

Kumpulan kärki, kiertotalouskortteli

Konsulttityöohjelma



Sisällysluettelo

1. Toimeksianto	3
1.1 Toimeksiannon järjestäjät, tarkoitus ja luonne	3
1.2 Hankkeen perustietoja	4
1.3 Ohjausryhmä.....	4
1.4 Aikataulu ja kokoukset.....	5
2. Toimeksiannon lähtötiedot	5
2.1 Konsultille toimitettavat asiakirjat	5
2.2 Aloitustapaaminen	6
2.3 Toimeksiannon liittyminen kaavoitukseen	7
2.4 Suunnitelmien käyttöoikeus	7
3. Suunnittelualueen kuvaus	7
3.1 Suunnittelualue ja laajuus	7
3.2 Suunnittelualueen nykytilanne	7
3.3 Alueen rakennukset.....	9
3.4 Alueen ympäristö ja kasvillisuus.....	10
3.5 Liikenne.....	10
3.6 Yhdyskuntatekninen huolto.....	11
3.7 Maaperä, rakennettavuus ja pilaantuneisuus	11
3.8 Ympäristöhäiriöt	11
4. Toimeksiannon suunnitteluohjeet	12
4.1 Yleiset tavoitteet.....	12
4.2 Kaupunkikuvalliset tavoitteet.....	12
4.3 Rakennukset ja rakentaminen.....	12
4.4 Ympäristö.....	14
4.5 Liikennejärjestelyt ja pysäköinti.....	15
4.6 Hulevedet.....	15
4.7 Kunnallistekniikka.....	16
5. Yhteenveto suunnittelutavoitteista	17
6. Suunnitteluasiakirjojen laadintaohjeet	18
6.1 Valmiit suunnitteluasiakirjat.....	18
6.2 Ehdotusten sisältö ja esitystapa.....	19
6.3 Asiakirjojen sisäinjättö	19

1. Toimeksianto

1.1 Toimeksiannon järjestäjät, tarkoitus ja luonne

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus sekä kaupunkitila ja –maisemapalvelu järjestävät yhteistyössä Helsingin kaupungin liikennelaitoksen Hkl:n kanssa toimeksiannon kiertotalouskorttelin suunnittelusta. Toimeksiannon tarkoituksena on suunnitella

- uudelle ratikkavarikolle ja sen katon toiminnoille arkkitehtonisesti mielenkiintoinen ulkoasu niin, että se sopii kantakaupunkimaiseen ympäristöön ja liittyy luontevasti muuhun kortteliin.
- ratikkavarikon katon toiminnot
- kaupallinen konsepti kortteliin, teemana kiertotalous
- Kaarihallista kiertotalouskauppakeskus
- Ananastalolle käyttötarkoitus osana korttelikokonaisuutta
- Valtimontien varteen uusia asuinkerrostaloja
- purettavien rakennusosien uusiokäyttöä korttelissa
- uusi yhteys (katu) Valtimontieltä kortteliin
- kortteliin tuleville ja lähteville ratikkakiskoille tilavaraukset sekä Kustaa Vaasan tielle ratikkapysäkki

Kaupunki valitsee työhön erikseen julkisen kaupunkitilan maisema-arkkitehtikonsultin, jonka kanssa työhön valittavan ryhmän tulee tehdä tiivistä yhteistyötä parhaan kokonaisuuden saavuttamiseksi.

Suunnitelman tulee olla kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen ja toteuttamiskelpoinen. Kiertotalous tulee ottaa huomioon kaikissa toiminnoissa, ja sen tulee olla luonteva osa kokonaisuutta.



1.2 Hankkeen perustietoja

Toimeksiannon kohteena on Kumpulan kaupunginosassa sijaitseva kortteli 954, jossa on toiminut Hkl:n raitiovaunuvarikko vuodesta 1953 ja bussivarikko Kaarihallissa vuosina 1953-2020. Lisäksi korttelissa on asuinkerrostalo (Ananastalo), puistoa ja Annalan kenttä.

Nykyisen raitiovaunuvarikon korvaava uudisrakennus sijoittuu likimain nykyiselle varikkoalueelle (punainen pisteiviiva). Varikko on tarkoitus rakentaa niin, että se on toiminnassa vuonna 2027.

Suunnittelutyö tilataan yhdeltä arkkitehtikonsulttitoimistolta, joka kokoaa suunnitteluryhmän. Työryhmän jäsenillä tulee olla kokemusta laajojen ja vaativien rakennuskokonaisuuksien, liikenteen ja kaupallisen konseptin suunnittelusta sekä ymmärrystä kiertotaloustoiminnasta. Ryhmä tekee tiivistä yhteistyötä julkisen kaupunkitilan suunnittelijaryhmän kanssa. Kaupunki on parhaillaan palkkaamassa tehtävään WSP:tä.

1.3 Ohjausryhmä

Ohjausryhmään kuuluvat:

KYMP

Sari Ollila, arkkitehti, asemakaavoitus

Antti Varkemaa, yksikön päällikkö, asemakaavoitus

Sakari Mentu, rakennussuojelun asiantuntija

Inka Lappalainen, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu
Heikki Salko / Eetu Saloranta, liikennesuunnittelija, liikenne- ja katusuunnittelu
Kati Immonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu
Reetta Kuronen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu
Ilkka Aaltonen, tonttiasiamies, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Elina Luukkonen, kaupallinen asiantuntija

HKL

Jarno Köykkä, hankejohtaja
Lotta Koski-Lammi, projektinjohtaja
Vesa-Matti Lehtovaara, arkkitehti, Rockplan

KAUPUNGINKANSLIA

Laura Yrjänä, erityisasiantuntija, elinkeinot
Mira Jarkko, erityisasiantuntija, elinkeinot
Jutta Peura, projekti-insinööri

KIERRÄTYSKESKUS

Johanna Kohvakka, asiantuntija

HSY

Jari Virmanen, hankepääällikkö

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 asiakirjat konsultille.

Työn kesto on noin 5 kk. Aloituskokouksen jälkeen on kolme väliohjauskokousta ohjausryhmän ja konsulttien kesken. Lisäksi järjestetään tarpeen mukaan erillisiä kokouksia työn ohjaajien, välittävän konsulttiryhmän ja maisema-arkkitehtikonsulttiryhmän kanssa. Työn tarkempi aikataulu ja kokousten ajankohdat sovitaan aloituskokouksessa. Konsultti tekee kokousmuistiot.

2. Toimeksiannon lähtötiedot

2.1 Konsultille toimitettavat asiakirjat

1. Työohjelma (tämä asiakirja), pdf
2. Ajantasa-asemakaava, pdf
3. Pohjakartta, dwg
4. Viistoilmakuvia, jpg

5. Ilmakuva, jpg
6. Viima-ratikan suunnitelmat, dwg
7. Pysäköintiohje
8. Ratikkavarikon alustava suunnitelma ja kaavio katon toiminnoista, dwg
9. Alueen rakennusten rakennuspiirustuksia
10. Kaarihallin dokumenttitarkastelu
11. Maaperäselvitys (Maa- ja kallioperäyksikkö GEO, 2020)
12. Koskelan varikon historiaselvitys (Vahanen Environment, 2021)
13. Hulevesitarkastelu (AFRY, 2021)
14. Sortti-pienaseman toimintakaavio
15. Kierrätyskeskuksen tilat ja lastausalueen toimintakaavio

Huhtikuussa 2022 valmistuu alueen rakennushistoriaselvitys. Luonnosaineistoa lähetetään konsultille heti, kun työ on riittävän pitkällä, näillä näkymin maaliskuun lopulla.

Purkumateriaalin hyödyntämiseen liittyvissä kysymyksissä voi olla suoraan yhteydessä kaupunginkanslian Mira Jarkkoon, mira.jarkko@hel.fi

Kartta.hel.fi –palvelusta löytyvät kaavakartat ja selostukset sekä tiedot käynnissä olevista asemakaavoista.

Yllä numeroitu aineisto toimitetaan konsulteille sähköisesti ennen työn alkua. Aineisto on ladattavissa portaalista 10 päivän ajan. 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>
- Helsingin kaupungin Circvol-hanke www.circvol.fi
- Retuna, kiertotalouskauppakeskus Ruotsissa <https://www.retuna.se/hem/>

2.2 Aloitustapaaminen

Valittu konsulttiryhmä sekä maisema-arkkitehtikonsulttiryhmä kutsutaan yhteiseen aloitustapaamiseen, jossa kaupungin edustajat kertovat suunnittelualueesta ja toimeksiannon tavoitteista sekä vastaavat suunnittelijoiden kysymyksiin. Aloituskokouksessa sovitaan, pidetäänkö ohjausryhmät konsulttien yhteisinä vai erillisinä. Tapaaminen järjestetään 24.3.2022 klo 8.30 Teamsissa.

Rakennushistoriaselvityksen tekijä Sanna Ihatsu CasaCo Studio Oy:stä osallistuu aloituskokoukseen.

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

2.3 Toimeksiannon liittyminen kaavoitukseen

Asemakaavanmuutos on tarkoitus tehdä laadittujen suunnitelmien pohjalta. Asemakaavatyö on käynnistynyt 2013 ja nyt työtä jatketaan.

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 suunnitelmien aiheita ja ajatuksia tekijänoikeuslain mukaisesti.

3. Suunnittelalueen kuvaus

3.1 Suunnittelualue ja laajuus

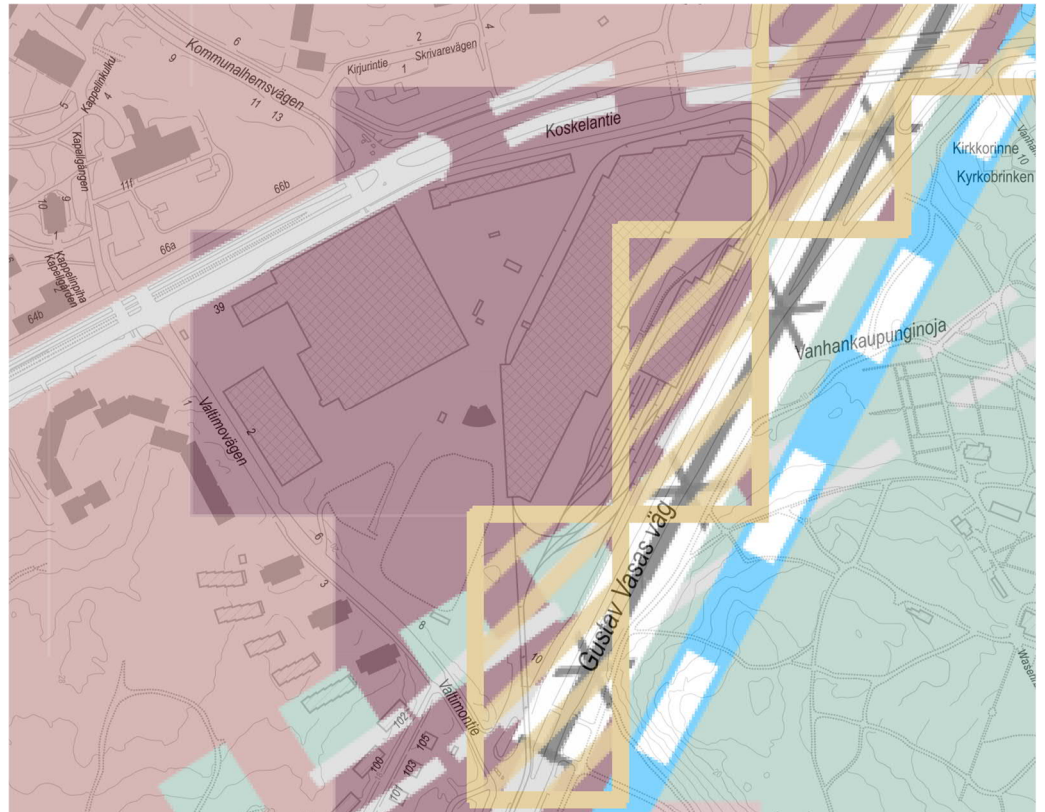
Suunnittelualue on Koskelantien, Kustaa Vaasan tien ja Valtimontien rajaama kortteli Kumpulassa. Liikenteen osalta suunnittelualue ulottuu rajauksen ulkopuolelle.

Alueella on uusi kutsumanimi, Kumpulan kärki.

Pääosa korttelista on rakennettua. Korttelin länsiosassa on puistoalue, joka on Valtimontiehen nähden alempana. Puistossa on hiekkapintainen Annalan kenttä ja suurikokoisia vanhoja puita. Tasoerojen takia alueella on paljon tukimuureja.

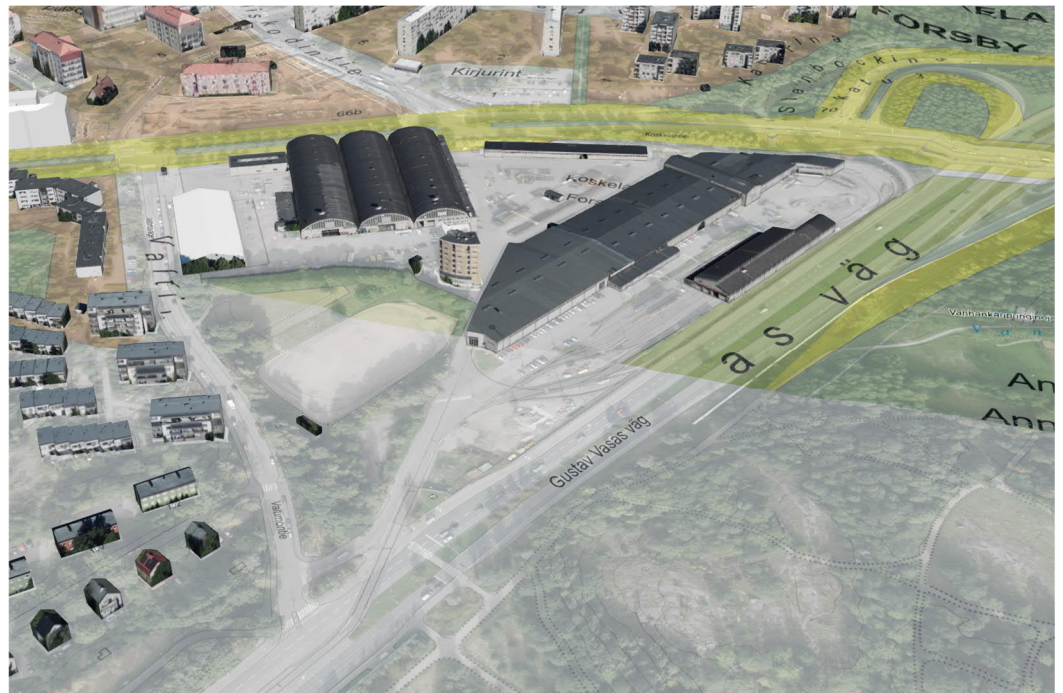
3.2 Suunnittelalueen nykytilanne

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1951, jonka mukaan korttelissa on yleisen rakennuksen tontti, jolle saa rakentaa liikennelaitoksen halleja, huoltorakennuksia sekä asuntoja henkilökuntaa varten. Lisäksi korttelissa on puisto ja urheilualue. Kaavassa ei ole kerrosalaa.



Yleiskaavassa alue on merkitty C2-merkinnällä: Keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla. Kaupunkibulevardeihin rajautuvilla alueilla korttelitehokkuus tulee olla pääsääntöisesti yli 1,8 ja keskeisten katujen varsilla kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Kustaa Vaasan tien viereiset yleiskaavan ruutumerkinnät on kumottu. Koskelantien kohdalle on merkitty pääkadun maanalainen tai katettu osuus (kumottu maanalaisella yleiskaavalla) ja Kustaa Vaasan tien yhteyteen raideliikenteen runkoyhteys.

3.3 Alueen rakennukset



Ratikkavarikko

Alueen itäosassa on HKL:n ratikkavarikko, joka käsittää kaksi rakennusta. Rakennukset on tarkoitus purkaa.

Bussivarikko, Kaarihalli

Koskelantien vieressä on entinen bussivarikko, jonka kaarevat katot luovat alueelle vahvaa identiteettiä. Rakennus säilytetään. Kaarihallin länsipuolella olevat myöhemmin rakennetut rakennukset puretaan. Rakennusta ympäröi kahdelta puolelta kansipiha, joka rajautuu tukimuureihin.



Asuinkerrostalo, Ananastalo

Alueen ainoa asuinrakennus on tällä hetkellä varikon työntekijöiden asuintalona. Rakennus säilytetään. Rakennuksen alimmassa kerroksessa on ollut mm. henkilöstöravintola. Muodoltaan omaperäinen rakennus on alueen maamerkki. Rakennus liittyy eri tasoihin portain ja tukimuurein.

3.4 Alueen ympäristö ja kasvillisuus

Suunnittelualue sijoittuu Kumpulan metsäisen selänteen viereiseen laaksoon ja rinteesen. Alueen ympäristö on voimakkaasti rakennettua ja siellä on puistoa lukuun ottamatta niukasti kasvillisuutta. Valtaosa alueen maaperästä on rakennettua, mutta alueen etelänurkassa on säilynyt kalliopaljastuma.

Puisto ja liikuntakenttä edeltävät varikoita, ja ne on rakennettu todennäköisesti 1930-luvulla. Alueella kasvavat lehmusrivit on istutettu näihin aikoihin. Puistosommitelma ja lehmusrivit ovat osittain muuttuneet varikon rakentamisen takia 1950-luvulla. Puistoon alun perin rakennettu leikkikenttä on sittemmin nurmettu. Kentän ja Valtimontien välisessä rinteessä kasvaa monilajista puistoa.

Alueen etelänurkassa kulkee liito-oravan todennäköinen reitti, joka tulee säilyttää puustoisena. Reitti yhdistää Kumpulan Kymintien metsän ja Annalanmetsän.

Koskelantie on merkittävä puistokatu. Koskelantien lehmusrivit ovat kaupunkikuvallisesti arvokkaita. Kunnalliskodintien risteyksestä itään sijaitsevat, vapaamuotoisemmat lehmusrivit eivät ole osa puistokadun alkuperäistä sommitelmaa.

Annalankenttä on riskialuetta hulevesitulvalle.

3.5 Liikenne

Kortteli rajautuu Kustaa Vaasan tiehen ja Koskelantiehen, jotka ovat vilkasliikenteisiä pääkatuja, sekä Valtimontiehen, joka on rauhallinen asuntokatu. Kustaa Vaasan tie jatkuu alueelta koilliseen Lahdenväylän moottoritienä. Lahdenväylän ja Koskelantien välillä on eritasoliittymä. Koskelantieltä luoteeseen suuntaa Kunnalliskodintie, joka on paikallinen kokoojakatu. Kustaa Vaasan tien keskiarxivuorokausiliikenne suunnittelualueen kohdalla vuonna 2019 oli n. 37 000 ajoneuvoa, Koskelantien n. 25 000 ja Valtimontien n. 2 000.

Varikkoalueen läpi ei nykyisin kulje julkisia jalankulun ja pyöräliikenteen reittejä. Kaikilla reunoilla on jalkakäytävät, pääkatujen puolella pääosin myös pyörätiet. Koskelantien pyörätie jatkuu lounaaseen päin kadun keskellä puukujanteessa. Alueen pohjoisreunalla pyörätie alittaa Koskelantien ja jatkuu pohjoiseen kohti Vantaanjoen rantaa. Pyöräliikenteen tavoiteverkossa on osoitettu Lahdenväylän ylittävälle sillalle sekä Valtimontielle yksisuuntaiset pyöräliikenteen järjestelyt, joita ei ole vielä toteutettu.

Alueen joukkoliikennetarjonta koostuu pääosin Kustaa Vaasan tietä kulkevista 70- ja 700-sarjojen bussilinjoista, joilla on pysäkkipari Valtimontien läheisyydessä. Päivittäinen vuoromäärä on yli 600 molempiin suuntiin. Vuoroväleissä on pientä epäsäännöllisyyttä, mutta pääsääntöisesti ne eivät ylitä 5 minuuttia. Lisäksi Koskelantiellä kulkee yksittäisiä busseja, tällä hetkellä linjat 57 ja 848.

Raitiliikenne ei palvele matkustajia suunnittelualueella. Kustaa Vaasan tiellä ajaa vain hallivuoroja päivittäisen liikenteen alussa ja lopussa, eikä varikon edustalla ole laitureita. Yleiskaavassa on osoitettu Kustaa Vaasan tietä myötäilevä raideliikenteen runkoyhteys, jota suunnitellaan tällä hetkellä Viikin-Malmin pikaraitiotienä (Viima). Pikaraitiotielle toteutetaan todennäköisesti pysäkki Valtimontien risteuksen läheisyyteen. Lisäksi Kunnalliskodintiellä on tilavaraus uudelle varikon varayhteydelle Pohjolanaukiolta.

3.6 Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueena olevan korttelin ympärillä on kattavasti yhdyskuntateknisen huollon verkostoja, joihin alueen nykyiset rakennukset ovat liittyneet. Korttelialueella sijaitsevat johdot ovat pääsääntöisesti kortteleiden rakennuksia palvelevia yksityisiä johtoja.

3.7 Maaperä, rakennettavuus ja pilaantuneisuus

Alueen maaperän olosuhteista on laadittu alustava kuvaus vuonna 2020 (Maa- ja kallio-peräyksikkö GEO). Maaperä alueella on sekä kitkamaata että koheesiomaata, jonka päällä täyttömaakerros. Eri laatuisten täyttökerrosten sekä niiden alapuolisen pohjamaan paksuudet ja laatu vaihtelevat.

Alueen maanpinnan korkeustaso on noin +11...13,5 nykyisen varikon ympäristössä ja Annalankentän alueella. Kaarihallin ympäristössä maanpinta on noin tasolla +17,5. Tällä alueella myös kallionpinta nousee noin tasolle +19...20. Alueen sisäiset suuret korkeuserot on rajattu korkeilla tukimuureilla.

Pohjavedenpinnan taso on noin 4 metrin syvyydellä maanpinnasta. Uudet rakennukset perustetaan pääasiassa lyötävälle paaluille, alueen pohjoisosassa myös maanvarainen perustaminen voi alustavien arvioiden mukaan olla mahdollista. Jos maanpintaa korotetaan nykyisestä, tulee pohjarakentamisen jatkosuunnittelussa ottaa huomioon siitä aiheutuvat mahdolliset painumat.

Tarkempi maaperäkuvaus, pohjavedenpinnan mittaustiedot sekä olemassa olevien rakennusten perustamistavat esitetään maaperäkuvaus-raportissa (2020).

Alueen maaperässä on vanhojen, paikoittaisille alueille tehtyjen tutkimusten perusteella haitta-aineita, jotka ovat pääasiassa öljyhiilivetyjä. Alueella on tehty myös pohjaveden kunnostus- ja tarkkailutoimia vuosien 1990-2010 välillä. Alueen maaperän pilaantuneisuutta koskeva historiaselvitys on tehty vuonna 2021 (Vahanen Environment Oy). Koko alueen kattavia pilaantuneisuustutkimuksia tullaan tekemään vuonna 2022. Alueen maaperä tullaan kunnostamaan siten, että se soveltuu suunniteltuun käyttöön.

3.8 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueelle kohdistuu liikennemelua sekä ilmanlaatuvaikutuksia etenkin Kustaa Vaasan tieltä, mutta mahdollisesti myös Koskelantieltä. Nämä vaikutukset tulee ottaa huomioon etenkin alueelle suunniteltavien asuintalojen sijoittelussa ja massoitelussa sekä varikon katolle sijoittuvien toimintojen suunnittelussa.

Tärinä- ja runkomeluvaikutuksia saattaa kohdistua lähimpiin asuintaloihin Kustaa Vaasan tiellä tulevaisuudessa liikennöivästä Viima-ratikasta ja/tai uuden varikon liikennöinnistä sekä sisäisistä toiminnoista.

Kaavoituksen yhteydessä alueelle tullaan laatimaan meluselvitys, jossa selvitetään ja arvioidaan alueen nykyisiä ja tulevia olosuhteita, ja jossa määritetään esimerkiksi julkisivujen ääneneristystarpeet tarkemmin.

4. Toimeksiannon suunniteluohjeet

4.1 Yleiset tavoitteet

Toimeksiannon tavoitteena on suunnitella tulevaisuuteen katsova monen toiminnon vetovoimainen kortteli, jossa kiertotalous on vahvasti mukana niin rakentamisessa, tiloissa kuin toiminnoissakin. Korttelista rakentuu innovatiivinen, viihtyisä ja kaupunkimainen toimintaympäristö ja kiertotalouden palvelukeskittymä, jossa liikkuminen on helppoa ja jonne voi saapua julkisilla, pyörällä, kävellen tai autolla.

Tavoitteena on toteuttamiskelpoinen suunnitteluratkaisu, jossa esteettiset, toiminnalliset sekä taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti ja innovatiivisesti, ja jonka pohjalta voidaan muuttaa alueen asemakaava. Ratkaisujen tulee olla Hiilineutraali Helsinki 2035 –ohjelman tavoitteiden mukaisia.

Työ tehdään tiiviissä yhteistyössä julkista ulkotilaa suunnittelevan maisema-arkkitehtikonsulttiryhmän kanssa.

Keskeinen osa työtä on kortteliin suunniteltava kiertotalouteen nojaava kaupallinen konsepti. Tavoitteena on suunnitella Kaarihallista Helsingin ensimmäinen kiertotalouskaupakeskus. Konsepti suunnitellaan seuraaviin tiloihin: Kaarihalli + Ananastalo + kivijalkaliiketilat. Varikon katolle suunnitellaan rautakauppa. Konseptin suunnittelussa tulee tuoda esiin erilaisten toimintojen liiketoiminnalliset edellytykset ja toiminnoissa on painotettava kiertotalouden näkökulmaa ja toimivuutta.

Uudet asuinrakennukset sijoitetaan Valtimontien varteen.

4.2 Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Toimeksiannon tavoitteena on suunnitella viihtyisä, vihreä, arkkitehtonisesti mielenkiintoinen, kantakaupunkimainen kortteli, joka liittyy luontevasti olemassa olevaan ympäristöön ja maisemaan. Erityistä huomiota tulee kiinnittää maantasokerroksen toiminnallisuuteen, liiketilojen houkuttelevuuteen ja näkymiseen ympäristössä ja toimintojen liittymiseen ja avautumiseen julkiseen tilaan sekä tasoerojen ratkaisemiseen laadukkaasti ja kekseliäästi.

4.3 Rakennukset ja rakentaminen

Rakennukset suunnitellaan niin, että tilat ovat mahdollisimman joustavia ja mahdollisuuksien mukaan myös monikäyttöisiä.

Kortteliin suunnitellaan 2 500 k-m²:n päivittäistavarakauppa. Kaupan pysäköinti tulee olla lähellä kauppa.

Korttelin rakentamisessa tulee tutkia mahdollisuudet purkumateriaalin käyttöön. Erityisesti Kaarihallin sisätilan rakentaminen voi tarjota kiinnostavia mahdollisuuksia. Alueen

luonnonkivisiä tukimuurikiviä ja kiveyksiä tulee käyttää alueella siltä osin kuin ne eivät voi säilyä.

Uusi ratikkavarikko

Työssä suunnitellaan varikolle moderni, mielenkiintoinen, kantakaupunkimaiseen ympäristöön ja muuhun kortteliin sopiva ilme.

Uusi varikko on peittoalaltaan n. 45 000 m². 1. kerroksessa on ratikkavarikko, jota ei suunnitella tässä työssä.

Varikon katolle suunnitellaan liikenteen ja liikkumisen reitit ja seuraavat toiminnot:

- Hkl:n pääkonttori 300 henkilölle, n. 7 500 m²
- Hkl:n ratakorjaamo, n. 8 000 m²
- Hkl:n henkilökunnan auto- ja pyöräpysäköinti
- Kierrätyskeskuksen ulkotoimintoja
- Sortti-pienasema, 2 000 m²
- rautakauppa, n. 10 000 m²
- liiketilojen asiakaspysäköintiä

Katon toiminnot saattavat muuttua kaavoituksen edetessä, siksi ne suunnitellaan tässä vaiheessa kaaviomaisesti. Tavoitteena on, että suunnitteluratkaisun arkkitehtoninen idea kestää katon toimintojen muutokset. Katon toimintoihin / mitoituksiin tämän kilpailuprosessin aikana mahdollisesti tulleet tarkennukset kerrotaan aloitustapaamisessa.

Kierrätyskeskuksen ja Sortti-pienaseman välisen liikkumisen toimivuus on tärkeää. Asiakas ajaa Kierrätyskeskuksen lastausalueelle, jossa henkilökunta arvioi tavaran kunnan. Jos tavara ei kelpaa myyntiin, asiakas ajaa Sortti-pienasemalle ja heittää tavaran lavalle. Asiakas voi ajaa myös vain Sortti-pienasemalle ja jättää kierrätykseen kelpaamattoman tavaran suoraan materiaalikierrätykseen. Asiointi Sortti-pienasemalla ei edellytä asiointia Kierrätyskeskuksessa. Sortti-pienaseman vastaanottopalvelu on osin maksullista, riippuen jätejakeesta.

Rockplan Oy on suunnitellut Hkl:n toimeksiannosta ratikkavarikkorakennuksen toiminnot mm. rakenteiden ja sisäisten yhteyksien kannalta. Esim. ratikkavarikon tarvitseman korkeamman tilan kohdalla on liitteen suunnitelmassa Sortti-pienaseman ylätaso.

Mahdolliset poistumistiet varikon katon toiminnosta tulee selvittää pelastuslaitoksen kanssa. Jos poistumisteitä tarvitaan (eli kattoa ei katsota maanpinnaksi, jonne voi poistua), niillä on vaikutusta ratikkavarikon tiloihin ja rakennuksen ulkoasuun.

Kaarihalli

Kaarihalli on mielenkiintoinen monenlaista toimintaa mahdollistava rakennus, joka on alueen maamerkki. Rakennus on tarkoitus säilyttää, mutta sitä voi suunnitella rohkeasti. Rakennus on huonossa kunnossa, joten rakennusosia joudutaan uusimaan joka tapauksessa. Neliömäisen pohjan pinta-ala on n. 11 000 m². Rakennuksessa on myös kellari

ja toimistotiloja. Työssä tutkitaan rakennuksen mahdollisuuksia. Kaarihalliin suunnitellaan tilat Kierrätyskeskukselle: 2 500 m² myymälä + 1 500 m² tavaravastaanotto ja verstaas. Tilojen tulee voida muuntua muuhunkin konseptin mukaiseen käyttöön. Lisäksi Kaarihalliin suunnitellaan kiertotaloutta palvelevia ja rakennuksen toiminta-ajatukseen sopivia tiloja kuten liike-, ravintola-, toimi- ja palvelutiloja. Muitakin tiloja voi ideoida. Toimintoja on mahdollista ja toivottavaa avata useaan suuntaan, koska rakennusta ympäröi kahdelta puolelta kansipiha ja yhdellä sivulla on Koskelantien kävely- ja pyörätie.

Suunnitteluratkaisun tulee olla joustava ja mahdollistaa tilojen ja toimintojen kehittymisen ja uudelleen järjesteleminen. Tilojen monikäyttöisyys on tärkeää. Suunnittelussa tulee pyrkiä ratkaisuun, jossa vuokratustannukset yrityksille olisivat kohtuulliset.

Ananastalo

Ananastalo on tarkoitus säilyttää. Työssä suunnitellaan käyttö rakennukselle. Tavoitteena on, että sen toiminta liittyy luontevasti kaarihallin toimintoihin.

Rakennus sijaitsee niin, että sen, Kaarihallin ja uuden varikon väliin jää alemmalla tasolla oleva ulkotila. Tilassa on autoreitti varikolle, liikennettä on vähän.

Uudet asuinrakennukset ja pihat

Asuinrakennukset sijoittuvat Valtimontien varteen. Tavoitteena on viihtyisä kadun varsi ja luonteva liittyminen alueen keskellä olevaan puistoon sekä Koskelantien rakentaviin tontteihin. 1. kerroksiin suunnitellaan liiketilaa. Asukaspysäköinti suunnitellaan rakenteellisenä ja korttelin keskivaiheilla hyödynnetään maaston tasoeroja.

Asuintonttien tulee olla tehokkaita ja ympäröivään kaupunkirakenteeseen sopivia. Suunnittelulta toivotaan eläytyvää paneutumista asuntosuunnitteluun ja laadukkaita ja muuntojoustavia asuntopohjia ja yhteistiloja. Asuntopohjat suunnitellaan kaaviomaisesti. Yhteistilojen mitoituksessa noudatetaan pks-ravan TOPTEN –yhteistilaohjetta.

Asuintonttien tulee olla kaupungin viherkertoimen mukaisia.

Pelastussuunnitelman periaatteet tulee esittää. Omaehtoinen pelastautumisen tulee olla ensisijainen vaihtoehto.

4.4 Ympäristö

Puisto korttelialueen keskellä pienenee, mutta sinne sijoitetaan jatkossakin pelikenttä. Pelikentän lisäksi alueelle tutkitaan lähiliikuntapaikan, korisalueen ja pienen leikkipaikan sijoittamista. Puiston tulee liittyä luontevasti laajempaan viheralueverkostoon ja Kaarihallin pihalle, josta tehdään viihtyisää julkista ulkotilaa. Uuden Viima-ratikan pysäkillä luodaan uusi jalankulun yhteys Kaarihallille ja Koskelantielle.

Varikkoalueisiin liittyvät vanhat tukimuurit ja kiveykset sekä puiston lehmusrivit pyritään mahdollisuuksien mukaan ainakin osin säilyttämään ja yhdistämään ne uuteen maankäyttöön.

Alueen eteläkulmassa kulkevan liito-oravayhteyden säilyminen turvataan.

Toimeksiantoon kuuluu tiivis yhteistyö maisema-arkkitehtikonsultin kanssa, jotta ympäristöön ja julkisiin ulkotiloihin liittyvät tavoitteet sekä alueen rakentamiseen liittyvät tavoitteet saadaan sovitettua yhteen.

4.5 Liikennejärjestelyt ja pysäköinti

Suunnittelussa noudatetaan Helsingin yleisiä pysäköintipaikkojen laskentaohjeita (liitteenä). Perustellusti voidaan ohjeista poiketa. Lyhytaikaiseen asiointi- ja vieraspysäköintiin voidaan esittää autopaikkoja Valtimontien ja Koskelantien katualueille.

Suunnittelualueita rajaaville kaduille voidaan esittää vähäisiä muutoksia liikennejärjestelyihin. Valtimontieltä voidaan lisätä uusi katuyhteys alueen sisälle palvelemaan huolto- ja jakelu liikennettä sekä pysäköintilaitosta. Lisäksi Koskelantien ja Kunnalliskodintien liikennevalo-ohjattuun liittymään toteutetaan neljäs haara, joka palvelee ajoyhteytenä varikon katolle sijoittuvia toimintoja. Katolle sijoittuvat ajoreitit tulee järjestää turvallisesti ja selkeästi välttämällä ylimääräisiä haaroja ja risteyksiä.

Kustaa Vaasan tien liikennejärjestelyt sekä Kunnalliskodintien raideyhteys tulee sovittaa yhteen Viima-hankkeen kanssa. Erityisesti tulee varata tila pikaraitiotiepysäköille Kustaa Vaasan tiellä Valtimontien risteyksen läheisyydessä. Kunnalliskodin raideyhteys laskeutuu todennäköisesti Kustaa Vaasan tien tasoon varikon pohjoisreunan ja Koskelantien välissä ja liittyy Viiman raiteisiin katualueella. Raitiovaunujen sisäänajo varikolle sijoittuu Kustaa Vaasan tien länsireunaan hieman nykyistä pohjoisemmaksi. Varikon huoltoliikennettä varten voidaan myös esittää paikka erilliselle ajoneuvoliittymälle sisäänajon läheisyyteen, mutta pääasialliset ajoreitit tulee suunnitella Koskelantien tai Valtimontien kautta.

Koko kortteli, mukaan lukien raitiovaunuarikon katto, tulee suunnitella jalankulun kannalta yhtenäisenä alueena. Alueella noudatetaan esteettömyyden perustasoa. Erityisesti akseli Kustaa Vaasan tien raitiovaunupysäköiltä kaarihallille ja edelleen sen ohi tai läpi Koskelantien pohjoispuolelle tulee saada mahdollisimman suoraksi ja selkeäksi. Tällä yhteydellä paitsi parannetaan suunnittelualueen sisäistä toimivuutta, myös lisätään Koskelan asuinalueiden saavutettavuutta ja vahvistetaan virkistysreittiä Kumpulanlaakson ja Vantaanjoen välillä.

Pyöräliikenteen osalta noudatetaan voimassa olevaa tavoiteverkkoa. Nykytilaan verrattuna tulee varautua muutoksiin erityisesti Lahdenväylän ylittävällä sillalla ja siihen liittyvillä reiteillä. Suunnittelualueen sisällä tasoerot hankaloittavat sujuvan pyöräliikenteen järjestämistä, joten merkittäviä läpiajoreittejä ei suunnitella. Pyöräpysäköinti tulee kuitenkin toteuttaa laadukkaasti ja telineille tulee olla luontevat ajoreitit ympäröiviltä kaduilta.

4.6 Hulevedet

Suunnitelmassa tulee esittää hulevesien hallinnan periaatteet. Hulevesiä tulee pyrkiä viivyttämään alueella AFRY:n laatimassa hulevesiselvityksessä (2021) esitettyjen periaatteiden mukaisesti sekä tonteilla että yleisillä alueilla. Tonteilla muodostuvia hulevesiä ei voi ensisijaisesti johtaa viivytettäväksi yleisillä alueilla vaan lähtökohtaisesti tonteilla muodostuvat hulevedet on viivytettävä tonteilla. Huleveden viivytysmahdollisuudet tonteilla tulee selvittää työssä: millaisin järjestelyin on toteutettavissa esitetty viivytysvaatimus $1 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ läpäisemätöntä pintaa.

Hulevesiä voi hyödyntää mahdollisuuksien mukaan elävöittävänä elementtinä puistossa. Hulevesien suunnittelua tulee tehdä tiiviissä yhteistyössä maisema-arkkitehtisuunnittelutyön kanssa.

4.7 Kunnallistekniikka

Kunnallisteknisten verkostojen suunnittelu ei sisälly tähän toimeksiantoon.

Ratikkavarikon tontin pohjoisosassa tontin puolella sijaitseva yleinen hulevesiviemäri (karttamerkintä 1240/1100) on tutkittu pystyttävän siirtämään katualueelle, eikä sitä varten ole tarpeen jättää rakentamista rajoittavaa johtokujavarausta tontille.

5. Yhteenveto suunnittelutavoitteista

Toimeksiannon erityiset tavoitteet:

- Kantakaupunkimainen, houkutteleva ja arkkitehtuuriltaan mielenkiintoinen kortteli, jossa on helppo liikkua
- Kiinnostava ja toteuttamiskelpoinen kiertotalouteen nojaava kaupallinen konsepti
- Säilytettäviä rakennuksia, tiloja, kasvillisuutta, tukimuureja ja kiveyksiä sekä tasoeroja kekseliäästi hyödyntävä ratkaisu
- Kaupunkikuvallinen laatu, maantasokerrosten käsittely ja katutilojen viihtyisyys
- Kiertotaloutta ja Hiilineutraali Helsinki 2035 –tavoitteita toteuttava ratkaisu sekä muut ympäristönäkökulmat kuten kestävä hulevesien hallinta
- Laadukkaat ja joustavat asunnot ja yhteistilat
- 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 kuviin tulee lisätä mittakaavajana.

6.1 Valmiit suunnitteluasiakirjat

1. Asemapiirros 1:500

- esitetään tämän konsulttityön sekä maisemasuunnittelukonsulttityön yhteinen asemapiirros, josta ilmenee rakennusten/tonttien/toimintojen liittyminen julkiseen ulkotilaan sekä olemassa oleviin jalankulun ja pyöräilyn reitteihin sekä raitiotie
- esitetään rakennukset varjostettuina (valo 45 asteen kulmassa lounaasta), piha- ja ratkaisut, huolto- ja pelastusliikenteen periaatteet, pysäköintiratkaisu (mm. sijainti ja sisäänkäynnit) ja alustava korkomaailma

2. Maastoleikkaukset 1:500

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

3. Pohjapiirrokset/kaaviot rakennuksista 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 kaikilta kadun varsilta ja yksi korttelin keskiosasta
- viistoilmakuvasovitus (annettuihin kuviin)

6. Lyhyt selostus

- omana tiedostonaan
- pinta-ala- ja tehokkuustiedot

7. Kaupallinen konsepti

- omana tiedostonaan
- helposti hahmotettava eri toimintoja kuvaava kaavio

8. Suunnitelman 3d-massamalli

- dgn-, SketchUp- ja Archicad20 –tiedostoina

6.2 Ehdotusten sisältö ja esitystapa

Suunnitelman tulee sisältää kaikki asiakirjat ja niiden 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 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 Ollilalle (sari.ollila@hel.fi) viikkoa ennen sovitua tapaamista. Sähköpostin liitetiedoston maksimikoko on 15 Mt. Mikäli tiedostot ovat yli tämän, aineisto voidaan toimittaa konsultin omalla tiedostojenjakopalvelulla.