



KONTULAN KESKUSTA IDEAKILPAILU 24.2.-22.5.2020

KILPAILUOHJELMA
24.2.2020

SISÄLLYSLUETTELO

1	KILPAILUKUTSU	4
1.1	Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus	4
1.2	Hankkeen esittely	4
1.3	Osallistumisoikeus	5
1.4	Palkkiot.....	5
1.5	Palkintolautakunta.....	5
1.6	Hankkeen organisaatio	6
1.7	Kilpailun säännöt ja kilpailuohjelman hyväksyminen	7
1.8	Kilpailuaika	7
1.9	Kilpailumateriaalin luovutus	7
1.10	Aloitusseminaari	7
2	KILPAILUTEKNISET TIEDOT.....	8
2.1	Kilpailumateriaali	8
2.2	Ehdotusten määrä osanottajaa kohti	8
2.3	Kilpailua koskevat kysymykset.....	8
2.4	Kilpailun ratkaisu, tulosten julkistaminen ja näytteillepano.....	9
2.5	Kilpailuehdotusten käyttöoikeus	9
2.6	Jatkotoimenpiteet kilpailun seurauksena.....	9
3	KILPAILUTEHTÄVÄ.....	10
3.1	Kilpailutehtävän tausta	10
3.2	Kilpailun tavoitteet.....	11
3.3	Kilpailualueelle sijoittuvat toiminnot ja laajuudet.....	11
3.4	Kilpailualue.....	12
3.4.1	Lyhyesti taustasta	12
3.4.2	Kaavatilanne ja maankäyttö.....	13
3.4.3	Rakennussuojelu	15
3.4.4	Rakennettu ympäristö	15
3.4.5	Kilpailualue.....	16
3.4.6	Kilpailualueen rakennuskanta, nykyinen toiminta ja kaupallinen kehittäminen.....	18
3.4.7	Perustamisolosuhteet ja maaperä.....	19
3.4.1	Ympäristöhäiriöt	19
3.4.2	Yhdyskuntatekninen huolto.....	19

3.5	Suunnitteluohjeet	19
3.5.1	Tilalliset lähtökohdat ja tavoitteet.....	19
3.5.2	Toiminnalliset lähtökohdat ja tavoitteet	20
3.5.3	Tekninen yleissuunnittelu	21
3.5.4	Liikenne	21
3.6	Arvosteluperusteet	21
4	Ehdotusten laadintaohjeet	23
4.1	Vaadittava kilpailuaineisto	23
4.2	Kilpailusalaisuus	24
4.3	Kilpailuehdotusten sisäänjätö	24

1 KILPAILUKUTSU

1.1 KILPAILUN JÄRJESTÄJÄ, LUONNE JA TARKOITUS

KOy Kontulan Asemakeskus, Kontulan Ostoskeskus Oy, KOy Helsingin Toimitilat sekä Kontulan Palvelutalo Oy (myöhemmin **"Tilaaja"**) järjestävät Kontulan keskusta -hankkeen arkkitehtuurista ja maakäyttöratkaisuista kutsukilpailun, joka on luonteeltaan ideakilpailu. Kilpailuun kutsutaan viisi (5) arkkitehtitoimistoa.

Kilpailun tarkoituksena on löytää rakennuspaikalle tilallisesti ja arkkitehtonisesti soveltuva kokonaissuunnitelma, jota käytetään asemakaavoituksen ja toteutuksen pohjana. Kilpailun järjestäjät asettavat hanketavoitteet kilpailuohjelman muodossa, mikä toimii ideakilpailun lähtökohtina. Kilpailun jälkeen alueen osalta pyritään käynnistämään asemakaavan muutosprosessi, jossa hyödynnetään ideakilpailussa esille tulleita ideoita.

Ideakilpailu järjestetään Kontulan keskusta -hankkeessa, koska:

- halutaan löytää uudenlaisia laadukkaita ja kaupunkikuvallisesti hallittuja ideoita alueen toteuttamiseen,
- mahdollistetaan alueen asunto- ja palvelutarjonnan monipuolisuus,
- halutaan erilaisia ratkaisuvaihtoehtoja,
- etsitään toimivaa ja taloudellisesti mahdollista ratkaisua,
- halutaan selvittää eri vaihtoehtojen ympäristö- ja kustannusominaisuudet mahdollisimman varhaisessa vaiheessa,
- alueelle ja hankkeelle haetaan myönteistä julkisuutta ja sidosryhmien osallistamista.

1.2 HANKKEEN ESITTELY

Tilaaja omistaa Helsingin Kontulassa kiinteistöjä, jotka yhdessä muodostavat tällä hetkellä Kontulan kaupallisen ja lähipalvelujen keskittymän. Helsingin kaupunki omistaa alueen tontit, joiden voimassa olevat vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2025. Tilaajalla on kehitysvaraus 31.5.2024 asti hankkeen toteuttamisedellytysten jatkoselvittelyä varten.

Helsingin uudessa yleiskaavassa, 5.12.2018 voimaan tullessa Kaupunkikaavassa, on Kontulan keskusta osoitettu liike- ja palvelukeskustan alueeksi, jota pyritään kehittämään toiminnallisesti sekoittaen kaupan ja julkisia palveluita, toimitiloja, hallintoa, asumista, puistoja, virkistys- ja liikuntapalveluita sekä kaupunkikulttuuria. Aluetta on tarkoitus kehittää nykyistä tiiviimmäksi ja monipuolisemmaksi kaupunginosakeskukseksi. Alue erottuu ympäristöstään monipuolisilla toiminnoillaan.

Kontulan keskustan tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on tällä hetkellä 27 105 k-m². Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1986. Helsingin kaupungin tavoitteena on kehittää Kontulan keskustasta nykyistä tiiviimpi monipuolinen kaupunginosakeskus uuden yleiskaavan mukaisesti. Tilaaja haluaa selvittää alueen kehityspotentiaalia, joka voisi mahdollistaa uudenlaisen kaupallisen keskuksen sekä lisätä asuntorakentamista alueelle. Tilaajan ja maanomistajan kanssa neuvoteltu lopullinen volyymi mukaan lukien jo toteutunut rakennusoikeus olisi n. 100 000 k-m², josta uutta asumista olisi n. 70 000 k-m² ja loppu kerrosala toteutettaisiin liiketiloina ja julkisina palveluina.

Kehitysvaiheessa hankkeen nimenä on ”Kontulan keskusta”.

1.3 OSALLISTUMISOIKEUS

Arkkitehtuurikutsukilpailun osallistujat valitsee Tilaaaja. Kutsuttavilla arkkitehtitoimistoilla tulee olla kokemusta vastaavanlaisista toteutuneista hankkeista ja riittävät resurssit hankkeen pääsuunnittelijana toimimiseen. Lisäksi kilpailijoiden toivotaan muodostavan monialaisia työryhmiä. Vaativan ja monipuolisen kilpailutehtävän ratkaiseminen edellyttää kokemusta ja asiantuntemusta arkkitehti-, maisema- ja liikennesuunnittelusta, sekä teknistaloudellisten ja kestävän kehityksen mukaisten ratkaisujen arviointia.

Kilpailuun kutsutaan seuraavat suunnittelutoimistot:

- Aarti Ollila Ristola Arkkitehdit Oy (AOR)
- Aihio Arkkitehdit Oy
- Arkkitehtitoimisto OPUS Oy
- BDP Architects
- JKMM Arkkitehdit Oy

1.4 PALKKIOT

Jokaiselle kutsutulle suunnittelutoimistolle maksetaan osallistumispalkkiona 35 000 euroa (+alv 24%) kilpailuohjelman mukaisesti tehdystä ja jätetystä ehdotuksesta. Voittajalle maksetaan lisäksi 20 000 euron palkinto.

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:

- Jarmo Raveala, Kontulan Palvelutalo Oy, toimii Palkintolautakunnan puheenjohtajana
- Ilkka Aaltonen, Helsingin kaupunki
- Kimmo Alaharju, KOy Kontulan Asemakeskus
- Raino Antikainen, Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat
- Sirpa Ruohola, Kontulan Ostoskeskus Oy

Helsingin kaupungin nimeäminä seuraavat henkilöt:

- Laura Viljakainen, arkkitehti SAFA, asemakaavoitus
- Anri Linden, arkkitehti, yksikön päällikkö, asemakaavoitus
- Ritva Tanner, arkkitehti, kaupunginkanslia
- Tapani Rauramo, arkkitehti, yleiskaavoitus
- Saara Ihamäki, johtaja, aluekirjastopalvelu
- **Henkilö nimetään myöhemmin, Helsingin kaupunki**

Lisäksi tuomariston ulkopuolisina asiantuntijajäseninä toimivat:

- Lassi Välisalo, GSP Group Oy
- Jussi Jääskä, Helsingin kaupunki
- Karri Kyllästinen, Helsingin kaupunki

Kilpailijoiden valitsema arkkitehtituomari: Arkkitehti, **N.N.** Valinta tapahtuu äänestämällä/ehdottamalla. Kilpailusihteeriltä tulee tarkemmat ohjeet.

Palkintolautakunta voi käyttää apunaan muitakin asiantuntijoita kuin yllä mainittuja tarpeen mukaan.

Palkintolautakunnan sihteerinä toimii Valtteri Vuorio GSP Group Oy:stä.

Asiantuntijat ja palkintolautakunnan sihteeri eivät osallistu päätöksentekoon.

Kilpailun teknisestä toteutuksesta vastaa GSP Group Oy.

1.6 HANKKEEN ORGANISAATIO

Hankkeen osapuolet koostuvat seuraavista tahoista:

Kiinteistönomistajat:

KOy Kontulan Asemakeskus
Kimmo Alaharju, hallituksen jäsen

Kontulan Ostoskeskus Oy
Sirpa Ruohola, hallituksen puheenjohtaja

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat
Raino Antikainen, toimitusjohtaja

Kontulan Palvelutalo Oy
Jarmo Raveala, hallituksen puheenjohtaja

Maanomistaja:

Helsingin Kaupunki
Ilkka Aaltonen, Yksikönpäällikkö maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Konsultointitehtävät:

GSP Group Oy
Kaivokatu 10 A, 00100 Helsinki
Lassi Välisalo, kiinteistökehitys
Puhelin: 040 410 8059
lassi.valisalo@gsp.fi

1.7 KILPAILUN SÄÄNNÖT JA KILPAILUOHJELMAN HYVÄKSYMINEN

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

Kilpailuohjelma liitteineen on laadittu Suomen Arkkitehtiliitto – Finlands Arkitektförbund ry SAFA:n kilpailusääntöjen (23.5.2008) mukaisesti.

1.8 KILPAILUAIKA

Kilpailuaika alkaa 24.2.2020 ja päättyy 22.5.2020 klo 12.00. Voittaja pyritään julkaisemaan kesäkuussa, mutta viimeistään syyskuussa.

1.9 KILPAILUMATERIAALIN LUOVUTUS

Kilpailuohjelma liitteineen jaetaan kilpailijoille sähköisesti kilpailuajan alkaessa. Kilpailijoita pyydetään tarkastamaan kilpailumateriaali suhteessa kilpailuohjelmassa mainittuihin asiakirjoihin ja puutteita havaitessaan ottamaan yhteyttä kilpailusihteeriin.

1.10 ALOITUSSEMINAARI

Järjestetään hankkeen Tilaajan ja Helsingin kaupungin toimesta 24.2.2020 klo 12.00.

2 KILPAILUTEKNISET TIEDOT

2.1 KILPAILUMATERIAALI

Kilpailumateriaalina on tämä kilpailuohjelma sekä seuraavat liitteet:

1. Asemapiirros/kilpailualueen rajaus 1:2000, (pdf)
2. Pohjakartta (dwg) ja alueen asemakaavat 2 kpl (pdf)
 - a. pohjakartta
 - b. asemakaavan muutos 9077
 - c. selostus 9077
 - d. asemakaavan muutos 12245
 - e. selostus 12245
3. Kiinteistöjakokartta (pdf)
4. Tulevia ja rakenteilla olevia suunnitelmia
 - a. Raidejokeri II alustava tilavaraus (pdf, dwg)
 - b. Kontulankaaren katusuunnitelmakooste (pdf, dwg)
 - c. Kostinkallion puistosuunnitelma (pdf, dwg)
5. Viistoilmakuvat 4 kpl (jpg), ortokuva 1:2000 1 kpl (pdf)
6. Nykytilapiirustuksia
 - a. kellaritilat (pdf)
 - b. asemakeskuksen leikkaukset (pdf)
7. Maanalaiset tilat, vss (pdf, dwg)
8. Kontulan kaupallinen kehittäminen –selvitys (pdf)
9. Kontulan kerrostaloalueen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet
 - a. Kontulan suunnitteluperiaatteiden lähtökohtia, luonnos (pdf)
 - b. Kontulan täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet, luonnos (pdf)
10. Etnografinen katsaus Kontulan ostoskeskuksen arvoihin historiallisesti ja tulevaisuudessa, VTT Pekka Tuominen (pdf)
11. Sparrausryhmän (alueen asukkaita ja toimijoita) työpajan muistio 21.1.2020

Kilpailuohjelma ja sen liitteet lähetetään kilpailijoille sähköisesti viimeistään tiistaina 25.2.2020.

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 tai pyytää ohjelmaa koskevia selvityksiä tai lisätietoja. Kysymyksiin vastaa palkintolautakunta.

Kysymysten tulee olla perillä viimeistään 20.3.2020 klo 12.00 mennessä sähköpostitse osoitteessa: valtteri.vuorio@gsp.fi. Vastaukset kysymyksiin toimitetaan kaikille kilpailijoille samanaikaisesti sähköpostitse viimeistään 27.3.2020 klo 16:00.

2.4 KILPAILUN RATKAISU, TULOSTEN JULKISTAMINEN JA NÄYTEILLEPANO

Kaikki arvosteluun hyväksytyt kilpailuehdotukset julkaistaan kilpailuajan umpeuduttua nimimerkillä varustettuina Helsingin kaupungin Kerrokantasi-palvelussa, <https://kerrokantasi.hel.fi>, missä yleisöllä on mahdollisuus kommentoida ehdotuksia ennen palkintolautakunnan ratkaisua. Kerrokantasi-palvelun tulokset esitetään kilpailun palkintolautakunnalle ennen kilpailun ratkaisemista. Lisäksi kilpailuehdotukset pyritään asettamaan arvostelun ajaksi yleisön nähtäville, jotta alueen asukkaat ja toimijat voivat tutustua niihin myös fyysisten planssien muodossa.

Palkintolautakunta pyrkii valitsemaan kilpailun voittajan kesäkuun 2020, mutta viimeistään syyskuun 2020, aikana. Tulos annetaan välittömästi tiedoksi kilpailijoille. Palkintolautakunnan arvostelupöytäkirja julkistetaan kilpailun tuloksen julkistamistilaisuudessa.

2.5 KILPAILUEHDOTUSTEN KÄYTTÖOIKEUS

Kilpailun järjestäjillä on omistusoikeus kilpailuehdotuksiin tekijänoikeuden jäädessä ehdotuksien tekijöille. Kilpailun järjestäjällä, maanomistajalla ja mahdollisen toimeksiannon saaneella on oikeus käyttää hyväksi muiden kilpailuehdotusten aiheita ja ideoita tekijänoikeuslain puitteissa. Helsingin kaupungilla on oikeus hyödyntää kilpailussa syntyviä aineistoja joko itse tai valitsemansa kolmannen osapuolen avustuksella.

Helsingin kaupungilla, kiinteistönomistajilla ja SAFA:lla on oikeus julkaista kuvia kilpailuehdotuksista omissa julkaisuissaan ja verkkosivuillaan.

2.6 JATKOTOIMENPITEET KILPAILUN SEURAUKSENA

Palkintolautakunta antaa suosituksensa jatkotoimenpiteistä kilpailun tuloksen perusteella. Alueen osalta on tavoitteena käynnistää asemakaavoitusprosessi ja tästä kilpailusta saatavia ideoita pyritään hyödyntämään kaavoituksessa. Kilpailun järjestäjä tulee neuvottelemaan mahdollisesta jatkosuunnittelun toimeksiannosta kilpailun voittajan kanssa.

Kilpailun järjestäjällä ja maanomistajalla on halutessaan oikeus käyttää myös kilpailun ulkopuolisia suunnittelijoita täydentämään suunnitteluryhmää.

Kilpailun järjestäjällä ja maanomistajalla on oikeus pidättäytyä tekemästä jatkosuunnittelusopimusta kenenkään kilpailuun osallistujan kanssa, mikäli katsoo sen aiheelliseksi.

3 KILPAILUTEHTÄVÄ

3.1 KILPAILUTEHTÄVÄN TAUSTA

Hankkeen tavoitteena on lisätä Kontulan kaupunginosan houkuttelevuutta asuinalueena sekä elävöittää keskusta. Alueen vahvuutena on asukkaiden ja pienyrittäjien aktiivisuus, palveluiden monipuolisuus, metroasema ja näin ollen metron varrella olevien palveluiden helppo saavutettavuus. Kontula ja lähialueet hyötyisivät imagon uudistuksesta, mikäli tarjolla oleva potentiaali pystytään hyödyntämään parhaalla mahdollisella tavalla.

Kontulan keskusta -hankkeessa alueelle lisätään asuinrakennuksia ja uudistetaan keskustan ympäristöä muun muassa niin, että alueella on tulevaisuudessa mahdollista järjestää tapahtumia asukkaille. Yleisesti uusia asuntoja rakentamalla pyritään kehittämään alueen demografiaa tiiviimmäksi ja monipuolisemmaksi. Näillä tavoitteilla alueesta halutaan luoda nykyistä helpommin lähestyttävä sekä halutumpi asuinalue. Hankkeella pyritään lisäämään omistusasumista alueella, sekä nostamaan Kontulan suosiota muun muassa nuorten ensiasunnon ostajien valitessa asuinalueuttaan. Tämä pyritään toteuttamaan viihtyisällä, nykyistä monipuolisemmalla asuintarjonnalla ja palvelukeskuksella - metroaseman sekä muiden päivittäispalvelujen välittömässä läheisyydessä.

Kaupallisten palvelujen osalta pitäydytään nykyisen kaltaisissa palveluissa. Palvelujen kirjon lisääminen pidetään maltillisena, eikä tarkoituksena ole lähteä kilpailemaan suurten ostos- ja palvelukeskusten, kuten Itiksen tai Hertsin kanssa. Koska asuntoja keskustan alueella ei tällä hetkellä ole, vaaditaan asuntojen ja nykyisen liike- ja palvelutilaympäristön yhteensovittamista hankkeen tavoitteiden tukemiseksi.

Alueen sijainti metron varressa vahvistaa sen julkisten palvelujen vetovoimaa. Hankkeen tarkoituksena on tarjota kotoisa keskusta-alue kaikille ikäluokille 'vauvasta vaariin', panostaen alueen nuorisoon. Alueelle voidaan toteuttaa omistus- ja vuokra-asumisen lisäksi majoitustiloja, joiden yhteyteen on mahdollista toteuttaa esimerkiksi muuntojoustavia coworking-tiloja sekä paikallisille, että vieraileville yrittäjille. Myös alueella sijaitseva Kostinkallion puistoalue on tarkoitus integroida nykyistä luontevammin keskukseen ja sen palveluihin.

Rakennushankkeen vaiheistus on toteutettava tarkoin niin, että alueen päivittäistavarakaupat, apteekki ja muut palvelut pystyisivät jatkamaan toimintaansa hankkeen ajan hyödyntäen uusia- tai väistötiloja. Myös nykyisen keskuksen ravintola- ja muun pienyrittäjyystoiminnan jatkuvuus pyritään varmistamaan vaiheistuksen suunnittelulla.

Tavoitteena on houkutella alueelle lisää asukkaita, toimijoita ja sijoittajia sekä monipuolistaa maltillisesti kaupunginosakeskuksen palveluja, jotka tuovat asiakasvirtoja alueelle. Alueelle halutaan korkeatasoista arkkitehtuuria niin asunto- kuin liike- ja palvelurakennuksissakin, ottaen kuitenkin huomioon alueen hintatasopotentiaali.

Helsingin tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2035, mikä tarkoittaa, että päästöjä vähennetään 80 % ja jäljelle jäävä osuus kompensoidaan. Kustannustehokas hiilineutraalius on yhtenä uudistuksen tavoitteena ja haasteena. Raideliikenteen kasvun ja hiilineutraalin joukkoliikenteen avulla voidaan vähentää päästöjä. Avainasemassa ovat toimivat matkaketjut ja ketterät vaihdot kulkumuodosta toiseen, asemanseutujen viihtyisyys ja turvallisuuden

tunteen parantaminen. Alueatasolla tavoitteena on luoda edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä kestäväälle kehitykselle, johon kuuluvat ekologinen, sosiaalinen, taloudellinen ja kulttuurinen vastuu. Hanke suunnitellaan siten, että sen suunnittelussa, rakentamisessa ja ylläpidossa noudatetaan ekologisia, ympäristöarvot huomioon ottavia ja kestäväää kehitystä tukevia periaatteita ja keinoja.

3.2 KILPAILUN TAVOITTEET

Kilpailun tavoitteena on kehittää Kontulan keskustan aluetta, ideoida eri toimintojen konsepteja sekä sisältöä ja tuottaa uusia ideoita.

Keskeisimmät tavoitteet ovat:

- Nostaa asuinalueen houkuttelevuutta ja vahvistaa keskustan roolia kaupunginosakeskustana
- Vahvistaa keskusta-alueen yhteisöllisyyttä
- Monipuolistaa alueen demografiaa, hyödyntäen palveluntarjoajia ja ympäristöä
- Kasvattaa alueen ostovoimaa tiiviillä ja monipuolisella asuntorakentamisella
- Löytää ideoita alueen vetovoimatekijöiksi
- Tuottaa mielenkiintoista asuin-, liike- ja palvelurakennusarkkitehtuuria
- Mahdollistaa toteutuksen aikana keskustan palveluiden jatkuvuus, joka edellyttää toteutettavissa olevaa vaihteistusta
- Parantaa keskustan koettua turvallisuutta ja tarjota puitteet kulttuuritoiminnalle
- Suunnitella houkuttelevaa urbaania kävely-ympäristöä

Kilpailussa tulee esittää kilpailualueelle, maisemaan ja alueen rakennettuun ympäristöön taitavasti sovitettu mielenkiintoinen arkkitehtoninen ratkaisu, joka perustuu esitettyihin toiminnallisiin lähtökohtiin. Tavoitteena on yhtenäistää hankkeen palvelut sekä uusi asuinrakentaminen viihtyisäksi ja yhteisölliseksi kokonaisuudeksi.

Kilpailutehtävään sisältyvien toiminnallisten osioiden tulee muodostaa hyvin toimiva kokonaisuus ja kilpailuehdotuksessa esitettävän ratkaisun tuotantokustannusten tulee olla realistiset.

3.3 KILPAILUALUEELLE SIIJOITTUVAT TOIMINNOT JA LAAJUUDET

Lähtökohtaisina laajuustavoitteina voidaan pitää seuraavia määriä:

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| • Liiketilat | n. 25 000 – 30 000 k-m ² |
| • Asunnot | n. 70 000 k-m ² |
| • Palvelut (kaupungin palvelutilat) | n. 7 000 k-m ² |

Kilpailijoilta pyydetään lisäksi ideoita ostarin vetovoiman lisäämiseksi. Ideat voivat liittyä esim. kulttuuriin, vapaa-aikaan, yhteisöllisyyteen ja asukastoimintaan. Ideat ovat optioita ostarin kehittämisessä eikä niille määritellä laajuustavoitteita, mutta synergiat muihin toimintoihin ovat toivottavia.

Kaikki nykyiset liiketilakiinteistöt voidaan suunnitella uudelleenrakennettavaksi hankkeen kokonaisvaltaisen ja pitkäaikaisen hyödyn maksimoimiseksi, mutta kilpailijoilla on myös mahdollisuus säilyttää nykyistä rakennuskantaa osana suunnitelmiaan.

Keskuksen alueelle on suunniteltu toteutettavan n. 70 000 k-m² uutta asuntorakentamista. Koska kilpailualueella ei tällä hetkellä ole asuinrakennuksia/asuinkiinteistöjä, vaatii hanke toteutuakseen muutoksia myös nykyisiin liiketila- ja palvelukiinteistöihin.

Kaupungin palvelutilojen rakennusten ja toimintojen eri kehitysvaihtoehtoja (sis. rakennusten purkamisen) voi tarkastella. Nykyiset toiminnot tulee säilyttää, mutta niiden tilakäyttöä voi kehittää monikäyttöisempään suuntaan. Nykyiset palvelutilat on esitelty tarkemmin alaluvussa 3.4.6.

Liiketilat on nykyisissä esityksissä ja hahmotelmissa suunniteltu pääosin katutasolle tai rakennusten toisiin kerroksiin. Asuin- ja liiketilarakennuksia on suotavaa toteuttaa yhdessä niin, että alue tarjoaa liiketilaa sopivassa suhteessa sekä ns. kivijalassa että sisätilakauppakäytävänä ja asukkailla on tarvittavissa määrin yksityisyyttä alueella. Kilpailijoilla on vapaus visioda esimerkiksi kattoterasseja, sisäpihoja ja muita tilatehokkaita ratkaisuja hankkeeseen, kustannustehokkuus mielessään pitäen.

Pysäköinti on rakenteellinen, joko maan alla tai maan päällä. Ensisijaisesti pysäköintipaikat tulee sijoittaa maan alle, mutta myös maanpäälliset pysäköintilaitokset ovat alueella mahdollisia hankkeeseen ja kaupunkikuvaan hyvin integroituna. Pysäköintilaitoksista alueen maankäytön tarpeen lisäksi tulee osoittaa n. 60 autopaikkaa liityntäpysäköinnin käyttöön. Liityntäpyöräpysäköintipaikkoja alueelle tulee osoittaa 300 paikkaa metron sisäänkäyntien läheisyyteen. Näistä 76 pyöräpaikkaa on tämän suunnittelualueen ulkopuolella.

Alustavan karkean laskelman mukaan laajuustavoitteiden auto- ja polkupyöräpaikkojen tarve on n. 1 200 autopaikkaa ja n. 3 300 polkupyöräpaikkaa.

3.4 KILPAILUALUE

3.4.1 Lyhyesti taustasta

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti vuonna 1960 Kontulan asemakaavoittamisesta ja vuonna 1962 alueiden varaamisesta Helsingin Sato Oy:n, Helsingin Asuntokeskuskunta Hakan ja kaupungin yhteisesti rakennutettaviksi. Asemakaavat laadittiin Pentti Aholan arkkitehtitoimistossa ja ne vahvistettiin vuosina 1963-66. Kontula suunniteltiin puhtaana asuntoalueena. Kokoojakadut jakoivat alueen kolmeen osa-alueeseen, joihin kuhunkin varattiin omat puistoalueet sekä koulu- ja päivähoitopalvelut. Kaupalliset palvelut keskitettiin erilliseen ostoskeskukseen, jota täydensivät asuntoalueille sijoitetut lähipalvelut.

Kontulan ostoskeskuksen vuonna 1967 valmistuneen vanhan osan on suunnitellut Aino Tandefelt-Laurila. Kontulan ostoskeskus ja siihen liittyvä pohjois-eteläsuuntainen raittikokonaisuus on suunniteltu suorakulmaiseen koordinaatistoon. Ostoskeskus sijoitettiin Kontulassa alueen matemaattiseen keskipisteeseen. Kontulan alkuperäisissä kaavoissa varauduttiin jo raideliikenteen järjestämiseen. Metron toteutukseen liittyen ostoskeskuksen kaava uusittiin siten, että siinä mahdollistettiin ostoskeskuksen laajentaminen. Uusi osa on

valmistunut vuonna 1988. Ostoskeskuksen yhteyteen on rakennettu uimahalli vuonna 1970, kirjaston ja nuorisotalon kokonaisuus vuonna 1975 sekä terveysasema vuonna 1988.

Kontulan metroasema otettiin käyttöön vuonna 1986, jolloin se toimi pääteasemana. Pari vuotta myöhemmin metrolinjaa jatkettiin Mellunmäkeen. Aseman lippuhalleja on laajennettu ja uusittu vuosien varrella. Metro kulkee Kontulantien katualueeseen kuuluvassa avokuilussa n. 160 m Emännänpolun alikulun ja Kotikonnuntien sillan välisellä osuudella.

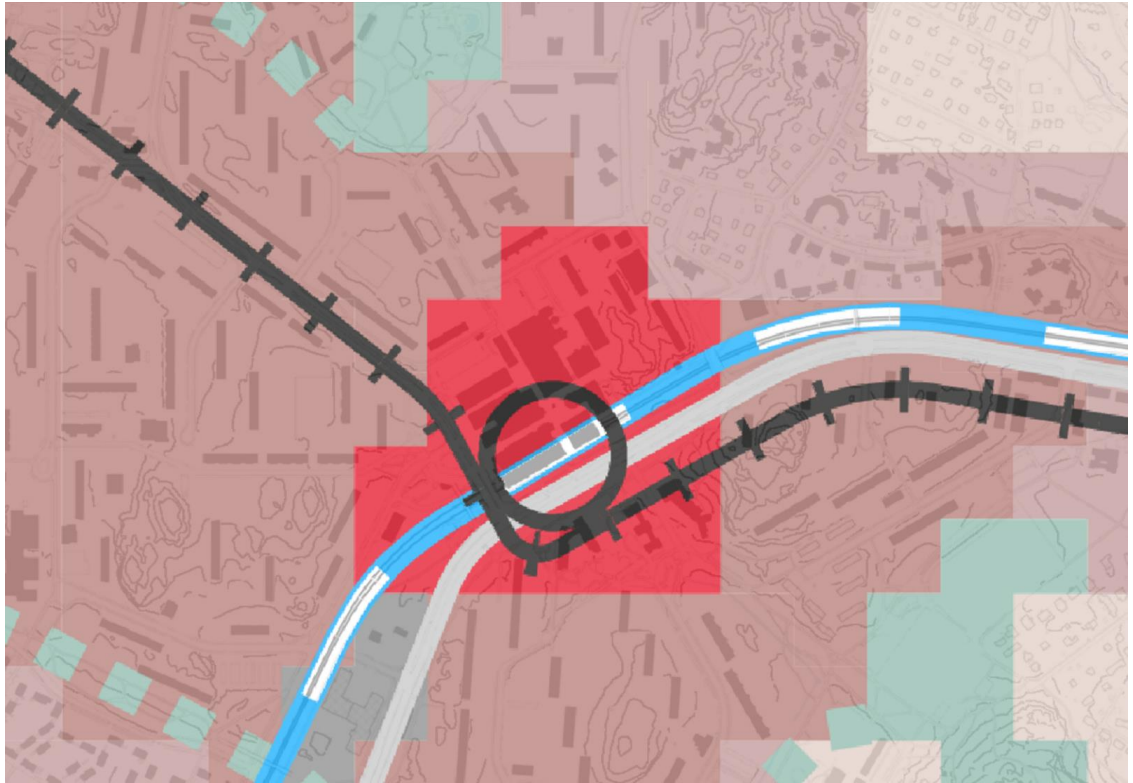
3.4.2 Kaavatilanne ja maankäyttö

Maa-alue (tontit yhteensä) on laajuudeltaan n. 5,0 ha ja sen omistaa Helsingin kaupunki. Maa-alueella on voimassa oleva asemakaava vuodelta 1986 ja alueella sijaitsee mm. metroasemakeskus ja ostoskeskus sekä terveysasema, kirjasto ja uimahalli. Maa-aluetta rajaavat tiet ovat Kontulantie, Kontulankaari, Isännänpolku, Ostostie ja Ostoskuja. Suunnittelualueeseen on otettu mukaan Kostinkallion puistoalueen läntinen reuna.

Maakuntakaava ja yleiskaava

Uudenmaan maakuntakaavassa Kontula on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta ja sen läpi kulkee seutuliikenteen rata. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu tiivistettäväksi ja sitä halkoo pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli.

Helsingin yleiskaavassa 2016 (Kaupunkikaava, tullut voimaan 5.12.2018) Kontulan keskusta on osoitettu toiminnallisesti sekoittuneeksi ja ympäristöään tehokkaammaksi liike- ja palvelukeskustan alueeksi C1. Alueen läpi kulkee metro asemineen ja Raidejokeri II:n pikaraitiotievaraus. Kontulankatu on merkitty pääkaduksi. Keskusta-alueetta ympäröivät asuntovaltaiset alueet on pääosin osoitettu merkinnällä A2, joka mahdollistaa korttelitehokkuuden 1,0-2,0.



Ote Helsingin yleiskaavasta 2016

Asemakaava

Asemakaavan muutos 9077

Korttelia 47021 koskeva asemakaavan muutos 9077 on vahvistettu 30.5.1986. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ollut Kontulan paikalliskeskuksen kehittäminen luomalla edellytykset ostoskeskuksen laajentamiselle ja Kontulan terveysaseman rakentamiselle. Korttelin tonttien käyttötarkoitukset suunnittelualueella ovat yleisten rakennusten, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten ja liike- ja toimistorakennusten korttelialue sekä yleinen pysäköintialue ja autopaikkojen korttelialue. Kerrosluvut vaihtelevat yhdestä kolmeen. Rakennusoikeus on yhteensä 27 105 k-m².

Asemakaavan muutos 12245

Keskustan alueelle valmisteltiin pitkään Kontulan keskuksen vuonna 2009 laadittuun kaavaluonnokseen perustuvaa asemakaavan muutosta, joka hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 10.12.2013. Alueelle suunniteltiin uusia asuinrakennuksia Kontulantien ja Ostostien varteen sekä nykyisten liikerakennusten korotuksia ja laajennuksia joko asunnoilla tai toimitiloilla. Kaavoitusprosessi pysähtyi muistutuksen ja lausuntojen johdosta. Kaavan perusratkaisua pidettiin toteuttamisedellytyksiltään teknisesti, juridishallinnollisesti ja taloudellisesti liian monimutkaisena ja vaativana.

Aluetta on lähdetty tarkastelemaan kokonaisuutena uudelleen uuden yleiskaavan lähtökohdista ja tavoitteena on käynnistää uuden asemakaavan muutoksen laadinta.

Kontulan kerrostaloalueen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet

Kontulan täydennysrakentamisen periaatteista on valmistunut luonnos helmikuussa 2019.

Kontulassa täydennysrakentamisen lähtökohtana ovat sen nykyinen maisemallinen luonne ja arvot. Vaikka alue tiivistyy, tärkeimmät näkymälinjat ja keskeisimmät virkistysalueet säilyvät. Kaupunginosapuistot, tärkeimmät viheralueet ja näitä yhdistävät väylät pyritään säilyttämään, ja mahdollisuuksien mukaan niitä myös parannetaan. Kontulan rakennetun ympäristön tärkeä ominaispiirre on yhtenäisyys ja suuri mittakaava. Suojelu kohdistuu ennen muuta kokonaisuuksiin ja kaupunkitilaan.

Rakentaminen painottuu ostoskeskuksen ympäristöön sekä Kontulantien ja Kontulankaaren seutuun. Suunnitteilla oleva Raide-Jokeri 2 -pikaratikkayhteys otetaan rakentamisessa huomioon.

Ostoskeskus, metroasema ja keskusta-alueen julkisten palvelujen sekä kirkon tontit ovat Kontulan keskeisimpiä toiminnallisia paikkoja ja palvelukeskittymä. Ostoskeskuksen ja keskustan aluetta kehitetään ympäristöään tehokkaampana toiminnallisesti monipuolisena ja sekoittuneena alueena. Suunnittelussa huomioidaan keskuksen rooli autottoman verkoston ja viheryhteyksien solmukohtana.

3.4.3 Rakennussuojelu

Kaupunginmuseon ostoskeskuksia koskevan selvityksen (Ostari – Lähiön sydän 2/2004) mukaan Kontulan ostoskeskus on kiinteä osa ympäristöään, mutta sen arkkitehtoniset, ympäristö- tai säilyneisyysarvot eivät ole merkittäviä. Ostoskeskuksen vanhat osat ovat säilyneet suhteellisen alkuperäisinä massoiltaan ja julkisivumateriaaleiltaan. Lisärakentamisen myötä ostoskeskuksen alkuperäistä olemusta on kuitenkin vaikea hahmottaa. Arkkitehtuuri on kerroksista. Ostoskeskuksen piha-alueella on Heikki Häiväojan Yhteistyö-monumentti vuodelta 1967.

60-luvulta säilyneitä keskustalle leimaa antavia piirteitä ovat alueen julkisia rakennuksia yhdistävä ostoskeskuksen läpi kulkeva raittikokonaisuus ja saman suuntainen keskusta-alueen suorakulmainen koordinaatisto aukioineen.

Kostinkallion puistossa metroraiteen pohjoispuolisessa kalliossa sijaitsee I maailmansodan aikainen tykkipatteri. Ennen rakennustöiden aloittamista tulee museoviranomaisten tehdä kohteen arkeologiset tutkimukset ja dokumentointi.

Lopulliset rakennussuojelutavoitteet määritellään kilpailualueelle tehtävän asemakaavan muutoksen yhteydessä yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

3.4.4 Rakennettu ympäristö

Kontula on yksi suurista aluerakentamiskohteista ja sen veistoksellinen asemakaava edustaa hyvin aikakautensa periaatteita. Kerrostaloalueen alkuperäinen rakennuskanta edustaa toimivaa arjen rakentamista ja asuntopohjat ovat taloudellisia ja käytännöllisiä. Rakennuskanta on pääosin 1960-70 luvuilta. Näiden rakennusten ominaispiirteitä ovat pääosin yksiaineisuus, horisontaalisuus, erityisesti nauhaikkuna- ja parvekejulkisivut, ja betonin hallitsevuus kaupunkikuvassa. Väriyksessä tulevat esille sokkelikerroksen korostaminen ja vaaleat

julkisivut. Alueen muutamit uudisrakennukset ovat mittakaavaltaan tai väriykseltään sovitettu ympäristöön. Kerrostaloalueen korttelirakenne on säilynyt suurelta osin alkuperäisen asemakaavan mukaisena. Alueelle ovat ominaisia suuret rakennusmassat ja väljät puistomaiset metsäpihat, joissa tonttien rajat eivät erotu.

Keskusta-alueen uusi rakentaminen poikkeaa ympäristöstään mm. keskimääräistä reilusti suuremmalla tonttitehokkuudella ja suljetummalla korttelimuodolla. Kontulan ostoskeskuksen viereen Keinulaudantien ja Lirokujan kulmaan on nousemassa Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy:n suunnittelema korttelikokonaisuus, johon kuuluu myös 16-kerroksinen torniosa.

Kotikonnuntie 2:n ja Ostostie 2:n ryhmässä on alun perin ollut kolme kahdeksankerroksista asuinkerrostaloa, joiden suunnittelijana on ollut arkkitehtitoimisto Hyvärinen & Harlo 1967. Rakennukset ovat hallitsevalla paikalla ostoskeskuksen vieressä Kostinkallion toisella laidalla. Viereen on täydennysrakennettu kaksi vuonna 2016 valmistunutta pistetaloa ja matala pysäköintitalo.

Suunnittelualueen pohjois- ja luoteispuolen asuinrakennukset Kaarikujan kortteleissa 47022 ja 47023, Ostostien korttelissa 47030 ja Kontulankaari 2-4 alueella ovat pääosin vuosilta 1964-69. Elementtilamellitalojen kerroskorkeudet vaihtelevat välillä 3-9. Ostostien korttelissa on kolme viisikerroksista rakennusta vuodelta 1994.

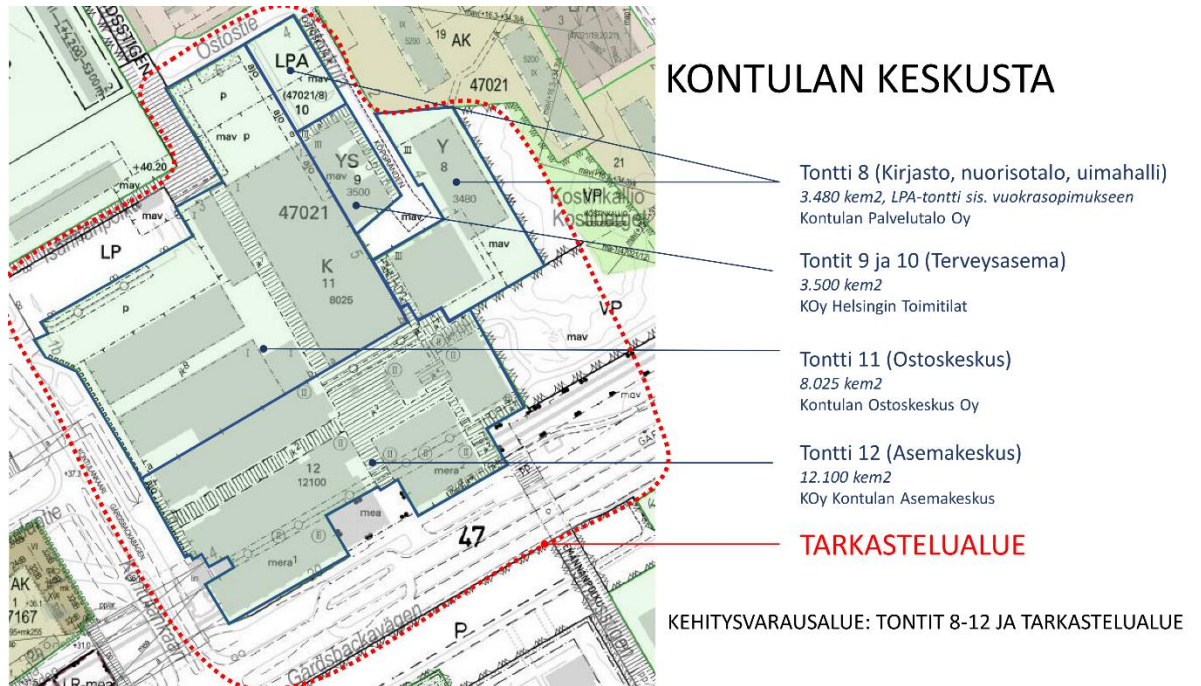
Emännänpolku johdattaa kävelijät ja pyöräilijät Kontulantien ali sen eteläpuolelle. Tontilla 47009/2 sijaitsevan Mikaelinkirkon ja seurakuntatalon on suunnitellut arkkitehtitoimisto Käpy ja Simo Paavilainen vuonna 1985. Tiilipintainen ja osittain rapattu rakennus koostuu korkeammasta kirkkosaliosasta ja sitä matalammasta kaksikerroksisesta seurakuntasaliosasta. Emännänpolun toisella puolella sijaitsevat päiväkotit Kontulan tilat yksikerroksisessa puisessa rakennuksessa, jonka on suunnitellut HKR:n talonrakennusosasto 1966. Vieressä tontilla 47008/4 on Helykodi ry:n asuntoja nelikerroksisessa vuonna 2002 valmistuneessa palvelutalossa. Kontulantien eteläpuolen julkiset rakennukset sijaitsevat n. 6 metriä alempana, kuin asemakeskuksen liikerakennukset.

3.4.5 Kilpailualue

Kilpailualue sijaitsee Helsingin Mellunkylän kaupunginosassa 47. korttelissa 47021.

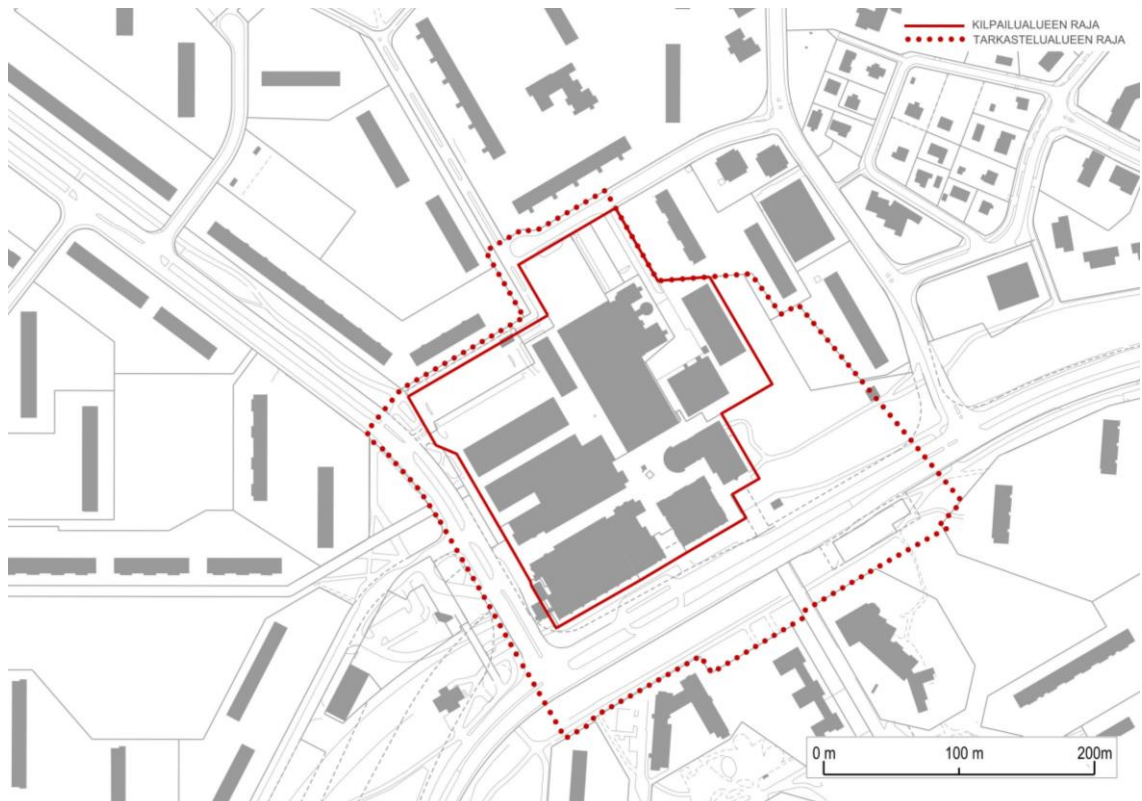
Helsingin kaupungin kiinteistöviraston maanmittausosasto on laatinut alueen pohjakartan. Pohjakartan korkotiedot ovat järjestelmässä N2000.

Korttelin tonttijako ja tilaajan kehittämisvarausalue on esitetty kuvassa 1.



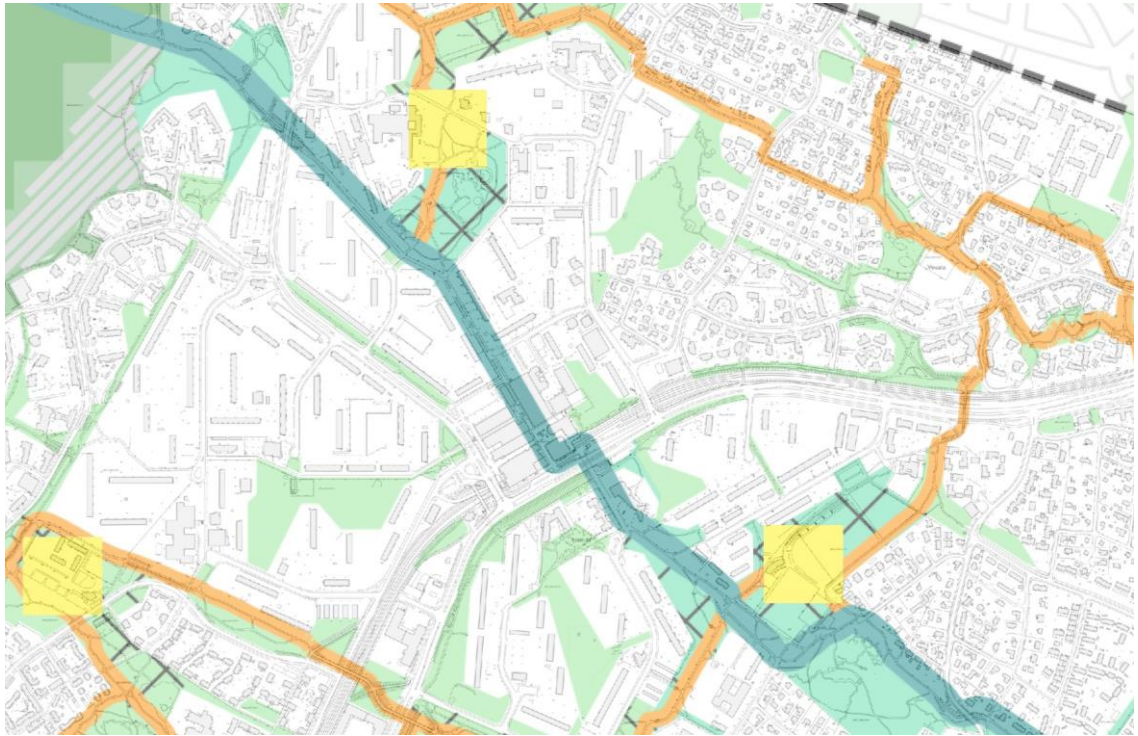
Kuva 1: Kehittämismääräysalue. Tonttien rajat merkittynä kuvaan sinisellä, joskaan ne eivät lähtökohtaisesti määritä vaiheistuksen suunnittelua.

Tonttien 8-12 muodostaman kokonaisuuden lisäksi saattaa olla tarpeen tarkastella myös korttelin muita osia ja niiden liittymiä alueeseen sekä ympäröivään katuverkkoon. Nämä osat on rajattu kilpailu- ja tarkastelualueen kuvaan 2 katkoviivalla.



Kuva 2: Kilpailu- ja tarkastelualueen rajat

Alueen läpi kulkee keskeisraitti, joka on määritelty yleiskaava 2016 varten tehdyssä Tavoitteellinen viher- ja virkistysverkosto -raportissa viherlinjayhteydeksi. Tämän viherlinjan päälle ei tule suunnitella rakennuksia.



Kuva 3: Keskustan läpi kulkeva viherlinjayhteys ja keskeisraitin sijainti kuvattuna Vistran otteessa.

3.4.6 Kilpailualueen rakennuskanta, nykyinen toiminta ja kaupallinen kehittäminen

Ostoskuja 4:n tontilla 8 sijaitseva Kontulan kirjaston ja nuorisotilan rakennus vuodelta 1975 on laajuudeltaan 1 786 k-m². Tiloissa toimii nuorten toimintakeskus Luuppi. Toimintakeskuksen kävijöiden käytössä ovat myös maanalainen skeittihalli sekä puu- ja kivityöpaja. Skeittihallin sisäänkäynti on Kontulan metroaseman vieressä, Emännänpolulla. Sisäänkäynti työpajoihin tapahtuu Luupin toimintakeskuksen vierestä. Lisäksi varattavissa on äänistudio ja bänditreeneitiloja.

Kontulan uimahalli on valmistunut vuonna 1970 ja on laajuudeltaan 1 874 k-m². Uimahallin vieressä on kesäisin käytössä auringonottoalue.

Kontulan terveysasema tontilla 9 on vuodelta 1988. Laajuus on 2 725 k-m². Terveysasema on tulevaisuudessa osa Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskusta, jonka on tarkoitus aueta loppukeväällä 2020. Peruspalvelut säilyvät Kontulassa ja se toimii yhdessä Myllypuron palvelupisteen kanssa.

Myös ostoskeskusyhtiöiden tiloissa on kaupungin toimintoja. Kontulatalossa sijaitsevat matalan kynnyksen päivätoimintakeskus Sympis, jossa tarjotaan asiakkaille terveys- ja sosiaalineuvontaa sekä tietotekniikka- ja kulttuurikeskus Kontupiste. Kontulan lähiöasema on asemakeskuksen tiloissa.

Kontulan kaupallinen keskittymä on nykyään n. 20 000 k-m² kaupallista ja julkista palvelutilaa kattava ostoskeskus. Vanhempi tontilla 11 sijaitseva 1967 valmistunut puoli kattaa 8 800 k-m² ja uudempi tontilla 12 sijaitseva vuodelta 1988 oleva osa 12 100 k-m². Ostoskeskuksen tarjonta on vahvasti suuntautunut päivittäistavaratoimintoihin, ravintoloihin, kauneuden ja terveyden palveluihin sekä muihin kaupallisiin palveluihin. Vetovoimaisimmat ankkurit ovat ostoskeskuksen kolme suurta hypermarkettia S-market, K-Supermarket Kontumarket sekä Lidl. Päivittäistavarakauppojen lisäksi ostoskeskuksesta löytyy myös alkoholin vähittäismyyntiliike Alko. Muita vetovoimaisia ankkuritoimintoja ovat kaksi apteekkia, Kierrätyskeskus, Postin toimipiste sekä pikaruokaravintolat. Erikoiskauppaa ostoskeskuksessa ei juurikaan ole.

Kontulan kaupallisesta kehittämisestä on laadittu selvitys (Colliers International 2018), jossa todetaan, että vaikutusalueen suhteellisen tiivis 29 500 asukkaan väestö puoltaa Kontulan ostoskeskuksen roolia lähipalvelupainotteisena paikalliskeskuksena. Ennustettu n. 4 000 asukkaan väestönkasvu vuoteen 2050 mennessä puoltaa kaupallisten lähipalvelutoimintojen lisäämistä vaikutusalueelle. Vaikutusalue vaatii nykyisen paikalliskeskusroolinsa säilyttääkseen 8 800 k-m² liiketilaa väestönkasvusta ja ostovoiman kasvusta johtuen vuoteen 2050 mennessä. Mitoitustarpeesta 3 500 k-m² on päivittäistavarakauppaa. Kontulan ostoskeskuksen laajennuskapasiteetiksi on arvioitu selvityksessä 2 000 – 6 000 k-m².

Yleiskaavan tavoitteena on kehittää Kontulan keskusta-aluetta lähikeskustaa monipuolisemmaksi ja mahdollistaa myös laajempia – jopa seudullisia palveluja.

3.4.7 Perustamisolosuhteet ja maaperä

Alueen maaperäolosuhteet ovat näkyvissä Helsingin kaupungin karttapalvelussa. Suunnittelualueen maaperä koostuu pääosin siltti-hiekkakerroksesta, jossa on täytemaata päällä. Osa maa-alueesta on kalliota, jossa paikoittain siltti-hiekkakerros päällä.

3.4.1 Ympäristöhäiriöt

Nykytilanteessa Kaupungin meluselvityksen 2017 mukaan liikennemelu on voimakkainta metroradan ja Kontulantien varrella. Paikoitellen päiväajan keskiäänitaso ylittää tonteilla 65 dB, jolloin tulee kiinnittää huomiota pihojen ja parvekkeiden meluntorjuntaan sekä julkisivujen ääneneristävyyteen. Metroliikenteestä voi aiheutua radan lähiympäristöön myös runkomelutai värinähaittoja.

Kaupungin meluselvitys 2017 löytyy Helsingin karttapalvelusta.

3.4.2 Yhdyskuntatekninen huolto

Yhdyskuntateknisen huollon verkostot sijaitsevat pääosin Kontulankaarella ja Kontulantieellä.

3.5 SUUNNITTELUOHJEET

Suunnittelukilpailun perusteella ratkaistaan, millä edellytyksillä ja missä laajuudessa suunnittelualueen eri osiin on sijoitettavissa eri toimintoja.

3.5.1 Tilalliset lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelussa tulee huomioida alueen sijainti ja imago niin, että kontulalaiset kokevat keskuksen entistä kodikkaammaksi. Vierailijoille kortteli metroasemineen toimii käyntikorttina koko alueelle. Korttelin huolellinen kytkeminen ympäristöön ja yhteydet viheralueille ja ympäristön muille vetovoimaisille kohteille palvelevat tätä. Kilpailualueelle suunniteltavien

rakennusten mittakaavat, massoittelut ja korkeudet tulee suunnitella paikan tilaan ja mittakaavaan sovitetusti siten, että ne tuovat siihen arkkitehtonisesti ja tilallisesti korkealaatuisen ja kestävä ratkaisun, joka korostaa positiivisella tavalla alueen paikallisidentiteettiä ja lähtökohtaisesti parantaa alueen olemassa olevien rakennusten asemaa.

Kontulan ostoskeskuksen ja keskustan kaupunkikuvallisesta arvosta merkittävä osa on sen jalankulkualueen polveilevan ja monimuotoisen, osittain katetun ulkotilan luonteessa. Kilpailijan tulee esittää suunnitteluratkaisu, johon sisältyy oleellisena osana liike- ja palvelutiloihin luontevasti kytkeytyvä intiimi ja viihtyisä vaihteleva kävely-ympäristö. Tavoitteena on myös Kostinkallion puiston kytkeminen luontevammin keskustan palveluihin.

Topografialla ja rakennuspaikan sijainnilla suhteessa muuhun ympäristöön on ratkaiseva merkitys hankkeiden näkyvyyden ja mittakaavan kokemisen kannalta. Mahdollisten Kontulan keskustaan sopivien korkeampien rakennusten kerrosmäärä on alustavissa tutkielmissa määriteltä max. 16-kerroksiseksi sopivalla sijainnilla ja korolla. Korkeuserot ovat suunnittelualueella suuria. Tonttien alueet sijaitsevat kantakartalla nyt tasoilla +36.0 - +44.5.

Kilpailutyössä odotetaan esitettävän kaupunkirakenteellinen ratkaisu, johon sisältyy ajallista jatkuvuutta ja kerroksellisuutta, myös tulevan suhteen. Tulee suunnitella rakenne, joka paitsi ottaa kantaa menneisyyteen ja ympäristöön, on luontevasti täydennettävissä lisärakentamisella myöhemmin tulevaisuudessa. Huomiota on kiinnitettävä siihen, että vaiheittain rakennettaessa Kontulan keskusta on myös kaikissa kehitysvaiheissaan viihtyisä ja valmiin oloinen kaupunkiympäristö.

3.5.2 Toiminnalliset lähtökohdat ja tavoitteet

Kontulan keskustan alue on kattavien toimintojen palvelukeskus, jossa on runsaasti potentiaalia asuinrakentamisen lisäämiselle ja keskustakehitykselle. Kilpailualueen liikenteen suunnittelun tulee perustua niin tämän päivän yksityisautoilun, pyöräilyn, kävelyn ja alueen julkisen liikenteen kuin myös tulevaisuuden liikenteellisiin mahdollisuuksiin.

Suunnitelmissa tulee esittää palvelujen ja asuntojen toiminta- ja liikkumisedellytykset. Suunnitelmissa pitää huomioida alueilla jo toimivien palvelujen 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. Alue tulee suunnitella esteettömyyden periaatteita noudattaen.

Alustavissa visioissa keskustaan on kaavailtu asuinrakentamista, kivijalkamyymälöitä ja sisätilakauppakäytävää, monipuolista ravintolatarjontaa ja julkisten palvelujen säilymistä nykyistä paremmin ympäristöönsä integroituna. Kontulan keskusta sijaitsee liike- ja palvelukeskustan alueella, jota halutaan kehittää toiminnallisesti sekoittaen kaupallisia ja julkisia palveluita, toimitiloja, hallintoa, asumista, puistoja, virkistys- ja liikuntapalveluita sekä erityisesti kaupunkikulttuuria. Erityisesti pienyrittäjien toimintaedellytysten turvaaminen ja jatkuminen alueella tulee käydä suunnitelmista ilmi.

3.5.3 Tekninen yleissuunnittelu

Suunnittelualueella sijaitsee metroasema ja metrorata. Metroradan alueen päälle rakentaminen vaatii erityisjärjestelyjä. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennetekniikkaan, akustiseen suunnitteluun sekä palo- ja pelastusturvallisuuteen.

Suunniteltavien rakennusmassojen perustaminen tapahtuu olemassa olevien tietojen perusteella pääosin maan tai kallion varaan.

Liikenteen aiheuttamien ympäristöhäiriöiden vuoksi on kiinnitettävä huomiota suunnittelualueen rakennusten massoitteeluun ja sijoitteluun sekä oleskelupihojen sijoittamiseen.

Suunnittelussa tulee myös kiinnittää huomiota siihen, että kilpailualueelle suunnitellaan mahdollisimman paljon hulevesien virtaamista hidastavia elementtejä. Hulevesien pintakuivatusreitit tulee liittää ympäröivään alueeseen.

Suunnittelussa tulee huomioida rakennetekniset ratkaisut sekä pysäköintiratkaisut riittävin tilavarauksin.

Suunnittelussa tulee huomioida maanalaiset tilat ja alueella sijaitsevat kallioluolat poistumisteineen.

3.5.4 Liikenne

Ostoskeskuskorttelin sisäinen liikenneverkosto on tarkoitettu ensisijaisesti jalankulkuun. Mikäli alueelle osoitetaan suunnitelmassa pyöräilyä, tilavarauksessa on otettava huomioon edellytykset pyöräliikenteeseen jalankulun lisäksi. Suunnittelualueen reunoilla on Kontulantien ja Kontulankaaren katualueet. Liitteessä 4a on esitetty tulevaisuudessa tarvittavat tilavaraukset kaikille liikennemuodoille. Mikäli nykyisten rakennusten ja Kontulantien ajoradan väliin halutaan sijoittaa uudisrakentamista, Kontulantietä on mahdollista siirtää etelämmäksi. Tällöin kuitenkin liitteessä 4a esitettyjen liikenneyhteyksien eri liikkumismuodoille tulee säilyä. Tämä koskee myös linja-autopysäkkejä ja niiden odotustiloja sekä taksiasemaa. Suoria tonttiliittymiä Kontulankaarelle ja Kontulantielle tulee välttää.

Alueen kävelyn ja pyöräilyn liikennevirtojen suunnittelussa tulee painottaa metroaseman merkityksellisyyttä sekä viihtyisiä ja turvallisia jalankulku- sekä pyöräilyväyliä.

Kilpailualueen mahdolliset liittymä- ja ympäristön liikenneverkostomuutokset suunnitellaan tarkemmin kaupungin toimesta myöhemmin.

3.6 ARVOSTELUPERUSTEET

Palkintolautakunta painottaa arvostelussaan seuraavia seikkoja:

- **Kaupunkikuva** – Ehdotuksen luonteva liittyminen ympäröivään rakennettuun ympäristöön ja maisematilaan
- **Arkkitehtuuri** – Kilpailutyö on laadukas arkkitehtoninen kokonaisuus ja maisemarakentamista on tehokkaasti hyödynnetty
- **Viihtyvyys, yhteisöllisyys ja turvallisuus** – Ehdotus tukee yhteisöllisyyttä sekä parantaa viihtyvyyttä ja keskustan koettua turvallisuutta

- **Urbaanin kaupunkitilan laatu** – Ehdotus luo houkuttelevan kävely-ympäristön huomioiden mm. katutilan mittakaavan, vaihtelevuuden ja toiminnot kävelijän silmänselkeydellä
- **Toiminnallisuus** – Kokonaiskonsepti on toiminnallinen ja houkutteleva sekä yhteensopiva olemassa olevan infran kanssa
- **Kulttuuri** – Kilpailutyö tarjoaa puitteet kulttuuritoiminnalle
- **Realistisuus/toteuttamiskelpoisuus** – Kilpailutyön ideoiden investointikustannukset ovat realistisia sekä niissä on huomioitu elinkaaritaloudellisuus ja kiertotalouden periaatteiden tukeminen. Hanke on teknisesti ja taloudellisesti toteuttamiskelpoinen. Palkintolautakunta arvioi suunnitelmien realistisuuden itse tai käyttää tarvittaessa ulkopuolista asiantuntijaa apuna.

Arvostelussa painotetaan ratkaisun kaupunkitilallista ja toiminnallista kokonaisuutta. Kokonaisratkaisun toimivuutta ja kehityskelpoisuutta pidetään tärkeämpänä kuin yksityiskohtien virheettömyyttä ja tilaohjelman noudattamista.

4 EHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET

4.1 VAADITTAVA KILPAILUAINEISTO

Piirustusten on oltava julkaisukelpoisia ja käsittelyn kestäviä. Ne on kiinnitettävä A1-kokoisille (594 mm x 841 mm) kevyille ja jäykille alustoille eikä niitä saa päällystää muovilla. Planssit voivat olla vaaka- tai pystysuuntaiset. Plansseista on saatava riittävän kattava yleiskuva suunnitelmista. Planssien määräksi on rajattu vähintään 6 kpl ja enintään 8 kpl.

Rakeisuuskartta 1:4000

Asemapiirros 1:1000

Asemapiirroksessa esitetään rakennuskokonaisuuden liittyminen ympäristöön sekä rakennusten korkeusasemat ja liikenneyhteydet. Lisäksi on tehtävä varjostustutkielma.

Pohjapiirrokset 1:500

Pohjapiirrokset esitetään oleellisista kilpailutehtävään liittyvistä kerroksista sisältäen ainakin maantasokerroksen ja tyypillisen asuinkerroksen.

Esitetään myös maanalaiset tilat, olemassa olevien liittyminen kaupunkirakenteeseen sekä uudet maanalaiset tilat.

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

Vaiheistuskaavio 1:2000

Esitetään suunnitelma alueen rakentumisesta vaiheittain.

Julkisivut ja leikkaukset 1:500

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

Leikkaukset: vähintään 3x pohjoinen – etelä, 2x itä – länsi.

Liikenne ja autopaikkalaskelma

Laskelma alueen autopaikoista sisältäen kartan, jossa on esitetty autopaikat.

Esitetään pysäköintipaikat, huoltoajoreitit, pelastusreitit.

Perspektiivikuvat

Laaditaan vähintään kaksi ehdotuksen luonnetta havainnollistavaa ulkoperspektiivikuvaa. Lisäksi laaditaan ainakin yksi ilmaperspektiivikuva. Yhteensä perspektiivikuvia tulee olla vähintään kolme.

Selostus

Selostuksessa esitetään ratkaisun arkkitehtoniset, toiminnalliset ja tekniset sekä ympäristönäkökohtiin liittyvät pääperiaatteet. Lisäksi selostuksessa esitetään rakennuksen laajuustiedot: kerrosala toiminnoittain sekä muu tarpeellinen ehdotusta havainnollistava

aineisto (kaaviot, taulukot ym.). Selostus toimitetaan kahtena kappaleena, joista toinen kiinnitetään planssille.

Selostuksessa lyhyet kuvaukset ainakin seuraavista teknisistä aiheista; ympäristöhäiriöiden huomioiminen suunnitteluratkaisussa, palo – ja pelastusturvallisuus, pohjarakentaminen, merkittävimmät rakennetekniset pääperiaatteet, hulevesien käsittely ja tulvareitit.

Pienennökset

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

Mediakuva ja lyhyt selostus mediaa varten

Jokainen kilpailija palauttaa sähköisen aineiston mukana yhden korkealaatuisen jpg-kuvan, joka kuvaa kilpailijan mielestä työtään parhaiten, sekä lyhyen selostuksen (n. 100 sanaa) median (KerroKantasi-palvelu ja muu mediakäyttö) käyttötärpeisiin.

PDF-tallenteet

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

Esittelymateriaali

Esittelymateriaali on sähköisessä muodossa oleva yhteenveto vaaditusta kilpailuaineistosta, jota voi käyttää tarvittaessa esittelytilaisuuksissa.

Muu materiaali

Muuta materiaalia ei oteta arvostelussa huomioon.

4.2 KILPAILUSALAISUUS

Kilpailuehdotuksen jokainen asiakirja on varustettava nimimerkillä. Ehdotuksen mukana on jätettävä suljettu, läpinäkymätön, nimimerkillä varustettu kirjekuori, joka sisältää ehdotuksen nimimerkin, tekijän / tekijöiden nimet, yrityksen nimen ja yhteystiedot sekä suunnitteluhenkilöstön referenssit. Lisäksi kilpailijan tulee ilmoittaa, kenellä on ehdotuksen tekijänoikeus.

4.3 KILPILUEHDOTUSTEN SISÄÄNJÄTTÖ

Kilpailu päättyy perjantaina 22.5.2020. Kilpailuehdotukset on toimitettava klo 12.00 mennessä osoitteeseen:

GSP Group Oy
Valtteri Vuorio
Kaivokatu 10 A, 8.krs
00100, Helsinki

Lähetyksen päälle merkintä ”Kontulan Keskusta”.



Helsingissä 24.2.2020

Palkintolautakunnan puolesta Valtteri Vuorio, kilpailusihteeri