

## MOSAIKKIKORTTELIN KEHITTÄMINEN

### 2. VAIHEEN ARVIOINTIPÖYTÄKIRJA

29.1.2021

-----

#### SISÄLLYS

1	ARVIOINTIPROSESSI.....	2
1.1	Arviointiryhmän kokoonpano.....	2
1.2	Vastaanotetut kilpailuehdotukset.....	2
1.3	Arviointiryhmän työskentely .....	2
1.4	Kilpailuehdotusten arviointiperusteet.....	2
1.5	Arviointikriteerit .....	4
2	ARVIOINTI.....	4
2.1	Ehdotus Mosaiikkiaukio .....	4
2.2	Ehdotus Tilkkutäkki.....	6
2.3	Vertailu .....	8
3	ESITYS PÄÄTÖKSEKSI .....	10

## 1 ARVIOINTIPROSESSI

### 1.1 Arviointiryhmän kokoonpano

- Leena Pasonen, projektinjohtaja, Kaupunginkanslia/Talous- ja suunnitteluosasto
- Tuukka Linnas, tiimipäällikkö, KYMP/Asemakaavoitus
- Petri Leppälä, arkkitehti, KYMP/Asemakaavoitus
- Aarno Alanko, yksikön päällikkö, KYMP/Rakennusvalvonta
- Mia Kajan, erityisasiantuntija, KYMP/Maankäytön kehittäminen ja tontit

### 1.2 Vastaanotetut kilpailuehdotukset

Ensimmäisen kilpailuvaiheen määräaikaan mennessä oli jätetty kaksi ehdotusta. Ehdotuksen nimimerkit ovat Mosaiikkiaukio ja Tilkkutäkki. Arviointiryhmä päätti ottaa saadut ehdotukset arvioitavaksi. Arviointiryhmä hyväksyi molemmat ryhmittymät kilpailun neuvotteluvaiheeseen 30.9.2020.

Molemmille kilpailuryhmille järjestettiin syksyn 2020 aikana 3 ohjauskertaa. Lopulliset kilpailuehdotukset pyydettiin jättämään 12.1.2021 klo 12 mennessä. Molemmat ryhmittymät jättivät tarkennetun projektisuunnitelman annettuun määräaikaan mennessä. Arviointiryhmä päätti ottaa saadut ehdotukset arvioitavaksi.

### 1.3 Arviointiryhmän työskentely

Arviointiryhmä kokoontui kaksi kertaa: 13.1.2021 ja 22.1.2021.

Arviointiryhmä on kuullut ehdotusten arvioinnissa asiantuntijana diplomi-insinööri Karri Kyllästistä (KYMP/Maankäytön yleissuunnittelu), maisema-arkkitehti Elise Lohmania (KYMP/Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu) sekä liikenneinsinööri Janne Antilaa (KYMP/Liikenne- ja katusuunnittelu).

### 1.4 Kilpailuehdotusten arviointiperusteet

#### A. Kilpailuehdotuksille on kilpailuohjelmassa asetettu seuraavia tavoitteita:

Korttelille etsitään kaupunkitilallisesti korkeatasoista, toiminnallisesti tehokasta ratkaisua.

Tärkeimpiä tavoitteita ovat jalankulku- ja asiointiympäristön korkea laatu sekä ihmisen mittakaavan saavuttaminen.

- Suunnitteluratkaisun tulee vahvistaa Tyynylaavantien ja Mosaiikkitorin välistä yhteyttä.
- Kortteli tulee suunnitella kaupunkimaisena myös Tyynylaavantien puolelta, josta tulee osoittaa laadukas yleisen jalankulun yhteys ylemmälle Mosaikkitorin tasolle.

Kortteliin tavoitellaan noin 20.000 km<sup>2</sup> asuinrakennusoikeutta.

- Asuntotuotannolta toivotaan monipuolisuutta, ja erilaiset erityisasumisen muodot, kuten palvelu- ja opiskelija-asuminen ovat mahdollisia. Monipuolinen hallintamuotojakauma (puolihitas, aso) katsotaan eduksi hankeen toiminnallista sisältöä arvioitaessa.

- Myös erilaiset kaupalliset majoitusmuodot ovat kohteessa mahdollisia.
- Eri hallintamuotojen sijoittuminen tulee esittää suunnitelmassa.
- Asuntotuotannosta voidaan toteuttaa vuokra-asuntotuotantona enintään 50 %.

Liike-, palvelu- ja toimistotilaa tulee osoittaa vähintään 4.000 km<sup>2</sup>.

- Liiketilän painotuksen tulee olla Mosaiikkitorin ja Valkopaadentien tasossa korttelinkulmia ja kävely-ympäristön keskeisiä alueita korostaen.

B. 2. vaiheen projektisuunnitelmassa on tullut huomioida ja esittää muun muassa seuraavat asiat

- Arvioitu toteutusaikataulu
- Kerrosalakaaviot, joista selviää liike-, palvelu- ja toimistotilojen sijainti. Hoivatilojen osalta kerrosalat tulee eritellä potilashuoneisiin ja muihin tiloihin.
- Laskelmat asuntotuotannon jakautumisesta eri hallinta- ja rahoitusmuotoihin sekä perheasuntovaatimuksen täyttymisestä keskipinta-aloineen.
- Arvio kortteliin syntyvien työpaikkojen määrästä.
- Pysäköintipaikkalaskelma sekä huoltoreittikaavio
- Melun hallinnan ratkaisut muun muassa oleskelupihojen osalta.
- Asiantuntijalausunto tuulisuuden hallinnan ratkaisujen osalta
- Ajoyhteys ja liittyminen Mosaiikkitorin pysäköintilaitokseen
- Indikaatiivinen arvio kilpailuehdotuksen sisältämien käyttötarkoitusten rakennusoikeuksien arvosta
- Kuvaus rakennusten perustamisesta
- Kuvaus liittymisestä olemassa oleviin kunnallistekniikan verkostoihin
- Kuvaus suunnittelualueen tulvareittien jatkumisesta ympäröiville alueille
- Kuvaus ympäristöhäiriöiden huomioimisesta
- Kuvaus palo- pelastusturvallisuusratkaisuista
- Kuvaus suunniteltavan rakentamisen liittymisestä ympäröivään rakenteeseen

C. Konsortioille on asetettu kilpailuohjelmassa seuraavia vaatimuksia

Kilpailun voittajaksi esitettävällä osallistujalla on oltava käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus, taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset rakennushankkeen toteuttamiseksi.

- Hakemukseen tulee liittää projektiorganisaation kuvaus ja selvitys referensseistä vastaavan vaativuustason hankkeiden suunnittelusta ja toteutuksesta viimeisen viiden vuoden ajalta.
- Kilpailijan tulee nimetä hankkeen johto ja pääsuunnittelija sekä esittää asiantuntijoiden henkilökohtaiset, hankkeen kannalta olennaiset referenssihankkeet, koulutus ja muut mahdolliset pätevyudet. Referenssien osalta tulee esittää hankkeiden laajuus, kokonaiskesto, henkilöiden vastuut hankkeessa ja selvitys siitä, kuinka kauan henkilö on toiminut referenssihankkeessa.

## 1.5 Arviointikriteerit

Ehdotusten arviointikriteerit ovat

- Toiminnallinen konsepti, toiminnallinen monipuolisuus ja aktiivisuus, kortteliin muodostuva työpaikkojen määrä
- Suunnitteluperiaatteiden mukainen tilojen avoin ja julkinen luonne; katutason aktivoiminen, jalankulkijan näkökulma ja luontevat jalankulun reitit
- Sopeutuminen ympäristöön, tulevien suunnitelmien huomioiminen
- Kaupunkikuvallinen laatu ja arkkitehtoninen kokonaisratkaisu (idea), paikan imagon kehittäminen
- Energia- ja ekotehokkuutta lisäävät ratkaisut ja muut hiilineutraalisuutta edistävät innovaatiot
- Kokonaisidean teknistaloudellinen toteutuskelpoisuus, liikeideoiden toteutuskelpoisuus

## 2 ARVIOINTI

### 2.1 Ehdotus Mosaiikkiaukio

#### Yleistä

Kilpailuehdotus on kehittynyt arkkitehti- ja maisemasuunnittelun osalta ja toteuttaa kilpailuohjelman mukaisia toiminnallisia ja kaupunkikuvallisia tavoitteita melko hyvin. Liiketiloja on lisätty korttelin kulmiin ja vilkkaampien kulkuväylien varrelle, mikä vastaa hyvin elävän katutason ja jalankulkijan huomioimista koskeviin tavoitteisiin.

Korttelin ja katutilojen hahmottelu on mielenkiintoinen ja vaikuttaa toimivalta. Mittakaavallinen siirtymä ja suhde ympäröiviin rakennuksiin on onnistunut, joskin toimistotornin maitolasiseksi tulkittu pintakäsittely herättää kysymyksiä käytännössä. Viherkatot ja puun käyttäminen julkisivuissa vahvistavat raikkaan orgaanista vaikutelmaa. Mosaiikkitorilta Tyynylaavantielle johtava portaikko on harkittu ja laadukas. Suunnitelman eläytyminen jalankulkijan mittakaavaan on kehittynyt tavoitteiden mukaisesti, joskin julkisivujen toistuvuus vaatii paljon katutasoon asettuvilta toiminnoilta itse tavoitteen saavuttamiseksi.

Esitettyjen liikeideoiden konseptit sekä niiden toiminnallisuuden ja arkkitehtuurisuunnitelmien yhteensovitus vaikuttavat kuitenkin osittain epäuskottavilta. Korttelin toiminnallinen konsepti on esitetty joustavaksi, mutta toimistotornin osalta konkreettisten ideoiden puuttuminen herättää kysymyksen konseptin toteutumisesta esitetyllä tavalla. Kilpailuryhmän referenssejä ei toimisto- ja liikerakentamisen osalta ole esitetty pyydetyllä tavalla.

#### Liike-, palvelu- ja toimistotilat

Kortteliin on osoitettu toimi- ja liiketilaa noin 3700 k-m<sup>2</sup> hoivakodille, 2700 k-m<sup>2</sup> toimistolle ja noin 1900 k-m<sup>2</sup> muita liiketiloja, yhteensä 8 300 k-m<sup>2</sup>, joka täyttää kilpailuohjelman vähimmäisvaatimuksen. Hoiva-asumisen osalta pinta-aloja ei ole eritelty potilashuoneisiin ja muihin tiloihin pyydetyllä tavalla. Työpaikkoja kortteliin on arvioitu syntyväksi noin 240.

Korttelin koillisnurkan tornitaloon ei ole esitetty konkreettista konseptia. Myös katutasoon esitettyjen toimintojen (mm. kahvila, ravintola) realismi mietityttää, koska aputiloja ei ole erikseen esitetty uskottavalla tavalla. Aputilojen lisäämisen vaikutukset nyt avoimena esitettyihin katutasoon julkisivuihin ja hyödynnettävän kerrostasoalan määrään herättävät epäilyksen sinänsä hyvänä pidettyjen ideoiden toteutettavuudesta. Tyynylaavantien katutasoon on lisätty liiketilaa olennaisimpien reittien varten.

Hoiva-asuminen osalta hoiva-asumisen sisäinen tilajako aiheuttaa suurella varmuudella sinänsä hyvänä pidetyille ehdotuksen ulkoarkkitehtuurin jäsentelylle haasteita, jotka saattavat vaikuttaa suunnitelman laatuun. Lisäksi esitetyt, erittäin laadukkaan oloiset ratkaisut saattaisivat jatkosuunnittelussa osoittautua haastaviksi taloudellisen toteutuskelpoisuuden näkökulmasta.

Projektiorganisaatio ei ole esittänyt riittäviä asiantuntijoiden henkilökohtaisia referenssejä liike-, palvelu-, ja toimistotilojen hankekehitykseen tai toteuttamiseen liittyen kilpailuohjelmassa edellytetyn mukaisesti.

#### Asunnot

Arviointiryhmän antamat jatkosuunnitteluohjeet on huomioitu pääosin hyvin. Ehdotuksessa on esitetty kortteliin hallintamuodoiltaan monipuolista asuntotuotantoa, mutta selvitys perheasuntovaatimuksen täyttymisestä puuttuu. Asuntopohjia ja porraskäytäväratkaisuja on kehitetty toivottuun suuntaan ja parvekkeita on lisätty onnistuneesti. Katutasoon on osoitettu oleskelupaikkoja asukkaille ja kujaa järjestelty niin, että yksityisyyden vyöhykkeet hahmottuvat selkeästi. Kerhotila ja työtilat katutasossa ovat hieno ja kannatettava idea.

Kattoterassit ovat ajatuksena kannatettava, hyvät näkymät ovat siten kaikkien saavutettavissa. Kattoterassien ja viherkattojen toteuttaminen esitetyssä laajuudessa edellyttävät rakentajalta sitoutumista, ja tuulisuuden osalta ideat vaatisivat vielä jatkokehittämistä. Teksti ja kuvamateriaali eivät ole kaikilta osin yhtenäisiä, joten lopullinen ratkaisu jää epäselväksi.

#### Jalankulkijan näkökulma

Mosaiikkiraitin puoleista katutaso on jäsenneily onnistuneesti sisäänvedoin. Korttelin nurkkiin ja keskeisten kulkuyhteyksien varrelle osoitettu liike- ja palvelutilaa, mikä mahdollistaa elävän katutilan ja on siten merkittävä parannus. Myös korttelin sisäosia on kehitetty jatkosuunnitteluohjeiden mukaisesti toivottuun suuntaan. Puolijulkinen luonne viipyilemisen mahdollistavine paikkoineen on mielenkiintoinen ja porrasyhteys Tyynylaavantielle kaupunkikuvallisesti laadukas. Maantason suuri kerroskorkeus on hyvä ratkaisu keskusta-alueella. Leveyssuunnassa pohjakerrosten lasipintojen mittakaava jää kuitenkin ilmeettömäksi.

#### Huollon ja pysäköinnin toimivuus

Columbuksen huoltopihan järjestelyissä on huomioitu kauppakeskuksen toiveet. Huoltopihan ajoyhteyden näkemäalueet huomioivat jalankulkijan hyvin.

Korttelialueelle on esitetty toteutettavaksi noin 2/3 kortteliin osoitetun kerrosalan edellyttämistä autopaikosta. Noin 70 autopaikkaa on tarkoitettu osoittaa ulkopuolisiin pysäköintilaitoksiin, mutta näistä ei ole esitetty tarkempaa suunnitelmaa.

Pelustusreittien ja -paikkojen yhteensovitus korttelipihalle ja Tyynylaavantielle esitettyjen toimintojen ja kasvillisuuden kanssa ei vaikuta saumattomalta.

#### Muita huomioita

Hulevesien käsittelyyn on kiinnitetty huomiota, mutta järjestelmää ei ole ratkaistu kokonaisuutena. Esimerkiksi istutusalueet on esitetty korkeareunaisina, jolloin menetetään osa viivytyspotentiaalista. Tämä tuo haasteita myös pysyvän kasvillisuuden ja puiden menestymiseen.

Kasvillisuutta on esitetty sekä kansipihalle että viherkatoille. Kilpailuehdotuksen kuvitus ja tekstiosiot ovat näiltä osin jossain määrin ristiriitaisia, joten lopullinen ratkaisu jää epäselväksi.

## 2.2 Ehdotus Tilkkutäkki

#### Yleistä

Ehdotus vastaa kilpailuohjelman tavoitteisiin melko hyvin ja tekniset ratkaisut ovat toimivia ja perusteltuja. Toteutuskelpoisuuden kannalta hanke vaikuttaa uskottavalta. Tyynylaavantien katutilaa on kehitetty ansiokkaasti ja ratkaisu mahdollistaa maanvaraisen puuston menestymisen korttelissa.

Kaikkia neuvotteluvaiheessa annettuja ohjeita ei ole huomioitu toivotulla tavalla. Varsinkin Mosaiikkiraitin puoleinen pitkä rakennusmassa varjostaa Mosaiikkitoria tarpeettomasti. Torilta aukeavat näkymät, yleisilme ja valoisuus hyötyisivät torin kulmassa olevan kulkuaukon kasvattamisesta. Nyt kulkuaukon pienimittakaavainen käsittely muuhun rakennusmassaan nähden heikentää ajatusta julkisesta kulkureitistä, eikä vahvista yhteyttä Tyynylaavantien portaikolle. Portaikko itsessään vaikuttaa laadukkaalta.

Kokonaisuuden mittakaavallinen siirtymä ja suhde ympäröiviin rakennuksiin on onnistunut. Kattolappeiden eloisuus viittaa Aromikujan kortteleihin helposti hahmotettavalla tavalla. Kolmiulotteinen vaihtelevuus julkisivuissa on olennainen ilmettä antava seikka, mitä arviointiryhmä arvostaa ja jonka toteutuminen käytännössä on suuren kappalemaisen kokonaisuuden onnistumisen edellytys. Suurimittakaavainen kokonaisuus edellyttää kuitenkin esitettyä tarkempaa paneutumista katutason onnistumisen edellytyksiin jalankulkijan ja elävän kaupunkiympäristön näkökulmasta.

#### Liike-, palvelu- ja toimistotilat

Kortteliin on osoitettu toimi- ja liiketilaa noin 4600 k-m<sup>2</sup> hoivakodille, 380 k-m<sup>2</sup> päiväkodille 330 k-m<sup>2</sup> ja noin 1290 k-m<sup>2</sup> muita liiketiloja, yhteensä 6 600 k-m<sup>2</sup>, joka täyttää kilpailuohjelman vähimmäisvaatimuksen. Työpaikkoja kortteliin on arvioitu syntyväksi noin 160.

Katutasoon on esitetty monipuolisia liiketiloja ja niiden sijoittelu on perusteltua. Korttelin nurkkia on kehitetty ja Tyynylaavantien varren liiketilat on esitetty onnistuneesti.

Osan katutasoon esitettyjen toimintojen (mm. pt-kauppa, ravintola) realistisuus mietityttää, koska aputiloja ei ole esitetty. Aputilojen lisäämisen vaikutukset katutason tavoitteellisesti avoimen luonteen julkisivuihin ja hyödynnettävän kerrostasoalan määrään herättävät epäilyksen sinänsä hyvänä pidettyjen ideoiden toteutettavuudesta.

### Asunnot

Ehdotuksessa on esitetty kortteliin hallintamuodoiltaan monipuolista asuntotuotantoa. Ratkaisu mahdollistaa laadukkaat asuntopohjat ja porraskäytäväratkaisut näyttävät pääosin toimivilta. Parvekkeet on mahdollista toteuttaa lähes kaikkiin asuntoihin.

Katutasoon kulkuyhteyksien varrelle sijoittuvat yksityiset asunnot aiheuttavat merkittävän ongelman tavoitellun tilan puolijulkiselle luonteelle ja niiden tilalle tulisi tutkia esimerkiksi monikäyttöisiä yhteistiloja, joiden määrä korttelissa vaikuttaa kauttaaltaan niukalta. Puoliyksityisten oleskelupihojen yhdistyminen puolijulkiseen elävään katutasoon vaatii tarkentamista. Myös pihojen mitoittamiseen ja yhteisöllisyyteen tulee kiinnittää huomiota. Korttelisauna on toimintona mielenkiintoinen ja kannatettava.

### Jalankulkijan näkökulma

Korttelin tiivis rakeisuus heijastuu katutasoon, mutta toisaalta valo pääsee ratkaisussa korttelin sisäosiin pistemäisten rakennusten väleistä. Suunnitteluryhmään ei ollut kiinnitetty maisema-arkkitehtia, mikä korostuu erityisesti julkisuuden vyöhykkeiden hallintaa edellyttävän katutilan suunnittelussa. Korttelia halkaisevan puolijulkisen kujan käsittelyä voi luonnehtia mekaaniseksi, mikä kasvattaa muun ympäristön suunnittelun vaatimuksia. Kujamainen yhteys nousee kilpailijaksi samansuuntaiselle Mosaiikkiraitille ja asettaa haasteita yksityisyyden vyöhykkeiden osalta. Esitetyn, vähintään puolijulkisen kujan suora liittyminen puoliyksityisiin yhteisöllisiin pihoihin voi heikentää pihojen käytettävyyttä ja tulee ratkaista harkitusti.

Korttelin kulmiin ja keskeisten kulkuyhteyksien varrelle on osoitettu liike- ja palvelutilaa, mikä tuo eloa katutilaan ja on siten merkittävä parannus. Tyynylaavantien taskupuistot ja liiketilat luovat niin ikään mielenkiintoista ja vaihtelevaa katutilaa korttelin pisimmälle julkisivulle.

Mosaiikkiraitin puoleinen katutason julkisivu kaipaa jäsentelyä. Toiminnaltaan vähän kaupunkitilassa viipymistä synnyttävä päivittäistavarakauppa on sijoitettu tilaan, jonka tulisi olla elävä, avoin ja mielenkiintoinen torin suuntaan. Päivittäistavarakaupalle tyypilliset umpiteippaukset vaarantavat katutilan tavoitteellisen luonteen.

### Huollon ja pysäköinnin toimivuus

Pysäköinnin kokonaisuus vaikuttaa harkitulta ja perustellulta. Tarvittavat pysäköintipaikat (137 kpl) on osoitettu korttelin alueelle. Ajo korttelin toiseen pysäköintikerrokseen ratkaistaan Mosaiikkitorin pysäköintilaitosta koskevan rasitteen kautta.

Korttelin huoltotoimintojen keskittäminen on hyvä ratkaisu. Ajourien ja suuren pilarimäärän yhteensovitus tulee tehdä harkitusti. Ajoliittymien näkemäalueet eivät vaikuta riittävästi.

### Muita huomioita

Tuulenhallinnan menetelmiä lausunnossa esitetyille ongelmakohtille ei ole esitetty ja niihin tulee kehittää esitettyä parempia ratkaisuja jatkossa.

Kilpailuryhmällä on kattavat referenssit vastaavien kohteiden kehittämisestä ja toteuttamisesta niin asuin- kuin liiketilojenkin osalta. Ehdotus on esitetyn aineiston perusteella arvioituna uskottava ja toteutuskelpoinen.

## 2.3 Vertailu

### Toiminnallinen konsepti, toiminnallinen monipuolisuus ja aktiivisuus, kortteliin muodostuva työpaikkojen määrä

Kumpikaan ehdotuksista ei sisällä erityisen innovatiivisia liikeideoita. Kortteliin esitettyjen työpaikkojen lukumäärän suuruusluokka on ehdotuksissa samalla tasolla. Molemmissa ehdotuksissa on esitetty katutasoon korttelia aktivoivia yhteistiloja.

Mosaiikkiaukio: Kortteliin on esitetty toimintoja melko monipuolisesti, mutta toimistotorniin ei ole esitetty konkreettista konseptia. Esitettyjen työpaikkojen määrä on hieman suurempi, mutta niiden toteutumiseen liittyy epävarmuuksia edellä mainitusta syystä.

Tilkkutäkki: Kortteliin on esitetty monipuolisesti toimintoja, mukaan lukien päiväkoti ja päivittäistavarakauppa. Ehdotuksen ansiona mainitaan Tyynylaavantien puolen aktivointi; kortteli näyttäytyy toiminnallisena kaikilla ulkoreunoilla.

### Suunnitteluperiaatteiden mukainen tilojen avoin ja julkinen luonne; katutason aktivoiminen, jalankulkijan näkökulma ja luontevat jalankulun reitit

Molemmissa ehdotuksissa on onnistuttu aktivoimaan korttelin olennaisimpia kulmia.

Mosaiikkiaukio: Maisema-arkkitehdin käyttö näkyy suunnitelmassa, tilojen avoin ja julkinen luonne on harkittu ja onnistunut. Sisäpihan mittakaava on mielenkiintoinen ja maantasokerrosten mittakaava onnistunut. Kasvillisuuden menestyminen kansi- ja kattopihoilla ei esitettyssä mittakaavassa ole todennäköistä.

Tilkkutäkki: Korttelin rakenne on avoin ja kutsuu sisäänsä. Puolijulkisen kujan ja puoliyksityisten asuntopihojen välille muodostuu isoja kontrasteja. Korttelin jatkosuunnittelussa tulee kasvattaa kujan ja raitin välistä luonne-eroa.

Tyynylaavantien taso on aktivoitu kauttaaltaan ja se on jalankulkumaailmaksi hyvin mielenkiintoinen. Taskupuistot ovat kilpailuehdotuksen parhaita puolia ja ne mahdollistavat maanvaraiset isot puut. Ratkaisun toteutuskelpoisuus tulee varmistaa jatkosuunnittelussa.

Mosaiikkitorin ja Mosaiikkiraitin katutaso kaipaa aktivointia; suurkorttelin luonne edellyttää panostusta myös katutasossa. Kortteliin johdettava viistoaihe on hyvä lähtökohta Mosaiikkitorin puoleisen aukon jatkokehittämiselle.



*Sopeutuminen ympäristöön, tulevien suunnitelmien huomioiminen*

Molemmat ehdotukset sopeutuvat ympäristöönsä melko hyvin ja yhteensovitukselle tulevien hankkeiden kanssa on vähintään kohtalaiset lähtökohdat.

Mosaiikkiaukio: Korttelin mittakaava on onnistunut, samoin mittakaavallinen siirtymä ja suhde ympäröiviin rakennuksiin. Massojen visuaaliseen jakamiseen pyrkivät keinot eivät ole täysin onnistuneita ja etenkin Tyynylaavantien puolella rakennusten ilme on melko tekninen.

Kulku tulevalle ratikkapysäkille ja Tyynylaavantien katutason liittyminen tulevaan bussiterminaaliin lienee järjestettävissä, mutta niitä ei ole erikseen esitetty. Olisivatko esimerkiksi asuintalojen yhteistilat mahdollista muuntaa liiketiloiksi jatkossa?

Tilkkutäkki: Ehdotuksen kattomaailman aihe toistaa Aromikujan tornialueen huippuja selkeäeleisesti ja liittyminen Vuotien suuntaan on ratkaistu kiitettävästi. Yhteydet tuleville ratikkapysäkeille ja bussiterminaaliin ovat hyvät.

Pitkän rakennusmassan liittyminen Mosaiikkitorin ympäristöön edellyttää jäsentelyä, jottei kokonaisuus muodostu raskaaksi.

*Kaupunkikuvallinen laatu ja arkkitehtoninen kokonaisratkaisu (idea), paikan imagon kehittäminen*

Mosaiikkiaukio: Ehdotuksen parhaat puolet ovat vehreydessä ja organisuudessa. Puun käyttö on hyvä idea ja sen käyttö olisi voinut olla vahvempaakin. Työpaikkojen tuominen keskuskortteliin näkyvälle paikalle on tervetullut ratkaisu ja korostaa alueen keskustamaista luonnetta, vaikka liiketoimintakonsepti jääkin auki.

Valkopaadentien sivun vaihteleva ilme ei välttämättä toimi edukseen näin suuressa mittakaavassa ja arviointiryhmä arvioi rakenteellisen ratkaisun ilmeeltään tarpeettoman määrääväksi.

Tilkkutäkki: Julkisivujen reliefimäinen kolmiulotteisuus muodostaa eheän, mieleenpainuvan kokonaisuuden ja viittaa onnistuneesti ympäristön mosaiikkiaiheiseen nimistöön. Ulkokehän rauhoittaminen ulkonevista parvekkeista on hyvä ratkaisu.

Mosaiikkitorin puoleinen massa on iso ja kaipaa keventämistä umpinaisen kattomuodon ja kulkuaukon osalta.

*Energia- ja ekotehokkuutta lisäävät ratkaisut ja muut hiilineutraalisuutta edistävät innovaatiot*

Molemmissa ehdotuksissa on valmiudet esimerkiksi aurinkoenergian tutkimiseen, mutta erityisiä innovaatioita ei ole esitetty.

Mosaiikkiaukio: Tekstissä on mainittu useita eri ideoita energia- ja ekotehokkuutta sekä hiilineuraalisuutta edistäviksi vaihtoehtoiksi, mutta onnistuneita konkreettisia ratkaisuja ei juuri ole. Hoivakäyttöön osoitetun rakennuksen

suuret ikkunapinnat saattavat synnyttää viilennystarvetta, eikä sen osalta ole esitetty energiaviisasta ratkaisua.

Tilkkutäkki: Ehdotuksessa on varattu mahdollisuus maalämmön tutkimiselle.

Kokonaisidean teknistaloudellinen toteutuskelpoisuus, liikeideoiden toteutuskelpoisuus

Molempien ehdotusten pysäköintiratkaisut vaikuttavat toimivilta. Pohjarakentamisen olosuhteet, pilaantuneiden maiden käsittely, sekä meluasiat on huomioitu ehdotuksissa. Tuulisuuden osalta molemmissa ehdotuksissa on tunnistettu tuulen kannalta ongelmalliset kohdat, mutta tuulisuuden hallinnan ratkaisujen osalta on molemmissa ehdotuksissa kehitettävää.

Mosaiikkiaukio: Tornitoimiston konsepti on jätetty avoimeksi, joten idean toteutuskelpoisuus ja tomiin mahdollisesti syntyvä työpaikkojen määrä jää epävarmaksi. Liikerakentamisen osalta referenssejä ei ole esitetty asiantuntijatasolla kilpailuohjelmassa pyydetyllä tavalla.

Tilkkutäkki: Rakennerratkaisut vaikuttavat luontevilta, joskin huoltopihan pilariratkaisut vaativat vielä tarkempaa suunnittelua. Liikeideat vaikuttavat uskottavilta ja toteutuskelpoisilta.

### 3 ESITYS PÄÄTÖKSEKSI

Arviointiryhmä päätti yksimielisesti esittää kaupunkiympäristölautakunnalle, että ehdotus Tilkkutäkki valitaan Mosaiikkikorttelin kehittämiskilpailun voittajaksi. Ehdotus vastaa paremmin kilpailuohjelmassa asetettuihin tavoitteisiin ja erottuu edukseen kilpailuohjelmassa mainittujen arviointikriteerien perusteella suoritettua vertailussa. Yhdeksi tärkeimmistä tavoitteista on mainittu jalankulku- ja asiointiympäristön korkea laatu sekä ihmisen mittakaavan saavuttaminen. Ehdotus Tilkkutäkki onnistuu tässä erityisen hyvin Tyynylaavantien katutason käsittelyssä.

Kilpailuehdotuksen takana olevalla työryhmällä on käytössään laajasti asiantuntemusta vastatakseen kilpailuohjelman tavoitteisiin. Kilpailuehdotus on huolella laadittu ja siinä on esitetty vaaditut selvitykset. Kokonaiskonsepti vaikuttaa uskottavalta ja toteutuskelpoiselta. Jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon kilpailuohjelmassa esitetyt tavoitteet, tämä arviointipöytäkirja sekä liitteenä olevat jatkosuunnitteluohjeet.