

**TOUKORANTA  
TONTTI 23100/71**

**Asunto Oy Kotisaarenkatu**  
**Arkkitehtuurikutsukilpailu**  
**1.4.2009 – 12.6.2009**

---

**KILPILUOHJELMA**

**Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy**  
**Helsingin kaupunki**



**Asunto Oy Kotisaarenkatu  
Toukoranta, tontti 23100/71  
Arkkitehtuurikutsukilpailu**

	Tontin 23100/71 sijaintikartta	3
1.	<b>KILPAILUKUTSU</b>	5
1.1	Kilpailun järjestäjä, tarkoitus ja luonne	5
1.2	Hankkeen sisältö	5
1.3	Osanottajat	5
1.4	Palkkio	5
1.5	Arviointiryhmä	6
1.6	Kilpailuohjelman hyväksyminen	6
1.7	Kilpailuaika	6
2.	<b>KILPAILUTEKNISET TIEDOT</b>	6
2.1	Ohjelma-asiakirjat	6
2.2	Kilpailukysymykset ja lisäohjeet	7
2.3	Kilpailuehdotuksen taloudellisuuden arviointi kilpailuehdotusta laadittaessa	7
2.4	Kilpailun ratkaiseminen ja tuloksen julkistaminen	7
2.5	Jatkotoimenpiteet kilpailun jälkeen	7
2.6	Kilpailuehdotusten käyttöoikeus	7
2.7	Kilpailun säännöt	8
3.	<b>SUUNNITTELU TEHTÄVÄ</b>	8
3.1	Suunnittelun kohde	8
3.2	Suunnittelun lähtökohdat ja suunnitteluohjeet	8
	Asemakaava	8
	Rakennusoikeus ja tonttijako	8
	Palveluyhtiö	9
	Liittymät	9
	Pysäköintijärjestelyt	9
	Pihajärjestelyt	9
	Yhteiskerhotilat	11
	Kaupunkikuva ja ympäristö	11
	Yhteispihan taiteellinen yhteistyö	11
	Huoneistojakauma ja asuntojen laatutavoitteet	12
	Yhteistilat	12
	Saunatilat	12

	Pesulat	12
	Kerhotilat	13
	Tekniset tilat ja väestönsuojat	13
	Taloteknisiä tavoitteita	13
	Ulkoiluvälinevarastot	13
	Jätetilat	13
	Esteettömyys	13
3.3	Kustannus- ja tehokkuustavoitteet	14
3.4	Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet	14
4.	KILPAILUASIAKIRJOJEN LAADINTAOHJEET	14
4.1	Vaadittavat kilpailuasiakirjat	14
4.2	Kilpailusalaisuus	15
4.3	Kilpailuehdotusten sisäänjätö	15



Tontin 23100/71 sijaintikartta

**Asunto Oy Helsingin Kotisaarenkatu  
Toukoranta, tontti 23100/71**

**Arkkitehtuurikutsukilpailu**

**1. KILPAILUKUTSU**

**1.1 Kilpailun järjestäjä, tarkoitus ja luonne**

Kilpailun järjestää Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy yhteistyössä Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston kanssa.

Kilpailu on arkkitehtuurikutsukilpailu Toukorannan tontin 23100/71 ja As oy Kotisaarenkatu suunnittelemiseksi ja arkkitehtisuunnittelijan valitsemiseksi. Kilpailu on salainen.

Kilpailun tarkoituksena on löytää vapaarahoitteisten omistusasuntojen 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 23100/71. Kaupunginhallitus on 16.2.2009 varannut tontin Asuntosäätiölle.

Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy rakennuttaa tontille 23100/71 vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa noudattaen hitas-1-ehtoja. Tontin kerrosala on 3 600 k-m<sup>2</sup>. Kerrosalan laskemisperiaatteet on selostettu kohdassa 3.2.

**1.3 Osanottajat**

Kilpailuun kutsutaan seuraavat neljä (4) arkkitehtitoimistoa:

- Arkkitehtitoimisto L-N Oy
- Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy
- Arkkitehtuuritoimisto Hirvonen-Huttunen
- Playa Arkkitehdit Oy

**1.4 Palkkio**

Kullekin kilpailuun osallistuneelle ja hyväksytyyn kilpailuehdotuksen jättäneelle arkkitehtitoimistolle maksetaan vain yhdestä ehdotuksesta palkkiona 12 000 € (+alv 22 %). Palkkio maksetaan kilpailun ratkettua ja se lasketaan osaksi jatkotyön saaneen kokonaissuunnittelupalkkiota. Palkkio maksetaan Suomen Arkkitehtiliiton kautta ja siitä pidätetään 10 % arviointiryhmään kuuluvan kilpailijoiden nimeämän arviointiryhmän edustajan palkkiota sekä muita Suomen Arkkitehtiliiton kuluja varten.

## 1.5 Arviointiryhmä

Kilpailuehdotusten arvioinnin suorittaa arviointiryhmä, johon kuuluvat:

Jorma Peltomäki, toimitusjohtaja, Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy  
Henrik Eriksson, projektipäällikkö, Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy

Niina Puumalainen, projektinjohtaja, talous- ja suunnittelukeskus  
Mikael Sundman, projektipäällikkö, kaupunkisuunnitteluvirasto  
Elina Karvo, kiinteistölakimies, kiinteistövirasto

Risto Huttunen, arkkitehti SAFA (kilpailijoiden valitsema)

Arviointiryhmän sihteerinä toimii arkkitehti Salla Hoppu kaupunkisuunnitteluvirastosta (p. 09 310 37240, salla.hoppu@hel.fi).

Arviointiryhmän asiantuntijoina toimivat TaT Tuula Isohanni, sekä Tuomo Heiskanen / Rapal Oy (rakennuskustannukset). Arviointiryhmä voi käyttää tarvittaessa muitakin asiantuntijoita.

## 1.6 Kilpailuohjelman hyväksyminen

Kilpailun järjestäjä, arviointiryhmä ja Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusihteerit ovat hyväksyneet tämän kilpailuohjelman.

## 1.7 Kilpailuaika

Kilpailuohjelma liiteasiakirjoineen postitetaan osallistujille 1.4.2009. Kilpailuaika päättyy 12.6.2009. Kilpailu pyritään ratkaisemaan elokuun 2009 loppuun mennessä.

## 2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT

### 2.1 Ohjelma-asiakirjat

1	p e	Kilpailuohjelma (tämä asiakirja)
2	p e	Asemakaava 11785, 1:1000
3	p e	Asemakaavan havainnekuva
4	e	Pohjakartta suunnittelualueesta
5	e	Kotisaarenkadun katupiirustukset
6	p	Arabianranta, lähiympäristön suunnitteluohje ja rakentamispamääräykset
7	p	Suunnitteluohjeet talonrakentamista varten.
8	p	Arabianrannan asuntonttien varausehdot
9	p	Toukorannan asuinkortteleiden taiteellinen lähiympäristösuunnitelma.
10	p	Arabianrannan asuinkiinteistöjen automaation ja tietoverkon suunnitteluohje
11	e	laajuuslaskelmalomake, ARA:n A-lomake
12	p	yhteispihan 10 suunnitelmat

p = toimitetaan paperimuodossa

e = toimitetaan CD-levyllä sähköisessä muodossa

## 2.2 Kilpailukysymykset

Kilpailijoilla on mahdollisuus tehdä palkintolautakunnalle kysymyksiä nimimerkillä varustettuna viimeistään 5.5.2008 mennessä. Kysymykset ja vastaukset lähetetään viipymättä kaikille kilpailijoille.

Kysymykset lähetetään sähköpostitse osoitteella:

salla.hoppu@hel.fi

## 2.3 Kilpailuehdotuksen taloudellisuuden arviointi kilpailuehdotusta laadittaessa

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

Tuomo Heiskanen / Rapal Oy

Yhteystiedot:

tuomo.heiskanen@rapal.fi / 0505846940

Asiantuntijalla on vaitiolovelvollisuus. Kilpailijoiden tulee huomioida kustannusasiantuntijan aikataulu. Rakennusosa-arvion laadintaa varten tulee varata noin viikko aikaa. Konsultoinnin on tapahduttava viimeistään 26.5.2009.

## 2.4 Kilpailun ratkaiseminen ja tuloksen julkistaminen

Arviointiryhmä pyrkii arvostelemaan 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](http://www.safa.fi)).

## 2.5 Jatkotoimenpiteet kilpailun jälkeen

Kilpailun pohjalta valitaan ensisijaisesti tontin 23100/71 arkkitehtisuunnittelija. Päätöksen suunnittelutoimeksiannosta tekee Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy. Tavoitteena on, että päätökset tehdään arviointiryhmän esityksen mukaan.

Suunnittelutyö pyritään käynnistämään välittömästi suunnittelijoiden valitsemisen jälkeen. Tavoitteena on käynnistää rakennustyöt keväällä 2010.

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 pienuosmallin tekeminen / teettäminen (mittakaava 1:400).

## 2.6 Kilpailuehdotusten käyttöoikeus

Kilpailuehdotukset jäävät kilpailun järjestäjien omaisuudeksi eikä niitä palauteta. Suunnitelmien tekijänoikeus säilyy ehdotuksen tekijällä. Kilpailun järjestäjällä ja toimeksiannon saaneilla suunnittelijoilla on oikeus käyttää muiden ehdotusten aiheita ja ajatuksia tekijänoikeuslain mukaan.

## 2.7 Kilpailun säännöt

Kilpailussa noudatetaan Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjä.

## 3. SUUNNITTELUTEHTÄVÄ

### 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-m<sup>2</sup> työpaikkoja ja julkisia palveluja.

#### Kilpailualue

Kilpailualueena on Toukorannan tontti 23100/71. Se on asemakaavassa varattu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) osana Arabianrannalle ominaista suurkorttelia. Tontille voi asemakaavan mukaan rakentaa 3 kpl nelikerroksisia 1 200 k-m<sup>2</sup> ko-koisia pistetaloja.

Tontti 23100/72 on yhteispihatontti (AH) sen yhteyteen rakennettavien asuinkerrostalojen asukkaille. Tontilla 23100/71 ei tule olemaan omaa pihaa etuistutusalueita ja sisäänkäyntitasoja lukuun ottamatta. Kilpailijoiden tulee esittää kaikille tontilla 23100/71 oleville alueille suunnitelma. Yhteispihaa ei suunnitella.

Korttelialueen reunoille sijoittuvien rakennusalojen pyritään muodostamaan suojainen, rantapuistoon ja Vanhankaupunginselälle avautuva pihapiiri. Pihaa rajaavat 4-6-kerroksiset rakennusosat. Korttelin kaakkoisnurkassa on kaukomaisemassa näkyvä korkea tornimainen asuinrakennus, jonka katon tulee olla vähintään 28 metriä maanpinnan yläpuolella.

Korttelin muut rakennukset ovat jo rakenteilla / rakennettu. **Kilpailijoille järjestetään aloitusseminaari ja opastettu tutustumiskäynti tontille maanantaina 20.4.2009 klo 9.00.** Kokoonumispaikka ilmoitetaan kilpailijoille myöhemmin.

### 3.2 Suunnittelun lähtökohdat ja suunnitteluohjeet

#### Asemakaava

Tontin 23100/71 asemakaava 11785 on saanut lainvoiman 5.12.2008. Asemakaava on rakentamisen sisällön ja tavoitteellisten ympäristöominaisuuksiensa osalta kilpailijoita sitova.

Tontin asemakaavan mukainen kerrosala on yhteensä 3 600 k-m<sup>2</sup>. Katujulkisivun ollessa pääasiassa paikalla muurattua savitiiltä saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa 4 % rakennusoikeudesta. Kerrosalaan laskettavista tiloista on asemakaavassa annettu yksityiskohtaisia ohjeita.

#### Rakennusoikeus ja tonttijako

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



- ullakkosaunoja yhteiskäyttötiloihin
- porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävää osaa
- luhtikäytäviä

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

### 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-m<sup>2</sup> (asemakaavan mukainen asuntokerrosala). Liittymismaksun suuruus on sidottu rakennuskustannusindeksiin 4/2000. Maksuun sisältyvät edellä mainitut toimenpiteet.

### Liittymät

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

### Pysäköintijärjestelyt

Tontilla 23100/71 asemakaavan autopaikkanormi on 1 ap / 140 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa. Autopaikat (27 kpl) sijoittuvat viereiselle LPA-tontille Kotisaarenkadulle. Tämän alueen suunnittelu ei sisälly kilpailutehtävään.

Arabianrannan pysäköinti järjestetään keskitetysti LPA-korttelialueilla, jotka palveluyhtiö rakennuttaa. Kaupunki vuokraa pysäköintitontit palveluyhtiölle. Pysäköintipaikkoja 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 vuokratuloja. Asuntoyhtiöt vuokraavat autopaikat edelleen niiden käyttäjille.

### Pihajärjestelyt

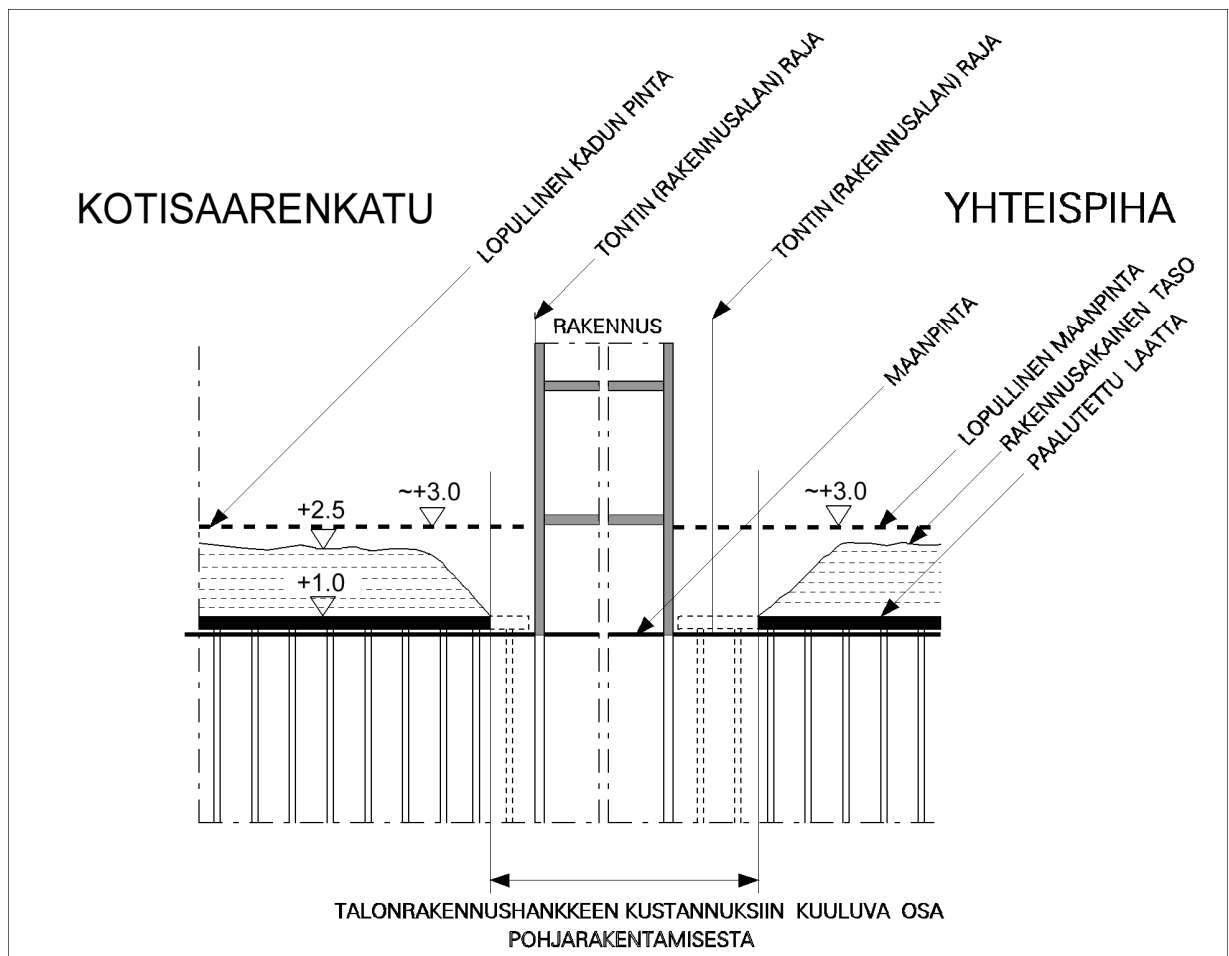
Tontin 23100/71 varsinainen piha sijoittuu nykyisen asemakaavan mukaisesta asukkaiden ulko-oleskelua ja leikkipaikkoja varten varattavasta tontin osasta muodostettavalle yhteispihatontille (AH). Yhteispiha tullaan suunniteltamaan ja rakennuttamaan palveluyhtiön toimesta. Yhteispihan suunnittelussa otetaan huomioon myös muiden

pihan ympärillä olevien tonttien tarpeet. Tontti osallistuu yhteispihan rakentamiskustannuksiin, jotka sisältyvät palveluyhtiön liittymismak-suun.

Yhteispiha on kilpailualueen ulkopuolella ja siten kilpailuehdotukseen ei liitetä ehdotusta yhteispihan taiteellisesta yhteistyöstä. 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 johdotukseen, kalusteineen, istutuksineen jne. Maanpinnan korkeusasemat ja kustannusvastuurajat ilmenevät alla olevasta piirustuksesta. Pohjarakentamisen tekniset suunnitteluohjeet ilmenevät ohjelman liiteasiakirjasta 7, jota kilpailukohteen suunnittelussa käytetään soveltaen.



Periaatepiirros pohjarakenteista tontin 23100/71 ympäristöstä.

## 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.

## Kaupunkikuva ja ympäristö

Rakennusten ja pihojen sekä katu- ja pysäköintialueiden suunnittelua ja toteutusta varten on Arabianrannan alueelle laadittu lähiympäristön suunnitteluohje ja rakentamistapamääräykset (liite 6). Nämä selventävät ja täydentävät niitä periaatteita, joita alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa asemakaavan lisäksi noudatetaan. Ohje on tehty Arabianrantaa varten, mutta sitä sovelletaan myös Toukorannassa. Kaupunkikuvalliset tavoitteet määräytyvät toisaalta rakennuksen kaupunkirakenteellisesta asemasta, toisaalta sen luomista puitteista asuinlähiympäristölle ja liittymisestä Arabianrannan asuinalueeseen.

Rakennuksen julkisivun tulee olla pääosin vaalea ja rakennusaineena tulee olla savitiili, metalli, lasi tai puu. Parvekkeita ei saa tukea maasta.

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 rakentamismenettelyjä 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.

## Yhteispihan taiteellinen yhteistyö

Kiinteistölautakunnan hyväksymien tontinvarausehtojen (liite 8) 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 elämänhallinnasta taideprojektit asuinympäristössä vaikuttavat lopulta koko alueen tunnelmaan. Alue erottuu muista uusista asuinalueista ja saa lisäarvoa. Taideprojekteja varten Arabianrannan taiteellinen koordinaattori on koonnut kymmeniä nimiä sisältävän ja jatkuvasti kasvavan kokoelman nuoria taiteentekijöitä ja työryhmiä, uusia innovatiivisia tuotteita ja lahjakkaita taiteilijoita.

Yhteispihan 10, jonka äärelle tontti 23100/71 sijoittuu, suunnittelijana on Maisemasuunnittelu Hemgård ja taiteilijana Emilia Weckman.

Pohjoispiha on jo suunniteltu – eteläpiha suunnitellaan kilpailun ratkaisun jälkeen. Yhteispihan pohjoisosan suunnitelma ja eteläosan luonnos ovat liitteenä kilpailuasiakirjoissa (liite 12).

### Huoneistojakauma ja asuntojen laatutavoitteet

Tavoitteelliset huoneistokoot taloittain:

- 1) Merenpuoleisen talon normaalikerros  
1kpl 5h+k+s n. 115m<sup>2</sup>  
2kpl 3-4h+k+s n. 80...95m<sup>2</sup>
- 2) Keskimmäisen talon normaalikerros  
1-2kpl 1h+kk n. 45m<sup>2</sup>, saunavaraus, jos mahdollista  
3-4 kpl 2h+kk/k+(s) n. 55m<sup>2</sup>...65m<sup>2</sup>  
Ylimmässä kerroksessa voi olla isompi asunto (tai asunnot), josta hyvät näkymät
- 3) Mantereenpuolisen talon normaalikerros  
1-2kpl 1h+kk n. 45m<sup>2</sup>  
3-4kpl 2h+kk/k n. 55m<sup>2</sup>...65m<sup>2</sup>

Asuntoja tulee olla yhteensä 38 – 42 kpl.

Asuntojen osuus pyritään maksimoimaan siten, että asumiseen huonommin sopivat paikat pohjakerroksessa käytetään muina tiloina. Yhteistilojen mitoituksen tulee olla kaavan mukainen.

Kilpailijoilta odotetaan eläytyvää paneutumista asuntosuunnitteluun. 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. Erityistä huomiota tulee kiinnittää asuntokohtaisten ulkotilojen suunnitteluun.

### Yhteistilat

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

### Saunatilat

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

### 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. Tonttikohdaiset kerhotilat voivat toimia harrastus- ja oleskelutiloina, ja niihin voi sijoittua asukkaiden itsensä järjestämiä palveluja. Kerhotiloihin tulee liittyä ulko-oleskelutila.

## Tekniset tilat ja väestönsuojat

Tekniset tilat käsittävät tarpeelliset lämmönjako-, sähköpääkeskus- ja puhelintalokamotilat. 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 talojakamoon. Huoneistosta varataan ovellinen tila (600x300, h=2100) ryhmäkeskusta ja huoneistojakamoa (yleiskaapelointi) varten.

Rakennus varustetaan porrashuonekohtaisella 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.

## Ulkoiluvälinevarastot

Ulkoiluvälinevarastot tulee suunnitella porrashuonekohtaisiksi.

## Jätetilat

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

## 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, lastenvaunujen ja ulkoi-  
 luvälineiden säilytystila, talopesula ja muut asukkaan käyttöön tarkoi-  
 tetut tilat kiinteistössä. Uudet määräykset löytyvät ympäristöministe-  
 riön nettisivuilta: [www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi). Rakennusvalvontaviraston es-  
 teettömyystulkinnat löytyvät rakennusvalvontaviraston nettisivuilta:  
[www.rakvv.hel.fi](http://www.rakvv.hel.fi).

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 rakentamisenmenettelyjä noudattaen. Rakennusmateriaalien valinnassa ja rakenneratkaisuissa tulee ottaa huomioon myös kiinteistön kunnossapitönäkökohdat. Kilpailijoiden edellytetään suunnittelevan kohteen asetetun tavoitehinnan mukaisesti – korkealaatuisesti mutta annettujen laatutavoitteiden kanssa ristiriidassa olevia kustannuksia välttämällä.

Lopullisen suunnitelman tulee noudattaa kilpailuehdotusta. Tämän kilpailun arviointiryhmä 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
- rakennusten kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen liittyminen ympäristöön
- rakennusten 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 talojen tilaratkaisujen yhteisöllisyyttä tukeva laatu
- ehdotuksen taloudellinen toteuttamiskelpoisuus, kustannusten ja laadun tasapaino
- ratkaisun kehityskelpoisuus
- ratkaisun energiatehokkuus

Kilpailun arviointiryhmä antaa tarvittaessa ensimmäiselle sijalle asetettavan kilpailuehdotuksen kehittämissuhteet

## 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 Kotisaarenkatuun tulee esittää ensimmäisen kerroksen pohjapiirroksen yhteydessä.  
Ainakin yksi kerros tai vaihtoehtoisesti yleisimmät asuntopohjat tulee esittää kalustettuina.
3. **Väritetyt julkisivut materiaalimerkinnöin 1:200**
4. **Tarpeelliset leikkaukset 1:200**
5. **Perspektiivikuvat** sekä koillisesta ja lounaasta
6. **Pinta-ala- ja tehokkuustiedot** annetulla ARA:n A-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, 300dpi) nimimerkillä merkitylle cd-levylle tallennettuna. Sähköisestä aineistosta on poistettava tiedostojen tekijä- ja tunnistetiedot.

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

9. **Suunnittelutarjous**, jossa tulee olla arkkitehtisuunnittelijan allekirjoitus.

Tarjoushinta on kiinteä arvonlisäverollinen hinta euroa/asm<sup>2</sup>. Lopullinen suunnittelun euromääräinen hinta määräytyy rakennuslupakuvien asunto-pinta-alan mukaan. Suunnittelutarjouksen tulee sisältää kaikki yleisessä sopimusmallissa mainitut tehtävät ja velvoitteet.

Tarjous jätetään suljetussa, läpinäkymättömässä tarjouskuoressa, joka varustetaan nimimerkillä ja tekstillä "Asunto Oy Kotisaarenkatu, ton-tin 23100/71 suunnittelukilpailu, tarjouskuori". Tarjouksen tulee olla voimassa vähintään neljä kuukautta ja se tulee toimittaa muiden kilpailuasiakirjojen yhteydessä.

### 4.2 Kilpailusalaisuus

Kilpailu on salainen ja jokainen asiakirja on varustettava nimimerkillä. Kilpailuasiakirjojen mukana on lähetettävä nimimerkillä varustettu suljettu, läpinäkymätön kir-

jekuori, jonka sisällä ovat ehdotuksen tekijä, yhteystiedot sekä avustajien nimet. Lisäksi on merkittävä kenellä on ehdotuksen tekijänoikeudet.

#### **4.3 Kilpailuehdotusten sisäänjätö**

Kilpailuasiakirjat on toimitettava viimeistään **perjantaina 12.6.2009 kello 15.00** Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston kirjaamoon osoitteeseen:

Kansakoulukatu 3, PL 2100, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI.

Lähetyksen päälle on merkittävä:

*"Asunto Oy Kotisaarenkatu,  
tontin 23100/71 suunnittelukilpailu".*