



# MYLLYPURON SUTA

Asuintontit 45585/1 ja 45586/1

**SUUNNITTELU- JA  
TARJOUSKILPAILU  
ARKKITEHTISUUNNITTELIJALLE**

**Kilpailuohjelma  
5.10.2007a**

**MYLLYPURON SUUNNITTELU- JA TARJOUSKILPAILU 2007  
ASUINTONTIT 45585/ JA 45586/1****Sisältö:****sivu**

<b>1. YLEISTÄ.....</b>	<b>3</b>
1.1 KILPAILUN JÄRJESTÄJÄ, TARKOITUS JA LUONNE .....	3
1.2 HANKKEEN SISÄLTÖ .....	3
1.3 KILPAILUN TOTEUTTAMINEN .....	3
1.4 OSANOTTAJAT .....	3
1.5 PALKKIO .....	4
1.6 ARVIOINTIRYHMÄ.....	4
1.7 KILPAILUOHJELMAN HYVÄKSYMINEN .....	4
1.8 KILPAILUAIKA .....	4
<b>2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT.....</b>	<b>5</b>
2.1 KILPAILUOHJELMA-ASIAKIRJAT.....	5
2.2 KILPAILUKYSYMYKSET JA LISÄOHJEET .....	5
2.3 KILPAILUN RATKAISEMINEN JA TULOKSEN JULKISTAMINEN .....	6
2.4 MAHDOLLINEN JATKOKILPAILU .....	6
2.5 JATKOTOIMENPITEET KILPAILUN JÄLKEEN .....	6
2.6 SUUNNITELMIEN KÄYTTÖOIKEUS.....	7
<b>3. SUUNNITTELUKÄYTTÄVÄ.....</b>	<b>8</b>
3.1 SUUNNITTELUN KOHDE.....	8
3.2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA SUUNNITTELUOHJEET .....	8
3.3 KERROSTALON KEHITTÄMINEN.....	14
3.4 KUSTANNUS- JA TEHOKKUUSTAVOITTEET .....	14
3.5 KILPAILUEHDOTUSTEN ARVOSTELUPERUSTEET .....	15
<b>4. KILPAILUN RATKAISEMINEN.....</b>	<b>17</b>
4.1 EHDOTUSASIAKIRJAT.....	17
4.2 KILPAILUSALAISUUS.....	18
4.3 EHDOTUSTEN SISÄLTÖ JA ESITYSTAPA .....	19
4.4 KILPAILUASIAKIRJOJEN SISÄÄNJÄTTÖ .....	19

---

## 1. YLEISTÄ

### 1.1 Kilpailun järjestäjä, tarkoitus ja luonne

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto (Att) ja kaupunkisuunnitteluvirasto järjestävät suunnittelu- ja tarjouskilpailun Vartiokylän (Myllypuro) ja osin Mellunkylän (Kontula) alueelle sijoittuvien kahden asuntontin suunnittelusta. Alueelle on kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksynyt 26.4.2007 asemakaavan muutosluonnoksen jatkotyön pohjaksi.

Kilpailun tarkoituksena on löytää kohteelle arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen suunnitteluratkaisu vuokra-, asumisoikeus- ja omistusasuntojen 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 Hankkeen sisältö

Kilpailun kohteena on Helsingin 45. kaupunginosassa (Vartiokylä, Myllypuro) ja osittain 47. kaupunginosassa (Mellunkylä, Kontula) sijaitseva kokonaisuus, joka käsittää Helsingin kaupungin omistamat alueelle laaditun kaavamuutosluonnoksen mukaiset asuintontit 45585/1 ja 45586/1. Kaavaluonnoksen mukaan kaupunginosan rajaa muutetaan siten, että molemmat tontit kuuluvat tulevaisuudessa Vartiokylän (Myllypuro) kaupunginosaan.

Kaupunginhallitus on varannut tontit asuntotuotantotoimikunnalle. Tonttien yhteenlasketusta rakennusoikeudesta noin 2/3-osaa on tarkoitus toteuttaa kaupungin vuokra-asuntoina, noin 1/6-osa asumisoikeusasuntoina ja noin 1/6-osa hitas-omistusasuntoina. Vuokrakohde sijoitetaan tontille 45585/1 kehä I:n viereiselle rakennusalalle. Tontti 45586/1 on varattu asumisoikeustuotantoon, sen itäpäähän suunnitellaan päiväkotia. Hitasomistuskohde sijoitetaan tontin 45585/1 itäosaan. Rakennusoikeudet voidaan sovittaa tonteille kilpailuehdotusten edellytysten mukaisesti.

Kilpailuun kuuluvien tonttien kerrosala on yhteensä 14 750 k-m<sup>2</sup>.

### 1.3 Kilpailun toteuttaminen

Tontit pyritään saamaan rakentamiskelpoisiksi vuoden 2010 loppuun mennessä.

### 1.4 Osanottajat

Kilpailuun kutsutaan neljä arkkitehtitoimistoa.

---

### **1.5 Palkkio**

Kullekin kilpailuun kutsutulle ja hyväksytyyn kilpailuehdotuksen jättäneelle arkkitehtitoimistoille maksetaan vain yhdestä tarjouksesta 17 995 € (14 750 € + alv 22% 3245 €) suuruinen palkkio. Palkkio maksetaan kilpailun ratkettua Suomen Arkkitehtiliiton kautta, joka vähentää siitä 10% kilpailijoiden nimeämän arviointiryhmän jäsenen palkkiota ja muita kuluja varten. Kilpailijoille maksettava palkkio lasketaan osaksi jatkotyön saaneen/saaneiden kokonaissuunnittelupalkkiota.

### **1.6 Arviointiryhmä**

Ehdotussuunnitelmien arvioinnin suorittaa arviointiryhmä, johon kuuluvat:

Asuntotuotantotoimiston edustajana

- Toimitusjohtaja Sisko Marjamaa, puheenjohtaja
- Johtaja Risto Mykkänen
- Rakennuttaja-arkkitehti Ifa Kytösaho

Kiinteistöviraston edustajana

- Tonttiasiamies Tuomas Kivelä

Kaupunkisuunnitteluviraston edustajana

- vs. projektipäällikkö Marja Piimies

Talous- ja suunnittelukeskuksen edustajana

- asuntoinsinööri Seppo Kauhanen

Lisäksi kilpailijat nimeävät arviointiryhmään oman edustajansa kilpailuehdotusasiakirjojen luovutuksen jälkeen.

Arviointiryhmän sihteerinä toimii arkkitehti Maria Klemetz asuntotuotantotoimistosta.

Arviointiryhmä tulee pyytämään ehdotuksista kustannuslaskelmat. Arviointiryhmä on oikeutettu kuulemaan tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita. Asiantuntijat eivät osallistu arvosteluun.

### **1.7 Kilpailuohjelman hyväksyminen**

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

### **1.8 Kilpailuaika**

Kilpailuaika päättyy 11.1.2008.

---

## 2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT

### 2.1 Kilpailuohjelma-asiakirjat

1	p	e	Kilpailuohjelma (tämä asiakirja)
2	p	e	Myllypuron keskuksen itäosan, Myllypuron voimalaitoskorttelin ja Lallukan-Ranckenintien aluetta koskeva asemakaavan muutosluonnos 1:1000
3	p	e	Myllypuron keskuksen itäosan, Myllypuron voimalaitoskorttelin ja Lallukan-Ranckenintien alueen havainnekuva 1:2000 ja osa-alueesta 1:1000 (pohjakuva liittyminen ympäristöön –asiakirjalle)
4		e	Mallinnoksia kaavaluonnoksesta
5	p	e	Pohjakartta suunnittelualueesta 1:500
6	p		Asemakaavaselostusluonnos liitekarttoineen
7	p		Lallukantien eteläpuolisen alueen liikenteen yleissuunnitelmaluonnos (mahdollinen ensimmäisen vaiheen tilanne)
8	p		Kehä I:n eritasoliittymän tilavaraussuunnitelma
9	p	e	Ilmakuvia alueelta 2 kpl
10	p	e	Rakennettavuusselvitykset
11	p	e	Ohjeelliset tilaohjelmat (vuokra, HASO, omistus ja päiväkot)
12	p	e	Muuntamon suunnitteluohje
13	p	e	Promise-tavoitteet
14	p	e	Rakennusvalvontaviraston yhteistilaohje
15	p	e	Helsingin asuntotuotantotoimiston uudisrakennusten suunnitteluohje USU
16	p	e	Helsingin kaupungin kiinteistöyhtiöiden suunnitteluohje VUSU
16	p	e	Laajuuslaskelmalomake

sekä asuintonttien suunnittelutarjousta varten

- |    |   |   |  |
|----|---|---|--|
| 18 | p | e | ATT:n sopimusmalli (koskee ATT:n tontteja)<br>- sopimusmalli<br>- Promise-tehtäväluettelot<br>- Asukasmuutosten suunnitteluohje ASMU<br>- työmaan tarkastusasiakirja |
| 19 | p | e | Tarjouslomake  |

p = toimitetaan paperimuodossa

e = toimitetaan cd-levyllä sähköisessä muodossa

### 2.2 Kilpailukysymykset ja lisäohjeet

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

Kysymykset tulee lähettää osoitteella:

Asuntotuotantotoimisto  
PL 2000  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kuoressa tulee olla merkintä:

**"MYLLYPURON** SUTA, kilpailukysymys"

### **2.3 Kilpailun ratkaiseminen ja tuloksen julkistaminen**

Arviointiryhmä pyrkii tekemään ehdotussuunnitelmien arvioinnin mahdollisimman pian kilpailuehdotusasiakirjojen sisäänjätöstä.

Kilpailu ratkaistaan suunnitelmista laadittavan laatu- ja kustannusarvioinnin perusteella. Arvioinnin tulokset julkaistaan avoimessa tilaisuudessa, johon kilpailijat kutsutaan. Ehdotussuunnitelmat ovat nähtävissä tilaisuudessa.

Kilpailun tulos julkistetaan myös kilpailun järjestäjien nettisivuilla ([www.att.hel.fi](http://www.att.hel.fi), [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)), arkkitehtiutisissa ja SAFA:n nettisivuilla ([www.safa.fi](http://www.safa.fi)). Suunnittelutarjouskuoret avataan ehdotussuunnitelmien arvioinnin jälkeen.

Mikäli järjestetään jatkokilpailu, tulokset julkaistaan ja suunnittelutarjoukset avataan vasta jatkokilpailun tultua ratkaistuksi.

Kilpailun järjestävät pidättävät oikeuden hylätä suunnittelutarjoukset, jotka poikkeavat merkittävästi kilpailuohjelmasta tai kilpailun järjestäjien maksamasta suunnittelupalkkioitasosta.

### **2.4 Mahdollinen jatkokilpailu**

Mikäli kilpailu ei tuota selkeästi muita parempaa ja taloudellisesti toteuttamiskelpoista ehdotusta, järjestetään jatkokilpailu kehityskelpoisimmiksi katsottujen ehdotusten tekijöiden kesken. Arviointiryhmä antaa jatkekehitysehdotukset, jotka toimitetaan kilpailijoille SAFA:n kautta. Lisäksi kilpailijoille varataan mahdollisuus neuvotteluun rakennuskustannusasiantuntijan kanssa, joka ei ole arviointiryhmän jäsen ja jolla on vaitiolovelvollisuus. Jatkokilpailuun laadittavasta ehdotuksesta maksetaan erillinen palkkio.

### **2.5 Jatkotoimenpiteet kilpailun jälkeen**

Arviointiryhmä voi suosittaa toimeksiannon antamista joko yhdelle tai useammalle kilpailijalle.

Palkintolautakunta tekee suosituksen kilpailuehdotuksen käyttämisestä alueen asemakaavanmuutoksen laatimisessa ja rakennussuunnittelussa. Juridisen asemakaavan laatii kaupunkisuunnitteluvirasto kilpailun ratkettua. Tavoitteena on käynnistää asemakaavan laatiminen voittaneen ehdotuksen pohjalta heti kilpailun ratkettua.

---

Asemakaavoitettavat tontit on varattu asuntotuotantotoimikunnalle (Khs 11.6.2007). Päätöksen toteutussuunnittelun toimeksiannosta tekee asuntotuotantotoimikunta. Tavoitteena on, että päätökset tehdään arviointiryhmän esityksen mukaan.

Suunnittelusopimukset tehdään kunkin asuinrakennustontin osalta erikseen liitteenä olevien suunnittelusopimusmallien mukaisesti. Arkkitehti tulee toimimaan maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana pääsuunnittelijana.

Jatkosuunnittelu on tarkoitus käynnistää heti kilpailun ratkettua. Urakkakilpailun tavoitteellinen ajankohta on loppuvuonna 2010.

## **2.6 Suunnitelmien käyttöoikeus**

Ehdotussuunnitelmat 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.

---

### 3. SUUNNITTELUKOHDE

#### 3.1 Suunnittelun kohde

##### Kilpailualue

Kilpailualue on Kontulan nykyisen pientaloalueen länsipuolella sekä Kehä I:n ja rakentamattoman Lallukantien liittymän, nykyisen Karjatanhuanpolun liittymän eteläpuolella. Alue on laaditun kaavaluonnoksen mukaisesti osa Myllypuron keskuksen itäosan pientalovaltaista asuntoaluetta, jossa toinen kilpailutontti on terrassitalotontti Kehä I:n viereen suunniteltua korkeampaa ns. melumuuritalorakentamista. Toinen tontti rajoittuu puistoon ja tontille saa rakentaa kaksikerroksisia asuntoja.

Tontit sijaitsevat Kehä I:n melualueella ja toisaalta kaakossa aluetta rajaa Mustapuron puisto ja 110 kV:n voimalinja.

Kehä I:n länsipuolelle ja Lallukantien pohjoispuolelle rakentuvat tulevaisuudessa Myllypuron keskuksen uudet toimitilakorttelit. Itään mentäessä, Lallukantien eteläpuolelle rakennetaan pientaloja uuden kaavaluonnoksen mukaisesti. Voimajohtoaluetta ja eteläpuolista Mustapuron laaksoa kehitetään korkeatasoisena puistona.

#### 3.2 Suunnittelun lähtökohdat ja suunnitteluohjeet

##### Asemakaavan muutosluonnoksen pääsisältö

Alueelle on tekeillä asemakaavan muutos. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt kaavamutosluonnoksen 26.4.2007 jatkosuunnittelun pohjaksi. Asemakaavan muutosehdotus valmistellaan kaavaluonnoksen ja tämän kilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta ja se on tarkoitus esitellä kaupunkisuunnittelulautakunnalle loppuvuonna 2008.

Kaavaluonnoksessa kilpailualueen tontit ovat merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi A sekä asuinkeuhkojen korttelialueeksi AK. Keuhkotontille tulee rakentaa terrassitaloja.

Autopaikat sijoitetaan rakennusten kellariin ja/tai pihan alle. Autopaikkoja tulee sijoittaa 1 ap/ 95 k-m<sup>2</sup>.

Tontille 45586/1 saa sijoittaa myös julkisten lähipalvelujen tiloja enintään 1000 k-m<sup>2</sup>. Tontille on tarkoitus varata tilaa lasten päiväkotia varten ja se tulee myöhemmin voida muuttaa asunnoiksi.

Julkisivujen päämateriaalina tulee olla kevytrappaus tai rappaus.

Tonttien pinta-alat ja asemakaavan muutosluonnoksen mukaiset rakennusoikeudet ovat:



---

tontti	rakennusoikeus	hallintamuoto
45585/1	11 200	vuokra 2/3, hitas-omistus 1/3
45586/1	3 550	asumisoikeus

---

### Asemakaavalliset lähtökohdat

Kilpailun kohteena olevat tontit ovat osa Myllypuron tulevan uuden keskuksen pääjulkisivua Kehä I:n vieressä etelästä tultaessa.

Tontin 45585/1 rakennusmassa on kaavaluonnoksessa suunniteltu rajaamaan Kehä I:tä ja muodostamaan siten kaupunkimaisista, katumaista tilaa liikenneväylän reunalle. Samalla rakennusmassa suojaa asuntojen ulkotiloja ja piha-alueita Kehä I:n melulta siten, ettei erillistä meluaitaa tarvita.

Myös uudelle tonttien välissä olevalle tonttikadulle tulee muodostua kaupunkimaisista katutilaa. Rakennusmassojen tulee nauhamaisina reunustaa katua siten, että ainakin joiltain osin rakennukset tai osa rakennuksista on kiinni jalkakäytävän reunassa.

Kilpailuehdotuksen tulee perustua kaavaluonnokseen, mutta sen joistakin lähtökohdista voi perustelluista syistä poiketa. Suunnitteluratkaisua sitovia lähtökohtia molempien tonttien osalta ovat kuitenkin tonttien rajat: kadut, kevyen liikenteen väylät jne. toteutetaan kaavaluonnoksen osoittamiin paikkoihin. Rakennusoikeutta koskevat määräykset, julkisivumateriaalit ja tekniset määräykset, kuten ulkoseinien ääneneristävyyttä ja ilmanvaihtoa koskevat määräykset, ovat niin ikään sitovia.

Tontin 45585/1 osalta sitovia lähtökohtia ovat rakennusmassan Kehä I:tä ja Lallukantietä rajaava muoto, pituus ja siten liikenteen melulta suojaava rakentamiskäytäntö. Asuntojen pääavautumissuunta tulee olla meluttomalla puolella siten, että näkymät avautuvat tonttikadun suuntaan ja naapuritontin matalamman rakennusmassan ylitse puistoon.

Tontin pihan puolella kaavaluonnoksen mukaisista rakennusalan rajoista voidaan poiketa, mikäli rakennus/rakennusryhmä kuitenkin täyttää vaatimuksen terassitalosta tai kaavan tarkoitus toteutuu asumisen ja suurten suojan puolelle aukeavien asuntokohdista ulkotilojen osalta. Parvekkeita tai oleskelutiloja ei voi avata Kehä I:n puolelle, joten huonetilojen sijoittelulla ja suojan puolelle avautuvilla ulkotiloilla on suuri merkitys asumisviihtyvyyden kannalta tällä tontilla.

Tontilla 45586/1 osalta kaavamääräys A, asuinrakennusten korttelialue, sallii sekä pienkerrostalon/pienkerrostalojen että rivitalojen tai nauhamaisesti kytkettyjen erillisten asuinrakennusten rakentamisen. Tällä tontilla niin ikään edellytetään innovatiivista

---

asumisratkaisua myös mm. ulkotilojen suhteen. Sitovana kaavan tavoitteena on myös tällä tontilla nauhamainen katutilaa rajaava rakennusmassa.

Molemmille tonteille merkittävä rakennusten kerroslukua voidaan pitää pääsääntöisesti sitovana, perustelluista syistä siitä voidaan kuitenkin paikoin poiketa, jos tällä saavutetaan kaupunkikuvan tai ulkotilojen kehittämisen kannalta uutta lisäarvoa suunnitteluratkaisuun. Liikenteen melu tulee kuitenkin huomioida. Rakennusmassa Kehä I:n puolella ei esimerkiksi voi porrastua niin, että massojen välistä melua pääsee kulkeutumaan asuntojen ulkotiloihin. Rakennusmassan pitää ulottua koko kaavaluonnokseen merkityn rakennusalan pituudelle molemmilla tonteilla kaupunkikuvan, katumiljöön ja melusuojauksen vuoksi.

Rakennusoikeus tulee käyttää kokonaan. Perustelluista syistä sitä on mahdollista hivenen tarkistaa ylöspäin, mikäli ratkaisulla on kaupunkikuvalliset (esimerkiksi kerroslukua on nostettu jossain kohdin) tai asuntojen toimintaan liittyvät perustelut.

Molemmilla tonteilla on otettava huomioon voimajohdon läheisyys. Tontin 45586 raja on kaavaluonnoksessa 15 m:n etäisyydellä voimajohdon keskilinjasta. Rakennusten tulee sijaita vähintään 20 metrin päässä johdon keskilinjasta.

#### Kadut ja liittymät

Kilpailualueen keskellä, tonttien välissä kulkee kaavaluonnoksen mukaan uusi katu, jolta liittymät molemmille tonteille tulee järjestää. Lallukantieltä (nykyiseltä Karjatanhuanpolulta) ei voi rakentaa liittymiä. Uusi katu saatetaan rakentaa kahdessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa Lallukantietä ei ehkä ole rakennettu. Kilpailuohjelman liitteenä oleva piirustus: ”Lallukantien ja eteläpuolisen alueen liikenteen yleissuunnitelmaluonnos” kuvaa tätä tilannetta, jossa uusi katuyhteys on ensimmäisessä vaiheessa otettu nykyiseltä Karjatanhuanpolulta. Uusi katu pysyy kuitenkin paikallaan myös jatkorakentamisvaiheessa ja toisaalta tonttien rakentaminen ei saa vaikeuttaa myöhempää Lallukantien jatkorakentamista.

Uuden kadun korkeusasemat ovat viitteelliset, koska katusuunnitelmia ei ole tehty. Suunnitteluratkaisussa tulee myös huomioida, että Lallukantien rakentamisessa varaudutaan Kehä I:n eritasoliittymään ja siitä on laadittu niin ikään liitteenä oleva eritasoliittymän tilavaraussuunnitelma. Kaavaluonnos on laadittu siten, että eritasoliittymän tilavaraus on otettu huomioon. Liikennesuunnitelma lopputilanteesta on kilpailuohjelman liitteenä olevassa kaavaselostusluonnoksessa. Eritasoliittymän toteutuksen jälkeen Lallukantie nousee sillalle tontin 45585/1 pohjoissivun kohdalla. Tämä tulee huomioida tontin 45585/1 rakennusten pohjoissivulla kahden ensimmäisen kerroksen tasolla.

---

Kehä I:n ja tontin 45585/1 väliin rakennetaan kevyen liikenteen väylä suojaviheralueelle. Myös uuden tonttikadun päästä on kevyen liikenteen yhteys puistoon. Liikenteen yleissuunnitelmakavassa on tämä uusi kevyen liikenteen väylän sijainti osoitettu katkoviivalla ja siihen on merkitty korkomerkinnot sillä tarkkuudella, kuin se on tässä vaiheessa ollut mahdollista määrittää.

Rakennuskohde liitetään Helsingin kaupungin vesi- ja viemäri-verkostoihin, Helsingin Energian kaukolämpö- ja sähköverkkoon sekä tietoliikenneverkkoon.

### Pysäköinti

Pysäköinti toteutetaan tontilla 45585/1 rakennuksen/rakennusten kellarissa tai/ja pihan alla. Kilpailija voi tutkia myös Kehä I:n ja Lallukantien liittymän puoleisella rakennusalan osalla osin maanpäällistä pysäköintikellariratkaisua, koska tulevaisuudessa Kehä I:n eritasoliittymän rampit ja Lallukantie nousevat sillalle risteysalueella. Näin ollen tontin kulmassa kaksi ensimmäistä kerrosta on liittymän puolella huomoinen käytettävissä asuntojen pääkäyttötiloina. Tontin rakennusoikeus tulee kuitenkin käyttää kokonaan ja on otettava huomioon, että pysäköintitiloja ei lasketa tontin rakennusoikeuteen. Suunnitteluratkaisun tulee kuitenkin olla toimiva ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen myös tilanteessa, jossa Kehä I:n eritasoliittymää ei toteuteta.

Tontilla 45586/1 kaavaluonnoksesta voidaan poiketa siten, että pysäköinti voidaan ja on taloudellisesti edullisempaa toteuttaa myös kiinteästi rakennukseen liittyvässä autosuojassa, esimerkiksi rakennuksen/rakennusten katutaso kerroksessa. Tällöin kuitenkin esimerkiksi autotalliin johtavat ovet eivät saa olla vierekkäin ja katunäkymän osalta autosuojat ja ajo autosuojoihin on suunniteltava huolellisesti. Autotallinovista ja autosuojista ei saa muodostua dominoivaa elementtiä katukuvassa. Tontin 45586/1 autopaikat on mahdollista sijoittaa myös tontin 45585/1 maanalaiseen autosuojaan rasitteena. Kaavaehdotus voidaan valmistella tällöin pysäköintiä koskevan määräyksen osalta voittaneen ehdotuksen mukaisesti.

### Maaperä

Maaperä kilpailualueella on savea ja turvetta. Kellareiden rakentaminen edellyttää rakennuslupavaiheessa selvitystä rakentamisen vaikutuksesta maaperän alueelliseen stabiliteettiin ja pohjavesivaluntaan.

Tämä tulee ottaa huomioon erityisesti pysäköintikellaria suunniteltaessa. Kilpailuvaiheesta tästä ei aiheudu normaalista poikkeavaa suunnittelutarvetta.

---

### Maisema, maastonmuodot ja puusto

Kilpailukorttelit sijaitsevat Kehä I:n vieressä. Alueella on tällä hetkellä tervaleppälehto, jossa kuitenkin toimii kivimurskaamo. Alueella ei ole juuri säilytettävää luonnonympäristöä.

Heti suunnittelualueen etelä- ja kaakkoispuolella avautuu Mustapuronpuisto, joka suunnitellaan kaavaluonnoksen mukaisesti korkeatasoiseksi puistoalueeksi.

### Huoneistojakauma ja asuntojen laatuvaatimukset

Ohjeellinen huoneistojakauma ja yhteistilojen määrät ilmenevät hallintamudoinnissa laadituista mallitilaohjelmista. Huoneistojakauma voidaan sovittaa rakennusten vaatimusten mukaisesti. Vähintään 75m<sup>2</sup>:n hankekohtainen keskipinta-alatavoite on kilpailijoita sitova.

Kilpailijoilta odotetaan eläytyvää paneutumista asunosuunnitteluun ja laadukkaita, mutta kustannustietoisia ratkaisuja asuntopohjien suhteen. Suunnitelmissa tulee pyrkiä kehittämään kerrostaloasumisen parhaita puolia. Huomiota tulee kiinnittää asuntojen kalustettavuuteen, muunneltavuuteen ja tilojen monikäyttöisyyteen siten, että ne soveltuvat asukkaiden muuttuviin tarpeisiin. Helpon toteutettavaa muunneltavuutta on asuinhuoneiden riittävä väljyys. 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.

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

Asunnot tulee suunnitella kohtuuhintaisiksi ja asuttavuudeltaan hyväksi asunnoiksi.

### Yhteistilat

Yhteistilojen mitoituksessa noudatetaan rakennusvalvontaviraston yhteistilaohjetta sekä oheisia tilaohjelmia. Näistä ohjeista voidaan poiketa vain perustellusti.

Asemakaavamuutosluonnoksen mukaisesti varasto-, huolto-, askartelu-, kerho- ja vastaavaa yhteistilaa tulee rakentaa vähintään 7 % tontin kerrosalasta. Tiloja saa rakentaa kellariin ja rakennusten kaikkiin kerroksiin. Kerhotilat tulee sijoittaa vuokrakohteessa

---

ensisijaisesti maantasokerrokseen, omistuskohdeessa vaihtoehtoisesti myös ylimpään kerrokseen.

Tilaohjelman mukaisten saunaosastojen sijoittaminen terassitalon/-talojen ylimpään kerrokseen on suositeltavaa.

Omistuskohdeelle rakennetaan oma väestönsuoja. Kaupungin omistamien yhtiöiden välille voidaan rakentaa rasiitteita, väestönsuojien suojapinta-alojen sijoittamisessa pyritään tarkoituksenmukaisuuteen. Rauhanaikainen käyttö tulee kuitenkin järjestää hallintamuodoittain ositetuin tiloin.

Jätehuollon tilat tulee pääsääntöisesti sijoittaa rakennusten maantasokerrokseen.

#### Tekniset tilat

Tekniset tilat käsittävät tarpeelliset lämmönjako-, sähköpääkeskus- ja puhelintalajakamotilat. Ohjeelliset tilat on esitetty tilaohjelmissa.

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

#### Talotekniikka

Asuntojen tilamitoituksessa tulee ottaa huomioon teknisten järjestelmien tarvitsemat tilavaraukset (pystyhormit sekä asunnoissa näkyviin jäävät putkireitit ja koteloinnit) myös ja erityisesti asuntotyyppien sisällä. Kerrostalon asuntokohtaiset tekniset järjestelmät tulee olla huollettavissa porrashuoneesta käsin.

Asunnot varustetaan yleiskaapeloinnilla (CAT 6e). Asunnoista on kaapeliyhteys talojakamoon. Huoneistosta varataan ovellinen tila (600x300, h=2100) ryhmäkeskusta ja huoneistojakamoa (yleiskaapelointi) varten. Tämä sekä muiden tekniikkanosujen tilavaraukset tulee esittää suunnitelmissa.

Asuinhuoneet varustetaan porrashuonekohtaisesti keskitetyllä tulo-/poisto-ilmanvaihtokoneella, joka sisältää LTO-toiminnan. Korttelissa 45585 tuloilman sisäänotto tulee sijoittaa kattotasolle rakennusalan itäreunaan. 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).

Alueen energihuollon vaatima muuntamotila tulee sijoittaa korttelialueelle. Sähköverkon kannalta optimaalinen muuntamotilan sijainti on korttelin 45585 keskivaiheilla. Tilatarve on n. 15m<sup>2</sup>.

---

Muuntamotilojen hyviä sijoituspaikkoja ovat tontille sijoitetut erilliset huoltorakennukset tai autohallit.

#### Pihajärjestelyt

Kilpailutehtävään kuuluu pihajärjestelyjen esittäminen pääpiirteissään. Erityistä huomiota on kiinnitettävä pihatilojen liittymiseen jalkakäytävän reunaan niillä kohdin, missä rakennus ei ole kiinni jalkakäytävän reunassa.

#### Päiväkoti

Tontin 45586 itäosan rakennusosalalle suunnitellaan noin 400 m<sup>2</sup> kahden ryhmän (max 42 hoitopaikkaa) ns. kivijalka- eli korttelipäiväkoti, joka voidaan päivähoiton tarpeen vähennyttyä (10-20 vuoden päästä) muuttaa esim. asunnoiksi tai liiketilaksi. Päiväkoti tarvitsee tontilla oman aidatun 400-600 m<sup>2</sup>:n suuruisen leikkipihan tilojen välittömään läheisyyteen tontin itäosaan.

### **3.3 Kerrostalon kehittäminen**

Kilpailun yhtenä tavoitteena on kerrostalon kehittäminen. Tältä osin tontilla 45585/1 on terassiasuntoja koskeva kaavamääräys. Näihin kerrostaloihin toivotaan suunnittelua, joka häivyttäisi kerrostalo- ja pientaloasumisen välistä eroa ja toisi kerrostaloasumiseen omakotitalomaisia piirteitä. Erityisesti tässä paikassa, jossa liikenteen melu estää asuntojen päähuonetilojen avaamista länteen, on suojan puolelle avautuvilla ulkotiloilla ja näkymillä suuri merkitys. Terassitaloratkaisun määrittämisellä jo kaavaluonnosvaiheessa on pyritty varmistamaan asunnon yksityisen reviiirin kasvattaminen asunnon ulkopuolelle. Kilpailija voi halutessaan esittää myös uudenlaisia ratkaisuja terassiasumisen sijaan tai ohella, mikäli kuitenkin kaavaluonnoksen henki suurten yksityisten ulkotilojen osalta toteutuu. Kaavaluonnoksessa tavoitteena on ollut kompensoida pientä piha-alueita ja tontin meluolosuhteita suurilla asuntokohtaisilla ulkotiloilla.

Lisäksi voidaan pohtia asuntokohtaisten varastojen sijoittumista asunnon yhteyteen. Samalla tulee muistaa, että kerrostalon yhteistilat ovat myös reservi, joilla asumisen laadukkuutta ja mukavuutta säädellään.

Asuinrakennusten muuntojoustavuutta tulisi lisätä sellaisilla rakenteellisilla ratkaisuilla, jotka sallivat kevyet väliseinät.

### **3.4 Kustannus- ja tehokkuustavoitteet**

Suunnittelussa tulee lähtökohtana olla paikan ominaisuudet ja asemakaavan muutosluonnos.

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

---

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

Rakennukset tulee suunnitella elinkaarikustannuksiltaan edullisiksi ja investointikustannuksiltaan toteutuskelpoisiksi. Ratkaisussa tulee hyödyntää rakennusosien ja tilojen toistoa ja minimoida kylmien ja lämpimien tilojen väliset rajapinnat sekä ulkovaipan nurkat. Detalji-suunnittelussa tulee pyrkiä helppouteen niin rakennettavuuden kuin huollon ja ylläpidonkin osalta. Kaksikerroksisia tiloja tulee välttää, erityisesti vuokraohteessa.

Rakennukset tulee suunnitella ja toteuttaa perinteisiä, hyväksi koettuja rakentamismenettelyjä noudattaen siten, että ratkaisussa painottuvat rakennusten elinkaarikustannusten kannalta järkevät valinnat ja rakennusosien ylläpito- ja huoltotoimenpiteiden edellyttämät vaatimukset. Rakennusmateriaalien valinnassa ja rakenneratkaisuissa sekä ulkoalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon kiinteistöjen kunnossapitönäkökohdat.

Asemakaavaluonnos edellyttää tontilla 45585/ 1 terassitalorakentamista. Kustannustehokkuuden vuoksi terassitalotavoite voidaan täyttää suunnittelemalla erityisen suuret parvekkeet, asuntokohtaiset pihat ensimmäiseen kerrokseen ja mikäli pihan puolella olevat rakennusmassat suunnitellaan Kehä I:een rajautuvaa rakennusmassaa matalampina, voidaan niitten kattotasoja käyttää kattoterasseina. Suurten parvekkeiden sijoittelussa tulee ottaa huomioon, että niiden alapuolisia asuntoja varjostava vaikutus on mahdollisimman pieni.

Tehokkuustavoitteet on annettu rakennuttajan tilaohjelmissa.

### **3.5 Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet**

Ehdotusten laatu-arvostelussa tullaan kiinnittämään huomiota seuraaviin 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

- kerrostalo- ja pientaloasunnon lähentäminen, sisä- ja ulkotilojen yhteys.

#### Asuntojen tilallinen ja toiminnallinen laatu

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

#### Ratkaisun rakennetekniset ominaisuudet

#### Kustannusten ja laadun tasapaino

Ehdotussuunnitelman tulee olla toteutuskustannuksiltaan riittävän edullinen tullakseen valituksi jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kilpailun arviointiryhmä antaa tarvittaessa ensimmäiselle sijalle asetettavan kilpailuehdotuksen kehittämisohjeet.

---



## 4. KILPAILUN RATKAISEMINEN

### 4.1 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 määrätyistä kohdista 1:500 ja aluejulkisivu etelään 1:500  
Olemassa 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). Talotekniset varaukset on esitettävä.
8. Leikkaukset ja väritetyt tyypilliset julkisivut 1:200 päämateriaalimerkinnöin
9. Julkisivuote 1:50. Piirustuksesta on käytävä selville ratkaisussa esitetyt pintamateriaalit ja värit
10. Ulkoperspektiivikuvia min. 2 kpl, joista ainakin yksi on katunäkymä tonttikadulta
11. Aksonometria tai 3D-mallinnos koko kilpailualueesta

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 sekä kaikki asiakirjat sähköisessä muodossa (pdf-tiedostoina) nimimerkillä merkitylle cd-levylle tallennettuna kohdan 4.2. mukaisesti.

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 laajuuslaskelmalomakkeella.
14. Lyhyt rakennustapaselostus. Tiedot tulee esittää riittäväällä tarkkuudella laadun arvioimiseksi.
15. Nimimerkkikuori kohdan 4.2. mukaisesti
16. Suunnittelutarjouslomake kohdan 4.2. mukaisesti

### Suunnittelutarjous

Suunnittelutarjoukset tonttien 45585/1 ja 45586/1 suunnittelusta tulee antaa hallintamuodoittain, liitteenä olevalla tarjouslomakkeella. Tarjoushinnan tulee olla kiinteä arvonlisäverollinen hinta €/asm<sup>2</sup>. Lopullinen suunnittelun euromääräinen hinta määräytyy rakennuslupahakemuksen asutuspinta-alan mukaan. Suunnittelutarjousten tulee sisältää kaikki sopimusmallissa mainitut tehtävät ja velvoitteet.

Suunnittelutarjousten tulee olla voimassa kolme (3) 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 "Myllypuron 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 "Myllypuron SUTA", arkkitehtuurisuunnittelutarjous".

Tarjouskuoren tulee sisältää:

- tarjouslomake täytettynä
-

#### **4.3 Ehdotusten sisältö ja esitystapa**

Kaikki asiakirjat tulee varustaa merkinnällä "Myllypuron 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 sisäänjättö**

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

"Myllypuron SUTA"

sekä ehdotuksen nimimerkki.

---