



4.10.2016

Akp/3

### 3

## Garden Helsinki arkkitehtuurikutsukilpailun kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset lähtökohdat ja tavoitteet (a-asia)

Pöydälle 27.09.2016

HEL 2016-010259 T 10 03 09

Ksv 0789\_5

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hyväksyä Garden Helsinki arkkitehtuurikutsukilpailulle seuraavat kaupunkitilalliset ja toiminnalliset lähtökohdat ja tavoitteet:

Kaupunkitilallisesti Töölön kaupunkirakenteeseen ja Keskuspuistoon kiinteästi liittyvien rakennusten mittakaava ja korkeus tulee suunnitella Töölön korkeusmaailmaa noudattaen ja niin, että avoimien pallokenttien korostama Olympiastadionin ja tornin kaupunkitilaa hallitsevaa asemaa ei heikennetä. Suunnittelussa tulee huomioida myös alueen sijainti osana Keskuspuistoa.

Olympiastadionia vastapäätä ja Urheilukadun pallokenttien pitkiin kaupunkinäköymiin 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.

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 kehittäen.

Toiminnallisesti välttämättömät 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. Alue suunnitellaan esteettömyyden erityistason alueena.

Nordenskiöldinkadun, Pohjoisen Stadiontien ja Urheilukadun katualueiden leveydet on säilytettävä vähintään nykyisinä tai hyväksytytjen



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

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 puistotai katualueilta. Avoramppien sijoittaminen katualueelle tai maastoon ei ole sallittu.

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

Suunnittelualueen läpi on mahdollistettava yleinen jalankulku diagonaalisesti Nordenskiöldinkadulta Stadionin pohjoisen sisäänkäynnin suuntaan.

Suunnitelmissa pitää huomioida alueilla toimivien urheilulaitosten toiminnalliset tarpeet.

Asumisen osalta noudatetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 8.12.2015 hyväksymää asuntotonttien pysäköintipaikkamäärän laskentaohjetta.

Suunnitelmissa tulee esittää myös kestävä kehityksen tavoitetta tukevia periaateratkaisuja, kuten hulevesien hallinta ja viherkattojen käyttö.

## Esittelijän perustelut

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti antaa 15.3.2016 (§ 90) kaupunginhallitukselle lausunnon Projekti GH Oy:n suunnitelmista ja toiminta- ja toteutusedellytyksistä.

Kaupunginhallitus päätti 27.6.2016 (§ 655) varata Projekti GH Oy:lle Helsingin kaupungin 14. kaupunginosan (Töölö) Eläintarhan alueen osa-alueelta C (Nordenskiöldinkatu) liitekartan (PES-ARK 23.6.2016) mukaiset 46 000 m<sup>2</sup>:n suuruiset maanpäälliset ja 86 000 m<sup>2</sup>:n suuruiset maanalaiset alueet Garden Helsinki -hankkeen jatkosuunnittelua, toteutusedellytysten selvittämistä ja varmistamista, arkkitehtuurikilpailua sekä asemakaavoitusta varten 31.12.2018 saakka. (Päätös ja liitekartta: liitteet 1–2)

Lisäksi kaupunginhallitus kehotti jatkosuunnittelun osalta seuraavaan: Suunnittelualueen rajaukset muutetaan vastaehdotuksen mukaisesti niin, että Pohjoisen Stadiontien itäpuolelle ei sallita maanpäällistä ra-



kentamista. Saharaan ei toteuteta maanpäällistä rakentamista eli kenttä säilyy jalkapallon käytössä. Maanalainen rakennusalue kasvatetaan Saharan alueella kaupunkisuunnittelulautakunnan aiemmin rajaamaksi. Pohjoisen Stadiontien päähän lisätään maanpäällistä rakennusaluetta. Pohjoisen Stadiontien uudelleenlinjausta selvitetään arkkitehtuurikilpailun yhteydessä, yhtenä vaihtoehtona maanalainen ratkaisu.

Suunnittelukilpailun perusteella ratkaistaan, millä edellytyksillä ja missä laajuudessa suunnittelualueelle on sijoitettavissa varauksensaajan kaavailemia toimintoja. Asunto-, toimisto ja liiketilarakentamista voidaan tarvittaessa osoittaa myös suunnittelualueen ulkopuolelta.

Vanhan jäähallin purkamisvaihtoehto selvitetään jatkosuunnittelussa. Selvitetään mahdollisuus toteuttaa hanke pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella.

Päätöksen mukaan varauksensaajan tulee järjestää kustannuksellaan arkkitehtuurikutsukilpailu yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa hankkeen realististen toteuttamisedellytysten varmistamiseksi ja kaupunkitilaan sovittamiseksi. Kaupunkitilaan ja ympäristöön liittymisen reunaehdot määrittelee kaupunki.

Projekti GH Oy järjestää yhdessä Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston kanssa kaupunginhallituksen 27.6.2016 päättämän suunnittelualuevarauksen mukaisella Nordenskiöldinkadun alueella syksyn aikana käynnistettävän arkkitehtuurikutsukilpailun areena- hotelli-, liike-, toimisto- ja asuntorakentamisesta. Kilpailun lähtökohtana on nykyisen jäähallin säilyttäminen ja uudelleen suunniteltava käyttö hankkeen osana. Kilpailun voittanutta ehdotusta ja muita kilpailussa esille tulevia ratkaisuja käytetään alueelle tehtävässä asemakaavatyössä.

#### Kaupunkitilalliset lähtökohdat ja tavoitteet

Kilpailualue sijaitsee Taka-Töölössä, Nordenskiöldinkadun varrella, Eläintarhan urheilu- ja puistoalueella, urheilutoimintojen ytimessä ja Nordenskiöldinkadun yli jatkuvan Keskuspuiston saumakohdassa. Kilpailussa maanpäälliselle rakentamiselle osoitettava alue, jäähallin tontti ja pysäköintialue, ovat Eläintarhan maankäytön periaatteissa (liite 5) maankäytön muutosalueetta (kaupunkisuunnittelulautakunta 13.5.2014, § 145).

Kilpailualue on kaupunkitilallisesti ja toiminnallisesti jatkoa Töölön kaupunkirakenteelle ja Keskuspuistolle.

Laakson ja Auroran sairaala-alueet muodostavat kehittyvän Nordenskiöldinkadun pohjoisreunan, jota Laakson sairaalan kehittämishankkeet toteutuessaan tiivistävät.



Pallokentät, Helsinki-Stadion, Olympiastadion ja Keskuspuiston metsäinen selännealue kehystävät kilpailualueen etelässä ja idässä ja asettavat hankkeen suunnittelussa noudatettavia reunaehtoja. Avoimet pallokentät korostavat Olympiastadionin hallitsevaa sijaintia alueen korkeimmalla maastokohdalla.

Kilpailualueelle suunniteltavien rakennusten mittakaavat, massoittelut ja korkeudet tulee suunnitella paikan tilaan ja mittakaavaan sovitetusti siten, että ne tuovat siihen arkkitehtonisesti ja kaupunkitilallisesti korkealaatuisen ja kestäväen 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.

Kilpailualueelle suunniteltavien rakennusten mittakaava ja rakennusten korkeus tulee suunnitella Töölön kaupunkirakenteeseen ja rakennusten korkeusmaailmaan luontevasti liittyen.

Kilpailualueelle suunniteltavien rakennusten mittakaava ja rakennusten korkeudet tulee suunnitella niin että Olympiastadionin tai tornin kaupunkitilaa hallitsevaa asemaa ei heikennetä.

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 kehittäen.

Kilpailualueelle suunniteltavat rakennukset muodostavat pallokenttien kaupunkitilalle uuden rakennetun pohjoisen julkisivun. Se on kaupunkitilassa ja puistonäkymissä uusi tekijä, Olympiastadionia vastapäätä ja Urheilukadun pallokenttien pitkissä kaupunkinäkymissä keskeinen kaupunkijulkisivu.

#### Toiminnalliset lähtökohdat ja tavoitteet

Eläintarhan alue on Keskuspuiston toiminnallinen osa. Se liittyy kanta-kaupungin 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, Nordenskiöldinkadun 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.



Nordenskiöldinkadun, Pohjoisen Stadiontien ja Urheilukadun katualueiden leveydet on säilytettävä vähintään nykyisinä tai hyväksytyjen suunnitelmien mukaisina (Nordenskiöldinkatu). Jalkakäytäviä ei saa kaivata nykyisestä. Lisäksi on huomioitava kantakaupungin pyöräliikenteen tavoiteverkon (kaupunkisuunnittelulautakunta 22.5.2012) sekä yleiskaavaehdotukseen sisältyvän baanaverkon mukaiset yhteystarpeet ja tilavaraukset.

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.

Kilpailualue sijaitsee Eläintarhan urheilu- ja liikuntakesittymän ytimessä. Alueella säännöllisesti toimivien urheiluseurojen ja liikkujien lisäksi suurten urheilulaitosten, Olympiastadionin, suunniteltavien monitoimihallien, jalkapallohallien suurtapahtumat tuovat paikalle yleisömassoja, jotka yksittäisen tai yhtäaikaisten tapahtumien aikana ruuhkauttavat alueen ajoneuvo-, pyörä- ja jalankulkuliikenteen kilpailualueella ja laajalla ympäristöalueella.

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. Alue suunnitellaan esteettömyyden erityistason alueena.

Suunnittelualueen läpi on mahdollistettava yleinen jalankulku diagonaalisesti Nordenskiöldinkadulta Stadionin pohjoisen sisäänkäynnin suuntaan.

Asumisen osalta noudatetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 8.12.2015 hyväksymää asuntotonttien pysäköintipaikkamäärän laskentaohjetta.

Suunnitelmissa tulee esittää myös kestävä kehityksen tavoitetta tukevia periaateratkaisuja, kuten hulevesien hallinta ja viherkattojen käyttö.



4.10.2016

Akp/3

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

**Esittelijä**

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

**Lisätiedot**

Martin Bunders, arkkitehti, puhelin: 310 37203  
martin.bunders(a)hel.fi  
Janne Prokkola, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37233  
janne.prokkola(a)hel.fi  
Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, ympäristön suunnittelu, puhelin: 310 37258  
anu.lamminpaa(a)hel.fi  
Inga Valjakka, liikenneinsinööri, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37087  
inga.valjakka(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Suunnittelualuevarauspäätös (Khs 27.6.2016)
- 2 Suunnittelualuevarauspäätöksen kartta (Khs 27.6.2016)
- 3 Ilmakuva kilpailualueesta
- 4 Kilpailualue kaupunkirakenteessa
- 5 Eläintarhan maankäytön periaatteet (liite 2, Kskl 13.5.2014)
- 6 Liikenteelliset lähtökohdat

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano