

15.4.2026

LIITE: Laatuarviointi

Tontinluovutustarjouskilpailu, 638-13-6009-3
Toukokuoren rakentamaton yhtiömuotoinen tontti
 Tarkmansintie 9, Toukovuori

Kaupunkisuunnittelu ja elinkeinopalvelut arvioivat tarjouksiin sisällytettyä alustavaa suunnitelmaa rakentamisesta, sen suhteesta asemakaavaan ja toteutumiseen sekä toimijoiden vakavaraisuutta ja toimintakonseptin menestymisedellytyksiä.

Alustavissa suunnitelmissa ei ole ollut mahdollista eritellä asemakaavapoikkeamia, joita lopullisessa hakemuksessa voidaan joutua tunnistamaan tässä havaittua useampiakin. Kokonaisuus on kuitenkin merkityksellisin arvioinnin kannalta.

Kaikissa tarjouksissa asemakaavasta poiketaan, käyttötarkoituksen takia, ainakin:

- autopaikkamäärästä, käytetty yleensä 1 ap / 100 k-m², po. 1 ap / 80 k-m²
- vierasautopaikkoja ei ole mitoitettu, po. 1 ap / 700 k-m²
- polkupyöräpysäköintimääräystä on sovellettu enemmän tai vähemmän
- asukkaiden yhteistilavaatimuksesta mahdollisesti poiketaan, mutta toki kohteissa on paljonkin yhteistilaa.

Tarjous, Lumme – Hoivakumppanit – Vexatec – Joksu

Palveluntuottaja: Hoivakumppanit
Omistaja ja rakennuttaja: Lumme Palvelukiinteistöt
Rakennusliike: Vexatec
Arkkitehti: Joksu, Helsinki

Yksi L:n muotoinen kaksikerroksinen massa sijoittuu asemakaavan mukaisesti kiinni Aurinkomäen puoleiseen rakennusalan rajaan ja kääntyy tontin länsireunassa pohjoiseen. Rakennusalan raja ei ylitä. Autopaikat sijoittuvat tontin pohjoisosaan ja ajoliittymä tontin pohjoisreunalle, mikä on pieni poikkeaminen kaavasta. Kaava on tässä kohdin tulkintainen, mutta tarkoitus on ollut ohjata tonttiliittymä tontin itä- tai länsipäätyyn. Selkeämpi poikkeaminen on tontin itäosan Aurinkomäentien puoleisesta rakennusalan rajasta, johon ei sijoitu rakentamista. Tontin itäosaan jää viehättävä ”villimaisema”, mikä kompensoi muuten autojen varaamaa piha-aluetta. Toisaalta villimaisema näyttäisi jäävän asukkaiden ulottumattomiin, aidatun ja esteettömän piha-alueen ulkopuolelle ja sisältää mittavan luiskan. Massoitteluratkaisusta johtuen piha nousee varsin ylös, minkä seurauksena tontti rajautuu Aurinkomäentiehen hieman keinotekoisesti. Tontinkäyttöratkaisu jättää itäosaan kaupunkikuvallisen aukkopaikan. Rakennuksen massoittelun takia keskeinen piha jää varjoisaksi. Tarkkaan ottaen varsinaista ulkoilupihaa ei ole lainkaan.

15.4.2026

Arkkitehtuuri on selkeälinjaista, mutta myös vaatimatonta. Vaakajako keskellä julkisivua antaa hieman halvan vaikutelman, kuten myös tontin itäosalla jo hyvin korkeaksi nouseva, joskin kivipäällysteinen sokkeli. Sinänsä alueella on toki korkeitakin sokkeleita. Kermikate poikkeaa hieman rakentamistapaohjeesta (pitäisi olla saumapelti). Metalliset poistumistiekierreportaat ovat ankeahkoja.

Asemakaavan toteutumisen kannalta merkittävin poikkeaminen on tontin itäosassa, jossa rakennus ei sijoitu rakennusalan rajaan kiinni, vaan tähän kohtaan jää kaupunkikuvallinen aukko. Lisäksi vähäisempi poikkeaminen on ajoneuvoliittymän sijoittelusta ja toki kaikkia tarjouksia koskevat poikkeamiset myös tässä. Sinänsä poikkeamiset on tulkittava tarjouskilpailun hengen mukaisiksi. Kaupunkikuvan kannalta tarjous vaikuttaa valitettavasti hieman vaatimattomalta ja korkeiden sokkelien takia väkinäiseltä. Asukkaille ei ole esitetty juurikaan ulkoilutilaa.

Toimijoiden vakavaraisuus ei ole ollut todennettavissa. Tämä vaikeuttaa toimintakonseptin liiketoiminnallisten edellytysten arviointia. Palveluasumisen konseptia sinänsä voi kuitenkin pitää toimivana.

Laatupistearvio on 5/10.

Tarjous, Mehiläinen ym.

Palveluntuottaja: Mehiläinen Group

Projektikonsultti: Kaarna Group

Omistaja: yksityinen merkittävä pohjoismainen rahasto, nimeä ei ilmoitettu

Rakennusliike: Pajala Etelä-Suomi Oy

Arkkitehti (tarjousvaiheessa): Arkkitehtitoimisto Graadi Oy, Oulu

Yksi taitetun suorakaiteen muotoinen massa sijoittuu asemakaavan mukaisesti Aurinkomäentien suuntaisesti. Ajoneuvoliittymät ovat tontin itä- ja länsiosasta kaavan mukaan. Autopaikat sijoittuvat koillisosaan, jolloin tontin luoteisosaan saadaan aurinkoinen oleskelupiha-alue. Saattoliikennealue valtaa tontin keskiosan. Koska julkisivuista ei ole yhtä pihanäkymää enempää aineistoa, on arvioitava, että Aurinkomäentien puoleinen korkeammaksi nouseva sokkeli käsitellään asemakaavan mukaisesti kiviverhottuna.

Arkkitehtuurista ei saa kunnollista kokonaisvaltaista kuvaa, mutta ainoan havainnekuvan perustella se vaikuttaa korkealaatuiselta. Katteen väri ei vastaa rakentamistapamääräyksiä (tulisi olla tumma ja peltiä – näyttää hieman tiilikatteelta). Puujulkisivu antaa ilmavan vaikutelman, mutta kuultoväriyty poikkeaa kaavasta hieman. Värisävy sinänsä on hyväksyttävissä. Kellarin käyttö on sinänsä kekseliästä, koska näin saadaan hyödynnettyä pääkerrokset varsinaiseen asuinkäyttöön. Päätyjen poistumistieportaat ilmeisesti saadaan osittain verhoiltua osaksi päämassaa.

Katteen väriä lukuun ottamatta muita tarjouskohtaisia poikkeamisia asemakaavasta ei juuri näyttäisi olevan, mutta korkeussuhteita ja kadun puoleisen sokkelin käsittelyä ei ole esitetty lainkaan, joten tämä vaikuttaa väistämättä arviointiin.

15.4.2026

Toimijat on arvioitu vakavaraisiksi, ja liiketoimintakonsepti on uskottava samoin kuin palveluasumisen toiminnallinen konsepti.

Laatupistearvio on 7/10.

Tarjous, Yrjö ja Hanna Hoiva

Palveluntuottaja: Yrjö ja Hanna Hoiva -konserni

Omistaja: Northern Horizon, pohjoismainen varainhoitaja

Rakennusliike: ei ilmoitettu tai ei tiedossa

Arkkitehti (tarjousvaiheessa): Arco Architecture Company

Yksi taitetun suorakaiteen muotoinen massa sijoittuu asemakaavan mukaisesti Aurinkomäentien suuntaisesti. Ajoneuvoliittymä on tontin koillisnurkassa asemakaavan mukaan. Autopaikat sijoittuvat keskelle tonttia, jolloin tontin pohjoisosaa jää kokolailla hyödyntämättä. Saattoliikennealue sisältyy pysäköintialueeseen, jonka tilankäyttö on tältä osin tehokasta. Pieni aurinkoinen oleskelupiha on autopaikkojen jatkeena tontin länsiosassa, mutta hieman ikävästi syvennyksessä. Piha jää siis länsi- ja pohjoisosasta ympäristöä alemmas. Toisaalta tämä osoittaa, että tontin korkeussuhteet on tutkittu jo tarjousvaiheessa hyvinkin yksityiskohtaisesti. Aurinkomäentien puoleinen korkeammaksi nouseva sokkeli käsitellään asemakaavasta poiketen köynnösäleikoilla ja osittain porrastamalla julkisivuverhousta. Massan ns. ulkokulmassa oleva kookkaan parvekkeen alustila on kuvattu avoimena, mikä ei ole hyvä ratkaisu. Luonnonkiviverhous on siis jätetty kokonaan pois suunnitelmasta, mikä on selkeä poikkeaminen asemakaavasta.

Arkkitehtuuri vaikuttaa korkeatasoiselta ja huolellisesti tutkitulta – yksityiskohtia myöden.

Sokkelin luonnonkivikäsitteilyn pudottaminen pois on selkeä poikkeaminen kaavasta, mukaan lukien myös muita tarjouksia koskevat poikkeamiset. Muuten pihan uppoaminen ikään kuin syvennykseen vaikuttaa hieman ikävältä, mutta toisaalta kuvaa sitä tarkkuustasoa, jolla esitys on rehellisesti laadittu. Pieni polkupyörävarasto pihan keskellä saattaa poiketa rakennusalan rajasta.

Toimija on arvioitu vakavaraiseksi. Liiketoimintakonsepti on sekä liiketoiminnan että sisällön valossa uskottava.

Laatupistearvio on 9/10.