



Sipoon *Jokilaakso*

Kilpailuohjelma

Sipoon Jokilaakson suunnittelukilpailu 15.9.-16.12.2011

Palkintolautakunnan hyväksymä 13.9.2011

Järjestäjä	Sipoon kunta
Nettisivut	www.sipoonjokilaakso.fi
Taitto	Suvi Kaski
Valokuvat	Suvi Kaski
	Matti Kanerva
Viistokuvat	Ikuvaari Oy
Kartat	Sipoon kunta



Nikkiläntie ylittää kilpailualueella Sipoonjoen.

Sisällysluettelo

1.	KILPAILUKUTSU	2	3.5	KILPAILUN TAVOITTEET	18
1.1	Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus	2	3.5.1	Yleistavoitteet	18
1.2	Osanotto-oikeus	2	3.5.2	Tavoitteet alueen eri osissa	19
1.3	Osanottopalkkio ja palkintosumma	2	3.6	Suunnitteluohjeet	20
1.4	Palkintolautakunta	2	3.6.1	Asuntorakentaminen	20
1.5	Kilpailuohjelman hyväksyminen ja kilpailukieli	3	3.6.2	Palvelu- ja liiketilojen rakentaminen	20
1.6	Kilpailuasiakirjojen luovutus	3	3.6.3	Virkistys ja luonto	21
1.7	Kilpailun aikataulu	3	3.6.4	Liikenne ja pysäköinti	21
2.	KILPAILUTEKNISET TIEDOT	4	3.6.5	Energiahuolto	22
2.1	Ohjelma-asiakirjat	4	3.6.6	Hulevesien käsittely	22
2.2	Kilpailua koskevat kysymykset	5	3.6.7	Rakennussuojelu	22
2.3	Kilpailun ratkaiseminen, tulosten julkistaminen ja näytteillepano	5	3.7	Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet	23
2.4	Jatkotoimenpiteet kilpailun seurauksena	5	4.	EHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET	24
2.5	Kilpailuehdotusten käyttöoikeus	5	4.1	Vaaditut asiakirjat	24
2.6	Kilpailuehdotusten vakuuttaminen ja palauttaminen	5	4.2	Kilpailusalaisuus	24
2.7	Kilpailun säännöt	5	4.3	Kilpailuehdotusten sisäänjätto	24
3.	KILPAILUTEHTÄVÄ	6			
3.1	Kilpailutehtävän tausta	6			
3.2	Nikkilän paikallishistoriasta	9			
3.3	Asukkaiden ajatuksia Nikkilän kehittämiseen	10			
3.4	Kilpailualue	11			
3.4.1	Kilpailualueen sijainti ja rajausta	11			
3.4.2	Maanomistus	11			
3.4.3	Maisema ja luonnonympäristö	11			
3.4.4	Pohjasuhteet ja rakennettavuus	12			
3.4.5	Virkistys	12			
3.4.6	Liikenne	13			
3.4.7	Palvelut ja elinkeinotoiminta	14			
3.4.8	Tekninen huolto	14			
3.4.9	Suojelukohteet	15			
3.4.10	Alueen häiriötekijät	16			
3.4.11	Kaava- ja suunnittelutilanne	17			

Liitteet

- Liite 1. Pohjatutkimuskartta alueesta
- Liite 2. Julkiset- ja liikennepalvelut kilpailualueen lähiympäristössä
- Liite 3. Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta
- Liite 4. Tallbackan tilakeskuksen suunnitteluohje

1. KILPAILUKUTSU

1.1 Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus

Sipoon kunta järjestää suunnittelukilpailun, jonka tehtävänä on ideoida Sipoon Nikkilän Jokilaakson alueen tulevaa maankäyttöä ja rakentamista. Kilpailun tuloksien on tarkoitus toimia alueen asemakaavoituksen ja toteutuksen pohjana. Kilpailu järjestetään Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjen mukaisena kutsukilpailuna.

Kilpailun tavoitteena on löytää alueelle arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja omaleimainen maankäyttöratkaisu, joka tukee Nikkilän keskustan elinvoimaisuutta, huomioi alueen maisemalliset ja ympäristölliset arvot sekä kytkee alueen ympäröivään taajamarakenteeseen.

Aluetta on tarkoitus kehittää monipuolisen asuinrakentamisen alueena, jossa on paikkoja myös lähipalveluille. Suunnitteluratkaisulla tulee mahdollistaa Sipoonjoen ranta-alueen kehittäminen aktiiviseksi osaksi Nikkilän viheralueverkostoa. Lisäksi kilpailutöissä tulee huomioida energiatehokkuusnäkökulmat muun muassa siten, että aluerakenne kannustaa kevyen- ja joukkoliikenteen käyttöön.

1.2 Osanotto-oikeus

Kilpailuun on valittu viisi toimistoa hankintalain mukaisen ilmoittautumismenettelyn kautta, arpomalla osallistujat kelpoisuusehdot täyttäneiden ilmoittautumistarjousten joukosta. Kilpailuun on valittu seuraavat suunnittelutoimistot:

- Kirsti Sivén & Asko Takala Arkkitehdit Oy
- Arkkitehtuuri- ja maisemasuunnittelu Nyman & Ristimäki yhdessä Avanto Arkkitehdit Oy:n kanssa
- Arkkitehdit Mauri Korkka Kirsti Rantanen
- Arkkitehtiasema Oy
- Arkkitehtitoimisto AJAK Oy

Kutsukilpailuun valitut arkkitehtitoimistot ovat nimenneet kukin omaan työryhmäänsä kuuluvan kokeneen liikennesuunnittelun, maisemasuunnittelun ja energiatalouden asiantuntijan.

1.3 Osanottopalkkio ja palkintosumma

Kilpailun järjestäjä maksaa kullekin hyväksytyn ehdotuksen jättäneelle kilpailijalle osanottajapalkkiona 20 000 euroa (+ alv 23 %). Lisäksi voittanut ehdotus saa 10 000 euron palkintosumman. Mikäli voittajaa ei valita, jaetaan palkintosumma tasan 2. palkinnon saajien kesken tai se jaetaan kaikkien ehdotusten jättäneiden kesken, jos kaikki ehdotukset ovat tasavahvoja.

Osanottopalkkion maksaa kilpailun järjestäjä Sipoon kunta Suomen Arkkitehtiliiton kautta. Arkkitehtiliitto pidättää kilpailun kokonaissummasta 10 % kilpailijoiden nimeämän palkintolautakunnan jäsenen palkkiota sekä SAFA:n kuluja varten.

1.4 Palkintolautakunta

Palkintolautakuntaan kuuluvat kilpailun järjestäjän nimeäminä:

- maankäyttöpäällikkö Matti Kanerva, arkkitehti SAFA, puheenjohtaja
- kaavoittaja Jarkko Lyytinen, arkkitehti SAFA
- kaavoitusjaoston puheenjohtaja Juhani Rantala
- kunnanhallituksen jäsen Kaj Lindqvist
- valtuuston II varapuheenjohtaja Kjell Grönqvist
- sopimusalueen maanomistaja Kaj Hedvall, DI

Kilpailijoiden nimeämänä asiantuntijajäsenenä:

- Mikko Rusanen, arkkitehti SAFA

Palkintolautakunnan sihteerinä toimii kaavoittaja FM Suvi Kaski.

Palkintolautakunta tulee tarvittaessa kuulemaan myös ulkopuolisia asiantuntijoita, kuten energiatehokkuuden ja liikennesuunnittelun asiantuntijaa. Asiantuntijat ja kilpailun sihteerit eivät osallistu ehdotusten arvosteluun.

1.5 Kilpailuohjelman hyväksyminen ja kilpailukieli

Kilpailuohjelma liitteineen on kilpailun järjestäjän, palkintolautakunnan ja kilpailusih-
teerin hyväksymä. Kilpailukieli on suomi. Kilpailuehdotukset voi jättää molemmilla ko-
timaisilla kielillä, suomeksi ja ruotsiksi.

1.6 Kilpailuasiakirjojen luovutus

Kilpailuohjelma luovutetaan osallistujille kilpailun käynnistämistilaisuudessa 15.9.2011.
Ohjelma liitteineen on ladattavissa kilpailun kotisivuilta www.sipoonjokilaakso.fi. Verk-
kosivuilta löytyy myös muu kilpailuun liittyvä aineisto.

Kilpailijoilla on oikeus käyttää liitteenä olevaa kartta- ja kuva-aineistoa ainoastaan kil-
pailuehdotusten laatimiseen. Aineiston osittainenkin käyttö muuhun tarkoitukseen on
kielletty.

1.7 Kilpailun aikataulu

Kilpailu alkaa	15.9.2011
Kilpailuseminaari	15.9.2011
Kilpailukysymysten jättö	29.9.2011
Kilpailukysymysten vastaukset	12.10.2011 mennessä
Kilpailu päättyy	16.12.2011
Tulokset pyritään julkaisemaan	helmikuussa 2012



Nikkilän taajama kaakosta, Itäisen Jokipuiston suunnasta, kuvattuna. Etualalla suunnittelualueita.

2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT

2.1 Ohjelma-asiakirjat

Kutsukilpailun alkaessa seuraava materiaali on ladattavissa kilpailun nettisivuilta. Lisäksi materiaali toimitetaan sähköisessä muodossa kaikille kilpailijoille.

Kilpailuohjelma liitteineen (pdf)

Kartta-aineisto

- Kilpailualueen rajausta (dwg, MapInfo)
- Pohjakartta 1:1000 (dwg)
- Opaskarttaote (MapInfo)
- Ortoilmakuvat alueelta (MapInfo, tiff)
- Asemakaavayhdistelmä (dwg, pdf)

Selvitys- ja tausta-aineisto

- Rakennettavuusselvitys 2010 (dwg, pdf)
- Hulevesiselvitys (pdf)
- Rakennus- ja kulttuuriympäristökohteet (pdf)
- Muinaisjäännöskohteet (pdf, MapInfo, dwg)
- Kunnallistekniset verkostot (dwg)
- Pohjavesialueet (MapInfo)
- Kunnan maanomistus ja sopimusalue (MapInfo)
- Nikkilän keskustan liikenneverkkoselvitys (pdf)
- VAK-suuronnettomuusselvitys maankäytön suunnittelun näkökulmasta: Nikkilän rataosuus ja tasoristeykset (pdf)
- Talma-Nikkilä -rataosuus - Raideliikenteen tärinä- ja meluselvitys (pdf, dxf)
- Kerava-Nikkilä -vyöhykkeen joukkoliikenne- ja maankäyttös selvitys (pdf)
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys (pdf)
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys 2010 (dwg, pdf)

Suunnitelma ja ohjelmat

- Sipoon yleiskaava 2025: yleiskaava määräyksineen (dwg, pdf)
- Nikkilän keskusta-alueen ideasuunnitelma sekä siihen liittyneen asukaskyselyn yhteenveto (pdf)
- Kartano III, kaavarunko ja ideasuunnitelma (pdf, dwg)

Muu aineisto

- Valokuvia ja viistokuvia alueelta (jpg)
- Sopimus maankäytön hankeyhteistyön käynnistämisestä sekä aiesopimus määräalan myymisestä / Tallbacka RN:o 5:29



Kilpailualue rajautuu lännessä osin Sipoonjokeen, pohjoisessa Kerava-Porvoo rataan.

2.2 Kilpailua koskevat kysymykset

Kilpailijoilla on oikeus pyytää kilpailuohjelmaa koskevia selvityksiä ja lisätietoja. Kysymykset on tehtävä kirjallisina nimimerkillä varustettuna (lähettäjän henkilöllisyys ei saa selvitä) torstaihin 29.9.2011 mennessä joko postitse osoitteeseen Sipoon kunta, "Sipoon Jokilaakson suunnittelukilpailu", Suvi Kaski, PL 7, 04131 Sipoo tai sähköpostitse osoitteeseen suvi.kaski@sipoo.fi. Sähköpostin viitteeksi otsikkokenttään tulee merkitä "Sipoon Jokilaakson suunnittelukilpailu".

Esitetyt kysymykset ja annetut vastaukset niihin julkaistaan kilpailun kotisivuilla sekä toimitetaan kilpailuun osallistuville sähköpostitse keskiviikkoon 12.10.2011 mennessä.

2.3 Kilpailun ratkaiseminen, tulosten julkistaminen ja näytteillepano

Kilpailu pyritään ratkaisemaan helmikuussa 2012. Ratkaisu ilmoitetaan välittömästi ehdotusten tekijöille ja julkistamistilaisuudessa tiedotusvälineille. Kilpailun ratkaisua koskeva palkintolautakunnan pöytäkirja laitetaan nähtäville kilpailun verkkosivuille (www.sipoonjokilaakso.fi). Kilpailun tulos julkaistaan myös Arkkitehti-uutisissa ja SAFAn verkkosivuilla.

Ennen tuomariston päätöksentekoa kilpailuehdotukset asetetaan julkisesti nähtäville hankkeen nettisivuille, jossa ne ovat yleisön arvioitavana kuukauden ajan. Palkintolautakunta käyttää yleisöpalautetta arvioinnin tukena.

2.4 Jatkotoimenpiteet kilpailun seurauksena

Palkintolautakunta antaa suosituksen jatkotoimenpiteistä kilpailun tuloksen perusteella. Tavoitteena on jatkaa alueen suunnittelua yhteistyössä voittajan kanssa, mutta kunta ei sitoudu jatkosuunnitteluun voittaneen työn pohjalta. Mahdolliset jatkotoimeksiannot tehdään hankintalain 27 §:n 7 momentin mukaan.

2.5 Kilpailuehdotusten käyttöoikeus

Kilpailun järjestäjällä on omistusoikeus kilpailuehdotuksiin. Tekijänoikeudet säilyvät kuitenkin kilpailuehdotusten laatijoilla. Kilpailun järjestäjällä on oikeus käyttää ja julkaista kilpailuehdotusten aiheita ja materiaalia korvauksetta. Mahdollisen toimeksianton saaneella on oikeus käyttää hyväksi muiden kilpailuehdotusten aiheita ja ideoita tekijänoikeuslain mukaisesti. Lisäksi järjestäjällä ja SAFalla on oikeus käyttää ja luovuttaa kilpailuehdotusten aineistoa tutkimus- ja julkaisukäyttöön korvauksetta. Kaikki kilpailuehdotukset esitellään internetissä hankkeen sivustolla (www.sipoonjokilaakso.fi).

2.6 Kilpailuehdotusten vakuuttaminen ja palauttaminen

Kilpailuehdotuksia ei vakuuteta järjestäjän toimesta eikä niitä palauteta. Kilpailijan on varauduttava säilyttämään ehdotuksensa alkuperäiskappaleet.

2.7 Kilpailun säännöt

Kilpailussa noudatetaan Suomen Arkkitehtiliiton (SAFA) kilpailusääntöjä (www.safa.fi) sekä Architects Council of Europe ACEn arkkitehtikilpailuihin liittyviä suosituksia (www.ace-cae.org). Kilpailusääntöjä sovellettaessa huomioidaan mahdolliset hankintalainsäädännön menettelytapavelvoitteet.



Sipoonjoen rantaa myötäilevä kevyenliikenteen väylä alittaa Nikkiläntien joen länsipuolella.

3. KILPAILUTEHTÄVÄ

3.1 Kilpailutehtävän tausta

Sipoo on Helsingin itäpuolella sijaitseva noin 18 500 asukkaan kasvava kunta. Sipoon keskiosissa, Keravalta Porvooseen vievän Öljytien (mt 148) ja Kerava-Porvoo radan varressa sijaitseva Nikkilä on Sipoon suurin taajama ja kunnan hallinnollinen keskus. Nikkilästä on matkaa Helsinkiin noin 35 km, Porvooseen noin 25 km ja Keravalle noin 10 km.

Sipoon valtuusto hyväksyi 28.5.2007 voimakkaaseen kasvuun perustuvan strategian, jonka mukaisesti kunta pyrkii vastaamaan osaltaan Helsingin seudulle kohdistuvaan maankäyttöpaineeseen. Kasvustrategian mukaisesti tavoitteena on luoda edellytykset noin 35 000 asukkaan kasvulle vuoteen 2025 mennessä. Pääosa tästä kasvusta pyritään ohjaamaan taajama-alueille, raideliikenteen kehittämiskäytävien varteen.

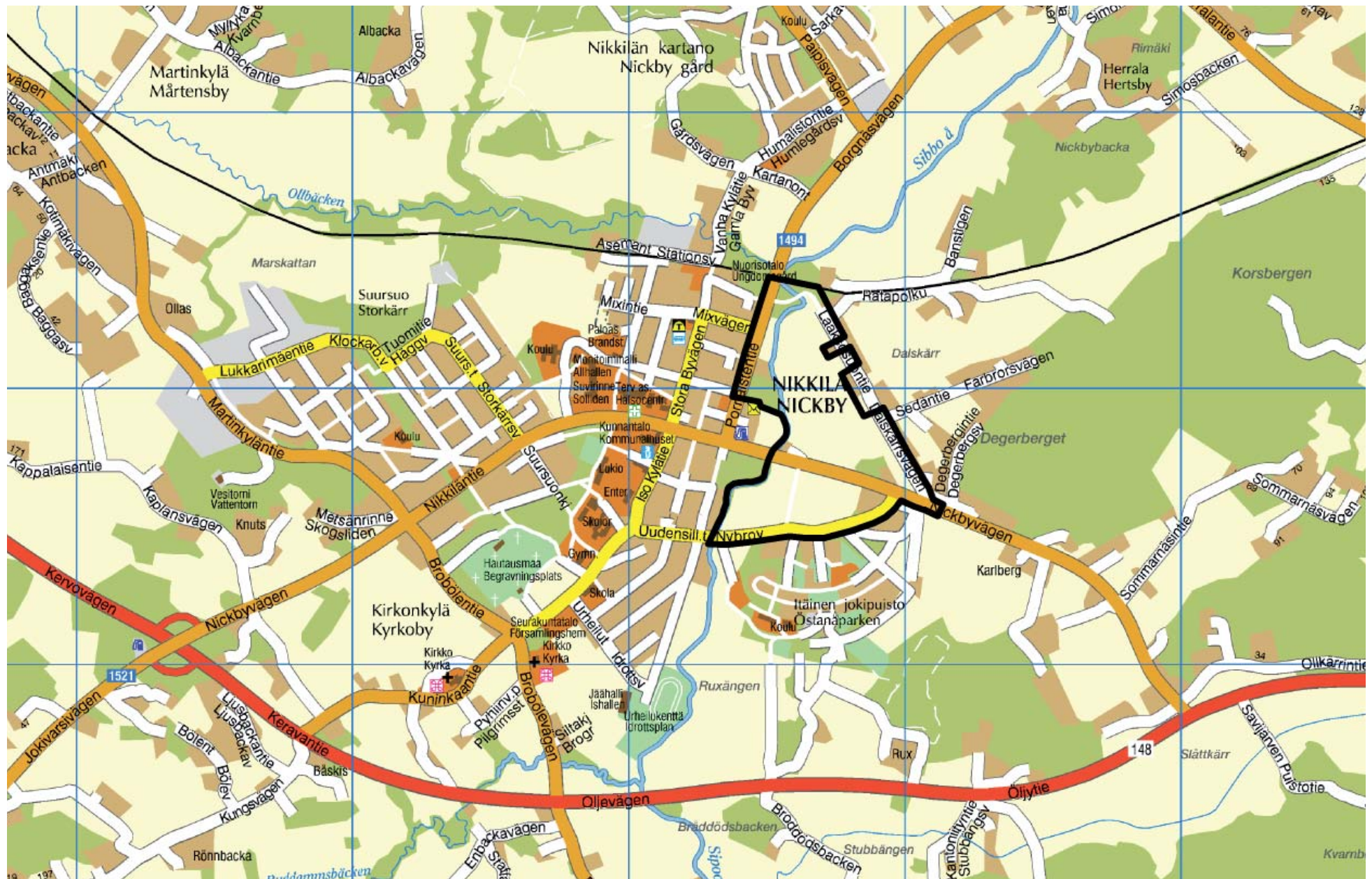
Kunnan strategian ja strategian maankäytöllisiä periaatteita linjaavan Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti Nikkilän taajamakeskus on kunnan merkittävimpiä kehitysalueita. Yleiskaavaratkaisun mukaisesti Nikkilä tulee kasvamaan nykyisestä noin 4 300 asukaan taajamasta noin 16 000 asukkaan taajamaksi. Keskeistä tämän suuruisen kasvun kannalta on luoda edellytykset toimivan joukkoliikenteen järjestämiselle, erityisesti henkilöraide liikenteen käynnistämiseksi olemassa olevalla radalla välillä Nikkilä-Talma-Kerava-Helsinki.

Kilpailukohteena oleva Jokilaakson alue on yksi Nikkilän taajamakeskuksen merkittävimmistä kasvualueista, jota on tarkoitus kehittää asumispainotteisena keskustatoimintojen alueena. Tavoitteena on osoittaa alueelle asunnot noin 800-1 200 asukkaalle. Asemakaavoittamattoman ja lähes rakentamattoman kilpailualueen keskeinen sijainti Nikkilän taajama- ja maisemarakenteessa asettaa erityistavoitteita alueen maankäyttöratkaisulle.

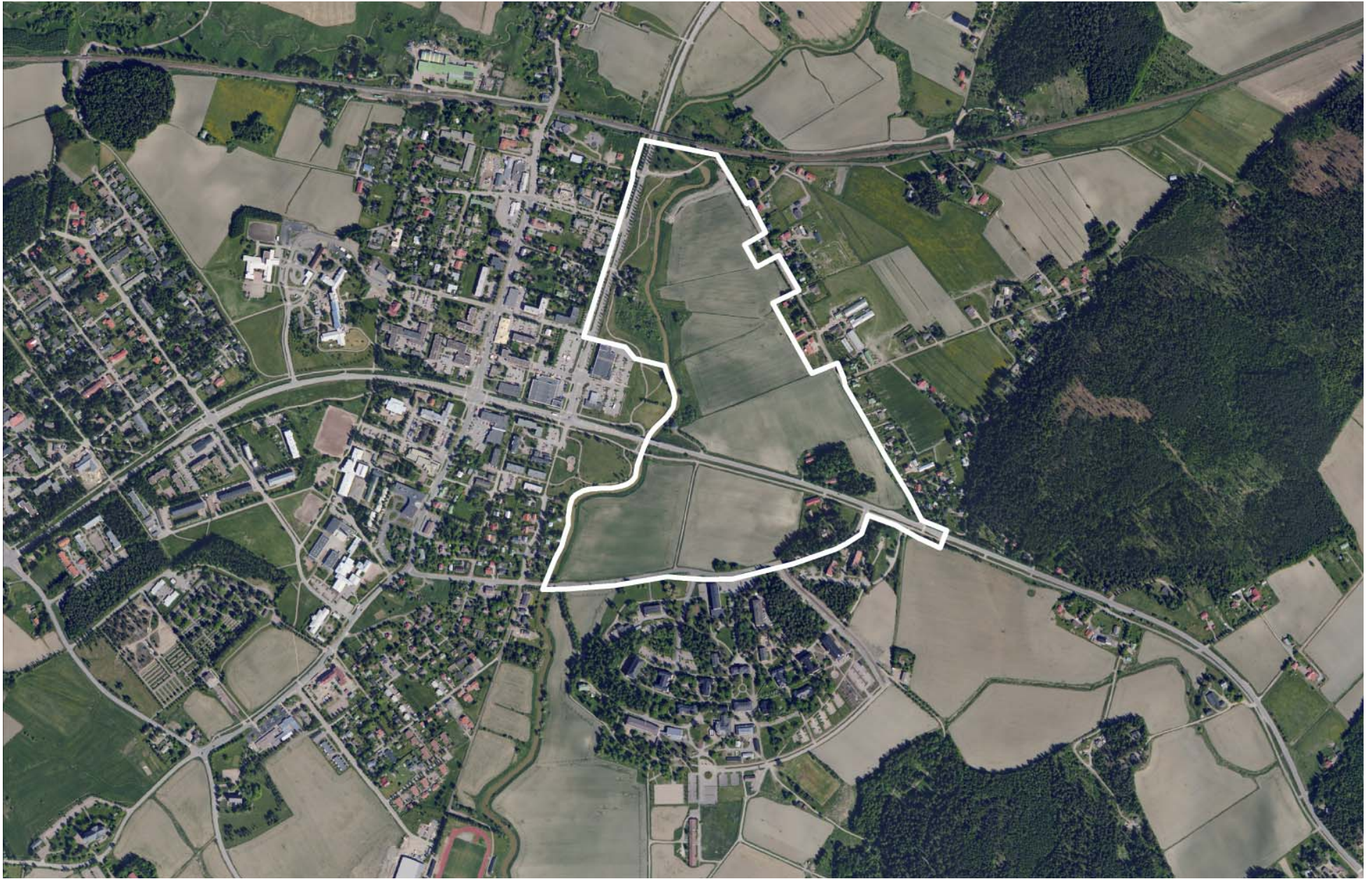
Kutsukilpailun tuloksien pohjalta alueelle on tarkoitus laatia asemakaava, jolla luodaan edellytykset Nikkilän keskustan hallitulle laajentumiselle ja omaleimaisen uuden taajamanosan syntymiselle.



Jokilaakson alue (etualalla) on yksi Nikkilän merkittävimmistä kasvualueista.



Kilpailualueen raja kunnan opaskartalla. Kartassa yksi ruutu = 1 km.



Kilpailualueen rajausta ortokuvalla vuodelta 2009.

3.2 Nikkilän paikallishistoriasta

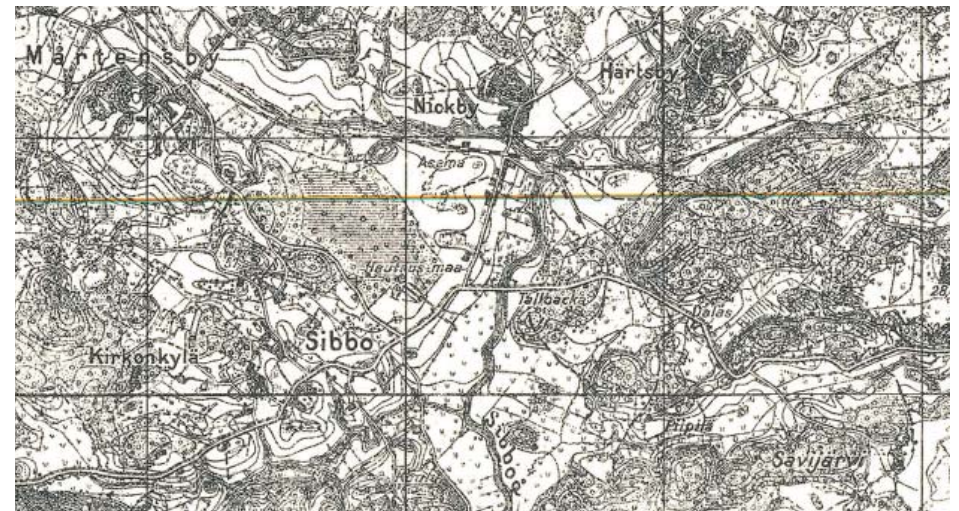
Nikkilän taajama on syntynyt liikenteellisesti keskeiselle paikalle, Sipoonjoen, Turusta Viipuriin johtaneen Suuren rantatien (Kuninkaantie) ja Hämeeseen johtaneen tien väliselle alueelle, kun asutus alkoi keskittyä 1400-luvun puolessa välissä rakennetun Sipoon keskiaikaisen kirkon ja 1600-luvun alussa muodostetun Nikkilän kartanon ympärille. Kerava-Porvoo radan valmistuminen vuonna 1874 ja Nikkilän aseman sijoittuminen alueelle vauhditti taajaman kasvua ja auttoi kirkon ja kartanon ympärille muodostuneen asutuksen yhdistymistä. Radan valmistuttua Nikkilän kartanon ja Kirkonkylän väliselle tieosuudelle syntyi asutuksen ja liikerakennusten rivistön muodostama keskusraitti (Iso Kylätie) ja asutuksen painopiste alkoi siirtyä aseman lähetyville.

Nikkilän kasvu sai vauhtia edelleen Nikkilän sairaalan rakentamisen jälkeen 1910-luvulla. Kilpailualueen eteläpuolella, peltojen ja niittyjen ympäröivällä metsäisellä kummulle sijaitsevan Nikkilän sairaala-alueen ensimmäiset rakennukset valmistuivat vuosina 1914 ja 1915. Alueen rakentaminen perustui arkkitehti E.A. Kranckin vuonna 1912 tekemään asemapiirrokseen ja hän toimi myös ensimmäisten sairaalarakennusten suunnittelijana. Nikkilän sairaala suunniteltiin Euroopassa tähän aikaan yleistymässä olleen hajalleen rakennetun paviljonkisairaalatyyppin mallin mukaan ja suunnittelussa noudatettiin symmetrian periaatteita. Ensimmäiset rakennukset ovat tyyliltään myöhäisjugendia. Ne on rakennettu tiilestä ja niiden pinta on rapattu. Talot ovat auma- ja mansardikattoisia ja niiden perustukset ovat graniittia. Seuraavina vuosikymmeninä rakennettiin reuna-alueille uusia, aikaisempaa suurempia rakennuksia. Arkkitehtuuri vaihtui ensin klassistiseksi ja sitten funktionalistiseksi, mutta ilme säilyi. Taitava kaavallinen sommittelu ja linjakas puistosuunnitelma samana pysytettyjen materiaalien ja värien kanssa takasivat yhtenäisyyden.

Nikkilän taajaman kasvu rajoittui 1930-luvulla Nikkilän maarekisterikylän alueelle ns. Suuresta rantatiestä erkanevan, pohjoiseen johtavan kylätien varteen (Iso Kylätie). Aseman vuoksi taajaman vanhin osa keskittyi Ison Kylätien pohjoispäähän, ja kirkonpuolinen osa rakennettiin pääasiassa 1930-40-luvuilla. 1950-luvulla taajaman rakentaminen laajeni kirkonkylään, kun Suursuon alue otettiin rakentamiskäyttöön.



Ote Kuninkaan kartasta. Lähde Kuninkaan kartasto Suomesta 1776-1805.



Ote historiallisesta kartasta 1800-luvun lopulta (tarkempi vuosi tuntematon).

3.3 Asukkaiden ajatuksia Nikkilän kehittämiseen

Vuonna 2009 kerättiin osana Nikkilän ideasuunnitelmatyötä kuntalaisten näkemyksiä Nikkilästä ja sen kehittämisen suuntaviivoista. Kyselyyn vastasi 126 henkilöä.

Kyselyyn vastanneet arvostavat eniten asuinympäristössä hyvin hoidettua ja siistiä ympäristöä, luonnonläheisyyttä, turvallisuuden tunnetta, sujuvia liikenneyhteyksiä, monipuolisia palveluita, mahdollisuutta kulkea julkisilla liikennevälineillä, lapsiystävällisyyttä ja harrastusmahdollisuuksia.

Kyselyn perusteella Sipoonjoen ranta-alueita, erityisesti joen länsipuolen puistoalueita sekä Itäisen Jokipuiston aluetta pidetään Nikkilän miellyttävimpinä paikkoina, joskin ranta-alueen ilmettä ja toiminnallisuutta toivottiin vielä kehitettävän. Kehittämistoivomuksena oli muun muassa Itäisen Jokipuiston ja ns. Laaksosuon alueiden liittäminen osaksi keskustaa kauniilla viherkäytävillä ja joen ylittävillä kävelysilloilla sekä joen molemmin puoleisten ranta-alueiden virkistyskäytön parantaminen istutuksin, penkein ja esimerkiksi perustamalla alueelle hedelmäpuulehto. Ranta-alueelle toivottiin myös kahvilaa/ravintolaa ja ulkoilmateatterilavaa. Parannusta toivottiin myös Nikkilän kevyen liikenteen reittien jatkuvuuteen esimerkiksi siten, että joen molemmin puolin kulkisi kävely- ja pyöräilyreitit taajaman eteläosista aina uudelle Kartano III -alueelle.

Vastauksissa Nikkilää toivottiin kehitettävän muun muassa perinteisen puurakentamisen mukaisesti, esimerkkeinä Helsingin Puu-Käpylän, Kumpulan ja Vallilan rakennuskanta. Myös Porvoon Länsiranta, Pietarsaaren vanhakeskusta ja Rauma mainittiin Nikkilän kehittämisen esikuvina. Mahdollisten uusien kerrostalojen haluttiin olevan enemmänkin Kartanonkosken tyyliä kuin ns. laatikkoratkaisuja. Uuden rakentamisen toivottiin myös olevan matalaa ja tiivistä, talojen värikkäitä ja tarjoavan jotain sekä vanhaa tyyliä rakastaville että erittäin modernista tyylistä pitäville. Kilpailualue (Sipoonjoen itäpuoli) mainittiin yhtenä sopivana täydennysrakentamisalueena, kuitenkin niin, että jokiranta jää yleiseen käyttöön hyvin rakennettuna puistoalueena. Jokilaakson alueelle ehdotettiin sopivan yleisimmin tiivis-matala luonteista rakentamista, kuten pienkerros- ja rivitaloja. Joissakin vastauksissa ehdotettiin Jokilaakson aluetta kehitettävän myös keskustaluonteisena alueena, jossa on runsas palvelutarjonta.

Asukkaat toivoivat Nikkilään enemmän palveluita, jotta alueesta ei muodostu kuollutta nukkumalähiötä. Uuden palvelu- ja työpaikkarakentamisen toivottiin olevan luonteeltaan pääosin katutasoliiketilaa, joka sijaitsee hajautetusti nykyisten kauppapaikkojen ohella pääkatujen varressa. Myös kilpailualueen nähtiin joissain vastauksissa soveltuvan palvelurakentamiselle.



Jokilaakson alueen toivotaan tulevaisuudessa kytkevän Itäisen jokipuiston ja Laaksosuon alueet Nikkilän keskustaan viihtyisillä viherkäytävillä ja kevytliikenneyhteyksillä.

3.4 Kilpailualue

3.4.1 Kilpailualueen sijainti ja raja

Jokilaakson kilpailualue sijaitsee Sipoon suurimman taajaman ja hallinnollisen keskuksen Nikkilän itäosassa, aivan taajamakeskuksen tuntumassa. Alue rajautuu länsiosiltaan Sipoonjokeen ja osittain Pornaistentiehen. Alueen sijainti on keskeinen sekä taajamarakenteellisesti että maisemallisesti.

Pohjoisessa kilpailualue rajautuu Kerava-Porvoo rataan, idässä Laaksosuontien omakotitaloalueeseen ja etelässä Uudensillantiehen (osa historiallista Kuninkaantietä) ja Itäisen Jokipuiston asuinalueeseen (entinen Nikkilän sairaalan alue), joka on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Alue on pääosin rakentamatonta Sipoonjokilaakson peltoaluetta. Alueen halki kulkee yksi Nikkilän pääkokoajakaduista, Nikkiläntie.

Kokonaisuudessaan kilpailualue on kooltaan noin 37 hehtaaria.

3.4.2 Maanomistus

Kilpailualueesta on noin 39 prosenttia (noin 15 ha) kunnan omistuksessa. Kunnan maanomistus sijoittuu pääosin suunnittelualueen pohjoisosaan. Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsevia Tallbackan tilan maa-alueita (16 ha) koskee kunnan ja maanomistajan kesken tehty sopimus maankäytön hankeyhteistyön käynnistämisestä sekä aiesopimus määräalan myymisestä (kh 25.5.2010).

Maanomistusolot eivät rajoita kilpailuehdotusten ratkaisuja.

3.4.3 Maisema ja luonnonympäristö

Nikkilän maiseman perusrunkona on pohjoisesta etelään suuntautuva Sipoonjokilaakso ja siihen liittyvät savikot sekä niiden välissä vuorottelevat kumpuilevat metsäiset moreeni- ja kalliopinta

Nykyisin pääosin viljelyksessä oleva kilpailualue on osa Sipoonjokilaaksoa, joka muodostaa maisemallisesti arvokkaan kokonaisuuden ja on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuurimaisemaksi (Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys 2006).



Kilpailualue kaakosta kuvattuna.

Kilpailualue rajautuu etelässä maisemassa vielä nähtävissä olevaan historialliseen Kuninkaantiehen sekä Sipoonjokilaakson alavaa peltoaluetta osaltaan rajaavaan, metsäisellä kumpareella sijaitsevaan Nikkilän entiseen sairaala-alueeseen (Itäinen Jokipuisto). 1910-40-luvuilla rakentunut sairaala-alue kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin kulttuurihistoriallisiin ympäristöihin (Museovirasto 2009).

Suunnittelualueen itäosassa sijaitsee maisemallisesti Itäisen Jokipuiston -asuinalueeseen liittyvä Tallbackan asuinmäki, jota Nikkiläntie halkoo. Tallbackan tila on siirtynyt nykyiselle paikalleen isojaon yhteydessä. Tilan asuinrakennus on vuodelta 1894. Tilalla on luokiteltu olevan rakennushistoriallisten arvojen lisäksi paikallishistoriallisia ja maisemallisia arvoja (Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys 2006).

3.4.4 Pohjasuhteet ja rakennettavuus

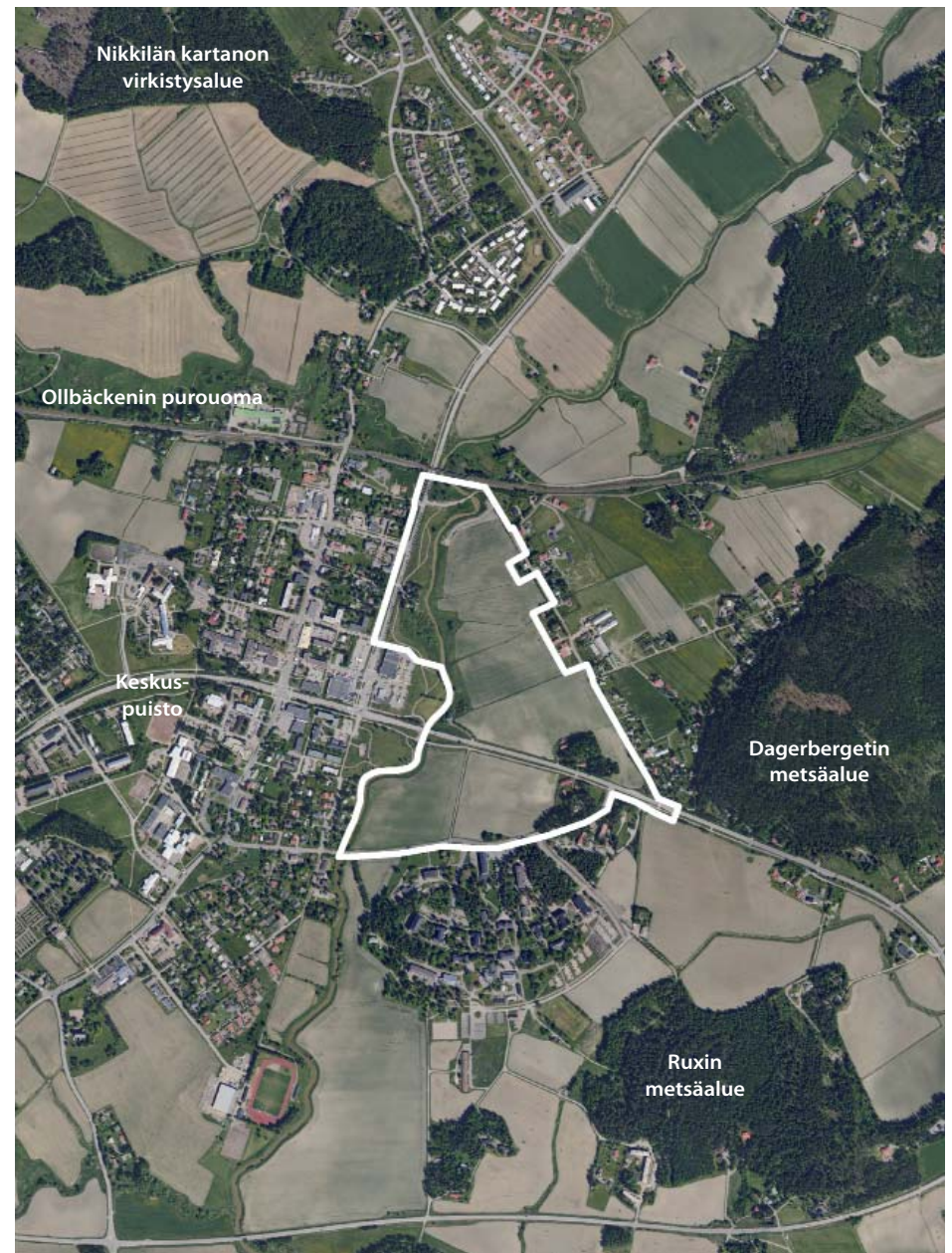
Suunnittelualue sijaitsee Sipoonjoen ranta-alueella ulottuen enimmillään yli puolen kilometrin päähän joesta. Länsireunastaan se rajoittuu Sipoonjokeen. Maanpinnan korkeusasema laskeutuu alueen itärajalla etelästä pohjoiseen tasolta noin +21 tasolle noin +11, mikä on joentörmän korkeusasema. Tästä se laskeutuu jyrkemmin pohjoiseen kohti jokea, jonka rantaviiva on tasolla noin +5. Itärajalta maanpinta laskee kaikkialla kohti Sipoonjokea ensin loivemmin ja joentörmältä noin 35-80 metrin päästä rannasta jyrkemmin tasolta noin +9...+12 tasolle noin +5, mikä on kaikkialla rantaviivan likimääräinen korkeusasema.

Alueen ylimpänä maakerroksena on savea Tallbackan asuinmäkeä lukuun ottamatta, joten rakentaminen alueella vaatii pääosin paalutusta. Alueen rakennettavuuteen vaikuttaa myös suunnittelualueen pohjoisosien sijainti tärkeäksi luokitellulla pohjavesi-alueella sekä joen ranta-alueella esiintyvä paineellinen pohjavesi.

Pohjatutkimuskartta alueesta liitteenä 1.

3.4.5 Virkistys

Sipoonjoen länsipuoliset ranta-alueet ovat kaavan mukaista puistoaluetta (Sipoonjoen rantapuisto). Kevyenliikenteen reitistöineen joen rantavyöhykkeen puistoalue muodostaa keskeisen osan Nikkilän viherverkostoa yhdessä Keskuspuiston ja Ollbäckenin purouoman kanssa.



Kilpailualueen läheiset laajemmat virkistysalueet.



Sipoonjoen länsipuoliset ranta-alueet ovat kaavan mukaista puistoaluetta.

3.4.6 Liikenne

Kilpailualuetta halkoo itä-länsisuuntainen Nikkiläntie (mt 1521), joka on yksi taajaman pääteistä ja osa keskustan liikenneverkon runkoa. Vuonna 2006 Nikkiläntien liikennemäärät olivat suunnittelualueen kohdalla noin 2 100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Lännessä suunnittelualue rajautuu osittain myös Nikkilän liikenneverkon rungon osana toimivaan Pornaistentiehen (mt 1494). Etelässä suunnittelualue rajautuu Nikkilän kahta pääkokoojakatua, Nikkiläntietä ja Iso Kylätietä yhdistävään Uudensillantiehen/Kuninkaantiehen. Idässä suunnittelualueita rajaa Nikkiläntiestä risteävä Laaksosuontie, josta on yhteys Sipoonjoen ylitse Pornaistentielle.

Vuonna 2010 valmistui Nikkiläntien ja siihen liittyvien keskustan risteysalueiden parannustyö. Nikkiläntien ja Pornaistentien sekä Nikkiläntien ja Iso Kylätien liittymien muuttaminen kiertoliittymiksi on parantanut keskustan liikennekäyttämistä, -turvallisuutta ja -ympäristöä. Muutostyön myötä mm. Nikkiläntieltä Pornaistentielle suuntautuvan liikenteen sujuvuus on parantunut merkittävästi.

Nikkiläntien varressa kulkee viherkaistalla ajoväylästä erotettu kevyenliikenteen väylä, josta on pohjois-eteläsuuntainen kevyenliikenteen yhteys Uudensillantielle/Kuninkaantielle. Nikkiläntien kevyenliikenteen väylä liittyy myös Sipoonjoen rantapuiston kevyenliikenteen verkostoon.

Nikkilän linja-auto- ja taxiasema sijaitsee Iso Kylätien varressa noin puolen kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Nikkilästä liikennöi bussit mm. Helsingin, Porvoon, Pornaisten, Söderkullan ja Keravan suuntiin. Ruuhka-aikoina bussien vuoroväli Helsinkiin on 15-20 minuuttia.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisosiltaan Kerava-Porvoo rautatieyhteyteen, jota käyttävät nykyisin Kilpilahden öljynjalostamon ja alueen teollisuuden säiliöjunakuljetukset. Radalla kuljetetaan yli kolmasosa Suomen vaarallisten aineiden kuljetuksista. Eniten kuljetetaan palavia nesteitä ja nesteytettyjä kaasuja (Gaia Consulting Oy, 2010).

Sipoon kasvutavoitteiden mukaisesti Kerava-Nikkilä rataosuus on tavoitteena avata jälleen henkilöjunaliikenteen käyttöön siten, että Nikkilänkin kasvu tukeutuu osaltaan Kerava-Porvoo-rataan. Nikkilän kehittämissuunnitelmien (Nikkilän keskustan liikenneverkkoselvitys, 2009 ja Nikkilän keskustan ideasuunnitelma, 2009) mukaisesti Nikkilän rautatie- ja linja-autoaseman muodostama matkakeskus sijoittuisi aivan suunnittelualueen tuntumaan, rautatien, Pornaistentien ja Mixintien rajaamalle korttelialueelle.

3.4.7 Palvelut ja elinkeinotoiminta

Kilpailualue on nykyisin pääosin viljeltyä peltomaata, eikä alueella sijaitse palvelutoimintoja. Alue rajautuu länsiosiltaan Nikkilän taajamakeskukseen, joten pääosa Nikkilän kaupallisista ja julkisista palveluista löytyy puolen kilometrin säteellä kilpailualueelta.

3.4.8 Tekninen huolto

Suunnittelualue rajautuu kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. 110 mm:n vesijohdot sekä 200 mm viemärijohto halkovat aivan alueen pohjoiskärkeä.

Keravan Energia Oy:n kaukolämpöverkko ulottuu suunnittelualueen etelä- ja länsireunalle.



Kilpailualueetta halkova Nikkiläntie toimii taajaman pääkokooajakatuna.



Tallbackan tilakeskus (yllä) sekä vanha pumppaamorakennus (alla) ovat kilpailualueen rakennushistoriallisia arvokohteita.

3.4.9 Suojelukohteet

Kilpailualueen lännessä rajaava Sipoonjoki kuuluu Natura 2000 -verkostoon (FI0100086). Sipoonjoen Natura-alueeseen kuuluu vain vesialueita ja siten suojelutavoitteet toteutetaan vesilain nojalla. Sipoonjoki on erityisen arvokas yhtenä vähistä Suomen puolella Suomenlahteen laskevista joista, jossa on jäljellä luontaisesti lisääntyvä alkuperäinen meritaimenkanta. Joella on suojeluarvoja myös varsin luonnontilaisena säilyneen puroluonnon näkökulmasta. Tavoitteena on, että luonnontilaisina virtaavat jokiosuudet säilytetään sekä hydrologialtaan että veden ja pohjan laadultaan sellaisina, etteivät luontotyyppien ja eliölajien suojeluarvot vaarannu.

Kilpailualue on osa Sipoonjokilaaksoa, joka on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuurimaisemaksi Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä.

Tallbackan asuinmäellä, Nikkiläntien molemmiin puoliin, sijaitsee kaksi muinaismuistolaista nojalla suojeltua kivitähtästä asuinpaikkaa. Näiden säilyttämistarve ja tarkempi rajaaminen selvitetään asemakaavavaiheessa.

Tallbackan tilakeskus luokiteltu Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä arvokkaimpaan kohdeluokkaan kuuluvaksi kohteeksi, jonka säilyminen on turvattava. Tila on rakennus- ja paikallishistoriallisten arvojen lisäksi myös maiseman ja ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä. Sipoonjoen varressa, Nikkiläntien kupeessa sijaitsee suunnittelualueen toinen rakennushistoriallinen arvokohde, vanha pumppaamo, jota ei kuitenkaan ole jostain syystä huomioitu Sipoon rakennusperintöselvityksessä.

Kilpailualueen etelässä rajaavat historiallinen Kuninkaantie sekä Nikkilän entinen sairaala-alue (Itäinen Jokipuisto) kuuluvat valtioneuvoston 22.12.2009 tekemän päätöksen mukaisesti valtakunnallisesti merkittäviin kulttuurihistoriallisiin ympäristöihin.

Suunnittelualue kuuluu Nikkiläntien eteläpuolisia alueita lukuun ottamatta Nordanån vedenhankinnan kannalta tärkeään pohjavesialueeseen (0175312).

3.4.10 Alueen häiriötekijät

Keskeisimpiä ympäristöhäiriöiden lähteitä kilpailualueella ovat tie- ja rautatieliikenteen aiheuttama melu ja värinä. Nykytilanteessa valtioneuvoston asuinalueille, taajamien virkistysalueille ja näiden välittömässä läheisyydessä sijaitseville alueille sekä hoito- ja oppilaitoksia palveleville alueille asettama 55 dB:n ohjeellinen päivämeluarvo ja 45 dB:n ohjeellinen yömeluarvo (uudet asuinalueet) ylittyy sekä Kerava-Porvoo rautatien että Nikkiläntien välittömässä läheisyydessä.

Kerava-Porvoo rautatie aiheuttaa melun ohella myös värinähaittoja radan läheisyydessä. Vuonna 2010 tehdyn värinäselvityksen perusteella asuinrakennusten rakentaminen radan välittömään läheisyyteen edellyttää merkittäviä värinän vaimennustoimenpiteitä ja hieman etäämmällä radasta suositellaan tarkemman värinäselvityksen tekemistä ennen uutta rakentamista. Mittausten perusteella rakennusten vaurioriskin arvioidaan ulottuvan maksimissaan 50 metrin etäisyydelle radasta. Asumisviihtyvyyden kannalta värinä saattaa aiheuttaa häiriötä kuitenkin jopa muutaman sadan metrin etäisyydellä radasta.

Nikkilä-Porvoo radalla tehtävistä vaarallisten aineiden kuljetuksista aiheutuva suuronnettomuusriski tulee huomioida radan läheisyyden maankäytön suunnittelussa siten, ettei välittömälle vaaravyöhykkeelle (ns. punainen vyöhyke) suositella uutta rakentamista ellei sillä saavutettavat yhdyskuntarakenteen muut hyödyt ole riittävän suuret.

Suunnittelualueen sijainti Sipoonjoen ranta-alueella edellyttää tulvariskien ja hulevesien hallinnan huomioon ottamista alueen suunnittelussa ja rakentamisessa. Arvioitujen tulvavesikorkeuksien perusteella Nikkilän Jokilaakson kaava-alueella ei uutta rakentamista suositella toteuttavan tason + 9.0 m alapuolelle. Kilpailualueutta koskien on tehty arkkitehtuurikilpailun pohjaksi hulevesiselvitys, josta ilmenee tarkemmin huomioitavat reunaehdot.

Kilpailualueen eteläpuolella sijaitseva Nikkilän entinen sairaala-alue kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin kulttuurihistoriallisiin ympäristöihin.





Nikkilän Iso Kylätien varrella on säilynyt vanhaa rakennuskantaa ja on osin nähtävissä vielä perinteinen kyläraittimainen ilme. Tämä nähdään yhtenä Nikkilän vahvuus- ja omaleimaisuustekijänä kirkkomaiseman, jokilaakson ja virkistysalueiden ohella.

3.4.11 Kaava- ja suunnittelutilanne

Ympäristöministeriön 15.2.2010 vahvistamassa Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu Sipoonjoen vartta lukuun ottamatta taajamatoimintojen alueeksi (A). Sipoonjoen varsi on osoitettu kaavassa virkistysalueeksi ja joki Natura 2000 -alueeksi. Maakuntakaavassa on esitetty suunnittelualue osaksi pohjavesialuetta sekä alueen eteläosassa kulkeva Uudensillantie osaksi kulttuurihistoriallisesti merkittävää tielinjausta (Kuninkaantie). Nikkilän vanha sairaala-alue on osoitettu maakuntakaavassa valtakunnallisesti merkittävänä, kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeänä alueena.

Sipoon kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Sipoon yleiskaavassa 2025 (yleiskaava ei ole vielä lainvoimainen KHO:n valituskäsittelyn vuoksi) kaava-alue on Sipoonjoen vartta lukuun ottamatta keskustatoimintojen aluetta (C). Sipoonjoen varsi on yleiskaavassa osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi, Sipoonjoki Natura 2000 -verkostoon kuuluvaksi alueeksi ja suunnittelualue Nikkiläntien pohjoispuolisilta osin pohjavesialueeksi. Tallbackan tilan alueelle, Nikkiläntien molemmien puolin, on osoitettu kaksi muinaismuistokohdetta (sm-057 ja sm-058). Nikkiläntien on yleiskaavassa esitetty kokoojakatu/ yhdystieluokkaisena. Yleiskaavassa on esitetty uusi pohjois-eteläsuuntainen tielinjaus Nikkiläntieltä Öljytielle Nikkiläntien ja Uudensillantien nykyisen risteysalueen tuntumasta.

Kilpailualue on Sipoonjoen länsipuolista aluetta lukuun ottamatta asemakaavoittamatta. Alue rajautuu asemakaavoitettuihin alueisiin etelä- ja länsiosiltaan. Idässä alue rajautuu asemakaavoittamattomaan Laaksosuon omakotialueeseen.

3.5 Kilpailun tavoitteet

3.5.1 Yleistavoitteet

Kilpailun tavoitteena on löytää alueelle arkkitehtonisesti korkeatasoinen, omaleimainen ja paikalliset olosuhteet sekä maisema- ja luontoarvot huomioiva ja hyödyntävä maankäyttöratkaisu. Ratkaisulla Jokilaakson alueesta muodostuu Nikkilän keskustaan tukeutuva, vetovoimainen ja viihtyisä townhouse-henkinen asunto- ja keskustatoimintojen alue. Alueen muodostuminen uuden, kehittyvän Sipoon vertauskuvaksi olisi toivottavaa.

Keskeistä alueen suunnittelussa on ratkaista alueen visuaalinen ja toiminnallinen liittyminen ympäristöön. Alue tulee sitoa toiminnallisesti Nikkilän taajamakeskustaan. Alueen tulee kytkeä myös valtakunnallisesti arvokas Nikkilän Jokipuiston alue (ent. sairaala-alue) Nikkilän keskustaan. Alueen suunnittelussa tulee varautua henkilöjuna-liikenteen käynnistymiseen Kerava-Nikkilä rataosuudella, ja siten varmistaa sujuvat kevyen liikenteen yhteydet Nikkilän tulevalle juna-asemalle. Suunnitteluratkaisulla tulee lisäksi mahdollistaa Sipoonjoen ranta-alueen kehittäminen aktiiviseksi osaksi Nikkilän viheralueverkostoa.

Visuaalisesta näkökulmasta erityistä huomiota tulee kiinnittää alueelle avautuviin näkymiin mm. Nikkiläntien ja Pornaistentien risteyksestä, Nikkiläntien ja Laaksosuontien risteyksestä sekä Uudensillantieltä. Korkeaa rakentamista harkittaessa on huomioitava Nikkilän keskustan sekä Itäisen Jokipuiston alueen läheisyys ja luonne sekä Nikkilän näkyvä maamerkki: Sipoon kirkko.

Aluetta on tarkoitus kehittää monipuolisena pääosin asumiseen suunnattuna alueena, josta löytyy myös tarvittavat lähipalvelut sekä kilpailijan ehdottama määrä liike- ja toimitilarakentamista. Rautatien ja pääteiden (Nikkiläntie ja Pornaistentie) meluhaitat tulee ehkäistä rakennusten sijoittelulla, korttelimuodostuksella tai muilla keinoilla.

Kilpailuehdotuksissa tulee pyrkiä rakenteellisesti ja toiminnallisesti mahdollisimman energiatehokkaaseen ja vähähiiliseen suunnitteluratkaisuun. Viihtyisän ja virikkeellisen aluerakenteen tulee kannustaa kevyen- ja joukkoliikenteen käyttöön sekä tarjota turvallinen elinympäristö eri-ikäisille asukkaille. Aluerakenteen tulee tukea myös yhteisöllisyyden ja alueellisen identiteetin muodostumista.

Kilpailualueen laajuudesta (noin 37 ha) johtuen, esitettävän rakentamisen tulee olla toteutettavissa osa-alueittain ja vaiheittain.



Jokilaakson alueesta on tavoitteena muodostaa korkeatasoinen Nikkilän taajamarakennetta täydentävä asuinalue.

3.5.2 Tavoitteet alueen eri osissa

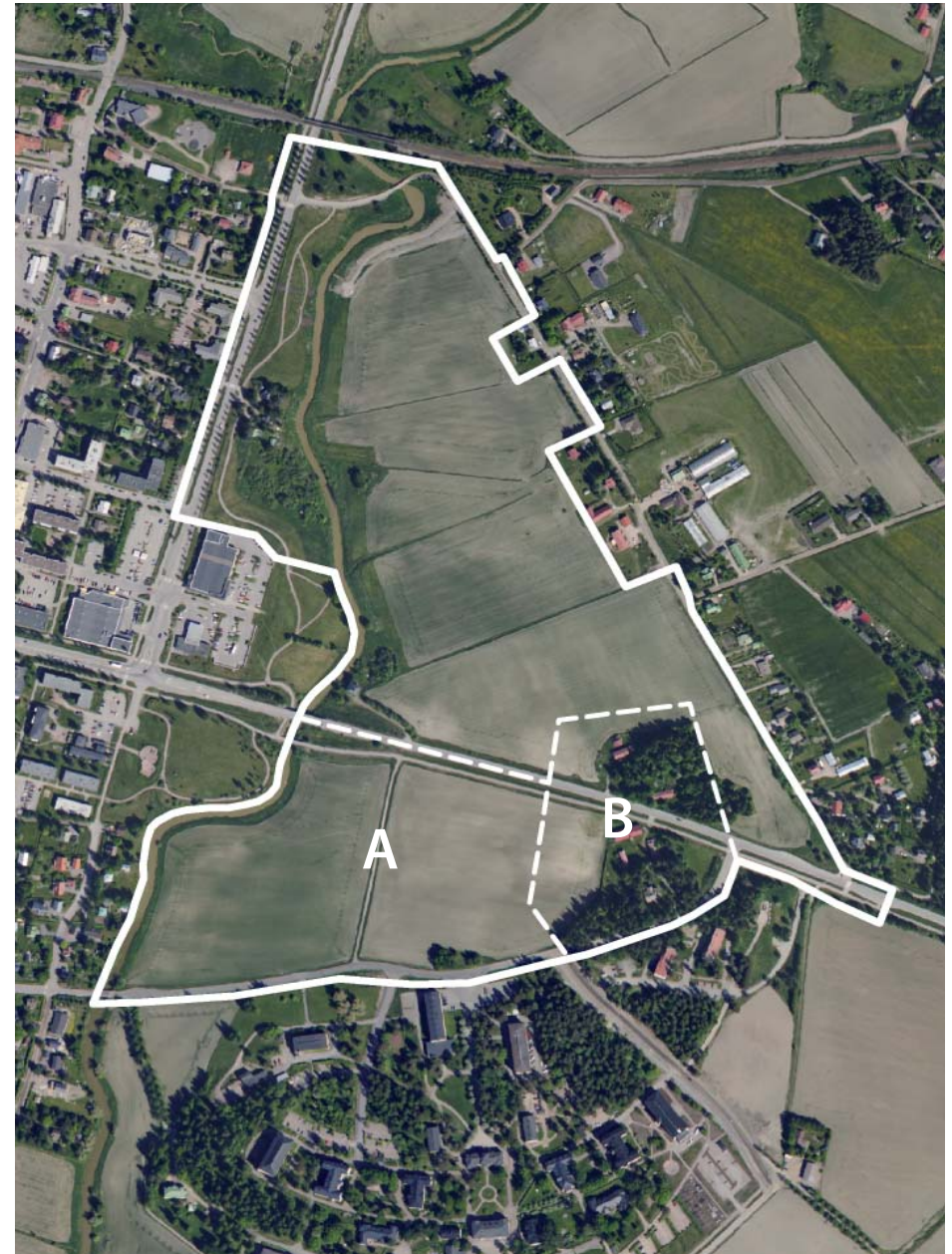
Kilpailualueelta on erotettavissa kaksi osa-aluetta, joihin kohdistuu koko kilpailualueen koskevien tavoitteiden ohella joitakin erityistavoitteita.

Osa-alue A

Osa-alue A käsittää Nikkiläntien eteläpuolisen osan suunnittelualueesta. Osa-aluetta on tavoitteena kehittää Itäisen Jokipuiston alueeseen rakenteellisesti ja visuaalisesti tukeutuvana suhteellisen tehokkaasti rakennettuna alueena, jossa rakentaminen voi olla muuta kilpailualueen korkeampaa. Alueen suunnittelussa tulee huomioida näkömälinjan säilyminen Nikkilän sairaalan juhlatalon edustalla.

Osa-alue B

Tallbackan tilakeskus muodostaa tavoitteiden näkökulmasta oman alueellisen kokonaisuuden, jossa on huomioitava asuinmäen historialliset ja kulttuurihistorialliset arvot. Tilakeskuksen alueen käytön osalta on laadittu erilliset suunnitteluohjeet (liite 4), jotka toimivat kilpailuehdotusten laadinnan pohjana.



Osa-alueet, joilla erityistavoitteita.



Alueen suunnittelussa tulee huomioida näkymälinjan säilyminen Nikkilän sairaalan juhlatalon edustalla.

3.6 Suunnitteluohjeet

3.6.1 Asuntorakentaminen

Alueelle tulee osoittaa eri-ikäisille asukkaille suunnattua, monipuolista ja -muotoista asumista pääosin townhouse-periaatteen mukaisesti. Alueelle on tavoitteena osoittaa asunnot noin 800 - 1 200 asukkaalle eli noin 50 000 - 60 000 kem² asuinrakentamista. Kilpailija voi perustelluista syistä poiketa esitetyistä luvuista. Kortteliratkaisuilla tulee muodostaa viihtyisiä, kotoisia ja turvalliseksi koettavia piha-alueita.

Asuntoja rakennetaan monipuolisesti erilaisin hallintamuodoin (omistus-, vuokra- ja asumisoikeus). Asuntorakentamisesta noin 20 prosenttia tulee olemaan valtion tuke-
maa vuokra-asuntotuotantoa.

Sipoossa uusien asuntojen mitoitusperiaatteena on käytetty seuraavia keskimääräisiä lukuja: kerrosala ja ruokakunnan koko asuntoa kohti on kerrostaloasunnossa 75 kem² / 2,0 asukasta, pienkerros-, rivi- ja paritalossa 100 kem² / 2,5 asukasta sekä omakotitalossa 240 kem² / 3 asukasta. Asumisväljyys on näin ollen kerrostalossa 37,5 kem²/asukas, pienkerros-, rivi- ja paritalossa 40 kem²/asukas ja omakotitaloissa 80 kem² / asukas.

3.6.2 Palvelu- ja liiketilojen rakentaminen

Kilpailualue tulee palveluiden osalta tukeutumaan pääosin Nikkilän keskusta-
an, joten alueella ei ole merkittäviä tilatarpeita palvelu- ja liiketilarakentamisen suhteen.

Julkisia lähipalveluita varten alueelle tulee osoittaa tilavaraus 6-osastoiselle päiväko-
dille (noin 2 000 kem²). Pinta-alaltaan päiväkotitontin tulee olla noin 7 000 - 10 000 m²,
mutta pienempikin tilavaraus riittää, mikäli päiväkotito sijoittuu puiston viereen. Yksikön
tulee olla hyvin saavutettavissa eri liikennemuodoilla, etenkin kevyen liikenteen näkö-
kulmasta. Päiväkotipihaan monikäyttöisyys on toivottavaa.

Kilpailija voi halutessaan esittää alueelle harkitsemansa määrän liike- ja toimitilaraken-
tamista.



Puistoalueiden tulee mahdollistaa kohtaamisia ja toimintaa kaikenikäisille ihmisille.

3.6.3 Virkistys ja luonto

Sipoonjoen välittömässä läheisyydessä tulee huomioida yleiset virkistysmahdollisuudet ja Nikkilän viherverkostoa tukevan rantareitistön muodostuminen. Rantavyöhykkeen tulee olla ympäristöltään korkealaatuinen ja vaihteleva, ja sen tulee mahdollistaa kohtaamisia ja toimintaa kaikenikäisille ihmisille. Joenvarren virkistysalueelle tulee tehdä tilavaraus noin 150-200 kem² suuruiselle vertaistukikeskukselle, joka tarjoaa tiloja mm. järjestöille ja vapaaehtoistoiminnalle.

Kilpailualueelle tulee sijoittaa muita virkistys- ja palvelutoimintoja tukien 40 x 60 metrin suuruinen pallokenttä, jota käytetään talvisin luistelukenttänä.

Kilpailualueelta ja Sipoonjoen rannan vihervyöhykkeeltä tulee turvata kevytliikenneyhteydet laajemmille virkistysalueille (Ruxin metsäalue kuntoratoineen, Nikkilän kartanon virkistysalue ja Degerbergetin metsäalue, ks. kuva sivulla 12) sekä parantaa mahdollisuuksien puitteissa näiden virkistysalueiden kytkeytymistä toisiinsa.

3.6.4 Liikenne ja pysäköinti

Kilpailuehdotusten tulee ohjata energiatehokkuuteen siten, että aluerakenne ja ympäristö kannustavat ja antavat mahdollisuuden kevyen- ja joukkoliikenteen käyttöön.

Kilpailutoissa on ratkaistava alueen tie- ja katuverkon luonne ja kytkeytyminen ympäröiviin verkostoihin sekä kevyen liikenteen että autoliikenteen näkökulmasta. Aluetta halkaisevat ja sivuavat pääväylät (Nikkiläntie, Pornaistentie ja Uudensillantie) toimivat alueen pääväylinä ja Nikkiläntie muuttuu tulevaisuudessa katumaisemmaksi. Kilpailutoissa voidaan esittää Sipoonjoen ylittäviä siltavaroja, kuten myös Nikkiläntien alituksia joen itäpuolelta.

Liikenneverkon osalta keskeistä on liikkumisympäristön turvallisuus ja ilme sekä liikennejärjestelyjen johdonmukaisuus ja selkeys. Kevyen liikenteen osalta keskeisiä ovat hyvät yhteydet Nikkilän keskustan suuntaan sekä joukkoliikennepysäkeille, lähiliikuntapaikoille sekä palveluihin, erityisesti lähikouluihin. Ulkoilun kannalta tärkeä yhteys muodostuu Sipoonjoen rantaraitista. Kilpailuehdotuksissa tulee varautua myös henkilöliikenteen käynnistymiseen Kerava-Nikkilä rataosuudella ja siten tarjota sujuvat kevyenliikenteen yhteydet alueelta Nikkilän juna-asemalle.

Kilpailutoissa tulee osoittaa tarvittavat pysäköintitilat alueelta seuraavasti:
asunnot 1 autopaikka / 75 kem² tai 2 autopaikkaa / pientaloasunto, liike- ja toimistotilat 1 ap / 50 kem² sekä julkiset tilat 1 ap / 100 kem²

Pysäköintiratkaisun tulee tukea kortteli- ja tonttipihojen käyttöä leikkiin ja ulko-oleskeluun sekä mahdollistaa tehokas rakentaminen kuitenkin niin, että rakennuskohteet ovat taloudellisesti toteutettavissa. Pysäköintiratkaisut on toteutettava siten, että ne tukevat kokonaisratkaisua toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti. Asumiseen liittyvät autopaikat on sijoitettava joko omalle tontille, tonttiin välittömästi rajautuvalle pysäköintikadulle tai vähintään samaan kortteliin sijoittuvaan keskitettyyn pysäköintipaikkaan.

3.6.5 Energiahuolto

Ehdotuksissa toivotaan otettavan kantaa alueen energiahuoltoratkaisuihin siten, että se ohjaisi mahdollisimman energiatehokkaaseen ratkaisuun.

Keravan Energia Oy:n kaukolämpöverkko ulottuu suunnittelualueen etelä- ja länsireunalle, ja näin kilpailualue on liitettävissä kaukolämpöverkkoon. Kaukolämpöverkoston rakentaminen ei rajoita alueen suunnittelua.

3.6.6 Hulevesien käsittely

Alueen hulevedet on tavoitteena käsitellä luonnonmukaisesti, joten kilpailutöissä tulee varata riittävät alueet hulevesien luonnonmukaista käsittelyä varten. Aluetta koskien on tehty hulevesiselvitys (FCG, 2011), jota tulee hyödyntää kilpailuehdotusten laadinnassa.

Kilpailuehdotuksissa toivotaan esitettävien ideoita hulevesien luonnonmukaisen käsittelyn tarvitsemien vesiaiheiden hyödyntämiseksi suunnitteluratkaisuissa.

3.6.7 Rakennussuojelu

Kilpailualueella sijaitsee kaksi säilytettävää rakennuskohdetta. Näistä toinen on Tallbackan tilakeskus, jota koskien on laadittu kilpailuehdotuksissa huomioon otettavat suunnitteluohjeet (liite 4). Toinen kilpailutöissä huomioitava kohde on Sipoonjoen ja Nikkiläntien risteämiskohdassa sijaitseva vanha pumppaamo. Kilpailuehdotuksissa toivotaan esitettävien ratkaisuja pumppaamon tulevan käytön ja toiminnallisuuden osalta.



Alueen hulevedet on tavoitteena käsitellä luonnonmukaisesti, hyödyntäen keräys-, viivytys- ja imeytysrakenteita viihtyisyyttä lisäävinä ympäristöaiheina.

3.7 Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet

Palkintolautakunta kiinnittää asetettujen tavoitteiden toteutumisen lisäksi erityistä huomiota seuraaviin arvosteluperusteisiin:

- Suunnitelman taajamakuullinen, arkkitehtoninen ja toiminnallinen vahvuus
- Alueen erityispiirteiden huomioon ottaminen ja vahvuuksien hyväksikäyttö
- Inhimillisen mittakaavan ymmärtäminen
- Energiatohokkuuden ja ekologian huomioiminen
- Liikennetkaisuuden toimivuus
- Ratkaisun toteuttamiskelpoisuus ja kokonaistaloudellisuus
- Yhteisöllisyyttä ja alueellista profiloitumista edistävä asuinratkaisu
- Käyttökelpoisuus asemakaavan pohjaksi

Arvioinnissa kilpailuehdotuksen kokonaisratkaisua pidetään tärkeämpänä kuin yksityiskohtien virheettömyyttä.



4. EHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET

Piirustukset kiinnitetään A0 (841x1189mm) kokoisille pystysuuntaisille jäykille alustoille. Pystysuuntaisia plansseja saa olla 3 kpl/ehdotus, joista yhdellä esitetään kokonaissuunnitelma 1:1000. Ehdotukseen on liitettävä mukaan CD-levyke, joka sisältää erillisinä pdf-tiedostoina selostuksen, lyhyen tiivistelmän, jossa kerrotaan ehdotuksen pääidea sekä max A3-kokoiset pienennökset (300 dpi) kilpailumateriaalista. CD-levylle tulevista tiedostoista tulee poistaa kaikki tekijän henkilöllisyyteen liittyvät tunnisteet.

Lisäksi kilpailijoiden tulee toimittaa kilpailun internetsivustolla julkaistava esittelyaineisto. Esittelyaineiston tulee sisältää tiivistelmän ohella kokonaissuunnitelma kuvana (jpg, täyslaatu, kooltaan max 1 MB) sekä enintään kaksi vapaavalintaista havainnekuvaa (jpg, täyslaatu, kooltaan max 1 MB).

4.1 Vaaditut asiakirjat

Rakeisuuskaavio 1:5000

Kaaviossa esitetään rakennusmassat tummennettuina, ei varjostettuina. Kaavion tarkoituksena on havainnollistaa rakentamisen painopisteitä; sijoittumista ja tiiveyttä sekä liittymistä olevaan taajamarakenteeseen. Kaavio tehdään karttapohjalle, jossa on valmiiksi tummennettu kilpailualueita ympäröivät rakennukset.

Maankäyttö- ja liikenneverkkokaavio 1:4000

Kaaviossa esitetään alueiden pääasialliset maankäyttötarkoitukset eri värein. Kaaviossa tulee esittää suunnitelman eri liikennemuodot omilla väreillä (joukkoliikenne, katuverkko, kevyen liikenteen reitit, ulkoilureitit) sekä alueen liittyminen ympäröiviin alueisiin.

Kokonaissuunnitelma 1:1000

Havainnekuva koko kilpailualueesta sen liittymisestä lähiympäristöön. Kuvasta tulee käydä ilmi alueen kokonaisidea: korttelirakenne, väylät, viheralueet, rakennusten käyttötarkoitus, kerroslukumäärä, sisäänkäyntien paikat, pysäköintiratkaisut sekä kilpailijan esittämien toimintojen sijoittuminen alueelle. Kuvan tulee olla varjostettu, varjot lounaasta 45 asteen kulmassa.

Viistoilmakuvasovite

Kuvassa esitetään yleisnäkymä kilpailuehdotuksesta kilpailun järjestäjän toimittamaan viistoilmakuvaan tehtynä sovitteena.

Havainnekuvat

Aksonometrisiä ja/tai perspektiivikuvia, jotka havainnollistavat kilpailuehdotuksen keskeisiä ideoita, ratkaisujen tilallista luonnetta, rakennusmassoja ja niiden suhdetta toisiinsa, sekä taajama- ja maisematiloja. Kuvia tulee olla vähintään 2 kpl.

Selostus kilpailuehdotuksen sisällöstä

Enintään kahden (2) A4-sivun pituinen selostus ratkaisun pääideasta. Selostuksessa esitetään ratkaisun kannalta olennaiset tiedot (ratkaisuperiaatteet, asukasmäärät, palveluvaraukset, rakennettavan kerrosalan määrä (kem²) toiminnoittain eriteltynä sekä pysäköintipaikkalaskelmat). Selostus voidaan esittää erikseen pdf-muodossa A4-koossa tai sen voi jakaa osiin eri plansseille asianomaisten kuvien yhteyteen.

4.2 Kilpailusalaisuus

Kilpailuehdotusten jokainen asiakirja on varustettava kilpailijan valitsemalla nimimerkillä. Ehdotuksen mukana on jätettävä suljettu, läpinäkyvätön kirjekuori, joka sisältää ehdotuksen nimimerkin, tekijän nimen ja yhteystiedot. Lisäksi on ilmoitettava kenellä on ehdotuksen tekijänoikeus ja ketkä ovat toimineet avustajina. Jos tekijät ilmoittavat yrityksen nimen, tullaan yrityksen nimi julkaisemaan tekijän nimen yhteydessä.

4.3 Kilpailuehdotusten sisäänjätto

Kilpailu päättyy perjantaina 16.12.2011. Kilpailuehdotukset on jätettävä klo 17.00 mennessä osoitteeseen:

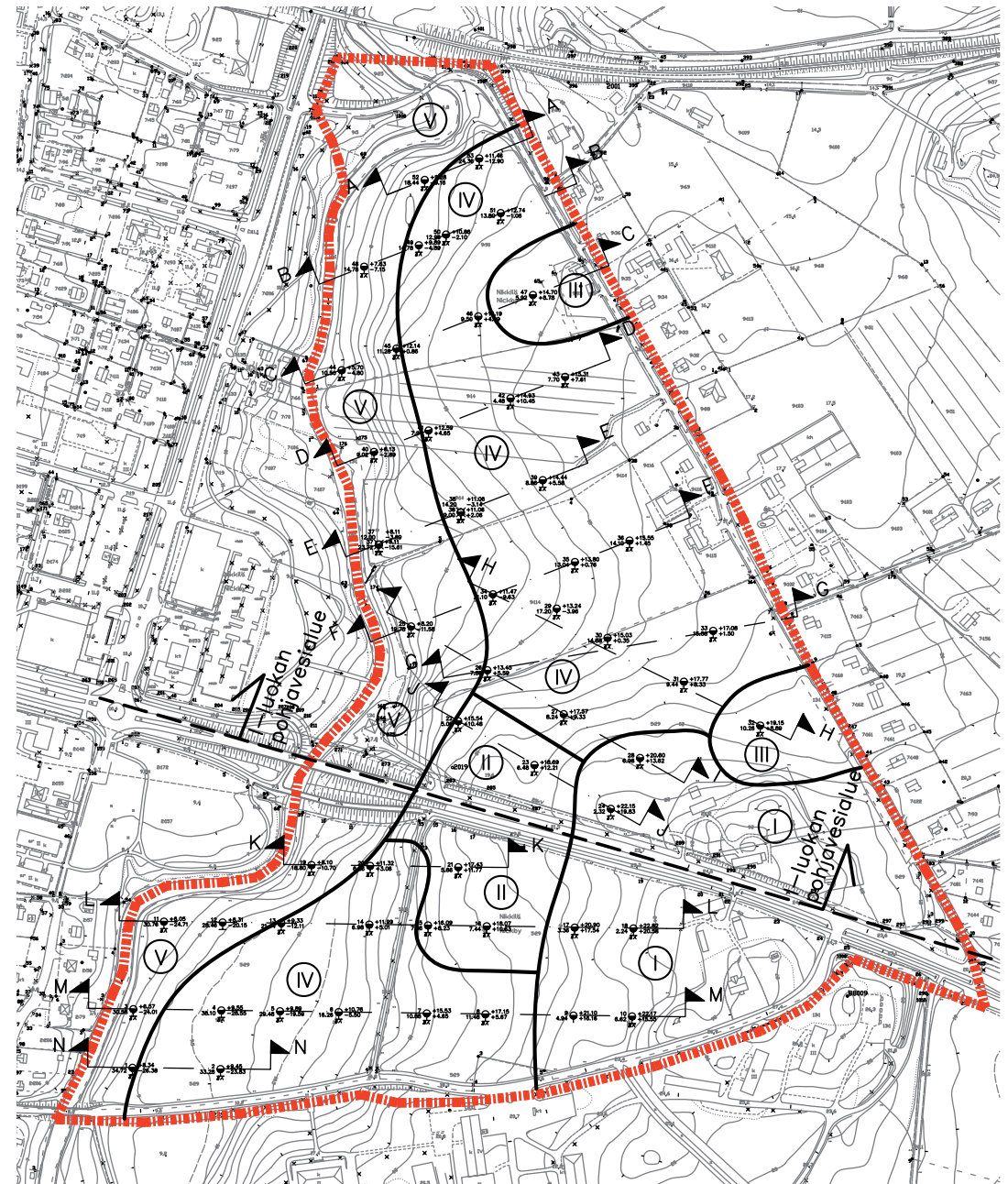
Sipoon kunta
Kehitys- ja kaavoituskeskus
Iso Kylätie 18 / PL 7
04131 Sipoo

tai jätettävä todistettavasti postin tai muun kuljetuslaitoksen toimitettavaksi saman päivän aikana. Kilpailijan on ehdottomasti varmistettava, että lähetyksen päällä on postin tai muun kuljetuslaitoksen merkintä sisäänjättöhetkestä.

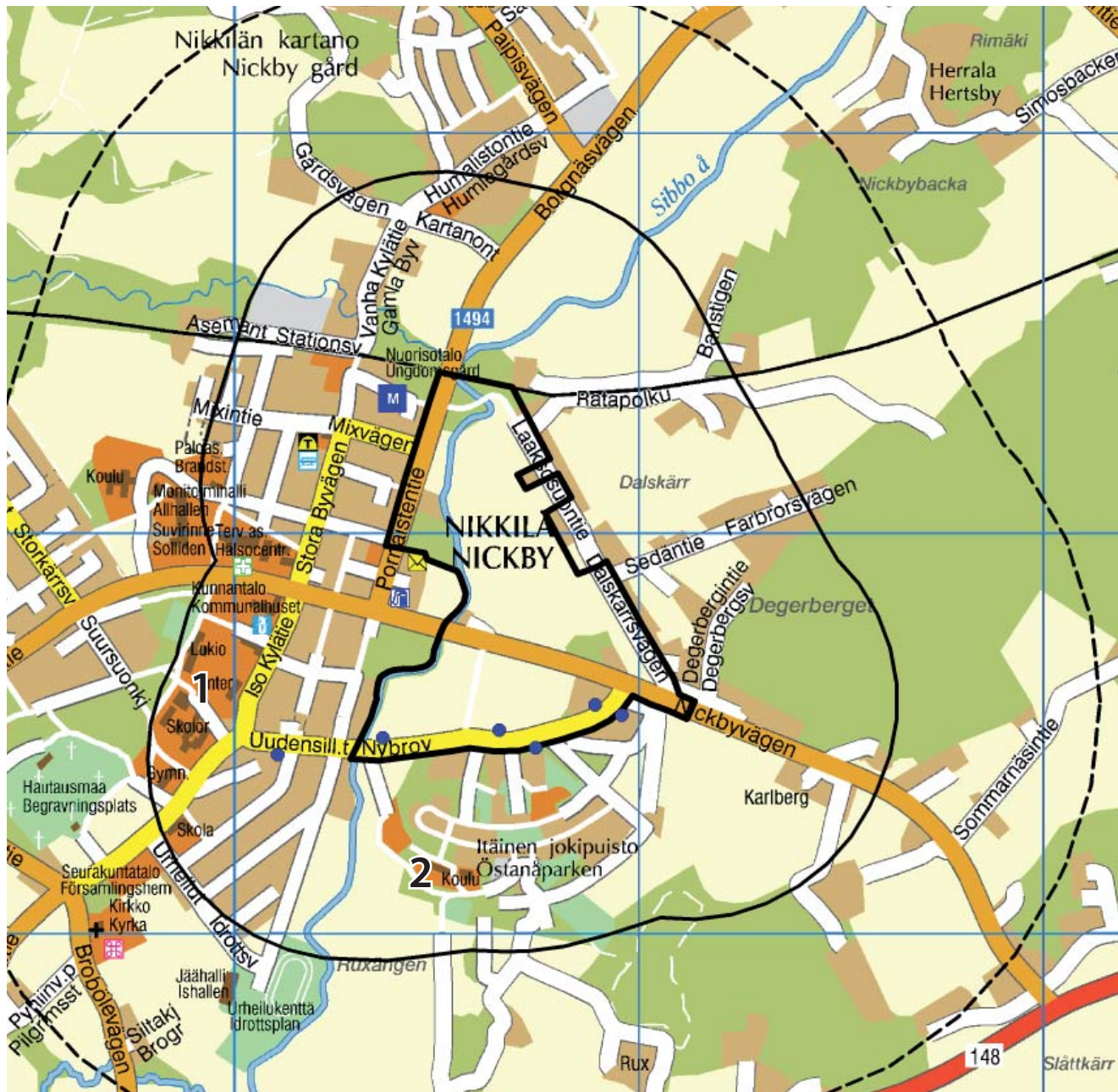
Lähetyksen päälle on merkittävä: "Sipoon Jokilaakson suunnittelukilpailu".

LIITE 1.

- I MAANVARAINEN PERUSTAMINEN
GEOTEKNINEN KANTAVUUS ON $p_{sall} = 200...250$ kPa.
- II MAANVARAINEN PERUSTAMINEN
GEOTEKNINEN KANTAVUUS ON $p_{sall} = 100...150$ kPa.
- III KEVYET YKSIKERROKSISET PUURAKENNUKSET:
REUNAVAHVISTETTU LAATTAPERUSTUS.
MUUT RAKENNUSTYYPIT:
PAALUPERUSTUS JA KANTAVA ALAPOHJA.
- IV PAALUPERUSTUS JA KANTAVA ALAPOHJA.
- V PUISTOKSI JÄTETTÄVÄ ALUE
(RAKENTAMATON).



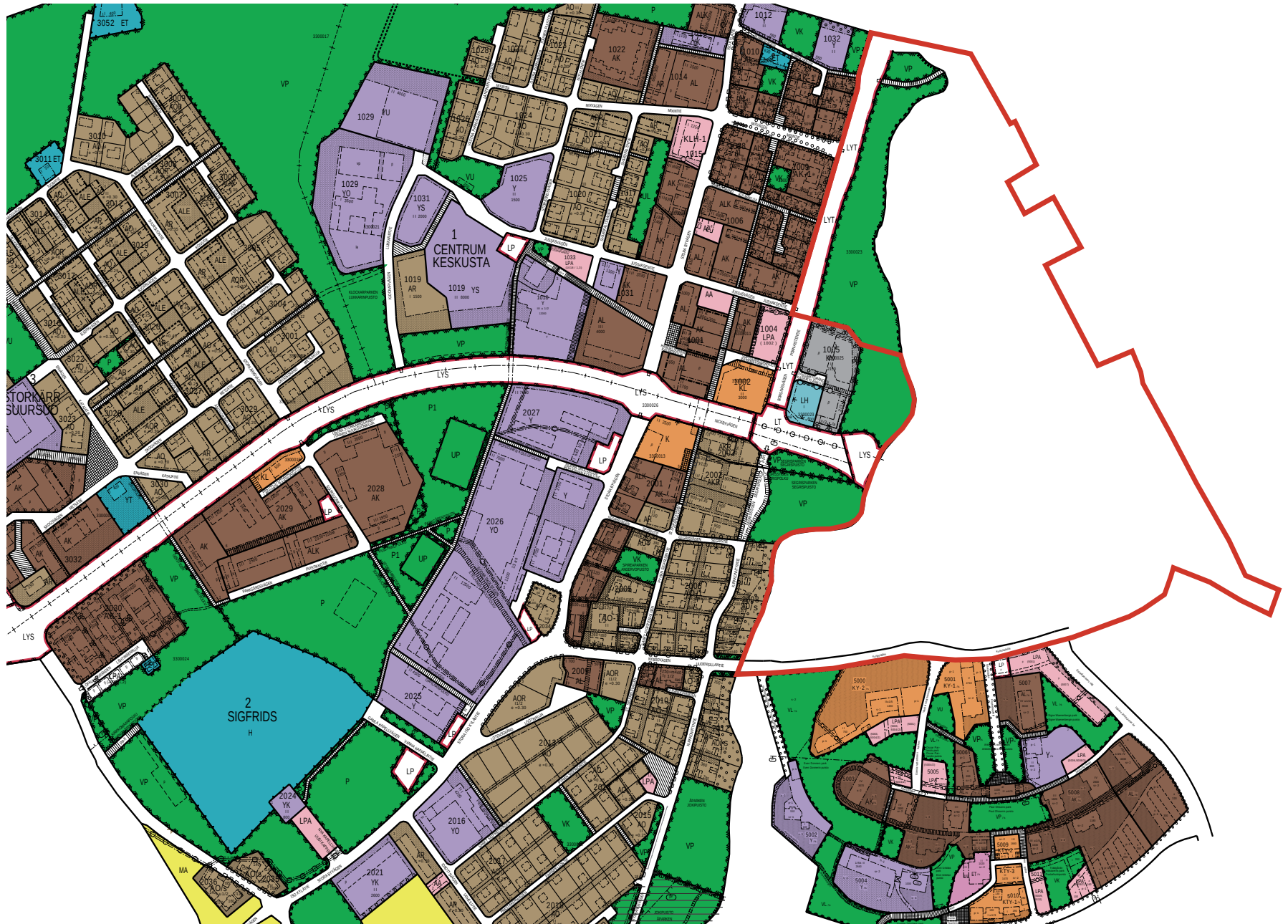
Pohjatutkimuskartta kilpailualueesta.



- 1** Nikkilän koulukeskus
- 2** Jokipuiston koulu
-  Nikkilän nykyinen linja-auto- ja taxisema
- M** Nikkilän tulevan juna-aseman / matkakeskuksen likimääräinen sijainti
-  Linja-autopysäkki

Kartassa on esitetty kilpailualueen rajauksen lisäksi yhtenäisellä viivalla 500 metrin ja katkoviivalla 1 km:n etäisyysvyöhykkeet.

LIITE 3.



Kilpailualue rajattu punaisella Nikkilän asemakaavojen yhdistelmäkartalla.

Tallbackan tilakeskuksen suunnitteluohje

LIITE 4.

Kohde

Tallbackan tila sijaitsee lähellä asemakaavakilpailualueen itäreunaa, Nikkiläntien ja Uudensillan tien risteyksessä, vanhan sairaala-alueen pohjoispuolella. Tila on keskisuuri maatila, jolla on ollut sekä karjaa, maanviljelyä että metsää. Vanha päärakennus sekä navetta, aitta ja vaunuliiteri, jotka muodostavat kolmelta puolelta suljetun karjapihan, sijaitsevat tilakeskusta halkovan Nikkiläntien eteläpuolella. Riihi, kaksi latoa ja pieni rengin tupa sijaitsevat tien pohjoispuolella. Merkittävä osa kaavakilpailun alueesta on Tallbackan tilan nykyistä peltoaluetta.

Historia

Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä Tallbackan tila luetaan tärkeimpään, 1-luokkaan niin arkkitehtonisten, historiallisten kuin ympäristöllisten arvojensa puolesta. Ote selvityksestä: *"... luokkaan 1 ja 1-2 kuuluvat ovat kaava-alueen arvokkaimpia kohteita, joiden joukosta saattavat myöhemmin löytyä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kohteet."*

Päärakennus on vuodelta 1894, ja suuri osa siitä on erittäin hyvin säilynyt sekä sisältä että ulkoa. Muut rakennukset ovat osittain arvokkaita, osittain tavanomaisia maatilarakennuksia, mutta niiden muodostama kokonaisuus on enemmän kuin osiensa summa. Rakennusten välinen tila on vähintäänkin yhtä tärkeä kuin itse rakennukset.

Nykytilanne

Vuoteen 2001 saakka Tallbacka oli aktiivisesti toimiva viljatila. Nykyään se toimii edelleen tilan metsänhoidon keskuksena ja on omistajasuvun käytössä. Pellot ovat tällä hetkellä viljeltyjä, mutta niiden myymisestä kunnalle rakennusmaaksi on olemassa ai-esopimus.



Tallbackan päärakennus 1900-luvun alussa.



Karjapiha.



Päärakennus syksyllä 2008.

Suunnitteluohjeet

Suunnitteluohjeet koskevat osaa Tallbackan tilan maa-alueista, joita koskien on tehty kunnan ja maanomistajan välillä sopimus maankäytön hankeyhteistyön käynnistämisestä sekä aiesopimus määräalan myymisestä (ks. kohta 3.3.2).

Huom! Oheissa kartassa esitettyjen osa-alueiden 1, 2 ja 3 rajat ovat suuntaa antavat.

Tallbacka 1 - tilakeskus

Tilakeskus rajautuu pohjoisessa Nikkiläntiehen, idässä ja etelässä Uudensillantiehen sekä lännessä uusiin asuintontteihin. Tallbackaa hoidetaan jatkossakin maatilana, metsänhoitoon keskittyen. Ajoliittymä talouspihalta Nikkiläntielle tulee säilyttää, se on tilan toiminnan kannalta oleellinen. Nikkiläntien pohjoispuolisten rakennusten käyttö maatilana tarpeisiin vaikeutuu kun liikennevirrat kaupunkirakentamisen vuoksi lisääntyvät. Tästä syntyy tarve rakentaa tien eteläpuolelle korvaavia talousrakennuksia tilakeskuksen toiminnallisuuden varmistamiseksi.

Uudisrakennus tai -rakennukset sovitetaan huolellisesti vanhaan rakennuskantaan siten, että kokonaisuuden historiallinen arvo säilyy ja kohenee, ja maisemallisesti tärkeät näkyvät turvataan.

Kun Nikkiläntie muuttuu kaduksi, pitää harkita kevyeen liikenteen väylän muuttamista jalkakäytäväksi kadun reunaan. Näin saadaan suojeltavien rakennusten ympärille lisää tilaa, jolloin niiden säilymisen edellytykset paranevat kun rakennuksen ja kadun väliin mahtuu kunnan aita.

Tallbacka 2 – Nikkiläntien pohjoispuoleinen alue

Tallbacka 2:n ehdotetaan rajautuvan länsi-, pohjois- ja itäpuolella nykyisen pellon reunaan ja eteläpuolella Nikkiläntiehen. Lisääntyvä liikenne tulee haittaamaan vanhojen rakennusten järkevää käyttöä maatilana toiminnassa, joten kahden ladon, riiden ja/tai rengintuvan säilyttäminen nykyisellään on kyseenalaista. Tälle Tallbackan osa-alueelle kilpailijat saavat ehdottaa hyväksi katsomiaan toimintoja. Uudet toiminnot tulee pääasiassa sijoittaa alueen pohjois- ja länsireunoille.

Tallbacka 3 – uudet asuinrakennustontit

Tilan omistukseen jää kaavoitettavalle alueelle, varsinaisen tilakeskuksen lisäksi, asuntorakentamisen alue, ks. viereisen sivun liitekartta. Tämä, Tallbacka 3, rajautuu pohjoisessa Nikkiläntiehen, idässä Tallbacka 1:een, etelässä Uudensillantiehen ja lännessä uudelle kaava-alueelle mahdollisesti rakennettavaan katuun. Tälle alueelle tutkitaan rakennuspaikkoja erillispientaloille, yhteensä noin 1 270m² asuinkerrosalaa.

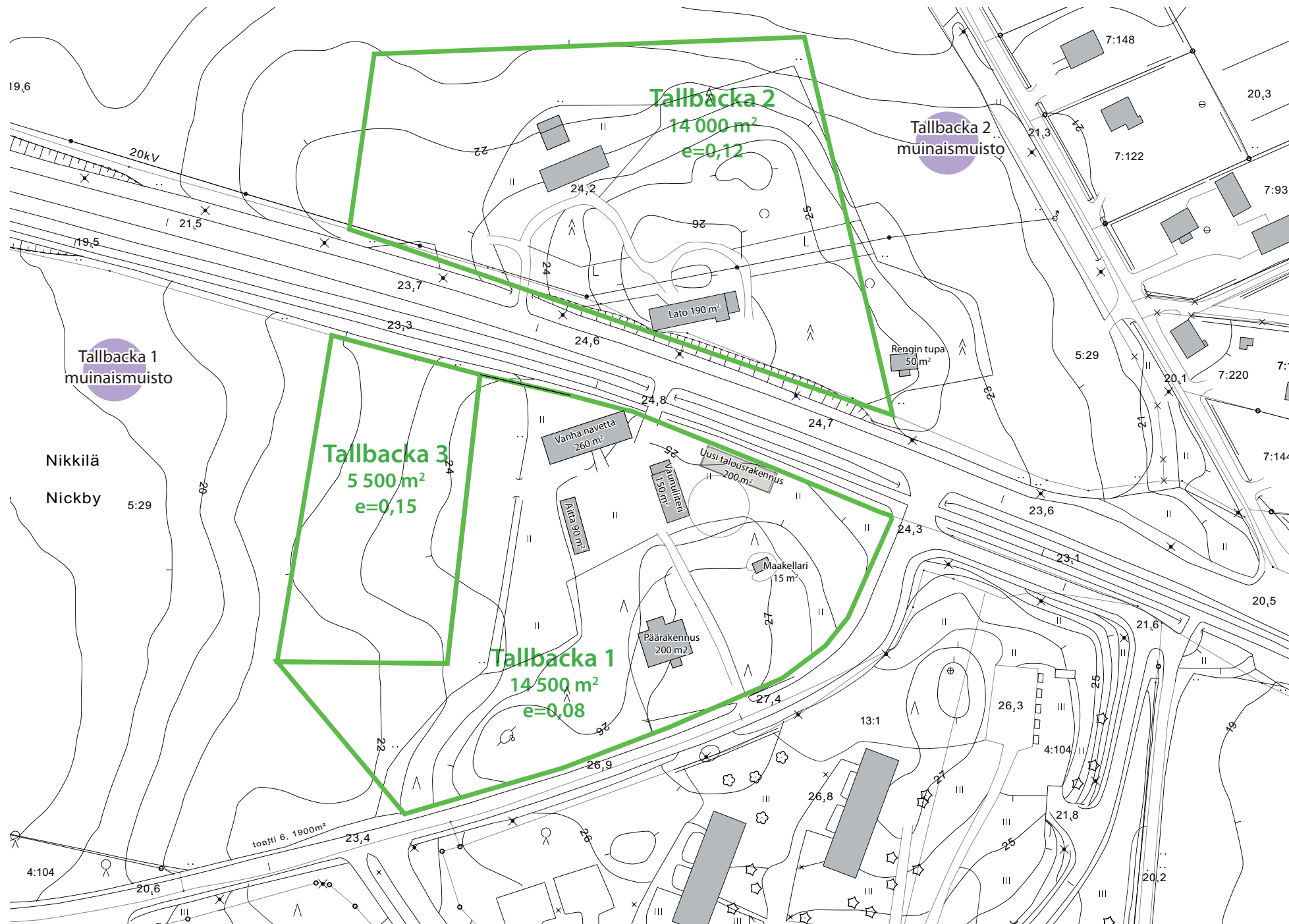
Uuden ja vanhan rakennuskannan raja

Vanhan rakennusmiljöön on saatava tilaa ”hengittää”, sitä ei saa kaavoittaa liian ahtaaksi. Raja vanhan ja uuden rakennuskannan välillä ei saa olla liian jyrkkä. Tallbackaa lähinnä olevien uusien rakennusten korkeudet, kattomuodot, julkisivumateriaalit ja niiden rakeisuus on sovitettava vanhaan rakennuskantaan. Uudet istutukset asuintonttien pihhoilla voivat olla vanhan omenapuutarhan jatkumo.

Päivölä 4.5.2011



Kasper Järnefelt ARK/606 SAFA





Sipoon *Jokilaakso*



sipoo sibbo
Kasvun paikka En plats för tillväxt