



Kilpailuohjelma

**Kruunuvuorenrannan korttelin 49274 länsiosan
kutsukilpailu**

1.8.2017 - 24.11.2017

**Peab Oy, TA-Kodit Oy/TA-Asumisoikeus Oy
Helsingin kaupunki**

SISÄLLYSLUETTELO

1. KILPAILUKUTSU	
1.1 Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus	2
1.2 Kilpailun kohde	3
1.3 Osanottajat	3
1.4 Palkkiot	3
1.5 Arviointiryhmä	3
1.6 Kilpailuohjelman hyväksyminen	4
1.7 Kilpailun aikataulu	4
2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT	
2.1 Ohjelma- asiakirjat	5
2.2 Kilpailukysymykset, lisäohjeet ja kustannusarviointi	5
2.3 Kilpailun ratkaiseminen ja tulosten julkistaminen	5
2.4 Jatkotöiden piteet kilpailun jälkeen	6
2.5 Kilpailuehdotusten käyttöoikeus	6
3. SUUNNITTELUKÄYTÄVÄ	
3.1 Suunnittelun kohde	7
3.2 Suunnittelun lähtökohdat ja suunnitteluohjeet	9
3.3 Tilaohjelma	17
3.4 Kustannus- ja tehokkuustavoitteet	23
3.5 Ehdotusten arviointiperusteet	23
4. KILPAILUASIAKIRJOJEN LAADINTAOHJEET	
4.1 Vaadittavat kilpailuasiakirjat	24
4.2 Kilpailusalaisuus	25
4.3 Ehdotusten sisältö ja esitystapa	26
4.4 Kilpailuasiakirjojen sisäinjättö	26

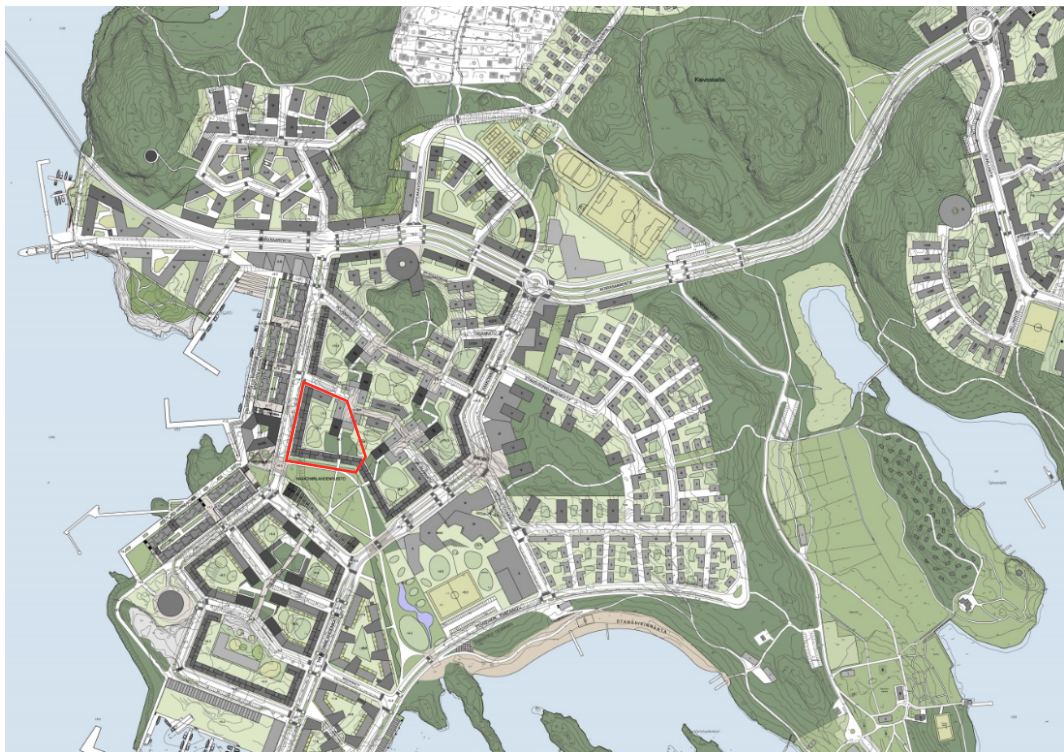
1. KILPAILUKUTSU

1.1. Kilpailun tausta, järjestäjä, luonne ja tarkoitus

Peab Oy, TA-Kodit Oy/TA-Asumisoikeus Oy sekä Helsingin kaupunki järjestävät arkkitehtuurikutsukilpailun Kruunuvuorenrannan Haakoninlahti 1 korttelin 49274 länsiosan suunnittelemiseksi ja arkkitehtisuunnittelijan valitsemiseksi.

Kaupunginhallitus varasi 10.4.2017 korttelin 49274 ohjeelliset asuntotontit 49274/1-10 yhteisesti Peab Oy:lle, TA-Yhtymä Oy:lle / TA-Asumisoikeus Oy:lle ja Alkuasunnot Oy:lle. Varausehtojen mukaan varauksensaajien tulee järjestää arkkitehtuurikutsukilpailu tonttien 49274/1, 2, 3, 9 ja 10 osalta yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa.

Kilpailun järjestäjänä toimii Peab Oy (tontit 1,2) sekä TA-Yhtymä Oy/TA-Asumisoikeus Oy (tontit 3, 9 ja 10). Alkuasunnot Oy (itäinen tontti 5 AH-korttelissa 49274) voi hyödyntää



kilpailun tuloksia tontillaan tekijänoikeuslain mukaisesti.

Kilpailun tarkoituksena on löytää tulevien asukkaiden toiveita ja mahdollisuuksia vastaava, kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen sekä toteuttamiskelpoinen suunnitelma.

1.2 Kilpailun kohde

Kilpailun kohteena on Haakoninlahti 1 korttelin 49274 asuinkerrostalotontit 1, 2, 3, 9 ja 10. Kilpailualueen tonteilla on kerrosalaa 13 500 k-hm².

Suunniteltavat asunnot ovat tonteilla 1 ja 2 sääntelemätöntä omistusasuntotuotantoa, tontilla 3 Hitas-omistusasuntotuotantoa sekä tonteilla 9 ja 10 välimuotoa (asumisoikeus- tai Hitas-omistusasuntotuotantoa).

1.3 Osanottajat

Kilpailuun kutsutaan seuraavat neljä arkkitehtitoimistoa:

Arkkitehdit Anttila Rusanen Oy

Mechelininkatu 1a, 00180 Helsinki
+358 9 622 6050
etunimi.sukunimi(at)aa-r.fi

Huttunen-Lipasti-Pakkanen Oy

Uudenmaankatu 7 B 5 00120 Helsinki
+358 9 694 7724
mail@h-l-p.fi

Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy

Meritullintori 3 A, 00170 Helsinki
+358 9 856 34567
arkkitehdit@kp-ark.fi

Serum arkkitehdit Oy

Pälkäneentie 19 A 00510 Helsinki
+358 50 466 1500
info@serum.fi

1.4 Palkkiot

Kullekin kilpailuun osallistuneelle ja kilpailuohjelman mukaiset asiakirjat jättäneelle suunnitteluryhmälle maksetaan yhdestä kilpailuohjelman mukaisesti tehdystä ja jätetystä ehdotuksesta 25 000 euroa (alv 0 %). Palkkio maksetaan kilpailun ratkettua Suomen Arkkitehti- liiton kautta, joka vähentää siitä 10 % kilpailijoiden nimeämän arviointiryhmän jäsenen palkkiota ja muita kuluja varten.

1.5 Arviointiryhmä

Ehdotussuunnitelmien arvioinnin suorittaa arviointiryhmä, johon kuuluvat:

Puheenjohtaja Ilkka Joenperä, toimitusjohtaja, TA-Rakennuttaja Oy
Elina Ahdeoja, arkkitehti SAFA, asemakaavoituspalvelut/Kaupunginkanslia
Juho Koskinen, maanhankintapäällikkö, Peab Oy
Anu Kuutti, arkkitehti SAFA, tiimipäällikkö, asemakaavoituspalvelut
Mikael Lönnroth, projektipäällikkö, TA-Rakennuttaja Oy
Salla Mustonen, arkkitehti, rakennusvalvontapalvelut
Riku Patokoski, asuntoliiketoiminnan johtaja, Peab Oy
Kai Remmler, projektipäällikkö, Peab Oy
Pirjo Siren, projektinjohtaja, Kaupunginkanslia

Pentti Kareoja, professori, arkkitehti SAFA, kilpailijoiden nimeämä tuomari

Sihteeri Antti Pirhonen arkkitehti SAFA, Planest Oy

Arviointiryhmä tulee kuulemaan seuraavia ja muita tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita

Mikko Ahola, projekti-insinööri, Kaupunginkanslia

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, maaomaisuuden kehittäminen

Antti Pirhonen arkkitehti SAFA, Planest Oy

Aleksi Räisänen, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelupalvelut

Petri Salonen, yksikönjohtaja, Peab

Taru Sihvonen, projektinjohtaja, liikenne- ja katusuunnittelupalvelut

Kilpailun asiantuntijat ja sihteeri eivät osallistu päätöksentekoon.

1.6 Kilpailuohjelman hyväksyminen

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

1.7 Kilpailun aikataulu

Kilpailu alkaa tiistaina 1.8.2017.

Aloitusseminaari tiistaina 17.8. klo 14.30 Peab Oy:n tiloissa Karvaamokuja 2, Helsinki

Kilpailukysymyksiä voi jättää torstaihin 31.8. klo 12.00 saakka.

Kilpailuehdotukset palautetaan välinäyttöön maanantaina 2.10. klo 12.00.

Kilpailu jatkuu maanantaina 16.10.

Kilpailukysymyksiä voi jättää maanantaihin 30.10. klo 12.00 saakka.

Kilpailu päättyy perjantaina 24.11. klo 12.00.

Kilpailun tuloksen julkistamistilaisuus järjestetään tiistaina 19.12. klo 15.00 alkaen Peab Oy:n tiloissa Karvaamokuja 2, Helsinki.

2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT

2.1 Ohjelma-asiakirjat

1. Kilpailuohjelma (tämä asiakirja)
2. Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12000 ja selostus (pdf)
3. Alueen pohjakartta ja kilpailualueen raja
4. Julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma ja rakentamistapaohje (pdf)
5. Alueen 3D-malli
6. Lähiympäristösuunnitelmat, ei sitovat (pdf)
7. Perustamisolosuhteet ja rakennettavuuden arvio
8. Kruunuvuorenrannan havainnekuva
9. Valokuvia ja oikaistu ortokuva alueelta
10. Alustava pysäköinnin viitesuunnitelma ja korttelin 49274 alustava tasaussuunnitelma (valmistuu ja toimitetaan elokuussa)
11. Alueellisen imujätejärjestelmän kiinteistöjä koskevat ohjeet
12. Yhteistilat kerrostaloissa

Kilpailun sihteeri toimittaa kilpailijoille sähköpostitse linkin aineistoon kilpailun alkaessa.

2.2 Kilpailukysymykset, lisäohjeet ja kustannusarviointi

Kilpailijoilla on mahdollisuus tehdä arviointiryhmälle kysymyksiä juoksevasti sähköpostitse. Nimimerkillä varustetut kysymykset on toimitettava kilpailun yhteyshenkilölle Niko Latvakoskelle osoitteeseen **niko.latvakoski@hel.fi** seuraavasti:

ensimmäinen vaihe **torstaina 31.8. klo 12.00** mennessä

toinen vaihe **maanantaina 30.10. klo 12.00** mennessä.

Kysymykset ja vastaukset lähetetään juoksevasti sähköpostitse viipymättä kaikille kilpailijoille.

Arviointiryhmä arvioi ensimmäisen vaiheen ehdotusten tavoitteidenmukaisuuden, teettää niistä kustannustarkastelut ja antaa tarvittaessa jatkokehittelyohjeita toiseen vaiheeseen.

2.3 Kilpailun ratkaiseminen ja tuloksen julkistaminen

Kilpailun julkistamistilaisuus, johon kilpailijat kutsutaan, järjestetään 19.12. Kaikki kilpailuehdotukset ja arviointiryhmän allekirjoittama arvostelupöytäkirja ovat tilaisuudessa nähtävillä. Kilpailuehdotukset asetetaan näytteille 8. – 31.1.2018 välisenä aikana info- ja näyttelytila Laiturissa, Narinkka 2.

Kaikki kilpailuehdotukset esitellään SAFAn verkkosivuilla (www.safa.fi) sekä Arkkitehtiutisissa. Kilpailun tulos julkistetaan myös kaupungin nettisivuilla www.hel.fi/ksv ja www.uuttahelsinki.fi.

2.4 Jatkotoimenpiteet kilpailun jälkeen

Arviointiryhmä tekee suosituksen hankkeen jatkotoimenpiteistä kilpailutuloksen perusteella. Päätöksen jatkotoimeksiannosta tekevät Peab Oy ja TA-Rakennuttaja Oy erikseen.

Kilpailun tuloksesta riippuen voidaan suunnittelutehtävä antaa yhdelle tai useammalle suunnittelijaryhmälle. Suunnittelutyö käynnistetään välittömästi kilpailun jälkeen. Tavoitteena on rakennuslupa-asiakirjojen valmistuminen joulukuussa 2018. Koko korttelin on tarkoitus olla toteutettuna 31.12.2021.

2.5 Kilpailuehdotusten käyttöoikeus

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

Kilpailun järjestäjillä ja toimeksiannon saaneilla suunnittelijoilla on oikeus käyttää hyväkseen muiden ehdotusten aiheita ja ajatuksia tekijänoikeuslain mukaisesti.

3. SUUNNITTELUTEHTÄVÄ

3.1 Suunnittelun kohde

Kilpailutehtävän tausta

Tavoitteena merellinen kantakaupunki. Meri, saaristoluonto ja sijainti Laajasalon saaren lounaisosassa kantakaupungin vastarannalla antavat uudelle kaupunginosalle Kruunuvuorenrannalle upeat puitteet. Alueella on kuusi kilometriä rantaviivaa, kartanopuistoja ja kaunista luontoa. Kilpailun järjestäjien tavoitteena on asuntokohde, jossa meri ja kantakaupunki ovat vahvasti esillä. Eläminen on kantakaupunkimaista mutta maisema merellisen luonnon läheisyydessä länteen yli Suomenlinnan ja kantakaupungin siluetin.

Laajasalon öljysataman toiminnan päätyttyä muutama vuosi sitten alue vapautui rakentamiselle.

Kruunuvuorenrannan rakentaminen noin 13 000 asukkaan kaupunginosaksi on alkanut vuonna 2014 Gunillankalliosta ja Borgströminmäestä. Alueesta rakentuu monipuolinen kerrostaloista, pientaloista, terassitaloista, kaupunkipientaloista ja pienkerrostaloista koostuva elävä kaupunginosa. Valittavissa on omistus-, vuokra-, asumisoikeus- ja hitas-asuntoja.



Haakoninlahden alue liittyy idässä Kruunuvuorenrannan keskukseen kaupallisine ja julkisine palveluineen, etelässä Kruunuvuorenrannan länsi- ja etelärantoja yhdistävään laajaan leikkipuistoon ja lännessä pienimittakaavaisiin townhouse-kortteleihin sekä rantapromenadiin.

2020-luvun lopussa Kruunuvuorenranta on moni-ilmeinen merellinen kaupunginosa, joka tunnetaan hienoista maisemistaan ja merellisistä harrastusmahdollisuuksistaan. Kruunusiltojen raitiotien myötä Helsingin keskusta on helposti saavutettavissa.

Kilpailualue

Kilpailualue sijaitsee Kruunuvuorenrannan Haakoninlahti 1:n korttelissa nro 49274. Korttelia rajaavat Turumankatu, Saaristolaivastonkatu, Haakoninlahdenkatu ja Haakoninlahdenpuisto. Kilpailualueen pinta-ala on noin 4 561 m² (tontit 1, 2, 3, 9 ja 10).

Kilpailualue on korttelin läntisin osa, jolle toteutetaan 4-6 kerroksisia lamelleja, kaksikerroksinen pientalo ja kahdeksankerroksinen pistetalo.

Korttelin pihatoiminnot sijoittuvat yhtiöiden yhteispihalle, jonka maisemasuunnittelu, valotaide ja muiden yhteisjärjestelyjen suunnittelu tehdään kokonaisuutena kilpailun jälkeen. Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy toteuttaa ja hallinnoi yhteispihan.

Suunnittelu- ja rakentamistilanne

Kruunuvuorenrannan (Haakoninlahti 1) asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12010 on saanut lainvoiman 5.1.2012. Asemakaavan pohjoisimmassa korttelissa Pojamakadun pohjoispuolella korttelin 49271 tontin 6 (Avain yhtiöt) rakentaminen on alkanut, tontin 2 rakentaminen alkanee syyskuussa 2017 (EKE Rakennus Oy), tontin 4 keväällä 2018 (ryhmärakennuttajat), ja tonttien 49275/1 sekä tontin 49272/1 (molemmat ATT) alkuvuonna 2018. Haakoninlahti 1 eteläosan katu-urakka alkaa syksyllä 2017 ja tontille pääsee loppuvuodesta 2018. Alueelle on rakennettu 2020 - luvun loppuun mennessä noin 6 000 asuntoa.

Kaupunkirakenne

Asuinkorttelit sijoittuvat kallioiseen maastoon, joka laskee pohjoisesta itään, länteen ja etelään. Alue muodostuu kolmesta katujen toisistaan erottamasta suurkorttelista, joista pohjoisin kiertyy alueen korkeimmalle kalliomäelle osoitetun Saaristofregatinpuiston ympärille ja kaksi eteläistä tilallisesti vaihtelevien suurpihojen ympärille. Kauimmaisistakin kortteleista on vain kilometri lähimpään rantaan. Kruunuvuorenrannassa monet asuintalot sijaitsevat aivan veden äärellä ja vielä useammasta on merinäköala.

Kilpailualue sijaitsee Haakoninlahti 1-asemakaava-alueen eteläisimmässä 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 sijoittuu pieni päiväkotit asuinrakennuksen pohjakerrokseen.

Laajasalon suunnitellun pikaraitiotiepysäkki sijaitsee noin 600 metrin päässä kilpailualueesta.

3.2 Suunnittelun lähtökohdat ja suunnitteluohjeet

Asukkaat

Tavoiteltava asukkaiden kohderyhmä arvostaa meren läheisyyttä ja tuleva raitiovaunuyhteys keskustaan edustaa heille liikkumisen helppoutta.

Asukkaat muuttavat pääosin itäisestä kantakaupungista ja muualta itäiseltä Helsingin seudulta. Tuleva Spåra tekee tästä kelpoisen asuinpaikan myös vannoutuneelle stadilaiselle. Ostajia kalliimpiin asuntoihin tulee todennäköisesti esimerkiksi Jollaksen ja Marjanien kaltaisilta varakkailta pientaloalueilta. Nämä asiakkaat ovat hyvin maksukykyisiä ja muuttavat tänne merinäkömän perässä. He arvostavat välijä tiloja ja laadukkaita pintamateriaaleja.



Edullisemman hintaluokan asuntoihin ostajia tulee eri suunnilta Helsinkiä. Tämä kohderyhmä arvostaa sijaintia, mutta maksukyky ei välttämättä riitä merinäkömään tai suureen neliömäärään. Tämä asiakasryhmä arvostaa tilatehokkaita ratkaisuja, mutta laadusta heikään eivät ole valmiita tinkimään.

Ostajat edustavat eri ikäryhmiä. Kalleimpien asuntojen ostajat ovat pääosin 50 - 65 - vuotiaita, kun taas edullisempi asuntoja ostavat pääasiassa 30 - 50 - vuotiaat.

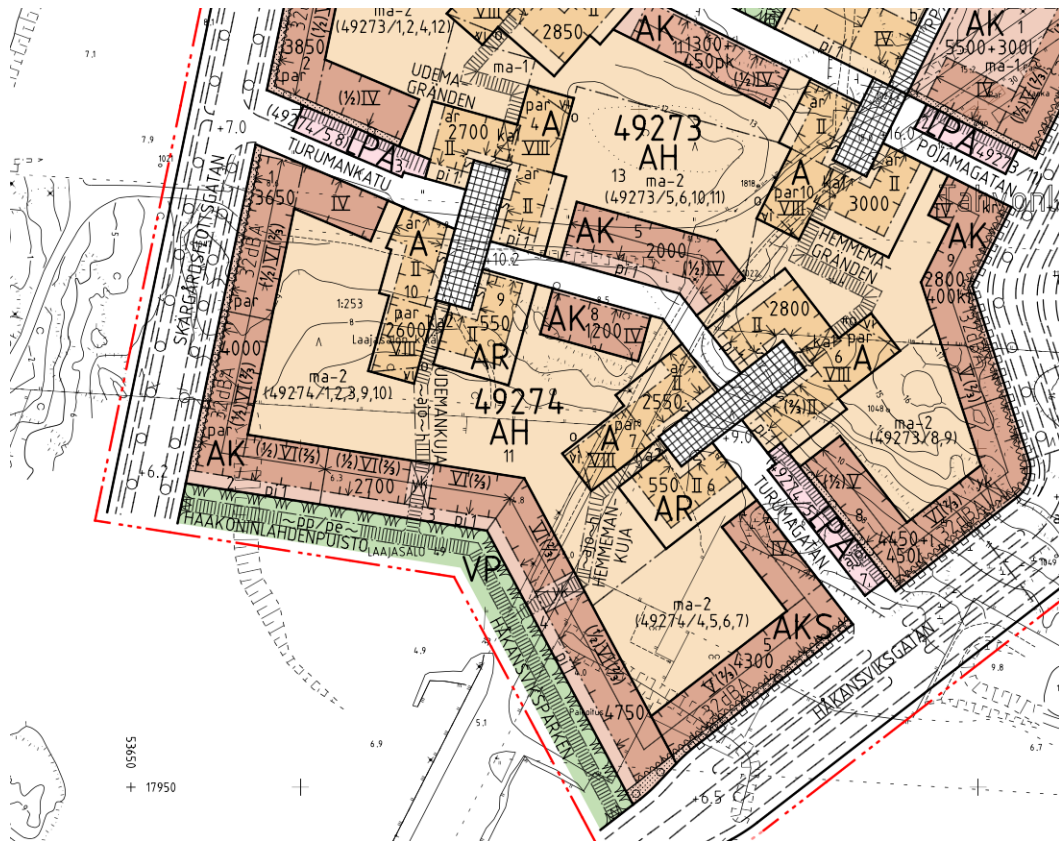
Kohteen suunnittelussa pitää erityisesti huomioida Helsingin parhaat näkymät: Asiakas haluaa katsella olohuoneesta tai parvekkeelta, kun aurinko laskee Helsingin siluettin taakse ja meri kimmeltää. Merellisyys on tärkeää myös niille ostajille, joiden asunnosta ei ole suoraa merinäkömää.

Ostajat arvostavat tulevaa, Suomen kauneinta työmatkareittiä Helsingin keskustaan.

Hitas- ja valtion tukeman tuotannon kohteissa kohderyhmänä ovat eri ikäiset 1 - 4 hengen taloudet, jotka arvostavat merellisyyttä, hyviä ulkoilumahdollisuuksia, luontoa, modernia ja viihtyisää kaupunkiympäristöä ja hyviä julkisia liikenneyhteyksiä (esim. Kruunusillat) sekä alueelle rakentuvia palveluja. Asuntoja, jotka ovat valoisia, joustavia, hyvillä näkömillä, pohjiltaan mielenkiintoisia ja toimivia.

Asemakaava

Kilpailualueen rakennukset sijaitsevat asuinrakennusten (A), asuinrivitalojen (AR) ja asuin-kerrostalojen (AK) korttelialueilla.



Rakennuksien rajaama suuri piha on merkitty asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH) niin, että yhteispiha on kaikkien taloyhtiöiden käytössä ja se toteutetaan yhtenäisen suunnitelman pohjalta.

Pysäköinti sijoittuu pääosin maanalaisiin pysäköintihalleihin AH-tontille. Asukkaiden pysäköintiin on asemakaavassa varattu 1 ap/105 k-m². Kilpailussa käytetään kuitenkin pysäköintinormina 1 ap/130 k-m² (Asuintonttien autopaikkamäärien laskentaohjeet ovat uudistuneet asemakaavan laadinnan jälkeen).

Asuinrakennusten korkeus vaihtelee kahdesta kahdeksaan kerrokseen. Aluetta sivuavien katujen varsilla on pyritty levollisiin viisi-kuusikerroksisiin julkisivurintamiin, korttelin sisäosissa vaihtelevampiin korkeussuhteisiin. Koirasaarentieltä tulevien jalankulkureittien ja itä-länsisuuntaisten tonttikatujen risteyskohtiin sijoittuvat rivitalojen rajaamat aukiot. Kuttakin aukiota korostaa kahdeksankerroksiset pistetalot.

Asemakaava on pysäköinnin mitoituslukuun ottamatta kilpailijoita sitova.

Rakennusoikeus

Kilpailualueen tonteilla 1, 2, 3, 9 ja 10 on rakennusoikeutta yhteensä 13 500 k-m². Kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa kaikissa kerroksissa porrashuoneiden 20 m² ylittävän tilan, mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisäntulokerroksen yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enemmän kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus tai asuntotyyppien kehittämisessä.

Rakennuksiin saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi asumista palvelevia tiloja (varastot, pesula, saunaosasto ja tekniset tilat). Rakennusten katutasossa saa olla liiketiloja, julkisia palvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja.

Rakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto-, ja huoltotiloja sekä teknisiä tiloja asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Parvet

"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 ei tarvitse sijoittaa saunaa asukkaiden käyttöön ullakolle tai ylimpään kerrokseen, mikäli ylimmän kerroksen asuntoihin rakennetaan parvia.

Asukkaiden yhteistilat

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.

Harraste- ja kokoontumistilat

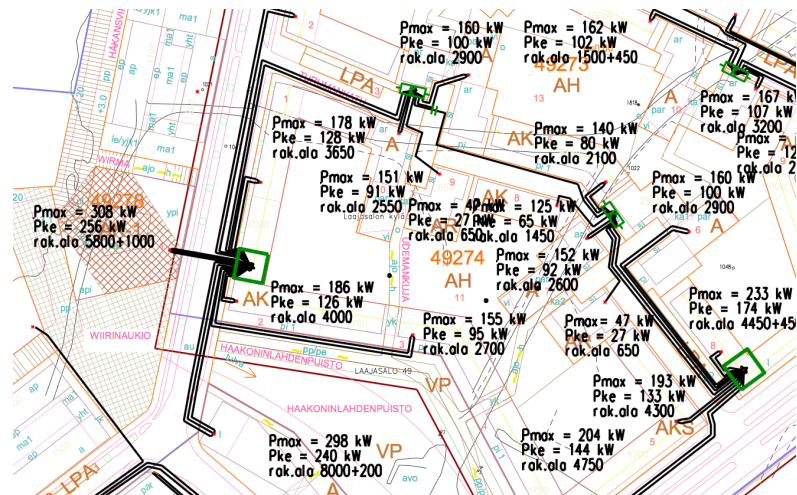
Harraste- ja kokoontumistiloja tulee rakentaa 1,5 % rakennusoikeudesta. Niistä 1/3 tulee sijoittaa LPA-korttelialueen ohjeelliselle tontille 49271/9 jotka Kruunuvuoren rannan Palvelu Oy toteuttaa.

Saunat

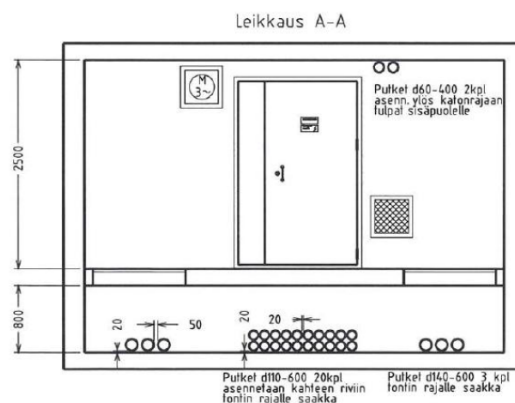
Asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitetut saunat tulee sijoittaa ylimpään kerrokseen. Myös silloin kun parvia toteutetaan voi saunan sijoittaa ullakolle tai ylimpään kerrokseen, mikäli ratkaisu sallii niiden sijoittamisen. Parvien päälle rakentamisen ei ole mahdollista.

Tekniset tilat

Ylimmän kerroksen yläpuolelle rakennettavien teknisten tilojen seinät tulee ulottaa julkisivun pintaan ja niiden on oltava samaa materiaalia kuin julkisivut. Muuntamo sijoituskaavio alla.



Muuntamon mitoituskuva alla.

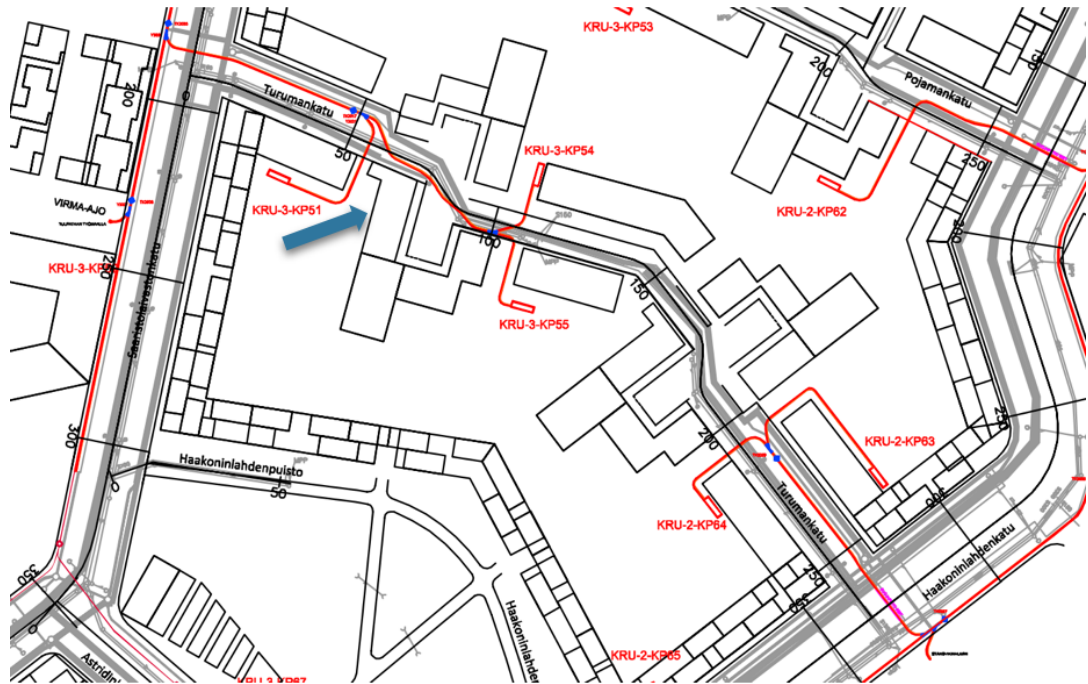


Kuva 2. Kahden 1000 kVA muuntajan muuntamon periaatekuva.

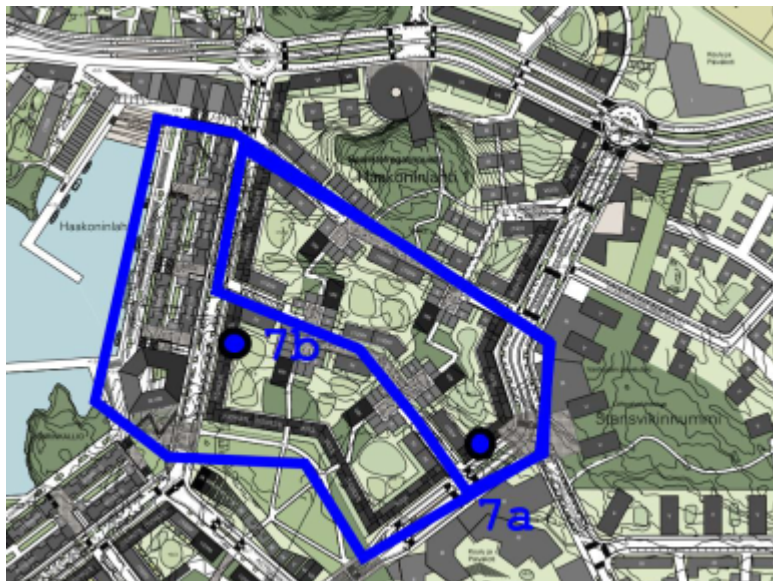
Jätetilat

Tarvittavat jätehuoneet tulee sijoittaa rakennukseen, pysäköintilaitokseen tai pihakannen alle. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon alustavat jätteen putkikeräysjärjestelmä Roden

tonttiliittymien sijainnit sekä suunnitellut putkireitit (liite). Kilpailualueelle sijoitettava matala keräyspiste sijoitetaan **suunnitelmasta poiketen tontille 10** rakennuksen läsipuolelle.



Lisäksi tulee ottaa huomioon kiinteistökohtaiset tai kiinteistöjen yhteiset keräyspisteet sekä kierrätyshuone, sijainti ja mitoitus alla.



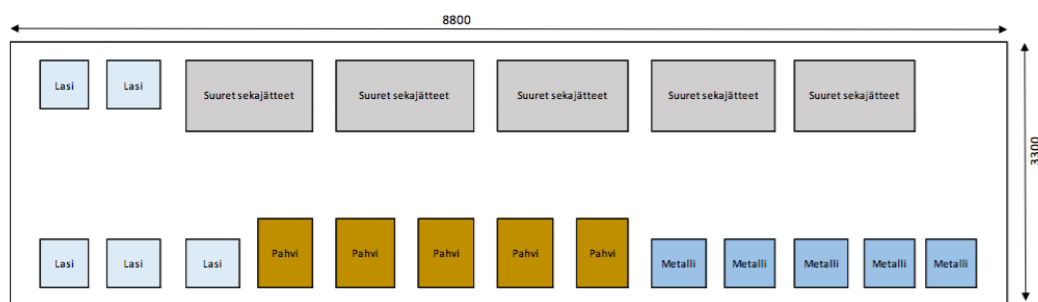
4.5.2. Haakoninlahti etelä / Alue 7b

Taulukossa 13 on esitetty arviot viikoittaisesta jätemäärästä, tarvittavista astioista ja jäte-
jaekohtaisesta tyhjennysvälistä.

Taulukko 13. Alue 7b:n jätemäärät, keräysastiat ja tyhjennysväli

Alue 7b				
Jätejäte	kg/vko	m ³ /vko	astia	tyhjennysväli
Lasi	80	0,29	5 x 240l	4 viikkoa
Metalli	32	0,27	5 x 240l	4 viikkoa
Suuret sekajätteet	—	—	5 x 660l	2 viikkoa
Suuret pahvit	133	2,10	5 x rullakko	2 viikkoa

Tarvittavien jäteastioiden mukaan kierrätysluonnon koon tulisi olla HSY:n ohjeiden mukaan
noin 8,8 x 3,3 m. Alla on esimerkki jäteastioiden sijoittelusta (ei mittakaavassa).



Piha

Piha-alueita rytmittävät aukiot, jotka sijaitsevat Koirasaarentieltä johdettujen jalankulku-
reittien ja itä-länsisuuntaisten tonttikatuojen risteyskohdissa. Rivitalot rajaavat aukioita.
Kutakin aukiota on korostettu kahdeksankertoisella tornitalolla.

Piha on yhteispiha, joka palvelee kaikkia korttelien 49273 ja 49274 tontteja. Se tullaan
kilpailun jälkeen suunnittelemaan yhtenä kokonaisuutena koko korttelin 49274 osalta, jo-
hon valotaide yhdistyy. Pihatoiminnot palvelevat kaikkia käyttäjäryhmiä. Ne suunnitel-
laan tarpeellisilta osin esteettömiksi (kulku, sisäänkäynnit, jne). Toimintojen tulee olla
vaihtelevia ja osa-alueittain erilaisia. Pihalle tulee istuttaa kookkaita puita, joiden kasvu-
alustat, rakenteet sekä tuenta on otettu huomioon pysäköintihallien suunnittelussa ja
korkojen määrittelyssä. Yhteispiha suunnitellaan yhtenä kokonaisuutena kilpailun jäl-
keen. Yhteispihan toteuttaa ja sitä hallinnoi Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy.

Pysäköinti

Turumankadun ja Pojamankadun yhteydessä on yhteensä neljä pientä katuun liittyvää
kenttäpysäköintialuetta. Tonttikaduilla on liittymien yhteydessä pysäköintiä Pojamanka-
dulla (ja Disankujalla) kadun suuntaisesti ja Turumankadulla kohtisuoraan. Kohtisuorat ja
osa kadunsuuntaisista pysäköintipaikoista ovat LPA-alueita, loput on tarkoitettu vieras-
pysäköintiin. Myös Haakoninlahdenkadulla ja Saaristolaivastonkadulla on vieraspaikkoja
kadunvarressa. Vieraspysäköintiin on varattu katujen varsilta 1 vap/2 000 k-m². Alueelta ei
ole voitu osoittaa laskentaohjeen mukaisia kuorma-autojen pysäköintipaikkoja, eikä niitä
tulla alueelle toteuttamaan.

Puolet pysäköintiohjeen mukaisesta vieraspysäköintimäärästä sijoitetaan pysäköintilaitokseen. Lisäksi yhteiskäyttöauto- tai vieraspysäköintipaikkojen osittaista sijoittamista Turumakadun LPA-alueille selvitetään (ensisijaisesti paikkoja käyttää NAL-Asunnot Oy, tontit 4 ja 5 sekä TA Kodit Oy, tontti 8) Kilpailijoiden ei tarvitse määrittellä näiden maantasopaikkojen sijaintia.

Tonttien 1, 2 ja 3 autopaikat tullaan myymään osakkeina asukkaille. Tonttien 3,9 ja 10 autopaikat vuokrataan asukkaille.

Asukaspysäköinti on pääsääntöisesti tonteilla kansien alla pysäköintilaitoksissa. Yhteys kilpailualueelle sijoitettavaan laitokseen on osoitettu Turumankadulta.

Lähin pikaraitiotiepysäkki sijaitsee toteutessaan korttelin 49274 vieressä Haakoninlahdenkadulla.

Asuinrakennusten pysäköinnin mitoituksessa noudatetaan kaupunki-suunnittelulautakunnan 15.12.2015 hyväksymiä pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeita:

Asukkaat 1ap/130 k-m²

Vieraspysäköinti 1ap/1 000 k-m²

Suositus liikuntaesteisistä autopaikoista yksi (1) jokaista kolmeakymmentä (30) autopaikkaa kohden (sijoitetaan laitokseen, sisältyvät normin mukaiseen kokonaismäärään).

Pysäköinnin paikkamäärät lasketaan kaavan kokonaiskerrosalasta.

Kilpailuohjelman liitteenä on pysäköinnin ja tasauksien viitesuunnitelma, jota tulee ohjeellisesti noudattaa.

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

Edellä mainituista asuinrakennusten autopaikkojen mitoituksesta 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 %

Edellä mainitut vähennykset yhteensä enintään 25 %

Pyörien pysäköintipaikat (pp) asuntorakennuksiin:

Vähintään 1pp/30 k-m², joista 75 % pihatasoon ja rakennuksiin tai talousrakennuksiin
Vähintään 1pp/ 1 000 k-m² vieraspaikkoja, ulko-ovien läheisyydessä.

	Autot	Polkupyörät
Kerrosala 13 500 k-m ² Vieras	104 ap, joista 4 inva 14 ap	450 pp 14 pp lähellä sisäänkäyntiä
RS-tuotanto 7 650 kehtm ² Vieras	59, joista 2 inva 4 vap laitoksessa	255 pp 8 pp lähellä sisäänkäyntiä
Tuettu tuotanto 5 850 k-m ² Vieras	45 ap, joista 2 inva 3 vap laitoksessa	195 pp 6 pp lähellä sisäänkäyntiä

**) 75 % pihatason ja rakennuksiin tai talousrakennuksiin*

Vähennykset:

2 yhteiskäyttöautopaikkaa pihalla => - 10 ap laitoksessa

50 pihapp-paikkaa => - 5 ap laitoksessa

Kadut

Kilpailualue rajautuu Saaristolaivastonkatuun, Turumakatuun ja Haakoninlahdenpuistoon. Ympäristöön liittymisessä tulee ottaa huomioon em. katu- ja rakennussuunnitelmat (liitteet).

Liittymät

Rakennuskohde on liitettävissä katurakentamisen jälkeen Helsingin kaupungin vesi- ja viemäriverkostoihin, Helsingin Energian kaukolämpö- ja sähköverkkoon, puhelinverkkoon sekä jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Verkostojen suunnitelmat kilpailun liitemateriaalina.

Maaperä

Kaava-alue on ohuiden irtomaiden peittämää avokalliota, jonka pinnan topografia on jyrkkäpiirteistä alueen pohjoisreunassa. Öljyhuoltotoimintoja varten louhitut ja täytetyt kentät ovat suhteellisen tasaisia. Maaperän geotekninen rakennettavuus on hyvä. Rakennukset perustetaan anturoilla joko suoraan tai murskekerroksen välityksellä kallion varaan. Rakennettavuusselvitys on liitteenä.

Ohjeet ja vaatimukset asumiselle sekä toteutusmuodot

Tavoitteena on suunnitella asemakaavan mukaisesti erilaisia asuinkerros- ja kaupunkirivitalotyyppisiä, jossa toiminnalliset, esteettiset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti. Rakennukset suunnitellaan elinkaarikustannuksiltaan edullisiksi ja rakennuskustannuksiltaan toteuttamiskelpoisiksi. Kohteet 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 meren läheisyyden tuomat haasteet ja kiinteistön kunnossapitönäkökohdat.

Tontit 49274/1 ja 2 (Peab) toteutetaan vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistus-asuntotuotantona.

Tontti 49274 /3 (TA) toteutetaan vapaarahoitteisena Hitas-asuntotuotantona sekä tontit 9 ja 10 (TA) suunnitellaan ARA- asumisoikeusasuntotuotantona, mutta niin, että suunnitteluratkaisu mahdollistaa sellaisenaan niiden toteuttamisen myös Hitas-tuotantona (eli mm. Hitas tuotantoa koskeva vaatimus perheasuntojen määrästä ja keskipinta-alasta täyttyy myös tonttien 9 ja 10 suunnitteluratkaisuissa).

Taloteknisiä tavoitteita

Rakennusten runko suunnitellaan teräsbetonielementteinä (ei paikallavalurunkoa). Pyritään siihen, että autopaikkoja ei viedä rakennuksen rungon alle.

Lämmönjako toteutetaan kaukolämpöön kytketyllä vesikiertoisella patterilämmityksellä Kylpyhuoneiden osalta vesikiertoisella lattialämmityksellä.

Talojen suunnittelussa tulee pyrkiä siihen, että huoneistojen vertikaaliset LVIS-putket ja -kaapelit voitaisiin sijoittaa asunnoissa porrashuoneen puoleiselle seinälle, jolloin putkistojen huolto ja uusiminen voidaan tehdä asukkaita häiritsemättä. Asuntojen tilamitoituksessa tulee ottaa huomioon teknisten järjestelmien tarvitsemat tilavaraukset (pysätyshormit sekä asunnoissa näkyviin jäävät putkireitit ja koteloinnit) myös ja erityisesti asuntotyyppien sisällä.

Energiatehokkuus

Kerrostalo tuotannossa rakennusten tulee täyttää vähintään C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, rivitalotuotannossa vähintään C-energiatehokkuusluokan, mutta tavoitteena, että E-luku alittaa tason 130 kWh/m²/vuosi.

Valotaide ja maisemasuunnitelma

Valotaideteoksista ja taiteellisen kokonaisuutena suunnitellusta valaistuksesta on tulossa Kruunuvuorenrannan tavaramerkki. Kilpailun jälkeen teetetään korttelin 49274 alueelle pihan yleissuunnitelma sekä siihen ja arkkitehtuuriin sopeutettava valotaideteoskokonaisuus. 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 yhteen sovitettuja lyhtymäisiä katuvaloja. Suunnitelma laaditaan kokonaisuutena kilpailun jälkeen.

3.3 Tilaohjelmat

Asuntojen ja niihin liittyvien yhteistilojen mitoituksessa noudatetaan ensisijaisesti jäljempänä esitettyjä tilaohjelmia. Rakennusvalvontaviraston yhteistilaohje määrittelee asuntoja ja yhteistiloja koskevat yleiset laatutavoitteet. Näistä ohjeista voidaan poiketa vain erityisin perustein.

Kilpailijoilta odotetaan laadukkaita, mutta kustannustietoisia ratkaisuja asuntopohjien suhteen sekä eläytyvää paneutumista asuntosuunnitteluun.

Huomiota tulee kiinnittää asuntojen kalustettavuuteen ja tilojen monikäyttöisyyteen siten, että ne soveltuvat asukkaiden muuttuviin tarpeisiin.

Valoisuus, väljyyden tuntu ja pitkät näkymät ovat tärkeitä hyvän asunnon ominaisuuksia. Asunnossa tulisi olla aistittavissa myös tietty yksilöllisyys ja omaleimaisuus.

Tärkeitä suunnittelutavoitteita ovat myös häiriöttömyys sekä yksityisyyden eri tasojen muodostuminen.

Tontit 49274/1 ja 2 (vapaarahoitteinen tuotanto 7 650 k-m²)

Asunnot

Tärkeimpinä tavoitteina asuntojen osalta ovat asuntojen pohjaratkaisut, oikea koko huonelumäärään nähden, valoisuus ja parvekeratkaisu.

Ensisijaisia ovat tehokkaat kaksiot. Asuntojakaumassa tavoitteena kasvattaa asuntoja kerroksittain noustessa. Esim. krs. 1-3 2 x 1h+kt a 29 htm², krs. 4-6 1 x 3h+kt 60 htm² Kaupungin tontinluovutusehtojen mukaisesti:

”tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-htm².”

Nämä asunnot toteutetaan seuraavasti:

- Kahden ylimmän kerroksen alapuolella ko. perheasunnot voivat olla:
- 3h+k+vh (maksimikoko 60 htm², vh tulee olla muutettavissa saunaksi), tämä asuntotyyppi perheasuntojen pää asuntotyyppinä
- 4h+k+s+erill. wc (maksimikoko 80 htm², sauna tulee olla muutettavissa vaatehuoneeksi)
- Kahdessa ylimmässä kerroksessa voi olla isompia asuntoja. Siten, että asunnon maksimikoko on kuitenkin 105 h-htm². Asunnoissa tulee olla vähintään 3-4 makuuhuonetta ja sauna. Näiden asuntojen tulee aueta useampaan ilmansuuntaan.
- Kaikissa perheasunnoissa yhden makuuhuoneen tulee liittyä olohuoneeseen siten, että huoneiden välinen seinä on tarvittaessa muutostyönä purettavissa ja olohuone suurennettavissa.

Loput asuntoneliöistä pääsääntöisesti:

- 2h+kt, tavoitekokoo 40 htm², maksimikoko 45 htm² (päätuote)

Muita soveltuvia asuntotyyppejä tarvittaessa:

- 1h+kt, tavoitekokoo 27 htm², maksimikoko 32 htm²
- 3h+kt, maksimikoko 60 htm²

Tärkeätä pohjaratkaisun toimivuuden ohella on se, että asunnoista ei tule huonelumääräänsä nähden ylisuuria. Asuntomäärän tavoitteena tonteille 1 ja 2 on 140 kpl.

Maantasokerroksen parhailla paikoilla tulee olla asuntoja. Suunnitelmassa tulee saada asunnon piha selkeästi erotetuksi katualueesta hyödyntämällä kaavan mukaista muuria ja sillä saavutettavaa korkeuseroa.

Jotta asuntoja voidaan toteuttaa kohteen ensimmäiseen kerrokseen, tulee tutkia vaihtoehtoa sijoittaa asunnon irtainvarasto asunnon sisään. Irtainvarasto tulee sijaita asunnon ulko-oven läheisyydessä ja kulku siihen tapahtuu asunnon puolelta (palotekninen toiminta osana asunnon palo-osastoa).

Vain pihalle aukeavat asunnot saavat olla 1-2 h+kt asuntoja. Vain pihalle aukeavia asuntoja tulee välttää, mikäli mahdollista.

Asuntojakauma:

Toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Eri asuntotyyppjä halutaan seuraava osuus kohteen asuinpinta-alasta:

1h+k:	11 %	asuntojen keskikoko noin 30 htm ²
2h+k:	45 %	asuntojen keskikoko noin 40 htm ²
3h+k (+s)	21 %	asuntojen keskikoko noin 60 htm ²
4h+k+s	17 %	asuntojen keskikoko noin 80 htm ²
5h+k+s	6 %	asuntojen keskikoko 100 + htm ²

Erikokoisten asuntojen sijoittelussa on huomioitava näkymät: Parhaimmat näkymät tarjoaviin kohtiin sijoitetaan isoimmat asunnot ja rajoitetut näkymät tarjoaviin kohtiin sijoitetaan mahdollisimman pieniä asuntoja.

Ylimpään kerrokseen on mahdollisuus tehdä asuntoja, joissa on kahden kerroksen korkeista oleskelutilaa ja asuintiloja kahdessa kerroksessa. Tämä on harvinaista herkkua kerrostaloissa - näiden asuntojen suunnitteluratkaisuihin kannattaa panostaa.

Lisäohjeita yhteistilojen mitoittamiseen

- Tontin 1 ja 2 hankkeiden on oltava toteutettavissa itsenäisinä
- Yhteistilat tulee mitoittaa tiiviisti välttäen turhia hukkaneliöitä
- Kaavan mukaan yhteistilat saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi
- Kaavassa määräys: 1,5% rakennusoikeudesta tulee olla harraste ja kokoontumistiloja, joista 1/3 osa tulee sijoittaa LPA kortteliin
- Talosaunaosasto 1/tontti.
- Talovarasto
- Kierrätyshuone tontilla 1
- Teknisiä tiloja (ei lueta rakennusoikeuteen):
 - Sähköpääkeskus n. 8 htm² / tontti
 - Teletila 2,4mx0,8m / tontti
 - Lämmönjakohuone n. 10 htm² / tontti

Tekniset järjestelmät

- Kerroskorkeus
 - Kerroskorkeus tulee olla normaali 3 m kerroksissa 2-5
 - Maantasokerroksessa kerroskorkeus on lähtökohtaisesti sama, mutta autohallin liittymän teknisen toteutuksen niin vaatiessa voidaan sitä korottaa. Huom. elementtien maks. korkeus 4m
 - Ylin kerros parvellisina asuntolina. Korkeilla osilla elementit yli 4m korkeita, jolloin maksimi leveys on alle 4m. Huomioitava aukotuksessa
- Runkorakenteet
 - Runko on kokonaisuudessaan betonielementtirakenteinen
 - Arkkitehtuurin tulee olla selkeää runkoratkaisun kannalta
 - Rakennuksen ulkoseinien linjat tulee jatkua suorana kerroksissa 1-5.
 - Alapohja: maanvarainen laatta
 - Välipohjat: ontelolaatta + tasoite + parketti
 - Yläpohja:
 - 6. krs terasseilla: käännetty katto
 - tasakatoilla: kevytsorakatto
 - Väliseinät: betonielementtejä
 - Ulkoseinät
 - Kantava runko betonielementtinä
 - Parveketausta: Kantavana runkona sandwich-elementti ja päällä puupaneelaukset tai muu laadukas verhoilu
 - Julkisivut kadulle Muurattuja tai muurattuja ja rapattuja
 - Julkisivut pihalle tulee olla elementtirakenteisia, joita ei tarvitse kannatella pihakannalta.

Porrashuone

- Asemakaava sallii porrashuoneiden 20 htm² ylittävän osan hyödyntämisen rakennusoikeuden lisäksi, mikäli se luo viihtyisyyttä.
- Porrashuoneiden kappalemäärä tulee tästä johtuen minimoida, jolloin tavoiteltava porrashuoneiden määrä tonteille 1 ja 2 on 4 kappaletta.
- Porrashuoneratkaisun palotekninen toiminta tulee olla sellainen, että se mahdollistaa savunpoiston normaaleilla savunpoistoikkunoilla.
- Porrashuoneissa saa olla alumiini-lasiseiniä, mutta niiden koon mitoituksessa tulee ottaa huomioon kiinteistön energiatehokkuus ja riski kesäajan ylikämmölle.

Hissi

- Kone Monospace 500 / 8 hlö

Ilmanvaihto

- Kohteen ilmanvaihto on tarkoitus hoitaa asuntokohtaisilla LTO koneilla.

Lämmitys

- Lähtökohtana vesikiertoiset patterit

Ikkunat

- Suositus: olohuoneissa alareuna mielellään alimmillaan 500 mm, makuuhuoneissa 700 mm ottaen huomioon hyvät näkymät ja tuotantotekniset rajoitteet. Kaidekorkeuden alapuoliset alaikkunat ovat mahdollisia.
- Ikkunoiden tulee sijaita vähintään 300 mm vaakaetäisyydellä nurkista.

Parvekkeet

- Lasitetut parvekkeet (lasitus lasikaiteen päältä)
- Parvekkeiden tuenta vain rungosta (ei schöck-ulokeratkaisuja)
- Parvekkeet voivat olla teknisesti 2,5 m syviä.

Imujätejärjestelmä

- Syöttöpisteet tontin 10 ja 1 rajalla. Erillinen kierrätyshuone rakennettava tontille 1. Ohje liitteenä.

Ilmanvaihto

Rakennukset varustetaan huoneistokohtaisilla iv-koneilla.

Ilmastorasitus, julkisivut ja vesikatot

- Julkisivuissa ja vesikatoissa tulee huomioida vaativan ilmastorasituksen ja tuulisuuden vaikutukset toteutukseen, toimintavarmuuteen, huollettavuuteen, toteutuskustannuksiin ja rakenteen kosteustekniseen toimintaan.

Energiataloudellisuus

- Hankkeen E-lukuvaatimus on 120 tontinluovutusehtojen mukaisesti.

Muut

- Suunnitelmat tulee laatia käyttäen normaalin asuntorakentamisen vakiotuotteita, jotka soveltuvat rakennusliikkeen tuotantoon.
- Sisäpintojen pintamateriaalit, kalusteet ja varusteet: Peab tyypittää lähtötiedot sekä asuntoihin, että yhteistiloihin suunnittelun alkaessa arkkitehtuurikilpailun jälkeen.
- Jos suunnittelija käyttää kilpailuehdotuksessaan jotakin oletettavasti haastavaa rakennetta/detaljia, tulee hänen kilpailutyössään laatia luonnos toteutuksesta perusteluineen.

Tontit 49274/3, 9 ja 10 (Hitas/valtion tukema 5 850 k-m²)

Tontti 3 suunnitellaan Hitas-asuntotuotantona. Tontti 9 ja 10 suunnitellaan asumisoikeusasuntotuotantona noudattaen ARA:n suunnitteluohjeita, mutta niiden toteuttaminen tulee sellaisenaan olla mahdollista myös Hitas-tuotantona (mm. perheasuntojen määrä- ja keskipinta-alavaatimuksen täytyttävä).

Asunnot, yhteistilat ja aputilat

Asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 htm².

Asuntojen ja niihin liittyvien yhteistilojen mitoituksessa noudatetaan ensisijaisesti jäljempänä esitettyä tilaohjelmaa. Rakennusvalvontaviraston yhteistilaohje määrittelee asuntoja ja yhteistiloja koskevat yleiset laatutavoitteet. Näistä ohjeista voidaan poiketa vain erityisin perustein.

Kilpailijoilta odotetaan eläytyvää paneutumista asuntosuunnitteluun, asuntopohjien laadukkaita, mutta kustannustietoisia ratkaisuja, sillä asuntojen hintatason on oltava kohtuullinen. Asuntojakautuman tulee olla riittävän monipuolinen.

Huomiota tulee kiinnittää asuntojen kalustettavuuteen ja tilojen monikäyttöisyyteen siten, että ne soveltuvat asukkaiden muuttuviin tarpeisiin.

Valoisuus, väljyyden tuntu ja pitkät näkymät ovat hyvän asunnon ominaisuuksia. Asunnossa tulisi olla aistittavissa myös tietty yksilöllisyys ja omaleimaisuus. Suunnittelutavoitteita ovat myös häiriöttömyys sekä yksityisyyden eritasojen muodostuminen.

Asunnoista yksiöitä on vain muutama, pääpaino asuntokoossa on eri kokoisissa kaksioissa ja kolmioissa. Ylimmissä kerroksissa voi olla muutamia suurempia asuntoja ja myös parvellisia versioita, 90 - 100 htm² (merinäköala). Osa pienemmistä 2h ja 3h tyypeistä voivat olla myös saunattomia. Talosauna sijoitetaan ylimpään kerrokseen. Kaikilla asunnoilla on oltava parveke tai terassi, joka on lasitettavissa tai maantaso-asunnoilla asuntopiha. Asuntojen keskipinta-alatavoite on 60 - 65 htm².

Ohjeelliset pinta-alat asuntotyypeittäin kerrostaloihin:

- 1h + tupak. + s – 1h + k	40 – 45 htm ²
- 2h + kk + s – 2h + k + (s)	45 – 55 htm ²
- 3h + kk + s – 3h + k + (s)	65 – 70 htm ²
- 4h + k + s	75 – 85 htm ²
- 5h + k + s	90 – 100 htm ²

Ohjeelliset pinta-alat asuntotyypeittäin II kerroksisiin rakennuksiin:

- 3h + kk + s – 3h + k + (s)	65 – 70 htm ²
- 4h + k + s	75 – 85 htm ²
- 5h + k + s	85 – 95 htm ²

Tonttien 3, 9 ja 10 mukainen yhteistilamäärä 1,5 % kerrosalasta on 79,5 k- m². Tästä kolmannes voidaan sijoittaa LPA-alueelle. Hissillisiä asuinkerrostaloja koskevat ”Yhteistilojen toteuttaminen asuinkerrostaloissa”-ohje määrittelee tarkemmin tilavaraukset ja niiden vaatimukset.

Kerrostaso-ovien ja asumista palvelevien välttämättömien tilojen tulee olla väljyyden, tasoerojen, ovien ja kynnysten suhteen soveltuvia pyörätuolin käyttäjälle.

Erityisesti tulee huomata, että esteettömyysmääräykset sekä ARA:n suunnitteluohjeet asettavat vaatimuksia välttämättömiksi katsottujen asumista palvelevien tilojen suunnittelulle: WC, pesutila ja asuntosauna sekä irtaimiston, lastenvaunujen ja ulkoiluvälineiden säilytystila, porrashuoneet (mm. kierreportaita ei sallita ja portaat oltava lepotasolliset) sekä muut asukkaan käyttöön tarkoitetut tilat kiinteistössä. Muut tekniset tavoitteet soveltuvien osien kuten tonteilla 1 ja 2.

Rakennukset varustetaan porrashuonekohtaisesti keskitetyllä tulo-/poistoilmanvaihtokoneella, joka sisältää LTO-toiminnan rivitaloja lukuun ottamatta, jotka varustetaan huoneistokohtaisilla IV-koneilla.

3.4 Kustannus- ja tehokkuustavoitteet

Rakennuskustannusten merkittävin säästö saavutetaan tehokkaalla suunnitelmalla. Huoneistoneliöiden suhde rakennusoikeuteen: tavoite on yli 0,86. Kun laskelmaan huomioidaan parvet, tulee tehokkuuden olla 0,90

Tunnusluvut, jotka tulee esittää laskelmassa:

- Rakennusoikeus / huoneistoneliöt
- Eristetyn ulkoseinän piiri / huoneistoneliöt
- Bruttoneliöt / huoneistoneliöt

Kilpailuehdotusten mukaisten rakennuskustannuksien tulee täyttää tuetun asuntotuotannon osalta HITAS- ja ARA-tuotannolle asetetut kustannusraamit tonttien osalta.

Myös vapaarahoitteisen tuotannon osalta on kustannustehokkuuteen kiinnitettävä erityistä huomiota ja suunnitteluratkaisun tulee täyttää rakennuttajan kustannustavoitteet.

3.5 Ehdotusten arviointiperusteet

Kilpailuehdotusten tulee täyttää kilpailuohjelman tavoitteet. Ehdotusten arvioinnissa tullaan kiinnittämään huomiota esteettisten, teknisten ja taloudellisten vaatimusten tasapainoiseen ratkaisemiseen. Ehdotusten arvioinnissa tullaan kiinnittämään huomiota myös siihen, miten määriteltyjen asiakasryhmien toiveisiin ja resursseihin vastataan. Tavoitteena on löytää asiakkaille todellista arvoa tuottavia, toteutettavissa olevia ja toiminnallisia ja elämyksellisiä innovaatioita.

Arviointiperusteet:

- ratkaisun arkkitehtoninen kokonaisote, paikan hengen luominen
- kaupunkikuvallisesti tärkeän sijainnin hyödyntäminen (kantakaupungin vastaranta)
- asuntojen väljyys ja tehokkuus, tilaratkaisujen joustavuus, näkymät ja valoisuus
- julkisivujen, sisäänkäyntien ja porrashuoneiden laatu
- julkisivuratkaisujen kestävyys, huoltovapaus ja kosteustekninen toiminta
- valittujen asiakasryhmien elämäntapojen ja arvostusten huomioon ottaminen sekä monenlaisten asumismahdollisuuksien tarjoaminen yhteistiloissa ja asunnoissa
- kokonaistaloudellinen ja tekninen toteuttamiskelpoisuus
- ratkaisun kustannustavoitteiden mukainen toteutettavuus
- ratkaisun kehityskelpoisuus

Kokonaisratkaisun toimivuutta pidetään tärkeämpänä kuin yksityiskohtien virheettömyyttä.

4.KILPAILUASIAKIRJOJEN LAADINTAOHJEET

4.1 Vaadittavat kilpailuasiakirjat

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.

Välinäyttöaineistona esitetään luonnosmaisesti **vain asemapiirros 1:500, pohjapiirrokset 1:200 sekä julkisivut ja leikkaukset 1:200** sekä **tilastolomake** sekä tekijän yhteystiedot sisältävä **nimikuori** (sähköpostiosoite riittää) jatkokehitysohjeiden toimittamista varten.

1. Asemapiirros, liittyminen ympäristöön 1:500

Pihan osalta keskeiset toiminnot ja tilavaraukset kaaviomaisesti ja vain viitteellisesti esitettyinä.

2. Pohjapiirrokset 1:200

Toisistaan poikkeavien kerrostasojen pohjapiirrokset 1:200. Maantasokerroksen liittyminen pihaan ja ympäröivään kalliomaastoon myös esitettävä. Pihan yhteydet ja toiminnot voidaan esittää viitteellisesti koska yhteispihan kokonaissuunnitelma ja valaistussuunnitelma laaditaan kilpailun jälkeen.

3. Tyypilliset huoneistopohjat kalustettuina 1:50

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. Perspektiivikuvat, vähintään 3 kpl

Yksi Saaristolaivastonkadulta (1) silmän korkeudelta katsottuna, yksi Turumankadulta (2) silmän korkeudelta katsottuna sekä yksi lintuperspektiivi (3) itäkaakosta katsottuna.



6. Selostus ja tilastolomake

Lyhyt luonnehdinta ratkaisun pääperiaatteista, miten ratkaisun energiataloudellisuus on otettu huomioon sekä rakennustapaselostus, jossa tulee esittää tarvittavat materiaali-tiedot rakennusosa-arvion laskemiseksi.

Tilastolomake tehdään rakennushankekohtaisesti:

- Huoneistoluettelo yhteenlaskettuine pinta-aloineen
- Rakennusoikeus / huoneistoneliöt
- Eristetyn ulkoseinän piiri / huoneistoneliöt
- Bruttoneliöt / huoneistoneliöt

7. Sähköinen materiaali

Kilpailijan tulee toimittaa pienennökset piirustuksista värillisenä mittakaavassa A3-koossa sekä muut suunnitelma-asiakirjat pdf-tiedostoina nimimerkillä varustetulla cd-levylle tai muistitikulle tallennettuna. Tarkkuus 300 dpi.

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:

”Kruunuvuorenrannan korttelin 49274 länsiosan kutsukilpailu”

Nimimerkkikuoren tulee sisältää:

- ehdotuksen tehneen arkkitehtitoimiston nimi
- yhdyshenkilö yhteystietoineen

- ehdotuksen pääsuunnittelijan/suunnittelijoiden nimi/nimet yhteystietoineen
- 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 tarjoajan nimimerkillä. Ehdotuksen tulee sisältää kaikki vaaditut kilpailuasiakirjat ja niiden tulee vastata kilpailun järjestäjän asettamia vaatimuksia.

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

Kilpailun järjestäjällä on oikeus hylätä kilpailuehdotus, jos se ei noudata kilpailuasiakirjavaatimuksia. Tällöin palkkiota ei makseta.

4.4 Kilpailuasiakirjojen sisäänjätto

Kilpailuehdotus on toimitettava osoitteeseen **Peab Oy, Karvaamokuja 2**, Helsinki aulapalvelu, seuraavasti:

välinäyttö **maanantaina 2.10. klo 12.00** mennessä

sisäänjätto **perjantaina 24.11. klo 12.00** mennessä.

Toimituksen päälle on merkittävä:

”Kruunuvuorenrannan korttelin 49274 länsiosan kutsukilpailu”

Kilpailun järjestäjä ei vakuuta eikä palauta ehdotuksia. Kilpailijoiden vastuulla on varmistaa, että kilpailutyöt saapuvat perille vahingoittumattomina määräajassa ja tarvittaessa todistettava toimitus.