

# Kruunuvuorenrannan keskustakorttelin (49331) ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely

Arviointimuistio

29.3.2018

## Arviointiryhmä:

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
Pirjo Siren, projektinjohtaja, kaupunginkanslia  
Mikko Ahola, projekti-insinööri, kaupunginkanslia  
Tyko Saarikko, arkkitehti, asemakaavoitus  
Ulla Kuitunen, arkkitehti, asemakaavoitus  
Salla Mustonen, tiimipäällikkö, rakennusvalvonta

## Yleisiä kommentteja

Yleisesti voidaan todeta, että kilpailun taso oli varsin korkea, ja ehdotusten kirjo loi hyvät edellytykset arviointiryhmän työlle: erilaisia vaihtoehtoja voitiin vertailla keskenään ja löytää paikkaan sopivin kokonaisratkaisu ja paras konsepti. Kaupunki kiittää kaikkia kilpailuun osallistuneita huolellisesta ja laadukkaasta paneutumisesta Kruunuvuoren-rannan keskuksen suunnitteluun.

Yksikään ehdotus ei ollut valmis sellaisenaan, vaan kaikkia ehdotuksia olisi kehitettävä edelleen. Arviointiryhmä on pohtinut siksi myös ehdotuksien kehityskelpoisuutta. Voittaneelle ehdotukselle on laadittu jatkosuunnitteluohjeet.

Kaikissa ehdotuksissa havaittiin lisätarkastelun tarvetta muun muassa kansirakenteiden mitoituksessa sekä paloturvallisuuden (muun muassa tornit) ja esteettömien yhteyksien huomioimisessa. Esitetyt energia- ja ekotehokkuuteen liittyvät ideat kaipaisivat tarkempia konkreettisia ratkaisuja, joilla niiden toteutuminen varmistettaisiin. Ehdotuksissa esitettiin energiaratkaisuissa myös lakisääteisiä vaatimuksia, joiden täyttäminen ei siis ole hankkeesta riippuvaista eikä tuo siten lisäarvoa.

## **Ehdotuksen kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen ratkaisu**

Ehdotus on kokonaisuutena vahva ja laadukas. Ehdotuksen kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen perusratkaisu on hyvä. Kortteleissa on yhtenäinen ja harkittu ilme. Ehdotuksen kaupunkikuvallinen laatu asettaa hyvät lähtökohdat kortteleiden jatkosuunnittelulle. Arkkitehtuuri on ilmeikästä, joskin joiltain osin hieman tavanomaista. Kansipihojen viitteellinen teemoitus ja niille esitetyt erilaiset ratkaisut ovat onnistuneita. Esitetyt materiaalit ovat laadukkaita.

Asuinrakennusten mitoituksessa on kaupunkikuvallisia haasteita: erityisesti pistetalojen pohjapinta-alat ovat liian suuria, jolloin kaavaluonnoksen mitoituksen mukaiset rakennusalat ylittyvät ja massoista tulee suhteiltaan liian paksuja ja kaupunkikuvallisesti raskaita. Syvät rakennusrungot pienentävät piha-alueita ja hankaloittavat niiden suunnittelua laadukkaiksi kansipihoiksi. Varisluodontien reunalle on esitetty varsin matalia rakennusmassoja suhteessa kadun toisella puolella oleviin viisikerroksisiin rakennuksiin.

## **Monipuoliset ja innovatiiviset asumisen ratkaisut**

Suunnitelma sisältää erinomaisia asumiseen liittyviä kehittämisteemoja. Asuminen ja palvelut on konseptoitu erilaisiksi kortteleiksi; ikämix-, olo- ja kyläkorttelit. Korttelit tarjoavat monipuoliset elämän eri vaiheisiin sopivat ratkaisut, kuten kuten hoiva- ja päiväkotipalvelut ja eri ikäpolvien asumisen sekä muuntuvia yhteisöllisyyttä tukevia tiloja. Lisäksi projektiorganisaatiossa on esitetty toimijat päiväkoti- ja hoivapalveluille.

Ehdotuksessa on onnistuneesti hyödynnetty Fortumin Smart Living –palvelua tulevaisuuden älykkään asumisen kokonaisratkaisuna. Se kytkeytyy suunnitelman kyläyhteisö-mäisiin palveluihin ja monipuolisiin yhteistiloihin.

Pohjaratkaisuiltaan asunnot ovat pääsääntöisesti hyviä, joskaan ne eivät osoita erityistä innovatiivisuutta. Pieniä asuntoja on paljon, mikä vähentää asumisen monipuolisia ratkaisuja.

## **Monipuoliset ja innovatiiviset liiketilojen ratkaisut sekä viihtyisyyden, laadun ja asiakaskokemuksen huomiointi**

Liikekeskukselle on visioitu omaleimainen ja vahva konsepti, joka tukeutuu esimerkiksi merellisyyteen, yhteisöllisyyteen, arjen lähipalveluihin, hyvinvointiin trendinä, riittävään määrään kahvila- ja ravintolapalveluita sekä matkailua edesauttaviin palveluihin.

Liiketiloja koskevat kehittämisajatukset ja ideat ovat erinomaisia, monipuolisia ja mielenkiintoisia. Liiketilojen suunnittelu on onnistunutta ja luo hyvät edellytykset Kruunuvoorenrannan keskuksen kehittämiseksi. Työntekemiseen ja kaupallisiin palveluihin liittyviä trendejä ja muutoksia sekä kaupalliseen konseptointiin liittyviä tekijöitä on huomioitu ja uudenlaisia tekijöitä on esitetty kiitettävästi. Näistä esimerkkejä ovat muun muassa coworking-ravintola, kiertotalouden liiketila, verkkokaupan huomiointi, muunneltavat liiketilat, pop-up / streetfood-kojut ja ruokatori, kahvilat, kotiruoka-catering.

Brygga erottuu myös ehdotuksena, jossa liiketiloja on sijoitettu eniten myös Pitkäluodonkadulle vastapäätä koulua.

## Asuin- ja liiketilojen rajapintojen hyödyntäminen ja tilojen väliset synergiaedut

Liike- ja asuintilat liittyvät toisiinsa hyvin. Asuin- ja liiketilojen rajapinnoilla hyödynnetään muun muassa coworking- ja etätyötiloja sekä kiertotalouden tiloja. Ikämix-korttelin hoiva- ja päivähoitopalvelut sekä muut palvelut luovat ansiokkaasti synergiaetuja eri tilojen ja toimintojen välille.

## Esitetyn hankkeen taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus

Pääpiirteissään ehdotuksessa ei havaittu seikkoja, joiden vuoksi ehdotuksen taloudellista, teknistä tai muuta toteutuskelpoisuutta olisi pitänyt tutkia arviointivaiheessa tarkemmin. Mahdollinen tornitalojen ja lamellien kaventaminen jatkosuunnittelussa voi laskea jossain määrin suunnitelman tehokkuutta. Kerrosalaa on kuitenkin mahdollista lisätä Varisluodonkadulla rakennusmassoja nostamalla. Toteutuskelpoisuuteen vaikuttaa myös alueellinen väestöarvio; Bryggassa on oletettu että Kruunuvuori ja Stansvikinkallio olisi toteutettu vuosiin 2023-2024 mennessä. Sen sijaan tuolloin valmiita ovat Borgströminmäki, Gunillankallio, Hopealaakso, Haakoninlahti 1, pieneltä osin Haakoninlahti 2 sekä Stansvikinkallio ja Kruunuvuori. Tämän asian mahdolliset vaikutukset suunnitelmaan tai sen vaiheistukseen on tarpeen tutkia.

## Rakentamisen älykkyyttä, energia- ja ekotehokkuutta lisäävät innovatiiviset ratkaisut

Ehdotusta pidettiin erityisen vahvana tämän arviointikriteerin osalta. Hakijaryhmässä on mukana kaksi energiayhtiötä, mikä näkyy vahvana osaamisena kuluttajia palvelevissa energiaratkaisuissa. Erityisesti energiankäytön optimointia tukevia toimintoja ja teknisiä ratkaisuja on esitetty monipuolisesti.

Esitetyt älykkäät energiapalvelut myös kannustavat kiinteistön käyttäjiä, kuten esimerkiksi aurinkosähkön tuotannon visualisointi. Monipuoliseen energiakonseptiin perustuvan ehdotuksen rakennukset ovat pääosan vuodesta energiapositiivisia. Aurinkoenergiajärjestelmiä ei ole esitetty julkisivusuunnitelmissa. Esimerkiksi pyöräparkin kattona olevat aurinkopaneelit saattavat jäädä korkeiden rakennusmassojen varjostamaksi.

Fortum SmartLiving -palvelualusta on kiinnostava ratkaisu.

## Pysäköinnin innovatiiviset ratkaisut

Liikkumisen palvelut on mietitty hyvin kokonaisuutena. Auto- ja pyöräpysäköinti on sijoitettu toimivasti, ja vaikutukset liikkumiseen on huomioitu hyvin. Suunnitelmassa käy ilmi matkaketjuajattelu sekä jakamistalous; pyöräilyä ja yhteiskäyttöautoilua ja pysäköintipaikkojen vuokrausta on pyritty edistämään. Asukkaiden pyöräpysäköintipaikkojen sijaintia on tutkittava; niiden olisi hyvä sijaita katutasossa. Suunnitelma sisältää myös autojen sähkölatauspisteet. Kokonaisuudessaan ehdotus sisältää laadukkaita, joskaan ei kovin innovatiivisia ratkaisuja.

Päiväkoti vaatii muutamia saattopaikkoja katualueelta, jotka ovat pois muusta kadunvarsipysäköinnistä. Pitkäluodonkadun ajoyhteyksien paikat parkkihalliin ovat sijoitettu onnistuneesti niin, että ne eivät risteä koulu- ja päiväkotikorttelin ja keskustakorttelin välisen jalankulkuyhteyden kanssa.

## Arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys

Arviointiryhmä piti esitystä uskottavana ja totesi, että esitetty toteutusaikataulu oli kilpailuohjelman tavoitteen mukainen. Toteutusaikatauluun ja vaiheistukseen voi vaikuttaa

kuitenkin alueellinen väestöarvio; Bryggassa on oletettu että Kruunuvuori ja Stansvikinkallio olisi toteutettu vuosiin 2023-2024 mennessä. Sen sijaan tuolloin valmiita ovat Borgströminmäki, Gunillankallio, Hopealaakso, Haakoninlahti 1, pieneltä osin Haakoninlahti 2 sekä Stansvikinkallio ja Kruunuvuori. Tämän asian mahdolliset vaikutukset suunnitelmaan tai sen vaiheistukseen on tarpeen tutkia.

### **Ilmoittautujan ja projektiorganisaation kuvaus (projektinjohtajan, arkkitehtisuunnittelun pääsuunnittelijan ja muun keskeisen projektiorganisaation kuvaus)**

Suunnitelman taustalla on kokenut, erityisen monipuolinen projektiorganisaatio. Projektiorganisaatioon kuuluu rakennusliike, sijoittajayhtiö, hoivayritys ja yksityinen päiväkotiyritys, energiayhtiöt sekä monipuolinen suunnitteluorganisaatio; pääsuunnittelijan lisäksi kaupallisen kehityksen ja liiketilojen suunnittelu- ja valotaideasiantuntijat sekä maisema-arkkitehtitoimisto. Projektiorganisaatio erottuu kokonaisuutena myönteisesti muista ilmoittautujista.

### **Jatkosuunnitteluohjeet:**

- Varisluodonkadun varren lamellien ja keskuksen pistetalojen massoittelua kehittämällä tulee pyrkiä keventämään korttelikokonaisuuden tehokkuudesta johtuvaa raskautta. Lähtökohtaisesti rakennusoikeus pyritään huomioimaan esitetyllä korvaavalla tavalla. Kuitenkin on mahdollista, että tästä huolimatta ehdotus edellyttää kerrosalan vähentämistäkin: tarvittaessa tehokkuuslukuja tulee tarkastella kriittisesti kaupunkikuvallisen kokonaisratkaisun ehdoilla.
- Varisluodonkadun kadun varren massoittelua tulee kehittää ja tutkia vaihtoehtoja, muun muassa matalimpien osien maltillista korottamista niin että katutila jatkuu yhtenäisempänä koko korttelin osuudelta verrattuna kadun toiselle puolelle rakentuviin V-kerroksiin lamelleihin. Pistetalosta vähentyvää kerrosalaa voidaan osittain sijoittaa näihin rakennusosiin.
- Korttelin sisäosan VIII-IX kerroksisten pistetalojen pohjapinta-alaa tulee pienentää. Lähtökohtana on kaavaluonnoksen pistetalojen ja Haakoninlahti 1 alueen VIII-kerroksisten rakennusosien mukainen mitoitus. Rakennuksien pohjapinta-ala tulee olla enintään noin 330m<sup>2</sup> pois luettuna parvekevyöhyke ja parvekevyöhyke mukaan laskettuna enintään noin 400 km<sup>2</sup>.
- Pistetalojen massoittelua ja suuntausta suhteessa korttelin muihin rakennuksiin tulee kehittää. Poikkeamalla pistetalojen koordinaatiston osalta muun korttelin pääsuunnitelmasta voidaan korostaa korttelin keskeisen osan luonnetta ja luoda mielenkiintoisia kaupunki- sekä pihatiloja. Myös pistetalojen julkisivujen arkkitehtuuria on hyvä kehittää veistokselliseen, yksiaiineiseen ja ehdotuksessa esitettyä huomattavasti sirompaan suuntaan.
- Asumisen monipuolisiin ratkaisuihin ja hyvän asuntosuunnittelun piirteisiin on tarpeen kiinnittää huomiota; esimerkiksi pitkiä porrashuoneita tulee välttää ja monipuolisempaa huoneistojakaumaa tulee tutkia. Parvekekaiteiden yhtenäistä ilmettä tulee tutkia siten, että ne kaikki ovat lähtökohtaisesti esimerkiksi pinnakaiteita.
- Arvosteluun vaikuttamattomana seikkana arviointiryhmä huomauttaa, että suunnitelmasta puuttuu tarkempi tieto muun muassa siitä, milloin ensimmäisen ruoka-kaupan on suunniteltu avautuvan.
- Esitetyille energia- ja ekotehokkuusehdotuksille (myös energiapositiiviset rakennukset) tulee jatkosuunnittelussa osoittaa tarkempia konkreettisia toimenpiteitä, ja ne

tulee ottaa huomioon muussa suunnittelussa. Myös asuntojen ylälämpeneminen tulee olemaan haaste, johon tulee kiinnittää jatkossa huomiota.

- Kansirakenteiden mitoitukset (rakenteet ja rakennekerrokset) edellyttävät lisätarkastelua.
- Lisäksi jatkosuunnittelussa on huomioitava uusi paloturvallisuusasetus (muun muassa tornien pelastusratkaisujen osalta) sekä varmistettava esteettömät yhteydet.
- Uuden autopaikkojen laskentaohjeen vähentämismahdollisuuksia on selvitettävä tarkemmin. Sekä yhteiskäyttöautojen että pyöräpaikkojen kohdalla tulee osoittaa toimivuus ja laadukkuus, jotta ehto vähentämismahdollisuudesta toteutuu. Suunnitelmassa tulee huomioida, että laadukkaat pyöräpaikat ovat lisäpaikkoja suhteessa laskentaohjeiden peruspaikkoihin eli ne vähentävät autopaikkoja ja lisäävät pyöräpaikkoja.
- Asiakaspysäköinnin ajoyhteyden sijainti tulee suunnitella turvallisesti, koska se sijaitsee lähellä pohjois-eteläsuuntaista jalankulun pääyhteyttä
- Asukkaiden pyöräpaikkojen sijainti katutasossa ja pyörien ajoyhteys parkkihalliin edellyttävät lisätarkastelua.
- Muilta osin noudatetaan vähintään alustavassa projektisuunnitelmassa esitettyjä ratkaisuja, ideoita ja vastaavia sekä niiden laatutasoa. Alustavaa projektisuunnitelmaa ei siten saa miltään osin heikentää.

## **Kolmisointu / Keva**

### **Ehdotuksen kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen ratkaisu**

Suunnitelma poikkeaa rohkeasti kaavaluonnoksesta. Ehdotuksen massoittelu ja arkkitehtuuri on linjakasta, ja kokonaisuus on harkittu ja eheä. Koko korttelin tasolla kokonaisuus olisi kuitenkin kaivannut joltain osilta irtioton ja poikkeuksen esimerkiksi vallitsevaan muotokieleen tai materiaaleihin. Kaavapoikkeamisesta ja korttelirakenteen selkeästä ”lamellisoidumisesta” saatavia kaupunkikuvallisia tai muita hyötyjä ei ole osoitettu erityisen selkeästi. Tämä koskee muun muassa Varisluodonkadun katutilaa. Tornimaisten osien yhdistäminen lamelleihin tuo raskautta, joka ei ole toivottavaa. Katujen julkisivut ovat näyttäviä, julkisivumateriaalit laadukkaita ja liiketilat sijoittuvat hyvin – poikkeuksena Pitkäluodonkatu, jonka vaikutelma jää syrjäiseksi ja heikkolaatuiseksi. Pysäköinti- ja pyöräpaikkojen sijoittaminen julkisivujen taakse on kaupunkikuvallisesti selkeä laadullinen riski.

### **Monipuoliset ja innovatiiviset asumisen ratkaisut**

Asuntojen pohjaratkaisut ovat onnistuneita ja hyvää asuntopuunnittelua. Vaikka lamellimainen kokonaisratkaisu yksipuolistaa asuntopuologiaa, on asunnoissa aidosti muunneltavuutta sekä esimerkiksi mahdollisuuksia sivuasuntoihin ja parviin. Myönteistä on myös elinkaariasuminen, joka korttelille visioitu oma luonne sekä erilaiset yhteistilat (day spa, korjaus- ja kierrätyspaja).

### **Monipuoliset ja innovatiiviset liiketilojen ratkaisut sekä viihtyisyyden, laadun ja asiakaskokemuksen huomiointi**

Liiketilat on suunniteltu ohjeistuksen mukaan ja ne sisältävät hyviä perusratkaisuja. Liiketilaja on sijoitettu innovatiivisesti myös ”Viheruomaan”. Keskusaukiolta nouseva portaikko on varsin näyttävä ja luo hyvän alustan viereisten liiketilojen toiminnalle. Pitkäluodonkadun varrella ei ole liiketiloja, mitä pidettiin puutteena.

Vaikka arviointiryhmä ymmärsi liiketilojen vaihteisuuden hyödyt, sitä myös pohditutti kaksi varsin erikokoista päivittäistavarakaupan liiketilaa, mikä poikkesi asemakaavan ja sen pohjalla olevan viitesuunnitelman tavoitteista. Liiketilojen toimintoja on määritelty hyvin. Liiketilojen monikäyttöisyys ja yhteisöllisyys on myös mielenkiintoinen konsepti. Monitoimikenttä on huomionarvoinen erikoisuus ja luo hyvät puitteet harrastus- ja yhteisötoiminnalle. Kokonaisuutena keskuksen kaupallinen konsepti ei ole kuitenkaan kirkastunut.

### **Asuin- ja liiketilojen rajapintojen hyödyntäminen ja tilojen väliset synergiaedut**

Liiketilojen ja asumisen välisten rajapintojen osalta ehdotus sisältää eräitä hyviä ja mielenkiintoisia ratkaisuja, kuten liiketilojen vuorottaiskäytön ja kotitoimiston. Tämän teeman käsittely on jäänyt kuitenkin vaillinaiseksi.

### **Esitetyn hankkeen taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus**

Arviointiryhmä ei havainnut seikkoja, joiden vuoksi ehdotuksen taloudellista, teknistä tai muuta toteutuskelpoisuutta pitäisi tutkia tarkemmin. Kansirakenteet ovat kuitenkin viitteellisiä ja suunnitelman toteutettavuutta on niiltä osin haastavaa arvioida. Pelastus-ajon toteuttaminen osaan korttelia on hankalaa.

## **Rakentamisen älykkyyttä, energia- ja ekotehokkuutta lisäävät innovatiiviset ratkaisut**

Ajatus hiilineutraalista korttelista on kunnianhimoinen ja erittäin myönteinen kaupunki-strategiaa tukeva kehittämisteema. Tavoitteiden saavuttamiseksi on esitetty hyviä ajatuksia, mutta käytännön ratkaisut jäävät osin auki. Esitettyjä hybridilämmitystä (kaukolämpö ja lämpöpumput) ja energiavarastoja pidetään kehityskelpoisina. Energiaratkaisun toimivuus ja kannattavuus vaatisivat kuitenkin tarkempaa selvitystä. Suunnitelmalle laskettu viherkerroin täyttää asetetut vaatimukset.

## **Pysäköinnin innovatiiviset ratkaisut**

Pysäköinti on sijoitettu useisiin eri paikkoihin. Huoltoliikenne on esitetty pitkän julkisivu-osuuden taakse Pitkäluodonkadun varrelle. Nämä nähtiin laadullisina ja toiminnallisina heikkouksina. Esitetyt monet ajoyhteydet synnyttävät konfliktipaikkoja jalankulun kanssa ja vähentävät kadunvarsipaikkoja. Etelästä keskusaukion suuntaan johtava jalankulku-yhteys olisi hyvä rauhoittaa keskuksen poikittaiselta liikenteeltä. Vilkas päivittäis-tavarakaupan huolto on sijoitettu Varisluodonkadun kulmaan. Huoltoaukot vievät paljon tilaa julkisivusta ja vaativat katutilasta mahdollisuuden kääntyä. Liiketilojen autopaikkamäärä on liian vähäinen, sillä autopaikkojen vähennykset koskevat vain asumista. Pysäköintiin ei liity erityisen innovatiivisia ratkaisuja, mutta suunnitelmassa on silti tuotu esiin nykyaikaisia jakamistaloutta ja laadukkaita pyöräilyä edistäviä ratkaisuja.

## **Arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys**

Suunnitelman toteutusaikataulussa ja vaiheistuksessa ei ole huomautettavaa. Toteutus-aikataulussa on huomioitu hyvin vaiheistus ja palvelujen saavutettavuus, kuten esimerkiksi ensimmäisen vaiheen asukkaiden päivittäistavarakaupan sekä muiden palvelujen tarve.

## **Ilmoittautujan ja projektiorganisaation kuvaus (projektinjohtajan, arkkitehti-suunnittelun pääsuunnittelijan ja muun keskeisen projektiorganisaation kuvaus)**

Suunnitelman on laatinut vahva projektiorganisaatio, johon kuuluu kokeneita toteutus- ja suunnitteluorganisaatioita. Rakennusliikettä ei ole kuitenkaan nimetty.

## **Ehdotuksen kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen ratkaisu**

Ehdotus on asemakaavaluonnoksen mukainen ja sitä on kehitetty onnistuneesti. Pistetaloilla on hieno, omaleimainen ja ilmeikäs muotokieli ja ne ovat julkisivultaan hyvin käsiteltyjä. Lisäksi ne muodostat korttelialueelle oman mielenkiintoisen kokonaisuuden rikkomalla peruskortteleiden massoittelemalla. Ympäröivät lamellit ovat esitetty niille selkeästi alisteisina, mikä on hyvä lähtökohta. Lamellien julkisivut ovat kuitenkin tavoiteltuja tummempia ja tornien omaleimaiseen arkkitehtuuriin verrattuna jopa liian tavanomaisia. Niiden kokonaisvaikutelma on rikkonainen vahvan nauhaikkunalinjan, aukotusten, viisteiden, umpiosien ja korkovaihteluiden vuoksi. Piirteiltään raskaat lamellit ja kevyet tornit muodostavat korostetun kontrastisen kokonaisuuden. Tämä ajatus on kiintoisa, mutta alleviivattua kontrastisuutta olisi voitu muunnella ja osittain keventää lamelliratkaisussa. Ehdotuksessa on ratkaistu erityisen hyvin julkisten ulko- ja sisätilojen limittyminen sekä aukion elävöittäminen. Ehdotuksen pihat ovat erittäin laadukkaita, ja yhteydet korttelia ympäröiviin alueisiin toimivat hyvin. Suunnitelmassa on laskettu viherkerroin ja esitetty sen saavuttamiseksi käytettäviä keinoja. Lisäksi on pohdittu hulevesien käsittelyä, muun muassa niiden suuntaamista kansille. Kokonaisuudessaan ehdotus sisältää lupaavan ja orgaanisen pohjamuodon.

## **Monipuoliset ja innovatiiviset asumisen ratkaisut**

Lamellien mitoitus ja perusratkaisu ovat hyviä, niiden porrashuoneet ovat hyvin sijoitettuja ja valoisia. Asuntojen pohjaratkaisut ovat kuitenkin pääosin tavanomaisia. Asuntojakauma koostuu suurelta osin pienikokoisista yksiöistä ja kaksioista. Arviointiryhmää pohditutti kahden hengen kimpasunnoissa toistuvat eteis-, keittiö- ja märkätilat. Suunnitelma sisältää kuitenkin useita lähtökohdiltaan hyviä ajatuksia, jotka tarvitsevat jatkokehitystä.

Ehdotuksessa asumiseen on liitetty asumista ja yhteisöllisyyttä tukevia toimintoja; muun muassa mummola, vierasasunto, kerhotila, juhlatila, asu ja yrittäjätilat, 24/7 pesula ja kuntosali. Lisäksi on esitetty houkuttelevia yhteistiloja pihakansien yhteyteen ja asukkaiden itsensä personoitavaksi tarkoitettuja porrashuoneita. Arviointiryhmä piti myös myönteisenä, että asumisen ja asuntotyyppien suunnittelussa on käytetty erilaisia asukasprofilleja.

## **Monipuoliset ja innovatiiviset liiketilojen ratkaisut sekä viihtyisyyden, laadun ja asiakaskokemuksen huomiointi**

Liiketiloihin on nimetty monipuolisesti eri käyttötarkoituksia. Keskukselle on ajateltu oma profiilinsa, joka ammentaa Kruunuvuorenrannan sijainnista ja ympäristöstään. Ehdotuksessa on panostettu onnistuneesti kokonaiskonseptin luomiseen.

Ehdotuksessa esitelty ajatus koko korttelin liiketiloja sekä ulko- ja sisätiloja yhdistävästä kauppasolmusta on mielenkiintoinen ja tuore.

Suunnitelma sisältää mahdollisuuden kolmelle isolle kaupalle, ja erilaisia liiketiloja on runsaasti. Pienkauppahotelli pop-up-tiloille, asu ja yrittäjätilat ja palvelusolmu ottavat hyvin huomioon kaupan ja työnteon muutoksen trendejä sekä erilaisten käyttäjäryhmien tarpeita. Liiketilat on sijoitettu hyvin, myös kadun varrelle. Tästä huolimatta on mahdollista, että suuret kaupat korostuvat kauppasolmussa ja asiointi tulee painottumaan niihin. Kauppasolmun varrelle olisi voinut harkita pienten liiketilojen lisäämistä. Kauppasolmuun liittyvien liiketilojen julkisivut ja sisäänkäynnit sekä portaikkojen ilme on näyttävä. Esteettömyyttä on ansiokkaasti huomioitu hissivarauksilla.



## **Asuin- ja liiketilojen rajapintojen hyödyntäminen ja tilojen väliset synergiaedut**

Asu ja yrittä -tilat ja edellä mainitut yhteistilojen kehittämisteemat ovat hyvä ajatus. Suunnitelmassa ei ole kuitenkaan tarjottu juurikaan muita asumisen ja liiketilojen rajapintoja hyödyntäviä ratkaisuja. Tämän teeman osalta ehdotus jää vaillinaiseksi.

## **Esitetyn hankkeen taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus**

Arviointiryhmä ei havainnut seikkoja, joiden vuoksi ehdotuksen taloudellista, teknistä tai muuta toteutuskelpoisuutta pitäisi tutkia tarkemmin. Arviointiryhmä huomauttaa, että ajoluiska on pitkä, jyrkkä ja aiheuttaa hankalia teknisiä ratkaisuja. Ratkaisua ei pidetty hyvänä.

## **Rakentamisen älykkyyttä, energia- ja ekotehokkuutta lisäävät innovatiiviset ratkaisut**

Ekotehokkuus korostuu pihojen laadukkaassa suunnittelussa. Suunnitelmassa on mainittu energiatehokkaiden teknisten järjestelmien ja laitteiden käyttöönotto, mutta näiden kehitysteemojen tarkempi kuvaus puuttuu. Aurinkopaneeleiden tilavaraus tai lasitetut parvekkeet eivät ole innovatiivisia ratkaisuja, vaan nykyrakentamisen perustasoa.

## **Pysäköinnin innovatiiviset ratkaisut**

Suunnitelma sisältää hyviä toimenpiteitä pyöräpysäköinnin ja pyöräilyn edistämiseksi, kuten asukas- ja asiakaspysäköintiratkaisut, yhteiskäyttö- ja kaupunkipyörät sekä pyöräverstaan. Sen sijaan autojen pysäköintiin liittyy useita ongelmia. Huoltopihalle, asiakas- ja asukaspysäköintiin johtava Varisluodonkadun ajoyhteys on mitoituksiltaan massiivinen ja teknisesti vaikea toteuttaa, lisäksi liittymän sijainti lähellä katujen risteystä ei toimi kunnolla. Varisluodonkatu on ollut tarkoitus rauhoittaa keskuksen liikenteeltä. Pitkäluodonkadun puoleinen ajo asukaspysäköintiin on myös ongelmallinen. Se on sijoitettu liian lähelle suojatietä, mikä vaikeuttaa liikennettä risteyksessä.

## **Arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys**

Suunnitelman toteutusaikataulussa, vaiheistuksessa ja rakentamisjärjestyksessä ei ole huomautettavaa.

## **Ilmoittautujan ja projektiorganisaation kuvaus (projektinjohtajan, arkkitehtisuunnittelun pääsuunnittelijan ja muun keskeisen projektiorganisaation kuvaus)**

Suunnitelman taustalla on vahva suunnitteluorganisaatio, eri osa-alueiden asiantuntijoita on hyödynnetty ansiokkaasti. Suunnitteluorganisaatio on monipuolinen (konsepti- ja arkkitehtisuunnittelu, maisema-arkkitehtitoimisto ja liikennesuunnittelutoimisto). Toteutusorganisaatioista mukana on kuitenkin vain yksi toimija, joka toimii ilmeisesti rakennusliikkeenä ja asuntojen rakennuttajana. Vuokra-asuntojen ja liiketilojen osalta toteutus- ja yhteistyökumppaneita ei ole esitetty.

## **Ehdotuksen kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen ratkaisu**

Ehdotus on massoituksestaan pääosin asemakaavaluonnoksen mukainen. Poikkeuksena on muun muassa korttelin pohjoiskulmassa sijaitseva pistetalo. Rakennusten massoittelu on toimiva, ja massojen suhteet ovat sopusoinnussa keskenään. Suunnitelmassa on kuitenkin tavanomaisuutta ja hahmottomuutta. Tiilipitsinen julkisivuratkaisu ei ole laadullisesti paras ratkaisu. Kansipihat ovat hyvin viitteellisiä ja tavanomaisia. Havainnekuvat eivät nosta esiin suunnitelman parhaita puolia. Kokonaisuudessaan ehdotus jättää ilmeeltään ja arkkitehtuuriltaan osin keskeneräisen vaikutelman.

## **Monipuoliset ja innovatiiviset asumisen ratkaisut**

Asuntosuunnittelu on hyvää perustasoa, joskin asuntojen keskipinta-alat jäävät pienehköksi. Lamellit ovat lähtökohdiltaan hyviä, mutta niiden porraskäytävistä on pyritty saamaan sisäänkäyntejä liian moneen asuntoon. Pistetalojen porrashuoneet avautuvat ulos heikosti. Asumisessa on esitetty hyviä kehittämisteemoja, kuten vierasmajoitus, kuntosali ja jakamistalouden tavaralainaus. Asunnot sisältävät muunneltavuutta ja yhdistettävyyttä ateljee-asuntojen, parvekkeiden lisävarasto- ja viherhuonetilojen muodossa. Suunnitelma ei sisällä erityisen uusia asumisen ratkaisuja.

## **Monipuoliset ja innovatiiviset liiketilojen ratkaisut sekä viihtyisyyden, laadun ja asiakaskokemuksen huomiointi**

Liiketilat sijoittuvat hyvin keskeiselle aukiolle ja sille johtavalle reitille, mutta Haakoninlahdenkadulta pienet liiketilat kuitenkin pääosin puuttuvat, eikä Haakoninlahdenkadun varressa oleva korkeahko sokkeli muodosta kutsuvaa liiketilaa. Kerhotiloja ja kuntosali on sijoitettu Pitkäluodonkadun varrelle. Suunnitelmassa on myönteisiä liiketilojen kehitysteemoja, kuten verkkokaupan huomiointi pick and collect -menetelmällä, asukkaiden pop-up-tilat sekä työtilojen vuokraus ja jakamistalous. Keskuksen kaupallisessa konseptissa olisi ollut kuitenkin kehitettävää.

## **Asuin- ja liiketilojen rajapintojen hyödyntäminen ja tilojen väliset synergiaedut**

Myönteisiä asuin- ja liiketilojen vuorovaikutteisuutta parantavia konsepteja ovat esimerkiksi työtilojen vuokraaminen, pakettiautomaatit, siivous- ja kotipalvelut, pick and collect -menetelmä sekä myös asukkaille tarkoitettu pop up -tila. Aukiolle avautuvien liike- ja asuintilojen sisäänkäynnit on sijoitettu liian lähelle toisiaan, mikä ei ole näiden toimintojen sujuvan yhteensovittamisen kannalta hyvä asia.

## **Esitetyn hankkeen taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus**

Arviointiryhmä ei havainnut seikkoja, joiden vuoksi ehdotuksen taloudellista tai teknistä toteutuskelpoisuutta pitäisi tutkia tarkemmin. Sen sijaan laadullisen toteutuskelpoisuuden näkökulmasta suunnitelma on keskeneräinen.

## **Rakentamisen älykkyyttä, energia- ja ekotehokkuutta lisäävät innovatiiviset ratkaisut**

Suunnitelmassa on esitetty useita energia- ja lämpötehokkuutta tukevia ratkaisuja, kuten aurinkosähkö, kaukolämpö ja kaukokylmä, MyHome-älypalvelu, IoT sekä adaptiivinen lämmitys. Energia- ja ekotehokkuuden osalta ehdotus on hyvää perustasoa. Ehdotuksessa esitetään hybridilämmitystä (poistoilmalämpöpumput ja kaukolämpö). Kokonaisratkaisun toimivuus ja kannattavuus vaatisivat kuitenkin tarkempaa selvitystä.

## **Pysäköinnin innovatiiviset ratkaisut**

Suunnitelmassa on esitelty pysäköintiin liittyviä hyviä perusratkaisuja kuten autopaikkojen nimeämättömyys, vuorottaiskäyttö, sähköautojen latauspiste sekä yhteiskäyttöpaikat. Asukaspysäköinnin sisäänajo on järjestetty optimaalisesta paikasta Pitkäluodonkadulta Haakoninlahdenkadun läheltä. Huoltoliikenne ja osa pysäköinnistä on ohjattu kortteliin vasta Pitkäluodonkadun päästä, joten jalankulku koulun ja liikekeskuksen välillä risteää ajoliikenteen kanssa. Liiketilojen huoltoajon ja asiakaspysäköinnin sijoittaminen ensimmäiseen kerrokseen heikentää suunnitelman laatua. Yleispiirteiltään suunnitelman sekä autoetta pyöräpysäköintipaikkojen sijoittelu vaikuttaa keskeneräiseltä.

## **Arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys**

Suunnitelman toteutusaikataulussa, vaiheistuksessa ja rakentamisjärjestyksessä ei ole huomautettavaa.

## **Ilmoittautujan ja projektiorganisaation kuvaus (projektinjohtajan, arkkitehtisuunnittelun pääsuunnittelijan ja muun keskeisen projektiorganisaation kuvaus)**

Hankkeen taustalla on vahva toteutusorganisaatio, mutta esimerkiksi omistusasuntojen toteuttajaorganisaatio jää epäselväksi. Suunnitteluorganisaatio on riittävän monipuolinen.

## **Ehdotuksen kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen ratkaisu**

Ehdotus sisältää kaupunkikuvallisesti rohkean ja muista erottuvan ratkaisun, joka poikkeaa merkittävästi myös asemakaavaluonnoksesta. Pistetalot muodostavat horisontista tarkasteltaessa puolipallomaisen suurmuodon, joka erottuu vahvasti Kruunuvuorenselän suurmaisemassa. Paikan päällä maantasolla suurmuoto ei kuitenkaan ole enää selvästi tunnistettavissa. Korttelin suurmuodon toteutukseen liittyy riski erityisesti kattoviisteiden osalta. Suurmuodon ilmentämä tunnistettava hahmo Kruunuvuorenselän suurmaisemassa on hierarkkisesti kyseenalainen. Se antaa odotuksen koko kaupungin mittakaavassa keskeisestä toiminnosta. Pistetalojen mitoitukset ja variaatiot antavat hyvät lähtökohdat laadukkaalle asuntosuunnittelulle. Rakennukset ovat ilmeeltään kauniin hoikkia, ja näiden väliin muodostuu mielenkiintoisia tiloja, esimerkiksi suojaisia keskusaukio. Pistetalojen muodostama kokonaisrakenne on kuitenkin hajanaisempi, eikä tue keskuksen palveluiden muodostamaa kortteliydintä. Ratkaisu vähentää korttelin maantason näkymäaksien ilmettä ja merkitystä. Pistetalojen tiivis läheisyys saattaa mahdollisesti aiheuttaa parvekkeiden avautumista liian lähelle toisiaan. Suunnitelmassa on selkeä ajatus maamerkkimäisestä kohteesta, ja se on jäänyt konseptitasolle. Arkkitehtuuria ja kaupunkikuvaa on siksi vaikeaa arvioida; lisäksi ehdotus herätti kysymyksen, sopiiko kyseinen konsepti juuri Kruunuvuorenrantaan ja onko suurmaisemassa vahvasti erottuva aihe asetettujen tavoitteiden mukainen.

## **Monipuoliset ja innovatiiviset asumisen ratkaisut**

Asumisessa ansiokkaimpia ratkaisuja edustavat kattokerrosten käsittely ja asunnoista aukeavat näkymät. Kattomuotoja on hyödynnetty kekseliäästi loft-asunnoissa, ja tämän lisäksi ehdotuksessa on tuotu esiin erityyppisiä asumismuotoja, kuten parvi- ja studio-asuntoja. Yleisesti asuntosuunnittelu on laadultaan hyvää, mutta asuntojen joukossa on kuitenkin joitakin tasoltaan heikompia pohjaratkaisuja.

## **Monipuoliset ja innovatiiviset liiketilojen ratkaisut sekä viihtyisyyden, laadun ja asiakaskokemuksen huomiointi**

Sisällön- ja konseptinkehityksen näkökulmasta ehdotus ei tarjoa kehittämisteemoja tai uusia ideoita eikä luo keskukselle mieleenpainuvaa konseptia. Keskusaukion potentiaali jää hyödyntämättä lukuun ottamatta aukion päätyihin sijoitettuja pieniä liiketiloja. Ehdotuksen olisi myös kaivattu hyödyntävän paremmin korttelin halki kulkevia näkymäakseleita ja jalankulkureittejä, mutta nyt niiden rooli jää vähäiseksi. Liiketilojen sijoittelussa olisi ollut osin kehitettävää.

## **Asuin- ja liiketilojen rajapintojen hyödyntäminen ja tilojen väliset synergiaedut**

Ehdotuksessa ei selkeästi esitetä asuin- ja liiketilojen rajapintojen hyödyntämistä koskevia ratkaisuja, minkä vuoksi ehdotus jää tältä osin puutteelliseksi.

## **Esitetyn hankkeen taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus**

Arviointiryhmä ei havainnut seikkoja, joiden vuoksi ehdotuksen taloudellista, teknistä tai muuta toteutuskelpoisuutta pitäisi tutkia tarkemmin. Rakennusten viherkattojen jyrkkyys asettaa kuitenkin osaltaan ilmeisiä haasteita hankkeen toteutuskelpoisuudelle. Myös suurmuodon lopullinen toteutettavuus vaihteellain vaikuttaa haastavalta.

## **Rakentamisen älykkyyttä, energia- ja ekotehokkuutta lisäävät innovatiiviset ratkaisut**

Energia- ja ekotehokkuuden ratkaisut on esitetty hyvin viitteellisesti. Ehdotuksessa esitetty ajatus syvistä geo-energiakaivoista (Q-heat) on mielenkiintoinen, mutta ratkaisun kuvaus jää pintapuoliseksi. Viherkerroinlaskelma on laadittu ja täyttää tavoitteen.

## **Pysäköinnin innovatiiviset ratkaisut**

Huoltoajolle on esitetty eri sisäänkäynti asukas- ja asiointipysäköinnin kanssa. Pitkäluodonkadun Haakoninlahdenkadun puoleiseen päähän sijoitettu ajoramppi on hyvä ratkaisu. Sen sijaan huoltoajon vieminen Varisluodonkadun puoleiseen päähän lisää konfliktiriskiä koulun ja liikekeskuksen välisen yhteyden kanssa. Pysäköintipaikkojen, tornien rakenteiden ja asuntopohjien yhteensovittaminen on haastava lähtökohta. Osa pysäköinnistä on tarvittaessa esitetty päivittäistavarakaupan päälle tasolle +17.00, mikä olisi sekä liikenteellisesti että kaupunkikuvallisesti huono ratkaisu. Suunnitelmassa kuitenkin esitetään, että jatkosuunnittelussa voidaan tutkia, tarvitaanko näitä lisäpaikkoja vai voidaanko tämä osa pysäköinnistä jättää toteuttamatta. Stansvikinkallion alueelle ei haluta ohjata keskuksen liikennettä. Suunnitelmassa on esitetty yhteiskäyttöautojärjestelmä. Autopaikkojen laskenta-määrässä on hieman epätarkkuutta. Pyöräpysäköinnin määrästä ei ole mainintaa ja liikkumista ei ole huomioitu kokonaisuutena.

## **Arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys**

Suunnitelman toteutusaikataulussa, vaiheistuksessa ja rakentamisjärjestyksessä ei ole huomautettavaa.

## **Ilmoittautujan ja projektiorganisaation kuvaus (projektinjohtajan, arkkitehtisuunnittelun pääsuunnittelijan ja muun keskeisen projektiorganisaation kuvaus)**

Projektiorganisaatioon kuuluu rakennusliikkeen lisäksi yksi kaupan toimija sekä arkkitehtitoimisto. Projektiorganisaatio on siten varsin suppea.