



HELSINGIN KAUPUNKI  
KIINTEISTÖVIRASTO

*tonttiosasto*

**VIIKINMÄEN LÄNSIOSAN  
TONTINLUOVUTUSKILPAILU**

korttelit 36114 - 36116



Arvosteluryhmän pöytäkirja  
20.11.2006

# VIIKINMÄEN LÄNSIOSAN TONTINLUOVUTUSKILPAILU KORTTELIT 36114–36116

## SISÄLLYSLUETTELO

1. KILPAILUN JÄRJESTÄMINEN.....	3
1.1 kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus .....	3
1.2 Kilpailijoiden kutsuminen ja kilpailumateriaalin toimitus.....	3
1.3 Arvosteluryhmä .....	3
1.4 Kilpailuohjelmasta ja tonttien myynnistä päättäminen .....	3
1.5 Kilpailuaika ja kilpailun kulku.....	4
2. SUUNNITELMIEN LAADINTAA KOSKEVAT VAATIMUKSET JA OHJEET.....	4
2.1 Kilpailualue.....	4
2.2 Kilpailun kaupunkikuvalliset tavoitteet.....	4
2.3 Maisema, maastomuodot ja puusto .....	4
2.4 Asemakaavalliset lähtökohdat .....	5
2.5 Kadut ja liittymät.....	5
2.6 Pysäköinti.....	5
2.7 Huoneistojakautuma .....	5
2.8 Asuttavuus ja asumismuodon pientalomaisuus.....	5
2.9 Pihajärjestelyt.....	6
2.10 Yhteistilat.....	6
2.11 Kivirakentamisen kehittäminen .....	6
2.12 Matala ja tiivis -rakentamistavan kehittäminen .....	6
3 KILPAILUEHDOTUSTEN ARVOSTELUPERUSTEET JA KILPAILUN RATKAISEMINEN .....	7
3.1 Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet .....	7
3.2 Yleisarvostelu.....	7
3.3 Ehdotuskohtaiset arvostelut.....	8
"AINO JA VÄINÖ".....	8
"CASABLANCA".....	9
"FEDORA".....	10
"FRIZZANTE".....	11
"KIVISET JA SORASET".....	12
"SEITA".....	13
"VEGA".....	13
4. KILPAILUN RATKAISU .....	14
4.1 Arvosteluryhmän työskentely ja päätös .....	14
4.2 Kivirakentamisen palkinnot .....	15
4.3 Valintasuositus.....	15
5. PÖYTÄKIRJAN ALLEKIRJOITUS .....	16
6. NIMIKUORTEN AVAUS .....	17

KUVIA EHDOTUKSISTA

# VIIKINMÄEN LÄNSIOSAN TONTINLUOVUTUSKILPAILU KORTTELIT 36114–36116

## 1. KILPAILUN JÄRJESTÄMINEN

### 1.1 kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus

Viikinmäen länsiosan korttelien 36114–36116 tontinluovutuskilpailun järjestivät Helsingin kaupunki yhteistyössä Ympäristöministeriön ja Rakennusteollisuus RT:n Betonitoimialan kanssa. Kilpailun järjestäjänä toimi Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta. Kilpailun käytännön järjestelyistä huolehtivat Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosasto, talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosasto ja kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Kilpailu pohjautui kiinteistölautakunnan kaupunginhallitukselle esittämään tonttien myyntihintaan ja myyntiehtoihin. Kilpailu kohdistui kortteleihin 36114–36116, joka ovat voimakkaassa rinnemaastossa olevaa tiivistä pientalomaista rakentamista. Kilpailualue oli jaettu kahteen osa-alueeseen, ja tontit luovutetaan näiden osa-alueiden mukaisina kokonaisuuksina. Rakennuttaja päättää kohteeseen rakennettavien asuntojen myyntihinnan. Kohteeseen ei sovelleta Hitas-ehtoja.

Kilpailun tavoitteena oli valita hankkeille toteuttajat niin, että ne rakennuttavat asemakaavan ja lähiympäristön suunnitteluohjeen mukaisia vapaarahoitteisia asuntokohteita, jotka edustavat arkkitehtuuriltaan, asuttavuudeltaan ja teknisiltä ratkaisuiltaan mahdollisimman korkeatasoista talonrakentamista ja ottavat huomioon paikan ja maaston ominaispiirteet. Tontit myydään rakennuttajille, jotka kilpailussa esittävät laadultaan parhaat ehdotukset. Kilpailuehdotusten keskinäinen vertailu suoritettiin ainoastaan asuntojen, rakennusten ja lähiympäristön esteettisen, teknisen ja toiminnallisen laadun perusteella.

Eryyisinä tavoitteina kilpailussa olivat rinnerakentamisen, matalan ja tiiviin rakentamistavan sekä kivirakentamisen kehittäminen.

### 1.2 Kilpailijoiden kutsuminen ja kilpailumateriaalin toimitus

Kilpailu toteutettiin rakennusliikkeille ja rakennuttajille suunnattuna ilmoittautumiskutsukilpailuna. Kutsu lähetettiin 20 yritykselle. Lisäksi kilpailuun ilmoittautui kaksi yritystä. Kilpailumateriaali toimitettiin kutsuille tiedostomuodossa.

### 1.3 Arvosteluryhmä

Ehdotukset käsitteli arvosteluryhmä, johon kuuluivat:

Tonttiasiamies Tuomas Kivelä, kiinteistövirasto, puheenjohtaja  
 Arkkitehti Maritta Koivisto, Suomen Betonitieto Oy  
 Yliarkkitehti Aila Korpivaara, Ympäristöministeriö  
 Projektinjohtaja Heikki Rinne, talous- ja suunnittelukeskus  
 Projektipäällikkö Markku Siiskonen, KSV asemakaavaosasto  
 Arkkitehti Kirsti Sivén, arkkitehti SAFA, asuntosuunnittelun asiantuntija  
 Tuoteryhmäpäällikkö DI Arto Suikka, Rakennusteollisuus RT ry  
 Arkkitehti Taru Tyynilä, KSV asemakaavaosasto  
 Projekti-insinööri Erkki Sarvi, talous- ja suunnittelukeskus, sihteeri

### 1.4 Kilpailuohjelmasta ja tonttien myynnistä päättäminen

Kaupunginhallitus päätti 13.2.2006, että Viikinmäen länsiosan korttelien 36114–36116 tontit varataan myytäväksi vapaarahoitteiseen korkealaatuiseen omistusasuntotuotantoon tontinluovutuskilpailun perusteella. Edelleen kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan päättämään tonteilla järjestettävien tontinluovutuskilpailujen ohjelmista sekä valitsemaan kilpailujen voittajat tontinvaraajiksi.

Kiinteistölautakunta hyväksyi kilpailuohjelman 21.2.2006. Samalla lautakunta teki päätöksen korttelin nro 36115 tontin nro 2 myymisestä hintaan 800 euroa kerrosneliömetriltä.

Kaupunginhallitus päätti 20.3.2006 oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään korttelin nro 36115 tontin nro 1 hintaan 800 euroa kerrosneliömetriltä sekä korttelin nro 36114 tontin nro 1 ja korttelin nro 36116 tontit nro 1 ja 3 hintaan 750 euroa kerrosneliömetriltä.

Kiinteistölautakunnan varausesityksessä kaupunginhallitukselle sekä kilpailuohjelmassa otettiin huomioon mahdollisuus esittää tonttien varaamista ja myymistä myös naapurikortteleista. Mikäli kilpailussa siis saadaan useita korkeatasoisia ja toteutuskelpoisia ehdotuksia, arvosteluryhmä esittää kilpailun tulosten perusteella tonttien varaamista ja myymistä myös kortteleista nro 36110, 36112, 36113, 36117 ja 36118. Näistä mahdollisista lisävarauksista ja myynneistä tulee kuitenkin tehdä eri esitys kaupunginhallitukselle.

## 1.5 Kilpailuaika ja kilpailun kulku

Kilpailu alkoi kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen 20.3.2006 ja päättyi 25.8.2006.

Määräaikaan mennessä saapui 10 kysymystä. Kaikki kysymykset ja niiden vastaukset toimitettiin määräaikaan mennessä kilpailuun kutsutuille.

Määräaikaan mennessä kilpailuun saapui seitsemän ehdotusta. Kaikki kilpailuehdotukset toimitettiin kilpailuohjelman mukaisiksi. Kilpailuehdotukset ovat aakkosjärjestyksessä seuraavat:

- AINO JA VÄINÖ
- CASABLANCA
- FEDORA
- FRIZZANTE
- KIVISET JA SORASET
- SEITA
- VEGA

Arvosteluryhmä kokoontui arvostelun aikana yhteensä 6 kertaa.

## 2. SUUNNITELMIEN LAADINTAA KOSKEVAT VAATIMUKSET JA OHJEET

### 2.1 Kilpailualue

Kilpailualue on osa Viikinmäen uutta asuntoaluetta. Kilpailualueelle on merkitty kolmelle eri korttelialueelle yhteensä 5 asuinrakennusten tonttia, joilla on asuntokerrosalaa yhteensä 9 690 k-m<sup>2</sup>. LPA-tontille 36114/2 sijoitetaan osa alueen autopaikoista. Kilpailussa alue oli jaettu kahteen osa-alueeseen: 36115/1-2 sekä 36116/1,3 ja 36114/1 yhdessä.

### 2.2 Kilpailun kaupunkikuvalliset tavoitteet

Kilpailun kohteena olivat Viikinmäen pientalomaisen rinnekaupunginosan aloitustontit, joiden perusteella alueen imago muotoutuu. Alue sijoittuu maisemallisesti arvokkaalle paikalle Vantaanjoen partaalla. Kilpailun tavoitteena oli löytää maiseman, maaston ja paikan erityisominaisuuksia hyödyntäviä uudentyyppejä kaupunkimaisen pientalorakentamisen ratkaisuja.

### 2.3 Maisema, maastomuodot ja puusto

Kilpailukorttelit ovat topografialtaan jyrkkää kalliomaisemaa. Alue rajautuu länsireunaltaan Vantaanjoen rantaniitylle päin jyrkästi viettävään, metsäiseen rinteeseen.

Rakennusten maastoon sovittamisessa oli otettava huomioon kallioiden ja arvopuuston säilyttäminen sekä pintavesien hallinta.

Alueen voimakkaat maastomuodot, avokalliot, metsäisyys ja jokimaisema ovat lähtökohtia luonteville ja omaperäisille rakennus- ja asuntotyypeille.

## 2.4 Asemakaavalliset lähtökohdat

Kilpailualueella on lainvoimainen asemakaava.

Asemakaavan tavoitteena on erittäin haasteellisten maasto-olosuhteiden ja hienojen näköalojen hyödyntäminen sekä turvallisen ja suojaisan lähiympäristön muodostaminen. Asemakaavalla on myös haluttu luoda edellytyksiä mahdollisimman monipuoliselle asuntotyypistölle.

Asemakaavan mukaisista rakennusalojen rajoista oli mahdollista vähäisessä määrin poiketa. Korttelin 36114 osalta oli myös mahdollista esittää ratkaisu, jossa rakentaminen sijoittuu kokonaan tontin yläosaan ja jyrkkä kallio jää rakentamattomaksi.

Asuntoihin tuli liittyä viherhuone, lasikuisti, lasitettu parveke, terassi tai asuntopiha, jotka saa rakentaa asemakaavan mukaisen kerrosalan lisäksi.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tuli käyttää värirappausta, väribetonia tai vastaavaa.

Alueen rakentamistapaohje on laadittu mielikuvakirjan muotoon. Se on suuntaa antava, eikä se ollut yksityiskohdissaan kilpailijoita sitova. Olennaisimpia asioita em. ohjeessa ovat kivisen kukkulakaupungin ilme, rakennusten vertikaalinen jäsentely ja rakennusten huoliteltu liittyminen katu- ja pihakiveyksiin.

## 2.5 Kadut ja liittymät

Kilpailukorttelit rajautuvat itäreunaltaan Harjannetiehen, joka on alueen kokoojakatu. Kilpailualueen läpi pohjois-eteläsuuntaisesti kulkeva Ristiretkeläisenkatu on pihakatu.

Katujen tasauksen yhteydessä alueen maastorokkeudet tulevat muuttumaan jonkin verran. Kilpailijoiden käyttöön annettiin alustavat katujen tasaussuunnitelmat sekä maastoleikkauksia.

Rakennuskohde liitetään Helsingin kaupungin vesi- ja viemäriverkostoihin, Helsingin Energian kaukolämpö- ja sähköverkkostoon sekä tietoliikenneverkkoon.

## 2.6 Pysäköinti

Pysäköintipaikkojen määrä ja ohjeellinen sijainti (LPA tai tontti) oli esitetty kilpailuohjelmassa. Asemakaavan mukainen autopaikkanormi on 1 ap./ 80 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa. Autotalleja saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

LPA-tontin 36116/2 toteuttaa perustettava pysäköintiyhtiö.

## 2.7 Huoneistojakautuma

Huoneistojakautuma oli kilpailijoiden harkittavissa. Monipuolisen huoneistojakautuman aikaansaaminen pientalomaisella rakentamistavalla katsottiin ehdotukselle ansioksi. Asuntojen keskipinta-alan oli oltava vähintään 90 as-m<sup>2</sup>.

## 2.8 Asuttavuus ja asumismuodon pientalomaisuus

Maaston tasoerot asettavat haasteita asuntojen toimivuudelle, mutta antavat toisaalta mahdollisuuksia tilallisesti rikkaisiin ja uudensuuntauksiin asuntoratkaisuihin. Kilpailuohjelmassa oli pientalomaisen asumistavan edellytyksistä esitetty seuraavaa:

– hyvät asuntokohtaiset ulkotilat, mielellään oma piha. Yksityisyys on tärkeää, mutta asunnolla tulisi olla yhteys myös yhteisiin piha- tai pihakatualueisiin. Asuntokohtainen ulkotila jatkaa asunnon oleskelutiloja luontevasti.

– riittävät varasto- ja harrastustilat, kuraeteiset, kodinhoitotilat. Osa näistä voi olla yhteisjärjestelyinkin hoidettuja. Tällöin niiden pitää olla hyvin saavutettavissa ja käyttäjämäärän sopivan pieni, jotta niillä voitaisiin korvata asuntokohtaisia tiloja.

Rinneratkaisuissa tulee erityistä huomiota kiinnittää asunnon toimivuuteen ja kulkuyhteyksiin. Sisätiloissa tämä merkitsee laadukkaita ja kohtuullisen helppokulkuisiksi mitoitettuja porraskorjauksia sekä mahdollisuuksien luomista porrashissin tai muun hissien asentamiselle tiloihin jälkikäteen tarvittaessa.

## 2.9 Pihajärjestelyt

Kilpailutehtävään kuului pihajärjestelyjen esittäminen pääpiirteissään. Erityistä huomiota tuli kiinnittää maaston korkeuserojen käsittelyyn ja mahdollisten tukimuurien materiaaliin ja toteutustapaan.

## 2.10 Yhteistilat

Asemakaavamääräyksen mukaisesti on asukkaiden yhteistä askartelu-, kerho- tms. tilaa rakennettava 1,5 % tontin kerrosalasta. Tämä voidaan sijoittaa myös osa-alueittain tonttien yhteiseksi.

Sauna- ja pesulatilat sekä varastot voivat olla joko asuntokohtaisia tai yhteisiä asunto- ja talotyyppiratkaisujen mukaan.

## 2.11 Kivirakentamisen kehittäminen

Yhtenä kilpailun järjestäjänä oli Rakennusteollisuus RT:n betonitoimiala, ja yhtenä kilpailun tavoitteista oli tiiviiseen ja matalaan, pientalomaiseen rakentamistapaan soveltuvan kivirakentamisen kehittäminen.

Kilpailuehdotuksissa tuli mahdollisimman laajasti hyödyntää kivirakentamisen parhaita ominaisuuksia.

Kehittämisteemoja olivat mm:

- Kivirakenteet rinnerakentamisessa sekä rakennusten että pihojen osalta.
- Energiansäästö kivirakenteita hyödyntäen, passiiviset ja aktiiviset keinot (maaston käyttö, matalaenergiaratkaisut, kivirakenteiden lämpöä varaavat ominaisuudet)
- Kivirakenteiden ääneneristys- ja palonkesto-ominaisuuksien hyödyntäminen sekatalotyypeissä, joissa asuntoja sijoitetaan osittain tai kokonaan päällekkäin.
- Julkisivuratkaisut

Rakennusteollisuus RT:n betonitoimiala lupasi jakaa kivirakentamisen kehittämisspalkinnon, suuruudeltaan 10 000 € kilpailuehdotukselle, jossa on parhaiten toteutettu joku tai joitakin em. kehittämisteemoista. Rakennusteollisuus RT voi jättää ko. palkinnon kokonaan jakamatta tai jakaa palkinnon useampiin osiin riippuen kilpailun tuloksesta.

## 2.12 Matala ja tiivis -rakentamistavan kehittäminen

Ympäristöministeriö oli mukana kilpailun järjestämisessä tavoitteenaan matalan ja tiiviin rakentamistavan kehittäminen. Kilpailijoiden toivottiin paneutuvan luovasti ja ennakkoluulotto-

masti kaupunkimaisen pientalomaisen asumisen ominaisuuksiin ja kehittävän uutuusarvoisia ja omaperäisiä rakennus- ja asuntotyyppejä voimakkaaseen rinnemaastoon.

### 3 KILPAILUEHDOTUSTEN ARVOSTELUPERUSTEET JA KILPAILUN RATKAISEMINEN

#### 3.1 Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet

Ehdotusten laatuarvostelussa kiinnitettiin huomiota seuraaviin tekijöihin:

Ratkaisun arkkitehtoninen kokonaisuus:

- Kivisen kukkulakaupunkiajatuksen toteutuminen
- Alueen imagoarvo
- Uutuusarvo ja tuoreus

Rakennusten sovittaminen maastoon ja maisemaan:

- rinneratkaisujen luontevuus ja toimivuus
- rakennusten tilaratkaisujen toimivuus
- lähiympäristö- ja pihajärjestelyjen laatu

Matala ja tiivis – rakentamistavan kehittäminen:

- uusien asunto- ja talotyyppien kehittäminen
- asumismuodon pientalomaisuus, sisä- ja ulkotilojen yhteys

Asuntojen tilallinen ja toiminnallinen laatu:

- väljyys ja tehokkuus
- tilaratkaisujen kestävyys ja joustavuus
- helppokäyttöisyys ja kohtuullinen esteettömyys

Huoneistojakautuman ja asuntotyyppien monipuolisuus

Kivirakenteiden kehittäminen:

- julkisivuratkaisujen esteettinen ja tekninen laatu.
- Energiansäästö kivirakenteita hyödyntäen
- Kivirakenteiden hyödyntäminen rinnerakentamisessa sekä rakennusten että pihojen osalta

Asukkaiden valittavissa olevat varusteet ja pintamateriaalit eivät sisällyneet kilpailuehdotusten arvosteluun.

#### 3.2 Yleisarvostelu

Kilpailutehtävä sisälsi haasteellisten maasto- ja maisemaolosuhteiden lisäksi useita erilaisia talotyyppejä ja tonttitilanteita. Lisäksi kilpailuun oli otettu teemoiksi tiiviin ja matalan kaupunkimaisen rakentamistavan kehittäminen sekä kivirakentamisen kehittäminen. Tehtävä oli odotetusti vaikea, ja kilpailun sato siihen nähden hyvä: saadut seitsemän ehdotusta käsittelevät monipuolisesti rinnerakentamisen ja kivisen kukkulakaupungin teemoja ja kilpailun pohjalta on löydettävissä ratkaisuja kaava-alueen useammallekin tontille.

Alueen ilmeisesti kiinnostavin osa, johon useimmissa ehdotuksissa oli panostettu eniten - ja myös onnistuttu parhaiten - olivat korttelin 36115 erillispientalot. Kilpailu osoitti, että kortteliin voitaisiin sijoittaa asemakaavassa ehdotettua enemmänkin erillispientaloja, jolloin korttelin yleisilme kevenisi ja takarivin asuntoja jäisi vähemmän. Parhaissa ehdotuksissa maisemallisesti hieno alueen länsireuna on ratkaistu siroin ja sopusuhtaisesti maastoon istutetuin, ilmeeltään vertikaalisin massoin. Mielenkiintoisen ja omaperäisen ratkaisun tekee ehdotus "Kiviset ja Soraset" rakentamalla rinteeseen peräti 14 kapeaa erillistaloa ja sijoittamalla korttelin autopaikat maan alle. Erillistalojen koon ja ylellisyyden suhteen ehdotusten kirjo on laaja. Suurimmat talotyypit tuntuvat kuitenkin ahmaisevan kohtuuttoman osuuden parhaalta näkymäpaikalta. Näkymien tukkimista erillistalojen välistä autotallein tai aputiloin on pidettävä virheenä.

Ehjän yleisilmeen saaminen alueen erilaisille osille on ollut vaikeaa. Parhaiten siinä onnistuvat ehdotukset, joissa on löydetty yhtenäinen julkisivuteema ja pitäydytty yksinkertaisessa ja selkeässä asuntotyyppistössä. Erityisesti korttelin 36116 monet erilaiset tontillesovitukset esim. suhteessa katuun, autopaikkoihin tai ilmansuuntiin, ovat joissain tapauksissa johtaneet kovin monimutkaiseen ja rönstyilevään asuntotyyppistöön, jonka kehittäminen on jäänyt keskeneräiseksi. Kolmi- ja jopa nelikerroksiset rivitaloasunnot, joissa on vaikeakulkuinen minimiporras, ovat asuttavuudeltaan ongelmallisia.

Korttelin 36114 terassitalot ovat useissa ehdotuksissa jääneet keskeneräisiksi tai kuihtuneet pahimmillaan aivan tavallisiksi rinteiden harjalla nököttäviksi kerrostaloiksi. Ongelmana ovat usein myös takarivin asunnot, jotka jäävät etenkin talojen välissä kokonaan vaille pitkiä näkymiä. Parhaat terassitalot saavat liitettyksi mahdollisimman paljon asuntoja pientalomaisesti rinnemaastoon ja suuntaavat kaikki asunnot näkymiin ja maisemaan. Ehdotus "Vega" esittää kokonaan porrashuoneettoman ja hissittömän terassitalotyypin, joka on pientalomaisuudessa hyvin onnistunut.

Selkeät tilaratkaisut, helppokulkuiset ja ulkonäöltään hyvät, suorat portaat ja toiminnallinen helppokäyttöisyys ovat arvioinnissa olleet asuntojen tilallisen ja toiminnallisen laadun arvotekijöitä. Asunnon tasapainoisuus huoneluvun ja pinta-alan sekä muiden laatutekijöiden suhteen on parhaissa ehdotuksissa toteutunut kohtuullisesti.

Rinnemaaston ja erilaiset rakennustyyppit mahdollistavan asemakaavan toivottiin innoittavan kilpailijoita tuoreiden ja uusien, tiiviiseen ja matalaan kaupunkiasutukseen soveltuvien talo- ja asuntoratkaisujen kehittelyyn. Tarjotut talotyyppit olivat enimmäkseen kuitenkin perinteisiä tyyppistöjä noudattelevia. Rinnemaaston tarjoamia mahdollisuuksia asuntojen limittämiseen niin, että yksittäistä asuntoa ei tarvitsisi sijoittaa kolmeen tai jopa neljään tasoon, ei juurikaan käytetty hyväksi. Hissillisiä pienkerrostalokehitelmiä oli vähän, ja niissä hissiä oli käytetty usein tehottomasti niin, että vain muutamat pienimmät asunnot pääsivät hyötymään siitä.

Kaupunkimaisen tiiviin ja matalan rakentamistavan olennainen tekijä, asuntojen suhde katuun, paikoitukseen ja muihin ulkotiloihin, on ratkaistu ehdotuksissa vaihtelevasti. Asunto- ja tontti-kohtainen paikoitus on parhaimmillaan onnistuttu toteuttamaan hienovaraisesti jopa maanalaisin ratkaisuin ("Aino ja Väinö", "Kiviset ja Soraset"). Ansiokkaan tutkielman asuinrakennusten suhteesta katuun kivisen, yksiaineisen kukkulakaupungin idean pohjalta esittää ehdotus "Frizzante".

Kivirakentamisen kehittämisen suhteen ehdotusten anti ja painotukset ovat hyvinkin erilaisia. Johdonmukaista, kokonaisvaltaista julkisivuteemojen kehittelyä on muutamissa ehdotuksissa, mutta mitään varsinaisia uusia innovaatioita ei juuri ole. Ympäristörakentamisessa esitetään monipuolisesti kivituoitteiden käyttöä. Toisinaan tukimuurien käyttö ryöstäytyy jo liialliseksi sekä asuttavuuden että hienon kalliomaaston kannalta. Energiansäästön osalta yleisimmin esitetty ratkaisu on lattialämmitys, joissakin ehdotuksissa viitataan myös massiivisten, lämpöä varaavien rakenteiden käyttöön esittämättä niitä kuitenkaan tarkemmin.

### 3.3 Ehdotuskohtaiset arvostelut

#### "AINO JA VÄINÖ"

Massoittelu, rakennusten sijoittelu ja leikkauspiirustukset lupaavat kevyttä ja ilmavaa yleisilmettä ja luontevia maastosovituksia. Julkisivut ovat kuitenkin jääneet keskeneräisiksi ja vaille omaa ilmettä. Perspektiivikuvat antavat ehdotuksesta raskaan ja kovahkon vaikutelman. Ehdotuksen parasta antia on näkymien maksimointi eturivin pientalojen takana olevista asunnoista sekä Ristiretkeläisenkadun tasapainoinen ja suhteikas raittitiila. Värimaailman kovuus hieman häiritsee. Valkoinen talojen päävärinä ei ole tässä maisemassa paras valinta.

Korttelin 36115 massoittelu on onnistunutta: eteläisimmän massan jakaminen yhteisen pihan ympärille ryhmittäviksi erillistaloiksi on perusteltua ja ratkaisu istuu maastoon hyvin. Ehdotus poikkeaa asemakaavasta onnistuneella tavalla, ja esittää reunakorttelin osalta kilpailun parhaimmiston kuuluvan tontille sijoittelun: pientalojen ryhmittely omien puolijulkisten pihojen



ympärille muodostaa mukavan tilasarjan pihakadulta tultaessa, ja maisema suodattuu talojen väleistä myös etelän suuntaan. Takarivin asuntoja ei kortteliin jää, eikä synny myöskään kahta rinnakkaista raittitiilaa. ”Noppatalo” on pohjaratkaisultaan onnistunut: siltamaisesta sisääntulosta avautuvat terassin kautta maisemat, lepotasollinen porras on miellyttävä ja sisääntulo on keskikerroksessa, jossa ovat olohuone ja keittiö. Olohuone-ruokailutila on niukahko näin isoon asuntoon. Olohuonekerroksen terassi on muodoltaan hankalasti kalustettava. Julkisivujen aukotuksessa on pyritty askeettiseen ehdottomuuteen asuttavuuden ja näkymien kustannuksella: parhaaseen maisemasuuntaan on olohuoneen kohdalla raskas ja korkea aukottamaton muuri, jonka vieressä on muodoltaan epäkäytännöllinen ja pääkerroksessa osittain kattamattomaksi jäävä terassi. Perspektiivikuva antaa raskaan ja ankean, lähes kerrostalomaisen vaikutelman: asuintiloja olisi syytä aukottaa parhaaseen maisemasuuntaan myös terassien sivulta, ja terassien katot ja lasitettavuus olisi syytä huomioida. Noppatalojen rinteessä ulokkeena leijuva leikkausmuoto on ulkonäöltään hyvä, joskin energiataloudellisesti ajatellen arveluttava. Pientalokorttelin paikoitusratkaisu on onnistunut.

Rivitaloasuntojen pohjaratkaisut muodostavat johdonmukaisen sarjan. Asunnot ovat pääosin toimivia, mutta vailla erityisiä tilallisia ominaisuuksia. Kun useat asuntotyypit ovat kolmitasoisia ja pinta-alaltaan isoja, tuntuu kiertoaskelmainen minimiporras vääreiltä valinnalta. Muutamat asuntotyypit (esim. 3h+k 120 + aputiloja) ovat suhteessa huonelukuunsa niin isoja, että tästä pinta-alasta pitäisi jo irrota tavanomaista parempia ratkaisuja sekä tilallisesti että toiminnallisesti. Nyt asunnon päätilat ovat kuitenkin ahtaasti järjestetyt: erillistä ruokailutilaa ei ole, keittiössä on paljon pinta-alaa, mutta sinne ei silti saa kunnon ruokapöytää, vain kapean baaritiskin, pääkerroksessa ei ole vessaa ja saunatilat ovat näin isoon asuntoon luvattoman heikot. Isommissa huoneistotyypeissä on onnistuttu paremmin, joskin ne ovat hyvin tavanomaisia ja porrastyyppinä on minimikierreporras, myös pesutiloissa on puutteita. Ullakkosauna on mielenkiintoinen ajatus, mutta siinäkin pesuhuone on kovin ahdas ja huonosti varusteltavissa ja wc puuttuu tästä kerroksesta kokonaan.

Korttelin 36114 kompaktit, kapeiksi siivutetut kerrostalot ovat massoitteeltaan ja pohjaratkaisultaan sinänsä päteviä, mutta tälle tontille sijoitettuna ne jättävät lähes puolet asunnoista vaille kunnon maisemanäkymiä. Maastosovitus poikkeaa kaavan terassitalotavoitteesta, millä ei kuitenkaan saavuteta kaupunkikuvallisia tai toiminnallisia etuja. Perspektiivikuva antaa taloista keskeneräisen ja raskasilmäisen vaikutelman.

Kivirakentamisen kannalta ehdotus ei tarjoa erityisesti mitään uutta. Rakennukset ovat toteutettavissa tavanomaisin kivirakentamistekniikoin. Ympäristörakentamisen osalta ehdotus on viitteellinen. Ulokealapohjat lisäävät ulkovaipan määrää, ja talon lämmitys- ja ilmanvaihtoratkaisut ovat tavanomaisia.

## ”CASABLANCA”

Ehdotus sisältää arkkitehtoniselta laadultaan erilaisia osia, yleisilme on tasapainoton ja paikoitellen 60-luvun kerrostalolähiöihin viittaava. Alueen pääväriksi on valittu valkoinen, mikä ei vastaa ympäristöohjeen tavoitteita eikä tue ajatusta maastosta ja maisemasta kasvavasta yksinaisesta kukkulakaupungista. Maastoon sovittaminen on jäänyt keskeneräiseksi ja kömpelöksi. Rivitalojen raitinäkymä Ristiretkeläisenkadulle päin on onnistunut ja rauhallinen.

Korttelissa 36115 on asemakaavan talojen sijoittelua hieman mukailleen saatu kohtuullisesti avatuksi näkymiä myös erillispientalorivin taakse jäävistä asunnoista. Parhaalle näkymäpaikalle on saatu sijoitetuksi vain 6 asuntoa. Erillistalot ovat hyvin leveän ja massiivisen näköisiä ja niiden maastosovitus on raskas ja kömpelö: valkoisten pilarien välit on täytetty kerroksen korkuisilla luonnonkivimuureilla. Terassien valkoiset kehikot tekevät taloista tarpeettoman ison näköisiä.

Erillistalojen pohjat ovat toimivia ja ammattitaitoisesti mitoitettuja kuten ehdotuksen pohjaratkaisut yleensäkin. Sisääntulossa varaston ovi, autotalli ja pääovi ovat häiritsevästi rintarinnan, ratkaisu kaipaisi jonkinlaista jäsentelyä. Olohuoneen tilallinen jäsentely näyttää jääneen viimeistelyä vaille: kaiteen rajaama nurkkaus vaikuttaa ahtaalta ja korkea aukko pieneltä. Porras on mukava ja väljä ja makuuhuoneet tilavia ja hyvin kalustettavia. Saunan pesuhuone on näin

isoon asuntoon kovin ahdas ja huonosti varusteltavissa. Asunnon ulkotilasarja on miellyttävä ja toimiva.

Rivitaloasunnot korttelissa 36115 ovat selvästi jääneet toissijaisiksi. Autotallirivistön sijoittaminen korttelipihan puolelle hyvälle maisemapaikalle on virhe. Joissakin asuntotyypeissä on sisääntulotasossa autotallien lisäksi vain eteinen ja wc, mikä on asuttavuuden ja esteettömyyden kannalta kyseenalainen ratkaisu. Porras on lepotasoton ja osin kiertoaskelmainen. Tekstinä esitetyt huoneluvut eivät kaikilta osin vastaa pohjia ja huonemitoitus on paikoitellen ahdasta. Rivitalojen julkisivut ovat latteat, eikä betoninen parvekelokerikko puisin taustaseinin vastaa kivisen kukkulakaupungin tavoitteisiin.

Korttelissa 36116 Ristiretkeläisenkadun varressa olevat rivitalot ovat pohjaratkaisuiltaan onnistuneita ja tasapainoisia. Olohuoneen korkea osa on kenties hieman kapea ja kuilumainen. Terrassit ja parvekkeet liittyvät asuntoon sekä toiminnallisesti että arkkitehtonisesti luonteavalla tavalla. Raitinäkymä on sympaattinen, joskin viime vuosien valtavirtauksia noudatteleva.

Harjannetien puoleisen massan jakaminen kahdeksi pienkerrostaloksi on hyvä ajatus. Myös muurimainen julkisivu Harjannetien suuntaan on hyvin perusteltu, joskin se tässä jää hieman kömpelöksi tiukassa symmetriassaan. Pienimuotoisessa talotyypissä olisi aineksia ilmeeltään omaperäisempään ja pientalomaisempaankin toteutukseen. Hissittömän pienkerrostalon portaan tulisi olla lepotasollinen.

Korttelin 36114 ratkaisu on epäonnistunut: jylhään maisemakohtaan on istutettu kaksi perin juurin tavanomaista peruserrostaloa, joissa pienimmät asunnot jäävät vielä tyystin vaille näkyä muualle kuin toisiinsa.

Kivirakentamisen suhteen ehdotus ei sisällä uutuusarvoisia tekijöitä, arkkitehtuuri on kesken-eräistä eikä tarjoa aineksia omaperäiselle, uudelle kiviselle kukkulakaupungille.

## "FEDORA"

Ehdotus on tarkoin ja ammattitaitoisesti tutkittu ja siinä on paneuduttu kiviaineisten julkisivujen kehittelyyn. Julkisivut ovat huolella sommiteltuja ja sisältävät hienoja yksityiskohtia. Alueen kokonaisilme jää kuitenkin kerrostalomaiseksi ja lähiömäiseksi, ehjä kokonaisajatus tuntuu puuttuvan. Maastoon istuttaminen on raskasta, korkeita tukimuureja ja sokkeleita on paljon.

Korttelissa 36115 on erillistalotyypille vain yksi, iso ratkaisu, joka on turhan monimutkainen. Portaita on paljon etenkin 2. kerroksen ja kellarikerroksen välinen leveä kattamaton monimentaaliportaikko ulkotilassa on Suomen ilmastossa outo ja epäkäytännöllinen. Ison ja ylellisyyttä tavoittelevan asunnon pohjaratkaisu on osin tasapainoton ja mitoitukseltaan virheellinen: sisääntulo on ahdas ja näköalaton, olohuoneen ja keittiön välinen takkaportaikkoyhdistelmä on valtava ja keittiön jäsentely hyvin outo, kuin kotitalousluokka. Sauna- ja pesutilat ovat ylelliset ja runsaat. Kun nämä leveät talot on vielä pareittain kytketty autotalleilla toisiinsa, jää jalankulkijan tasolta niiden takaa niukasti näkyviä maisemaan. Parhaalle näkymäpaikalle sijoittuu vain kuusi asuntoa.

L:n muotoinen rivitalo-kerrostaloyhdistelmä (20) on hyvä, uudenvuotinen talotyyppi. Hissin hyöty jää tässä kuitenkin vain pienasunnoille. Esteettömyyden kannalta talotyyppi kaipaa kehittämistä. Myös saman korttelin toinen pienkerrostalo (42) sisältää ansiokasta kapearunkoisen pientalo-kerrostalo -rakennustyyppin tutkistelua. Asuntojen suuntaaminen ja porrassyötöt ovat tässä talotyypissä paikoitellen ongelmallisia.

Rakennus 12:n rivitalo-kerrostalo on suikaleinen: Eteinen ja kodinhoitotila molemmat liian kapeita ja tekniseen tilaan jää hyvin niukasti yli 2 m korkeaa osaa. Portaikko on iso suhteessa muuhun mitoitukseen. Tämän talotyypin julkisivut eivät yllä ehdotuksen muiden julkisivujen tasolle.

Korttelin 36116 asuntotyyppi on moninainen ja epätasainen. Mielenkiintoisin ja omaperäisin kehitemä on Harjannetien varressa oleva rakennus 40, joka lupaa hyviä mahdollisuuksia kilpailun lähtökohdiltaan vaikeimman katujulkisivun ratkaisemiseen. Talotyypistä on kuitenkin

esitetty vain pihajulkisivu, jossa kiilamaisia terasseja käyttäen on saatu aikaan hyvin ilmava vaikutelma. Kiilamainen parveke palvelee hauskasti näkymiä ja valoisuutta, mutta heikentää kalustettavuutta. Ulkotakan edessä parveke on niin kapea, ettei siinä voi luontevasti oleskella, myös olohuoneen ja ruokailutilan isot lasipinnat menevät osittain hukkaan, kun edessä on naapurin seinä. Kaikilla asuinhuoneilla tulisi olla ikkuna myös suoraan näkymäsuuntaan, ei vain kapealle terassille. Ratkaisun varjopuolia on suuri ulkovaipan määrä.

Ristiretkeläisenkadun päästä etelään päin aukeava raittinäkymä on tylsä jalankulkijan tasolla: siinä on vain portaikkoja ja kellarimaisia julkisivuja. Talotyyppiin 10 asunnot ovat tavanomaisia rivitaloasuntoja. Olohuone on vaikeasti kalustettava, ruokailutila on keskirungossa vailla ikkuna ja osa makuuhuoneista hyvin kapeita.

Korttelin 36114 terassitalo on porrastajärjestelyiltään sujuva ja hyvin esteettömäksi järjestettävissä. Asuntojen pohjaratkaisut ovat jääneet keskeneräisiksi ja mitoitukseltaan epätasapainoisiksi.

Ehdotuksen parhaita osia ovat näkymät 4 ja 5: maastosovitukset ovat luontevia ja kapeat päätymäiset aiheet liittyvät horisontaaleihin terasseihin suhteikkaasti.

Kivirakentamisen kannalta ehdotus tarjoaa aineksia tyylikkääseen julkisivuarkkitehtuuriin, joskin runsaat ja korkeat tukimuurit ja sokkelit luovat turhan raskaan vaikutelman. Ympäristörakentamisessa on hyödynnetty graafista betonia luiskissa liukkaudenestona, piholla ja pihateillä on noppakiveä ja luonnonkivilaattaa. tontteja on osittain käsitelty liian tasamaamaisesti ja päädytty näin tarpeettoman runsaaseen tukimuurien käyttöön. Piha-alueiden valaistuksen sijoittaminen muureihin on mielenkiintoinen ja kehityskelpoinen idea. Erillistaloissa ja myös muutamissa muissa talotyypeissä on paljon ulkovaippaa. Huoneistoihin on ehdotettu jäähdytystä, minkä tarpeellisuus kivitallossa tulisi selvittää.

## ”FRIZZANTE”

Näkymä jokilaaksosta on kilpailun onnistuneimpia. Omaperäinen julkisivuidea toimii hyvin myös raittinäkymässä. Vaikka yleisnäkömän esitystapa onkin kömpelö ja viitteellinen, saa ehdotuksesta yksinkertaisen talotyyppistön ja selkeän julkisivuteeman ansiosta ehjän ja kokonaisen vaikutelman ja yleisilme on pelkistetyt tyylikäs. Kallioisesta maastosta kasvavan yksiaineisen kukkulakaupungin idea toteutuu ehdotuksessa hyvin. Lähiympäristön ja rakennusten saumaton yhteen liittäminen toteutetaan rakennustapaohjeen hengessä kohdetta varten kehiteltävin betonituottein. Ehdotus noudattelee pääosin asemakaavan mukaista rakennusten sijoittelua ja poikkeaa siitä vain avaamalla korttelin 36115 pohjoispään näköalatornin kukkulalle päin. Erillistaloja saadaan näköalapaikalle näin seitsemän riittävän ilmavasti sijoiteltuina.

Ehdotuksen talotyyppistö on kilpailun selkeimpiä, asuntokoot ovat huonelukuun nähden järkeviä ja pohjaratkaisut yksinkertaisuudessaan muuntelukelpoisia.

Korttelissa 36115 kaavan liiankin uskollinen noudattaminen tuottaa paikoitellen kahden raitin välissä olevia takarivin asuntoja. Kun erillistalot kuitenkin on sijoitettu väljästi, eikä niitä ole aputiloilla kytketty yhteen, saavat lähes kaikki korttelin asunnot vähintään viistoja näkymiä parhaaseen maisemasuuntaan. Maastoportaiden tarpeellisuus piharaitilla tulisi tarkistaa.

Korttelin 36115 erillistalo on L-tyyppi, joka on ratkaistu selkeästi ja moitteettomasti: suora porras, väljä olohuone-ruokailutila- kokonaisuus, iso hyvin kalustettava terassi. Terassin lasitetavuus ja katetun osan määrä ei käy selkeästi ilmi piirustuksista, mutta on kehiteltävissä asiakkaan toiveiden mukaisesti rakennusten yleisilmeen kärsimättä. Olohuone-ruokailutilan kaksi kerrosta korkea tila antaa mahdollisuuden aukottaa julkisivun kapea sakara vertikaalisuutta korostaen isoin ikkuna-aukoin maisemaan päin. Autopaikka on sijoitettu pääsisäänkäyntiin nähden hienovaraisesti ja varastotila ja kodinhoitotilan kautta kulkeva kuraeteinen liittyvät siihen hyvin ja toimivasti.

Korttelin 36115 pienkerrostalon pienimmät asunnot jäävät vaille maisemanäkymiä. Porrashuoneen sijoitusta ja muotoa pitäisi tässä harkita uudelleen asuntojen näkymien ja aurinkoisuuden parantamiseksi.

Kortteli 36116 on ratkaistu selkeällä ja yksinkertaisella, pääosin kaksikerroksisten rivitalojen tyyppistöllä. I-rivitalon pohjaratkaisut ovat asiallisia ja toimivia, joskin 4h+k:n ruokailutila vaikuttaa hieman alimittaiselta. L-rivitalon pohjaratkaisu on tilallisesti selkeä ja hyvin toimiva. Rivitaloasuntojen jonoa jäsentää hyvin sauna, joka on sijoitettu tuulikaapin yhteyteen pihan puolelle niin, että se saa suojaosan vilvoittelutilan.

Korttelin 36114 terassitalo on jäänyt keskeneräiseksi. Päätyjulkisivu on hauska ja omaperäinen. Pohjaratkaisuissa ei maasto talon sivuilla salli useiden asuinhuoneiden avaamista päätyyn (1.krs) ilman huomattavaa kalliomaaston muokkausta myös rakennuksen sivulla. Käytävämäinen keittiö pimeänä eteisessä ei ole onnistunut. Pienimmät asunnot jäävät takariviin vaille kunnan näkymiä.

Ehdotuksessa on määrätietoisesti paneuduttu kivirakenteisten julkisivujen ja alueen yksiaineisen ilmeen kehittelyyn. Levymäisiin aiheisiin perustuva julkisivuaiheisto on viety läpi kenties liiankin johdonmukaisesti: räystäslinjan rauhoittaminen saattaisi paikoitellen vain parantaa talojen ilmettä. Tällaisten levymäisten aiheiden käyttö on meidän ilmastossamme vaativaa: pellitettäviä, sekä teknisesti että esteettisesti arkoja paikkoja syntyy melko runsaasti, ja suojaus- ja liitosdetaljiikan tarkka kehittäminen onkin näiden julkisivujen toteutuksessa tarpeen.

Raitilla ajatus pysty- ja vaakapintojen liittymisestä toisiinsa betoniin tehdyn reliefikuvion avulla on uusi ja kiinnostava. Ehdotettu Viikinmäki-laatta on hieno oivallus ja toisi alueelle omaa identiteettiä. Sitä voisi käyttää koko länsiosan alueella. Esiintyessään aina siellä täällä se toisi kulkijalle tuttuuden tunnetta näin isolla alueella. Katulaatan tekniset toteuttamismahdollisuudet ja liikenteenkestävyys vaativat tutkimista. Muurimainen julkisivu ja vesikiertoinen lattialämmitys antavat hyvät lähtökohdat energiansäästöille.

## "KIVISET JA SORASET"

Kilpailun ainoa ehdotus, joka esittää tarjouksen vain korttelista 36115.

Ehdotuksen suhde maisemaan on hyvin punnittu ja massoittelu miellyttävän kevyttä. Pieni ja kapea erillistalotyyppi istuu hyvin rinnemaastoon ja tarjoaa näkymävälejä. Lisäksi näin saadaan parhaille maisemapaikeille maksimimäärä asuntoja, peräti 14 kappaletta, kun niitä muissa ehdotuksissa on yleensä vain 6-7. Pysäköinnin sijoittaminen maan alle antaa ratkaisulle väljyyttä, ja korttelin sisäinen miljöö on erittäin sympaattinen ja asuntojen sisäänkäynnit kaula- ja kalliomaastoon räätälöityjä. Tämän hintana on se, ettei pientaloasunnoilla ole asuntokohdasta autopaiikkaa. Toisaalta sitten pienkerrostalo tarjoaa hissiyhteyden porrashuoneesta suoraan autohalliin, mikä monipuolistaa asuntotarjontaa esim. senioriasuntojen suuntaan. Maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti valittu paikoitusratkaisu on oivallinen. Ehdotus ottaa muutoinkin ainutlaatuisen maiseman hyvin huomioon: korttelin eteläosaan rakentamattomaksi jätetty "Halosen piknik-paikka" on hyvä oivallus. Julkisivu länteen on suhteessa maisemaan kilpailun onnistuneimpia.

Ehdotuksen asuntotyyppistön erillistalot (tyypit 1 ja 2) ovat miellyttävästi mitoitettuja, toimivia ja leikkausmuodoltaan harkittuja. Tyypissä 1 erillinen kellariporras rikkoo tarpeettomasti olohuoneen; käynti kellariin olisi varmasti kehiteltävissä myös pääportaan kautta, jolloin toista porrasta ei lainkaan tarvittaisi. Portaajat ovat suorina tai kaksivartisia, helppokulkuisia malleja. Pesutilat ovat toimivia ja hyvin varusteltavissa.

Rivitalopohjat ovat hieman tukkoisia: tyypissä 5 ei ruokapöytä saa ikkunan ääreen ja keittiökalusteet tukkivat ikkunaseinän ja yhteyden parvekkeelle. Osa makuuhuoneista on liian kapeita. Kolmikerroksinen asunto, jossa sisäänkäynti on alimmalta tasolta ja asunnon päätilat keskikerroksessa, on ongelmallinen.

Ansiokkaan ehdotuksen heikkous ovat - ilmeisesti kustannussyistä - valitut kevyet julkisivumateriaalit: julkisivut ovat pääosin lämpörappausta ja kuitusementtilevyä. Näillä saadaan kyllä aikaan ulkonäöltään luontevaa ja miellyttävää arkkitehtuuria, joka on erillistaloissa onnistunutta, mutta rivitalojen osalta kovin tavanomaista. Kun kilpailun yhtenä teemana oli kivinen kukkula-

kaupunki ja kivisten pientalojen kehittäminen, ovat lämpörappaus ja kuitusementtilevy tässä katsannossa teknisesti arveluttavan köykäisiä julkisivumateriaaleja. Ehdotuksen toteuttaminen edellyttäisikin teknisesti kestävämpien julkisivumateriaalien käyttöä.

Lähiympäristön suunnittelussa ehdotus yhdistää hienolla tavalla kivirakenteet ja tontin luonnonympäristön hyödyntämisen.

## ”SEITA”

Ehdotuksen yleisilme lupaa tyylikästä ja jopa ylellistä ympäristöä. Vertikaaliset julkisivuteemat sopeutuvat hyvin maisemaan. Kivitalomainen jyrkkyys tulee julkisivuissa ja massoittelessa hyvin esiin. Toisaalta ehdotus on arkkitehtonisilta teemoiltaan ehkä liiankin johdonmukainen: Kun vertikaaliset, pienipiirteiset aiheet toistuvat hyvin samanlaisina kaikissa talotyypeissä koko alueella, ne aiheuttavat hieman pirstaloituvan ja levottoman ilmeen. Ehdotus sisältää paljon kunnianhimoisia materiaaliajatuksia, jotka jäävät luonnosmaisiksi tavoitteenasetteluiksi, eikä niiden käyttö selviä piirustuksista. Turvekattoiset autotallit ovat hauska ajatus, joskin ne olisivat parhaiten paikallaan terasseina rinnemaaston reunalla eivätkä irrallisina katoksina. Ehdotuksen esittämä vaihtoehtoinen pysäköintiajatus on mielenkiintoinen, mutta ei liene enää tässä vaiheessa tällä alueella mahdollinen.

Korttelin 36115 rinneratkaisut ovat pientalojen osalta hyvin istuvia. Erillistalojen leveä muoto käyttää parhaan näkymäpaikan vain kuudelle asunnolle. Sijoittelu on kuitenkin tehty niin väljästi, että takana olevista rivitaloasunnoista aukeaa hyvin näkymiä.

Erillistalojen monimuotoinen massoittelevuus palvelee hyvin valittua julkisivuaiheistoa ja asunnon tilasuunnittelua, mutta ulkovaippaa syntyy paljon. Isoin erillistalotyyppi on kellareineen nelikerroksinen: sisään tullaan olohuonetason ja sen yläpuolella on toisessa ja kolmannessa kerroksessa makuuhuoneita. Yksityisin makuuhuonekerros jää olohuonetason ja saunakerroksen väliin, mikä ei ole toimiva ratkaisu. Hissin paikan miettiminen näin monikerroksiseen taloon voisi jo olla tarpeen. Olohuone-ruokailutilanäkymä on kaunis.

Rinnetalossa G on myös tiloja neljässä kerroksessa, mutta porras on kuitenkin kiertoaskelmainen ja ahdas. Kolmitasoisessa terassitalotyypissä on vielä niukempi kiertoaskelmainen minimiporras. Kun asunnot ovat pinta-alaltaan huonelukuunsa nähden isoja, tulisi tilallista laatua toiminnallista helppokäyttöisyyttä olla enemmän.

Korttelissa 36116 tonttien 1 ja 3 kesken tehty, asemakaavasta poikkeava rakennusoikeuden uusjako on perusteltu, koska tontti 3 on todella ahdas. Käärmemuodoille korttelissa 36116 ei löydy luoteiskulmaa lukuun ottamatta maastosta perusteita ja se tekee raittitalan epämääräiseksi. Käärmetaloissa ei vinosta muodosta saada laatua pohjaratkaisuihin. Porras on tässäkin ahdas minimiporras ja makuuhuonekerros olohuoneen ja ullakkosaunan välissä. Rivi- ja terassitalojen pohjaratkaisut ovat keskeneräisen oloisia ja sisältävät virheitä.

Terassitalokorttelissa 36114 on kaavasta poiketen jaettu rakennusoikeus peräti kuuteen rakennukseen. Näin moneen massaan jakaminen haastaa maastoa, ja alarinteen talot ovat myös asuttavuuden ja näkymien suhteen arveluttavassa paikassa. Alueleikkaus D näyttää, että tämä talojen sijoittelutapa on maastoa rajusti muuttamatta tällä talotyypillä mahdoton.

Kivirakentamisen suhteen ehdotus herättää paljon lupauksia, mutta näiden lupauksien lunastaminen näyttää vaativan paljon jatkokehittelyä. Monimuotoisten suikale- ja levyaiheiden toteuttamiseen ei tekijän ehdottama sandwich-tekniikka helposti taivu, vaan tarvitaan erilaisten tekniikoiden yhdistämistä. Kivirakentamisen hyödyntämisen suhteen ehdotus sisältää paljon mahdollisuuksia, mutta niiden esittäminen on monesti jäänyt luonnosmaisiksi viittauksiksi vaila täsmällistä osoitetta juuri näillä tonteilla.

## ”VEGA”

Vega on kokonaisuutena yksi kilpailun tasapainoisimpia ehdotuksia: sen yleisilme on sympaattinen ja ajaton, ja se toteuttaa hyvin kivisen, yksiaineisen kukkulakaupungin ajatusta. Katomudoissa on miellyttävää eloa ja maaston myötäilyä. Arkkitehtuuri on perinteistä ja turval-

lista, mutta yllätyksetöntä. Harmaasävyinen väritys ja talojen muodot sitovat talot hyvin maisemaan. Parhaimmillaan tämä loivien kattomuotojen aaltoilu on rivitalomaisissa massoissa, erillispientaloihin samaa tyylikeinoa ei ole saatu luontevasti istutetuksi. Yleensä maastositokset ovat mietittyjä. Talo- ja asuntotyypistö on runsas ja monipuolinen, mutta ei sisällä varsinaisia uutuuksia. Alueen yleisilme on mukavan pientalomainen. Kauniissa perspektiivikuvis- sa on välimerellinen tunnelma.

Korttelin 36115 erillistalot ovat kompakteja ja toimivia, pinta-alaltaan kohtuullisia L-taloja. Työhuone tai sivuasunto on hyvin sijoitettu asunnon yhteyteen. Talojen maastositokset on realistinen ja luonteva. Erillistaloja on parhaalle näköalapaikalle saatu sijoitetuksi vain kuusi. Näitä taloja rasittaa tavanomainen ulkonäkö, joka latistaa aluenäkymää jokilaaksosta päin.

Korttelin 36115 pohjoisosan terassitalot hyödyntävät hyvin maastoa ja näkymiä. Pohjaratkaisut ovat toimivia ja portaat helppokulkuisia, mutta tarkan maastositoksen tuloksena syntyneet pienet tasoerot aiheuttavat esteettömyysmielessä ongelmia. Korttelin rivitaloratkaisuissa on kompuroida porraskokoihin liittyvien korkeiden tilojen suhteen.

Korttelin 36116 Kaksi- ja kolmikerroksiset rivitalot varsinkin tontilla 1 kovin monimutkaisia suhteissa asunnon ulkotiloihin, jotka näyttävät joissakin tapauksissa jäävän varjoisiksi ja suljetun tuntuiseksi. Myöskään kaikkien asuintilojen valoisuusvaatimukset eivät täyty. Pohjaratkaisu, jossa sisään tullaan asunnon päätiloihin alimmasta kerroksesta ja yläpuolella on kaksi makuuhuonekerrosta, tuntuu ongelmalliselta: yksityisin makuuhuonetaso on keskikerros ja sauna- ja takkahuonetilat ylimmässä. Kun olohuone on vielä eri tasossa kuin keittiö ja olohuone on kadun ja huonomman ilmansuunnan puolella, alkaa asunto jo olla melko huonosti keskiver- toasujan mieltymyksiin vastaava. Korttelin 36116 julkisivu Harjannetille kaipaisi kehittelyä.

Kaksikerroksiset patiorivitalot ovat onnistuneempia tilaratkaisuiltaan: huonetilat liittyvät patioon kauniisti. Porras on kuitenkin häiritsevän oloinen keskellä ja sisääntulot hieman tukkoisia.

Korttelin 36114 pientalomaisesti maastossa polveilevat terassitalot ovat tähän kortteliin maastositokseltaan ja massoitteeltaan kilpailun parhaita ratkaisuja. Esteettömien sisäänkäyntien järjestäminen tällaisella maastositoksella on tosin vaikeaa, kun porrashuonetta ja hissiä ei ole käytettävissä. Asunnot ovat pientalomaisia omine maantasopihoineen. Asuntopohjat ovat tiukasti mitoitettuja ja toimivia, mutta sisältävät paikoitellen toiminnallisesti arveluttavia valintoja: olohuone-keittiö-kerroksessa ei aina ole WC-tilaa lainkaan, olohuone on usein pieni ja vaikeasti kalustettava, sauna- ja kylpyhuonetilat niukkoja ja kerrostalomaisesti ikkunattomia ja vailla terassiyhteyttä. Ulkonäöltään onnistunutta kokonaisuutta häiritsevät kortteliin tultaessa autopaikat.

Kivirakentamisen keinot ovat ehdotuksessa perinteisiä ja yllätyksettömiä, mutta samalla varmoja ja vakuuttavia. Myös detaliikkaa ja jopa passiivisen energiansäästön mahdollisuuksia on pohdittu. Kiveä on käytetty monipuolisesti sekä sisä- että ulkotiloissa. Pienkerrostaloissa ja rivitaloissa asuntoihin on suunniteltu betonisia, tilaelementteinä toteutettuja kylpyhuoneita, joiden seinät ja katto ovat hiottua betonia. Lähiympäristön suunnittelussa kiveä on käytetty kekseliällä tavalla.

## 4. KILPAILUN RATKAISU

### 4.1 Arvosteluryhmän työskentely ja päätös

Arvosteluryhmä päätti yksimielisesti seuraavaa:

Parhaaksi asetettiin ehdotus "Frizzante". Ehdotuksen erityisiä ansioita ovat koko alueen ehjä ja tasapainoinen kokonaisote, selkeä asuntotyypistö ja kivisen, yksiaineisen kukkulakaupungin idean kehittelyyn liittyvät omaperäiset ratkaisut.

Seuraavaksi parhaiksi asetettiin ehdotus "Vega" ja ehdotus "Kiviset ja Soraset", jonka tekijä oli esittänyt tarjouksen vain korttelista 36115. "Vega" ehdotuksen kokonaisote on ehjä, ja kivisen kukkulakaupungin idea toteutuu hyvin muotokieleltään vankan perinteisin keinoin. "Kiviset ja

Soraset” ehdotus esittää omaperäisen, kapean erillistalotyyppin, joka sopeutuu hienovaraisesti maisemaan ja maastomuotoihin ja tarjoaa runsaasti parhaalle maisemapaikalle sijoittuvia asuntoja. Ehdotuksen maanalainen paikoitusratkaisu on hyvä.

## 4.2 Kivirakentamisen palkinnot

Rakennusteollisuus RT:n betonituoteryhmä päätti jakaa palkinnot kivirakentamisen kehittämistä seuraavasti:

### 1. palkinto 7000 euroa ehdotukselle ”Frizzante”

Ehdotuksen arkkitehtuuri ja massoittelu on selkeää ja se edustaa tunnelmaltaan ehjää ja yhtenäistä kivirakentamista. Julkisivuissa ja muureissa on yhdistetty laajasti muurattuja ja rapattuja sekä kuvioituja väribetonipintoja. Katupinnan ja rakennuksen julkisivun materiaali ja kuviointi on sovitettu reliefimäisellä kuvioinnilla yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Runkorakenteissa on yhdistetty normaalia paikallavalu- ja elementtitekniikkaa. Pihakadun julkisivu on ilmeeltään hieman raskas ja räystäslinjan yläpuolelle nousevat julkisivun osat ovat teknisesti ja rakenteiden säilyvyyden kannalta vaativia. Kaikki liikennöitävät pinnat on kivetty uutta ajattelua edustavilla betonilaatoilla ja luonnonkivillä. Kaksi erityisesti Viikinmäelle suunniteltua betonilaattaa antavat onnistuessaan katupinnoille oman ilmeensä. Laattojen koon valinnassa ja pinnan käsittelyssä tulee kuitenkin ottaa liikenne, kunnossapito ja vedenpoisto erityisesti huomioon. Kaukolämpöön kytketty vesikiertoinen lattialämmitys ja muurimainen kivijulkisivu antavat hyvän lähtökohdan kivirakennusten energiansäästöille.

### 2. palkinto 3000 euroa ehdotukselle ”Vega”

Ehdotus on tasapainoinen kokonaisuus. Kivirakentamisen tunnelma ja materiaalin käyttö tulee ehdotuksessa hyvin esiin. Ehdotus soveltuu pääosin hyvin rinnemaastoon ja erityisesti terasitalo on onnistunut. Ohutrapatut tiili- tai harkkojulkisivut ja betonisisäkuoritekniikka ovat toimivia ratkaisuja. Runkorakenteissa on yhdistetty normaalia paikallavalu- ja elementtitekniikkaa. Pienkerrostaloissa ja rivitaloissa asuntoihin on suunniteltu betonisia tilaelementeistä toteutettuja kylpyhuoneita, joissa seinät ja katot ovat hiottua betonia. Kyseessä on uusi teknologinen ratkaisu, jonka käyttö hakee laajemmassa mittakaavassa tuloaan. Betonisissa tukimuureissa esitetään käytettäväksi verhouksena paikallista luonnonkiveä. Tämän suunnitelman toteuttaminen käytännössä vaatii varhaista paneutumista suunnittelu- ja toteutusratkaisuun sekä tarkoitukseen soveltuvan kiviaineksen hankintaan. Osalle kävelyalueista on suunniteltu puumuottiin paikallavalettua betonia ja paikallista luonnonkiveä.

## 4.3 Valintasuositus

Arvosteluryhmä suosittelee, että kilpailun perusteella myytäisiin Viikinmäen alueelta tontteja palkittujen ehdotusten tekijöiden perustamille asunto-osakeyhtiöille seuraavasti:

”Frizzante” ehdotukselle kilpailun kohteena olleet tontit 36115/1-2, 36116/1,3 ja 36114/1, joiden rakennusoikeus on yhteensä 9 690 k-m<sup>2</sup>.

”Vega” tekijälle tontit 36112/1 ja 36113/1, joiden rakennusoikeus on yhteensä 6 900 k-m<sup>2</sup>

”Kiviset ja Soraset” tekijälle korttelin 36118 tontit 1-4, joiden rakennusoikeus on yhteensä 4 350 k-m<sup>2</sup>.

Jatkotyöskentelyssä kehoitetaan kiinnittämään huomiota ehdotuskohtaisissa arvosteluissa esiintuotuihin seikkoihin.

## 5. PÖYTÄKIRJAN ALLEKIRJOITUS

Pöytäkirja hyväksyttiin ja allekirjoitettiin arvosteluryhmän kokouksessa.

XX  
XX  
XX

Tonttiasiamies Tuomas Kivelä, kiinteistövirasto, puheenjohtaja

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Yliarkkitehti Aila Korpivaara, Ympäristöministeriö

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tuoteryhmäpäällikkö Arto Suikka, Rakennusteollisuus RT ry

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Arkkitehti Maritta Koivisto, Suomen Betonitieto Oy

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Projektinjohtaja Heikki Rinne, talous- ja suunnittelukeskus

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Projektipäällikkö Markku Siiskonen, kaupunkisuunnitteluvirasto

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Arkkitehti Taru Tyynilä, kaupunkisuunnitteluvirasto

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Arkkitehti Kirsti Sivén, arkkitehti SAFA, asuntopuunnittelun asiantuntija

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Projekti-insinööri Erkki Sarvi, talous- ja suunnittelukeskus, sihteeri

Helsingissä 20.11.2006



## 6. NIMIKUORTEN AVAUS

Pöytäkirjan allekirjoituksen jälkeen avattiin ehdotusten nimikuoret. Ehdotusten tekijöiksi osoitettuihin seuraavat:

### Aino ja Väinö

- Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy
  - Henrik Eriksson
- Arkkitehtuuritoimisto Heikkinen-Komonen Oy
  - Mikko Heikkinen
  - Markku Komonen
  - Janne Kentala

### Casablanca

- Rakennustuote Oy
  - Jari Miettinen
- Arkkitehtitoimisto PSM Oy
  - Matti Seppänen

### Fedora

- Apollo-Rakenne Oy
  - Mikko Mantere
- Arkkitehtitoimisto Minna Magnussen T:mi
  - Minna Magnussen

### Frizzante

- Peab Seicon Oy
  - Kari Kiviluoma
- arkkitehdit:
  - Pekka Pakkanen
  - Risto Huttunen
  - Santeri Lipasti

### Kiviset ja Soraset

- VVO Rakennuttaja Oy
  - Jari Mäkimattila
- Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy
  - Eric Adlercreutz
  - Jyrki Iso-Aho
  - Anders Adlercreutz
  - Hasse Hägerström

### Seita

- Realpro Oy
  - Juha Vuorinen
- Arkkitehtitoimisto M-R Norri Oy
  - Marja-Riitta Norri

### Vega

- Asuntotuotantotoimisto
  - Risto Mykkänen
- QUAD-Arkkitehdit Oy
  - Ilkka Laitinen
  - Jari Viherkoski

Kiinteistövirasto  
Tonttiosasto  
PL 2214  
00099 Helsingin kaupunki  
(Katariinankatu 1)  
Puh. 169 3295  
Fax 169 3140  
tontti@hel.fi  
[www.hel.fi/kv/tontti](http://www.hel.fi/kv/tontti)

