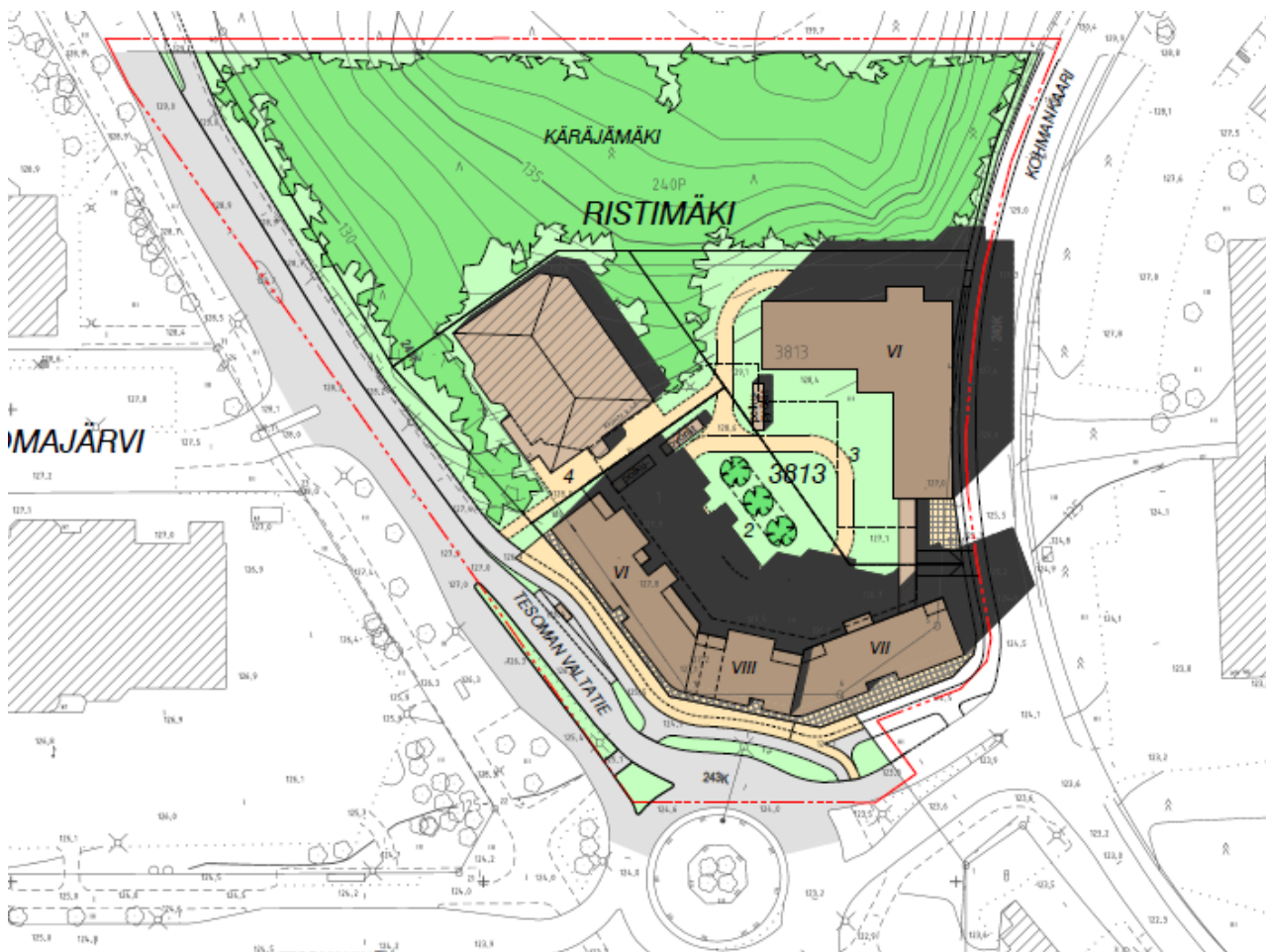




## Tesoman elinkaarikorttelin kilpailu

TONTIN JA RAKENNUKSEN LUOVUTUSKILPAILU  
Asuinkerrostalojen korttelialue Ristimäki 3813-2, 3 ja 4

Arvostelupöytäkirja 16.6.2016



# SISÄLTÖ

<b>1.</b>	<b>KILPAILUN YLEISTIEDOT</b>	<b>3</b>
1.1	Kilpailun tuomaristo	3
<b>2.</b>	<b>KILPAILUTEHTÄVÄ</b>	<b>3</b>
2.1	Kilpailualue ja alueen nykytilanne	3
2.2	Kilpailun tavoitteet	4
2.3	Suunnitteluohjeet	6
<b>3.</b>	<b>KILPAILUEHDOTUSTEN ARVOSTELU</b>	<b>6</b>
3.1	Kilpailuehdotukset	6
3.2	Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet	7
3.3	Yleisarvostelu	7
3.4	Ehdotuskohtaiset arvostelut	8
<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 kiinteistötoimi ja Tampereen Tilakeskus Liikelaitos järjestivät 9.3. – 31.5.2016 korttelikilpailun Ristimäen ja Tesomajärven kaupunginosaan suunnitellun asuin- ja palvelukorttelin toteutuksesta yhteistyössä poikkihallinnollisen Oma Tesoma -hankkeen kanssa.

Kilpailun kohteena oli Ristimäen kaupunginosan asuin- ja palvelukorttelialueen tontit 3813-2, 3 ja 4. Tarkoituksena oli löytää yhteenliittymiä, jotka pystyvät kilpailukorttelin laadukkaaseen suunnitteluun ja toteutukseen ja joiden kanssa kaupunki jatkaa alueen kehittämistä.

Kilpailun tarkoituksena oli saada aikaan ratkaisu, jolla tonteille toteutetaan alueen asuntotarjontaa monipuolistava, kaupunkikuvaa kohentava sekä arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen asuinrakennusryhmä nykyisen terveysaseman tontille. Kilpailualueelle oli tarkoitus löytää ratkaisu, joka konseptiltaan täydentää ja monipuolistaa kaupungin tarjoamia ikäihmisten asumispalveluita ja -ratkaisuja sekä omassa kodissa asumiseen tai kodinomaiseen ryhmäkotiinmuotoiseen palveluasumiseen liittyviä palveluita ja tarjoaa mahdollisuuden elinkaariasumiseen. Korttelin muussakin, kuin tehostetussa palveluasumisessa, tulisi korostua yhteisöllisyys.

Kokonaisratkaisussa tuli erityisesti ottaa huomioon toimivuus, elinkaariasumisen mahdollistavat ratkaisut, energiatehokkuus ja esteettömyys.

Kilpailu oli avoin kokoonpanoltaan sellaisille yhteenliittymille, jotka katsoivat kykenevänsä suunnittelemaan ja toteuttamaan esittämänsä kilpailukohteen.

### 1.1 Kilpailun tuomaristo

Tuomaristoon kuuluivat Tampereen kaupungin edustajina:

Pekka Salmi, apulaispormestari, kaupunginhallituksen edustaja, pj  
 Aila Taura, apulaistonttipäällikkö, kiinteistötoimi  
 Kirsti Hankela, hankearkkitehti, Tilakeskus Liikelaitos  
 Auli Heinävä, asuntojohtaja, asuntotoimi  
 Tanja Koivumäki, projektijohtaja, Oma Tesoma -hanke  
 Sari Pietilä, kaavoitusarkkitehti, maankäytön suunnittelu  
 Mari Patronen, vs. tilaajapäällikkö, ikäihmisten palvelut  
 Titta Tamminen, lupa-arkkitehti, rakennusvalvonta  
 Pauli Välimäki, kehityspäällikkö/INKA, konsernihallinto

sekä kaupunkiorganisaation ulkopuolisena tuomariston edustajana:

Riikka Pylvänen, arkkitehti, yhteisöllisen asumisen asiantuntija

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

Risto Ala-Aho, diplomityöntekijä, Aalto-yliopisto, toimi tuomariston asiantuntijana, mutta ei ottanut osaa ehdotusten arviointiin.

Kilpailuohjelmassa mainittiin, että kaupunkikuvatoimikunnalta pyydetään lausunto ehdotuksista. Asia vietiin kaupunkikuvatoimikuntaan tiedoksi, mutta se ei antanut ehdotuksista erillistä lausuntoa. Voittajaehdotus esitellään kaupunkikuvatoimikunnalle.

Ehdotukset esiteltiin myös asukkaille ja heillä oli mahdollisuus kommentoida niitä. Noin 60 asukasta kommentoi ehdotuksia. Tuomaristo tutustui asukkaiden kommentteihin ennen voittajan valitsemista.

Tuomaristo kokoontui kaksi kertaa. Puheenjohtajana toimi apulaispormestari Pekka Salmi.

## 2. KILPAILUTEHTÄVÄ

### 2.1 Kilpailualue ja alueen nykytilanne

Kilpailualue sijaitsee Ristimäen kaupunginosassa, osoitteessa Tesoman valtatie 36. Alueella sijaitsee 1981 valmistunut ja vuonna 1997 laajennettu Tesoman terveysasema, joka tullaan purkamaan sekä vuonna 1990 valmistunut Tesoman kirjastorakennus. Kilpailualueen pohjoispuolelle sijoittuu Tesoman koulu, itäpuolella on Kohmankaaren kerrostalokortteli ja länsipuolella Tesoman liikekeskus.

Länsi-Tampereella sijaitseva Tesoma on Lielahden ohella toinen läntisen Tampereen aluekeskuksista. 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.

Kilpailualueella on voimassa asemakaava 8351, joka on hyväksytty 17.8.2015.

Kaava mahdollistaa tehostettua palveluasumista sekä tavanomaista asumista erilaisissa asumismuodoissa ja Tesoman valtatie varteen maantasokerrokseen liiketoiminnan tiloja kuten liike- ja palvelutilaa tarvittavine aputiloineen.

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee uimahalli, tänä vuonna käynnistytävä jäähallihanke ja viime vuoden aikana uudistettu Tesomajärven puistoalue uima-rantoiheen. 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.

Tesoman keskustaan ja sen läheisyyteen rakennetaan parhaillaan uutta yhtenäiskoulua ja päiväkotia, palloiluhallia, uusia jäähallitiloja sekä Tesomantorin uutta liikekeskusta. Tesoman kirjasto- ja terveysasemapalvelut siirtyvät Tesomantorille. Tesoman alueen nykyisten julkisten kiinteistöjen ja uusien rakennettavien tilojen suhteen kaupunki tavoittelee tilojen yhteis- ja monikäyttöisyyttä, joka kannustaisi uudenaikaiseen, asukkaiden omaehtoista toimintaa ja aktiivisuutta tukevien tilojen suunnitteluun ja käyttöön. Tilojen tarjoamisella ja kehittämällä pyritään vahvistamaan myös alueen yhteisöllisyyden ja hyvinvoinnin ja elinvoimaisuuden kehittymistä. Uusista tilahankkeista tällaisia ovat Tesoman uuden kirjaston yhteyteen suunnitellut asukastilat. Myös Tesoman uuden yhtenäiskoulun tiloja on suunniteltu asukkaiden yhteistilat ja tilojen moninainen käyttö huomioiden. Tavoitteena on, että päiväkotia, esiopetus-, ala- ja yläkoulu sekä nuorisokeskus käyttäisivät koulukeskuksen tiloja joustavasti keskenään, mutta rajattu osa koulun tiloista palvelisi myös erilaisten asukas- ja asiakasryhmien tilatarpeita koulutyön ulkopuolisina aikoina.

Tesomalle on laadittu täydennysrakentamisen EHYT-yleissuunnitelma. Yleissuunnitelmassa koko Tesoman alueelle on kaavailtu rakennusoikeutta yhteensä noin 200 000 k-m<sup>2</sup> uusille kerrostalo-, pienkerrostalo- ja rivitaloasunnoille. Arvioitu uusien asukkaiden määrä olisi vajaat 4 000 asukasta. Parhaillaan Tesomalle ja viereiselle Haukiluoman alueelle laaditaan useita asemakaavoja erityisesti asuinrakentamiselle.

## 2.2 Kilpailun tavoitteet

### Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva

Kaupungin tavoitteena on Tesoman aluekeskusta vahvistava kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja viihtyisä korttelikokonaisuus, joka lisää alueen palvelutarjontaa ja asumisen mahdollisuuksia sekä vaihtoehtoja. Rakennustapaa koskevissa määräyksissä ja ohjeissa kiinnitetään erityistä huomiota julkisivujen arkkitehtoniseen laatuun, maantasokerrosten kaupunkikuvalliseen ilmeeseen sekä liittymiseen lähiympäristön toimintoihin. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota ajoneuvo- ja kevyen liikenteen järjestelyjen toimivuuteen ja turvallisuuteen sekä ympäristöhäiriöiden hallintaan. Kaupunkikuvallisesti pyritään huolitellun, kaupunkimaisen katujulkisivun muodostamiseen, missä tärkeää on erityisesti julkisivujen ja katutilan välinen suhde.

### Elinkaariasuminen ja yhteisöllinen asuminen

Tavoitteena on mahdollistaa korttelissa eri-ikäisten asukkaiden yhteisöllisyyteen pohjautuvaa ns. elinkaariasumista hallintamuodoiltaan erilaisissa asumismuodoissa (omistus-, vuokra- tai asumisoikeusasuminen). Elinkaariasumisessa rakentaminen, asuminen, palvelut ja yhteisöllisyys integroidaan eri elämänvaiheiden tarpeet ja toiminnot yhdistäväksi kokonaisuudeksi. Korttelissa tulee olla monen tyyppisiä asuntoja eri elämänvaiheissa olevien asukkaiden tarpeisiin. Tavoitteena on eri elämäntilanteissa elävien hyvä elämänlaatu ja tarpeita ja toiveita vastaava asuminen ja palvelut.

Pyrkimyksenä on, että asukkaat voivat halutessaan asua korttelissa jopa koko elämänsä ajan, vaikka perheen koko ja asumistarpeet muuttuisivat. Elinkaariasumiselle luodaan hyvät edellytykset silloin, kun korttelissa on monen kokoisia ja tilaratkaisuiltaan muunneltavia sekä teknologiaa hyödyntäviä ja sen käyttöönoton mahdollistavia asuntoja. Muunneltavuudeltaan nykyisin toteutettua suurempaakin muuttoa olisi mahdollista periaatteessa toteuttaa esimerkiksi niin, että kahden asunnon välissä olisi huoneita, joiden vuokran maksaisivat vierekkäisten asuntojen haltijat, ja välivyöhykkeen huoneet olisivat vaikkapa vuoroviikoin käytössä.

Tässä elinkaarikorttelin mallissa haetaan vanhojen suomalaisten maaseutuyhteisöjen tapaista eri sukupolvien tiivistä yhdessä tai saman pihapiirin ympärillä asumista ja eloisaa kylämäisyyttä. Korttelista on helppoa löytää asunto sekä mummolle että lapselle perheineen. Myös naapurin vaarin kanssa voi hoitaa korttelin yhteisiä viljelmiä ja kerätä satoa. Monelle asutokunnalle naapuriapu olisi tärkeää (esim. kauppa-, saatto- ja asiointiapu, lastenvahti). Ikäihmisten joukossa naapuriavulla - ja kotiin tuotetulla avulla voi olla olennainen rooli ikääntyneen kotona asumiselle. Helposti saatavilla oleva apu saattaa siirtää vanhuksen asumispalveluiden ja muiden raskaiden palveluiden tarvetta merkittäväällä tavalla edemmäksi.

Tavoitteena on, että korttelin ratkaisuilla tuetaan yhteisöllisyyden muodostumista. Korttelin piha- ja yhteistilaratkaisulla voidaan edistää ja lisätä kaiken ikäisten yhteistä toimintaa, vuorovaikutusta ja myös naapuruston yhteisöllisyyden kehittymistä. Suunnitelmissa korttelin eri toimintoja toivotaan tarkasteltavan yhtenä kokonaisuutena (mm. yhteiset yhteistilat, leikkipaikat, korttelin yhteinen pihasuuna, kaupunkiviljelypalstat jne.). Kilpailussa voi esittää jossain määrin myös yhteisöasumista, jolloin toteutussuunnittelun käynnistyessä rakennuttajan tulisi markkinoida kohdettaan yhteisöasumisen asukasryhmille. Ihanteellista olisi, jos tulevat yhteisöasukkaat pääsisivät osallistumaan kotinsa suunnitteluun.

Tesoman valtatievarren maantasokerrokseen tulee toteuttaa liiketoiminnan tiloja kuten liike- ja palvelutiloja tarvittavine aputiloineen. Kortteli avautuu näin osaksi Tesoman keskustaelämää.

### **Ikäihmisten asuminen**

Hyvin suunniteltu ja esteetön asuin- ja elinympäristö mahdollistaa iäkkäiden henkilöiden turvallisen kotona asumisen jatkumisen myös toimintakyvyn muuttuessa ja avun tarpeen lisääntyessä (vrt. Ageing in place -ajattelu). Kilpailualueelle on tavoitteena toteuttaa monimuotoisen asumisen kortteli, joka tarjoaa myös ryhmäkotimuotoisen tehostetun palveluasumisen palveluita. Elämänkaaren eri vaiheiden aikana asumisen myötä tutuksi tulleen asunnon ja rakennetun ympäristön lisäksi ikääntyneiden aktiivista toimijuutta toivotaan edesautettavan vahvistamalla naapureilta, ystäviltä ja lähipalvelujen tuottajilta saatavissa olevaa sosiaalista tukea. Lähiyhteisön ja naapuriavun lisäksi korttelin omissa kodeissaan asuvat ikääntyneet asukkaat voivat hankkia tarvitsemansa tuen ja avun esimerkiksi käyttäen kaupungin tarjoamia palveluita ja palveluseteleitä tai omakustanteisesti kotitalousvähennystä hyödyntäen.

Tehostettu palveluasuminen on asukkaan koti, jossa toteutuu sekä yhteisöllisyys että ympärivuorokautinen huolenpito. Ryhmäkodissa asuvalla on oman asuntonsa lisäksi käytettävissään ryhmäkodin yhteistilat, ja asukkaat voivat osallistua kodin askareisiin ja päivittäisiin toimintoihin. Asukas saa yksilöllisen palvelu- ja hoitosuunnitelmansa mukaisen riittävän ja ympärivuorokautisen huolenpidon, ohjauksen ja tuen ammattitaitoiselta henkilöstöltä. Asukkaan on mahdollista asua omissa vuokra-asunnossaan loppuikänsä.

Tehostetun palveluasumisen ryhmäkodit toteutetaan Tampereen kaupungin Tilakeskus Liikelaitoksen välivuokrausmenettelyllä, jossa Tampereen kaupunki vuokraa ryhmäkotien tilat ja toimii tulevien asukkaiden vuokranantajana. Kaupunki kilpailuttaa erikseen palveluntarjoajan (liitteenä alustava tilaohjelma). Tampereen Tilakeskus ohjaa toiminnallisten tavoitteiden toteutumista suunnittelussa.

Tehostetun palveluasumisen kanssa samaan rakennukseen tulee vuokra-asuntoja, jotka on tarkoitettu palvelutalon kotihoidon asiakkaille. Näissä asunnoissa tulee olla hoivateknologiavalmiudet, aivan kuten tehostetussa palveluasumisessakin. Kaupungin asiakasohjaus valitsee asukkaat sekä tehostettuun palveluasumiseen että palvelutalon kotihoitoon. Näihin asuntoihin kaupunki järjestää kotihoidon palvelun hankkimalla sen tehostetun palveluasumisen palveluntuottajalta ns. palvelutalon kotihoitona. Asiakkaat voivat ohjautua palvelutalon kotihoitoon esim. alkavan muistisairauden takia. Tällöin entisessä asunnossa asuminen ei enää onnistu vaan ympärille tarvitaan enemmän yhteisöllisyyttä, mutta muuttaminen tehostetun palveluasumisen ryhmäkotiin on aivan liian raskas vaihtoehto.

Rakennus itsessään ei määrittele, kuinka monta hoivan tarpeessa olevaa siinä asuu. Ja jos pariskunnasta vain toinen tarvitsee tehostettua palveluasumista, voi tämä saada asunnon ryhmäkodista puolison asuessa normaalissa asunnossa. Puolisoiden on myös mahdollista jatkaa samassa kodissa asumista, kun hoivan tarpeessa olevalle puolisolalle tuodaan hoiva omaan kotiin saman rakennuksen palvelutalosta ns. palvelutalon kotihoitona. Asumisen tavoitteena ei ole hoivan ja huolenpidon lisääntyvä määrä vaan se, miten asukkaat voivat asua kodeissaan itsensä näköistä elämään mahdollisimman pitkään ja mahdollisesti niin, ettei elämän viimeisiä vuosia eletä lainkaan tehostetun palveluasumisen yksikössä. Rakennuksen tulee myös olla toiminnoiltaan osana elinkaarikorttelia ja avautua ympäröivään ympäristöönsä.

### **Elinkaarikortteli kokeilu ympäristönä**

Tampereella on luotu aktiivisesti innovaatio- ja kehitysympäristöjä uusien tuotteiden, palvelujen, yritysten ja markkinoiden synnyttämiseksi. Elinkaarikorttelin tontinluovutuskilpailussa pyritään jatkamaan aktiivista innovaatiotoiminnan tukemista. Kaupungin tavoitteena on, että toimijat tarjoutuvat luomaan elinkaarikorttelista kokeilu ympäristön, jossa ne kehittäisivät tuotteitaan, palveluitaan ja niiden kehitysvaiheita. Tämä voi yhtäältä tarkoittaa esimerkiksi uuden palvelukonseptin luomista yhteistyössä yritysten, tutkimuslaitosten tai muiden toimijoiden kanssa. Toisaalta kyse voi olla jo markkinoilla olevan tai lanseerausvaiheessa olevan tuotteen tai ratkaisun testaamisesta aidossa kaupunkiympäristössä.

Elinkaarikorttelin tontinluovutuskilpailun yhteydessä yrityksiä haastetaan kuvaamaan, kuinka ne aikovat käyttää kortteliä uusien tuotteiden tai palveluiden kehitysalustana. Tavoitteena on, että päähakija esittää ehdotuksessaan 1-3 teemaa, jonka kehittämisessä päähakija tai kokeiluun liittyvä konsortio yhdessä päähakijan kanssa hyödyntävät elinkaarikortteliä. Kokeiluun liittyvään konsortioon voi tältä osin kuulua yrityksiä ja/tai tutkimusorganisaatioita tai muita kehittämistoimintaan liittyviä tahoja, joilla on halukkuutta tehdä asumiseen, palveluihin tai rakentamiseen liittyvää kehitystyötä. Erityisesti kortteliin tavoitellaan sellaisten tuotteiden tai palveluiden kehittämistä, jotka tukevat korttelille asetettujen tavoitteiden toteutumista (esim. ikäihmisten kotona asumista tukevat hyvinvointiteknologiset ratkaisut, erilaiset digitalisoidut palvelut ja yhteisöllisyyttä tukevat palvelut ja toimintamallit).

Kirjastorakennuksen asemakaavassa esitetty pääkäyttötarkoitus mahdollistaa uuden palvelun tai toiminnan sijoittumisen rakennukseen. Kirjastorakennusta voi käyttää esimerkiksi korttelin kaikenikäisten asukkaiden elämän tukemisessa ja tavoiteltavassa innovaatiotoiminnassa sekä Tesoman alueen muihin haasteisiin ja kehittämisteemoihin vastaamisessa. Tavoitteena on, että kirjastorakennuksen tuomat toiminnot sekä korttelin kivijalkapalvelut ovat myös tesomalaisten kohtaamispaikkoja ja elinkaarikortteli on tiiviisti osa eloisaa Tesoman keskustaa.

Kirjastorakennuksen omistaa Tampereen Tilakeskus Liikelaitos. Omistaja on teettänyt maaliskuun aikana rakennuksesta kiinteistöarvion, jonka perusteella määritellään hyväksyttävä myyntihinta. Rakennuksesta on tekeillä myös kuntoarvio, mutta ostajaehdokas voi teettää myös omia kuntoselvityksiä kohteesta. Rakennus myydään ja tontti vuokrataan tontinluovutuskilpailun voittaneen ehdotuksen teki jälle.

### **Energiatehokkuus ja elinkaarivaikutukset**

Rakennus on suunniteltava terveellisyys ja turvallisuus varmistuen energiatehokkaaksi ja haitallisilta ympäristövaikutuksiltaan mahdollisimman vähäiseksi koko elinkaaren aikaisesti. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennuksen energiajärjestelmän kokonaistoimivuuteen (kaukolämmön, jäädytyksen ja mahdolliseen aurinkolämmön ja -sähkön hyödyntämiseen), luonnonvalon hyödyntämiseen, passiiviseen jäädytykseen ja auringon ilmaisen energioiden hyödyntämiseen, sekä ilmanvaihdon järjestämiseen. Rakennus suositellaan liitettäväksi kaukolämpöverkkoon. Kilpailutöiden elinkaarivaikutuksia arvioidaan sekä laskennallisten että laadullisia ominaisuuksia kuvaavien selvitysten perusteella.

Kilpailuehdotuksen tulee sisältää kirjallinen selvitys niistä suunnitteluratkaisuista ja toteutusmalleista, mitkä tekevät kokonaisratkaisusta energiatehokkaan ja elinkaariaikaisilta haitallisilta ympäristövaikutuksiltaan vähäisen. Kokonaisratkaisu käsittää ainakin laadukkaat ja energiatehokkaat sisälämpöolosuhteet, sisäilman, valaistuksen, lämpimän käyttöveden ja sähkölaitteet. Ratkaisu- ja toteutusmallien selvitysten tulee sisältää myös tekninen, taloudellinen ja toiminnallinen näkökulma, jos niillä on merkitystä ratkaisujen valintaan. Lisäksi esitetään selvitys siitä, miten suunnitteluratkaisujen käytön aikainen toimivuus ja laatu varmistetaan, jos näiden toteutumiseen liittyy epävarmuutta.

## **2.3 Suunnitteluohjeet**

Suunnittelun perustana toimi alueen voimassa oleva asemakaava. Lisäksi todettiin, että vilkkaimpien liikenneväylien lähialueelle rakennettavien rakennusten raittiin ilmanotot olisi suositeltavinta sijoittaa mahdollisimman etäälle ajoväylästä ja korkealle maanpintatasosta ja että Tesoman valtatie varren rakennettavat asunnot tulee suunnitella siten, että niiden asuinhuoneiden pääikkunoita on ainakin liikennemelulta suojatun pihan puolella.

## **3. KILPAILUEHDOTUSTEN ARVOSTELU**

### **3.1 Kilpailuehdotukset**

Kilpailuun jätettiin kaksi ehdotusta, jotka numeroitiin ehdotusten pakkauskuorien avausjärjestyksessä:

Ehdotus 1. The Soma

Ehdotus 2. Kohtaaminen

Tuomaristo päätti hyväksyä molemmat ehdotukset arvosteltavaksi.

### 3.2 Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet

Kilpailuohjelmassa kerrottiin, että kilpailu ratkaistaan seuraavien valintakriteereiden perusteella:

#### Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva (paino 20 %)

- Arkkitehtuurin ja kaupunkikuvan laatutekijät ja kehittämiskelpoisuus
- Tesoman sisääntulo- ja keskusta-alueen imagon luonti
- Asuntotyypit, niiden uudistavuus, houkuttelevuus, monipuolisuus ja muunneltavuus
- Toimintakonseptien soveltuminen alueelle
- Esteettömyys ja toiminnallisuus

#### Elinkaariasuminen ja yhteisöllinen asuminen (paino 25 %)

- Korttelikonseptin kokonaisidea ja innovatiivisuus
- Elinkaariasuminen toteutumista tukevat ratkaisut ml. pihat ja yhteistilat
- Yhteisöllisyyttä ja kestäviä elämäntapoja tukevat ratkaisut
- Kohtuuhintaisuus ja toteuttamiskelpoisuus

#### Ikääntyvän ja huolenpitoa tarvitsevan asuminen (paino 25 %)

- Ikääntyvän kotona asumista ja aktiivista elämää tukevat ratkaisut
- Asuntojen ja asumisen monipuolisuus
- Palveluiden rahoitus- ja toteutustapojen monipuolisuus ja innovatiivisuus
- Tehostetun palveluasumisen ryhmäkotien ratkaisut: kodinomaisuus, asuttavuus sekä tilan tehokkuus palvelujen tuottamiseen
- Palvelutalon kanssa samaan rakennukseen tulevien asuntojen monipuolisuus ja edellytysten luominen ns. palvelutalon kotihoidolle
- Hyvinvointiteknologian hyödyntämiskäytännöt osana asumista ja yhteisöllisyyttä

#### Elinkaarikortteli kokeilu ympäristönä (paino 20 %)

- Kokeiluympäristön ehdotusteemojen innovatiivisuus ja kokeilunarvoisuus, erityisesti koskien ikäihmisten kotona asumista, digitalisoituja palveluita ja yhteisöllisyyden tukemista (palvelut ja/tai tuotteet, joita kokeilukonsortio kehittää ja/tai testaa kohteessa)
- Kirjastorakennuksen hyödyntäminen ehdotuksessa, paikan ja sen toimintojen tuoma tuki ja ilto korttelin ja Tesoman kaikenikäisille asukkaille
- Arvio mahdollisesta kokeilukonsortioista

#### Energiatehokkuus ja elinkaarivaikutukset (paino 10 %)

- Energiatehokkuus, toteutus ja rakentamisen ratkaisut
- Elinkaaren aikaisten haitallisten ympäristövaikutusten vähäisyys

### 3.3 Yleisarvostelu

Kilpailussa haettiin innovatiivisia ehdotuksia Tesoman keskustakorttelin kokonaisvaltaiselle kehittämiselle. Korttelista on tarkoitus rakentaa turvallinen ja viihtyisä asuinpaikka, joka tarjoaa asuinvaihtoehtoja eri-ikäisille, erilaisissa elämänvaiheissa oleville ihmisille. Erilaisten asuntojen ja hallintamuotojen sekä yhteisöllisten toimintatilojen toteuttamisen ratkaisuvaihtoehdot olivat ydinkysymyksiä, joihin kilpailutöistä toivottiin vastauksia.

Tuomaristo toivoi, että ehdotuksia olisi tullut enemmän. Vähäisen määrän syyksi arvioitiin tiedottamisen vähäisyyttä, vahvaa asemakaavaa, kilpailualueen sijaintia vasta uudistumaan alkavalla Tesomalla sekä sitä että samaan kilpailukortteliin tuli sijoittaa niin paljon erilaisia toimintoja.

Kumpikaan ehdotuksista ei hyödyntänyt kirjastorakennusta, eivätkä ehdotuksen tekijät sitoutuneet rakennuksen lunastamiseen. Kaupunki toivoo kirjastotaloon toimintaa, mikä tulee huomioida korttelin jatkosuunnittelussa.

Toinen saapuneista ehdotuksista koskee ainoastaan tontille nro 3 esitettyä palveluasumisen yksikköä. Ehdotusta ei tämän vuoksi ole mahdollista arvioida kilpailuohjelman mukaisesti. Tuomaristo päätti, ettei se pisteytä ehdotuksia.

### 3.4 Ehdotuskohtaiset arvostelut

#### ”The Soma”

Kilpailuehdotus ”The Soma” vastaa vain osittain kilpailuohjelmassa esitettyihin tavoitteisiin. Korttelin kokonaistarkastelu, erilaisten asunto- ja hallintamuotojen kuten myös kilpailussa asetetun ydintavoitteen, yhteisöllisyyden toteutumisen, tutkiminen on jätetty kokonaan esittämättä.

Rakennuksen julkisivuarkkitehtuuri on raikasta ja valoisa eikä rakennus hengi laitospaisuutta. Ehdotuksen pääasialliset ansiot ovatkin juuri julkisivusommitelussa. Valitettavasti työn ansiot kuitenkin jäävät vähäisiksi etsittäessä monimuotoisia ja ennakkoluulottomia ratkaisuvaihtoehtoja niin palvelu- kuin tavanomaisenkin asumisen järjestämiseksi kilpailukorttelissa.

Esitettyä palveluasumisen yksikköä tuomaristo piti toimivana, osin ansiokkaana perusratkaisuna. Esitys luo hyvät edellytykset ikääntyvän ja huolenpitoa tarvitsevan asumiselle palvelutalon kotihoidon tukeksi. Esitetyt tilaratkaisut ovat perusteltuja, toimivan oloisia ja palvelisivat käyttötarkoitustaan. Myös esteettömyys on huomioitu. Kilpailun luonteesta johtuen olisi palveluasumiseen kuitenkin voitu ottaa jokin kokeilevampi tulokulma. Nyt esitetty ratkaisu noudattaa hyvin perinteistä keskikäytävämallia, jossa yhteistilat sijaitsevat käytävien nivelkohdassa: toimivaa kyllä mutta ei erityisen eläytyvää. Yksiöitä tulisi voida yhdistää esim. pariskuntia varten. Ehdotukseen olisi kaivattu lisää mm. asukkaiden yhteistoimintaa tukevia harrastetiloja, joihin myös 5. ja 6. kerroksen asunnoista olisi ollut luonteva pääsy. Myös asuntokohtaiset saunat 5. ja 6. kerroksen asunnoissa ihmetyttävät: yhteisöllisyyttä tukevia ratkaisuja etsittäessä olisi ollut luontevaa esittää taloon laadukkaita yhteissaunatiloja vaikkapa kuntoluoneella varustettuna.

Ehdotuksessa ei ole lainkaan paneuduttu kilpailuohjelman teemoihin joita olivat mm. elinkaariasuminen, yhteisöllinen asuminen, koko korttelin sisäinen yhteisöllisyys ja elinkaarikortteli toimintaympäristönä.

Rakennuksen energiatehokkuusluokka, C, on tavanomainen eikä uusiutuvia tai kiinteistöön integroituja energiaratkaisuja ole esitetty. Ehdotuksessa ei ole esitetty miten tavoitteena oleva vähähiilisyys rakennusmateriaaleissa toteutetaan.

Asukkaiden kommentit ehdotuksesta noudattelivat pääasiassa tuomariston linjaa, julkisivuarkkitehtuuri jakoi asukkaiden mielipiteet.

#### ”Kohtaaminen”

Kilpailuehdotus ”Kohtaamisessa” on tarkasteltu laajasti kilpailun tavoitteita ja synnytetty kehittämiskelpoinen korttelikonkreettisuus.

#### Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva

Ehdotuksen massoittelu on onnistunut ja kiinnostava. Koska korttelin sijainti on keskeinen ja se luo Tesoman sisääntulo- ja keskusta-alueen imagoa, tuomaristo odotti alueelle ehkä vieläkin lennokkaampaa ja raikkaampaa ilmettä. Kaavassa on edellytetty julkisivuun rapattua pintaa, ehdotuksessa ei materiaaleja ollut ilmoitettu. IV-konehuoneiden sijaintia ei ole esitetty, mikä saattaa muuttaa julkisivua ehdotuksessa esitetystä. Myös asukkaiden huoli siitä, ettei julkisivu sovi tähän paikkaan kävi ilmi heidän antamistaan kommentista. Ehdotuksessa on kuitenkin hyvät edellytykset julkisivun jatkokehittämiseksi. Kattojen viistoutta pidettiin hyvänä. Massoittelun näyttävyyttä voitaisiin korostaa hyödyntämällä kaavan mahdollistamat kerroskuvat.

Ehdotus jäsentää kaavan mukaisesti katutilaa mikä tuo kortteliin alueelle toivottavaa kaupunkimaisuutta. Ehdotuksessa on esitetty vain 30 k-m<sup>2</sup> liiketilaa, mikä ei mahdollista mm. palveluyrittäjyyttä tukemaan tehostettua palveluasumista ja jatkokehittelyssä kivijalkaa tuleekin aktivoida sekä liiketilän määrän lisäämistä mieltä.

Yhteisösenioriasunnnot ovat yksi kilpailuehdotuksessa esitettyistä ideoista rohkeimpia ja tuomaristo oli hyvin yksimielisesti ilahtunut näistä asunnoista, joita voisi asuntotyyppinä tarjota myös muille kuin seniori-ikäisille. Ehdotuksessa olisi voinut olla enemmän suurempia asuntoja, nyt tarjonta painottuu pieniin asuntoihin. Muunneltavuuden ratkaisuja ei ole esitetty. Muunneltavuutta tulisi olla palveluasumisen kerroksissakin, jotta esim. pariskunnat voisivat asua yhdessä. Käytävämäisyys ja asuntojen standardimaisuus tekee asumisratkaisusta laitospaisen eikä tue kodinomaisuutta. Vuokra- ja omistusasuntojen kerroksissakin voisi olla yhteistiloja ja vierashuoneisto parantaisi omaisten mahdollisuutta vierailuun ja yöpyä korttelissa. Parvekkeita ja terasseja on sijoiteltu mukavasti. Ikkunoiden sijoittelua ei ole ehdotuksessa esitetty ja rakennusmassojen valokulmat pitää tutkia, kun ehdotuksesta saadaan lisätietoa.



Talon A rakennusalan ylitys on huomattava, mutta tulkittavissa perustelluksi, mikäli ehdotuksen tekijä voi meluselvityksen kautta jatkossa osoittaa, että rakennusmassan käännoällä ja lisäksi esimerkiksi ehdotuksen tilataideteoksella voidaan rakennuksen luoteissivulla saavuttaa asuntoja, joissa melutaso on hallinnassa.

Toimintakonseptia on tutkittu ansiokkaasti ja eri näkökulmista. Konseptin ja erityisesti korttelin tehostetun asumisen –yksikön ja palvelutalon kotihoito –asuntojen osalta jatkokehittämiseen otetaan mukaan myös kaupungin erikseen kilpailuttamat asumis- ja kotihoitopalvelujen tuottajien edustajat.

Myös esteettömyys ja toiminnallisuus on huomioitu hyvin. Katutasolta pääsee hissiin suoraan käytävää pitkin. Parkkihallista ei kuitenkaan ole hyviä yhteyksiä kaikkien asuntojen suuntaan ja eteläisimmällä alueella asuntoihin täytyy kulkea ulkokautta. Kellarikerroksen tilaohjelmaa sekä pysäköintipaikkojen kulut asuntoihin ja hisseille tulee tarkastella jatkosuunnittelussa. Palotarkastaja oli lausunut, että kuvien perusteella vaikuttaa siltä ettei pelastustievaatimukset täyty pihassa. Pelastustiet edellyttävät miitoiltaan riittävän pelastustien suunnittelua.

### **Elinkaariasuminen ja yhteisöllinen asuminen**

Ehdotuksessa on käsitelty kilpailussa asetettuja teemoja ansiokkaasti; suunnitelman mukaisena toteutuessaan korttelista muodostuisi monipuolisia kohtaamispaikkoja ja toimintaympäristöjä tarjoava asuinpaikka erilaisille asukasryhmille. Vaikka ehdotuksessa ei ole esitetty mitään erityisen innovatiivista ja kokeilevaa, on siinä esitetty monenlaisia pieniä, arkisiakin ratkaisuita, jotka mahdollistavat asukkaiden välisiä kohtaamisia luontevasti. Ja tottahan on, että juuri ne pienet arkipäivien kohtaamiset jokapäiväisten askareiden parissa luovat tuttuutta naapureiden välille. Ehdotuksen ”Kohtaaminen” kokonaiskonseptin kutoutuminen tuttujen, arkisten toimien ympärille luo uskottavan vaikutelman ehdotuksen toteutettavuudesta ja toimivuudesta.

Ehdotuksessa on otettu hyvin huomioon erilaiset asukasryhmät eriävine tarpeineen. Erityisen ilahduttavaa ehdotuksessa on piha-alueen käsittely. Muistisairaiden omatoimisen ulkoilun mahdollistavaa, runsaspuustoista, aidattua piha-aluetta pidettiin oikein onnistuneena. Pihaviljelylle varattua aluetta kiiteltiin, mutta varjoisan sijaintinsa vuoksi jatkokehittelyssä voitaisiin harkita viljelypalstojen ja kuntoilualueen sijaintien keskinäistä vaihtoa. Leikkialuetta voisi vielä kasvattaa. Kirjaston nurkalle suunniteltu aukio taideteoksineen vaikuttaa hyvältä ratkaisulta.

Elinkaariasumista tukee monipuolinen asuntojakauma. Ehdotuksessa oli kuitenkin vain vähän perheille sopivia asuntoja. Näiden määrää olisi toivottavaa lisätä jatkokehittelyssä. Yhteisösenioriasunnot voivat onnistuessaan tukea elinkaariasumista monella tapaa. Jatkokehittelyssä yhteisöasuntojen määrää voitaisiin kasvattaa ja asuntoja voisi tarjota kaikenikäisille asukkaille, ei ainoastaan seniori-ikäisille. Näitä asuntotyyppisiä voisi sijoittaa myös taloissa B ja C.

Yhteisöllisyyteen on ehdotuksessa kiinnitetty paljon huomiota. Pihan jäsentely, harrastetilat, yhteiset terassit ja oleskelutilat ovat oikein hyviä ja toteutuskelpoisia. Asuntokohtaisten saunojen sijaan on ehdotuksessa esitetty talokohtaisia yhteissaunoja, mitä pidettiin hyvänä.

Pihatalo ja sinne suunnitellut toiminnot (verstas, kangaspuut, sauna jne.) olisi loistava koko korttelin yhteistoimintaa mahdollistava ja pihan käyttöä tukeva ratkaisu. Valitettavasti asemakaava ei mahdollista pihatalon toteuttamista sellaisenaan. Jotta pihatalo olisi tulkittavissa vähäiseksi poikkeamiseksi kaavasta, tulee sen kokoluokkaa pienentää ainakin 50 % ja myös sen sijaintia tulisi tarkastella uudelleen. Yhteistilojen määrää ei tule kuitenkaan vähentää, vaan osalle niistä olisi suotavaa löytää toinen sijainti: voisiko yhteistalon tiloja sijoittaa jonkin rakennuksen maantasokerrokseen ja terassit avautumaan yhteispihalle päin? Luonteva sijainti voisi olla palveluasumiselle varatun rakennuksen pihatason esitettyjen yhteistilojen paikalla, jossa yhteistiloille voitaisiin varata suurempi ala. Myös talojen A, B ja C taloauloihin voisi hajasijoittaa näitä yhteistaloon esitettyjä toimintoja.

Taloauloja pidettiin hyvänä ideana, mutta niiden toiminnallisuuden voimistaminen voisi olla paikallaan, jottei auloista tule vajaan käytöllä olevaa tilaa. Ehkäpä yhteisökoordinaattori voisi järjestää tuleville asukkaille suunnittelutyöpajan, jossa asukkaat itse päättäisivät millaisia toimintoja auloissa voisi olla osallistuisivat näin myös tilojen kalustuksen suunnitteluun. Aulat voisivat olla avoimia kaikille korttelin asukkaille. Jatkokehittelyssä tulee tarkastella myös kirjastorakennuksen hyödyntämistä ja pohtia mitä toimintoja sinne voisi siirtää.

Sähköiset ilmoitustaulut ja applikaation kehittäminen eivät ole välttämättömiä, mutta ilmoituskanavina ne toki ovat nykypäivää ja olisivat paikallaan erilaisista aktiviteeteistä ilmoitettaessa sekä mahdollisten

tilavarausten tekemisessä. Applikaation kautta olisi myös mahdollista koordinoita naapuriapua, kimp-pakyytejä, kauppareissuja jne. – yhteisöllisyyttä ja kestäväää elämäntapaa tukevia toimia.

Yhteisautot, viljelypalstat, hulevesien keräys kasteluvedeksi, aurinkosähköllä valaistut viherhuoneet, pyöräverstas, kierrätyskirjasto ja perinteisten kädentaitojen harjoittamisen mahdollistaminen kuten verstastyöt ja kangaspuut ovat kaikki toteutuskelpoisia ideoita, joilla voidaan mahdollistaa naapureiden välisiä kohtaamisia sekä tukea asukkaiden omaehtoista kestävään elämäntavan harjoittamista. Parhaimmillaan korttelista muodostuu paikka, jossa tapahtuu eri ikäpolvien välistä tietojen ja taitojen vaihtoa, kuten kilpailuehdotuksessa maalailaan. Mikäli kaikki ehdotuksessa olevat ideat siirtyvät toteutukseen, on tämä tavoite hyvinkin realistinen.

Ehdotetut yhteisöllisyyttä tukevat tilat ja ajatukset ovat kaikki toteutuskelpoisia ja on positiivista, että ideoita on runsaasti. Asemakaavan rajoitteet tulevat kuitenkin pihatalon osalta vastaan, minkä vuoksi pihatalon tilojen uudelleensijoittelua tulee tutkia. Toivottavaa on, että toteuttaja tulee sitoutumaan esitettyjen yhteistilojen toteuttamiseen. Toiveissa joka tapauksessa on kohtuullinen vuokrataso.

### **Ikääntyvän ja huolenpitoa tarvitsevan asuminen**

Sukupolvien välisten kohtaamisten ja aktiivisen ikääntymisen näkökulmasta ehdotus on hyvä. Suunnitelma mahdollistaa laajasti ikääntyvän kotona asumisen ja elämää tukevat ratkaisut. Erilaista asumista on yhdistelty kiitettävällä tavalla.

Palvelutalon kotihoito on huomioitu ja tehostetun palveluasumisen ryhmäkodin osalta ratkaisut ovat kehittämiskelpoiset. Ryhmäkodin tiloissa yhteistilat ovat avaria, valoisia ja stardandeista poikkeavia. Ryhmäkodin iso rajattu ulkoilualue kävelyreitteen luo edellytykset ansiokkaalle toteuttamiselle. Henkilökunnan tiloja (toimistoja) on hyvä olla mahdollisimman vähän tai ei lainkaan. Kodinomaisuutta tulee korostaa, jossa isona osana ovat sisustukselliset ratkaisut kuten huonekalut, seinien värit, tekstiilit, viherkasvit jne. Näitä tiloja voidaan jatkosuunnittelussa kehittää.

Teknologiaa olisi toivottu huomioidun enemmänkin. Hyvinvointiteknologiaratkaisuna on esitetty ainoastaan turvarannekevalmius, markkinoilla olisi enemmänkin tarjontaa esim. paikannuksen avulla tapahtuvat mahdollisuudet. Jatkosuunnittelussa tulisi huomioida hyvinvointikeskus ja yhteydet sinne.

### **Elinkaarikortteli kokeiluympäristönä**

Kokeiluympäristön toimintamallia ei ole esitetty lukuun ottamatta ideoita yhteiskäyttöautoista ja opiskelijoiden ottamisesta mukaan suunnitteluun. Ehdotuksen merkittävin innovatiivisuus liittyy eri asumismuotojen yhdistämiseen samaan pihapiiriin. Myös energiaratkaisuissa ja yhteisöllisyyden toteutuksessa on innovatiivista otetta. Sen sijaan asumismuotojen tilaratkaisut ovat varsin tavanomaisia. Digitalisaatiota on hyödynnetty asukasviestinnässä ja kiinteistönhuollossa, mutta ratkaisut ovat jo tuotettuja, eivät innovatiivisia tai kokeilevia. Esimerkiksi ikäihmisten kotona asumisen etäteknologioiden integrointi kiinteistön teknisiin ratkaisuihin olisi kiinnostava kokeilu.

### **Energiatehokkuus ja elinkaarivaikutukset**

Rakennusten energiatehokkuustasosta ei ole mainintaa. Kuitenkin monet esitetyt ratkaisut edistävät energiatehokasta toteutusta ja fossiilisen energian vähentämistä, esimerkiksi tehokas lämmön talteenotto poistoilmasta, huonekohtainen veden ja lämmön mittaus ja mahdollinen aurinkoenergia. Ehdotuksessa on myös innovatiivisia ratkaisuja ja kokeiluja, kuten jäteveden lämmön talteenotto sekä sääennustukseen perustuva huonelämpötilojen ohjaus ja viherhuoneiden lämmitys aurinkoenergialla. Uusiutuvan lähienergian hyödyntämistä voisi olla enemmänkin. Ehdotuksen elinkaarivaikutuksia ei ole laskettu.

Asukkaiden kommentoissa ehdotus ”Kohtaaminen” nousi enemmän edukseen. Yhteistiloista ja pihatalosta pidettiin, julkisivu jakoi mielipiteitä, läpitalonhuoneistoja sekä puuston ja viheralueiden lisäämistä toivottiin.

### **Ehdotuksen parhaana antina pidettiin mm:**

- tarkasteltu laajasti kilpailun tavoitteita ja synnytetty kehittämiskelpoinen korttelikokonaisuus
- hyviä edellytyksiä elinkaariasumiselle monenlaisten asumisratkaisujen kautta
- yhteisösenioriasuntoja
- muistisairaiden omatoimisen ulkoilun aluetta
- pihataloa, joka tuo korkeaan rakentamiseen vaihtelua ja pientä mittakaavaa. Kirjastolle pitäisi kuitenkin löytää käyttötarkoitus.

- pihataloa ratkaisuna yhteisöllisyyteen. Pihatalo on kuitenkin sellaisenaan kaavan vastainen ja sen laajuutta tulisi pienentää ainakin 50 %.
- suojaisaa pihapiiriä ja yhteisöllisyydelle hyviä edellytyksiä luovia harrastetiloja, yhteisiä terasseja ja oleskelutiloja
- aurinkoenergian keruuta "kasvihuoneiden" lämmittämiseen
- hulevesien hallintaa kasveilla (käytännössä sadevesien)
- mobiiliapplikaatiota sähkön ja veden kulutuksen seuraamiseen, yhteisöllisyyteen sopivaa applikaatiota sekä aulatilojen digitaalisia näyttöjä, joissa kerrotaan mm. tapahtumista
- viherkattoja, joita voidaan miettiä piharakennusten kattoina
- yhteisökoordinaattoria

#### **Ehdotuksen jatkokehittelyä vaativia asioita mm:**

- julkisivun ja massoittelun näyttävyys
- liiketilojen määrä
- kivijalan aktivoiminen
- pelastus- ja poistumistiet
- autopaikkojen määrän tarkentaminen
- ikkunoiden aukeamissuuntien ja valokulmien tarkentaminen
- A-talon ratkaisun perustelu meluselvityksellä
- jätesäiliöiden sijoittelu
- lattialämmitys ja sen mahdollistamat korkeat ikkunat on hyvä asia, mutta mitä tämä poikii, se täytyy miettiä jatkokehittelyn yhteydessä
- huonetilojen muunneltavuus
- asuntojakauma ja asuntojen koko
- innovaatio- ja kokeiluympäristön toimintamalli
- monipuolisemmin uusiutuvan energian hyödyntämistä
- kirjastorakennuksen hyödyntäminen
- tehostetun palveluasumisen ja ns. palvelutalon kotihoidon tilojen jatkokehittäminen

## **4. KILPAILUN TULOKSET**

Tuomaristo totesi arvioinnin yhteydessä, että "Kohtaaminen" vastaa kilpailuohjelman tavoitteisiin monipuolisesti ja laadukkaasti sekä tarkastelee laajasti koko korttelia. "The soma" luo ratkaisun ikääntyneiden huolenpitoa tarvitsevien palveluasumisen sille varatulle tontille mutta ei vastaa muihin asetettuihin tavoitteisiin eikä tarkastele korttelia kokonaisuutena. Tuomaristo totesi, että "The Soman" ansiot kohdentuivat arvosteluperusteisiin: arkkitehtuuri ja kaupunkikuva sekä ikääntyvän ja huolenpitoa tarvitsevan asuminen. Sen sijaan "Kohtaaminen" pystyttiin arvostelemaan kaikkien tavoitteiden osalta, ja siinä oli ansioita useiden arvosteluperusteiden osalta. Tuomaristo totesi, että "Kohtaaminen" on ylivoimainen kilpakumppaniin nähden suhteessa korttelikilpailulle asetettuihin tavoitteisiin ja arvosteluperusteisiin. Tuomaristo ei pisteyttänyt kilpailuehdotuksia ja avasi sanallisesti ehdotusten ansiot ja kehittämistä edellyttävät kohdat.

Tuomaristo valitsi voittajaksi yksimielisesti ehdotuksen 2 "Kohtaaminen". Tuomaristo katsoi, että ehdotus "Kohtaaminen" tarjoaa hyvät lähtökohdat jatkokehittämiselle ja korttelista muodostuu toteuttamiskelpoinen ja monin tavoin kilpailulle asetettuja tavoitteita toteuttava kokonaisuus.

## **5. JATKOTOIMENPITEET**

Tesoman elinkaarikorttelin kehittämistä jatketaan ehdotuksen "Kohtaaminen" tekijöiden kanssa. Voittajalta edellytetään kehittämiskumppanuutta kaupungin kanssa. Tontit varataan kilpailun voittajalle. Tontinluovutusehtona on kaupungin hyväksymä tontinkäyttösuunnitelma.

Tehostetun palveluasumisen tontin toteuttajan tulee hakea kohteensa tehostetun palveluasumisen osuudelle ARA:n investointiavustusta ja korkotukilainoitusta syksyn 2016 erityisryhmien investointiavustushaussa.

Kaupunki on halukas tarkastelemaan elinkaarikorttelin kokeilutoiminnan toteutusmahdollisuuksia yhdessä tarjoajakonsortion ja kolmansien osapuolten (esim. oppi- ja tutkimuslaitosten) kanssa syksyn 2016 aikana.

## 6. PÖYTÄKIRJAN ALLEKIRJOITUS

Pöytäkirja tarkastettiin, hyväksyttiin ja allekirjoitettiin 16.6.2016.



Pekka Salmi  
apulaispormestari, kaupunginhallituksen edustaja, pj



Aila Taura  
apulaistonttipäällikkö, kiinteistötoimi



Kirsti Hankela  
hankearkkitehti, Tilakeskus Liikelaitos



Auli Heinävä  
asuntojohtaja, asuntotoimi



Tanja Koivumäki  
projektijohtaja, Oma Tesoma -hanke



Sari Pietilä  
kaavoitusarkkitehti, maankäytön suunnittelu



Mari Patronen  
vs. tilaajapäällikkö, ikäihmisten palvelut



Titta Tamminen  
lupa-arkkitehti, rakennusvalvonta



Pauli Välimäki  
kehityspäällikkö/INKA, konsernihallinto



Riikka Pylvänen  
arkkitehti



Anne Kääriä  
kilpailusihteeri, Ramboll Finland Oy

## 7. NIMIKUORTEN AVAAMINEN JA TEKIJÖIDEN TOTEAMINEN

Ehdotusten nimikuoret avattiin ja tekijöiksi todettiin:

### **The Soma**

Kilpailuun osallistuvan yrityksen/yritysten nimi:

Arttuasunnot Oy

Kilpailuehdotuksen pääsuunnittelijan nimi, muut suunnittelijat ja mahdolliset avustajat:

BST-Arkkitehdit Oy

pääsuunnittelija Jari Lantiainen, arkkitehti SAFA  
suunnittelija Pekka Timola, arkkitehti SAFA  
avustaja Juuso Iivonen, ark.yo

Tekijänoikeuden haltijan nimi:

BST-Arkkitehdit Oy

### **Kohtaaminen**

Kilpailuun osallistuvan yrityksen/yritysten nimi:

Yhteenliittymä:

AVAIN Yhtiöt Oy tytäryhtiöineen

T2H Yhtiöt Oy tytäryhtiöineen

Kilpailuehdotuksen pääsuunnittelijan nimi, muut suunnittelijat ja mahdolliset avustajat:

Arkkitehtitoimisto Ahonen & Kangasvieri Oy

pääsuunnittelija Janne Kangasvieri, arkkitehti SAFA

suunnittelija Tapio Kangasaho, arkkitehti  
suunnittelija Tatu Rauhala, arkkitehti  
suunnittelija Timo Ahonen, arkkitehti SAFA

Tekijänoikeuden haltijan nimi:

Yhteenliittymä AVAIN Yhtiöt Oy – T2H

Taitelija: Kaarina Kaikkonen