MUISTIO, 25.9.2014

LÄNSISATAMAN JÄTKÄSAAREN KORTTELIN 20816 ASUNTOTONTTE- JA 1, 3 JA 4 KOSKEVAN ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENETTELYN ALUSTAVIEN VIITE- JA KONSEPTISUUNNITELMIEN ARVIONTI

1. SUUNNITELMIEN KESKEINEN SISÄLTÖ JA ARVIONTIA

A) Fira Oy (yhteistyökumppaneina Pohjola Kiinteistösijoitus Oy ja Taaleritehdas Oyj)

1. Kaupunkikuvalliset ratkaisut ja arkkitehtoninen laatu sekä niiden varmistaminen

Suunnitelma esittää vain kaupunkikuvallisten ratkaisujen pääpiirteet. Ehdotus on kaupunkikuvallisilta ominaisuuksiltaan omaleimainen ja mielenkiintoinen ja poikkeaa Jätkäsaaren muista asuinkortteleista. Asemakaavan määräystä ns. vajaista kerroksista on hyödynnetty luomalla kortteliin tunnistettava ja luonteikas ilme. Korttelin sisäpihaa rajaa räystäslinja kolmannen kerroksen korkeudella. Tämä luo uudenlaisen arkkitehtonisen ulottuvuuden korttelin sisäpihalle, jossa tunnelma on väljä ja avara. Edelleen korttelin ulkotilat on jäsennelty asteittain julkisuus / yksityisyys -ulottuvuudella istutuksin ja viimeistellyin päällystein.

Ratkaisujen laadunvarmistus taataan jo hankesuunnitteluvaiheessa. Varsinaisen toteutuksen laatu varmistetaan huolellisella suunnittelulla, korkealuokkaisilla materiaaleilla ja viimeistellyillä yksityiskohdilla.

2. Rakentamisen energia- ja ekotehokkuutta lisäävät innovatiiviset ratkaisut

Kohteen suunnittelun lähtökohtana on ollut aurinkoenergian täysimääräinen hyödyntäminen, mikä on vahvasti vaikuttanut myös arkkitehtonisiin ratkaisuihin (mm. kattojen leikkausmuoto). Kiinteistön oman käyttöliittymän avulla asukkaat voivat havainnoida aurinkosähkön syntymistä ja sen hyödyntämisen mahdollisuuksia. Energiainvestoinnin rahoitusmalli (LeaseGreen) on uudenlainen ja kokeilemisen arvoinen.

3. Asuntorakentamisen ja asuntoratkaisujen kehittäminen sekä innovatiiviset asumisen ratkaisut

Ehdotuksen mukaan jokaiselle tontille toteutetaan erilaista asuntotuotantoa, millä pyritään monipuolisuuden korostamiseen. Perinteisten asuntotyyppien ohella ehdotus sisältää myös uudenlaisia kaupunkiasumisen ratkaisuja. Osa ylimmän kerroksen ns. penthouse-asunnoista on varustettu omalla ulkosisäänkäynnillä ja kattoterassilla, joten ne poikkeavat normaalista kerrostaloasumisesta.

Edelleen osassa maantasokerroksen asuntoja on kadunpuolella sijaitseva liike- tai työtila, mikä mahdollistaa asumisen ja työnteon yhdistämisen.

Suunnitelmassa esitetään tontin 20816/1 toteuttamista rakennusliikevetoisena ryhmärakennuttamishankkeena. Tiedossa ei ole entuudestaan vastaavalla mallilla toteutettuja ryhmärakennuttamishankkeita. Mallin etuna on erityisesti se, että rakennusliike voi antaa jo hankkeen markkinointivaiheessa perusratkaisusta kiinteän ja sitovan hinnan, joka alentanee kynnystä osallistua ryhmärakennuttamishankkeeseen. Koottavalla ryhmällä on kuitenkin mahdollisuus osallistua hankkeen suunnitteluun ja päättää mahdollisista muutoksista. Myös muutoksille pystytään tässä mallissa antamaan sitova hinta mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Ryhmärakennuttamishanke tontilla toteutetaan ns. open book -periaatteella, jolloin avoimuus ja aliurakoiden kilpailutus toteutetaan täysimääräisenä. Ehdotetulla mallilla on huomattavaa uutuusarvoa.

4. Kuvaus rakentamisen perusratkaisuista (rakennusten massoittelu, julkisivumateriaalit, piha-alueet jne.)

Korttelin rakennusten massoittelu noudattaa asemakaavaa hyödyntäen sen mahdollisuuksia (auringonvalon optimaalinen suuntautuminen). Ehdotuksen mukaan rakennusten kantavat rakenteet ovat betonia ja julkisivut rapattua tiiltä. Ratkaisut ovat siten varsin tavanomaisia. Ehdotuksen mukaan sisäpintojen rakennusmateriaalina käytetään puuta. Paloturvallisuusteknisistä syistä johtuen esitettyä ratkaisua voidaan pitää kyseenalaisena ja ratkaisun toteuttaminen edellyttää tarvittavien jatkoselvitysten tekemistä.

Piha-alueet sijoittuvat kokonaisuudessaan pihakannen päälle. Ehdotus vaikuttaa melko tavanomaiselta joskin viimeistellyltä. Mikäli pihakannelle istutetaan suuria puita, saattaa tämä osoittautua ongelmalliseksi johtuen korttelin alapuolelle toteutettavasta kalliotilahankkeesta.

5. Projektiorganisaatiota koskeva kuvaus

Projektiorganisaatio on laaja ja monipuolinen, jossa osapuolet on jo nimetty. Pääsuunnittelija on meritoitunut ja siten luottamusta herättävä.

6. Esitetyn hankkeen taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus

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

Kohteen suunnittelu on tarkoitus toteuttaa tietomallintamalla ja samassa tilassa tapahtuvalla ns. Big Room -työskentelyllä.

Ehdotuksessa on esitetty rakentamisen perusratkaisut. Korttelin perusratkaisu ei toteutettavuudeltaan merkittävästi poikkea tavanomaisesta kantakaupunkirakentamisesta. Korttelin ns. vajaat kerrokset ja kaltevat kattomuodot lisäävät kustannuspainetta ja vaativat suunnittelulta ja myös toteutukselta erityistä tarkkuutta. Kokonaisuudessaan ehdotus on varsin toteutuskelpoinen.

7. Arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys

Tonttien rakentaminen alkaisi tontin 20816/3 osalta vuoden 2016 alussa ja hakumenettelyn kohteena olevat tontit olisi kokonaisuudessaan rakennettu valmiiksi vuoden 2018 alkuun mennessä. Aikataulua voitaneen pitää haastavana.

8. Mahdolliset älykkäät talotekniset ja muut asumista palvelevat järjestelmät

THERE:n avoin palvelukauppajärjestelmä luonee isäarvoa asukkaille.

9. Tonteille toteutettavien hankkeiden toiminnallinen sisältö

Ehdotuksen mukaan tonteille toteutetaan työtiloja ns. Kontoret -mallilla. Tilat sijaitsisivat katutasossa ja ne saisi käyttöönsä rekisteröitymällä verkossa. Veloitus tapahtuisi jälkikäteen käytetyn ajan mukaan. Po. työskentelytapa -mallia on jo jonkin verran kokeiltu Helsingissä ja sitä on ehdotuksessa edelleen hieman kehitetty. Elävä katutila on Jätkäsaaren rakentamisen yksi keskeinen tavoite ja ehdotettu malli tukee tämän tavoitteen toteutumista.

10. Muut mahdolliset tonteille toteutettavien hankkeiden kehittämisteemat

Ehdotukseen ei sisälly muita merkittäviä kehittämisteemoja edellä mainittujen lisäksi.

B) <u>Rakennusosakeyhtiö Hartela ja Sato Oyj.</u>

1. Kaupunkikuvalliset ratkaisut ja arkkitehtoninen laatu sekä niiden varmistaminen

Ehdotuksessa esitetään ensin useita erilaisia vaihtoehtoisia ratkaisumalleja korttelin toteuttamiseksi. Lopulliseksi kilpailuehdotukseksi valittu vaihtoehto on varsin kaupunkimainen. Asemakaavaa on tulkittu siten, että suunnitelma hyödyntää vaihtelevan korkuisia rakennuksia, millä on pyritty luomaan rikas kattomaailma kattopuutarhoineen. Ehdotuksessa kortteli on suunniteltu jaettavan yksilöllisiin itsenäisiin rakennuksiin. Ratkaisulla on näin pyritty yhdistämään suljetun ja avoimen korttelirakenteen parhaat ominaisuudet.

Maanvarainen korttelin sisäpiha on hyödynnetty reheväksi puistomaiseksi yhteispihaksi, mikä on ehdotuksen keskeisimpiä teemoja.

2. Rakentamisen energia- ja ekotehokkuutta lisäävät innovatiiviset ratkaisut

Ehdotuksessa painotetaan käytönaikaisen energiankulutuksen minimointiin tähtäämistä, mikä jäisi ratkaistavaksi vastaisuudessa yhdessä tulevien asukkaiden kanssa. Tätä varten ilmoitetaan olevan useita mahdollisia ratkaisuvaihtoehtoja, mutta kaiken kaikkiaan ehdotuksesta ei selkeästi käy ilmi mitä luvataan. Joka tapauksessa ehdotukseen ei näytä sisältyvän erityisiä energiatehokkuutta kohentavia innovatiivisia ratkaisuja.

3. Asuntorakentamisen ja asuntoratkaisujen kehittäminen sekä innovatiiviset asumisen ratkaisut

Ehdotuksessa asukaslähtöinen asuntosuunnittelu on keskiössä, ja tämän tehostamiseksi on myös kehitetty erityisiä menetelmiä (mm. ”variointityökalu”). Tämän voidaan katsoa tuovan lisäarvoa asuntojen markkinointiin ja siten hankkeiden toteutuskelpoisuuden edistämiseen.

Tonteille esitetään toteutettavan monipuolisia ja joustavia asuntotyyppejä. Tilasuunnitelmaan liittyy asuntojen yhdisteltävyys, jaettavuus ja muunneltavuus. Pääosa asunnoista tulisi olemaan kaavan mukaisia perheasuntoja, mutta asuntotypologiat sisältävät myös townhouse-tyyppisiä omalla sisäänkäynnillä varustettuja asuntoja, kattoterasseihin kytkeytyviä edustusasuntoja, tehokkaasti suunniteltuja yksiöitä sekä erikokoisia vuokra-asuntoja.

4. Kuvaus rakentamisen perusratkaisuista (rakennusten massoittelu, julkisivumateriaalit, piha-alueet jne.)

Rakennusten massoittelu on pyritty ratkaisemaan siten, että se korostaa katutilan merkitystä mahdollistaen samalla yhtenäisen puistomaisen pihan sekä asuntojen hyvät valaistusolosuhteet. Massoittelun ansiosta asunnoista avautuu erilaisia kaupunkinäkymiä. Massoitteluratkaisua voitaneen pitää onnistuneena, joskin melko perinteisenä.

Ehdotuksen mukaan rakennusten julkisivut toteutetaan muurattuina ja rapattuina käyttäen vaihtelevia perinteisiä värisävyjä. Ratkaisua täydentäisivät rakennusmassojen väliin jäävät puhtaaksi muuratut seinät. Esitettyä ratkaisua voidaan pitää tyylikkäänä ja toteutuskelpoisena mutta tavanomaisena.

Piha-alueet toteutettaisiin korttelin sisäpihalle sekä matalampien rakennusten katoille asukkaiden yhteisiksi puutarhoiksi. Korttelin sisäpihalle esitetään istutettavan korkeita puita sekä rakennettavan pieni piha-allas. Suunnitelma vaikuttaa päällisin puolin tyylikkäältä, mutta isojen puiden istuttaminen saattaa osoittautua ongelmalliseksi korttelin alle toteutettavien maanalaisten tilojen vuoksi. Asukkaiden yhteispihoista/-parvekkeista on hieman ristiriitaisia kokemuksia niiden käytettävyyden suhteen.

5. Projektiorganisaatiota koskeva kuvaus

Projektiorganisaatio on uskottava.

6. Esitetyn hankkeen taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus

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

Ehdotuksessa esitetään useita vaihtoehtoisia tonttien toteutusmalleja. Valittu vaihtoehto ei sisältäne merkittäviä toteutuskelpoisuutta heikentäviä ratkaisuja. Suunnitelmassa on esitetty rakentamisen perusratkaisut.

7. Arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys

Tonttien rakentaminen alkaisi tontin 20816/1 osalta vuoden 2015 elokuussa ja hakumenettelyn kohteena olevat tontit olisi kokonaisuudessaan rakennettu valmiiksi vuoden 2017 loppuun mennessä. Aikataulua voitaneen pitää haastavana.

8. Mahdolliset älykkäät talotekniset ja muut asumista palvelevat järjestelmät

Ehdotuksessa viitataan esimerkkiratkaisuihin ja samalla todetaan, että po. teemaan lähestytään tarkemmin esimarkkinointivaiheessa. Ehdotus ei sisällä konkreettisia lupauksia, vaikka siinä viitataankin turvatekniikkaan, taloyhtiön digitaalisiin palveluihin ja yhteiskäyttöön liittyviin tuotteisiin. Ehdotusta on tältä osin hankala arvioida.

9. Tonteille toteutettavien hankkeiden toiminnallinen sisältö

Ehdotuksessa liiketilat tulisivat sijoittumaan katutasoon korttelin reunoille ja asukkaiden yhteistilat pihan ja kattoterassien yhteyteen. Po. teemaan luvataan palattavan tarkemmin asuntojen esimarkkinointivaiheessa. Näin ollen ehdotus ei tältä osin sisällä uusia toiminnallisia ulottuvuuksia.

10. Muut mahdolliset tonteille toteutettavien hankkeiden kehittämisteemat

Ehdotuksessa viitattaneen moninaisten asukaslähtöisten suunnitteluratkaisujen korostamiseen.

C) <u>Rakennusliike Lapti Oy</u>

1. Kaupunkikuvalliset ratkaisut ja arkkitehtoninen laatu sekä niiden varmistaminen

Ehdotuksesta ilmenevät konkreettisesti kohteen kaupunkikuvalliset ratkaisut. Ehdotus on arkkitehtoniselta olemukseltaan moniilmeinen. Julkisivu jakautuu kaupunkimaisesti katutason, keskitason ja kattotason erottamiin vyöhykkeisiin. Välimerenkadulle ja Jätkäsaarenkujan aukiolle katutason julkisivu on korkea ja kaupunkimainen.

Ehdotuksessa Välimerenkadun julkisivulle toiseen kerrokseen tuotu varastotila ei ole kaupunkikuvallisesti paras mahdollinen

ratkaisu. Metallilevyin ylimpiin kerroksiin luotu ”vale-julkisivu” ei myöskään ole perusteltu ratkaisu. Edelleen ehdotuksessa esitetään hieno ja elävä korttelipiha, jossa pienet asunnot omine sisäänkäynteineen ja pihoineen elävöittävät korttelin sisäpihaa. Kaiken kaikkiaan esitetty ratkaisu on selkeä ja siinä on useita hyviä ominaisuuksia.

2. Rakentamisen energia- ja ekotehokkuutta lisäävät innovatiiviset ratkaisut

Ehdotuksessa ei luvata erityistä energiatehokkuutta, vaikka sitoudutaankin vähintään A-energiatehokkuusluokan mukaiseen tasoon vuoden 2007 normien mukaan. Ehdotuksen mukaan kohteen ilmanvaihdossa käytetään normaaleja tehokkaampia ilmanvaihdon lämmön talteenottolaitteita ja kiinteistösähkö tuotetaan kattojen aurinkopaneeleilla. Rakentamisen hiilijalanjälkeä tultaisiin pienentämään 10 % normaalista mm. seurannalla ja materiaalivalinnoilla. Tältä osin ei kuitenkaan oteta kantaa siihen, mikä on tuo ehdotuksessa mainittu ”normaali-taso”. Edelleen työmaaaikaisena sähkönä käytetään uusiutuvilla energiamuodoilla tuotettua sähköä, mutta kokonaisuudessaan ehdotukseen sisältyy tältä osin melko vähän uutta ja konkreettista.

3. Asuntorakentamisen ja asuntoratkaisujen kehittäminen sekä innovatiiviset asumisen ratkaisut

Ehdotuksen mukaan tonteille toteutetaan erityyppistä asuntotuotantoa. Tontille 20816/3 toteutettaisiin pieniä, tehokkaita ja laadukkaita ”design –asuntoja”. Tonteille 20816/1 ja 4 puolestaan toteutettaisiin hieman perinteisempiä asuntotyyppejä monipuolisella huoneistojakaumalla. Po. tonteille sijoitettavat pientalomaiset maantasoasunnot nousevat esiin selkeänä kehittämisteemana.

4. Kuvaus rakentamisen perusratkaisuista (rakennusten massoittelu, julkisivumateriaalit, piha-alueet jne.)

Kilpailuehdotuksessa todetaan, että rakentamisen perusratkaisut tähtäävät kestävyyteen ja huollettavuuteen. Rakennuksien rungot ovat betonirakenteisia, välipohjat paikalla valetut ja julkisivut ovat muurattua savitiiltä. Tältä osin ratkaisut ovat siten perinteisiä. Rakentamiseen luvataan kohdistettavan tehostettu kosteudenhallinta terveydellisyyden ja turvallisuuden varmistamiseksi, mutta ehdotuksessa ei tarkemmin eritellä, miten tämä tullaan järjestämään.

Kattokerrosten materiaalina tultaisiin käyttämään esim. laminaattilevyä, ja maalattu sekä rei´itetty metallinen ”valejulkisivu” toimisi kasvi- ja tuuliseinänä parvekkeilla ja kattoterasseilla. Korttelipihalla maantasokerrosten asuntojen yhteyteen liittyvät piha-alueet ovat suunnittelullisesti mainio idea. Muilta osin piha-alueen suunnitelma on melko tavanomainen, joskin pihan eri toiminnot on selkeästi eriytetty toisistaan. Suurten puiden istuttaminen saattaa olla ongelmallista korttelin alapuolelle kalliotilaan toteutettavien toimintojen takia.

5. Projektiorganisaatiota koskeva kuvaus

Projektiorganisaatio on uskottava.

6. Esitetyn hankkeen taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus

Toimijalla voidaan arvioida olevan riittävät taloudelliset ja muut resurssit esittämänsä hankkeen toteuttamiseksi.

Suunnittelu luvataan tehtävän kokonaan mallintamalla ja vaativat ilmasto- ja tuuliolot huomioidaan kaikessa suunnittelussa.

Ehdotuksessa on esitetty rakentamisen perusratkaisut. Korttelin toteutusratkaisu ei sisältäne selkeästi esiin nousevia toteutuskelpoisuutta heikentäviä ratkaisuja.

7. Arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys

Kohteen rakentaminen alkaisi tontin 20816/3 osalta vuosien 2015 ja 2016 vaihteessa. Hakumenettelyn kohteena olevat tontit olisi kokonaisuudessaan rakennettu valmiiksi alkuvuodesta 2018. Aikataulua voidaan pitää nopeana, joskin haasteellisena.

8. Mahdolliset älykkäät talotekniset ja muut asumista palvelevat järjestelmät

Ehdotuksessa luvataan, että älykkäitä teknisiä ratkaisuja tutkitaan ilmanvaihdossa ja sähkötekniikassa, esim. kiinteistösähkö tultaisiin tuottamaan rakennusten katoille asennettavilla aurinkopaneeleilla. Edelleen tontilla 20816/3 tulisi olemaan keskitetty ilmanvaihtojärjestelmä ja tonteilla 20816/1 ja 4 asuntokohtainen järjestelmä. Tarvetta omaan viilennys/jäähdytysjärjestelmään tultaisiin jatkossa tutkimaan. Tältä osin ehdotukseen sisältyy melko vähän uutta ja konkreettista.

9. Tonteille toteutettavien hankkeiden toiminnallinen sisältö

Polkupyöräilyä edistetään rakennusten tilaratkaisuilla ja tämä nousee esiin ehdotuksen vahvana kehittämisteemana kaupunkiviljelyn ohella. Hanketta luvataan kehitettävän yhdessä pyöräilijöiden etujärjestön kanssa. Samoin hanketta kehitettäisiin edelleen yhdessä kaupunki- ja hyötyviljelyä edistävän yhdistyksen kanssa. Erityisesti pyöräilyn edistäminen kantavana toiminnallisena kehittämisteemana tuo lisäarvoa. Muilta osin ehdotukseen ei sisälly uusia merkittäviä toiminnallisia ratkaisuja.

10. Muut mahdolliset tonteille toteutettavien hankkeiden kehittämisteemat

Ei muita merkittäviä kehittämisteemoja edellä kohdassa 9. esitettyjen lisäksi.

D) Lemminkäinen Talo Oy

1. Kaupunkikuvalliset ratkaisut ja arkkitehtoninen laatu sekä niiden varmistaminen

Ehdotukseen sisältyvät selkeät havainnekuvat, joista ilmenevät hyvin arkkitehtoniset perusratkaisut. Kortteli jäsentyy jalustan palveluvyöhykkeeseen, keskiosan asuntomuuriin ja kattovyöhykkeeseen, johon on upotettu pihoja ja puutarhoja. Arkkitehtonisesti suunnitelma on tyylikäs ja komea, joskin hieman yksipuolinen. Lisäksi voitaneen arvioida, että se sisältää suhteellisen vähän arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti uusia ulottuvuuksia.

Korttelin sisäpihalle sijoittuvat yhteisviljelyalue, puutarha-/viheralueet, polkupyörien säilytystilat, pelikenttä ja grilli- sekä oleskelukatokset. Erilaisia toimintoja on siten melko paljon ja niiden toiminnallinen yhteensovittaminen voi olla haastavaa.

2. Rakentamisen energia- ja ekotehokkuutta lisäävät innovatiiviset ratkaisut

Ehdotuksessa ei luvata erityisiä energia- ja ekotehokkuutta lisääviä innovatiivisia ratkaisuja.

3. Asuntorakentamisen ja asuntoratkaisujen kehittäminen sekä innovatiiviset asumisen ratkaisut

Esitetyssä suunnitelmassa tonteille luvataan toteutettavan useita mielenkiintoisia asuntovaihtoehtoja, joista mainitsemisen arvoisia ovat erityisesti korkeaan kattokerrokseen suunnitellut pientalo-

maiset asunnot. Edellä mainitun lisäksi tonteille toteutettaisiin asuntoja perinteisten ydinperheiden tarpeisiin, yhden vanhemman perheille, yksinasujille sekä senioreille. Suunnitelmassa korostetaan lisäksi tontille 20816/4 toteutettavien asuntojen muuntojoustavuutta, mitä voidaan pitää asumisen ja asuntojen elinkaari-ajattelun kannalta myönteisenä ratkaisuna.

4. Kuvaus rakentamisen perusratkaisuista (rakennusten massoittelu, julkisivumateriaalit, piha-alueet jne.)

Ehdotuksessa kortteli muodostaa hyvin yhtenäisen ”kiviaineisen kaupunkikorttelin”. Korttelin ominaispiirteitä ovat tämän lisäksi räystäiltä sisäänpäin taittuvat kattorakenteet ja rakennusmassan aukotusten hienovarainen muunneltavuus. Taittuvien kattorakenteiden rapatut sävyt toimivat korttelin väriläiskinä ja luovat tunnistettavuutta paikalla muuratuille rakennuksille. Rakentamisen perusratkaisut ilmenevät tältä osin kaiken kaikkiaan esitetyistä suunnitelmista.

Korttelin piha-alueet sijoittuvat pääosin korttelin sisäpihalle, mutta asukasterasseja toteutettaisiin myös ylimpiin kerroksiin. Suunnitelmissa korttelin sisäpiha vaikuttaa olemukseltaan melko hajanaiselta monine eri toimintoineen. Edelleen voitaneen kyseenalaistaa riittävän valon saanti ylimpien kerrosten asukasterasseille, mikäli sinne päätettäisiin istuttaa isompia puita, kuten suunnitelmissa tältä osin oli esitetty.

5. Projektiorganisaatiota koskeva kuvaus

Projektiorganisaatio on uskottava.

6. Esitetyn hankkeen taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus

Toimijalla voidaan arvioida olevan riittävät taloudelliset ja muut resurssit hankkeen toteuttamiseksi.

Suunnitelmassa on esitetty rakentamisen perusratkaisut. Ehdotus poikkeaa joiltain osin kaavasta (suurimman sallitun kerroskorkeuden ylitys ja 3-kerroksisten rakennusalojen korvaaminen piharakennuksilla tontilla 20816/3), mutta muuten korttelin suunnitteluratkaisuun ei liittyne merkittäviä toteutuskelpoisuutta heikentäviä ratkaisuja.

7. Arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys

Rakentaminen alkaisi tontilla 20816/3 vuonna 2016 ja viimeisen tontin 20816/1 rakentaminen alkaisi vuonna 2019. Näin ollen menettelyn kohteena olevien tonttien toteutusaikataulu on verrattain hidas, joskin realistinen.

8. Mahdolliset älykkäät talotekniset ja muut asumista palvelevat järjestelmät

Ehdotukseen ei sisälly kuvausta älykkäistä taloteknisistä tai muista asumista palvelevista järjestelmistä.

9. Tonteille toteutettavien hankkeiden toiminnallinen sisältö

Ehdotuksen mukaan tonteille tultaisiin toteuttamaan yhteiset vuokrattavat juhla- ja saunatilat. Edelleen korttelin maantasoon todetaan sijoitettavan koko Jätkäsaarta palvelevia hyvinvointi-, liikunta- ja terveydenhuoltopalveluita. Jätkäsaarenkujan aukion laidalle kaavaillaan sijoitettavaksi kahvila. Tonteille sijoitettavat toiminnot ovat näin ollen varsin perinteisiä, vaikkakin monipuolisia. Toisaalta tässä vaiheessa niiden lopullista sijoittautumista korttelin tonteille ei voitane taata.

10. Muut mahdolliset tonteille toteutettavien hankkeiden kehittämisteemat

Muilta osin ehdotukseen ei sisälly konkreettisia tai täysin uusia kehittämisteemoja.

E) <u>YIT Rakennus Oy</u>

1. Kaupunkikuvalliset ratkaisut ja arkkitehtoninen laatu sekä niiden varmistaminen

Ehdotuksesta ilmenevät hyvin kaupunkikuvalliset perusratkaisut sekä arkkitehtoniset ominaisuudet ja laadulliset tekijät. Ehdotuksessa rakennusten rytmitykseltä sekä toisaalta arkkitehtoniselta ilmeeltä puuttuu kantava kokonaisidea. Kaduille avautuvien julkisivujen osalta ehdotusta voitaneen pitää hieman tavanomaisena ylimpien kerrosten konttimaisine muotoineen. Toisaalta ratkaisua voisi luonnehtia myös perusvarmaksi ja tyylikkääksi.

Ehdotuksen suurin ansio liittyy korttelin sisäpihaan, jossa matalammat ja värikkäät rakennusmassat tuovat vihreälle sisäpihalle raikkaan ilmapiirin. Korttelin sisäpihaa voisi tunnelmaltaan muutoinkin luonnehtia ”polveilevaksi”, ja sisäpihalla eri toiminnot on hyvin eriytetty toisistaan.

2. Rakentamisen energia- ja ekotehokkuutta lisäävät innovatiiviset ratkaisut

Ehdotuksessa viitataan YIT:n omaan käytössä olevaan energiasuunnitteluprosessiin ja hankkeet toteutettaisiin YIT:n konseptoituja suunnitteluratkaisuja hyödyntäen halutun tavoitetason saavuttamiseksi. Ehdotuksen mukaan huomiota kiinnitettäisiin erityisesti LVIS- ratkaisujen toteuttamiseen, hankkeiden rakennusaikaiseen ekotehokkuuteen sekä rakennusten käytönaikaiseen energian kulutukseen opastaen asukkaita energian sekä vedenkulutuksen osalta (ns. kotiporttaali). Ehdotuksessa luvataan, että hankkeiden vedenkulutus tulisi olemaan jopa 30 % pienempi normaaliin vedenkulutukseen nähden mm. vesimittarien ja kalustevalintojen ansiosta. Tosin ehdotuksessa ei tarkemmin eritellä tuota normaali-tason määritelmää. Rakennusaikaisen ekotehokkuuden osalta viitataan työmaajätteiden lajitteluun ja uusiokäyttöön sekä rakennusten materiaalivalintoihin mm. logistiikan helpottamiseksi. Ehdotuksessa esitetyt ratkaisut ovat tältä osin käyttökelpoisia, joskin melko tavanomaisia.

3. Asuntorakentamisen ja asuntoratkaisujen kehittäminen sekä innovatiiviset asumisen ratkaisut

Ehdotuksen mukainen huoneistotyyppijakauma on kohtuullisen monipuolinen. Ehdotukseen sisältyvät perheasunnot, näitä pienemmät miniasunnot sekä niiden välimuodot ja muunnelmat tarjoavat erilaisia asumisen ratkaisuja erikokoisille talouksille. Asuntojen yhdistettävyydestä esitetään useita tyyppiesimerkkejä. Yhdistettävyys luo selkeää lisäarvoa, mikäli se voidaan toteuttaa ehdotuksen mukaisesti (mm. rakenteiden kantavuuteen liittyvät näkökohdat huomioon ottaen). ELO -konseptin tarkoituksena on lisätä asumisen sujuvuutta erityisesti ikäihmisiä tai liikuntarajoitteisia henkilöitä silmällä pitäen.

Edellä mainitun lisäksi ehdotuksessa mainitaan asuntoratkaisujen kehittämisessä kiinnitetyn huomiota mm. asuntojen avautumiseen tiettyihin ilmansuuntiin, tilaviin parvekeratkaisuihin ja asuntosaunojen muunneltavuuteen vaatehuoneiksi. Edellä mainitut kehittämisteemat eivät sinällään ole mitään uusia ja innovatiivisia kehittämisratkaisuja. Taloteknisiä järjestelmiä on arvioitu jäljempänä.

4. Kuvaus rakentamisen perusratkaisuista (rakennusten massoittelu, julkisivumateriaalit, piha-alueet jne.)

Ehdotuksessa rakennusten massoittelu perustuu asemakaavan mukaiseen ratkaisuun, jossa ylimmät kerrokset toteutettaisiin vaihtelevana ja eloisana kokonaisuutena. Korttelin sisäpihalle toteutettaisiin kaavan mukaisesti matalammat kuutiomaiset rakennukset. Esitettyä ratkaisua voidaan pitää tavanomaisena, mutta rakentamisen perusratkaisut ilmenevät tältä osin kaiken kaikkiaan hyvin esitetyistä suunnitelmista. Pääosin julkisivumateriaaleina käytettäisiin vaihtelevasti ja vuoroittain tiiltä ja rappausta katujulkisivujen osalta. Korttelin sisäpihan matalammat rakennusmassat toteutettaisiin värikkäinä luomaan tunnelmaa ja raikkautta sisäpihalle. Kattokerrosten materiaalina luvataan käytettävän pääosin saumattua harmaata peltiä ja ulokerakenteiden etuosat toteutettaisiin korostettuina käyttäen apuna valaistusta.

Korttelin piha-alueet toteutettaisiin pääosin korttelin sisäpihalle. Lisäksi hankkeiden yhteyteen toteutettaisiin ylimpiin kerroksiin kattopuutarhoja, joissa olisi mahdollisuus harrastaa kaupunkiviljelyä. Pihasuunnitelma vaikuttaa viimeistellyltä ja toteutuskelpoiselta.

5. Projektiorganisaatiota koskeva kuvaus

Projektiorganisaatio on uskottava.

6. Esitetyn hankkeen taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus

Toimijalla katsotaan olevan riittävät taloudelliset ja muut resurssit ehdotuksessa esitettyjen hankkeiden toteuttamiseksi.

Ehdotuksessa on hyvin esitetty rakentamiseen liittyvät perusratkaisut. Esitetty tonttien toteutusratkaisu ei sisältäne merkittäviä toteutuskelpoisuutta heikentäviä ratkaisuja.

7. Arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys

Ehdotuksen mukaan ensimmäinen hanke aloitettaisiin noin 18 kuukauden kuluessa varauspäätöksen tekemisestä. Tontit olisi rakennettu kokonaan täysin valmiiksi noin 3 vuodessa varauspäätöksen tekemisestä. Aikataulua voitaneen pitää melko haastavana.

8. Mahdolliset älykkäät talotekniset ja muut asumista palvelevat järjestelmät

Ehdotuksessa esitetään mm. tarpeenmukainen ilmanvaihto (kotona-poissa-tehostus), 24/7 -valvontajärjestelmä sekä mm. oman

kulutuksen seurannan mahdollistava eTalo -kotiportaali -järjestelmä. Edellä mainitut luovat lisäarvoa, mutta eivät sisällä selkeästi uusia innovatiivisia ratkaisuja.

9. Tonteille toteutettavien hankkeiden toiminnallinen sisältö

Ehdotuksen mukaan tonteille toteutettavien hankkeiden yhteisöllisyyttä tultaisiin korostamaan mm. yhteis- ja ulko-oleskelutilojen integroimisella yhteisiksi tiloiksi. Kattokerrokseen toteutettaisiin yhteissaunat ja kattopuutarhat. Esitetyt ratkaisut ovat tältä osin varsin tavanomaisia.

10. Muut mahdolliset tonteille toteutettavien hankkeiden kehittämisteemat

Ehdotukseen ei sisälly muita merkittäviä kehittämisteemoja edellä selostettujen lisäksi.

F) <u>SRV Rakennus Oy</u>

1. Kaupunkikuvalliset ratkaisut ja arkkitehtoninen laatu sekä niiden varmistaminen

Ehdotuksesta käyvät ilmi kaupunkikuvalliset ratkaisut, arkkitehtoniset ominaisuudet ja laatuun liittyvät tekijät. Ehdotuksen arkkitehtonista ilmettä voisi luonnehtia eteeriseksi, ja tätä vaikutelmaa korostavat erityisesti lasiseinien taakse verhoillut julkisivut. Edelleen Välimerenkadulle avautuvaa ja lasiseinän taakse piiloutuvaa luhtikäytävää ei voida pitää kaupunkikuvallisesti parhaana mahdollisena ratkaisuna, sillä korttelin ilme on tältä osin hieman umpinainen. Lisäksi ratkaisu ei tältä osin ole riittävän ”kaupunkimainen”. Sivukaduilla lasiseinät yhdistävät paikoin useamman kerroksen osalta parvekkeet, jolloin syntyy vaikutelma monikerroksisista asunnoista. Kokonaisuutena arvioiden korttelin yleisilme on varsin tunnistettava ja tavallisuudesta poikkeava, vaikka tiettyjä kehittämistarpeita onkin havaittavissa.

Katuaukion viherseinää voidaan pitää kaupunkikuvallisesti kannatettavana ideana. Korttelin sisäpihan suunnitelma on esitetty melko yleisluonteisella tasolla. Porrastupiin liittyvät terassialueet lisäävät toiminnallisuutta ja viihtyisyyttä sisäpihalla.

2. Rakentamisen energia- ja ekotehokkuutta lisäävät innovatiiviset ratkaisut

Ehdotuksessa luvataan kiinnitettävän huomiota energiatehokkaisiin ratkaisuihin, ja toimenpiteillä luvataan saavutettavan jopa yh-

teensä yli 20 %:n säästö nykyiseen määräystasoon (energiamääräykset 2012) verrattuna. Ehdotuksessa todetaan, että aurinkosähköjärjestelmälle luodaan suunnittelussa varaukset ja tekniset valmiudet, jolloin mahdollistetaan sen myöhempi käyttöönotto tulevaisuudessa. Näin ollen aurinkosähköjärjestelmän toteuttamiseen ei suoraan sitouduta. Ehdotuksessa todetaan lisäksi mm., että betonielementit toteutetaan ekologisesti, asuntoihin toteutetaan energiatehokkaat kodinkoneet ja kulutuksen seurannan mahdollistavat automaatiojärjestelmät. Edellä mainitut ratkaisut ovat hyviä ja kannatettavia, mutta ehdotukseen ei kuitenkaan tältä osin sisälly erityisiä innovatiivisia ratkaisuja.

3. Asuntorakentamisen ja asuntoratkaisujen kehittäminen sekä innovatiiviset asumisen ratkaisut

Ehdotuksen huoneistotyyppijakauma on monipuolinen. Tonteille toteutettaisiin erityyppisiä ja -kokoisia asuntoja, mikä mahdollistaisi koko elinkaaren mittaisen asumisen korttelissa. Ehdotuksessa korostetaan lisäksi asuntojen muunneltavuutta ja yhdistettävyyttä elämäntilanteiden muuttuessa. Yhdistettävyys ja muunneltavuus luovat lisäarvoa, mikäli nämä seikat voidaan toteuttaa täysimääräisesti. Edelleen tonteille luvataan toteutettavan myös kattokerroksissa sijaitsevia kaksitasoisia asuntoja. Asuntojen ulkotilojen osalta todettakoon, että parvekkeiden koon suureneminen ylöspäin mentäessä on kannatettava idea.

4. Kuvaus rakentamisen perusratkaisuista (rakennusten massoittelu, julkisivumateriaalit, piha-alueet jne.)

Ehdotuksen mukaan kortteli noudattaa asemakaavaa ja tavoitteena on erityisesti ollut julkisivujen vertikaalisella jäsentelyllä ja parvekeratkaisuilla keventää korkeampien rakennusmassojen ilmettä. Kantavat rakenteet ovat pääosin betonielementtejä, ja ei -kantavissa betonirakenteissa pyritään lujuuden niin salliessa käyttämään myös ns. vihreää betonia, mutta tähän ei siis nimenomaisesti sitouduta. Julkisivut muurattaisiin kaavan määräysten mukaan poltetuista savitiilistä täyteen saumaan ja osa julkisivuista rapattaisiin värillisellä laastilla vaihtelevan kokonaisuuden saavuttamiseksi.

Korttelin piha-alueet toteutettaisiin korttelin sisäpihalle. Suunnitelman mukaan tavoitteena on rakentaa piha-alueet turvalliseksi, toiminnalliseksi ja viihtyisäksi, ja suunnitelma vaikuttaakin tältä osin hyvältä ja toteutuskelpoiselta joskin hieman yleisluonteiselta. Katuaukion viherseinä Jätkäsaarenkujalla on kannatettava idea.

5. Projektiorganisaatiota koskeva kuvaus

Projektiorganisaatio on uskottava.

6. Esitetyn hankkeen taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus

Toimijalla voidaan arvioida olevan riittävät taloudelliset ynnä muut resurssit ehdotuksessa esitettyjen hankkeiden toteuttamiseksi.

Hakijan esittämä ehdotus on tiivis ja siitä ilmenevät hyvin rakentamisen perusratkaisut. Esitettyyn kokonaisratkaisuun ei liittyne olennaisia toteutuskelpoisuutta heikentäviä ratkaisuja.

7. Arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys

Ehdotuksen mukaan rakentaminen alkaisi tontilla 20816/4 vuoden 2016 alussa. Korttelin tontit olisi kokonaisuudessaan rakennettu valmiiksi 2017-2018. Aikataulua voidaan pitää väljänä, joskin realistisena.

8. Mahdolliset älykkäät talotekniset ja muut asumista palvelevat järjestelmät

Ehdotuksessa mainitaan mm. SRV:n asukasportaali, joka mm. mahdollistaa oman energiankulutuksen seurannan ajasta ja paikasta riippumatta. Muita älykkäitä ja mainittavia taloteknisiä järjestelmiä ovat HSL:n aikataulunäyttö ja lisäksi kuhunkin porrastupaan varaudutaan sijoittamaan verkkokaupan automaattilukituksella varustetut jääkaappilokerikot.

9. Tonteille toteutettavien hankkeiden toiminnallinen sisältö

Ehdotuksessa kaikkien porrashuoneiden pohjakerrokseen toteutettaisiin yhteisöllisyyttä korostava ja asukkaita yhdistävä ns. porrastupa, josta olisi näkymät korttelin sisäpihalle. Idea on kaiken kaikkiaan mielenkiintoinen. Liiketilat sijoittuisivat kaavan mukaisesti kadun varsilla, ja ne tultaisiin pääosin varustamaan rasvahormein ja -kaivoin ravintolatoiminnan mahdollistamiseksi. Muilta osin esitetyt ratkaisut ovat melko tavanomaisia.

10. Muut mahdolliset tonteille toteutettavien hankkeiden kehittämisteemat

Ehdotukseen ei sisälly muita merkittäviä kehittämisteemoja edellä selostettujen lisäksi.

2. YHTEENVETO JA RATKAISU

Esitettyjä alustavia viite- ja konseptisuunnitelmia voidaan pitää varsin korkeatasoisina. Esitetyt suunnitelmat ovat keskenään pääosin vertailukelpoisia, vaikka esittämistavoissa ja -tarkkuudessa olikin vaihtelua. Eräillä toimijoilla suunnitelmat olivat hyvinkin yksityiskohtaisia, kun taas toisilla suunnitelmat oli esitetty yleisluonteisemmalla tasolla.

Suunnitelmissa esitetään kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti erittäin monipuolisia ratkaisuja innovatiivisen ja energiatehokkaan asuntotuotannon toteuttamiseksi. Kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti arvioiden suunnitelmissa esitettyjä ratkaisuja voidaan pitää pääasiassa korkealaatuisina ja vaihtelevina. Muutaman toimijan osalta esitetyt suunnitelmat olivat tältä osin melko tavanomaisia, tai niihin ei sisältynyt selkeästi uusia arkkitehtonisia ratkaisuja.

Rakentamisen energia- ja ekotehokkuutta lisäävien innovatiivisten ratkaisujen osalta kantavina teemoina olivat aurinkoenergian hyödyntäminen, erilaiset energiatehokkaat talotekniset järjestelmät ja ”vihreät” rakentamisen ratkaisut. Muutaman toimijan osalta suunnitelmissa todettiin, että mainitut ratkaisut jätetään ikään kuin tulevaisuudessa tarkemmin ratkaistaviksi tai niihin ainoastaan varaudutaan. Erään toimijan osalta suunnitelmiin ei sisältynyt erityistä lupausta energia- ja ekotehokkuutta korostavista innovatiivisista ratkaisuista. Lisäksi voitaneen todeta, että tältä osin osasta suunnitelmista puuttui tietty konkretia, sillä niissä puhuttiin ainoastaan normaalin kulutustason alittamisesta ottamatta tarkemmin kantaa siihen, mikä on po. normaali-taso. Tämä teki suunnitelmien arvioinnin paikoin vaikeaksi.

Asuntorakentamisen kehittämisen osalta pääasiallisina teemoina olivat asuntojen muuntojoustavuus, yhteisöllisyyttä tukevat ratkaisut ja yhteistilaratkaisut. Asuntojakauma oli lähes kaikissa suunnitelmissa monipuolinen. Erään toimijan ansioksi voidaan lukea ryhmärakennuttamishankkeen toteuttaminen. Yhden suunnitelman ansiona taas voidaan pitää uudentyyppistä ratkaisua yhteisöllisyyttä korostavista ns. ”porrastuvista”.

Kaikilla osallistujilla voidaan käytössä olevien tietojen perusteella arvioida olevan kyky tonttien toteuttamiseen. Esitettyjä arvioita tonttien rakentamisaikatauluista voitaneen kuitenkin lähes kaikkien toimijoiden osalta pitää varsin optimistisina. Yhdellä toimijalla toteutusaikataulu oli hieman väljempi.

Älykkäiden taloteknisten ja muiden järjestelmien osalta kantavina teemoina olivat mm. erilaiset asukasportaalit sekä asukkaita palvelevat kauppa-, joukkoliikenne- ja muut järjestelmät. Muutamien suunnitelmien osalta kyseisiin teemoihin luvattiin palattavan myöhemmin tarkemmin tai niitä tultaisiin jatkossa tutkimaan. Näin ollen asiat esitettiin po. suunnitelmissa hiukan yleisluonteisella tasolla. Yhteen ehdotukseen ei lainkaan sisältynyt kuvausta mainituista järjestelmistä. Muina kehittämisteemoina nousivat esiin mm. pyöräily, kaupunkiviljely ja erilaiset asumista palvelevat tai siihen luontevasti yhdistyvät työtila -ratkaisut. Edellä mainittuja ratkaisuja voidaan pitää mielenkiintoisina kehittämisteemoina.

Arviointiryhmä on arvioinut edellä tarkemmin yksilöidyt alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat. Suoritetun arvioinnin perusteella Fira Oy:n (yhteistyökumppaneina Pohjola Kiinteistösijoitus Oy ja Taaleritehdas Oyj) esittämää alustavaa viite- ja konseptisuunnitelmaa voidaan kokonaisuudessaan pitää selkeänä ja konkreettisena. Suunnitelma on kunnianhimoinen ja siinä on selkeää uutuusarvoa. Fira Oy:n esittämä suunnitelma on kaupunkikuvallisilta perusratkaisuiltaan korkeatasoinen ja tavanomaisesta poikkeava. Lisäksi suunnitelmassa esitetyt kehittämisteemat (mm. THERE, LeaseGreen ja Kontoret) on konkreettisesti esitetty. Edelleen merkittävää lisäarvoa tuo yhden menettelyn kohteena olevan tontin toteuttaminen rakennusliikealoitteisesti ryhmärakennuttamishankkeena ns. open book -periaatteella. Kokonaisuutena arvioiden Fira Oy:n esittämä suunnitelma erottuu muista suunnitelmista edukseen.

Edellä mainitun perusteella jatkoneuvotteluihin päätettiin kutsua Fira Oy yhteistyökumppaneinaan Pohjola Kiinteistösijoitus Oy ja Taaleritehdas Oyj. Hakuohjeen tämän mahdollistaessa muita toimijoita jatkoneuvotteluihin ei kutsuttu, mitä voidaan pitää perusteltuna ottaen huomioon myös hakumenettelyn kohteena olevien tonttien kokonaiskerrosala sekä hankkeiden sujuvaan toteuttamiseen liittyvät näkökohdat.