

TÖÖLÖNLAHDEN KORTTELI 2018

KANSAINVÄLINEN ARKKITEHTUURIKUTSUKILPAILU
KILPAILUOHJELMA 20.6.2011 - 23.9.2011

etera 

Lemminkäinen 

Töölönlahden kortteli 2018
Kilpailuohjelma
20.6.2011 - 23.9.2011

Sisällysluettelo

1 KILPAILUKUTSU	2
1.1 Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus	2
1.2 Kilpailuun valitut osallistujat	2
1.3 Palkinnot ja palkkiot	3
1.4 Palkintolautakunta	3
1.5 Kilpailun säännöt	3
1.6 Kilpailuohjeiman hyväksyminen	3
1.7 Kilpailuasiakirjojen luovutus ja käyttö	3
1.8 Aikataulu	3
2 KILPAILUTEKNISET TIEDOT	4
2.1 Ohjelma-asiakirjat	4
2.2 Kilpailua koskevat kysymykset ja lisäohjeet	4
2.3 Kilpailun ratkaiseminen ja tulosten julkaiseminen	4
2.4 Jatkoimenpiteet kilpailun jälkeen	4
2.5 Kilpailuehdotusten käyttöoikeus	4
2.6 Kilpailun kieli	5
2.7 Ehdotusten vakuuttaminen ja palautus	5
3 KILPAILUTEHTÄVÄ	6
3.1 Kilpailutehtävän tausta	6
3.2 Kilpailualue ja ympäristö – alueen suunnittelu- ja päätöksentekotilanne	6
3.3 Suunnitteluohjeet - asemakaava ja kaupunkikuva	7
3.4 Suunnitteluohjeet - rakennus ja toimistotilat	10
3.5 Suunnitteluohjeet - asuinhuoneistot	11
3.6 Hankkeen kokonaisaikataulu	11
3.7 Rakennuskustannukset ja energiatehokkuus	12
3.8 Ehdotusten arvosteluperusteet	12
4 EHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET	13
4.1 Vaadittavat asiakirjat ja esitystapa	13
4.2 Kilpailusalaisuus	14
4.3 Kilpailuehdotusten sisäänjättö	14

1 KILPAILUKUTSU

1.1 Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus

Lemminkäinen Talo Oy Pääkaupunkiseutu (tilaaja) järjestää yhteistyössä Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston ja Eteran kanssa arkkitehtuurikilpailun toimitilarakennuksen sekä asuinrakennusten suunnittelemiseksi Töölönlahdelle kortteliin 2018, joka sijaitsee pääradan vieressä Finlandia-taloa vastapäätä. Kilpailun kohteena on koko kortteli. Lähtökohtana on, että kortteli jaetaan toimitila- ja asuinrakennukseen (Alvar Aallon kadun itäpuoli) sekä asuinrakennukseen (Alvar Aallon kadun länsipuoli). Lainvoimaisen asemakaavan mukainen rakennusoikeus korttelissa on yhteensä 14 400 kem², josta 2 500 kem² on maanalaista tilaa.

Kyseessä on ilmoittautumismenettelyllä toteutettava kansainvälinen kutsukilpailu, johon osallistujat valitaan ilmoittautumishakemusten perusteella Työn alussa järjestetään yhteinen lähtötietoseminaari.

Tarvittaessa kilpailu järjestetään kaksivaiheisena. Kilpailuehdotusten tarkempaa arviointia varten voi palkintolautakunta halutessaan päättää kutsua kehityskelpoisimmat ehdotukset (palkintoluokka tai osa palkintoluokasta) toiseen vaiheeseen, jossa kehitetään erityisesti ehdotuksen toiminnallisia ja taloudellisia ominaisuuksia. Yhteydenpito ehdotusten tekijöiden ja palkintolautakunnan välillä mahdollisessa toisessa kilpailuvaiheessa järjestetään niin, ettei kilpailuehdotusten nimettömyys vaarannu.

Työn tarkoituksena on löytää jatkosuunnittelun pohjaksi uudisrakennuksille arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvalliselta ratkaisultaan korkeatasoinen ja kiinnostava kokonaissuunnitelma. Ratkaisun tulee olla toimiva, muuntojoustava ja teknisesti toteuttamiskelpoinen. Kilpailulla haetaan ratkaisua, joka täyttää toteuttamisen taloudelliset edellytykset ja jossa on otettu huomioon energiataloudelliset ja ekologisesti kestävätkä ratkaisut. Erityistä huomiota tulee kiinnittää tontin vaikeisiin pohjaolosuhteisiin ja siihen, että junarata sijaitsee aivan korttelin vieressä.

Suunnitelman tulee ottaa huomioon korttelialueiden lomittuminen puistoihin, rakennuksen lähiympäristön ominaispiirteet sekä rakennuksen ensimmäisen kerroksen toimintojen – liiketilojen ja asiakaspalvelutilojen – avautuminen viereisiin julkisiin tiloihin. Suunnittelun lähtökohtana on myös rakennuksen keskustan oloissa poikkeuksellinen näkyvyys kauas sekä toisaalta rakennuksesta avautuvat puisto- ja merinäköalat.

1.2 Kilpailuun valitut osallistujat

Työhön on valittu seuraavat osallistujat:

- Arkkitehtuuritoimisto Sigge Oy
- Arkkitehtiryhmä A6 Oy
- Arkkitehtityöhuone Arto Palo Rossi Tikka Oy
- Arkkitehtitoimisto Tuomo Siitonen Oy
- Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy
- ARK-house arkkitehdit Oy
- Verstas Arkkitehdit Oy
- Arkkitehdit NRT Oy
- työyhteisöliittymä Kirsti Sivén & Asko Takala Arkkitehdit Oy ja Arkkitehtitoimisto Kaarina Löfström Oy
- dosmasuno arquitectos
- Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki
- Arkkitehdit Davidsson Tarkela Oy
- JKMM Arkkitehdit
- työyhteisöliittymä Eriksson Arkkitehdit Oy ja Foster + Partners
- Optiplan Oy
- Arkkitehtuuritoimisto Heikkinen - Komonen
- Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy
- Arkkitehtitoimisto ALA Oy
- Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy
- Arkkitehtitoimisto K2S Oy
- AART architects A/S

1.3 Palkinnot ja palkkiot

Palkintoina jaetaan yhteensä 110 000 € seuraavasti:

1. palkinto 40 000 €
2. palkinto 30 000 €
3. palkinto 20 000 €

lisäksi jaetaan kaksi lunastusta, kumpikin 10 000 €.

Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjen mukaan palkintolautakunta voi yksimielisellä päätöksellään perustellusti jakaa palkintosumman edellä mainitusta poiketen. Tällöin ei kuitenkaan voida pienentää kilpailuohjelmassa ilmoitettuja ensimmäistä palkintoa ja lunastusta.

Palkinnot maksetaan Suomen Arkkitehtiliiton kautta, joka pidättää 7 % SAFA:n kuluja varten.

1.4 Palkintolautakunta

Palkintolautakuntaan kuuluvat järjestäjien nimeäminä:

Helsingin kaupunki:

Virastopäällikkö Tuomas Rajajärvi, Kaupunkisuunnitteluvirasto
Arkkitehti Ilpo Forssen, Kaupunkisuunnitteluvirasto

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera:

Kiinteistösijoitusjohtaja Timo Sotavalta, puheenjohtaja
Kiinteistösijoituspäällikkö Hannu Keinänen

Lemminkäinen Talo Oy:

Kiinteistökehitysjohtaja Björn Kivimäki
Projektijohtaja Jussi Niiranen, varapuheenjohtaja

Suomen Arkkitehtiliiton nimeäminä puolueettomina asiantuntijajäseninä:

Johanna Ojanlatva, arkkitehti SAFA
Anttti-Matti Siikala, arkkitehti SAFA

Palkintolautakunnan sihteerinä toimii arkkitehti Mervi Savolainen, ISS Proko Oy.

Ohjausryhmä voi kuulla myös muita tarpeellisiksi katsomiaan asiantuntijoita.

Palkintolautakunnan sihteeri ja asiantuntijat eivät osallistu päätöksentekoon.

1.5 Kilpailun säännöt

Kilpailussa noudatetaan Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjä soveltuvin osin.

1.6 Kilpailuohjelman hyväksyminen

Järjestäjätahot, kilpailun palkintolautakunta sekä Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusihteeri ovat hyväksyneet tämän kilpailuohjelman liiteasiakirjoineen.

1.7 Kilpailuasiakirjojen luovutus ja käyttö

Kilpailuohjelma ja liiteasiakirjat ovat ladattavissa kilpailun internetsivulta:
www.lemminkainen.fi/kortteli2018 .

Kilpailun internetsivulla tiedotetaan kilpailuun liittyvistä asioista myös kilpailuajan kuluessa.

1.8 Aikataulu

Kilpailu alkaa aloitusseminaarilla maanantaina 20.6.2011. Kilpailuaika päättyy perjantaina 23.9.2011.

2 KILPAILUTEKNISET TIEDOT

2.1 Ohjelma-asiakirjat

Ohjelma-asiakirjoja ovat tämä ohjelma sekä sen liitteet:

1. asemakaavakartta, määräykset ja asemakaavaselostuksen teksti (pdf)
2. asemakaavan viitesuunnitelmat ja niiden havainnekuvat (pdf)
3. alueen rajausta (pdf)
4. pohjakartta (dwg)
5. kaupunkirakennekartta (dwg)
6. viistokuvia 2 kpl
7. Töölönlahden puistosuunnitelmaluonnos (APRT Oy)
8. korttelin 2017 julkisivupiirustukset
9. katusuunnitelma

2.2 Kilpailua koskevat kysymykset ja lisäohjeet

Kilpailijoilla on oikeus esittää ohjelmaa koskevia kysymyksiä ja pyytää lisäselvityksiä. Kysymykset varustetaan nimimerkillä ja toimitetaan sähköpostilla kilpailun sihteerille: mervi.savolainen@iss.fi.

Kysymysten tulee olla perillä viimeistään 27.6.2011 klo 12.00.

Kysymykset ja palkintolautakunnan vastaukset niihin julkaistaan kilpailun internet-sivulla viimeistään 30.6.2011.

2.3 Kilpailun ratkaiseminen ja tulosten julkaiseminen

Kilpailun tulos pyritään ratkaisemaan lokakuun 2011 aikana.

Arvioinnista laaditaan pöytäkirja, joka sisältää kilpailun yleisarvostelun sekä ehdotuskohtaisen arvioinnin.

2.4 Jatkotoimenpiteet kilpailun jälkeen

Kilpailun tuloksen pohjalta valitaan korttelin 2018 pää- ja arkkitehtisuunnittelija. Päätökset suunnittelutoimeksiannoista tekee tilaaja. Tilaajalla on mahdollisuus hylätä kaikki työt.

Suunnittelutyö käynnistetään välittömästi suunnittelijoiden valitsemisen jälkeen. Tarkoituksena on käynnistää rakennustyöt vuoden 2012 kesällä. Hankkeen alkaminen vaatii vielä eduskunnan hyväksynnän tonttikaupalle.

Suunnittelusopimukset tehdään normaalien suunnittelusopimusmallien mukaisesti, tilaajan ja suunnittelijoiden välisten neuvottelujen pohjalta. Suunnittelupalkkion suuruus noudattaa yleistä samankaltaisissa tilaajan hankkeissa käytettyä tasoa. Arkkitehti tulee toimimaan maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana pääsuunnittelijana.

Hankkeen suunnittelussa tullaan käyttämään tietomallia.

2.5 Kilpailuehdotusten käyttöoikeus

Kilpailutyöt jäävät järjestäjän omaisuudeksi. Mahdollisen toimeksiannon saaneella on oikeus käyttää hyväksi muiden palkittujen tai lunastettujen ehdotusten aiheita ja ideoita tekijänoikeuslain mukaisesti.

Ehdotusasiakirjoihin liittyvien tekijän- ja käyttöoikeuskysymysten osalta noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä.

2.6 Kilpailun kieli

Kilpailuehdotukset ja kilpailun asiakirjat laaditaan suomen tai englannin kielellä.

2.7 Ehdotusten vakuuttaminen ja palautus

Kilpailun järjestäjä ei vakuuta eikä palauta ehdotuksia. Lunastamattomat ja palkitseemattomat ehdotukset voi noutaa kilpailun tulosten julkistamisen jälkeen ilmoitettavaan päivämäärään §mnessä.

3 KILPAILUTEHTÄVÄ

3.1 Kilpailutehtävän tausta

3.1.1 Tontti

Kilpailun kohteena on 2. kaupunginosan (Kluuvi, Töölönlahti) korttelin nro 2018 tontit 1 ja 2. Rakennuspaikka sijaitsee näkyvästi Töölönlahden alueella Helsingin keskustassa pääradan vieressä Finlandia-taloa vastapäätä.

Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston kanssa on sovittu, että korttelista järjestetään kansainvälinen arkkitehtuurikutsukilpailu.

Toimistorakennus tulee Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Eteran perustaman kiinteistöyhtiön omistukseen. Alvar Aallonkadun länsipuolen rakennusmassa sekä korttelin pohjoisreunassa oleva asunto-osa tulevat kahden asunto-osakeyhtiön omistukseen.

Toimistorakennus tulee tämänhetkisen tiedon mukaan kahden eri käyttäjän käyttöön. Tarkoituksena on saada korkeatasoiset, kestävät, modernit ja tehokkaat toimitilat, jotka joustavat myös muuntuviissa tilanteissa rakennuksen koko elinkaaren ajan.

3.1.2 Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera vakuuttaa kaikkien yksityisalojen työntekijöitä ja yrittäjiä. Se huolehtii työntekijöiden ja yrittäjien eläketurvasta ja edistää työhyvinvointia. Vakuutettuja sillä on 220 000. Eläkkeitä Etera maksoi 975 miljoonaa euroa 154 000 eläkkeensaajalle vuonna 2009. Eläkevaroja turvaavia sijoituksia Eteralla on 5,4 miljardia euroa ja kiinteistösijoittajana Etera on yksi Suomen suurimmista sijoittajista. Kiinteistöomaisuuden arvo on n. 800 miljoonaa euroa. Vuonna 2009 Rakli nimesi Eteran vuoden rakennuttajaksi.

Vastuullisuus on yksi Eteran arvoista ja se näkyy kiinteistösijoittamisessa ympäristöasioiden huomioimisena ja kiinteistöjen elinkaariajatteluna. Vaikka korttelin toimistotiloille onkin olemassa nyt yksi pääkäyttäjä, pitää rakennuksen muuntua useamman käyttäjän toimistotaloksi, mistä johtuen kerrosten jaettavuus useammalle (vähintään neljälle) käyttäjälle pitää tutkia. Myös huonekonttorin mahdollisuuteen tulee varautua ikkunajaossa ja talotekniikan moduuleissa.

Toimistorakennukselle voidaan hakea myös ympäristösertifikaattia (esim. Leed tai Breeam).

3.2 Kilpailualue ja ympäristö – alueen suunnittelu- ja päätöksentekotilanne

3.2.1 Asemakaava

Töölönlahden asemakaava nro 10920, johon kortteli nro 2018 sisältyy, on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.2.2002. Kortteli 2018 on liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K). Ylimmissä kerroksissa saa olla asumista.

3.2.2 Kaupunkirakenne ja ympäristö

Töölönlahden alue on Helsingin keskustan arvokkainta aluetta, jonka äärellä ovat merkittävät julkiset rakennukset kuten Suomen eduskunta, Finlandia-talo, Musiikkitalo ja Kiasma sekä etelässä Helsingin rautatieasema.

Uusien kortteleiden rakennusten sekä julkisten kaupunkitilojen ja puistoalueiden suunnitteluun kohdistuu alueen sijainnista johtuen poikkeuksellisen suuria kaupunkikuvallisia, maisemallisia ja toiminnallisia laatuvaatimuksia.

Alue oli pitkään ratapihana. Rakentamisen ensimmäinen vaihe oli Kluuvin kaupunkirakenteen reunan eheyttäminen uudisrakennuksilla (Kiasma, Sanomatalo, VR:n hotelli ja Elielinaukion terminaali ja pysäköintilaitos).

Kortteliin 2016 suunnitellaan UPM:n toimitiloja. Eteläpuolen korttelia 2014 on suunniteltu Helsingin keskustakirjastolle. Töölönlahden eteläosaan valmistellaan asemakaavan muutosta maanalaisen monitoimitilan rakentamiseksi puistojen ja aukioiden alle.

3.2.3 Julkiset kaupunkitilat, kadut, puistot ja aukiot

Asemakaavan puistosuunnitelma ja rakennusryhmytyksen periaate perustuu kansainvälisen maisema-arkkitehtikilpailun voittaneeseen Kimmo Lintulan ja Hannu Tikan ehdotukseen ”Secret Gardens” (arkkitehtiyöhuone Artto-Palo-Kajiansinkko-Rossi-Tikka).

Parhaillaan on käynnissä rakennusviraston teettämänä Töölönlahden yleisten alueiden (puistot, kadut aukiot ja vesiaiheet) yleissuunnittelu ja toteutussuunnittelu. Konsultteina ovat SITO Oy, Arkkitehtitoimisto APRT Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy ja Formacad Oy.

3.2.4 Liikenne

Kaupunkisuunnitteluviraston liikennesuunnitteluosasto on laatinut alueen liikennesuunnitelman, jonka perusteella rakennusvirasto laatii katupirustukset.

3.2.5 Pysäköinti ja huoltoliikenne

Aluetta palvelee kaksi yleistä pysäköintilaitosta: Elielin pysäköintilaitos (490 ap) ja Töölönlahden pysäköintilaitos (650 ap). Katuaukiolle, puistoihin tai korttelialueiden katutasoon ei saa sijoittaa pysäköintipaikkoja.

Asemakaavan mukaan alueen huoltoliikenne järjestetään kortteliryhmäkohtaisesti kellaritiloihin. Kaupunki on teettänyt yleissuunnitelman korttelien 2016-2018 maanalaisista tiloista (Fundatec Oy ja Trafex Oy).

3.2.6 Yhdyskuntatekninen ja energiahuolto

Alueelle rakennetaan yhdyskuntatekniikan ja energiahuollon verkostot.

3.2.7 Rakennettavuus

Töölönlahden alue on pääosin entistä täytettyä savipohjaista merenlahtea. Täytemaa-, lieju-, savi- ja kitkamaakerrostumia on syvimmillään 16 metriä alueen kaakkoiskulmassa. Kallionpinta on korttelialueella noin -18. Postitalo ja Rautatieasema on perustettu puupaaluilla, jonka vuoksi orsi- ja pohjavesi eivät saa laskea työn aikana eikä lopputilanteessa. Orsivedenpinta on lähellä maan pintaa tasossa + 0,75 .. + 1.0. Pohjaveden virtauksia ei saa vähentää. Kaikki rakenteet on tehtävä vesipaine-eristettynä vähintään tasolle +2,0 asti. Myös sadevedet on imeytettävä maaperään.

3.2.8 Pilaantuneet maat

Alueella on sijainnut jo 1800 -luvulla VR:n toimintoja kuten konepaja sekä nykyisen Postitalon kohdalla kaasutehdas. Ne ovat saastuttaneet maaperää. Alueen keskiosasta on löytynyt metallisaastunutta maata: lyijyä ja kuparia sekä PAH-yhdisteitä.

Alueella on sijainnut myös tavara-ratapiha sekä autonlastausasema.

3.3 Suunnitteluohjeet - asemakaava ja kaupunkikuva

3.3.1 Kilpailualueen asemakaavalliset ja kaupunkikuvalliset ohjeet

Asemakaava sisältää hyvin yksityiskohtaisia tavoitteita, määräyksiä, ohjeita ja rajaehjoja kortteleiden, rakennusten, huoltoliikenteen, pysäköinnin, katujen ja julkisten tilojen suunnittelulle. Kilpailijoiden tulee perehtyä korttelin ja sen lähiympäristön asemakaavamääräyksiin ja -merkintöihin.

3.3.2 Sijainti pitkissä kaupunkinäkymissä ja kaupunkimaisemassa

Radanvarren vyöhykkeen kärkikortteli sijaitsee poikkeuksellisen keskeisesti ja näkyvästi keskellä laajaa Töölönlahden ja Eläintarhanlahden maisematilaa.

Rakennus tulee näkymään esteettömästi hyvin pitkälle: Kallioon, Siltasaareen, Hakanimeen, Kaisaniemen puistoon sekä Hesperianpuistoon ja Linnunlauluun. Eläintarhanlahdelta ja Siltasaaresta katsottuna kortteli on Finlandia-talon edessä. Tokoinrannasta katsoen Finlandia-talo on näkyvissä korttelin 2018 taustalla. Rakennuksella on keskeisempi ja näkyvämpi asema kuin Finlandia-talolla.

Töölönlahden pohjoispäästä ja sitä reunustavilta puistoalueilta nähtynä kortteli on Finlandia-talon rinnalla. Finlandia-talon asema ja rooli alueen merkittävimpänä rakennuksena tulee säilyttää. Tämä tulee ottaa huomioon korttelin kaupunkikuvallisessa hahmossa sekä pohjoisosan käsittelyssä, massoittelussa ja korkeuksien terassoinneissa ja porrastuksissa.

3.3.3 Sijainti kaupunkirakenteessa

Rakennuspaikka sijaitsee keskeisesti ja Finlandia-taloa vastapäätä. Rakennus on nähtävissä kaikissa suunnissa eri etäisyyksiltä. Vastaavasti rakennuksesta avautuu pitkiä puisto- ja merinäköaloja tai puisto- ja vesiaiheinäköaloja. Nämä seikat tulee ottaa huomioon rakennussuunnittelussa.

Kaikki julkisivut ovat keskusta-arkkitehtuurin tapaan pääjulkisivuja ja ne tulee suunnitella sen mukaisesti. Rakennuksella ei ole ”takapihaa” eikä ”takajulkisivua”. Arkkitehtonisessa hahmossa tulee ottaa huomioon, että rakennus on nähtävissä ja koettavissa kaikista suunnista sekä läheltä ja kaukaa.

3.3.4 Sijainti osana asemakaavan kokonaissommitelmaa

Asemakaavan mukaan Mannerheimintien varren julkisten rakennusten ja radanvarren liike- ja toimistorakennusten välille sijoittuu julkisia kaupunkitiloja sekä puistoalueita kanava- ja vesiaiheineen. Sommitelman perusajatus on rakennusten lomittuminen puistoon.

Rakennuksen pohjakerroksen aktiivisuus ja avautuminen viereisiin tiloihin on asemakaavan keskeisiä tavoitteita. Puistoalue muodostuu tapahtumapuistoalueesta, teemapuistoista ja makasiinirakennusosat sisältävästä puistosta. Teemapuistojen sarjaa jäsentävät kortteleiden väliaukioilta alkavat vesiaiheet.

Pohjoisimmat korttelit lomittuvat Alvar Aallonkadun ja julkisten tilojen kanssa tunnistettavasti samaan tapaan toistensa kanssa. Korttelit muodostavat Alvar Aallon kadulle porttiaihasarjan. Korttelin 2018 pohjoisosan porttiaihe on samalla portti kadun kääntöpaikalta puistoalueelle. Portti muodostuu katoksesta sekä puiston puoleisesta kahvilarakennuksesta, joka on rakennusala puistossa.

Alue yhdistää kävelykeskustan julkiset kaupunkitilat Keskuspuistoon.

Alueelle muodostuu pitkiä näkymiä sekä etelästä Töölönlahdelle että poikittain rakennuskortteleiden väleistä Mannerheimintieltä Kaisaniemen suuntaan.

Rakennuskorkeudet alenevat Sanomatalon, Postitalon ja VR:n hotellin pohjoispuolella Töölönlahden keskialueella. Rakennusten näkyvyydestä johtuen räystäskorkeuteen tulee sisällyttää myös konehuoneet sekä muut niihin liittyvät tekniset laitteet. Radanvarren kolmen pohjoisen korttelin ylin räystääs- ja kattokorkeus on +25,4.

3.3.5 Korttelin liittyminen lähiympäristöönsä

Kortteli rajautuu idässä ratapihaan, jonka korkeusasema n. +2.9.

Korttelin eteläpuolella on ratapihan puolella autoton aukiotila, johon voi avata sisäänkäyntejä sekä valoaukkoja alla olevaan tilaan. Aukion alla on korttelialueisiin liittyviä tiloja. Ohjeellinen korkeusasema on +4.2.

Alvar Aallon kadun länsipuolelta alkaa puisto, jonka kortteleiden välinen alue käsitellään aukiomaisena ja istutuksin ja jolta alkaa teemapuistoja jakava kaskadi-vesiaihe kohti Kluuvinlahden kanavaa. Alueelle voi avata sisäänkäyntejä. Alue on autoton. Ohjeellinen korkeusasema on n.+4.0. Korttelin länsipuolelle ulottuu Töölönlahden pohjoisin teemapuisto.

Korttelin puistorakennusalojen eteläpuolilla on kortteliin kuuluva yleisen jalankulun käytävä, jolle avataan sisäänkäyntejä. Korttelin länsiosa kohtaa puiston pääraitin kahvilaravintolan terrassin välityksellä.

Korttelialueeseen kuuluu Alvar Aallon kadun varren sisäänkäyntiaukio. Sen kautta voi johtaa myös saattoliikenteen. Sisäänkäyntiaukiota ei saa käyttää pysäköintialueena. Puistojen sekä katutilojen ja korttelialueiden keskinäiset rajat tulee käsitellä keskusta-arkkitehtuurin tapaan selväräjaisina. Asemakaavan mukaan kortteleiden lomaan ulottuvat puiston osat käsitellään puutarhamaisesti ja siten että siirtyminen katutilasta puiston puolelle on ymmärrettävissä ja koettavissa. Korttelin liikennejärjestelyjä, pysäköinti- tai huoltoliikennetiloja ei saa sijoittaa puistoalueille.

Asemakaavan määräyksen mukaan toimisto-osan maantasokerrokseen tulee sijoittaa puiston käyttäjiä palvelevia kahvila-, ravintola- ja vastaavia yleisiä tiloja. Tätä tilaa hyödynnetään myös henkilöstöravintolana. Myös kaikki katuihin ja aukioihin sekä ratapihan suuntaan avautuvat alimman kerroksen julkisivut on käsiteltävä keskusta-arkkitehtuurin tapaan ikkunajulkisivuina.

Rakennuksen ja julkisten tilojen lomittumisesta johtuen rakennuksesta avautuu monenlaisia kiinnostavia näkymiä lähiympäristöön, mikä tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Asuntorakennusten 1.kerroksessa pitää olla julkisia tiloja. Alvar Aallon katu johtaa korttelirivin läpi. Sen asemakaavan mukainen ohjeellinen korkeusasema on korttelin kohdalla +3.9.

3.3.6 Korttelin liittyminen Tapahtumapuistoon sekä kahvilarakennuksen

Korttelin pohjoisosa muodostaa Alvar Aallon kadun porttisarjan päätteen. Pääte on portti siirryttäessä katutilasta puistoalueelle. Porttiaiheen toisella reunana on puiston puolella oleva kahvilarakennus. Kahvilarakennus muodostaa korttelin kanssa arkkitehtonisen ja kaupunkikuvallisen kokonaisuuden. Tämän takia se on osa kilpailutehtävää. Kilpailijat voivat esittää ideoita puistokahvilan laajuudesta ja suhteesta kortteliin.

3.3.7 Korttelin laajuutta koskevat asemakaavan määräykset

Rakennusalan pääosa sijoittuu ratapihan ja Alvar Aallon kadun väliin ja pienempi rakennusosa Töölönlahden puiston puolelle. Rakennusala ulottuu maanalaisena puiston suuntaan kadunalaisten tilojen kautta, joiden suunnittelussa on otettava huomioon kadun rakenteen ja teknisten verkostojen vaatima tila.

Rakennuksen osia yhdistää kadun ylittävällä osalla kattorakenne. Rakennusalan ylitykset aukoiden ja puiston puolella ovat mahdollisia normaalien erkkerisääntöjen mukaisesti. Seinälinjan muotoilu korttelialueen sisällä on vapaammin kilpailijoiden esitettävissä.

Asemakaavan mukaan rakennuksen tilat voivat jatkua eteläisen korttelin eteläpuoleisen aukion maanalaisiin tiloihin. Asemakaavan mukaan rakennukseen voi rakentaa kolme kellarikerrosta, mutta pohjaolosuhteiden ja radan läheisyyden takia tavoitteena on yksi kellarikerros. Osan maanalaisesta rakennusoikeudesta voi käyttää maan päällä.

3.3.8 Saattoliikenne, huoltoliikenne ja pysäköinti

Asemakaavassa on korostettu alueen läpi johtavien jalankulun ja pyöräilyn raitteja sekä alueen autottomia, esteettämiä ja viihtyisiä jalankulun alueita ja olosuhteita. Kaavassa on ohjeellinen aluevaraus laiturien pohjoispäähän sijoittuvalle jalankulkusillalle.

Alvar Aallon katu on kaksisuuntainen päättyvä paikalliskatu. Kadun itäreunassa on kadunvarsipysäköinti. Kadun molemmin puolin ovat jalkakäytävät ja länsipuolella alueen läpi johtava pääpyörätie. Saattoliikenne voidaan johtaa tontille Alvar Aallon kadulta. Tontille ei saa sijoittaa autopaikkoja katutasoon.

Kaikki kiinteistöjen hoitoon ja jätehuoltoon liittyvät laitteet, rakennelmat ja järjestelyt tulee sijoittaa keskitetysti rakennusten kellareihin. Kiinteistöhuollon tai talotekniikanjärjestelyjä saa sijoittaa korttelin eteläpuolella Alvar Aallon kadun ja radan välisen aukion alapuolelle. Henkilöstöravintolan sekä 1.kerroksen liiketilojen tavarahuolto voi tapahtua kadulta.

Korttelin 2016 eteläpuoleisen aukion kautta järjestetään asemakaavan mukaan ajoyhteydet korttelin 2016 -2018 yhteisiin huolto- ja pysäköintitiloihin. Huoltoliikenne kortteliin johdetaan

korttelin 2017 kellarin kautta. Huoltoliikenteen vaatima vapaa korkeus 3,7 m ja leveys 6 m tulee ottaa huomioon suunnitelmassa.

Pysäköintipaikkavelvoite on 1 ap/ 500 kem2 toimistotilaa kohti, 1 ap/ 200 kem2 myymälä- ja asiakaspalvelutilaa kohti sekä 1 ap/140 kem2 asuntokerrosalaa kohti. 1/3 paikoista saadaan sijoittaa korttelin maanalaisiin tiloihin ja loput tulee sijoittaa Töölönlahden pysäköintilaitokseen. Asemakaavasta poiketen ei rakennusten kellarikerrokseen sijoitettavien autopaikkojen lukumäärää kuitenkaan rajoiteta.

3.4 Suunnitteluohjeet - rakennus ja toimistotilat

3.4.1 Rakennuksen visuaalinen viesti

Arkkitehtuurin ja tilojen käsittelyn tulee olla modernilla tavalla korkealuokkaista. Laatutason tulee olla hyvä, kestävä sekä helppo käyttää ja pitää kunnossa.

3.4.2 Rakennuksen toiminnot

Tiloilta edellytetään muuntojoustavuutta ja tehokkuutta koko elinkaaren ajan.

Sisäänkäynti on yhteinen kaikille käyttäjille.

Tilakokonaisuuksia ovat toimistotilat, aula-, kokous- ja koulutustilat, henkilöstöravintola- ja keittiötilat, sosiaalitilat sekä näitä palvelevat tilat.

Toimistotilat suunnitellaan joustaviksi ja muunneltaviksi. Tiloja käyttävien organisaatioiden määrä voi vaihdella ja tilaratkaisun tulee mahdollistaa kerroksen työtilojen jako 1-4 eri käyttäjälle.

Henkilöstöravintola sijoitetaan katutasoon. Erillisiä edustus- ja saunatiloja ei tehdä.

Suuri koulutustila on jaettavissa ja tasalattiainen. Mikäli se liittyy ravintola- / aulatiloihin, voidaan aikaansaada suurempi tilakokonaisuus henkilökunnan tilaisuuksia varten. Asiakkaiden kokoustilat toimivat myös pienten ryhmien edustus- ja ruokailutiloina.

Alvar Aallonkadun länsipuolen rakennusmassa sekä korttelin pohjoisosan ”as”-merkitty ala on tarkoitus suunnitella asunnoiksi.

3.4.3 Huonetilaohjelma

Toimistotyötiloja tarvitaan 550 työntekijälle. Toimistotilan tulee olla joustavaa siten, että se sallii monipuoliset työympäristöratkaisut ja tukee yhteisöllisyyttä ja vuorovaikutusta. Lähtökohtana on, että 80 % työntekijöistä tulee työskentelemään avotiloissa sekä hetkittäisesti kaikkien käytössä olevissa vetäytymishuoneissa. 20 % työskentelee toimistohuoneissa.

Toimistotiloissa tulee lisäksi huomioida muun muassa tilat, joissa voidaan tehdä keskittymistä vaativia töitä sekä käydä lyhyitä kahdenkeskisiä keskusteluita sekä puhelinkeskusteluita.

Asiakasneuvotteluja varten tarvitaan noin 20 erikokoista neuvotteluhuonetta. Niiden ratkaisut voivat perustua välilliseen luonnonvaloon tai osittain kokonaan ikkunattomiin tiloihin. Yhden neuvottelutilan tulee toimia myös tilana, joka toimii tasalattiaisen auditoriona. Näiden lisäksi tarvitaan sisäisiä neuvottelutiloja kerrokseen 4 kpl / kerros.

Arviolta 40 henkilöä käy pyörällä töissä. Pyörille tarvitaan säilytystilat sekä pyöräilijöille sosiaalitilat.

3.4.4 Talotekniset tavoitteet

LVI

Rakennus liitetään alueen kaukolämpöverkostoon. Huonetilat lämmitetään yleensä patterilämmityksellä. Ilmanvaihtokojeet varustetaan tehokkailla lämmön talteenottolaitteilla.

Rakennus liitetään paikalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Rakennus varustetaan koneellisella ilmanvaihtojärjestelmällä. Käyttötarkoitukseltaan ja käyttöajoiltaan erityyppiset tilat varustetaan omilla ilmanvaihtokojilla.

Toimistoalueen sisäilmaston tavoitearvona on sisäilmastoluokka S2. Tuloilmaa ei kostuteta. Rakennuksen tilojen ilmastointikojeet varustetaan tuloilman viilennyksellä. Lisäksi toimistohuoneet varustetaan aktiivijäähdytyspalkeilla. Kohde liitetään Helsingin kaupungin kaukokylmäverkostoon.

Rakennus varustetaan pikapalopostein, automaattisella vesisprinklerijärjestelmällä sekä nykyaikaisella rakennusautomaatiojärjestelmällä. Automaation keskuslaitteet sijoitetaan valvomohuoneeseen.

Sähköjärjestelmät

Kellariin suunnitellaan sähköpääkeskus. Kerroksiin suunnitellaan vähintään neljä sähkökeskusta kerrosta kohden. Sähkökeskustilat tulee suunnitella erilleen kerroksia palvelevista ristikytkentä- ja teletiloista. Pääjakelu voidaan suunnitella joko kiskostona tai kaapelointina.

Erillisiä teletiloja tulisi varata ainakin mahdollisille tukiasemille, puhelinvaihteelle, ensiöjakamolle, ristikytkentätiloille ja turvajärjestelmien keskuslaitteille.

AV-järjestelmät suunnitellaan kaikkiin neuvotteluhuoneisiin. Videoneuvottelujärjestelmään varaudutaan suunnittelussa.

3.4.5 Turvallisuusnäkökohdat

Rakennuksen turvallisuutta toteutetaan sekä suunnittelulla että teknisillä järjestelmillä. Alueet, joissa asiakkaat saavat liikkua, ovat toimitalon aula ja henkilöstöravintola.

Radan läheisyys on huomioitava tehtävissä ratkaisuissa. Työturvallisuus tulee ottaa huomioon sekä rakentamisen aikana että rakennuksen elinkaaren aikana (mm ikkunoiden pesu radan puolella).

Turvallisuusasiat huomioidaan laadittavassa rakennuttajan turvallisuusasiakirjassa.

3.5 Suunnitteluohjeet - asuinhuoneistot

3.5.1 Huoneistojakauma ja asuntojen laatutavoitteet

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

Asunnot ovat yksikerroksisia ja eri kokoisia asuntoja, maksimikoko 130 m².

Pohjoispään asunto-osassa tavoitteena on mahdollisimman suuri asunto-osan pohjan ala (jos mahdollista 250m²).

Kustannustehokkuussyistä asuntopohjien vaihtelu tulisi toteuttaa linjoittain. Poikkeuksen muodostavat rakennuksen ylimmät kerrokset. Asunnoista tulee olla kulku hissillä autohalliin ja irtaimistovarastoihin.

Ilmastointi toteutetaan huoneistokohtaisilla iv-kojeilla.

Arvostetaan kanava- ja puistomaiseman näkymiä oleskelutiloista. Tavoitteena on isoimmista asunnoista parhaimmat näkymät.

Asuntorakennusten 1.kerrokseen ei voi sijoittaa asuntoja.

3.6 Hankkeen kokonaisuakataulu

Hankkeen suunnittelua on tarkoitus jatkaa heti kilpailun päätyttyä siten, että rakentaminen voi alkaa mahdollisimman pian vuoden 2012 kesällä. Aikataulu ei mahdollista olennaisia poikkeamia asemakaavasta tai sen määräyksistä. Poikkeuksena asemakaavasta on asuntojen sijoittaminen Alvar Aallon kadun länsipuolelle.

Rakennuksen tulee olla valmis vuoden 2014 keväällä.

3.7 Rakennuskustannukset ja energiatehokkuus

Elinkaarikustannusten taloudellisuuden tulee olla yksi suunnittelun lähtökohdista. Rakennuksen muodon ja ikkunapintojen määrän on mahdollistettava energiatehokas rakennus. Rakennus pyritään toteuttamaan energialuokkaan A.

Ainakin osasta ehdotuksia tarkistetaan laajuudet ja lasketaan myös tavoitehintapohjainen kustannusarvio suunnitteluratkaisun perusteella.

3.8 Ehdotusten arvosteluperusteet

Palkintolautakunnan tärkeimmät tavoitteet, joita käytetään arvosteluperusteina, ovat:

- Arkkitehtuurin ja kaupunkikuvan korkeatasoinen ratkaisu
- Rakennuksen keskeisen ja näkyvän aseman huomioonottaminen
- Kokonaisuuden toimivuus ja joustavuus muuttuviin tarpeisiin
- Rakennuksen suhde ympäröiviin julkisiin tiloihin
- Asuntojen viihtyisyys, toimivuus ja kalustettavuus
- Tilatehokkuus ja energiatehokkuus
- Energiataloudellisuus ja ekologiset ratkaisut
- Valittujen ratkaisujen rakennettavuus, kestävyys ja julkisivuratkaisujen huoltovapaus

Kokonaisuus ja ehdotuksen kehittämiskelpoisuus ovat arvioinnissa tärkeämmät kuin yksityiskohtien virheettömyys.

4 EHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET

4.1 Vaadittavat asiakirjat ja esitystapa

Ehdotukset toimitetaan kiinnitettynä pystysuuntaisille jäykille 594 x 840 mm -kokoisille alustoille. Alustojen enimmäismäärä on 6 kpl. Kaikissa piirustuksissa esitetään ko. mittakaava.

Lisäksi toimitetaan kustannuslaskelmaa varten tulostustiedostot pohja-, leikkaus- ja julkisivupiirustuksista mittakaavassa 1 : 200.

4.1.1 Selostus

Selostuksesta tulee ilmetä ratkaisun arkkitehtoniset, toiminnalliset ja tekniset sekä ympäristönäkökohtiin liittyvät ratkaisuperiaatteet. Siinä tulee esittää myös rakennuksen laajuustiedot: kerrosala, bruttoala ja vuokrattava ala sekä tilakokonaisuuksien vertailu huonetoimintasuunnitelmaan tilaryhmittäin.

Selostus toimitetaan kahtena kappaleena, joista toinen kiinnitetään plansseihin.

4.1.2 Kaupunkirakennokuva 1 : 1000

Liiteasiakirjassa esitetty kaupunkirakennokuva täydennetään korttelin 2018 osalta.

4.1.3 Asemapiirros 1 : 500

Asemapiirroksista tulee käydä ilmi rakennusmassan/-massojen korkeusasemat, kerroslukumäärät sekä pihajärjestelyt istutuksineen ja pinnoitteineen.

4.1.4 Pohjapiirustukset 1 : 200

Pohjapiirustukset 1 : 200 esitetään kaikista kerroksista. Piirustuksiin tulee merkitä tasojen korkeusasemat, tilojen ja tilaryhmien käyttötarkoitus, leikkausten paikat ja mahdolliset muut selventävät merkinnät. Tarvittaessa voi esittää tarkentavia piirustuksia mittakaavassa 1 : 100 tai 1 : 50.

4.1.5 Julkisivut ja leikkaukset 1 : 200

Kaikki julkisivut ja arvostelun kannalta tarpeelliset leikkaukset esitetään mittakaavassa 1 : 200. Piirustuksista tulee ilmetä käytettävät päämateriaalit.

4.1.6 Perspektiivikuvat / 3D-kuvat

Kilpailuehdotuksessa tulee esittää vähintään 1 ehdotusta havainnollistava sisäkuva ja 3 havainnollistavaa ulkokuva, joissa tarkastellaan rakennusta oleellisista suunnista.

4.1.7 Pienoismalli 1 : 200

Kilpailun järjestäjä pyytää palkintoluokkaan valitsemistaan ehdotuksista pienoismallit kilpailun arvostelun aikana.

4.1.8 Pienennökset ja PDF-dokumentit

Ehdotuksen yhteydessä on jätettävä kopiointikelpoiset pienennökset ja selostus A3-koossa sekä cd-levy, jossa kilpailumateriaali on pdf-tiedostoina A3-koossa, resoluutio 300 dpi. Tiedostoista on poistettava kaikki tekijän tunnistetiedot.

4.2 Kilpailusalaisuus

Kilpailu on salainen. Kilpailuehdotuksen jokainen asiakirja on varustettava kilpailijan valitsemaalla nimimerkillä. Samoin tiedostojen nimistä on käytävä ilmi ehdotuksen nimimerkki.

Ehdotuksen mukana on jätettävä suljettu, läpinäkymätön, nimimerkillä varustettu kirjekuori, joka sisältää

- kilpailuehdotuksen laatineiden suunnittelijoiden nimet ja yhteystiedot (postiosoite, puhelinnumero, sähköpostiosoite)
- tekijänoikeuden haltijan nimi

Kilpailun järjestäjä huolehtii kilpailusalaisuuden säilymisestä kilpailutöiden vastaanottamisen yhteydessä siten, että lähetyksen päällä olevat merkinnät (lähettäjä tiedot, postileimat tms.) eivät tule palkintolautakunnan tietoon.

4.3 Kilpailuehdotusten sisäänjätto

Kilpailu päättyy perjantaina 23.9.2011.

Kilpailuehdotukset on jätettävä osoitteeseen:

ISS Proko Oy
Takomotie 8 A
Pitäjänmäki, Helsinki

klo 16.00 mennessä tai jätettävä todistettavasti postin tai muun kuljetuslaitoksen toimitettavaksi saman päivän aikana osoitteeseen:

ISS Proko Oy
PL 300
01055 ISS

Mikäli ehdotus toimitetaan postin tai muun kuljetuslaitoksen kautta, tulee ehdotusten pdf-tiedostot (cd-levyn sisältö) kuitenkin toimittaa sähköpostitse kilpailun sihteerille 23.9.2011 klo 16.00 mennessä osoitteeseen mervi.savolainen@iss.fi.

Postin tai muun kuljetuslaitoksen kautta toimitettaessa tulee ehdotusten tulla perillä vastaanottajalla viimeistään 30.9.2011.

Lähetyksen päälle tulee laittaa merkintä: "Töölönlahti 2018".

Helsingissä 13.6.2011

Palkintolautakunta