



kilpailuohjelma

Kruunuvuorenrannan Borgströminmäen korttelin 49057, tontti 5
arkkitehtuurikutsukilpailu 15.06-09.10.2015

VVO Kodit Oy
Helsingin kaupunki

SISÄLLYSLUETTELO

1. KILPAILUKUTSU	5
1.1 Kilpailun järjestäjä, tarkoitus ja luonne	5
1.2 Hankkeen perustietoja	5
1.3 Osanottajat	5
1.4 Palkkiot	5
1.5 Arviointiryhmä	5
1.6 Kilpailuohjelman hyväksyminen	6
1.7 Kilpailuakataulu	6
2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT	7
2.1 Ohjelma- asiakirjat	7
2.2 Kilpailukysymykset, lisäohjeet ja kustannusarviointi	7
2.3 Kilpailun ratkaiseminen ja tulosten julkistaminen	8
2.4 Jatkoimenpiteet kilpailun jälkeen	8
2.5 Ehdotussuunnitelmien käyttöoikeus	8
3. SUUNNITTELUKOHDE	9
3.1 Suunnittelun kohde	9
3.2 Suunnittelun lähtökohdat ja suunnitteluohjeet	10
3.3 Tilaohjelma	13
3.4 Kustannus- ja tehokkuustavoitteet	14
3.5 Ehdotusten arviointiperusteet	14
4. KILPAILUASIAKIRJOJEN LAADINTAOHJEET	15
4.1 Vaadittavat kilpailuasiakirjat	15
4.2 Kilpailusalaisuus	15
4.3 Ehdotusten sisältö ja esitystapa	16
4.4 Kilpailuasiakirjojen sisäänjättö	16

1. KILPAILUKUTSU

1.1 Kilpailun järjestäjä, tarkoitus ja luonne

Kilpailun järjestäjänä toimii VVO Kodit Oy.
Kilpailu on suunnittelukilpailu Kruunuvuorenrannan Borgströminmäen korttelin 49057 tontin 5 suunnittelemiseksi ja arkkitehtisuunnittelijan valitsemiseksi.
Kilpailun tarkoituksena on löytää kilpailun järjestäjän määrittämien asiakasryhmien toiveita ja resursseja vastaava sekä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen suunnitelma.

1.2 Hankkeen perustietoja

Kilpailun kohteena on Borgströminmäen korttelin 49057 asuinkerrostalotontti 5.
Kilpailualueen tontilla on kerrosalaa 3100 + 600 k-m².
Kaikki kohteeseen suunniteltavat asunnot ovat vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

1.3 Osanottajat

Kilpailuun kutsutaan seuraavat kolme arkkitehtitoimistoa:

Konkret Oy
Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy
Serum arkkitehdit Oy

1.4 Palkkiot

Kullekin kilpailuun osallistuneelle ja kilpailuohjelman mukaiset asiakirjat jättäneelle suunnitteluryhmälle maksetaan vain yhdestä ehdotuksesta 15 000 euroa (alv 0 %). Palkkio maksetaan kilpailun ratkettua Suomen Arkkitehtiiliiton kautta, joka vähentää siitä 10 % kilpailijoiden nimeämän arviointiryhmän jäsenen palkkiota ja muita kuluja varten. Kilpailijoille maksettava palkkio lasketaan osaksi jatkotyön saaneen kokonaissuunnittelupalkkiota. Kilpailun voittaneelle toimistolle maksetaan kohteen suunnittelusta suunnittelupalkkio, joka on tilaajan alustavan arvion mukaan 45€/hym² (alv 0). Alustava suunnittelupalkkio on pohjana tarkemmalle hankintaneuvottelulle, jossa vielä arvioidaan suunnittelutehtävän sisältö sekä sovitaan lopullinen suunnittelupalkkio. Suunnittelupalkkio sidotaan elinkustannusindeksiin, vertailulukuna käytetään elokuun 2012 pistelukua.

1.5 Arviointiryhmä

Ehdotussuunnitelmien arvioinnin suorittaa palkintolautakunta, johon kuuluvat:

Petri Alatalo, rakennuttamispäällikkö, VVO Kodit Oy
Juha Heino, asiakkuusjohtaja, VVO Kodit Oy
Tommi Parikka, yksikönjohtaja, VVO Kodit Oy, pj
Pirjo Siren, projektinjohtaja, Kaupunginkanslia
Ulla Kuitunen, projektipäällikkö, kaupunkisuunnitteluvirasto

Pekka Saarinen, kiinteistövirasto
Hannu Litovuo, arkkitehti, rakennusvalvontavirasto
Jussi Murole, arkkitehti SAFA, kilpailijoiden nimeämä tuomari

Palkintolautakunnan sihteerinä toimii arkkitehti Suvi Huttunen kaupunkisuunnitteluvirastosta.

Palkintolautakunta tulee kuulemaan asiantuntijoina seuraavia sekä tarvittaessa muita asiantuntijoita mm.:

Diplomi-insinööri Sanna Ranki, liikenneinsinööri, kaupunkisuunnitteluvirasto

Kilpailun sihteeri ja asiantuntijat eivät osallistu päätöksentekoon. Palkintolautakunta valitsee kilpailun voittajan. Mikäli palkintolautakunta ei pääse yksimielisyyteen, kilpailu ratkaistaan äänestämällä. Jokaisella palkintolautakunnan jäsenellä on yksi ääni.

1.6 Kilpailuohjelman hyväksyminen

Kilpailun järjestäjät, palkintolautakunta ja Suomen Arkkitehtiliiton kilpailuasiantuntija ovat hyväksyneet tämän kilpailuohjelman.

1.7 Kilpailuaikataulu

Kilpailuaika alkaa 15.6. ja päättyy 9.10 klo 12. Kilpailu pyritään ratkaisemaan joulukuun 2015 aikana.

2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT

2.1 Ohjelma-asiakirjat

1. Kilpailuohjelma (tämä asiakirja)
2. Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12000 selostus (dwg)
3. Kruunuvuorenrannan havainnekuva (dwg)
4. Alueen pohjakartta ja kilpailualueen rajaus (dwg)
5. Koirasaarentien ja Henrik Borgströmin tien katu- ja rakennussuunnitelmat (dwg)
6. Perustamisolosuhteet ja rakennettavuuden arvio (pdf)
8. RT 80290 suunnittelusopimusmalli (pdf)
9. RT 10-10827 tehtäväluettelot (pdf)
10. Alueellisen imusiirtojärjestelmän kiinteistöjä koskevat ohjeet (pdf)
11. Valaistuskortit (pdf)

Kaikki asiakirjat toimitetaan cd-levyllä sähköisessä muodossa. Asiakirjoja ei toimiteta paperiversioina.

2.2 Kilpailukysymykset, lisäohjeet ja kustannusarviointi

Kilpailijoilla on mahdollisuus tehdä palkintolautakunnalle kirjallisia kysymyksiä nimimerkillä varustettuna 28.8.klo 12 mennessä. Kysymykset ja vastaukset lähetetään sähköpostitse viipymättä kaikille kilpailijoille.

Kysymykset lähetetään sähköpostitse osoitteella: suvi.huttunen@hel.fi

Kilpailijoilla on mahdollisuus käyttää kustannusarvioitsijana FMC Laskentapalvelut Oy:tä kerran kilpailun aikana, kuitenkin viimeistään 18.9. mennessä järjestäjän kustannuksella. Luonnossuunnitelmista lasketaan hankkeen kustannukset sekä annetaan ehdotukset, joiden pohjalta suunnitelmaa voidaan kehittää vastaamaan asetettuja taloudellisuustavoitteita. Kustannuslaskijat ovat vaitiolovelvollisia kaikista kilpailun aikana käydyistä keskusteluista.

FMC Laskentapalvelut Oy:n yhteyshenkilönä toimii:
Janne Silvennoinen, puh. 050-560 6151
s-posti: janne.silvennoinen@fmcgroup.fi

2.3 Kilpailun ratkaiseminen ja tuloksen julkistaminen

Arviointiryhmä pyrkii tekemään ehdotussuunnitelmien arvioinnin mahdollisimman pian kilpailuasiakirjojen sisäänjätöstä. Kilpailu ratkaistaan kohdassa 3.4 esitettyjen arviointiperusteiden mukaisesti. Arvioinnin tulokset julkistetaan tilaisuudessa, johon kilpailijat kutsutaan. Ehdotussuunnitelmat ovat nähtävissä tilaisuudessa. Kaikista kilpailuehdotuksista laaditaan lyhyt kirjallinen arvostelu. Palkintolautakunnan arvostelupöytäkirja mahdollisine liitteineen luovutetaan jokaiselle kilpailijalle. Kilpailun tulos julkistetaan myös kaupungin nettisivuilla (www.hel.fi/ksv ja www.uuttahelsinki.fi).

2.4 Jatkotoimenpiteet kilpailun jälkeen

Päätöksen asuinrakennuksen suunnittelun toimeksiannosta tekee kilpailun järjestäjä. Palkintolautakunta tekee suosituksen hankkeen jatkotoimenpiteistä kilpailutuloksen perusteella. Kilpailun järjestäjä varaa oikeuden tilata mahdollisen jatkosuunnittelutyön kilpailun voittajalta. Koko toimeksianto pyritään tilaamaan yhdeltä suunnittelijaryhmältä, mikäli ehdotuksen taso kokonaisuudessaan ja muut seikat sitä puoltavat. Suunnittelutyö käynnistetään välittömästi suunnittelijoiden valitsemisen jälkeen. Tavoitteena on rakennuslupa-asiakirjojen valmistuminen kesäkuu 2016.

2.5 Ehdotussuunnitelmien käyttöoikeus

Ehdotussuunnitelmat jäävät järjestäjän omaisuudeksi eikä niitä palauteta. Kilpailun järjestäjällä on omistusoikeus sekä käyttö- ja julkaisuoikeus kaikkiin kilpailuehdotuksiin tekijänoikeuden jäädessä ehdotuksen tekijälle. SAFAlla ja Suomen arkkitehtuurimuseolla on julkaisuoikeus materiaaliin.

Kilpailutyöt ovat julkisia. Kilpailun järjestäjällä ja toimeksiannon saaneilla suunnittelijoilla on oikeus käyttää hyväkseen muiden ehdotusten aiheita ja ajatuksia tekijänoikeuslain mukaisesti. Kilpailuehdotukset ja kilpailun asiakirjat laaditaan suomen kielellä. Kilpailun järjestäjä ei vakuuta eikä palauta ehdotuksia. Kilpailijoiden vastuulla on varmistaa, että kilpailutyöt saapuvat perille vahingoittumattomina määräajassa.



3. SUUNNITTELU TEHTÄVÄ

3.1 Suunnittelun kohde

Kilpailutehtävän tausta

Meri, saaristoluonto ja sijainti Laajasalon saaren lounaisosassa vastarannalla kantakaupungista katsoen antavat uudelle kaupunginosalle Kruunuvuorenrannalle upeat puitteet. 2020-luvun lopussa Kruunuvuorenranta on moni-ilmeinen merellinen kaupunginosa, joka tunnetaan hienoista maisemista ja merellisistä harrastusmahdollisuuksista.

Kruunuvuorenranta koostuu vaihtelevista kerrostalo- ja pientalovaltaisista asuinkortteleista myös uusine talo- ja asuntotyypeineen. Kruunuvuorenrantaan rakennetaan kerrostaloja, pientaloja, terassitaloja, kaupunkipientaloja ja pienkerrostaloja. Valittavissa on omistus-, vuokra-, asumisoikeus- ja hitas-asuntoja.

Borgströminmäki liittyy Kruunuvuorenrannan Laajasalon vanhaan korttelirakenteeseen. 3–6-kerroksiset korttelit on sovitettu jyrkkäpiirteiseen maastoon kallionlakien lomaan.

Kilpailualue

Kilpailualue sijaitsee Kruunuvuorenrannan Borgströminmäellä korttelissa nro 49057. Kortteli muodostuu kahdesta asuinkerrostalotontista (AK). Kilpailun kohteena on korttelin asuinkerrostalotontti 5. Korttelia rajaavat Henrik Borgströmin tie, Koirasaarentie sekä lähivirkistysalue. Tontin 5 pinta-ala on 3314 m².

Kortteli sijaitsee rakentuvan Kruunuvuorenrannan alueen ensimmäisenä uutena korttelina Laajasalosta Koirasaarentietä pitkin lähestyttäessä. Sijainti tulevassa aluerakenteessa tarjoaa mahdollisuuden poikkeuksellisen korkeatasoisen kaupunkikorttelin aikaansaamiseksi. Toteutettavilla rakennuksilla tulee olemaan erityinen merkitys Kruunuvuorenrannan kaupunkikuvan muodostumisessa. Kilpailualue on osa Kruunuvuorenrantaa. Kilpailualueen tulee sisältää valotaideteos, sillä valotaideteoksista ja taiteellisena kokonaisuutena suunnitellusta valaistuksesta on tulossa Kruunuvuorenrannan tavaramerkki Kruunuvuorenrannan tontinvarausten alueellisten lisäehtojen mukaisesti.

Suunnittelu- ja rakentamistilanne

Kruunuvuorenrannan (Borgströminmäen) asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12000 on saanut lainvoiman 08.11.2013. Korttelin nro 49096 rakentaminen on käynnistynyt vuoden 2014 aikana. Korttelien nro 49041, 49042, 49043, 49094 ja 49096 rakentaminen alkaa vuonna 2015. Lisäksi kortteleiden 49040 ja 49093 suunnittelu on käynnistynyt ja rakentaminen aloitetaan vuonna 2016. Pelastusaseman ja päiväkodin kortteli 49044 suunnittelu aloitetaan myöhemmässä vaiheessa. Ensimmäiset asukkaat muuttavat Borgströminmäelle vuonna 2016.

Kaupunkirakenne

Komealle paikalle Laajasalon länsirannalle rakentuvalle Kruunuvuorenrannalle avautuvat upeat näkymät merelle; alue käsittää kuusi kilometriä rantaviivaa, kartanopuistoja ja kaunista luontoa. Alue vapautui rakentamiselle kun Laajasalon öljysataman toiminnot päättyivät muutama vuosi sitten. 11 000 asukkaan Kruunuvuorenrannan asuntorakentaminen on alkanut vuonna 2014. Kruunuvuorenrannassa monet asuintalot sijaitsevat aivan veden äärellä ja vielä useammasta on merinäköala. Kauimmaisistakin kortteleista on vain kilometri lähimpään rantaan. Rakentaminen alkaa Gunillankalliosta ja Borgströminmäestä edeten Haakoninlahdille, Hopealaaksoon ja Kaitalahteen. 2020 - luvun puoliväliin mennessä rakennetaan noin 6 000 asuntoa.

Borgströminmäki muodostuu kahdesta kalliiseen metsään sijoittuvasta korttelikonaisuudesta sekä Koirasaarentien ja Jurmonkujan varteen sijoittuvista kadunvarsikortteleista. Korttelit käsittävät pääosin asuinkerrostaloja maanalaisine pysäköintilaitoksineen tai erillisine pysäköintirakennuksineen. Asuinkerrostalojen katutasossa saa olla liiketilaa, julkisia palvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja. Alueelle tulee myös sijoittumaan pelastusasema ja päiväkot.

Rakentaminen pyritään sovittamaan topografialtaan vaihtelevaan kalliiseen maastoon. Lähtökohtana on ollut kallioiden säilyminen ja korostaminen siten, että ne liittyvät osaksi rakennettua ympäristöä. Pyrkimyksenä on sovittaa uudet asuinkorttelit Laajasalon viereisiin 1970-luvun kortteleihin, mutta samalla löytää esikaupunkialueille sopivia ratkaisuja.

Kadut

Suunnittelualue rajautuu Henrik Borgströmin tien ja Koirasaarentien varteen. Suunnittelussa huomioidaan olevat katukorot ja kunnallistekniikka sekä Koirasaarentien rakennussuunnitelmat.

Koirasaarentie tulee välittämään suuren osan Kruunuvuorenrannan alueen liikenteestä. Kruunuvuorenrannan alueen rakennuttua Koirasaarentien liikennemäärän on ennustettu olevan Koirasaarentien itäpäässä 15 100 ajon./vrk ja puiston kohdalla 12 000 ajon./vrk. Koirasaarentie on Kruunuvuorenrannan alueen alueellinen kokoojkatu ja se muodostaa tulevaisuudessa pääliikenneyhteyden Laajasalosta Kruunuvuorenrantaan ja antaa ensivaikutelman alueesta. Katualueen mitoituksessa on huomioitu tuleva keskustan suunnan raideliikenne, paikallinen (myös läpikulkeva) polkupyöräliikenne ja jalankulku, bussi- ja ajoneuvoliikenne Laajasalon suuntaan sekä tulevaisuuden joukkoliikennevaraukset. Katualueelta on varattu kaupunkivallista syistä tilaa myös puuistutuksille.

Nopeusrajoitus kadulla on 40 km/h ja pysäköinti on kielletty. Kaikki liittymät on mitoitettu telibussille ja kiertoliittymät ovat raitiotieliikenteen vuoksi läpiajettavia. Bussi- ja raitiovaunupysäkit, joita katuosuudella Haakoninlahdenkadun liittymään asti on kaksi, on sijoitettu liittymien yhteyteen siten, että odotustilat ovat viherkaistoilla. Suojatiet on sijoitettu liittymien ja pysäkkien yhteyteen, joissa on suurin kadun ylitystarve. Koirasaarentien liikenteen aiheuttamat ilman epäpuhtaudet ja melu otetaan huomioon katuun rajautuvien asuinkortteleiden suunnittelussa. Meluntorjunta otetaan huomioon asuinkerrostalojen Koirasaarentien puolisissa ulkoseinärakenteissa ja liikenteen

aiheuttamia ilman epäpuhtauksien vaikutusta vähennetään sijoittamalla tien varren asuintalojen koneellisen ilmastoinnin ilmanottoaukot sisäpihan puolelle.

Suunnittelualueelle korttelin 49057 tontille 5 ei ole mahdollista tehdä liittymää Koirasaarentien puolelta sen sijaan Henrik Borgströmin tien suunnasta on. Henrik Borgströmin tie on vähemmän liikennöity paikallinen kokoojkatu.

3.2 Suunnittelun lähtökohdat ja suunnitteluohjeet

Kohderyhmä

Pääkohderyhmänä ovat eri-ikäiset 1-2 hengen taloudet, jotka arvostavat alueen merellisyttä sekä hyviä ulkoilumahdollisuuksia.

Tavoitteena on suunnitella asuinkerrostalokohde, jossa toiminnalliset, esteettiset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti. Rakennukset suunnitellaan elinkaarikustannuksiltaan edullisiksi ja investointikustannuksiltaan toteuttamiskelpoisiksi. Kohde tulisi suunnitella perinteisiä, hyväksi koettuja rakentamismenetelmiä noudattaen siten, että ratkaisuissa painottuvat rakennusten elinkaarikustannusten kannalta järkevät valinnat sekä rakennusosien ylläpito- ja huoltotoimenpiteiden edellyttämät vaatimukset. Rakennusmateriaalien valinnassa ja rakenneratkaisuissa sekä ulkoalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös kiinteistön kunnossapitönäkökohdat sekä meren läheisyyden tuomat haasteet.

Asemakaava

Kruunuvuorenrannan (Borgströminmäen) asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12000 on tullut voimaan 08.11.2013. Tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Asemakaava on kilpailijoita sitova.

Rakennusoikeus

Tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 3100 + 600 k-m². Rakennusoikeudesta voidaan poiketa porrashuoneiden osalta siten, että asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää asumisviihtyvyyttä. Rakennukseen saa rakentaa asumista palvelevia tiloja: varastoja, pesula, saunaosasto ja teknisiä tiloja rakennusoikeuden lisäksi. Rakennusten katutasossa saa olla liiketiloja, julkisia palvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja. Harraste- ja kokoontumistiloja pitää rakentaa 1,5% rakennusoikeudesta. Harraste- ja kokoontumistiloista 1/3 pitää sijoittaa YL-tontille ja 2/3 hk-merkinnällä osoitetulle alueelle tai ylimpään kerrokseen saunan yhteyteen.

Maaperä ja rakennettavuus

Seuraavassa esitettävät maaperätiedot ja perustamistavat perustuvat Kv/geoteknisen osaston maaperäkarttaan ja tietokannassa oleviin vanhoihin kairaustietoihin. Rakennussuunnittelun yhteydessä tulee tontilla tehdä pohjatutkimukset, joiden perusteella suunnitellaan perustamistavat yksityiskohtaisesti.

Nykytilassa tontilla on osa autotallirakennusta, joka puretaan. Osa tontista on paikoitusalueena, ja osalla tonttia sijaitsee työmaaparakeja. Tontin luoteisosalla on

puustoa. Tonttia reunustavilla kaduilla kulkee runsaasti kaapeleita ja putkijohtoja. Tontin kaakkoisosassa on aiemmin ollut viljelysmaata ja tonttia on halkonut tie lounaasta koilliseen.

Tontti sijaitsee savikon reuna-alueella. Maanpinnan korkeusasema tontilla vaihtelee noin rajoissa +17,5...+19 (N2000) ja nousee luoteeseen. Päällimmäisenä maakerroksena ovat tontin kaakkoisosassa täytekerrokset ja tontin luoteisosassa ohuet kitkamaakerrokset kallion päällä. Tontin kaakkoisosalla täytekerrosten alapuolella on 0...2,7 m paksuinen savikerros, joka on paksuimmillaan kiertoliittymän kohdalla. Savikerroksen alla ovat kitkamaakerrokset ennen kallionpintaa. Kallionpinnan korkeusasema vaihtelee noin rajoissa +9,7...+19. Pohjavedenpintaa ei alueella ole havaittu, mutta vapaan veden virtaussuunta on kaakkoon.

Suunnittelualueella rakentaminen voidaan tehdä osittain suoraan kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Savialueella rakennukset perustetaan tarvittaessa paaluilla kantavan kerroksen varaan.

Kallion laatu alueella on paikoin erittäin rikkonaista, mikä tulee huomioida kallioleikkausten suunnittelussa ja toteutuksessa.

Liittymät

Rakennuskohde on liitettävissä Helsingin kaupungin vesi- ja viemäriverkostoihin, Helsingin Energian kaukolämpö- ja sähköverkkostoon, puhelinverkkoon sekä liitettävä alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään. Suunnittelussa tulee huomioida jätejärjestelmän ohjeet liittymistä sekä kiinteistökohtaisista tai kiinteistöjen yhteisistä keräyspisteistä sekä kierrätyshuone niille jätejakeille, joiden jätehuolto tapahtuu kierrätyshuoneen kautta.

Asukkaiden yhteistilat

Harraste- ja kokoontumistiloja pitää rakentaa 1,5 % rakennusoikeudesta. Harraste- ja kokoontumistiloista 1/3 pitää sijoittaa YL-tontille ja 2/3 hk-merkinnällä osoitetulle alueelle tai ylimpään kerrokseen saunan yhteyteen.

Asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitetut saunat tulee sijoittaa ylimpään kerrokseen. Lisäksi toteutetaan pesula ja kuivaustila.

Yhteistilojen suunnittelussa noudatetaan asemakaavaa ja sitä täydentävää rakennusvalvontaviraston ohjetta 'Yhteistilojen toteuttaminen asuinrakennushankkeissa'. Ohje mahdollistaa myös asuntokokonaisuuden yhteistilojen kokonaissuunnitelman, missä asukkaita palvelevien yhteistilojen toiminnallinen tavoite ratkaistaan kokonaan ohjeesta poikkeavalla tavalla.

Tekniset tilat

Rakennukset tulee varustaa keskitetyllä koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla. Tuloilman ottokohta tulee sijoittaa sisäpihan puolelle. Ylimmän kerroksen yläpuolelle rakennettavien teknisten tilojen seinät tulee ulottaa julkisivun pintaan ja niiden on oltava samaa materiaalia kuin julkisivut.

Jätetilat

Tarvittavat jätehuoneet tulee sijoittaa rakennukseen, pysäköintilaitokseen tai pihakannen alle.

Piha ja pysäköinti

Pihasuunnittelussa tulee hyödyntää olemassa olevia kallioita ja mäntyjä. Pihojen tulee jäädä mahdollisimman luonnonmukaisiksi, jolloin pihat tulevat muodostamaan yhtenäisen kokonaisuuden. Tonttien rajat eivät saa näkyä ja pihat sulautetaan ympäristöön ilman aitoja. Asukaspysäköintipaikat tulee rakentaa pääosin kellariin sekä ma-1 merkinnällä osoitetulle alueelle, koko korttelin maanalaiseen pysäköintilaitokseen saa ajaa tontin 5 kautta. Liiketilän ja liikuntaesteisten vaatimat autopaikat sekä osa asukaspaikoista tulee osoittaa pihalle. Pysäköintialueen rajoja ja rakennusalan sijaintia sekä katuaukion kokoa saa näiltä osin soveltaa, jotta riittävä pysäköintipaikkamäärä ja kaupunkikuvallinen laatu saavutetaan. Pysäköintikaavio on liitteenä. Autopaikkannormi on asuntojen osalta 1 ap / 115 k-m² ja myymälätilan osalta 1 ap / 50 k- m².

Valotaide

Kilpailualueen tulee sisältää valotaideteos, sillä valotaideteoksista ja taiteellisenä kokonaisuutena suunnitellusta valaistuksesta on tulossa Kruunuvuorenrannan tavaramerkki Kruunuvuorenrannan tontinvarausten alueellisten lisäehtojen mukaisesti. Valotaideteoksesta esitetään sen luonne, sijaintipaikka/paikat ja suuntaviivat osana arkkitehtonista ja kaupunkikuvallista kokonaisuutta.

3.3 Tilaohjelma

Asuntojakauma:

Asuntotyyppi	Henkilöä	As-m2	Jakauma-%
- 1 h+kt	1-2	28-36	20-22
- 2 h+kt	1-2	40-46	34-36
- 2 h+k	1-2	47-50	18-22
- 3 h+kt	2-4	58-62	16-18
- 3 h+k+vh	2-4	69-72	4-6

keskipinta-alatavoite: 45 - 48 m²

Yhteistilajakauma:

- harrastetila	1 kpl	31 m ² (=2/3 kaavan vaatimuksesta)
- pesula	1 kpl	n. 15 m ²
- kuivaushuone	1 kpl	n. 8 m ² per kuivaushuone
- talosauna (suositus)	1 kpl	20-25 m ²
- irtaimistovarastot	2h+k asunnoille ja pienemmille 2,0 m ² /asunto 3h+k asunnoille ja suuremmille 3,0 m ² /asunto	
- uvv		2 m ² per asunto
- lvv		0,5 m ² per asunto, porrashuonekohtaisesti
-kiinteistönhoidon tilat	1 kpl	n. 8 m ²

3.4 Kustannus- ja tehokkuustavoitteet

Kustannusten tavoitetaso:

Rakennuskustannukset (pääryhmät 1-9) < 3.300 €/as-m² (sis alv) (ilman liittymismaksuja, merkintämaksuja, suunnittelukustannuksia, rahoituskustannuksia ja rakennuttamiskuluja).

Tehokkuus: < 1,50 brm²/h-m² (bruttoalaan ei lasketa autohallin osuutta)

Kilpailualueella kilpailijoiden edellytetään suunnittelevan kohteen asetetun tavoitehinnan ja tehokkuuden mukaiseksi.

3.5 Ehdotussuunnitelmien arviointiperusteet

Ehdotusten arvioinnissa tullaan kiinnittämään huomiota erityisesti siihen, miten määriteltyjen asiakasryhmien toiveisiin ja resursseihin vastataan. Tavoitteena on esteettisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti tasapainoinen suunnitelma. Lisäksi tavoitteena on löytää asiakkaille todellista arvoa tuottavia, toteutettavissa olevia ja arkkitehtisuunnittelulla luotavia innovaatioita.

Arviointiperusteet:

- ratkaisun arkkitehtoninen kokonaisuus
- valittujen asiakasryhmien elämäntapojen, arvostusten ja mahdollisuuksien huomioon ottaminen sekä asunnoissa että yhteistiloissa
- rakennusten julkisivujen, sisäänkäyntien ja porrashuoneiden kaupunkikuvallinen laatu
- kaupunkirakenteellisesti tärkeän sijainnin (sisäänkäynti Kruunuvuorenrannan alueelle) huomioon ottaminen asumisen laadun, maisemallisen laadun, teknisen kestävyuden ja huollettavuuden kannalta
- määritetyn kustannustavoitteen mukaisuus*
- ratkaisun kehityskelpoisuus**

*Jatkosuunnittelun pohjaksi valitun suunnitelman on joko oltava kustannustavoitteen mukainen tai arviointiryhmän näkemyksen mukaan sellaiseksi kehitettävissä suunnitelman perusideat säilyttäen.

**Kilpailun arviointiryhmä voi antaa ehdotuksiin liittyviä kehittämissuhteita.

4. KILPAILUASIAKIRJOJEN LAADINTAOHJEET

4.1 Vaadittavat kilpailuasiakirjat

1. Asemapiirros, liittyminen ympäristöön 1:500.
2. Pohjapiirrokset kaikista erilaisista kerroksista 1:200
Ikkuna-aukot tulee esittää. Maantasokerroksen liittyminen pihaan ja ympäröivään kalliomaastoon myös esitettävä.
3. Tyypilliset huoneistopohjat kalustettuina 1:100
Pohjat esitetään siten, että huoneiston sijainti rakennusrungossa ilmenee.
4. Julkisivut ja leikkaukset 1:200
Piirustuksista on käytävä selville ratkaisussa esitetyt pintamateriaalit ja värit.
5. Perspektiivikuvat, vähintään 2 kpl, joista yksi Koirasaarentieltä idänsuunnasta katsottuna.
6. Ideakuva valotaiteen paikoista, luonteesta ja suuntaviivoista
7. Selostus
8. Tilastot

Huoneistoluettelo asuntotyyppien tarkkuudella (tyyppi, kokohaarukka, lukumäärä)
Huoneistoala yhteensä
Lämmin bruttoala
Yhteistilaluettelo

Kilpailuasiakirjoissa tulee esittää kohteen luonnostasoiset suunnitelmat. Piirustukset on kiinnitettävä A1 (84 cm x 59,4 cm) kokoisille jäykille alustoille, joita ei saa päällystää muovilla. Planssien sallittu enimmäislukumäärä on viisi. Kaikki asiakirjat on varustettava nimimerkillä. Lisäksi tulee toimittaa pienennökset piirustuksista sekä muut suunnitelma-asiakirjat värillisenä A3-koossa yhtenä sarjana, joka on mittakaavassa. Kaikki vaadittavat kilpailuasiakirjat tulee toimittaa myös sähköisessä muodossa (pdf-tiedostoina) nimimerkillä varustetulla cd-levylle tai muistitikulle tallennettuna. 300 dpi, A3-tiedostokoko.

4.2 Kilpailusalaisuus

Kilpailuehdotuksen jokainen asiakirja on varustettava nimimerkillä. Kilpailuasiakirjojen mukana on oltava nimimerkillä varustettu suljettu, läpinäkymätön kirjekuori. Kuoren päällä tulee olla käytetty nimimerkki sekä maininta "Borgströminmäen korttelin 49057, tontin 5 suunnittelukilpailu".

Nimimerkkikuoren tulee sisältää:

- ehdotuksen tehneen arkkitehtitoimiston nimi ja osoite
- yhdyshenkilö osoitetietoineen
- ehdotuksen pääsuunnittelijan nimi osoitetietoineen
- ehdotuksen kaikkien muiden suunnittelijoiden ja mahdollisten avustajien nimet

Lisäksi on merkittävä kenellä on ehdotuksen tekijänoikeudet.

4.3 Ehdotusten sisältö ja esitystapa

Kaikki asiakirjat tulee varustaa merkinnällä "Borgströminmäen korttelin 49057, tontin 5 suunnittelukilpailu" sekä tarjoajan nimimerkillä. Ehdotuksen tulee sisältää kaikki kilpailuasiakirjat, joiden tulee sisällöltään vastata kilpailun järjestäjän asettamia vaatimuksia. Merkinnät asiakirjoissa, joista ilmenee joko suoraan tai välillisesti ehdotuksen tekijä tai kohteen suunnittelijat, ovat kiellettyjä. Kilpailun järjestäjällä ja Helsingin kaupungilla 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. Kilpailun järjestäjällä on oikeus hylätä kilpailuehdotus, jos se ei noudata kilpailuasiakirjavaatimuksia. Tällöin palkkiota ei makseta.

4.4 Kilpailuasiakirjojen sisäänjätö

Kilpailuehdotus on toimitettava viimeistään 9.10.2015 klo 12.00 mennessä suoraan kilpailusihteerille kaupunkisuunnitteluvirastoon, käyntiosoitteeseen:
Narinkka 2 A, 2. krs
Lähetyksen päälle on merkittävä
"Borgströminmäen korttelin 49057, tontin 5 suunnittelukilpailu"