



Kilpailuohjelma

Taka-Töölön korttelin 14530
kutsukilpailu

3.5.2021 - 31.8.2021

Eläkevakuutusosakeyhtiö Veritas
Auratum Asunnot Helsinki Oy

Sisällys

1 KILPAILUKUTSU.....	3
1.1 Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus	3
1.2 Osanotto-oikeus	3
1.3 Palkinnot ja lunastukset	4
1.4 Arviointiryhmä	4
1.5 Kilpailuohjelman hyväksyminen	4
1.6 Kilpailun ohjelma-asiakirjojen luovutus	4
1.7 Kilpailun aikataulu	4
2 KILPAILUTEKNISET TIEDOT.....	5
2.1 Ohjelma-asiakirjat.....	5
2.2 Kilpailua koskevat kysymykset.....	5
2.3 Kilpailun ratkaiseminen, tuloksen julkistaminen ja näytteillepano.....	5
2.4 Jatkotoimenpiteet kilpailun seurauksena.....	5
2.5 Kilpailuehdotusten käyttöoikeus	5
3 KILPAILUTEHTÄVÄ.....	6
3.1 Kilpailutehtävän tausta ja tavoitteet	6
3.2 Suunnittelun lähtökohdat ja suunnitteluohjeet	6
3.3 Tilaohjelmat	7
3.4 Kustannus- ja tehokkuustavoitteet	12
3.5 Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet.....	13
4 EHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET	13
4.1 Vaaditut asiakirjat.....	13
4.2 Kilpailusalaisuus.....	14
4.3 Kilpailuehdotusten sisäänjätö	14

1 KILPAILUKUTSU

1.1 Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus

Eläkevakuutusosakeyhtiö Veritas ja Auratum Asunnot Helsinki Oy järjestävät arkkitehtuurikutsukilpailun yhteistyössä Helsingin kaupungin ja Suomen Arkkitehtiliitto SAFA:n kanssa Taka-Töölön Topeliuksenkatu 5 korttelin 14530 suunnittelemiseksi ja arkkitehtisuunnittelijan valitsemiseksi.

Eläkevakuutusosakeyhtiö Veritas omistaa korttelin 14530 tontit 1, 2, 3 ja 4. Eläkevakuutusosakeyhtiö Veritas ja Auratum Asunnot Helsinki Oy ovat keskinäisellä sopimuksella sopineet tonttien 2 ja 3 kaupasta. Korttelin maankäyttösopimuksen mukaan maanomistajan on järjestettävä yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailu. Kilpailun yhteydessä tulee tarkastella korttelialuetta kokonaisuutena ja tutkia mm. korttelin yhteiset pysäköinti- ja pihajärjestelyt. Kilpailun järjestämisellä pyritään varmistamaan suunnitteluratkaisujen korkeatasoinen kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen laatu ja energiataloudellisuus.

Korttelin maankäyttösopimuksessa on velvoite asuntopoliittiselle tavoitteelle. Maankäyttösopimus edellyttää, että korttelin 14530 tontti 4 toteutetaan valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla ARA vuokra-asuntotuotantoon ja tontti 1 välimuodon asuntotuotantoon lyhyen korkotuen asuntoina.

Kilpailun järjestäjänä toimii Eläkevakuutusosakeyhtiö Veritas (asuinkerrostalotontit 1 ja 4) ja Auratum Asunnot Helsinki Oy (asuinkerrostalotontit 2 ja 3). Suunniteltavat asunnot ovat tonteilla 2 ja 3 sääntelemätöntä omistusasuntotuotantoa ja tonteilla 1 ja 4 valtion korkotukilainalla rahoitettua ARA-tuotantoa.

1.2 Osanotto-oikeus

Kilpailuun kutsutaan seuraavat viisi arkkitehtitoimistoa:

SARC Architects
Tammasaarenlaituri 3, 00180 Helsinki
09 6226 180
sarc@sarc.fi

Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy
Meritullintori 3 A, 00170 Helsinki
09 856 34567
arkkitehdit@kp-ark.fi

Jaakkola Arkkitehdit
Tallbergin Puistotie 1, 00200 Helsinki
09 696 2840
toimisto@ark-jaakkola.fi

Sigge Arkkitehdit Oy
Pälkäneentie 19 B 11, 00510 Helsinki

02 278 1500
sigge@sigge.fi

Huttunen & Lipasti Arkkitehdit
Lönnrotinkatu 18 A, 00120 Helsinki
09 694 7724
mail@h-l.fi

1.3 Palkinnot ja lunastukset

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 Arkkitehtiliiton kautta, joka vähentää siitä 10 % kilpailijoiden nimeämän tuomarin palkkiota ja muita kuluja varten.

1.4 Arviointiryhmä

Ehdotussuunnitelmien arvioinnin suorittaa arviointiryhmä, johon kuuluvat:

Puheenjohtaja Peter Karlsson, kiinteistöjohtaja, Eläkevakuutusosakeyhtiö Veritas
Jaana Kortekuru, kiinteistölakimies, Eläkevakuutusosakeyhtiö Veritas
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, arkkitehti, asemakaavoitus, Helsingin kaupunki
Tommi Suvanto, arkkitehti, asemakaavoitus, Helsingin kaupunki
Petri Reunanen, toimitusjohtaja, Auratum Asunnot Helsinki Oy
Minna Fontell, asuntopalvelujohtaja, Auratum Asunnot Helsinki Oy

Vesa Oiva, arkkitehti SAFA, Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy, kilpailijoiden nimeämä tuomari

Sihteeri Piia Jalonen, Auratum Kiinteistöt Oy

Kilpailun sihteeri ei osallistu päätöksentekoon.

Arviointiryhmä tulee kuulemaan myös tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita.

1.5 Kilpailuohjelman hyväksyminen

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

1.6 Kilpailun ohjelma-asiakirjojen luovutus

Kilpailun sihteeri toimittaa kilpailijoille sähköpostitse linkin aineistoon kilpailun alkaessa.

1.7 Kilpailun aikataulu

Kilpailu alkaa maanantaina 3.5.2021.

Kilpailukysymyksiä voi jättää maanantaihin 31.5.2021 klo 12.00 saakka.

Kilpailu päättyy tiistaina 31.8.2021 klo 12.00.

Kilpailun tuloksen julkistamistilaisuus järjestetään torstaina 30.9. klo 13.00 alkaen Auratum Asunnot Helsinki Oy:n tiloissa osoitteessa Erottajankatu 19 B, Helsinki.

2 KILPAILUTEKNISEET TIEDOT

2.1 Ohjelma-asiakirjat

1. Kilpailuohjelma (tämä asiakirja)
2. Asemakaava ja asemakaavan muutos 12491 ja selostus (pdf)
3. Töölön sairaalan rakennushistoriallinen selvitys
4. Pohja-aineisto visualisoinnin sommitteluun, Tietoa Finland Oy

Kilpailun järjestäjällä on oikeus toimittaa lisämateriaalia kilpailun kuluessa.

2.2 Kilpailua koskevat kysymykset

Kilpailijoilla on mahdollisuus tehdä arviointiryhmälle kysymyksiä juoksevasti sähköpostitse. Nimimerkillä varustetut kysymykset on toimitettava kilpailun sihteerille maanantaihin 31.5.2021 klo 12.00 mennessä.

Kysymykset ja vastaukset lähetetään juoksevasti sähköpostitse kaikille kilpailijoille.

2.3 Kilpailun ratkaiseminen, tuloksen julkistaminen ja näytteillepano

Kilpailun julkistamistilaisuus, johon kilpailijat kutsutaan, järjestetään 30.9.2021. Kaikki kilpailuehdotukset ja arviointiryhmän allekirjoittama arvostelupöytäkirja ovat tilaisuudessa nähtävillä. Kilpailuehdotusten näytteille asettamisesta päätetään julkistamistilaisuudessa.

2.4 Jatkotoimenpiteet kilpailun seurauksena

Arviointiryhmä tekee suosituksen hankkeen jatkotoimenpiteistä kilpailutuloksen perusteella. Päätöksen jatkotoimenpiteistä tekevät Eläkevakuutusosakeyhtiö Veritas ja Auratum Asunnot Helsinki Oy.

Tavoitteena on antaa kilpailun kohteena olevien rakennusten toteutussuunnittelun toimeksianto kilpailun voittajalle. Kilpailun tuloksesta riippuen suunnittelutehtävä voidaan kuitenkin antaa myös kahden parhaan ehdotuksen laatineelle arkkitehtitoimistolle. Suunnittelutyö käynnistetään välittömästi kilpailun jälkeen. Tavoitteena on rakennuslupa-asiakirjojen valmistuminen elokuussa 2022.

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. SAFA:lla ja Suomen arkkitehtuurimuseolla on julkaisuoikeus materiaaliin.

3 KILPAILUTEHTÄVÄ

3.1 Kilpailutehtävän tausta ja tavoitteet

Tavoitteena on suunnitella korkealuokkainen uudiskortteli. Taka-Töölö on kantakaupunkiin kuuluva kaupunginosa, joka on osa valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Taka-Töölön asuntokannasta yli 90 % on rakennettu ennen 1960-lukua. Korttelin tulee noudattaa kaavassa annettuja määräyksiä ja sen tulee sulautua ympäristöönsä. Erityisesti tulee ottaa huomioon kilpailualueen eteläpuolella sijaitseva asemakaavassa suojeltu entinen Punaisen ristin sairaala, joka säilyy alueen maamerkinä.

3.2 Suunnittelun lähtökohdat ja suunnitteluohjeet

Asukkaat, Tontit 2 ja 3

Tavoiteltava asukkaiden kohderyhmä arvostaa korkealuokkaista asumista, laadukkaita materiaaleja, viimeisteltyjä yksityiskohtia, huolellista asuntosuunnittelua sekä asumisen helpoutta, kantakaupungin palveluita ja viihtyisää korttelipihaa.

Merkittävin ostajaryhmä on 40 – 65 vuotiaat, jotka ostavat kodin itselleen. Nämä ostajat ovat hyvin vaativia ja suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota huoneistoista aukeaviin näkyymiin ja valon kulkuun asunnossa. Pienempiä asuntoja ostavat sekä yksityishenkilöt sijoitukseen sekä yksin tai kaksin eläjät omaksi kodikseen.

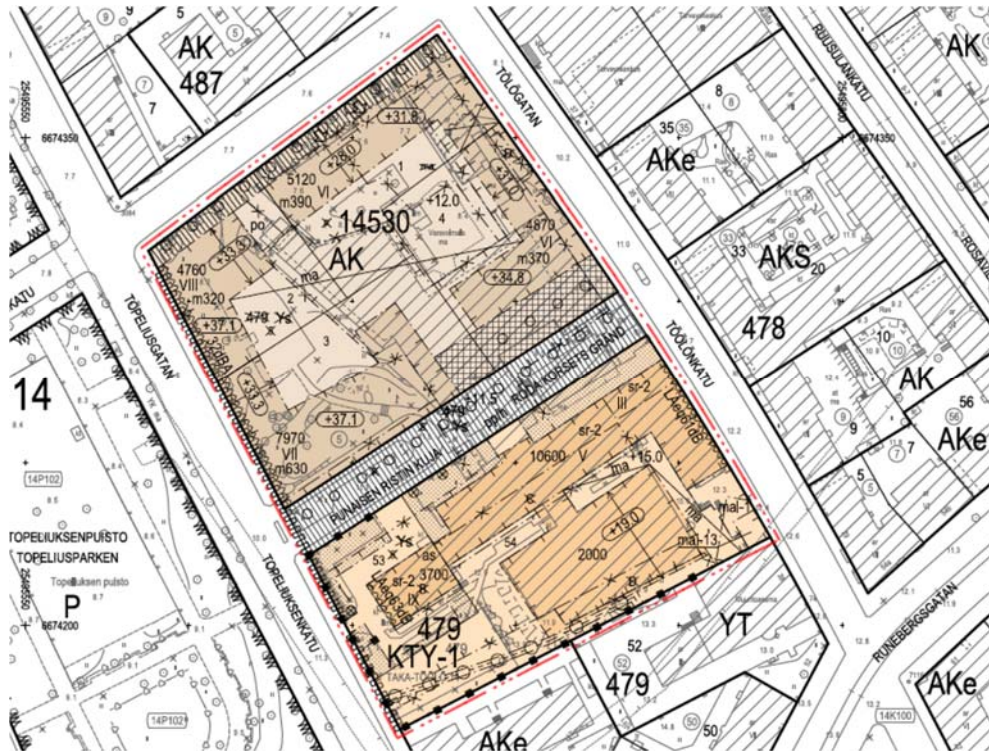
Asukkaat muuttavat alueelle pääasiassa kantakaupungin ruuhkaisemmilta alueilta sekä Espoon vaurailta alueilta ns. paluumuuttajina Helsinkiin. Uudisasuminen ja asumistason parantaminen houkuttelee myös alueella jo asuvia asukkaita. Asukkaat arvostavat Töölön kulttuuripalveluja, puistoja sekä lähellä sijaitsevia merenrantoja ulkoilualueina.

Asukkaat, Tontit 1 ja 4

Tonteille 1 ja 4 toteutetaan valtion tukemaa ARA tuotantoa. Asunnot tulevat vuokratyöön ja asukasvalinnoissa painotetaan sosiaalisia perusteita ARA ohjeistuksen mukaisesti. Tavoitteena on tuottaa pieni- ja keskituloisille kotitalouksille tuloihinsa nähden kohtuuhintaisia asumisratkaisuja. Tonteille on tavoitteena toteuttaa laadukkaita, viihtyisiä, asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja rakennus-, ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja työssäkäyville helsinkiläisille.

Asemakaava

Kilpailualueen rakennukset sijaitsevat asuinkerrostalojen korttelialueella. Asemakaava on hyväksytty 29.8.2018 ja tullut voimaan 24.10.2018.



Korttelin sisäosan tulee olla korttelin 14530 ja korttelin 479 tontin 53 asumista palveleva yhteiskäyttöinen piha-alue, joka on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaisesti. Leikki- ja oleskelutilat on rakennettava tonttien yhteisiksi. Pihatilat on järjestettävä viihtyisiksi istutuksin ja korkeatasoisiin materiaaleihin. Piha-alueesta vähintään 15 % tulee olla suurikokoisilla puilla ja pensaille istutettavaa maanvaraista aluetta, jolla huleveden virtaamaa voidaan hidastaa tai viivyttaa ennen sen poisjohtamista.

Pysäköinti sijoittuu kortteliin rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen, johon tulee sijoittaa myös korttelin 479 tonttien 53 ja 54 pysäköinti. Korttelin 14530 tonttien 1 ja 4 osalta autopaikkamitoituksessa huomioidaan ARA vuokra-asuntojen lievennysperuste 20%, muita kaavan sallimia vähennyksiä autopaikkamitoituksiin ei huomioida. Korttelin 14530 asemakaavassa edellytettyjen liike-, toimisto- tai palvelutilojen osalta käytetään kaavan mukaista enimmäisautopaikkamitoitusta. Korttelin 479 tontin 54 autopaikkojen mitoitustavasta käytetään kaavan mukaista toimistojen autopaikkamitoitusta 1 ap/250 kem². Autohallin suunnittelussa tulee huomioida helppo ja esteetön kulku korttelista 479 autohalliin.

Rakennusoikeus

Kilpailualueen tonteilla 2 ja 3 rakennusoikeutta on yhteensä k-m² 12732 m² ja tonteilla 1 ja 4 k-m² 9990 m². Näiden lisäksi tonteilla 2 ja 3 on yhteensä 950 m² ja tonteilla 1 ja 4 760 m² rakennusala, jolle on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Tilat saa rakentaa kaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi. Kadunvarren maantasokerrokset tulee varata pääasiassa näyteikkunallisiksi liike- tai toimistotiloiksi, mutta osa tiloista voidaan sijoittaa myös maanpinnan alapuolelle.

3.3 Tilaohjelmat

Asuntojen ja niihin liittyvien yhteistilojen mitoituksessa noudatetaan ensisijaisesti jäljempänä esitettyjä tilaohjelmia. Rakennusvalvontaviraston yleistilaohje määrittelee asuntoja ja

yhteistiloja koskevat yleiset laatuvaatimet. Näistä ohjeista voidaan poiketa vain erityisin perustein.

Kilpailijoilta odotetaan laadukkaita, mutta kustannustietoisia ratkaisuja asuntopohjien suhteen sekä laadukasta asuntosuunnittelua.

Huomiota tulee kiinnittää asuntojen kalustettavuuteen. Mitoituksessa tulee huomioida tonttien 2 ja 3 säilytystilakalusteiden normaalia syvempi runkosyvyys, riittävät pielirakenteet sähkökalusteille ja ovien avautumisille sekä laadukkaat kylpyhuonetilat.

Tontit 14530/2 ja 3 (vapaarahoitteinen tuotanto k-m2 12732 m2 + m950 m2)

Runkoratkaisu

Ensisijaisena vaihtoehtona on massiivibetonirunko, joka toisaalta yksinkertaistaa erityisesti seinärakennusratkaisuja, mutta luo tiettyjä rajoitteita erityisesti välipohjien jännevälien osalta. Kokonaistaloudellisesti on järkevää, että jännevälit olisivat pääasiallisesti < 6 metriä, mutta paikallisesti tämä voidaan ylittää.

Arkkitehtisuunnittelussa huomioidaan, että ylempien kerrosten kantavien seinien liitoskohtien alla on joko pilari tai kantava seinä. Käytäväseinälinjan alapuolella pitää lisäksi olla joko yhtenäinen seinä tai palkki holvin alapuolella.

Runkoratkaisu voisi olla esimerkiksi seuraava:

- **Välipohja:** Paikallavaluholvi 260 mm, jonka päällä n. 30 mm askeläänieriste ja n. 35 mm tasoitevalu.
- **Huoneistojen välinen seinä:** teräsbetoni 240 mm.
- **Kantava väliseinä huoneiston sisällä:** teräsbetoni n. 150 mm.
- **Kevyet väliseinät asunnoissa:** kuivissa tiloissa kipsilevy 92 mm, märkätiloissa tiili 130 mm.
- **Käytävän ja huoneiston välinen seinä:** teräsbetoni 200 mm.
- **Ulkoseinä:** teräsbetonisisäkuori 150 mm, julkisivu kohteen mukaan.
- **Alapohja:** rakennuspaikan mukaan
- **Yläpohja:** rakennuspaikan mukaan

Asunnot

Tärkeimpänä tavoitteena asuntojen osalta ovat korkea laatu, asuntojen pohjaratkaisut ja valoisuus. Laadukkaaseen asumiseen kuuluu hyvät säilytystilat ja isommissa asunnoissa vaatehuoneet ovat arvostettuja.

Maankäyttösopimuksen mukaisesti: "Asunnoista vähintään 40 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän".

Huoneistojakauma tulee toteuttaa monipuolisena. Huoneistojen pinta-alojen tulisi vaihdella noin 30-200 m2 välillä. Yli 100 m2 asunnoissa tulisi olla sauna. 60-99 m2 asunnoista noin puolet tulisi olla saunallisia, jonka voisi muuttaa vaatehuoneeksi.

Tavoitteena olisi saavuttaa laaja jakauma:

- Yksiöt n. 30 m² ja pienet kaksiot n. 40-45 m²
- Isot kaksiot n. 50-63 m² Noin 40 %

- Pienet 3 h huoneistot n. 65-70 m²
- 3 h huoneistot n. 75-85 m² Noin 30 %

- Joustavat 3-4 h huoneistot n. 90-100 m² Noin 10 %

- Joustavat 4-5 h huoneistot n. 120-150 m² Noin 15 %
- -----
- Suuret 5 h huoneistot n. 180-200 m² Noin 5 %

Märkätilat, joiden yhteydessä on wc, tai kodinhoitotoimintoja varustetaan erillisellä suihkunurkkauksella, jonka nimellimitat ovat 900x900. Suihkukaivoina käytetään seinään rajautuvia linjakaivoja. WC-istuimina käytetään seinä-wc:tä ja ne on pyrittävä sommittelemaan siten, että kotelot ovat ympäröivän seinäpinnan tasossa, tarvittaessa kasvattamalla esim. suihkun taustaseinää.

Makuuhuoneiden ja märkätilojen ovissa ei käytetä ns. "invasaranoita", jolloin oven avautumiskulman 9M ovilla pitää olla vähintään 135 astetta, tai vaihtoehtoisesti näissä tilanteissa käytetään 10M leveitä ovia. Väliseinämitoituksessa pitää huomioida myös riittävä asennuspinta valaisinkytkimille, pistorasioille yms.

Vaatehuoneissa ja kaksioiden makuuhuoneen ja olohuoneen välisissä seinissä käytetään seinän sisään meneviä liukuovia. Isoissa asunnoissa käytetään saranaovia, päämakuuhuoneessa ovet dB-luokiteltuja. Kerrostaso-ovina käytetään 1-lehtisiä ovia ja tarvittaessa postilaatikot sijoitetaan oven pieleen.

Yksioissä ja kaksioissa käytetään jääkaappipakastimia ja 45 cm astianpesukoneita. Kolmioissa ja isommissa asunnoissa käytetään erillistä jääkaappia ja pakastinta sekä 60 cm astianpesukoneita. Yksiöt ja kaksiot varustetaan kuivaavalla pyykinpesukoneella, joka sijoitetaan LTO-koneen alapuolelle. Kolmioissa ja isommissa asunnoissa käytetään erillistä pesukonetta ja kuivausrumpua, jotka sijoitetaan vierekkäin tason alle.

Kodinhoitohuoneen kalusterungot ovat 700 mm syviä ja kaikki oleskelutilojen komerokaapit varustetaan liukuovilla, jotka rungon kanssa edellyttävät saman verran tilavarausta.

Yhteistilat

Yhteistilojen suunnittelussa noudatetaan asemakaavaa ja sitä täydentävää rakennusvalvontaviraston ohjetta "Yhteistilojen toteuttaminen asuinrakennushankkeissa".

Tonttien rakentaminen toteutetaan aluerakentamiskohteenä. Yhteisjärjestelysopimuksella osa yhtiöiden yhteistiloista voi olla kaikkien käytössä. Tällaisia ovat esimerkiksi kuntosali, kerhotila ja autonpesupaikka.

Ulkoiluvälinevarastoista tulee olla kulku sisäkautta porrասauloihin ja tilat varustetaan erillisellä pesupisteellä. Jätehuone tulee sijoittaa rakennuksen sisäpuolelle siten, että huoneesta on kulkuyhteys porrashuoneeseen ja tyhjennys tapahtuu ulkokautta.

Autopaikkojen ajoyhteyden pitää soveltua myös matalan maavaran omaaville ajoneuvoille ja siksi noudatetaan minimissään RT 98-11237 ohjeellisia maksimikaltevuuksia, sekä luiskien muotoiluja. Autopaikkojen tulisi olla tavanomaista leveämpiä $\geq 2,6$ m ja seinän vieressä $\geq 2,9$ m. Vapaan rakennekorkeuden tulisi olla vähintään luokkaa 3 metriä jotta pääväylille ja autopaikoille saadaan tekniikka-asennusten alle riittävä korko.

Kerroskorkeus

Tavanomaista korkeampi talotekninen varustelutaso, kiintokalusteiden vakiomitoitus, sekä asuntojen viihtyvyys edellyttävät vähintään 2750 mm huonekorkeutta, kun viilennyskonvektorin kohdalla alaslaskukorkeus on 2400 mm.

Aiemmin kuvatulla runkoratkaisulla kerroskorkeuden tulisi olla vähintään 3,1 metriä asuntokerroksissa. Sisäänkäyntitason kerroskorkeus tulee olla kaavan mukaisesti keskimäärin vähintään 4 m.

Porrashuone ja sisääntuloaulat

Porrashuoneisiin tulee olla pääsy sekä kadun että pihan puolelta. Sisääntuloaulat tulee suunnitella siten, että niistä korostuu kohteen korkealaatuisuus.

Hissi

Hissin tyyppi KONE MonoSpace 500 DX. Hissi tulee suunnitella tavanomaista suuremmaksi.

Ilmanvaihto

Kohde suunnitellaan huoneistokohtaisilla LTO-koneilla. Ilmanvaihtokoneet tulee sijoittaa siten, että ne saadaan verhoiltua kalusteella (800 mm leveä kaappirunko).

Lämmitys ja viilennys, asunnon sähkökeskus

Asuntoihin tulee vesikiertoinen lattialämmitys kuivien tilojen osalta ja sähköinen lattialämmitys märkätilojen osalta. Lattialämmityksen jatkotukkikaapin sekä asunnon ryhmäkeskuksen paikat on huomioitava suunnittelussa siten, että kaappi ei ole näkyvillä asuntoon.

Viilennys toteutetaan tuloilmaviilennyksellä sekä puhallinkonvektoreilla.

Rakennusten vaippa

Tonteilla 2 ja 3 julkisivut toteutetaan kaavan mukaisesti muurattuina tai muuratun pinnan päälle rapattuja.

Ikkunat ja parvekeovet

Ikkunoiden tulee olla pääsääntöisesti sisään-sisään aukeavia puualumiinisia MSE-ikkunoita. Parvekkeille johtavat ovet ovat puualumiinisia liukuovia.

Parvekkeet

Kaavan vaatimuksen mukaisesti katuun rajautuvilla julkisivuilla parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä. Muilla julkisivuilla parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä, ripustettuja tai ulokeparvekkeita.

Kaikkiin asuntoihin tulee suunnitella lasitetut parvekkeet. Poikkeuksena pienet yksiöt, joissa voidaan sallia ranskalainen parveke.

Tontit 14530/1 ja 4 (valtion korkotukilainalla rahoitettu ARA-tuotanto k-m2 9990 m2 + m760 m2)

Asunnot

Tärkeimpänä tavoitteena asuntojen osalta ovat viihtyisyys ja käytännöllisyys sekä toiminnallisesti tarkoituksenmukaiset pohjaratkaisut. Asuntojen tulee olla rakentamis- ja asumiskustannuksiltaan kohtuuhintaisia. Suunnittelussa otetaan huomioon ympäristövaikutukset, ratkaisulla tavoitellaan tarpeettoman energiankulutuksen välttämistä ja vähähiilisiä ratkaisuja, huomioiden kiinteistöjen koko elinkaari.

Asemakaavan mukaisesti: "Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän".

Huoneistojen pinta-alat ovat noin 30-90 m², asuntoihin ei toteuteta asuntokohtaisia saunoja.

Asuntojaukauma on ARA tonteilla seuraava:

- | | |
|-------------------------------------|----------------------|
| • 1h + k, 33 – 36 m ² | Noin 30 % asunnoista |
| • 2h + k, 43 – 47 m ² | Noin 30 % asunnoista |
| • 3h + k, 63 – 67 m ² | Noin 30 % asunnoista |
| • 4h + k, ... 85 m ² ... | Noin 10% asunnoista |

Yhteistilat

Yhteistilojen suunnittelussa noudatetaan asemakaavaa ja sitä täydentävää rakennusvalvontaviraston ohjetta "Yhteistilojen toteuttaminen asuinrakennushankkeissa". Yhteistilojen määrän tulee olla kohtuullinen.

Tonttien rakentaminen toteutetaan aluerakentamiskohteenä. Yhteisjärjestelysopimuksella osa yhtiöiden yhteistiloista voi olla kaikkien käytössä, tällaisia ovat esimerkiksi pesutupa ja kerhotila.

Runkoratkaisu

Ensisijaisena vaihtoehtona on betonielementtirunko, jossa kantavat seinälinjat ovat kerroksissa kohdakkain. Rungon epäjatkuvuuskohtia tulee välttää.

Kerroskorkeus

Katutason kerroskorkeuden tulee kaavan mukaan olla keskimäärin vähintään neljä metriä. Asuinkerrosten kerroskorkeus toteutetaan lähtökohtaisesti tavanomaisen korkuisena.

Porrashuone

Porrashuoneisiin tulee olla pääsy sekä kadun että pihan puolelta. Porrashuoneiden tulee olla viihtyisiä mutta myös tehokkaita.

Ilmanvaihto

Kohde suunnitellaan keskitetyllä ilmanvaihtoratkaisulla, IV-koneiden huollon tulee tapahtua sisäkautta, pääsy IV-konehuoneeseen järjestetään ensisijaisesti kiinteillä portailla.

Lämmitys ja viilennys

Lämmitysratkaisuissa tutkitaan kaukolämmön lisäksi mm. maalämpö. Asuntoihin tulee vesikiertoinen patterilämmitys. Viilennys toteutetaan tarvittaessa tuloilmaviilennyksellä.

Rakennusten vaippa

Tonteilla 1 ja 4 julkisivut toteutetaan kaavan mukaisesti muurattuina.

Ikkunoiden tulee olla pääsääntöisesti sisään-sisään aukeavia puualumiinisia MSE-ikkunoita. Parvekkeille johtavat ovet ovat puualumiinisia ovia.

Parvekkeet

Kaavan vaatimuksen mukaisesti katuun rajautuvilla julkisivuilla parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä. Muilla julkisivuilla parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä, ripustettuja tai ulokeparvekkeita.

Kaikkiin asuntoihin tulee suunnitella lasitetut parvekkeet kooltaan noin 6 – 10 m², poikkeuksena yksiöt, joihin suunnitellaan ranskalainen parveke.

3.4 Kustannus- ja tehokkuustavoitteet

Rakennuskustannusten merkittävin säästö saavutetaan tehokkaalla suunnitelmalla. Tavoitteena oleva huoneistoneliöiden suhde rakennusoikeuteen on 0,8.

Tunnusluvut, jotka tulee esittää laskelmassa:

- Rakennusoikeus / huoneistoneliöt
- Eristetyn ulkoseinän piiri / huoneistoneliöt
- Bruttoneliöt / huoneistoneliöt
- Asuntojen pinta-ala ja lukumäärä huoneistotyypeittäin tonttikohtaisesti
- Yhteistilojen pinta-ala tilaryhmittäin tonttikohtaisesti

Autopaikat tulee suunnitella kaavanmukaisesti huomioimatta mahdollisia muita kuin ARA tuotannon -20% vähennystä autopaikkanormiin.

3.5 Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet

Kilpailuehdotusten tulee täyttää kilpailuohjelman tavoitteet. Ehdotusten arvioinnissa tullaan kiinnittämään huomioita arkkitehtonisten, teknisten ja taloudellisten vaatimusten tasapainoiseen ratkaisemiseen.

Arviointiperusteet:

- korttelin kaupunkikuvallisen ja toiminnallisen laatutason ilmeneminen
- kaupunkikuvallisesti tärkeän sijainnin hyödyntäminen
- tonttien 2 ja 3 osalta asuntojen korkean laatutason ilmeneminen
- asuntojen väljyys ja tehokkuus, tilaratkaisujen joustavuus, näkymät ja valoisuus
- julkisivuratkaisujen kestävyys, huoltovapaus ja kosteustekninen toiminta
- kokonaistaloudellinen ja tekninen toteuttamiskelpoisuus sekä energiataloudellisuus
- ratkaisun kehityskelpoisuus

4 EHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET

4.1 Vaaditut asiakirjat

Kilpailuasiakirjoissa tulee esittää kohteen luonnostasoiset suunnitelmat yhtenä kappaleena A1-kokoisena jäykkänä tulosteena. Kaikki asiakirjat on varustettava nimimerkillä.

1. Asemapiirros, liittyminen ympäristöön 1:500

Pihan osalta keskeiset toiminnot ja tilavarukset kaavioimaisesti ja vain viitteellisesti esitettynä.

2. Pohjapiirrokset 1:200

Kellarikerroksen, katutasokerroksen, tyyppillisen huoneistokerroksen ja ylimmän kerroksen pohjapiirrokset 1:200.

3. Tyyppilliset 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.

5. Perspektiivikuvat

Perspektiivikuvat tulee esittää kilpailumateriaalin ohjelma-asiakirja nro 4. mukaisesti maisemaan istutettuna.

6. Selostus ja tilastolomake

Lyhyt luonnehdinta ratkaisun pääperiaatteista ja rakennustapaselostus, jossa tulee esittää tarvittavat materiaalitiedot rakennusosa-arvion laskemiseksi.

Tilastolomake tehdään rakennuskohtaisesti:

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

7. Sähköinen materiaali

Kilpailijan tulee toimittaa vaaditut asiakirjat myös pdf-tiedostoina nimimerkillä varustetulle muistitikulle tallennettuna. Tarkkuus 400 dpi.

4.2

Kilpailusalaisuus

Kilpailuehdotuksen jokainen asiakirja on varustettava nimimerkillä. 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.

Kilpailuasiakirjojen mukana on oltava nimimerkillä varustettu suljettu, läpinäkymätön kirjekuori. Kuoren päällä tulee olla käytetty nimimerkki sekä maininta:

”Taka-Töölön korttelin 14530 arkkitehtikutsukilpailu”

Nimimerkkikuoren tulee sisältää:

- ehdotuksen tehneen arkkitehtitoimiston nimi
- tekijänoikeuden haltijat
- yhdyshenkilö yhteystietoineen
- ehdotuksen pääsuunnittelijan/suunnittelijoiden nimi/nimet yhteystietoineen
- ehdotuksen kaikkien muiden suunnittelijoiden ja mahdollisten avustajien nimet

4.3

Kilpailuehdotusten sisäänjätö

Kilpailuehdotus on toimitettava osoitteeseen Auratum Asunnot Helsinki Oy, Erottajankatu 19 B, Helsinki tiistaina 31.8.2021 klo 12.00 mennessä.

Toimituksen päälle on merkittävä:

”Taka-Töölön Korttelin 14530 arkkitehtikutsukilpailu”

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