



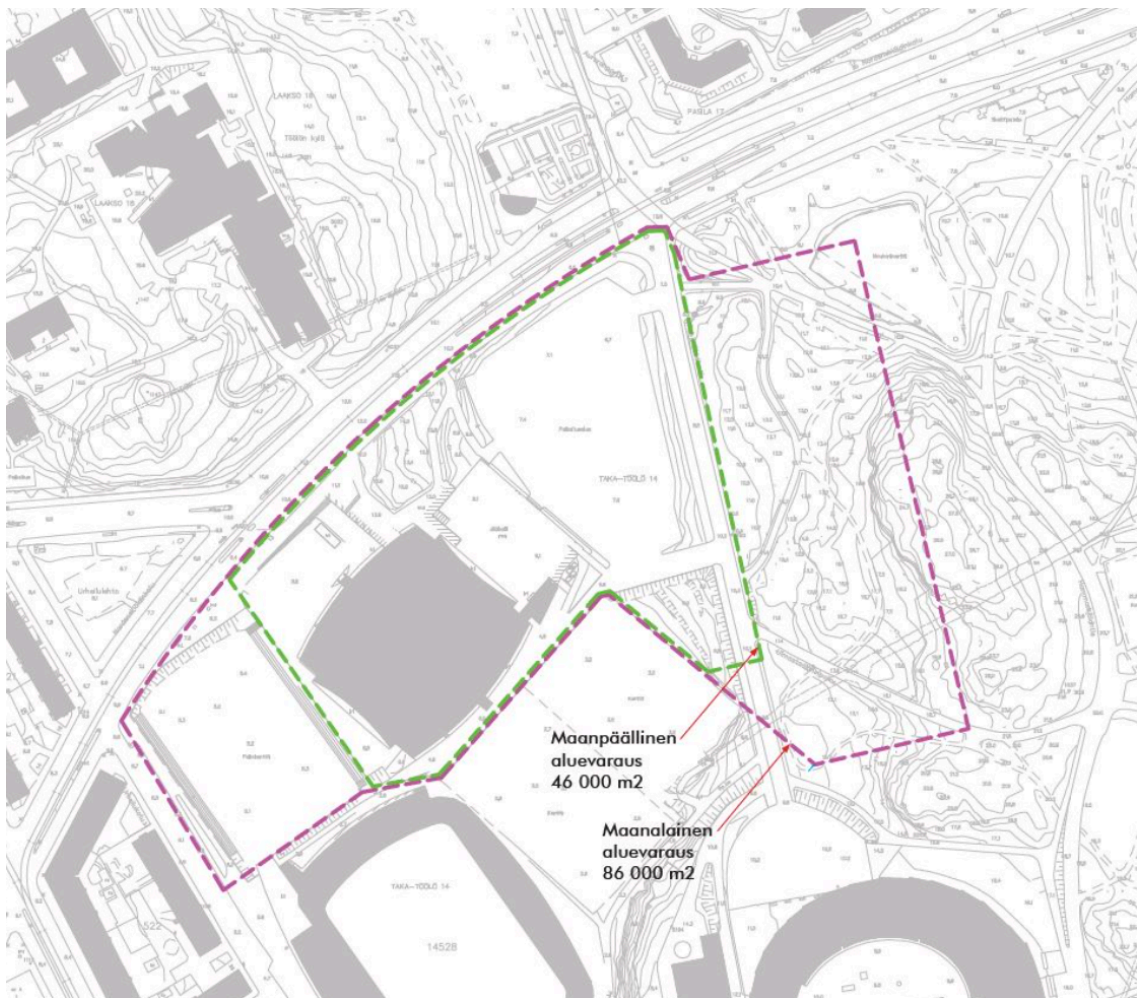
Helsingin kaupunki

HELSINKI
garden

Garden Helsinki

ARKKITEHTUURIKUTSUKILPAILU 20.10. - 20.12.2016

KILPAILUOHJELMA





Sisällysluettelo

1. Kilpailukutsu	3
1.1. Kilpailun järjestäjä, luonne, sijainti ja tarkoitus	3
1.2. Hankkeen esittely	3
1.3. Kilpailuun kutsutut toimistot	3
1.4. Palkkiot	4
1.5. Palkintolautakunta	4
1.6. Hankkeen organisaatio	4
1.7. Kilpailun kilpailuohjelman hyväksyminen ja säännöt	5
1.8. Kilpailuaika	5
1.9. Kilpailumateriaalin luovutus	5
1.10. Aloitusseminaari	5
2. Kilpailutekniset tiedot	6
2.1. Kilpailumateriaali	6
2.2. Ehdotusten määrä osanottajaa kohti	6
2.3. Kilpailua koskevat kysymykset	6
2.4. Kilpailun ratkaisu, tulosten julkistaminen ja näytteillepano	7
2.5. Kilpailuehdotusten käyttöoikeus	7
2.6. Jatkotoimenpiteet kilpailun seurauksena	7
2.7. Hankkeen toteutus ja kokouskäytäntö	7
3. Kilpailutehtävä	8
3.1 Kilpailutehtävän tausta, Projekti GH Oy:n palvelukokemus ja tavoitteet	8
3.2 Gardenin kiinteistöön sijoittuvat toiminnot	11
3.3. Kilpailualue ja ympäristö – alueen suunnittelu- ja päätöksentekotilanne	12
4 Suunnitteluohjeet	15
4.2 Ehdotusten arvosteluperusteet	17
5 Ehdotusten laadintaohjeet	18
5.1 Vaadittava kilpailuaineisto	18
5.2 Kilpailusalaisuus	19
5.3 Kilpailuehdotusten sisäänjättö	19



1. KILPAILUKUTSU

1.1. Kilpailun järjestäjä, luonne, sijainti ja tarkoitus

Projekti GH Oy (PGH) järjestää yhteistyössä Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston (KSV) kanssa Garden hankkeen arkkitehtuurista, maanpäällisestä massoittelusta ja kaupunkikuvallisesta ratkaisusta sekä maanalaisten tilojen sijoittamisesta ajoyhteyksineen arkkitehtuurikutsukilpailun, joka on luonteeltaan suunnittelukilpailu. Kilpailuun kutsutaan 5 arkkitehtitoimistoa.

Kilpailun tarkoituksena on löytää arvokkaalle rakennuspaikalle arkkitehtuuriltaan ja kaupunkitilalliselta sovitukseltaan korkeatasoinen ja kiinnostava kokonaissuunnitelma asemakaavoituksen ja toteutuksen pohjaksi. Alueella tullaan käynnistämään asemakaavoitusprosessi ja tästä kilpailusta saatavia ideoita (suunnitteluratkaisuja) tullaan mahdollisesti hyödyntämään kaavoituksessa.

1.2. Hankkeen esittely

Kiinteistökokonaisuus on ainutlaatuinen palvelukeskittymä sisältäen urheilu-, majoitus-, asumis- ja ravintolatoimintaa sekä terveys- ja lähipalveluja liiteasiakirjojen mukaisesti. Tarkoituksena on luoda huippumoderni tapahtumien keskittymä, jossa kävijälle tarjotaan ylivertainen asiakaskokemus.

Suunnitelman tulee ottaa huomioon liittyminen urheilu- ja puistoympäristöön ja yhdistäminen jäähalliin, julkisten tilojen ja liikennejärjestelyiden tarvittava mitoitus ja sijoitus arvokkaaseen ympäristöön sopivalla tavalla. Suunnittelun lähtökohtana on myös paikan oloissa poikkeuksellinen näkyvyys Olympiastadionin läheisyydessä ja Keskuspuiston liittymäkohdassa.

Kilpailun järjestäjän tarkoituksena on koota eri suunnittelualojen edustajista ja asiantuntijoista suunnitteluryhmä, jotta vaativa hanke voidaan toteuttaa kaikilta osiltaan korkealuokkaisesti. Hankkeen laajuus mahdollistaa suunnittelutyön jakamisen useamman suunnittelutoimiston kesken. Vastaavasti hankkeen monimutkaisuus edellyttää eri osa-alueiden välistä synergiaa ja huolellista yhteensovittamista sekä muodostettavan suunnitteluryhmän saumatonta yhteistyötä.

Arkkitehtityön osalta hankkeen suunnittelu jakautuu kolmen toimiston työksi, jossa kokonaisuuden toiminta, areena-arkkitehtuuri ja mahdollisesti asuntotuotanto jaetaan eri suunnittelutoimistojen yhteishankkeeksi. Voittajan lisäksi arkkitehtisuunnittelusta vastaavat PES-Arkkitehdit Oy, kiinteistökokonaisuutta kehittävänä ja suunnittelua tilaajan edustajana koordinoivana arkkitehtina ja Populous London, areenasuunnittelun asiantuntijana. Areena-arkkitehtuurilla tarkoitetaan areenoiden toiminnallista konseptia, suunnittelua, vanhan ja uuden areenan integraatiota ja areenoiden integrointia muuhun kiinteistömassaan.

1.3. Kilpailuun kutsutut toimistot

Kilpailuun kutsutaan seuraavat suunnittelutoimistot:

- JKMM Arkkitehdit Oy
- Arkkitehtitoimisto K2S Oy
- Arkkitehtitoimisto B&M Oy
- Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy
- Arkkitehtitoimisto ALA Oy



1.4. Palkkiot

Jokaiselle kutsutulle suunnittelutoimistolle maksetaan osallistumispalkkiona 20 000 euroa (+alv 24%) kilpailuohjelman mukaisesti tehdystä ja jätetystä ehdotuksesta.

Palkkiot maksetaan Suomen Arkkitehtiliiton kautta, joka vähentää summista 10 % kilpailijoiden nimeämän palkintolautakunnan jäsenen palkkiota ja muita kuluja varten.

1.5. Palkintolautakunta

Palkintolautakuntaan kuuluvat järjestäjien nimeäminä seuraavan henkilöt:

- Anni Sinnemäki, Helsingin kaupunki, apulaiskaupunginjohtaja
- Mikko Aho, Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto
- Janne Prokkola, Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto
- Petteri Huurre, Helsingin kaupunki, liikuntavirasto
- Esko Patrikainen, Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto

- Timo Everi, Projekti GH Oy
- Ilkka Kilpimaa, Projekti GH Oy
- Tuomas Silvennoinen, PES-Arkkitehdit Oy
- Juhani Elomaa, Taaleri Oy
- Ilmoitamme tuomarin 26.10.2016

Kilpailijoiden valitsema arkkitehtituomari Pentti Kareoja

Eritysisiantuntijoina käytetään mm.

- kaupungin maisema-, liikenne- ja maaperä-asiantuntijat
- Nicholas Reynolds, Populous, asiantuntija
- GH liikenne maaperä/maisema -asiantuntijat

Palkintolautakunnan sihteerinä toimii Mervi Savolainen ISS-Proko Oy:stä.

Asiantuntijat ja palkintolautakunnan sihteeri eivät osallistu päätöksentekoon.

Kilpailun teknisestä toteutuksesta vastaa konsulttina ISS Proko Oy Mervi Savolainen kilpailusihteerin roolissa ja GSP Group Oy muissa teknisissä asioissa.

1.6. Hankkeen organisaatio

Projekti GH Oy on perustettu 2013 Garden Helsinki hankkeen kiinteistökehitysyhtiöksi. Yhtiön omistajina ovat suomalaisomisteiset yhtiöt Oy HIFK-Hockey Ab ja Friends Of Garden Oy

Yhtiön hallitus:

Timo Everi (pj)	Oy HIFK-Hockey Ab
Jouni Alho	Taaleri Kiinteistörahasto Oy
Kaj Swanljung	Asianajotoimisto Roschier Oy

Yhtiön ohjausryhmä:

Timo Everi	Oy HIFK-Hockey Ab
Jouni Alho	Taaleri Kiinteistörahasto Oy
Kaj Swanljung	Asianajotoimisto Roschier Oy
Patrick Andersson	United Bankers Oy
Sinikka Kulvik	Kulvik & IE SA Oy
Ilkka Kilpimaa	Projekti GH Oy



1.7. Kilpailun kilpailuohjelman hyväksyminen ja säännöt

Kilpailun järjestäjä, SAFA:n kilpailuasiantuntija ja palkintolautakunta ovat hyväksyneet tämän kilpailuohjelman.

Kilpailuohjelma liitteinen on laadittu Rakennusalan suunnittelukilpailun periaatteiden mukaisesti. Rakennusalan suunnittelukilpailun periaatteet ovat mm. Arkkitehtitoimistojen Liitto ATL ry, Suomen Arkkitehtiliitto – Finlands Arkitektförbund ry SAFA ja Rakennusinsinöörit ja -arkkitehdit RIA ry allekirjoittaneet 26.10.2006.

1.8. Kilpailuaika

Kilpailuaika alkaa 20.10.2016 ja päättyy tiistaina 20.12.2016 klo 15.00.

(pienenomallin toimitus 4.1.2017, kts. kohta 5.1)

1.9. Kilpailumateriaalin luovutus

Kilpailuohjelma liitteinen on kunkin kilpailijan saatavilla kilpailun projektipankissa kilpailuajan alkaessa. Kilpailijoita pyydetään tarkistamaan kilpailumateriaali suhteessa kilpailuohjelmassa mainittuihin asiakirjoihin ja puutteita havaitessaan ottamaan yhteyttä kilpailusihteriin.

1.10. Aloitusseminaari

Kaikkia kilpailijoita veloitetaan osallistumaan kilpailun avaustilaisuuteen, jossa hankkeen tavoitteita esitellään järjestäjien toimesta. Tilaisuus pidetään KSV:n auditoriossa 20.10.2016 klo 9.00 – 11.00.



2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT

2.1. Kilpailumateriaali

Kilpailumateriaalina on tämä kilpailuohjelma sekä seuraavat liitteet:

1. Pohjakartta
2. Kilpailualueen rajaus
3. Ilmakuvia
4. Kuvia kilpailualueelta
5. Rakeisuuskartta 1:4000
6. Tilaohjelma
7. Vanhan jäähallin käyttö
8. Eläintarhan alueen maankäytön periaatteet kslk 13.5.2014
9. Stadionin huolto- ja liikennesuunnitelma
10. Eläintarhan maisemalliset lähtökohdat
11. Kaupunginhallituksen suunnittelualuevarauspäätös 27.6.2016, päätöshistoria
12. Garden Helsinki arkkitehtuurikutsukilpailun kaupunkitilalliset ja toiminnalliset lähtökohdat 4.10.2016, päätöshistoria, liitteineen.
13. Esiselvitys, Populous London Ltd
14. Maasto- ja kaupunkimalli (3D, tulostusohje ja -malli)
15. Alueen suunnitteluun vaikuttava johto- ja tunneliselvitys ja kartat
16. Ympäristön rakennusten julkisivupiirustuksia
17. Liikenteellisiä lähtökohtia
18. VISTRA osa II, viherverkotorunko/Keskuspuisto ja alueellinen viherverkosto/kantakaupunki
19. Ilmakuva

Sähköiset tiedostot ovat ladattavissa hankkeen projektipankista.

2.2. Ehdotusten määrä osanottajaa kohti

Kukin kilpailuun osallistuja voi jättää vain yhden ehdotuksen.

2.3. Kilpailua koskevat kysymykset

Kilpailijoiden edellytetään tutustuvan kilpailualueeseen huolella.

Kilpailijoilla on oikeus esittää kilpailua koskevia kysymyksiä kilpailusihteeriltä tai pyytää ohjelmaa koskevia selvityksiä tai lisätietoja.

Kysymysten tulee olla perillä viimeistään 10.11.2016 klo 12:00 mennessä sähköpostitse osoitteessa: mervi.savolainen@iss.fi. Vastaukset kysymyksiin toimitetaan kaikille kilpailijoille samanaikaisesti sähköpostitse viimeistään 17.11.2016 klo 16:00.

Edellisen lisäksi kilpailijoilla on oikeus halutessaan käyttää Projekti GH Oy:n valitsemia konsultteja kilpailutyöhön liittyvissä kysymyksissä 30.11.2016 saakka. Kysymykset ja vastaukset tulee lähettää kirjallisesti konsultille ja tiedoksi sihteerille Mervi Savolaiselle. Kysymyksiä ja vastauksia ei tarvitse osoittaa muille kilpailijoille.



Konsulttien yhteystiedot:

Liikenne	jouni.ikaheimo@trafix.fi
GEO	jannis.mikkola@sito.fi
Rakenne	antti.vilen@sweco.fi
Palo	juha-pekka.laaksonen@l2.fi

2.4. Kilpailun ratkaisu, tulosten julkistaminen ja näytteillepano

Kilpailuehdotukset asetetaan arvostelun ajaksi yleisön nähtäville sekä hankkeen internetsivuille että Sanomatalon Mediatorille, jossa kaupunkilaiset voivat tutustua niihin.

Palkintolautakunta valitsee kilpailun voittajan tammikuussa 2017. Tulos annetaan välittömästi tiedoksi kilpailijoille. Palkintolautakunnan arvostelupöytäkirja julkistetaan kilpailun tuloksen julkistamistilaisuudessa.

2.5. Kilpailuehdotusten käyttöoikeus

Kilpailun järjestäjillä on omistusoikeus kilpailuehdotuksiin tekijänoikeuden jäädessä ehdotusten tekijöille. Kilpailun järjestäjillä on oikeus käyttää kaikkien ehdotuksien aiheita ja ajatuksia hyväkseen jatkosuunnittelussa tekijänoikeuslain puitteissa. PGH:lla, KSV:llä ja SAFA:lla on oikeus julkaista kuvia kilpailuehdotuksista omissa julkaisuissaan ja verkkosivuillaan.

2.6. Jatkotoimenpiteet kilpailun seurauksena

Palkintolautakunta antaa suosituksensa jatkotoimenpiteistä kilpailun tuloksen perusteella. Tilaaja neuvottelee arkkitehti- ja pääsuunnittelun toimeksiannosta kilpailun voittajan kanssa välittömästi kilpailun ratkettua. Mahdollisen toimeksiannon saaneella on oikeus käyttää hyväksi muiden kilpailuehdotusten aiheita ja ideoita tekijänoikeuslain puitteissa. Kilpailun voittaja suunnittelee kokonaisuuden vetovastuussa hankkeelle laadittavan suunnittelusopimuksen mukaisesti.

Arkkitehtisuunnittelusta voittajan lisäksi vastaa PES-Arkkitehdit Oy, joka toimii myös kiinteistökokonaisuutta kehittävänä, ja suunnittelua tilaajan edustajana koordinoivana arkkitehtina ja Populous London areenasuunnittelun asiantuntijana.

Arkkitehtisuunnittelun lopullinen työnjako päätetään kilpailun tulosten perusteella.

Areena-arkkitehtuurilla tarkoitetaan areenoiden toiminnallista konseptia, suunnittelua, vanhan ja uuden areenan integraatiota ja areenoiden integrointia muuhun kiinteistömassaan.

Tilajalla on myös oikeus pidättäytyä tekemästä jatkosuunnittelusopimusta kenenkään kilpailuun osallistujan kanssa, mikäli katsoo sen aiheelliseksi.

2.7. Hankkeen toteutus ja kokouskäytäntö

Hanke toteutetaan todennäköisesti allianssi-, KVR- tai projektinjohtourakkana.

Suunnittelussa käytetään sovellettua Big Room (Garden House) -mallia, jossa suunnittelijat työskentelevät pääsääntöisesti tilaajan tiloissa.



3. KILPAILUTEHTÄVÄ

3.1 Kilpailutehtävän tausta, Projekti GH Oy:n palvelukokemus ja tavoitteet

Projekti GH Oy:n ja Helsingin kaupungin tavoitteena on toteuttaa Helsingin keskustaan ainutlaatuinen tapahtumien, liikunnan, urheilun, kulttuurin, palvelujen ja asumisen kiinteistökokonaisuus.

Garden Helsinki on konserttien, konferenssien, yritystapahtumien, näyttelyiden, tuotelanseerauksien, elokuvien ensi-iltojen, e-pelien, liikunnan ja ammattilaisurheilun kansainvälisen tason keskittymä.

Garden Helsinki kerää tapahtumiin ja liikuntapalveluihin miljoonia pääsylipun, kuukausi- tai kausikortin lunastaneita ihmisiä vuosittain.

Garden on 2020-luvun kiinteistökonsepti, jossa huipputeknologia ja palveludesign on valjastettu yhtä hyvin maailmanluokan viihdetapahtumien kuin helsinkiläisten arjen käyttöön.

Siinä missä urheilu- ja muu viihde luovat ainutlaatuisia elämyksiä, tuottaa Garden päivittäisille käyttäjilleen arkea elävöittäviä palvelukokemuksia, joita ei ainakaan yhdestä osoitteesta muualta saa.

Visiona ainutlaatuinen palvelukokemus

Garden on 2020-luvun kiinteistökonsepti, jossa huipputeknologia ja palveludesign on valjastettu yhtä hyvin maailmanluokan viihdetapahtumien kuin helsinkiläisten arjen käyttöön.

Siinä missä urheilu- ja muu viihde luovat ainutlaatuisia elämyksiä, tuottaa Garden päivittäisille käyttäjilleen arkea elävöittäviä palvelukokemuksia, joita ei ainakaan yhdestä osoitteesta muualta saa.

- Tapahtuma-areenat
- Ravintolat
- Hotellit
- Toimistotilat
- Vähittäiskauppa
- Liikunta- ja harrastetilat
- Galleria- ja näyttelytilat
- Lääkäriasema- ja fysikaaliset palvelut
- Apteekki jne.
- Parkkipaikat
- Asunnot



3.1.2 Palvelukokemus

Arkea elävöittävät palvelut tarkoittavat yksinkertaisesti arjen kokemuksia. Gardenin käyttäjät voidaan kategorioida kolmeen osaan.

1. Gardenissa asuvat
- 2. Gardenissa viikoittain vierailevat**
3. Gardenissa muutaman kerran vuodessa vierailevat

Ryhmä 2 muodostaa suurimman käyttäjäryhmän, arviolta 4-6 miljoonaa käyntikertaa vuodessa.

Käynnit liittyvät päivittäistarpeisiin, joihin voidaan ruokakaupan ja muiden perinteisten päivittäistarpeiden lisäksi lisätä arkiliikuntaan ja lasten harrastuksiin liittyvät tarpeet sekä erilaiset tapahtumat osana arkea.

Suunnittelussa tulee huomioida eri tilojen luontaiset yhteydet, tällaisia luontaisia asiakaspolkuja ovat ryhmien 2 ja 3 osalta mm.

- *Julkinen liikenne/auto-arkiliikunta-ruokakauppa-julkinen liikenne/auto*
- *Julkinen liikenne/auto-lasten harrastus-oma arkiliikunta-ruokakauppa-julkinen liikenne/auto*
- *Julkinen liikenne/auto-konsertti/urheilutapahtuma-ravintola-julkinen liikenne/auto*
- *Julkinen liikenne/auto-hotelli-konsertti/urheilutapahtuma-ravintola-hotelli-julkinen liikenne/auto*
- *Julkinen liikenne-hotelli-konferenssi-julkinen liikenne*
- *Julkinen liikenne/auto-fysioterapia-ruokakauppa-julkinen liikenne/auto*



Käyttäjämääräarvio vuodessa

	Käyntikerrat	Osuus %
Liikunta ja urheilu		42
Kuntosali, fitness ja ryhmäliikunnat	2 000 000	
Yleisurheilun lajiharjoituskeskus	700 000	
Ammattilaisurheilu		6
Jääkiekko Pääareena	260 000	
Sisäpallolajit MID-areena	150 000	
Muut yleisötapahtumat		23
Konsertit, näyttelyt, ensi-illat	1 050 000	
Yritystapahtumat, konferenssit, messut	400 000	
Päivittäistarpeet		23
"Ruokakauppa, Alko/R-kioski/Apteekki"	1 200 000	
Lääkärikeskus, fysikaalinen, terveys ja hyvinvointi	300 000	
Majoitus, ravintolat ja asuminen		6
Hotelli ja budjettihotelli	150 000	
Ravintolat tapahtumien ulkopuolella	150 000	
Toimistotilojen käyttö	80 000	
Yhteensä	6 440 000	100 %

3.1.3 Tavoitteet

Kilpailun tavoitteena on löytää arkkitehtonisesti korkealaatuinen, kansainväliset mitat täyttävä ratkaisu, joka vastaa osaltaan hankkeen tavoitetta olla 2020-luvun modernein ja merkittävin tapahtumatoimintaan suunniteltu kiinteistökokonaisuus maailmassa.

Kilpailussa tulee esittää Eläintarhan urheilu- ja puistoympäristöön sekä Keskuspuiston kokonaisuuteen taitavasti sovitettu ratkaisu, jossa urheilun, toimitilojen ja asuntojen suunnittelun tila- ja toiminnalliset vaatimukset, liikenne ja kulkuyhteydet sekä liittyminen maanalaisiin tiloihin on ratkaistu korkeatasoisella arkkitehtuurilla perustuen liiteasiakirjoissa esitettyihin toiminnallisiin ratkaisuihin.

Kilpailutehtävään sisältyvien toiminnallisten osioiden tulee muodostaa hyvin toimiva kokonaisuus ja sen tuotantokustannusten tulee olla realistinen. Alueen kaupunkikuvallinen onnistuminen Helsingin kaupungin kannalta merkittävällä paikalla sijaitsevalle rakennukselle ja alueelle on erittäin tärkeää.

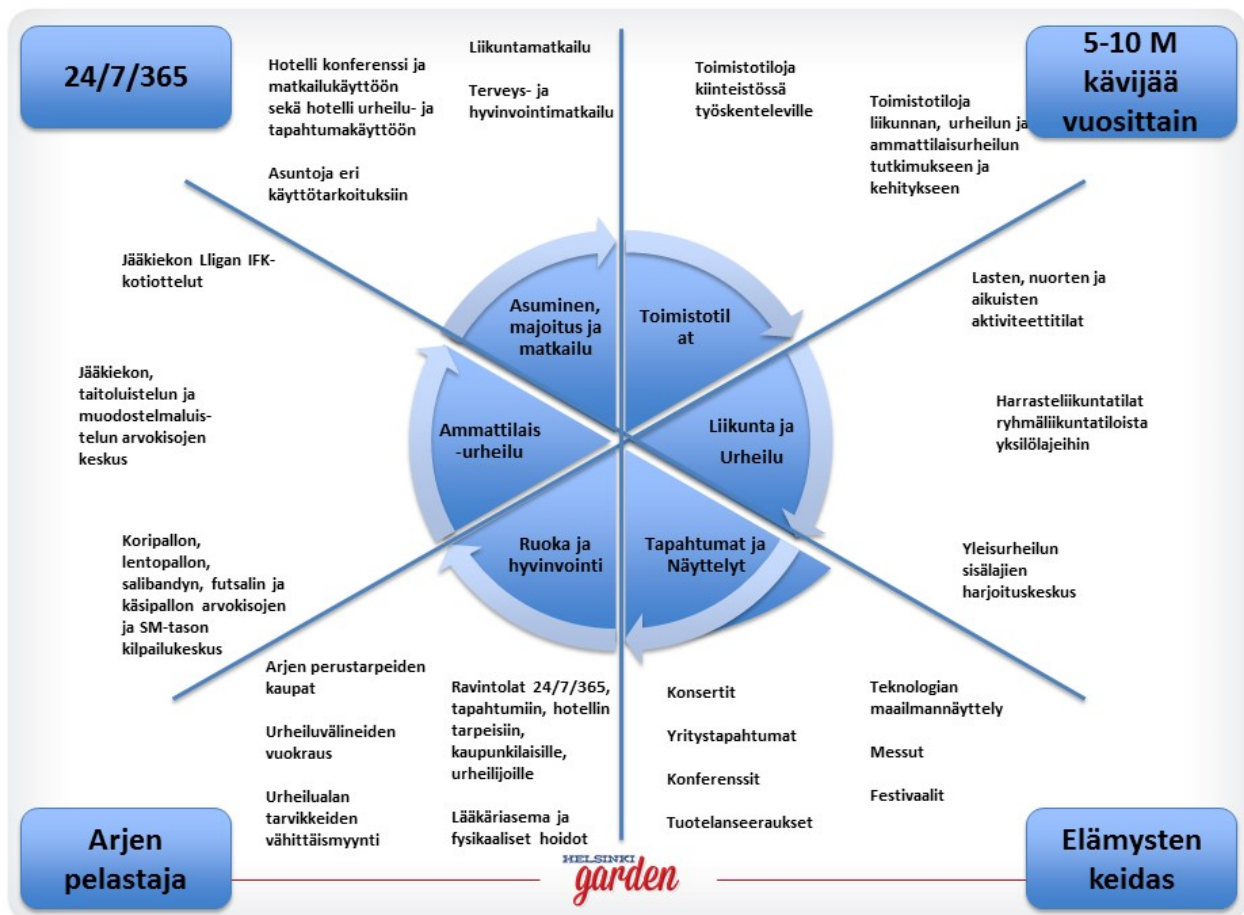
Rakennusten sekä julkisten kaupunkitilojen ja puistoalueiden suunnitteluun kohdistuu alueen sijainnista johtuen poikkeuksellisen suuria kaupunkikuvallisia, maisemallisia, kulttuurihistoriallisia ja toiminnallisia laatuvaatimuksia.

- Tavoitteena on sovittaa Olympiastadionin suunnitelma ja Garden suunnitelma toisiinsa, toiminnallisesti etenkin Pohjoisen Stadiontien eteläpään osalta



- Vanhan jäähallin ja uuden areenan väliin jäävä tila on Gardenin sydän, paikka josta tullaan ja mennään Gardeniin. Tällä alueella tulee olla pääosa ravintoloista ja hotelli/asuminen osittain
- Uuden ja vanhan areenan integraatio, huomioitava yhtäaikainen käyttö samassa ja eri tapahtumissa
- Nordenskiöldinkadun ja vanhan jäähallin väliin jäävän tilan hyötykäyttö etenkin tilana jossa voidaan tuottaa kaupallisia palveluita sekä tapahtumien yhteydessä että ilman
- Uuden areenan katon jättäminen tapahtuma/puistoalueeksi, kattorakenteen päälle ei voida rakentaa

3.2 Gardenin kiinteistöön sijoittuvat toiminnot





3.3. Kilpailualue ja ympäristö – alueen suunnittelu- ja päätöksentekotilanne

3.3.1 Kaavatilanne ja maankäyttöä ohjaavat rajoitukset

Eläintarhan alueella on voimassa useita asemakaavoja, joista alueen rakentamisen kannalta merkittävimpiä ovat olleet Töölön asemakaava vuodelta 1906, Töölön jalkapalloalueen asemakaava vuodelta 1999 ja Olympiastadionin asemakaava v. 2015. Eläintarhan alueen pääosa on rakennuskiellossa asemakaavan muuttamista varten. Kilpailussa maanpäälliselle rakentamiselle osoitettava alue, jäähallin tontti ja pysäköintialue, ovat Eläintarhan maankäytön periaatteissa maankäytön muutosaluetta (kaupunkisuunnittelulautakunta 13.5.2014, § 145).

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaupungin maat ovat liikuntaviraston ja rakennusviraston hoitovastuulla. Urheilualueiden päävuokralaisia ovat Stadion-säätiö, Jääkenttäsäätiö, Urheilumuseosäätiö ja Helsingin Uusi Jalkapalloareena Oy.

Helsingin käsiteltävänä olevassa yleiskaavaehdotuksessa kilpailualue on kantakaupunkialuetta C2 ja virkistys- ja viheraluetta. Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaupungin maat ovat liikuntaviraston ja rakennusviraston hoitovastuulla. Urheilualueiden päävuokralaisia ovat Stadion-säätiö, Jääkenttäsäätiö, Urheilumuseosäätiö ja Helsingin Uusi Jalkapalloareena Oy. Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa alueelle on osoitettu Olympiastadionin urheilutunneli ja teknisen huollon tunneleita. Lisäksi suunnittelualueella sijaitsee maanalaiseen yleiskaavaan merkitty kallioresurssialue.

Alueen asemakaava tullaan laatimaan kumppanikaavoituksena hankeyhtiön, Projekti GH Oy:n ja kaupunkisuunnitteluviraston yhteistyönä.

3.3.2 Kaupunkirakenne ja ympäristö

Kilpailualue sijaitsee Taka-Töölössä, Eläintarhan urheilu- ja puistoalueella urheilutoimintojen ytimessä ja Eläintarhan alueelta Nordenskiöldinkadun yli jatkuvan Keskuspuiston liittymäkohdassa.

Laakson ja Auroran sairaala-alueet muodostavat Nordenskiöldinkadun pohjoisreunan, jota Laakson sairaalan kehittämishanke täydentää. Pallokentät, Helsinki-Stadion ja Olympiastadion sekä Keskuspuiston metsäinen selännealue kehystävät kilpailualueen kaupunkitilan etelässä ja idässä ja asettavat suunnittelussa noudatettavia reunaehtoja. Avoimet pallokentät korostavat Olympiastadionin hallitsevaa sijaintia alueen korkeimmalla maastokohdalla. Kilpailualueelle suunniteltavat rakennukset muodostavat pallokenttien kaupunkitilan rakennetun julkisivun. Se on kaupunkitilassa, puistonäkymissä ja Olympiastadionin ja Urheilukadun pallokenttien pitkissä kaupunkinäkymissä keskeinen uusi kaupunkijulkisivu.

Olympiastadion lähiympäristöineen, Töölön kisahalli ja uimastadion on määritelty ympäristöministeriön ja Museoviraston inventoinnissa (RKY 2009) valtakunnallisesti merkittäväksi hyvin säilyneeksi olympiarakennuskokonaisuudeksi, joka kuuluu myös kansainvälisen Docomomo-järjestön hyväksymään suomalaisen modernin arkkitehtuurin merkkiteosvalikoimaan.



3.3.3. Muut suunnitelmat ja selvitykset

Eläintarhan alueen ympäristöhistoriallinen selvitys. (Helsingin kaupunki ja Liikennevirasto 2012, Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston selvityksiä 2013:2).

Helsingin tavoitteellinen viher- ja virkistysverkosto, alueellinen viherverkosto/kantakaupunki.

Helsingin liikkumisen kehittämisohjelma, LIIKE:
http://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/los_2015-4.pdf

3.3.4 Nykyinen rakennuskanta

Alueella on vuonna 1966 valmistunut Helsingin jäähalli, joka integroidaan osaksi uutta kiinteistökokonaisuutta. Maanalainen harjoitushalli sekä osin maanalainen toimistosiiپی puretaan ennen rakennustöiden aloittamista.

3.3.5 Liikenne

Kilpailualue on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä, kävellen ja pyöräillen. Sijainti tarjoaa kattavat ja nopeat junayhteydet koko pääkaupunkiseudulle Pasilan aseman kautta, joka on lyhyen raitiovaunu-, bussi tai kävelymatkan päässä. Mannerheimintielle ja Nordenskiöldinkadulla joukkoliikenteen palvelutaso on erinomainen, ja tuleva runkolinja 500 parantaa poikittaisia yhteyksiä ja matkaketjuja Pasilan kautta. Pyöräreitit ovat jo nykyisellään houkuttelevia sujuvia mm. Keskuspuiston läheisyyden ansiosta. Kantakaupungin tavoiteverkon ja baanaverkon toteuttaminen parantaa pyöräliikenteen yhteyksiä edelleen.

Katuverkon kapasiteetti palvelee hyvin myös henkilöautoliikennettä mutta ei kestä ruuhkautumatta huomattavaa liikenteen kasvua esimerkiksi yleisötilaisuuksien aikana. Myös pysäköintitilan rajallisuuden takia liikenteen kasvu on LIIKE-ohjelman periaatteiden mukaisesti pyrittävä suuntaamaan kestäviin ja tilaa säästäviin kulkumuotoihin.

Liikenteen nykytilannetta ja suunnitelmia on selostettu tarkemmin Trafix Oy:n kokoamassa liitteessä.

3.3.6 Perustamisolosuhteet ja maaperä

Maaperä

Nykyinen maanpinta alueella vaihtelee noin tasovälillä +2,5 ... +25. Jäähallin eteläpuoleinen alue on noin tasolla +3, jäähallin koillispuolella oleva kalliokumpare noin tasolla +8 ... +16 ja jäähallin idänpuoleinen kenttäalue noin tasolla +7...+8. Alueen itäreuna on avokallioista moreenimaastoa ja maasto nousee jyrkästi itään noin tasolle +25. Alueen itäreuna ja jäähallin Nordenskiöldinkadun puoli on avokallioista moreenimaastoa. Nykyisen jäähallin itä-, etelä- ja länsipuolella on savipehmeikkö, jonka paksuus enimmillään jäähallin etelä- ja itäpuolella on noin 10 metriä. Jäähallin länsipuolella olevan kentän itäpuoli on kitkamaa-aluetta, länsireuna matalahkoa savipehmeikköä. Nykyisen jäähallin pohjoispuolella kallionpinta on todettu noin tasolla +4,8 ... +9,8 ja avokallioinen mäki jäähallin



koillispuolella nousee noin tasolle +16. Pohjavesi on todettu alueen eteläosalla tasolla +1,8 ... +2,3 (maanpinta noin tasolla +2,9). Alueen länsipuolella on puupaaluperusteisia rakennuksia.

Rakennettavuus

Alue on nykyisen jäähallin kohdalla ja sen länsipuolella rakennettavuudeltaan hyvää kantavaa pohjamaata tai kalliota. Savikkoalueet itä- ja eteläosalla ovat rakennettavuudeltaan heikompia ja vaativat pohjanvahvistustoimenpiteitä sekä rakennusten ja rakenteiden että piha ja liikennealueiden osalta. Rakentamisen vaativuutta lisää alueen nykyisten rakennusten, rakenteiden ja teknisen huollon verkostojen huomioiminen rakennettaessa.

Rakennukset, rakenteet ja teknisen huollon verkostot voidaan kantavan pohjamaan ja kallioalueen osalla perustaa kallion tai maanvaraisesti, perustamistapa varmistuu tarkemman hankekohtaisen pohjarakennussuunnittelun myötä. Savialueilla rakennukset ja rakenteet tulee perustaa tukipaalujen varaan, kadut ja kunnallistekniikka voitaneen perustaa vahvistetun pohjamaan varaan, esimerkiksi syvä stabiloimalla savikerros.



4 SUUNNITTELUOHJEET

Kilpailuehdotusten teossa on oltava mukana teknisten suunnittelualojen asiantuntijoita. Kilpailuehdotusta laadittaessa tulee varmistua, että suunnitelman perustana olevat tekniset suunnitteluratkaisut ovat toimivia ja toteutuskelpoisia.

4.1 Kaupunkisuunnittelun ohjeet

Suunnittelukilpailun perusteella ratkaistaan, millä edellytyksillä ja missä laajuudessa suunnittelualueelle on sijoitettavissa eri toimintoja. Asunto-, toimisto- ja liiketilarakentamista voidaan tarvittaessa osoittaa myös suunnittelualueen ulkopuolelta (KH 27.6.2016 LIITE).

Kaupunkitilalliset lähtökohdat ja tavoitteet

Kaupunkitilallisesti Töölön kaupunkirakenteeseen ja Keskuspuistoon kiinteästi liittyvien rakennusten mittakaava ja korkeus tulee suunnitella niin, että avoimien pallokenttien korostamaa Olympiastadionin ja tornin kaupunkitilaa hallitseva asema säilyy voimakkaana. Suunnittelussa tulee huomioida myös alueen sijainti osana Keskuspuistoa.

Kilpailualueelle suunniteltavien rakennusten mittakaavat, massoittelut ja korkeudet tulee suunnitella paikan tilaan ja mittakaavaan sovitetusti siten, että ne tuovat siihen arkkitehtonisesti ja kaupunkitilallisesti korkealaatuisen ja kestävä ratkaisun, joka korostaa alueen identiteettiä urheilun, liikunnan, tapahtumien ja vapaa-ajan alueena, eikä heikennä alueen arvokkaiden rakennusten asemaa tai jalkapalloilun ja kenttäurheilun toimintamahdollisuuksia osana kulttuurihistoriallisesti arvokasta urheilupuistoa.

Olympiastadionin arkkitehtoniseen kaupunkitilasommitelmaan keskeisesti kuuluvan promenadiakselin, Pohjoisen Stadiontien, suunnittelussa tulee rakennukset ja katu suunnitella liikenteellisten tilavaatimusten lisäksi katutila ja vapaa näkymä Olympiastadionin suuntaan säilyttäen ja edelleen kehittään.

Nordenskiöldinkadun varresta tulee suunnitella korkeatasoista urbaania ympäristöä, kiinnittäen erityistä huomiota jalkakäytävään ja sille aukeaviin tiloihin. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on ensisijaisesti osoitettava liike- tai muuksi toimitilaksi.

Toiminnalliset lähtökohdat ja tavoitteet

Eläintarhan alue on Keskuspuiston toiminnallinen osa. Se liittyy kantakaupungin virkistystoiminnat viherakseliin, joka ulottuu Töölönlahdelta Haltialaan saakka. Eläintarhan metsäiset selänneet johdattavat Keskuspuiston laajat metsät lähelle kaupungin ydintä. Keskuspuiston jatkuvuuden kannalta merkittävä kohta Eläintarhan - Laakson välillä, Norddinkadun yli jatkuva puisto näkymineen, on kilpailussa huomioon otettava keskeinen tila ja sitä on kehitettävä siten, että Keskuspuiston jatkuvuus turvataan. Metsäinen selännealue säilytetään puustoineen ja kallioalueineen yhtenäisenä.

Kilpailualueen liikenteen suunnittelun tulee perustua Helsingin liikkumisen kehittämisohjelman (LIIKE, http://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/los_2015-4.pdf) mukaisiin tavoitteisiin sekä kaupunkisuunnittelulautakunnan 4.10.2016 tekemän päätöksen mukaisiin lähtökohtiin ja tavoitteisiin.



Nordenskiöldinkadun, Pohjoisen Stadiontien ja Urheilukadun katualueiden leveydet on säilytettävä vähintään nykyisinä tai hyväksytyjen suunnitelmien mukaisina. Erityisesti Pohjoisen Stadiontien kautta kulkevan huoltoliikenteen väylän tulee mahdollistaa myös raskas huoltoliikenne.

Kantakaupungin pyöräliikenteen tavoiteverkon (kaupunkisuunnittelulautakunta 22.5.2012) sekä yleiskaavaehdotukseen sisältyvän baanaverkon mukaiset yhteystarpeet ja tilavaraukset tulee huomioida.

Suunnitelmissa tulee esittää kaupan, hotellin ja asuntojen toiminta- ja liikkumisedellytykset, myös suurten yleisötapahtumien aikana.

Suunnitelmissa pitää huomioida alueilla toimivien urheilulaitosten toiminnalliset tarpeet. Hankkeen huolto-, saattoliikenne- ja pysäköintitarpeet on ratkaistava yleisellä tasolla niin, että järjestelyt ovat toimivia ja toteutuskelpoisia.

Suunnitelmissa tulee esittää käytettävissä olevan tilan puitteissa riittävät, mahdollisimman sujuvat ja selkeät kulkumahdollisuudet. Suunnittelualueen läpi on mahdollistettava yleinen jalankulku diagonaalisesti Nordenskiöldinkadulta Stadionin pohjoisen sisäänkäynnin suuntaan. Alue suunnitellaan esteettömyyden erityistason alueena.

Asuntorakentamista voidaan sijoittaa osaksi hotelli-areenakeskittymää, hotellipalvelut voivat olla asumisen palvelutarjonnassa.

Asumisen osalta noudatetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 8.12.2015 hyväksymää asuntotonttien pysäköintipaikkamäärän laskentaohjetta.

Garden Helsinki - hankkeen maanalaiset kaupan, liikunnan, teknisen huollon ja pysäköintitilojen sijoitus alueella tulee ratkaista niin, että maanpäälle johdettavat, välttämättömät ajoyhteydet, pelastustiet ja ilmastoinnin tekniset laitteet sijoitetaan suunniteltaviin rakennuksiin ja rakenteisiin. Ne eivät saa heikentää pallokenttien toimintaedellytyksiä eivätkä viedä tilaa alueen puisto- tai katualueilta. Avoramppien sijoittaminen katualueelle tai maastoon ei ole sallittu.

Kilpailuehdotuksien laadinnassa on oltava mukana maisemasuunnittelun, liikennesuunnittelun, kallio- ja maaperäsuunnittelun asiantuntijoita.

Tekniset suunnitteluohjeet

Kilpailuehdotuksissa on oltava mukana teknisten suunnittelualueiden asiantuntijoita. Kilpailuehdotusta laadittaessa tulee varmistua, että suunnitelman perustana olevat tekniset suunnitteluratkaisut ovat toimivia ja toteutuskelpoisia. Suunnitelmassa on huomioitava alueella sijaitsevat nykyiset kunnallistekniset järjestelmät.

Yleisten alueiden alle tulevien tilojen ja rakenteiden suunnittelussa tulee noudattaa Helsingin kaupungin rakennusviraston ohjetta: "Yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnitteluohje".

Kilpailualueen rajauksessa maanalainen aluevaraus ulottuu Pohjoisen Stadiontien itäpuolelle. Alue on merkitty Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa kallioresurssialueeksi, joka soveltuu maanalaisten tilojen rakentamiseen. Alueelle maanalaisia tiloja suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota maanpäällisen maankäytön häiriöherkkyyteen sekä kulku- ja pintayhteyksien sijoittumiseen. Tällä alueella maanalaisten tilojen korkotasojen suunnittelussa tulee huomioida tilojen rakennettavuus siten, että päältä avattavien osuuksien laajuus on minimoitu.

Maanalaisten tilojen suunnittelussa voidaan perustelluista syistä ylittää rakennusalueen rajat (Liite 1 pohjakartta).



Alueen länsipuolella on puupaaluperusteisia rakennuksia. Orsi- ja pohjaveden pintaa ei saa pysyvästi alentaa. Olemassa oleville rakennuksille ja rakenteille ei saa aiheutua haittaa työnaikaisesta pohjaveden alennuksesta. Suunnittelualue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Suunnitelmassa on huomioitava alueella sijaitsevat nykyiset kunnallistekniset järjestelmät. Hankkeen suunnittelussa tulee huomioida liittyminen kunnallistekniikan verkostoihin.

4.2 Ehdotusten arvosteluperusteet

Kilpailulautakunta painottaa arvostelussaan seuraavia seikkoja;

- laadukas arkkitehtoninen kokonaisuus ja julkinen kaupunkitila, elämyksellisyys
- luonteva liittyminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja maisematilaan
- kokonaiskonseptin toiminnallisuus, korkealaatuinen asiakaskokemus
- yleisöliikenteen ohjautuminen, pysäköinti, huollon järjestelyt, jalankulun ja pyöräilyn reitit

Arvostelussa painotetaan ratkaisun yleistä laatua. Kokonaisratkaisun toimivuutta ja kehityskelpoisuutta pidetään tärkeämpänä kuin yksityiskohtien virheettömyyttä ja tilaohjelman ehdotonta noudattamista.



5 EHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET

5.1 Vaadittava kilpailuaineisto

Piirustusten on oltava julkaisukelpoisia ja käsittelyn kestäviä. Ne on kiinnitettävä A1 kokoisille (594 mm x 841 mm) jäykille alustoille eikä niitä saa päällystää muovilla. Planssit voivat olla vaaka- tai pystysuuntaiset.

Kilpailuehdotuksen mukana on toimitettava kaksi identtistä sarjaa plansseja.

Rakeisuuskartta 1:4000

Asemapiirros 1:1000

Asemapiirroksessa esitetään rakennuskokonaisuuden liittyminen ympäristöön sekä rakennusten korkeusasemat ja liikenneyhteydet.

Pohjapiirrokset 1:500

Pohjapiirrokset esitetään oleellisista kilpailutehtävään liittyvistä kerroksista, pois lukien asuinrakennusten ja hotellin huoneet sisältävien kerrosten pohjia ei tarvitse esittää.

Pohjapiirustuksissa esitetään tilaryhmät ja pinta-alat, tasojen korkeusasemat, leikkauslinjat.

Julkisivut ja leikkaukset 1:500

Esitetään arvostelun kannalta tarpeelliset julkisivut ja leikkaukset korkeusmerkintöineen ja julkisivu päämateriaaleineen.

Korttelijulkisivu 1:1000

Aluejulkisivu Nordenskiöldinkadulta kilpailualueen suuntaan esitetään lännestä Mannerheimintieltä itään tarkastelualueen itäreunaan asti. Piirustuksessa tulee esittää taustalla Olympiastadion torneineen sekä puiston metsäinen selännealue.

Perspektiivikuvat

Laaditaan vähintään kolme ehdotuksen luonnetta havainnollistavaa ulkoperspektiivikuvaa Nordenskiöldinkadulta, yksi vanhan jäähallin/Saharan kentän rajalta uudisrakennuksen suuntaan, yksi vanhan ja uuden areenan kohdalta ja yksi Pohjoisen Stadiontietä pitkin Olympiastadionin/vanhan jäähallin suuntaan, ja yksi sisäperspektiivikuva sekä yksi ilmaperspektiivikuva joka tehdään liitteestä 19.

Pienoismalli (hahmomalli)

Kilpailijoiden tulee tulostaa valkoinen hahmomalli, jossa esitetään suunnitelman päävolyymit ja havainnollistetaan niiden suhdetta ympäristöön. Malli tulostetaan mittakaavassa 1:1000 ja sijoitetaan osaksi tilaajan rakennuttamaa ympäristömallia.

Tarkemmat tiedot hahmomallin istuttamisesta ympäristömalliin toimitetaan kilpailun edetessä.

HUOM. Malli tulee toimittaa 4.1. 2017 klo 14 mennessä kilpailusihteerille.

Toiminnallinen kaavio

Kaaviossa tulee esittää ratkaisun toimintojen sijoittumisen, niiden välisten yhteyksien sekä henkilöliikenteen, huollon ja pysäköinnin järjestelyjen periaatteet.



Erityisesti tulee osittaa eri toimintojen samanaikaiseen käytön sujuvuus ja häiriöttömyys.

Selostus

Selostuksessa esitetään ratkaisun arkkitehtoniset, toiminnalliset ja tekniset sekä ympäristönäkökohtiin liittyvät pääperiaatteet. Lisäksi selostuksessa esitetään rakennuksen laajuustiedot: kerrosala toiminnoittain. Selostus toimitetaan kahtena kappaleena, joista toinen kiinnitetään planssille.

Pienennökset

A3-kokoisina tulostetut, kopiointikelpoiset planssipienennökset (ei nidottuna) kaikesta piirustusaineistosta sekä selostus.

PDF-tallenteet

Koko kilpailuehdotusaineisto muistitikulle tallennettuna (tekijöiden tunnistetiedot poistettuna) pdf-muodossa, resoluutioilla 300 dpi (A3) ja 200 dpi (A4).

Esittelymateriaali

Kilpailuehdotusten näytteillepanoa varten on kilpailijan toimitettava ehdotusta esittelevää sähköistä materiaalia myöhemmin toimitettavan ohjeen mukaan.

Toinen planssisarja asetetaan näytteille Sanomatalon Mediatorille.

Muu materiaali

Muuta materiaalia ei oteta arvostelussa huomioon.

5.2 Kilpailusalaisuus

Kilpailuehdotuksen jokainen asiakirja on varustettava nimimerkillä. Ehdotuksen mukana on jätettävä suljettu, läpinäkymätön, nimimerkillä varustettu kirjekuori, joka sisältää ehdotuksen nimimerkin, tekijöiden nimet, yrityksen nimen ja yhteystiedot. Lisäksi on ilmoitettava kenellä on ehdotuksen tekijänoikeus.

5.3 Kilpailuehdotusten sisäänjätö

Kilpailu päättyy tiistaina 20.12.2016. Kilpailuehdotukset on toimitettava **klo 15.00** mennessä osoitteeseen:

ISS Proko Oy
Mervi Savolainen
Karvaamokuja 2 A, PL 300
00381 Helsinki

Lähetyksen päälle merkintä "GARDEN HELSINKI -suunnittelukilpailu"
Helsingissä 26.10.2016

Palkintolautakunnan puolesta Mervi Savolainen