



# LIVING IN THE CITY

KUTSUKILPAILU  
Kilpailuohjelma

INBJUDNINGSTÄVLING  
Tävlingsprogram

6.5.2013



# SISÄLLYSLUETTELO

## 1 KILPAILUKUTSU 4

- 1.1 KILPAILUN JÄRJESTÄJÄ, LUONNE JA TARKOITUS 4
  - 1.1.1 Järjestäjät 4
- 1.2 OSALLISTUMISOIKEUS 4
- 1.3 PALKKIOT 4
- 1.4 PALKINTOLAUTAKUNTA 4
- 1.5 KILPAILUN SÄÄNNÖT JA KILPAILUOHJELMAN HYVÄKSYMINEN 4
- 1.6 OHJELMA-ASIAKIRJOJEN LUOVUTUS 4
- 1.7 KILPAILUN AIKATAULU 4

## 2 KILPAILUTEKNISET TIEDOT 5

- 2.1 OHJELMA-ASIAKIRJAT 5
- 2.2 KILPAILUA KOSKEVAT KYSYMYKSET 5
- 2.3 KILPAILUN RATKAISEMINEN, TULOSTEN JULKISTAMINEN JA NÄYTTEILLEPANO 5
- 2.4 JATKOTOIMENPITEET KILPAILUN SEURAUKSENA 5
- 2.5 KILPAILUEHDOTUSTEN KÄYTTÖOIKEUS 5
- 2.6 KILPAILUN KIELI 5

## 3 KILPAILUALUE 6

- 3.1 TAUSTAA 6
  - 3.1.1 Vaasan yleiskaava 2030 6
  - 3.1.2 Keskustan osayleiskaava 6
  - 3.1.3 Asemakaavat 6
- 3.2 MAANOMISTUS 6
- 3.3 KADUT 6
- 3.4 LÄHIALUEET 6
  - 3.4.1 Palokadut 6
  - 3.4.2 Wasa Teater 6
- 3.5 PERUSTAMISOLOSUHTEET 6
- 3.6 KUNNALLISTEKNIikka 6

## 4 SUUNNITTELUOHJEET 7

- 4.1 YLEISET TAVOITTEET (RAKENNUSSUOJELU, KAUPUNKIKUVA JA YMPÄRISTÖ) 7
- 4.2 KOKO TARKASTELUALUE 7
- 4.3 TONTTIEN TOIMINTA JA TAVOITTEET 8
  - 4.3.1 Tavoitteet Tontti 905-2-2005-2 ("Flickis") 8
  - 4.3.2 Tavoitteet Tontti 905-2-1004-7 ("Österbottens Hus") 8
- 4.4 WASA TEATER 8
- 4.5 SUOJELLUT RAKENNUKSET 9
- 4.6 PURETTAVAT RAKENNUKSET 9
- 4.7 PYSÄKÖINTI 9
- 4.8 KADUT JA PALOKADUT 9
- 4.9 TEKNINEN LAATUTASO 9
- 4.10 EHDOTUSTEN ARVOSTELUPERUSTEET 9

## 5 EHDOTUKSEN LAADINTAOHJEET 10

- 5.1 VAADITTAVAT ASIAKIRJAT 10
- 5.2 PIIRUSTUSTEN ESITYSTAPA 10
- 5.3 KILPAILUSALAISUUS 10
- 5.4 KILPAILUEHDOTUSTEN SISÄÄNJÄTTÖ 10

## 6 LIITTEET 10



HARRY  
SCHAUMANS  
STIFTELSE

# LIVING IN THE CITY

## Arkkitehtuurikilpailu

## 1 KILPAILUKUTSU

### 1.1 Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus

#### 1.1.1 Järjestäjät

FAB Österbottens Hus	Lemminkäinen Talo Oy
c/o Harry Schaumans Stiftelse	Olympiakatu 16
Hovioikeudenpuistikko 16	65100 Vaasa
65100 Vaasa	

Yllä mainitut järjestäjät järjestävät SAFA:n kilpailusääntöjen soveltaen kutsukilpailu heidän omistamistaan tonteista.

Kohde on Vaasan keskustassa sijaitsevia tontteja (2 kpl) joissa on olemassa olevaa rakennuskantaa. Rakennuskanta tulee huomioida kilpailuohjelman mukaisella tavalla. Tonteille haetaan asemakaavamuutosta asuin- toimisto- ja liikerakennusten korttelialueeksi, jossa pääpaino on asuntorakentamisella.

Kilpailun tarkoitus on löytää hankkeen toteuttamiseksi kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen ratkaisu, jossa toiminnalliset, teknistaloudelliset ja energiatehokkuus-tavoitteet toteutuvat tasapainoisesti.

Kilpailun myötä haetaan ratkaisuja joiden pohjalta asemakaavatyö on mahdollista toteuttaa, sekä pää- ja arkkitehtisuunnittelun toimeksianto voittaneen ehdotuksen / voittaneiden ehdotuksien kanssa. Suunnitteluhintatarjoukset tulee antaa ehdotuksen mukana ja antaa pää- ja arkkitehtisuunnittelusta molemmista tonteista erikseen. Suunnittelutoimeksiannot voidaan jakaa eri toimistoille, mikäli kilpailun tulos antaa tähän aihetta.

### 1.2 Osallistumisoikeus

Kilpailuun on kutsuttu osallistumaan seuraavat suunnittelutoimistot:

Metod Arkitekter, Uppsala, Ruotsi  
Arkkitehtitoimisto Sigge, Turku  
Arkkitehtitoimisto Aitoaho & Viljanen Oy, Vaasa  
Arkkitehtitoimisto K2S, Helsinki  
Laatio Arkkitehtitoimisto, Oulu  
A-Konsultit arkkitehtitoimisto, Helsinki

On suositeltavaa, että kilpailijat käyttävät rakenne- ja talotekniikka-asiantuntijoita sekä muita tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita kilpailuehdotusta laatiessaan

### 1.3 Palkkiot

Kullekin osallistuvalla ja hyväksytyyn ehdotuksen tehneelle toimistolle maksetaan 15 000 € + 24 % alv palkkio, joka vähennetään suunnittelutoimeksiannon saajan lopullisesta verollisesta palkkiosummasta. Palkkiot maksetaan Suomen Arkkitehtiliiton (SAFA) kautta. SAFA perii kilpailusääntöjensä mukaan 10 % palkkioista kattaen siten

SAFA:n kulut ja kilpailijoiden nimeämän palkintolautakunnan jäsenen palkkion.

### 1.4 Palkintolautakunta

Palkintolautakuntaan kuuluvat kilpailun järjestäjän nimeämänä:

Mikael Snellman, Lemminkäinen Talo Oy, aluejohtaja,  
lautakunnan puheenjohtaja  
Stefan Forslund, Lemminkäinen Talo Oy, hankekehityspäällikkö  
Tom Eriksson, Harry Schaumanin Säätiö, hallituksen jäsen  
Tom Westermarck, Harry Schaumanin Säätiö, toimitusjohtaja  
Juhani Hallasmaa, Vaasan kaupunki, kaavoitusarkkitehti  
Osmo Ovaska, Vaasan kaupunki, kaupungingeodeetti  
Antti-Matti Siikala, professori, arkkitehti SAFA  
(kilpailijoiden nimeämä tuomari)

Palkintolautakunnan sihteerinä toimii Joel Johansson, Contria Oy. Palkintolautakunta voi lisäksi kuulla tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita. Asiantuntijat ja palkintolautakunnan sihteeri eivät osallistu arvosteluun.

### 1.5 Kilpailun säännöt ja kilpailuohjelman hyväksyminen

Kilpailussa noudatetaan Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjä. Järjestäjä, palkintolautakunta ja Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusihteerit ovat hyväksyneet tämän kilpailuohjelman liiteasiakirjoihin.

### 1.6 Ohjelma-asiakirjojen luovutus

Kilpailuohjelma ja muut ohjelma-asiakirjat toimitetaan kilpailijoille 6.5.2013 sähköisessä muodossa.

### 1.7 Kilpailun aikataulu

Kilpailuaika on 6.5.2013–30.8.2013.

Kilpailuun liittyvät kysymykset tulee esittää viimeistään 31.5.2013. Kilpailu pyritään ratkaisemaan syyskuun puoleen väliin mennessä. Julkistamistilaisuus pidetään kilpailun ratkettua. Kilpailutyöt ovat näytteillä julkistamisen jälkeen, myös järjestäjien www-sivuilla.

14.5.2013 järjestetään kilpailun aloitusseminaari Vaasassa johon toivotaan ehdokkaiden osallistuvan. Ilmoitukset kilpailusihteerille. Tilaisuus pidetään Harry Schaumanin säätiön tiloissa (Hovioikeudenpuistikko 16, 65100 Vaasa). Seminaarin alustava aikataulu on klo. 9–12 tutustuminen kohteeseen paikan päällä, klo. 13–16 kilpailun esittely, yhteenveto ja kysymykset. Tilaisuudesta laaditaan pöytäkirja jota toimitetaan osallistujille.

## 2 KILPAILUTEKNISET TIEDOT

### 2.1 Ohjelma-asiakirjat

Kilpailun ohjelma-asiakirjoja ovat:

1. Tämä kilpailuohjelma
2. Alueen pohjakartta ja kilpailualueen rajausta sekä nykytilannepiirustukset olemassa olevasta rakennuskannasta
3. Vanha asemakaava tontti 905-2-2005-2
4. Vanha asemakaava tontti 905-2-1004-7
5. Tontin 905-2-1004-7 reunaehdot erikoiskuljetuksien suhteen
6. Valokuvia kilpailualueesta ja sen lähiympäristöstä
7. Ilmakuvat
8. Kaapeli- ja johtokarttoja
9. Ehdotuksien vertailulomake
10. Tarjouslomake, tontti 905-2-2005-2
11. Tarjouslomake, tontti 905-2-1004-7
12. Muu viiteaineisto:
  - Keskustan osayleiskaava
  - Vaasan Yleiskaava 2030
  - Vaasan keskustastrategia 2012
  - Utredning av brandgatustrukturen i Vasa 2012

Kaikki ohjelma-asiakirjat toimitetaan tiedostoina kilpailun osallistujille.

### 2.2 Kilpailua koskevat kysymykset

Kilpailijoilla on mahdollisuus pyytää ohjelmaa ja kilpailua koskevia selvityksiä ja lisätietoja. Kilpailua koskevat kysymykset osoitetaan palkintolautakunnalle ja lähetetään sähköpostitse viimeistään 31.5.2013: joel.johansson@contria.fi (050-354-0802). Kysymykset ja vastaukset toimitetaan kaikille kilpailijoille sähköpostitse viimeistään 7.6.2013.

### 2.3 Kilpailun ratkaiseminen, tulosten julkistaminen ja näytteillepano

Kilpailu pyritään ratkaisemaan syyskuun puoleenväliin mennessä.



sä, vuonna 2013. Kilpailun ratkettua tulos ilmoitetaan välittömästi voittaneen ehdotuksen (voittaneiden ehdotuksien) tekijöille ja muille kilpailun osanottajille.

Tiedotusvälineille ratkaisusta ilmoitetaan julkistamistilaisuudessa. Ehdotukset ja palkintolautakunnan arvostelupöytäkirja, jossa jokainen työ on arvioitu, asetetaan näytteille julkistamistilaisuuden jälkeen, myös järjestäjien www-sivuilla.

### 2.4 Jatkoimenpiteet kilpailun seurauksena

Palkintolautakunta tekee suosituksensa jatkotoimenpiteiksi kilpailun tuloksen perusteella.

Tavoitteena on, että voittanut suunnittelutoimisto (tai voittaneet suunnittelutoimistot) saa tehtäväkseen kohteen/kohteiden arkkitehti- ja pääsuunnittelun

Rakennussuunnittelutyö on tarkoitus käynnistää välittömästi kilpailun päätyttyä.

Asemakaava pyritään laatimaan kaupungin toimesta voittaja ehdotuksen/ehdotusten pohjalta, mikäli töiden kaupunkikuvalliset sekä toiminnalliset vaatimukset vastaavat riittävässä määrin kaupungin tavoitteita eikä kaavoitusprosessin aikana ratkaisun osalta ilmene juridisia tai muita pakottavia esteitä.

Rakentamisen aloitusajankohta (alustavasti) asemakaavan saatua lainvoiman, tarvittavan ennakkomarkkinoinnin jälkeen.

### 2.5 Kilpailuehdotusten käyttöoikeus

Kilpailun järjestäjillä on omistusoikeus sekä julkaisu-oikeus kaikkiin kilpailuehdotuksiin tekijänoikeuden jäädessä ehdotuksen tekijälle. Kaupungilla on oikeus käyttää kaikkea kilpailumateriaalia asemakaavatyön valmisteluaineistona.

### 2.6 Kilpailun kieli

Kilpailuehdotukset tulee laatia joko suomeksi tai ruotsiksi.

# 3 KILPAILUALUE

Kilpailualue koostuu järjestäjien omistamista tonteista:

- 905-2-2005-2, Lemminkäinen Talo Oy, (”Flickis”). Optiona pidetään tontin länsirajan suoristaminen (ks. liite 2).
- 905-2-1004-7, FAB Österbottens Hus, (”Österbottens Hus”).

Mahdollisen maanalaisen pysäköinnin ja yhdyskäytävän järjestämisen osalta kilpailualueeksi luetaan myös korttelien palokatualueet (ks. kohdat 4.1 ja 4.8 sekä liite 2).

Kilpailuehdotuksissa tulee huomioida myös Wasa Teaterin tontin laajennustarpeet (ks. kohta 4.4) sekä ottaa kantaa koko suurkorttelin käsittävän tarkastelun kehittämiseen (ks. liite 2 sekä kohta 4.2).

## 3.1 Taustaa

### 3.1.1 Vaasan yleiskaava 2030

Vaasan kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymä Vaasan yleiskaava 2030 on tehtyjen valitusten johdosta edelleen käsitellyssä. Tehdyt valitukset eivät kuitenkaan koske Kilpailualueen tai alueen yleistä käyttöä.

Vaasan yleiskaavassa 2030 FAB Österbottens Husin omistama tontti 905-2-1004-7 on osoitettu kuuluvaksi keskustatoimintojen alueeseen (C) ja Lemminkäinen Talo Oy:n omistama tontti 905-2-2005-2 julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi, jonka vaihtoehtoinen käyttötarkoitus on asuinkerrostalojen alue (PY/AK). Lemminkäisen omistamalla tontilla 905-2-2005-2 sijaitseva arkkitehti Th. Deckerin vuonna 1891 suunnittelema tyttökoulun päärakennus on osoitettu Vaasan yleiskaavassa 2030 suojeltavaksi rakennukseksi. Kilpailualueeseen rajoittuvat puistikot ja palokatualueet on Vaasan yleiskaavassa 2030 osoitettu valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi.

### 3.1.2 Keskustan osayleiskaava

Vaasan yleiskaavan 2030 edellä mainitun käsittelyn johdosta kilpailualueella on vielä voimassa ympäristöministeriön 8.11.1995 vahvistama Keskustan osayleiskaava.

FAB Österbottens Husin omistama tontti 905-2-1005-2 on Keskustan osayleiskaavassa osoitettu toimistorakennusten kortteli-alueeksi (KT) korttelitehokkuudella e=1.3 (HUOM: nykyinen tilanne). Kyseisellä tontilla sijaitseva arkkitehti Otto Ivarsin vuonna 1930 suunnittelema Vasabladetin kirjapainorakennus on osoitettu Keskustan yleiskaavaan arvokkaaksi rakennukseksi, jonka suojelusta päätetään asemakaavassa. Keskustan osayleiskaavassa Lemminkäinen Talo Oy:n omistama tontti 905-2-2005-2 on osoitettu yleisten rakennusten kortteli-alueeksi (Y) korttelitehokkuudella e=1.4 (HUOM: nykyinen tilanne). Tyttökoulun päärakennus on osoitettu Keskustan osayleiskaavassa suojeltavaksi rakennukseksi.

### 3.1.3 Asemakaavat

FAB Österbottens Husin omistamalla tontilla 905-2-1004-7 on voimassa ympäristöministeriön 28.11.1991 vahvistama asemakaava nro 721, jossa kyseinen tontti on osoitettu toimistorakennusten kortteli-alueeksi (KT), jonka rakennusoikeus on 3000 k-m<sup>2</sup>.

Lemminkäinen Talo Oy:n omistamalla tontilla 905-2-2005-2 on voimassa sisäasiainministeriön 29.11.1976 vahvistama asemakaava nro 378, jossa kyseinen tontti on osoitettu opetustoimintaa palvele-

vien laitosten kortteli-alueeksi (YO) korttelitehokkuudella e=1.0. Kyseisessä asemakaavassa ei ole rakennuksia koskevia suojelumerkintöjä, mutta tyttökoulun päärakennus on suojeltu valtion omistamien rakennusten suojelusta annetussa asetuksessa (480/85) säädetyn mukaan valtioneuvoston päätöksellä 4.12.1991. Kyseisen rakennuksen suojeluluokka on S2, joka koskee lähinnä sen ulkoasua.

## 3.2 Maanomistus

Tontti 905-2-1004-7 (”Österbottens Hus”) on KOy Österbottens Husin omistuksessa, tontti 905-2-2005-2 (”Flickis”) on Lemminkäinen Talo Oy:n omistuksessa. Korttelien palokadut, liikenne- ja puisto-alueet ovat Vaasan kaupungin omistuksessa.

## 3.3 Kadut

Tontti 905-2-2005-2 (”Flickis”) sijaitsee Kirjastokadun ja Kirkkopuistikon kulmassa.

Tontti 905-1004-7 (”Österbottens Hus”) sijaitsee Hietasaarenkadun ja Koulukadun risteyksessä.

## 3.4 Lähialueet

### 3.4.1 Palokadut

Molempien kortteleiden läpi kulkee kunnostamaton palokatu.

### 3.4.2 Wasa Teater

Korttelin 2005 eteläpäädyssä sijaitsee Wasa Teaterin kiinteistö. Söfuk (Svenska Österbottens förbund för utbildning och kultur skn) Wasa Teaterin omistajana on jättänyt asemakaavamuutoshakemuksen joka tulee kilpailuehdotuksissa huomioida (kts kohta 5.2).

## 3.5 Perustamisolosuhteet

Pohjaolosuhteet ovat molemmilla tonteilla sellaiset että perustaminen tapahtuu joko maanvaraisesti tai kalliolle.

## 3.6 Kunnallistekniikka

Alueella on olemassa kunnallistekniikka (vesi, jätevesi, sadevesi, sähkö, kaukolämpö) johon molemmat tontit liittyvät omilla liittymillä. Liitteessä 8 on esitetty palokaduilla olemassa oleva kunnallistekniikka, joka tulee huomioida mahdollisissa maanalaisissa pysäköintijärjestelyissä.

# 4 SUUNNITTELUOHJEET

## 4.1 Yleiset tavoitteet (rakennussuojelu, kaupunkikuva ja ympäristö)

Kilpailuehdotuksissa tulee huomioida tyttökoulun päärakennus ja Vasabladetin kirjapainorakennus sekä Wasa teatterin rakennuskanta suojeltavina rakennuksina. Rakennusten käyttötarkoituksen tulee olla sellainen, että se tukee niiden suojelutavoitteita myös sisätilojen käytön osalta. Uudisrakennukset tulee suunnitella siten, että ne materiaaleiltaan ja massoitteiltaan huomioivat rakennetun ympäristön ja/tai rikastuttavat sitä kaupunkikuvallisesti perustellulla tavalla.

Kiinteistökohtaiset rakentamismahdollisuudet voivat perustua suljettuun tai avoimeen korttelirakenteeseen, mutta ratkaisun tulee luontevasti/perustellusti liittyä muuhun korttelirakenteeseen eikä se saa toiminnallisesti tai visuaalisesti haitata naapurikiinteistöjen käyttö/laajennus mahdollisuuksia. Ehdotusten tonttitehokkuudet voivat olla keskustan osayleiskaavaa suuremmat, mutta suunnitelmien tulee huomioida alueen kaupunkikuvalliset vaatimukset, kiinteistökohtaiset pysäköintinormit ja asuntorakentamisen osalta kortteli-alueille tulee osoittaa vähintään 10 m<sup>2</sup> /asunto oleskeluun soveltuva piha/oleskelutilaa sekä riittävät ulkoiluväline- ja irtaimistovarastotilat Katualueen vastaisilla sivuilla ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja.

Suunnittelussa tulee erityisesti huomioida valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi luokiteltu palokatualue sekä sen kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen luonne sekä suhde/hierarkia kadunvarsirakentamiseen. Ratkaisujen tulee tukea palokatualueen julkista luonnetta ja käyttöä. Palokadun keskiosia voi käsitellä tarvittaessa korttelipuistotyypisinä, mutta yleinen pysäköintivaraus tulee säilyttää ainakin palokadun Hietasaarenkadun puoleisissa päissä.

## Pysäköinti ja liikenne

Ehdotuksissa kiinteistökohtainen pysäköinti tulee osoittaa maanalaisena. Ratkaisut voivat perustua myös kiinteistöjen yhteisjärjestelyihin, jolloin maanalaisista pysäköintiä voi perustellusta syystä osoittaa myös palokadun ja Hietasaarenkadun alle. Katualueiden alle sijoitetut pysäköintiratkaisut tulee toteuttaa kokonaan maanalaisina siten, etteivät ne haitata tai rajoittaa palokatualueen yleistä käyttöä tai rajoita Hietasaarenkatualueen kantavuutta. Hietasaarenkadun ja Koulukadun erityiskuljetusreitistö tulee huomioida tontin 905-2-1004-7 risteysalueella liitepiirustuksen mukaisella tavalla.

Kiinteistöjen pysäköintirampit tulee sijoittaa kortteli-alueille. Ajo pysäköintirampeille voi tapahtua vain perustellusta syystä palokadun kautta. Ajoyhteyttä Kirkkopuistikolta tulee välttää. Keskusta-alueen pysäköintinormi uudisrakentamisen osalta 1 ap/85 k-m<sup>2</sup> asuinrakennukset, liike- ja toimistorakentaminen 1 ap/70 k-m<sup>2</sup> sekä suojellut rakennukset 1ap/100 k-m<sup>2</sup> tai tapauskohtaisesti ellei ole perusteltua käyttää pienempää normia.

## 4.2 Koko tarkastelualue

Tarkastelualue koskee koko suurkorttelia karttaliitteen mukaisessa laajuudessa. Kilpailijoiden tulee esittää, miten kilpailukorttelit liittyvät muuhun korttelirakenteeseen ja esittää asemapiirustuksessa, naapuritonttien uudis/laajennus mahdollisuudet.



### 4.3 Tonttien toiminta ja tavoitteet

Molempien tonttien hyvä sijainti mahdollistaa mm. ilmansuuntien, meren läheisyyden, jopa merinäköalan, hyödyntäminen suunnittelussa asumisen viihtyvyyttä lisäävinä tekijöinä.

#### Tontti 905-2-2005-2 ("Flickis")

Tontille suunniteltavat asunnot ja toimistotilat on tarkoitus myydä. Kirkkopuistikon suuntaisen rakennusmassan katutasoon suunnitellaan toimistoja. Kerrokseen 2-3 voidaan sijoittaa asuntoja ja/tai toimistoja. Muut uudisrakennukset suunnitellaan asuinkäyttöön. Palokadun suuntaisesti korkealuokkaista keskusta-asumista, varsinkin Kirjastonkadun varrella josta jopa merinäköala. Pohjakerroksissa autotallimahdollisuus ja/tai asumista palvelevaa muuta tilaa

Pääkohderyhmä on arvoasunnon ostajia. Valtaosa asunnoista tulee olla 3-4 h+k (mediaanikoko n. 80 m<sup>2</sup>).

Ylimmän kerroksen pohjaratkaisu voi poiketa muiden kerroksien pohjaratkaisusta.

#### Tontti 905-2-1004-7 ("Österbottens Hus")

Tontille suunnitellaan asunto/toimistohuoneistojakauma siten että uudisrakennusoikeudesta asuntoja on n.2/3-osaa. Asunnot pääsääntöisesti 1-3 h+k. Katutasoon sijoitetaan toimistoja. Kerrokseen 2-3 voidaan sijoittaa asuntoja ja/tai toimistoja. Muihin kerrokseen voidaan sijoittaa asuntoja. Pohjaratkaisuissa painotetaan muuntojoustavuutta toimistojen ja asuntojen suhteen.

Tontin omistajalla on tarkoitus omistaa sekä asunnot että toimistot tontilla ja harjoittaa pitkäjänteistä vuokraustoimintaa.

#### 4.3.1 Tavoitteet Tontti 905-2-2005-2 ("Flickis")

- vuonna 1893 rakennetun koulurakennuksen tarkoituksenmukainen uusiokäyttö
- muiden rakennusten (vuonna 1970 rakennetun koulurakennuksen ja asuinrakennuksen autotalleineen) purkaminen

- maanalainen pysäköinti
- piha-alueet suunniteltaviin autottomina ja puistomaisina
- uudisrakentaminen pääasiassa korkealuokkaista keskusta-asumista ja toimistokäyttöä (elävä keskusta), lisärakennusoikeutta siten että tontin tehokkuus on  $e > 2,0$ .
- kokonaisviihtyisyys (asunnoissa, parvekkeilla, toimistoissa, piha-alueilla ja niin edelleen)
- painopisteenä kokonaistaloudellisuus (investointi- ja asumiskulut sekä energiatehokkuus)
- pysäköintihallin käyttömahdollisuus hyödynnettävissä ison kiinteistön ansiosta, mahdollisuus laajentua palokadun alle. Mahdollisesti yhteistyössä FAB Österbottens Hus:in kanssa.

#### 4.3.2 Tavoitteet Tontti 905-2-1004-7 ("Österbottens Hus")

- suojeltavan entisen Vasabladetin sanomalehtirakennuksen huomiointi suunnittelussa
- tavoitteena tonttitehokkuus  $e=2,0-2,3$ , uudisrakentaminen pääasiassa asuntorakentamista ja toimistorakentamista
- maanalainen pysäköinti, lähtökohtaisesti yhdessä tasossa, mahdollisuus laajentua palokadun alle, maanalaiset pysäköintijärjestelyt voidaan toteuttaa yhteistyössä Lemminkäinen Talo Oy:n kanssa sen omistaman tontin 905-2-2005-2 asemakaavahankkeeseen liittyen
- kokonaisviihtyisyys (asunnoissa, piha-alueille ja niin edelleen)
- painopisteenä kokonaistaloudellisuus (huolto- ja ylläpitokulut, ekologisuus sekä taloudellinen kestävyys).

### 4.4 Wasa Teater

Kilpailuehdotuksessa tulee huomioida Wasa Teaterin toive että yhteisen tontinrajan läheisyyteen (tontti 905-2-2005-2) voidaan tulevaisuudessa rakentaa toimintaa palvelevia aputiloja (varastoja, näyttämötekniikan tiloja).

### 4.5 Suojellut rakennukset

#### Tontti 905-2-2005-2 ("Flickis")

Tontilla oleva suojeltu rakennus ei enää palvele kouluna kuten aikanaan suunniteltu, jatkossa esim. toimistokäyttöä. Kellarikerroksessa mahdollisesti koko tontin/lähikorttelien asumista ja työpaikkoja palvelevia yhteistiloja ja/tai ravintola/muuta liiketoimintaa. Asiakaskulku voidaan järjestää Kirkkopuistikolta (esim. uudisrakennuksen kautta).

#### Tontti 905-2-1004-7 ("Österbottens Hus")

Tontilla oleva Vasabladetin vanha painotalo jätetään ennalleen. Ehdotuksissa voidaan tutkia mahdollinen yhdistäminen uudisrakennuksen mahdolliseen pohjakerrokseen.

### 4.6 Purettavat rakennukset

#### Tontti 905-2-2005-2 ("Flickis")

Uudempi rakennus Kirkkopuistikon suuntaisesti sekä huoltorakennus palokadun varrella puretaan.

#### Tontti 905-2-1004-7 ("Österbottens Hus")

Uudempi rakennus Hietasaarenkadun ja Koulukadun kulmassa puretaan. Perustelluista syistä voidaan rakennukset osittain jättää purkamatta mikäli joitain rakennusosia voidaan hyödyntää kilpailuehdotuksessa.

### 4.7 Pysäköinti

Kilpailuehdotukset tulee sisältää maanalainen pysäköintiratkaisu molemmille tonteille. Ehdotus voi olla toteutettu niin että kaikki paikat sijoitetaan samaan paikoitustilaan (palokatua hyödyntäen). Tällöin ehdotuksessa tutkitaan mahdollinen yhdyskäytävä tonttien välille.

### 4.8 Kadut ja palokadut

Palokadut voidaan perustelluista syistä ottaa käyttöön maanalaisen pysäköinnin järjestämiseen, yleiset tavoitteet (ks. kohta 4.1.) huomioiden ottaen. Kiinteistöjen pysäköintirampit tulee sijoittaa kortteli-alueille. Ajo pysäköintirampeille voi tapahtua vain perustellusta syystä palokadun kautta. Ehdotuksissa tulee esittää myös palokatualueen maaston järjestelyt sekä materiaalit.

Tontin 905-2-2005-2 kohdalla ehdotuksissa voidaan tutkia palokatulijnan oikaisemista vanhan kiinteistörajan mukaiseksi (vrt. liite 2).

#### Tontti 905-2-2005-2 ("Flickis")

Tontille ajo tulee välttää Kirkkopuistikolta. Ajo maanalaiselle pysäköinnille tulee järjestää Kirjastokadun kautta.

#### Tontti 905-2-1004-7 ("Österbottens Hus")

Rakennuksen massoittelu tulee kadunkulmassa olla sellainen että myös erikoiskuljetuksien kääntösaiteet huomioidaan (ks. liite 5). Tontille ajo voi tapahtua joko Koulukadulta tai Hietasaarenkadulta.

### 4.9 Tekninen laatutaso

Rakennukset toteutetaan voimassa olevien rakennusmääräysten ja ohjeiden sekä Vaasan kaupungin rakennusvalvontaviraston ohjeiden mukaisesti.

Rakennusten muodolla, massoittelulla ja tilojen sijoittelulla on merkitystä energiantarpeeseen sekä lämpöhäviöiden ja ilmaisenergioiden hyödyntämiseen että yllämmön hallinnan kautta. Ulkovaipan ja hyötyalan suhde pyritään optimoimaan. Erityistä huomiota kiinnitetään rakenteiden ilmatiiviyteen ja luonnonvalon hyödyntämiseen. Riskialttiita rakenteita ei sallita. Ratkaisulta toivotaan lisäksi mm. julkisivujen suojaamista räystäin. Rakennuksissa voi olla kellarikerros (vrt. pysäköintiratkaisuun).

Rakennuksien käyttöikä tulee olla vähintään 50 vuotta.

#### Runkoratkaisut

Rakennusten tulee olla muuntojoustava niin, että sekä rakennuksen runkojärjestelmä, mitoitus että talotekniset ratkaisut mahdollistavat tilojen joustavan käytön ja myöhemmät tilamuutokset (asunnon muuttaminen toimistoksi).

#### Väestönsuoja

Rakennuksen väestönsuojan suoja-ala mitoitusperuste VSS-lain mukaisesti. Väestönsuojaan voidaan sijoittaa aputiloja.

#### Talotekniset ratkaisut

Pääsääntöisenä lämmitysjärjestelmänä on vesikiertoinen lämmitys jossa kaukolämpö on energialähteenä.

Ilmanvaihdon konehuoneissa on rakennuksen sisäpuolinen sisäänkäynti. Ilmanvaihtokonehuoneiden määrä ja sijainti optimoidaan. Asunnot varustetaan asuntokohtaisilla ilmanvaihtokoneilla LTO:lla ja varaudutaan viilennykseen. Toimistot suunnitellaan jäädytyksellä.

### 4.10 Ehdotusten arvosteluperusteet

Palkintolautakunta tulee arvostelussaan painottamaan ja tarkastelemaan seuraavia tekijöitä:

- arkkitehtoninen kokonaisilme
  - rakennuksien kaupunkikuvallinen laatu
  - esitettyjen toiminnallisten tavoitteiden täyttyminen
  - asuntojen pohjaratkaisujen toimivuus sekä tehokkuus
  - elämänlaatua ja viihtyvyyttä tukevat ratkaisut (vrt.: "living in the city"), asuminen, vapaa-aikaa ja työympäristö yhdessä)
  - ratkaisun investointi- ja elinkaarikustannusten taloudellisuus
  - muuntojoustavuus (asunto/toimisto)
  - toteuttamiskelpoisuus yleisesti käytössä olevilla menetelmillä ja ratkaisuilla Suomessa
- Palkintolautakunta tulee teettämään ehdotuksista tarvittavat tarkastelut/lausunnot lopullisen päätöksenteon pohjaksi. Kokonaisratkaisu n (tai kokonaisratkaisujen) ansioita pidetään tärkeimpinä kuin osaratkaisujen tai yksityiskohtien virheettömyyttä.



# 5 EHDOTUKSEN LAADINTAOHJEET

Molemmista tonteista laaditaan ehdotus joka tulee sisältää seuraavat asiakirjat:

## 5.1 Vaadittavat asiakirjat

1. Yhteinen asemapiirros 1:500 (tontit 905-2-1004-7 ja 905-2-2005-2), sekä tonttikohtaiset asemapiirustukset 1:200
  - a. HUOM: asemapiirustuksessa (1:500) tulee myös esittää ehdotus tarkastelualueen muiden tonttien lisärakentamismahdollisuuksista, mahdolliset uudisrakennukset/laajennukset, niiden määrä ja pysäköintiratkaisu.
2. Pohjapiirrokset 1:200
3. Julkisivut ja leikkaukset 1:200
  - a. Katujulkisivut (2 kpl) molemmista tonteista joissa esitetään rakennusten liittyminen naapurikiinteistöihin
  - b. Molemmista tonteista leikkaus molempiin suuntiin
4. Perspektiivikuvat
  - a. Molemmista tonteista 1 sisäpuolen perspektiivikuva ja 1 pihamiljöön perspektiivikuva
  - b. Katuvakokuva (2kpl/tontti) johon ehdotukset istutetaan perspektiivikuvana
5. Ilmakuva
  - a. Ehdotus tulee istuttaa 3D-kuvana kilpailuaineistossa oleviin ilmakuviin (2kpl) jossa näkyy molemmat tontit samassa kuvassa. Ilmakuva tai aksonometria, josta näkyy suunnittelualue sekä sen liittyminen muuhun kaupunkirakenteeseen
6. Selostus
  - a. Selostus jossa esitetään ehdotuksen pääkohdat
7. Pienennökset
  - a. Kaikista edellä mainituista kilpailuasiakirjoista tulee ottaa värilliset pienennökset A3-kokoon. Pienennösten mittakaava on ilmoitettava.
8. Pdf-dokumentit
  - a. Ehdotukseen on liitettävä CD-levy tai USB-muistitikku, jolla on erillisinä PDF- tiedostoina kaikki edellä mainittu materiaali. PDF-tiedostoista on poistettava tekijän henkilöllisyyteen liittyvät tunnisteet.
9. Tarjouskuori
  - a. Kilpailuehdotuksen mukana on lähetettävä suljettu ja nimimerkillä varustettu, läpinäkymätön kirjekuori, jonka sisällä on tarjouslomakkeet molemmista tonteista ja siinä vaadittavat tiedot. Suunnittelu- hintatarjoukset on tarkoitettu neuvottelun pohjaksi. Kilpailun voittajan/voittajien tarjouskuori avataan palkintolautakunnan pöytäkirjan allekirjoittamisen jälkeen. Suunnittelutarjous tulee antaa erillisinä tarjouksina molemmista tonteista. Toimeksianto voidaan jakaa kahdelle toimistolle (vrt. kohta 1.3).

10. Nimikuori
  - a. Kilpailuehdotuksen mukana on lähetettävä suljettu ja nimimerkillä varustettu, läpinäkymätön kirjekuori, jonka sisällä on ehdotuksen nimimerkki sekä tekijän nimi, osoite, sähköpostiosoite ja puhelinnumero. Lisäksi on ilmoitettava, kenellä on kilpailuehdotuksen tekijänoikeus ja ketkä ovat avustajia. Jos tekijät ilmoittavat yrityksenä nimen, tullaan yrityksen nimi julkaisemaan tekijän nimen yhteydessä.

## 5.2 Piirustusten esitystapa

Asiakirjat tulee laatia A1 kokoisille jäykille (vaaka tai pysty) plansseille siten, että asema- ja pohjapiirustusten pohjoinen on ylhäällä.

## 5.3 Kilpailusalaisuus

Kilpailuehdotuksen jokainen asiakirja on varustettava nimimerkillä. PDF- tiedostoista on poistettava tekijän henkilöllisyyteen liittyvät tunnisteet.

## 5.4 Kilpailuehdotusten sisäänjätö

Kilpailuehdotus tulee toimittaa (tai on jätettävä viimeistään samana päivänä postin tai vastaavan kuljetuslaitoksen kuljetettavaksi) 30.8.2013 klo. 14.00 mennessä:

Marita Klemets  
Contria Oy  
Rauhankatu 17  
65100 Vaasa

Kilpailijan on ehdottomasti varmistettava, että lähetyksen päällä on kuljetuslaitoksen merkintä sisäänjätöhetkestä. Kirjekuoreeseen on merkittävä projektin nimi ("Living in the city") sekä ehdotuksen nimi.

# 6 LIITTEET

Kohdan 2.1 mukaan.

## PALKINTOLAUTAKUNTA

# INNEHÅLL

## 1 TÄVLINGSINBJUDAN 12

- 1.1 ARRANGÖR FÖR TÄVLINGEN, KARAKTÄR OCH SYFTE 12
  - 1.1.1 Arrangörer 12
- 1.2 RÄTT ATT DELTA 12
- 1.3 ARVODEN 12
- 1.4 JURYN 12
- 1.5 TÄVLINGSREGLER OCH GODKÄNNANDE AV TÄVLINGSPROGRAMMET 12
- 1.6 ÖVERLÅTELSE AV PROGRAMDOKUMENTEN 12
- 1.7 TIDTABELL FÖR TÄVLINGEN 12

## 2 TÄVLINGSTEKNISK INFORMATION 13

- 2.1 PROGRAMDOKUMENT 13
- 2.2 FRÅGOR OM TÄVLINGEN 13
- 2.3 TÄVLINGSRESULTAT, OFFENTLIGGÖRANDET AV RESULTATEN OCH UTSTÄLLNING AV FÖRSLAGEN 13
- 2.4 FORTSATT ÅTGÄRDER PÅ BASEN AV TÄVLINGSRESULTATET 13
- 2.5 ÄGANDERÄTTEN TILL TÄVLINGSFÖRSLAGEN 13
- 2.6 TÄVLINGENS SPRÅK 13

## 3 TÄVLINGSOMRÅDE 14

- 3.1 BAKGRUND 14
  - 3.1.1 Generalplan för Vasa 2030 14
  - 3.1.2 Delgeneralplanen för centrum 14
  - 3.1.3 Detaljplaner 14
- 3.2 ÄGANDEFÖRHÅLLANDEN 14
- 3.3 GATOR 14
- 3.4 NÄROMRÅDEN 14
  - 3.4.1 Brandgator 14
  - 3.4.2 Wasa Teater 14
- 3.5 GRUNDLÄGGNINGSFÖRHÅLLANDEN 14
- 3.6 KOMMUNALTEKNIK 14

## 4 ANVISNINGAR FÖR PLANERINGEN 15

- 4.1 ALLMÄNNA MÅLSÄTTNINGAR (BYGGNADSSKYDD, STADSBILD OCH OMGIVNING) 15
- 4.2 HELA ANALYSOMRÅDET 15
- 4.3 MÅLSÄTTNINGEN FÖR OCH VERKSAMHETEN PÅ TOMTERNA 16
  - 4.3.2 Målsättningar för tomten 905-2-2005-2 ("Flickis") 16
  - 4.3.1 Målsättningar för tomten 905-2-1004-7 ("Österbottens Hus") 16
- 4.4 WASA TEATER 16
- 4.5 SKYDDADE BYGGNADER 16
- 4.7 PARKERING 16
- 4.8 GATOR OCH BRANDGATOR 16
- 4.9 TEKNISK STANDARD 17
- 4.10 FÖRSLAGENS BEDÖMNINGSGRUNDER 17

## 5 ANVISNINGAR FÖRSLAGENS UTFORMNING 18

- 5.1 DOKUMENT SOM KRÄVS 18
- 5.2 HUR RITNINGARNA SKA FRAMSTÄLLAS 18
- 5.3 TÄVLINGSSEKRETESS 18
- 5.4 INLÄMNING AV TÄVLINGSFÖRSLAGEN 18

## 6 BILAGOR 18

# LIVING IN THE CITY

## Arkitekturtävling

## 1 TÄVLINGSINBJUDAN

### 1.1 Arrangör för tävlingen, karaktär och syfte

#### 1.1.1 Arrangörer

FAB Österbottens Hus	Lemminkäinen Talo Oy
c/o Harry Schaumans Stiftelse	Olympiagatan 16
Hovrättsplanaden 16	65100 Vasa
65100 Vasa	

Arrangörerna arrangerar inbjudningstävlingen för tomter som de äger. I tävlingen tillämpas SAFA:s tävlingsregler.

Objektet består av 2 st. tomter i Vasa centrum med ett befintligt byggnadsbestånd. Byggnadsbeståndet skall beaktas på det sätt som nämns i tävlingsprogrammet. En ansökan om detaljplaneändring för tomterna som kvartersområde för bostads-, kontors- och affärshus kommer att göras.

Syftet med tävlingen är att hitta en lösning av hög nivå både arkitektoniskt och med tanke på stadsbilden och som också är genomförbar. Vidare poängteras funktionella och teknisk-ekonomiska samt energiekonomiska lösningar

Genom tävlingen söks en baslösning för detaljplanearbetet. Syftet är vidare att ett avtal gällande huvud- och arkitekturplanering kan ingås med den part eller de parter som gjort det vinnande förslaget / förslagen. Anbud för planeringen skall lämnas tillsammans med förslaget och ges för huvud- och arkitekturplaneringen, separat för båda tomterna. Planeringsuppgifterna kan fördelas mellan olika byråer om tävlingsresultatet ger anledning till det.

### 1.2 Rätt att delta

Följande planeringsbyråer har inbjudits för att delta i tävlingen:

- Metod Arkitekter, Uppsala, Sverige
- Arkitektbyrå Sigge, Åbo
- Arkkittehtoitomisto Aitoaho & Viljanen Oy, Vasa
- Arkkittehtoitomisto K2S, Helsingfors
- Laatio Arkkittehtoitomisto, Uleåborg
- Arkitektbyrå A-Konsult, Helsingfors

Det rekommenderas att de tävlande använder sig av experter på konstruktions- och husteknik, samt övriga experter som de anser nödvändiga, när de gör upp tävlingsförslagen.

### 1.3 Arvoden

Till varje byrå som deltagit och lämnat in ett godkänt förslag betalas ett arvode på 15 000 € + 24 % moms. Summan dras av från den slutliga beskattningsbara arvodessumman, som betalas ut till den som utses för planeringsuppgifterna. Arvodena betalas ut via Finlands Arkitektförbund (SAFA). SAFA tar enligt sina tävlingsregler ut ett arvode på 10 % för att täcka sina kostnader och arvodet för den medlem i juryn som de tävlande utsett.

### 1.4 Juryn

Till juryn hör följande medlemmar, som arrangören utsett:

- Mikael Snellman, Lemminkäinen Hus Ab, regiondirektör, ordförande för juryn
- Stefan Forslund, Lemminkäinen Hus Ab, projektutvecklingschef
- Tom Eriksson, Harry Schaumans Stiftelse, styrelsemedlem
- Tom Westermark, Harry Schaumans Stiftelse, verkställande direktör
- Juhani Hallasmaa, Vasa Stad, planläggningsarkitekt
- Osmo Ovaska, Vasa Stad, stadsgeodet
- Antti-Matti Siikala, professor, arkitekt SAFA (utsedd av de tävlande)

Sekreterare för juryn är Joel Johansson, Contria Ab.

Juryn kan dessutom höra experter som den anser behövs. Experterna och juryns sekreterare deltar inte i bedömningen.

### 1.5 Tävlingsregler och godkännande av tävlingsprogrammet

Finlands Arkitektförbunds tävlingsregler tillämpas i tävlingen.

Arrangören, juryn och Finlands Arkitektförbunds tävlingssekreterare har godkänt detta tävlingsprogram med bilagor.

### 1.6 Överlåtelse av programdokumenten

Tävlingsprogrammet och de övriga programdokumenten sänds till de tävlande 6.5.2013 i elektronisk form.

### 1.7 Tidtabell för tävlingen

Tävlingstiden är 6.5.2013–30.8.2013.

Frågor om tävlingen ska riktas till arrangören senast 31.5.2013. Arrangörens målsättning är att tävlingen avgörs före mitten av september.

Resultatet offentliggörs vid ett presentationstillfälle när tävlingen är avgjord. Tävlingsbidragen finns till påseende efter att resultatet offentliggjorts och de publiceras även på arrangörernas webbplats.

14.5.2013 ordnas ett startseminarium för tävlingen i Vasa som det är önskvärt att de tävlande deltar i. Anmälan görs till tävlingssekreteraren. Seminariet hålls i Harry Schaumans Stiftelses lokaler (Hovrättsplanaden 16, 65100 Vasa). Preliminär tidtabell för seminariet: Kl 9-12: objekten presenteras på respektive plats. Kl 13-16: presentation av tävlingen, sammandrag och frågor. Ett protokoll görs upp över tillfället och sänds till deltagarna.

## 2 TÄVLINGSTEKNISK INFORMATION

### 2.1 Programdokument

Programdokumenten i tävlingen är:

1. Detta tävlingsprogram
2. Grundkarta över området och avgränsning av tävlingsområdet samt nulägesritningar över befintliga byggnader
3. Den gamla detaljplanen för tomten 905-2-2005-2
4. Den gamla detaljplanen för tomten 905-2-1004-7
5. Randvillkor för specialtransporter gällande tomt 905-2-1004-7
6. Fotografier av tävlingsområdet och närmiljön
7. Flygbilder
8. Kartor över kablar och ledningar
9. Jämförelseblankett för förslagen
10. Anbudsblankett, tomten 905-2-2005-2
11. Anbudsblankett, tomten 905-2-1004-7
12. Övrigt referensmaterial:
  - Delgeneralplan av centrum
  - Generalplan för Vasa 2030
  - Vasa stads centrumstrategi 2012
  - Utredning av brandgatustrukturen i Vasa 2012

Alla programdokument sänds elektroniskt till deltagarna i tävlingen.

### 2.2 Frågor om tävlingen

De tävlande kan be om tilläggsinformation och ställa frågor om programmet och tävlingen. Frågor gällande tävlingen riktas till juryn och sänds per e-post senast 31.5.2013 till joel.johansson@contria.fi (050-354-0802).

Frågorna och svaren sänds till alla tävlande per e-post senast 7.6.2013.

### 2.3 Tävlingsresultat, offentliggörandet av resultaten och utställning av förslagen

Målsättningen är att avgöra tävlingen före mitten av september 2013. När tävlingen är avgjord meddelas resultatet omedelbart till de som

gjort det vinnande förslaget (eller de vinnande förslagen) samt de övriga deltagarna.

Tävlingsresultatet meddelas till medierna vid ett presentationstillfälle där resultatet offentliggörs.

Förslagen och juryns bedömningsprotokoll ställs ut efter presentationstillfället och publiceras även på arrangörernas webbplats.

### 2.4 Fortsatta åtgärder på basen av tävlingsresultatet

Juryn ger sina rekommendationer till fortsatta åtgärder på basen av tävlingsresultatet.

Syftet är att den planeringsbyrå (eller de planeringsbyråer) som vunnit tävlingen får uppdraget innefattande arkitekt- och huvudplaneringen av objektet/objekten.

Avsikten är att arbetet med byggnadsplaneringen inleds omedelbart efter att tävlingen avslutats.

Målsättningen är att staden uppgör detaljplanen utifrån det eller de förslag som vunnit tävlingen. Detta förutsatt att förslagen med tanke på stadsbilden och det funktionella i tillräckligt hög utsträckning motsvarar stadens målsättning och att det under detaljplaneprocessen inte uppstår juridiska eller övriga tvingande hinder i fråga om lösningen.

Bygget påbörjas (preliminärt) när detaljplanen vunnit laga kraft, efter den förhandsmarknadsföring som behövs.

### 2.5 Äganderätten till tävlingsförslagen

Tävlingsarrangörerna har äganderätt samt publiceringsrätt till alla tävlingsbidrag medan upphovsmännen bibehåller upphovsrätten. Staden har rätt att använda allt tävlingsmaterial vid beredningen av detaljplanen.

### 2.6 Tävlingens språk

Tävlingsförslagen ska göras upp antingen på finska eller på svenska.



## 3 TÄVLINGSOMRÅDE

Tävlingsområdet utgörs av tomter som arrangörerna äger:

- 905-2-2005-2 ("Flickis") Lemminkäinen Hus Ab. Som option betraktas att tomtens västra gräns rätas ut enligt de gamla fastighetsgränserna (se bil. 2).
- 905-2-1004-7, Österbottens Hus ("Österbottens Hus")

Det egentliga tävlingsområdet omfattar även brandgatorna i kvarteret, till den del de är en del av en eventuell underjordisk parkering och förbindelsegång (se bil. 2 samt punkt 4.1 och 4.8).

Dessutom skall förslagen ta ställning Wasa Teaters utvidgningsbehov (se punkt 4.4). De ska också ta ställning till möjligheterna till ytterligare byggnation på hela analysområdet (se bilaga 2 samt punkt 4.2).

### 3.1 Bakgrund

#### 3.1.1 Generalplan för Vasa 2030

Den generalplan för Vasa 2030 som stadsfullmäktige i Vasa godkänt 13.12.2011 är på grund av besvär fortfarande under behandling. Besvären berör dock inte tävlingsområdet eller allmänt bruk av området.

I generalplanen för Vasa 2030 har FAB Österbottens Hus tomt 905-2-1004-7 anvisats att höra till området för centrumfunktioner (C). Lemminkäinen Hus Ab:s tomt 905-2-2005-2 har anvisats till område för offentlig service och förvaltning, med det alternativa användningsändamålet som område för bostadsvåningshus (PY/AK). Flickskolans huvudbyggnad som planerats av Th. Decker 1891 och som ligger på Lemminkäinens tomt 905-2-2005-2, har i generalplanen för Vasa 2030 anvisats som en byggnad som skall skyddas. De esplanader och brandgatuområden som gränsar till tävlingsområdet har i generalplanen för Vasa 2030 anvisats som nationellt värdefull kulturmiljö.

#### 3.1.2 Delgeneralplanen för centrum

På grund av den ovan nämnda behandlingen av generalplanen för Vasa 2030, gäller för tävlingsområdet fortfarande delgeneralplanen för centrum som miljöministeriet fastställt 8.11.1995.

Tomten 905-2-1005-2 som ägs av FAB Österbottens Hus anvisas i delgeneralplanen för centrum som kvartersområde för kontorsbyggnader (KT) med kvartersexploateringen e=1.3 (OBS: den nuvarande situationen). På den aktuella tomten ligger Vasabladets tryckeribyggnad som planerats av Otto Ivars 1930. Den anvisas som värdefull byggnad i generalplanen för centrum, och beslut om skydd av byggnaden fattas i detaljplanen. I delgeneralplanen för centrum har tomten 905-2-2005-2 som ägs av Lemminkäinen Hus Ab anvisats som kvartersområde för allmänna byggnader (Y) med kvartersexploateringen e=1.4 (OBS: den nuvarande situationen). Flickskolans huvudbyggnad har i delgeneralplanen för centrum anvisats som byggnad som ska skyddas.

#### 3.1.3 Detaljplaner

För tomten 905-2-1004-7 som ägs av FAB Österbottens Hus gäller detaljplan nr 721 som fastställts av miljöministeriet 28.11.1991, där den aktuella tomten har anvisats som kvartersområde för kontorsbyggnader (KT) med en byggnadsrätt på 3000 vån-m<sup>2</sup>.

På tomten 905-2-2005-2 som ägs av Lemminkäinen Hus Ab gäller

detaljplanen nr 378 som fastställts av Inrikesministeriet 29.11.1976, där den aktuella tomten har anvisats som kvartersområde för läroinrättningar (YO) med kvartersexploateringen e=1.0. I den aktuella detaljplanen är byggnaden inte skyddsmärkt, men flickskolans huvudbyggnad är skyddad enligt statsrådets förordning om skydd för staten tillhöriga byggnader (480/1985) den 4 december 1991. Skyddsklassen för den aktuella byggnaden är S2 och rör närmast exteriören.

### 3.2 Ägandeförhållanden

Tomten 905-2-1004-7 ägs av FAB Österbottens Hus ("Österbottens Hus") och tomten 905-2-2005-2 ("Flickis") ägs av Lemminkäinen Hus Ab. Brandgatorna i kvarteren, trafik- och parkområdena ägs av Vasa stad.

### 3.3 Gator

Tomten 905-2-2005-2 ("Flickis") ligger i hörnet av Biblioteksgatan och Kyrkoesplanaden.

Tomten 905-1004-7 ("Österbottens Hus") ligger i korsningen av Sandögatan och Skolhusgatan.

### 3.4 Närområden

#### 3.4.1 Brandgator

En icke sanerad brandgata går genom båda kvarteren.

#### 3.4.2 Wasa Teater

I södra ändan av kvarteret 2005 ligger Wasa Teaters fastighet. Söfuk (Svenska Österbottens förbund för utbildning och kultur skn) har som ägare till Wasa Teater sökt ändring i detaljplanen, vilket ska beaktas i tävlingsförslagen (se punkt 4.4).

### 3.5 Grundläggningsförhållanden

På båda tomterna är grundförhållandena sådana att grundläggning kan ske på mark eller på berg.

### 3.6 Kommunalteknik

Det finns kommunalteknik på området (vatten, avlopp, regnvatten, el, fjärrvärme) och båda tomterna har egna anslutningar till dem.

I bilaga 8 redovisas den befintliga kommunaltekniken på brandgatorna, som skall beaktas vid en eventuell underjordisk parkeringsanläggning under brandgatorna.

## 4 ANVISNINGAR FÖR PLANERINGEN

### 4.1 Allmänna målsättningar (byggnadsskydd, stadsbild och omgivning)

Flickskolans huvudbyggnad, Vasabladets tryckeribyggnad och Wasa teaters byggnadsbestånd är skyddade byggnader, vilket ska beaktas i tävlingsförslagen. Byggnadernas användningsändamål ska stöda målet att skydda dem även när det gäller interiören. Nybyggena ska planeras så att de till material och gestaltning beaktar den bebyggda omgivningen och/eller berikar den på ett sätt som kan motiveras med tanke på stadsbilden.

Byggalternativen för de enskilda fastigheterna kan baseras på slutet eller öppen kvartersstruktur, men lösningen ska på ett naturligt/motiverat sätt passa ihop med den övriga kvartersstrukturen och den får inte funktionellt eller visuellt försvåra grannfastigheternas bruks-/utbyggnadsmöjligheter. Exploateringstalet får i förslagen vara större än vad som anges i delgeneralplanen för centrum, men de ska beakta de krav som stadsbilden ställer på området och de fastighetsspecifika parkeringsnormerna. I fråga om bostadsbyggandet ska det för respektive kvartersområdet anvisas minst 10 m<sup>2</sup>/bostad för gårdssområde som lämpar sig för vistelse, samt tillräckliga lagerutrymmen för fritidsutrustning och lösöre. Bostäder får inte placeras i första våningen på de sidor som gränsar mot gatuområdet.

I planeringen bör brandgatuområdet, som klassats som nationellt värdefull kulturmiljö, speciellt beaktas. Framförallt ska dess karaktär med tanke på stadsbilden beaktas, samt även ur ett funktionellt perspektiv. Förhållandet/hierarkin mellan brandgatorna och byggnation som gränsar till gatorna bör beaktas. Lösningarna ska stöda brandgatuområdets offentliga karaktär och bruk. Mittpartiet av brandgatan kan vid behov behandlas som kvarterspark, men en allmän parkeringsreservation skall bibehållas åtminstone i den ända av brandgatan

som vetter mot Sandögatan.

#### Parkering och trafik

I förslagen skall den fastighetsspecifika parkeringen anvisas under mark. Lösningarna kan även basera sig på gemensamma arrangemang för fastigheterna. Vid en gemensam lösning kan också parkering under mark av grundad anledning också anvisas under brandgatan och Sandögatan. Parkeringslösningarna under gatuområden ska genomföras helt och hållet under jorden, så att de inte stör eller begränsar allmänt bruk av brandgatuområdet eller begränsar Sandögatans bärighet. Specialtransportrutterna på Sandögatan och Skolhusgatan ska beaktas vid tomten 905-2-1004-7 på det sätt som anges för korsningsområdet på ritningen i bilagan.

Fastigheternas ramper till parkeringskällaren ska placeras på kvartersområdena. Eventuell körning till ramperna via brandgatan måste särskilt motiveras. Körförbindelse från Kyrkoesplanaden bör undvikas. Parkeringsbestämmelsen för nybyggnader i centrum är 1 bp/ 85 vån-m<sup>2</sup> för bostadshus, 1 bp/70 vån-m<sup>2</sup> samt för skyddade byggnader 1 bp/100 vån-m<sup>2</sup> eller från fall till fall, om det inte är motiverat att ha en mindre bestämmelse.

### 4.2 Hela analysområdet

Analysområdet berör hela storkvarteret i den omfattning som framgår av kartbilagan (bilaga 2). De tävlande ska framföra hur tävlingskvarteren ansluter mot den övriga kvartersstrukturen. I situationsplanen ska de presentera nybyggnads-/tillbyggnadsmöjligheter för kvarterets övriga tomter.



### 4.3 Målsättningen för och verksamheten på tomterna

De båda tomternas goda läge gör det möjligt att vid planeringen dra nytta av olika faktorer som ökar boendetrivsels, bland annat väderstrecken, närheten till havet och till och med havsutsikt.

#### Tomten 905-2-2005-2 ("Flickis")

Avsikten är att sälja de bostäder och kontorslokaler som planeras på tomten.

Kontor planeras i gatuplanet i byggnadskroppen utefter Kyrkoesp-lanaden. I våningarna 2-3 kan bostäder och/eller kontor placeras. Övriga nybyggnader planeras för bostadsändamål. Längs med brandgatan planeras högklassigt centrumbående, i synnerhet vid Biblioteksgatan där man till och med kan ha havsutsikt. I bottenvåningarna garagemöjligheter och/eller annat serviceutrymme för boende.

Målgruppen är köpare av värdebostäder. Merparten av bostäderna ska vara 3-4 r + k (medianstorlek 80 m<sup>2</sup>).

Planlösningen för den översta våningen kan avvika från lösningarna på de övriga våningarna.

#### Tomten 905-2-1004-7 ("Österbottens Hus")

Tomtens lösning skall omfatta bostäder/kontorslokaler på ett sådant sätt att andelen bostäder är cirka 2/3 av byggrätten för nybygge. Bostäderna skall i regel vara 1-3 r + k. Kontor placeras i gatuplanet. I våningarna 2-3 kan placeras bostäder och/eller kontor. I de övriga våningarna kan bostäder placeras. Tonvikten i planlösningarna ska ligga på flexibilitet mellan kontor och bostäder.

Tomtens ägare har för avsikt att äga både bostäderna och kontoren på tomten och hyra ut dem på lång sikt.

#### 4.3.2 Målsättningar för tomten 905-2-2005-2 ("Flickis")

- En ändamålsenlig nyanvändning av skolbyggnaden från 1893
- Rivning av de övriga byggnaderna (en skola byggd 1970 och ett bostadshus med garage)
- Parkering under mark
- Gårdsområdena ska vara bilfria och parkliknande
- Nybyggnaden är huvudsakligen för högklassigt centrumbående och kontorsbruk (ett levande centrum), ytterligare byggrätt så att tomteexploateringen är e > 2,0
- Helhetstrivsels (i bostäder, på balkonger, i kontor, på gårdsområden etc.)
- Totalekonomisk tyngdpunkt (investerings- och boendekostnader samt energieffektivitet)
- Möjligheten att använda en parkeringskällare på den stora fastigheten bör utnyttjas. Det är möjligt att utvidga parkeringskällaren under brandgatan, eventuellt i samarbete med FAB Österbottens Hus.

#### 4.3.1 Målsättningar för tomten 905-2-1004-7 ("Österbottens Hus")

- Vid planeringen ska det beaktas att Vasabladets förra tidningsbyggnad ska skyddas.
- Målsättningen är en tomteexploatering på e = 2,0-2,3, nybygget huvudsakligen bostads- och kontorsbygge.
- Parkering under mark, i princip i ett plan, möjlighet att utvidga under brandgatan, parkeringen under mark kan genomföras i samarbete med Lemminkäinen Hus Ab i anslutning till detaljplaneprojektet för bolagets tomt 905-2-2005-2.
- Helhetstrivsels (bostäder, gårdsområden etc.)
- Totalekonomisk tyngdpunkt (kostnader för drift och underhåll, ekologisk och ekonomisk hållbarhet)

### 4.4 Wasa Teater

Tävlingsförslaget ska beakta Wasa Teaters önskan att det i närheten av den gemensamma gränsen mellan tomterna (tomt 905-2-2005-2) i framtiden kan byggas lokaler för till exempel lager och scenteknik.

### 4.5 Skyddade byggnader

#### Tomten 905-2-2005-2 ("Flickis")

Den skyddade byggnaden på tomten fungerar inte längre som en skola, fortsatt användning t.ex. som kontor. I källarvåningen kan eventuellt gemensamma utrymmen som tjänar boende och arbetsplatser på hela tomten/närkvarteren och/eller restaurang/annan affärsverksamhet placeras. Ingång för kunder kan ordnas från Kyrkoesp-lanaden (t.ex. genom nybyggnad).

#### Tomten 905-2-1004-7 ("Österbottens Hus")

Vasabladets gamla tryckerihus på tomten bevaras. I förslagen kan man undersöka möjligheten att ansluta tryckerihuset till en eventuell bottenvåning i nybyggnaden.

### 4.6 Byggnader som ska rivas

#### Tomten 905-2-2005-2 ("Flickis")

Den nyare byggnaden längs med Kyrkoesp-lanaden och servicebyggnaden vid brandgatan rivs.

#### Tomten 905-2-1004-7 ("Österbottens Hus")

Den nyare byggnaden i hörnet av Sandögatan och Skolhusgatan rivs. Av särskilda skäl kan byggnaderna delvis lämnas kvar, om byggdelar av dem kan utnyttjas genom tävlingsförslaget.

### 4.7 Parkering

Tävlingsförslagen ska innehålla en underjordisk parkeringslösning för båda tomterna. Förslaget kan göras så att alla platser finns på samma parkeringsområde (brandgatan utnyttjas), varvid möjligheten till en förbindelsegång mellan tomterna ska undersökas.

### 4.8 Gator och brandgator

Brandgatorna kan av väl motiverade skäl tas i bruk för att ordna parkeringen under mark med beaktande av kriterierna i punkt 4.1. Nerkörningsrampen (ramperna) skall placeras i kvartersområdet. Inkörning till ramperna kan endast av vägande skäl ske via brandgatorna. I förslagen skall det även redovisas hur brandgatorna behandlas på markplan, till den del de används för parkering under mark. Vid tomten 905-2-2005-2 kan man i förslagen undersöka möjligheten att rätta ut brandgatulinjen enligt den gamla fastighetsgränsen (jfr bilaga 2).

#### Tomten 905-2-2005-2 ("Flickis")

Anslutning till tomten från Kyrkoesp-lanaden skall undvikas. Infarten till underjordisk parkeringsanläggning skall ordnas via Biblioteksgatan.

#### Tomten 905-2-1004-7 ("Österbottens Hus")

Gestaltningen av byggnaden ska i gathörnen vara sådan att även vändradien för specialtransporter tas i beaktande (se bilaga 5). Anslutning till tomten ordnas antingen från Skolhusgatan eller från Sandögatan.

### 4.9 Teknisk standard

Byggnaderna ska planeras i enlighet med gällande byggnadsbestämmelser och anvisningar, samt anvisningarna från Vasas stads byggnadstillsyn.

Byggnadernas form, gestaltning och placering har betydelse för energibehovet både via värmeförlust samt genom att utnyttja nytoenergi och kontrollera övervärme. Man ska sträva efter att optimera förhållandet mellan byggnadens skal och nyttoyta. Särskild vikt fästs vid att konstruktionerna är lufttäta och att naturligt ljus utnyttjas. Riskabla konstruktioner tillåts inte. Fasaderna förses med utskiften. Byggnaderna kan ha en källarvåning (jfr parkeringslösningen). Byggnadernas livslängd ska vara minst 50 år.

#### Stomlösningar

Byggnaderna ska vara flexibla så att både stomsystem, dimensionering och de hustekniska lösningarna möjliggör en flexibel användning och även senare ändringar (bostad kan göras om till kontor).

#### Skyddsrum

Skyddsytan i byggnadens skyddsrum ska vara dimensionerad enligt Räddningslagen (2011/379). Hjälptrymmen kan placeras i skyddsrummet.



#### Hustekniska lösningar

Det huvudsakliga uppvärmningssystemet är vattenburen uppvärmning med fjärrvärme som energikälla.

Det skall finnas access till maskinrummen för ventilation invändigt i byggnaden. Antalet maskinrum för ventilationen och placeringen av dem optimeras. Varje bostad förses med en separat ventilationsmaskin med värmeåtervinning och beredskap för kylning. Kylning planeras i kontoren.

### 4.10 Förslagets bedömningsgrunder

Vid bedömningen kommer juryn att lägga tonvikt på och beakta följande faktorer

- det arkitektoniska helhetsintrycket
- byggnadernas kvalitetsinverkan på stadsbilden
- i vilken utsträckning de funktionella målsättningarna uppnås
- funktionalitet och effektivitet i bostädernas planlösningar
- hur lösningarna stöder livskvalitet och trivsamt (jfr: "living in the city"), boende, fritid och arbetsmiljö sammantaget
- effektivitet i fråga om investerings- och livscykelkostnader
- flexibilitet (bostad/kontor)
- möjligheterna att genomföra förslagen med metoder och lösningar som generellt är i bruk i Finland

Juryn låter utföra de nödvändiga utredningarna och begär nödvändiga utlåtanden beträffande förslagen som behövs som underlag för beslutsfattandet. Helhetslösningens (eller helhetslösningarnas) förtjänster anses viktigare än att dellösningarna är felfria.

# 5 ANVISNINGAR FÖRSLAGENS UTFORMNING

För båda tomterna ska det göras separata förslag som innehåller följande dokument

## 5.1 Dokument som krävs

1. En gemensam situationsplan 1:500 (tomterna 905-2-1004-7 och 905-2-2005-2), samt separata situationsplaner för tomterna 1:200
  - a. *OBS: i situationsplanen (1:500) ska även presenteras förslag på möjligheter till nybyggnation på de övriga tomterna på analysområdet, eventuella tillbyggnader/utbyggnader, antal och parkeringslösning.*
2. Planritningar 1:200
3. Fasader och skärningar 1:200
  - a. *Fasader mot gatan (2 st.) för bägge tomterna med förslag på anslutning av byggnaderna till grannfastigheterna*
  - b. *Skärning i båda riktningarna för bägge tomterna*
4. Perspektivbilder
  - a. *För bägge tomterna 1 perspektivbild från insidan och 1 perspektivbild över gårdsmiljön*
  - b. *Fotografi från gatan (2 st./tomt) där förslagen monteras in som perspektivbild*
5. Flygbild
  - a. *Förslaget ska sättas in som 3D-bild på flygbilderna i tävlingsmaterialet (2 st), där bägge tomterna syns på samma bild. En flygbild eller axonometri, där man ser planeområdet samt hur det ansluter till den övriga stadsstrukturen.*
6. Redogörelse
  - a. *En redogörelse där huvudpunkterna i förslaget presenteras*
7. Förminskningar
  - a. *Förminskningar av alla ovan nämnda tävlingsdokument ska uppgöras i storlek A3. Skalan ska anges på förminskningarna.*
8. Pdf-dokument
  - a. *Förslaget ska sparas på en CD-skiva eller ett USB-minne med allt ovan nämnt material som separata PDF-filer. Uppgifter som kan avslöja upphovsmannens identitet ska avlägsnas från PDF-filerna.*
9. Anbudskuvert
  - a. *Tävlingsförslagen ska åtföljas av ett slutet, ogenomskinligt kuvert försett med signatur, som innehåller anbudskanternas för båda tomterna och den information som krävs. Planeringsanbudet utgör grunden för fortsatta förhandlingar. Vinnarens/vinnarnas anbudskuvert öppnas efter att juryn undertecknat protokollet. Planeringsanbudet skall ges som separata anbud för bägge tomterna. Uppdraget kan delas på två byråer (jfr punkt 1.3).*

10. Namnkuvert
  - a. *Tävlingsförslaget ska åtföljas av ett slutet, ogenomskinligt kuvert försett med signatur. Det skall innehålla förslagens signatur och upphovsmannens namn, adress, e-postadress och telefonnummer. Dessutom ska det meddelas vem som har upphovsrätten till tävlingsbidraget och vilka som är medarbetare. Om upphovsmännen uppger namnet på sitt företag kommer företagets namn att offentliggöras i samband med upphovsmannens namn.*

## 5.2 Hur ritningarna ska framställas

Dokumentet ska göras upp på styva (vågräta eller lodräta) planscher i storlek A 1 så att norr på planritningarna och situationsplanen är högst uppe.

## 5.3 Tävlingssekretess

Varje dokument i tävlingsförslaget ska förses med signatur. Uppgifter som kan avslöja upphovsmannens identitet ska avlägsnas från PDF-filerna.

## 5.4 Inlämning av tävlingsförslagen

Tävlingsförslaget ska lämnas till (eller senast samma dag postas eller lämnas till något motsvarande transportföretag) före 30.8.2013 kl. 14.00:  
Marita Klemets  
Contria Ab  
Fredsgatan 17  
65100 Vasa

De tävlande ska ovillkorligen försäkra sig om att transportföretaget på försändelsen antecknar tiden när försändelsen lämnats in.

Kuvertet ska märkas med projektets namn ("Living in the city") samt förslagens namn.

# 6 BILAGOR

Enligt punkt 2.1.

## JURYN

