

SILTASAAREN- PORTTI

Siltasaarenkatu 13
ja Toinen linja 7

ARVOSTELUPÖYTÄKIRJA
17.4.2018

Helsinki

Helsinki

Siltasaarenportin kilpailun arvostelupöytäkirja

Siltasaarenkatu 13 ja Toinen linja 7 kiinteistöjen kehittämisen, suunnittelun ja ostamisen kilpailu

© Helsingin kaupunki 2018

Taitto: Pirita Meskanen, WSP Proko Oy

Paino: Grano Helsinki

Sisällysluettelo

1 Kilpailukutsu	2
1.1 Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus	2
1.3 Asiantuntijaryhmä	3
1.4 Osanotto-oikeus ja pätevyysvaatimukset	3
1.5 Kilpailun säännöt	4
1.6 Kilpailun vaiheet	4
1.7 Tuomariston kokoukset	4
2 Kilpailun tausta	5
3 Kilpailun tavoitteet ja arvosteluperusteet	6
3.1 Kilpailun tavoitteet	6
3.2 Ensimmäisen vaiheen arvostelukriteerit	7
3.3 Toisen vaiheen arvostelukriteerit	7
4 Yleisarvostelu	8
4.1 Ensimmäisen vaiheen yleisarvostelu	8
4.2 Toisen vaiheen yleisarvostelu	9
5 Ehdotuskohtainen arvostelu	10
Linjoilla	10
LYYRA	14
Stiflat	18
KALLIONTORI	22
LEHVÄSTÖ	24
(nimetön ehdotus)	26
VIA	28
6 Kilpailun tulos	30
6.1 Tuomariston päätös	30
6.2 Jatkokehitysohjeet	30

1 Kilpailukutsu

Hakaniemen metroaseman pohjoisten sisäänkäyntien yhteyteen sijoittuvat virastorakennukset puretaan. Uudisrakennusten suunnittelusta on järjestetty kaksivaiheinen suunnittelukilpailu.

1.1 Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus

Helsingin kaupunki ja Kiinteistö Oy Helsingin toimitilat järjestivät kilpailun Helsingin Kalliossa, Linjoilla osoitteessa Toinen linja 7 ja Siltasaarekatu 13 sijaitsevien kiinteistöjen kehittämisestä, suunnittelusta ja ostamisesta. Kaupungin tavoitteena on löytää kilpailun kautta tonteille paras kokonaisratkaisu, jonka pohjalta tontit kaavoitetaan.

Suunnittelukilpailun tuomaristo esittää voittanutta ehdotusta kaupunkiympäristölautakunnalle, joka päättää asiasta.

Kaupunginhallitus päätti (16.12.2013) kehottaa kiinteistövirastoa yhteistyössä tilojen nykyisten haltijoiden kanssa, uuden toimitilaratkaisun taloudellisten edellytysten luomiseksi ryhtymään toimiin, joilla vapautuvat tilat tontteineen saadaan tehokkaasti hyödynnettyä niitä kehittämällä ja realisoimalla.

Kiinteistö Oy Helsingin toimitilat on vuokrannut tontit kaupungilta ja niillä sijaitsee sen omistamat kaksi virastorakennusta, joista ensimmäisessä sijaitsee rakennusvalvontavirasto ja jälkimmäisessä Helsingin liikelaitoksen pääkonttori. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 11 780 k-m².

Kaupunki on valmistelemassa virastojen sijoittamista toisiin tiloihin ja tavoitteena on, että rakennukset vapautuvat nykyisestä käytöstä kiinteistöjen omistusoikeu-

den siirtyessä ostajalle. Tehtyjen selvitysten mukaan virastorakennukset ovat nykyisen kaltaiseen käyttöön teknisesti ja toiminnallisesti vanhanaikaisia, joten rakennusten purkaminen ja korvaaminen kokonaan uudisrakennuksilla on tarpeen. Molemmilla kiinteistöillä sijaitsee metroon kulkuyhteys ja metron teknisiä tiloja, jotka tuli huomioida suunnittelussa. Lisäksi uudisrakennuksiin tuli sijoittaa nykyisen korttelimuuntamon ja tulevan Pissararadan ja sen aseman tilavaraukset.

Siltasaarenportin asemakaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu 9.5.2017. Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto asetettiin nähtäville 9.5.2017- 16.6.2017. Aineisto oli nähtävillä kaupungin verkkosivuilla sekä info- ja näyttelytila Laiturilla osoitteessa Narinkka 2. Asukasilta pidettiin 7.6.2017 osoitteessa Siltasaarekatu 13, Rakennusvalvonnan infotila Tellingissä.

Kilpailun voittaneen ehdotuksen laatijoiden kanssa valmistellaan sopimus tonttien myymisestä sekä ehdotuksen mukaisen rakennusten rakentamisesta tonteille. Tonttien myyntiä koskeva päätösesitys on tavoitteena viedä kaupunkiympäristölautakunnalle kesän 2018 aikana. Asemakaavan muutosehdotus valmistellaan kilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta. Tavoitteena on, että kaavaehdotus esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle vuoden 2018 lopussa.

1.2 Tuomaristo

Siltasaarenportin kilpailun tuomaristoon kuuluivat:

- Mikko Aho, toimialajohtaja
- Raimo K. Saarinen, maankäyttöpäällikkö
- Marja Piimies, asemakaavapäällikkö
- Janne Prokkola, eteläisen yksikön päällikkö.

1.3 Asiantuntijaryhmä

Kilpailun valmisteluun ja ehdotusten arviointiin ovat osallistuneet seuraavat asiantuntijat:

- Juhani Linnosmaa, Helsingin kaupunki, Hallinto- ja tukipalvelut
- Raino Antikainen, Helsingin Toimitilat Oy
- Anne Mannerkorpi, HKL
- Jouni Ikonen, HKL
- Pasi Lehtiö, Helsingin kaupunki, Maankäyttö- ja kaupunkirakenne
- Perttu Pulkka, Helsingin kaupunki, Maankäyttö- ja kaupunkirakenne
- Raila Hoivanen, Helsingin kaupunki, Maankäyttö- ja kaupunkirakenne.

Kilpailutoita ovat kommentoineet myös seuraavat asiantuntijat:

- Juuso Helander, liikennesuunnittelija
- Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti
- Sakari Mentu, arkkitehti.

Lisäksi ehdotusten kaupallisia ja toiminnallisia lähtökohtia on arvioinut Helsingin kaupunginkanslian kehityspäällikkö Minna Maartola.

Arvostelupöytäkirjan ovat laatineet WSP Proko Oy:n Mervi Savolainen ja Pirita Meskanen.

1.4 Osanotto-oikeus ja pätevyysvaatimukset

Kilpailuun saivat osallistua ne tahot, jotka täyttävät kilpailuohjelman 3. luvussa kilpailijan soveltuvuudelle asetetut vähimmäisvaatimukset:

Vaatus 1

Taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset

Kilpailijalla (yrityksellä tai yritysryhmällä) on käytössään sellaiset taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset, että se pystyy toteuttamaan yhteistyökumppaneidensa kanssa molemmat kiinteistöt esittämänsä kilpailuehdotuksen mukaan.

Tätä ominaisuutta arvioitiin kilpailijan vakavaraisuudesta, maksukykyisyydestä, kannattavuudesta ja luottokelpoisuudesta saatujen tietojen sekä kilpailijan laatiman oman selvityksen perusteella.

Vaatus 2

Verojen ja muiden julkisten maksujen suorittaminen

Kilpailijan (yrityksen tai yritysryhmän jokaisen yrityksen) tulee olla suorittanut sijoittumismaansa lainsäädännön mukaiset verot ja sosiaaliturvamaksut sekä Suomen lainsäädännön mukaiset verot ja sosiaaliturvamaksut sekä eläkevakuutusmaksut, jos tarjoaja on Suomessa verovelvollinen ja velvollinen maksamaan sosiaaliturvamaksuja. Jos maksujen laiminlyönti on vähäinen, tai jos kilpailija toimitti viranomaisen tai vakuutusyhtiön hyväksymän maksusuunnitelman, jäi kilpailijan sulkeminen kilpailun ulkopuolelle kilpailun järjestäjien harkintaan.

Vaatus 3

Rekisteröinnit

Kilpailija (yritys tai yritysryhmän jokainen yritys) on rekisteröitynyt kaupparekisteriin, ennakkoperintälain mukaiseen ennakkoperintärekisteriin ja työnantajarekisteriin sekä arvonlisäverolain mukaiseen arvonlisäverovelvollisten rekisteriin, jos lainsäädäntö edellyttää rekisteröitymistä.

Vaatus 4

Kilpailijan referenssit

Kilpailija (yritys tai jokin yritysryhmän yritys tai ehdokkaan nimeämä yhteistyökumppani) on viimeisen kymmenen vuoden aikana toteuttanut sijoittajana, rakennuttajana, kiinteistökehittäjänä tai pääurakoitsijana ainakin yhden vaativan ja laajan rakentamiskokonaisuuden tämän kilpailun kohteeseen verrattuna. Vaihtoehtoisesti kilpailija harjoittaa Suomessa tai muussa EU- tai ETA-valtiossa merkittävää toimitilojen tai asuntojen omistukseen liittyvää sijoitustoimintaa.

Vaatus 5

Henkilöstön kokemus/referenssit

Kilpailijalla (yrityksellä, yritysryhmällä tai sen nimeämällä yhteistyökumppanilla) tulee olla käytettävissä suunnittelua ja toteutuksen valmistelua varten riittävästi kokemusta henkilöstöä kilpailun kohde huomioon ottaen.

Kilpailijan tuli nimetä seuraavat asian-
tuntijat ja toimittaa heidän referenssitie-
tonsa sekä referenssikohteiden tilaajien/
rakennuttajien yhteystiedot osallistumis-
hakemuksen yhteydessä:

- hankkeen johto: koko hankkeen joh-
tajalla tulee olla pitkäaikainen kokemus
vaativien rakennushankkeiden suunnit-
telun menestyksekkäästä johtamisesta

- pääsuunnittelija / arkkitehtisuunnittelun
johto: pääsuunnittelijalla / arkkitehtisuun-
nittelun johtajalla tulee olla pitkäaikainen
kokemus vaativien rakennushankkeiden
suunnittelun menestyksekkäästä johta-
misesta.

1.5 Kilpailun säännöt

Kilpailussa noudatettiin Suomen Arkkiteh-
tiliiton kilpailusääntöjä.

1.6 Kilpailun vaiheet

Kaksivaiheinen kilpailu alkoi 29.5.2017.

Kilpailua koskeva seminaari järjestettiin
17.8.2017 Kaupunkisuunnitteluviraston
auditoriossa, Kansakoulukatu 3. Semi-
naarissa esiteltiin kilpailun lähtökohtia,
tontinmyyntiprosessin kulkua sekä hank-
keen taustaa.

Kilpailun ensimmäinen vaihe päättyi
9.10.2017 klo 16.

Kilpailun ensimmäisen vaiheen pääty-
miseen mennessä toimitettiin yhteensä
seitsemän kilpailuehdotusta:

- Kalliontori
- Lehvästö
- Linjoilla
- Lyyra
- Stiflat
- Via
- nimetön ehdotus

Ehdotuksia arviointiin erityisesti kaupun-
kirakenteellisten laadun, toiminnallisten
konseptin sekä toteutettavuuden pohjalta.
Ehdotuksista valittiin toiseen vaiheeseen
kolme parhaiten arvostelukriteerejä vas-
tannutta ehdotusta.

Kaikki ensimmäisen vaiheen kilpailueh-
dotuksen jättäneet kilpailijat täyttävät
kilpailuohjelman 3.luvussa kilpailijan
soveltuvuudelle asetetut vähimmäisvaa-
timukset (vaatimukset on todettu myös
tämän arvostelupöytäkirjan luvussa 1.4
Osanotto-oikeus ja pätevyysvaatimukset).

Kaikilla kilpailijoilla arvioitiin olevan talou-
dellinen kyky toteuttaa tonteille kilpailueh-
dotus yhteistyökumppaneidensa kanssa.

Kaikki kilpailuehdotuksen jättäneet kilpai-
lijat jättivät kilpailuehdotuksen yhteydessä
kilpailuohjelmassa edellytetyn indikaatiivi-
sen hinta-arvion suunnitelmansa mukais-
ten kiinteistöjen käyvästä hinnasta tilala-
jeittain. Lisäksi ulkopuoliselta arvioitsijalta
on ennen kilpailuehdotusten sisääntuloa
hankittu puolueeton arvio tonttien ar-
vosta, jos ne olisivat rakentamattomia
ilman metroon ja muihin tontteihin liittyviä
rasitteita.

Ensimmäisen vaiheen ehdotusten ulko-
puolisen arvion ja indikaatiivisten hinta-ar-
vioiden perusteella oli todennäköistä,
että jokainen kilpailija tulee tarjoamaan
vähintään suunniteltujen tonttien käyvän
markkina-arvon suuruisen lopullisen hin-
nan huomioon ottaen oma kilpailuehdotus
ja kilpailijalle jäävien rasitteiden muutos-
töiden kustannukset, jos tämä valitaan
jatkokon toiseen vaiheeseen ja tältä pyyde-
tään lopuksi tarjousta.

Tuomaristo päätti 26.10.2017 pidetyssä
kokouksessa, että jatkokon valitaan kolme
ehdotusta:

- Linjoilla
- Lyyra
- Stiflat

Kaikille osapuolille ilmoitettiin tuomariston
päätöksestä.

Kilpailun toinen vaihe päättyi 27.4.2018.
Määräaikaan mennessä palautettiin kol-
me ehdotusta.

Kolmesta jatkokon valitusta kilpailijasta
valittiin voittajaksi kokonaisratkaisultaan
parhaan ehdotuksen tehnyt kilpailija edel-
lyttäen, että tämän tarjoushinta tonteista
on vähintään käyvän markkinahinnan
suuruinen kilpailuehdotus ja huomioon
ottaen em. rasitteet.

Kilpailun tuomaristo ehdottaa voittanutta
ehdotusta kaupunkiympäristölautakunnal-
le, joka päättää asiasta.

1.7 Tuomariston kokoukset

Tuomaristo kokoontui kilpailun ensimmäi-
sessä vaiheessa 26.10.2017.

Toisen vaiheen osalta tuomaristo kokoon-
tui kaksi kertaa: 12.4.2018 ja 17.4.2018.

2 Kilpailun tausta

Suunniteltavat kiinteistöt sijoittuvat Kallion kaupunginosaan Linjojen alueelle. Siltasaarenkatu on osa Unioninakselia Tähtitorninmäeltä Kallion kirkolle, joka on kantakaupungin keskeisimpiä kaupunkikuvallisia elementtejä. Kiinteistöjen sijainti on keskeinen Hakaniemen ja Linjojen nivelkohdassa. Hakaniemen alueelle sijoittuu liike- ja toimitilarakentamista ja alue on luonteeltaan keskustaa. Linjojen puolen rakentaminen on luonteeltaan kantakaupunkia, asuinkerrostalojen kivijalat ovat liiketilakäytössä.

Linjojen alue on luonteeltaan ajallisesti ja typologisesti sekoittunutta kaupunkirakennetta. Katukuvassa vaihtelevat 1920-luvun 6-kerroksiset kaksiportaiset umpikorttelitalot sekä 1950- ja 1960-luvun jälleenrakennuskauden avointa korttelitypologiaa edustavat asuinkerrostalot. Hakaniemen puoleista aluetta hallitsevat Ympyrätalo, Kallion virastotalo ja Sonckin kortteli, jotka ovat luonteeltaan yhtenäisiä, omia kokonaisuuksiaan. Ympyrätalo ja Virastotalo eivät kytkeydy suoraan ruutukaavaan, vaan muodostavat avointa tilaa kilpailussa suunniteltavien kiinteistöjen eteen. Kiinteistöt kytkeytyvät Portanrinteen kautta Eläintarhanlahteen. Kilpailualue sijoittuu näkyvälle paikalle Eläintarhanlahden maisemassa. Rakennusten hahmot muodostavat osan Kallion Linjojen kaupunkijulkisivua keskustan suuntaan.

Suunnittelussa tuli erityisesti huomioida rakennusten sijoittuminen Unioninakselille, sovittaminen olemassa olevaan ympäröivään kaupunkirakenteeseen sekä rakennusten rooli metron ja Pissararadan sisäänkäynteinä. Yhtenä keskeisenä elementtinä kilpailutehtävässä oli Siltasaarenkadun kävelykadun elävöittäminen, joka jatkoon esitetyissä ehdotuksissa oli ratkaistu onnistuneesti.

Tehtävä oli teknisesti erittäin haastava ja kilpailijoiden tuli sovittaa ratkaisut olemassa olevan kaupunkirakenteen lisäksi metron tilojen päälle.

3 Kilpailun tavoitteet ja arvosteluperusteet

3.1 Kilpailun tavoitteet

Kilpailussa oli tarkoitus löytää molemmille kiinteistöille kaupunkitilallisesti korkeatasoinen, toiminnallisesti riittävän tehokas suunnitelma. Suunnitelman tuli luoda tonteille ympäristön kaupunkirakenteen erityispiirteisiin hyvin vastaava ehdotus, joka laajentaa Hakaniemen keskustamaista luonnetta Linjojen alueelle. Toisaalta taas ehdotuksen tuli huomioida Linjojen alueen erityispiirteet luontevan ja onnistuneen kaupunkitilan luomiseksi. Erityisesti ensimmäisen kerroksen osalta katutilan onnistunut käsittely oli keskeistä onnistuneen lopputuloksen saavuttamiseksi.

Kilpailuohjelmassa määriteltiin suunnittelun kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset lähtökohdat. Tavoitteena oli kaupunkirakenteen huomioon ottava ja kaupunkitilaa elävöittävä ratkaisu. Katutasoon tuli sijoittaa alueelle tyypillistä kadulle aukeavaa kivijalkatilaa. Toimintojen tuli olla paikkaan sopivia. Kilpailun lähtökohtana toimi alueelle laadittavan asemakaavan muutoksen luonnosaineisto, jossa oli määritelty tavoite ympäristöön sovittamisesta sekä tavoitteellinen käyttötarkoitus.

Lisäksi ehdotuksissa tuli huomioida metron olemassa olevat tekniset tilat, lippuhallin tilat sekä sähkönjakelun tarpeet.



3.2 Ensimmäisen vaiheen arvostelukriteerit

1. Kaupunkitilallinen laatu

- Kaupunkirakenteellinen kokonaisuus
- Suhde ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja maisematilaan (Unioninakseli)
- Omaleimaisuus ja viihtyisyys, alueen identiteettiä luovat ratkaisut
- Kehityskelpoisuus
- Laatu vaiheittaisessa toteutuksessa

2. Toiminnallisuus

- Kokonaisratkaisun toimivuus
- Liike- ja palvelutoimintojen sisältö, sijoittuminen ja suhde kokonaisuuteen (Hakaniemi)
- Eri liikennemuotojen luontevat reitit ja sujuva yhteensovittaminen
- Huollon ja pysäköinnin toimivuus
- Kehityskelpoisuus
- Toiminnallinen laatu eri toteutusvaiheissa
- Metron sisäänkäyntien yhdistäminen rakennuksiin
- Metron ja Pisanan vaatimusten huomioon ottaminen

3. Toteutettavuus

- Liikeideoiden toteutuskelpoisuus
- Tekninen toteutuskelpoisuus eri vaiheissa
- Suunnitteluratkaisun joustavuus
- Kestävän kehityksen huomioiminen
- Kehityskelpoisuus

Kokonaisratkaisun laatua, toiminnallisuutta ja toteutettavuutta pidettiin tärkeämpänä kuin yksittäisiin arviointikriteereihin vastaamista.

3.3 Toisen vaiheen arvostelukriteerit

1. Arkkitehtoninen laatu

- Kaupunkirakenteellinen kokonaisuus
- Rakennuksen arkkitehtonisen laatu, innovatiivisuus
- Suhde ympäristöön
- Omaleimaisuus, alueen identiteettiä luovat ratkaisut
- Rakennukset ja niiden keskinäiset suhteet
- Kaupunkitilan monimuotoisuus ja viihtyisyys, sisä- ja ulkotilojen liittyminen toisiinsa
- Laatu vaiheittaisessa toteutuksessa

2. Toiminnallisuus

- Kokonaisratkaisun toimivuus
- Liike- ja palvelutoimintojen sisältö, sijoittuminen ja suhde kokonaisuuteen
- Muiden toimintojen luonteva sijoittuminen
- Jalankulun ja liikennejärjestelyjen toimivuus
- Huollon ja logistiikan sujuvat järjestelyt
- Toiminnallinen laatu eri toteutusvaiheissa
- Tekninen toteutuskelpoisuus

Kokonaisratkaisun laatua ja toiminnallisuutta pidettiin tärkeämpänä kuin yksittäisiin arviointikriteereihin vastaamista.

4 Yleisarvostelu

4.1 Ensimmäisen vaiheen yleisarvostelu

Kilpailuehdotuksissa esitetyt toiminnot vaihtelivat puhtaasta toimistorakentamisesta ja toimisto-hotelli -yhdistelmistä ostoskeskusmaisiiin tiloihin. Parhaat ehdotukset tarjosivat monipuolisia uusia alueelle sopivia ja elinvoimaa tuovia toimintoja, liiketiloja katujen varsille, luoden Siltasaarenkadun kävelykadusta mielenkiintoisen kävelyalueen sekä lisäksi uusia näkymiä kaupunkilaisille kattotason terasseilla, kahviloilla ja ravintoloilla.

Parhaimmat ehdotukset liittyivät luontevasti Linjojen kaupunkikuvaan luoden kuitenkin oman ajallisen kerrostuman alueen kaupunkirakenteeseen. Toisaalta taas tonttien erityinen asema ruutukaavan reunassa, sekä erityisesti Unioninakselilla, toivat suunnitelmiin erityisyyttä ja maamerkinomaisia piirteitä. Suhde olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen vaihteli ehdotuksissa, onnistuneena ratkaisuna pidettiin katulinjoja jatkavia ehdotuksia. Unioninakselin sekä Toisen linjan ja Porthaninkadun kaupunkikuvassa kilpailussa oli erittäin onnistuneita ratkaisuja, joissa rakennusten paikka kaupunkikuvallisena aksenttina oli tunnistettu.

Siltasaarenkadun käsittely vaihteli ehdotuksissa merkittävästi. Tärkeänä ominaisuutena pidettiin vapaan akselin ja näkymän säilymistä ja korkeatasoista kävelykatu-ympäristön luomista. Osassa ehdotuksista kadulle oli ehdotettu portaita, joka katkaisee katulinjan ja muodostaa tarpeettoman fyysisen esteen sekä näkömälinjan katkeamisen.

Parhaimmillaan ehdotusten arkkitehtuuri ja toiminnot kumpusiat alueen identiteettistä ja vahvistivat ympäristön omaleimaisuutta tuoden alueelle lisäarvoa erityisesti

julkisen kaupunkitilan ja toiminnallisuuden näkökulmasta. Erityisesti katutilaan avautuvat liiketilat nähtiin paikkaan sopivana ratkaisuna toisin kuin rakennuksen sisäänpäin avautuvat kauppakeskus-tyyppiset ratkaisut.

Ehdotuksista Lyyra ja Stiflat täyttivät parhaiten kilpailuohjelmassa esitetyt valintaperusteet. Suunnitelmat vastaavat myös parhaiten alueen kaupunkitilallisia ja toiminnallisia tavoitteita. Molemmissa suunnitelmissa rakennusten arkkitehtuuri nähtiin hyvin paikkaan sopivaksi ja jatkokehityskelpoisiksi. Jatkossa kummankin korkomaailmaa tuli sovittaa paremmin ympäristöön.

Lisäksi kolmantena työnä jatkoon valittiin ehdotus Linjoilla, joka nähtiin kaupunkikuvallisesti komeana ratkaisuna. Ehdotuksen toiminnallisuuden nähtiin kaipaavan jatkokehittelyä ja kivijalkatiloja tulisi lisätä. Ehdotuksen huoltoreittiä Siltasaarenkadun kävelyalueen kautta ei pidetty onnistuneena ratkaisuna.

Yleisesti jatkosuunnittelussa tuli huomioida, että metron muuntajatilien haalauksaukon tilat tarkemmin sekä Siltasaarenkadun muotoilussa tulee huomioida, ettei muuntajatilien kantta ole mahdollista vahvistaa alapuolelta.

4.2 Toisen vaiheen yleisarvostelu

Kaikki jatkon päässeet ehdotukset olivat tunnistanee ympäristön kaupunkirakenteelliset erityispiirteet ja onnistuneet luomaan alueen ominaispiirteitä hyvin jatkavia kaupunkirakenteellisia suunnitteluratkaisuja. Suunnittelualueen sijainti toisaalta Linjojen ruutukaavan reunalla ja toisaalta Unioninakselin erityispiirteitä oli pystytty hyödyntämään ehdotuksia rikastuttavalla tavalla. Kytkeytyminen ympäristöön oli huomioitu rakennusten ryhmittelyssä, julkisivujen sommittelussa sekä materiaalivalinnoissa onnistuneella tavalla. Samalla ehdotukset kuitenkin onnistuvat luomaan itselleen vahvan oman identiteetin ja näin täydentävät alueen ajallisesti ja tylogisesti sekoittunutta kaupunkirakennetta. Ehdotukset Lyyra ja Stiflat onnistuvat luomaan hienovaraisilla viesteillä uutta tilallista mielenkiintoa Siltasaarenkadun ja Porthaninkadun katutilaan. Erityisesti ehdotuksessa Lyyra Kolmannen linjan käsittely on onnistunutta rakennusten ryhmittelyä joka huomioi olemassa olevan rakenteen. Ehdotus Linjoilla tukeutuu mittakaavallisesti Hakaniemen puolen suurimittakaavaisiin korttelikokonaisuuksiin.

Ensimmäisen kerroksen liiketilojen avautuminen katutasoon on ehdotuksissa onnistunutta. Vaihtelevan kokoiset tilat tuovat alueelle tyypillistä vaihtelevuutta katutasoon toimijoihin ja takaa elävän katukuvan muodostumisen. Kaikissa ehdotuksissa on myös esitetty kiitettävästi eri tyyppisiä palveluita katutasoon sekä metron lippuhallin yhteyteen.

Siltasaarenkadun käsittelyn osalta ehdotukset poikkesivat toisistaan. Ehdotuksessa Linjoilla ja Lyyra Siltasaarenkatu on ehdotettu osittain porrastuvina terasseina. Linjoilla ehdotuksessa esitettyä puurivistöä keskellä kävelyaluetta ja Unioninakselia ei pidetty onnistuneena. erityisen onnistunut oli ehdotuksen Stiflat Siltasaarenkadun osuus, jossa kokonaan avoimeen Siltasaarenkatuun on onnistuttu luomaan pienimittakaavaiset aukiot molemmin puolin kävelykatua, joihin terassit avautuvat.

Tavoitteena oli, että suunnitelma aktivoi aluetta vuorokauden eri aikoina. Parhaiten tähän tavoitteeseen ovat onnistunut vastaamaan ehdotukset Lyyra ja Stiflat,

joissa on esitetty pääkäyttötarkoituksen mukaisiksi toiminnoiksi muutakin kuin toimistoa. Erityisesti ehdotuksessa Lyyra toimintojen monipuolisuus oli omaa luokkaansa. Toimijoiden valinnat ovat erityisen onnistuneita paikalle, jossa yhdistyvät metron, Pesararadan saavutettavuus sekä Kallion ja Hakaniemen erityispiirteet.

Arkkitehtuurin osalta kaikki jatkon päässeet ehdotukset olivat erittäin korkealuokkaisia. Julkisivujen materiaalivalinnoissa ja sommittelussa alueen ominaispiirteet on huomioitu hyvin. Samalla on onnistuttu luomaan uusi kaupunkirakenteellinen kerrostuma vanhaa kunnioittaen. Rakennusten räystäskorkeudet mukautuvat hyvin olemassa olevaan rakenteeseen, onnistuen kuitenkin luomaan riittävän porttiaiheen Unioninakselille. Tasapainoisen katukuvan aikaansaamiseksi Porthaninkadulle sekä Kolmannelle linjalle on tärkeää, että räystäslinjat mukautuvat ympäristöön.

Olemassa olevien ja tulevien teknisten lähtökohtien sovittaminen ehdotuksiin on onnistunutta. Metron tilat ja Pesaran varaus on huomioitu hyvin. Pesararadan kuilun ja sisäänkäynnin varaus esitettiin ehdotuksissa hyödynnettäväksi liiketilana ennen Pesararadan toteuttamista. Ehdotuksissa Linjoilla ja Lyyra metron lippuhallitasolle on esitetty uusia avauksia, joiden katsottiin sopivan hyvin vilkkaan metroaseman palveluihin. Lisäksi metron esimerkiksi metron paineentasauskuilujen integroiminen osaksi rakennuksia on ehdotuksissa suunniteltu onnistuneesti.

5 Ehdotuskohtainen arvostelu

Linjoilla

Kokonaiskerrosala	24 400 k-m ²
Toiminnoittain	
Toimisto	19 425 k-m ²
Liiketila	4 975 k-m ²
Autopaikkoja	87 kpl (osoitetaan toriparkista)
Pyöräpaikkoja	382 kpl

1. Arkkitehtoninen laatu

Tontit on käytetty tehokkaasti hyväksi. Rakennus ei pyri mukautumaan Linjojen alueen arkkitehtuuriin, vaan muodostaa oman varmaotteisen kokonaisuuden, joka liittyy arkkitehtuuriltaan Ympyrätalon ja Virastotalon muotokieleen. Massaa on kevennetty onnistuneesti julkisivuissa muutaman kerroksen korkuisilla viistoilla sisäänvedoilla.

Räystäskorot istuvat hyvin ympäröivään rakennuskantaan. Massaa on rytmitetty sisäänkäyntien ja ylempien kerrosten terassien aukotuksella, jota pidettiin hyvänä.

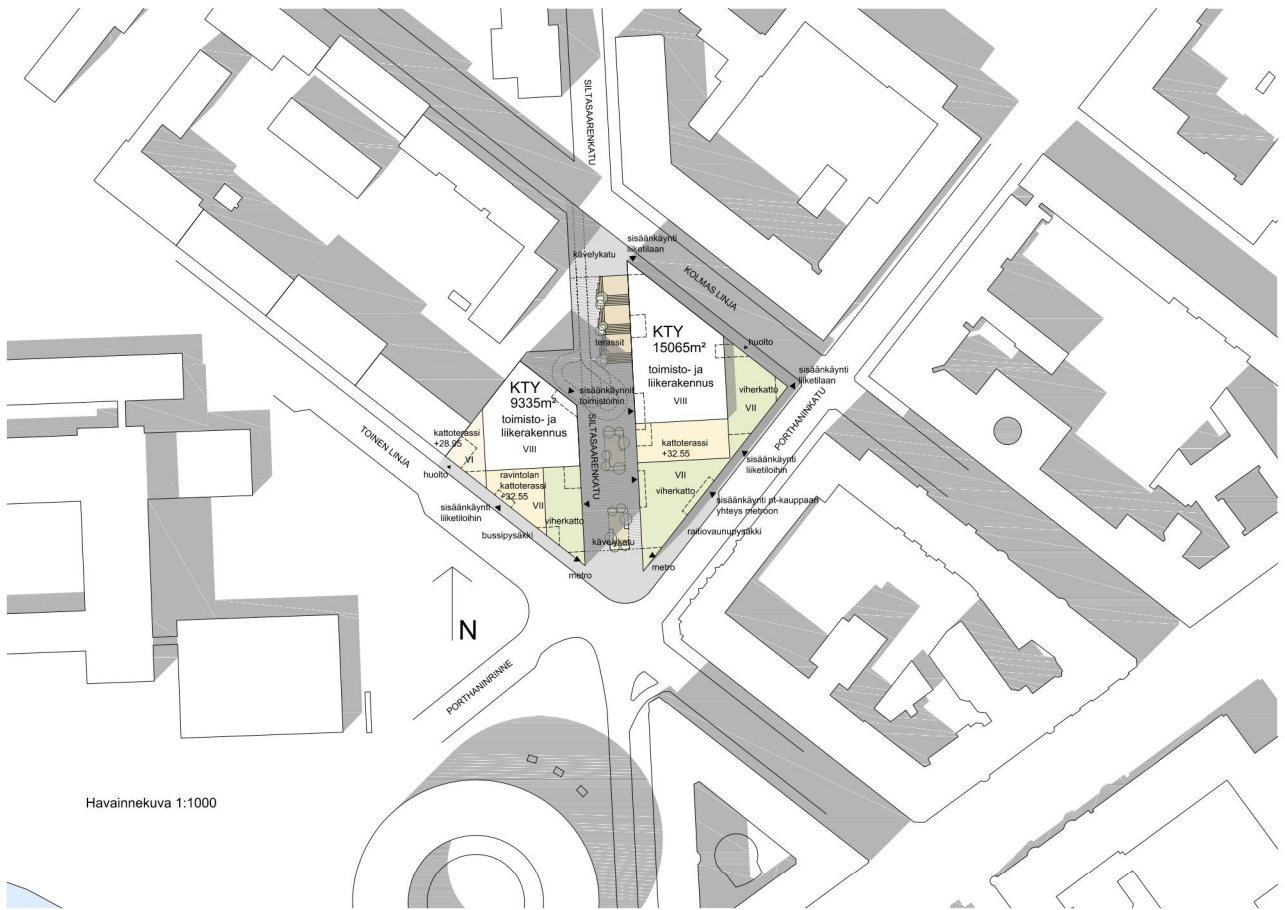
Katutaso kerros on luonteeltaan erilainen kuin ylemmät kerrokset ja luo kuvaa avoimesta kivijalkakerroksesta, joka luontevaa alueelle.

Ehdotuksen arkkitehtuuri liittyy mittakaavaltaan sekä julkisivujen arkkitehtuuriin osalta lähialueen 60-luvun merkkirakennuksiin. Julkisivujen arkkitehtuuri ja aukotus ovat luonteeltaan toimistorakennukselle ominaista. Sommittelu on harkittua ja hienovaraista.

Julkisivujen materiaaliksi on esitetty hapeitettu kupari. Maantasokerroksen materiaalina on musta graniitti, joka sopii hyvin kadunvarren materiaaliksi. Julkisivujen aukotus on ryhdikäs ja selkeä. Katot on esitetty viherkattoina, mikä sopii hyvin uudisrakennukselle alueella.

Erikokoiset liiketilat avautuvat hyvin katutasoon ja luovat alueelle tyyppillistä katumiljöötä. Harmillisesti keskeiselle kävelykadulle, Siltasaarenkadulle kahvilat ja ravintolat avautuvat vasta katuosan yläpäässä, jossa toimii myös saattoliikenteen reitti.

Sisäänkäynnit toimisto-osiin ovat keskeltä Siltasaarenkatua, mikä tarkoittaa, että myös saattoliikenne on ohjattu kadun puoliväliin asti. Tämä rajoittaa osaltaan kävelykadun käytettävyyttä lisäämällä tarpeetonta liikennettä katuosuudella.



Havainnekuva 1:1000



Katutason sisäänkäynnit ovat sisäänvedettyjä, joka on onnistunut ratkaisu, kun liitytään kaltevaan katuun. Siltasaarenkadun kävelykatu on käsitelty selkeänä kokonaisuutena: Kävelykadun itäreuna on jäsennelty leveällä terassiportailkolla, joka jatkuu Kolmannelle linjalle asti. Kävelykadun poikkileikkauksessa istutuskaisa keskellä katua rajaa terasseja ja liikennettä. Ajatus on luonteva ja hyvä käsittely kävelykadulle mutta tässä tapauksessa se osuu keskelle Unioninakselia ja näkymää Hakaniemestä kohti Kallion kirkkoa.

Ehdotus huomioi hyvin rakentamisen aikaiset vaikutukset olemassa olevaan ympäristöön sekä liikenteeseen. Rakennusaikaisen metroaseman sisäänkäyntien sulkeminen on esitetty lyhytaikaisena. Työmaajärjestelyt on esitetty siten, että Siltasaarenkadun käytettävyys jalankululle ja pyöräilylle mahdollinen rakennustöiden aikana.

Olemassa olevat pilarit ja perustuksen on pyritty hyödyntämään metron sisäänkäyntien yhteydessä, joka nähtiin onnistuneena suunnitteluperiaatteena.

2. Toiminnallinen kokonaisuus

Toiminnallisesti ehdotuksen rakennukset ovat pääkäyttötarkoitukseltaan toimistoa. Yhden pääkäyttötarkoituksen hankaluutena on, että ehdotus ei toiminnallisesti aktivoi aluetta kuin tietyn ajan.

Katutasossa on kadulle avautuvaa liike-tilaa, joita on mahdollista yhdistellä tai erotella tarpeen mukaan. joustavat tilat luovat hyvät edellytykset erilaisille toimijoille kivijalkatiloissa.

Siltasaarenkadun puolella, metron sisäänkäyntitasolla on laajempi, kellaritilaan sijoittuva päivittäistavarakauppa tai kuntokeskus. Laajuus ja toiminto vaikuttavat sopivilta ja maanalainen, lippuhalliin liittyvä tila on onnistuttu hyödyntämään ansiokkaasti. Lisäksi metron lippuhallitiloihin on kytketty pienet liiketilat molemmilla tonteilla, joka tukee hyvin lippuhallin palveluntarjontaa ja viihtyvyyttä. Lippuhallitasosta on lisäksi erilliset liukuportaat Siltasaarenkadun kiinteistöön mikä parantaa hyvin lippuhallitason käytettävyyttä.

Toisen linjan kattotasolla kaikille avoin ravintola ja terassi etelään, joka tuo uuden hienon lisän alueen palveluihin.

Ehdotuksen huoltoliikenne on esitetty toimivan tonteittain, Siltasaarenkadun tontin huolto tapahtuu Kolmannelta linjalta ja läntisemmän tontin huolto tapahtuu Toisen linjan puolelta, tontin reunasta. Tonttien saattoliikenne on järjestetty Siltasaarenkadun kautta. Pysäköintipaikkoja ei ole esitetty tonteille vaan tavoitteena on, että tarvittavat paikat osoitetaan läheisestä laitoksesta. Pyöräpaikat sijoittuvat huoltoajohallin yhteyteen.





Kokonaiskerrosala	20 850 k-m ²
Toiminnoittain	
Toimisto	8 200 k-m ²
Hotelli	5 900 k-m ²
Liiketila	4 900 k-m ²
Asuminen	1 850 k-m ²
Autopaikkoja	20 kpl
Pyöräpaikkoja	384 kpl

1. Arkkitehtoninen laatu

Ehdotuksen massoittelua pidettiin monimuotoisena ja mielenkiitoisena. Suunnitelma muodostuu kolmesta rakennuksesta, Siltasaarenkadun rakennusmassa kytkeytyy kivijalan kautta kokonaisuudeksi. Kokonaisuutta on kevennetty sisäänvedoin, viistein sekä avauksin, jotka huomioivat hyvin ympäröivää asuinrakennetta. Avaukset korsteleissa ovat harkittuja ja erityisesti naapurirakennusten näkymiin on kiinnitetty ansiokkaasti huomiota. Rakennuksen typologinen sommitelma yhdistelee onnistuneesti alueelle tyyppillisiä korttelimalleja, umpikorttelia sekä avointa 60 –luvun korttelirakennetta. Rakennusten ryhmittely kuvaa hyvin hankkeen toiminnallista sisältöä.

Suunnitelma huomioi ympäristön luontevasti. Ehdotuksen räystäskorot kytkeytyvät luontevasti ympäröivien rakennusten räystäskorkoihin. Julkisivujen materiaali- ja valinnat toimivat hyvin yhteen ympäristön olemassa olevan rakennuskannan kanssa ja julkisivujen rytmii ja aukotus noudattelevat alueelle tyyppillisistä julkisivujakoa.

Julkisivujen aukotus on hillitty, aukotuksia elävöittävät värilliset osat. Pääjulkisivumateriaali on vaalea paikallamuurattu tiili, jota säestävät erisävyiset patinoidut kuparipinnat aukotuksessa. Kuparipintojen sävy vaihtelee toimintojen mukaan. Suunnitelman tarkkuutta kuvastaa hyvin esitetty detalji kaiteesta joka toimii viittauksena Vanhaan Ylioppilastaloon.

Siltasaarenkävelykatu on jäsenelty kevyesti rakennusten ensimmäisten kerrosten liiketiloihin liittyvillä terasseilla. Teras- sitasojen välille on esitetty istutusaltaita, joissa on matalaa heinikköä. Ratkaisu

tuntuu vieraalta paikalle, mutta on helposti korjattavissa jatkosuunnittelulla.

Ehdotuksessa on tutkittu huolella liittyminen olemassa oleviin tiloihin sekä tarvittaviin varuksiin. Pissararadan kuilun ja sisäänkäynnin varaus on esitetty hyödynnettäväksi ruokakaupan ja kahvilan tiloina ennen Pissararadan toteuttamista. Rakennustyön arvioitu kokonaiskesto on arvioitu olevan noin 26 kk. Pääosan työmaa-ajasta Siltasaarenkadun jalankulkuuhteys on poikki, ratkaisu vaatii vielä tarkennuksia liikennevirtojen huomioimisessa.

2. Toiminnallinen kokonaisuus

Ehdotus on toiminnoiltaan kilpailun monipuolisesti ja vastaa parhaiten asetettuja tavoitteita toiminnallisuuden suhteen. Ehdotus tarjoaa erilaisia työpaikkoja ja monipuolisesti palveluita. Työpaikkojen ja palveluiden monimuotoisuus tarjoaa hyvät edellytykset ympäristön ympärivuorokautiseen aktivointiin ja tuo elinvoimaa alueelle. Ehdotus vastaa parhaiten kaupungin tavoitteisiin tuoda työpaikkoja ja palveluita alueelle.

Metron lippuhallin tasoon on ehdotettu laajoja liiketiloja, jotka aktivoivat lippuhallitasoa hyvin. Uusi yhteys metron lippuhalliin Kolmannen linjan ja Porthaninkadun risteyksestä uuden liiketilan kautta tarjoaa hyvän parannuksen Hakaniemen metroaseman palvelutasoon.

Suunnitelmassa on monipuolisesti kadulle avautuvaa liiketilaa ja ensimmäiseen kerrokseen muodostuukin luonteva kivijalkaliiketiloiden sarja. Suunnitelmassa on esitetty toimijoita tiloihin, jotka tukevat erinomaisesti ehdotuksen toiminnallista sisältöä.



Hotellin aulatilat avautuvat katutasoon ja ovat avoimia kaikille. Aulatilat avautuvat lisäksi ympäröiviin liiketiloihin ja se toimii ikään kuin rakennuksen toiminnallisena sydämenä.

Molempien uudisrakennusten kattotasoille on sijoitettu kaikille avoimet ravintola-kahvilatilat, joiden terassit avautuvat etelään. Avautuvat näkymät ovat hieno lisä alueen palvelutarjontaan.

Suunnitelmassa esitettyä ajoa huoltopihaan Toisen linjan kautta pidettiin hyvänä. Molempien kortteleiden huolto toimii keskitetysti yhden yhteyden kautta. Ajo pysäköintiin sekä pyöräpysäköintiin tapahtuu Porthaninkadun kautta. Ratkaisu ei ole paras mahdollinen ratkaisu, sillä Porthaninkadun raitiotie saattaa häiriintyä, suunnitteluratkaisu vaatii erityistä huomiota jatkosuunnittelussa.



JULKISIVU SILTASAARENKATU LOUNAASEEN





Kokonaiskerrosala	18 700 k-m ²
Toiminnoittain	
Hotelli	9 120 k-m ²
Toimisto	5 190 k-m ²
Liiketila	2 590 k-m ²
Asuminen	1 800 k-m ²
Autopaikkoja	13 kpl
Pyöräpaikkoja	248 kpl

1. Arkkitehtoninen laatu

Suunnitelma istuu kaupunkikuvaan hyvin. Ehdotuksen massoittelu on veistoksellista. Massoittelu on mielenkiintoinen yhdistelmä Kallion Linjoille tyypillistä umpikorttelia sekä avointa rakennetta. Suunnitelma jakautuu kahteen kokonaisuuteen ja muotoilu mahdollistaa mielenkiitaisia näkymiä kohti uudisrakennusta eri suunnista. Porthaninkadun varren viisteellä on tuotu sopivasti etäisyyttä naapurirakennuksiin. Rakeisuus on alueelle luontevaa ja julkisivujen rytmi noudattelee ympäristön rakennetta. Suunnitelma istuu hyvin ympäristöönsä, harkituilla eleillä se ottaa huomioon paikan erityisyydet ruutukaa- van reunassa ja Unioninaksella.

Ehdotuksen julkisivuja on rytmitetty ympäröivää kaupunkirakennetta mukaillen. Rakennusten räystäät kytkeytyvät pääasiassa olemassa olevaan ympäristöön. Kolmannen linjan julkisivujen korko- maailma nousee selkeästi vastakkaisia rakennuksia korkeammalle, tätä on pyritty kompensoimaan pienellä sisäänvedolla mutta vaikutelma jää epäsuhtaiseksi.

Aukotus on hillittyä ja vaihtelee luontevasti hienovaraisesti toimintojen mukaan. Julkisivumateriaali on hiekkapuhallettu värabetoni, kivijalka on luonnonkiveä. Materiaali suunnitelmassa on yhtenäinen, väritys vaihtuu rakennusten välillä, joka luo sopivaa vaihtelevuutta katukuvaan.

Ensimmäisen kerroksen liiketilat avautuvat hyvin kaduille ja luovat vaikutelmaa alueelle luonteenomaisesta elävästä katu- tilasta. Siltasaarenkävelykatu on rytmitetty kahdella pienellä aukiolla. Pääpaino kävelykadun toiminnoille on keskitetty aukiolle, jonne kahvilat ja ravintolatilat avautuvat.

Hotellin aula avautuu Porthaninkadulle sekä Siltasaarenkadulle ja se luo uuden reitin korttelin läpi.

Metron toiminta säilyy entisellään ja Pisan- ran varaus on huomioitu hyvin. Pissarara- dan kuilun ja sisäänkäynnin varaus esite- tään hyödynnettäväksi liiketilana ennen Pissararadan toteuttamista. Siltasaarenka- tu on työn alku- ja loppuvaiheessa osittain käytettävissä jalankululle.

2. Toiminnallinen kokonaisuus

Suunnitelman pääosassa ovat toimisto- ja hotelliosat, joita on täydennetty hyvin kivijalan liiketiloilla sekä kattotason ravin- toloilla. Ehdotus sisältää monipuolisesti erilaisia toimintoja: Kauppaa, toimistoa, hotellia kivijalkaliiketilaa ja asuntoja. Hotellitoiminnaksi on esitetty edullista budjettihotelli-toimintaa ja asumista on esitetty Toisen linjan varteen. Suunnitel- man toiminnallinen kokonaisuus vaikuttaa toteutettavalta ja paikkaan sopivalta.

Lippuhallitasolta ei ole esitetty yhteyksiä rakennuksiin. Metron sisäänkäyntitasolta on yhteys rakennusten liiketiloihin.

Kadunvarsien liiketilat ovat vaihtelevan kokoisia ja ovat muunneltavissa, mikä parantaa tilojen käytön monipuolisuutta.

Asuntojen sijoittaminen Toisen linjan varteen vaikuttaa onnistuneelta ja luonte- valta ratkaisulta. Asuntojen pihat on saatu sijoitettua osaksi suurkorttelin pihaa.



Siltasaarenkadun uudelle aukiolle avautuvat kahviloiden ja ravintoloiden terassit luovat poikkeuksellisen onnistuneen vaikutelman julkisten ulkotilojen liittymisestä rakennuksiin. Sommitelma, jossa on huomioitu kaupunkirakenteelliset päälinjat, ympäristön ja tonttien ominaispiirteet sekä onnistuttu tuomaan kortteleiden toiminnallinen painopiste vielä mukaan on poikkeuksellisen onnistunut ja osoittaa ehdotuksen laatijalta erityistä ammattitaitoa ja eri mittakaavojen hallintaa.

Suunnitelmassa esitetyt liikeideat ovat realistisia ja toteutuskelpoisia. Kestävän kehityksen tavoitteet on huomioitu hyvin. Suunnitelma nähtiin toteutettavuudeltaan kehityskelpoiseksi.

Pysäköinti sijoittuu Toisen linjan rakennukseen, kahteen kerrokseen, kellaritasoon. Huoltoliikenne Toisen linjan ja Kolmannen linjan kautta. Huolto tapahtuu rakennusrungon sisällä. Saattoliikenteelle järjestetty pääsy Siltasaarenkadun yläpään.





KALLIONTORI

Kerrosalaa yhteensä	17 840 k-m ²
• hotelli	3 871 k-m ²
• toimisto	7 585 k-m ²
• asuminen	2 163 k-m ²
• päiväkot	646 k-m ²
• liiketila	3 575 k-m ²

Kalliontorin suunnitelmaan inspiraatiota on haettu alueen asukkaille suunnatun kyselyn kautta. Lopputulokseksi on saatu suunnitelma, joka on toiminnallisesti monimuotoinen kokonaisuus. Yllättävästi suunnitelman arkkitehtuuri ei korreloi suunnitelman moninaisuutta. Rakennuksen pyöristetyt nurkat, nauhaikkunat sekä alaspäin levittyvät massat luovat toimistomaisen ja raskaan vaikutelman.

Suunnitelma ei pyri mukautumaan olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen vaan luo pikemminkin oman maamerkin, tätä korostaa vielä korttelirakenteesta irrottaminen Toisen linjan puolella. Etelään avautuvat portaikot ja monikerroksiset terassit pyrkivät luomaan aukiomaisen vaikutelman alueelle, jossa on jo ennestään avoin luonne.

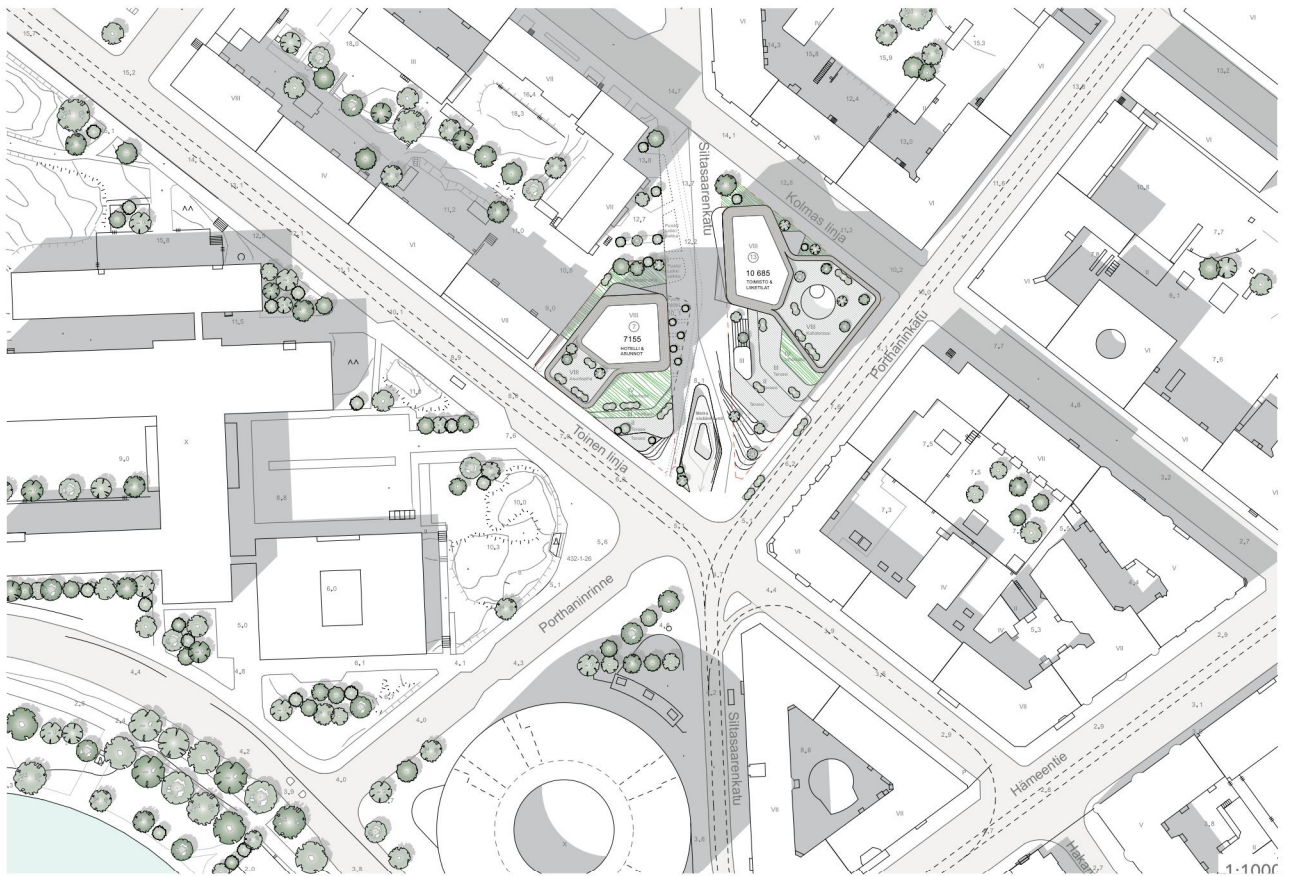
Kilpailuohjelmassa esitettyä kaupunkirakenteeseen sovittamista ei suunnitelmassa näy. Palana Linjojen umpikortteli-kaupunkirakennetta suunnitelma ei toimi. Suunnitelmassa ei myöskään ole huomioitu Unioninakselia. Suunnitelman ei katsottu sopivan paikkaan.

Ehdotus sisältää monipuolisesti palveluja ja toimintoja. Siitä huolimatta ensimmäisen kerroksen tilat ovat varsin pelkistetyt, kivijalkatila muodostuu vain muutamasta suuresta ravintola- ja liiketilasta, eikä elävää katutilaa Porthaninkadulle ja Kolman- nalle linjalle pääse syntymään.

Liikeideoiden osalta suunnitelma vaikuttaa toteutuskelpoisilta. Päiväkodin sijoittaminen hankkeen yhteyteen ei ole ollut pakollista ja suunnitelmassa se on sijoitettu pohjois-julkisivulle baarien ja ravintoloiden terassien kustannuksella. Siltasaarenkadun kävelykatuosuus on puristettu liian kapeaksi metron uuden sisäänkäynnin takia. Huolto/ajoyhteys Porthaninkadulle ei ole optimaalinen raitiotien takia. Suunnitelman perusratkaisut toimintojen osalta ei katsottu onnistuneiksi.

Metron sisäänkäyntejä on siirretty eikä Pissaran sisäänkäyntiä ei ole esitetty oikeassa paikassa. Metron poistumistieportaan ja haalausaukon sijoitusta ja liittymistä katutilaan ei ole esitetty.

Hankkeen kestävän kehityksen periaatteet on esitelty niukasti, perustuen muunneltavuuteen sekä tiukimpiin ympäristöluokituksiin.



LEHVÄSTÖ

Kerrosalaa yhteensä	21 759 k-m ²
• hotelli	7 206 k-m ²
• toimisto	10 215 k-m ²

Lehvästön idea on kehittää viherreitti Tokoinrannasta Kallion Linjoille. Suunnitelmassa idea näkyy Siltasaarenkadulle esitettyinä puina ja istutuksina. Alueen elävyyden takaamiseksi suunnitelman tehokkuus on pyritty pitämään korkeana. Rakennukset täyttävät lähes kokonaan molemmat tontit, lukuun ottamatta pieniä katutilan laajennuksia Siltasaarenkadulla. Rakennukset nousevat ympäristöään korkeammalle. Ylimmät kerrokset ovat sisäänvedettyjä, terassoituvilla tasoilla on esitetty istutuksia.

Hankkeen tavoitteena on täydentää Antiloopin toimisto ja työpaikka keskittymää Hakaniemen alueella. Suunnitelma on kytketty Ympyrätalon käyttömahdollisuuksiin ja Hakaniemen torin alaisen pysäköintilaitoksen toteutukseen.

Massoittelu on kauniin yksinkertaista ja eleetöntä. Suunnitelma muodostuu ikään kuin yhdestä suurkorttelista, jonka Siltasaarenkatu ja Unioninakseli halkaisevat. Rakennukset nousevat kauttaaltaan kahdeksan kerroksisina selvästi ympäristöään korkeammalle erityisesti Kolmannen linjan puolella. Tätä on pyritty kompensoimaan moni kerroksisilla terasseilla ylimmissä kerroksissa. Rakennus nousee porrastuksista huolimatta kaukomaisemassa kahta kerrosta ympäristöään liian korkeaksi.

Suunnitelman arkkitehtuuri on luonteeltaan kevyttä ja lasista. Korkeiden ensimmäisten kerrosten lisäksi vaikutelmaa korostavat korttelien kulmien sisäänvedot. Rajautuminen katuun tapahtuu korkeimmillaan kolmen kerroksen korkuisilla lasipinnoilla. Keskeinen osa arkkitehtuuria on julkisivujen sommitelma, jossa alimpien kerrosten pilari jakautuu ylöspäin kerroksia siirryttäessä. Aihe viittaa puuhun ja ylimpien kerrosten istutukset puiden lehvästön.

Materiaaleiltaan ja julkisivujen aukotusten osalta rakennukset eivät pyri samaistumaan ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja julkisivujen rytmiiin. Suunnitelma muodostuu yhdestä kaupunkikuvallisesta kokonaisuudesta eikä Linjojen luontevaa rakeisuutta pääse syntymään. Yhtymäkohtia suunnitelman arkkitehtuuriin voisi löytyä Ympyrätalon, Areenatalon ja Kallion virastotalon Katujulkisivut eivät vastaa alueelle tyypillistä kuvaa kivijalkaliiketiloiista.

Siltasaarenkadun kävelykatua on jäsennetty terassialueella sekä pienet aukiotilat kävelykadun keskivaiheilla, jotka rytmittävät katu luontevasti. Puiden sijoittaminen metron teknisten tilojen päälle pidettiin lähtökohtaisesti haasteellisena.

Toisen linjan tontti on hotellia ja Siltasaarenkadun tontti on pääosin toimistoa, jonka toisen kerroksen aulatilat ovat kaikille avoimia. Katutasojen kerrosten liiketilat ovat kaikille avoimia toimistojen aulatiloja, joten aitoa tavoiteltavaa kivijalkatila ei pääse syntymään. Ajatus on mielenkiitoinen, mutta ei vastaa paikan eikä kilpailuohjelman tavoitteita. Toiminnallisesti kokonaisuus on selkeä ja nojaa pitkälti Antiloopin kiinteistökehitysmahdollisuuksiin. Yksittäisenä kohteena kuitenkin kokonaisuus jää toiminnallisesti yksipuoliseksi eikä tarjoa täyttä potentiaalia katutasonliiketiloihin. Liikeideoita pidettiin sinänsä realistisina, mutta suunnitelman toiminnallinen perusrakenne ei tue annettuja tavoitteita aktiivisesta kaupunkitilasta.

Hankkeen tavoitteena on tutkia louhimista syvemmille tasoille, jotta toiminnalliset tavoitteet voidaan toteuttaa täysimääräisesti.

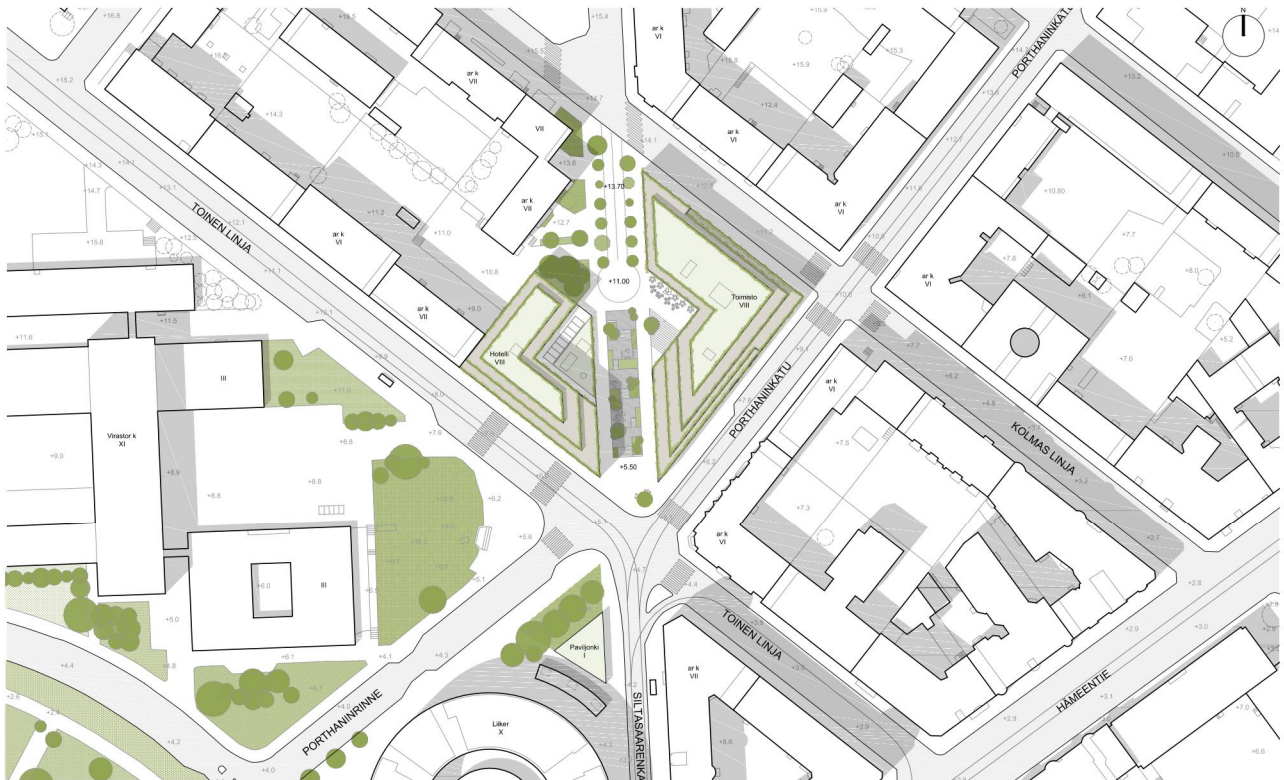
Siltasaarenkatu 13 huoltoajo tapahtuu Kolmannelta linjalta, joka on paras vaihtoehto tontilla. Toisen linjan tontin huoltoajo on järjestetty niin ikään luontevasti.

Polkupyöräpaikat on sijoitettu hajautetusti molemmille tonteille.

Metron sisäänkäynnit on huomioitu suunnittelussa hyvin. Haalausaukon ja hätäpoistumistien osalta suunnitelma on kehitettävissä. Pisanan hissivaraus on hieman väärässä paikassa. Metron sisäänkäynnit ja tilat ovat toteutettavissa

pienin muutoksin, jotka eivät muuta suunnitelman perusrakennetta.

Suunnitelma huomio hyvin kestävän kehityksen periaatteet.



(nimetön ehdotus)

Kerrosalaa yhteensä	19 100 k-m ²
• hotelli	6 250 k-m ²
• terveys- ja hyvinvointipalvelut	5 500 k-m ²
• asuminen	1 900 k-m ²
• liiketila	5 450 k-m ²

Ehdotus muodostaa umpikorttelin jota Unioninakseli halkaisee. Sommitelmaa korostaa materiaalin vaihdos Siltasaarenkadun kohdalla. Suunnitelma muodostaa yhdestä suurkorttelista eikä Linjojen alueelle tyypillistä julkisivujen rytmiä pääse syntymään. Suurmuotoa korostaa vielä lähes yhtenäinen räystäslinja, kerrosluku nousee tontin korkeimmassa kohdassa joka luo oudon muodon lisäksi epäsuhdan katutilaan.

Julkisivujen käsittely on tavanomaista eikä sitä nähty erityisen kehityskelpoisena.

Katutasoon liittyvät kerrokset ovat umpinaiset, eivät luo alueelle tyypillistä ja toivottavaa katutilaa. Kivijalkaliiketilaa ei juurikaan ole osoitettu, mitä pidetään huonona ratkaisuna paikkaan.

Aukiot kävelykadun molemmin puolin katua nousun keskivaiheilla muodostavat luontevan julkisentilan laajentuman.

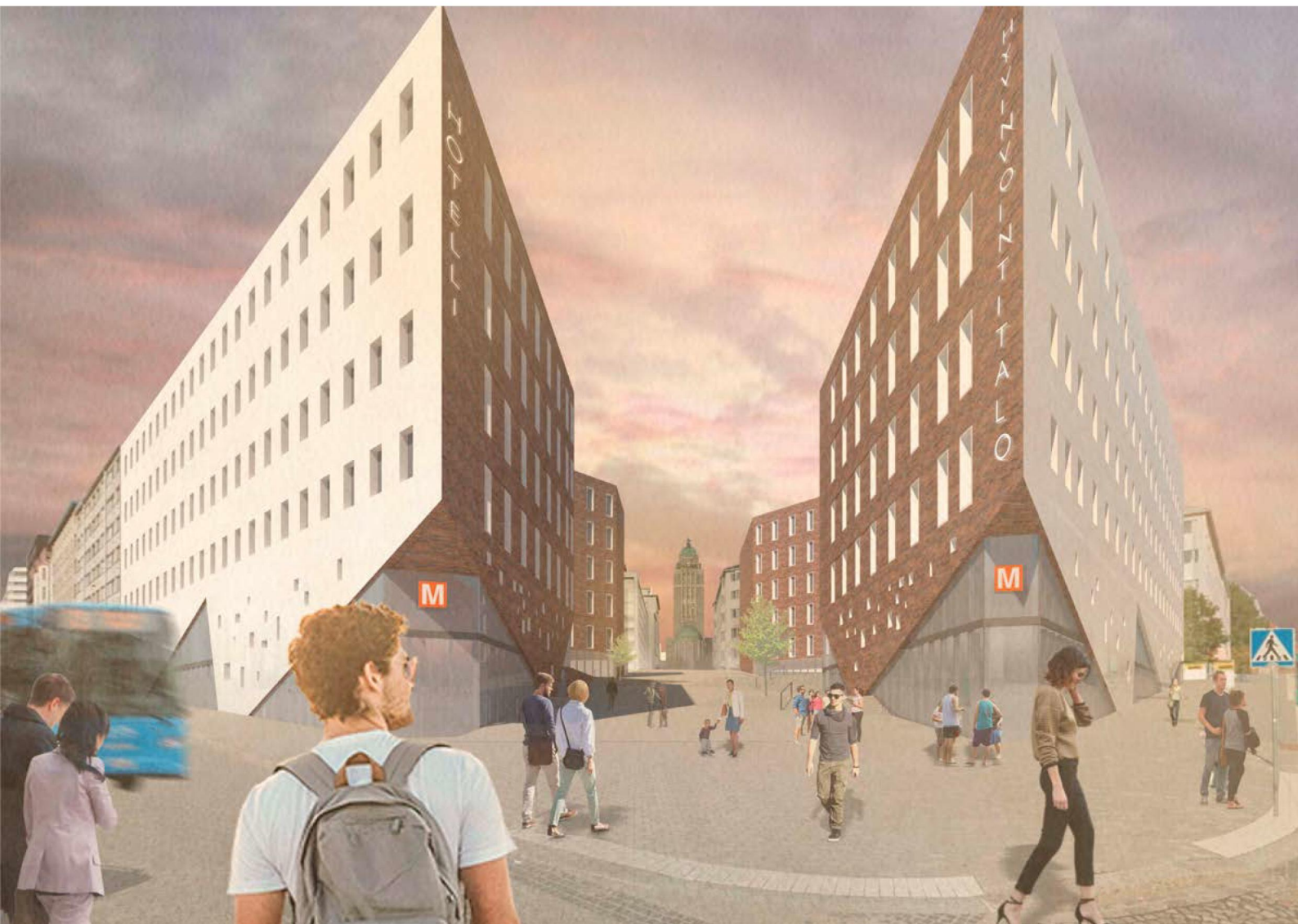
Siltasaarenkadun varteen muodostuva aukiotila vaikuttaa miellyttävän kokoiselta.

Esitetyt toiminnot ja kivijalkatilojen puute eivät puoltaneet suunnitelman valintaa jatkoon. Konseptiin kuuluu terveys- ja hyvinvointipalveluita. Ehdotuksen ylimpiin kerroksiin on sijoitettu asuntoja, joka ei toteutettavuuden kannalta ole optimaalisin ratkaisu. Lisäksi ylimpien kerrosten näkymien mahdollistaminen kaikille olisi ollut toivottavaa.

Metron sisäänkäynnit on esitetty suunnitelmassa vaaditun mukaisesti ja Pisaran varaus on kohdallaan.

Kestävän kehityksen periaatteet on huomioitu suunnitelmassa. Suunnitelma on realistinen, muttei kovin kunnianhimoinen paikalle eikä siksi erityisen kehityskelpoinen.





Kerrosalaa yhteensä	23 300 k-m ²
• hotelli	6 400 k-m ²
• toimisto	3 400 k-m ²
• asuminen	2 100 k-m ²
• liiketila	11 400 k-m ²

Via on monitoimikortteli, joka sisältää asumisen, toimitilojen ja hotellin lisäksi myös ostoskeskus-tyyppisen palvelukokonaisuuden Siltasaarenkadun korttelissa. Suunnitelman keskeinen idea on nostaa Siltasaarenkadun kävelykatuosuuden alkupäätä portailla n. 5 metriä, jolloin kävelykadulle saadaan luotua tasainen osuus tasolle +10. Suunnitelmassa on esitetty portaita ja tasanteita Siltasaarenkadulle. Tällä on merkittäviä vaikutuksia tilan jatkuvuudessa sekä käytettävyydessä Siltasaarenkadulla, joka ei ole toivottavaa.

Toisen linjan tontilla sijaitsevat pieni asuinkerrostalo sekä hotelli. Siltasaarenkadun kortteliin tarjotaan monipuolista liiketilojen ja toimitilojen kokonaisuutta. Suunnitelma muistuttaa pientä ostoskeskusta. Ratkaisu poikkeaa alueen toiminnallisesta rakenteesta merkittävästi eikä tue alueen ominaispiirteitä. Sen sijaan ratkaisu on melko tyyppillinen metroasemien yhteyteen sijoitettavasta maankäytöstä.

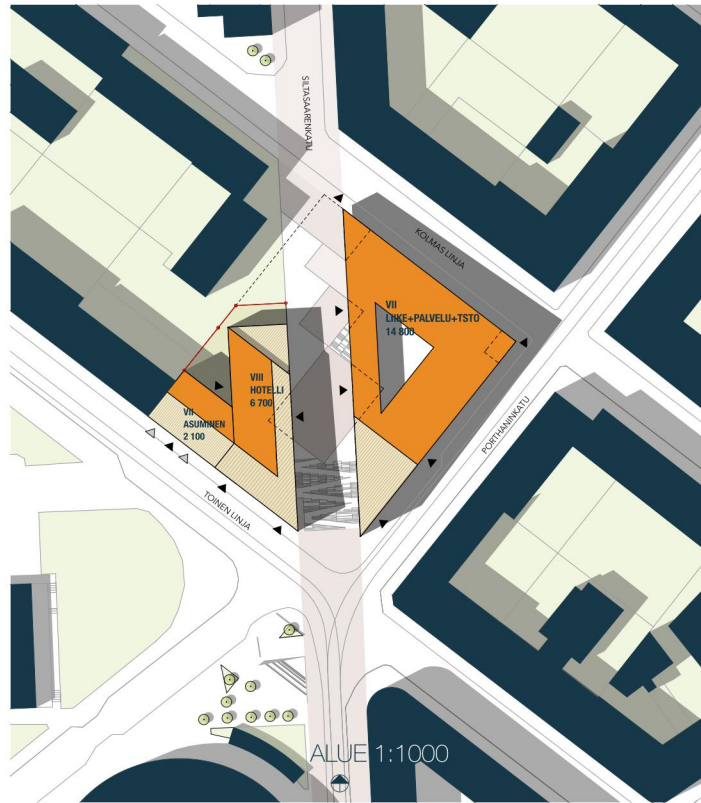
Rakennukset rajautuvat tiukasti tontin reunoihin. Katotason loveukset tuovat hyvin pientä väljyyttä tiukkaan katutilaan. Ajatus liittymisestä rakennusten massoitelun osalta Linjojen korttelijakoon toimii vain osittain, ja tässä olisikin jatkokehityksen mahdollisuudet.

Toisen linjan hotellisiipi työntyy osittain olemassa olevan asuinrakennuksen eteen, joka ei ole toivottava ratkaisu. Rakennus nousee ympäristöään korkeammalle laskeuduttaessa kohti Hakaniemeä. Massoitelun suhdetta ympäristöön sekä tasapainoisen katutilan muodostuminen ei ole tavoitteiden mukaista.

Julkisivujen aukotus ja rytmi mukailee onnistuneesti Linjojen olemassa olevaa kaupunkikuvaa. Variaatiota voisi olla enemmän, samoin julkisivujen sommitelussa.

Siltasaarenkadun syvärunkoinen ostos- ja elämyskeskus saa rungon sisään valoa keskiaulan kautta, jonka kautta myös kaikki liikenne on ohjattu. Aulasta on yhteys myös metrotasolle. Kivijalkatilat avautuvat hyvin kadulle joka suunnassa, päivittäistavarakauppa on sijoitettu onnistuneesti metron lippuhallitasolle, jolloin katutasolle on mahdollista sijoittaa pieniä liiketiloja.

Huolto on järjestetty hyvin kokonaisuudessaan Toisen linjan kautta, samoin ajo pysäköintilaitokseen. Ratkaisu on kuitenkin aiheuttanut sen että maanalaiset tilat menevät naapurin tontille, joka ei ole mahdollista ja on otettava huomioon jatkosuunnittelussa.



NÄKYMÄ KALLION KIRKOLLE
JUST A PERFECT DAY

6 Kilpailun tulos

6.1 Tuomariston päätös

Tuomaristo päätti yksimielisesti ehdottaa kaupunkiympäristölautakunnalle kilpailun voittajaksi ehdotusta "Lyyra", joka on kokonaisratkaisultaan paras ja vastaa parhaiten kilpailun tavoitteita.

6.2 Jatkokehitysohjeet

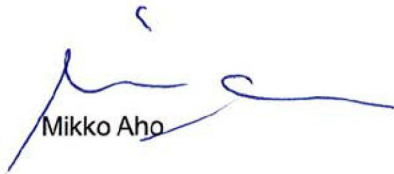
Jatkosuunnittelussa tulee huomioida tarkemmin Siltasaarenkävelykatu osana Unioin-akselia. Metron sisäänkäyntien korkomaailman suhde ympäröivään katu-kuvaan tulee tarkistaa. Lisäksi suunnitellaan tulevaisuudessa keventää poistamalla ylimääräiset viisteet kattotasoista.



6.3 Arvostelupöytäkirjan allekirjoitukset

Tuomaristo hyväksyi arvostelupöytäkirjan.

Helsingissä 17.4.2018



Mikko Aho



Raimo K. Saarinen



Marja Piimies



Janne Prokkola



Perttu Pulkka, tuomariston sihteeri

6.4 Kilpailuehdotusten tekijät

Jatkoon päässeiden ehdotusten tekijöinä olivat seuraavat työryhmät:

Ehdotus Lyyra

Helsingin Yliopiston Ylioppilaskunta

Antti Kerppola
Jussi Säynäslahti
Jannica Aalto

Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit (tekijä + tekijänoikeus)

Tom Cederqvist
Juhani Suikki
Tomas Nordström
Anna Ryhänen
Leena Brooke
Vesa Jäntti
Johannes Laiho

Realprojekti

Markku Hietala
Lauri Jokela

Demos Helsinki

Juha Leppänen

Sitowise

Seppo Karppinen, liikenne
Suvi Saastamoinen, maisema
Juha Rantanen, RAK
Jukka Ala-Ojala, RAK
Ulla Sipola, GEO

Granlund

Tom Blommendahl, LVIA
Nina Peltola, Kestävä kehitys

Geometria Architecture

Markus Wikar

Fira

Juha Halme
Mikko Mälskä

Ehdotus Linjoilla

Antti-Matti Siikala, professori, arkkitehti
SAFA Sarlotta Narjus, arkkitehti SAFA
Max Hartman, arkkitehti

Arkkitehtitoimisto Sarc Oy (tekijänoikeus)

Tammasaarenlaituri 3
00180 Helsinki

Avustajat:

Albanor Krasniqi, arkkitehti
Mika Lundberg, arkkitehti

Studio Lumart

Lorenzo Servi, visualisointi

HGR Property Partners Oy

Ehdotus Stiflat

NREP OY

Petri Valkama
Ilkka Salminen
Zacharias Wulff

ARKKITEHTUURITOIMISTO B&M OY

Jussi Murole
Mathias Nyström
J-P Lehtinen
Tuomas Seppänen
Daniel Burneo Lyra de Lemos
Henri Jessen-Juhler (2. vaihe)
Oskari Parkkinen (2. vaihe)
Johanna Brummer (1. vaihe)
Inari Virkkala (1. vaihe)
Antti Keskinen (1. vaihe)

MAISEMA-ARKKITEHTUURITOIMISTO NÄKYMÄ OY

Tiina Perälä
Sofia Tigerstedt

RAKENUTTAJATOIMISTO VALVONTAKONSULTIT OY

Anssi Romppanen, rakennettavuus, vaihteistus

SITOWISE OY

Kalle Holmen, GEO

GRANLUND OY

Timo Arkiomaa, LVI
Tatu Svahn, SÄH

SWECO FINLAND OY

Anssi Kolehmainen, RAK

L2-PALOTURVALLISUUS OY

J-P Laaksonen
Benjamin Ilvonen

Helsinki