

TONTINLUOVUTUSKILPAILU KIRSTINPUISTO SAATUJEN EHDOTUSTEN ARVIOINTI

Turun kaupunki järjesti 12.6.-17.9.2018 suunnittelu- ja toteutusryhmille suunnatun tontinluovutuskilpailun Kirstinpuiston keskellä sijaitsevien kahden korttelin rakennuttajien/rakentajien valitsemiseksi. Kilpailun järjestäjä pyysi ehdotuksia kilpailun kohteena olevien kortteleiden A ja B suunnittelusta ja toteutuksesta.

Tarjoajan tuli esittää kuvaus visualisointineen siitä, miltä korttelit toimintoineen näyttäisivät. Ehdotuksissa tuli ottaa kantaa myös kortteleiden liittymiseen ympäristöönsä. Erityisesti kaupunkiaukion ja Artturinkadun talojen katutasen liiketilojen kaupunkimaiseen elävään ilmeeseen sekä eri toimintojen positiiviseen synergiaan tuli kiinnittää huomiota.

Kilpailun tavoitteena oli löytää arkkitehtonisesti korkeatasoisia ja toteutuskelpoisia rakennussuunnitelmia. Pääpaino on ollut kortteleihin tavoiteltujen toimintojen onnistuneissa ratkaisuisissa, rakennusten ympäristöön soveltamisessa, vetovoimaisessa ja viihtyisissä kaupunkitiloissa sekä mielenkiintoisissa ja muuntojoustavissa liiketila- ja asuntoratkaisuissa.

Kauppahinnasta pyydettiin jättämään kilpailuehdotusten yhteydessä kumpaakin korttelia koskeva, tarjoajaa sitova, elinkustannusindeksiin sidottu hintatarjous. Kilpailuehdotuksen pysäköintilaitokseen sijoittuvien velvoitepysäköintipaikkojen luovutushinta tuli myös ilmoittaa (euroa/autopaikka).

Kilpailuehdotusten arvioinnissa pääpaino on ollut seuraavilla asioilla:

- alustavan asemakaavaehdotuksen (päivätty 12.6.2018) ideologian ja hengen mukaisuus, arkkitehtoninen korkeatasoisuus, yksilöllisyys ja toteuttamiskelpoisuus
- rakennusoikeudesta tarjottu hinta (euroa /k-m²)

Töitä arvioitaessa on pidetty tärkeänä kilpailuehdotuksessa esitetyn visuaalisen ja toiminnallisen ideologian joustavuutta suhteessa alueen muuttuvaan kaupunkikuvaan ja muihin toimintoihin. Valittavien suunnittelu- ja toteutusryhmien on varauduttava jatkosuunnittelun aikana sovittelemaan suunnitelmiaan yhteen alueen muiden toteuttajien kanssa parhaan lopputuloksen saavuttamiseksi.

Tavoite on, että kilpailun tuloksena Kirstinpuiston sydämeen rakentuu identiteettiä vahvistava, viihtyisä, vetovoimainen ja omaleimainen uusi liikekeskus, joka tarjoaa palveluita Kirstinpuiston asukkaille samoin kuin myös laajemmin muille potentiaalisille asiakkaille. Kaupunkimaiseen ympäristöön tavoitellaan asumisen lisäksi liiketilojen ja mahdollisten toimistojen myötä myös työpaikkoja. Monipuolisen asuntojakauman ja erilaisten asuntoratkaisujen toivotaan tarjoavan uusia vaihtoehtoja kerrostaloasumiseen.

Kirstinpuiston tontinluovutuskilpailuun saatiin määräaikaan ma 17.9.2018 klo 15.00 mennessä neljä ehdotusta, joiden nimimerkit ovat ”Punahilkka”, ”Artturinkulma 2020”, ”Vice Versa” ja ”Duo”.

Punahilkka

Kilpailuehdotus on pääsääntöisesti alustavan asemakaavaehdotuksen ideologian mukaisesti tehty. Arkkitehtuuri on erittäin korkeatasoista, tunnistettavaa ja yksilöllistä yksityiskohtia myöten. Kortteleiden suunnittelun innoittajana ovat olleet läheiset puukorttelit ja Port Arthurin kaupunginosa. Punaisesta tiilipaanusta tehdyt harjakattoiset massat korotettuine sisäpihoineen luovat vaikutelman kahdesta linnoituksen omaisesta korttelikokonaisuudesta, joissa on hieman sulkeutunut vivahde. Alueen muuttuvassa kaupunkikuvassa kortteleiden voimakkaat ja erottuvat ominaispiirteet saattavat tuntua muulle ympäristölle jopa hieman vierailta. Sommittelu on hallittua. Kaikki julkisivut sekä kortteleiden avautumissuunnat toimintoineen ovat huolellisesti tutkittuja. Yksittäiset rakennusmassat vaikuttavat ehkä hieman korkeilta, mutta valittu kattomuoto loiventaa vaikutelmaa.

Esitetyt asumisratkaisut ovat persoonallisia ja innovatiivisia ja ne tarjoavat normaalien kerrostalo-asuntojen lisäksi myös joitain pientalomaisia kattopiha-asuntoja sekä loft-asuntoja. Asunnot sijoittuvat maantasokerroksen yläpuolisiin kerroksiin. Asuntojakauma on melko monipuolinen (1h+kt - Loft 4h), painottuen kuitenkin yksiöihin (42%) ja kaksioihin (47,5%). Asunnot ovat pääosin pieniä ja monin paikoin ahtaan oloisia. Asuntokoot vaihtelevat välillä 24,0-88,5 k-m². Korttelin sisäisestä pysäköintilaitosratkaisusta johtuen luonnonvaloa saadaan porrashuoneisiin ulkotilaan avautuvien ikkunoiden kautta korttelissa A vasta viidennessä ja korttelissa B toisessa kerroksessa. Yhteisöllisyyttä on korostettu erityisesti vehreiden ja tunnelmallisten kansipihojen suunnittelussa. Liike- ja pysäköintitilojen kattopintojen hyödyntäminen asuntojen pihoina, oleskelualueina ja jopa sisäänkäynteinä on kilpailuehdotuksessa erityisen onnistunutta. Pihat ovat maantasoa ylempänä, joten niiltä ei ole suoraa yhteyttä puistoon. Korttelin B pihatasolta on porrasyhteys Artturinaukiolle. Erikokoiset liiketilat sijoittuvat luontevasti Artturinaukion ja Ruissalontien suuntaisiin maantasokerroksiin. Päivittäistavarakauppa aukeaa Artturinkadun ja Ruissalontien kulmaan. Päivittäistavarakaupan huoltopiha on varsin vaatimaton. Pienen huoltopihan ja sinne LPA-alueen kautta kulkevan jakeluliikenteen toimivuutta ei ole loppuun asti tutkittu. Suunnitelmissa on esitetty kokonaisvaltainen ja onnistunut valaistussuunnitelma. Viher- ja hulevesiratkaisut on otettu onnistuneesti osaksi kokonaisuutta ja niille on osoitettu monipuolista käyttöä pihoina sekä leikki- ja oleskelualueina. Pyöräpysäköintipaikkoja on esitetty maantasossa ja niihin on kulku kadulta ja LPA-alueiden kautta. Ilmoitetut viherkertoimet ovat lähtökohtaisesti oikein mitoitettuja.

Pysäköintilaitoksen häivyttäminen rakennusten keskelle osaksi korttelirakennetta on kaupunkikuvalisesta kilpailun onnistunein. Pysäköintipaikkaa etsivän vierailijan/asiakkaan saattaa olla jopa vaikea visuaalisesti sitä löytää. Toteuttaminen vaiheittain ei luultavimmin onnistu. Autopaikoitus on mitoitettu kilpailuohjelman mukaisesti. Pyöräpysäköintiä on osoitettu maantasossa pysäköintilaitoksiin. Pysäköintilaitoksen velvoitepysäköintipaikan luovutushinnaksi on kilpailuehdotuksessa ilmoitettu noin 20 000 euroa/autopaikka, joka on kilpailutöiden edullisin hinta.

Kilpailuehdotukseen liittyvä hintatarjous asuin- ja liikerakentamisesta on 303 euroa /k-m², joka ylittää vaaditun minimihinnan 300 euroa /k-m². Hintatarjous on kilpailun alin.

Korkealaatuisesta suunnittelusta huolimatta kilpailuehdotuksen toteutuskelpoisuuteen katsotaan liittyvän riskejä, jotka herättävät kysymyksiä. Näistä mainittakoon esim. suunnitelmien mukaisen rakentamisen toteutuminen, toteutuksen aikataulut, vaiheistamisen mahdollisuudet sekä suunnitelmien mukaisen arkkitehtuurin sovittaminen alueen muuttuvaan kaupunkikuvaan. Epävarmuustekijät ja hintatarjous huomioiden kilpailuehdotus ei ole kokonaisuutena kilpailun onnistunein.

Artturinkulma 2020

Ehdotuksessa on ristiriitaisuuksia alustavan asemakaavaehdotuksen ideologian kanssa. Toimintojen, massoittelemisen ja ulkoarkkitehtuurin suunnittelu on jäänyt hieman keskeneräiseksi. Erityisesti kortteli A yksittäisine kerrostalomassoineen luo tehottoman vaikutelman. Yleisilme muistuttaa enemmän 70-luvun autokaupunkimaista lähiötä kuin tavoiteltua modernia kävely- ja pyöräilykaupunkia. Julkisivusommittelu on pääosin onnistunutta. Toiminnallisesti Artturinaukion ympäristö on liiketiloineen pääosin tavoitteiden mukainen, mutta kortteli A jää kuitenkin jäsentymättömäksi. Päivittäistavarakauppa aukeaa Ruissalontielle. Kaupunkikuva heikentävät kortteli A hallitsevat pysäköintikentät ja markettimainen päivittäistavarakauppa sekä niihin kytkeytyvät laajat ja jäsentymättömät katto- ja kansirakenteet. Kirstinpuiston alueelle tavoiteltu selkeä ja portsamainen katu-kortteli-rakenne hajoo ja liittyminen naapurikortteleihin on ontuvaa. Kirstintaskun toimivuus yleisenä jalankulun/pyöräilyn reittinä on menetetty pysäköintirakenteiden vuoksi. Päivittäistavarakaupan huoltopiha on sijoitettu kadun varteen paikkaan, jossa se hallitsee katunäkymää ja johon jakeluliikenne joutuu ajamaan hankalasti jalankulku- ja pyörätien yli.

Asuntopohjia ei ole esitetty. Asuntojakauma painottuu yksiöihin ja kaksioihin: 1h+kt (44,7%), 2 h+kt (40,7%), 3h+kt (14,2%) ja 4h+k+s (0,4%). Asuntokoot vaihtelevat välillä 24,0-82,0 k-m². Porraskäy-

tävät saavat käytävösuuksia lukuun ottamatta suoraa luonnonvaloa ulkotilaan avautuvien ikkunoiden kautta muissa paitsi korttelin B kahdessa pistetalossa. Ilmoitetut viherkertoimet ovat lähtökohtaisesti oikein mitoitettuja.

Autopaikoituksen mitoitus vaatii tarkistamista. Korttelin A pysäköintilaitos sijoittuu myös LPA-alueen alle ja korttelin B pysäköintilaitoksen ramppi vaikeuttaa LPA-alueen tehokasta käyttöä. Korttelissa A pysäköintiratkaisut estävät kulun LPA-alueen kautta puistoon. Ehdotuksessa ja sen laskelmissa ei ole huomioitu sitä, että LPA-alueet jakautuvat puoliksi niihin liittyvien kortteleiden kesken. Rakennettavuusselvityksen mukaisesti kellareita ei suositella rakennettavaksi alueelle. Pyöräpysäköinnille ei ole osoitettu tiloja. Pysäköintilaitoksen velvoitepysäköintipaikan luovutushinnaksi on kilpailuehdotuksessa ilmoitettu 32 000 (euroa/autopaikka), joka on hinnoista korkein.

Kilpailuehdotukseen liittyvä hintatarjous asuntojen osalta on 405 euroa /k-m² ja liiketilojen osalta 300 euroa/k-m². Hintatarjoukset täyttävät vaatimuksen minimihinnasta 300 euroa /k-m².

Vice Versa

Kilpailuehdotuksessa on toimintoja sijoitettu kilpailuohjelmasta ja alustavasta asemakaavaehdotuksesta poiketen. Päivittäistavarakauppa oheispalveluineen sekä pysäköintilaitos on sijoitettu keskiteysti kortteliin B korttelin A sijaan. Kortteli A on kilpailuehdotuksessa osoitettu pääosin vain asumiselle Artturinkadulle avautuvia ensimmäisen kerroksen liiketiloja lukuun ottamatta.

Korttelin A ulkoarkkitehtuuri ja värimaailma on ammattimaista ja tasapainoista, mutta melko yllätyksetöntä. Kilpailuehdotuksen mukainen ulkoarkkitehtuuri ei luo erityisen erottuvaa imagoa ja identiteettiä. Pihajärjestelyt, istutukset ja materiaalivalinnat ovat harkittuja ja toimivia. Polkupyörävarastot kerrostalojen väleissä rajaavat tontin ympäristöstään itsenäiseksi selkeäksi yksiköksi, josta on ulkoysteys vain Ruissalontielle. Ilmoitetut viherkertoimet ovat lähtökohtaisesti oikein mitoitettuja. Asuntojakauma on melko suppea ja painottuu pieniin asuntoihin: 1h+kt (58,5%), 2 h+kt (37,5%) ja 3h+kt (4,0%). Asuntokoot vaihtelevat välillä 24,0-61,5 k-m². Maantasokerrokseen sijoitetuista pienistä asunnoista monet avautuvat ainoastaan suoraan pysäköintialueen suuntaan, mikä on ratkaisuna huono. Porraskäytävät saavat käytävösuuksia lukuun ottamatta suoraa luonnonvaloa ulkotilaan avautuvien ikkunoiden kautta. Liiketiloja on sijoitettu kiitettävästi Artturinkadun puolelle elävöittämään katumiljöötä. Maantasokerrokset luovat muurimaista vaikutelmaa ja ovat paikoin melko umpinaisen oloiset. Pohja- ja julkisivupiirustuksissa on aukotusten suhteen ristiriitaisuuksia. Ilmoitetut viherkertoimet ovat lähtökohtaisesti oikein mitoitettuja.

Korttelin B ulkoarkkitehtuuri ja massoittelu koetaan haasteellisena. Artturinaukion kaupunkikuvan, elävyyden ja tunnelman näkökulmasta pysäköintilaitoksen sijaintia ja hallitsevaa roolia aukion laidassa ei pidetä hyvänä eikä toimivana ratkaisuna. Viisi kerroksinen pysäköintilaitos on toteutettavissa vaiheittain. Pysäköintilaitoksen ja siihen liittyvän yksikerroksisen päivittäistavarakaupan yksikön julkisivuratkaisu rakentuu vahvasti kulissimaiseen köynnöksiä kasvavaan metalliverkkoseinään, jonka uskottava, toimiva ja tyylikäs toteutus voi osoittautua vaikeaksi. Pysäköintilaitos, jonka on tarkoitus tarjota velvoitepysäköintipaikkoja kortteliä A ympäröiville kortteleille, on ehdotuksessa siirretty kortteliin B. Pysäköintilaitoksen siirto voi helpottaa pysäköintiin ajoa, mutta se myös kasvattaa autoliikenteen määrää Ruissalontielle olemassa olevan puutalokorttelin editse. Myös päivittäistavarakaupan asiakasvirrat ohjautuvat olemassa olevien asuinrakennusten editse sisäänkäynnin sijainnista johtuen. Kaupan jakeluliikenne on hoidettu LPA-alueen kautta ja sille on osoitettu oma huoltopiha. Alustavasta asemakaavaehdotuksesta poikkeava ratkaisu ei tuota parempaa kokonaisratkaisua, vaan heikentää sitä.

Autopaikoitus on mitoitettu kilpailuohjelman mukaisesti. LPA-alueiden suunnitelmat täyttävät asetetut toiminnalliset vaatimukset. Pysäköintilaitoksen velvoitepysäköintipaikan luovutushinnaksi on kilpailuehdotuksessa alustavasti ilmoitettu 24 000 euroa/autopaikka.

Kilpailuehdotukseen liittyvä hintatarjous asuinrakennusoikeudelle on 450 euroa /k-m², päivittäistavarakaupan rakennusoikeudelle 400 euroa/k-m² ja muulle liike- ja monikäyttötalalle 300 euroa/k-m².

Hintatarjoukset täyttävät vaatimuksen minimihinnasta 300 euroa /k-m². Tarjous on yksikköhinnoitetaan kilpailun paras.

Duo

Ehdotus on vahvasti asemakaavaluonnoksen ideologian mukainen ja sen arkkitehtuuri on hallittua, asiantuntevaa ja toteuttamiskelpoista. Ajaton arkkitehtuuri sopeutuu ympäristöönsä ja luo visuaalisesti miellyttävää ja toiminnallisesti elävää kaupunkiympäristöä Artturinaukiolle. Useat selkeät ja erikokoiset liiketilat sijoittuvat luontevasti Artturinaukion ja Ruissalontien suuntaisiin maantasokerroksiin. Päivittäistavarakauppa aukeaa julkisivun arkadikäytävän välityksellä keskeisesti suoraan Artturinaukiolle. Pysäköintiratkaisut ja päivittäistavarakaupan huoltoliikenne ovat toimivia ja tutkittuja. Kaupan jakeluliikenne, jolla on oma ajoyhteys LPA-alueen kautta, on erillään pysäköintilaitoksen muusta liikenteestä. Korttelissa A pysäköintilaitoksen ja päivittäistavarakaupan katolle esitetyt pihatoiminnot ja kattopuutarhat tukevat yhteisöllisyyttä. Kortteliin B on puolestaan suunniteltu maantasoon intiimi sisäpiha, jonka reunoille sijoittuvat korttelipesula ja korttelitupa tarjoavat osaltaan mahdollisuuksia yhteisöllisyyden syntymiselle. Viher- ja hulevesiratkaisut on luontevasti sovittu osaksi pihasuunnitelmia. Rakennusten ja pihatilojen valaistusratkaisut ovat hillittyjä ja onnistuneita.

Asuntoratkaisut ovat harkittuja ja hyvin toimivia. Parvekkeet liittyvät onnistuneesti ja luontevasti asuntopohjiin, joissa niitä on systemaattisesti käytetty sisä- ja ulkotilojen välitiloina luomaan mielenkiintoisia näkymiä asunnoista. Porraskäytävät saavat käytävösuuksia lukuun ottamatta suoraa luonnonvaloa ulkotilaan avautuvien ikkunoiden kautta. Asuntojakauma on laaja ja monipuolinen painotuen kaksioihin: 1h+kt (5,5%), 2 h+kt (80,0%), 3h+kt (9,0%) ja 4h+k+s (5,5%). Asunto koot vaihtelevat välillä 26,5-90,5 k-m². Asuntojen mitoitus on muita kilpailuehdotuksia väljempää. Ilmoitetut viherkertoimet ovat lähtökohtaisesti oikein mitoitettuja, mutta laskelmien paikkansapitävyys on epäselvää.

Erillinen pysäköintilaitos on vinotasoisena suunniteltu. Pohja ja leikkauskuvissa on rakenteiden ja toimintojen kesken joitakin ristiriitoja, jotka ovat kuitenkin ratkaistavissa. Pysäköintilaitos on ympäristössään helposti havaittavissa. Viihtyisän kaupunkikuvan näkökulmasta pysäköintilaitoksen julkisivuarkkitehtuuri vaikuttaa suoraviivaiselta ja kovalta. Siksi siihen kaivattaisiin hieman sympaattisempaa otetta. Myös laitoksen suurta hahmoa tulisi sovittaa paremmin ympäristöönsä. Autopaikoitus on mitoitettu kilpailuohjelman mukaisesti. Polkupyörävarastojen lisäksi suunnitelmissa on sijoitettu kortteliin B erillinen polkupyörien huolto- ja pesutila. Pysäköintilaitoksen velvoitepysäköintipaikan luovutushinnaksi on kilpailuehdotuksessa ilmoitettu 25 000 euroa/autopaikka.

Kilpailuehdotukseen liittyvä hintatarjous asuinrakennusoikeudesta on 350 euroa /k-m², joka ylittää vaaditun minimihinnan 300 euroa /k-m². Liikerakentamisen rakennusoikeudelle ei hintatarjouksessa ole ilmoitettu hintaa, minkä vuoksi se on arvioinnissa laskennallisesti hinnoiteltu 300 euroa/k-m².

Kilpailuehdotus vastaa hyvin kilpailussa asetettuihin tavoitteisiin. Asemakaavoituksen ja rakentamisen näkökulmasta kilpailuehdotusta voidaan pitää laadukkaana ja toteutuskelpoisena lähtökohtana jatkotyöskentelylle. Suunnitelmat luovat vähäeleisen, mutta tyylikkään kokonaisuuden, jossa yksinkertaisin keinoin on saavutettu paljon. Hintatarjous huomioiden kilpailuehdotus on kokonaisuutena kilpailun tasapainoisin.

Arviointiryhmä päätti ehdottaa seuraavaa:

- kilpailun 1. sija menee nimimerkille "Duo"
- kilpailun 2. sija menee nimimerkille "Punahilkka"
- kilpailussa ei jaeta muita sijoja

Kilpailun tavoitteena on ollut löytää suunnittelukohteena olevan alueen asemakaavoituksen ja rakentamisen pohjaksi laadukas ja toteuttamiskelpoinen ratkaisu. Kilpailuehdotuksen nimimerkillä "Duo" katsotaan kokonaisuutena vastaavan parhaiten näihin alueen kehitykselle asetettuihin tavoitteisiin.

Kilpailuohjelman mukaisesti Turun kaupunki varaa korttelit tontinluovutusta varten voittaneelle suunnittelu- ja toteutusryhmälle. Alueen asemakaavoitus etenee yhteistyönä kaupungin ja kumppaniksi valitun ryhmän kesken. Valitun suunnittelu- ja toteutusryhmän on varauduttava jatkosuunnittelun aikana sovittamaan suunnitelmia yhteen alueen muiden toteuttajien kanssa parhaan lopputuloksen saavuttamiseksi.

Ellei jatkoneuvotteluissa tai suunnitelmien tarkistamisessa päästä yhteisymmärrykseen määräaikaan mennessä, yhteistyö sopimusta koskevalla tontilla päättyy voittajan kanssa ilman erillistä irtisanomista. Mikäli yhteistyö kilpailun voittajan kanssa päättyy, on Turun kaupungilla mahdollisuus tahtoeensa aloittaa neuvottelut kilpailussa 2. sijan saaneen suunnittelu ja toteutusryhmän kanssa.

Turussa 9.10.2018



Timo Laiho



Tero Lehtonen



Jaana Mäkinen



Mika Rajala