittelun uusien haasteiden ja asuntoihanteiden huomioon ottaminen

Jalustaosan läpitalonasunnot ovat varsin toimivia, keskivyöhykkeelle sijoitetut märkä- ja keittotilat helpottavat huonejärjestyksen muunneltavuutta. Asuntojen yhdisteltävyys on myös mahdollista. Torniosan asunnoissa mitoitus, kalustettavuus ja muunneltavuus on tutkittu.

Huoneistojakauman monipuolisuus

Asuntojen keskipinta-alaa ei ole ilmoitettu. Pienimmät asunnot ovat 29,5m2 ja suurimmat 107,5m2.

Rakennuksen liittyminen ympäristöön sekä tilaratkaisujen ja ulkotilojen toimivuus, viihtyisyys ja turvallisuus

Korttelipiha on kokonaisuutena esitetty kansipihana, käynti ulkokautta esitetty kahdella portaikolla. Esteetön käynti pihatasolle on porrashuoneiden kautta, kuitenkin osa ulkoiluvälinevarastoista on sijoitettu pihatasoon.

Rakennusosien detaljiikka ja muotoilu

Korttelin levyinen parvekevyöhyke tuo kaidesuunnittelun tärkeäksi osaksi arkkitehtuuria

Ratkaisujen ekologisuus ja elinkaaren ottaminen huomioon

Ehdotuksessa ei aurinkosähkön lisäksi esitetty vaikuttavia vähähiilisiä ratkaisuja, fokus vaikuttavuudeltaan pienissä ratkaisuissa.

E-lukuvaatimus pyritään täyttämään pääosin passiivisin keinoin, mutta ei tarkennettu sitä, miten tämä käytännössä tehdään.

4.13 Nimimerkki VELI HOPEA

Ehdotuksen arkkitehtoninen kokonaisote, omaleimaisuus sekä kaupunkikuvallinen ratkaisu

Kaupunkikuvallisesti eheä, hallittu ja veistoksellinen kokonaisuus. Yhtenäisestä koko korttelin kiertävästä jalustaosasta nouseva vaalea veistoksellinen torniosa luo paikalle etenkin kaukomaisemassa omaleimaisen ja persoonallisen identiteetin.

Julkisivujen ja sisäänkäyntien arkkitehtoninen laatu

Tornin julkisivupinnan jäsentely ja kolmiulotteinen vaikutelma on taitavasti saatu aikaan julkisivulevyjen fasetoinnin dimensioiden vaihtelulla ja aukotuksella, joka yksityiskohdiltaan on haastava ja vaatii toteutukselta suurta panostusta. Torniosa on taidokkaasti erotettu jalustaosasta sisäänvedetyllä välikerroksella. Tiilijalustan muuratun julkisivupinnan aukotuksen koko korttelin kiertävä kerroksittain porrastettu rytmi on kokonaisuutta tukevaa, mutta ikkuna-aukkoihin liittyvät ohutrappaus- ja metallipinnat tekevät julkisivusta rikkonaisen. Sisäpihalla on käytetty vaalea tiiltä ja vaaleaa rapattua pintaa. Kokonaisuus esitetyssä muodossa on hieman hajanainen. Sompasaarenrannan ja Konttisatamankadun puolella katutasoa kiertää arkadi, johon korttelin kulmiin sijoitetut kaksi liiketilaa luontevasti avautuvat. Porrasaulat ovat käytävämäisiä ja jäävät pimeiksi. Tontin 2 talosaunan ja vilvoittelutilan sijoittaminen katutasoon pääsisäänkäynnin viereen ei ole hyvä ratkaisu.

Asunnot, innovatiivisuus, muuntojousto muunneltavuus ja monikäyttöisyys, asuntosuunnittelun uusien haasteiden ja asuntoihanteiden huomioon ottaminen

Asuntoratkaisut ovat pääosin toimivia ja valoisia, mutta tavanomaisia. Jalustaosan 2h+kt asuntojen keittiökalustus jää alimittaiseksi. Torniosan peruskerrosten asunnot ovat luontevasti ratkaistuja, Loft-kerroksen asuntojen toimivuudessa on kehitettävää. Torniosan asuntojen eteisnäkymien osalta olisi voitu huolehtia mitoituksesta ja avautumisista huolellisemmin.

Huoneistojakauman monipuolisuus

Asuntojen keskipinta-ala vaihtelee yhtiöittäin 48 m2 ja 75m2 välillä. Pienimmät asunnot ovat 27 m2 ja suurimmat 109m2.

Rakennuksen liittyminen ympäristöön sekä tilaratkaisujen ja ulkotilojen toimivuus, viihtyisyys ja turvallisuus

Korttelipihalta katuaukiolle avautuva leveä portaikko avaa komean akselin pihalta aukiolle. Kansipiha esitetyn korttelipihan järjestelyt on kaavamaisesti esitetty, esteetön pääsy ulkokautta pihalle on esitetty portaikon työntöluiskaa pitkin, mikä käytännössä voi olla hankala. Viherkaton esitys on jäänyt viitteelliseksi. Kattosaunat on sijoitettu onnistuneesti katolle tonttikohtaisesti korttelin yhteisen kattoraitin varrelle.

Rakennusosien detaljiikka ja muotoilu

Julkisivumuurauksen detaljiikkaa on kiitettävästi esitetty. Torniosan kolmiuloitteisen metallipinnan toteutus on haastavaa.

Ratkaisujen ekologisuus ja elinkaaren ottaminen huomioon

Ehdotuksessa ei aurinkosähkön lisäksi esitetty vaikuttavia vähähiilisiä ratkaisuja, fokus vaikuttavuudeltaan pienissä ratkaisuissa.

E-luvuksi esitetty 74, johon pyritään pääsemään tiiviillä rakenteella, mutta tarkempi energiatasetarkastelu esimerkiksi lämpökuorman hallinnan kannalta puuttui.

4.14 Nimimerkki 3E

Ehdotuksen arkkitehtoninen kokonaisote, omaleimaisuus sekä kaupunkikuvallinen ratkaisu

Kaupunkikuvallisesti kiinnostusta ja lupauksia herättävä ehdotus, jossa tiilireliefein korostettu jykevä jalusta muodostaa moduuliruudukon, jonka vastaparina torniosa kohoaa kevyen abstraktina teräs-lasi-kompositiona. Kokonaisuudessaan rohkea ja kunnianhimoinen ehdotus, joka ehdotetussa muodossa kuitenkin on kovin keskeneräinen.

Julkisivujen ja sisäänkäyntien arkkitehtoninen laatu

Jalustaosan julkisivukäsittely on varmaotteista ja vaihtelua syntyy tonttien välille. Torniosan julkisivujen kehittely ja detaljointi on jäänyt valitettavan keskeneräiseksi ja kokonaisuus jää luonnosmaiseksi. Maantason arkadi ja siihen avautuvat liike- ja yhteistilat sekä porrasaulat luovat miellyttävää katutilaa. Pihan puolella luhtikäytävät ja parvekesommittelu varioi elegantisti tiilijulkisivun rasteria. Kattokerroksen katosrakennelma on maisemassa raskaan oloinen ja kaipaa selkeyttämistä.

Asunnot, innovatiivisuus, muuntojousto muunneltavuus ja monikäyttöisyys, asuntosuunnittelun uusien haasteiden ja asuntoihanteiden huomioon ottaminen

Valittu pilari-palkki rakennejärjestelmä mahdollistaa asuntojen muunneltavuuden ja yhdistettävyyden sekä vapauttaa julkisivuaukotuksen. Huoneistotyypit on esitetty kaavamaisesti, keittiö ja ruokailutilojen mitoitus on riittämätöntä. Ehdotuksessa on ideoitu kiinnostavia asuntovaihtoehtoja, tonteilla 2 ja 4 olevien 2-kerroksisten asuntojen sivukäytäväratkaisu on onnistunut. Torniosan avoin plaani antaa erinomaisen mahdollisuuden plaanivariaatioihin.

Huoneistojakauman monipuolisuus

Pienimmät asunnot ovat 20 m2 ja suurimmat 107,5 m2.

Rakennuksen liittyminen ympäristöön sekä tilaratkaisujen ja ulkotilojen toimivuus, viihtyisyys ja turvallisuus

Pihalle avautuva kulkuaukko Konttisatamankadulta asemoituu hyvin aukioon nähden. Puolet pihasta on jätetty maanvaraiseksi, mikä on pihan kasvillisuuden kannalta positiivista, ja mahdollistaa isojenkin puiden istutuksen. Piha on lähes puistomainen reitteineen ja istuskelualueineen. Rauhallisemman ja toiminnallisemman alueen erottelu on hyvä. Valo-olosuhteet pihan etelälaidassa ovat haasteelliset kasvillisuudelle; lajit mietittävä huolella. Samoin hoito- ja kasteluratkaisut. Hulevesien viivytystä on kuitenkin ajateltu. Varjon tarjoaminen muutenkin varjoisalla pihalla ei ehkä ole ensiarvoista, mutta vehreys luo toki miellyttävää tunnelmaa ja mikroilmastoa pihalle. Kattoa on hyödynnetty kokonaisvaltaisesti, yhteistilat avautuvat hienosti merinäköaloin, katon ympäri kierrettävyys on hieno ajatus. Katon ulointa osaa kiertävät istutuslaatikot ja vihreyden näkyminen myös ulospäin on hyvä ajatus.

Rakennusosien detaljiikka ja muotoilu

Katujulkisivun muurauksen detaljointi reliefein on paikoin raskaan oloista.

Ratkaisujen ekologisuus ja elinkaaren ottaminen huomioon

Hiilineutraaliusnäkökulmasta paras ehdotus, joka hiilineutraalisuuden kannalta oli huolella mietitty, ison mittakaavan ratkaisut oli hyvin hahmotettu ja lisäksi annettu riittävät tiedot annettujen lukujen arvioimiseen.

Alhaisimmat E-luvut (65 ja 69) ja niille uskottavat tekniset ratkaisut (merilämpö, jäteveden LTO, aurinkopaneelit).

5. KILPAILUN RATKAISU JA JATKOTOIMENPITEET

5.1. Kilpailun ratkaisu

Arviointiryhmä päätti yksimielisesti esittää kaupunkiympäristölautakunnalle liitteenä 1 olevaa ehdotusta ***”Luoto”*** kilpailun voittajaksi. Kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja varmaotteinen, suomalaista asuntosuunnittelua arvokkaalla tavalla jalostava ehdotus täyttää kokonaisuutena parhaiten kilpailulle asetetut laadulliset tavoitteet.

Voittajaksi esitettävä ehdotus täyttää kilpailuohjelmassa määritetyt perheasuntovaatimukset sekä energiatehokkuusvaatimuksen (A_{2018}, E-luku alittaa tason 75 kWhE/(m²vuosi)). Ehdotuksen mukaa korttelin rakennusten E-luku on 74,9 kWhE/(m²vuosi).

Arviointiryhmä asetti toiselle sijalle ehdotuksen ***”Opilion”*** ja kunniamaininnan saajaksi ehdotuksen ***”3E”***.

5.2. Ohjeet jatkosuunnittelua varten

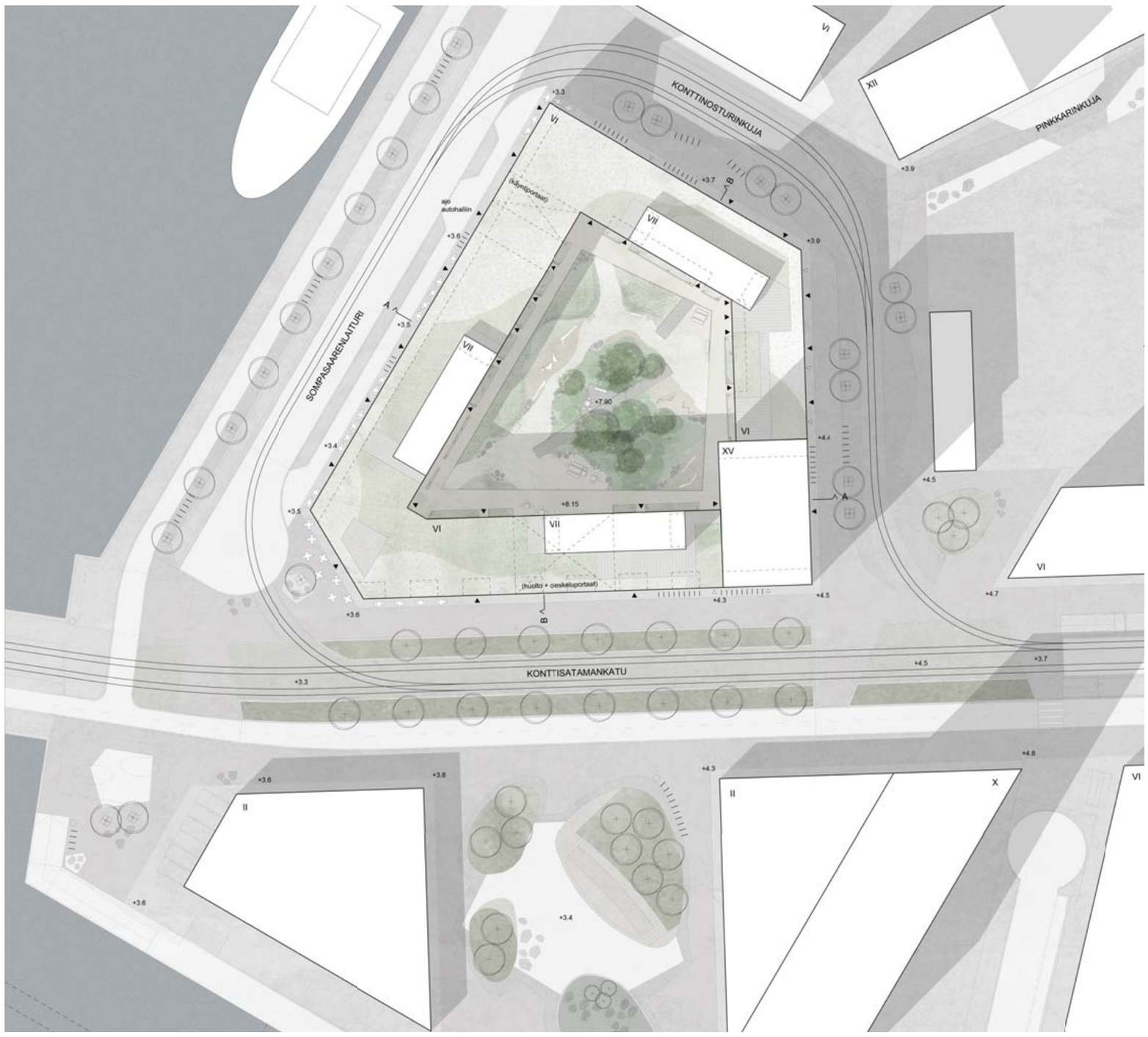
Arviointityhmä esittää, että ehdotuksen ”Luoto” jatkosuunnittelussa seuraavia asioita tulisi kehittää vielä korkeatasoisemman lopputuloksen varmistamiseksi.

- Torninosan kulmaan sijoittuva porrasaula tulisi toteuttaa mahdollisimman suurin lasipinnoin.

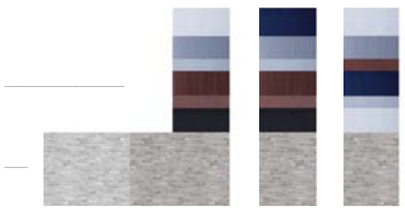
- 3H 77m2 asuntotyyppiin olisi hyvä lisätä toinen wc-tila.
- Leveän porrasaukon vaikutus pihan tuuli- ja ääniolosuhteisiin tulee tutkia.
- Kansipihaan jätetty maayhteys puille vaatii huolellista toteutussuunnittelua.
- Jatkosuunnittelussa mietittävä huolellisesti kasvivalinnat esimerkiksi valo-olosuhteiden mukaan. Kasvillisuuden hoito ja kastelujärjestelyt tulee miettiä huolella.
- Katon laajempaa käyttöä oleskeluun voisi tutkia jatkosuunnittelussa
- E-lukuvaatimuksen osalta tulee suunnittelun alkuvaiheessa esittää tarkemmat toimenpiteet ja ratkaisut, miten vaatimuksen täyttyminen varmistetaan.

Liitteet

Liite 1 Kilpailuehdotus ”Luoto”



ASEMAPIIRUSTUS 1:500



Julkisivumateriaalit ja -jäsentely viittaavat alueen konttisatamahistoriaan

- Tiilijalustassa käytetään erilaisia eläväpintaisia harmaan ja ruskean sävyjä
- Torniosan jäsentely, materiaalit ja värit varioivat.
- Tornien lopullinen väritys tutkitaan alueellisesti suhteessa Nihdin muihin torneihin

Korttelipiha avautuu merelle ja venesatamaan maisema-portaiden kautta

´LUOTO´

KAUPUNKIKUVA JA ARKKITEHTUURI

Lukki on Nihdin asemakaava-alueen ensimmäisenä rakentuva asuinkortteli, joka sijoittuu kaupunkikuvallisesti poikkeuksellisen näkyvälle ja tärkeälle paikalle. Suunnitelma noudattaa asemakaavaa sekä siihen liittyvää kaupunkikuvallista ohjeistusta. Korttelille on pyritty luomaan vahva ja omintakeinen identiteetti, jossa yhdistyy paikan historia ja lähiympäristö. Arkkitehtuurissa tavoitellaan suurpiirteisyyttä, kontrasteja ja rosoisuutta muistumana teollisesta satamahistoriasta, samalla kantakaupungin kestävää, ajatonta ja hillittyä arvokkuutta. Korttelin yhteis- ja kattopihat tuovat ympäristöön mittakaavallista ja tunnelmallista vastapainoa. Niiden luonteessa korostuu lähisaaristo, monipuolinen kaupunkiluonto sekä toisenlainen muistuma Nihdin historiaan.

Materiaalit ja rakennustapa
Kortteli muodostuu kuusikerroksisesta tiilijalustasta sekä 15-kerroksisesta solakasta tornista, jonka jäsentely viittaa alueella aikaisemmin toimineeseen konttisatamaan. Julkisivuissa käytetään korkealaatuisia, mutta luonteeltaan rosoisia ja vaativia merenrantaolosuhteita kestäviä materiaaleja. Asunnot avautuvat suurilla ikkunapinnoilla näkymiin. Tiilijalusta muodostaa lähietäisyydeltä havaittavaa vaihtelevaa kävely-ympäristöä, jossa yksityiskohtainen detaljointi ja variointi korostuvat. Jalustaosan julkisivut ovat paikalla muurattua eläväpintaista ja -sävyistä tiiltä harmaan ja harmaanruskean eri sävyissä. Julkisivuihin liittyy erikoismuurauksia. Parvekekaiteet ovat sinkittyjä/maalattuja teräspinna- /-lattakaiteita tai teräsverkkoa, parvekelasitukset ovat pääosin täyskorkeita. Julkisivujen jäsentely ja materiaalit varioivat tonteittain asumisen vaihtelevien sisältöjen mukaan. Torniosan julkisivut muodostuvat osaksi kaukomaisemaa ja torniosan verhoilussa käytetään suurikokoisia metallilevyjä, joiden profiili ja sävy vaihtelevat. Sävyinä käytetään konttisatamaan viittaavia värejä niin, että ne muodostavat kauniin ja aikaa kestävän kokonaisuuden. Torniosan ikkunat ovat pitkillä julkisivuilla kiinteitä. Asuinhuoneet avautuvat aina parvekkeille, jolloin avautuvat ikkunat voidaan sijoittaa suojaisammin parvekkeiden taustaseinille. Parvekelasitus ja kaiteet ovat pääosin välitolpattomia.

Kattopinnat terasseineen, puutarhoineen ja yhteistiloineen muodostavat harkitun, laadukkaan ja monikäyttöisen kerrostuman alueen maisemaan. Katon yhteistilarakennukset ovat julkisivuiltaan lasia ja harmaantunutta/hiillettyä puusäleikköä (tai vaihtoehtoisesti vaativista olosuhteista johtuen metallisäleikköä). Käyttöterassit ovat puuta tai vastaavaa materiaalia, kaiteet ovat joko korotettuja tuulelta suojaavia pääosin välitolpattomia lasikaiteita tai sinkittyä teräsverkkoa. Muut kattopinnat ovat eriluonteisia viherkattoja.

Liittyminen katutilaan
Korttelin katutaso on luonteeltaan avoin. Liiketilat avautuvat Sompasaarenlaiturille ja Konttisatamankadulle. Katutason monipuolista käytettävyyttä ja urbaania luonnetta korostetaan rakentamalla asemakaavan vähimmäisvaatimusta enemmän liiketilaa. Liiketilat on koottu suuremmiksi kokonaisuuksiksi, joita voidaan jakaa joustavasti rakennuksen elinkaaren aikana. Liiketiloja voidaan myös yhdistää ylempiin asuntoihin tukemaan urbaania yrittäjyyttä. Rakennuksen Merihaansillalle päin avautuvan päädyn katutasoon sijoittuu suurin liiketila, jolla on mahdollisuus suunnata terasseja useampaan ilmansuuntaan. Taiteilija-asuntojen työskentelytilat avautuvat Konttinosturinkujalle. Porrashuoneet jatkavat helsinkiläistä kantakaupungin perinnettä. Ne muodostavat yksilöllisen ja nostattavan saapumistilan korttelin käyttäjille, mutta myös kiinnostavaa kaupunkia ohikulkijoille. Katutason sisäänkäynteihin liittyy toiminnoiltaan monipuolisia porrasauloja. Porrashuoneisiin toteutetaan yksilölliset taideteokset taiteilijayhteistyönä esim. keraamisin reliefein (alueellisen ympäristötaiteellisen yhteistyön lisäksi). Korttelipihalta luodaan näköyhteys Konttisatamankadun kautta venesatamaan auringonvaloa nauttivan veistoksellisen porras- ja ramppiyhteyden kautta.

MONIPUOLISET JA INNOVATIIVISET ASUNNOT

Kortteliin sijoittuu monipuolinen jakauma kaupunkiasumista tilallisesti, toiminnallisesti, sisällöllisesti ja sosiaalisesti rikastuttavia ratkaisuja. Asuntojen pinta-alat vaihtelevat 35m² pienasunnoista 112m² perhe- ja yhteisöasuntoihin. Torniosan ylimpään kerrokseen on esitetty parvellinen asunto 102m²+56m² parvi. Keskipinta-ala koko korttelissa on noin 67,5m².

Asuntosuunnittelun keskeisinä lähtökohtina ovat laatu, monipuolisuus ja muuntojoustavuus. Ratkaisuissa hyödynnetään korttelin poikkeuksellista sijaintia ja merinäkymiä. Kaikki asunnot avautuvat korttelista ulospäin ja suuri osa asunnoista useampaan ilmansuuntaan. Läpi rungon avautuvat valoisat tilasarjat ja näkymäakselit sekä monipuolinen käytettävyys ja kalustettavuus ovat kaikkia tontteja yhdistäviä piirteitä. Asuntojen ikkunat ulottuvat lattiaan (tai ikkunapenkki on enintään 300mm) ja asunnoissa on lattialämmitys sekä -viilennys.

Asuntosaunoja liittyy valikoidusti perheasuntoihin. Korttelissa on lisäksi laadukkaat yhteiskäyttöiset saunatilat.

Useat suuremmat asunnot läpirungon pohjaratkaisuillaan mahdollistavat muunneltavan käytön rakennuksen elinkaaren aikana. Näissä yksityisemmät asuinhuoneet sijoittuvat asunnon kulmiin ja yhteisöllisemmät tilat keskiosiin yksityisten tilojen väliin. Muunneltavat asunnot sopivat tilanmuodostukseltaan sekä perheiden että useamman talouden muodostaman ryhmän käyttöön.

Asuntokohtaiset ulkotilat varioivat ilmansuuntien ja asuntotyyppien mukaan. Osaan perheasunnoista liittyy sisääntulokuisti. Pihatason asunnoilla on omat sisäänkäyntinsä ja etuvyöhykkeensä. Asuntokohtaisissa ulkotiloissa on huomioitu ympäristöhäiriöt sekä omaehtoisen pelastautumisen vaatimukset. Asuntoja voidaan yhdistää sisäyhteydellä katutason liiketiloihin.

Asuntojen näkymiä, suuntauksia ja tiloja täydentävät kuudennen kerroksen katolle sijoittuvat korttelin yhteisessä käytössä olevat yhteistilat, -terassit ja -puutarhat.

YHTEISTILAT JA PORRASAULAT

Laadukkaat, monipuoliset ja joustavat yhteistilat mahdollistavat erilaiset asumista tukevat yksityiset ja yhteisölliset käytöt rakennuksen elinkaaren aikana.

Korttelin yhteistilat ovat pääosin tonttien yhteisessä käytössä. Niiden mitoitus noudattaa asemakaavaa ja pks-rava ohjeistusta. Sauna- ja monikäyttötilat on jaettu eri puolille korttelia ja ne ovat tunnelmaltaan erilaisia. Saunatilat kalustetaan valmiiksi viihtyisiksi tiloiksi. Korttelipihan yhteyteen tontille 4 sijoittuva yhteistila keittiö-, sauna- ja oleskelutiloineen sekä kuraeteisellä varustettu pesula muodostavat pihatilojen aktiivista ja monipuolista käyttöä tukevan korttelituvan. Tontin 1 6. kerrokseen sijoittuu erillinen merelle avautuva sauna- ja monikäyttötila. Tonttien 2 ja 4 kattopuutarhojen yhteyteen sijoittuvista sauna- ja monikäyttötiloista avautuvat näkymät pitkälle kantakaupunkiin ja saaristoon. Lisäksi tontille 4 sijoittuu toinen yhteys kattoterasseille, viherhuoneeseen ja kattopuutarhan monikäyttötilaan. Kattoterassien sijoittelu tukee useiden käyttäjäryhmien yhtäaikaista ja monipuolista käyttöä.

Katutason sisäänkäyntien yhteydessä on suurin ikkunoin katutilaan avautuvia porrasauloja (7kpl). Niiden korkeus, koko, muoto sekä ilmansuunta vaihtelevat. Osa voidaan rajata lasiseinin erilaisiksi etätyö- tai askartelutiloiksi, viher- tai viljelyhuoneeksi, monikäyttöiseksi ja akustisesti rajatuksi pieneksi kokoontumistilaksi, märkäeteiseksi tai muuhun asukaslähtöiseen käyttöön. Lisäksi porrasauloissa on tilavaraus palvelulokerikoille. Tontilla 3 porrasaula toimii korttelin omien taiteilijoiden galleriana, jonka yhteyteen sijoittuvaa monikäyttötilaa voidaan käyttää korttelin vuokrattavana/varattavana työ- /ateljetilana.

Osa pesuloista sekä ulkoiluvälinevarastot, pyörävaja, varasto- ja aputilat sijoittuvat maantasoon. Autohallissa on polkupyörien pesupiste ja huoltotila sekä erikseen lukittavia pyöräkaappeja.

Jätteenkeräyspisteet sijoittuvat luontevien kulkureittien varrelle tonteille 1 ja 2, kierrätyshuone tontille 1, Konttinosturinkujan varteen.

PALVELUKONSEPTIT

Korttelissa on käytössä digitaalinen palvelukanava, joka yhdistää taloyhtiöt, asukkaat ja palvelut vuorovaikutteiseksi kokonaisuudeksi. Rakennuttaja kattaa digitaalisen alustan kustannukset. Helppokäyttöisen palvelun kautta asukkaat voivat olla mobiililaitteen tai tietokoneen kautta yhteydessä huoltoon, isännöitsijään ja naapureihin, käydä keskustelua, varata yhteistiloja sekä tilata kotiin siivoojan tai yhteistiloihin talkooruuat. Palvelukanava osallistaa korttelin toimijat - taiteilijat voivat tarjota tauluja lainaan tai asukas kysyä lenkkiseuraa. Palvelu toimii myös kodin tietopankkina, josta löytyvät kodin asiakirjat, käyttöohjeet ja vedenkulutustiedot.

-Digitaalinen palvelukanava tekee asumisen helpoksi kaikille ikäryhmille. Siivouksen lisäksi palvelusta löytyy hoitopalveluja aikuisille, lapsille ja lemmikeille. Apua saa parvekekasvien hoitoon, kodin sisustamiseen tai huoltoon lomien ajaksi. Lisäksi kanavan kautta voi tilata esim. vuokra-auton. Palvelu edistää myös jakamis- ja kiertotaloutta. Sen kautta voi varata ja vuokrata korttelin yhteistiloja ja -välineitä. Näitä korttelissa ovat mm. saunat, pesulat, oleskelutilat, yhteiskäyttötavarat, pyöränhuoltotila, etätyötilat, taidegalleria, viljelylaatikot ja viherhuone.

-Digitaalinen palvelukanava pitää asukkaat ajan tasalla kodin tärkeistä tiedoista, korttelin tapahtumista ja palveluista. Se muodostaa korttelista elävän urbaanin yhteisön, jonka vahvuus on vuorovaikutuksessa ja asumisen mukavuudessa

Jokaiselle asunnolle luodaan alusta älykodin ohjausta varten. , jota käytetään puhelimella tai tietokoneella. Alustalla voidaan säätää ja seurata kodin laitteiden toimintaa. Säätää voidaan ilmanvaihtoa, valaistusta ja kodinkoneiden toimintaa. Seurata voidaan sähkön- ja veden kulutusta sekä kodinkoneiden toimintaa.

Tontin 2 vuokra-asunnoissa em. digitaaliset palvelut voivat poiketa myytävien asuntojen palveluista.

RAKENTEET JA TEKNISET TILAT

15-kerroksisen osan pohjaratkaisun ja kaupunkikuvan toimivuus on varmistettu periaatetasolla rungon mitoituksen, jäykistyksen ja julkisivuperiaatteiden osalta.

Tekniset tilat noudattavat asemakaavan vaatimuksia ja lisäehtoja. Autohallissa varaudutaan lisäksi mahdollisesti toteutettavan syvälämpökaivon teknisiin tiloihin. Imujäteputkijärjestelmän jätehuoneet sijoittuvat tonteille 1 ja 2, muuntamo tontille 2.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Pyöräily ja pyöräpaikat
Pyöräilyä liikennemuotona tuetaan sijoittamalla pyörävarastot katutasoon helposti saavutettaviksi. Kortteliin sijoitetaan lisäksi autohalliin yhteiskäyttöinen pyöränhuoltotila pesupisteineen sekä paikkoja sähkö- ja kuormapyörille ja erikseen lukittavia pyöräkaappeja. Korttelissa on pyöräpaikkoja 1pp/30k-m2=428pp ja näistä vähintään 75%=321 sijoitetaan rakennukseen (suunnitelmissa 100% sijoitettu rakennukseen).

Polkupyöräpaikat tonteittain:
-Tontti 1, 94pp, joista vähintään 70pp sisällä
-Tontti 2, 70pp, joista vähintään 53pp sisällä
-Tontti 3, 110pp, joista vähintään 83pp sisällä
-Tontti 4, 154pp, joista vähintään 115pp sisällä

Lisäksi vieraspaikat (1/1000k-m2) sekä kadunvarsiliiketilojen ja ravintoloiden pyöräpaikat sijoittuvat katutasoon sisäänkäyntien läheisyyteen. Paikoissa on runkolukitusmahdollisuus.

Tonttikohtaiset autopaikkamäärät perusteluineen
Kantakaupungissa asuva ei lähtökohtaisesti tarvitse henkilökohtaista autoa käyttöönsä. Korttelissa on erinomaiset julkisen liikenteen yhteydet ja se on pyöräilyetäisyydellä kaikista kaupungin palveluista. Kortteli on suunniteltu asumisen eikä autoilun ehdoilla. Autopaikkoja on sijoitettu rakennusten keskelle kansipihan alle sen verran kuin sinne muiden teknisten tilojen lisäksi luontevasti mahtuu. Autopaikkoja on korttelissa 51 kpl ja asuntoja 152 kpl.

Autopaikkojen jyvitys eri tonteille on suunniteltu siten, että kortteliin valikoituu elämäntavoiltaan erilaisia asukkaita. Uskomme, että vuorovaikutus erilaisten ihmisten kanssa rikastaa elämää. Elämäntapojen ennakointi on kuitenkin hankalaa, joten autopaikkoja ei ole sidottu tiettyihin asuntoihin vaan niitä saa ostaa ja myydä tonttien välillä vapaasti.

Tonttien 1 ja 2 asunnot on suunniteltu ihmisille, joiden elämäntapaan autoilu ei kuulu, vaan he suosivat liikkumisessa joukkoliikennettä, pyöräilyä ja kävelyä. Satunnaiseen autoiluun käytetään palvelukanavan kautta kotiovelle tilattavaa vuokra-autoa. Tontille 1 on osoitettu 2 autopaikkaa, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu liiketilojen ostajan lunastettavaksi. Tontille 2 on osoitettu 4 autopaikkaa.

Tonttien 3 ja 4 asunnot on puolestaan suunniteltu ihmisille, joiden elämäntapaan autoilu saattaa kuulua. Koska pysäköintihalliin sijoitetun autopaikan lunastushinta on korkea, todennäköisimmin suurimpien asuntojen asukkaat lunastavat autopaikat itselleen. Tontille 3 on osoitettu 19 autopaikkaa. Tontille 4 on osoitettu 25 autopaikkaa, joista 3 on ensisijaisesti tarkoitettu liiketilojen ostajien lunastettavaksi.

Liiketiloilla on asemakaavan mukaisesti vähintään 1ap/liiketila ja enintään 1ap/90k-m2.

Kaikki kortteliin toteutettavat autopaikat varustetaan sähköautopaikoiksi.

ENERGIATEHOKKUUS, YMPÄRISTÖNÄKÖKULMAT JA ÄLYKKÄÄT ENERGIAJÄRJESTELMÄT

Suunnittelun ohjauksessa, toteutuksessa ja käytössä sekä ylläpidossa tähdätään koko korttelin osalta mahdollisimman pieneen hiilijalanjälkeen (esim. betonin, tiilien, metallijulkisivujen, talotekniikan (E-luku), energiamuotojen valinnalla). Hiilijalanjälki lasketaan jokaisesta tontin rakennuksesta erikseen.

Korttelin rakennusten E-luku on 74,9. Keskeiset suunnitteluratkaisut ja lähtökohdat, joilla esitettyyn E-lukuun päästään ovat:
-Rakenteiden U-arvot:
  Yläpohja 0,09 W/m²K
  Alapohja 0,17 W/m²K
  Ulkoseinät 0,15 W/m²K
  Ikkunat ja ovet 0,7 W/m²K
-Erityisen hyvä ilmantiiveys 0,6 m³/hm²
-Lämmitysmuoto kaukolämpö *
-Lämmitysjärjestelmä vesikiertoinen lattialämmitys
-Rakennuksen käyttövesiverkosto varustetaan vakiopaineventtiilillä
-Rakennuksen lämpimän käyttöveden kiertojohtojen suunnittelussa optimoidaan niiden pituus
-Jäähdytysmuotona kaukojäähdytys
-Ilmanvaihtokoneiden erinomainen lämmöntalteenoton hyötysuhde (lämpötilahyötysuhde 82%) sekä hyvä puhaltimien sähkötehokkuus (SFP-luku 1,5 kW/(m³/s)
-Kaikki kiinteistön ilmanvaihto varustetaan lämmöntalteenotolla ja jälkilämmitys toteutetaan vesikiertoisena
-Asuntojen ilmanvaihto on tarpeenmukaisesti ohjattavissa

Tontin 2 vuokra-asuntokohteessa em. tekniset ja talotekniset ratkaisut voivat poiketa myytävien asuntojen ratkaisuista kuitenkin niin, että tavoitteena oleva E-luku saavutetaan.

Lisäksi:
-Jatkossa tutkitaan
  - mahdollisuutta käyttää jäteveden lämmön talteenottoa.
  - maalämmön (geolämpö) käyttöä yhtenä vaihtoehtoisena lämmitysmuotona
  - mahdollisuutta lämmön talteen ottavan CHC-järjestelmä käyttöön, joka syöttää lauhde-energian takaisin kaukolämpöverkkoon
-Korttelissa toteutetaan Kalasataman älykkäiden energiajärjestelmien vaatimukset sekä lisäksi suosituksista kohdat 3.5, 7.1, 7.2, 3.4, 3.13, 4.4, 6.2, ja 7.3
-Pihatilojen suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan ympäristönäkökulmat
  - kattopinnat ovat viher- ja niittykattoja
  - piha toteutetaan osin maanvaraisena
  - monipuolinen kaupunkiluonto ja pölyttäjät
  - viljelymahdollisuudet
  - vettä läpäisevät pinnat
-Muuntojoustavat ja monikäyttöiset tilaratkaisut lisäävät käytettävyyttä ja pidentävät elinkaarta.
-Kortteli ja rakennus kannustavat kestävään elämäntapaan; tilojen ja resurssien jakamiseen, kierrätykseen, pyöräilyyn ja arkiliikuntaan sekä kaupunkiviljelyyn.

VALAISTUS

Korttelin laaditaan toteutusvaiheessa yhtenäinen valaistussuunnitelma, joka toimii lähtökohtana alueen asuinkorttelei-den valaistuksen suunnittelulle. Suunnitelma kattaa korttelin julkisivut, pihan, sisäänkäynnit, kattoterassin ja tornin asunnot.

POHJAPIIRUSTUS 1. KERROS 1:200

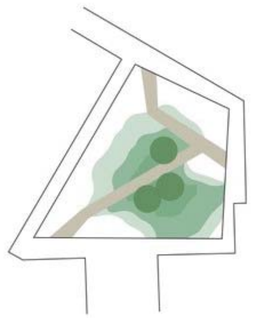
MATERIAALIT

1. paikalla muurattu eläväpintainen tiili, harmaan ja ruskeanharmaan eri sävyt
2. teräspinna-, latta- tai verkkokaide, eri profiileja, maalattu
3. lasi
4. hiilletty puu (/tumma metalli)
5. suurikokoinen metallilevy, eri profiileja
   a. sinkkilevy
   b. mattamaalattu punainen (sävy corten)
   c. mattamaalattu musta tai anodisoitus kierrätysalumiini
   d. mattamaalattu sininen tai luonnonsävyinen kierrätysalumiini

JULKISIVU ETELÄÄN, KONTTISATAMANKADULLE 1:200

POHJAPIIRUSTUS 2. KERROS 1:200

PIHAN KONSEPTI JA MATERIAALIT



PIHASUUNNITELMA

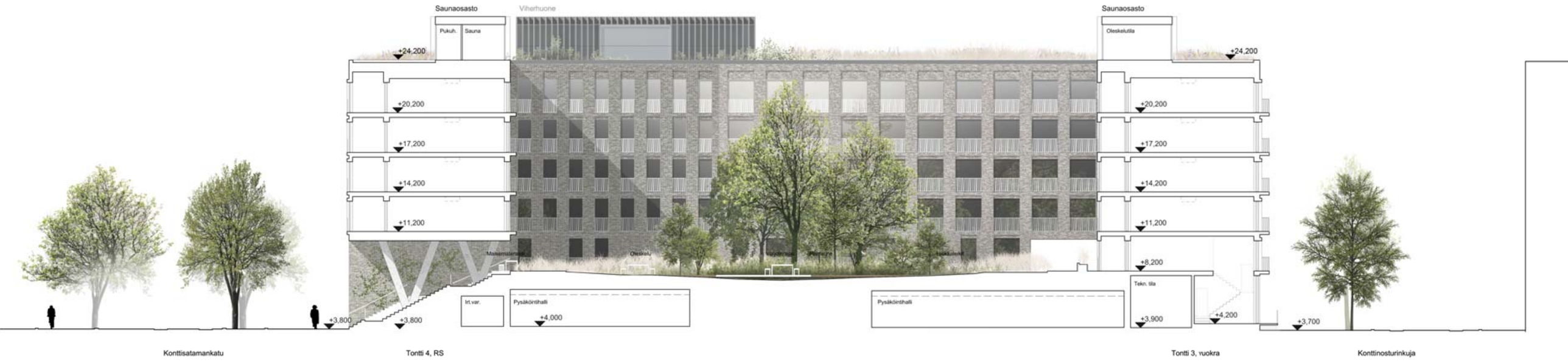
Korttelipiha saa inspiraationsa paikalla sijainneesta kallioisesta Nihdin saaresta, joka on jäänyt satamatäyttöjen alle. Piha-alue jäsentyy saariteeman mukaisesti rantavyöhykkeinä, joille istutukset ja toiminnot sijoittuvat. Kasvillisuus muuntuu pihan reunojen rantakivikoista ja -niityistä pensaikoiksi puustoisempaa keskustaa kohti. Pihalla vietetään aikaa kuin saarella, rennosti omassa rauhassa.

Pihan keskellä on pysäköintihalliin ulottuva maanvarainen osa. Siihen istutettavat suuret puut kasvualustoineen toimivat hiilensitojina saadessaan kasvaa pitkäikäisiksi. Hulevesiä ohjataan maanvaraiselle osalle ja kasvillisuuden käyttöön. Loivaan painanteeseen kasvaa rehevä sadepuutarha, jota reunustavat pienpuut sekä kerroksellinen pensas- ja perennakasvillisuus. Pensasvyöhykkeen paahteisilla reunoilla viihtyvät mm. tyrnit ja varjoisemmilla erilaiset pajut. Pihasaaren reunoilla kasvillisuus on matalampaa niittymäistä, erilajisia heiniä ja maanpeitekasveja.

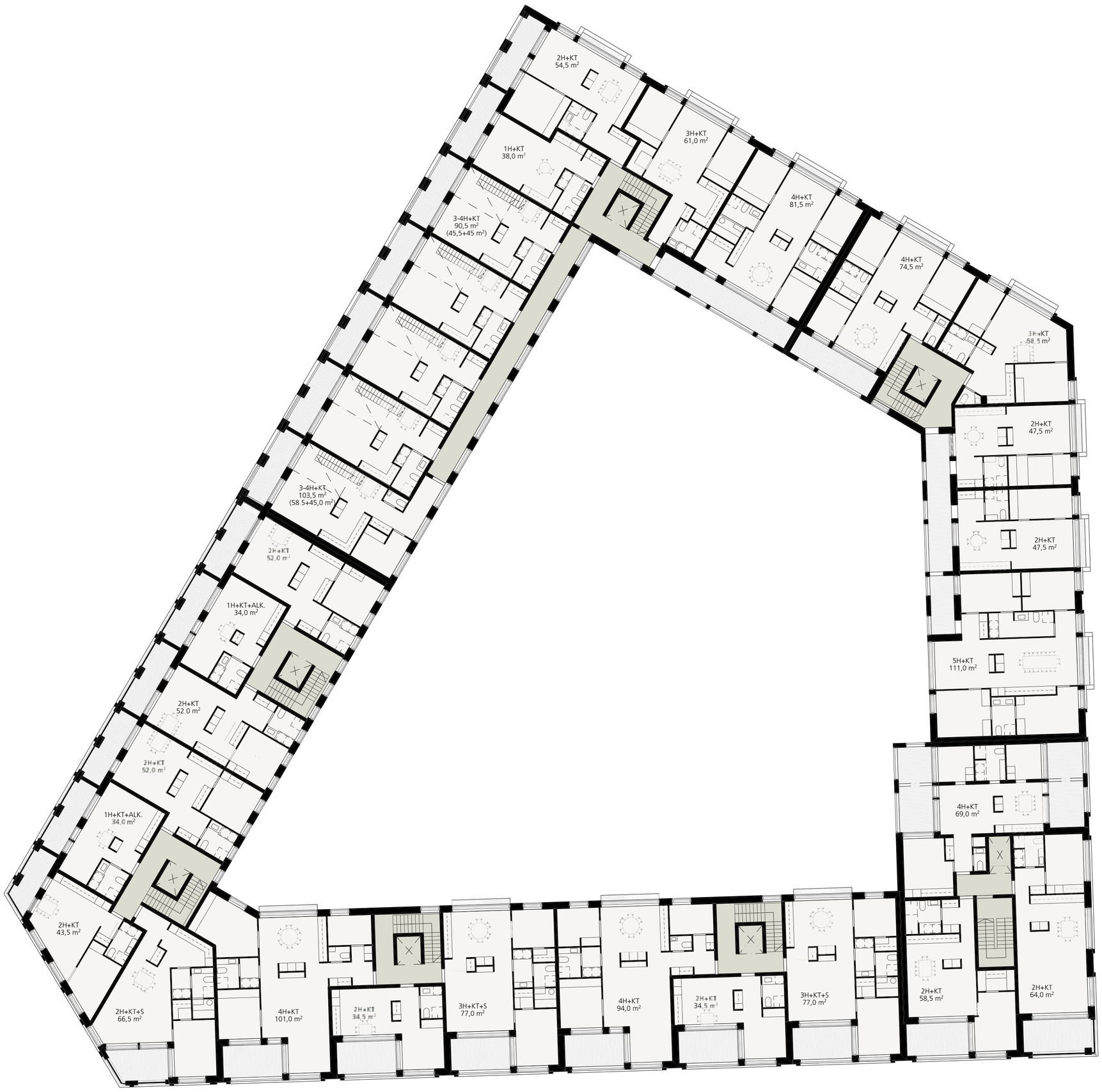
Pintamateriaalit ovat pääosin läpäiseviä, ja niissä toistuvat rantahiekan sävyt: Kulkureitit ovat kivituhkaa, leikki- ja kuntoilualueet turvasoraa ja hiekkaa. Saarta reunustavat sorapinnat ja maakiviryhmät. Painanteen yli kuljetaan puulaituria pitkin. Seinustalla pihaa kehystää vaalea maatiilipintainen laituritaso, jolle porrashuoneet ja asuntojen omat sisäänkäynnit avautuvat. Istutusalueet rajaavat sisäänkäyntivyöhykkeet yksityisemmiksi. Pintarakennekerroksiin varataan tilaa hulevesien viivyttämiseen ja hidastamaan valuntaa kansipihaolosuhteissa. Pihan tulvareitti johdetaan luiskan kautta pois kannelta.

Korttelipihalla on tilaa erilaisille toiminnoille. Aktiivisen oleskelun alueet ja oleskelupoukamat pöytäryhmineen sijoittuvat istutusten lomaan piharaitin varrelle. Eriteemaiset leikki- ja kuntoilupisteet kiertävät pihan ympäri. Saaren keskelle suojaisalle puuterassille muodostuu rauhallisempia oleskelupaikkoja.

Porras- ja luiskayhteydet johtavat kadulta korttelipihalle. Leveät oleskeluportaat näkymien äärellä kannustavat liikkumaan, ja porrastasanteiden istutukset sekä näkymät pihapuustoon tuovat vehreyttä ja vaihtelua katutilaan. Venesatamaan avautuvat oleskeluportaat nauttivat auringosta aamusta alkuiltaan saakka. Polkupyörät ja lastenvaunut sekä huoltoreitti ohjataan katetun luiskan kautta kansipihatasolle. Kunnossapidettävät reitit on mitoitettu pienelle kuormaajalle. Lumitila on varattu kansipihalle leikkialueen reunaan.



KORTTELILEIKKAUS B-B 1:200



KERROSTASOKAAVIO 3. JA 5. KERROS 1:200

PELASTAUTUMINEN

Konttisatamankadulle avautuvien 1.-6.kerroksen asuntojen varapoistumistieratkaisu perustuu pelastusautolla pelastamiseen.

Sompasaarenlaiturille ja Konttinosturinkujalle avautuvien 1.-6.-kerroksen asunnot ratkaistaan omatoimisen pelastautumisen mallilla. Hankkeessa käytetään osastoituja parvekeluukkuja, joiden sisälle on varustettu poistumistikkaat.

Erityispiirteet, tontit 1,2 ja 4:
Yhtenäiset parvekelinjat
- Sompasaarenlaiturin pitkällä julkisivulla (tontit 1 ja 4) pelastautuminen tapahtuu parvekevyöhykkeeltä alas 2. kerrokseen. Selkäsuojalla varustettu kiinteä tikas johtaa 2. kerroksen parvekevyöhykkeiltä kadulle kolmessa sijaintipaikassa. Näille kadulle johtaville tikkaille siirrytään vaakasuorassa parvekkeilla osastoivien ovien kautta.

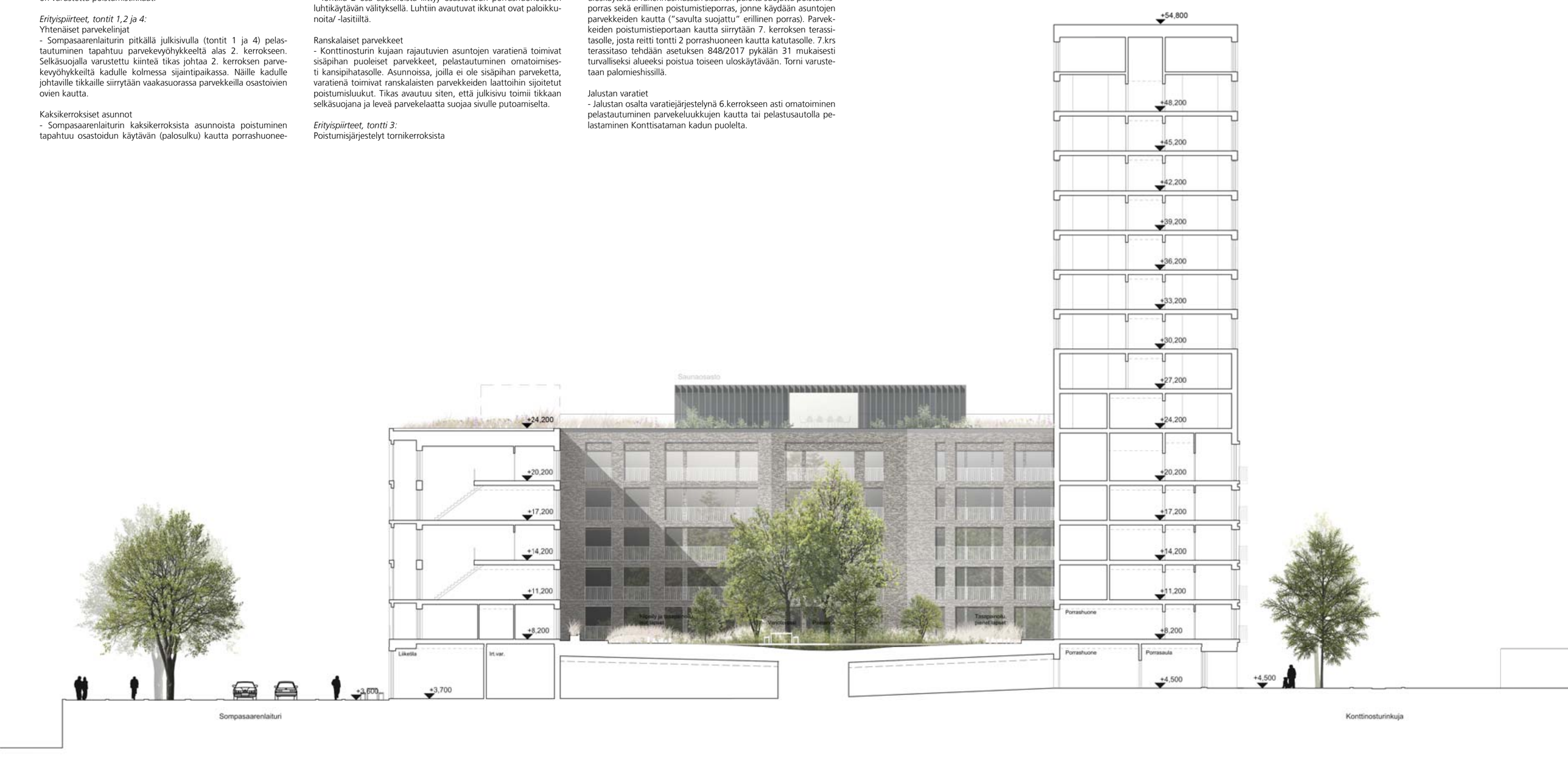
Kaksikerroksiset asunnot
- Sompasaarenlaiturin kaksikerroksista asunnoista poistuminen tapahtuu osastoidun käytävän (palosulku) kautta porrashuoneeseen. Asunnon sisäiset poistumistie-etäisyydet palosulkutilan oville ovat asetuksen (848/2017) mukaiset. Palosulussa on oma erillinen savunpoisto (kaukolaukaistavat sp-ikkunat). Asunnoissa on parvekkeet molemmissa kerroksissa, varatiet kuten yllä.

Porrashuoneiden luhtikäytävät
- Tontilla 2 osa asunnoista liittyy osastoituun porrashuoneeseen luhtikäytävän välityksellä. Luhtiin avautuvat ikkunat ovat paloikkunoita/ -lasitiiltä.

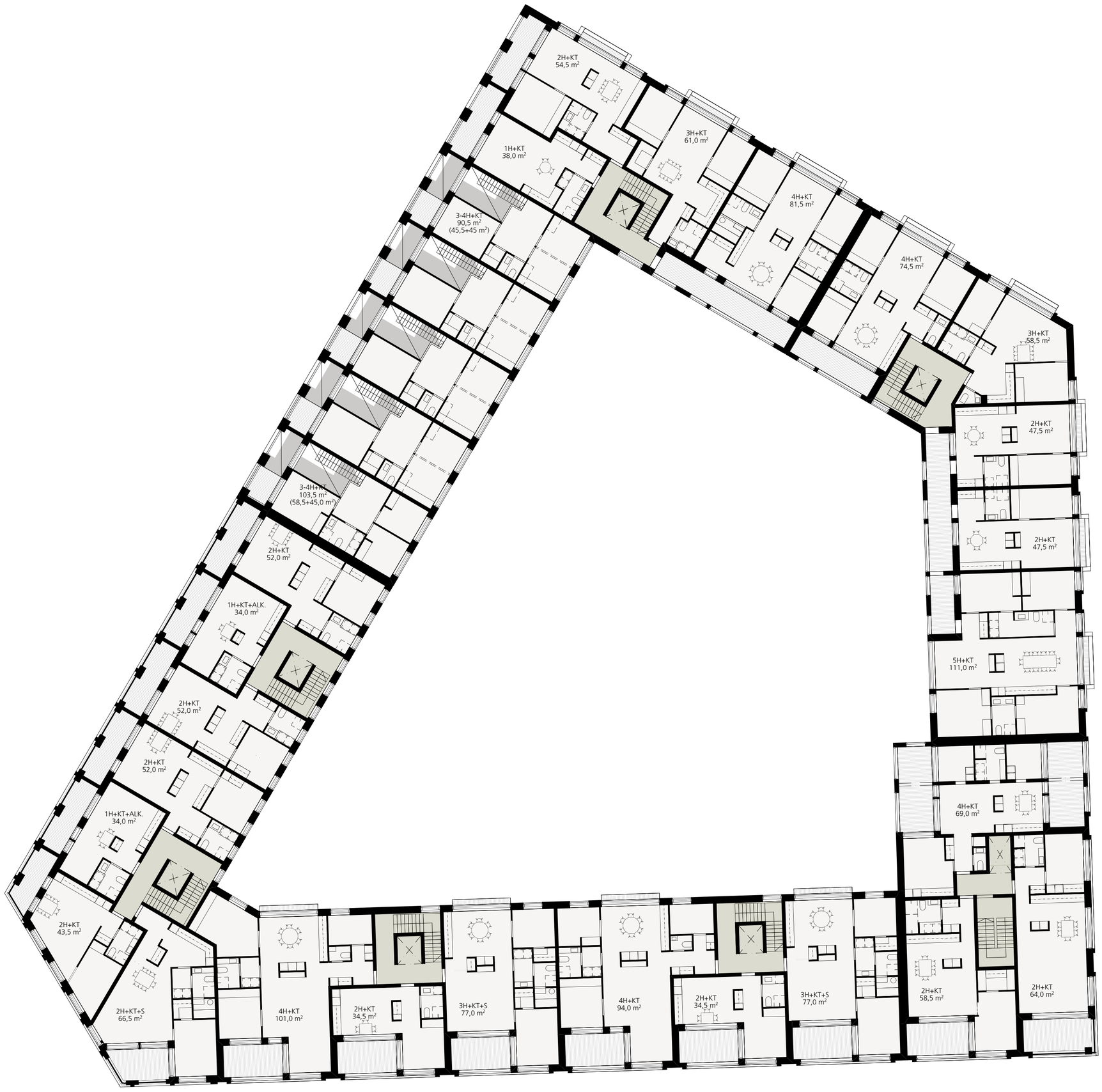
Ranskalaiset parvekkeet
- Konttinosturin kujaan rajautuvien asuntojen varatienä toimivat sisäpihan puoleiset parvekkeet, pelastautuminen omatoimisesti kansipihatasolle. Asunnoissa, joilla ei ole sisäpihan parveketta, varatienä toimivat ranskalaisten parvekkeiden laattoihin sijoitetut poistumisluukut. Tikas avautuu siten, että julkisivu toimii tikkaan selkäsuojana ja leveä parvekelaatta suojaa sivulle putoamiselta.

Erityispiirteet, tontti 3:
Poistumisjärjestelyt tornikerroksista
- Tontin 3 15-kerroksiseen osaan on yhteistyössä paloteknisen asiantuntijan kanssa tutkittu kapean rungon kaksijakoista lähtökohtaa ja asuntotyypistöä parhaiten palveleva poistumistiemalli. Ratkaisussa sovelletaan vähäisessä määrin asetusta 848/2017; kyseessä on kerrostasoltaan pieni, tornikerroksissaan vain kaksi asuntoa kerroksessa sisältävä pohjaratkaisu. Tornissa on kaksi suojattua uloskäytävää: rakennusmassan sisäinen palolta suojattu poistumisporras sekä erillinen poistumistieporras, jonne käydään asuntojen parvekkeiden kautta (”savulta suojattu” erillinen porras). Parvekkeiden poistumistieportaan kautta siirrytään 7. kerroksen terassitasolle, josta reitti tontti 2 porrashuoneen kautta katutasolle. 7.krs terassitaso tehdään asetuksen 848/2017 pykälän 31 mukaisesti turvalliseksi alueeksi poistua toiseen uloskäytävään. Torni varustetaan palomieshissillä.

Jalustan varatiet
- Jalustan osalta varatiejärjestelynä 6.kerrokseen asti omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta tai pelastusautolla pelastaminen Konttisataman kadun puolelta.



KORTTELILEIKKAUS A-A 1:200

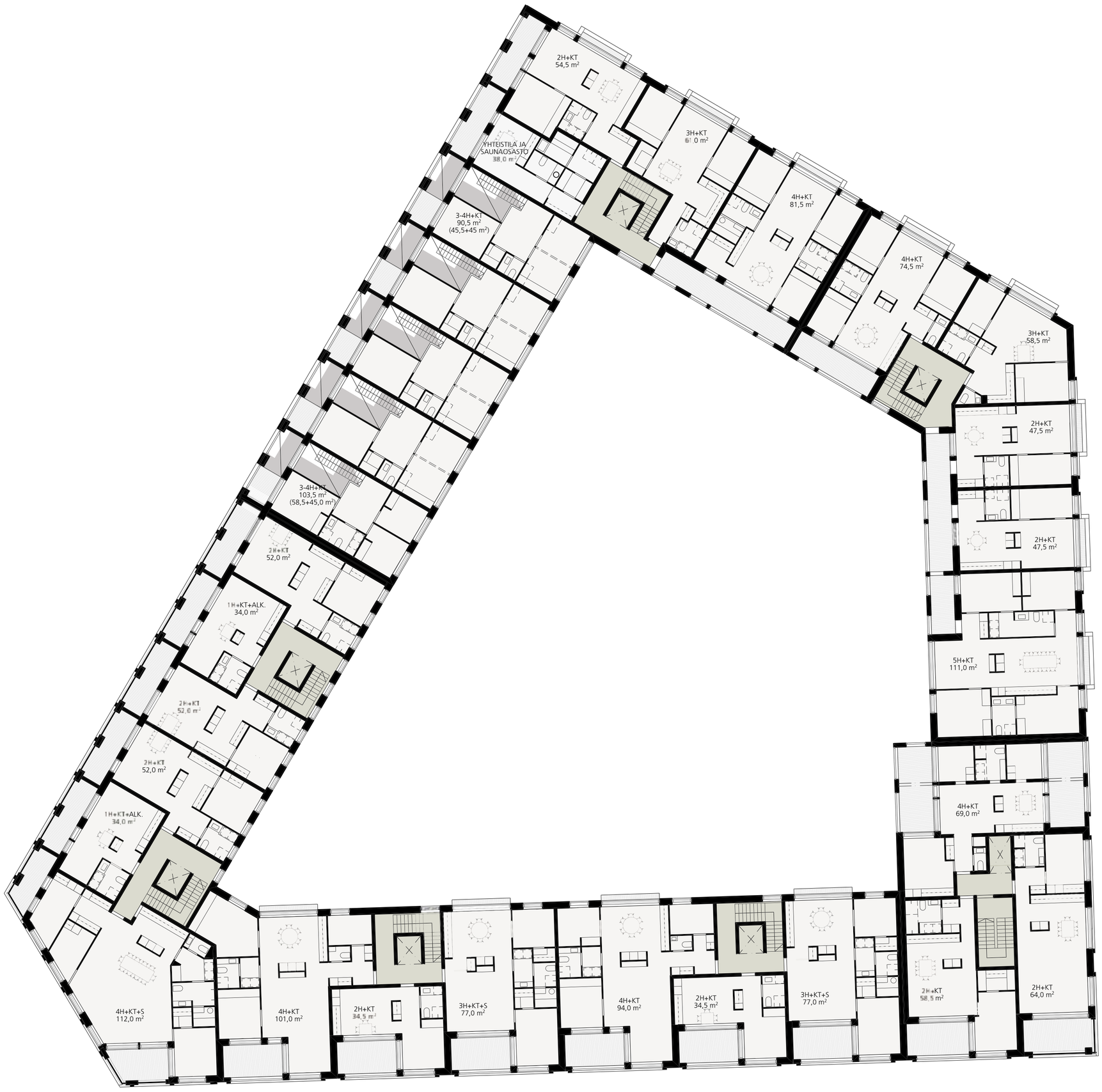


KERROSTASOKAAVIO 4. KERROS 1:200

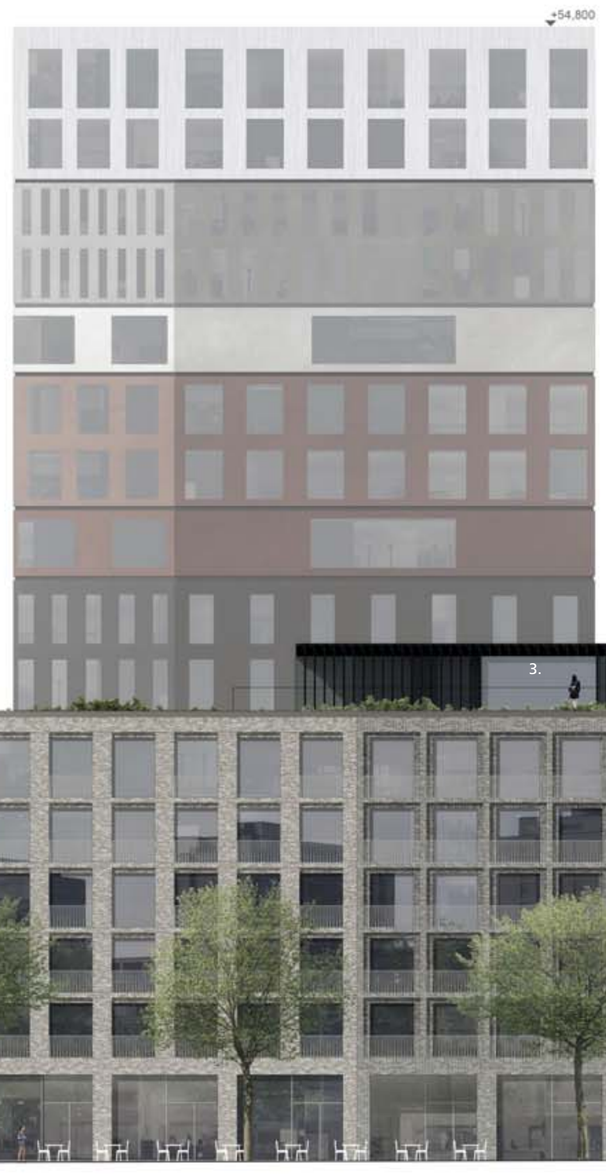
JULKISIVU ITÄÄN, KONTTINOSTURINKUJALLE 1:200

MATERIAALIT

1. paikalla muurattu eläväpintainen tiili,
   harmaan ja ruskeanharmaan eri sävyt
2. teräspinna-, latta- tai verkkokaide, eri profiileja, maalattu
3. lasi
4. hiilletty puu (/tumma metalli)
5. suurikokoinen metallilevy, eri profiileja
   a. sinkkilevy
   b. mattamaalattu punainen (sävy corten)
   c. mattamaalattu musta tai anodisoitus kierrätysalumiini
   d. mattamaalattu sininen tai luonnonsävyinen kierrätysalumiini



KERROSTASOKAAVIO 6. KERROS 1:200



MATERIAALIT

1. paikalla muurattu eläväpintainen tiili,
   harmaan ja ruskeanharmaan eri sävyt
2. teräspinna-, latta- tai verkkokaide, eri profiileja, maalattu
3. lasi
4. hiilletty puu (/tumma metalli)
5. suurikokoinen metallilevy, eri profiileja
   a. sinkkilevy
   b. mattamaalattu punainen (sävy corten)
   c. mattamaalattu musta tai anodisoitus kierrätysalumiini
   d. mattamaalattu sininen tai luonnonsävyinen kierrätysalumiini

JULKISIVU LUOTEESEEN, SOMPASAARENLAITURILLE 1:200

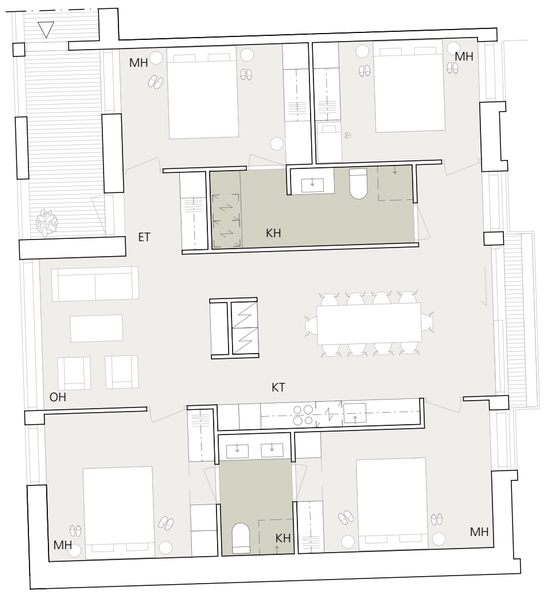
KATTOPIHAN KONSEPTI JA MATERIAALIT

Kattosaunat ja viherhuoneet terasseineen asettuvat omille rajatuille luodoilleen. Keveät korkeat heinät ja kukkivat mesikasvit reunustavat puuterasseja. Muilla kattopinnoilla kasvaa matalampaa ja karumpaa ketomaista lajistoa. Istutusten kate mukailee rantasoraikkoa. Kasvillisuuden keskellä pääsee kulkemaan astinkiviä pitkin.

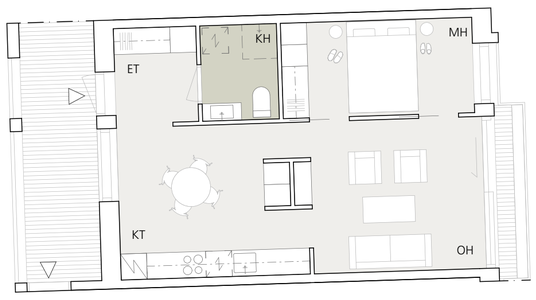
Katolla on sekä varattavia että vapaasti käytettäviä tiloja asukkaiden käyttöön. Terassialueille muodostuu useita tilallisesti rajattuja vaihtoehtoisia oleskelu- ja näköalapaikkoja. Viljelylaatikot sijoittuvat terassien yhteyteen.

Viherkatot toteutetaan siten, että ne tarjoavat monipuolisesti kukkivia kasveja pölyttäjille läpi kasvukauden. Pienet kivikasat ja puunkappaleet kasvillisuuden lomassa tarjoavat elinympäristöjä hyönteisille. Katolle varataan tilaa korttelin omille kaupunkimehiläispesille, jotka auttavat katto - ja parvekeviljelmien pölytyksessä ja tuottavat Nihdin omaa hunajaa.

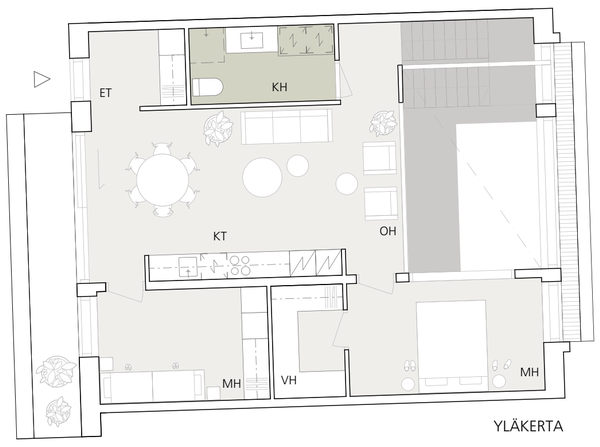
KERROSTASOKAAVIO 7. KERROS JA KATTO 1:200



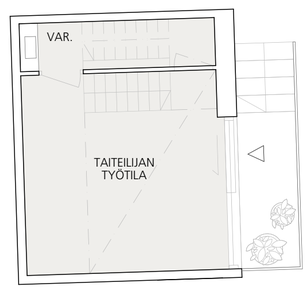
YHTEISÖASUNTO, 5H+KT, 111m²



2H+KT, 47,5m²



YLÄKERTA



TAITEILIJA-ASUNTO,
3H+KT+TYÖTILA 96,0m²
(70.5+25.5m²)

ALAKERTA

P

OTTEITA ASUNTOPOHJISTA 1:100

LEIKKAUSOTTEESSA YHTEISÖ- JA TAITEILIJA-ASUNTO TYÖTILOINEEN

ASUNNOT / TONTTI 2 / Valtion tukemat vuokra-asunnot

Tontin 2 piha- ja katutasoon sijoitetaan taiteilijoille kohdistettuja taiteilija-asuntoja (ARA:n hyväksymä yhteistyö taiteilijayhdistyksen kanssa). Asuintiloihin käydään pihatasosta omalla sisäänkäynnillä. Kaksikerroksiset työskentelytilat avautuvat liukuovin oman pienen lastauslaiturin kautta Konttinosturinkujalle koilliseen ja itään. Asuintilat kiertyvät korkean työtilan ympärille. Työtila on erotettu lasi- ja seinärakenteilla asuintiloista niin, että tilassa voidaan tehdä joustavasti eriluonteisia töitä. Asunnon ruokailu- ja oleskelutilat muodostavat yhdessä työskentelytilan kanssa tilasarjan ja näkymäakselin rakennusrungon läpi. Makuuhuoneen yhteyteen sijoittuu käynti ranskalaiselle parvekkeelle, joka muodostaa istutettavan ulkosillan.

Tontille 2 sijoittuu neljä 111,0 m2 yhteisöasuntoa, jotka edustavat yhteisöllistä vuokra-asumisen mallia. Asuntojen asukkaat pääsevät itse valitsemaan asuinkumppaninsa. Makuuhuoneiden sijoittuminen, puskurivyöhykkeet yksityisten ja julkisten tilojen välissä sekä monipuoliset yhteiset ja yksityiset tilat tuovat muuntojoustavuutta elinkaaren aikana. Yksittäisen asunnon tilaratkaisut joustavat aina perinteisemmästä perheasunnosta neljän 1-2 hengen talouden yhteisöön tai yksinhuoltajien yhteisasumiseen. Asunnon monipuolista käyttöä tukevat sisäpihalle avautuva sisäänkäyntikuistina toimiva suuri parveke/ viherhuone sekä kadulle avautuva ranskalainen parveke.

Muut tontin 2 asunnot vaihtelevat 36,4m2 yksiöstä läpirungon kaksioihin ja perheasuntoihin. Perheasunnossa makuuhuoneiden sijoittuminen itsenäisesti yhteistilanvyöhykkeen kulmiin mahdollistaa monipuolisen käytettävyyden. Tontin kustannustehokkuutta tukee porrashuonetta- ja avointa, lasitettua luhtikäytävää yhdistävä ratkaisu. Kaksiot saadaan avattua luhtikäytävien kautta myös pihalle palolasein. Yhteistilat sijoittuvat katutasoon ja kuudennen kerroksen katolle.

Suuremmilla asunnoilla on maantasopiha tai väljä lasitettu parveke. Pienemmillä, varjoisempiin ilmansuuntiin avautuvilla asunnoilla on istutettava ranskalainen parveke, jolle asunto avautuu väljästi liukulasein. Niin asunnot voidaan hyvällä säällä avata laajasti, mutta parveke ei varjosta asunnon oleskelutiloja.

Ara-tontin asunnoista perheasuntoja on 76,2 % ja näiden keskipinta-ala on noin 83,4m2.

JULKISIVUOTTEET

TAITEILIJA-ASUNTO JA YHTEISÖASUNTO KONTTINOSTURINKUJALLE

ATRIUMPARVEKKEELLSET ASUNNOT KONTTISATAMANKADULLE

KAKSIKERROKSINEN ASUNTO SOMPASAARENLAITURILLE

PÄÄTYJULKISIVUA LOUNAASEEN

4H+KT 94m²

2H+KT 34,5m²

3H+KT+S 77m²

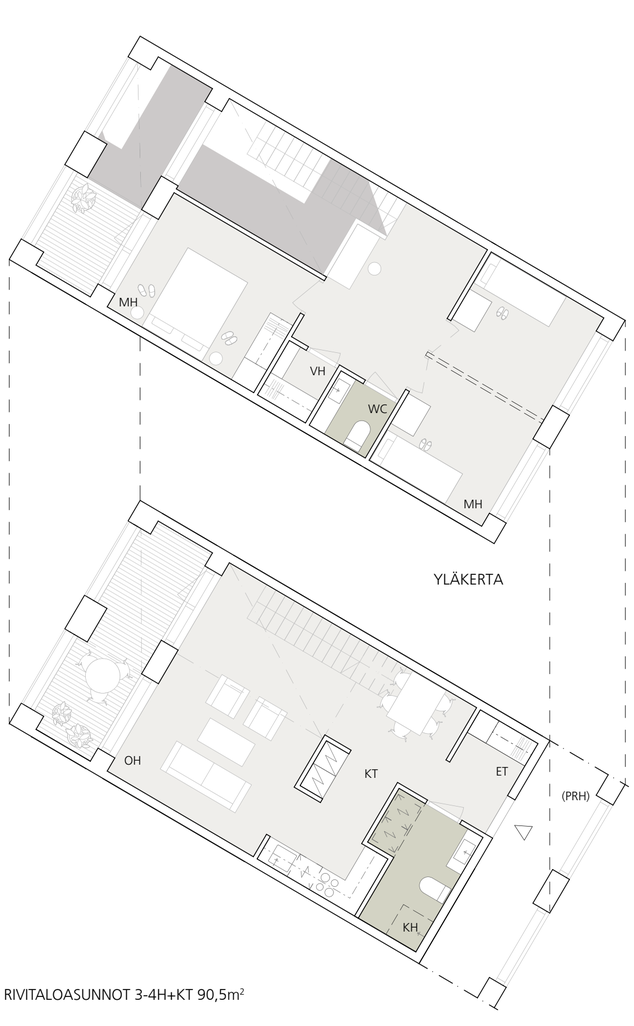
ASUNNOT / TONTTI 4 / sääntelemätön omistus- ja vuokra-asuntotuotanto

Tontin 4 etelään avautuvissa asunnoissa on monipuolisesti kalustettava ja huonetilan omainen suuri sisäänvedetty parveke. Asunnot avautuvat tämän parvekkeen kautta sekä suoraan huonetiloista merinäkymiin. Asuntojen ruokailu ja oleskelutilat muodostavat rungon läpi avautuvan tilasarjan, joka johtaa atrium-parvekkeelta pihan puoleiselle ranskalaiselle parvekkeelle. Tilasarjoja syntyy myös suurimmissa asunnoissa makuuhuone-ruokailutila-makuuhuone-akselille. Perheasuntojen yksityisempien tilojen itsenäisellä sijoittumisella julkisemman oleskelutilavyöhykkeen eri kulmiin mahdollistetaan asunnon monipuolinen käytettävyys elinkaaren aikana. Kaapistojen rinnalle säilytystä varten on suunniteltu vaatehuoneita. Väljä mitoitus mahdollistaa keittiötilojen asukaslähtöisen varioinnin. Suurimpiin asuntoihin syntyy otollisia paikkoja taiteen ripustamiselle. Yksiöt ovat yhdistettävissä viereisiin kolmioihin.

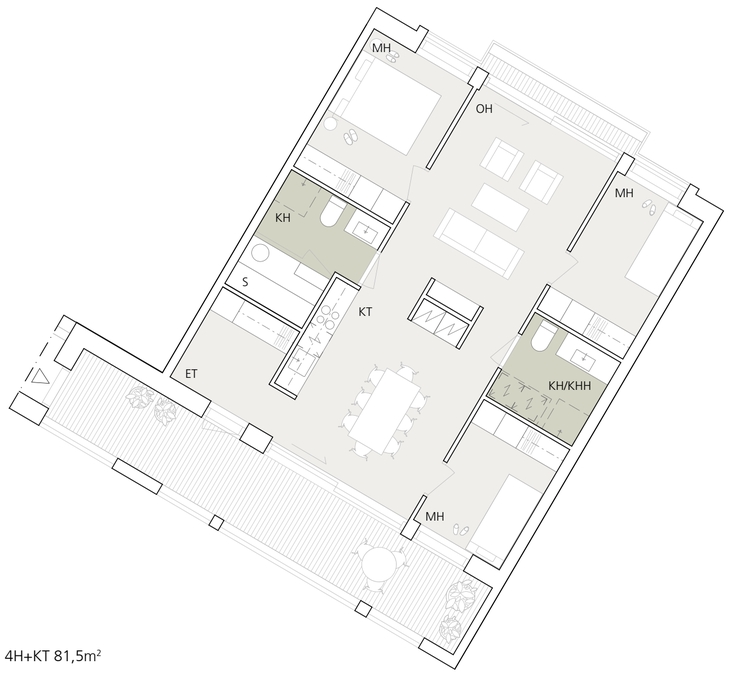
Luoteeseen Sompasaarenlaiturille avautuu pienempiä asuntoja huoneiston pituisilla parvekkeilla. Näistä väljät kaksiot avautuvat läpi rungon. Yksiöt voidaan yhdistää viereisiin kaksioihin.

Tontin kärki on jaettu alemmissa kerroksissa kahteen kaksioon ja muodostaa ylemmissä kerroksissa väljän useaan ilmansuuntaan ja kahdelle parvekkeelle avautuvan saunallisen perheasunnon.

Tontin 4 asunnoista perheasuntoja on 50 % (min50%) ja näiden keskipinta-ala on noin 89 m2 (min 80m2)



RIVITALOASUNNOT 3-4H+KT 90,5m²



4H+KT 81,5m²

LEIKKAUSOTE ATRIUMPARVEKKEELLISISTA ASUNNOISTA

LEIKKAUSOTE PÄÄLLEKÄISISTÄ KAKSIKERROKSISISTA ASUNNOISTA

ASUNNOT / TONTTI 1 / Hitas-omistusasuntotuotanto

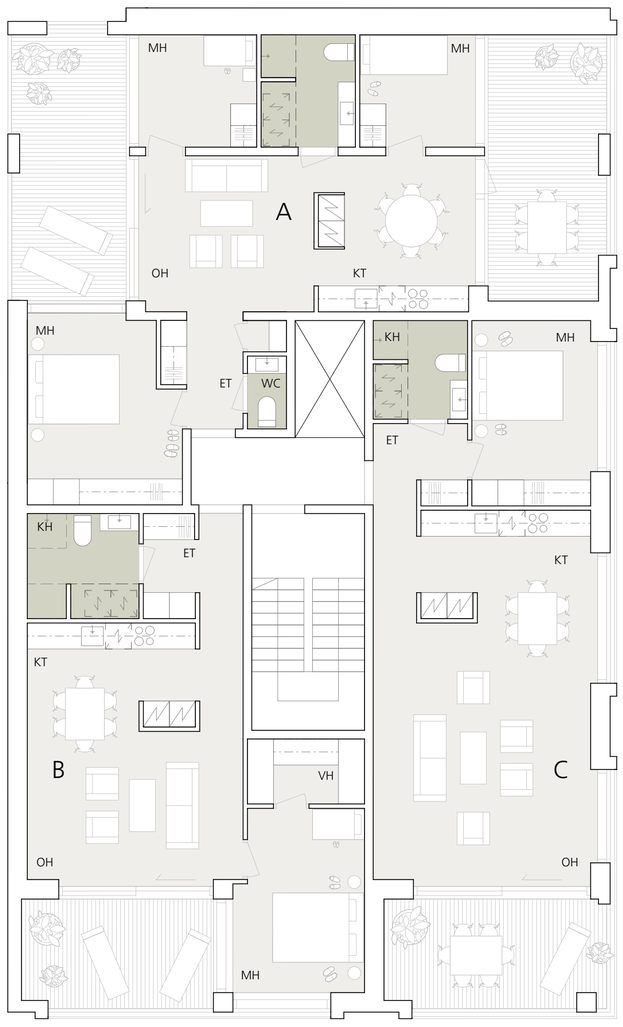
Tontin 1 rantariviin sijoittuvat päällekkäin kaksikerroksiset rivitalomaiset asunnot urbaaneille lapsiperheille. Asunnon ensimmäiseen kerrokseen on käynti porrashuoneesta. Oleskelutilat, päämakuuhuone ja asunnon valoisa sisäinen porras avautuvat parvekkeiden kautta merelle. Näin meri on läsnä liikkeessä asunnon sisällä. Asunnoista avautuu valoisia näkymäsarjoja sisätiloista toiseen ja ulos. Asunnoissa on osin kaksikerroksisia tiloja sekä väljät parvekkeet.

Pihatason läpirungon avautuvilla kaksioilla on oma sisäänkäynti ja pihayhteys. Ne avautuvat rantabulevardin puiden lehvästöjen tasolta merelle.

Tontille 1 sijoittuu lisäksi monikäyttöinen läpi rungon avautuva perheasunto omalla sisääntulokuistillaan ja tilavalla eteisellään sekä pienempiä kaksioita ja kolmioita. Yksiö voidaan liittää viereisiin asuntoihin.

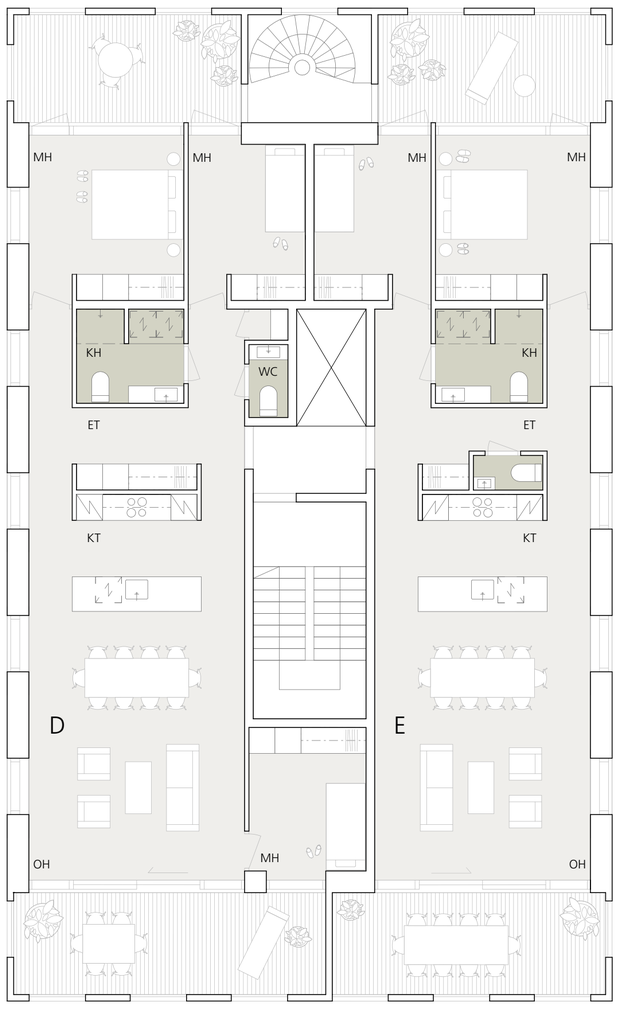
Aurinkoisiin ilmansuuntiin Sompasaarenlaiturille ja sisäpihoille avautuvat kalustettavat lasitetut oleskeluparvekkeet, varjoisemmalle Konttinosturinkujalle ranskalaiset parvekkeet liukulaseineen. Niin asunnot voidaan hyvällä säällä avata laajasti, mutta parveke ei varjosta asunnon oleskelutiloja. Maantason asunnoilla on oma etuvyöhykkeensä.

Hitas-tontin asunnoista perheasuntoja on 71,8 % (min70%) ja näiden keskipinta-ala on noin 82 m2 (min 80m2)



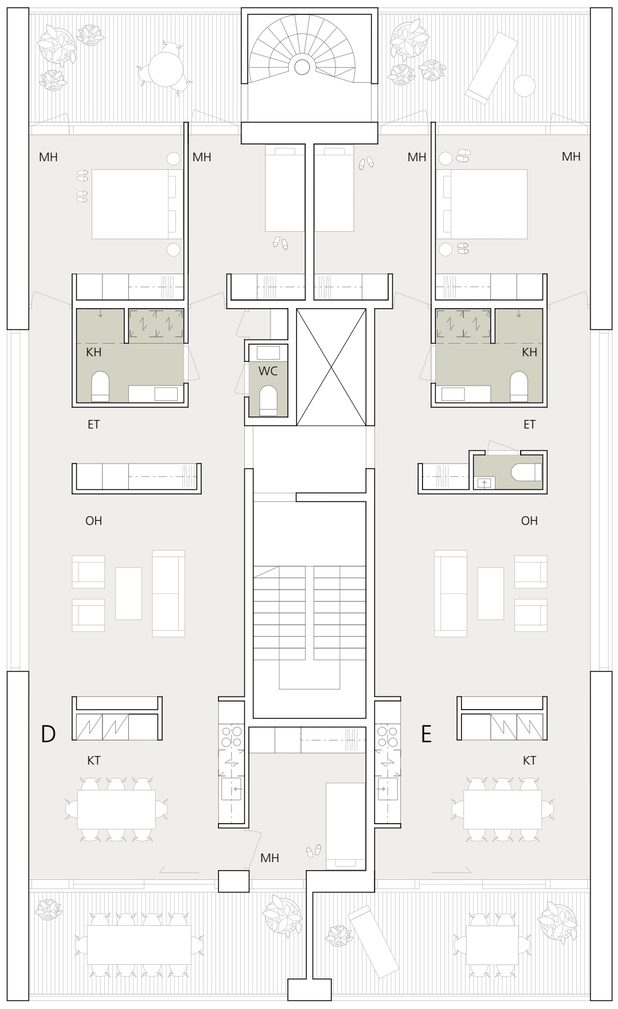
TORNI, JALUSTA 3.-6.KRS

A: 4H+KT 69m²
B: 2H+KT 58,5m²
C: 2H+KT 64m²



TORNI, 8.KRS

D: 4H+KT 101,5m²
E: 3H+KT 89m²



TORNI, 9. JA 12.KRS

D: 4H+KT 101,5m²
E: 3H+KT 89m²

LEIKKAUSOTE TORNIKERROKSISTA 14-15+PARVI

P

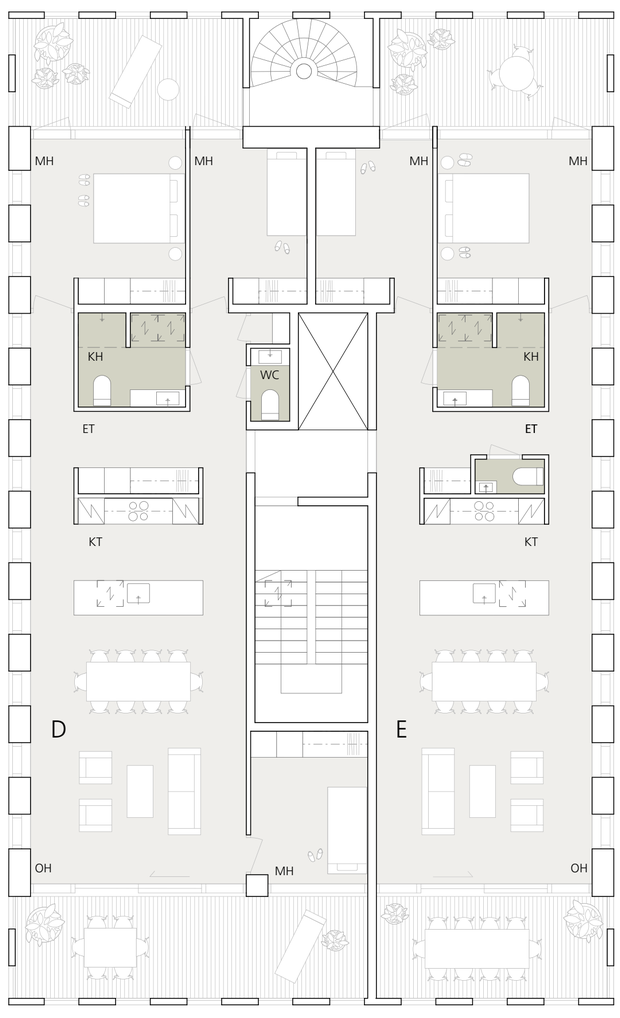
ASUNNOT / TONTTI 3 / Torni, sääntelemätön omistus- ja vuokra-asuntotuotanto

Torniosan asunnoissa on hyödynnetty kapean ja korkean rungon potentiaali. 7-15-kerroksen kahteen jakautuvan kerrostason asuntojen suuntauksissa ja mitoituksessa on lähdetty vapaata julkisivulinjaa hyödyntävästä mahdollisimman laajasti historialliseen keskustaan ja saaristoon avautuvasta valoisasta asuntotyypistä. Galleriamaisissa asunnoissa korostuvat asunnon sisäiset pitkät näkymäakselit, väljä ja varioitava mitoitus sekä ympärikierrettävyys. Gallerian varrelle syntyy hyvin valaistuja taiteen ripustuspaikkoja. Kerrosten välillä vaihteleva julkisivuaukotus tuo asunnoille tunnistettavan luonteen myös sisätiloihin. Keittiö- ja märkätiloja voidaan varioida asukaslähtöisesti. Asunnoilla on kaksi parveketta, joille kaikki makuuhuoneet avautuvat.

Tornin ylimpään (15.) kerrokseen ehdotetaan sijoitettavaksi kahta oleskelutiloiltaan korkeampaa parvellista asuntoa korostamaan erityistä sijaintia. Parville johtaa parviporras. Parvitiloja ei ole ehdotuksessa laskettu kerrosalaan. Ylimmän kerroksen asunnot voidaan myös ratkaista yksitasoisina 4,5m korkeina huoneistoina.

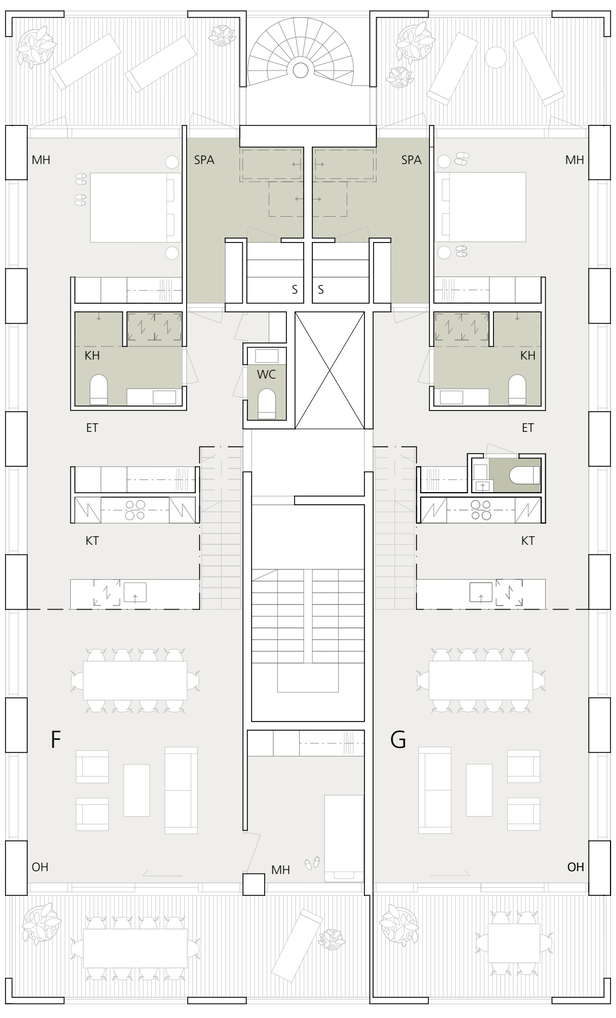
Tornin jalusta on jaettu kolmeen asuntoon. Kaikilla asunnoilla on väljät ulkotilat, joille asunnot avautuvat osin lasiliukuseinin ja monipuoliset näkymät. Perheasuntoon on tuotu pientalomaisia piirteitä ja se avautuu läpi rungon kahdelle väljästi mitoitetulle parvekkeelle.

Tontin 3 asunnoista perheasuntoja on 73,5% (min50%) ja näiden keskipinta-ala on noin 89 m2 (min 80m2)



TORNI, 13. JA 14.KRS

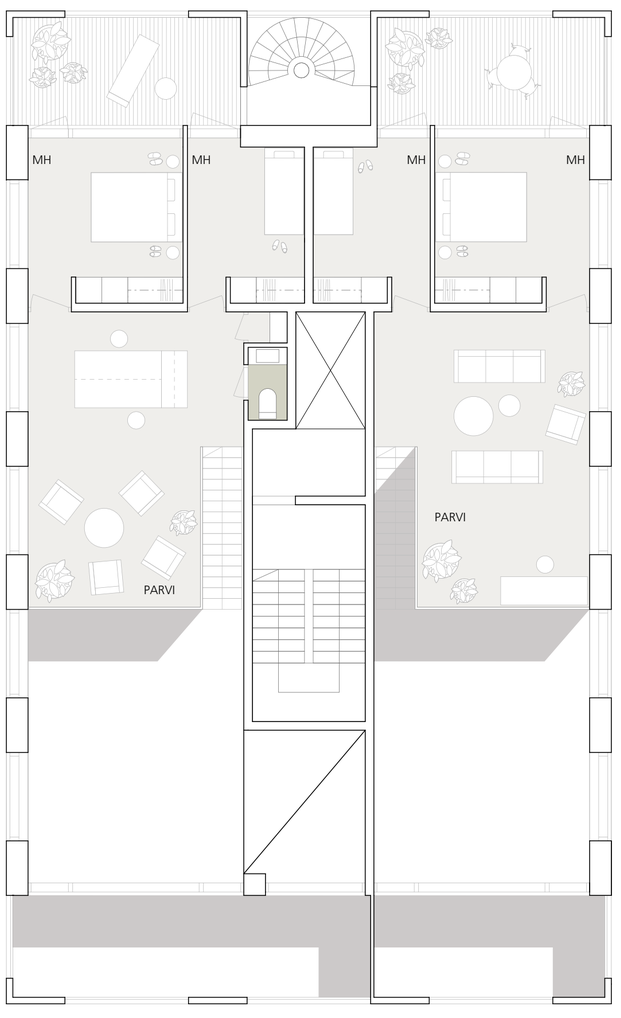
D: 4H+KT 101,5m²
E: 3H+KT 89m²



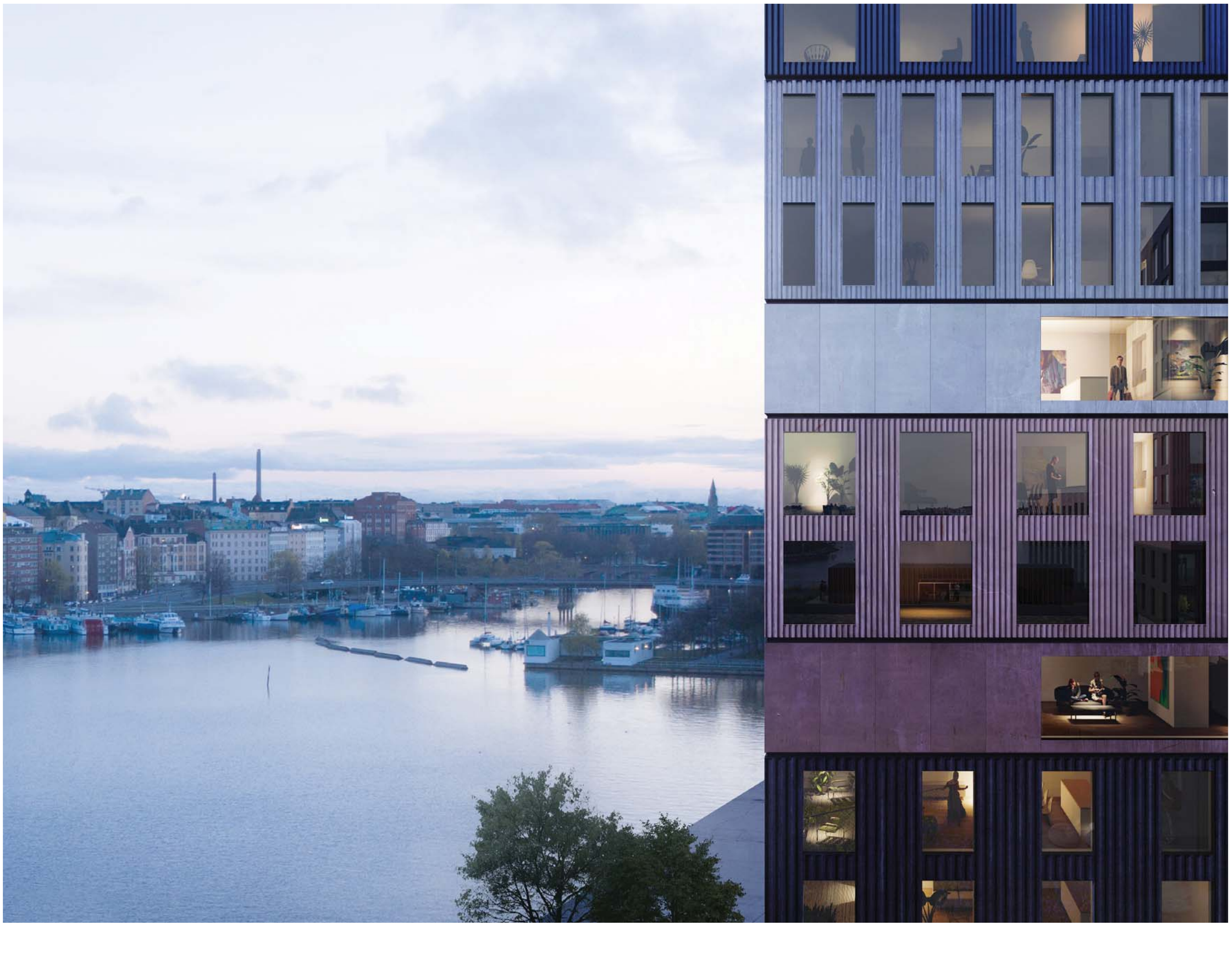
saunaosasto voidaan liittää myös muihin tornin asuntoihin

TORNI, 15.KRS / PARVIASUNTO

F: 4H+KT+PARVI 101,5 m2 + 58 m2 (parvi)
G: 3H+KT+PARVI 89,0 m2+ 55 m2 (parvi)



TORNI, 15.KRS / PARVIASUNNON PARVI



LAAJUUSTIEDOT

Rakennusten huonetilakohtainen hyötyalalaskelma ja kokonaisbruttoala

	as. hym²	liikehym²	hym² yhteensä	brm2	as.lkm / as.kpa n./ perheas.%(hum²) / perheas.kpa
TONTTI 1, hitas	2288	177	2465	3504	33 / 69,3 / 71,8% / 82,2
TONTTI 2, vuokra	1751	-	1751	2605	25 / 70 / 76,2% / 83,4
TONTTI 3, RS torni	2665	-	2665	3879	34 / 78,4 / 73,5% / 89,1
TONTTI 4, RS	3554,5	281	3835,5	5965	60 / 59,2 / 50,1% / 89,1
Yhteensä			**10716,5**	**15954**	
Autohalli			1623	1679	
(sis. tekn.+syvälämpö)					
Koko kortteli sis. autohallin			**12339,5**	**17632**	

Laajuuslaskelma eri tilojen osalta (k-m²)

	as.kem2 (asemakaava)	liikekem2 (asemakaava)
TONTTI 1, hitas	2777 (2800)	192 (150)
TONTTI 2, vuokra	2096 (2100)	- (-)
TONTTI 3, RS torni	3414 (3300)	- (-)
TONTTI 4, RS	4583,5 (4600)	300 (150)
Yhteensä	**12870,5 (12800)**	**492 (300)**

Ylitystä koko korttelin osalta asuinkerrosalassa 1% (voidaan jatkossa tutkia poistettavaksi)