

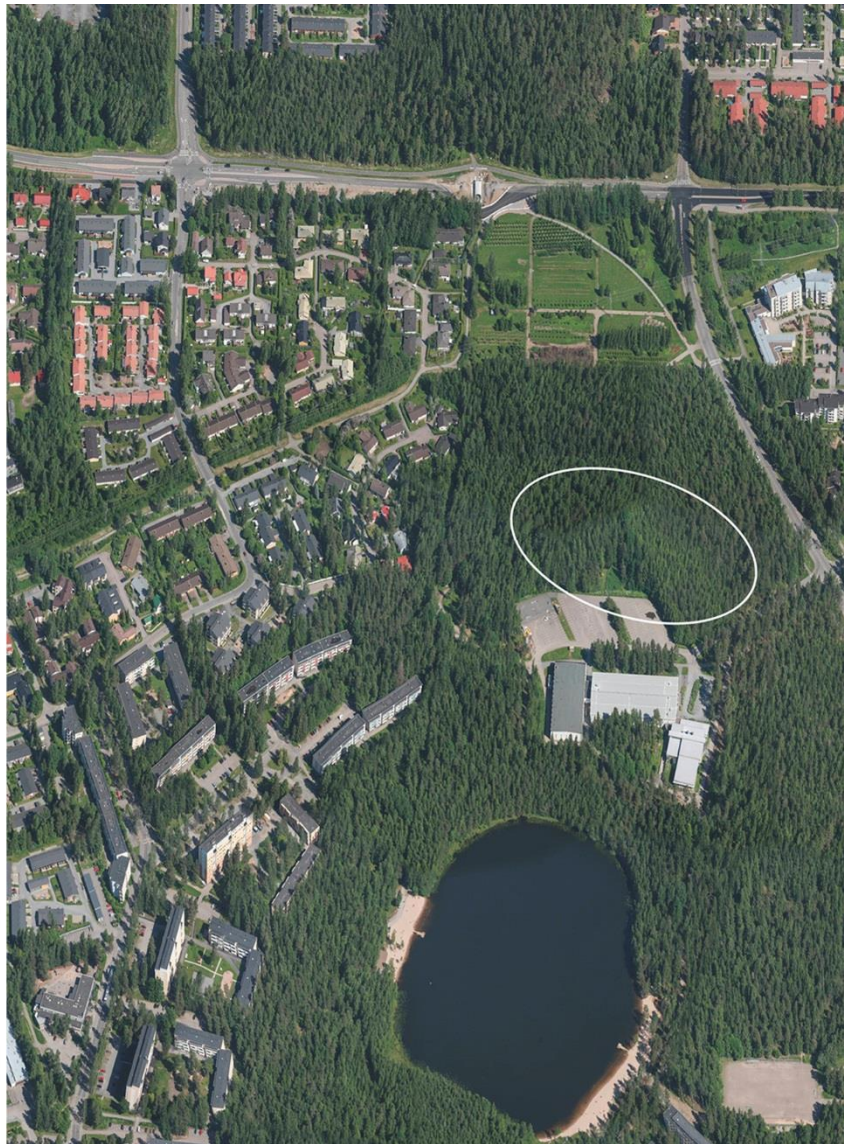


## Tesoman Tuomarinkadun korttelikilpailu

Asemakaavan nro 8539 korttelit 3887 - 3888

Arvostelupöytäkirja

23.8.2016



## SISÄLTÖ

<b>1.</b>	<b>KILPAILUN YLEISTIEDOT</b>	<b>3</b>
1.1	Kilpailun tuomaristo	3
<b>2.</b>	<b>KILPAILUTEHTÄVÄ</b>	<b>4</b>
2.1	Kilpailualue ja alueen nykytilanne	4
2.2	Kilpailun tavoitteet	4
2.3	Suunnitteluohjeet	5
<b>3.</b>	<b>KILPAILUEHDOTUSTEN ARVOSTELU</b>	<b>6</b>
3.1	Kilpailuehdotukset	6
3.2	Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet	6
3.3	Yleisarvostelu	6
3.4	Ehdotuskohtaiset arvostelut	7
<b>4.</b>	<b>KILPAILUN TULOKSET</b>	<b>11</b>
<b>5.</b>	<b>JATKOTOIMENPITEET</b>	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>PÖYTÄKIRJAN ALLEKIRJOITUS</b>	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>NIMIKUORTEN AVAAMINEN JA TEKIJÖIDEN TOTEAMINEN</b>	<b>13</b>

## 1. KILPAILUN YLEISTIEDOT

Tampereen kaupungin kaupunkikehitys, kiinteistötoimi ja maankäytön suunnittelu järjestivät 7.3. – 17.6.2016 korttelikilpailun Ikurin kaupunginosaan suunnitellulle uudelle asuinalueelle yhdessä poikkihallinnollisen Oma Tesoma –hankkeen kanssa.

Kilpailun kohteena oli Taimiston ja Tuomarinkadun asemakaavaehdotuksen nro 8539 korttelit 3885 – 3888. Tarkoituksena oli löytää työryhmiä, jotka pystyvät kilpailukorttelien laadukkaaseen suunnitteluun ja toteutukseen ja joiden kanssa kaupunki jatkaa alueen kehittämistä.

Kilpailun tarkoituksena oli löytää kortteleihin kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti laadukas ja hallittu kokonaisuus, joka samalla edustaa resurssiviisaan ja kohtuuhintaisen asumisen toteutumista Tesomalla. Rakennustyyppistöön toivottiin vaihtelua kerrostaloista ja kaupunkivilloista pienempimittakaavaisiin townhouse –tyyppiin joko kytkettyihin tai erillisiin rakennuksiin. Kortteli- ja asuntoratkaisuissa toivottiin hyödynnettävän laatutekijänä luonnonympäristöä ja että alueella vaadittavan hulevesien viivytys suunniteltaisiin osaksi viihtyisiä ja monipuolisia korttelipihoja.

Kilpailun kautta etsittiin näkemyksiä siitä, millaiset kortteli- ja rakennustason ratkaisut parantavat arjen sujuvuutta ja asukkaiden mahdollisuuksia yhteisöllisyyteen ja kestävään arkiliikkumiseen sekä luovat mahdollisuuksia uudenaiselle, älykkäälle kaupunkikehitykselle ja palveluille. Kilpailijoiden toivottiin myös esittävän, millä tavoin taide voisi olla mukana luomassa laadukasta asuinympäristöä.

Ratkaisujen toivottiin olevan myös kehityskelpoisia ja muunneltavia ehkä jopa skaalattavia sekä monistettavia, jolloin niitä voidaan kehittää tai soveltaa yleisemminkin samankaltaisille alueille perusratkaisun kärsimättä.

Kilpailu oli avoin kokoonpanoltaan sellaisille työryhmille, jotka kykenevät suunnittelemaan ja toteuttamaan esittämänsä kilpailukohteen.

### 1.1 Kilpailun tuomaristo

Tuomaristoon kuuluivat Tampereen kaupungin edustajina:

Heli Toukoniemi, vs. kiinteistöjohtaja, kiinteistötoimi  
 Raija Mikkola, kaavoitusarkkitehti, asemakaavoitus  
 Tiina Leppänen, projektiarkkitehti, kaupunkikehitys  
 Titta Tamminen, lupa-arkkitehti, rakennusvalvonta  
 Tanja Koivumäki, projektijohtaja, Oma Tesoma- hanke

ja kaupunkiorganisaation ulkopuolisina tuomariston edustajina:

Kirsti Sivén, arkkitehti  
 Vesa Varrela, läänintaiteilija  
 Anneli Kivistö, kaupunginhallituksen jäsen  
 Pekka Leppänen, Tesoma-seura ry jäsen

Kilpailusihteerinä toimi Anne Kääriä, Ramboll Finland Oy:stä. Kilpailusihteerit ei osallistunut ehdotusten arviointiin.

Ehdotukset esiteltiin myös asukkaille ja heillä oli mahdollisuus kommentoida niitä. Tuomaristo tutustui asukkaiden kommentteihin ennen voittajan valitsemista.

Tuomaristo kokoontui kolme kertaa. Puheenjohtajana toimi vs. kiinteistöjohtaja Heli Toukoniemi. Anneli Kivistö ja Titta Tamminen eivät osallistuneet tuomariston arviointikokouksiin eivätkä kommentoineet ehdotuksia.

## 2. KILPAILUTEHTÄVÄ

### 2.1 Kilpailualue ja alueen nykytilanne

Kilpailualue sijaitsee noin 8 km Tampereen keskustasta luoteeseen. Alue kuuluu virallisesti Ikurin kaupunginosaan, mutta se mielletään osaksi Tesomaa. Kilpailualue rajautuu etelässä Tuomarinkatuun ja Tesoman uima- ja jäähallien alueeseen, muilla suunnilla viheralueisiin. Kilpailualue ja sen ympäristö ovat nykyisellään metsäistä virkistysaluetta. Kilpailualue on osa Tesoman Taimiston ja Tuomarinkadun asemakaava-alueetta (asemakaava 8539). Vielä vahvistamaton asemakaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä loppuvuodesta 2015.

Länsi-Tampereella sijaitseva Tesoma on Lielahden ohella toinen läntisen Tampereen aluekeskuksesta. Tesoman noin 20 000 asukkaan alue on rakenteeltaan monimuotoinen. Alueella sijaitsee kaupungin vanhin, 1960- ja 1970-luvuilla rakennettu, aikakaudelleen tyypillinen noin 8 000 asukkaan lähiö. Lähiön ympärillä, alueen palveluihin tukeutuen, sijaitsee viihtyisiä pientaloalueita.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee kylpylämäinen uimahalli, parhaillaan perusparannettava jäähalli ja viime vuoden aikana uudistettu Tesomajärven puistoalue uimarantoinen. Alueelle on ominaista rakentamisen väljyys ja vehreys sekä viher- ja ulkoilualueiden ja liikuntapaikkojen runsaus. Tesoman haasteena on alueen negatiivinen maine, sekä sosiaaliset haasteet, joiden taustalla ovat mm. korkea nuorisotyöttömyys ja matalampi koulutus- ja tulotaso. Lähiöasuntojen hintataso on Tampereen alhaisimpia. Alueella asuu suhteellisesti eniten ikäihmisiä ja lapsiperheitä.

Tesomalle kohdistuu lähivuosien aikana suuria rakentamis- ja kaavahankkeita, joista osassa Tampereen kaupunki on mukana merkittävällä panostuksella. Vajaan kilometrin säteelle suunniteltualueesta valmistuu syksyllä 2016 uusi palloilulajien harrastamiseen painottuva liikuntahalli. Palloiluhallin viereen rakennetaan parhaillaan uutta yhtenäiskoulua, joka tulee tarjoamaan päivähoidon, ala- ja yläkoulun sekä nuorisokeskuksen palvelut. Koulukeskus valmistuu syksyllä 2018. Alueen hyvinvointipalvelut toteutetaan Tesoman keskustaan rakennettavan uuden kauppakeskuksen yhteyteen. Kauppakeskus ja uudenlaisten hyvinvointipalveluiden keskus avaa ovensa v. 2017 lopussa. Tohlopissa, noin kilometrin päässä Tesoman keskustasta sijaitsee Yleisradion, Tampereen ammattikorkeakoulu TAMK:n, Tampereen ammatillisen oppilaitoksen Tredun, Technopoliksen ja noin 30 media-alan yrityksen muodostama sisällöntuotannon ja ICT-alan keskus, Mediapolis. Kampus toimii mediakoulutuksen ja -yritysten keskittymänä menestystekijöinä eriytyneen teknologia ja yhteisöllisyys.

Tesoman täydennysrakentamisen EHYT-yleissuunnitelma on hyväksytty Tampereen yhdyskuntalautakunnassa tarkemman suunnittelun pohjaksi 26.1.2016. Yleissuunnitelmassa koko Tesoman alueelle on kaavailtu yhteensä noin 200 000 kem<sup>2</sup> uusille kerrostalo-, pienkerrostalo- ja rivitaloasunnoille. Arvioitu uusien asukkaiden määrä olisi vajaat 4 000 asukasta.

### 2.2 Kilpailun tavoitteet

#### 1. Resurssiviisaus, arkkitehtisuunnittelun laatu ja innovatiivisuus, asumisen kohtuuhintaisuus

Tesoman nykyinen hintataso muodostaa kustannushaasteen uudelle asuntotuotannolle. Kilpailualue on haastava myös rakennettavuudeltaan. Kilpailijoiden tulee punnita kokonaisratkaisua resurssiviisaasti niin, että pohjarakentamisen lisäksi hankkeessa voidaan panostaa asumisen lisäksi myös rakennusten ja ulkotilojen laatuun ja innovatiivisuuteen.

Kilpailulla haetaan alueelle omaleimaista arkkitehtuuria ja uudenlaisia rakennus- ja asuntotyyppisiä kaupunkimaisen tiiviiseen korttelimiljööseen. Kilpailu on luonteeltaan korttelikilpailu, joka tähtää tontinluovutukseen. Kilpailun tarkoituksena on löytää kortteleihin kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti laadukas ja hallittu kokonaisuus, joka samalla edustaa resurssiviisaan ja kohtuuhintaisen asumisen toteutumista Tesomalla.

Kilpailijoiden toivotaan tutkivan, miten kerrostalojen ja pientalojen välistä eroa voidaan kaventaa ja tuoda pientalomaista asumista korkeampien rakennusten yhteyteen tai pientalomaaisia elementtejä ja omakotiasumisen herkkuja kaupunkikerrostaloihin. Rakennustyyppistöön toivotaan

vaihtelua kerrostaloista ja kaupunkivilloista pienempimittakaavaisiin townhouse -tyyppisiin joko kytkettyihin tai erillisiin rakennuksiin.

Tämän tyyppistä kehittelyä on viime aikoina kuvattu mm. termeillä keskitehokas rakentaminen tai kaupunkimainen pientalorakentaminen. Keskitehokkaista kaupunkikortteleista on selvitys kilpailuohjelman liitteenä 11.

Alueen tulisi tarjota asumisen vaihtoehtoja monenlaisissa taloudellisissa tilanteissa oleville ihmisille. Tällöin uusi asuntotuotanto osaltaan estäisi Tesoman segregaatiokehitystä ja vähentäisi hyvinvointieroja. Tavoitteena on suunnitella kortteleihin kohtuuhintaisia asuntoja eri hallintamuo-doilla sekä vapaarahoitteiseen että ara-tuotantoon. Kohtuuhintaisuudella tarkoitetaan asuntotuotantoa, jonka hankinta tai vuokraus on mahdollista myös pienituloisille, erityisryhmille ja nuorille aikuisille. Kohtuuhintaisen rakentamisen investointi- ja ylläpitokustannuksiin sekä energiajärjestelmän tehokkuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota, jotta tulevien vuosien korjauskustannukset pysyvät myös kohtuullisina ja vuokra- sekä vastikekustannukset pysyvät maltillisina.

## 2. Yhteisöllisyys ja arkiliikkumisen mahdollisuudet

Alueelle tavoitellaan omaleimaista muista alueista jopa edukseen poikkeavaa ja tunnistettavaa yhteisöllisyyttä ja liikunnallista elämäntapaa korostavaa henkeä. Asuntomarkkinoiden houkuttelevuutta lisää asuntojen tuottaminen tasapainoisesti kaiken tyyppisille asutokunnille. Monipuolinen talo- ja asuntotyyppivalikoima voi osaltaan tuottaa alueelle erilaisia elämäntapoja ja yhteisöllisyyttä tukevia asumismuotoja.

Kilpailun avulla etsitään näkemyksiä siitä, millaiset kortteli- ja rakennustason ratkaisut parantavat arjen sujuvuutta ja asukkaiden mahdollisuuksia yhteisöllisyyteen ja kestävään arkiliikkumiseen sekä luovat mahdollisuuksia uudenaikaiselle, älykkäälle kaupunkikehitykselle ja palveluille.

## 3. Tuodaan taide Tesomalle osaksi rakennettua ympäristöä *Prosentti taiteeseen -periaatteella*

Taide on valittu yhdeksi Tesoman kehittämisen pääteemoista, jolla edistetään nykytaiteen toteutumista Tesoman rakennetun ympäristön kehittämisessä. Tuomarinkadun kilpailu on nostettu taiteen kärkihankkeeksi, joita Tampereen arkkitehtuuriohjelmassakin perään kuulutetaan. Kilpailijoiden edellytetään esittävän, millä tavoin taide voisi olla mukana luomassa laadukasta asuin-ympäristöä. Tuomarinkadun kilpailussa sovelletaan prosentti taiteelle -periaatetta. Se tarkoittaa sitä, että rakentamisen kustannuksista noin prosentti käytetään taiteeseen. Taide parhaimmillaan toimii arkkitehtuurin kumppanina ja kyse voi olla perinteisemmistä veistoksista, maalauksista ja värisuunnitelmista erityismuotoiluihin rakennustuotteisiin tai panostuksesta valaistukseen, perustason käsittelyyn ja viherympäristö- ja maisemasuunniteluun. Tai jotain muuta!

Kilpailuehdotusten laatimisessa edellytetäänkin käytettävän taiteilijaa tai taideasiantuntijaa, joka huolehtii myös taidehankkeen sujuvasta läpiviemisestä rakentamisprosessissa yhtenä toteuttajatiimin jäsenenä.

Taiteen avulla voidaan varmistaa elämyksellisen, mieleenpainuvan ja erilaisen asuinalueen syntyminen. Parhaimmillaan taide nostaa alueen arvoa ja antaa tekijöilleen mahdollisuuden erottua rakentamisen ja suunnittelun kentässä. Visuaalisesti paremman ympäristön lisäksi taiteella voidaan vaikuttaa myönteisesti myös rakennuksen käyttäjien viihtymiseen ja jaksamiseen sekä terveyden ja hyvinvoinnin edistämiseen.

### 2.3 Suunnitteluohjeet

Kilpailija laativat kilpailuehdotuksensa asemakaavaehdotuksessa 8539 esitettyjen korttelien 3885 – 3888 alueelle. Korttelien 3887 ja 3888 alueelle, josta tontit tullaan luovuttamaan, laadittiin tarkempi korttelisuunnitelma. Asemakaavaehdotus ei sitonut kilpailijoita muiden kuin hulevesien ja rajojen suhteen. Asemakaavaehdotuksesta sai mitoituksen, korttelirajausten, katulinjauksen ja korkeusasemien osalta perustellusti poiketa.

## 3. KILPAILUEHDOTUSTEN ARVOSTELU

### 3.1 Kilpailuehdotukset

Kilpailuun jätettiin kaksi ehdotusta, jotka numeroitiin ehdotusten pakkauskuorien avausjärjestyksessä:

- Ehdotus 1. Lyhdyt  
Ehdotus 2. PIPA

Tuomaristo hyväksyi molemmat ehdotukset arvosteltavaksi.

### 3.2 Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet

Kilpailuohjelmassa kerrottiin, että ehdotusten arvostelussa tullaan kiinnittämään huomiota kaupunkirakenteellisten, toiminnallisten, esteettisten, taiteellisen, teknisten ja taloudellisten vaatimusten tasapainoiseen ratkaisuun. Kokonaisratkaisun laatua, kehityskelpoisuutta ja toimivuutta pidetään tärkeämpänä kuin osaratkaisujen tai yksityiskohtien virheettömyyttä.

Lisäksi kilpailuohjelmassa kerrottiin, että ehdotukset arvostellaan kokonaisuutena, mutta suunnitelmista arvioidaan, miten kilpailutehtävä on onnistuttu ratkaisemaan eri mittakaavoissa: aluetasolla, korttelitasolla ja asuntotasolla.

Ehdotusten arvioinnissa kiinnitettiin erityistä huomiota seuraaviin osa-alueisiin:

- kilpailuehdotuksen arkkitehtoninen ote ja kehityskelpoisuus
- esitetyn toteutuskonseptin alueelle luoma identiteetti, joka houkuttelee eri elämäntilanteissa olevia ihmisiä
- ratkaisun rakennustekninen ja taloudellinen toteuttamiskelpoisuus
- asumisen kohtuuhintaisuus ja asuntojen hallintamuotojen monipuolisuus
- rakennus- ja asuntotyyppien monipuolisuus, asuttavuus, toimivuus ja innovatiivisuus
- taiteen liittyminen suunnitelmaan ja värien käyttö rakennuksissa
- pihojen ja yhteistilojen käytettävyys ja viihtyisyys
- asuntoratkaisujen liittyminen katu- ja piha-alueisiin
- pysäköintiratkaisujen innovatiivisuus ja laatutekijät
- hulevesien käsittelyn periaatteet ja liittyminen koko alueen hulevesisuunnitelmaan
- suunnitelman liittyminen ympäröiviin viheralueisiin

Ehdotuksista arvioitiin, miten niissä on onnistuttu toteuttamaan Tesoman kehittämiselle valitut teemat: **hyvinvointi ja yhteisöllisyys, luonto ja liikunta sekä kulttuuri ja luovuus.**

### 3.3 Yleisarvostelu

Kilpailuun tuli kaksi keskenään erilaista kilpailuohjelman mukaista ehdotusta ja tuomaristo pääsi pohtimaan erilaisia vaihtoehtoja alueelle. Tuomaristo oli tyytyväinen molempien ehdotusten laatuun. Vaiheittain toteuttamisen mahdollisuuksiin ei oltu kummassakaan ehdotuksessa otettu kantaa. Vaiheistaminen jääkin tutkittavaksi jatkokehittelyssä. Molemmissa ehdotuksissa toivomisen varaa jäi erityisesti pysäköinnin järjestämisen osalta. Kohtuuhintaisuusvaatimuksesta johtuva maantasopysäköinti tuo ongelmia mm. asuntojen näkymiin ja liikkumisturvallisuuteen. Molemmat ehdotukset olivat kuitenkin kehityskelpoisia pysäköintijärjestelyjen suhteen.

Ehdotukset olivat esillä omatesoma.fi-nettisivulla heinäkuun 2016 alusta lähtien ja K-Supermarket Länsiportin aulassa 9.8. – 14.8.2016 välisenä aikana. Ehdotuksista oli mahdollista antaa palautetta nettisivuilta löytyneen sähköisen Zef-kyselyn sekä kaupassa jaetun paperilomakkeen avulla. Palautteita saatiin yhteensä 28 kpl. Kysely oli puolistrukturoitu sisältäen valmiita vastausvaihtoehtoja ja avoimen palautteen osion. Asteikolla 1-5 asukkaat antoivat ehdotukselle PIPA keskimäärin arvosanan 3 ja ehdotukselle Lyhdyt arvosanan 4. Asukkaiden kommentit ehdotuksista noudattelivat pääasiassa tuomariston linjaa.

### 3.4 Ehdotuskohtaiset arvostelut

#### ”Lyhdyt”

Kilpailuehdotus ”Lyhdyissä” on Tesoman Tuomarinkadun tontinluovutukseen tähtäävää haasteellista korttelikilpailuohjelmaa tulkittu onnistuneesti kaikilla tasoilla ja kaikissa mittakaavoissa. Ehdotuksen keskeisimmät ansiot liittyvät kaupunkikuvallisesti onnistuneen kerrostalon ja rivitalotyyppin yhdistämisessä niin, että se tuo tiiviiseenkin kaupunkimaiseen asumiseen pientalomaisia aiheita onnistuneesti.

#### Kilpailuehdotuksen arkkitehtoninen ote ja kehityskelpoisuus

Lyhdyt luo Tesoman pientalokorttelien ja lähiökerrostalojen välille onnistuneesti pienimittakaavaisen ja tiiviin kaupunkimaisen asumisen rypäleen, joka on ilmeeltään raikas ja herättää lupauksia monipuolisista asumismahdollisuuksista. Arkkitehtoninen yleisote on sympaattinen ja ylellinen, joskin kerrostalojen osalta hiukan tasapainoton ja paikoitellen turhankin suurielinen. Kerrostalojen julkisivut vaativatkin jatkokehittämistä, mille ehdotuksessa on hyvät edellytykset. Rakennusten perusratkaisu tarjoaa mahdollisuuksia massoittelemalla joustavaan variointiin.

Ehdotuksen tiivis-matala -tyyppinen rakennustyyppi on arkkitehtonisesti mielenkiintoinen, monistettavissa ja sovitettavissa useille alueille sekä kehitettävissä edelleen eri mittakaavoihin. Jatko-suunnittelussa tulisi huolehtia, että ehdotuksen vähillä elementeillä aikaan saatua kokonaisuutta kehitettäisiin sen esittämistä lähtökohdista ja asumisen pientalomaisuutta tuettaisiin kaikkiin tapoihin.

#### Esitetyn toteutuskonseptin alueelle luoma identiteetti, joka houkuttelee eri elämäntilanteissa olevia ihmisiä

Ehdotuksen esitetty arkkitehtoninen, raikas ilme ja toteutuskonsepti monipuolisine asuntotyyppineen tuo alueelle toivotun omanlaisen identiteetin, joka houkuttelee ja palvelee eri elämäntilanteissa olevia asukkaita.

Ehdotuksen yhdistelmäalokonsepti ja pihakaturatkaisu antavat mahdollisuuden sekoittuneeseen, erilaisille asukkailla sopivaan kaupunkikylään. Kokonaisuuden arvioidaan istuvan luonnonläheiseen ympäristöön hyvin.

#### Ratkaisun rakennustekninen ja taloudellinen toteuttamiskelpoisuus

Rakennusten runko ja muodot ovat yksinkertaisia ja tavanomaisille rakennustekniikoille soveltuvia, mikä tukee hankkeen taloudellisuutta ja tarjoaa mahdollisuuksia tutkia hankkeen vaihteittaisia toteuttamistapoja.

#### Asumisen kohtuuhintaisuus ja asuntojen hallintamuotojen monipuolisuus

Ehdotus on ylellisen näköinen, mutta pohjat näyttävät selkeiltä ja ehdotus on teknisesti yksinkertainen. Pohjat ovat myös malliltaan haluttuja ja niissä on muuntelumahdollisuuksia. Ehdotuksesta näkee, että taloutta on mietitty suunnitteluvaiheessa. Ehdotuksessa on esitetty runsaasti yhteistiloja (mm. yhteiset lasipaviljongit), mikä saattaa vaikuttaa asumisen kohtuuhintaisuuteen. Asunnot ovat ehdotuksen mukaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Asuntotyyppi mahdollistaa jatkokehittämisen ja toivottavaa olisikin tutkia myös muita hallintamuotoja kuin vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

#### Rakennus- ja asuntotyyppien monipuolisuus, asuttavuus, toimivuus ja innovatiivisuus

”Lyhdyt” hyödyntää ilahduttavasti hybriditalotyyppiä, joka on Suomessa harvinainen ratkaisu. Ehdotuksessa on luotu suhteellisen tehokkaaseen korttelirakenteeseen useita pientaloasumisen laatutekijöitä. Asunnot ovat huolella tutkittuja ja niihin on selvästi paneuduttu. Asuntotyyppi on monipuolinen. Asumiseen on haettu uusia ratkaisuja mm. sisäänkäyntien, varastotilojen, huoneiden monikäyttöisyyden ja pyykkihuollon osalta.

Ehdotuksessa on miellyttävällä tavalla eläydytty asumisen tilanteisiin ja arjen toimivuuteen. Pihasaunojen, ministudioiden tai kesävierashuoneiden tuominen rivitalojen yhteyteen parantaa asumisen monimuotoisuutta, mutta muuten rivitaloasunnot jäävät tilallisesti kovin tavanomaisiksi.

Kerrostaloasuntojen tilaratkaisuja leimaa halkaistu pistetalomainen rakennustyyppi, jossa asuntojen sisääntuloja ei aina ole onnistuttu ratkaisemaan optimaalisella tavalla ja parvekke kätkeytyy makuuhuoneiden taakse. Systemaattisesta ratkaisusta johtuen osa asuntojen parvekkeista suuntautuu pohjoiseen ja autopaikoille päin. Niin rivi- kuin kerrostalojenkin perheasunnoissa näköyhteys keittiöstä ja oleskelutiloista korttelipihalle / leikkialueelle olisi tavoiteltavaa.

Kerrostaloissa on asuntoja, joissa ikkunat avautuvat useampaan ilmansuuntaan. Edelleen positiivisena asiana pidettiin sitä, ettei asunnoissa ei ole omia saunoja vaan saunatilat seurustelu- ja vilvoittelutiloineen toteutetaan nykytrendin mukaisesti ullakolle, joiden yhteyteen on kehitettävissä myös terassi. Jatkokehittelyssä olisi suotavaa kehittää porrashuonetta ja asuntojen sisääntulo- ja sekä parvekkeiden sijoittelua niin, että asutopohjista saataisiin tilallisesti selkeämpiä ja ilmapampia. Kerrostalojen ensimmäisten kerrosten asuntoihin liittyvät pihatilat tulee säilyttää ja liian lähellä asumista olevia autopaikkoja pitäisi järjestellä uudelleen.

### Taiteen liittyminen suunnitelmaan

Ehdotus antaa lupaavan kuvan taiteen liittymisestä uuteen asuinkortteliin ja värit ovat olennainen osa ehdotuksen arkkitehtuuria. Taide on otettu laajasti huomioon ja integroitu monin tavoin kilpailuehdotukseen, erityisesti talojen piha-alueilla sekä keskusaukion yhteydessä. Taideaukio on hyvä ajatus. Jatkokehittelyssä tulisi miettiä taideaukion suurentamistakin ja sen suojaamista paremmin ajoneuvoliikenteeltä.

Vesi on hyvin huomioitu ehdotuksessa; altain ja istutuksin osana talojen piha-alueille sijoittuvien lasipaviljonkien kokonaisuutta ja oleskelualueita, osaksi visuaalista kokonaisuutta. Myös graffiti-seinä on mielenkiintoinen ja positiivinen asia. Taiteen tuominen muutenkin rakennettaviin osiin kuten katupintoihin, ikkunoihin, aukkoihin, seiniin ja paviljonkeihin on edullinen ja toimiva tapa asuinympäristöjen laadulliseen parantamiseen. Ehdotuksessa on lisäksi esitetty valaistus suunnitelmaa ja esitetty houkuttelevan näköisiä valaistuja pintoja.

Ehdotuksessa esitetyjen taide-elementtien sekä alueen visuaalisen kokonaisuuden toteutumiseksi pitäisi jatkossakin mukana olla taiteilija/taideasiantuntija laatimaan rakentuvalla alueella taidesuunnitelma. Tontinluovutusehtoihin olisi hyvä asettaa taidevelvoite, jolla tuettaisiin prosenttiperiaatteen toteutumista myös Tesomalla. Vielä vahvistamattomaan asemakaavaehdotuksen liitteeksi voitaisiin laatia taideohjelma.

### Pihojen ja yhteistilojen käytettävyys ja viihtyisyys

Asumiseen liittyvät pihat ja ulko-oleskelutilat sekä niiden toiminnot on pienestä koostaan huolimatta hyvin järjestetty ja niitä voisi yhteispihojen osalta kehittää edelleen.

Ehdotuksessa on paljon yhteisöllisyyttä edistäviä piirteitä. Asuntokohtaiset irtaimistovarastot lisäävät arjen sujuvuutta kerrostalo-osassa. Ainakin osa varastoista olisi hyvä mitoitaa niin, että polkupyörän säilytys olisi mahdollista. Kortteliin suunnitellut aukiotilat lisäävät viihtyisyyttä ja yhteisöllisyyden kehittymistä. Suunnitelmassa on myös ideoitu erilaisia toimintoja aukioille. Taideaukion sijaintia ja liittymistä ympäristöön tulisi kehittää. Nyt se jää pysäköinnin varjoon.

Viherkatot ja nurmikivet lisäävät viihtyisyyttä ja eri taloyhtiöiden oma aihe- sekä värimaailma identifioivat aluetta mielenkiintoisesti.

### Asuntoratkaisujen liittyminen katu- ja piha-alueisiin

Ehdotuksessa on käytetty Neuvonraittia ajoväylänä pysäköintialueille. Ratkaisu sopii huonosti raitin rooliin jalankulun ja pyöräilyn pääreitteinä. Ajo pysäköintialueille edellyttää kehitystä jatkosuunnitteluvaiheessa. Maakaaren varrelle on esitetty kadunvarsipysäköintiä, joka ei kuitenkaan ole kaupungin näkökulmasta kovin tavoiteltavaa.

Yksityisen ulkotilan rajaaminen pihatasossa on ratkaistu luontevasti. Osa asuntopihoista on kuitenkin arveluttavan lähellä autopaikkoja.

### Pysäköintialueiden laatutekijät

Maantasopysäköinti vie kortteleista paljon tilaa ja sen ratkaisu vaadittavaa mitoitusta tyydyttävällä tavalla osoittaa alueen tulevan aika ahtaaksi kaikille vaadituille toiminnoille. Pysäköinnin järjestelyä tulee vielä pohtia ja kehittää. Pysäköinnin takia katumaista tilaa kortteleissa on paljon. Pohjoisreunan pitkä pysäköintirivi vaatisi jatkokehittämistä, koska se muodostaa selkeän rajauksen julkisemmalle viheralueelle. Se on myös alueen julkisivu. Yleisesti ottaen pysäköintipaikkojen kätkemiseen ja maisemointiin täytyy kiinnittää erityistä huomiota jatkokehittelyssä.

Suunnitelma osoittaa kohtuuhintaisen asumisen vaatiman maantasopysäköinnin tilalliset ja mitoitukselliset ongelmat suhteessa pysäköintinormiin ja alueen etäisyyteen joukkoliikenteen pysäkeiltä. Muutamat asunnot pihoineen ja parvekkeineen avautuvat erittäin häiritsevästi pysäköintipaikoille, jota ei pidä hyväksyä. Pysäköintipaikkojen integrointi kerrostalomassaan tavalla tai toisella tai kokonaiskerrosalan tarkistaminen alaspäin ovat jatkokehityksessä tutkittavia aiheita. Jatko-



tarkasteluissa tulisi arvioida Jäähallien pysäköinnin mahdollista avaamista myös alueen asukkaiden käyttöön osittain.

Ilahduttavaa on, että suunnitelmassa on pohdittu myös paikoitusalueen vehreyttämistä nurmikiiveä hyödyntämällä.

### **Hulevesien käsittelyn periaatteet ja liittyminen koko alueen hulevesisuunnitelmaan**

Viivytykselle on ehdotuksessa varattu tila. Suurin viivytyspainanne asettuu luontevasti osaksi julkista tilaa Maakaarenpolun tuntumaan. Perspektiivikuvan lupaus hulevesialtaan vesipeilistä on kuitenkin epärealistinen. Viivytyspainanne tulee suunnitella niin, että se on kuivanakin siisti. Jatkokehittämisessä on varmistettava hulevesien käsittelyn onnistuminen ahtailla pihatiloilla.

### **Suunnitelman liittyminen ympäröiviin viheralueisiin**

Liittyminen viheralueisiin noudattelee kaavaehdotusta. Ehdotuksen aluetason suunnitelma osoittaa sen ongelmat liittymisessä ympäröiviin alueisiin. Osa reiteistä kulkee pysäköintijärjestelyiden kautta, mitä pitäisi kehittää. Pysäköinti hallitsee alueen yleisilmettä jo häiritsevästi ja siihen tulisi kiinnittää erityistä huomiota jatkosuunnittelussa.

### **“PIPA”**

Pikkukaupunkimaisuutta tavoittelevassa Kilpailuehdotus “PIPAssa” on omaleimaisuutta ja yhteisöllisyyttä edistäviä elementtejä. Havainnekuvat alueesta ovat lupaavia ja arkkitehtuuri varmatoiteista.

Asemakaavaehdotusta mukailevassa alue- ja korttelitason suunnittelussa on aikaan saatu kuitenkin hieman sekava yleisilme, vaikka pysäköinti on keskitetty alueen reunoille neljälle alueelle rauhoittaen pihatiloja.

### **Kilpailuehdotuksen arkkitehtoninen ote ja kehityskelpoisuus**

Ehdotus ratkaisee tehtävän kahdella talotyyppillä: III-VII -kerroksisilla kolmikulmaisilla pistetaloilla ja samaan ilmeeseen sovitetuilla kaksikerroksisilla rivitaloilla. Pikkukaupunkimaista ilmettä on haettulaakeilla harjakatoilla ja rakennusten vaihtelevilla sijoituksilla saaden aikaan korttelissa tiivistymiä ja laajentumia melko onnistuneesti. Rakennuksissa on trendikkään veistoksellista muodonantoa. Rakennusmassat ovat sinänsä sympaattisen muotoisia, mutta kuitenkin syvärunkoisina pistetaloina melko raskaita tähän paikkaan.

Arkkitehtuuri on miellyttävän levollista tosin ehkä jossain määrin liiankin yksinkertaista ja vielä viitteellistä. Jatkokehittäminen mahdollistaisi vieläkin veistoksellisemmän ratkaisun. Veistokselliset pistetalot olisivat ehkä voimakkaampia, jos niistä olisi muodostettu vain pari kolme määrätietoista ryhmää ilman rivitaloja. Nyt tilarakenne on pirstaleinen ja hieman tukkoinen.

### **Esitetyn toteutuskonseptin alueelle luoma identiteetti, joka houkuttelee eri elämänvaiheissa olevia ihmisiä**

Suunnitelman tarjoama konsepti lienee hiukan liian urbaani metsäisen Tesomajärven tuntumaan toteutettuna. Pistetaloihin on sijoitettu jopa yhdeksän asuntoa kerrostasolle, joista vain kolmella kulma-asunnolla on parveke. Kerrostalotyyppi on ratkaistavissa asuttavammin asuntojen lukumäärää vähentämällä. Kampusmainen toteutus toimisi mainiosti kaupunkimaisemmassa ympäristössä, jota on Tesoman keskustassa.

Asuntojakauma painottuu liiankin voimakkaasti pienasuntoihin. Ehdotuksessa ei lisäksi ole ollenkaan omapihaisia asuntoja, jotka houkuttelisivat lapsiperheitä. Potentiaalinen asukaskunta jää siten kapeaksi. Tällaisenaan ehdotus ei houkuttele alueelle eri elämänvaiheissa olevia ihmisiä.

### **Ratkaisun rakennustekninen ja taloudellinen toteuttamiskelpoisuus**

Kohtuuhintaisuutta on tutkittu talotyyppin ja suuren asuntomäärän kautta. Kolmiomainen pistetalo taittuvine seinineen ei ole kuitenkaan rakennusteknisesti kaikkein rationaalisimpia. Tuomaristolle muodostui vaikutelma, että kerrostaloissa suuri syöttötehokkuus ja parvekkeettomat pienasunnot kustantavat veistoksellisen muodon.

Rakennukset on sijoitettu melko suppealle alalle kompaktisti, mikä lisää hankkeen taloudellisuutta.

### **Asumisen kohtuuhintaisuus ja asuntojen hallintamuotojen monipuolisuus**

Kompaktilla rakennusten sijoittelulla ja kahden talotyyppin yhdistelmällä tavoitellaan asumiseen kohtuuhintaisuutta. Selostustekstin perusteella suunnitelmassa esitetyt asunnot ovat kaikki vaarahoitteisia. Ehdotus soveltuu kuitenkin hyvin myös vuokra-asumiseen. Hallintamuotojen yhdistelmää pitäisi edistää alueella tesomalaisten toiveen mukaan.

### **Rakennus- ja asuntotyyppien monipuolisuus, asuttavuus, toimivuus ja innovatiivisuus**

Asuntojen muoto on ongelmallinen ja häiritsevä ehdotuksessa. Huoneistojakauma on kovin yksipuolinen ja suunnitelma painottuu erittäin vahvasti pienten asuntojen tuottamiseen. Tämän epäillään heikentävän alueen/korttelin houkuttelevuutta eri elämänvaiheissa olevien asukkaiden keskuudessa. Erityisesti näin oletetaan käyvän lapsiperheiden osalta. Yli sadan neliön perheasuntoja ei ole esitetty lainkaan ja toisaalta liian pieniä 25 m<sup>2</sup>:n suuruisia yksioita saattaa olla liikaa. Liian pienet asunnot eivät ole myöskään esteettömiä. Kaksikerroksinen pienkerrostalo on kunnianhimoinen yritys, mutta ei kuitenkaan täysin vastaa kilpailun tavoitteita asuttavuuteen, toimivuuteen ja eri elämänvaiheissa olevien ihmisten houkuttelemiseen liittyen.

Kolmiotalo on ehdoton yhden ajatuksen ratkaisu, jossa asunnot ovat alisteisia. Talotyyppi toistuu samanlaisena vain kerroslukua vaihdellen ja ainoastaan kulmissa on useampaan ilmansuuntaan avautuvia asuntoja. Pistetalon ajatus on vahva, mutta taloon on sijoitettu liikaa asuntoja.

### **Taiteen liittyminen suunnitelmaan**

Ehdotuksessa taide on huomioitu ensisijaisesti julkisivujen ”tehostevarityksessä” sekä perustason ”aukioiden ja väylien” kiveyksessä. Taide on ehdotuksessa esitetty vain pinnoissa. Taiteen voisi nostaa näkyvämmäksi osaksi rakennussuunnittelua prosentti taiteelle -periaatteella.

Maataideteoksiksi ehdotetut auman muotoiset betonirakenteet, osittain upotetut kiilamaiset seinät, ovat nekin upotettu pintaan, jolloin niiden pysyminen esillä ja jotenkin havaittavina taideelementteinä on kyseenalainen. Kesäaikaan kauniisti kukoistavat aumat voivat olla ankeaa katseltavaa kylmän vuodenajan aikaan. Jatkuva ylläpito ja hoitaminen voi myös muodostua haasteeksi.

Hyvää on ehdotus siitä, että taiteilija olisi osana suunnitteluryhmää, mutta ehdotuksessa se ei vielä tule riittävästi esiin. Tontinluovutusehtoihin olisi hyvä asettaa taidevelvoite, jolla tuettaisiin prosenttiperiaatepäätöksen toteutumista myös Tesomalla. Vielä vahvistamattomaan asemakaavaehdotuksen liitteeksi voitaisiin laatia taideohjelma.

### **Pihojen ja yhteistilojen käytettävyys ja viihtyisyys**

Tiiviit aukiotilat ovat perspektiivikuivissa sympaattisia. Korttelisuunnitelmassa niihin on kuitenkin sijoitettu polkupyöriä ja jätetiloja hyvinkin lähelle asuntoja. Ehdotuksessa todetaan, että kussakin korttelissa piha on keskeisessä roolissa ja nämä pihat muodostavat aukiomaiset kohtaamispaikat korttelien ”omalle väelle”. Lisäksi todetaan, että korttelit yhdistyvät toisiinsa raitin varren kaupunkiaukioiden toimesta, joilla koko alueen väki kohtaa toisiaan. Tavoite on sinällään erittäin kannatettava pihojen viihtyisyyden ja asukkaiden välisen yhteisöllisyyden kehittymisen näkökulmasta, mutta tuomaristo epäilee suunnitelman toteutuskelpoisuutta. Ts. kaikki selostuksessa kuvailut piirteet eivät välity suunnitelmasta, eikä se siten täysin vakuuta kilpailun tuomaristoa. Jokin aukioista voisi olla muita selkeämmin suurempi ja toimia toritilana. Leikkipaikat on onnistuttu erottamaan aktiivisimmilta huoltoajoreiteiltä. Maataideteoksiksi ja viljelypaikoiksi ehdotettujen auman muotoisten betonirakenteiden sijoittuminen rakennusmassojen väliin ei palvele tasapuolisesti kaikkia asukkaita.

### **Asuntoratkaisujen liittyminen katu- ja piha-alueisiin**

Perspektiivikuivissa on esitetty porrashuoneiden ja asuntojen liittymistä suoraan katuihin ja aukiuihin ilman mitään välittäviä elementtejä. Tämä ei ole esteettömyysmielessä tällaisenaan edes mahdollista, mutta on kehitettävissä hissien sopivalla sijoittelulla toimivammaksi. Rivitaloasunnot ovat liian ahtaasti julkisessa katu- ja pihatilassa, eikä niille jää omaa yksityistä piha-aluetta juuri lainkaan. Rivitalojen asuntokohtaiset pihatilat voisivat olla suuremmat. Kolmiomaisten kerrostalojen alakertoihin on esitetty asumista palvelevia tiloja ja jossain taloissa aukion laidalla voisi olla isompikin yhteistila.

### **Pysäköintialueiden laatutekijät**

Pysäköintialueet on sijoitettu korttelialueiden reunoille, mikä rauhoittaa alueen sisääntulon ja tuo alueelle pikkukaupungin ilmettä. Pysäköinnissä on kuitenkin paikoin hyvinkin ongelmallisia paikkoja ja ne sijaitsevat liian lähellä asuntoja.

Maantasopysäköintiä on vaikea piilottaa ja se hallitsee alueen liittymistä ympäröiviin viheralueisiin. Yleisesti ottaen pysäköintipaikkojen kätkemiseen ja maisemointiin täytyy kiinnittää erityistä huomiota jatkokehittämissä.

Ajo pysäköintialueille on esitetty siten, että se pystytään järjestämään käyttämättä Neuvonraitin pyöräilyreittiä.

#### **Hulevesien käsittelyn periaatteet ja liittyminen koko alueen hulevesisuunnitelmaan**

Ehdotuksessa hulevesien hallintaa todetaan edesautettavan käyttämällä pihan pintarakenteissa hyvin vettäläpäiseviä materiaaleja. Lisäksi vesiä on tarkoitus kerätä hulevesialtaisiin, joista niitä käytettäisiin kasvimaiden kastelussa. Edellä todetuista hyvistä suunnitelmista huolimatta ehdotuksessa on painanteita, joissa on rämettymisen ja roskaantumisen riski. Painanteista on löydetävissä reitit kadun alla kulkeviin hulevesiviemäriin tai alueen etelä- ja länsireunalle ajateltuihin avo-ojiin. Ehdotuksessa ei oteta kantaa koko alueen hulevesisuunnitelmaan liittymisen osalta. Jatkokehittämisessä on varmistettava hulevesien käsittelyn onnistuminen ahtailla pihatiloilla.

#### **Suunnitelman liittyminen ympäröiviin viheralueisiin**

Liittyminen viheralueisiin noudattelee kaavaehdotusta. Ajoyhteydet pysäköintialueille on ratkaistu erillisinä kävelyn ja pyöräilyn reiteistä. Kevyenliikenteen yhteydet ympäristön luontoalueille toimivat siis hyvin, mutta laajat pysäköintialueet alueen kaikilla sivuilla hallitsevat ympäristöä.

## **4. KILPAILUN TULOKSET**

Tuomariston enemmistö valitsi voittajaksi ehdotuksen Lyhdyt. Tuomariston enemmistö katsoi, että ehdotus Lyhdyt tarjoaa hyvät lähtökohdat jatkokehittämiselle ja että korttelista muodostuu toteuttamiskelpoinen ja monin tavoin kilpailulle asetettuja tavoitteita toteuttava kokonaisuus.

Yksi tuomariston jäsenistä, Pekka Leppänen, oli Tesoma-seura ry:n nimissä eri mieltä ja kannatti voittajaksi ehdotusta PIPA. Hän perusteli valintaansa sillä, että ehdotuksessa PIPA oli selvästi enemmän pientaloita, joiden tarve Tesomalla on huutava ja jotka hankintahinnaltaan olisivat realistinen vaihtoehto myös Tesomalla nykyisin asuville.

## **5. JATKOTOIMENPITEET**


Kilpailun tuomaristo esittää, että Tesoman Tuomarinkadun korttelin kehittämistä jatketaan ehdotuksen Lyhdyt tekijöiden kanssa.

## 6. PÖYTÄKIRJAN ALLEKIRJOITUS

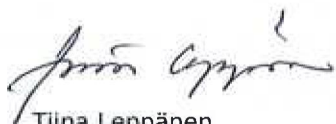
Pöytäkirja tarkastettiin, hyväksyttiin ja allekirjoitettiin 23.8.2016.



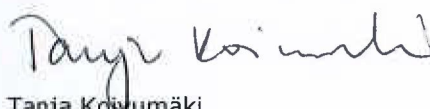
Heli Toukoniemi  
vs. kiinteistöjohtaja



Raija Mikkola  
kaavoitusarkkitehti



Tiina Leppänen  
projektiarkkitehti



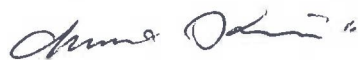
Tanja Kouvumäki  
projektijohtaja



Kirsti Sivén  
arkkitehti



Vesa Varrela  
länintaiteilija



Anneli Kivistö  
kaupunginhallituksen jäsen



Pekka Leppänen  
Tesoma-seura ry jäsen



Anne Kääriä  
kilpailusihteeri

## 7. NIMIKUORTEN AVAAMINEN JA TEKIJÖIDEN TOTEAMINEN

Ehdotusten nimikuoret avattiin ja tekijöiksi todettiin:

### **Lyhdyt**

Rakennuttaja/tekijänoikeuden haltija: Master Kodit Oy

Pääsuunnittelija: arkkitehtuuri oy lehtinen miettunen

Lasse Lehtinen, arkkitehti safe

Työryhmässä lisäksi Annina Ruuhilahti, arkkitehti yo ja Sakari Miettunen, arkkitehti safe

Taiteilija: Frei Zimmer Oy

Tuula Lehtinen, kuvataiteilija

Työryhmässä lisäksi Heini Orell, taideasiantuntija

### **PIPA**

Rakennuttaja: Lujatalo Oy

Pääsuunnittelija: Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy

Ilmari Lahdelma

Avustajat: Teemu Seppälä, arkkitehti SAFA; Taavi Henttonen, arkkitehti yo; Lukasz Pruchniewicz, arkkitehti yo; Mia Salonen, arkkitehti SAFA; Christian-Marian Stoian, arkkitehti yo

Taiteilija: Kaisa Soini

Tekijänoikeus: Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy