

# Lapinmäentie 1 (ns. Pohjola-talo)

## Arkkitehtuurikutsukilpailu

### Kilpailuohjelma

#### 1. Kilpailukutsu

##### Kilpailun järjestäjät

Kilpailun järjestävät W.P. Carey Inc. ja SRV Yhtiöt Oyj yhteistyössä Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston kanssa (käytetään myöhemmin lyhennettä KSV).

##### Kilpailun tarkoitus

SRV Yhtiöt Oyj sekä W.P. Carey Inc. järjestävät yhdessä suppean kutsukilpailun korttelin 30127 suunnittelusta. Kilpailualue sijaitsee Helsingin Munkkiniemessä. Korttelissa sijaitsee ns. Pohjola-talo, jonka päävuokralaiset ovat muuttamassa vuoden 2015 aikana.

Kilpailun tarkoituksena on löytää innovatiivinen ja toteutuskelpoinen idea sekä suunnitelma korttelin ja sen lähiympäristön kehittämiseen. Kaupunkisuunnitteluvirasto käynnistää asemakaavamuutosprosessin rinnan kilpailun kanssa. Asemakaavamuutosprosessi on tarkoitus saattaa loppuun kevään 2015 aikana.

Kilpailun tavoitteena on löytää ratkaisu, joka toimii asemakaavamuutoksen viitesuunnitelmana.

##### 1.1. Palkintolautakunta

- W.P. Carey Inc.: Ralph van der Beek (director, MSc real estate)
- SRV Yhtiöt Oyj: Jouko Pöyhönen (johtaja, hankekehitys, DI), Tuomas Rantsi (asiakkuusjohtaja, DI), Miia Ajo (asiakkuusjohtaja, arkkitehti SAFA)
- KSV: Anu Kuutti (projektipäällikkö, arkkitehti SAFA), Annukka Lindroos (asemakaava-arkkitehti SAFA)
- kilpailijoiden valitsema tuomari: Antti-Matti Siikala (professori, arkkitehti SAFA)

Palkintolautakunnan sihteerinä toimii Heidi Kanner (DI)/ SRV Yhtiöt Oyj.

Palkintolautakunnan ulkopuoliset asiantuntijat: Olavi Veltheim (KSV/ asemakaavapäällikkö, arkkitehti SAFA), Tuomas Eskola (KSV/ toimistopäällikkö, arkkitehti SAFA), Leena Makkonen (KSV/TKT, arkkitehti), Niina Strengell (KSV/maisema-arkkitehti), Olga Bernitz (KSV/liikenneinsinööri). Palkintolautakunta varaa oikeuden kuulla tarvittaessa myös muita asiantuntijoita.

## 1.2. Kilpailuun kutsutut

- Arkkitehtitoimisto JKMM Oy
- Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy
- Arkkitehtitoimisto CJN Oy
- Huttunen-Lipasti-Pakkanen Arkkitehdit Oy
- Arkkitehtitoimisto K2S Oy
- Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy

## 1.3. Palkkio

Ehdotuksen hyväksytysti jättäneille kilpailijoille maksettava palkkio on 16 700 € (+ alv 24%) / arkkitehtitoimisto. SAFA pidättää palkkioista 10 % kilpailijoiden valitseman tuomarin palkkiota ja kuluja sekä SAFA:n kuluja varten.

## 1.4. Kilpailun aikataulu

- Kilpailu alkaa keskiviikkona 4.12.2013
- Kilpailuun osallistuville arkkitehtitoimistolle järjestetään kierros kohteessa keskiviikkona 4.12.2013 klo 12. Jokaisesta kilpailuun osallistuvasta arkkitehtitoimistosta tulee osallistua 1-2 henkilöä kierrokselle.
- Aloitusseminaari 10.12.2013 klo 13.30 Pohjola-talossa, Lapinmäentie 1
- Avoin kansalaiskeskustelu alueen tulevaisuudesta Internetissä osallistumis- ja arviointisuunnitelman käsittelyn yhteydessä tammikuussa 2014.
- Kilpailukysymykset tulee jättää sähköpostitse kilpailusihteerille viimeistään keskiviikkona 15.1.2014 klo 16. Kilpailukysymykset tulee esittää suomeksi tai englanniksi.
- Vastaukset kysymyksiin toimitetaan kilpailijoille sähköpostitse viimeistään keskiviikkona 22.1.2014.
- Kilpailuehdotus tulee jättää todistetusti perjantaina 15.3.2014 klo 16.00 mennessä SRV Yhtiöt Oy:n aulaan osoitteeseen Tarvonsalmenkatu 15, Espoo.

## 1.5. Kilpailun säännöt ja kilpailuohjelman hyväksyminen

- Kilpailussa noudatetaan tätä kilpailuohjelmaa ja SAFA:n kilpailusääntöjä
- Kilpailun järjestäjän, palkintolautakunnan, KSV:n ja SAFA:n kilpailusihteerin hyväksymä kilpailuohjelma

## 1.6. Kilpailukielet

- Kilpailuaineisto toimitetaan suomeksi ja englanniksi.
- Kilpailukysymykset tulee esittää suomeksi tai englanniksi.
- Kilpailuehdotus tulee laatia englanniksi.

## 2. Kilpailutekniset tiedot

### 2.1. Ohjelma-asiakirjat

- Pohjakartta ja kilpailualueen rajausta (dwg)
- Ote voimassaolevasta asemakaavasta (pdf)
- Rakeisuuskartta (pdf)
- Piirustuksia olemassa olevasta rakennuksesta (dwg)
- julkisivukuvat (dwg)
- vesikattopiirustukset (dwg)
- Viistoilmakuvat (toimitetaan myöhemmin)
- Rakennushistoriallinen selvitys (pdf)
- 110 kV voimalinjan suoja-alueet (pdf)
- Perustamisolosuhteet

### 2.2. Kilpailua koskevat kysymykset

Kilpailukysymykset tulee jättää sähköpostitse kilpailun sihteerille osoitteeseen heidi.kanner@srv.fi 15.1.2014 klo 16 mennessä. Kilpailukysymykset tulee esittää suomeksi tai englanniksi.

### 2.3. Kilpailun ratkaiseminen, tulosten julkistaminen ja näytteillepano

Kilpailutulokset ratkaistaan kevään 2014 aikana. Tuloksesta annetaan välittömästi tieto kaikille osallistujille. Kilpailuajan päätyttyä työt laitetaan nähtäville Internetiin ja myöhemmin nimettävään näyttelytilaan.

### 2.4. Jatkoimenpiteet kilpailun seurauksena

Palkintolautakunta antaa suosituksen jatkotoimenpiteiksi kilpailun tuloksen perusteella. Kilpailun tavoitteena on erillisen jatkotoimeksiannon puitteissa, yhteistyössä voittaneen ratkaisun laatijan kanssa, jatkokehittää voittanutta ideaa asemakaavamuutoksen viitesuunnitelmaksi. Tällöin toimeksiantajana tulee toimimaan SRV Yhtiöt Oyj.

### 2.5. Kilpailuehdotusten käyttöoikeus

Kilpailun järjestäjällä on kaikkiin hyväksytyksi sisään jätettyihin kilpailuehdotuksiin omistusoikeus ml. oikeus käyttää kilpailuaineistoa tekijätietoineen esittely-, näyttely- ja julkaisutarkoituksiin. Kilpailijat säilyttävät tekijänoikeuden ehdotuksiinsa. Kilpailun järjestäjällä ja toimeksiannon saaneella kilpailijalla / kilpailijoilla on oikeus käyttää hyväkseen kaikkien kilpailuun jätettyjen ehdotusten aiheita ja ajatuksia tekijänoikeuslain puitteissa. Kilpailun järjestäjä varaa oikeuden jakaa kilpailuun jätetyt ehdotukset suppeammiksi osakokonaisuuksiksi mahdollisia toimeksiantoja varten asemakaavan viitesuunnittelun jälkeen.

### 2.6. Kilpailuehdotusten palautus

Kilpailuehdotuksia ei palauteta.

### 3. Kilpailutehtävä

#### 3.1. Kilpailutehtävän tausta

Pohjolan uusi pääkonttori valmistui kutsukilpailun tuloksena vuonna 1969. Kutsukilpailuun osallistuivat ajan suomalaisen arkkitehtuurin kärkinimet Alvar Aalto, Heikki Sirén, Viljo Revell sekä Eino Tuompo. Revellin kuoltua kilpailun alkuvaiheessa toimisto jatkoi töitään Heikki Castrénin johdolla. Alkuperäinen rakennus muodostuu 11-kerroksisesta toimistotornista (A-torni) ja sitä ympäröivästä jalustaosasta. Kokonaisuuden alla sijaitsevat lisäksi laajat kellaritilat ja paikoituskannet useammassa kerroksessa.

Rakennusta laajennettiin 1980-luvulla Castrén-Jauhiainen-Nuuttila Oy:n suunnitelmien mukaisesti. Laajennusvaihe valmistui lopullisesti vuonna 1988. Tällöin rakennuksen jalustaosaa sekä kellaritiloja laajennettiin ja pohjoispäähän rakennettiin uusi 6-kerroksinen torni (B-torni). Arkkitehtuuriltaan laajennusvaihe jatkoi alkuperäistä muotokieltä pienin muunnoksien. Nykylaajuudessa kohde on noin 90 000 brm<sup>2</sup>, josta maanpäälliset osat käsittävät noin 40 000 kem<sup>2</sup>. Tontti on kooltaan 30 457 m<sup>2</sup>.

Vakuutusyhtiö Pohjola (vuoden 2005 fuusion jälkeen OP-Pohjola) on toiminut rakennuksessa tähän päivään saakka, nykyisin tosin vuokralaisena, rakennuksen siirryttyä vuonna 2004 yhdysvaltalaisen kiinteistösijoitusyhtiön W.P. Carey Inc.:n omistukseen. Toisena päävuokralaisena rakennuksessa on tällä hetkellä Sanoma Magazines Finland Oy.

Kohteen nykyiset päävuokralaiset siirtyvät rakennuksesta pois vuonna 2015, minkä johdosta kiinteistönomistaja W.P. Carey Inc. on päättänyt yhteistyössä SRV Yhtiöt Oyj:n kanssa lähteä kehittämään korttelikonaisuutta.

#### 3.2. Kilpailualue

Pohjolan toimitalo sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla Munkkiniemessä Lapinmäentien, Huopalahdentien ja Kangaspelloksi nimetyn puistoalueen muodostamassa kolmiossa.

##### 3.2.1. Sijainti ja rajaus

Sijainti ja rajaus on esitetty liitteenä olevassa karttapiirustuksessa.

##### 3.2.2. Valmistelu- ja kaavatilanne

Kilpailualueella on voimassa asemakaava vuodelta 1979. Asemakaavaa tullaan muuttamaan kilpailun pohjalta tehtävän suunnitelman mukaisesti. Asemakaavassa tullaan ottamaan huomioon nykyisen rakennuksen mahdolliset rakennussuojelutavoitteet. Kaavamuutos laaditaan Helsingin kaupunkisuunnitteluvirastossa.

### 3.2.3. Liikenne ja pysäköinti

Munkkivuoren alueella on hyvin palveleva joukkoliikenneverkosto. Etäisyys linnuntietä lähimmälle runkobussiliikenteen pysäkille on alle 500 metriä.

Huopalahdentiellä korttelirakennusten kohdalla liikennemäärä on 24 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Lapinmäentien liikennemäärä on 17 900 ajoneuvoa/vrk (syksy v. 2011). Huopalahdentien ja Lapinmäentien liikenne ruuhkautuu työmatkaliikenteen vuoksi, vaikka Huopalahdentielle rakennettiin lisäkaistat vuonna 2010.

Rakennuksessa on tällä hetkellä 676 pysäköintipaikkaa.

### 3.2.4. Kunnallistekniikka ja tekniset verkostot

Alue on kunnallisteknisten järjestelmien piirissä. Mahdolliset tarvittavat muutokset kunnallistekniikkaan selvitetään myöhemmässä kaavoitusvaiheessa.

#### Voimalinja

Alueen itäpuolella on Pitäjänmäki-Salmisaari 110 kV avojohto, jota varten on lunastettu kiinteistöjen käyttöoikeuden supistus, joka koskee 30 metriä leveää johtoaukeaa. Sen lisäksi johtoaukean reunoilla ovat 10 metriä leveät reunavyöhykkeet, joissa puiden korkeus on rajoitettu. Johtoalueelle ei saa rakentaa mitään kahta (2) metriä korkeampia rakenteita. Jos johtoalueelle halutaan rakentaa rakenteita kuten valaisimet, liikenneopasteet yms. on johdon omistajalle esitettävä suunnitelmat ja pyydettävä kirjallinen lausunto. Vaikka nykyinen rakennus onkin osittain johtokadulla, ei sinne saa esittää uusia rakenteita.

### 3.2.5. Luonnonympäristö

Luontotietojärjestelmän mukaan alueella ei ole erityisiä luonnonsuojellisia kohteita. Tontin itäreunalla ja Huopalahdentien varressa olevat täysikasvuiset lehtipuut tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja pyrkiä säilyttämään.

### 3.2.6. Pohja- ja pintavedet

Alueella ei ole pohjavedenpinnasta havaintoja. Alueen pohjoispuolella, noin 100 metriä pohjoiseen, pohjavedenpinta on ollut tasolla +7,8 ... +8,3 (maanpinta tasolla n. +9,5) eli noin 1,7 - 1,2 metriä maanpinnasta. Alueen eteläpuolella, noin 50 metriä etelään, pohjavedenpinta on ollut tasolla +5,9 ... +6,6 (maanpinta tasolla n. +9,8) eli noin 3,9 - 3,2 metriä maanpinnasta. Alueen itäpuolella, noin 100 metriä itään, pohjavedenpinta on ollut tasolla +1,6... +3,3 (maanpinta tasolla n. +5) eli noin 3,4 - 1,7 metriä maanpinnasta. Pohjavesiputket sijaitsevat savialueilla.

### 3.2.7. Perustamisolosuhteet ja olemassa olevat rakenteet

Nykyinen maanpinta suunnittelualueella on noin tasolla +9,5 ... +11,6 m, maanpinta nousee etelästä pohjoiseen päin. Alue on suurimmalta osin moreenialuetta. Itäosalla on savialue, jossa saven syvyys on enimmillään noin 3 metriä. Alue on maaperältään pääosin rakennettavuudeltaan normaalia kitkamaa-alueita.

Nykyinen rakennus on perustettu Huopalahdentien varressa itäreunaltaan kallion varaan, muuten rakennus on perustettu kaivonrengasperustuksilla ja kaivinpaaluilla kallion varaan.

#### **Olemassa olevat rakenteet**

Koko kiinteistöä kiertää maanalainen huoltotila, jonka avulla on toteutettu rakennuksen salaojitus. Seinärakenteiden lämmöneristävyyttä ei tule riittämään, joten peruskorjattavilta osuuksilta graniittiverhous irrotetaan ehjänä, mineraalivilla korvataan tehokkaammalla lämmöneristeellä ja graniittiverhous kiinnitetään uudelleen.

Kohteen pilarijako on tyypillisesti k/k 8500. Autopaikoitusalueella pilareiden keskellä on tyhjä reikä, joiden kautta on viety vanhaa tekniikkaa (mahdollistaa rakenteen lisävahvistuksen). Alkuperäisen rakennesuunnittelijan mukaan pystyrakenteiden kapasiteetti saattaa riittää lisärakentamiseen pihakannen päälle.

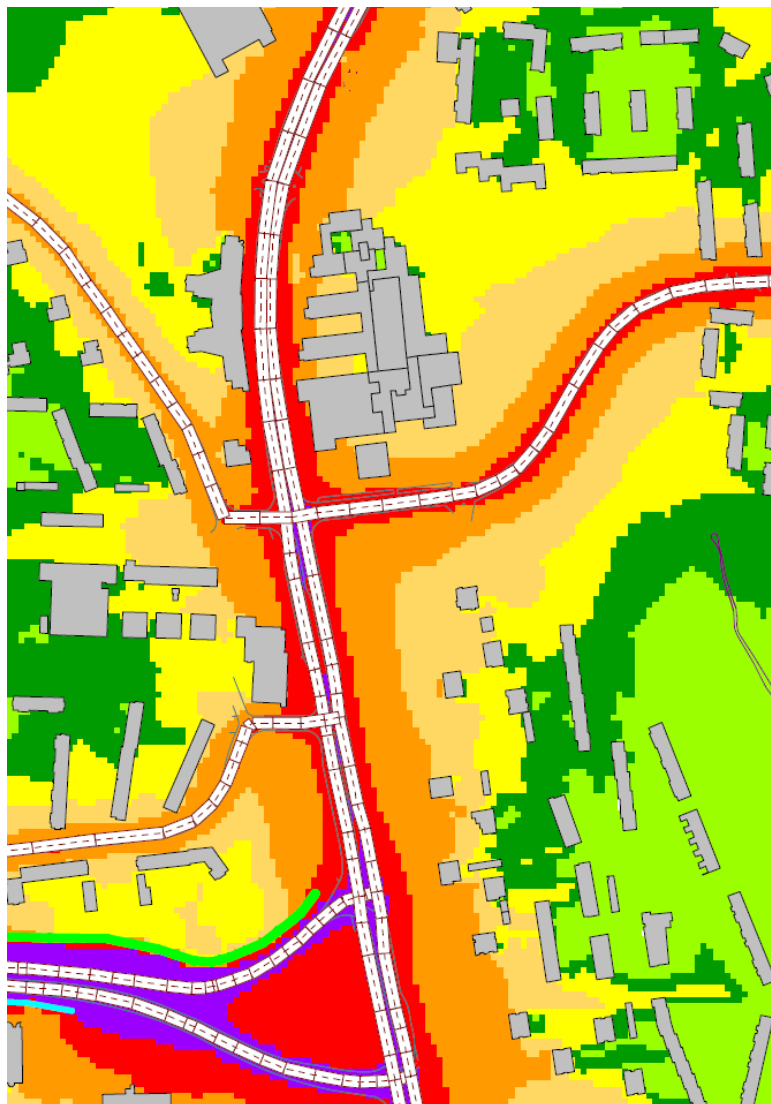
Lapinmäentien saattoliikenteen käyttämä vanha pihakansi on kantavuudeltaan vajaa (< 2 t) ja on uusittava koko alueeltaan.

#### **3.2.8. Olemassa oleva rakennuskanta**

Pohjola-talosta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys, joka on kilpailun ohjelma-asiakirja.

#### **3.2.9. Liikennemelu ja hiukkaspäästöt**








Katuliikenteestä aiheutuu lähiympäristöön ilman epäpuhtauksia sekä melua. Nykytilanteessa katuliikenteestä aiheutuva melu ylittää päiväajan ohjearvotason (55 dB) ulkona käytännössä koko suunnittelualueella ja Huopalahdentien vieressä päiväajan melutaso on huomattavan korkea (noin 65–70 dB). Katujen välittömässä läheisyydessä, erityisesti Huopalahdentien ja Lapinmäentien risteysalueen tuntumassa, liikenneperäisten ilman epäpuhtauksien pitoisuudet voivat ylittää ohjearvotason. Ympäristöhäiriöiden kannalta tulee varautua siihen, että liikennemäärät kasvavat vielä hieman nykyisestä.





## Helsingin kaupungin meluselvitys 2012

### Tieliikenteen melu: maantiet ja kadut

Päivä-iltayömelutaso  $L_{den}$   
(laskentakorkeus: 4 m)

	> 45.0 dB
	> 50.0 dB
	> 55.0 dB
	> 60.0 dB
	> 65.0 dB
	> 70.0 dB
	> 75.0 dB

---

	meluaita/ -kaide
	meluvalli

### 3.3. Kilpailualueen ympäristö

Kilpailualueen lähiympäristön kaupunkirakenne on viime vuosina muuttunut melko vähän, mutta osa laadituista asemakaavan muutoksista ei ole vielä toteutunut.

Kilpailualueen länsipuolinen **Munkkivuori** on 1950-luvulla rakentunut esimerkillinen aikansa lähiö. Alueen liikenne toimii ulkosityöttöisesti Ulvilantien kautta. Rakennuskanta on 1950-lukulaisen tyylikkään pelkistettyä, pääasiassa rapattuja lamelli- ja pistetaloja. Kerrosluvut alueella vaihtelevat kahden kerroksen korkuisista rivitaloista kymmenkerroksisiin pistetaloihin. Alueen viihtyisyyttä lisää laaja puistovyöhyke ja väljät pihat, mikä myös kuuluu ajankohdan ihanteisiin. Munkkivuoren ostoskeskus on Suomen ensimmäisiä ostoskeskuksia ja arkkitehtonisesti arvokasta ja arvotettu suojelun arvoiseksi.

Munkkivuoren ostoskeskukselle on laadittu asemakaavan muutos, joka mahdollistaa ostokeskuksen pohjoisimman siiven purkamisen ja rakentamisen laajempaan. Samassa yhteydessä ostokeskuksen pohjoispuolella oleva Naantalintie on tarkoitus oikaista. Naantalintien ja Huopalahdentien kulmaukseen on mahdollista rakentaa viisi kerrosta korkea toimisto-osa. Keskusta on yhteensä mahdollista laajentaa noin 5 000 k-m<sup>2</sup>.

Ostokeskuksen eteläpuolelle osoitteeseen Ulvilantie 2a on kaavoitettu uusi toimistotalo. Rakennus koostuu kahdesta rinnakkaisesta L-muotoisesta lamellista ja niiden väliin jäävästä valopihasta. Uutta rakennusoikeutta on osoitettu 13 500 k-m<sup>2</sup>. Kaavan toteutumisesta ei ole tällä hetkellä tarkempaa tietoa.

Munkkivuoreen on alustavasti suunniteltu raitiovaunuyhteyttä Munkkiniemen puolelta. Raitiovaunulinjan on suunniteltu kulkevan Laajalahdentien kautta Turunväylän yli Munkkivuoren ostoskeskuksen eteläpuolelle Raumantielle. Toteutuakseen raitiolinja vaatii suuria muutoksia mm. Turunväylän alun liikennejärjestelyihin ja raitiolinjan rakentaminen tulee ajankohtaiseksi aikaisintaan 2020-luvulla.

Kilpailualueen itäpuolella sijaitsee ns. **Kultareuna-alue**. Alue sai alkunsa, kun vakuutusyhtiö Pohjola osti entisen Wardin kauppapuutarhan maa-alueen vuokra-asuntoaluetta varten vuonna 1958. Lisäksi yhtiö hankki yksityisiltä ja kaupungilta muutamia tontteja rakentamiselle. Alueen asemakaavan laati arkkitehti Synnöve Schmidt. Kultareunan alue valmistui 1960-luvun puoliväliin mennessä. Pohjolan omistaman alueen rakennukset suunnitteli arkkitehti Eino Tuompo (1917–2012). Alueelle rakennettiin parikymmentä erikokoista lamelli-, piste- ja rivitaloa. Kerrostaloihin rakennettiin pääasiassa 1-3 huoneen asuntoja ja rivitalot varattiin suurille perheasunnoille. Rakennukset ovat tiilirunkoisia, niissä on puhtaaksimuuratut julkisivut ja kuparipellitetyt katot. Myös puuikkunat karmeineen ovat kuparipellitillä päällystetyt. Kultareunan alueella rakennukset ovat perusolemukseltaan hyvin samankaltaisia ja niiden arkkitehtuuri on selkeää. Aluetta on pidetty yhtenä ajankohtansa parhaimmista ja Tuompon päätyönä. Rakennukset ovat säilyttäneet hyvin ominaispiirteensä ja alue on arvostettu. Alueelle on valmisteilla asemakaava, jolla rakennukset ja arvokkaat piha-alueet on tarkoitus suojella.



Munkkivuori ja Kultareuna-alue ovat Helsingin yleiskaava 2002:ssa kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäviä alueita, joita tulee kehittää siten, että niiden arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Kilpailualueen eteläpuolella oleva **Niemenmäen alue** on 1960-luvun alun kerrostaloalue. Alueella on sekä pitkänomaisia lamellitaloja että 7–10-kerroksisia pistetaloja. Vaaleat rakennukset sijoittuvat metsälähiömäisen väljästi maastoon korkeahkon rinteiden molemmin puolin.

**Kangaspellon puisto** toimii tärkeänä seudullisena viheryhteytenä liittäen alueen Pikku-Huopalahden puistoalueisiin ja merenlahdelle sekä toisaalta Talin urheilupuiston suuntaan.

## 4. Kilpailun tavoitteet

Kilpailun tavoitteena on löytää korkeatasoinen korttelikokonaisuuden suunnitteluratkaisu, joka ottaa huomioon ympäröivän kaupunkirakenteen ja hyödyntää sen tarjoamia mahdollisuuksia. Ratkaisun tulee sopia sekä toiminnallisesti että kaupunkikuvallisesti ympäristöön. Kilpailussa tulee ottaa huomioon ympäröivän kaupunkirakenteen mahdollinen tiivistyminen, josta alustavia ajatuksia on esitetty yleiskaavavisiossa ([www.yleiskaava.fi](http://www.yleiskaava.fi)).

Kaupunkikuvallisen perusratkaisun lisäksi kilpailun avulla on tarkoitus alustavasti kartoittaa rakennuskokonaisuuden eri käyttötarkoitumahdollisuuksia ja eri käyttäjien mahdollisuutta hyödyntää samoja, olemassa olevia tiloja. Kilpailulla etsitään innovatiivisia tulevaisuuden hybridikortteliratkaisuja. Erityistä huomiota tulee kiinnittää olemassa olevien kellaritilojen uusiin käyttötarkoituksiin niiden suuren määrän vuoksi. Saneerauksen ja täydentämisen painopisteen tulee olla asumisessa. Uuden rakentamisen volyymi tulee sovittaa kokonaisuuteen.

Alustavat kannattavuuslaskelmat edellyttävät hankkeelta noin 50 000 kerrosalaneliömetrin maanpäällistä uudisrakentamislaajuutta. Uudisrakentamisen arvioitu määrä ei kuitenkaan ole kilpailijoita sitova. Arvosteluvaiheessa SRV laatii ehdotuksista alustavat kustannusarviot toteutettavuuden arvioimiseksi.

Kilpailuehdotuksessa tulee ottaa huomioon kilpailuaineiston mukana toimitettu rakennushistoriallinen selvitys. Korttelin saneeraus tulee suunnitella sen arvokkaimmat osat säilyttäen ja siten, ettei lisärakentaminen heikennä kohteen arvoa.

Täydennysrakentaminen sekä käyttötarkoituksenmuutos voivat sisältää esimerkiksi seuraavia toimintoja:

- kaupalliset toiminnot
- toimistotilat
- sairaalatoiminnot
- palveluasuminen
- hyvinvointipalvelut
- asuminen

Kilpailulla etsitään innovatiivisia ja toimivia asuntoratkaisuja.

## 5. Suunnitteluohjeet

Asuntorakentamisen tulee olla laadukasta ja monipuolista sekä hyödyntää nykyisen rakennuksen ainutlaatuiset lähtökohdat. Uuden arkkitehtuurin tulee selkeästi ottaa kantaa olemassa olevaan rakennukseen – joko alisteisesti sopeutumalla siihen tai rohkeasti puhumalla omaa kieltään ja luomalla uuden kerrostuman kokonaisuuteen.

Perinteinen hotellitoiminta tällä alueella katsotaan heikosti kannattavaksi, kuitenkin pienimuotoinen potilashotellitoiminta yhdistettynä yksityissairaalaan voidaan katsoa mahdolliseksi. Myös julkisten palveluiden määrää ei alueella ole tarvetta lisätä.

Saneerattavaksi esitettävien osioiden uusissa käyttötarkoituksissa tulee hyödyntää rakennuksen olemassa olevia rakenteita ja ominaisuuksia. Lisäksi kohteen toiminnot tulee suunnitella siten, ettei korttelikokonaisuudesta muodostu täysin suljettua aluetta: asumista ja palveluja tulee limittää sekä korttelin että lähiympäristön laajuudessa.

Tavoitteena on muodostaa viihtyisää ja elämyksellistä asuinympäristöä, joka liittyy luontevasti ympäröiviin viheralueisiin. Alueen tulee olla houkutteleva läpi vuoden. Kokonaisuuden kannalta katsotaan eduksi, että mahdolliset palvelut ovat saavutettavissa myös ulkokautta ja kokonaisuudesta poikkeavina aukioloaikoina.

### 5.1. Rakentamistapa

Hankkeen tulee olla toteutettavissa 4-5 vaiheessa.

### 5.2. Asuntorakentaminen

Huoneistojakauman tulee olla monipuolinen sisältäen riittävän määrän 1-2 h+k pientaloita mahdollistaen näin elinkaariasumisen ja sosioekonomisen monipuolisuuden alueella.

Helsingin kaupunginvaltuuston hyväksymän maankäytön ja asumisen ohjelman mukaisesti sääntelemättömässä kerrostalotuotannossa asunnoista 40–50 % (pinta-alasta) tulee toteuttaa perheasuntoina. Perheasunnoiksi katsotaan vähintään kahden makuuhuoneen asunnot. Suunnitelma tulee esittää kuitenkin siten, että alustava huoneistojakauma kappaleittain on:

- 1 h, noin 20 %
- 2 h, noin 50 %
- 3 h, noin 20 %
- 4 h, noin 10 %

Asuntojen ostajat painottuvat seuraaventyypisiin asiakasryhmiin:

Nuorehkot aikuistaloudet

- Vapaa-ajasta suuri osa käytetään harrastuksiin, joihin on runsaasti mahdollisuuksia alueen läheisyydessä. Pyöräily, kävely ja joukkoliikenne ovat mieluisia liikkumismuotoja.
- Elämisen helppous ja aktiviteetit korostuvat arjessa.
- Koti on paikka rentoutua ja viihtyä lasten tai ystävien kanssa.
- Arvostavat käytännöllisyyttä asunnon ratkaisuisissa.

Aikuistaloudet, joista lapset ovat jo muuttaneet pois.

- Käyttävät paljon aikaa kulttuuriin, harrastuksiin ja matkusteluun.
- Muuttavat pientaloista keskustan palvelujen tuntumaan, jolloin hyvien säilytysratkaisujen merkitys korostuu.
- Elämisen helppous ja aktiviteetit korostuvat arjessa.
- Arvostavat tehokkaasti käytettyjä neliöitä ja toimivia tilaratkaisuja.
- Haluavat muunnella ja kalustaa asuntoa omien mieltymysten mukaan.

Kilpailusuunnitelman tehokkuuslukupäihteet ovat:

- Asuintalon tyyppikerroksen kerrostasotehokkuus  $< 1,25 \text{ brm}^2 / \text{asm}^2$
- Rakennusten tehokkuus  $< 1,45 \text{ brm}^2 / \text{asm}^2$  ilman pysäköintitiloja
- Porrashuoneiden syöttötehokkuus  $> 300 \text{ asm}^2 / \text{porrastaso}$
- Irtaimistovarasto vähintään  $2,5 \text{ m}^2 / \text{asunto}$  (kellari)
- UVV ja lastenvaunuvarasto vähintään  $2,0 \text{ m}^2 / \text{asunto}$  (kellari)
- Kuivaushuone 1 kpl ( $10 \text{ m}^2$ ) / 50 asuntoa (kellari)

### 5.3. Julkiset palvelut, kaupanelan toimintaa, kaupalliset palvelut, toimisto, muuta

Alueen julkiset palvelut keskittyvät lähinnä Munkkivuoreen. Alueella tuskin on tarvetta laajamittaisemmille uusille julkisille palveluille. Palvelurakentamisen tarve tarkentuu kaavamuutoksen kokonaisuuden hahmottumisen myötä.

Päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan palvelut keskittyvät Munkkivuoren ostoskeskuksen yhteyteen, jonka tulee jatkossakin säilyttää asemansa alueen kaupallisena keskuksena.

### 5.4. Liikenne- ja pysäköintiratkaisut sekä autopaikkanormi

Ajoneuvoliikenne tontille tulee jatkossakin pääosin kulkemaan Huopalahdentien puolelta, valo-ohjatun liittymän kautta.

Suunnitelman vaatimat pysäköintipaikat tulee osoittaa pääosin kellarikerrokseen. Suunnittelun yhteydessä voidaan tutkia nykyisten pysäköintitilojen laajentamista olemassa olevissa kellaritiloissa.

Autopaikkojen vähimmäisvaatimus on asunnoille suurempi luvuista 1 ap/125 k-m<sup>2</sup> tai 0,5 ap/asunto. Määrät perustuvat kaupunki-suunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymään autopaikkojen laskentaohjeeseen. Toimitiloille vähimmäisvaatimus on 1 ap/60 m<sup>2</sup>. Vieraspaiikkoja on varattava vähintään 1 ap/1000 k-m<sup>2</sup>. Autojen pysäköintipaikat tulee pääosin sijoittaa kellaritiloihin.

Tontille sijoittavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin. Toimitiloille polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1pp/90 m<sup>2</sup> liikekerrosalaa.

### 5.5. Melu ja ilmanlaatu

Melun ja ilmanlaadun huomioon ottamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota suunniteltaessa katujen läheisyyteen asumista tai mahdollisesti muita ympäristöhäiriöille herkkiä toimintoja. Jatkosuunnittelussa tulee varmistaa melutason ohjearvojen saavuttaminen sekä sisällä että ulko-oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla ja parvekkeilla, minkä lisäksi rakennusten ilmanoton järjestämiseen tulee kiinnittää huomiota. Huopalahdentien ja Lapinmäentien välittömässä läheisyydessä ei melun ja ilmanlaadun kannalta parvekkeita tulisi avata kadun suuntaan.

## 6. Arvosteluperusteet (kokonaisuudessaan, ei painotusjärjestyksessä)

- Suunnittelualueen liittyminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen
- Korttelin kokonaisratkaisun, kaupunkikuvan ja arkkitehtuurin laadukkuus
- Ratkaisun toteuttamiskelpoisuus ja rakentamisen kokonaistaloudellisuus
- Ratkaisun toiminnallinen kokonaisuus sekä eri toimintojen yhteen sovittaminen ja tilojen yhteiskäytettävyys
- Vähäenergisten ja ympäristöystävällisten ratkaisujen toteutusmahdollisuus
- Innovatiivisuus, omaperaisuus ja houkuttelevuus
- Asukkaiden elämäntapojen, arvostusten ja mahdollisuuksien huomioon ottaminen sekä asunnoissa, yhteistiloissa että pihatiloissa

## 7. Laadintaohjeet

### 7.1. Vaaditut asiakirjat

Kilpailutyöt tulee toimittaa sekä A3-tulosteina että sähköisessä pdf-tiedostomuodossa A3-koossa nimimerkillä varustetulla USB-muistitikulla.

Luovutettavan aineiston tulee sisältää:

- Selostus (enintään yksi A3 sisältäen pinta-alalaskelman)
- Viistoilmakuvasovite annetusta suunnasta (toimitetaan myöhemmin)
- Liittyminen kaupunkirakenteeseen 1:5000
- Asemapiirros 1:1000
- Korttelin maantasokerros ja liittyminen lähiympäristöön 1:500 jaettuna kahdelle A3:lle (värikoodatut käyttötarkoitukset)
- Korttelin tyypilliset kerrokset (1-4 kpl) 1:1000 (värikoodatut käyttötarkoitukset)
- Kellarit (1-4 kpl) 1:2500
- Pohjois-etelä-suuntainen korttelin pituusleikkaus 1:1000 (värikoodatut käyttötarkoitukset)
- Aluejulkisivut itään ja länteen 1:1000

Kilpailija voi halutessaan lisätä muuta havainnollistavaa materiaalia luovutettavaan materiaaliin (korkeintaan kaksi kuvaa).

Töiden internet-esittelyä varten on mukaan liitettävä lisäksi seuraavat tiedostot:

- lyhyt esittelyteksti kilpailuehdotuksesta suomeksi (n. 600 merkkiä) .txt-formaatissa
- neljä kuvaa kilpailuehdotuksesta (kuvakoko 1 600 x 1 200 px, resoluutio 300 dpi, tiedostoformaatti jpg): havainnekuva, viistoilmakuvasovite sekä kaksi valinnaista esittelykuvaa

### 7.2. Kilpailusalaisuus ja kilpailuehdotusten sisäänjättö

Ehdotuksen liitteenä tulee olla läpinäkymätön ja suljettu kirjekuori, jossa lukee päällä ”Nimikuori” ja kilpailijan nimimerkki 15.3.2014 klo 16.00 mennessä, SRV Yhtiöt Oyj:n aulaan osoitteeseen Tarvonsalmenkatu 15, 02600 Espoo. Kuoren sisällä on ehdotuksentekijän yhteystiedot. Lisäksi on ilmoitettava, kenellä on ehdotuksen tekijänoikeus ja ketkä ovat avustajia.