

A13101 HK4

HAAPANIEMENKATU 4, HELSINKI

IDEAKILPAILU, KUTSUKILPAILUNA

Kilpailuohjelma

Kilpailuaika 01.06. - 07.09.2015



A13101 HK4 HAAPANIEMENKATU 4, HELSINKI

IDEAKILPAILU, KUTSUKILPAILUNA

Kilpailuohjelma

Kilpailuaika 01.06. - 07.09.2015

1. KILPAILUKUTSU	4
1.1 Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus	4
1.2 Kilpailuun valitut osallistujat	4
1.3 Palkkiot	5
1.4 Palkintolautakunta	5
1.5 Kilpailun säännöt	5
1.6 Kilpailuohjelman hyväksyminen	5
1.7 Kilpailukutsu ja kilpailuasiakirjojen luovutus	5
1.8 Kilpailun aikataulu	5
2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT	6
2.1 Ohjelma-asiakirjat	6
2.2 Kilpailuseminaari	6
2.3 Kilpailua koskevat kysymykset	6
2.4 Kilpailun ratkaiseminen, tuloksen julkistaminen ja näytteillepano	6
2.5 Jatkotoimenpiteet kilpailun seurauksena	7
2.6 Kilpailuehdotusten käyttöoikeus	7
2.7 Kilpailuehdotusten vakuuttaminen ja palautus	7
2.8 Kilpailun kieli	7
3. NYKYTILANNE	8
3.1 Hankkeen taustaa	8
3.2 Kilpailualue	8
3.3 Katuverkko ja liikenne	9
3.4 Maanomistus	9
3.5 Kaupunkikuva ja ympäristö	9
3.6 Nykyinen rakennus	12
3.7 Kaavatilanne	12
3.8 Kaavamääräykset	12
3.9 Perustamisolosuhteet ja maaperä	14
3.10 Kunnallistekniikka ja energiahuolto	15
3.11 VSS	15
4. SUUNNITTELUTAVOITTEITA	16
4.1 Asemakaava	16

4.2	Käyttäjäorganisaatiot.....	16
4.3	Työympäristö	16
4.4	Vyöhykkeet, yhteiset tilat ja palvelut	17
4.5	Tilaohjelma.....	18
4.6	Työpistemäärä ja tilatehokkuus	18
4.7	Perustaminen	19
4.8	Rakenteet.....	19
4.9	Akustiikka.....	19
4.10	Sisäilmasto.....	19
4.11	Energia ja ympäristö	19
4.12	Hankkeen laajuus.....	20
4.13	Taloudellisuus	20
4.14	Toteutusmuoto	21
4.15	Aikataulu	21
5.	EHDOTUSTEN ARVOSTELUPERUSTEET	21
6.	EHDOTUKSEN LAADINTAOHJEET	21
6.1	Vaadittavat asiakirjat	21
6.2	Piirustusten esitystapa	22
6.3	Kilpailusalaisuus.....	22
6.4	Kilpailuehdotusten sisäänjättö	23
LIITTEET		24

1. KILPAILUKUTSU

1.1 Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus

Senaatti-kiinteistöt järjestää virastorakennuksen Haapaniemenkatu 4 Helsinki ideakilpailun. Kilpailu toteutetaan yhteistyönä Suomen Arkkitehtiliiton kanssa ja arkkitehtiliiton kilpailusääntöjen mukaisesti.

Kilpailun tavoitteena on löytää rakennukselle kokonaisratkaisu, jossa yhdistyvät;

- hyvä ja tehokas työympäristö, joka tukee valtion työn tuloksellisuutta ja tuttavuutta hyödyntäen uusimuotoisia tietotyön välineitä ja työtapoja
- kaunis ja viihtyisä rakennus sekä ulkoa että sisältä
- tila- ja kustannustehokas investointi joka ottaa huomioon myös elinkaaren kustannukset; käyttökustannukset, ylläpito ja korjaukset
- energia- ja ekotehokas ratkaisu, joka palvelee käyttäjiään hyvin myös tulevaisuudessa.

Kilpailu käydään ideakilpailuna, jossa kilpailijaryhmät laativat hankkeen ehdotussuunnitelman (1:400) ja ideoivat tavoitteiden mukaisia suunnitteluratkaisuja.

Kilpailuun osallistuu 4 suunnitteluryhmää, jotka on valittu arvalla kilpailuun ilmoittautuneista ja kelpoisuusehdot täyttävistä ryhmistä. Suunnitteluryhmän on koonnut arkkitehti.

Kilpailuehdotuksista valitaan voittajiksi kaksi parhaiksi arvioitua ehdotusta. Kohteen suunnitteluryhmä valitaan näiden suunnitteluryhmien kanssa käytävien sopimusneuvottelujen perusteella.

Hankkeen varsinainen suunnittelu tehdään tietomallina.

Kilpailuohjelman mukaisen rakentamisen arvioidaan olevan valmis 31.10.2018

1.2 Kilpailuun valitut osallistujat

Suunnittelukilpailua koskeva ilmoitus julkaistiin 23.04.2015 Euroopan unionin virallisen lehden täydennysosassa (Ted - Tenders Electronic Daily, nro 2015/S 079-140256).

Suunnitteluryhmän tuli sisältää seuraava asiantuntemus:

- arkkitehtisuunnittelu (ARK)
- rakenne- ja geotekninen suunnittelu (RAK)
- LVIAJ-suunnittelu (LVI)
- sähkö-, tele- ja valaistus suunnittelu (SÄH)
- rakennettavuuden (kustannukset, toteutettavuus) asiantuntemus
- ympäristö- ja elinkaariasioiden asiantuntemus

Muut paitsi arkkitehti voivat olla useamman kuin yhden suunnitteluryhmän jäsenenä. Osallistumishakemuksessa suunnitteluryhmän jäseniksi ilmoitettujen henkilöiden ja asiantuntija-organisaatioiden tuli olla käytettävissä myös varsinaiseen suunnittelutehtävään. Arkkitehtisuunnittelija nimeää ennen sopimusneuvottelujen käynnistämistä hankkeen vaativuustasoa vastaavan pääsuunnittelijan.

Kilpailun järjestäjä on valinnut arvalla kilpailun osallistujiksi seuraavat suunnittelijaryhmät:

- Arkkitehtitoimisto Tuomo Siitonen Oy
- Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy
- Työyhteisliittymä; Arkkitehdit Davidsson Tarkela Oy ja Arkkitehtuuritoimisto Heikkonen Komonen Oy
- KVA Arkkitehdit

Kukin ryhmä on ilmoittanut osallistuvansa kilpailuun.

1.3 Palkkiot

Kilpailuun valituille suunnittelutyhmille maksetaan kullekin 30 000 € (alv 0 %) palkkio hyväksytyn kilpailuehdotuksen toimittamisesta. Palkkio on veronalaista tuloa. Kukin ryhmä voi toimittaa vain yhden ehdotuksen.

Palkkiot maksetaan Suomen Arkkitehtiliiton kautta. Suomen Arkkitehtiliitto perii kilpailusääntöjensä mukaisesti palkkioista 10 %, josta maksetaan kilpailijoiden valitseman tuomarin palkkio ja SAFA:n palkkio.

1.4 Palkintolautakunta

Palkintolautakuntaan kuuluvat kilpailun järjestäjän nimeäminä:

- | | |
|--|--|
| – Jorma Heinonen, toimialajohtaja, pj | Senaatti-kiinteistöt |
| – Juha Lemström, operatiivinen johtaja | Senaatti-kiinteistöt |
| – Olavi Veltheim, asemakaavapäällikkö | Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto |
| – Janne Johansson, rakennuttajapäällikkö | Senaatti-kiinteistöt |

Kilpailijoiden nimeämänä puolueettomana asiantuntijajäsenenä:

- | | |
|-------------------------------------|----------------------------|
| – Samuli Miettinen, arkkitehti SAFA | Arkkitehtitoimisto JKMM Oy |
|-------------------------------------|----------------------------|

SAFA:n kilpailusääntöjen mukaisesti palkintolautakunnasta vähintään 1/3 on ammattijäseniä.

Palkintolautakunnan asiantuntijoina Senaatti-kiinteistöistä toimivat:

- | | |
|---|-------------------------|
| – Ulla Kauranen, johtava asiantuntija | hankkeen taloudellisuus |
| – Reetta Ripatti, johtava asiantuntija | työympäristö |
| – Petri Vahlman, talotekniikan asiantuntija | LVIS ja energia |
| – Juha Muttilainen, johtava asiantuntija | LVIS ja energia |

Kustannuslaskentakonsulttina toimii kustannuslaskija Ilkka-Matti Tuononen, A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy ja kilpailusihteerinä arkkitehti Tuire Kujala, Hankesuunnittelu Tuire Kujala Oy. Asiantuntijat ja sihteeri eivät osallistu päätöksentekoon.

Palkintolautakunta voi kuulla myös muita tarpeellisiksi katsomiaan asiantuntijoita.

1.5 Kilpailun säännöt

Kilpailussa noudatetaan Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjä.

1.6 Kilpailuohjelman hyväksyminen

Kilpailuohjelma liitteineen on kilpailun järjestäjän, kilpailun palkintolautakunnan sekä Suomen Arkkitehtiliiton kilpailuasiantuntijan hyväksymä.

1.7 Kilpailukutsu ja kilpailuasiakirjojen luovutus

Kilpailukutsu on julkaistu SAFA:n kilpailukalenterissa ja SAFA:n sähköisessä jäsentiedotteessa. Kilpailusta ja sen suunnitteluryhmistä on tehty hankintailmoitus 2015/S 079-140256.

Kilpailuohjelma sekä liiteasiakirjat toimitetaan kilpailuun valituille viikolla 24.

1.8 Kilpailun aikataulu

Kilpailu alkaa 01.06.2015 ja sisäänjätto on 07.09.2015.

Kilpailu pyritään ratkaisemaan 12.10.2015 mennessä.

2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT

2.1 Ohjelma-asiakirjat

Kilpailun ohjelma-asiakirjat ovat tämä **kilpailuohjelma** (pdf) ja **liitteet**.

- 1) Asemakaavamuutos
 - Asemakaavan muutos 11.4.2013 ja kaavamääräykset, piirustus 12174 (pdf)
 - Asemakaavan muutoksen selostus, 11.12.2012 (pdf)
- 2) Rakennushistoriaselvitys Haapaniemenkatu 4 (pdf)
- 3) Karttoja Haapaniemenkatu 4
 - Kantakartta (dwg, pdf)
 - Johtokartta (pdf)
- 4) Haapaniemenkatu 4
 - Rakennusvalvonta pääpiirustukset (pdf, tiff)
 - Senaatin arkisto (dwg)
 - vanha asemapiirros (pdf)
- 5) Pohjarakentaminen ja perustustaso
 - Lausunnot perustamistavasta ja rantarakentamisesta (pdf, perustuvat osin syksyn -14 luonnossuunnitelmiin)
 - Nykyisen rakennuksen perustamistietoja (pdf)
- 6) Piirustuksia Haapaniemenkatu 6
- 7) Piirustuksia Kaikukatu 3
- 8) Ehdotus valtion toimitilastrategiaksi 2/2014 (pdf)
- 9) Valtion työympäristökonsepti ALUSTAVA 20150601 (pdf)
- 10) Valtion yleispätevä työympäristö 20150521 (ppp)
- 11) Senaatti Hupi (pdf)
- 12) Laajuuslaskelmataulukko (excel)
- 13) Valokuvia alueelta

2.2 Kilpailuseminaari

Kilpailuun valituille suunnitteluryhmille järjestetään Senaatti-kiinteistössä osoitteessa Lintulahdenkatu 5 A kilpailuseminaari 01.06.2015 klo 9.00 - 12.00. Osallistujilla on mahdollisuus esittää tilaisuudessa kysymyksiä kilpailun järjestäjälle.

2.3 Kilpailua koskevat kysymykset

Kilpailijoilla on mahdollisuus pyytää anonyymisti kilpailuohjelmaa koskevia selvityksiä ja lisätietoja. Kysymykset osoitetaan palkintolautakunnalle ja lähetetään sähköpostilla osoitteeseen

tuire.kujala@elisanet.fi

Kysymyksiä on mahdollista esittää kahdessa vaiheessa. Ensimmäisen vaiheen kysymykset tulee lähettää viimeistään 16.06.2015 ja toisen vaiheen kysymykset 04.08.2015. Vastaukset kysymyksiin pyritään antamaan viikon sisällä viimeisestä jättöpäivästä.

Kysymykset ja vastaukset lähetetään anonyymeinä tiedoksi kaikille kilpailijoille.

2.4 Kilpailun ratkaiseminen, tuloksen julkistaminen ja näytteillepano

Kilpailu pyritään ratkaisemaan 12.10.2015 mennessä.

Kilpailun ratkettua pidetään julkistamistilaisuus. Tilaisuuden ajankohta ilmoitetaan myöhemmin. Suunnitteluryhmille ja tiedotusvälineille ratkaisusta ilmoitetaan julkistamistilaisu-

nessa. Arvioinnista laaditaan pöytäkirja, joka sisältää kilpailun yleisarvostelun sekä ehdotuskohtaisen arvioinnin.

Kilpailun tulokset julkaistaan SAFAn verkkosivuilla ja Facebook -sivulla sekä Arkkitehtiuutisissa. Ehdotukset sekä palkintolautakunnan pöytäkirja asetetaan näytteille julkistamistilaisuuden jälkeen.

2.5 Jatkotoimenpiteet kilpailun seurauksena

Palkintolautakunta valitsee kilpailuehdotuksista voittajiksi kaksi (2) parhaiksi arvioitua ehdotusta.

Kohteen suunnitteluryhmä valitaan näiden suunnitteluryhmien kanssa käytävien sopimusneuvottelujen perusteella. Arkkitehtisuunnittelija nimeää ennen sopimusneuvottelujen käynnistämistä hankkeen vaativuustasoa vastaavan pääsuunnittelijan. Sopimusneuvotteluissa selvitetään suunnitteluryhmän ominaisuuksia ja yhteistoimintakykyä ja sovitaan suunnittelupalkkioista. Suunnittelusopimukset tehdään kunkin suunnittelualan kanssa erikseen. Rakennuttajakonsultin hankitaan erillisellä menettelyllä.

Tilaaja varaa oikeuden edellyttää konsulttiryhmän jäsenyrityksen tai ryhmään nimetyn henkilön vaihtamista toiseen vastaavat vähimmäiskelpoisuusehdot täyttävään yritykseen tai henkilöön arkkitehtia ja arkkitehtitoimistoa lukuun ottamatta.

Suunnittelutyö on tarkoitus käynnistää mahdollisimman nopeasti kilpailun päätyttyä.

Kaikki suunnittelutyö tehdään tietomallisuunnitteluna. Mallinnuksen päätarkoituksena on varmistaa, että projektin laajuus, kustannukset ja toimivuus ovat tavoitteiden mukaisia. Se-naatti-kiinteistöt käyttää investointihankkeissaan yleisiä tietomallivaatimuksia, jotka on kuvattu BuildingSMART Finland sivuilla <http://www.buildingsmart.fi/8>.

2.6 Kilpailuehdotusten käyttöoikeus

Kilpailun järjestäjällä on omistusoikeus kilpailuehdotuksiin tekijänoikeuden jäädessä ehdotuksen tekijälle.

Toimeksiannon saaneella suunnittelijalla ja järjestäjällä on oikeus käyttää hyväkseen muiden ehdotusten aiheita ja ideoita tekijänoikeuslain mukaisesti (tekijänoikeus säilyy ao. tekijällä).

Kilpailun järjestäjällä ja SAFA:lla sekä Suomen arkkitehtuurimuseolla on julkaisu-oikeus kilpailuehdotuksiin.

2.7 Kilpailuehdotusten vakuuttaminen ja palautus

Kilpailuehdotuksia ei vakuuteta järjestäjän toimesta. Kilpailijan on varauduttava säilyttämään ehdotuksensa alkuperäiskappaleet.

Järjestäjä ei palauta kilpailuehdotuksia.

2.8 Kilpailun kieli

Kilpailun kieli on suomi.

3. NYKYTILANNE

3.1 Hankkeen taustaa

Haapaniemenkatu 4 (HK4) sijaitsee valtion Hakaniemi-Sörnäinen-kampusalueen ytimessä. Kampuksella on nykyään yli 3 000 valtion työntekijää useista eri organisaatioista.

Senaatti-kiinteistöt on selvittänyt korttelissa 291 omistamiensa tonttien nro 4 (Haapaniemenkatu 4) ja 5 (Sörnäisten rantatie 19) käyttöä ja kehittämistä jo pitkään:

- tontille nro 5 oli valmistunut vuonna 2006 asemakaava, jossa pääosa entisistä, jo tyhjentyneistä teollisuusrakennuksista oli suojeltu.
- tontilla nro 4 oli voimassa vanha asemakaava vuodelta 1975. Tontilla sijaitseva virastotalo oli valmistunut vuonna 1974 ja se oli tullut peruskorjauskäyttöön.
- vuonna 2009 laati Arkkitehtuuritoimisto Heikkinen-Komonen Oy tontille 5 hankesuunnitelman rakennusten toimistokäytöstä.
- vuosina 2010-2011 selvitti ISS Proko Oy tonttien 4 ja 5 sopivuutta verohallinnon käyttöön. Tarkoituksena oli keskittää kaikki veron Helsingissä sijaitsevat toiminnot Sörnäisiin Verokampukseksi. Haapaniemenkatu 4 peruskorjauksesta laadittiin hankesuunnitelma ja Sörnäisten rantatie 19 hankesuunnitelma päivitettiin.
- tässä yhteydessä kävi ilmi, että tontin nro 5 rakennukset olivat osin varsin huonokuntoisia ja rakenteista löytyi tutkimusten yhteydessä haitallisia aineita. Verokampuksen muodostaminen edellytti myös tonttien nykyistä parempaa toiminnallista yhteyttä. Senaatti-kiinteistöt käynnisti molempien tonttien yhteisen kaavamuutoksen, joka valmistui 2012. Konsulttina toimi Arkkitehtuuritoimisto Heikkinen-Komonen Oy. Kaavasta kuitenkin valitettiin tontin nro 5 osalta. Valitusprosessi on edelleen kesken. Tontin nro 4 osalta on kaava astunut voimaan. Muuttuneen aikataulun vuoksi verohallinto vetäytyi hankkeesta.
- Senaatti-kiinteistöt laadittiin vuonna 2013-14 Haapaniemenkatu 4:n peruskorjauksesta uuden hankesuunnitelman (Heikkinen-Komonen). Kävi ilmi, että myös tässä kiinteistössä on haitta-aineongelmia. Lisäksi todettiin, että rakennus ei enää vastaa valtion uuden toimitilastrategian tavoitteisiin. Hankkeen taloudellisuus osoittautui heikoksi.
- syksyllä 2014 tontin nro 4:n uudelleen rakentamisesta laadittiin alustavia selvityksiä ensisijaisesti Verohallinnon käyttöön. Toissijaisesti tutkittiin mahdollisuutta toteuttaa tontille monivirastotalo ns. valtion ”tietotyöhubi”.

Senaatti-kiinteistöt päätti 19.3.2015 selvittää kutsukilpailun avulla nykykaavan puitteissa uudisrakentamisen vaihtoehtoja. Erityisenä tavoitteena on valtion uusien toimitilatavoitteiden mukainen tilankäytön tehokkuus sekä tilojen yhteiskäyttö ja muunneltavuus. Tilojen tulee sopia myös Senaatti-kiinteistöjen tarjoaman tilapalvelun tarpeisiin. Uudisrakentaminen antaa myös korjausta paremmat mahdollisuudet kiristyvien energiatarvoitteiden saavuttamiseen. Hankkeen tulee olla myös taloudellinen.

3.2 Kilpailualue

Kilpailualue sijaitsee itäisessä kantakaupungissa Helsingin 10. kaupunginosassa Sörnäisissä korttelissa 291 tontilla nro 4. Kiinteistötunnus on 91-10-291-4. Tontin pinta-ala on 6 290 m². Osoite on Haapaniemenkatu 4, 00530 Helsinki.

Alueen kantakartta on liitteenä. Kilpailualue on rajattu oheiseen asemakaavaotteeseen kohta 3.8.

Hankkeessa noudatetaan uutta korkeusjärjestelmää N 2000. Kilpailuehdotuksessa korkeusasemat tulee esittää tässä korkeusjärjestelmässä.

Liite 1, Asemakaavamuutos

Liite 3, Karttoja Haapaniemenkatu 4

3.3 Katuverkko ja liikenne

Korttelia ympäröi Haapaniemenkatu, Sörnäisten rantatie, Hämeentie ja Kaikukatu. Sörnäisten rantatie on osa pääkatuverkkoa, jolla liikennemäärä on noin 59 000 ajon./vrk ja nopeusrajoitus 50 km/h. Haapaniemenkatu ja Hämeentie ovat alueellisia kokoojakatuja. Hämeentien liikennemäärä on noin 20 000 ajon./vrk ja Haapaniemenkadun noin 8 500 ajon./vrk. Haapaniemenkadulla on 40 km/h nopeusrajoitus ja Hämeentiellä 50–40 km/h riippuen kohdasta. Kaikukatu on tonttikatu, jolla liikennettä on noin 2 500 ajon./vrk.

Alue on hyvin saavutettavissa joukko-, pyörä- ja autoliikenteellä. Hämeentien rooli joukkoliikennettä välittävänä katuna on merkittävä. Sörnäisten rantatiellä kulkee pyöräliikenteen pääreitti.

Alueella on voimassa I-asukaspysäköintitunnus. Asiointi- ja vieraspysäköinti on kadunvarressa maksullista. Kävelyetäisyydellä alueesta on ilmaista rajoittamatonta pysäköintiä.

3.4 Maanomistus

Kiinteistön Haapaniemenkatu 4 omistaa Suomen valtio / Senaatti-kiinteistöt.

Muut korttelin 291 kiinteistöt ovat;

- tontti nro 1, toimistorakennus, omistaa Valion Eläkekassa
- tontti nro 5, ent. teollisuustontti, rakennukset ovat tyhjillään ja kaavamuutos on kesken, tontin omistaa Suomen valtio / Senaatti-kiinteistöt.
- tontti nro 11, entinen saippuatehdas Kokos, nykyisin Taideyliopistoon kuuluva Teatteri-korkeakoulu, omistaa Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy



*Kilpailualue tontti nro 4 sekä nykyinen virastotalo korttelissa 291
Kuva Rakennushistoriaselvitys Arkkitehtitoimisto Schulman Oy 2013*

3.5 Kaupunkikuva ja ympäristö

Alueen rakentamisen historiasta, arkkitehtuurista ja eri rakennuksista on kattava selvitys Rakennushistoriaselvityksessä 2013, Arkkitehtitoimisto Schulman Oy. Selvitys laadittiin kaavamuutosta varten.

Osa korttelista kuuluu Sörnäisten rannan RKY-ympäristöön. (Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY 2009, Osuusliikkeiden ja teollisuuden Sörnäinen).

Liite 2, Rakennushistoriaselvitys Haapaniemenkatu 4



Teatterikorkeakoulu

Asemaakaavamuutosvaiheen kaupunkijulkisivua Sörnäisten ratatielle

Kuva Arkkitehtuuritoimisto Heikkinen-Komonen Oy / Asemakaavamuutoksen selostus / KSV

Tontti nro 4:n aikaisempi asemakaava vuodelta 1975 edellytti, että rakennusten Haapaniemenkatu 4 (1974) ja viereisen tontti nro 1 toimistorakennuksen (1976) Haapaniemen kentän puoleiset julkisivut tuli käsitellä kaupunkikuvallisesti yhtenäisinä. Rakennukset muodostivat näin näyttävän taustan Haapaniemen Väinö Tannerin kentälle. Vastaava määräys on myös uudessa asemakaavassa 2013.



Ilmakuva Haapaniemestä v.1977, taustalla Merihaka, kuva SKY-Foto Möller / HKM. Rakennushistoriaselvitys Schulman Oy

Tontin kaakkoispuoli rajautuu entisen Kokoksen saippuatehtaan ja sittemmin Kone Oy:n hissitehtaan rakennukseen, jossa toimii nykyisin Teatterikorkeakoulu. Rakennukset on rakennettu vuosina 1911 - 1958.

Haapaniemenkatu 4:ää vinosti vastapäätä sijaitsee vuonna 1916 valmistunut Oy Kone ja Silta Ab:n separaattoritehdas, jonka suunnittelivat arkkitehdit Armas Lindgren ja Bertel Liljequist. Rakennuksen sisätilat on muutettu toimistoiksi.

Hämeentien ja Haapaniemenkadun kulmauksessa sijaitsee Näkinpuiston asuinkortteli.



<http://kartta.hel.fi/#>



Kaikukatu 3, Valion eläkekassa, kuvakaappaus esitteestä

Liite 13. Valokuvia alueelta

3.6 Nykyinen rakennus

Virastotalo Haapaniemenkatu 4 on rakennettu vuonna 1974. Siinä on kahdeksan kerrosta sekä kaksi kellarikerrosta, jotka ulottuvat koko tontin alalle. Kerrokset ovat pääosin perinteistä 1970-luvun kaksoiskäytävä-huonetoimistoa. Kellarikerroksissa ovat mm. autohallit, kuntosali sekä runsaasti varasto- ja arkistotilaa. Autohallissa on 108 ja piha-alueella 63 autopaikkaa.

Senaatti-kiinteistöjen Koki-tietojen mukaan rakennuksen bruttoala pysäköintituloineen on 31 430 brm² ja kokonaistilavuus 97 208 m³. Rakennus on peruskorjausikässä.

Rakennuksen käytöstä ja korjaustarpeesta on tehty viime vuosina lukuisia toiminnallisia ja teknisiä selvityksiä. Vertaa kohta 3.1.

Rakennushistoria selvityksessä on kuvaus ja kuvia alueen historiasta sekä nykyisen rakennuksen suunnitteluperiaatteista.

Konsulttiyhtiö Vahanen on tehnyt vuoden 2014 aikana kuntotutkimuksia, joissa on todettu rakennusrungossa öljyhiilivetysaastuneisuutta. Öljyhiilivedyille ei ole olemassa toimivaa kapselointitapaa, joten vaihtoehtoksi jää saastuneiden rakenteiden purkaminen.

Rakennus on päätetty purkaa ja rakentaa tilalle uusi.

Liite 2; Rakennushistoria selvitys

Liite 4; Nykyisen rakennuksen piirustuksia

3.7 Kaavatilanne

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty hallinnon ja julkisten palvelujen alueeksi. Aluetta kehitetään hallinnon ja julkisten palvelujen, korkeakoulutuksen ja ympäristöhaittoja aiheuttamatoman toimitilojen, asumisen ja virkistysten käyttöön sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Alue on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi, jota kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Tontti nro 5 on osa Sörnäisten rannan RKY-ympäristöä. / Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY 2009, Osuusliikkeiden ja teollisuuden Sörnäinen.

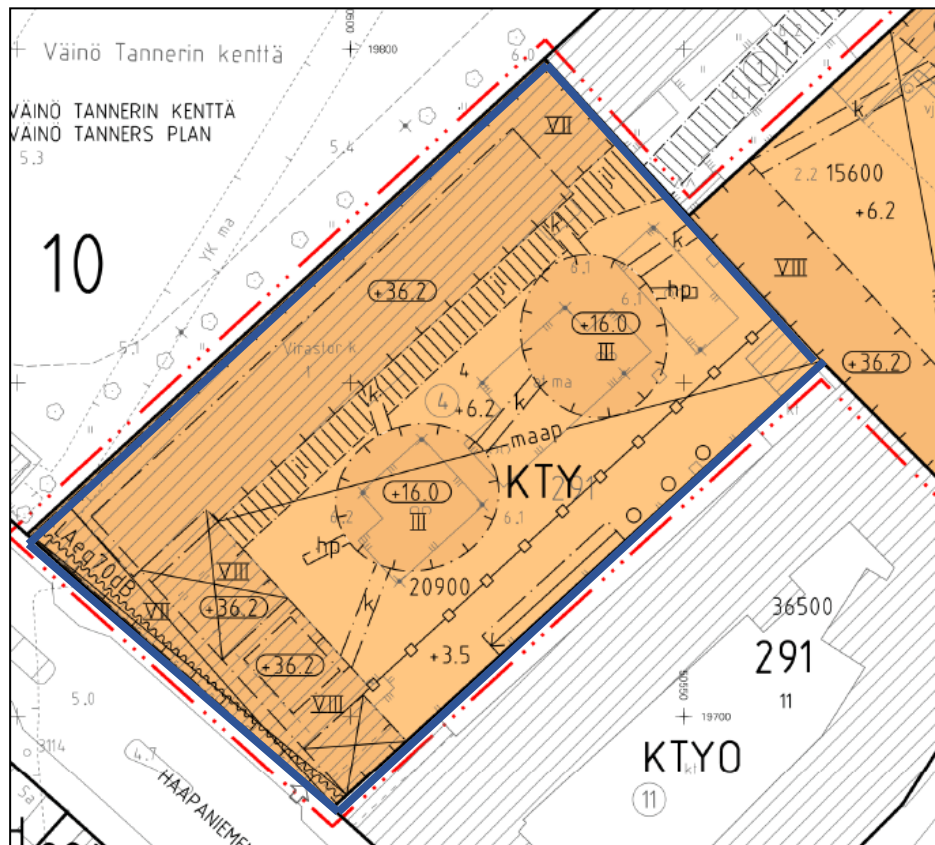
Senaatti-kiinteistöt on hakenut kaavamuutosta korttelissa 291 omistamilleen tonteille nro 5 ja 4. Tavoitteena oli Verohallinnon toimintojen keskittäminen kortteliin ns. Verokampukseksi.

Kaavamuutos hyväksyttiin valtuustossa 11.4.2013. Kaavasta kuitenkin valitettiin tontin nro 5 osalta. Valitus on käsiteltävänä korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Tontin nro 4 osalta kaavamuutos on vahvistunut 29.5.2013 ja se on tullut voimaan kaupunginhallituksen päätöksellä 19.9.2014.

3.8 Kaavamääräykset

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaussosasto on laatinut asemakaavan pohjakartan, joka on tarkistettu 13.11.2012.



Ote asemakaavasta, kilpailualue on merkitty karttaan sinisellä viivalla

Asemakaavamuutos on tehty vaiheessa, jolloin tavoitteena oli vielä nykyisen virastotalon peruskorjaus.

Asemakaavassa on esitetty rakennuksen suunnitteluun liittyviä yleisiä sekä tonttikohtaisia määräyksiä. Kaava mukaan tonttiin nro 4 liittyy mm. seuraavat määräykset;

- kaavamerkintä on KTY / Toimitilarakennusten korttelialue. Rakennukseen saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja, opetus-, studio- ja näyttelytiloja, kokoontumistiloja, kahvila- ja ravintolatiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja. Liiketiloja saa olla enintään 5% kerrosalasta.
- rakennusoikeus on 20 900 kem².
- pysäköintitilat, teknisiä tiloja sekä väestösuojan saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.
- rakennuksen kerrosluku on kaavassa VII - VIII. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on + 36.2. Tämän tason yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita.
- korttelin ja tontin nro 4 läpi on yleiselle jalankululle varattu korttelialueen osa, jolla huoltoajo on sallittua.
- kaavassa on osoitettu Haapaniemenkadulta likimääräinen sisäänajo pysäköinti- ja huoltotiloihin.
- kadun ja puiston puoleinen julkisivumateriaali ja -käsittely tulee säilyttää yhtenäisenä tontin 291/1 rakennuksen kanssa. Katon ilmastointikonehuoneen julkisivun tulee olla läpinäkyvätöntä lasia.
- pihan paviljonkien tulee olla puupintaisia. Paviljonkeja ja muita rakennuksia yhdistävien käytävien tulee olla lasisia.
- rakennukset on suunniteltava arkkitehtonisesti korkeatasoisiksi. Ylimpien kattokerrosten, ilmastointikonehuoneiden ja lasikatteiden kaupunkikuvassa näkyvät rakenteet on käsiteltävä osana rakennusten julkisivujen arkkitehtuuria sovittaen rakennukset ympäristöön kaupunkinäkyymiin.

- rakennukset on varustettava koneellisella ilmanvaihdolla. Raittiin ilman ottoa ei saa järjestää vieressä kulkevan kadun puolelta.
- rakennuksen ulkopuolinen melutaso, jonka perusteella voidaan määrittää vaatimus ulkoseinän kokonaisääneneristävyydelle, on Haapaniemenkadun puolella 70 dB.
- rakentaminen ei saa muuttaa pohjaveden pintaa eikä vähentää pohjaveden virtausta.
- selvitys maaperän pilaantumisesta on tehtävä ennen maanrakentamiseen johtavan luvan myöntämistä. Pilaantuneet maa-alueet on kunnostettava viimeistään rakentamisen tai kaivuuseen johtavan toimenpiteen yhteydessä.
- pihakannelle ei saa sijoittaa autopaikkoja tai jätehuollon tiloja. Jätehuolto tulee sijoittaa rakennukseen tai maanalaisiin tiloihin.
- pihakansi tulee suunnitella viihtyisäksi luonnonmateriaalein ja istutuksin. Pihakannen pääasiallisena päällysmateriaalina on käytettävä luonnonkiveä tai suurikokoista teräsureunaista betonilaattaa.
- tontille 4 saa rakentaa kannen ja maan alle tason +0,1 yläpuolelle enintään 85 autopaikkaa tontin 4 käyttöön ja enintään 71 autopaikkaa tontin 5 käyttöön. Tontin 5 kaikki autopaikat osoitetaan tontilta 4. Autopaikkojen yhteismäärä saa olla enintään 156. Autopaikkoja saa rakentaa vain asemakaavassa osoitetuille paikoille.
- maanalaisten pysäköintitilojen poistoilmahormi on sijoitettava rakennukseen ja johdettava rakennuksen korkeimman kohdan yläpuolelle.
- tonteille (4 ja 5) sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 600. Näistä 70% on sijoitettava rakennukseen.
- kaavassa on myös pihan muotoiluun ja istutuksiin liittyviä määräyksiä.



Kuva kaavamuutosvaiheen massamallista
Kuva Arkkitehtuuritoimisto Heikkinen-Komonen Oy

Liite 1. Asemakaavamuutos

3.9 Perustamisolosuhteet ja maaperä

Uudisrakennus rakennetaan nykyisen, purettavan rakennuksen paikalle. Nykyinen rakennus kattaa koko tontin alan.

Maaperä on pääosin rakentamisen yhteydessä louhittua kalliota. Rakennuksen pohjoiskulman alueella kalliopinta on nykyistä perustamistasoa alempana. Tällä alueella on purettava rakennus perustettu kaivinpaaluille. Perustamisolosuhteet vastaavat normaalia rakentamista. Pohjarakennustyössä tulee varautua viereisen rakennuksen perustusten tuentaan rakennuskaivannon kaakkoissivulla.

Kohde on verrattain kaukana nykyisestä rannasta. Etäisyys rantaan on n. 300 m ja äärimmäisen tulva-alueen reunaan noin 100 m. Nykyinen pihataso on huomattavasti tulvakorkeuden yläpuolella. Meriveden noususta ei aiheudu tulvariskiä piha-alueelle eikä meriveden tasosta johtuvia aallokko- tai jääriskejä.

Hulevesien osalta kohde vastaa normaalia vaativaa kaupunkirakentamista. Avoimen tulva-reitin järjestäminen piha-alueelta Haapaniemenkadun kautta mereen on mahdollista.

Merivesipinnan nousu aiheuttaa myös orsiveden tason nousua lähialueen maaperässä. Alueen nykyinen rakennuskanta edellyttää pohjaveden tason säilyttämistä nykyisellään. Meriveden tulvatilanteessa pumpattavan perusveden määrä kasvaa mutta alustavan arvion mukaan pysyy vähäisenä.

Kaavassa on vaatimus selvittää maaperän pilaantuneisuus ennen maanrakentamiseen johtavan luvan myöntämistä. Maaperän puhtautta ei ole tutkittu. Maaperän puhtaus rakennuspaikalla voidaan luotettavasti selvittää vasta, kun nykyinen rakennus on purettu. Laaditun rakennushistoriaselvityksen mukaan tontilla sekä korttelialueella on ollut 1800-luvun lopulta alkaen teollista toimintaa. Tämä on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Liite 5; Pohjarakentaminen ja perustustaso

3.10 Kunnallistekniikka ja energiahuolto

Nykyinen rakennus on liitetty Helsingin Veden vesijohto-, jätevesi- ja sadevesiverkostoon sekä Helsingin Energian kaukolämpöverkostoon.

Rakennus on liitetty Helsingin Energian keskijänniteverkkoon sekä teleoperaattoreiden verkkoihin. Rakennuksessa on nykyisin kiinteistön oma muuntaja.

Liite 3; Karttoja Haapaniemenkatu 4

3.11 VSS

VSS-tilat rakennetaan määräysten mukaisesti.

4. SUUNNITTELUTAVOITTEITA

4.1 Asemakaava

Suunnitelma tulee tehdä nykyisen kaavan puitteissa siten, että uutta kaavamuutosta ei tarvita. Kilpailija voi poiketa kaavan asettamista reunaehdoista perustellusta syystä vain vähäisessä määrin.

4.2 Käyttäjäorganisaatiot

Rakennusta ei suunnitella millekään nimetylle käyttäjäryhmälle vaan tavoitteena on yleispätevä ja muuntojoustava toimistorakennus, jonka tilankäyttö ja tilakonsepti vastaavat valtionhallinnon huomispäivän tavoitteita. Uudisrakennus toteuttaa valtion toimitilastrategian keskeisiä linjauksia.

Valtion yleispätevästä työympäristöstä on valmistumassa konsulttityönä alustava konsepti. Tarkoituksena on, että konseptityön tulokset toimitetaan kilpailijoille tiedoksi lähiviikkojen aikana.

Vuokrauksen kohderyhmänä ovat toimistotyötä tekevät organisaatiot, jotka haluavat parantaa ja tehostaa toimintaansa toimimalla modernissa tietotyön tuottavuutta lisäävässä työympäristössä, käyttäjäpalveluita hyväksikäyttäen.

4.3 Työympäristö

Tietotyö on Suomessa yhteiskunnallisessa murrosvaiheessa, jossa digitalisoituminen on keskeinen suuntaa-antava tekijä. HK4:n työympäristöratkaisu tukee uusia työnteon tapoja. Työympäristöä kehitetään kokonaisuutena ottaen huomioon paitsi sen fyysiset, myös virtuaaliset ja sosiaaliset ominaisuudet.

Uusien työnteon tapojen osalta tilankäytön merkittävimpiä periaatteita ovat sähköiset työtavat, tietotekniikan tehokas hyödyntäminen sekä paperittomuus. Liikkuvuus ja monipaikkaisuus ovat myös keskeisiä kantavia periaatteita työympäristössä. Työntekijällä on mahdollisuus valita työnteon paikkansa omien mieltymystensä ja tarpeidensa mukaan suuresta joukosta erilaisia vaihtoehtoja. Kaikki tämä edellyttää paitsi uudenlaisen toimintakulttuurin omaksumista, myös johtamisen ja esimiestyön kehittämistä.

HK4:n

- monen käyttäjän virastotalo yhteiskäyttöisillä tiloilla
- tilankäytön tehokkuus on vähintään uudisrakennuksille asetettu 15 m²/htv. Tässä tapauksessa, kun käyttäjiä ei vielä ole, tulee ratkaisun olla max. 15 m²/tp (työpiste)
- ratkaisu perustuu monitilaympäristöperiaatteeseen
- työpisteitä on tarjolla organisaatiokohtaisesti vähemmän kuin käyttäjiä, ns. ylibuukausaste on vähintään 30 %
- vähintään 50 % työpisteistä on nimeämättömiä
- kaikki tilat tarjotaan valmiiksi kalustettuina ja ICT varusteltuina

Monitilaympäristö koostuu avoimessa tilassa olevista työpisteistä ja joukosta niitä tukevia oheistiloja, kuten vetäytymistiloista hiljaiseen ja keskittymistä vaativaan työskentelyyn, vapaasti käytössä olevista avoimista ja seinin erotetuista eri kokoisista neuvottelu- ja ryhmätyötiloista sekä monikäyttöisistä vuorovaikutustiloista, kuten mm. kahvi- ja lounastaukoja, lehtien lukua, epämuodollisia pikapalavereita, satunnaisia kohtaamisia sekä kaikenlaisia yhteisiä kokoontumisia varten tarkoitettua "kerroskeitaat". Tiloja on myös mahdollista jakaa toiminnallisuutensa mukaan vyöhykkeiksi, joilla on erilaiset pelisäännöt, esim. hiljaisen yksilötyön vyöhyke ja äänekkään vuorovaikutuksen vyöhyke.

Suunnittelijaryhmät ideoivat ehdotuksessaan tavoitteiden mukaisen tilankäytön ja työympäristön. Myös pitkän tähtäimen muunneltavuus esim. eri käyttötarkoitukseen tulee ottaa huomioon.

Tilat rakennetaan ottaen huomioon myös esteettömyys.

4.4 Vyöhykkeet, yhteiset tilat ja palvelut

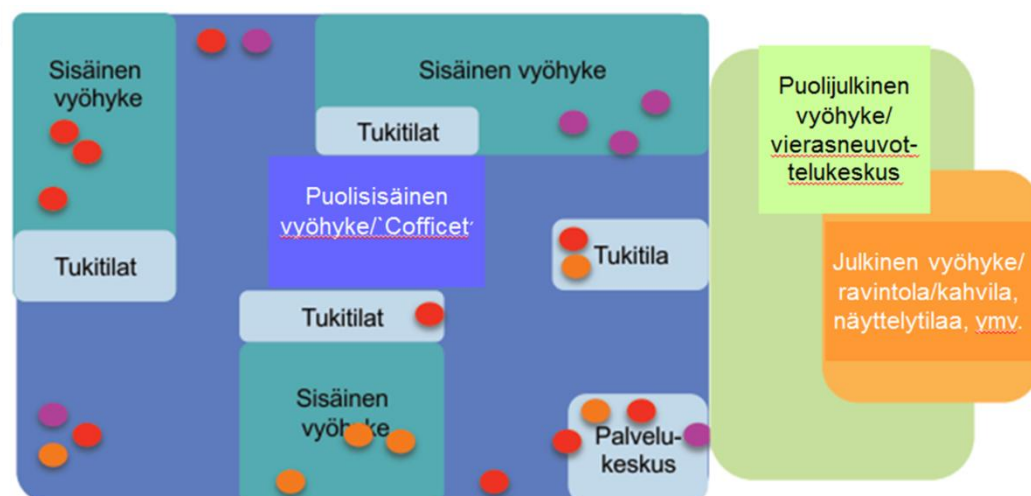
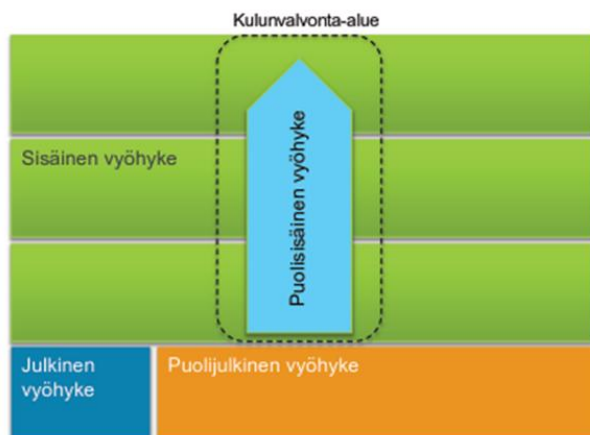
Turvallisuuskäytännön HK4 toteutetaan suojaustaso 4:n mukaisesti, Talossa on kulunvalvonnan keinoin jäsennettyjä vyöhykkeitä, joista julkinen vyöhyke on tarkoitettu paitsi talon vuokralaisten, myös suuren yleisön käyttöön.

Julkisella vyöhykkeellä sijaitsee mm. ravintola- ja kahvilamaailma sekä näyttely- ja kirjastotila ja aulapalvelupiste. Myös asiakasorganisaatioiden mahdolliset asiakaspalvelupisteet sijaitsevat julkisella vyöhykkeellä.

Puolijulkinen vyöhyke pitää sisällään vierasneuvottelukeskuksen ja koko talon yhteisessä käytössä olevat toimistopalvelut, kuten ICT-käyttötuen sekä kopiointi- ja tulostus- ja arkistointipalvelun. Puolijulkiselta vyöhykkeeltä löytyy lisäksi kaikille valtion työntekijöille avoin työskentelyhubi.

Puolisisäiset vyöhykkeet toimistokerroksissa toimivat kaikkien käyttäjien yhteisenä työnteon ja vuorovaikutuksen alueena, jossa satunnaiset kohtaamiset ja organisaatorajat ylittävä yhteistyö mahdollistuu. Nämä kohtaamisalueet tarjoavat mm. kahvittelumahdollisuuden ja asetelmia rentoon yhdessäoloon, mutta myös työnteon ja palaveroinnin paikkoja.

Sisäiset vyöhykkeet on tarkoitettu organisaatioiden omiksi kulunvalvonnalla rajatuiksi kotipesiksi, joissa ulkopuoliset eivät liiku. Tarvittaessa organisaatioiden omat kotipesät on mahdollista toteuttaa korotetun turvallisuustason vaatimusten mukaisesti. Myös vierasneuvottelukeskuksesta löytyy turvallisuusvaatimukset täyttäviä neuvotteluhuoneita.



HK4:ssa kaikki, niin yleiset kuin organisaatiokohtaisetkin, tilat tarjotaan valmiiksi kalustettuihin. Kalusteet ovat valtion työympäristöihin valittuja valmiiksi kilpailutettujen kalustetoimittajien.

jien perusmallistojen kalusteita, joiden värit ja materiaalit on suunniteltu osaksi talon visuaalista ilmettä. Käyttäjäorganisaatioilla on mahdollisuus oman brändinsä esille tuomiseen esim. julkisivussa ja tarkkaan määritetyissä paikoissa sisätiloissa talon yleisen suunnitelman mukaisesti.

Myös tietotekninen perusinfrastruktuuri ja vierasneuvottelutilojen AV-laitteisto on valmiina, asiakkaat tuovat taloon vain omat päätelaitteensa.

4.5 Tilaohjelma

Hankkeelle ei ole laadittu tilaohjelmaa. Asemakaavan sallima rakennusoikeus tulee käyttää kokonaan.

Toimistotilojen tulee olla toiminnallisesti ja teknisesti muuntojoustavia ja monikäyttöisiä ja niiden tulee olla joustavasti jaettavissa ja yhdisteltävissä sekä pienille että suurille yksiköille.

Tiloihin kuuluu yhteiskäyttöisiä tiloja ja toimintoja, mikä tehostaa valtionhallinnon eri toimintojen välistä yhteistyötä. Yhteiset käyttäjäpalvelut pienentävät virastojen oman tukihenkilöstön tarvetta.

Yhteistoimintoja ovat esim.:

- toimistotyöpisteet
- hupi x)
- kahvila-ravintola
- kerroskeitaat
- neuvottelukeskus
- näyttely- ja kirjastotila
- asiakaspalvelupisteet
- aulapalvelu
- ICT-käyttötuki
- kopiointi- ja tulostus- ja arkistointipalvelu
- kuntosali, fysioterapia
- jätekeskus
- päätearkisto
- varastotilat
- autopaikat
- pyöräpaikat
- muut tilat, mikä ja miksi?

x)

Hupi on tarkoitettu valtionhallinnon kaikille työntekijöille. Lisäksi palvelua voivat hyödyntää virastojen projektityöntekijät sekä yhteistyökumppanit ja konsultit tapaamisissaan virastojen työntekijöiden kanssa. Hupissa on monimuotoista tilaa n. 25 työpisteen verran, WI-FI-verkkoyhteydet ja päivän lehdet.

Suunnitteluryhmä arvioi yhteiskäyttöisten tilojen laajuuden tarpeen suhteessa rakennukseen tulevaan työpiste- / työntekijämäärään. Laajuudet tulostetaan lomakkeelle Liite **nro xx**.

4.6 Työpistemäärä ja tilatehokkuus

Hankesuunnitteluvaiheen tarkastelujen perusteella HK4 uudisrakennukseen mahtuu 30 % ylibuukkauksella, 15 m²/työpiste tehokkuudella ja osin nimeämättömillä työpisteillä noin 1600 työntekijää. Tehostamalla talotekniikkaa voidaan työpistemäärää / työntekijämäärää nostaa.

Tavoitteena on mahdollisimman korkea työpistemäärä / työntekijämäärä, kuitenkin siten, että tilojen toimivuus ja viihtyisyys ei kärsi.

Tunnuslukuja laskettaessa lähtökohtana on Valtion toimitilastrategian mukaan toimistotilojen huoneistoala (vuokra-ala), joka lasketaan huoneistoalan laskentaperiaatteen mukaan.

Toimistotiloihin lasketaan työpistealueet, työhuoneet, sisäiset neuvotteluhuoneet ja kirjastot, projektihuoneet ja muut työskentelyalueet. Lisäksi lasketaan toimistotiloihin liittyvät käytävät ja sisäiset portaat, kopiointi-, tulostus-, postilaatikkotilat, tarvikevarastot, muut pienvarastot, kohtaamisalueet esim. kerroskeitaat ja sosiaalitilat.

Liite 8; Ehdotus valtio toimitilastrategiaksi 2020, 2/2014, sivu 47

Liite 9; Valtion työympäristökonsepti ALUSTAVA 20150601 (pdf)

Liite 10; Valtion yleispätevä työympäristö 20150521 (ppp)

Liite 11; Senaatti Hupi (pdf)

4.7 Perustaminen

Senaatti-kiinteistöjen näkemys on, että uudisrakennusta ei tule rakentaa nykyistä rakentamistasoa alemmaksi. Nykyinen kellarin lattia on tasolla + 0,4. Yleislouhintataso on noin + 0,0 ja perustamistaso noin - 0,5.

Liite 5; Pohjarakentaminen ja perustustaso

4.8 Rakenteet

Rakennuksen lattiakantavuus suunnitellaan normaalille toimistotalokuormalle 400 kg/m².

4.9 Akustiikka

Työympäristön tulee tarjota hyvät akustiset olosuhteet monenlaisiin työn tekemisen tapoihin (neuvottelut sekä kasvokkain että videoyhteyden kautta, pikapalaverit, puhelinkeskustelut, spontaani vuorovaikutus, keskittynyt kirjoittaminen, jne).

Monitilatoimiston akustiikka suunnitellaan kokonaisuutena, jossa kiinnitetään huomiota toimintojen keskinäiseen sijoitteluun, tilojen kokoon ja suuntaukseen, rakenteiden ääneneristysvaatimuksiin sekä pintamateriaalien valintaan.

Ilmanvaihtojärjestelmien akustiset vaatimukset ovat Sisäilmastoluokituksen 2008:n luokan S2 mukaiset.

4.10 Sisäilmasto

Sisäilmasto-olosuhteet suunnitellaan luokan S2-mukaisiksi ja puhtausluokkavaatimuksena noudatetaan P1-vaatimuksia. Kaikkien käytettävien pintamateriaalien on täytettävä M1 päästöluokituksen vaatimukset.

4.11 Energia ja ympäristö

energia

Senaatti-kiinteistöt on sitoutunut valtion linjan mukaisiin energiansäästötavoitteisiin sekä toimimaan esimerkkinä julkishallinnossa.

EU:n uusi energiatehokkuusdirektiivi (EPBD) korostaa alhaista energiakulutusta ja uusiutuvan energian käyttöä sekä sen tuottamista paikan päällä tai lähellä. Suomessa valtioneuvoston periaatepäätöksessä (ns. Cleantech-vnp) ”vuoden 2017 jälkeen” eli vuoden 2018 alusta valmistuvien julkisten rakennusten tulee olla lähes nollaenergiarakennuksia (nZEB-käsite). Rakennusluvan myöntämispäivä ei ratkaise tulkintaa. Haapaniemenkatu 4:n osalla lähes nollaenergiavaatimusten on täyttyttävä, koska rakennuksen käyttöönotto tulee olemaan aikaisintaan lokakuussa 2018.

Lähes nollaenergiarakentamisen säädösvalmistelu on käynnistynyt keväällä 2015. Tämän hetkinen näkemys on, että energiatehokkuus (kustannusoptimaalinen taso) määritellään

Suomessa E-luvulla ja että uusiutuvasta energiasta täytyy tuottaa paikalla tai lähellä jokin osa. Paikalla tuotetusta energiasta ulos myytävä osa tultaneen laskemaan hyödyksi E-lukulaskennassa.

Haapaniemenkatu 4 suunnitellaan FinZEB (<http://finzeb.fi/>) määritelmän mukaan "lähes nollaenergiarakennukseksi". FinZEB:n toimistorakennuksia koskeva suositus on 90 kWh/m²/a.

Rakennus liitetään kaukolämpöön, varustetaan jäähdytyksellä ja liitetään kaukokylmäverkkoon.

Kilpailijaryhmä esittää ehdotuksessaan ideoita energiatavoitteen saavuttamiseksi. Osa energiasta on tuotettava paikallisesti. Kallioperään porattavien kaivojen käyttö ei tontilla ole kuitenkaan mahdollista.

Järjestelmät kuvataan rakennustapaselostuksessa. Energian kulutus esitetään lämpöhäviön taseauslaskelmassa ja E-lukulaskelmassa. Laskelmat tehdään nykyisten säädösten edellyttämällä tavalla. Ulos myytävä energia voidaan kuitenkin ottaa huomioon E-lukulaskennassa.

työpaikkaliikenne

Julkisen liikenteen yhteydet sekä kevyen liikenteen reitit kiinteistölle ovat erinomaiset (vertaa kohta 3.3). Kaavan mukaan tonteille 4 ja 5 tulee sijoittaa 600 pyöräpaikkaa, joista 70% on rakennuksissa. Henkilökunnalle tulee osoittaa riittävät puku- ja pesutilat. Lenkkeilijä voi tulla töihin myös juosten.

Osa henkilökunnasta saattaa tarvita autoa työssään. Myös asiakkailta on usein pysäköintitarvetta. Tonttien 4 ja 5 pysäköintipaikat max. 156 kpl tulee osoittaa kaikki tontille 4.

rakennusmateriaalit

Rakennusmateriaalien valinnassa otetaan huomioon ympäristönäkökulma.

Julkisivujen suunnittelussa ja julkisivumateriaalin valinnassa tulee kiinnittää huomiota julkisivun kaupunkikuvallisten ominaisuuksien sekä energiatehokkuuden lisäksi rakenteiden ja materiaalin huollettavuuteen, korjattavuuteen ja kestävytyteen.

jätteet, kierrätys

Jätteiden keräilylle, lajittelulle ja kierrätykselle on varattava riittävän tilat sekä monitilatoimistossa, palvelutiloissa ja jätekeskuksessa.

Lajittelu ja kierrätys on myös osa nykyrakennuksen purkamista.

4.12 Hankkeen laajuus

Kaavan mukainen rakennusoikeus tulee käyttää kokonaan.

Suunnittelijaryhmä laatii ehdotuksesta laajuuslaskelman liitteenä olevalle lomakkeelle.

4.13 Taloudellisuus

Tilaaja laatii ehdotuksista tilapohjaiset rakennuskustannusarviot, joita täydennetään mm. vaipan ja aluetöiden osalta rakennusosa-arvioilla.

Ehdotusten taloudellisuuden arvioinnissa otetaan rakennuskustannusten lisäksi huomioon tilatehokkuus / ulosvuokrattava laajuus ja työpistekohtainen kustannus.

Hankkeen rakennuskustannusten täytyy pysyä kohtuullisella tasolla. Mikäli kustannukset osoittautuvat liian suuriksi, hanke keskeytetään ja kiinteistö myydään pois.

Myös ylläpitokustannusten tulee olla hyväksyttävällä tasolla.

Liite 12; Laajuuslaskelmataulukko

4.14 Toteutusmuoto

Hanke on tarkoitus toteuttaa allianssimallilla, jossa urakoitsija(t) kytketään hankepäätöksen jälkeen heti luonnossuunnitteluun mukaan. Kaikki avainsuunnittelijat ovat kuitenkin sopimussuhteessa tilaajaan Senaatti-kiinteistöön.

4.15 Aikataulu

Tavoite on, että suunnittelu käynnistyy loppusyksystä 2015 ja rakennus on valmis loka-kuussa 2018. Tällöin purkutyöt olisivat 4-10/2016 ja rakentaminen 10/2016-10/2018. Ennen purkamista tarvitaan hankkeen lopullinen investointipäätös.

5. EHDOTUSTEN ARVOSTELUPERUSTEET

Palkintolautakunta tulee arvostelussaan painottamaan seuraavia seikkoja:

- edellytettyjen toiminnallisten tavoitteiden täyttyminen ja ideat tietotyöympäristön toteutuksessa
- arkkitehtoninen kokonaisuus, tilojen viihtyisyys ja kaupunkikuvallinen laatu
- käytetty rakennusoikeus
- ratkaisun tilatehokkuus ja taloudellisuus
- keinot vaaditun energiatehokkuuden saavuttamiseksi sekä uusiutuvan energian osuus / tekniset ja toiminnalliset ratkaisut ja ideat
- hankkeen ympäristövaikutukset ja niiden minimoiminen / tekniset ja toiminnalliset ratkaisut ja ideat

Arvioinnissa painotetaan ensisijaisesti kilpailuehdotuksen kokonaisuutta sekä rakennuksen taloudellisten ja toiminnallisten tavoitteiden täyttymistä. Tekniset ratkaisut ovat aktiivinen osa ratkaisun kokonaisideaa.

Kilpailuehdotuksen kokonaisratkaisu on tärkeämpi kuin yksityiskohtien virheettömyys

6. EHDOTUKSEN LAADINTAOHJEET

6.1 Vaadittavat asiakirjat

Kilpailuehdotuksen tulee sisältää seuraavat asiakirjat;

1. Asemapiirros 1: 500

Asemapiirroksessa esitetään ja nimetään mittakaavaan soveltuvalla tarkkuudella pihat, aktiviteetit, sisäänkäynnit, katokset, kasvillisuus sekä arvioinnin kannalta tärkeimmät korkeusasemat. Lisäksi esitetään pysäköinti sekä huollon ja jalankulun järjestelyt. Tontti ja lähikorttelit esitetään kevyesti varjostettuna, valo lounaasta 45°.

2. Pohjapiirrokset 1:400

Pohjapiirrokset esitetään jokaisesta kerroksesta, mahdollisesta tyyppikerroksesta kuitenkin vain yksi kerros. Pohjapiirrokset varustetaan korkeusmerkinnöin ja esitetään leikkauksien paikat. Pohjapiirroksiin merkitään tilojen ja tilaryhmien käyttötarkoitukset sekä mahdolliset muut käyttötarkoitusta selventävät merkinnät. Tilankäyttö esitetään myös kaaviona.

3. Kalustettu esimerkki työympäristöstä ja sen muunneltavuudesta 1:50.

4. Julkisivut ja leikkaukset 1:400

Kilpailija esittää arvostelun kannalta tarpeelliset julkisivut ja leikkaukset korkeusmerkintöineen ja julkisivumateriaaleineen. Julkisivut esitetään kevyesti varjostettuina, valon tulokulma maanpintaan nähden 45°

5. Perspektiivikuvat

Kilpailija kuvaa ehdotuksensa luonnetta perspektiivikuvilla, 1-2 sisäperspektiiviä ja 1-2 ulkoperspektiiviä, ehdotuksen kannalta keskeisiltä paikoilta. Kuvia ei saa olla neljää enempää.

6. Alueen kaupunkikuvajulkisivu 1: 500 katsottuna luoteesta kaakkoon Haapaniemen kentän suunnasta.

7. Selostus ratkaisun pääperiaatteista

Lyhyessä selostuksessa (max 2-3 A4) esitetään ratkaisun toiminnalliset ja kaupunkikuvalliset pääperiaatteet sekä ehdotuksen työympäristön, energiatehokkuuden ja ympäristövaikutuksen keskeiset tekijät. Selostus taitetaan osaksi plansseja.

8. Laajuuslaskelma, annettu pohja, liite 12

9. Rakennustapaselostus. Selostuksessa esitetään kunkin suunnittelualan ratkaisun pääperiaatteet.

10. Lämpöhäviöiden tasauslaskelma ja E-lukulaskelma

11. Pienennökset

Plansseista (max. 3 kpl) toimitetaan ehdotuksen mukana värilliset pienennökset A3-koossa. Lisäksi selostukset ja laskelmat koossa A4.

12. PDF-dokumentit

Ehdotukseen liitetään muistitikku, jossa on selostukset ja laskelmat sekä yhtenä PDF-tiedostona A3 koossa planssipienennökset. Tiedostoista on poistettava tekijän henkilöllisyyteen liittyvät tunnisteet.

13. Nimikuori

Vertaa kohta 6.3.

6.2 Piirustusten esitystapa

Kaikki materiaali kiinnitetään enintään kolmelle (3) pystysuuntaiselle A1 kokoiselle (594 mm x 841 mm) jäykälle alustalle, jota ei saa päällystää muovilla.

6.3 Kilpailusalaisuus

Kilpailu on salainen.

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

Kilpailuehdotuksen mukana on lähetettävä suljettu ja nimimerkillä varustettu, läpinäkymätön kirjekuori, jonka sisällä on ehdotuksen nimimerkki sekä arkkitehdin ja muiden suunnitteluryhmän jäsenten nimet, osoitteet, sähköpostiosoitteet ja puhelinnumerot. Lisäksi tulee ilmoittaa, kenellä on kilpailuehdotuksen tekijänoikeus ja ketkä ovat avustajia. Jos tekijät ilmoittavat yrityksensä nimen, tullaan yrityksen nimi julkaisemaan tekijän nimen yhteydessä.

Nimikuoret avataan palkintolautakunnan pöytäkirjan allekirjoittamisen jälkeen.

6.4 Kilpailuehdotusten sisäänjätto

Kilpailu päättyy 07.09.2015. Kilpailuehdotukset on toimitettava 07.09.2015 **klo 16.00** mennessä Senaatti-kiinteistöjen ala-aulan vahtimestarille osoitteeseen:

**Senaatti-kiinteistöt
Lintulahdenkatu 5 A
00530 Helsinki**

tai jätettävä todistettavasti **viimeistään saman päivän aikana** postin tai muun kuljetuslaitoksen kuljetettavaksi osoitteeseen

**Senaatti-kiinteistöt
Lintulahdenkatu 5 A
PL 237
00531 Helsinki**

Lähetyksen päälle on merkittävä: " **A13101 HK4** " sekä tekijän nimimerkki.

Kilpailijan on ehdottomasti varmistettava, että **kuljetettavaksi jätetyn lähetyksen päällä on postin tai muun kuljetuslaitoksen merkintä sisäänjättöhetkestä.**

LIITTEET

- 1) Asemakaavamuutos
 - Asemakaavan muutos 11.4.2013 ja kaavamääräykset, piirustus 12174 (pdf)
 - Asemakaavan muutoksen selostus, 11.12.2012 (pdf)
- 2) Rakennushistoriaselvitys Haapaniemenkatu 4 (pdf)
- 3) Karttoja Haapaniemenkatu 4
 - Kantakartta (dwg, pdf)
 - Johtokartta (pdf)
- 4) Haapaniemenkatu 4
 - Rakennusvalvonta pääpiirustukset (pdf, tiff)
 - Senaatin arkisto (dwg)
 - vanha asemapiirros (pdf)
- 5) Pohjarakentaminen ja perustustaso
 - Lausunnot perustamistavasta ja rantarakentamisesta (pdf, perustuvat osin syksyn -14 luonnossuunnitelmiin)
 - Nykyisen rakennuksen perustamistietoja (pdf)
- 6) Piirustuksia Haapaniemenkatu 6
- 7) Piirustuksia Kaikukatu 3
- 8) Ehdotus valtion toimitilastrategiaksi 2/2014 (pdf)
- 9) Valtion työympäristökonsepti ALUSTAVA 20150601 (pdf)
- 10) Valtion yleispätevä työympäristö 20150521 (ppp)
- 11) Senaatti Hupi (pdf)
- 12) Laajuuslaskelmataulukko (excel)
- 13) Valokuvia alueelta