

# SENIORIASUMISEEN SOVELTUVAT ASUINKERROSTALOT VIIKKIIN

Arkkitehtuurikutsukilpailu 14.1.2010 - 23.4.2010

Kilpailuohjelma



HELSINGIN SEURAKUNTAYHTYMÄ  
Helsingfors kyrkliga samfällighet

1	KILPAILUKUTSU	3
1.1	Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus	3
1.2	Osanottajat	3
1.3	Kilpailupalkkio	3
1.4	Arviointiryhmä	3
1.5	Kilpailun säännöt ja kilpailukieli	4
1.6	Kilpailuaika	4
2	KILPAILUTEKNISET TIEDOT	4
2.1	Ohjelma-asiakirjat	4
2.2	Kilpailutehtävän esittelytilaisuus	5
2.3	Kilpailua koskevat kysymykset	5
2.4	Alustava energiatehokkuus- ja kustannustestaus	5
2.5	Kilpailun ratkaiseminen ja tuloksen julkistaminen	5
2.6	Jatkotoimenpiteet kilpailun jälkeen	6
2.7	Kilpailuehdotusten käyttöoikeus	6
3	SUUNNITTELUKÄSIKIRJA	6
3.1	Kilpailualue ja ympäristö	6
3.2	Suunnittelun lähtökohdat ja suunnitteluohjeet	7
3.2.1	Asemakaava ja rakennusoikeus	7
3.2.2	Rakennettavuus ja kunnallistekniikka	8
3.2.3	Yleisiä suunnittelun lähtökohtia	8
3.2.4	Huoneistojakauma ja asunnot	9
3.2.5	Yhteistilat	10
3.2.6	Muut tilat	10
3.2.7	Pihajärjestelyt	11
3.2.8	Esteettömyys	11
3.2.9	Pysäköintijärjestelyt	11
3.2.10	Kustannus- ja tehokkuustavoitteet	11
3.2.11	Elinkaari-, energiatehokkuus- ja olosuhdetavoitteet	11
3.3	Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet	12
4	KILPAILUASIAKIRJOJEN LAADINTAOHJEET	13
4.1	Vaadittavat kilpailuasiakirjat	13
4.2	Kilpailusalaisuus	13
4.3	Kilpailuehdotusten sisäänjättö	14

# 1 KILPAILUKUTSU

## 1.1 Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus

Helsingin seurakuntayhtymä järjestää yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailun asuinkerrostalojen suunnittelemisesta Viikin Latokartanoon. Kilpailun kohteena on tontille 36227/1 sijoittuvat asuinkerrostalot, joiden tulee soveltaa myös senioriasumiseen. Kilpailualueeseen kuuluvat lisäksi viereiset LPA-tontit 36227/2 ja 36229/1.

Kilpailun tarkoituksena on löytää vapaarahoitteisten vuokra- ja/tai omistusasuntojen toteuttamiseksi kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen, kohtuuhintainen, energiatehokas ja toteutuskelpoinen suunnitelma, jossa toiminnalliset, esteettiset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset sekä käytettävyys, koettavuus ja kohteen elinkaariominaisuudet on ratkaistu optimaalisesti ja tasapainoisesti. Kilpailun tarkoituksena on toimia myös suunnittelijan valintamenettelynä.

Tavoitteena on toteuttaa laadukkaita, energiatehokkaita ja kokonaistaloudellisia asuntoja, jotka palvelevat hyvin mahdollisesti muuttuviakin käyttäjäkuntiaan ja omistajiaan vuosikymmenienkin päästä.

## 1.2 Osanottajat

Kilpailuun valittiin Suomen hankintalain mukaisen ilmoittautumismenettelyn kautta kutsuttavaksi seuraavat viisi kilpailijaa:

- Arkkitehtiryhmä A6 Oy
- Arkkitehtitoimisto Brunow & Maunula Oy
- Arkkitehtitoimisto Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy
- Kirsti Sivén & Asko Takala Arkkitehdit Oy
- Playa Arkkitehdit Oy

## 1.3 Kilpailupalkkio

Kullekin kilpailuun kutsutulle ja hyväksytyyn kilpailuehdotuksen jättäneelle kilpailijalle maksetaan palkkiona 17.000 €(+alv 22 %). Palkkio maksetaan kilpailun ratkettua. Suomen Arkkitehtiliitto vähentää palkkiosta 10 % arkkitehtituomarin palkkiota ja muita kuluja varten.

## 1.4 Arviointiryhmä

Kilpailuehdotusten arvostelun suorittaa arviointiryhmä, johon kuuluvat:

Helsingin seurakuntayhtymän edustajina

- Jaana Närö, kiinteistökehityspäällikkö, pj
- Markku Koskinen, kiinteistöjohtaja
- Anne Kostiainen, johtava diakoniasihtööri
- Seppo Lamminen, tilapalvelupäällikkö
- Niko Parikka, hankekehitysinsinööri
- Riitta Asikanius, Yleisen kirkkoneuvoston nimeämä jäsen
- Kauko Nyroos, Yleisen kirkkoneuvoston nimeämä jäsen

Helsingin kaupungin edustajina

- projektipäällikkö Markku Siiskonen (Viikki-Kivikko-projekti), kaupunkisuunnitteluvirasto
- projektinjohtaja Heikki Rinne, talous- ja suunnittelukeskus, kehittämisosasto

Kilpailijoiden nimeämänä edustajana

- Hannu Huttunen, professori, arkkitehti SAFA

Arviointiryhmän ulkopuolisina asiantuntijoina toimivat Risto Aalto (laajuus- ja kustannusanalyysit), Topi Tissari (energiatehokkuus ja olosuhteet) sekä MONA-hankkeen tutkijat Leena Aalto ja Ira Verma (ikäntyvien asuminen). Arviointiryhmä voi kuulla muitakin tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita. Ulkopuoliset asiantuntijat eivät osallistu arvosteluun.

Kilpailuhankkeen toteutuksesta vastaa konsulttina Pöyry CM Oy yhteistyössä seurakuntayhtymän kanssa.

Arviointiryhmän sihteerinä toimii arkkitehti Päivi Etelämäki, Pöyry CM Oy, puh. 010 33 21045 ja sähköposti paivi.etelamaki@poyry.com.

## **1.5 Kilpailun säännöt ja kilpailukieli**

Kilpailussa noudatetaan tätä kilpailuohjelmaa ja Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjä ([www.safa.fi](http://www.safa.fi)).

Kilpailuohjelma liiteasiakirjoineen on kilpailun järjestäjien, arviointiryhmän sekä Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusihteerin hyväksymä.

Kilpailukieli on suomi.

## **1.6 Kilpailuaika**

Kilpailuaika on 14.1. - 23.4.2010.

## **2 KILPAILUTEKNISET TIEDOT**

### **2.1 Ohjelma-asiakirjat**

1. Kilpailuohjelma (tämä asiakirja), pdf ja paperituloste
2. Latokartanon havainnekuva (pohja vaadittavalle asiakirjalle 1), pdf, dwg
3. Pohjakartta, dwg
4. Aluetta koskeva asemakaava määräyksineen, pdf
5. Yhdistelmä ajantasa-asemakaavoista, pdf
6. Agronominkadun, Apteekkarinkadun ja Apteekkarinraitin katupiirustukset, pdf
7. Viikki, Latokartano IV, rakentamistapaohjeet ja puistoalueiden yleissuunnitelma, paperikopio, liitteenä Viikin rakentamisen ekologiset kriteerit cd-levyllä
8. Viikin palvelut 1-3, pdf
9. Lähialueelle suunnitellut rakennukset, pdf
  - Tontille 36223/3 suunniteltu vanhusten palvelutalo, maantasokerroksen pohja ja julkisivut sekä yhdyssillan alustava suunnitelma
  - Tontille 36226/3 (pohjoispuoli) toteutetut asuinkerrostalot, katujulkisivu Agronominraitille
  - Tontille 36227/3 (itäpuoli) toteutetut asuinkerrostalot, julkisivut Agronominraitille, Apteekkarinkadulle ja länteen
  - Tontille 36223/1 suunniteltu nuoristotalo, katujulkisivut
  - Tontille 36223/2 rakennettu Viikin kirkko, katujulkisivu Agronominkadulle
10. Korttelin 36222 viitesuunnitelma, pdf
11. Rakennushankkeen tilaohjelma ja suunnitteluohjeet, pdf
12. Laajuuslaskelmalomakkeet, pdf
13. Energiatehokkuuden arviointilomake
14. Ilmakuvia/valokuvia

Kilpailun alkaessa ohjelma-asiakirjat toimitetaan kilpailijoille postitse.

## 2.2 **Kilpailutehtävän esittelytilaisuus**

Kilpailijoille järjestetään 19.1.2010 klo 13.00-15.00 seminaari, jossa esitellään kilpailutehtävää, sen taustaa ja tavoitteita. Seminaari järjestetään Helsingin seurakuntayhtymän valtuustosalissa osoitteessa Kolmas linja 22, 00530 Helsinki. Tilaisuudessa on mahdollista esittää kilpailutehtävää koskevia kysymyksiä. Seminaarista laaditaan muistio, joka toimitetaan kaikille kilpailijoille sähköpostitse.

## 2.3 **Kilpailua koskevat kysymykset**

Kilpailijoilla on mahdollisuus tehdä arviointiryhmälle kilpailua koskevia kysymyksiä. Ne tulee lähettää arviointiryhmän sihteerille postitse tai sähköpostitse alla olevaan osoitteeseen siten, että ne ovat perillä viimeistään 1.3.2010. Kirjekuoreen tai sähköpostin otsikoksi tulee merkitä: ”Viikin senioritalokilpailu”.

Pöyry CM Oy / Päivi Etelämäki  
PL 5 (Jaakonkatu 3), 01621 Vantaa  
paivi.etelamaki@poyry.com

Arviointiryhmä käsittelee kysymykset nimettöminä. Kysymykset ja arviointiryhmän niihin laatimat vastaukset toimitetaan sähköpostitse samansisältöisinä kaikkien työryhmien nimetyille yhteyshenkilöille viimeistään 5.3.2010.

## 2.4 **Alustava energiatehokkuus- ja kustannustestaus**

Kilpailijoilla on mahdollisuus ja velvoite suuntaa-antavasti testauttaa kilpailuehdotuksen vaatimustenmukaisuus energiatehokkuuden ja kustannustehokkuuden osalta järjestäjän kustantamilta ja osoittamilta, vaitiolovelvollisilta asiantuntijoilta, ks. kpl 3.2.10 ja 3.2.11. Kilpailijoiden tulee varata aika molemmilta asiantuntijoilta kilpailuvaiheen alustavaa testausta varten viimeistään viikolla 3/2010. Menettelyä tullaan tarkentamaan kilpailutehtävän esittelytilaisuudessa.

Energiatehokkuusasiantuntijana toimii:  
Topi Tissari, Pöyry CM Oy  
p. 040 7579417, topi.tissari@poyry.com

Energiatehokkuuskonsultointia varten toimitetaan etukäteen alustavat suunnitelmat sekä laajuustietolomake ja energiatehokkuuden arviointilomake alustavasti täytettyinä.

Kustannusasiantuntijana toimii:  
Risto Aalto, Haahtela-Rakennuttaminen Oy  
puh. 09 777 18211, risto.aalto@haahtela.fi.

Kustannuskonsultointia varten toimitetaan etukäteen alustavasti täytetty laajuustietolomake sekä alustavaa tietoa kilpailuehdotuksista, esimerkiksi pohjapiirustukset ja leikkaukset dwg-tiedostoina sekä tieto keskeisistä julkisivumateriaaleista.

## 2.5 **Kilpailun ratkaiseminen ja tuloksen julkistaminen**

Arviointiryhmä pyrkii ratkaisemaan kilpailun kesäkuun 2010 kuluessa.

Kilpailun tuloksesta ilmoitetaan välittömästi voittaneen ehdotuksen tekijöille sekä kilpailun ratkaisemisesta muille työryhmille.

Kilpailun ratkettua järjestetään tulosten julkistamistilaisuus, johon kilpailijat kutsutaan. Kilpailuehdotukset ja arvostelupöytäkirja ovat nähtävillä tilaisuudessa.

Kilpailun tulos julkaistaan ainakin Arkkitehtiutisissa sekä Suomen Arkkitehtiliiton verkkosivuilla ([www.safa.fi](http://www.safa.fi)).

Kilpailuehdotukset sekä arviointiryhmän pöytäkirja asetetaan kilpailun jälkeen näytteille erikseen ilmoitettavalla tavalla.

## **2.6 Jatkoimenpiteet kilpailun jälkeen**

Arviointiryhmä antaa suosituksen jatkotoimenpiteiksi kilpailun tuloksen perusteella. Tavoite on, että jatkosuunnittelun toimeksianto annetaan voittaneen ehdotuksen tekijöille. Arviointiryhmä voi kuitenkin myös suositella tehtävän jakamista useamman osallistuneen arkkitehtitoimiston kesken.

Päätöksen suunnittelutoimeksianno/-ista tekee rakennuttaja. Mahdollinen toimeksianto tehdään hankintalain 27§ 7 momentin (suorahankinta) mukaan.

Jatkosuunnittelu pyritään käynnistämään välittömästi suunnittelijavalinnan jälkeen.

## **2.7 Kilpailuehdotusten käyttöoikeus**

Kilpailuehdotukset jäävät kilpailun järjestäjien omaisuudeksi eikä niitä palauteta. Suunnitelmien tekijänoikeus säilyy ehdotuksen tekijällä. Mahdollisen toimeksiannon saaneilla suunnittelijoilla on oikeus käyttää muiden ehdotusten aiheita ja ideoita tekijänoikeuslain puitteissa. Kilpailun järjestäjä saa oikeuden käyttää ja julkaista kilpailuehdotusten materiaalia. Safalla on kilpailuehdotusten julkaisu-oikeus.

# **3 SUUNNITTELU TEHTÄVÄ**

## **3.1 Kilpailualue ja ympäristö**

Kilpailualue sijaitsee Helsingin 36. kaupunginosassa (Viikki, Latokartano). Kilpailualue käsittää Viikin Latokartanon asuinkerrostalojen korttelialueeksi varatun tontin 36227/1 sekä viereiset, tätä tonttia palvelevat autopaikkojen korttelialueet 36227/2 ja 36229/1. Kilpailutehtävä käsittää myös asuinkerrostalotontin ja Agronominkadun toisella puolella sijaitsevan palvelutalon (kortteli 36223/3) välisen kulkuyhteyden suunnittelun (ks. kpl 3.2.3). Kilpailualueen alueen raja- ja esitetty havainnekuva (liiteasiakirjana).

Kilpailualue sisältyy rakenteilla olevaan Latokartanon IV:n osa-alueeseen, joka koostuu tontista 36227/1 sekä sen eteläpuolella olevaa korttelia 36232 lukuun ottamatta on lähes kokonaisuudessaan valmiiksi rakennettu.

Kilpailualueen pohjoispuolella ovat arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkolan suunnittelemat, v. 2005 valmistuneet nelikerroksiset asuinkerrostalot. Itäpuolella on Arkkitehtiryhmä A6 Oy:n suunnittelema neli-, eteläosassa viisikerroksinen, v. 2007 valmistunut asuinkerrostalokortteli S-asunnoille. Kilpailualueen eteläpuolella oleva Helsingin seurakuntayhtymän omistuksessa oleva tontti on rakentamaton, eikä seurakuntayhtymällä ole tällä hetkellä suunnitelmia tontin suhteen.

Lännessä kilpailualue rajautuu Agronominkatuun, jonka toisella puolella on alueen asukkaiden päivittäiset palvelut sisältävä Latokartanon lähipalvelukeskus. Lähipalvelukeskukseen kuuluvat vuonna 2005 valmistunut Viikin kirkko sekä liikerakennus, jossa on päivittäistavaraliikkeen lisäksi kahvila ja kioski. Kirkon pohjoispuolella, Agronominkadun varrella on nuorisotalolle osoitettu tontti, jonka rakentaminen käynnistyy vuonna 2011. Latokartanonkaaren ja Agronominkadun kulmauksessa oleva tontti oli alun perin kaavoitettu terveys- ja sosiaaliasemaa varten, mutta hankkeen rauettua

on alueelle laadittu asemakaavan muutos, jolla tontti muutetaan asuin- ja liiketontiksi. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 21.10.2009, ja hankkeen rakentamisen on tarkoitus käynnistyä vuonna 2010. Kilpailualueita vastapäätä on rakenteilla vanhusten palvelutalo, jonka arvioidaan valmistuvan vuonna 2011. Lähipalvelukeskuksen eteläosaan on kesällä 2009 valmistunut Latokartanon peruskoulu, liikuntahalli sekä ulkokenttäalue. Ympäröivien rakennusten suunnitelmat, kartta Viikin palveluista sekä valokuvia ympäristöstä ovat kilpailun liiteasiakirjoina.

Pääosa Latokartanon aluetta palvelevista julkisen liikenteen linjoista kulkee Latokartanonkaaren ja Tilanhoitajankaaren kautta.

Tontin 36227/1 (AK) pinta-ala on 4 512 m<sup>2</sup>, tontin 36227/2 (LPA) pinta-ala on 1 566 m<sup>2</sup> ja tontin 36229/1 (LPA) pinta-ala on 306 m<sup>2</sup>. Tontit 36227/1 ja 2 sekä 36229/1 ovat Helsingin seurakuntayhtymän omistuksessa. Kilpailualueella ei ole rakennuksia eikä säilytettävää kasvillisuutta.

## **3.2 Suunnittelun lähtökohdat ja suunnitteluohjeet**

### **3.2.1 Asemakaava ja rakennusoikeus**

Kilpailualue sisältyy asemakaavaan nro 11020, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt 17.4.2002. Asemakaava on kilpailijoita sitova, kuitenkin niin, että siitä voidaan tehdä vähäisiä poikkeuksia perustelluista syistä (esimerkiksi rakennusalaista poikkeaminen). Asemakaavaa ei tulla muuttamaan kilpailun jälkeen.

Latokartano IV-alueelle on laadittu rakentamistapaohjeet ja puistoalueiden yleissuunnitelma. Rakentamistapaohjeet täydentävät asemakaavassa esitettyjä periaatteita ja täsmentävät niitä suunnitteluperiaatteita, joita asemakaavan lisäksi alueen yksityiskohteisessa suunnittelussa noudatetaan. Rakentamistapaohjeet sisältävät myös Viikin rakentamisen ekologiset kriteerit.

Asemakaavassa on tontille 36227/1 merkitty kolme nelikerroksisen rakennuksen rakennusala, joille osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 7 200 k-m<sup>2</sup>. Tämän lisäksi asemakaavassa edellytetään, että tontille rakennetaan monikäyttötiloja (liike-, toimisto-, koulu-, päiväkot-, sosiaalipalvelu- yms. tilaa tai useita kortteleita palvelevaa huoltotilaa) vähintään 100 k-m<sup>2</sup> sekä liiketilaa vähintään 200 k-m<sup>2</sup>. Monikäyttötilan tulee sijaita Agronominkadun varressa olevalla rakennusallalla.

Askartelu-, kerho- ja vastaavaa yhteistilaa tulee asemakaavan mukaan rakentaa 1,5 % tontin asuinkerrosalasta. Tilat saa sijoittaa osittain myös tontin ulkopuolelle rakennettaviin yhteiskerhotiloihin. Askartelu-, kerho- ja vastaavien yhteistilojen 1,5 % ylittävä osa voidaan rakennusoikeuden estämättä aikaisintaan kolmen vuoden kuluttua rakennuksen käyttöönotosta muuttaa asuin- tai työhuoneeksi, kuitenkin enintään 2 % tontin kerrosalasta.

Lisäksi tonttia koskevat seuraavat asemakaavamääräykset:

- Rakennusten katutasossa saa olla liiketilaa ja julkisia palvelutiloja sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tiloja.
- Ensimmäisessä ja toisessa kerroksessa sijaitsevia asuinhuoneistoja ja liiketiloja saa käyttää väliaikaisesti sosiaalipalvelun tiloina.
- Ulkoseinien eteen saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi luhtikäytäviä, joita varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

- Asuntoihin tulee liittyä viherhuone, lasikuisti, lasitettu parveke, terassi tai asunto-piha, jotka saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi. Niitä varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.
- Asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 20 % sallitusta kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna- yms. tiloja asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin ja talo-usrakennuksiin.
- Askartelu-, kerho- ja vastaavaa yhteistilaa tulee rakentaa 1,5 % tontin asuinkerrosalasta. Tilat saadaan sijoittaa osittain myös tontin ulkopuolelle. Askartelu-, kerho- ja vastaavien yhteistilojen 1,5 % ylittävä osa voidaan rakennusoikeuden estämättä aikaisintaan kolmen vuoden kuluttua rakennuksen käyttöönotosta muuttaa asuin- tai työhuoneeksi, kuitenkin enintään 2 % tontin kerrosalasta.
- Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä ja/tai rappausta tai slammausta.
- Saunoja aputiloineen saa rakentaa ullakolle sen estämättä mitä suurimmasta sallitusta kerrosluvusta on määrätty.
- Asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa.
- Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennusten maantasokerrokseen, pysäköimispaikoille tai LPA-korttelialueelle.

Tontit 36227/2 ja 36229/1 on merkitty autopaikkojen korttelialueiksi (LPA), joille saa sijoittaa tontin 36227/1 autopaikat. Asemakaavan mukaan LPA-korttelialueen kautta saa ajaa viereiselle asuintontille. Autopaikkanormi on esitetty kappaleessa 3.2.9.

Edellisten lisäksi kilpailualueita koskevat seuraavat, kaikkia tontteja koskevat seuraavat asemakaavamääräykset:

- Sekä tonteilla että muilla alueilla tulee rakenteellisilla ja muilla toimenpiteillä mahdollisimman suuressa määrin hidastaa sade-, sulamis-, katto- ja salaojavesien virtausta ja imeyttää vedet maaperään.
- Tällä asemakaava-alueella korttelialueille on laadittava erillinen tonttijako.

Ks. myös kappaleet 3.2.5 ja 3.2.6.

### **3.2.2 Rakennettavuus ja kunnallistekniikka**

Alue on savikon reuna-alueita, jossa hienorakeisten maakerrosten päällä on ohut kerros kärkearakeisia kivennäismaalajeja. Alue on rakennettu esikuormittamalla ja luonnonmaakerrosten päällä on täytemaakerroksia.

Peruslähtökohta on, että rakennukset ja kiinteät painumaepätasaisuuksille herkät rakenteet perustetaan paaluperustukselle, ja piha- ja johtorakenteet esirakennetun maan varaisesti.

Kellaria ei saa rakentaa.

Ympäröiville kaduille on rakennettu teknisen huollon johdot valmiiksi.

Suunnittelussa on otettava huomioon sade- ym. vesien hidastamista koskeva asemakaavamääräys

### **3.2.3 Yleisiä suunnittelun lähtökohtia**

Helsingin seurakuntayhtymä rakennuttaa kohteeseen vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja pitkäaikaiseen omistukseensa ja / tai omistusasuntoja. Tavoitteena on tehdä



rakennuksista arkkitehtonisesti, toiminnallisesti ja teknisesti laadukkaita, pitkäikäisiä ja energiatehokkaita. Asunnot tulee suunnitella kohtuuhintaisiksi sekä asuttavuudeltaan hyviksi ja joustaviksi. Rakennuksen investointi- ja ylläpito- sekä tulevien vuosien korjauskustannusten täytyy olla kohtuullisia, jotta vuokrataso voidaan pitää kilpailukykyisenä.

Asunnot suunnitellaan normaaliasumista koskevien määräysten ja ohjeiden puitteissa siten, että ne soveltuvat hyvin myös senioriasukkaille. Asuntojen pohjaratkaisujen tulee olla toimivia, huolellisesti suunniteltuja ja mitoitettuja, kuitenkin riittävän ”yleispäteviä” niin, että ne palvelevat monenlaisia käyttäjäkuntia ja asukkaiden vaihtuvia tarpeita. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon koettavuus, käytettävyys, näkymät, valaistusolosuhteet ja avaruuden tuntu niin itse asunnon kuin kokonaisratkaisunkin (sisäänkäynti, porrashuoneet, piha, yhteistilat) osalta. Myös turvallisuus- ja orientoitumistekijät niin sisä- kuin ulkotiloissakin tulee huomioida suunnitteluratkaisussa. Sekä asunnoissa että yhteisissä tiloissa toivotaan toteutuvan luontoyhteys, mikä on erityisesti pitkään sisätiloissa oleskelemaan joutuville tärkeää. Jatkosuunnittelun yhteydessä tullaan tutkimaan ympäristön moniaistisuutta tukevia ratkaisuja.

Hankkeessa varaudutaan siihen, että senioriasukkaat voivat tukeutua viereisen vanhuspalvelutalon palveluihin. Asuinkerrostalotontin ja palvelutalon välille on suunniteltava helppo, sujuva, turvallinen ja mahdollisuuksien mukaan suojattu kulkuyhteys. Palvelutalosta on alustavasti suunniteltu yhdyssiltaa kilpailualueelle. Suunniteltu yhdyssilta ei sellaisenaan ole sitova lähtökohta, vaan kilpailijoiden toivotaan esittävän muita, mahdollisesti kevyempiä ja joustavampia ratkaisuja yhteyden järjestämiseksi (esimerkiksi korotettu, sulatettu ja katettu suojatie). Esitetyn yhteyden tulee olla sellainen, että kokonaisratkaisu toimii ilman sitä. Palvelutalon sekä alustavasti kaavaillun yhdyssillan suunnitelmat ovat liitteinä.

### 3.2.4 Huoneistojakauma ja asunnot

Asunnot suunnitellaan pääosin pientalouksien käyttöön. Suunnitelmassa tulee kuitenkin esittää myös vaihtoehto siitä, miten pienasuntoja voidaan tarvittaessa yhdistää isommiksi perheasunnoiksi. Asuntojen osuus pyritään maksimoimaan siten, että asumiseen huonommin sopivat paikat pohjakerroksessa käytetään muina tiloina. Liiteasiakirjassa 11 on annettu huoneistojakauma pinta-aloineen sekä asuntojen lukumäärä (ohjeellinen).

Asuntojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota:

- Tehokkaaseen tilankäyttöön
- Asuttavuuteen, myös erilaisten käyttäjäryhmien kannalta
- Muuntojoustavuuteen; asuntajakautuma tulee suunnitella siten, että asuntoja yhdistämällä saadaan muodostettua toimivia suurempia huoneistoja. Asuntojen keittiötilat tulee pyrkiä suunnittelemaan siten, että keittiökalusteiden määrän säätäminen/keittiötyypin muuttaminen olisi mahdollista. Huonetilat tulee pyrkiä suunnittelemaan yleispäteviksi, monenlaiset kalustusratkaisut salliviksi.
- Valoisuuteen ja avaruuden tuntuun tehokkaasta mitoituksesta huolimatta sekä luontoyhteyden toteutumiseen (pitkät näkymät, aukotus)
- Oleskelutilojen (keittiö, olohuone, ulkotila) muodostamaan kokonaisuuteen
- Asuntokohtaisiin ulkotiloihin (lasikuisti, lasitettu parveke tai asuntopiha), niiden liittymiseen asuntoon sekä niiltä avautuviin näkymiin
- Asuntojen eteistiloihin, niiden ”kutsuvuuteen”, tilankäytön tehokkuuteen ja vaatesäilytyksen lisäksi apuvälineiden tms. varusteiden säilytysmahdollisuuksiin.

Lisäksi asuntojen tilamitoituksessa tulee ottaa huomioon teknisten järjestelmien tarvitsemat alustavat tilavaraukset. Rakennus varustetaan porrashuonekohtaisella keskitetyllä tulo-/poisto-ilmanvaihtokoneella, joka sisältää lämmöntalteenoton.

### 3.2.5

#### **Yhteistilat**

Yhteistilat suunnitellaan ja mitoitetaan ”normaali”asumisen mukaan kuitenkin siten, että ne mahdollistavat ja tukevat senioriasumiseen liittyviä tavoitteita kuten yhteisöllisyyttä ja sitä kautta saavutettavaa viihtyvyyden ja turvallisuuden tunteen lisääntymistä. Yhteistilojen toivotaan mahdollistavan monipuolisen toiminnan, mikä kannustaa sosiaaliseen kanssakäymiseen. Yhteistilat sijoitetaan keskeisesti, luontevasti ja helposti saavutettaviksi kulkureittien varrelle. Pitkien käytävtilojen syntymistä tulee pyrkiä välttämään. Piha-alue tulee nähdä osana yhteistiloja ja sitä tulee hyödyntää mahdollisuuksien mukaan tilallisesti ja toiminnallisesti. Ks. yhteistilojen mitoitus ja tarkemmat suunnitteluohjeet tilaohjelmassa (liitteenä).

- **Kerhotila**

Tontille suunnitellaan asemakaavan vähimmäisvaatimuksen mukainen, 54 m<sup>2</sup> kerhotila. Kerhotilan mitoitus perustuu siihen, että yhtiö tulee liittymään Latokartanon Pysäköinti Oy:n osakkaaksi yhteistilojen osalta, ja Latokartanon viisi asukastaloa ovat myös asukkaiden käytettävissä. Tontille suunniteltava kerhotila sijoitetaan pääsisäänkäynnin yhteyteen maantasoon, keskeisesti kulkureittien varrelle. Sen toivotaan avautuvan yhteispiha-alueelle niin, että toiminnot voivat sään salliessa laajentua ulkotilaan. Kerhotila suunnitellaan viihtyisäksi ja mahdollisimman moneen käyttöön soveltuvaksi (oleskelu, seurustelu, lehtien lueskelu, mahdollisuus atk-työpisteeseen internetyhteyksineen, harrastetoiminta, kokoontumiset, juhlat). Kerhotilaan voi sijoittua asukkaiden itsensä järjestämiä palveluja. Kerhotila voi olla liitettävissä monitoimitilaan niin, että ne tukevat toisiaan toiminnallisesti.

- **Pesula**

Pesulan käyttö tulee nähdä myös sosiaalisena, arkiviihtyvyyttä ja turvallisuutta lisäävänä toimintana. Sen tulee sijoittua kerhotilan lähelle ja sen toivotaan avautuvan piha-alueelle.

- **Saunatilat**

Saunatilojen suunnittelussa on otettava huomioon turvallisuus ja esteettömyys. Yksi saunaosasto suunnitellaan ja mitoitetaan soveltuvaksi myös liikkumis- ja toimintaesteisille (esimerkiksi rollaattorin tai pyörätuolin käyttäjälle avustajineen). Jokaisesta asunnosta on oltava sisäyhteys asuntoa palvelevaan saunatilaan.

- **Ulkoiluvälinevarastot**

Ulkoiluvälinevarastoihin on oltava helppo ja sujuva pääsy.

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

- **Jätetilat**

Jätetilojen mitoituksessa on huomioitu jätteiden lajittelu. Tilat on suunniteltava asukkaiden kannalta helposti saavutettaviksi ja käytön kannalta turvallisiksi. Tilojen tulee olla huollettavissa kadulta tai LPA-alueelta.

### 3.2.6

#### **Muut tilat**

Muita tiloja suunnitellaan asemakaavan edellyttämä vähimmäismäärä (liiketilaa 200 k-m<sup>2</sup> ja monikäyttötilaa 100 m<sup>2</sup>). Liike- ja monikäyttötilat sijoitetaan toistensa yhtey-

teen Agronominkadun varrelle. Tilakokonaisuuden on tarvittaessa oltava jaettavissa pienempiin yksiköihin. Tiloissa voidaan ajatella toimivan esimerkiksi hyvinvointipalveluja kuten kampaamo, hieroja, jalkahoitola tms. Monikäyttötila saa olla liitettävissä asukkaiden kerhotilaan.

Muita kuin edellä mainittuja liike- ja palvelutiloja tai kerrosalan lisäksi sallittuja yhteis-/ työtiloja ei suunnitella.

### **3.2.7 Pihajärjestelyt**

Kilpailuehdotuksessa esitetään yleispiirteinen pihasuunnitelma eri toimintoihin. Pihajärjestelyt tulevat suunnitella viihtyisäksi ja yhteisöllisyyttä tukeviksi. Suunnittelussa otetaan huomioon eri-ikäiset käyttäjät sekä mahdollisuuksien mukaan eri vuodenaikat. Pihajärjestelyt tulevat tukea esteetöntä ja turvallista liikkumista. Pihalle tulee suunnitella sekä aurinkoisia että varjoisia oleskeluympäristöjä. Pihan toivotaan toiminnallisesti ja visuaalisesti nivoutuvan osaksi yhteistiloja.

### **3.2.8 Esteettömyys**

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon RakMk G1 ja F1 vaatimukset sekä Helsingin rakennusvalvontaviraston esteettömyystulkinnat.

### **3.2.9 Pysäköintijärjestelyt**

Asemakaavan kilpailualueella koskeva autopaikkanormi on enintään 1 ap / 100 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa. Näistä on toteutettava vähintään 70 %, mutta kaikki autopaikat tulee esittää. Monikäyttötilan pysäköintinormi on 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup> ja myymälätilan 1 ap / 50 m<sup>2</sup>. Kilpailutontin asukkaiden autopaikat järjestetään viereisille LPA-korttelialueille 36227/2 ja 36229/1, joiden suunnittelu sisältyy kilpailutehtävään. Em. LPA-alueille ei sijoiteta muiden tonttien autopaikkoja. Alueen vieraspysäköintipaikat sijoittuvat Agronominkadun varressa olevalle yleiselle pysäköintialueelle (LP).

### **3.2.10 Kustannus- ja tehokkuustavoitteet**

Suunnitteluratkaisuissa tulee pyrkiä kokonaistaloudellisuuteen siten, että asetetut arkkitehtoniset, toiminnalliset ja laadulliset tavoitteet, toteutuskustannukset sekä elinkaari- ja ympäristövaikutukset ovat optimoituja ja tasapainossa keskenään.

Tavoitehintana syksyn 2009 hintatasossa (Haahtela-indeksi 73) on 2700 €/asm<sup>2</sup>. Tehokkuuden tavoitteelliset tunnusluvut on esitetty liitteessä.

Kilpailijoilla on mahdollisuus ja velvoite saada ehdotuksen alustavaan testaukseen kustannusnäkökulmasta kilpailun järjestäjän kustannuksella. Menettelyn tarkoituksena on varmistaa, että ehdotus mahdollistaa asetettujen taloudellisten tavoitteiden täyttämisen. Ks. kpl 2.4.

### **3.2.11 Elinkaari-, energiatehokkuus- ja olosuhdetavoitteet**

Kohteessa pyritään hyvään elinkaaritalouteen, huollettavuuteen, energiatehokkuuteen sekä terveelliseen, turvalliseen ja viihtyisään sisäilmastoon. Energiatehokkuudessa pyritään energiatehokkuusluokkaan A/B. Rakennuksen lämmöneristävyyden ja ilmanpitävyyden osalta pyritään matalaenergiarakennustasoon, joka on vuoden 2010 rakentamismääräyksiä tiukempi. Rakenteiden lämmöneristävyyden vähimmäisarvot on ilmoitettu energiatehokkuuden arviointilomakkeessa (liite 13). Kilpailuehdotuksissa tulee huomioida rakenteiden lämmöneristävyyden vaikutus suunnitteluratkaisuihin mm. ulkoseinien paksuuden osalta. Sisäilmaston laatuolosuhteissa pyritään vähintään Sisäilmastoluokitus 2008 mukaiseen sisäilmastoluokkaan S2. Lämpövihtyvyyteen on

kiinnitettävä erityistä huomiota. Tilojen yllämpeneminen tulee estää ensisijaisesti passiivisin jäähdytyskeinoin. Kriittisten ilmansuuntien osalta tulee käyttää tarkoituksenmukaisia ikkunakokoja ja tarvittaessa ulkopuolisia aurinkosuojauksia. Lämpöviihtyvyyteen vaikuttavat myös yläpohjan ja ulkovaipan materiaalit ja värit sekä huoneistojen tuuletettavuus.

Energiatehokkuutta ja lämpöviihtyvyyttä voidaan edistää lisäksi seuraavin keinoin:

- vaipan alan optimointi ja rakennuksen kompaktius
- tilojen sijoittelu ja ikkunoiden suuntaus luonnonvalon saannin ja lämpötalouden kannalta oikein
- toteuttamalla kriittisiin ilmansuuntiin puolilämmin vyöhyke (lasitettu ulkotila), joka toimii sekä lämmön tasaajana että torjuu kesäajan yllämpöä

Vaipan elinkaarialoudellisuus ja vähäinen huoltotarve mahdollistavat kustannustehokkaan kiinteistön ylläpidon. On pyrittävä riskittömiin ratkaisuihin, joissa on huomioitu:

- valittujen päärakenteiden helppo ylläpidettävyys ja huollettavuus
- materiaalien ja rakenneratkaisujen kestävyys ja pitkäikäisyys sekä kosteustekninen toimintavarmuus

Huoneistojen suunnittelussa tulee pyrkiä muuntojoustavuuteen kappaleessa 3.2.4 kuvatuin keinoin.

Ratkaisut kilpailuehdotuksissa tulee esittää tarkoituksenmukaisella tarkkuudella siten, että olennaiset asiat tulevat esille.

Kilpailuehdotuksista tullaan arvioimaan rakennuksen vaipan ominaislämpöhäviöt ja niistä aiheutuva lämmitystehontarve, energiankulutus ja energiatehokkuus sekä asuinhuoneistojen vuotuiset lämpöolosuhteet. Energiatehokkuuden tunnusluvut lasketaan sekä brutto- että asuinpinta-alaa kohden, joten tilankäytön tehokkuus vaikuttaa asuinpinta-alaa kohti laskettuihin tunnuslukuihin.

Kilpailijoilla on mahdollisuus ja velvoite ehdotuksen alustavaan testaukseen energiatehokkuusnäkökulmasta kilpailun järjestäjän kustannuksella. Tarkoituksena on varmistaa, että suunnitelma mahdollistaa asetettujen energiatehokkuustavoitteiden täyttymisen. Ks. kpl 2.4.

### **3.3 Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet**

Ehdotusten arvioinnissa tullaan kiinnittämään erityistä huomiota seuraaviin tekijöihin:

- kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen kokonaisuus
- ehdotuksen toiminnalliset ominaisuudet ja soveltuvuus niin senioriasukkaille kuin muille käyttäjäryhmille, elinkaarijoustavuus
- yhteis-, liikenne- ja ulkotilojen saavutettavuus, toimivuus, käytettävyys, viihtyisyys ja koettavuus, turvallisuus ja esteettömyys
- asuntojen toimivuus, käytettävyys, tilankäytön tehokkuus, viihtyisyys ja kalustettavuus
- tilaohjelmassa ja suunnitteluohjeissa (liite 11) asetettujen tavoitteiden saavuttaminen
- ratkaisun toteuttamiskelpoisuus ja kokonaistaloudellisuus, asetettujen taloudellisten ja energiatehokkuustavoitteiden toteutuminen

Kokonaisratkaisun ansioita ja ehdotuksen kehityskelpoisuutta pidetään tärkeämpänä kuin yksityiskohtien virheettömyyttä.

**4.1 Vaadittavat kilpailuasiakirjat**

Kilpailuasiakirjoissa tulee esittää kohteen luonnostasoiset suunnitelmat. Piirustukset on kiinnitettävä 594 mm x 840 mm kokoisille jäykille alustoille, eikä niitä saa päällystää muovilla. Kaikki asiakirjat on varustettava nimimerkillä. Plansseja saa olla enintään kahdeksan. Vaaditut asiakirjat ovat:

1. Asemapiirros 1:1000, liittyminen ympäristöön. Suunnitelma sovitetaan liiteasiakirja 2:n mukaiseen ympäristötilanteeseen. Rakennukset esitetään varjostettuina.
2. Asemapiirros 1:500, jossa on esitettävä rakennusmassat, pysäköintijärjestelyt, pihasuunnittelun sekä huolto- ja pelastusliikenteen periaatteet.
3. Pohjapiirroksat kaikista toisistaan poikkeavista kerroksista 1:200. Tilojen liittyminen pihaan ja katualueelle tulee esittää maantasokerroksen pohjapiirroksen yhteydessä. Lisäksi on esitettävä vaihtoehtoiset pohjaratkaisut (kuten vaaditut esimerkit huoneistojen yhdisteltävyydestä).
4. Yleisimmät asuntotyypit kalustettuina 1:100. Asuntotyyppin sijainti tulee esittää esimerkiksi sijaintikaavion avulla.
5. Julkisivut ja leikkaukset 1:200. Julkisivupiirustuksista on käytävä selville ratkaisussa esitetyt pintamateriaalit ja värit.
6. Havainnollistavia kuvia vähintään 3 kpl (ainakin ulko- ja sisäperspektiivinäkömät).
7. Pinta-ala- ja tehokkuustiedot laajuuslaskelmalomakkeella (liitteenä). Kilpailijoiden on huolehdittava siitä, että kerrosalalaskelmat on laadittu oikein ja asemakaavanmukaisesti.
8. Energiatehokkuuden arviointilomake (liitteenä) täytettynä
9. Selostus, joka sisältää arkkitehtonisen ratkaisun lisäksi keskeiset rakenne- ja LVIS-tekniiset ratkaisut. Selostus kiinnitetään planssille.
10. Halutessaan kilpailijat voivat esittää myös muuta ehdotusta havainnollistavaa aineistoa planssien enimmäismäärän puitteissa.

Koko kilpailuaineisto tulee esittää myös A3-kokoisilla tulosteilla (yksi sarja, ei niddottuna). Pienennöksiin on merkittävä piirustusten mittakaava.

Lisäksi koko kilpailuaineisto on toimitettava cd:llä pdf- tai jpg-muodossa. 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 sisältää ehdotuksen nimimerkin sekä tekijöiden nimet ja yhteystiedot. Lisäksi on merkittävä kenellä on ehdotuksen tekijänoikeudet.

### 4.3

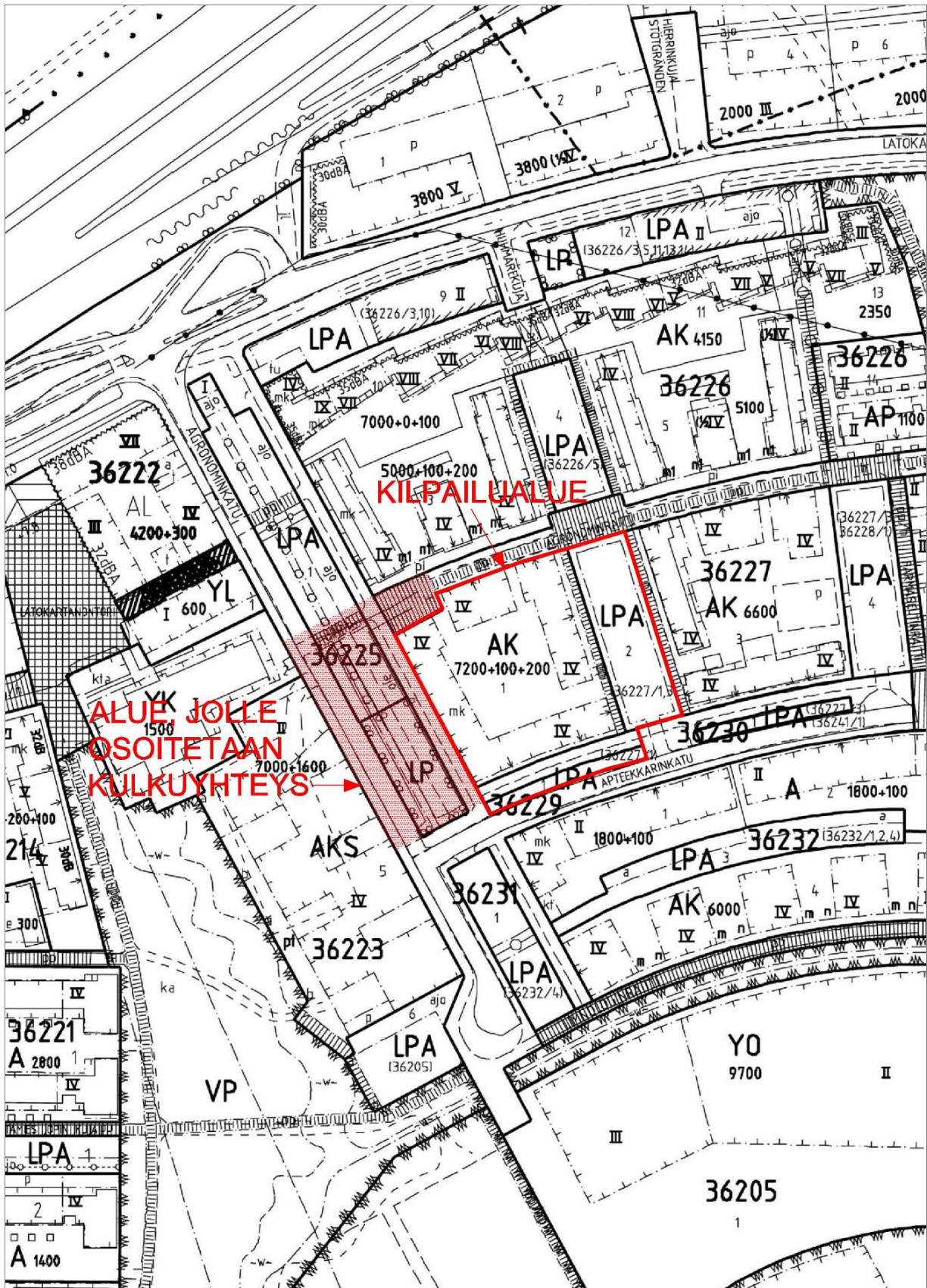
#### **Kilpailuehdotusten sisäänjätö**

Kilpailuaika päättyy 23.4.2010. Kilpailuehdotukset on toimitettava viimeistään määröpäivänä klo 15.30 mennessä alla olevaan osoitteeseen tai jätettävä todistettavasti postin tai muun kuljetuslaitoksen kuljetettavaksi samana päivänä. Lähetyksen päälle on merkittävä ”Viikin senioritalokilpailu”.

Helsingin seurakuntayhtymä, Kirjaamo  
Kolmas linja 22  
000530 Helsinki

Helsingissä 18.12.2009

Arviointiryhmä



Ote asemakaavayhdistelmästä