

ROVANIEMEN LAPINAUKEAN TONTINLUOVUTUSKILPAILU

ARVOSTELUPÖYTÄKIRJA

27.3.2013 ARVIOINTIRYHMÄ

8.4.2013 ARVIOINTIRYHMÄ

8.4.2013 KAUPUNGINHALLITUS, 162 §

1	KILPAILUN JÄRJESTÄMINEN	
	1.1 Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus	3
	1.2 Osanotto-oikeus	3
	1.3 Arviointiryhmä	3
	1.4 Kilpailuohjelman hyväksyminen	4
	1.5 Kilpailuaikataulu	4
2	KILPAILUTEHTÄVÄ	
	2.1 Taustaa	4
	2.2 Kilpailualue	5
	2.3 Tavoitteet ja suunnitteluohjeet	7
	2.4 Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet	8
3	KILPAILUEHDOTUKSET	
	3.1 Saapuneet ehdotukset	9
	3.2 Ehdotusten yleisarvostelu	9
	3.3 Ehdotuskohtaiset arvostelut	12
4	KILPAILUN RATKAISU	
	4.1 Kilpailun ratkaisu	20
	4.2 Suositus jatkotoimenpiteiksi	20
	4.3 Arvostelupöytäkirjan varmennus	21
	4.4 Nimikuorten avaus	22
LIITTEET		
	1. Pöytäkirja arviointiryhmän kokouksesta 8.4.2013	
	2. Kaupunginhallituksen päätös 8.4.2013, §	

1 KILPAILUN JÄRJESTÄMINEN

1.1 Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus

Rovaniemen kaupunginhallitus on järjestänyt tontinluovutuskilpailun 3. kaupunginosan Lapinaukean alueella. Kilpailualue sisältää 3. kaupunginosan korttelin 3256 ja viereisen puistoalueen (VP, pp/h).

Korttelin 3256 kerrosala on yhteensä 13600 k-m², josta asuntokerrosalaa 12300 k-m², myymälätilaa 1000 k-m² ja päiväkotia varten 300 k-m². Tontin 1 kerrosala on yhteensä 8850 k-m², josta asuntokerrosalaa 8050 k-m², myymälätilaa 500 k-m² ja päiväkotia varten 300 k-m². Päiväkotivaraukselle voidaan osoittaa myös muu käyttötarkoitus. Tarvittavasta asemakaavan muutoksesta vastaa kaupunki. Tontin 2 kerrosala on yhteensä 4750 k-m², josta asuntokerrosalaa 4250 k-m² ja myymälätilaa 500 k-m².

Korttelissa autopaikat tulee sijoittaa maanalaiseen paikoituslaitokseen. Kortteliin tulee rakentaa vapaa-rahoitteisia omistustaloja. Tontin vuokrahintaa on määritelty ennen kilpailun käynnistymistä. Kortteli luovutetaan toteuttajalle, joka esittää kilpailuohjelman mukaisesti korkealaatuisimmaksi arvioidut suunnitelmat. Kilpailu ratkaistaan rakennusten ja ympäristön arkkitehtonisen ja teknisen laadun sekä asuttavuuden perusteella. Kilpailun voittaja sitoutuu toteuttamaan korttelin 3256 sekä kilpailualueeseen kuuluvan 3255 ja 3256 välisen pyörätien/viheralueen (VP, pp/h).

Kilpailun tarkoituksena on:

- tuottaa arkkitehtoninen, kaupunkikuvallisesti omaleimainen, toiminnallisesti korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen suunnitelma korttelin 3256 ja pyörätie/viheralueen (VP, pp/h) toteuttamisen pohjaksi
- hakea hyvien kansainvälisten esimerkkien tasoisia ratkaisuja, jotka korostavat korttelin esitettäviä ja imagoa modernin rakentamisen esimerkkinä
- löytää vaihtoehtoisia ratkaisuja kaupunkimaiseen kerrostaloasumiseen
- tarjota laadultaan korkeatasoinen ja vetovoimainen asuntoalue ydinkeskustan tuntumaan
- valita korttelille toteuttaja löytää viheralueelle arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas toteutus

Tontinluovutuskilpailun järjestäjänä toimii kaupunginhallitus. Kilpailun käytännön järjestelyistä huolehtii Rovaniemen kaupunki/tekniset palvelut/maankäyttö.

1.2 Osanotto-oikeus

Kutsukilpailu on kohdennettu rakennusliikkeille ja rakennuttajille. Kaupunginhallitus päättää kelpoisuudesta kilpailun voittajan ratkaisemisen yhteydessä. Kilpailijalla tulee olla arviointihetkellä käytettävissä riittävä tekninen taito, kokemus, taloudelliset ja muut edellytykset haastavan hankkeen toteuttamiseksi. Kilpailijan on pyydettäessä esitettävä selvitys mainituista seikoista kilpailun järjestäjälle kahden viikon kuluessa pyynnöstä (pyyntö lähetetään sähköpostitse). Kaupunginhallitus voi hylätä kilpailijan pois kilpailusta yleisen kelpoisuuden perusteella (mm. työnantajamaksut, verot, liiketoimintakelpoisuus).

1.3 Arviointiryhmä

Arviointiryhmä on koostunut seuraavista henkilöistä:

Sulo Paksuniemi, ympäristölautakunnan puheenjohtaja
Antti Hietakangas, teknisen lautakunnan puheenjohtaja

Riku Tapio, kaupunginhallituksen nimeämä jäsen, puheenjohtaja
Juhani Juuruspolvi, kaupunginhallituksen nimeämä jäsen
Liisa Mariapori, kaupunginhallituksen nimeämä jäsen
Marjo Rundgren, kaupunginhallituksen nimeämä jäsen
Aatos Nätyнки, kaupunginhallituksen nimeämä jäsen
Tarja Outila, kaavoituspäällikkö
Jorma Korva, kaupunginarkkitehti, sihteeri
Taina Lehtinen, kaupungingeodeetti
Jonna Vinberg, rakennustarkastaja
Olli Peuraniemi, kaupungininsinööri
Pia Ilonen, kaupunkikuvatyöryhmän ulkopuolinen asiantuntijajäsen

Asiantuntijat

Pekka Latvala, Tilaliikelaitoksen johtaja
Mirja Vääräniemi, kaupunginpuutarhuri
Markus Tykkyläinen, Rovaniemen energian edustaja
Raimo Lahdenperä, Napapiirin veden edustaja

1.4 Kilpailuohjelman hyväksyminen

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kilpailuohjelman 11.6.2012, 243 § ja samalla hyväksynyt vuosivuokran suuruuden. Vuosivuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.

1.5 Kilpailuaikataulu

11.6.2012 kaupunginhallituksen päätös
18.6.2012 kilpailu käynnistyi
20.6.2012 aloitusseminaari
30.7.2012 kilpailukysymysten sisäänjättö
10.9.2012 kaupunginhallituksen päätös, vastaukset kysymyksiin
16.11.2012 kilpailu päättyi
19.11.2012 saapuneet kilpailuehdotukset kirjattiin
4.2.2013 kaupunginhallitus nimesi edustajat arviointiryhmään
22.2.2013 arviointiryhmän ensimmäinen kokous, Rovaniemen kaupungintalo
25.3.2013 arviointiryhmän toinen kokous, Rovaniemen kaupungintalo
8.4.2013 arviointiryhmän kolmas kokous, Rovaniemen kaupungintalo
8.4.2013 kaupunginhallitus, kilpailun ratkaisu
9.4.2013 kilpailun tulosten julkistaminen, Rovaniemen kaupungintalo

2 KILPAILUTEHTÄVÄ

2.1 Taustaa

Rovaniemen kaupunki on tiivistymässä ja tilastollisen keskusta-alueen väestön suhteellinen osuus koko väestöstä kasvaa koko ajan. Lapinaukean rakentaminen tiivistää vanhaa kaupunkirakennetta. Alue liittyy kaupungin keskustan kehän pääkatuverkostoon ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyyteen. Kaupunkimainen miljöö ja keskeinen sijainti jatkuvasti kehittyvässä ympäristössä tekevät Lapinaukeasta houkuttelevan asuin ympäristön.

Asumiselle asetettu tavoite painottaa Lapinaukeassa modernia asuntotyyppivalikoimaa ja laadukasta rakentamista.

2.2 Kilpailualue

2.2.1 Kilpailualueen sijainti ja tonttitiedot

Kilpailualue sijaitsee kolmannessa kaupunginosassa korttelissa nro 3256. Kilpailualueeseen kuuluu korttelin vieressä oleva VP, pp/h-alue. VP, Pp/h-alueen hallinta ja ylläpito jäävät kaupungille. Voittanut rakennuttaja on velvollinen toteuttamaan kilpailuohjelman mukaisen yleisen VP, pp/h alueen.

2.2.2 Suunnittelu- ja rakentamistilanne

Asemakaava on saanut lainvoiman 29.6.2011. Alueella on nykyisin urheilukenttä, joten rakentaminen voidaan aloittaa tontinluovutuskilpailun ratkettua tavoiteaikataulun mukaisesti.

2.2.3 Kaupunkirakenne

Kortteli nro 3256 sijaitsee Lapinkävijäntien ja VT 4.n länsipuolella. Kortteli 3256 on Lapinaukean aloitusalue ja se on ensimmäinen korttelitasoinen rakennuskokonaisuus, jolla uudistetaan Rovaniemen kaupungin rakennuskantaa. Lapinaukean alue muuttuu asemakaavan mukaisesti 5-7-kerroksisten asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Alueen keskellä kulkee yleiseen käyttöön osoitettu kevyen liikenteen yhteys sekä aukio. Asemakaavalla osoitetaan myös kortteliaukioita sekä katutason liiketilaa.

Alueen ympäristön rakennuskanta on ikärakenteeltaan vaihtelevaa. Rakennukset ovat pääsääntöisesti 4-5-kerroksisia asuinliikerakennuksia. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on yksityninen päiväkotia, vähittäiskauppaa, tori, koulu sekä kauppakeskus. Kulttuuritalo Korundi sijaitsee Lapinaukean ja nelostien välissä. Lapinaukea on keskustan osayleiskaavassa. Lisäksi alue sijoittuu keskustan osayleiskaavan keskeisen kehittämisalueen, Erottajan, välittömässä läheisyydessä.

2.2.4 Kadut

Lapinaukean itäpuolella kulkee Lapinkävijäntie, joka on luokiteltu Rovaniemen liikennejärjestelmäsuunnitelmassa keskustan kehän pääkaduksi. Pääkatujen kautta ohjataan keskustan vilkain autoliikenne. Liikennejärjestelmäsuunnitelman mukaisesti Ruokasenkadua jatketaan nelostien yli Lapinkävijäntielle saakka. Kilpailun kohteena oleva kortteli viheryhteyksineen sijoittuu juuri suunnitellun Ruokasenkadun jatkeelle. Lapinkävijäntie ja Ruokasenkatu ovat myös tärkeitä kevyenliikenteen verkoston osia. Suunnittelualueen läpi/vierestä kulkee keskustasta luoteisiin kaupunginosaan johtava vilkas kevyenliikenteen väylä.

Lapinkävijäntien ja Kairatien osalta laaditaan uudet katupiirustukset vuoden 2012 aikana. Kilpailuvaiheessa voi suunnittelussa hyödyntää laadittua yleissuunnitelmaluonnosta. Pohjolankadun ja Riistatien osalla pohjana voi käyttää nykytilannetta eli vanhoja katusuunnitelmia. Ajoneuvoliikenteen yhteys Riistatieltä Lapinkävijäntielle poistuu.

2.2.5 Perustamisolosuhteet

Alueella ei ole tehty maatutkausta eikä kairauksia. Maaperä on rakennettavuudeltaan todennäköisesti normaalia. Asemakaavan laatiminen on perustunut GTK:n maaperätietoihin.

2.2.6 Pilaantuneet maat

Asemakaavan mukaan alueella ei ole pilaantuneita maita.

2.2.7 Kunnallistekniikka

Korttelin viereisillä kaduilla on vesihuoltoverkostoa seuraavasti:

- - Kairatie vesijohto sg 150, jätevesiviemäri B-400 ja sadevesiviemäri B-600
- Pohjolankatu vesijohto M-160, jätevesiviemäri M-200 ja sadevesiviemäri B-300
- Riistatie Vartiokadulta Lapinkävijäntielle vesijohto sg 400, jätevesiviemäri M-250 ja sadevesiviemäri B-400

Korttelin rakennukset ovat liitettävissä kaukolämpöverkkoon. Lapinkävijäntien ja Kairatien kaukolämpölinjat siirretään tontilta katualueelle ennen aluerakentamistöiden käynnistymistä. Kaukolämpölinjat sijaitsevat myös Pohjolankadulla ja Riistatien välillä Pohjolankatu-Vartiokatu. Kaukolämpölinjojen siirroista aiheutuneista kustannuksista vastaa alueen toteuttaja. Siirtotyö tulee suunnitella ja aikatauluttaa yhdessä Rovaniemen energian kanssa. Tonteilla olevien rakenteiden ja valaisimien purkamis-/ muuttamiskustannuksista vastaa toteuttaja. Asiasta on sovittava Rovaniemen energian kanssa.

2.2.8 Jätehuolto

Kortteliin on rakennettava jätemateriaalia varten kierrätyshuone. Huoneeseen tulee sijoittaa jätehuoltomääräysten mukaiset keräysastiat. Kierrätyshuone tulee sijoittaa katutasoon ja sieltä tulee olla suora yhteys ulos kadulle. Käytettäessä syväkeräysastioita sijoituksessa on huomioitava jätehuollon vaivaton ja häiriötä aiheuttamaton kulkuyhteys. Alueelle tulee osoittaa jätehuoltomääräysten mukaiset keräysastiat.

2.2.9 Paikoitus

Korttelin paikoitus sijoitetaan maan alle. Kilpailun voittaja on velvollinen esittämään maanalaisen paikoituksen yksityiskohtaiset suunnitelmat. Korttelin nro 3256 autopaikat tulee rakentaa kokonaisuudessaan tonteille 1 ja 2 maan ja/tai paikoituskannen alle. Pysäköintilaitokseen ajo on osoitettava asemakaavan mukaisista kohdista.

2.2.10 Ympäristötaide

Lapinaukean toteutuksen yhteydessä tulee osoittaa myös ympäristötaideteos VP, pp/h-alueelle. Taideteoksen muoto ja ilmaisutapa ovat vapaasti valittavia, mutta ehdotuksessa tulee huomioida seuraavat vaatimukset:

- aikaa kestävä materiaali
- vähän huoltotarvetta

Taideteoksen valitsee kulttuurilautakunta. Ympäristötaide voi olla rakennuksiin liittyvää tai yleiseen tilaan liittyvää. Taideteoksen omistusoikeus siirtyy kaupungille ja sen ylläpidosta vastaa kaupunki. Tonttien varauksensaaja toteuttaa ympäristötaideteoksen, johon tulee investoida 5 €/k-m² asemakaavassa osoitetun kerrosalan mukaisesti. Voittaja vastaa taideteoksen toteutuksesta yhdessä kulttuurilautakunnan kanssa.

Kilpailijan tulee osoittaa myös rakentamisaikaisen taiteen suunnitelma ja toteutus.

2.3 Tavoitteet ja suunnitteluohjeet

2.3.1 Rakennukset

Lapinaukean asemakaavalla muodostetaan uutta asuntoarkkitehtuuria Rovaniemen ydinkeskustan läheisyyteen. Tavoitteena on, että asuinkortteli antaisi paikalle vahvan identiteetin ja osoittaisi suunnan 2020 -luvun Rovaniemen asuntoarkkitehtuurille. Rakennuksen ja sen laadukkaiden rakennusosien tulee muodostaa tasapainoinen kokonaisuus, jonka suunnittelussa on huomioitu arjen design.

Kortteli 3256 tulee suunnitella yhtenäisen suunnitelman mukaisesti. Sen tulee toisaalta muodostaa tukeva reuna kaupunginosalla, toisaalta luoda miellyttävää lähiympäristöä ja mielenkiintoista katu-tilaa. Kaavaan liittyvässä rakennustapaohjeessa on annettu määräyksiä tämän tavoitteen saavuttamiseksi. Vesikaton korkeus asemien yläpuolelle ei saa sijoittaa tiloja, eikä räystäs saa olla ulkoneva. Keskelle korttelia muodostuu korttelipuisto.

Kilpailijan tulee noudattaa asemakaavan rakennustapaohjeita.

2.3.2 Asunnot

Kilpailijan toivotaan tutkivan paikkaan sopivia asumisen konsepteja. Asuntojen suunnittelussa tulee huomioida asuntokunnan keskikoko. Kaava mahdollistaa pistetalojen sovellukset. Kaikista asunnoista on mahdollisuus saada pitkät näkymät. Asuntojen tulee olla monipuolisia, muuntojoustavia ja monikäyttöisiä.

Asuntojen tilasuunnittelussa tulee huomioida erilaisten loppukäyttäjien tarpeet ja tavoitteen toteuttamiseksi on kilpailijoilla mahdollisuus ehdottaa mm. uudenlaisia palvelukonsepteja. Huoneistojakauman tulee olla monipuolinen. Huoneistojakauman tulee huomioida myös lapsiperheet ja ikäihmiset. Asuntojen osalta keskikoko ja huoneistojakautuma ovat rakennuttajan päätettävissä kuitenkin niin, että enintään 10 % asunnoista saa olla huoneistoalaltaan alle 45 m². Kerrosalaan kuuluvasta rakentamisesta on asemakaavassa annettu tarkempia ohjeita.

2.3.3 Palvelutilat

Asemakaavassa on kortteliin merkitty y -merkinä, joka osoittaa rakennusalan osan. Rakennusosalalle voidaan rakentaa enintään 300 k-m² päiväkotitila.

Asemakaava sallii lisäksi liiketilojen sijoittumisen alimpaan kerrokseen Lapinkävijäntien, Kairatien, Pohjolankadun ja Riistatien varrelle.

2.3.4 Yhteistilat

Pesula

Kullekin kerrostalotontille tulee rakentaa asukkaiden käyttöön yhteispesulatilaa varusteineen.

Harraste- ja kokoontumistilat

Kullekin tontille tulee rakentaa harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja asukkaiden käyttöön vähintään 0,1 % asuntokerrosalasta.

Tekniset tilat ja väestönsuojat

Tekniset tilat käsittävät tarpeelliset lämmönjako-, sähköpääkeskus- ja puhelintalokamotilat. Muuntamot tulee sijoittaa rakennuksiin.

2.3.5 Piha ja pysäköinti

Tontin yhteinen piha-alue sijaitsee korttelin keskellä. Korttelipihaalla sijaitsee korttelin yhteiset leikki- ja oleskelualueet. Sen alle rakennetaan korttelin tontin tai muodostettavien tonttien autopaikat, joten se tulee rakentaa pihakantena. Korttelipihan järjestelyjen suunnittelu kuuluu hankkeeseen. Tällä tarkoitetaan mm. suunnittelualueen reittien ja niiden kantavuuksien määrittelyä sekä istutusten ja rakenteiden määrittelyä. Maanalaisissa kansirakennerratkaisuissa tulee kiinnittää huomiota kantavuusratkaisuihin, vesieristykseen ja pintakallistuksiin.

2.3.6 Energiatehokkuus

Kohde tulee suunnitella käyttäen energiatehokkaita materiaaleja ja rakennerratkaisuja. Niiden valinnassa tulee ottaa huomioon myös kiinteistön kunnossapitönäkökohdat.

2.4 Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet

Arviointiryhmä suorittaa suunnitelmien laatuvertailun sekä tekee sen pohjalta kaupunginhallitukselle perustellun ehdotuksen tontin rakennuttajan valitsemiseksi. Arviointiryhmä voi myös esittää, ettei mikään ehdotus täytä ohjelmassa mainittuja kriteereitä ja ettei siten mitään ehdotuksista oteta toteutuksen pohjaksi. Tällöin ehdotukset esitetään hylättäväksi. Samoin kilpailun järjestäjä pidättää oikeuden hylätä ehdotukset, jotka poikkeavat olennaisesti kilpailuohjelmasta tai voimassa olevasta asemakaavasta.

Kilpailuehdotusten keskinäinen vertailu suoritetaan ainoastaan asuntojen, rakennusten ja rakennusosien laadun perusteella kilpailulle asetettujen tavoitteiden valossa.

Ehdotusten laadun arvioinnissa tullaan kiinnittämään huomiota seuraaviin tekijöihin:

- ehdotuksen arkkitehtoninen kokonaisuus ja omaperaisuus
- asuntojen muuntojoustavuus, muunneltavuus ja monikäyttöisyys
- huoneistojakauman monipuolisuusrakennuksen liittyminen ympäristöön
- sekä tilaratkaisujen ja ulkotilojen toimivuus, viihtyisyys ja
- turvallisuus
- eläytyminen asuntosuunnitteluun uusien haasteiden ja asuntoihanteiden
- valossa
- julkisivujen ja sisäänkäyntien arkkitehtoninen laaturakennusosien
- detaljit ja muotoilu
- ratkaisujen ekologisuus ja elinkaareen ottaminen huomioon (materiaalien
- ja järjestelmien ympäristövaikutukset, energiatehokkuus
- sekä tekniset ratkaisut)

3 KILPAILUEHDOTUKSET

3.1 saapuneet ehdotukset

Nimimerkki	CADENZA	JÄLJET	KEIDAS	KOTIKULMAT	LAPPARI	NASKUTTAJA
Asemapiirros 1:1000			x	x	x	x
Pihasuunnitelma 1:200	x	x	x	x	x	x
Pysäköintitasot 1:200	x	x	x	x	x	x
Pohjapiirroksot 1:200	x	x	x	x	x	x
julkisivut ja leikkaukset 1:200	x	x	x	x	x	x
Yleisimmät asuntotyypit 1:50	x	x	x	x	x	x
Tilataide		x		x	x	x
Havainnekuvat 5 kpl	x	x	x	x	x	x
Selostus	x	x	x	x	x	x
Pienennökset	x	x	x	x	x	x
Talo 90 lomake			x			
Huoneistoluettelo	x					
Laajuuslaskelma	x	x	x	x		x
PDF-dokumentit CD:llä	x	x	x	x	x	x
Muut selvitykset(kuvia)	x	x				
Rakennustapaselostus	x	x	x	x	x	x
Kuori, jossa yrityksen tiedot	x	x		x	x	
Kuori, joka avataan jyrän jälk.	x	x	x	x (2)	x	x
	35 planssia	12 planssia	18 planssia	10 planssia	12 planssia	7 planssia

vastaanotettu pv	16.11.	16.11.	16.11.	16.11.	15.11.	16.11.
klo	9:20	9:20	13:40	9:20	11:45	14:15

3.2 Ehdotusten yleisarvostelu

3.2.1 Yleistä

Asemakaavan perusteena on ollut viitesuunnitelman alun perin ruotsalaisissa 1940-luvun asuntoalueissa kehitelty ja maailmanlaajuisesti sovellettu tähtimallinen pistetalo, josta voi muodostaa ketjuja. Ratkaisulla on sovitettu Lapinaukean kortteliin tulevat rakennukset ympäröiviin alueisiin. To-teutussuunnittelua varten on luotu rakennustapaohjeet koskien mm. julkisivujen jäsentelyä ja väri-tystä.

Tavoitteena on, että asuinkortteli antaisi paikalle vahvan identiteetin ja osoittaisi suunnan 2020-luvun Rovaniemen asuntoarkkitehtuurille. Tämä luo ehdotusten laatijoille haasteen paitsi laaduk-kaan ympäristön esittämiseksi, myös tämän ajan asuntosuunnittelun haasteiden tunnistamiseksi ja ratkaisujen löytämiseksi.

3.2.2 Ehdotusten arkkitehtoninen kokonaisote ja omaleimaisuus

Asemakaava synnyttää jo itsessään monimuotoista kaupunkitilaa ja vaihtelevia näkymiä. Rakennussuunnittelussa ovat parhaiten onnistuneet sellaiset ehdotukset jotka ovat näihin puitteisiin luoneet harmonisia julkisivuja rikkomatta korttelin monimuotoista massoittelua turhan monilla lisäaiheilla. Viitesuunnitelmassa annettiin kolme erilaista selkeää tapaa lähestyä julkisivujen sommittelua. Kaikki kilpailijat ovat erittäin huolellisesti paneutuneet julkisivujen jäsentelyyn, parhaiten siinä ovat onnistuneet viitesuunnitelman hengessä ehdotukset ”Jäljet”, ”Kotikulmat” ja ”Naskuttaja”, sekä viitesuunnitelmasta rohkeasti poiketen ehdotus ”Lappari”. Arvostelussa on erityisesti kiinnitetty huomiota tasapainoisen kokonaisuuden luomiseen, jolla muodostetaan tukeva reuna kaupunginosalle.

Tärkeänä on myös pidetty niin toiminnallisesti kuin esteettisestikin miellyttävän lähiympäristön luomista sekä pihan että kadun puolella. Tässä suhteessa parhaiten on onnistunut ehdotus ”Jäljet”, jossa Riistatien varrelle avautuvat laadukkaat pihatilat ja niitä ympäröivät työ- ja liiketilat katutilaa elävöittäen. Muissa ehdotuksissa kadun puolelle on esitetty varastoja, jätehuoneita tai huonoon ilmansuuntaan avautuvia asuntopihoja.

3.2.3 Rakennusten liittyminen ympäristöön, ulkotilojen toimivuus ja viihtyvyys sekä idea taide- teoksesta

Rakennukset liittyvät hahmoiltaan ja väritykseltään (erityisesti valkoiset päädyt) ympäristöönsä periaatteessa noudattamalla rakennustapaohjeiden suuntaviivoja. Yliylöntejä värityksen suhteen on vain ehdotuksissa ”Keidas” ja ”Lappari”. Muut ehdotukset osoittavat, että murretut sävyt - erityisesti punertavat - yhdessä valkoisen kanssa, istuvat hyvin Rovaniemen punavalkoiseen kaupunkikuvaan.

Ehdotusten välillä on merkittäviä eroja siinä, miten viihtyisäksi katutila ja korttelin halkaiseva puistomainen jalankulkureitti - molemmat tärkeitä kulkuväyliä kaupungissa - on tehty. Puiston toteutuksen kannalta tärkeä ratkaisu on pysäköintijärjestely; jos se on toteutettu vain yhteen kellaritason, kuten ehdotuksissa ”Keidas” ja ”Lappari”, joudutaan pysäköintihalli toteuttamaan osittain puiston ja pihojen alle. Tämä tuo rajoituksia istutusten toteuttamiselle. Lisäksi se tuo kantavuusvaateita kansirakenteelle pelastusteiden johdosta.

Ehdotuksissa ”Gadenza” ja ”Jäljet” on luonnonaiheisten teosten materiaaleina käytetty luonnonkiveä, kivivirtoja ja vettä. Esitetyt ideat maataiteesta antavat kenties mahdollisuuden liittää teos osaksi korttelin hulevesijärjestelmää, josta oli maininta rakentamistapaohjeessa. Kahdessa ehdotuksessa on esitetty valaistusta osana teosta (”Lappari”, ”Kotikulmat”, mikä tekee näistäkin ideoista myös toimivaa ”käyttötaidetta” parhaimmillaan.

Ehdotuksissa oli hyvin huomioitu pelastustiet sekä huoltoliikenteen tarvitsemat yhteydet.

3.2.4 Huoneistojakauman monipuolisuus, tilaratkaisujen toimivuus, viihtyisyys ja turvallisuus

Asemakaavan runkosyvyyden mukaisesti toteutettuna syntyy keskikäytäväratkaisu, jonka myötä asunnot luontevimmin avautuvat yhteen suuntaan ja päädyissä kahteen suuntaan. Arvostelussa on tarkasteltu mikä ehdotuksista parhaiten onnistuu näistä lähtökohdista luomaan toimivia ja viihtyisiä huoneistoja. Kilpailu osoittaa, että näihin puitteisiin on hyvällä suunnittelulla mahdollista saada aikaan toimivia ja miellyttäviä asuntoja. On myös ehdotuksia, jossa kokonaisuusjäsentely ei ole ratken-

nut, vaan huoneistot ovat pääsääntöisesti epäkäytännöllisiä ja esim. valaistusolosuhteiltaan epäedullisia.

Kaikissa ehdotuksissa on monipuolinen huoneistojakauma, mutta parhaimmillaan huoneistojakauma toteutuu sellaisissa ehdotuksissa joissa perusratkaisu on joustava ja huoneistojakaumaa voi säätää. Ylivoimaisesti paras tässä suhteessa on ehdotus ”Jäljet”, joka on myös joustavin asuntojen sisäisten tilajärjestelyjen suhteen.

Ehdotuksissa ”Lappari” ja ”Naskuttaja” on esitetty läpitalon asuntotyyppejä, ja samalla todistettu ratkaisun heikkoudet viihtyisyyden ja valoisuuden kannalta tässä kohteessa.

3.2.5 Asuntojen muuntojoustavuus, muunneltavuus ja monikäyttöisyys

Muuntojoustavuus on asuntosuunnittelun tärkeimpiä haasteita; asunnon tulisi taipua erilaisiin elämäntilanteisiin ja mitä erilaisimmille ruokakunnille. Siinä tulisi voida viihtyä mahdollisimman pitkään. Sen suunnitteluun tulisi myös asukkaan voida puuttua. Tällainen aidosti muuntojoustava ja muunneltava ratkaisu on esitetty ainoastaan ehdotuksessa ”Jäljet”, missä ratkaisu on myös teknisesti perusteltu ja erittäin toteutuskelpoinen. Muissa ehdotuksissa muunneltavuus on tavanomaisinta, kuten kahden pienen asunnon yhdistäminen yhdeksi isoksi. Yhdistämällä syntyneet asunnot eivät aina ole edes toimivia.

3.2.6 Eläytyminen asuntosuunnitteluun uusien haasteiden ja asuntoihanteiden valossa

Muuntojoustavuuden lisäksi yksi asuinympäristön keskeisiä haasteita on se, miten tilasuunnittelun avulla voidaan luoda puitteet yhteisöllisyyden syntymiseen. Ehdotuksissa ei ole tavanomaisesta poikkeavia esityksiä yhteistiloista, kuten yhteissaunoja, tai kerho- ja pesutilojen sijoittamista miellyttäviin paikkoihin, esim. kattokerrokseen tai maantasokerrokseen, joitakin poikkeuksia lukuun ottamatta. Kaikissa ehdotuksissa on asuntokohtaiset saunat. Jatkosuunnittelussa tähän asiaan kannattaa kiinnittää huomiota.

3.2.7 Ratkaisujen ekologisuus ja elinkaaren ottaminen huomioon (materiaalien ja järjestelmien ympäristövaikutukset, energiatehokkuus sekä tekniset ratkaisut)

Rakennusten pitkä käyttöikä on energiatehokkuutta, mikä toteutuu laadukkailla materiaaleilla, laadukkaalla rakentamisella sekä huoneistojen muunneltavuudella. Tarpeet voivat vaihdella paljon vuosikymmenten varrella, ja muunneltavuus varmistaa, ettei huonon käytettävyyden takia ainaakaan purettaisi kesken teknisen käyttöään. Tästä näkökulmasta ne ehdotukset, joissa huoneistot ovat muunneltavia, ovat samalla myös ekologisista. Muilta osin kilpailuehdotuksissa ei ole puututtu otsikon mukaisesti ekologisiin kysymyksiin, lukuun ottamatta ehdotusta ”Keidas”, jossa on korostettu laadukkaan rakentamisen ja erityisesti tiiviyn merkitystä. Tätä pitää luonnollisesti edellyttää kaikelta rakentamiselta. Jatkosuunnittelussa ekologiset kysymykset, kuten esimerkiksi rakennusmateriaalien paikallisuus ja uusiutuvien materiaalien käyttö, tulisi ottaa suunnittelun piiriin mukaan.

Parhaissa ehdotuksissa on osattu maksimoida luonnonvalon hyödyntäminen huoneistojen päätiloissa järjestämällä aputilat vyöhykkeeksi rungon keskivaiheelle, selkeimmin ehdotuksissa ”Jäljet” ja ”Naskuttaja”.

Joissakin ehdotuksissa esitetyt suuret avoimet ikkunapinta-alat ovat hienoja, mutta energiatehok-

kaassa rakentamisessa pyritään hillitsemään jäähdytystarvetta, joka on kesällä haaste energiahuololle. Rovaniemellä on toki arktiset olosuhteet, mutta ilmastonmuutoksen edistyessä lähivuosi-kymmeninäkin jäähdytystarve tulee kasvamaan. Olisi hyvä tunnistaa asia jo nyt.

Ilmanvaihtojärjestelmiä ei ehdotuksissa ole esitetty, eikä siihen liittyviä konehuoneita. On huomattava, että kaava kieltää rakentamista tiloja kattokerrokseen, mikä koskee näin myös mahdollisia konehuoneita.

3.2.8 Muuta huomioitavaa

Lähes jokaisessa kohteessa rakennusoikeus oli ylitetty, vähiten kohteessa ”Jäljet”.

3.3 Ehdotuskohtaiset arvostelut

3.3.1 Ehdotus ”CADENZA”

Ehdotuksen arkkitehtoninen kokonaisote ja omaleimaisuus

Huolellisesti suunniteltu ehdotus. Julkisivuja on jäsennetty värityksellä, erilaisilla parveketyypeillä, erkkereillä ja muotoaiheilla ja materiaaleilla eläytyen siihen antaumuksella. Rakentamistapaohjeissa esitettyjä kolmea erilaista julkisivun jäsentelyvaihtoehtoa on kaikkia hyödynnetty. Aiheiden määrää on niin runsas, että kokonaisuus tästä hieman kärsii. Tämä näkyy erityisesti maantasonäkymässä Riistatien luoteispäästä tarkasteltuna.

Rakennusten liittyminen ympäristöön, ulkotilojen toimivuus ja viihtyvyys sekä idea taideteoksesta

Selkeästi suunnitellut autohallit sijaitsevat kahdessa kerroksessa talon alla, mikä on hyvä piha-alueiden käytön kannalta. Leikkauskuvat puuttuvat, mutta ilmeisesti kyseessä on tasainen kellari. Polkupyörien ulko- ja sisävarastotilat puuttuvat.

Tonttikokonaisuus on suunniteltu siten, että vältytään porraskorjauksilta, ja ehdotuksessa on selkeät reitti- ja piharatkaisut. Päiväkodin leikkipaikalle ei ole esitetty paikkaa. Idea taiteesta perustuu luonnonaiheisiin; kivivirtoja, altaita ym. ja on kehityskelpoinen. Arkkitehtisuunnitelmissa esitetyt, perusteettomasti liioitellut kaarevat muuriaiheet sen sijaan vievät voimaa esitetyltä taideaiheelta, joten kokonaisuus ei toimi onnistuneesti.

Maantasokerroksen asuntoihin liittyvät piha-alueet rakenteineen tulisi olla kokonaisuudessaan tontin puolella

Huoneistojakauman monipuolisuus, tilaratkaisujen toimivuus, viihtyisyys ja turvallisuus

175 huoneistoista 17 asuntoa on kaksikerroksisia huoneistoja, joita ehdotuksessa on kutsuttu loft-asunnoiksi vaikka ne huonejaoltaan ovatkin pääasiassa useita huonetiloja käsittäviä kaksikerroksisia asuntoja. Huoneja-

kauma on monipuolinen: toisaalta mielenkiintoisia luksuslofteja ja toisaalta ns. normaalityöntuotantoa. Yksi asunto on soluasunto. Tätä asuntotyyppiä olisi voinut olla enemmänkin, korjaten kuitenkin siinä olevat puutteet (wc avautuu keittiöön, keittiö pimeä). Pyrkimys monipuoliseen asuntotarjontaan on ehdotuksessa sinänsä hyvä tavoite. Kerhotilat ja pesula sijaitsevat epäviihtyisästi kellarissa, eikä muita yhteistiloja ole esitetty.

Ehdotuksessa on puutteellinen porrashuoneen läpitalon yhteys, mikä oli kaavamääräyksissä.

Asuntojen muuntojoustavuus, muunneltavuus ja monikäyttöisyys

Muunneltavuus on ehdotuksessa tavanomaista: joidenkin kahden pienen asunnon yhdistäminen yhdeksi isoksi. Asuntojen sisäinen muuntojoustavuus on tavanomainen, ja toteutettavissa olohuoneen vieressä olevan makuuhuoneen myötä. Huoneistoissa on avokeittiöt, eikä niiden suhteen ole joustavuutta.

Selostuksessa esitetty ajatus asukkaiden vaikutusmahdollisuuksista on esitetty kaksikerroksisten huoneistojen sekä pienten ”sinkkuasuntojen” kohdalla. Tämä on erinomainen ajatus, mutta herää kysymys onko räätälöintimahdollisuus vain ylimääräinen luksuslisä.

Eläytyminen asuntosuunnitteluun uusien haasteiden ja asuntoihanteiden valossa

Ehdotuksessa on eläydytty luomaan monipuolinen huoneistojakauma, ja tietoisesti vältetty ns. bulkkituotantoa.

Julkisivujen ja sisäänkäyntien arkkitehtoninen laatu, rakennusosien detaljit ja muotoilu

Rapatut julkisivut tuovat laatua.

Ratkaisujen ekologisuus ja elinkaaren ottaminen huomioon (materiaalien ja järjestelmien ympäristövaikutukset, energiatehokkuus sekä tekniset ratkaisut)

Ei esitetty.

3.3.2 Ehdotus ”JÄLJET”

Ehdotuksen arkkitehtoninen kokonaisote ja omaleimaisuus

Arkkitehtoninen kokonaisote syntyy hyvin viitesuunnitelman henkeen sopivalla väriajattelulla, jossa jokaisella pihasyvennyksellä on selkeästi oma väriyksensä. Värikentät on puolestaan jaoteltu viitesuunnitelman vaihtoehto 1 hengessä ruutuihin. Alueen kokonaisuuteen nähden tällainen jäsentely on mittakaavaltaan sopiva ja värityys hallittu ja raikas. Pientä mitta-

kaavaa lähiympäristöön tuovat valkoiset palkkirakenteet asuntopihojen yhteydessä.

Rakennusten liittyminen ympäristöön, ulkotilojen toimivuus ja viihtyvyys sekä idea taideteoksena

Autohallit sijaitsevat kahdessa kerroksessa talon alla, mikä on hyvä pihalueiden käytön kannalta. Esitetty rakenteellinen järjestelmä mahdollistaa toimivan autohallin toteuttamisen. Pyörille tulisi varata sisälle säilytystilaa.

Pihasuunnitelma on laadukas ja noudattaa rakentamishojeita. Esitetyt ideat maataiteesta ovat lupaavia ja antavat kenties mahdollisuuden liittää teos osaksi hulevesijärjestelmää. Päiväkodin pihaa ei ole esitetty suunnitelmissa.

Ehdotuksessa on panostettu esteettömyyteen liiketilojen kohdalla. Riistatielle päin muodostuu laadukasta ja elävää katutilaa työhuoneineen ja liiketiloineen. Riistatien puoleista esteettömyyttä olisi hyvä lisätä.

Huoneistojakauman monipuolisuus, tilaratkaisujen toimivuus, viihtyisyys ja turvallisuus

Ehdotus noudattaa ns. avoimen rakentamisen periaatteita, ja mahdollistaa siten erittäin monipuolisen huoneistojakauman, joka on helposti muokattavissa kysynnän mukaisesti.

Asuntojen muuntojoustavuus, muunneltavuus ja monikäyttöisyys

Ehdotuksessa on ansiokkaasti ja havainnollisesti esitetty muuntojoustavuus avoimen rakentamisen periaatteiden mukaisesti: open plan peruskerros / suunnitelman mukainen peruskerros. Ratkaisu antaa helpolla tavalla mahdollisuuden soveltaa kohteeseen asukkaiden osallistumisen huoneistojen pohjaratkaisujen muotoutumiseen. Suunnitelmassa esitetyt mallipohjaratkaisut ovat sellaisenaankin toimivia ja monikäyttöisiä.

Muuntojoustavuus perustuu toimistorakentamisesta tuttuun pilari-palkkirakenneratkaisuun. Parkkihallin sijaitessa rakennuksen alla, on parkkipaikan mitoituksesta lähtevää moduuliajattelua luontevaa soveltaa tässä. Yleisesti ottaen ehdotus on erittäin rationaalinen ja toteutuskelpoinen.

Ehdotuksessa esitettyjen asuntojen keskipinta-ala perustuu Rovaniemen kysyntään. Kuitenkin vierekkäiset asunnot ovat tässä ratkaisussa jopa hyvin myöhäisessä vaiheessa yhdistettävissä toisiinsa.

Eläytyminen asuntosuunnitteluun uusien haasteiden ja asuntoihanteiden valossa

Avoimen rakentamisen ajatukset ja sen myötä muuntojoustavuus on ollut vuosikymmeniä asuntosuunnittelun keskustelun aiheena ja toivelistalla, mutta hitaasti asettumassa tuotantoon asti. Konsepti on kuitenkin rationaalinen ja toteutuskelpoinen, mikä on ehdotuksestakin selkeästi luetta-

vissa. Sellaisena ehdotus siis vastaa asuntosuunnittelun yhteen tärkeimmistä haasteista.

Ratkaisu antaa asukkaalle mahdollisuuden toteuttaa asuntoihanteitaan.

Suunnitelmassa esitetyt loft-asunnot sijaitsevat luontevasti sijoiteltuina ylimmässä kerroksessa ja maantasossa.

Kerhotilojen sijainti maantasokerroksessa on hyvä, ja sillä voidaan edistää yhteisöllisyyttä. Kellarissa on lisäksi kuntosali/harrastetila ja pesula.

Julkisivujen ja sisäänkäyntien arkkitehtoninen laatu, rakennusosien detaljit ja muotoilu

Rapatut julkisivut tuovat laatua.

Ratkaisujen ekologisuus ja elinkaaren ottaminen huomioon (materiaalien ja järjestelmien ympäristövaikutukset, energiatehokkuus sekä tekniset ratkaisut)

Rakennetekninen järjestelmä takaa mahdollisuuden elinkaaren huomioon ottamiselle.

Ehdotuksen pohjaratkaisu perustuu vyöhykejatteluun siten että huoneiston märkätilat sijaitsevat porraskäytävän puolella. Tilat on jäsennelty siten, että märkätilavyöhykkeessä voidaan helposti jättää huoneistokohtainen sauna toteuttamatta ja tehdä se vaatehuoneeksi. Tämä antaa mahdollisuuden tutkia yhteissaunan toteuttamista, ja vähentää näin huoneistokohtaisten saunojen määrää.

3.3.3 Ehdotus ”KEIDAS”

Ehdotuksen arkkitehtoninen kokonaisote ja omaleimaisuus

Arkkitehtoninen kokonaisote syntyy väriajattelulla, jossa jokaisella pihasyvennyksellä on selkeästi oma värityksensä viitesuunnitelman ajatusta seuraten. Räikeissä värivalinnoissa on kuitenkin ristiriita rakentamistapaohjeeseen nähden. Julkisivut on jäsennelty ruutuihin jotka syntyvät betonielementtien saumoista, joita on paikoin korostettu vaaka- tai pystysuuntaisin maaliraidoituksin. Lisäksi rakennusten kulmissa on valaistuja saateenkaarivärejä, mikä sellaisenaan on mainio ajatus. Kokonaisuus on levoton ja sitä hallitsee, värikentistä huolimatta, betonielementtirakentamisen lähiöistä tuttu perusilme joka ei tuo kaivattua uutta ilmettä Rovaniemen keskustaan.

Rakennusten liittyminen ympäristöön, ulkotilojen toimivuus ja viihtyvyys sekä idea taideteoksena

Yhdessä tasossa olevan autohallin jalanjälki suuri, mistä on haittaa pihan kasvullisuudelle: esitetyt komeat koivut eivät tule menestymään kannen

päällä. Autohallin pilarit hankaloittavat sen käyttöä. Invapaikkoja eikä polkupyörien säilytyspaikkoja ole esitetty.

Kevyen liikenteen väylälle ei käy kivituhkapinta.

Graffiti Aidan siirtäminen ensin työmaa-aidaksi ja sitten kylmän autohallin komistukseksi erinomainen. Tilataiteeksi esitetty led-valaistus seinäpinnoissa ei toimi yhdessä ehdotuksen muun värimaailman kanssa.

Huoneistojakauman monipuolisuus, tilaratkaisujen toimivuus, viihtyisyys ja turvallisuus

Toisin kuin ehdotuksen selostuksessa esitetään, huoneistot eivät ole valoisia, avaria, viihtyisiä tai helposti kalustettavia. Lähes kaikissa huoneistotyypeissä keittiö on erityisen pimeä. Kolmen huoneen tyyppissä, 66m², on erityisen pimeä sisääntulo käytävineen.

Asuntojen muuntojoustavuus, muunneltavuus ja monikäyttöisyys

Muunneltavuus on ratkaisussa tavanomaista: kahden pienen asunnon yhdistäminen yhdeksi isoksi. Huoneistojen sisäinen muuntojoustavuus on tavanomaista.

Eläytyminen asutosuunnitteluun uusien haasteiden ja asuntoihanteiden valossa

Portaalin kautta tuotetut palvelut on hyvä asia, mutta tämä ei ole riippuvainen tilaratkaisuista. Mitään erityisiä palvelutiloja tai ylimääräisiä yhteistiloja rakennukseen ei ole esitetty.

Julkisivujen ja sisäänkäyntien arkkitehtoninen laatu, rakennusosien detaljit ja muotoilu

Sandwich-betonielementtien maalaaminen esitetyllä idealla ei ole laadukas ratkaisu.

Ratkaisujen ekologisuus ja elinkaaren ottaminen huomioon (materiaalien ja järjestelmien ympäristövaikutukset, energiatehokkuus sekä tekniset ratkaisut)

Ehdotuksen selostuksessa on hyvin puututtu tärkeisiin aiheisiin energiatehokkuuteen ja sen myötä rakentamisen laatuun liittyen.

3.3.4 Ehdotus ”KOTIKULMAT”

Ehdotuksen arkkitehtoninen kokonaisote ja omaleimaisuus

Ehdotuksessa on viitesuunnitelmassa esitetyn vaihtoehto 1 mukainen jäsentely. Kokonaisuus on rauhallinen ja hallittu.

Rakennusten liittyminen ympäristöön, ulkotilojen toimivuus ja viihtyvyys sekä idea taideteoksesta

Pihalle esitetyt porras- ja luiskaratkaisut sekä soratiet eivät luo viihtyisyyttä. Ehdotettu taide on interaktiivisuudessaan hyvä ja luo pimeään vuodenaikaan viihtyisää ja iloista tunnelmaa.

Huoneistojakauman monipuolisuus, tilaratkaisujen toimivuus, viihtyisyys ja turvallisuus

Esitetyt asuntojen perusratkaisut eivät ole toimivia, paitsi ansiokkaissa havainnekuivissa esitetyt kolme asuntotyyppiä, joista kaksi on kaksikerroksisia, ja näin erityisasuntoja.

Yhteistilat on sijoitettu kellariin.

Asuntojen muuntojoustavuus, muunneltavuus ja monikäyttöisyys

Keittiöt ovat lähes kaikissa asuntotyypeissä pimeitä tai muuten epäkäyttännöllisiä, ja huoneistoissa on paljon käytäviä.

Muunneltavuus on vain hieman tavanomaista parempaa: kahden pienen asunnon yhdistäminen yhdeksi isoksi. Rakenteellista muuntojoustavuutta ei ole esitetty piirroksissa.

Ehdotuksessa on huoneistoja joita ei voi toteuttaa, koska joidenkin huoneiden pääikkunasta ei ole suoraa yhteyttä Rakmk G 1 mukaisesti.

Eläytyminen asuntosuunnitteluun uusien haasteiden ja asuntoihanteiden valossa

Ehdotuksessa on keskitytty julkisivujen suunnitteluun ansiokkaasti.

Julkisivujen ja sisäänkäyntien arkkitehtoninen laatu, rakennusosien detaljit ja muotoilu

Julkisivut viitesuunnitelman hengen mukaiset ja niiden detaljisuunnitteluun on ehdotuksessa hyvin paneuduttu. Julkisivumateriaalina on pääosin kuitusementtilevy ja osin rapattu tiili.

Ratkaisujen ekologisuus ja elinkaaren ottaminen huomioon (materiaalien ja järjestelmien ympäristövaikutukset, energiatehokkuus sekä tekniset ratkaisut)

Ei esitetty.

3.3.5 Ehdotus ”LAPPARI”

Ehdotuksen arkkitehtoninen kokonaisote ja omaleimaisuus

Ehdotuksen arkkitehtoninen kokonaisote on erittäin tyylikäs. Julkisivuilla on yksinkertaisista aineksista saatu aikaan elävä ja vaihteleva kokonaisuus. Mustaa ja valkoista on käytetty tasapainoisesti, ja tehostevärejä on sopi-

vassa suhteessa. Mustan värin käyttö ei kuitenkaan ole rakentamistapaohjeen mukaista. Sen soveltuvuutta pidetään kyseenalaisena juuri tällä paikalla. Värimaailman muuttaminen jatkossa veisi kenties ehdotukselta sen ansioita.

Rakennusten liittyminen ympäristöön, ulkotilojen toimivuus ja viihtyvyys sekä idea taideteoksesta

Yhdessä tasossa olevan autohallin jalanjälki on suuri, mistä on haittaa pihan kasvillisuudelle. Ehdotuksessa on huomioitu kuitenkin kansirakenteen rajoitteet. Autohalli on sekava ja osa paikoista on hankalakäyttöisiä, myöskään autopaikkavaade ei täyty. Polkupyörien varastotilat puuttuvat.

Piharatkaisu on selkeä, ja päiväkotitarve on otettu huomioon. Esitetyt reitti-, tilankäyttö- ja korkeusratkaisut ovat toimivia. Maantasokerroksen asuntoihin liittyvät piha-alueet rakenteineen tulisi olla kokonaisuudessaan tontin puolella

Valokaaret-tilataide on mielenkiintoinen ja selkeä, ja liittää alueen halki kulkevaa raittia hyvin ympäröiviin alueisiin.

Huoneistojakauman monipuolisuus, tilaratkaisujen toimivuus, viihtyisyys ja turvallisuus

Ehdotuksessa on hyvin suunnitellut pohjat. Läpitalon huoneistoja jotka ovat keskipinta-alaltaan kilpailun suurimpia. Tällä ratkaisulla on myös vältytty pitkiltä käytäviltä porrashuoneessa, niiden muodostuessa näin viihtyisiksi.

Ehdotuksessa on sisäänvedetyt parvekkeet, mikä tuo asuntoihin viihtyisyyttä.

Asuntojen muuntojoustavuus, muunneltavuus ja monikäyttöisyys

Ei esitetty

Eläytyminen asutosuunnitteluun uusien haasteiden ja asuntoihanteiden valossa

Ehdotuksessa on paneuduttu julkisivuihin, ja tätä kautta asuinympäristön viihtyisyyteen.

julkisivujen ja sisäänkäyntien arkkitehtoninen laatu, rakennusosien detaljit ja muotoilu

Ehdotus on hallittu kokonaisuus.

Ratkaisujen ekologisuus ja elinkaaren ottaminen huomioon (materiaalien ja järjestelmien ympäristövaikutukset, energiatehokkuus sekä tekniset ratkaisut)

Ei esitetty

3.3.6 Ehdotus ”NASKUTTAJA”

Ehdotuksen arkkitehtoninen kokonaisote ja omaleimaisuus

Ehdotuksessa on jalostettu viitesuunnitelman aiheita, ja arkkitehtoninen kokonaisote on hallittu ja mielenkiintoinen.

Rakennusten liittyminen ympäristöön, ulkotilojen toimivuus ja viihtyvyys sekä idea taideteoksesta

Pihasuunnitelma on viitteellinen. Päiväkotipiha on erotettu omaksi alueeksi, mikäli päiväkoti toteutuu. Taideteos edustaa perinteistä veistostaidetta, joka näin suuressa mittakaavassa soveltuu kohteeseen.

Huoneistojakauman monipuolisuus, tilaratkaisujen toimivuus, viihtyisyys ja turvallisuus

Ehdotuksessa on läpitalon huoneistoja, jotka kuitenkin osoittavat heikkouksensa eli pimeään keskiosan jossa keittiö sijaitsee. Parvekevyöhyke tuo lisää pimennystä huoneistoon.

Asuntojen muuntojoustavuus, muunneltavuus ja monikäyttöisyys

Käytävän varteen keskitetty talotekniikka ja märkätilat mahdollistavat jonkin verran asunnon sisäistä muuntojoustavuutta pienemmissä huoneistoissa.

Eläytyminen asuntosuunnitteluun uusien haasteiden ja asuntoihanteiden valossa

Ehdotuksessa on paneuduttu julkisivujen tunnelmaan, ja tätä kautta asuinympäristön viihtyisyyteen. Pyrkimys joustavuuteen asunnoissa hyvä muttei erityisen onnistuneesti esitetty.

Julkisivujen ja sisäänkäyntien arkkitehtoninen laatu, rakennusosien detaljit ja muotoilu

Melko viitteellisesti esitetty julkisivusommittelu perustuu viitesuunnitelman mukaiseen väri vaihteluun sekä jo siinä esitettyihin muodikkaisiin ”valle-erkkereihin”. Ehdotuksen vyöhykejajattelun mukaisesti osaan julkisivuista on lisätty parvekevyöhyke, jolloin nämä julkisivut muodostuvat kevytrakenteisesta ruudukosta parvekelaseineen. Sen toteuttaminen käyttäen koko rakennuksen julkisivuihin esitettyä eristerappausta ei välttämättä tuota havainnekuvin esitettyä eteeristä vaikutelmaa vaan vaatii runsaampaa detajikkua. Eristerappauksen käyttö ei ole rakentamistapaohjeiden mukainen.

Ratkaisujen ekologisuus ja elinkaaren ottaminen huomioon (materiaalien ja järjestelmien ympäristövaikutukset, energiatehokkuus sekä tekniset ratkaisut)

Ehdotuksessa ei ole erityisesti perehdytty aiheeseen. Ehdotettu julkisivujen eristerappaus ei ole erityisen ekologinen ratkaisu.

4 KILPAILUN RATKAISU

4.1 Kilpailun ratkaisu

Kilpailu on tarjonnut uusia näkökulmia ja ratkaisumalleja Lapinaukean asemakaavan toteuttamiseksi erityisesti asuntosuunnittelun ja kaupunkikuvalliset tavoitteiden toteutumiseksi. Arviointiryhmä on korostanut erityisesti asuntojen muuntojousteltavuutta, huoneistojen toimivuutta, huoneistokauman monipuolisuutta sekä julkisivuratkaisujen laadukkuutta.

Arviointiryhmä päätyi yksimielisesti jakamaan ensimmäisen palkinnon ehdotukselle nimimerkiltään ”Jäljet”. Muita ehdotuksia ei asetettu paremmuusjärjestykseen.

Ehdotus ”Jäljet” toteuttaa parhaiten kilpailulle asetetut arvosteluperusteiden mukaiset tavoitteet. Kilpailuehdotuksessa on ansiokkaasti ja hallitusti toteutettu julkisivujen väriytyksen ja jäsenöinnin kokonaisuus. Valittu rakenteellinen järjestelmä mahdollistaa toimivan ja rationaalisen toteuttamisen aina autohallikerroksista lähtien sekä todellisen asuntojen muuntojoustavuuden avoimen rakentamisen periaatteiden mukaisesti. Ehdotus tarjoaa erittäin kehityskelpoisen pohjan jatkosuunnittelulle.

4.2 Suositus jatkotoimenpiteiksi

Arviointiryhmä suosittelee, että kortteli luovutetaan ehdotuksen ”Jäljet” laatineelle toteuttajalle ja työryhmälle.

Jatkosuunnittelussa tulisi tutkia yhteistilojen merkitystä esim. yhteissaunojen osalta, ilmanvaihtokonehuoneiden sijoitusta kaavamääräysten mukaisesti sekä pyörävarastojen sijoitusta rakennuksiin.

4.3 Arvostelupöytäkirjan varmennus

Rovaniemellä 27.3.2013

Sulo Paksuniemi
ympäristölautakunnan puheenjohtaja

Antti Hietakangas
teknisen lautakunnan puheenjohtaja

Riku Tapio,
kaupunginhallituksen nimeämä jäsen, puheenjohtaja

Juhani Juuruspölvö
kaupunginhallituksen nimeämä jäsen

Liisa Mariapori
kaupunginhallituksen nimeämä jäsen

Marjo Rundgren
kaupunginhallituksen nimeämä jäsen

Aatos Nätyнки
kaupunginhallituksen nimeämä jäsen

Tarja Outila
kaavoituspäällikkö

Jorma Korva
kaupunginarkkitehti, sihteeri

Taina Lehtinen
kaupungeodeetti

Jonna Vinberg
rakennustarkastaja

Olli Peuraniemi
kaupungininsinööri

Pia Ilonen
kaupunkikuvatöryhmän ulkopuolinen asiantuntijajäsen

4.4 Nimikuorten avaus

Arviointiryhmän 25.3.2013 pitämän ratkaisukokouksen jälkeen puheenjohtaja Riku Tapio, kaavoituspäällikkö Tarja Outila, arkkitehti Pia Ilonen ja kilpailusihteeri Jorma Korva avasivat kilpailuehdotusten nimikuoret ja ilmoittivat asiasta voittaneen ehdotuksen tekijöille. Myös muille osallistujille ilmoitettiin voittanut nimimerkki.

Ehdotusten tekijät paljastetaan kaupunginhallituksen 8.4.2013 tekemän päätöksen jälkeen 9.4.2013 pidettävässä julkistamistilaisuudessa.

LAPINAUKEAN TONTINLUOVUTUSKILPAILU

PÖYTÄKIRJA

Arviointiryhmän kolmas kokous

Aika: Maanantai 8.4.2013 klo 10.00- 11.30
Paikka: Kokoustila Harbin, kaupungintalo, Hallituskatu 7, 3. kerros
Aihe: Arviointiryhmän kolmas kokous, kilpailun ratkaisu
Läsnä:

Liisa Mariapori, kh:n nimeämä jäsen
 Jonna Vinberg, rakennustarkastaja
 Aatos Nätyнки, kh:n nimeämä jäsen
 Mirja Vääräniemi, kaupunginpuutarhuri
 Raimo Lahdenperä, Napapiirin veden edustaja
 Juhani Juuruspolvi, kh:n nimeämä jäsen
 Olli Peuraniemi, kaupungininsinööri
 Marjo Rundgren, kh:n nimeämä jäsen
 Sulo Paksuniemi, ympäristölautakunnan puheenjohtaja
 Kaisa Kinnunen, projektityöntekijä

Poissa

Antti Hietakangas, teknisen lautakunnan puheenjohtaja
 Riku Tapio, kh:n nimeämä jäsen
 Tarja Outila, kaavoituspäällikkö
 Jorma Korva, kaupunginarkkitehti, kilpailusihteeri
 Taina Lehtinen, kaupungingeodeetti
 Markus Tykkyläinen, Rovaniemen energian edustaja
 Pia Ilonen, kaupunkikuvatyöryhmän ulkopuolinen asiantuntijajäsen
 Asiantuntijat
 Pekka Latvala, Tilaliikelaitoksen johtaja

Esityslista:**1. Kokouksen avaus ja päätösvaltaisuus**

Kaavoituspäällikkö Tarja Outila avasi kokouksen ja poistui paikalta 10.20. Puheenjohtajaksi valittiin Juhani Juuruspolvi ja sihteeriksi Kaisa Kinnunen. Todettiin läsnäolijat sekä kokous päätösvaltaiseksi. Edellisen kerran kokouksen jälkeen on tullut seikkoja, joiden seurauksena työt laitetaan paremmuusjärjestykseen.

2. Kilpailuehdotusten asettaminen paremmuusjärjestykseen.

Edellisen kerran kokouksen jälkeen on tullut seikkoja, joiden seurauksena työt on laitettu paremmuus järjestykseen.

1. Jäljet
2. Naskuttaja
3. Cadenza
4. Kotikulmat
5. Lappari
6. Keidas

4.5 Arvostelupöytäkirjan varmennus

Rovaniemellä 8.4.2013

Sulo Paksuniemi
ympäristölautakunnan puheenjohtaja

Olli Peuraniemi
kaupungininsinööri

Juhani Juuruspölvä
kaupunginhallituksen nimeämä jäsen

Liisa Mariapori
kaupunginhallituksen nimeämä jäsen

Marjo Rundgren
kaupunginhallituksen nimeämä jäsen

Aatos Nätyntki
kaupunginhallituksen nimeämä jäsen

Kaisa Kinnunen
Projektityöntekijä, sihteeri

Jonna Vinberg
rakennustarkastaja

TEKNINEN: 879 /2012

162 § Lapinaukean tontinluovutuskilpailu

EI JULKINEN (Julkisuuslaki 6 § 3 kohta)

Maankäyttö 26.3.2013 JK, TO:

Aiemmat käsittelyvaiheet:

Kh 11.6.2012, 243 §

Kh 3.9.2012, 345 §

Kh 10.9.2012, 363 §

Kh 4.2.2013, 35 §

Kaupunginhallitus päätti 11.6.2012 käynnistää Lapinaukean alueen korttelissa 3256 sekä viereisellä VP, pp/h-alueella tontinluovutuskilpailun. Kilpailuohjelman kaupunginhallitus hyväksyi samassa kokouksessa. Kilpailu käynnistyi 18.6.2012 ja päättyi 16.11.2012. Kilpailuun jätettiin kuusi ehdotusta.

Kilpailun tarkoituksena oli:

- tuottaa arkkitehtoninen, kaupunkikuvallisesti omaleimainen, toiminnallisesti korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen suunnitelma korttelin 3256 ja pyörätie/viheralueen (VP, pp/h) toteuttamisen pohjaksi
- hakea hyvien kansainvälisten esimerkkien taseisia ratkaisuja, jotka korostavat korttelin estetiikkaa ja imagoa modernin rakentamisen esimerkkinä
- löytää vaihtoehtoisia ratkaisuja kaupunkimaiseen kerrostaloasumiseen
- tarjota laadultaan korkeatasoinen ja vetovoimainen asuntoalue ydinkeskustan tuntumaan
- valita korttelille toteuttaja löytää viheralueelle arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas toteutus

Kortteliin tulee rakentaa vapaarahoitteisia omistustaloja. Tontin vuokrahinta on määritelty ennen kilpailun käynnistymistä. Kortteli luovutetaan toteuttajalle, joka esittää kilpailuohjelman mukaisesti korkealaatuisimmaksi arvioidut suunnitelmat. Kilpailu ratkaistaan rakennusten ja ympäristön arkkitehtonisen ja teknisen laadun sekä asuttavuuden perusteella. Kilpailun voittaja sitoutuu toteuttamaan korttelin 3256 sekä kilpailualueeseen kuuluvan korttelien 3255 ja 3256 välisen pyörätien/viheralueen (VP, pp/h).

Arviointiryhmään kuuluivat seuraavat henkilöt:

Sulo Paksuniemi, ympäristölautakunnan puheenjohtaja

Antti Hietakangas, teknisen lautakunnan puheenjohtaja

Riku Tapio, kaupunginhallituksen nimeämä jäsen, puheenjohtaja

Juhani Juuruspolvi, kaupunginhallituksen nimeämä jäsen
Liisa Mariapori, kaupunginhallituksen nimeämä jäsen
Marjo Rundgren, kaupunginhallituksen nimeämä jäsen
Aatos Nätyнки, kaupunginhallituksen nimeämä jäsen
Tarja Outila, kaavoituspäällikkö
Jorma Korva, kaupunginarkkitehti, sihteeri
Taina Lehtinen, kaupungingeodeetti
Jonna Vinberg, rakennustarkastaja
Olli Peuraniemi, kaupungininsinööri
Pia Ilonen, arkkitehti, kaupunkikuvatyöryhmän ulkopuolinen asiantuntijajäsen

Asiantuntijat

Pekka Latvala, Tilaliikelaitoksen johtaja
Mirja Vääräniemi, kaupunginpuutarhuri
Markus Tykkyläinen, Rovaniemen Energian edustaja
Raimo Lahdenperä, Napapiirin veden edustaja

Arviointiryhmä on kokoontunut 22.2.2013 ja 25.3.2013.

Kilpailuehdotukset tuli varustaa nimimerkeillä, ja tekijätiedot tuli olla suljetuissa kuorissa, joita ei ennen voittajanimerkin ratkaisua avattu. Kaupunki ei maksanut kilpailuun osallistujille palkkioita ehdotusten laadinnasta.

Saapuneiden ehdotusten nimimerkit ovat:

”CADENZA”, ”JÄLJET”, ”KEIDAS”, ”KOTIKULMAT”, ”LAPPARI” ja ”NASKUTTA-JA”.

Kaikki ehdotukset täyttivät kilpailuohjelman vaatimukset ja otettiin arvosteltaviksi. Kilpailun antia voidaan pitää erittäin hyvänä. Kilpailu on tarjonnut uusia näkökulmia ja ratkaisumalleja Lapinaukean asemakaavan toteuttamiseksi erityisesti asunto-suunnittelun ja kaupunkikuvalliset tavoitteiden toteutumiseksi. Arviointiryhmä on korostanut erityisesti asuntojen muuntojoustavuutta, huoneistojen toimivuutta, huoneistojakauman monipuolisuutta, kaupunkikuvallisia seikkoja sekä julkisivuratkaisujen laadukkuutta.

Arviointiryhmä päätyi kokouksessaan 25.3.2013 yksimielisesti jakamaan ensimmäisen palkinnon ehdotukselle nimimerkiltään ”JÄLJET”. Muita ehdotuksia ei asetettu paremmuusjärjestykseen.

Ehdotus ”JÄLJET” toteuttaa parhaiten kilpailulle asetetut arvosteluperusteiden mukaiset tavoitteet. Kilpailuehdotuksessa on ansiokkaasti ja hallitusti toteutettu julkisivujen värityksen ja jäsennöinnin kokonaisuus. Valittu rakenteellinen järjestelmä mahdollistaa toimivan ja rationaalisen toteuttamisen aina autohallikerroksista lähtien sekä todellisen asuntojen muuntojoustavuuden avoimen rakentamisen periaatteiden mukaisesti. Ehdotus tarjoaa erittäin kehityskelpoisen pohjan jatko-suunnittelulle.

Liite 1: Arviointiryhmän pöytäkirja 22.2.2013

Liite 2: Arviointiryhmän pöytäkirja 25.3.2013

Kilpailuohjelman mukaisesti ratkaisusta päättää kaupunginhallitus, joka samalla tekee myös tonttien 3-3256-1 ja 3-3256-2 varauspäätökset. Kaupunki perii varauspäätökseen liittyvän tonttien varausmaksun, jonka suuruus on tontin vuosivuokra (perusmaksu) ja tontin lohkomismaksu.

Esitys Kaupunginjohtaja Esko Lotvonen:

Kaupunginhallitus päättää

1. että kilpailuehdotukset asetetaan arviointiryhmän esittämään paremmuusjärjestykseen (liite 2 ja 3)
2. todeta, että Peab Oy on 8.4.2013 peruuttanut Peab Oy:n työryhmien osallistumisen Lapinaukean tontinluovutuskilpailuun,
3. todeta, että Peab Oy:n peruutusilmoituksen jälkeen Lapinaukean tontinluovutuskilpailun paremmuusjärjestys on liitteen 4 mukainen, ja
4. jakaa ensimmäisen palkinnon nimimerkille "Naskuttaja"
5. varaa tontit 3-3256-1 ja 2 voittaneen ehdotuksen toteuttajalle.

Lisäksi kaupunginhallitus päättää, että Lapinaukean tontinluovutuskilpailun julkistamistilaisuus pidetään 9.4.2013 klo 15.00 kaupungintalolla valtuustosalissa.

Kaupunginhallitus 8.4.2013, 162 §:

Martti Anttila ja Riku Tapio poistuivat esteellisinä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Hallintolaki 28 § 7 kohta).

Kaavoituspäällikkö Tarja Outila selosti asiaa.

Päätös Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti kaupunginjohtajan esityksen mukaisesti.