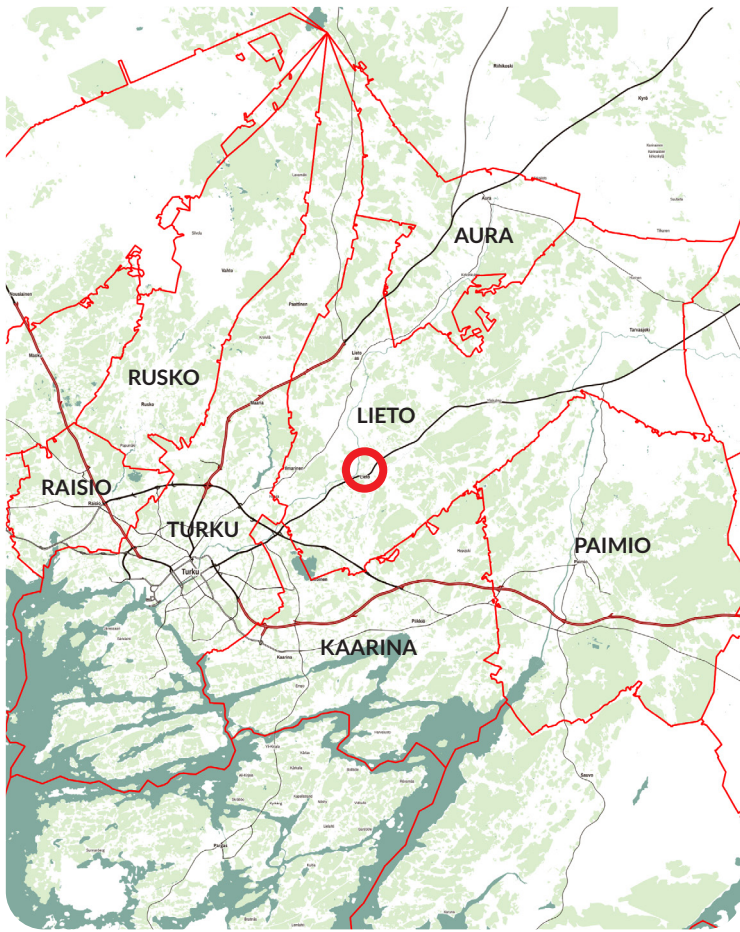




SÄÄSTÖPANKKITALON YMPÄRISTÖN SUUNNITTELU- JA TONTINLUOVUTUSKILPAILU

Arviointipöytäkirja 1.11.2021



1	KILPAILU	2
1.1	KILPAILUN JÄRJESTÄJÄ, LUONNE JA TARKOITUS	2
1.2	KILPAILUUN OSALLISTUMINEN.....	4
1.3	KILPAILUPALKKIO.....	4
1.4	ARVIOINTIRYHMÄ	4
1.5	KILPAILUN OHJELMA-ASIAKIRJAT	4
1.6	KILPAILUSALAISUUS	5
2	KILPAILUTEHTÄVÄ.....	5
2.1	KILPAILUTEHTÄVÄN TAUSTA JA KOHDE	5
2.1.1	<i>Kilpailualueen kuvaus, sijainti ja laajuus.....</i>	5
2.1.2	<i>Liittyminen ympäristöön</i>	5
2.1.3	<i>Kaavatilanne.....</i>	6
2.1.4	<i>Maanomistus.....</i>	6
2.1.5	<i>Luonnonympäristö ja virkistysalueet.....</i>	6
2.1.6	<i>Maaperä ja perustamisolosuhteet.....</i>	6
2.1.7	<i>Rakennettu ympäristö/Alueella sijaitsevat rakennukset.....</i>	6
2.1.8	<i>Ympäristöarvot</i>	7
2.1.9	<i>Liikenne ja pysäköinti.....</i>	7
2.1.10	<i>Kunnallistekniikka</i>	7
2.1.11	<i>Selvitykset</i>	7
2.2	KILPAILUN LÄHTÖKOHDAT JA SUUNNITTELUOHJE.....	7
2.3	KILPAILUN TAVOITTEET JA ARVOSTELUPERUSTEET	10
3	YLEISARVIOINTI	11
4	EHDOTUSKOHTAINEN ARVIOINTI.....	12
4.1	”LIEDON JOKIRANTA”	12
4.2	”SISKOKSET”	15
5	KILPAILUN TULOS JA JATKOTYÖSUOSITUS	18
5.1	KILPAILUN TULOS	18
5.2	JATKOTOIMENPITEET KILPAILUN SEURAUKSENA	18
6	PÖYTÄKIRJAN ALLEKIRJOITUKSET	19

1 KILPAILU

1.1 Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus

Liedon kunta on järjestänyt suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun Säästöpankkitalon alueen korttelialueille alueen rakennuttajan / rakentajan valitsemiseksi. Säästöpankkitalo sijaitsee osoitteessa Kirkkotie 6. Kilpailu oli laatukilpailu, jonka laatukriteerit määriteltiin luvussa 2.3. Kilpailuohjelman sisältö ja tavoitteet on valmisteltu Liedon kunnan kuntakehityspalvelujen toimesta.

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu järjestettiin Säästöpankkitalon ja Jokirannan alueen miljööseen sopivan, toteuttamiskelpoisen suunnitelman löytämiseksi. Tavoitteena oli luoda Kirkkotien kupeeseen ja jokirantamiljööseen sopiva rakennuskokonaisuus. Tavoitteena oli suunnitella korkeatasoinen aluekokonaisuus, joka vahvistaa alueen kaupunkikuvaa sekä liittymistä ympäristöön. Tavoitteena oli, että kilpailijat ratkaisevat alueelle sopivat toiminnot ja niiden rakennusoikeuden määrän sekä miten ne sijoittuvat tontille. Kilpailuun osallistujan oli laadittava detaljitason maankäytön suunnitelma kilpailualueesta ja sen kytkeytyvyydestä lähiympäristöön (leikkipaikka, puisto, jokiranta sekä jalankulkuyhteydet). Kunta luovuttaa omistamansa osuuden tontista kilpailun voittajalle. Yksityisessä omistuksessa olevan kiinteistön osalta voittaja voi käydä neuvottelua maanomistajan kanssa tontin ostamisesta.

Kilpailualue oli kaksijakoinen:

- 1) Vanhan Säästöpankkitalon kortteli (11134) ja ranta-alue
- 2) Yksityisessä omistuksessa oleva pientalokortteli (11145). Korttelin 11145 osalta alue oli optiona ja työssä tulikin esittää alueiden vaiheittainen toteutus.

Suunnittelun lähtökohtana oli alueen voimassa oleva asemakaava. Kilpailijat voivat esittää asemakaavasta poikkeavia ratkaisuja. Alueen asemakaavan mahdollinen muutos laaditaan yhteistyössä tämän kilpailun voittaneen tahon kanssa.

Kilpailualueen pinta-ala oli n. 2,0 ha ja se on Liedon kunnan ja yksityisen maanomistajan omistuksessa. Säästöpankkitalon vanha osa on suojeltu ja muiden rakennusten osalta on kilpailijan päätettävissä niiden hyödynnettävyys tai purkaminen.

Kilpailun järjestelystä vastaa Liedon kunta. Kilpailu on kaikille avoin. Kilpailuaika oli 20.5. – 3.9.2021. Alue on esitetty kuvissa sivulla 3.

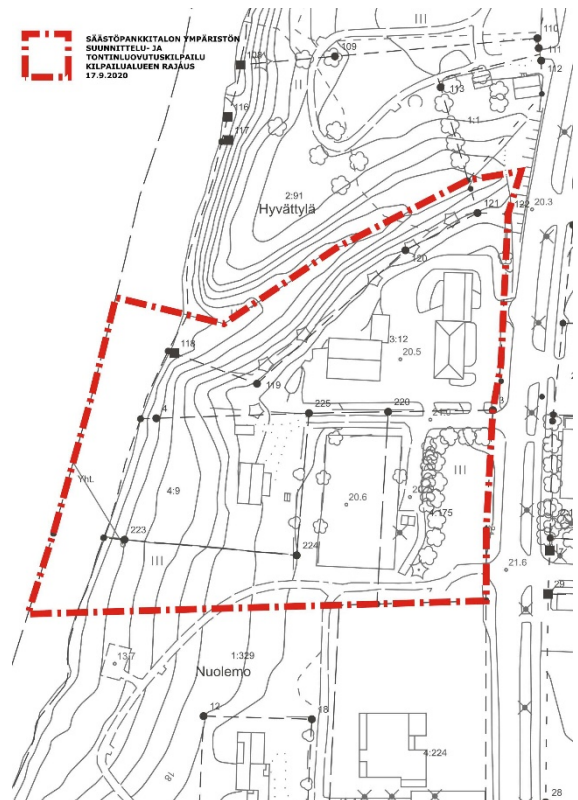
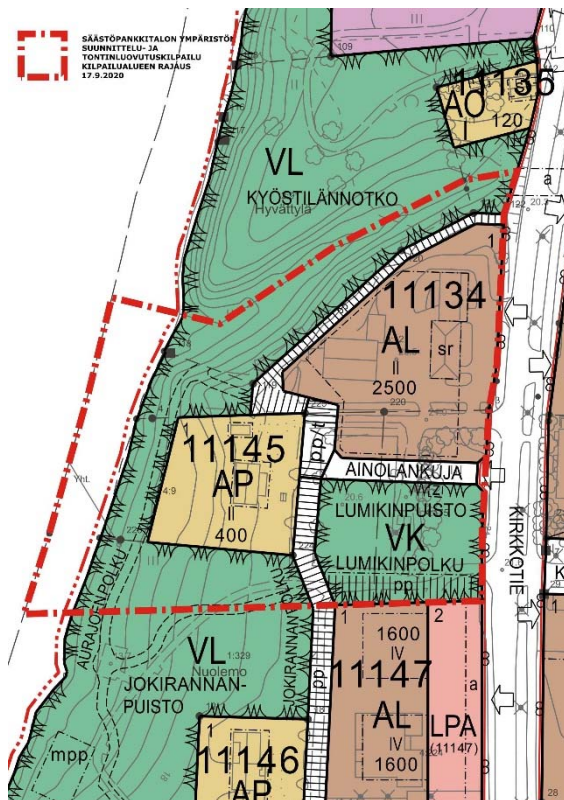
Suunnittelukilpailu ratkaistiin sen perusteella, mikä ehdotus sopii alueelle parhaiten taajamakuvan, toteutettavuuden ja tulevan ympäristön laadun perusteella, laatukriteerit on lueteltu luvussa 2.3. Ratkaisussa huomioitiin myös hiilineutraalien ratkaisujen hyödyntäminen.

Rakennusten suunnittelun lisäksi kilpailijan tuli ottaa kantaa myös uusien rakennusten liittymisestä Jokirannan puistoon ja Aurajoen rantaan sekä kaupunkikuvaan kokonaisuudessaan.

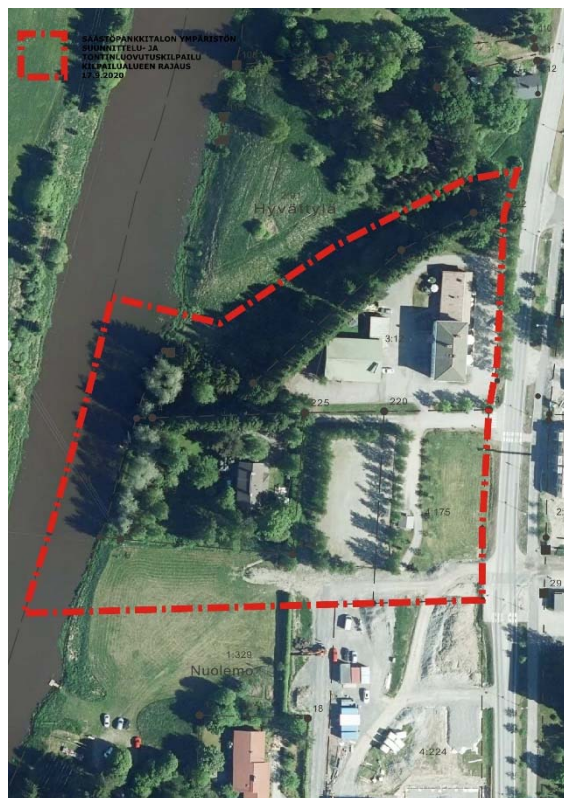
Kilpailun voittajan tulee ostaa kunnan omistuksessa oleva alue yhden vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Luovutusehtoihin sisältyy ehto voittajaehdotuksen mukaisesta rakentamisesta.

Kilpailu on salainen. Kilpailun järjestäjän yhdyshenkilönä toimi arviointiryhmän sihteeri.

Kilpailu käytiin suomen kielellä.



Kuvat 1-4. Suunnittelualue.



1.2 Kilpailuun osallistuminen

Kilpailuun osallistuminen oli avoin rakennuttajien, rakennusliikkeiden ja muiden organisaatioiden muodostamille suunnittelu- ja toteutusryhmille, joilla on edellytyksiä toteuttaa esittämänsä suunnitelmat ja jotka kykenevät jatkamaan kunnan kanssa asemakaavoitusta sekä suunnittelemaan ja toteuttamaan esittämänsä kilpailukohteen.

Kilpailuun voi osallistua usealla ehdotuksella.

1.3 Kilpailupalkkio

Kilpailusta ei makseta palkkiota. Kunta varaa itselleen mahdollisuuden hylätä tai hyväksyä tehdyt ehdotukset.

1.4 Arviointiryhmä

Kilpailuehdotusten arvioinnin on suorittanut arviointiryhmä, johon ovat kuuluneet:

Esko Poikela	Kunnanjohtaja, puh.joht.	Kuntakehityspalvelut
Ari Blomroos	Maankäyttöpäällikkö	Kuntakehityspalvelut
Juha Mäki	Kaavoitusinsinööri	Kuntakehityspalvelut
Pekka Sillanpää	Kaavoitusarkkitehti, siht.	Kuntakehityspalvelut
Simo Ala-Nissilä	Poliittinen edustaja	
Juhani Pilpola	Poliittinen edustaja	
Henna Vuoristo	Poliittinen edustaja	
Tarmo Repo	Poliittinen edustaja	
Jari Vähätalo	Poliittinen edustaja	

Arviointiryhmän päätökset ovat enemmistöpäätöksiä. Arviointiryhmän puheenjohtajana toimi kunnanjohtaja Esko Poikela ja sihteerinä kaavoitusarkkitehti Pekka Sillanpää. Ulkopuolisia asiantuntijoita ei käytetty.

1.5 Kilpailun ohjelma-asiakirjat

Kilpailuasiakirjat ovat ladattavissa kilpailun kotisivuilta osoitteesta:

<https://lieto.fi/palvelut-ja-asiointi/kaavoitus-ja-maankaytto/saastopankkitalo/>

Kaikki Liedon kartta-aineistot ovat ETRS-GK23-tasokoordinaatistossa sekä N2000-korkeusjärjestelmässä. Kilpailijat voivat lisäksi hyödyntää kartta- ja rekisteriaineistoa osoitteesta: <https://kartta.lieto.fi/>

Kilpailuasiakirjoihin kuuluu seuraava aineisto:

Kilpailuohjelma (tämä asiakirja, pdf)

Liitteet:

1. Kilpailualueen sijainti ja raja-alue opaskartalla
2. Liedon Yleiskaava 2020, 2006 (pdf)
3. Asemakaavayhdistelmä 1:2000 (pdf, dwg)
4. Pohjakartta, kiinteistörekisterikartta ja johtokartta (pdf, dwg) 1:1000
5. Ortokuva, vuosi 2018 (pdf) 1:1000
6. Maanomistuskartta (pdf)
7. Viistoilmakuvia alueelta, vuosilta 2014-2020 (jpg/pdf)
8. Pohjatutkimukset alueelta 1:500
9. Säästöpankkitalon piirustukset, kuntoarvio, asbestikartoitus sekä viemärikuvaus (4*pdf)
10. Voimassa olevan asemakaavan kaavakartta sekä selostus (2*pdf)
11. Jokirannan suunnitteluasiakirjat (3*pdf)

Aineistoa saa käyttää vain kilpailuehdotuksen laatimiseen.

1.6 Kilpailusalaisuus

Kilpailu on salainen. Kilpailuehdotus tuli merkitä nimimerkillä siten, että ehdotukset voitiin käsitellä anonyymeinä ja se tuli merkitä kaikkiin kilpailuasiakirjoihin sekä muuhun kilpailumateriaaliin (esim. muistitikku).

Kilpailuehdotuksen sisältävän muistitikon mukana oli lähetettävä kilpailuehdotuksen nimellä varustettu ja suljettu, läpinäkymätön kirjekuori, jonka sisällä on:

- kilpailuun osallistuvien yritysten nimet, yhteystiedot ja yhteyshenkilön nimi
- kilpailuehdotuksen suunnittelijoiden nimet ja yhteystiedot
- tekijäoikeuden haltijan nimi

Kirjekuoret avataan sen jälkeen, kun kilpailu on ratkaistu ja arviointiryhmän arvostelupöytäkirja allekirjoitettu.

2 KILPAILUTEHTÄVÄ

2.1 Kilpailutehtävän tausta ja kohde

Lieto on 20 000 asukkaan voimakkaasti kasvava kunta Turun kaupunkiseudulla. Asukasluvun kasvu on ollut viime vuosina yli 200 henkeä vuodessa. Liedon maapinta-ala on n. 300 km² ja kunnan keskustaajama sijaitsee Turusta n. 12 kilometriä koilliseen.

Kilpailualue sijaitsee kunnan keskustaajamassa, Kirkonseudulla. Taajaman keskusta on kehittynyt kaupunkimaiseksi. Keskustaajaman hallinnollinen keskus on muodostunut Kirkkotien varrelle ja kaupallinen keskus sijaitsee Hyvättyläntien varressa sekä valtatie risteyksalueella.

Kilpailualue on esitetty kuvissa sivulla 3.

2.1.1 Kilpailualueen kuvaus, sijainti ja laajuus

Säästöpankkitalo ympäristöineen sijaitsee aivan Liedon keskustan länsilaidalla rajautuen Aurajokeen. Alue sijaitsee Aurajoen ja Kirkkotien välisellä alueella. Alueen lähiympäristö on viime vuosina ollut kunnan keskeisintä keskustakehittämisen aluetta ja tällä kilpailulla pyritään myös tämä viimeinen jäsentymätön alue sovittamaan osaksi alueen korkeatasoista ympäristöä. Aurajokilaakso on valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue sekä yksi Suomen kansallismaisemista. Säästöpankkitalo on suojeltu rakennus ja merkittävä osa Kirkkotien varren rakennettua taajamakuva.

Suunnittelualuetta reunustavat etelässä ja idässä uudet 4-5-kerroksiset kerrostalot, pohjoispuolella on puistoaluetta ja eteläpuolella on Jokirannanpuisto, joka on yksi kunnan keskeisimmistä lähivuosien virkistysverkoston kehittämisalueista.

Alue kytkeytyy Liedon kuntakeskuksen palveluihin. Kunnan kaupallinen keskus sijaitsee n. 500 metrin päässä alueesta itään. Suunnittelualueella on palveluita, mutta niiden osalta kilpailijat voivat esittää omat ratkaisunsa. Lähimmät päiväkodit sijaitsevat kilpailualueesta alle 200 metrin päässä ja alakoulu alle 300 metrin päässä. Kunnantalolle on matkaa n. 300 metriä. Kansalaisopisto sijaitsee alle 200 metrin päässä. Joukkoliikenne kulkee Hämeentiellä n. 300 metrin päässä alueesta, jossa on myös liityntäpysäkit pyörille sekä autoille Kirkkotien ja Hämeentien risteysalueella.

2.1.2 Liittyminen ympäristöön

Kilpailualueen ympäristössä on rakennettuja kortteleita, joissa on viime vuosina toteutettuja kerrostaloja sekä aivan alueen reunoilla viheralueita, enemmän tai vähemmän luonnontilaisia.

2.1.3 Kaavatilanne

Kilpailualueella on voimassa Liedon oikeusvaikutteinen yleiskaava, joka on hyväksytty 22.08.2006. Yleiskaavassa kilpailualue on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P) ja jokirannasta lähivirkistysalueeksi (VL). Osa alueesta sijoittuu Aurajoen valtakunnallisesti merkittävän kulttuurimaisema-alue / kansallismaisema rajauksen sisälle.

Kilpailualueella on voimassa 16.11.2015 hyväksytty asemakaava, muun ympäristön osalla on vuosina 1991-2017 laaditut asemakaavat. Suuri osa alueesta on toteutunut voimassa olevien kaavojen mukaisesti. Asemakaavojen sisältö on esitetty liitteessä.

Voimassa olevassa asemakaavassa kilpailualueen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 2900 k-m², josta säästöpankkitalon osuus on 450 k-m².

Kaava ei kuitenkaan sido kilpailijoita, vaan lähtökohtana on asemakaavan muutoksen laatiminen tarvittaessa voittaneen suunnitelman pohjalta.

2.1.4 Maanomistus

Liedon kunta omistaa korttelin 11134 ja katu- ja puistoalueet. Kortteli 11145 ja sen viereinen puistokaistale jokeen asti on yksityisessä omistuksessa. Maanomistus käy ilmi liitteenä olevasta maanomistuskartasta.

2.1.5 Luonnonympäristö ja virkistysalueet

Suurin osa alueesta on rakennettua ympäristöä. Luonnonympäristöä on lähinnä Aurajoen ranta-alueet sekä alueen pohjoispuolella oleva uoma.

Alueella on vireillä merkittäviä virkistysalueiden kehittämishankkeita. Suunnittelutyössä tulee huomioida virkistysyhteyden jatkuvuus kilpailualueen läpi. Tehdyt suunnitelmat on kilpailuohjelman liitteenä.

2.1.6 Maaperä ja perustamisolosuhteet

Maaperä on pääosin lounaissuomalaista savimaata (syvyys n. 15-40 m). Alueella tehdyt maaperätutkimukset ovat kilpailuohjelman liitteinä.

2.1.7 Rakennettu ympäristö/Alueella sijaitsevat rakennukset

Kilpailualueella on suojeltu rakennus, Säästöpankkitalo, jossa tällä hetkellä on vuokra-asuntoja, majoitustoimintaa sekä ravintola. Säästöpankkitalo on liitetty kaukolämpöön 2020. Talon takana on vanha kaupparakennus, jossa toimii pesula. Lisäksi alueella on yksityiskäytössä oleva asuttu omakotitalo pihapiireineen.

SÄÄSTÖPANKKI 3:12

Vuonna 1939 valmistunut Säästöpankkitalo on ollut Liedon ensimmäinen kerrostalo. Frans Nuppulan urakoimassa talossa toimi pankki vuoteen 1970 saakka. Sen jälkeen siinä on ollut muun muassa poliisin ja postin toimitilat. Talon toinen kerros on ollut asumiskäytössä. Rakennusta laajennettiin yksikerroksisella lisäosalla vuonna 1964.

Vanha osa on tiilirakenteinen, rapattu ja aumakattoinen. Alkuaan rakennus on ollut puulämmitteinen. Rakennuksessa on vielä säilyneet vanhat ikkunat.

*Säästöpankkirakennus oli Liedon ensimmäinen kerrostalo.
Kuva TMM 2000.*



Kuva 5. Säästöpankkitalo Liedon kulttuurimaisema ja vanha rakennuskanta-teoksesta (2010).

Kilpailijat voivat esittää vanhan purkua tai uudelleenkäyttöä; rakennusten purkamisesta vastaa tontin toteuttaja. Uudisrakentamisen mittakaava on kilpailijoiden ratkaistavissa. Säästöpankkitalo on suojeltu ja sitä ei saa purkaa. Kilpailijoiden tehtävänä on osoittaa talon

käyttötarkoitus ja miten se kytkeytyy muuhun kokonaisuuteen. Säästöpankkitalon 1960-luvun laajennus ei ole suojeltu.

2.1.8 Ympäristöarvot

Alue rajautuu lännessä Aurajokeen, jonka varsialueet on määritetty valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi. Alueella on myös kansallismaisemastatus.

2.1.9 Liikenne ja pysäköinti

Nykyinen liikennemäärä arkipäivisin Kirkkotiellä on n. 4000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja raskaan liikenteen osuus tästä on n. 150. Liikennemäärä on ollut lievässä nousussa, vuonna 2012 ajoneuvomäärä oli n. 3600. Ajonopeus Kirkkotiellä on 40 km/h.

Suunnittelualueella on nykyisten toimintojen mukaiset pysäköintialueet. Kevyen liikenteen keskeinen akseli etelä-pohjoissuunnassa on Kirkkotien varren kevyenliikenteenväylä, joka kulkee tien itäpuolella. Alueesta n. 300 metriä etelään kulkee seudullinen joukkoliikenteen runkolinja Valtatie 10 pitkin ja Kirkkotien ja valtatie risteyksessä on liityntäpysäköinti niin autoille kuin polkupyörille.

2.1.10 Kunnallistekniikka

Alue on kunnallistekniikan piirissä. Liitekartassa on esitetty kunnallistekninen verkosto.

2.1.11 Selvitykset

Maaperätutkimukset Aurajoen ja Kirkkotien välistä.

2.2 Kilpailun lähtökohdat ja suunnitteluohje

Kilpailutehtävänä on laatia korkeatasoinen ympäristöön sopiva maankäytön suunnitelma kilpailutehtävässä määritellylle alueelle. Kilpailun voittajalta edellytetään kykyä toteuttaa esittämänsä suunnitelma ja suunnitelmanmukaisuus on tonttikaupan ehto.

Suunnittelualueen välitön ympäristö ja sen historia asettaa suunnittelulle erityisiä vaatimuksia. Kilpailussa täydennetään keskustan korttelia ottaen huomioon alueen kulttuuri- ja rakennushistorialliset sekä maisemalliset arvot.

Kilpailuun osallistuvien suunnittelu- ja toteutusryhmien suunnittelualueena on suunnitella alueen rakennuskanta sekä piha-alueet. Nykyiseen puistoon voidaan osoittaa lisärakentamista kuitenkin siten, että Kirkkotieltä jää edelleen avoin maisema ja että alueelle mahtuu suunniteltu leikkipuisto tai muu julkinen tila. Tällöin tulee varmistaa korkeatasoisen puiston toteuttaminen.

Kaupunkikuva ja korttelirakenne

Ehdotuksessa tulee esittää kaupunkirakenteellinen ratkaisu, jolla kilpailualue liittyy ympäröivään taajamarakenteeseen. Kilpailijoilta edellytetään ratkaisua, jossa erityisesti tulee huomioida mittakaava ja kortteleiden yleisilme.

Puistot ja virkistysalueet

Suunnittelualueella lännessä rajaava Aurajoki ja sen ranta-alue sekä kilpailualueen pohjois- ja eteläpuoliset virkistysalueet ovat alueen merkittävimmät puistoalueet.

Aurajoen rantaa ja vesialuetta suunniteltaessa tulee huomioida joen muun virkistyskäytön mahdollistaminen (melonta, suppailu yms.).

Asuntorakentaminen ja liiketilat

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia. Rakennusten arkkitehtuurin sekä sijoittelun tulee luoda yhdessä Säästöpankkitalon kanssa ympäristöönsä sopiva kokonaisuus siten, että Säästöpankkitalon status Kirkkotien varren maisemassa säilyy.

Mahdolliset liiketilat on integroitava muihin toimintoihin ja niiden tulee avautua katu- tai pihatilaan. Liiketilojen koolle ja määrälle ei aseteta rajoituksia. Rakennusten kerrosluvulle ei aseteta rajoituksia.

Liikennejärjestelyt ja huoltoliikenne

Suunnittelussa tulee erityisesti ottaa huomioon jalankulku ja pyöräily. Tärkeimmät jalankulkuvirrat suunnittelualueelle tulevat Kirkkotien kautta. Suunnitelmassa tulee esittää jalankulkuyhteydet suunnittelualueen läpi jokirannan varren suunniteltu reitti huomioiden. Reitin sijainti on kilpailijoiden päätettävissä, mutta sen tulee sallia yleinen läpikulku. Polku ei ole talvikunnossapidettävä eikä sitä toteuteta esteettömänä pohjoisen puolisen uoman kohdalla.

Ajoneuvoliikenne alueelle liittyy Kirkkotien kautta. Alueelle voi esittää kaksi liittymiskohtaa, jotka on kilpailijan ratkaistavissa.

Huoltoliikenne- ja pelastusviranomaisten edellyttämät reitistöt on esitettävä suunnitelmassa.

Pysäköinti

Pysäköinti on toteutettava kaupunkikuvallisesti ympäristöön soveltuvana ratkaisuna. Pysäköinti voidaan sijoittaa maan päälle tai kokonaisuudessaan pihakansien alle.

Autopaikkojen määrät vähintään:

- asunnot 1,5 ap/1asunto, kuitenkin vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti
- toimistot ja liiketilat 1 ap/35 k-m²
- Muissa toiminnoissa tulee kilpailijan osoittaa riittävä autopaikkamäärä.

Polkupyöräpysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 2 pyöräpaikkaa / asunto. Vähintään puolet polkupyöräpaikoista tulee sijoittaa lukittavaan ja katettuun säilytystilaan. Polkupyöräpysäköintipaikkojen on oltava helposti saavutettavissa.

Kunnallistekniikka ja hulevedet

Alue on kunnallistekniikan piirissä. Alue on liitettävissä kaukolämpöverkkoon. Säästöpankkitalossa on kaukolämpö. Lisäksi kiinteistökohtaiset erilaiset ekologiset tekniset ratkaisut ovat mahdollisia, esimerkiksi maalämpö ja aurinkoenergia. Kiinteistökohtaiset tekniset ratkaisut tulee kuitenkin tutkia jatkosuunnittelussa tarkemmin.

Tavoitteena on esittää ideoita ja löytää sopivia hulevesien hallinnan periaateratkaisuja. Niissä on voitu soveltaa esim. vettäläpäiseviä pintamateriaaleja, viherpainanteita ja -kattoja tai hulevesialtaita, jotka ovat samalla osa ulkotilojen maisema-arkkitehtuuria. Hulevesien hallinnan ratkaisujen tilatarve tulee määrittää ja hulevesirakenteiden sijainti tulee esittää kilpailualueella. Tarkempi hulevesisuunnitelma tehdään jatkosuunnittelun yhteydessä.

Mitoitus

Toimintojen sijoittuminen, laatu ja rakentamisen määrä on kilpailijan harkittavissa. Tavoitteena on mittakaavaltaan sopusuhtainen, viihtyisä täydennysrakentaminen, joka muodostaa miellyttävän kokonaisuuden. Alueen suunnittelussa tulee huomioida eri ikäluokkien asuminen.

Säästöpankkitaloon kilpailija voi esittää uudiskäyttövaihtoehtoja sekä täydennysrakentamista.

Ajoyhteydet, liittymät ja rasiitteet

Ajoyhteys suunnittelun kohteena olevalle alueelle on suoraan Kirkkotieltä. Alueelle voidaan osoittaa kaksi liittymää, joiden sijainti on kilpailijoiden ratkaistavissa.

Jos alueelle osoitetaan useita eri tontteja, tällöin sisäinen liikennejärjestely ja rasitteet tulee osoittaa suunnitelmassa. Kilpailija voi esittää ajoyhteyden myös katujärjestelynä.

Pihajärjestelyt

Ammattitaitoisen suunnittelun ja toteutuksen tulee näkyä niin rakennuksissa kuin ympäristörakentamisessakin. Kilpailijoiden toivotaan kiinnittävän erityistä huomiota piharakentamisen ratkaisuihin kuten istutuksiin, aitoihin, valaistukseen jne. Suunnitelmissa tulee esittää piha-alueiden istutukset sekä oleskelu- ja leikkipaikkaratkaisut. Arviointikriteereinä laadukkuus, toimivuus ja viihtyisyys.

Huoneistojakauma ja asuntojen laatutavoitteet

Osoitettaessa asuntoja kilpailualueelle, tulee huomioida seuraava: Huoneistojakauma sekä asuntojen laatu ovat kilpailuehdotuksen tekijän määritettävissä. Huoneistojakauman tulee olla monipuolinen ja suunnittelussa tulee ottaa huomioon muuntojoustavuus ja esteettömyys.

Tontille toteutettavissa rakennuksissa perheasuntojen osuuden tulee tonttikohtaisesti olla vähintään 20% asuntotuotannosta. Perheasunnoiksi katsotaan vähintään kahden makuuhuoneen asunto.

Väestönsuoja

Väestönsuoja tulee toteuttaa viranomaisten vaatimusten mukaisesti.

2.3 Kilpailun tavoitteet ja arvosteluperusteet

Kilpailun tavoitteena on luoda arkkitehtonisesti korkeatasoinen kokonaisuus, joka ottaa huomioon ympäröivät rakennukset ja täydentää taajamakuva onnistuneesti. Lähtökohtana on suunnitella kilpailualueen paikkaan sitoutuva, kestävä kokonaisuus maaston, maiseman ja olemassa olevan ympäristön ehdoilla. Suunnitelman arkkitehtuurin tulee olla laadukasta, modernia ja hallittua.

Kilpailun tavoitteena on löytää suunnittelukohteena olevan alueen asemakaavoituksen ja rakentamisen pohjaksi laadukas ja toteuttamiskelpoinen ratkaisu.

Kilpailu ratkaistaan ehdotusten kokonaisuuden, toiminnallisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden perusteella seuraavien kriteerien ja painoarvojen pohjalta. Maksimipistemäärä on 100 ja se jakautuu allaolevin painoprosentein:

1) Rakentamisen laatu 15%

Ehdotuksen tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoinen, ympäristöään hyvin täydentävä ja toteuttamiskelpoinen. Rakennusten arkkitehtoninen laatu, sopusuhtaisuus ja aikaa kestävä arkkitehtuuria tukevat ratkaisut.

2) Rakentamisen määrä ja tila- ja asumisratkaisut 10%

Tila- ja asumisratkaisujen innovatiivisuus ja asuntojakauman monipuolisuus. Asuntojen sisätilojen toimivuus ja suhde ulkomaisemaan. Asuntojen sisätilallinen muunneltavuus ja joustavuus.

3) Yleisten tavoitteiden toteutuminen sekä suunnitteluohjeiden noudattaminen 25%

Tavoitteiden toteutuminen sekä ohjeiden noudattaminen ja ilmeneminen suunnitelmassa. Minkälaisen ympäristön ratkaisu toteutuessaan muodostaisi; maisemaan sopivuus ja taajamakuvan korkeatasoisuus. Toteuttamiskelpoisuus ja vaihteellisuus.

4) Ratkaisujen kytkeytyminen lähiympäristöön, julkisiin ulkotiloihin ja alueen kevyen liikenteen verkostoon 30%

Kokonaisuuden hallittu sovitussuhteet ympäristöönsä: maastoon, naapurirakennuksiin, taajamakuvaan ja -rakenteeseen. Alueen/tontin hienostunut ja luonteva liittyminen ympäröiviin korttelialueisiin ja puistoon. Puistoalueiden käsittely. Kevyen liikenteen väylien kulkeminen alueelle saavuttaessa, alueen sisällä liikuttaessa sekä alueelta poistuttaessa tulee huomioida.

5) Piha-alueet, pysäköintiratkaisut ja liikennejärjestelyt 10%

Piha-alueiden laadukkuus, toimivuus ja viihtyisyys. Pysäköintipaikkojen määrä ja sijoittuminen sekä sisäinen liikennejärjestelmän ja sen toimivuus ja turvallisuus.

6) Innovatiiviset ja hiilineutraalit ratkaisut 10%

Materiaalivalinnat ja energiatehokkaat ratkaisut.

Korkeimmat kokonaispisteet saanut kilpailuehdotus voittaa kilpailun. Mikäli kaksi kilpailuehdotusta saa samat kokonaispisteet, valitaan voittajaksi ehdotus, joka on saanut enemmän pisteitä kriteerin 4 osalta. Mikäli kaksi tai useampi yleiset kelpoisuusehdot täyttänyttä ehdotusta ovat laadullisesti tasavertaiset, voittajan valinta suoritetaan arpomalla, elleivät ehdotusten jättäjät pääse sopimukseen yhteenliittymän muodostamisesta kuukauden kuluessa siitä, kun tilanteesta on heille kirjallisesti ilmoitettu.

3 Yleisarviointi

Määräaikaan mennessä vastaanotettiin kaksi kilpailuehdotusta. Kilpailuun liittyviin markkinointipanostuksiin ja yhteydenottoihin nähden osallistujamäärä oli vaatimaton. Kohdealue on kuitenkin keskeisin kiinteistökehityshanke Liedon keskustajamassa ja sijainniltaan sellainen että vastaavaa ei Liedossa tule tarjolle.

Yleisesti kilpailuehdotusten laatutaso todettiin melko vaatimattomaksi. Arviointikriteerit huomioiden ehdotuksissa oli erilaisia vahvuuksia ja heikkouksia. Molempien kilpailuehdotusten voitiin katsoa täyttävän suunnitteluohjeissa annetut reunaehdot ja molemmat tarjoajat voitiin näin ollen hyväksyä.

Keskeisimpiä arviointikriteereitä, joita olivat rakentamisen yhteensovittaminen olevaan ympäristöön sekä suunnitteluohjeiden noudattaminen, ajatellen kumpikin työ oli jossain määrin puutteellinen. Tämä korostuu hyvin arviointiryhmän pisteytyksessä, jossa korkeinkin pistemäärä oli n. 56, maksimin ollessa 100.

Työssä laatu oli merkittävin arvostettava tekijä, joten lisärakennusoikeutta esittämällä ei sinällään saanut lisäpisteitä, ellei se ollut hyvin perusteltua. Toisessa työssä lisärakennusoikeutta oli runsaasti, toisessa sitä ei juuri olevaan varantoon nähden lisätty, ainoastaan sijaintia oli tarkennettu.

Asumismuotojen monipuolisuus oli molemmissa ehdotuksessa hyvin esillä. Ehdotuksissa pysäköinti oli sijoitettu maan päälle ja pääsääntöisesti Kirkkotien puolelle. Pysäköintimitoituksena oli käytetty ehdotonta minimiä ja toisessa ei päästy edes siihen.

Kokonaisarvioinnin perusteella kilpailun voitti eniten pisteitä saanut työ kuitenkin siten, että työ ei sellaisenaan ole toteutettavissa, vaan sitä pitää jatkokehittää annetuin evästyksin. Arviointiryhmä esittää edelleen kunnanhallitukselle paremmat pisteet saaneen työn valitsemista jatkotyöskentelun lähtökohdaksi ja työryhmän valitsemista ensisijaiseksi toteutuskumppaniksi. Paremmat pisteet saanut työ todettiin paremmin ympäristönsä huomioonottavaksi ja jatkotyöskentelyn näkökulmasta kehityskelpoisemmaksi.

4 Ehdotuskohtainen arviointi

4.1 ”Liedon Jokiranta”



Arkkitehtuuriltaan pelkistetyt kerrostalot eivät paljoa poikkea tien toisella puolella olevasta tyylistä, toisaalta pelkistetty tyyli voi olla ajallisesti kestävä. Massoitteeltaan uudet rakennukset ylittävät olemassaolevan ja kolmen talon rivi jossain määrin dominoi ympäristöään ja siten tuntuu ylimitoiteltulta. Kokonaisuuden sovitus ympäristöönsä ei ole hallittua. Ehdotus ei onnistu kunnioittamaan arvokasta ympäristöään. Julkisivut ovat monotoniset.

Asuntojakauma on monipuolinen. Asuntojen koot vaihtelevat välillä 30 m² ja 78,5 m², asunnot ovat 1-4 huoneen huoneistoja. Kerrostalot ovat 5- ja 6-kerroksisia, joissa on asuntoja 27 kpl ja 33 kpl. Yhteensä asuntoja on 93 kpl lisäksi optiotalossa on 27 asuntoa. Yksi kerrostaloista on senioritalo, yksi asumisoikeustalo ja yksi omistusasuntoja. Optiotalo on omistusasuntoja. Säästöpankkitaloon on suunniteltu ravintolaa ja muita palveluita.

Arviointiryhmän näkemyksen mukaan ehdotus on jatkosuunnittelussa muokattavissa ympäristöönsä paremmin istuvaksi.

Kilpailuehdotus sai arvostelussa kokonaispistemäärän 55,5, joka jakautui kriteereittäin seuraavasti (luvut pyöristetty):

- 8,3 Rakentamisen laatu
- 5,7 Rakentamisen määrä ja tila- ja asumisratkaisut
- 13,7 Yleisten tavoitteiden toteutuminen sekä suunnitteluohjeiden noudattaminen
- 17,3 Ratkaisujen kytkeytyminen lähiympäristöön, julkisiin ulkotiloihin ja alueen kevyen liikenteen verkostoon
- 5,9 Piha-alueet, pysäköintiratkaisut ja liikennejärjestelyt
- 4,7 Innovatiiviset ja hiilineutraalit ratkaisut

Hyvää:

- + Mittakaavaa hiomalla voisi täydentää hyvinkin ympäristöään
- + Kokonaisratkaisu kehittämiskelpoinen
- + Vaiheittainen toteutus
- + Asuntojen pohjaratkaisut
- + Asuntojakauma & -tyypit
- + Taloudellisesti kannattava
- + Säästöpankkitalon käsittely & käyttötarkoitus
- + Jokipolku huomioitu
- + Ranta esitetty julkisena tilana
- + Säästöpankkitalon asema Kirkkotien maisemassa huomioitu
- + Omakotitalo yritetty ratkaista
- + Riittävät piha-alueet
- + Parkkipaikkojen sijoittelu
- + Toimiva liikenneratkaisu
- + Viherkatot autokatoksissa

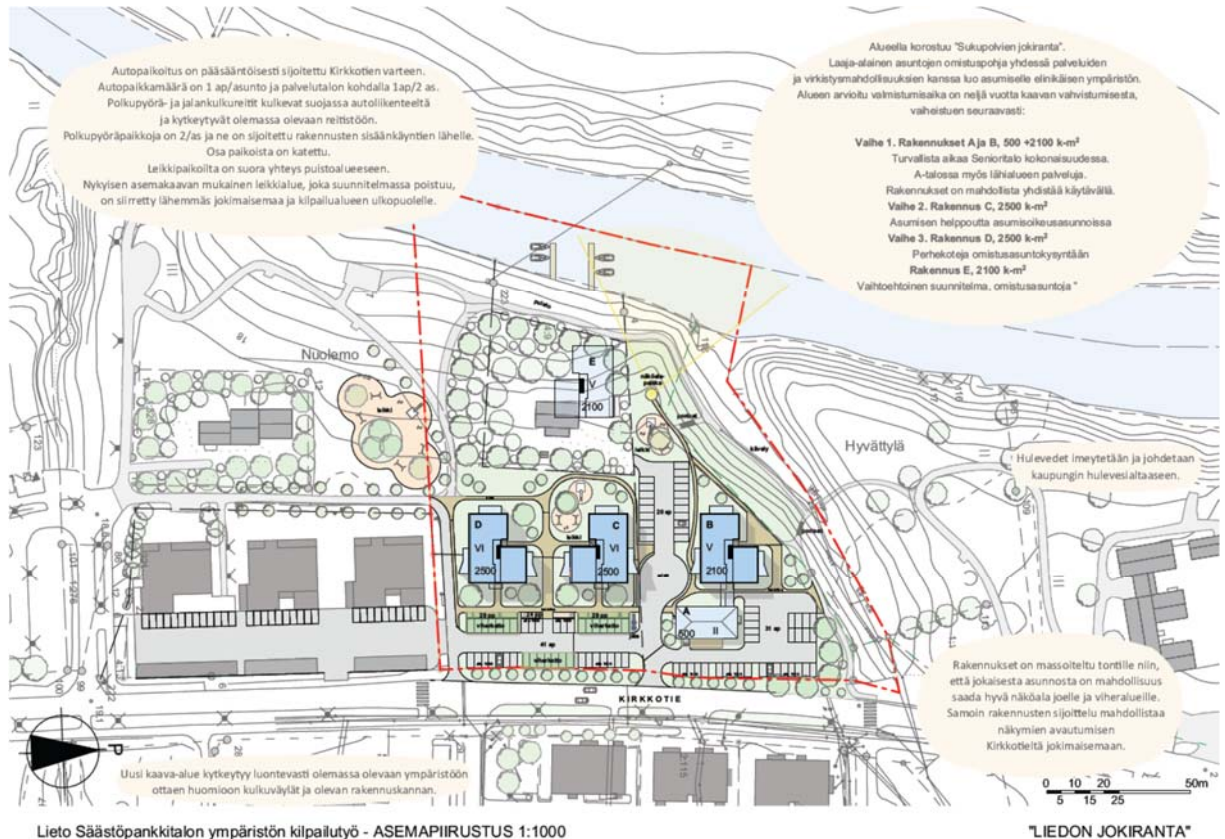
Huonoa:

- Kokonaisuus on liian raskas
- Liikaa rakennusoikeutta paikkaan nähden
- Maisemaa ja maisemaan sopivuutta ei juuri huomioitu
- Vaatimaton arkkitehtuuri, toteutuessaan muodostaa maiseman reunan Turun suunnasta
- Ei sellaisenaan toteutettavissa
- Massiivinen mittakaava hallitsee ympäristöä
- Alueen läpi kulkeva kevyen liikenteen yhteys puutteellinen
- Julkisen ja yksityisen tilan rajanveto epäselvää
- Liian vähän parkkipaikkoja
- Työstä jää epäselväksi onko tonteilleajo kadun kautta vai alueen sisäinen liikenneratkaisu
- Ei merkittävää kannanottoa hiilineutraaliuteen eikä hulevesien käsittelyyn
- Ei merkittävää innovatiivisuutta asuinrakentamiseen

Kehitysehdotukset:

- eteläisimmän talon poistamisella ja keventämisellä työstä tulisi toteuttamiskelpoisempi.
- Talon E toteuttamisedellytykset tulee tarkastella osana kokonaisuutta, tällöin myös asemapiirrosta tulisi tarkastella uusiksi siten, että talot B, C ja E muodostaisivat sopusuhtaisen kokonaisuuden.

- Pysäköintipaikat tulee tarkistaa mitoituksen mukaiseksi ja tarvittaessa keventää toteutusta, jotta riittävä määrä saadaan alueelle mahtumaan. Asiakaspaikkoja Säästöpankkitaloa varten tulee osoittaa.
- julkiset tilat ja yksityiset tilat tulee esittää tarkemmin



4.2 ”Siskokset”



Upotuskuva

Aumakattoiset rakennukset räystäskorkoineen hakevat mallia Säästöpankkitalon muotokielestä ja ratkaisu siten toteuttaa tavoitetta ympäristöön sopivuudesta. Rakennusten arkkitehtuuri on mukavan raikas, mutta samalla ristiriitainen esitetyn paikan ja ympäristön suhteen. Esitettyä toteutusmallia näkisi mielellään Liedossa toisenlaisessa paikassa.

Rakennuksen sijoittelu aivan Kirkkotiehen kiinni sulkee Säästöpankkitalon näkymän Kirkkotieltä ja siten ei huomio rakennuksen roolia katu ympäristössä. Toinen rakennus taas avautuu suoraan eteläpuoliseen pistetaloon, joka ei ole paras mahdollinen suunta huomioiden alueen ympäristön ja avaruuden. Pohjatyöskentelyä ei ole selkeästi viety loppuun, monet ratkaisut tuntuvat keskeneräisiltä. Rakennusten sijoittelu, liikennelratkaisut sekä kevyen liikenteen yhteydet ovat jossain määrin keskeneräisiä. Liittyminen lähiympäristöön olisi vaatinut jatkotyöstöä.

Asuntojakauma on monipuolinen. Asuntojen koot vaihtelevat välillä 37 m² ja 98 m², asunnot ovat 2-4 huoneen huoneistoja. Kerrostalot ovat 4-kerroksisia, joissa on asuntoja 14 kpl/talo eli yhteensä 28 kpl. Autopaikkoja on esitetty 1ap/as. Kaikki asunnot ovat omistusasuntoja.

Säästöpankkitalon tontti on kokonaan hyödyntämättä. Ratkaisussa on siirretty olemassa oleva rakennusoikeus puistoon. Tätä ei pidetty hyvänä ratkaisuna, uudet rakennusmassat katkaisevat avoimen maiseman Kirkkotieltä ja toisaalta Säästöpankkitalolle esitetty käyttö ei vastaa tavoitteeseen alueen kehittämisestä. Pysäköinti on asemapiirroksessa esitetty Kirkkotien viereen. Asemapiirroksesta näyttäisi siltä, että parkkialueelta peruutettaisiin suoraan Kirkkotielle, tätä ei pidetty hyvänä ratkaisuna, vaan liikenneturvallisuuden

näkökulmasta riskinä. Samoin ratkaisu, jossa kevyen liikenteen väylä jatkuisi pysäköintialueen läpi jokirantaan, tuntui keskeneräiseltä ratkaisulta. Piha-alueet ovat riittävät, mutta pelkistetyistä esitystavasta johtuen toimivuuteen on haasteellista ottaa kantaa. Julkinen tila ja yksityinen tila ei käy työstä ilmi. Asuinratkaisujen osalta on onnistuttu. Erikokoisia asuntoja on hyvin ja esitetty asuntotajakauma tällä paikalla on perusteltu.

Arviointiryhmän näkemyksen mukaan ehdotus ei ole jatkotyöstettävissä sellaisenaan, vaan työ pitäisi avata kokonaan, että haluttuun lopputulokseen päästäisiin. Kokonaisuuden sovitusta ympäristöön ei ole hallittua. Ehdotus ei onnistu kunnioittamaan arvokasta ympäristöään. Kaupunkikuvallisesti ja -rakenteellisesti ehdotus ei täytä tavoitteita. Rakennusmassojen sijoittelu ei ota huomioon ympäristöään parhaalla mahdollisella tavalla.

Kilpailuehdotus sai arvostelussa kokonaispistemäärän 48,6, joka jakautui kriteereittäin seuraavasti (luvut pyöristetty):

- 7,1 Rakentamisen laatu
- 5,3 Rakentamisen määrä ja tila- ja asumisratkaisut
- 11,3 Yleisten tavoitteiden toteutuminen sekä suunnitteluohjeiden noudattaminen
- 15,4 Ratkaisujen kytkeytyminen lähiympäristöön, julkisiin ulkotiloihin ja alueen kevyen liikenteen verkostoon
- 4,2 Piha-alueet, pysäköintiratkaisut ja liikennejärjestelyt
- 5,4 Innovatiiviset ja hiilineutraalit ratkaisut

Hyvää:

- + Arkkitehtuuri mukavan raikasta ja korkeatasoista
- + Maltillinen toteutus, jossa yritetty hakea oikeaa mittasuhdetta alueelle
- + Mittakaavallisesti hyvä
- + Asuntotajakauma & -tyypit
- + Perheasuntojen määrä
- + Esitetty huoneistojako sopii alueelle
- + Sauna ajatuksena mielenkiintoinen, toteutuminen edellyttäisi enemmän tietoa maaperäolosuhteista. Saunan rooli jää epäselväksi.
- + Riittävät piha-alueet
- + Parkkipaikkojen sijainti periaatteellisella tasolla
- + Rakennusten pintamateriaalit

Huonoa:

- Vaatimaton ote maankäyttöön
- Ei sellaisenaan toteutettavissa
- Rakennusten sijainti
- Ei hyödynnetty potentiaalia lisärakennusoikeudelle
- Voimassa oleva rakennusoikeus siirretty puistoon
- Asuntojen suhde ulkomaisemaan
- Ei ratkaise Säästöpankkitalon käyttöä halutulla tavalla
- Ei ratkaissut tehtävänantoa riittävällä tavalla
- Perusideana työssä on alueen täydennysrakentaminen, ei niinkään Säästöpankkitalon ympäristön kehittäminen
- Vaatii paljon työtä, jotta olisi toteuttamiskelpoinen
- Maisema sulkeutunut Kirkkotieltä, eikä huomioi Säästöpankkitaloa
- Ei ota kantaa omakotitalon rooliin ympäristössä

- Kevyen liikenteen ratkaisut puutteellisia
- Julkisen ja yksityisen tilan rajanveto epäselvää
- Parkkipaikat avautuvat suoraan Kirkkotielle, ei tue katutilan muodostumista eikä liikenneturvallisuutta
- Liittymät Kirkkotielle
- Rantaan kulku parkkipaikan läpi
- Uuden tien rantaan toteutusvastuu jää epäselväksi
- Ei ota kantaa hulevesien käsittelyyn

Kehitysehdotukset:

- Rakennusten toisenlaisella sijoittamisella voisi olla toteuttamiskelpoinen, tämä vaatisi työn avaamista kokonaan uusiksi
- julkiset tilat ja yksityiset tilat tulee esittää tarkemmin



5 Kilpailun tulos ja jatkotyösuositus

5.1 Kilpailun tulos

Arviointiryhmä päätti ehdottaa seuraavaa:

- kilpailun 1. sija nimimerkille "Liedon Jokiranta" joka on saanut korkeimman kokonaispistemäärän kilpailussa
- kilpailun 2. sija nimimerkille "Siskokset"

5.2 Jatkotoimenpiteet kilpailun seurauksena

Kilpailun tuloksen pohjalta Liedon kunnan kuntakehityspalvelut ja kilpailun voittaja jatkavat voittaneen kilpailuehdotuksen pohjalta neuvotteluja työn muokkaamiseksi vastaamaan paremmin haluttua lopputulosta.

Valitun suunnittelu- ja toteutusryhmän on varauduttava jatkosuunnittelun aikana muokkaamaan suunnitelmaansa parhaan lopputuloksen saavuttamiseksi:

- Rakentamisen määrä tulee tarkistaa.
- Talon E toteuttamisedellytykset tulee tarkastella osana kokonaisuutta, tällöin myös asemapiirrosta tulisi tarkastella uusiksi siten, että talot B, C ja E muodostaisivat sopusuhtaisen kokonaisuuden. Tulee tarkastella myös vaihtoehtoa, jossa E-taloa ei ole.
- Pysäköintipaikat tulee tarkistaa mitoituksen mukaiseksi ja tarvittaessa keventää toteutusta, jotta riittävä määrä saadaan alueelle mahtumaan. Asiakaspaikkoja Säästöpankkitaloa varten tulee osoittaa.
- Arkkitehtuurin sovittamista ympäristöön tulisi parantaa.
- Julkiset tilat ja yksityiset tilat tulee esittää tarkemmin.
- Alueen etelä-pohjoissuuntaisen kevyen liikenteen verkon jatkuvuus kilpailualueen kohdalla tulee tarkastella.
- Perheasuntojen määrää ja huoneistokokoa tulisi tarkastella ylimmissä kerroksissa.

Kunta laatii jatkosuunnittelun aikana yhteistyössä voittaneen tahon kanssa tarkistetun kilpailuehdotuksen pohjalta asemakaavaluonnoksen, jonka tavoitteellinen aikataulu on talvi 2021-22.

Ellei jatkoneuvotteluissa tai suunnitelmien tarkistamisessa päästä yhteisymmärrykseen, yhteistyö kilpailualueella päättyy voittajan kanssa ilman erillistä irtisanomista, jonka jälkeen voidaan aloittaa jatkoneuvottelut toiseksi tulleen työryhmän kanssa.

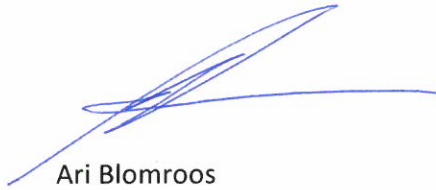
Tonttien luovuttaminen valitulle toteuttajalle tapahtuu asemakaavan tultua voimaan, viimeistään vuoden sisällä asemakaavan voimaantulosta. Liedon kunta valmistelee luovutuspäätökset siten, että luovutusehtoihin sisältyy ehto kilpailuehdotuksen pohjalta kehitettyjen suunnitelmien ja asemakaavan mukaisesta rakentamisesta. Luovutuksessa noudatetaan Liedon kunnan hyväksymiä luovutusehtoja täydennettynä tonttikohtaisilla ehdoilla.

6 PÖYTÄKIRJAN ALLEKIRJOITUKSET



Esko Poikela

Kunnanjohtaja, Kuntakehityspalvelut, Pj.



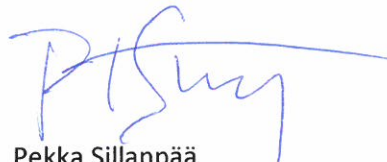
Ari Blomroos

Maankäyttöpäällikkö, Kuntakehityspalvelut



Juha Mäki

Kaavoitusinsinööri, Kuntakehityspalvelut



Pekka Sillanpää

Kaavoitusarkkitehti, Kuntakehityspalvelut, siht.



Simo Ala-Nissilä

Poliittinen edustaja



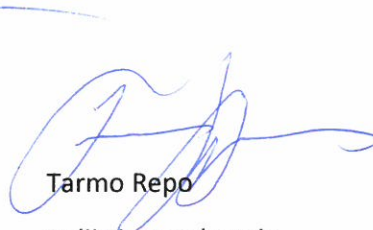
Juhani Pilpola

Poliittinen edustaja



Henna Vuoristo

Poliittinen edustaja



Tarmo Repo

Poliittinen edustaja



Jari Vähätalo

Poliittinen edustaja