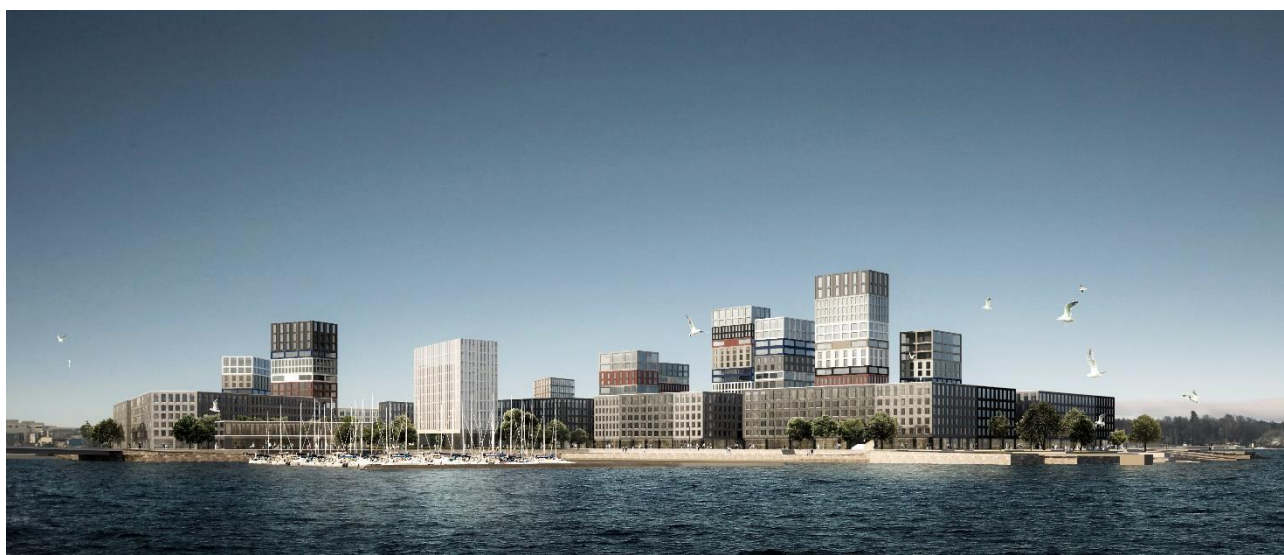


Arkkitehtuurikutsukilpailu
NIHTI, TONTIT 10672/3 ja 4



KILPAILUOHJELMA

22.9.2023 – 14.2.2024

**Skanska Talonrakennus Oy
Helsingin kaupunki**

Kannen kuva: Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

SISÄLLYSLUETTELO:

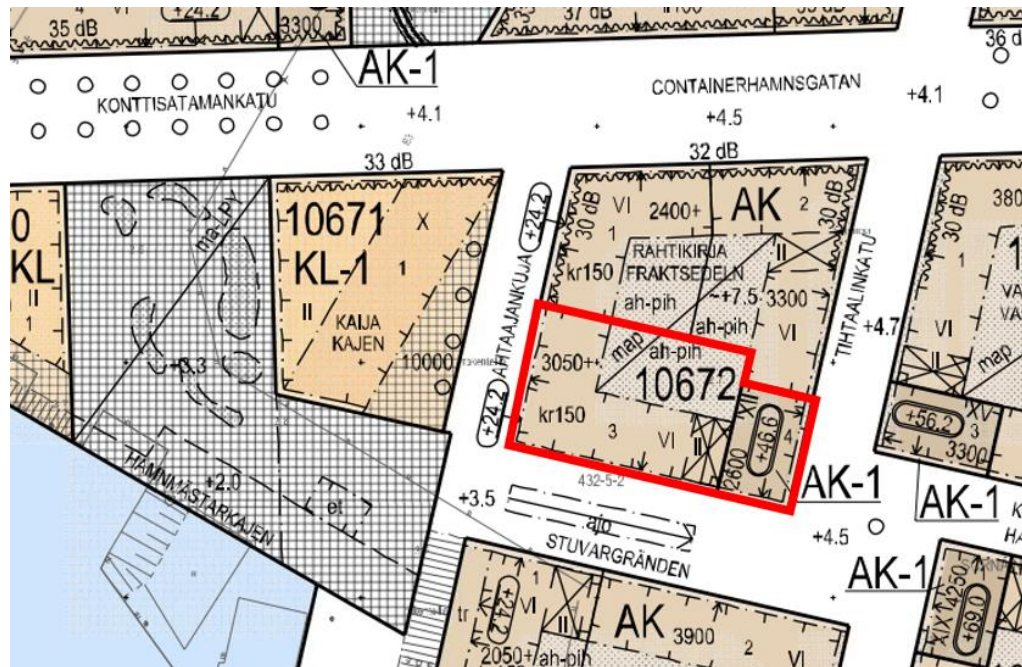
1.	KILPAILUKUTSU	3
2.	KILPAILUTEKNISET TIEDOT	3
2.1.	KILPAILUN TARKOITUS JA LUONNE	3
2.2.	OSANOTTAJAT	4
2.3.	PALKKIOT	4
2.4.	TUOMARISTO	4
2.5.	KILPAILUOHJELMAN HYVÄKSYMINEN	5
2.6.	KILPAILUAIKATAULU	5
2.7.	OHJELMA-ASIAKIRJAT	6
2.8.	KILPAILUSEMINAARI	6
2.9.	KILPAILUKYSYMYKSET	7
2.10.	KUSTANNUSARVIOINTI	7
2.11.	KILPAILUN RATKAISEMINEN JA TULOKSEN JULKISTAMINEN	7
2.12.	JATKOTOIMENPITEET KILPAILUN JÄLKEEN	7
2.13.	KILPAILUEHDOTUSTEN KÄYTTÖOIKEUS	8
3.	KILPAILUN TAVOITTEET	8
3.1.	KILPAILUN TAUSTA	8
3.2.	KILPAILUN TAVOITTEET	9
4.	KILPAILUKOHDE	9
5.	SUUNNITTELUOHJEET	9
5.1.	ASEMAKAAVA	9
5.2.	KAUPUNKIKUVA JA YMPÄRISTÖ	10
5.3.	MAAPERÄ JA RAKENNETTAVUUS	11
5.4.	TULVASUOJELU	11
5.5.	LIITYMÄT	11
5.6.	PYSÄKÖINTI	12
5.7.	PIHAJÄRJESTELYT	13
5.8.	YHTEISTILAT	13
5.9.	PORRASHUONEET	14
5.10.	ASUMINEN JA ASUNNOT	14
5.10.1.	<i>Kohderyhmät</i>	14
5.10.2.	<i>Asuntosuunnitteluohjeet</i>	14
5.10.3.	<i>Tilaohjelma</i>	15
5.11.	LIIKETILAT	15
5.12.	KUSTANNUS- JA TEHOKKUUSTAVOITTEET	15
5.13.	ILMASTOVASTUU JA HIILIJALANJÄLKI	17
6	KILPAILUEHDOTUSTEN ARVIOINTIPERUSTEET	17
7	KILPAILUEHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET	18
7.1	EHDOTUSTEN SISÄLTÖ JA ESITYSTAPA	18
7.2	KILPAILUSALAISUUS	19
8	KILPAILUEHDOTUSTEN PALAUTUS	20

1. KILPAILUKUTSU

Kilpailun järjestävät Skanska Talonrakennus Oy ja Helsingin kaupunki yhteistyössä Suomen arkkitehtiliiton (SAFA) kanssa.

Kilpailu järjestetään Helsingin Kalasataman kaupunginosan korttelin 10672 tonttien 3 ja 4 suunnitelmien hankkimista sekä arkkitehtisuunnittelijan valitsemista varten.

Kilpailun kohteena olevat tontit ja ote asemakaavasta:



2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT

2.1. Kilpailun tarkoitus ja luonne

Kilpailun tarkoituksena on löytää tonteille kilpailun järjestäjien määrittämien asiakasryhmien toiveita ja resursseja vastaavat sekä kaupunkikuvallisesti korkeatasoiset suunnitelmat kilpailuohjelmassa määritettyyn kustannustasoon.

Valittua suunnitelmaa käytetään pohjana tontin jatkosuunnittelulle. Päätöksen tontin jatkosuunnittelun toimeksiannosta tekee Skanska Talonrakennus Oy. Tarkoituksena on, että päätös tehdään tuomariston esityksen mukaan.

Tontti on suunniteltava ja toteutettava arkkitehtuurikutsukilpailun voittanutta ehdotusta noudattaen yhdessä voittaneen suunnittelutoimiston kanssa, ellei Kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.

2.2. Osanottajat

Kilpailuun kutsutaan seuraavat neljä arkkitehtitoimistoa:

- Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy
- MUUAN Oy
- Schauman & Nordgren Architects Ab
- Verstas Arkkitehdit Oy

2.3. Palkkiot

Kullekin kilpailuun osallistuneelle ja kilpailuohjelman mukaiset asiakirjat jättäneelle suunnitteluryhmälle maksetaan vain yhdestä kilpailuohjelman mukaisesta suunnitelmasta 20 000 € (alv 0 %). Palkkio maksetaan kilpailun ratkettua.

Suomen Arkkitehtiliitto (SAFA) perii kilpailusääntöjensä mukaan 7 % jokaisen kutsutun palkkiosta. Palkkiot maksetaan Suomen Arkkitehtiliiton välityksellä.

2.4. Tuomaristo

Ehdotussuunnitelmien arvioinnin suorittaa tuomaristo, johon kuuluvat

Skanska Talonrakennus Oy, Skanska Kodit:

- Juhani Aspara, aluejohtaja, tuomariston puheenjohtaja
- Toni Törmänen, projektipäällikkö
- Ulla Kuitunen, arkkitehti SAFA, kaavakehitysjohtaja

Helsingin kaupunki, Asemakaavoitus:

- Matti Kaijansinkko, tiimipäällikkö, arkkitehti
- Pia Kilpinen, arkkitehti SAFA

Helsingin kaupunki, Rakennusvalvonta:

- Minna Soukka, arkkitehti SAFA

Kilpailijoiden nimeämänä SAFA:n edustajana:

- Selina Anttinen, arkkitehti SAFA

Tuomariston vaihtolovelvollisena sihteerinä toimii

- Lauri Nieminen, Maanhankintainsinööri, Skanska Talonrakennus Oy, Skanska Kodit

Tuomaristo tulee pyytämään kustannusarviot kilpailuehdotuksista Skanskan laskentaosastolta. Lisäksi Skanskan nimeäminä asiantuntijoina toimivat arkkitehti, suunnittelupäällikkö Julia Pettersson-Hakava sekä laskentapäällikkö Ilkka Vainiola. Tuomaristo voi kuulla tarvittaessa muitakin asiantuntijoita. Asiantuntijat ja sihteeri eivät osallistu arvosteluun.

2.5. Kilpailuohjelman hyväksyminen

Kilpailun järjestäjät, tuomaristo ja SAFA ovat hyväksyneet tämän kilpailuohjelman. Kilpailussa noudatetaan Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjä.

2.6. Kilpailuaikataulu

Kilpailu alkaa 22.9.2023 ja päättyy 14.2.2024.

09/2023	Kilpailuohjelman julkistus osallistujille. Aloitusseminaari 22.9.2023 Kymp-talossa sekä maastokäynti
20.10.2023 kello 16 mennessä	Osallistujien kysymykset tuomaristolle. Toimitus kilpailusihteerille: lauriv.nieminen@skanska.fi.
31.10.2023	Saatujen kysymysten julkistus vastauksineen. Jaetaan osallistujien nimetyille yhteyshenkilöille sähköpostitse.
11-12/2023	Suunnitelman kustannusarviointi Skanskan laskentaosastolla
12/2023	Suunnitelmakohtainen palaute kustannusarvioinnista osallistujille. Toimitetaan kunkin osallistujan nimetylle yhteyshenkilölle.
14.2.2024 kello 16 mennessä	Kilpailusuunnitelman palautus kilpailusihteerille (A1-tulosteet ja suunnitelmat sähköisenä; muistitikku tai vastaava) Postiosoite:

	Skanska Talonrakennus Oy / Lauri Nieminen PL 114 00101 Helsinki Käyntiosoite: Nauvontie 18, 00280 Helsinki
3/2024	Kilpailu ratkeaa ja tehdään päätös tontin jatkosuunnittelun toimeksiannosta.

2.7. Ohjelma-asiakirjat

Aineisto toimitetaan kilpailijoille sähköisessä muodossa.

1. Kilpailuohjelma (tämä asiakirja)
2. Tonttien 10672/3 ja 4 ostotarjouskilpailun aineisto tarpeellisine liitteineen
3. Asemakaava (pdf, dwg ja dgn)
4. Asemakaavaselostus liitteineen (pdf)
5. Pohjakartta (pdf, dwg ja dgn)
6. Alustava hankesuunnitelma
7. Alustava kuvaus hankkeen varustetasosta
8. Alustava rakennustapaselostus
9. Skanskan suunnittelualustan käsikirja
10. Skanskan rakennetyypit
11. Arkkitehti- ja pääsuunnittelun tehtäväluettelo
12. Skanskan arkkitehtimallin tietosisältö ja ohjeet
13. Skanskan vakiosopimusehdot konsulttitoimeksiannossa
14. Skanskan Code of Conduct
15. Täytettävä huoneistoluettelo

Ensisijaisesti noudatetaan asemakaavaa ja kilpailuohjelmaa.

2.8. Kilpailuseminaari

Kilpailijoiksi valitut kutsutaan aloitusseminaariin, jossa kilpailun järjestäjien edustajat kertovat kilpailualueesta ja kilpailun tavoitteista sekä vastaavat kilpailijoiden kysymyksiin. Seminaari järjestetään 22.9.2023 KYMP-talolla. Kilpailijoiden edellytetään osallistuvan seminaariin, joka järjestetään ainoastaan läsnäolotilaisuutena.

2.9. Kilpailukysymykset

Kilpailijoilla on mahdollisuus tehdä arvosteluryhmälle kirjallisia kysymyksiä 20.10.2023 mennessä. Kysymykset lähetetään kilpailusihteerille sähköpostiosoitteeseen: lauri.nieminen@skanska.fi. Viestin aiheeksi merkitään: ”*Nihdin kilpailukysymykset*”.

Saadut kysymykset vastauksineen annetaan 31.10.2023 mennessä kaikkien kilpailijoiden tiedoksi. Kilpailusihteerin käsittelee kysymykset luottamuksellisesti ja jakaa vastaukset osallistujien tietoon nimeämättöminä.

2.10. Kustannusarviointi

Kilpailijoiden tulee käyttää kustannusarvioitsijana Skanska Talonrakennus Oy:n kustannuslaskentaa kerran kilpailun aikana. Laskennalta varataan valmiiksi aikoja – kilpailijoiden tulee olla yhteydessä laskentaan marraskuun aikana varatakseen oman ajan. L1-tasoisien luonnosten toimitus PDF-muodossa vähintään 1 vko ennen varattua aikaa: ilkka.vainiola@skanska.fi.

Kustannuslaskija ja kilpailusihteerit ovat vaitiolovelvollisia kaikista kilpailun aikana käydyistä keskusteluista osallistujien kanssa.

2.11. Kilpailun ratkaiseminen ja tuloksen julkistaminen

Tuomaristo pyrkii tekemään ehdotussuunnitelmien arvioinnin mahdollisimman pian kilpailuasiakirjojen sisäänjätöstä. Arvioinnista laaditaan pöytäkirja, joka sisältää kilpailun yleisarvostelun sekä ehdotuskohtaisen arvioinnin.

Suunnittelukilpailu ratkaistaan kohdassa 3.4 esitettyjen arviointiperusteiden mukaisesti maaliskuun 2024 aikana. Suunnittelukilpailun tulos ilmoitetaan kaikille kilpailuehdotuksen jättäneille viikon kuluessa päätöksen jälkeen. Tulos julkistetaan julkistustilaisuudessa, josta tiedotetaan kilpailijoille erikseen. Julkistuksen jälkeen tuomariston arvostelupöytäkirja sekä kaikki työt asetetaan näytteille kilpailunjärjestäjän verkkosivuille. Kilpailun tulokset julkaistaan lisäksi Suomen Arkkitehti-ilon julkaisukanavissa.

2.12. Jatkotoimenpiteet kilpailun jälkeen

Päätöksen asuinrakennustontin suunnittelun toimeksiannosta tekee Skanska Talonrakennus Oy. Tavoitteena on, että päätös tehdään tuomariston esityksen mukaan.

Suunnittelutyö käynnistetään välittömästi suunnittelijoiden valitsemisen jälkeen. Tavoitteena on rakennuslupahakemuksen jättäminen siten, että tonttien rakennusluvut ovat varauspäätöksen mukaisesti lainvoimaisia joulukuussa 2024 ja urakka-asiakirjat valmistuvat vuoden 2024 loppuun mennessä (ellei kaupungin kanssa erikseen sovita määräajan jatkosta).

Suunnittelusopimukset laaditaan kilpailijoille toimitettujen Skanskan malliasiakirjojen (liitteet 12-15) mukaan. Suunnittelusopimus sisältää MRL:n vaatiman pääsuunnittelun. Kohteelle tullaan hakemaan Rakennustiedon ympäristöluokitus ja siihen liittyvät arkkitehdin tehtävät sisältyvät toimeksiantoon. Myös kuivaketju10-kosteudenhallintamenettelyyn kuuluvat arkkitehdin ja pääsuunnittelijan tehtävät sisältyvät toimeksiantoon.

Skanska Kodit edellyttää suunnittelua tietomallintamalla (YTV 2012 Skanskan tarkennuksilla).

2.13. Kilpailuehdotusten käyttöoikeus

Kilpailun järjestäjällä on omistusoikeus kilpailuehdotuksiin tekijänoikeuden jäädessä ehdotuksen tekijälle. Kilpailun järjestäjällä ja toimeksiantannon saaneella on oikeus käyttää hyväkseen muiden kilpailuehdotusten aiheita ja ideoita tekijänoikeuslain mukaisesti.

Ehdotusasiakirjoihin liittyvien tekijän- sekä käyttö- ja keksijänoikeuskysymysten osalta noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä.

Kilpailun järjestäjällä ja SAFA:lla on oikeus julkaista palkittujen ja lunastettujen töiden materiaalia korvauksetta. Julkaisun yhteydessä mainitaan aina kyseisen ehdotuksen tekijä lukuun ottamatta kilpailun aikana nimettöminä julkaistavia ehdotuksia.

3. KILPAILUN TAVOITTEET

3.1. Kilpailun tausta

Helsingin kaupunki on järjestänyt kilpailun kohteena olevista tonteista tarjouskilpailun, jonka voittajaksi on kaupunginvaltuuston päätöksellä 16.8.2023 päätöksellä valittu Skanska Talonrakennus Oy. Tarjouskilpailun asiakirjoissa on edellytetty, että tontin ostaja järjestää yhteistyössä kaupungin kanssa tonteista 3 ja 4 arkkitehtuurikutsukilpailun.

Kilpailualueella on voimassa olevan asemakaavan mukaan rakennusoikeuskerrosalaa 5 650 k-m², jonka lisäksi on rakennettava vähintään 150 k-m² kivijalkaliiketilaa.

Kohteeseen suunniteltavat asunnot ovat vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

3.2. Kilpailun tavoitteet

Kilpailun tarkoituksena on löytää kaupunkikuvaltaan ja teknisiltä ratkaisuiltaan korkeatasoisen ja toteutuskelpoinen ratkaisu.

Tavoitteena on suunnitella asuinkerrostalokohde, jossa toiminnalliset, esteettiset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti. Suunnittelussa tulee erityisesti pohtia laadukkaan asumisen ratkaisuja ja kohderyhmien tarpeita asumiselle.

Rakennus suunnitellaan energiatehokkaaksi, elinkaarikustannuksiltaan edulliseksi ja investointikustannuksiltaan toteuttamiskelpoiseksi. Kohde tulee suunnitella perinteisiä, hyväksi koettuja rakentamismenettelyjä noudattaen siten, että ratkaisuisa painottuvat rakennuksen elinkaarikustannusten kannalta järkevät valinnat sekä rakennusosien ylläpito- ja huoltotoimenpiteiden edellyttämät vaatimukset. Rakennusmateriaalien valinnassa ja rakenneratkaisuissa tulee ottaa huomioon myös kiinteistön kunnossapitönäkökohdat. Yksityiskohtaiset tavoitteet ja ohjeistus hankkeen suunnittelulle on esitetty liitteissä 7-11.

4. KILPAILUKOHDE

Kilpailualueena on Kalasataman korttelin 10672 tontit nro 3 ja 4. Alueen rajausta on esitetty liiteasiakirjoissa.

Pysäköintilaitoksen ja pihan suunnittelu ei kuulu kilpailualueeseen.

5. SUUNNITTELUOHJEET

5.1. Asemakaava

Korttelin 10672 asemakaava numero 12576 on saanut lainvoiman 22.1.2020.

Kilpailualueen tontti 3 on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja sen rakennusoikeus on 3050 k-m². Tontille 3 on sijoitettava vähintään 150 k-m² liiketilaa, joka on varustettava rasvanerottelukaivolla sekä katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla. Liiketilan saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Tontille rakennettavan rakennuksen kerrosluku on VI ja sen julkisivujen tulee olla paikalla muurattua poltettua tiiltä sekä lasia.

Tontti 4 on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-1), jolle tulee rakentaa XII-kerroksinen tornimainen asuintalo. Tontin rakennusoikeus on 2 600 k-m². Kerrostasoa kohden saa asemakaavan mukaisesti rakentaa korkeintaan kaksi asuntoa. Kilpailijat voivat tutkia tornin jalustaosaan myös vaihtoehtoisia ratkaisuja, mikäli se parantaa asuntojen ja kokonaisuuden suunnittelua ja monipuolistaa hankkeen asuunkaamaa. Rakennuksen julkisivut tulee jakaa 1-3 kerrosta korkeisiin ja julkisivukäsittelyltään toisistaan erottuviin osiin. Julkisivumateriaalin tulee olla lasia ja/tai metallia. Julkisivusta tulee olla lasia vähintään 50 %.

Asemakaavan mukaan tornin ylimpään kerrokseen saa rakentaa vain sisäkorkeudeltaan vähintään 4,5 m korkeita asuntoja. Asemakaava ei erikseen salli parvien rakentamista tilaan. Korkeamman kattokerroksen rakentaminen tukee kuitenkin asemakaavan kaupunkikuvallisia tavoitteita, joten kilpailijoiden toivotaan esittävän korkeaan tilaan myös parvia huolimatta siitä, että parvet lasketaan kerrosalaan ja tulkitaan kerrokseksi. Asemakaavaan merkittyä kerrosalaa ei saa ylittää. Poistumistiet tulee suunnitella voimassa olevat palomääräykset huomioiden.

Asemakaava määräyksineen on kilpailijoita sitova, ellei tässä ohjelmassa tai sen liitteissä ole erikseen toisin mainittu.

5.2. Kaupunkikuva ja ympäristö

Lähiympäristö ja tonttiin rajautuvat kaupungin alueet

Alue sijaitsee Konttisatamankadun, Tihtaalinkadun ja Ahtaajankujan ympäröimänä. Korttelin pohjoisosan tontit 1 ja 2 on varattu muille toimijoille: Helsingfors Svenska Bostadsstiftelse (valtion ARA-tukemaa vuokra-asumista) ja Kilo Invest (Hitas).

Näkymät tontilta

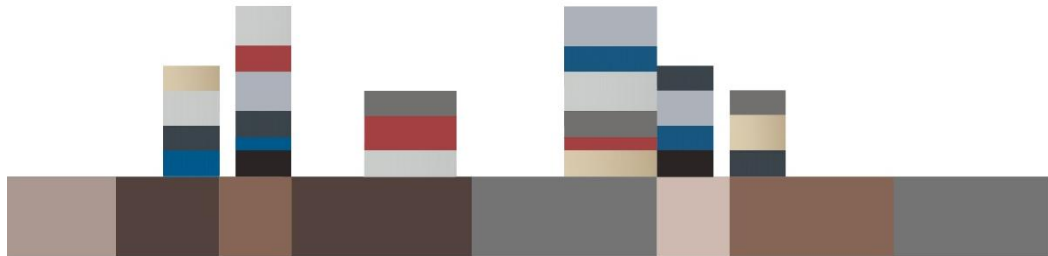
Rakennuksen monista asunnoista tulee olemaan avoimia ja pitkiä näkymiä sekä Helsingin keskustan että vehreän Mustikkamaan suuntaan. Etenkin rakennuksen ylimmistä kerroksista on poikkeuksellisen hienot kaupunkinäkymät.

Massoittelussa pyritään siihen, että merelliset näkymät mahdollisimman monesta asunnosta toteutuvat. Suunnittelijoilta toivotaan ratkaisuja, joissa asuntojen näkymät on huomioitu mahdollisimman hyvin.

Kaupunkikuva ja asemakaava

Asemakaavan selostuksen liitteenä on ns. korttelikortit, jotka ohjeistavat alueen suunniteltuun väri- ja materiaalimaailmaan sekä mm. julkisivujen käsittelyyn.

Materiaaleina ja teknisinä ratkaisuinä käytetään kestäviä ja merenrantarakentamiseen soveltuvia vaihtoehtoja.



Säilyvät rakennukset ja rakenteet

Tontilla ei ole säilytettäviä rakennuksia tai rakenteita.

5.3. Maaperä ja rakennettavuus

Saatavilla olevien pohjatutkimustietojen mukaan maaperä on savikerroksen yläpuolista täytemaata. Rakennus tulee perustaa tukipaaluin kantavan kerroksen varaan. Geotekninen rakennettavuusselvitys kilpailuohjelman liitteenä (Liite 2.09 rakennettavuusselvitys).

5.4. Tulvasuojelu

Helsingin tulvastrategian ja Ympäristöoppaan 52 mukainen tontin tulvakarttojen perusteella asuinrakennusten alimman varsinaisen käyttökerroksen alin suositeltava rakentamiskorkeus kohteessa merivesitulvilta suojautumiseksi on +3,8. Ympäröivät katukorot tukevat sitäkin ylempää korkeusasemaa eli noin 4,0...4,2.

Pysäköintihallin ja porrashuoneiden alimman tason voi rakentaa tulvakorkeuden alapuolelle (noin tasoon +3,0) siten, että sähköasennukset ovat tulvakorkeuden yläpuolella. Muut tilat on suunniteltava tulvakorkeuden yläpuolelle.

5.5. Liittymät

Rakennuskohde liitetään Helsingin kaupungin vesi- ja viemäriverkostoihin, Helsingin Energian kaukolämpö- ja sähköverkkoon sekä puhelinverkkoon. Asemakaavan mukaisesti tulee toteuttaa yksi kadun suuntaan avautuva ovellinen tila yhdyskuntatekniikan jakokaappeja varten. Tilassa ei saa olla alapohjaa. Tontin 3 suunnittelussa on

huomioitava n. 25 m² tila kortteliin sijoitettavaa jakelumuuntamoaa varten. Jäteputkien keräyspiste tulee pyrkiä sijoittamaan ulkotilaan siten, etteivät putket aiheuta haittaa muille rakenteille. Tarkemmat suunnitteluohjeet kilpailuohjelman liitteenä (Liite 2).

Suunnitteluratkaisun tulee mahdollistaa aurinkopaneeleiden sijoittaminen rakennusten vesikatolle.

5.6. Pysäköinti

Autojen pysäköinti

Asukkaiden autopysäköinti sijoittuu kortteleihin pihakansien alle. Autojen pysäköinti- paikkamäärien osalta kaavaratkaisussa ei anneta määräyksiä vaan alueen pysäköinnin mitoituksessa sovelletaan markkinaehtoista pysäköintipaikkaperiaatetta, jolloin hankkeeseen ryhtyvä toteuttaa sopivaksi katsomansa määrän autopaikkoja ja myy autopaikat asukkaille markkinahintaan. Satamamestarinlaiturin aukion alla on varaus maanalaiselle pysäköintilaitokselle. Pysäköintilaitoksen ajorampille on tilavaraus Tih- taalinkadulta (tontilla 2). Autopaikkojen rakentamista koskevan kaavamääräyksen puuttuminen asuntorakentamisen osalta ei estä esimerkiksi tontinluovutuksen yhteydessä tapahtuvaa autopaikkojen rakentamisen ohjausta.

Suunnittelutehtävään ei kuulu kannen alaisen pysäköintilaitoksen suunnittelu. Riittävät yhteydet porrashuoneista pysäköintilaitokseen tulee suunnitella. Pysäköintilaitoksen suunnittelu on käynnistymässä kilpailun alkaessa ja suunnitelmia toimitetaan kilpailijoille niiden valmistuttua. Lopulliseen suunnittelun toimeksiantoon kuuluu suunnitelmien yhteensovittaminen ja yhteistyö pysäköintihallin suunnittelijan kanssa.

Polkupyörien pysäköinti

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- AK-korttelialueella vähintään 1 pp / 30 k-m²
- vieraspaikat 1 pp / 1 000 k-m²
- kadunvarsiliiketilat ja ravintolat 1pp /15 asiakaspaikkaa sekä 1 pp / 3 työntekijää
- päiväkodit 1pp / 90 k-m² sekä 1 pp / 3 työntekijää - hotelli 1 pp / 3 työntekijää

Asukkaiden polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 75 % tulee sijaita helposti saavutettavissa olevissa sisätiloissa. Asukkaiden paikoissa ja vieraspysäköintipaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Suunnittelijoiden toivotaan panostavan laadukkaiden, käytettävyydeltään ja tilasuunnittelultaan hyvien pyöräpysäköintiratkaisujen suunnitteluun. Pelkkien varastotilojen lisäksi tulee suunnitella riittävät pyörähuoltotilat pesupaikkoineen.

5.7. Pihajärjestelyt

Suunnittelutehtävään ei kuulu pihan suunnittelu.

Piha suunnitellaan asemakaavan mukaiseen tasoon n. +7.5. Porrashuoneista pihalle on suunniteltava riittävät ja esteettömät yhteydet. Lisäksi kadulta pihalle asemakaavaan merkitty kulkuaukko (porras) tulee suunnitella. Mikäli pihan suunnittelu etenee kilpailun aikana, toimitetaan kilpailijoille siitä lisätietoa. Lopulliseen suunnittelun toimeksiantoon kuuluu suunnitelmien yhteensovittaminen ja yhteistyö pihakannen suunnittelijan kanssa.

Kansipihalle ei voida järjestää nostopaikkoja. Palo- ja pelastussuunnitelma on asemakaavaselostuksen liitteenä.

Mahdolliset kattopihat ja -terassit tulee suunnitella osana kokonaisuutta siten, että niiden idea tulee ilmi ja niiden kustannukset voidaan arvioida.

5.8. Yhteistilat

Yhteistiloissa noudatetaan asemakaavamääräyksiä ja TOPTEN asuinrakennusten aputilaohjetta. Asemakaavan mukaisesti yhteistiloja tulee toteuttaa 1,5 % asuntokerrosalasta, josta 2/3 sijoitetaan alueelliseen palvelurakennukseen ja loput tonteille.

Tavoitteen mukainen tilaohjelma on esitetty hankesuunnitelmassa (liite 6).

Saunaosasto(t) tulee ensisijaisesti sijoittaa lamelliosan katolle: torniosasta tulee järjestää sujuva sisäyhteys tilaan. Yhteistilojen sijoittumista myös pihatasoon tulee tutkia. Kilpailun järjestäjä toivoo kilpailijoiden pohtivan yhteistilojen konseptia: miten rakennettavat yhteistilat täydentävät korttelin asumistarpeita ja siten yksittäisen asukkaan näkökulmasta asumisen laatua.

Kilpailualueelle tulee suunnitella kierrätyshuone. Se suunnitellaan mitoitukseltaan palvelemaan kilpailualueen tonttien lisäksi myös tontteja 1 ja 2.

Lisäksi on huomioitava tarvittavat tilavaraukset jakokaapeille (tontit 3 ja 4) sekä jakelumuntamolle (tontti 3, kahden muuntamon tila n. 25 m²). Tarkemmat ohjeet liitteessä 2.

5.9. Porrashuoneet

Porrashuoneet tulee suunnitella voimassa olevien määräysten ja säädösten mukaan. Porrashuoneita ei sprinklata: niiden palo- ja pelastusturvallisuus tulee suunnitella muilla keinoin. Aulatilojen ja porrashuoneiden käytettävyyteen ja arkkitehtoniseen ilmeeseen toivotaan kilpailijoiden kiinnittävän erityistä huomioita.

5.10. Asuminen ja asunnot

5.10.1. Kohderyhmät

Tulevien asukkaiden arvioidaan painottuvan seuraavan tyyppisiin ryhmiin:

- Nuorehkot perheet, joissa ei vielä ole tai on jo pieniä lapsia.
- Lapsiperheet
- Aikuistaloudet (ei lapsia / lapset ovat joko muuttamassa tai jo muuttaneet pois).

Kohderyhmien erityistarpeet tulee huomioida asuntosuunnittelussa. Kohderyhmää tarkennetaan/laajennetaan mahdollisesti kilpailun jälkeen tehtävän jatkosuunnittelun aikana.

5.10.2. Asuntosuunnitteluohjeet

Kilpailun järjestäjä toivoo kilpailijoiden pohtivan nykyisen markkinatilanteen muutoksen vaikutuksia asuntosuunnitteluun: mitä tulevaisuuden asunnonostajat arvostavat ja millaisilla asuntosuunnittelun keinoilla asiakkaiden toiveisiin voidaan vastata? Erityisesti torniosan asuntopohjissa toivotaan kilpailijoilta innovatiivista otetta asuntosuunnitteluun ja eläytymistä toimivan arjen mahdollistaviin ratkaisuihin. Lisäksi torniosan asuntojen suunnittelussa tulee huomioida rakennuttajan riskienhallinta liian isojen asuntokokojen näkökulmasta: kilpailijoilta toivotaan suunnitteluratkaisuja, joilla asuntokoot pysyvät maltillisina.

Myös muuntojoustavuuden tulisi näkyä asuntosuunnittelussa. Esitettävissä ratkaisuissa voi pohtia sekä jo rakennusvaiheen aikana tehtäviä toimia että asukkaan itsensä myöhemmin toteutettavia tilamuutoksia ja niiden teknisiä ratkaisuja. Yleinen käytettävyys ja kalustettavuus tulee huomioida suunnitelmissa.

Kilpailijoilta toivotaan ehdotuksia ja ratkaisuja laadukkaasta kaupunkiasumisesta. Alueen näkymät ja maisema tulisi huomioida mahdollisuuk-

sien mukaan mahdollisimman monessa asunnossa. Erityisesti suurempien asuntojen sijoittumista sekä lamelliosassa että tornissa sekä niiden avautumista maisemaan tulee tutkia huolella. Kilpailijoilta toivotaan erilaisia asumisen ratkaisuja kunkin asunnon paikkaan ja sen luomiin ominaisuuksiin sovittaen.

Yleisesti voidaan todeta, että rakennuksen positiivisen näyttävyden tulisi olla läsnä koko kotimatalla aina katutilasta ja kaupunkikuvasta aulatiloihin ja edelleen porrashuoneiden kautta asuntoihin ja niiden aputiloihin.

5.10.3. Tilaohjelma

Tarkempi tilaohjelma on kirjattu alustavaan hankesuunnitelmaan. Yleisesti alueen asuntotarve painottuu perheasuntoihin ja asuntojakauman painopiste on kilpailualueella hieman suuremmissa asunnoissa.

Asuntojakauma

- 12 % 1 h + k / kt n. 30 m²
- 35 % 2 h + k / kt 40 - 60 m²
- 30 % 3 h + k / kt 60 - 75 m²
- 23 % 4 h + k n. 85 m²

5.11. Liiketilat

Asemakaavan mukaan tontille 3 on sijoitettava vähintään 150 k-m² liiketilaa, joka on varustettava rasvanerottelukaivolla sekä katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

5.12. Kustannus- ja tehokkuustavoitteet

Ratkaisun tulee olla tuotantoteknisesti yksinkertaisesti toteutettavissa, ja siinä tulee pyrkiä toistuvuuteen ja valintoihin, jotka mahdollistavat työmaalla tehtävän työn vähentämisen esivalmistusastetta nostamalla. Suunnittelun lähtötietona käytetään hankesuunnitelmassa (liite 6) esitettyjä alustavia rakennetyyppejä (liite 10).

Kerroskorkeuden tulee olla lähtökohtaisesti 3000 mm lukuun ottamatta ensimmäistä kerrosta, jossa kerroskorkeuden määrittämisessä on otettava huomioon liittymisen korttelin yhteispihaan, jonka yläpinnan likimääräiseksi korkeusasemaksi on kaavassa määritetty +7.5. Lisäksi torniosan ja lamelliosan liittymäpinnassa voi olla tarvetta tarkastella kerroskorkeutta. AK-1-korttelialueella ylimpään kerrokseen saa rakentaa vain sisäkorkeudeltaan vähintään 4,5 m korkeita asuntoja.

Kilpailijoiden edellytetään suunnittelevan kohteen asetetun tavoitehinnan mukaisesti korkealaatuisesti, mutta annettujen laatutavoitteiden kanssa ristiriidassa olevia kustannuksia välttämällä. Kilpailuvaiheen kustannusarviointi Skanskan laskeuta-asiantuntijan kanssa on tarkoitettu suunnittelijoita ohjaavaksi ja auttavaksi toimenpiteeksi: kustannuslaskennan avulla syntyviä kehitysajatuksia voivat kilpailijat hyödyntää jo ehdotustaan laatiessaan.

Tavoitetasot:

Rakennuskustannusten (ilman autopaikoitusta) tulee jäädä alle 3200 €/n-m² (alv 0 %).

Rakennuskustannukset eivät sisällä rakennuttajakustannuksia kuten liittymismaksuja, rahoituskustannuksia ja rakennuttamiskuluja, kuten suunnittelu-, markkinointi- ja myyntikulut.

Rakennuttaja tavoittelee hankkeelle seuraavia tehokkuuksia:

Tehokkuus ilman autopaikoitusta	< 1,50 /brm ² /n-m ²
Rakennusoikeustehokkuus	> 0,82 n-m ² /rak.oik-m ²

Edellä mainitut luvut ovat tavoitetasoja ja niiden saavutettavuuteen vaikuttaa hankekohtaiset määräykset, joiden yksityiskohtaiset vaikutukset selviävät suunnittelutyön aikana. Olennaista on kiinnittää tehokkuuksiin erityistä huomioita, jotta asetettu kustannustaso on mahdollista saavuttaa.

Tontteja 3 ja 4 käsitellään kokonaisuutena. Asunnoista vähintään 45 % asuinhuoneistoalasta toteutetaan perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän) ja näiden asuntojen keskipinta-ala noin 70 h-m².

Huom. Nettoneliö (n-m²) = asunto m² + liiketila m²

Energiatehokkuus:

Kohteessa vaatimuksena on A-energialuokka: ≤ 75 kWh / m²a

Talotekniset järjestelmät

Asunnot toteutetaan vesikiertoisella lattialämmityksellä. Lämmitysmuoto on kaukolämpö. Maalämmön hyödyntämistä tutkitaan jatkosuunnittelussa. Asunnoissa on huoneistokohtainen koneellinen tulo-poistoilmanvaihto. Tarkempi kuvaus taloteknisistä järjestelmistä on esitetty liitteissä 7-10.

5.13. Ilmastovastuu ja hiilijalanjälki

Helsingin kaupunki edellyttää tontin varausehdoissa etenkin rakennuksen elinkaaren alkuvaiheen hiilijalanjäljen pienentämistä. Kilpailuehdotuksen tulee mahdollistaa rakennusvaiheen hiilijalanjälkeä pienentävät rakenne- ja materiaaliratkaisut sekä pyrkiä edistämään hiilijalanjälkeä pienentäviä ratkaisuja arkkitehtuurin keinoin. Rakennuksille tullaan hakemaan Rakennustiedon ympäristöluokitusta (entinen RTS-ympäristöluokitus). Tavoitetasona pidetään kahta tähteä.

Kilpailun järjestäjällä on mahdollisuus laskea ehdotusten hiilijalanjälki ja käyttää laskennan tulosta osana kokonaisuuden arviointia. Hiilijalanjäljen tavoitetaso on 14 CO₂e/m²/a. Kilpailijat voivat niin halutessaan esittää hiilijalanjälkeä pienentäviä ratkaisuja kilpailuohjelman ja sen liitteiden puitteissa.

6 KILPAILUEHDOTUSTEN ARVIOINTIPERUSTEET

Kilpailuehdotuksia arvioidaan seuraavin arviointiperustein:

- ratkaisun kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen kokonaisote ja sen korkeatasoisuus
- innovatiiviset asumisen ratkaisut ja asuntojen toiminnallisuus
- määritetyn kustannustavoitteen mukaisuus*
- ratkaisun kehityskelpoisuus**
- ratkaisun toteutuskelpoisuus
- suunnitelman vastaavuus hankesuunnitelmaan ja suunnitteluohjeisiin
- suunnitteluratkaisujen kestävyys (tekninen, sosiaalinen, kulttuurinen, ympäristön ja elinkaaren aikainen kestävyys sekä elämäntavan kestävyys, hiilijalanjälki)

**) Jatkosuunnittelun pohjaksi valitun suunnitelman on joko oltava kustannustavoitteen mukainen tai tuomariston näkemyksen mukaan sellaiseksi kehitettävissä suunnitelman perusideat säilyttäen.*

****) Kilpailun tuomaristo voi antaa ehdotuksiin liittyviä kehittämissuhteita.*

Ehdotusten arvioinnissa tullaan kiinnittämään huomiota myös siihen, miten määriteltyjen asiakasryhmien toiveisiin ja resursseihin vastataan. Tavoitteena on esittää, toiminnallisesti ja taloudellisesti tasapainoinen suunnitelma. Lisäksi tavoitteena on löytää asiakkaille (asunnon ostajille) todellista arvoa tuottavia ratkaisuja.

Kokonaisratkaisun ansioita pidetään tärkeämpinä kuin osaratkaisujen tai yksityiskohtien virheettömyyttä.

7 KILPAILUEHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET

7.1 Ehdotusten sisältö ja esitystapa

1. Asemapiirros (varjostettu), liittyminen ympäristöön 1:500
2. Pohjapiirrokset kaikista keskenään erilaisista kerroksista 1:200
 - Ikkuna-aukot tulee esittää
3. Tyypilliset huoneistopohjat kalustettuina 1:100
 - Pohjat esitetään siten, että niistä ilmenee huoneiston sijainti rakennusrungossa
 - tarvittavat pystyhormit tulee esittää viitteellisesti
4. Julkisivut ja leikkaukset 1:200
 - Piirustuksista on käytävä selville ratkaisussa esitetyt pintamateriaalit ja värit
 - leikkauksissa tulee olla tarvittavat korkomerkinnot.
5. Julkisivuote 1:50 (katujulkisivusta) osoittaen eri materiaalien vaihdokset
6. Ulkoperspektiivikuvat, vähintään 2 kpl
 - vähintään yksi ulkoperspektiivikuva lounaasta merenrantalaiturien suunnasta
 - toinen kuva vapaavalintainen
7. Lyhyt selostus
 - Selostuksessa kuvataan sanallisesti mm. kilpailuehdotuksen kokonaisuidea, rakentamistapa, ym.
8. Tilastolomake (liite 15)

Kilpailija kirjaa kilpailuehdotuksensa tunnusluvut annettuun huoneistolomakepohjaan

- Huoneistoluettelo asuntotyyppien tarkkuudella (tyyppi, kokohaarukka, lukumäärä) sekä liiketilat
 - Myytävä huoneistoala yhteensä
 - Lämmin bruttoala
 - Rakennusoikeuden käyttö
 - Yhteistilaluettelo
9. Verkkojulkaisua varten ehdotusta kuvaileva lyhyt teksti (max. 400 merkkiä) ja päähavainnekuva erillisenä jpeg-tiedostona (tiedostokoko max 1 Mt)

Kilpailuasiakirjoissa tulee esittää kohteen luonnostasoiset suunnitelmat. Ehdotuksen tulee sisältää kaikki vaaditut kilpailuasiakirjat, joiden tulee sisällöltään vastata kilpailun järjestäjän asettamia vaatimuksia. Vaaditun aineiston lisäksi kilpailija saa esittää ehdotuksen sisältöä tukevaa aineistoa vapaasti.

Suunnitelmat toimitetaan sekä A1-kokoisina (594 x 841 mm) tulosteina että yhtenä PDF-tiedostona muistitikulle tai vastaavalle talletettuna. Dokumentit varustetaan nimimerkillä. Tiedostojen tarkkuus 300 dpi ja maksimikoko 30 Mt. SAFAn kilpailusääntöjen mukaan kukin kilpailija saa palauttaa vain yhden ehdotuksen.

Kaikki asiakirjat varustetaan tarjoajan nimimerkillä eikä tiedostoissa saa esiintyä tekijään liittyviä tunnisteita.

Kilpailijan on ehdotusta laatiessaan huolehdittava sen nimettömyydestä. Merkinät ja tunnisteet asiakirjoissa, joista ilmenee joko suoraan tai välillisesti ehdotuksen tekijä tai kohteen suunnittelijat, ovat kiellettyjä.

7.2 Kilpailusalaisuus

Kilpailu on salainen ja kilpailuehdotuksen jokainen asiakirja tulee varustaa nimimerkillä. Tilaajan yhteyshenkilönä toimii kilpailun sihteeri, joka varmistaa, ettei tuomaristolle toimitettavassa materiaalissa ole tekijöiden henkilö- tai osoitetietoja. Kilpailuasiakirjojen mukana on toimitettava ns. nimimerkkikuori eli tiedosto, joka on nimetty ”*käytetty nimimerkki_nimimerkkikuori*”.

Nimimerkkikuoren tulee sisältää:

- ehdotuksen laatineen arkkitehtitoimiston sekä tekijöiden nimet, ja kellä on tekijänoikeus
- muun työryhmän sekä mahdollisten avustajien nimet
- arkkitehtitoimiston, yhteyshenkilön sekä pääsuunnittelijan nimet ja yhteystiedot osoitteineen

8 KILPAILUEHDOTUSTEN PALAUTUS

Kilpailuehdotuksen on oltava perillä viimeistään 14.2.2024 klo 16.00.

Palautusosoite:

Skanska Talonrakennus Oy / Lauri Nieminen
PL 114
00101 Helsinki

Käyntiosoite: Nauvontie 18, 00280 Helsinki

Lähetyksen päälle on merkittävä tunniste "Arkkitehtuurikutsukilpailu, Nihdin kortteli 10672" sekä ehdotuksen nimimerkki.