

Teksti



Kilpailualue

# KRUUNUVUORENRANTA HOPEALAAKSO

Tontit 49183/1, 49183/2 ja 49183/4

Suunnittelu- ja tarjouskilpailu

KILPAILUOHJELMA

7.11.2012

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1. KILPAILUKUTSU</b> .....	<b>4</b>
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 .....	6
1.7 Kilpailuaika .....	6
<b>2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT</b> .....	<b>6</b>
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 Jatko-toimenpiteet kilpailun jälkeen .....	7
2.6 Kilpailuehdotusten käyttöoikeus .....	7
<b>3. KILPAILUTEHTÄVÄ</b> .....	<b>8</b>
<b>3.1 Yleistä kilpailualueen ympäristöstä</b> .....	<b>8</b>
3.1.1 Kilpailualueen sijainti ja laajuus .....	8
3.1.2 Kaavoitustilanne .....	8
3.1.3 Kilpailualueen nykytilanne .....	8
3.1.4 Kilpailualueen asemakaavalliset lähtökohdat .....	9
3.1.5 Alueen ympäristö ja kasvillisuus .....	9
3.1.6 Liikenne .....	9
3.1.7 Rakennussuojelu .....	10
3.1.8 Yhdyskuntatekninen huolto .....	10
3.1.9 Maaperä ja rakennettavuus .....	10
3.1.10 Ympäristön häiriötekijät .....	11
<b>3.2 Kilpailun tavoite</b> .....	<b>11</b>
3.2.1 Yleiset tavoitteet .....	11
<b>3.3 Suunnitteluohjeet</b> .....	<b>12</b>
3.3.1 Yleistä .....	12
3.3.2 Suunnittelun lähtökohdat .....	12
3.3.3 Ympäristölliset tavoitteet .....	12

---

3.3.4 Asunnot, yhteistilat ja aputilat .....	12
3.3.5 Rakennustapa- ja tyyppi sekä liikenteen melun huomioon ottaminen .....	15
3.3.6 Piha-alueet .....	15
3.3.7 Liikennejärjestelyt ja pysäköinti .....	15
3.3.8 Valaistus.....	16
3.3.9 Kunnallistekniikka .....	17
3.3.10 Elinkaari- ja energiatehokkuusvaatimukset .....	17
3.3.11 Kustannus- ja tehokkuustavoitteet .....	17
<b>3.4 Kilpailuehdotusten arviointiperusteet .....</b>	<b>17</b>
<b>4. KILPAILUASIAKIRJOJEN LAADINTAOHJEET .....</b>	<b>18</b>
<b>4.1 Vaadittavat kilpailuasiakirjat.....</b>	<b>18</b>
<b>4.2 Suunnittelutarjous .....</b>	<b>19</b>
<b>4.3 Kilpailusalaisuus.....</b>	<b>19</b>
<b>4.4 Ehdotusten sisältö ja esitystapa .....</b>	<b>19</b>
<b>4.5 Kilpailuasiakirjojen sisäänjätö.....</b>	<b>20</b>

## 1. KILPAILUKUTSU

### 1.1 Kilpailun järjestäjät, tarkoitus ja luonne

Kilpailun järjestäjänä toimii Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto (ATT).

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

Kilpailu järjestetään suunnittelukilpailu- hankintamenettelyä Kruunuvuorenrannan AK-korttelin 49183 tonttien 2 ja 4 suunnittelemiseksi ja arkkitehtisuunnittelijan valitsemiseksi. 49183/1 (LPA- tontti / pysäköintilaitos) osalta on ratkaistava pysäköintilaitoksen periaate.

Tontit 49183/1, 49183/2 ja 49183/4 kuuluvat varsinaiseen kilpailualueeseen. Tontit 49183/3 ja 49183/5 kuuluvat tarkastelualueeseen, joiden osalta tutkitaan kilpailuvaiheessa periaate asemapiirroksen ja pihasuunnitelmaperiaatteen tarkkuudella. Kilpailussa on mahdollista löytää suunnittelija(-t) myös em. tonteille, jos ensimmäinen sija jakaantuu usean kilpailuehdotuksen kesken. Kilpailu on salainen.

Kilpailussa pyritään löytämään sekä laadultaan että kustannuksiltaan tasapainoinen suunnitelma. Jos kilpailun ensimmäinen sija jakautuu useamman ehdotuksen kesken, voidaan kilpailu- ja/tai tarkastelualueiden tonttien suunnittelu jakaa tällöin useampaan osaan (27§ suoramakintalaki).

### 1.2 Hankkeen sisältö

Suunnittelukilpailun kohteena on Kruunuvuorenrannan Hopealaakson alueen AK-asuinkerrostalotontit 49183 / 2 (hitas-asuinkerrostaloja 4750 k-m<sup>2</sup>) ja 49183 / 4 (asumisoikeusasuinkerrostalo 4750 k-m<sup>2</sup>). Kerrosluvut vaihtelevat neljästä kuuteen.

Suunnittelutehtävään sisältyy myös liikuntapuiston ja kerrostalokorttelin välissä sijaitseva kaksitasoinen pysäköintilaitos. Tontille 49183 / 1 (LPA- tontti / pysäköintilaitos) tutkitaan kilpailuvaiheessa alueen pysäköinti ja mitoitus periaatetasolla, sekä tonttien 49183 / 3 ja 49183 / 5 osalta periaate asemapiirrostarckkuudella ja pihasuunnitelmana. Pysäköintilaitoksesta on teetetty esisuunnitelma konsulttityönä.

Tontit on varattu Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle (ATT) kaupungin- hallituksen päätöksellä (19.4.2010; 502 §). Varauksensaajana ATT on velvollinen järjestämään kohteista suta-kilpailun yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston ja talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa. Alun perin suta-kilpailuvelvoite liittyy tontteihin 49183/4 ja 49183/5, mutta varausehtojen muutoksella mahdollistetaan tämä suta-kilpailu koskemaan tontin 49183/5 sijasta tonttia 49183/2 (ja alkuperäistä tonttia 49183/4).

### 1.3 Osanottajat

Kilpailu on suunnittelu- ja tarjouskilpailu, johon on kutsuttu ilmoittautumisten perusteella neljä (4) osanottajaa. Osanottajilla tulee olla edellytykset toimia varsinaisessa suunnittelu- ja toteutusvaiheessa kohteen pääsuunnittelijana.

### 1.4 Palkkiot

Kullekin kilpailuun kutsutuille ja hyväksytyin kilpailuehdotuksen jättäneille arkkitehtitoimistoille maksetaan vain yhdestä tarjouksesta 30.000,00 euron (sis. alv 23 %) suuruinen palkkio.

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

### 1.5 Arviointiryhmä

Kilpailuehdotusten arvioinnin suorittaa arviointiryhmä, johon kuuluvat:

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimiston edustajina:

- Sisko Marjamaa, toimitusjohtaja; puheenjohtaja
- Maria Isotupa, rakennuttaja-arkkitehti
- Juhani Ristola, projektipäällikkö

Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston edustajina:

- Riitta Jalkanen, projektipäällikkö
- Tyko Saarikko, arkkitehti

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosaston edustajina:

- Sami Haapanen, kehittämislakimies
- Tiina Aitta, kiinteistölakimies

Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskuksen edustajana:

- Jari Tirkkonen, projektinjohtaja

Kilpailun sihteerinä toimii myöhemmin nimettävä kaupunkisuunnitteluviraston edustaja.

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:

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimiston edustajina:

- Seidi Kivisyrjä, vt hankesuunnittelupäällikkö
- Riitta Eloranta, kustannuspäällikkö

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

- Pertti Vesanto, yli-arkkitehti

Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirasto - liikennesuunnitteluosasto

- Heikki Palomäki, liikenneinsinööri
- Heikki Hälvä, liikenneinsinööri (meluasiat)

Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirasto - teknistaloudellinen osasto

- Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri

Arviointiryhmä voi kuulla tarvittaessa muitakin asiantuntijoita. Asiantuntijat eivät osallistu arvosteluun.

## 1.6 Kilpailuohjelman hyväksyminen

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

## 1.7 Kilpailuaika

Kilpailu alkaa viikolla 45, kun kilpailun järjestäjä lähettää kilpailuasiakirjat kilpailijoille. Kilpailu päättyy 29.1.2013 kello 12:00.

## 2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT

### 2.1 Ohjelma-asiakirjat

1. Kilpailuohjelma (tämä asiakirja)
2. Hopealaakso suunnittelu- ja tarkastelualueen rajaus 1:1000 (pdf)
3. Hopealaakson asemakaava 11950 (49. kaupunginosa Laajasalo, Tahvonlahti)
4. Hopealaakson asemakaavaselostus
5. Hopealaakson asemakaavan havainnekuva(-t)
6. Pohjakartta (dwg ja dgn) – ”Hopealaakso\_Suunnittelualueen\_Havainnekuva.dgn”-tiedosto (=havainnekuva, jossa aluerajaukset ja pohjakartta omilla tasoilla )
7. Katupiirustukset Hopeakaivoksentieltä ja Koirasaarentieltä
8. Tonttien rakennettavuusselvitykset
9. Liikennesuunnitelmat
10. Viistoilmakuvia kilpailualueelta
11. Kruunuvuorenranta, Hopealaakso ja Kaitalahden laajennus  
”Julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma ja AK-, LPA-, YL- ja P/s kortteleiden sekä VU-alueen rakentamistapaohje asemakaavan nro 11950 alueelle”
12. Kruunuvuorenrannan liikuntapuiston yleissuunnitelma 31.3.2010 LOCI – maisema-arkkitehdit Oy
13. Gunillankallio ja Hopealaakso pysäköintilaitokset NRT 2009
14. Kruunuvuorenrannan tontinvarausten alueelliset lisäehdot
15. Jätteen putkikeräysjärjestelmän tekniset liittymäohjeet kiinteistöille  
(tämä ohje on tarkoitettu suuntaa antavaksi kertomaan, minkä tyyppisestä järjestelmästä on kysymys – ei tarkka ohje)
16. Alustavat tilaohjelmat
17. Laajuuslaskelmalomakkeet (täyttämättömät; molemmista tonteista oma lomake)

Asuintonttien suunnittelutarjousta varten:

1. Att:n sopimusmalli
2. Tarjouslomake

### 2.2 Kilpailua koskevat kysymykset ja lisäohjeet

Kilpailijoilla on mahdollisuus tehdä kilpailua koskevia kysymyksiä.

Kysymykset osoitetaan asuntotuotantotoimiston asiakaspalveluun kirjallisena ja nimimerkillä varustettuna, tai sähköpostilla osoitteeseen: [asiakaspalvelu.att@att.hel.fi](mailto:asiakaspalvelu.att@att.hel.fi)  
Kysymysten tulee olla perillä 4.12.2012 klo 16.00 mennessä.

Kysymykset ja palkintolautakunnan vastaukset postitetaan kaikille kilpailijoille mahdollisimman pian, kuitenkin viimeistään 14.12.2012.

Kysymykset lähetetään osoitteella:

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto  
Asiakaspalvelu  
PL 2000  
00099 Helsingin kaupunki

Kuoreen tai s-postiviestin otsikkoon tulee laittaa merkintä: ”Kruunuvuorenranta Hopealaakson suunnittelu- ja tarjouskilpailu”.

### **2.3 Kilpailun ratkaiseminen, tuloksen julkistaminen ja näytteillepano**

Kilpailu pyritään ratkaisemaan 7.3.2013 mennessä.

Kilpailu ratkaistaan kohdassa 3.5. esitettyjen arviointiperusteiden mukaisesti. Tulokset julkistetaan tilaisuudessa Laiturilla (Narinkka 2), johon kilpailijat kutsutaan ja jossa ehdotussuunnitelmat ovat nähtävillä.

Kilpailun tulos julkistetaan myös kilpailun järjestäjien nettisivuilla ([www.att.hel.fi](http://www.att.hel.fi) ja [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)), arkkitehti uutisissa ja Suomen Arkkitehtiiliiton nettisivuilla ([www.safa.fi](http://www.safa.fi)).

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

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

### **2.4 Mahdollinen jatkokilpailu**

Mikäli kilpailu ei tuota yhtä selkeästi muita parempaa ja taloudellisesti toteuttamis-kelpoista ehdotusta, voidaan järjestää jatkokilpailu kehityskelpoisimmiksi katsottujen ehdotusten kesken. Tällöin arviointiryhmä antaa jatkokehittelysuositukset, jotka toimitetaan kilpailijoille SAFA:n kautta. Lisäksi kilpailijoille varataan mahdollisuus neuvotella rakennuskustannusasiiantuntijan 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 asuntotuotantotoimikunta suta-kilpailun arviointiryhmän esityksen mukaan.

Suunnittelutoimeksianto voidaan myös jakaa useamman kilpailuehdotuksen tekijän kesken, jos kilpailun ensimmäinen sija jakautuu useamman ehdotuksen kesken.

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

Suunnittelutyö käynnistetään suunnittelutoimeksiannon jälkeen. Jatkosuunnittelussa noudatetaan Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimiston (ATT) suunnitteluohjeita. Urakkakilpailu käydään alustavasti syksyllä 2014.

### **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 Helsingin Laajasalon kaupunginosassa (Kruunuvuorenrannassa) Koirasaaren- ja Hopeakaivoksentien risteyksessä. Kilpailualueeseen kuuluvat AK-asuinkerrostalotontit 49183/2 ja 49183/4 ja LPA-tontti 49183/1 (pysäköintilaitos). Tarkastelualueeseen kuuluvat AK-tontit 49183/3 ja 49183/5.

##### 3.1.2 Kaavoitustilanne

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 11950 on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 2.12.2010. Asemakaava ei ole lainvoimainen.

Tontit 2-5 on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Tontti 1 (As Oy) on merkitty autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), johon sijoitetaan tonttien 2 – 5 autopaikat.

Koirasaarentietä rajaavat 5-kerroksiset lamellitalot. Sisäpihoja rajaavat pohjoispuolella 4-6-kerroksiset kerrostalot sekä 6-kerroksiset pistetalot, joiden välistä avautuu näkymiä liikuntapuistoon. Kerrostalokortteleiden reunat liikuntapuistoon päin muodostuvat 6-kerroksisista kerrostaloista. Ne muodostavat kaupunkirakenteellisen rajan, jota tulee korostaa päätyjulkisivujen ja niitä yhdistävän muurin ilmeen käsittelyllä. Kortteleiden tonttitehokkuus on  $e = 1,6$  ja rakennusoikeutta tonteilla on yhteensä 21 000 k-m<sup>2</sup>.

Tontti 2 ja 3 (Hitas) on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Rakennusoikeus molemmissa on 4750 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku VI ja IV.

Tontti 4 (Haso) on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Rakennusoikeus on 4750 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku V.

Tontti 5 (Ara-vuokra) on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Rakennusoikeus on 6750 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku VI.

##### 3.1.3 Kilpailualueen nykytilanne

Kilpailualue sijaitsee Laajasalon kaupunginosassa Tahvonlahden osa-alueella. Kilpailualue rajoittuu eteläpuolella nykyiseen Haakoninlahden- ja Koirasaarentiehen ja pohjoisessa tulevaan Kruunuvuorenrannan liikuntapuistoon, mikä on nykyisellään entistä öljynhuoltoaluetta. Lännessä kilpailualue rajautuu metsäiseen kumpareen keskelle.

Koko suunnittelu- ja tarkastelualueen koko on 17 413 m<sup>2</sup> jakautuen seuraavasti:

tontti	pinta-ala	rakennusoikeus
49183 / 1	3 839 m <sup>2</sup>	
49183 / 2	3 310 m <sup>2</sup>	4750 k- m <sup>2</sup>
49183 / 3	3 248 m <sup>2</sup>	4750 k- m <sup>2</sup>
49183 / 4	3 141 m <sup>2</sup>	4750 k- m <sup>2</sup>
49183 / 5	3 875 m <sup>2</sup>	6750 k- m <sup>2</sup>



Suunnittelualueella on entistä öljysatama- ja öljyhuoltoaluetta, jossa on sijainnut erilaisia öljyn jalostukseen ja toimitukseen liittyviä huolto-, varasto-, toimisto- ja tehdasrakennuksia. Alueella toimi Oy Shell Ab. Purkutyöt alueella ovat loppuneet. Korkeuserot maastossa vaihtelevat +1.50 ja +7.00 metrin välillä.

Kilpailualueen tasainen alue on ollut Stansvikin kartanon peltoa. Peltoaukeita on jäsentänyt kumpareinen metsäsaareke, joka edelleen erottuu maisemassa.

### 3.1.4 Kilpailualueen asemakaavalliset lähtökohdat

Kerrostalokortteleissa lähtökohdaksi on mittakaavaltaan miellyttävä asumisympäristö, jossa Koirasaarentien melulta suojatut pihat avautuvat virkistysalueille. Tavoitteena on ollut yhdistää erimittakaavaisia rakennusmassoja sekä luoda kuusikerroksisilla rakennuksilla selkeä raja liikuntapuistoon päin. Pääasiallinen julkisivumateriaali on rappaus tai tiili.

Hopealaakso ja Kaitalahden laajennuksen asemakaava-alueen koillisosaan sijoittuu urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU). Alue on varattu liikuntapuistolle, jonne tulee urheilu- ja pelikenttiä, lähiliikuntapaikat sekä huoltorakennus. Tasaisia kenttäalueita jäsentää metsäinen kumpare alueen keskellä.

Asemakaava-alueen kaakkoisosassa on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL).10 650 m<sup>2</sup>:n suuruinen tontti liittyy suoraan liikuntapuiston alueeseen. Se on varattu 5 200 k- m<sup>2</sup>:n kokoiselle peruskoulu- ja päiväkotiyksikölle.

### 3.1.5 Alueen ympäristö ja kasvillisuus

Asemakaava-alueen eteläosan tasainen alue on ollut Stansvikin kartanon peltoa. Peltoaukeita on jäsentänyt kumpareinen metsäsaareke, joka edelleen erottuu maisemassa. Sen jälkeen alue on ollut öljysatama- ja öljynhuoltoaluetta. Nykyisin öljysatama toiminta on lakannut alueella ja maaperä on puhdistettu.

Kaitalahden omakotitalojen ja entisen öljyhuoltoalueen välissä on pieni metsikkö, jonka keskellä on avokallio ja itäpäässä kosteapohjainen notkelma.

Asemakaava-alueen keskellä on 7,7 hehtaarin suuruinen Stansvikin kaivoskallion alue, joka kattaa koko Stansvikin luonnonsuojelualueen ja lisäksi 2,2 hehtaarin alan sen länsipuolelta. Alueen luontoarvo perustuu sen kasvillisuuteen. Kohde on tunnettu rikkaasta kallio-, lehto- ja lehto-korpikasvistostaan. Alue on topografialtaan vaihtelevaa ja se liittyy Kaitalahden omakotialueeseen.

Asemakaava-alueen länsiosassa, nykyisen Kaitalahden eteläosan lounaispuolella, on jyrkkäpiirteinen kallio-alue ja sitä ympäröivä lehto, joka muodostaa monipuolisen, hyvin säilyneen luontokokonaisuuden.

Asemakaava-alueen itäosassa Koirasaarentien varressa sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ns. Schaumanin huvila, Alppimaja ja Kaivoshuvila. Historiallinen Stansvikin kaivoskallion alue, josta louhittiin malmia 1700-luvun jälkipuolelta 1830-luvulle, ja kaivostoimintaan liittyneet rakennukset kuuluvat valtakunnallisesti merkittäviin kulttuurihistoriallisiin ympäristöihin.

### 3.1.6 Liikenne

Joukkoliikenteen reitistö on Hopealaakson alueella monipuolinen. Bussilinjat kulkevat sekä Hopeakaivoksentien että Koirasaarentien kautta Kruunuvuorenrannan keskuksen ja Herttoniemen metroaseman välillä ja lisäksi Koirasaarentiellä kulkevat tulevaisuudessa

raitiotielinjat keskustan ja Laajasalon keskuksen välillä. Lähin raitiovaunu- ja linja-autopysäkki on kilpailualueen eteläpuolella Koirasaarentiellä. Toinen linja-autopysäkki on kilpailualueen pohjoispuolella Hopeakaivoksentiellä.

Ajoneuvoliikenteen pääyhteys alueelle on Koirasaarentieltä, jonka linjaus muuttuu nykyiseen nähden siten, että Koirasaarentietä jatketaan nykyisen Haakoninlahdentien suuntaisesti. Nykyistä Hopeakaivoksentieta jatketaan Kaitalahdesta Koirasaarentielle saakka.

Vieras- ja asiointipysäköintipaikat on osoitettu Hopeakaivoksentien varrelta. Kuorma-autoille on osoitettu Hopeakaivoksentien varteen kolme pysäköintipaikkaa.

Kerrostalokorttelin pysäköinti perustuu kaksitasoiseen laitospysäköintiin. Ajoyhteys pysäköintilaitoksen alatasolle on Hopeakaivoksentieltä. Ajoyhteys ylätasolle on Koirasaarentieltä tonttien 3 ja 5 välistä.

Asemakaavassa on osoitettu dB-vaatimukset Koirasaarentien ja Hopeakaivoksentien suuntaan.

### 3.1.7 Rakennussuojelu

Tonteilla ei ole rakennuksia.

### 3.1.8 Yhdyskuntatekninen huolto

Alue ei ole vielä yhdyskuntateknisen verkoston piirissä. Koirasaarentien itäosan ja Hopeakaivoksentien rakentaminen alkaa aikaisintaan v. 2014. Alueelle rakennetaan teknisen huollon verkostot Koirasaarentieltä, joka rakennetaan uudelleen Kruunuvuorenrannan alueen rakentumisen myötä. Koirasaarentiellä tulevat kulkemaan päävesijohto, kuivatusrakenteet, kaukolämpö, sähkönjakelun keskijännitekaapelit ja tietoliikenteen kaapelit.

Alueelle tullaan todennäköisesti toteuttamaan jätteenputkikeräysjärjestelmä. Järjestelmää on suunniteltu alustavasti, mutta virallista päätöstä asiasta ei vielä ole, ja tarkempia alueellisia suunnitteluohjeita ole vielä julkaistu. Alustavasti jäteputkien syöttöpisteet suositellaan sijoitettavaksi LPA-alueelle tai maantasokerroksiin. Syöttöpisteitä ei suositella sijoitettavaksi asuinrakennusten seiniin. Kohteisiin suunnitellaan lisäksi tilaohjelman mukainen pieni jätehuone, jonka läheisyyteen tulee päästä jäteautolla.

Kortteliin 49183 on rakennettava kaksi Helen Sähköverkko Oy:n ohjeistuksen mukaista muuntamotilaa.

### 3.1.9 Maaperä ja rakennettavuus

Tontit ovat osa vanhaa Laajasalon öljysataman aluetta, jolla on todettu maaperän pilaantuneisuutta. Maaperä on pääosin kunnostettu. LPA-tontin 49183\_1 alue on edelleen osittain pilaantunut. Muilta tonteilta pilaantuneet maat on poistettu, mutta maanrakentamisessa tulee varautua kohonneisiin haitta-ainepitoisuuksiin. Pohjaveden pinnankorkeus korttelissa on vuoden 2012 mittauksissa vaihdellut noin rajoissa +1,2...+1,7.

49183/1 LPA-tontin maaperän länsipäässä on savea ja itäpäässä kitkamaata. Tontilla on esirakentamistarve. Rakennus perustetaan teräsbetonisten lyöntipaalujen välityksellä kantavan kerroksen varaan.

49183/2 ja 4 tontit sijoittuvat savialueelle. Tonteilla 2 ja 4 asuinrakennukset perustetaan teräsbetonisten lyöntipaalujen välityksellä kantavan kerroksen varaan. Tonteilla on esirakentamistarve.

49183/3 tontti sijoittuu länsiosaltaan savialueelle ja kaakkoisosaltaan kallioiselle kitkamaa-alueelle. Savialueella asuinrakennukset perustetaan teräsbetonisten lyöntipaalujen välityksellä kantavan kerroksen varaan. Kallioisella kitkamaa-alueella rakennukset perustetaan anturoilla maan tai kallion varaan. Savialueella on esirakentamistarve.

49183/5 tontti sijaitsee kallioisella kitkamaa-alueella. Rakennukset perustetaan anturoilla maan tai kallion varaan.

### 3.1.10 Ympäristön häiriötekijät

Kaavaan on merkitty AK- ja YL-korttelialueiden rakennusaloille ääneneristävyysvaatimukset siten, että sisätiloissa saavutetaan valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot. AK-korttelialueella rakennusalojen mukaisella massoittelulla saadaan pihat suojattua Koirasaarentien liikennemelulta. Kadun puoleiset parvekkeet on määrätty lasitettaviksi ja sisäänvedetyiksi viihtyisyyden ja käytettävyyden lisäämiseksi. 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 investointi-kustannuksiltaan toteuttamiskelpoiseksi.

Asunto Oy Helsingin Hopeakaivos (**tontti 49183/2**) ja Asunto Oy Helsingin Hopealaakso (**tontti 49183/3**) tullaan toteuttamaan vapaarahoitteisena mutta silti myös hintasäänneltynä Hitas-omistusasuntoyhtiönä ja niiden tulee täyttää Hitas-työryhmän ehdot. Asuntoihin ei liity muita rajoituksia kuin hitaksen jälleenmyyntiin liittyvä hintasääntely sekä omistamisen rajoittaminen yhteen hitasasuntoon.

ATT rakennuttaa tontille 49046/4 ARA-rahoitteisen asumisoikeusyhtiön (alustava nimi Helsingin Asumisoikeus Oy Hopeakuu), joka 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.

Tontille 49183/5 ATT rakennuttaa ARA- rahoitteisen vuokra-asuntoyhtiön (alustava nimi Heka Kruunuvuorenranta Koirasaarentie xx), joka tullaan toteuttamaan valtion korkotukilainalla ja sen tulee täyttää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) ehdot. Asukkaat valitaan tarverharkinnan perusteella.

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

Kohteet 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 rakenneratkaisuissa sekä ulkoalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös kiinteistön kunnossapitönäkökohdat. Rakennukset tulee suunnitella energiatehokkaiksi.

Asunnoista tulee suunnitella laadukkaita ja pitkällä jännteellä myös muuttuvia käyttäjäkuntia palvelevia. Yhdistettäviä asuntoja ei ole kuitenkaan tarpeen suunnitella.

### 3.3 Suunnitteluohjeet

#### 3.3.1 Yleistä

Tavoitteena Kruunuvuorenrannassa on toteuttaa uusi korkeatasoinen asuinalue, joka näyttäytyy ensimmäisenä Koirasaarentietä pitkin Kruunuvuorenrantaan saavuttaessa.

Kilpailutehtävänä on suunnitella 4 itsenäistä kerrostaloyhtiötä siten, että ne kuitenkin muodostavat arkkitehtonisen ja toiminnallisen kokonaisuuden. Tontin 49183/1 autohalli palvelee kaikkia tonttien 49183 taloyhtiöitä. Kaikkiin yhtiöihin suunnitellaan yhtiökohtaiset yhteistilat sekä pihojen leikki- ja oleskelualueet. Pihat tulee suunnitella yhtenäisesti ja toisiinsa luontevasti liittyviksi.

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 m<sup>2</sup> suurissakin asunnoissa.

Tontinvarausehdoissa omistusasuntotuotannossa (tässä Hitas) asuntojen keskipinta-alaksi vähintään 75 m<sup>2</sup>. 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 itäosan metsäisen kumpareen olevaa puustoa ja luonnonkallioita tulee pyrkiä säästämään. Suunnittelussa tulee suosia kestäviä ratkaisuja ja materiaaleja huolto- ja näkökohdat huomioonottaen.

#### 3.3.4 Asunnot, yhteistilat ja aputilat

*Ohjeellinen* huoneistojakauma ja yhteistilojen määrät on esitetty kilpailuohjelman liitteenä olevissa tilaohjelmissa. Tontin 49183/2 kahden Hitas-asuintalon osalta tulee esittää kaksi erilaista pohjaratkaisuvaihtoehtoa. Tilaohjelmat ovat suuntaa antavat, mutta oleellista on, että asuntojakaumat olisivat erilaiset näissä kahdessa Hitas-asuintalossa. Vaihtoehtoilla on tarkoitus tutkia, millä asuntojakaumalla saadaan optimaalisin tulos.

##### 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.

Asuntojen tulee soveltua monenlaisille perhekunnille (yksin elävät, pariskunnat, perheet, uusperheet). Asunnoissa toivotaan olevan alkoveja, vaatehuoneita, ns.palvelijan-huoneita yms. pientiloja antamassa joustavuutta erilaisille perhemuodoille ja elämäntavoille. Keittiötyypit vaihtelevat isosta (suljetusta) keittiöstä yksiossa sijaitsevaan miniavoikeittiöön.

Asuntoihin voi tutkia mm. alkovia (sopivat mm. viikonloppu/vuoroviikkolasten huoneiksi) ja erilisiä vaatehuoneita. Erityisesti alimpien kerrosten asuntojen mahdollisuudet toimia työtiloina ja muu innovatiivinen toiminnallisuus katsotaan eduksi.

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. Hitas-talossa 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. 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.

Pääasiallinen julkisivumateriaali on rappaus tai tiili.

Viisikerroksiset rakennukset ja viisikerroksiset rakennusosat on jäsennitävä yhden lamellin suuruisiin osiin julkisivun värityksen, materiaalien, aukotuksen ja/tai sisäänvetojen keinoin. Julkisivun materiaalin on oltava pääosin rapattu tai paikallamuurattu tiili. Värisävyn on oltava vaaleahko. Rakennuksessa on oltava tasa- tai pulpettikatto. Katemateriaalin tulee olla tummasävyinen.

Neljäkerroksisten rakennusosien julkisivumateriaalin on oltava ohutrapattua paikallamuurattua tiiltä. Rakennuksessa on oltava tasa- tai pulpettikatto. Katemateriaalin tulee olla tummasävyinen. Nelikerroksisessa rakennuksessa asuntojen sisäänkäynnit on oltava maantasosta tai sivukäytävän kautta.

Kuusikerroksisten rakennuksien ja kuusikerroksisten rakennusosien julkisivumateriaalin oltava paikallamuurattua tummaa tiiltä. LPA- ja YL-tonttia kohti olevia päätyjä on korostettava tiilien erilaisilla limityksillä, värityksillä tai ulosvedoilla. Katemateriaalin tulee olla tummasävyinen.

Koirasaarentien varren ja Hopeakaivoksientien varren kadunpuoleisten julkisivujen parvekkeiden on oltava sisäänvedettyjä ja lasitettuja.

Rakennuksen ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen katualueen tason pinnan yläpuolella.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää asumisviihtyvyyttä ja että kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa.

Tonteilla 2 ja 3 sekä tonttien 4 ja 5 viisikerroksisissa rakennuksissa ja rakennusosissa on oltava porrashuoneesta yhteys läpi talon.

Rakennuksen pohjakerroksessa saa olla kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärä tontilla on 1 pp / 30 m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin (ja/tai talousrakennuksiin).

Korttelissa 49183 Koirasaarentien varressa sijaitsevat rakennukset tulee sisäilman laadun takia varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdoilla. Tuloilmanotto tulee sijoittaa sisäpihan puolelle.

#### 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.

Kaavan mukaisesti asukkaiden käyttöön on rakennettava harraste- ja kokoontumistiloja 1,5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta sekä riittävät varastotilat ja talopesula. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Harraste- ja kokoontumistiloista saadaan 1/3 sijoittaa myös tontin ulkopuolelle.

Rakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja sekä teknisiä tiloja asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennuksiin maantasokerroksiin tai LPA-korttelialueelle.

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

Kukin kiinteistö varustetaan omilla liittymillä kunnallistekniikkaan.

Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee pyrkiä energiaa säästäviin ja ekologisesti kestäviin ratkaisuihin ja ottaa huomioon rakennusten koko käyttöajan energian kulutus. Erityistä huomiota tulee kiinnittää huonelämpötilan hallintaan kesäaikana.

Rakennusten energiatehokkuusluokka: A

Rakennusten sisäilmaston suunnittelun lähtökohtana on

Sisäilmaluokitus 2000 mukaisesti:

- suunnittelutaso:	S2	"Hyvä sisäilmasto"
- rakennustöiden puhtausluokka:	P2	"Tavanomainen"
- materiaalien päästöt:	M1	

Asuntojen tilamitoituksessa tulee huomioida teknisten järjestelmien ja pystyhormien vaatima tila. Huoneistokohtainen ryhmäkeskus ja huoneistojakamo (CAT 6) 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-/poistoilmanvaihtokoneella. Lamellitalo-osuuksissa yksi ilmanvaihtokone voi tietyin edellytyksin palvella myös useampia porrashuoneita. Ilmanvaihtokonehuoneiden ohjeellinen

yhteisneliömäärä on esitetty tilaohjelmassa. Ilmanvaihtokonehuone tulee ensisijaisesti sijoittaa asuinkerrosten yläpuoliselle kerrostasolle palosyistä.

Pääasiallisena lämmitystapana on vesikiertoinen patterilämmitys. Märkätilat eli asuntojen kylpyhuoneet sekä talosaunojen pesuhuoneet ja saunatilat lämmitetään vesikiertoisella lattialämmityksellä.

Kulkureitit teknisiin tiloihin tulee huomioida suunnitelmissa.

### 3.3.5 Rakennustapa- ja tyyppi sekä liikenteen melun huomioon ottaminen

Kaavan mukaan kohteeseen suunnitellaan lamellitalot.

Asuinhuoneistoja ei suositella avattavan yksinomaan Koirasaaren- ja Hopeakaivoksentien suuntiin. Asuntojen ikkunoiden melusuuntiin tulee olla mieluiten MSE- ikkunoita dB-vaatimusten takia.

34 dB kaavamääräys koskee ulkoseiniä ja ikkunoita, jolla pyritään saamaan päivän sisämelutasot alle 35 dB ohjearvon. Parvekkeilla sovelletaan samoja ohjearvoja kuin oleskelupihoilla eli alle 55 dB päivän keskiäänitasoa. Ko. parvekkeita koskeva kaavamääräys ei edellytä erityistoimia, vaan normaali avattava parvekelasitus on riittävä.

### 3.3.6 Piha-alueet

Kilpailuehdotuksessa tulee esittää pihasuunnitelma eri toimintoihin.

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

Niillä tonteilla, joiden pihamaat rajautuvat toisiinsa, on pihan leikki- ja oleskelualueet sekä istutukset suunniteltava ja rakennettava yhtenäisesti.

Tonttia ei saa aidata toista tonttia vastaan.

Katualueen ja istutettavan tontinosan rajalle, tontin puolelle on rakennettava vähintään 40 cm korkea luonnonkivimuuri.

### 3.3.7 Liikennejärjestelyt ja pysäköinti

Kaikki pysäköintipaikat tulee rakentaa LPA-korttelialueelle. Autopaikkojen korttelialue on varattu 2-tasoiselle pysäköintilaitokselle. Autohalli suunnitellaan yhtenä kokonaisuutena. Ajoyhteys pysäköintilaitoksen alatasolle on Hopeakaivoksentieltä, ja ajoyhteys ylätasolle Koirasaarentieltä tonttien 3 ja 5 välistä.

Pysäköintiratkaisusta on laadittu esisuunnitelma, jonka mukaan laitos voidaan luontevasti osittain upottaa maastoon kustannustason pysyessä kohtuullisena. Pysäköintilaitoksen ensimmäisen ja toisen tason likimääräiset korkeusasemat ovat +0,8—+4,2. Alataso sijoittuu osittain maantason (noin +3,0) alle ja ylätaso noin metrin asuinkorttelin pihatason alapuolelle niin, että visuaalinen yhteys korttelipihojen ja liikuntapuiston välillä säilyy. Pysäköintilaitoksesta on teetetty esisuunnitelma konsulttityönä.

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.

Pysäköintitasoja tulee kahteen kerrokseen. Pysäköintilaitoksen puiston puoleinen seinämä tulee olla luonnonkivipintainen ja suurimmalta osalta kaareva. Pysäköintilaitoksen ylätasolla ei saa olla katoksia. Kannen ylittävällä jalankulkuyhteyden kohdalla on pintamateriaalina oltava graniittinoppakiveys. Jalankulkuyhteyden molemmin puolin on oltava istutusaltaat autopaikkojen kohdalla. Yläkannelle tulee sijoittaa valoaukko / -aukkoja alemmalle pysäköintitasolle molemmille pitkille sivuille. AK-tonttien vastaisten seinien ja muurien tulee olla paikallamuurattua tiiltä.

Autohalliin tulee olla hissillinen yhteys. Hitas-asuintalossa yhteys osoitetaan jokaisesta porrashuoneesta. Asumisoikeusyhtiön yhteys voi olla myös esimerkiksi lamellitalon porrashuoneen kautta, mikäli siitä on hyötyä autohallin taloudellisessa ratkaisemisessa.

Autohallin savunpoisto pihalle, poistoilmapiippu ja sulku-tila autohallin ja porrashuoneen väliin tulee voida järjestää.

Alueen autopaikkamääräykset ovat Kaupunkisuunnittelulautakunnassa 31.1.2012 hyväksymien ”asuintonttien autopaikkamäärien laskentaohjeiden” mukaiset.

Nykyisessä kaavaehdotuksessa olevat autopaikkamäärät tullaan päivittämään ajantasalle seuraavasti:

”Autopaikkoja tulee toteuttaa AK-korttelialueella vähintään suurempi luvuista 1 ap/120 k-m<sup>2</sup> tai 0,6 ap/asunto. Jos tontilla on kaupungin vuokra-asuntoja, niiden osalta voidaan käyttää 20% pienempää autopaikkamääräystä kuin vastaavissa omistusasunnoissa.”

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat siten:

- |           |  |
|-----------|--|
| • 49183/2 | 40 ap (1 ap/120 k-m <sup>2</sup> )       |
| • 49183/3 | 40 ap (1 ap/120 k-m <sup>2</sup> )       |
| • 49183/4 | 40 ap (1 ap/120 k-m <sup>2</sup> )       |
| • 49183/5 | 45 ap (1 ap/120 k-m <sup>2</sup> – 20 %) |

Yhteensä 165 autopaikkaa

Kaikki autopaikat tulee kilpailukorttelissa sijoittaa tontille 49183/1 LPA- merkinnällä varustetulle korttelialueelle pysäköintilaitokseen. Kilpailijan tulee esittää pysäköintiratkaisu kilpailuehdotuksessa. Ratkaisusta riippuen yksi autopaikka hallissa tarvitsee kaiken kaikkiaan pinta-alaa 23,5 – 30 m<sup>2</sup>.

### 3.3.8 Valaistus

Kruunuvuorenranta tulee profiloitumaan valon kaupunginosana, jonka toteutuksessa korostetaan taiteellisia, teknisiä ja ekologistia valaistusratkaisuja. Kruunuvuorenrannan alueen länsirannan valaistusta koskeva kansainvälinen kutsukilpailu on ratkennut ja ensimmäisen valotaideteoksen toteuttaminen on käynnistynyt. Kutsukilpailun voittajilta tilataan jatkotyönä valaistuksen periaatteet koko Kruunuvuorenrannan alueelle. Työ valmistuu alkuvuodesta 2013.

Työn tuloksena syntyneitä periaatteita tulee noudattaa sekä julkisilla alueilla että tonteilla. Jatkosuunnitteluun valitun toimiston tulee varautua ottamaan Kruunuvuorenrannan alueen länsirannan valaistussuunnitelma huomioon soveltuvien osin. Lisäksi jatkosuunnitteluvaiheessa tulee varautua antamaan tarjous valaistussuunnittelun asiantuntijan työstä korttelin tai sen osan valaistussuunnittelusta.



### 3.3.9 Kunnallistekniikka

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

### 3.3.10 Elinkaari- ja energiatehokkuusvaatimukset

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

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

### 3.3.11 Kustannus- ja tehokkuustavoitteet

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

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
- kaupunkirakenteellisen rajan käsittely (pohjoisjulkisivut, muurit)
- visuaalinen ja toiminnallinen liittyminen ympäristöön
- pihaympäristön viihtyisyys

Rakennussuunnittelu:

- onnistunut ja innovatiivinen arkkitehtoninen kokonaisote
- kustannusten ja laadun tasapaino
- soveltuvuus kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon
- asuntojen viihtyisyys ja toimivuus
- asuntopohjien laadukkuus ja innovatiivisuus
- yhteistilojen viihtyisyys ja toimivuus
- ratkaisun rakennetekninen toteuttavuus
- toteutuskelpoisuus

Ehdotussuunnitelman tulee olla toteutuskustannuksiltaan riittävän edullinen tullakseen valituksi jatkosuunnittelun pohjaksi. Ks. myös kohta 3.3.11 ”Kustannus- ja tehokkuustavoitteet”

Kaikki kilpailuehdotukset arvioidaan arviointipöytäkirjassa ja lisäksi arviointilautakunta antaa kehittämisohteet voittajakilpailuehdotukselle / - ehdotuksille.

#### 4. KILPAILUASIAKIRJOJEN LAADINTAOHJEET

Kilpailuasiakirjoissa esitetään kohteen luonnostasoiset suunnitelmat. Suunnitelmat tulee esittää sekä plansseilla että A3-nipussa (2 sarjaa) mittajanoineen. Piirustukset on kiinnitettävä A1 kokoisille jäykille alustoille (max 8 planssia), joita ei saa päällystää muovilla. Kaikki asiakirjat on varustettava nimimerkillä ja planssit numeroitava (esim. 1/8). 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. *Pohjapiirrokset kaikista talotyypeistä 1:200*
  - toistuvia pohjia ei tarvitse esittää
  - ikkuna-aukot esitettävä
3. *Tyypilliset huoneistopohjat 1:100*
  - esitetään kalustettuina ja pystyhormit esitettynä
  - esitetään kokonaisuutena, esimerkiksi rakennuksen osa tai lamelli
  - sijainti kilpailualueella ja rakennuksessa tulee käydä ilmi
4. *Julkisivut ja leikkaukset 1:200*
  - julkisivupiirustuksista on käytävä selville pintamateriaalit ja värit
  - lisäksi esitettävä aluejulkisivu Hopeakaivoksien, Koirasaarentien suunnasta, sekä pohjoisesta liikuntapuiston suunnasta
  - leikkauksissa on esitettävä liittyminen pihaan/katuun/pysäköintilaitokseen korkotietoineen
  - sekä planssille kiinnitettynä että A3- nipussa (saa pienentää A3-nippuun)
5. *Ulkoperspektiivikuvat*
  - vähintään kaksi ulkoperspektiivikuvaa joista toinen Koirasaarentieltä toinen pohjoisesta liikuntapuistosta nähtynä niin että kuusikerroksisten rakennusten päätyjen käsittely ilmenee.
  - vähintään yksi ulkoperspektiivikuva korttelin sisältä
6. *Liittyminen ympäristöön 1:2000 (rajaus esitetty ohjelma-asiakirjojen pohjakarttatiedostossa)*
  - suunnitelman ja lähiympäristön rakennusmassat kerroslukuineen värillä korostettuna ilman varjoja
7. *Lyhyt selostus*
8. *Pinta-ala- ja tehokkuustiedot*
  - kilpailuasiakirjoissa annetuille laajuuslaskelmalomakkeille laadittuna
  - 3 lomaketta (excel) seuraavasti: 49183/2 (Hitas1 ja Hitas2) ja 49183/4 (Haso)

#### 9. 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- levyille tallennettuna (tarkkuus 300 dpi)

#### 4.2 Suunnittelutarjous

Suunnittelutarjous tulee antaa liitteenä olevalla tarjouslomakkeella.

Tarjoushinnan tulee olla kiinteä arvonlisäverollinen hinta €/asm<sup>2</sup>. 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 Hopealaakso suunnittelu- ja tarjouskilpailu - nimimerkkikuori".

Nimimerkkikuoren tulee sisältää:

- läpinäkymätön tarjouskuori suljettuna
- seuraavat tiedot:
  - ehdotuksen tekijän/tekijöiden nimi/nimet ja yhteystiedot
  - yhdys henkilön nimi ja yhteystiedot
  - ehdotuksen pääsuunnittelijan nimi ja yhteystiedot
  - tiedot ehdotuksen tekijänoikeuksista

##### Tarjouskuori

Tarjouskuori toimitetaan nimimerkkikuoren sisällä.

Tarjouskuoren päällä tulee olla käytetty nimimerkki sekä maininta "Kruunuvuorenranta Hopealaakso suunnittelu- ja tarjouskilpailu - arkkitehtisuunnittelutarjous".

Tarjouskuoren tulee sisältää:

- tarjouslomake täytettynä

#### 4.4 Ehdotusten sisältö ja esitystapa

Kaikki asiakirjat tulee varustaa merkinnällä "Kruunuvuorenranta Hopealaakso suunnittelu- ja tarjouskilpailu" sekä ehdotuksen 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 sisäänjätö**

Kilpailuehdotus on jätettävä todistettavasti **viimeistään 29.1.2013 klo 12:00** mennessä postin tai muun kuljetuslaitoksen kuljetettavaksi varustettuna osoitteella:

Helsingin kaupunki  
Asuntotuotantotoimisto  
PL 2000  
00099HELSINGIN KAUPUNKI

tai tuotava **viimeistään 29.1.2013 klo 12:00** mennessä Helsingin asuntotuotantotoimiston asiakaspalveluun, käyntiosoite:

Junailijankuja 3  
Helsinki 52

Kilpailuehdotukset toivotaan ensisijaisesti toimitettavan paikanpäälle Helsingin asuntotuotantotoimiston asiakaspalveluun määräaikaan mennessä.

Lähetyksen päälle on merkittävä ” Kruunuvuorenranta Hopealaakso suunnittelu- ja tarjouskilpailu” sekä ehdotuksen nimimerkki.