

# NAANTALIN KESKUSTAKORTTELIEN SUUNNITTELUKILPAILU

## Kutsukilpailu 2.5.2012 -31.8.2012

### **KILPAILUOHJELMA**

#### **0. JOHDANTO**

Naantalin kaupungin tavoitteena on saada ydinkeskustan keskeiset korttelit ja niihin liittyvät katualueet rakentumaan korkeatasoiseksi asuin- ja liikepaikaksi sekä oleskelualueeksi.

Alue on tällä hetkellä vajaasti rakennettu ja osittain myös kaupunkikuvallisesti vaatimattomassa tilassa. Liikenteelliset järjestelyt ovat sekavia ja erityisesti kevyen liikenteen osalta puutteellisia. Kaupunkirakenne on hajanainen, eikä luontevaa yhteyttä kantakaupungin ja uuden marketalueen välille synny. Alueen asema koko Naantalin keskustan julkisivuna ja sisääntuloporttina on jäänyt vaille riittävää huomiota.

Asuntojen ja liiketilojen uudisrakentaminen antaa parhaat edellytykset korttelien kehittämiseksi. Samalla toteutetaan julkisten ulkotilojen suunnittelu ja liikenteen ratkaisut.

Naantalin kaupunki on laatinut keskustan rakennemallin, joka on parhaillaan kaupunginhalituksen käsittelyssä. Kilpailualue on keskeinen osa rakennemallin suunnittelualuetta, eikä sen osalta ole päästy yksimielisyyteen valittavasta ratkaisusta. Kutsukilpailulla haetaan alueelle kaupunkikuvallisesti kestävä ja hyvää ehdotusta korttelien massoitteeluun, liittymiseen asumisympäristöön, julkiseen tilaan, katunäkymiin sekä katualueille.

Tavoitteena on vetovoimainen asuin- ja liikekorttelien alue, joka antaisi Naantalin keskustalle kaupungin imagon mukaiset arkkitehtonisesti laadukkaat ”kasvot”, vahvistaisi Tullikadun asemaa pääliikekatuna ja yhdistäisi kantakaupungin luontevasti uuteen marketalueeseen. Samalla tavoitellaan laadukasta julkista kaupunkitilaa, johon kuuluisivat uudet toimivammat liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, uusi linja-autoasema oheistoimintoineen sekä kevyttä liikennettä korostavat viihtyisät kadut ja aukiot.

## 1. KILPAILUKUTSU

### 1.1 Kilpailun järjestäjät, luonne ja tarkoitus

Kilpailun järjestää Naantalin kaupunki noudattaen Suomen Arkkitehtiliiton (SAFA) kilpailusääntöjä ja yhteistyössä liiton kanssa.

Kilpailu järjestetään kutsukilpailuna.

Kilpailun tarkoituksena on löytää arkkitehtonisesti, kaupunkikuvallisesti, liikenteellisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen ratkaisu keskustakorttelien ja niihin liittyvän kaupunkiympäristön jatkosuunnittelulle ja toteutukselle.

### 1.2 Osallistumisoikeus

Kilpailuun on hankintailmoittautumisen jälkeen kutsuttu osallistumaan seuraavat 5 suunnitteluryhmää:

- 1) Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy
- 2) Serum arkkitehdit Oy
- 3) Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy
- 4) Arkkitehtitoimisto AJAK Oy
- 5) Vesa Honkonen Arkkitehdit Ky

Kukin osallistuja saa jättää vain yhden kilpailuehdotuksen.

### 1.3 Palkkiot

Kullekin hyväksytyyn ehdotukseen jättäneelle suunnitteluryhmälle maksetaan palkkiona 20 000€ (alv 0). Palkkiot maksetaan Suomen Arkkitehtiliiton (SAFA) kautta. SAFA perii kilpailusääntöjensä mukaan 10% palkkioista, johon sisältyy SAFA:n tuomaripalkkio.

### 1.4 Palkintolautakunta

Palkintolautakuntaan kuuluvat kilpailun järjestäjän nimeäminä seuraavat 8 henkilöä:

Puheenjohtaja:	Markku Tuuna
Varapuheenjohtaja:	Hannu Aalto
Jäsenet:	Hanna Gustafsson
	Hannu Taskinen
	Jaana Malmikare
	Samuli Santalahti
	Eero Löytönen, arkkitehti SAFA
	Kirsti Junntila, arkkitehti SAFA
Sekä kilpailijoiden nimeämänä:	Kari Raimoranta, arkkitehti SAFA
Sihtööri:	Tero Lehtonen, arkkitehti SAFA (ei osallistu päätöksentekoon)

Jäsenistä Eero Löytönen, Kirsti Junntila ja Kari Raimoranta ovat SAFA:n kilpailusääntöjen tarkoittamia ammattijäseniä.

Palkintolautakunta kuulee tarvittaessa myös muita tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita. Asiantuntijat eivät osallistu päätöksentekoon.

### **1.5 Kilpailuohjelman hyväksyminen**

Naantalin kaupunginhallitus, palkintolautakunta ja Suomen Arkkitehtiiliiton kilpailusihteeri ovat hyväksyneet tämän kilpailuohjelman 30.4.2012.

### **1.6 Kilpailuaika ja sisäänjätö**

Kilpailuaika alkaa 2.5.2012 ja päättyy 31.8.2012.

Kilpailuehdotukset on toimitettava määräpäivään 31.8.2012 klo 15.00 mennessä Naantalin kaupungin kirjaamoon tai jätettävä todistettavasti saman päivän aikana postin tai muun kuljetuslaitoksen kuljetettavaksi osoitteella:

Naantalin kaupunki  
kirjaamo  
PL 43  
21101 Naantali

Lähetys on varustettava merkinnällä "Keskustakorttelit".

## **2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT**

### **2.1 Ohjelma-asiakirjat**

Kilpailun ohjelma-asiakirjoja ovat:

1. tämä kilpailuohjelma
2. pohjakartta ja kilpailualueen raja- ja pdf-tiedostona
3. katujulkisivuja, leikkauksia ja pohjapiirustuksia kilpailualueen ja sen ympäristön rakennuskannasta pdf-tiedostoina
4. otteet ajantasa-asemakaavasta, yleiskaava ja maakuntakaava
5. Naantalin maankäytön kehityskuva 2035 (22.12.2011), Pöyry
6. kunnallistekniikan johtokartta dwg- ja pdf-tiedostona
7. maaperäselvitys pdf-tiedostoina
8. valokuvia kilpailualueelta (jpg ja png)
9. maanpintamalli dwg- ja ascii-tiedostoina
10. rakennushistoriaselvitys, kilpailualue (2009), pdf-tiedostoina
11. keskustan rakennemalli (20.6.2011/16.11.2011) liitteineen (pdf ja jpg) sekä 3D-mallina (dwg), arkkitehdit m3 oy
12. luonnossuunnitelmia kortteleihin 52-55 (5.11.2010) pdf- ja jpg-tiedostoina, arkkitehdit m3 oy
13. Unikeon korttelin tontinkäyttöluonnos (2011) pdf- ja jpg-tiedostoina, arkkitehtitoimisto Sigge oy

Kilpailumateriaali toimitetaan cd-levyllä.

## 2.2 Kilpailua koskevat kysymykset

Kilpailua koskevat kysymykset osoitetaan palkintolautakunnalle ja lähetetään palkintolautakunnan sihteeriille sähköpostitse 15.6.2012 mennessä osoitteeseen:

[kilpailusihteeri@naantali.fi](mailto:kilpailusihteeri@naantali.fi)

Kysymykset ja palkintolautakunnan vastaukset julkaistaan kilpailun internet-sivulla osoitteessa:

[www.naantali.fi/kaavoitus\\_ja\\_mittaus/keskustankehitys/fi\\_FI/Keskustan\\_kehittaminen\\_rakennemalli/](http://www.naantali.fi/kaavoitus_ja_mittaus/keskustankehitys/fi_FI/Keskustan_kehittaminen_rakennemalli/)

## 2.3 Kilpailun ratkaiseminen, tulosten julkistaminen ja näytteillepano

Kilpailu pyritään ratkaisemaan vuoden 2012 aikana.

Kilpailun ratkaisusta annetaan välittömästi tieto kaikille ehdotusten tekijöille. Kaikista kilpailuehdotuksista laaditaan kirjallinen arvostelu. Palkintolautakunnan arvostelupöytäkirja lähetetään kaikille kilpailuun osallistuneille.

Kilpailun tulosten julkistamistilaisuus ja kilpailuehdotusten esittely järjestetään myöhemmin ilmoitettavana ajankohtana.

## 2.4 Jatkotoimenpiteet kilpailun jälkeen

Palkintolautakunta antaa suosituksen jatkotoimenpiteiksi kilpailun tuloksen perusteella. Palkintolautakunnan päätös ei automaattisesti sido kilpailun järjestäjää. Voittaneelle työryhmälle voidaan antaa suorahankintana myöhemmin sovittavassa laajuudessa konsulttitoimeksianto asemakaavan ja rakennustapaohjeiden laatimisesta.

## 2.5 Kilpailuehdotusten käyttöoikeus

Kilpailun järjestäjällä on omistusoikeus kilpailuehdotuksiin. Tekijänoikeus säilyy ehdotuksen tekijällä.

Toimeksiannon saaneella on oikeus käyttää hyväkseen muiden ehdotusten aiheita ja ajatuksia tekijänoikeuslain mukaisesti.

## 2.6 Kilpailun kieli

Kilpailuehdotukset ja kilpailuasiakirjat laaditaan suomen kielellä.

### **3. KILPAILUTEHTÄVÄ**

#### **3.1 Kilpailualueen sijainti ja rajaus**

Kilpailualue sijaitsee Naantalin kaupungin ydinkeskustassa.

Kilpailualue käsittää Tuulensuunkadun, Käsityöläiskadun, Luostarin kadun ja Tullikadun rajaaman alueen sekä osan Aurinkotietä ja sen itäpuolista Tuulensuunkatuun rajautuvaa ns. virastotalon korttelia. Kilpailualueen koko on 3,93 ha.

Tarkka rajaus on osoitettu liitekartassa.

#### **3.2 Kilpailutehtävän tausta ja alueen nykytilanne**

Suunnittelualue on sijainniltaan ydinkeskustan keskeinen asunto- ja liikealue sekä liikenteen solmukohta. Sen rakennuskanta ja jalankulkuympäristö eivät enää vastaa nykyaikaiselle liike- ja kaupunkikeskustalle asetettuja laatuvaatimuksia.

Alueen tasoerot, liikenne ja jalankulkijoiden yhteydet korttelin liiketiloihin, asuntoihin, pysäköintiin, pysäkeille ja ulkotiloihin halutaan ratkaista kokonaissuunnitelmalla, jossa havainnollistetaan alueen rakentamisen volyyymi, massoittelu sekä visuaalinen ja toiminnallinen vaikutus kaupunkikuvaan.

Edellä mainittuihin ongelmiin on haettu ratkaisua syksyllä 2008 käynnistyneellä, yleiskaavatasoisella Naantalin keskustan rakennemallityöllä, jota kaupunginhallituksen ja virkamiestyöryhmän ohjauksessa on tehnyt oululainen Arkkitehdit m3 oy. Rakennemallia lukuksine selvityksineen on käsitelty laajasti sekä kaupungin päättävissä elimissä että kansalaisten, paikallisten yrittäjien ja viranomaisten (mm ELY-keskus) kanssa, ja tällä hetkellä se on kaupunginhallituksen käsittelyssä.

Rakennemallityössä ei ole löydetty tyydyttävää ratkaisua tärkeimpien keskustakorttelien, ennen kaikkea nykyisen linja-autoaseman korttelin (3/55) tulevasta käytöstä ja kaupunkikuvallisesta ilmeestä.

##### **3.2.1 Kortteli 3/55 (nykyinen linja-autoasema)**

Kortteli on suurimmaksi osaksi rakentamatonta puisto-, pysäköinti- ja linja-autoaseman toimintojen aluetta. Sen länsireunassa sijaitsee yksikerroksinen, vuonna 1966 valmistunut ns. "bunkkeri", jossa toimii kioski-kahvila ja matkahuollon toimipiste. Rakennuksesta toimintoineen on muodostunut kaupunkilaisille sosiaalisesti tärkeä kohtaamispaikka erityisesti talviaikaan matkailusesongin ulkopuolella. Myös korttelin yhteydessä olevan, sinänsä vaatimattoman puiston henkinen merkitys on suuri osana Naantalin keskustan sisääntuloa.

Rakennemallissa koko kortteli on esitetty uudisrakennettavaksi asuin- ja liikekäyttöön siten, että nykyiset toiminnot siirtyisivät Tuulensuunkadun toiselle puolelle terveyskeskuksen edustalle.

### **3.2.2 Kortteli 3/52 (ns. vapaa-ajan tulli)**

Korttelin pohjoisreunalla sijaitsee vuosina 1899 ja 1957 rakennettu ns. vapaa-ajan tullin rakennus (entinen seurakuntatalo). Se on rakennemallissa esitetty purettavaksi uudisrakennuksen tieltä, koska sitä ei pidetä rakennushistoriallisesti suojeltavana ja se sijaitsee osittain katualueella hankaloittaen huomattavasti Tuulensuunkadun kevyen liikenteen järjestelyjä.

Korttelin eteläosassa sijaitsee puistikon ympäröimä 1890-luvulta peräisin oleva ns. Asemapäällikön talo, jossa toimii nykyisin vuorohoitokoti. Asemapäällikön talo toimintoineen säilytetään ennallaan.

### **3.2.3 Kortteli 5/6 (virastotalon alue)**

Suunnittelualueeseen kuuluvalla osalla kortteliä sijaitsee vuonna 1983 valmistunut kaksikerroksinen virastotalo ja siihen liittyvät maanalaiset tilat. Länsiosa alueesta on nurmikoksi istutettua puistoa ilman varsinaisia toimintoja. Näiden pohjoispuolella on puuperustusten varaan 1966 rakennettuja 3-kerroksisia asuinlamellitaloja sekä Presidentinkadun uudemmat (2000-luku) 4-kerroksiset asuinkeuhkot. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee 2007 valmistunut 4-kerroksinen As. Oy Naantalin Asemanpuisto pysäköintialueineen.

### **3.2.4 Katutilat, liikenne ja pysäköinti**

Kilpailualueetta leikkaavat tai sivuavat tärkeät pääkadut Aurinkotie, Tuulensuunkatu ja Käsityöläiskatu, joiden liittymät ovat ongelmallisia ja ajoittain ruuhkautuvia. Rakennemallin mukaisesti Aurinkotien ja Tuulensuunkadun risteys on tarkoitus muuttaa kiertoliittymäksi ja Tuulensuunkadun ja Käsityöläiskadun risteystä kehitetään mm kaistajärjestelyin.

Joukkoliikenne (Turun/Raision suunnan bussit, saariston bussit, palveluliikenne ja taksit) käyttävät nykyisellään kortteliä 3/55 pääteasemanaan, jonne ajetaan Luostarinkatua pitkin. Rakennemallin mukaisesti tarkoituksena on rajata joukkoliikenne pääkaduille (Aurinkotie, Tuulensuunkatu ja Käsityöläiskatu).

#### 3.2.4.1 Aurinkotie

Raisiosta tuleva Aurinkotie on Naantalin vanha pääsisääntuloväylä. Sen varrella sijaitsee huomattava määrä ydinkeskustan ulkopuolista asutusta ja mm Naantalin kylpylä. Nykyisellään Aurinkotien mitoitus ja luonne keskustan osalta on turhan maantiemäinen; leveä, väylä väylä houkuttaa suuriin nopeuksiin eikä keskustaan kuuluvaa katumaista tunnelmaa synny. Lisäksi tien molemmin puolin jäävät laajat, varsinaista käyttöä vaille olevat viherkaistaleet. Liittyminen Tuulensuunkatuun on ongelmallinen ja huonosti toimiva.

Kesäajan keskimääräinen liikenne Aurinkotiellä on n.9000 ajoneuvoa/vrk.

#### 3.2.4.2 Tuulensuunkatu

Aurinkotiehen nähden poikittain kulkeva Tuulensuunkatu on nykyisen pääsisääntuloväylän (Armonlaaksontie/E18, Järveläntie) jatke ja siten toinen merkittävä sisääntulosuunta Naantalin keskustaan. Siihen liittyvät kevyen liikenteen väylät ja monet risteysalueet ovat puutteellisia.

Kesäajan keskimääräinen liikenne Tuulensuunkadulla on n.7000 ajoneuvoa/vrk.

#### 3.2.4.3 Käsityöläiskatu

Suunnittelualuetta rajaava Käsityöläiskatu on eräs keskustan vilkkaimpia katuja sekä sisääntuloväylä saariston suunnasta. Tärkeänä lounas-koillisuuntaisena väylänä sen liikenteellinen asema korostuu jatkossa rakennemallin mukaisen kävelypainotteisen keskustan myötä.

Kesäajan keskimääräinen liikenne Käsityöläiskadulla on n.5000 ajoneuvoa/vrk.

#### 3.2.4.4 Tullikatu

Pahoista pysäköintiongelmista ja ruuhkautumisesta kärsivä Tullikatu on Naantalin kaupallinen ja toiminnallinen pääkatu, jonka välittömään läheisyyteen suurin osa palveluista keskittyy. Tullikatu on liikenteellisesti merkittävä lounas-koillisuuntainen väylä keskustassa.

Rakennemallissa Tullikatua on kehitetty *kävelypainotteisena* katualueena, koska liikenneselvitysten mukaan ajoneuvoliikennettä ei voida kokonaan poistaa siltä (=puhdas kävelykatu) ilman Käsityöläiskadun kohtuutonta lisärasittamista.

#### 3.2.4.5 Luostarinkatu

Kilpailualueen lounaisreunan muodostava Luostarinkatu on merkittävä luode-kaakkosuuntainen väylä Naantalin keskustassa. Kadun eteläreunalla, välittömästi kilpailualueen ulkopuolella on useita kivijalkaliikkeitä. Nykyisellään bussiliikenne kulkee Luostarinkadun kautta, mutta rakennemallissa se on esitetty osaksi kävelypainotteista keskustaluetta ilman raskasta liikennettä.

#### 3.2.4.6 Henrikinkatu

Henrikinkatu toimii nykyisellään lähinnä ydinkeskustan asiakaspaikoitusta palvelevana pysäköintikatuna. Rakennemallissa katu on osa keskustan kävelyvyyhykettä, mutta edelleen pysäköintipainotteinen.

#### 3.2.4.7 Kevyt liikenne

Nykyiset kevyen liikenteen pääyhteydet sijaitsevat Aurinkotien varrella, Tuulensuunkadun pohjoisreunalla ja Käsityöläiskadun varrella. Kilpailualue on tärkeä kevyen liikenteen solmukohta ja saapumispaikka keskustaan Raision ja Turun suunnista.

Kevyen liikenteen yhteydet ovat nykyisellään monin paikoin puutteelliset, erityisesti risteysalueilla. Ongelmia on niin esteettömyyden, turvallisuuden kuin reittien houkuttavuuden osalla.

### **3.2.5 Maisema ja luonnonympäristö**

Koko kilpailualue on rakennettua kaupunkiympäristöä. Huomioon otettava tärkeä maisemallinen erityispiirre ovat Naantalin keskustaa ympäröivät metsäiset mäet, erityisesti Kuparivuori.

### **3.2.6 Rakennettavuus ja yhdyskuntatekniikka**

Alueen maaperä on pääosin voimakkaasti vaihtelevan savikerroksen peittämää kalliota. Ns. vapaa-ajan tullin kohdalla kallio ulottuu maanpinnalle asti.

Kunnallistekniikka sijoittuu pääosin olemassa oleville katualueille. Vesi- ja viemäriverkostun runkolinjat kulkevat kilpailualueen itäreunassa Ratakadun kautta Presidentinkadulle.

Lisätietoa erillisissä liitteissä.

## **3.3 Kilpailualueen lähiympäristö**

### **3.3.1 Kortteli 3/51 (Unikeon kortteli)**

Välittömästi suunnittelualueen rajalla, Tullikadun länsipuolella sijaitsevaan ns. Unikeon kortteliin on tehty rakennemallin hengen mukainen asemakaavamuutos olemassa olevien liiketilojen ja purkukuntoisen Unikeko-hotellin korvaamiseksi uusilla asuin- ja liikekerrostoilla.

Kaavamuutos on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.12.2011 ja siitä on valitettu hallinto-oikeuteen.

Arkkitehtitoimisto Sigge Oy:n laatimat tontinkäyttösuunnitelmat ovat liitteenä.

### **3.3.2 Kortteli 5/1 (terveyskeskus ja seurakuntakeskus)**

Aurinkotien länsipuolella sijaitsevat terveyskeskus ja seurakuntakeskus. Näiden länsipuolella on vastikään laajennettu vanhainkoti. Nämä toiminnot jatkavat nykyisillä paikoillaan. Terveyskeskuksella on vajausta pysäköintipaikoista.

### **3.3.3 Kortteli 3/41 (torin, Henrikin-, Luostarin- ja Tullikadun rajaama liikekortteli)**

Välittömästi kilpailualueen lounaispuolelle sijoittuva, toriin rajautuva liike- ja asuinkortteli. Sijaintinsa puolesta Naantalin parhaita ja keskeisimpiä kortteleita, jonka kehittämistä hankaloittaa pirstoutunut omistus. Rakennemallissa osoitettu erääksi lähitulevaisuuden tärkeimmistä kehityskohteista ja ehdotettu reiluhkoa rakennusoikeuden lisäämistä.

Rakennemallissa on myös tutkittu torilta alkavaa, tämän korttelin kautta kilpailualueeseen kuuluvaan kortteliin 3/55 (nykyinen linja-autoasema) ulottuvaa katettua julkisten ja puoli-julkisten kaupunkitilojen sarjaa; galleria-käytävän ja sisäpihojen yhdistelmää.

## **3.4 Matkailijat**

Naantali on voimakkaasti matkailijoista elävä "kesäkaupunki". Kesäkuukausiin osuvana matkailusesonkina keskustaan ja kilpailualueelle kohdistuvat liikennevirrat (sekä ajoneuvo- että kevyt liikenne) ovat moninkertaisia verrattuna muihin vuodenaikoihin. Tällöin liikenne myös jakaantuu laajemmalle alueelle (esimerkiksi marketalueen takaiselta Muumi-parkilta Vanhaankaupunkiin) kuin muulloin, jolloin se keskittyy lähinnä Tullikadun välittömään ympäristöön.



## 3.5 Kilpailun tavoitteet ja suunnitteluohjeet

### 3.5.1 Yleistä

Naantalin kaupunki haluaa kilpailun avulla löytää toteuttamiskelpoisen, toimivan ja kauniin suunnitelman sekä massoittelulle ja toiminnoille kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen ratkaisun. Tavoitteena on edesauttaa rakennusten ja niiden ympäristön laadukkaan arkkitehtuurin ja ilmeen syntymistä.

Laadittu keskustan rakennemalli antaa tarkastelulähtökohdan suunnittelulle, mutta ei sido kilpailijoita.

Alueen maapohjan omistaa kaupunki kokonaisuudessaan ja näin ollen nykyistä kortteli-/tonttijakoa sekä korttelialueiden ja katualueiden välisiä rajoja voidaan jossain määrin muuttaa.

Asemapäällikön talo säilyy nykyisellä paikallaan ja vuorohoitokodin toiminta jatkuu rakennuksessa.

#### 3.5.1.1 Liittyminen ympäristöön

Ehdotusten tulee liittyä luontevasti rakennemallin mukaiseen ympäristöön niin rakentamisen, toimintojensa kuin liikenneyhteyksiensä puolesta. Ehdotusten toivotaan mahdollistavan rakennemallin mukaisen katetun "kauppakäytävän" tai vastaavan muodostumisen nykyiseltä linja-autoaseman kortteliilta torille.

Kilpailijoiden tulee myös huomioida Naantalin historiallisen vanhan kaupungin läheisyys ja ympäröivän kantakaupungin pikkukaupunkimainen rakeisuus. Lisäksi tulee huomioida, erityisesti muodostuvien näkymien osalta, ympäröivät metsäiset mäki-alueet (Kuparivuori, Palomäki, Ratakallionpuisto), jotka ovat Naantalille tyypillisiä kaupunkitilan rajaajia.

#### 3.5.1.2 Kaupunkikuvallinen ilme

Uudisrakentamisella halutaan korostaa suunnittelualueen keskeistä asemaa ydinkeskustan asuin- ja liikekortteleina. Kortteleille haetaan modernia ja valoisa sekä raikasta ja kutsuvaa ilmettä, joka houkuttelee ympärivuotiseen ja päivittäiseen oleskeluun alueella. Katujulkisivuista halutaan näyttäviä ja samalla kaupunkikuvaa eheyttäviä ja elävöittäviä.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueen asemaan Naantalin "keskustan julkisivuna" ja sisäänkäyntinäkömiin sekä pohjoisesta (Aurinkotie) että idästä (Järveläntie) saavuttaessa.

#### 3.5.1.3 Massoittelu ja arkkitehtuuri

Arkkitehtuurilta toivotaan paikallista, "naantalilaista" ilmettä, johon kuuluvat ainakin:

- pikkukaupunkimaisuus
- vehreys
- avoimuus, aurinkoisuus ja valoisuus
- historiallisuus
- merellisyys

Rakennemallityön yhteydessä keskeisiksi elementeiksi on todettu mm:

- riittävän pienimittakaavainen rakeisuus
- vahvat kattomuodot
- materiaalit (esim. puu ja rappaus toimivia, tiili vieras Naantalille)
- rohkeat, vaihtelevat värit

#### **3.5.1.4 Toiminnallinen kokonaisuus**

Keskustakortteleista on tavoitteena rakentaa hyvin toimiva, nykyaikainen asuin- ja liiketorttelien sekä keskustan liikenteen solmukohtan kokonaisuus. Katualueiden ja muiden julkisten ulkotilojen liittäminen mahdollisen kauppakäytävän kautta liiketiloihin on olennaisen tärkeää - samoin helpot ja luontevat yhteydet niistä pysäköintitiloihin ja joukkoliikenteen pysäkeille.

Asuminen voi käyttää piha-alueenaan mahdollisesti myös liiketilojen kattoa. Asunnoista tarvitaan hyvät yhteydet pysäköintitiloihin.

#### **3.5.2 Maankäyttö**

Asuin- ja liiketilojen osalta etsitään uusia toimivia ratkaisuja kaupunkikeskustaan. Molemmissa oleskellaan ja viihdytään eri vuorokauden aikoina.

Mahdollinen (puoli)lämmin kauppakäytävä tai vastaava voisi toimia kaupunkilaisten kohtaamispaikkana yhdessä Tullikadun ja Aurinkotien muodostaman katuaukion kanssa. Palvelujen on voitava laajeta lämpimän vuosipuoliskon aikana ulkotiloihin ja mahdollisesti myös talvisaikaan.

##### **3.5.2.1 Liike- ja toimistorakentaminen**

Liiketilojen tulee pääsääntöisesti sijoittua maantasokerrokseen siten, että tuetaan Tullikadun asemaa keskeisenä liikekatuna ja kävelypainotteisen, virikkeellisen ja mielenkiintoisen keskustaympäristön syntyä koko kilpailualueelle. Erityistä painoa toivotaan Tullikadun ja ns. marketalueen välisen yhteyden muodostamiseksi ja vahvistamiseksi.

Kilpailijoiden toivotaan tutkivan pienkauppojen keskittymän muodostamaa ”kauppiastavarataloa” tai vastaavaa.

##### **3.5.2.2 Asuntorakentaminen**

Asuntojen sijoittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota ajoneuvoliikenteen aiheuttamiin haittoihin, varsinkin vilkkaimpien pääkatujen varrella. Lisäksi on varmistettava riittävien piha-alueiden syntyminen, erityisesti tiiviimmissä keskustakortteleissa.

Uudenlaisia asumisratkaisuja voidaan tutkia esim. katto- ja ullakkokerrokseen sekä puolijulkisia sisäpihoja, katettuja kauppakäytäviä, liiketilojen kattoja yms. hyödyntäen.

##### **3.5.2.3 Julkinen kaupunkitila ja virkistysalueet**

Rakennemallissa ydinkeskusta on esitetty kävelypainotteiseksi vyöhykkeeksi, jossa tarpeeton ajoneuvoliikenne on minimoitu ja jossa toimitaan kevyen liikenteen ehdoilla. Tämän vyöhykkeen tulisi olla käyttäjilleen turvallinen, viihtyisä ja virikkeellinen sekä houkuttaa oleskeluun.

Tuulensuunkadun ja Aurinkotien risteuksen koillispuolella olevaa puistoaluetta on rakennemallissa yritetty ottaa nykyistä paremmin käyttöön, mutta se on todettu toiminnallisesti hankalaksi lähinnä vilkkaan liikenteen vuoksi. Puistolla on kuitenkin kaupunkikuvallista merkitystä väljyyden ja vehreyden kautta.

Kilpailijoilta toivotaan realistisia, toteuttamiskelpoisia ja korkealaatuisia ideoita julkisten ulkotilojen järjestelyn ja käsittelyn suhteen.

### **3.5.3 Liikenne**

#### **3.5.3.1 Kevyt liikenne**

Tullikatu, Henrikinkatu ja Luostarinkatu on rakennemallissa määritelty *kävelypainotteiseksi* kaduiksi. Uusi kevyenliikenteen yhteys keskustan läpi on sijoitettu rakennemallissa Käsityöläiskadun länsilaitaan.

Jalankulkijoiden saapuminen kortteleihin 55 ja 52 pääjalankulkusuunnilta edellyttää pieniä kaupunkiaukioita katutilaan elävöittämään korttelien liittymistä katutilaan.

#### **3.5.3.2 Joukkoliikenne**

Rakennemallin mukaisesti joukkoliikenne sijoittuu pääkaduille Aurinkotie, Tuulensuunkatu ja Käsityöläiskatu.

##### Linja-autoasema

Kilpailijoiden tulee tutkia linja-autoasema ainakin rakennemallin esittämällä tavalla, mutta vaihtoehtosiakin ratkaisuja saa esittää. Linja-autoasemalle tulee etsiä erittäin näkyvän ja edustavan paikan mukainen korkealuokkainen ilme ja varmistaa sen liikenteellinen toimivuus mitoituksen, käytön joustavuuden ja turvallisuuden suhteen.

Ratkaisun tulisi mahdollistaa sekä nykyisen kaltainen "heiluriliikenteen", jossa Turun ja saariston suunnan bussit liikennöivät erikseen omia reittejään että "läpiajoliikenteen", jossa sama linja-auto jatkaa Turusta saaristoon tai päinvastoin.

##### Taksit

Nykyisin taksit päivystävät linja-autoaseman korttelissa "bunkkerin" vieressä. Sama ratkaisu on esitetty myös rakennemallissa ja on toivottavaa, että taksit pääosin sijoittuisivat bussien välittömään läheisyyteen.

#### **3.5.3.3 Autoliikenne**

Rakennemallissa on pyritty voimakkaasti vähentämään tarpeetonta autoilua keskustassa, erityisesti suunnitellulla kävelypainotteisella alueella. Pysäköintilaitosten sisäänajot, asiakasliikenne ja huoltoajo on suunniteltava tätä tavoitetta tukeviksi.

#### **3.5.3.4 Pysäköinti**

Asuinkorttelien pysäköinti sijoitetaan pääosin maanalaisiin pysäköintitiloihin.

Ydinkeskustan kaupalliset palvelut tarvitsevat asiakaspysäköintiin lisää autopaikkoja. Ajo-yhteys, sekä sisään- että ulosajo, pysäköintitiloihin tulee osoittaa siten, että tarpeeton ajoneuvoliikenne keskusta-alueella minimoidaan.

Tavoitteena on, että päivittäistavarakauppa / liikekortteli huolletaan kokonaisuudessaan kellaritiloista.

Alueelle tulee sijoittaa riittävä määrä pysäköintipaikkoja myös polkupyörille ja mopoille. Erityisesti tähän on kiinnitettävä huomiota joukkoliikennepysäkin päätepysäkin / linja-autoaseman yhteydessä.

### **3.5.4 Erityisohjeita**

Varsinkin korttelin 3/55 massoittelussa tulee huomioida Kuparivuoren mahdollisimman hyvä näkyminen Aurinkotien suunnasta keskustaa lähestyttäessä.

### **3.5.5 Mitoitus**

Kokonaismitoitus on 12 000 – 24 000 k-m<sup>2</sup>. Tavoitteellinen mitoitus esitetään alueen kaikille tonteille yhteisesti ja sen jakautuminen alueelle on kilpailijan ratkaistavissa. Laskelmat esitetään koko suunnittelualuetta koskien. Esitetty kerrosalamäärä ei ole arvosteluperuste.

Mitotuksen suurella haarukalla rohkaistaan kilpailijoita etsimään optimaalista rakentamisen määrää ja tehokkuutta, jolla kilpailulle asetetut tavoitteet toteutuisivat mahdollisimman hyvin.

Korttelialueiden autopaikat sijoitetaan maanalaisiin pysäköintitiloihin ja niitä varataan seuraavasti: 1ap/50k-m<sup>2</sup> toimisto- ja liiketilaa sekä 1ap/70k-m<sup>2</sup> asuintilaa kohden. Asiakaspaikoitusta voidaan osoittaa myös maantasoon.

### Kiertoliittymä

Minimihalkaisija ajoradan ulkoreunasta mitattuna on 32m.

### Kerroskorkeudet

Rakennemallityön yhteydessä on käyty vilkasta keskustelua keskusta-alueen kerroskorkeuksista. Mallin lähtökohtana on ollut keskimääräinen korkeus IV. Korkeimmat alueen tuntumassa sijaitsevat rakennukset ovat korkeudeltaan V-kerroksisia (eräät Käsityöläiskadun itäpuolen asuintalot). Kaupunginvaltuuston hyväksymässä Unikeon asemakaavamuutoksessa suurin korkeus on IV½.

Ratkaisun tulisi lähtökohtaisesti perustua rakennemallin mukaisiin korkeuksiin (IV...IV½).

Korkeuksien suhteen on haettava kompromissia taloudellisten realiteettien (maalainen pysäköinti) ja pikkukaupungin ilmeen välillä.

### Linja-autoasema

Asemalle tulisi mahtua kerralla 2-3 linja-autoa suuntaansa, yhteensä 4-5.

### 3.7 Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet

Ratkaisun realismi ja toteutettavuus (toiminnallinen, tekninen ja taloudellinen), painotetaan arvostelussa.

Kilpailuohjelman tavoitteiden ja suunnitteluohjeiden toteutuminen.

Kaupunkirakenteen ja -kuvan monipuolisuus, persoonallisuus ja mittakaava.

Suunnitelman liittyminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen (olemassa olevaan ja rakennemallin mukaiseen).

Julkisten kaupunkitilojen järjestely ja laatu.

Liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuus ja luonteva toteutettavuus.

Arvostelussa tullaan painottamaan ratkaisun yleistä laatua. Kokonaisratkaisun toimivuutta pidetään tärkeämpänä kuin yksityiskohtien virheettömyyttä.

## 4. EHDOTUKSEN LAADINTAOHJEET

### 4.1 Vaadittavat asiakirjat

Suunnitelma esitetään enintään kuudelle jäykälle pystysuuntaiselle A1-kokoiselle alustalle kiinnitettynä. Enimmäisplanssimäärää ei saa ylittää eikä planssikokoa muuttaa.

Ehdotuksen mukana toimitetaan yksi suora kopiokelpoinen A3 -paperisarja asiakirjoista. Lisäksi koko kilpailuehdotusaineisto toimitetaan CD:lle tallennettuna (tekijöiden tunnistetiedot poistettuna) pdf-muodossa, resoluutioilla 300 dpi (A3).

- 1) Havainnekuva kilpailualueesta 1:1000  
Piirustuksessa esitetään rakennukset, piha-alueet, torit, aukiot, viheralueet yms varjostettuna siten, että piirustuksen lukukelpoisuus säilyy. Auringonvalon tulokulma on 45° lounaasta. Piirustukseen on merkittävä alueiden ja rakennusten käyttötarkoitus, kerrosluvut ja -alat sekä pysäköintialueet autopaikkamäärineen
- 2) Pohjakaaviot, leikkaukset ja julkisivuprojektit 1:500
- 3) Viistonäkymä / ilmaperspektiivi koko suunnittelualueesta
- 4) Perspektiivikuvia maantasosta:
  - Aurinkotien suunnasta keskustaa lähestyttäessä niin, että Kuparivuori näkyy
  - Tuulensuunkadulta idästä päin lähestyttäessä
- 5) Rakeisuuskaavio 1:2000  
Kaaviossa esitetään rakennusmassat tummennettuina ilman varjostusta osana ympäröivää kaupunkirakennetta.
- 6) Pysäköinti- ja liikennekaavio 1:2000
- 7) Vaiheistuskaavio 1:2000  
Toteutuksen vaiheistamisen esittäminen.
- 8) Kaavio maanalaisista tiloista 1:1000 / 1:2000
- 9) Selostus laskelmineen, rakennusoikeudet ja autopaikat

Lisäksi kilpailijat voivat esittää kokonaisuutta selventäviä yksityiskohtia ja muita havainnekuvia haluamassaan mittakaavassa suunnitelman keskeisistä kohdista sallitun planssimäärän puitteissa.

## 4.2 Kilpailusalaisuus

Kilpailuehdotusten jokainen asiakirja on varustettava nimimerkillä.

Kilpailuehdotuksen mukana on lähetettävä suljettu kirjekuori, jonka päälle on merkitty kilpailuehdotuksen nimimerkki ja jonka sisällä on ehdotuksen tekijöitten nimimerkki, nimet, osoite ja puhelinnumero sekä mahdollisten avustajien nimet.

## 4.3 Kilpailualueen esittely

Kilpailualueen esittely järjestetään kilpailuun kutsuille Naantalin kaupungintalolla 23.5.2012. Samana päivänä klo 17.00 järjestetään kilpailua koskeva avoin yleisötilaisuus, johon kilpailijat ovat tervetulleita osallistumaan.

## 5. YHTEYSTIEDOT

### 5.1 Järjestäjä

Naantalin kaupunki  
Käsityöläiskatu 2  
21100 Naantali  
(02) 434 5111

Yhteyshenkilöt:

arkkitehti Tero Lehtonen  
044 733 4588  
[tero.lehtonen@naantali.fi](mailto:tero.lehtonen@naantali.fi)

kaupunginarkkitehti Kirsti Junttila  
050 339 0521  
[kirsti.junttila@naantali.fi](mailto:kirsti.junttila@naantali.fi)

## 5.2 Kilpailijat

- 5.2.1** Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik  
 Kalevankatu 31 A 5  
 00100 Helsinki  
[www.h-k.fi](http://www.h-k.fi)  
[office@h-k.fi](mailto:office@h-k.fi)
- Yhteyshenkilö: Hannu Louna  
 050 591 2840  
[hannu.louna@h-k.fi](mailto:hannu.louna@h-k.fi)
- 5.2.2** Serum arkkitehdit Oy  
 Nilsiäkatu 11-13 F6  
 00510 Helsinki  
[www.serum.fi](http://www.serum.fi)
- Yhteyshenkilö: Sami Heikkinen  
 050 590 6624  
[sami.heikkinen@serum.fi](mailto:sami.heikkinen@serum.fi)
- 5.2.3** Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy  
 Lönnrotinkatu 30 D  
 00180 Helsinki
- Yhteyshenkilö: Mikko Rusanen  
 040 733 7584  
[mikko.rusanen@aa-r.fi](mailto:mikko.rusanen@aa-r.fi)
- 5.2.4** Arkkitehtitoimisto AJAK Oy  
 Paciuksenkaari 19, työtila 1  
 00270 Helsinki
- Yhteyshenkilö: Jarkko Kettunen  
 044 531 3160  
[jarkko.kettunen@ajak.fi](mailto:jarkko.kettunen@ajak.fi)
- 5.2.5** Vesa Honkonen Architects  
 Fredrikinkatu 14 B 18  
 00120 Helsinki  
[www.vharc.com](http://www.vharc.com)
- Yhteyshenkilö: Tiina Olli  
[tiina.oli@vharc.com](mailto:tiina.oli@vharc.com)