

TONTINLUOVUTUSKILPAILU

Luostarinkatu 5, Turku



ARVIINTIPÖYTÄKIRJA

25.11.2020

Sisälllys

1 KILPAILUN JÄRJESTÄMINEN	2
1.1 Kilpailun järjestäjä ja tarkoitus.....	2
1.2 Arviointiryhmä	2
1.3 Kilpailun ohjelma-asiakirjat.....	3
1.4 Kilpailun salaisuus.....	3
2 KILPAILUTEHTÄVÄ.....	3
2.1 Yleistä	3
2.2 Kilpailun kohde.....	4
2.3 Kilpailun lähtökohdat ja suunnitteluohjeet	4
3 YLEISARVOSTELU	6
3.1 Kilpailun tavoitteet ja arvosteluperusteet.....	6
3.2 Kilpailuehdotusten pisteytys ja vertailu	7
3.3 Yleisarviointi	8
4 EHDOTUSKOHTAINEN ARVIOINTI.....	8
4.1 "Villa Yttrium"	8
4.2 "Belvedere"	10
4.3 "Paviljongen"	11
4.4 "Portinvartija"	12
4.5 "Viiste"	13
4.6 "Huvilarivi"	14
4.7 "Terrazze"	15
4.8 "Torni ja townhouse"	16
4.9 "Gradatio"	17
4.10 "Frames"	18
5 KILPAILUN TULOS JA JATKOTYÖSUOSITUS	19
5.1 Kilpailun tulos.....	19
5.2 Jatkoimenpiteet.....	19
6 PÖYTÄKIRJAN allekirjoitukset.....	20

1 KILPAILUN JÄRJESTÄMINEN

1.1 Kilpailun järjestäjä ja tarkoitus

Turun kaupunki on järjestänyt suunnittelu- ja toteutusryhmille suunnatun tontinluovutuskilpailun Luostarinkatu 5:een kaavamuutoksella muodostettavan uuden tontin rakentajan/rakentajan valitsemiseksi. Kilpailuohjelman sisältö ja tavoitteet on valmisteltu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialan toimesta.

Suunnittelun pohjana on ollut Luostarinkatu 5:n asemakaavaluonnos (3/2017), joka on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 20.8.2019.

Kilpailun järjestäjä pyysi ehdotuksia kilpailun kohteena olevan tontin suunnittelusta ja toteutuksesta. Kilpailussa oli tehtävänä suunnitella yksi asuinkerrostalotontti. Tarjoajan oli esitettävä kuvaus visualisointineen siitä, miltä asuinrakennus ja tonttijärjestelyt näytävät maastoon sijoitettuina. Asuinrakennuksen suunnittelun lisäksi tarjoajan tuli ottaa kantaa myös uuden rakennuksen liittymisestä Vartiovuoren puistoon ja kaupunkikuvaan kokonaisuudessaan.

Tarkoituksena on löytää arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen rakennussuunnitelma. Pääpaino on uudisrakennuksen sovittamisessa kaupunkimaisemaan sekä mielenkiintoisessa, modernissa asumisen arkkitehtuurissa. Tavoitteena on luoda Vartiovuoren kupeeseen laadukas, historialliseen keskustamiljööseen sopiva asuinkerrostalo tontteineen.

Kilpailun tarkoituksena on löytää tontin toteuttamisesta vastaava yhteistyökumppani. Alueen asemakaavoitus etenee yhteistyönä kaupungin ja kumppaniksi valitun suunnittelu- ja toteutusryhmän kesken. Asemakaavaehdotuksen hyväksyy Turun kaupunginvaltuusto.

Kilpailun voittajan tulee ostaa tai vuokrata tontti yhden vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Luovutusehtoihin sisältyy ehto voittajaehdotuksen arkkitehtonisen hengen mukaisesta rakentamisesta.

Kauppahinnasta on pyydetty jättämään kilpailuehdotuksen yhteydessä tonttia koskeva tarjoajaa sitova elinkustannusindeksiin sidottu hintatarjous.

1.2 Arviointiryhmä

Kilpailuehdotusten arvioinnin on suorittanut arviointiryhmä, johon ovat kuuluneet:

Tonttipäällikkö Timo Laiho, Kaupunkiympäristötoimiala
 Kaavoituspäällikkö Paula Keskikastari, Kaupunkiympäristötoimiala
 Hankepäällikkö Mika Rajala, Kaupunkiympäristötoimiala
 Maankäyttöinsinööri Essi Korpela, Kaupunkiympäristötoimiala
 Kaavoitusarkkitehti Anna-Leena Jokitalo, Kaupunkiympäristötoimiala

Arviointiryhmän päätökset ovat enemmistöpäätöksiä.

Arviointiryhmän puheenjohtajana toimi tonttipäällikkö Timo Laiho ja sihteerinä toimi maankäyttöinsinööri Essi Korpela.

1.3 Kilpailun ohjelma-asiakirjat

1. Kilpailuohjelma
2. Tontinluovutuskilpailun suunnittelualuearajaus (pdf)
3. Tonttikartta (kartta M 79 / 1.4.2020)
4. Asemakaavan Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.10.2017
5. Asemakaavaluonnos, hyväksytty 20.8.2019 (pdf A3 1:1000)
6. Kaupunkiympäristölautakunnan päätös (pöytäkirjaote 20.8.2019 § 323)
7. Kaupunkiympäristölautakunnan luonnoskäsittelyn listateksti (pöytäkirjaote 20.8.2019 § 323)
8. Kantakartta (pdf A3 1:100 sekä dwg)
9. Kilpailualueen, naapuritonttien ja puiston maastokorot sekä 3D aineisto
10. Naapurirakennusten julkisivuja ja leikkauksia
11. Havainnekuvan pohjana käytettävä viistoilmakuva
12. Ilmakuvia alueelta
13. Valokuvia alueelta
14. Laatuarviointitaulukko

1.4 Kilpailun salaisuus

Kilpailu on salainen. Ehdotukselle on tullut antaa nimi ja se on tullut merkitä kaikkiin kilpailuasiakirjoihin ja -plansseihin sekä muuhun kilpailumateriaaliin.

Kilpailuehdotuksen mukana on tullut lähettää kilpailuehdotuksen nimellä varustettu ja suljettu kirjekuori, jonka sisällä on:

- kilpailuun osallistuvan yrityksen nimi, yhteystiedot ja yhteyshenkilön nimi
- kilpailuehdotuksen suunnittelijoiden nimet ja yhteystiedot
- tekijäoikeuden haltijan nimi

Kirjekuoret avataan sen jälkeen, kun kilpailu on ratkaistu ja arviointiryhmän arvostelupöytäkirja allekirjoitettu.

2 KILPAILUTEHTÄVÄ

2.1 Yleistä

Tontinluovutuskilpailu järjestetään Vartiovuoren historialliseen miljööseen sopivan, toteuttamiskelpoisen ja laadukkaan asuinrakennus- ja tonttisuunnitelman löytämiseksi. Alueen asemakaavaehdotus laaditaan yhteistyössä tämän tontinluovutuskilpailun voittaneen tahon kanssa.

Luostarinkatu 5 sijaitsee alle kilometrin etäisyydellä Turun Kauppatorilta Vartiovuoren puiston laidalla. Vartiovuori on maamme vanhimpia ja historiallisesti arvokkaimpia kunnallisia kaupunkipuistoja ja tärkeä kaupunkikuvallinen elementti. Se on osa Turun kansallista kaupunkipuistoa.

Vartiovuorenpuistoa reunustavat useat 1900-luvun alun rakennukset. Puiston sisäänkäyntiä Kaskenkadulla reunustavat jugendtyyliset asuinkerrostalot Pantern ja Hjorten.

Vartiovuorenkadun puolella ovat Åbo Akademin käytössä olevat jugendtyylinen Spooфин asuinpalatsi ja Villa Solaris. Turun kaupunkipaloo edeltävä Gadolinin laboratorion kivirakennus sijaitsee mäen lounaispuolella kilpailualueen ja Luostarinkadun välissä.

Myös suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitseva Luostarinmäen käsityöläismuseo on Turun paloo edeltävältä ajalta. Luostarinmäen museoalue ja Gadolinin laboratorio ovatkin keskenään samassa koordinaatistossa, joka poikkeaa ympäröivästä, Engelin kaavan mukaan palon jälkeen toteutetusta ruutukaava-alueesta. Engelin kaavan mukaisessa kaupunkirakenteessa Gadolinin laboratorio sijaitsee ympäristöstään poiketen keskellä nykyistä tonttia.

Suunnittelualue on osa Vartiovuoren puiston, Turun Akatemian observatorion ja Luostarinmäen käsityöläiskortteleiden valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden tarkoituksena inventoimiseksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Suunnittelualue on myös osa muinaismuistolailla rauhoitettua kiinteää muinaisjäännöstä Turun kaupungin vanha asemakaava-alue.

Lähialueen ja keskustan palvelutarjonta on hyvä. Päivittäistavaran kaupan palvelut sijaitsevat Kaskenkadun varrella 150 metrin päässä ja keskustan palvelut kouluineen sijaitsevat alle kilometrin päässä. Lähin päiväkotitoimitus sijaitsee kilpailualueen reunalla. Joukkoliikenne kulkee Kaskenkadun varrella.

2.2 Kilpailun kohde

Kilpailun kohteena on Turun kaupungin II kaupunginosan korttelin 5 tontin 3 takaosaan asemakaavamuutoksella muodostettava uusi tontti. Ajo tapahtuu Luostarinmäen kilpailun jälkeen omaksi tontiksi muodostettavan päiväkotikiinteistön kautta. Tontinluovutuskilpailussa suunniteltava alue sijaitsee osoitteessa Luostarinmäenkatu 5 ja rajautuu yhdeltä reunaltaan Vartiovuoren puistoon.

2.3 Kilpailun lähtökohdat ja suunnitteluohjeet

Kilpailuun osallistuvien suunnittelu- ja toteutusryhmien suunnittelutehtävänä on ollut suunnitella kerrostalotontin asuinrakennus sekä tontin piha-alue ja maanalainen pysäköintitila ajoluiskineen.

Suunnittelun pohjana on Luostarinmäenkatu 5:n asemakaavaluonnos (asemakaavatunnus 3/2017), joka on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 20.8.2019. Uuden rakennuksen räystäslinejen on sovelluttava yhteen viereisen tontin 3-kerroksisten rakennusten kanssa ja uudisrakennuksen on muutenkin kunnioitettava arvokasta ympäristöään. Uudisrakennuksen maksimikorkeudeksi merenpinnasta mitattuna merkitään +40,9 m.

Asemakaavaluonnoksen mukainen rakennusoikeus tontilla on 2100 k-m². Kaavaluonnoksessa esitetty asuinrakennuksen kerrosala on sitova. Asuinrakennuksen sijainti ja muoto rakennusalueella on kilpailijan ratkaistavissa asemakaavaluonnoksen puitteissa. Maanalaisen tilan ja sinne johtavan katetun ajoluiskan rakennusosat osoittavat kaavallisen tavoitteen ja niiden sijainnit tarkentuvat tämän tontinluovutuskilpailun ja kaavaehdotuksen valmistelun myötä.

Kilpailualue on aiemmin toiminut lastenkodin ja sittemmin päiväkodin piha-alueena. Päiväkotitoimitus tulee säilymään naapuritontilla ja sen piha-alue siirretään Luostarinmäen puolelle. Kilpailualueella sijaitsevat sauna- ja pesutuparakennus sekä katosrakennus, joiden purkamisesta vastaa muodostettavan tontin toteuttaja.

Suunnittelualueen välitön ympäristö ja sen historia asettaa suunnittelulle erityisiä vaatimuksia. Tontinluovutuskilpailussa täydennetään keskustan ruutukaava-alueen korttelia ottaen huomioon alueen kulttuuri- ja rakennushistorialliset sekä maisemalliset arvot.

Kilpailun tavoitteena on luoda arkkitehtonisesti korkeatasoinen asuinrakennus, joka ottaa huomioon ympäröivät rakennukset ja täydentää kaupunkikuvaa onnistuneesti. Lähtökohtana on suunnitella kilpailualueen paikkaan sitoutuva, kestävä kokonaisuus maaston, maiseman ja olemassa olevan kaupunkiympäristön ehdoilla. Suunnitelman arkkitehtuurin tulee olla laadukasta, modernia ja hallittua.

Uudisrakentamisessa tulee noudattaa voittajaehdotuksen pohjalta laadittavaa asemakaavaa.

Ajoyhteydet, liittymät ja rasitteet

Ajoyhteys suunnittelun kohteena olevalle uudelle tontille toteutetaan rasitekulkuoikeutena muodostettavan päiväkotikiinteistön kautta. Muodostettavilla uusilla tonteilla on yhteinen katuliittymä.

Tontin läntiseen reunaan perustetaan rasitekulkuoikeus puistoon päiväkotikiinteistöä varten. Suunnittelussa tulee huomioida kulkuyhteys puistoon sekä mahdollisten aitojen ja portin sijainti.

Pihajärjestelyt

Ammattitaitoisen suunnittelun ja toteutuksen tulee näkyä niin rakennuksissa kuin ympäristörakentamisessakin. Kilpailijoiden toivotaan kiinnittävän erityistä huomiota piharakentamisen ratkaisuihin kuten istutuksiin, aitoihin, valaistukseen jne. Suunnitelmissa tulee esittää piha-alueiden istutukset sekä oleskelu- ja leikkipaikkaratkaisut.

Hulevedet

Kilpailuehdotuksessa tulee ratkaista hulevesien viivyttäminen alla olevan ohjeen mukaisesti, jonka toteutustapa on vapaasti valittavissa.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää korttelialueella siten, että viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1 m³ /100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytyispainanteiden, -altaiden ja -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Tekniset ratkaisut

Alue on liitettävissä kaukolämpöverkkoon. Lisäksi kiinteistökohtaiset erilaiset ekologiset tekniset ratkaisut ovat mahdollisia, esimerkiksi maalämpö ja aurinkoenergia. Kiinteistökohtaiset tekniset ratkaisut tulee kuitenkin tutkia jatkosuunnittelussa tarkemmin.

Pysäköinti

Hyväksytyt asemakaava-alueen mukainen autopaikkamitoitus on 1/120 k-m². Kilpailuehdotuksessa on mahdollista tutkia myös autopaikkamitoitusta 1/140 k-m², jolloin on varattava vähintään 1 ap/ 3 asuntoa kohti ja vieraspaikkoja 1 ap /10 asuntoa kohti. Asukkaiden autopaikat sekä vierasautopaikat tulee sijoittaa rakenteellisena rakennuksen alle.

Polkupyöräpysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 2 pyöräpaikkaa / asunto. Vähintään puolet polkupyöräpaikoista tulee sijoittaa lukittavaan ja katettuun säilytystilaan.

Polkupyöräpysäköintipaikkojen on oltava helposti saavutettavissa.

Huoneistojakauma ja asuntojen laatutavoitteet

Tontille tulee rakentaa vapaarahoitteisia asuntoja. Huoneistojakauma sekä asuntojen laatu ovat kilpailuehdotuksen tekijän määritettävissä. Huoneistojakauman tulee olla monipuolinen ja suunnittelussa tulee ottaa huomioon muuntojoustavuus ja esteettömyys.

Tontille toteutettavissa rakennuksissa perheasuntojen osuuden tulee tonttikohtaisesti olla vähintään 20 % asuntotuotannosta. Perheasunnoiksi katsotaan vähintään kahden makuuhuoneen asunto.

Kauppakirjaan tai vuokrasopimukseen otetaan lisäksi ehdot, joiden mukaisesti muun kuin vapaarahoitteisen asuntotuotannon toteuttaminen tontille on kielletty ilman kaupungin suostumusta ja edellytys, että perheasuntojen osuuden tulee tonttikohtaisesti olla vähintään 20 % asuntotuotannosta.

Väestönsuoja

Väestönsuoja tulee toteuttaa viranomaisten vaatimusten mukaisesti.

Tontit ja hintatarjous

Kilpailijoiden tulee jättää kilpailuehdotuksessa viralliseen elinkustannusindeksilukuun 1968 (perusindeksi 1951:10=100) sidottu tarjous 2100 k-m² suuruisesta rakennusoikeuden hinnasta (€ /k-m²), jolla suunnitteluvarauksen saaja sitoutuu ostamaan tontin kaavaehdotuksen valmistuttua. Hintatarjouksen tulee olla vähintään 560 €/k-m². Tontti on mahdollista myös vuokrata, jolloin elinkustannusindeksiin sidottava perusvuosivuokra määräytyy 4 %:n mukaan kilpailijan tarjoamasta kauppahinnasta.

3 YLEISARVOSTELU

3.1 Kilpailun tavoitteet ja arvosteluperusteet

Kilpailun tavoitteena on löytää suunnittelukohteena olevan alueen asemakaavoituksen ja rakentamisen pohjaksi laadukas ja toteuttamiskelpoinen ratkaisu.

Kilpailuehdotusten arvioinnissa pääpaino on seuraavilla asioilla:

- Hintatarjous: rakennusoikeudesta (2100 k-m²) tarjottu hinta (euroa/ k-m²).
- Laadun arviointi: ehdotuksen tulee olla asemakaavaluonnoksen ideologian ja hengen mukaisesti tehty, arkkitehtonisesti korkeatasoinen, ympäristöään hyvin täydentävä ja toteuttamiskelpoinen.

Ehdotusten laadun arvioinnissa tullaan kiinnittämään huomiota seuraaviin osatekijöihin:

Liittyminen ympäristöön

- Kokonaisuuden hallittu sovitus ympäristöönsä: maastoon, naapurirakennuksiin, kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen.
- Kaavaluonnoksen asettamien kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutuminen.

Arkkitehtuuri

- Rakennuksen arkkitehtoninen laatu, sopusuhtaisuus ja aikaa kestävä arkkitehtuuria tukevat ratkaisut

Lähiympäristö

- Tontin hienostunut ja luonteva liittyminen ympäröiviin korttelialueisiin ja puistoon

Piha-alueet

- Piha-alueiden laadukkuus, toimivuus ja viihtyisyys

Asumisratkaisut

- Asumisratkaisujen innovatiivisuus ja asuntojakauman monipuolisuus
- Asuntojen sisätilojen toimivuus ja suhde ulkomaisemaan
- Asuntojen sisätilallinen muunneltavuus ja joustavuus

3.2 Kilpailuehdotusten pisteytys ja vertailu

Kilpailuehdotuksen laatu ja hinta arvioidaan ja lasketaan yhteen.

Kilpailuehdotuksista valitaan pisteytyksen perusteella paras siten, että laadun painoarvo on 55 % ja hinnan painoarvo on 45 %.

Hintapisteitä määriteltäessä otetaan huomioon vain hyväksytyt ehdotukset. Tilaajalla on oikeus pyytää kilpailuehdotuksesta lisäselvitys, mikäli ehdotus on selvästi yli- tai alihintainen. Mikäli epäsuhdetta on lisäselvitysten jälkeenkin pidettävä olennaisena ja ilmeisenä on kilpailun järjestäjällä tällä perusteella oikeus hylätä kilpailuehdotus.

Kilpailuehdotuksen hintaosan pisteet lasketaan seuraavasti:

- kallein tarjoushinta saa 100 hintapistettä ja mediaanihinta saa 45 hintapistettä
- korkeimman tarjoushinnan ja mediaanihinnan väliin jäävä hintatarjous saa hintapisteet lineaarisesti väliltä 45–100 pistettä
- mediaanihinnan alittava tarjoushinta saa hintapisteitä väliltä 0–45 pistettä lineaarisesti, siten että tarjoushinnan ollessa 60 %:a tai alle mediaanihinnasta tarjoushinta saa 0 pistettä
- hintapisteet annetaan yhden desimaalin tarkkuudella

Kilpailuehdotuksen laatupisteet lasketaan toimitetun materiaalin perusteella seuraavasti:

- kilpailuehdotuksen laatutekijät arvioidaan laatuarviointitaulukon (ohjelma-asiakirja 14) mukaisella asteikolla
- laatuarviointitaulukon mukaisesti korkeimman pisteluvun saanut ehdotus saa lopullisessa arvioinnissa 100 laatupistettä
- muut ehdotukset saava lopulliset laatupisteet lineaarisesti väliltä 1–99 pistettä suhteessa korkeimpaan laatuarviointipistetaulukon saaneeseen ehdotukseen
- hintapisteet annetaan yhden desimaalin tarkkuudella

HUOM! Mikäli tarjoaja saa laatuarvioinnissa jostakin arviointikohteesta 0 pistettä, voidaan tarjous hylätä.

Kokonaisvertailu tehdään seuraavasti:

Laatu	Hinta	Pisteet yhteensä
55 %	45 %	
Max. 55 pistettä	Max. 45 pistettä	Max. 100 pistettä

Korkeimmat kokonaispisteet saanut kilpailuehdotus voittaa kilpailun. Mikäli kaksi kilpailuehdotusta saa samat kokonaispisteet, valitaan voittajaksi ehdotus, joka on saanut enemmän hintapisteitä. Mikäli kaksi tai useampi yleiset kelpoisuusehdot täyttäneitä ehdotusta ovat laadullisesti tasavertaiset sekä niillä on yhtä suuret hintatarjoukset, voittajan

valinta suoritetaan arpomalla, elleivät ehdotusten jättäjät pääse sopimukseen yhteenliittymän muodostamisesta kuukauden kuluessa siitä, kun tilanteesta on heille kirjallisesti ilmoitettu.

3.3 Yleisarviointi

Määräaikaan mennessä vastaanotettiin 10 kilpailuehdotusta. Määrää voidaan pitää hyvänä, mikä kertoo kohteen herättämästä mielenkiinnosta.

Yleisesti kilpailuehdotusten laatu taso todettiin melko vaihtelevaksi. Arviointikriteerit huomioiden eri ehdotuksissa oli erilaisia vahvuuksia ja heikkouksia. Kaikkien kilpailuehdotusten voitiin katsoa täyttävän suunnitteluohjeissa annetut reunaehdot ja kaikki tarjoajat voitiin näin ollen hyväksyä.

Keskeisimpiä arviointikriteereitä ajatellen arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvalliseen sopivuuteen oli selvästi panostettu, joskin osa kilpailuehdotuksista erottui edukseen toisia paremmin. Tarjotun kokonaishinnan vaihtelu oli merkittävää, 680–1470 euroa/k-m². Alhaisin tarjottu hinta sai kilpailuohjelman mukaisen hintapisteytyksen perusteella 0 hintapistettä, hinnan jäädessä alle 60 % tarjousten mediaanihinnasta.

Asumisratkaisujen joustavuuteen ja asumismuotojen monipuolisuuteen oli monessa ehdotuksessa myös panostettu. Ehdotuksissa pysäköinti oli sijoitettu rakenteellisena rakennuksen ja maan alle lukuun ottamatta yhtä ehdotusta, jossa se oli sijoitettu rakennuksen maantasokerrokseen.

Kokonaisarvioinnin perusteella kilpailun voittajaehdotus erottuu edukseen ja sitä voidaan pitää ympäristöönsä erittäin hyvin sopivana, ratkaisuiltaan toimivana ja arkkitehtuuriltaan laadukkaana.

4 EHDOTUSKOHTAINEN ARVIOINTI

4.1 ”Villa Yttrium”



Ehdotus esittää Vartiovuoren puiston huvilariviä hyvin täydentävään ratkaisuun. Kahta mitakaavaltaan Villa Solarikseen ja Spoofin taloon sopivaa massaa yhdistää lasiosa. Harjakkattoisten massojen räystäskorkeus on linjassa Villa Solariksen räystäskorkeuden kanssa ja ko-

konaiskorko noudattaa ylintä sallittua korkeusasemaa. Kaksi arkkityyppistä rakennusnoppaa istuvat kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen erinomaisesti.

Kokonaisuus on hahmoltaan selkeä ja arkkitehtuuriltaan varsin ajaton. Esitetyt materiaalit sopivat ympäristöön ja muodostavat kaksi yksiaineista massaa.

Korkotasoiltaan ehdotus istuu lähiympäristöönsä hyvin. Sisäpiha on tasossa +21.4, mikä ei aiheuta liian suurta korotusta suhteessa suojeltuun rakennukseen. Puiston puolella tukimuurin korkeus on onnistuneesti maastotutettu istutuksilla.

Piha ja erityisesti leikki-/oleskelualue jäävät pieniksi massan leveyden ja pituuden vuoksi. Talon kulmasta on vain 1,5 m päiväkodin tontinrajaan. Pihan käsittely, puut ja muut istutukset muodostavat pihaan kuitenkin viihtyisän tunnelman.

Ajoramppi on kiinni Villa Solariksen rajassa. Sen kyljessä on jätehuone, jonka takaa, saman viherkattoisen katoksen alla on kulku kahteen maantasokerroksen asunnoista. Tontin vastakkaisella reunalla on polkupyöräkatos.

Asuntojakauma on monipuolinen. Asuntojen koot vaihtelevat välillä 40 m² ja 236 m², enimmillään asunnoissa on seitsemän asuinhuonetta. Ylimpänä ovat ullakkoasunnon tyyppiset 2-kerroksiset asunnot. Maantasokerroksen asunnoista osaan on omat sisäänkäynnit rakennuksen päädyistä.

Asuntoratkaisuiltaan ehdotus on harkittu ja linjakas. Korkea ikkuna-/oviaukotus ja yhteinäiset parvekelinjat luovat hyvän suhteen ulkomaisemaan, mitä edelleen edistää se, että parvekkeelle on pääsy monista asuinhuoneista.

Suunnitelman 2.–4. kerroksessa on esitetty asuntopohjien muuntelua. Kantavat ulkoseinät, pilarit ja paikalla valetut välipohjat lisäävät muuntelun mahdollisuutta.

Rakennuksen leveyden ja pituuden vuoksi etäisyys suojellusta rakennuksesta uudisrakennuksen parvekeseinään on 6 m ja ulkoseinään noin 8 m. Arviointiryhmän näkemyksen mukaan ehdotus on jatkosuunnittelussa muokattavissa sellaiseksi, että tarvittavat vaatimukset täyttyvät.

Kokonaisuutena ehdotusta pidettiin ansiokkaana ja erittäin hyvin ympäristöönsä sopivana.

Kilpailuehdotus sai arvostelussa laatupisteitä 55 p (1. sija, laatu) ja hintapisteitä 40 p (4. sija, hinta), jolloin kokonaispistemäärä on 95 p (1. sija).

4.2 ”Belvedere”



Raikas esitys, joka sopeutuu ympäristöönsä hyvin. Rakennus ottaa vaikutteita naapureistaan ja tekee modernia tulkintaa puistonreunan rakentamisesta. Julkisivuaukokuksilla leikkitelevä kokonaishahmo on selkeän linjakas ja sympaattinen.

Esitetyistä räystääslinjoista huolimatta rakennus ei merkittävästi kapene ylöspäin mentäessä. Rakennus on tasakattoinen rakennus, jonka ylimpien kerrosten seinäpinnat ovat vinoja. Materiaalin vaihdoksesta huolimatta hyvin loivasti kallistuva pinta saattaa hahmottua katsojalle julkisivuna, ei kattona. Asemapiirroksessa esitetty kattomuoto ei vastaa muissa kuvissa näkyvää.

Ehdotuksessa esitetty julkisivuarkkitehtuuri on kepeätä ja muodikasta, nimimerkin mukaisesti kaunista katsella. Pohjatyöskentelyä ei ole selkeästi viety loppuun, sillä pohjapiirroukset eivät vastaa varmalla otteella sommiteltuja julkisivuja. Esim. parvekkeet sijoittuvat pohjissa päällekkäin kaikissa kuudessa kerroksessa, kun taas julkisivut pelaavat aukotuksen vapaalla, diagonaalaisella sommittelulla. Ilmeeltään vaihtelevien julkisivujen kanssa on ristiriidassa myös se, että kerroksissa 2.–4. on vain yksi pohjaratkaisu ja että pohjapiirroksissa umpiseinäisinä esitettyjä ja umpiseinää ehdottomasti edellyttäviä tiloja on esitetty isosti aukotettuina. Kilpailuehdotuksen uskottavuuden kannalta kerros pohjien olisi pitänyt vastata julkisivuarkkitehtuuria.

Ehdotuksessa tontti on annettujen korkojen perusteella korotettu noin metrillä suojellun rakennuksen tonttiin nähden, mikä ei luo parasta suhdetta suojeltuun rakennukseen ja korostaa uuden rakentamisen korkeutta vanhaan verrattuna. Leikkaukset eivät vastaa annettuja korkoja. Myös puiston puolella tontin liittymisessä rinteeseen on ristiriitaisuutta.

Ajorampin alkuosa ja ulkoiluvälinevarasto sijoittuvat tontin itärajalla olevaan pienehköön rakennukseen. Loppuosa rampista näkyy pihassa pihakorkojen korotuksena ja sen päälle on sijoitettu toiminnallista pihatasa. Ajorampin päälle syntyvän maaston korkeus-asetmia ei ole esitetty yhteneväisesti eri kuvissa.

Läpitalonhuoneistot aukeavat suurilla avattavilla ikkunoilla puistoon ja parvekkeilla ete-

lään, joten maisema ”saadaan sisään” asuntoon. Asuntojen sisätalallista muunneltavuutta ja joustavuutta on esitetty viitteellisesti. Märkätilojen sijoitus saattaa estää pohjien vapaan muokkaamisen. Toiminnalliset ratkaisut eivät ole loppuun asti mietittyjä, esim. jätehuone on sijoitettu kellariin.

Vahvuutena pidetyn modernin ja vaihtelevan julkisivuarkkitehtuurin toteutettavuus mietittävää, koska kilpailuehdotuksen pohjapiirustukset ja julkisivut eivät ole keskenään yhtenevät.

Kilpailuehdotus sai arvostelussa laatupisteitä 42 p (2. sija, laatu) ja hintapisteitä 45 p (1. sija, hinta), jolloin kokonaispistemäärä on 87 p (2. sija).

4.3 ”Paviljongen”



Ehdotus on hallittu ja sen arkkitehtuuri on korkeatasoista, mutta julkisivun rasterimaisuus alkaa lähentyä monotonisuutta. Tasakattoinen rakennus huomioi massan sisäänvedolla Villa Solariksen räystäskoron. Ehdotuksen ei siitä huolimatta voi katsoa toteuttavan tavoitetta miljööseen sopivuudesta.

Piha on hyvässä korkeusasemassa suhteessa päiväkodin tonttiin. Puiston puolella sen sijaan on 1,6 m korkea tukimuri vain kahden metrin päässä maantasokerroksen asunnon ikkunoista.

Tontin itäreunassa on lämmitetty, kattamaton ajoramppi maanalaiseen pysäköintiin. Vastakkaisella tontinrajalla on talousrakennus. Jätekeräyksen sijoitusta ei ole osoitettu.

Yksityisten ja yhteisten piha-alueiden suhde toisiinsa on jäsentymätön. Merkittävä osa pihasta on kahden maantasokerroksen asunnon oleskelualue, joka sulkee taakseen jäävän tontin koilliskulman pois muiden käytöstä. Myös oleskelualue on jäsentymätön suhteessa sisääntuloalueeseen.

Asuntopohjat ovat peruspohjia, joissa on jonkin verran muunneltavuutta: suunnitelmissa on esitetty vaihtoehtoinen ratkaisu 2.–4. kerroksen kahden asunnon kohdalta. Asuntojen koot vaihtelevat välillä 54,5–122 m² ja 2 h – 4 h.

2.–4. kerrosten porrashuonekäytävät ovat valoisia, rakennuksen sisäänkäyntiaula on kuitenkin suljettu ja pimeä. Asuntopohjat ovat selkeitä ja toimivia. Käytävää ei ole viety

asunnon puolelle, mikä on hyvä asuntopuunnittelua ajatellen. Parveke on pitkällä sivuilla itse asiassa leveää ranskalainen parveke - etäisyys seinästä pilaririviin on vain 60 cm, joten ulkotilan käytettävyys on heikko.

Ehdotus toteuttaa varsin kauniisti tavoitteekseen ottamansa puistopaviljonkimaisuuden. Asetettu tavoite ei kuitenkaan ole paras lähestymistapa selkeämassaisten rakennusten muodostaman kokonaisuuden täydentämiseen: lopputulos poikkeaa ympäristöstään enemmän kuin täydentää sitä.

Kilpailuehdotus sai arvostelussa laukupisteitä 32 p (4. sija, laatu) ja hintapisteitä 40 p (3. sija, hinta), jolloin kokonaispistemäärä on 72 p (3. sija).

4.4 ”Portinvartija”



Ehdotuksen arkkitehtuuri on modernistista. Porrashuone valaistuna luo rakennukselle julkisen rakennuksen luonnetta. Maantasokerroksen julkisivujen tammirimoitus tekee saapumisen rakennuksen äärelle sympaattiseksi.

Kaupunkikuvallisesti ja -rakenteellisesti ehdotus ei täytä tavoitteita. Massoitelu ja katto-
muoto eivät ota huomioon ympäristöään parhaalla mahdollisella tavalla

Ehdotuksessa on säästetty vanha saunarakennus, mikä on johtanut tarpeeseen sijoittaa ajoramppi toiseen kohtaan kuin kaavaluonnoksessa. Ajoramppi on pihatilaa jakava elementti päiväkotij- ja asuinrakennuksen välissä. Piha on varsin rakennettu ja kivinen. Jät-
teidenkeräys on sijoitettu naapuritontille.

Rakennuksen nosto yli metrin korkuiselle jalustalle kohottaa sitä tarpeettomasti suhteessa päiväkotirakennukseen. Päiväkodin tontti jää ajorampin taakse, mikä ei ole pihan kannalta onnistunut ratkaisu. Ajorampin muurit alistavat vanhaa rakennusta suhteessa uuteen. Puiston puolella korkeusasemat ovat melko hyvät, mutta betoninen istutuslaatikko korostaa korkeuseroa.

Säästettyyn vanhaan saunarakennukseen on sijoitettu asuinviihtyisyyttä lisääviä asukkaiden yhteistiloja, kuten saunaosasto, verkkokaupan tavarantoimitustila ja kaksi vierashuonetta/etätyötilaa.

Pääsisäänkäyntiin saapuminen ei ole loppuun asti harkittu: sisäänkäynti on ahtaan oloinen ja saapuminen suuntautuu kohti polkupyörävaraston ovea. Ratkaisut eivät ole kaikin osin uskottavia. Asuntojen ja porrashuoneen välissä käytetty sähkölasi ei ainakaan läpinäkyvänä lasina ole käytännössä toimiva. Kapeiden parvekeosien käytettävyys on heikko.

Keittiön/ruokailun sijainti suhteessa sisäänkäyntiin ei ole asunnoissa optimaalinen. Suunnitelmissa on osoitettu muunneltavuutta kahden asunnon liittämällä.

Kilpailuehdotus sai arvostelussa laatupisteitä 26 p (6. sija, laatu) ja hintapisteitä 42 p (2. sija, hinta), jolloin kokonaispistemäärä on 68 p (4. sija).

4.5 ”Viiste”



Ehdotus harjakattoineen pyrkii ottamaan huomioon naapurirakennuksen räystäskoron. Katon viiste toimii suhteessa naapurirakennuksiin paremmin puiston kuin Luostarinkadun suunnasta. Rikottu massa ja nouseva/laskeva räystäslinja luovat rauhattoman vaikutelman. Kokonaisuus on hieman liian runsas ja olisi hyötynyt yksinkertaistamisesta.

Arkkitehtuuriltaan kokonaisuus ei ole ratkennut luontevasti vaan on jäänyt hieman kikkaillevaksi. Puurimoitus ja räystäslinjojen ym. vinoudet ovat paikalle vieraita elementtejä.

Ehdotuksessa korkomaailma on esitetty niukasti mutta uskottavasti. Piha on samassa korossa päiväkotirakennuksen pihan kanssa. Yhteys Vartiovuoren puistoon on esitetty ainoastaan rakennuksen aulan kautta, ei pihalta – ehdotus on tältä osin keskeneräisen oloinen.

Polkupyörille on osoitettu erillinen reitti tontin oikeaa reunaa pitkin rakennuksen pohjoiskulmassa olevaan pyörävarastoon. Pysäköintiin johtava ajoramppi on polkupyöräreitinvieressä. Ajorampin katetun alkuosan kylkeen on yhdistetty 2-kerroksinen asunto, joka osin sijoittuu ajorampin päälle. Osa pihasta jää 2-kerroksisen rakennuksen taakse erilliseksi ja erotetaan muurilla puistosta. Pihasuunnitelma on viitteellinen ja jätteiden keräys sijoittuu päiväkodin tontille.

Rakennuksen kulmissa on pienehköt parvekkeet, muualla ranskalaiset parvekkeet. Kahdessa ylimmässä asunnossa on terassit. L:n muotoiset porrashuonekäytävät ovat piimeitä.

Ehdotuksessa on pieniä perheasuntoja ja ylhäällä kaksi parvellista isoa asuntoa. Asuntopohjat ovat varsin toimivia.

Kilpailuehdotus sai arvostelussa laatupisteitä 25 p (6. sija, laatu) ja hintapisteitä 20 p (jätetty 5. sija, hinta), jolloin kokonaispistemäärä on 45 p (5. sija).

4.6 ”Huvilarivi”



Rakennuksen arkkitehtuuri on ajankohtaista. Kolmiomaiset viistot katto-/julkisivupinnat ja parvekeaukutus tiiliseinäkkeineen luovat rakennuksen yleisilmeeseen raskaan vaikutelman. Ehdotuksen mukainen rakennus muodostaa suuren oloisen yhtenäisen massan suhteessa naapurirakennuksiin. Rakennuksen pohja on noin 4 m leveämpi kuin kaavan rakennusala.

Liittyminen lähiympäristöön olisi vaatinut jatkotyöstöä päiväkodin puolella. Hieman vajaan metrin korkeusero ja aita päiväkodin pihan suuntaan eivät luo parasta mahdollista suhdetta vanhaan rakennukseen. Naapurirakennuksen räystääslinja on otettu hyvin huomioon puiston puolella.

Tontin itäreunalla maasto kohoaa luontevana rinteinä kohti puistoa ja ehdotus on yksi harvoista, joissa rakennus painuu osin rinteeseen. Tontin länsireunalla ratkaisu perustuu varsin luonteviin muurauksiin ja portaisiin. Keskellä puistojulkisivua on porrastus, josta pääsee porrashuoneeseen 2. kerroksen tasolle.

Taidokkaassa pihasuunnitelmassa on otettu tarkkaan huomioon myös auringonvalon tulosuunnat oleskelualueiden sijoituksissa. Tontin puutarhahistoriaan liittyen pihalle on ansiokkaasti osoitettu hyötypuutarha, marjapensaita ja hedelmäpuita.

Ajoramppi maanalaiseen pysäköintiin on hieman viistossa asennossa tontin itärajalla. Viherkattoisen rampin takaa pääsee kulkemaan jätekeräyspaikalle ja puiston äärellä olevalle iltaoleskelualueelle.

Pohjaratkaisujen yksityiskohdat eivät ole loppuun asti harkittuja. Rakennuksen sisäänkäynnin linjakuus on hukattu tilaan työntyvällä yhden asunnon eteisellä. Asuntojen sisävalot ovat pimeitä. Keittiö- ja ruokailutilojen suunnittelussa on vielä kehitettävää. Asuntopohjissa on esitetty jonkin verran muunneltavuutta.

Isot ikkunat ja lasitetut parvekkeet sekä etenkin kahdessa ylimmässä kerroksessa olevat korkeammat aukotukset tuovat maiseman hyvin sisälle asuntoon.

Yksiaineinen julkisivu parvekeritilöitä myöten luo melko raskasmassaisen kokonaisuuden. Ehdotuksen vahvuus on sen liittymisessä lähiympäristöön ja pihasuunnittelussa.

Kilpailuehdotus sai arvostelussa laaturasteita 33 p (3. sija, laatu) ja hintarasteita 11 p (8. sija, hinta), jolloin kokonaispistemäärä on 44 p (6. sija).

4.7 ”Terrazze”



Ehdotus ottaa rakennuksen terassoinnilla kiinni Villa Solariksen räystääskoron. Ehdotus ei kuitenkaan täysin saavuta tavoitetta onnistuneesta miljööön täydentämisestä.

Rakennuksen massoittelu ei anna tasapainoista vaikutelmaa. Rakennuksen aukotus sinänsä sopii ympäristöön, vaikka muodostuva kokonaisuus on julkisen rakentamisen omainen.

Piha on miellyttävästi samassa tasossa päiväkodin tontin kanssa. Rakennuksen koillis-kulmassa on maanalaisia tiloja. Maasto ei kuitenkaan nouse kohti puistoa, vaan rakennuksessa on kiinni tasakorkea ajoramppirakennus, jonka vuoksi rakennusta ei pääse kiertämään itäpuolelta. Puiston reunan 2,1 m korkea tukimuuri on alakerran asunnon terrassin seinämuurina, hyvin lähellä. Suhde puiston maastoon ei kokonaisuudessaan ole kaikkein onnistunein. Porras puistosta on hyvä idea.

Tontin itärajalla on hyvin pitkä ajoramppi: päiväkotirakennuksen ja rampin välillä vain 4 m etäisyys. Ehdotuksessa pihatie on sijoitettu täysin päiväkodin tontille ja jätteidenkeräys päiväkodin tontilla olevaan jätehuoneeseen. Piha on sympaattinen ja istutuksia on mietitty.

Asuntokoot 1 h – 4 h, paljon keskenään erilaisia asuntoja, joista isoin on 118,5 k-m². Suunnitelmissa on esitetty yksión liittäminen kolmioon, mikä mahdollistaa esim. sukupolviasumisen. Asuntopohjat ovat toimivia, joskin hieman luonnosmaisesti esitettyjä. Porashuoneet ovat mutkikkaita. Ehdotuksessa on monenlaisia asunnon ulkotiloja ja hyvin rajatut asukaspihat.

Kilpailuehdotus sai arvostelussa laatupisteitä 27,5 p (5. sija, laatu) ja hintapisteitä 15,5 p (6. sija, hinta), jolloin kokonaispistemäärä on 43 p (7. sija).

4.8 ”Torni ja townhouse”



Ehdotus etsii vaihtoehtoa kaavaluonnoksen mukaiselle kaupunkirakenteelle. Päiväkodin matalan massan ottaminen suunnittelun lähtökohdaksi ei kuitenkaan sopeuta uudisrannusta kaupunkirakenteeseen. Puiston puolelta townhouse on liian matala ja pitkä rakennusrivistössä. Matala rakennus puiston laidalla ei hyödynnä asuntojen potentiaalista puistonäkymää, koska matalalta puistoa ei kunnolla näy. Torni on väärässä sijainnissa ja suhteessa ympäristöön nähden.

Townhousen ja tornin arkkitehtuuri ei pohjautu ympäristön antamiin suuntaviivoihin. Materiaaleista erityisesti tornin pystysuuntainen vaalea puuverhous ja sen toteutustapa eivät sitoudu paikkaan. Kokonaisuus luo kolkon vaikutelman.

Pitkä massa erottaa tontin puistosta tehokkaasti. Pihan korkomaailmaa ei ole paljoa esitetty. Rivitalomaiset pihat eivät kuulu alueen luonteeseen.

Tornin alakerrassa on autohissi pysäköintikellariin. Tornin kulmalle jää hyvin kapea väylä pihaan. Jätteiden keräys sijoittuu päiväkodin tontille.

Asuntojakauma on yksipuolinen. Ehdotuksessa on viisi erilaista asuntoa kokoluokassa 2 h – 4 h. Kaikki asunnot ovat alle 100 m². Townhousen 2. ja tornin 5. kerrokselle on esitetty vaihtoehtoinen pohjapiirrosluonnos. Tornin alimmassa kerroksessa on pihalle avautuva yhteistila.

Pääosan asunnoista muodostavat putkimaiset asunnot, jotka eivät ole helposti muunneltavissa. Asunnoissa ei ole parvekkeita ja oleskelutiloista ei ole yhteyttä puistoon. Puiston puolelle sijoitettu luhtikäytävä hukkaa mahdollisuudet luoda asunnoista hyvä suhde ulkomaisemaan.

Kilpailuehdotus sai arvostelussa laatupisteitä 17 p (9. sija, laatu) ja hintapisteitä 20 p (jattu 5. sija, hinta), jolloin kokonaispistemäärä on 37 p (8. sija).

4.9 "Gradatio"



Rakennusta on pyritty sopeuttamaan naapuriin lisäämällä tasakattoisen kerrostalon päätyosaan vinot kattolappeet. Lopputulos on kovin monimuotoinen ympäristöön, jossa ympäröivät rakennukset ovat selkeitä massoja. Kattolappeiden yhdistämistä tasakattoiseen rakennukseen ja porrastuvia parveketorneja ei ole saatu ratkeamaan hallitusti.

Rakennuksen koko puiston puoleisella reunalla on n. 1,5 m korkea tukimuuri hyvin lähellä asuntojen parvekkeita. Parvekkeen ja muuria vasten olevien istutusten väliin jää noin metrin levyinen laatoitettu alue, jonka kautta ei kuitenkaan pysty kiertämään taloa, koska talon itäpäädyssä puistoon nousevat kapeat portaat katkaisevat reitin. Muodostuva sola ei ole hyvä liittymä puiston reunaan. Sen sijaan olisi voinut tutkia pienien terassien tarjoamista alakerran asunnoille.

Viherkattainen ajo maanalaiseen pysäköintiin sijoittuu tontin itälaidalle. Jotkin toiminnot, kuten imeytyspainanne ja jätteidenkeräys, on osoitettu osittain naapurin tontille. Pihalla on kuntoilukatos.

L:n muotoiset porrashuonekäytävät ovat pimeitä. Ehdotuksessa on esitetty toimivia tiukkoja asuntoja, joissa on kaikissa parvekkeet. Parvekkeet rakenteineen antavat vaikutelman, että ne pimentävät asuntoja. Alimman kerroksen kaksi asuntoa katsovat puiston puoleista tukimuuria.

Asuntojakauma painottuu pieniin asuntoihin. Asuntoja on yhteensä 40 kpl. 1 h – 4 h asuntojen koot vaihtelevat välillä 25,5–89,5 m². Osan asunnoista voi yhdistää purkamalla kevyitä seiniä, mutta asuntojen sisätalallinen muunneltavuus on pienissä asunnoissa vaikeaa. Ylimmän kerroksen näkymämahdollisuuksia on hukattu lapeikkunoiden käytöllä.

Kilpailuehdotus sai arvostelussa lautapisteitä 18 p (jaettu 8. sija, laatu) ja hintapisteitä 15 p (7. sija, hinta), jolloin kokonaispistemäärä on 33 p (9. sija).

4.10 "Frames"



Kokonaisuuden sovitussuunnitelma ympäristöönsä ei ole hallittua. Ehdotus ei onnistu kunnioittamaan arvokasta ympäristöään.

Rakennuksen mitat ovat 17,5 x 38,5 m, kun kaavaluonnoksen rakennusala on 14 x 28 m. Rakennus on paikkaansa siinä määrin liian pitkä ja leveä, että sen kulma menee päiväkodille suunnitellun tontin puolelle.

Pitkän lappeen poikkiharjat eivät onnistu ilmeisessä tavoitteessaan liittämään rakennusta naapurirakennuksiin. Luhtikäytäväratkaisu ei sovi alueen luonteeseen. Julkisivut ovat monotoniset.

Frames on ehdotuksista ainoa, jossa maantasokerroksessa on ainoastaan pysäköintiä ja yhteistiloja. Rakennusta on painettu rinteeseen tontin pohjoisreunalla. Yhteys puistoon on järjestetty vain länsireunan portista. Korkeusasemia on annettu vähän, mutta suhde päiväkodin pihan tasoon on hyvä.

Viherkattoinen ajoramppi maantasokerroksessa olevaan pysäköintihalliin on tontin itäreunalla. Tontin koillisosa jää hyödyntämättä. Sisäänajoa rajaa pihasta jätekatos. Pihatie on naapurin tontilla, mutta piha on muutoin toimiva.

Suunnitelmassa on esitetty mahdollisuus luhdin puoleisen tilan muuttamisesta kotitoimistoksi. Maantasokerroksen kerhuhuone ja saunaosasto lisäävät asuinviihtyisyyttä.

Maantasokerroksessa sisäänkäynti ja porrashuone ovat erittäin umpinaiset. Puistomaisema ei avaudu porrashuoneesta missään kerroksessa. Sisäänkäyntiratkaisut on esitetty osittain vajaasti.

Asuintiloihin on saatu avarampi ilme jättämällä seinä pois pohjapiirroksista. Luhtiasunnot voivat muodostua putkimaisiksi, kun esitetyt huoneet rajataan seinin. Osa asunnoista on muuttuviin asumistarpeisiin mukautuvia.

Parvekkeet avautuvat parhaimpiin näkymiin. Puiston suuntaan on enemmän korkeaa aukotusta, luhtikäytävän suuntaan enemmän tavallisia ikkunoita. Puiston puolella aukotus voisi olla isompaakin. Suhdetta ulkomaisemaan parantaa se, että parvekkeille on ovia

monista huoneista. Neljään puiston tasossa olevaan asuntoon kuuluu terassin lisäksi myös patio.

Kilpailuehdotus sai arvostelussa laatupisteitä 18 p (jaettu 8. sija, laatu) ja hintapisteitä 0 p (9. sija, hinta), jolloin kokonaispistemäärä on 18 p (10. sija).

5 KILPAILUN TULOS JA JATKOTYÖSUOSITUS

5.1 Kilpailun tulos

Arviointiryhmä päätti ehdottaa seuraavaa:

- kilpailun 1. sija ja tontti nimimerkille “Villa Yttrium” joka on kokonaispisteiltään saanut parhaan arvosanan kilpailussa.

5.2 Jatkotoimenpiteet

Kilpailuohjelman mukaisesti Turun kaupunki varaa tontin tontinluovutusta varten voittaneelle suunnittelu- ja toteutusryhmälle. Alueen asemakaavoitus etenee yhteistyönä kaupungin ja kumppaniksi valitun ryhmän kesken.

Valitun suunnittelu- ja toteutusryhmän on varauduttava jatkosuunnittelun aikana muokkaamaan suunnitelmaansa parhaan lopputuloksen saavuttamiseksi:

- Kilpailuehdotuksen omaleimaisuuden peruspiirteiden ja arkkitehtuurin säilymisestä tulee jatkokehityssuunnittelussa huolehtia ja pitää kiinni.
- Suunnitelmaa on jatkossa tarkistettava ja muokattava sellaiseksi, että se täyttää Turun kaupungissa rakentamista koskevat määräykset.
- Pelastusjärjestelyt on ratkaistava jatkosuunnittelussa. Puistoon ei voi osoittaa pelastustietä/ tikasauton nostopaikkaa.
- Pihasuunnitelmassa ja sen kasvillisuudessa voisi jatkotyöskentelyssä hyödyntää tontin puutarhahistoriaa, varsinkin kun voittajaehdotuksessa on jo hyvin selvitetty tontin historiaa.

6 PÖYTÄKIRJAN ALLEKIRJOITUKSET

Timo Laiho
Tonttipäällikkö, Kaupunkiympäristötoimiala

Paula Keskikastari
Kaavoituspäällikkö , Kaupunkiympäristötoimiala

Anna-Leena Jokitalo
Kaavoitusarkkitehti , Kaupunkiympäristötoimiala

Essi Korpela
Maankäyttöinsinööri , Kaupunkiympäristötoimiala

Mika Rajala
Hankepäällikkö , Kaupunkiympäristötoimia

LIITE Ehdotuskohtaiset laatuarviointitaulukot

Luostarinkatu 5, tontinluovutuskilpailu

23.11.2020

LAATUPISTEYTYYS

Laatupisteytys (55%):

Kilpailusuunnitelmat (laatupisteytys) pdf-tiedostomuodossa sisältäen:
 asemapiirros 1:500; alueleikkaukset 1:500; aluejulkisivut 1:500;
 asuinrakennuksen pohjapiirustukset 1:200; julkisivut ja leikkaukset 1:200;
 näkymäkuvat

Arviointiperusteet	Kiitettävä	Hyvä	Tyydyttävä
--------------------	------------	------	------------

Tavoitteet huomioitu kiitettävästi.

Tavoitteet huomioitu pääosin hyvin, mutta on tarpeen kehittää suunnitelmaa.

Tavoitteet huomioitu tyydyttävästi. Suunnitelma ei tue tavoitteita kuin pienin osin.

	Liittyminen ympäristöön	Pisteitä 35-21	Pisteitä 20-10	Pisteitä 9-0
01	Kokonaisuuden hallittu sovitus ympäristöönsä: maastoon, naapurirakennuksiin, kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen. Kaavaluonnoksen asettamien kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutuminen; Rakennuksen suunnittelussa huomioitu maastomuodot ja lähialueen rakennukset. Rakennuksen suhde ympäristöönsä on sopuistainen; massoitettu ja kaitomuoto ovat ympäristöönsä istuvat (rajapinta mittakaavaltaan ja arkkitehtuurillaan erilaisten rakennusten välissä).	32		

	Arkkitehtuuri	Pisteitä 25-12	Pisteitä 11-5	Pisteitä 4-0
02	Rakennuksen arkkitehtoninen laatu, sopuistaisuus ja aikaa kestävä arkkitehtuuria tukevat ratkaisut; Arvokkaaseen ympäristöön sopiva, arkkitehtonisesti korkeatasoinen ratkaisu, mm. julkisivut kokonaisuuteltaan hallitut ja paikkaansa sopivat.	25		

	Lähiympäristö	Pisteitä 15-9	Pisteitä 8-4	Pisteitä 3-0
03	Tontin hienostunut ja luonteva liittyminen ympäröiviin korttelialueisiin ja puistoon; mm. leikkauksissa tulee esiin rakennuksen suhde tontin ja lähiympäristön korkomaailmaan sopuistaisesti.	15		

	Piha-alueet	Pisteitä 5-4	Pisteitä 3-2	Pisteitä 1-0
04	Piha-alueiden laadukkuus, toimivuus ja viihtyisyysasumisen mittakaava huomioitu, esim. sisäänkäynti- ja piha-alueet.	4		

	Asuntoratkaisut	Pisteet max 20; 10+5+5	05: Pisteitä 10-6 06: Pisteitä 5-4 07: Pisteitä 5-4	05: Pisteitä 5-3 06: Pisteitä 3-2 07: Pisteitä 3-2	05: Pisteitä 2-0 06: Pisteitä 1-0 07: Pisteitä 1-0
05	Asuntoratkaisujen innovatiivisuus ja asuntojakauman monipuolisuus	10			
06	Asuntojen sisätilojen toimivuus ja suhde ulkomaisemaan	5			
07	Asuntojen sisätilallinen muunneltavuus ja joustavuus	5			

Maksimipisteet (yhteensä 100 pistettä)

Tarjoaja Villa Yttrium

Pisteet yhteensä

96

Liittyminen ympäristöön

Liittyminen ympäristöön

32

Arkkitehtuuri

Arkkitehtuuri

25

Lähiympäristö

Lähiympäristö

15

Piha-alueet

Piha-alueet

4

Asuntoratkaisut

Asuntoratkaisut

10

5

5

Luostarinkatu 5, tontinluovutuskilpailu

23.11.2020

LAATUPISTEYTYYS

Laatupisteytys (55%):

Kilpailusuunnitelmat (laatupisteytys) pdf-tiedostomuodossa sisältäen:
 asemapiirros 1:500; alueleikkaukset 1:500; aluejulkisivut 1:500;
 asuinrakennuksen pohjapiirustukset 1:200; julkisivut ja leikkaukset 1:200;
 näkymäkuvat

	Arviointiperusteet	Kiitettävä	Hyvä	Tyydyttävä
		Tavoitteet huomioitu kiitettävästi.	Tavoitteet huomioitu pääosin hyvin, mutta on tarpeen kehittää suunnitelmaa.	Tavoitteet huomioitu tyydyttävästi. Suunnitelma ei tue tavoitteita kuin pienin osin.
	Liittyminen ympäristöön	Pisteitä 35-21	Pisteitä 20-10	Pisteitä 9-0
01	Kokonaisuuden hallittu sovitus ympäristöönsä: maastoon, naapurirakennuksiin, kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen. Kaavaluonnoksen asettamien kaupunkikuvaallisten tavoitteiden toteutuminen; Rakennuksen suunnittelussa huomioitu maastomuodot ja lähialueen rakennukset. Rakennuksen suhde ympäristöönsä on sopusuhtainen; massoitelu ja kattomuoto ovat ympäristöönsä istuvat (rajapinta mittakaavaltaan ja arkkitehtuuriltaan erilaisten rakennusten välissä).	25		
	Arkkitehtuuri	Pisteitä 25-12	Pisteitä 11-5	Pisteitä 4-0
02	Rakennuksen arkkitehtoninen laatu, sopusuhtaisuus ja aikaa kestävä arkkitehtuuria tukevat ratkaisut; Arvokkaaseen ympäristöön sopiva, arkkitehtonisesti korkeatasoinen ratkaisu, mm. julkisivut kokonaisuuteltaan hallitut ja paikkaansa sopivat.	20		
	Lähiympäristö	Pisteitä 15-9	Pisteitä 8-4	Pisteitä 3-0
03	Tontin menostomat ja tuoteva mtyminen ympäristöön korttelialueisiin ja puistoon; mm. leikkauksissa tulee esiin rakennuksen suhde tontin ja lähiympäristön korkomaailmaan sopuisuuteen.		8	
	Piha-alueet	Pisteitä 5-4	Pisteitä 3-2	Pisteitä 1-0
04	Piha-alueiden laadukkuus, toimivuus ja viihtyisyys; asumisen mittakaava huomioitu, esim. sisäänkäynti- ja piha-alueet.	4		
	Asuntoratkaisut	Pisteet max 20; 10+5+5		
05	Asuntoratkaisujen innovatiivisuus ja asuntojakauman monipuolisuus	05: Pisteitä 10-6 06: Pisteitä 5-4 07: Pisteitä 5-4	05: Pisteitä 5-3 06: Pisteitä 3-2 07: Pisteitä 3-2	05: Pisteitä 2-0 06: Pisteitä 1-0 07: Pisteitä 1-0
06	Asuntojen sisätilojen toimivuus ja suhde ulkomaisemaan	4		
07	Asuntojen sisätilallinen muunneltavuus ja joustavuus	4		

Maksimipisteet (yhteensä 100 pistettä)

Tarjoaja Belvedere
Liittyminen ympäristöön
Arkkitehtuuri
Lähiympäristö
Piha-alueet
Asuntoratkaisut

Pisteet yhteensä
73
Liittyminen ympäristöön
25
Arkkitehtuuri
20
Lähiympäristö
8
Piha-alueet
4
Asuntoratkaisut
8
4
4

Luostarinkatu 5, tontinluovutuskilpailu

23.11.2020

LAATUPISTEYTYYS

Laatupisteytys (55%):

Kilpailusuunnitelmat (laatupisteytys) pdf-tiedostomuodossa sisältäen:
 asemapiirros 1:500; alueleikkaukset 1:500; aluejulkisivut 1:500;
 asuinrakennuksen pohjapiirustukset 1:200; julkisivut ja leikkaukset 1:200;
 näymäkuvat

Arviointiperusteet	Kiitettävä	Hyvä	Tyydyttävä
	Tavoitteet huomioitu kiitettävästi.	Tavoitteet huomioitu pääosin hyvin, mutta on tarpeen kehittää suunnitelmaa.	Tavoitteet huomioitu tyydyttävästi. Suunnitelma ei tue tavoitteita kuin pienin osin.
Liittyminen ympäristöön	Pisteitä 35-21	Pisteitä 20-10	Pisteitä 9-0
01 Kokonaisuuden hallittu sovitus ympäristöönsä: maastoon, naapurirakennuksiin, kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen. Kaavaluonnoksen asettamien kaupunkikuvaallisten tavoitteiden toteutuminen; Rakennuksen suunnittelussa huomioitu maastomuodot j lähialueen rakennukset. Rakennuksen suhde ympäristöönsä on sopusuhtainen; massoitelu ja kattomuoto ovat ympäristöönsä istuvat (rajapinta mittakaavaltaan ja arkkitehtuuriltaan erilaisten rakennusten välissä).		19	
Arkkitehtuuri	Pisteitä 25-12	Pisteitä 11-5	Pisteitä 4-0
02 Rakennuksen arkkitehtoninen laatu, sopusuhtaisuus ja aikaa kestävä arkkitehtuuria tukevat ratkaisut; Arvokkaaseen ympäristöön sopiva, arkkitehtonisesti korkeatasoinen ratkaisu, mm. julkisivut kokonaisuuteltaan hallitut ja paikkaansa sopivat.	12		
Lähiympäristö	Pisteitä 15-9	Pisteitä 8-4	Pisteitä 3-0
03 Tontin hienostunut ja luonteva liittyminen ympäröiviin korttelialueisiin ja puistoon; mm. leikkauksissa tulee esiin rakennuksen suhde tontin ja lähiympäristön korkomaailmaan sopusuhtaisesti.	10		
Piha-alueet	Pisteitä 5-4	Pisteitä 3-2	Pisteitä 1-0
04 Piha-alueiden laadukkuus, toimivuus ja viihtyisyys asuminen mittakaava huomioitu, esim. sisäänkäynti- ja piha-alueet.	5		
Asuntoratkaisut	Pisteet max 20; 10+5+5 05: Pisteitä 10-6 06: Pisteitä 5-4 07: Pisteitä 5-4	05: Pisteitä 5-3 06: Pisteitä 3-2 07: Pisteitä 3-2	05: Pisteitä 2-0 06: Pisteitä 1-0 07: Pisteitä 1-0
05 Asunistoratkaisujen innovatiivisuus ja asuntojakauman monipuolisuus		5	
06 Asuntojen sisätilojen toimivuus ja suhde ulkomaisemaan		3	
07 Asuntojen sisätilallinen muunneltavuus ja joustavuus		3	

Maksimipisteet (yhteensä 100 pistettä)

Tarjoaja Huvilarivi	Pisteet yhteensä
	57
Liittyminen ympäristöön	Liittyminen ympäristöön
	19
Arkkitehtuuri	Arkkitehtuuri
	12
Lähiympäristö	Lähiympäristö
	10
Piha-alueet	Piha-alueet
	5
Asuntoratkaisut	Asuntoratkaisut
	5
	3
	3

Luostarinkatu 5, tontinluovutuskilpailu

23.11.2020

LAATUPISTEYTYYS

Laatupisteytys (55%):

Kilpailusuunnitelmat (laatupisteytys) pdf-tiedostomuodossa sisältäen:
 asemapiirros 1:500; alueleikkaukset 1:500; aluejulkisivut 1:500;
 asuinrakennuksen pohjapiirustukset 1:200; julkisivut ja leikkaukset 1:200;
 näkymäkuvat

Arviointiperusteet	Kiitettävä	Hyvä	Tyydyttävä
	Tavoitteet huomioitu kiitettävästi.	Tavoitteet huomioitu pääosin hyvin, mutta on tarpeen kehittää suunnitelmaa.	Tavoitteet huomioitu tyydyttävästi. Suunnitelma ei tue tavoitteita kuin pienin osin.
	Pisteitä 35-21	Pisteitä 20-10	Pisteitä 9-0
01	Kokonaisuuden hallittu sovitus ympäristöönsä: maastoon, naapurirakennuksiin, kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen. Kaavaluonnoksen asettamien kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutuminen; Rakennuksen suunnittelussa huomioitu maastomuodot ja lähialueen rakennukset. Rakennuksen suhde ympäristöönsä on sopuuhainen; massoitelu ja kattomuoto ovat ympäristöönsä istuvat (rajapinta mittakaavaltaan ja arkkitehtuuriltaan erilaisten rakennusten välissä).	15	
	Pisteitä 25-12	Pisteitä 11-5	Pisteitä 4-0
02	Rakennuksen arkkitehtoninen laatu, sopuuhaisuus ja aikaa kestävä arkkitehtuuria tukevat ratkaisut; Arvokkaaseen ympäristöön sopiva, arkkitehtonisesti korkeatasoinen ratkaisu, mm. julkisivut kokonaisuutensa hallitut ja paikkaansa sopivat.	14	
	Pisteitä 15-9	Pisteitä 8-4	Pisteitä 3-0
03	Tontin hienostunut ja luonteva liittyminen ympäröiviin korttelialueisiin ja puistoon; mm. leikkauksissa tulee esiin rakennuksen suhde tontin ja lähiympäristön korkomaailmaan sopuuhaisesti.	10	
	Pisteitä 5-4	Pisteitä 3-2	Pisteitä 1-0
04	Piha-alueiden laadukkuus, toimivuus ja viihtyisyys; asumisen mittakaava huomioitu, esim. sisäänkäynti- ja piha-alueet.	4	
	Pisteet max 20; 10+5+5 05: Pisteitä 10-6 06: Pisteitä 5-4 07: Pisteitä 5-4	05: Pisteitä 5-3 06: Pisteitä 3-2 07: Pisteitä 3-2	05: Pisteitä 2-0 06: Pisteitä 1-0 07: Pisteitä 1-0
05	Asuntoratkaisujen innovatiivisuus ja asuntojakauman monipuolisuus	5	
06	Asuntojen sisätilojen toimivuus ja suhde ulkomaisemaan	3	
07	Asuntojen sisätilallinen muunneltavuus ja joustavuus	4	

Maksimipisteet (yhteensä 100 pistettä)

Tarjoaja Paviljongen
Liittyminen ympäristöön
Arkkitehtuuri
Lähiympäristö
Piha-alueet
Asuntoratkaisut

Pisteet yhteensä
55
Liittyminen ympäristöön
15
Arkkitehtuuri
14
Lähiympäristö
10
Piha-alueet
4
Asuntoratkaisut
5
3
4

Luostarinkatu 5, tontinluovutuskilpailu

23.11.2020

LAATUPISTEYTYYS

Laatupisteytys (55%):

Kilpailusuunnitelmat (laatupisteytys) pdf-tiedostomuodossa sisältäen:
 asemapiirros 1:500; alueleikkaukset 1:500; aluejulkisivut 1:500;
 asuinrakennuksen pohjapiirustukset 1:200; julkisivut ja leikkaukset 1:200;
 näkymäkuvat

Arviointiperusteet	Kiitettävä	Hyvä	Tyydyttävä
--------------------	------------	------	------------

Tavoitteet huomioitu kiitettävästi.

Tavoitteet huomioitu pääosin hyvin, mutta on tarpeen kehittää suunnitelmaa.

Tavoitteet huomioitu tyydyttävästi. Suunnitelma ei tue tavoitteita kuin pienin osin.

	Liittyminen ympäristöön	Pisteitä 35-21	Pisteitä 20-10	Pisteitä 9-0
01	Kokonaisuuden hallittu sovitus ympäristönsä: maastoon, naapurirakennuksiin, kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen. Kaavaluonnoksen asettamien kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutuminen; Rakennuksen suunnittelussa huomioitu maastomuodot ja lähialueen rakennukset. Rakennuksen suhde ympäristöönsä on sopusuhtainen; massoitelu ja kattomuoto ovat ympäristöönsä istuvat (rajapinta mittakaavaltaan ja arkkitehtuuriltaan erilaisten rakennusten välissä).		11	
	Arkkitehtuuri	Pisteitä 25-12	Pisteitä 11-5	Pisteitä 4-0
02	Rakennuksen arkkitehtoninen laatu, sopusuhtaisuus ja aikaa kestävä arkkitehtuuria tukevat ratkaisut; Arvokkaaseen ympäristöön sopiva, arkkitehtonisesti korkeatasoinen ratkaisu, mm. julkisivut kokonaisuutellaan hallitut ja paikkaansa sopivat.		10	
	Lähiympäristö	Pisteitä 15-9	Pisteitä 8-4	Pisteitä 3-0
03	Tontin hienostunut ja luonteva liittyminen ympäröiviin korttelialueisiin ja puistoon; mm. leikkauksissa tulee esiin rakennuksen suhde tontin ja lähiympäristön korkomaailmaan sopuuhaisesti.		8	
	Piha-alueet	Pisteitä 5-4	Pisteitä 3-2	Pisteitä 1-0
04	Piha-alueiden laadukkuus, toimivuus ja viihtyisyys; asumisen mittakaava huomioitu, esim. sisäänkäynti- ja piha-alueet.	4		
	Asuntoratkaisut	Pisteet max 20; 10+5+5 05: Pisteitä 10-6 06: Pisteitä 5-4 07: Pisteitä 5-4	05: Pisteitä 5-3 06: Pisteitä 3-2 07: Pisteitä 3-2	05: Pisteitä 2-0 06: Pisteitä 1-0 07: Pisteitä 1-0
05	Asumisratkaisujen innovatiivisuus ja asuntojakauman monipuolisuus	7		
06	Asuntojen sisätilojen toimivuus ja suhde ulkomaisemaan	4		
07	Asuntojen sisätillallinen muunneltavuus ja joustavuus	4		

Maksimipisteet (yhteensä 100 pistettä)

Tarjoaja Terrazze

Pisteet yhteensä

48

Liittyminen ympäristöön

Liittyminen ympäristöön

11

Arkkitehtuuri

Arkkitehtuuri

10

Lähiympäristö

Lähiympäristö

8

Piha-alueet

Piha-alueet

4

Asuntoratkaisut

Asuntoratkaisut

7

4

4

Luostarinkatu 5, tontinluovutuskilpailu

23.11.2020

LAATUPISTEITYS

Laatupisteitys (55%):

Kilpailusuunnitelmat (laatupisteitys) pdf-tiedostomuodossa sisältäen:
 asemapiirros 1:500; alueleikkaukset 1:500; aluejulkisivut 1:500;
 asuinrakennuksen pohjapiirustukset 1:200; julkisivut ja leikkaukset 1:200;
 näkymäkuvat

Arviointiperusteet	Kiitettävä	Hyvä	Tyydyttävä
	Tavoitteet huomioitu kiitettävästi.	Tavoitteet huomioitu pääosin hyvin, mutta on tarpeen kehittää suunnitelmaa.	Tavoitteet huomioitu tyydyttävästi. Suunnitelma ei tue tavoitteita kuin pienin osin.
Liittyminen ympäristöön	Pisteitä 35-21	Pisteitä 20-10	Pisteitä 9-0
01 Kokonaisuuden hallittu sovitus ympäristönsä: maastoon, naapurirakennuksiin, kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen. Kaavaluonnoksen asettamien kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutuminen; Rakennuksen suunnittelussa huomioitu maastomuodot lähialueen rakennukset. Rakennuksen suhde ympäristöönsä on sopusuhtainen; massoitelu ja kattomuoto ovat ympäristöönsä istuvat (rajapinta mittakaavaltaan ja arkkitehtuuriltaan erilaisten rakennusten välissä).		10	
Arkkitehtuuri	Pisteitä 25-12	Pisteitä 11-5	Pisteitä 4-0
02 Rakennuksen arkkitehtoninen laatu, sopusuhaisuus ja aikaa kestävä arkkitehtuuria tukevat ratkaisut; Arvokkaaseen ympäristöön sopiva, arkkitehtonisesti korkeatasoinen ratkaisu, mm. julkisivut kokonaisuuteltaan hallitut ja paikkaansa sopivat.		11	
Lähiympäristö	Pisteitä 15-9	Pisteitä 8-4	Pisteitä 3-0
03 Tontin hienostunut ja luonteva liittyminen ympäröiviin korttelialueisiin ja puistoon; mm. leikkauksissa tulee esiin rakennuksen suhde tontin ja lähiympäristön korkomaailmaan sopusuhteisesti.		7	
Piha-alueet	Pisteitä 5-4	Pisteitä 3-2	Pisteitä 1-0
04 Piha-alueiden laadukkuus, toimivuus ja viihtyisyys asumisen mittakaava huomioitu, esim. sisäänkäynti- ja piha-alueet.	4		
Asuntoratkaisut	Pisteet max 20; 10+5+5 05: Pisteitä 10-6 06: Pisteitä 5-4 07: Pisteitä 5-4	05: Pisteitä 5-3 06: Pisteitä 3-2 07: Pisteitä 3-2	05: Pisteitä 2-0 06: Pisteitä 1-0 07: Pisteitä 1-0
05 Asumisratkaisujen innovatiivisuus ja asuntojakauman monipuolisuus	7		
06 Asuntojen sisätilojen toimivuus ja suhde ulkomaisemaan		3	
07 Asuntojen sisätillallinen muunneltavuus ja joustavuus	4		

Maksimipisteet (yhteensä 100 pistettä)

Tarjoaja Portinvartija	Pisteet yhteensä
	46
Liittyminen ympäristöön	Liittyminen ympäristöön
	10
Arkkitehtuuri	Arkkitehtuuri
	11
Lähiympäristö	Lähiympäristö
	7
Piha-alueet	Piha-alueet
	4
Asuntoratkaisut	Asuntoratkaisut
	7
	3
	4

Luostarinkatu 5, tontinluovutuskilpailu

23.11.2020

LAATUPISTEYTYYS

Laatupisteytys (55%):

Kilpailusuunnitelmat (laatupisteytys) pdf-tiedostomuodossa sisältäen:
 asemapiirros 1:500; alueleikkaukset 1:500; aluejulkisivut 1:500;
 asuinrakennuksen pohjapiirustukset 1:200; julkisivut ja leikkaukset 1:200;
 näkymäkuvat

Arviointiperusteet	Kiitettävä	Hyvä	Tyydyttävä
	Tavoitteet huomioitu kiitettävästi.	Tavoitteet huomioitu pääosin hyvin, mutta on tarpeen kehittää suunnitelmaa.	Tavoitteet huomioitu tyydyttävästi. Suunnitelma ei tue tavoitteita kuin pienin osin.
Liittyminen ympäristöön	Pisteitä 35-21	Pisteitä 20-10	Pisteitä 9-0
01	Kokonaisuuden hallittu sovitus ympäristönsä: maastoon, naapurirakennuksiin, kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen. Kaavaluonnoksen asettamien kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutuminen; Rakennuksen suunnittelussa huomioitu maastomuodot ja lähialueen rakennukset. Rakennuksen suhde ympäristöönsä on sopuuhainen; massoitelu ja kattomuoto ovat ympäristöönsä istuvat (rajapinta mittakaavaltaan ja arkkitehtuuriltaan erilaisten rakennusten välissä).	12	
Arkkitehtuuri	Pisteitä 25-12	Pisteitä 11-5	Pisteitä 4-0
02	Rakennuksen arkkitehtoninen laatu, sopuuhaisuus ja aikaa kestävä arkkitehtuuria tukevat ratkaisut; Arvokkaaseen ympäristöön sopiva, arkkitehtonisesti korkeatasoinen ratkaisu, mm. julkisivut kokonaisuutellaan hallitut ja paikkaansa sopivat.	9	
Lähiympäristö	Pisteitä 15-9	Pisteitä 8-4	Pisteitä 3-0
03	Tontin hienostunut ja luonteva liittyminen ympäröiviin korttelialueisiin ja puistoon; mm. leikkauksissa tulee esiin rakennuksen suhde tontin ja lähiympäristön korkomaailmaan sopuuhaisesti.	9	
Piha-alueet	Pisteitä 5-4	Pisteitä 3-2	Pisteitä 1-0
04	Piha-alueiden laadukkuus, toimivuus ja viihtyisyys; asumisen mittakaava huomioitu, esim. sisäänkäynti- ja piha-alueet.	3	
Asuntoratkaisut	Pisteet max 20; 10+5+5 05: Pisteitä 10-6 06: Pisteitä 5-4 07: Pisteitä 5-4	05: Pisteitä 5-3 06: Pisteitä 3-2 07: Pisteitä 3-2	05: Pisteitä 2-0 06: Pisteitä 1-0 07: Pisteitä 1-0
05	Asumisratkaisujen innovatiivisuus ja asuntojakauman monipuolisuus	4	
06	Asuntojen sisätilojen toimivuus ja suhde ulkomaisemaan	3	
07	Asuntojen sisätillallinen muunneltavuus ja joustavuus	3	

Maksimipisteet (yhteensä 100 pistettä)

Tarjoaja Vieste
Liittyminen ympäristöön
Arkkitehtuuri
Lähiympäristö
Piha-alueet
Asuntoratkaisut

Pisteet yhteensä
43
Liittyminen ympäristöön
12
Arkkitehtuuri
9
Lähiympäristö
9
Piha-alueet
3
Asuntoratkaisut
4
3
3

Luostarinkatu 5, tontinluovutuskilpailu

23.11.2020

LAATUPISTEYTYYS

Laatupisteytys (55%):

Kilpailusuunnitelmat (laatupisteytys) pdf-tiedostomuodossa sisältäen:
 asemapiirros 1:500; alueleikkaukset 1:500; aluejulkisivut 1:500;
 asuinrakennuksen pohjapiirustukset 1:200; julkisivut ja leikkaukset 1:200;
 näkymäkuvat

Arviointiperusteet	Kiitettävä	Hyvä	Tyydyttävä
--------------------	------------	------	------------

Tavoitteet huomioitu kiitettävästi.

Tavoitteet huomioitu pääosin hyvin, mutta on tarpeen kehittää suunnitelmaa.

Tavoitteet huomioitu tyydyttävästi. Suunnitelma ei tue tavoitteita kuin pienin osin.

	Liittyminen ympäristöön	Pisteitä 35-21	Pisteitä 20-10	Pisteitä 9-0
01	Kokonaisuuden hallittu sovitus ympäristönsä: maastoon, naapurirakennuksiin, kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen. Kaavaluonnoksen asettamien kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutuminen; Rakennuksen suunnittelussa huomioitu maastomuodot ja lähialueen rakennukset. Rakennuksen suhde ympäristönsä on sopusuhtainen; massoitelu ja kattomuoto ovat ympäristönsä istuvat (rajapinta mittakaavaltaan ja arkkitehtuuriltaan erilaisten rakennusten välissä).			7

	Arkkitehtuuri	Pisteitä 25-12	Pisteitä 11-5	Pisteitä 4-0
02	Rakennuksen arkkitehtoninen laatu, sopusuhtaisuus ja aikaa kestävä arkkitehtuuria tukevat ratkaisut; Arvokkaaseen ympäristöön sopiva, arkkitehtonisesti korkeatasoinen ratkaisu, mm. julkisivut kokonaisuutellaan hallitut ja paikkaansa sopivat.		5	

	Lähiympäristö	Pisteitä 15-9	Pisteitä 8-4	Pisteitä 3-0
03	Tontin hienostunut ja luonteva liittyminen ympäröiviin korttelialueisiin ja puistoon; mm. leikkauksissa tulee esiin rakennuksen suhde tontin ja lähiympäristön korkomaailmaan sopusuhtaisesti.		4	

	Piha-alueet	Pisteitä 5-4	Pisteitä 3-2	Pisteitä 1-0
04	Piha-alueiden laadukkuus, toimivuus ja viihtyisyys; asumisen mittakaava huomioitu, esim. sisäänkäynti- ja piha-alueet.		3	

	Asuntoratkaisut	Pisteet max 20; 10+5+5 05: Pisteitä 10-6 06: Pisteitä 5-4 07: Pisteitä 5-4	05: Pisteitä 5-3 06: Pisteitä 3-2 07: Pisteitä 3-2	05: Pisteitä 2-0 06: Pisteitä 1-0 07: Pisteitä 1-0
05	Asuntoratkaisujen innovatiivisuus ja asuntojakauman monipuolisuus	7		
06	Asuntojen sisätilojen toimivuus ja suhde ulkomaisemaan		2	
07	Asuntojen sisätillallinen muunneltavuus ja joustavuus		3	

Maksimipisteet (yhteensä 100 pistettä)

Tarjoaja Frames

Liittyminen ympäristöön

Arkkitehtuuri

Lähiympäristö

Piha-alueet

Asuntoratkaisut

Pisteet yhteensä

31

Liittyminen ympäristöön
7

Arkkitehtuuri
5

Lähiympäristö
4

Piha-alueet
3

Asuntoratkaisut
7
2
3

Luostarinkatu 5, tontinluovutuskilpailu

23.11.2020

LAATUPISTEYTYYS

Laatupisteytys (55%):

Kilpailusuunnitelmat (laatupisteytys) pdf-tiedostomuodossa sisältäen:
 asemapiirros 1:500; alueleikkaukset 1:500; aluejulkisivut 1:500;
 asuinrakennuksen pohjapiirustukset 1:200; julkisivut ja leikkaukset 1:200;
 näkymäkuvat

	Arviointiperusteet	Kiitettävä	Hyvä	Tyydyttävä
		Tavoitteet huomioitu kiitettävästi.	Tavoitteet huomioitu pääosin hyvin, mutta on tarpeen kehittää suunnitelmaa.	Tavoitteet huomioitu tyydyttävästi. Suunnitelma ei tue tavoitteita kuin pienin osin.
	Liittyminen ympäristöön	Pisteitä 35-21	Pisteitä 20-10	Pisteitä 9-0
01	Kokonaisuuden hallittu sovitus ympäristönsä: maastoon, naapurirakennuksiin, kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen. Kaavaluonnoksen asettamien kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutuminen; Rakennuksen suunnittelussa huomioitu maastomuodot ja lähialueen rakennukset. Rakennuksen suhde ympäristöönsä on sopusuhtainen; massoittelu ja kattomuoto ovat ympäristöönsä istuvat (rajapinta mittakaavaltaan ja arkkitehtuuriltaan erilaisten rakennusten välissä).			9
	Arkkitehtuuri	Pisteitä 25-12	Pisteitä 11-5	Pisteitä 4-0
02	Rakennuksen arkkitehtoninen laatu, sopusuhtaisuus ja aikaa kestävä arkkitehtuuria tukevat ratkaisut; Arvokkaaseen ympäristöön sopiva, arkkitehtonisesti korkeatasoinen ratkaisu, mm. julkisivut kokonaisuutellaan hallitut ja paikkaansa sopivat.		6	
	Lähiympäristö	Pisteitä 15-9	Pisteitä 8-4	Pisteitä 3-0
03	Tontin hienostunut ja luonteva liittyminen ympäröiviin korttelialueisiin ja puistoon; mm. leikkauksissa tulee esiin rakennuksen suhde tontin ja lähiympäristön korkomaailmaan sopusuhtaisesti.		4	
	Piha-alueet	Pisteitä 5-4	Pisteitä 3-2	Pisteitä 1-0
04	Piha-alueiden laadukkuus, toimivuus ja viihtyisyys; asumisen mittakaava huomioitu, esim. sisäänkäynti- ja piha-alueet.		3	
	Asuntoratkaisut	Pisteet max 20; 10+5+5 05: Pisteitä 10-6 06: Pisteitä 5-4 07: Pisteitä 5-4	05: Pisteitä 5-3 06: Pisteitä 3-2 07: Pisteitä 3-2	05: Pisteitä 2-0 06: Pisteitä 1-0 07: Pisteitä 1-0
05	Asuntoratkaisujen innovatiivisuus ja asuntojakauman monipuolisuus		4	
06	Asuntojen sisätilojen toimivuus ja suhde ulkomaisemaan		3	
07	Asuntojen sisätalallinen muunneltavuus ja joustavuus		2	

Maksimipisteet (yhteensä 100 pistettä)

Tarjoaja Gradatio
Liittyminen ympäristöön
Arkkitehtuuri
Lähiympäristö
Piha-alueet
Asuntoratkaisut

Pisteet yhteensä
31
Liittyminen ympäristöön
9
Arkkitehtuuri
6
Lähiympäristö
4
Piha-alueet
3
Asuntoratkaisut
4
3
2

Luostarinkatu 5, tontinluovutuskilpailu

23.11.2020

LAATUPISTEYTYYS

Laatupisteytys (55%):

Kilpailusuunnitelmat (laatupisteytys) pdf-tiedostomuodossa sisältäen:
 asemapiirros 1:500; alueleikkaukset 1:500; aluejulkisivut 1:500;
 asuinrakennuksen pohjapiirustukset 1:200; julkisivut ja leikkaukset 1:200;
 näkymäkuvat

Arviointiperusteet	Kiitettävä	Hyvä	Tyydyttävä
--------------------	------------	------	------------

Tavoitteet huomioitu kiitettävästi.

Tavoitteet huomioitu pääosin hyvin, mutta on tarpeen kehittää suunnitelmaa.

Tavoitteet huomioitu tyydyttävästi. Suunnitelma ei tue tavoitteita kuin pienin osin.

	Liittyminen ympäristöön	Pisteitä 35-21	Pisteitä 20-10	Pisteitä 9-0
01	Kokonaisuuden hallittu sovitus ympäristönsä: maastoon, naapurirakennuksiin, kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen. Kaavaluonnoksen asettamien kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutuminen; Rakennuksen suunnittelussa huomioitu maastomuodot ja lähialueen rakennukset. Rakennuksen suhde ympäristönsä on sopuuhainen; massoitelu ja kattomuoto ovat ympäristönsä istuvat (rajapinta mittakaavaltaan ja arkkitehtuuriltaan erilaisten rakennusten välissä).			8

	Arkkitehtuuri	Pisteitä 25-12	Pisteitä 11-5	Pisteitä 4-0
02	Rakennuksen arkkitehtoninen laatu, sopuuhaisuus ja aikaa kestävä arkkitehtuuria tukevat ratkaisut; Arvokkaaseen ympäristöön sopiva, arkkitehtonisesti korkeatasoinen ratkaisu, mm. julkisivut kokonaisuuteltaan hallitut ja paikkaansa sopivat.		7	

	Lähiympäristö	Pisteitä 15-9	Pisteitä 8-4	Pisteitä 3-0
03	Tontin hienostunut ja luonteva liittyminen ympäröiviin korttelialueisiin ja puistoon; mm. leikkauksissa tulee esiin rakennuksen suhde tontin ja lähiympäristön korkomaailmaan sopuuhaisesti.		4	

	Piha-alueet	Pisteitä 5-4	Pisteitä 3-2	Pisteitä 1-0
04	Piha-alueiden laadukkuus, toimivuus ja viihtyisyys; asumisen mittakaava huomioitu, esim. sisäänkäynti- ja piha-alueet.		2	

	Asuntoratkaisut	Pisteet max 20; 10+5+5 05: Pisteitä 10-6 06: Pisteitä 5-4 07: Pisteitä 5-4	05: Pisteitä 5-3 06: Pisteitä 3-2 07: Pisteitä 3-2	05: Pisteitä 2-0 06: Pisteitä 1-0 07: Pisteitä 1-0
05	Asuntoratkaisujen innovatiivisuus ja asuntojakauman monipuolisuus		4	
06	Asuntojen sisätilojen toimivuus ja suhde ulkomaisemaan		2	
07	Asuntojen sisätalallinen muunneltavuus ja joustavuus		2	

Maksimipisteet (yhteensä 100 pistettä)

Tarjoaja Torni ja townhouse

Pisteet yhteensä
29

Liittyminen ympäristöön

Liittyminen ympäristöön
8

Arkkitehtuuri

Arkkitehtuuri
7

Lähiympäristö

Lähiympäristö
4

Piha-alueet

Piha-alueet
2

Asuntoratkaisut

Asuntoratkaisut
4
2
2