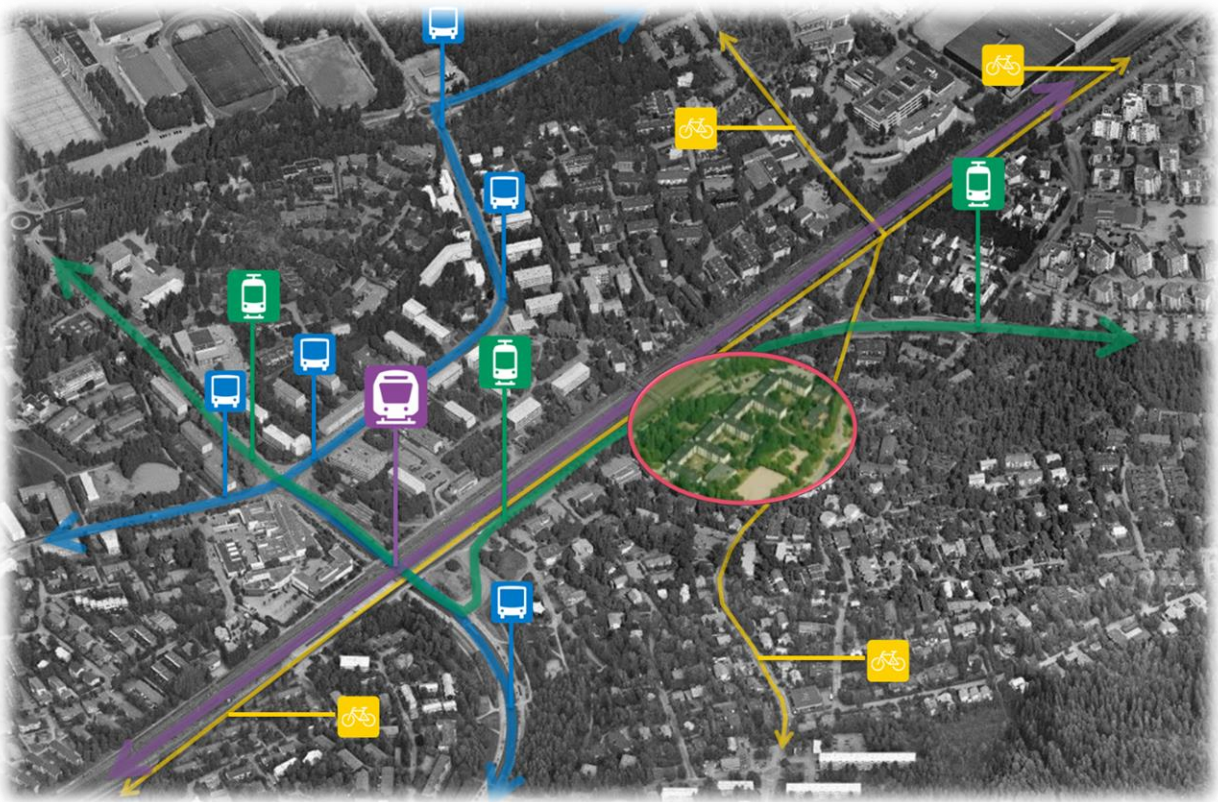


sato Suunnittelukilpailun kilpailuohjelma

Viisaan liikkumisen kortteli - Oulunkylä



SISÄLLYSLUETTELO

1	SUUNNITTELUKILPAILU	2
1.1	Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus	2
1.2	Osallistumisoikeus	2
1.3	Kilpailuehdotuksen laadintapalkkiot.....	3
1.4	Jatkotoimenpiteet suunnittelukilpailun seurauksena.....	3
1.5	Palkintolautakunta.....	3
1.6	Kilpailuehdotusten laadinta-aika.....	4
2	SUUNNITTELUKILPAILUN TEKNISET TIEDOT	4
2.1	Kilpailuasiakirjat.....	4
2.2	Kilpailua koskeva esittelytilaisuus ja kysymykset	4
2.3	Kilpailun ratkaiseminen	5
2.4	Kilpailuehdotuksen liitteenä toimitettavien suunnitelmien käyttöoikeus	5
2.5	Kilpailuehdotuksen palautus	5
3	SUUNNITTELUKILPAILUTEHTÄVÄ	5
3.1	Kilpailun taustaa	5
3.2	Kilpailualueen sijainti	6
3.3	Alueen suunnittelutilanne	7
3.3.1	Voimassa oleva yleiskaava.....	7
3.3.2	Uusi yleiskaavaehdotus	7
3.3.3	Alueen ajantasa-asemakaava	8
3.3.4	Alueen muita suunnitelmia ja teknisiä lähtökohtia	8
3.4	Kilpailun tavoitteet.....	8
3.5	Suunnitteluohjeet	9
3.5.1	Yleiset suunnitteluohjeet	9
3.5.2	Viisaan liikkumisen kortteli	13
3.6	Kilpailuehdotusten arviointiperusteet	13
4	KILPAILUEHDOTUKSEN LAADINTAOHJEET	13
4.1	Kilpailuehdotuksen sisältö	13
4.2	Kilpailuehdotuksen sisäänjättö	14
4.3	Kilpailun ratkaiseminen	14
4.4	Jatkotoimenpiteet kilpailun seurauksena	15
	LIITTEET.....	16

1.1 Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus

This detailed map shows the Veräjämäki area in Viikki, Helsinki. A red oval highlights the location of the new school building, situated near the intersection of Oulunkyläntie and Veräjämäentie. The map includes numerous street names such as Oulunkyläntie, Veräjämäentie, and Keskustie. Key landmarks like the Oulunkylä Grinddal and Veräjämäki Grindbacka are labeled. An inset map in the bottom right corner shows the location of the area within the larger context of the Viikki district.

Kilpailun järjestäjän tavoitteena on kehittää em. Kilpailualueesta vetovoimainen, houkutteleva ja kestävä kehitystä tukeva asuinalue; ”Viisaan liikkumisen kortteli”.

Kilpailu järjestetään kutsukilpailuperiaatteella ja siihen on kutsuttu seuraavat suunnittelijat:

- Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy
- Arkkitehtiryhmä A6 Oy
- Arkkitehtitoimisto HMV Oy
- Huttunen-Lipasti-Pakkanen Oy

1.3 Kilpailuehdotuksen laadintapalkkiot

Kullekin kilpailuehdotuksen laatijalle maksetaan suunnitelmien laadinnasta 30 000 €:n (+ alv 24 %) suuruinen palkkio, kun kilpailun palkintolautakunta on todennut suunnitelman ja suunnitteluaineiston täyttävän Kilpailuohjelman vaatimukset.

Kilpailuehdotuksen laadintapalkkiot maksetaan Suomen Arkkitehtiliiton kautta, joka vähentää palkkiosta 10 % (3 000 €) kilpailijoiden nimeämän Palkintolautakunnan jäsenen palkkiota sekä muita kuluja varten.

1.4 Jatkotoimenpiteet suunnittelukilpailun seurauksena

Suunnittelukilpailun voittaja saa seuraavat toimeksiannot:

- 1) Kilpailualueen kaavavaiheen maankäytön suunnittelu kaavamuutoksen laadintaa varten ja
- 2) Arkkitehti- ja pääsuunnittelu SATOn ensimmäisessä Kilpailualueelle toteutettavassa vaaparahoitteisessa vuokratelohankkeessa. Myöhemmin on mahdollista tehdä suunnittelu-sopimus koskien myös toista SATOn toimesta Kilpailualueelle toteutettavaa asuintalohanketta.

Kilpailualueen jatkosuunnittelu ja kaavamuutosprosessi on tarkoitus käynnistää voittaneen suunnitelmaehdotuksen pohjalta.

1.5 Palkintolautakunta

Palkintolautakuntaan kuuluvat:

- Marja Piimies, Helsingin kaupunki / Asemakaavoitus (pj.)
- Sari Ruotsalainen, Helsingin kaupunki / Asemakaavoitus
- Antti Varkemaa, Helsingin kaupunki / Asemakaavoitus
- Anne Nurmio, Helsingin kaupunki / Rakennusvalvontapalvelut
- Kirsi Federley, Helsingin kaupunki / Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
- Janne Seeste, VR-Yhtymä Oy
- Saku Sipola, SATO Oyj
- Antti Aarnio, SATO Oyj
- Maarit Tuomainen, SATO Oyj
- Jouko Kuusela, SATO Oyj
- Pirjo Sanaksenaho, Aalto-yliopisto

Palkintolautakunnan sihteerinä toimii Antti Laine (SATO Oyj). Janne Seesteen henkilökohtaisena varajäsenenä toimii Kai Perhola (VR-Yhtymä Oy). Palkintolautakunta kuulee myös tarpeellisiksi katsomiaan, mm. liikenne- ja pihasuunnittelun sekä erilaisten vaikutusten arvioinnin asiantuntijoita. Palkintolautakunnan kuulemat asiantuntijat ilmoitetaan arviointipöytäkirjassa.

Kilpailuehdotuksista teetetään arviointivaiheessa kustannusvertailut.

1.6 Kilpailuehdotusten laadinta-aika

Suunnittelukilpailu käynnistyy 26.5.2017, johon mennessä osallistujille toimitetaan suunnitteluasiakirjat. Kilpailu päättyy 29.9.2017 klo 12, johon mennessä Kilpailuohjelman mukainen kilpailuehdotus tulee viimeistään toimittaa SATO Oyj:lle tässä Kilpailuohjelmassa mainittujen ohjeiden mukaisesti.

2 SUUNNITTELUKILPAILUN TEKNISET TIEDOT

2.1 Kilpailuasiakirjat

Kilpailuasiakirjoja ovat kilpailuohjelma sekä suunnitteluasiakirjat. Kilpailuasiakirjat toimitetaan kilpailuun osallistuville sähköisessä muodossa sähköpostilla.

Suunnitteluasiakirjoja ovat tämä kilpailuohjelma sekä sen seuraavat liitteet (yksityiskohtaisempi listaus kohdassa ”Liitteet”):

- Helsingin yleiskaava 2002
- Helsingin uusi yleiskaava (kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
- Alueen pohjakartta, jossa on esitetty kilpailualueen rajat ja lähiympäristöön suunnitteilla oleva täydennysrakentaminen.
- Helsingin 3d-tietomalli
- Maaherrantien alustava liikennesuunnitelma
- Viistoilmakuva
- Kilpailualueen kaavalliset reunaehdot -kaavio
- Melu- värinä- ja runkomeluserveys
- Kilpailualueen pohjatutkimus

2.2 Kilpailua koskeva esittelytilaisuus ja kysymykset

Kilpailua koskeva esittelytilaisuus järjestetään tiistaina 13.6.2017 klo 09:00 Helsingin Kaupunkisuunnitteluviraston Info- ja näyttelytila Laiturilla, osoite Narinkka 2, 00100 Helsinki. Kilpailijat voivat esittää tilaisuudessa kysymyksiä, mutta kysymykset voi myös lähettää etukäteen sähköpostilla osoitteeseen antti.laine@sato.fi, sähköpostin aiheena ”Suunnittelukilpailu Oulunkylä”. Vastaukset kysymyksiin annetaan esittelytilaisuudessa.

Kilpailijoilla on lisäksi oikeus esittää kysymyksiä kilpailun aikana 7.8.2017 saakka. Kysymykset tulee lähettää sähköpostilla osoitteeseen antti.laine@sato.fi, sähköpostin aiheena ”Suunnittelukilpailu Oulunkylä”. Vastaukset kysymyksiin välitetään kootusti sähköpostilla kaikille osallistujille 14.8.2017 mennessä.

2.3 Kilpailun ratkaiseminen

Suunnittelukilpailun voittaja julistetaan viikolla 47 järjestettävässä palkitsemistilaisuudessa, jonne kutsutaan kaikki kilpailuehdotuksen jättäneet arkkitehtitoimistot. Palkitsemistilaisuuden paikka ja aika ilmoitetaan myöhemmin.

2.4 Kilpailuehdotuksen liitteenä toimitettavien suunnitelmien käyttö-oikeus

Kilpailun järjestäjällä on omistusoikeus kilpailuehdotuksiin, tekijänoikeuden jäädessä suunnitelman tekijälle.

Kilpailun järjestäjä ja Suomen Arkkitehtiiliitto varaavat itselleen oikeuden julkaista kilpailuehdotusten materiaalia korvauksetta.

Kilpailun järjestäjällä on oikeus käyttää hyväkseen muiden laatimien suunnitelmien aiheita ja ideoita tekijänoikeuslain puitteissa.

2.5 Kilpailuehdotuksen palautus

Kilpailuehdotuksia tai niiden liitteenä toimitettuja suunnitelmia ei palauteta kilpailun jälkeen.

3 SUUNNITTELUKILPAILUTEHTÄVÄ

3.1 Kilpailun taustaa

SATO Oyj ja VR-Yhtymä Oy solmivat 14.7.2016 esisopimuksen Oulunkylässä sijaitsevan VR:n omistaman asuinkerrostalokiinteistön kehittämistä sekä myöhemmin toteutettavasta tonttikaupasta. Osapuolten tavoitteena on kehittää asuntorakentamiseen erinomaisesti sopivalle paikalle uutta asuntorakentamista 32 000 k-m². Hanke on tarkoitus toteuttaa ns. purkavan saneerauksen mallilla, jossa tontilla nykyisin sijaitsevat rakennukset puretaan korvaten ne uusilla asuinkerrostaloilla. Kaupunkisuunnitteluviraston lähtökohtana on, että kohteesta järjestetään suunnittelukilpailu ennen hankkeeseen liittyvän kaavamuutosprosessin alkamista. SATOn, VR:n sekä Kaupunkisuunnitteluviraston yhteisenä tavoitteena on löytää Kilpailualueelle toiminnallisesti ja arkkitehtonisesti toteutuskelpoinen suunnitteluratkaisu.

Suunnittelukilpailu toteutetaan SAFA-kilpailuna kutsukilpailuperiaatteella. Kilpailuun kutsutut toimistot ovat valinneet Palkintolautakunnan puolueettomaksi ammattijäseneksi Pirjo Sanakse-
nahon.

3.2 Kilpailualueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Oulunkylän keskustan tuntumassa Veräjämäen laidalla rajautuen Maaherrantiehen ja päärataan. Veräjämäessä on pääosin kaksikerroksisia pientaloja sekä joitain kolmi- ja nelikerroksisia kerrostaloja. Alueelle leimallista ovat tiivis pientalorakentaminen ($e=0.3-0.4$), vanhat isokokoiset huvilat, joille on hiljattain laadittu suojeluasemakaava sekä mäkinen maasto. Alueesta hieman itään on Veräjälakson vuosituhannen vaihteessa valmistunut kerrostaloalue. Radan pohjoispuoli on rakentunut pääosin 1960–70-luvuilla. Kerrostalorakentaminen painottuu Mäkitorpantien, Siltavoudintien ja Kivalterintien ympäristöön. Suurin osa rakennuksista on 3–4-kerroksisia. Muualla on pääosin tehokkaita pientalotontteja ($e=0.4$). Oulunkylän kaupallinen keskus Ogeli, julkiset palvelut: kirjasto, terveyskeskus, työväenopisto ja nuorisotila sekä Oulunkylän vanha asema sijaitsevat Oulunkyläntien molemmin puolin. Siltavoudintiellä on lisäksi kivijalkaliiketilaja.

Oulunkylä jatkuu lännessä Vantaanjokeen, jota reunustaa viher- ja virkistysalueet sekä Oulunkylän siirtolapuutarha. Etelässä Oulunkylä rajautuu Taivaskallion puistoalueeseen sekä Käpylän juna-asemaan. Länsipuolella Oulunkylää kulkee Tuusulanväylä. Pohjoispuolelta Oulunkylä rajautuu pääosin metsäisiin puistoalueisiin.

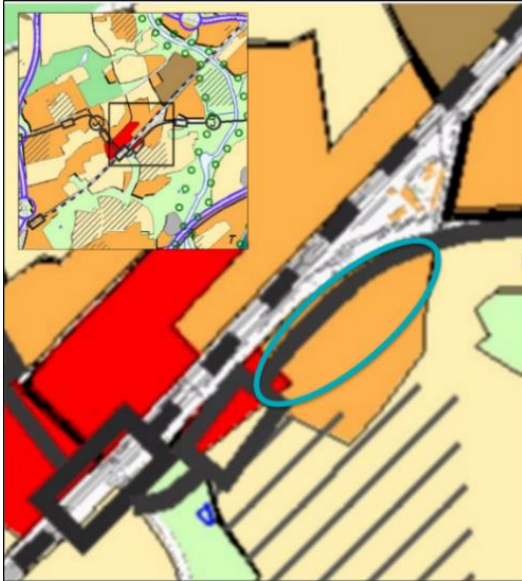
Tuusulanväylän lisäksi alueen liikennejärjestelmän keskeisenä osana on päärata sekä sen varren asemat Oulunkylä, Käpylä ja Pukinmäki. Alueen poikittaisliikenteen kannalta keskeinen liikenneyhteys on bussilinja 550 (Itäkeskus–Westend), joka on muuttumassa 2020-luvun alkupuolella pikaraitiotieksi. Oulunkylästä muodostuu tämän myötä tärkeä joukkoliikenteen solmukohta.

Oulunkylässä on kaksi ala-astetta, yläaste, lukio sekä useita päiväkoteja. Vapaa-ajan palveluiden kannalta merkittäviä ovat Oulunkylän urheilupuisto sekä Pikkukosken uimaranta.

Kilpailualue koostuu asuinkerrostalotontista 28009/13 ja siihen tehtävistä vähäisistä aluemuutoksista. Kilpailualueella on yksi kolmikerroksinen vuonna 1977 valmistunut asuinkerrostalo, jossa on yhteensä 155 asuntoa. Lisäksi rakennuksessa toimii päiväkotit, joka alueen kehittämisen myötä siirtyy omalle tontilleen nykyiselle puistoalueelle.

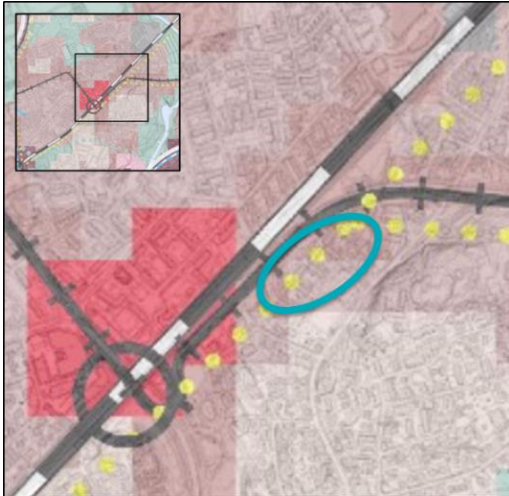
3.3 Alueen suunnittelutilanne

3.3.1 Voimassa oleva yleiskaava



Helsingin voimassa olevassa yleiskaavassa (liite 2) kilpailualue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi alueeksi, jota kehitetään asumisen, kaupan ja julkisten palvelun sekä virkistyksen käyttöön ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Raidejokerin linjaus on osoitettu joukkoliikenteen kehämäisenä runkolinjana, joka voidaan toteuttaa bussi- tai raitiotieyhteytenä.

3.3.2 Uusi yleiskaavaehdotus



Suunnittelualue on uudessa yleiskaavassa (liite 1) osoitettu pääosin asuntovaltaiseksi alueeksi A3 (korttelitehokkuus= 0,4–1,2), osa alueesta sijoittuu myös A2- (ek=1–2) ja A4-alueille (ek≤0,4). Raide-Jokeri on osoitettu joukkoliikenteen nopeana runko-yhteytenä, joka voidaan toteuttaa bussiratkaisuna. Sijainti on ohjeellinen. Liikenneympäristön kannalta merkittävänä lisänä edelliseen yleiskaavaan ovat pääradan ja Maaherrantien suuntaiset Baanat eli pyöräliikenteen nopeat runkoverkkoyhteydet.

3.3.3 Alueen ajantasa-asemakaava



Voimassaolevassa asemakaavassa tontti 28009/13 on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Rakennusoikeutta tontilla on 10 000 k-m² ja enimmäiskerrosluku 3. Päiväkodin kohdalla on erillinen lastentarhan ja muuta sosiaalista toimintaa palvelevan rakennuksen rakennusala, jonka kerrosala on 600 k-m². Asuinrakennusten sisäpihat ovat kokonaisuudessaan leikki- ja oleskelualuetta. Alueen kaakkoispuolella on puistoalue P, johon sisältyy myös paikka ohjeelliselle pallokentälle.

3.3.4 Alueen muita suunnitelmia ja teknisiä lähtökohtia

Maaherrantien ympäristöön on laadittu asemakaavaehdotus, joka mahdollistaa kadun muuttamisen joukkoliikennekaduksi tulevan Raide-Jokeri-pikaraitiotien käyttöön. Samalla kaavaehdotus mahdollistaa n. 10 000 k-m² asuntorakentamista Maaherrantien mutkan ja pääradan väliseen uuteen kortteliin. Asemakaavaehdotuksen mukainen korttelirakenne ja uudisrakentaminen on esitetty kilpailualueen pohjakartassa.

Maaherrantien varaaminen joukkoliikenteelle perustuu kaupunginvaltuuston hyväksymään Raide-Jokerin hankesuunnitelmaan. Raide-Jokerin aiheuttamat liikennejärjestelyt ja mm. uudet pyöräilyn laatuikäytävät on esitetty kilpailuohjelman liitteenä olevassa alustavassa liikennesuunnitelmassa (liite 7). Maaherrantieltä ei ole mahdollista järjestää tonttiliittymiä kilpailualueelle.

Kilpailualueen lounaispuolella on yksityisessä omistuksessa olevia toimitilatontteja (Larin Kyöstin tie 4–8), joille tultaneen lähivuosina kaavoittamaan uutta asuntorakentamista. Uudisrakennusten alustava sijoittelu tonteille on esitetty kilpailualueen pohjakartassa.

3.4 Kilpailun tavoitteet

Kilpailun tavoitteena on löytää Kilpailualueelle arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen suunnitelma uudelle asuntokorttelille, joka noudattaa jäljempänä esiteltävän ”Viisaan liikkumisen korttelin” -periaatteita sekä mahdollistaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamisen.

Kilpailun järjestäjien tavoitteena on kehittää kilpailualueesta vetovoimainen, houkutteleva ja kestävä kehityksen periaatteita noudatteleva asuinalue. Suunnitteluratkaisuissa pyritään löytämään

keinoja, joilla voidaan vaikuttaa asukkaiden kulkumuotojakaumaan ja sen painottumiseen kävelyyn, pyöräilyyn sekä joukkoliikenteeseen.

Tavoitteellisena asuinkerrostalorakennusoikeuden määränä on 32 000 k-m², pysäköintitalon volyymi vaikuttaa käytettävään asuinkerrosalaan (s. 11). Lisäksi suunnittelualueelle on tarkoitus sijoittaa 500 k-m² liiketilarakentamista, joka tulee sijoittaa jalankulun ja pyöräliikenteen kannalta keskeisille paikoille ja asukkaiden yhteistilojen läheisyyteen.

3.5 Suunnitteluohjeet

3.5.1 Yleiset suunnitteluohjeet

Suunnittelussa tulee mahdollisimman hyvin hyödyntää ympäristön tarjoamat mahdollisuudet (nykyinen ja tuleva kaupunkiympäristö, alueen historia, toimivat liikenneyhteydet, alueen julkinen ja kaupallinen palvelutarjonta) tinkimättä tavoiteltavan rakennusoikeuden määrästä tai tavoitteiden mukaisesta kaupunkiympäristöstä. Lisäksi suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota ympäristön suunnitteluun aiheuttamiin haasteisiin, erityisesti pääradan ja raitiotien aiheuttamaan meluun ja tärinään sekä kerrostaloalueen kytkeytymiseen Veräjämäen pientalopainotteiseen alueeseen. Alueen suunnittelun reunaehdot on kuvattu tarkemmin liitteessä 8 ”Kilpailualueen kaavalliset reunaehdot”.

Korttelikonsepti ja kohderyhmät

- helppoa ja tasokasta asumista erinomaisten liikenneyhteyksien sekä laajojen viheralueiden välittömässä läheisyydessä
- Viisaan liikkumisen kortteli, ks. kohta 3.5.2
- Tulevien asukkaiden asiakassegmentit: (Liite 10)
 - rauhallisuutta arvostavat aktiivit
 - sijaintiin keskittyvät untuvikot
 - laatutietoiset pesänrakentajat

Markkinointavuus:

- alueen historia, monipuolinen kaupunkirakenne, alueen liikenneyhteydet
- toimivat liiketilat, jotka palvelevat sekä korttelin asukkaita että ulkopuolisia asiakkaita

Asuntojen hallinta- ja rahoitusmuodot:

- | | |
|--|------|
| ○ vapaarahoitteinen vuokra-asuntotuotanto (VA) | 35 % |
| ○ vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto (OA) | 35 % |
| ○ valtion tukema vuokra-asuntotuotanto (ARA) | 15 % |
| ○ välimuodon tuotantomuodot (VM) | 15 % |

Huoneisto-ohjelmat tuotantomuodoittain:

Taulukko 1. Vapaarahoitteinen vuokra-asuntotuotanto (VA)

	Pinta-ala	Huoneistotyypin keskipinta-ala	Osuus asun- noista
1h	20 - 30	25,0	40 %
2h	35 - 50	42,0	30 %
3h	50 - 70	60,0	20 %
4h	70 - 85	75,0	10 %

4h-asunnoista 50 % tulee olla suunnitteluratkaisultaan kimppa-asuntolina toimivia. Huoneistosaunat ainoastaan niihin 4h-asuntoihin, joita ei suunnitella kimppa-asuntolina toimiviksi.

Taulukko 2. Vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto (OA), välimuodon tuotantomuodot (VM).

	Pinta-ala	Huoneistotyypin keskipinta-ala
1h	22 - 35	30,0
2h	35 - 55	48,0
3h	55 - 70	65,0
4h	70 - 90	85,0
5h	90 - 105	95,0

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntolina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Hankekohtainen asuntojen keskipinta-alatavoite on 60,0 m². Huoneistosaunat ainoastaan suurempiin (>63,0 m²) perheasuntoihin.

Taulukko 3. Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto (ARA).

	Pinta-ala	Huoneistotyypin keskipinta-ala	Osuus asun- noista
1h	22 - 40	36,0	30 %
2h	45 - 60	50,0	25 %
3h	65 - 79	72,0	30 %
4h	80 - 95	90,0	10 %
5h	100 - 115	110,0	5 %

Huoneistosaunat perheasuntoihin

Asuntosuunnittelu:

- o asuntosuunnittelussa tähdätään erityisesti tilojen laadukkuuteen, pohjaratkaisujen tehokkuuteen sekä asuntojen hyvään kalustettavuuteen, pitkiä ja pimeitä käytäviä tulee välttää
- o keittiöt avokeittiö/keittokomero-tyyppisiä, perheasunnoissa voidaan hyväksyä myös erillinen keittiö
- o kaikkiin asuntoihin sisältyy parveke / terassi, pienissä asunnoissa (< 30 m²) hyväksytään myös ranskalainen parveke.

Muut tilat:

- o yhteistilojen tulee liittyä luontevasti pihatoimintoihin. Kerho- ja kokoontumistilat suunnitellaan tehokkaina ratkaisuin, joissa toimintoja voidaan yhdistää eri tonttien kesken toimivaksi kokonaisuudeksi. Kerho- ja kokoontumistilan mitoituserusteena käytetään 1 % asuntokerrosalasta. Talopesulat ja -saunat tulee suunnitella jokaiselle asuntohankkeelle. Yhteistilojen osalta sovelletaan lisäksi Helsingin ”Yhteistilojen toteuttaminen asuinrakennushankkeissa” -ohjetta (liite 9).
- o liiketilat sijoitetaan kävely- ja pyöräliikenteen kannalta keskeisille paikoille ja ne pyritään sijoittamaan mahdollisuuksien mukaan korttelin yhteistilojen läheisyyteen.

Ympäristöhäiriöt, asuntojen avautuminen ja parvekkeet:

- o päärata ja Maaherrantielle suunniteltu pikaraitiotie aiheuttavat melua. Kilpailuohjelman liitteenä (liite 4) olevan meluselvityksen mukaan Maaherrantien puoleisiin julkisivuihin kohdistuu päiväaikaan pääosin yli 65 dB keskiäänitaso. Julkisivuille, joilla päiväaikaiset keskiäänitasot ylittävät 65 dB ei tule sijoittaa asunnon ainoaa oleskelu-parveketta eikä asunto saa avautua pelkästään tähän suuntaan. Maaherrantien varren rakennusrivi tulee suunnitella siten, että pihoille syntyy melulta suojaisia oleskelualueita.

Pysäköinti:

- o autopaikkoja rakennetaan Helsingin voimassa olevan autopaikkojen laskentaohjeen mukaan siten, että pysäköintipaikkamäärissä huomioidaan maksimaaliset autopaikkavähennykset, jotka on mahdollista tehdä alueen sijaintiin perustuvasta lähtökohtaisesta mitoituksista 1 ap / 130 k-m².
- o alla esitetyt vähennysperiaatteita soveltaen kilpailussa käytetään seuraavaa autopaikkamäärän mitoitusta:
 - vapaarahoitteinen vuokra-asuntotuotanto (VA), vapaarahoitteinen omistus-asuntotuotanto (OA) ja välimuodon tuotantomuodot (VM): 1 ap / 173 k-m²
 - valtion tukema vuokra-asuntotuotanto (ARA): 1 ap / 216 k-m²
- o autopaikkojen vähennysperiaatteet:
 - Valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon (ARA) osalta autopaikkamääräystä voidaan pienentää 20 %
 - laadukkaamman ja vaatimuksia suuremman pyöräpysäköintiratkaisun johdosta voidaan autopaikkojen vähimmäismäärästä vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden, kuitenkin enintään 5 %. Kyseisten lisäpaikkojen tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa
 - Mikäli hanke liitetään pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla yhtiön asukkaille varataan yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuus, voidaan autopaikkojen vähimmäismäärästä vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohden, kuitenkin enintään 10 %
 - Mikäli pysäköinti toteutetaan 50 auton keskitettynä ratkaisuna siten, ettei paikkoja nimetä kellekään, voidaan autopaikkamäärästä vähentää 10 %. Jos paikkoja toteutetaan yli 200, lievennys on 15 %

- autopaikoista noin 50 % sijoitetaan pihakannen alaiseen pysäköintitilaan ja noin 50 % pääosin maanpäälliseen pysäköintitaloon, mitoituksessa tulee huomioida ± 10 %:n joustovara. Pysäköintitaloratkaisun tulee olla muuntojoustava – tilaa on voitava muunnella/ hyödyntää autonomistuksen mahdollisesti vähetessä.
- liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja tulee toteuttaa suhteessa 1/30
- vieraspysäköintipaikkoja tulee lisäksi rakentaa 1 ap / 1 000 k-m². Vierasautopaikat saa sijoittaa pihalle.
- pyöräpysäköintipaikkoja tulee rakentaa 1 pp / 30 k-m²
 - sovellettaessa yllä mainittuja autopaikkavähennyksiä tulee pyöräpaikkoja vastaavasti lisätä siten, että mitoitusperiaatteena on 1 pp / 26 k-m²
 - pyöräpysäköintipaikoista vähintään 75 % tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa, kaikkien pyöräpysäköintipaikkojen tulee olla runkolu-kittavia
- mikäli pysäköintipaikkamäärä on desimaaliluku, pyöristetään se ylöspäin kokonaislu-vuksi

Rakennusoikeuden käyttö

- asuinkerrostalorakennusoikeuden määrä on enintään 32 000 k-m².
- yksittäinen asuntohankkeen / toteutusvaiheen koko 2 500–5 000 k-m²
 - yksittäisten asuntohankkeiden tulee koostua vain yhdestä asuntojen hallinta- ja rahoitusmuodosta
- pysäköintitilojen maanpäällinen osuus vaikuttaa vähentävästi asuinrakentamiseen käytettävissä olevaan kokonaiskerrosalaan
 - pysäköintitalon maanpäällisestä kerrosalasta 50 % vähennetään asuntoraken-tamiseen käytettävästä rakennusoikeuden kokonaismäärästä
- liiketilarakentamisen määrä 500 k-m²

Tehokkuustavoitteet

- hankkeiden rakennusoikeustehokkuus min 0,80 (as-m² / as-k-m²)
- bruttoalatehokkuus max 1,55 (br-m² / as-m²)

Talotekniikka

- asuinrakennusten E-luku ≤ 115 (kWh / m² / vuosi)
- lämmitysmuotona kaukolämpö
- suunnitteluratkaisu mahdollistaa keskitetyn ilmanvaihdon, jossa IV-konehuoneet si-joitetaan rakennusten katolle, jolloin ne tulee maisemoida korttelirakenteeseen arkki-tehtuurin keinoin

3.5.2 Viisaan liikkumisen kortteli

Korttelin suunnitteluteemana on Viisaan liikkumisen kortteli, jossa tavoitteena on suunnittelun keinoin edistää liikkumista osana terveellisten elämäntapojen vaalimista sekä ohjata korttelissa asuvien asukkaiden kulkutapajakaumaa ensisijaisesti kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomioita erityisesti matkustustarpeen minimointiin sekä asukkaiden autonomistuksen tarpeellisuuteen. Tavoitteena onkin siirtyä asutokorttelin liikenteen suunnittelusta asukkaiden liikkumisen ohjaukseen.

Kilpailuehdotuksessa tulee huomioida niin kävely ja arkiliikunta, pyöräily, joukkoliikenne kuin henkilöautoilukin.

3.6 Kilpailuehdotusten arviointiperusteet

Kynnysehdon täyttäviä suunnitteluratkaisuja arvioidaan seuraavien näkökohtien mukaan (ilman tärkeysjärjestystä):

- ratkaisun arkkitehtoninen ja toiminnallinen kokonaisuus
- rakennusten ja muiden korttelialueiden kaupunkikuvallinen liittyminen ympäristöön
- 1. kerroksen liittyminen katu- ja pihatiloihin sekä niiden toimivuus ihmisen mittakaavasta
- tekninen ja taloudellinen toteutuskelpoisuus sekä ylläpidon kustannustehokkuus
- pysäköintiratkaisujen toimivuus, taloudellisuus ja muuntojoustavuus
- asuntojen toimivuus, joustavuus ja markkinoitavuus
- kestävä kehitys tukevat suunnitteluratkaisut
- kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen kannustavat suunnitteluratkaisut

4 KILPAILUEHDOTUKSEN LAADINTAOHJEET

4.1 Kilpailuehdotuksen sisältö

Suunnitelmat teksteineen toimitetaan A1-kokoisina plansseina. Kilpailuehdotukset toimitetaan nimimerkeillä. Kilpailijan nimen ei tule esiintyä suunnitelmamateriaalissa.

Suunnitelma-asiakirjat tulee toimittaa myös pdf-muodossa A3-koon taitolla USB-muistitikulle tallennettuna.

Toimitettavat suunnitelmat:

- värillinen (varjostettu) asemapiirustus kilpailualueesta pohjakartalle piirrettynä 1:500
- aluejulkisivut (2 kpl) Maaherrantielle ja puistoon 1:500
- julkisivuotteet (2 kpl) Maaherrantielle ja pihalle 1:100
- alueleikkaukset kahdesta suunnasta 1:500
- asuintalojen rakennuskohtaiset peruserospohjakaaviot 1:200
- yhteistilojen sijoitus korttelin alueella ja liittyminen pihatoimintoihin 1:500
- yksi (1) viistoilmakuvasovitus, jossa on esitettävä viitteellisesti myös pohjakarttaan merkitty ympäristön muu täydennysrakentaminen

- yksi (1) katutason näkymä Maaherrantieltä sekä yksi (1) pihanäkymä
- liikennekaavio, jossa esitetään korttelin liikenneratkaisut sekä huolto- ja pelastusajon järjestelyt 1:1000
- selostus, jossa esitetään ratkaisun pääperiaatteet, rakennustapa, laajuuslaskelma sekä vertailu tilaohjelmaan
- selostus, jossa esitetään ”Viisaan liikkumisen kortteli” -konseptin toteutuminen ja pysäköintiratkaisun muuntojoustavuus
- rakennuskohtainen huoneistojakauma sekä tehokkuus- ja pinta-alalaskelmat taulukkomuodossa

Halutessaan kilpailijat voivat liittää mukaan ehdotustaan havainnollistavaa lisäaineistoa.

Toimitettavaan aineistoon tulee lisäksi sisältyä erillinen nimikuori, jossa on kilpailuehdotuksen laatineen arkkitehtitoimiston yhteystiedot, kilpailuehdotuksen tekijätiedot ja tieto kilpailuehdotuksen tekijänoikeuden haltijasta.

4.2 Kilpailuehdotuksen sisäänjätto

Kilpailuehdotuksen tulee saapua kilpailun järjestäjälle suljetussa kirjekuoressa viimeistään 29.9.2017 klo 12:00.

Kuoressa tulee olla merkintä: ”Suunnittelukilpailu / Oulunkylä”

Kilpailuehdotuksen toimitusosoite:

SATO Oyj / Antti Laine

PL 401 (Panuntie 4)

00601 Helsinki

4.3 Kilpailun ratkaiseminen

Palkintolautakunta pyrkii arvostelemaan kilpailuehdotukset mahdollisimman pian Kilpailuehdotuksen sisäänjätöstä. Työt ovat arviointiaikana julkisesti nähtävillä SATOn tiloissa sekä esiteltävinä yleisölle osana asemakaavaprosessia. Kilpailu ratkaistaan kohdassa ”3.6 Kilpailuehdotusten arviointiperusteet” esitettyjen arvosteluperusteiden mukaisesti. Kilpailun tulokset julkaistaan erillisessä viikolla 47 järjestettävässä tilaisuudessa, johon ovat tervetulleita kaikki kilpailuehdotuksen jättäneiden suunnitteluryhmien jäsenet. Varsinaiset kutsut tilaisuuteen toimitetaan myöhemmin. Kilpailuehdotukset ja arvostelupöytäkirja ovat nähtävissä tilaisuudessa.

Kilpailuehdotus voidaan jättää hyväksymättä, jos se ei ole Kilpailuohjelman mukainen, jos siinä on olennainen virhe tai, jos Kilpailuehdotus on saapunut Kilpailuehdotuksen tekijästä johtuvasta syystä kilpailuajan päättymisen jälkeen. Kilpailun järjestäjä pidättää tällöin oikeuden olla maksamatta hylätyn Kilpailuehdotuksen laatijalle Kilpailuohjelman mukaista suunnittelun laadintapalkkiota.

Kilpailun järjestäjällä on oikeus jättää hyväksymättä Kilpailuehdotus tai kaikki kilpailuehdotukset myös muusta kuin em. syystä ilman erillistä perustetta. Tällöin ko. kilpailijalle maksetaan Kilpailuohjelman mukainen Kilpailuehdotuksen laadintapalkkio edellyttäen, että Kilpailuehdotuksen liitteenä toimitetut suunnitelmat täyttävät Kilpailuohjelman vaatimukset.

4.4 Jatkotoimenpiteet kilpailun seurauksena

Kilpailun pohjalta valitaan konsultti vastaamaan kaavamuutosvaiheen maankäyttösuunnittelusta asemakaavamuutosehdotuksen laadintaa varten Kilpailualueen osalta. Suunnittelutyö pyritään käynnistämään vuoden 2017 aikana. Tontin asemakaavanmuutos on tavoitteena saada lainvoimaiseksi vuonna 2019. Em. kilpailun pohjalta valittava suunnittelija voi toimia maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana pääsuunnittelijana kahdessa SATOn Kilpailualueelle toteuttamassa asuinkerrostalohankkeessa.

Suunnittelusopimus tehdään ensivaiheessa koskemaan vain kaavamuutosvaihetta, sopimukseen sisältyy optiona em. pääsuunnittelutyö kahdessa SATOn kilpailualueelle toteuttamassa asuinkerrostalohankkeessa. Kutsukilpailun osallistumisesta maksettu palkkio lasketaan osaksi kaavavaiheen suunnittelun kokonaispalkkiota.

SATOn asuntohankkeen suunnittelusopimus tehdään normaalien suunnittelusopimusmallien mukaisesti, SATOn ja suunnittelijoiden välisten neuvottelujen pohjalta. Suunnittelutyö tehdään tietomallintamalla.

LIITTEET

- Liite 1 Helsingin tarkistetun yleiskaavaehdotuksen kaavakartta (pdf)
- Liite 2 Helsingin yleiskaava 2002 - kaavakartta (pdf)
- Liite 3 Alueen kantakartta (dwg ja pdf), jossa on esitetty kilpailualueen rajat ja lähiympäristöön suunnitteilla oleva täydennysrakentaminen
- Liite 4 Melu-, värinä- ja runkomeluserelvitykset - Akukon Oy (pdf)
- Liite 5 Helsingin 3d-tietomalli (internetlinkki)
- Liite 6 Viistoilmakuva ilmakuvasegmentistä varten (jpg)
- Liite 7 Maaherrantien alustava liikennesuunnitelma (dwg ja pdf)
- Liite 8 Kilpailualueen kaavalliset reunaehdot (pdf)
- Liite 9 Yhteistilojen toteuttaminen asuinrakennushankkeessa (pdf)
- Liite 10 SATOn asiakassegmentit (pdf)
- Liite 11 Alueen pohjatutkimus - Ramboll Finland Oy (pdf)