



Kilpailuohjelma
Päivitetty 30.6.2017

Kruunuvuorenrannan Haakoninlahti 1:n korttelin 49273, tonttien 1,2,4
ja 12

arkkitehtuurikutsukilpailu 29.6.2017-16.10.2017

Hartela Etelä-Suomi Oy, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy
Helsingin kaupunki

SISÄLLYSLUETTELO

1. KILPAILUKUTSU	2
1.1 Kilpailun järjestäjä, tarkoitus ja luonne	2
1.2 Kilpailun kohde	2
1.3 Osanottajat	3
1.4 Palkkiot	3
1.5 Arviointiryhmä	3
1.6 Kilpailuohjelman hyväksyminen	4
1.7 Kilpailuaikataulu	4
2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT	5
2.1 Ohjelma- asiakirjat	5
2.2 Kilpailukysymykset, lisäohjeet ja kustannusarviointi	5
2.3 Kilpailun ratkaiseminen ja tulosten julkistaminen	6
2.4 Jatkotoimenpiteet kilpailun jälkeen	6
2.5 Ehdotussuunnitelmien käyttöoikeus	6
3. SUUNNITTELUKÄYTÄVÄ	7
3.1 Suunnittelun kohde	7
3.2 Suunnittelun lähtökohdat ja suunnitteluohjeet	9
3.3 Tilaohjelma	15
3.4 Kustannus- ja tehokkuustavoitteet	16
3.5 Ehdotusten arviointiperusteet	16
4. KILPAILUASIAKIRJOJEN LAADINTAOHJEET	17
4.1 Vaadittavat kilpailuasiakirjat	17
4.2 Kilpailusalaisuus	17
4.3 Ehdotusten sisältö ja esitystapa	18
4.4 Kilpailuasiakirjojen sisäänjätö	18

1. KILPAILUKUTSU

1.1 Kilpailun tausta, järjestäjä, tarkoitus ja luonne

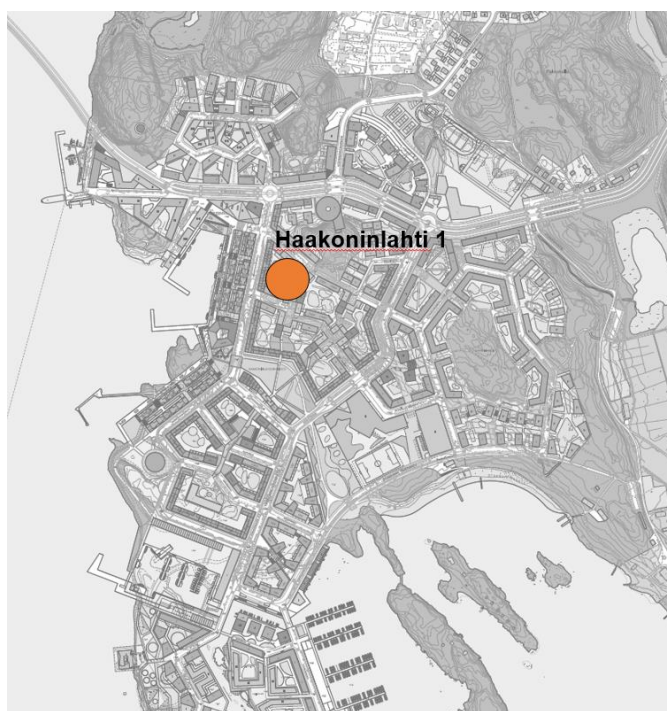
Kaupunginhallitus varasi 10.4.2017 korttelin 49273 ohjeelliset asuntotontit 49273/1, 2, 4, 5, 6, 10, 11, 12 yhteisesti Hartela Etelä- Suomi Oy:lle, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle, A-Kruunu Oy:lle ja Saraco Oy:lle. Varausehtojen mukaan varauksensaajien tulee järjestää arkkitehtuurikutsukilpailu tonttien 49273/1,2,4 ja 12 osalta yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa.

Kilpailun järjestäjänä toimii Hartela Etelä-Suomi Oy (tontit 1,2) sekä Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (tontit 4,12). Myös A-Kruunu Oy (tontit 49273/5,11) ja Saraco Oy (tontit 6,10) voivat hyödyntää kilpailun tuloksia tontillaan kohdan 2.5. mukaisesti.

Kilpailu on suunnittelukilpailu Kruunuvuorenrannan Haakoninlahti 1 korttelin 49273 länsiosan suunnittelemiseksi ja arkkitehtisuunnittelijoiden valitsemiseksi. Kilpailun tarkoituksena on löytää kilpailun järjestäjän määrittämien asiakasryhmien toiveita ja resursseja vastaava, kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen sekä toteuttamiskelpoinen suunnitelma.

1.2 Kilpailun kohde

Kilpailun kohteena on Haakoninlahti 1 korttelin 49273 asuinkerrostalotontit 1, 2, 4 ja 12. Kilpailualueen tonteilla on kerrosalaa 13 600 k-m². Suunniteltavat asunnot ovat tonteilla 1 ja 2 sääntelemätöntä omistusasuntotuotantoa, tontilla 4 ja tontilla 12 Ara-rahoitteista asumisoikeustuotantoa.



Kilpailualueen sijainti Kruunuvuorenrannassa

1.3 Osanottajat

Kilpailuun kutsutaan seuraavat kolme arkkitehtitoimistoa: Playa Arkkitehdit Oy, Arkkitehdit Soini & Horto Oy sekä JKMM Arkkitehdit Oy.

1.4 Palkkiot

Kullekin kilpailuun osallistuneelle ja kilpailuohjelman mukaiset asiakirjat jättäneelle suunnitteluryhmälle maksetaan vain yhdestä ehdotuksesta 25 000 euroa (alv 0 %). Palkkio maksetaan kilpailun ratkettua Suomen Arkkitehtiliiton kautta, joka vähentää siitä 10 % kilpailijoiden nimeämän palkintolautakunnan jäsenen palkkiota ja muita kuluja varten. Kilpailijoille maksettava palkkio lasketaan osaksi jatkotyön saaneen kokonaissuunnittelupalkkiota.

1.5 Arviointiryhmä

Ehdotussuunnitelmien arvioinnin suorittaa palkintolautakunta, johon kuuluvat:

Matti Suonio, hankekehityspäällikkö, Hartela Etelä-Suomi Oy
Johanna Palosaari, hankekehityspäällikkö, Hartela Etelä-Suomi Oy
Esa Kankainen, toimitusjohtaja, puheenjohtaja, Asuntosäätiö
Mari Takala, rakennuttajapäällikkö, Asuntosäätiö
Pirjo Siren, projektinjohtaja, Kaupunginkanslia
Anu Kuutti, tiimipäällikkö, kaupunkisuunnitteluvirasto, 1.6. lähtien
asemakaavoituspalvelut
Salla Mustonen, arkkitehti, rakennusvalvontavirasto, 1.6. lähtien
rakennusvalvontapalvelut
N.N arkkitehti SAFA, kilpailijoiden nimeämä tuomari

Palkintolautakunnan sihteerinä toimii Niko Latvakoski asemakaavoituspalveluista.

Palkintolautakunta voi kuulla tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita.

mm.:

Elina Ahdeoja, arkkitehti, kaupunkisuunnitteluvirasto, 1.6. lähtien asemakaavoituspalvelut
Mikko Ahola, projekti-insinööri, Kaupunginkanslia
Katarina Nordberg, kiinteistövirasto, 1.6. lähtien maaomaisuuden kehittäminen-palvelut
Aleksi Räisänen, liikenneinsinööri, kaupunkisuunnitteluvirasto, 1.6. lähtien liikenne- ja katusuunnittelupalvelut
Taru Sihvonon, projektinjohtaja, rakennusvirasto, 1.6. lähtien liikenne- ja katusuunnittelupalvelut

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. Tasatilanteessa puheenjohtajan ääni ratkaisee.

1.6 Kilpailuohjelman hyväksyminen, kilpailusäännöt

Kilpailun järjestäjät, palkintolautakunta ja Suomen Arkkitehtiliiton kilpailuasiantuntija ovat hyväksyneet tämän kilpailuohjelman. Kilpailussa noudatetaan Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjä. Kilpailun kieli on suomi.

1.7 Kilpailuaikataulu

Kilpailuaika alkaa 29.6.2017 ja päättyy 16.10 klo 12. Kilpailu pyritään ratkaisemaan marraskuun 2017 aikana. Kilpailun infotilaisuus järjestetään 30.6.2017. Tilaisuudessa on mahdollisuus esittää kysymyksiä. Kilpailun järjestäjät esittelevät kilpailutehtävän ja käyvät läpi esim. ohjelma-asiakirjojen sitovuutta kaava-alueelle tehtyjen konsulttitöiden ja lähiympäristön suunnitteluohjeiden osalta.

2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT



2.1 Ohjelma-asiakirjat

1. Kilpailuohjelma (tämä asiakirja)
2. Asemakaava (dwg, pdf) ja asemakaavan muutos nro 12010 selostus
3. Kruunuvuorenrannan havainnekuva (dwg, pdf)
4. Alueen pohjakartta ja kilpailualueen rajausta (dwg)
5. Alueesta 3D- malli (skp)
6. Saaristolaivastonkadun, Pojamankadun ja Turumankadun katu- ja rakennussuunnitelmat (dwg)
7. Perustamisolosuhteet ja rakennettavuuden arvio (pdf)
8. Alueellisen imujätejärjestelmän kiinteistöjä koskevat ohjeet (pdf)
- alueellinen alustava verkosto (alustavat liityntäpisteet)
9. Valokuvia ja oikaistu ortokuva alueelta
10. Julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma ja rakentamistapaohje
11. Alueelle tehty konsulttityöt: Piha-alueiden viitesuunnitelma (Masu) ja Kaupunkikuvaohje (ALA)
12. Asiakastutkimukset, tulokset
13. Alustava pysäköinnin ja tasausten viitesuunnitelma, Talli Oy
14. Tilaohjelma (tontit 1,2)
15. Hankekuvaus

Kaikki asiakirjat toimitetaan projektipankin avulla. Asiakirjoja ei toimiteta paperiversioina.

2.2 Kilpailukysymykset, lisäohjeet ja kustannusarviointi

Kilpailijoilla on mahdollisuus tehdä palkintolautakunnalle kirjallisia kysymyksiä nimimerkillä varustettuna 31.8.klo 12 mennessä. Kysymykset ja vastaukset lähetetään sähköpostitse viipymättä kaikille kilpailijoille.

Kysymykset lähetetään sähköpostitse osoitteella: niko.latvakoski@hel.fi

Kilpailijoiden on mahdollista tehdä kysymyksiä myös 31.8.2017 jälkeen (jatkuvan kyselyn/palvelun periaate, jory pyrkii vastaamaan välittömästi) Kilpailijoilla on mahdollisuus käyttää kustannusarvioitsijana FMC Laskentapalvelut Oy:tä kerran kilpailun aikana maksimissaan 7.5 h/ehdotus, järjestäjän kustannuksella. Suunnitelmien kustannukset lasketetaan FMC Laskentapalvelut Oy:llä lisäksi kilpailun tuomarointivaiheessa. 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:
Tuula Paloniemi, puh. 050-5857578
s-posti: tuula.paloniemi@fmcgroup.fi

2.3 Kilpailun ratkaiseminen ja tuloksen julkistaminen

Arviointiryhmä pyrkii tekemään ehdotussuunnitelmien arvioinnin mahdollisimman pian kilpailuasiakirjojen sisäänjätöstä. Kilpailu ratkaistaan kohdassa 3.5 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.uuttahelsinkia.fi).

2.4 Jatkotoimenpiteet kilpailun jälkeen

Päätöksen asuinrakennuksien suunnittelun toimeksiannosta tekee kilpailun järjestäjänä kyseisten tonttien varaajat. Palkintolautakunta tekee suosituksen hankkeen jatkotoimenpiteistä kilpailutuloksen perusteella. Kilpailun järjestäjä varaa oikeuden tilata mahdolliset jatkosuunnittelutyöt kilpailun voittajalta. Suunnittelutyöt talotyypeittäin pyritään tilaamaan yhdeltä suunnittelijaryhmältä, mikäli ehdotuksen taso kokonaisuudessaan ja muut seikat sitä puoltavat. Suunnittelutyö käynnistetään välittömästi suunnittelijoiden valitsemisen jälkeen. Koko AH-korttelin on tarkoitus olla rakennettuna valmiina 31.12.2021. Suunnittelupalkkio sovitaan erikseen käytävien neuvottelujen kautta.

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 järjestäjillä 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.

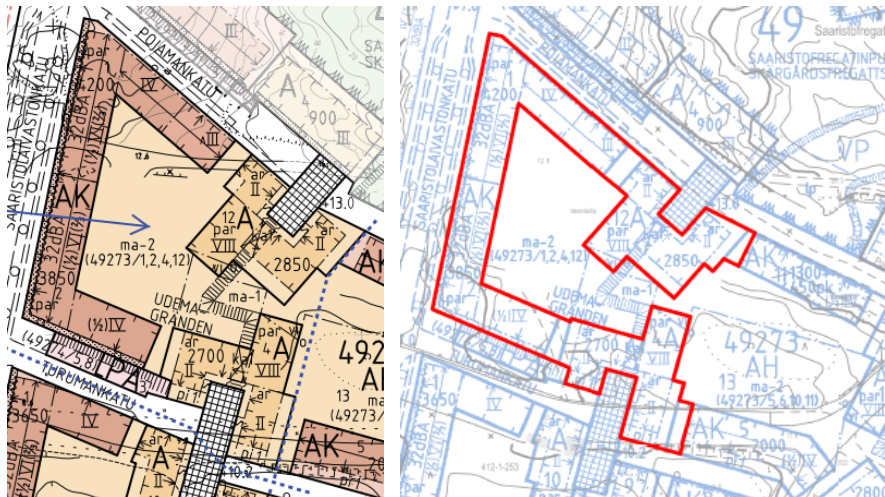
Haakoninlahti 1 liittyy idässä Kruunuvuorenrannan keskukseen kaupallisine ja julkisine palveluineen, etelässä Kruunuvuorenrannan länsi- ja etelärantoja yhdistävään laajaan leikkipuistoon ja lännessä pienimitta-kaavaisiin townhouse-korttelihin sekä rantapromenaadiin.

Kilpailualue

Kilpailualue sijaitsee Kruunuvuorenrannan Haakoninlahti 1:n korttelissa nro 49273. Korttelia rajaavat Pojamankatu, Saaristolaivastonkatu ja Turumankatu. Kilpailualueen tonttien pinta-ala on 4919 m².

Kilpailualueeseen kuuluu korttelin lännenpuoleisin korttelinosa, jolla sijaitsee neli-viisikerroksinen lamelli (madaltuen Pojamakadulla kolmikerroksiseksi), kaksi kaksikerroksista pientaloa ja molempien yhteydessä kahdeksankerroksinen torniosa. Kilpailualue on osa Kruunuvuorenrantaa.

Kilpailualueen lisäksi on kortteliin 49273 tonteille 1, 2, 4, 5, 6, 10, 11, 12 tehty pysäköinnistä ja tasauksista alustavat viiteseunnitelmat tontin haastavan topografian huomioimiseksi ja korttelin sovittamiseksi luontevasti yleisiin alueisiin. Kaikki varaajat vastaavat myöhemmin yhteispihan yleisseunnittelusta, valotaiteen konseptisuunnittelusta sekä muiden yhteisjärjestelyjen suunnittelusta sekä toteutuksesta. Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy toteuttaa ja hallinnoi kuitenkin yhteispihaa.



Suunnittelu- ja rakentamistilanne

Kruunuvuorenrannan (Haakoninlahti 1) asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12010 on saanut lainvoiman 5.1.2012. Kilpailualueen pohjoispuolella korttelin 49271 tontin 6 (Avain yhtiöt) rakentaminen on alkamassa, tontin 2 rakentaminen alkaa tämänhetkisen tiedon mukaan syyskuussa 2017 (EKE Rakennus Oy), tontin 4 rakentaminen keväällä 2018 (ryhmärakennuttajat), ja tonttien 49275/1 sekä tontin 49272/1 (molemmat ATT) rakentaminen alkuvuonna 2018. Haakoninlahti 1 eteläosan katu-urakka alkaa syksyllä 2017 ja tonteille pääsee tämänhetkisen tiedon mukaan loppuvuonna 2018.

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

päätyivät muutama vuosi sitten. 12 500 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 on alkanut Gunillankalliosta ja Borgströminmäestä. Rakentaminen etenee Haakoninlahdille, Hopealaaksoon ja Kaitalahteen. 2020 -luvun loppuun mennessä on rakennettu noin 6 000 asuntoa.

Asemakaava käsittää pohjoisosan Kruunuvuorenrannan länsirannan kerrostalokortteleista. Osayleiskaavassa alue liittyy idässä Kruunuvuorenrannan keskukseen kaupallisine ja julkisine palveluineen, etelässä rantoja yhdistävään kaupunkipuistoon ja lännessä pienimittakaavaisiin townhouse-kortteleihin ja rantapromenadiin.

Asemakaavan asuinkorttelit sijoittuvat kallioiseen maastoon, joka laskee pohjoisesta itään, länteen ja etelään. Asemakaava-alue muodostuu kolmesta katujen toisistaan erottamasta suurkorttelista, joista pohjoisin kiertyy alueen korkeimmalle kalliomäelle osoitetun Saaristofregatinpuiston ympärille ja kaksi eteläistä tilallisesti vaihtelevien suurpihojen ympärille. Kilpailualue sijaitsee Haakoninlahti 1-asemakaava-alueen keskisessä korttelissa. Yleiselle jalankululle tarkoitetut kulkureitit johtavat pohjoisosan puistosta katuaukioiden ja kortteleiden kautta Kruunuvuorenrannan keskeiseen Haakoninlahdenpuistoon, josta osa kuuluu kaava-alueeseen.

Rakennusten rajaamat kadut ja pihat, rakennusten vaihteleva korkeus, maasto ja erilaiset talotyytit luovat kaupunkimaista, monimuotoista ympäristöä. Haakoninlahdenkadun varteen on asuinrakennusten pohjakerrokseen osoitettu liiketiloja. Korttelin keskiosaan on varattu mahdollisuus pienelle päiväkodille asuinrakennuksen pohjakerrokseen.

3.2 Suunnittelun lähtökohdat ja suunnitteluohjeet

Kohderyhmät ja tavoitteet

Kilpailun järjestäjät koostavat Kuulas Oy:n tutkimuksen ja muiden tietojen perusteella kohderyhmät, jotka esitellään kilpailun alkaessa infotilaisuudessa.

Tavoitteena on suunnitella asemakaavan mukaisesti erilaisia asuinkerros- ja kaupunkirivitalotyyppisiä (kilpailualueen mukaisesti), jossa toiminnalliset, esteettiset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti.

Keskeisenä tavoitteena on edistää korttelin kehittämisteemoja, joita ovat: yhteistilat, korttelitalo, verkkokaupan palvelupiste, korttelipiha, vihreät arvot ja jakamistalous (pyöräily, sähköauto) sekä valaistuksen merkitys viihtyisyyden ja käyttöturvallisuuden lisäämisessä.

Tonttien 4 ja 12 osalta rakentamiskustannukset eivät saa ylittää ARA:n hyväksymää kustannusta. Rakennukset suunnitellaan elinkaarikustannuksiltaan edullisiksi ja investointikustannuksiltaan toteuttamiskelpoisiksi. Kohteet tulisi suunnitella perinteisiä, hyväksi koettuja rakentamismenetelmiä noudattaen siten, että ratkaisussa painottuvat rakennusten elinkaarikustannusten kannalta järkevät valinnat sekä rakennusosien ylläpito- ja huoltotoimenpiteiden edellyttämät vaatimukset. Rakennusmateriaalien

valinnassa ja rakennerratkaisuissa sekä ulkoalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös kiinteistön kunnossapitönäkökohdat sekä meren läheisyyden tuomat haasteet.

Lisäksi korttelissa tavoitellaan korkeatasoista yhteispiha- ja valotaidekokonaisuutta.

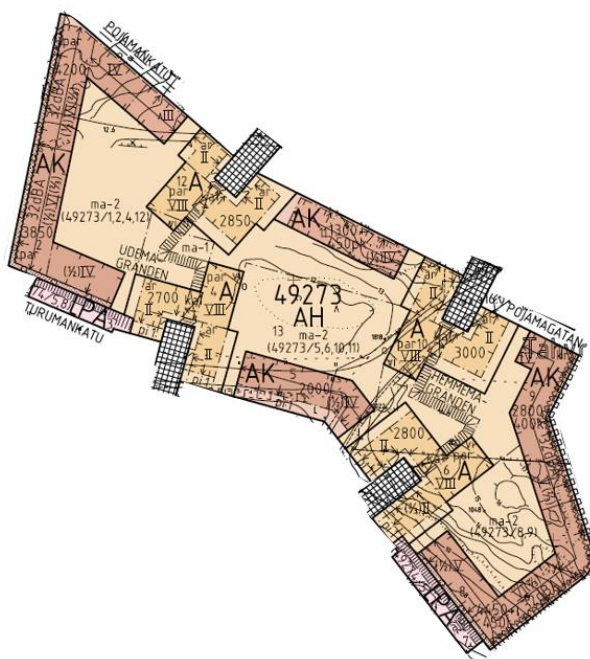
Asemakaava

Kruunuvuorenrannan (Haakoninlahti 1) asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12010 on tullut voimaan 5.1.2012. Kilpailualueella rakennukset sijaitsevat asuinrakennusten (A) ja asuinkerrostalojen (AK) korttelialueilla.

Pysäköinti sijoittuu pääosin maanalaisiin pysäköintihalleihin AH-korttelialueelle. Asemakaavassa asukkaiden pysäköintiin on varattu 1 ap/105 k-m². Asuintonttien autopaikkamäärien laskentaohjeet uudistuivat Haakoninlahti 1- asemakaavan laadinnan jälkeen.

Asuinrakennusten korkeus vaihtelee kahdesta kahdeksaan kerrokseen. Aluetta sivuavien katujen varsilla on pyritty rauhallisiin viisi-kuusikerroksisiin julkisivurintamiin, korttelin sisäosissa vaihtelevaan korkeusmittakaavaan. Koirasaarentieltä johdettujen jalankulkureittien ja itä-länsisuuntaisten tonttikatujen risteyskohdissa on aukiot, joita rajaavat rivitalot. Kutakin aukiota on korostettu kahdeksankerroksisella tornitalolla.

Asemakaava on kilpailijoita sitova poislukien pysäköinnin mitoitus 1 ap/105 k-m². Asuintonttien autopaikkamäärien laskentaohjeet uudistuivat Haakoninlahti 1- asemakaavan laadinnan jälkeen. Infotilaisuudessa kilpailun alkaessa esitetään kilpailun lähtötiedot ja asemakaavasta seikat, joista on mahdollista esittää asemakaavasta vähäinen poikkeama samoissa laatutavoitteissa pysyen. Rakennuksien rajaama suuri piha on merkitty asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH) niin, että yhteispiha on kaikkien taloyhtiöiden käytössä ja se voidaan toteuttaa yhtenäisen suunnitelman pohjalta.



Rakennusoikeus

Kilpailualueen tonteilla 1,2,4 ja 12 on rakennusoikeutta yhteensä 13 600 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. Porrashuoneet mitoittavat autopaikkoja (käytettäessä autopaikkojen uutta laskentaohjetta, ks kohta alla).

Rakennuksiin saa rakentaa asumista palvelevia tiloja: varastoja, pesula, saunaosasto ja teknisiä tiloja rakennusoikeuden lisäksi. Rakennusten katutasossa saa olla liiketiloja, julkisia palvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja. Kilpailun alkaessa yleisinfossa kuvataan tarkemmin asemakaavan ja muiden suunnitelmien mahdollistamia määriä ja paikkoja.

"Par"-merkinnällä merkitylle rakennusalueelle saa ylimmässä kerroksessa rakentaa parven, jossa on asuin- työtiloja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi enintään 2/3 yli 5 metriä korkean asunnon pohjapinta-alasta. Parvia varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. A-korttelialueilla, mikäli ylimmän kerroksen asuntoihin rakennetaan parvia, ei tarvitse sijoittaa saunaa asukkaiden käyttöön ullakolle tai ylimpään kerrokseen.

Asukkaiden yhteistilat

Harraste- ja kokoontumistiloja pitää rakentaa 1,5% rakennusoikeudesta. Harraste- ja kokoontumistiloista 1/3 pitää sijoittaa LPA-korttelialueen ohjeelliselle tontille 49271/9. Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy toteuttaa kyseiset yhteistilat.

Asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitetut saunat tulee sijoittaa ylimpään kerrokseen (paitsi käytettäessä par-määräystä). Lisäksi toteutetaan pesula ja kuivaustila.

Yhteistilojen suunnittelussa noudatetaan asemakaavaa ja sitä täydentävää rakennusvalvontaviraston ohjetta 'Yhteistilojen toteuttaminen asuinrakennushankkeissa', 5.5.2015. Ohje mahdollistaa myös asutokokonaisuuden yhteistilojen kokonaissuunnitelman, missä asukkaita palvelevien yhteistilojen toiminnallinen tavoite ratkaistaan kokonaan ohjeesta poikkeavalla tavalla.

Korttelin kehittämisteemat ovat yhteistilat, korttelitalo, verkkokaupan palvelupiste, korttelipiha, vihreät arvot ja jakamistalous (pyöräily, sähköauto, yhteiskäyttöautot). Yhteistiloissa on tarpeen selvittää ja jalkauttaa em. kehittämisteemoja.

Tekniset tilat

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. Suunnittelussa on tarpeen huomioida alustavat jätteen putkikeräysjärjestelmä Roden tonttiliittymien sijainnit sekä Roden suunnitellut putket

katuverkostossa. Lisäksi on tarpeen huomioida kiinteistökohtaiset tai kiinteistöjen yhteiset keräyspisteet sekä kierrätyshuone niille jätejakeille, joiden jätehuolto tapahtuu kierrätyshuoneen kautta. Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:llä on olemassa alustavat sijainnit kierrätyshuoneista.

Piha

Piha-aluetta rytmittävät aukiot, jotka sijaitsevat Koirasaarentieltä johdettujen jalankulkureittien ja itä-länsisuuntaisten tonttikatujen risteyskohdissa. Rivitalot rajaavat aukioita. Kutakin aukiota on korostettu kahdeksankerroksisella tornitalolla.

Piha on laadukas ja viihtyisä yhteispiha. Yhteispiha palvelee kaikkia korttelien 49273 tontteja. Yhteispihan tulee olla korkeatasoista yhtenäistä maisema-arkkitehtuuria, jossa valotaide yhdistyy harkittuun pihakokonaisuuteen. Pihatoiminnot palvelevat kaikkia ikäluokkia. Toimintojen tulee olla vaihtelevia ja osa-alueittain erilaisia.

Koko korttelin yhteispiha suunnitellaan kokonaisuutena kilpailun jälkeen yhteistyössä kaikkien korttelin tonttien varaajien kanssa. Yhteispihan toteuttaa ja sitä hallinnoi Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy.

Kadut

Kortteli 49273 rajautuu Haakoninlahdenkatuun, Saaristolaivastonkatuun ja Turumankatuun sekä Haakoninlahdenpuistoon. Suunnittelussa huomioidaan olevat katujen katu- ja rakennussuunnitelmat (erityisesti mm. katukorot).

Liittymät

Rakennuskohde on liitettävissä katurakentamisen jälkeen Helsingin kaupungin vesi- ja viemäriverkostoihin, Helsingin Energian kaukolämpö- ja sähköverkkostoon, puhelinverkkoon sekä liitettävä alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.

Pysäköinti

Pojamankadun ja Turumankadun yhteydessä on yhteensä neljä pientä katuun liittyvää LPA-aluetta. Tonttikaduilla on liittymien yhteydessä pysäköintiä Pojamankadulla (ja Disankujalla) kadun suuntaisesti ja Turumankadulla kohtisuoraan. Kohtisuorat ja osa kadunsuuntaisista pysäköintipaikoista ovat LPA-aluetta, loput on tarkoitettu vieraspysäköintiin. Myös Haakoninlahdenkadulla ja Saaristolaivastonkadulla on vieraspaikkoja kaduvarsipysäköinnissä. Vieraspysäköintiin on varattu katujen varsilta 1 ap/1 000 k-m². Alueelta ei ole voitu osoittaa laskentaohjeen mukaisia kuorma-autojen pysäköintipaikkoja.

Asukaspysäköinti on pääsääntöisesti tonteilla kansien alla pysäköintilaitoksissa. Saaristolaivastonkadulta on yhteydet kahteen kannenalaiseen pysäköintilaitokseen, joihin ajetaan rakennuksen rungon läpi. Haakoninlahdenkadulta, Disankujalta ja Turumankadulta on myös yhteydet kustakin yhteen kannenalaiseen pysäköintilaitokseen.

Tontit sijaitsevat linnuntietä alle kuudensadanmetrin (600m) päässä lähimmästä Laajasalon raitiotien (tuleva pikaraitiotie) pysäkestä.

Asuinrakennusten pysäköinnin (autopaikkojen, ap) mitoituksessa noudatetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.12.2015 hyväksymiä pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeita:

Vähintään 1ap/130 k-m²

Vieras pysäköinti vähintään 1ap/1 000 k-m²

Suositus liikuntaesteisistä autopaikoista yksi (1) jokaista kolmekymmentä (30) autopaikkaa kohden

Pysäköinnin paikkamäärät lasketaan kaavan kokonaiskerrosalasta. Jos laskentaohje antaa pysäköintipaikkojen lukumääräksi desimaaliluvun, toteutettava pysäköintipaikkamäärä on ylöspäin pyöristetty kokonaisluku.

Mahdollisissa poikkeamisissa autopaikkojen mitoitusohjeista noudatetaan edellä mainittua kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.12.2015 hyväksymää ohjetta.

Edellä mainituista asuinrakennusten autopaikkojen mitoituksista voidaan tehdä seuraavilla kannustimilla vähennyksiä:

1 ap / 10 pp, laadukkailla ja pysyvillä lisäpyöräpaikoilla pihatasolla voidaan vähentää autopaikkojen määrää enintään 5 %

5 ap / 1 yhteiskäyttöauto: vähennys enintään 10 %

yli 50 keskitettyä ja nimeämätöntä autopaikkaa: vähennys enintään 10 %

yli 200 keskitettyä ja nimeämätöntä autopaikkaa: vähennys enintään 15 %

Edellä mainitut vähennykset yhteensä enintään 25 %

Kannustimilla tehtävien vähennysten maksimimäärä:

-kaupungin ja ARA vuokra-asunnot enintään 40 %

-muun kuin tuetun vuokra-asuntotuotannon osalta 25 %

Jos tontilla on kaupungin tai ARA vuokra-asuntoja, niiden osalta voidaan käyttää 20 %:a pienempää autopaikkamääräystä kuin vastaavissa omistusasunnoissa.

Pyörien pysäköintipaikat (pp) asuntorakennuksiin:

Vähintään 1pp/30 k-m², joista 75 % pihatasoon ja rakennuksiin

Pitempiaikaisempi pyöräpysäköinti voidaan järjestää keskitettynä (useampi tontti/taloyhtiö) autojen pysäköintilaitokseen, kunhan reitti merkitään selkeästi, turvallisuus huomioidaan ja käyttö on joustavaa.

Vähintään 1pp/ 1 000 k-m² vieraspaikkoja, ulko-ovien läheisyydessä

-Pyöräpaikat tulee olla runkolukittavia

Maaperä

Kortteli on nykytilassa pääosin täytettyä aluetta. Avokallio on näkyvillä korttelin keskivaiheilla. Maanpinnan korkeus vaihtelee tasovälillä +9-+16. Täyttökerros peittää lähes koko korttelin länsi- ja keskiosan. Eteläosalla on luonnontilaista metsäistä aluetta. Humusmaan alapuolella on moreenikerros ennen kallionpintaa. Kalliopinnan korkeusasema vaihtelee etelän tasosta noin +7 pohjoisen tasoon noin +16. Rakentaminen alueella edellyttää lähes kauttaaltaan louhintaa. Pohjaveden painetasoa korttelissa ei ole mitattu. Vettä esiintyy lähinnä kalliopainanteissa. Pohjamaa on routivaa. II-VIII- kerroksiset rakennukset perustetaan anturoilla joko suoraan tai murskekerroksen välityksellä kallion varaan. Asuintilojen ja muiden niihin verrattavien tilojen alapohjat tehdään tiiviinä, kantavina ja ryömintätilaisina. Muiden varasto- ym. tilojen kohdalla alimmat lattiat voidaan tehdä maanvaraisina. Tarkempi rakennettavuusselvitys on kilpailuohjelman liitteenä.

Tonttien toteutusmuodot ja perheasuntovaatimukset

Tonttien suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen varauspäätöksen mukaisia seuraavia rahoitus- ja hallintamuotoja:

- Tontti 49273/1: sääntelemätön omistusasuntotuotanto, Hartela Etelä-Suomi Oy
- Tontti 49273/2: sääntelemätön omistusasuntotuotanto, Hartela Etelä-Suomi Oy
- Tontti 49273/4: ARA-rahoitteinen asumisoikeustuotanto, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy
- Tontti 49273/12: ARA-rahoitteinen asumisoikeusasunto, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy

Varauspäätöksen mukaan omistusasuntotuotannossa noudatetaan seuraavia perheasuntovaatimuksia:

- omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perhe-asuntolina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Energiatehokkuus

Tonttien suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen varauspäätöksen 10.4.2017 energiatehokkuusvaatimusta, jonka mukaan rakennusten tulee täyttää vähintään C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi.

Valotaide

Valotaideteoksista ja taiteellisena kokonaisuutena suunnitellusta valaistuksesta on tulossa Kruunuvuorenrannan tavaramerkki Kruunuvuorenrannan tontinvarausten alueellisten lisäehtojen mukaisesti. Valotaide on nimenomaan valotaidetta integroituen arkkitehtuuriin ja maisema-arkkitehtuuriin. Se muodostaa korkeatasoisen ja harkitun kokonaisuuden. Valotaidkokonaisuus suunnitellaan kilpailun jälkeen koko kortteliin.

Valotaiteen paikkoja ovat valotaiteen aiemman yleissuunnitelman 'Luonnon Lyhdyt' perusteella pääasialliset sisäänkäynnit, pääkulkureitit korttelipihalla ja julkisivujen keskeiset ikkunakokonaisuudet. Turumakadun valaistuksessa tavoitellaan julkisivuihin asennettavia, niiden ja katusuunnitelmien kanssa yhteensovitettuja lyhtymäisiä katuvaloja. Lisäksi kortteleissa on erityiset valotaideteokset, jotka ovat alla vasemmanpuoleisessa viitekuvassa esitetty pisteellä (kilpailualueella on piste läntisimmällä osa-alueella yhteispihasta).



Kuvat. Spiers&Major sekä West 8. Otteita v. 2012 pidetyn kansainvälisen taidekilpailun voittaneen ehdotuksen 'Luonnon lyhdyt' osa-alueittaisista periaatteista.

3.3 Tilaohjelma

Tilaohjelma- ja suunnittelutavoitteet tonteille 4 ja 12.

Asumisoikeuskohteiden kilpailuehdotuksissa tulee huomioida Ara-rahoitteisten uudiskohteiden suunnitteluohjeet, jotka löytyvät Aran nettisivuilla www.ara.fi/rahoitus.

Erityisesti huomioitava esteetön kulku kaikkiin asuntoihin, joka 2-kerroksisessa kerrostalossa tarkoittaa mahdollisuutta hissien käyttöön. Kierreportaita ei tule käyttää.

Suurempiin asuntoihin kuin 3h+k toivotaan sauna. Kolmiot ja sitä pienemmät asunnot voivat olla saunattomia.

Jotta rakennukset saataisiin suunniteltua mahdollisimman tehokkaiksi, ei aseteta prosentuaalista jakaumatavoitetta eri huoneistotyypeille, vaan tavoitteena on tasapuolinen asuntojakauma keskipinta-alan ollessa noin 50-55 as^m².

Asuntojen toivekoot asuntotyypeittäin:

1h+kt	30-35 as ^m ²
2h+kt	40-45 as ^m ²
3h+kt	58-63 as ^m ²
4h+k+s	75-85 as ^m ²
5h+k+s	max 100m ²

Tonttien 1 ja 2 tilaohjelmatavoitteet ohjelma-asiakirjoissa liitteenä 14.

Yhteistilat (harrastetilat, pesulat, kuivaushuoneet, talosaunat, irtaimistovarastot, välinevarastot, kiinteistönhoidon tilat) suunnitellaan Helsingin kaupungin yhteistila-ohjeen (5.5.2015) mukaisesti. Niiden lisäksi keskeisenä tavoitteena on kehittää ja edistää myös korttelin kehittämisteemoista yhteistiloja ja korttelitaloa, vihreitä arvoja ja jakamistaloutta.

3.4 Kustannus- ja tehokkuustavoitteet

Tehokkuus: 1,45 brm²/h-m² (bruttoalaan ei lasketa autohallin osuutta)
0,85 asm²/kem²

Tehokkuustavoitteilla varmistetaan hankkeen taloudellisuus. Kilpailuehdotusten taloudellisuus tullaan varmistamaan tarkistamalla tehokkuudet ja arvioimalla rakentamiskustannukset.

3.5 Ehdotussuunnitelmien arviointiperusteet

Kilpailuehdotusten arvioinnissa tullaan kiinnittämään huomiota taloudellisten, esteettisten, teknisten ja taloudellisten vaatimusten tasapainoiseen ratkaisemiseen. Ehdotusten arvioinnissa tullaan kiinnittämään huomiota myös siihen, miten määriteltyjen asiakasryhmien toiveisiin ja resursseihin vastataan. Lisäksi tavoitteena on löytää asiakkaille todellista arvoa tuottavia, toteutettavissa olevia ja arkkitehtisuunnittelulla luotavia innovaatioita.

Arviointiperusteet:

- ratkaisun arkkitehtoninen kokonaisuus
- kaupunkirakenteellisesti tärkeän sijainnin (kantakaupungin vastaranta) huomioiminen
- kokonaistaloudellinen toteuttamiskelpoisuus
- huoneistopohjat ja niiden toimivuus
- rakennusten julkisivujen, sisäänkäyntien ja porrashuoneiden kaupunkikuvallinen laatu
- julkisivuratkaisujen kestävyys, huoltovapaus ja kosteustekninen toiminta
- valittujen asiakasryhmien elämäntapojen, arvostusten ja mahdollisuuksien huomioon ottaminen sekä asunnoissa että yhteistiloissa

- 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 kehittämisohjeita.



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. Julkisivut tulee esittää aluejulkisivuina siten, että erilliset rakennukset näkyvät yhtenäisenä rivistönä nähtynä Pojamankadulta ja Turumankadulta pyydettyyn mittakaavaan tai taitosta riippuen kilpailijan valitsemassa, havainnollisessa mittakaavassa.
5. Ilmakuvasovitus
6. Perspektiivikuvat, vähintään 3 kpl, joista yksi Saaristolaivastonkadun suunnasta katsottuna, toinen siten, että 2- ja 8-kerroksisten rakennusten yhdistelmä on arvioitavissa ja kolmas sisäpihalta.
7. Selostus
8. Tilastot

Huoneistoluettelo asuntotyyppien tarkkuudella (tyyppi, kokohaarukka, lukumäärä)
Koko käytetty rakennusoikeus (vähennysten jälkeen), 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. 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 ”Haakoninlahti 1:n korttelin 49273, tonttien 1,2,4 ja 12 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 ” Haakoninlahti 1:n korttelin 49273, tonttien 1,2,4 ja 12 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 sisäänjättö

Kilpailuehdotus on toimitettava viimeistään 16.10.2017 klo 12.00 mennessä suoraan kilpailusihteerille Niko Latvakoskelle kaupunkiympäristöön, käyntiosoitteeseen:

Helsingin kaupunkiympäristö
Asemakaavoituspalvelu
Itäinen alueyksikkö, Kruunuvuorenranta-Vartiosaari -tiimi
Kansakoulukatu 3
PL 2100, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Lähetyksen päälle on merkittävä

” Haakoninlahti 1:n korttelin 49273, tonttien 1,2,4 ja 12 suunnittelukilpailu”