

VARMA ARABIA

KAKSIVAIHEINEN IDEAKILPAILU KUTSUKILPAILUNA

Kilpailuohjelma 22.2.2016

I-vaihe 22.02.- 29.04.2016

II-vaihe 10.06.- 14.09.2016



Kuva: Fiskars Finland Oy Ab / Arabia

VARMA

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma

VARMA ARABIA

KAKSIVAIHEINEN IDEAKILPAILU KUTSUKILPAILUNA

Kilpailuohjelma

Helsinki

I-vaihe 22.02.- 29.04.2016

II-vaihe 10.06.- 14.09.2016

1. KILPAILUKUTSU	4
1.1 Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus.....	4
1.2 Kilpailuun kutsutut osallistujat.....	4
1.3 Palkkiot	5
1.4 Palkintolautakunta.....	5
1.5 Kilpailuohjelman hyväksyminen.....	5
1.6 Kilpailukutsu ja kilpailuasiakirjojen luovutus.....	6
1.7 Kilpailun vaiheet ja aikataulu	6
2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT	6
2.1 Kilpailun projektipankki.....	6
2.2 Ohjelma-asiakirjat ja niiden käyttö	6
2.3 Piirustusmateriaali	6
2.4 Kilpailuseminaari	7
2.5 Kilpailua koskevat kysymykset	7
2.6 Kilpailualueeseen tutustuminen.....	7
2.7 Kilpailuehdotuksen kehittäminen, II-vaihe.....	7
2.8 Kilpailun ratkaiseminen, tuloksen julkistaminen ja näytteillepano	7
2.9 Jatkotoimenpiteet kilpailun seurauksena	8
2.10 Kilpailuehdotusten käyttöoikeus	8
2.11 Kilpailuehdotusten palautus.....	8
2.12 Kilpailuehdotusten vakuuttaminen	8
2.13 Kilpailun säännöt.....	8
2.14 Kilpailun kieli	8
3. KILPAILUALUE	9
3.1 Lyhyesti taustasta	9
3.2 Kilpailualue.....	10
3.3 Kaavatilanne	10
3.4 Rakennussuojelu.....	13
3.5 Tontit ja kiinteistöomistus	14
3.6 Katuverkko ja liikenne	14

3.7	Rasitteet.....	14
3.8	Rakennettu ympäristö	14
3.9	Kilpailualueen liikenneyhteydet	16
3.10	Kilpailualueen rakennuskanta ja nykyinen toiminta.....	17
3.11	Pysäköinti.....	18
3.12	Perustamisolosuhteet, kunnallistekniikka ja energiahuolto	18
3.13	Rakenteet ja talotekniikka	19
3.14	VSS.....	19
4.	TULEVA TOIMINTA	20
4.1	Aalto-yliopiston muutto Otaniemeen.....	20
4.2	Toiminnot, jotka jatkuvat.....	20
4.3	Metropolian ja Pop & Jazz Konservatorion tilatarpeet.....	20
5.	ALUSTAVAT TILANKÄYTTÖSUUNNITELMAT	21
5.1	Metropolia	21
5.2	Alustavat kehityssuunnitelmat	21
6.	SUUNNITTELU TAVOITTEITA	21
6.1	Vastuullisuus.....	21
6.2	Ideointi ja massoittelu.....	22
6.3	Asuntorakentaminen	22
6.4	Liikenneyhteyksien parantaminen	22
6.5	Nykytilojen tilankäyttö.....	23
6.6	Rakennussuojelu.....	23
6.7	Metropolian tilatarpeet ja sijoittuminen	23
6.8	Musiikin opetustilat ja Pop & Jazz Konservatorion hallinnon tilat	24
6.9	Pysäköinti.....	24
6.10	VSS.....	24
6.11	Tekniset ratkaisut.....	25
6.12	Melu ja muut ympäristötavoitteet.....	25
7.	EHDOTUSTEN ARVOSTELUPERUSTEET	25
7.1	Kilpailun I-vaihe.....	25
7.2	Kilpailun II-vaihe.....	25
8.	EHDOTUKSEN LAADINTAOHJEET	26
8.1	Vaadittavat asiakirjat	26
8.2	Piirustusten esitystapa	27
8.3	Kilpailusalaisuus.....	27
8.4	Kilpailuehdotusten sisäänjätö	27
9.	LIITTEET	28

1. KILPAILUKUTSU

1.1 Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus

Perinteikkäässä Helsingin Arabian tehdaskorttelissa on lähitulevaisuudessa tapahtumassa merkittäviä muutoksia. Fiskars Oyj:n omistaman keramiikkatehtaan tuotanto loppuu vuoden 2016 alkupuolella. Aalto-yliopiston Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulun entiset TaiK:n toiminnot ovat siirtymässä Otaniemeen vuoden 2018 aikana. Pääkaupunkiseudun kuntien Metropolia ammattikorkeakoulu on perustamassa kulttuurin ja luovien alojen kampuksensa Arabiaan. Metropolian musiikin opetus ja Pop & Jazz Konservatorion säätion ylläpitämä PJK:n opetus sijoitetaan yhteiskäyttöisiin tiloihin Arabian tehdaskortteliin. Muutosten seurauksena on vapautumassa suuri määrä mm. tuotantokäytössä ollutta tilaa.

Kiinteistön omistaja, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, järjestää Arabian tehdaskorttelin kehittämistä kaksivaiheisen ideakilpailun kutsukilpailuna. Kilpailu toteutetaan yhteistyönä Suomen Arkkitehtiliiton kanssa ja arkkitehtiliiton kilpailusääntöjen mukaisesti.

Kilpailun tavoitteena on kilpailualueen kehittäminen eläväksi kaupunkiympäristöksi kaupunkikuvallisesti hallitusti ja taloudellisesti kannattavalla tavalla. Alueen keskeisen korttelin identiteettiä uudistetaan ja vahvistetaan ja korttelin toimivuutta parannetaan rakentamalla korttelin sisäisiä, uusia liikenneväyliä.

Kilpailun ensimmäisen vaiheen tehtävänä on kilpailualueen ideointi ja massoittelu. Kilpailijat ideoivat tavoitteiden mukaisia suunnitteluratkaisuja ja laativat hankkeen ehdotussuunnitelman.

Toiseen vaiheeseen valitaan 2 - 5 ehdotusta, joille annetaan I-vaiheen arvioinnin perusteella jatkokehitysohjeita. Kilpailijat jatkavat suunnitelman kehittämistä mahdollisten asiantuntijoihensa kanssa. Tarkemmat ohjeet annetaan II-vaiheen alussa.

Kilpailun järjestäjä varaa itselleen mahdollisuuden, palkintolautakunnan suosituksen perusteella, ratkaista kilpailu myös suoraan I-vaiheen jälkeen.

Kilpailun pohjalta laaditaan kaavamuuos. Kilpailuohjelman mukaisen rakentamisen arvioidaan alkavan aikaisintaan vuoden 2018 alkupuolella.

1.2 Kilpailuun kutsutut osallistujat

Kilpailun järjestäjä on kutsunut kilpailun osallistujiksi seuraavat yhdeksän suunnittelijaryhmää aakkosjärjestyksessä:

- Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy
- Arkkitehdit NRT Oy
- Arkkitehtitoimisto Sarc Oy
- Arkkitehtuuritoimisto B & M
- HKP Arkkitehtitoimisto HKP Oy
- Huttunen Lipasti Pakkanen Oy
- JKMM Arkkitehdit Oy
- Oopeaa Office for Peripheral Architecture Oy
- Verstas Arkkitehdit Oy

Kukin ryhmä on ilmoittanut osallistuvansa kilpailuun.

Kilpailun voittajan suunnitteluryhmän jäsenenä tulee olla jatkosuunnittelun käynnistyessä kohteen mukainen pääsuunnittelijalta vaadittava kelpoisuus.

Kilpailijan suunnitteluryhmään voi kuulua rakenne- ja talotekniikka asiantuntijoita. Myös muut asiantuntijat ovat sallittuja. Asiantuntijan kokemuksen- ja kelpoisuuden on hyvä olla kohteen vaativustason mukainen.

1.3 Palkkiot

Kilpailuun valituille suunnittelutyhmille maksetaan kilpailun 1 vaiheessa kullekin 15 000 € (alv 0 %) palkkio. Lisäksi toiseen vaiheeseen valituille maksetaan kullekin 20 000 € palkkio (alv 0%). Palkkiot ovat veronalaista tuloa. Lisäksi maksetaan alv 24%.

Palkkioiden edellytys on kilpailuun hyväksytyin ehdotuksen jättäminen.

Palkkiot maksetaan Suomen Arkkitehtiliiton kautta. Suomen Arkkitehtiliitto perii kilpailusääntöjensä mukaisesti palkkioista 10 %, josta maksetaan kilpailijoiden valitseman tuomarin palkkio ja SAFA:n palkkio.

1.4 Palkintolautakunta

Palkintolautakuntaan kuuluvat kilpailun järjestäjän nimeäminä:

- | | |
|--|--|
| – Ilkka Tomperi, sijoitusjohtaja | Varma, palkintolautakunnan pj. |
| – Tuomas Vaarasalo, rakennuttajapäällikkö | Varma |
| – Tuomas Hakala, arkkitehti, projektipäällikkö | Helsingin kaupunki, KSV, Itäranta-projekti |
| – Juhani Takkinen, arkkitehti, toimitusjohtaja | RE Suunnittelu Oy |

Suomen Arkkitehtiliiton nimeämänä puolueettomana asiantuntijajäsenenä:

- | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| – Tuomo Siitonen, arkkitehti SAFA | Arkkitehtitoimisto Tuomo Siitonen Oy |
|-----------------------------------|--------------------------------------|

SAFA:n kilpailusääntöjen mukaisesti palkintolautakunnasta vähintään 1/3 on ammattijäseniä.

Palkintolautakunta tulee käyttämään apunaan tarpeen mukaan asiantuntijoina:

- | | |
|---|------------------------------|
| – Miia-Liina Tommila, arkkitehti SAFA
Arkkitehdit Tommila Oy | Arabian tehdaskorttelin tila |
| – Matti Kruus, TT, Indepro Oy | rakennuttaminen |
| – Anssi Kolehmainen, RI, Sweco Oy | rakennesuunnittelu |
| – Seppo Karppinen, DI, SITO Oy | liikennesuunnittelu |
| – Juhani Järvinen, Ins, FCG Oy | LVI-suunnittelu |
| – Henrik Möller, DI, Akukon Oy | musiikin tilat |
| – Helsingin kaupungin museo | NN |

Arvioinnissa kuullaan lisäksi kustannuslaskijaa, Helsingin kaupungin kiinteistöviraston ja rakennusvalvonnan edustajia, Okulus Oy:tä, kiinteistön käyttäjiä sekä alueen asukkaita. Palkintolautakunta voi kuulla myös muita asiantuntijoita.

Kilpailusihteerinä toimii arkkitehti, SAFA Tuire Kujala avustajana DI Pia Ikonen. Kilpailun piirustusmateriaalin on koontanut ja työstänyt Arkkitehdit Tommila Oy.

Asiantuntijat ja sihteerit eivät osallistu päätöksentekoon eikä heillä ole oikeutta osallistua kilpailuun. Myöskään asiantuntijoiden työyksiköt, SITO:n Kaupunkiliikenneyksikkö, Sweco Rakennetekniikka Oy:n RAK3-tulosyksikkö, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:n kiinteistöt ja talotekniikka-tulosalueen LVI-asiantuntijat ja Akukon Oy eivät osallistu kilpailuun.

1.5 Kilpailuohjelman hyväksyminen

Kilpailuohjelma liitteineen on kilpailun järjestäjän, palkintolautakunnan sekä Suomen Arkkitehtiliiton kilpailuasiantuntijan hyväksymä.

Palkintolautakunta pidättää itsellään oikeuden tehdä ensimmäisen vaiheen arvioinnin perusteella tarpeellisia muutoksia kilpailun aikatauluun, kilpailuohjelmaan ja toisessa vaiheessa vaadittuihin asiakirjoihin.

1.6 Kilpailukutsu ja kilpailuasiakirjojen luovutus

Kilpailuun on kutsuttu yhdeksän (9) arkkitehtitoimistoa Suomesta. Tieto kilpailusta julkaitaan Suomen Arkkitehtiliiton SAFA:n kilpailukalenterissa kilpailun käynnistymisen jälkeen.

Kilpailuohjelma sekä liiteasiakirjat ovat kilpailijoiden ladattavissa 22.02.2016 alkaen kilpailun projektipankista (SokoPro).

Kilpailuohjelman liitemateriaali on tarkoitettu vain kilpailukäyttöön tässä kilpailussa. Mahdollisesta muusta käytöstä on sovittava erikseen tilaajan ja/tai Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston kanssa.

1.7 Kilpailun vaiheet ja aikataulu

Ensimmäinen vaihe alkaa 22.02.2016 ja sisäänjätö 29.04.2016. Saapuneiden ehdotusten nimimerkit julkaistaan arkkitehtuurikilpailun projektipankissa.

Toinen vaihe alkaa 10.06.2016 ja sisäänjätö on 14.09.2016.

Kilpailu pyritään ratkaisemaan 26.10.2016 mennessä.

2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT

2.1 Kilpailun projektipankki

Kaikki kilpailua koskeva materiaali, informaatio ja tiedotus on saatavissa 22.02.2016 alkaen kilpailun projektipankista osoitteessa; <https://www.sokopro.fi>

Projektipankin käyttöoikeudet avataan suunnittelijaryhmän yhteyshenkilölle (1-2 henkeä) ja projektipankkioikeuksien luomisesta ilmoitetaan erillisellä sähköposti-ilmoituksella.

2.2 Ohjelma-asiakirjat ja niiden käyttö

Kilpailun ohjelma-asiakirjat ovat tämä **kilpailuohjelma** (pdf) ja kilpailuohjelman **liitteet**.

Liitemateriaali on tarkoitettu vain kilpailukäyttöön ja sen mahdollisesta muusta käytöstä on sovittava erikseen tilaajan kanssa.

2.3 Piirustusmateriaali

Alueen kaavojen kaavamerkinnot sekä rakennusten nykytilapiirustukset ovat vanhassa korkeusjärjestelmässä N43. Nykytilapiirustuksia ei vielä ole laserkeilattu.

Alueen pohjakartta on uudessa järjestelmässä N2000. Pohjakartan korkeusasemat muutetaan vanhaan järjestelmään N43 vähentämällä luvuista 305 mm.

Kilpailuehdotuksessa kaikki korkeusasemat esitetään vanhassa korkeusjärjestelmässä N43. Kaikkiin suunnitelmiin on kirjattava käytetty korkeusjärjestelmä.

Korttelin rakennusten piirustusmateriaali on koottu eri hankkeiden asiakirjoista. Piirustusmateriaalin ajantasaisuutta ei ole tarkistettu, eikä kiinteistöä ole koskaan tarkkuusmitattu kokonaisuudessaan. Kaikkia kiinteistöissä tehtyjä muutostöitä ei ole saatu osaksi koontipiirustuksia, ja etenkin hankkeiden/rakennusten liitoskohdissa on epätarkkuuksia ja ristiriitaisuutta. Piirustuksissa olevat tiedot ovat osin viitteellisiä.

2.4 Kilpailuseminaari

Kilpailusta järjestetään kilpailuun kutsutuille käynnistysesminaari **01.03.2016 alkaen klo 13.00** Arabiassa Aalto ARTS päärakennuksen **luentosalissa TM 857, osoite Hämeentie 135 C.**

Osallistujilla on mahdollisuus esittää tilaisuudessa kysymyksiä kilpailun järjestäjälle.

Seminaarin jälkeen on opastettu kiertokäynti kilpailualueen tiloissa. Kierros kestää n. 2 h. Kierroksen aikana on mahdollista ottaa valokuvia.

2.5 Kilpailua koskevat kysymykset

Kilpailijoilla on mahdollisuus pyytää anonyymisti kilpailuohjelmaa koskevia selvityksiä ja lisätietoja kilpailun I- ja II-vaiheessa. Vastaukset kysymyksiin pyritään antamaan viimeistään viikon sisällä kysymysten viimeisestä jättöpäivästä.

Ensimmäisen vaiheen kysymykset tulee lähettää viimeistään 23.3.2016. Kysymyksiä voi esittää jo aikaisemminkin. Kysymykset ja vastaukset lähetetään anonyymeinä tiedoksi kaikille kilpailijoille ja julkaistaan kilpailun projektipankissa.

Toisessa vaiheessa kysymyksiä voi esittää kahdessa vaiheessa, ennen ja jälkeen heinäkuun. Kysymykset tulee esittää 1) 28.6. ja 2) 9.8. mennessä. Kysymykset ja vastaukset lähetetään anonyymeinä tiedoksi II-vaiheen kilpailijoille ja julkaistaan kilpailun projektipankissa.

Kysymykset osoitetaan palkintolautakunnalle ja lähetetään sähköpostilla osoitteeseen **tuire.kujala@elisanet.fi**

2.6 Kilpailualueeseen tutustuminen

Kilpailijoille järjestetään kiertokäynti kilpailualueen tiloissa kilpailuseminaarin yhteydessä 1.3..

Kilpailun 2. vaiheessa järjestetään viikoilla 25. ja 31. tarvittaessa kiertokäynnit kullekin kilpailijalle erikseen. Kiertokäynneistä tulee sopia ennakkoon kilpailun sihteerin kanssa.

Korttelin yleisölle auki olevissa sisä- ja ulkotiloissa voi käydä myös omatoimisesti niiden aukioloaikoina. Tuotantotiloissa sekä Aallon ja Pop & Jazz Konservatorion opetustiloissa ei voi kiertää järjestettyjen tilaisuuksien ulkopuolella.

Käyttäjien pyynnöstä korttelin sisätiloissa on valokuvaus kielletty. Tilaajan kanssa on sovittu, että mikäli kilpailija haluaa omatoimisesti kuvata sisätiloissa, tulee ilmoittautua Arabiagallerian infopisteessä ja kertoa, että kuvaa arkkitehtikilpailua varten.

2.7 Kilpailuehdotuksen kehittäminen, II-vaihe

Kilpailun II-vaiheeseen valittavat ehdotukset saavat kilpailulautakunnalta väliarvioinnin ja näkemyksiä ehdotuksen jatkokehittämisestä.

2.8 Kilpailun ratkaiseminen, tuloksen julkistaminen ja näytteillepano

Kilpailun I-vaiheen kaikki työt asetetaan jurytyksen aikana yleisökommentointia varten nähtäville Arabian tehdaskorttelista varattavaan näyttelytilaan. Yleisöpalaute esitellään palkintolautakunnalle ja lautakunnalla on oikeus käyttää palautetta arviointityönsä pohjana. Yleisöpalautetta voidaan käyttää myös alueen jatkosuunnittelussa.

Toiseen vaiheeseen hyväksytyjen ehdotusten tekijät saavat tiedon valinnastaan sähköpostilla. Lisäksi valitut nimimerkit julkaistaan kilpailun projektipankissa.

Kilpailun ratkettua tulos ilmoitetaan heti kirjallisesti voittaneen ehdotuksen tekijälle.

Kilpailu pyritään ratkaisemaan siten, että kilpailun julkistamistilaisuus voidaan pitää 26.10. klo 14.00. Tiedotusvälineille ratkaisusta ilmoitetaan julkistamistilaisuudessa.

I- ja II-vaiheen ehdotukset sekä palkintolautakunnan pöytäkirja, jossa jokainen työ on arvioitu, asetetaan näytteille julkistamistilaisuuden jälkeen.

2.9 Jatkoimenpiteet kilpailun seurauksena

Palkintolautakunta tekee suosituksensa jatkotoimenpiteiksi kilpailun II-vaiheen tulosten perusteella.

Kilpailuvoitto voidaan myös jakaa. Palkintolautakunta voi lisäksi jakaa kunniamainintoja. Lisäksi kilpailun järjestäjä varaa itselleen mahdollisuuden, palkintolautakunnan suosituksen perusteella, ratkaista kilpailu myös suoraan I-vaiheen jälkeen.

Suunnittelutyö on tarkoitus käynnistää mahdollisimman nopeasti kilpailun päätyttyä. Alueen kehittyminen tulee toteutumaan useana eri hankkeena. Tavoite on, että kilpailun voittaja jatkaa suunnittelijana erikseen sovittavassa laajuudessa.

Kilpailun pohjalta laaditaan alueelle kaavamuutos.

2.10 Kilpailuehdotusten käyttöoikeus

Kilpailun järjestäjällä on omistusoikeus kaikkiin kilpailuehdotuksiin tekijänoikeuden jäädessä ehdotuksen tekijälle.

Kilpailun pohjalta toimeksiannon saaneella suunnittelijalla ja kilpailun järjestäjällä on oikeus käyttää hyväkseen muiden ehdotusten aiheita ja ideoita tekijänoikeuslain mukaisesti (tekijänoikeus säilyy ao. tekijällä).

Kilpailun järjestäjällä ja SAFA:lla on julkaisu-oikeus kilpailuehdotuksiin. Lisäksi aineistoa voidaan osoittaa tutkimuskäyttöön.

2.11 Kilpailuehdotusten palautus

Järjestäjä ei palauta kilpailuehdotuksia.

2.12 Kilpailuehdotusten vakuuttaminen

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

2.13 Kilpailun säännöt

Kilpailussa noudatetaan tätä kilpailuohjelmaa ja Suomen Arkkitehtiiliiton(SAFA) kilpailusääntöjä.

2.14 Kilpailun kieli

Kilpailun kieli on suomi.

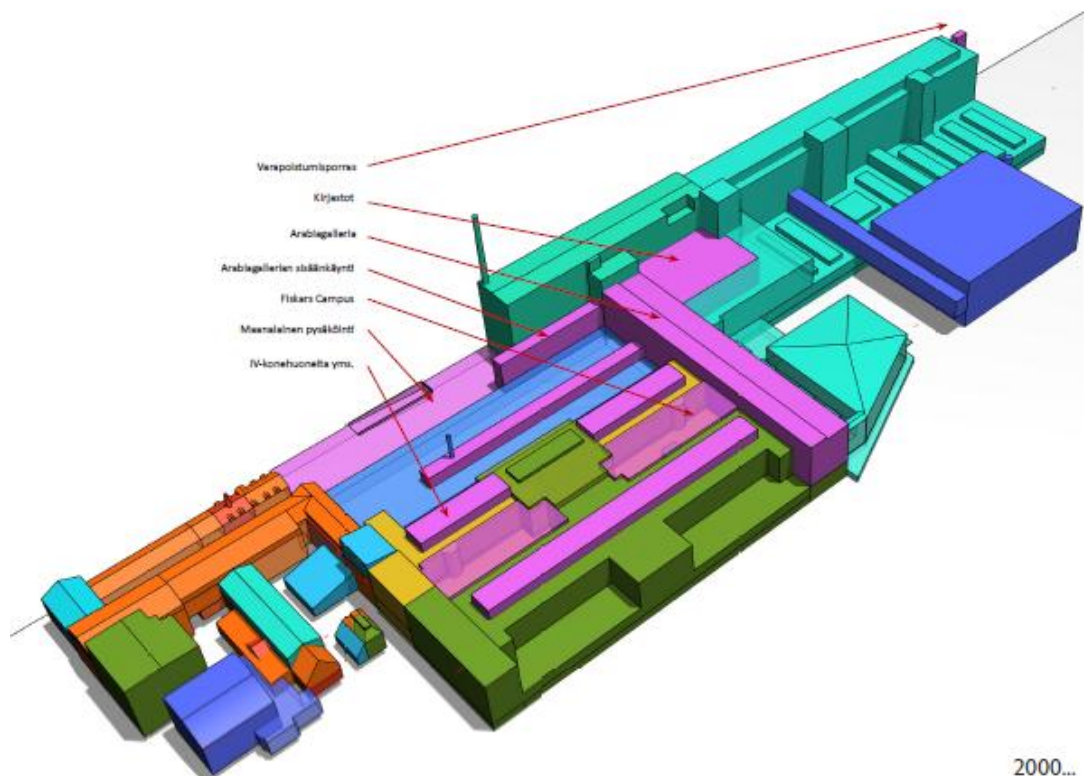
3. KILPAILUALUE

3.1 Lyhyesti taustasta

Arabian tehtaat on 1900-luvun merkittävin posliinituotannostaan tunnettu ja tuotteidensa muotoilusta kansainvälistä tunnustusta saanut vientiyritys. Tehtaan suuret rakennukset keskittyvät Hämeentien ja meren väliselle tontille Vanhankaupunginselän länsirannalla. Tehtaan korkeiden rakennusten eteläpääty savupiippuineen on tehtaan leimana tehnyt alueen tunnetuksi kaikkialla maailmassa.

Perustamisajan rakennuksista 1870-luvulta on jäljellä kaksi punatiilistä tuotantorakennusta korttelin etelälaidassa. Hämeentien varren matalassa tiilirakennusrivissä on tietävästi ainoa 1890-luvulta säilynyt pyöröuuni. Näyttävät korkeat klinkkeripintaiset rakennukset Hämeentien varressa ovat 1940-luvulta. Hämeentien kahdeksankerroksisen tuotanto- ja toimistorakennuksen eteläpäätyä ja porrashuonetta koristavat Mikael Schilkinin reliefit. Rakennuksessa sijaitsee myös Arabian museo. Takana kuusikerroksinen siipi yhdistää rakennuksen vanhimpaan 1929 valmistuneeseen tunneliuunirakennukseen. Hämeentien varren loppupäässä on yhdeksänkerroksinen tuotanto- ja tunneliuunirakennus.

Varman omistama Arabian nykyinen tehdaskokonaisuus on rakentunut monessa eri vaiheessa vuosina 1874 - 2002. Suuri, lähes 15 ha suuruinen rakennuskokonaisuus on sokkeloinen ja sitä on rakennettu, purettu, muokattu ja muutettu aina tuotannon tarpeiden mukaan. Rakentamisesta ja sen vaiheista on kuvaus liitteessä 01, Yleispiirteinen rakennushistoriallinen selvitys 2015 (RHS), Arkkitehtitoimisto Okulus Oy. Alun perin vain teollisuuskäyttöön rakennettuja tiloja on viime vuosikymmeninä muutettu ja laajennettu myös opetus-, kulttuuri-, toimisto- ja liiketiloiksi. *"Arabian rakennushistoria onkin sarja hallittuja muutoksia, joille on ollut aina toiminnasta, tuotannosta lähtevä syynsä. Tämä rakennuksen levottomuus, jatkuva muutostila, on samalla sen evoluution ominaispiirre, mikä tulisi ymmärtää sen immateriaalisena, vaalittavana ominaisuutena"*, lainaus RHS.



Rakennusvaihekaavio Rakennushistoriaselvityksestä 2015, Okulus Oy, tilanne 2000-luvulla

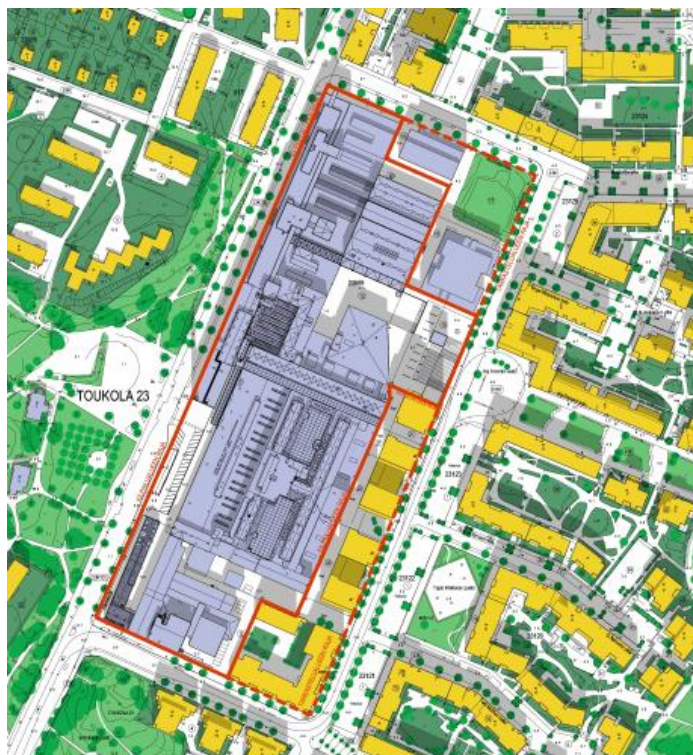
3.2 Kilpailualue

Kilpailualue sijaitsee Helsingin Toukolan kaupunginosassa 23. korttelissa 23669.

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston maanmittausosasto on laatinut alueen pohjakartan, liite 03a. Nykyisen pohjakartan korkotiedot ovat järjestelmässä N2000.

Korttelin tonttijako on esitetty liitteessä 04a.

Varsinainen kilpailualue on rajattu asemapiirrokseen **yhtenäisellä viivalla**. Kilpailualueeseen kuuluvat tontit 12 ja 13 sekä soveltuvin osin tontti 15 (maalainen pysäköintilaitos).



Kilpailualue rajautuu pohjoisessa Muotoilijankatuun ja tonttiin 18, idässä tontteihin 17 ja 16, alueen maanalaiseen pysäköintilaitokseen sekä asuntotonteilla 21, 27, 26, 25 ja 23 olevaan huoltoajoon, etelässä asuntotonttiin 23 ja Arabiankatuun ja lännessä Hämeentiehen.

Kilpailualueen lisäksi saattaa olla tarpeen tarkastella myös korttelin muita osia ja niiden liittymiä kilpailualueeseen sekä ympäröivään katuverkkoon. Nämä osat on rajattu asemapiirrokseen **katkoviivalla**.

Liite 02.

3.3 Kaavatilanne

Korttelin 23669 alueella on viimeisen 20 vuoden ajalta neljä hyväksyttyä asemakaavaa. Kilpailualueelle tullaan laatimaan asemakaavan muutos kilpailun lopputulokseen pohjautuen. Voimassa olevissa kaavoissa esitetään nykyisin alueella olevat suojellut rakennukset. Korttelialueen rakennusperintöä tulee tältä osin kunnioittaa.

Kaavoituksen vaiheet ja kaavatilanne on seuraava;

Maakuntakaava ja Yleiskaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa alue on "*taajamatoimintojen alue*".

Alue kuuluu maakuntakaavassa Museoviraston valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen inventoinnin luetteloon RKY. Vertaa www.rky.fi.

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 2003, tullut voimaan.2004) alue on "*hallinnon ja julkisten palvelujen alue*". Aluetta kehitetään hallinnon, julkisten palvelujen, korkeakoulutuksen ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomien toimintojen, asumisen ja virkistys- ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Alue on myös yleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue. Aluetta kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Helsinkiin on valmisteilla uusi yleiskaava, joka oli nähtävillä tammikuun 2016 loppuun saakka. Tässä yleiskaavassa alue on "*asuntovaltainen alue A4*". Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön.

Myös tässä yleiskaavaehdotuksessa alue on "*Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009-alue)*". Valtakunnallisesti merkittävillä maisema- ja kulttuuriympäristöalueilla valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon suunnittelussa. Suunnittelussa on sovittava yhteen kaavassa osoitettu maankäyttö ja maisema- ja kulttuuriympäristöarvot. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee selvittää ajankohtainen päätöstilanne.

Kilpailualue kuuluu myös Helsingin kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäviin alueisiin (vuoden 2002 selvitys).

Asemakaava ja tonttijako

Asemakaava 10240

Laaja asemakaava kattaa osia kaupunginosista 21, 22, 23, 24 ja 27. Kaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 1998. Kaavassa koko korttelin 23669 käyttötarkoitus on TYYK eli "*ympäristöhaittoja aiheuttamattoman teollisuus- ja varastoalueiden, yleisten rakennusten sekä toimistorakennusten korttelialue. Rakennusten neljän alimman kerroksen tulee soveltaa teollisuudelle. Tilojen käytön tulisi liittyä taiteisiin, taideteollisuuteen tai teollisuuteen. Rakennuksen kahteen alimpaan kerrokseen saa sijoittaa liiketiloja.*" Kortteli on kaavassa jaettu kolmeen tonttiin nro 9, 10 ja 11.

Tehtaan vanhimmat osat tontilla 9 (nyt tontti 13 / Pop & Jazz Konservatorio) ja tontin 11 lounaiskulmassa (nyt tontti 12 / vanha Werkstads hus) sekä Hämeentien varren, vuosina 1942-47 rakennetut, korkeat rakennusosat on suojeltu merkinnällä sr-2, "*historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy*". Kerrosluku tontilla 9 on III ja tontilla 10 VII. Tontilla 11 ei ole kerroslukumääräystä.

Korttelin kaavassa on kaksi merkintää "*maalainen tila*" ma, jotka mahdollistavat maanalaisen pysäköinnin rakentamisen tonteille 11 ja 10. Kaavassa on myös korttelin läpi ~jk~ "*yleiselle jalankululle varattu likimääräinen alueen osa, joka on pidettävä yleisölle avoinna päiväsaikaan.*"

Vertaa liite 03b.

Asemakaavan muutos 10914

Korttelia 23669 koskeva asemakaavan muutos nro 10914 on vahvistettu 6.4.2001. Asemakaavassa kortteli on edelleen ympäristöhaittoja aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten, yleisten rakennusten sekä toimistorakennusten korttelialuetta TYYK ja suojelumääräykset ovat ennallaan.

Kaavassa julkisen jalankulun Hämeentien puoleinen sisäänkäynti on siirretty. Korttelin pohjois-, etelä- ja itäreunan tontti 10 on jaettu tonteiksi 14,15,16,17 ja 18. Kerrosluku on VII tonttia 15 (maalainen pysäköinti) lukuun ottamatta. Samalla osa tontista 10 on liitetty tonttiin 12 (ent. tontti 11) mikä on mahdollistanut Mediakeskus Lumen rakentamisen. Tonttien 15,16, ja 17 läpi on kaavassa ajoyhteys tontille 12. Tontin 15 torikannen korkeusasemaksi on määrätty +8.7.

Tontti nro 13 (ent. tontti 9) on laajennettu tontille 14 (ent.10), mikä on mahdollistanut Pop & Jazz Konservatorion laajennuksen. Samalla rajausta tonttiin nro 12 (ent. tontti 11) on osaksi siirretty.

TYYK-korttelialueella: "Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa tonttia kattaa ja rakentaa rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja ja teknisiä tiloja ullakkokerrokseen ja kellariin sekä autopaikkoja."

Vertaa liite 03c.

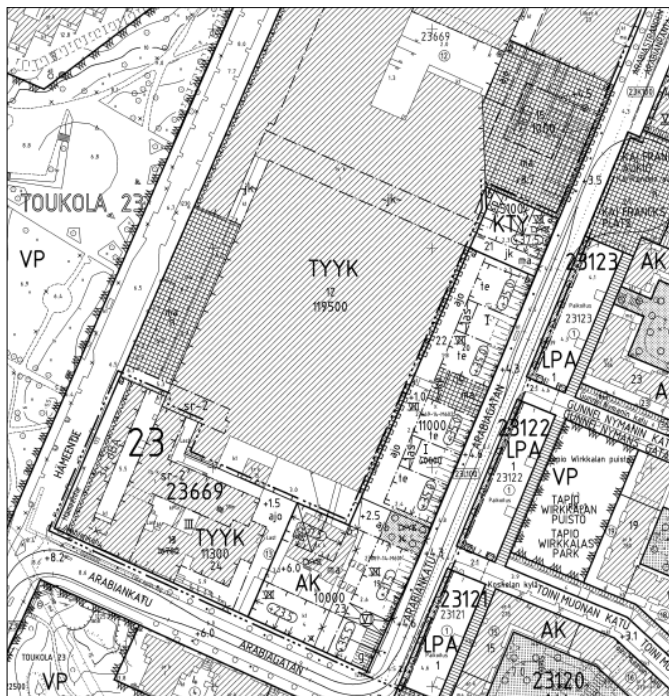
Asemakaavan muutos 11615

Asemakaavan muutoksessa 11615 on edellisessä kaavamuutoksessa muodostettu tontti 14 muutettu ja jaettu asuinkerrostalojen AK (tontit 23 ja 22) sekä toimitilarakennusten KTY (tontti 21) korttelialueiksi. Kaavamuutokseen kuuluvat myös, nyt supistettu, Pop & Jazz Konservatorion tontti 13 (ohjeellinen nro 24) sekä pääosa Arabiankadusta. Kaava on vahvistettu 2008. Tontti nro 22 on sittemmin jaettu tonteiksi nro 25, 26 ja 27.

KTY ja AK-tonttien kerroslukua ei enää ole määrätty, vaan rakennusten korkeus on ilmaistu julkisivupinnan ja vesikaton likimääräisellä ylimmällä korkeusasemalla. AK-tontin kahteen alimpaan kerrokseen saa sijoittaa työ-, myymälä- ja julkisia lähipalvelutiloja. Katutasoon ei saa sijoittaa asuntoja.

Kaavamääräysten mukaan "Maata ei saa kaivaa tason -1,0 alapuolelle ilman kiinteistöviraston geoteknisen osaston lupaa".

TYYK-korttelialueella: "Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa tonttia kattaa ja rakentaa rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia teknisiä tiloja ullakkokerrokseen ja kellariin sekä autopaikkoja".



Ote asemakaavamuutoksesta 11615

Vertaa liitteet 03d ja 03e.

Asemakaavan muutos 12122

Asemakaavamuutos koskee korttelin tonttia nro 21. KTY-tontti on muutettu AK-tontiksi. Kerrosluku on nyt IX-XII. Pihakannen korko on nyt +9.0. Kaavan mukainen asuinrakennus on juuri valmistumassa. Kaavamuutos on vahvistunut 2013.

Kaavan mukaan rakennuksen kahteen alimpaan kerrokseen saa sijoittaa työ-, myymälä- ja julkisia lähipalvelutiloja. Katutasoon ei saa sijoittaa asuntoja.

Tontin läpi on johdettu yleiselle jalankululle varattu reitti Arabian tehdaskiinteistön halki kulkevan galleriakäytävän jatkeelle.

Pienen tonttikoon takia hankkeelle ei voida osoittaa varsinaista piha-aluetta. Siksi rakennuksen kattopinnat tasoilla n. +34 ja +44 on rakennettava ja istutettava leikki- ja oleskelutiloiksi. Lisäksi tontille perustettavan yhtiön tulee liittyä Arabian Palveluyhtiön yhteispihojen osalta: näin turvataan asukkaille riittävät virkistys- ja leikkialueet. Yhteispihoja on Arabianrannan pohjoisosassa yhteensä kahdeksan ja niistä viisi sijaitsee alle 200 metrin kävelyetäisyydellä kaavamuutosalueen tontista, vertaa asemakaava 10240.

Vertaa liitteet 03f ja 03g.

Yhteenveto tonttimuutoksista rakennusoikeuksineen on liitteessä 04c.

3.4 Rakennussuojelu

Korttelista on laadittu yleispiirteinen rakennushistoriaselvitys 2015, joka on tämän kilpailuohjelman liitteenä. Teollisuushistoriallisesti merkittävä kortteli on ollut jatkuvan muutosprosessin alla ja tämä kilpailu on osa korttelin muutosprosessia.

Nykyisissä asemakaavoissa osa rakennuksista on suojeltu merkinnällä sr-2 "*Historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.*"



Oheisessa Rakennushistoriaselvityksen kuvassa on esitetty SR-2 merkinnällä varustetut rakennusosat.

3.5 Tontit ja kiinteistöomistus

Kiinteistötiedot ovat liitteessä 04.

Varma omistaa kiinteistöyhtiöittensä kautta tontit nro 12 ja 13. Myös pääosa (72 %) tontilla 15 sijaitsevasta maanalaisesta pysäköintilaitoksesta, Arabian Parkki, on Varman omistuksessa.

Tontin nro 16 omistaa Kiinteistö Oy Arabian Portaali, jonka omistaa pääosin Soneran Eläkesäätiö.

Tontit nro 17 ja 18 ovat Helsingin kaupungin omistuksessa. Tontti nro 17 on rakentamaton.

Tonteilla nro 21 ja 23 sijaitsevat Varman omistamat vuokratalot. Tontit nro 25, 26 ja 27 kuuluvat tonteilla oleville asunto-osaakeyhtiöille.

3.6 Katuverkko ja liikenne

Kortteli rajautuu lännessä Hämeentiehen, pohjoisessa Muotoilijankatuun ja lännessä ja etelässä Arabiankatuun. Hämeentien katusuunnitelmia pysäköintipaikkoineen on liitteessä 05.

Alueen joukkoliikenneyhteydet sekä raitiovaunuliikenteen että bussiliikenteen osalta ovat erittäin hyvät. Korttelin ohi Hämeentietä ajavat keskustan ja Viikin suuntaan bussit 68, 71, 71V, 74, 74N ja 506. Munkkiniemeen menevän bussin 52 päätepysäkki on Arabiankadulla. Raitiovaunulinjat 6, 6T ja 8 kääntyvät Hämeentieltä Arabiankadulle ja päätepysäkki on Arabiankadulla Kaj Frankin aukiolla. Aikanaan on keskusteluissa ollut myös raideverkon jatkaminen korttelin 23669 ympäri, mutta tämä ei ole toteutunut.

Alue on myös pyöräillen hyvin saavutettavissa. Kevyen liikenteen reitti kulkee Hämeentietä sekä Vanhankaupunginlahden rantaa pitkin.

3.7 Rasitteet

Varman tontilla 12 on suhteessa asuintontteihin 23, 25, 26, 27 ja 21 lukuisia kulku ja johtorasitteita. Sisäänkäynnit tehtaan itä- ja eteläsivuilla ovat mahdollisia vain tontin 13, tontin 23 sekä tonttien 25, 26, 27 ja 21 huoltoajon kautta. Liittymät Arabiankadulle ovat tonteilta 13 ja 23.

Korttelin keskellä, pääosin tontilla 12 olevalle huoltopihalle on kaavassa osoitettu ajoyhteys pohjoisesta Muotoilijankadulta tonttien 17, 16 ja 15 kautta. Sama ajoyhteys palvelee myös tontilla 15 Portaalin (tontti 16) kellariin johtavaa huoltoluiskaa Portaalin ja Arabian Parkin rakennusten välissä. Näistä ei kuitenkaan ole rasitteita.

Tontin 12 tonttiin 18 rajautuvalta osalta (Mediakeskus Lume, Työpajatilat) on huoltoajoyhteydet Muotoilijankadulle tontin 17 ja tontin 18 kautta. Jälkimmäistä ei ole merkitty kaavaan eikä yhteyksistä ole rasitteita.

Myöskään tonttien 13 ja 12 välillä ei ole rasitteita. Rajalle ei kaavan mukaan tarvitse rakentaa rajaseinää.

Rasitetiedot ovat liitteessä 04b.

Kaikki kilpailualueelle nykyisin johtavat kulku- ja ajoyhteydet on esitetty liitteessä 07.

Tiedossa olevat johdot ja muut tekniset liittymät on osoitettu liitteen 15a liitteessä 1.

3.8 Rakennettu ympäristö

Alueen viistoilmakuvat ovat liitteenä 06.

Vilkasliikenteisen Hämeentien länsipuolella on Arabianmäen puisto puutarhapalstoineen. Alueelle ovat luonteenomaisia pienet omakotitalot, vanhat puutalot, rivitalot ja kolmikerrok-

siset kerrostalot. Osa asuinrakennuksista on ollut tehtaan henkilökunnan ja työntekijöiden asuntoina.

Arabiankadun itäpuoli on uutta 2000-luvun asuinkerrostalojen aluetta. Lähivirkistykseen varatut puistoalueet sijaitsevat korttelin läheisyydessä, länsi-, itä- ja eteläpuolella. Alueen erityispiirre ovat kaavassa määritellyt yhteispihat, jotka vähentävät asuintontilta edellytetyn leikki- ja virkistysalueen määrää. Alueen rakentamisen yhteydessä on tehty mittava maaperän vanhojen täyttömaiden (mm. paljon teollisuusjätettä) puhdistus.

Alueen tuntumassa, osoitteessa Berliininkatu 4, sijaitsee Arabianrannan koulu, päiväkoti ja liikuntapuisto. Lisäksi on päiväkoti Aalto osoitteessa Kaanaankuja 2. Monipuolinen kauppakeskus päivittäistavara- ja erikoisliikkeineen sijaitsee n. 1 km päässä Hämeentien ja Kustaa Vaasan tien risteyksessä.

Arabianrannan aluerakentamisen yhteydessä on koko alueen korkotasoa nostettu. Arabiankadun pääosa sijaitsee kaavassa nyt tasoilla +3.5 - +4.7. Myös Hämeentien korkeusasema on hieman noussut. Hämeentien ja Arabiankadun risteys on kaavassa nyt tasolla +8.2 ja kulmauksen vanhojen tehdasrakennusten lattiataso on jäänyt katulinjausta alemmaksi.

Korttelin 22669 ja Arabiankadun eteläpuolella on Bokvillanin puisto sekä vanha arvorerakennus, hirsihuvi Bokvillan. Rakennus toimi pitkään Arabian tehtaan johtajan asuntona ja yhtiön edustustiloina. Puiston itä- ja etelälaidalla on uusia kerrostaloja. Paikka tunnetaan menneisyytensä vuoksi myös nimellä Hirsipuukallio. Korttelin ja Muotoilijankadun pohjoispuolella on asuinkerrostaloja ja toimistorakennuksia, joista pääosa on rakennettu 2000-luvulla.

Tontille 16 on vuonna 2002 valmistunut 7 + IV kerroksinen toimistorakennus Portaali (Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy). Tarkoituksena oli rakentaa vastaava rakennus myös tontille 17, mikä ei kuitenkaan ole toteutunut. Tontti 17 on toistaiseksi tyhjä.

Tontilla 18 sijaitsee kaupungin omistama, vuonna 2002 valmistunut opetusrakennus Stadin ammattiopisto, AV Stadi / Audiovisuaalinen viestintä. Rakennuksessa on 8 kerrosta + IV-konehuone. "Legotaloksikin" kutsuttu, tilkkutäkkimäisen ohutlevyn ja lasin verhoama rakennus sai Teräsrakennepalkinnon vuonna 2002. Suunnittelija prof. Pentti Kareoja ARK-house arkkitehdit Oy:stä.

Tonteilla 23, 25, 26 ja 27 sijaitsevat uudet vuosina 2012 -2015 rakennetut asuinkerrostalot. Talojen maanpäällinen kerrosmäärä on 8-9. Suunnittelijoita ovat olleet Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy (tontit 25, 26 ja 27) sekä Arkkitehtuuritoimisto Brunow & Maunula Oy (tontti 23)

Tontille 21 on juuri valmistumassa asuinkerrostalo, maanpäällinen kerrosmäärä 13. Suunnittelu Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy.



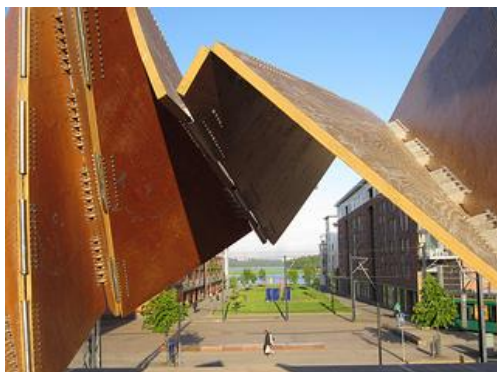
Kuva Kaj Frankin aukiolta © B&M Architects Ltd. 2014

Tontilla 15 sijaitsee vuonna 2004 valmistunut 7-kerroksinen maanalainen pysäköintilaitos, Arabian Parkki. Laitos palvelee alueen kiinteistöjä. Sisään- ja ulosajo on Arabiankadulta. Suunnittelu Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy.

Pysäköintilaitoksen kattorakenne "Vuoden katto 2004" muodostaa samalla jalankulkutason tontin 21 asuinrakennukseen, Portaaliin, tehdasrakennuksen sisäänkäynteihin (Arabiagalleria, Mediakeskus Lume) ja pysäköintilaitoksen hisseille tasolla n. +9.0. Arabian Parkin katto on nyt osa Arabianrannan julkista katu- ja aukiotilasarjaa. Suuri portaikko johtaa tasolta alas Arabiankadulle (n.+ 3.5), Kaj Frankin aukiolle ja Kaj Frankin kadulle (puistoon), jonka on suunnitellut Maisema-arkkitehtitoimisto Gretel Hemgård.

Jalankulkutasanteella on vuonna 2007 opiskelijatyönä tehty Rihla-paviljonki. Rakennelman tilapäinen rakennuslupa on umpeutunut ja rakennelma alkaa olla elinkaarensa päässä.

Tasanteelta avautuu näkymä Vanhankaupungin lahdelle asti. Tasolla sijaitsee korkea (katto +32.00) himmeälasinen "torni", joka peittää sisäänsä alla olevan pysäköintilaitoksen hissit ja ilmastointihormit ja valaisee aluetta yöaikaan. Valoa tasanteelle antavat myös kattorakenteeseen liittyvät "valopaneelit" ja kannen uppovalaisimet.



Rihla-Paviljonki, näkymä Kaj Frankin aukiolle ja kadulle (puistoon) sekä tasanne yövalaistuksessa. kuvat; [www.artova.fi/arabian kotikaupunkipolut](http://www.artova.fi/arabian_kotikaupunkipolut) ja © B&M Architects Ltd. 2014

3.9 Kilpailualueen liikenneyhteydet

Kilpailualueelle nykyisin johtavat kulku- ja ajoyhteydet on esitetty liitteessä 07.

Tehtaan eri osat on rakennettu n. 150 vuoden aikana ja aina tuotannon vaatimuksista lähtien. Lopputulos on varsin sekava, sokkeloinen ja vaikeasti orientoitavissa oleva kokonaisuus, jossa eri rakennusosien kerrosten lattiakorot vaihtelevat. Tiloissa liikkuminen onkin ulkopuoliselle erittäin hankalaa.

Tontin nro 12 pääsisäänkäynnit ovat Hämeentieltä sisääntulopihan kautta M-kauppaan ja Arabiagalleriaan ja C-portaan kautta Aallon tiloihin. Sisäänkäynnit Pop & Jazz Konservatorioon ovat Hämeentielle liittyvän sisäpihan sekä Arabiankadun uuden sekä Arabiasalin lämpöpöytäovien kautta.

Sekä Arabiagallerian että Lumen galleriakäytävän kautta pääsee rakennuksen läpi jalankulkutasanteelle ja alas Arabianrantaan. Arabiagalleria on nykyisin auki päiväsaikaan. Lumen galleriakäytävän läpikulkua rajoitetaan. Sen ovet ovat auki tilanteen mukaan yleisötapahtumissa ja elokuvanäytöksissä.

Tasanteelle pääsy rannan puolelta ei nykyisellään ole esteetön. Pysäköintilaitoksen kaksi hissiä nousevat kyllä Arabiankadulta (n.+4) jalankulkutasolle (n.+9.0) mutta hissit palvelevat pysäköintilaitosta ja ovat käytettävissä vain pysäköintilipulla. Tontin nro 21 asuinrakennuksen yhteyteen on valmistumassa julkinen hissi. Hissi sijoittuu tontin lounaiskulmaukseen ja se kulkee Arabiankadun tasolta kansitasolle.

Korttelin pohjois- ja itäreunan kehittäminen toimisto- ja asuntorakentamiseen on jättänyt tonteilla 12 ja 15 sijaitsevan huoltopihan korttelin sisään yhden ajoyhteyden varaan. Tämän kautta tapahtuu pääosa kiinteistön tavaraliikenteestä ja jätehuollosta. Huoltopihan kautta on ajo myös Portaalin kellaritilaan. Jossain määrin tavaraliikennettä, esim. pieniä pakettiauto-toimituksia, tulee myös Hämeentien sisäänkäynneistä ja sisääntuloaukiolta. M-kauppa huolletaan suoraan sisäänkäyntipihalta.

Pysäköintilaitoksen huoltopihan puoleiseen seinään on rakennettu huoltopihan ja jalankulkukannan välille huoltoluiska. Luiska on kuitenkin liian jyrkkä huollon käyttöön ja se on nyt suljettu. Luiskasta on yhteys jalankulkukannan alaiseen julkiseen (?) polkupyörätilaan.

Tontin 12 ja asuinrakennusten välissä on asuinrakennusten tonteilla ja osin tehdastonteilla sijaitseva huoltoajoväylä, jolta on sisäänkäyntejä asuinrakennusten kellarikerrokseen ja varsinaiseen tehdasrakennukseen ja jonka kautta on tehtaaseen satunnaisia tavaratoimituksia. Huoltoajoväylän varressa on myös tontin 13 Pop & Jazz Konservatorion laajennusosan lastauslaituri. Huoltoajoväylä päättyy tehtaaseen huoltopihan aitaan, lastauslaituriin ja paikoituslaitoksen seinään. Päättyyn on tontin 21 kaavaan merkitty kääntöpaikka. Ajoyhteydet Arabiankadulta ajoväylälle ovat tonttien 13 ja 23 kautta. Pääosa huoltoajoväylästä ja tehtaaseen huoltopihan ovat ympäröiviä katualueita alempana, alkuperäisellä tasollaan n. +1.5 - +2.5.

Mediakeskus Lumeen ja ns. työpajatiloihin on huoltoyhteys huoltopihalta sekä tontin 17 kautta. Käytännössä huoltoa tapahtuu myös tontin 18 kautta Aallon tilojen ja AV-opiston rakennuksen välistä.

Hämeentien 135 C:n päädyssä on maanalaisesta 0-kerroksesta (+1.1) sekä osin maanalaisesta 1-kerroksesta (+4.5) oviyhteydet suoraan ulos. Katutaso on korkeammalla ja ovien varren on päädyssä kaksitasoinen kaivanto portaineen ja kaiteineen tasoilla n. +1.05 - 2.4 ja +4.4. Tasolle +4.4 on osoitettu myös polkupyöräpaikkoja. Päädyn poistumistieporras on uusittu peruskorjauksen yhteydessä.

Kiinteistöjen 12 ja 13 jätehuoneet sijaitsevat huoltopihan yhteydessä ja tontin 12 eteläpuolella ns. Kirahvitalossa. Pohjoispuolella on Mediakeskus Lumen jätelava.

Rakennuksissa on eri vaiheissa rakennettuja hissejä ja nostimia 23 kpl, joista vanhimmat, yhä toimivat ovat 1930-luvulta.

Vertaa liite 16.

3.10 Kilpailualueen rakennuskanta ja nykyinen toiminta

Kilpailualueen rakennusvaiheet ja nykyrakennukset on kuvattu ja selvennetty perustiedoin ja aksonometriakuvin liitteessä 01 Yleispiirteinen rakennushistoriallinen selvitys 2015. Rakennettua tilaa tonteilla 12 ja 13 on nyt n. 150 000 brm².

Rakennushistoriallisessa selvityksessä on tehdasalueiden rakennusten maapohja numeroitu rakennusvalvonnan kanssa käytössä olevalla numerosarjalla. Käytännön kiinteistöhoitossa ja arkikielessä rakennuksen eri osia on kuvattu toimintaa tai rakennuksen osaa kuvaavilla nimillä. Kilpailussa rakennukset esitetään nykytilannetta kuvaavina lohkoina, jotka on nimetty kirjaimilla A - N. Vertaa liite 08.

Nykyisen tehtaaseen osalta on piirustusmateriaali osin vanhentunutta ja puutteellista. Alueella ei myöskään ole vielä voitu tehdä rakennus- ja talotekniikkaselvityksiä tehtaaseen toiminnasta johtuen.

Kiinteistön laajuudet brm² on esitetty lohkoittain ja kerroksittain liitteessä 09.

Nykytilapiirustukset (pohjat, julkisivut 1:1000 ja leikkaukset 1:500) ovat liitteenä 11. Lisäksi ovat kaupunkikuvajulkisivut (1:1000), liite 12.

Kuvia ei ole laserkeilattu. Nykyinen toiminta on kuvattu kaaviossa ja selostuksessa liite 10a ja 10b ja valokuvia kilpailualueelta on liitteessä 22.

3.11 Pysäköinti

Pysäköintipaikkojen mitoitusperusteet ovat vaihdelleet eri kaavavaiheissa jossain määrin. Kilpailualueella on autojen pysäköintipaikkoja nykyisin seuraavasti;

Hämeentien varressa tontin 12 (osa M) sisäänkäyntipihalla on pihapaikkoja lyhytaikaiseen asiakaspysäköintiin 24 kpl. Maanalaisessa kaksikerroksisessa pysäköintihallissa on paikkoja 124 kpl. Pysäköintihallin / piha-alueen rakenteissa on esiintynyt toistuvasti vuoto-ongelmia. Pysäköintilaitoksen sisään- ja ulosajo on Hämeentieltä.

Työpajatilojen eteläpäädyssä (osa B) kellaritasolla +1,10 sijaitsee 45 autopaikan autohalli. Halliin on luiskayhteys huoltopihalta tasolta n.+ 2,25. Kovalla vesisateella halliin valuu toisinaan vettä luiskaa pitkin.

Huoltopihalla on kävelykannen alla 4 autopaikkaa. Lisäksi Lume:n (osa D) tonttiin 18 rajautuvaa osaa käytetään pysäköintiin. Arabiasalin itäpuolella on 12 pihapaikkaa. (vert pojat, kerros 1.5)

Tontilla 15 sijaitsee vuona 2004 valmistunut 7-kerroksinen pysäköintilaitos, jossa Varman käytössä on paikkoja 325 kpl. Muut nimetyt käyttäjät ovat lähikiinteistöistä. Hallia käytetään myös asiakaspysäköintiin. Tontin 15 pysäköintilaitoksen sisään- ja ulosajo on Arabiankadulta.

Hämeentien varressa on korttelin kohdalla 2 h pysäköintipaikkoja n. 70 kpl.

Autopaikkoja yhteensä piha-alueella on nyt 40 kpl (24+4+12). ja autohalleissa 493 kpl, yhteensä 533 kpl. Lisäksi on kadunvarsipysäköintiä.

Sisäänkäyntipihalla on pysäköinnin ja tehtaan välissä jalankulkuväylä ja pyöräpaikkoja. Lohko C:n pohjoispäädyn kulmassa on pieni pyöräpysäköinti. Myös päädyn kaivannon alueelle on suunnitelmassa osoitettu pyöräpaikkoja. Tontin 13 sisäpihalla on pyöräpaikkoja. Käytännössä pysäköidään tavan mukaan kaikkiin mahdollisiin paikkoihin.

Tontilla 15 sijaitsee Arabiankadun tasossa melko iso pyöräkatos, josta on ollut yhteys huoltopihan luiskaa pitkin ylös jalankulkukannelle. Yhteys on nyt katkaistu mm. luiskan jyrkkyydestä johtuen.

3.12 Perustamisolosuhteet, kunnallistekniikka ja energiahuolto

Kilpailualue on Helsingin kaupungin maaperäkartan mukaan lähes kokonaan kallion päällä olevaa kittamaata, jossa maakerroksen paksuus on yli 1m. Korttelin koilliskulmalla on saaven päällä olevaa täyttömaata, jonka paksuus on 1 - 3m, osa paksumpaakin. Täyttömaa on Arabian alueella ollut usein keramiikkatehtaan jätettä, josta löytyy haitta-aineita. Maaperää on puhdistettu haitta-aineista rakentamisen yhteydessä. Vertaa [liitteen 14a liite](#).

Alueelta on pohjavesitietoja heikosti. Todennäköisesti alueella on pohjavettä sekä orsivettä lähellä rakennusten alinta kerrostasoa +1.1. Kaavamääräysten mukaan " Maata ei saa kaivaa tason -1,0 alapuolelle ilman kiinteistöviraston geoteknisen osaston lupaa". Vanhimmissa rakenteissa on ongelmana kosteuden nouseminen rakenteisiin.

Kiinteistöt on liitetty kaupungin vesi-, viemäri- ja kaukolämpöverkkoon. Liittymät on osoitettu LVI-teknisen kuntoselvityksen, liitteen 15a liitteessä Aluekartta.

Viime vuosisadalla tehtaan tilojen lämmitys perustui vielä pitkän aikaa uunien tuottamaan hukkalämpöön. Kiinteistö liitettiin kaukolämpöön, kun tiloja alettiin vuokrata ulos ja vanhat uunit purettiin.

Lähtämörakennuksessa on 2003 uudisrakennettu prosessivesien puhdistuslaitos. Puhdistettu vesi ohjataan mereen. Aalto ARTS:n prosessivedet puhdistetaan ARTS:n tiloissa. Kaikki jätevesi sekä sadevedet pumpataan tontilta ja nykyiset pumppaamot sijaitsevat asuntotonttien huoltoajoväylän alla. Pumppaamot huolletaan kerran vuodessa, jolloin liikenne huoltoväylällä joudutaan keskeyttämään.

Tehtaan yläpuoliset toimitukset, Galleriakäytävän tilat sekä kirjaston tilat on sprinklattu, Vertaa liite15a.

Kiinteistöt on liitetty Helenin verkkoon. Lisäksi tontilla on tehtaan nykyisiä polttouuneja varten maakaasuliittymä, jota käytetään myös ARTS:n lasiuuneissa. Rakennuksissa on useita muuntajia, joista osa palvelee vain prosessia, mm. eteläpäädyn muuntajarakennus. Vertaa liite 15c.

3.13 Rakenteet ja talotekniikka

Noin 150 vuoden ajanjaksolla rakennetut tehdasrakennukset laajennuksineen edustavat varsin monen aikakauden rakennustapoja. Rakennushistoriallisessa selvityksessä on kuvattu lyhyesti eri rakennusvaiheitten rakenteita sekä Hämeentie 135 rakennusten julkisivumateriaaleja. Vanhoissa, osin suojelluissa rakennuksissa on ulkopuolinen sadevedenpoisto eli perinteiset vesirännit.

Vanhoista perustuksista on käytössä tietoja heikosti. Kuvaus rakennejärjestelmistä on liitteenä 14a ja perustamistapakaavio liitteenä 14b. Vanhimmat perustukset ovat kivilatomuksia. Myöhemmät rakennukset on perustettu lähinnä kallionvaraisina ja osin on käytetty teräsbetonipaalutusta. Paalupituus on ollut maksimissaan n. 5.5m.

Rakennejärjestelmät ovat pääosin kivirakenteisia. Peruskorjaus- ja muutostöissä rakenteita on osin vahvistettu ja käytetty myös teräspaaluja ja -rakenteita sekä julkisivuissa lasirakenteita. Osassa teollisuustilojen rakenteita on prosessissa syntyneitä haitta-aineita. Haitta-aineet kartoitetaan ennen suunnittelun käynnistymistä ja ne poistetaan tarvittaessa.

Rakennusten tiloissa on ollut sisäilmaongelmia johtuen mm. toiminnan muutosten ja vanhan ilmastoinnin mahdollisuuksien epäsuhdasta tilojen aikaisempaan teollisuustoimintaan nähden. Kosteusongelmia on syntynyt, kun maanpintaa on nostettu ja rakenteet ovat jääneet kuoppaan tai maan alle. Lasikattorakenteissa esiintyy vuotoja. Vanhat teollisuustilat ovat lämmenneet polttouunien hukkalämmöllä ja rakenteiden energiatalouden miettiminen ei ole ollut tarpeen.

Monet talotekniset ratkaisut ovat perustuneet tuotannon muutoksissa vapautuneille järjestelmille ja tuotannon hukkaenergialle. Peruskorjaamattomien tilojen monet järjestelmät ja rakennusosat ovat elinkaarensa lopussa. Vertaa liite 15a.

Rakennuksissa on 23 hissiä ja nostinta. Sijainnit ja kapasiteetti on esitetty liitteessä 16.

3.14 VSS

Kiinteistön vanhimmat VSS-tilat sijaitsevat osan C, Hämeentie 135 C, alla kellarissa tasolla n. + 1.10. Suojat ovat 274m² + 108,5 m² käytävää. Suojat eivät täytä nykyvaatimuksia.

Rajasampaanrannan (osa K) kellarikerrokseen on vuoden 1996 peruskorjauksen yhteydessä rakennettu suojatila 104 m² tasolle + 3.33. Tilassa on n. 130 suojapaikkaa.

Mediakeskus Lumen rakentamisen yhteydessä on rakennettu keskuksen pohjakerrokseen tasolle +1.1 suojatila S1 125 m². Suojapaikkoja n. 160 kpl

Vuoden 2002 laajennus- ja muutostöiden yhteydessä on Lähettämörakennuksen (osa F) pohjakerrokseen rakennettu kolme kevyttä K-luokan suojatila. Varsinaista suojatila on yhteensä 506,0 m², mikä vastaa n. 675 suojapaikkaa.

Nykyisten väestösuojien sijaintikaavio on liitteenä 17.

4. TULEVA TOIMINTA

Fiskars Oyj on ilmoittanut tehtaan tuotannon loppuvan maaliskuun loppuun mennessä. Tämän jälkeen yhtiö purkaa ja vie pois tuotantoon liittyvät laitteet ja varusteet. Muu Fiskarsin toiminta jatkaa Arabiassa ja yhtiöllä on tavoitteita Arabian toiminnan kehittämiseen.

4.1 Aalto-yliopiston muutto Otaniemeen

Arabian kampuksella toimivan Aalto-yliopiston Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulun toiminnot siirtyvät vaiheittain Otaniemen kampukselle. Osa medialaitoksen toiminnoista on jo siirtynyt, ja loput medialaitoksen tiloista, sekä muotoilun ja taiteen laitokset siirtyvät tämän hetkisen arvion mukaan syksyyn 2018 mennessä Otaniemeen valmistuvaan uudisrakennukseen. Mediakeskus Lumessa sijaitsevan Elokvataiteen ja lavastustaiteen laitoksen siirtymisestä ei ole vielä tarkempaa suunnitelmaa. Muutto toteutuu todennäköisesti aikaisintaan vuoden 2019 aikana.

Korkeakoulu on jo luopunut osasta käytössään olleista tiloista, osaksi Otaniemeen siirtymisen ja osaksi myös sisäilmaongelmien takia.

Otaniemeen siirtymisen yhteydessä Aalto-yliopiston kirjasto luopuu osuudestaan Aralis-kirjastokeskuksessa. Kirjaston toiminta jatkuu Helsingin kaupungin sekä Metropolian ja Pop & Jazz Konservatorion yhteiskirjastona, mahdollisesti jonkin verran nykyisiä tiloja suppeammassa laajuudessa.

4.2 Toiminnot, jotka jatkuvat

Nykyiset vuokrasopimukset jatkuvat rakennuksessa toistaiseksi mm. seuraavilta osin:

- Fiskars Oyj:n pääkonttori ja näyttelytilat korttelin H-osassa, sekä litalan ja Finlaysonin tehtaanyymälä varastoineen A-osassa
- Fiskarsin hallinnoima Arabian tehdasmuseo / Designmuseo Arabia ja Arabian Galleria sijaitsevat Arabiakeskukseen (A-osa) 9. kerroksessa. Museo on perustettu 1948 tehdasmuseoksi ja vuonna 1984 se avattiin yleisölle. Museossa on nähtävillä Arabian taiteilijoiden kokoelmia historiasta nykypäivään. Museon yhteydessä on Galleria, jonka vaihtuvat näyttelyt ovat nähtävillä museon aukioloaikoina.
- Fiskarsin taiteilija-ateljeet A-osan 9. kerroksessa
- Pop & Jazz Konservatorio (ks. kohdat 4.3 ja 6.8)
- Aralis-kirjastokeskus, E-osa
- lounasruokala, Ravintola Arabianranta E-osassa, sekä Kahvila Deli Marche galleriakäytävällä
- muut galleriakäytävän varrella olevat liiketilat, mm. Pentik, Louis Poulsen, Opa Muurikka, EFG Toimistokalusteet, Artebia Design & Grafts (saatavana postin palvelut)
- ruokakauppa, M-kauppa Arabia myymälä- ja varastotiloineen, A-osan katutasossa
- Suomen taiteilijaseuran ateljeesäätien työtilat, E-osa
- lisäksi muita toimistotiloja ja pienempiä liiketiloja korttelissa

Vertaa liite 18.

4.3 Metropolian ja Pop & Jazz Konservatorion tilatarpeet

Pop & Jazz Konservatorion Säätiö ylläpitämä Pop & Jazz Konservatorio ja pääkaupunkiseudun kuntien yhteinen Metropolia Ammattikorkeakoulu antavat molemmat musiikin opetusta Arabiassa. Opetus tapahtuu nykyisin Varman omistamissa tiloissa Arabiankatu 2:ssa (korttelin K-osassa).

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy on päättänyt tilastrategialinjauksesta, jonka mukaan korkeakoulun toimipisteverkostoa tiivistetään nykyisestä 20:stä neljään. Tulevat neljä kam-

pusta sijoittuvat Arabiaan ja Myllypuroon Helsingissä, Leppävaaraan Espoossa ja Myyrmäkeen Vantaalla.

Arabian kampukselle keskitetään Metropolian kulttuurin alan toiminnot. Viestintä, elokuva- ja televisio, esitys- ja teatteritekniikka sijoittuvat TAVI-taloon osoitteessa Hämeentie 161. Muotoilun, konservoinnin, vaatetusalan, musiikin ja kulttuurituotannon koulutustoiminnot sekä Pop & Jazz Konservatorion toiminnot sijoittuvat Arabian tehdaskortteliin.

Metropolian ja Pop & Jazz Konservatorion kanssa on tehty esisopimukset tilojen vuokraamisesta.

Molempien käyttäjien Arabian tehdaskortteliin sijoittuvat tilatarpeet on esitetty yhteisessä tilaohjelmassa, liite 19. Musiikin opetustilojen tilaohjelma on 3180 ohm². Pop & Jazz Konservatorion hallinnon tilaohjelma on 337 ohm². Muista tiloista on tehty alustava luonnossuunnitelma ja ne eivät kuulu kilpailutehtävään.

Vertaa kohta 5.1 ja 6.7 sekä liitteet 19., 20. ja 21.

5. ALUSTAVAT TILANKÄYTTÖSUUNNITELMAT

5.1 Metropolia

Arkkitehdit Tommila Oy on tutkinut Metropolian sijoittumista Arabian tehdaskortteliin. Liitteessä 20 esitetään alustava aiesopimuksen liitteenä oleva luonnossuunnitelma Metropolian muiden kuin musiikin tilojen sijoituksesta. Liitteen tarkoitus on osoittaa Metropolian tulevaa sijaintia rakennuksessa.

Metropolian tilojen suunnittelu musiikin tiloja lukuun ottamatta ei kuulu tähän kilpailutehtävään.

5.2 Alustavat kehityssuunnitelmat

Kilpailualueen tulevaa käyttöä ja kehittämistä on tutkittu alustavasti Arkkitehdit Tommila Oy:n toimesta. Liitteessä 21 on eräs versio alueen kehittämisestä. Liitteen tarkoitus on selvittää korttelin nykytilannetta eivätkä siinä esitetyt laajuus- tai sijaintitiedot ole kilpailijoita sitovia.

6. SUUNNITTELUTAVOITTEITA

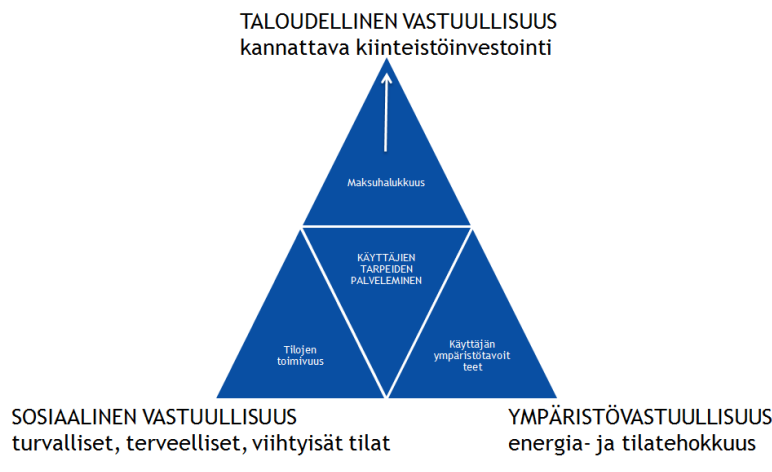
6.1 Vastuullisuus

Varma on sitoutunut huomioimaan vastuullisuuden osana sijoitustoimintaansa. Tämä tukee sekä Varman tavoitetta ensiluokkaisesta sijoitusosaamisesta että asemaa pitkäaikaisena eläkesijoittajana.

Vastuullisuus on myös osa Varman kiinteistöliiketoimintaa. Se näkyy kannattavina kiinteistöinvestointeina, joissa tavoitteena on tarjota asiakkaille turvallisia, terveellisiä ja viihtyisiä tiloja, jotka ovat myös energia- ja tilatehokkaita. Vertaa liite 23. Suunnitelmien tulee olla tavoitteen mukaisia.

Vastuullisuus kiinteistösijoittamisessa

KTI, Vastuullinen kiinteistöliiketoiminta 2014



6.2 Ideointi ja massoittelu

Pääosa tonttien 13 ja 12 tiloista tulee lähiaikoina vapautumaan tehtaan lopettamisen ja Aalto-yliopiston koulutuksen siirtymisen takia. Osalle vapautuvista tiloista on esisopimus ja osassa tiloja nykyiset vuokralaiset jatkavat. Tilaa vapautuu kuitenkin paljon. Liite 18

Kilpailijoilta odotetaan uusia ja reippaita ideoita kilpailualueen ja tarvittaessa korttelin muidenkin alueiden kehittämiseen. Korttelille toivotaan uutta identiteettiä, joka ottaa huomioon korttelin aseman kaupunkirakenteessa sekä merkityksen alueen teollisen historian ja sen kerrostumien keskipisteenä. Hallitulla uudisrakentamisella parannetaan alueen toimivuutta sekä kehittämishankkeen kannattavuutta. Tilojen uudelleenjärjestelyä voidaan tutkia myös vuokrattujen tilojen osalta.

Pääosa tiloista on vanhempaa rakennuskantaa ja tilat ovat osin perusteellisen peruskorjauksen tarpeessa (talotekniikka, energiavaatimukset, kosteus, mahdolliset haitta-aineet, jne.). Ideoiden pohjalta myös tilojen perusteltu purkaminen on mahdollista ottaen kuitenkin huomioon sr-2 määräykset.

6.3 Asuntorakentaminen

Arabian alue on ollut ja viime vuosina lisärakentunut varsin suosituksi asuinalueeksi. Myös yleiskaavaehdotus näkee alueen asuntovaltaisena alueena. Kilpailualueen mahdollinen uudisrakentaminen tutkitaan pääosin asuntorakentamisen näkökulmasta. Nykyistä rakennuskantaa voidaan myös tutkia erityisasumisen ja opiskelija-asumisen käyttöön.

Asuinrakennuksiin liittyvät piha- ja ulkotilat tulee ratkaista korttelialueella. Asuntoyhtiöillä on todennäköisesti mahdollisuus osallistua Arabian palveluyhtiöön ja sitä kautta saada käyttöoikeus myös alueen muihin piha-alueisiin, mutta tämä ei voi olla ensisijainen ratkaisu.

6.4 Liikenneyhteyksien parantaminen

Kilpailun tärkeä tavoite on kilpailualueen liikenneyhteyksien parantaminen. Erityisen tärkeää on sisäisten yhteyksien avaaminen siten, että orientoitavuus paranee ja samalla tilojen käyttö eri tarkoituksiin ja toimintojen muunneltavuus lisääntyvät.

Sisäisen näkyvyyden tulisi parantua siten, että rakennuksissa toimiville ja alueen asukkaille tulisi selkeä käsitys, mitä kaikkea rakennuksissa on ja tapahtuu. Sisäänkäyntien tulisi houkutella ohimatkaavat poikkeamaan sisälle ja viihtymään rakennuksessa.

Tilojen "avoimuus" tukee myös tilojen turvallisuutta. Ratkaisun tulee olla normaaliin tapaan esteetön. Myös pysäköintihallien ja uusien pysäköintipaikkojen kokonaistoiminnan parantaminen olisi hankkeelle eduksi.

6.5 Nykytilojen tilankäyttö

Tilojen tulevaa käyttöä on kuvattu, tämän hetken tietojen mukaan, kilpailun liitteessä 18. Tässä liitteessä tilat on esitetty eri väreillä seuraavan jaottelun mukaan;

- 1a Vapautuvat tai tyhjätilat; vaaleankeltainen väri > näiden tilojen käyttötarkoitus on kilpailijan vapaasti ideoitavissa
- 1b Vapautuvat tilat; vaaleankeltainen väri + rajaus katkoviivalla > tilat vapautuvat, mutta tilojen nykyistä käyttötarkoitusta ei muuteta vaan tiloihin haetaan vastaava toiminta, esim. Mediakeskus Lume
- 1c Vapautuvat tilat; vaaleankeltainen väri + vinoviivoitus > tilat vapautuvat. Tilat on esisopimuksella varattu Metropolian käyttöön > Ei muutoksia. Vertaa kohta 6.4 ja 6.7.
- 2 Kiinteistön omat tilat, harmaa väri, esim. pysäköinti, tekninen tila, kiinteistöhoitotila. Tarvittaessa muutoksia.
- 3 Kiinteistön tila, VSS, tilat pyritään vuokraamaan, kaikki VSS-tilat vapautuvat nykyisiltä vuokralaisilta. Tarvittaessa muutoksia.
- 4 Vuokratut tilat, vaaleansininen väri, esim. Fiskarsin pääkonttori ja näyttelytilat, Arabia-Museo, liiketilat, Aralis-kirjastokeskus, lounasravintola, jne. Osa tiloista on hyväkuntoista ja tilojen vuokrasopimukset jatkuvat. Toimintojen uudelleenjärjestely voi osin olla mahdollista.

6.6 Rakennussuojelu

Kilpailun tuloksena korttelin ajallisten kerrostumien merkitysten tulee voimistua ja merkittävien teollisuushistoriallisten arvojen tulee säilyä korttelissa. Lopulliset rakennussuojelutavoitteet määritellään kilpailualueelle tehtävän asemakaavan muutoksen yhteydessä yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

6.7 Metropolian tilatarpeet ja sijoittuminen

Metropolian kampusten tiivistämisen tavoitteena on synergiaetujen nykyistä parempi hyödyntäminen, monialaisen osaamisen edistäminen, yhteisöllisen toimintakulttuurin synnyttäminen sekä tilatehokkuuden parantaminen. Perusvaatimuksia vuokrattaville tiloille ovat toiminnallisuus, taloudellisuus ja terveellinen sisäilma.

Metropolian tavoitteena on rakentaa toimiva ja tilatehokas kampus, jossa toteutuvat sinne sijoittuvien koulutustoimintojen toiminnalliset tarpeet, yhteisöllisyys ja kohtaamiset sekä opilaitosten rooli innovaatioita ja tapahtumia tuottavina toimijoina Helsingin luovan toiminnan kaupunginosassa.

Metropolian muiden kuin musiikin tilojen suunnittelu ei kuulu tähän kilpailutehtävään. Tiloista on tehty alustava suunnitelma, liite 20. Tilaohjelman muut kuin musiikin tilat ovat mukana ohjelmassa lähinnä informaatiota varten.

Metropolian opetustilojen saavutettavuuden ja näkyvyyden parantaminen kuuluu kilpailutehtävään osana koko korttelin liikenneyhteyksien parantamista.

6.8 Musiikin opetustilat ja Pop & Jazz Konservatorion hallinnon tilat

Musiikin opetustilojen tilaohjelma, 3180 ohm2 / n. 4450 htm2 (kerroin 1,4), on kilpailun liitteessä 19.

Musiikin tilojen sijoittaminen karkealla tasolla kuuluu kilpailutehtävään. Suunnittelun lähtökohtana on, että kaikki musiikin tilat saadaan kokonaistaloudellisesti tehokkaaseen käyttöön ja saavutetaan toiminnallisia synergiaetuja. Tilojen sijainnin tulee myös mahdollistaa Metropolian tavoite yhteisöllisen toimintakulttuurin luomiseen.

Musiikin tilat sijoitetaan siten, että jompikumpi korttelissa sijaitsevista musiikin yleisösaleista (Lumen studionäyttämö tasolla +4.55 tai K-osassa sijaitseva Arabiasali) osoitetaan musiikin opetuksen käyttöön. Sijoituksessa otetaan huomioon myös em. salien läheisyydessä sijaitsevien olemassa olevien musiikin äänistudiotilojen käyttö.

Nykyisissä Pop & Jazz Konservatorion opetustiloissa on paikoin esiintynyt sisäilmaongelmia, ja musiikin tilojen sijoitus nykyisiin tiloihin vaatisi tilojen peruskorjauksen. Käyttäjien kokemusten pohjalta nykyisten tilojen käyttö laajassa mittakaavassa ei välttämättä johda ongelmattomaan lopputulokseen, vaikka koetut sisäilmaan liittyvät ongelmat saataisiin teknisellä tasolla ratkaistua.

Musiikin tilojen sijoittaminen yhtenäisenä samaan runkoon muiden toimintojen, varsinkin asuntojen kanssa on erittäin haasteellista runkoäänien kantautumisen vuoksi. Tilojen akustiseen eristämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Myös PJK:n hallinnon tilojen (337 ohm2) sijoittaminen kuuluu kilpailutehtävään. Myös PJK käyttää Metropolian yhteiskäyttöisiä tiloja.

Musiikin ja hallinnon tilojen laajuus ilmoitetaan kilpailuehdotuksessa.

6.9 Pysäköinti

Kaupungin tavoitteena tulevissa kaavoissa on ottaa nykyistä enemmän huomioon joukkoliikenteen kehittämisen ja pyöräilyn lisääntymisen vaikutukset pysäköintitarpeeseen. Myös uudet yhteiskäyttö- ja kimpparatkaisut vähentävät autopaikkojen tarvetta. Kaupunki on uusinnut pysäköintipaikkojen mitoitusohjeita koskevan ohjeensa. Samalla on annettu ohjeet myös pyöräpysäköinnistä. Uusissa ohjeissa pyöräpaikkojen määrä lisääntyy merkittävästi..

Arkkitehdit Tommila Oy on päivittänyt laatimansa kehittämissuunnitelman auto- ja polkupyöräpaikkamäärää uusien normien mukaiseksi. Karkean laskelman mukaan tarve on n. 657 autopaikkaa ja 1530 polkupyöräpaikkaa. Liite 20.

Kilpailun I-vaiheessa osoitetaan ratkaisussa 800 autopaikkaa ja 1000 pyöräpaikkaa.

Paikkojen tulee sijaita hyvin saavutettavissa, erityisesti oppilaitosten osalta. Asuntojen pyöräpaikat sijoitetaan ulkoiluvälinevarastojen yhteyteen. Tiloista osa tulee sijaita katetuissa ja lukituissa tiloissa ja osa katetuissa tiloissa.

6.10 VSS

Kiinteistöillä nro 13 ja 12 on nyt yhteensä käyttökuntoista suojatilaa n. 735 m2 / n. 965 suojapaikkaa. Hämeentie 135 suojia ei enää voida käyttää. Käyttötarkoituksen muutos ja mahdollinen lisärakentaminen ja/tai purkaminen edellyttävät VSS-tilojen määrän tarkistamista..

VSS-tilaa osoitetaan kilpailun I-vaiheessa 2 % ehdotuksen oletetusta kerrosalamäärästä pois lukien tekniset tilat ja autohallit. Varastotiloille lasketaan 1%.

VSS-tilojen laajuus ja sijoitus osoitetaan suunnitelmissa. Kerrosalan määrä lasketaan suunnitelmaa vastaavalla tarkkuudella.

6.11 Tekniset ratkaisut

Vertaa liitteet 14 ja 15.

Alueella on pohjavettä.

Kaavamääräysten mukaan " Maata ei saa kaivaa tason -1,0 alapuolelle ilman kiinteistöviraston geoteknisen osaston lupaa".

Kaikki viemäriveredet pumpataan pois tonteilta.

Hulevesien käsittely otetaan ratkaisussa huomioon.

Rakentamista nykyisen tason +1.1 alapuolelle ei suositella.

Varma on liittynyt vuonna 2011 ensimmäisten joukossa Kansalliseen toimitilojen energiatehokkuussopimukseen. Peruskorjattavilla osilla talotekniikka uusitaan lähes täysin. Tilaaja tulee teettämän kilpailualueen energiahuollosta ja taloteknisistä ratkaisuista kokonaisselvityksen. Kilpailijoilta toivotaan mahdollisia ideoita uusiutuvien energiamuotojen käyttöönotosta.

Teknistä korjaustarvetta on paljon. Kaikessa suunnittelussa tulee pitää mielessä myös rakennusten ja rakennusosien kunnossapito, hoito ja huollettavuus ja pyrkiä yksinkertaistamaan riskialttiita kohtia.

6.12 Melu ja muut ympäristötavoitteet

Nykyisen asemakaavan merkintä 34 dBA "osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisen rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 34 dBA".

Musiikin tilojen sijoittelussa tulee ottaa huomioon runkoäänten siirtymisen estäminen.

7. EHDOTUSTEN ARVOSTELUPERUSTEET

Palkintolautakunta tulee arvostelussaan painottamaan seuraavia seikkoja:

7.1 Kilpailun I-vaihe

- uudet ja kehittämiskelpoiset ideat, joiden avulla kilpailualue kehittyy viihtyisänä, yhteisöllisenä ja uudenlaisena kaupunkitilana.
- alueen hallittu kehittäminen asuinympäristönä
- kilpailualueen liikenneyhteyksien parantaminen
- tilojen muunneltavuus ja jaettavuus
- arkkitehtoninen kokonaisote ja kaupunkikuvallinen laatu
- ratkaisun tekninen ja taloudellinen toteuttamiskelpoisuus

Arvioinnissa painotetaan ensisijaisesti kilpailuehdotuksen kokonaisuutta sekä arkkitehtonisten ja toiminnallisten tavoitteiden täyttymistä. Tekniset ratkaisut ovat aktiivinen osa ratkaisun kokonaisidea.

Kilpailuehdotuksen kokonaisratkaisu on tärkeämpi kuin yksityiskohtien virheettömyys.

7.2 Kilpailun II-vaihe

Lähtökohtaisesti II-vaihe syventää I-vaiheen tavoitteita. Kilpailun II-vaiheen arvostelukriteerit tarkennetaan I-vaiheen tulosten pohjalta.

Palkintolautakunta teettää kilpailun II-vaiheessa päätöksenteon tueksi teknistaloudellisen tarkastelun.

8. EHDOTUKSEN LAADINTAOHJEET

8.1 Vaadittavat asiakirjat

I-kilpailuvaihe.

- 1) Selostus
Lyhyessä selostuksessa (1-2 A4) esitetään ratkaisun pääperiaatteet ja mahdolliset vaihtoehdot. Selostus taitetaan osaksi plansseja.
- 2) Asemapiirros 1:2000
Asemapiirroksessa esitetään ja nimetään mittakaavaan soveltuvalla tarkkuudella rakennukset, liikennealueet, pihat, eri käyttötarkoitukset, jne. sekä arvioinnin kannalta tärkeimmät korkeusasemat. Tontti ja lähikorttelit esitetään kevyesti varjostettuna, valo etelästä 45°. (annettu pohja)
- 3) Pohjapiirrokset 1:1000
Tilankäyttöideat esitetään käyttötarkoitusta selventävin merkinnöin kerroksittain, mahdollisista tyyppikerroksista riittää yksi kerros. Piirrokset varustetaan korkeusmerkinnöin ja esitetään leikkauksien paikat. Tarvittaessa esitystä voi täydentää selventävällä kaaviolla.
- 4) Liikennekaavio 1:1000
Esitetään korttelin ja sen lähialueen liikennejärjestelyt, korttelin pysäköinti sekä huollon ja jalankulun järjestelyt. Huolto- ja kulkuyhteydet myös rakennusten sisällä, tarvittaessa kerroksittain ja myös leikkaukset.
- 5) Alueen kaupunkikuvajulkisivut 1:1000 pitkiltä julkisivuilta katsottuna idästä länteen 2 kpl ja lännestä itään (annetut pohjat). Pohjois- ja eteläsivut tarvittaessa.
- 6) Leikkaukset
Kilpailija esittää arvostelun kannalta tarpeelliset leikkaukset 1:500 korkeusmerkintöineen.
- 7) Laajuuslaskelma
Kilpailualue; purettava brm^2 , brm^2 ja kem^2 . Annettu pohja liite 9, jossa nykylaajuudet brm^2 lohkoittain. Lohkojen rajat on esitetty liitteessä 8 ja tarkennettu liitteessä 10a.
- 8) Aksonometria kilpailualueen korttelista sovitettuna annettuun pohjaan tai valokuvaan.
- 9) Perspektiivikuvat
Kilpailija kuvaa ehdotuksensa luonnetta 2-4 perspektiivikuvalla ehdotuksen kannalta keskeisiltä paikoilta. Kuvia ei saa olla 4 enempää.
- 10) PDF-dokumentit
Ehdotukseen liitetään muistitikku, jossa on selostus ja laskelma sekä yhtenä PDF-tiedostona A3 koossa planssipiennökset. Tiedostoista on poistettava tekijän henkilöllisyyteen liittyvät tunnisteet.
- 11) Nimikuori, Vertaa kohta 8.3

II-kilpailuvaihe

Kilpailun II-vaiheen tulostus on vastaava kuin I-vaiheessa.

Tarkemmat ohjeet annetaan II-vaiheen käynnistyessä. Palkintolautakunta pidättää itsellään oikeuden tehdä ensimmäisen vaiheen arvioinnin perusteella tarpeellisia muutoksia kilpailun aikatauluun ja toisessa vaiheessa vaadittuihin asiakirjoihin.

8.2 Piirustusten esitystapa

I-kilpailuvaihe.

Kaikki materiaali kiinnitetään jäykälle alustalle pystysuuntaisena A1 koossa (594 mm x 841 mm). Selostus taitetaan osaksi plansseja.

II-kilpailuvaihe

Tarkemmat ohjeet annetaan II-vaiheen käynnistyessä.

8.3 Kilpailusalaisuus

Kilpailu on salainen.

Kilpailuehdotuksen jokainen asiakirja on varustettava nimimerkillä ja PDF-tiedostoista on poistettava tekijän henkilöllisyyteen liittyvät tunnisteet.

Kilpailuehdotuksen mukana on sekä I- että II-vaiheessa lähetettävä suljettu ja nimimerkillä varustettu, läpinäkymätön kirjekuori, jonka sisällä on ehdotuksen nimimerkki sekä tekijän nimi, osoite, sähköpostiosoite ja puhelinnumero. Lisäksi tulee ilmoittaa, kenellä on kilpailuehdotuksen tekijänoikeus ja ketkä ovat avustajia. Jos tekijät ilmoittavat yrityksensä nimen, tullaan yrityksen nimi julkaisemaan tekijän nimen yhteydessä. Lisäksi ilmoitetaan mahdollisten avustaneiden asiantuntijoiden nimi.

Kilpailun sihteeri toimittaa jatkosuunnitteluohjeet toiseen vaiheeseen valituille suunnittelijoille. Myös toinen vaihe on salainen.

Nimikuoret avataan kilpailun ratkettua palkintolautakunnan pöytäkirjan allekirjoittamisen jälkeen.

8.4 Kilpailuehdotusten sisäänjätö

I-kilpailuvaihe.

Kilpailun ensimmäisen vaihe päättyy **29.04.2016**. Kilpailuehdotukset toimitetaan

Arabiaan Galleriakäytävän infoon klo 8-19

tai ne on jätettävä todistettavasti **viimeistään saman päivän aikana** postin tai muun kuljetuslaitoksen kuljetettavaksi osoitteeseen.

**Coor Service Management
Hämeentie 135 A
00560 Helsinki**

Lähetyksen päälle merkitään: **VARMA ARABIA sekä tekijän nimimerkki.**

Kilpailijan on ehdottomasti varmistettava, että lähetyksen päällä on vastaanottajan tai postin tai muun kuljetuslaitoksen merkintä sisäänjätöhetkestä.

Saapuneiden ehdotusten nimimerkit julkaistaan arkkitehtikilpailun verkkosivulla.

II-kilpailuvaihe

Ohjeet II-vaiheen sisäänjätöstä annetaan myöhemmin.

9. LIITTEET

- 1) Arabia - Hämeentie 135, Yleispiirteinen rakennushistoriaselvitys 2015, Arkkitehtitoimisto Okulus (pdf)
- 2) Asemapiirros / kilpailualueen rajausta 1: 2000 (pdf, dwg)
- 3) Pohjakartta (pdf, dwg) ja alueen asemakaavat 4 kpl (pdf, dgn, dwg)
 - a. pohjakartta
 - b. asemakaava 10240
 - c. asemakaavamuutos 10914
 - d. asemakaavamuutos 11615
 - e. selostus 11615
 - f. asemakaavamuutos 12122
 - g. selostus 12122
- 4) Kiinteistötiedot (pdf)
 - a. kiinteistöjakokartta
 - b. rasitteet
 - c. yhteenveto tonttimuutoksista rakennusoikeuksineen
- 5) Hämeentien liikennejärjestelyt (pdf)
- 6) Viistoilmakuvat eri ilmansuunnista 9kpl (jpg), ortokuva 1 kpl (tif)
- 7) Korttelin nykyiset liikennejärjestelyt, huoltoliikenne, sisäänkäynnit, julkinen jalankulku, kaavio 1:1000, pdf
- 8) Kilpailualueen lohkojako ja lohkojen nimet (pdf)
- 9) Nykylaajuudet, brm2-laskelma rakennuslohkoittain ja kerroksittain (pdf, xls)
- 10) Nykyinen tilankäyttö
 - a. värikaavio 1:1000 kerroksittain (pdf)
 - b. toiminta lohkoittain (pdf)
- 11) Nykytilapiirustukset
 - a. nykytilapohjat 1:1000, (pdf, dwg)
 - b. julkisivuja 1:1000, (pdf, dwg)
 - c. leikkauksia 1:500, (pdf, dwg)
- 12) Nykytilanteen kaupunkikuvajulkisivut 1:1000, 2 kpl idästä länteen ja 1 kpl lännestä itään (pdf, dwg)
- 13) Nykytilanteen 3 D malli (dwg, yms.)
- 14) Rakenteet ja perustamisolosuhteet (Sweco, pdf)
 - a. Arabiakortteli rakennejärjestelmät
 - b. Arabiakortteli perustamiskaavio
- 15) Selvitys talotekniikasta
 - a. LVI_Kuntoselvitys_20150831_liitteinen (FCG, pdf)
 - b. sähkökeskukset-paikannus (E-Plan Oy, pdf)
 - c. kWh-mittaukset ja pääsähkötilat (E-Plan Oy, pdf)
- 16) Hissit, sijainti ja kapasiteetti (pdf)
- 17) VSS-kaavio (pdf)
- 18) Vapautuvat tilat, värikaavio 1:1000 kerroksittain (pdf)

- 19) Metropolian ja Pop & Jazz Konservatorion yhdistetty tilaohjelma, musiikin tilat (pdf)
- 20) Metropolian tilat (viitepiirustus, Arkkitehdit Tommila Oy, pdf)
- 21) Alustava kehityssuunnitelma ja pysäköintipaikkalaskelma (Arkkitehdit Tommila Oy, pdf)
- 22) Valokuvia kohteesta (jpg)
- 23) KTI, Vastuullinen kiinteistöliiketoiminta 2014 (pdf)