

KRUUNUVUORENRANNAN HAAKONINLAHTI 2:N KORTTELEIDEN 49288-49289 LAATU- JA HINTAKILPAILU

Laadullisten suunnitelmien arviointimuistio 15.1.2019

Arviointiryhmä:

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

Asiantuntijat:

Alexi Räisänen, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu
Pia-Liisa Orrenmaa, maisema-arkkitehti, rakennusvalvonta

Arviointiryhmän sihteeri:

Leena Holmila, arkkitehti, asemakaavoitus

Yleisiä kommentteja

Yleisesti voidaan todeta, että kilpailun ehdotukset olivat pääosin korkeatasoisia ja keskenään ilahduttavan erilaisia. Ehdotuksissa oli laatueroja kaupunkikuvaa ja kokonaisarkkitehtuuria koskien. Ehdotukset olivat pääperiaatteiltaan asemakaavan mukaisia: joitakin pieniä kaavapoikkeamia oli esitetty, mutta ne olivat pääosin asemakaavan hengessä ratkaistu.

Ehdotusten asutosuunnittelu oli pääosin melko tavanomaista ja esitetyt ratkaisut perustuivat asemakaavan lähtökohtiin: asutosuunnittelun osalta ehdotukset eivät tarjonneet erityisen uutta. Useassa ehdotuksessa nostettiin esille teemana asuntojen muuntojoustavuus, mutta se ei ollut varsinaisesti konkretisoitunut suunnitelmiin. Arviointiryhmä olisi toivonut asutosuunnittelun osalta vielä enemmän innovatiivisuutta ja konkreettisia ratkaisuja esitetyistä teemoista.

Ehdotusten pihojen käsittelyssä oli myös suuria laatueroja. Niissä ehdotuksissa, joissa pihan suunnitteluun oli erityisesti panostettu, toi se todellista laatua ja lisäarvoa asunnoille. Parhaimmissa ehdotuksissa haastavat lähtökohdat, kuten pihalle syntyvät korkeuserot, oli käännetty voitoksi.

Kehittämisteemoista esiin nousi yhteisöllisyys, joka olisi kuitenkin kaivannut tuekseen enemmän konkretiaa ja jotain uutta näkökulmaa: yhteistilojen keskittäminen ja monikäyttöisyys ovat nykyisin jo melko tavanomaisia ja käytettyjä keinoja. Hiilineutraaliuden, energiatehokkuuden ja ekologisten ratkaisujen kokonaisvaltainen käsittely oli ehdotuksissa hyvin vähäistä. Viherkattoja esitettiin useassa ehdotuksessa, mutta ratkaisut olivat varsin optimistisia huollon ja turvallisuusratkaisujen osalta.

Esitetyt liikkumisen ja pysäköintiratkaisut olivat pääosin tavanomaisia, mutta toimivia. Parhaissa ehdotuksissa oli otettu pyöräily kokonaisvaltaisesti huomioon osoittamalla muun muassa paja- ja huoltotiloja sekä laadukkaita säilytystiloja- ja ratkaisuja kortteliin. Autopaikka- ja pyöräpysäköintilaskelmissa oli useassa ehdotuksessa puutteita.

Yksikään ehdotus ei ollut valmis sellaisenaan, vaan kaikkia ehdotuksia olisi kehitettävä edelleen. Arviointiryhmä on pohtinut myös ehdotuksien toteutus- ja kehityskelpoisuutta. Hintakilpailuun valittiin neljä ehdotusta, jotka täyttivät parhaiten kilpailulle asetetut laadulliset arviointikriteerit. Jatkoon valituille ehdotuksille on laadittu jatkosuunnitteluohjeet.

Ehdotuskohtainen arviointi

Campo de Fiori

Peab Oy ja Avain Asumisoikeus Oy

1 Ehdotuksen kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen laatu

Ehdotus on kokonaisuutena vahva ja laadukas. Kokonaisratkaisu on hyvin jäsenneily: asemakaavan tavoitteen mukaisesti korttelin kolme erillistä rakennusosaa (lamelli, matalat osat, tornit) erottuvat toisistaan, mutta ne muodostavat yhdessä selkeän kokonaisuuden. Käytetyt materiaalit ovat laadukkaita ja Kruunuvuorenrannan alueen henkeen sopien valittu.

Lamelliosan massoittelu on onnistunutta erityisesti kattokerroksen osalta, joskin rakennus on kokonaisilmeeltään hieman toimistotalomainen. Lamellin värytys on Kruunuvuorenrannan alueellisten periaatteiden mukaista keskitummaa väriä vaaleampi. Alueellisten periaatteiden mukaisella ratkaisulla julkisivu ja tornit nousisivat vielä paremmin esiin.

Sivukaduille aukeavat matalien osien julkisivut on erittäin onnistuneesti jaettu yhden asunnon levyisiin osiin erilaisin, lämpimin tiilisävyin ja julkisivut muodostavat kauniin reliefimäisen vaikutelman. Ratkaisu tuo sivukaduille tavoiteltua pienipiirteistä ilmettä.

Tornit ovat vaaleat ja perusmassoittelultaan asemakaavan mukaiset. Ehdotuksessa esitetään tornille kahta vaihtoehtoista ratkaisumallia: sekä normaalilla kerroskorkeudella suunniteltua tornia että vaihtoehtoista tornia, jossa kolmeen ylimpään kerrokseen on ehdotettu selvästi korkeampaa kerroskorkeutta (5 m). Jälkimmäinen vaihtoehto mahdollistaisi parviasuntojen rakentamisen ylimpiin kerroksiin. Lisäksi kattokerroksia on korotettu valejulkisivulla, jonka taakse sijoittuvat asukkaiden yhteiset, ekstensiiviset kattopuutarhat. Tornien poikkeava korkeus on torniarkkitehtuurin kannalta onnistunut ratkaisu, mutta niiden Kruunuvuorenrannan alueesta poikkeavan korkeuden vaikutusta kaupunkikuvaan ja Kruunuvuorenselän suurmaisemaan pitäisi tutkia tarkemmin: Kruunuvuorenrannan alueen yleisenä periaatteena on ollut, että rakennukset ovat korkeintaan kahdeksankerroksisia.

2 Julkisivujen arkkitehtoninen laatu sekä ylimmän ja ensimmäisen kerroksien käsittely

Tornien osalta kolmen ylimmän kerroksen korottaminen kaventaa tornia visuaalisesti. Valefasadi luo kattopuutarhalle luontevaa tuulisuojaa, joskin se tekee koko julkisivusta kulissimaisen. Aukotuksen vieminen ylös asti ja ulottaminen katon viisteeseen on toimiva ratkaisu. Matalimmissa torneissa ikkunoiden pinta-ala ei lisäännä suhteessa umpipinnan määrään, mikä tekee torneista ilmeeltään tavanomaiset korotettuihin torneihin verrattuna. Yleisesti tornit voisivat olla ilmeeltään vielä yksiaineisempia ja vaaleampia: julkisivun levyvaikutelma tekee torneista ilmeeltään levottomia. Tornien ulokeparvekkeet on esitetty hyvin viitteellisesti, detaljiratkaisujen vaikutus todelliseen julkisivuilmeeseen herättää kysymyksiä.

Maantasokerroksen käsittely on koko korttelissa erittäin onnistunut. Kaupunkikuvallisesti tärkeisiin kulmiin on sijoitettu liiketiloja ja kaduilta on suoria käyntejä asuntoihin. Yhteistilat on sijoitettu onnistuneesti Frejankujan varrelle.

Ehdotuksen lamellien ja tornien kattokerrosten käsittely on kilpailun parhaimmista, vaikkakin viherkatot sijaitsevat vaikeimmin hyödynnettävissä osissa korttelia. Ekstensiiviset kattopuutarhat

tarjoavat kaikille asukkaille laatua. Myös matalien osien katot olisivat paremmin hyödynnettävissä viherkattoina.

3 Hyvälle asuntosuunnittelulle annettujen ohjeiden huomiointi ja monipuoliset sekä innovatiiviset asumisen ratkaisut

Asuntosuunnittelu on toimivaa ja melko monipuolista, mutta pääosin melko tavanomaista. Molemmassa matalissa osissa on käytetty onnistuneesti kaksikerroksia asuntoratkaisuja, joskin käynnit sisäpihalta asuntoihin ovat erittäin pimeitä. Ehdotuksessa on myös yleisesti jonkin verran pimeitä ja vain pohjoiseen aukeavia asuntoja. Tornien parviasunnot ovat erittäin onnistuneita. Yhteistilat ovat hyvät, mutta varastotilat ovat alimitoitettut. Suunnitelmassa ei ole otettu kantaa pelastusjärjestelyihin, joihin korotetut tornit asettavat vielä lisähaastetta.

4 Yhteispihatonttien maisema-arkkitehtuuri (maisema-arkkitehtoninen laatu, elävyys ja toiminnallisuus, yhteisöllisyys, monipuolisuus, tekninen laatu)

Ehdotuksen pihojen maisema-arkkitehtuuri on yleisilmeeltään kylmän teknistä ja formaalia. Kivettyjen pintojen määrä on suuri, kasvillisuuden ja erityisesti puiden käyttö on vähäistä ja yksipuolista. Pihalle on esitetty toimintoja melko suppealla skaalalla, muun muassa eri ikäluokkien huomiointi pihan käyttäjinä puuttuu. Matalan osan pihatason asunnoille on esitetty rajatut ulkotilat, jotka jäävät ylempään kerroksen luhtikäytävän alle ja näin ollen hyvin pimeiksi.

Pihan korkeuserojen hallinta luiskalla ja portain vie pihalta paljon tilaa. Esteetön reitti pihalle on pitkä ja konstikas, eivätkä reitit ole luontevia. Ehdotuksesta ei käy ilmi, kuinka kahdeksankerroksisten tornien pelastusyhteydet on ratkaistu.

Frejankujan jalankulkuyhteys ei vastaa kilpailun tavoitteissa asetettua vihreää yhteyttä eikä se rajaudu selkeästi julkisena reittinä korttelipihoista, mikä on ongelmallista julkisen reitin jatkuvuuden ja yhtenäisen ilmeen kannalta. Jalankulkuyhteyden hulevesiaihe on ilahduttava idea, mutta sen sijainti katualueella tontin sijaan on ongelmallinen. Hulevesien käsittelyä olisi voinut hyödyntää monipuolisemmin osana pihan maisema-arkkitehtonista ratkaisua.

5 Kehitysteemat ja ideat

Ehdotuksessa on esitetty erittäin onnistuneesti kattopuutarhojen ja viherkattojen käyttöä. Lisäksi on viitattu pihan rooliin yhteisöllisyyttä edistävänä tilana kasvillisuuden ja rakenteiden avulla. Muutoin kehitysteemojen käsittely jää vähäiseksi.

6 Pysäköinnin toimivuus ja liikkumisen innovatiiviset ratkaisut

Pysäköintilaitoksen ajoyhteys on ratkaistu onnistuneesti siten, että näkemät ovat hyvät. Pistetaloista puuttuu suora yhteys pysäköintiin.

Pyöräpysäköintiä ei ole esitetty kuvissa tai laskelmissa lainkaan. Jos pyöräpaikkoja sijaitsee sisäpihalla, on yhteys luiskaa pitkin hankala.

Autopysäköinnin osalta on käytetty kilpailuohjelmassa mainitun pysäköintinormin (1 ap / 130 k-m²) sijasta asemakaavan mukaista suurempaa mitoitusta (1 ap / 120 k-m²). Ehdotuksesta ei käy ilmi paljonko / minkälaista liiketilaa korttelissa on ja paljonko sille on varattu pysäköintiä (minimi 1 ap / 100 k-m²). Pysäköinnin järjestelyssä ei ole hyödynnetty pysäköinnin laskentaohjeen tarjoamia autopaikkojen vähennyskeinoja. LPA-korttelin osalta suunnitelmassa esitetyt paikat ja laskelmat eivät täsmää.

7 Ratkaisun kehitys- ja toteutuskelpoisuus

Ehdotuksessa ei ole sellaisia puutteita, joita ei jatkosuunnittelussa voi huomioida.

8 Jatkosuunnitteluohjeet ja kilpailuohjelman ehtojen noudattaminen

Jatkosuunnittelussa arviointiryhmä edellyttää seuraavaa:

Lamellit

- Lamelli- ja torniosien julkisivujen tulee olla riittävän erilaisia.
- Lamelliosien peruskerroksien julkisivujen värityksen tulee olla torniosia tummempia, jotta tornimaiset rakennusosat erottuvat alueellisten periaatteiden mukaisesti selkeästi vaaleampina. Lamelliosissa tulee tutkia murrettujen ja lämpimän värisävyjen. Matalat rakennusosat saavat kuitenkin erottua suunnitelman mukaisena värikkäimpänä korttelinosana.
- Parvekeyvyöhykkeen julkisivun muurauksen osuuden tulee olla riittävän suuri, jotta julkisivu ei hahmotu irrallisena parvekejulkisivuna.
- Parvekkeissa tulee lasituksen lisäksi käyttää pinnakaiteita.

Matalat rakennusosat

- Asuntojen ja sisäänkäyntien valoisuutta tulee parantaa.
- Sisäänkäyntien ja etupihojen aitauksia tulee yksinkertaistaa.
- Etupihoja tulee tutkia ja kehittää valoisammiksi ja vehreämmiksi.

Tornimaiset rakennusosat

- Jatkosuunnittelun lähtökohtana on normaalilla kerroskorkeudella suunniteltu matalampi torni, jossa ylin kahdeksas kerros voidaan toteuttaa loft-ratkaisulla.
- Julkisivujen tulee olla yksiaineisempia ja vaaleampia. Tummempi sisäänvedetty julkisivuväritys tulee toteuttaa vaaleampana esimerkiksi kooltaan eri keraamisella julkisivulaatalla tai sävyltään vain hieman muusta julkisivusta eroavana.
- Julkisivuissa tulee käyttää vaaleaa keraamista julkisivulaattaa (ei betonielementtiä).
- Tornien julkisivujen yläosa ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Julkisivu aukotuksen ja sommitellun tulee jatkua samankaltaisena ylös asti ja aukotus tulee viistää katon viisteen suuntaisesti.
- Mahdollisen pelastuspaikan tarve pihalla tulee huomioida. Rakennuksen massa ei saa kasvaa ja ylittää rakennusalaan paloturvallisuusratkaisuista johtuen.
- Kattokerroksen valejulkisivun tulee hahmottua yhtenäisenä osana rakennuksen julkisivua ja sen rakennusosien tulee olla riittävän syviä tämän ilmeen tukemiseksi.
- Ulokkeellisten parvekkeiden detaljoihin tulee kiinnittää huomiota ja niissä tulee käyttää lasituksen lisäksi pinnakaiteita.
- Pimeimpien yksiöiden valoisuutta tulee parantaa.

Piha ja viherkatot

- Alueryhmä- ja rakennuslupavaiheessa pihasuunnittelijan tulee olla maisema-arkkitehti. Pihasuunnitelmaa tulee kehittää kilpailuohjelman mukaiseksi korkeatasoiseksi vaihtelevaksi yhteispihaksi. Muun muassa pihan monipuolisesti toimintoja ja vehreyttä, erityisesti puuistutuksia, tulee lisätä. Kivettyjen pintojen osuutta tulee pienentää.
- Maantason ja kansipihan välisen esteettömän yhteyden ja tasoeron käsittelyn tulee olla luontevampi. Porrastuvan osuuden määrää tulee pienentää.
- Tontin raja- ja Frejankujalle tulee suunnitella niin, että se hahmottuu koko matkalla omana eheänä vehreänä julkisena reittinä. Frejankujan tilallisuuteen tulee kiinnittää huomiota ja se tulee rajata riittävällä osuudella matalalla muurilla, sekä puilla. Avonaiden tontinosien kohdalla, jossa kulkuyhteydet ja oleskelualueet liittyvät Frejankujaan, puolijulkisen ja julkisen alueen rajauksen hahmottumiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Pihasuunnitelman idean tulee olla toteutettavissa ilman, että Frejankujalle (katualueelle tontin ulkopuolelle) esitetään suunnitteluratkaisuja ja että sama pihasuunnitelma jatkuu Frejankujan toisella puolella olevalla tontilla.
- Viherkattojen ja kattopuutarhojen huollon järjestäminen ja teknisten ratkaisujen sopiminen kokonaisarkkitehtuurin ilmeeseen tulee ratkaista.

Kehittämisteemat

- Pihan yhteisöllisyyden teemaa kehitettävä (konkreettiset suunnitteluratkaisut). Lisäksi yhteisöllisyyden teemaa toivotaan käsiteltävän ja ratkaisuja esitettävän pihan lisäksi myös muin keinoin
- Viherkatot ja kattopuutarhat säilytetään ja niitä kehitetään edelleen.

Pysäköinti

- Pistetalojen porrashuoneista tulee olla luonteva yhteys kannenalaiseen pysäköintitilaan.
- Pyöräpaikkojen osalta tulee noudattaa uutta kilpailuohjelmassa mainittua pysäköintimäärien laskentaohjetta, vaikka autopaikkojen osalta käytettäisiin asemakaavan mukaista määräästä.
- Vieraspöytäpaikkoja tulee sijoittaa sisäpihalle sekä porrashuoneiden läheisyyteen ja niiden tulee olla runkolukittavia.
- Tulee esittää selkeät laskelmat auto- ja pyöräpaikoista.
- Kannenalaiseen pysäköintiin tulee esittää sähköautojen latausmahdollisuus ja sen tulee olla asennettavissa myöhemmin pienillä toimenpiteillä jokaiseen autopaikkaan. Varautumismahdollisuutta tulee harkita myös LPA-tontilla.

Muuta

- Varastotilojen tulee olla riittävät. Maantasokerroksen julkisivujen ilmeen tulee säilyä avonaisena.

Ellei edellä ole nimenomaisesti toisin todettu, noudatetaan kilpailuohjelman suunnittelun lähtökohtia, suunnittelutehtävää koskevia ja muita kilpailuohjelman ehtoja, sekä vähintään kilpailuehdotuksessa esitettyä laatutasoa, suunnitteluratkaisuja ja kehitysteemoja/-ideoita. Lisäksi jatkosuunnittelussa tulee huomioida arvioinnissa esiin nostetut muut mahdolliset asiat.

Ehdotuskohtainen arviointi

Havas

Lujatalo Oy ja Lakea Oy

1 Ehdotuksen kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen laatu

Ehdotus on harkittu ja eheä kokonaisuus. Kokonaisratkaisu on hyvin jäsenneily: asemakaavan tavoitteen mukaisesti korttelin kolme erillistä rakennusosaa (lamelli, matalat osat, tornit) erottuvat toisistaan, mutta ne muodostavat yhdessä selkeän kokonaisuuden. Käytetyt materiaalit ovat laadukkaita ja Kruunuvuorenrannan alueen henkeen sopien valittu.

Lamelliosan tiilien käytöllä leikittelevä julkisivu on onnistunut. Tiilien kontrasti lamelliosissa voisi olla hillitympi, myös porrashuoneet korostuvat turhan paljon kaupunkikuvassa. Lamellin kattokerroksen massoittelu edustaa kilpailun parhaimmista, porrastuksen ulottaminen 5. kerrokseen asti on erittäin onnistunut ratkaisu. Kattokerroksen vaalea väri sekoittuu kaukomaisemassa torneihin. Lamellin ja matalan osan julkisivuissa ikkunapellit korostuvat tarpeettoman paljon.

Tornien julkisivun jakaminen kahteen osaan vertikaalisesti on onnistunut ratkaisu. Vaikka ratkaisu on asemakaavan vastainen, korostaa julkisivusommittelu tornin yksiaineisuutta asemakaavan hengen mukaisesti. Puhtaaksimuurattu tiili valittuna julkisivumateriaalina on poikkeuksellisen onnistunut, samoin tornien sisäänkäyntien sisäänveto on erittäin hieno ratkaisu ja alueella uusi ratkaisu.

2 Julkisivujen arkkitehtoninen laatu sekä ylimmän ja ensimmäisen kerroksien käsittely

Matalien osien asuntojen parvekkeet on onnistunut julkisivuteema. Matalan osan kattokerroksen pienet korkeuserot tuovat tavoiteltua pienimittakaavaisuutta ollen kaupunkikuvallisesti onnistunut ratkaisu. Tornien sisäänkäyntien sisäänvedossa kattoa myöten kauttaaltaan käytetty punatiili korostaa tornin yksiaineisuutta ja edustaa alueella uutta ajattelua. Katu – piha – kulkuyhteys on kokonaisuudessaan ratkaistu erittäin tyylikkäästi. Matalien osien ylimpiin kerroksiin johtavan kulkureitin arkkitehtoninen ilme pihan puolella on ratkaisematta.

Korttelin maantasokerros on ilmeeltään melko umpinainen. Yhteistilat sijoittuvat onnistuneesti Frejankujan varrelle, mutta muutoin maantasossa sijaitsee paljon varastotiloja. Kaupunkikuvallisesti parhaalle paikalle on sijoitettu ulkoiluvälinevarasto. Liiketiloja ei ole esitetty.

Lamellin kattokerroksen terassien massoittelu on ratkaistu erittäin onnistuneesti. Porrashuoneiden yhteisparvekkeiden tarpeellisuus kuitenkin herättää kysymyksiä, kun asunnoilla on omat parvekkeet yhteisparvekkeiden välittömässä läheisyydessä.

Ehdotuksessa esitetyt viherkatot sijaitsevat oikeassa paikassa, matalissa osissa, joista ne näkyvät korkeampien rakennusosien asuntoihin.

3 Hyvälle asuntosuunnittelulle annettujen ohjeiden huomiointi ja monipuoliset sekä innovatiiviset asumisen ratkaisut

Asuntosuunnittelussa on puutteita käytettävyyden ja kalustettavuuden osalta. Asunnot ovat konstikkaita, ja osa asunnoista on hyvin kapeita, lisäksi asunnoissa on paljon pitkiä käytäviä. Osin konstikkaat asuntoratkaisut ovat seurausta kompakteista porrashuoneista sekä asemakaavan

määräyksestä asuntojen avautumisesta kadulle. Ehdotuksessa on myös yleisesti jonkin verran pimeitä ja vain pohjoiseen aukeavia asuntoja. Leikkauskuvissa on esitetty parviratkaisuja, mutta asuntopohjista niiden sijainti ja toimintaperiaate eivät käy ilmi. Ehdotuksesta ei käy ilmi, kuinka tornien parvien poistumisturvallisuus on ratkaistu.

Mataliin osiin sijoittuvien ylimpien asuntojen osalta esteettömyysmääräykset eivät täyty. Sisäpihalle sijoittuvat asuntoportaat on kuvissa esitetty hyvin eteerisenä, mutta todellisuudessa portaat muodostavat hallitsevan julkisivuaiheen. Esitetty ajatus asuntojen lomittumisesta on kekseliäs.

Tornien yksiaineisen julkisivusommittelun seurauksena osalla isoistakin asunnoista on ilmeisesti vain ranskalainen parveke. Asunnot eivät myöskään kaikilta osin hyödynnä ilmansuuntia ja näkymiä parhaalla mahdollisella tavalla.

Porrashuoneet ovat kompakteja ja valoisia. Sisäänkäyntien yhteyteen sijoitetut viherhuoneet ovat ajatuksena erittäin hauskoja, mutta esitetty ratkaisu aiheuttaa haasteita poistumisturvallisuudelle.

4 Yhteispihatonttien maisema-arkkitehtuuri (maisema-arkkitehtoninen laatu, elävyys ja toiminnallisuus, yhteisöllisyys, monipuolisuus, tekninen laatu)

Pihasuunnitelma on yleisilmeiltään laadukas ja kilpailun parhaimmistoa. Orgaaninen piha luo kiinnostavan parin rakennuksille ja ehdotukseen kehitettyä pihaverkko-teemaa on tutkittu ansiokkaasti. Pihalle syntyy runsaasti puolijulkista tilaa, mutta myös pienempiä yhteisöllisiä alueita. Frejankuja rajautuu melko onnistuneesti pihosta, mutta rajaus poikkeaa tonttirajoista.

Sisäpihojen tasoero on ratkaistu onnistuneesti luontevin reitein ilman monimutkaisia luiskajärjestelyjä. Matalien osien asuntopihoja leimaavat kuitenkin paljon tilaa vievät asuntoportaat, eikä asuntopihoille muodostu yksityisyyttä.

Pihan kasvillisuuden teemaksi valittua saaristoluontoa on käsitelty onnistuneesti ja hienovaraisesti. Kasvillisuutta on käytetty monipuolisesti ja istutuksissa on hyödynnetty muun muassa erikokoisia puita. Hulevesiä on hyödynnetty erittäin monipuolisesti.

Esitetty yhteisöllisyys on lupaavaa, viitekuvat ovat laadukkaita ja huomioivat eri asukasryhmät monipuolisesti. Valotaide-idea tukee pihan kokonaiskonseptia.

5 Kehitysteemat ja ideat

Esitetyt kehittämisteemat jäävät osin suhteellisen kevyelle tasolle ja ovat tavanomaisia. Ehdotuksessa on esitetty yhteistiloja erilaisille toiminnoille, kuten ruuanlaitolle, pelaamiselle, kuntoilulle ja pyörän korjaamiselle. Positiivisia yksityiskohtia ovat viherkatot, kattopuutarhat ja viherhuoneet sekä pihan monipuolinen kasvillisuus. Yhteisöllisyyden verkko ja asumisen manageri ovat ilahduttavia ideoita, mutta ideat kaipaisivat vielä enemmän konkretiaa.

6 Pysäköinnin toimivuus ja liikkumisen innovatiiviset ratkaisut

Ajoyhteys pysäköintilaitokseen on selkeä, leveä ja hieman sisäänvedetty. Yhteys on myös turvallinen, sillä ajoyhteyden läheisyyteen ei sijoitu muita toimintoja. Pysäköintilaitos on kompakti ja toimiva, kaikkiin porrashuoneisiin on suora yhteys.

Pyöräpysäköinnin sijoittelu on luontevaa ja kulkuyhteydet niihin ovat ratkaistavissa, mutta ne ovat jääneet esittämättä. Sisäpihan pyöräpaikoille on hyvä yhteys Frejankujan suunnasta, mutta esimerkiksi Saaristolaivastonkadun suunnalta saavuttaessa sisäpihalle tulee kiertoa.

Vieraspyöräpaikkoja tulisi olla helposti saavutettavissa ulko-ovien läheisyydessä myös kadun puolella.

Ehdotuksesta puuttuvat auto- ja pyöräpaikkalaskelmat, joten jää epäselväksi, paljonko paikkoja on ja kuinka ne on laskettu.

7 Ratkaisun kehitys- ja toteutuskelpoisuus

Ehdotuksessa ei ole sellaisia puutteita, joita ei jatkosuunnittelussa voi huomioida.

8 Jatkosuunnitteluohjeet ja kilpailuohjelman ehtojen noudattaminen

Jatkosuunnittelussa arviointiryhmä edellyttää seuraavaa:

Yleisesti

- Asuntosuunnitteluun tulee kiinnittää enemmän huomiota ja pyrkiä selkeyteen ja toimiviin asuntoihin.
- Maantasokerroksen tilajakoa tulee kehittää ja kiinnittää huomioita erityisesti niiden luomaan katutilaan.

Lamellit

- Kadunpuoleisissa julkisivuissa tulee tutkia kontrastiltaan hieman rauhallisempaa julkisivuväritystä, jossa eri väristen tiilien sävyt ovat keskitummia ja lähempänä toisiaan.
- Sisäänvedettyjen kattokerroksien värisävyn tulee olla torniosia tummempia, jotta tornit hahmottuvat alueellisten periaatteiden mukaisesti selkeästi vaaleampina.
- Porrashuoneiden rooli on kadun puolella turhan korostunut ja niiden väritys tulee muuttaa hillitymmäksi. Betoniin maalattu tehosteväriaihe tulee korvata muusta julkisivutiilestä eroavalla tiilimuurauksella kuten tornien alaosissa tai käyttää samaa tiiltä muun julkisivun kanssa.

Matalat rakennusosat

- Asuntojen kulkuyhteyksien tulee olla selkeä, linjakas ja esteettömyysmääräysten tulee täytyä. Vaihtoehtoisia yhteyksiä on tutkittava.
- Kadunpuoleisten julkisivujen tiilien sävyjä tulee hieman varioida lamellien tiilisävyistä. Perspektiivi- ja julkisivukuvissa on hieman eroavaisuuksia.
- Parvekkeiden sisäänvetojen tehosteväriin tulee olla maltillinen ja materiaalin laadukas, esimerkiksi tiili kuten muissa julkisivujen tehosteissa.

Tornimaiset rakennusosat

- Kaikilla asunnoilla tulee lähtökohtaisesti olla parveke.
- Sisäänkäyntien yhteyteen sijoitettujen viherhuoneiden ja poistumisteiden toimivuus on varmistettava.

Piha ja viherkatot

- Tontin rajaus Frejankujalla tulee suunnitella niin, että se hahmottuu koko matkalla omana eheänä julkisena reittinä. Frejankujan tilallisuuteen tulee kiinnittää huomiota ja se tulee rajata riittävällä osuudella matalalla muurilla sekä puilla. Avonaisten tontinosien kohdalla, jossa kulkuyhteydet ja oleskelualueet liittyvät Frejankujaan, puolijulkisen ja julkisen alueen rajauksen hahmottumiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Pihasuunnitelman idean tulee olla toteutettavissa ilman, että Frejankujalle (katualueelle tontin ulkopuolelle) esitetään suunnitteluratkaisuja ja että sama pihasuunnitelma jatkuu Frejankujan toisella puolella olevalla tontilla.
- Viherkattojen huollon järjestäminen ja teknisten ratkaisujen sopiminen kokonaisarkkitehtuurin ilmeeseen tulee ratkaista.

Kehittämisteemat:

- Yhteisöllisyyttä edistävillä ja mahdollistavilla kehittämisteemoille on esitettävä konkreettisia ratkaisuja. Asukasmanagerin ja yhteisöllisyyden verkon ajatusta tulee selventää ja myös niille esittää toteutuskelpoisia ja todennettavissa olevia ratkaisuja. Ehdotuksessa esitetty laatutaso (muun muassa viherkatot, kattopuutarhat, piha) on säilytettävä.

Pysäköinti

- Tulee esittää selkeät laskelmat auto- ja pyöräpaikoista sekä mahdollisten vähennyksien käyttö.
- Vieraspyöräpaikkoja tulee sijoittaa sisäpihalle sekä porrashuoneiden läheisyyteen ja niiden tulee olla runkolukittavia.
- Kannenalaisen pysäköintiin tulee esittää sähköautojen latausmahdollisuus ja sen tulee olla asennettavissa myöhemmin pienillä toimenpiteillä jokaiseen autopaikkaan. Varautumista latauspisteeseen tulee harkita myös LPA-tontilla.
- Jos osalle pyöräpaikoista on tarkoitus ajaa samaa ajoluiskaa pitkin autojen kanssa, tulee suunnittelussa huomioida, että pyörille jäävät riittävät näkemät ja ajotilat. Samoin kulunvalvonnan suunnittelussa tulee huomioida, että laitosta käyttävät myös pyöräilijät.

Muuta

- Hitas-tuotannossa esitetty perheasuntojen keskipinta-ala ei täytä kilpailuohjelman vaatimusta (vähintään 80 m²), mikä tulee jatkosuunnittelussa korjata

Ellei edellä ole nimenomaisesti toisin todettu, noudatetaan kilpailuohjelman suunnittelun lähtökohtia, suunnittelutehtävää koskevia ja muita kilpailuohjelman ehtoja, sekä vähintään kilpailuehdotuksessa esitettyä laatutasoa, suunnitteluratkaisuja ja kehitysteemoja/-ideoita. Lisäksi jatkosuunnittelussa tulee huomioida arvioinnissa esiin nostetut muut mahdolliset asiat.

Ehdotuskohtainen arviointi

Krusel

Temotek Oy

1 Ehdotuksen kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen laatu

Ehdotus on yleisilmeeltään levoton ja sekava. Korttelin itsenäiset rakennusosat (lamelli, matalat osat, tornit) eivät muodosta hallittua kokonaisuutta. Lamelli ja matala osa edustavat samaa muotokieltä, kun taas arkkitehtuuriltaan onnistuneet tornit ovat eri maailmasta, mikä muodostaa rakennusosien välille rajun kontrastin. Myös tornien viistäminen sisäpihalla on kyseenalaista. Valitut julkisivumateriaalit ovat laadukkaita.

Lamelliosan rakennuksen umpinainen ja ankara arkkitehtuuri tuo mieleen julkisen rakennuksen. Julkisivuissa korostuu vertikaalisuus ja julkisivujen taittuminen. Merinäkymiä aukeaa muuallekin kuin parvekkeiden avautumissuuntaan, mikä tekee julkisivun voimakkaan suuntaamisen tarpeettomaksi.

2 Julkisivujen arkkitehtoninen laatu sekä ylimmän ja ensimmäisen kerroksien käsittely

Lamelliosan julkisivun haitarimainen ilme tekee julkisivusta levottoman: julkisivu on toiseen suuntaan täysin umpinainen ja toiseen täysin lasinen. Rakennusten liittyminen katutilaan on jäänyt osittain keskeneräiseksi. Pääjulkisivulla lamellin maasta kannatetut parvekkeet on asemakaavan vastainen ratkaisu. Umpipäädyt tekevät julkisivuista tylät. Puun käyttö lamellin onnistuneesti massoitelluissa kattokerroksissa on positiivista, mutta materiaalin säänkestävyys on kyseenalainen. Sisäpihalle lamellin julkisivu ei ole jäsentynyt, julkisivussa on paljon umpipintaa.

Matalissa rakennusosissa tiiltä on käytetty onnistuneesti, mutta sisäpihan puolella kokonaisuus on umpinainen. Kruunuvuorenrannan alueellisen periaatteen mukainen kontrasti matalien osien ja lamellin välillä jää kuitenkin vähäiseksi. Sisäpihan tiilijulkisivun taakse jäävä luhti tekee asunnoista pimeitä ja antaa julkisivulle julkisen rakennuksen ilmeen.

Tornien julkisivumateriaaliksi valittu valkobetoni ei täytä asemakaavan tavoitetta korkeatasoisesta materiaalista.

Maantasokerroksessa on katutilaa elävöittäviä yhteis- ja liiketiloja. Kaupunkikuvan kannalta monitoimitilan paikka olisi kuitenkin ennemmin ollut rakennuksen kulmassa kuin keskellä lamellia.

Lamellin kattokerros on arkkitehtonisesti onnistunut. Kattojen käsittely on kuitenkin tavanomaista: erityisiä kattomuotoja, kattopuutarhoita tai viherkattoja ei ole esitetty.

3 Hyvälle asuntosuunnittelulle annettujen ohjeiden huomiointi ja monipuoliset sekä innovatiiviset asumisen ratkaisut

Asuntosuunnittelu on hyvää, asunnot ovat onnistuneita ja toimivia, mikä on tämän ehdotuksen vahvuus. Matalien osien asunnot liittyvät onnistuneesti katutilaan. Ehdotuksessa on jonkin verran vain pohjoiseen aukeavia asuntoja. Yhteissaunat on sijoitettu lamellin ylimpään kerrokseen tornien ylimmän kerroksen sijaan. Varastotiloja on uskottava määrä.

4 Yhteispihatonttien maisema-arkkitehtuuri (maisema-arkkitehtoninen laatu, elävyys ja toiminnallisuus, yhteisöllisyys, monipuolisuus, tekninen laatu)

Ehdotuksen tavoitteena on ollut luoda toiminnallinen piha kestävän kehityksen piirteillä, josta viitteenä ovat esimerkiksi pihalle sijoitetut hyötyviljelmät. Viitekuvat ovat hyviä, mutta asetetut sisältötavoitteet on suunnitelmataratkaisussa kuitenkin esitetty hyvin viitteellisesti.

Pihajäsentely on tavanomaista, yksityisen ja puolijulkisen tilan hyödyntäminen on heikkoa. Korkotasojen käsittely on ratkaistu kömpelösti massiivisilla luiskilla ja portailla, muun muassa reitti pihan pyöräpysäköinnille on mutkikas ja pitkä. Kivettyä pintaa on valtavasti ja puita käytetty vähäisesti. Hulevesien keräämistä on esitetty, mutta hulevesipainanteen sijainti ja toimivuus herättävät kysymyksiä.

5 Kehitysteemat ja ideat

Kehittämisteemat jäävät jokseenkin kevyiksi ja viitteellisiksi, mutta mukana on muutamia positiivisia yksityiskohtia, kuten co-working -tila, talon yhteiset työkalut, puurakentaminen kattokerroksissa sekä mahdollisuus hyötykasvien viljelyyn pihalla ja luhtikäytävien viherhuoneissa.

6 Pysäköinnin toimivuus ja liikkumisen innovatiiviset ratkaisut

Ajoyhteydet pysäköintilaitokseen ovat lähellä muita rakennuksen kulkuyhteyksiä, mikä ei ole paras mahdollinen ratkaisu turvallisuusnäkökulmasta. Lisäksi parvekkeet ja asuntopihat ajoyhteyden yhteydessä esitetyllä tavalla heikentävät näkemiä. Pysäköintilaitoksesta on yhteydet kaikkiin asuntoihin sisäkautta. Sisäänkäynneille ja pihapaikoille voisi olla suuremmat pyöräilyn yhteydet Frejankujalta.

Ehdotuksesta puuttuvat varsinaiset auto- ja pyöräpaikkalaskelmat, joten jää epäselväksi, paljonko paikkoja on ja kuinka ne on laskettu.

Ehdotus hyödyntää autopaikkojen vähennyksessä laadukkaita pyöräpysäköinnin lisäpaikkoja, joten pyöräpysäköintiratkaisujen tulisi olla laadukkaita – sisäpihan hankalasti saavutettava pyöräkatos ei ole laadukas. Pyöräpysäköinnin sisäpaikat voidaan katsoa laadukkaiksi paikoiksi, mutta 75 % tulee jo perustason mukaan sijoittua rakennuksiin tai pihatasoon, laadukkaat paikat tulevat tämän päälle. Osa pyöräpaikoista on sijoitettu epäkäytännöllisesti kellarikerrokseen, mikä vähentää paikkojen käyttöä ja johtaa luultavasti pyörien säilyttämiseen "ei-suunniteltuihin" paikkoihin. Esitetyt sähköpyörien latauspisteet tukevat laadukasta pyöräpysäköintiä.

7 Ratkaisun kehitys- ja toteutuskelpoisuus

Ehdotuksessa ei ole sellaisia puutteita, joita ei jatkosuunnittelussa voisi ratkaista, mutta se edellyttäisi suuria muutoksia ja lisäyksiä suunnitelmaan.

8 Jatkosuunnitteluohjeet ja kilpailuohjelman ehtojen noudattaminen

Ehdotusta ei valittu jatkoon.

Ehdotuskohtainen arviointi

Kruunut

Mangrove Oy ja PH-Asunnot Oy

1 Ehdotuksen kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen laatu

Ehdotuksen kokonaisarkkitehtuuri on tavanomaista. Korttelin itsenäiset rakennusosat (lamelli, matalat osat, tornit) eivät muodosta tavoiteltua vaihtelevaa kokonaisuutta.

Kaupunkikuvallisesti kokonaisuudessa onnistuneinta on lamellin julkisivun käsittely. Lamellin julkisivun tiilipitsi on aiheena jo hieman tavanomainen ja käytetty.

Matalat rakennusosat eivät vastaa asemakaavan tavoitteita pienipiirteisestä ja houkuttelevasta arkkitehtuurista, vaan ne luovat tylyn kokonaisilmeen. Toisella julkisivulla matalaan osaan esitetyt sisäänvedot ovat hyviä ideoita, mutta vaatisivat paljon jatkokehitystä.

Tornit ovat ilmeeltään pelkistettyjä, mutta ne poikkeavat muodollaan ja tasakatollaan asemakaavan tavoitteista. Valittu ratkaisu on alentanut asemakaavalla tavoitellut yksiaineiset veistokselliset tornit tavanomaisiksi pistetaloiksi.

2 Julkisivujen arkkitehtoninen laatu sekä ylimmän ja ensimmäisen kerroksien käsittely

Lamellin julkisivu on kohtuullisen onnistunut, vaikkakin julkisivussa sisäänvetoineen on kulissimaisuutta. Kattokerroksen massoittelu osana lamellia on toimiva, mutta alumiinin valinta julkisivumateriaaliksi on Kruunuvuorenrannan alueelle vieras.

Matalassa osassa on ilmeisesti kolme asuntoa päällekkäin, mutta ratkaisu ei näy julkisivussa. Lamellin ja matalien osien sisäpihajulkisivusommittelu on sekavaa ja jäsentymätöntä.

Tornin aukotus on tavanomaista. Ylimmässä kerroksessa sijaitsee kaksikerroksisia loft-asuntoja, mutta se ei näy julkisivuissa. Esitetty valaistuskonsepti alleviivaa tornien tasakattoa ja tavanomaisuutta.

Korttelin maantasokerros on ilmeeltään tylyhäkö ja umpinainen kaduille. Yhteistilat sijoittuvat onnistuneesti Frejankujan varrelle. Frejankujan varrelle sijoittuva korttelisauna on raitista kauempana kuin perspektiivikuvat antavat ymmärtää. Maantasokerrosta on turhaan korotettu katutasosta, jonka seurauksena muun muassa Saaristolaivankadulta ei ole esteetöntä kulkua porrashuoneeseen, vaan esteetön reitti asuntoihin kulkee pysäköintihallin ja varastotilojen kautta. Ylipäänsä esteettömät reitit asuntoihin raitiovaunupysäkeiltä ovat pitkät ja hankalat, esteettömyys suunnittelukriteerinä tuntuu unohtuneen.

Kattokerroksissa on vähäisessä määrin hyödynnetty viherkattoja. Osassa lamellia on viherkatto ja tornien katolle sijoittuu pieni kattopuutarha-atrium, joka ei ole toimiva: atriumista ei avaudu näkymiä ympäristöön, eikä se lisää valoisuutta ylimmän kerroksen ollessa jo muutenkin lasinen. Viherkattojen huolto edellyttää todellisuudessa todennäköisesti kaiteita katolle.

3 Hyvälle asunosuunnittelulle annettujen ohjeiden huomiointi ja monipuoliset sekä innovatiiviset asumisen ratkaisut

Asunnot ovat tavanomaisia, selostuksessa esitetyt lisäarvot muun muassa muunneltavuudesta eivät ole realisoituneet suunnitelmatasolla. Asuntojen kalustettavuus jää epäselväksi. Muunneltavuuden teemaa on käsitelty kevyesti, käytännössä kalustetut pohjat ovat keskenään hyvin samankaltaisia. Asuntojen kesken vaihdettava huone on ajatuksena hauska, mutta ratkaisun toimivuus käytännössä esimerkiksi palo- ja ilmanvaihtovaatimusten osalta jää mietityttämään.

Lamelliosassa esitetty luhtiratkaisu on erikoinen ja rakennusoikeuden osalta tuhlailtava, ratkaisusta herää kysymys, minne kaikki esitetty rakennusoikeus on saatu mahtumaan. Sinänsä luhtikäytäväratkaisulla on tutkittu uutta porraskäytävätytologiaa, mutta asemakaavan lähtökohtana on selkeästi lamelliratkaisu. Luhtikäytäväajatus sopisi lamellia luontevammin korttelin mataliin rakennusosiin.

Tornien pohjaratkaisu on hyvin sotilaallinen eikä hyödynnä ilmansuuntia ja näkymiä. Pohjaratkaisu johtaa myös jäykkään julkisivuratkaisuun.

Matalissa osissa esteettömyysvaatimukset eivät täyty. Matalan osan ylimmän kerroksen sisäänveto parantaa onnistuneesti alempien kerrosten valoisuutta.

4 Yhteispihatonttien maisema-arkkitehtuuri (maisema-arkkitehtoninen laatu, elävyys ja toiminnallisuus, yhteisöllisyys, monipuolisuus, tekninen laatu)

Esitetty piha on jäsentelyltään, kasvillisuudeltaan ja pinnoiteiltaan hyvin tavanomainen. Maastokummut ovat voimakkaita ja korostavat korkeuseroja. Tilallisuuden luominen tavoitteena on sinänsä hyvä, mutta sen voisi tehdä hienovaraisemmin kasvillisuudella. Frejankuja rajautuu pihasta tavanomaisin istutusaluein.

Suunnitelmasta ei käy ilmi, minkä kokoisia puita pihalle esitetään. Hulevesien hallinta on esitetty hyvin viitteellisesti.

Matalien osien asuntopihat ovat hyvin käytettäviä. Sisäpihalle esitetyllä viherseinällä on vaikutusta lähinnä viihtyisyyteen, ei esimerkiksi viherkertoimeen. Viherseinä on suunnattu melko epäedulliseen ilmansuuntaan.

5 Kehitysteemat ja ideat

Ehdotuksessa ei ole selkeää yksittäistä teemaa, johon olisi paneuduttu. Positiivisina yksityiskohtina on esitetty lamellitalojen sisäpihojen viherseinät, hedelmäpuut ja hyötypuutarha.

Lisäksi ehdotuksessa esitetään korttelisaunaa, joka operoi muillekin ”lähialueen kortteille”. Korttelisaunan tarpeellisuus on kyseenalaista, sillä alueelle on tulossa palveluyhtiön toteuttamana koko aluetta palvelevia yhteissaunoja meren rannalle. Korttelia palvelevana yhteissaunana ehdotus on onnistunut, mutta tavanomainen.

Ehdotuksessa kerrotaan, että energiatehokkuus ja ekologisuus osa suunnittelua, mutta niitä tukevia konkreettisia keinoja ei oikein ole esitetty.

6 Pysäköinnin toimivuus ja liikkumisen innovatiiviset ratkaisut

Sisäpihan luiskat ja reitit ovat selkeitä, mutta suurin luiska on melko jyrkkä. Esteettömät yhteydet kadulta asuntoihin ja pihalle ovat hankalia.

Osa pyöräpaikoista on sijoitettu onnistuneesti katutasoon siten, että osaan säilytystiloista pääsee yhdellä oven avauksella suoraan kadulta. Osalle pyöräpaikoista on tarkoitus ajaa samaa ajoluiskaa pitkin autojen kanssa ja paikoille on mutkikas kulkureitti. Vierasperäpaikat sijaitsevat sisäpihalla hankalien yhteyksien päässä. Vierasperäpaikat voisivat sijaita myös sisäänkäyntien yhteydessä katutasossa.

Pyörien pesu- ja huoltotila on hyvä idea, sen sijoittaminen pysäköintilaitokseen vapauttaisi katutasossa tilaa paremmille pyöräpaikoille. Suunnitelma huomioi myös tavarapyörät. Ehdotuksessa on autopaikkavähennysten perusteena käytetty laadukkaita pyöräpaikkoja, mutta ehdotuksesta ei käy ilmi, mitä nämä laadukkaat paikat ovat.

Autopaikkojen määrä on laskettu oikein rakennusoikeudesta. Yhteiskäyttöautopaikkojen sijoittaminen pysäköintilaitoksen sijaan LPA-alueelle lisää joustavuutta ja palvelu olisi mahdollista yhdistää muiden toimijoiden kanssa.

7 Ratkaisun kehitys- ja toteutuskelpoisuus

Ehdotuksessa ei ole sellaisia puutteita, joita ei jatkosuunnittelussa voisi ratkaista, mutta se edellyttäisi suuria muutoksia ja lisäyksiä suunnitelmaan.

8 Jatkosuunnitteluohjeet ja kilpailuohjelman ehtojen noudattaminen

Ehdotusta ei valittu jatkoon.

Ehdotuskohtainen arviointi

Nimimerkitön 1

Bonava Suomi Oy ja TA-Asumisoikeus Oy

1 Ehdotuksen kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen laatu

Ehdotus on kokonaisuutena vahva ja laadukas, jokaista osa-aluetta on tutkittu hyvin huolellisesti. Ehdotus toteuttaa erinomaisesti asemakaavan tavoitteita korttelin kolmesta toisistaan erottuvasta erillisestä rakennusosasta (lamelli, matalat osat, tornit), jotka muodostavat yhdessä selkeän, erittäin onnistuneen ja omaleimaisen kokonaisuuden. Käytetyt materiaalit ovat laadukkaita ja Kruunuvuorenrannan alueen henkeen sopien valittu.

Lamellin julkisivu on onnistuneen gridimäinen, jopa sotilaallinen. Kattokerroksen massoittelu on onnistunut, mutta julkisivumateriaaliksi esitetty alumiini on kylmä ja Kruunuvuorenrannan alueelle vieras, eikä ole samaa sarjaa muiden julkisivumateriaalien kanssa.

Matalat osat ovat arkkitehtuuriltaan omaleimaisia ja rytmikkäitä. Niiden massoittelu täyttää tavoitteen pienipiirteisestä ilmeestä.

Myös tornit ovat kokonaisarkkitehtuuriltaan erittäin hienot, onnistuneet ja omaleimaiset. Tornien ylimmän kerroksen kattomuotoon kiinniottava aukotus korostaa viistettä ja keventää tornia.

2 Julkisivujen arkkitehtoninen laatu sekä ylimmän ja ensimmäisen kerroksien käsittely

Julkisivumateriaalit ovat laadukkaita ja tiiltä on käytetty erittäin monipuolisesti. Myös jo verrattain käytetystä tiilipitsi-aiheesta on saatu irti uutta, muun muassa luotu tornien parvekkeille tilallisuutta. Ikkunapintojen ulottaminen alas asti on erittäin tyylikäs ratkaisu. Ehdotuksessa esitetään lukuisia vaihtoehtoja julkisivuissa käytettäville tiilille, tiililimitykselle ja pinnakaiteille. Maanväreihin perustuva julkisivuväritys on onnistunut ja harmoninen kokonaisuus.

Lamellin pääjulkisivu on elävä ja jakautuu selkeästi osiin asemakaavan tavoitteiden mukaisesti ollen kilpailun parhaimmistoa. Kattokerroksen massoittelu on onnistunut. Saaristolaivastonkadun varressa parvekkyöhykkeen kääntäminen lamellin päissä tuo julkisivuun onnistunutta vaihtelua.

Matalille osille esitetyt puolipyöreät parvekkeet herättävät kysymyksiä. Julkisivujen leikkisyys on ilahduttavaa, mutta pyöreys tuntuu vieraalta teemalta muuhun arkkitehtuurikieleen verrattuna.

Tornit ovat julkisivukäsittelyltään erittäin onnistuneet. Tornien lasitetun parvekkeen ja pinnakaide-avoparvekkeen – parvekeyhdistelmä on todella hieno, kekseliäs ja alueella uusi ratkaisu. Parvekkeet onnistuvat yhtä aikaa olemaan kepeitä ja raskaita. Myös tornien sisäänkäyntien sisäänveto on elegantti.

Korttelin maantasokerros on osin umpinainen ja huonosti hyödynnetty, vaikkakin muun muassa tiililimityksillä on tuotu vaihtelua myös maantasoon. Eryteisesti tornien maantasokerros on umpinainen sisäänkäyntejä lukuun ottamatta. Maantasoon sijoittuu pääosin asuntoja ja varastoja, asunnot sijaitsevat tärkeillä paikoilla kulmissa ja varastot keskellä. Frejankujalle sijoittuu joitakin yhteistiloja, liiketiloja ei ole esitetty. Pihan ja sisäänkäyntien lomittuminen on ratkaistu onnistuneesti. Myös pysäköintihallista suora kulku pihalle tuo ratkaisuun laatua.

Kattokerros on yleisesti ilmeeltään klininen, viherkattoa ei matalia osia lukuun ottamatta ole esitetty.

3 Hyvälle asuntosuunnittelulle annettujen ohjeiden huomiointi ja monipuoliset sekä innovatiiviset asumisen ratkaisut

Asunnot ovat yleisesti tehokkaita ja toimivia sekä hyviä, paria pitkänomaista asuntoa lukuun ottamatta. Pienetkin asunnot ovat hyvin kalustettavia ja lamellin parvelliset asunnot ovat erittäin hyviä. Ehdotuksessa molempien tornien porrashuone on sijoitettu tornin pohjoisreunalle ja saatu siten asunnot avautumaan pääosin hyviin ilmansuuntiin. Asuntojen muunneltavuus näkyy suunnitelmassa.

Ehdotuksen yhteistilat edustavat perustasoa. Yhteissaunat sijoittuvat tornien ylimpiin kerroksiin ja avautuvat onnistuneesti hyviin ilmansuuntiin.

4 Yhteispihatonttien maisema-arkkitehtuuri (maisema-arkkitehtoninen laatu, elävyys ja toiminnallisuus, yhteisöllisyys, monipuolisuus, tekninen laatu)

Pihojen maisema-arkkitehtuuri on vahvaa ja laadukasta. Orgaaninen piha luo kiinnostavan parin rakennuksille. Pihojen toiminnot ja osa-alueet on tutkittu huolellisesti ja tasoerot on käsitelty onnistuneesti. Frejankujan rajausta pihosta on onnistunut. Raitin ja asuntopihojen rajauksessa on esitetty muurin materiaaliksi asemakaavan mukainen luonnonkivi, mutta materiaali voisi kokonaisarkkitehtuuri huomioiden olla jokin muukin.

Materiaalien monipuolinen käyttö myös pihalla, muun muassa maatiilen käyttö, luo vahvan kokonaisuuden yhdessä korttelin arkkitehtuurin kanssa. Ehdotuksessa on uskottava kovan ja pehmeän pinnan suhde, myös kasvillisuutta on käytetty monipuolisesti.

Asuntopihat rajautuvat selkeästi yhteispihasta, mutta jäävät pimeiksi. Maantasoasuntoihin liittyvät puuterassit ovat toimiva ratkaisu.

Hiiltä sitova kevennetty kasvualusta sitoo paljon vettä ja ravinteita, mikä on tällä kallioisella alueella hyvä ajatus.

Kulkuyhteys pysäköintihallista suoraan pihalle on ratkaistu onnistuneesti.

5 Kehitysteemat ja ideat

Kehittämisteemat jäävät yhteisöllisyyden osalta melko tavanomaiselle tasolle, joskin lasiseinin avautuvien porrastupien tutkiminen on piristävä yksityiskohta. Muina positiivisina kehittämissideoina on esitetty myös ruokatilaukset mahdollistava smartpost, hedelmäpuut ja hyötykasvit, biohiilen ja uusiomateriaalien käytön tutkiminen sekä mahdollisuus tuottaa energiaa paikallisesti, ja sen käyttö sähköautojen lataukseen.

6 Pysäköinnin toimivuus ja liikkumisen innovatiiviset ratkaisut

Kulkuyhteydet pysäköintilaitokseen kaikkialta asunnoista ja sisäpihalta ovat hyvät. Tornien kulkuyhteys laitokseen ulkotilan kautta on myös toimiva.

Ehdotuksesta puuttuvat varsinaiset auto- ja pyöräpaikkalaskelmat, joten jää epäselväksi, paljonko paikkoja on ja kuinka ne on laskettu.

Pihalla pyöräpysäköinnin sijainti on ratkaistu onnistuneesti sijoittamalla pyöräpaikat sisäpihalle Frejankujan läheisyyteen. Kun paikat eivät sijaitse asuntojen välittömässä läheisyydessä, tulisi

paikkojen olla turvallisempia (runkolukittavia) perustasoon verrattuna. Pysäköintilaitoksen viereiset pyöräsäilytystilat sijaitsevat melko pitkien kulkuyhteyksien takana, mutta ratkaisu on kehitettävissä toimivaksi. Osalle paikoista on ilmeisesti tarkoitus ajaa samaa ajoluiskaa pitkin autojen kanssa. Tällaisessa ratkaisussa tulee suunnittelussa huomioida, että pyörille jäävät riittävät näkemät ja ajotilat. Samoin kulunvalvonnan suunnittelussa tulee huomioida, että laitosta käyttävät myös pyöräilijät. Pyörille esitetty huoltopiste on positiivinen lisä, mutta tarkempi toteutus jää epäselväksi. Ehdotuksesta ei käy ilmi, onko sisäpihan pyöräpaikat laskettu mukaan 75 % perustasoon vai ei. Taivasalla olevat pyöräpaikat eivät ole laadukkaita eivätkä perustasoon verrattavia.

Pysäköintilaitos on perustason ratkaisu, mutta kuitenkin tehokas ja toimiva. Yhteiskäyttöautopaikkojen sijoittaminen LPA-alueelle lisäisi joustavuutta ja palvelua voisivat käyttää myös muut kuin korttelin asukkaat.

7 Ratkaisun kehitys- ja toteutuskelpoisuus

Ehdotuksessa ei ole sellaisia puutteita, joita ei jatkosuunnittelussa voi huomioida.

8 Jatkosuunnitteluohjeet ja kilpailuohjelman ehtojen noudattaminen

Jatkosuunnittelussa arviointiryhmä edellyttää seuraavaa:

Lamellit

- Sisäänvedetyissä kattokerroksissa on valkean alumiinilevyn tilalla käytettävä muuta laadukasta materiaalia. Värisävyn tulee olla torniosia tummempia, jotta tornit hahmottuvat alueellisten periaatteiden mukaisesti selkeästi vaaleampina.

Matalat rakennusosat

- Sisäpihan puoleisten puolipyöreiden parvekkeiden vaihtoehtoista muotokieltä on vielä tutkittava.
- Jatkosuunnittelussa kiinnitettävä huomiota, että kadunpuoleisen julkisivun toisen kerroksen parvekkeista ei tule ilmeeltään liian raskaita.

Tornimaiset rakennusosat

- Maantasokerroksen tulee olla avonaisempi.

Piha ja viherkatot

- Muurien materiaali (luonnonkivi) on korvattava rakennuksien arkkitehtuuriin paremmin sopivalla materiaalilla kuten tiilellä. Asemakaavan mukaisesta luonnonkivimateriaalista voidaan vähäisesti poiketa Kruunuvuorenrannan nykykäytännön mukaisesti (muurit ovat osa rakennusten muodostavaa kokonaisuutta myös materiaaliltaan).
- Tontin rajaus Frejankujalla tulee suunnitella niin, että se hahmottuu koko matkalla omana eheänä julkisena reittinään. Frejankujan tilallisuuteen tulee kiinnittää huomiota ja se tulee rajata riittävällä osuudella matalalla muurilla sekä puilla. Avonaisten tontinosien kohdalla, jossa kulkuyhteydet ja oleskelualueet liittyvät Frejankujaan, puolijulkisen ja julkisen alueen rajauksen hahmottumiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Pihasuunnitelman idean tulee olla toteutettavissa ilman, että Frejankujalle (katualueelle tontin ulkopuolelle) esitetään suunnitteluratkaisuja ja että sama pihasuunnitelma jatkuu Frejankujan toisella puolella olevalla tontilla.

- Viherkattojen huollon järjestäminen ja teknisten ratkaisujen sopiminen kokonaisarkkitehtuurin ilmeeseen tulee ratkaista.

Kehittämisteemat:

- Jatkosuunnittelussa on tutkittava lasiseinin avautuvia porrashuoneita sekä biohiilen ja uusiomateriaalien käyttöä. Pihaa ja kerhotiloja yhteisöllisyyttä mahdollistavina ja edistävinä kehitettävä, ja niille on esitettävä konkreettisia keinoja.

Pysäköinti

- Tulee esittää selkeät laskelmat auto- ja pyöräpaikoista.
- Jos osalle pyöräpaikoista on tarkoitus ajaa samaa ajoluiskaa pitkin autojen kanssa, tulee suunnittelussa huomioida, että pyörille jäävät riittävät näkemät ja ajotilat. Samoin kulunvalvonnan suunnittelussa tulee huomioida, että laitosta käyttävät myös pyöräilijät.
- Pysäköintilaitoksen viereisiin pyöräsäilytystiloihin tulee tutkia luontevampia kulkuyhteyksiä Astridinkadulta ja Ellidankujalta.
- Vieraspysäköintipaikkoja tulee sijoittaa sisäpihalle sekä porrashuoneiden läheisyyteen ja niiden tulee olla runkolukittavia.
- Kannenalaiseseen pysäköintiin tulee esittää sähköautojen latausmahdollisuus ja sen tulee olla asennettavissa myöhemmin pienillä toimenpiteillä jokaiseen autopaikkaan. Varautumismahdollisuutta tulee harkita myös LPA-tontilla.

Ellei edellä ole nimenomaisesti toisin todettu, noudatetaan kilpailuohjelman suunnittelun lähtökohtia, suunnittelutehtävää koskevia ja muita kilpailuohjelman ehtoja, sekä vähintään kilpailuehdotuksessa esitettyä laatutasoa, suunnitteluratkaisuja ja kehitysteemoja/-ideoita. Lisäksi jatkosuunnittelussa tulee huomioida arvioinnissa esiin nostetut muut mahdolliset asiat.

Ehdotuskohtainen arviointi

Nimimerkitön 2

Westpro cc Oy

1 Ehdotuksen kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen laatu

Ehdotus on kokonaisuutena laadukas, osittain ehdotus onnistuu oikein hyvin. Korttelin matalien osien viherseinä- ja julkisivukulisseja lukuun ottamatta massoitteelukokonaisuus on onnistunut. Ehdotus toteuttaa asemakaavan tavoitteita korttelin kolmesta toisistaan erottuvasta erillisestä rakennusosasta (lamelli, matalat osat, tornit), jotka muodostavat yhdessä kokonaisuuden.

Lamellit ovat korttelin onnistunein osa. Niiden julkisivuarkkitehtuuri on yksinkertaista tukeutuen hyvin perusasioihin, mutta pienillä asioilla, kuten parvekkeiden ulostyöntyvällä suuntaamisella saavutetaan paljon ja kokonaisvaikutelma on onnistunut. Parvekkeiden suuntaus raikastaa arkkitehtonista ilmettä ja toisaalta avaa asunnoille hyviä näkymäsuuntia merelle. Materiaalinvaihdos parvekkeiden sisäosassa on toimiva. Lamellin kattokerroksen massoitteelu on onnistunut kohtuullisesti. Kattokerroksen yleisilme on massiivinen ja raskas. Kaukomaisemassa vaalea kattokerros myös sulautuu osaksi tornia.

Matalissa osissa on ilahduttavia ajatuksia, mutta ”viherseinäkulissi” ja erityisesti sen nostaminen nelikerroksiseksi asemakaavasta poiketen herättää kysymyksiä. Matalan osan nostaminen kerroksella muuttaa oleellisesti tornin suhteen matalaan osaan, mikä on nähtävissä erityisesti sillä matalan osan julkisivulla, jolla viherseinää ei ole. Ilman viherseinää IV-kerroksinen matala osa sulautuu osaksi lamellia asemakaavan tavoitteiden vastaisesti.

Vaaleissa torneissa on viistetyt katot ja hauska parvekeaihe, joka yhdistää tornit muihin korttelin osaluaisiin. Tornien kattokerroksia on hyödynnetty vajaasti, julkisivut ovat yläosistaan raskaita ja parhaat näkymät on heikosti hyödynnetty jättämällä julkisivuihin paljon umpinaista pintaa.

2 Julkisivujen arkkitehtoninen laatu sekä ylimmän ja ensimmäisen kerroksien käsittely

Valitut julkisivumateriaalit ovat pääosin laadukkaita. Lamellin sisäpihan julkisivu on hyvin tavanomainen ja aukotus tylsää. Matalien osien ilme sisäpihalle on parakkimainen. Kuitusementtilevyjen käyttö lamellin kattokerroksissa ja matalissa osissa herättää kysymyksiä toteutuksen laatutasosta.

Tornien kattokerroksen aukotus on muusta julkisivuarkkitehtuurista turhan poikkeava. Yläpohjan paksuus on optimistisen ohut.

Korttelin maantasokerros on onnistunut, erityisesti eteläisemmän matalan osan sisääntuloterassit ovat toimiva ratkaisu. Frejankujalle sijoittuu yhteistiloja kuten pyöräverstas ja paja, muuten maantasossa on asuntoja ja varastotiloja. Liiketiloja ei ole esitetty.

Matalien osien kattotasoa on hyödynnetty parhaiten koko kilpailussa, yhteiset ja yksityiset kattopihat tuovat aidosti lisäarvoa asunnoille. Suora kulku matalien osien ylimmistä asunnoista katolle tuntuu tarpeettomalta ja yksityistää osan kattopuutarhasta. Myös kattopihoja suojaavat julkisivukulissit ovat tarpeettomia ja kaupunkikuvallisesti ongelmallisia.

3 Hyvälle asutosuunnittelulle annettujen ohjeiden huomiointi ja monipuoliset sekä innovatiiviset asumisen ratkaisut

Ehdotuksen asutosuunnittelu on hyvää ja laadukasta. Ehdotuksessa ei ole yhtään yksiötä, pienin asunto on 47 m² kaksio. Erityisesti matalien osien asunnot ovat onnistuneita. Ehdotus on pohjoisen matalan osan asuntojen osalta asemakaavan mukainen, eli kaksikerroksia asuntoja on vain eteläisessä matalassa osassa. Lamellin ylimmässä kerroksessa on hulpeat suuret asunnot. Eteläisessä matalassa osassa kolmas kerros on sisäänvedetty. Jos kolmannen kerroksen sijaan neljäs kerros olisi sisäänvedetty, toisi se valoa alempiin kerroksiin. Ehdotuksessa molempien tornien porrashuone on sijoitettu tornin pohjoisreunalle ja saatu siten asunnot avautumaan pääosin hyvin ilmansuuntiin.

Matalan osan sisäänvedosta kadusta seuraa, ettei mahdollisuutta avata asunnoista näkymiä merelle hyödynnetä.

Ehdotuksessa puhutaan asuntojen muuntojoustavuudesta, mutta ei käy ilmi, kuinka se käytännössä toteutuisi.

4 Yhteispihatonttien maisema-arkkitehtuuri (maisema-arkkitehtoninen laatu, elävyys ja toiminnallisuus, yhteisöllisyys, monipuolisuus, tekninen laatu)

Piha on maisema-arkkitehtuuriltaan onnistunut ja laadukas kokonaisuus, joskaan ei kaikilta osin loppuun asti tutkittu. Ehdotuksessa on tehty onnistunut oivallus pihan korkoerojen ratkaisemiseksi. Painamalla pysäköinti maapinnan alapuolelle ja kallistamalla pysäköintitasoa on onnistuttu häivyttämään pihan korkeuserot hyvin tehokkaasti. Esteettömyysnäkökulmasta ratkaisu toimii loistavasti ja tuo pihalle erityistä laatua. Reitit ovat luonteivia ja Frejankuja rajautuu pihasta selkeästi, mutta avautuu tarpeellisilta osin yhteispihalle.

5 Kehitysteemat ja ideat

Yhteistilojen osalta on positiivista kattojen hyödyntäminen myös muuhun kuin saunoihin, kuten aktiivisina kattopuutarhoina. Energiatehokkuuteen kerrotaan paneudutun, mutta epäselväksi jää, esitetäänkö jotakin kilpailuohjelman mukaisten vähimmäisvaatimusten lisäksi. Positiivisia yksityiskohtia ovat pyöräverstas, aktiiviset kattopuutarhat (viljely, kerhotoiminta, kuntoilu), yhteistilojen varausjärjestelmät ja smartpost sekä liikkumiseen rohkaiseminen suunnittelun keinoin.

Lisäksi on tutkittu maalämpöä lämmitysratkaisuna. Maalämmön käytössä on kuitenkin jatkossa huomioitava kaupungin sille asettamat edellytykset ja reunaehdot.

6 Pysäköinnin toimivuus ja liikkumisen innovatiiviset ratkaisut

Kaikki kulkuyhteydet asuntoihin ja pihalle on ratkaistu onnistuneesti. Pysäköintilaitoksesta on yhteys kaikkiin asuntoihin. Pysäköintilaitoksen ajoyhteyden yhteydessä sijaitsee asuntopihoja, mikä ei turvallisuuden ja näkemien kannalta ole paras mahdollinen ratkaisu. Ajoyhteys näyttää kapealta, yhteys tulisi mitoittaa kaksisuuntaisena ajoyhteytenä.

Suunnitelmassa ei ole selkeästi esitetty pyöräpysäköinnin sijoitusperiaatteita asukaspysäköinnin osalta, vaikka tekstissä mainitaan polkupyörien säilytyksen ja huollon olevan tehdyn helpoksi ja laskelmassa on esitetty pyöräpaikoista 75 % sijoittuvan rakennuksiin. Pyöräpaikkoja on varsinaisesti suunnitelmakuvassa esitetty ainoastaan sisäpihalle, käytännössä nämä voivat toimia vieraspaikkoina. Katutasoon on sijoitettu ulkoiluvälinevarastoja hyvin, sijoittuvatko pyörät näihin ja onko paikkoja riittävästi? Myös kadulle olisi hyvä esittää pyörille vieraspaikkoja.

Autojen pysäköintikonseptia on mietitty huolella ja sähköautojen lataus on otettu hyvin huomioon. Yhteiskäyttöautokonseptin toteutus on kuvattu hyvin.

7 Ratkaisun kehitys- ja toteutuskelpoisuus

Ehdotuksessa ei ole sellaisia puutteita, joita ei jatkosuunnittelussa voi huomioida.

8 Jatkosuunnitteluohjeet ja kilpailuohjelman ehtojen noudattaminen

Jatkosuunnittelussa arviointiryhmä edellyttää seuraavaa:

Lamellit

- Sisäänvedettyjen kattokerroksien värisävyn tulee olla torniosia tummempia, jotta tornit hahmottuvat alueellisten periaatteiden mukaisesti selkeästi vaaleampina.
- Sementtikuitulevyn tilalle tulee tutkia vaihtoehtoista laadukasta julkisivumateriaalia.
- Sisäpihan julkisivujen tulee olla myös paikalla muurattua tiiltä ja väriykseltään keskitummaa kuten kadunpuoleinen julkisivu.

Matalat rakennusosat

- Ellidankujan puoleiselle viherseinäjulkisivulle tulee tutkia vaihtoehtoista ratkaisua, jossa ei ole viherseinää ja rakennuksen julkisivu ulottuu rakennusalan rajaan.
- Matalien rakennusosien tulee hahmottua kadun puolella nelikerroksisina. Viidennen kerroksen valejulkisivu sekä viherseinä tulee jättää pois.
- Sementtikuitulevyn tilalle tulee tutkia vaihtoehtoista laadukasta julkisivumateriaalia ensisijaisesti paikalla muurattua tiiltä.
- Julkisivuväriytyksen tulee olla keskitummaa ja julkisivun jaksottamista vertikaalisesti tulee tutkia.

Tornimaiset rakennusosat

- Tornien julkisivujen yläosa ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Julkisivu aukotuksen ja sommitellun tulee jatkua samankaltaisena ylös asti ja aukotus tulee viistää katon viisteen suuntaisesti kaikilla julkisivuilla.

Piha ja viherkatot

- Frejankujaa rajaavat matalat muurit tulee soveltua istumiseen Frejankujan puolella.
- Tulee kehittää ylimpien asuntojen ja kattopihan rajausta, sekä pohtia vaihtoehtoisia ratkaisuja.
- Pihasuunnitelman idean tulee olla toteutettavissa ilman, että Frejankujalle (katualueelle tontin ulkopuolelle) esitetään suunnitteluratkaisuja ja että sama pihasuunnitelma jatkuu Frejankujan toisella puolella olevalla tontilla.

Pysäköinti

- Tulee esittää selkeät laskelmat auto- ja pyöräpaikoista.
- Vieraspyöräpaikkoja tulee sijoittaa sisäpihalle sekä porrashuoneiden läheisyyteen ja niiden tulee olla runkolukittavia.
- Sähköautojen latausmahdollisuutta tulee harkita myös LPA-tontilla.
- Ajoyhteys pysäköintilaitokseen tulee mitoittaa 2-suuntaiseksi ajoyhteydeksi sekä varmistaa turvalliset näkemät. Muiden toimintojen sijoittamista ajoluiskan läheisyyteen tulee välttää.

Kehittämisteemat

- Energiatohokkuuteen viittaavia kehittämideoita tulee täsmentää ja selventää: onko kyse vähimmäistason saavuttamisesta vai pyritäänkö niillä sitä parempaan tasoon. Myös tarkemmat keinot näiden saavuttamiseksi tulee esittää.
- Maalämmössä on huomioitava kaupungin ohjeet ja reunaehdot.
- Liikkumista tukevia keinoja suunnittelussa konkretisoitava ja teemaa on kehitettävä.

Muuta

Ellei edellä ole nimenomaisesti toisin todettu, noudatetaan kilpailuohjelman suunnittelun lähtökohtia, suunnittelutehtävää koskevia ja muita kilpailuohjelman ehtoja, sekä vähintään kilpailuehdotuksessa esitettyä laatutasoa, suunnitteluratkaisuja ja kehitysteemoja/-ideoita. Lisäksi jatkosuunnittelussa tulee huomioida arvioinnissa esiin nostetut muut mahdolliset asiat.

Ehdotuskohtainen arviointi

Yhdessä enemmän

Hartela Etelä-Suomi Oy ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy

1 Ehdotuksen kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen laatu

Ehdotus on yleisilmeeltään sekava ja perusmassoittelultaan rikkonainen. Asemakaavan tavoitteen mukaiset korttelin eri rakennusosat (lamelli, matalat osat, tornit) eivät erotu toisistaan selkeästi itsenäisinä kappaleina eivätkä toisaalta muodosta hallittua kokonaisuutta. Asemakaavan mukainen matala rakennusosa ei erotu kokonaismassasta, vaan sulautuu osaksi tornia ja osaksi lamellia. Yksiaineiset ja veistokselliset tornit puuttuvat. Ehdotuksessa on käytetty runsaasti toisistaan erillisiä teemoja kuten porrastuvat massat, korostetut sisäänkäynnit, pergola ja puinen sauna, jotka kaikki hämärtävät osaltaan asemakaavan alkuperäisiä tavoitteita.

2 Julkisivujen arkkitehtoninen laatu sekä ylimmän ja ensimmäisen kerroksien käsittely

Valitut julkisivuteemat tuntuvat vieraalta ja vanhahtavilta Kruunuvuorenrannan alueelle. Julkisivu Ellindankujalle tuo mieleen enemmän julkisen rakennuksen kuin asuinrakennuksen. Kulkuaukot elävöittävät korttelin maantasa, mutta porrashuoneiden ylikorostaminen tuntuu vanhentuneelta arkkitehtoniselta aiheelta.

Maantasokerros on ilmeeltään umpinainen. Lamellin katutasoon sijoittuu varastojen lisäksi vain muutama asunto. Kaupunkikuvallisesti tärkeimpiin kulmiin on sijoitettu varastotiloja. Liiketiloja ei ole esitetty. Yhteistilat on keskitetty Frejankujan varrelle.

Maantasokerrosta on turhaan korotettu katutasosta, minkä seurauksena esteettömät yhteydet porrashuoneisiin ovat mutkikkaita. Myös yhteydet polkupyörävarastoon ovat hankalia. Ajoyhteys pysäköintiin sijoittuu erittäin juhlalliselle paikalle julkisivuarkkitehtuurissa. Sinällään nämä porrasyhteydet pihalle tuovat lisäarvoa jalankulkijalle.

Kattokerroksen potentiaali on ehdotuksessa jäänyt kokonaan hyödyntämättä. Katolle sijoittuva sauna edustaa tavoitetasolla hyvää suunnittelua, mutta saunan arkkitehtoninen muodonanto on muista korttelin arkkitehtonisista ratkaisuista täysin irrallinen teema.

3 Hyvälle asuntosuunnittelulle annettujen ohjeiden huomiointi ja monipuoliset sekä innovatiiviset asumisen ratkaisut

Asuntosuunnittelu on tavanomaista, mutta toimivaa. Lamellin ja tornin saumassa on muutamia pitkiä ja kapeita asuntoja, jotka ovat kuitenkin kalustettavissa. Kaksikerroksiset studiokodit ovat onnistuneita lattiaan asti ulottuvine ikkunapintoineen. Kaksikerroksiset asunnot eivät sijoitu asemakaavan mukaisesti ja matalien osien pohjaratkaisu on muutoinkin asemakaavan vastainen ja kaupunkikuvallisesti ongelmallinen. Asuntojen osalta on pohdittu elinkaarioasioita ja muuntojoustavuutta.

4 Yhteispihatonttien maisema-arkkitehtuuri (maisema-arkkitehtoninen laatu, elävyys ja toiminnallisuus, yhteisöllisyys, monipuolisuus, tekninen laatu)

Pihojen maisema-arkkitehtuurin konseptiksi on valittu ”mäntyjen varjossa kalliotunnelmaa”. Pihatilojen maisema-arkkitehtuuri on sinänsä harkittua, monipuolista ja laadukasta. Valittu teema on

vahva, mutta osittain ristiriidassa esitetyn voimakkaan terassoinnin kanssa ja tuntuu Kruunuvuorenrannan alueelle myös vieraalta. Asemakaavan tavoitteena on luoda kantakaupunkimainen alue, joka pihatiloineen on kontrastisessa vuoropuhelussa välittömässä läheisyydessä sijaitsevan aidon kallioluodon kanssa.

Yksityisen pihatilan määrä on jäänyt vähäiseksi, valittu terassointitapa korostaa puolijulkista tilaa ja vie paljon tilaa. Frejankuja ei hahmotu selkeästi korttelin läpikulkevana reittinä vaan sulautuu osaksi pihaa, mikä on ongelmallista julkisen reitin jatkuvuuden ja yhtenäisen ilmeen kannalta.

5 Kehitysteemat ja ideat

Kehitysteemojen osalta työ edustaa kilpailun parhaimmistoa. Kehitysteemoja on useita ja ne ovat monipuolisia käsittäen muun muassa yhteisöllisyyden, jakamistalouden, kiertotalouden ja resurssiviisauden. Erittäin positiivisia ideoita ovat Asoliiteri-pavelu, etätyötilat, yhteiskeittiö, vierasasunnot, asukkaiden yhteistilaukset ja joukkokilpailutukset, ruokahävikin vähentäminen, viihtyisät kattopuutarhat, sekä aurinkopaneelijärjestelmä, jota voidaan valjastaa myös sähköpyörien lataukseen.

6 Pysäköinnin toimivuus ja liikkumisen innovatiiviset ratkaisut

Ehdotuksesta puuttuvat auto- ja pyöräpaikkalaskelmat, joten jää epäselväksi, paljonko paikkoja on ja kuinka ne on laskettu.

Polkupyörien sijoittuminen on epäselvästi esitetty, sijoittuuko pyöriä muualle kuin sisäpihalle? Jos polkupyöriä sijoittuu ulkoiluvälinevarastoihin, ovat pyöräpaikat hyvin hankalasti käytettävissä tasoerojen takia. Myös pyöräpaikat sisäpihalla ovat portaiden tai monimutkaisen luiskan takana.

Ajoyhteys pysäköintilaitokseen näyttää kapealta ja risteää pahasti jalankulkuyhteyden kanssa. Näkemät ovat heikot.

Positiivista ehdotuksessa ovat esitetyt sähköauto- ja laatikkopyöräpaikat, yhteiskäyttöauto ja -laatikkopyörä sekä pyöränhuoltopiste.

7 Ratkaisun kehitys- ja toteutuskelpoisuus

Ehdotuksessa ei ole sellaisia puutteita, joita ei jatkosuunnittelussa voisi ratkaista, mutta se edellyttäisi suuria muutoksia ja lisäyksiä suunnitelmaan.

8 Jatkosuunnitteluohjeet ja kilpailuohjelman ehtojen noudattaminen

Ehdotusta ei valittu jatkoon.