



PUKINMÄKI ISONPELLONTIEN ETELÄOSA

Suunnittelu- ja tarjouskilpailu

KILPAILUOHJELMA
20.11.2014

Sisällysluettelo

1. KILPAILUKUTSU	sivu 3
1.1 Kilpailun järjestäjät, tarkoitus ja luonne	
1.2 Hankkeen sisältö	
1.3 Osanottajat	
1.4 Palkkiot	
1.5 Arviointiryhmä	
1.6 Kilpailuohjelman hyväksyminen	
1.7 Kilpailuaika	
2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT	sivu 6
2.1 Ohjelma-asiakirjat	
2.2 Kilpailua koskevat kysymykset ja lisäohjeet	
2.3 Kilpailun ratkaiseminen, tuloksen julkistaminen ja näytteillepano	
2.4 Mahdollinen jatkokilpailu	
2.5 Jatkotoimenpiteet kilpailun jälkeen	
2.6 Kilpailuehdotusten käyttöoikeus	
3. KILPAILUTEHTÄVÄ	sivu 9
3.1 Yleistä kilpailualueen ympäristöstä	
3.1.1 Kilpailualueen sijainti ja laajuus	
3.1.2 Kaavoitustilanne	
3.1.3 Kilpailualueen nykytilanne	
3.1.4 Kilpailualueen asemakaavalliset lähtökohdat	
3.1.5 Alueen ympäristö ja kasvillisuus	
3.1.6 Liikenne	
3.1.7 Yhdyskuntatekninen huolto	
3.1.8 Maaperä ja rakennettavuus	
3.1.9 Ympäristön häiriötekijät	
3.2 Kilpailun tavoite	
3.2.1 Yleiset tavoitteet	
3.3 Suunnitteluohjeet	
3.3.1 Yleistä	
3.3.2 Suunnittelun lähtökohdat	
3.3.3 Ympäristölliset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet	
3.3.4 Asunnot, yhteistilat ja aputilat ja asuntojen hallintojakauma	
3.3.5 Rakennustapa- ja tyyppi sekä liikenteen melun huomioon ottaminen	
3.3.6 Piha-alueet	
3.3.7 Liikennejärjestelyt ja pysäköinti	
3.3.8 Kunnallistekniikka ja talotekniset ratkaisut	
3.3.9 Elinkaari- ja energiatehokkuusvaatimukset	
3.3.10 Kustannus- ja tehokkuustavoitteet	
3.4 Kilpailuehdotusten arviointiperusteet	
4. KILPAILUASIAKIRJOJEN LAADINTAOHJEET	sivu 17
4.1 Vaadittavat kilpailuasiakirjat	
4.2 Suunnittelutarjous	
4.3 Kilpailusalaisuus	
4.4 Ehdotusten sisältö ja esitystapa	
4.5 Kilpailuasiakirjojen sisäänjättö	

KILPAILUKUTSU

1.1 Kilpailun järjestäjät, tarkoitus ja luonne

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto (ATT) järjestää yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston (Ksv) kanssa suunnittelu- ja tarjouskilpailun Pukinmäessä Isonpellontien eteläpuolella.

Kilpailun tarkoituksena on löytää asemakaavoituksen pohjaksi ja asuinrakennusten toteuttamiseksi Pukinmäen ympäristöä parantava, kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja toteuttamiskelpoinen suunnitelma.

Kilpailu järjestetään suunnittelukilpailu -hankintamenettelynä.

Keväällä 2014 aloitettua asemakaavan muutosta on tarkoitus muokata kilpailun pohjalta.

Kilpailu on arkkitehtisuunnittelijan valintamenettely, jolla pyritään löytämään laadultaan ja kustannuksiltaan tasapainoinen suunnitteluratkaisu alueen kehittämiseksi.

Kilpailu on salainen.

Kilpailun järjestäjän edustajat ovat:

- Tuuli Huhtala, asuntotuotantotoimisto
- Tuomas Eskola, kaupunkisuunnitteluvirasto.

1.2 Hankkeen sisältö

Kilpailun kohteena on Vantaanjoen rantamaisemaan liittyvä alue.

Suunnittelualue on kaupungin omistamaa puistoaluetta. Kaupunginhallitus on varannut alueen asuntotuotantotoimikunnalle kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten. Kilpailuun kuuluvan uudisrakentamisen kerrosala on arviolta 12 000 k-m², josta noin puolet tullaan toteuttamaan asumisoikeusasuntoina ja noin puolet kaupungin vuokra-asuntoina. ATT rakennuttaa sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot ARA-rahoitteisina.

Kohteiden alustavat nimet ovat:

Haso Rantapuisto (asumisoikeus)

Heka Pukinmäki Isonpellontie (vuokra)

1.3 Osanottajat

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

Ilmoittautuneiden joukosta osallistujiksi valittiin:

- Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy
- Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti-Pakkanen Oy
- ARK-house arkkitehdit Oy
- Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy

1.4 Palkkiot

Kullekin kilpailuun kutsutulle ja hyväksytyn kilpailuehdotuksen jättäneille arkkitehtitoimistoille maksetaan vain yhdestä tarjouksesta 20.000,00 euron (16.129,03 € + alv 24 %) suuruinen palkkio.

Palkkio maksetaan kilpailun ratkettua ja se lasketaan osaksi jatkotyön saaneen kokonaissuunnittelupalkkiota. Palkkio maksetaan Suomen Arkkitehtiliiton kautta, joka vähentää palkkioista 10% kilpailijoiden nimeämän edustajan palkkiota ja muita kuluja varten.

1.5 Arviointiryhmä

Kilpailuehdotusten arvioinnin suorittaa arviointiryhmä, johon kuuluvat:

Asuntotuotantotoimiston edustajina:

- toimitusjohtaja Sisko Marjamaa, puheenjohtaja
- hankesuunnittelija Tuuli Huhtala
- projektipäällikkö Mika Toikka

Kaupunkisuunnitteluviraston edustajina:

- toimistopäällikkö Tuomas Eskola
- arkkitehti Joakim Kettunen, sihteeri

Kiinteistöviraston edustajana:

- kiinteistölakimies Jessina Haapamäki

Kaupunginkanslian edustajana:

- projektinjohtaja Ritva Tanner

Lisäksi kilpailijat nimeävät arviointiryhmään oman edustajansa.

Arviointiryhmän jäsenistä vähintään 1/3 täyttää maankäyttö- ja rakennusasetuksen 48 §:n mukaisen pätevyyden.

Arviointiryhmä tulee pyytämään ulkopuoliselta asiantuntijalta kilpailuehdotuksista ainakin kustannusvertailun ja meluselvityksen.

Arviointiryhmän asiantuntijoina toimivat tarpeen mukaan Seidi Kivisyrjä (hankesuunnittelupäällikkö, ATT), Riitta Eloranta (kustannuspäällikkö, ATT), Minna Launiainen (LVI-suunnittelupäällikkö, ATT), Heikki Hälvä (melu, Ksv), Jaakko Heinonen (liikenne, Ksv), Helena Färkkilä-Korjus (maaperä, Ksv) Sampo Vallius (kehittämisarkkitehti, ARA) ja Pia-Liisa Orrenmaa (maisema-arkkitehti, Rakvv).

Arviointiryhmä voi kuulla tarvittaessa muitakin asiantuntijoita.

Asiantuntijat eivät osallistu arvosteluun.

1.6 Kilpailuohjelman hyväksyminen

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

1.7 Kilpailuaika

Kilpailu alkaa viikolla 49, kun kilpailun järjestäjä lähettää kilpailuasiakirjat kilpailijoille.

Kilpailu päättyy tiistaina 10.2.2015 kello 15.00.

2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT

2.1 Ohjelma-asiakirjat

Ohjelma-asiakirjat

1. kilpailuohjelma (tämä asiakirja) pap
2. ote nykyisestä asemakaavasta
3. ajantasakaava
4. pohjakartta 1:500 (asemapiirros)
5. pohjakartta 1:2000 (liittyminen ympäristöön)
6. kilpailualueen ympäristöluonnos
7. kilpailualueen raja
8. maastoleikkausten ohjeelliset kohdat kartta
9. alustava geotekninen rakennettavuusselvitys
10. ympäröivien rakennusten pohjapiirustuksia, leikkauksia ja julkisivuja
11. Isonpellontien meluselvitys
12. alustavat tilaohjelmat pap
13. laajuuslaskelmalomakkeet
14. viistoilmakuvia kilpailualueelta
15. ilmakekuva
16. johtokartta
17. tulvakartta
18. linnustollisesti arvokas -kohdekuvaus
19. Helsingin puisto kartta
20. Isonpellontie rantapuisto alustava luonnos
21. katusuunnitelma, jonka pohjalta Isonpellontie on rakennettu
22. alustava liikennesuunnitelma
23. osallistumis- ja arviointisuunnitelma
24. kaavaluonnos
25. kaavaluonnoksen selostusluonnos.

sekä asuintonttien suunnittelutarjousta varten:

26. ATT:n sopimusmalli
27. tarjouslomake pap

(kaikki cd- levykkeellä, pap = myös paperitulosteena)

2.2 Kilpailua koskevat kysymykset ja lisäohjeet

Kilpailijoiksi valitut kutsutaan aloitusseminaariin, jossa Ksv:n ja ATT:n edustajat kertovat kilpailualueesta ja kilpailun tavoitteista sekä vastaavat kilpailijoiden kysymyksiin. Seminaari järjestetään Laiturin (Narinkka 2, 00100 Helsinki) tiloissa torstaina 11.12.2014 kello 9 – 12.

Kilpailijoilla on mahdollisuus tehdä kilpailua koskevia kysymyksiä myös kirjallisena. Kysymykset osoitetaan asuntotuotantotoimiston asiakaspalveluun nimimerkillä varustettuna ja niiden tulee olla perillä viimeistään 16.12.2014.

Kysymykset ja vastaukset postitetaan kaikille kilpailijoille mahdollisimman pian.

Kysymykset lähetetään osoitteella:

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto
Asiakaspalvelu
PL 2000
00099 Helsingin kaupunki

Kuoreen tulee laittaa merkintä: ” Pukinmäki Isonpellontien eteläosa suunnittelu- ja tarjouskilpailu”.

Kysymykset voi toimittaa myös sähköpostilla osoitteeseen: asiakaspalvelu.att@att.hel.fi
Viestin otsikkoon tulee kirjoittaa ” Pukinmäki Isonpellontien eteläosa suunnittelu- ja tarjouskilpailu”.

2.3 Kilpailun ratkaiseminen, tuloksen julkistaminen ja näytteillepano

Kilpailu pyritään ratkaisemaan huhtikuun 2015 loppuun mennessä.

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

Kilpailun tulos julkistetaan myös kilpailun järjestäjien nettisivuilla (www.att.hel.fi ja www.hel.fi/ksv), arkkitehtiutisissa ja Suomen Arkkitehtiliiton nettisivuilla (www.safa.fi).

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

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

2.4 Mahdollinen jatkokilpailu

Mikäli kilpailu ei tuota selkeästi muita parempaa ja taloudellisesti toteuttamiskelpoista ehdotusta, voidaan järjestää jatkokilpailu kehityskelpoisimmiksi katsottujen ehdotusten kesken. Tällöin arviointiryhmä antaa jatkokehittelysuositukset, jotka toimitetaan kilpailijoille SAFA:n kautta. Lisäksi kilpailijoille varataan mahdollisuus neuvotella rakennuskustannusasiantuntijan kanssa. Asiantuntija ei ole arviointiryhmän jäsen ja häntä sitoo vaitiolovelvollisuus. Jatkokilpailuun laadittavasta ehdotuksesta maksetaan erillinen palkkio.

2.5 Jatkotoimenpiteet kilpailun jälkeen

Arviointiryhmä tekee suosituksen kilpailuehdotuksen käyttämisestä alueen asemakaavanmuutoksen laatimisessa ja rakennussuunnittelussa. Juridisen asemakaavan laatii kaupunkisuunnitteluvirasto kilpailun ratkettua. Asemakaavam muutoksen muokkaaminen voittaneen ehdotuksen pohjalta on tarkoitus käynnistää heti kilpailun ratkettua.

Päätöksen asuinrakennusten suunnittelutoimeksiannosta tekee rakennuttaja, eli asuntotuotantotoimikunta. Tavoitteena on suunnittelutoimeksianto kilpailun voittajan kanssa.

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

Suunnittelutyö käynnistetään suunnittelutoimeksiannon jälkeen. Jatkosuunnittelussa noudatetaan asuntotuotantotoimiston suunnitteluohjeita. Urakkakilpailu käydään alustavan arvion mukaan vuonna 2017.

2.6 Kilpailuehdotusten käyttöoikeus

Kilpailuehdotukset jäävät kilpailun järjestäjän omaisuudeksi eikä niitä palauteta. Tekijänoikeudet säilyvät tekijöillä. Kilpailun järjestäjällä ja toimeksiannon saaneilla suunnittelijoilla on oikeus käyttää hyväkseen muiden ehdotusten aiheita ja ajatuksia tekijänoikeuslain mukaisesti.

3. KILPAILUTEHTÄVÄ

3.1 Yleistä kilpailualueen ympäristöstä

3.1.1 Kilpailualueen sijainti ja laajuus

Kilpailualue sijaitsee Pukinmäen rantapuistossa Isonpellontien eteläpuolella Kehä I läheisyydessä. Etäisyys linnuntietä Pukinmäen asemalle on noin 1 km. Kilpailualue on kooltaan noin 1,5 ha. Aluetta rajaavat pohjoisessa Isonpellontie, idässä puutarhamyymäläalue, etelässä Vantaanjoki ja lännessä 110 kV sähkölinja.

3.1.2 Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa asemakaava nro 5656 vuodelta 1968. Asemakaavan mukaan kilpailualue on puistoaluetta ja voimansiirtoaluetta. Asemakaavan mukaan alueella ei ole rakennusoikeutta.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi, asuminen/toimitila sekä virkistysalueeksi, joka on osa Helsingipuistoa.

Kilpailualue on osa osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla 8.4.2014 vireille tullutta asemakaavan muutosaluetta.

Mikäli kilpailu tuottaa toteuttamiskelpoisen suunnitteluratkaisun, tullaan asemakaavan muutosta valmistelevaan voittaneen ehdotuksen pohjalta.

3.1.3 Kilpailualueen nykytilanne

Kilpailualue on kooltaan 19 079 m². Alue sijaitsee Kehä I:n lähellä Vantaanjokeen rajoittuvassa jokimaisemassa. Alueen länsipuolella sijaitsee Helsingin Energian sähköasema, itäpuolella Pukinmäen Puutarha Oy:n taimimyymälä ja siihen liittyvä asuinrakennus. Alueen koillispuolella lähellä Kehä I risteysaluetta on 1910-luvulla rakennettu asuinrakennus. Alueen pohjoispuolella uudessa liikerakennuksessa toimii vuonna 2014 valmistunut Oleniuksen konekorjaamo. Varsinaisen kilpailualue on rakentamatonta Vantaanjoen rantaniittyä.

3.1.4 Kilpailualueen asemakaavalliset lähtökohdat

Lähtökohtana on kilpailualueen asemakaavan muuttaminen asuinrakentamiseen. Kilpailualue on osa laajempaa jo aloitettua asemakaavan muutostyötä.

Kehä I eteläpuolelle on suunnitteilla liikerakentamisen täydentämistä, joka mm. suojaa muuta aluetta liikenteen melulta. Pukinmäen Puutarha Oy:n taimimyymäläalue säilyy ja tulevaisuudessa toimintaan on mahdollista hieman laajentaa mm. lisäämällä kasvihuoneita tontilla. Vantaanjoen varsi varataan yleiseen virkistyskäyttöön. Kaavatyössä tutkitaan myös Helsingipuistoon liittyvän Pukinmäen rantapuiston ja sen lähiympäristön virkistyskäytön kehittämistä mm. mahdollistamalla reitin rakentaminen Vantaanjoen rantaan.

Isonpellontie on jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu. Isonpellontien katualuetta on tarkoitus leventää. Kts kohta 3.1.6

Rantapuiston reitistöä ja virkistyskäyttöä tullaan kehittämään.

3.1.5 Alueen ympäristö ja kasvillisuus

Alue liittyy pohjoispuolella Kehä I liikenneympäristöön ja eteläpuolella Vantaanjoen rantamaisemaan, joka on osa Helsingipuistoa. Helsingipuistossa joen itärantaa seuraileva yhtenäinen jalankulku- ja pyöräily-yhteys katkeaa Isonpellontien kohdalla, joten tällä kohtaa runkoreittiä on tarvetta parantaa.

Ympäristökeskuksen luontotietojärjestelmän mukaan Pukinmäen rantapuisto on linnustollisesti arvokas kohde, joka on pääosin avomaa-aluetta, joutomaata, viljelypalstoja ja jolla on pieni lehtipuuvaltainen sekametsikkö ja rehevä jokivarsi (arvoluokka III).

Etäisyys linnuntietä pääradalle on noin 1 km. Pukinmäen asemalle on jalan 1,3 km.

3.1.6 Liikenne

Isonpellontie on nykyisin jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu. Kadun leveys on noin 5,5 metriä. Kaavamuutoksen yhteydessä nykyinen katuosuus osoitetaan tonttikaduksi. Pyöräiliikenne kulkee edelleen ajoradalla. Kadun eteläreunalle toteutetaan 3 metriä leveä istutuskaisla, johon sijoitetaan myös joitain pysäköintitaskuja vieraspysäköintiä varten. Istutuskaislan eteläpuolelle tullaan toteuttamaan 2,5 metriä leveä jalkakäytävä, joka erotetaan asuintontista 1,0 metrin erotuskaislalla.

Isonpellontie, Pukinmäenkaaren Rälssintien liittymän turvallisuutta ja sujuvuutta tullaan parantamaan rakentamalla kiertoliittymä.

Vantaanjoen ranta- ja puistoyhteys katkeaa suunnittelualueen kohdalla. Suunnittelualueen ja Vantaanjoen väliselle osuudelle tullaan suunnittelemaan uusi rantayhteys.

3.1.7 Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on yhdyskuntateknisen verkoston piirissä. Uudisrakennukset liitetään Helsingin kaupungin vesi- ja viemäriverkostoon, sekä kaukolämpö- ja sähköverkkoon ja tietoliikenneverkkoon.

3.1.8 Maaperä ja rakennettavuus

Kilpailualueella ylimpänä maakerrostumana on pehmeä savinen lieju- ja savimuodostuma, jonka paksuus on suurimmillaan noin 15 m. Savikerrostumien alla ovat siltti-, hiekka- ja kallion pintaa peittävät moreenikerrokset. Syvimmillään ovat alueella tehdyt kairaukset ulottuneet noin 18 m syvyyteen maanpinnasta.

Ilman Vantaanjoen rantaluiskien vahvistamista voidaan ohjeellisena etäisyytenä pysyville rakenteille pitää 60 m rannasta. Rakennettaessa lähemmäksi tulee ranta-alueet lujittaa riittävän stabiliteetin varmistamiseksi. Alueen rakentaminen tulee edellyttämään maanpinnan korottamista täyttämällä. Täytöstä johtuvien, maapohjan haitallisten painumien minimoimiseksi tulee kadut ja piha-alueet esirakentaa syvästabiloimalla. Esirakentamisen ja yleistäytön kustannus riippuu siitä, miten lähelle rantaa rakentamista tuodaan. Rakennettaessa lähemmäs kuin 60 metriä rannasta, alueen alueellinen vakavuus tulee varmistaa lamellistabiloinnilla. Alla olevassa taulukossa on esitetty kustannusten suuruusluokka kun rakentamisen etäisyys on 60, 40 tai 30 metriä rannasta.

Taulukko x, Isonpellontien eteläosa, Rakentamisen raja - esirakentamisen kustannus

Etäisyys rannasta	yleistäyttö, €	stabilointi, €	lamellistabilointi, €	esirakentaminen yhteensä, €
60 m	106500	1 315 000	-	1 421 463
40 m	125000	1 440 000	270 000	1 835 213
30 m	133100	1 492 500	405 000	2 030 588

Hinta-arvio on likimääräinen, suuntaa antava arvio (ei perustu tarkkoihin suunnitelmiin).

Alueesta on v. 2014 tehty alustava rakennettavuusselvitys, joka on liitteenä.

Vantaanjoen tulvat on huomioitava rakentamisen etäisyyttä rannasta arvioitaessa. Joen vedenpinnan korkeus poikkeuksellisessa, kerran 250 vuodessa esiintyvässä tulvassa on arvioitu tasolle n. +9,40 (N2000). Ohjeelliset alimmat rakentamiskorkeudet on esitetty kaavaluonnoksessa. Pohjaolosuhteiden takia kellareiden rakentaminen ei ole perusteltua.

Maaperän pilaantuneisuutta ei ole selvitetty.

3.1.9 Ympäristön häiriötekijät

Melu ja pienhiukkaset haittaavat asumista Kehä I ja Pukinmäenkaaren rajaamalla alueella. Kehä I nykyinen liikennemäärä Pukinmäenkaaren kohdalla on arviolta noin 69 000 ajoneuvoa / vrk ja arvioitu liikennemäärä vuonna 2035 noin 86 000 ajoneuvoa / vrk. Alueesta on v. 2013 tehty alustava meluselvitys, joka on liitteenä.

Voimalinja (110 kV) muodostaa häiriötekijän asumiselle. Asuinrakennusten ehdoton minimietäisyys voimajohtolinjaan on 15m. Voimalinjan alle on sijoitettavissa maantasopysäköintiä kaavaluonnoksessa esitetylle LPA-alueelle.

3.2 Kilpailun tavoite

Kilpailun tavoitteena on suunnitella Vantaanjoen varteen mielenkiintoinen ja omaleimainen uusi asuinalue. Uuden alueen asuinrakennusoikeus on noin 12 000 k-m². Talotyyppinä ovat pääasiassa kerrostalot, erityisesti melulle alttiilla korttelin reunoilla. Myös pienkerrostalot tai rivitalot ovat rajoitetusti mahdollisia korttelin sisäosassa. Rakennusoikeudesta noin 50 % tulee olemaan ARA-rahoitteisia vuokra-asuntoja ja noin 50 % ARA-rahoitteisia asumisoikeusasuntoja. Pysäköinti sijoitetaan maantasoon.

3.2.1 Yleiset tavoitteet

Tavoitteena on suunnitella jokimaisemaan asuinalue, joissa toiminnalliset, esteettiset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti ja innovatiivisesti. Rakennukset tulee suunnitella elinkaarikustannuksiltaan edullisiksi ja investointikustannuksiltaan toteuttamiskelpoiseksi. Kilpailija voi määritellä kerrosluvut ja talotyytit. Rakennusten enimmäiskerrosluku on 5 kerrosta. Enimmäiskerrosluvun yläpuolelle on mahdollista sijoittaa yhteistiloja ja IV-konehuoneita. Oleskelupihojen melusuojaukseen tulee kiinnittää erityistä huomioita rakennusten sijoittelussa laaditun alustavan meluselvityksen avulla.

Mikäli kilpailu tuottaa toteuttamiskelpoisen suunnitteluratkaisun, tullaan korttelin asemakaavaa muokkaamaan kilpailun jälkeen voittaneen ehdotuksen pohjalta.

3.3 Suunnitteluohjeet

3.3.1 Yleistä

Kilpailualueetta on mahdollista käsitellä yhtenä kokonaisuutena. Kilpailutehtävä tulee kuitenkin ratkaista siten, että vuokra-asunnoille ja asumisoikeusasunnoille on jatkossa mahdollista muodostaa erilliset tontit. Pysäköinti voi sijoittua asuntotontteille tai paikoitustontille/tontteille, jotka voivat olla yhteiskäyttöisiä tai yhtiökohtaisia. Aputilat tulee sijoittaa yhtiökohtaisesti. Piha-alueiden yhteiskäyttö on mahdollista.

Helsingin Asumisoikeus Oy Rantapuiston asukkaat valitaan asumisoikeusnumeron perusteella. Asukkaat maksavat asunnoista 15% riskittömän omarahoitusosuuden. Asuntoihin ei ole tulorajoja eikä yli 55-vuotiailla myöskään varallisuusrajoja.

Heka Pukinmäki Isonpellontien vuokra-asunnot toteutetaan Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle. Valinnan perusteina ovat hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot. Tavoitteena on, että asunnot tarjotaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille pyrkien samalla vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen.

Molemmat yhtiöt rakennetaan kaupungin vuokratontille.

3.3.2 Suunnittelun lähtökohdat

Koska asemakaavaa tullaan muuttamaan suunnittelukilpailun jälkeen, ei rakennusten sijoittelulle ole kaavan asettamia esteitä. Voimalinja, oleskelupihojen melusuojaus ja maisemalliset arvot muodostavat kuitenkin sitovia lähtökohtia toteutuskelpoisen asuinalueen suunnitteluun.

Isonpellontien kaupunkikuvaan ja kaupunkitilaan tulee kiinnittää suunnittelussa erityistä huomiota. Miten luoda viihtyisiä tunnelmia kadulle, jonka pohjoispuolella on lähinnä pysäköintiä ja matalahkoja liikerakennuksia? Miten edistää miellyttävän katutilan syntyä alueen asukkaille ja ohiliikkuville pyöräilijöille ja ulkoilijoille?

3.3.3 Ympäristölliset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet

Kohde tulee suunnitella ympäristönäkökohdat huomioon ottaen. Etelään avautuvaa jokimaisemaa ja rantapuistoa tulee pyrkiä hyödyntämään voimavarana ja vastavoimana liikenteen haitoilta suojautumiselle. Suunnittelussa tulee suosia kestäviä ratkaisuja ja materiaaleja.

Tulevassa asemakaavassa tullaan määrittämään seuraavia asioita:

Kaupunkikuvallisen laadun varmistamiseksi rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä paikalla muurattua tiiliverhousta tai rappautusta. Mikäli rakennukset rakennetaan puurunkoisina, voi julkisivuissa käyttää myös puuverhoilua. Parvekkeet olla sisäänvedettyjä tai ripustaa ne rakennusrungosta siten, että niiden rakenteita ei uloteta maahan asti.

Tontteja ei saa aidata. Asuntojen yksityispihat saa aidata vain pensasaidoilla. Pyritään vehreyteen ja avoimiin näkymiin. Korttelialueilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä materiaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita.

3.3.4 Asunnot, yhteistilat, aputilat ja asuntojen hallintojakauma

Asunnot

Kilpailijoilta odotetaan eläytyvää paneutumista asuntosuunnitteluun ja laadukkaita mutta taloudellisia asutopohjia. Perheasuntoja tulisi pyrkiä avaamaan vähintään kahteen ilmansuuntaan. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota tilojen kalustettavuuteen ja monikäyttöisyyteen. Asuntojen tulee soveltua monenlaisille perhekunnille ja kaiken ikäisille asukkaille. Liitteenä olevan tilaohjelman huoneistojakauma on suuntaa antava. Asuntotyyppien keskikoon tulee olla annetuissa rajoissa ja asuntojakauman tulee olla tasapainoinen ja monipuolinen. Suurten asuntojen määrää ei tule ilman perusteltua syytä lisätä.

Tärkeitä suunnittelutavoitteita ovat häiriöttömyys sekä yksityisyyden eri tasojen muodostuminen. Kaikkiin huoneistoihin tulee suunnitella piha tai parveke. Pihoja ja parvekkeita ei voi sijoittaa Isonpellontien varressa Kehä I:n puoleiselle julkisivulle melun takia.

Vuokra-asunnoissa ei ole huoneistokohtaista saunaa. Asumisoikeusasuntojen osalta toivotaan sekä saunattomia että saunallisia asuntotyyppejä.

Yhteistilat

Yhteistilojen mitoituksessa noudatetaan rakennusvalvontaviraston yhteistilaohjetta sekä liitteenä olevaa ohjeellista tilaohjelmaa.

Yhteistilojen toivotaan lisäävän asukkaiden sosiaalista vuorovaikutusta positiivisella tavalla. Kerho- ja pesulatilat sijoitetaan keskeisille paikoille kulkureittien varrelle ja tilat tulee suunnitella visuaalisesti avoimiksi. Saunaosastolla ja kerhotilalla tulisi olla yhteys ulkotilaan. Sekä vuokra- että asumisoikeusyhtiössä tulee olla vähintään 1 saunaosasto / 30 saunatonta asuntoa. Kerhotilan sijoittamisessa ja toteuttamisessa tulee huomioida monikäyttöisyys.

Uudisrakennuksiin tulee rakentaa väestösuojat (2% / rakennusoikeus k-m²).

Vuokrataloyhtiön ensimmäiseen kerrokseen tulee suunnitella tila ryhmäperhepäiväkodille (n. 8 paikkaa). Tämä voi olla asunto, joka on muutettavissa päiväkotikäyttöön.

Huom! Isonpellontien alueella tullaan noudattamaan Helsingin uusia kaavoja koskevaa kerosalan laskutapaa: porrashuone kokonaisuudessaan sisältyy kaavassa ilmoitettuun rakennusoikeuteen. Porrashuoneiden osuus rakennusoikeudesta ei kuitenkaan mitoitaa väestösuojaa, kerhotilaa eikä pysäköintipaikkoja. Tämä kilpailijoiden tulee huomioida ja osoittaa laskelmissa.

3.3.5 Rakennustapa ja -tyyppi sekä liikenteen melun huomioon ottaminen

Voimakkaan liikennemelun johdosta uudisrakennusten Kehä I puoleisten julkisivujen kokonaisääneneristävyysvaatimus on noin 32-35 dB. Sijoitettaessa rakennusmassoja Lahdenväylän suuntaisesti tulee ottaa huomioon, että asuinhuoneistot eivät voi avautua vain Kehä I suuntaan eikä tämän puoleiselle julkisivulle voi sijoittaa parvekkeita. Asuntoihin voidaan toteuttaa avattavalla lasituksella varustetut parvekkeet lukuun ottamatta Kehä I puoleista julkisivua. Asuntojen ikkunoiden melusuuntaan tulee olla MSE-ikkunoita dB-vaatimuksen takia. Massoittelussa tulee erityisesti muistaa ottaa huomioon myös Pukinmäenkaaren/Käskynhaltijantien melu.

Korttelipihoilta tulee löytyä riittävän laajoja oleskelualueita, joissa päivän keskiäänitaso on alle 55 dBA. Rakennukset voivat toimia osaltaan pihoja suojaavina meluesteinä. Isonpellontien pohjoispuolelle on suunnitteilla melulta suojaavia liikerakennuksia, mutta koska niiden toteutumisesta ei ole päätöksiä kilpailuehdotus ei voi perustua kilpailualueen ulkopuolisen meluesteen varaan.

3.3.6 Piha-alueet

Kilpailuehdotuksessa tulee esittää luonnosmainen pihasuunnitelma eri toimintoihin. Pihoista tulee tehdä suojaisia, laadukkaita ja virikkeellisiä siten, että ne tarjoavat oleskelun ja tekemisen mahdollisuuksia eri-ikäisille asukkaille. Pihan tulee nivoutua toiminnallisesti ja visuaalisesti osaksi Pukinmäen rantapuistoa. Pelastusreitit alustavine nostopaikkoineen tulee esittää.

3.3.7 Liikennejärjestelyt ja pysäköinti

Rakennusoikeuden määrä kilpailualueella on sovittava pysäköintipaikkojen rakentamisveloitteeseen. Rakennusoikeudesta noin 50 % tulee olemaan ara-rahoitteisia vuokra-asuntoja ja noin 50 % asumisoikeusasuntoja. Rakennusten hallintamuoto vaikuttaa kerrostalojen osalta pysäköintiveloitteeseen. Asumisoikeuskerrostaloasuntojen osalta sovelletaan pysäköintinormia vähintään 1 ap / 100 k-m² ja vuokrakerrostalojen osalta vähintään 1 ap / 120 k-m². Mahdollisten asumisoikeusrivitalojen osalta tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 ap / 80 k-m² tai 1,25 ap/asunto. Mahdollisten vuokrarivitalojen osalta tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 ap / 95 k-m² tai 1 ap/asunto. Asukkaille tarkoitettujen pysäköintipaikkojen lisäksi tarvitaan asukkaiden vieraille vähintään 1 ap / 1 000 k-m². Vieraspysäköintinormi koskee kaikkea asuinkerrosalaa, mutta vieraspysäköintiä voi sijoittaa kadun varteen. Uusi kerrosalan laskutapa heijastuu pysäköinnin mitoittamiseen kohdassa 3.3.4 esitetyllä tavalla.

Autopaikat tulee suunnitelmassa sijoittaa kilpailualueelle siten, että ne ovat helposti saavutettavissa Isonpellontieltä. Reittien pysäköinnistä asuntoihin tulee olla luontevia. Ylimääräisiä tonttiliittymiä tulee välttää. (kaavaluonnoksen LPA-alue). Alueelle ei voi kuitenkaan rakentaa katoksia tai rakennelmia. Alueen käyttö pysäköintiin edellyttää sopimusta Helsingin Energian kanssa.

Autopaikkojen suunnitteluratkaisu on yksi olennainen asuinympäristön viihtyisyys- ja kustannustekijä, joten valitun suunnitteluratkaisun tulee olla laadukas, mutta myös taloudellisesti realistinen. Pysäköintipaikat tulee sijoittaa pääasiassa maantasoon. Pysäköinti-alueet tulee jäsentää istutuksin.

Kilpailijoiden tulee esittää pysäköintiratkaisu paikkalaskelmineen kilpailuehdotuksessa.

3.3.8 Kunnallistekniikka ja talotekniset ratkaisut

Rakennukset liitetään olemassa oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin, jotka sijaitsevat Isonpellontien ajoradan alla (ks. liitteet Vesihuolto sekä Energiahuolto ja tietoliikenne). Kaukolämpöverkkoa on mahdollista laajentaa kilpailualueelle.

Rakennukset liitetään kaukolämpöön. Pääasiallisena lämmitysmuotona on vesikiertoinen patterilämmitys. Asuntojen kylpyhuoneita ja talosaunatiloja varten rakennetaan erillinen lattialämmityspiiri.

Ilmanvaihto toteutetaan keskitetyllä koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla. Porrashuonekohtaiset ilmanvaihtokonehuoneet tulee ensisijaisesti sijoittaa asuinkerrosten yläpuoliselle kerrokselle paloteknisistä syistä. Lamellitalo-osuuksissa yksi ilmanvaihtokone voi palvella myös use-

ampia porrashuoneita. Ilmanvaihtokonehuoneiden ohjeellinen neliömäärä on esitetty tilaohjelmassa.

Rivitaloasunnoissa voidaan käyttää huoneistojen sisälle sijoitettavia huoneistokohtaisia ilmanvaihtokoneita. Huoneistokohtaisen LTO-koneen ohjeellinen leveys on 600 mm ja korkeus 600 mm.

Asuntojen tilamitoituksessa tulee huomioida teknisten järjestelmien ja pystyhormien vaatima tila. Huoneistokohtainen ryhmäkeskus ja huoneistojakamo sijoitetaan komerokalusteeseen, jonka vaatima tila on leveydeltään n. 600 mm ja syvyydeltään 600 mm. Ryhmäkeskuskomeron suunniteltu sijainti tulee esittää.

Maantasosta tulee varata riittävät tekniset tilat ja siirtoreitit taloteknisille asennuksille.

3.3.9 Elinkaari- ja energiatehokkuusvaatimukset

Rakennuksissa pyritään hyvään elinkaaritalouteen, huollettavuuteen, energiatehokkuuteen sekä terveelliseen ja turvalliseen sisäilmastoon. Sisäilmaston tavoitetaso on S2, joka edellyttää mm. rakennustöiden puhtausluokkaa P1, ilmanvaihdon puhtausluokkaa P2 ja materiaalien päästöluokkaa M1. Sisäilmastoluokan S2 tiloissa yllämpeneminen on mahdollista kesäpäivinä viranomaismääräysten mukaisissa rajoissa.

Rakennukset suunnitellaan energiatehokkuusluokkaan C2013. Rakennuskohtaisen E-luvun tulee olla vähintään 15% määräystasoa parempi. Rakennusvaipan ilmanvuotoluku saa olla korkeintaan 1,0 m³/h,m².

3.3.10 Kustannus- ja tehokkuustavoitteet

Asuinrakennukset toteutetaan valtion tukemana asuntotuotantona. Suunnittelussa ja rakentamisessa noudatetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) ohjeita. Kilpailijoiden edellytetään suunnittelevan kohteen ARA:n hyväksymään hintatasoon. Vuonna 2014 ARA on hyväksynyt keskimääräisiksi rakennuskustannuksiksi noin 3 250 euroa huoneistoneliölle.

3.4 Kilpailuehdotusten arviointiperusteet

Ehdotusten laatuarvioinnissa tullaan kiinnittämään huomiota toiminnallisten, esteettisten, teknisten ja taloudellisten vaatimusten tasapainoiseen ratkaisuun sekä ehdotusten kehityskelpoisuuteen.

Arvioinnissa kiinnitetään erityisesti huomiota seuraaviin seikkoihin:

Kaupunkikuvalliset asiat:

- kaupunkikuvalliset ominaisuudet ja paikan ominaisuuksien hyödyntäminen
- arkkitehtuurin omaleimaisuus
- visuaalinen ja toiminnallinen liittyminen ympäristöön
- Isonpellontien kaupunkikuva ja katutila
- pihaympäristön viihtyisyys ja asuinkorttelin liittyminen rantapuistoon
- pysäköintialueiden kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset ratkaisut.

Rakennussuunnittelu:

- onnistunut arkkitehtoninen kokonaisote
- asuntojen viihtyisyys ja toimivuus
- kustannusten ja laadun tasapaino
- soveltuvuus vuokra- ja asumisoikeustuotantoon
- yhteistilojen ja liikennetilojen viihtyisyys ja toimivuus
- ratkaisun rakennetekninen toteuttavuus
- toteutuskelpoisuus
- liikenteen melun huomioonottaminen rakennusten, piha-alueiden ja asuinrakennusten suunnittelussa.
- jokinäkymien hyödyntäminen

Ehdotussuunnitelman tulee olla toteutuskustannuksiltaan riittävän edullinen tullakseen valituksi jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kaikki kilpailuehdotukset arvioidaan arviointipöytäkirjassa ja lisäksi arviointilautakunta antaa ensimmäiselle sijalle asetettavan kilpailuehdotuksen kehittämisohjeet.

4. KILPAILUASIAKIRJOJEN LAADINTAOHJEET

Kilpailuasiakirjoissa esitetään kohteen luonnostasoiset suunnitelmat. Piirustukset on kiinnitettävä A1 kokoisille jäykille alustoille (max 8 planssia), joita ei saa päällystää muovilla. Kaikki asiakirjat on varustettava nimimerkillä ja planssit numeroitava (esim 1/6). Kaikesta kilpailuaineistosta ja tiedostoista on poistettava tunnistetiedot.

4.1 Vaadittavat kilpailuasiakirjat

1. Asemapiirros 1:500 (rajaus esitetty ohjelma-asiakirjojen pohjakarttatiedostossa ja Asemapiirros_A1_1_500.pdf -tiedostossa)

- esitetään korttelin rakennusmassat varjostettuina (valo 45 asteen kulmassa lounaasta), pihasuunnitelma, huolto- ja pelastusliikenteen periaatteet ja tontin korkeussuhteet (massoittelu myös dwg / dgn-muodossa melutarkasteluja varten)

2. Maastoleikkaukset 1:500

- ohjelma-asiakirjojen pohjakarttatiedostossa ja Maastoleikkaukset_A1_1_500.pdf tiedostossa osoitetuista paikoista, vähintään 2 kpl

3. Pohjapiirrokset kaikista talotyypeistä 1:200

- toistuvia pohjia ei tarvitse esittää
- ikkuna-aukot esitettävä

4. Tyypilliset huoneistopohjat 1:100

- esitetään kalustettuina ja pystyhormit esitettynä
- esitetään kokonaisuutena, esimerkiksi rakennuksen osa tai lamelli
- sijainti kilpailualueella ja rakennuksessa tulee käydä ilmi

5. Julkisivut ja leikkaukset 1:200

- julkisivupiirustuksista on käytävä selville pintamateriaalit ja värit
- lisäksi esitettävä aluejulkisivu Isonpellontien suunnasta

6. Ulkoperspektiivikuvat

- vähintään yksi ulkoperspektiivikuva kilpailijan mielestä kaupunkikuvallisesti tärkeästä kohdasta
- vähintään yksi ulkoperspektiivikuva korttelin sisältä
- suunnitelma sovitettuna ohjelma-asiakirjoista kilpailijan valitsemaan viistoilmakuvaan

7. Liittyminen ympäristöön 1:2000 (rajaus esitetty ohjelma-asiakirjojen pohjakarttatiedostossa ja Liittyminen_ymparistoon_A2_1_2000.pdf tiedostossa)

- suunnitelman ja lähiympäristön rakennusmassat kerroslukuineen värillä korostettuna ilman varjoja
- sekä planssille kiinnitettynä että A3-nipussa

8. Lyhyt selostus

- sekä planssille kiinnitettynä että A3- nipussa

9. Pinta-ala- ja tehokkuustiedot

- kilpailuasiakirjoissa annetulle laajuuslaskelmalomakkeelle laadittuna
- esitetään kahtena yhteenvetona hallintamuodon mukaan (vuokra ja asumisoikeus erikseen), ei rakennuksittain
- A3- nipussa

10. A3-nippu 2 sarjana sekä kilpailuasiakirjat cd- levyllä

- pienennökset kilpailuplansseista ja muista suunnitelma-asiakirjoista kahtena numeroituna sarjana
- kilpailuasiakirjat pdf- tiedostoina cd- levyille tallennettuna (tarkkuus 300 dpi)

4.2 Suunnittelutarjous

Suunnittelutarjous tulee antaa liitteenä olevalla tarjouslomakkeella.

Tarjoushinnan tulee olla kiinteä arvonlisäverollinen hinta €/asm². Lopullinen suunnittelun euromääräinen hinta määräytyy rakennuslupahakemuksen asuntopinta-alan mukaan. Suunnittelutarjousten tulee sisältää kaikki sopimusmallissa mainitut tehtävät ja velvoitteet.

Suunnittelutarjousten tulee olla voimassa kolme (3) kuukautta kilpailutuloksen julkistamisen jälkeen.

4.3 Kilpailusalaisuus

Kilpailu on salainen ja kaikki asiakirjat tulee varustaa nimimerkillä.

Nimimerkkikuori

Kilpailuasiakirjojen mukana on oltava nimimerkillä varustettu suljettu, läpinäkymätön kirjekuori.

Kuoren päällä tulee olla käytetty nimimerkki sekä maininta "Pukinmäki Isonpellontien eteläosa SUTA", nimimerkkikuori". Nimimerkkikuoren tulee sisältää:

- läpinäkymätön tarjouskuori suljettuna sekä
- lisäksi seuraavat tiedot:
 - o ehdotuksen tekijän/tekijöiden nimi/nimet ja yhteystiedot
 - o yhdys henkilön nimi ja yhteystiedot
 - o ehdotuksen pääsuunnittelijan nimi ja yhteystiedot
- lisäksi on merkittävä kenellä on ehdotuksen tekijänoikeudet.

Tarjouskuori

Tarjouskuoren päällä tulee olla käytetty nimimerkki sekä maininta "Pukinmäki Isonpellontien eteläosa SUTA", arkkitehtisuunnittelutarjous". Tarjouskuori toimitetaan nimimerkkikuoren sisällä.

Tarjouskuoren tulee sisältää

- tarjouslomake täytettynä.

4.4 Ehdotusten sisältö ja esitystapa

Kaikki asiakirjat tulee varustaa merkinnällä "Pukinmäki Isonpellontien eteläosa SUTA" sekä tarjoajan nimimerkillä. Ehdotuksen tulee sisältää kaikki kilpailuasiakirjat, joiden tulee sisällöltään vastata kilpailun järjestäjän asettamia vaatimuksia.

Merkinnät, joista ilmenee joko suoraan tai välillisesti ehdotuksen tekijä tai kohteen suunnittelijat, ovat asiakirjoissa kiellettyjä.

Kilpailun järjestäjällä ja SAFA:lla on oikeus käyttää piirustusmateriaalia sekä annettuja tilastotietoja esittely- ja julkaisutarkoituksiin, ellei kilpailija sitä nimenomaan joltain osin kiellä.

Ehdotusasiakirjoihin liittyvien tekijän- sekä käyttö- ja keksijänoikeuskysymyksien osalta noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä.

4.5 Kilpailuasiakirjojen sisäänjätö

Kilpailuehdotus on jätettävä todistettavasti viimeistään 10.2.2015 mennessä postin tai muun kuljetuslaitoksen kuljetettavaksi varustettuna osoitteella:

Helsingin kaupunki
Asuntotuotantotoimisto
PL 2000
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

tai tuotava viimeistään klo 15.00 10.2.2015 mennessä Asuntotuotantotoimiston asiakaspalveluun, käyntiosoite:

Junailijankuja 3
Helsinki 52

Lähetyksen päälle on merkittävä ”PUKINMÄKI ISONPELLONTIEN ETELÄOSA SUUNNITTELU- JA TARJOUSKILPAILU” sekä ehdotuksen nimimerkki.

Ensisijaisesti toivotaan, että ehdotukset toimitetaan Asuntotuotantotoimiston asiakaspalveluun Junailijankujalle.