

Helsinki

Steniuksenkentän alue

Rinnakkaiset toimeksiannot
TYÖOHJELMA



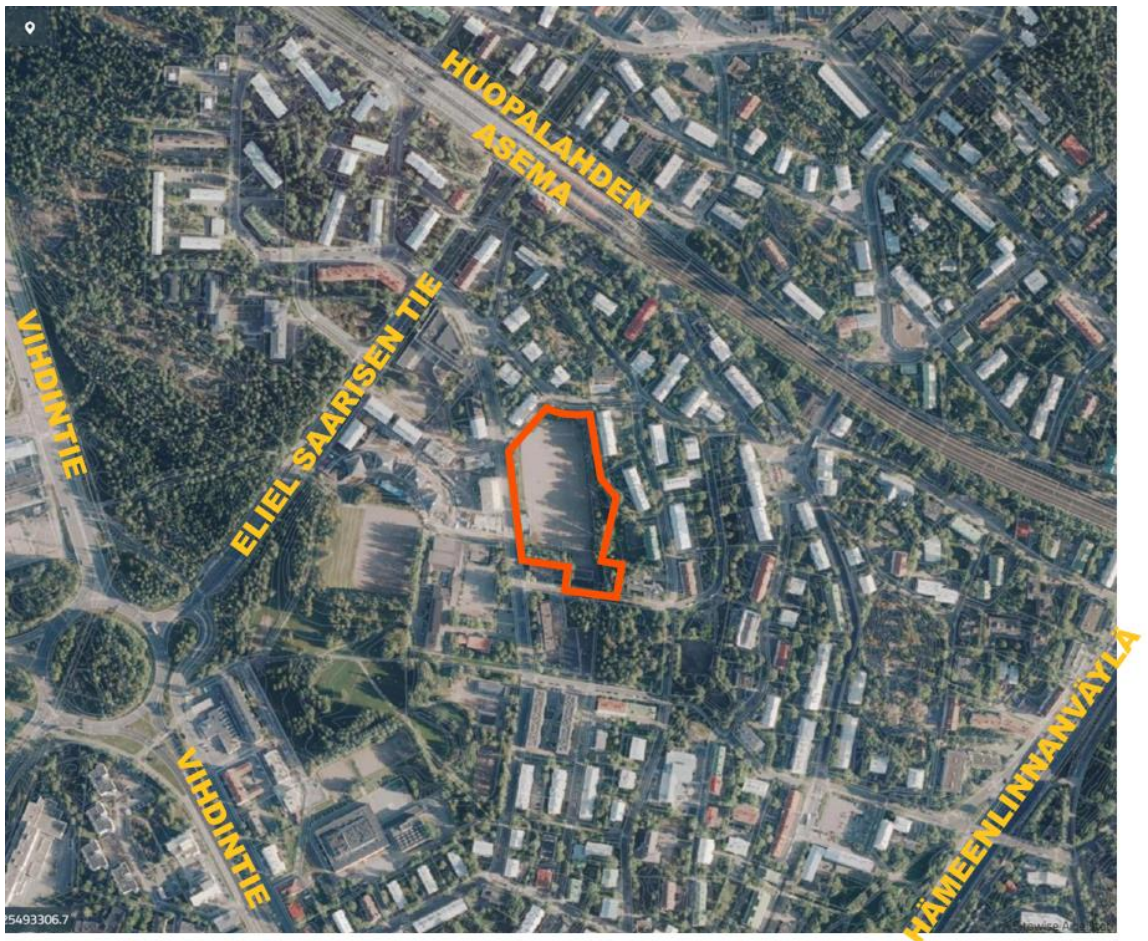
Sisällysluettelo

1. Toimeksianto	3
1.1 Toimeksiannon järjestäjät, tarkoitus ja luonne	3
1.2 Hankkeen perustietoja	3
1.3 Osanottajat	4
1.4 Ohjausryhmä	4
1.5 Aikataulu	4
2. Toimeksiannon lähtötiedot	6
2.1 Konsulteille toimitettavat asiakirjat	6
2.2 Aloitusseminaari	6
2.3 Toimeksiannon liittyminen kaavoitukseen ja jatkotoimenpiteet.....	6
2.4 Suunnitelmien käyttöoikeus.....	7
3. Suunnittelualueen kuvaus	8
3.1 Suunnittelualueen sijainti ja laajuus	8
3.2 Kaavoitustilanne	8
3.3 Suunnittelualueen nykytilanne.....	9
3.4 Rakennettu ympäristö.....	10
3.5 Alueen ympäristö ja kasvillisuus.....	11
3.6 Liikenne	11
3.7 Yhdyskuntatekninen huolto	11
3.8 Maaperä ja rakennettavuus.....	11
3.9 Ympäristön häiriötekijät	12
4. Toimeksiannon suunnitteluohjeet	13
4.1 Yleiset tavoitteet	13
4.2 Kaupunkikuvalliset tavoitteet	13
4.3 Rakennukset.....	14
4.4 Ympäristö ja pihat	15
4.5 Liikennejärjestelyt ja pysäköinti	16
4.6 Kunnallistekniikka ja talotekniset ratkaisut	17
5. Yhteenveto suunnittelutavoitteista	18
6. Suunnitteluasiakirjojen laadintaohjeet	19
6.1 Välipalautus 1	19
6.2 Välipalautus 2	19
6.3 Valmiit suunnitteluasiakirjat	19
6.4 Ehdotusten sisältö ja esitystapa	20
6.5 Asiakirjojen sisäänjättö	21

1. Toimeksianto

1.1 Toimeksiannon järjestäjät, tarkoitus ja luonne

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus yhteistyössä asuntotuotannon kanssa järjestää rinnakkaisen toimeksiannon Etelä-Haagassa sijaitsevan Steniuksenkentän alueen suunnittelusta. Toimeksiannon tarkoituksena on tutkia vaihtoehtoisia suunnitteluratkaisuita ja löytää asemakaavoituksen ja asuinrakennusten toteuttamisen pohjaksi kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja toteuttamiskelpoinen suunnitelma.



1.2 Hankkeen perustietoja

Toimeksiannon kohteena on ns. Steniuksenkentän alue Etelä-Haagassa. Suunnittelualueeseen kuuluu vuoden 2013 asemakaavassa asuinkortteliksi kaavoitettu kortteli 29004, sen pohjoispuoleinen Steniuksenkentän puistoalue, eteläpuoleinen AK-tontti 29095/7, jolla sijaitsee tällä hetkellä urheilukentän huoltorakennus sekä AKYS-tontin 29096/8 läntinen, luonnontilassa oleva osa. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluvat Strömstadinkuja sekä VPK:n kuja. Koko suunnittelualue on kaupungin omistuksessa. Alueen koko on noin 17 385 m².

Alueella on voimassa vuonna 2013 voimaan tullut ns. tiivistä ja matalaa rakentamista edustava asemakaava, jonka toteuttaminen on osoittautunut ongelmalliseksi mm. haastavista maaperäolosuhteista ja kalliista pysäköintiratkaisusta johtuen. Toimeksiannon tavoitteena on tehostaa korttelin maankäyttöä ja löytää kokonaisratkaisu, joka istuu luontevasti naapuruston nykyiseen ja rakentumassa olevaan rakennuskantaan, ja jossa pysäköinti on toteutettu realistisesti, toimivasti ja kaupunkikuvallisesti kestävästi.

Hankkeen tavoitteellinen asuinkerrosala on noin 15 000 k-m². Noin puolet tullaan toteuttamaan välimuodon asuntoina (VM) ja noin puolet kaupungin vuokra-asuntoina. ATT toteuttaa välimuodon asunnot joko hitas- tai asumisoikeusasuntoina. Vuokra-asunnot ja mahdolliset asumisoikeusasunnot ovat ARA-rahoitteisia.

1.3 Osanottajat

Suunnittelutyö tilataan kahdelta arkkitehtikonsulttitoimistolta. Suunnitteluryhmän kokoaa toimeksiantoon valittu konsulttitoimisto. Työryhmän jäsenillä tulee olla kokemusta laajojen asuinrakennuskokonaisuuksien suunnittelusta. Työryhmässä on oltava rakennus- ja pihasuunnittelun sekä pysäköintiratkaisujen ja lähiympäristön suunnittelun osaamista.

1.4 Ohjausryhmä

Ohjausryhmään kuuluvat:

Tuomas Eskola, yksikönpäällikkö, Asemakaavoitus
Leena Paavilainen, arkkitehti, Asemakaavoitus
Tiina Uusitalo, maisema-arkkitehti, Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu
Taina Toivanen, liikennesuunnittelija, Liikennesuunnittelu
Mikko Juvonen, projektipäällikkö, Teknistaloudellinen suunnittelu
Jussi Hyvärilä, rakennuttaja-arkkitehti, Asuntotuotanto

Ohjausryhmä kuulee tarvittaessa muita asiantuntijoita.

1.5 Aikataulu

Työ käynnistetään tarjouspyyntömenettelyn jälkeen 3.2.2020, kun toimeksiannon järjestäjä on tehnyt valittujen konsulttien kanssa konsulttisopimukset ja lähettää työohjelman asiakirjoineen konsulteille.

Työn kesto on noin 2,5 kk. Työn edetessä järjestetään aloitusseminaari sekä 2 konsulttikohtaista väliohjauskokousta ohjausryhmän ja konsultin kesken.

Työn on oltava valmis 28.4.2020 klo 15.00.

Toimeksiannon aikataulun yhteenveto

3.2.2020 Konsulttitoimeksiantojen aloitusseminaari

- klo 14.30, Kansakoulukatu 3, nh. 121
- seminaarin jälkeen n. 4 viikkoa työskentelyaikaa

28.2.2020 Ensimmäisen vaiheen palautus

5.3.2020 Konsulttikohtaiset väliohjaukset 1

- klo 10.30 ja klo 13
- väliohjauksen jälkeen n. 4 viikkoa työskentelyaikaa

1.4.2020 Toisen vaiheen palautus

7.4.2020 Konsulttikohtaiset väliohjaukset 2 (mahd. sähköpostitse)

- klo 10.30 ja klo 13
- väliohjauksen jälkeen n. 3 viikkoa viimeistelyaikaa

28.4.2020 klo 15 / Valmiiden töiden palautus

(5-6/2020 Suunnitelmat nähtävillä Kerro kantasi –palvelussa ja asukasilta – suunnittelijoilla ei todennäköisesti työvaiheita)

2. Toimeksiannon lähtötiedot

2.1 Konsulteille toimitettavat asiakirjat

1. Työohjelma (tämä asiakirja), pdf
2. Ote nykyisestä asemakaavasta, pdf
3. Ajantasa-asemakaava, pdf
4. Pohjakartta (sis. suunnittelualueen rajauksen), dwg
5. Rakennettavuus selvitys, pdf
6. Helsingin meluselvityksen karttaote, pdf
7. Laajuuslaskelmalomakkeet, excel
8. Viistoilmakuvia suunnittelualueelta, jpg
9. Ilmakuva, jpg
10. Johtokartta, dwg
11. Katu- ja puistosuunnitelma (ei toteutettu), pdf
12. Varatieselvitys, pdf
13. Viherkerroin-työkalu, excel

Kaikki 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 Aloitusseminaari

Valitut konsultit kutsutaan aloitusseminaariin, jossa kaupungin edustajat kertovat suunnittelualueesta ja toimeksiannon tavoitteista sekä vastaavat suunnittelijoiden kysymyksiin. Seminaari järjestetään 3.2.2020 klo 14.30 Kansakoulukatu 3:n neuvotteluhuoneessa 121.

Aloitusseminaarin lisäksi konsulteilla on mahdollisuus tehdä toimeksiantoa koskevia kysymyksiä koko toimeksiannon ajan. Yleisiä asioita koskevien kysymysten vastaukset toimitetaan molemmille osallistujille sähköpostilla.

2.3 Toimeksiannon liittyminen kaavoitukseen ja jatkotoimenpiteet

Asemakaavan muutoshanke Steniuksenkentän alueesta on käynnistetty ja hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 9.12.2019–27.1.2020.

Kevään aikana laadittavat rinnakkaiset suunnitelmaluonnokset esitellään asukkaille arviolta toukokuussa 2020, jolloin järjestetään asukastilaisuus sekä mahdollisesti Kerro kantasi -verkkokysely. Suunnitelmien nähtävillä olosta ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla ja Helsingin Uutiset -lehdessä. Alueen asukkailla on näin mahdollisuus esittää mielipiteitä valmisteluaineistosta kaavoituksen alkuvaiheessa.

Laadittuja suunnitelmaluonnoksia hyödynnetään kaavamuutoksen valmistelussa keväällä. On mahdollista, että jatkosuunnittelussa yhdistetään parhaita elementtejä molemmista töistä.

Tavoitteena on, että alueella olisi lainvoimainen uusi asemakaava alueelle vuonna 2022, jonka jälkeen käynnistyy rakennusten suunnittelu.

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.

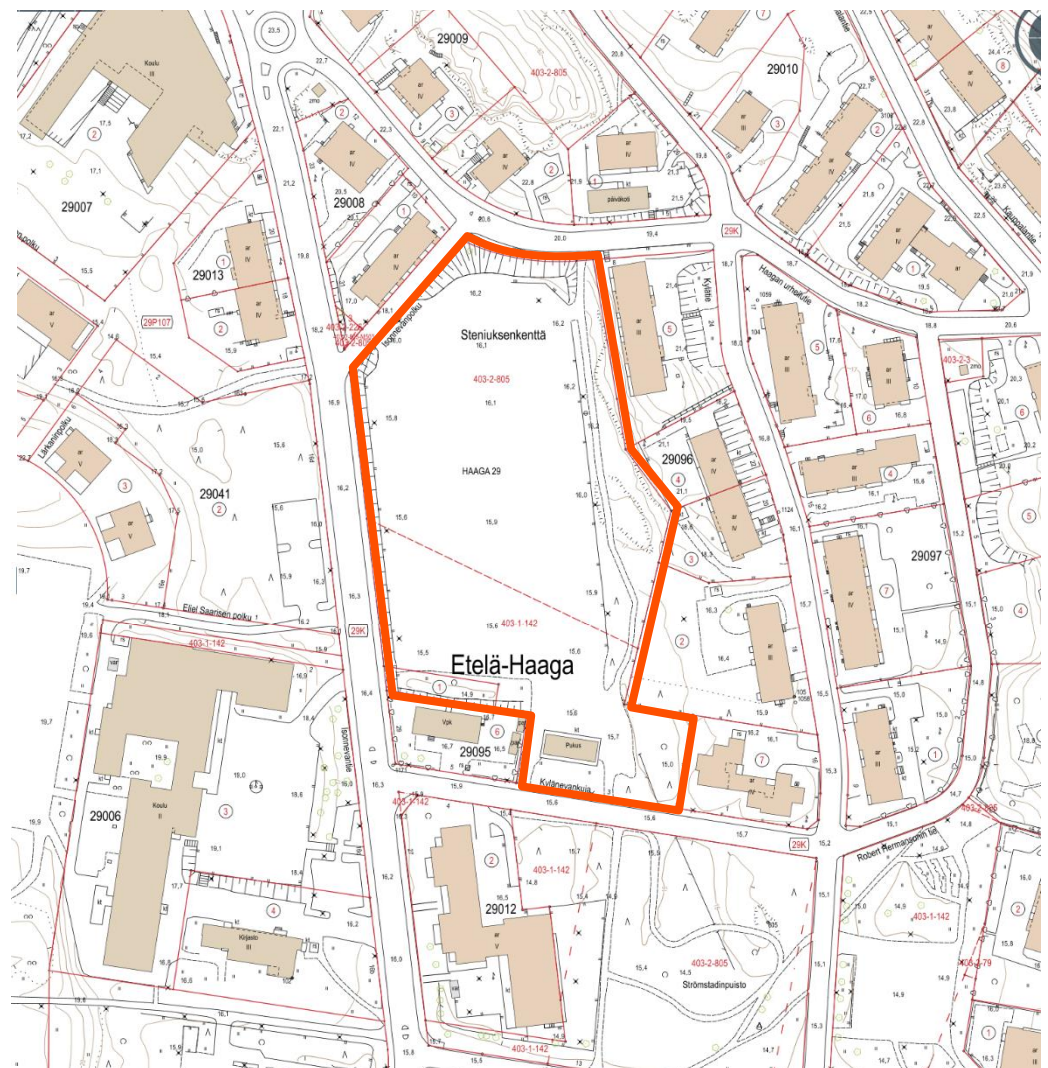
Suunnitelmat ovat julkisia. Toimeksiannon järjestäjällä ja toimeksiannon saaneilla suunnittelijoilla on oikeus käyttää hyväkseen muiden suunnitelmien aiheita ja ajatuksia tekijänoikeuslain mukaisesti.

3. Suunnittelalueen kuvaus

3.1 Suunnittelalueen sijainti ja laajuus

Suunnittelualue sijaitsee Etelä-Haagassa Isonnevantien, Haagan urheilutien, Kylänevankujan ja Strömstadinkujan rajaamalla alueella noin 300 metrin päässä Huopalahden asemasta ja noin 350 metrin päässä tulevan Raide-Jokerin pysäkestä. Suunnittelualan pinta-ala on n. 17 385 m².

Y-tontti 29095/6 on vuokrattu Haagan VPK:lle. Tontti ei kuulu suunnittelualueeseen.



Suunnittelualue.

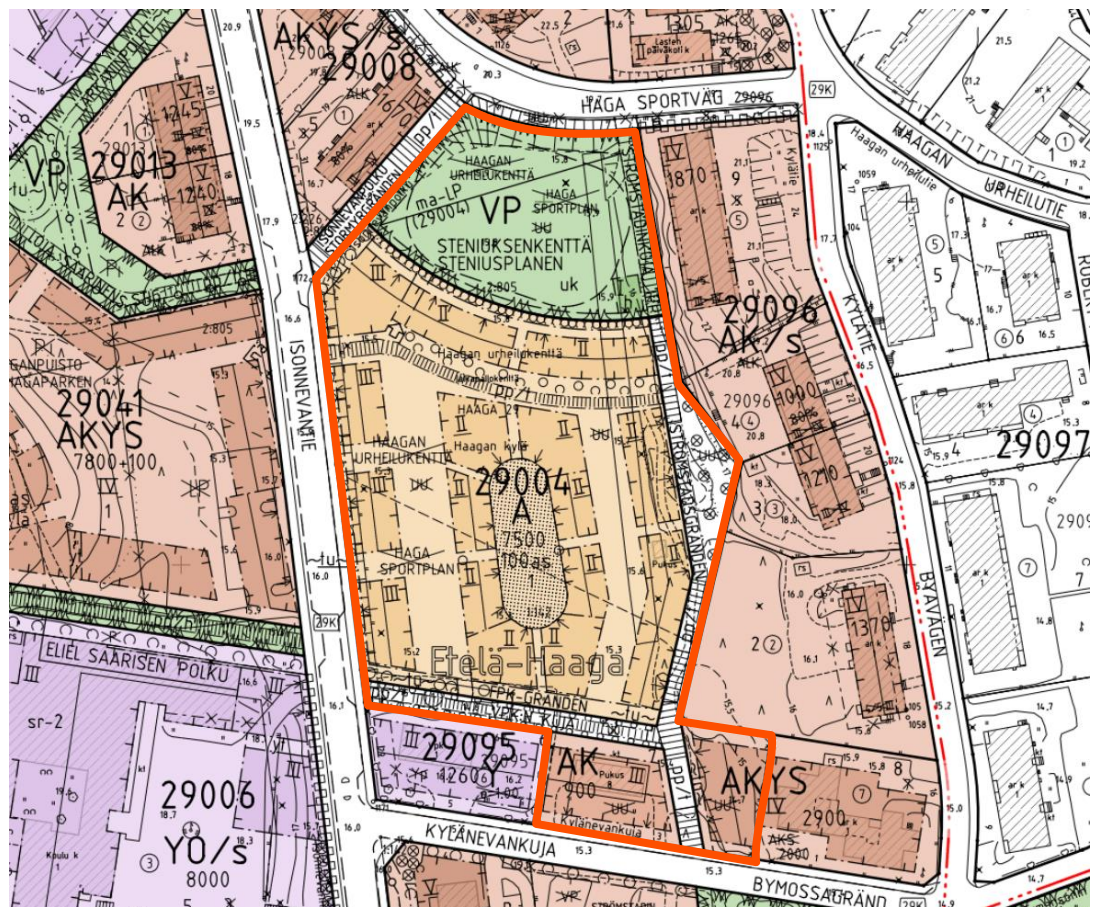
3.2 Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa vuonna 2013 hyväksytty asemakaava (ns. Isonnevan alueen asemakaava). Nykyisessä asemakaavassa A-korttelissa 29004 on rakennusoikeutta 7500

k-m2 ja AK-tontilla 29095/7 rakennusoikeutta 900 k-m2. AKYS-tontilla 29096/8 on käytämätöntä rakennusoikeutta 910 k-m2 (lähde: Facta). Yhteensä suunnittelualueella on nykyisin rakennusoikeutta 9 310 k-m2. Rakennukset ovat kaksi-kolmikerroksisia. Alueen pohjoisosaan on osoitettu puistoalue (VP), Steniuksenkenttä, ja alueen itäreunalla kulkee alueen virkistysyhteyksiä täydentävä Strömstadinkuja. Yhteys on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille tai rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t).

Uudessa yleiskaavassa (2016) alue on asuntovaltaista aluetta A3, jonka korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4-1,2. Yleiskaavan 2016 Kulttuuriympäristöt -teemakartassa suunnittelualue on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi, jota kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Mikäli toimeksianto tuottaa toteuttamiskelpoisen suunnitteluratkaisun, tullaan asemakaavan muutosta valmistelemaan voittaneen ehdotuksen pohjalta.



Voimassa oleva asemakaava (2013).

3.3 Suunnittelualueen nykytilanne

Suunnittelualueen kortteli 29004 on tällä hetkellä kivituhkapäällysteinen pelikenttä, jolla ei sijaitse rakennuksia. Kenttä sijaitsee ympäristöönsä nähden painanteessa. Tasoeroa Isonnevantiehen on noin metrin verran, Haagan Urheilutie sekä Kylätien rakennukset sijaitsevat neljä-viisi metriä ylempänä.

Suunnittelualueen eteläosassa AK-tontilla 29095/7 sijaitsee nykyisen urheilukentän huoltorakennus, josta voidaan nykyisen asemakaavan mukaan luopua vasta, kun Steniuksen kentän korvaava liikuntapuisto on rakennettu. AKYS-tontin rakentamaton länsiosa on luonnontilassa. Länsiosaan on kaavoitettu v. 2013 lisärakennusoikeutta Asgerd Summelinin säätiön vanhusten asuintalolle, mutta laajennuksen toteutus ei ole ollut ajankohtainen. Tontin ohjeellinen tonttijako on esitetty asemakaavassa, mutta uutta tonttia ei ole virallisesti muodostettu. Tontin osa on tällä hetkellä vuokrattu kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle.

Y-tontilla 29095/6 sijaitsee Haagan VPK:n halli- ja toimitilarakennus, joka säilyy entisellään. Tontti ei kuulu suunnittelualueeseen.

Steniuksen kentälle ja Strömstadinkujalle on vuonna 2016 laadittu Helsingin rakennusvirastossa (nyk. KYMP) puisto- ja katusuunnitelmat. Suunnitelmia ei ole toteutettu.

3.4 Rakennettu ympäristö

Etelä-Haaga oli huvilayhdyskunta 1800-1900-lukujen taitteessa, taajaväkinen yhdyskunta 1906-22 ja kauppala 1923-45. Kun Haaga liitettiin Helsingin kaupunkiin 1946, alueella oli yhteensä yli 600 huvilaa ja ulkorakennusta. Kaupunkiin liittämisen jälkeen 1950-70-luvuilla lähes koko huvilayhdyskunnan aikainen rakennuskanta purettiin Etelä-Haagan ensimmäisen asemakaavan mukaisesti ja tilalle rakennettiin kerrostaloja. Nykyisestä asuntokannasta noin 95 % on kerrostaloja.

Haagan rakennuskanta koostuu tyypillisesti 3-5-kerroksisista, harjakattoisista ja rapatuista kerrostaloista. Rakennetut alueet ovat luonnonläheisiä ja vehreitä ja Haagan identiteetti puutarhamaisesti rakennettuna kaupunginosana on säilynyt läpi kaavahistorian. Rakentaminen sijoittuu tyypillisesti hyvän rakennettavuuden kitkamaille, kun taas soiset alueet ja jyrkät kalliot ovat jääneet puistoalueiksi.

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevat 3-4-kerroksiset asuinrakennukset (Kylätie 18-24) ovat vuosilta 1955-1960. Rakennusten suunnittelijoina ovat toimineet arkkitehdit Maria Johansson, Eino Tuompo ja Erik Lindroos. Rakennukset muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden Steniuksen kentän suunnasta katsottaessa ja ovat osa Kylätien viihtyisää katutilaa. Suunnittelualueen kaakkoiskulmassa sijaitsee vuodelta 1970 oleva Asgerd Summelinin säätiön vanhusten asuintalo, jossa on maanpäällinen kellarikerros sekä neljä asuinkerrosta. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Markus Tavio.

Suunnittelualueen eteläpuolella on Strömstadinpuisto sekä vuonna 2000 rakennettu arkkitehtitoimisto Helamaa-Pulkkisen suunnittelema seniorien asuinkerrostalo päiväkotisiipineen.

Haagan Urheilutien ja Isonnevantien kulmassa sijaitsee kaksi 1960-luvulla rakennettua harjakattoista 4-kerroksista asuinkerrostaloa, joista Steniuksen kentälle katsovan on suunnitellut arkkitehtitoimisto Sirkka ja Aarne Piironen ja Urheilutien varrella olevan rakennusmestari Eero Rauhamaa. Haagan Urheilutien pohjoispuolella Steniuksen kentän kohdalla sijaitsee noppamainen 1950-luvun lopulla rakennettu nelikerroksinen pistetalo.

Suunnittelualueen länsipuolella Haaganpuistosta pohjoiseen sijaitsevat korttelit 29040 ja 29041 ovat parhaillaan rakentamisvaiheessa. 4-5-kerroksiset asuinrakennukset tulevat valmistumaan arviolta vuoden 2020 loppuun mennessä. Uudet rakennukset pyrkivät sopeutumaan arkkitehtuuriltaan haagalaiseen mittakaavaan ja materiaalmailmaan.

3.5 Alueen ympäristö ja kasvillisuus

Haaga sijoittuu Mätäjoen ja Mätäpuron väliselle selännealueelle. Haaga on pinnanmuodoiltaan vaihtelevaa, mutta kuitenkin suhteellisen tasaista. Maisemalle ominaisia ovat avokalliokumpareet ja metsäiset moreeniselänteet sekä näiden väliin jäävät kapeat savi-laaksopainanteet. Alueen tiet ovat suunniteltu mutkittelemaan maastonmuotojen mukaan ja rakentaminen on sijoitettu aikoinaan edullisille paikoille selänteiden ja rinteille ja lakialueille.

Suunnittelualue on pääosin kivituhkapintaista pelikenttää, joka on sijainnut alueella 1940-luvulta lähtien. Kenttä on ympäristöönsä nähden painanteessa. Kenttää ympäröi kapea ja luiskattu viherkaista, jolla kasvaa pääosin lehtipuita. Alueella ei ole Helsingin luontotietojärjestelmän mukaisia arvokkaita luontokohteita. Strömstadinkujan puolella on pyöräilyn ja jalankulun reitti sekä kapeahko puustoinen rinnealue, joka erottaa kentän itäpuoleisesta asuinkorttelista

3.6 Liikenne

Suunnittelualueelta on hyvät julkisen liikenteen yhteydet. Alue sijaitsee noin 300 metrin päässä Huopalahden asemalta, jonka yhteyteen tulee sijoittumaan myös Raide-Jokerin pysäkki. Haagan urheilutiellä kulkee bussilinjoja ja Eliel Saarisen tien tai Kauppalantien bussilinjoille on alueelta kävelymatka.

Junaradan pohjoisreunalla ja Eliel Saarisen tien varrella kulkevat pyörätiet on tavoiteverkossa osoitettu baanatasoisiksi yhteyksiksi. Muuten alueen kaduilla pyöräily tapahtuu pääsääntöisesti ajoradalla.

Aluetta rajaavat Isonnevantie sekä Haagan urheilutie ovat paikallisia kokoojakatuja ja Kylänevankuja on tonttikatu. Vuoden 2004 laskennassa Isonnevantien liikennemäärä oli hieman yli 1000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Haagan urheilutien liikennemäärä oli noin 4600 ajoneuvoa vuorokaudessa (laskentavuosi 2018).

3.7 Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on yhdyskuntateknisen verkoston piirissä. Uudisrakennukset liitetään Helsingin kaupungin vesi- ja viemäriverkostoon sekä kaukolämpö- ja sähköverkkoon ja tietoliikenneverkkoon.

3.8 Maaperä ja rakennettavuus

Isonneva on ollut laaja suoalue, joka on ulottunut Haagan urheilutien eteläpuolelta SYK:in kohdalle ja Riistavuoren juurelta Strömstadinpuistoon asti. Alueella pehmeikön paksuus on 0-7 metriä. Pehmeikkö on pintaosaltaan eloperäistä ja syvenee etelään päin. Kivisen 0,5...2 m kivisen hiekkatäyttökerroksen alla on paikoin 0...2 m turvetta, jonka alla on 0...4 metriä savea. Savi- ja turvekerroksen paksuus kasvaa etelään mentäessä. Saven alla on 0...3,5 metriä siltistä hiekkaa tai moreenia. Alueen rakentaminen edellyttää suurelta osin rakennusten perustamista tukipaalujen varaan ja yleisten alueiden ja piha-alueiden esirakentamista. Korttelin 29004 itälaidassa sijaitsee kapeahko kalliovyöhyke.

Pohjavedenpinta on rakennettavuusselvityksen mukaan vaihdellut pisteestä riippuen välillä +13,34...+14,60, eli 1...1,8 metrin syvyydessä maanpinnasta. Tämä asettaa rajoituksia kellareiden toteuttamiselle.

Korttelissa 29095 on noin 8 metrin paksuinen pehmeikkö, jonka pintaosa on eloperäistä ja edellyttää paaluperustamista.

Alueesta on v. 2011 tehty alustava rakennettavuusselvitys (kts. lähtötiedot).

3.9 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueelle aiheutuu meluhaittaa erityisesti Haagan Urheilutien sekä jossain määrin Isonvantien liikenteestä. Tämä tulee ottaa suunnittelussa huomioon erityisesti pihojen ja mahdollisten leikkipaikkojen tai –puistojen osalta.

Tilaaaja selvittää melumallinnoksen laatimista toimeksiantojen aikana, jolloin voidaan paremmin arvioida ja ohjata suunnitelmien ominaisuuksia ympäristöhäiriöiden osalta.

4. Toimeksiannon suunniteluohjeet

4.1 Yleiset tavoitteet

Toimeksiannon tavoitteena on suunnitella Steniuksenkentälle arkkitehtonisesti mielenkiintoinen kokonaisratkaisu, joka istuu luontevasti olemassa olevaan ja rakenteilla olevaan rakennuskantaan ja etelähaagalaiseen ympäristöön. Tavoitteena on toteuttamiskelpoinen suunnitteluratkaisu, jossa esteettiset, toiminnalliset sekä taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti ja innovatiivisesti, ja jonka pohjalta voidaan laatia alueen asemakaavan muutos.

Alueen kerrosalatavoite on 15 000 k-m². Rakennusoikeudesta noin 50 % tulee olemaan vuokra-asuntoja ja 50 % välimuodon asuntoja. Kohteet rakennetaan kaupungin vuokratontille ja niissä on tavoitteena tuottaa laadukkaita mutta silti kohtuuhintaisia asuntoja ja asuinympäristöä. Suunnittelussa on hyvä huomioida, että hankkeet tullaan toteuttamaan valtion korkotukilainalla ja niiden tulee täyttää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) ehdot ja ARA:n hyväksymä hintataso.

Suunnittelussa tulee tutkia viihtyisien katu- ja pihatilojen muodostumista sekä tukea valituilla suunnitteluratkaisuilla näiden tilojen monipuolista ja luontevaa käyttöä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää Isonnevantien katutilan kehittämiseen, asuinkorttelin liittymiseen Haagan urheilutiehen sekä pihasuunnittelussa hulevesien hallintaan.

Alueen läpi tulee osoittaa yleinen jalankulkuyhteys korttelin halki itä-länsi-suunnassa. Pohjois-etelä-suuntaisen yleisen jalankulku- ja pyöräily-yhteyden lähtökohtana on nykyisessä kaavassa esitetty Strömstadinkuja.

Pysäköinti sijoitetaan pysäköintilaitokseen. Alueen sisäistä liikennettä ja pysäköintiä suunniteltaessa tulee pyrkiä minimoimaan ajoneuvoliikenteen haittavaikutukset.

Rakennukset tulee suunnitella luonnosmaisesti perinteisiä, hyväksi koettuja rakentamismenetelmiä noudattaen siten, että ratkaisuissa painottuvat rakennusten elinkaarikustannusten kannalta järkevät valinnat sekä huomioidaan rakennusosien ylläpito- ja huoltotoimenpiteet.

Alueella tulee painottaa ilmastoviisaita ratkaisuja. Hiilineutraali Helsinki 2035 –ohjelman tavoitteita edistävien suunnitteluratkaisujen esittäminen on toivottavaa. Rakennukset tulee suunnitella lähtökohdiltaan energiatehokkaiksi. Puurakentamisen esittäminen on mahdollista.

4.2 Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Koska asemakaavaa muutetaan toimeksiannon jälkeen, rakennusten sijoittelulle ei ole kaavan asettamia esteitä. Aluesuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten liittymiseen katutilaan ja ympäröivään maastoon. Rakennussuunnittelussa tavoitteena ovat mm. valoisat porrashuoneet ja kiinnostavat sisäänkäynnit.

Maisemallisena tavoitteena on saada Isonnevantien ilme viihtyisäksi. Rakennusten kadunpuoleisen maantasokerroksen julkisivun elävöittämistä erilaisin arkkitehtonisin (esim. sisäänkäynnit) ja toiminnallisista (esim. liiketila ja yhteistilat) keinoin tulee tutkia. Mikäli maantasokerrokseen tuodaan asumista, on asuntojen yksityisyys turvattava kadun viihtyisyyden siit kärsimättä. Asuntojen lattiakoron tulee olla Isonnevantien puolella vähintään 0,7 m korkeudessa katutasoon nähden. Haagan urheilutien ja Steniuksenkentän välisen korkeuseron ratkaisemiseen korttelikokonaisuutta tukevalla tavalla tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Suunnittelussa tulee suosia kestäviä ratkaisuja ja materiaaleja huoltonäkökohdat huomioiden. Rakennusten julkisivumateriaalina on käytettävä paikalla muurattua tiiliverhousta tai rappausta. Mikäli rakennukset rakennetaan puurunkoisina, voidaan julkisivuissa käyttää myös puuverhoilua. Parvekkeet voivat olla sisäänvedettyjä tai ripustettuja. Kaupunkikuvallisesti merkittävillä paikoilla, kuten Isonnevantien ja Kylännevan kujan puoleisille julkisivuille sijoitetut parvekkeet voidaan lasittaa sisäänvedettyinä. Parvekkeiden rakenteita ei saa ulottaa maahan asti.

Kaikille tonteille (myös pysäköintilaitokseen) toteutetaan aurinkopaneelit. Paneelien sijoitus rakennuksissa ja/tai pihalla tulee esittää viitteellisesti.

4.3 Rakennukset

4.3.1 Asunnot, yhteistilat, aputilat ja asuntojen hallintojakauma sekä liiketila

Suunnittelutehtävä tulee ratkaista niin, että vuokra-asunnoille ja ns. välimuodon asunnoille on jatkossa mahdollista muodostaa erilliset tontit. Asuinrakennusten yhteis- ja aputilat sijoitetaan yhtiökohtaisesti. Rakennusten tulee olla hyvää ja selkeää asuntoarkkitehtuuria asuntopohjiltaan, julkisivuiltaan ja yhteistiloiltaan. Tavoitteena on hyvä arkkitehtuuri taloudellisuutta unohtamatta.

Työohjelman liitteenä olevassa tilaohjelmassa esitetty asuntojakauma on suuntaa antava. Asuntotyyppien keskikoon tulee olla annetuissa rajoissa ja asuntojakauman tulee olla tasapainoinen ja monipuolinen. Suurten asuntojen määrää ei tule ilman perusteltua syytä lisätä. Vuokra-asunnoissa asunnon maksimikoko on 100 m² ja ns. välimuodon asunnoissa 110 m². Keskipinta-alatavoite vuokra-asumisessa on 50-55 m² ja VM-tuotannossa 65-70 m².

Rakennuksissa pyritään hyvään elinkaaritalouteen, huollettavuuteen, energiatehokkuuteen sekä terveelliseen ja turvalliseen sisäilmastoon. Suunnittelussa tulee pyrkiä energiaa säästäviin ja ekologisesti kestäviin ratkaisuihin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää huonelämpötilojen hallintaan kesäaikana passiivisin keinoin.

Asunnot

Suunnittelulta toivotaan eläytyvää paneutumista asuntosuunnitteluun ja laadukkaita mutta taloudellisia asuntopohjia. Ainakin perheasuntoja tulisi pyrkiä avaamaan kahteen ilmansuuntaan. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota tilojen kalustettavuuteen ja monikäyttöisyyteen siten, että ne soveltuvat asukkaiden muuttuviin tarpeisiin ja myös ikääntyville asukkaille.

Tärkeitä suunnittelutavoitteita ovat häiriöttömyys sekä yksityisyyden eri tasojen muodostuminen.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää asuntokohtaisten ulkotilojen suunnitteluun, siten että myös kahdessa alimmassa kerroksessa sijaitseville asunnoille voidaan osoittaa miellyttävä asuntokohtainen ulko-oleskelutila. Kaikkiin huoneistoihin tulee suunnitella lasitettu parveke tai piha, josta ainakin osa on oltava katettu ja lasitettu. (ks. kohta 3.3.2)

Yhteistilat ja liiketilat

Yhteistilojen mitoituksessa noudatetaan pks-ravan TOPTEN -yhteistilaohjetta sekä liitteenä olevaa ohjeellista tilaohjelmaa.

Yhteistilojen toivotaan lisäävän asukkaiden sosiaalista vuorovaikutusta positiivisella tavalla. Yhteistilat sijoitetaan keskeisille paikoille kulkureittien varrelle elävöittämään jalankulkijan ympäristöä ja kaupunkikuvaa ja ne tulee suunnitella visuaalisesti avoimiksi sekä viihtyisyyden että valvottavuuden takia. Kaikilla saunaosastoilla ja kerhotiloilla tulee olla yhteys ulkotilaan. Välimuodon yhtiössä tulee olla vähintään yksi saunaosasto noin neljääkymmentä saunatonta asuntoa kohden, vuokrayhtiössä suhdeluku on talosauna 40-60 asuntoa kohden. Kerhotilan sijoittamisessa ja toteuttamisessa tulee huomioida tilan monikäyttöisyys.

Uudisrakennuksiin tulee rakentaa väestönsuojat (2% / rakennusoikeus k-m²).

Kaupunkikuvallisesti merkittävälle paikalle tulee suunnitella 60 m² liiketila. Noin 100 m² kokoiselle ryhmäperhepäiväkodille tulee luoda toimintaedellytykset esimerkiksi kokoomalla alueen yhteistiloja yhteen. Myös iso maantasoasunto voi olla muutettavissa ryhmäperhepäiväkodiksi.

Yhteistiloja ei lasketa ohjelmassa mainittuun tavoitekerrosalaan.

4.3.2 Rakennustapa- ja tyyppi sekä liikennemelun huomioonottaminen

Ulko-oleskelutilat tulee sijoittaa melulta suojatuille alueille.

4.4 Ympäristö ja pihat

4.4.1 Piha-alueet

Ehdotuksessa tulee esittää alustava pihasuunnitelma eri toimintoihin. Piha-alueiden tulee sopia Haagan puutarhakaupunkimaiseen luonteeseen eikä pihoja saa aidata. Syn-tyvän aluekokonaisuuden tulee muodostaa suojaista pienilmasto ja pihojen tulee olla vihertehokkaita. Pihasuunnittelussa käytetään viherkerrointyökäluä.

Korttelialueilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä materiaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita. Pihasuunnitelmassa tulee esittää hulevesien hallinnan periaatteet, ton- tin tasaus- ja kuivatusperiaatteet riittävin korkotasomerkinnöin sekä mahdolliset tulvareitit. Hulevesiä tulee hyödyntää mahdollisuuksien mukaan pihoja elävöittäväenä elementtinä. Kortteleiden viivytyrakenteiden mitoituslavuuden tulee olla 1 m³ / 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden.

Oleskelu- ja leikkialueet suositellaan suunnittelemaan koko korttelin käyttöön. Pihojen tulee olla suojaisia, laadukkaita ja virikkeellisiä ja tarjota oleskelun ja tekemisen mahdollisuuksia eri ikäisille. Myös eri vuodenajat tulee ottaa pihasuunnittelussa huomioon esittämällä mm. viitteellisesti tonttien lumenkasauspaikat.

4.4.2 Pelastautuminen

Pelastussuunnitelman periaatteet tulee esittää pihasuunnitelmassa. Pelastautuminen on mahdollista hoitaa perinteisesti nostoautoilla tai osittain myös omaehtoisesti. Mikäli suunnitteluratkaisu perustetaan osittain omatoimiseen pelastautumiseen, tulee ratkaisusta esittää erilliset kaaviot.

4.5 Liikennejärjestelyt ja pysäköinti

Haagan Urheilutieltä ei saa osoittaa tonttiliittymiä. Alueen itäreunalla Haagan urheilutieltä Kylänevankujalle kulkevan Strömstadinkujan julkisen jalankulun ja pyöräilyn yhteyden suunnittelun lähtökohtana voidaan käyttää kujasta laadittua katusuunnitelmaa. Suunnitelmasta voidaan perustellusti poiketa.

Autopaikat tulee sijoittaa keskitetysti laitokseen lukuun ottamatta joitakin liikuntaesteisten paikkoja (kts. alla). Autopaikkojen tulee olla helposti saavutettavissa ja reittien pysäköinnistä asuntoihin tulee olla luontevia.

Pysäköintilaitoksen luonteva sijoittaminen ja kaupunkikuvallisesti kestävä ratkaisu on keskeinen toimeksiannon tehtävä. Pysäköintilaitoksen maantasokerrokseen kaupunkikuvallisesti merkittäviin kohtiin voidaan sijoittaa esim. yhteistilaa, pyörien säilytystilaa ja asuntojen varastoja (väestösuojatilat) ym. toiminnallisuutta, jotka elävöittävät laitoksen arkkitehtuuria ja kaupunkikuvaa. Alueelle mahdollisesti tarvittavat energialaitoksen sähkönjakelun muuntamotilat tulee lähtökohtaisesti suunnitella pysäköintilaitokseen.

Autopaikoista 4 kpl (2 kpl / hallintamuoto) tulee mitoittaa liikuntaesteisille soveltuviksi ja ne tulee sijoittaa lähimmiksi porrashuoneita. Nämä paikat voidaan esittää maantasoon. Mikäli pysäköintilaitokseen jää katvepaikkoja, jotka eivät sovi henkilöautolle, osoitetaan ne moottoripyöräpaikoiksi. Moottoripyöräpaikkoja ei lasketa mukaan kaavan vaatimaan autopaikkamäärään.

Rakennusten hallintamuoto vaikuttaa kerrostalojen pysäköintivelvoitteeseen. Pysäköintipaikkamäärät lasketaan seuraavasti:

- vuokrakerrostalot (1 ap / 140 k-m²) – 20 %
- asumisoikeuskerrostalot 1 ap / 140 k-m²

Jos kerrostaloyhtiö, jonka etäisyys linnuntietä lähimmälle metro- tai juna-asemalle tai pikaraitiotien pysäkillä on alle 600 m, osoittaa pysyvästi vaadittua suuremman ja laadukkaamman pyöräpysäköintiratkaisun, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden kuitenkin enintään 5 % laskentaohjeen määräämästä autopaikkojen kokonaismäärästä. Lisäpaikkojen tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

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.

Tuetun vuokra-asuntotuotannon (kaupungin ja ARA vuokra-asunnot) osalta kannustimilla tehtävien vähennysten yhteenlaskettu kokonaismäärä on enintään 40 % laskentaohjeen määrittämästä mitään vähennyksiä sisältämästä kokonaispaikkamäärästä.

Muun kuin tuetun vuokra-asuntotuotannon osalta kannustimilla tehtävien vähennysten yhteenlaskettu kokonaismäärä on enintään 25 % laskentaohjeen määrittämästä mitään vähennyksiä sisältämästä kokonaispaikkamäärästä.

Pyöräpaikkoja tulee suunnitella vähintään 1 pp/ 30 k-m². Niistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin, piha- tai katutasoon. Asuinrakennusten sisäänkäyntien yhteyteen tulee suunnitella vieraspyöräpaikkoja vähintään 1 pp / 1000 k-m². Asukkaiden- ja vieraspyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

4.6 Kunnallistekniikka ja talotekniset ratkaisut

Rakennukset liitetään olemassa oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin. Ilmanvaihtokonehuoneet tulee integroida rakennusten arkkitehtuuriin. Ajoneuvojen pysäköintitiloja ei lämmitetä.

5. Yhteenveto suunnittelutavoitteista

Toimeksiannon erityiset tavoitteet:

- kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti kiinnostava ja korkeatasoinen kokonaisratkaisu, joka hyödyntää innovatiivisesti paikan ominaisuuksia ja istuu luontevasti olemassa olevaan ja rakenteilla olevaan rakennuskantaan ja etelähaagalaiseen ympäristöön
- Isonnevantien, Haagan urheilutien ja Kylänevankujan kaupunkikuvallinen laatu ja katutilojen viihtyisyys
- pihaympäristön arkkitehtoninen laatu ja viihtyisyys sekä hulevesien hallintaratkaisut luonnostasolla – ulko-oleskelualueiden monipuolisen ja luontevan käytön tukeminen valituilla suunnitteluratkaisuilla
- pysäköintilaitoksen kaupunkikuvallinen laatu, soveltuvuus alueen miljööseen sekä valittujen suunnitteluratkaisuiden toiminnallisuus ja kustannustehokkuus
- kokonaisratkaisun ilmastoviisaus, Hiilineutraali Helsinki 2035 –tavoitteet sekä muut ympäristönäkökulmat
- laadukkaat, viihtyisät ja toimivat asuntosuunnittelun ja yhteistilojen luonnostasoiset suunnitteluratkaisut
- kustannusten ja laadun tasapaino; toteutuskelpoisuus

6. Suunnitteluasiakirjojen laadintaohjeet

Välipalautusten suunnitteluasiakirjojen esitystapa on vapaa; tärkeintä on, että ideat välittyvät. Lopullisissa suunnitteluasiakirjoissa esitetään kohteen luonnostasoiset suunnitelmat. Planssien koko on valinnainen, mutta niiden tulee olla tulostettavissa A3-kokoisiksi pienennöksi luettavuuden kärsimättä. Kaikkiin mittakaavallisiin plansseihin tulee lisätä mittakaavajana.

6.1 Välipalautus 1

Palautus 28.2.2020 klo 15 mennessä

- Korttelia koskevia ideasuunnitelmia ja toiminnallisia tarkasteluita sekä niitä havainnollistavaa materiaalia sopivassa mittakaavassa

6.2 Välipalautus 2

Palautus 5.3.2020 klo 15 mennessä

- Koko aluetta koskeva yleissuunnitelmaluonnos mittakaavassa 1:1000 tai 1:500
- Tarkempia luonnossuunnitelmia rakennustyypeistä ja yleisistä alueista
- Alueleikkauksia / julkisivukaavioita mittakaavassa 1:500 tai 1:200
- Muu mahdollinen suunnitelmaa havainnollistava materiaali

6.3 Valmiit suunnitteluasiakirjat

Palautus 28.4.2020 klo 15 mennessä

1. Asemapiirros 1:500

- esitetään korttelin rakennusmassat varjostettuina (valo 45 asteen kulmassa lounaasta), pihasuunnitelma (sis. viitteellinen hulevesien hallintasuunnitelma), huolto- ja pelastusliikenteen periaatteet, pysäköintiratkaisu (mm. sijainti ja sisäänkäynnit), liittyminen olemassa oleviin jalankulun ja pyöräilyn verkostoihin, alustava pinnantasaus/korkomaailma

2. Maastoleikkaukset 1:500

- pohjoinen–etelä- ja itä–länsi -suuntaiset, vähintään 2 kpl
- olennaista esittää korttelirakenteen suhde rakennettuun ympäristöön, katuihin ja maastonmuotoihin

3. Pohjapiirrokset kaikista talotyypeistä 1:200 sekä pysäköintilaitoksen toiminnallinen ratkaisu

- toistuvia asuntopohjia ei tarvitse esittää

- ikkuna-aukot esitettävä
4. Tyypilliset huoneistopohjat
 - esitetään kokonaisuutena (esimerkiksi rakennuksen osa tai lamelli)
 - sijainti suunnittelualueella ja rakennuksessa tulee käydä ilmi
 5. Julkisivut 1:200
 - esitetään pintamateriaalit ja värit
 6. Ulkoperspektiivikuvat
 - vähintään yksi ulkoperspektiivikuva Isonnevantien katunäkymästä
 - vähintään yksi ulkoperspektiivikuva korttelin sisältä
 - viistoilmakuvasovitus (annettuun kuvaan)
 7. Liittyminen ympäristöön 1:2000 ("rakeisuus")
 - suunnitelman ja lähiympäristön rakennusmassat kerroslukuineen yksivärisesti korostettuna ilman varjoja
 8. Lyhyt selostus
 - omana tiedostonaan
 - sisältää myös lyhyen selostuksen hulevesien hallinnan periaatteista alueella sekä yleistason laskelman muodostuvista hulevesistä ja hulevesienhallinnan viivytystilavuuksista
 9. Pinta-ala- ja tehokkuustiedot
 - esitetään tonteittain hallintamuodon mukaan
 - voidaan esittää plansseilla ja/tai omana tiedostonaan suunnitteluasiakirjoissa annetulle laajuuslaskelmalomakkeelle laadittuna
 10. Viherkerroinlaskelma
 - viherkerroinkaavio, josta selviävät elementtien pinta-alat
 - pinta-alataulukko
 - tulokortti omana tiedostonaan
 11. Suunnitelman 3d-massamalli
 - SketchUp- tai Archicad20 –tiedostona

6.4 Ehdotusten sisältö ja esitystapa

Kaikki asiakirjat tulee varustaa merkinnällä " Steniuksen kentän alueen rinnakkainen toimeksianto". Suunnitelman tulee sisältää kaikki asiakirjat, joiden tulee sisällöltään vastata toimeksiannon järjestäjän asettamia vaatimuksia.

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

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

6.5 Asiakirjojen sisäänjätö

Suunnitelmat (myös välipalautukset) on toimitettava sähköpostilla Leena Paavilaiselle (leena.paavilainen@hel.fi) **28.4.2020 klo 15 mennessä**. Sähköpostin liitetiedoston maksimikoko on 15 Mt. Mikäli tiedostot ovat yli tämän, aineisto voidaan toimittaa konsultin omalla tiedostojenjakopalvelulla tai muistitikulla Kansakoulukatu 3:n vahtimestarille.