



PUNOS



ELÄMÄNLANKA



SYDÄN



MEIDÄN PIHA

KÄRÄJÄTÖRMÄN MONISUKUPOLVINEN YHTEISÖKYLÄ ARKKITEHTUURIKUTSUKILPAILU

ARVOSTELUPÖYTÄKIRJA

9.3.2017

SISÄLLYSLUETTELO

1 Kilpailujärjestelyt.....	3
1.1 Kilpailun järjestäjät, luonne ja tarkoitus.....	3
1.2 Osallistumisoikeus.....	3
1.3 Palkkiot.....	3
1.4 Palkintolautakunta ja asiantuntijat.....	4
1.5 Kilpailun säännöt ja kilpailuohjelman hyväksyminen.....	4
1.6 Kilpailun kulku.....	4
2 Kilpailualue.....	5
3 Kilpaiolun arvosteluperusteet.....	7
4 Kilpailun yleisarvostelu.....	8
5 Ehdotuskohtainen arvostelu.....	12
5.1 Elämänlanka.....	12
5.2 Meidän piha.....	15
5.3 Punos.....	18
5.4 Sydän.....	21
6 Kilpailun ratkaisu ja palkintolautakunnan suositus jatkotoimenpiteiksi.....	24
7. arvostelupöytäkirjan allekirjoitus.....	25
8 Nimikuorten avaaminen.....	26
LIITTEET.....	27
LIITE 1: Kilpailuehdotukset	
Ehdotus ”Elämänlanka”.....	28
Ehdotuksen ”Elämänlanka” tekijöiden laatima selostus.....	37
Ehdotus ”Meidän piha”.....	41
Ehdotuksen ”Meidän piha” tekijöiden laatima selostus.....	49
Ehdotus ”Punos”.....	52
Ehdotuksen ”Punos” tekijöiden laatima selostus.....	60
Ehdotus ”Sydän”.....	63
Ehdotuksen ”Sydän” tekijöiden laatima selostus.....	71
LIITE 2: Ennakkotehtävät	
Ehdotuksen ”Elämänlanka” tekijöiden laatima kirjallinen ennakkotehtävä ”YHTEISÖKYLÄ”.....	74
Ehdotuksen ”Meidän piha” tekijöiden laatima kirjallinen ennakkotehtävä ”KAIKKI YHES KOOS”.....	78
Ehdotuksen ”Punos” tekijöiden laatima kirjallinen ennakkotehtävä ”KORTTELIUUTISET”.....	82
Ehdotuksen ”Sydän” tekijöiden laatima kirjallinen ennakkotehtävä ”TÖRMÄILLÄÄN”.....	86
LIITE 3: Kustannusselvitys palvelukorttelin osalta.....	90
LIITE 4: Kustannusselvitys täydennysrakentamisen alueen osalta.....	103
LIITE 5: Yhteenvedo kustannuslaskelmista.....	115
LIITE 6: Asiantuntijalausunnot.....	116
LIITE 7: Yleisön kommenttikooste.....	118



1 KILPILUJÄRJESTELYT

1.1 Kilpailun järjestäjät, luonne ja tarkoitus

Käräjätörmän monisukupolvisen yhteisökylän suunnittelukilpailun järjestäjinä toimivat Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA), Kotipirtti ry, Tampereen Vuokratalosäätiö sr ja Tampereen kaupunki. Kilpailu oli muodoltaan kutsukilpailu ja se järjestettiin Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjen mukaisesti. Kilpailu oli osa Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelman (Ikä-Aske) hankekokonaisuutta.

Kilpailun tarkoituksena oli löytää ratkaisu Käräjätörmän monisukupolvisen yhteisökylän asemakaavojen muutostyön sekä jatkosuunnittelun pohjaksi, sekä suunnittelija hankkeen 1. vaiheen (palvelukortteli) toteutukseen. Kilpailun ratkettua kaupungilla on tavoitteena käynnistää asemakaavamuutoksen laatiminen kilpailualueelle kumppanuuskaavoituksena. Palvelukorttelin tehostettu palveluasuminen on Tampereen kaupungin ikäihmisten palveluverkkosuunnitelman mukainen hanke. Tavoitteena on luoda elävä ja yhteisöllinen alue.

Kilpailualue sijaitsee Tampereen Tohlopin kaupunginosassa, Käräjätörmän alueella. Kilpailualue koostuu kahdesta osasta, joita suunnittelutehtävässä oli tarkoitus tutkia eri tarkkuudella. Alueen länsiosasta käytettiin kilpailuohjelmassa nimitystä palvelukortteli. Alueen itä- ja eteläosia kutsuttiin nimellä täydennysrakentamisen alue. Suunnittelukilpailuun liittyvät maa-alueet ovat Tampereen kaupungin omistuksessa. Kotipirtti ry ja Tampereen Vuokratalosäätiö hallinnoivat rakennettuja alueita.

Kilpailutehtävä koostui kahdesta osasta:

- A. Koko kilpailualueesta tuli laatia asemakaavatasoinen yleissuunnitelma.
- B. Lisäksi palvelukorttelista tuli laatia asuntosuunnittelutason suunnitelmat.

Kilpailutehtävänä oli suunnitella palvelukorttelista tehostettua palveluasumista ja monipuolisesti muuta asumista yhdistelevä korttelikokonaisuus, jossa jokaisella iästä, varallisuudesta, etnisestä alkuperästä tai diagnooseista riippumatta on viihtyisää ja turvallista asua.

Täydennysrakentamisen aluetta tuli tarkastella osana suunnittelutehtävää ideatasolla, huomioiden kuitenkin sen toteuttamiskelpoisuus. Alue halutaan uudistaa kau-

punkimaisemmaksi ja rakenteeltaan monipuolisemmaksi purkamisen ja täydennysrakentamisen keinoin.

Yhdessä palvelukorttelin ja täydennysrakentamisen alueen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus, yhteisökylä, jonka asukkailla on mahdollisuus käyttää koko alueen palveluita sekä osallistua asukkaiden yhteiseen toimintaan.

Kilpailuehdotuksilta odotettiin tuoretta ja innovatiivista otetta asumiseen. Palvelukorttelin osalta toivottiin löydettävän uudenlaisia muistisairaiden asumisen ratkaisuja, jotka haastavat vallalla olevat, perinteiset ryhmäkotiratkaisut.

1.2 Osallistumisoikeus

Julkisten hankintojen kilpailutussivusto HILMA:n kautta kilpailuun ilmoittautui 23 työryhmää. Järjestäjätahot valitsivat neljä työryhmää hankintailmoituksessa kuvattujen arviointiperusteiden pohjalta. Arvioinnissa huomioitiin ryhmän pääsuunnittelijan koulutus, työryhmän jäsenten aiempi kokemus ikääntyneiden asumisen suunnittelusta ja yleisestä asuntosuunnittelusta sekä kilpailumenestys. Erityisesti painotettiin kirjallista ennakkotehtävää, jossa työryhmät visioivat elämää tulevaisuuden yhteisökylässä. Jokaisen työryhmän jäsenenä tuli arkkitehtisuunnittelijoiden lisäksi olla ikääntyneiden asumisen asiantuntija.

Kilpailuun kutsuttiin ilmoittautumismenettelyn kautta osallistumaan seuraavat työryhmät:

Optiplan Oy

Himla Arkkitehdit Oy

UKI Arkkitehdit Oy

Arkkitehtitoimisto Kanttia2 & Ab Case Consult Ltd

Kaikkien ehdotukset saapuivat määräaikaan mennessä ja hyväksyttiin arvosteltaviksi.

1.3 Palkkiot

Kullekin osallistuvalla ja hyväksytyn ehdotuksen aikataulun mukaisesti toimittaneelle suunnitteluryhmälle on maksettu palkkio, suuruudeltaan 20 000 eur + alv. Palkkiot maksettiin Suomen Arkkitehtiliiton (SAFA) kautta. SAFA perii kilpailusääntöjensä mukaan 10 % palkkioista kattaen siten SAFAn kulut ja SAFAn kilpailutoimikunnan nimeämän palkintolautakunnan jäsenen palkkion.

1.4 Palkintolautakunta ja asiantuntijat

Palkintolautakuntaan kuuluivat kilpailun järjestäjien nimeäminä:

Saara Nyyssölä, erityisasiantuntija, ARA,
palkintolautakunnan puheenjohtaja

Sampo Vallius, kehittämisspäällikkö, ARA

Ritvaliisa Rinnemaa, rahoitusylitarkastaja, ARA

Arja Ojala, sosiaalineuvos, hallituksen puheenjohtaja,
Kotipirtti ry

Kaija Kallinen, toiminnanjohtaja, Kotipirtti ry

Raija Mikkola, kaavoitusarkkitehti, kaupunkisuunnittelu,
Tampereen kaupunki

Tanja Koivumäki, projektijohtaja,
Oma Tesoma – hanke, Tampereen kaupunki

Auli Heinävä, asunto- ja kehityspäällikkö,
Tampereen kaupunki

Ahto Aunela, toiminnanjohtaja,
Tampereen Vuokratalosäätiö sr

Eija Helin, rakennuttajainsinööri
(Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n edustajana)

SAFAn nimeämänä asiantuntijajäsenenä:

Markku Hedman, arkkitehti, professori

Palkintolautakunnan sihteerinä toimi

Kaisu Kammonen, kehittämisarkkitehti, ARA

Palkintolautakunta kuuli lisäksi seuraavia asiantuntijoita:

Kirsti Hankela, hankearkkitehti, Tampereen kaupunki

Aila Taura, tonttipäällikkö, Tampereen kaupunki

Ella Suojalehto, ikäihmisten palvelulinjan johtaja,
Tampereen kaupunki

Kirsi Nurmio, Tampereen vanhusneuvoston
esittelijäsihteerä, Tampereen kaupunki

Eeva Päivärinta, ohjelmajohtaja,
TampereSenior-ohjelma, Tampereen kaupunki

Lisäksi kilpailuehdotukset olivat esillä ja yleisön kommentoivina ARAn verkkosivuilla, ARA-päivässä 19.1.2017, Kotipirtin palvelutalossa, Galleria Nottbeckissa sekä Tampereen keskusvirastotalon ikkuna-galleriassa. Kotipirtin palvelutalon asukkaat, omaiset ja henkilökunta ovat esittäneet kommenttejaan kilpailutöistä pääosin suullisesti. Kilpailusta ja näyttelyistä uutisoitiin Tampereella erityisesti Oma Tesoma-hankkeen verkkosivuilla. Yleisöltä kerättiin kommentteja kilpailutöistä ja kommentit saatettiin palkintolautakunnan tietoon.

Palkintolautakuntaan kuulumattomat asiantuntijat ja palkintolautakunnan sihteeri eivät osallistuneet lopulliseen päätöksentekoon. Tuomaristo huomioi soveltuvilta osin saamansa asiantuntijalausunnat ja yleisön sekä Kotipirtin palvelutalon asukkaiden, omaisten ja henkilökunnan kommentit.

1.5 Kilpailun säännöt ja kilpailuohjelman hyväksyminen

Kilpailussa noudatettiin Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjä. Järjestäjä, palkintolautakunta ja Suomen Arkkitehtiliiton kilpailuasiantuntija ovat hyväksyneet kilpailuohjelman liiteasiakirjoineen.

1.6 Kilpailun kulku

Kilpailuaika oli 10.10.2016-11.1.2017. Kilpailuseminaari pidettiin 6.10.2016 Kotipirtin palvelutalossa. Seminaarissa esiteltiin kilpailualueita ja kilpailun tavoitteita kaikkien kilpailun järjestäjien näkökulmista. Lisäksi kilpailijoilla oli mahdollisuus esittää kysymyksiä. Kilpailuohjelma liitteen toimitettiin kilpailijoille 10.10.2016.

Kilpailijoilla oli mahdollisuus esittää kysymyksiä 23.11 asti. Vastaukset kysymyksiin toimitettiin kaikille työryhmille. Yksi kysymys saapui 14.10.2016, ja siihen vastattiin samana päivänä. Lisäksi 23.11 saapui kymmenen kysymystä, joihin vastattiin 30.11.2016.

Kilpailuaika päättyi 11.1. Kaikkien työryhmien ehdotukset saapuivat määräaikaan mennessä ja hyväksyttiin arvosteltaviksi.

Palkintolautakunta kokoontui neljä kertaa. Kilpailun voittaja julkistetaan 3.4.2017 järjestettävässä Kylä Kaupungissa-seminaarissa Tampereella.

2 KILPAILUALUE

Kilpailualue, Käräjätörmän pohjoisosa sijaitsee Tohlopin kaupunginosassa Länsi-Tampereella, noin kahdeksan kilometrin päässä kaupungin keskustasta. Tohlopin kaupunginosa kuuluu Tesoman aluekeskukseen yhdessä Epilänharjun, Haukiluoman, Lamminpään, Myllypuron, Ikurin, Ristimäen ja Tesomajärven kaupunginosien kanssa. Tohloppi sijoittuu Tohloppijärven länsirannalle, ja sen rakennuskanta koostuu pääosin pien- ja kerrostaloista. Asukkaita Tohlopissa on n. 2 000.

Tesoman aluekeskuksen yhteenlaskettu asukasluku on noin 20 000 asukasta. Tesoman alue on rakenteeltaan monimuotoinen. Alueella sijaitsee kaupungin vanhin, 1960- ja 1970 luvuilla rakennettu, noin 8 000 asukkaan lähiö. Tesomalle kohdistuu lähivuosisien aikana suuria rakentamis- ja kaavahankkeita, joista osassa Tampereen kaupunki on mukana merkittäväällä panostuksella. Kaupungin Oma Tesoma-aluekehityshankkeen tavoitteena on Tesoman aluekeskuksen hyvinvoinnin, omaleimaisuuden, elinvoimaisuuden ja kiehtovuuden vahvistaminen sekä uudistaminen siten, että se houkuttelee puoleensa uusia asukkaita, vierailijoita ja yrityksiä. Alueen hyvinvointipalvelut toteutetaan Tesoman keskustassa rakenteilla olevan uuden kauppakeskuksen yhteyteen.

Käräjätörmäksi kutsutaan Tohlopin luoteiskulmassa, Käräjätörmä-nimisen kadun varrella sijaitsevia kortteleita. Alue sijaitsee Tohlopin, Ikurin, Lamminpään ja Haukiluoman kaupunginosien rajalla. Pohjoispuolella alue rajautuu Myllypuronkatuun. Aluetta rajaa länsipuolella Tesoman valtatie, jonka länsipuolelle, Taimiston ja Tuomarinkadun alueelle rakentuu lähivuosisina asuntoja n. 600 asukkaalle. Myös Myllypuronkadun pohjoispuolelle Haukiluomaan sijoittuu lähivuosisina uutta kaupunkimaista rakentamista. Tällä hetkellä metsäinen ja lähiömäinen ympäristö tulee siis muodostumaan huomattavasti nykyistä kaupunkimaisemmaksi. Julkisten lähipalveluiden kehittämisen ja Tesoman aluekeskusta vahvistavan kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen, viihtyisän ja huolitellun kokonaisuuden oletetaan vaikuttavan myönteisesti alueen imagoon.

Suunnittelualan osat

Kilpailualue kattaa Käräjätörmän pohjoisosan, sisältäen korttelit 2222 ja 2223, Myllypuronkadun eteläpuolisen lähivirkistysalueen sekä Tesoman valtatie itäpuolisen suojaviheralueen. Alue jakautuu kahteen osaan: palvelukortteliin ja täydennysrakentamisen alueeseen. Osat suunnitellaan eri tarkkuuksilla ja niiden toteutusaikataulut eroavat toisistaan. Alueen nykyistä tonttijakoa voidaan muuttaa alueen asemakaavoja uudistettaessa.



Kuva: ilmakeku kilpailualueen ympäristöstä

Palvelukortteli sijoittuu korttelin 2222 länsiosaan. Alueella sijaitsee tällä hetkellä Kotipirtin palvelutalo, jossa tuotetaan palveluasumista ikääntyneille ja muistisairaille, sekä päiväkeskustoimintaa. Kotipirtin palvelutalo koostuu yksikerroksisesta osasta ja siihen kiinteästi liittyvästä asuinkerrostalosta. Vieressä sijaitsee toinen asuinkerrostalo, As Oy Tampereen Omapirtti. Molemmissa asuinkerrostaloissa asuu pääasiallisesti kevyemmän tuen tarpeessa olevia ikääntyneitä. Kotipirtti ry. omistaa noin puolet As Oy Tampereen Omapirtin asunnoista. Rakennusten lisäksi tonteille sijoittuu näiden pysäköintipaikat sekä yhteisiä ulko-oleskelutiloja.

Rakennusten pohjoispuolella sijaitsee rakentamaton alue. Alueen halki kulkeva sähkölinja tullaan siirtämään maakaapeliin Myllypuronkadun varteen. Kaapelointi on suunniteltu tehtäväksi vuonna 2018, riippuen viereisen Taimiston alueen asemakaavan valmistumisesta sekä palvelukorttelin asemakaavamuutoksen tulemisesta lainvoimaiseksi. Maakaapeli sijoittunee osittain Myllypuronkadun pohjoispuolelle, joten sitä ei ole tarvetta huomioida kilpailualueen suunnittelussa. Rakentamaton alue on tällä hetkellä osin puustomainen nurmikkoalue, osin luonnonniitty, jonka halki kulkee muutamia polkuja. Uuden palvelukorttelin on tarkoitus sijoittua pääosin tälle alueelle. Myös palvelutalon ja Tesoman valtatie välissä on rakentamaton kaistale. Sen halki kulkeva kevyen liikenteen väylä siirretään lähemmäksi Tesoman valtatie ajorataa, jolloin rakentamista tai muita toimintoja voidaan sijoittaa myös tälle alueelle.

Tesoman valtatie ja Myllypuronkadun suuntaiset meluvallit on tarkoitus korvata rakennusmassoin.

Palvelukorttelin alueen pinta-ala on n. 22 000 m². Kilpailu edeltäneessä hankintailmoituksessa uuden rakentamisen enimmäismääräksi tällä alueella arvioitiin n.10 000 k-m². Laskelmassa käytetty korttelitehokkuus 0,75 perustuu maantasopysäköintiin. EEsitetty rakentamisen enimmäismäärä ei kuitenkaan ollut sitova, vaan riippui valitusta suunnitteluratkaisusta.

Täydennysrakentamisen alue koostuu korttelin 2222 itäosasta, sen pohjoispuolisesta rakentamattomasta viheralueesta sekä suunnittelualueen eteläisemmästä korttelista 2223, jonka tontilla on EHYT-suunnitelmassa täydennysrakentamiseen osoitettua viheraluetta.

Täydennysrakentamisen alueen pohjoisosassa, Korttelin 2222 itäosassa sijaitsevat Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n (VTS-kodit) 1970-80-luvuilla rakennetut kiinteistöt Käräjätörmä 6 ja 8. Alueella sijaitsee tällä hetkellä viisi asuinkerrostaloa ja niiden eteläpuolinen pysäköintialue. Näitä kolmikerroksisia, hissittömiä asuintaloja ei tulla enää peruskorjaamaan, vaan ne puretaan uuden asemakaavan toteuttamiseksi noin 10 vuoden kuluttua. Alueen pohjoispuolinen, rakentamaton viheralue tullaan liittämään alueeseen. Viheralueen koillisnurkassa, Myllypuronkadun varrella sijaitsee omalla tontillaan kioskirakennus, joka jää suunnittelualueen ulkopuolelle. Alue voi tulevaisuudessa



Kuva: Suunnittelualueen osat ja niiden rajat. Punaisella rajattuna palvelukortteli ja sinisellä täydennysrakentamisen alue.

sisältää hallintamuodoltaan ja tuotantotavoiltaan erilaista asumista, kuitenkin vuokra-asumiseen painottuen.

VTS-Kodit tulee rakennuttamaan valtaosan alueen vuokra-asunnoista. Muut toteuttajat valitaan myöhemmin.

Täydennysrakentamisen alueen eteläosassa, korttelissa 2223 sijaitsee Käräjätörmä 3:n kiinteistö, jonka nykyinen rakennuskanta säilyy. Tavoitteena on Käräjätörmä 3:n ja Tesoman Valtatien välisen alueen rakentaminen ja siten tontin tehokkaampi käyttö. Kiinteistö on Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n (VTS-kodit) hallinnassa. Myös tältä osin kevyen liikenteen väylä on tarkoitus siirtää lähemmäs ajorataa.

Täydennysrakentamisen alueen asemakaavat tullaan uusimaan vaiheittain. Tarkoituksena on mahdollistaa nykyistä tehokkaampi asuinrakentaminen. Kilpailutehtävään kuuluu tämän kokonaisuuden tarkastelu ja ideointi lopputuotoksenaan asemakaavatasoinen yleissuunnitelma.

Täydennysrakentamisen alueen pinta-ala on n. 40 000 m². VTS-kotien tavoitteena on yhteensä n. 25 000 k-m² uutta asuinrakentamista, jonka lisäksi alueelle oli mahdollista sijoittaa myös muuta asuinrakentamista. Ilmoitettu rakentamisen laajuus ei ollut sitova, vaan riippui valitusta suunnitteluratkaisusta.



Valokuvat kilpailualueelta: Kaisu Kammonen

3 KILPAILUN ARVOSTELUPERUSTEET

Palkintolautakunta painotti arvostelussaan erityisesti seuraavia seikkoja:

- ikäihmisten asumisen innovatiiviset ratkaisut
- innovatiiviset ratkaisut yleisesti
- yhteisöllisyyttä tukevat ratkaisut
- esitettyjen toiminnallisten tavoitteiden täyttyminen
- esteettömyyden toteutuminen laajasti ymmärrettynä
- toteuttamiskelpoisuus
- kohtuuhintaisuus rakentamis- ja elinkaarikustannusten sekä palveluiden järjestämisen osalta
- kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen kokonaisote sekä suunnitelmaa ohjaava vahva arkkitehtoninen idea

Lisäksi huomioitiin:

- sukupolvien vuorovaikutusta lisäävät ratkaisut
- muuntojoustavuus
- energiatehokkuus
- eri hallintamuotojen mahdollistaminen
- vihreys, värikkyyttä, kylämaisuus ja inhimillinen mittakaava
- kodikkuus
- ”uutuusarvo” – rohkea, uudenlainen lähestymistapa
- alueiden omaleimaisuus
- digitalisaation mahdollisuuksien hyödyntäminen
- kaavalla suojeltujen viheralueiden huomioiminen

Palvelukorttelin osalta huomioitiin lisäksi:

- muistisairaiden asumiseen ja elämänlaadun parantamiseen liittyvät innovatiiviset ratkaisut
- palvelutuotantoon ja asumiseen liittyvät innovatiiviset ratkaisut
- asuntojen ja palvelutuotannon kohtuuhintaisen toteuttamisen edellytykset

Kilpailun järjestäjät teettivät kilpailuehdotuksista kustannusvertailun ulkopuolisella asiantuntijalla toteuttamiskelpoisuuden arvioimiseksi. Kustannusvertailun toteutti FMC Laskentapalvelut Oy ja se tehtiin erikseen palvelukorttelista ja täydennysrakentamisen alueesta.

Kokonaisratkaisun ansioita pidettiin tärkeämpinä kuin osaratkaisujen tai yksityiskohtien virheettömyyttä.

4 KILPAILUN YLEISARVOSTELU

Kilpailutehtävä sisälsi useita toiminnallisia ja kaupunkikuvallisia tavoitteita, jotka tuli pystyä sovittamaan yhteen luontevaksi ja ympäristöön sopivaksi kaupunkikuvalliseksi kokonaisuudeksi. Kilpailutehtävän ratkaiseminen osoittautui ehdotusten tekijöille varsin haasteelliseksi.

Kilpailuehdotusten kaupunkikuvalliset ratkaisut ovat kaikki keskenään erilaisia: Elämänlangan tiiviit umpikorttelit, Meidän pihan vehreät suurkorttelit, Punoksen matopelimäinen rakennuskudelman ja Sydämen orgaaninen korttelirakenne. Rakentamisen määrää ei kilpailutehtävässä määritetty, mutta kolme neljästä ehdotuksesta on tehokkuudeltaan samaa luokkaa.

Töiden yleistaso on kaupunkisuunnitteluun liittyvien ratkaisujen osalta hyvä. Ehdotuksiin sisältyy kiinnostavia kaupunkirakenteellisia ratkaisumalleja ja huolella suunniteltuja kaupunkikuvallisia ja toiminnallisia yksityiskohtia. Valitettavasti moni muu kilpailun seminaarissa, kilpailuohjelmassa ja kilpailun arvosteluperusteissa esitetty tärkeä tavoite on jäänyt ehdotuksissa toteutumatta. Palkintolautakunta olisi erityisesti toivonut huolellisempaa paneutumista sekä innovatiivisempia ideoita asumisen ratkaisuihin liittyen. Tämän lisäksi töistä löytyy selkeitä toiminnallisia virheitä.

Ikääntyneiden ja muistisairaiden asumiseen ja elämänlaadun parantamiseen liittyvät innovatiiviset ratkaisut

Erityisesti ikääntyneiden ja muistisairaiden asumisen innovaatioiden ideointi on jäänyt puutteelliseksi. Palkintolautakunta piti tätä erityisen valitettavana, sillä ikääntyneiden asuminen oli kilpailun tärkein teema. Tässä suhteessa edukseen poikkeaa ehdotus nimimerkillä Punos, jossa on kiinnostavalla tavalla paneuduttu ikääntyneiden ja muistisairaiden asumisen tarpeisiin ja löydetty uudenlaisia ratkaisuja. Hyvistä ideoista huolimatta myös tämän ehdotuksen osalta palkintolautakunta olisi toivonut vieläkin rohkeampaa lähestymistapaa. Muissa ehdotuksissa on ikääntyneiden asumisen osalta pitäyditty pääosin tavanomaisissa ratkaisuissa.

Yhteisöllisyyttä tukevat ratkaisut

Asuinaluetasolla yhteisöllisyyttä tukevana tekijöinä on pidetty mm. kaupunkirakenteen jäsentymistä ja tilahierarkiaa, mahdollisuutta muodostaa jatkosuunnittelussa monipuolinen asuntojakauma sekä sujuvaa ja viihtyisää kävelyn ja pyöräilyn reittiverkostoa.

Kaupunkirakenteen jäsentymisen osalta suurimmat erot kilpailuehdotusten välillä tuotti korttelien koko. Kortteliko-

ko määrittää sen, minkä verran pihoihin muodostuu puolijulkista/puolijulkisista tilaa suhteessa julkisiin katu- ja aukiotiloihin. Kortteliratkaisuista riippuu myös, millainen katu- ja reittiverkosto alueelle voidaan suunnitella.

Ehdotuksessa ”Meidän piha” suurkortteleihin muodostuvat sisäpihat toimivat korttelikohtaisen yhteisöllisyyden alustoina, mutta koko asuinaluetta kokoava julkinen tila jää puuttumaan. Katutilojen asemesta alueelle on esitetty monotoniset, katumaiset pysäköintialueet. Suurkorttelit rajoittavat kokonsa takia myös kevyen liikenteen yhteyksien järjestämistä.

Ehdotuksissa ”Punos” ja ”Sydän” korttelikoko mahdollistaa viihtyisät puolijulkiset pihat, mutta jättää toisaalta tilaa myös julkisemman luonteisille kaduille tai aukioille. Ehdotuksessa ”Punos” tavoiteltu yllätyksellisyys ja vaihtelu aiheuttaa paikoin ongelmia tilan jäsentymisen suhteen, esimerkiksi julkinen aluereitti on esitetty pujahtelemaan puolivillisti tonteille ja korttelipihoille.

Ehdotuksessa ”Elämänlanka” minikorttelien pienet sisäpihat muodostavat selkeästi puolijulkisyyttä, lähes yksityisalueen luonteisia tiloja, joiden vastapainona on ehkä hie- man liiankin laaja julkisen aukoiden ja raittien sarja.

Yhteisöllisyyttä tukevia- jo koeteltuja ja toimiviksi tiedettyjä asuinalueen ominaisuuksia löytyi kaikista töistä ja niitä on mahdollisuus kehittää edelleen jatkosuunnittelussa. Enemmän innovatiivista otetta kaivattiinkin asuntosuunnittelutasolle.

Työryhmät valittiin kilpailuun hakumenettelyllä, jossa suuren roolin sai kirjallinen ennakkotehtävä, tarina. Tehtävässä tuli visioida, minkälainen on tulevaisuuden monisukupolvinen yhteisökytä ja minkälaista erilaisten asukkaiden arki siellä on. Kaikkien valittujen työryhmien ennakkotehtävissä eläydyttiin vaikuttavasti tulevaisuuden Käräjätörmän arkeen, ja esiteltiin laajasti yhteisyyttä ja ikääntyneiden osallistumista tukevia innovaatioita. Tuomaristolle jäi vaikutelma, että näitä tarinoissa esitettyjä ratkaisuja ei kuitenkaan oltu hyödynnetty riittävästi, tai onnistuttu tuomaan niitä kilpailuehdotusten suunnitelmatasolle.

Esitettyjen toiminnallisten tavoitteiden täyttyminen

Osa toiminnallisista tavoitteista on ratkaistu onnistuneesti, mutta kaikissa ehdotuksissa on havaittavissa myös jossain määrin toiminnallisia puutteita. Erityisen paljon puutteita esiintyy tehostetun palveluasumisen tiloissa. Kaikissa työryhmissä oli mukana vähintään yksi kilpailun järjestäjien hyväksymä ikääntyneiden asumisen asiantuntija, mutta vaikutti siltä, että kaikissa kilpailutöissä asiantuntemusta ei ole hyödynnetty riittävästi varsinaisessa suunnitteluvaiheessa. Joihinkin tehostetun palveluasumisen suunnitelmista on jäänyt pahojakin toiminnallisia virheitä, kuten esimerkiksi riittämättömiä tai epätarkoituksenmukaisesti

sijoitettuja palvelu- ja säilytystiloja.

Esteettömyyden toteutuminen laajasti ymmärrettynä

Liikuntaesteettömyyden suhteen ehdotukset ovat pääosin virheettömiä. Myös laajemman esteettömyyden toteutuminen on otettu huomioon ainakin tekstitasolla, esim. alueen selkeyden, hahmotettavuuden, värien ja tekstuurien huomioimisena. Monet esitetyt digitaaliset ratkaisut parantavat esteettömyyttä ja mahdollistavat muistisairaiden vapaan liikkumisen alueella.

Toteuttamiskelpoisuus ja eri hallintamuotojen mahdollistaminen

Pääpiirteissään ehdotukset ovat toteuttamiskelpoisia. Kuitenkin joistakin yksittäisistä suunnitteluratkaisuista puuttuu realistinen ote esimerkiksi rakenteiden mitoituksen tai joidenkin rakennus- ja asuntotyyppien osalta.

Toteuttamiskelpoisuuteen sisältyy osaltaan myös alueen tontitus, kiinteistönmuodostus ja hallintamuotojen jakauma. Selkeimmin tontit ja kiinteistöt hahmottuvat Elämänlanka- ja Sydän-ehdotuksissa, jotka perustuvat umpikortteleihin. Toisaalta Punos- ja Meidän piha-ehdotuksissa tonttijako ja asumismuotojakauma on esitetty kaaviokuvissa.

Kohtuuhintaisuus

Alueen toteuttamiskustannusten arvioimiseksi kaikista ehdotuksista teetettiin kustannusarviot. Koska suunnitelmat on laadittu palvelukortteliin ja täydennysrakentamisen alueelle eri tarkkuustasoilla, käsiteltiin nämä myös kustannusselvityksessä erillisinä kokonaisuuksina. Erittäin alustavasta suunnitteluvaiheesta johtuen kustannusselvitykset laadittiin perustuen keskimääriin vastaavien hankkeiden kustannuksiin. Ehdotuksissa esitettiin määrältään ja laadultaan vaihtelevasti laajuustietoja. Ehdotuksessa Sydän on esitetty eniten laajuustietoja ja ehdotuksessa Punos vähiten sekä epämääräisimmin. Myöskään annetut kerrosalat eivät ole yksiselitteisiä kaikissa ehdotuksissa, ja lisäksi ehdotukset ovat eritasoisia rakennusten suunnitteluvaiheen osalta. Näistä seikoista johtuen kustannusselvityksen tuloksia on tarkasteltu karkeina hinta-arvioina, joita on hyödynnetty vain yleispiirteiseen eri ehdotusten taloudellisuuden tarkasteluun.

Kustannusten vertailuun käytettiin bruttoneliöhintoja. Palvelukorttelin osalta hinta vaihtelee välillä 3 057-3 890 e/brm². Suhteellisesti eniten tehostettua ja tavallista palveluasumista on ehdotuksessa Elämänlanka (palvelukorttelissa ainoastaan palveluasumista) ja vähiten ehdotuksessa Punos (22 %, loput vuokra- ja omistusasumista). Tästä johtuen Elämänlanka on palvelukorttelin osalta ehdotuksista

neliö hinnaltaan kallein ja Punos halvin.

Täydennysrakentamisen alueen hinta-arviot vaihtelevat välillä 2 575-2 871 e/brm² Elämänlangan ollessa neliö hinnaltaan halvin ja Sydämen kallein. Täydennysrakentamisen alueella kustannukset on laskettu pääosin asumismuodon perusteella, olettaen että vuokra-asunnot ovat edullisempia kuin omistusasunnot. Täydennysrakentamisen alueella suunnitelmat ovat palvelukorttelia yleispiirteisempiä ja laajuustietoja oli pyydetty vähemmän, joten kustannusarviot ovat palvelukorttelia suuntaa-antavampia. Arvioiden karkeutta lisäävät myös seuraavat seikat: Sydän-ehdotuksessa asumismuotoa ei oltu määritelty, joten laskennassa oletuksena on käytetty vuokra- ja omistusasumista suhteessa 50/50 %. Lisäksi Elämänlanka-ehdotuksen bruttoala on karkea arvio, sillä laajuustaulukossa esitetyissä kerrosaloissa ja asemapiirustuksessa on ristiriitoja.

Molempien osien kustannusselvitykset yhdistämällä selviää, että koko alueen osalta keskimääräiset neliöhinnat asettuvat välille 2 794-3 090 e/brm². Halvin neliöhinta on Punoksella ja kallein Sydämellä. Neliöhintojen erot ehdotusten välillä ovat melko pieniä. Yksikään ehdotuksista ei ole vielä tässä vaiheessa kohtuuhintainen, mutta toisaalta hinnat ovat melko tyypillisiä alustavalle suunnitteluvaiheelle. Jatkosuunnittelussa ja toteutusvaiheessa teknistaloudellisesta toteutettavuudesta tulee erityisesti huolehtia.

Kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen kokonaisote sekä suunnitelmaa ohjaava vahva arkkitehtoninen idea

Työryhmät ovat onnistuneet kaupunkikuvallisten tavoitteiden ratkaisemisessa kautta linjan paremmin kuin toiminnallisiin tai innovatiivisiin tavoitteiden vastaamisessa. Kilpailuohjelmassa suunnittelualueiden aluetehokkuus jätettiin työryhmien ratkaistavaksi. Kaupunkikuvallisia tavoitteita oli kuitenkin kuvailtu, mm: seuraavalla tavalla: ”Arkkitehtuurin tulee tukea kaupunkimaisen katutilan muodostumista. Yhteisökylän kortteleiden sisälle toivotaan muodostuvan vehreitä, mittakaavaltaan inhimillisiä ja tunnelmaltaan kylämaisia piha-alueita. Kilpailijat haastetaan mittakaavoja ja tunnelmia varioimalla luomaan toisaalta kaupunkimainen, toisaalta pienipiirteinen alue.”

Kaikissa ehdotuksissa on onnistuttu kaupunkimaisen mittakaavan ja kylämaisen tunnelman yhdistämisessä hyvin tai erittäin hyvin. Kylämaisuus syntyykin useimmissa ehdotuksissa juuri alueen keskusraitin tai aukion tunnelmasta, vaikka rakennusmassat ovatkin korkeahkoja myös alueen sisällä.

Kolmessa työssä kylän keskelle muodostuu selkeä keskuspaikka: tori tai aukio, jonka keskelle oli tuotu yhteisöllinen kylätalo. Elämänlangassa ja Punoksessa kylätalo on melko pieni ja sisältää vain yhteis- ja liiketiloja. Sydämessä kylätalo on kooltaan suurempi ja sinne on sijoitettu yhteisten

tilojen lisäksi ikääntyneiden asumista. Rakennuksesta oli tehty todellinen maamerkki, joka tuo myös sen muistisaira-at asukkaat keskeiselle paikalle. Punoksessa ja Sydä-messä kylätalo on muodoltaan pyöreä, mikä asettaa tila-suunnittelulle haasteita. Punoksessa kylätalon tarkempia suunnitelmia ei ole esitetty ja Sydämessä tilasuunnittelu ei ole palveluasumisen näkökulmasta onnistunut parhaalla mahdollisella tavalla. Ainakin yhtenä syynä tähän nähtiin pyöreän muodon tuoma lisähaaste.

Keskustan aktivoiminen kokoavan kylätalon tai keskeisesti sijoitettujen yhteisten tilojen avulla nähtiin oikeansuun-taisena ratkaisuna. Meidän piha-ehdotuksessa yhteis- ja liiketilat keskittyvät kortteleihin, jolloin ne helposti jäävät vain korttelin asukkaiden, eivätkä kaikkien kyläläisten käyt-töön. Hyvä ratkaisu on esim. Punoksessa ja Elämänlangas-sa, joissa kylän keskeisimmällä paikalla on liiketiloja ja kaik-kien käytössä olevia yhteistiloja, mutta lisäksi kortteleissa on pienempien yhteisöjen yhteistiloja.

Kaikissa töissä pidettiin haasteena Kotipirtin palveluta-lon pohjoispuolisen uuden korttelin irrallisuutta muusta rakenteesta. Koska kyseinen kortteli sisältää useimmissa töissä palveluasumista tai ikääntyneiden asumista, tar-vittaisiin yhteisöllisyyden vahvistamiseksi vahvempi yh-teys Kotipirtin palvelutaloon ja muualle kylään. Nykyisten rakennusten, Kotipirtin ja Omapirtin muoto ja suuntaus tuottaa haasteen, ja johtaa osaltaan ratkaisuun, jossa pohjoiskortteli jää erilliseksi. Meidän piha-ehdotuksessa Kotipirtti liittyy melko onnistuneesti osaksi pohjoista suur-korttelia, koska palvelutalon keskeisestä kohdasta on avat-tu uusi yhteys korttelipihalle.

Sukupolvien vuorovaikutusta lisäävät ratkaisut

Ehdotuksissa Punos ja Sydän on kilpailuohjelman mukai-sesti sekoitettu eri asukasryhmille sopivia asuntotyyppejä ja näin luotu edellytykset sukupolvien kohtaamisille. Myös Meidän Piha-ehdotuksessa eri asukasryhmät keskittyvät samaan pihapiiriin, mutta kuitenkin lähtökohtaisesti omiin osioihinsa ja oloihinsa. Elämänlanka-ehdotuksessa ikään-tyneiden asuminen on täysin erotettu kaikesta muusta asumisesta, jolloin sukupolvien kohtaaminen jää sattuman ja asukkaiden oman aktiivisuuden varaan.

Kahdessa ehdotuksessa, Punoksessa ja Elämänlangassa alueelle on sijoitettu päiväkodi. Erityisesti Punoksessa päi-väkodin sijoittuminen Kotipirtin palvelutalon vanhoihin tiloihin on onnistunut, sillä se on omiaan lisäämään suku-polvien välistä vuorovaikutusta. Myös Punoksen ja Sydä-men korttelitalojen toiminnot edistävät nuorten ja ikään-tyneiden luontevaa kohtaamista.

Muuntojoustavuus ja energiatehokkuus

Muuntojoustavuus on huomioitu kaikissa töissä ainakin

yksittäisten asuntoratkaisujen osalta. Töissä on esitetty eri tavoin jaettavia ja laajennettavia ratkaisuja, muistisairai-den asuntojen keittiövarauksia, monille eri asukastyypille sopivia asuntoja, tarpeen mukaan käyttöön otettavia työ-tiloja, vierashuoneita ja varastotiloja jne.

Energiatehokkuuteen ei paneuduttu yhdessäkään työssä erityisen syvällisesti, mikä on ymmärrettävää erilaisten ta-voitteiden kirjon ollessa varsin laaja. Energiatehokkuutta edistävien ratkaisujen voi sanoa olevan tavanomaisella tasolla. Korttelien suuntaukset ovat niin energiatehokkuu-den kuin pienilmaston näkökulmasta pääosin onnistuneita. Monissa ehdotuksissa (Punos, Meidän piha, jossain määrin myös Elämänlanka) rakennusten ulkovaipan suhde pinta-alaan on varsin suuri, mikä heikentää energiatehokkuutta.

Vehreys, värikkyys, kylämäisyys, kodikkuus, inhimillinen mittakaava ja kaavalla suojeltujen viheralueiden huomi-oiminen

Kaikki alueet ovat ilmeeltään vehreitä ja viihtyisiä. Elä-mänlangassa vehreä ja metsäinen alue keskittyy alueen laitamilla kiertävän Kuntolangan varrelle alueen keskustan ollessa melko kaupunkimainen. Pihoilla on puistomaisia ai-heita (perhospuisto, tuoksupuutarha) sekä hulevesialtaita vesiaiheina. Rakennukset ovat viherkattoisia. Meidän pi-han suurkan korttelipihat lampineen ovat luonnonpuistomai-sen vehreitä, viherkattojen tuodessa alueelle vielä lisää vihreää. Punoksessa pihoilla pääroolissa ovat erilaiset akti-viteetit, mutta puutarhapihoja ja säilytettävää puustoakin mahtuu piha-alueille. Sydämen korttelien väliin muodos-tuu puistomaisia viheryhteyksiä.

Kylämäisyys ja inhimillinen mittakaava toteutunee par-haiten Punos-työssä. Toisaalta Punos on ehdotuksista laajuudeltaan suurin, joten kyse saattaa olla myös erin-omaisen onnistuneesta esitystekniikasta. Sydän-työssäkin mittakaava tuntuu onnistuneelta, hieman ylimitoitettua kylätaloa lukuun ottamatta. Meidän pihan kortteleiden mittakaava on saatu esitystekniikalla näyttämään oikealta, mutta todellisuudessa avarat pihat saattaisivat ainakin vä-hemmän vehreinä vuodenaikoina käydä kolkoiksi. Elämän-langan korttelien ja välitilan suhde on ongelmallinen: siinä missä korttelipihat tuntuvat ahtailta, jää niiden lomaan liian avaria, jäsentymättömiä välitiloja.

Ulko-oleskelutilojen viihtyisyydestä voi tehdä päätelmiä erityisesti näkymäkuvien perusteella, esitystekniikkaan perustuen. Kilpailutöistä Meidän pihan ja Punoksen nä-kymät henkivät kodikkuutta ja elämää, kun taas Sydän ja Elämänlanka jättävät hieman kolkon vaikutelman.

Ikääntyneiden asumisen osalta kodikkuutta voi toisaal-ta arvioida vastapainona ratkaisujen laitosmaisuu-delle. Tässä suhteessa ainoastaan Punos onnistuu tarjoamaan jotain tavanomaisesta ryhmäkotiasumisesta positiivisesti

poikkeavaa.

Meidän piha- ja Elämänlanka-työt huomioivat hyvin molemmat kaavassa säilytettäväksi määritelty viheralueet. Punoksessa ja Sydämessä idän puoleinen viheralue on säilytetty, mutta läntinen viheralue on saanut väistyä piharakennusten tieltä. Sen eteläpuolinen viheralue on tosin molemmissa töissä säilytetty.

Innovatiivisuus ja ”uutuusarvo” – rohkea, uudenlainen lähestymistapa

Innovatiivisuutta ja rohkeutta palkintolautakunta olisi kaivannut kaikkiin töihin enemmän, erityisesti ikäihmisten asumiseen liittyvien ratkaisujen osalta. Työryhmien valintaa edeltäneet ennakkotehtävät antoivat odottaa huomattavasti rohkeampia avauksia kuin mitä lopulta saatiin. Parhaiten tähän tavoitteeseen vastaa Punos.

Ehdotusten kaupunkirakenteellisissa ratkaisuissa on pyrkimystä innovatiivisuuteen. Punoksen korttelirakenne oli uudenlainen ja yllätyksellinen, mutta sellaisenaan hankalasti toteutettavissa. Sydämessä uudenlaista ajattelua edustaa muistisairaiden asumisen ja yhteisölliset toiminnot yhdistävä hybridirakennus, joka on konseptitasolla mielenkiintoinen. Sydämen puolisuuljettu, kompakti korttelirakenne on muilta osin tavanomaisempi, mutta tasapainoinen ja toimivan oloinen.

Alueiden omaleimaisuus

Kaikissa ehdotuksissa Käräjätörmän pohjoisosaa saa uudisrakentamisen myötä oman, tunnistettavan luonteensa. Kaikissa ehdotuksissa on myös valittu sekä täydennysrakentamisen alueelle, että palvelukortteliin yhtenäinen ilme. Elämänlanka- ja Sydän-töissä alueelle tuovat variaatiota erilaiset talotyyppit, kun taas Punoksessa ja Meidän pihassa korttelit ovat keskenään hyvin samankaltaisia. Kuitenkaan yksikään alueista ei vaikuta monotoniselta. Sen varmistavat julkisivumateriaalien ja kerrokorkeuksien vaihtelu sekä elävät kadut ja pihat.

Kun suunnitellaan täydennysrakentamista näin kokonaisvaltaisessa mittakaavassa, on syytä huolehtia uudisrakennusten suhteesta alueelle jäävään vanhaan rakennuskantaan. Kilpailuehdotuksista Punoksessa on onnistuttu parhaiten sulauttamaan vanhat rakennukset osaksi uutta, syntyvää kokonaisuutta. Monessa työssä vanhat rakennukset ovat vaarassa jäädä irrallisiksi ja paikalleen kulumattoman näköiseksi, kun ympärille rakentuu uusi ja omaleimainen alue.

Digitalisaation luomien mahdollisuuksien hyödyntäminen

Esitetyt nykytekniikkaa, digitaalisuutta ja robotiikkaa hyödyntävät innovaatiot ovat suurelta osin joko jo käytössä

olevia, tai sellaisia joihin kilpailuohjelmassa on jo viitattu. Korttelin oma yhteisöllinen sovellus tai sähköinen ilmoitustaulu löytyy lähes joka ehdotuksesta, samoin kuin muistisairaiden alueella liikkumisen mahdollistava paikannusjärjestelmä. Nämä ovat kuitenkin juuri sellaisia ratkaisuja, jotka edesauttavat kilpailuohjelman tavoitteiden saavuttamista. Tavanomaisten digitaalisten ratkaisujen lisäksi on esitetty muutamia mielenkiintoisia uusia ideoita, kuten Elämänlangan itseohjautuva robottikauppakassi ja digitaalinen elämäntarina-alusta. Digitaaliset ratkaisut on usein esitetty vain tekstissä, jolloin ne tuntuvat hieman päälleliimatuilta.

Palvelutuotantoon ja asumiseen liittyvät innovatiiviset ratkaisut ja kohtuuhintaisen toteuttamisen edellytykset

Kilpailussa haettiin ratkaisuja, jotka ravistelevat totuttua tapaa tuottaa tehostettuja ja tuettuja asumispalveluita. Kolmessa ehdotuksessa ratkaisut ovat varsin tavanomaisia, eivätkä tuo uutta innovatiivisuutta myöskään palvelutuotannon järjestämiseen. Sen sijaan Punos-työssä esitetään palvelutuotannonkin kannalta uusia näkökulmia, kuten esim. hoivapalveluita tarjoavien pienyrittäjien perhehoiva-asunnot.

Palkintolautakunta kuuli asiantuntijoina Tampereen kaupungin ikääntyneiden asumispalveluista vastaavia henkilöitä. Heidän kommentissaan kaikki ehdotukset saivat kritiikkiä epätarkoituksenmukaisista ratkaisuista palveluiden järjestämisen suhteen. Palvelu- ja varastotilat olivat monissa ehdotuksissa joko riittämättömät tai hankalasti sijoitettu. Punos nousi asiantuntijakomentoihin suosikiksi, joskin muistisairaiden ryhmäkotien jakaminen pienehköiksi kahdeksan hengen yksiköiksi arvelutti asumispalveluiden kohtuuhintaisen toteuttamisen näkökulmasta. Palveluista vastaavien tulee kuitenkin palkintolautakunnan mielestä pystyä uudistamaan palveluita asukkaiden arjen ehdoilla.

5 EHDOTUSKOHTAINEN ARVOSTELU

5.1 Elämänlanka

Kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen kokonaisote

Kaupunkirakenteelliseksi ratkaisuksi on valittu tavanomaisesta poikkeava kortteliratkaisu, jota hallitsevat 3-5-kerroksiset, kappalemaiset rakennusmassat. Mittasuhteiltaan ne ovat pienten kortteleiden ja suurten atriumtalojen välimaastossa. Puolijulkiset, vaihtelevan muotoiset korttelipihat toimivat korttelin asukkaiden kohtaamispaikkoina. Korttelit vaikuttavat liiankin kompakteilta, sillä kaikista pienimmät sisäpihat ja niihin aukeavat asunnot jäävät pimeiksi. Sama kortteli-idea väljempänä ja harvalukuisempaan olisi todennäköisesti johtanut toimivampaan lopputulokseen.

Tesoman valtatie varteen on valikoitunut toisenlainen talotyyppi. 4-5-kerroksiset, noppamaisiksi porrastetut lamellitalot sijoittuvat samaan pohjois-eteläsuuntaiseen koordinaatistoon vanhojen, säilytettävien lamellitalojen kanssa. Ne sijoittuvat Tesoman valtatiehen nähden vinoon ja muodostavat mielenkiintoisen, polveilevan rytmin yhdessä autokatosten kanssa. Myös korttelitehokkuus vaikuttaa tähän alueen osaan sopivalta. Elämänlangan suurin kaupunkirakenteellinen vahvuus onkin tässä osassa, joka kuitenkin jää sivuosaan kokonaisuudessa.

Korttelien erilaiset julkisivumateriaalit tuovat vaihtelevuutta katukuvaan. Porrastetut lamellitalot vaikuttavat luonteeltaan hieman erillisiltä aluetta hallitseviin umpikortteleihin nähden, vaikka viherkatot ja aukotus toimivatkin yhdistävinä elementteinä. Vielä enemmän eri maailmasta tuntuvat olevan vanhat rakennukset ja erityisesti Kotipirtin palvelutalo tuntuvat jäävän vieraiksi uuden paikallamaisen arkkitehtuurin keskelle.

Liikennepuoli on onnistunut. Pysäköinti ja ajoneuvo-



© Elämänlanka

liikenne on rajattu luontevasti korttelien ulkopuolelle. Itä-länsisuunnassa alueen läpi kulkee pelastustie, joka toimii myös huoltoliikenteen ja robottibussin reittinä. Ajo-neuvoliittymiä on nykyisen Käräjätörmä-kadun lisäksi yksi Myllypuronkadulta ja kaksi Tesoman valtatieltä.

Umpikorttelit on ripoteltu alueelle hieman sattumanvaraisen oloisesti. Korttelien väliset soljuvat välitilat ovat toisaalta mielenkiintoisia, mutta jäävät paikoin turhankin avariksi ja jäsentymättömiksi, jopa tuulitunnelimaisiksi. Työssä on paljon välitilaa, jolle tekijät eivät ole esittäneet riittävää toiminnallista tarkoitusta. Ongelma käy ilmi myös näkymäkuvista. Tiiviimmät julkiset ulkotilat kokoaisivat paremmin asukkaat yhteen ja mahdollistaisivat spontaanit kohtaamiset. Korkealaatuisten kävelyalueiden rakentaminen ja kunnossapito on myös taloudellisesti haastavaa tässä laajuudessa.

Kokonaisuudessaan kaupunkikuvallinen ratkaisu on melko formalistinen ja jäykkä. Poikkeuksena on Tesoman valtatie-aita. Ehdotuksen arkkitehtuuri sinänsä on onnistunutta, mikäli lennokkuus onnistuttaisiin säilyttämään toteutusvaiheessakin. Suurin puute on uuden rakenteen sopimattomuus ympäristöönsä. Kaupunkikuvallisesti talot eivät sitoudu paikkaan eivätkä kaupunkirakenteeseen, vaan käpertyvät sisäänpäin. Asutopalikoista tulee vieras elementti alueelle.

Ikääntyneiden ja muistisairaiden asuminen

Palvelukortteliin on esitetty lähes yksinomaan ikääntyneiden asumista. Tämä ratkaisu on ristiriidassa kilpailun tavoitteiden kanssa, ja vaikuttaakin siltä, että kilpailuohjelmaa on tulkittu tältä osin väärin. Kilpailuohjelmassa palvelukortteliin toivottiin monenlaisia ja monen ikäisiä asukasryhmiä monisukupolvisuutta korostaen, aivan kuten muuallekin yhteisökylään, vaikka pääpaino onkin ikääntyneiden asumisessa.

Palvelukortteli koostuu Kotipirtin palvelutalon lisäksi neljästä uudesta osasta: Kotipirttiin itäpuolella liittyvästä kaksikerroksisesta laajennusosasta, länsipuolella liittyvästä nelikerroksisesta talosta sekä kahdesta pohjoispuolen umpikorttelista, joista toinen on kokonaan palvelutalo ja toinen puoliksi palvelu- ja puoliksi senioritalo. Kotipirtin läntisen laajennuksen pohjakerrokseen on sijoitettu uudet ravintolatilat.

Kilpailuohjelmassa määriteltiin palvelukortteliin sijoitettavan muistisairaiden tehostetun palveluasumisen määrä: 32 paikkaa. Ehdotuksessa Kotipirttiin liittyviin uudisosiin on osoitettu 27 asuntoa muistisairaille. Lisäksi tarkemmin määrittelemätöntä tehostettua palveluasumista on sijoitettu läntiseen taloon ja pohjoispuolen palvelutaloon yhteensä 62 asuntoa. Palveluasumista (tuettua asumista) on alueella 81 asuntoa ja senioriasumista 32 asuntoa, kimpakämpät pois lukien. Asuntojakaumasta voi todeta, että

eriateisen palveluasumisen määrä on reilusti tavoiteltua määrää suurempi, eikä se ole realistinen. Tämänkaltaisen keskittäminen ei ole omiaan edistämään kilpailussa tavoiteltua eri-ikäisten asukkaiden asumista ja kohtaamista.

Kimppakämpät korttelien maantasokerroksissa edistävät pyrkimystä uudenaiseen ajatteluun. Kimppakämpistä suurin osa on tarkoitettu senioriasukkaille, mutta yksi niistä on osoitettu alueen vanhusten kanssa työskenteleville vapaaehtoisille, jotka saavat asua kimpakämpässä edullisesti vastineeksi vapaaehtoistyöstä. Tarkemmin esitetystä kimpakämpässä jokaiseen asuntoon liittyy oma wc-tila, mitä pidettiin hyvänä ratkaisuna ja madaltavan kynnyksen yhteisasumiseen. Yhteistilaa oli kuitenkin turhan paljon, ja asuinhuoneet puolestaan olivat pieniä ja hankalasti kalustettavia.

Ehdotus ei onnistu vastaamaan kilpailun tavoitteisiin ikääntyneiden innovatiivisten asumisratkaisujen osalta. Eriasteisten palvelu- ja tukiasuntojen ratkaisut ovat erittäin perinteisiä ryhmäkotiratkaisuja talotyyppistä riippumatta. Palveluasunnoista osa on liian pieniä ja osa taas muodostuvaa kokonaisvuokraa ajatellen liian suuria. Asuntosuunnittelu sinänsä on pääosin osaavaa, mutta mitään varsinaista uutta ei ole tarjolla. Palveluntuotannon kannalta tilat vaatisivat jatkosuunnittelua. Nyt ne eivät vastaa toiminnallisiin tavoitteisiin.

Kuntolangasta huolimatta ehdotuksen asumisratkaisut ovat omiaan eristämään muistisairaajat ja huonokuntoiset omiin oloihinsa. Monisukupolvisuus ei toteudu, koska palvelukorttelissa on vain ikääntyneiden asuntoja, eikä luontevaa yhteyttä muuhun alueeseen muodostu. Muistisairaiden erityistarpeiden huomioiminen on jäänyt lähes olemattomaksi.

Asumisratkaisut yleensä

Koska palvelukorttelin osuus painottuu tässä työssä ikääntyneiden asumisratkaisuihin, kaikki muut asumismuodot sijoittuvat täydennysrakentamisen alueelle. Perheasuntojen ratkaisuja ei työssä ole esitetty. Kortteleiden tiivis nelioimuoto aiheuttaa haasteita pohjaratkaisuille. Syvärunkoinen umpikortteli soveltuu keski- tai sivukäytävälliseen palvelutaloon, mutta muut asuntotyyppit ovat hankalampia toteuttaa. Näitä ratkaisuja ei nyt päästy näkemään ja arvioimaan.

Yhteisöllisyyttä tukevat ratkaisut

Kaikkia alueen asukkaita iästä riippumatta aktivoivat alueen läpi kulkevat keskenään risteävät reitit, ”elämänlangat”, joilla asukkaat voivat kohdata. Palvelulanka on lyhyempi reitti, joka sopii myös huonommin liikkuville asukkaille. Sen varrelta löytyvät alueen palvelut ja yhteistilat. Alueen reunamilla on säilytetty luontoa ja virkistysmetsää.

Niitä myötäilee kuntolanka, pidempi reitti alueen ympäri. Vihreän ympäristön ansiosta myös monen asunnon ikkunäkymät ovat miellyttävät.

Yhteiset sisä- ja ulkotilat on jaettu vyöhykkeisiin, joiden julkisuuden aste vaihtelee. Julkisimman luonteen saavat korttelin ulkopuoliset tilat, kun taas korttelipihat jäävät yksityisemmiksi lähiyhteisön kohtaamispaikoiksi. Joka korttelissa on yhteistila, joihin kaikilla kyläläisillä on pääsy. Eri yhteisiloissa on eri toimintoja. Korttelien väliin muodostuu tori, aukio ja lisäksi epämääräisemmin hahmottuvaa jalankulkualuetta. Keskeinen tori kokoaa yhteen aktiviteetteja, kuten leikkipuiston, ulkokuntosalin, viljelypalstat, amfiteatterin ja yksikerroksisen yhteisötalon. Lähistöllä on myös viehättävät tuoksu- ja perhospuutarha sekä päiväkotit joka luo toivottuja sukupolvien välisiä kohtaamisia. Päiväkotit olisi voinut sijoittaa palvelukorttelin asukkaiden kannalta keskeisemminkin. Talvella luisteluradaksi muuntuva hulevesiallas on viehättävä, mutta päiväkodin vieressä se vaikuttaa vaaran paikalta. Torin pohjoispuolinen aukio ja siihen liittyvät jalankulkualueet jäävät passiivisiksi.

Innovaatiot ja digitaaliset ratkaisut

Digitaalisia ratkaisuja on esitetty tekstissä sekä pihasuunnitelmassa. Alueella on käytössä yhteisöllinen mobiilisovellus, johon yhdistyy hoivapalveluita. Robottikauppakassi on hauska idea: se kuljettaa ostokset ruokakaupan jakelupisteeltä kotiin ja löytää itse tiensä takaisin. Innovaatioita on siis esitetty, mutta ne jäävät melko irrallisiksi.

Kohtuuhintaisuus ja toteuttamiskelpoisuus

Kustannustarkastelun perusteella Elämänlanka on palvelukorttelin osalta ylivoimaisesti muita kalliimpi, johtuen palveluasumisen suuresta määrästä. Uuden rakentamisen määrä palvelukorttelissa oli samaa luokkaa kuin ehdotuksissa Punos ja Sydän.

Täydennysrakentamisen alueella suurin osa asumisesta on vuokra-asumista (81%), loput omistusasumista (11%) ja palveluasumista (7%). Ilmoitetuissa laajuustiedoissa ja asemapiirustuksesta mitatussa laajuudessa on ristiriitoja, mutta karkean arvion perusteella vaikuttaa, että Elämänlangan bruttoala on täydennysrakentamisen alueen osalta ehdotuksista laajuudeltaan suurin. Tehokkuuden ansiosta neliöhinta on töistä edullisin.

Koko alueen osalta Elämänlanka on laajuudeltaan suurin, mutta palveluasumisen määrä nosti hintaa niin radikaalisti, että alueen keskimääräinen neliöhinta oli silti toiseksi kallein.

Selkeä korttelijako tekee kiinteistönmuodostuksesta ja vaiheittaisesta toteutuksesta helppoa. Toteuttamisen edellytyksenä olisi kuitenkin palvelukorttelin asuntotyyppien radikaali uudistaminen tavanomaista asumista lisäämällä. Yhteistilojen määrä työssä on taloudellisesta näkökulmasta liian suuri.



5.2 Meidän piha

Kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen kokonaisuus

Alueen ratkaisu perustuu suurkortteleihin, jotka ympäröivät avaria, puistomaisia ja luonnonläheisiä piha-alueita. Palvelukortteli rajautuu eteläpuolella Kotipirtin palvelutaloon. Täydennysrakentamisen alueen itäosaan sijoittuu kaksi eteläreunaltaan avointa kortteliä ja eteläosan säilytettävien lamellitalojen kortteliä on täydennetty yhdellä uudella Tesoman valtatie suuntaisella rakennusmassalla. Täydennysrakentamisen osalta korttelit on esitetty vain viitteellisesti, mutta alueen näkymäkuvan perusteella ne ovat monella tapaa samantapaisia kuin palvelukortteli. Pitkien yhtenäisten rakennusmassojen korkeudet vaihtelevat kortteleissa kahden ja kuuden kerroksen välillä. Eri korkuiset osat rytmittävät julkisivuja ja matalampien osien viherkatot toimivat kattoterasseina. Rakennusmassat mataltavat kaikissa kortteleissa porrastetusti etelään. Kortteliratkaisu on yksinkertainen, mutta massojen korkeuksilla leikittely tekee siitä riittävän kiinnostavan. Pihoille päin suuntautuva vaaleasävyinen kaksoisjulkisivu luo rauhallisen ja laadukkaan ilmeen. Ulkopuolelle alue näyttäytyy muurimaisen sulkeutuneena.

Alueelle saavutaan etelästä nykyistä Käräjätörmä-katua pitkin. Katu jatkuu pysäköintikatuna alueen läpi sen pohjois- ja länsireunoille, jonne sijoittuu suurin osa pysäköintipaikoista. Lisäksi Kotipirtin palvelutalon edustalla sijaitsevat nykyiset parkkipaikat on jätetty ennalleen ja alueen keskiosiin on myös lisätty uusia pysäköintipaikkoja. Toinen ajoliittymä alueelle on lännestä Tesoman valtatieltä. Pysäköinti hallitsee kaupunkikuvaa paikoitellen liikaakin. Pysäköintiratkaisun vuoksi alueen keskeinen kohta on jäänyt harmillisesti hyödyntämättä. Lisäksi kapeat mutta yhtenäiset parkkialueet rakennusrivistöjen takana hallitsevat pohjoiseen avautuvien huoneiden ikkunanäkymiä.

Rakennusten maantasokerrosten ratkaisun vuoksi pysäköinti on käytännössä visuaalisesti läsnä myös korttelien sisäpuolella. Suurkorttelien reunarakennukset on esitetty alueen keskellä hyvin lähelle toisiaan. Kilpailuehdotuksessa asuntojen on kuvattu avautuvan pääosin sisäpihoille päin, mutta toteutusvaiheessa tilanne saattaisi olla toinen. Tällöin rakennusten välinen etäisyys vaatisi tarkistusta asuntojen valoisuuden ja viihtyisyyden varmistamiseksi.

Maantasokerrokset ovat työn persoonallisin arkkitehtoninen elementti. Kantava rakenne muodostaa jalustan, joka kannattaa ylempiä kerroksia. Maantasokerrokseen, pilarien reunustamaan arkadikäytävään muodostuu vapaa-muotoisten, erillisten tilojen sarja. Kaikki alueen yhteis- ja liiketilat on sijoitettu näihin kaarevaseinäisiin, kulmistaan pyöristettyihin pilarimaisiin tilakappaleisiin.

Maantasokerroksen ratkaisua ei kuitenkaan pidetty onnistuneena. Esitetystä muodosta se sisältää ongelmia niin



muuntojoustavuuden, kohtuuhintaisuuden kuin energia- tehokkuudenkin suhteen. Ratkaisun uskottavuutta syövä toteutuskelvottomat, kaarevaseinäiset väestönsuojat sekä kerroksia kannattelevien pilareiden alimitoitus. Pidemmät muurimaiset osuudet rakennusten maantasokerroksissa rauhoittaisivat pihat tehokkaasti erilleen liikennealueista, mutta avonainen pohjakerros päästää läpi liikennemelun ja pölyn.

Kaupunkikuvallisesti parasta antia työssä on pihojen vehreys sekä pihan puoleisten julkisivujen hallittu ilme. Parhaimmillaan pihat voisivat toteutua vetovoimaisina keitaina, joiden ansiosta kaupunkiluonto on kaikkien ulottuvilla ja jotka parantavat asukkaiden elämänlaatua. Viihtyisät pihat houkuttelisivat asukkaat kohtaamaan toisiaan ja käyttämään myös yhteistiloja.

Suurimpana heikkoutena taas nähtiin alueen yhteisöllisen ja kokoavan keskustan puuttuminen, kun keskeisin kohta oli uhrattu pysäköinnille ja jätetty muutenkin keskeneräisen oloiseksi.

Ikääntyneiden ja muistisairaiden asuminen

Muistisairaiden tehostetun palveluasumisen asumisratkaisu on toteutettu tavanomaisena ryhmäkotiratkaisuna. Kotipirtin palvelutalosta on järjestetty sisäyhteys porrashuoneeseen, jonka kautta pääsee uusiin ryhmäkoteihin. Kaksi niistä on 10-paikkaisia ja yksi 13-paikkainen. Yhteis-

ja palvelutilat ovat ryhmäkodeissa puutteelliset, samoin kuin varastotilat. Ryhmäkotiasunnot on sijoitettu jäykästi käytävien varrelle, mikä ei tiloiltaan tue kodikkuutta. Yhteisten oleskelutilojen puute ryhmäkodeissa ei tue ryhmäkotien sisäistä yhteiselämää. Asukkaiden oleskelu- ja ruokailutilat ovat ainoastaan ensimmäisessä kerroksessa. Ne ovat mitoitukseltaan riittämättömät. Toisen kerroksen kirjastotila ja ylemmissä kerroksessa samalla paikalla olevat valokuilut tulisi korvata yhteisillä oleskelu- ja ruokailutiloilla. Osaan muistisairaiden asuntoja on myöskin esitetty omat, valvomattomat parvekkeet, mikä on asukkaiden kannalta turvallisuusriski.

Myös kevyemmän tuen ratkaisut ovat varsin tavanomaisia. Ikäihmisten ja muistisairaiden asumisen innovointi jää tilasuunnittelun osalta ehdotuksessa minimaaliseksi. Digitaalaisia innovaatioita on tosin esitetty tekstiosiossa.

Asumisratkaisut yleensä

Asukasryhmät, vaikka ovatkin palvelukorttelissa saman yhteispihan ympärillä, eivät sekoitu. Jokaiselle asukasryhmälle on nimittäin varattu omat porrashuoneensa, mikä edustaa vanhakantaista ajattelua. Tässä työssä asukasryhmät olisivat olleet helposti sekoitettavissa, joten on valittavaa, että tähän mahdollisuuteen ei ole tartuttu. Tosin tekijät toteavat selostuksessa, että muunkinlainen asukasryhmien jako on mahdollinen, sillä asunnot ovat kaikille

asukasryhmille keskenään samanlaisia.

Valtaosa asunnoista avautuu etelään piha-alueelle. Pelkästään pohjoisen puolelle avautuvia asuntoja ei palvelukorttelissa ole lainkaan, mikä on saavutus sinänsä, sillä Myllypuronkadun suuntaan riittää julkisivupintaa. Asiaa on helpottanut rakennusrungon hankalimpiin paikkoihin sijoitetut varasto/työtilat joita asukkaat voivat joustavasti hyödyntää. Ajatus tarpeen mukaan vuokrattavasta lisätilasta on hyvä, joskin näitä tiloja on liikaakin käytävien varsilla. Joustavuutta tuovat myös tarpeen mukaan muunneltavat asunnot, joita on havainnollistettu kaavioiden avulla. Asuntojen kokoa ja huonelukua voi tarpeen mukaan muuttaa liittämällä siihen vaikkapa makuuhuoneen naapuriasunnosta, tai tekemällä asunnon sisäisiä tilamuutoksia. On hyvä, että joustavuus ja muunneltavuus on huomioitu pohjaratkaisuissa sekä rakenteellisesti.

Esitetyissä asuntopohjissa on kuitenkin puutteita, erityisesti suurten asuntojen osalta. Asuntosuunnittelupuolella on nähtävissä tiettyä ideattomuutta ja taitamattomuutta kautta linjan. Uusia avauksia ei ole esitetty.

Yhteisöllisyyttä tukevat ratkaisut

Työn yhteisöllisyys perustuu palvelukorttelin yhteispihaan ja sitä rakennusten pohjakerroksissa ympäröivään yhteistilojen vyöhykkeeseen. Ilmeisesti sama periaate toistuu



© Meidän piha

täydennysrakentamisen alueen kortteleissa. Yhteispihan eri osissa tapahtuu erilaisia asioita: leikkiä, kuntoilua, pi-hapelejä, oleskelua ja puutarhanhoitoa. Samanhenkisten naapurien on helppo löytää toisensa yhteisten mielenkiin-nonkohteiden parista. Samalla lailla maantasokerroksen yhteistilat on jaettu eri teemojen mukaan: tilaa löytyy kok-kailulle, nikkaroinnille, elokuvien katselulle, kuntosalihar-joittelulle jne. Joukossa on myös muutamia liiketiloja.

Sisäpihan ympärillä yhteistilat tuntuvat olevan koko alueen kannalta liian syrjäisessä paikassa: muualta yhteisökylläs-tä niiden luo on hankalaa saapua. Käyttäjiä voi toki löy-tyä myös Tesoman valtatie ja Myllypuronkadun varteen rakentuilta uusilta alueilta, mutta ulospäin koko alue on varsin sulkeutunut, eikä houkuta ohikulkijoita poikkeaa-maan. Maantasokerrokseen olisi voinut sijoittaa myös asuntoja, jolloin muodostuisi tilan julkisuustason vaihtelua ja yhteistilojen määrä pysyisi maltillisempana.

Kauttaaltaan osiin jaetut alimmat kerrokset saattavat johtaa välitiloissa ja pihamaalla epämiellyttävään pienil-mastoon – tyyninäkin päivinä piha voi tuntua tuuliselta ja myrskysäällä tilanne lienee sietämätön. Kapeat kujanteet aiheuttavat kovaa vedontunnetta ja varsinkin ikäihmisille piha voi tämän takia olla käyttökelvoton. Lisäksi Tesoman valtatieltä ja pysäköintialueilta kantautuisi todennäköisesti pohjakerrosten läpi melua ja pölyä pihojen reunaosiin.

Näkymäkuva luo houkuttelevan mielikuvan vehreästä ”salaisesta puutarhasta”. Pihalla risteilevät esteettömät kulkureitit jakavat pihan pienempiin osiin, joihin sijoit-tuu erilaisia toimintoja. Tekstissä visioidaan, kuinka kaikki asukkaat hoitavat pihaa yhdessä. Ajatus kuulostaa utopis-tiselta, koska yhteistä piha-aluetta on niin paljon. Pihan tu-lisi olla erittäin helppohoitoinen. Piha-alueiden tulisi olla käyttökelpoisia ja esteettämiä myös talvella ja loskakelillä.

Iso yhteispiha on mielenkiintoinen idea, josta olisi voinut saada irti enemmänkin. Tässä työssä pihan ja siihen liitty-vien yhteistilojen idea kaipaasi jatkokehittelyä. Suurkortteli voisi toimia hyvänä alustana kohtaamisille ja yhdessä te-kemiselle. Toisaalta suuren sisäpihan luonne voi helpos-ti jäädä yksityiseksi, jolloin se palvelee vain oman pihan asukkaita, eikä kokoa kaikkia kyläläisiä yhteen.

Innovaatiot ja digitaaliset ratkaisut

Työn tekstiosiossa on esitetty liuta digitaalisia ratkaisuja. Ideat ovat hyviä, joskaan eivät täysin ennenkuulumatto-mia. Tässä työssä – kuten lähes kaikissa muissakin – asuk-kaiden arkea helpottaa digitaalinen viestintäratkaisu, joka on tässä tapauksessa sähköinen ilmoitustaulu. Idea on käyttökelpoinen ja toimiva, ja se onkin jo laajalti käytös-sä. Muistisairaiden vapaa liikkuminen aitaamattomalla alueella on mahdollista turvarannekkeiden avulla. Ranne-ke hälyttää, jos muistisairas poistuu turva-alueelta. Teks-tiosiossa esitellään myös digitaalinen elämäntarina-alus-

ta, jonka avulla muistisairaat ja muutkin voivat tallentaa oman elämäntarinaansa. Tämä tuntuu käyttökelpoiselta ja toimivalta idealta. Palvelukorttelissa toimii terveystietokioski ja sen yhteydessä kahvila. Terveystietokioskista tai kotoa voi ottaa etäyhteyden lääkäriin.

Kohtuuhintaisuus ja toteuttamiskelpoisuus

Avarat piha-alueet tekevät ehdotuksesta tehottoman. Ehdotuksessa esitetty rakentamisen määrä on sekä pal-velukorttelissa että täydennysrakentamisen alueella huo-mattavasti pienempi kuin kolmessa muussa ehdotuksessa. Ehdotuksen laajuus on noin kaksi kolmasosaa tehokkaim-man ehdotuksen, Elämänlangan laajuudesta.

Kustannusselvityksen perusteella sekä palvelukortteli että täydennysrakentamisen alue ovat neliöhinnoltaan ehdo-tuksista toiseksi kalleimmat. Koko alueen vertailussa Mei-dän piha on kuitenkin ehdotuksista toiseksi halvin. Pohja-kerroksen ratkaisut, rapatut kaksoisjulkisivut ja viherkatot ovat kustannuksia nostavia tekijöitä. Täydennysrakentami-sen alueen osalta kustannusarvio perustuu oletukseen, että ratkaisut ovat samanlaisia kuin palvelukorttelissa.

Suurkortteleiden jakaminen kiinteistöiksi ei välttämättä ole aivan yksinkertaista. On hyvä, että työssä on esitetty ehdotus tonttijaosta.



5.3 Punos

Kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen kokonaisote

Kilpailuehdotuksen nimi kuvaa hyvin sen kaupunkirakenteellista ideaa. Pitkät rakennusmassat punoutuvat persoonalliseksi kortteliverkostoksi. Alueen ulkoreunoilla, Tesoman valtatie ja Myllypuronkadun varrella rakennukset ovat neljä-viisikerroksisia, ja alueen sisällä osittain matalampia. Työssä on erinomaisesti tavoitettu kilpailuohjelman tavoite ulospäin kaupunkimaisesta ilmeestä ja kylämaisesta tunnelmasta alueen sisällä.

Aluerakenne onnistuu yllättämään: se on omintakeisuudessaan viehättävä ja leikkisä. Korttelikoko on sopusuhertainen ja alueella säilyvät vanhat rakennukset sulautuvat vaivattomasti osaksi punosta. Työ on kaupunkikuvallisesti ylivoimainen tavassa, jolla se yhdistää uuden ja vanhan rakenteen.

Pysäköintiratkaisu on ulkosityö ja alueelle on neljä ajoliittymää. Pysäköintiratkaisu tuntuu mitoituksensa takia heikolta kohdalta muuten monin tavoin onnistuneessa suunnitelmassa. Erityisesti työn kaakkoisnurkkaan sijoitettu n. 150:n auton pysäköintialue on liian suuri ja luonteeltaan kenttämäinen. Pysäköinti olisi kannattanut jakaa pienempiin osioihin. Muutkin pysäköintialueet ovat melko laajoja. Etäisyydet paikoituksesta asuntoihin muodostuvat monin paikoin tarpeettoman suuriksi. Myös autokatoksen kytkeminen osaksi pohjoisinta korttelia ja parkkipaikkojen sijoittaminen korttelin sisään arvelutti.

Ulkosityöinen pysäköintiratkaisu mahdollistaa alueen läpi kulkevan kevyen liikenteen väylän, joka tosiaankin henkii vanhan ajan kylänraitin tunnelmaa. Alueella on selkeä keskusta, joka on helppo kuvitella aidosti aktiiviseksi kohtaamisten alueeksi. Keskuspaikkana on pyöreä kylätalo Lyhty, joka ympäristöineen kokoa alueen palvelut yhteen. Mittakaavaltaan tämä pyöreä kylätalo tuntuu onnistuneemmalta kuin Sydän-ehdotuksen vastaava rakennus. Arkkitehtuurissa on näkymäkuvan perusteella maamerkkirakennuksen tuntua. Kylätalo on kuitenkin esitetty suunnitelmassa melko viitteellisesti, joten pohjaratkaisun sovittamista haastavaan pyöreään muotoon ei päästy arvioimaan.

Näkymäkuvien maailma on viihtyisä ja houkutteleva. Rakennusten harjakatot ja värikkäät puujulkisivut muistuttavat perinteisestä puuarkkitehtuurista olematta kuitenkaan uusvanhoja. Eri koruisten osien niveliin muodostuu lasikatteisia kattoterasseja ja talvipuutarhoja, jotka rytmittävät pitkiä rakennusmassoja.

Ikääntyneiden ja muistisairaiden asuminen

Ehdotus on kaupunkirakenteellisesti mielenkiintoinen,

mutta sen suurimmat ansiot ovat silti sisällöllisessä ideoinnissa. Punos onnistuu kilpailutöistä ainoana tarjoamaan erilaisia uusia ja innovatiivisia ratkaisuja ikääntyneiden asumiseen.

Muistisairaiden tehostettu palveluasuminen on sijoitettu Kotipirtin eteläpuolelle kasvaneeseen kortteliin. Ryhmäkodit sijaitsevat kahdessa, sisäyhteydellä palvelutaloon liittyvässä hybriditalossa, joissa naapureina on mm. opiskelijoita. Juuri tällaista asukasryhmien sekoittumista tehtävänannossa tavoiteltiin. Myös korttelin yhteistilat ovat ryhmäkotien välittömässä läheisyydessä, joten muistisairaiden riski jäädä omiin oloihinsa on tässä ratkaisussa kaikin tavoin minimoitu. Muuntojoustavuutta parantavat muistisairaiden ja opiskelijoiden asuntojen samanlaiset pohjaratkaisut. Asunnoissa voi asua kumpi vaan asukasryhmä joustavasti, vallitsevan tarpeen mukaan.

Muistisairaiden asunnot ovat ihmislähtöisesti, eivät yksinomaan tehokkuusajattelun ja palveluhenkilökunnan ehdoilla suunniteltuja. Tekijät ovat kuitenkin tutkineet asiaa myös logistisesti ja henkilökunnan näkökulmasta. Ryhmäkotien sisäiseen maailmaan on kyetty tuomaan uusia elementtejä ja tekemään uskottava sovellus kilpailuohjelman linjausten mukaisesti.

Vaihtoehtoisia ikääntyneiden asumisen ratkaisuja on tutkittu perusteellisesti. Monisukupolviasuminen on vanha mutta viime vuosikymmeninä Suomessa unohduksiin painunut asumismuoto. Työssä on tutkittu huolellisesti useampia erilaisia ratkaisuja, joissa suurempi asunto on yhdistettävissä pienasuuntoon. Perhehoiva-asunnoissa taas hoiva-alan koulutuksen saaneet ihmiset voivat hankkia kodin, jossa on toimivat tilat hoiva-alan ammatinharjoittamiseen. Kuitenkin sekä hoitajan että hoidettavien yksityisyys on tarvittaessa järjestettävissä. Konsepti vaikuttaa toimivalta ja sille voisi kuvitella olevan kysyntää. Perhehoiva-asunnot muuntuvat kuitenkin joustavasti esim. kimpapakämpiksi, mikäli perhehoivakonsepti ei syystä tai toisesta menesty.

Asumisratkaisut yleensä

Asuntojakauman kantavana ideana on asukasryhmien sekoittuminen: mikään talo tai kortteli ei ole suunnattu vain yhdelle asukasryhmälle. Asuntosuunnittelussa työ on tasapainoinen, peruserostalojen pohjissa ei ole erityisiä virheitä ja pienellä jatkokehittelyllä niitä voidaan entisestään parantaa – mm. tuoda mukaan läpitalon asuntoja. Ehdotuksen kaupunkikuvallisen ilmeen kannalta tärkeitä talomassojen risteyskohtien pohjaratkaisuja ei ole valittavasti esitetty. Valittu kortteliratkaisu tuottaa paljon pohjoisen ja idän suuntaan avautuvia asuntoja. Alueen pohjoispuolella on myös melko vilkkaasti liikennöity Myllypuronkatu, jonka melulta asunnot tulisi pystyä suojaamaan. Lisäksi kaakkoiskulman asunnoista on ankeat näkymät parkkipaikalle.

Yhteisöllisyyttä tukevat ratkaisut

Ehdotuksessa toteutuu selkeä tilahierarkia. Julkisuuden eri asteita on tutkittu ja yhteisöllisyyden toteutumista eri kokoisissa ryhmissä mietitty. Monipuoliset yhteistilat ja liiketilat sijoittuvat hajautetusti pyöreään kylätalo Lyhtyy ja sen ympäristöön, kylänraitin varren kivijalkatiloihin. Lyhtyy esitetyt palvelut houkuttelevat eri-ikäisiä naapuruston asukkaita kohtaamaan. Kylätalon ja sen edustan aukion sekä aukion pohjoislaidan talon liiketilan vuoropuhelu on toimivaa, ja näin torista muodostuu alueen toivottu sydän. Lisäksi jokaisen korttelin sisäpihalla on oma kortteli-talo. Asunnoilla on usein käytössään myös kerroskohtaisia yhteistiloja.

Asemapiirros ja pihasuunnitelma pursuavat ideoita, mitä kaikkea merkityksellistä, elämyksellistä ja yhteisöllisyyttä edistävää pihoilta voisi löytyä. Tiloja yhteiselle tekemiselle on ripoteltu sopivasti liikenteellisiin solmukohtiin, vieläpä järkevästi erillisiin rakennuksiin, jotta käyttö olisi luontevaa myös oman talon ulkopuolisille, ja niille on esitetty kullekin käyttötarkoitus. Tekijät osoittavat hyvää eläytymiskykyä yhteistilojen käytön pohdinnassa.

Yksittäisiä aktiviteetteja tärkeämpi ratkaisu on eri asukasyhmien ja hallintamuotojen luonteva sekoittuminen, joka

on huomioitu ehdotuksessa kautta linjan. Erittäin positiivinen idea on ollut rikkoa olemassa oleva järjestys mm. otamalla Kotipirtin palvelutalosta tarpeettomaksi jäävä osa uuteen käyttöön, päiväkodiksi. Sen sijainti on kokonaisuutena ajatellen loistava myös saattoliikenteen osalta, ja lisäksi päiväkotito tuottaa piristävän elementin ikäihmispainotteiseen kortteliin. Rohkea irtiotto on onnistunut.

Innovaatiot ja digitaaliset ratkaisut

Punoksessa on ehdotuksista eniten pyrkimystä innovatiivisuuteen. Innovaatiot keskittyvät erityisesti pääteemoihin: ikääntyneiden asumiseen ja yhteisöllisyyteen. Konseptitason innovaatioita on esitetty runsaasti. Osa niistä on esitetty vain tekstinä piirustuksissa, eikä kaikkia ole viety suunnittelutasolle, mutta esim. monet asunnon sisäiset, arkea helpottavat ratkaisut näkyvät myös asuntopohjissa. Myös muistisairaiden vapaan liikkumisen mahdollistava digitaalinen ratkaisu on esitetty uskottavasti määrittämällä alueen reunoille sähköiset kulunvalvontaportit. Vaikka työssä oli esitetty rohkeasti uusia ideoita, olisi innovatiivinen, uudistava ote voinut olla vieläkin kokonaisvaltaisempi.



Kohtuuhintaisuus ja toteuttamiskelpoisuus

Punos on kaikista ehdotuksista asumisen ratkaisujen osalta mielenkiintoisin, mutta vaikeasti toteutettavissa. Ehdotuksen esittämän ”punosrakenteen” toteuttamiseen liittyy monia käytännön ongelmia. Rakennusten liittymäkohtien asuntuosuunnittelu on oletettavasti hyvin haasteellista, ja tässä työssä nämä ongelmakohdat on jätetty esittämättä. Mikäli tekijöillä olisi esittää risteyskohtiin uskottava ratkaisu, se olisi ollut mielenkiintoista nähdä. Rakennusmassojen pitkä ja kapea muoto johtaa suureen määrään ulkovaippaa, joten erityisen energiatehokas ratkaisu ei myöskään ole.

Kortteliratkaisu asettaa haasteita kiinteistön rajojen ja tontituksen määrittämisen osalta. Työssä on kuitenkin esitetty ehdotus tonttijaosta ja kiinteistökohtainen asuntojen hallintamuotojakauma. Koko Käräjätörmän alueella normaali vuokra-asuminen on hallitseva asumismuoto, jota on täydennetty omistusasumisella ja erilaisella erityisasumisella. Hallintamuotojen jakauma vaikuttaa tasapainoiselta ja toteutuskelpoiselta.

Kustannusvertailun mukaan Punoksen palvelukortteliosio on ehdotuksista tehokkain ja täydennysrakentamisen osaksi toiseksi tehokkain. Ehdotuksen kokonaislaajuus on töistä toiseksi suurin. Neliöhinta on palvelukorttelin osalta ehdotuksista selkeästi edullisin. Tämä tosin johtuu osittain siitä,

että vain osa pohjaratkaisuista oli esitetty. Myöskään Koptipirtin palvelutalon muutostalustuksia selvitys ei huomioinut. Täydennysrakentamisen alueella neliöhinta on toiseksi halvin. Koko alueen osalta ehdotus on neliöhinnaltaan edullisin. Viherhuoneita, kattoterasseja ja suurta ulkovaippaa lukuun ottamatta kustannuksia lisäävät rakentamiskorjaukset on onnistuttu karsimaan minimiin.

Kaupallisia palveluita on esitetty alueelle melko runsaasti (kauppa, kahvila, kampaaja, fysioterapeutti). Alueen oma asukaspohja ei riittäne tekemään palveluista kannattavia, mutta alueelle on helppo tulla myös viereisiltä Tuomarinkadun, Taimiston ja Haukiluoman alueilta. Yhteistilojen määräkin karsiutuisi toteutusvaiheessa todennäköisesti pienemmäksi, sillä ne sisältyvät asukkaiden asumiskustannuksiin.

Kaaviokuvissa on esitetty alueen vaihteellinen toteutus. Alue vaatisi kuitenkin yhden, kortteli- ja rakennustyyppiin sitoutuneen toteuttajan nopean toteutuksen, jotta sen omaperäinen kaupunkirakenteellinen idea ei vesittyisi. Toisaalta, jos tingitään kokonaisvaltaisesta kaupunkirakenteellisesta ideasta, joka ei ole työn kaikista suurin vahvuus, työn sisällölliset oivallukset ja osia korttelirakenteesta on helposti siirrettävissä perinteisempään korttelikokonaisuuteen.



© Punos



5.4 Sydän

Kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen kokonaisuus

Kokonaisuudessaan Sydän-ehdotusta pidettiin ehdotuksista korttelirakenteeltaan onnistuneimpana ja Käräjätörmän alueelle parhaiten soveltuvana. Tilahierarkia on onnistunut. Alueelle muodostuu kauniita korttelisarjoja, joiden keskiöön jää Käräjätori sekä maamerkinä toimiva korttelitalo. Aluetta halkoo harkittu viherväyliä verkosto ja sisäpihat ovat vehreitä ja viihtyisiä. Kuudesta selkeästä korttelista muodostuu helposti hahmotettava kokonaisuus.

Ehdotuksen korttelirakenne muodostuu viisikulmaisista, väljäkhöistä umpikortteleista. Kortteleissa vuorottelevat 4-6-kerroksiset osat matalampien osioiden kanssa. Kortteleissa on sekoitettu erilaisia talotyyppejä mahdollisimman monipuolisen asuntotajakauman ja sitä kautta monipuolisen asukasprofiilin saavuttamiseksi. Luoteiskulmasta etelään ja länteen päin korttelit madaltuvat, matalimpien osien koostuessa kaksikerroksisista kaupunkirivitaloista. Umpikorttelit ovat onnistuneita ja erityisesti Myllypuronkadun puoli rajaa korttelit tehokkaasti suojaan liikennemelulta.

Liikkumisen ja kohtaamisten solmukohta on keskusaukio

Käräjätori, jolla sijaitsee pyöreä kylätalo. Kylätalon alakerassa on yhteistiloja ja ylemmissä kerroksissa eriasteista tehostettua ja tuettua palveluasumista. Kylätalo on äärimmäisen- ehkä jopa liiankin- vahva dominantti alueella. Julkisen rakennuksen tyyppinen ja keskeisesti sijaitseva kylätalo tuo kuitenkin - ainakin periaatteellisella tasolla - muistisairaat ja tukea tarvitsevat asukkaat keskelle kylää.

Korttelien ulospäin vaaleat julkisivupinnat muodostavat alueelle hillityn ulkoasun. Korttelien sisäpuolella on enemmän vaihtelevuutta ja jokaisella korttelilla on oma tunnistettava värimaailmansa, joka myös helpottaa muistisairaiden liikkumista alueella. Räystäättömyydestä, rouheista tiilipinnoista ja ranskalaista parvekkeista muodostuu alueelle trendikkään tanskalaishenkinen ilme, joka kuitenkin näyttäytyy synkähkönä ainakin pihan näkymäkuva.

Koska uusilla kortteleilla on vahva ja yhtenäinen ilme, ehdotuksen sopeutuminen säilytettävään asuntokantaan ja ympäristöön voi olla hankalaa. Uuden ja vanhan suhdetta tulisi vielä tutkia.

Muilta osin korttelirakennetta pidettiin erittäin onnistuneena, mutta eteläisin täydennysrakentamisen kortteli vaatii jatkokehitystä. Tesoman valtatie liikennemäärät huomioon ottaen asuntopihojen suuntaus on ongelmallinen

nen, eikä rivitalo rakennustyyppinä ole toteuttajalle tässä kohteessa ensisijainen vaihtoehto.

Sydän-ehdotuksessa oli ehdotuksista ainoana päädytty sisäsyöttöiseen pysäköintiratkaisuun. Ajoneuvoliikenteen pääyhteys on Käräjätörmä-kadulta, jonka lisäksi Tesoman valtatieltä on toinen ajoyhteys. Pysäköintialueet on sijoitettu pääosin kortteleiden yhteyteen, mutta ne on pilkottu sopivan pieniksi kokonaisuuksiksi ja rajattu pääosin korttelipihojen oleskelualueista piharakennusten avulla. Käräjätörmä toimisi turvallisuuden ja viihtyisyyden näkökulmasta huomattavasti paremmin, jos se olisi jaettu selkeämmin jalankulku- ja katualueisiin.

Ikääntyneiden ja muistisairaiden asuminen kylätalossa

Muistisairaiden asuminen on sijoitettu pyöreään kylätalon kerroksiin 2-4. Kaikissa kerroksissa on myös kevyemmän tuen yksiöitä ja kaksioita. Viides kerros koostuu yksinomaan kevyemmän tuen asunnoista sekä koko kylän käytössä olevista saunatiloista. Kylätalon ensimmäisestä kerroksesta on sisäyhteys Kotipirtin nykyiseen palvelutaloon. Ensimmäisen kerroksen ravintolatila ja muut yhteistilat ovat sekä uusista että vanhoista palvelutiloista käsin helposti saavutettavissa. Kerroksia yhdistää viiden kerroksen korkuinen valokuilu, jonka kautta kerroksista näkee alakerran yhteistiloihin, ja jossain määrin myös yhteistiloista kerroksiin.

Pyöreä, yhteistilat ja muistisairaiden asumisen yhdistävä hybridirakennus tuntuu kiehtovalta ajatukselta, mutta muoto tuo mukanaan myös ongelmia. Julkisivun kaarevuus vaikeuttaa asuntojen toimivuutta sekä kalustettavuutta ja lisää merkittävästi rakennuskustannuksia.

Hoiva-asumisen suunnittelussa on ylipäättään heikkouksia, joissa kohderyhmän erityispiirteitä ei ole otettu riittävästi

huomioon. Muistisairaita ei tule sulkea kylän yhteisöllisen elämän ulkopuolelle, mutta tässä esitetty päivänvastainen ratkaisu, jossa kyläläiset tuodaan lähestulkoon muistisairaiden kotiin voi aiheuttaa asukkaissa levottomuutta tai turvattomuutta. Toisaalta tila jää helposti vain omien asukkaiden käyttöön, eikä siten palvele parhaalla mahdollisella tavalla koko yhteisöä.

Rakennus on paitsi rakentamiskustannuksiltaan, myös hoidon kannalta todella kallis. Lieriön muotoinen valokuilu aiheuttaa erittäin paljon lämmitettävää hukkatilaa, eikä se tunnu myöskään turvalliselta muistisairaiden asumisen kannalta. Palo-osastoinnin ja putoamisriskin vuoksi kuilu pitäisi käytännössä rajata lasiseinin. Tilan hahmotettavuuden ja huollon kannalta lasiseinäkään eivät ole toimiva ratkaisu. Hukkatilaa lisää valokuilua ympäröivä yhteistila, jonka funktio ei lainkaan hahmotu. Tilaa on paljon, mutta luontevaa käyttöä sille on muun muassa muotonsa vuoksi vaikea keksiä. Oleskelutilaan liittyvät ryhmäoleskelutilat, joita on yksi kutakin kahta-neljää asuntoa kohti. Näiden oleskelutilojen luonteen pitäisi olla yksityisempi. Yksityisyyttä ei käytännössä ole, sillä tilat on erotettu valokuilua ympäröivästä tilasta vain lasiseinin.

Tilasuunnittelun ongelmat kumpuavat yrityksestä yhdistää ulkokuoren ja valoaukon pyöreä muoto suorakulmaiseen koordinaatistoon. Tuloksena on hankalan muotoisia ja heikosti hyödynnettäviä hukkatiloja niin valokuilun ympärillä kuin asuntovyöhykkeellä. Kokonaisuus on laitosmainen, ei kodinomainen.

Konseptitasolla kylätalon ratkaisussa on kuitenkin hyviä ajatuksia. On hyvä, että muistisairaajat ovat näkyvästi esillä yhteisön jäseninä. Kuitenkin näin julkisen luontoinen asuminen ei palvele muistisairaita. Kevyemmän tuen asukkaille asumismuoto sen sijaan voisi sopia. Se, että koko kylän yhteisen yhteistilat ovat tehostettujen palveluasuntojen läheisyydessä, tuo muistisairaiden arkeen elämyksellisyyttä.





tä. Omaisten kanssa voi aikaa viettää kahvilassa, eikä vierailun tarvitse rajautua pieneen ryhmäkotiasuntoon. Yksityisyyden asteet ja tilasuunnittelu vaativat kuitenkin vielä paljon hiomista, eikä ratkaisu tässä muodossa toimi.

Kohtaamiskortteli ja asutosuunnittelu yleensä

Kotipirtin palvelutalon pohjoispuolisessa Kohtaamiskorttelissa toteutuu tavoiteltu monisukupolvisuus, sillä asuntojakauma on monipuolinen. Asuntoja löytyy perheellisille ja yksinasuville, opiskelijoille ja vanhuksille. Kohtaamiskorttelissa on myös huomioitu yhdistettävissä olevat monisukupolvihuoneistot.

Kohtaamiskorttelin kesikäytäväratkaisu yhdistettynä korttelin muotoon tuottaa suuren määrän pieniä asuntoja, jotka avautuvat pohjoiseen, vilkkaan Myllypuronkadun suuntaan. Kesikäytävä kuitenkin mahdollistaa korttelin läpikuljettavuuden ja yhteistilojen saavutettavuuden. Kohtaamiskorttelissa asunnoilla ei ylintä kerrosta lukuun ottamatta ole kunnollisia parvekkeita, mutta ensimmäisen kerroksen pihan puoleisilla asunnoilla sen sijaan on omat, viihtyisät asuntopihat. Lisäksi kaikkien asuntojen käytössä ovat viihtyisät ja tilavat kattoterassit.

Yhteisöllisyyttä tukevat ratkaisut

Kohtaamiskorttelissa yhteistilat linkittyvät korttelin läpi alimmissa kerroksissa kulkevien käytävien kautta. Yhteistilat sisällä, pihalla ja terasseilla muodostavat luontevan kokonaisuuden. Kohtaamiskorttelin asunnot tarjoavat kodin monenlaisille asukasryhmille ja mahdollistavat näin monisukupolviset kohtaamiset.

Yhteisöllisyyden ja kaupallisten palveluiden keskus on kuitenkin Kärjätori kylätaloiineen. Kylätalon kahvila kokoaa alueen asukkaat yhteen ja tuo myös heikomman toimintakyvyn omaavat asukkaat kylän toiminnan keskiöön. Kärjä-

räjätorilla voisi olla enemmänkin aktivoivia toimintoja, ja se olisi syytä rauhoittaa autoliikenteeltä. Torin mitoitus on tarkistettava ja sen ympärille voisi sijoittua kivijalkaliikkeitä aluetta aktivoimaan. Nyt sen luonne jää hieman passiiviseksi, mitä näkymäkuvakin korostaa.

Sen sijaan ulkoauditorio, nykyisen Kotipirtin palvelutalon pihalla on mukava ajatus. Yhteis- ja liiketilojen suhde rakentamiseen määrään on ehdotuksista uskottavin.

Innovaatiot ja digitaaliset ratkaisut

Työssä esitetyt ratkaisut ovat melko tavanomaisia, eivätkä tuo varsinaisesti uusia puolia yhteisöllisyyden tai ikääntyneiden asumiseen. Täysin uusia innovaatioita ei työstä ollut löydettävissä. Muistisairaiden turvarannekkeet, palveluteiset ja yhdistettävissä olevat asunnot ovat toimivia, mutta eivät uusia ideoita.

Kohtuuhintaisuus ja toteuttamiskelpoisuus

Sydän on ratkaisuista toteuttamiskelpoisin. Koska alue muodostuu selkeistä korttelikokonaisuuksista, vaihteellinen toteuttaminen on helppoa. Korttelit ovat myös helposti jaettavissa eri toimijoille.

Eteläisessä korttelissa on ehkä pysäköintitarpeen vähentämiseksi päädytty täydennysrakentaminen toteuttamaan matalalla rivitalorakenteella. Tältä osin tehokkuus jää turhan matalaksi toteuttamiskelpoisuutta ajatellen.

Kustannusselvityksen laajuuslaskelmien mukaan Sydän on palvelukorttelin osalta toiseksi- ja täydennysrakentamisen alueen osalta kolmanneksi tehokkain. Kokonaislaajuus on ehdotuksista toiseksi pienin, mutta kuitenkin samaa kokoluokkaa kahden sitä tehokkaamman ehdotuksen kanssa.

Neliöhinta on palvelukorttelin osalta toiseksi halvin. Pyöreän kylätalon korkeita kustannuksia kompensoi Palvelukorttelin toinen osa, suoraviivainen ja ratkaisultaan pääosin edullinen Kohtaamiskortteli. Täydennysrakentamisen alueen osalta Sydän on arvioitu muita ehdotuksia kalliimmaksi. Hintaeroa selittää se, että asuntojen hallintamuotojakaumaa ei ole esitetty ehdotuksessa. Kustannusarvioinnin lähtökohdaksi on arvioitu puolet vuokra-asumista ja puolet omistusasumista. Muissa ehdotuksissa vuokra-asumisen osuus on 60-100%. Sydän-ehdotuksen arvioitu asumismuotojakauma vaikuttaa neliöhintaa nostavasti. Tältä osin arviota ei siis voida pitää luotettavana. Täydennysrakentamisen alueen hinta-arvio myöskin nostaa alueen keskimääräisen neliöhinnan ehdotuksista korkeimmaksi.

Tärkeimmät kehittämiskohteet toteutusta ajatellen olisivat kylätalon jatkokehitys, pysäköintiratkaisun muuttaminen sellaiseksi, että ajoneuvoliikenne saataisiin pois kesusaukiolta, sekä eteläkorttelin tehokkuuden lisääminen.

6 KILPAILUN RATKAISU JA PALKINTOLAUTAKUNNAN SUOSITUS JATKOTOIMENPITEIKSI

Kilpailu ei tuottanut yhtään ehdotusta, jossa kaikki osa-alueet olisivat ratkenneet riittävän tyydyttävällä tavalla. Palkintolautakunta päätti myöntää kaksi ensimmäistä palkintoa. Ne vastaavat eri osiltaan parhaiten kilpailuohjelmassa esitettyihin tavoitteisiin. Voittajaehdotukset ovat nimimerkeiltään ”Punos” ja ”Sydän”.

Ehdotuksen ”Sydän” esittämä kaupunkirakenteellinen ratkaisu on kilpailun onnistunein. Se luo parhaat lähtökohdat alueen kokonaisvaltaiselle suunnittelulle ja kaavoitukselle. Asumiseen liittyvät ratkaisut on suunniteltu pääosin ammattitaitoisesti. Sisällöllisesti ja ikääntyneiden asumisratkaisujen osalta se ei kuitenkaan tarjoa kovin mielenkiintoisia tai uusia ratkaisuja. Alueen keskelle sijoittuva, muodoltaan pyöreä korttelitalo luo alueelle vahvan identiteetin. Sen toiminnalliset ratkaisut ovat kuitenkin esitettyyn käyttötarkoitukseen nähden epätarkoituksenmukaisia ja osin virheellisiä.

”Punos” on asumisen uusien ratkaisujen kehittämisen kannalta ehdotuksista onnistunein. Se esittää kiinnostavia ja uusia ideoita sisältäviä muistisairaiden asumisen ratkaisuja. Myös monisukupolvisuuden ja yhteisöllisyyden tavoitteet täyttyivät hyvällä tavalla. Kaupunkirakenteen osalta palkintolautakunta piti ehdotusta kiinnostavana ja idearikkaana. Kaupunkirakenteeseen sisältyy kuitenkin monia ongelmia ja puutteita, eikä työ sovellu sellaisenaan koko alueen asemakaavoituksen lähtökohdaksi.

Töitä arvioidessaan palkintolautakunta tutki mahdollisuutta yhdistää näiden kahden ehdotuksen parhaiten onnistuneet osiot. Tämän todettiin olevan toteutettavissa. Palkintolautakunta suosittelee, että molempien voittajaehdotusten parhaita puolia hyödynnetään sekä palvelukorttelin että täydennysrakentamisen alueiden jatkosuunnittelussa. Sydän –ehdotusta suositellaan hyödynnettävän alueen asemakaavan jatkosuunnittelussa, erityisesti alueen pohjoisten korttelien osalta. Punos-ehdotuksessa esitetty Kotipirtin palvelutaloon yhdistyvä kortteli on asumisen ratkaisuiltaan onnistunut ja vastaa parhaiten kilpailun sisällöllisiä tavoitteita. Sen ansiot tulisi pyrkiä sisällyttämään jatkosuunnitteluun vähintään sisällöllisellä tasolla.

Palkintolautakunta suosittaa, että Palvelukorttelin toteutuksessa irtaannutaan rohkeasti perinteisestä ryhmäkotiajattelusta ja kokeillaan sekä kehitetään uusia ikääntyneiden asumisen ratkaisuja. Kilpailun tarkoituksena on Käräjätörmän alueen kehittämisen lisäksi uudistaa ikääntyneiden ja muistisairaiden asumista laajemminkin, sekä kehittää elinkaariasumista, eri ikäisten kohtaamisia ja yhteisöllisyyttä. Palveluiden järjestämisen kustannustehokkuus

on jatkossakin huomioitava, mutta erilaisia ratkaisuja tulisi voida tarkastella nykyistä avoimemmin. Palveluiden järjestäminen ja logistiikka tulee huomioida jo suunnittelun alkuvaiheessa. Rakennuskustannusten suhteen tavallisen asumisen joukkoon sijoittuva tehostettu palveluasuminen on edullisempaa kuin suurien palveluasumisyksiköiden rakentaminen. Näin asukkaiden vuokra muodostuu kohtuulliseksi.

Lähtökohdaksi kustannustehokkuuden rinnalle tulee ottaa ikääntyneiden asukkaiden turvallinen, elämyksellinen ja kodikas asuminen sekä turvallinen asuinympäristö, joka mahdollistaa kohtaamiset ja kaiken ikäisten aktiivisen elämän. Huonokuntoiselle tai muistisairaalle ikääntyneelle lähiympäristö on erityisen tärkeä, sillä elämä keskittyy kodin ympärille. Hyvällä ympäristöllä voidaan ehkäistä yksinäisyyttä ja passivoitumista, millä on suuri vaikutus asukkaiden hyvinvointiin. ARA on suunnittelukilpailun käynnistäjänä sitoutunut ikääntyneiden asumisen kehittämiseen sekä uusien, kilpailun tavoitteita tukevien asumisratkaisujen rahoittamiseen.

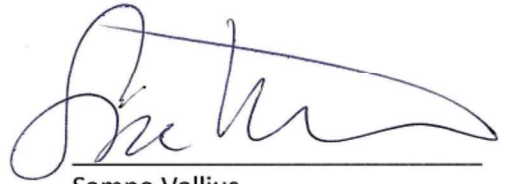
Kilpailun järjestämisaikana sote-järjestämisvastuu on vielä kunnilla. Palvelukorttelin valmistuessa järjestämisvastuu on tulevilla maakunnilla. Palkintolautakunta uskoo, että tällä kilpailulla kaikinensa on vaikutusta ikääntyneiden ja muistisairaiden asumisen vaihtoehtojen kehittämiseen. Kilpailun ratkaisu julkistetaan 3.4.2017 Tampere-talossa osana Kylä kaupungissa -seminaaria yhteisöllisyyden uusista muodoista. Kilpailulla toimeenpannaan ympäristöministeriön Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelmaa (Ikä-Aske).

7. ARVOSTELUPÖYTÄKIRJAN ALLEKIRJOITUS

Helsingissä 9.3.2017



Saara Nyyssölä
erityisasiantuntija, ARA
palkintolautakunnan puheenjohtaja



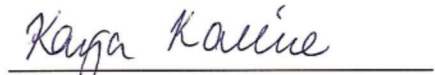
Sampo Vallius
kehittämispäällikkö, ARA



Ritvaliisa Rinnemaa
rahoitusylitarkastaja, ARA



Arja Ojala
sosiaalineuvos, hallituksen
puheenjohtaja, Kotipirtti ry



Kaija Kallinen
toiminnanjohtaja, Kotipirtti ry



Raija Mikkola
kaavoitusarkkitehti, kaupunki-
suunnittelu, Tampereen kaupunki



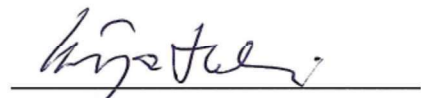
Tanja Koivumäki
projektijohtaja, Oma Tesoma – hanke,
Tampereen kaupunki



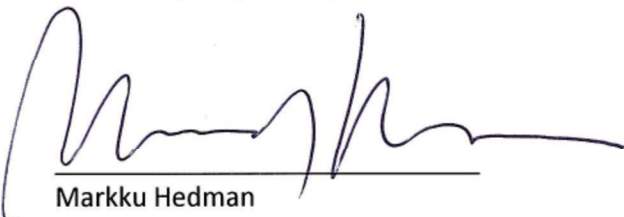
Auli Heinävä
asunto- ja kehittämispäällikkö,
Tampereen kaupunki



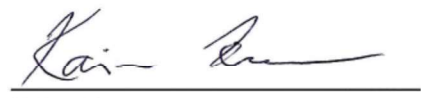
Ahto Aunelä
toiminnanjohtaja, Tampereen Vuokratalosäätiö sr



Eija Helin
rakennuttajainsinööri (Tampereen
Vuokratalosäätiö sr:n edustajana)



Markku Hedman
arkkitehti, professori



Kaisu Kammonen
arkkitehti, ARA,
palkintolautakunnan sihteeri

8 NIMIKUORTEN AVAAMINEN

Nimikuoret avattiin palkintolautakunnan kokouksen yhteydessä 9.3.2017.

Työryhmät:

Elämänlanka

Arkkitehtitoimisto Kanttia2 Oy ja Arkkitehtitoimisto Ab Case Consult Ltd

Suunnitteluryhmän jäsenet:

Kimmo Kuismanen, Case Consult
Johan Lindfors, Kanttia2
Jenni Pitko, Kanttia2
Markus Haapsaari, Kanttia2
Soile Punkari, ikääntyneiden asumisen asiantuntija

Avustajat:

Julia Rytönen, Kanttia2
Roope Määttä, Kanttia2
Tuija Patana, Kanttia2

Tekijänoikeudet:

Arkkitehtitoimisto Kanttia2 Oy ja Arkkitehtitoimisto Ab Case Consult Ltd

Meidän Piha

HIMLA arkkitehdit Oy

Tekijät

Topi Laaksonen, HIMLA arkkitehdit Oy
Jussi Hietalahti, HIMLA arkkitehdit Oy
Jari Mäkimartti, HIMLA arkkitehdit Oy
Kalle Tuomola, HIMLA arkkitehdit Oy
Johanna Anttila, HIMLA arkkitehdit Oy
Aleksi Murtojärvi, HIMLA arkkitehdit Oy

Avustajat:

Sanna Marttila, HIMLA arkkitehdit Oy
Katja Kiiski, HIMLA arkkitehdit Oy
Heli Pesonen, HIMLA arkkitehdit Oy
Ville Kiuru

Asiantuntijat:

Hanna Aschan
Taina Suonio, Rosling Manor gardens
Sari Penttilä, Gofore Oy
Timo Huhtala, A-insinöörit Oy

Tekijänoikeus: HIMLA arkkitehdit Oy

Sydän

Optiplan Oy

tekijät:

Jaakko Kallio-Koski, arkkitehti SAFA, Optiplan Oy
Marttiina Vierimaa, arkkitehti SAFA, Optiplan Oy
Kai Ruuhonen, arkkitehti SAFA, Optiplan Oy

avustaja:

Ilkka Tukiainen, arkkitehti SAFA, Optiplan Oy

ikäntyneiden asumisen asiantuntijat

Anja Nummela

Kirsi Muittari

Tekijänoikeus: Optiplan Oy ja tekijät

Punos

UKI Arkkitehdit Oy

Tekijät:

Sasu Alasentie
Ulla Passoja
Juho Tastula
Janne Karjalainen

Asiantuntijat:

Seppo Heikkilä, Ikääntyneiden asumisen asiantuntija
Jetta Liukkonen, Yhteisöllinen asuminen

Avustajat

Liisa Alaspää
Hertta Hjelt
Nina Hokka
Tuomo Karvanen
Kimmo Mansisto
Sampo Ojala
Jaana Tiikkaja
Antti Vanhala

tekijänoikeus: UKI Arkkitehdit Oy

LIITE 1: Kilpailuehdotukset

Ehdotus ”Elämänlanka”

Ehdotuksen ”Elämänlanka” tekijöiden laatima selostus

Ehdotus ”Meidän piha”

Ehdotuksen ”Meidän piha” tekijöiden laatima selostus

Ehdotus ”Punos”

Ehdotuksen ”Punos” tekijöiden laatima selostus

Ehdotus ”Sydän”

Ehdotuksen ”Sydän” tekijöiden laatima selostus

LIITE 2: Ennakkotehtävät

Ehdotuksen ”Elämänlanka” tekijöiden laatima kirjallinen ennakkotehtävä ”YHTEISÖKYLÄ”

Ehdotuksen ”Meidän piha” tekijöiden laatima kirjallinen ennakkotehtävä ”KAIKKI YHES KOOS”

Ehdotuksen ”Punos” tekijöiden laatima kirjallinen ennakkotehtävä ”KORTTELIUUTISET”

Ehdotuksen ”Sydän” tekijöiden laatima kirjallinen ennakkotehtävä ”TÖRMÄILLÄÄN”

LIITE 3: Kustannusselvitys palvelukorttelin osalta

LIITE 4: Kustannusselvitys täydennysrakentamisen alueen osalta

LIITE 5: Yhteenveto kustannuslaskelmista

LIITE 6: Asiantuntijalausunnot

LIITE 7: Yleisön kommenttikooste



KUSTANNUSELVITYS

Käräjätörmän monisukupolvinen yhteisökylä
Arkkitehtuurikutsukilpailu
Palvelukortteli

Tampere
6.2.2017

Sisällysluettelo

Sisällysluettelo	2
Dokumentin tiedot	2
Hankekuvaus	3
Lähtökohdat	3
Yhteenveto	3
Laskentaperusteet	4
Laajuus- ja kustannusvertailu	5
Riskit	8
Liitteet	8

Dokumentin tiedot

Laatija	Tuula Paloniemi
Puhelin	FMC Laskentapalvelut Oy
Sähköposti	050 5857 578
	tuula.paloniemi@fmcgroup.fi

Selvityksen lähtötiedot

Selvitys perustuu neljän kutsukilpailuehdotuksen luonnoksiin ja selostuksiin, kilpailuohjelmaan sekä tilaajalta saatuihin ohjeisiin.

Tilaaaja

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
Kaisu Kammonen

Hankekuvaus

Kilpailualue sijaitsee Tampereen Tohlopin kaupungin-osassa, Käräjätörmän alueella. Hanke käsittää kilpailualueen länsiosan, ns. palvelukorttelin uudisrakentamisen kustannusvelvityksen neljän kilpailuehdotuksen osalta.

Lähtökohdat

Kustannukset perustuvat keskimääräisiin vastaavien viitehankkeiden neliöhintoihin. Rakennuskustannusindeksi on 100,9 (2015 = 100).

Rakennuttajan kustannukset on huomioitu prosenttiperusteisesti.

Tontti- ja rahoituskuluja, rakennusaikaisia korkokuluja, kaavoitusmaksuja, mahdollisia maankäyttömaksuja, kiinteistön kustannuksia sekä mahdollista rakennusoikeuden ostamisen kustannuksia ei ole huomioitu laskelmaan.

Erittäin alustavasta suunnitteluvaiheesta johtuen kustannukset perustuvat keskimääräisiin vastaavien hankkeiden kustannuksiin. Tarkemmat suunnitelmaratkaisut jatkossa tulee arvioida tavoitehinta- tai rakennusosaperusteisesti.

Kustannusarviot on laadittu pääasiassa ehdotusten vertailua varten.

Yhteenveto

Laskelmatiedot

Laskelmaversio:

Päiväys

1
6.2.2017

Oletusarvot

Rakennuskustannusindeksi:

100,9

Rakennuttajan kustannukset:

15 %

Hankevaraukset:

15 %

Kokonaiskustannukset €, sis.alv 24%

Ehdotus	brm2	€	€/brm2
SYDÄN	17 272	59 725 000	3 458
MEIDÄN PIHA	11 653	40 963 000	3 515
ELÄMÄNLANKA	17 232	67 034 000	3 890
PUNOS	18 871	57 680 000	3 057

Laskentaperusteet

- palvelukorttelin tarkastelu on jaettu kahteen osaan;
 1. **Vanhan korttelin uudisrakentaminen:** nykyisten säilyvien rakennusten (Kotipirtin palvelutalo ja Asoy Omapirtti) läheisyyteen rakennettavat uudisrakennukset
 2. **Uusi kortteli:** nykyisin rakentamattomaan, alueen pohjoisosaan rakennettavat uudisrakennukset
- ehdotusten rakennuskustannukset on huomioitu laajuuslaskelman perusteella, huomioiden ehdotuksessa esitetyt eri toiminnot (esim. palveluasuminen, tehostettu palveluasuminen, vuokra-/omistusasuminen)
- kustannukset perustuvat keskimääräisiin vastaavien viitehankkeiden neliöhintoihin
- rakennuskustannukset sisältävät rakennus- ja talotekniset työt
- esim. tehostetun palveluasumisen valvontajärjestelmät ja talotekniikka sisältyy viitehankkeiden neliöhintoihin
- lisäksi on huomioitu ehdotuskohtaisia kustannuksia nostavia tekijöitä (kuten kattoterassit, lasikatteet, arkkadit ja ”normaalia” kalliimmat julkisivumateriaalit), pohjarakentaminen ja aluetyöt
- runkoratkaisuihin (paikallavalu / elementti / puurakenne) ei ole otettu kantaa tässä vaiheessa, rakenteiden tarkempi laskenta tulee tehdä suunnittelun edetessä
- pohjarakennuksen kustannukset (paalutus) on huomioitu kilpailuohjelman perusteella paalutuksien ollessa l=2..9m; pohjarakentamisen kustannukset tulee tarkentaa suunnittelun edetessä

- mahdollisia pohjaveden aiheuttamia lisäkustannuksia ei ole huomioitu; laskelmissa on oletettu, että perustamistasot / pohjakerrokset ovat pohjavedenpinnan yläpuolella
- alueen pohjanvahvistusta (painopenger tai vast.) ei ole huomioitu
- mahdollisia pilaantuneiden maa-ainesten käsittelykustannuksia ei ole huomioitu
- aluetyöt on huomioitu kaikissa ehdotuksissa samoin perustein (viitehankkeiden aluetöiden m2-hinnalla) sisältäen pihat, tiet, P-alueet ja viheralueet
- kaikissa ehdotuksissa autopaikoitus on esitetty maantasaapaikoituksena, mistä ei ole huomioitu lisäkustannusta aluetöihin (lukuun ottamatta autokatoksia)
- aluetöiden laajuus on arvioitu ehdotuskohtaisesti; tarkkoja palvelukorttelin rajauksia ei ollut esitetty kaikissa suunnitelmissa
- säilytettävä luonnonmetsä on vähennetty laajuudesta
- alueella olevia katurakenteita ja julkisen liikenteen ratkaisuja (esim. bussipysäkkien sijoittelua) ei ole huomioitu
- alueen halki kulkevan sähkölinjan siirtämisen kustannuksia ei ole huomioitu
- alueella olevat ulkorakennukset, autokatokset ym. rakenteet on huomioitu lisäkustannuksina ehdotuskohtaisesti
- hulevesien viivytysrakenteita (esim. kennostot) ei ole huomioitu
- mahdollista uusiutuvan energian hyötykäyttöä ei ole huomioitu (maalämpö, aurinkopaneelit tms.)

- rakennuskustannuksiin on lisätty kustannuskoostetaulukossa rakennuttajan kustannukset 15% (rakennuttaminen ja valvonta, suunnittelu ja tutkimukset ja liittymismaksut) ja hankevaraukset 15% (lisä- ja muutostyövaraus, rakentamisen aikainen kustannusten nousuvaraus ja riskivaraus)
 - nykyisille rakennuksille mahdollisesti tehtäviä muutosten nykyiseen palvelutaloon on esitetty sanallisesti ehdotuskohtaisesti
- Laaajuus- ja kustannusvertailu**
- ehdotusten laajuus- ja kustannuslaskelmat on esitetty liitteenä 2-5, laajuus- ja kustannuskooste liitteenä 1
 - kilpailun tavoitteena on löytää ratkaisu kilpailualueen asemakaavojen ja muutostyön sekä jatkosuunnittelun pohjaksi; suunnitteluperusteena ei siis ole asemakaavaa, mikä määräisi sallitun rakennusoikeuden, kerrosluvun tai julkisivumateriaalin
 - em. johdosta ehdotusten laajuus- ja kustannusvertailu on hankalampaa kuin yksiselitteisen kaava-alueen suunnittelukilpailuissa
 - ehdotuksissa annettujen laajuustietojen määrä ja laatu vaihteli; ehdotuksessa Sydän on eniten laajuustietoja ja ehdotuksessa Punos vähiten (epämääräisimmin)
 - annetut kerrosalat eivät olleet yksiselitteisiä kaikissa ehdotuksissa; esim. Sydän-ehdotuksessa on sekä kokenaiskerrosala (ro-kem2) että asuntojen kerrosala (as-kem2), kun muissa ehdotuksissa on vain yleisesti kem2
 - kustannuslaskenta perustuu bruttoaloihin (€/brm2), joiden kustannusselvityksessä päädyttiin mittaamaan kaikkien ehdotusten bruttoalat ja käyttää ko. arvoa kustannusten jakajana
 - ehdotukset ovat eritasoisia rakennusten suunnittelun osalta, joten bruttoalojen mittaaminen onnistui joissain ehdotuksissa yksiselitteisesti, toisissa soveltaen / arviona
 - ehdotuksissa Sydän, Elämänlanka ja Punos mitatut bruttoalat ovat samaa laajuusluokkaa (17 200-18 900 brm2), ehdotuksessa Meidän piha selvästi pienempi, 11 700 brm2
 - vertailu annettuihin kerrosaloihin ja mitattuihin bruttoaloihin osoittaa, että ehdotuksissa Sydän, Meidän piha ja Punos luvut ovat samaa suuruusluokkaa, ehdotuksen Elämänlanka luvuissa on ristiriita
 - suhteellisesti eniten tehostettua ja tavallista palveluasumista on ehdotuksessa Elämänlanka (100 %, ei muita asumisen muotoja), ehdotuksessa Punos tehostettua palveluasumista on suhteellisesti vähiten (22 %, loput vuokra- ja omistusasumista)
 - em. syistä Elämänlanka on ehdotuksista neliöhinnaltaan kallein ja Punos halvin
 - seuraavassa on esitetty ehdotuskohtaisia ominaisuuksia

SYDÄN

- ehdotuksessa on eniten annettu laajuustietoja
- suunnitelmat ovat selkeät
- **Vanhan korttelin uudisrakentaminen:**
- uudisrakentaminen keskittyy ympyränmuotoiseen, 5-kerroksiseen kylätaloon, mistä rakennetaan sisäyhteys nykyiseen Kotipirtin palvelutaloon
- pohjakerroksessa on palvelutiloja, 2.-4. kerroksessa pääosin tehostettua palveluasumista ja 5. kerroksessa palveluasuntoja
- rakennuksessa on korkea lasikattoinen keskusaula ja julkisivut ovat kaarevuuden lisäksi monimuotoista sahalaistaa, mitkä kaikki seikat nostavat kustannuksia
- alueeseen on laskettu mukaan käräjätori
- alueelle rakennetaan mm ulkoauditorio ja esiintymislava, autokatoksia sekä katosityhteys nykyisen Asoy Omapirtin sisäänkäynteihin
- **Uusi kortteli:**
- kortteli (kohtaamiskortteli) muodostuu pääosin nelikerroksista, matalampien nivelosien ja kattoterassien yhdistämistä lamelleista, jotka rajaavat sisään jäävää piha-alueetta
- rakennukset ovat ns. hybriditaloja, missä erilaiset asu-
mismuodot on sekoitettu; tavanomaisia asuntoja, sukupolvien rinnakkaisasuntoja ja laajennetun kotipalvelun mahdollistavia asuntoja
- julkisivut ovat tiilimuurattuja, rakennusten muoto suoriaviivainen (edullinen), kustannuksia nostaa suuret kattoterassit

- paikoitusalueella on autokatoksia sekä P-alueita ja oleskelupihaa rajaamassa polkupyörävarastot / jätehuone

MEIDÄN PIHA

- ehdotuksessa on kerrosala-, huoneistoala- ja hyötyalalaskelmat (kerrosalat vastaavat mitattuja bruttoaloja)
- koko palvelukortteli muodostuu samanmuotoisesta rakennusmassasta: pohjakerroksen kaarevanmuotoiset yhteis- / palvelutilat jäävät ylemmän kerroksen arkadin suojaan
- arkadit ja niitä kannattava runko nostavat kustannuksia
- julkisivut ovat rapattuja
- ylempiä suoralinjaisia kerroksia yhdistää sisäpihan parvekkyöhykkeet, joita suojaa rapattu ”kaksoisjulkisivu”
- 4-6-kerroksisia lamellien välissä on matalampia nivelosia, joiden päällä on kattoterasseja
- kaikki vesikatot ovat viherkattoja
- **Vanhan korttelin uudisrakentaminen:**
- talo A muodostuu tehostetusta palveluasumisesta ja se rakennetaan kiinni Kotipirtin palvelutaloon, johon tehdään sisäyhteys
- **Uusi kortteli:**
- talot B-F kehystävät korttelia ja rajaavat piha-alueita
- rakennuksissa on lohkottain palveluasuntoja, vuokra- ja opiskelija-asuntoja
- pohjakerroksen arkadin läpi on kulkuyhteys paikoitusalueelle

ELÄMÄNLANKA

- ehdotuksessa on annettu kerrosalat, hyöty- ja huoneistoalat, mutta niissä on epämääräisyyksiä suhteessa mittauhin bruttoaloihin
- suunnitelmissa oli mittakaavavirheitä, muuten kaikki rakennukset oli selkeästi esitetty mikä helpotti bruttoalan mittaamista
- ehdotuksessa on pelkästään palvelu-/senioriasuntoja ja tehostettua palveluasumista, mikä nostaa hankkeen kustannuksia
- ehdotuksen on kokonaiskustannuksiltaan ja neliöhinnaltaan kallein
- **Vanhan korttelin uudisrakentaminen:**
- uudisosat liittyvät Kotipirtin palvelutaloon kahdesta kohtaa, molemmista rakennetaan sisäyhteys
- itäosan laajennus muodostuu kaksikerroksisesta muistisairaiden asuntosiivestä, läntisen laajennuksen pohjakerroksessa on muistisairaiden asuntoja ja ravintola
- läntisen laajennuksen 2. ja 3. kerros ovat tehostettua palveluasumista ja 4. kerros palveluasumista
- pohjakerroksen sisäänkäynti on arkadin alla ja aulassa on lasikatto
- 2.-4. kerroksessa on suuret parvekkeet, joihin liittyy poistumisportaat
- vesikatot ovat viherkattoisia lapekattoja
- **Uusi kortteli:**
- kortteli muodostuu kahdesta nelikerroksisesta rakennusmassasta, joihin muodostuu sisäpihat keskelle ja läpi

- toisessa rakennuksessa on palveluasuntoja, joista yksi kerros on tehostettua palveluasumista, toinen rakennus muodostuu senioriasosta ja palveluosasta
- pohjakerroksen palvelutiloissa on mm. uima-allas
- palvelutalossa on sisäpihan puolella suuret parvekkeet, seniori/palvelutalossa siipiä yhdistävät yhdys sillat ja kaksi ulkopuolista poistumisporrasta
- rakennuksessa on paljon ulkovaippaa (ulkokehä ja sisäkehä sekä sisäänvedot) ja korkeat ullakon vastaiset seinät
- julkisivuna on yhdessä rakennuksessa pystysuuntainen lasielementti, mistä on arvioitu lisäkustannus
- vesikatot ovat viherkattoisia lapekattoja

PUNOS

- ehdotuksessa annettuja laajuustietoja oli vaikein soveltaa vertailuun ja bruttoalan mittaaminen oli vaikeinta (vain osa rakennuksista on esitetty pohjapiirustuksin)
- palvelukorttelin alueen rajaaminen epäselvä
- kylätalo Lyhty on huomioitu kuuluvaksi palvelukortteliin
- kauppaa, kierrätyskeskusta ja asukaskahvilaa ei ole huomioitu palvelukortteliin
- nykyisiin Kotipirtin palvelutaloon ja Asoy Omapirttiin on suunnitelmassa esitetty muutoksia (uusia toimintoja, mm. päiväkotia), mitä ei ole huomioitu kustannuksissa
- rakennukset ovat 2-5-kerroksisia, puuverhottuja, harjakattoisia kyläkorttelimaisia
- eri kerroksisten osien niveliin muodostuu kattoterasseja, osin katettuja viherhuoneita / talvipuutarhoja

Vanhan korttelin uudisrakentaminen:

- nykyiseen Kotipirtin palvelutaloon rakennetaan kahdesta suunnasta sisäyhteydet
- nykyisen palvelutalon molemmin puolin rakennetaan tehostetun palveluasumisen hybriditalot (kerroksissa myös opiskelija-asuntoja)
- muut rakennukset ovat vuokra-asuntoja ja hoivayrittämisen asuntoja
- uudisrakennukset muodostavat vanhojen rakennusten kanssa korttelipihan, jossa on korttelitalo yhteistiloineen, viherhuone ja puuterasseja
- **Uusi kortteli:**
- rakennukset muodostavat punosmaisen korttelirakenteen; keskelle jää korttelipiha, jossa on korttelitalo yhteistiloineen, kasvihuone, grillikatos ja asuntojen puuterasseja
- korttelipiha on myös autopaikoitus, osin autokatoksessa
- osassa taloja on pohjakerroksessa autokatos / tallit
- 2-kerroksinen asuinrakennus on ns. townhouse-tyyppinen rivitalo, missä on kaksikerroksisia asuntoja
- asumismuoto on koko korttelissa vuokra- ja omistusasumista

Riskit

- erittäin alustavista suunnitelmista johtuen laskelmiin voi sisältyä riskiä, jota ei ole voitu arvioida laskelmissa; laskelmat ovatkin tarkoitettu pääasiassa ehdotusten vertailua varten
- suunnittelun edetessä tulee kustannukset arvioida taitehtinta- tai rakennusosaperusteisesti

Liitteet

1. Laajuus- ja kustannuskooste
2. SYDÄN laajuus- ja kustannustaulukko
3. MEIDÄN PIHA laajuus- ja kustannustaulukko
4. ELÄMÄNLANKA laajuus- ja kustannustaulukko
5. PUNOS laajuus- ja kustannustaulukko

Liite 1

FMC Laskentapalvelut

Käräjätörmän aluesuunnittelukilpailu

Laajuus- ja kustannuskooste

6.2.2017

Rakennuskustannusindeksi 100,9

EHDOTUKSET	SYDÄN	MEIDÄN PIHA	ELÄMÄNLANKA	PUNOS
Koko laajuus, kem2 (annettu)	kem2	kem2	kem2	kem2
Koko laajuus, brm2 (mitattu)	brm2	brm2	brm2	brm2
- tehostettu palveluasuminen	4 242	2 092	5 589	4 144
- palvelu- / senioriasuminen	9 149	5 201	11 643	
- vuokra- / omistusasuminen	3 881	2 852		12 694
- muu asuminen / toiminto		1 508		2 033
Koko laajuus, htm2 (annettu/sov.)	htm2	htm2	htm2	htm2
- tehostettu palveluasuminen	3 010	960	*)	*)
- muu asuminen	7 630	5 653		2 965
- liiketilat	837			12 175
Palvelu- ja yht.tilat, hym2 (annettu/sov)	hym2	hym2	hym2	hym2
- palvelutilat	1 830	233	*)	*)
- asuntojen yhteistilat	716	975		
Kustannukset, €	€	€	€	€
Rakennukset	33 805 000	23 004 000	39 218 000	33 225 000
Alue	2 615 000	1 975 000	1 659 000	1 948 000
Rakennuskustannukset yht.	36 420 000	24 979 000	40 877 000	35 173 000
Rakennuttajan kustannukset 15 %	5 463 000	3 747 000	6 132 000	5 276 000
Hankevaraukset 15 %	6 282 000	4 309 000	7 051 000	6 067 000
Yhteensä, alv 0 %	48 165 000	33 035 000	54 060 000	46 516 000
Yhteensä, alv 24 %	59 725 000	40 963 000	67 034 000	57 680 000

*) hym2/htm2 sovellettu

*) htm2 sis. palvelutiloja

Käräjätörmän aluesuunnittelukilpailu
Palvelukortteli, uudisrakentaminen

6.2.2017

Rakennuskustannusindeksi 12/2016: 100,9 (2015=100)

Kustannukset ovat keskimääräisiä vastaavien hankkeiden neliöhintoja, sis. yleiskulut ja katteen (yht. n. 25%).

Kustannukset eivät sisällä rakennuttajan kustannuksia eikä hankevarauksia, alv 0%.

Ehdotus SYDÄN, kustannukset	Määrä	yks	€/yks	€
Vanhan korttelin uudisrakentaminen	5 629	brm2	2 913	16 396 000
RAKENNUKSET	5 629	brm2	2 622	14 761 000
Toiminnot (Kylätalo):				
- tehostettu palveluasuminen	4 242	brm2	2 600	11 029 200
- palveluasuminen	1 387	brm2	2 000	2 774 000
Rakennuksen lisät				
- kattoterassit	140	m2	130	18 200
- runko (pyöreä muoto)	5 629	m2	40	225 160
- monimuotoinen julkisivu	1 950	m2	120	234 000
- arkadit	130	m2	170	22 100
- lasikate jalustoineen	156	m2	2 200	343 200
- pohjarakennus (paalutus l=2..5m) rak.vieressä	1 440	rm2	80	115 200
ALUE				1 635 000
Alue yleensä; pihat/tiet/P-alueet/viheralueet	11 700	m2	110	1 287 000
Katokset	450	m2	350	157 500
Ulkoauditorio ja esiintymislava	210	m2	200	42 000
Autokatokset	26	ap	5 700	148 200
Uusi kortteli	11 643	brm2	1 720	20 024 000
RAKENNUKSET	11 643	brm2	1 636	19 044 000
Toiminnot: Hybridi (a.o.toiminnot sekaisin)	11 643	brm2	1 600	18 628 800
- laajennetun kotipalvelun mahd. (1/3 arvio)			2 000	
- sukupolvien rinnakkaisasuminen (1/3 arvio)			1 500	
- tavanomainen asuminen (1/3 arvio)			1 300	
Rakennuksen lisät				
- kattoterassit	719	m2	130	93 470
- pohjarakennus (paalutus l=6..9m)	3 217	rm2	100	321 700
ALUE				980 000
Alue yleensä; pihat/tiet/P-alueet/viheralueet	6 500	m2	110	715 000
Ulkovarastot	215	m2	700	150 500
Autokatokset	20	ap	5 700	114 000
PALVELUKORTTELI YHTEENSÄ	17 272	brm2	2 109	36 420 000

Käräjätörmän aluesuunnittelukilpailu

6.2.2017

Palvelukortteli, uudisrakentaminen

Rakennuskustannusindeksi 12/2016: 100,9 (2015=100)

Kustannukset ovat keskimääräisiä vastaavien hankkeiden neliöhintoja, sis. yleiskulut ja katteen (yht. n. 25%).

Kustannukset eivät sisällä rakennuttajan kustannuksia eikä hankevarauksia, alv 0%.

Ehdotus MEIDÄN PIHA, kustannukset	Määrä	yks	€/yks	€
Vanhan korttelin uudisrakentaminen	2 092	brm2	3 243	6 784 000
RAKENNUKSET	2 092	brm2	2 735	5 721 000
Toiminnot:				
- tehostettu palveluasuminen	2 092	brm2	2 600	5 439 200
Rakennuksen lisät				
- pohjakerroksen pilarit ja palkit	656	rm2	40	26 240
- kaareva julkisivu, pohjakerros	365	m2	90	32 850
- 3-kerrosrappausrappaus	434	m2	110	47 740
- arkadit	163	m2	170	27 710
- viherkatto	656	m2	75	49 200
- parvekevyöhykkeen julkisivu	190	m2	240	45 600
- pohjarakennus (paalutus l=2..5m) rak.vieressä	656	rm2	80	52 480
ALUE				1 063 000
Alue yleensä; pihat/tiet/P-alueet/viheralueet	9 660	m2	110	1 062 600
Uusi kortteli	9 561	brm2	1 903	18 195 000
RAKENNUKSET	9 561	brm2	1 808	17 283 000
Toiminnot:				
- palveluasuminen	5 201	brm2	2 000	10 402 000
- vuokra-asuminen	2 852	brm2	1 300	3 707 600
- opiskelija-asunnot	1 508	brm2	1 200	1 809 600
Rakennuksen lisät				
- pohjakerroksen pilarit ja palkit	2 388	rm2	60	143 280
- kaareva julkisivu, pohjakerros	1 700	m2	90	153 000
- 3-kerrosrappausrappaus	1 480	m2	110	162 800
- arkadit	1 004	m2	170	170 680
- viherkatto	2 388	m2	75	179 100
- kattoterassit	990	m2	130	128 700
- parvekevyöhykkeen julkisivu	780	m2	240	187 200
- pohjarakennus (paalutus l=6..9m)	2 388	rm2	100	238 800
ALUE				912 000
Alue yleensä; pihat/tiet/P-alueet/viheralueet	7 760	m2	110	853 600
Pihavajat	130	m2	450	58 500
PALVELUKORTTELI YHTEENSÄ	11 653	brm2	2 144	24 979 000

Käräjätörmän aluesuunnittelukilpailu
Palvelukortteli, uudisrakentaminen

6.2.2017

Rakennuskustannusindeksi 12/2016: 100,9 (2015=100)

Kustannukset ovat keskimääräisiä vastaavien hankkeiden neliöhintoja, sis. yleiskulut ja katteen (yht. n. 25%).

Kustannukset eivät sisällä rakennuttajan kustannuksia eikä hankevarauksia, alv 0%.

Ehdotus ELÄMÄNLANKA, kustannukset	Määrä	yks	€/yks	€
Vanhan korttelin uudisrakentaminen	3 831	brm2	2 828	10 834 000
RAKENNUKSET	3 831	brm2	2 605	9 978 000
Toiminnot:				
- tehostettu palveluasuminen	3 102	brm2	2 600	8 065 200
- palveluasuminen	729	brm2	2 000	1 458 000
Rakennuksen lisät				
- arkadit	137	m2	170	23 290
- arkadin kannatus	137	m2	80	10 960
- lasikate	62	m2	1 900	117 800
- viherkatto	1 138	m2	75	85 350
- lasitetut parvekkeet + poistumisportaat	144	m2	880	126 720
- pohjarakennus (paalutus l=2..5m) rak.vieressä	1 138	rm2	80	91 040
ALUE				856 000
Alue yleensä; pihat/tiet/P-alueet/viheralueet	6 800	m2	110	748 000
Autokatokset	19	ap	5 700	108 300
Uusi kortteli	13 401	brm2	2 242	30 043 000
RAKENNUKSET	13 401	brm2	2 182	29 240 000
Toiminnot:				
- tehostettu palveluasuminen	2 487	brm2	2 600	6 466 200
- palveluasuminen	7 873	brm2	2 000	15 746 000
- senioriasunnot	3 041	brm2	1 800	5 473 800
Rakennuksen lisät				
- uima-allas	41	m2	600	24 600
- lasielementti julkisivussa, lisäkustannus	2 730	m2	75	204 750
- arkadit	168	m2	170	28 560
- terassit	23	m2	130	2 990
- viherkatto	3 296	m2	75	247 200
- yhdyskäytävät + poistumisportaat	37	jm	13 100	484 700
- sisäpihan lasitetut parvekkeet	413	m2	560	231 280
- pohjarakennus (paalutus l=6..9m)	3 296	rm2	100	329 600
ALUE				803 000
Alue yleensä; pihat/tiet/P-alueet/viheralueet	7 300	m2	110	803 000
PALVELUKORTTELI YHTEENSÄ	17 232	brm2	2 372	40 877 000

Käräjätörmän aluesuunnittelukilpailu

6.2.2017

Palvelukortteli, uudisrakentaminen

Rakennuskustannusindeksi 12/2016: 100,9 (2015=100)

Kustannukset ovat keskimääräisiä vastaavien hankkeiden neliöhintoja, sis. yleiskulut ja katteen (yht. n. 25%).

Kustannukset eivät sisällä rakennuttajan kustannuksia eikä hankevarauksia, alv 0%.

Ehdotus PUNOS, kustannukset	Määrä	yks	€/yks	€
Vanhan korttelin uudisrakentaminen	8 161	brm2	2 155	17 583 000
RAKENNUKSET	8 161	brm2	2 022	16 500 000
Toiminnot:				
- tehostettu palveluasuminen / opiskelijat (hybridi)	4 144	brm2	2 400	9 945 600
- palvelut / hoivayrittäminen	1 402	brm2	1 800	2 523 600
- vuokra-asuminen	2 149	brm2	1 300	2 793 700
- korttelitalo: yhteistilat	211	brm2	1 000	211 000
- kylätalo Lyhty: ravintola / yhteistoimintatiloja	255	brm2	2 100	535 500
Rakennuksen lisät				
- viherhuoneet / katetut terassit	320	m2	850	272 000
- pohjarakennus (paalutus l=2..5m) rak.vieressä	2 736	rm2	80	218 880
ALUE				1 083 000
Alue yleensä; pihat/tiet/P-alueet/viheralueet	9 160	m2	110	1 007 600
Viherhuone	42	m2	750	31 500
Katos	99	m2	350	34 650
Terassit (aidatut pihat)	91	m2	100	9 100
Uusi kortteli	10 710	brm2	1 642	17 590 000
RAKENNUKSET	10 710	brm2	1 562	16 725 000
Toiminnot:				
- omistusasunnot (rivitalo)	767	brm2	1 900	1 457 300
- omistusasunnot	6 410	brm2	1 600	10 256 000
- vuokra-asuminen	3 368	brm2	1 300	4 378 400
- korttelitalo: yhteistilat	165	brm2	1 000	165 000
Rakennuksen lisät				
- kattoterassit	336	m2	130	43 680
- viherhuoneet / katetut terassit	137	m2	850	116 450
- pohjarakennus (paalutus l=6..9m)	3 078	rm2	100	307 800
ALUE				865 000
Alue yleensä; pihat/tiet/P-alueet/viheralueet	6 750	m2	110	742 500
Kasvihuone	28	m2	750	21 000
Grillikatos	28	m2	350	9 800
Autokatokset	16	ap	5 700	91 200
PALVELUKORTTELI YHTEENSÄ	18 871	brm2	1 864	35 173 000



KUSTANNUSSELVITYS

Käräjätörmän monisukupolvinen yhteisökylä
Arkitehtuurikutsukilpailu
Täydennysrakentamisen alue

Tampere
16.2.2017

Sisällysluettelo

Sisällysluettelo	2
Dokumentin tiedot	2
Hankekuvaus	3
Lähtökohdat	3
Yhteenveto	3
Laskentaperusteet	4
Laajuus- ja kustannusvertailu	5
Riskit	7
Liitteet	7

Dokumentin tiedot

Laatija	Tuula Paloniemi
Puhelin	FMC Laskentapalvelut Oy
Sähköposti	050 5857 578
	tuula.paloniemi@fmcgroup.fi

Selvityksen lähtötiedot

Selvitys perustuu neljän kutsukilpailuehdotuksen luonnoksiin ja selostuksiin, kilpailuohjelmaan sekä tilaajalta saatuihin ohjeisiin.

Tilaaaja

Tampereen Vuokratalosäätiö sr
Ahto Aunela

Hankekuvaus

Kilpailualue sijaitsee Tampereen Tohlopin kaupunginosassa, Käräjätörmän alueella. Hanke käsittää kilpailualueen itä- ja eteläosien - ns. täydennysrakentamisen alueen - uudisrakentamisen kustannuslaskelmyksen neljän kilpailuehdotuksen osalta.

Lähtökohdat

Ehdotusten suunnitelmat ovat asemakaavatasoiset. Kustannusten arvioinnissa käytetään hyväksi palvelukortteliosuuden kustannuslaskelmaa, missä kustannukset perustuvat keskimääräisiin vastaavien viitehankkeiden neliöhintoihin. Rakennuskustannusindeksi on 100,9 (2015 = 100).

Rakennuttajan kustannukset on huomioitu prosenttiperusteisesti.

Tontti- ja rahoituskuluja, rakennusaikaisia korkokuluja, kaavoitusmaksuja, mahdollisia maankäyttömaksuja, kiinteistön kustannuksia sekä mahdollista rakennusoikeuden ostamisen kustannuksia ei ole huomioitu laskelmaan.

Erittäin alustavasta suunnitteluvaiheesta johtuen kustannukset perustuvat keskimääräisiin vastaavien hankkeiden kustannuksiin. Tarkemmat suunnitelmaratkaisut jatkossa tulee arvioida tavoitehinta- tai rakennusosaperusteisesti.

Kustannusarviot on laadittu pääasiassa ehdotusten vertailua varten.

Yhteenveto

Laskelmatiedot

Laskelma versio:
Päiväys

1
16.2.2017

Oletusarvot

Rakennuskustannusindeksi: 100,9
Rakennuttajan kustannukset: 15 %
Hankevaraukset: 15 %

Kokonaiskustannukset €, sis.alv 24%

Ehdotus	brm2	€	€/brm2
SYDÄN	28 920	83 029 000	2 871
MEIDÄN PIHA	22 020	59 113 000	2 685
ELÄMÄNLANKA	34 970	90 035 000	2 575
PUNOS	29 705	78 051 000	2 628

Laskentaperusteet

- alueen tarkastelu on jaettu kahteen osaan;
 1. **Itäosa (kortteli 2222 itäosa)**: nykyisten purettavien rakennusten (Käräjätörmä 6 ja 8) kortteliin rakennetta uudisalue
 2. **Eteläosa (kortteli 2223)**: nykyisen Käräjätörmä 3:n säilyvien rakennusten kortteliin täydennysrakentaminen
- ehdotusten rakennuskustannukset on huomioitu laajuuslaskelman perusteella, huomioiden ehdotuksessa esitetyt asumisen muodot (palvelu-, vuokra- tai omistusasuminen)
- kustannukset perustuvat keskimääräisiin vastaavien viitehankkeiden neliöhintoihin
- rakennuskustannukset sisältävät rakennus- ja talotekniset työt
- lisäksi on huomioitu ehdotuskohtaisia kustannuksia nostavia tekijöitä, joiden arvioinnissa on käytetty hyväksi palvelukortteliin kustannusselvitystä (kuten katto-terassit, lasikatteet, arkadit ja ”normaalia” kalliimmat julkisivumateriaalit) sekä pohjarakentaminen ja alue-työt
- runkoratkaisuihin (paikallavalu / elementti / puurakenne) ei ole otettu kantaa tässä vaiheessa, rakenteiden tarkempi laskenta tulee tehdä suunnittelun edetessä
- pohjarakennuksen kustannukset (paalutus) on huomioitu kilpailuohjelman perusteella paalutuksien ollessa l=2..9m; pohjarakentamisen kustannukset tulee tarkentaa suunnittelun edetessä

- mahdollisia pohjaveden aiheuttamia lisäkustannuksia ei ole huomioitu; laskelmissa on oletettu, että perustamistasot / pohjakerrokset ovat pohjavedenpinnan yläpuolella
- alueen pohjanvahvistusta (painopenger tai vast.) ei ole huomioitu
- mahdollisia pilaantuneiden maa-ainesten käsittelykustannuksia ei ole huomioitu
- aluetyöt on huomioitu kaikissa ehdotuksissa samoin perustein (viitehankkeiden aluetöiden m2-hinnalla) sisältäen pihat, tiet, P-alueet ja viheralueet
- kaikissa ehdotuksissa autopaikotus on esitetty maantasaapaikoituksena, mistä ei ole huomioitu lisäkustannusta aluetöihin (lukuun ottamatta autokatoksia)
- aluetöiden laajuus on arvioitu ehdotuskohtaisesti; tarkkoja alueen rajauksia ei ollut esitetty kaikissa suunnitelmissa
- säilytettävä luonnonmetsä on vähennetty laajuudesta alueella olevia katurakenteita ja julkisen liikenteen raitisajajia (esim. bussipysäkkien sijoittelua) ei ole huomioitu
- alueen halki kulkevan sähkölinjan siirtämisen kustannuksia ei ole huomioitu
- alueella olevat ulkorakennukset, autokatokset ym. rakenteet on huomioitu lisäkustannuksina ehdotuskohtaisesti
- hulevesien viivytysrakenteita (esim. kennostot) ei ole huomioitu
- mahdollista uusiutuvan energian hyötykäyttöä ei ole huomioitu (maalämpö, aurinkopaneelit tms.)

- rakennuskustannuksiin on lisätty kustannuskoostetaulukossa rakennuttajan kustannukset 15% (rakennuttaminen ja valvonta, suunnittelu ja tutkimukset ja liittymismaksut) ja hankevaraukset 15% (lisä- ja muutostyövaraus, rakentamisen aikainen kustannusten nousuvaraus ja riskivaraus)
- itäosan rakennusten purkukustannuksia ei ole huomioitu
- eteläosan nykyisille rakennuksille mahdollisesti tehtäviä muutoksia / peruskorjauksia ei ole huomioitu

Laajuus- ja kustannusvertailu

- ehdotusten laajuus- ja kustannuslaskelmat on esitetty liitteinä 2-5, laajuus- ja kustannuskooste liitteinä 1
- täydennysrakentamisen alueen kustannuslaskenta perustuu ehdotuksissa annettuihin kerrosaloihin (kem2), mitkä on muunnettu bruttoaloiksi (brm2) palvelukorttelin mitattujen bruttoalatietojen perusteella tai mahdollisuuksien mukaan mittaamalla
- ehdotusten laajuudet noudattavat samaa linjaa kuin palvelukorttelissa: annetut kerrosalat ovat ehdotuksissa Sydän, Elämänlanka ja Punos samaa suuruusluokkaa (n. 27 000 kem2) ja ehdotuksessa Meidän piha pienempi, n. 22 000 kem2
- kustannukset määrytyvät pääosin asumismuodon perusteella; vuokra-asunnot ovat edullisempia kuin omistusasunnot
- seuraavassa on esitetty ehdotuskohtaisia ominaisuuksia

SYDÄN

- rakennukset ovat tavanomaista asumista, mutta asumismuoto (vuokra/omistus) ei selviä suunnitelmista; oletuksena on käytetty 50 – 50 –jakaumaa
- muissa ehdotuksissa vuokra-asumisen osuus on 60..100%; Sydän-ehdotuksen arvioitu asumismuotojakauma vaikuttaa siis oleellisesti ehdotuksen kustannuksiin => Sydän on neliöhinnaltaan ehdotuksista kallein julkisivut on oletettu olevan tiilimuurattuja kuten palvelukorttelissa
- alueen kustannukset ovat myös tässä ehdotuksessa suurimmat (paljon autokatoksia ja ulkovarastoja)
- **Itäosa:**
- uudisrakentaminen jakautuu kolmeen kortteliin, jotka noudattavat palvelukorttelin pohjoisen korttelin muotoa: pääosin nelikerrokset, matalampien nivelosien ja kattoterassien yhdistämät lamellit rajaavat sisään jäävää piha-aluetta
- itää kohti kerrosluku pienenee; alueen itäreunalla on kaksikerrokset rivitalot
- alueella on autokatoksia sekä ulkovarastoja
- **Eteläosa:**
- nykyisten asuinrakennusten korttelia täydennetään kahdella 2-kerroksisella rivitalolla
- paikoitusalueilla on autokatoksia

MEIDÄN PIHA

- täydennysrakentamisen alue on oletettu muodostuvan samanmuotoisesta rakennusmassasta kuin palvelukortteli: pohjakerroksen kaarevanmuotoiset yhteistilat jäävät ylemmän kerroksen arkadin suojaan
- julkisivut on oletettu olevan rapattuja, vesikatot viherkattoja (matalampien nivelosien päällä on kattoterasseja) ja parvekevyöhykkeitä suojaa rapattu kaksoisjulkisivu, kuten palvelukorttelissa
- asumismuoto on koko täydennysrakentamisen alueella vuokra-asumista
- ehdotuksen rakennusten laajuus on huomattavasti pienempi kuin muissa ehdotuksissa, jolloin aluetöiden suhteelliset kustannukset ovat suuremmat (€/brm²)
- rakennusten lisäkustannukset (vrt. Palvelukortteli) sekä aluetyöt nostavat kustannuksia, joten ehdotus on neliohinnaltaan toiseksi kallein
- **Itäosa:**
- uudisrakentaminen liittyy länsireunalla palvelukortteliin ja muodostaa sen kanssa laajemman korttelialueen, itään muodostuu kaksi erillistä korttelialuetta pihoineen
- **Eteläosa:**
- nykyisten asuinrakennusten korttelia täydennetään yhdellä 3-/5-kerroksisella lamellitalolla
- pysäköintialueen autokatos on merkitty suunnitelmassa nykyisenä rakenteena

ELÄMÄNLANKA

- ehdotuksen bruttoalan mittaaminen asemapiirustuksesta ei onnistu, joten bruttoalat on arvioitu palvelukorttelin laajuuksien perusteella annetuista kerrosaloista
- kerrosalojen esittämisessä laajuuustaulukossa ja asemapiirustuksessa on ristiriitoja, joten ehdotuksen bruttoala on karkea arvio
- ehdotuksen bruttoala on suurin (huom! mittaustarkkuudessa epävarmuutta!) joten se on myös kokonaiskustannuksiltaan suurin, mutta neliohinnaltaan halvin
- ehdotuksessa suurin osa asumismuodosta on vuokra-asumista (81%), loput omistusasumista (11%) ja palveluasumista (7%)
- **Itäosa:**
- alueen rakentaminen noudattaa samaa muotoa kuin palvelukorttelin pohjoisosassa, kerrosloku ja rakennusmassa pienenevät itään päin mentäessä
- julkisivujen materiaalia ei ole esitetty täydennysrakentamisen alueella, joten julkisivuille on arvioitu lisäkustannus samassa suhteessa kuin palvelukorttelissa
- asuinrakennuksiin ei ole huomioitu suuria parvekkeita ja yhdyskäytäviä kuten palvelukorttelin palvelutaloissa
- vesikatot ovat viherkattoisia lapekattoja
- alueella on 1-kerroksinen yhteisöotalo, missä on oletettu olevan yhteistiloja
- **Eteläosa:**
- rakennukset on oletettu olevan samantyyppisiä kuin palvelukorttelin eteläosassa
- vesikatot ovat viherkattoisia lapekattoja

PUNOS

- rakennukset ovat 2-5-kerroksisia, puuverhottuja, harjakattoisia kyläkorttelimaisia
- 2-kerroksiset rakennukset on huomioitu rivitaloina, kuten Palvelukorttelin pohjoisosassa
- eri kerroksisten osien niveliin muodostuu kattoterasseja, osin katettuja viherhuoneita / talvipuutarhoja
- ehdotuksessa suurin osa asumismuodosta on vuokra-asumista (68%), loput omistusasumista (25%) ja erityisasumista (7%)
- **Itäosa:**
- rakennukset muodostavat punosmaiset korttelit; keskelle jää korttelipihat, joissa on korttelitalot yhteistiloineen ja mm. pihasauna ja palju
- erityisasumisen rakennuksen pohjakerroksessa on mm. kauppa, kahvila ja kierrätyskeskus
- alueen reunoilla on suuret paikoitusalueet
- **Eteläosa:**
- nykyisten asuinrakennusten korttella täydennetään punosmaisesti kuten itäosassa
- korttelipihasa on myös autopaikoitus, osin autokatoksessa
- alueelle suunnitellun BMX-skeittiparkin kustannuksia ei ole huomioitu

Riskit

- erittäin alustavista suunnitelmista johtuen laskelmiin voi sisältyä riskiä, jota ei ole voitu arvioida laskelmissa; laskelmat ovatkin tarkoitettu pääasiassa ehdotusten vertailua varten
- suunnittelun edetessä tulee kustannukset arvioida taitehtinta- tai rakennusosaperusteisesti

Liitteet

1. Laajuus- ja kustannuskooste
2. SYDÄN laajuus- ja kustannustaulukko
3. MEIDÄN PIHA laajuus- ja kustannustaulukko
4. ELÄMÄNLANKA laajuus- ja kustannustaulukko
5. PUNOS laajuus- ja kustannustaulukko

Rakennuskustannusindeksi 100,9

EHDOTUKSET		SYDÄN		MEIDÄN PIHA		ELÄMÄNILANKA		PUNOS	
Koko laajuus, kem2 (annettu)	kem2	27 490	kem2	22 020	kem2	26 900	kem2	26 960	
Koko laajuus, brm2 (mitattu /sov)	brm2	28 920	brm2	22 020	brm2	35 290	brm2	29 705	
- palvelu- / erityisasuminen	arvio 50%	14 460				2 730		1 880	
- omistusasuminen						3 900		7 110	
- vuokra-asuminen	arvio 50%	14 460		22 020		28 340		19 090	
- yhteistilarakennukset						320		1 625	
Kustannukset, €	€	€/brm2	€	€/brm2	€	€/brm2	€	€/brm2	
Rakennukset	46 070 000	1 593	32 510 000	1 476	51 276 000	1 453	43 809 000	1 475	
Alue	4 560 000	158	3 537 000	161	3 947 000	112	3 786 000	127	
Rakennuskustannukset yht.	50 630 000	1 751	36 047 000	1 637	55 223 000	1 565	47 595 000	1 602	
Rakennuttajan kustannukset 15 %	7 595 000	263	5 407 000	246	8 283 000	235	7 139 000	240	
Hankevaraukset 15 %	8 734 000	302	6 218 000	282	9 526 000	270	8 210 000	276	
Yhteensä, alv 0 %	66 959 000	2 315	47 672 000	2 165	73 032 000	2 069	62 944 000	2 119	
Yhteensä, alv 24 %	83 029 000	2 871	59 113 000	2 685	90 560 000	2 566	78 051 000	2 628	

Käräjätörmän aluesuunnittelukilpailu

16.2.2017

Täydennysrakentamisen alue, uudisrakentaminen

Rakennuskustannusindeksi 12/2016: 100,9 (2015=100)

Kustannukset ovat keskimääräisiä vastaavien hankkeiden neliöhintoja, sis. yleiskulut ja katteen (yht. n. 25%).

Kustannukset eivät sisällä rakennuttajan kustannuksia eikä hankevarauksia, alv 0%.

Ehdotus SYDÄN, kustannukset	Määrä	yks	€/yks	€
Itäosa	25 780	brm2	1 677	43 243 000
RAKENNUKSET	25 780	brm2	1 550	39 962 000
Asumismuoto:				
- kerrostalo (vuokra/omistus?)	23 870	brm2	1 500	35 805 000
- rivitalo (vuokra/omistus?)	1 910	brm2	1 900	3 629 000
Rakennuksen lisät (sov)				
- kattoterassit	350	m2	130	45 500
- arkadi	45	m2	170	7 650
- pohjarakennus (paalutus l=6..9m)	2 335	rm2	100	233 500
- pohjarakennus (paalutus l=2..5m)	4 027	rm2	60	241 620
ALUE				3 281 000
Alue yleensä; pihat/tiet/P-alueet/viheralueet	22 774	m2	110	2 505 140
Ulkovarastot	155	m2	700	108 500
Autokatokset	117	ap	5 700	666 900
Eteläosa	3 140	brm2	2 353	7 387 000
RAKENNUKSET	3 140	brm2	1 945	6 108 000
Asumismuoto:				
- rivitalo (vuokra/omistus?)	3 140	brm2	1 900	5 966 000
Rakennuksen lisät				
- kattoterassit	90	m2	130	11 700
- pohjarakennus (paalutus l=6..9m)	1 538	rm2	85	130 730
ALUE				1 279 000
Alue yleensä; pihat/tiet/P-alueet/viheralueet	9 350	m2	110	1 028 500
Autokatokset	44	ap	5 700	250 800
TÄYDENNYSRAKENTAMIESEN ALUE YHTEENSÄ	28 920	brm2	1 751	50 630 000

Käräjätörmän aluesuunnittelukilpailu

16.2.2017

Täydennysrakentamisen alue, uudisrakentaminen

Rakennuskustannusindeksi 12/2016: 100,9 (2015=100)

Kustannukset ovat keskimääräisiä vastaavien hankkeiden neliöhintoja, sis. yleiskulut ja katteen (yht. n. 25%).

Kustannukset eivät sisällä rakennuttajan kustannuksia eikä hankevarauksia, alv 0%.

Ehdotus MEIDÄN PIHA, kustannukset	Määrä	yks	€/yks	€
Itäosa	20 030	brm2	1 584	31 737 000
RAKENNUKSET	20 030	brm2	1 470	29 442 000
Asumismuoto:				
- vuokra-asunnot	20 030	brm2	1 300	26 039 000
Rakennuksen lisät *)				
- pohjakerroksen pilarit ja palkit	7 816	rm2	60	468 960
- kaareva julkisivu, pohjakerros	5 564	m2	90	500 760
- 3-kerrosrappausrappaus	3 100	m2	110	341 000
- arkadit	3 286	m2	170	558 620
- viherkatto	7 816	m2	75	586 200
- parvekevyöhykkeen julkisivu	1 634	m2	240	392 160
- pohjarakennus (paalutus l=6..9m)	2 164	rm2	100	216 400
- pohjarakennus (paalutus l=2..5m)	5 652	rm2	60	339 120
ALUE				2 295 000
Alue yleensä; pihat/tiet/P-alueet/viheralueet	20 862	m2	110	2 294 820
Eteläosa	1 990	brm2	2 166	4 310 000
RAKENNUKSET	1 990	brm2	1 542	3 068 000
Asumismuoto:				
- vuokra-asunnot	1 990	brm2	1 300	2 587 000
Rakennuksen lisät *)				
- pohjakerroksen pilarit ja palkit	910	rm2	60	54 600
- kaareva julkisivu, pohjakerros	354	m2	90	31 860
- 3-kerrosrappausrappaus	308	m2	110	33 880
- arkadit	382	m2	170	64 940
- viherkatto	910	m2	75	68 250
- kattoterassit	500	m2	130	65 000
- parvekevyöhykkeen julkisivu	296	m2	240	71 040
- pohjarakennus (paalutus l=6..9m)	910	rm2	100	91 000
ALUE				1 242 000
Alue yleensä; pihat/tiet/P-alueet/viheralueet	11 291	m2	110	1 242 010
TÄYDENNYSRAKENTAMIESEN ALUE YHTEENSÄ	22 020	brm2	1 637	36 047 000

*) määrät sovellettu palvelukorttelin suunnitelmista

Käräjätörmän aluesuunnittelukilpailu

16.2.2017

Täydennysrakentamisen alue, uudisrakentaminen

Rakennuskustannusindeksi 12/2016: 100,9 (2015=100)

Kustannukset ovat keskimääräisiä vastaavien hankkeiden neliöhintoja, sis. yleiskulut ja katteen (yht. n. 25%).

Kustannukset eivät sisällä rakennuttajan kustannuksia eikä hankevarauksia, alv 0%.

Ehdotus ELÄMÄNLANKA, kustannukset	Määrä	yks	€/yks	€
Itäosa	28 270	brm2	1 579	44 639 000
RAKENNUKSET	28 270	brm2	1 481	41 873 000
Asumismuoto:				
- palveluasunnot	2 730	brm2	2 000	5 460 000
- omistusasunnot	3 900	brm2	1 600	6 240 000
- vuokra-asunnot	21 320	brm2	1 300	27 716 000
- yhteistilat (yhteisötila)	320	brm2	1 000	320 000
Rakennuksen lisät				
- arkadit	89	m2	170	15 130
- viherkatto	7 438	m2	75	557 850
- julkisivulisä (vrt. Palvelukortteli)	27 950	brm2	40	1 118 000
- pohjarakennus (paalutus l=2..5m)	7 438	rm2	60	446 280
ALUE				2 766 000
Alue yleensä; pihat/tiet/P-alueet/viheralueet	21 590	m2	110	2 374 900
Ulkovarastot	70	m2	700	49 000
Autokatokset	60	ap	5 700	342 000
Eteläosa	7 020	brm2	1 508	10 584 000
RAKENNUKSET	7 020	brm2	1 339	9 403 000
Asumismuoto:				
- vuokra-asunnot	7 020	brm2	1 300	9 126 000
Rakennuksen lisät				
- viherkatto	1 580	m2	75	118 500
- pohjarakennus (paalutus l=6..9m)	1 580	rm2	100	158 000
ALUE				1 181 000
Alue yleensä; pihat/tiet/P-alueet/viheralueet	9 090	m2	110	999 900
Ulkovarastot	88	m2	700	61 600
Autokatokset	21	m2	5 700	119 700
TÄYDENNYSRAKENTAMISEN ALUE YHTEENSÄ	35 290	brm2	1 565	55 223 000

Käräjätörmän aluesuunnittelukilpailu

16.2.2017

Täydennysrakentamisen alue, uudisrakentaminen

Rakennuskustannusindeksi 12/2016: 100,9 (2015=100)

Kustannukset ovat keskimääräisiä vastaavien hankkeiden neliöhintoja, sis. yleiskulut ja katteen (yht. n. 25%).

Kustannukset eivät sisällä rakennuttajan kustannuksia eikä hankevarauksia, alv 0%.

Ehdotus PUNOS, kustannukset	Määrä	yks	€/yks	€
Itäosa	24 320	brm2	1 602	38 963 000
RAKENNUKSET	24 320	brm2	1 490	36 247 000
Asumismuoto:				
- erityisasunnot	1 880	brm2	2 000	3 760 000
- omistusasunnot	5 655	brm2	1 600	9 048 000
- omistusasunnot (rivitalot)	1 455	brm2	1 900	2 764 500
- vuokra-asunnot	14 150	brm2	1 300	18 395 000
- yhteistilat (sis. Korttelitalot)	1 180	brm2	1 000	1 180 000
Rakennuksen lisät				
- viherhuoneet / katetut terassit	752	m2	850	639 200
- kattoterassi	170	m2	130	22 100
- pohjarakennus (paalutus l=2..5m)	7 300	rm2	60	438 000
ALUE				2 716 000
Alue yleensä; pihat/tiet/P-alueet/viheralueet	24 485	m2	110	2 693 350
Pihasauna ja palju	30	m2	750	22 500
Eteläosa	5 385	brm2	1 603	8 632 000
RAKENNUKSET	5 385	brm2	1 404	7 562 000
Asumismuoto:				
- vuokra-asuminen	3 960	brm2	1 300	5 148 000
- vuokra-asuminen (rivitalot)	980	brm2	1 600	1 568 000
- yhteistilat (Korttelitalo+verstas)	445	brm2	1 000	445 000
Rakennuksen lisät				
- kattoterassit	137	m2	130	17 810
- viherhuoneet / katetut terassit	226	m2	850	192 100
- pohjarakennus (paalutus l=6..9m)	1 915	rm2	100	191 500
ALUE				1 070 000
Alue yleensä; pihat/tiet/P-alueet/viheralueet	8 900	m2	110	979 000
BMX-skeittiparkki, ei huomioitu kustannuksia	330	m2		
Autokatokset	16	ap	5 700	91 200
TÄYDENNYSRAKENTAMIESEN ALUE YHTEENSÄ	29 705	brm2	1 602	47 595 000

YHTEENVETO KUSTANNUSLASKELMISTA

Lähde: FMC Laskentapalveluiden kustannusselvitykset.

Palvelukortteli

Ehdotus	brm2	€	€/brm2
SYDÄN	17 272	59 725 000	3 458
MEIDÄN PIHA	11 653	40 963 000	3 515
ELÄMÄNLANKA	17 232	67 034 000	3 890
PUNOS	18 871	57 680 000	3 057

Täydennysrakentamisen alue

Ehdotus	brm2	€	€/brm2
SYDÄN	28 920	83 029 000	2 871
MEIDÄN PIHA	22 020	59 113 000	2 685
ELÄMÄNLANKA	34 970	90 035 000	2 575
PUNOS	29 705	78 051 000	2 628

Koko alue:

Ehdotus	brm2	€	€/brm2
SYDÄN	46 192	142 754 000	3 090
MEIDÄN PIHA	33 673	100 076 000	2 972
ELÄMÄNLANKA	52 202	157 069 000	3 009
PUNOS	48 576	135 731 000	2 794

ASIAANTUNTIJA- LAUSUNNOT

Kooste haastatteluiden pohjalta.
Haastatellut asiantuntijat:

Kirsti Hankela, Hankearkkitehti, Tampereen kaupunki

Aila Taura, Tonttipäällikkö, Tampereen kaupunki

Ella Suojalehto, Ikäihmisten palvelulinjan johtaja,
Tampereen Kaupunki

Kirsi Nurmio, Tampereen vanhusneuvoston
esittelijäsihteeri

Eeva Päivärinta, Tampere Senior-ohjelman ohjelmajohtaja

Sydän

Kylätalo:

Sisäyhteys vanhasta Kotipirtistä uuteen kylätaloon sijaitsee vanhan palvelutalon eteläpäädyssä. Yhteyden sijainti on hoitajien työn kannalta riittävä, vaikka ei olekaan vanhassa palvelutalossa kovin keskeinen. Vanhan Kotipirtin asukkaillakin on suora pääsy uusiin yhteistiloihin.

Kylätalon alakerran käyttäjämäärä on suuri, mutta se ei yksin ole ongelma. Kylätalon sijainti torin vieressä on hyvä. Sisäänkäynti on suojaisa, vaikka talo onkin keskeisellä paikalla. Muistisairaat ovat asuinkerroksissa omissa oloissaan, mutta heillä on kuitenkin mahdollisuus tulla yhteisiin tiloihin.

Kylätalon ylemmät kerrokset: Ratkaisu on kaunis, mutta se ei ole toimiva. Koko talon läpi ulottuvan avoimen valokuilun takia kaikki kerrokset olisivat samaa palo-osastoa. Kuilun ympärillä pitäisi olla lasiseinät. Se taas ei ole vanhuskohteessa huollon kannalta toimiva ratkaisu. Valokuilun takia muodostuu paljon lämmitettäviä ”turhia” kuutioita. Kuilun ympärille muodostuu suuret määrät hankalasti hyödynnettävää oleskelutilaa. Nämä hukkaneliöt tulisivat asukkaiden maksettavaksi. Kuilua ympäröivän yhteistilan lisäksi kerroksissa on myös paljon muuta, toimivampaa yhteistilaa. Ratkaisu perustuu niin vahvasti pyöreään valokuiluun, että siitä johtuvat ongelmat ovat vaikeasti korjattavissa. Valokuilu toimisi vain, jos se olisi ulkotilaa ja ensimmäisen kerroksen yhteistilat olisivat lasikaton alla. Tämä taas olisi teknisesti hyvin hankala toteuttaa, mm. vedenohjauksen kannalta.

Ryhmäkotien yhteisoleskelutilat ovat yhteydessä kuilun reunatiloihin. Ne ovat suljettavissa osittain tai kokonaan, mutta sulkeminen ei vaikuta kovin luontealta.

Muistisairaiden asuntojen keittiövaraus lisää muunneltavuutta: ryhmäkoti voidaan ottaa tarvittaessa muuhunkin

käyttöön. Toteutuksessa olisi huomioitava, että muistisairaille ei saa olla näkyvissä/käytettävissä vesipistettä, koska se johtaa kokemuksen mukaan helposti vesivahinkoihin.

Joka kerroksessa on keittiö- ja ruokailutilat, mikä on perinteistä ryhmäkotiajattelua. Pesutilat ja sauna löytyvät ainoastaan 2. kerroksen ryhmäkodista. Ne tulisi olla joka kerroksessa. Lisäksi viidennessä kerroksesta löytyy myös saunaosasto, mutta se on kaikkien yhteisökylän asukkaiden käytettävissä.

Kylätalon ryhmäkodit sijaitsevat kerroksissa 2-4. Ryhmäkotimuotoisia asuntoja kerroksissa on 10-11 (yht. 32), ja lisäksi jokaisessa muutamia kevyemmän tuen asuntoja – yksiöitä ja kaksioita omilla keittiöillä. Viidennessä kerroksessa on ainoastaan kevyemmän tuen asuntoja (palvelutalon kotihoito).

15 asuntoa on hyvä ryhmäkodin koko. Näissä ryhmäkohteissa asukkaita on hieman vähemmän, mutta kevyemmän tuen asukkaat huomioiden asukasmäärä kerroksissa 2-4 on 13-15.

Hoitajien tilat on kerroksissa viety syrjään, porraskäytävän ja kahden oven taakse. Siitä tulee tunne, että täällä ei ole hoitajia. Tämä on virheellinen ratkaisu. Säilytystiloja ei ole varattu kerrokseen tarpeeksi/juuri ollenkaan. Vain pohjakerroksessa on varastotiloja.

Muut tilat:

Sukupolvihuoneistot ovat hyvä vaihtoehto. Ne ovat siinänsä vanha, mutta pitkään hukassa ollut idea. Sukupolvihuoneistot ovat kuitenkin vain kevyen tuen vaihtoehto ikääntyneiden asumiseen. Ehdotuksessa on huomioitu turvarannekkeisiin liittyvät ratkaisut.

Pohjoispuolen korttelit ovat sopivan kokoisia, ja hyviin ilmansuuntiin aukeavia. Talojen läpi kulkeva pitkä käytävä tuntuu ikävältä ratkaisulta: mutta se on seurausta pienistä asunnoista ja mahdollistaa kulkuyhteyden korttelin läpi. Pitkäkin käytävä voi olla aktivoiva ja kuntouttava, jos se on viihtyisä ja jos sen varrella tapahtuu tarpeeksi. Käytävä voi oikein toteutettuna olla myös selkeä ja turvallisen oloinen reitti muistihäiriöiselle.

Asuntojen mitoituksessa on korjattavaa. Yksiöistä osa on liian isoja ja osa liian pieniä. Rungon mittamaailma on ehkä väärä. Asuntosuunnittelussa on tiettyjä asioita hyvällä oraalla, mutta paljon on vielä keskeneräistä. Palvelukorttelin asunnot eivät tunnu toimivan yhteisöllisesti. Innovaatiivisuutta kaivataan lisää. Sitä on mahdollista lisätä, joskin tässä vaiheessa innovaatiot olisi jo pitänyt esittää.

Palvelueteiset huoneistoissa eivät ole sellaista innovatiivisuutta, mitä haetaan. Mieluummin haluttaisiin houkutella asukkaita ulos asunnoistaan, yhteiseen tilaan syömään ja oleskelemaan.

Pysäköinti on jaettu pieniin alueisiin. Se on hyvä ratkaisu.

Punos

Ehdotuksessa muodostuu todella viihtyisän tuntuista pihapiirejä. Pihat nivoutuvat hyvin toisiinsa. Paljon toimintoja. Kävelylenkki korttelien läpi on mukava. Kuka maksaa hulpeat ulkotilat? Hoitaako/huoltaako yhteisö, tai maksaako huollosta kollektiivisesti? Myös pihapiirien ulkopuolelle jäävien tilojen täytyy olla tonttimaata, sillä kaupunki ei voi olla niissä maksajana.

Kauppa alueen sisällä voi olla fiksu ratkaisu, koska se voi toimia ryhmäkodin yhteistyökumppanina (ruokien kotiin toimitus). Opiskelija-asunnot ja hoiva-asunnot vierekkäin ovat hyvä asia pitkän tähtäimen näkökulmasta. Koska tilatarpeet ryhmillä ovat melko samanlaiset, on helppo lisätä tarvittaessa toisen asukasryhmän määrää ja pienentää toista. Hyvä ratkaisu muunneltavuuden kannalta. Myös opiskelijoiden ja ikääntyneiden yhteisöllisyys voi toteutua. Ratkaisussa on esitetty 4 kpl kahdeksan asunnon ryhmäkoteja. Kahdeksan asunnon yksikkö on kustannustehokkuuden kannalta turhan pieni. Jos yksiköitä olisi kaksi vierekkäin, hoivahenkilökunta voisi liikkua vapaasti ryhmäkotien välillä. Jos ryhmäkodit järjestettäisiin eri lailla, ratkaisu toimisi. (Esim. kaikki yhteen taloon, tai 2 yksikköä kahden talon alakerrokseen.) Tämä on jatkokehityksessä täysin mahdollista toteuttaa.

Punoksessa on hieno kuvaus perhehoidosta, vaikkapa omaishoidon tukena. Perhehoiva-asuminen on hyvä idea. Keittiövaraus perhehoiva-asunnoissa lisää joustavuutta – asunnot voidaan ottaa muuhun käyttöön, jos hoivayrittäjiä ei asuntoihin löydy.

Monisukupolviasuminen vaikuttaa toimivalta. Tarkemmassa mittakaavassa esitettyjen asuntojen mitoitus näyttäisi olevan kohdallaan. Sen sijaan monisukupolvitalossa vaarin ja mummon asunnoissa on hyvin pienet oleskelu- ja makuutilat. Neliöt riittävät kyllä, mutta ne on tehottomasti käytetty. Tilaratkaisu on keskeneräinen.

Työssä on paljon hyviä ideoita: kahden sukupolven asunnot, perhehoiva, normaalin asumisen sekaan hajautettu tehostettu palveluasuminen. Sympaattiset kuvat. Työ noussee suosikiksi. Siinä on vähiten virheitä ja se vastaa parhaiten kilpailun tavoitteisiin. Eri asioiden yhdistäminen on onnistunut parhaiten.

Meidän piha

Suurkorttelin maantasokerroksen yhteistilat rajaavat pihapiiriä. Ensimmäinen kerros on osittain avonainen ulkopuolelle, joten se ei suojaa katujen melulta. Pohjoisreunalla myös parkkipaikka on heti korttelin yhteistilavyöhykkeen takana.

Keskieuropalaishenkisellä pihalla on huleveden imey-

tyslampi. Näkymäkuvassa on kuvattu kapea polku, mutta tekstin mukaan piha on esteetön ja apuvälineillä kulkeminen onnistuu. Yhteispihalla tulevat vastaan työnjaon haasteet. Tonttien rajat on onneksi mietitty valmiiksi, joten haasteet on huomioitu.

Keskeinen, kokoava alue puuttuu. Jos yhteistilat on tarkoitettu koko Käräjätörmän asukkaille, ne ovat reunalla vaikeasti saavutettavissa. Ehkä on ajateltu Tesoman valtatieä saapuvia tesomalaisia. Yhteistilat saisivat avautua enemmän ulospäin, jos halutaan houkutella alueen ulkopuolisia käyttäjiä.

Tarkemmassa mittakaavassa esitetyt palvelukorttelin normaaliasunnot ovat pääosin hyviä ja toimivia. 1h + tk, 45 m² on hyvä ja myös vanhuksen asunnoksi sopiva. 4h+k-asunnossa keittiö tuntuu olevan väärässä paikassa, mutta keittiön ja makuuhuoneen paikkaa vaihtamalla asunnosta saisi toimivamman. Meidän piha-ehdotuksessa on myös hyvää ja uutta ajattelua kimppakämpistä. Niille on kysyntää.

Muistisairaiden asunnot sijaitsevat kolmessa kerroksessa. Aputilat ovat puutteelliset. Muistisairaiden ryhmäkodissa tulisi olla esitetyn kaltaista valvomatonta parveketilaa. Yhteistilat ovat vain toisen kerroksen ryhmäkodissa ja muissa kerroksissa yhteistilojen paikalla on valokuilut. Tehostetun palveluasumisen tilat eivät ole onnistuneet. Muutoksilla ne saisi toimimaan palvelutalon kotihoitoasuntolina, mutta tehostettuun palveluasumiseen tilat eivät ole riittävät.

Elämänlanka

Tässä työssä on toimintaa kokoava keskusaukio. Se onkin hyvä ratkaisu, joka tarvitaan alueelle. Korttelit ovat kooltaan pieniä ja luonteeltaan sulkeutuneita. Korttelipihat ovat ahtaan oloiset.

Alueella on paljon oleskelutilaa, mutta kuinka siitä saadaan vetovoimaista myös nuoremmille asukkaille? Elämänlangussa viehättää ajatus kahden vaikeusasteen merkitystä reiteistä.

Työssä esitetään vapaaehtoistyöntekijöiden kimppakämppejä edullista vuokraa vastaan. Ideana se on mielenkiintoinen, mutta kaipaasi avaamista. Onko jossain infopiste, jota kautta vapaaehtoisuus ja yhteisöllinen toiminta koordinoituu?

Tarkemmin esitetyssä seniorikimppakämpässä kaikilla asukkailla on oma wc. Se voisikin olla hyvä ratkaisu, sillä omat wc:t lisäävät sopivasti asukkaiden yksityisyyttä. Tällaisessa paikassa seniorikimppakämpä toimisi kotihoidonkin kannalta, sillä tukea on saatavilla.

Palveluasumista on esitetty todella paljon. Määrä ei ole realistinen. Pistetalon ryhmäkodeissa pohjaratkaisu on muuten varsin hyvä, mutta aputilat ovat puutteelliset. Rakennuksen pohjan muoto on kuitenkin hyvä tarkoituk-

seensa: ei muodostu pitkää käytävää, vaan asunnot ovat mukavasti yhteistilojen ympärillä.

Kotipirtin laajennuksessa sijaitsevat muistisairaiden asunnot ovat mitoitukseltaan epäonnistuneita. Lähes kaikkiin asuntoihin on piirretty parisängyt, mutta asunnot ovat liian pieniä kahdelle. Lisäksi avun tarpeessa olevia paris kuntia ei mitenkään riitä esitettyyn määrään muistisairaiden asuntoja.

Tämä ehdotus on mahdollisesti kaikista epäonnistunein ikäihmisten asumisen kannalta. Muistisairaat on suljettu omiin tiloihinsa, eikä heillä ole yhteyttä muuhun alueeseen.

Katualueet korttelien välissä ovat sekavan oloisia.

Yleistä ehdotuksista

Kaikissa töissä on paljon samantapaisia, positiivisia elementtejä, kuten tilojen muokattavuus, vierashuoneet, yhteistilat. Kuitenkin kilpailuehdotukselta odotettiin merkittävämpiä uusia ideoita ikäihmisten ja muistisairaiden asumiseen.

YLEISÖPALAUTTEET

ARA-päivä, 19.1.2017

Palautelomakkeella sai äänestää suosikkiaan ja kommentoida vapaasti. Yhteensä annettiin 25 ääntä.

Punos: 8 ääntä

”Keittiö on keittiö, eikä tartte asua hellahuoneessa”

”Kokonaisuus hahmottuu parhaiten. Kaikki osat palvelevat toisiaan. Monipuolinen.”

”Eniten uudenlaisia ratkaisuja, vielä jalostettava eteenpäin. Pohdittava yhteisten toimintojen ja tapaamispaikkojen sijoittelua sekä yhteyttä ”ulkomaailmaan”.”

”Palvelutoiminnassa hienosti mietitty uudenlaisia malleja ja sitä miten tilat tukevat toimintaa”

”kerroksellisuus ok”

”Sisältö hyvin mukana”

Sydän 9 ääntä

”Tuntui heti itselle mieluisalta. Jäi hyvä fiilis”

”Ympäristöystävällinen, rauhallinen asuinympäristö”

”Näyttää eniten oikealle kaupungille ilman ”kikkailuja” ja utopiaa”

Meidän piha 8 ääntä

”Mukana mm. vettä (lampi)”

”Avara, luonnonläheinen”

”Ihana!”

”Ainoa jonka voi taloudellisesti Tesomalle tehdä”

”Idealtaan erittäin hyvä – eri asumismuodot yhdessä. Myös yhteisöllisyys viehättää – mutta miten toimii käytännössä, tarvitsee hyvät ”vetäjät”. Yhteistiloja varsin paljon – mikä vaikutus hankintahintaan? Paras esillä olleista.”

Elämänlanka 0 ääntä

ei kommentteja

Yleiset kommentit:

”Toivon myös nuorille syrjäytyneille tukiasuntoja. Siellä voisi harjoitella itsenäistä asumista ja arjen sujumista. Törmään vuokrataloyhtiön asiakaspalvelun tiiminvetäjänä

jatkuvasti haasteeseen, mihin näitä nuoria voisi asuttaa. Pieniä asuntoja on muutenkin aivan liian vähän.”

Galleria Nottbeck, 24.2-8.3

Palautelomakkeella sai äänestää suosikkiaan ja kommentoida vapaasti. Yhteensä annettiin 12 ääntä.

Punos, 6 ääntä

”Punos oli hienoin. Toiseksi hienoin oli Elämänlanka”

”Arkkitehtuuriltaan miellyttävin (harjakatot, lasittamattomat parvekkeet)”

”Puukerrostalot tuntuivat sympaattisilta”

Sydän, 3 ääntä

”Keskeinen dominantti + luontevat korttelit. Kaupunkimaisen torin ja vehreiden viheralueiden selkeä kontrasti”

”Upea”

Meidän piha, 2 ääntä

”Atrium-tyyppinen talosijoittelu, viihtyisä kokonaisuus”

”Kaunis piha-alue, yhtenäinen kokonaisuus atriumpihoineen”

Elämänlanka, 1 ääni

”Sopivasti tehostettua ja ”oman kodin” tuntua. Voisi harkita senioriasunnoissa”

ARAn verkkosivut

Kilpailutöiden esittelymateriaali oli 16.1.2017 alkaen esillä ARAn verkkosivuilla osoitteessa http://www.ara.fi/fi-FI/Ke-hittaminen/Karajatorman_monisukupolvinen_yhteisokyla Verkkosivuilla oli kommentointimahdollisuus.

Punos

”Tässä työssä raitilla on ihmisläheinen tunnelma ja mittakaava. Asemakaavallinen ratkaisu on kekseliäs ja omailemainen.”

”Kivan kokoisia kortteleita! Autottomiakin, näyttäisi siltä. Turvallista lapsille ja ikääntyneille. Viihtyisän näköistä.”

Sydän

Ei kommentteja

Elämänlanka

Ei kommentteja

Meidän piha

”Yhteisöllisyyden liittäminen luontoympäristöön on erinomainen ajatus. Pihan toimintojen monipuolisuus ja esteetön kulkureitistö tukevat asukkaiden arkista hyvinvointia. Kyse on myös ympäristöoikeudenmukaisuudesta: helppo pääsy päivittäin virkistysympäristöön on oleellinen osa etenkin iäkkäiden asukkaiden arkea. Luonnonmukainen ympäristö sopii mukavasti suomalaiseen mielenmaisemaan ja toimii myös luovana leikkipaikkana lapsille. Suojaisat pihat lienevät myös tuuliolosuhteiden kannalta toimiva ratkaisu. Ilmakuvan perusteella katoillakin näyttäisi olevan vihreää- hyvä idea! Yhteistilojen yhdistyminen pihaan tarjoaa hienot puitteet monipuoliselle yhteiselle tekemiselle. Suuret ikkunat mahdollistavat luontevan jatkumon sisä- ja ulkotilojen välille. Ajatus alueen muiden asukkaiden mahdollisuudesta käyttää tiloja luo monenlaisia mahdollisuuksia elävään asuinympäristöön. Huolta on kuitenkin pidettävä esim. äänimaiseman miellyttävyydestä ja turvallisuuden tunteesta. Asukkaiden osallistuminen suunnitteluun on ehdottoman tärkeä osa nykyaikaista kaupunkisuunnittelua. Toivottavasti yhteissuunnittelun menetelmät ovat sellaisia, että asukkaiden näkemykset voidaan aidosti integroida suunnitteluun.”

”Tällaisessa ympäristössä ihminen viihtyy ja voi hyvin.”

”Pirteän ja viihtyisän näköistä”

”Olen samaa mieltä nimim. ’Kaupunkiluonnon ystävä’:n kanssa, suunnitelma vaikuttaa oikein mainiolta ja asukkaiden mahdollisuus osallistua suunnitteluun on hieno asia, joka tekee pihasta heille vieläkin enemmän oman ja kokonaisuus aktiivisine käyttömahdollisuuksineen tarjoaa puitteet tärkeään yhteisöllisyyteen.”

”Hieno sunnitelma. Peukut kiinni, ois niin ihana jos tulisi olemaan”

”Paljon vihreää asukkaiden iloksi. Näyttää hyvältä!”

”Urbaani yhteisöllisyys on yksi isoja nykyisen kaupungistumisen tärkeimpiä trendejä. Työ yhdistää jännittävällä tavalla sekä modernin yhteisöllisyyden että sen syntysijan: maaseudun vehreyden.”

”Aluesuunnitelmassa näkyy hienosti puiden suuri osuus-latvuspeitto on kiitettävästi. Erilaiset puulajit luovat kaupunkipihoille viihtyisyyttä, suojaa ja luonnon monimuotoisuutta.”

”Kokonaisuus on eheä ja viehättävän puistomainen. Ilmakuvassa näkyvät viherkatot ovat ehdoton valtti tälle kilpailuehdotukselle - ne ovat tulevaisuuden tapa tuoda

luonnon monimuotoisuus käytännöllisine etuineen, kuten hulevesistä huolehtiminen, urbaaniin ympäristöön. Viherkatettuja rakennuksia katselee kerroksistakin mielummin!”

”Yhteisöllisyys ja vihreys lisäävät varmasti hyvinvointia. Ihmiset viihtyvät ja voivat paremmin. Tämä on hieno suunnitelma!”

”Suunnitelma mahdollistaa viihtyisän ympäristön välittömästi töiden valmistumisen jälkeen, jolloin ympäristön muuttumista vehreäksi ei tarvitse odotella vuosia. Tämän tyyppisissä toteutuksissa toteuttamisen kokonaiskustannukset ja ylläpidon elinkaarikustannukset pysyvät kilpailukykyisinä perinteisiin ratkaisuihin verrattuna. Ero kasvaa entisestään, kun vertailussa otetaan huomioon myös ympäristövaikutukset.”

”Ihanan valmiin ja luonnollisen näköinen ympäristö, joka on omiaan luomaan yhteisöllisyyttä asukkaiden välille. Etenkin ikäihmisille ”perinteinen”, rakentamaton maisema antaa tuttuuden tunteen. Viherkattojen käyttö parantaa luontokokemusta myös ylhäältä päin ja parantaa varmasti myös ilmanlaatua korttelissa.”

”Tämä näyttää todella hyvältä ja viihtyisältä. Pidän erityisesti noista viherkatoista. Omasta kokemuksestani tiedän, kuinka tärkeitä ihmisen hyvinvoinnille ympäristön vihreys on, ja tässä suunnitelmassa se on toteutettu todella ansiokkaasti, toimivuutta ja yhteisöllisyyttä unohtamatta, sillä nekin ovat äärimmäisen tärkeitä asumismukavuudelle.”

”Tässä suunnitelmassa viehättää pehmeä luonnonmukaisuus, ei kova kaupunkimaisuus. Kysehän ei ole pelkästä asumisesta - kaupungeissa pitää pystyä myös elämään. Tämän suunnitelman valtti on ehdottomasti viherkatot, joita pitäisi myös Suomessa lisätä monestakin syystä. Kaupunkien kasvu aiheuttaa kuumuutta, josta varsinkin iäkkäät ihmiset kärsivät. Viherkatoista olisi suuri apu, koska ne laskevat ympäröivän ilman lämpötilaa. Rankkasateen iskiessä kaupunkia vaivaavat tulvat, koska asfaltti ja kivi-pinnat eivät kykene imemään vettä. Viherkatot pidättävät sadevettä ja päästävät sitä lävitse hitaasti. Viherkatot vähentävät myös ympäristön melua. Ne lisäävät asukkaiden viihtyisyyttä: Vihreydellään ne rahoittavat mieltä ja niitä on kaunis katsella. Ei tarvitse asua maalla kokeakseen tämän. Kerrostalon pieni piha, jossa on hiekkalaatikko, keinu ja yksi penkki - ei houkuttele oleskeluun edes lasten kanssa. Kerrostalossa ei ole harvinaista, että hississä ei tervehditä tai ovi vedetään kiinni, kun käytävässä kulkee joku muu. Yhteisöllisyyden lisäämiseksi tarvitaan ympäristö, jossa voi luontevasti ja rennosti kohdata myös naapurin. On sitten kyse kukkalaatikon rapsuttamisesta, kuntoilusta tai vaan istumisesta pihapuun alla nauttimassa ympäristöstä ja sen vihreydestä. Tämä suunnitelma tarjoaa siihen mahdollisuuden monipuolisuudellaan.”

”Näyttää hyvin viihtyisältä. Asukkaat ovat todella integroi-

tuu luontoon, eikä se ole vaan esteettistä julkisivua vaan on läsnä joka puolella. Tämä takaa terveellistä elinympäristöä ja mikroilmastoa asukkaille ja edistää kaupunkilaisten vuorovaikutusta luonnon kanssa.”

”Pihan toiminnot tukevat hyvin eri-ikäisten asukkaiden arkea ja tuovat yhteenkuuluvuuden tunnetta taloissa asuville ihmisille. Talot tuovat hyvän suojan liikenteen melulta ja siten myös turvan lasten pihaleikkeihin. Talojen alimman kerroksen isot ikkunat tuovat ulkotilat myös sisätiloihin ja pylväskäytävä talojen ulkoseinällä mahdollistaa ulkona liikumisen myös sadesäällä. Viherkatot tuovat uuden tavan viettää aikaa ulkona. Suomessa ei ole juurikaan hyödynnetty viherkattojen tuomia etuja.”

”Kaikki kommentit yhteisöllisyydestä, vihreydestä, pihojen suojaisuudesta ja esteettömyydestä voi liittää muihin ehdotuksiin. Viherkatot ei tule toteutumaan.”

”Hyvältä näyttää ja ehkä teknisesti voimme taas oppia hyödyntämään jo historiassakin hyväksi koettua tekniikkaa rakentamisessa.”



