

## **TONTINLUOVUTUSKILPAILU PÄÄSKYVUORENRINNE SAATUJEN EHDOTUSTEN ARVIOINTI**

Turun kaupunki on järjestänyt suunnittelu- ja toteutusryhmille suunnatun tontinluovutuskilpailun Pääskyvuorenrinteen alueen rakennuttajien/rakentajien valitsemiseksi. Kilpailun järjestäjä pyysi ehdotuksia kilpailun kohteena olevien asuinkerrostalotonttien suunnittelusta ja toteutuksesta. Kilpailun tehtävänä oli suunnitella yksi asuinkerrostalotontti, jonka perusratkaisu on monistettavissa alueen muillekin tonteille. Tarjoajan tuli esittää kuvaus visualisointineen siitä, miltä asuinrakennukset näyttävät maastoon sijoitettuina. Korttelialueiden suunnittelun lisäksi tarjoajan tuli ottaa kantaa myös uuden asuinalueen katutilaan ja kaupunkikuvaan kokonaisuudessaan.

Kilpailun tavoitteena oli löytää arkkitehtonisesti korkeatasoisia ja toteutuskelpoisia rakennussuunnitelmia. Pääpaino oli rakennusten maisemaan sovittamisessa sekä mielenkiintoisissa ja muuntojoustavissa asuntoratkaisuissa.

Kauppahinnasta pyydettiin jättämään hintatarjous niistä aloitustonteista optiotontteineen, joita kilpailuehdotus koskee. Tarjoajan tuli ilmoittaa myös aloitustonttien ensisijaisuusjärjestys.

Arvioinnit on tehty laadullisin perustein. Töitä arvioitaessa on yleisesti ottaen tärkeämpänä pidetty ehdotuksen innovatiivisuutta ja omaleimaisuutta kuin yksityiskohtien virheettömyyttä. Lisäksi arvioinnissa on huomioitu tehdyt hintatarjoukset.

Tavoite on, että kilpailun tuloksena Pääskyvuorenrinteeseen rakentuu hyvä esimerkki omaleimaisesta yhtiömuotoisesta kerrostalorakentamisesta. Kilpailu pyrkii omalta osaltaan edistämään Turun kaupungin asuntotarjonnan monipuolistumista.

Pääskyvuorenrinteen tontinluovutuskilpailuun saatiin määräaikaan pe 13.11.2015 klo 15:00 mennessä kolme ehdotusta, joiden nimimerkit ovat ”Himmeli”, ”Passerie ja ”Pääsky poikineen”.

### **Himmeli**

Ehdotus on asemakaavaluonnoksen ideologian mukainen ja sen arkkitehtuuri on hallittua, asiantuntevaa ja toteuttamiskelpoista. Julkisivun muotokieli, materiaalivalinnat ja värimaailma viittaa mielikuvatasolla ehkä aavistuksen enemmän julkisen rakentamiseen kuin kodikkaaseen rakentamiseen. Teemavärit sisäänkäyntien, porrashuoneiden ja kattoterassien yhteydessä lisäävät rakennusten tunnistettavuutta ja identiteettiä. Ideologia teemavärien käytössä on pelkistetty mutta toimiva. Valaistujen eriväristen kattoterassien kajo etäämmälle Jaanintielle luo asuinalueelle tunnistettavan yleisilmeen myös suurmaisemaan. Erisuuntaisesti sijoitetut suorakaiteen muotoiset rakennusmassat luovat vaihtelua katu- ja pihanäkymiin. Kahden rakennuksen yhteispihajärjestelyt niihin liittyvine ratkaisuneen sekä maanalainen pysäköinti ajoluiskineen ovat harkittuja ja toimivia. Hulevesiratkaisu vaatii toimiakseen vielä jatkosuunnittelua (katso erillinen lausunto).

Asuntojakauma on suppea (1h+kk - 2h+k), mikä jättää helposti esim. lapsiperheet potentiaalisten asukkaiden ulkopuolelle. Asuntopohjat ovat toimivia, mutta niiden säilytystilojen määrä voisi olla suurempi. Koko rakennusta ympäröivä parvekenauha toimii välittävänä elementtinä asunnon ja ympäristön välillä ja lisää osaltaan rakennuksen ja sen asuntojen persoonallisuutta. Panostus

rakennuksen sisällä olevaan luonnonvaloa saavaan porraskäytävään väreineen, muotoineen ja istutuksineen lisää kilpailuehdotuksen tyylikkyyttä ja asuntoihin saapumisen miellyttävyyttä. Katoille sijoitetut talokohtaiset saunat oleskelutiloineen tarjoavat kaikille asukkaille mahdollisuuden nauttia ylimmän kerroksen näkymistä sekä lisäävät osaltaan asukkaiden mahdollisuutta yhteisöllisyyden toteuttamiseen.

Kilpailuehdotus ja siihen liittyvät hintatarjoukset on tehty seuraavasti:

- |                            |              |  |
|----------------------------|--------------|--|
| - 1. kiinnostavin osa-alue | 2A → 2B      | Hintatarjous 260 euroa /k-m <sup>2</sup> |
| - 2. kiinnostavin osa-alue | 2C → 3C      | Hintatarjous 250 euroa /k-m <sup>2</sup> |
| - 3. kiinnostavin osa-alue | 1A → 1B → 1C | Hintatarjous 250 euroa /k-m <sup>2</sup> |

Hintatarjoukset ylittävät vaaditun minimihinnan 240 euroa /k-m<sup>2</sup>. Kilpailun eri osa-alueiden tonteista kilpailijoiden itse tekemät tonttikokonaisuudet ja niihin kohdennetut tarjoukset on jätetty huomioimatta automaattisesti kilpailuohjelman vastaisina (esim. 2C → 3C).

## Passerie

Ehdotus on asemakaavaluonnoksen ideologian mukainen ja sen arkkitehtuuri on innovatiivista, omaleimaista, hallittua ja toteuttamiskelpoista. Vuoroittain sijoitetut erikorkuiset piste- ja lamellitalot luovat vaihtelevan ja polveilevan katu- ja pihatilan. Kilpailuehdotuksessa on tutkittu ansiokkaasti katutilan toteuttamista shared space -periaattella sekä rakennusten ja tonttien muodostamia pihatilojen sarjoja ja niiden luomia kulkukokemuksia. Julkisivujen muotokieli, tonteittain vaihtelevat materiaalivalinnat ja värimaailma luovat viihtyisän ja kodikkaan yleisvaikutelman ja antavat sekä yksittäisille rakennuksille että koko alueelle omaleimaisen ja tunnistettavan identiteetin. Rakennusten yhteispihjärjestelyt niihin liittyvine ratkaisuineen sekä maanalainen pysäköinti ajoluiskineen ja viherseinineen ovat innovatiivisia, harkittuja ja toimivia. Niskaojan laajentamista hulevesialtain ei pidetä teknisesti ja taloudellisesti järkevänä. Hulevesiratkaisu vaatii toimiakseen vielä jatkosuunnittelua (katso erillinen lausunto).

Asuntojakauma on kiitettävän laaja (1h+alk+kk - 4h+khh+k+s). Asuntopohjat ovat toimivia, mutta säilytystilaratkaisuihin ja niiden määrään tulisi kiinnittää ainakin osassa asuntoja vielä huomiota (esim. yksiö 31,5 m<sup>2</sup>). Parvekesektorit luovat mielenkiintoisia mahdollisuuksia niin toiminnallisesti kuin arkkitehtonisesti. Ylimpien kerrosten omakotitalomaiset ratkaisut katolla olevine pihaterasseineen luovat osaltaan asumisen uusia mahdollisuuksia. Mahdolliset ylimpiin kerroksiin sijoitetut talokohtaiset saunat tarjoavat kaikille asukkaille mahdollisuuden nauttia ylimmän kerroksen näkymistä ja toisivat oman lisänsä asukkaiden mahdollisuuksiin yhteisölliseen toimintaan. Rakennusten pääsisäänkäyntien huomaamaton sijoittuminen sekä niihin liittyvät mutkittelevat käytävät ja luonnonvalottomat porrashuoneratkaisut eivät ole ratkaisuina selkeitä eivätkä kovin kutsuvia selkeitä omassa roolissaan, osana rakennukseen ja asuntoihin saapumista. Kilpailuehdotuksen vaihtoehtoinen kortteli- ja liikennesuunnitelma on ehdotuksena ansiokas. Kilpailuehdotuksessa kaavaluonnoksen mukaisesti tehtyä ja esitettyä suunnitelmaa pidetään kuitenkin parempana vaihtoehtona kilpailun jälkeisen jatkotyöskentelyn ja toteutuksen kannalta.

Kilpailuehdotus ja siihen liittyvät hintatarjoukset on tehty seuraavasti:

- |                            |              |  |
|----------------------------|--------------|--|
| - 1. kiinnostavin osa-alue | 2B → 2A → 2C | Hintatarjous 255 euroa /k-m <sup>2</sup> |
| - 2. kiinnostavin osa-alue | 1A → 1B → 1C | Hintatarjous 255 euroa /k-m <sup>2</sup> |
| - 3. kiinnostavin osa-alue | 3B → 3A → 6A | Hintatarjous 255 euroa /k-m <sup>2</sup> |

Hintatarjoukset ylittävät vaaditun minimihinnan 240 euroa /k-m<sup>2</sup>. Kilpailun eri osa-alueiden tonteista kilpailijoiden itse tekemät tonttikokonaisuudet ja niihin kohdennetut tarjoukset on jätetty

huomioimatta automaattisesti kilpailuohjelman vastaisina (esim. 3B → 3A → 6A).

## **Pääsky poikineen**

Ehdotus on asemakaavaluonnoksen ideologian mukainen ja sen arkkitehtuuri on hallittua ja toteuttamiskelpoista. Ulkoarkkitehtuuri ja sen värimaailma on erilaisten pienten väripintojen käytöstä huolimatta melko yllätyksetöntä. Pihajärjestelyt ja siihen liittyvät aidat, istutukset, materiaalivalinnat ja valaistus sekä maanalainen pysäköinti ajoluiskineen ovat harkittuja ja toimivia. Graafisesta betonista tehdyt valaistut pystyaiheet julkisivuissa ovat keino lisätä rakennuksen tunnistettavuutta, joka toteutuu ainakin panostettaessa rakennuskohtaisiin yksilöllisiin graafisiin kuviointeihin. Pihaa ympäröivä muuri rajaa tontin ympäristöstään itsenäiseksi selkeäksi yksiköksi. Pihalla visuaalisesti merkittävässä roolissa olevien muurien toteutusmateriaali jää epäselväksi, koska julkisivukuvissa merkintänä on punainen väribetoni ja näkymäkuvissa materiaalina on edellisestä poiketen tiili. Kilpailuehdotuksen mukainen ulkoarkkitehtuuri ei yksin riitä luomaan Pääskylvuorenrinteestä muista asuinalueista erottuvaa imagoa ja identiteettiä. Kilpailuehdotuksen mukaista rakennusta on monistettu ja porrastettu maaston mukaan jossain määrin vain pystysuunnassa. Vaarana on korttelikonaisuuden monotoninen ja tylsä yleisilme. Hulevesiratkaisu vaatii toimiakseen vielä jatkosuunnittelua (katso erillinen lausunto).

Asuntojakauma on melko monipuolinen (1h+kk - 4h+k). Tekstin mukaan 6. ja 7. krs:n asuntoja on mahdollista yhdistää 2-kerroksisiksi asunnoiksi, mutta näistä vaihtoehdoista ei ole suunnitelmia. Asuntojen säilytystilojen määrä voisi olla suurempi. Ensimmäisen kerroksen asuntoja on sijoitettu kadun puolelle elävöittämään katumiljöötä. Tontin sisäpuolelle toteutettuina ja auringon valon suunnat huomioiden näiden asuntopihojen viihtyisyys ja yksityisyyden taso voisi olla asukkaan näkökulmasta suurempi. Porraskäytävä on toimivan kompakti ja saa myös luonnonvaloa ulkotilaan avautuvien ikkunoiden kautta.

Kilpailuehdotus ja siihen liittyvät hintatarjoukset on tehty seuraavasti:

- |                            |              |  |
|----------------------------|--------------|--|
| - 1. kiinnostavin osa-alue | 2A → 2B → 2C | Hintatarjous 250 euroa /k-m <sup>2</sup> |
| - 2. kiinnostavin osa-alue | 1A → 1B → 1C | Hintatarjous 245 euroa /k-m <sup>2</sup> |
| - 3. kiinnostavin osa-alue | 3A → 3B → 6C | Hintatarjous 240 euroa /k-m <sup>2</sup> |

Hintatarjoukset ylittävät vaaditun minimihinnan 240 euroa /k-m<sup>2</sup>.

## **Arviointiryhmä päätti ehdottaa seuraavaa:**

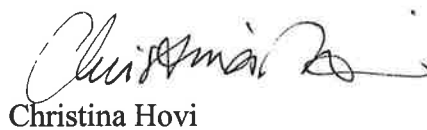
- kilpailun 1. sija ja tontit 2A, 2B ja 2C nimimerkille ”Passerie”
- kilpailun 2. sija ja tontit 1A, 1B ja 1C nimimerkille ”Himmeli”
- kilpailun 3. sija ja tontit 3A, 3B ja 3C nimimerkille ”Pääsky poikineen”

Kilpailuohjelman mukaisesti Turun kaupunki varaa tontit tontinluovutusta varten voittaneille suunnittelu- ja toteutusryhmille. Alueen asemakaavoitus etenee yhteistyönä kaupungin ja kumppaneiksi valittujen ryhmien kesken. Valittujen suunnittelu- ja toteutusryhmien on varauduttava jatkosuunnittelun aikana sovittelemaan suunnitelmiaan yhteen alueen muiden toteuttajien kanssa parhaan lopputuloksen saavuttamiseksi.

Turussa 8.1.2016



Timo Laiho



Christina Hovi



Mika Rajala



Christiane Eskolin