

GULLKRONA

Arkkitehtuurikutsukilpailun ohjelma

10.05.2012

Folkhälsan -konsepti

Folkhälsan-konseptin toiminnallinen tavoite on toteuttaa innovatiivisia ja muuntojoustavia ratkaisuja, jotka samalla tarjoavat turvallisen ja aktiivisen toimintaympäristön ikääntyvän väestön terveyden edistämiseksi.

Folkhälsan haluaa aktiivisesti osallistua sekä kansallisen että eurooppalaisen vanhustyön kehittämiseen. Olemme mm. yhdessä Helsingin sosiaalitoimen ja Synocuksen kanssa luomassa projektihakemusta Tekesiin. Projektissa luodaan malli siitä miten vanhustenhuoltoa kumppanuudella julkisen ja kolmannen sektorin välillä orkestroidaan parhaiten niin että vanhusten palvelutoivomukset ja tyydytys ylitetään samalla kuin kustannukset pysyvät kurissa.

Gullkronan suunnitteleminen ja toteuttaminen vaatii eläytymistä kahden eri elämäntilanteessa olevan kohderyhmän tarpeisiin ja toivomuksiin. Toisaalta Gullkronan tulee toimia tavallisena asunto-osakeyhtiönä missä asukkaiden integriteetti ja oikeus omaan persoonallisuuteen ja mielekkääseen elämiseen taataan. Asuminen Gullkronassa ei millään tavalla saa olla stigmatisoivaa tai muistuttaa vanhustenlaitosta. Toisaalta muutto Gullkronaan tulee myös taata mahdollisuus asua omassa kodissa kuolemaan asti, ja tämä vaatii suunnittelun osalta hyvää ennustettavuutta tilojen suhteen, jotta ne myös elämän loppuvaiheessa soveltuvat liikuntarajoitteiselle jolla on huomattava määrä apuvälineitä ja tekniikkaa tukemassa arjen selviytymistä.

Tavoitteemme on että muutto Gullkronaan tapahtuisi mahdollisimman pian eläkeiän jälkeen, jotta kotiutuminen taloon, lähiympäristöön sekä kulkuyhteyksiin tapahtuisi hyvissä ajoin ennen eri aistien heikentymistä. Olemme vakuuttuneita siitä että tämä lisää huomattavasti omaa selviytymistä ja elämänlaatua myöhäisemmässä vaiheessa. Tämän vuoksi suunnittelun tulisi mahdollistaa ainakin osassa asunnoista, että asunnon pinta-ala alussa on suurempi ja että osa voidaan erottaa ja myydä pois myöhemmässä vaiheessa. Koska viereisessä Folkhälsanin Senioritalossa ja Majblommanissa on suuri määrä pienehköjä asuntoja ja edullisia vuokra-asuntoja, Gullkronan asunnot ovat omistusasuntoja ja pinta-alaltaan suurempia.

Tavoitteemme on siis tarjota kodinomaisen asuinympäristö, joka kuitenkin tarjoaa modernien apuvälineiden ja tekniikoiden käyttämisen mielekkään elämän turvaamiseksi aina sen loppuun asti. Tavoitteiden saavuttamiseksi voidaan esim. rollaattoreiden tilalla käyttää sähkömopoja, rakentaa liikuntarajoitteisille soveltuvat kylpyhuoneet sekä valita sellaiset rakenteelliset ja tilalliset ratkaisut, jotka mahdollistavat uusien tekniikoiden käyttöönoton myös rakennuksen käyttöaikana mutta jotka kuitenkin alkuvaiheessa näyttävät normaaleilta asuinhuoneilta.

Tilojen tulee kannustaa liikkumiseen, sosiaaliseen yhteisöllisyyteen sekä eri ikäpolvien väliseen kanssakäymiseen. Samalla tilojen tulee tarjota tasa-arvoiset mahdollisuudet oman yksityisyyden säilyttämiseen ja sosiaalisuuden asteen säätelemiseen riippumatta yksilön mahdollisista toimintarajoitteista. Parvekkeiden ja ulko-oleskelutilojen tulee houkutella käyttämään niitä ja tarjota monipuolisia virikkeitä eri aisteille.

Palveluiden tulee olla saavutettavissa lämpimien sisäyhteyksien välityksellä sekä rakennuksen että viereisen, olemassa olevan palvelukeskuksen osalta. Tavoitteena on rakentaa toiminnallinen kokonaisuus, jonka palvelut ovat avoimia myös ulkopuolisille käyttäjille ja siten myös heidän helposti saavutettavissa.

Gullkronan siis tulee olla suunnittelultaan maamerkki, jonka arkkitehtuurissa yhdistyvät tulevaisuuden vanhenemisen voima ja vastakohtat; yksilöllisyys ja yhteisöllisyys, normaali asuinympäristö ja toimivuus vaikeasti liikuntarajoitteisille, mielekäs miljöö aktiivisille nuorekkaille eläkeläisille ja elämän loppuvaiheessa oleville, asuminen ja pärjääminen omineen ja ympärivuorokautisen avun ja turvallisuuden mahdollisuus.

Sisältö

1 1	Kilpailun järjestäjä, tarkoitus ja luonne	4
1 2	Osanottajat	4
1 3	Palkkio	4
1 4	Palkintolautakunta	4
1 5	Kilpailuohjelman hyväksyminen	5
1 6	Kilpailuaika	5
2	KILPAILUTEKNISET TIEDOT	5
2 1	Ohjelma-asiakirjat	5
2 2	Kilpailukysymykset ja lisäohjeet	6
2 3	Alustava kustannustestaus	6
2 4	Kilpailun ratkaiseminen ja tuloksen julkistaminen	6
2 5	Jatkotoimenpiteet kilpailun jälkeen	7
2 6	Kilpailuehdotusten käyttöoikeus	7
3	SUUNNITTELUTEHTÄVÄ	7
3 1	Suunnittelun kohde ja lähtökohdat	7
3 2	Kilpailun tavoitteet	10
3 3	Suunnitteluohjeet	10
3 4	Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet	14
4	KILPAILUASIAKIRJOJEN LAADINTAOHJEET	15
4 1	Vaadittavat kilpailuasiakirjat	15
4 2	Kilpailusalaisuus	16
4 3	Kilpailuehdotusten sisäänjätö	16

KILPAILUKUTSU

1 1 Kilpailun järjestäjä, tarkoitus ja luonne

Samfundet Folkhälsan i svenska Finland r.f ja Bostads Ab Gullkrona järjestävät yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailun ikäihmisille tarkoitetun asuinkerrostalon suunnittelusta Helsinkiin Mannerheimintien varteen Ruskeasuon ja Laakson alueelle.

Kilpailun tarkoituksena on:

- löytää kaupunkikuvallisesti merkittävälle paikalle olemassa olevaa palvelutalokokonaisuutta täydentävä ratkaisu, joka voi toimia asemakaavatyön pohjana.
- löytää vapaarahoitteisten omistusasuntojen toteuttamiseksi kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen, energiatehokas ja toteutuskelpoinen suunnitelma, jossa toiminnalliset, esteettiset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset sekä käytettävyys, koettavuus ja kohteen elinkaariminaisuudet on ratkaistu optimaalisesti ja tasapainoisesti.
- toimia suunnittelijan valintamenettelynä

1 2 Osanottajat

Kilpailuun kutsutaan seuraavat viisi arkkitehtitoimistoa:

- Arkkitehtitoimisto H MV
- Huttunen-Lipasti-Pakkanen arkkitehdit
- Kirsti Sivén & Asko Takala arkkitehdit
- Nyréns arkitektkontor
- Playa arkkitehdit

1 3 Palkkio

Kullekin kilpailuun osallistuneelle ja hyväksytyyn kilpailuehdotuksen jättäneelle arkkitehtitoimistolle maksetaan vain yhdestä ehdotuksesta palkkiona 27.000,-€ (+alv 23 %).

Palkkio maksetaan, kun hyväksytty ehdotus on saapunut järjestäjälle ja se lasketaan osaksi jatkotyön saaneen kokonaissuunnittelupalkkiota. Palkkio maksetaan Suomen Arkkitehtiiliiton kautta ja siitä pidätetään 10 % palkintolautakuntaan kuuluvan kilpailijoiden nimeämän edustajan palkkiota ja muita kuluja varten.

1 4 Palkintolautakunta

Kilpailuehdotusten arvioinnin suorittaa palkintolautakunta, johon kuuluvat:

- Stefan Mutanen, TJ Folkhälsan, puheenjohtaja
- Gun Eklund, TJ Folkhälsan Syd Ab
- Henry Wiklund, kamarineuvos, Bostads Ab Gullkrona
- Stefan Ahlman, arkkitehti SAFA
- Olavi Veltheim, asemakaavapäällikkö, kaupunkisuunnitteluvirasto, Helsingin kaupunki

- Annukka Lindroos, asemakaava-arkkitehti, kaupunkisuunnitteluvirasto, Helsingin kaupunki
- Kerttu Kurki-Issakainen, arkkitehti, kaupunkisuunnitteluvirasto, Helsingin kaupunki
- Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, kiinteistövirasto, Helsingin kaupunki
- Pentti Kareoja, arkkitehti, kilpailijoiden valitsema palkintolautakunnan jäsen

Palkintolautakunnan sihteerinä toimii arkkitehti Ilkka Niukkanen, Haahtela Yhtiöt, joka toimii myös kilpailun järjestäjän yhdyshenkilönä.

Palkintolautakunnan asiantuntijana toimii kaupunkisuunnitteluviraston teknistaloudellinen toimisto sekä DI Risto Aalto, Haahtela Yhtiöt. Asiantuntijana toimii myös Helsingin rakennusvalvontaviraston edustaja. Palkintolautakunta voi käyttää tarvittaessa muitakin asiantuntijoita. Asiantuntijat ja kilpailun sihteeri eivät osallistu arvosteluun.

1 5 Kilpailuohjelman hyväksyminen

Kilpailussa noudatetaan tätä kilpailuohjelmaa ja Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjä (www.safa.fi).

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

Kilpailukieli on suomi.

1 6 Kilpailuaika

Kilpailu alkaa 14.05.2012 ja kilpailuaika päättyy 15.10.2012, pienoismallin osalta 29.10.2012

2 KILPAILUTEKNISET TIEDOT

2 1 Ohjelma-asiakirjat

- 1 Kilpailuohjelma (tämä asiakirja)
- 2 Nykyinen asemakaava, 1:1000 (pdf)
- 3 Yleiskaava 2002 -ote (pdf)
- 4 Pohjakartta johtokarttaelementteineen (dwg, dgn)
- 5 Ortokuva (jpg)
- 6 Viistokuvat (jpg, 4 kpl)
- 7 Kaupunkirakennekartta 1:4000 (pdf)
- 8 Korkeusasemakartta 1:500
- 9 Viereisten rakennusten julkisivut (dwg, jpg, pdf)
- 10 Folkhälsan Seniorhuset rakennuksen piirustukset

- 11 Maanalaisten tilojen, tunneleiden ja johtojen asettamia rajoitteita (pdf)
- 12 Ote Helsingin kaupungin meluselvityksistä (pdf)
- 13 Laajuuslaskelmalomake (xls)
- 14 Tilaohjelma (pdf)
- 15 Valokuvia ympäristöstä
- 16 Pienoismallin alusta 1:1000, joka toimitetaan erikseen kesäkuun puoliväliin mennessä

Asiakirjat toimitetaan CD-levyllä.

Kilpailualueen ympäristön pienoismalli, johon tontin pienoismalli sijoitetaan, on kilpailijoiden käytettävissä kesäkuun alusta lähtien Folkhälsanin toimitalossa, osoite Topeliuksenkatu 20, Helsinki.

2 2 Kilpailukysymykset ja lisäohjeet

Kilpailijoilla on mahdollisuus tehdä palkintolautakunnalle kilpailua koskevia kysymyksiä. Ne tulee lähettää sähköpostitse alla olevaan osoitteeseen viimeistään 11.06.2012.

ilkka.niukkanen@haahtela.fi

Vastaukset esitettyihin kysymyksiin toimitetaan kaikille kilpailijoille sähköpostitse viimeistään 02.07.2012.

2 3 Alustava kustannustestaus

Kilpailijoiden edellytetään testaavan kilpailuehdotuksen vaatimustenmukaisuus kustannustehokkuuden osalta järjestäjän kustantamalta ja osoittamalta asiantuntijalla, katso kohta 3.3. Kilpailijoiden tulee ottaa yhteys asiantuntijaan viimeistään 29.06.2012 ja sopia tapaaminen elokuussa tapahtuvaa alustavaa testausta varten.

Kustannusasiantuntijana toimii:

DI Tiina Luhtanen, Haahtela Yhtiöt
puh. 040 5608608, tiina.luhtanen@haahtela.fi

Asiantuntijalla on vaitiolovelvollisuus.

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

2 4 Kilpailun ratkaiseminen ja tuloksen julkistaminen

Palkintolautakunta pyrkii arvostelemaan kilpailuehdotukset 3 kk kuluessa kilpailuasiakirjojen sisäänjätöstä.

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

Kilpailun tulos julkaistaan ainakin kaupunkisuunnitteluviraston verkkosivuilla (www.hel.fi), Arkkitehtiutisissa ja Suomen Arkkitehtiliiton verkkosivuilla (www.safa.fi).

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

2 5 Jatkotoimenpiteet kilpailun jälkeen

Palkintolautakunta antaa suosituksen jatkotoimenpiteiksi kilpailun tuloksen perusteella. Tavoitteena on antaa jatkosuunnittelun toimeksianto voittaneen ehdotuksen tekijöille. Päätöksen suunnittelun toimeksiannosta tekee rakennuttaja.

Asemakaavan laatiminen ja rakennussuunnittelu pyritään käynnistämään välittömästi suunnittelijavalinnan jälkeen. Kilpailun tuloksen perusteella on tavoitteena laatia alueelle asemakaavan muutos. Toteutusaikatauluun vaikuttaa asemakaavamuutoksen käsittelyaika.

2 6 Kilpailuehdotusten käyttöoikeus

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

Mahdollisen toimeksiannon saaneilla suunnittelijoilla on oikeus käyttää muiden ehdotusten aiheita ja ideoita tekijänoikeuslain puitteissa. Kilpailun järjestäjä saa oikeuden käyttää ja julkaista kilpailuehdotusten aineistoa. Safalla on kilpailuehdotusten julkaisu-oikeus.

2.7 Kilpailusäännöt

Kilpailussa noudatetaan Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjä.

2.8 Kilpailuehdotusten palautus

Kilpailuehdotuksia ei palauteta

3 SUUNNITTELU TEHTÄVÄ

3 1 Suunnittelun kohde ja lähtökohdat

Kilpailualue

Kilpailualue rajautuu Mannerheimintiehen, Kiskontiehen, Koroistenkujaan ja Tilkanviertoon siten, että myös katujen rajaaman alueen eteläpuolella oleva kolmiomainen puistoalue on osa suunnittelualuetta. Alue pitää sisällään nykyisen Folkhälsanin tontin Ruskeasuolla (Mannerheimintie 97, kortteli 16712, tontti 5) ja sen eteläpuolisen suojaviheralueen sekä katu- ja puistoalueita (aluerajauskartan osoittamalla tavalla).

Kilpailualue sijaitsee usean kaupunginosan rajapinnassa näkyvällä paikalla Helsingin pääkadun, Mannerheimintien, varrella.

Kilpailualue on topografisesti laaksomaisen maisematilan kohdalla. Alue näkyy puisto-akselin päätteenä keskuspuiston suunnasta. Tällä hetkellä suunnittelualue on pääosin kaltevassa maastossa sijaitsevaa metsikköä, jossa sijaitsee koirapuisto.

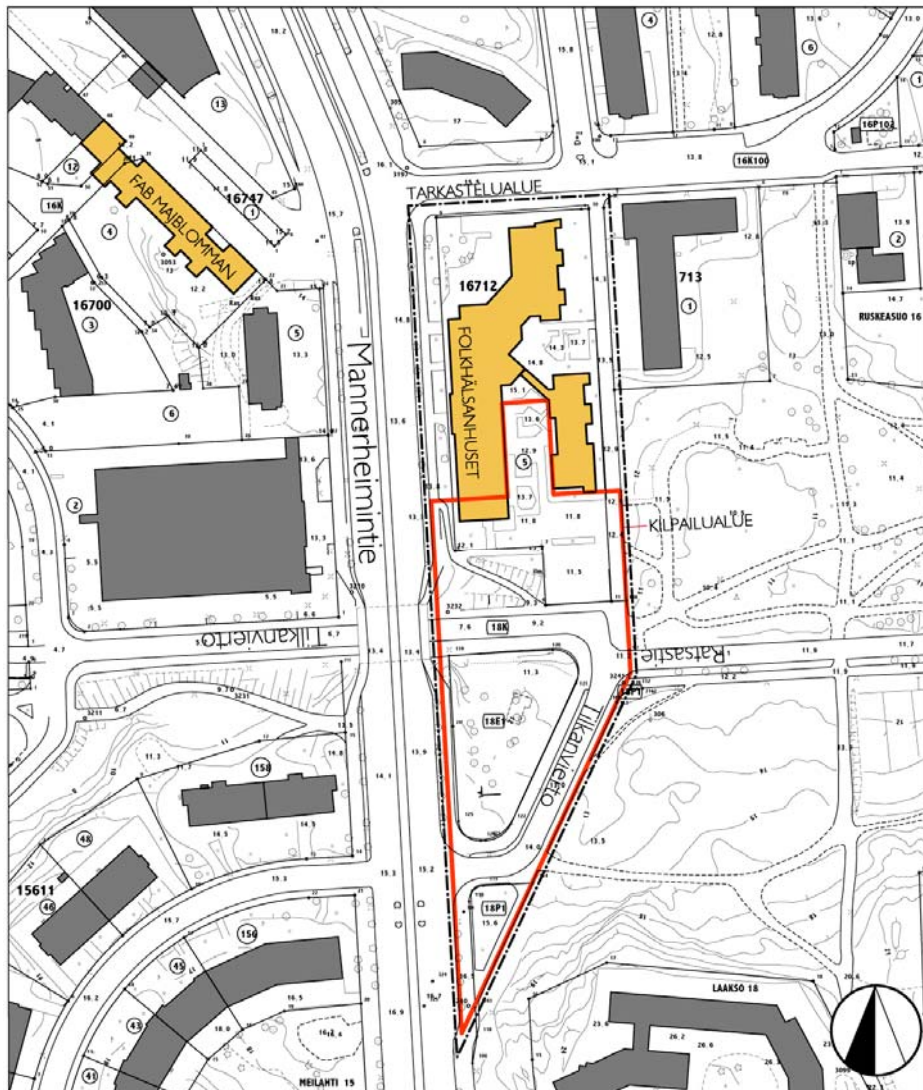
Kilpailualueen läpi kulkee Mannerheimintien alittava katuysteys Pikku Huopalahden puolelle. Tilkanvierto on sekä autoliikenteen että kävelijöiden ja pyöräilijöiden käytössä. Reitti yhdistää keskuspuiston Pikku Huopalahden viheralueisiin. Alikulun yhteydestä lähtevä yhteiskäyttötunneli aiheuttaa joitakin rajoituksia suunnittelualueella.

Tilkanvierron pohjoispuolisella alueella sijaitsee yhteiskäyttötunnelin suuaukko, tunnelia ja niihin liittyviä pintayhteyksiä, jotka rajoittavat merkittävästi suunnittelua ja rakentamista niiden kohdalla. Pystykuiluun johtaa myös suuria yhdyskuntateknisen huollon johtoja, jotka niin ikään asettavat rajoitteita suunnittelulle. Mannerheimintien liikenteen aiheuttamat melu-, pakokaasu- ja hiukkaspäästöt on otettava suunnittelussa huomioon viihtyisän ja terveellisen lopputuloksen varmistamiseksi.

Kilpailualueita ympäröivät monet kulttuurihistoriallisesti merkittävät aluekokonaisuudet ja rakennukset. Ruskeasuo, Laakso ja Meilahti ovat yleiskaava 2002:ssa kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäviksi luokiteltuja alueita.

Maanomistus

Folkhälsan omistaa nykyisen Seniorhusetin tontin ja Helsingin kaupunki omistaa loput suunnittelualueesta pitäen sisällään kadut, puiston ja suojaviheralueen.



Suunnittelukohteen taustaa

Folkhälsan-kokonaisuus muodostuu nykyisin kahdesta erillisestä rakennuksesta:

- varsinainen Seniorhuset kilpailualueen pohjoispuolella, suunnittelijana Arkkitehtitoimisto Erkki Valovirta Oy, valmistumisvuosi 1996, rakennuksen piirustukset ovat liitteessä 10.
- Majblomman -asuinrakennus Mannerheimintien länsipuolella, osoitteessa Sanitäärikatu 2, suunnittelijana Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Oy, valmistumisvuosi 2005.

Majblommanin ja Seniorhusetin välillä kulkee maanalainen jalankulkuyhteys.

Kaavan nykytilanne

Olemassa oleva Folkhälsanin Seniorhuset Mannerheimintie 97:ssä sijaitsee Yleisten rakennusten korttelialueella (Y). Asemakaava on vuodelta 1987. Rakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema on +31 kadunpuolella ja +22 Koroistenkujan puolella. Kuja on varattu pyöräilylle ja jalankululle. Mannerheimintien puolelta ei saa järjestää ajoyhteyttä tontille. Pysäköintialue on tontin eteläpuolella Tilkanvierron varrella.

Mannerheimintien, Kiskontien ja Tilkanvierron puoleisten rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35dB.

Tilkanvierron ja Mannerheimintien väliin jää alue, jolla sijaitsee nykyään koirapuisto. Kaavassa alue on suojaviheralue (EV). Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu Mannerheimintien varteen jäävä kapea kolmiomainen puistoalue (VP), joka ei kuulu Yleiskaava 2002:n määrittelemään keskuspuistoon.

Liikenne ja pysäköinti

Suunnittelualue sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn Mannerheimintien varrella. Keskimääräinen liikennemäärä on noin 40 000 ajoneuvoa vuorokaudessa, mikä aiheuttaa rajoituksia suunnittelukohteeseen. Tilkanvierron keskimääräinen liikennemäärä on noin 4000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikenteen päivän keskiäänitaso Mannerheimintien puolella on yli 70 dB. Suunnittelualueen keskuspuiston puoleisella sivulla keskiäänitaso on noin 60-65 dB, katso liite 12.

Tilkanvierto muodostaa yhteyden Mannerheimintieltä Ratsastielle sekä Pikku Huopalahden puolelle alikulun välityksellä. Alikulku muodostaa tärkeän kävely- ja pyöräilyyhteyden keskuspuistosta Pikku Huopalahteen.

Alikulun yhteydessä on myös maanalaisen kunnallisteknisen tunnelin suuaukko, ja sen yläpuolisella alueella on maanpinnalle johtavia pystykuiluja. Alueet, joille ei voida sijoittaa rakenteita maan pintaan tai maan alle, on esitetty liitteessä 11.

Suunnittelualueella on hyvät julkisen liikenteen yhteydet. Raitiovaunu- ja bussipysäkit ovat Mannerheimintiellä Seniorhusetin kohdalla. Mannerheimintien pysäkeiltä on Tilkanvierron kautta hyvät jalankulkuyhteydet sekä Pikku Huopalahden että keskuspuiston suuntaan. Jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet Tilkanvierron ylittävällä Tilkan sillalla paranevat kesällä 2012 tehtävän sillan peruskorjauksen tuloksena. Siltaa levennetään tässä yhteydessä yhteensä 3 metrillä, jolloin jalankululle ja pyöräilylle saadaan riittävästi tilaa. Levennys ei ulotu kilpailualueelle.

Seniorinhusetin pysäköintipaikat on sijoitettu tontin eteläpuolelle Tilkanvierron ja Koroistenkujan rajaamalle alueelle.

3 2 Kilpailun tavoitteet

Kilpailun tavoitteena on löytää asemakaavamuutoksen ja toteutuksen pohjaksi kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen, paikan merkityksen huomioon ottava sekä taloudellisesti toteutettavissa oleva suunnitelma.

Eryistä huomiota on kiinnitettävä kaupunkikuvaan sekä Seniorinhusetin ja uudisrakennuksen yhdessä muodostamaan kokonaisuuteen. Uudisrakennuksen tulee liittyä olemassa olevaan palvelutaloon ja sen tarjoihin palveluihin.

Suunnitelma sisältää 55-vuotta täyttäneille suunnattuja vapaarahoitteisia asuntoja. Sen toiminnalliset, esteettiset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset sekä käytettävyys, koettavuus ja kohteen elinkaariominaisuudet tulee ratkaista optimaalisesti ja tasapainoisesti. Ratkaisun tulee olla energiatehokas ja toteutuskelpoinen. Kilpailun tarkoituksena on toimia myös suunnittelijan valintamenettelynä.

3 3 Suunnitteluohjeet

Kaupunkikuva ja korttelirakenne

Ratkaisun tulee luontevalla tavalla täydentää merkittävää ja haasteellista kaupunkirakenteellista nivelkohtaa keskuspuiston, Ruskeasuon, Laakson, Pikku Huopalahden ja Meilahden risteyskohdassa. Kaupunkikuvallisesti erityisen tärkeitä ovat kaupunkirakenteellinen massoittelu sekä julkisivukokonaisuudet Mannerheimintien ja keskuspuiston suuntiin. Kilpailijoiden tulee suunnittelussa huomioida Mannerheimintien näkymät maamerkkeineen (esim. White Lady rakennus, Ruskeasuon tähtitalot).

Kokonaisuus tulee suunnitella siten, että huomioidaan kohteen keskeinen sijainti pääkadun varrella ja keskuspuistosta Huopalahteen johtavan puistoakselin päätteenä. Ruskeasuon, Laakson ja Meilahden alueet ovat yleiskaava 2002:ssa kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäviä aluekokonaisuuksia. Keskuspuistosta Huopalahteen johtavan, viheralueita yhdistävän, reitin visuaalinen ja toiminnallinen yhteys on säilytettävä.

Uuden suunnitelman tulee olla sekä oma itsenäinen kokonaisuutensa että liittyä Folkhälsanin olemassa olevaan rakennuskokonaisuuteen. Seniorinhusetin olemassa olevien asuntojen näkymät, valoisuus ja asuttavuus tulee huomioida uudisrakennuksen suunnittelussa.

Pohjakerrosten liittymiseen katutilaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Korttelin, ympäröivien katujen ja tonttien liittyminen toisiinsa tulee suunnitella huolellisesti niin että korttelin reunat liittyvät luontevasti ympäröiviin korkeusasemiin. Katutasoon sijoitetaan yleisölle avointa liiketilaa. Katutasoon ei saa sijoittaa asuntoja.

Käytettävyys ja koettavuus

Lähtökohtana on 55 vuotiaille ja vanhemmille ikäihmisille suunnattu vapaarahoitteinen asuinkohde. Se on osa Folkhälsan -kokonaisuutta jonka konsepti on kuvattu sivulla 2 ja liitetään Seniorinhusettiin sääsuojatulla yhteydellä.

Hankkeen alustava kokoluokka on 6000-7500 kem². Kilpailijat saavat ratkaista tarkan koon kaupunkikuvallisen, toiminnallisen ja kustannustarkastelun perusteella.

Kilpailuohjelman liitteenä 11 on Folkhälsanin luonnosteleva viitteellinen tilaohjelma. Jos ratkaisulle löytyy kaupunkikuvalliset perustelut, kokonaiskerrosalasta voi poiketa edellyttäen että paikoitus-, apu- ja liiketilatarpeet täyttyvät. Lopullinen kerrosala määrittellään asemakaavatyön yhteydessä.

Asukkaiden oletetaan muuttavan kohteeseen pääosin hyvässä kunnossa, aktiivisina ja virkeinä. Varautuminen vanhuuden tuomiin erityistarpeisiin ei tule ylikorostua.

Suunnitelman tulee tukea ikääntyvien ihmisten turvallisuuden ja kodikkuuden kokemuksia. Sen tulee tarjota vanhuksille tunnistettavia elementtejä, jotka ovat kuitenkin sidoksissa nykyaikaan. Ikäihmisistä osa on voinut asua kaupunkiympäristössä jo miltei vuosisadan ja asumismuodon tulee olla sellainen, jonka avulla ikääntyvä voi kokea elävänä yhä osana kaupunkia kantakaupunkimaisten asumisihanteiden mukaisesti.

Suunnittelussa tulee huomioida esteettömyysvaatimukset kaikissa tiloissa.

Sisätilojen suunnittelu

Asunnot

Asunnot suunnitellaan vapaarahoitteisina. Suurimman osan talon asukkaista ei oleteta lähtevän päivätyöhön, joten kotona olemisen keskeisyys tulee ottaa erityisellä huolellisuudella huomioon.

Asunnon sisäinen ja siihen liittyvien lähialueiden viihtyvyys sekä yleinen turvallisuuden tunne ovat tärkeitä. Asukkaiden liikkumismahdollisuudet ovat osin rajoitetut. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota asukkaiden eri ikävaiheisiin liittyviin tilan käytön tarpeisiin, kuten tilojen kalustettavuuteen myös silloin kun apuvälineitä tarvitaan kaikissa päivän askareissa, muunneltavuuteen ja monikäyttöisyyteen.

Ely-keskuksen alustavan lausunnon mukaan asuntoja ei saa suunnata yksinomaan Mannerheimintien puolelle, johtuen liikenteen melu- ja päästöhaitoista. Vilkas katumiljö tarjoaa toisaalta virikkeitä joita senioritalojen kokemusten mukaan asukkaat mielellään seuraavat. Parvekkeiden sijoittaminen Mannerheimintien liikennepäästöjen ja voimakkaan katuliikennemelun puolelle ei ole hyväksyttävää. Ilmastoitujen, puolilämpimien viherhuoneiden sijoittamista voi tutkia. Liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien vuoksi raitis tuloilma on otettava riittävältä etäisyydeltä vesikaton yläpuolelta.

Asuntojen tavoitteellinen keskipinta-ala ja ohjeellinen asuntopakautuma on esitetty liitteessä 14.

4h ja suuremmissa asunnoissa huonemäärän tulee olla joustava sallien vähemmät mutta suuremmat asuinhuoneet. 4-5h-asunnot suunnitellaan siten että niistä voidaan irrottaa pienempi asunto. Lopullinen huoneistopakautuma tulee olla päätettävissä koemarkkinoinnin tulosten perusteella ja näitä isoja asuntoja tulee voida lisätä tai jakaa julkisivun tai asunnon sisäisen laadun siitä kärsimättä.

Asuntojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota seuraaviin kohtiin:

- jokaisen asunnon tulee olla yhtä laadukas ja toimiva
- valoisuuteen ja avaruuden tuntuun huomioiden esim. pyörätuolissa istuvan mittamaailma (mm mahdollisuus nähdä katutasoon)
- näkymien hyväksikäyttöön
- katuliikenteen ympäristöhäiriöiden huomioon ottamiseen ja sen tarjoamien virikkeiden hyväksikäyttöön
- oleskelutilojen viihtyvyyteen
- asuntojen eteistiloihin, niiden kutsuvuuteen ja kalustettavuuteen
- asuntokohtaisiin ulkotiloihin, niiden liittymiseen asuntoon sekä niiltä avautuviin näkymiin. Parvekkeiden tulee olla tilavia ja lasitettuja.

- huoneilojen monenlaiseen kalustettavuuteen, esim. siten että sängyt voivat olla saavutettavissa kolmelta sivulta
- säilytystilojen käytettävyyteen ja saavutettavuuteen apuvälineitä käytettäessä
- kahdessa kerroksessa tulee asuntojen vapaa sisäkorkeus olla 3.4m. Kilpailijat saavat vapaasti valita mitkä kerrokset.
- Asunnot varustetaan automaattisella sammutusjärjestelmällä ja huoneistokohtaisella jäähdytyksellä.

Yhteistilat

Yhteistilojen, porrashuoneiden ja aulojen tilojen viihtyisyys on yhtä tärkeätä kuin varsinainen asuntojen ja niiden tulee tarjota edellytykset rakennuksen käyttäjien oleskelulle ja kohtaamisille. Kohteen asunnot ja yhteistilat on varustettu itsenäiseen elämään, mutta tarvittaessa Seniorhusetin laajemmat palvelut ovat vaivattomasti käytettävissä.

Rakennuksen sisäinen liikenne:

- Sisäänkäyntitiloihin tulee olla esteetön pääsy sekä kadulta että pihan puolelta. Maantasossa kaikki yhteistilat tulee olla saavutettavissa sisäkautta siten että myös hoitohenkilökunnan kulku on nopeata asukkaan hälyttäessä apua.
- Sisääntulon odottelutilat erotetaan poistumistiestä siten että tilat voidaan kalustaa.
- Seurustelutilat ovat porrashuoneen asukkaiden arkiolohuone, lehtien lukusali erillään odottelutiloista.
- Kahvila-ravintolasta tulee olla suora yhteys viereiseen seurustelutilaan siten että tämä voi toimia asukkaiden omana kabinettina.
- Vähintään toisen porrashuoneen edessä tulee olla riittävän suuri katos kuljetusta odottavalle siten, että kulku autoon tapahtuu katoksen suojassa
- Kerrostasanteiden ja sisäisten kulkuväylien tulee olla valoisia siten että ne innostavat liikkumaan.
- Hissit tulee olla mitoitettuja paareille ja ainakin yhdellä tulee päästä kaikille autopaikoille kellarikerroksissa.

Kattokerros

- Kattokerrokseen sijoitetaan yhteinen kerhotila, joka suunnitellaan siten että se soveltuu erilaiseen seurusteluun ja se voi toimia sekä kirjastona, juhlatilana että ruokasalina. Tilan tulee olla viihtyisä, valoisa ja olohuonemainen kirjahyllyineen. Tilaan tulee liittyä kattoterassi.
- Saunaosastot suunnitellaan em. kerhotilasta erikseen ja erillään käytettäväksi. Saunat suunnitellaan itsenäiseen saunomiseen, Seniorhusetissa on laajat saunaosastot avustajaa tarvitseville.

Asuntojen muut aputilat

- Ohjeellinen aputilojen tilaluettelo on esitetty liitteessä 14. Aputilat mitoitetaan rakennusvalvontaviraston ohjeen ”Asuinkerrostalojen ja rivitalojen yhteistilat” toukokuu 2011 mukaan, huomioiden lisäksi seuraavaa:
 - Pesulaa ei rakenneta koska nämä toiminnot sijaitsevat Seniorhusetissa
 - Jätehuoneeseen tulee olla sisäinen kulku.

- Väestönsuojat toteutetaan S-1 luokan suojina ja niihin sijoitetaan aputiloja käyttötiloja.

Kohde liitetään Helsingin kaupungin vesi- ja viemäriverkostoihin, Helsingin Energian kaukolämpö- ja sähköverkkostoon sekä puhelinverkkoon ja paikalliseen tietoliikenneverkkoon.

Liiketilat

Katutasoon tulee sijoittaa jaettavissa olevaa liike/palvelutilaa, josta osasta on sisäinen yhteys Seniorhusetiin. Liiketilaa tai sen osaan tulee voida sijoittaa kahvila-ravintola. Liiketilojen huolto ei voi tapahtua Mannerheimintien puolelta.

Ulkotilojen suunnittelu

Piha-alueet

Piha-alueet on suunniteltava siten, että Seniorhusetin ja uudisrakennuksen pihat muodostavat viihtyisän kokonaisuuden asukkaiden käyttöön molemmin puolin Tilkanviertoa. Mannerheimintien melu- ja päästötasot ovat korkeat ja suojaisa oleskelupiha on siksi sijoitettava rakennusten itäpuolelle. Mannerheimintie tarjoaa toisaalta virikkeellisen visuaalisen ympäristön jonka tapahtumia asukkaat mielellään seuraavat.

On myös mahdollista tutkia katettua ulko-oleskelutilaa ja talvipuutarhaa, joka mahdollistaisi asukkaiden osallistumisen puutarhanhoitoon. Ratkaisun tulisi tarjota mahdollisuuksia sekä vilkkaan katuelämän seuraamiseen että rauhaan oleskeluun pihaan liittyen.

Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä on laajat puistoalueet, joita asukkaat voivat hyödyntää virkistykseen. Myös kattopuutarhan osoittaminen oleskeluun on mahdollista. Pääasiallisen oleskeluun tarkoitetun piha-alueen päiväaikainen keskiäänitaso ei saa ylittää ohjearvoa 55 dB. Liikenteestä aiheutuvien ilman epäpuhtauksien takia suojaamattomat oleskelualueet tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle Mannerheimintiestä.

Mannerheimintien ja Tilkanvierron välissä on enimmillään yli 6 metrin korkeusero. Kilpailijoiden tulee esittää kävelijöiden kulkureitti Mannerheimintien bussi- ja raitiovaunupysäkeiltä Ratsastielle korttelisuunnitelman yhteydessä. Nykyisin alikulun pohjoispuolelta pääsee laskeutumaan Mannerheimintieltä Tilkanvierrolle. Lähipalvelut sijaitsevat Pikku Huopalahden puolella, jonne esteetön kulku tapahtuu Mannerheimintien alittavan Tilkanvierron kautta.

Liikenne ja pysäköinti

Ajoyhteys tontille tulee järjestää Tilkanvierrolta. Tilkanvierron korkeusasemia ei ole mahdollista muuttaa, mutta katualan ylitykset ovat sallittuja.

Sisäänkäynnin läheisyyteen tulee järjestää saattoliikenteen kääntöpaikka. Uudet autopaikat suunnitellaan sijoitettavaksi pääosin maan alle. Ajo maanalaisen autohalliin ohjataan Tilkanvierrolta. Kilpailuehdotuksessa on mahdollisuus tutkia autopaikkojen keskitämistä uuteen pysäköintihalliin mikäli maanpäälliset paikat poistetaan. Tällöin nykyinen pysäköintialue vapautuu muuhun käyttöön.

Asuinkerrostalotontin autopaikkavaatimus alueella on vähintään 1ap / 125 kem².

Jalankulkuyhteys Mannerheimintien pysäkeiltä Tilkanvierron kautta Ratsastielle tulisi pyrkiä säilyttämään. Ajoväylän vapaa korkeus Tilkanvierron kohdalla tulee olla 4,2 m.

Asukkaiden vieraiden autopaikat on kantakaupungissa yleensä osoitettu katualan alueelta. Kyseisessä kohteessa lähimmät vieraspysäköintiin soveltuvat kadunvarsipaikat ovat kuitenkin huomattavan kaukana, joten vieraspasikoja voidaan sijoittaa myös tontille. Vieraspasikkojen määrän tulee olla 1ap / 1 000 kem².

Tilkanvierron alikulun yhteydessä oleva yhteiskäyttötunnelin suuaukko sekä siihen liittyvät tekniset vedot pitää huomioida suunnittelussa, kts liite 11

Kustannukset ja tilankäytön tehokkuus

Suunnitteluratkaisuissa tulee pyrkiä kokonaistaloudellisuuteen siten, että asetetut asumisviihtyvyyteen liittyvät, arkkitehtoniset, toiminnalliset ja laadulliset tavoitteet, toteutuskustannukset sekä elinkaaritalous ovat optimoituja ja tasapainossa keskenään.

Asuntojen ja liiketilojen laajuus tulee mitoittaa siten, että toisaalta saadaan laadukkaita, ympäristöön sopivia tiloja ja toisaalta hankkeen taloudelliset tavoitteet toteutuvat riittävän volyymin muodossa.

Rakennusratkaisujen tulee olla tuotantoteknisesti yksinkertaisesti toteutettavissa ja niissä tulee pyrkiä toistuvuuteen ja valintoihin, jotka mahdollistavat työmaalla tehtävän työn vähentämisen erityisesti rungon esivalmistusastetta nostamalla.

Kilpailijoilla on mahdollisuus ja velvoite ehdotuksen alustavaan testaukseen kustannusnäkökulmasta kilpailun järjestäjän kustannuksella. Menettelyn tarkoituksena on varmistaa, että ehdotus mahdollistaa asetettujen taloudellisten tavoitteiden täyttymisen. Katso kohta 2.3.

Elinkaaritalous, energiatehokkuus ja olosuhteet

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

Energiatehokkuudessa pyritään energiatehokkuusluokkaan A.

Sisäilmaston laatutasossa pyritään vähintään Sisäilmastoluokitus 2008 mukaiseen sisäilmastoluokkaan S2.

Vaipan elinkaaritaloudellisuus ja vähäinen huoltotarve mahdollistavat kustannustehokkaan kiinteistön ylläpidon.

On pyrittävä riskittömiin ratkaisuihin, joissa on huomioitu:

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

3 4 Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet

Ehdotusten arvostelussa tullaan kiinnittämään huomiota kaupunkirakenteellisten, toiminnallisten, esteettisten, teknisten ja taloudellisten vaatimusten tasapainoiseen ratkaisuun. Kokonaisratkaisua ja sen kehityskelpoisuutta pidetään tärkeämpänä kuin osaratkaisujen tai yksityiskohtien virheettömyyttä.

Arvostelussa kiinnitetään erityistä huomiota seuraaviin tekijöihin:

- A. Kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen kokonaisote
 1. ratkaisun sopivuus ympäristöönsä
 2. kaupunkirakenteen täydentäminen ja tukeminen
 3. rakennuksen ulkoarkkitehtuurin ja -miljöönsä laatu
 4. Seniorihusetin asuntojen huomioon ottaminen
 5. kohderyhmän huomioiminen arkkitehtonisten keinojen käsittelyssä ja valinnassa.

B. Asumisen laatu

1. eläytyminen kahden erilaisen kohderyhmän henkisten erityistarpeiden (mm. turvallisuuden tunne, kodikkuus, eläminen osana kaupunkiyhteisöä, sosiaaliset verkostot, oma ja sukupolven identiteetti) huomioimiseen nykypäivään luontevasti nivoutuvalla tavalla
2. kohderyhmän fyysisten erityistarpeiden huomioiminen siten että ratkaisu on hengeltään asuinrakennus, ei palvelutalo
3. asuntojen luova ja monipuolinen ratkaisu kaikissa asuntotyypeissä
4. yhteistilojen, porrashuoneiden ja piha-alueiden viihtyisyys ja toimivuus sekä näiden ratkaisujen kannustavuus liikkumiseen ja sosiaaliseen kanssakäymiseen

C. Teknitaloudellinen laatu

1. ratkaisun toteuttamiskelpoisuus, tehokkuus ja kokonaistaloudellisuus
2. ratkaisun energiatehokkuus ja kestävä kehityksen mukaiset ratkaisut sen elinkaaren aikana

4 KILPAILUASIAKIRJOJEN LAADINTAOHJEET

4 1 Vaadittavat kilpailuasiakirjat

Kilpailuasiakirjoissa tulee esittää kohteen luonnostasoiset suunnitelmat.

Piirustukset on kiinnitettävä 594 mm x 840 mm kokoisille jäykille alustoille (enintään 6 kpl), eikä niitä saa päällystää muovilla. Kaikki asiakirjat on varustettava nimimerkillä. Asiakirjat toimitetaan myös dvd/cd levyllä pdf-muodossa, jolloin erityistä huomiota tulee kiinnittää kilpailusalaisuuden säilymiseen.

Esitettävä aineisto

- Liittyminen kaupunkirakenteeseen 1:4000 (Ruskeasuo, Meilahti, Laakso, Pikku Huopalahti)
- Asemapiirros 1:500, liittyminen ympäristöön: Havainnekuva pohjakartalle piirrettynä kattokuvana ja varjostettuna (valo lounaasta, 45 astetta). Kuvasta tulee käydä ilmi kerrosluvut, piha-alueet ja kulkuyhteydet, ajoluiskan sijainti, maaston korkeusasemat, katualueiden käsittely ja istutukset.
- Katujulkisivu Mannerheimintielle 1:500, jossa on esitetty Folkhälsanhuset ja kilpailun kohde
- Pohjapiirrokset 1:200 on esitettävä kaikista toisistaan poikkeavista kerroksista. Maantasokerrosten yhteydessä tulee esittää tilojen liittyminen yhteispihaan ja tonttia reunustaviin katuihin.
- Tyypillisten asuntojen pohjapiirrokset 1:100 kalustettuina. Myös mahdolliset asuntojen vaihtoehdot ja asuntoyhdistelmät tulee esittää kalustettuina.
- Ratkaisun kannalta oleelliset julkisivut ja leikkaukset 1:200.. Julkisivupiirrustuksista on käytävä selville ratkaisussa esitetyt pintamateriaalit ja värit.

- Ulkoperspektiivikuvat (2kpl) Mannerheimintieltä, toinen kohteen eteläpuolelta ja toinen pohjoispuolelta nähtynä silmän korkeudelta.
- Pinta-aratiedot laajuuslaskelmalomakkeella.
- Selostus, joka sisältää rakennuksen arkkitehtonisen ratkaisun lisäksi keskeiset toteuttamistapaan liittyvät tekniset ratkaisut.
- A3-kokoiset pienennökset piirustuksista (yksi sarja). Piirustusten mittakaava on ilmoitettava.
- Pienoismalli annetulle mallipohjalle 1:1000.

4 2 Kilpailusalaisuus

Kilpailu on salainen ja jokainen asiakirja on varustettava nimimerkillä. Kilpailuasiakirjojen mukana on lähetettävä nimimerkillä varustettu suljettu, läpinäkymätön kirjekuori, jonka sisällä ovat ehdotuksen tekijä, yhteystiedot sekä avustajien nimet. Lisäksi on merkittävä kenellä on ehdotuksen tekijänoikeudet.

4 3 Kilpailuehdotusten sisäänjätö

Kilpailuasiakirjat on toimitettava tai jätettävä postin tai tunnetun kuriiriliikkeen (DHL, TNT, UPS, FedEx) kuljetettavaksi alla olevaan osoitteeseen viimeistään 15.10.2012 (pienoismalli 29.10.2012) kello 16.00.

Samfundet Folkhälsan, Topeliuksenkatu 20 Helsinki

Lähetyksen päälle on merkittävä "Gullkrona, suunnittelukilpailu".

Postin tai kuriiriliikkeen kautta toimitettavissa lähetyksissä on oltava aika jolloin ne on jätetty kuljetettavaksi.