

Helsinki

Vuosaaren Seniorikeskus suunnittelu- ja tarjouskilpailu KILPAILUOHJELMA

10.11.2020



Sisällys

1. Kilpailukutsu	3
1.1 Kilpailun järjestäjät, tarkoitus ja luonne	3
1.2 Hankkeen perustietoja	4
1.3 Osanottajat	5
1.4 Palkkiot	5
1.5 Ohjaus- ja arviointiryhmä	5
1.6 Kilpailuohjelman hyväksyminen	6
1.7 Kilpailun keskeyttäminen	6
1.8 Kilpailuaika	6
2. Kilpailutekniset tiedot	6
2.1 Ohjelma-asiakirjat	6
2.2 Kilpailua koskevat kysymykset ja lisäohjeet	8
2.3 Kilpailun ratkaiseminen, tuloksen julkistaminen ja näytteillepano	8
2.4 Mahdollinen jatkokilpailu	9
2.5 Jatkoimenpiteet kilpailun jälkeen	9
2.6 Kilpailuehdotusten käyttöoikeus	9
3. Kilpailutehtävä	9
3.1 Yleistä kilpailualueen ympäristöstä	9
3.2 Kilpailun tavoite	15
3.3 Seniorikeskuksen toiminnan kuvaus	18
3.4 Suunnitteluohjeet	20
3.5 Kilpailuehdotusten arviointiperusteet	25
4. Kilpailuasiakirjojen laadintaohjeet	26
4.1 Vaadittavat kilpailuasiakirjat	26
4.2 Suunnittelutarjous	27
4.3 Kilpailusalaisuus	28
4.4 Ehdotusten sisältö ja esitystapa	28
4.5 Kilpailuasiakirjojen sisäänjätö	28

1. Kilpailukutsu

1.1 Kilpailun järjestäjät, tarkoitus ja luonne

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asuntotuotanto järjestää suunnittelu- ja tarjouskilpailun Vuosaaren Aurinkolahden osa-alueelle kaavatontille 54180/14 rakennettavan uudisrakennuksen suunnittelusta. Kilpailun tarkoituksena on löytää kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja toteuttamiskelpoinen suunnitelma Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystoimialalle rakennettavan seniorikeskuksen toteuttamiseksi. Seniorikeskus rakennetaan Palvelukeskus Albatrossin yhteyteen ja se tulee muodostamaan osan toiminnallisesta kokonaisuudesta, jonka muut osat ovat Albatrossissa toimivat terveys- ja hyvinvointikeskus ja perhekeskus.

Kilpailu järjestetään suunnittelu- ja tarjouskilpailu –hankintamenettelyinä. Kilpailu on arkkitehtisuunnittelijan valintamenettely, jolla pyritään löytämään laadultaan ja kustannuksiltaan tasapainoinen suunnitteluratkaisu palvelukeskuksen ja valtion tuella rakennettavien palveluasuntojen (tullaan toteuttamaan ryhmäkoteina) rakentamiseksi.

Kilpailu on anonyymi. Kaikki kilpailuehdotuksen asiakirjat tulee palauttaa nimettöminä ja merkitä nimimerkillä.

Kilpailun järjestäjän edustaja on:

- Marja-Liisa Heikkilä, asuntotuotanto



1.3 Osanottajat

Kilpailu on suunnittelu- ja tarjouskilpailu, johon kutsutaan ilmoittautumisten perusteella 3-4 osanottajaa. Osanottajilla tulee olla edellytykset toimia varsinaisessa suunnittelu- ja toteutusvaiheessa kohteen pääsuunnittelijana.

1.4 Palkkiot

Kullekin kilpailuun kutsutulle ja hyväksytyyn kilpailuehdotuksen jättäneelle suunnitteluryhmälle maksetaan vain yhdestä tarjouksesta 32 000,00 euron (sis. alv 24%) suuruinen palkkio.

Palkkio maksetaan kilpailun ratkettua ja se lasketaan osaksi jatkotyön saaneen kokonaissuunnittelupalkkiota. Palkkiot maksetaan Suomen Arkkitehtiliiton kautta, joka pidättää niistä 10% kilpailijoiden nimeämän tuomarin palkkiota ja muita kuluja varten.

1.5 Ohjaus- ja arviointiryhmä

Kilpailuehdotusten arvioinnin suorittaa arviointiryhmä, johon kuuluvat

Asuntotuotannon edustajina:

- Rami Nurminen, hankekehitysyksikön päällikkö, puheenjohtaja
- Marja-Liisa Heikkilä, rakennuttaja-arkkitehti
- Sirpa Pylväs, projektipäällikkö

Asemakaavoituksen edustajina:

- Tuukka Linnas, tiimipäällikkö
- Petri Leppälä, arkkitehti

Kaupunginkanslian edustajana:

- Leena Pasonen, projektinjohtaja

Lisäksi kilpailijat nimeävät arviointiryhmään oman edustajansa.

Kilpailun sihteerinä toimii Marjut Kauppinen / Arkkitehtitoimisto Marjut Kauppinen Oy, e-mail marjut.kauppinen@ark-kauppinen.fi.

Arviointiryhmän jäsenistä vähintään 1/3 täyttää maankäyttö- ja rakennusasetuksen 120§:n mukaisen pätevyyden.

Arviointiryhmä tulee pyytämään ulkopuoliselta asiantuntijalta kilpailuehdotuksista ainakin kustannusvertailun.

Arviointiryhmän asiantuntijoina toimivat tarpeen mukaan:

- Tarja Närvänen (erityisasuntopäällikkö, Heka)
- Tapio Senne (suunnittelija, sote/Hatu)
- Jaana Korpimies (johtaja, sote/SKH)
- Maritta Haavisto (sote/SKH)
- Sonja Manssila (erityisasumisen asiantuntija, ARA)
- Sampo Vallius (erityisasiantuntija, ARA)
- Sari Hildén (hallituksen puheenjohtaja, Palvelukeskus Albatrossi Oy)

Katriina Penttinen (kiinteistökehitysjohtaja, Citycon Oyj)

Heidi Vastamäki (kustannuspäällikkö, Att)
Tuula Aho-Parkkila (rakennesuunnittelupäällikkö, Att)
Minna Launiainen (LVI-suunnittelupäällikkö, Att)
Aatte Saastamoinen (sähkösuunnittelupäällikkö, Att)
Pia-Liisa Orrenmaa (maisema-arkkitehti, Rava)
Janne Antila (liikenneinsinööri, LIKE)
Karri Kyllästinen (diplomi-insinööri, MYLE)

Arviointiryhmä voi kuulla tarvittaessa muitakin asiantuntijoita.
Asiantuntijat ja sihteeri eivät osallistu arvosteluun.

1.6 Kilpailuohjelman hyväksyminen

Kilpailussa noudatetaan Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjä.

Kilpailuohjelma liiteasiakirjoineen on kilpailun järjestäjien, arviointiryhmän ja Suomen arkkitehtiliiton kilpailuasiantuntijan hyväksymä.

1.7 Kilpailun keskeyttäminen

Kilpailun järjestäjät voivat hylätä tarjoukset, mikäli arviointiryhmä havaitsee, että suunnitelmaehdotus tai -ehdotukset eivät täytä kilpailussa hankkeelle asetettuja vaatimuksia tai saavuta riittävässä määrin asetettuja tavoitteita (kilpailuohjelman kohta 3.2.).

1.8 Kilpailuaika

Kilpailu alkaa alustavasti viikolla 46, kun kilpailun osallistujille on ilmoitettu valinnasta.

Kilpailu päättyy 26.2.2021 klo 15.00.

2. Kilpailutekniset tiedot

2.1 Ohjelma-asiakirjat

1. Kilpailuohjelma (tämä asiakirja), pdf
2. Vuosaaren seniorikeskus tarvekuvaus ja tilaohjelma, pdf
3. Seniorikeskuksen teknisiä erityisvaatimuksia 2020 Vuosaari, pdf
4. Ajantasa-asetelmä pdf, dwg (2 tiedostoa)
5. Asemakaavaselostus, pdf, sisältää asiakirjat:
 - Vuosaaren keskuksen suunnitteluperiaatteet
 - Korttelikortit

- Johtokartat
 - Varjoisuusselvitys
 - Tuulisuusselvitys
 - Liikennemeluserveys
 - Tärinä- ja runkomeluserveys
 - Palo- ja pelastustekniset ratkaisut
 - Liikennesuunnitelma
 - Alueen viitesuunnitelma
6. Vuosaaren keskustan jalankulkuserveyksiä
 - Vuosaari-jalankulkuympäristön_laadullinen_arvioni.pdf
 - Vuosaari_kartta_jk_2018.pdf
 7. Kantakartta (sis. tarkastelualueen rajauksen) pdf, dwg
 8. Tontinvarausaineisto
 - Ote_tontinvarauksen_perustelumuistiosta.pdf
 - Ote_tontinvarausmuistiosta.pdf
 9. Palvelukeskus Albatrossin suunnitelmat
Arkkitehtisuunnitelmat
 - asemapiirustus, pdf, dwg
 - pohjapiirustukset, pdf, dwg (9 kpl)
 - vesikattopiirustus pdf
 - leikkaukset pdf (4 kpl), dwg
 - julkisivut pdf (4 kpl), dwg
 Rakennesuunnitelmat
 - Perustuspiirustuksia pdf (2 kpl)
 - Kellarin katon rakennepiirustus
 10. Kauppakeskus Columbuksen suunnitelmat
 - asemapiirustus pdf
 - pohjapiirustus tasolta +13.900
 - leikkaus pdf
 - julkisivupiirustukset pdf (2 kpl)
 - yhdyskäytävän rakenneleikkaus ja tasopiirustus pdf
 11. Viistoilmakuvia kilpailualueelta, Ote pointscene ilmakuva 677508_7_2014.pdf
 12. Rakennettavuusselvitys, pdf
 13. Bertha Pauligin kadun katusuunnitelma, pdf
 14. Sokeritorin ja Kahvikujan katusuunnitelma, pdf
 15. Kahvikujan rakennussuunnitelmat pdf (2 kpl)
 16. Paahtajanaukion alustavat suunnitelmat pdf, dwg
 17. Kolumbuksen huoltopihan liikennesuunnitelmaluonnokset
 18. Pinta-alojen laskentalomake, jossa aputilojen tilaohjelma (HS-Tilaohjelma.xlsx)

Sekä suunnittelutarjousta varten:

19. Asuntotuotannon suunnittelusopimusmalli, pdf

20. Tarjouslomake, doc

21. Arkkitehtisuunnittelun ja pääsuunnittelun tehtäväluettelo

Liittyvät ohjeasiakirjat:

1. Seniorikeskuksen laatuvaatimukset

Kaikki asiakirjat ovat ladattavissa sähköisenä Helsingin kaupungin suunnittelukilpailusivuston kautta, www.hel.fi/suunnittelukilpailut. Asiakirjoja ei toimiteta paperiversioina.

Vanhemman aineiston osalta on huomioitava vuonna 2012 tehty muutos koordinaatti- ja korkeusjärjestelmissä.

2.2 Kilpailua koskevat kysymykset ja lisäohjeet

Kilpailijoiksi valitut kutsutaan aloitusseminaariin, jossa kaupungin edustajat kertovat kilpailualueesta ja kilpailun tavoitteista sekä vastaavat kilpailijoiden kysymyksiin. Seminaari järjestetään 25.11.2020 klo 13.00 osoitteessa Työpajankatu 8, 00580 Helsinki Kaupunkiympäristön toimitalossa, tilassa B 1303 Auditorio 2 sekä Teams-tilaisuutena. Kilpailijoiden edellytetään osallistuvan seminaariin. Osallistuminen Teamsin välityksellä riittää.

Kilpailijoilla on mahdollisuus tehdä kilpailua koskevia kysymyksiä myös kirjallisena 27.11.2020 kello 16.00 ja 11.12.2020 klo 16.00 mennessä. Kysymykset tulee lähettää määräaikaan mennessä sähköpostilla osoitteeseen, joka kerrotaan seminaaritulaisuudessa. Vastaukset toimitetaan kaikille osallistujille sähköpostitse mahdollisimman pian kysymysten esittämiseen annettujen aikojen päätyttyä.

2.3 Kilpailun ratkaiseminen, tuloksen julkistaminen ja näytteillepano

Kilpailu pyritään ratkaisemaan 20.5.2021 mennessä. Kilpailu ratkaistaan kohdassa 3.5 esitettyjen arviointiperusteiden mukaisesti. Tulokset julkistetaan tilaisuudessa, johon kilpailijat kutsutaan ja jossa ehdotussuunnitelmat ovat nähtävillä. Arvioinnista laaditaan arvostelupöytäkirja, joka sisältää kilpailun yleisarvostelun sekä ehdotuskohtaisen arvioinnin. Palkintolautakunnan arvostelupöytäkirja mahdollisine liitteineen luovutetaan jokaiselle kilpailijalle.

Kilpailun tulos julkistetaan myös kilpailun järjestäjien nettisivuilla (www.att.hel.fi ja www.uuttahelsinki.fi/vuosaari), Arkkitehti uutiset-lehdessä ja Suomen Arkkitehtiiliiton nettisivuilla (www.safa.fi).

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

Kilpailun järjestäjät pidättävät oikeuden hylätä suunnittelutarjoukset, jotka poikkeavat merkittävästi kilpailuohjelmasta tai kilpailunjärjestäjän yleisestä suunnittelupalkkioitasosta.

2.4 Mahdollinen jatkokilpailu

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

2.5 Jatkoimenpiteet kilpailun jälkeen

Päätöksen suunnittelutoimeksiannosta tekee rakennuttaja eli Helsingin kaupungin asuntotuotanto. Tavoitteena on, että päätös tehdään arviointiryhmän esityksen mukaan.

Suunnittelusopimus tehdään kilpailuohjelma-asiakirjoina olevan suunnittelusopimusmallin mukaisesti. Arkkitehti tulee toimimaan maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana pääsuunnittelijana. Suunnittelutyö käynnistetään suunnittelutoimeksiannon jälkeen. Jatkosuunnittelussa noudatetaan Asuntotuotannon suunnitteluohjeita, Soten tarvekuvausta, seniorikeskusten teknisiä erityisvaatimuksia ja seniorikeskusten laatuvaatimuksia sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen suunnitteluohjeita.

Urakkakilpailu käydään alustavan arvion mukaan vuonna 2023.

2.6 Kilpailuehdotusten käyttöoikeus

Kilpailuehdotukset jäävät kilpailun järjestäjän omaisuudeksi eikä niitä palauteta.

Kilpailun järjestäjällä on omistusoikeus sekä käyttö- ja julkaisuoikeus kaikkiin kilpailuehdotuksiin tekijänoikeuden jäädessä ehdotuksen tekijälle. SAFA:lla ja Suomen arkkitehtuurimuseolla on julkaisuoikeus materiaaliin.

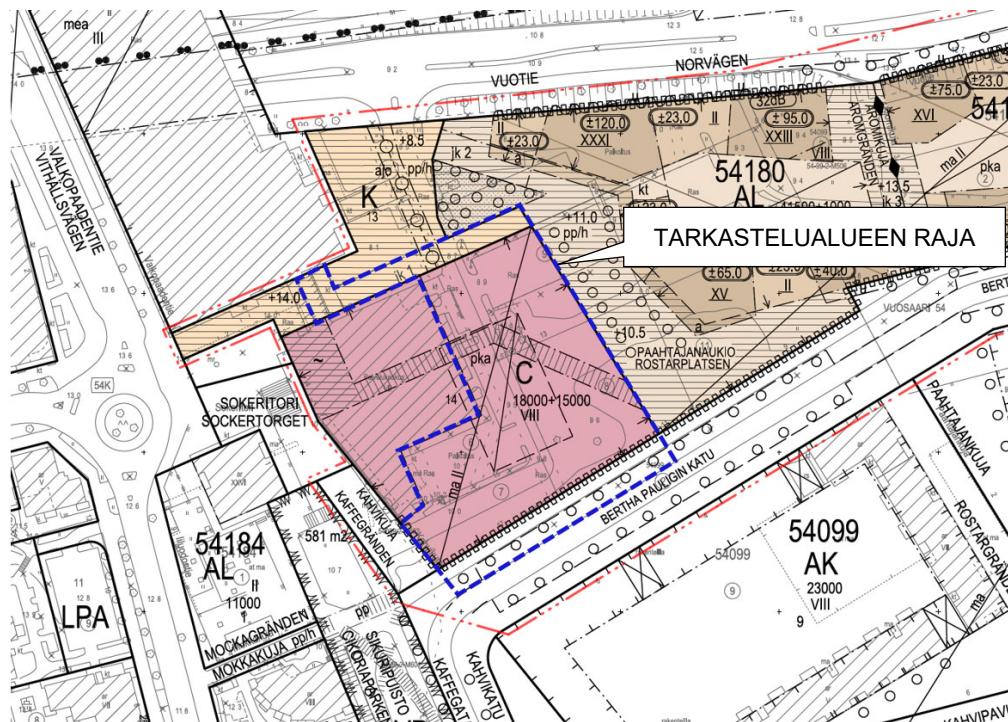
Kilpailutyöt ovat julkisia. Kilpailun järjestäjällä ja toimeksiannon saaneilla suunnittelijoilla on oikeus käyttää hyväkseen muiden ehdotusten aiheita ja ajatuksia tekijänoikeuslain mukaisesti.

3. Kilpailutehtävä

3.1 Yleistä kilpailualueen ympäristöstä

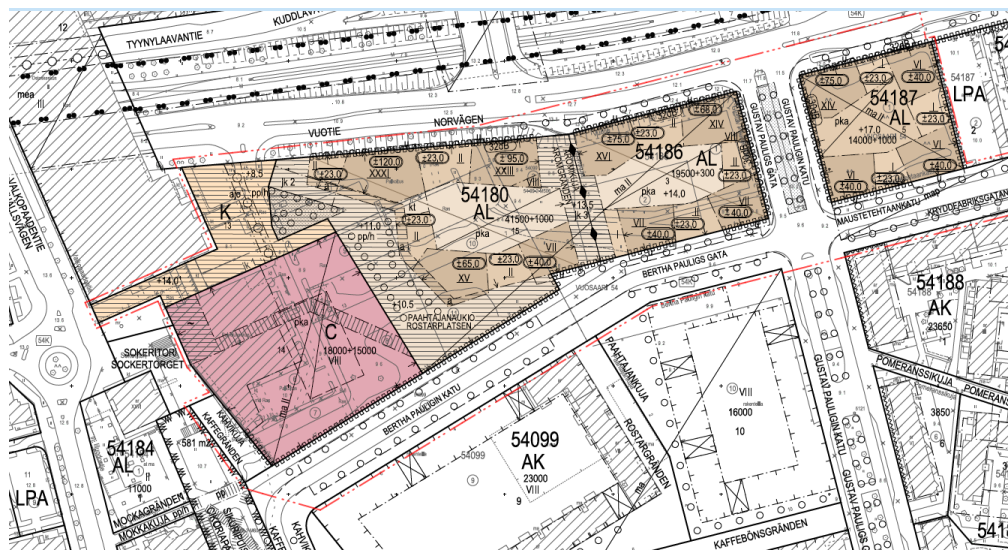
3.1.1 Kilpailualueen sijainti ja laajuus

Kilpailualue sijaitsee Vuosaaren keskustassa Aurinkolahden osa-alueen luoteisosassa Bertha Pauligin kadun ja Kahvikujan kulmauksessa. Tarkastelualue on kaavatontin 54180/14 rakentamaton alue, jonka pinta-ala on n. 4 500 m², sekä tontin 54180/13 eteläosan jk1-merkitty alue ja osa Bertha Pauligin kadun katualueesta tontin eteläpuolella.



3.1.2 Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa 17.9.2019 voimaantullut asemakaavan muutos nro 12458, Aromikujan alue. Asemakaavan muutos mahdollistaa palvelujen, asumisen ja liiketilöiden rakentamisen rakentamattomana tai pysäköintialueena olleelle alueelle ja siten Vuosaaren keskustan laajentamisen kohti keskustasta kaakkoon olevaa Aurinkolahtea.



Kaavatontin 54180/14 kaavamerkintä on C, keskustatoimintojen korttelialue. Kaavatontin rakennusoikeus on 18 000+15 000 k-m², josta 18 000 k-m² on liike-, toimisto- ja palvelutilan vähimmäismäärä ja 15 000 k-m² on palveluasumisen enimmäismäärä. Surin sallittu kerrosluku on kahdeksan (VIII). Asemakaava mahdollistaa kaksikerroksisen maanalaisen tilan tarkentamisen koko tontin alalle sekä pysäköintitilojen ja pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilöiden sijoittamisen pihakannen rakennusalueelle. Kaavatontilla on lisäksi kaavamerkintä, joka määrittelee rakennuksen aukioloaikoina yleiselle jalankululle varatun sijainniltaan likimääräisen alueen osan.

Tontilla 54180/14 oleva osuus tarkastelualueesta on tällä hetkellä osin asfaltoitua piha- ja pysäköintialuetta ja ajoväylää, osin rakentamatonta aluetta. Tasoeroa kaavatontin kaakkoiskulman ja Palvelukeskus Albatrossin luoteiskulman välillä on n. 4,3 m.

3.1.4 Kilpailualueen asemakaavalliset ja kaupunkirakenteelliset lähtökohdat

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee liike- ja toimistorakennusten (yhteensä 43 320 k-m²), liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueita (yhteensä 31 550 k-m²), autopaikkojen kortteli- ja yleisiä pysäköintialueita sekä katualueita, jotka sijaitsevat Vuosaaren keskustassa Aromikujan ympäristössä. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen tarkoituksenmukaisen käytön nykyisen kaavan mahdollistamien toimintojen kysynnän jäätyä vähäiseksi.

Tavoitteena on laajentaa Vuosaaren käveltävää keskusta-aluetta kohti Aurinkolahden itäisiä ja kaakkoisia osia. Alueelle on suunniteltu palveluita, asumista ja liiketiloja.

Uutta asuntokerrosalaa on 75 000 k-m². Asukasmäärän lisäys on 1 700 asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että asukasmäärä Vuosaaren keskustassa kasvaa ja palvelut sekä liiketilatarjonta paranevat. Nykyisellään huonot ja katkonaiset jalankulkuyhteydet Valkopaadentien liikenneterminaaleilta ympäristöön sujuvoitetaan ja vakiinnutetaan. Samalla mahdollistetaan liiketilojen laajeneminen uusien asiakasvirtojen varrelle. Asukasmäärä Vuosaaren keskustassa kasvaa huomattavasti lisäen osaltaan palveluiden käyttöastetta ja tarvetta. Seniorikeskus, perhekeskus ja terveys- ja hyvinvointikeskus muodostavat julkisen liikenteen ääreen suuren palvelukokonaisuuden, joka tarjoaa monipuolisia tiloja myös yksityisille palveluille.

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa Vuosaaren keskustan kehittyminen monipuolisesti asumisen, liiketilojen, palveluiden ja toimitilojen kokonaisuutena. Kehityksessä painotetaan kävelyä, pyöräilyä ja julkista liikennettä, joten suunnitelmassa tullaan avaamaan luontevia, jalankulun mittakaavassa olevia kulkureittejä keskustan läpi. Vastavasti henkilöauto- ja huoltoliikenteen kuormitusta katuverkossa pyritään vähentämään.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että esikaupunkialueen keskustaa tiivistetään raideliikenteen varrelle täydennysrakentamisen keinoin. Tavoitteellisesti esikaupunkien keskustoista suunnitellaan energiatehokkaita kaupunkikeskustoja, joissa toteutetaan pysäköintipolitiikan strategisia linjauksia.

Asemakaavaselostukseen on liitetty korttelikortti kuvaamaan asemakaavamuutoksen toiminnallisia ja kaupunkikuvallisia tavoitteita.

3.1.5 Alueen ympäristö

Aromikujan kaava-alue rajautuu pohjoisessa Vuotiehen. Alueen länsipuolella on 1990-luvulla rakennetuista asuinkerrostaloista koostuva alue, itäpuolella on 2000-luvulla rakennettuja Aurinkolahden asuinkortteleita ja eteläpuolelle Kahvikortteliin on rakenteilla suuria umpikortteleita, joiden odotetaan olevan valmiit 2020-luvulla. Kaava-alueella oleva kasvillisuus on niittyä, jolla kasvaa paikoin nuorta puustoa. Maaperä on hiekkapitoista ja kasvillisuudeltaan niukkaa. Luonnonympäristön kannalta alueella ei ole suojeluarvoja.



viistoilmakuva etelään vuodelta 2014

Kilpailualueen pohjoispuolella sijaitsee kauppakeskus Columbus ja sen huoltopiha. Itäpuoleisiin AL-kortteleihin voimassa oleva asemakaava mahdollistaa asuin-liike- ja toimistotoimintoja sisältävien rakennuksien korkean rakentamisen.



Pointscene kuva idästä vuodelta 2019

3.1.6 Liikenne

Vuotie asemakaava-alueen pohjoispuolella on alueellinen kokoojkatu, jonka toteutus luo vaikutelman todellista suuremmasta liikennemäärästä. Bertha Pauligin katu on asunto- ja kauppakatu, jonka varressa on pysäköintipaikkoja ja eteläreunalla kaksisuuntainen pyörätie.

Alueen julkinen liikenne tukeutuu metroon sekä bussilinjoihin. Linja-autoterminaali ja metroasema sijaitsevat Columbuksen länsipuolella, linnuntietä alle 300 metrin päässä rakennettavalta tontilta.

Asemakaavassa on varauduttu jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien kehittämiseen Aromikujan kaava-alueella. Tärkeä on mm. esteetön yhteys bussi- ja metroasemalta Bertha

Pauligin kadulle myös kauppakeskuksen ollessa suljettuna. Vuosaaren keskustan suunnitteluperiaatteet ohjaavat kävelypainotteisen keskusta-alueen kehittämiseen ja laajentamiseen kohti Aurinkolahtea.

Pysäköintijärjestelmä tontilla perustuu rakenteelliseen pysäköintiin. Uudishankkeen autohalliin tulee sijoittaa hankkeen autopaikkojen lisäksi autopaikkoja Palvelukeskus Albatross Oy:lle.

3.1.7 Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on yhdyskuntateknisen verkoston piirissä. Uudisrakennukset liitetään Helsingin kaupungin vesi- ja viemäriverkostoon sekä kaukolämpö- ja sähköverkkoon ja tietoliikenneverkkoon. Palvelukeskus Albatrossissa on Helen Sähköverkon jakelumuuntamo, joka palvelee myös korttelin ulkopuolista sähkönjakelua. Rakennusten jäähdytys tulee toteuttaa kiinteistökohtaisen järjestelmän avulla.

3.1.8 Maaperä ja rakennettavuus

Rakennusten suunnittelun yhteydessä tontilla on suoritettava pohjatutkimuksia. Laserkeilausaineiston perusteella maanpinnan korkeustaso tontilla on vaihdellut noin välillä +8,5...+10,2. Ympäristössä tehtyjen kairausten perusteella alueella on pinnassa rakennetut kerrokset tai humusmaata. Sen alla on hiekkamaata ennen moreenikerrosta ja kalliota. Maakerrokset ovat paksuimmillaan noin 7 metriä. Kallio on porakonekairauksilla varmistettu tontin eteläpuolella tasolle +4,1. Pohjamaa on routivaa.

Alustavasti rakennukset perustetaan anturoilla murskekerroksen välityksellä maan varaan tai suoraan kallion tai louhitun kallion varaan.

Tontin läheisyydessä on kunnostettu pilaantunutta maaperää. Korttelin 54180 itä-koillispuolella on tehty havaintoja alifaattisten yhdisteiden pitoisuuksista huokoskaasussa. Alueen tutkimus- ja kunnostustarve on varmistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa alue on kunnostettava.

Alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Alueen rakentamisessa tulee noudattaa ohjetta Pohjavesialue: Rakentamistapaohje tärkeälle pohjavesialueelle rakentamisesta. Rakentaminen tulee toteuttaa niin, ettei siitä aiheudu pohjaveden likaantumista, sen pinnan alenemista tai pohjaveden virtaus muutu. Alueella on useita pohjavesiputkia ja niistä saadun tiedon perusteella pohjavedenpinnan painetaso vaihteli 5,0-5,6 metriä maanpinnasta.

Alustava arvio alimmasta mahdollisesta lattiatasosta on n. +7.4. Tarkempi tieto määritty myöhemmin pohjatutkimuksen yhteydessä.

3.1.9 Ympäristön häiriötekijät

Läheisten katujen ajoneuvoliikenne sekä metroliiikenne aiheuttavat melua alueelle. Asemakaavavaiheessa laaditussa liikennemelu- ja runkomelu/tärinämeluselvityksessä ei ole tutkittu tontin 54180/14 tilannetta. Asemakaavassa ei ole tonttia koskevia julkisivun ääneneristävyysvaatimuksia, mutta kaavamääräykset edellyttävät pihakansien suojaamista siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvot ulkona. Lisäksi kaavamääräys edellyttää rakennukset suunniteltavaksi siten, että raideliikenteen aiheuttama ääni tai runkoääni ei ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäistasoja rakennuksen sisätiloissa. Metroliikenteen aiheuttama tärinä ei todennäköisesti ylitä suositusarvoja tarkastelualueella. Koh-

teessa suoritetaan ennen varsinaisen suunnitteluvaiheen alkua värähtelymittaukset, joiden avulla selvitetään maaperässä esiintyvän runkomeluberätteen esiintymisalue, voimakkuus ja taajuussisältö ja tuloksia voidaan käyttää mahdollisen rakenteellisten torjuntatoimien suunnittelussa.

Asemakaava velvoittaa viereisen korttelin korkean rakentamisen suunnittelussa huomioidaan tuulisuuden vaikutukset kaikessa suunnittelussa ja toimittamaan rakennuslupahakemuksen yhteydessä tuuliselvityksen, jossa tulee esittää myös rakentamisen vaikutukset ympäristöönsä. Oleskelupihojen ja Paahtajanaukiolle sijoittuvien sisäänkäyntien tuuliolosuhteiden hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

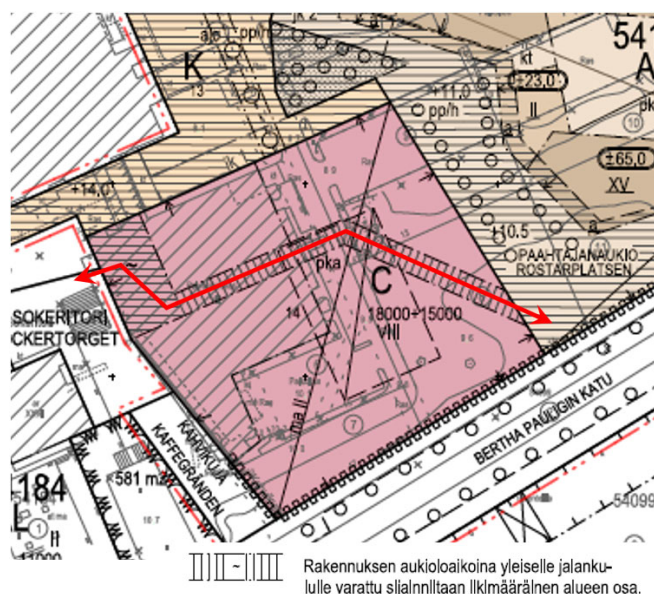
3.2 Kilpailun tavoite

3.2.1 Yleiset tavoitteet

Tavoitteena on suunnitella seniorikeskus, jossa toiminnalliset, esteettiset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti ja innovatiivisesti. Seniorikeskukseen suunnitellaan palvelukeskus, päivätoimintayksikkö, avopalvelutiloja, iäkkäiden tehostetun palveluasumisen ryhmäkoteja, sosiaali- ja terveystoimialan työtiloja, ravintokeskus sekä toimintoja tukevat huolto- ja varastotilat. Seniorikeskus suunnitellaan palvelukeskus Albatrossin yhteyteen siten, että rakennukset muodostavat toiminnallisen ja arkkitehtonisen kokonaisuuden. Albatrossissa sijaitsevien terveys- ja hyvinvointikeskuksen, perhekeskuksen ja uuden seniorikeskuksen palvelutilojen yhteistoiminnalla tavoitellaan sujuvaa ja viiveetöntä yhteistyötä asiakkaiden tarpeiden mukaisesti.

Tavoitteena on luoda turvallinen ja kodinomainen asumis- ja palveluympäristö, jossa tilaratkaisut edistävät asukkaiden levollisuutta ja rauhallisuutta.

Asemakaavan edellyttämä Palvelukeskus Albatrossin ja uudisrakennuksen läpi kulkeva yleisen jalankulun reitti on merkittävä sekä palvelukeskuskokonaisuuden toimintojen, että julkisen liikenteen terminaalien saavutettavuuden osalta Aurinkolahden suunnalta tullessa. Rakennusten väliset esteettömät yhteydet tulee suunnitella selkeiksi ja helposti hahmotettaviksi. Kilpailuehdotuksessa tulee ratkaista kulkuyhteyden päiden välinen huomattava korkoero.



Tavoitteena on liittää uudisrakennus olemassa olevaan rakennukseen siten, että nykyisten työtilojen valaistusolosuhteet ja ikkunoista avautuvat näkymät säilyvät laadukkaita.

Uudisrakennus tulee suunnitella elinkaarikustannuksiltaan edulliseksi ja investointikustannuksiltaan toteuttamiskelpoiseksi. Rakennus tulee suunnitella hyväksi koettuja rakentamismenetelmiä noudattaen siten, että ratkaisuihin painottuvat rakennusten elinkaarikustannusten kannalta järkevät valinnat sekä huomioidaan rakennusosien ylläpito- ja huoltotoimenpiteet. Rakennusmateriaalien valinnassa ja rakenneratkaisuihin sekä ulkoalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös kiinteistön kunnossapitönäkökohdat.

Rakennus tulee suunnitella energiatehokkaaksi.

Pysäköinti sijoitetaan kellarikerroksen autohalliin. Tavoitteena on sijoittaa autopaikat yhteen tasoon ja mahdollistaa n.10 autopaikan toiminen asiakaspysäköintipaikkoina.

3.2.2 Ympäristö ja kaupunkikuva

Asemakaavan toteuttaminen muuttaa pysäköintialueen ja avoimen niityn rakennetuksi alueeksi. Vaikutus maisemaan on huomattava johtuen asuinrakennuksien korkeudesta ja tiivyydestä. Kaukomaisemassa tulee näkymään olemassa olevan yhden tornin lisäksi vaihtelevan korkuisten tornien sarja.

Kaavaratkaisun kaupunkikuva lähietäisyydeltä tuo Vuosaaren keskustaan uuden, toimintoiltaan sekoittuneen, tiiviin ja kävelypainotteisen kerrostuman sekä lisää alueella nykyisellään vähäisissä määrin toteutunutta kivijalkaliiketilaa. Kaavaratkaisu tarjoaa monipuolisia mahdollisuuksia liikkua alueella kävellen tai pyöräillen ja mahdollistaa osaltaan kattavasti yhteyksiä Vuotien pohjoispuolelle. Kaavaratkaisussa painotetaan jalankulkuympäristön laadukkuutta ja monipuolisuutta myös toiminnallisesti liiketilojen, aukoiden ja sisäpihojen kautta.

Jalankulun mittakaava ja toiminnallinen katutaso

Rakennettava seniorikeskus on mittakaavaltaan suuri lisäys alueensa kaupunkikuvaan ja korttelirakenteeseen. Korttelin olemusta pehmennetään mm. jalustaosan toiminnallisuudella ja toiminnan näyttämällä katutilaan. Korkeaa rakennuskokonaisuutta sopeutetaan keskustamaiseen jalankulkijan mittakaavaan arkkitehtonisin jäsentelyin. Yleiselle jalankululle varattu sijainniltaan likimääräinen alueen osa toimii kulkuyhteytenä Sokeritorilta Paahtajanaukiolle. Yhteys parantaa seniorikeskuksen tavoitettavuutta joukkoliikenteen terminaaleilta käsin ja jakaa osaltaan muutoin umpinaisen ja suurikokoisen korttelin mittakaavaa osiin. Korttelin käyttäjien ja asukkaiden turvallisuus ja sisäiset kulkuyhteydet ratkaistaan tarkemman suunnittelun keinoin.

Julkisivut ja kaupunkikuva

Uudisrakennus rakennetaan olemassa olevan palvelukeskus Albatrossin laajennukseksi, joten syntyvän korttelin yhtenäisen ja harkittu ilme muodoissa, materiaalivalinnoissa ja tekstuureissa on tärkeä. Rästyslinja noudattaa olemassa olevan rakennuksen korkeutta joko kattolinjana tai erillisenä avoimena tai suljettuna rakenteena. Rakennettavan korttelin jalustaosan tulee muodostaa yhtenäinen umpikortteli, jonka katutason toiminnan tulee näkyä katutilaan. Jalustaosan arkkitehtonisen käsittelyn tulee poiketa ylempistä kerroksista esimerkiksi suuremman ikkuna-aukotuksen ja jalankulkijan aistittavassa mittakaavassa olevien tekstuuriin kautta.

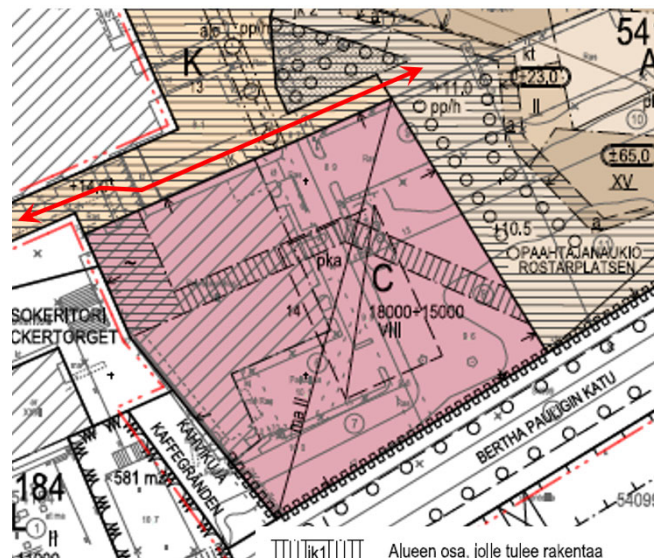
Kaupunkikuvan laatua kohottavat jäsennykset Maustetehtaankadun - Bertha Pauligin kadun ja Kahvikadun muodostamien akseleiden päätteinä muodostavat pitkiä näkymiä rikastavat yksityiskohdat katukuvaan. Nämä voivat olla esimerkiksi jalustaosan yläpuolisten rakennusten sommittelun, rakenteiden tai selkeästi katutason sisäänkäyntiä korostavaa arkkitehtonista käsittelyä muotojen, materiaalien, värien tai aukotusten keinoin.

Pihakansi

Rakennettavan seniorikeskuksen pihakansi toimii keskuksen asukkaiden turvallisena, virikkeitä antavana ja pienilmastoltaan miellyttävänä ulkoilualueena. Kaavamääräyksissä painotetaan pihakannen istutuksia sekä viihtyvyyden kuin tuulen hallinnankin muodossa. Suotuisiin ilmansuuntiin ja mielenkiintoisiin näkymiin avautuvia jalustaosasta nousevien rakennusten aukotuksia suunniteltaessa tuulusuus ja varjostus tulee huomioida. Pihakannen kasvillisuuden tulee mahdollisuuksien mukaan näkyä myös katutilaan.

3.2.3 Muita tavoitteita

Tavoitteena on suunnitella K-korttelialueelle sijoittuva esteetön kulkuyhteys (jk1) rakenteellisesti erillisenä Palvelukeskus Albatrossin rakennuksesta sekä rakennettavasta uudisrakennuksesta. Sillan alta kulkee Palvelukeskus Albatrossin ja seniorikeskuksen huolto- ja ajoyhteys, joten korkomaailman yhteensovituksen tulee kiinnittää erityistä huomiota.



Alueen osa, jolle tulee rakentaa likimääräiselle tasolle +10 - +13 vähintään 3m leveä jalakululle varattu esteetön kulkuyhteys.

3.3 Seniorikeskuksen toiminnan kuvaus

VUOSAAREN SENIORIKESKUS, ALUSTAVA OHJEELLINEN TILAOHJELMA, TIIVISTELMÄ

VUOSAAREN SENIORIKESKUS	HYM²
Palvelukeskus	2 057
Päivätoimintayksiköt	286
Ryhmäkodit	7 588
Työskentely-, tauko- ja sosiaalitilat	883
Muistelutila, huolto- ja varastot	313
Yhteensä hym2	11127

Ryhmäkotityyppisen palveluasumisen keskeisiä taustaideoitaita ovat muistikylä, muistiympäristö, Aging in Place, palvelukampus, toimijuus sekä osallisuus ja yhteisöllisyys. Tavoitteena on, että seniorikeskus muistuttaa mahdollisimman paljon normaalia elinympäristöä erilaisine palveluineen, ja että asiakas voi mahdollisimman itsenäisesti ja turvallisesti liikkua omassa elinympäristössään.

Senioripalvelut -toimintamallissa toimijat vastaavat pääasiassa ikääntyneiden asiakkaiden sosiaali- ja terveyspalvelujen tarpeisiin yhdessä seniorikeskuksissa tai verkostomaisesti alueella. Toimintamallilla tuetaan sekä kotona asuvia että ympärivuorokautisessa hoidossa olevia ikääntyneitä. Osa palveluista on alle 65-vuotiaille. Senioripalvelut -toimintamalli sisältää terveyttä ja hyvinvointia edistäviä, matalan kynnyksen palveluja sekä toimintakykyä vahvistavia ja kuntoutumista edistäviä palveluja. Vuosaaren seniorikeskuksen palveluja ovat pitkä- ja lyhytaikainen palveluasuminen, palvelukeskuksen palvelut, päivätoiminta, gerontologinen sosiaalityö- ja asiakasohjaus sekä kotihoito.

Toiminnassa hyödynnetään nykyaikaisia digitaalisia ratkaisuja mm. asukasturvallisuuden lisäämiseksi, palvelukeskuksen palvelujen tueksi asiakasnäkökulmasta sekä seniorikeskuksen henkilöstön työkaluina.

3.3.1 Palvelukeskus

Palvelukeskuksen palvelut ovat avoimia helsinkiläisille eläkeläisille ja työttömille. Se tarjoaa erityisesti lähiympäristön asukkaille kotona-asumista ja toimintakykyä tukevia palveluja kuten liikuntaa, yhteistä tekemistä ja yhteisöllistä toimintaa henkilökunnan, vapaaehtoisten ja muiden yhteistyökumppaneiden järjestämänä. Palvelukeskus toimii vapaaehtoisten ja omaishoitajien tukipisteenä. Palvelukeskukseen voi liittyä myös kaupallisia palveluja, kuten kampaamo-, hieronta- tai jalkahoitopalveluja. Palvelut ovat avoimia myös ympäristön asukkaille, jolloin elämä seniorikeskuksessa muistuttaa mahdollisimman paljon tavallista asuinympäristöä.

Palvelukeskuksen ryhmätiloja käyttävät asiakkaiden ja seniorikeskuksen asukkaiden lisäksi seniorikeskuksen henkilökunta kokous- ja neuvottelutarpeisiin. Lisäksi tarvitaan kuntosali asukkaiden, palvelukeskuksen asiakkaiden sekä päivätoiminta- ja omaishoidon toimintakeskuksen ryhmiä varten.

3.3.2 Päivätoiminta

Päivätoiminta on tarkoitettu kotona asuville muistisairaille tai omaisen hoidossa oleville helsinkiläisille. Päivätoiminta on ennaltaehkäisevää ja kuntoutumista tukevaa toimintaa,

jossa edistetään ikääntyneiden henkilöiden toimintakykyä, henkistä vireyttä ja sosiaalisia suhteita. Päivätoiminnan tilat ovat palvelukeskuksesta erilliset omalla sisäänkäynnillään.

3.3.3 Lyhytaikaishoito, arviointi ja kuntoutus

Asiakkaiden lyhytaikaishoito sekä arviointi ja kuntoutus tapahtuu ryhmäkotikerroksen asumisyksikössä. Lyhytaikaishoidon ja arviointi- ja kuntoutusyksikön tilat suunnitellaan samankaltaisiksi kuin muutkin ryhmäkotitilat.

3.3.4 Kotihoito

Kotihoidon perustehtävänä on järjestää iäkkäiden, toipilaiden, monisairaiden ja vammaisten terveydentilan ja toimintakyvyn tuki sekä sairauksien hoito niin, että eläminen kotona on turvallisesti mahdollista. Kotihoidon asiakkaat saavat myös tarvitsemansa terveyden- ja sairaanhoidon kotiin. Kotihoito hyödyntää seniorikeskuksessa olevia sosiaali- ja terveystoimialan yhteiskäyttöisiä työtiloja.

3.3.5 Gerontologinen sosiaalityö ja asiakasohjaus

Gerontologinen sosiaalityön tavoitteena on vahvistaa ikääntyneiden hyvinvointia edistäviä olosuhteita, toimintakykyä ja yhteisöjen toimivuutta. Työskentely tapahtuu asiakkaan ja hänen verkostonsa kanssa pääasiassa asiakkaiden kotona.

Gerontologisessa sosiaalityössä tehtävä työ jakautuu sosiaalityöhön, sosiaaliohjaukseen, omaishoidon kotiavustajapalveluihin ja omaishoidon toimintakeskusten palveluihin. Gerontologinen sosiaalityö ja asiakasohjaus hyödyntävät yhteiskäyttöisiä tiloja työskennellessään Vuosaaren alueella sijaitsevien asiakkaiden asioissa.

3.3.6 Palveluasuminen, ryhmäkodit

Palveluasuminen on tarkoitettu henkilöille, jotka eivät enää selviä omissa kodeissaan vaan tarvitsevat ympärivuorokautista hoivaa. Asukkaat ovat yleensä muistisairaita ja / tai kognitioltaan alentuneita sekä osittain liikuntarajoitteisia. Hankkeeseen toteutetaan yhteensä 196 palveluasuntoa seitsemän asunnon ryhmäkoteina.

3.3.7 Tukipalvelut

Seniorikeskuksessa toimii ravintola, joka tarjoaa lounasta seniorikeskuksen asukkaille, henkilökunnalle ja palvelukeskuksen asiakkaille päivittäin. Keittiö varustetaan cook & chill – valmiudella, joka mahdollistaa ruuan nopean jäähdyttämisen valmistamisen jälkeä. Ryhmäkoteihin ruoka toimitetaan kerran päivässä, osa aterioista kuumennetaan paikan päällä.

Laitoshuollon toiminta koostuu puhtaanapitopalveluista ja avustavista ruokahuoltopalveluista sekä muista sovituista tehtävistä.

Seniorikeskuksen aulapalvelut ovat toiminnallisesti yhtä kokonaisuutta terveys- ja hyvinvointikeskuksen ja perhekeskuksen kanssa. Aulapalvelujen työtehtävät koostuvat mm. asiakasneuvonnasta, kiinteistön kulunvalvontaan ja henkilöstön työajanseurantaan liittyvistä tehtävistä ja postilogistiikasta.

3.4 Suunnitteluohjeet

3.4.1 Yleiset ohjeet ja lähtökohdat

Kilpailuehdotuksen tulee lähtökohtaisesti olla voimassa olevan asemakaavan muutoksen mukainen. Kaavatontin rakennusoikeudesta Att:lle on varattu liike-, toimisto- ja palvelutilarakennusoikeutta n. 5 000 k-m² sekä koko palveluasumisen kerrosala 15 000 k-m². Koska liike-,toimisto-ja palvelutilaa tulee kaavamääräyksen mukaan rakentaa vähintään asemakaavassa esitetty määrä, voi ko. käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan määrä olla tontinvarauksessa esitettyä suurempi, mikäli eri käyttötarkoitukselle määritettyjen kerrosalojen kokonaismäärä on kuitenkin $\leq 20\ 000$ k-m².

Asemakaavaselostuksen liitteenä oleva korttelikortti selkeyttää asemakaavan ja Vuosaaren keskustan suunnitteluperiaatteiden (Kslk 15.11.2016) toiminnallisia ja kaupunkikuvallisia tavoitteita ja tulee ottaa huomioon suunnitteluratkaisussa.

Kilpailuehdotus tulee tehdä Soten tarvekuvauksessa esitetyn tilaohjelman ja seniorikeskuksen teknisten erityisvaatimusten mukaisesti. Lisäksi ohjeena tulee käyttää Helsingin sosiaali- ja terveystoimialan Seniorikeskusten laatuvaatimukset -ohjetta sekä RT korttia RT93-11134 Vanhusten palveluasuminen. Lisäksi ohjeena voi käyttää Helsinki kaikille, ohjeita suunnitteluun –ohjeistusta (mm. Esteettömyys vanhusten palvelukeskuksissa – opas suunnittelijoille ja henkilökunnalle, 2009). Jatkosuunnittelussa suunnitelmat tulee olla muokattavissa ARA:n ja Att:n suunnitteluohjeet täyttäväksi.

Ympäristön tulee olla kaikilta osin esteetön ja aisti- ja hahmottamisvajavaisuuksia helpottava. Luonnonvalon käyttö pyritään optimoimaan ja avaamaan vaihtelevia näkymiä eri suuntiin.

Ryhmäkotiosan tulee olla hyvää ja selkeää asuntoarkkitehtuuria asuntopohjiltaan, julkisivuiltaan ja yhteistiloiltaan. Tavoitteena on hyvä arkkitehtuuri taloudellisuutta ja toiminnallisuutta unohtamatta. Taloudellisuutta voidaan parantaa hyödyntämällä toistoa ja selkeyttä rakenteissa ja rakennusosissa.

Suunnittelulta toivotaan eläytyvää paneutumista erityisasuntojen suunnitteluun ja laadukkaita mutta taloudellisia ryhmäkotiratkaisuja. Seniorikeskuksen asunto on asukkaan koti. Tilaratkaisuissa tärkeää on kodikkuuden ja tehokkaan hoitotyön tasapaino. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota tilojen viihtyvyyteen, toimivuuteen, esteettömyyteen, kalustettavuuteen ja hoitotyön ergonomiaan. Tavoitteena on turvallinen ja aktivoiva ympäristö. Omaisten ja läheisten osallistuminen hoivaan tulee tehdä mahdolliseksi ja luontevaksi. Suunnittelun ratkaisujen avulla tulee helpottaa asukkaiden liikkumista seniorikeskuksessa ja turvata muistisairaiden asukkaiden turvallisuus.

Seniorikeskuksen huolto- ja tavarakuljetuslogistiikkaan on kiinnitettävä suunnittelussa huomiota. Albatrossin jätehuoneen läheisyyteen on varattava tila jäteauton pysähtymiselle.

Seniorikeskuksen henkilöstön yhteiskäyttöinen työtila suunnitellaan monitilatoimistoperiaatteella, jonka ratkaisuja tarkennetaan jatkosuunnittelussa.

Kilpailualue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella, mikä edellyttää rakennusvalvonnan julkaisemien rakentamistapaohjeiden noudattamista.

Paloteknisesti ryhmäkotiosuus luokitellaan laitokseksi. Seniorikeskuksen ja Palvelukeskus Albatrossin palo- ja pelastusturvallisuus tulee tutkia kokonaisuutena ja huomioida

uudisrakennushankkeesta aiheutuvat muutokset Albatrossin ratkaisuihin myös rakennusvaiheen aikana. Uudisrakennus sprinklataan.

3.4.2 Tilasuunnitteluohjeet

Sisäänkäynnit palvelukeskukseen, päivätoimintaan ja ryhmäkoteihin on suunniteltava selkeiksi. Palvelukeskuksen sisäänkäynnin tulee avautua keskeiseen saapumissuuntaan. Palvelukeskus, päivätoiminta ja muu avotoiminta sijoittuvat alempiin kerroksiin siten, että ne ovat helposti saavutettavissa kadulta ja yhteisistä sisätiloista. Kokonaisuus on yhteisöllinen ja toiminnot liittyvät keskeiseen sisätiloissa sijaitsevaan jalankulkureittiin. Palvelukeskuksen toiminnan näkyvyyttä ulospäin tulee korostaa.

Päivätoiminnan tilat suunnitellaan kahdelle yhtä aikaa toimivalle ryhmälle. Päivätoiminnan tilat ovat erilliset, mutta niiden on hyvä sijaita lähellä palvelukeskuksen tiloja, joita toiminta myös käyttää. Mm. kuntosalin tulee olla helposti saavutettavissa. Päivätoiminnalle tulee suunnitella oma esteetön sisäänkäynti. Saattoliikenteellä on oltava sujuva pääsy ovelle.

Sosiaali- ja terveystoimialan työntekijöiden työtilaksi (back office) tulee suunnitella yhteinen monitilatoimisto, joka koostuu avotilassa olevista työpisteistä, hiljaisen työn tiloista, kokoustiloista ja tauko- ja wc-tiloista sekä varastoista. Front office-tiloja ovat palvelukeskuksen vastaanotto-, ryhmä- ja kokoustilat. Asiakastapaamisiin tarkoitetuissa tiloissa tulee huomioida työturvallisuustekijät, kuten poistumismahdollisuus kahteen suuntaan.

Hankkeeseen toteutetaan yhteensä 196 palveluasuntoa seitsemän asunnon muodostamina ryhmäkoteina. Ryhmäkoti on seitsemän asunnon ja niiden yhteisen olohuone- ja keittiötilan muodostama kokonaisuus. Näitä ryhmäkoteja on rakenteellisesti toisiinsa liitettyinä neljä, jolloin muodostuu kvartetti (neljä pienkotia, joissa kussakin seitsemän asukasta). Ryhmäkotiin liittyy myös aputiloja, jotka ovat neljän ryhmäkodin (kvartetin) yhteiset. Ryhmäkotien yhteistiloihin liittyvät lasitetut oleskeluparvekkeet.

Ryhmäkodit suunnitellaan niin, että ne tukevat muistisairaana sosiaalista ympäristöä. Asukkailla on mahdollisuus sosiaaliseen kanssakäymiseen ja he voivat osallistua kotiasukareisiin kuntonsa ja kykyjensä mukaan, mutta mahdollisuus on myös omaan rauhaan asunnoissa. Tilojen tulee tukea yhteisöllisyyttä. Asukkaiden käytössä olevissa tiloissa tulee välttää umpipäätyjä ja pitkiä käytäviä. Käytäväleveyksissä on huomioitava riittävä leveys, esim. kahden pyörätuolin on kohdatessaan pystyttävä vaivattomasti ohittamaan toisensa.

Ryhmäkotien suunnittelussa tulee ottaa huomioon keittiöiden riittävä varustus, erityisesti kylmäsäilytystilojen riittävyys sekä tila kuljetusvaunuille.

Ryhmäkodin asunto käsittää eteisen, wc-pesutilan, asuinhuoneen ja säilytystiloja. ARA-ohjeen mukaan henkilökohtaisen asunnon vähimmäispinta-ala on 25 m². Ryhmäkodin huoneala asunnot ja yhteistilat yhteenlaskettuna on n. 40-45 m² / asunto. Mitoituksessa tulee huomioida esteettömyys, monipuolinen kalustettavuus sekä hoitotyön ergonomia. Jokaisessa kvartetissa tulee kaksi asuinhuonetta olla yhdistettävissä (ovi huoneiden välille).

Kvartetin ryhmäkotien tulee sijoittua samaan kerrokseen niin, että niillä on sisäinen yhteys. Yhden kvartetin ryhmäkoteilla on yhteinen sauna ja toimintatila sekä työ- ja aputiloja tilaohjelman mukaan. Kaikista kvarteteista tulee päästä esteettömästi muistisairaille soveltuvalla kansipihalle.

Pysyvän asumisen ja lyhytaikaishoidon ryhmäkodit suunnitellaan samanlaisiksi. Lyhytaikaishoidon ryhmäkoti tulee sijoittaa alimpaan asuinkerrokseen.

Vainajien muistamiseksi suunnitellaan hiljentymis- / muisteluhuone, jossa voidaan järjestää myös siunaustilaisuudet eri uskontokunnat huomioiden. Omaisten reitti muistohuoneeseen ja vainajan reitti ulos tilasta tulee suunnitella arvokkaaksi ja kauniiksi. Vainajien kuljetusreitti tulee eriyttää huoltoliikenteestä.

Uudisrakennukseen tulee rakentaa väestönsuojat (2% / rakennusoikeus k-m²).

Tekniset- ja aputilat tulee suunnitella HS-tilaohjelmassa esitettyjen pinta-alatarpeiden mukaisesti. Jätehuollolle suunnitellaan tilat kiinteistön sisäistä imujätejärjestelmää varten.

3.4.3 Piha-alueet

Kilpailuehdotuksessa tulee esittää luonnosmainen pihasuunnitelma eri toimintoihin. Kansipihan ratkaisussa tulee huomioida pihan liittyminen olemassa olevaan rakennukseen ja palvelukeskus Albatrossin tilojen päivänvalotarve.

Seniorikeskuksen sisäpihoille ja terasseille tulee olla esteetön pääsy ja niiden tulee olla turvallisia myös muistisairaiden liikkua. Pihan tulee olla suojaisa, laadukas, mahdollisimman vihreä ja liikkumiseen houkutteleva. Siellä tulee olla esteettömiä kävelyreittejä, joiden varrelle tulee sijoittaa erilaisia aktiviteettejä ja istuskelupaikkoja. Tarvittava aitaaminen tulisi ratkaista huomaamattomasti. Ulkovalaistuksen suunnittelussa huomioidaan pihan erilaiset käyttömahdollisuudet. Valaistuksen tulee auttaa orientoitumista. Pihakanen kasvillisuuden toivotaan näkyvän myös katutilaan. Eri vuodenaajat tulee ottaa pihasuunnittelussa huomioon. Talvikunnossapidosta tulee esittää ratkaisuehdotus.

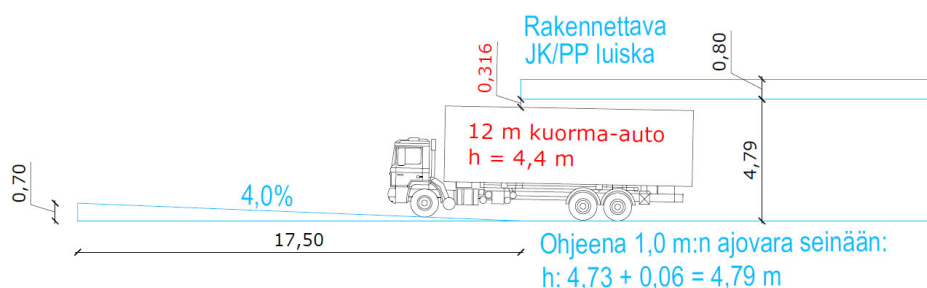
Ulkokalusteita ja välineitä sekä huoltoa varten tarvitaan puolilämmintä varastotilaa n. 20 m².

3.4.4 Liikennejärjestelyt ja pysäköinti

Jalankulun toimivuus alueella tulee toteuttaa asemakaavan ja korttelikortin kuvaamalla tavalla. Rakennuksen pohjoispuolella Sokeritorilta Paahtajanaukiolle johtavan kulkuyhteyden suunnittelussa tulee huomioida sen alittava Palvelukeskus Albatrossin huolto- ja ajoyhteys sekä Columbuksen huoltopihan järjestelyiden toiminta.

Rakennuskokonaisuuden saatto- ja ambulanssiliiikenne on suunniteltava Bertha Pauligin kadun varteen. Liitteenä olevaa katusuunnitelmaa ei vielä ole tarkennettu Aromikujan asemakaavamuutoksen mukaiseksi, joten saattoliikenteen tarvitsemia paikkoja ei suunnitelmassa ole huomioitu. Ne tulee esittää kilpailuehdotuksessa. Saattoliikenteen pysähtymispaikkojen mitoituksessa tulee huomioida inva-varustellut autot. Saattoliikenteen yhteyteen suunnitellaan väliaikainen pysäköintitila ambulanssille. Saattoliikenne ei saa vaikeuttaa muiden asiakkaiden kulkua. Reitti saattoliikenteen pysähtymispaikoilta sisäänkäynneille tulee järjestää esteettömänä.

Huoltoliikenne tulee järjestää Vuotien puolelta tontin 54180/13 kautta. Huoltoreitin vaipan korkeuden Paahtajanaukiolta Sokeritorille johtavan kulkusillan kohdalla tulee asemakaavasta poiketen olla vähintään 4,8 m.



Uudisrakennushankkeeseen tulee suunnitella autopaikkoja seuraavasti:

- 19 autopaikkaa Palvelukeskus Albatrossin käyttöön korvaamaan rakennettavalta alueelta poistuvia autopaikkoja
- palveluasumisen kerrosalalle autopaikkoja ei edellytetä
- seniorikeskuksen liike-, palvelu- ja toimistokerrosalalle autopaikkoja suunnitellaan autopaikkannormin 1 ap/200 k-m² mukaan
- seniorikeskuksen paikoista 10 kpl on virkakäytössä olevien autojen paikkoja, joihin tulee olla hyvä yhteys kotihoidon tiloista
- vierasautopaikat sijaitsevat kadulla, mutta tavoitteena on, että n.10 kpl hankkeeseen sijoitettavista autopaikoista sijaitsisi siten, että paikat voisivat toimia asiakaspysäköintipaikkoina
- liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja tulee suunnitella yksi 30 tavallista autopaikkaa kohti. Liikkumisesteisten autopaikat eivät lisää pysäköintipaikkojen kokonaismäärää
- mikäli pysäköintilaitokseen jää katvepaikkoja, jotka eivät sovi henkilöautolle, osoitetaan ne moottoripyöräpaikoiksi. Moottoripyöräpaikkoja ei lasketa mukaan kaavan vaatimaan autopaikkamäärään.

Hankkeeseen tulee suunnitella yhteensä 145 kpl lukittaviin pyörävarastoihin sijoitettavaa pyöräpaikkaa, joista 22 kpl tulee olla sähköpyöräpaikkoja. Pyörävarastoihin tulee olla hyvä yhteys työtiloista. Lisäksi seniorikeskuksen pääsisäänkäynnin yhteyteen, esim. tuulikaappiin tulee suunnitella 2 kpl side-by-side pyörien säilytys- ja latauspaikkaa.

Asiakspyöräpaikat (50 kpl) tulevat sijaitsemaan tarkastelualueen ulkopuolella Paahtajanaukiolla.

Pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

3.4.5 Kunnallistekniikka ja liittymät

Rakennukset liitetään olemassa oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin, ks. myös kohta 3.1.7

Rakennus liitetään kaukolämpöön ja HSY:n vesi- ja viemäriverkostoihin.

Kiinteistö liitetään omana liittymänä Helenin sähköverkkoon. Sähköliittymän toteutuksessa huomioidaan Att:n erillisen ohjeen mukainen sähköautojen latauspisteiden toteutus. Teleliittymissä asennetaan liittymämahdollisuus kenelle tahansa kolmesta operaattorista.

3.4.6 Talotekniset tavoitteet

Rakennuksen pääasiallisena lämmitysmuotona on vesikiertoinen lattialämmitys. Ilmanvaihto toteutetaan keskitettynä koneellisena tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmänä, joka varustetaan tehokkaalla lämmön talteenotolla ja tuloilman jäähdytyksellä. Tarpeen mukaan tiloja varustetaan myös tilajäähdytyksellä. Kohde varustetaan automaattisella sammutuslaitteistolla.

Hankkeessa varaudutaan rakentamaan alueen sähkönjakelun vaatima verkonhaltijan ohjeen mukainen muuntamo-tila. Muuntamovaruuden pinta-ala on esitetty HS-tilaohjelmataulukossa. Alueen sähkönjakeluun liittyviä energialaitoksen muuntajia ja keskijännitekojeistoja ei sijoiteta asukas- tai toimistohuoneistojen viereisiin tiloihin tai niiden alapuolelle.

Kortteleihin sijoittuvien yhdyskuntateknisen huollon jakokaappien, muuntamoiden ja pestuslaitoksen vesiasemien tulee sijoittua kaupunkikuvaan hallitusti osaksi rakennuksia.

3.4.7 Elinkaari- ja energiatehokkuusvaatimukset

Rakennuksissa pyritään korkeaan energiatehokkuuteen, terveelliseen ja turvalliseen sisäilmastoon sekä helppoon huollettavuuteen. Hankkeessa tullaan noudattamaan kaupungin elinkaariohjausmallia.

E-lukutavoite on $\leq 90 \text{ kWh}_E/\text{m}^2$, joka vastaa energiatehokkuusluokkaa A (energiatodistusasetuksen mukaan käyttötarkoituusluokka 5 majoitusliikerakennus).

Lämmönlähteenä hyödynnetään kaukolämmön rinnalla mahdollisuuksien mukaan lämpöpumppuja ja rakennuksen sisäistä energiakierrätystä, kuten lauhdelämpö ja jäteveden lämmön talteenotto. Maalämpö ei todennäköisesti tule kyseeseen rakennuksen sijaitessa tärkeällä pohjavesialueella.

Kohteeseen asennetaan aurinkopaneelijärjestelmä. Paneelimäärässä varaudutaan kesäpäiväaikaisen kiinteistösähkön kulutuksen kattamiseen. Koska kohteen kiinteistösähkön kulutus kesäaikaan tulee olemaan varsin suurta, johtuen esimerkiksi mahdollisista lämpöpumppuratkaisuista tai sähköautolatauksesta, tulee miettiä toteutusta, jossa kohteeseen voidaan asentaa mahdollisimman suuri määrä aurinkopaneeleja. Myös kohteen julkisivuun asennettavat paneelit tulevat kyseeseen.

3.4.8 Kustannus- ja tehokkuustavoitteet

Eristysasumishanke toteutetaan valtion tukemana asuntotuotantona. Suunnittelussa ja rakentamisessa noudatetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) ohjeita. Rakennuksen tulee olla investointikustannuksiltaan toteuttamiskelpoinen eli sen tulee olla toteutettavissa ARA:n hyväksymään hintatasoon.

ARA-hyväksymä asuntojen maksimi hankinta-arvo on 250 000 €/asunto (sis alv.).

Tilatavoitteet on annettu Soten tilaohjelmassa. Pysyvät asukkaat vuokraavat omat asuntonsa ja niille jyvitetty osuudet ryhmäkotien yhteistiloista.

Ratkaisun tulee olla tuotantoteknisesti yksinkertainen toteuttaa. Rationaalisella rakenteella ja toistuvilla taloudellisilla ratkaisuilla voidaan vähentää kustannuksia ja lisätä rakennustyön teknistä laatua.

3.5 Kilpailuehdotusten arviointiperusteet

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

Arvioinnissa kiinnitetään erityisesti huomiota seuraaviin seikkoihin:

Kaupunkikuvalliset asiat

- kaupunkikuvalliset ominaisuudet ja paikan ominaisuuksien hyödyntäminen
- kävelykeskustan mittakaavallinen ja toiminnallinen toteutuminen suunnitteluratkaisussa
- toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen liittyminen palvelukeskus Albatrossiin, Aromikujan alueelle rakentuviin asuinrakennuksiin sekä muuhun ympäristöön
- pihaympäristön arkkitehtoninen laatu ja viihtyisyys

Rakennussuunnittelu

- onnistunut ja innovatiivinen arkkitehtoninen kokonaisuus ja omaperaisuus
- ratkaisujen laatu ja innovatiivisuus, tilojen viihtyisyys, toimivuus ja joustavuus
- tarvekuvauksessa ja seniorikeskusten erityisvaatimuksissa esitettyjen tavoitteiden toteutuminen
- rakennuskustannusten ja laadun tasapaino
- ryhmäkotiratkaisujen soveltuvuus kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon
- liittyminen palvelukeskus Albatrossiin ja ympäristöön
- ratkaisun rakennetekninen toteutettavuus

Ehdotussuunnitelman tulee olla toteutuskustannuksiltaan riittävän edullinen tullakseen valituksi jatkosuunnittelun pohjaksi. Arviointiryhmä tulee pyytämään ulkopuoliselta asiantuntijalta kilpailuehdotuksista kustannusvertailun.

Suunnittelutyön hinta ei vaikuta kokonaisarviontiin. Tarjottu hinta ei kuitenkaan saa merkittävästi poiketa Att:n vastaavien hankkeiden maksamista suunnittelupalkkioista.

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

4. Kilpailuasiakirjojen laadinta-ohjeet

Kilpailuasiakirjoissa esitetään kohteen luonnostasoiset suunnitelmat. Suunnitelmat esitetään yhtenä värillisenä pdf-tiedostona, jonka arkkikoko on pystysuuntainen A1 (vähintään 300dpi) siten, että suunnitelmien teksteineen tulee olla lukukelpoiset myös A3-kokoon pienennettynä. Tiedoston maksimi planssimäärä on 6 kpl. Tiedostojen nimen alkuosa tulee olla ehdotuksen nimimerkki. Tiedostoista on poistettava kaikki tekijän tunnistetiedot. Kukaan erillinen kilpailuasiakirja tulee varustaa valitulla nimimerkillä, lisäksi ne tulee varustaa merkinnällä "Vuosaaren Seniorikeskus SUTA". Pohjoisnuoli ja suunnitelman mittakaava esitetään kaikissa asiakirjoissa.

4.1 Vaadittavat kilpailuasiakirjat

1. Asemapiirros 1:500 värillisenä (rajaus esitetty ohjelma-asiakirjojen kantakarttatiedoissa).
 - Esitetään korttelin rakennusmassat varjostettuina (valo 45 asteen kulmassa lounaasta), kerrosluvut, pihasuunnitelma, huolto- ja pelastusliikenteen periaatteet, tontin ja ympäristön korkeussuhteet, pysäköintiratkaisu (mm. sijainti ja sisäänkäynnit), porrashuoneiden ja sisäänkäyntien sijainnit,
 - massoittelu myös 2d-dwg-tiedostona ympäristön suunnitelmiin sijoittamista varten
2. Alueleikkaukset 1:500
 - Kantakartassa osoitetuista paikoista, 2 kpl



3. Pohjapiirrokset 1:200

- toistuvia pohjia ei tarvitse esittää
4. Malliryhmäkodin pohja 1:100
 - esitetään kalustettuina ja pystyhormit esitettyinä, ikkuna-aukot esitettävä
 - esitetään kokonaisuutena (esimerkiksi rakennuksen osa tai lamelli)
 - sijainti kilpailualueella ja rakennuksessa tulee käydä ilmi
 5. Malliasuinhuoneen pohja 1:50
 - esitetään kalustettuina ja pystyhormit esitettyinä, ikkuna-aukot esitettävä
 - sijainti ryhmäkodissa tulee käydä ilmi
 6. Julkisivut ja leikkaukset 1:200
 - esitetään pintamateriaalit ja värit
 - kevyen liikenteen kulkuyhteyden periaateleikkaus korkotietoineen huoltoreitin kohdalta
 - periaateleikkaukset Palvelukeskus Albatrossin ja uudisrakennuksen liittymäkohdasta Albatrossin etelä- ja itäjulkisivuille avautuvien työhuoneiden kohdalta
 7. Luonnosmainen pihasuunnitelma 1:200
 - esitetään oleelliset toiminnot, kulkureitit ja -yhteydet, pintamateriaalit ja istutukset
 - voidaan esittää pihatason pohjapiirustuksen osana
 8. Kaavio huoltopiha-alueesta (voidaan esittää osana kerrospohjaa)
 9. Ulkoperspektiivikuvat
 - ulkoperspektiivikuva, Paahtajanaukion kulmaus Bertha Pauligin kadulta käsin
 10. Lyhyt selostus
 11. Pinta-ala- ja tehokkuustiedot omana tiedostonaan
 - tilapinta-alat ilmoitettuna kilpailuasiakirjoissa annetulla tilaohjelmalomakkeella
 - kerrosalakaaviot, jossa esitetty tilat värikoodattuna käyttötarkoituksen mukaan (asuntoihin laskettavat tilat / ryhmäkotien sote-tilat / muut tilaohjelman mukaiset tilat/aputilat/tekniset tilat/ liikennetilat)
 12. Aineisto pienoismallin 3D-tulostusta varten
 - STL-tiedosto kilpailualueen alalta
 - myöhemmin toimitetaan tieto ympäristömallin pohjan korosta ja rajauksesta ohje

4.2 Suunnittelutarjous

Kilpailuasiakirjojen mukana ilmoitetaan tarjoushinta erillisellä tarjouslomakkeella. Tiedosto tulee nimetä ”*käytetty nimimerkki, suunnittelutarjous*”.

Tarjoushinnan tulee olla kiinteä arvonlisäverollinen hinta €/htm². Lopullinen suunnittelun euromääräinen hinta määräytyy rakennuslupahakemuksen huonealan mukaan. Suunnittelutarjousten tulee sisältää kaikki sopimusmallissa mainitut tehtävät ja velvoitteet.

Suunnittelutarjousten tulee olla voimassa kuusi (6) kuukautta kilpailutuloksen julkistamisen jälkeen.

4.3 Kilpailusalaisuus

Kilpailu on anonyymi ja kaikki asiakirjat tulee varustaa nimimerkillä. Tilaajan yhteyshenkilönä toimii kilpailun sihteeri, joka varmistaa, ettei arviointiryhmälle toimitettavassa materiaalissa ole tekijöiden henkilö- tai osoitetietoja ja laadullinen arviointi suoritetaan ennen hintatiedon julkistamista.

Kilpailuasiakirjojen mukana on toimitettava ns. nimimerkkikuori eli tiedosto, joka on nimetty ”*käytetty_nimimerkki_nimimerkkikuori*”.

tiedoston tulee sisältää:

- ehdotuksen tekijän/tekijöiden nimi/nimet ja yhteystiedot
- yhteyshenkilön nimi ja yhteystiedot
- ehdotuksen pääsuunnittelijan nimi ja yhteystiedot
- lisäksi on merkittävä, kenellä on ehdotuksen tekijänoikeudet.

4.4 Ehdotusten sisältö ja esitystapa

Kaikki asiakirjat tulee varustaa merkinnällä ” Vuosaaren seniorikeskus SUTA” sekä tarjoajan nimimerkillä. Ehdotuksen tulee sisältää kaikki kilpailuasiakirjat, joiden tulee sisällöltään vastata kilpailun järjestäjän asettamia vaatimuksia.

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

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

Ehdotusasiakirjoihin liittyvien tekijän- sekä käyttö- ja keksijänoikeuskysymyksien osalta noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä. Kilpailun järjestäjällä on oikeus hylätä kilpailuehdotus, jos se ei noudata kilpailuasiakirjavaatimuksia. Tällöin palkkiota ei makseta.

4.5 Kilpailuasiakirjojen sisäänjättö

Kilpailuehdotus on toimitettava muistitikulla viimeistään 26.2.2021 klo 15.00 mennessä Kaupunkiympäristön toimitalon virastovahtimestarille osoitteeseen Työpajankatu 8, 00580 Helsinki.