

ALUESUUNNITTELUKILPAILU

”TURKU ENERGIAN TONTTI”, Turku



Kilpailuehdotus nimimerkillä ”Rasteri”

ARVIOINTIPÖYTÄKIRJA

Kilpailuaika 31.8.2015 - 21.1.2016

SISÄLLYSLUETTELO

1. KILPAILUN JÄRJESTÄMINEN	1
1.1 Kilpailun toimeenpanija ja kilpailumuoto	1
1.2 Kilpailuun osallistujat	1
1.3 Arviointiryhmä	1
1.4 Kilpailuasiakirjat	1
1.5 Kilpailun salaisuus	1
2. KILPAILUTEHTÄVÄ	2
2.1 Kilpailun taustaa	2
2.2 Kilpailualue	2
2.3 Kilpailun tavoitteet ja suunnitteluohjeet	3
3. YLEISARVOSTELU	4
3.1 Kilpailuehdotukset	4
3.2 Kilpailun arvosteluperusteet	4
3.3 Yleisarviointi	4
3.4 Taloudellinen toteuttamiskelpoisuus	5
4. EHDOTUSKOHTAINEN ARVIOINTI	7
4.1 Ehdotus nimimerkillä "Enter"	7
4.2 Ehdotus nimimerkillä "Ylä pual jokke"	11
4.3 Ehdotus nimimerkillä "Rasteri"	15
4.4 Ehdotus nimimerkillä "Kryssi"	19
5. KILPAILUN TULOS JA JATKOTYÖSUOSITUS	23
5.1 Kilpailun tulos	23
5.2 Jatkotoimenpiteet	23
6. PÖYTÄKIRJAN ALLEKIRJOITUKSET	24

1. KILPAILUN JÄRJESTÄMINEN

1.1 Kilpailun toimeenpanija ja kilpailumuoto

Turun kaupunki, TVT Asunnot Oy ja Oy Turku Energia - Åbo Energi Ab ovat järjestäneet yhteistyössä aluesuunnittelukilpailun osoitteessa Linnankatu 65 sijaitsevan Turku Energian tontin sekä osoitteessa Amiraalistonkatu 6 sijaitsevien entisten raitiovaunuhallien muodostaman alueen kehittämisen ideoimiseksi. Kilpailu järjestettiin ilmoittautumiskutsukilpailuna.

1.2 Kilpailuun osallistujat

Määräaikaan mennessä aluesuunnittelukilpailuun ilmoittautui 33 työryhmää. Varsinaiseen kilpailuun kilpailun arviointiryhmä valitsi seuraavat neljä parhaiten kriteerit täyttävää työryhmää:

- Arkkitehtikonttori Petri Pussinen Oy ja Realprojekti Oy
- Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy
- Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy
- Sigge Arkkitehdit Oy

1.3 Arviointiryhmä

Arviointiryhmään ovat kuuluneet seuraavat jäsenet:

1. Timo Laiho, tonttipäällikkö, DI, Kiinteistöliikelaitos
2. Mika Rajala, arkkitehti SAFA, Kiinteistöliikelaitos
3. Christina Hovi, kaavoituspäällikkö, arkkitehti SAFA, Ympäristötoimiala
4. Thomas Hagström, kaavoitusarkkitehti, arkkitehti SAFA, Ympäristötoimiala
5. Teppo Forss, toimitusjohtaja, KTT, TVT Asunnot Oy
6. Risto Vaittinen, toimitusjohtaja, DI, Turku Energia
7. Juha Mäki-Jyllilä, arkkitehti SAFA, Arkkitehtitoimisto JKMM OY

Arviointiryhmän puheenjohtajana toimi tonttipäällikkö Timo Laiho ja sihteereinä toimivat kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström ja arkkitehti Mika Rajala.

Arviointiryhmä on kuullut työnsä aikana seuraavia asiantuntijoita:

- Pekka Saarinen, toimistopäällikkö, DI, Helsingin Kiinteistövirasto
- Turun Museokeskus, lausunto kilpailuehdotuksista

1.4 Kilpailuasiakirjat

Kilpailuohjelman sisältö ja tavoitteet on valmisteltu Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen ja Ympäristötoimialan Kaupunkisuunnittelun, TVT Asunnot Oy:n ja Turku Energia Oy:n yhteistyönä. Kilpailuohjelma liiteasiakirjoineen on Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan ja arviointiryhmän hyväksymä. Kilpailuaika alkoi 31.8.2015 ja päättyi 21.1.2016. Kilpailijoilla oli mahdollisuus tehdä kilpailuohjelmaan liittyviä kysymyksiä 5.11.2015 klo 15 mennessä. Arviointiryhmä vastaukset kysymyksiin julkaistiin internetissä 20.11.2015.

1.5 Kilpailun salaisuus

Kilpailu on järjestetty salaisena. Kilpailuehdotusten nimikuoret avataan vasta, kun kilpailu on ratkaistu ja arviointiryhmän arvostelupöytäkirja allekirjoitettu.

2. KILPAILUTEHTÄVÄ

2.1 Kilpailun taustaa

Kilpailualue sijaitsee noin 2 kilometrin etäisyydellä Turun Kauppatorilta länteen Turun IX:ssä kaupunginosassa. Alue on osa Turun kaupungin keskustaan kuuluvaa ruutukaava- aluetta, minkä tuntumassa sijaitsevat keskustaa reunustavat brownfield -alueet ovat myös uudistumassa.

Kilpailualue on Turun kaupungin omistama. Alueella sijaitsevat Turku Energian toimistotilat, voimala, lämpökeskus, sähkönsiirto- ja urakointitoiminnot, joista osa on jo poistunut käytöstä. Turku Energian entisen voimalan savupiippu on näkyvä maamerkki. Piipussa on italialaisen Mario Merzin vuonna 1994 suunnittelema neonvaloteos Fibonacci Sequence 1–55.

Keväällä 2015 alueella on aloitettu asemakaavan muutoksen laadinta, jota valmistellaan kaupungin aloitteesta, yhteistyössä nykyisen vuokralaisen Turku Energian sekä TVT Asunnot Oy:n kanssa. Turun kaupunginhallitus on 19.1.2015 hyväksynyt Turun kaupungin, TVT Asunnot Oy:n sekä Turku Energian välisen yhteistyösopimuksen korttelin kehittämiseksi. Yhteistyösopimuksen osapuolien järjestämällä aluesuunnittelukilpailulla on etsitty ideoita alueen asemakaavatyön pohjaksi.

Kilpailualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee hyvin monipuolisia keskustatoimintoja asumiseen, työpaikkoihin, matkailuun ja museotoimintaan liittyen. Turun linna sijaitsee myös näköyhteyden päässä. Lähistön Aurajoen rannat ja Kakolanmäki jatkavat uudistumistaan.

Turku Energian tonttia ja entisten raitiovaunuhallien aluetta suunnitellaan pääasiassa asumiseen viereisen Linnanfältin alueen uudisrakentamisen jatkoksi. Alueen vanhalle rakennuskannalle pyritään löytämään uusia innovatiivisia käyttötarkoituksia, jotka tarjoaisivat myös työpaikkoja ja monipuolisia palveluja alueen asukkaille ja muille kaupunkilaisille. Mahdollisten matkailua palvelevien toimintojen sijoittumista alueelle ei myöskään ole pois suljettu. Kaupunkikeskustan laajeneminen sataman suuntaan tukee keskustan elinvoimaisuutta ja merellisyyttä.

Osa Turku Energian toiminnoista on siirtymässä pois alueelta. Turku Energian käytöstä poistettujen / vapautuvien rakennuksien, muun muassa voimalan kattilahallin ja turbiinitalin, uusiokäyttöä etsitään uusia toteuttamiskelpoisia ratkaisuja. Suunnitelmissa tuli huomioida alueelle jäävien kaukolämmön lämpökeskuksen sekä sähköaseman toiminnot. Turku Energian toimitilojen uudelleen sijoittumista alueella on ollut mahdollista tutkia.

Myös Turun kaupungin omistamille suojelluille, nykyisin pääosin varastokäytössä oleville raitiovaunuhalleille on pyritty löytämään Turku Energian korttelin kehittämistä tukevia uusia käyttötarkoituksia. Asemakaavan mukaisesti halleihin voi sijoittaa liike- ja toimistotilaa, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuustilaa, ravintolatiloja, palvelun toimitiloja, taide- ja käsityöpajoja, opetus-, tutkimus- ja kokoontumistiloja sekä kulttuuritoimintaa, liikuntaa ja vapaa-aikaa palvelevia tiloja.

Kilpailulla on etsitty omaleimaisia ja toteuttamiskelpoisia ratkaisuja maankäytön kehittämiseksi ja alueen elinvoimaisuuden lisäämiseksi.

2.2 Kilpailualue

Ilmoittautumiskutsukilpailu järjestettiin osoitteessa Linnankatu 65 sijaitsevan Turku Energian tontin sekä osoitteessa Amiraalistonkatu 6 sijaitsevien entisten raitiovaunuhallien muodostaman alueen kehittämisen ideoimiseksi. Kilpailualueen koko on noin 2,5 hehta-

ria ja olemassa olevat rakennukset ovat laajuudeltaan noin 25 000 k-m². Osa rakennuksista tullaan korvaamaan uudisrakentamisella. Kilpailualueetta rajaavat Linnankatu, Steдингinkatu, Amiraalistonkatu ja Linnanmalmin katuaukio/tori.

2.3 Kilpailun tavoitteet ja suunnitteluohjeet

Kilpailun tavoitteena on ollut löytää suunnittelukohteena olevan alueen asemakaavoituksen ja rakentamisen pohjaksi laadukas ja toteuttamiskelpoinen ratkaisu, joka luo toiminnallisesti monipuolista ja kaupunkimaista aluetta.

Kilpailun järjestäjät pyysivät ehdotuksia kilpailun kohteena olevan aluekokonaisuuden suunnittelusta. Alueella edelleen säilyvät Turku Energian toiminnot tuli huomioida ja Turku Energian käytöstä poistettujen rakennusten (mm. voimalan kattilahalli ja turbiinisali) sekä kilpailualueen länsireunalla olevien vanhojen raitiovaunuhallien innovatiivinen uusiokäyttö tuli yhdistää uusien asuinrakennusten rakentamiseen.

Kilpailulla ja alueen asemakaavanmuutoksella halutaan parantaa korttelin toimivuutta ja elinvoimaa, tuoda lisää asuntoja keskustan läheisyyteen sekä uudistaa ja eheyttää kaupunkirakennetta täydennysrakentamisen keinoin. Energianjakelun turvaamiseksi alueella jatketaan nykylaajuudessa kaukolämmön vara- ja huipputuotantoa sekä sähköjakelua sähköaseman muodossa.

Kilpailuun kuuluvan uudisrakentamisen kerrosalatavoite on ollut vähintään noin 20 000 k-m². Myös tehokkaampi kilpailuohjelman tavoitteiden mukainen laadukas rakentaminen on ollut mahdollista. Osa asunnoista tullaan toteuttamaan TVT Asunnot Oy:n ARA -rahoitteisina kohtuuhintaisina vuokra-asuntoina.

Kilpailulla on etsitty alueen ympäristöä parantavaa, kaupunkikuvallisesti korkeatasoista, toimivaa ja toteuttamiskelpoista ideasuunnitelmaa, jonka pohjalta olisi mahdollista kehittää laadultaan ja kustannuksiltaan tasapainoinen suunnitteluratkaisu viihtyisän kaupunkimiljööön rakentamiseksi. Tarkoituksena on ollut löytää arkkitehtonisesti omaleimaisia ratkaisuja, jossa pääpainon tuli olla vanhan ja uuden yhteen sovittamisessa, kohtuuhintaisessa asumisessa sekä vaihteellisessa toteutettavuudessa. Kilpailun tuloksia hyödynnetään alueen asemakaavamuutosta laadittaessa.

Tarjoajia pyydettiin esittämään kuvaus visualisointineen siitä, miltä kilpailuehdotus kokonaisuudessaan näyttää ympäristöönsä sijoitettuna. Korttelialueen suunnittelun lisäksi tarjoajan odotettiin ottavan kantaa myös korttelia ympäröivään katutilaan, raitiovaunuhallien viereisiin aukioihin ja kaupunkikuvaan kokonaisuudessaan.

Kilpailun tuloksia hyödyntäen, tavoitteena on rakentaa tunnistettava ja yksilöllinen kokonaisuus, joka luo kilpailualueen paikkaan sitoutuvaa hyvää ja kestävästä kaupunkirakennetta. Erityistä huomiota tuli kiinnittää vanhan ja uuden rakennuskannan yhteensovittamiseen. Toiminnot tuli suunnitella siten, että ne tukevat ja palvelevat kokonaisuutta mahdollisimman hyvin. Kilpailuehdotuksen ratkaisun tuli olla myös vaihteellisesti toteutettavissa samalla huomioiden Turku Energia Oy:n toimintojen siirtymisien reunaehdot.

3. YLEISARVOSTELU

3.1 Kilpailuehdotukset

Määräaikaan 21.1.2016 klo 12.00 mennessä vastaanotettiin yhteensä neljä nimimerkillä varustettua kilpailuehdotusta.

Nimimerkit olivat avausjärjestyksessä seuraavat: Enter, Ylä pual jokke, Rasteri ja Kryssi.

Palkintolautakunta käsitteli ehdotuksia kokouksissaan 28.1., 10.2. ja 25.2.2016.

3.2 Kilpailun arvosteluperusteet

Kilpailuehdotusten arvioinnissa painoarvoa on ollut seuraavilla asioilla:

- vanhojen voimalarakennusten innovatiivinen uusiokäyttö yhdistettynä uusien asuinrakennusten rakentamiseen ja eri toimintojen yhteensovittamiseen korttelialueella
- vaihteittain toteutettavissa oleva ratkaisu
- kohtuuhintainen asuminen
- miellyttävä asuinympäristö
- kaupunkikuvaan sopiva, arkkitehtoniselta laadultaan korkeatasoinen ja mielenkiintoinen ratkaisu

Lisäksi ehdotusten arvostelussa on kiinnitetty huomiota seuraaviin osatekijöihin:

Arkkitehtuuri ja liittyminen ympäristöön

- aikaa kestävää arkkitehtuuria tukevat ratkaisut: ulkoarkkitehtuurin hallittu sommittelu
- kokonaisuuden arkkitehtoninen laatu ja vahva identiteetti

Lähiympäristö ja piha-alueet

- julkiset tilasarjat (yksityinen, puoliyksityinen, puolijulkinen, julkinen), liikkuminen alueella ja toimintojen luonteva liittyminen toisiinsa
- vehreys ja viihtyvyys
- hulevesiratkaisut
- esteettömyys

Asuntoratkaisut

- asumisratkaisujen joustavuus sekä asunto- ja asumismuotojen monipuolisuus

3.3 Yleisarviointi

Kilpailun taso oli korkea ja ehdotukset oli laadittu ammattitaitoisesti ja huolellisesti. Tontin vaatimukset ja ympäristö oli otettu hyvin huomioon. Iso kortteli ja kilpailuohjelman melko väljät reunaehdot saivat aikaan sen, että ehdotusten perusratkaisut olivat keskenään erilaisia. Kortteliin sijoitettu uuden asuinkerrosalan vaihteli 15 000 m²:sta reiluun 20 000 m²:iin ja uusiin rakennuksiin sijoitettujen asuntojen lukumäärä 180 kappaleesta 300 kappaleeseen. Kilpailun tulos osoitti, että kortteliin voidaan luontevasti sijoittaa noin 300 uutta asuntoa.

Merkittävimmät erot ehdotusten välillä olivat uusien asuinrakennusten sijoittelussa ja arkkitehtuurissa sekä vanhan voimalaitoksen käsittelyssä. Ehdotus "Rasteri" rakensi korttelista hyvin yhtenäisen ja urbaanin punatiilisen kokonaisuuden kun taas ehdotuksen "Kryssi" iso veistoksellinen puukerrostalo puistomaisesti käsitellyssä pihassa muodosti vastaparin voimalaitoksen arkkitehtuurille. Ehdotus "Ylä pual jokke" uudisti korttelin monipuoliseksi ja kirjavaksi kokonaisuudeksi. Parhaissa ehdotuksissa korttelin pihoista, auki-

oista ja niitä yhdistävistä kulkureiteistä on saatu aikaan elävä ja mittakaavaltaan miellyttävä kokonaisuus.

Kaikissa ehdotuksissa pysäköinti oli sijoitettu kannen alle. Parhaissa ratkaisuissa pysäköintilaitoksen julkisivut ja tasoerot oli otettu taitavasti huomioon suunnittelussa ("Rasteri"). Ehdotuksessa "Kryssi" pysäköinti oli painettu kokonaan maan alle yhteen tasoon. Ehdotuksessa "Enter" pysäköintihallin julkisivut muodostivat viereisille kaduille korkean muurimaisen seinämän.

Kahdessa ehdotuksessa korkeaan kattilarakennukseen oli sijoitettu asuntoja ja kahdessa toimitilaa. Asuntojen rakentaminen kattilahalliin arvioitiin haasteelliseksi. Kahdessa ehdotuksessa rakennusta oli myös korotettu ja yläosaan oli sijoitettu maisemaravintola. Ratikkahalleihin oli esitetty erilaista palvelu- ja monitoimitilaa. Ideat ratikkahallien kehittämistä olivat melko tavanomaisia eivätkä tuoneet juurikaan uusia kehityskelpoisia ajatuksia. Alue sijaitsee sen verran etäällä Turun ydinkeskustasta, että vilkkaaseen asiakasvirtaan perustuvat toiminnot ovat liiketoimintaedellytyksiltään tällä paikalla haasteellisia. Parhaissa ratkaisuissa halleihin oli esitetty monipuolisesti erilaisia toimintoja, jotka palvelevat korttelin tulevaa isoa asukasmäärää.

Kaikissa ehdotuksessa oli purettu Stedingkinkadun puoleiset toimisto- ja huoltorakennukset. Ehdotuksessa "Enter" oli purettu myös nykyinen toimiva sähköasemarakennus, mitä on tällä hetkellä taloudellisesti epärealistinen ratkaisu.

Kilpailuohjelmassa toivottiin monipuolisia asuntotyyppisiä. Ehdotuksessa "Ylä pual jokke" kortteliin oli sijoitettu asuntoja townhouse- rakennustyyppistä tornitaloihin. "Rasterissa" asuinrakennukset perustuivat hyvin tutkittuun kerrostalotyyppiin, jota oli varioitu korttelissa. Kattilarakennuksen loft-asunnoissa on haasteena riittävän ikkuna-aukotuksen aikaansaaminen. Ehdotuksen "Enter" asuinrakennukset olivat pulpettikattoisia yhden portaan kerrostaloja ja lisäksi kortteliin oli sijoitettu opiskelija-asuntoja.

Vaihteellisuus toteutuu parhaiten ehdotuksissa, joissa pysäköintikansien ja asuinrakennusten rakentaminen nivoutuu toisiinsa, siten että pysäköinnin vaihteellisuus on toteutettavissa rinnan uudisrakennusten kanssa.

3.4 Taloudellinen toteuttamiskelpoisuus

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

Kilpailuehdotuksista laadittiin ehdotusten arvioinnin yhteydessä tavoitehintapohjaiset kustannusarviot. Tavoitehinalaskelmat laadittiin palkintolautakunnan ulkopuolisen asiantuntijan toimesta Talonrakennustietokirjan mukaisella menetelmällä Taku 2015- ohjelmalla Turun hintatasoon (2/2016). Erittäin alustavasta suunnitteluvaiheesta johtuen arvioidut kustannukset ovat keskimääräisiä vastaavien tilojen ja rakenteiden kustannuksia.

Kustannusarvioinnin pääpaino kohdistui kilpailuehdotusten asuntotuotantoon ja pysäköintiin. Kustannuslaskelmat kuvaavat tavoiteltavaa kustannustasoa, jolla ehdotusten esittämä uudisasuntotuotanto pysäköintiratkaisuineen tulisi pystyä toteuttamaan. Kustannuslaskelmien avulla voidaan vertailla eri ehdotusten asuntotuotannon ja pysäköinnin sekä tähän kokonaisuuteen välittömästi liittyvien suunnitteluratkaisujen kalleutta. Tavoitehinalaskelmat on pyritty laatimaan mahdollisimman yhtenäisesti ja yhteismitallisesti esimerkiksi pysäköintirakenteiden osalta.

Yleisarvioinnin yhteydessä voidaan todeta, että kilpailuehdotusten asuntorakentamisen osalta on rakennuskustannusten suhteellisessa kalleustarkastelussa huomattavia keskinäisiä eroja. Teknitaloudellista toteuttamiskelpoisuutta sekä kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamisedellytyksiä on arvioitu laadittujen kustannusarvioiden lisäksi myös

muun muassa vaiheittain toteutettavuuden näkökulmasta sekä erilaisten laajuus- ja tunnuslukujen perusteella.

Yksikään ehdotuksista ei lähtökohtaisesti kustannusarvioiden perusteella suoraan mahdollista kohtuuhintaista asuntotuotantoa ilman jatkosuunnittelua. Osa kilpailuehdotuksista tarjoaa mahdollisuudet kuitenkin kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamisedellytyksille asemakaavatasoisessa jatkosuunnittelussa ja rakennussuunnittelussa. Kokonaiskustannukset sisältävät asuinrakennusten uudis- ja peruskorjauskustannukset liike- ja työtiloihin sekä asunnoille kohdistuvien autopaikkojen kustannukset sisältäen alv 24%. Kustannusarvioinnissa on käytetty taulukon 1 mukaisia laajuustietoja.

Taulukko 1

Rakennusoikeuden käyttö (koko asuntotuotanto)	Enter	Ylä puoljokke **	Rasteri	Kryssi **
Kerrosala (kem2), uudisosa	20 179	16 210	21 470	15 000
Kerrosala (kem2), vanha osa, käyttötark. muutos		7 160		4 000
<i>Asuntotuotanto yhteensä (kem2)</i>	20 179	23 370	21 470	19 000
pysäköintihallin laajuus (brm2)	14 000	10 500	9 130	6 780
autopaikat yhteensä	356	330	312	230
Tehokkuus- ja tunnusluvut (uudisosan osalta)				
rakennusoikeuden käyttö (k-m2/htm2)	1,13	1,04	1,34	1,31
huoneistoalatehokkuus (brm2/htm2)	1,37	1,34	1,56	1,50
hyötyalatehokkuus (brm2/hym2)	1,28	1,29	1,38	1,40
Tavoitehintaa €, sis. Alv 24% (uudis + vanha osa)				
Yhteensä €/htm2 (vanha ** + uusi osa)	3 650	3 850	4 550	4 450

**Ehdotuksissa n. 30 % asunnoista sijoittuu vanhaan rakennukseen

4. EHDOTUSKOHTAINEN ARVIOINTI

Arvioidut kilpailuehdotukset esitellään avauspöytäkirjan mukaisessa järjestyksessä.

4.1 Ehdotus nimimerkillä ”Enter”

Kaaviomainen ehdotus rakentuu pysäköintilaitoksen päälle nostetusta kahdeksan asuintalon ja keskeisen yhteisrakennuksen asuinkorttelista sekä korttelin kaakkoisnurkkaan sijoitetusta opiskelija-asuntorakennuksesta. Korttelin piha jakautuu neliömäiseen asuntopihaan ja julkisempiin katukoroissa oleviin aukioihin ja reitteihin. Pysäköintilaitoksen julkisivut muodostavat korkean ja muurimaisen seinämän Amiraaliston- ja Stedingkinkadulle.

Kattila- ja turbiinialirakennuksiin on sijoitettu julkisia palvelutiloja kuten kirjasto, galleriatilaa sekä juhlatilaa. Ratikkahalleihin on sijoitettu työ-, palvelu- ja ravintolatiloja. Myös asuinkortteliin on sijoitettu työpaja- sekä ravintolatiloja ja kaakkoisnurkan opiskelija-asuntorakennukseen on sijoitettu päivittäistavarakauppa. Kortteliin sijoittuu sijaintiinsa nähden varsin runsaasti yleisiä palvelu-, liike- ja ravintolatiloja, joille saattaa olla vaikea löytää liiketoiminnallisia edellytyksiä. Toimiva sähköasemarakennus on purettu, mikä ei ole taoudellisesti realistinen vaihtoehto.

Rapatut pulpettikattoiset asuinrakennukset ovat arkkitehtonisesti vaatimattomia ja yhteisilarakennus asuinkorttelin keskellä on turhan korkea. Kaupunkikuvallisesti tärkeälle paikalle Linnankadun ja Stedingkinkadun kulmaan sijoitettu opiskelija-asuntolarakennus ei ole realistinen ratkaisu. Tekijä on esittänyt, että rakennus voisi toimia myös hotellina tai pääkonttorina. Opiskelija-asuntolan muuttaminen muuhun toimintaa ei vaikuta kovin luontealta.

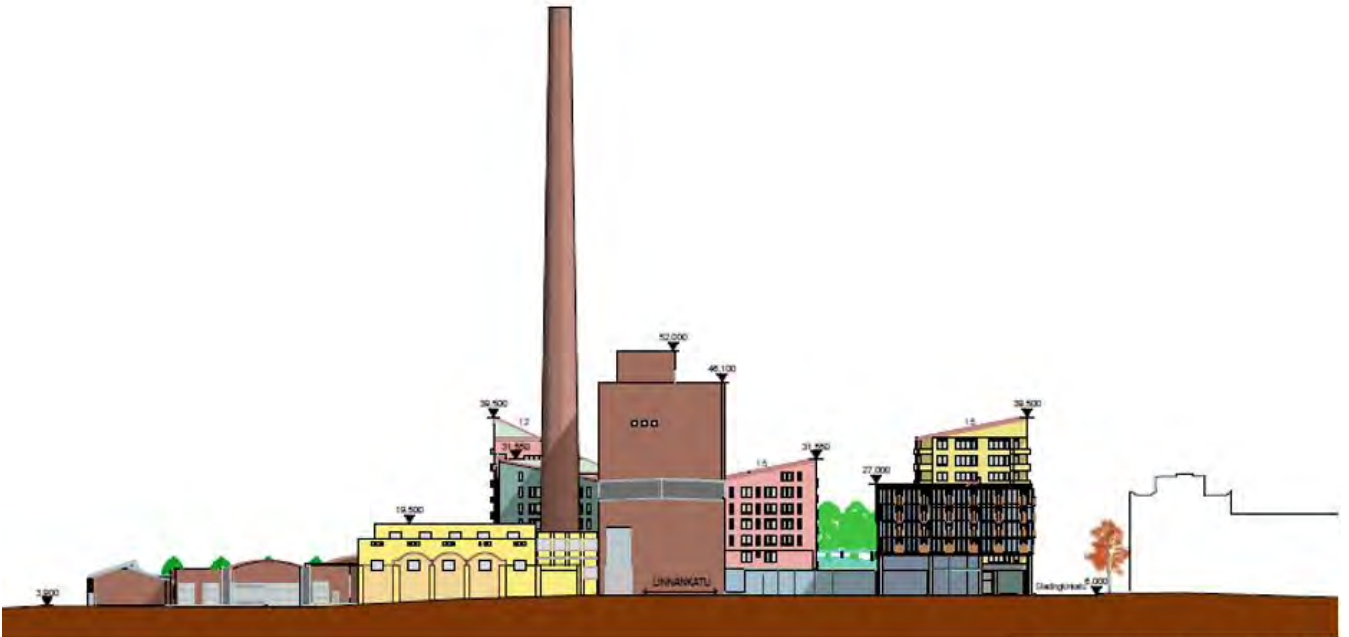
Asuntosuunnittelu on kaavamaisista eikä vakuuta kaikilta osin. Esimerkkeinä mm. vain yhteen suuntaan avautuvat noin 50 m²:n yksiöt sekä opiskelija-asuntolaan sijoitetut hotellihuonemaiset 17m²:n asunnot. Noppamaiset asuinrakennukset ja niiden alla oleva pysäköintihalli mahdollistavat vaiheittaisen toteutuksen, mutta korkea kansi muodostaa ennen lopullista valmistumista korkeat väliaikaiset seinämät korttelin sisälle. Pysäköintihallin ratkaisu on tehoton.

Ehdotuksen arkkitehtuuri vaikuttaa paikassa irralliselta. Rapatut, tiukkaan neliösommitelmaan sijoitetut asuinrakennukset korkean kansipihan päällä ja Linnankadun kulman pääosin lasiseinäinen opiskelija-asuntolarakennus eivät liity vanhaan rakenteeseen ja arkkitehtuuriin. Kilpailun tavoitteena ollut korkea arkkitehtoninen laatu ja vahva identiteetti jäävät toteutumatta.

Ehdotus on kilpailuehdotuksista asuntotuotannon tunnuslukutarkastelun osalta tehokkaimpia, mutta tätä ei välttämättä voida pitää kustannusarvioinnin kannalta tunnustettavana arvona ottaen huomioon ehdotuksen asuntosuunnittelun- ja typologian suhteellisen yksinkertaisen kokonaisratkaisun. Pysäköintilaitos on rakennuskustannuksiltaan sekä autopaikkakohtaisesti hyvin kallis toteuttaa.

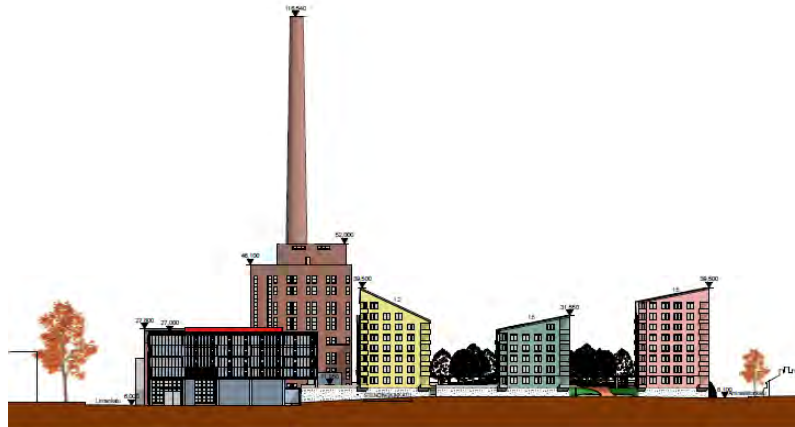
Ehdotusta on kokonaisarvioinnin pohjalta vaikea pitää monipuolista ja kohtuuhintaista asuntotuotantoa edistävänä ratkaisuna, vaikka ehdotuksen asuntotuotanto on laskennallisen kustannusarvioinnin perusteella kokonaiskustannuksiltaan hyötയാalaan nähden matalin. Ehdotusta on hyvin vaikea kehittää asemakaavatasoisessa jatkosuunnittelussa toteuttamiskelpoisemmaksi ilman kokonaisidean ja suunnitteluratkaisun turmeltumista.

Enter

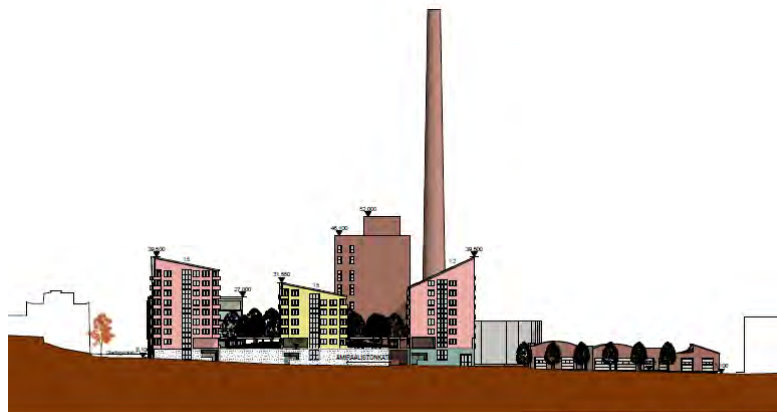


Aluejulkisivu kaakkoon (Linnankadulle) 1:500

Enter



Auejukaisu kalliiseen (Stedinginkadulle)1:500



Auejukaisu luoteeseen (Amiraliteitinkadulle)1:500

Enter



4.2 Ehdotus nimimerkillä ”Ylä pual jokke”

Monipuolinen ja elävä kokonaisuus. Kortteli jakautuu kahteen pienempään asuntokortteiliin, joilla on omat pihat. Kokonaissommitelman keskellä on julkisempi vanhoihin rakennuksiin rajautuva tapahtuma-aukio. Korttelin ulkotilat ovat mielenkiintoisia ja vaihtelevia. Katuun rajautuvat ulkolaidan rakennukset ovat kattomuodoltaan vaihtelevia ja matalampia kuin korttelin keskelle sijoitetut korkeat punatiilirakennukset, joiden arkkitehtuuri liittyy kattilarakennukseen. Pysäköinti on kahdessa tasossa maan alla asuntokortteileiden alla.

Kattila- ja turbiinisalirakennuksiin on sijoitettu alakerrokseen liiketilaa ja ylempiin kerroksiin loft-asuntoja. Asuntojen sijoittaminen edellyttää uutta ikkuna-aukotusta rakennuksen julkisivuihin. Kattilarakennusta on korotettu kolmella uudella kerroksella, joista kahteen on sijoitettu asuntoja ja yhteen on sijoitettu maisemaravintola. Asuntojen sijoittaminen kattilahalliin ja sen huipulle korotuskerrokseen on väkinäistä. Ratikkahalleihin on sijoitettu näyttelytilaa, kirjasto, nuorten työpajoja, päiväkotia sekä ravintola. Erikoisuutena on ehdotus Turun kaupunginmuseotilaksi ja viljelykeskus. Ratikkahalleihin on lisätty uusia lasisia rakennusosia. Tilat liittyvät hyvin ulkotiloihin. Myös asuinkorttelin julkisimmille paikoille katusuunnitteluun on sijoitettu liike- ja palvelutiloja.

Ehdotuksessa on kilpailuohjelman tavoitteen mukaan haettu hyvin monipuolista asuntoarkkitehtuuria. Sähköaseman viereinen purettu rakennus on korvattu nykyistä matalammalla townhousella. Koillisnurkan korttelin rakennukset tuntuvat jopa liian matalilta ja ne irtautuvat kokonaissommitelmasta, mikä näkyy varsinkin ilmakuvasuorituskuksessa. Korttelin sisällä olevat korkeat kerrostalot ovat melko tavanomaisia ja tuovat turhankin ison mittakaavan korttelin sisäosiin, mikä käy ilmi tapahtuma-aukiolta laaditusta havainnekuvasta. Korttelin ulko- ja sisäjulkisivut poikkeavat toisistaan huomattavasti.

Asuntosuunnittelu on monipuolista ja hallittua. Asuinkorttelirakenne ja niiden alla oleva pysäköintihalli mahdollistaa vaihteellaisen toteutuksen.

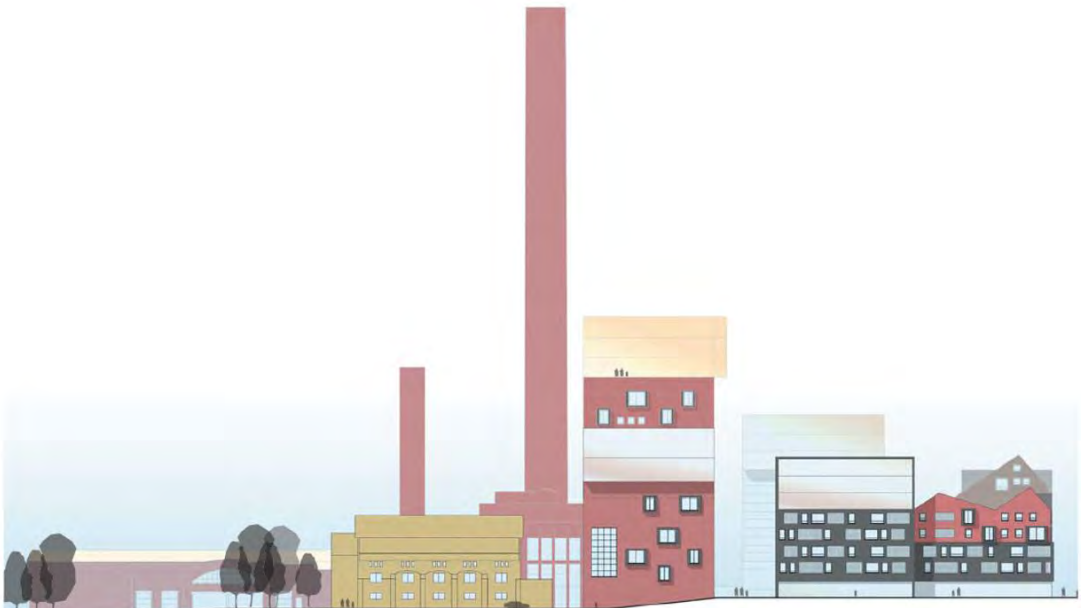
Arkkitehtuuri on värikästä ja monipuolista. Harjakattoiset rakennukset ja valaistut korkeiden rakennusten ”lyhdyt” saavat aikaan mielenkiintoisen sommitelman. Näyttävät lyhdyt ovat kuitenkin pääosin asuntojen ulkoseiniä tai parvekkeita ja annettu vaikutelma olisi vaikea toteuttaa. Varsinkin kattilahallin korotuksen kahden ylimmän kerroksen asuntojen antama lyhtymäinen vaikutelma ei toteutuisi käytännössä. Monien aiheiden vuoksi ehdotuksen kokonaisvaikutelma hajoaa ja valittu arkkitehtuuri olisi kaivannut eheyttämistä. Arkkitehtuuri on paikoitellen kiinnostavaa ja elävää, mutta kokonaisuus jättää hieman epätaiseisen ja levottoman vaikutelman.

Ehdotuksen uudisrakennuksiin sijoittuva asuinrakennusoikeus on ehdotuksista tehokkaimpia tunnuslukutarkastelun osalta, johtuen pitkälti esitetystä asuntojen yhteistilojen ja liikennetilojen maltillisesta määrästä. Ilman vanhoihin rakennuksiin (kattila- ja turbiinihalli) sijoitettua asuinrakentamista voidaan ehdotuksen uudisrakentamisen laajuutta (k-m²) pitää maankäytöllisesti varsin maltillisena.

Ehdotuksen asuntojen keskipinta-ala on huomattavasti suurempi kuin muissa ehdotuksissa ja tämä heijastuu osin myös edellä mainittuun tehokkuuteen kuin myös rakennuskustannuksiin alentavasti kokonaiskustannuksia tarkasteltaessa. Pysäköinti on suunnitteluratkaisultaan osin väljä ja voisi olla tehokkaammin suunniteltuna myös taloudellisempi toteuttaa.

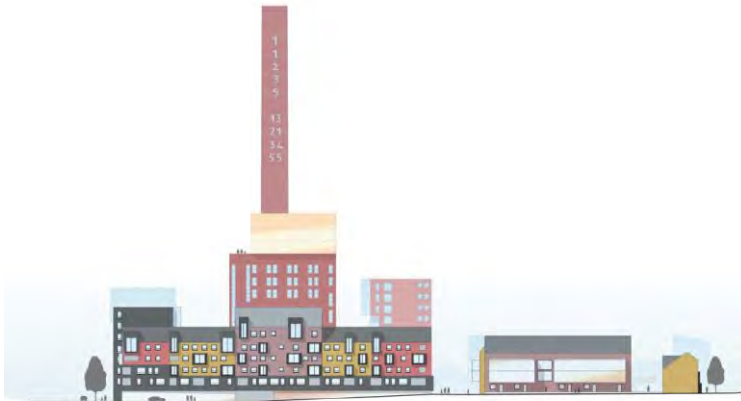
Asemakaavatasoisessa jatkosuunnittelussa sekä rakennussuunnittelussa on ehdotuksen asuntotuotantoa rajallisessa määrin mahdollista kehittää osin taloudellisemmaksi edistämällä kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamisedellytyksiä ilman kokonaisratkaisun turmeltumista.

Ylä pual jokke

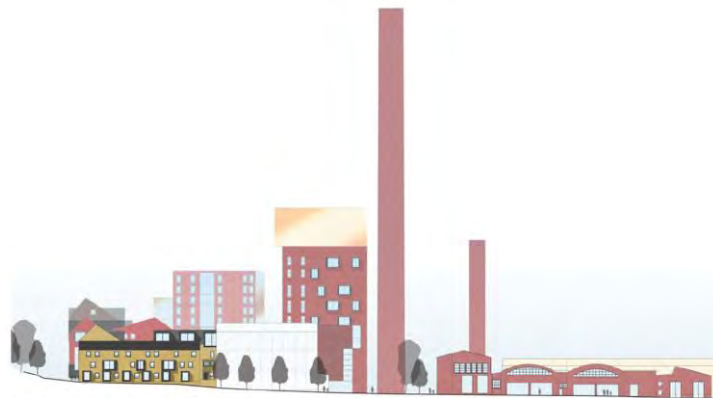


ALUEJULKISIVU LINNANKADULTA
1:500

Ylä pual jokke



ALUEJULKISIVU STEDINGKINKADULTA
1:500



ALUEJULKISIVU AMIRAALISTONKADULTA
1:500

Ylä pual jokke



4.3 Ehdotus nimimerkillä ”Rasteri”

Yhtenäinen ja urbaani kokonaisuus. Suunnitelma rajaa korttelin selkeästi omaksi kokonaisuudeksi kaupunkirakenteessa, mutta muodostaa sisäänsä vaihtelevia ja mittakaavaltaan sopivia piha- ja aukiotiloja. Kokonaisuus on sommiteltu lähes samanlaisista tiilirasteritaloista, joiden ylimmissä kerroksissa on kattoterassiasuntoja. Rakennusten korkeus madaltuu kohti Amiraalistonkatua.

Kattilarakennukseen on sijoitettu toimistotiloja ja huipulla on maisemaravintola kahdessa kerroksessa. Rakennusteknisesti ja aukotusten kannalta kattilarakennus onkin helpompi muuttaa toimistoksi kuin asunnoiksi, vaikka tässäkin ratkaisussa on omat haasteensa. Ehdotettuun korotukseen sijoitettu maisemaravintola avaisi hienot näkymät ympäristöön ja olisi julkisena tilana perusteltu. Turbiinisali on muutettu monitoimisaliksi. Ratikkahalleihin on sijoitettu Turkumuseo, lähikauppa, liikunta- ja monitoimitiloja sekä pieni kahvila. Kilpailuehdotuksista ainoana vanha muuntamorakennus korttelin sisällä on säilytetty ja siihen on sijoitettu päiväkotia. Myös vanha sähköasemarakennus Linnankadulla on säilytetty. Uudisrakennusten katutasoon on vilkkaimpiin paikkoihin sijoitettu liike- ym. vastavaa tilaa.

Asuntosuunnittelussa on luotettu yksinkertaiseen perusratkaisuun, jonka variaatioilla koko kortteli on ratkaistu. Massiivisia ja tehokkaita taloja on kevennetty lasiseinäisellä porrassa ja hissiväliosalla. Osassa taloja ratkaisusta seuraa melko pitkät käytävät rungon sisällä. Kaikissa asunnoissa on väljät lasitetut parvekkeet ja kattokerroksen asunnoissa on isot terassit. Asuntosuunnittelu on korkeatasoista ja korttelirakenne sekä niiden alla oleva pysäköintihalli mahdollistaa vaihteellaisen toteutuksen.

Arkkitehtuuri on yksiaineisen komeaa ja jyhkeää. Parvekejulkisivujen alaosa muodostaa sisäpihoille ja kaduille mittakaavaa luovan arkadin. Havainnekuva sisäpihalta paljastaa tilallisesti mielenkiintoiset aukiot ja reitit sekä miellyttävän mittakaavan.

Ehdotuksen arkkitehtuuri poikkeaa normaalista kerrostalotuotannosta ja antaa korttelille vahvan identiteetin. Arkkitehtuuri on kehityskelpoista ja voisi toimia hyvin, vaikka yhtenäisiä parvekevyöhykkeitä vähennettäisiin. Korttelin tummanpuhuvaa kokonaisuutta voidaan helposti keventää ulkotilojen valaistussuunnittelulla. Vanha kattilarakennus sekä sen korotettu lasiseinäinen ravintola säilyy korttelin ehdottomana kaupunkikuvallisena dominanttina, jolle uudet rakennukset luovat yhtenäisen ja tyylikkään jalustan.

Ehdotus sisältää eniten uudisrakentamisena esitettyä asuntotuotantoa. Ehdotuksessa on asuntojen yhteistiloiksi laskettavia tiloja runsaasti sekä pinta-alaltaan paljon parvekkeita (m²). Ehdotuksessa on myös melko runsaasti työ/liiketiloiksi laskettavia tiloja, jonka vuoksi rakennusoikeuden käyttöä arvioiden ehdotuksen tehokkuus on hieman alempi kuin muissa kilpailuehdotuksissa.

Ehdotus on kilpailuehdotuksista rakennusteknisesti arvioiden rakennuskustannuksiltaan korkeimmasta päästä, johtuen pitkälti ehdotuksen suunnitteluratkaisun runsaasta parvekealasta, liikenne- ja yhteistilojen sekä liike/toimistotilojen suuresta määrästä kuin myös suhteellisen pienestä asuntojen keskipinta-alasta. Edellä mainitut tekijät käyvät ilmi ehdotuksen laajuus- ja tunnuslukutarkastelussa tehokkuutta heikentävästi heijastuen myös rakennuskustannuksiin nostavasti. Ehdotuksen pysäköinti on ratkaistu toteuttamiskelpoisuuden ja vaihteellain rakentamisen näkökulmasta hyvin toimivasti ja tehokkaasti.

Ehdotus on asuinrakentaminen ja pysäköinti huomioiden maankäytöllisesti hyvin vaihteellain toteutettavissa ja ehdotusta voidaan pitää siten toteuttamiskelpoisena. Asemakaavatasoisessa jatkosuunnittelussa sekä rakennussuunnittelussa on ehdotuksen asuntotuotantoa mahdollista kehittää osin taloudellisemmaksi mahdollistaen ja edistäen kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamisedellytyksiä.

Rasteri



Rasteri



ASEMAPIIRROS 1:500



ALUEJULKISIVU STEDINGKADULTA 1:500



ALUEJULKISIVU AMIRAALISTONKADULTA 1:500

Rasteri



4.4 Ehdotus nimimerkillä ”Kryssi”

Mielenkiintoinen ja yllättävä ehdotus. Muista ehdotuksista poiketen suunnitelma on epä-urbaani ja puistomainen. Kortteliin on tuotu iso veistoksellinen puukerrostalo. Ratkaisulla on haettu mielenkiintoista asetelmaa, jossa jyhkeä kattilarakennus ja savupiippu saavat vastaparikseen vapaasti korttelissa mutkittelevan (kryssivän) puisen kerrostalon. Puistomainen sommitelma jättää korttelin melko avoimeksi mutta muodostaa kaksi asuntopihaa sekä julkisemman puistoaukion. Korttelin koillisnurkkaan on sijoitettu uusi nykyisen sähköaseman arkkitehtuuriin sovitettu kerrostalo.

Kattilarakennukseen on sijoitettu alakerrokseen työtilaa ja ylempiin kerroksiin loft-asuntoja. Asunnot on ratkaistu siten, että nykyinen julkisivu muutetaan parvekkeen ulkoseinäksi ja rungon sisään rakennetaan uudet ulkoseinät. Ratkaisu vaikuttaa kalliilta ja riittävän valon saaminen asuntoihin edellyttää aukotuksen lisäämistä julkisivuun. Asuntojen sijoittaminen kattilahalliin on väkinäistä. Turbiinisali on muutettu toimistoksi ja vanha vie-reinen sähköasema ateljee- ja näyttelytilaksi. Ratikkahalleihin on sijoitettu näyttelytilaa, kokoustiloja sekä ravintola. Myös uudisrakennusten ensimmäisiin kerroksiin on sijoitettu työ- ja liiketilaa.

Asuntosuunnittelu on varmaotteista. Ylimpiin kerroksiin viiston katon alle on mahdollista saada varsin mielenkiintoisia asuntoja. Koillisnurkan kerrostalo sähköaseman vieressä täydentää korttelin nurkan. Valittu veistoksellinen arkkitehtuuri toimii parhaiten yhdellä kerralla valmiiksi rakennettuna ja laajasti kortteliin levittyvä maanalainen pysäköinti ei ole vaiheistuksen kannalta paras mahdollinen ratkaisu. Suunnitelmassa uuden asuinrakentamisen kerrosalan määrä on ehdotuksista selvästi pienin.

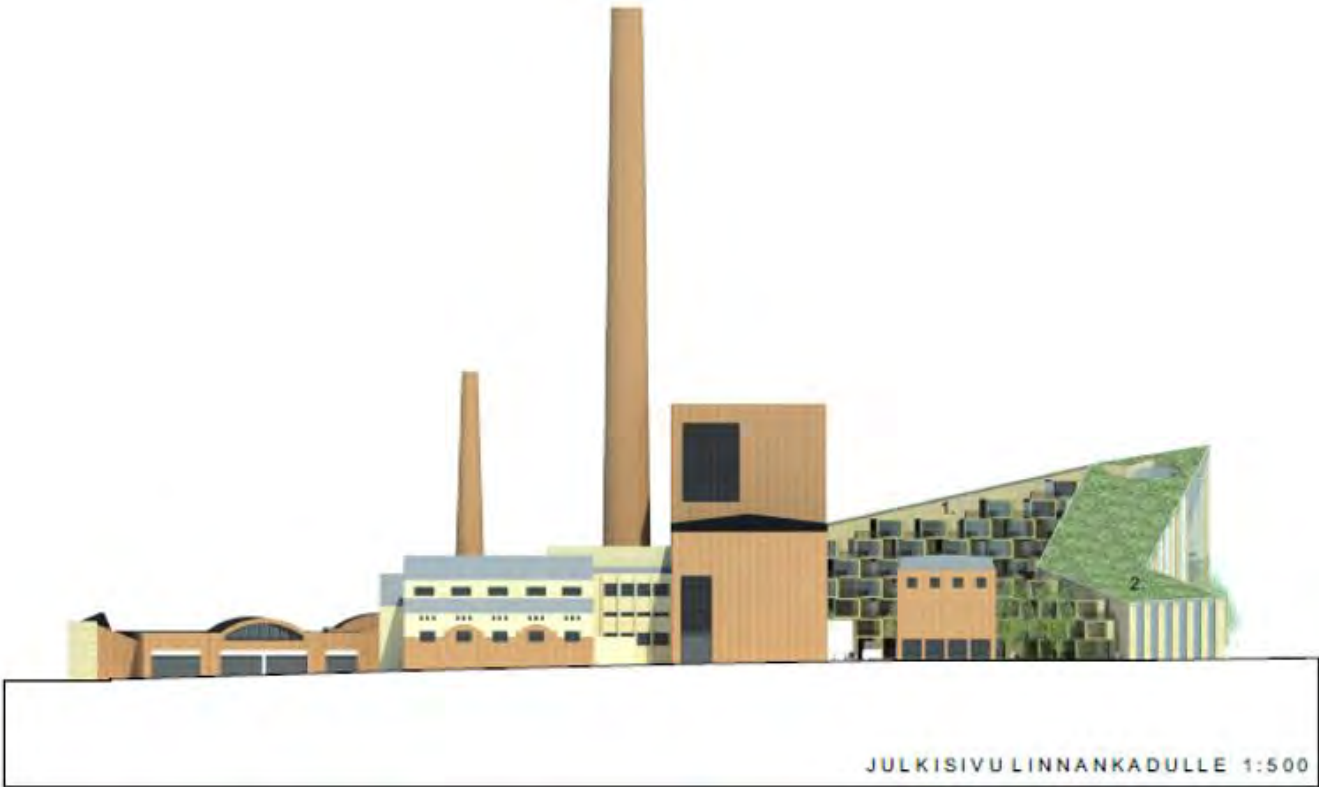
Arkkitehtuuri antaa korttelille vahvan identiteetin ja luonteen. Voimalaitosarkkitehtuurista selvästi poikkeava uudisrakentaminen korostaa omalla tavallaan vanhan kattilarakennuksen ja savupiipun asemaa kaupunkikuvassa.

Näin ison ja korkean kerrostalon verhoilu täysin puupintaisena asettaa omat palotekniset haasteensa, mutta veistoksellinen rakennus voisi toimia hyvin myös jollain muulla pintamateriaalilla toteutettuna.

Ehdotus sisältää melko runsaasti asuntojen kerrosalaan nähden yhteistiloja ja liikennetiloja, jotka heikentävät tunnuslukutarkastelussa tehokkuutta ja ovat siten suoraan yhteydessä suhteelliseen rakennuskustannustarkasteluun nostavasti.

Ehdotuksen kalleutta on arvioitu tavoitehintaperusteisesti betonirakenteiselle rungolle, joten mahdollisen puurunkoisen rakennuksen toteuttamisen lisäkustannuksia ei ole arvioitu suoraan erikseen. Nämä tekijät nostanevat ehdotuksen tällöin rakennuskustannuksiltaan kokonaistarkasteltuna kalleimmaksi. Pysäköintiratkaisu on tunnuslukutarkastelun osalta mitoitukseltaan suhteellisen tehokas, mutta kuitenkin kallis toteuttaa.

Asemakaavatasoisessa jatkosuunnittelussa ja rakennussuunnittelussa on osin rajallista ja haasteellista kehittää ehdotuksen maankäyttöä sekä asuntotuotantoa taloudellisemmaksi edistäen kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamisedellytyksiä ilman kokonaisratkaisun turmeltumista.



Kryssi



Kryssi



5. KILPAILUN TULOS JA JATKOTYÖSUOSITUS

5.1 Kilpailun tulos

Kilpailun tavoitteena on ohjelman mukaisesti ollut suunnitella kohteena olevan alueen asemakaavoituksen ja rakentamisen pohjaksi laadukas ja toteuttamiskelpoinen ratkaisu. Kilpailuehdotusten arvioinnissa on korostunut ideakilpailun luonteen mukaisesti ehdotusten kokonaisuus ja kehityskelpoisuus, jolloin puutteet yksityiskohdissa ja uudisrakennusten taloudellisessa toteuttamiskelpoisuudessa ovat jääneet vähemmälle huomiolle.

Arviointiryhmä päätti yksimielisesti valita kilpailun voittajaksi ehdotuksen ”Rasteri”, joka vastasi parhaiten kilpailuohjelmassa annettuihin toiminnallisiin ja kaupunkikuvallisiin tavoitteisiin.

5.2 Jatkotoimenpiteet

Palkintolautakunta suosittelee voittaneen ehdotuksen ”Rasteri” ottamista, edellä mainitut kehitysehdotukset huomioiden, jatkosuunnittelun pohjaksi alueen asemakaavamuutostyössä ja edelleen alueen tulevassa rakentamisessa.

6. PÖYTÄKIRJAN ALLEKIRJOITUKSET

Turussa 25.2.2016

Arviointiryhmä:

Timo Laiho

Christina Hovi

Teppo Forss

Risto Vaittinen

Juha Mäki-Jyllilä

Thomas Hagström

Mika Rajala