

KRUUNUVUORENRANTA GUNILLANKALLIO

Tontit 49046/1 ja 2

Suunnittelu- ja tarjouskilpailu

KILPAILUOHJELMA

22.8.2011



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	7
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	8
3.1.5 Alueen ympäristö ja kasvillisuus	9
3.1.6 Liikenne	9
3.1.7 Rakennussuojelu	9
3.1.8 Yhdyskuntatekninen huolto	9
3.1.9 Maaperä ja rakennettavuus.....	9
3.1.10 Ympäristön häiriötekijät	10
3.2 Kilpailun tavoite	10
3.2.1 Yleiset tavoitteet	10
3.3 Suunnitteluohjeet	10
3.3.1 Yleistä	10
3.3.2 Suunnittelun lähtökohdat	11
3.3.3 Ympäristölliset tavoitteet	11

3.3.4 Asunnot, yhteistilat ja aputilat.....	11
3.3.5 Rakennustapa- ja tyyppi sekä liikenteen melun huomioon ottaminen	13
3.3.6 Piha-alueet.....	13
3.3.7 Liikennejärjestelyt ja pysäköinti	13
3.3.8 Kunnallistekniikka	13
3.3.9 Elinkaari- ja energiatehokkuusvaatimukset	13
3.3.10 Kustannus- ja tehokkuustavoitteet	13
3.4 Kilpailuehdotusten arviointiperusteet	14
4. KILPAILUASIAKIRJOJEN LAADINTAOHJEET	15
4.1 Vaadittavat kilpailuasiakirjat.....	15
4.2 Suunnittelutarjous	16
4.3 Kilpailusalaisuus	16
4.4 Ehdotusten sisältö ja esitystapa	16
4.5 Kilpailuasiakirjojen sisäänjättö.....	17

1. KILPAILUKUTSU

1.1 Kilpailun järjestäjät, tarkoitus ja luonne

Kilpailun järjestäjänä toimii Helsingin kaupungin Asuntotuotantotoimisto (ATT).

Kilpailu on suunnittelu- ja tarjouskilpailu Kruunuvuorenrannan korttelin 49046 tonttien 1 ja 2 suunnittelemiseksi ja arkkitehtisuunnittelijan valitsemiseksi. Kilpailu on salainen.

Kilpailun tarkoituksena on löytää kohteelle korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen ratkaisu valtion tuella rakennettavien asumisoikeusasuntojen sekä vapaarahoitteisten mutta silti hintasäädelyjen hitasasuntojen rakentamiseksi.

Kilpailu järjestetään suunnittelukilpailu- hankintamenettelyinä. Kilpailussa pyritään löytämään samanaikaisesti laadultaan ja kustannuksiltaan tasapainoinen ehdotussuunnitelma.

Kilpailussa on tavoitteena löytää suunnittelija myös tontille 49047/1 johon rakennetaan kaupungin vuokra-asuntoja. Tämä tontti ei kuitenkaan kuulu kilpailualueeseen tässä kilpailussa.

1.2 Hankkeen sisältö

Kilpailun kohteena on Kruunuvuorenrannan Gunillankallion alueen korttelin 49046 tonteille 1 ja 2 sijoittuva rakennuskokonaisuus. Kaupunginhallitus on varannut tontit asuntotuotantotoimikunnalle.

Asuntotuotantotoimikunta on veloitettu järjestämään tonteille suta-kilpailu yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston ja talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa.

ATT rakennuttaa tontille 49046/1 vapaarahoitteisen hitasomistusasuntoyhtiön (alustava nimi As Oy Helsingin Gunillankallio) ja tontille 49046/2 ara- rahoitteisen asumisoikeusyhtiön (alustava nimi Helsingin Asumisoikeus Oy Gunilla).

Tonttien autopaikoitus on kaavassa osoitettu tonteille kannen alaisena.

1.3 Osanottajat

Kilpailu on suunnittelu- ja tarjouskilpailu, johon kutsutaan ilmoittautumisten perusteella 4 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 25.000,00 euron (20.325,20 € + alv 23 %) suuruinen palkkio.

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

1.5 Arviointiryhmä

Kilpailuehdotusten arvioinnin suorittaa arviointiryhmä, johon kuuluvat:

Asuntotuotantotoimiston edustajina:

- toimitusjohtaja Sisko Marjamaa, puheenjohtaja
- rakennuttaja-arkkitehti Seidi Kivisyryjä
- projektipäällikkö Merja Rukko

Kaupunkisuunnitteluviraston edustajina:

- projektipäällikkö Riitta Jalkanen
- arkkitehti Elina Ahdeoja, sihteeri

Kiinteistöviraston tonttiosaston edustajana:

- kehittämislakimies Sami Haapanen

Talous- ja suunnittelukeskuksen edustajana:

- projektinjohtaja Jari Tirkkonen.

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.

Arviointiryhmän asiantuntijoina toimivat tarpeen mukaan arkkitehti Pertti Vesanto, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, diplomi-insinööri Heikki Hälvä, kaupunkisuunnitteluviraston liikennesuunnitteluosasto (meluasiat) sekä kustannuspäällikkö Riitta Eloranta, asuntotuotantotoimisto. 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 34, kun kilpailun järjestäjä lähettää kilpailuasiakirjat kilpailijoille.

Kilpailu päättyy tiistaina 1.11.2011 kello 12:00.

2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT

2.1 Ohjelma-asiakirjat

nro	pap	cd	asiakirja
1	x		kilpailuohjelma (tämä asiakirja)
2		x	Gunillankallion asemakaava
3		x	pohjakartta 1:500
4		x	ympäristön havainnekuva, suunnittelualueen rajaus
5		x	katupiirustukset Koirasaarentieltä ja Gunillantieltä
6		x	rakennettavuusselvitykset tonteille
7		x	ympäröivien rakennusten pohjapiirustuksia, leikkauksia ja julkisivuja
8		x	kaavavaiheen meluselvitys
9	x		alustava tilaohjelma
10		x	laajuuslaskelmalomakkeet (molemmista tonteista oma lomake)
11		x	viistoilmakuva kilpailualueelta
12		x	Gunillankallion julkisten alueiden yleissuunnitelma ja rakentamistapaohjeet
13		x	alueleikkaukset
14		x	Jätteen putkikuljetuksen tekniset liittymäohjeet kiinteistöille (Tämä ohje on tarkoitettu suuntaa antavaksi kertomaan kilpailijoille minkä tyyppisestä järjestelmästä on kysymys – ei tarkka ohje!)
sekä asuintonttien suunnittelutarjousta varten:			
15		x	Att:n sopimusmalli
16	x		tarjouslomake

(pap=paperitulosteena, cd=cd- levykkeellä)

Pohjakartta ja kaksi maastoleikkausta toimitetaan kilpailijoille dwg- ja dgn- muodossa.

2.2 Kilpailua koskevat kysymykset ja lisäohjeet

Kilpailijoilla on mahdollisuus tehdä kilpailua koskevia kysymyksiä.

Kysymykset osoitetaan asuntotuotantotoimiston asiakaspalveluun kirjallisena ja nimimerkillä varustettuna ja ne tulee olla perillä **13.9.2011 mennessä**.

Kysymykset ja vastaukset postitetaan kaikille kilpailijoille mahdollisimman pian.

Kysymykset lähetetään osoitteella:

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto
Asiakaspalvelu
PL 2000
00099 Helsingin kaupunki

Kuoreen tulee laittaa merkintä: ”Kruunuvuorenranta Gunillankallio suunnittelu- ja tarjouskilpailu”.

Kysymykset voi toimittaa myös sähköpostilla osoitteeseen: asiakaspalvelu.att@att.hel.fi
Viestin otsikkoon tulee kirjoittaa ” Kruunuvuorenranta Gunillankallio suunnittelu- ja tarjouskilpailu”.

2.3 Kilpailun ratkaiseminen, tuloksen julkistaminen ja näytteillepano

Kilpailu pyritään ratkaisemaan 20.12.2011 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), arkkitehtiutisissa ja Suomen Arkkitehtiiliiton 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 suunnittelupalkkioitasosta.

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 Jatkotoimenpiteet kilpailun jälkeen

Päätöksen asuinrakennusten suunnittelutoimeksiannosta tekee rakennuttaja, eli asuntotuotantotoimikunta. Tavoitteena on, että päätökset tehdään arviointiryhmän esityksen mukaan.

Suunnittelutoimeksianto voidaan myös jakaa kahden kilpailuehdotuksen kesken. Lisäksi erillinen suunnittelutoimeksianto voidaan tehdä viereiselle vuokrakerrostalotontille 49047/1 jonkun muunkin kuin voittajaehdotuksen tekijän/tekijöiden kanssa.

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 2013.

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 Kruunuvuorenrannassa Koirasaarentien eteläpuolella. Nykyistä Gunillantietä jatketaan Koirasaarentielle asti. Kilpailualueen tonteilla ei ole toisiaan lukuun ottamatta välittömiä naapuritontteja. Gunillantien länsipuolelle rakennetaan vuokra-asuntoja Laajasalon Kiinteistöt Oy:lle.

Kilpailualueeseen kuuluvat tontit 49046/1 ja 2. Tontin 1 pinta-ala on 5636 m² ja osoite Koirasaarentie 32. Tontin 2 pinta-ala on 6667 m² ja osoite Koirasaarentie 24 / Gunillantie 23. Tontti 49047/1 ei kuulu kilpailualueeseen eikä kilpailutehtävään.

3.1.2 Kaavoitustilanne

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 11888 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 5.5.2010. Asemakaava ei ole lainvoimainen.

Tontti 1 (As Oy) on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Rakennusoikeus on 5800 k-m² ja kerrosluku (1/2) IV, IV, (1/2) V ja V.

Tontti 2 (Haso) on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Rakennusoikeus on 9000 k-m² ja kerrosluku (1/2) IV, (1/2) V ja V.

Suluissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan kuuluvaksi tilaksi.

Autopaikkoja tulee rakentaa 1ap/100 k-m² ja ne tulee kilpailukorttelissa sijoittaa ma-lpa-merkinnällä varustetulle alueelle maan alle tontilla.

3.1.3 Kilpailualueen nykytilanne

Kilpailualue on nykyisellään luonnontilassa olevaa kallioista metsää. Topografia on vaihteleva. Korkeuserot maastossa vaihtelevat +11.00 ja +24.00 metrin välillä. Korttelin kaakkoisosassa on ehyt sileä ja jyrkkä kallioalue.

Kilpailualueen pohjoispuolella on nykyinen Koirasaarentie, jota tullaan leventämään siten, että kilpailualue rajautuu Koirasaarentiehen. Nykyistä Gunillantietä jatketaan Koirasaarentiehen saakka, jolloin kilpailualue rajoittuu länsireunaltaan Gunillantiehen.

Kilpailualueen pohjoispuolelle Koirasaarentien toiselle puolelle on suunniteltu uusi asuinalue Borgströminmäki. Alueesta on pidetty tontinvarauskilpailu. Borgströminmäen 6-kerroksiset rakennukset tulevat rajaamaan Koirasaarentien pohjoisreunaa.

3.1.4 Kilpailualueen asemakaavalliset lähtökohdat

Kruunuvuorenrannassa tavoitteena on toteuttaa uusi luonnonläheinen ja maastoon sovitettu asuinalue. Kaavan mukaan Koirasaarentien ja Gunillantien kulmassa olevien rakennusten kadun puoleisten julkisivujen tulee olla pääosin punaista tai tummaa puhtaaksimuurattua tiiltä. Koirasaarentielle avautuvaa sisääntulopihaa reunustavia julkisivuja korostetaan poikkeavalla värillä ja/tai materiaalilla.

Kilpailualueen itäosaan on kaavassa esitetty tähdenmuotoisia taloja. Ne on sovitettu vaihtelevaan maastoon siten, että kerrosluku on pääosin neljä. Tähtitalojen päätyjä tulee korostaa poikkeavalla värillä ja/tai materiaalilla.

3.1.5 Alueen ympäristö ja kasvillisuus

Kilpailualueetta ympäröivä maasto on vaihtelevaa. Laajat laakeat kallioselänteet ja jyrkät kallioseinämät rajaavat kapeita laaksoja, joiden kasvillisuus vaihtelee tuoreista kankaista lehtoihin. Paljaita lakialueita reunustaa harva männikkö. Suunnittelualue on jyrkkäpiirteistä kallioaluetta, jonka painanteissa esiintyy pääasiassa ohuita maakerrostumia.

3.1.6 Liikenne

Keskustan suunnan joukkoliikennetarjonta perustuu tulevaisuudessa Koirasaarentien raitiotielinjoihin. Lähin pysäkki on kilpailutontin vieressä pohjoispuolella Koirasaarentiellä. Bussipysäkki on kilpailualueen vieressä länsipuolella Gunillantiellä.

Pysäköintijärjestelmä kilpailutonteilla perustuu pihakansien alle sijoitettuun pysäköintiin. Vieraspysäköintipaikat on osoitettu katujen varsilta. Kilpailualueelle on ajoyhteys Koirasaarentieltä ja Gunillantieltä. Kiertoliittymän kohdalta ja sen läheisyydestä ajoyhteyttä tonteille ei saa järjestää.

Asemakaavassa on osoitettu dB- vaatimukset Koirasaarentien ja Gunillantien suuntaan. 35 dB alueilla tulee välttää kadun suuntaan avautuvien asuntojen parvekkeiden ja terassien rakentamista.

3.1.7 Rakennussuojelu

Tonteilla ei ole rakennuksia.

3.1.8 Yhdyskuntatekninen huolto

Alue ei ole vielä yhdyskuntateknisen verkoston piirissä. Uudisrakennukset tullaan liittämään Helsingin kaupungin vesi- ja viemäriverkostoon, kaukolämpöverkkoon ja sähköverkkoon sekä tietoliikenneverkkoon. Verkostot rakennetaan Gunillantien ja Koirasaarentien alle.

Alueelle on päätetty toteuttaa putkikeräysjärjestelmä, mutta tarkempia alueellisia suunnitteluohjeita putkikeräykselle ei ole vielä julkaistu. Alustavasti jäteputkien syöttöpisteet suositellaan sijoitettavaksi tonttien 1 ja 2 välisen aukion yhteyteen. Syöttöpisteitä ei suositella sijoitettavaksi kansipihalle eikä asuinrakennusten seiiniin. Molempiin kohteisiin suunnitellaan lisäksi tilaohjelman mukainen pieni jätehuone, jonka läheisyyteen tulee päästä jäteautolla.

Alueelle rakennetaan teknisen huollon verkostot, jotka liittyvät Gunillantiellä ja Koirasaarentiellä Laajasalon nykyisiin verkostoihin. Myöhemmin verkostot liitetään Kruunuvuorenrannan osayleiskaava-alueen rakennettaviin verkostoihin.

3.1.9 Maaperä ja rakennettavuus

Alueen maaperä on kalliota. Maanalaisia rakenteita ei kilpailualueen alla ole. Tonttien alueen maaperän pilaantuneisuus on toimintahistorian perusteella arvioituna epätodennäköistä.

Kilpailijan tulee sovittaa rakennukset maastoon pyrkien välttämään tarpeettoman laajoja kallioleikkauksia ja louhintoja.

3.1.10 Ympäristön häiriötekijät

Koirasaarentien ja Gunillantien pohjoisosan liikennemelun leviämistä päivällä ja yöllä on selvitetty melulaskelmilla. Laskelmien perusteella oleskelupihat on kaavassa sijoitettu rakennusten muodostamaan melukatveeseen ja rakennuksille on annettu rakenteiden ääneneristävyyttä koskevia kaavamääräyksiä. Koirasaarentien varren asuinrakennusten koneellisen ilmanvaihdon raittiin ilman sisäänotto tapahtuu kattotasolta sisäpihan puolelta.

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.

Helsingin Asumisoikeus Oy Gunilla (tontti 49046/2) tullaan toteuttamaan valtion korkotukilainalla ja sen tulee täyttää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) ehdot. Asukkaat valitaan asumisoikeusnumeron perusteella ja asukkaat maksavat asunnoista 15% riskittömän omarahoitusosuuden. Asuntoihin ei ole tulo rajoja eikä yli 55-vuotiailla myöskään varallisuusrajoja.

Asunto Oy Helsingin Gunillankallio (tontti 49046/1) tullaan toteuttamaan vapaarahoitteisena mutta silti myös hintasäänneltynä hitas-omistusasuntoyhtiönä ja sen tulee täyttää Hitas-työryhmän ehdot. Asuntoihin ei liity muita rajoituksia kuin hitaksen jälleenmyyntiin liittyvä hintasääntely sekä omistamisen rajoittaminen yhteen hitasasuntoon.

Molemmat yhtiöt rakennetaan kaupungin vuokratontille ja niissä on tavoitteena tuottaa laadukkaita mutta silti kohtuuhintaisia asuntoja ja asuinympäristöä.

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

Asunnoista tulee suunnitella laadukkaita ja pitkällä jännteellä myös muuttuvia käyttäjäkuntia palvelevia, kuitenkin yhdistettäviä asuntoja ei ole tarpeen suunnitella. Rakennukset tulee suunnitella energiatehokkaiksi.

3.3 Suunnitteluohjeet

3.3.1 Yleistä

Kilpailutehtävänä on suunnitella kaksi itsenäistä kerrostaloyhtiötä siten että ne kuitenkin muodostavat arkkitehtonisen ja toiminnallisen kokonaisuuden. Molempiin yhtiöihin suunnitellaan yhtiökohtaiset yhteistilat, autohalli sekä pihojen leikki- ja oleskelualueet. Pihat tulee suunnitella yhtenäisesti ja toisiinsa luontevasti liittyviksi.

Tavoitteena Kruunuvuorenrannassa on toteuttaa uusi luonnonläheinen ja maastoon sovitettu asuinalue. Lähtökohtana on ollut kallioiden säilyminen ja korostaminen siten, että ne liittyvät osaksi rakennettua ympäristöä.

Kaavan mukaan eri tonteilla sijaitsevien Koirasaarentien varren rakennusten tulee aukotukseltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja ilmeeltään erottua toisistaan. Tavoitteena on Koirasaarentien varren rakennusrintamien hahmottuminen porrashuonelamellin kokoisina yksikköinä. Erottumisen ei tarvitse olla voimakasta vaan sen voi tehdä myös vähäeleisesti.

Kaavan esittämistä tähdenmuotoisista rakennuksista kilpailija voi kehittää myös tähtitalohenkisiä pistetaloja. Tavoitteena on sovittaa rakennusmassat luontevasti kalliomaastoon ja tarvittaessa rakennusaloja voi ylittää. Tähtitaloille tavoitellaan omaperäistä luonnetta mutta kuitenkin taloudellisin keinoin. Ylimääräisen kellaritilan muodostumista tulee välttää ja perustamisratkaisuun tulee kiinnittää huomiota.

Kilpailukorttelissa kaavan vaatimaa tonttien 1 ja 2 rakennukset yhdistävää katosta ei ole välttämätöntä esittää vaan kilpailija voi tässä kohtaa poiketa kaavasta. Kaavan lamellitalo-osien kerrosluvun vaihtelulla ei ole tavoiteltu kattokerrosten porrastelua vaan rakennusmassoja on pyritty sovittamaan rinnemaastoon.

Rakennusten tulee olla hyvää ja selkeää asuntoarkkitehtuuria asuntopohjiltaan, julkisivuiltaan ja yhteistiloiltaan. Tavoitteena on hyvä taloarkkitehtuuri taloudellisuutta unohtamatta. Taloudellisuutta voidaan parantaa hyödyntämällä toistoa ja selkeyttä rakenteissa ja rakennusosissa.

3.3.2 Suunnittelun lähtökohdat

Kilpailuohjelman liitteenä olevassa tilaohjelmassa esitetty asuntojakauma on suuntaa antava. Asuntotyyppien keskikoon tulee olla annetuissa rajoissa ja asuntojakauman tulee olla tasapainoinen ja monipuolinen. Suurten asuntojen määrää ei tule ilman perusteltua syytä lisätä. Asumisoikeustuotannossa asunnon maksimikoko on 120 m² suurissakin asunnoissa.

Tontinvarausehdoissa omistusasuntotuotannossa (hitas: As Oy Helsingin Gunillankallio) määritellään asuntojen keskipinta-alaksi vähintään 75 m². Lisäksi todetaan, että mikäli asuntojen suunnitteluun tai kysyntään liittyvän painavan syyn takia on perusteltua, voidaan keskipinta-alatavoite alittaa enintään 10%:lla.

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 huoltonäkökohdat huomioonottaen.

3.3.4 Asunnot, yhteistilat ja aputilat

Ohjeellinen huoneistojakauma ja yhteistilojen määrät on esitetty kilpailuohjelman liitteenä olevassa tilaohjelmassa, molemmille yhtiölle omansa.

Asunnot

Kilpailijoilta odotetaan eläytyvää paneutumista asuntosuunnitteluun ja laadukkaita mutta taloudellisia asuntopohjia. Kilpailijan toivotaan esittävän asuntosuunnittelua koskevia kehitysehdotuksiaan. 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.

Asunnoissa tulisi olla aistittavissa sopivasti yksilöllisyyttä ja omaleimaisuutta. Kohteeseen suunnitellaan sekä saunallisia että saunattomia asuntoja. Asunnon pinta-alan ja huonelukumäärän tulee olla kohtuullisessa suhteessa toisiinsa. Hitastalossa

tästä voi harkitusti poiketa muutamassa erinomaisella paikalla ylimmässä kerroksessa sijaitsevassa asunnossa.

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 miellyttävä asuntokohtainen ulko-oleskelutila. Pistetaloiissa kilpailija voi tutkia nousevan kalliorinteen hyödyntämisen mahdollisuuksia asuntokohtaisissa ulkotiloissa. Kaikkiin huoneistoihin tulee suunnitella piha tai parveke.

Rakennuksen lämpimän rungon päälle terassoituvia ratkaisuja tulee käyttää harkiten niiden kustannuksia nostavan ja energiatehokkuutta heikentävän vaikutuksen takia. Terassille tulee olla esteetön pääsy tai terassiin liittyvässä asunnossa tulee olla lisäksi esteetön parveke tai muu ulkotila.

Yhteistilat

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.

Kaava ohjaa sijoittamaan yhteistiloja kilpailukorttelissa tonttien välissä olevan istutettavan aukion yhteyteen. Yhteistiloja voidaan sijoittaa vaihtoehtoisesti Koirasaarentien / Gunillantien varteen ensimmäiseen kerrokseen kadunpuolelle paikkoihin jotka eivät sovellu asumiselle.

Maastollisista ja ympäristöolosuhteista johtuen kilpailukorttelin rakennuksiin muodostuu herkästi paljon asumiseen soveltumattomia paikkoja. Kilpailijan tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen että nämä tilat minimoidaan ja hyödynnetään innovatiivisesti ja kustannustehokkaasti ja lisäämättä tarpeettomasti taloyhtiön yhteistiloja.

Kilpailijan tulee tutkia yhteissaunojen sijoittamista ja etsiä niille kokonaisuuden kannalta paras sijainti. Sekä saunaosastolla että kerhotilalla tulisi olla yhteys ulkotilaan. Kerhotilan sijoittamisessa ja toteuttamisessa tulee huomioida monikäyttöisyys. Kerhotilan monikäyttöisyyttä voidaan lisätä myös ulosvuokrausmahdollisuus huomioimalla.

Yhteistilojen mitoituksessa noudatetaan rakennusvalvontaviraston yhteistilaohjetta sekä liitteenä olevaa ohjeellista tilaohjelmaa. Kohteeseen ei suunnitella liiketiloja.

Talotekniset tavoitteet

Asuntojen tilamitoituksessa tulee huomioida teknisten järjestelmien ja pystyhormien vaatima tila. 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 ensisijaisesti sijoittaa asuinkeuhosten yläpuoliselle kerrokselle palosyistä.

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

3.3.5 Rakennustapa- ja tyyppi sekä liikenteen melun huomioon ottaminen

Kaavan mukaan kohteeseen suunnitellaan lamellitalot ja pistetalot.

Asuinhuoneistoja ei suositella avattavan yksinomaan Koirasaarentien suuntaan. Asuntojen ikkunoiden melusuuntiin tulee olla mieluiten MSE- ikkunoita dB- vaatimusten takia.

3.3.6 Piha-alueet

Kilpailuehdotuksessa tulee esittää pihasuunnitelma eri toimintoihin. Kilpailualueen piha on suurimmaksi osaksi kannen päällä ja kannen luonteva liittyminen ympäröivään luonnonmaastoon tulee suunnitella erityisellä huolella.

Elinkaarikorttelimallin mukaisesti pihoista tulee tehdä laadukkaita ja virikkeellisiä siten, että ne tarjoavat oleskelun ja tekemisen mahdollisuuksia eri-ikäisille asukkaille. Myös eri vuodenajat tulee ottaa pihasuunnittelussa huomioon. Pihan toivotaan nivoutuvan toiminnallisesti ja visuaalisesti osaksi yhteistiloja. Pelustusreitit tulee huomioida.

3.3.7 Liikennejärjestelyt ja pysäköinti

Autopaikkoja tulee rakentaa 1ap/100 k-m² ja ne tulee kilpailukorttelissa sijoittaa ma-lpa-merkinnällä varustetulle alueelle maan alle tontilla. Kilpailijan tulee esittää pysäköintiratkaisu kilpailuehdotuksessa. Ratkaisusta riippuen yksi autopaikka hallissa tarvitsee kaiken kaikkiaan pinta-alaa 23,5 – 30 m².

Invalidipaikka tai –paikat tulee sijoittaa lähimmäksi porrashuoneita. Mikäli halliin jää katvepaikkoja jotka eivät sovi henkilöautolle ne osoitetaan moottoripyöräpaikoiksi ja niitä ei lasketa mukaan kaavan vaatimaan autopaikkamäärään.

Autohalli suunnitellaan yhtenä kokonaisuutena mutta siten että kumpaankin yhtiöön on oma sisäänajoluiska ja autohallit on erotettu tai voidaan erottaa toisistaan väliseinällä. Ohjeellinen väliseinän sijoittuminen on tonttien rajoilla. Ohjeellinen sisäänajo tontille 1 on Koirasaarentieltä tontin pohjoispäässä ja tontille 2 Gunillantieltä.

Autohalliin tulee olla hissillinen yhteys. Hitastalossa yhteys osoitetaan jokaisesta porrashuoneesta. Hasoyhtiön pistetalojen yhteys voi olla myös esimerkiksi lamellitalon porrashuoneen kautta, mikäli siitä on hyötyä autohallin taloudellisessa ratkaisemisessa.

Autohallin savunpoisto pihalle, poistoilmapiippu ja sulkutila autohallin ja porrashuoneen väliin tulee voida järjestää.

3.3.8 Kunnallistekniikka

Rakennukset liitetään Helsingin kaupungin kunnallisteknisiin verkostoihin. Kts myös kohta 3.1.8.

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 rakentamismäärästasoa tiukempi.

3.3.10 Kustannus- ja tehokkuustavoitteet

Rakennus tulee suunnitella toteuttamiskelpoiseksi. Laadukkuus on myös hyvää suunnittelua, valoisuuden ja näkymien huomioimista sekä ympäristön luonnonarvoja.

Kohteessa suuria kustannuksia syntyy helposti suuresta lousintamäärästä sekä maaston jyrkkyydestä johtuvien ohjelman mukaiseen hyötykäyttöön kelpaamattomien tilojen syntymisestä. Näitä voidaan välttää rakennusten huolellisella sovittamisella maastoon.

Toinen merkittävä kustannustekijä on kannen alainen pysäköinti. Autohallin taloudellisuutta voidaan parantaa sen tehokkaalla mitoituksella.

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

Hitasyhtiö toteutetaan vapaarahoitteisena asunto-osakeyhtiönä. Kilpailijan edellytetään suunnittelevan kohteen hitashintatasoon. Hitaksen tarkoituksena on tarjota Helsingissä kohtuuhintaisia omistusasuntoja.

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.

Rakennussuunnittelu:

- onnistunut ja innovatiivinen arkkitehtoninen kokonaisuus
- kustannusten ja laadun tasapaino
- soveltuvuus kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon
- asuntojen viihtyisyys ja toimivuus
- asuntopohjien laadukkuus ja innovatiivisuus
- yhteistilojen ja liikennetilojen viihtyisyys ja toimivuus
- rakennusten ja pihakannen liittyminen ympäröivään luontoon ja kallioon
- 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 kehittämissuhteet.

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
 - maastoleikkaus tulee olla sellaisesta kohdasta että siinä on esitetty myös pistetalon leikkauskuva
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 Gunillantien/Koirasaarentien suunnasta
6. *Ulkoperspektiivikuvat*
 - vähintään yksi ulkoperspektiivikuva kilpailijan mielestä kaupunkikuvallisesti tärkeästä kohdasta
 - vähintään yksi ulkoperspektiivikuva korttelin sisältä
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 tonteittain
 - A3- nipussa
10. *A3-nippu 2 sarjana sekä kilpailuasiakirjat cd- levyllä*
 - pienennökset kilpailuplansseista ja muista suunnitelma-asiakirjoista kahtena numeroituna sarjana
 - pienennöksissä esitettävä mittajana sovitettuna A3-kokoon
 - kilpailuasiakirjat pdf- tiedostoina cd- levyllä tallennettuna (tarkkuus 300 dpi)

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 "Kruunuvuorenranta Gunillankallio SUTA", nimimerkkikuori". Nimimerkkikuoren tulee sisältää:

- läpinäkymätön tarjouskuori suljettuna sekä
- lisäksi seuraavat tiedot:
 - o ehdotuksen tekijän/tekijöiden nimi/nimet ja yhteystiedot
 - o yhdyshenkilön 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 "Kruunuvuorenranta Gunillankallio SUTA", arkkitehtisuunnittelutarjous". Tarjouskuori toimitetaan nimimerkkikuoren sisällä.

Tarjouskuoren tulee sisältää

- tarjouslomake täytettynä.

4.4 Ehdotusten sisältö ja esitystapa

Kaikki asiakirjat tulee varustaa merkinnällä "Kruunuvuorenranta Gunillankallio 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.

4.5 Kilpailuasiakirjojen sisäänjättö

Kilpailuehdotus on jätettävä todistettavasti **viimeistään 1.11.2011 klo 12:00** mennessä postin tai muun kuljetuslaitoksen kuljetettavaksi varustettuna osoitteella:

Helsingin kaupunki
Asuntotuotantotoimisto

PL 2000
00099HELSINGIN KAUPUNKI

tai tuotava **viimeistään 1.11.2011 klo 12:00** mennessä Asuntotuotantotoimiston asiakaspalveluun, käyntiosoite:

Junailijankuja 3
Helsinki 52

Kilpailuehdotukset toivotaan ensisijaisesti toimitettavan paikanpäälle Asuntotuotantotoimiston asiakaspalveluun määräaikaan mennessä.

Lähetyksen päälle on merkittävä ”KRUUNUVUORENRANTA GUNILLANKALLIO SUUNNITTELU- JA TARJOUSKILPAILU” sekä ehdotuksen nimimerkki.