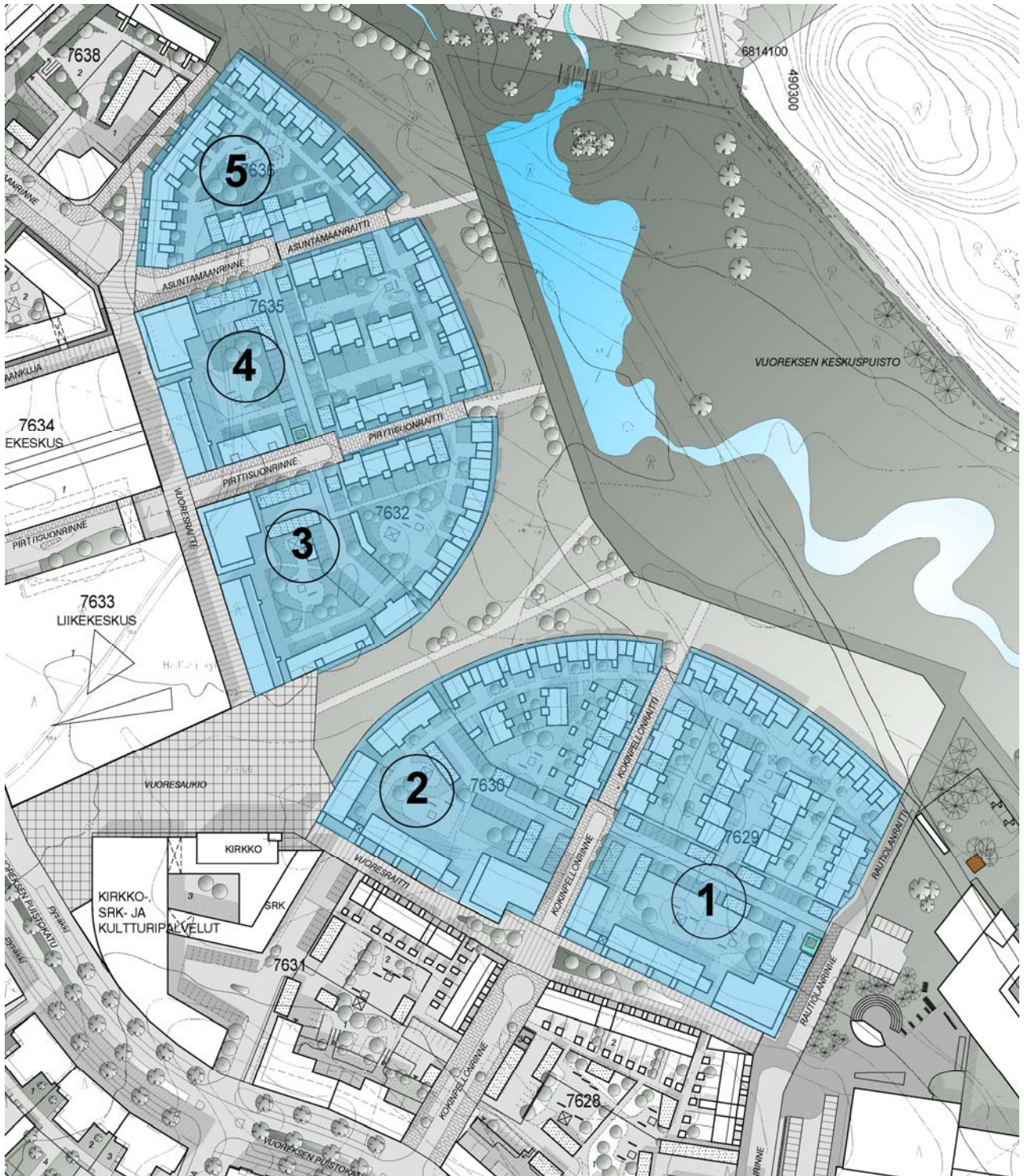




**VUORESKESKUS ITÄOSAN ASUNTOKORTTELIERN
KAAVOITUS- JA TOTEUTUSKUMPPANIERN VALINTA
ARVIOINTIPÖYTÄKIRJA 15.6.2010**



Vuoreskeskuksen itäosan asuntokorttelien kaavoitus- ja toteutuskumppanien valinta

Dno: TRE:6672/10.03.00/2009

Arviointipöytäkirja

1. Johdanto
2. Ehdotusten yleisarvostelu
 - 2.1 Kaupunkikuvallinen kokonaisnäkemys ja identiteetti
 - 2.2 Kerrostalot
 - 2.3 Pientalot
 - 2.4 Piha-alueet
 - 2.5 Toteutusideat, taide, energiatehokkuus,...
3. Ehdotusten kokonaislaadun arviointi (luokat 1-3)
4. Ehdotusten tekijät
5. Yritysryhmien pätevyyden arviointi
6. Yritysryhmien preferenssit
7. Ehdokkaiden kuuleminen
8. Arviointiryhmän esitys Vuoreskeskuksen itäosan kumppaneiksi
9. Päätökset ja pöytäkirjan allekirjoitukset
10. Suunnitelmaluonnokset

1. Johdanto

Vuoreskeskuksen itäosan kaavoitus- ja toteutuskumppanien valintaprosessi on koskenut viittä asemakaavaluonnoksen mukaista korttelia. Valintaprosessin tarkoituksena on ollut hakea yritysryhmiä, jotka kykenevät laadukkaaseen suunnitteluun ja toteutukseen ja joiden kanssa kaupunki jatkaa kaavaluonnoksen kehittämistä asemakaavaksi nk. kumppanuuskaavoituksena. Asemakaavan ja tonttijaon vahvistuttua yritysryhmät toteuttavat suunnitelmien mukaiset rakennukset pihapiireineen. Yritysryhmien kokoonpanot – rakennuttaja ja/tai rakennusliike, arkkitehtitoimisto sekä mahdolliset muut yhteistyökumppanit – on määritelty valintaprosessiin ilmoittauduttaessa.

Valintaprosessi käynnistyi 1.10.2009 ja ilmoittautumisaika päättyi 26.10.2009. Määräaikaan mennessä ilmoittautui kymmenen yritysryhmää. Ilmoittautumisen yhteydessä ryhmät ilmoittivat toivomuksensa enintään neljästä tavoittelemastaan korttelista. Kilpailun järjestäjät päättivät, että suunnitelmaluonnokset tehdään kolmeen kortteliin ja jakoivat suunnittelukohteet yritysryhmille ottaen huomioon ryhmien ilmoittama prioriteettijärjestys. Suunnitelmaluonnokset piti toimittaa 18.12.2009 mennessä. Kaikki ilmoittautuneet yritysryhmät jättivät ehdotuksensa määräaikaan mennessä.

Suunnitelmaluonnokset on arvostellut arviointiryhmä, johon ovat kuuluneet projektijohtaja Pertti Tamminen, tonttipäällikkö Reino Pulkkinen, asuntotoimen johtaja Pekka Hinkkanen, professori Markku Hedman (TTY, ulkopuolinen asuntosuunnittelun asiantuntija), rakennustarkastaja Eija Muttonen-Mattila, yhdyskuntasuunnittelupäällikkö Hanna Montonen, arkkitehti Minna Kiviluoto sekä projektipäällikkö Taru Hurme. Arviointiryhmän puheenjohtajana on toiminut Pertti Tamminen ja sihteerinä projektisihteerinä Tarja Kaasalainen.

2. Ehdotusten yleisarvostelu

Suunnitelmaluonnokset jakautuivat eri kortteleihin siten, että kortteleihin K1 ja K2 laadittiin kaksi ehdotusta ja kortteliin K3 neljä ehdotusta. Kaikki suunnitelmaluonnokset arvioitiin. Suunnitelmaluonnosten taso vaihteli voimakkaasti, kokonaisuutena kilpailun laatutaso ei aivan vastannut järjestäjän odotuksia. Suoritetun arvioinnin pohjalta voidaan kuitenkin ehdottaa suunnittelu- ja toteutuskohdeiden varaamista sekä kortteihin K1-K3 että lisäksi kortteliin K4.

Suunnitelmaluonnokset tuli laatia asemakaavaluonnoksen pohjalta. Kilpailuohjelmassa kuitenkin tarkennettiin, miltä osin kaavaluonnos on sitova ja miltä osin siitä voi poiketa. Korttelien kokonaishahmon ja julkisiin tiloihin rajautumisen osalta useimmat ehdotukset noudattivat kaavaluonnoksen periaatteita. Korttelien sisäosiin parhaissa ehdotuksissa esitettiin uusia raikkaita ideoita. Suunnitteluohjeissa todettiin, että kaavaluonnoksessa kortteille osoitetun kokonaiskerrosalan saa ylittää. Onnistuneimmissa kokonaisratkaisuihin kerrosala oli kaavaluonnoksessa määritellyn tuntumassa tai sitä oli kasvatettu maltillisesti. Joissakin ehdotuksissa kokonaisratkaisu kärsi kerrosalan ylityksestä.

2.1 Kaupunkikuvallinen kokonaisnäkemys ja identiteetti

Parhaissa ehdotuksissa oli otettu hyvin huomioon suunnittelukohteitten sijoittuminen Vuoreksen keskustan rakenteessa. Kaupunkikuvallinen kokonaisnäkemys vaihteli ehdotuksissa suuresti. Parhaissa ehdotuksissa oli muodostettu kortteliin kiinnostava ja omaleimainen ilme, joka sopii hyvin Vuoreksen pikkukaupunkimaiseen luonteeseen. Useissa ehdotuksissa puutteena nähtiin liian varovainen ja perinteinen kaupunkikuvallinen ilme. Vahvasti omaa identiteettiä luovia ehdotuksia olivat "Verde Viento" ja "Taite".

Varsin haastavaksi osoittautui korttelien sisäinen yhtenäisyys ja eri talotyyppien yhdistäminen luontevalla tavalla. Vain harvat ehdotukset muodostavat tasapainoisen kokonaisratkaisun. Tämä toteutui hyvin ehdotuksissa "Verde Viento" ja "Nostokurjenpolvi".

Suhde kortteleita sivuavaan raittiin oli ratkaistu ansiokkaasti ehdotuksissa "Verde Viento" ja "GreenEko". Korttelissa 2 ehdotus "GreenEko" oli myös ratkaissut luontevasti ja hienovaraisesti suhteen torialueeseen. Korttelissa 3 suhde raittiin ja toriin sekä liikekeskukseen osoittautui vaikeaksi. Ehdotukset olivat joko liian massiivisia tai vaatimattoman pienipiirteisiä. Ehdotuksissa "Puistossa" ja "Katos" oli haettu ansiokkaasti ratkaisuja korttelin rakennusten ja toimintojen suhteesta raittiin.

2.2. Kerrostalot

Kaavaluonnoksessa on esitetty korttelien 1 ja 2 kaakkoisnurkkaan sekä korttelien 3 ja 4 luoteisnurkkaan viisikerroksinen pistemäinen kerrostalo kaupunkikuvalliseksi dominantiksi. Korttelien K1 ja K2 kohdalla Vuoresraitin puoleiselle korttelinosalle haettiin kilpailuohjelmassa piharaittityypistä ilmettä. Korttelien K3 ja K4 kohdalla puolestaan tavoiteltiin kauppakujamaista ilmettä ja ohjelma edellytti liike-, toimisto- ja muiden palvelutilojen sijoittamista Vuoresraitin kerrostalojen pohjakerrokseen.

Kortteli 1

Ehdotuksessa "**Verde viento**" korttelin etelänurkkaan sijoittuu kuusikerroksinen kerrostalo siten, että sen päätyyn Vuoreskujan puolella kytkeytyy kaksikerroksinen osa. Kerrostalon taitekatto ulottuu osittain kahden ylimmän kerroksen yli. Lisäksi Vuoreskujaa rajaavat kaksi pienkerrostaloa, joita yhdistää yhtenäinen vesikatto. Kaksikerroksisessa osassa on kattolyhtyjä, jotka luovat osin kolmikerroksisen vaikutelman.

Julkisivujen värit on melko voimakas; laajoja pintoja mustaa tiiltä, vaalea ja vihreää maalattua puuta sekä eri värisiä julkisivulaseja. Osassa asunnoista avautumissuunnat on saatu ratkaistua onnistuneesti, pienilläkin asunnoilla näkymiä jopa neljään ilmasuuntaan mutta toisaalta osa kaksioista aukeaa vain yhteen ilmansuuntaan luhtikäytävämäisen porrashuoneratkaisun takia. Arviointiraati piti ehdotuksen kerrostalo-osuutta onnistuneena ja kaavaluonnoksen henkeä huomioivana.

Ehdotuksessa "**Taite**" Vuoresraitin varrelle korttelin etelänurkkaan on sijoitettu neljä-viisikerroksinen kerrostalo, joka jatkuu lähes korttelin puoliväliin ja niveltyy myös korttelin

itäisivulle, muodostaen melko raskaan vaikutelman. Ehdotuksesta ei siten välity kaavaluonnoksessa tavoiteltu korkeimman kerrostalon rooli pistemäisenä dominanttina. Kerrostalon jatkeena raitilla on kaksi-kolmekerroksinen kerrostalo, joka puolestaan niveltyy Kokinpellonrinteen puolelle.

Ehdotuksessa esitetyn asuntovariaatiokaavion mukaan asuntoja on mahdollista yhdistellä esimerkiksi kaksikerroksisiksi. Lisäksi asuntoihin tuo joustavuutta ulkoseinällä sijaitseva muuntovyöhyke, joka on käytettävissä parvekkeena, viherhuoneena, terassina jne. Osassa asunnoista avautumissuunnat on ratkaistu onnistuneesti, osa kaksioista aukeaa vain yhteen ilmansuuntaan luhtikäytävämäisen porrashuoneratkaisun takia.

Tontin keskiosassa on esitetty uutena talotyyppinä neliparitalo, joka sisältää kahdessa kerroksessa kaksi rinnakkaista 2-3h+k asuntoa, joiden huonelukua/kokoa voi lisätä muuntovyöhykkeen avulla. Kolme neliparitaloa muodostavat yksikön, jonka keskelle jää atriumpiha.

Kerrostalojen julkisivujen ilme ja väritys on hyvin pelkistetty ja hillitty. Massoittelu on melko raskasta, neliparitaloista syntyy vaikutelma ylisuuresta pientalosta. Monitaitteiset kattolinjat muistuttavat 1900-luvun alun teollisuushallien muotokielestä.

Ehdotuksessa **"Nimimerkitön A"** on Vuoresraitin varren kerrostalot ratkaistu pitkälti asemakaavaluonnoksen mukaisesti. Etelänurkan 5,5-kerroksisen pistemäisen kerrostalon punatiiliverhous ja rappaus sekä epäsymmetrinen massoittelu tekevät ilmeestä sympaattisen 50-lukulaisen. Ullakkokerroksessa on asukkaille yhteiset sauna- ja juhlatilat. Vuoresraitin varrella on lisäksi kaksikerroksinen pienkerrostalo, jonka porttikonki katkaisee kahteen osaan. Pitkä yhtenäinen kattolinja antaa hieman yksitoikkoisen vaikutelman. Asuntojakauma painottuu 1-3h+k asuntoihin. Osassa asunnoista avautumissuunnat on saatu ratkaistua onnistuneesti, osa kaksioista aukeaa vain yhteen ilmansuuntaan luhtikäytävämäisen porrashuoneratkaisun takia. Pienkerrostalon julkisivut ovat rapatut.

Kortteliin 1 Vuoresraitin varrelle sopivat mittakaavaltaan ja kaupunkikuvalliselta ilmeeltään erityisesti ehdotuksessa "Verde viento" esitetyt rakennukset.

Kortteli 2

Ehdotuksessa **"Green eko"** korttelin etelänurkkaan sijoittuu viisikerroksinen pistetalo, jonka ylin kerros on ullakkomainen kattokelloikkunoineen. Julkisivut ovat pääosin valkoista betonia, osin punaista, lisäksi parvekkeiden puisissa ulkovarastoissa on tehostevärejä.

Pistetalon jatkeena on kaksikerroksinen pienkerrostalo, jonka aukion puoleisessa päädyssä on kolmekerroksinen osa, sisältäen maantasokerroksessa yhteistiloja ja niiden yläpuolella kaksikerroksisen kaupunkiasunnon. Kerrostalon asunnot ovat pääosin 2-3h+k ja avautuvat kahteen ilmansuuntaan. Pienkerrostalon asunnot ovat läpitalon kaksioita, jota on mahdollista yhdistellä kaksikerroksisiksi. Rajana raitille on muuri, joka kohottaa rakennuksen hieman katutasen yläpuolelle. Arviointiryhmä piti ehdotuksen kerrostalo-osiota kaupunkikuvallisesti ansiokkaana, ja erityisesti suhdetta torialueeseen hienovaraisena ja oivaltavana.

Ehdotuksessa **"Puisto-Vuores"** pistemäinen kuusikerroksinen kerrostalo niveltyy korttelin nurkan molemmin puolin, muodostaen melko raskaan kokonaisuuden. Raitille jatkuu kaksikerroksinen osa, johon on ehdotuksessa sijoitettu ryhmäkoti. Kaksikerroksisen osan Vuoresaukion puoleinen kulma on ratkaistu rakennuksen korkuisella katoksella, josta avautuu näkymä korttelin sisäosiin.

Ehdotus **"Together tomorrow"** poikkeaa kaavaluonnoksesta siten, että Vuoresraitin varrella on neljäkerroksinen kerrostalo. Se liittyy etelänurkan viisikerroksiseen kerrostaloon yksikerroksisen nivelosan välityksellä. Nivelosaan on sijoitettu hyvinvointikeskus, jonka tarjoamat palvelut liittyvät kerrostaloon suunniteltuun palveluasumiseen. Massoiteltu muodostuu melko raskaaksi ohjelmasta poikkeavan tehokkuuden takia ja julkisivujen esitystapa antaa hieman yksitoikkoisen vaikutelman.

Kortteliin 2 Vuoresraitin varrelle sopivat mittakaavaltaan ja kaupunkikuvalliselta ilmeeltään erityisesti ehdotuksessa "Green eko" esitetyt rakennukset.

Kortteli 3

Ehdotuksessa **"Katos"** Vuoresraitin puoleiset kerrostalot on massoiteltu siten, että luoteisnurkassa sijaitsee ohjelman mukaisesti viisikerroksinen pistetalo ja raitin varrelle kolmikerroksinen sivukäytävätila, joka niveltyy myös puiston puolelle. Raitin varrella julkisivu on "taideseinä", jonka aukoista välittyy valoa porraskäytävään ja sen takana oleviin asuntoihin. Taideseinämuodostaa raitin varrelle katetun käytävän, jonka takana on varsinainen julkisivu sisäänvedettynä. Näin muodostuu raitin varrelle katettua tilaa alimman kerroksen liike- ja työtilojen eteen. Sivukäytävän sulkeutuneisuus antaa toisaalta suojaa asunnoille, toisaalta aiheuttaa ongelmia asuntojen ikkunoiden avautumisen suhteen. Asuntojakauma on monipuolinen mutta useimmat asunnot avautuvat käytännössä vain yhteen ilmansuuntaan. Pistetalon suuri runkosyvyys ja tumma tiilimuuraus tekevät hieman raskaan vaikutelman.

Ehdotuksessa **"Puistossa"** Vuoresraitin puoleinen osuus on ratkaistu kolmella kerrostalolla, joista pohjoisin on kaavaluonnoksen mukaisesti viisikerroksinen pistetalo, keskimäinen kaavaluonnoksessa esitetyn kahden kerroksen sijaan neljäkerroksinen ja eteläisin, Vuoresaukioon rajautuva viisikerroksinen. Raitin varren kerrostalojen volyymi sekä koko ehdotuksen suuri tehokkuus nostavat korttelin kerrosneliömäärän kaksinkertaiseksi kaavaluonnokseen nähden. Kaupunkikuvalliselta ilmeeltään ehdotus käsittelee kuitenkin Vuoresraittia ansiokkaasti kaavaluonnoksen mukaisesti kauppakujamaisena julkisena tilana, ja alimpiin kerroksiin on sijoitettu työ- ja liiketilaa. Julkisivujen valkoinen rappaus yhdistettynä keltaiseen tehosteväriin ja tummaan kattoon on selkeän tyylikäs. Arviointiryhmä katsoi ehdotusta voitavan kehittää tehokkuudeltaan lähemmäksi kaavaluonnosta kaupunkikuvallisen ilmeen kärsimättä. Korttelin muut rakennukset ovat kolmekerroksisia pienkerrostaloja, jotka sisältävät mielenkiintoisia asuntoratkaisuja, esim. kaksikerroksisia asuntoja. Asuntojen kokojakauma on monipuolinen.

Ehdotuksessa **"Corner"** viisikerroksinen kerrostalo on sijoitettu Vuoresaukion laitaan ja Vuoresraitin kauppakujan varrelle on sijoitettu autokatos, joten ehdotuksen

kaupunkikuvallinen ilme poikkeaa varsin voimakkaasti kaavaluonnoksessa tavoitellusta. Keskuspuistoa reunustaa neljä kaksikerroksista luhtitaloa. Julkisivumateriaaleina on käytetty punatiiltä, kellertävää sliimausta, harmaita teräskasetteja, laudoitusta sekä värillistä lasia. massoitte- l- n yleisvaikutelma on hieman levoton ja raskas. Kerrostalossa asunnot ovat 1-3h+k, luhtitaloissa 2-3h+k, avautuen useaan ilmansuuntaan.

Ehdotuksessa ”**Nostokurjenpolvi**” korttelin luoteisnurkkaan on sijoitettu viisikerroksinen aksentti ja sen jatkeeksi Vuoresraitille kaksikerroksinen ”Village House”. Lisäksi ehdotuksessa on pienkerrostaloja Keskuspuiston reunassa ja Pirttisuonraitin varrella. Viisikerroksisen pistetalon alimmassa kerroksessa on pohjoispäädyssä liike- ja varastotilaa, muuten raitin varrelle on sijoitettu pieniä asuntoja. Samoin Village House-talon eteläpäädyssä Vuoresaukion reunalla on liiketilaa, muuten 1. kerros on varattu asumiseen, 1. kerroksen asuntojen sisäänkäyntien ollessa suoraan kauppakujalta. Village House-ideaa pidettiin onnistuneena, mutta sijaintia kauppakujan varrella ei parhaana mahdollisena. Asuntojakaumassa painotus on pienissä 1-2h+k asunnoissa. Pienkerrostaloissa on läpitalon yksiöitä. Julkisivuissa on teemana parveke- ja terassikehykset muodostava ruskea tiilikuori, jonka takana on valkoinen betonijulkisivu. Julkisivuja pidettiin sinänsä onnistuneina mutta pienten asuntojen toiston vuoksi hieman yksitoikkoina.

Kortteliin 3 Vuoresraitin varrelle sopivat kaupunkikuvalliselta ilmeeltään erityisesti ehdotuksessa ”Puistossa” sekä ehdotuksissa ”Katos” ja ”Nostokurjenpolvi” esitetyt rakennukset. Ehdotus ”Puistossa” vaatii kuitenkin mittakaavan muokkaamista kaavaluonnoksen kaltaiseksi.

2.3 Pientaloratkaisut

Kortteli 1

Puiston reunalla sijaitsevat rakennukset on ratkaistu joko irrallisina noppina, kytkettyinä noppien rivistöinä tai yhtenäisinä rivitaloyksikköinä. Nopat ovat paritaloja ja kytketyt nopat yhden perheen taloja. Kerrosluku on yleisimmin kaksi. Korttelin keskiosassa on esitetty myös esteettömiä yksikerroksisia pien- ja rivitaloja. Pientalot sisältävät yleensä suurempia asuntoja. Pientalojen lähiympäristön suunnittelussa on arvostettu rakennusryhmän luontevaa sovitusta puiston rajalle, asuntojen avautumista mutta samalla suojaan asuntoreviirin mahdollistavaa massoitte- l- n. Pientalojen ulkoarkkitehtuuri on enimmäkseen varmaotteista.

Ehdotuksessa ”**Verde viento**” kiilamainen massoitte- l- n, taitekatot ja julkisivujen vahva väritys antavat pientaloille omintakeisen ilmeen. Asuntojen avautumiseen on kiinnitetty erityistä huomiota.

Ehdotuksessa ”**Taite**” korttelille voimakkaan identiteetin antavat rakennusmassat koettiin mielenkiintoisiksi mutta samalla mittakaavaltaan ja ilmeeltään melko raskaiksi; esimerkiksi puiston reunassa rakennukset koostuvat saman loivan harjan alle kootuista kahdesta paritalosta. Julkisivujen ilme on hillityn pelkistetty, lähes ankea. Asuntojen ulkotilojen

rajaaminen tarkoiksi vyöhykkeiksi, kaupunkipihoiksi, on toisaalta ehdotuksen vahvuus, toisaalta tuottaa ongelmia esim. ilmansuuntien suhteen.

Ehdotuksessa **"Nimimerkitön A"** on melko tavanomaisia pari- ja rivitaloja, jotka pitkinä yhtenäisinä massoina ja kattolinjoina antavat hieman yksitoikkoisen vaikutelman.

Korttelissa 1 on erityisen onnistuneita pientaloratkaisuja esitetty ehdotuksissa "Verde viento" ja "Taite".

Kortteli 2

Ehdotuksessa **"Green eko"** puiston reunaan on sijoitettu viuhkamaisesti yksi- ja kaksikerroksisia pien- ja rivitaloja ja korttelin sisäosaan yksikerroksisia pientaloja. Esteettömyys ja asuntojen eteen muodostuva suojaisa reviiri ovat ehdotuksen vahvuuksia, toisaalta runsasta yksikerroksisten asuntojen määrää pidettiin hieman turhan tehottomana ja kaupunkikuvalliselta ilmeeltään näkyvällä paikalla puiston reunassa liian vaatimattomana. Julkisivujen käsittelyssä ja värityksessä on raikasta otetta.

Ehdotuksessa **"Puisto-Vuores"** on esitetty noppamaisia erillispientaloja myös pienemmille asuntotyypeille, mikä tuo positiivista monipuolisuutta asuntokantaan. Julkisivujen ja massoitellun raikas ote sekä asuntojen yhteyteen muodostuvat suojaisat reviirit ovat ehdotuksen vahvuuksia.

Ehdotuksessa **"Together tomorrow"** on esitetty puiston reunaan luontevasti sopivia noppamaisia kaksikerroksisia paritaloja ja korttelin sisäosaan yksikerroksisia rivitaloja. Massoitelu ja julkisivujen esitystapa antavat hieman raskaan ja yksitoikkoisen vaikutelman.

Korttelissa 2 on erityisen onnistuneita pientaloratkaisuja esitetty ehdotuksessa "Puisto-Vuores".

Kortteli 3

Ehdotuksessa **"Katos"** on keskuspuiston reunaan sijoitettu porrastetusti kaksikerroksisia puistotaloja, jotka ovat rivi- ja pienkerrostalon yhdistelmiä. Osa asunnoista on kaksikerroksisia. Erillispientaloja ei ehdotuksessa ole esitetty eikä pienimittakaavaista reviiriä hahmotu. Julkisivut ovat puuverhottuja.

Ehdotus **"Puistossa"** ei sisällä pientaloja.

Ehdotuksessa **"Corner"** on puiston reunaan esitetty kaksikerroksisia rivitaloja. Julkisivumateriaaleina on käytetty punatiiltä, kellertävää slammausta, harmaita teräskasetteja, eri värisiä laudoituksia sekä värillistä lasia. Yleisvaikutelma on hieman levoton ja raskas.

Ehdotuksessa **"Nostokurjenpolvi"** puiston reunaan esitetty neljää kaksikerroksista pientaloa, jotka kytkeytyvät toisiinsa autokatoksin. Pientalojen väliin jää asuntokohtainen suojaisa piha, lisäksi puiston puolella on asuntojen edessä laituriterassi. Julkisivuissa on

teemana parveke- ja terassikehykset muodostava ruskea tiilikuori, jonka takana valkoinen betonijulkisivu.

Korttelissa 3 on erityisen onnistuneita pientaloratkaisuja esitetty ehdotuksessa "Nostokurjenpolvi".

2.4 Piha-alueet

Kortteli 1

Ehdotuksessa **"Verde viento"** korttelin sisäosan toiminnot on järjestetty taitavasti siten, että keskiosaan syntyy autoton puistomainen vyöhyke, jolla sijaitsee jalankulkureitti korttelin läpi Vuoresraitilta keskuspuistoon. Pysäköinti on pilkottu useaan pienempään yksikköön, joiden ripottelu väljästi tuhlaa pihatilaa. Arviointiryhmä piti ansiokkaana piha-ympäristön kokonaisuutta ja väljää, vihreää ilmettä mutta samalla katsoi ehdotuksen kaipaavan jonkin verran tehostamista ja tiivistämistä. Yksityisen, puolijulkisen ja julkisen tilan välistä jäsentelyä tulisi selkiyttää ja korttelin itä- ja länsireunat rajata ryhdikkäämmiin.

Ehdotuksessa **"Taite"** korttelin piha-alue on jäsenneilty huolellisesti eri luonteisiksi osaluoksiksi. Korttelin keskiosassa on jalankulkuakseli, jota rytmittävät istutukset ja hulevesialtaat. Jalankulkuvyöhykkeen suhteen symmetrisesti on pieniä puutarhamaisia vyöhykkeitä ja rakennusten väliin muodostuu tarkasti rajattuja atriumpihoja. Kortteli on voimakkaan sulkeutunut joka suuntaan. Pysäköinti on koottu neljäksi melko laajaksi kentäksi, mitä pidettiin toisaalta onnistuneesti jäsenneeltynä, toisaalta melko hallitsevana pysäköintiratkaisuna. Kerrostalon piha-alue pysäköintijärjestelyineen muodostaa erillisen kokonaisuuden.

Ehdotuksessa **"Nimimerkitön A"** korttelin keskiosa muodostuu pihakatujen ja pysäköintialueiden kehystämäksi rivitaloalueeksi yksityispihoineen. Kerrostalojen yhteydessä on väljempi autopaikkarivistöjen rajaama piha-alue.

Korttelissa 1 on erityisen onnistuneita lähiympäristöratkaisuja esitetty ehdotuksissa "Verde viento" ja "Taite".

Kortteli 2

Ehdotuksissa **"Green eko"** ja **"Puisto-Vuores"** kerrostalolle muodostuu kaavaluonnoksen mukaan oma piha-alueensa, joka rajautuu pysäköintikatoksiin ja autopaikkoihin. Pientalojen ajo- ja pysäköintijärjestelyt hallitsevat korttelin sisäosan ilmettä ja yhteistä oleskelu- ja leikkialuetta jää niukasti.

Ehdotuksessa **"Together tomorrow"** on pysäköinti ratkaistu pääosin kerrostalon maanalaisella pysäköintilaitoksella, mikä vapauttaa korttelin keskiosasta tilaa oleskelu- ja leikkialueeksi.

Kortteli 3

Ehdotuksissa **"Katos"** ja **"Puistossa"** pysäköinti on ratkaistu viherkattoisilla autokatoksilla sekä avopaikoilla. Pysäköintiratkaisu on melko hallitseva, mutta keskitetyn ratkaisun ansiosta korttelin keskiosaan rajautuvat selkeät eheät oleskelualueet. Ehdotuksessa **"Puistossa"** pysäköintipaikkoja puuttuu runsaasti (18 kpl) kaksitasoisesta pysäköintiratkaisusta huolimatta.

Ehdotuksissa **"Corner"** ja **"Nostokurjenpolvi"** paikoitusjärjestelyt rajaavat piha-alueita siten, että korttelin keskiosaan muodostuu oleskelualue/alueita.

2.5 Toteutusideat

Taiteeseen liittyvät ideat mainittiin muutamissa ehdotuksissa. Ehdotuksessa **"Katos"** taide muodosti merkittävän elementin julkisivujen sommittelussa.

Energiatehokkaaseen rakentamiseen viitattiin joidenkin ehdotusten selostuksissa. Ratkaisujen toimivuutta ei tarkemmin esitelty eikä suunnitelmien toimivuutta voinut ehdotuksista tässä vaiheessa todeta.

3. Ehdotusten kokonaislaadun arviointi

Arviointiryhmä katsoi, että suunnitelmaluonnoksista mikään ei ole sellaisenaan valmis toteutettavaksi. Parhaat ehdotukset erottuvat kuitenkin selvästi muita korkeatasoisempina ja ovat kehitettävissä toteuttamiskelpoisiksi. Osassa ehdotuksista kokonaisuus ei ole yhtä hyväntasoinen kuin jonkin osa-alueen ratkaisu.

Arviointiryhmä jakoi ehdotukset ryhmiin seuraavasti:

- Jaettu kakkossija ehdotuksille **"Verde Viento"** ja **"Taite"**
- Jaettu kolmossija ehdotuksille **"Green Eko"** ja **"Puistossa"**
- Kunniamaininta ehdotuksille **"Katos"** ja **"Nostokurjenpolvi"**
- Muut ehdotukset: **"Nimimerkitön A"**, **"Puisto-Vuores"**, **"Together Tomorrow"**, **"Corner"**

4. Ehdotusten tekijät

"Corner"	SRV Asunnot/ SRV Pirkanmaa, Henri Huhdanpää Arkkitehtikonttori Vainio&Ekman Oy, Ulla-Kirsikka Vainio
"GreenEko"	NCC Rakennus Oy, Asuminen, Eija Pohjolainen Optiplan Oy, Arkkitehdit Ilkka Tukiainen
"Katos"	Rakennustoimisto Palmberg Oy, Markku Moisio Cederqvist&Jäntti Arkkitehdit Oy, Vesa Jäntti
"Nimimerkitön A"	Hartela Oy, Heikki Rajaniemi Arkkitehtityöhuone Artto Palo Rossi Tikka Oy
"Nostokurjenpolvi"	YIT Rakennus Oy, Harri Järvinen Arkkitehdit von Bagh ja Tavilampi Oy
"Puistossa"	Taitokaari Oy Hannu Koivuniemi Arkkitehtitoimisto Neva Oy, Petteri Neva
"Puisto-Vuores"	Rakennustoimisto Pohjola Oy, Henri Sulankivi Arkkitehtitoimisto Vihanto&Co
"Taite"	Lujatalo Oy, Tuija Schmidt Arkkitehtitoimisto Eero Lahti
"Together Tomorrow"	YH Länsi Oy, Tuija Kanto-Hannula Arkkitehtitoimisto Ilkka Laitinen Oy, Ilkka Laitinen
"Verde Viento"	Peab Oy, Tommi Kärkelä Arkkitehtitoimisto Ahonen&Kangasvieri Oy, Janne Kangasvieri

5. Yritysryhmien pätevyyden arviointi

Arviointiryhmään kuulumaton henkilö totesi kaikki ilmoittautuneet päteviksi toteuttajiksi.

6. Yritysryhmien preferenssit

Yritysryhmistä yhdeksän ilmoittautui ensisijaisesti kortteleihin K1-K3. Ilmoittautuneista yhdeksän pääsi laatimaan ehdotuksensa ensisijaisesti ilmoittamaansa kortteliin, yksi toissijaiseen.

7. Ehdokkaiden kuuleminen

Palkintoluokkaan valittujen ehdotusten tekijöiden kuuleminen järjestettiin 11.3.2010. Yritysryhmäkohtaisessa tilaisuudessa suunnittelijat ja toteuttajat esittelivät suunnitelmaehdotuksensa, rakennushankkeen liikeidean, toteutusjärjestyksen ja

aikataulun sekä perustelut korttelivalinnoilleen. Lisäksi yritysryhmien tuli kertoa miten hankkeessa toteutetaan kestävän kehityksen mukainen rakentaminen, energiatehokkuus, elinkaariasuminen sekä taideteema. Arviointiryhmä antoi oman arvionsa ehdotuksen vahvuuksista ja kehittämistarpeista.

Yritysryhmien kuulemisen yhteydessä ilmeni, että ehdotuksen ”Puistossa” kohdalla tavoitteet poikkesivat kaavaluonnoksesta erityisesti mitoituksen osalta. Neuvottelujen lopputuloksena ”Puistossa”-ehdotuksen tekijät luopuivat kaavoitus- ja toteutuskumppanuudesta ja arviointiryhmä kutsui 26.5.2010 kunniainnin saaneen ehdotuksen ”Katos” tekijät kuultaviksi.

Arviointiryhmän jäsen Markku Hedman totesi nimikuorien avaamisen jälkeen esteellisyytensä eikä osallistunut kuulemisiin. Hän ei myöskään osallistunut muodolliseen päätöksentekoon nimimerkin turvin esitettyjen ehdotusten korttelisijoitusten päättämisen jälkeen.

8. Arviointiryhmän esitys Vuoreskeskuksen itäosan kumppaneiksi

Arviointiryhmä päätyi yhteiseen näkemykseen ehdotusten sijoittumisesta kilpailualueen kortteleihin. Sijoittelukartta on arviointipöytäkirjan liite 1.

Kortteli 1.

Kortteliin 1 oli laadittu kaksi kilpailun parasta ehdotusta, ”Verde Viento” ja ”Taite”. Arviointiryhmä ehdottaa korttelin varaamista nimimerkille ”Verde Viento”. ”Taitteelle” ehdotettiin ensimmäisessä vaiheessa, ennen kuulemisia, siirtoa kortteleiden 3 ja 4 pientalo-osuudelle.

Ehdotuksen ”Verde Viento” vahvuuksia olivat erityisesti kaupunkikuvallinen kokonaisnäkemys sekä korttelirakenteen kiinnostava ja raikas kokonaisratkaisu. Myös ehdotuksen talotyyppistö oli monipuolinen ja muodosti hyvän kokonaisuuden. Korttelin vapaamuotoinen keskialue edellyttää jatkokehittelyssä jonkin verran tiivistämistä ja korttelin rajautuminen pieniin tonttikatuihin selkeämpää jäsentämistä. Perusratkaisu on hallittu ja mielenkiintoinen.

Kortteli 2.

Kortteliin 2 tehdyistä suunnitelmista nimimerkin ”GreenEko” kerrostaloja käsittävää osuutta pidettiin ansiokkaana ja arviointiryhmä esittää sen sijoittumista kortteliin 2. Korttelin pientalo-osuus ehdotetaan varattavaksi ehdotukselle ”Verde Viento”.

Ehdotuksen ”GreenEko” suhde torialueeseen on hienovarainen ja oivaltava. Raitin varrelle sijoittuva kerrostalo oli kilpailun parhaita. Ehdotuksen pysäköintiratkaisu edellyttää kehittämistä.

Ehdotuksen ”Verde Viento” rakenteeseen ja alueidentiteettiin liittyvät vahvuudet korostuvat pientalojen osuuden laajentuessa kahteen kortteliin. Kehittämistarpeet ovat samat kuin korttelissa 1.

Korttelit 3 ja 4.

Kortteliin tehdyistä ehdotuksista nimimerkki ”Puistossa” todettiin kiinnostavaksi, mutta suunnitelma sellaisenaan runsaasti ylimitoitetuksi. Supistetulle ehdotukselle ”Puistossa” ehdotettiin aluksi varausta korttelin 3 ja 4 kerrostalo-osuudelle. Molempien korttelien

pientalo-osuudet ehdotettiin varattaviksi nimimerkille "Taite".

Ehdotuksen "Taite" vahvuus on kiinnostava ja tarkasti tutkittu korttelirakenne, jossa pientalot ja eriluonteiset piha-alueet muodostavat uudenlaisen, eurooppalaisen kaupunkipientalo-alueen mieleen tuovan kudoksen. Ehdotuksen rakenteellinen vahvuus korostuu yhtä korttelia laajemmalla toteutusalueella. Ehdotetut pysäköintikentät edellyttävät tilallista jäsentämistä.

Ehdotuksen "Puistossa" vahvuus oli kaupunkikuvallinen ote suhteessa kauppakeskukseen, kauppakujaan ja toriaukioon, joskin ehdotus oli voimakkaasti ylimitoitettu ja olisi edellyttänyt jatkokehittelyssä rakennusvolyymien supistamista sekä raitin varrella että torin reunalla.

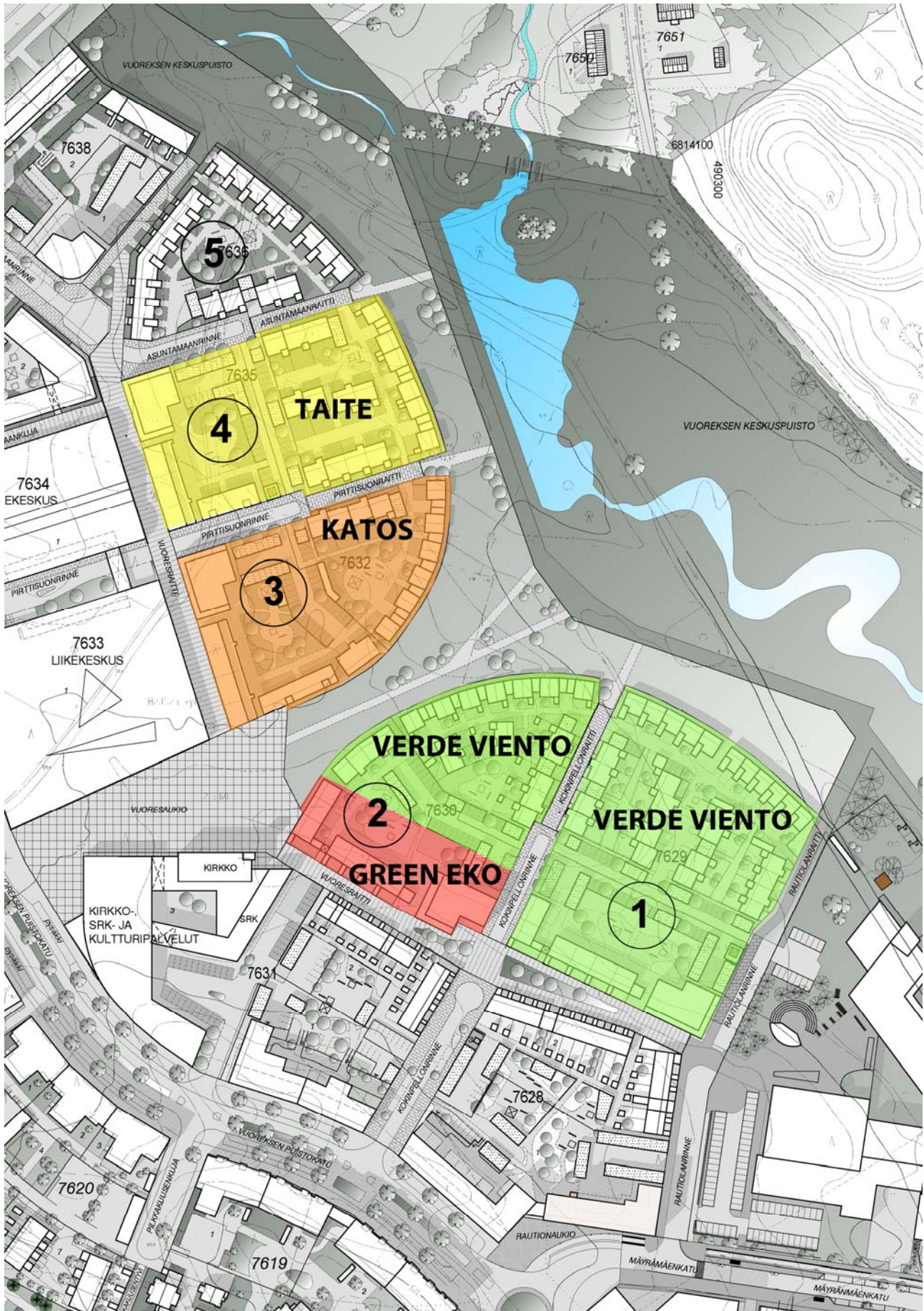
Kuulemisen jälkeen päädyttiin esittämään korttelia 3 kokonaisuudessaan ehdotukselle "Puistossa" ja korttelia 4 kokonaisuudessaan ehdotukselle "Taite".

Ehdotuksen "Puistossa" kaavaluonnokseen nähden poikkeavien mitoitustavoitteiden takia sekä asiasta käytyjen neuvottelujen jälkeen "Puistossa"-ehdotuksen tekijät luopuivat kaavoitus- ja toteutuskumppanuudesta. Arviointiryhmä muutti vielä kertaalleen esitystään siten, että valintaprosessin lopputuloksena korttelia 3 esitetään kokonaisuudessaan ehdotukselle "Katos" ja korttelia 4 kokonaisuudessaan ehdotukselle "Taite".

Kortteli 5.

Korttelia 5 arviointiryhmä ei ehdota varattavaksi tässä vaiheessa.

Ehdotukset "Nostokurjenpolvi" ja "Katos" saavat kunniamaininnan suunnitelmiinsa sisältyvistä ideoista, kehitettyjen ehdotusten sijoittumista Vuoreksen alueelle voidaan tutkia. Valintaprosessin jatkossa "Katos" tulikin valittua korttelin 3 toteutuskumppaniksi. Ehdotuksen "Katos" vahvuuksia olivat voimakas kaupunkikuvallinen kokonaisnäkemys sekä taiteen tuominen kiinteäksi osaksi rakennusten julkisivua. Sivukäytäväidea tuotti merkittäviä ongelmia asuntojen avautumiselle. Ehdotuksen "Nostokurjenpolvi" vahvuuksia olivat sympaattinen mittakaava ja pientalot (village house sekä erillispientalot). Ehdotuksen puutteena nähtiin kaupunkikuvallisesti varovainen ote.



9. Päätökset ja pöytäkirjan allekirjoitukset

Arviointiryhmän esitys kumppaneiden valitsemiseksi korttelialueille sekä kyseisten korttelien varaamiseksi valituille yritysryhmille saatetaan kaupunginhallituksen päätettäväksi. Kaupunginhallituksen päätös lähetetään kaikille osallistuneille tiedoksi.

Pöytäkirja tarkastettiin, hyväksyttiin ja allekirjoitettiin 15.6.2010.



Pertti Tamminen
Projektijohtaja, Vuores-projekti



Reino Pulkkinen
Tonttipäällikkö, Kiinteistötoimi



Pekka Hinkkanen
Asuntotoimenjohtaja, Asuntotoimi



Markku Hedman
Professori, TTY (ulkopuolinen asuntosuunnittelun asiantuntija)



Eija Muttonen-Mattila
Rakennustarkastaja



Hanna Montonen
Yhdyskuntasuunnittelupäällikkö



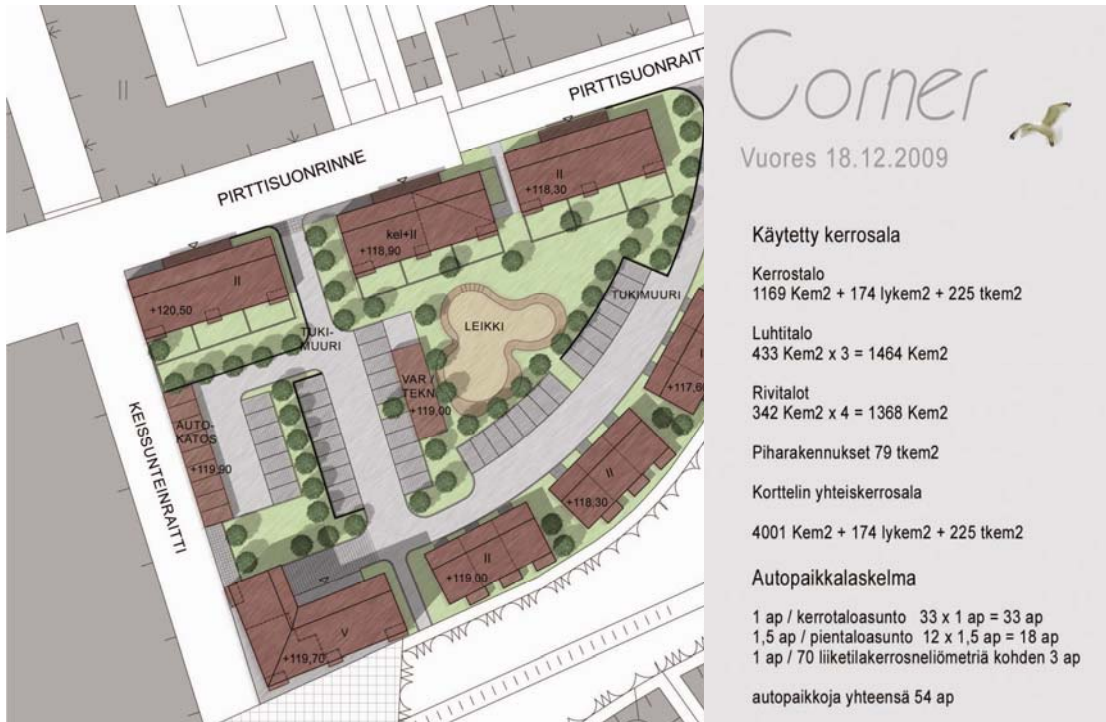
Minna Kiviluoto
Arkkitehti,



Taru Hurme
Projektipäällikkö, Vuores-projekti

10. Suunnitelmaluonnokset

”Corner”





"GreenEko"





KEISSUNTENRAITILE



VUORESRAUKION SUUNTAAN
RAKENNUS 1 PISTETALO
JULKISIVU 1:300



TORI

RAKENNUS 2



RAKENNUS 2

JULKISIVU KEISSUNTENRAITILE 1:300



RAKENNUS 4



RAKENNUS 3

RAKENNUS 2

JULKISIVU VUOREN KESKUSPUSTOON 1:300



RAKENNUS 4

JULKISIVU SISÄPIHALLE 1:300



RAKENNUS 4

RAKENNUS 6

RAKENNUS 7

RAKENNUS 2

RAKENNUS 1

ALUEEN PERIAATELEIKKAUS POUHONEN-ETELÄ 1:300

"Katos"





1. TIILI
2. LASI
3. PUU
4. PELTI
5. KIVIKORIMUURI
6. LASI/TAIDETEOS



” Nimimerkitön A”





JULKISIVU KESKUSPUISTOON 1/300

- 1 betoni
- 2 lasi
- 3 rappaus
- 4 puupanelointi
- 5 teräks
- 6 pelti
- 7 kivi



KORTTELILEIKKAUS 1/300

"nimimerkitön A"

"Nostokurjenpolvi"





"Puistossa"





Näkymä Vuoresaukiolta

Katujulkisivu Keissuntienraitilta 1:300





Ilmakuva kaakosta



Näkymä sisäpihalta

Katuulkisivu Vuoresaukiolta/keskusuistosta 1:300



”Puistovuores”

Asemapiirros 1:500



Ilta näkymä vuoresaukiolta sisään tuloportille



Näkymä pientaloille

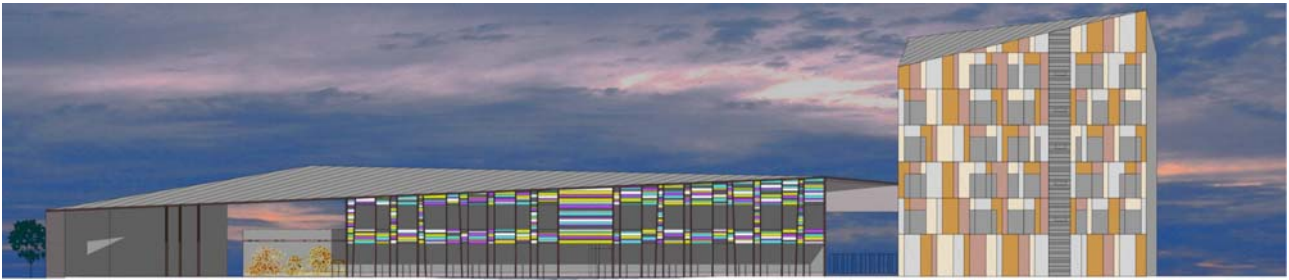


Kerrostalo ja ryhmäkoti

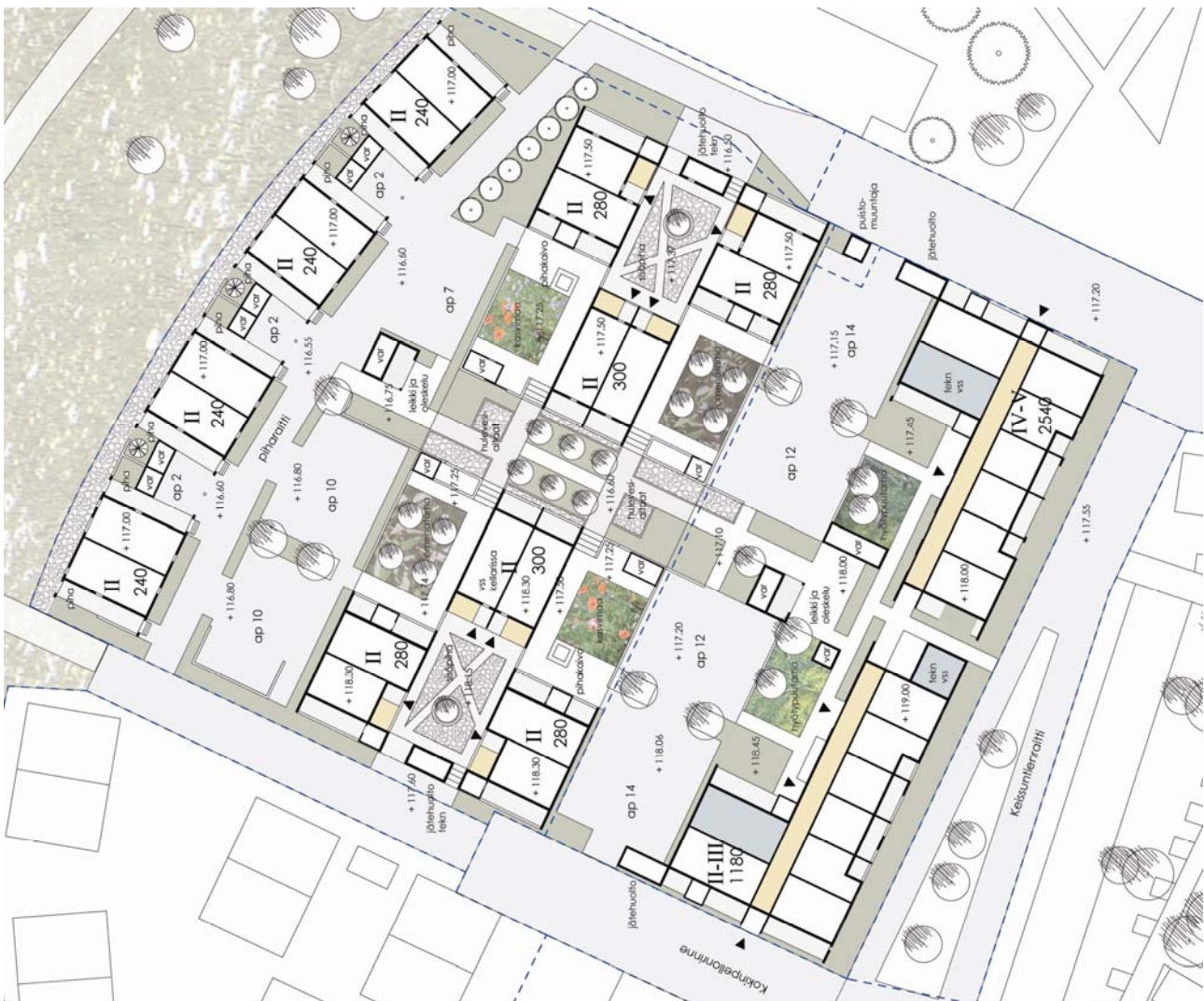


Ilta näkymä keskustuspulstosta pientaloille





"Taite"





Alueleikkaus 1/300

1. betoni
2. rappaus
3. paneelitali
4. ikkunat
5. puuvenhoit
6. ikkunalava alialue
7. kattotila (sää, hamaa)



Julkisivu Keskuspuistoon 1/300



"Together Tomorrow"



1. PUHTAAKSI MUURATTU PUNATIILI
2. KONESAUMATTU PELTI
3. PARVEKETAUSTASEINÄ; MAALATTU BETONI
4. PARVEKEPIELET TIILIAATTAPINTAINEN BETONI
5. MAALATTU PUU
6. RAPATTU HARKKO

ETELÄJULKISIVU 1/300



LÄNSIJULKISIVU 1/300

"Verde Viento"





JULKISIVU KESKUSPUISTOON 1:300



JULKISIVU KEISSUNTIENTENRAITILLE 1:300