

ARVIOINTIMUISTIO 04.04.2017

**KOHTUUHINTAINEN KERROSTALO-HANKETTA KOSKEVA  
ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENETTELY (HAKU-  
ALUE 1, TONTTI 47350/1 JA HAKUALUE 2, TONTTI 49076/16),  
VIITE- JA KONSEPTISUUNNITELMIEN (ILMOITTAUTUMIS-  
ASIAKIRJOJEN) ARVIONTI**

Helsingin kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 varata Mellunkylän Kivikon asuinrakennusten tontin 47350/1 ja Laajasalon Yliskylän asuinkerrostalotontin 49076/16 luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä Kohtuuhintainen kerrostalo-kehittämishanketta varten. Tontit luovutetaan sääntelemättömään (vapaarahoitteinen omistus tai/ja vuokra) asuntotuotantoon tai/ja hintakontrolloituun omistusasuntotuotantoon.

Kohtuuhintainen kerrostalo-kehittämishankkeen tarkoituksena oli pyrkiä antamaan rakennusalan eri toimijoille mahdollisuus todellisten hankkeiden kautta osoittaa ne ratkaisut, joilla asunnot on mahdollista toteuttaa kohtuuhintaisina ja mitä kohtuuhintainen asuntorakentaminen tarkoittaa kullekin hakijalle. Tavoitteena oli myös tunnistaa merkittävät kustannustehokkuuden tekijät sekä kehittää hinta-/laatusuhdetta parantavia ratkaisuja kuin myös tunnistaa mahdollisia kohtuuhintaisen asumisen esteitä. Hankkeen yhteydessä hakijat voivat osoittaa oman näkemyksensä kohtuuhintaisuuden käsitteestä, merkityksestä ja toteuttamisesta hankkeessa. Kustannustietous, avoimuus ja yhteistyö olivat hankkeessa avainasemassa. Hanke on osa Helsingin kaupungin Kehittyvä kerrostalo- kokonaisuutta ja toteutettiin yhteistyössä Rakennusteollisuus RT ry:n ja Rakli ry:n kanssa.

Arviointiryhmään kuuluivat:

Pekka Saarinen, kiinteistövirasto (puheenjohtaja)  
Martti Tallila, kiinteistövirasto  
Laura Hietakorpi, kaupunkisuunnitteluvirasto (sihteeri)  
Annukka Lindroos, kaupunkisuunnitteluvirasto  
Kimmo Kuisma, kaupunginkanslia  
Ilpo Peltonen, RAKLI ry (hakumenettelyn valmisteluvaihe)  
Aija Tasa, RAKLI ry (arviointivaihe)  
Kim Kaskiaro, Rakennusteollisuus RT ry  
Anu Kärkkäinen, Rakennusteollisuus RT ry.

Ilmoittautumisaika oli auki 3.5.-14.9.2016. Ehdotuksia tuli yhteensä seitsemän: kolme tontille 47350/1 Kivikkoon ja neljä tontille 49076/16 Laajasaloon. Syksyn 2016 aikana arviointiryhmä arvosteli ehdokkaat ja päätyi yksimielisesti ehdottamaan yhtä voittajaa kullekin tontille.



# 1. HAKUALUE 1, TONTTI 47350/1 (KIVIKKO) – SUUNNITELMIEN KESKEINEN SISÄLTÖ JA ARVIONTIA

## A) Basso Building Systems Oy, Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy

### 1. Ehdotuksen kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen ratkaisu, tontin käyttö

Ehdotus on asemakaavan mukainen ja toteuttaa hyvin kaavan alkuperäistä ajatusta. Tontin eteläosaan esitetään pitkää, kaarevaa sivukäytäväkerrostaloa ja sen pohjoispuolelle rivitaloa. Kaikista ehdotuksista tämä vastaa parhaiten asemakaavan tavoitteisiin. Kaavassa ehdotettu rivitalo on esitetty tontin pohjoisosaan ainoana kaikista ehdotuksista.

Suunnitelmassa on otettu hyvin huomioon tontin erityisominaisuudet. Kaupunkikuvallisesti, massoittelultaan ja julkisivuiltaan sommittelun osalta se sopii hyvin paikalle. Rakennuksen umpinainen massoittelu suojaa Kehä I:n ja Kivikon liittymän meluongelmilta. Sivukäytäväratkaisu on toteuttamiskelpoinen. Asunnot aukeavat kahteen suuntaan, joten pelastaminen onnistuu pelkästään sisäpihan puolelta.

Ehdotuksen rakennusten massoittelu täydentää hyvin ympäristöään ja sopii hienosti samaan kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen naapuritonttien uudisrakentamisen kanssa.

Yhteistilojen osalta ehdotus toteuttaa tavoitteet kohtuullisesti. Määrä täyttää kaavan minimitalon, mutta esimerkiksi yhteispesulaa ei ole. Kaavan mukainen monikäyttötila on esitetty tontin kaakkoiskulmaan.

Pysäköinti on sijoitettu kaavan mukaisesti tontin eteläosaan, laitoksena kahteen kerrokseen.

### 2. Asumisen ratkaisut ja innovaatiot, elinkaaritalous ja -kestävyys, energiatehokkuus

Ehdotuksessa on selostettu kattavasti rakentamisen prosessi, yhteistyö kumppaneiden kanssa ja tuotantoketju, jotka on hiottu innovatiiviksi ja sujuviksi. Siitä syntyy suurin osa kustannustehokkuudesta. Varsinaisia uusia asumisen ratkaisuja tai innovaatioita ei esitetä.

Asuntopohjissa on paljon toistoa, mikä ei toisaalta rivitaloissa haittaa. Pieniä asuntoja on kerrostaloissa paljon ja asuntojakauma on yksipuolinen, mutta kehitettävissä monipuolisemmaksi. Huoneistojakauma on kuitenkin laskennallisesti hakuohjeen periaatteen mukainen. Ohjelma

edellyttää kuitenkin monipuolista asuntojakaumaa, jota ehdotys ei täytä.

Ehdotuksessa on esitetty useita laadukkaita rakentamisen ratkaisuja, kuten paikalla muurattu ja rapattu julkisivu. Rakennusmassa on tämän ansiosta sovitettavissa ympäristön rakennusten arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan. Rakennusten materiaalit ovat laadukkaita.

Energiatehokkuutta on saatu talotekniikan keinoin, pääasiassa yhdistetyllä maalämpö - jäteveden lämmön talteenoton järjestelmällä.

### **3. Asuntojen hinta-laatu-suhde, hintapuite ja hinnoittelu, mahdolliset poikkeamiset asemakaavasta ja viranomais määräyksistä**

Hintakontrolloidun omistusasuntotuotannon asuntojen hintapuite eli asunto-osakkeiden korkein sallittu keskimääräinen velaton huoneistoneliömetrihinta (euroa/as-m<sup>2</sup>) on kilpailun ehdotuksista matalin, 3390 euroa/s-m<sup>2</sup>. Myös arvio sääntelemättömien omistusasuntojen asunto-osakkeiden velattomasta keskimääräisestä myyntihinnasta (euroa/as-m<sup>2</sup>) on ehdotuksista matalin, 3390 euroa/as-m<sup>2</sup>. Asuntojen hinta-laatusuhdetta voidaan ehdotuksen perusteella pitää erittäin korkeana.

Ehdotus on asemakaavan mukainen eikä kaavapoikkeamia tarvita hankkeen toteuttamiseksi.

### **4. Esitetyn hankkeen taloudellinen, tekninen, ajallinen ja muu toteuttamiskelpoisuus**

Asuntojakauman monipuolisuutta ja yhteistiloja tulee kehittää edelleen. Ehdotus on erittäin kehittämiskelpoinen ja vähäisin muutoksin kehitettävissä teknisesti ja toiminnallisesti erittäin laadukkaaksi, aikaa kestäväksi asuinrakennushankkeeksi.

## **B) VRP Etelä-Suomi Oy, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy**

### **1. Ehdotuksen kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen ratkaisu, tontin käyttö**

Ehdotuksessa on kytkettyjen pistekerrostalojen ketju, joka sijoittuu kaarevasti tontin eteläosaan. Kaavan mukaisen rivitalon tilalla tontin pohjoisosassa on yksi pistekerrostalo ja maantasopysäköintiä. Maantasopysäköinti on näkyvällä paikalla eikä sovi ehdotettuun paikkaan. Tontin kaakkoisnurkka on jätetty auki, mikä ei vastaa kaavan kaupunkikuvallisiin tavoitteisiin.

Ehdotuksen massoittelu aiheuttaa suuria ongelmia pihojen ja parvekkeiden melun ja ilmanlaadun hallinnan suhteen, koska pihan kulma Kehä I:n ja Kivikon liittymän suuntaan on auki. Kytkeytyissä pistetaloisissa parvekkeet rakennusmassojen välissä suojaavat pihaa meluhaitoilta.

Esitetyt yhteistilat ovat melko hyvät, täyttävät kaavan minimivaatimuksen ja sijoittuvat luontevasti pihan yhteyteen. Monikäyttötilan sijainti on hyvä.

## **2. Asumisen ratkaisut ja innovaatiot, elinkaaritalous ja -kestävyys, energiatehokkuus**

Ehdotuksessa ei ole esitetty erityisiä kohtuuhintaisuuden tai rakentamisen innovaatioita. Ehdotuksen kohtuuhintaisuus perustuu rakennusyksiköiden ja rakennusosien toistoon ja tehokkaasti hyödynnettyihin asuineliöihin sekä osittain maantasopysäkointiin.

Asuntojakauma painottuu pieniin asuntoihin, mutta on laskennallisesti hakuohjeen mukainen, mutta ei kuitenkaan täytä monipuolisen asuntojakauman tavoitetta. Päätyasuntojen sivuasuntomahdollisuus tuo lisää muunneltavuutta huoneistojakaumaan. Porrashuoneista tulee pitkien käytävien takia pimeitä.

Energiatehokkuusratkaisut perustuvat olemassa oleviin rakenteellisiin ratkaisuihin, esimerkiksi aukotuksen kokoon.

## **3. Asuntojen hinta-laatu-suhde, hintapuite ja hinnoittelu, mahdolliset poikkeamiset asemakaavasta ja viranomais määräyksistä**

Hintakontrolloidun omistusasuntotuotannon asuntojen hintapuite on kilpailun ehdotusten keskitasoa, 3700 euroa/as-m<sup>2</sup> ja lisäksi autopaikka 4000 euroa. Myös arvio sääntelemättömien omistusasuntojen myyntihinnasta on ehdotusten keskitasoa, 3800 euroa/as-m<sup>2</sup> ja lisäksi autopaikka 4000 euroa.

Ehdotuksessa ei ole selostettu kaavapoikkeamia tai niiden vaikutusta ehdotuksen kohtuuhintaisuuteen. Ehdotuksessa esitetty kokonaiskerrosala ylittää kuitenkin n. 17,5 prosentilla asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden.

## **4. Esitetyn hankkeen taloudellinen, tekninen, ajallinen ja muu toteuttamiskelpoisuus**

Ehdotus vaatisi tontin eteläkulman massoittelun osalta muokkausta olakseen toteuttamiskelpoinen. Asuntojakauman monipuolisuutta tulee

kehittää eteenpäin. Kerrosalailitys kaavapoikkeamana olisi toteutuksen riskitekijä. Muilta osin ehdotus on toteuttamiskelpoinen.

### **C) "Pinna ja vanne", Lemminkäinen Talo Oy, Ajan Arkkitehdit Oy**

#### **1. Ehdotuksen kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen ratkaisu, tontin käyttö**

Ehdotus on kerrosalailityspoilkeamaa lukuunottamatta pääosin asema-kaavan mukainen ratkaisu, jossa tontin eteläosassa on kaareva, kolmeen osaan jakautuva luhtikäytäväkerrostalo. Ratkaisu suojaa pihaa eteläpuolen melulta, mutta pohjois- ja itäpuoleltaan piha ei ole niin suojattu kuin kaavassa. Asemakaavan mukaista rivitaloa tontin pohjoisosassa ei ole, vaan siellä on pieni määrä maantasopysäköintiä. Pihatilaa jää kuitenkin paljon oleskelukäyttöön.

Kaupunkikuvallisesti ehdotuksessa on joitakin pieniä ongelmia. Kun katunäkymän päätteenä ei ole kaavan mukaista rivitaloa, katutila ei hahmotu ei hahmotu rajattuna. Kaavaa korkeamman rakennusmassan sopeutuminen ympäristöönsä tulisi tutkia.

Ehdotuksen konsepti pientalo- ja kerrostaloasumisen parhaista puolista on kiinnostava. Suunnitelmassa on eläydytty monella tasolla asukka-kaan arjen helpottamiseen ja elämyksellisyyteen. Esimerkiksi asukkaiden ulkotiloja on sekä yksityisiä (parveke ja sivukäytäväterassi), puolijulkisia (porraskäytävän yhteydessä) että julkisia (pihalla). Toisaalta sisäpihalle päin on esitetty vain ranskalaisia parvekkeita, mikä ei ole kaavan mukaista. Ulkovälinevarastot sijaitsevat lähellä asuntoja.

Yhteistilat ovat kattavat ja monipuoliset, mutta monikäyttötila on osoitettu kerhotilaksi, mikä ei ole kaavan tavoitteiden mukaista. Kerhotilana sen sijainti taas ei ole paras mahdollinen.

#### **2. Asumisen ratkaisut ja innovaatiot, elinkaartilous ja -kestävyys, energiatehokkuus**

Ehdotuksen suurimmat ansiot ovat eläytymisessä asumiseen. Ehdotuksessa on paljon hyviä ja innovatiivisia ratkaisuja asumiseen, mm. erityyppisten yhteis- ja varastotilojen kirjo sekä yksityisten ja julkisten tilojen monitasoinen hierarkia.

Asunnot ovat modulaarisia ja muunneltavia. Suunnitelmassa on käytetty kahta moduulia, joita yhdistämällä saa monipuolista asuntoja-kaumaa. Asunnoissa on huomioitu elinkaariasuminen.

Ehdotuksen energiatehokkuusratkaisut perustuvat rakennuksen kompaktiin muotoon sekä kylmien luhtikäytävien ja puolilämpimien porrashuoneiden eristävään vaikutukseen.

### **3. Asuntojen hinta-laatu-suhde, hintapuite ja hinnoittelu, mahdolliset poikkeamiset asemakaavasta ja viranomaismääräyksistä**

Hintakontrolloidun omistusasuntotuotannon asuntojen hintapuite on kilpailun ehdotusten keskitasoa, 3680 euroa/as-m<sup>2</sup>. Arvio sääntelemättömien omistusasuntojen myyntihinnasta on ehdotusten kalliimmassa päässä, 4100 euroa/as-m<sup>2</sup>. Hintaero kohtuuhintaisimpiin ehdotuksiin on niin suuri, että sen tulisi näkyä jo laadussa huomattavasti.

Ehdotuksessa on selostettu erinomaisen selkeästi, ehdotuksista parhaiten, poikkeamat kaavasta ja niiden vaikutus ehdotuksen kohtuuhintaisuuteen.

### **4. Esitetyn hankkeen taloudellinen, tekninen, ajallinen ja muu toteuttamiskelpoisuus**

Ehdotuksen luhtikäytäväratkaisu on ajatuksena hyvä, mutta toteutettavuudeltaan ongelmallinen. Ehdotuksesta ei käy täysin ilmi, onko luhtikäytävä ulkotilaa vai lasitettua puolilämmintä tilaa. Jos se on ulkotilaa, käytävän puoleisia ulkotiloja ei melun takia voi osoittaa oleskeluun. Jos käytävä on sisätilaa, poistumistiekäytävälle syntyy palokuormaa, mikä tuottaisi merkittäviä kustannus- ja toteutusriskejä.

Ehdotuksessa on kuitenkin paljon kehittämispotentiaalia ja hyviä oivalluksia, jotka ovat hyödynnettävissä jatkossa muissakin hankkeissa.

## **2. HAKUALUE 2, TONTTI 49076/16 (LAAJASALO) – SUUNNITELMIEN KESKEINEN SISÄLTÖ JA ARVIONTIA**

### **D) "Kruunu", Lehto Asunnot, Rakennuskartio Oy, Now for Architecture and Urbanism Oy**

#### **1. Ehdotuksen kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen ratkaisu, tontin käyttö**

Ehdotus on tämän tontin ehdotuksista eniten kaavaehdotuksen keskeisten periaatteiden mukainen, mutta vähäeleisempi kuin kaavaehdotus. Viisi pistekerrostaloa on sijoitettu kaavan mukaisesti tontin reunoilta. Ehdotus ei hae vaihtoehtoa kaavassa esitetyle maansiirron määrälle, toisin kuin muissa ehdotuksissa on pääosin esitetty. Pysäköintipaikat on sijoitettu kaavan vastaisesti maantasopaikoiksi. Pihan viihty-

vyyteen ja käytettävyyteen paneutuminen on puutteellista.

Julkisivuaukotus on vahvasti horisontaalista ja muodostuu yhtenäisistä ikkunanauhuista, joiden mataluus tekee yleisilmeestä ankaran. Aukotukselle saattaa olla syytä selvittää vaihtoehtoja. Perspektiivihavainnekuvien puuttuminen hankaloittaa ratkaisun kaupunkikuvallista hahmotamista.

Yhteis- ja tekniset tilat sijaitsevat rakennusten pihatasokerroksessa. Niiden määrää ei ole esitetty.

## **2. Asumisen ratkaisut ja innovaatiot, elinkaaritalous ja -kestävyys, energiatehokkuus**

Ehdotuksessa on haettu kohtuuhintaisuutta monistettavuudesta ja sarjatuotannosta. Talot rakennetaan tehtailla esivalmistetuista moduuleista.

Suunnitelmakuvat ovat viitteellisiä ja vaikeasti tulkittavia. Niiden perusteella isoimmissakaan perheasunnoissa ei ole parvekkeita tai vain pieni ranskalainen parveke, mikä on on iso puute ehdotuksessa. Toisaalta suunnitelmassa on useita asumisen laatutekijöitä, kuten integroidut keittiökalusteet, lattialämmitys ja harvojen parvekkeiden liukulasiseinä. Asunnoissa ei ole juuri kantavia väliseiniä, joten ne ovat muunneltavia.

Energiatehokkuusratkaisut perustuvat rakennuskomponenttien tuottamiseen tehtaalla, joka johtaa mm. materiaalisäästöön ja logistiikan vähenemiseen.

## **3. Asuntojen hinta-laatu-suhde, hintapuite ja hinnoittelu, mahdolliset poikkeamiset asemakaavasta ja viranomais määräyksistä**

Ehdotuksessa väliseinäpaketit ja autopaikat on hinnoiteltu erikseen. Hintakontrolloidun omistusasuntotuotannon asuntojen hintapuite väliseinäpakettien ja autopaikkojen kanssa on kilpailun ehdotusten kalleimmasta päästä, 4170 – 4320 euroa/as-m. Vastaavasti arvio sääntelemättömien omistusasuntojen myyntihinnasta on myös ehdotusten kalleimpia, 4170 – 4320 euroa/as-m<sup>2</sup>. Arvio sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona toteutettavien asuntojen keskimääräisestä kuukausivuokrasta on 18 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk.

Ehdotuksen ajatus on, että ihminen voi itse päättää, miten asuu. Hinta määräytyy tällä perusteella. Väliseinäpakettien ja autopaikkojen kanssa asunnot eivät ole enää erityisen kohtuuhintaisia.

#### 4. Esitetyn hankkeen taloudellinen, tekninen, ajallinen ja muu toteuttamiskelpoisuus

Ehdotus on ideatasoinen ja varsin viitteellisesti esitetty. Se vaatisi jatkokokehittelyä toteuttamista varten.

#### E) "Troglodyyttien kristallipalatsi", Kojamo Oyj (entinen VVO Yhtymä Oyj) / Lumo, SSR Uusimaa Oy, Optiplan Oy, Insinööritoimisto Helsingin Projektisuunnittelu Oy

##### 1. Ehdotuksen kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen ratkaisu, tontin käyttö

Ehdotus on kaupunkikuvallisesti näyttävä ja voimassa olevasta asemakaavasta merkittävästi poikkeava ratkaisu. Kyseessä on kiinnostava ja raikas näkökulma tontin käyttöön ja massoiteluun. Suunnitelma poikkeaa kaavan rakennusalojen sijainnista, määrästä, kerrosluvuista ja kerrosalan jakautumisesta rakennusaloilla.

Suunnitelmassa on valoisa tontinosa oleskelupihana lounaiskulmalla pysäköintilaitoksen pihakannella ja kaksi pientä, varjoisempaa rakennusten sisäpihaa. Sisäpihojen valoisuutta on hyvä kehittää. Rakennusten sisään sulkeutuvat pihat liittyvät katualueeseen porttikongilla. Muodostuu erikoinen ja vaihteleva ulko-oleskelupaikkojen ja näkymien sarja, joka johtaa sisäpihoilta pysäköintilaitoksen katon ulko-oleskelupaikalle. Pieni määrä luonnontilaista piha-aluetta jää Reiherintien puoleisiin näkymiin.

Vaikka rakennukset ovat katukuvassa erittäin lasisia, riskinä saattaa toteutuessaan olla rakentamisen massiivinen vaikutelma. Tontin etelälaidalla oleva iso aurinkopaneeli on voimakkaasti kaupunkikuvassa näkyvä poikkeuksellinen aihe. Julkisivuja voisi jatkossa kehittää esimerkiksi niin, että esiintyy riittävästi horisontaalista ja vertiaalista vaihtelua julkisivun osissa ja yksityiskohdissa. Kadunvarren korkeahkoja tukimuureja ja sokkeleita voi kaupunkikuvalliselta ilmeeltään kehittää.

Sivukäytävätaalo saattaa olla pelastusteknisesti edullisempi ratkaisu kuin kaavaehdotuksessa esitetty.

Pysäköinti on esitetty tehokkaana, kaksikerroksisena keskitettynä pysäköintinä pihakannen alla. Tästä johtuen maansiirtotöiden määrä saattaa olla pienempi kuin kaavaehdotuksessa. Autopaikkoja ei ole ai- van kaavan vaatimaa määrää, mutta määrä täyttää kaupungin nykyisen pysäköintiohjeen määrän ja puuttuvia paikkoja korvaamaan asukkaiden varattavaksi järjestetään tarvittaessa yhteiskäyttöautoja.



Yhteistiloja on asuinrakennusten kahdessa ensimmäisessä kerroksessa ja ne on järjestetty hyvin. Ehdotuksessa on pieniä pesuloita, joissa yhteiskäyttöpesukoneet ovat pihatason sisäänkäyntiaulan yhteydessä porrastupamaisesti.

## **2. Asumisen ratkaisut ja innovaatiot, elinkaaritalous ja -kestävyys, energiatehokkuus**

Ehdotus on elämyksellinen ja antaa mahdollisuuden vaihteleviin näkymiin ja erityyppisiin yksitysemiin ja julkisempiin ulkotiloihin.

Ehdotuksessa annetaan paljon mahdollisuuksia asuntojen lisävarusteluun. Esimerkiksi erillis-wc, kodinhoitohuone ja sauna on mahdollista saada erillishinnoiteltuna. Ne lisäävät asumisen laatua. Lisäksi ehdotuksessa on monia kiinnostavia laatudetaljeja, kuten lasiliukuseinä parvekkeilla.

Asunnot ovat modulaarisia ja ne on vakioitu viiteen tyyppiin, joista saadaan muunneltavuutta. Asuntojakauma painottuu pieniin asuntoihin.

Energiatehokkuusratkaisut perustuvat mm. uusiutuvan energian tuottamiseen paikallisest, lämmön talteenottoon sekä ylitämmöltä suojaamiseen.

## **3. Asuntojen hinta-laatu-suhde, hintapuite ja hinnoittelu, mahdolliset poikkeamiset asemakaavasta ja viranomais määräyksistä**

Hintakontrolloidun omistusasuntotuotannon asuntojen hintapuite on kilpailun ehdotusten keskitasoa, 3738 euroa/as-m<sup>2</sup> ja erityisratkaisut erikseen hinnoiteltu. Arvio sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona toteutettavien asuntojen keskimääräisestä kuukausivuokrasta on 19,50 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk.

Esitetty rakentamisen määrä on huomattavasti suurempi kuin kaavan mukainen rakennusoikeus. Ehdotuksessa ei avata rakennusoikeuden ylittämisen vaikutuksia. Luultavaa on, että ainakin osa kohtuuhintaisuuden perusteista tulee suuremmasta rakentamismäärästä. Toisaalta kerroslukumäärää on kasvatettu niin, ettei kaavan mukainen räystäskorkeus nouse. Rakennusaloja on siirretty kadun varteen ja siten mahdollitettu enemmän asumista. Ehdotuksessa on paljon innovatiivisia ratkaisuja, joten hinta-laatu-suhde muodostuu korkeaksi.

Asunnot eivät ole ehdotuksessa täysin esteettömiä, mutta ehdotus on helposti muokattavissa niin, että siitä tulee toteutuskelpoinen esimerkiksi kylpyhuoneen suhteen. Jatkosuunnittelussa tulisi neuvotella pe-

lastuslaitoksen kanssa pelastautumisjärjestelyistä, koska ehdotus on niin erilainen kuin nykyinen asemakaava.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan autopaikkoja tulee rakentaa 0,7 ap/asunto, mikä ei täyty. Kuitenkin kaupungin asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeiden mukaan vähimmäisvaatimus autopaikoille on 1/100 k-m<sup>2</sup>. Kilpailuehdotus täyttää tämän vaatimuksen. Järjestely on hyväksyttävissä ja tehtävissä poikkeamismenettelyllä.

#### **4. Esitetyn hankkeen taloudellinen, tekninen, ajallinen ja muu toteuttamiskelpoisuus**

Ehdotus on erittäin kehityskelpoinen, vaikka poikkeakin asemakaavasta monin tavoin. Kaavapoikkeamien toteutuskelpoisuudesta voidaan varmistua vasta hakumenettelyn jälkeen kaupungin hankeohjauksessa ja jatkosuunnittelussa. Suunnitelma on kehitettävissä elämykselliseksi ja ainutlaatuiseksi asuinrakennushankkeeksi.

#### **F) Rakennuttamistoimisto HTJ Oy, Wood Expert Oy, Casagrande Laboratory Center of Urban Research Oy, Elementti Sampo Oy, Oy Crosslam Kuhmo Ltd**

##### **1. Ehdotuksen kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen ratkaisu, tontin käyttö**

Ehdotuksessa esitetään neljää venytettyä pistetaloa niin, että niiden keskelle jää melko suuri luonnontilainen piha. Maansiirtotöitä ei ilmeisesti tarvita niin paljon kuin asemakaavan mukaisessa ratkaisussa, mikä on etu.

Autopaikat on osoitettu pääosin rakennusten runkojen alle.

Materiaali on riittämätöntä ehdotuksen arvioimiseksi. On vaikeaa arvioida, muodostavatko rakennukset laadukasta kaupunkikuvallista kokonaisuutta tontillaan tai lähiympäristössä. Perspektiivihavainnekuviin perusteella rakennusten julkisivuarkkitehtuurissa ja kattomuodoissa sekä rakennusten keskinäisissä suhteissa on neljään muuhun ehdotukseen verrattuna paljon kehitettävää. Harjakatto luo edellytyksiä teknisesti luotettavalle ratkaisulle, mutta se ei ole paikassaan kaupunkikuvallisesti sopivin. Julkisivujen aukotus vaikuttaa sattumanvaraiselta.

##### **2. Asumisen ratkaisut ja innovaatiot, elinkaaritalous ja -kestävyys, energiatehokkuus**

Ehdotus on suunniteltu tehtäväksi puisilla tilaelementeillä, jotka parantavat asumisen elinkaarikestävyyttä ja ympäristöystävällisyyttä. Mas-

siivipuu parantaa asumisen laatua esimerkiksi parantamalla sisäilman latua.

Ehdotuksessa on esitetty muitakin asumisen laatutekijöitä, kuten huoneistokohtainen ilmanvaihto, lattialämmitys ja maanalaiset auto-paikat, joihin pääsee suoraan hissillä.

### **3. Asuntojen hinta-laatu-suhde, hintapuite ja hinnoittelu, mahdolliset poikkeamiset asemakaavasta ja viranomais määräyksistä**

Hintakontroloitujen omistusasuntojen asuntojen hintapuite on esitetty vaihteluvälinä 3600 - 3950 euroa/as-m<sup>2</sup>, joka asettuu ehdotusten hintapuitteiden keskiarvon tuntumaan. Mahdollisia poikkeamisia asemakaavasta ei esitetä. Käytetty rakennusoikeuden määrä jää epäselväksi. Arvio sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona toteutettavien asuntojen keskimääräisestä kuukausivuokrasta on 15-22 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk.

### **4. Esitetyn hankkeen taloudellinen, tekninen, ajallinen ja muu toteuttamiskelpoisuus**

Puutteellisen materiaalin takia hankkeen toteuttamiskelpoisuutta ei voi arvioida.

## **G) "Tetris", Fira Oy, VVO Oyj, Serum arkkitehdit Oy**

### **1. Ehdotuksen kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen ratkaisu, tontin käyttö**

Ehdotuksessa on neljäs kytkettyä pistetaloa katujen varsilla niin, että keskelle jää pihatilaa. Sisäpihalle muodostuva ulkotila on kiinnostava ja monimuotoinen. Rakennusten liittyminen ympäristöön ja maastonmuotoihin näyttää luontevalta ja pääosin miellyttävältä myös kadunvarrella. Julkisivuarkkitehtuuri on paikkaan sopivaa. Kaavaehdotukseen verrattuna etuna on vähäisempi maansiirto, joka tuottaa tontin keskiosaan luonnollista ympäristöä ja esimerkiksi osan avokalliosta.

Pysäköinti on maantasossa katujen varren katetuissa pihataskuissa ja suuremmalla kattamattomalla alueella korttelin luoteisreunassa. Kattamaton pysäköinti ei ole kaupunkikuvallisesti onnistunein ratkaisu. Reiherintien varren maantasokerros on hieman tyly pysäköintitaskujen takia.

Yhteistiloista osa on maantasokerroksessa. Lisäksi ylempänä kerroksissa on sauna- ja kerhotiloja, jotka eivät ole yhteistilajärjestelyiden kannalta toiminnallisesti hyvissä paikoissa. Ne on sijoitettu satunnaisesti valittuihin paikkoihin yksittäisten huoneistojen tilalle. Taustalla

saattaa olla ajatus muuttaa ne myöhemmin suunnitelmassa asunnoiksi.

## **2. Asumisen ratkaisut ja innovaatiot, elinkaaritalous ja -kestävyys, energiatehokkuus**

Ehdotuksessa on havainnollinen yhteenveto konseptin ratkaisuihin ja niiden vaikutuksesta laatuun ja kustannuksiin. Kohtuuhintaisuuden ratkaisuihin suurin hintapainoarvo on maantasopysäköillä.

Rakennuksissa on normaalin kerroskorkeuden asuntoja ja erikoisuutena uusloftasuntoja korkeammassa kerroksissa, jotka näkyvät myös talon arkkitehtuurissa. Omistusasuntojen korkeissa osissa kerroskorkeus on 5,3m, joka mahdollistaa asuinkäyttöön tarkoitettujen tilojen rakentamisen myös parvikerrokseen. Konseptin mukaan loft-ratkaisut ovat asukkaiden päätettävissä ryhmärakentamisen osalta. Kulma-asunnoissa on mahdollisuus sivuasuntoihin. Pienimmissä asunnoissa eteinen ja märkätilat on yhdistetty monitoimitilaksi.

Erityisesti perheille tarkoitetut loftasunnot ovat kiinnostava lisä asuntotarjontaan, mutta ehdotuksen asuntojakauma painottuu liikaa hyvin pieniin asuntoihin. Toisaalta rakennuksissa on muuntautuva moduulirakenne ja asuntojakauma on kehityskelpoinen.

Energiatehokkuusratkaisuihin mainitaan asuntojen ylikuumenemisen estäminen parvekkeiden varjostuksella.

## **3. Asuntojen hinta-laatu-suhde, hintapuite ja hinnoittelu, mahdolliset poikkeamiset asemakaavasta ja viranomais määräyksistä**

Hintakontrolloitujen omistusasuntojen asuntojen hintapuite on 4189 euroa/as-m<sup>2</sup>, joka on kalliimmasta päästä esitettyjä hintapuitteita.

Ehdotuksen hintakontrolloidut omistusasunnot ovat ryhmärakennettuja, rakennuttajanaan Fira. Ryhmärakentaminen on hintalupauksen ja ehdotusten vertailemisen kannalta ongelmallinen. Hinta saattaa toteutamisvaiheessa asukkaiden valintojen johdosta helposti nousta hakijan ilmoittamasta, joten hinta ei ole vertailukelpoinen muiden ehdotusten kanssa. Oletettavasti kuitenkin koko asunnon märkätilat ja keittiöt sisältyvät hintapuitteeseen.

Arvio sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona toteutettavien asuntojen keskimääräisestä kuukausivuokrasta on 20 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk.

Suunnitelmaa poikkeava kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta melko paljon sekä jonkin verran rakennusaloista. Pysäköinnin sijoittaminen pääosin maantasoon poikkeava asemakaavan määräyksistä.

#### 4. Esitetyn hankkeen taloudellinen, tekninen, ajallinen ja muu toteuttamiskelpoisuus

Ehdotus vaatisi muutoksia asuntojakaumaan, pysäköintiratkaisuun ja yhteistilajärjestelyihin, mutta se on muuten toteuttamiskelpoinen. Monissa ehdotuksen ratkaisuissa on kehittämispotentiaalia.

Kahdesta pysäköintialueelta on suorat ajoneuvoliittymät Reiherintielle, minkä mahdollisuus olisi syytä varmistaa jatkosuunnittelussa.

---

## 2. YHTEENVETO JA RATKAISU

Kohtuuhintainen asuminen on tällä hetkellä pääkaupunkiseudun kansainvälisen kilpailukyvyyn suurimpia haasteita, Se on ollut myös Helsingissä yksi vilkkaimmista rakennusalan puheenaiheista viime vuosina. Tässä viitekehysesssä järjestäjät pitivät kilpailuun jätettyjen ehdotusten pientä lukumäärää yllätyksenä ja hienoisena pettymyksenä. Arviointiryhmän näkemyksen mukaan kilpailu ei tuottanut sellaista asumisen uutta innovaatiota, jolla kokonaisvaltaisesti ja yksinkertaisesti ratkaistaisiin kilpailun järjestäjien asettama kova haaste ja tavoite.

Kilpailuun jätetyt alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat olivat pääasiassa korkeatasoisia ja esittivät monipuolisen kirjon kohtuuhintaisen asumisen ratkaisuja. Kilpailu onnistui tältä osin tavoitteessaan. Ehdokkaita arvioitiin ja voittajat valittiin kokonaistaloudellisen arvioinnin perusteella, jossa hinnan osuus painottui.

Hakuohjeen lähtökohdissa haettiin hankkeita, jotka olisivat toteutettavissa voimassa olevaa asemakaavaa muuttamatta. Ehdotukset jakautuivat molempien tonttien kohdalla voimassa olevan asemakaavan noudattamisen suhteen. Parhaimmistossa oli sekä suunnitelmia, joissa asemakaavaa noudatettiin ja tulkittiin onnistuneesti että suunnitelmia, jotka eivät noudattaneet asemakaavaa, vaan loivat uusia ratkaisuja. Ehdotusten keskinäistä arviointia vaikeutti se, että asemakaavan mukaisen kerrosalan ylityksen vaikutusta kohtuuhintaisuuteen ei useimmissa ehdotuksissa oltu avattu.

Ehdotusten esitetyt hintapuitteet olivat varsin kohtuullisia. Keskeiseksi arviointi- ja vertailuperusteeksi nousi ehdotusten hinta-laatu-suhde. Parhaissa ehdotuksissa kohtuullisella hinnalla pystyttiin tarjoamaan hyvin laadukkaita asumisen ratkaisuja. Joissain ehdotuksissa oli esitetty ryhmärakennuttamista, joka on kiinnostava ratkaisu, mutta tiettyyn hintapuitteeseen sitoutumisessa hieman ongelmallista. Riski on, että ryhmärakennuttamisen yksilöllisten ratkaisujen myötä hinta tulee nousemaan.

Kilpailussa löytyi joitakin yleisiä ratkaisuja kohtuuhintaisuuteen ja monia ratkaisuja, jotka eivät ole suoraan monistettavissa. Kilpailun tavoitteena eivät toisaalta olleet pelkästään monistettavat ratkaisut, vaan löytää keinoja laadukkaaseen kohtuuhintaiseen rakentamiseen. Ehdotuksissa kohtuuhintaisuutta parantavia ja asumisen laatua nostavia keinoja olivat mm. hiottu rakentamisprosessi, tilansäästöön liittyvät, oivaltavat suunnitteluratkaisut, monipuoliset yhteistilat, erityyppiset asuntoon liittyvät ulkotilat, tilaelementit ja asukkaiden valinnanvapaus asunnon sisäisissä tilaratkaisuissa.

Arviointiryhmä arvioi projektisuunnitelmien paremmuusjärjestyksen sen perusteella, kuinka ansiokkaasti suunnitelmat täyttivät kokonaisarvioinnin perusteella hakuohjeen mukaiset arviointi- ja valintakriteerit. Kokonaisarvioinnissa painotettiin hankkeen kokonaistaloudellisuuteen ja kohtuuhintaiseen asumiseen liittyviä tekijöitä. Suoritetun arvioinnin perusteella jatkoneuvotteluihin päätettiin kutsua tontin 47350/1 osalta Basso Building Systems Oy ja tontin 49076/16 osalta yhteisesti SSR Uusimaa Oy ja Kojamo Oyj (entinen VVO Yhtymä Oyj).

Basso Building Systems Oy:n esittämä ratkaisu on kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja ympäristöään hyvin täydentävä. Ehdotuksessa on monia laadutalajeja, asuntojen hintapuite on hyvin kohtuullinen ja ehdotuksen hintalaatu-suhde on erinomainen. Rakentamisprosessin virtaviivaistaminen ja siitä saatavat kustannushyödyt on ehdotuksessa viety erityisen pitkälle. Ehdotus on asemakaavan mukainen ja erityisenä piirteenä se on paikalla rakennettu ja rapattu.

"Troglodyyttien kristallipalatsi", SSR Oy:n ja Kojamo Oyj:n suunnitelma on kaupunkikuvallisesti näyttävä ja mieleenpainuva ehdotus. Ulko- ja sisätilojen kokonaisuus on elämyksellinen ja rikas. Suunnitelmassa on paljon asumiseen liittyviä laatutekijöitä ja asukkaille on jätetty valinnanvapautta. Erityisesti näiden ansiosta hinta-laatu-suhde nousee korkeaksi. Ratkaisu antaa hyvät lähtökohdat suunnitelman jatkokehittämiseen. Ehdotus tuo asumiseen aivan uutta sisältöä.