



VIIKKI VIIKINMÄKI

Asuintontit 36110/10 ja 12, 36111/1 ja 2
LPA-tontti 36111/3

SUUNNITTELU- JA TARJOUSKILPAILU ARKKITEHTISUUNNITTELIJALLE

Kilpailuohjelma
8.9.2006



Att

HELSINGIN KAUPUNKI

Asuntotuotantotoimisto



Senaatti
KINTEISTÖT

**VIIKINMÄEN LÄNSIOSAN SUUNNITTELU- JA TARJOUSKILPAILU 2006
ASUINTONTIT 36110/10 JA 12, 36111/1 JA 2 SEKÄ LPA-TONTTI 3611/3**

Sisältö:	SIVU
1. YLEISTÄ	3
1.1 Kilpailun järjestäjä, tarkoitus ja luonne	3
1.2 Kohteen sijainti	3
1.3 Kilpailuaika ja kohteen toteuttaminen	3
1.4 Osanottajat	3
1.5 Palkkio	3
1.6 Kilpailuasiakirjat	4
1.7 Kilpailuohjelman hyväksyminen	4
1.8 Kilpailukysymykset ja lisäohjeet	4
1.9 Kilpailun ratkaiseminen ja tuloksen julkistaminen	5
1.10 Jatkoimenpiteet kilpailun jälkeen	5
1.11 Suunnitelmien käyttöoikeus	5
2. SUUNNITTELUOTEHTÄVÄ	6
2.1 Kilpailualue	6
2.2 Kilpailun tavoitteet	6
2.2.1 Kaupunkikuvalliset tavoitteet	6
2.2.2 Kerrostalon kehittäminen	6
2.2.3 Rakennuskohtaiset tavoitteet	6
2.2.4 Suunnitteluohjeet	7
2.3 Maisema, maastonmuodot ja puusto	9
2.4 Asemakaavalliset lähtökohdat	9
2.5 Kadut ja liittymät	10
2.6 Pysäköinti	11
2.6.1 Pysäköintiyhtiö	11
2.7 Pihajärjestelyt	11
2.8 Tekniset tilat ja väestönsuojat	12
2.9 Jätetilat	12
2.10 Kerrostalon kehittäminen	12
3. KILPAILUTEKNISET TIEDOT, KILPAILUEHDOTUSTEN ARVOSTELUPERUSTEET JA KILPAILUN RATKAISEMINEN	12
3.1 Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet	12
3.2 Kilpailun päättymisaika	13
3.3 Ehdotusten sisältö ja esitystapa	13
3.4 Ehdotusasiakirjat	14
3.5 Arviointiryhmä	15
3.6 Suunnittelutarjous	15
3.7 Kilpailusalaisuus	16
3.8 Kilpailuasiakirjojen sisäänjätö	16

1. YLEISTÄ

1.1 Kilpailun järjestäjä, tarkoitus ja luonne

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto ja Senaatti-kiinteistöt järjestävät suunnittelu- ja tarjouskilpailun Viikinmäen länsiosan alueelle sijoittuvien asuntotonttien 36110/10 ja 12 sekä 36111/1 ja 2 suunnittelusta. Kilpailualueeseen kuuluu lisäksi LPA-tontti 36111/3, jonka jatkosuunnittelusta päätetään erikseen.

Kilpailun tarkoituksena on löytää kohteelle arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen suunnitteluratkaisu omistus- ja vuokra-asuntojen rakentamiseksi sekä arkkitehtisuunnittelija/suunnittelijat kilpailtaville hankkeille. Kilpailu on salainen.

Kyseessä on arkkitehtisuunnittelijan valintamenettely, jossa samanaikaisesti pyritään löytämään laadultaan ja kustannuksiltaan tasapainoiset ja korkealaatuiset suunnitelmat.

1.2 Kohteen sijainti

Kohde sijaitsee Helsingin 36. kaupunginosassa (Viikki, Viikinmäki) ja käsittää Helsingin kaupungin omistamat asuintontit 36110/10, 36111/1 ja 2 ja valtion omistaman asuintontin 36110/12 sekä LPA-tontin 36111/3.

1.3 Kilpailuaika ja kohteen toteuttaminen

Kilpailu käynnistyy 8.9.2006, jolloin kilpailuasiakirjat on noudettavissa osoitteesta: Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, Kansakoulukatu 3, 00100 Helsinki. Kilpailuaika päättyy 4.12.2006 klo 16.00. Tontit pyritään saamaan rakentamiskelpoisiksi vuoden 2007 loppuun mennessä.

1.4 Osanottajat

Kilpailuun kutsutaan seuraavat neljä arkkitehtitoimistoa:

- Arkkitehtiryhmä A6 Oy
 - Arkkitehtitoimisto Nurmela, Raimoranta, Tasa OY
 - Kirsti Siven & Asko Takala Arkkitehdit Oy
 - Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy
-

1.5 Palkkio

Kilpailuun kutsuille ja hyväksytyn kilpailuehdotuksen jättäneille arkkitehtitoimistoille maksetaan kullekin 12 375 € suuruinen palkkio (sis. alv 22 %). Palkkio maksetaan kilpailun ratkettua ja se lasketaan osaksi jatkotyön saaneen/saaneiden kokonaissuunnittelupalkkiota. Palkkio maksetaan Suomen Arkkitehtiliiton kautta, joka vähentää palkkioista 10 % kilpailijoiden nimeämän edustajan palkkiota ja muita kuluja varten.

1.6 Kilpailuasiakirjat

1. Kilpailuohjelma (tämä asiakirja)
2. Viikinmäen länsiosan asemakaava 1:2000, paperina ja dwg-muodossa
3. Viikinmäen länsiosan havainnekuva 1:2000, paperina ja dwg-muodossa (pohjakuva liittyminen ympäristöön –asiakirjalle)
4. Maanpinnan korkeusasemat ja katujen tasaukset 3D-muodossa (maastonmallinnus)
5. Pohjakartta suunnittelualueesta 1:500, paperina ja dwg-muodossa
6. Asemakaavaselostus
7. Harjannetien, Henrik Lättiläisen kadun, Pähkinäsaarenkadun ja Ristiretkeläistenkadun katupiirustukset
8. Pilaantuneisuustietokartta
9. Pysäköintilaitosten yleissuunnitelma /Ramboll)
10. Viikinmäen länsiosan rakentamistapaohjeiden luonnos "Image Book" (kaupunkisuunnittelulautakunnassa 10/2006).
11. Ohjeelliset tilaohjelmat
12. Tonttien rakennettavuusselvitykset
13. Ilmakuvia alueelta 2 kpl
14. Meluselvitys
15. Laajuuslaskelmalomake
16. rakennusvalvontaviraston yhteistilaohje
17. Helsingin asuntotuotantotoimiston uudisrakennusten suunnitteluohje USU
18. Helsingin kaupungin kiinteistöyhtiöiden suunnitteluohje VUSU

sekä asuintonttien suunnittelutarjousta varten

19. ATT:n sopimusmalli (koskee ATT:n tontteja)
 - sopimusmalli
 - Asukasmuutosten suunnitteluohje ASMU
 - työmaan tarkastusasiakirja
20. Tarjouslomake

1.7 Kilpailuohjelman hyväksyminen

Kilpailun järjestäjät, arviointiryhmä ja Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusihteeri ovat hyväksyneet tämän kilpailuohjelman.

1.8 Kilpailukysymykset ja lisäohjeet

Kilpailijoilla on mahdollisuus tehdä kilpailua koskevia kysymyksiä, jotka osoitetaan arviointiryhmälle ja lähetetään postitse kirjallisena nimimerkillä varustettuna 6.10.2006 mennessä osoitteella:

Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirasto
Taru Tyynilä
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kuoressa tulee olla merkintä:

”VIIKINMÄKI SUTA, kilpailukysymys”

Arviointiryhmä antaa vastaukset viimeistään 13.10.2006 mennessä.

1.9 Kilpailun ratkaiseminen ja tuloksen julkistaminen

Kilpailu pyritään ratkaisemaan tammi- helmikuussa 2007. Kilpailun tulokset julkaistaan avoimessa tilaisuudessa, johon kilpailijat kutsutaan. Ehdotussuunnitelmat ovat nähtävissä tilaisuudessa.

Kilpailun tulos julkistetaan myös kilpailun järjestäjien nettisivuilla www.att.hel.fi, www.senaatti.fi, www.hel.fi/ksv sekä SAFAn julkaisemassa Arkkitehti uutisissa ja verkkosivulla www.safa.fi.

Kilpailu ratkaistaan suunnitelmista laadittavan laatu- ja kustannusarvioinnin perusteella. Suunnittelutarjouskuoret avataan ehdotussuunnitelmien arvioinnin jälkeen.

1.10 Jatkotoimenpiteet kilpailun jälkeen

Arviointiryhmä voi suosittaa toimeksiannon antamista joko yhdelle tai useammalle kilpailijalle.

Päätöksen suunnittelutoimeksiannosta tekee ATT:n tonttien osalta asuntotuotantotoimikunta. Senaatti-kiinteistöt tulee myymään tontin 36110/12 tarjouskilpailun perusteella. Palkintolautakunta suosittelee voittaneen ehdotuksen toteuttamista. Tavoitteena on, että päätökset tehdään arviointiryhmän esityksen mukaan. Suunnittelusopimukset tehdään kunkin asuinrakennustontin osalta erikseen.

Kilpailun järjestäjät pidättävät oikeuden hylätä suunnittelutarjoukset, jotka poikkeavat merkittävästi tavanomaisesta kilpailun järjestäjien maksamasta suunnittelupalkkioitasosta.

Jatkosuunnittelu on tarkoitus käynnistää ATT:n tonttien osalta heti kilpailun ratkettua. Urakkakilpailu käydään loppuvuonna 2007. Senaatin tontin osalta jatkosuunnittelu ja rakentamisaikataulu on täsmennettävissä tontin myynnin yhteydessä/jälkeen.

LPA-tontit rakennuttaa perustettava pysäköintiyhtiö, joka päättää niiden jatkosuunnittelusta myöhemmin.

1.11 Suunnitelmien käyttöoikeus

Kilpailuehdotukset jäävät kilpailun järjestäjän omaisuudeksi eikä niitä palauteta. Suunnitelmien tekijänoikeus säilyy tekijöillä. Kilpailun järjestäjällä ja toimeksiannon saaneilla suunnittelijoilla on oikeus käyttää hyväkseen muiden ehdotusten aiheita ja ajatuksia tekijänoikeuslain mukaisesti.

2. SUUNNITTELU TEHTÄVÄ

2.1 Kilpailualue

Kilpailualue on osa Viikinmäen asuntoaluetta, jonka itäosa on valmistunut. Viikinmäen länsiosa on pääasiassa pientaloaluetta, mutta sen eteläosassa on korkeampaa rakentamista. Kilpailualue sijaitsee alueen eteläosassa välittömästi Lahdenväylän pohjoispuolella.

2.2 Kilpailun tavoitteet

2.2.1 Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Kilpailun kohteena olevat tontit ovat koko Viikinmäen länsiosan julkisivu etelään ja Lahdenväylälle. Viikinmäen länsiosa on pääosin pientaloaluetta, jonka luonne tulee olemaan kivistä kukkulakaupunkia. Kilpailun kohteena olevat kerrostalot tulevat muodostamaan tämän kukkulakaupungin jalustan ja julkisivun etelään, jolloin tavoitteena on rikkoa perinteistä kerrostalolamelli-ilmettä ja lähentämällä sitä pientalon suuntaan. Kilpailun tavoitteena on löytää maiseman, maaston ja paikan erityisominaisuuksia hyödyntäviä uudentyyppejä kerrostalorakentamisen ratkaisuja.

2.2.2 Kerrostalon kehittäminen

Erityisenä tavoitteena kilpailussa on kerrostalon kehittäminen. Tätä on tarkemmin kuvailtu kohdassa 2.9.

2.2.3 Rakennuskohtaiset tavoitteet

Asuinrakennukset ja pihaympäristö tulee suunnitella siten, että toiminnalliset, esteettiset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti.

Rakennukset tulee suunnitella elinkaarikustannuksiltaan edullisiksi ja investointikustannuksiltaan toteutuskelpoisiksi.

Rakennukset tulee suunnitella ja toteuttaa perinteisiä, hyväksi koettuja rakentamismenettelyjä noudattaen siten, että ratkaisuisissa painottuvat rakennusten elinkaarikustannusten kannalta järkevät valinnat ja rakennusosien ylläpito- ja huoltotoimenpiteiden edellyttämät vaatimukset.

Rakennusmateriaalien valinnassa ja rakenneratkaisuissa sekä ulkoalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon kiinteistöjen kunnossapitonäkökohdat.

Rakennusten ulkonäössä arvostetaan ratkaisuja, joissa yhdistyy korkeatasoinen, kestävä tyylikkyys ja monien asukkaiden arvostama maanläheisyys ja puhuttelevuus.

Asuntoja koskevat tavoitteet

Kilpailijoilta odotetaan innovatiivisia ratkaisuja ja kerrostaloasumisen parhaiden puolien kehittämistä sekä eläytyvää paneutumista asun-
tosuunnitteluun.

Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota tilojen kalustettavuuteen, muunneltavuuteen ja monikäyttöisyyteen siten, että asunnot soveltuvat asukkaiden muuttuviin tarpeisiin. Asuntojen monikäyttöisyyden toteutumista voidaan kehittää mm. asuntojen yhdistämis- ja jakamismahdollisuudella. Valoisuus, väljyyden tuntu ja pitkät näkymät ovat tärkeitä hyvän asunnon ominaisuuksia. Asunnossa tulisi olla aistittavissa myös tietty yksilöllisyys ja omaleimaisuus.

Tärkeitä suunnittelutavoitteita ovat myös häiriöttömyys sekä yksityisyyden eri tasojen muodostuminen.

2.2.4 Suunnitteluohjeet

Yleistä

Suunnittelussa tulee lähtökohtana olla paikan ominaisuudet, asemakaava sekä rakentamistapaohjeet olemassa olevaa ympäristöä kunnioittavalla tavalla. Asunnot tulee suunnitella kohtuuhintaisiksi ja asuttavuudeltaan hyviksi asunnoiksi. Vuokrakohteissa painopistealueena ovat pientalouksien asunnot.

Asuntojen ja niihin liittyvien yhteistilojen mitoituksessa noudatetaan ensisijaisesti liitteenä olevia tonttikohtaisia tilaohjelmia. Senaatti-kiinteistöjen tontilla noudatetaan ATT:n hitastontin ohjelmaa soveltuvin osin.

ATT:n suunnitteluohje sekä rakennusvalvontaviraston yhteistilaohje määrittelevät asuntoja ja yhteistiloja koskevia yleisiä laatutavoitteita. Näistä ohjeista voidaan poiketa vain perustellusti.

Asemakaava ja rakentamistapaohje

Asemakaava on saanut lainvoiman 27.5.2005. Kilpailualueen tontit ovat asuinrakennusten korttelialuetta A ja autopaikkojen korttelialuetta LPA.

Viikinmäen länsiosalle laaditaan rakentamistapaohje ja julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma. Rakentamistapaohjeet muodostavat "image bookin", joka täydentää asemakaavassa esitettyjä periaatteita ja täsmentää niitä suunnitteluperiaatteita, joita asemakaavan li-

säksi alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa noudatetaan. Kilpailualueita koskevat rakentamistapaohjeen luonnoksen osat on koottu kilpailuohjelman asiakirjaksi 10.

Tonttien pinta-alat ja asemakaavan mukaiset rakennusoikeudet ovat:

tontti	pinta-ala	rakennus-oikeus	hallintamuoto
36110/10	4026 m ²	3 500	vuokra
36110/12	2754 m ²	3 800	avoin
36111/1	4467 m ²	5 200	hitasomistus
36111/2	3197 m ²	3 500	hitasomistus

Tontilla 36111/1 tulee olemaan ryhmäperhepäiväkoti, jonka suositeltava paikka on tontin Valdemarin Torin kulmassa olevan rakennuksen pohjakerroksessa. Päiväkoti tulee olemaan n. 100 k-m² ja se voidaan myöhemmin muuttaa asunnoksi.

Asemakaavassa on edellytetty, että rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää värirappausta, väribetonia tai vastaavaa.

Kattomuoto ja katemateriaali on esitetty rakentamistapaohjeluonnoksessa.

Asunnot, yhteistilat ja aputilat

Ohjeellinen huoneistojakauma ja yhteistilojen määrät ilmenevät tontikohtaisesti laadituista tilaohjelmista. Osa kohteisiin toteutettavista pienasunnoista tulee suunnitella aidosti helposti yhdistettäviksi viereisiin asuntoihin tilaohjelman mukaisesti siten, että ne yhdistettynäkin muodostavat luontevan ratkaisun. Yhdistetty asunto voi muodostua esim. 75 m²:n asunnosta sekä siihen liitettävästä pienemmästä asunnosta, Pienempi asunto voi toimia esim. itsenäistyvän nuoren, apua tarvitsevan vanhuksen tai kotiapulaisen asuintilana, ns. master bedroom:ina tai työtilana.

Kilpailijoilta odotetaan laadukkaita, mutta kustannustietoisia ratkaisuja asuntopohjien suhteen. Huomiota tulee kiinnittää asuntojen kalustettavuuteen, muunneltavuuteen ja tilojen monikäyttöisyyteen siten, että ne soveltuvat asukkaiden muuttuviin tarpeisiin.

Kerrostaso-ovien ja asumista palvelevien välttämättömien tilojen tulee olla väljyyden, tasoerojen, ovien ja kynnysten suhteen soveltuvia pyörätuolin ja rollaattorin käyttäjälle.

Erityisesti tulee huomata, että esteettömyysmääräykset asettavat vaatimuksia seuraavien uusien määräysten mukaan välttämättömiksi katsottujen asumista palvelevien tilojen suunnittelulle: käymälä, pe-

sutila ja asunosauna sekä kerrostalossa irtaimiston, lastenvaunujen ja ulkoiluvälineiden säilytystila, talopesula ja muut asukkaan käyttöön tarkoitetut tilat kiinteistössä.

Asemakaavan mukaisesti askartelu-, kerho- ja vastaavaa yhteistilaa tulee rakentaa 1,5 % tontin kerrosalasta. Kerhotilat tulee sijoittaa joko maantasokerrokseen tai kattokerrokseen.

Mahdollisen saunaosaston sijoittamista kattokerrokseen suositellaan.

Taloteknisiä tavoitteita

Asuntojen tilamitoituksessa tulee ottaa huomioon teknisten järjestelmien tarvitsemat tilavaraukset (pystyhormit sekä asunnoissa näkyviin jäävät putkireitit ja koteloinnit) myös ja erityisesti asuntotyyppien sisällä. Asunnot varustetaan yleiskaapeloinnilla (CAT 6e). Asunnoista on kaapeliyhteys talojakamoon. Huoneistosta varataan ovellinen tila (600x300, h=2100) ryhmäkeskusta ja huoneistojakamoa (yleiskaapelointi) varten.

Asuinhuoneet varustetaan porrashuonekohtaisesti keskitetyllä tulo-/poisto-ilmanvaihtokoneella, joka sisältää LTO-toiminnan. Asuintilat varustetaan huoneistokohtaisella ilmanvaihdon mittaus- ja säätölaitteilla. Asukas voi tehostaa ilmanvaihtoa liesikuvusta huoneistokohtaisesti.

Tilat lämmitetään vesikiertoisella patterilämmityksellä. Patterit varustetaan käsisäätö-/termostaattiventtiileillä.

Talosaunan pesuhuoneet ja sauna sekä asuntojen kylpyhuoneet varustetaan sähkötoimisella lattialämmityksellä (mukavuuslämmitys).

Lämmönjakohuone sijoitetaan rakennuksen ulkoseinälle siten, että liitokset kunnallistekniikkaan ovat mahdollisimman lyhyet. Lämmönjakohuone varustetaan kulkuyhteydellä suoraan ulos.

2.3 Maisema, maastonmuodot ja puusto

Kilpailukorttelit sijaitsevat jyrkässä kalliomaastossa. Alueella on hie-
noja kalliopaasia ja komeaa puustoa. Rakennusten maastoon sovit-
tamisessa on otettava huomioon kallioiden ja arvopuuston säilyttä-
minen sekä pintavesien hallinta. Louhinnan minimointi herkkäpiirtei-
sessä kalliomaastossa on tavoitteena.

Suunnittelualueen maaperässä on lähellä sijainneelta ampumaradal-
ta peräisin olevaa lyijyä. Uudenmaan ympäristökeskus on myöntänyt
28.4.2006 alueen kunnostamiseen ympäristöluvan. Rakennettavilta
tonttialueilta poistetaan ohjeavot ylittävä maa-aines. Tämänhetkis-
ten tutkimustietojen mukaan tonteille voidaan kuitenkin jättää luon-
nontilaisia alueita. Kilpailuasiakirjoihin liitetään alustava ohje piha-
suunnittelua varten.

2.4 Asemakaavalliset lähtökohdat

Kilpailualueella on lainvoimainen asemakaava.

Asemakaavan tavoitteena on erittäin haasteellisten maasto-olosuhteiden ja hienojen näköalojen hyödyntäminen sekä turvallisen ja suojaisan lähiympäristön muodostaminen. Asemakaavalla on myös haluttu luoda edellytyksiä mahdollisimman monipuoliselle asuntotyypistölle.

Alueen kalliomaasto on jylhää, mutta samalla hyvin herkkäpiirteistä. Asemakaavaa laadittaessa hienon maaston säilyminen on ollut oleellinen lähtökohtatavoite. Katujen linjauksessa on jouduttu leikkauksiin ja täyttöihin normien mukaisia kaltevuuksia käytettäessä. Tonteilla on kuitenkin toivottavaa mahdollisimman vähäinen maanpinnan muuttaminen. Asemakaavassa on määräys:” Milloin katujen, rakennuksen tai pihojen sovittamiseksi maastoon tarvitaan maastotöitä, ne on toteutettava korkeatasoisesti ympäristön luonteeseen soveltuvalla tavalla.

Kilpailukorttelien asemakaavamääräys A, asuinrakennusten kortteli-alue, mahdollistaa erilaisia rakennustyyppejä. Asuinkortteleissa on pyritty saavuttamaan tiivis ja urbaani ympäristö.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa kaavamääräyksessä mainittuja aputiloja yhteensä enintään 20 % kerrosalasta asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin ja talousrakennuksiin. Kerrosalan lisäksi saa rakentaa myös porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneiden viihtyisyyttä.

Askartelu-, kerho- ja vastaavaa yhteistilaa tulee rakentaa 1,5 % tonnin kerrosalasta.

Asemakaavan mukaisista rakennusalojen rajoista on mahdollista vähäisessä määrin poiketa.

Asuntoihin tulee liittyä viherhuone, lasikuisti, lasitettu parveke, terassi tai asuntopiha, jotka saa rakentaa asemakaavan mukaisen kerrosalan lisäksi. Myös ulkoseinien eteen saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi luhtikäytäviä ja kylmiä porrashuoneita. Näitä varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Saunoja aputiloineen saa rakentaa ullakolle sen estämättä, mitä suurimmasta sallitusta kerrosluvusta on määrätty.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää väri-rappausta, väribetonia tai vastaavaa.

Alueen rakentamistapaohje on laadittu mielikuvakirjan muotoon. Se on suuntaa antava, eikä se ole yksityiskohdissaan kilpailijoita sitova. Olennaisimpia asioita em. ohjeessa ovat kivisen kukkulakaupungin ilme, rakennusten vertikaalinen jäsentely ja rakennusten huoliteltu liittyminen katu- ja pihakiveyksiin.

2.5 Kadut ja liittymät

Kilpailualue rajautuu itäreunaltaan Harjannetiehen, joka on alueen kokoojakatu. Harjannetiestä lähtevän pihakadun, Henrik Lättiläisen kadun varteen sijoittuvat kaikki kilpailun asuintontit. tämän varrella olevasta Valdemarin torista lähtee kilpailualueen läpi pohjois-eteläsuuntaisesti kulkeva Ristiretkeläiskatu, joka on pihakatu ja se johtaa kilpailuun sisältyvälle pysäköintitontille sekä sen eteläpuolella kulkevalle Pähkinäsaarenkadulle. Ajo pysäköintilaitokseen 36111/3 tapahtuu Pähkinäsaarenkadun kautta.

Katujen tasauksen yhteydessä alueen maastokorkeudet tulevat muuttumaan jonkin verran. Kilpailijoiden käyttöön annetaan hyväksytyt katusuunnitelmat, jotka ovat suunnittelun lähtökohtana sekä maastoleikkauksia.

Rakennuskohde liitetään Helsingin kaupungin vesi- ja viemäriverkostoihin, Helsingin Energian kaukolämpö- ja sähköverkostoon sekä tietoliikenneverkkoon.

2.6 Pysäköinti

Tonttien 36110/10 ja 12, tontin 36111/1 sekä osa tontin 36111/2 autopaikoista sijoitetaan LPA-tontille 36111/3 ja osa tontin 36111/2 autopaikoista LPA-tontille 36109/1. Asemakaavan mukaisesti autopaikkoja tulee osoittaa seuraavasti: kerrostaloasunnot 1 ap/100 k-m², asunnot kaupungin vuokrayhtiössä 1 ap/118 k-m² ja asunnot pienkerrostaloissa, joissa ei ole porraskäytäviä 1 ap/80 k-m².

LPA-tontin 36111/3 pysäköintipaikat on asemakaavan mukaan katettava viherkatolla. Pysäköintilaitokset toteuttaa perustettava pysäköintiyhtiö. Asemakaavan yhteydessä on tehty selvitys Viikinmäen pysäköintilaitoksista, joka on kilpailuasiakirjoissa liite 9.

2.6.1 Pysäköintiyhtiö

Viikinmäen asuinalueelle perustetaan pysäköintiyhtiö, jonka osakkaaksi perustettavien asuntoyhtiöiden tulee liittyä. Pysäköintiyhtiö rakennuttaa ja ylläpitää yhteisjärjestelyyn kuuluvat autopaikat.

Edellä mainittujen tehtävien hoitamisesta pysäköintiyhtiö perii liittymismaksun. Liittymismaksujen maksuperusteet päättää kiinteistölautakunta, ja niiden suuruus on sidottu rakennuskustannusindeksiin. Asemakaavoitusvaiheessa laadittujen alustavien tarkastelujen perusteella liittymismaksu tulee olemaan noin 15 000 euroa/autopaikka yhteisjärjestelyyn kuuluvien autopaikkojen osalta.

2.7 Pihajärjestelyt

Terassipihat, maastoportaat yms. piharakenteet tulee sovittaa maastoon luontevasti ja liittää asuntoihin mahdollisimman helppokäyttöisesti.

Kilpailutehtävään kuuluu pihajärjestelyjen esittäminen pääpiirteis-
sään. Erityistä huomiota on kiinnitettävä maaston korkeuserojen kä-
sittelyyn ja mahdollisten tukimuurien materiaaliin ja toteutustapaan.

2.8 Tekniset tilat ja väestönsuojat

Tekniset tilat käsittävät tarpeelliset lämmönjako-, sähköpääkeskus-
ja puhelintalopakamotilat. Väestönsuojat rakennetaan tonttikohtaises-
ti.

2.9 Jätetilat

Asemakaavan mukaisesti jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennusten
maantasokerrokseen, pysäköimispaikoille tai LPA-tontille 36111/3.

2.10 Kerrostalon kehittäminen

Kilpailun yhtenä tavoitteena on kerrostalon kehittäminen. Kilpailun
kerrostalot sijoittuvat pientaloalueen eteläosaan. Nämä asuinraken-
nukset ovat muuta aluetta korkeampaa rakentamista Lahdenväylän
liikennemelun vuoksi. Näihin kerrostaloihin toivotaan suunnittelua,
joka häivyttäisi kerrostalo- ja pientaloasumisen välistä eroa ja toisi
kerrostaloasumiseen omakotitalomaisia piirteitä. Tämä voisi tarkoittaa
asunnon yksityisen reviirin kasvattamista asunnon ulkopuolisiin
tiloihin; asuntokohtaisten ulkotilojen määrän ja luonteen vaihtelevuut-
ta ja asuntokohtaisten varastojen sijoittumista asunnon yhteyteen.
Kerrostalon yhteistilat ovat se reservi, joilla asumisen laadukkuutta ja
mukavuutta säädellään.

Kaavamerkintä A sallii kaikenlaiset asuntotyypit. Asemakaavassa
kerrostalojen kerrosluku on neljä, jolloin kerrostaloratkaisu voisi olla
esimerkiksi kaksi kaksikerroksista asuntoa päällekkäin maastoon
sovitettuna.

Kerrostalorakentamisessa tarvitaan erilaistamista, koska nykyään
uusien asuinalueiden tunnistettavuus on vaikeaa. Tarvitaan raken-
nusten esteettistä monipuolisuutta, jotta uudet alueet erottuvat pa-
remmin toisistaan.

Asuinrakennusten muuntojoustavuutta tulisi lisätä sellaisilla raken-
teellisilla ratkaisuilla, jotka sallivat kevyet väliseinät.

3. KILPAILUTEKNISET TIEDOT, KILPAILUEHDOTUSTEN ARVOSTELUPERUSTEET JA KILPAILUN RATKAISEMINEN

3.1 Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet

Ehdotusten laatuarvostelussa tullaan kiinnittämään huomiota seu-
raaviin tekijöihin:

Ratkaisun arkkitehtoninen kokonaisuus:

- korkeatasoisen ja mieleenpainuvan kokonaisuuden toteutuminen
- alueen imagoarvo
- uutuusarvo ja tuoreus

Ratkaisun kaupunkikuvallinen kokonaisuus

- paikan hengen luominen arkkitehtonisella otteella
- rakennusten ja ulkotilojen visuaalinen ja toiminnallinen liittyminen ympäristöön
- ratkaisun kaupunkikuvalliset ominaisuudet
- julkisivujen sommittelu ja värit

Ratkaisun kehityskelpoisuus

Rakennusten sovittaminen maastoon ja maisemaan:

- rakennusten tilaratkaisujen toimivuus
- lähiympäristö- ja pihajärjestelyjen laatu

Kerrostalon kehittäminen

- uusien asunto- ja talotyyppien kehittäminen
- kerrostalo- ja pientaloasunnon lähentäminen, sisä- ja ulkotilojen yhteys.

Asuntojen tilallinen ja toiminnallinen laatu

- väljyys ja tehokkuus
- tilaratkaisujen kestävyys ja joustavuus
- valoisuus, väljyyden tuntu, näkymät

Julkisivujen sommittelu ja värit

Ratkaisun rakennetekniset ominaisuudet

Kustannusten ja laadun tasapaino

3.2 Kilpailun päättymisaika

Kilpailuaika päättyy 4.12.2006 klo 16.00, mihin mennessä ehdotukset kaikkine asiakirjoineen on toimitettava osoitteeseen:

Kaupunkisuunnitteluvirasto
arkkitehti Taru Tyynilä
Kansakoulukatu 3
00100 Helsinki

3.3 Ehdotusten sisältö ja esitystapa

Kaikki asiakirjat tulee varustaa merkinnällä "Viikinmäen SUTA" sekä tarjoajan nimimerkillä. Ehdotuksen tulee sisältää kaikki jäljempänä mainitut asiakirjat, joiden tulee sisällöltään vastata kilpailun järjestäjän asettamia vaatimuksia.

Merkinnät asiakirjoissa, joista ilmenee joko suoraan tai välillisesti ehdotuksen tekijä tai kohteen suunnittelijat, ovat kiellettyjä.

Kilpailun järjestäjällä on oikeus käyttää piirustusmateriaalia sekä annettuja tilastotietoja esittely- ja julkaisutarkoituksiin, ellei kilpailija sitä nimenomaan joltain osin kiellä.

Ehdotusasiakirjoihin liittyvien tekijän- sekä käyttö- ja keksijänoikeuskysymyksien osalta noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä.

3.4 Ehdotusasiakirjat

Piirustukset

Koko aluetta kuvaavat asiakirjat:

1. Kortteleiden liittyminen ympäristöön 1:1000 (sovitus annettuun havainnekuvaan)
2. Asemapiirros 1:500, jossa on esitettävä tonttien rakennusmassat, pihasuunnittelun periaatteet, pysäköintialueet, huolto- ja pelastusliikenteen periaatteet ja korkeussuhteet sekä pihakäytävien sijainti, sisääntulot ja liittyminen katutilaan.
3. Alueleikkaukset määrätystä kohdista 1:500 ja aluejulkisivuoteleiden 1:500 (liite 7)
Olevamassa olevan maaston korkeusviiva on jätettävä näkyviin.
4. Ehdotusta luonnehtiva havainnekuva

Tonttikohtaiset asiakirjat:

5. Pihasuunnitelma 1:200 tonteittain (voidaan esittää myös ensimmäisen kerroksen pohjapiirroksen yhteydessä)
 6. Toisistaan poikkeavien kerrostasojen pohjapiirrokset 1:200, ikkuna-aukot on esitettävä.
 7. Yleisimmät asuntotyypit kalustettuina 1:100, siten esitettynä, että huoneiston sijainti rakennusrungossa ilmenee (esim. piirustuksen kulmaan lisätyn sijaintikaavion avulla). Huoneistopohjista tulee ilmeitä asuntojen yhdistettävyyttä.
 8. Leikkaukset ja väritetyt tyypilliset julkisivut 1:200 päämateriaalimerkinnöin
 9. Julkisivuote 1:50. Piirustuksesta on käytävä selville ratkaisussa esitetyt pintamateriaalit ja värit
 10. Havainnekuvia min. 2 kpl, (ulkoperspektiivikuvia tai aksonometria)
 11. Massamallinnus annetulle mallinnuspohjalle (liite 4).
-

Kilpailijalla on oikeus liittää ehdotukseensa myös muita, laadun arvioimisen kannalta tarpeelliseksi katsomiaan piirustuksia korkeintaan yhden A1-arkin verran.

Piirustukset kiinnitetään A1 suuruisille jäykille alustoille. Lisäksi toimitetaan yksi sarja piirustuksia pienennettyinä A3-kokoon.

Piirustukset saavat olla värillisiä. Kaikki asiakirjat on varustettava nimimerkillä ja numerolla (esim. 5/16).

Selostukset ja lomakkeet

12. Lyhyt selostus ehdotuksesta
13. Pinta-ala ja tehokkuustiedot nimimerkillä varustettuna laajuuslaskemalomakkeella.
14. Lyhyt rakennustapaselostus. Tiedot tulee esittää riittävällä tarkkuudella laadun arvioimiseksi.
15. Suunnittelutarjouslomake
16. Nimimerkkikuori kohdan 3.2. mukaisesti

3.5 Arviointiryhmä

Ehdotussuunnitelmien arvioinnin suorittaa arviointiryhmä, johon kuuluvat:

Asuntotuotantotoimiston edustajana

- Toimitusjohtaja Sisko Marjamaa, puheenjohtaja
- Johtaja Risto Mykkänen
- Projektipäällikkö Seidi Kivisyryä

Senaatti-kiinteistöjen edustajana

- Johtaja Heikki Laitakari
- Johtava asiantuntija Erkki Vaalasaranta

Kiinteistöviraston edustajana

- Tonttiasiamies Tuomas Kivelä

Kaupunkisuunnitteluviraston edustajana

- Projektipäällikkö Markku Siiskonen
- Arkkitehti Taru Tyynilä

Talous- ja suunnittelukeskuksen edustajana

- Projektinjohtaja Heikki Rinne

Kilpailijoiden nimeämänä tuomarina

- Arkkitehti SAFA Kari Järvinen

Arviointiryhmän sihteerinä toimii arkkitehti Taru Tyynilä

Arviointiryhmä tulee pyytämään ehdotuksista kustannuslaskelmat.

Arviointiryhmä on oikeutettu kuulemaan tarpeelliseksi katsomaan asiantuntijoita. Asiantuntijat eivät osallistu arvosteluun.

3.6 Suunnittelutarjous

Suunnittelutarjoukset tonttien 36110/10 ja 12 sekä 36111/1 ja 2 suunnittelusta tulee antaa tonteittain liitteenä olevalla tarjouslomakkeella. Suunnittelutarjouksia ei anneta LPA-tonteista. Tarjoushinnan tulee olla kiinteä arvonlisäverollinen hinta €/asm². Lopullinen suunnittelun euromääräinen hinta määräytyy rakennuslupahakemuksen asuttopinta-alan mukaan. Suunnittelutarjousten tulee sisältää kaikki sopimusmallissa mainitut tehtävät ja veloitteet.

Suunnittelutarjousten tulee olla voimassa kolme (3) kuukautta kilpailutuloksen julkistamisen jälkeen. Tarjouskuoret avataan ehdotussuunnitelmien arvioinnin jälkeen.

Suunnittelutarjoukset tulee antaa erillisessä suljetussa läpinäkymättömässä kuoressa, jonka päällä on ehdotuksen nimimerkki ja teksti ”Viikinmäen SUTA, arkkitehtuurisuunnittelutarjous”.

Kilpailun järjestäjät pidättävät oikeuden hylätä suunnittelutarjoukset, jotka poikkeavat merkittävästi tavanomaisesta kilpailun järjestäjien maksamasta suunnittelupalkkiotasosta.

3.7 Kilpailusalaisuus

Kilpailu on salainen ja kaikki asiakirjat tulee varustaa nimimerkillä siten, että ehdotukset voidaan käsitellä anonyymeinä.

Kilpailuehdotuksen mukana on jätettävä nimimerkillä varustettu suljettu ja läpinäkymätön kuori, jonka sisällä on ehdotuksen nimimerkki sekä tekijän nimi suunnitteluryhmineen, yhteystiedot sekä avustajien nimet. Lisäksi on merkittävä kenellä on ehdotuksen tekijänoikeudet.

3.8 Kilpailuasiakirjojen sisäänjätö

Kilpailuehdotus on toimitettava kaupunkisuunnitteluvirastoon osoitteeseen kansakoulukatu 3 00100 Helsinki viimeistään 4.12.2006 klo 16.00 mennessä. Lähetysten päälle on merkittävä

”Viikinmäen SUTA”

sekä ehdotuksen nimimerkki.
