

ARABIANRANTA TONTTI 27671/8

KAANAANKADUN
Suunnittelu- ja tarjouskilpailu

KILPAILUOHJELMA
8.10.2007

Helsingin kaupunki
Asuntotuotantotoimisto Att



Att

HELSINGIN KAUPUNKI

Asuntotuotantotoimisto



ARABIANRANTA, TONTTI 27671/8

KAANAANKADUN suunnittelu- ja tarjouskilpailu

1. KILPAILUKUTSU	3
1.1 Kilpailun järjestäjä, tarkoitus ja luonne	3
1.2 Hankkeen sisältö	3
1.3 Osanottajat	3
1.4 Palkkiot	4
1.5 Arviointiryhmä	4
1.6 Kilpailuohjelman hyväksyminen	4
1.7 Kilpailuaika	4
2. KILPAILUTEKNISEET TIEDOT	5
2.1 Ohjelma-asiakirjat	5
2.2 Kilpailukysymykset ja lisäohjeet	6
2.3 Kilpailun ratkaiseminen ja tuloksen julkistaminen	6
2.4 Mahdollinen jatkokilpailu	6
2.5 Jatkoimenpiteet kilpailun jälkeen	6
2.6 Ehdotussuunnitelmien käyttöoikeus	7
3. SUUNNITTELU TEHTÄVÄ	8
3.1 Suunnittelun kohde	8
3.2 Suunnittelun lähtökohdat ja suunnitteluohjeet	8
3.3 Kustannus- ja tehokkuustavoitteet	13
3.4 Ehdotussuunnitelmien arviointiperusteet	14
4. KILPAILUASIAKIRJOJEN LAADINTAOHJEET	15
4.1 Vaadittavat kilpailuasiakirjat	15
4.2 Kilpailusalaisuus	16
4.3 Ehdotusten sisältö ja esitystapa	17
4.4 Kilpailuasiakirjojen sisäänjätö	17

ARABIANRANTA, TONTTI 27671/8
Suunnittelu- ja tarjouskilpailu**1. KILPAILUKUTSU****1.1 Kilpailun järjestäjä, tarkoitus ja luonne**

Kilpailun järjestäjänä toimii Helsingin kaupungin asuntotuotanto-toimisto (ATT).

Kilpailu on suunnittelu- ja tarjouskilpailu Arabianrannan tontin 27671/8 suunnittelemiseksi ja arkkitehtisuunnittelijan valitsemiseksi. Kilpailu on salainen.

Kilpailun tarkoituksena on löytää kohteelle korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen ratkaisu valtion tuella rakennettavien vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen rakentamiseksi.

Kyseessä on arkkitehtisuunnittelijan valintamenettely, jossa pyritään löytämään samanaikaisesti laadultaan ja kustannuksiltaan tasapainoinen ehdotussuunnitelma.

1.2 Hankkeen sisältö

Kilpailun kohteena on Arabianrannan tontille 27671/8 sijoittuva rakennuskokonaisuus. Kaupunginhallitus on varannut tontin asuntotuotantotoimikunnalle.

Varauspäätöksessään (11.6.2007) kaupunginhallitus edellyttää, että tontin kerrosalasta noin 2/3 toteutetaan ARA-rahoitteisen vuokratalon muodossa ja 1/3 toteutetaan asumisoikeusasuntotuotantona: Jatkossa näitä kutsutaan vuokrataloksi ja asumisoikeustaloksi.

Kilpailuun kuuluvien tonttien kerrosala on asemakaavan mukaan 10 400 k-m². Kuitenkin alueen läheisyydessä tehdyt asemakaavan muutokset perustelevat 5-kerroksisen rakennuksen korottamista keskimäärin 7-kerroksiseksi. Näin ollen kerrosala tulee olemaan noin 14 000 k-m². Tulevan asemakaavan kerrosala määräytyy kilpailun tuloksen perusteella. Kaupunkisuunnitteluvirasto tulee laatimaan tarvittavan asemakaavan muutoksen.

1.3 Osanottajat

Kilpailuun kutsutaan neljä pääsuunnittelijan kokoamaa suunnitteluryhmää, joissa on edustettuina kohteen arkkitehtuuri-, rakenne-, LVIA-, sähkö- ja pihasuunnittelusta vastaavat tahot sekä kohteen taiteellisesta yhteistyöstä vastaava taiteilija.

1.4 Palkkiot

Kullekin kilpailuun osallistuneelle ja kilpailuohjelman mukaiset asiakirjat jättäneelle suunnitteluryhmälle maksetaan vain yhdestä tarjouksesta 16 000 euroa (sis. alv 22 %) (13 114,75 euroa + alv. 2885,25 euroa). Palkkio maksetaan kilpailun ratkettua Suomen Arkkitehtiiliiton kautta, joka vähentää siitä 10% kilpailijoiden nimeämän arviointiryhmän jäsenen palkkiota ja muita kuluja varten. Kilpailijoille maksettava palkkio lasketaan osaksi jatkotyön saaneen/saaneiden kokonaissuunnittelupalkkiota.

1.5 Arviointiryhmä

Ehdotussuunnitelmien arvioinnin suorittaa arviointiryhmä, johon kuuluvat:

- toimitusjohtaja Sisko Marjamaa, asuntotuotantotoimisto, pj.
- johtaja Risto Mykkänen, asuntotuotantotoimisto
- projektipäällikkö Heli Miettinen, asuntotuotantotoimisto
- rakennuttaja-arkkitehti Ifa Kytösaho, asuntotuotantotoimisto
- tonttiasiamies Tuomas Kivelä, kiinteistövirasto
- projektinjohtaja Heikki Somervuo, talous- ja suunnittelukeskus
- projektipäällikkö Mikael Sundman, kaupunkisuunnitteluvirasto

Lisäksi kilpailijat nimeävät arviointiryhmään oman edustajansa kilpailuehdotusten luovutuksen jälkeen.

Arviointiryhmän sihteerinä toimii arkkitehti Ulla Kuitunen kaupunkisuunnitteluvirastosta.

Arviointiryhmän asiantuntijoina toimivat arkkitehti Pertti Vesanto, Valtion asuntoasuntorahasto, toimitusjohtaja Kari Halinen, Arabian Palvelu Oy, taiteen tohtori Tuula Isohanni (taiteellinen yhteistyö) ja kustannuspäällikkö Riitta Eloranta (rakennuskustannukset). Arviointiryhmä voi käyttää tarvittaessa muitakin asiantuntijoita. Asiantuntijat eivät osallistu arvosteluun.

1.6 Kilpailuohjelman hyväksyminen

Kilpailun järjestäjä, arviointiryhmä ja Suomen Arkkitehtiiliiton edustaja ovat hyväksyneet tämän kilpailuohjelman.

1.7 Kilpailuaika

Kilpailuaika päättyy 11.1.2008.

2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT

2.1 Ohjelma-asiakirjat

1	p e	Kilpailuohjelma (tämä asiakirja)
2	p e	Asemakaava 10240, 1:1000
3	p e	Asemakaavan havainnekuva 1:1000 (pohjakuva liittyminen ympäristöön –asiakirjalle)
4	e	Pohjakartta suunnittelualueesta
5	e	Kaanaankatu, Kaanaankuja ja Kaanaanpiha, katusuunnitelma 1:1000
6	p	Pysäköintikellarin periaatteellinen poikkileikkaus, 1:500
7	p	Rakennettavuusselvitys
8	p	Suunnitteluohjeet talonrakentamista varten. Arabianrannan pohjoisosan osa-alueet 6, 7 ja 8
9	p	Arabianrannan asuinkiinteistöjen automaation ja tietoverkon suunnitteluohje
10	p	Arabianrannan rakentamistapamääräykset ja lähiympäristön suunnitteluohje
11	p	Arabianrannan taideprojektit 2002-2005
12	p	Tonttien 23124/42 ja 44 rakennussuunnitelmien pohja- ja julkisivuluonnospirustukset (Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy, Wingårdh Arkitektkontor AB) ja 27674 (Arkkitehtiryhmä A6 Oy)
13	e	Ilmakuva, 3 kpl
14	p e	Ohjeelliset tilaohjelmat (vuokra, HASO)
15	p e	Uudisrakennusten suunnitteluohje USU. Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto
16	p e	Vuokratalojen suunnitteluohje VUSU. Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto.
17	p e	Laajuuslaskelmalomakkeet (toimitetaan myöhemmin)

sekä asuintonttien suunnittelutarjousta varten myöhemmin toimitettavat:

- | | | |
|----|-----|--|
| 18 | p | ATT:n sopimusmalli
- sopimusmalli
- Promise-tavoitteet ja tehtäväluettelot
- Asukasmuutosten suunnitteluohje ASMU
- työmaan tarkastusasiakirja |
| 19 | p e | Tarjouslomake |

p = toimitetaan paperimuodossa

e = toimitetaan cd-levyllä sähköisessä muodossa

2.2 Kilpailukysymykset ja lisäohjeet

Kilpailijoilla on mahdollisuus tehdä arvosteluryhmälle kirjallisia kysymyksiä nimimerkillä varustettuna 9.11.2007 mennessä. Kysymykset ja vastaukset lähetetään viipymättä kaikille kilpailijoille.

Kysymykset lähetetään sähköpostitse osoitteella:

ulla.kuitunen@hel.fi

2.3 Kilpailun ratkaiseminen ja tuloksen julkistaminen

Arviointiryhmä pyrkii tekemään ehdotussuunnitelmien arvioinnin mahdollisimman pian kilpailuasiakirjojen sisäänjätöstä.

Kilpailu ratkaistaan kohdassa 3.4 esitettyjen arviointiperusteiden mukaisesti. Arvioinnin tulokset julkistetaan tilaisuudessa, johon kilpailijat kutsutaan. Ehdotussuunnitelmat ovat nähtävissä tilaisuudessa. Kilpailun tulos julkistetaan myös kilpailun järjestäjän nettisivuilla (www.att.hel.fi). Mikäli järjestetään jatkokilpailu, tulokset julkaistaan ja suunnittelutarjoukset avataan vasta jatkokilpailun tultua ratkaistuksi.

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

2.4 Mahdollinen jatkokilpailu

Mikäli kilpailu ei tuota selkeästi muita parempaa ja taloudellisesti toteuttamiskelpoista ehdotusta, järjestetään jatkokilpailu kehityskelpoisimmiksi katsottujen ehdotuksentekijöiden kesken. Arviointiryhmä antaa jatkokehittelysuositukset. Lisäksi kilpailijoille varataan mahdollisuus neuvotteluun rakennuskustannusasiantuntijan kanssa, joka ei ole arviointiryhmän jäsen ja jolla tulee olemaan vaihtoehtoisuus. Jatkokilpailuun laadittavasta ehdotuksesta maksetaan erillinen palkkio.

2.5 Jatkotoimenpiteet kilpailun jälkeen

Päätöksen asuinrakennustonttien suunnittelun toimeksiannosta tekee Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimikunta. Muodostettavan AH-tontin suunnittelusopimuksesta päättää Arabian palvelu Oy. Tavoitteena on, että päätökset tehdään arviointiryhmän esityksen mukaan. Suunnittelusopimukset tehdään tontikohtaisesti.

Suunnittelutyö käynnistetään välittömästi suunnittelijoiden valitsemisen jälkeen. Jatkosuunnittelussa noudatetaan ATT:n suunnitteluohjeita. Urakkakilpailun tavoitteellinen ajankohta on loppuvuonna 2008. Tarkoituksena on käynnistää rakennustyöt vuoden 2009 alussa.

Suunnittelusopimukset tehdään kilpailuohjelma-asiakirjoina olevien suunnittelusopimusmallien mukaisesti. Arkkitehti tulee toimimaan maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana pääsuunnittelijana.

2.6 Ehdotussuunnitelmien käyttöoikeus

Ehdotussuunnitelmat jäävät rakennuttajien 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.

3. SUUNNITTELUOTEHTÄVÄ

3.1 *Suunnittelun kohde*

Kilpailualue

Kilpailualueena on Arabianrannan tontin 27671/8 muodostuva kokonaisuus. Alueen rajausta on esitetty liiteasiakirjassa 3. Kilpailualue sijaitsee Arabianrannan asuinalueella, jolle rakennetaan vuoteen 2011 mennessä asunnot yhteensä noin 7 500 asukkaalle sekä noin 60 000 k-m² työpaikkoja ja julkisia palveluja.

3.2 *Suunnittelun lähtökohdat ja suunnitteluohjeet*

Asemakaava

Tontin asemakaava 10240 on saanut lainvoiman 28.1.1998. Se ei ole suunnittelijoille sitova rakennusoikeudenrakennusalan eikä kerrosluvun osalta. LPA-tontin rajat eivät myöskään ole sitovia. Muilta osin asemakaava on kilpailijoita sitova.

Tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK).

Rakennusoikeus

Tontin tavoitteellinen rakennusoikeus on n. 14 000 kem². Vuokratalon osuuden tulee olla noin 9350 kem² ja asumisoikeustalon osuuden noin 4650 kem².

Palveluyhtiö

Arabianrannassa toimii palveluyhtiö (Arabian Palvelu Oy). Palveluyhtiö tulee laajentamaan toimintaansa myös kilpailun kohteena olevalle tontille.

Palveluyhtiön toimialaan kuuluvat:

- LPA- korttelialueiden rakennuttaminen ja hallinta
- tietoliikenneverkon rakennuttaminen ja hallinta
- yhteiskerhotilojen rakennuttaminen ja hallinta
- yhteispiha-alueiden rakennuttaminen

Liittymät

Rakennuskohde liitetään Helsingin kaupungin vesi- ja viemäriverkostoihin, Helsingin Energian kaukolämpö- ja sähköverkkoon sekä puhelin- ja kaasuverkkoon ja paikalliseen tietoliikenneverkkoon.

Purettava rakennus

Tonteilla 8 ja 10 oleva rakennus puretaan vuoden loppuun mennessä.

Pysäköintijärjestelyt

Tontin läntiselle reunalle tulee suunnitella 60 autopaikkaa. Autopaikan leveys on 2 400 jos ajoväylä on 7 000 tai 2 500 jos ajoväylä on 6 000.

Naapurikiinteistö Hämeentie 155 on tehnyt kaupungille aloitteen maanalaisen pysäköinnin järjestämiseksi kilpailutontilla. Kaupunki on suhtautunut myönteisesti hankkeeseen.

Kilpailuehdotuksessa tulee esittää Hämeentien puoleisia liikerrakennuksia varten noin 40-70 autopaikan pysäköintikellari. Ajo laitokseen tulee olla Kaanaankadulta. Kellarin tulee olla itsenäinen kokonaisuus. Kellaria ei saa sijoittaa asuinrakennuksen alle.

Pysäköintikellarin periaatteellisessa leikkauskuvassa (liite 6) on esitetty miten pysäköinti voitaisiin järjestää.

Pihajärjestelyt

Tulevien asuintalojen piha muodostetaan AH-tontille ns. yhteispiha-alueena eli tonteilla ei tule olemaan niiden omistuksessa olevaa pihaa etuistutusalueita lukuun ottamatta. Yhteispiha tullaan suunnitteluttamaan ja rakennuttamaan palveluyhtiön toimesta.

Pihan ohjeelliset korkeusasemat on esitetty kilpailuohjelman liitteessä.

Ehdotussuunnitelmassa esitetään pihasuunnitelma.

Tarjoukseen tulee sisältyä tulevan AH-tontin suunnittelu.

Yhteiskerhotilat

Asemakaavan mukaan hankkeeseen kuuluu asukkaiden kerhotiloja 1,5 % kerrosalasta. Näistä 1 % toteutetaan omalla tontilla ja loput yhteiskerhotilana muualla asemakaava-alueella. Yhteiskerhotilojen suunnittelu ei sisälly kilpailutehtävään.

Kaupunkikuva ja ympäristö

Kilpailukohde tulee olemaan Arabianrannan pohjoisena päätteenä. Se tulee kaupunkikuvallisesti liittymään sekä entisen teollisuusrakennusten suureen mittakaavaan ja samalla muodostamaan taustaseinää pienimittakaavaiselle päiväkodille ja monimuotoiselle, kolmen talon ryhmälle.

Kaupunkikuvalliset tavoitteet määräytyvät toisaalta rakennusten kaupunkirakenteellisesta asemasta, toisaalta niiden luomista puitteista asuinlähiympäristölle ja liittymisestä Arabianrannan asuinalueeseen. Viereisten tonttien suunnitelmat ilmenevät liiteasiakirjassa 12. Muutoin kilpailukohteen sovittaminen ympäristöön tulee tehdä asemakaavan havainnekuvan perustalta (liiteasiakirja 3). Havainnekuvasta ilmenee, että rakennusmassa porrastuu kaksi kertaa kadun pysäköintialueen puolella. Ehdotukset tulee tehdä niin, että rakennusmassat porrastuvat havainnekuvan tavalla kaksi kertaa siten, että istutusvyöhyke etelässä on noin 10 m, keski-osassa 5 m ja pohjoisosassa rakennusmassa voi ulottua jalkakäytävään asti tai niin, että istutusvyöhyke on hyvin kapea.

Rakennusten ja pihojen sekä liikenne- ja pysäköintialueiden suunnittelua ja toteutusta varten on Arabianrannan alueelle laadittu lähiympäristön suunnitteluohje ja rakentamistapamääräykset (liiteasiakirja 10). Nämä selventävät ja täydentävät niitä periaatteita, joita alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa asemakaavan lisäksi noudatetaan. Julkaisussa lihavoidut ohjeet ovat sitovia rakentamistapamääräyksiä, joiden noudattamista rakennusvalvontavirasto valvoo.

Rakennusten katujulkisivujen tulee olla paikalla rakennettuja ja tiilipintaisia. Punatiilen rinnalla tulee käyttää jotain "keventävää" pintakäsittelytapaa tai julkisivumateriaalia. Pihanpuoleiset, vaaleat julkisivut voivat olla rapattuja tai elementtirakenteisia.

Katujulkisivut on jäseneltävä tonttijaon mukaisesti siten, että kumpikin tontti hahmottuu omaksi arkkitehtoniseksi yksikökseen kurinalaisesti vaihtelevan kokonaisuuden osana. Julkisivujen yleisilmeen ja yksityiskohtien suunnittelussa sovelletaan muutoin Arabianrannan lähiympäristön suunnitteluohjetta.

Tavoitteena on suunnitella asuinkerrostalokohde, jossa toiminnalliset, esteettiset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti. Rakennukset suunnitellaan elinkaarikustannuksiltaan edullisiksi ja investointikustannuksiltaan toteuttamiskelpoisiksi. Kohde tulee suunnitella perinteisiä, hyväksi koettuja rakentamismenettelyjä noudattaen siten, että ratkaisuissa painottuvat rakennusten elinkaarikustannusten kannalta järkevät valinnat sekä rakennusosien ylläpito- ja huoltotoimenpiteiden edellyttämät vaatimukset. Rakennusmateriaalien valinnassa ja rakenneratkaisuissa sekä ulkoalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös kiinteistön kunnossapitönäkökohdat.

Taiteellinen yhteistyö

Kiinteistölautakunnan hyväksymien tontinvarausehtojen mukaisesti varataan 1 – 2 % rakennusinvestoinneista taiteelliseen yh-

teistyöhön. Tämä antaa mahdollisuuden kilpailuehdotusten suunnittelijalle korostaa ehdotuksensa arkkitehtonista konseptia ja elementtejä: pihan suunnittelu, kattojen käsittely, rakennusten sisäänkäynnit, porrashuoneet ja pohjakerrosten julkisivut tarjoavat otollisia mahdollisuuksia taiteellisille projekteille.

Viestittäen positiivisesta elämänhallinnasta taideprojektit asuin-ympäristössä vaikuttavat koko alueen tunnelmaan. Lopulta Arabianrannan alueesta muodostuu asuinrakennuksineen, opiskelua ja työpaikkoineen sekä taideprojekteineen ainutlaatuinen kokonaisuus. Alue erottuu muista uusista asuinalueista ja saa lisäarvoa.

Taiteellinen yhteistyö on antanut alueen suunnittelijoille ja toimijoille mahdollisuuden syventyä erityisesti tulevien käyttäjien tilanteeseen ja toiveisiin. Taideprojektit tarjoavat erilaista näkökulmaa arkeen ja toimivat virikkeinä arkiympäristössä.

Taiteellinen yhteistyö Arabianrannassa on toiminut jo seitsemättä vuotta. Tänä aikana on opittu, että mitä aikaisemmin taideprojektien suunnittelu aloitetaan, sitä paremmin ne toimivat osana suunniteltua rakennusta ja ympäristöä. Kilpailuaika on lyhyt, mutta jo silloin voidaan löytää taideteema, joka tukee arkkitehtonista ideaa. Idean käsittelyn ei kuitenkaan tarvitse mennä vielä kilpailuvaiheessa ratkaisuun ja yksityiskohtiin saakka.

Huoneistojakauma ja asuntojen laatutavoitteet

Ohjeellinen huoneistojakauma ja yhteistilojen määrät ilmenevät hankekohtaisista tilaohjelmista. Huoneistojakauma voidaan sovittaa rakennusten vaatimusten mukaisesti. Hankekohtainen laskennallinen keskipinta-ala on kilpailijoita sitova. Muunneltavuuden edistämiseksi 10% asunnoista tulee suunnitella uskottavasti jaettavaksi. Yhteistilojen mitoituksen tulee perustua jaettuna laskettuun asuntojen kokonaismäärään.

ATT:n "Uudisrakennusten suunnitteluohje USU" ja "Vuokratalojen suunnitteluohje VUSU" määrittelevät asuntoja ja yhteistiloja koskevia yleisiä laatutavoitteita (liiteasiakirjat 15 ja 16). Ohjeista voidaan perustellusti poiketa.

Kilpailijoilta odotetaan eläytyvää paneutumista asuntosuunnitteluun. Perheasuntojen tulee avautua vähintään kahteen ilmaisuuntaan, joista toinen mieluiten pihalle. Suunnittelussa kiinnitetään huomiota tilojen kalustettavuuteen, muunneltavuuteen ja monikäyttöisyyteen siten, että ne soveltuvat asukkaiden muuttuviin tarpeisiin. Valoisuus, väljyyden tuntu ja pitkät näkymät ovat tärkeitä hyvän asunnon ominaisuuksia. Asunnossa tulisi olla aistittavissa myös tietty yksilöllisyys ja omaleimaisuus. Helpoiten toteutettavaa muunneltavuutta on asuinhuoneiden riittävä väljyys.

Tärkeitä suunnittelutavoitteita ovat myös häiriöttömyys sekä yksityisyyden eri tasojen muodostuminen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää asuntokohtaisten ulkotilojen ja puolilämpimien tilojen (toteutetaan lämmittämättöminä!) suunnitteluun.

Yhteistilat

Tässä ohjelmakohdassa esitetään yhteistilojen suunnittelun yleiset periaatteet. Tilojen mitoituksessa noudatettavat periaatteet on esitetty hankekohtaisissa tilaohjelmissa. Yhteistilojen mitoituksen tulee perustua jaettuna laskettuun asuntojen kokonaismäärään.

Saunatilat

Asemakaavan mukaisesti kummallekin tontille on rakennettava ullakkokerrokseen tai ylimpään kerrokseen monikäyttötila ja sauna, jollaiseen on oltava kulkuyhteys jokaisesta porrashuoneesta.

Pesulat

Molemmille tonteille on rakennettava pesula.

Kerhotilat

Kummallekin tontille on rakennettava 1 % asuntokerrosalasta kerhotilaa, joka ensisijaisesti sijoittuu ullakkosaunan yhteyteen. Loput kerhotilat, 0,5 % asuntokerrosalasta, toteutetaan alueen yhteiskerhotiloissa. Tonttikohtaiset kerhotilat voivat toimia harrastus- ja oleskelutiloina, ja niihin voi sijoittua asukkaiden itsensä järjestämiä palveluja. Kerhotiloihin tulee liittyä terassi.

Ulkoiluvälinevarastot

Ulkoiluvälinevarastot tulee suunnitella porrashuonekohtaisesti.

Väestönsuojat

Väestönsuojat rakennetaan kummallekin yhtiölle omat.

Jätetilat

Jätehuoneet sijoitetaan jätehuoltosuunnitelman mukaan LPA-tontin 10 välittömään yhteyteen. LPA-tontin 9 puolella tilat voidaan sijoittaa jätehuoltosuunnitelmasta poiketen rakennuksen runkoon puolilämpiminä tiloina.

Tekniset tilat

Tekniset tilat käsittävät tarpeelliset lämmönjako-, sähköpääkeskus- ja puhelintalopakamotilat. Tarvittavat tilat alustavine laajuuksineen on esitetty hankekohtaisissa tilaohjelmissa.

Taloteknisiä tavoitteita

Asuntojen tilamitoituksessa tulee ottaa huomioon teknisten järjestelmien tarvitsemat tilavaraukset (pystyhormit sekä asunnoissa näkyviin jäävät putkireitit ja koteloinnit) myös ja erityisesti asunto-tyyppien 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.

Tilat lämmitetään vesikiertoisella patterilämmityksellä. Pattereiden vaatima tilavaraus on otettava huomioon suunnittelussa.

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

Esteettömyys

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon maaliskuun alussa 2005 voimaan tulleiden RakMk G1 ja F1 vaatimukset. Erityisesti tulee huomata, että esteettömyysmääräykset asettavat vaatimuksia seuraavien uusien määräysten mukaan välttämättömiksi katsottujen asumista palvelevien tilojen suunnittelulle: käymälä, pesutila ja mahdollinen asuntosuuna sekä kerrostalossa irtaimiston, lasten-vaunujen ja ulkoiluvälineiden säilytystila, talopesula ja muut asukkaiden käyttöön tarkoitetut tilat kiinteistössä. Uudet määräykset löytyvät ympäristöministeriön nettisivuilta: www.ymparisto.fi. Rakennusvalvontaviraston esteettömyystulkinnat löytyvät rakennusvalvontaviraston nettisivuilta: www.rakvv.hel.fi. Pihanpuoleiset sisäänkäynnit ovat tässä tapauksessa pääsisäänkäyntejä joten portaat sallitaan kadun puolella.

Ulkotilat ja liikenne

Liikkumisesteisten liikkuminen katutason ja pihatason välillä tapahtuu pääsääntöisesti rakennusrungon läpimenevien porrashuoneiden kautta. Esteetön kulku on järjestettävä joko kadun tai pihan puolelta.

3.3 Kustannus- ja tehokkuustavoitteet

Tehokkuustavoitteet on annettu rakennuttajan laajuuslaskelmalomakkeessa (liiteasiakirja 17). Ratkaisun tulee olla tuotantoteknisesti yksinkertaisesti toteutettavissa ja siinä tulee pyrkiä toistuvuu-

teen ja valintoihin, jotka mahdollistavat työmaalla tehtävän työn vähentämisen esivalmistusastetta nostamalla.

Kerrosalasta noin 1/3 toteutetaan asumisoikeustuotantona. Kohde suunnitellaan laadukkaaksi kuitenkin välttämällä sellaisia kustannuksia, jotka eivät ole sopuosinnussa laatutavoitteiden kanssa.

Kerrosalasta 2/3 toteutetaan valtion tukemana asuntotuotantona. Suunnittelussa ja rakentamisessa noudatetaan Valtion asuntorahaston ohjeita. Kilpailijan edellytetään suunnittelevan kohteen Valtion asuntorahaston hyväksymään hintatasoon.

3.4 Ehdotussuunnitelmien arviointiperusteet

Ehdotusten arvioinnissa tullaan kiinnittämään huomiota toiminnallisten, visuaalisten, teknisten ja taloudellisten vaatimusten tasapainoiseen ratkaisuun sekä ehdotuksen kehityskelpoisuuteen. Arvioinnissa kiinnitetään erityistä huomiota seuraaviin tekijöihin:

- ratkaisun arkkitehtoninen kokonaisuus
- asuntojen viihtyisyys, toimivuus ja tilankäytön tehokkuus sekä asuntojen muuntojoustavuus ja yhdistämismahdollisuus
- rakennuksen ulkoarkkitehtuurin ja -miljöön laatu, toimivuus ja kestävyys
- yhteis- ja liikennetilojen saavutettavuus, viihtyisyys ja toimivuus
- taiteellisen yhteistyön innovatiivinen toteuttaminen
- ehdotuksen kustannusten ja laadun tasapaino
- ratkaisun kehityskelpoisuus.

Ehdotussuunnitelman tulee olla toteutuskustannuksiltaan riittävän edullinen tullakseen valituksi jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kilpailun arviointiryhmä antaa tarvittaessa ensimmäiselle sijalle asetettavan kilpailuehdotuksen kehittämisohjeet.

4. KILPAILUASIAKIRJOJEN LAADINTAOHJEET

4.1 *Vaadittavat kilpailuasiakirjat*

Piirustukset

Kilpailuasiakirjoissa tulee esittää kohteen luonnostasoiset suunnitelmat. Piirustukset on kiinnitettävä 70 cm x 100 cm kokoisille jäykille alustoille, joita ei saa päällystää muovilla. Kaikki asiakirjat on varustettava nimimerkillä ja planssit numeroitava.

1. Asemapiirros, liittyminen ympäristöön 1:1000.
2. Pihasuunnitelma 1:200.
3. Suunnitelmassa esitetään yleispiirteisesti pihan toiminnallinen jäsennöinti ja istutusperiaatteet.
4. Pohjapiirrokset kaikista kerroksista 1:200.
Ikkuna-aukot tulee esittää, mutta toistuvia pohjia ei tarvitse esittää.
5. Tyypilliset huoneistopohjat kalustettuina ja pystyhormivaurauksin 1:100
Pohjat esitetään siten, että huoneiston sijainti rakennusrungossa ilmenee. Huoneistopohjista tulee ilmetä asuntojen yhdistettävyyttä.
6. Julkisivut ja leikkaukset 1:200
Piirustuksista on käytävä selville ratkaisussa esitetyt pintamateriaalit ja värit.
7. Ulkoperspektiivikuvat sekä Kaanaankadun suunnasta Hämeentien puolelta ja lounaasta.

Pienennökset piirustuksista sekä muut suunnitelma-asiakirjat tulee esittää A3-koossa ja toimittaa kahtena numeroituna sarjana. Lisäksi tulee toimittaa kaikki vaadittavat kilpailuasiakirjat sähköisessä muodossa (pdf-tiedostoina) nimimerkillä merkitylle cd-levylle tallennettuna kohdan 4.2 mukaisesti.

Selostukset ja lomakkeet

8. Selostus, joka sisältää rakennuksen arkkitehtonisen ratkaisun lisäksi selostuksen siitä millä tavoin ehdotuksessa toteutetaan Arabianrannan taiteellinen yhteistyö.
-

9. Pinta-ala- ja tehokkuustiedot nimimerkillä varustetulla laajuuslaskelmalomakkeella
10. Nimimerkkikuori kohdan 4.2 mukaisesti
11. Suunnittelutarjouslomake kohdan 4.2 mukaisesti

Suunnittelutarjous

Suunnittelutarjoukset tulee antaa tonteittain eriteltynä, liitteenä olevalla tarjouslomakkeella.

Asuinrakennustonteilla suunnitteluryhmän tarjousten yhteenlaskettu enimmäishinta ei saa ylittää 80€/asm². Tämän enimmäishinnan lisäksi rakennuttaja varautuu maksamaan työryhmälle enintään 10% bonuksen, jonka maksaminen sidotaan suunnitteluryhmän onnistumiseen suunnitelmien virheettömyyden ja suunnitelmien kustannustehokkuuden suhteen.

Asuinrakennustonttien tarjoushinnan tulee olla kiinteä arvonlisäverollinen hinta €/asm². Lopullinen suunnittelun euromääräinen hinta määräytyy rakennuslupahakemuksen asuntopinta-alan mukaan.

AH-tontin tarjoushinta tulee antaa kiinteänä euromääräisenä hintana (€) siten, että mahdollinen pysäköintikellarin palkkio eritellään omaksi kokonaisuudekseen.

Suunnittelutarjousten tulee sisältää kaikki sopimusmallissa mainitut tehtävät ja velvoitteet. Suunnittelutarjousten tulee olla voimassa neljä (4) kuukautta kilpailutuloksen julkistamisen jälkeen.

4.2 Kilpailusalaisuus

Kilpailu on salainen ja jokainen asiakirja on varustettava nimimerkillä.

Nimimerkkikuori

Kilpailuasiakirjojen mukana on oltava nimimerkillä varustettu suljettu, läpinäkymätön kirjekuori. Kuoren päällä tulee olla käytetty nimimerkki sekä maininta "Kaanaankadun SUTA", nimimerkkikuori". Nimimerkkikuoren tulee sisältää:

- Tarjouskuori
- Ehdotusasiakirjat sisältävä cd
- sekä seuraavat tiedot:
 - ehdotuksen tehneen nimen ja osoite
 - yhdyshenkilö osoitetietoineen
 - ehdotuksen pääsuunnittelijan nimi osoitetietoineen
 - ehdotuksen kaikkien muiden suunnittelijoiden nimet.

Lisäksi on merkittävä kenellä on ehdotuksen tekijänoikeudet.

Tarjouskuoren päällä tulee olla käytetty nimimerkki sekä maininta "Kaanaankadun SUTA", arkkitehtuurisuunnittelutarjous".

Tarjouskuoren tulee sisältää:

- tarjouslomake täytettynä

4.3 Ehdotusten sisältö ja esitystapa

Kaikki asiakirjat tulee varustaa merkinnällä "Kaanaankadun SUTA" sekä tarjoajan nimimerkillä. Ehdotuksen tulee sisältää kaikki kilpailuasiakirjat, 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.

4.4 Kilpailuasiakirjojen sisäänjätö

Kilpailuehdotus on toimitettava viimeistään 11.1.2008 klo 15.00 mennessä asuntotuotantotoimistoon osoitteeseen

Junailijankuja 3, Helsinki 52,
PL 2000, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Lähetyksen päälle on merkittävä
"Kaanaankadun SUTA"
sekä ehdotuksen nimimerkki.
