



**Alkuasunnot Oy**  
**JÄTKÄSAARI, Välimerenkatu**

tontit 20019/5  
Arkkitehtuurikutsukilpailu  
15.10.2009 - 26.1.2010

**KILPAILUOHJELMA**



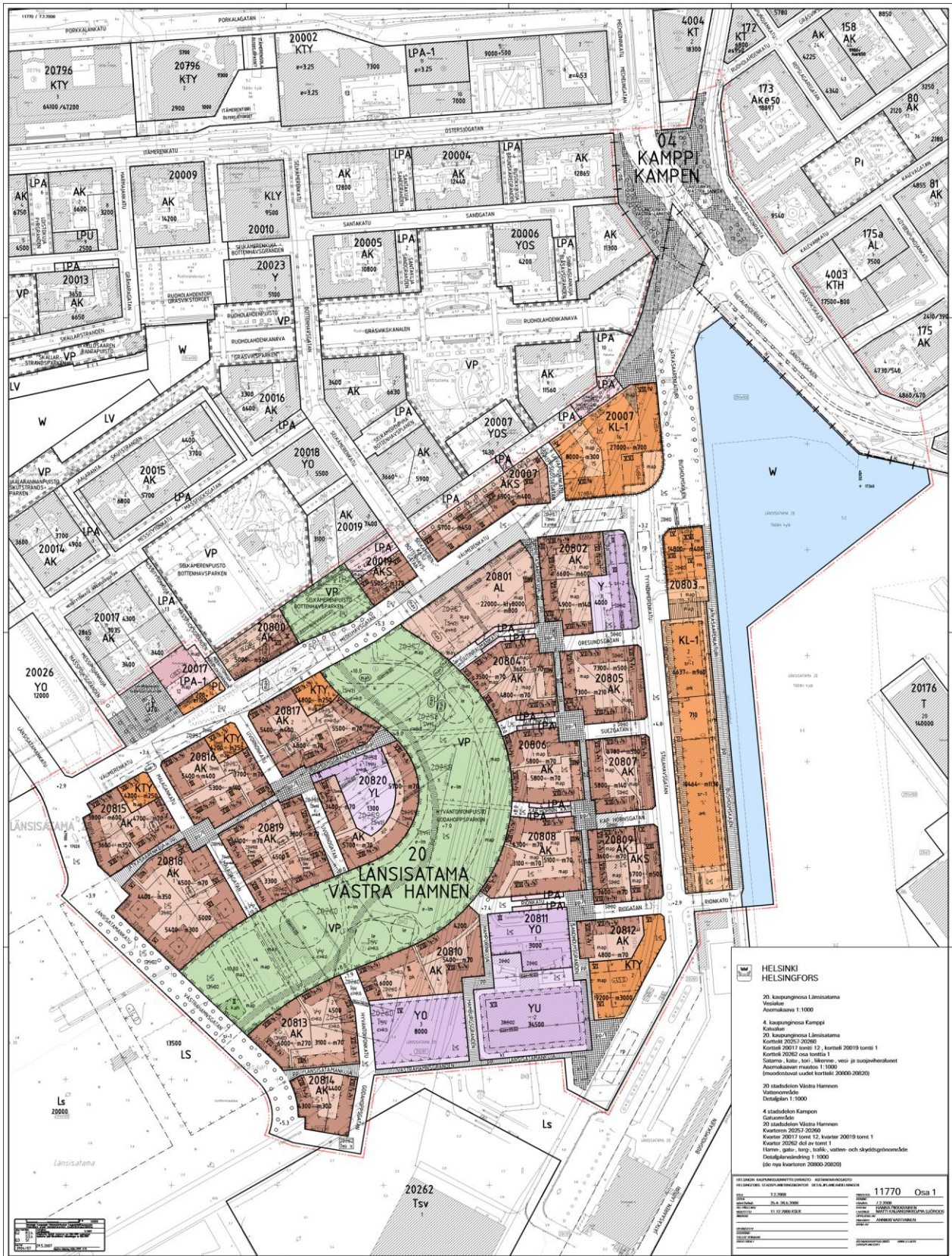
**JÄTKÄSAARI, Välimerenkatu  
tontit 20019/5**

**Arkkitehtuurikutsukilpailu  
15.10.2009–26.1.2010**

	Jätkäsaaren asemakaavakartta	3
1.	<b>KILPAILUKUTSU</b>	4
1.1	Kilpailun järjestäjä, tarkoitus ja luonne	4
1.2	Hankkeen sisältö	4
1.3	Osanottajat	4
1.4	Palkkio	4
1.5	Palkintolautakunta	5
1.6	Kilpailuohjelman hyväksyminen	5
1.7	Kilpailuaika	5
2.	<b>KILPAILUTEKNISET TIEDOT</b>	6
2.1	Ohjelma-asiakirjat	6
2.2	Kilpailukysymykset ja lisäohjeet	6
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	8
2.7	Kilpailun säännöt	8
3.	<b>SUUNNITTELUTEHTÄVÄ</b>	8
3.1	Suunnittelun kohde	8
3.2	Suunnittelun lähtökohdat ja suunnitteluohjeet	9
3.3	Kestävän kehityksen tavoitteet	12
3.4	Kustannus- ja tehokkuustavoitteet	13
3.5	Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet	14
4.	<b>KILPAILUASIAKIRJOJEN LAADINTAOHJEET</b>	14
4.1	Vaadittavat kilpailuasiakirjat	14
4.2	Kilpailusalaisuus	15
4.3	Kilpailuehdotusten sisäänjättö	15



Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaava



**HELSINKI HELSINGFORS**

20 kaupunginosa Länsisatama  
 Vuosialue  
 Asemakaava 1:1000

4 kaupunginosa Kamppi  
 Kallio  
 20 kaupunginosa Länsisatama  
 Korttelit 20057-20090  
 Korttelit 20017 korttelit 12, korttelit 20019 korttelit 1  
 Korttelit 20082 osa korttelit 1  
 Suunnitelma: kaava, ssa, läänne, vesi ja raaka-aineluokitus  
 Asemakaavan muutos 1:1000  
 (muutoksella uudet korttelit: 20000-20003)

20 stadsdelens Västra Hamnen  
 Västernorrlands  
 4 stadsdelens Kamppi  
 Gårdsområdet  
 20 stadsdelens Västra Hamnen  
 Kvarters 20057-20090  
 Kvarter 20017 korttel 12, kvarter 20019 korttel 1  
 Kvarter 20082 del av korttel 1  
 Hamne, gator, berg- och vattens och skyddszonens område  
 Densitetsbegränsning 1:1000  
 (de nya kvarteren 20000-20003)

HELSINKI KAUPUNGIN SUUNNITTELU- JA YLEISSUUNNITTELUOSASTO  
 HELSINGFORS STADENS STYRNINGEN AV URBAN PLANERING OCH BYGGGÄLLNING

11770 Osa 1

1:1000  
 11.11.2008  
 11.11.2008  
 11.11.2008

## **Alkuasunnot Jätkäsaari, Välimerenkatu tontti 20019/5**

### **Arkkitehtuurikutsukilpailu**

#### **1. KILPAILUKUTSU**

##### **1.1 Kilpailun järjestäjä, tarkoitus ja luonne**

Kilpailun järjestäjänä toimii Alkuasunnot Oy yhteistyössä Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Järjestäjän edustajana toimii toimitusjohtaja Stefan Johansson Alkuasunnot Oy:stä.

Kilpailu on arkkitehtuurikutsukilpailu Jätkäsaaren Välimerenkadun tonttien 20019/5 suunnittelemiseksi ja arkkitehtisuunnittelijan valitsemiseksi. Kilpailu on salainen.

Kilpailun tarkoituksena on löytää valtion tuella rakennettavien nuorisotasuntojen rakentamiseksi korkeatasoinen ja toteutuskelppoinen ratkaisu, jossa toiminnalliset, esteettiset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti.

##### **1.2 Hankkeen sisältö**

Kilpailun kohteena on Jätkäsaaren tontti 20019/5. Kaupunginhallitus on 23.2.2009 varannut tontit Alkuasunnot Oy:lle (§ 276). Tontin rakennusoikeus on 5500 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudesta tulee maantasokerroksessa vähintään 320 k-m<sup>2</sup> varata liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

##### **1.3 Osanottajat**

Kilpailuun kutsutaan seuraavat neljä arkkitehtitoimistoa

- Arkkitehtitoimisto Juha Mutanen Oy
- Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy
- Arkkitehtuuritoimisto Hirvonen - Huttunen
- Playa Arkkitehdit

##### **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 koko-

naissuunnittelupalkkiota. 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:

- Stefan Johansson, toimitusjohtaja, Alkuasunnot Oy (puheenjohtaja)
- Jyri Koskunen, projektipäällikkö, Alkuasunnot Oy
- Olli Joensuu, pääsihteeri, Nuorisoasuntoliitto ry
- Matti Kaijansinkko, projektipäällikkö, Kaupunkisuunnitteluvirasto (varapuheenjohtaja)
- Ifa Kytösaho, kehittämissinööri, Talous- ja suunnittelukeskus
- Jyrki Tasa, arkkitehti SAFA (kilpailijoiden nimittämä)

Palkintolautakunnan sihteerinä toimii arkkitehti Hanna Pikkarainen Kaupunkisuunnitteluvirastosta.

Palkintolautakunnan asiantuntijoina toimivat Kaarle Klemola (kustannusasiantuntija) sekä Timo Rintala (elinkaariasiantuntija). Palkintolautakunta on oikeutettu kuulemaan myös muita tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita. Asiantuntijat ja kilpailun sihteeri eivät osallistu arvosteluun.

## **1.6 Kilpailuohjelman hyväksyminen**

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

## **1.7 Kilpailuaika**

Kilpailu alkaa 15.10.2009 ja kilpailuaika päättyy 26.1.2010.

## 2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT

### 2.1 Ohjelma-asiakirjat

1	p	e	Kilpailuohjelma (tämä asiakirja)
2	p	e	Asemakaava 11770, 1:1000
3	p	e	Asemakaavan havainnekuva, 1:1000 (pohjakuva liittyminen ympäristöön – asiakirjalle)
4		e	Pohjakartta suunnittelualueesta
5	p	e	Maaperä-kartta
6		e	Välimerenkadun katupiirustukset
7		e	Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavan julkisen ulkotilan katu ympäristösuunnitelma
8	p	e	Tilaohjelmat (Alkuasunnot Oy)
9		e	Jätkäsaaren ja Saukonpaaden alueen jätteen putki- keräysjärjestelmän toteuttamis- ja käyttösuunnitel- ma
10		e	Jätkäsaaren ja Saukonpaaden kaupunkivalaistuk- sen periaatteet
11	p	e	Kustannusraamit
12	p	e	Lomake ARA 91a/06, tilatiedot
13	p	e	Lomake energiatehokkuuden arviointia varten
14		e	Ilmakuvia suunnittelualueelta, 2 kpl

p = toimitetaan paperimuodossa

e = toimitetaan CD-levyllä sähköisessä muodossa

### 2.2 Kilpailukysymykset ja lisäohjeet

Kilpailijoilla on mahdollisuus tehdä palkintolautakunnalle kirjallisia kysymyksiä nimimerkillä varustettuna. Kysymykset on lähetettävä sähköpostilla 6.11.2009 mennessä. Kysymykset ja palkintolautakunnan vastaukset toimitetaan kaikille kilpailijoille sähköpostitse viipymättä.

Kysymykset lähetetään osoitteeseen:

[hanna.pikkarainen@hel.fi](mailto:hanna.pikkarainen@hel.fi)

Kysymykset tulee otsikoida:

”Alkuasunnot Jätkäsaari, kilpailukysymys”.



### **2.3 Kilpailuehdotuksen taloudellisuuden arviointi kilpailuehdotusta laadittaessa**

Kilpailijoiden on neuvoteltava kilpailun kuluessa rakennuskustannusasiantuntijan sekä elinkaariasiantuntijan kanssa (ks. kohta 3.4). Palkintolautakunnan kustannusasiantuntijana toimii:

Kaarle Klemola / Kawerak Oy  
Arabiankatu 5 C 8, 00560 Helsinki  
Puh. 040 717 5365  
[kaarle.klemola@kawerak.fi](mailto:kaarle.klemola@kawerak.fi)

Arvio vie aikaa noin 3 - 4 päivää ehdotusta kohden. Kilpailijoiden tulee varata aikoja kilpailuvaiheessa arviointia varten 31.12.2009 mennessä. Arviointia varten kilpailijoiden tulee esittää pohjapiirustukset (päämitoin) ja leikkaukset dwg-tiedostoina sekä tieto keskeisistä julkisivumateriaaleista.

Elinkaariasiantuntijana toimii:

Timo Rintala / Pöyry  
Puh. 01 0332 4609  
[timo.rintala@poyry.com](mailto:timo.rintala@poyry.com)

Asiantuntijoilla on vaihtoehtoisuus.

### **2.4 Kilpailun ratkaiseminen ja tuloksen julkistaminen**

Palkintolautakunta pyrkii arvostelemaan kilpailuehdotukset mahdollisimman pian kilpailuasiakirjojen sisäänjätöstä.

Kilpailu ratkaistaan kohdassa 3.4 esitettyjen arvosteluperusteiden mukaisesti. Kilpailun tulokset julkistetaan erillisessä tilaisuudessa, johon kilpailijat kutsutaan. Tilaisuus järjestetään alkuvuodesta 2010. Kilpailuehdotukset ja arvostelupöytäkirja ovat nähtävissä tilaisuudessa.

Kilpailun tulos julkaistaan järjestäjän([www.alkuasunnot.fi](http://www.alkuasunnot.fi)) ja kaupunkisuunnitteluviraston verkkosivuilla ([www.hel.fi](http://www.hel.fi)), Arkkitehtiutisissa sekä SAFAn verkkosivuilla ([www.safa.fi](http://www.safa.fi)).

### **2.5 Jatkotoimenpiteet kilpailun jälkeen**

Kilpailun pohjalta valitaan ensisijaisesti tontin 20019/5 arkkitehtisuunnittelija. Päätökset suunnittelutoimeksiannoista tekee rakennuttaja palkintolautakunnan esityksestä.

Suunnittelutyö pyritään käynnistämään välittömästi suunnittelijoiden valitsemisen jälkeen. Tarkoituksena on käynnistää rakennustyöt vuoden 2010 lopussa.

Suunnittelusopimukset tehdään normaalien suunnittelusopimusmallien mukaisesti, rakennuttajan ja suunnittelijoiden välisten neuvottelujen pohjalta. Arkkitehti tulee toimimaan maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana pääsuunnittelijana. Suunnittelupalkkio on 35 €/hym<sup>2</sup> (alv 0 %). Suunnitteluun kuuluu ja suunnittelupalkkioon sisältyy 3000 euron arvoisen pienoismallin tekeminen (mitakaava 1:500).

## **2.6 Kilpailuehdotusten käyttöoikeus**

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

## **2.7 Kilpailun säännöt**

Kilpailussa noudatetaan Suomen Arkkitehtiiliiton kilpailusääntöjä.

# **3. SUUNNITTELU TEHTÄVÄ**

## **3.1 Suunnittelun kohde**

### Jätkäsaari

Kilpailualue sijaitsee Jätkäsaaren rakennettavalla merellisellä kaupunginosalla. Entinen tavarasatama-alue rakennetaan uudeksi kantakaupungin osaksi. Kohde kuuluu Jätkäsaaren ensimmäiseen asemakaava-alueeseen, jolle rakennetaan 2010–2016 asunnot yhteensä reilulle 6 000 asukkaalle, noin 55 000 k-m<sup>2</sup> työpaikkoja ja julkisia palveluja sekä noin 63 000 k-m<sup>2</sup> hotellikäyttöön.

### Kilpailualue

Kilpailualueena on Jätkäsaaren korttelin 20019 tontti 5. Kortteli sijoittuu Jätkäsaaren pohjoisosaan. Se rajoittuu luoteessa olemassa olevaan Ruoholahden korttelirakenteeseen. Asemakaavassa korttelin itäpuolelle on osoitettu erityisasumisen korttelialue, johon on suunnitteilla Hoasin opiskelija-asuntoja. Länsipuoli on puistoaluetta. Etelässä kilpailualue rajoittuu yhteen Jätkäsaaren tulevista



pääkaduista, Välimerenkatuun. Välimerenkadulle tulee raitiovau-  
nuuyhteys. Korttelin osa on asemakaavassa varattu erityisasumi-  
sen korttelialueeksi. Korttelirakenne muodostuu 8-kerroksisista  
pistetaloista ja niitä yhdistävistä kolmekerroksisista osista. Mata-  
lammatt osat jättävät väljyyttä olemassa olevaan kaupunkiraken-  
teeseen päin.

## 3.2 Suunnittelun lähtökohdat ja suunnitteluohjeet

### Asemakaava ja rakennusoikeus

Tontin 20019/5 asemakaava on saanut lainvoiman 7.8.2009.  
Asemakaava on rakentamisen sisällön ja tavoitteellisten ympäris-  
töominaisuuksiensa osalta kilpailijoita sitova.

Tontin 20019/5 asemakaavan mukainen kerrosala on 5 500 k-m<sup>2</sup>.  
Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa vähintään  
320 k-m<sup>2</sup> liike-, myymälä-, näyttely- tai muita asiakaspalvelutiloja  
siten, ettei maantasokerroksen julkisivu anna umpinaista vaiku-  
telmaa.

Asukkaiden varastot ja yhteistilat kuten säilytystilat, pesutuvat,  
kuivaushuoneet, saunat ja kerhotilat lukuun ottamatta jätehuonei-  
ta saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Kerrosalan  
lisäksi saa rakentaa myös porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävän osan  
maantasokerroksessa. Kerrosalaan laskettavista tiloista on ase-  
makaavassa annettu yksityiskohtaisia ohjeita.

Väestönsuojatiloja ei suunnitella omalle tontille vaan ne sijoite-  
taan koko Jätkäsaaren ensimmäisellä asemakaava-alueella kes-  
kitetysti kalliotiloihin.

### Liittymät

Rakennuskohteet liitetään Helsingin kaupungin vesi- ja viemäri-  
verkostoihin, Helsingin Energian kaukolämpö- ja sähköverkkoon  
sekä puhelinverkkoon ja paikalliseen tietoliikenneverkkoon. Lisäk-  
si kohteet liitetään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään

### Pihajärjestelyt

Korttelin maasto on tasaista. Tontin piha-alueet on rakennettava  
yhteisiksi ja yhtenäisiksi. Sisäpihalle tulee olla vähintään yksi es-  
teetön yhteys katualueelta ulkotilassa.

Kilpailutehtävään kuuluu pihajärjestelyjen esittäminen pääpiirteis-  
sään. Erityistä huomiota on kiinnitettävä mahdollisten tukimuurien  
ja aitojen materiaaliin ja toteutustapaan.

## Pysäköintijärjestelyt

Asemakaavasta poiketen tontille (maantasoon) tulee sijoittaa 15 autopaikkaa, joista yksi pysäköintipaikka tulee osoittaa liikkumisesteisille. Autopaikat tulee suunnitella kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti osaksi pihajärjestelyjä.

## Yhteistilat

Asemakaavan mukaan hankkeeseen kuuluu asukkaiden kerho- ja kokoontumistiloja vähintään 1,5 % asuntoalasta.

NAL- nuorisoasumisen konsepti edellyttää kerho-/ kokoontumistilaa ja asumisohjaajan työpistettä kahdella sisäänkäynnillä, joista toinen toimii pakotienä. Lisäksi taloon tulee talopesula + kuivaustila sekä yhteissauna. Työhuoneesta tulee olla näköyhteys pesula ja kokoontumistiloihin. Tarkemmat suunnitteluohjeet on kirjattu liitteenä olevaan tilaohjelmaan. Tarkemmat suunnitteluohjeet on kirjattu liitteessä olevaan tilaohjelmaan (liite 8).

Kattojen hyödyntämistä oleskelutilojen jatkeena tulee tutkia, niiden mitoituksessa ei kuitenkaan tule liioitella. Terrassien toteutusratkaisujen tulee olla sekä teknisesti luotettavia että käyttöturvallisuudeltaan hyviä. Kilpailijoiden oletetaan osoittavan mahdollisten kattoratkaisujen teknisen toteutuksen luotettavuuden varmistavat valinnat.

Polkupyörien talvisäilytykseen, kesäaikaiseen pysäköimiseen ja lukitsemiseen porrashuoneiden läheisyyteen, riittävään tilamitoitukseen sekä tilojen helppokäyttöisyyteen tulee kiinnittää huomiota.

## Liiketilat

Rakennusten maantasokerrokseen tulee sijoittaa liiketiloja asemakaavan mukaisesti. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Kadunvarren liiketilat on suunniteltava muunneltaviksi, ts. tilat tulee voida jakaa kevyin rakentein pienempiin yksiköihin.

## Jätehuolto

Jätkäsaareen rakennetaan alueellinen jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Järjestelmän keräyspisteet tulee sijoittaa asuintilojen osalta porrashuoneiden sisäänkäyntien yhteyteen. Liiketilojen keräyspisteet sijoitetaan pihamaalle liikennealueelle. Kilpailijoiden tulee osoittaa keräyspisteiden sijainti. Putkikeräysjärjestelmästä on suunnitteluohjeet kilpailuohjelman liitteenä (liite 9).

### Kaupunkikuva ja ympäristö

Kaupunkimaiset, katulinjaan rakennetut korttelit ovat tunnusomaisia tulevalle Jätkäsaaren kaupunginosalle. Tiiviit korttelit, maantasokerroksen liiketilat kokoojakatujen varsilla, rikas kattokerrosten maailma sekä sekoittuneet toiminnot tulevat olemaan kaupunkirakenteen ominaispiirteitä.

Rakennusten ja pihojen suunnittelussa tulee noudattaa asemakaavassa määrättyjä periaatteita.

Rakennukset tulee sijoittaa kiinni tontin rajoihin Välimerenkadulla ja Selkämerenkadulla sekä puistoon päin.

Välimerenkadun varrella suunnitellaan asemakaavamääräyksestä poiketen toisen kerroksen kerroskorkeus normaaliksi.

Asemakaavan mukaan rakennuksen katujulkisivun tulee olla paikalla muurattu ja rapattu. Myös puhtaaksimuurattu julkisivuratkaisu on mahdollinen. Julkisivuissa on käytettävä värejä riittävien kontrastien aikaansaamiseksi. Valkoista väriä suurina julkisivuajäsentävinä pintoina tulee välttää, tavoitteena on värillinen julkisivukokonaisuus. Maantasokerroksen katujulkisivun tulee olla mahdollisimman lasinen. Umpiosat tulee suunnitella kiinteistönhuoltoon liittyvät ominaisuudet huomioonottaen.

### Nuorisoasumisen kehittäminen

Kerrostaloasumisen kehittäminen on tärkeä osa Jätkäsaaren tulevan kaupunginosan tavoitteita. Tässä kilpailussa toivotaan myös uudentyyppisiä nuorisoasuntoratkaisuja.

#### NAL nuorisoasumisen konsepti

Nuorisoasuntoliitto ry on nuorten aikuisten asumiseen ja elinolojen kehittämiseen keskittyvä kansalaisjärjestö, joka tuottaa ja vuokraa asuntoja työssäkäyville nuorille, tuottaa asumisen sisälämpöpalveluja ja toimii nuorten asumisen edunvalvojana.

Nuorisoasunnot ovat itsenäistyvien nuorten tarpeisiin suunniteltuja ja kohtuuhintaisia pienvuokra-asuntoja. Asunnot ovat tarkoitettu alle 30 – vuotiaille työssäkäyville ja työelämään hakeutuville nuorille. Kohteen pääasiallinen asukasryhmä koostuu 18–23 -vuotiaista nuorista. Asukkaat valitaan ARA:n asukasvalintaperiaatteiden mukaisesti. Kaikki asukkaat haastatellaan ja perehdytetään asumiseensa ja pieni osa asukkaista (max 15 prosenttia) valitaan tuettuun asumiseen, erillisiä tukiasuntoja ei ole. Asukkaiden osallisuutta ja mahdollisuutta vaikuttaa asumiseensa tuetaan monin tavoin.

Kilpailussa erityisenä tavoitteena on nuorisoasumisen fyysisten ratkaisujen kehittäminen. Ratkaisut tukevat yhteisöllisyyttä siten, että asukas voi säilyttäen riittävän yksityisen reviirin halutessaan laajentaa toimintapiiriään asunnon ulkopuolisiin yhteistiloihin ja ympäristöön.

### Huoneistojakauma ja asuntojen laatutavoitteet

Asunnot tulee suunnitella kohtuuhintaisiksi ja asuttavuudeltaan hyväksi ja joustaviksi. Asunnot tulevat valtaosin pientalouksien käyttöön, mutta suunnitelmassa tulee esittää vaihtoehto siitä, miten pienasuntoja voidaan myöhemmin tarvittaessa yhdistää isommiksi perheasunnoiksi.

Tavoitteelliset huoneistokoot sekä yhteistilojen mitoitus sekä asuntojen ja yhteistilojen tavoitteet ilmenevät kilpailuohjelman liitteenä olevasta tilaohjelmasta (liite 8).

Kaikki yhteistilat sekä vähintään 10 % asunnoista tulee suunnitella esteettömiksi siten, että asunnot on helposti muutettavissa liikkumisesteisten käyttöön. Loput asuinhuoneistot voivat kilpailijan harkinnan mukaan poiketa liikkumisesteiselle soveltuvasta asuinhuoneiston tilojen mitoituksesta.

Osassa pieniä asuntoja parveke voi olla vain terassiparveke, osaan asuntoja tulee suunnitella lastenvaunumitoitettu pieni ”nukutusparveke”. Asuntokohtaisten ulkotilojen minimoinnilla tavoitellaan yhteisten ulkotilojen käytön kautta asukkaiden yhteisöllisyyden kasvua.

Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota tilojen kalustettavuuteen, muunneltavuuteen ja monikäyttöisyyteen siten, että asunnot soveltuvat asukkaiden muuttuviin tarpeisiin.

### **3.3 Kestävän kehityksen tavoitteet**

Alkuasunnot Oy pyrkii kaikessa toiminnassaan kestävän kehityksen vaatimusten, ensisijaisesti energiatehokkuuden, huomioimiseen. Kohteen merkittävimmät tavoitteet ovat:

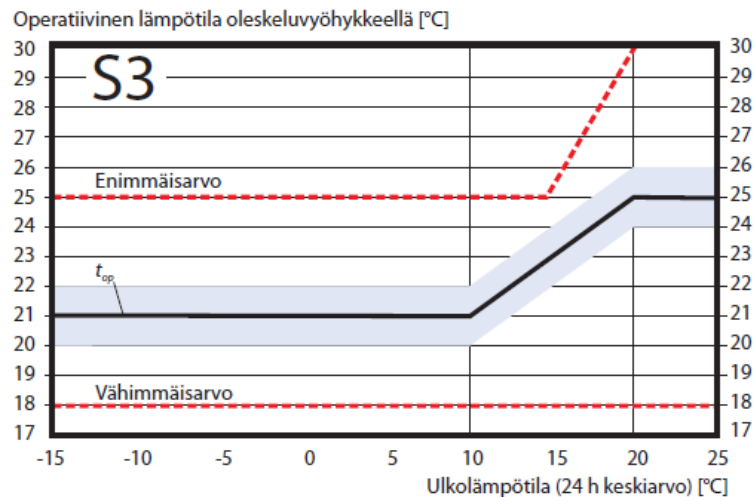
Energiatehokkuuden osalta kohteessa pyritään matalaenergiatasoon (60 % alle nykyisen määräystason) vähintään energiatehokkuusluokkaan B, ensisijaisesti rakenne- ja ikkunaratkaisuja kehittämällä. Käytännössä hankkeessa haetaan optimaalista investointi- ja ylläpitokustannusten suhdetta, jolloin lähtökohtaisesta vaatimuksesta voidaan joustaa. Suunnittelijoiden tulee varmistaa esitettyjen ratkaisujen hyvä energiataloudellisuus, jonka mittarina

käytetään esisijaisesti vuoden 2010 rakennusmääräysten eristystasoa sekä mahdollisuutta kehittää rakenneratkaisun energiataloudellisuutta.

Kohteen arvokkaan säilymisen ja huoltovapauden varmistamiseksi ratkaisujen tulee olla kosteustekniseltä toiminnaltaan varmoja sekä käytön aikaiselta huoltotarpeeltaan vähäisiä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää meren läheisyyden ja rakennusten korkeuden aiheuttamien kasvaneen ilmastorasituksen riskien poistamiseen ja rakenteiden toimintavarmuuden kehittämiseen.

Tilojen pohjaratkaisuissa tulee pyrkiä muuntojoustavuuden lisäämiseen mahdollistamalla sekä suurempien tilojen sisäisen pohjaratkaisujen muuttamisen että varautumalla mahdollisuuteen yksien yhdistämiseen.

Sisäilman laatutasossa pyritään sisäilmaluokitus 2008:n S3 luokan mukaiseen lämpöolosuhteisiin ensisijaisesti rationalisoimalla kriittisten ilmansuuntien ikkunakokoja, käyttämällä passiivisia suojauksia sekä ikkunalasien auringonsuojaominaisuuksia kehittämällä. Kilpailuohjelmassa tulee huomioida kesäajan lämpötilavoitteiden asettamat vaatimukset ikkunaratkaisuille. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota vain aurinkoiseen ilmansuuntaan avautuvien pienasuntojen kesäaikaiseen varjostamiseen tai muihin ratkaisuihin, joilla estetään asunnon kesäaikainen kuumeneminen.



Kilpailijat voivat hyödyntää Helsingin kaupungin sivuilta löytyviä Rantojen rakentamisohjeita ([www.hel.fi/kerrostalo](http://www.hel.fi/kerrostalo)).

### 3.4 Kustannus- ja tehokkuustavoitteet

Rakennukset tulee suunnitella elinkaarikustannuksiltaan edullisiksi ja investointikustannuksiltaan toteutuskelpoisiksi. Nuorisoasun-



not rahoitetaan valtion asuntolainoituksen turvin, joten rakennuskustannusten tulee täyttää Valtion asuntorahaston lainoitusehdot. Rakennukset tulee suunnitella ja toteuttaa perinteisiä, hyväksi koettuja rakentamismenettelyjä noudattaen siten, että ratkaisuisissa painottuvat rakennusten elinkaarikustannusten kannalta järkevät valinnat ja rakennusosien ylläpito- ja huoltotoimenpiteiden edellyttämät vaatimukset.

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

Kilpailijoiden tulee tarkistuttaa suunnitelmat kilpailuohjelman 2.3 kohdan mukaisella tavalla ehdotuksensa rakennuskustannukset palkintolautakunnan kustannusasiantuntijalla.

Hankkeen kustannukset eivät saa ylittää 2450 €/htm<sup>2</sup> (sis. alv) rakennuskustannustasoa.

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

### 3.5 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 -miljööön laatu, toimivuus ja kestävyys
- energiataloudellisuuden huomiointi rakennuksen vaipan ratkaisuisissa
- kesäajan yllämpötilan rakenteellinen hallinta
- nuorisoasunnon viihtyisyys, toimivuus, kalustettavuus, yhteistilat ja materiaalien laatutaso
- kokonaisuutena talon yhteisöllisyyttä tukevat ratkaisut
- kiinteistön tehokkuus (hyötyneliöt hym<sup>2</sup>, asuntomäärä, asuinpaikkojen määrä).
- valittujen julkisivuratkaisujen kestävyys, huoltovapaus ja kosteustekninen toiminta
- muuntojoustavuuden huomioiminen asuntojen toteutuksessa, pienasuntojen yhdistettävyyden
- rakennuskustannustaso max 2450 €/htm<sup>2</sup> (sis.alv)
- asukkaiden yhteisöllisyyttä ja osallisuutta tukevat ratkaisut

- asuntoneliöiden tehokas hyödyntäminen – > asuntojen optimaalinen koko -> kokonaisvuokran kohtuullisuus

Ehdotuksen taloudellisen toteuttamiskelpoisuuden arvioinnissa otetaan huomioon Valtion asuntorahaston laatu- ja kustannusohjauksen asettamat vaatimukset sekä eri asuntotyypeille muodostuva kokonaisvuokrataso valtion korkotukilainoituksen omakustannusvuokraperiaatteella. Kilpailuehdotuksen tulee olla toteutuskustannuksiltaan hyväksyttävissä Valtion asuntorahaston enimmäistason puitteissa tullakseen valituksi toteutuksen pohjaksi.

## 4. KILPAILUASIAKIRJOJEN LAADINTAOHJEET

### 4.1 Vaadittavat kilpailuasiakirjat

Kilpailuasiakirjoissa tulee esittää kohteen luonnostasoiset suunnitelmat. Piirustukset on laadittava A1 (=594 mm x 840 mm) kokoisille jäykille alustoille. Kaikki asiakirjat on varustettava nimimerkillä ja numerolla (esim. 3/5).

1. Korttelin liittyminen ympäristöön 1:1000 (varjostettu), sovitukset annettuun havainnekuvaan.
2. Asemapiirros 1:500, jossa on esitettävä rakennusmassat, pysäköintijärjestelyt, pihasuunnittelun periaatteet sekä huolto- ja pelastusliikenteen periaatteet.
3. Pohjapiirrokset kaikista toisistaan poikkeavista kerroksista 1:200. Tilojen liittyminen pihaan ja Välimerenkatuun tulee esittää I kerroksen pohjapiirroksen yhteydessä.
4. Julkisivut ja leikkaukset 1:200. Piirustuksista on käytävä selville ratkaisussa esitetyt pintamateriaalit ja värit.
5. Julkisivuote ja – leikkaus ikkunan kohdalta 1:50.
6. Yleisimmät asuntotyypit kalustettuina 1:50, siten esitettynä, että huoneiston sijainti rakennusrungossa ilmenee (esim. piirustuksen kulmaan lisätyn sijaintikaavion avulla). Asuntojen muuntojoustavuus eli pienien huoneistojen yhdistämismahdollisuus isommiksi perheasunnoksi.
7. Havainnollistavia kuvia min. 2 kpl.
8. Pinta-ala- ja tehokkuustiedot tilatietolomakkeella (liite 12).
9. Selostus, joka sisältää rakennuksen arkkitehtonisen ratkaisun lisäksi rakenne- ja LVIS-tekniset ratkaisut.

## 10. Energiatehokkuuden arviointi-lomake täydennettynä (liite 13)

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

Pienennökset piirustuksista sekä muut suunnitelma-asiakirjat tulee esittää A3-koossa ja toimittaa yhtenä sarjana. Lisäksi tulee toimittaa kaikki vaadittavat kilpailuasiakirjat sähköisessä muodossa (pdf – tiedostoina, 300dpi) nimimerkillä merkitylle cd-levylle tallennettuna. Pdf-tiedostoista on poistettava tunnistetiedot.

### 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 26.1.2010 kello 15.00 osoitteeseen:

Alkuasunnot Oy  
Takaniitynkuja 11  
00780 Helsinki

Lähetyksen päälle on merkittävä:

”Alkuasunnot Jätkäsaari, tontin 20019/5 suunnittelukilpailu”.