

JAKOMÄENTIE 6

Tontti 41200/20
Suunnittelu- ja tarjouskilpailu

Kilpailuohjelma
22.11.2010





SKI

Sisällysluettelo

1. KILPAILUKUTSU	4
1.1 Kilpailun järjestäjät, tarkoitus ja luonne	4
1.2 Hankkeen sisältö	4
1.3 Osanottajat.....	4
1.4 Palkkiot.....	4
1.5 Arviointiryhmä	5
1.6 Kilpailuohjelman hyväksyminen	5
1.7 Kilpailuaika	5
2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT	6
2.1 Ohjelma-asiakirjat.....	6
2.2 Kilpailua koskevat kysymykset ja lisäohjeet	6
2.3 Kilpailun ratkaiseminen, tuloksen julkistaminen ja näytteillepano	7
2.4 Mahdollinen jatkokilpailu.....	7
2.5 Jatkoimenpiteet kilpailun jälkeen	7
2.6 Kilpailuehdotusten käyttöoikeus	8
3. KILPAILUTEHTÄVÄ	8
3.1 Yleistä kilpailualueen ympäristöstä	8
3.1.1 Kilpailualueen sijainti ja laajuus	8
3.1.2 Kaavoitustilanne.....	8
3.1.3 Kilpailualueen nykytilanne.....	8
3.1.4 Kilpailualueen asemakaavalliset lähtökohdat.....	9
3.1.5 Alueen ympäristö ja kasvillisuus.....	9
3.1.6 Liikenne	10
3.1.7 Rakennussuojelu	10
3.1.8 Yhdyskuntatekninen huolto.....	10
3.1.9 Maaperä ja rakennettavuus.....	10
3.1.10 Ympäristön häiriötekijät	10
3.2 Kilpailun tavoite	11
3.2.1 Yleiset tavoitteet	11
3.3 Suunnitteluohjeet.....	11
3.3.1 Yleistä	11
3.3.2 Suunnittelun lähtökohdat.....	12



SKI

3.3.3 Ympäristölliset tavoitteet	12
3.3.4 Asunnot, yhteistilat ja aputilat ja asuntojen hallintojakauma	12
3.3.5 Rakennustapa- ja tyyppi sekä liikenteen melun huomioon ottaminen	14
3.3.6 Piha-alueet	14
3.3.7 Liikennejärjestelyt ja pysäköinti	14
3.3.8 Kunnallistekniikka	15
3.3.9 Elinkaari- ja energiatehokkuusvaatimukset	15
3.3.10 Kustannus- ja tehokkuustavoitteet	15
3.4 Kilpailuehdotusten arviointiperusteet	15
4. KILPAILUASIAKIRJOJEN LAADINTAOHJEET	16
4.1 Vaadittavat kilpailuasiakirjat	16
4.2 Suunnittelutarjous	17
4.3 Kilpailusalaisuus	17
4.4 Ehdotusten sisältö ja esitystapa	17
4.5 Kilpailuasiakirjojen sisäänjättö	18

1. KILPAILUKUTSU

1.1 Kilpailun järjestäjät, tarkoitus ja luonne

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto (Att) ja kaupunkisuunnitteluvirasto (Ksv) järjestävät suunnittelu- ja tarjouskilpailun Jakomäessä korttelissa 41200.

Kilpailun tarkoituksena on löytää asemakaavoituksen pohjaksi ja rakennusten toteuttamiseksi Jakomäen ympäristöä parantava, kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja toteuttamiskelpoinen ratkaisu kortteliin 41200 tontin 20 täydennysrakentamiseksi.

Kilpailu järjestetään suunnittelukilpailu- hankintamenettelynä.

Kilpailun pohjalta on tarkoitus muuttaa asemakaavaa siten, että Jakomäentie 6 a- ja b-talot puretaan ja tilalle rakennetaan uusia asuntoja.

Kilpailu on arkkitehtisuunnittelijan valintamenettely, jolla pyritään löytämään laadultaan ja kustannuksiltaan tasapainoinen suunnitteluratkaisu alueen kehittämiseksi.

Kilpailu on salainen.

Kilpailun järjestäjän edustajat ovat:

- Seidi Kivisyryjä, asuntotuotantotoimisto
- Tuomas Eskola, kaupunkisuunnitteluvirasto.

1.2 Hankkeen sisältö

Kilpailun kohteena on Jakomäen lähiöön sijoittuvat uudet asuinrakennukset, jotka rakennetaan purettavaksi suunniteltujen kahden asuinrakennuksen tilalle. Lopullinen päätös purkamisesta tehdään kilpailun tulosten perusteella.

Kohde on Jakomäen Kiinteistöt Oy:n hallinnassa. Kilpailuun kuuluvan uudisrakentamisen kerrosala on arviolta 15 000 k-m², josta lisärakentamista nykytilanteeseen verrattuna on noin 1 500 k-m².

1.3 Osanottajat

Kilpailu on suunnittelu- ja tarjouskilpailu, johon kutsutaan ilmoittautumisten perusteella 4-5 osanottajaa. Osanottajilla tulee olla edellytykset toimia varsinaisessa suunnittelu- ja toteutusvaiheessa kohteen pääsuunnittelijana.

1.4 Palkkiot

Kullekin kilpailuun kutsutuille ja hyväksytyyn kilpailuehdotuksen jättäneille arkkitehtitoimistoille maksetaan vain yhdestä tarjouksesta 16.000,00 euron (13.008,13 € + alv 23 %) suuruisen palkkio.

Palkkio maksetaan kilpailun ratkettua ja se lasketaan osaksi jatkotyön saaneen/saaneiden kokonaissuunnittelupalkkiota. Palkkio maksetaan Suomen Arkkitehti-ilton kautta, joka vähentää palkkioista 10% kilpailijoiden nimeämän edustajan palkkiota ja muita kuluja varten.

SKI

1.5 Arviointiryhmä

Kilpailuehdotusten arvioinnin suorittaa arviointiryhmä, johon kuuluvat:

Arviointiryhmän puheenjohtajana toimii apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä.

Asuntotuotantotoimiston edustajina:

- toimitusjohtaja Sisko Marjamaa, varapuheenjohtaja
- rakennuttaja-arkkitehti Seidi Kivisyryä
- projektipäällikkö Merja Rukko

Kaupunkisuunnitteluviraston edustajina:

- arkkitehti Tuomas Eskola, kaupunkisuunnitteluvirasto
- arkkitehti Elias Rainio, kaupunkisuunnitteluvirasto, sihteeri

Jakomäen Kiinteistöt Oy:n edustajana:

- toimitusjohtaja Hannu Laakso

Talous- ja suunnittelukeskuksen edustajana:

- projektinjohtaja Mari Siivola.

Lisäksi kilpailijat nimeävät arviointiryhmään oman edustajansa kilpailuasiakirjojen luovutuksen jälkeen.

Arviointiryhmän jäsenistä vähintään 1/3 täyttää maankäyttö- ja rakennusasetuksen 48 §:n mukaisen pätevyyden.

Arviointiryhmä tulee pyytämään ulkopuoliselta asiantuntijalta kilpailuehdotuksista ainakin kustannusvertailun ja meluselvityksen.

Arviointiryhmän asiantuntijoina toimivat tarpeen mukaan arkkitehti Pertti Vesanto, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, hankesuunnittelupäällikkö Henna Helander ja kustannuspäällikkö Riitta Eloranta, asuntotuotantotoimisto ja diplomi-insinööri Heikki Hälvä / kaupunkisuunnitteluviraston liikennesuunnitteluosasto (meluasiat).
Arviointiryhmä voi kuulla tarvittaessa muitakin asiantuntijoita.

Asiantuntijat eivät osallistu arvosteluun.

1.6 Kilpailuohjelman hyväksyminen

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

1.7 Kilpailuaika

Kilpailu alkaa viikolla 47, kun kilpailun järjestäjä lähettää kilpailuasiakirjat kilpailijoille.

Kilpailu päättyy tiistaina 15.2.2011 kello 15.00.

2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT

2.1 Ohjelma-asiakirjat

nro	pap	cd	asiakirja
1	x		kilpailuohjelma (tämä asiakirja)
2		x	ote nykyisestä asemakaavasta
3		x	pohjakartta 1:500
4		x	ympäristön havainnekuva, suunnittelualueen rajaus
5		x	pysäköinnin ja katumitoituksen periaatteet, kaaviomainen tarkastelu
6		x	rakennettavuusselvitys
7		x	ympäristön rakennusten pohjapiirustuksia, leikkauksia ja julkisivuja
8		x	nykyinen melutilanne
9	x		alustava tilaohjelma
10		x	laajuuslaskelmalomakkeet
11		x	viistoilmakuva kilpailualueelta
12		x	johtokartta

sekä asuintonttien suunnittelutarjousta varten:

13		x	Att:n sopimusmalli
14	x		tarjouslomake

(pap=paperitulosteena, cd=cd- levykkeellä)

Pohjakartta ja yksi maastoleikkaus toimitetaan kilpailijoille dwg- ja dgn- muodossa.

2.2 Kilpailua koskevat kysymykset ja lisäohjeet

Kilpailijoilla on mahdollisuus tehdä kilpailua koskevia kysymyksiä.

Kysymykset osoitetaan asuntotuotantotoimiston kirjaamoon kirjallisena ja nimimerkillä varustettuna ja ne tulee olla perillä 15.12.2010 mennessä.

Kysymykset ja vastaukset postitetaan kaikille kilpailijoille mahdollisimman pian.

Kysymykset lähetetään osoitteella:

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto
Kirjaamo
PL 2000
00099 Helsingin kaupunki

Kuoreen tulee laittaa merkintä: ”Jakomäentie 6ab suunnittelu- ja tarjouskilpailu”.

Kysymykset voi toimittaa myös sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo.att@att.hel.fi
Viestin otsikkoon tulee kirjoittaa ”Jakomäentie 6ab suunnittelu- ja tarjouskilpailu”.

2.3 Kilpailun ratkaiseminen, tuloksen julkistaminen ja näytteillepano

Kilpailu pyritään ratkaisemaan 14.4.2011 mennessä.

Kilpailu ratkaistaan kohdassa 3.5. esitettyjen arviointiperusteiden mukaisesti. Tulokset julkistetaan tilaisuudessa, johon kilpailijat kutsutaan ja jossa ehdotussuunnitelmat ovat nähtävillä.

Kilpailun tulos julkistetaan myös kilpailun järjestäjien nettisivuilla (www.att.hel.fi ja www.hel.fi/ksv), arkkitehtiuutisissa ja Suomen Arkkitehtiiton nettisivuilla (www.safa.fi).

Suunnittelutarjouskuoret avataan ehdotussuunnitelmien arvioinnin päätyttyä. Mikäli järjestetään jatkokilpailu, tulokset julkistetaan ja suunnittelutarjoukset avataan vasta jatkokilpailun tultua ratkaistuksi.

Kilpailun järjestäjät pidättävät oikeuden hylätä suunnittelutarjoukset, jotka poikkeavat merkittävästi kilpailuohjelmasta tai kilpailun järjestäjän maksamasta yleisestä suunnittelupalkkiotasosta.

2.4 Mahdollinen jatkokilpailu

Mikäli kilpailu ei tuota selkeästi muita parempaa ja taloudellisesti toteuttamiskelpoista ehdotusta, voidaan järjestää jatkokilpailu kehityskelpoisimmiksi katsottujen ehdotusten kesken. Tällöin arviointiryhmä antaa jatkokehittelysuositukset, jotka toimitetaan kilpailijoille SAFA:n kautta. Lisäksi kilpailijoille varataan mahdollisuus neuvotella rakennuskustannusasiantuntijan kanssa. Asiantuntija ei ole arviointiryhmän jäsen ja häntä sitoo vaitiolovelvollisuus. Jatkokilpailuun laadittavasta ehdotuksesta maksetaan erillinen palkkio.

2.5 Jatkoimenpiteet kilpailun jälkeen

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

Päätöksen asuinrakennusten suunnittelutoimeksiannosta tekee rakennuttaja, eli asuntotuotantotoimikunta. Tavoitteena on, että päätökset tehdään arviointiryhmän esityksen mukaan. Suunnittelutoimeksianto voidaan myös jakaa kahden kilpailuehdotuksen kesken.

Suunnittelusopimus tehdään kilpailuohjelma-asiakirjoina olevan suunnittelusopimusmallin mukaisesti. Arkkitehti tulee toimimaan maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana pääsuunnittelijana.

Suunnittelutyö käynnistetään suunnittelutoimeksiannon jälkeen. Jatkosuunnittelussa noudatetaan Asuntotuotantotoimiston suunnitteluohjeita. Urakkakilpailu käydään alustavasti alkuvuodesta 2012.

SKI

2.6 Kilpailuehdotusten käyttöoikeus

Kilpailuehdotukset jäävät kilpailun järjestäjän omaisuudeksi eikä niitä palauteta. Tekijänoikeudet säilyvät tekijöillä. Kilpailun järjestäjällä ja toimeksiannon saaneilla suunnittelijoilla on oikeus käyttää hyväkseen muiden ehdotusten aiheita ja ajatuksia tekijänoikeuslain mukaisesti.

3. KILPAILUTEHTÄVÄ

3.1 Yleistä kilpailualueen ympäristöstä

3.1.1 Kilpailualueen sijainti ja laajuus

Kilpailualue sijaitsee Jakomäen eteläosan kerrostaloalueen länsilaidalla. Kilpailualue muodostuu tontin 41200/20 länsiosasta sekä siihen liittyvästä osasta Jakomäentietä. Kilpailualue on kooltaan noin 4,4 ha.

Kilpailualueen länsipuolella kulkee Jakomäen asuinalueen kokoojakatu, Jakomäentie. Välittömästi Jakomäentien länsipuolella kulkee Lahdenväylä. Tontti 41200/20 rajautuu pohjoisreunastaan Jakomäen vanhusten palvelutalon tonttiin 41200/19 ja itäpuoleltaan Jakomäen Kiinteistöt Oy:n hallinnoimin asuinkerrostaloihin. Tontin eteläpuolella on Jakomäenkallion puistoalue.

3.1.2 Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa asemakaava nro 9065 vuodelta 1986. Asemakaavan mukaan tontti 41200/20 on asuinrakennusten korttelialuetta (AK).

Asemakaavan mukainen koko tontin kerrosala on 35 770 k-m², jonka lisäksi rakennusoikeutta on varattu kortteliin sijoitettaville kerhotiloille kaikkiaan noin 600 k-m². Kerrosalasta noin puolet sijoittuu kilpailualueelle. Rakennusten enimmäiskerros-luku voimassa olemassa asemakaavassa on 3-4 kerrosta.

Autopaikat on osoitettu tontin länsi- ja pohjoisreunalle. Autopaikkoja tulee voimassaolevan kaavan mukaan olla vähintään 1 ap / 105 k-m² sekä vieraspysäköintiä 1 ap / 1 000 k-m².

Kilpailuvaiheessa autopaikkainormina tulee käyttää 1 ap / 120 k-m² sekä vieraspysäköintiä 1 ap / 1 000 k-m². Mikäli kilpailu tuottaa toteuttamiskelpoinen suunnitteluratkaisun, tullaan korttelin asemakaava muuttamaan kilpailun jälkeen voittaneen ehdotuksen mukaiseksi.

3.1.3 Kilpailualueen nykytilanne

Tontilla 41200/20 on 9 kerrostalorakennusta, joista kilpailualueeseen kuuluu 4 asuinkerrostaloa. Pesubetonipintaiset, 3-4-kerroksiset kerrostalot on rakennettu 1960-luvun loppupuolella.

Kilpailualueen eteläosassa olevat kaksi asuinkerrostaloa (Jakomäentie 6 c ja d) ovat 3-kerroksisia rinteeseen istutettuja kytkettyjä pistetaloja. Näissä rakennuksissa on yhteensä 63 asuntoa ja 7 porrashuonetta. Rakennukset ovat peruskorjaustarpeessa ja

SKI

ne tullaan korjaamaan lähiaikoina. Näiden rakennusten peruskorjauksen suunnittelu ei kuulu kilpailutehtävään. Rakennukset ovat kuitenkin kilpailualueella ja ne tulee esittää asemapiirroksessa ja pihasuunnitelmassa.

Kilpailualueen länsi- ja pohjoisreunaan on sijoitettu kaksi pitkää (120–140 m) 4-kerroksista lamellitalomassaa (Jakomäentie 6 a ja b), jotka rajaavat korttelipihoja ja suojaavat niitä myös Lahdenväylän liikenteen melulta. Rakennuksissa on yhteensä 216 asuntoa ja 18 porrashuonetta. Näiden kerrostalojen pohjakerros on varattu pääasiassa autotallitiloille. Pohjoiseen lamellitaloon liittyy rakennuksen pohjoispuolella myös huonokuntoinen kaksitasoinen pysäköintilaitos. Muut autopaikat on sijoitettu pihalla oleviin pysäköintikatoksiin.

Pitkät rakennusmassat sekä pohjakerroksen hyvin umpinainen käsittely tekevät lähiympäristöstä erityisesti Jakomäentien puolella nykyisellään varsin tympeän. Kun rakennukset ovat lisäksi erittäin heikossa kunnossa, on näiden lamellitalojen osalta päätetty tutkia myös vaihtoehto, jossa nykyiset rakennukset puretaan ja tilalle rakennetaan uudisrakennuksia.

Kilpailutehtävänä on esittää vaihtoehto, jossa nykyiset a- ja b-talot puretaan ja tilalle rakennetaan uudisrakennuksia.

3.1.4 Kilpailualueen asemakaavalliset lähtökohdat

Jakomäen alkuperäinen asemakaava on vahvistettu jo vuonna 1967 (Erik Kråkström). Tässä suunnitelmassa pitkät, suorat lamellitalomassat on pyritty sijoittamaan korkeuskäyrien suuntaisesti vapaasti sommiteltuna maastoon Jakomäenkallion ympärille. Tontilla 41200/20 kaikki rakennukset ovat kuitenkin yhdessä koordinaatistossa siten, että kallioisen maaston muodot on voitu ottaa huomioon.

Autopaikat on alkuperäisen kaavan mukaisesti sijoitettu pääosin asuntokorttelien ulkopuolelle Jakomäentien varteen. Tavoitteena on ollut ulkosityöinen liikenne- ja ajoneuvoliikenteen ratkaisu, jossa asuinkorttelien sisäosat on voitu rauhoittaa ajoneuvoliikenteeltä. Vuoden 1986 kaavamuutoksen yhteydessä osa autopaikoista on kuitenkin siirretty lähemmäs asuntoja. Nyt osa (67 ap) tontin 41200/20 autopaikoista on sijoitettu Kankarepolun varteen rakennetuille pysäköintipaikoille.

3.1.5 Alueen ympäristö ja kasvillisuus

Jakomäen eteläosalle antaa erityisluonteen Helsingin korkeimpana kohtanakin mainostettu kilpailualueen eteläpuolella oleva Jakomäenkallio, joka kohoaa yli 60 metriin meren pinnasta. Jakomäenkallion pohjoislaitaan sijoittuu muinainen Yoldianmeren rantakivikko – pirunpelto – joka on asemakaavassa suojeltu ja näkyy maastossa luonnonkiviryhminä heti kilpailualueen kaakkoispuolella.

Jakomäenkalliota kiertää paikallisten paljon käyttämä jalankulkureitti. Peruskallion ollessa lähellä maan pintaa on puusto pääosin kallioisessa maastossa viihtyvää mäntymetsää. Pihaille on istutettu lehtipuita. Kalliomaastossa kasvillisuus on herkkää kulutukselle.

3.1.6 Liikenne

Eteläistä Jakomäkeä leimaa avokallion lisäksi alueen sijainti vilkasliikenteisten Porvoon- ja Lahdenväylien välissä. Lahdenväylältä ei ole Jakomäkeen liittymää, joten Helsingin suuntaan kuljetaan Jakomäestä Porvoontien liittymän kautta.

Kilpailualueelle tullaan autolla Jakomäentien puolelta. Matkaa kilpailualueelta Jakomäen ostoskeskukselle on Jakomäentietä pitkin noin 300 metriä. Sujuva kevyen liikenteen yhteys ostoskeskukselle kulkee kilpailualueen pohjoisosasta asuinkorttelien suojassa Kankarepolkua pitkin. Julkisen liikenteen osalta bussilinja 77 kulkee Jakomäentien kautta ja sen pysäkki on kilpailualueen lounaisreunassa. Pysäkin siirtäminen kilpailualueen eteläpuolelle on mahdollista.

Jakomäentie on aikanaan mitoitettu varsin väljäksi. Katualueen leveys on noin 19 metriä. Katualue on mahdollista kilpailualueen kohdalla kaventaa nykyisestä noin 8 metriä. Osa katualueesta on tällöin liitettävissä kilpailualueen tonttiin. Tätä mahdollista tulevaa tontin osaa voidaan hyödyntää esimerkiksi pysäköintiratkaisujen suunnittelussa.

3.1.7 Rakennussuojelu

Vaikka Jakomäen kerrostaloalue alueena edustaa hyvin oman aikakautensa lähiörakentamista, ei yksittäisiin asuinrakennuksiin kohdistu erityisiä rakennussuojelutavoitteita.

Alueen kerrostalokanta on 1990-luvun puolivälin jälkeen kilpailuuetta lukuun ottamatta peruskorjattu ja mm. alkuperäinen julkisivumateriaali (pesubetoni) on jo suurelta osin saanut väistyä vaalean tiilimuurauksen tieltä. Myös esimerkiksi räystäsdetaljeihin on tehty muutoksia. Rakennukset ovat alun perin olleet hissittömiä ja niihin on peruskorjauksien yhteydessä jälkiasennettu useita hissejä.

3.1.8 Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on yhdyskuntateknisen verkoston piirissä. Uudisrakennukset liitetään Helsingin kaupungin vesi- ja viemäriverkostoon, sekä kaukolämpö ja –sähköverkkoon ja tietoliikenneverkkoon.

3.1.9 Maaperä ja rakennettavuus

Alueen maaperä on kalliota. Maanalaisia rakenteita ei kilpailualueen alla ole.

3.1.10 Ympäristön häiriötekijät

Lahdentien nykyinen liikennemäärä Jakomäentien kohdalla on noin 55 000 ajoneuvoa / vrk ja ennusteliikennemäärä noin 80 000 ajoneuvoa / vrk. Suuret liikennemäärät ja kova kalliopinta muodostavat yhdessä akustisen ympäristön, jossa liikenteen melun voi katsoa olevan merkittävä asumisen ympäristöhaitta.

Suunnittelualue ei sijaitse lentomelualueella. Lentoreittien läheisyydestä johtuen yksittäiset lennot saattavat ajoittain aiheuttaa melua alueelle.

SKI

3.2 Kilpailun tavoite

3.2.1 Yleiset tavoitteet

Tavoitteena on suunnitella asuinkerrostalokohde, jossa toiminnalliset, esteettiset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti ja innovatiivisesti. Rakennukset tulee suunnitella elinkaarikustannuksiltaan edullisiksi ja investointikustannuksiltaan toteuttamiskelpoiseksi.

Kohde tullaan toteuttamaan valtion korkotukilainalla ja sen tulee täyttää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) ehdot. Asunnot tulevat Helsingin kaupungin vuokra-asunnoiksi ja asukkaat niihin valitaan sosiaalisin perustein.

Kohde tulee suunnitella perinteisiä, hyväksi koettuja rakentamismenetelmiä noudattaen siten, että ratkaisuissa painottuvat rakennusten elinkaarikustannusten kannalta järkevät valinnat sekä huomioidaan rakennusosien ylläpito- ja huoltotoimenpiteet. Rakennusmateriaalien valinnassa ja rakenneratkaisuissa sekä ulkoalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös kiinteistön kunnossapitönäkökohdat.

Asunnoista tulee suunnitella laadukkaita ja pitkällä jännteellä myös muuttuvia käyttäjäkuntia palvelevia. Rakennukset tulee suunnitella energiatehokkaiksi.

Mikäli kilpailu tuottaa toteuttamiskelpoinen suunnitteluratkaisun, tullaan korttelin asemakaava muuttamaan kilpailun jälkeen voittaneen ehdotuksen mukaiseksi.

3.3 Suunnitteluohjeet

3.3.1 Yleistä

Talous- ja suunnittelukeskus on vuosina 2009 – 2010 laatinut yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kaupungin kiinteistöyhtiöiden ja asuntotuotantotoimiston kanssa Helsingin kaupungin asuinkiinteistöyhtiöiden täydennysrakentamisselvityksen. Selvityksessä todetaan Jakomäentie 6 kiinteistön osalta, että peruskorjauksen suunnittelussa voidaan tutkia osittaiseen purkamiseen perustuvaa ratkaisua. Kaupunginhallitus merkitsi ko. selvityksen tiedoksi 29.3.2010, todeten että kohdekohtaiset viitesuunnitelmat laaditaan kaupungin asuinkiinteistöyhtiöiden toimesta. Jakomäen Kiinteistöt Oy on selvityksen laatimisen yhteydessä esittänyt, että Jakomäentie 6:n osalta järjestetään suunnittelukilpailu.

Helsingin kaupunki ei ole aiemmin suunnitellut kaupungin omistamien asuinkerrostalojen purkamista. Peruskorjaus- ja uudisrakentamiskustannusten alkaessa lähestyä toisiaan on kuitenkin tarpeen pohtia, voidaanko purkamalla ja uudisrakentamisella saavuttaa selvästi parempaa asuinympäristöä kuin kalliisti korjaamalla nykyisiä huonokuntoisia rakennuksia.

Jakomäentie 6:n kohde toimii tässä esimerkkihankeena. Purkamisen ja uudisrakentamisen edellytykset em. kriteerein voivat tässä kohteessa pitkien lamellitalojen osalta täytyä, mikäli suunnittelukilpailun kautta on osoitettavissa, että nykyistä selvästi laadukkaampaa asuinympäristöä voidaan näin saada aikaan taloudelliset reunaehdot huomioon ottaen.

SKI

3.3.2 Suunnittelun lähtökohdat

Koska asemakaavaa tullaan muuttamaan suunnittelukilpailun jälkeen, ei rakennusten sijoittelulle ole kaavan asettamia esteitä.

Jakomäki sijaitsee Malmin lentokentän välittömässä läheisyydessä. Lentoturvallisuuden takaamiseksi on kaikkein rakenteiden maksimikorkeutta rajoitettu (ilmailulain §165 nojalla) kilpailualueella + 63 metriin merenpinnasta. Jakomäentie 6 a- ja b- talot on rakennettu maanpinnan tasoon + 47,5 metriä, joten niiden kohdalla on mahdollista rakentaa enintään 5 maanpäällisen kerroksen korkeuteen.

Tavoitteena on mielenkiintoinen 2010-luvun asuinkortteliratkaisu, joka sovitetaan Jakomäen 1960-1970-lukujen lähiöympäristöön ja sen mittakaavaan. Jakomäen palvelutalon (tontti 41200/19) päivänvalo-olosuhteita ei tule heikentää. Rakennusoikeuden määrää säätelee vahvasti korttelia koskeva pysäköintipaikkojen rakentamisvelvoite, joka on kuvattu kohdassa 3.3.7. Tavoitteena voidaan pitää nykyisen kerrosalan kasvattamista n. 1 500 k-m²:llä.

Korttelisuunnittelun yhtenä lähtökohtana on asumisen elinkaarikorttelimalli. Suunnitteluratkaisun tulee tukea eri-ikäisten ihmisten asumista samassa korttelissa tarjoamalla erilaisia asuntoja sekä asukkaiden oleskelu- ja toimintamahdollisuuksia niin yhteistiloissa kuin korttelipihalla. Rakennusten tulee olla esteettömiä.

3.3.3 Ympäristölliset tavoitteet

Kohde tulee suunnitella ympäristönäkökohdat huomioon ottaen. Alueen valmista puustoa ja luonnonkallioita tulee pyrkiä säästämään. Suunnittelussa tulee suosia kestäviä ratkaisuja ja materiaaleja.

3.3.4 Asunnot, yhteistilat ja aputilat ja asuntojen hallintojakauma

Ohjeellinen huoneistojakauma ja yhteistilojen määrät on esitetty kilpailuohjelman liitteenä olevassa tilaohjelmassa. Tilaohjelma on laadittu koko kilpailun kohteena olevalle kerrosalalle ja kilpailijoiden tehtävänä on sovittaa se suunnitteluehdotuksensa mukaisesti. Tilaohjelmassa esitetystä keskipinta- alatavoitteesta voi poiketa noin 5...10%.

Asunnot

Kilpailijoilta odotetaan eläytyvää paneutumista asuntosuunnitteluun ja laadukkaita mutta taloudellisia asuntopohjia. Perheasuntoja tulisi pyrkiä avaamaan vähintään kahteen ilmansuuntaan. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota tilojen kalustettavuuteen ja monikäyttöisyyteen siten, että ne soveltuvat asukkaiden muuttuviin tarpeisiin ja myös ikääntyville asukkaille. Tarvetta eri asuntojen yhdistelemiselle ei ole.

Asunnoissa tulisi olla aistittavissa sopivasti yksilöllisyyttä ja omaleimaisuutta. Kohteeseen ei suunnitella huoneistokohtaisia saunoja. Asunnon pinta-alan ja huonelukumäärän tulee olla kohtuullisessa suhteessa toisiinsa vuokralaisten vuokranmaksukyky huomioiden.

Tärkeitä suunnittelutavoitteita ovat häiriöttömyys sekä yksityisyyden eri tasojen muodostuminen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää asuntokohtaisten ulkotilojen suunnitteluun, siten että myös 1-2 kerroksissa sijaitseville asunnoille voidaan osoittaa

22.11.2010

SKI

miellyttävä asuntokohtainen ulko-oleskelutila. Kaikkiin huoneistoihin tulee suunnitella piha tai parveke. Pihoja ja parvekkeita ei saa sijoittaa Lahdenväylän puoleiselle julkisivulle.

Yhteistilat

Kilpailun kohteena olevat uudisrakennukset ovat Jakomäentie 6 muiden rakennusten kanssa samalla tontilla ja kohteessa Jakomäentie 6 (talot a-i) on nykyisellään sangen paljon vajaakäytössä olevia yhteistiloja. Tällä hetkellä f-talossa on talotoimikunnan tietokonetiloja, g-taloon on tulossa kuntosali nykyiseen askarteluhuoneeseen ja e-talossa toimii yksityinen päiväkot.

Nykyiset tilat huomioon ottaen kilpailun kohteena oleviin uudisrakennuksiin on perusteltua suunnitella rakennusvalvontaviraston ohjemitoituksen alittava määrä vapaa-ajantiloja (kerhotilat yms). Muuten yhteistilojen mitoituksessa noudatetaan pääosin rakennusvalvontaviraston yhteistilaohjetta sekä liitteenä olevaa ohjeellista tilaohjelmaa.

Yhteistilojen toivotaan lisäävän asukkaiden sosiaalista vuorovaikutusta positiivisella tavalla. Yhteistilat sijoitetaan keskeisille paikoille kulkureittien varrelle ja ne tulee suunnitella visuaalisesti avoimiksi sekä viihtyisyyden että valvottavuuden takia.

Saunat suositellaan sijoitettavaksi ylimpään kerrokseen. Sekä saunaosastolla että kerhotilalla tulisi olla yhteys ulkotilaan. Kerhotilan sijoittamisessa ja toteuttamisessa tulee huomioida monikäyttöisyys.

Sopiva määrä kerhotilaa kilpailukohteeseen on 2 kappaletta noin 35-40 m²:n kerhotilaa. Toinen kerhotiloista suositellaan sijoitettavaksi yläkerrokseen näköalojen takia, esimerkiksi saunaosaston yhteyteen ja toinen maantasoon, esimerkiksi pesulan yhteyteen.

Kohteeseen ei suunnitella liiketiloja.

Talojen a ja b väestösuojat sijaitsevat kallioluolassa Jakomäenkallion alla. Lisärakennusoikeuden osalta tulee rakentaa väestösuojat uudisrakennuksiin (2% / lisärakennusoikeus k-m²).

Talotekniset tavoitteet

Asuntojen tilamitoituksessa tulee huomioida teknisten järjestelmien ja pystyhormien vaatima tila. Asuntokohtaiset tekniset järjestelmät tulisi mieluiten olla huollettavissa porrashuoneesta käsin (ns tekniikkakomero). Huoneistokohtainen ryhmäkeskus ja huoneistojakamo sijoitetaan komerokalusteeseen jonka vaatima tila on leveydeltään n. 600 mm ja syvyydeltään 300...600 mm. Ryhmäkeskuskomeron suunniteltu sijainti tulee esittää.

Asuinhuoneet varustetaan keskitetyllä, lämmöntalteenotolla varustetulla tulo-/poisto-ilmanvaihtokoneella. Lamellitalo-osuuksissa yksi ilmanvaihtokone voi tietyin edellytyksin palvella myös useampia porrashuoneita. Ilmanvaihtokonehuoneiden ohjeellinen yhteisneliömäärä on esitetty tilaohjelmassa. Ilmanvaihtokonehuone tulee sijoittaa asuinkeuhosten yläpuoliselle kerrostasolle palosyistä.

Lämmitystapa on vesikiertoinen patterilämmitys. Asuntojen kylpyhuoneet sekä talosaunojen pesuhuoneet ja saunatilat lämmitetään vesikiertoisella lattialämmityksellä.

SKI

3.3.5 Rakennustapa- ja tyyppi sekä liikenteen melun huomioon ottaminen

Lahdenväylän autoliikenteen aiheuttamien ilman epäpuhtauksien johdosta asuinrakennusten etäisyyden Lahdenväylän lähimmän ajoradan reunasta tulisi olla yli 60 metriä.

Voimakkaan melun johdosta uudisrakennusten Lahdenväylän puoleisten julkisivujen kokonaisääneneristävyysvaatimus on noin 40 dB. Sijoitettaessa rakennusmassoja Lahdenväylän suuntaisesti tulee ottaa huomioon, että asuinhuoneistot eivät voi avautua vain Lahdenväylän suuntaan eikä Lahdenväylän puoleiselle julkisivulle saa sijoittaa parvekkeita. Asuntojen ikkunoiden melusuuntaan tulee olla MSE- ikkunoita dB-vaatimuksen takia.

Korttelipihoilta tulee löytyä riittävän laajoja oleskelualueita, joissa päivän keskiäänitaso on alle 55 dBA. Rakennukset voivat toimia osaltaan pihoja suojaavina meluesteinä. Erillistä meluestettä ei ole tälle kohdalle Lahdenväylää tarkoitus rakentaa eikä kilpailuehdotus näin ollen saa perustua tontin ulkopuolisen meluesteen varaan.

Kilpailun järjestäjät arvioivat ehdotuksien toteutettavuutta liikenteen melulta suojautumisen osalta ehdotusten arviointivaiheessa laadittavien meluselvityksien perusteella.

3.3.6 Piha-alueet

Kilpailuehdotuksessa tulee esittää pihasuunnitelma eri toimintoihin. Elinkaarikorttelimallin mukaisesti pihoista tulee tehdä laadukkaita ja virikkeellisiä siten, että ne tarjoavat oleskelun ja tekemisen mahdollisuuksia eri-ikäisille asukkaille. Myös eri vuodenaajat tulee ottaa pihasuunnittelussa huomioon. Pihan toivotaan nivoutuvan toiminnallisesti ja visuaalisesti osaksi yhteistiloja. Taloille c ja d tulee järjestää pelastusreitti Jakomäentieltä.

3.3.7 Liikennejärjestelyt ja pysäköinti

Rakennusoikeuden määrä kilpailualueella on sovittava pysäköintipaikkojen rakentamisveloitteeseen, joka kilpailualueen osalta tulee olemaan uudessa asemakaavassa noin 1 ap / 120 k-m² sekä vieraspysäköintiä 1 ap / 1 000 k-m².

Tavoitteellisella uudisrakentamisvolyymillä (nykyinen + noin 1 500 k-m²) tämä tarkoittaa tontin 41200/20 osalta yhteensä noin 348 autopaikkaa, joista 66 autopaikkaa on jo rakennettu Kankarepolun varteen. Kankarepolun varteen ei ole sijoitettavissa tätä enempää autopaikkoja, joten loput autopaikat (noin 282 ap) tulee suunnitelmassa sijoittaa kilpailualueelle siten, että ne ovat helposti saavutettavissa Jakomäentieltä. Osasta autopaikkoja tulee olla myös luonteva kulkuyhteys kilpailualueen ulkopuolisiin tontilla 41200/20 oleviin asuntoihin.

Autopaikkojen suunnitteluratkaisu on yksi olennainen asuinympäristön viihtyisyys- ja kustannustekijä, joten valitun suunnitteluratkaisun tulee olla myös laadukas, mutta myös taloudellisesti realistinen. Nykyinen 2-tasoinen pysäköintikansi on erittäin huonossa kunnossa ja se tullaan purkamaan. Pysäköintipaikat tulisi sijoittaa maantasoon ja niille tulisi olla näköyhteyksiä asunnoista valvottavuuden takia. Tontin mahdollisesta pysäköintijärjestelystä on laadittu alustavat laskelmat ja kaaviomainen tarkastelu, jotka ovat kilpailuohjelman liitteenä.

Kilpailijan tulee esittää pysäköintiratkaisu kilpailuehdotuksessa.

SKI

3.3.8 Kunnallistekniikka

Rakennukset liitetään olemassa oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin. Kunnallisteknisiä johtoja tulee kilpailualueelle Kankarepolun ja Jakomäenpolun suuntaisilta pääreiteiltä.

3.3.9 Elinkaari- ja energiatehokkuusvaatimukset

Kohteessa pyritään hyvään elinkaaritalouteen, huollettavuuteen, energiatehokkuuteen sekä terveelliseen ja turvalliseen sisäilmastoon.

Energiatehokkuudessa pyritään energiatehokkuusluokkaan A. Rakennuksen lämmöneristävyyden ja ilmanpitävyyden osalta pyritään matalaenergiarakennustasoon, joka on vuoden 2010 rakentamismääräystasoa tiukempi.

3.3.10 Kustannus- ja tehokkuustavoitteet

Kohde toteutetaan valtion tukemana asuntotuotantona. Suunnittelussa ja rakentamisessa noudatetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) ohjeita. Kilpailijan edellytetään suunnittelevan kohteen ARA:n hyväksymään hintatasoon.

Tehokkuustavoitteet on annettu rakennuttajan tilaohjelmassa. Ratkaisun tulee olla tuotantoteknisesti yksinkertainen toteuttaa. Rationaalisella rakenteella ja toistuvilla taloudellisilla ratkaisuilla voidaan vähentää kustannuksia ja lisätä rakennustyön teknistä laatua.

3.4 Kilpailuehdotusten arviointiperusteet

Ehdotusten laatuarvioinnissa tullaan kiinnittämään huomiota toiminnallisten, esteettisten, teknisten ja taloudellisten vaatimusten tasapainoiseen ratkaisuun sekä ehdotusten kehityskelpoisuuteen.

Arvioinnissa kiinnitetään erityisesti huomiota seuraaviin seikkoihin:

Kaupunkikuvalliset asiat:

- kaupunkikuvalliset ominaisuudet ja paikan ominaisuuksien hyödyntäminen
- visuaalinen ja toiminnallinen liittyminen ympäristöön
- pihaympäristön viihtyisyys
- liikennemelun huomioonottaminen rakennusten, piha-alueiden ja asuinrakennusten suunnittelussa.

Rakennussuunnittelu:

- onnistunut arkkitehtoninen kokonaisote
- kustannusten ja laadun tasapaino
- soveltuvuus vuokratuotantoon
- asuntojen viihtyisyys ja toimivuus
- yhteistilojen ja liikennetilojen viihtyisyys ja toimivuus
- ratkaisun rakennetekninen toteuttavuus
- toteutuskelpoisuus.

Ehdotussuunnitelman tulee olla toteutuskustannuksiltaan riittävän edullinen tullakseen valituksi jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kaikki kilpailuehdotukset arvioidaan arviointipöytäkirjassa ja lisäksi arviointilautakunta antaa ensimmäiselle sijalle asetettavan kilpailuehdotuksen kehittämisohjeet.

4. KILPAILUASIAKIRJOJEN LAADINTAOHJEET

Kilpailuasiakirjoissa esitetään kohteen luonnostasoiset suunnitelmat. Piirustukset on kiinnitettävä A1 kokoisille jäykille alustoille (max 8 planssia), joita ei saa päällystää muovilla. Kaikki asiakirjat on varustettava nimimerkillä ja planssit numeroitava (esim 1/6). Kaikesta kilpailuaineistosta ja tiedostoista on poistettava tunnistetiedot.

4.1 Vaadittavat kilpailuasiakirjat

1. *Asemapiirros 1:500 (rajaus esitetty ohjelma-asiakirjojen pohjakarttatiedostossa)*
 - esitetään korttelin rakennusmassat varjostettuina (valo 45 asteen kulmassa lounaasta), pihasuunnitelma, huolto- ja pelastusliikenteen periaatteet ja tontin korkeussuhteet (massoittelu myös dwg / dgn-muodossa melutarkasteluja varten)
2. *Maastoleikkaukset 1:500*
 - "Kilpailualueen rajaus" -kartassa osoitetuista paikoista, vähintään 2 kpl
3. *Pohjapiirrokset kaikista talotyypeistä 1:200*
 - toistuvia pohjia ei tarvitse esittää
 - ikkuna-aukot esitettävä
4. *Tyypilliset huoneistopohjat 1:100*
 - esitetään kalustettuina ja pystyhormit esitettynä
 - esitetään kokonaisuutena, esimerkiksi rakennuksen osa tai lamelli
 - sijainti kilpailualueella ja rakennuksessa tulee käydä ilmi
5. *Julkisivut ja leikkaukset 1:200*
 - julkisivupiirustuksista on käytävä selville pintamateriaalit ja värit
 - lisäksi esitettävä aluejulkisivu Jakomäentien suunnasta
6. *Ulkoperspektiivikuvat*
 - vähintään yksi ulkoperspektiivikuva kilpailijan mielestä kaupunkikuvallisesti tärkeästä kohdasta
 - vähintään yksi ulkoperspektiivikuva korttelin sisältä
 - suunnitelma sovitettuna ohjelma-asiakirjojen viistoilmakuvaan
7. *Liittyminen ympäristöön 1:2000 (rajaus esitetty ohjelma-asiakirjojen pohjakarttatiedostossa)*
 - suunnitelman ja lähiympäristön rakennusmassat kerroslukuineen värillä korostettuna ilman varjoja
 - sekä planssille kiinnitettynä että A3-nipussa
8. *Lyhyt selostus*
 - sekä planssille kiinnitettynä että A3- nipussa
9. *Pinta-ala- ja tehokkuustiedot*
 - kilpailuasiakirjoissa annetulle laajuuslaskelmalomakkeelle laadittuna
 - esitetään koko kilpailukohteen yhteenvedona, ei rakennuksittain
 - A3- nipussa
10. *A3-nippu 2 sarjana sekä kilpailuasiakirjat cd- levyllä*
 - pienennökset kilpailuplansseista ja muista suunnitelma-asiakirjoista kahtena numeroituna sarjana
 - kilpailuasiakirjat pdf- tiedostoina cd- levyllä tallennettuna (tarkkuus 300 dpi)

SKI

4.2 Suunnittelutarjous

Suunnittelutarjous tulee antaa liitteenä olevalla tarjouslomakkeella.

Tarjoushinnan tulee olla kiinteä arvonlisäverollinen hinta €/asm². Lopullinen suunnittelun euromääräinen hinta määräytyy rakennuslupahakemuksen asuntopinta- alan mukaan. Suunnittelutarjousten tulee sisältää kaikki sopimusmallissa mainitut tehtävät ja velvoitteet.

Suunnittelutarjousten tulee olla voimassa kolme (3) kuukautta kilpailutuloksen julkistamisen jälkeen.

4.3 Kilpailusalaisuus

Kilpailu on salainen ja kaikki asiakirjat tulee varustaa nimimerkillä.

Nimimerkkikuori

Kilpailuasiakirjojen mukana on oltava nimimerkillä varustettu suljettu, läpinäkymätön kirjekuori.

Kuoren päällä tulee olla käytetty nimimerkki sekä maininta "Jakomäki SUTA", nimimerkkikuori". Nimimerkkikuoren tulee sisältää:

- läpinäkymätön tarjouskuori suljettuna sekä
- lisäksi seuraavat tiedot:
 - o ehdotuksen tekijän/tekijöiden nimi/nimet ja yhteystiedot
 - o yhdys henkilön nimi ja yhteystiedot
 - o ehdotuksen pääsuunnittelijan nimi ja yhteystiedot
- lisäksi on merkittävä kenellä on ehdotuksen tekijänoikeudet.

Tarjouskuori

Tarjouskuoren päällä tulee olla käytetty nimimerkki sekä maininta "Jakomäki SUTA", arkkitehtisuunnittelutarjous". Tarjouskuori toimitetaan nimimerkkikuoren sisällä.

Tarjouskuoren tulee sisältää

- tarjouslomake täytettynä.

4.4 Ehdotusten sisältö ja esitystapa

Kaikki asiakirjat tulee varustaa merkinnällä "Jakomäki SUTA" sekä tarjoajan nimimerkillä. Ehdotuksen tulee sisältää kaikki kilpailuasiakirjat, joiden tulee sisällöltään vastata kilpailun järjestäjän asettamia vaatimuksia.

Merkinnät asiakirjoissa, joista ilmenee joko suoraan tai välillisesti ehdotuksen tekijä tai kohteen suunnittelijat, ovat kiellettyjä.

Kilpailun järjestäjällä ja SAFA:lla on oikeus käyttää piirustusmateriaalia sekä annettuja tilastotietoja esittely- ja julkaisutarkoituksiin, ellei kilpailija sitä nimenomaan joltain osin kiellä.

Ehdotusasiakirjoihin liittyvien tekijän- sekä käyttö- ja keksijänoikeuskysymyksien osalta noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä.

SKI

4.5 Kilpailuasiakirjojen sisäänjätö

Kilpailuehdotus on jätettävä todistettavasti **viimeistään 15.2.2011 klo 15:00** mennessä postin tai muun kuljetuslaitoksen kuljetettavaksi varustettuna osoitteella:

Helsingin kaupunki
Asuntotuotantotoimisto

PL 2000
00099HELSINGIN KAUPUNKI

tai tuotava **viimeistään 15.2.2011 klo 15.00** mennessä Asuntotuotantotoimiston kirjaamoon, käyntiosoite:

Junailijankuja 3
Helsinki 52

Lähetyksen päälle on merkittävä "JAKOMÄENTIE 6 ab SUUNNITTELU- JA TARJOUSKILPAILU" sekä ehdotuksen nimimerkki.