MUISTIO 29.10.2013/6.11.2014

VERKKOSAAREN ETELÄOSAN ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELU-MENETTELYN ALUSTAVIEN PROJEKTISUUNNITELMIEN ARVIONTI

1. SUUNNITELMIEN KESKEINEN SISÄLTÖ JA ARVIONTIA – KORTTELI 10600

A) YIT Rakennus Oy

1. Kaupunkikuvalliset ratkaisut ja arkkitehtoninen laatu sekä niiden varmistaminen

Ehdotus on kaupunkikuvaltaan erinomainen. Rakennukset on yhdistetty jatkuvalla kattomuodolla visuaalisesti toisiinsa ja veistoksellinen kortteli erottuu ympäristöstä selkeästi tunnistettavana kokonaisuutena. Eteläkärjessä 12-kerroksinen rakennus nousee korttelin maamerkiksi kaupunkirakenteellisesti tärkeässä risteyksessä ja antaa sille selkeästi tunnistettavan identiteetin.

Pääosin pistetaloista rakentuva kortteli liittyy kaupunkikuvallisesti viereisiin Capellan kortteleihin. Ratkaisua on ohjannut merinäköalojen hyödyntäminen ja valoisien asuntojen aikaansaaminen.

2. Älykkääseen kaupunkirakentamiseen liittyvät ratkaisut ja tavoitteet

Kotiportaali (esim. kulutustiedot, asuntojen etäohjaus ja yhteistilojen varaus), taloyhtiön etävalvonta, asukkaita palveleva palveluverkosto.

2.1 Rakentamisen energia- ja ekotehokkuutta lisäävät innovatiiviset ratkaisut

Kaukolämmityksen ja kaukojäähdytyksen kytkeminen Helenin lämpöpumppujärjestelmään. Mahdollistaa aurinkoenergian talteenoton.

Sähköauton yhteisomistuksellinen latauspaikka.

3. Asuntorakentamisen kehittäminen ja innovatiiviset asumisen ratkaisut

Esitetyt asuntopohjat ovat valoisia läpitalon huoneistoja, joissa hyödynnetään merinäköalaa. Asukkaiden yhteistilat korttelin keskellä sisältävät korttelikylpylän, juhlatilan, kuntosalin, työtilan ja majoitushuoneen vieraille. Eteläkärjen rakennuksessa on asuntoihin liittyvät kattoterassit, asukkaiden kattosauna terasseineen, maantasossa liiketilaa sekä asuntoihin liittyvää työtilaa. "Townhouse"- rivitalot ovat kaksikerroksisia asuntoja omalla terassilla, ja niihin voidaan liittää katutason työtila. Pistetalojen kattoterasseille on esitetty esim. viljelypalstoja ja kanavan varteen asukkaiden venepaikkoja.

4. Kuvaus rakentamisen perusratkaisuista (pysäköintiratkaisut, piha-alueet jne)

Piha-alueet ovat kokonaan kannen päällä ja pysäköinti on niiden alapuolella. Suurten puiden istuttaminen kansipihoille on teknisesti ongelmallista, mikä johtaa piha-alueiden rakennettuun yleisilmeeseen esitetyn vehreyden sijaan.

5. Kaavaluonnoksen kehittämistä koskevat ratkaisut ja perustelut

Suunnitelman kaupunkikuvalliseksi kohokohdaksi nousee eteläkärkeen esitetty maamerkki, 12-kerroksen korkeuteen nouseva veistoksellinen asuinrakennus. Uusi symbolirakennus antaa alueelle tunnistettavan ja innostavan identiteetin. Korttelin pohjoisosa rakentuu pistetaloista joiden väliin jäävät kaksikerroksiset rivitalot. Kaavaluonnoksen katutilaa ja pihaa rajaavista kerrostaloista ja suuresta umpikorttelista on luovuttu.

6. Projektiorganisaatiota koskeva kuvaus

Kuvaus on kattava.

7. Esitetyn hankkeen taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus

Toimijan voidaan arvioida omaavan riittävät taloudelliset ja muut resurssit hankkeen toteuttamiseksi.

Suunnitelmassa on esitetty varsin kattavasti rakentamisen perusratkaisut. Yleishuomiona voidaan todeta, että korttelin eteläosaan ja korttelin keskelle sijoittuvaksi esitetyt terassoituvat rakennukset meren läheisyydessä luovat suunnittelulle ja rakenta-

miselle erityisvaatimuksia ja lisännevät kustannuksia. Korttelin pysäköinti on osoitettu sijoittuvan pääosin yhteiseen yli 300 autopaikan kannenalaiseen pysäköintilaitokseen. Yhteispysäköintilaitos on rakentamisen vaiheistuksen kannalta todennäköisesti rakennusteknisesti vaativa. Suunnitelmassa esitettyjen pistetalojen toteutuksen toistettavuus parantanee hankkeen taloudellista toteutuskelpoisuutta.

Korttelin pohjoisosassa rakennukset rajoittuisivat suoraan Verkkosaarenkanavaan. Ratkaisu on todennäköisesti vaativa ja kallis ja edellyttää kanavan sekä korttelin rakennusten suunnittelun ja toteutuksen huomattavaa yhteensovittamista.

8. Arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys

Korttelin rakentaminen alkaisi noin vuoden kuluessa kaavan voimaantulosta korttelin koilisosasta. Korttelin rakentamisen arvioidaan kestävän noin 6 vuotta. Esitettyä aikataulua voitaneen pitää haastavana.

9. Muut mahdolliset toteutusalueen keskeiset kehittämisteemat

Esim. viherpalstat pihalla, korttelialueen yhteinen kuntosali ja kanoottivuokraamo.

B) <u>Skanska Talonrakennus Oy (yhteistyökumppanina Sato-Rakennuttajat Oy)</u>

1. Kaupunkikuvalliset ratkaisut ja arkkitehtoninen laatu sekä niiden varmistaminen

Suunnitelman ratkaisu on ajaton ja kaupunkimainen. Suurkortteli jakautuu kahteen osaan, eteläiseen kärkeen ja pohjoiseen kolmen umpikorttelin puistomaiseen kokonaisuuteen. Alueen tilahierarkia on selkeä. 6-8 kerrosta korkeat kerrostalot rajaavat katutilan julkiseksi alueeksi. Kortteleiden keskellä 2-3 kerroksiset asuinrakennukset rajaavat puolijulkisen puistomaisen pihaalueen. Umpikortteleiden sisällä pihat jäävät yksityisiksi. Perusratkaisu on erinomaisen kehityskelpoinen ja mahdollistaa variaatioita esitettyjen laatutavoitteiden puitteissa. Korttelin keskelle jäävien matalien rakennusten katot on esitetty viherkattoina. Katutasoon on sijoitettu liiketiloja, asukkaiden yhteistiloja sekä asuntojen yksilölliset sisäänkäynnit elävän katutilan aikaansaamiseksi.

2. Älykkääseen kaupunkirakentamiseen liittyvät ratkaisut ja tavoitteet

Yhteiskäyttöautot yhteistyössä City Car Clubin kanssa ja koko alueen avoin pysäkointiportaali (reaaliaikainen tieto vapaista pysäköintipaikoista), sähköautojen latauspisteitä, kotiportaali ja älykäs huoneistokohtainen automaatiojärjestelmä.

2.1. Rakentamisen energia- ja ekotehokkuutta lisäävät innovatiiviset ratkaisut

Tutkitaan yhteistyössä Helsingin Energian kanssa aurinkoenergian hajautettua tuotantoa osana energiajärjestelmää (tavoitteena, että asukkailla mahdollisuus ostaa paikallisesti tuotettua sähköä).

Energiatehokkuus 25 % määräystasoa (SRMK D3 2012) parempi ja hiilijalanjäljen laskenta. Green-BIM laskentamallin hyödyntäminen sekä Verkkosaaren hankkeen energiasimulointi.

3. Asuntorakentamisen kehittäminen ja innovatiiviset asumisen ratkaisut.

Projektisuunnitelmassa esitetään toteutettavaksi laaja kirjo erilaisia asuntotypologioita pienasunnoista perheasuntoihin. Asunnot ovat yksitasoisia, useammassa kerroksessa tai loft-/studioasuntoja. Puistopihan reunoilla on kaupunkipientaloja ja rivitaloja, joissa miltei kaikkiin asuntoihin saadaan oma maantasopiha. "Kaupunkiasunto omalla ulko-ovella ja pihalla" on yksi kehitysteemoista. Asumisen elinkaari mahdollistuu alueella monipuolisen asuntokannan ansiosta. Asukkaiden yhteistilojen luonnetta ei ole esitetty.

4. Kuvaus rakentamisen perusratkaisuista (pysäköintiratkaisut, piha-alueet jne).

Pysäköinti on esitetty umpikortteleiden sisään jäävien pihakansien alle toteutettavaksi. Puistokortteleiden ydin on maanvarainen yhteispiha suurine puineen, jossa voi olla eriluonteisia toimintoja. Pihaa voidaan kehittää esim. asukaslähtöiseen suuntaan.

5. Kaavaluonnoksen kehittämistä koskevat ratkaisut ja perustelut

Suunnitelma kehittää asemakaavaluonnoksen keskeisiä tavoitteita ja hyödyntää paikan tarjoamia mahdollisuuksia. Suunnitel-

ma on etenkin puistokortteleiden osalta kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti erittäin onnistunut.

6. Projektiorganisaatiota koskeva kuvaus

Kuvaus on kattava.

7. Esitetyn hankkeen taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus

Toimijan voidaan arvioida omaavan riittävät taloudelliset ja muut resurssit hankkeen toteuttamiseksi.

Suunnitelmassa on esitetty rakentamisen perusratkaisut. Korttelin perusratkaisu ei toteutettavuudeltaan poikkea tavanomaisesta kantakaupunkirakentamisesta. Korttelin kolmekerroksisille massoille osoitettu viherkatto edellyttää suunnittelulta ja toteutukselta tarkkuutta. Toistettavuudella on todennäköisesti saavutettavissa merkittäviä kustannusetuja. Asuntojen monipuolinen rahoitus- ja hallintamuotojakauma edistänee korttelin rakentumista.

8. Arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys

Korttelin rakentamisen arvioidaan alkavan vuoden 2016 aikana ja saatettavan loppuun 2021-2022. Aikataulua voidaan rakentamisen määrä huomioiden pitää haastavana.

9. Muut mahdolliset toteutusalueen keskeiset kehittämisteemat

Yhteistyö Suomen Tuoretori Oy:n kanssa lähiruuan käytön edistämiseksi. Viljelypalstat yhteiskäyttöalueella.

C) <u>Lemminkäinen Talo Oy ja VVO Kodit Oy</u>

1. Kaupunkikuvalliset ratkaisut ja arkkitehtoninen laatu sekä niiden varmistaminen

Kaupunkikuvallisen ratkaisun lähtökohtana on suurveistos, jonka muotoilu ammentaa merellisyydestä ja merinäköalojen hyödyntämisestä. Rakennusten katujulkisivujen mittakaava on suurta ja suurpiirteistä. Pihan puolella rakennukset polveilevat ja rakennusten jäsentely muuttuu mittakaavaltaan pienemmäksi.

2. Älykkääseen kaupunkirakentamiseen liittyvät ratkaisut ja tavoitteet

Huoneistokohtaisen sähkön ja vedenkulutuksen reaaliaikainen raportointi helppokäyttöisen käyttöliittymän kautta. Autopaikat varustetaan sähköautojen lataamiseen soveltuvilla pistokkeilla (laskutus internet-pohjaisella ratkaisulla).

2.1. Rakentamisen energia- ja ekotehokkuutta lisäävät innovatiiviset ratkaisut

Innovatiivinen smart kaukolämpö, jossa asuntojen lämmön ja viilennyksen jakelu toteutetaan yhdellä järjestelmällä (kaukokylmä ja –kaukolämpö). Kortteliin toteutetaan aurinkosähköjärjestelmä, jonka tuottamaa sähköä käytetään asuntojen ilmanvaihdon ja lämmitys-/viilennysjärjestelmän sähköntarpeisiin.

3. Asuntorakentamisen kehittäminen ja innovatiiviset asumisen ratkaisut

Asuntosuunnittelun yhtenä lähtökohtana on Jätkäsaaressa aloitetun Preesens-konseptin kehittäminen. Preesensin toiminnallisena prinsiippinä on asuntopohjien avoimuus ja joustavuus. Asuntotypologia muuttuu rakennusten kerrosluvun laskiessa kerrostalomaisesta ratkaisusta townhouse-tyyppisiksi asunnoiksi alemmissa kerroksissa. Esitetyissä kanava-asunnoissa olohuone aukeaa kanavarantaan ja asunnoilla on omat laiturit. Alueen keskellä on asukkaiden talvipuutarha sauna- ja kerhotiloineen.

4. Kuvaus rakentamisen perusratkaisuista (pysäköintiratkaisut, piha-alueet jne)

Pihat on esitetty kansipihoina, joiden alla pysäköinti sijaitsee. Suurten puiden istuttaminen kansipihoille on teknisesti ongelmallista mikä johtaa piha-alueiden rakennettuun yleisilmeeseen. Ympäristösuunnitelman tavoitteena on uudistaa kerrostalojen perinteinen pihagenre moderniksi ja kaupunkimaiseksi.

5. Kaavaluonnoksen ratkaisua koskevat ratkaisut ja perustelut

Korttelin rakennukset on käsitelty suurveistoksen tavoin. Keskeinen korttelipiha aukeaa kadulle, mitä ei pidetty kaavaluonnoksen tavoitteiden mukaisena ratkaisuna. Kaavaluonnoksen kaupunki-

kuvallisena periaatteena on julkisten katutilojen ja yksityisempien pihatilojen erottaminen toisistaan.

6. Projektiorganisaatiota koskeva kuvaus

Kuvaus annettu riittävällä tasolla.

7. Esitetyn hankkeen taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus

Toimijoiden voidaan arvioida omaavan riittävät taloudelliset ja muut resurssit hankkeen toteuttamiseksi.

Suunnitelmien yleispiirteisyydestä johtuen hankeen toteutuskelpoisuuden arviointi on vaikeaa. Alustavassa projektisuunnitelmassa ei ole otettu toteutuskelpoisuuteen tarkemmin kantaa.

Yleishuomiona voidaan todeta, että esitetty terassoituva ja moniuloitteinen massoittelu merenläheisyydessä luo suunnittelulle ja rakentamiselle erityisvaatimuksia ja lisää kustannuksia. Korttelin pohjoisosassa rakennukset rajoittuisivat suoraan Verkkosaarenkanavaan. Ratkaisu on todennäköisesti vaativa ja kallis ja edellyttää kanavan sekä korttelin rakennusten suunnittelun ja toteutuksen huomattavaa yhteensovittamista.

Korttelin asuntotuotannon monipuolinen rahoitus- ja hallintamuotojakama edistää korttelin rakentumista ja parantaa toteutuskelpoisuutta.

8. Arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys

Korttelin 10600 rakentaminen alkaisi vuonna 2016 korttelin lounaiskulmasta. Korttelin arvioidaan valmistuvan 2022. Kortteliin toteutettaisiin sääntelemättömiä sekä Hitas -omistusasuntoja sekä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Korttelin asuntotuotannon monipuolinen rahoitus- ja hallintamuotojakama edistää korttelin rakentumista. Esitettyä toteutusaikataulua voitaneen pitää tästä huolimatta haastavana.

Korttelin 10600 ja 10601 rakentamisen arvioidaan kestävän kokonaisuudessaan noin 6 vuotta kaavan vahvistumisen jälkeen.

9. Muut mahdolliset toteutusalueen keskeiset kehittämisteemat

Tilojen luonnetta korostetaan moniaistisesti. Valon käyttö on keskeinen taideteema.

D) NCC Rakennus Oy

1. Kaupunkikuvalliset ratkaisut ja arkkitehtoninen laatu sekä niiden varmistaminen

Korttelia leimaa värikylläisyys, katutilassa tummalta podestilta nousevat värikkäät pistetalot, vastakohtana ovat sisäpihan valkoiset julkisivut. Pääosin pistetaloista rakentuva kortteli liittyy kaupunkikuvallisesti viereisiin Capellan kortteleihin. Lähtökohtana on pienen mittakaavan rakentuminen katutilaan sekä merinäköalojen hyödyntäminen. Katot ovat maksaruohokattoja. Maantason toiminnat ovat huolella mietittyjä ja eläytyen esitettyjä. Pysäköintihalli maantasossa keskeisen aukion reunalla ei ole kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti toivottava ratkaisu.

2. Älykkääseen kaupunkirakentamiseen liittyvät ratkaisut ja tavoitteet

Älykäs asunnon ohjaus ja tämän mahdollistava mittarointi. Asukasmanagerimalli (?) sekä lähilogistiikan tukeminen esim. rakennusten sisääntulokerroksiin toteutettavilla palveluetäisillä (kylmätila). Kortteliin yhteiskäyttöautoja. Piha-alueiden sulanapito kaukolämpöratkaisulla.

2.2. Rakentamisen energia- ja ekotehokkuutta lisäävät innovatiiviset ratkaisut

Asukkaalle tarjotaan mahdollisuus tilata asuntokohtainen aurinkopaneeli, joka kytketään suoraan asunnon sähköverkkoon. Lämmitysenergian varastointi ja aurinkoenergian hyödyntäminen energiavaraajan avulla. BREEAM- ympäristöluokituksen pilotointi.

3. Asuntorakentamisen kehittäminen ja innovatiiviset asumisen ratkaisut

Projektisuunnitelman vahvuus on asuntosuunnittelussa. Monipuolinen asuntojakauma ja asuntotypologioiden kirjo mahdollistaa asumisen elinkaaren alueella. Rakenteen porrastaminen pystysuunnassa mahdollistaa monimuotoiset asuntoihin liittyvät ulko-oleskelutilat (parveke, terassi, piha). Kortteliin on esitetty palveluin tuettu asuminen "kotosalla" konsepti (NCC) sekä runsaasti toiminnoiltaan erilaisia asukkaiden yhteistiloja.

4. Kuvaus rakentamisen perusratkaisuista (pysäköintiratkaisut, piha-alueet jne)

Suurkorttelin sisään jää yhteisöllinen ja vehreä puistopiha. Pihatila jakaantuu luontevasti osa-alueiksi, joita voi mahdollisuuksien mukaan kehitellä eriluonteisiksi tai erilaisia toimintoja sisältäviksi piha-alueiksi. Piha on suurimmalta osin kansipiha, jonka alla on pysäköintiä. Osa pihasta on maanvaraista mikä mahdollistaa suurten puiden istuttamisen.

Alueen eteläkärjessä pysäköinti sijoittuu rakennuksen kahteen maanpäälliseen kerrokseen, mikä on kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti huono ratkaisu keskeisen aukion reunalla.

5. Kaavaluonnoksen ratkaisua koskevat ratkaisut ja perustelut

Kortteli rakentuu pistetaloista joiden väliin jäävät kolmikerroksiset "kaupunkivillat". Korttelirakenteella halutaan avata näkymiä ja saada auringonvaloa pihalle. Kaavaluonnoksen katutilaa ja pihaa rajaavista kerrostaloista ja suuresta umpikorttelista on luovuttu.

6. Projektiorganisaatiota koskeva kuvaus

Kuvaus on kattava.

7. Esitetyn hankkeen taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus

Toimijan voidaan arvioida omaavan riittävät taloudelliset ja muut resurssit hankkeen toteuttamiseksi.

Suunnitelmassa on esitetty rakentamisen perusratkaisut. Polveileva rakennusmassa nostanee toteutuskustannuksia. Korttelin pysäköinti on osoitettu sijoittuvan pääosin yhteiseen yli 250 autopaikan kannenalaiseen pysäköintilaitokseen. Yhteispysäköintilaitos on rakentamisen vaiheistuksen kannalta todennäköisesti rakennusteknisesti vaativa. Suunnitelmassa esitettyjentalojen toistettavuus parantanee hankkeen taloudellista toteutuskelpoisuutta.

8. Arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys

Aikatauluarviota ei esitetty. Kortteli toteutettaisiin alustavan arvion mukaan seitsemässä vaiheessa. Asuntojen monipuolinen rahoitus- ja hallintamuotojakauma edistänee korttelin rakentumista.

9. Muut mahdolliset toteutusalueen keskeiset kehittämisteemat

Taidekummut piha-alueelle sekä mahdollinen päiväkoti. Asumisen mahdollistaminen monen ikäisille.

E) <u>Hartela Yhtiöt Oy</u>

1. Kaupunkikuvalliset ratkaisut ja arkkitehtoninen laatu sekä niiden varmistaminen

Ei esitetty (suunnittelijat takaavat laadun)

2. Älykkääseen kaupunkirakentamiseen liittyvät ratkaisut ja tavoitteet

Käyttäjälähtöisyys

2.1. Rakentamisen energia- ja ekotehokkuutta lisäävät innovatiiviset ratkaisut

Ei esitetty

3. Asuntorakentamisen kehittäminen ja innovatiiviset asumisen ratkaisut

Asumismallien kehittäminen käyttäjien kanssa, asumisen personoidut variaatiot, RS-rakennuttajavetoinen "ryhmärakennuttaminen", moduulirakentamisen kehittäminen.

4. Kuvaus rakentamisen perusratkaisuista (pysäköintiratkaisut, piha-alueet jne)

Ei esitetty

5. Kaavaluonnoksen ratkaisua koskevat ratkaisut ja perustelut

Ei esitetty.

6. Projektiorganisaatiota koskeva kuvaus

Esitetty alustavasti.

7. Esitetyn hankkeen taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus

Toimijan voidaan arvioida omaavan riittävät taloudelliset ja muut resurssit tämän kokoluokan hankkeiden toteuttamiseksi. Suunnitelmien toteutuskelpoisuus ei arviotavissa.

8. Arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys

Lähtökohtaisena tavoitteena aloittaa noin 20 000-25 000 k-m² rakentaminen kahdenvuoden ajanjaksolla. Tavoitetta voidaan pitää erityisen haasteellisena.

9. Muut mahdolliset toteutusalueen keskeiset kehittämisteemat

---

2. SUUNNITELMIEN KESKEINEN SISÄLTÖ JA ARVIONTIA – KORTTELI 10601

A) YIT Rakennus Oy

1. Kaupunkikuvalliset ratkaisut ja arkkitehtoninen laatu sekä niiden varmistaminen

Veistoksellinen kattomuoto liittää rakennuksen kortteliin 10600, yhdessä kortteleista rakentuu kaupunkikuvallisesti veistoksellinen, hieno ja mieleenpainuva kokonaisuus. Rakennuksen ja asumisen merellisyyttä korostavat itä- ja eteläjulkisivuja peittävät parvekevyöhykkeet. Asukkaiden kerho- ja saunatilat kokoava "korttelikylpylä" sekä laituri uinti- ja venepaikkoineen on sijoitettu julkisen rantapromenadin varteen meren puolelle. Liiketilat on esitetty katutasoon aukioiden reunoille katutilan elävöittämiseksi.

2. Älykkääseen kaupunkirakentamiseen liittyvät ratkaisut ja tavoitteet

Ks. korttelin 10600 osalta esitetty.

2.1. Rakentamisen energia- ja ekotehokkuutta lisäävät innovatiiviset ratkaisut

Ks. korttelin 10600 osalta esitetty.

3. Asuntorakentamisen kehittäminen ja innovatiiviset asumisen ratkaisut

Kapearunkoinen rakennus mahdollistaa kaikkien asuntojen toteuttamista merinäköalalla, valoisina läpirungonasuntoina. Osa asunnoista on yhdistettävissä toisiinsa, mikä lisää asuntotypologian kirjoa. Ylimpien kerrosten asunnot meren yllä tehdään 2-kerroksisina ja osalla ylimpien kerrosten asunnoista on suuri kattoterassi. Kattoterassit suuntautuvat merimaiseman sijasta ilta-aurinkoon.

4. Kuvaus rakentamisen perusratkaisuista (pysäköintiratkaisut, piha-alueet jne)

Piha toteutettu kansipihana jonka alla on pysäköinti. Korttelikylpylän viherkatto on yhdistetty sillalla osaksi piha-aluetta.

5. Kaavaluonnoksen ratkaisua koskevat ratkaisut ja perustelut

Paikan mahdollisuudet on hyödynnetty hyvin. Rakennuksen veistoksellinen hahmo meren äärellä näkyvällä paikalla on kaupunkikuvallisesti onnistunut ratkaisu. Kaikkien asuntojen avaaminen merelle takaa merellisen asumisen. Korttelikylpylä, uimalaiturit ja venepaikat lisäävät asumisen merellisyyttä ja aktivoivat julkista rantapromenadia.

6. Projektiorganisaatiota koskeva kuvaus

Ks. korttelin 10600 osalta esitetty.

7. Esitetyn hankkeen taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus

Kortteli 10601 on jo lähtökohtaisesti toteutettavuudeltaan vaativa erityisesti meren päälle ulottuvien rakennusalojen ja rantarakentamisen vaatimien erityisratkaisujen vuoksi. Toimijalla on aiempaa kokemusta vastaavanlaisten, osin veden päälle rakennettavien, asuntohankkeiden toteuttamisesta. Toimijan voidaan arvioida omaavan riittävät taloudelliset ja muut resurssit sekä hyvä osaaminen hankkeen toteuttamiseksi.

Suunnitelmassa on esitetty rakentamisen perusratkaisut. Suunnitteluratkaisu ei sisällä merkittäviä toteutuskelpoisuutta heikentäviä ratkaisuja.

8. Arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys

Kortteli toteutettaisiin kolmessa vaiheessa. Rakentamisen aloitus noin vuoden kuluessa kaavan vahvistumisesta. Rakentuminen kestäisi noin kolme vuotta. Aikataulua voidaan rakentamisen määrä huomioiden pitää haastavana.

9. Muut mahdolliset toteutusalueen keskeiset kehittämisteemat

Ks. korttelin 10600 osalta esitetty. Oppilaitoksille suunnattu viherrakentamisen kilpailun järjestäminen.

B) <u>Skanska Talonrakennus Oy (yhteistyökumppanina Sato-Rakennuttajat Oy)</u>

1. Kaupunkikuvalliset ratkaisut ja arkkitehtoninen laatu sekä niiden varmistaminen

Rakennuksen massoittelusta on esitetty useita eri vaihtoehtoja nousevasta veistoksellisesta vaihtoehdosta porrastuvaan tai tasakorkeaan massaan. Kattopinnat käsitellään osana arkkitehtuuria. Katutasoon on sijoitettu liiketiloja, asukkaiden yhteistiloja sekä asuntojen yksilölliset sisäänkäynnit elävän katutilan aikaansaamiseksi.

2. Älykkääseen kaupunkirakentamiseen liittyvät ratkaisut ja tavoitteet

Ks. korttelin 10600 osalta esitetty.

2.1. Rakentamisen energia- ja ekotehokkuutta lisäävät innovatiiviset ratkaisut

Ks. korttelin 10600 osalta esitetty.

3. Asuntorakentamisen kehittäminen ja innovatiiviset asumisen ratkaisut.

Ks. korttelin 10600 osalta esitetty. Tutkitaan elämyksellistä asumista meren äärellä. Asukkaiden yhteistilat sijoittuvat katutasoon, tilojen luonnetta ei ole esitetty.

4. Kuvaus rakentamisen perusratkaisuista (pysäköintiratkaisut, piha-alueet jne).

Pysäköinti on esitetty pääosin pihakannen alle toteutettavaksi. 7 ap esitetty katutasoon. Pihalle on esitetty kelluvaa rantasaunaa, maisemaportaita, laituria, taloyhtiön omia venepaikkoja ja valotaidetta.

5. Kaavaluonnoksen ratkaisua koskevat ratkaisut ja perustelut

Rakennuksen pohjoinen siipi ei ulotu kaavaluonnoksen tavoin korttelin pohjoisreunaan. korttelin pohjoisosaan on esitetty katuaukio maantasopysäköinteineen. Suunnitelma lähtee paikan tarjoamista mahdollisuuksista ja merellisyyttä on hyödynnetty laiturein, venepaikoin sekä ajatuksella kelluvasta rantasaunasta.

6. Projektiorganisaatiota koskeva kuvaus

Ks. korttelin 10600 osalta esitetty.

7. Esitetyn hankkeen taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus

Kortteli 10601 on jo lähtökohtaisesti toteutettavuudeltaan vaativa erityisesti meren päälle ulottuvien rakennusalojen ja rantarakentamisen vaatimien erityisratkaisujen vuoksi. Toimijan voidaan arvioida omaavan riittävät taloudelliset ja muut resurssit hankkeen toteuttamiseksi.

Suunnitelmassa on esitetty rakentamisen perusratkaisut. Suunnitteluratkaisu ei sisällä merkittäviä toteutuskelpoisuutta heikentäviä ratkaisuja.

8. Arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys

Alustavissa suunnitelmissa kortteli esitetään rakennettavaksi kolmessa vaiheessa vuodesta 2016 alkaen. Valmistuminen arvioltа 2019-2020. Esitettyä aikataulua voidaan pitää haasteellisena.

9. Muut mahdolliset toteutusalueen keskeiset kehittämisteemat

Ks. korttelin 10600 osalta esitetty.

C) <u>Lemminkäinen Talonrakennus Oy ja VVO Kodit Oy</u>

1. Kaupunkikuvalliset ratkaisut ja arkkitehtoninen laatu sekä niiden varmistaminen

Kaupunkikuvallisen ratkaisun lähtökohtana on suurveistos jonka muotoilu ammentaa merellisyydestä ja merinäköalojen hyödyntämisestä. Rakennuksen eteläisen siiven katto laskee maanpinnan tasoon ja jatkuu meriuimalana kohti ulappaa. Suunnitelma jättää katon ja uimalan käytön avoimeksi.

2. Älykkääseen kaupunkirakentamiseen liittyvät ratkaisut ja tavoitteet

Ks. korttelin 10600 osalta esitetty.

2.1. Rakentamisen energia- ja ekotehokkuutta lisäävät innovatiiviset ratkaisut

Ks. korttelin 10600 osalta esitetty.

3. Asuntorakentamisen kehittäminen ja innovatiiviset asumisen ratkaisut

Asuntosuunnittelun yhtenä lähtökohtana on Jätkäsaaressa aloitetun Preesens-konseptin kehittäminen. Preesensin toiminnallisena prinsiippinä on avoimuus ja joustavuus. Asuntorakennukset muuttuvat rakennusten kerrosluvun laskiessa kerrostalomaisesta ratkaisusta townhouse-tyyppisiksi asunnoiksi alemmissa kerroksissa. Kaikista asunnoista avautuu merinäköala.

4. Kuvaus rakentamisen perusratkaisuista (pysäköintiratkaisut, piha-alueet jne)

Piha on esitetty kansipihana, pysäköinti on pihakannen alla. Ympäristösuunnitelman tavoitteena on uudistaa kerrostalojen perinteinen pihagenre moderniksi ja kaupunkimaiseksi. Rakennuksen eteläisen siiven katto laskee maanpinnan tasoon ja jatkuu meriuimalana kohti ulappaa. Meriuimala ja maantasoon laskeutuva kattopinta voivat mahdollisesti olla osana asuntopihaa. Ratkaisu on Itäväylältä kantautuvan melun takia ongelmallinen. Rakennuksen eteläinen siipi suojaa pihaa melulta ja on olennainen riittävän alhaisen melutason saavuttamiseksi.

5. Kaavaluonnoksen ratkaisua koskevat ratkaisut ja perustelut

Suunnitelma poikkeaa kaavaluonnoksesta rakennuskorkeuksien ja kerroslukujen osalta. Korttelia reunustaa veistokselliseksi etelästä pohjoiseen nouseva ja merelle aukeava kerrostalo. Suurieleinen katujulkisivu muuntuu pihan puolella pienimittakaavaiseksi. Epäsymmetrisen massoittelun ongelmaksi nousee piha-alueen altistuminen Kulosaarensillalta kantautuvalle melulle.

6. Projektiorganisaatiota koskeva kuvaus

Kuvaus annettu riittävällä tasolla.

7. Esitetyn hankkeen taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus

Kortteli 10601 on jo lähtökohtaisesti toteutettavuudeltaan vaativa erityisesti meren päälle ulottuvien rakennusalojen ja rantaraken-

tamisen vaatimien erityisratkaisujen vuoksi. Toimijoiden voidaan arvioida omaavan riittävät taloudelliset ja muut resurssit hankkeen toteuttamiseksi.

Suunnitelmien yleispiirteisyydestä johtuen hankeen toteutuskelpoisuuden tarkempi arviointi on vaikeaa. Yleishuomiona voidaan todeta, että esitetty terassoituva ja moniuloitteinen massoittelu luo merenrantaolosuhteissa suunnittelulle ja rakentamiselle erityisvaatimuksia ja lisää kustannuksia. Asuntoyhtiön omistaman rakennuksen päälle ulottuva luiska on juridishallinnolliselta toteutuskelpoisuudeltaan erityisen haastava, mikäli se on tarkoitettu julkiseksi tilaksi. Kysymys esitetyn suunnitteluratkaisun toteutuskelpoisuudesta jää siten avoimeksi. Esitetty rakennuksen massoitteluratkaisu saattaa muodostua meluntorjunnan kannalta ongelmalliseksi.

8. Arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys

Korttelin rakentaminen alkaisi 2017 ja tavoiteltu valmistuminen 2020. Kortteli toteutettaisiin pääosin sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona. Kortteliin sijoittuva rakentamisen volyymi huomioiden, esitettyä aikataulua voidaan pitää hyvin haastavana.

Korttelin 10600 ja 10601 rakentamisen arvioidaan kestävän kokonaisuudessaan noin 6 vuotta kaavan vahvistumisen jälkeen.

9. Muut mahdolliset toteutusalueen keskeiset kehittämisteemat

Tilojen luonnetta korostetaan moniaistisesti. Valon käyttö on keskeinen taideteema.

D) <u>Westpro cc Oy (arviointi koskee vaihtoehtoa Portus 2)</u>

1. Kaupunkikuvalliset ratkaisut ja arkkitehtoninen laatu sekä niiden varmistaminen

Kaavaluonnosta on lähdetty kehittämään rohkeasti ja tontille ehdotetaan huomattavasti korkeampaa rakennusta. Rakennuksen pohjoinen merelle ulottuva siipi nousee terassoituen 16-kerrosta korkeaksi. Suunnitelman asuinrakennus liittyy näin mereltä katsottuna Kulosaarensillan pohjoispuolelle esitetyn toimitalon korkeuteen ja on kaupunkikuvallisesti tasapainoinen ratkaisu. Nauhajulkisivut antavat rakennukselle 60-lukulaisen modernin il-

meen. Meren puolella asuntojen yhteydessä on suuret parvekkeet. Kattopinta on hyödynnetty asuntojen kattoterasseina.

Suunnitelmassa on esitetty veden päälle työntyvä rantasauna ja venepaikkoja asukkaille. Ratkaisu elävöittää julkista rantapromenadia. Liiketilat on esitetty katutasoon aukioiden reunoille kaupunkitilan elävöittämiseksi.

2. Älykkääseen kaupunkirakentamiseen liittyvät ratkaisut ja tavoitteet

Ihmisten liikkumista ja päivittäistä toimintaa helpottavien ratkaisujen (esim. älykäs lukitus ja hissijärjestelmä, yhteistilojen etävarausmahdollisuus, kulkuoikeuksien hallinta) kehittäminen Kone Oyj:n kanssa. Huoneistokohtaiset älykkäät ohjaus ja seurantajärjestelmät.

2.1. Rakentamisen energia- ja ekotehokkuutta lisäävät innovatiiviset ratkaisut

Kaukolämmityksen ja kaukojäähdytyksen kytkeminen Helenin lämpöpumppujärjestelmään. Mahdollistaa aurinkoenergian talteenoton. Kaukolämpöä hyödyntävät kodinkoneet.

3. Asuntorakentamisen kehittäminen ja innovatiiviset asumisen ratkaisut

Merelle aukeavat asunnot ovat suurikokoisia ja varustetasoltaan korkealuokkaisia. Paikan lähtökohdat hyödynnetään asuntojen merinäköaloissa sekä merelle aukeava parvekkein ja terassein. Korkea rakentaminen ja pelastautumisen kadun puolelta järjestäminen ovat johtaneet keskikäytäväratkaisuun. Keskikäytävän johdosta kadunpuoleiset asunnot jäävät kokonaan ilman merinäköalaa, mitä voidaan pitää suunnitelman heikkoutena. Asukkaiden yhteistiloissa tuleekin kiinnittää suuri huomio siihen, että kaikki asukkaat pääsevät nauttimaan merinäköalasta. Venepaikat asuinrakennuksen yhteydessä sekä mereen kurottava sauna avantouintipaikkoineen konkretisoivat asumisen merellisyyttä. Asukkaiden yhteistilat ovat monipuolisia.

4. Kuvaus rakentamisen perusratkaisuista (pysäköintiratkaisut, piha-alueet jne)

Pysäköinti on esitetty pihakannen alla kolmessa tasossa. Piha on esitetty puisena laiturimaisena tasona, jolla kolme istutusaluetta. Niin ikään pihaan liittyy venevalkama, jonka tasoon aukeaa myös venevaja ja fillariverstas.

5. Kaavaluonnoksen ratkaisua koskevat ratkaisut ja perustelut

Kaavaluonnoksen kaupunkikuvallista ratkaisua on kehitetty rohkeasti. Rakennusoikeutta ehdotuksessa on 19 000 k-m^2, kaavaluonnoksessa on 12 000 k-m^2. Rannan käyttöä ja toiminnallisuutta on kehitetty pitkälle. Rantasauna ja kotisatama ovat hyviä ja kehittämiskelpoisia ajatuksia, rantabulevardi aktivoituu ja merellistä asumista hyödynnetään aidosti.

6. Projektiorganisaatiota koskeva kuvaus

Kuvaus on kattava.

7. Esitetyn hankkeen taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus

Kortteli 10601 on jo lähtökohtaisesti toteutettavuudeltaan vaativa erityisesti meren päälle ulottuvien rakennusalojen ja rantarakentamisen vaatimien erityisratkaisujen vuoksi. Toimijan voidaan arvioida omaavan riittävät taloudelliset ja muut resurssit hankkeen toteuttamiseksi, vaikka kohde on käytettävissä olevien tietojen perusteella kokoluokaltaan tälle toimijalle varsin suuri.

Suunnitelmassa on esitetty kattavasti rakentamisen perusratkaisut ja hankkeen toteutuskelpoisuuteen on paneuduttu poikkeuksellisen hyvin. Merenpäälle sijoittuva tornitalo on todennäköisesti toteutettavuudeltaan erittäin vaativa ja kallis. Hankkeen toteuttaminen kokonaan tai lähes kokonaan omistusasuntotuotantona, hidastanee korttelin rakentumista.

8. Arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys

Kortteli toteutettaisiin kolmessa vaiheessa ja rakentamisen arvioidaan alkavan vuoden 2015 aikana. Rakentaminen saatettaisiin valmiiksi vuoden 2018 aikana (edotuksen Protus 1 kerrosalan mukaan määritettynä). Aikataulua voidaan rakentamisen määrä huomioiden pitää haastavana.

9. Muut mahdolliset toteutusalueen keskeiset kehittämisteemat

Pyritään löytämään malli korttelin sisäisen älykkään sähkönjakelumallin ratkaisemiseksi. Jalankululle varatun alueen sulanapito kaukolämpöä hyödyntäen.

E) Hartela Yhtiöt Oy

1. Kaupunkikuvalliset ratkaisut ja arkkitehtoninen laatu sekä niiden varmistaminen

Ei esitetty (suunnittelijat takaavat laadun)

2. Älykkääseen kaupunkirakentamiseen liittyvät ratkaisut ja tavoitteet

Käyttäjälähtöisyys

2.2. Rakentamisen energia- ja ekotehokkuutta lisäävät innovatiiviset ratkaisut

Ei esitetty

3. Asuntorakentamisen kehittäminen ja innovatiiviset asumisen ratkaisut

Asumismallien kehittäminen käyttäjien kanssa, asumisen personoidut variaatiot, RS-rakennuttajavetoinen "ryhmärakennuttaminen", moduulirakentamisen kehittäminen.

4. Kuvaus rakentamisen perusratkaisuista (pysäköintiratkaisut, piha-alueet jne)

Ei esitetty

5. Kaavaluonnoksen ratkaisua koskevat ratkaisut ja perustelut

Ei esitetty.

6. Projektiorganisaatiota koskeva kuvaus

Ks. korttelin 10600 osalta esitetty.

7. Esitetyn hankkeen taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus

Ks. korttelin 10600 osalta esitetty.

8. Arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys

Lähtökohtaisena tavoitteena aloittaa noin 20 000-25 000 k-m² rakentaminen kahdenvuoden ajanjaksolla. Tavoitetta voidaan pitää erityisen haasteellisena.

9. Muut mahdolliset toteutusalueen kehittämisteemat

---

2. YHTEENVETO JA RATKAISU

Esitettyjä alustavia projektisuunnitelmia voidaan pitää lähes poikkeuksetta korkeatasoisina. Yhden toimijan osalta suunnitelma oli jäänyt kuitenkin hyvin yleiselle tasolle eikä ollut vertailukelpoinen muiden esittämien suunnitelmien kanssa. Yhden toimijan hakemus ei sisältänyt hakuohjeessa edellytettyä alustavaa projektisuunnitelmaa.

Suunnitelmissa esitetään hyvin monenlaisia ratkaisuja älykkään kaupunkirakentamisen ja asuntorakentamisen energia- ja ekotehokkuutta lisääviksi ratkaisuiksi. Kantavina teemoina olivat mm. älykkäät huoneistokohtaiset ohjaus- ja seurantajärjestelmät sekä yhteiskäyttöautoratkaisut. Osa ideoista oli esitetty niin yleisellä tasolla, että niiden vaikutusten arviointi ja vertailu on vaikeaa. Esitetyt tekniset ratkaisut perustuvat ainakin pääosin olemassa olevaan tekniikkaan.

Asuntorakentamisen kehittämisen osalta ei esitetty merkittäviä innovaatioita, mutta yhteisöllisyyttä tukeviin ratkaisuihin ja yhteistilaratkaisuihin oli panostettu merkittävästi lähes kaikissa suunnitelmissa. Yhden suunnitelman ansiona voidaan pitää asukaslähtöisen asuntosuunnittelun sekä muuntojoustavuuden edistämiseen tähtääviä ratkaisuja.

Kaikilla osallistujilla voidaan käytössä olevien tietojen perusteella arvioida olevan kyky tonttien toteuttamisen. Esitettyjä arviota korttelien rakentamisaikatauluista voitaneen kuitenkin kaikkien toimijoiden osalta pitää varsin optimistisina.

Edellä mainittujen arviointikriteerien perusteella selvää eroa toimijoiden välillä on vaikea tehdä. Kaikki suunnitelmat edellyttävät ainakin jossakin määrin jatkokehittelyä ja tavoitteiden täsmentämistä. Näin ollen esitettyjen suunnitelmien kaupunkikuvallisten ideoiden ja ratkaisujen painoarvo korostuu arvioinnissa. Lisäksi projektisuunnitelmia on tarkoitus hyödyntää asemakaavaluon-

noksen jatkokehittelyssä, jolloin esitettyjen kaupunkikuvallisten ja muiden ratkaisujen tulee tukea alueen kaavoitukselle asetettuja tavoitteita ja mahdollistaa kaavoituksen eteneminen ilman aiheettomia viivytyksiä.

Suoritetun arvioinnin perusteella jatkoneuvotteluihin päätettiin kutsua suurkorttelin 10600 osalta YIT Rakennus Oy sekä Skanska Talonrakennus Oy yhteistyökumppaninaan Sato-Rakennuttajat Oy. Korttelin 10600 jakaminen kahdelle on korttelin suuri rakennusoikeus huomioiden perusteltua muun ohella rakentamisen kilpailun edistämiseksi.

YIT Rakennus Oy:n esittämä ratkaisu on kaupunkikuvallisesti erittäin korkeatasoinen ja tavanomaisesta poikkeava erityisesti korttelin eteläkärkeen sijoittuvan maamerkkirakennuksen osalta. Suunnitelmassa esitetyt muut kehittämisratkaisut ovat konkreettisia ja myös hyvällä tasolla.

Skanska Talonrakennus Oy:n ja Sato-Rakennuttajat Oy:n esittämää ratkaisua on kaupunkikuvallisesti sekä -rakenteellisesti korkeatasoinen ja se tukee alueen kaavoitukselle asetettuja tavoitteita. Suunnitelma vaatinee tältä osin vain varsin vähän kehittämistä ja antaa siten hyvän lähtökohdan kaavoitukselle ja hankkeen jatkosuunnittelulle. Muut suunnitelmassa esitetyt kehittämisratkaisut ovat hyvällä tasolla.

Korttelin 10601 osalta neuvotteluihin päätettiin kutsua Westpro cc Oy. Esitetyssä suunnitteluratkaisussa (Portus 2) kaavaluonnosta on lähdetty kehittämään rohkeasti ja tontille ehdotetaan kaavaluonnokseen nähden huomattavasti korkeampaa rakennusta. Esitettyä rakennusoikeuden lisäystä (noin 6000 k-m²) voidaan pitää positiivisena. Esitetyt ratkaisut on pitkälle mietittyjä ja myös hankkeen toteutuskelpoisuutta on selvästi tutkittu. Suunnitelma on kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja antaa hyvän lähtökohdan jatkosuunnittelulle sekä korttelin laadukkaalle toteuttamiselle. Suunnitelmassa esitetyt muut kehittämisratkaisut ovat konkreettisia ja hyvällä tasolla.