



Helsinki

Oulunkylän keskustan suunnittelu

Työohjelma

Sisällysluettelo

1. Toimeksianto	3
1.1 Toimeksiannon järjestäjät, tarkoitus ja luonne	3
1.2 Hankkeen perustietoja	3
1.3 Ohjausryhmä	5
1.4 Aikataulu	5
2. Toimeksiannon lähtötiedot	6
2.1 Konsultille toimitettavat asiakirjat	6
2.2 Aloitustapaaminen	6
2.3 Toimeksiannon liittyminen kaavoitukseen ja jatkotoimenpiteet	7
2.4 Suunnitelmien käyttöoikeus	7
3. Suunnittelualueen kuvaus	8
3.1 Suunnittelualueen sijainti ja laajuus	8
3.2 Suunnittelualue	12
3.3 Suunnittelualueen ympärillä	13
3.4 Liikkuminen ja pysäköinti	13
3.5 Ympäristön häiriötekijät	14
3.6 Maaperä ja rakennettavuus	14
3.7 Yhdyskuntatekninen huolto	14
4. Toimeksiannon suunnitteluohjeet	15
4.1 Yleiset tavoitteet	15
4.2 Toiminnalliset tavoitteet	15
4.3 Rakentamisen mitoitus	16
4.4 Kaupunkikuvalliset tavoitteet	17
4.5 Liikkuminen ja pysäköinti	17
1.1 Rakennukset ja pihat	18
1.2 Ympäristön häiriötekijät	18
1.1 Maaperä ja rakennettavuus	19
1.3 Yhdyskuntatekninen huolto	19
2. Yhteenveto suunnittelutavoitteista	20
3. Suunnitteluasiakirjojen laadintaohjeet	21
3.1 Valmiit suunnitteluasiakirjat	21
3.2 Ehdotusten sisältö ja esitystapa	22
3.3 Asiakirjojen sisäänjätö	22

1. Toimeksianto

1.1 Toimeksiannon järjestäjät, tarkoitus ja luonne

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus yhteistyössä Raide-Jokeri-projektin kanssa järjestää toimeksiannon Oulunkylän keskustan suunnittelusta. Tavoitteena on kehittää keskustasta viihtyisä, monipuolinen ja vetovoimainen kaupunginosakeskus, jossa on helppo liikua. Työn pääpainona on reittien ja toimintojen kuten kaupan, palvelujen, asumisen ja pysäköinnin sijoittaminen keskustaan toimivaksi kokonaisuudeksi. Suunnitteluratkaisujen tulee myös istua luontevaksi osaksi oulunkyläläistä rakennettua ympäristöä ja maisemaa. Toimeksiannon tarkoituksena on tehdä kaksi eri lähtökohtaan perustuvaa korkeatasoista ja toteuttamiskelpoista suunnitelmaa.



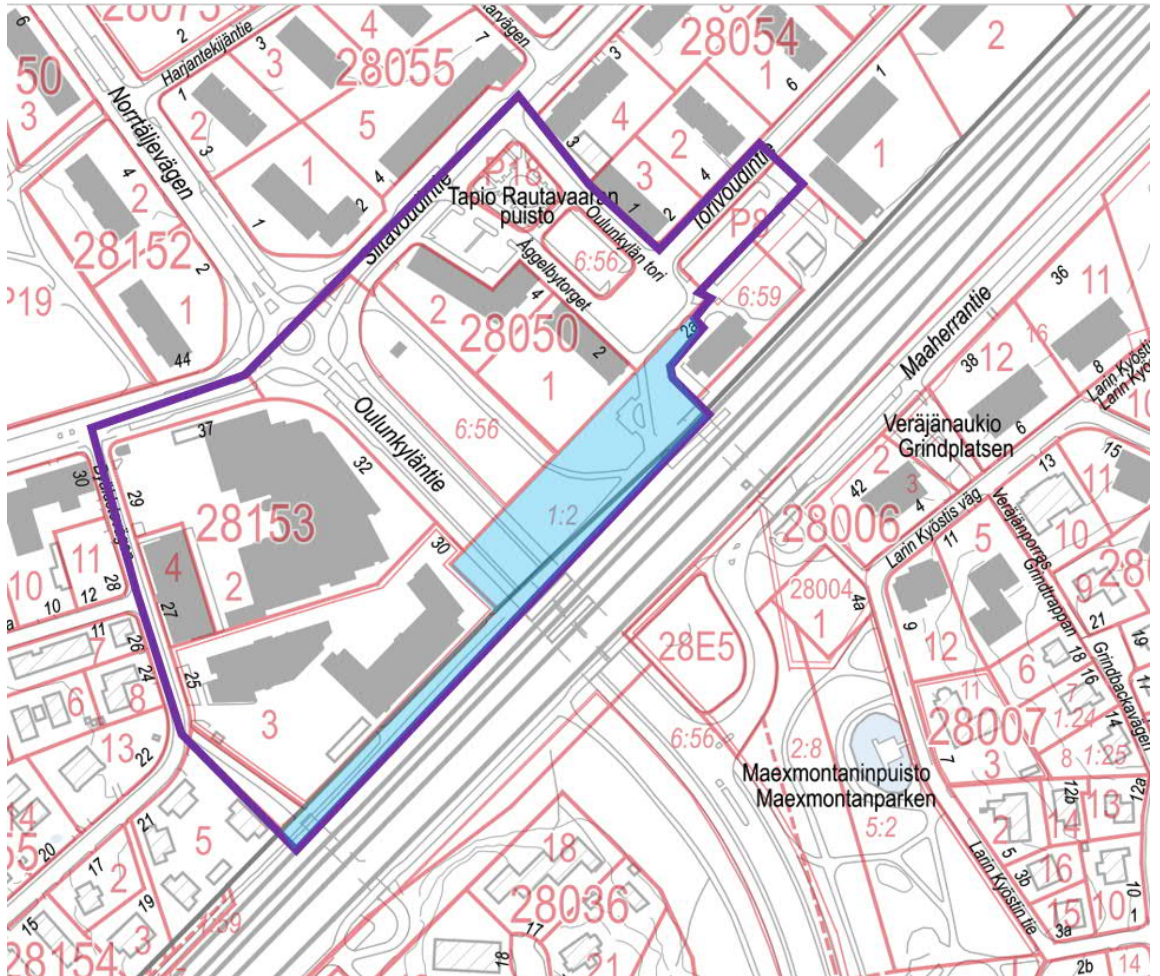
1.2 Hankkeen perustietoja

Oulunkylän keskustan kehittäminen liittyy kaupungin kasvuun ja sen myötä asuntojen ja työpaikkojen lisäämistavoitteisiin erityisesti alueilla, jotka tukeutuvat hyvin joukkoliikenneyhteyksiin. Oulunkylän sijainti pääradan ja Raide-Jokeri -pikaratikan risteyksessä on tässä suhteessa ihanteellinen.

Oulunkylän keskustassa kerrosalan pääpaino on asumisella sekä kaupallisilla ja julkisilla palveluilla. Toimitilaa ei ole perusteltua sijoittaa isossa määrin Oulunkylän keskustaan. Käpylän aseman ympäristöön rakentunut Tuusulanväylään tukeutuva työpaikka-alue sijaitsee vain n. kilometrin päässä Oulunkylän asemasta ja alueen toimitilat lisääntyvät Tuusulan bulevardin ja Käpylän aseman ympäristön kehittymisen myötä.

Oulunkylän asukasmäärä on n. 14 000. Lainvoimaisten asemakaavojen rakentua lähivuosina alueelle on tulossa n. 3 000 uutta asukasta. Lisäksi käynnissä on asemakaavanmuutoksia mm. Oulunkyläntien ympäristöön. Asukasmäärä tulee lisääntymään reilulla kolmanneksella nykyisestä vuoteen 2030 mennessä.

Suunnittelualueeseen kuuluvat Oulunkylän keskustan kaupallisten ja julkisten palvelujen kortteli 28153 ja Oulunkylän torin ympäristön kortteli 28050 viereisine puisto- katu-, pysäköinti- ja rata-alueineen.



Kaupunki omistaa maan lukuun ottamatta Valtion Senaatti-kiinteistöjen ja Väyläviraston omistamaa kaistaletta radan varressa, joka asemakaavassa on merkitty rata-alueeksi (vaaleansininen alue). Alueella on kulkureitti, puistoa, katuja, itäisen alikulun ramppi sekä radan alittava putkireitti.

Tavoitteena on, että Oulunkylään rakentuu omaleimainen ja elinvoimainen sekoittuneiden toimintojen viihtyisä ja kodikas kaupunkikeskusta, jossa liikkuminen on helppoa ja kävelemään houkuttavaa.

Oulunkylästä on tehty kaupallinen selvitys 2018. Sen mukaan alueella tarvitaan jo nykyisellä asukasmäärällä enemmän liiketilaa, erityisesti pt-kaupan tilaa on liian vähän. Asukasmäärän kasvaessa myös liiketilan tarve kasvaa. Työssä tulee selvittää, onko kaupallisen tilan tarve alueella muuttunut, millaisia tiloja tulevaisuudessa tarvitaan ja millaisiin kokonaisuuksiin ne sijoittuvat.

Suunnittelutyö tilataan yhdeltä konsulttitoimistolta, joka kokoaa suunnitteluryhmän. Ryhmän jäsenillä tulee olla osaamista ja kokemusta vaativien kaupallisten- ja julkistien palvelujen, liikenteen sekä kaupunkitilan, maiseman ja asuinrakennuskokonaisuuksien suunnittelusta.

1.3 Ohjausryhmä

Ohjausryhmään kuuluvat:

KYMP

Sari Ruotsalainen, arkkitehti, asemakaavoitus

Antti Varkemaa, yksikön päällikkö, asemakaavoitus

Anu Lämsä, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu

Eetu Saloranta, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu

Kaarina Laakso tai N.N, teknistaloudellinen suunnittelu

Anne Karlsson ja Elina Luukkonen, kaupalliset asiantuntijat

Ilkka Aaltonen, tontit-palvelu

KAUPUNGINKANSLIA

Ari Karjalainen, Raide-Jokeri-projekti

Laura Yrjänä ja Minna Maartola, elinkeinot

Ohjausryhmä kuulee tarvittaessa muita asiantuntijoita.

1.4 Aikataulu

Työ käynnistetään tarjouspyyntömenettelyn jälkeen aloitustapaamisessa, kun toimeksiannon järjestäjä on tehnyt valitun konsultin kanssa konsulttisopimuksen ja lähettää työohjelman asiakirjoineen konsultille.

Työn kesto on noin 5 kk. Työn edetessä järjestetään lisäksi 2-3 ohjaustapaamista. Tapaamisajankohdat sovitaan aloitustapaamisessa.

2. Toimeksiannon lähtötiedot

2.1 Konsultille toimitettavat asiakirjat

1. Työohjelma (tämä asiakirja), pdf
2. Ajantasa-asemakaava, pdf
3. Pohjakartta (sis. suunnittelualueen rajauksen), dwg
4. Oulunkylän kaupallinen selvitys 2018
5. Maexmontaninpuiston historiaselvitys
6. Maexmontaninpuiston luonnossuunnitelma
7. Raide-Jokerin katusuunnitelmat, dwg
8. Oulunkylän aseman ympäristö - Runkomelu- ja tärinäselvitys (Akukon Oy)
9. Pysäköintiohje
10. Johtokartat, dwg
11. Ilmakuva, jpg
12. Viistoilmakuvia suunnittelualueelta, jpg

Kartta.hel.fi –palvelusta löytyvät kaavakartat ja selostukset alueen uusista asemakaavoista sekä tiedot käynnissä olevista asemakaavoista. (Maaherrantien ja Käskynhaltijantien lainvoimaiset asemakaavat, Oulunkylän tori 1:n päätösprosessissa oleva asemakaava sekä Oulunkyläntien ympäristön osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen aineisto.)

Yllä numeroitu aineisto toimitetaan konsulteille sähköisesti KYMPBOXin kautta ennen työn alkua. Aineisto on ladattavissa portaalista 10 päivän ajan. Asiakirjoja ei toimiteta paperiversioina.

Muuta aineistoa:

- Hiilineutraali Helsinki 2035 –toimenpideohjelma <https://www.hel.fi/static/liitteet/kaupunkiymparisto/julkaisut/julkaisut/HNH-2035-toimenpideohjelma.pdf>

2.2 Aloitustapaaminen

Valittu konsultti kutsutaan aloitustapaamiseen, jossa kaupungin edustajat kertovat suunnittelualueesta ja toimeksiannon tavoitteista sekä vastaavat suunnittelijoiden kysymyksiin. Tapaaminen järjestetään 23.6.2020 kello 10.30-13 Kansakoulukatu 3:n auditoriossa.

Lisäksi konsultilla on mahdollisuus tehdä toimeksiantoa koskevia kysymyksiä koko toimeksianton ajan.

2.3 Toimeksiannon liittyminen kaavoitukseen ja jatkotoimenpiteet

Laadittuja suunnitelmaluonnoksia hyödynnetään tulevaisuudessa kaavamuutoksen valmistelussa. Kaavamuutokselle ei ole vielä tarkkaa aikataulua. Tavoitteena on, että alueella olisi lainvoimainen uusi asemakaava vuosikymmenen puolivälissä.

2.4 Suunnitelmien käyttöoikeus

Suunnitelmat jäävät toimeksiannon järjestäjän omaisuudeksi eikä niitä palauteta.

Toimeksiannon järjestäjällä on omistusoikeus sekä käyttö- ja julkaisuoikeus kaikkiin suunnitelmiin tekijänoikeuden jäädessä ehdotuksen tekijälle.

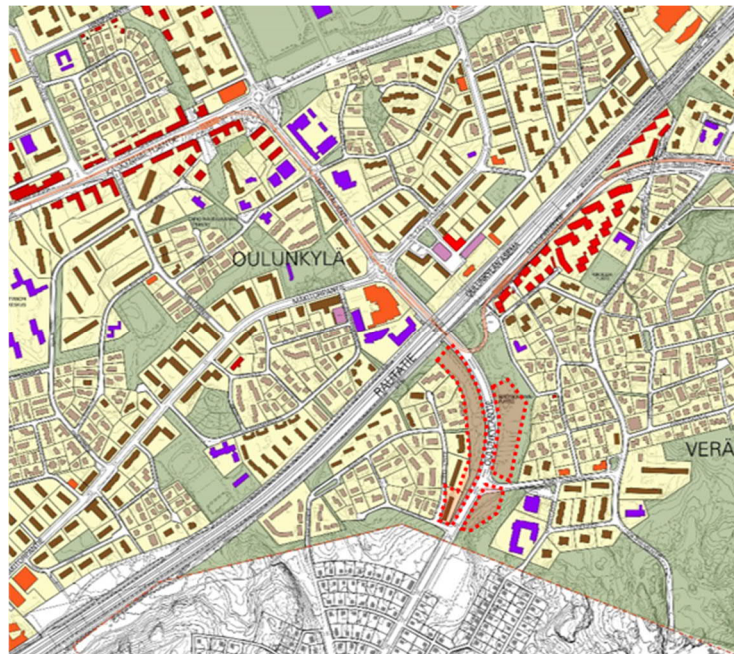
Suunnitelmat ovat valmistuttuaan julkisia, mutta tilaaja päättää mediatiedotteen ja uutisjulkaisun ajankohdasta. Toimeksiannon järjestäjällä ja toimeksiannon saaneilla suunnittelijoilla on oikeus käyttää hyväkseen muiden suunnitelmien aiheita ja ajatuksia tekijänoikeuslain mukaisesti.

3. Suunnittelualueen kuvaus

3.1 Suunnittelualueen sijainti ja laajuus

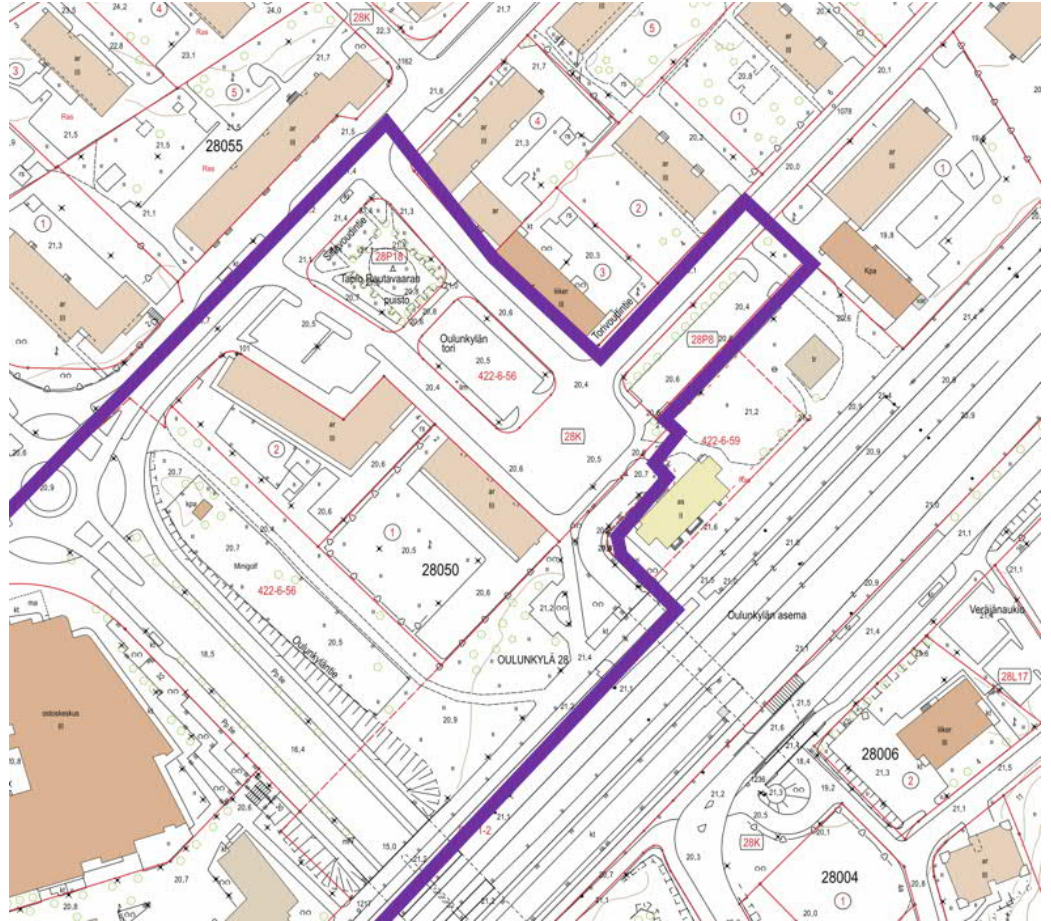


Suunnittelualue sijaitsee pääradan luoteispuolella ja rajautuu Mäkitorpantiehen, Siltavoudintiehen, Kylänvanhimmantiehen, Oulunkylän tori 1 ja 3:n tontteihin, Torivoudintiehen ja rata-alueeseen sekä Oulunkylän vanhan aseman määräalaan ja asemapiistoon. Suunnittelualue halkoo radan allittava Oulunkyläntie, jota pitkin kulkee pian Raide-Jokeri. Oulunkyläntie ja junarata jakavat keskustaa ja muodostavat estevaikutuksen eri puolien välille.

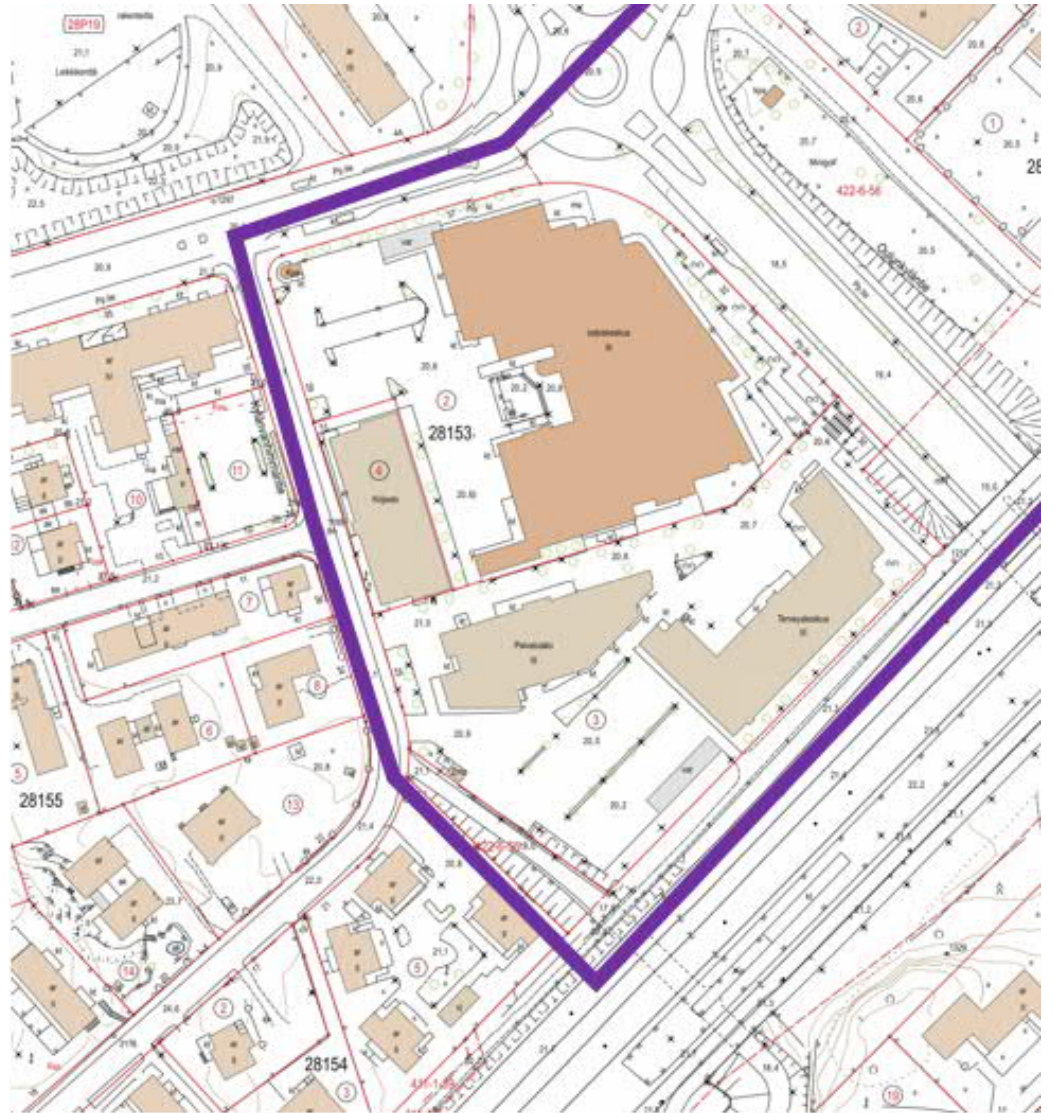


Vaikka suunnittelualue on rajattu, suunnitteluratkaisujen tulee olla luonteva osa ympäröivää kaupunkia ja maisemaa. Mm. radan eteläpuolella avautuva Maexmontaninpiisto on

Oulunkylän keskeinen kaupunkitila, joka tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Yläku-
vassa punaisella lainvoimaisten asemakaavojen mukaiset rakennukset, jotka rakentuvat
lähivuosina sekä Oulunkyläntien varren alueet, joiden kaavamuutos käynnissä.



Oulunkyläntorin puolella suunniteltavaan alueeseen kuuluvat Oulunkylän tori, kahtiaja-
kautunut katu, jolla on n. 100 liityntäpysäköintipaikkaa (osa katualueella ja osa puistoksi
merkityllä alueella), Tapio Rautavaaran puisto, kaksi asuinkerrostalonttia osoitteissa
Oulunkylän tori 2 ja 4 (28050/1 ja 2) ja niiden viereinen puisto Oulunkyläntien ja radan
varressa (osa on merkitty asemakaavaan rata-alueeksi), juna-aseman alikulun ramppi
sekä Torivoudintien osa ja pysäköintitontti sen varressa.



Oulunkyläntien länsipuolella suunnittelualueeseen kuuluvat palvelukortteli 28153, puisto-alue, jolle sijoittuu radan alikulun ramppi sekä radan varren kulkureitti.

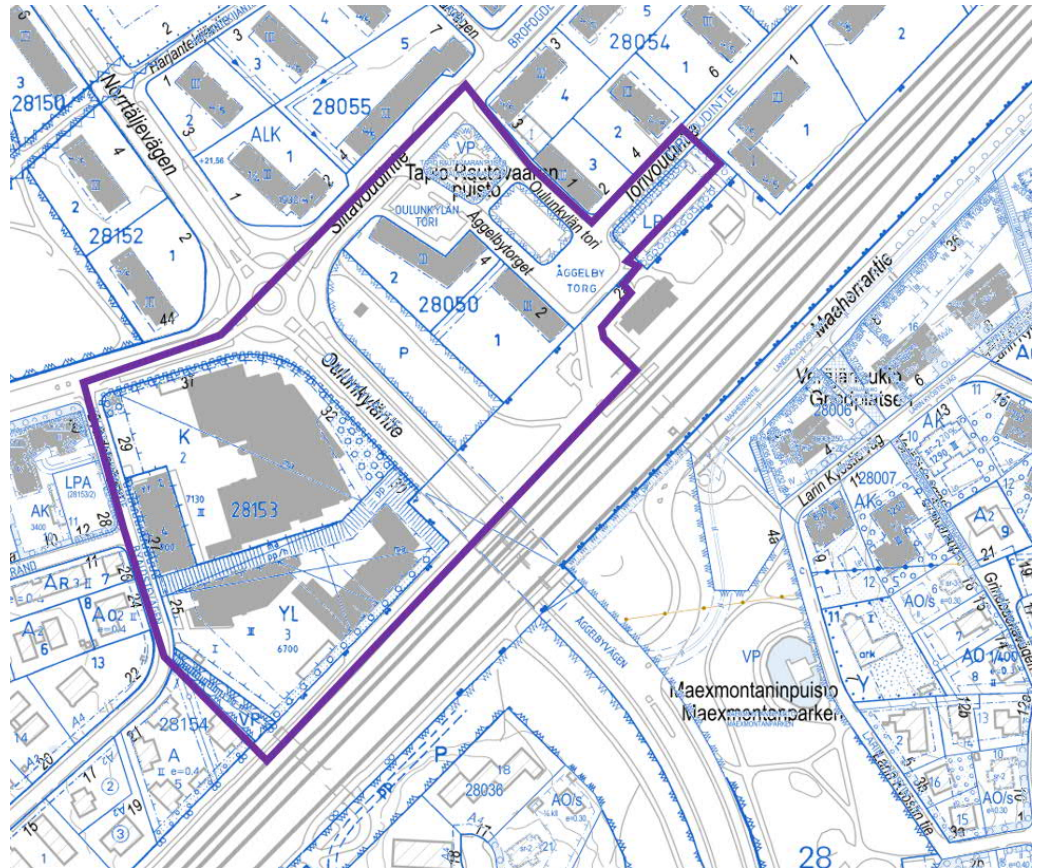
Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa asemakaavoja vuosilta 1953-2011. Kerrosalaa tonteilla on yhteensä 18 600 k-m².

Oulunkylän tori 1:een on käynnissä kaavamuutos, jossa toimistorakennuksen tilalle on tarkoitus rakentaa 5-6-kerroksinen asuinkerrostalo 1. kerroksen liiketiloineen. Asemakaava saanee lainvoiman syksyllä 2020.

Asemarakennus ja asemapuisto tullaan suojelemaan ympäristön asemakaavan muuttamisen yhteydessä.

Myös Oulunkyläntien varressa muutetaan asemakaavaa. Suunnitteilla on pääosin asuinkerrostaloja kadun varteen. Rakentaminen ajoittunee vuosikymmenen puoliväliin.

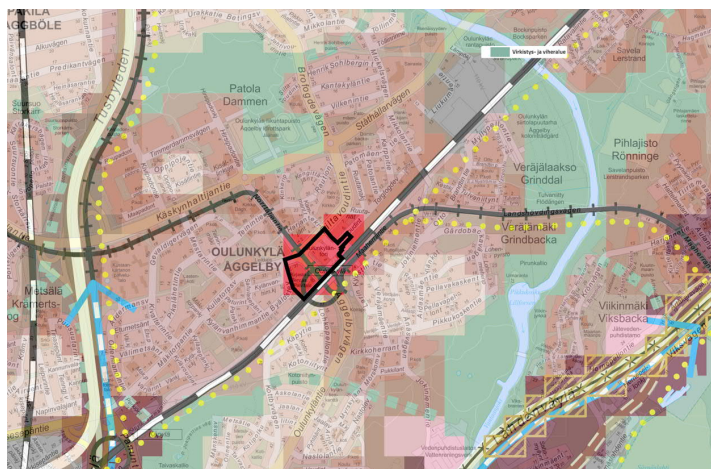


Yleiskaava 2016:ssa Oulunkylän keskustassa on merkintä C1, Liike- ja palvelukeskusta:

Palvelu-, liike- ja toimitilapainotteinen keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöstään tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempaan. Liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei lähtökohtaisesti tule vähentää. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava keskustalle ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu.

Kaikissa keskustoissa: Keskustoja tiivistetään ja kehitetään urbaanina kaupunkirakenteena. Keskustoja suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota jalankulkijan mitta-kaavaan sekä jalankulku-, pyöräily-, pysäköinti-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen toimivuuteen. Pysäköinti tulee ensisijaisesti sijoittaa laitoksiin ja kadunvarsiin. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on osoitettava riittävät alueet tarkoituksenmukaisille joukkoliikenteen vaihtopaikoille ja liityntäpysäköinneille. Vähittäiskaupan suuryksiköt on integroitava asumiseen, palveluihin tai sen luonteesiin muihin toimintoihin ja rakennusten maantasokerrosten tulee avautua katutilaan. Suuryksikköjen tulee tukeutua joukkoliikenteen runkoyhteyteen. Päivittäistavarakaupan suuryksikköjen mitoituksen lähtökohtana tulee olla paikallinen kysyntä. Pysäköintipaikkojen määrää rajoitetaan.

Radan eteläpuolella Raide-Jokeripysäkin ja juna-aseman risteyskohta on liike- ja palvelukeskusta C1, muu osa keskusta-alueen ympärillä on asumista.



Maaherrantien varren uudessa asemakaavassa tonttien tehokkuus on $n. e = 1.7$. Yleiskaavan tavoite on, että keskustan tehokkuus on ympäristöä korkeampi.

3.2 Suunnittelualue

Oulunkylän vanha asema ja 1960-70-luvun kerrostalot Oulunkylän torin laidoilla muodostavat tilallisesti Oulunkyläntorin. Kaksi kerrostaloista, suora ja L-muotoinen, ovat suunnittelualueella, ne on tarkoitus purkaa. Tori rajautuu koillispuolella kerrostalon päätyyn, yksikerroksiseen liikesiipeen sekä toimistorakennukseen, jonka tilalle rakennetaan asuinkerrostalo ja liiketilaa (kaavatyö käynnissä). Siltavoudintien varrella on Tapio Rautavaaran puisto, jossa on puuston ja istutusten lisäksi Tapio Rautavaaran patsas ja penkkejä. Suurin osa torista on tällä hetkellä liityntäpysäköinnin käytössä. Kadun varressa toimii taksiasema.

Oulunkyläntien varressa on kapea nimeämätön puistokaistale, jossa sijaitsee yksityinen minigolfrata.

Palvelukorttelissa 28153 sijaitsee pääosa Oulunkylän palveluista. Korttelissa on tällä hetkellä Ogelin kauppakeskus (tontilla myös pysäköintiä), terveyskeskus, nuorisotila / työväenopisto ja kirjasto ja pysäköintialue radan varressa.

Ogelin kauppakeskuksessa on liiketiloja kuten päivittäistavara-kauppa, erikoiskauppoja ja kahvila sekä mm. päiväkotia, Husin laboratorio ja toimistotiloja. Liiketiloja ei juuri ole tyhjillään ja valoisa kauppakeskuskäytävä on elävä myös päiväaikaan. Ogelin länsipuolen pihalla sekä kellarissa on pysäköintitilaa samoin Kylänvanhimmantien toisella puolella pysäköintitontilla. Ogelin kauppakeskus on rakennettu 1980-luvulla. Se on Suomen ensimmäisiä kauppakeskuksia. Rakennuksen peruskorjaus olisi ajankohtaista n. neljänviiden vuoden kuluttua.

Julkiset palvelut kirjasto, työväenopisto / nuorisotila sekä terveyskeskus toimivat omista 1980-luvun rakennuksissaan.

Alueen lounaiskulmassa puistoalueella on läntinen asemalaitureille ja radan toiselle puolelle vievä alikulku.

Suunnittelualan radanvarren puustoiset alueet ovat asemakaavassa rata-alueita eivätkä kuulu kaupungin viheralueisiin.

3.3 Suunnittelualan ympärillä

Suunnittelualan ympäristössä on 3-4-kerroksisia 1960-70-luvuilla rakennettuja kerrostaloja ja länsipuolella pientaloalue, jossa on eri-ikäisiä omakoti- ja rivitaloja. Mäkitorpantien pohjoispuolella on Oulunkylän asukaspuisto. Siltavoudintien varrella Tapio Rautavaaran puistoa vastapäätä on kivijalkaliiketilöiden keskittymä.

Radan kakkoispuolella alkaa Veräjämäki, joka on pääosin pientaloaluetta, Maaherrantien ja Oulunkyläntien ympäristössä on kerrostaloja ja purettavia toimistorakennuksia. Veräjämäkeen on tehty suojeluasemakaava, jossa alueella jäljellä olevat ennen vuotta 1946 rakentuneet huvilat on suojeltu. Kaksi jo aiemmin suojeltua vanhaa huvilayhdyskunnan aikaista rakennusta Arttula ja Oulunkylän asukastalo Seurahuone näkyvät maamerkkeinä radan yli suunnittelualueelle.

Maaherrantien varsi tulee muuttamaan tehokkaasti rakennetuksi kerrostalorivistöksi 1. kerroksen liiketiloineen, rakennustyöt alkanevat tänä vuonna. Kaavaratkaisussa on otettu huomioon Arttulan ja Seurahuoneen näkyminen kaupunkikuvassa. Myös Oulunkyläntien varsi tulee tiivistymään.

Vaikka junarata jakaa sen eri puolia ja kulkeminen onnistuu vain kolmen alikulun kautta, puolet liittyvät toisiinsa visuaalisesti. Vanha asema ja asemapuisto muodostavat vehreän kokonaisuuden viereisen puistomaisen rata-alueen ja radan toisella puolella avautuvan Maexmontanipuiston kanssa. Rakennuksia ei ole terveyskeskusta lukuunottamatta rakennettu lähelle rataa, jolloin vehreys ja historialliset rakennukset näkyvät laajasti kaupunkikuvassa. Näkymät puolelta toiselle ja laiturilta eri suuntiin ovat avaria, pitkiä ja vehreitä. Oulunkylän keskeisintä yleistä aluetta, Maexmontanin puistoa, suunnitellaan parhaillaan osana Oulunkyläntien ympäristön kaavatyötä. Tavoitteena on yhdistää nyt Maaherrantien halkomat puiston osat kauniiksi ja toimivaksi puistokokonaisuudeksi. Ratikka tulee kulkemaan puistossa nurmiradalla ja nykyinen Maaherrantien asfaltoitu katu puretaan. Oulunkylän Seurahuoneesta on käynnissä rakennushistoriallinen selvitys.

3.4 Liikkuminen ja pysäköinti

Oulunkylän keskustassa on erinomaiset julkisen liikenteen palvelut. Alue on juna-aseman vieressä. Raide-Jokeri tulee kulkemaan Oulunkyläntien keskellä ja pysäkki sijoittuu nykyisen Ogelin sisäänkäynnin viereen ja toisen suunnan pysäkki kiertoliittymän pohjoispuolelle. Edellinen ratikan pysäkki idästä tultaessa on junan ja ratikan vaihtopysäkki Maaherrantiellä. Sillä arvioidaan olevan eniten nousuja koko ratikkareitin varrella. Seuraava pysäkki on Käskynhaltijantiellä.

Junaradan eteläpuolelle rakentuu baana-pyörätie Raide-Jokerin yhteydessä.

Oulunkylän torin läheisyydessä länsipuolella on kiertoliittymä, johon tulevat Siltavoudintie, Oulunkyläntie, Mäkitorpantie ja Norrtäljentie. Kaksi ensin mainittua ovat alueellisia kokoojakatuja, kaksi jälkimmäistä paikallisia kokoojakatuja. Keskimääräinen arkivuorokausiliikenne on Siltavoudintiellä 8 400 ajoneuvoa, Oulunkyläntiellä 8 500, Mäkitorpantiellä 7 100 ja Norrtäljentiellä 3 600. Siltavoudintie kulkee Oulunkylän torin pohjoislaitea. Oulunkylän torin eteläosaan, idän suunnasta tulee Torivoudintie.

Liityntäpysäköintipaikat sijaitsevat tällä hetkellä Oulunkylän torilla ja lähikaduilla.

Helsingin kaupungilla on tekeillä Kävelyn edistämishjelma, jossa linjataan kävelyn edistämisen tavoitteita ja toimenpiteitä. Ohjelma tarkentaa yleiskaava 2016:n tavoitteita. Ohjelma sisältää käveltävän Helsingin vision 2035, visioon perustuvat tavoitteet sekä toimenpiteet tavoitteiden saavuttamiseksi.

Helsingin asemanseutujen kaupunkirakenteen tiivistäminen asumisen, toimitilojen ja palvelujen keskittymiksi tukee keskeisten arjen ja vapaa-ajan toimintojen sijoittumista paikkoihin, joissa kävellään paljon. Helsingiläiset asemanseudut ovat kävelyn ydinalueita, joissa ihmiset sekä kävelevät että oleskelevat mielellään. Asemanseudulla kävellessään jalankulkija tuntee saapuneensa omaleimaiseen kaupunginosaan ja löytää myös helposti asemalta reitin eteenpäin määränpäähensä.

Raideliikenteen verkostokaupungissa liikutaan pääosin kävelen, pyörällä tai joukkoliikenteellä. Kestävä liikkuminen ja vaihtaminen kulkumuodosta toiseen on sujuvaa. Kävely raideliikenteen pysäkiltä tai vaikkapa kaupunkipyöräasemalta kotiin, työpaikalle, kouluun, kaverille tai ostoksille on mukava osa matkaa. Laadukkaan ja viihtyisäksi koetun kävelyverkoston saumaton kuroutuminen osaksi ihmisten arkireittejä tukee keskeisten toimintojen saavutettavuutta kävelen ja kannustaa ihmisiä ottamaan kävelyn osaksi omaa päivittäistä matkaketjua. Käveltävä kaupunkiympäristö on myös vetovoimatekijä joka houkuttaa alueelle yrittäjiä ja asiakkaita.

Kävelyn edistämishjelmassa Oulunkylän asemanseutu on määritetty kävelyn ydinalueeksi (yleiskaavan C1-keskusta-alue). Suunnittelun tulee tukea kävelyä asemanseudulla. Asemanseudusta tulee tehdä toimiva, viihtyisä ja turvallinen kävely-ympäristö, joka houkuttelee oleskelemaan, asioimaan ja käyttämään joukkoliikennettä.

3.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue on etenkin pääradan melun, tärinän ja runkomelun vaikutusalueella. Lähellä rataa melutasot ovat huomattavan korkeita. Myös alueen muusta liikenteestä aiheutuu haittoja. Pääradan aiheuttamaa tärinää ja runkomelua on arvioitu mittauksin aiemmin vuonna 2014 (Akukon Oy). Selvityksen mukaan suunnittelualueelle kohdistuu pääradan junaliikenteen tärinä- ja runkomeluvaikutuksia, jotka tulee ottaa huomioon tarkemmassa suunnittelussa. Lisäksi jatkosuunnittelussa huomioon otettavaa runkomelua ja tärinää aiheutuu mahdollisesti Oulunkylän tielle sijoittuvan Raide-Jokerin liikenteestä.

3.6 Maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualueella ei ole tunnistettu Helsingin olosuhteisiin poikkeuksellisia huomioon otettavia tekijöitä.

3.7 Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueella on merkittäviä suurikokoisia hulevesi- ja viettoviemäriinjoja, joiden siirtämismahdollisuudet rakennetussa ympäristössä ovat haasteelliset.

4. Toimeksiannon suunniteluohjeet

4.1 Yleiset tavoitteet

Toimeksiannon tavoitteena on suunnitella omaleimainen ja tunnistettava ”Oulunkylän asema”. Uusi palveluiden ja asumisen keskusta on kodikas, aktiivinen ja vetovoimainen. Siellä on helppo liikkua ja sinne on helppo saapua. Työhön kuuluu toimintojen sijoittumisen kannalta kahden erilaisen ratkaisun suunnittelu ja niiden keskinäinen vertailu.

Kummankin kokonaisratkaisun tulee olla arkkitehtonisesti mielenkiintoinen ja istua luontevasti olemassa olevaan rakennuskantaan ja maisemaan, myös radan kaakkoispuolella. Tavoitteena on toteuttamiskelpoinen suunnitteluratkaisu, jossa esteettiset, toiminnalliset sekä taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti ja innovatiivisesti.

Sujuva reitistö on työn punainen lanka. Asemalle ja pysäkeille eri suunnista suuntautuvien reittien tulee kannustaa kävelyyn ja pyöräilyyn. Liike- ja palvelutilat sekä asuminen liittyvät luontevasti reitteihin. Tavoitteena on myös minimoida radan ja Oulunkyläntien estevaikutus.

Oulunkyläntori on alueen keskeinen kaupunkitila, jonka asema ja identiteetti vahvistuvat kehittämisen myötä. Tavoitteena on, että tori on elävä ja viihtyisä ihmisten kohtaamispaikka, jossa alueen historia on läsnä. Osa katualueesta voi muuttua tonttimaaksi. Tapio Rautavaaran puisto säilyy. Torivoudintien varren pysäköintitontille voi esittää rakentamista.

Työssä pohditaan viimeisimmän tiedon valossa, millaisia kaupan tiloja tulevaisuudessa tarvitaan. Onko kauppakeskus tulevaisuuden ratkaisu vai tukeudutaanko kivijalkaliiketoiloihin? Miten netti kauppa vaikuttaa palveluihin? Tarvitaanko aivan uudenlaisia tiloja? Miten kauppa ja julkiset palvelut sijoittuvat optimaalisesti toisiinsa nähden? Työssä selvitetään, onko kaupallisen tilan tarve alueella muuttunut kaupallisen selvityksen teon jälkeen ja millaisiin kokonaisuuksiin ne sijoittuvat. Kaupallisen selvityksen lähtötietoihin verrattuna sote-palveluja on tulossa alueelle mahdollisesti jopa nelinkertaisesti.

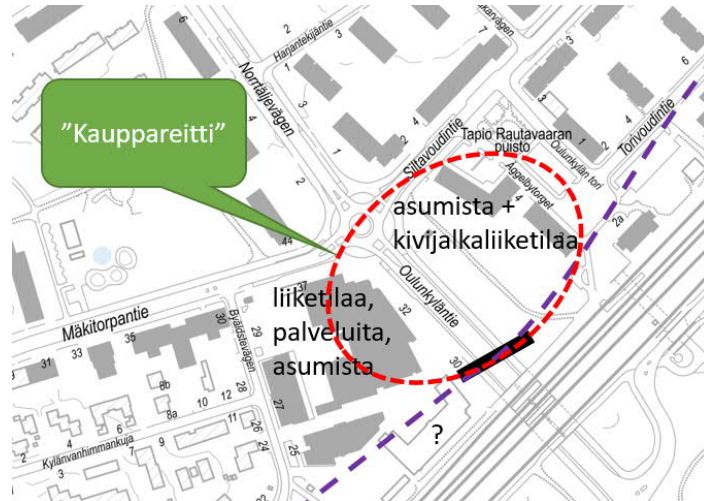
Alueella tulee painottaa ilmastoviisaita ratkaisuja ja Hiilineutraali Helsinki 2035 –ohjelman tavoitteita edistäviä suunnitteluratkaisuja. Rakennukset suunnitellaan lähtökohdillaan energiatehokkaiksi. Puurakentamista tullaan asemakaavassa aikanaan edellyttämään, jos se maaperän ja esim. ratatärinän vuoksi on mahdollista. Kokonaisratkaisuihin tulee osoittaa puurakentamiseen soveltuvia kokonaisuuden osia.

4.2 Toiminnalliset tavoitteet

Tehtävänä on suunnitella liiketilojen sijoittumisen kannalta kaksi erilaista ratkaisua. Kummassakin vaihtoehdossa julkiset palvelut sijoitetaan niin, että ne tukevat parhaiten kokonaisratkaisua. Reittien tulee edistää kävelyä ja pyöräilyä asemalle ja pysäkeille sekä palveluille. Reittien määrä tulee optimoida liiketiloja ja kaupunkitilan elävyyttä tukevaksi.

Suunnittelussa tulee ottaa kantaa radan varren kävely- ja pyöräreittiin. Mahdollinen kävelysilta voi sijaita enintään 20-30 m ratasillasta, jotta sen alituskorkeus ratikalle on riittävä.

Ogelin säilymiseen nojaava ratkaisu (vaihtoehto 1) on liiketilojen painotuksen kannalta nykyisen kaltainen: Oulunkyläntien länsipuoli on liiketilapainotteinen ja Oulunkyläntorin puoli asutuspainotteinen. Oulunkyläntien eri puolet voi perustellusti yhdistää toisiinsa kävelysillalla. Vaihtoehdossa nykyistä Ogelin rakennusta voi laajentaa ja siitä voi purkaa osia. Siihen voi liittyä myös asumista. Myös rakennuksen purkamista voi perustellusti esittää.



Alueelle voisi esimerkiksi syntyä uusi "kauppareitti", jossa Oulunkyläntien eri puolilla olevat liikekeskus ja asuinrakennusten kivijalkatilat yhdistyvät luontevasti toisiinsa kävelysillalla.

Toisessa vaihtoehdossa liiketilojen painopiste siirtyy Oulunkyläntorille. Perustellusti tässäkin vaihtoehdossa voi esittää kävelysilltaa. Ogelin kauppakeskuksen voi purkaa.

Kummassakin vaihtoehdossa nuorisotilan ja työväenopiston (kartassa palvelutalo) rakennus on tarkoitus purkaa, ja palvelut on tarkoitus yhdistää ja sijoittaa uuteen paikkaan alueella. Kirjasto voi jäädä nykyiselle paikalleen, mutta sen voi myös yhdistää em. tilojen kanssa uuteen paikkaan, jolloin kirjaston rakennusta voi esittää muuhun käyttöön. Terveystieteiden korvaamista uudella suunnitellaan. Tavoitteena on, että uusi yksikkö palvelisi vuosikymmenen lopussa Oulunkylän asukkaiden lisäksi myös Maunulan, Pakilan, Paloheinän ja mahdollisesti myös Pihlajamäen asukkaita.

Tonttien rajoja voi muuttaa.

4.3 Rakentamisen mitoitus

Tavoitteena on, että suunnittelualueella tonttitehokkuus on $n. e=2$ tai enemmän. Suunnitteluratkaisujen tulee sopia nykyiseen naapurustoon, vaikka yleiskaavan tavoitetehtokkuus on naapurustossa nykyistä suurempi.

Kummassakin vaihtoehdossa tulee olla suunnilleen sama määrä liike- ja palvelutilaa. Työssä tulee esittää alueelle sijoitettava liiketilan määrä, sen perustelut, sekä liiketilan jakautuminen kadunvarsiliiketiloihin ja mahdolliseen kauppakeskukseen. Samoin tulee

esittää kaupan liiketilatarpeen jakautuminen päivittäistavarakauppaan, muuhun kauppaan sekä kaupallisiin palveluihin.

Kaupallisen selvityksen mukaan Oulunkylän keskustassa liiketilaa tulisi olla n. 10 000 k-m²:ä vuoteen 2030 mennessä. Ogelin kauppakeskuksessa on nyt liiketilaa n. 5 000 k-m². Liiketilän tarve kasvaa edelleen vuoden 2030 jälkeen.

Alueelle suunnitellaan pohjoisen terveystalokokonaisuuden osaa. Malmille sijoittuu pääosa palveluista. Oulunkylässä tilaa tarvitaan n. n. 20 000 k-m². Oulunkylän nykyinen terveyskeskus on kooltaan n. 5 000 k-m².

Muut julkiset palvelut kirjasto, nuoriso- ja työväenopisto pyritään keskittämään, jolloin tilaa tarvitaan yhteensä n. 2 500 k-m². Perustellusti voi esittää myös erillisiä tiloja.

4.4 Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Kumpikin vaihtoehto muuttaa kaupunkikuvaa Oulunkylän keskustassa. Tavoitteena on omaleimainen ja tunnistettava ”Oulunkylän asema” sekä toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti kiinnostava ja korkeatasoinen kokonaisuus, joka istuu luontevasti olemassa olevaan rakennuskantaan ja maisemaan, myös radan kaakkoispuolella, ja ottaa huomioon alueen historian.

Liiketilojen tulee näkyä selvästi kaupunkikuvassa ja tukea toisiaan. Ensimmäisen kerroksen tilat avautuvat katutilaan. Liiketilat luovat omalta osaltaan kaupunkikuvaa ja mahdollistavat toiminnallisesti monipuolisen keskustarakenteen. Tavoitteena on, että liiketilat muodostavat toiminnallisen ja kaupunkikuvallisesti yhtenäisen kokonaisuuden.

Alueelle ja asukkaille tärkeä Tapio Rautavaaran puisto säilyy. Sen muotoilu on mahdollista. Suunnittelussa tulee kuitenkin säilyttää puustoinen puistonosa.

Vanhan asema merkittävä Oulunkylän torin kaupunkikuvassa. Se näkyy aukion ko-meana päätteenä Siltavoudintieltä ja muistuttaa alueen rakentumisesta rautatieaseman ympärille 1800-luvun lopulla. Asemaan liittyy myös asemapuisto. Kaksi muuta tärkeää historiallista rakennusta Arttula ja Seurahuone näkyvät suunnittelualueelle radan toiselta puolelta. Tavoitteena on, että näiden kolmen rakennuksen asema kaupunkikuvassa säilyy.

4.5 Liikkuminen ja pysäköinti

Reitistön ja katujen suunnittelu on työssä keskeistä. Parhaimmillaan hyvin suunnitellut reitit lähentävät radan ja Oulunkyläntien eri puolia toisiinsa.

Radan alittavat alikulut ovat keskeinen saapumisreitti alueen palveluille, erityisesti itäinen Raide-Jokerin vaihtopysäkin alikulku. Alikulkujen sijaintia ei voi muuttaa, mutta ramppien sijaintia voi. Itäisestä alikulusta pääsee katettua porrasta pitkin puistoon. Yhteyden voi tarvittaessa poistaa tai muuttaa sen sijaintia.

Tonteille ei voi järjestää liittymiä Oulunkyläntieltä Raide-Jokerin takia. Myöskään Siltavoudintieltä ei tonttiliittymiä voi järjestää kovin läheltä Oulunkyläntien kiertoliittymää. Oulunkylän torin katualuetta voi perustellusti muuttaa tonttimaaksi. Aseman edusta tulee pyrkiä rauhoittamaan autoliikenteeltä. Pyöräily on lisääntynyt nopeasti. Alikulkujen läheisyydessä tulee olla laadukkaat ja turvalliset liityntäpyöräpysäköintialueet.

Saattoliikenteen tulee päästä terveystakeskuksen pääoven edustalle.

Pysäköinti sijoitetaan pysäköintilaitoksiin. Ajoreitit pysäköintilaitoksiin tulee optimoida siten, että niistä on mahdollisimman vähän haittaa kävelylle ja pyöräliikenteelle. Liityntäpysäköintiä ei tulevaisuudessa ole torilla vaan se osoitetaan laitoksiin kaupallisten palvelujen rakenteellisen pysäköinnin ja liityntäpysäköinnin vuorottaiskäyttönä.

Torivoudintien voi perustellusti katkaista autoliikenteeltä.

Taksitolppa pyritään säilyttämään.

Työssä noudatetaan pysäköintiohjeen mukaisia autopaikkojen ja polkupyörien vähimmäis- ja enimmäismääriä.

Asunnot vähintään:

1 ap/140 k-m²

1 pp/ 30 k-m². Niistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin, piha- tai katutasoon.

Liiketilat:

Enintään 1ap/60 k-m²

Julkiset tilat:

Enintään 1ap/60 k-m²

Jos toteutetaan vähintään 50 auton pysäköintipaikat keskitetysti siten, että niitä ei nimetä kenellekään, voidaan laskentaohjeen antamasta autojen pysäköintipaikkamäärästä vähentää 10 %. Jos paikkoja toteutetaan yli 200, lievennysprosentti on 15. Lievennyksen käyttäminen edellyttää asemakaavamääräystä paikkojen nimeämättömyydestä.

Liityntäpyöräpysäköintiä voi suunnitella niin paljon kuin sitä saa järkevästi mahtumaan, vähintään kuitenkin uutta 20 pyöräpaikkaa.

Erytysin perusteiden voi esittää vähäautopaikkaisia ratkaisuja.

1.1 Rakennukset ja pihat

Rakennusten suunnittelussa pyritään energiaa säästäviin ja ekologisesti kestäviin ratkaisuihin. Suunnittelulta toivotaan eläytyvää paneutumista rakennusten eri toimintojen suunnitteluun. Asuntojen yhteistilojen mitoituksessa noudatetaan pks-ravan TOPTEN – yhteistilaohjetta. Yhteistiloja ei lasketa ohjelmassa mainittuun tavoitetehtokkuuteen ja niitä voi keskittää. Erytystä huomiota tulee kiinnittää asuntojen yhteisten ulkotilojen melusuojaukseen ja vehreyteen.

Pelastussuunnitelman periaatteet tulee esittää. Pelastautuminen on mahdollista hoitaa perinteisesti nostoautoilla tai omaehtoisesti.

1.2 Ympäristön häiriötekijät

Työn tavoitteena on luoda edellytykset viihtyisälle ja turvalliselle ympäristölle. Työssä tulee ottaa työn tavoitteisiin nähden riittävällä tavalla huomioon alustavasti tunnistetut mm. pääradan melun, tärinän ja runkomelun vaikutusalueet. Mikäli työssä halutaan esittää häiriövyöhykkeille herkkää toimintaa kuten päiväkotia, on konsultin työssään esitettävä

tarkennettu arvio vaikutuksista ja haittojen torjuntamahdollisuuksista. Myös muu liikenteen vaikutukset tulee ottaa huomioon.

1.1 Maaperä ja rakennettavuus

Työssä otetaan riittävällä tavalla huomioon paikalliset maaperän ominaisuuksien ja korkeusasemien vaikutukset.

1.3 Yhdyskuntatekninen huolto

Työssä otetaan huomioon tavanomaisella tavalla alueen lähtökohdat. Suurien hulevesi- ja viettoviemäriinjojen reitit suunnitellaan kaavoitusvaiheessa. Ne eivät rajoita suunnittelua tässä vaiheessa.

2. Yhteenveto suunnittelutavoitteista

Toimeksiannon erityiset tavoitteet:

- suunnitella omaleimainen ja tunnistettava ”Oulunkylän asema”
- laatia toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti kiinnostava ja korkeatasoinen kokonaisratkaisu, joka istuu luontevasti olemassa olevaan rakennuskantaan ja maisemaan radan kummallakin puolella,
- suunnitella sujuvat ja viihtyisät reitit asemalle ja pysäkeille
- ratkaista toimintojen luonteva liittyminen reitteihin
- tarkastella tulevaisuuteen katsovat kaupan ratkaisut, alueen tarpeisiin vastaava liiketilamäärä sekä sen jakautuminen kadunvarsiliiketiloihin ja kaupallisiin keskittymiin.
- tehdä lyhyt vaikutusten arviointi esitetyn liiketilan määrästä alueen kaupan palveluihin ja kaupalliseen rakenteeseen, asiointiin, tavoitteisiin sekä liikenteelliset vaikutukset
- ottaa huomioon kokonaisratkaisun ilmastoviisaus, Hiilineutraali Helsinki 2035 – tavoitteet sekä muut ympäristönäköt
- suunnitella toteutuskelpoiset ratkaisut, joissa kustannukset ja laatu ovat tasapainossa

3. Suunnitteluasiakirjojen laadintaohjeet

Suunnitteluasiakirjojen esitystapa on vapaa; tärkeintä on, että ideat välittyvät. Asiakirjoissa esitetään kohteen luonnostasoiset suunnitelmat. Aineiston tulee olla tulostettavissa A3-kokoisiksi. Kaikkiin mittakaavallisiin kuviin tulee lisätä mittakaavajana.

3.1 Valmiit suunnitteluasiakirjat

Palautusajankohta sovitaan aloituspalaverissa.

Kummatkin suunnitelmat esitetään asemapiirrosten, alueleikkausten, kaavioiden ja ilma- ja näkymäkuvien sekä muun mahdollisen materiaalin avulla. Aineistosta tulee selvittää toimintojen sijoittumisen lisäksi niiden oleelliset keskinäiset yhteydet ja liittyminen katutasoon. Myös reittien ja katujen liittyminen ympäröivään liikkumisverkkoon tulee esittää. Julkisivuista tulee hahmottaa rakennusten kerrosten määrä ja 1. kerroksen toiminnot ja käsittely.

1. Liittyminen ympäristöön 1:2000 ("rakeisuus")
 - liittyminen ympäröivään kaupunki- ja maisematilaan
 - suunnitelman ja lähiympäristön rakennusmassat, myös rakentamattomat lainvoimaisten asemakaavojen mukaiset rakennukset, kerroslukuineen yksivärisesti korostettuna ilman varjoja
2. Asemapiirros 1:500
 - korttelin rakennusmassat varjostettuina (valo 45 asteen kulmassa lounaasta)
 - huolto- ja pelastusliikenteen periaatteet
 - pysäköintiratkaisut (mm. rampit, sijainti ja sisäänkäynnit)
 - liittyminen olemassa oleviin liikkumisen verkostoihin, alustava korkomaailma
 - viitteelliset piharatkaisut
3. Katutason pohjapiirros 1:500
 - toimintojen sijoittuminen, liittyminen ympäristöön ja koko
 - torin ja muun julkisen ympäristön ratkaisut
 - sisäänkäynnit
4. Maastoleikkaukset 1:500
 - riittävä määrä kuvaamaan suunnitelmaa ja sen sijoittumista ympäristöön ja maisemaan
 - esitetään korttelirakenteen suhde rakennettuun ympäristöön kuten Oulunkyläntoriin, alueen historiallisiin merkkirakennuksiin, katuihin ja reitteihin

5. Kaavioimaiset pohjapiirrokset rakennuksista 1:200 sekä pysäköintilaitoksen toiminnallinen ratkaisu
 - toistuvia asuntopohjia ei tarvitse esittää
6. Julkisivutkatkelmia 1:200
 - 1.kerroksen liittyminen katuun
 - pintamateriaalit ja värit
 - ikkunat niin, että ilme ja kerrokset hahmottuvat
7. Ulkoperspektiivikuvat
 - vähintään yksi ulkoperspektiivikuva kummaltakin puolelta / suunnitelma
 - näkymä Maexmontanin puistosta
 - viistoilmakuvasovitus (annettuun kuvaan)
8. Lyhyt selostus
 - suunnitelmien idea ja perustelut
 - kaupan tiloihin liittyvä lyhyt vaikutusten arviointi
 - laajuustiedot, voi esittää lisäksi myös kuvissa
9. Suunnitelman 3d-massamalli
 - dgn-, SketchUp- ja Archicad20 –tiedostona

3.2 Ehdotusten sisältö ja esitystapa

Suunnitelman tulee sisältää kaikki em. asiakirjat ja niiden tulee sisällöltään vastata toimeksiannon järjestäjän asettamia vaatimuksia. Asiakirjat varustetaan merkinnällä ”Oulunkylän keskustan toimeksianto”.

Toimeksiannon järjestäjällä on oikeus käyttää piirustusmateriaalia sekä annettuja tilastotietoja esittely- ja julkaisutarkoituksiin, ellei konsultti sitä nimenomaan joltain osin kiellä.

Asiakirjoihin liittyvien tekijän- sekä käyttö- ja keksijänoikeuskysymyksien osalta noudetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä. Toimeksiannon järjestäjällä on oikeus hylätä suunnitelma, jos se ei noudata asiakirjavaatimuksia. Tällöin palkkiota ei makseta.

3.3 Asiakirjojen sisäinjättö

Suunnitelmat on toimitettava viikkoa ennen kutakin palaveria sähköpostilla Sari Ruotsalaiselle (sari.ruotsalainen@hel.fi). Sähköpostin liitetiedoston maksimikoko on 15 Mt. Mikäli tiedostot ovat yli tämän, aineisto voidaan toimittaa konsultin omalla tiedostojenkopalvelulla.