

T O U K O R A N T A

TONTTI 23100/58

Asunto Oy Helsingin Lontoonkatu 7
Arkkitehtuurikutsukilpailu
11.8.2008 – 14.11.2008

KILPAILUOHJELMA

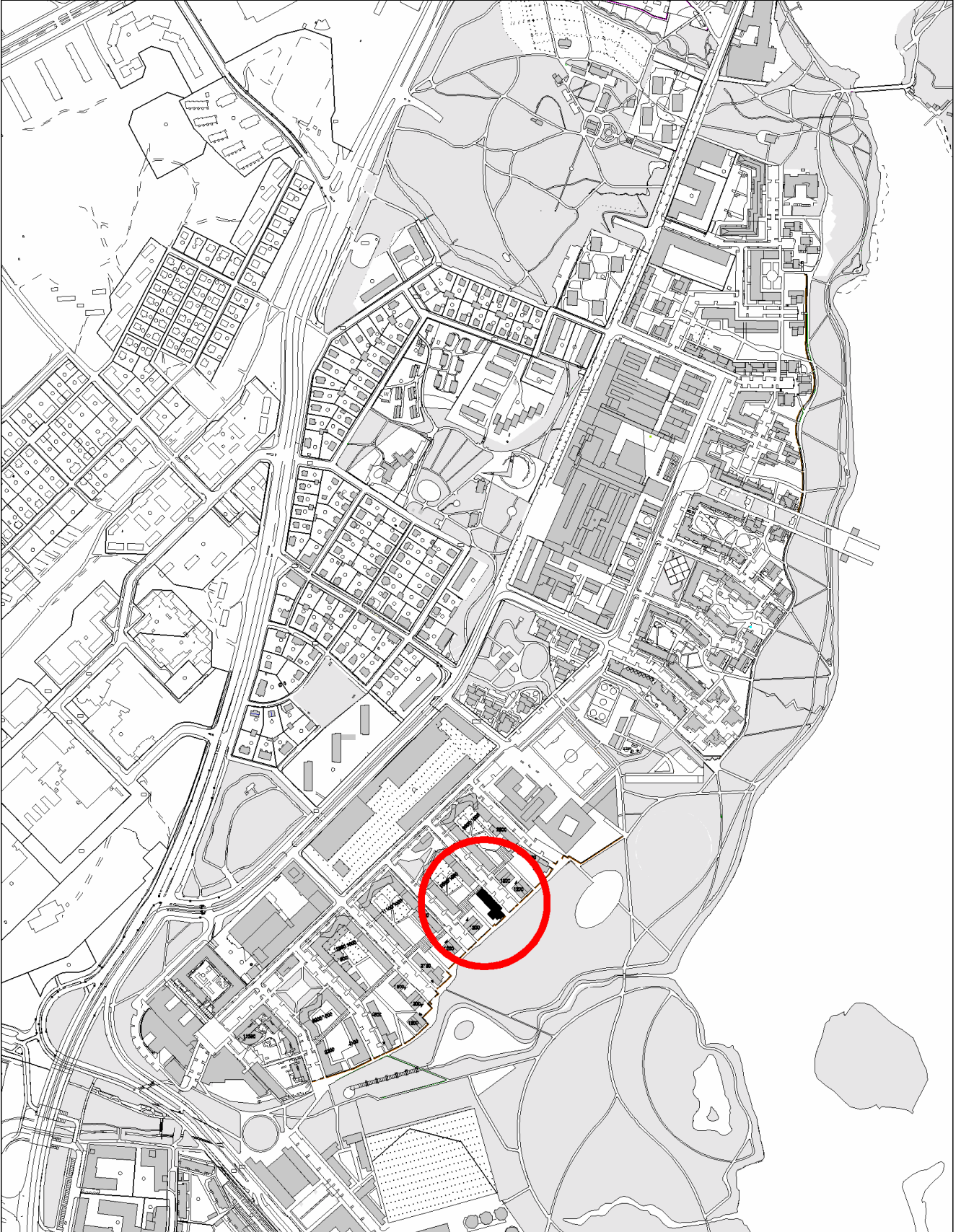
SATO-Rakennuttajat Oy
Helsingin kaupunki



Asunto Oy Helsingin Lontoonkatu 7
Toukoranta, tontti 23100/58
Arkkitehtuurikutsukilpailu

	Tontin 23100/58 sijaintikartta	4
	Toukoranta, tontinvarauskartta	
1.	KILPAILUKUTSU	5
1.1	Kilpailun järjestäjä, tarkoitus ja luonne	6
1.2	Hankkeen sisältö	6
1.3	Osanottajat	6
1.4	Palkkio	7
1.5	Palkintolautakunta	7
1.6	Kilpailuohjelman hyväksyminen	7
1.7	Kilpailuaika	7
2.	KILPAILUTEKNISET TIEDOT	8
2.1	Ohjelma-asiakirjat	8
2.2	Kilpailukysymykset ja lisäohjeet	8
2.3	Kilpailuehdotuksen taloudellisuuden arviointi kilpailuehdotusta laadittaessa	9
2.4	Kilpailun ratkaiseminen ja tuloksen julkistaminen	9
2.5	Jatkotoimenpiteet kilpailun jälkeen	9
2.6	Kilpailuehdotusten käyttöoikeus	10
2.7	Kilpailun säännöt	10
3.	SUUNNITTELUTEHTÄVÄ	10
3.1	Suunnittelun kohde	10
3.2	Suunnittelun lähtökohdat ja suunnitteluohjeet	11
3.2.1	Asemakaava ja rakennusoikeus	11
3.2.2	Rakennusoikeus ja tonttijako	11
3.2.3	Palveluyhtiö	11
3.2.4	Liittymät	11
3.2.5	Pysäköintijärjestelyt	11
3.2.6	Pihajärjestelyt	12
3.2.7	Yhteiskerhotilat	13
3.2.8	Viherhuoneet	13
3.2.9	Kaupunkikuva ja ympäristö	13
3.2.10	Taiteellinen yhteistyö	14
3.2.11	Huoneistojakauma ja asuntojen laatutavoitteet	15

3.2.12	Yhteistilat	15
3.3	Kustannus- ja tehokkuustavoitteet	17
3.4	Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet	17
4.	KILPAILUASIAKIRJOJEN LAADINTAOHJEET	18
4.1	Vaadittavat kilpailuasiakirjat	18
4.2	Kilpailusalaisuus	19
4.3	Kilpailuehdotusten sisäänjätö	19




Tontin 23100/58 sijaintikartta



TONTINVARAUSKARTTA

14 TONTIN NUMERO
1200 TONTIN KERROSALA

 KILPAILUALUE

 VUOKRA, VALT. LAIN.

 VUOKRA, VAPAAARAH.

 ASUMISOIKEUS

 OPISKELIJA TMS. ERITYISRYHMÄ

 OMISTUS, HITAS

 OMISTUS, 1/2 HITAS

 OMISTUS, YKSITYISELLÄ TONTILLA

 OMISTUS, KAUP. MYYMÄLLÄ TONTILLA

**Asunto Oy Helsingin Lontoonkatu 7
Toukoranta, tontti 23100/58**

Arkkitehtuurikutsukilpailu

1. KILPAILUKUTSU

1.1 Kilpailun järjestäjä, tarkoitus ja luonne

Kilpailun järjestää SATO-Rakennuttajat Oy yhteistyössä Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston kanssa.

Kilpailu on arkkitehtuurikutsukilpailu Toukorannan tontin 23100/58 ja As oy Helsingin Lontoonkatu 7:n suunnittelemiseksi ja arkkitehtisuunnittelijan valitsemiseksi. Kilpailu on salainen.

Kilpailun tarkoituksena on löytää vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamiseksi korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen ratkaisu, jossa toiminnalliset, esteettiset sekä tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti.

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

1.2 Hankkeen sisältö

Kilpailun kohteena on Toukorannan tontti 23100/58. Kaupunginhallitus on varannut tontin SATO Oyj:lle.

SATO-Rakennuttajat Oy rakennuttaa tontille 23100/58 vapaarahoitteisen vuokra-asuntoyhtiön. Tontin kerrosala on 3 550 k-m². Kerrosalan laskemisperiaatteet on selostettu kohdassa 3.2.

1.3 Osanottajat

Kilpailuun kutsutaan seuraavat arkkitehtitoimistot:

- Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy
- Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy
- Arkkitehtitoimisto Ulpu Tiuri Oy
- Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy

1.4 Palkkio

Kullekin kilpailuun osallistuneelle ja hyväksytyyn kilpailuehdotuksen jättäneelle arkkitehtitoimistolle maksetaan vain yhdestä ehdotuksesta palkkiona 11 000 € (+alv 22 %). Palkkio maksetaan kilpailun ratkettua ja se lasketaan osaksi jatkotyön saaneen kokonaissuunnittelupalkkiota. Palkkio maksetaan Suomen Arkkitehtiiliiton kautta ja siitä pidetään 10 % palkintolautakuntaan kuuluvan kilpailijoiden nimeämän edustajan palkkiota ja muita kuluja varten.

1.5 Palkintolautakunta

Kilpailuehdotusten arvioinnin suorittaa palkintolautakunta, johon kuuluvat:

Mika Saariketo, SATO-Rakennuttajat Oy
Kati Valtonen, SATO-Rakennuttajat Oy

Niina Puumalainen, projektinjohtaja, talous- ja suunnittelukeskus
Mikael Sundman, projektipäällikkö, kaupunkisuunnitteluvirasto
Tuomas Kivelä, tonttiasiamies, kiinteistövirasto

Eeva Kilpiö, arkkitehti SAFA (kilpailijoiden valitsema)

Palkintolautakunnan sihteerinä toimii arkkitehti Ulla Kuitunen kaupunkisuunnitteluvirastosta.

Palkintolautakunnan asiantuntijoina toimivat TaT Tuula Isohanni, sekä Kaarle Klemola (rakennuskustannukset). Palkintolautakunta voi käyttää tarvittaessa muitakin asiantuntijoita.

1.6 Kilpailuohjelman hyväksyminen

Kilpailun järjestäjä, palkintolautakunta ja Suomen Arkkitehtiiliiton edustajat ovat hyväksyneet tämän kilpailuohjelman.

1.7 Kilpailuaika

Kilpailu alkaa 11.8.2008 ja kilpailuaika päättyy 14.11.2008. Kilpailu pyritään ratkaisemaan mahdollisimman pian sisäänjätön jälkeen.

2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT

2.1 Ohjelma-asiakirjat

1	<i>p e</i>	Kilpailuohjelma (tämä asiakirja)
2	<i>p e</i>	Asemakaava 11492, 1:1000
3	<i>p e</i>	Asemakaavan havainnekuva (pohjakuva liittyminen ympäristöön –asiakirjalle)
4	<i>e</i>	Pohjakartta suunnittelualueesta
5	<i>e</i>	Lontoonkadun katupiirustukset
6	<i>p</i>	Arabianranta, lähiympäristön suunnitteluohje ja rakentamistapamääräykset
7	<i>p</i>	As oy Helsingin Lontoonkatu 7, Tilaohjelma
8	<i>p</i>	Suunnitteluohjeet talonrakentamista varten
9	<i>p</i>	Arabianrannan asuntonttien varausehdot
10	<i>p</i>	Toukorannan asuinkortteleiden taiteellinen lähiympäristösuunnitelma
11	<i>p</i>	Arabianrannan asuinkiinteistöjen automaation ja tietoverkon suunnitteluohje
11	<i>e</i>	Ilmakuvia suunnittelualueelta, 2 kpl
12	<i>e</i>	laajuuslaskelmalomake (toimitetaan kilpailijoille myöhemmin)
13	<i>p</i>	luonnoksia naapurista, tontti 23100/57 (*)

p = toimitetaan paperimuodossa

e = toimitetaan CD-levyllä sähköisessä muodossa

*) Luonnokset on tehty eri tontille. Jatkosuunnittelussa sitä parhaillaan sovitetaan tontille 23100/57.

Muut naapurit: tonttien 23100/61 ja 66 arkkitehtikilpailu on vielä käynnissä – kilpailu ratkeaa alkusyksyn 2008 aikana. Muista naapureista ei ole vielä suunnitelmia.

2.2 Kilpailukysymykset

Kilpailijoilla on mahdollisuus tehdä palkintolautakunnalle kysymyksiä nimimerkillä varustettuna viimeistään 12.10.2008 mennessä. Kysymykset ja vastaukset lähetetään viipymättä kaikille kilpailijoille.

Kysymykset lähetetään sähköpostitse osoitteella:

ulla.kuitunen@hel.fi

2.3 Kilpailuehdotuksen taloudellisuuden arviointi kilpailuehdotusta laadittaessa

Kilpailijoilla on mahdollisuus neuvotella kilpailun kuluessa rakennuskustannusasiantuntijan kanssa (ks. kohta 3.3). Palkintolautakunnan kustannusasiantuntijana toimii:

Kawerak Oy
Kaarle Klemola
Eurantie 12
00550 Helsinki

p. 040 717 5365
kaarle.klemola@kawerak.fi

Asiantuntijalla on vaitiolovelvollisuus. Kilpailijoiden tulee huomioida kustannusasiantuntijan aikataulu. Rakennusosa-arvion laadintaa varten tulee varata noin viikko aikaa. Konsultoinnin on tapahduttava viimeistään 13.10.2008.

2.4 Kilpailun ratkaiseminen ja tuloksen julkistaminen

Palkintolautakunta pyrkii arvostelevaan kilpailuehdotukset mahdollisimman pian kilpailuasiakirjojen sisäänjätöstä.

Kilpailu ratkaistaan kohdassa 3.4 esitettyjen arvosteluperusteiden mukaisesti. Kilpailun tulokset julkistetaan erillisessä tilaisuudessa, johon kilpailijat kutsutaan. Kilpailuehdotukset ja arvostelupöytäkirja ovat nähtävissä tilaisuudessa.

Kilpailun tulos julkaistaan Arkkitehti uutisissa ja SAFA:n verkkosivuilla (www.safa.fi).

2.5 Jatkoimenpiteet kilpailun jälkeen

Kilpailun pohjalta valitaan ensisijaisesti tontin 23100/58 arkkitehtisuunnittelija.

Suunnittelutyö pyritään käynnistämään välittömästi suunnittelijoiden valitsemisen jälkeen. Tarkoituksena on käynnistää rakennustyöt vuoden 2009 loppuun mennessä.

Suunnittelusopimukset tehdään normaalien suunnittelusopimusmallien mukaisesti, rakennuttajan ja suunnittelijoiden välisten neuvottelujen pohjalta. Arkkitehti tulee toimimaan maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana pääsuunnittelijana. Suunnitteluun kuuluu ja suunnittelupalkkioon sisältyy myös 3000 euron arvoisen pienoismallin tekeminen / teettäminen (mittakaava 1:400).

2.6 Kilpailuehdotusten käyttöoikeus

Kilpailuehdotukset jäävät kilpailun järjestäjien omaisuudeksi eikä niitä palauteta. Suunnitelmien tekijänoikeus säilyy ehdotuksen tekijällä.

2.7 Kilpailun säännöt

Kilpailussa noudatetaan Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjä.

3. SUUNNITTELU TEHTÄVÄ

3.1 Suunnittelun kohde

Arabianranta

Kilpailualue sijaitsee Toukolassa Arabianrannan asuinalueella, jolle rakennetaan vuosina 2000 - 2012 asunnot yhteensä noin 7 000 asukkaalle sekä noin 135 000 k-m² työpaikkoja ja julkisia palveluja.

Kilpailualue

Kilpailualueena on Toukorannan tontti 23100/58. Se on asemakaavassa varattu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) osana Arabianrannalle ominaista suurkorttelia. Tontti 23100/59 on yhteispihatontti (AH) sen yhteyteen rakennettavien asuinkerrostalojen (tontit 54, 57 ja 58) asukkaille. Tontilla ei tule olemaan omaa pihaa etuistutusalueita lukuun ottamatta.

Korttelialueen reunoille sijoituvien rakennusalojen pyritään muodostamaan suoja- ja rantapuistoon ja Vanhankaupunginselälle avautuva pihapiiri. Pihaa rajaavat 5-6-kerroksiset rakennusosat. Korttelin kaakkoisnurkassa on kaukomaisemassa näkyvä korkea tornimainen asuinrakennus, jonka katon tulee olla vähintään 28 metriä maanpinnan yläpuolella.

3.2 Suunnittelun lähtökohdat ja suunnitteluohjeet

3.2.1 Asemakaava ja rakennusoikeus

Tontin 23100/58 asemakaava 11492 on saanut lainvoiman 27.10.2006. Asemakaava on rakentamisen sisällön ja tavoitteellisten ympäristöominaisuuksiensa osalta kilpailijoita sitova.

Tontin asemakaavan mukainen kerrosala on 3 550 k-m². Katujulkisivun ollessa pääasiassa paikalla muurattua savitiiltä saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa 4 % rakennusoikeudesta. Kerrosalaan laskettavis-

ta tiloista on asemakaavassa annettu yksityiskohtaisia ohjeita.

3.2.2 Rakennusoikeus ja tonttijako

Kerrosalaan ei lueta pohjakerroksen tiloja asuntoja ja liiketiloihin lukuun ottamatta. Asemakaavamääräysten mukaisesti rakennusoikeuteen ei lasketa

- ullakkosaunoja yhteiskäyttötiloihin
- porrashuoneiden 15 m² ylittävää osaa
- luhtikäytäviä

Rakennusoikeudesta voi poiketa vähäisessä määrin tarkoituksenmukaisen ratkaisun aikaansaamiseksi. Rakennusoikeutta ei kuitenkaan saa ylittää 2 % enempää.

3.2.3 Palveluyhtiö

Alueelle on perustettu palveluyhtiö (Arabian Palvelu Oy), jonka osakkaaksi tonttien vuokramiehet sitoutuvat liittymään.

Palveluyhtiön toimialaan kuuluvat:

- tietoliikenneverkon rakennuttaminen ja hallinta
- yhteispiha-alueiden rakennuttaminen
- pysäköintipaikkojen rakennuttaminen ja hallinta
- yhteiskerhotilojen rakennuttaminen ja hallinta
- huoltopalvelujen tarjoaminen.

Edellä mainittujen rakennuttamistehtävien hoitamisesta palveluyhtiö perii asuntojen omakustannushintaisen maksun 94,19 €/k-m² (asemakaavan mukainen asuntokerrosala). Liittymismaksun suuruus on sidottu rakennuskustannusindeksiin 4/2000. Maksuun sisältyvät edellä mainitut toimenpiteet.

3.2.4 Liittymät

Rakennuskohteet liitetään Helsingin kaupungin vesi- ja viemäriverkostoihin, Helsingin Energian kaukolämpö- ja sähköverkkoon, puhelinverkkoon ja paikalliseen tietoliikenneverkkoon sekä kaasuverkkoon. Palveluyhtiön liittymismaksuun sisältyvät tietoliikenneverkon kaikkien johtojen asennukset aluejakamosta kiinteistöön.

3.2.5 Pysäköintijärjestelyt

Tontilla 23100/58 asemakaavan autopaikkanormi on 1 ap / 140 m² asuntokerrosalaa. Autopaikat (26 kpl) sijoittuvat viereiselle LPA-tontille Lontoonkadulle.

Tämän alueen suunnittelu ei sisälly kilpailutehtävään.

Arabianrannan pysäköinti järjestetään keskitetysti LPA-korttelialueilla, jotka palveluyhtiö rakennuttaa. Kaupunki vuokraa pysäköintitontit palveluyhtiölle. Pysäköintipaikka ja käyttävän tontin haltija on velvollinen liittymään yhtiöön ja pysäköintisopimukseen. Mikäli tontin haltija vaihtuu, on palveluyhtiön osakkeet siirrettävä mukana.

Autopaikkojen rakentamisen rahoitus sisältyy palveluyhtiön liittymismaksuun. Palveluyhtiö vuokraa autopaikat asuntoyhtiöille. Autopaikoista perittävä vuokra vastaa tonttien hoito- ja vuokrakuluja. Asuntoyhtiöt vuokraavat autopaikat edelleen niiden käyttäjille.

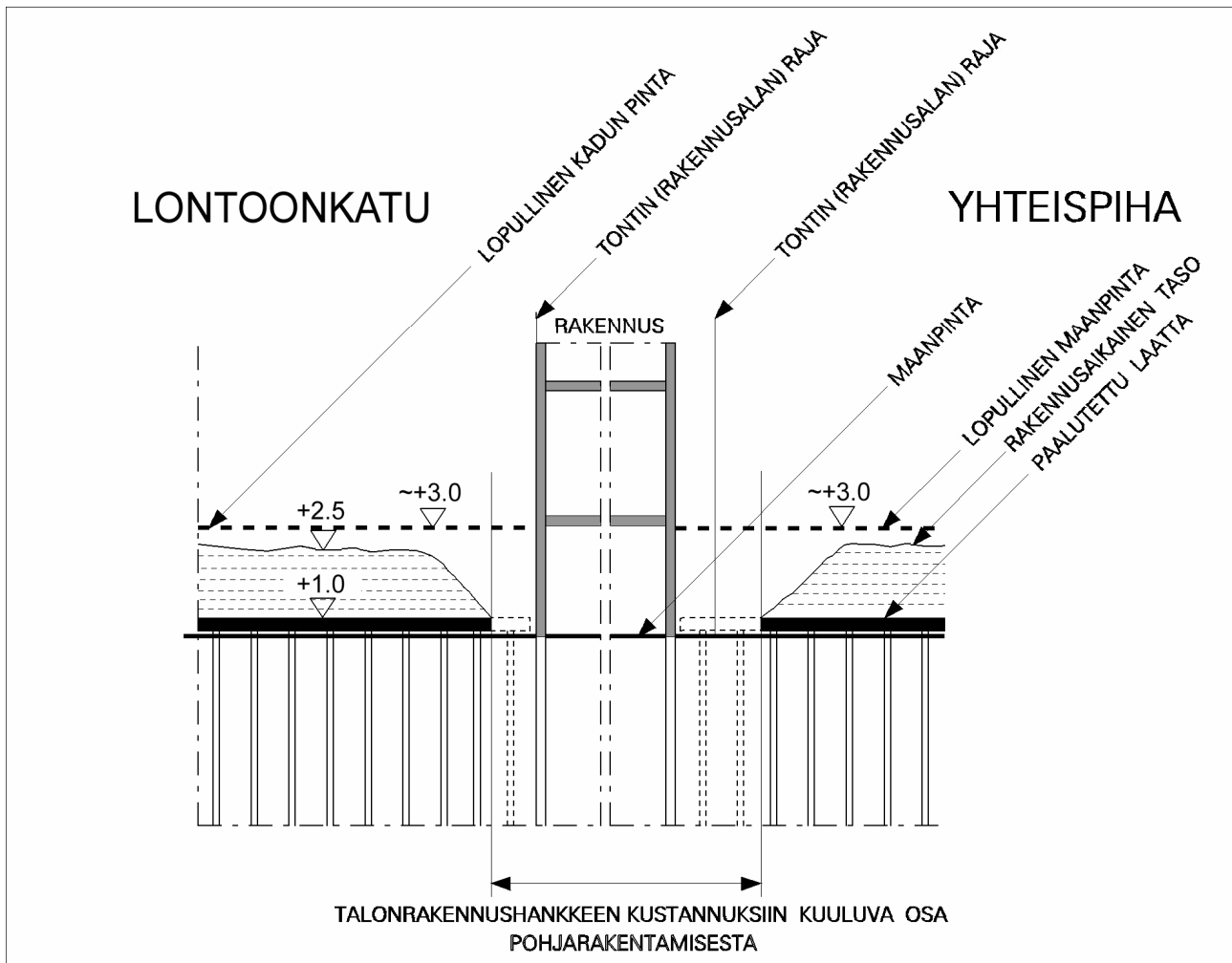
3.2.6 Pihajärjestelyt

Tontin 23100/58 varsinainen piha sijoittuu nykyisen asemakaavan mukaisesta asukkaiden ulko-oleskelua ja leikkipaikkoja varten varattavasta tontin osasta (la-merkintä) muodostettavalle yhteispihatontille (AH). Yhteispiha tul-laan suunnitteluttamaan ja rakennuttamaan palveluyhtiön toimesta. Yhteispihan suunnittelussa otetaan huomioon myös muiden pihan ympärillä olevien tonttien tarpeet. Tontti osallistuu yhteispihan rakentamiskustannuksiin, jotka sisältyvät palveluyhtiön liittymismaksuun.

Yhteispihan suunnittelu ei sisälly kilpailutehtävään. Pihan rakennuttamisesta vastaa alueen palveluyhtiö, Arabian Palvelu Oy.

Yhteispihan alusrakenteiden toteuttamisesta asemakaavan rakennusalojen ulkopuolella huolehtii kaupunki, joka rakentaa perustukset (tasolle noin +1.0) ja sen päälle tulevan puhtaan maakerroksen (1,5 m) yhden metrin päähän rakennusalan rajasta. Siten katualueet, LPA-alueet ja yhteispiha-alue ovat rakennustyömaan aikana samalla korkeustasolla (noin +2.5).

Talonrakennushankkeen kustannuksiin kuuluu pihan alusrakenteiden rakentaminen rakennusalan sisäpuolella sekä maanpinnan korotus tasolta +2.5 lähtien pihan suunnitellulle korkeustasolle ja tämän alueen pintakerrosten rakentaminen pintavesien johdotuksineen, kalusteineen, istutuksineen jne. Maanpinnan korkeusasemat ja kustannusvastuurajat ilmenevät alla olevasta piirustuksesta. Pohjarakentamisen tekniset suunnitteluohjeet ilmenevät ohjelman liiteasiakirjasta 8, jota kilpailukohteen suunnittelussa käytetään soveltaen.



Periaatepiirros pohjarakenteista tontin 23100/58 ympäristössä.

3.2.7 Yhteiskerhotilat

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

3.2.8 Viherhuoneet

Asemakaavan mahdollistamia viherhuoneita ei sisällytetä suunnitelmaan vaan ne korvataan korkeatasoisilla parvekkeilla.

3.2.9 Kaupunkikuva ja ympäristö

Rakennusten ja pihojen sekä katu- ja pysäköintialueiden suunnittelua ja toteutusta varten on Arabianrannan alueelle laadittu lähiympäristön suunnitteluohje ja rakenta-

mistapamääräykset (liite 6). Nämä selventävät ja täydentävät niitä periaatteita, joita alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa asemakaavan lisäksi noudatetaan. Ohje on tehty Arabianrantaan varten, mutta sitä sovelletaan myös Toukorannassa. Kaupunkikuvalliset tavoitteet määrittyvät toisaalta rakennuksen kaupunkirakenteellisesta asemasta, toisaalta sen luomista puitteista asuinlähiympäristölle ja liittymisestä Arabianrannan asuinalueeseen.

Rakennuksen katujulkisivun tulee olla paikalla rakennettu ja tiilipintainen. Punatiilen rinnalla tulee käyttää jotain "keventävää" pintakäsittelytapaa tai julkisivumateriaalia. Pihanpuoleinen julkisivu voi olla rapattu tai elementtirakenne.

Lontoonkadun julkisivua on käsiteltävä kurinalaisesti vaihtelevan korttelijulkisivun osana siten, että vältetään jäsennöimätön vaikutelma. Julkisivujen yleisilmeen ja yksityiskohtien suunnittelussa sovelletaan muutoin Arabianrannan lähiympäristön suunnitteluohjetta (liite 6).

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 rakentamismenetelmiä noudattaen siten, että ratkaisuissa painottuvat rakennusten elinkaarikustannusten kannalta järkevät valinnat sekä rakennusosien ylläpito- ja huoltotoimenpiteiden edellyttämät vaatimukset. Rakennusmateriaalien valinnassa ja rakenneratkaisuissa, samoin ulkoalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon esteettisten näkökohtien ohella myös kiinteistön kunnossapitönäkökohdat.

3.2.10 Taiteellinen yhteistyö

Kiinteistölautakunnan hyväksymien tontinvarausehtojen (liite 9) mukaisesti varataan 1 – 2 % rakennusinvestoinneista taiteelliseen yhteistyöhön. Tästä investoinnista vähintään 1 % tulee osoittaa yhteispihan taiteelliseen yhteistyöhön, joka toteutetaan palveluyhtiön toimesta yhteistyössä rakennuttajan kanssa.

Viestittäen positiivisesta elämönhallinnasta taideprojektit asuinympäristössä vaikuttavat lopulta koko alueen tunnelmaan. Alue erottuu muista uusista asuinalueista ja saa lisäarvoa. Arabianrannan taiteellinen koordinaattori on koonnut kymmeniä nimiä sisältävän ja jatkuvasti kasvavan kokoelman nuoria taiteentekijöitä ja työryhmiä, uusia innovatiivisia tuotteita ja lahjakkaita taiteilijoita, jotka kaik-

ki ovat käytettävissä mahdollisia projekteja varten. Suunnittelijat ovat toistaiseksi valinneet yhteistyökumppaninsa parhaaksi katsomallaan tavalla.

Yhteispiha on kilpailualueen ulkopuolella ja siten kilpailuehdotukseen ei liitetä ehdotusta yhteispihan taiteellisesti yhteistyöstä.

3.2.11 Huoneistojakauma ja asuntojen laatutavoitteet

Tavoitteelliset huoneistokoot ilmenevät kilpailuohjelman liitteenä olevasta tavoitteellisesta tilaohjelmasta (liite 7). Yhteistilojen mitoituksen tulee olla kaavan mukainen.

Asuntojen osuus pyritään maksimoimaan siten, että asumiseen huonommin sopivat paikat pohjakerroksessa käytetään muina tiloina.

Kilpailijoilta odotetaan eläytyvää paneutumista asunosuunnitteluun. Suunnittelussa kiinnitetään huomiota tilojen kalustettavuuteen, muunneltavuuteen ja monikäyttöisyyteen siten, että ne soveltuvat asukkaiden muuttuviin tarpeisiin. Asuntojen monikäyttöisyyden toteutumista voidaan esittää mm. asuntojen yhdistämis- ja jakamismahdollisuudella. Valoisuus, väljyyden tuntu ja pitkät näkymät ovat tärkeistä hyvän asunnon ominaisuuksia. Asunnossa tulisi olla aistittavissa myös tietty yksilöllisyys ja omaleimaisuus.

Tärkeitä suunnittelutavoitteita ovat myös häiriöttömyys sekä yksityisyyden eri asteiden muodostuminen. Eriyistä huomiota tulee kiinnittää asuntokohtaisten suunnitteluun.

3.2.12 Yhteistilat

Tässä ohjelmakohdassa esitetään yhteistilojen suunnittelun yleiset periaatteet. Tilojen ohjeellinen mitoitus on esitetty hankekohtaisessa tilaohjelmassa.

Saunatilat

Asemakaavan mukaisesti tontille on rakennettava ullakokerrokseen tai ylimpään kerrokseen monikäyttötila ja sauna. Tilaan on oltava kulkuyhteys jokaisesta porashuoneesta.

Pesulat

Tontille on rakennettava pesula.

Kerhotilat

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 sijoittaa asukkaiden itsensä järjestämiä palveluja. Kerhotiloihin tulee liittyä ulko-oleskelutila.

Tekniset tilat ja väestönsuojat

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

Taloteknisiä tavoitteita

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

Rakennus varustetaan porrashuonekohtaisella 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 asuntosauha sekä kerrostalossa irtaimiston, lastenvaunun ja ulkoiluvälineiden säilytystila, talopesula ja muut asukkaan käyttöön tarkoitetut tilat kiinteistössä. Uudet määräykset löytyvät ympäristöministeriön nettisivuilta: www.ymparisto.fi. Rakennusvalvontaviraston esteettö-

myystulkinnat löytyvät rakennusvalvontaviraston nettisivuilta: www.rakvv.hel.fi.

Ulkoiluvälinevarastot

Ulkoiluvälinevarastot tulee suunnitella porrashuonekohtaisiksi.

Jätetilat

Jätehuoneet sijoitetaan rakennuksen runkoon puolilämpiminä tiloina ja niiden tulee olla huollettavissa kadulta tai LPA-alueelta.

Ulkotilat ja liikenne

Liikuntaesteisten 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

Ratkaisun tulee olla tuotantoteknisesti yksinkertaisesti toteutettavissa ja siinä tulee pyrkiä toistuvuuteen ja valintoihin, jotka mahdollistavat työmaalla tehtävän työn vähentämisen esivalmistusastetta nostamalla.

Kohde tulee suunnitella perinteisiä, hyväksi koettuja rakentamismenettelyjä noudattaen. Rakennusmateriaalien valinnassa ja rakennusratkaisuissa tulee ottaa huomioon myös kiinteistön kunnossapitönäkökohdat.

Kilpailijoilla on mahdollisuus hyödyntää SATO:n taloudellista asiantuntemusta tarkistuttamalla kilpailuohjelman 2.3 kohdan mukaisella tavalla ehdotuksensa rakennuskustannukset palkintolautakunnan kustannusasiantuntijalla Kaarle Klemolalla. Suunnitteluratkaisun rakennuskustannukset (hankinta-arvo ilman tontti- ja liittymiskustannuksia) voivat olla enintään 2.800 €/asm².

Lopullisen suunnitelman tulee noudattaa kilpailuehdotusta. Tämän kilpailun palkintolautakunta arvioi tarvittaessa kilpailuehdotuksen kehittämistä kilpailun jälkeen.

3.4 Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet

Ehdotusten arvostelussa tullaan kiinnittämään huomiota toiminnallisten, esteettisten, teknisten ja taloudellisten vaatimusten tasapainoiseen ratkaisuun. Arvostelussa kiinnitetään erityistä huomiota seuraaviin tekijöihin:

- ratkaisun arkkitehtoninen kokonaisuus
- rakennuksen kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen liittyminen ympäristöön
- rakennuksen ulkoarkkitehtuurin ja -miljöön laatu, toimivuus ja kestävyys
- asuntojen viihtyisyys, toimivuus, kalustettavuus ja tilankäytön tehokkuus sekä asuntojen muuntojoustavuus ja yhdistämismahdollisuus
- yhteis- ja käytävätilojen viihtyisyys ja toimivuus sekä ratkaisujen taloudellisuus
- kokonaisuutena talon tilaratkaisujen yhteisöllisyyttä tukeva laatu
- ehdotuksen taloudellinen toteuttamiskelpoisuus, kustannusten ja laadun tasapaino
- ratkaisun kehityskelpoisuus

Ehdotussuunnitelman tulee täyttää annettu kustannuspuite tai sen tulee olla jatkokehittävissä siihen tullakseen valituksi jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kilpailun arviointiryhmä antaa tarvittaessa ensimmäiselle sijalle asetettavan kilpailuehdotuksen kehittämishjeet

4. KILPAILUASIAKIRJOJEN LAADINTAOHJEET

4.1 Vaadittavat kilpailuasiakirjat

Kilpailuasiakirjoissa tulee esittää kohteen luonnostasoiset suunnitelmat. Piirustukset on kiinnitettävä A1 -kokoisille (=594 x 840 mm) jäykille alustoille, joita ei saa päällystää muovilla. Kaikki asiakirjat on varustettava nimimerkillä ja planssit numeroitava.

1. **Asemapiirros, liittyminen ympäristöön 1:1000**, joka laaditaan ohjelman liiteasiakirjalle 3.
2. **Pohjapiirrokset toisistaan poikkeavista kerroksista 1:200**. Tilojen liittyminen yhteispihaan ja Lontoonkatuun tulee esittää ensimmäisen kerroksen pohjapiirroksen yhteydessä.
3. **Väritetyt julkisivut materiaalimerkinnöin 1:200**
4. **Tarpeelliset leikkaukset 1:200**
5. **Perspektiivikuvat** sekä pohjoisesta että etelästä
6. **Pinta-ala- ja tehokkuustiedot** annetulla lomakkeella
7. **Selostus**, joka sisältää rakennuksen arkkitehtonisen ratkaisun lisäksi rakenne- ja LVIS -tekniset ratkaisut.

8. **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.

Kilpailijalla on oikeus liittää ehdotukseensa myös muita, laadun arvoimisen kannalta tarpeelliseksi katsomiaan piirustuksia. Planssien kokonaismäärä on kuitenkin rajoitettu kuuteen (**max 6 kpl**).

4.2 **Kilpailusalaisuus**

Kilpailu on salainen ja jokainen asiakirja on varustettava nimimerkillä. Kilpailuasiakirjojen mukana on lähetettävä nimimerkillä varustettu suljettu, läpinäkymätön kirjekuori, jonka sisällä ovat ehdotuksen tekijä, yhteystiedot sekä avustajien nimet. Lisäksi on merkittävä kenellä on ehdotuksen tekijänoikeudet.

4.3 **Kilpailuehdotusten sisäänjätö**

Kilpailuasiakirjat on toimitettava viimeistään **14.11.2008 kello 16.00** Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston kirjaamoon osoitteeseen:

Kansakoulukatu 3, PL 2100, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI.

Lähetyksen päälle on merkittävä:

*” Asunto Oy Helsingin Lontoonkatu 7,
tontin 23100/58 suunnittelukilpailu”.*