

Veräjälaksen ratikkapysäkin ympäristö

TYÖOHJELMA

Sisällysluettelo

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

1. Toimeksianto

1.1 Toimeksiannon järjestäjät, tarkoitus ja luonne

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus yhteistyössä Raide-Jokeri-projektin kanssa järjestävät toimeksiannon Veräjälakson tulevan Raide-Jokerin pysäkin ympäristön suunnittelusta. Toimeksiannon tarkoituksena on tutkia vähintään kaksi vaihtoehtoista suunnitteluratkaisua ja löytää asemakaavoituksen toteuttamisen pohjaksi kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen ja toteuttamiskelpoinen suunnitelma.



1.2 Hankkeen perustietoja

Toimeksiannon kohteena on tulevan Raide-Jokerin pysäkin ympäristö Oulunkylän Veräjälakossa ja Veräjämäessä. Alue rajautuu Tulvaniityntiehen, Otto Brandtintiehen, Aidasmäentien varren pientalotontteihin sekä ratikkalinjan allittavan pohjois-eteläsuuntaiseen kävelyn ja pyöräilyn reitin viereiseen puistoalueeseen.

Tavoitteena on, että Veräjälakson ratikkapysäkin ympäristöstä rakentuu omaleimainen, tunnistettava ja kaupunkimainen asuinympäristö, jossa liikkuminen on helppoa ja reitit pysäkeille sujuvia. Kivijalkaliiketilaa, mm. päivittäistavarakauppa, on maantasokerroksissa keskeisillä paikoilla reittien varrella, pysäkkien tuntumassa. Suunnittelutyössä tulee suunnitella vähintään kaksi erilaista ratkaisua.

Suunnittelutyö tilataan yhdeltä arkkitehtikonsulttitoimistolta. Suunnitteluryhmän kokoa toimeksiantoon valittu konsulttitoimisto. Työryhmän jäsenillä tulee olla kokemusta laajojen ja vaativien asuinrakennuskokonaisuuksien, kaupunkitilojen, liikkumisen ja maiseman suunnittelusta.

1.3 Ohjausryhmä

Ohjausryhmään kuuluvat:

Sari Ruotsalainen, arkkitehti, asemakaavoitus

Antti Varkemaa, yksikön päällikkö, asemakaavoitus

Hanna-Kaisa Koskinen, arkkitehtiharjoittelija ja Anu Kiiskinen, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu

Saukkonen Tiina, suunnitteluvastaava, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu

Olli Haanperä, projektipäällikkö, liikenne- ja katusuunnittelu, Raide-Jokeri

Kari Tenkanen, liikennesuunnittelija, liikenne- ja katusuunnittelu

Reetta Kuronen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu

Arto Korkeila, tonttiasiamies, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Ari Karjalainen, projektipäällikkö Raide-Jokeri-projekti

Linda Toivonen, projekti-insinööri Raide-Jokeri-projekti

Ohjausryhmä kuulee tarvittaessa muita asiantuntijoita.

1.4 Aikataulu ja kokoukset

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

Työn kesto on noin 4 kk. Työn edetessä järjestetään aloituskokous sekä 2-3 väliohjauskokousta ohjausryhmän ja konsultin kesken. Konsultti tekee kokousmuistiot.

Työn tarkempi aikataulu sovitaan aloituskokouksessa.

2. Toimeksiannon lähtötiedot

2.1 Konsultille toimitettavat asiakirjat

1. Työohjelma (tämä asiakirja), pdf
2. Ajantasa-asetus, pdf

3. Pohjakartta (sis. suunnittelualueen rajauksen), dwg
4. Viistoilmakuvia suunnittelualueelta, jpg
5. Ilmakuva, jpg
6. Oulunkylän kaupallinen selvitys
7. Raidejokerin suunnitelmat, dwg
8. Pysäköintiohje
9. Luonnokset kadun linjauksista

Kartta.hel.fi –palvelusta löytyvät kaavakartat ja selostukset sekä tiedot käynnissä olevista asemakaavoista. (Maaherrantien ja Käskynhaltijantien asemakaavat rakentuvat parhaillaan tai rakentuminen on alkamassa, Oulunkyläntien ympäristön kaavatyö on osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa.) Samasta palvelusta löytyy myös tietoa mm. johdoista.

Yllä numeroitu aineisto toimitetaan konsultille sähköisesti ennen työn alkua. Asiakirjoja ei toimiteta paperiversioina.

Työn alkaessa johto- ja maaperäaineistot saa kaupungin Karttakori-palvelun kautta.

Muuta aineistoa:

- Hiilineutraali Helsinki 2035 –toimenpideohjelma <https://www.hel.fi/static/liitteet/kaupunkiym-paristo/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 virtuaalisesti 11.3.2021 klo 12.30 Teamsin välityksellä.

Lisäksi konsultilla on mahdollisuus tehdä toimeksiannosta koskevia kysymyksiä koko toimeksiannon ajan.

2.3 Toimeksiannon liittyminen kaavoitukseen

Laadittuja suunnitelmaluonnoksia hyödynnetään tulevaisuudessa kaavamuutoksen valmistelussa. Kaavamuutokselle ei ole vielä tarkkaa aikataulua.

2.4 Suunnitelmien käyttöoikeus

Suunnitelmat jäävät toimeksiannon järjestäjän omaisuudeksi eikä niitä palauteta.

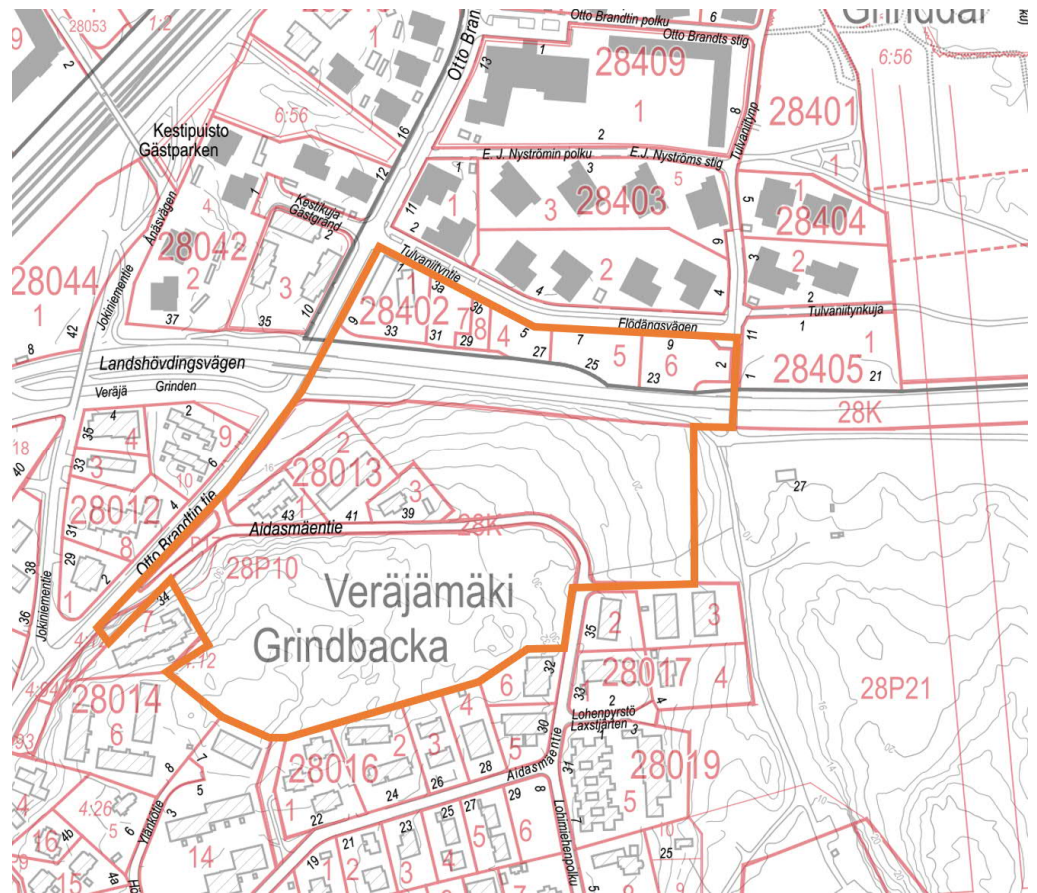
Toimeksiannon järjestäjällä on omistusoikeus sekä käyttö- ja julkaisu-oikeus kaikkiin suunnitelmiin tekijänoikeuden jäädessä ehdotuksen tekijälle.

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

3. Suunnittelualueen kuvaus

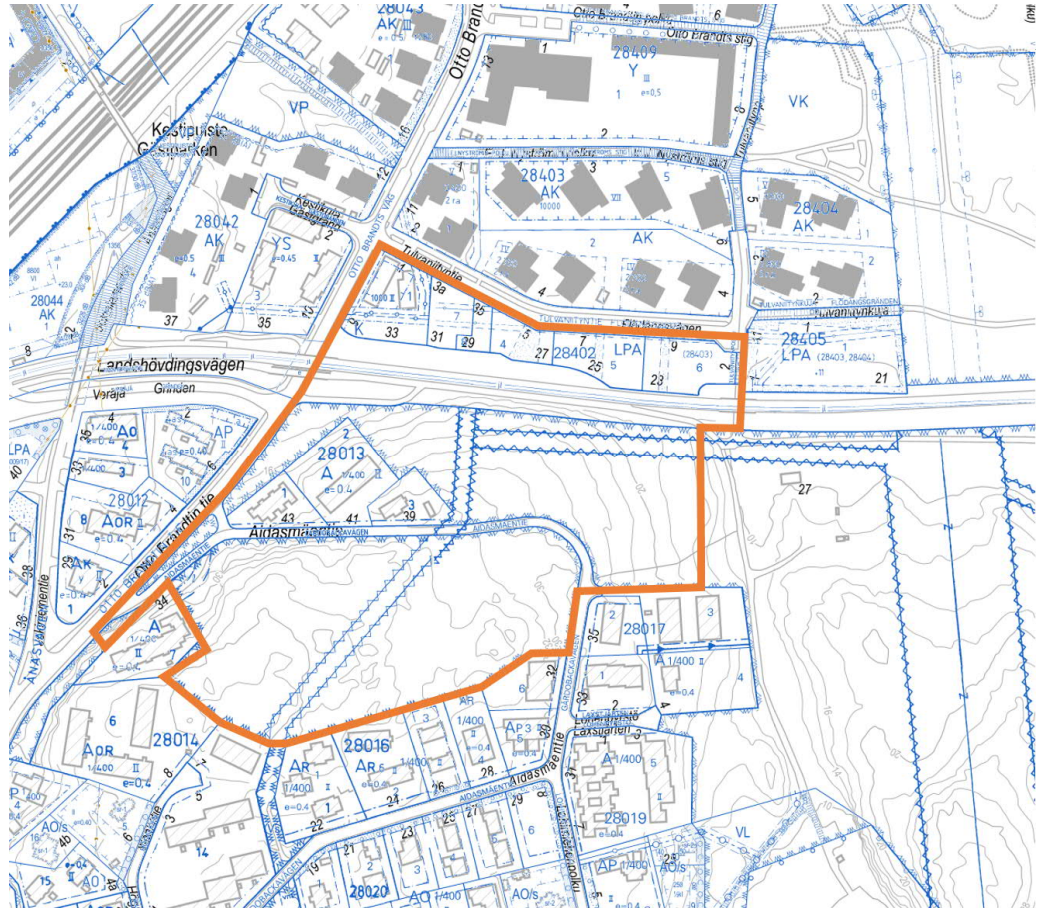
3.1 Suunnittelualue ja laajuus

Suunnittelualueeseen kuuluu Maaherrantien pohjoispuolen kortteli 28402. Maaherrantien eteläpuolella suunnittelualueeseen kuuluvat kortteli 28013, Aidasmäentien osa, puistoalueet Maaherrantien ja Aidasmäentien välissä sekä Aidasmäentien eteläpuoleinen puistoalue. Lisäksi mukana on Maaherrantien raide- ja pysäkkialuetta. Alueen koko on noin 6 ha. Pientalokorttelin 28013 kolme tonttia ovat yksityisomistuksessa, muun alueen omistaa kaupunki. Alueen sisällä etäisyys pysäkestä on enimmillään 200 m.



3.2 Suunnittelualan nykytilanne

Alueella ovat voimassa vuosina 1953-2000 hyväksytyt asemakaavat, joiden mukaan alueella on pysäköintitontteja (LPA), liiketontti (K), pientalotontteja (A), katualuetta ja puistoa. Asuinkerrosalaa n. 1 900 k-m² ja liiketilakerrosalaa 1 000 k-m². Vuoden 1953 asemakaavakartassa on kaksi siksakviivalla merkittyä vaara-aluevyöhykettä, joita ei tarvitse ottaa huomioon suunnittelussa.

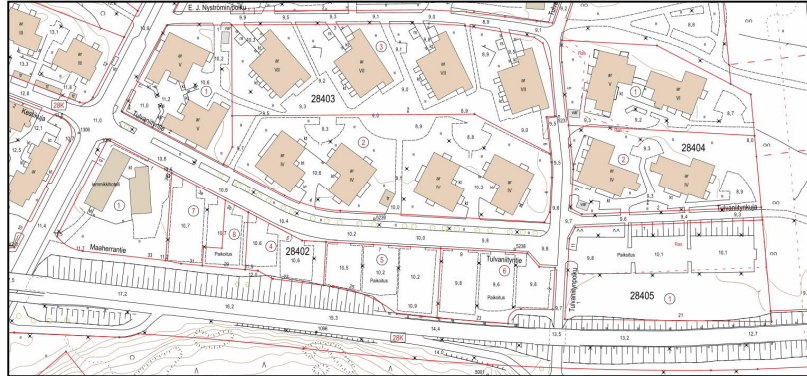


Yleiskaavassa radan pohjoispuoli on asuntovaltaista aluetta A2, jonka korttelitehokkuus on pääasiassa $e=1-2$ ja radan eteläpuoli on asuntovaltaista aluetta A3, korttelitehokkuus $e=0.4-1.2$. Maaherrantien kohdalle on merkitty pikaraitiotie ja baanaverkko. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että suunnittelualue rajautuu itälaidalla Vantaanjokilaakson maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ja että Maaherrantien ja Aidasmäentien välinen alue on Kartano- ja tilakeskusten kulttuuriympäristöä.

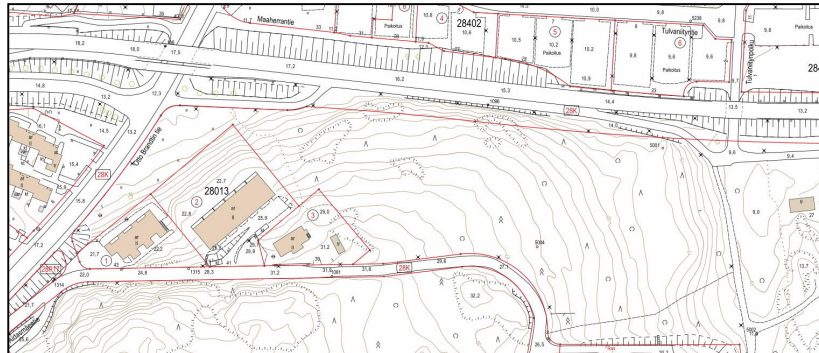
Helsingin Viher- ja virkistysverkoston kehittämissuunnitelmassa Aidasmäentien pohjoispuolinen puistoalue on osa Helsingipuiston vihersormea. Yleiskaavassa alue on merkitty asuntovaltaiseksi vihersormen osaksi.



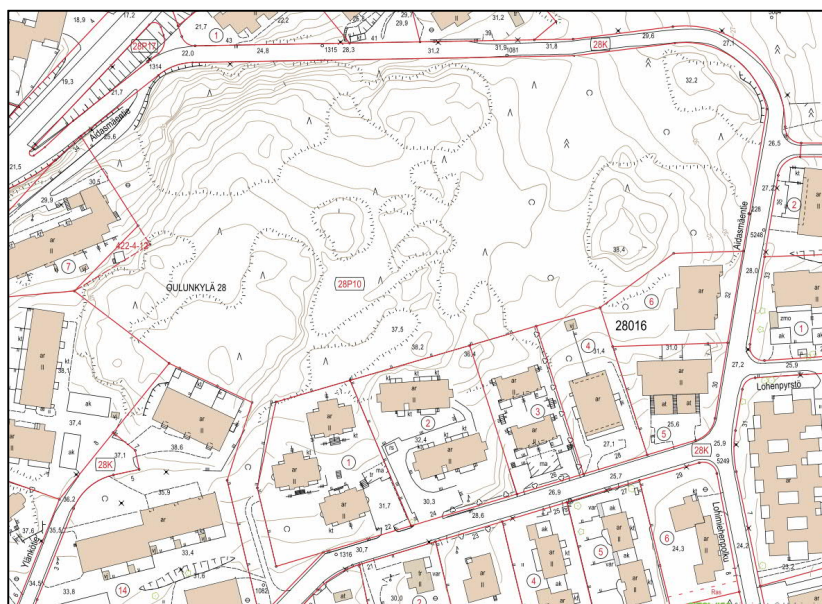
Maaherrantien ja tulevan ratikkapysäkin pohjoispuolella olevat tontit 28402/4-8 ovat viereisten asuinkerrostalotonttien pysäköintitontteja. Tontti 28402/1 Otto Brandtin tien ja Tulvaniityntien risteyksessä on liiketontti. Kaupalle ajatellulle tontille ei ole rakentunut kauppaa. Tontilla on määräaikaisella poikkeamisluvalla koirahotelli vuoteen 2022 asti. Työssä oletetaan, että Tulvaniityntien yhtiöiden nykyisiä autopaikkoja voi siirtää LPA-tontille kortteliin 28405 ja viereiselle puistoalueelle mm. voimalinjan alle, jolloin kadun eteläpuolen pysäköintitontit voi rakentaa.



Maaherrantien eteläpuoli on jyrkkää pohjoisrintettä. Aidasmäentien varressa on kolme pientalotonttia, joita voidaan suunnitella oletuksella, että rakennukset puretaan ja tontit suunnitellaan osana tehokkaampaa kokonaisuutta. Aidasmäentie on nykyisin liian jyrkkä palvelemaan tehostuvaa maankäyttöä. Alueelle on tutkittu uuden kadun sijaintivaihtoehtoa. Suunnittelualue rajoittuu itäreunan rinteessä liito-oravavan elinalueeseen. Suunnittelualueen reunaan ei tarvitse jättää suojavyöhykettä vaan rakentaminen voi ulottua suunnittelualueen reunaan asti.



Aidasmäentien eteläpuolen metsäalue on maastoltaan pienipiirteistä ja kallioista. Alueen eteläreunassa on polku kadulle.



3.3 Rakennettu ympäristö

Veräjälakson asuinalue on valmistunut 1990-luvulla Vantaanjoen länsipuolelle. Rakennukset ovat 4-8-kerroksisia kerrostaloja. Alueella on koulu, päiväkoti, Veräjän ja Kestikujan ryhmäkodit sekä väliaikaisesti koirahotelli. Veräjälakson itäreunassa on Oulunkylän siirtolapuutarha. Alueen erityispiirteenä on Vantaanjoki jokilaaksoineen.

Veräjämäki on yksi pääradan varressa sijainneita 1800–1900-lukujen vaihteen huvilayhdyskuntia. Vuonna 1946 alueella oli 182 esikaupunkihuvilatyypistä asuinrakennusta. Veräjämäen rakennuskanta alkoi muuttua etenkin 1950- ja 1960-luvulla. Veräjämäen eri alueita on pidetty esimerkkinä 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun huvila-alueesta, jonka rakennuskanta vaihteli vaatimattomista omakotitaloista ja mökeistä edustaviin huviloihin ja suuriin vuokrataloihin. Vuonna 2016 suojeltiin asemakaavalla 35 huvilayhdyskuntaan kuulunutta rakennusta.

Veräjämäen rakennukset ovat pääasiassa erillispientaloja ja uudempia, 1960-luvun jälkeen rakennettuja rivitaloja. Pientalotonttien tonttitehokkuus on pääosin $e = 0,4$. Osa tonteista on rakennettu tehokkaasti, osalla on paljon käyttämätöntä rakennusoikeutta. Rakennuskanta on hyvin eri-ikäistä. Enimmäiskerrosluku on kaksi, mutta yksikerroksisia rakennuksia on paljon. Myös rakennusmateriaalit vaihtelevat. Ominaista alueelle on vaihteleva maasto, rehevä kasvillisuus ja vehreät kadun varret (asemakaavassa istutusvyöhyke).

3.4 Alueen ympäristö ja kasvillisuus

Tutkittavan alueen keskiosa on metsävaltaista selännettä. Selänteen korkeimmat kohdat + 30 m mpy Aidasmäentien eteläpuolella ovat avokalliota. Kallioisilla alueilla kasvaa kalliokasvillisuutta. Koillisosan jyrkillä rinteillä kasvaa yli 20 metristä puustoa. Kasvillisuus on mäntyvaltaista sekapuustoa.

Maaherrantien varren kasvillisuus on biotoopiltaan vähäpuustoista perinnekasvillisuutta, joka on jäännös peltoviljelystä.

Alueen itäpuolella on Vantaanjokilaakson maisema-alue.

Selänteen pohjoisosan rinteet ovat osa Pirunkallion metsää, linnustollisesti arvokasta kohdetta, arvoluokka III. Alueella ei ole muita arvokkaita luontokohteita. Suunnittelualueen itäpuolella sen välittömässä läheisyydessä on liito-oravan ydinalue. Maasto on pinnanmuodoiltaan hyvin vaihtelevaa, paikoin jyrkkää.



3.5 Liikenne

Suunnittelualueen joukkoliikenneyhteydet ovat kohtalaisen hyvät. Maaherrantietä pitkin liikennöi runkobussilinja 550, jonka pysäkki sijaitsee Otto Brandtin tien länsipuolella, ja Otto Brandtin tien ja Jokiniementien kautta kulkee bussilinja 65 keskustaan. Oulunkylän asemalle on alle kilometrin matka linnuntietä pitkin. Helsingin ensimmäinen pikaraitiotie-linja Raide-Jokeri aloittaa liikennöinnin näillä näkymin vuonna 2024 ja korvaa runkobussilinja 550. Raide-Jokerin reitti kulkee Maaherrantietä pitkin ja sen pysäkki siirtyy suunnittelualueen kohdalle. Suunnittelualueen joukkoliikenneyhteydet paranevat raitiotien valmistuttua.

Jalankulun ja pyöräliikenteen yhteydet Oulunkylän keskustaan ja kaikille ympäröiville alueille ovat hyvät. Katuverkon lisäksi Maaherrantietä ja päärataa seuraavat pääreitit tarjoavat jo nykyisin hyvät yhteydet kaikkiin ilmansuuntiin, ja niitä ollaan parantamassa pyöräilyn korkealaatuisiksi pääreiteiksi, baanoiksi. Vantaanjoen ulkoilureitit täydentävät jalankulun ja pyöräliikenteen monipuolista reittiverkostoa.

Suunnittelualan olemassa oleva katuverkko kytkeytyy Veräjämäen pientaloalueeseen ja Veräjälakson kerrostaloalueeseen. Otto Brandtin tie ja Jokiniementie muodostavat yhdessä alueen paikallisen kokoojakadun, jonka kautta kaikki moottoriajoneuvoliikenne alueelle kulkee lukuun ottamatta runkobussilinjaa 550. Otto Brandtin tien liikennemäärä suunnittelualan kohdalla on noin 2 300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Tulvaniityntiehen, jonka eteläpuolella ja itäpäässä ovat suuret pysäköintialueet on varattu kadun pohjoispuolella sijaitsevien kortteleiden asukas-pysäköinnille. Suunnittelualan halkaisee Aidasmäentie, kapea tonttikatu, joka on osa Veräjämäen pientaloalueen vanhaa katuverkkoa. Kadun nykyinen liikennemäärä on pieni eikä kadulla ole jalkakäytävää.

3.6 Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueella sijaitsee yleisiä vesijohtoja ja viemäreitä viheralueella ja muutamalla tontilla. Korttelin 28402 keskellä (tonteilla 1, 7, 8 ja 4) kulkevat isot jätevesi- ja hulevesiviemärit, korttelin 28013 itäpuolella rinteessä viheralueella jätevesiviemäri ja vesijohto sekä suunnittelualan kaakkoisreunassa vesijohto. Muut kunnallisteknisen huollon johdot on sijoitettu katualueille. Suunnittelualan itäpuolella kulkee pohjois-eteläsuuntainen 110 kV voimajohto.



3.7 Maaperä, rakennettavuus ja ympäristöhäiriöt

Työssä otetaan huomioon alueen maaperän olosuhteet ja rakenteet. Alueella ei ole todettu Helsingin olosuhteille poikkeuksellisen merkittävää maaperästä aiheutuvaa rajoitusta.

Raide-Jokerin mahdolliset vaikutukset maaperän kautta välittyviin runkoääneen ja täriin tulevat lähtökohtaisesti huomioon otettaviksi raitiolinjan ratarakenteissa.

4. Toimeksiannon suunniteluohjeet

4.1 Yleiset tavoitteet

Toimeksiannon tavoitteena on suunnitella arkkitehtonisesti mielenkiintoinen, kodikas, kaupunkimainen ja tunnistettava Veräjälakson ratikkapysäkkiympäristö, jossa liikkuminen on helppoa ja reitit pysäkeille sujuvia. Alue liittyy luontevasti ympäristöön ja reittien varrella, keskeisillä paikoilla, on kivijalkaliiketilaa.

Tavoitteena on, että tonttitehokkuus Maaherrantien pohjoispuolella on $e=1-2$ ja eteläpuolella $e=0.4-1.2$. Tonttitehokkuus voi olla perustellusti enemmänkin.

Suunnittelutyön tulee käsittää vähintään kaksi erilaista ratkaisua, joista vähintään yhdessä

- on säilytetty Aidasmäentien varren korttelin 28013 raja ennallaan. Rakennuksia tai korttelin sisällä olevaa tonttijakoa ei tarvitse säilyttää.
- tulee tutkia, miten kaupunkivilla-pienkerrostalo soveltuu talotyyppiä alueelle, jossa tavoitellaan nykyistä tehokkaampaa kaupunkirakennetta pientaloalueen naapuriin.
- Aidasmäentien eteläpuolella on pääosin pientaloja.

Tavoitteena on toteuttamiskelpoiset suunnitteluratkaisut, joissa esteettiset, toiminnalliset sekä taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti ja innovatiivisesti, ja jonka pohjalta voidaan muuttaa alueen asemakaavaa.

Alueen jyrkästä maastosta ja pienipiirteisyydestä yhdistettynä laadukkaaseen arkkitehtuuriin tulee pyrkiä luomaan alueelle vetovoimatekijä. Vanhat komeat huvilat Veräjälakson tärkeänä ominaispiirteensä tulee ottaa huomioon uuden suunnittelussa. Puustoa tulee pyrkiä säilyttämään.

Oulunkylän kaupallisen selvityksen mukaan Oulunkylässä on liian vähän liiketilaa ja mm. Veräjälaksoon tarvitaan pt-kauppa. Toimeksiannon tavoitteena on suunnitella nykyinen liiketontti niin, että sen asemakaavoittaminen ja toteuttaminen erillisenä on mahdollista.

Pysäköinti sijoitetaan pääosin pysäköintilaitoksiin. Pientalotonteilla pysäköinti voi sijaita tonteilla. Alueen sisäistä liikennettä ja pysäköintiä suunniteltaessa tulee pyrkiä minimoimaan ajoneuvoliikenteen häiritsevät vaikutukset.

Suunnitteluratkaisuissa tulee painottaa rakennusten pitkää elinkaarta ja elinkaarikustannusten kannalta järkeviä valintoja. Suunnittelussa painotetaan ilmastoviisaita ratkaisuja ja Hiilineutraali Helsinki 2035 –ohjelman tavoitteita edistävien suunnitteluratkaisuja. Vähintään osan rakennuksista tulee olla puurakenteisia.

4.2 Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Toimeksiannon tavoitteena on suunnitella tunnistettava, kodikas ja omaleimainen Veräjäläakson ratikkapysäkin ympäristö. Kokonaisratkaisu on arkkitehtonisesti mielenkiintoinen ja istuu luontevasti olemassa olevaan ympäristöön ja maisemaan. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennusten ja maantasokerroksen toimintojen liittymiseen katutilaan, laiturialueeseen ja jyrkkään maastoon.

4.3 Rakennukset

Suunnittelulta toivotaan eläytyvää paneutumista asuntosuunnitteluun ja laadukkaita mutta taloudellisia asuntopohjia. Asuntopohjat suunnitellaan kaaviomaisesti.

Yhteistilojen mitoituksessa noudatetaan pks-ravan TOPTEN –yhteistilaohjetta. Yhteistilat sijoitetaan keskeisille paikoille kulkureittien varrelle elävöittämään jalankulkijan ympäristöä ja kaupunkikuvaa. Yhteistiloja ei lasketa tavoitetehtokkuuteen.

Ratikkapysäkin tuntumassa tulee olla liiketiloja n. 3 % kerrosalasta. Pt-kaupan koko on n. 500 k-m².

4.4 Ympäristö ja pihat

Tonttien tulee olla kaupungin viherkertoimen mukaisia. Suunnitelmassa tulee esittää hulevesien hallinnan periaatteet. Hulevesiä tulee hyödyntää mahdollisuuksien mukaan pihoja elävöittävänä elementtinä. Pelastussuunnitelman periaatteet tulee esittää. Pelastautuminen on mahdollista hoitaa nostoautoilla tai omaehtoisesti.

4.5 Liikennejärjestelyt ja pysäköinti

Veräjämäen pohjoisosan uusille korttelialueille tarvitaan uusi katuyhteys, sillä Aidasmäentie ei sovellu lisääntyvän liikenteen tarpeisiin. Uuden kadun pituuskaltevuus voi olla enintään 8 %. Uudelle katualueelle tulee varata tilaa jalkakäytävälle maankäytöstä riippuen ainakin kadun toiselle reunalle. Uuden alueen moottoriajoneuvoliikenne tulee ohjata kokonaisuudessaan uuden kadun kautta, ja läpiajoliikenne olemassa olevan piental alueen läpi pitää estää katkaisemalla ajoyhteys Aidasmäentieltä.

Uusilta korttelialueilta raitiotiepysäkillä tulee suunnitella esteettömät jalankulkuyhteydet (pituuskaltevuus enintään 8 %).

Autopaikat tulee sijoittaa keskitetysti laitoksiin lukuun ottamatta pientalotonttien pysäköintiä. Pienten kivijalkaliiketilöiden pysäköinti voi sijaita kadulla. Päivittäistavarakaupan pysäköinti sijoitetaan tontille.

Pysäköintilaitosten luonteva sijoittuminen alueelle on toimeksiannon keskeinen tehtävä. Pysäköintilaitoksen maantasokerrokseen kaupunkikuvallisesti merkittäviin kohtiin voidaan sijoittaa esim. liiketilaa, yhteistilaa, pyörien säilytystä ja asuntojen varastoja ym. toiminnallisuutta, joka elävöittää laitoksen arkkitehtuuria ja kaupunkikuvaa. Jos laitos sijoittuu rinteeseen, sen kattoa tulee hyödyntää.

Asuntojen vähimmäisautopaikkamäärä on 1 ap / 130 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.

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

Liiketilojen vähimmäisautopaikkamäärä on 1 ap / 100 k-m².

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

4.6 Kunnallistekniikka ja talotekniset ratkaisut

Kunnallistekniset verkostot, joihin rakennukset liitetään, pyritään sijoittamaan suunnittelualueella yleisille alueille ja ne liitetään olemassa oleviin nykyisiin verkostoihin. Viheralueilla ja tonteilla sijaitsevista nykyisistä vesihuollon johdoista ei tarvitse välittää suunnittelun tässä vaiheessa. Ne pyritään siirtämään yleisille alueille alueen rakentamisen yhteydessä.

Alueen maaperäolosuhteet ovat tavanomaisten maalämpöratkaisujen kannalta haasteelliset osalla aluetta. Maalämpöratkaisujen kehittäminen edellyttää yksityiskohtaisempaa olosuhteiden tarkastelua.

5. Yhteenveto suunnittelutavoitteista

Toimeksiannon erityiset tavoitteet:

- kaupunkimainen, arkkitehtuuriltaan mielenkiintoinen, kodikas ja tunnistettava ”Veräjälakson pysäkki”, jossa liikkuminen on helppoa
- paikan ominaispiirteitä kekseliäästi hyödyntävä ratkaisu, joka sopii luontevasti maisemaan, rakennuskantaan ja maastoltaan vaihtelevaan ympäristöön
- kaupunkikuvallinen laatu, maantasokerrosten käsittely ja katutilojen viihtyisyys
- pysäköintilaitoksen/-laitosten kaupunkikuvallinen laatu, toiminnallisuus ja kustannustehokkuus
- kokonaisratkaisun ilmastoviisaus, Hiilineutraali Helsinki 2035 –tavoitteet sekä muut ympäristönäkökulmat
- laadukkaat, viihtyisät ja toimivat asuntojen ja yhteistilojen kaaviomaiset suunnitteluratkaisut
- kustannusten ja laadun tasapaino; toteutuskelpoisuus

6. Suunnitteluasiakirjojen laadintaohjeet

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

6.1 Valmiit suunnitteluasiakirjat

1. Asemapiirros 1:500

- esitetään rakennukset varjostettuina (valo 45 asteen kulmassa lounaasta), piha- ja ratkaisut, huolto- ja pelastusliikenteen periaatteet, pysäköintiratkaisu (mm. sijainti ja sisäänkäynnit), liittyminen olemassa oleviin jalankulun ja pyöräilyn reitteihin, alustava korkomaailma

2. Maastoleikkaukset 1:500

- riittävä määrä kuvaamaan suunnitteluratkaisuja
- olennaista esittää korttelirakenteen suhde rakennettuun ympäristöön, katuihin, maisemaan ja maastonmuotoihin

3. Pohjakaaviot kaikista talotyypeistä 1:500 sekä pysäköintilaitosten toiminnallinen ratkaisu

- 1. kerroksen toiminnot ja niiden liittyminen pihaan tulee näyttää

4. Julkisivut 1:500

- esitetään aukotus niin, että idea hahmottuu sekä pintamateriaalit ja värit

5. Ulkoperspektiivikuvat

- vähintään yksi kummaltakin puolelta Maaherrantietä
- viistoilmakuvasovitus (annettuihin kuviin)

6. Lyhyt selostus

- omana tiedostonaan
- pinta-ala- ja tehokkuustiedot koko alueelta ja tonteittain

7. Suunnitelman 3d-massamalli

- dgn-, SketchUp- ja Archicad20 –tiedostoina

6.2 Ehdotusten sisältö ja esitystapa

Suunnitelman tulee sisältää kaikki asiakirjat ja niiden tulee sisällöltään vastata toimeksannon 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 noudetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä. Toimeksiannon järjestäjällä on oikeus hylätä suunnitelma, jos se ei noudata asiakirjavaatimuksia. Tällöin palkkiota ei makseta.

6.3 Asiakirjojen sisäänjätö

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