

Arkkitehtuurikutsukilpailu

Verkkosaari Tegel, tontti 10660/1



KILPAILUOHJELMA

3.12.2024 – 4/2025

Nrep

Helsingin kaupunki

SAFA

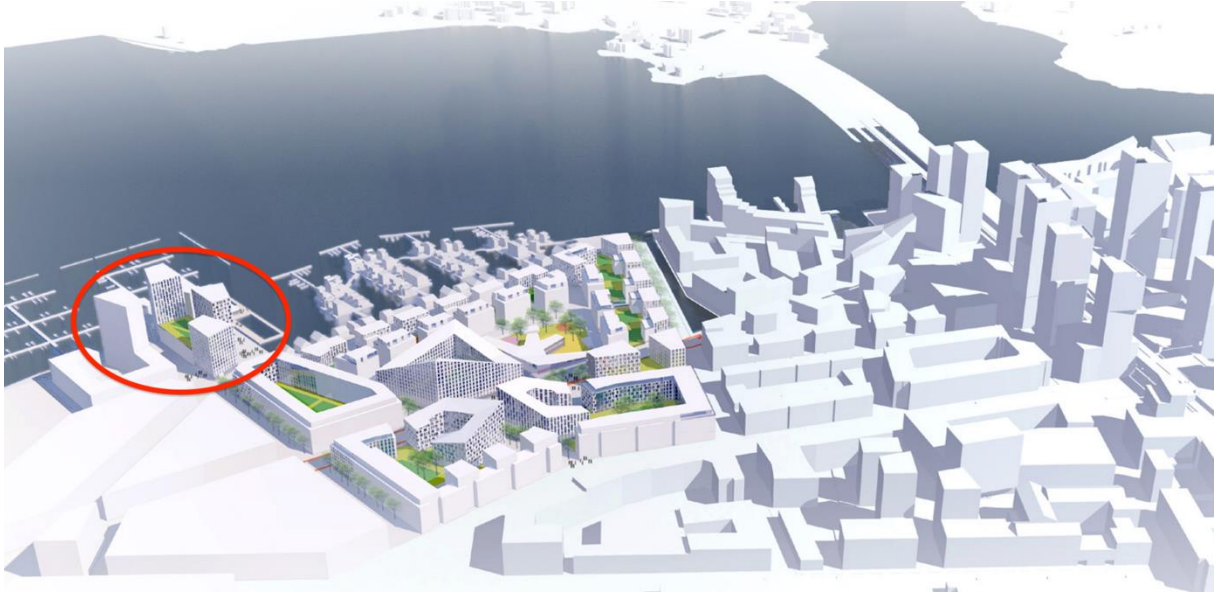
Sisällysluettelo

1.	KILPAILUKUTSU	4
2.	KILPAILUTEKNISET TIEDOT.....	4
2.1.	Kilpailun tausta, tarkoitus ja luonne.....	4
2.2.	Osanottajat	5
2.3.	Palkkiot	5
2.4.	Tuomaristo	5
2.5.	Kilpailuohjelman hyväksyminen	5
2.6.	Kilpailuaikataulu	6
2.7.	Ohjelma-asiakirjat	6
2.8.	Kilpailuseminaari.....	6
2.9.	Kilpailukysymykset.....	6
2.10.	Kustannusarviointi.....	7
2.11.	Ilmastovastuu ja hiilijalanjälki	7
2.12.	Kilpailun ratkaiseminen ja tuloksen julkistaminen.....	7
2.13.	Jatkotoimenpiteet kilpailun jälkeen	7
2.14.	Kilpailuehdotusten käyttöoikeus.....	7
3.	KILPAILUN TAVOITTEET	8
3.1.	Kilpailun tavoitteet	8
4.	KILPAILUKOHDE.....	8
4.1.	Alueen kuvaus	8
4.2.	Asemakaava.....	9
5.	SUUNNITTELUOHJEET	10
5.1.	Kaupunkikuva ja massoittelu	10
5.2.	Pysäköintihalli.....	10
5.3.	Asukkaiden piha ja muut ulkoalueet	10
5.4.	Yhteistilat	10
5.5.	Porrashuoneet ja pelastusratkaisut	11
5.6.	Maaperä ja rakennettavuus	11
5.7.	Liittymät	11
5.8.	Asuminen ja asunnot.....	12
5.8.1.	Kohderyhmät	12
5.8.2.	Asuntojen suunnittelu	12
5.8.3.	Tilaohjelma	12
5.8.4.	Talotekniikka.....	13
5.9.	Liiketilat.....	13
5.10.	Kustannus- ja tehokkuustavoitteet	13

5.11.	Ilmastovastuu ja hiilijalanjälki	14
6.	KILPAILUEHDOTUSTEN ARVIOINTIPERUSTEET	14
7.	KILPAILUEHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET	14
7.1.	Ehdotusten sisältö ja esitystapa.....	14
7.2.	Kilpailusalaisuus.....	15
8.	KILPAILUEHDOTUSTEN PALAUTUS	15

1. KILPAILUKUTSU

Kilpailun järjestävät Nrep ja Helsingin kaupunki yhteistyössä Suomen Arkkitehtiiliiton (SAFA) kanssa. Kilpailu järjestetään Helsingin Verkkosaarella, korttelin 10660 tontin 1 suunnitelmien hankkimista sekä arkkitehtisuunnittelijan valitsemista varten.



2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT

2.1. Kilpailun tausta, tarkoitus ja luonne

Helsingin kaupunki on järjestänyt kilpailun kohteena olevasta tontista tarjouskilpailun, jonka voittajaksi on kaupunginvaltuuston 23.10.2024 päätöksellä valittu Nrep. Tarjouskilpailun asiakirjoissa on edellytetty, että tontin ostaja järjestää yhteistyössä kaupungin kanssa tontista arkkitehtuurikutsukilpailun.

Kilpailualueella on voimassa olevan asemakaavan mukaan rakennusoikeuskerrosalaa 21 500 k-m², jonka lisäksi on rakennettava vähintään 500 k-m² kivijalkaliiketilaa. Kohteeseen suunniteltavat asunnot ovat vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja. Omistusasumista on oltava vähintään 50% asuinrakennusoikeudesta.

Kilpailun tarkoituksena on löytää tontille (ja myöhemmin muodostettaville tonteille) kilpailun järjestäjän määrittämien asiakasryhmien toiveita ja resursseja vastaavat sekä kaupunkikuvallisesti korkeatasoiset suunnitelmat kilpailuohjelmassa määritettyyn kustannustasoon ja kestävän kehityksen kriteereihin. Piha- ja muiden ulkoalueiden suunnittelu ei kuulu kilpailutehtävään.

Valittua suunnitelmaa käytetään pohjana tontin jatkosuunnittelulle. Päätöksen tontin jatkosuunnittelun toimeksiannosta tekee Nrep. Päätös perustuu tuomariston esitykseen. Tontti on suunniteltava ja toteutettava arkkitehtuurikutsukilpailun voittanutta ehdotusta noudattaen yhdessä voittaneen suunnittelutoimiston kanssa, ellei Kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.

2.2. Osanottajat

Kilpailuun on kutsuttu seuraavat arkkitehtitoimistot:

- ARCO Architecture Company Oy
- One Architects Oy
- JKMM Arkkitehdit Oy
- Schauman & Nordgren Architects Ab

2.3. Palkkiot

Kullekin kilpailuun osallistuneelle ja kilpailuohjelman vaatimukset täyttävän kilpailuehdotuksen jättäneelle suunnitteluryhmälle maksetaan 20 000 € (alv 0 %). Palkkio maksetaan, kun tuomaristo on hyväksynyt kilpailuehdotukset arvosteltaviksi. Voittajalle ei makseta erillistä palkintoa voitosta. Tuomaristo voi halutessaan jakaa kunniamainintoja.

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

2.4. Tuomaristo

Tuomaristo koostuu edustajista

Nrep:

- Juha-Matti Varjonen, kiinteistökehitysjohtaja, puheenjohtaja
- Martta Kyllönen, kiinteistökehitysjohtaja
- Rikumatti Forsberg, sijoitusjohtaja

Helsingin kaupunki, Asemakaavoitus:

- Matti Kajjansinkko, tiimipäällikkö, arkkitehti
- Aapo Niinikoski, arkkitehti (sijainen) / Janni Backberg, arkkitehti (kun palaa vanhempainvapaalta), arkkitehti

Helsingin kaupunki, Rakennusvalvonta:

- Minna Soukka, arkkitehti SAFA

Kilpailijoiden nimeämä SAFAn edustaja:

- Tuukka Vuori, arkkitehti SAFA

Tuomariston vaihtolovelvollisena sihteerinä toimii: Julius Alanne, Nrep.

Tuomaristo tulee pyytämään kustannusarviot kilpailuehdotuksista nimetyn urakoitsijan laskentaosastolta. Kestävän kehityksen arvioinnissa toimii ulkoinen konsultti, jonka kustannuksista vastaa tilaaja. Tuomaristo voi kuulla tarvittaessa muitakin asiantuntijoita. Asiantuntijat ja sihteeri eivät osallistu arvosteluun eikä heillä ole oikeutta osallistua kilpailuun.

2.5. Kilpailuohjelman hyväksyminen

Kilpailun järjestäjät, tuomaristo ja SAFAn kilpailuasiantuntija ovat hyväksyneet tämän kilpailuohjelman liitteineen. Kilpailussa noudatetaan tätä kilpailuohjelmaa ja SAFAn kilpailusääntöjä.

2.6. Kilpailuaikataulu

Kilpailu alkaa 3.12.2024 ja päättyy perjantaina 11.4.2025

- 15.11.2024 Kilpailuohjelmaluonnoksen julkistus osallistujille. Kilpailun alku ja aloitusseminaari 3.12.2024
- 1/2025 Suunnitelmien kustannusarviointi ja kestävä kehityksen ohjaus
- 14.3.2025 Suunnitelmien palautus sähköisesti kilpailusihteerille
- 4/2025 Kilpailu ratkeaa ja päätös jatkosuunnittelun neuvottelusta

ARK-toimeksiannon neuvottelu ja sopiminen käynnistyy välittömästi kilpailun ratkettua koko korttelin osalta.

2.7. Ohjelma-asiakirjat

Kilpailijoille toimitetaan seuraavat asiakirjat:

Kilpailuohjelma

Liitteet:

1. Hankkeen aikataulu
2. Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12375 määräyksiineen (asemakaava löytyy dwg-muodossa Helsingin karttapalvelusta kartta.hel.fi)
3. Asemakaavaselostus
4. Kaupungin suunnitelma-aineisto
5. Alustava laatutasokuvaus (vuokra)
6. Alustava laatutasokuvaus (omistus)
7. Nrepin vastuullisuuskuvaus
8. Korttelikohtaisten lajitteluhuoneiden suunnitteluohje 30.9.2020
9. Jäteputkien liitoskohtia koskeva kartta
10. Tonttiin rajautuvat katu- (ja kunnallistekniset) rakennussuunnitelmat
11. Verkkoosaaren pohjoisosan muuntamotilojen kartta 24.11.2023
12. Tila yhdyskuntateknisen huollon jakokaapeille
13. Täytettävä huoneistoluettelo ja pinta-alataulukko
14. Viitteellinen suunnitelma
15. Rakennettavuusselvitys
16. Helen Sähköverkko Oyn kiinteistömuuntamon suunnittelu- ja rakentamisohje 1.6.2022
17. Asuntosuunnittelun tehtäväluettelo (RT-kortti RT 10-10827) suunnittelutarjouksen liitteeksi
18. Pelastusajokaavio
19. Pohja näkymäkuva varten (toimitetaan erikseen)

2.8. Kilpailuseminaari

Kilpailijoille järjestetään seminaari, jossa kilpailun järjestäjät kertovat kilpailualueesta ja vastaavat kysymyksiin. Seminaari pidetään 3.12.2024 klo 15 KYMP-talolla (Työpajankatu 8). Kilpailijoiden odotetaan tutustuvan kohteeseen myös paikan päällä.

2.9. Kilpailukysymykset

Kysymyksiä kilpailuun voi lähettää koko kilpailun ajan kilpailusihteerille osoitteeseen julius.alanne@nrep.com. Näihin pyritään vastaamaan sähköpostilla kaikille osallistujille viikon sisällä, joululoma viikko 52 pois lukien.

2.10. Kustannusarviointi

Kilpailijoiden tulee käyttää kustannusarvioitsijana erikseen nimetyn urakoitsijan/kustannuslaskijan kustannuslaskentaa kerran kilpailun aikana. Kilpailijoiden tulee olla yhteydessä laskentaan viimeistään joulukuun aikana varatakseen oman ajan. Luonnossuunnitelmien toimitus PDF-muodossa vähintään 1 vko ennen varattua aikaa.

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

2.11. Ilmastovastuu ja hiilijalanjälki

Kilpailijoiden tulee käyttää ilmastovastuun ja hiilijalanjäljen arvioinnissa erikseen nimettyä konsulttia kerran kilpailun aikana. Kilpailijoiden tulee olla yhteydessä konsulttiin viimeistään joulukuun aikana varatakseen oman ajan. Konsultoinnissa keskitytään 1. rungon ja julkisivun hiilijalanjälkeen sekä 2. hiilikädenjälkeen ja kuinka näitä voisi kustannustehokkaasti optimoida ja saavuttaa tavoitearvot (kohta 4.12.). Arviointia varten suunnittelijoiden on toimitettava tiedot runkoratkaisusta sekä luonnossuunnitelmat vähintään 1 vko ennen varattua aikaa.

2.12. 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 pyritään ratkaisemaan esitettyjen arviointiperusteiden mukaisesti huhtikuun 2025 aikana. Suunnittelukilpailun tulos ilmoitetaan kaikille kilpailuehdotuksen jättäneille. Julkistuksen jälkeen tuomariston arvostelupöytäkirja sekä kaikki työt asetetaan näytteille kilpailunjärjestäjän verkkosivuille. Kilpailun tulokset julkaistaan lisäksi SAFAn julkaisukanavissa.

2.13. Jatkotoimenpiteet kilpailun jälkeen

Tuomaristo antaa suosituksensa jatkotoimenpiteistä kilpailun tuloksen perusteella. Päätöksen jatkosuunnittelun toimeksiannosta tekee Nrep. Tavoitteena on, että Nrep tekee jatkosuunnittelun toimeksiannosta sopimuksen voittaneen arkkitehdin kanssa.

Tavoitteena on käynnistää suunnittelutyö mahdollisimman nopeasti kilpailun ratkeamisen jälkeen. Tavoitteena on rakennuslupahakemuksen jättäminen siten, että tonttien rakennusluvat ovat varauspäätöksen mukaisesti lainvoimaisia huhtikuussa 2026.

Suunnittelusopimus sisältää MRL:n vaatiman pää- ja arkkitehtisuunnittelun Asuntosuunnittelun tehtäväluetteloa (RT-kortti RT 10-10827) noudattaen (liite 18). Suunnittelu tulee tehdä tietomallintamalla. Kohteelle tullaan hakemaan LEED Platina ympäristösertifiointi ja siihen liittyvät arkkitehdin tehtävät sisältyvät toimeksiantoon.

2.14. Kilpailuehdotusten käyttöoikeus

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

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

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

3. KILPAILUN TAVOITTEET

3.1. Kilpailun tavoitteet

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

Tavoitteena on suunnitella asuinkeuhkokuohde, jossa toiminnalliset, kaupunkikuvalliset, arkkitehtoniset sekä tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti. Suunnittelussa tulee erityisesti pohtia laadukkaan asumisen ratkaisuja ja kohderyhmien tarpeita asumiselle.

Rakennus suunnitellaan hyvin energiatehokkaaksi, elinkaarikustannuksiltaan edulliseksi ja investointikustannuksiltaan toteuttamiskelpoiseksi. Kohde tulee suunnitella tavanomaisia ja hyväksi koettuja rakentamistapoja noudattaen siten, että ratkaisussa painottuvat rakennuksen elinkaarikustannusten kannalta järkevät valinnat sekä rakennusosien ylläpito- ja huoltotoimenpiteiden edellyttämät vaatimukset. Rakennusmateriaalien valinnassa ja rakenneratkaisuissa tulee ottaa huomioon vähähiiliset materiaalivalinnat, erityisesti rakennuksen elinkaaren alkuvaiheen hiilijalanjäljen pienenä painottaen.

4. KILPAILUKOHDE

4.1. Alueen kuvaus

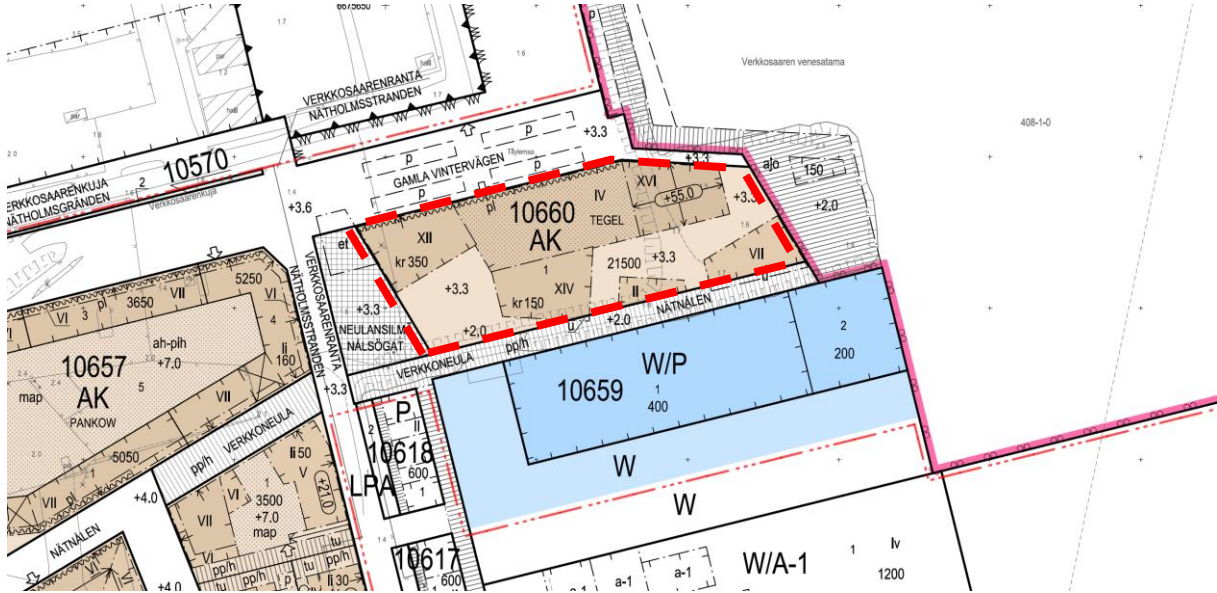
Kilpailualue sijaitsee Verkkosaaren pohjoisosassa Vanhankaupunginselän rannalla, joka on osa Kalasataman aluetta. Alueen uusi kaupunkirakenne ja kaupunkikuva on tarkoitus suunnitella kantakaupunkimaiseksi monipuoliseksi ja tiiviiksi. Laadukkaalla asuntoalueella painotetaan asumismuotojen monipuolisuutta ja uudentyyppisen kaupunkiasumisen eri muotoja.

Aluetta suunnitellaan pääosin asumiseen noin 3 600 asukkaalle. Asumisen lisäksi Verkkosaaren pohjoisosan alueelle on suunniteltu suuri päiväkotij ja alkuopetuskoulu kaasunjakeluasema tontti toimitilarakennusta varten pienvenesatama ja varaus kelluvalle uimalalle sekä venekerholle. Kelluvan uimalan yhteyteen rakentuvasta aukiosta Neulansilmästä on suunniteltu aktiivista toiminnallista ranta- aluetta, johon keskittyy paljon liike- ja ravintolatiloja. Kalasataman julkinen rantareitti kulkee Neulansilmän läpi.

Kilpailun kohteena oleva kortteli 10660 koostuu neljästä pistetalosta sekä niiden keskelle rajautuvasta 4-kerroksisesta pysäköintilaitoksesta. Asuinrakennusten kerrosluvut vaihtelevat välillä 7–16. Asuntojen pihamaana toimii pienen maanvaraisen pihan lisäksi pysäköintilaitoksen katto. Korttelin liiketiloilla on tärkeä rooli elävän ranta-aukion syntymiseksi ja parhaimmillaan ne toimivat synergiasa venesataman ja kelluvan uimalan kanssa. Korkeampien rakennusten ryhmää voi myöhemmin täydentää kaava-alueen pohjoispuolella Hermanninrannan alueen kaavoituksessa.

4.2. Asemakaava

Korttelin 10660 asemakaava numero 12375 on saanut lainvoiman 27.1.2017.



Kilpailualueen tontti 1 on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja sen rakennusoikeus on 21 500 k-m². Tontille on sijoitettava vähintään 500 k-m² liiketilaa, jotka on varustettava rasvanerottelukaivoilla sekä katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavilla ilmastointihormeilla. Tontille on rakennettava 4 pistetaloa, joiden kerrosluvut asemakaavassa ovat VII, XII, XIV ja XVI. Pistetalojen lisäksi kaavassa on II kerroksinen rakennus. Pistetalojen väliin tulee maanpäällinen pysäköintihalli, joka on asemakaavassa merkitty IV -kerroksiseksi.

Muita tärkeimpiä kaavamääräyksiä:

- Julkisivujen tulee olla maalaamatonta metallia tai lasia
- Maantasokerroksen kerrokorkeuden tulee olla vähintään 4,5m
- Ulokeparvekkeiden on oltava ripustettuja
- Ullakkokerrokseen tai ylimpään kerrokseen on tontille (1) rakennettava sauna ja monikäyttötila asukkaiden käyttöön, joka saadaan rakentaa kerrosalan lisäksi.
- Aurinkopaneeleita on hyödynnettävä osana rakennuksen energiasäätelmää
- Pysäköintitalon katto tulee rakentaa pihakantana
- Korttelin rakentamattomat osat tulee rakentaa Neulansilmä-aukion yleissuunnitelman mukaan
- Autopaikkavaatimus AK -korttelialueella on 1ap/135 k-m². Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään, voidaan kokonaisuudesta vähentää viisi autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, kuitenkin enintään 10%. Jos vähintään 50 autopaikkaa toteutetaan keskitetysti nimeämättömänä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 10%.
- Tontille tulee rakentaa harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja asukkaiden käyttöön 1 % asuntokerrosalasta. Näistä 2/3 tulee sijoittaa alueelliseen palvelurakennukseen ja loput tontille. Saunaosastot tulee sijoittaa asuinrakennuksen ylimpään kerrokseen.
- Polkupyöräpaikkoja tulee suunnitella AK -korttelialueella 1pp/30 k-m², joista 75% on sijoitettava rakennuksiin, piha- tai katutasoon. Vieraspysäköinnin osalta 1pp/1000 k-m², jotka sijoitetaan asuinrakennusten sisäänkäyntien läheisyyteen. Kadunvarsiliiketilat ja ravintolat 1pp/15 asiakaspaikkaa.

Asemakaava määräyksineen on kilpailijoita sitova, ellei tässä ohjelmassa tai sen liitteissä ole erikseen toisin mainittu. Kaavasta voi poiketa vähäisissä määrin perustellusta syystä. Vähäisten poikkeamien toiveita on esitetty seuraavassa kohdassa ”Suunnitteluohjeet”.

5. SUUNNITTELUOHJEET

5.1. Kaupunkikuva ja massoittelu

Kilpailualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti erittäin näkyvällä ja siten merkittävällä paikalla, ja uuden rakennuskokonaisuuden kaupunkikuvallisen ja arkkitehtonisen ilmeen tulee olla korkeatasoinen myös kaukonäkymissä.

VII ja XVI -kerroksiset rakennukset on suunniteltava omistusasumiselle ja XII ja XIV -kerroksiset vuokra-asumiselle. Massoittelussa on huomioitava, että omistusasumisen kokonaisuuden tulee ylittää 50% korttelialueen kerrosalasta.

Pistetalojen lisäksi kaavassa on II-kerroksinen rakennus. Tämän suunnittelua toivotaan tutkittavaksi joko mahdollistamalla mahdollisimman arvokas 2-3 asunnon kokonaisuus tai yhdistämällä rakennusoikeus omistusasumisen rakennuksiin, jolloin ko. rakennusalan kohdalle voidaan osoittaa esim. kevytrakenteisesti toteutettavia asuntojen yhteistiloja (mikäli tarpeen).

Julkisivumateriaaleina ja teknisinä ratkaisuinä käytetään kestäviä ja merenrantarakentamiseen soveltuvia vaihtoehtoja. Tilaajalla on merkittävät kestävä kehityksen tavoitteet ja matalan E-luvun saavuttaminen saattaa vaatia julkisivun hyödyntämistä aurinkopaneeleilla. Kilpailijoita pyydetään tutkimaan uusimpien aurinkopaneeliratkaisujen tutkimista korkeatasoinen kaupunkikuva huomioiden (esimerkkinä valmistajista: Solarlab, AVANCIS, A2 Solars, metsolar, Onyx).

5.2. Pysäköintihalli

Kilpailijoita pyydetään tutkimaan pysäköintihallin kehittämistä niin, että se on toteutettavissa III-kerroksisena, mikä mahdollistaa asuntojen sijoittamisen 4. kerrokseen ja parantaa kokonaisuutena alueen kaupunkikuvallista ilmettä. Tarkoituksena on hyödyntää keskitetty nimeämättömien paikkojen vähennys siltä osin, kuin pysäköintilaitoksen madaltaminen kolmeen kerrokseen vaatii. Pysäköintihalli on tehtävä mahdollisimman tehokkaasti, tehokkuuslukuna käytetään brm2 / autopaikka.

Kaavamääräysten mukaan rakennusrungon sisään on varattava riittävä tila pysäköintihallin poistoilmakanavien johtamiseksi katolle.

Liitteenä 14 on viitteellinen suunnitelma, jota voi hyödyntää ratkaisun osalta.

5.3. Asukkaiden piha ja muut ulkoalueet

Pysäköintihallin katolle tulee viihtyisä ja vehreä piha asukkaiden käyttöön; **pihan tarkempi suunnittelu ei kuulu kilpailutehtävään.** Kattopihalle on järjestettävä käynti viereisten pistetalojen 4. kerroksesta. 2. ja 3. kerroksesta ei ole tarvetta järjestää käyntiä pysäköintihalliin.

Maantasossa sijaitsevien rakentamattomien alueiden tarkempi suunnittelu ei myöskään kuulu kilpailutehtävään. Nämä alueet liittyvät Neulansilmä-aukion yleissuunnitelmaan.

5.4. Yhteistilat

Yhteistiloissa noudatetaan asemakaavamääräyksiä ja TOPTEN asuinrakennusten aputilaohjetta.

Yhteistilat tulee pääsääntöisesti sijoittaa pistetalojen pimeimpiin alueisiin pysäköintitaloa vasten.

Vuokrayhtiöille on suunniteltava yksi saunaosasto XIV -kerroksisen talon ylimpään kerrokseen ja omistusyhtiöille XVI -kerroksisen talon ylimpään kerrokseen. Saunaosastojen sijoittelu on tehtävä järkevästi, jotta säästetään parhaimmat etelän näkymäakselit arvokkaimmille asunnoille.

Omistusasumisen yhteistiloihin on suunniteltava myös kuntosali (maks. 50m²). Salin sijoittelu kannattaa olla 1. kerroksessa korkeasta kerroskorkeudesta johtuen.

Sisätilojen pyörävarastot on sijoitettava helposti saavutettavissa ja lukitustelineet on suunniteltava tilankäytöllisesti tehokkailla runkolukittavilla malleilla. Varastotilojen lisäksi tulee kortteliin suunnitella yksi pyörähuoltotila pesupaikalla.

5.5. Porrashuoneet ja pelastusratkaisut

Porrashuoneet tulee suunnitella voimassa olevien määräysten ja säädösten mukaan. Porrashuoneet on suunniteltava tehokkaina ja korkeimmissa taloissa hyödynnettävä ns. ”kaksariporrasta” mahdollisimman tilatehokkaan kerrosratkaisun vuoksi. Porrashuoneiden malliesimerkki on liitteenä 14 (Viitteellinen suunnitelma).

Poistumistiet ja pelastusajoneuvojen ajoreitit tulee suunnitella voimassa olevat palomääräykset huomioiden. Kaavaselistuksen liitteenä on pelastusajokaavio. Käytävätilat tulee minimoida hyvän tilatehokkuuden saavuttamiseksi.

5.6. Maaperä ja rakennettavuus

Kaupungin rakennettavuusselvityksen mukaan (liite 15) tonttialue ja sitä ympäröivät kadun ja aukioiden kokonaan merestä täyttämällä vallattua aluetta. Tonttialueen täytöt on tehty 1980-luvulla, ja nykyinen rantarakenne Verkkoneulan puolella on tehty vuoden 2020 esirakennusurakassa. Vanhan talvitien ja niemekkeen kärjen osalta yleiset alueet ovat vielä rakentamatta.

Täyttömaana on käytetty sekalaista louhetta. Kallionpintaa on varmistettu noin tasovälille -12...-24. Pohjamaa on routivaa. Alustavasti rakennukset perustetaan porapaaluilla kallion varaan.

Kaupungin esiselvityksen mukaan alueelle saa sijoittaa maalämpökaivoja. Tavoitteena on toteuttaa koko korttelin lämmitys maalämmön avulla.

Tulvasuojelun rakentamiskorkeus on +3.3, ja tilojen tulee sijaita sen yläpuolella.

5.7. Liittymät

Rakennukset liitetään sähkö-, vesi- ja viemäri- ja tietoliikenneverkostoihin sekä alueellisen jäteputkijärjestelmään. Kaukolämpöliittymää ei tule maalämpöjärjestelmästä johtuen. Jäteputkijärjestelmän kartta löytyy liitteestä 9.

Suunnitteluratkaisun tulee mahdollistaa aurinkopaneelien sijoittamisen vesikatolle ja mahdollisesti julkisivuun.

Korttelin 10660 rakentamisessa tulee varautua korttelia palvelevan jakelumuuntamon rakentamiseen. Muuntamotilaksi riittää suunnitteluohjeen yhden 1000 kVA muuntajan muuntamotila liitteenä 16 olevan Helen Sähköverkko Oy:n kiinteistömuuntamon suunnittelu- ja rakentamisohjeen 1.6.2022 mukaisesti. Muuntamotilan tarve ratkaistaan Helen Sähköverkko Oy:n kanssa hankkeen jatkosuunnittelun yhteydessä.

5.8. Asuminen ja asunnot

5.8.1. Kohderyhmät

Kohderyhmiä on arviolta ainakin seuraavat:

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

Kohderyhmien erityistarpeet on hyvä huomioida asuntosuunnittelussa.

5.8.2. Asuntojen suunnittelu

Suurimmasta osasta asunnoista tulee olemaan poikkeuksellisen avoimet ja pitkät merinäkyvät. Massoittelussa ja asuntosuunnittelussa on pyrittävä siihen, että merelliset näkyvät toteutuvat lähtökohtaisesti kaikista asunnoista (yksittäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta) mahdollisimman hyvin. Asuntojen osalta halutaan myös mahdollistaa mahdollisimman suuri parvekemäärä meren suuntaan.

Asunnoista halutaan neliöiltään tehokkaita, mutta silti käytännöllisiä ja avaria. Myös kalustettavuuteen on kiinnitettävä huomiota. Asuntojen laatutasot on kuvattu liitteissä 5 ja 6.

Koska omistusasumisessa yksiöiden kysyntä on vähentynyt yksityisten asuntosijoittajien varovaisuuden vuoksi, pyydetään suunnittelijoita huomioimaan osassa yksiöistä niiden yhdistettävyyden viereisiin isompiin perheasuntoihin, etenkin ylemmissä kerroksissa. Yhdistäminen ja jakaminen on pyrittävä suunnittelemaan keittiö- ja märkätiloihin puuttumatta. Maksimiasuntokoot halutaan kuitenkin pitää rajallisena (110-130 m²), jotta kaikille asunnoille on riittävästi ostajapotentiaalia. Runkoratkaisu toivotaan suunniteltavan niin, että yhdistettävien huoneistojen väliseinä on kevytrakenteinen. Tällä ratkaisulla mahdollistetaan myös pienempi hiilijalanjälki. Esimerkki asuntojen yhdistettävyydestä on liitteessä 14.

Omistustaloissa saunoja on pyrittävä suunnittelemaan kaikkiin kolmioista suurempiin. Suunnittelussa tulisi huomioida, että sauna on vaihtoehtoisesti korvattavissa vaatehuoneella / walk-in closetilla. Vuokrataloissa saunoja on suunniteltava noin puoleen kaikista kahden ja kolmen makuuhuoneen asunnoista.

Kolmioissa ja sitä suuremmissa asunnoissa kiinnitettävä huomiota pyykkihuollon toimivuuteen pesutiloissa.

5.8.3. Tilaohjelma

Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tulee asuinhuoneistoalasta vähintään 45 % toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän), ellei kaupungin kanssa toisin sovita. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 m². Muuten huoneistojakauma on hakijoiden vapaasti päätettävissä, mutta sen tulee olla monipuolinen.

Vuokra-asuntotuotannossa huoneistojakauma on vapaasti valittavissa, mutta sen tulee olla monipuolinen

Asuntojakaumatavoite: (suuntaa antavat prosentit **laskettuna kokonaishuoneistoalasta**)

- Vuokratalot:
 - Yksiöt: 33% n. 25-30 m²
 - Kaksiot, pieni: 18% n. 35-40 m²

- Kaksiot, keskik.: 25% n. 40-48 m²
- Kolmiot: 23% n. 55-65 m²
 - Keskipinta-ala: 39-40 m²
- Omistustalot:
 - Yksiöt: 10% n. 26-28 m²
 - Kaksiot, pieni: 12% n. 35-42 m²
 - Kaksiot, keskik.: 12% n. 42-50 m²
 - Kolmiot, pieni: 18% n. 55-65 m²
 - Kolmiot, keskik.: 18% n. 65-80 m²
 - Neliöt: 22% n. 80-88 m²
 - Viisi huonetta: 8% n. 100-120m²
 - Keskipinta-ala: 56-58 m²

5.8.4. Talotekniikka

Rakennukset on ajateltu suunniteltavaksi huoneistokohtaisella ilmanvaihdolla, jossa tuloilma otetaan julkisivusta ja poistopuhallus hoidetaan katolle. Asunnot varustetaan lattialämmityksellä.

5.9. Liiketilat

Liiketilat on sijoitettava Neulansilmän aukion ja Verkkoneulan kävelykadun suuntaan niin, että ne houkuttelevat mahdollisimman hyvin asiakkaita. Ravintoloiden yhteyteen tulee viihtyisät terassialueet.

5.10. Kustannus- ja tehokkuustavoitteet

Ratkaisun tulee olla tuotantoteknisesti yksinkertaisesti toteutettavissa. Suunnittelussa tulee pyrkiä toistuvuuteen ja valintoihin, jotka vähentävät työmaalla tehtävää työtä nostamalla esivalmistusastetta.

Kerroskorkeuden tulee lähtökohtaisesti olla 3000 mm, lukuun ottamatta ensimmäistä kerrosta, jossa korkeus on toteutettava asemakaavan mukaisesti minimissään 4,5m.

Kilpailijoilta edellytetään korkealaatuista suunnittelua asetetun tavoitehinnan mukaisesti, välttäen ristiriitoja annettujen laatutavoitteiden kanssa. Kilpailuvaiheen kustannusarviointi laskenta-asiantuntijan kanssa on suunnittelijoille ohjaava ja auttava toimenpide. Kustannuslaskennan avulla syntyviä kehitysajatuksia voivat kilpailijat hyödyntää ehdotustaan laatiessaan.

Tavoitetasot:

Rakennuskustannusten (ilman autopaikoitusta) tulee jäädä alle 2150 €/brm² (alv 0 %).

Rakennuskustannukset eivät sisällä tonttia, liittymismaksuja, rahoituskustannuksia ja rakennuttamiskuluja (esim. suunnittelu-, markkinointi- ja myyntikulut).

Yksi tärkeimmistä vertailukriteereistä on tehokkuus, johon suunnittelussa on päästävä:

Asuinrakennusten tehokkuus ilman autopaikoitusta < 1,52 brm²/htm² ja 0,84 htm²/k-m² (myytävä/vuokrattava huoneistoala = asunnot + liiketila).

Autopaikkojen mitoituksessa tärkeintä on pyrkiä toteuttamaan pysäköintilaitos kolmeen kerrokseen ja mahdollisimman tehokkaasti (brm² / autopaikka).

5.11. Ilmastovastuu ja hiilijalanjälki

Helsingin kaupunki edellyttää tontin varausehdoissa rakennuksen elinkaaren alkuvaiheen hiilijalanjäljen pienentämistä. Kilpailuehdotuksen tulee mahdollistaa rakennusvaiheen hiilijalanjälkeä pienentävät rakenne- ja materiaaliratkaisut sekä edistää arkkitehtuurin keinoin hiilijalanjälkeä pienentäviä ratkaisuja. Rakennuksille haetaan LEED Platina ympäristösertifiointi.

Kilpailun järjestäjä on palkannut konsultin laskemaan ehdotusten hiilijalanjäljen ja käyttää laskennan tuloksia kokonaisuuden arvioinnissa. Hiilijalanjäljen tavoitetaso on 10 CO₂e/m²/a. Kilpailijoiden täytyy osallistua kilpailun aikana keskusteluun hiilijalanjäljen optimoimisen osalta. Kilpailijoiden on esitettävä ratkaisuja hiilijalanjäljen pienentämiseksi kilpailuohjelman ja sen liitteiden puitteissa, kuten vähähiilisen betonin käytön avulla.

Energiatehokkuus: Kohteessa on vaatimuksena A-energialuokka, tavoitetaso on ≤ 55 kWh/m²a (aurinkopaneelien hyödyntäminen olennaista).

Tavoitteena on toteuttaa kohteen lämmitysjärjestelmä maalämmöllä.

6. KILPAILUEHDOTUSTEN ARVIOINTIPERUSTEET

Ehdotuksia arvioidaan seuraavin kriteerein:

1. Kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen kokonaisuus
2. Kustannustavoitteen mukaisuus
3. Asumisviihtyisyys, näkymät
4. Suunnitelmien kehityskelpoisuus
5. Hiilijalanjälki ja ekologisuus
6. Vastaavuus ohjeiden ja tavoitteiden kanssa

Kilpailuehdotuksen kokonaisratkaisu ja kehityskelpoisuus on tärkeämpi kuin yksityiskohtien ja osaratkaisujen virheettömyys.

7. KILPAILUEHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET

7.1. Ehdotusten sisältö ja esitystapa

- Asemapiirros varjostettuna 1:500
 - Liittyminen ympäristöön
 - Sisäänkäynnit merkittävä
- Kaaviomaiset pohjapiirrokset 1:200 (kaikki erilaiset kerrokset)
 - Ikkuna-aukot esitettävä
 - Maantason ja pihakannentason kerrokset sama piirustukseen
- Tyypilliset ja oleelliset huoneistopohjat kalustettuna 1:100 (enintään 15 kpl)
- Tarpeelliseksi katsotut leikkaukset 1:200 (enintään 2-3 kpl)
Korkomerkinät
- Aluejulkisivut etelään ja pohjoiseen 1/500
 - Liittyminen ympäristöön
- Tarpeelliseksi katsotut julkisivut 1:200 (enintään 5 kpl)

- Pintamateriaalit ja värit
- Tarpeelliseksi katsotut julkisivuotteet 1:50 (enintään 3 kpl)
- Ulkoperspektiivikuvat, 2 kappaletta (lisäksi saa esittää vinjettimäisiä kuvia)
 - Pakollinen kuvakulma (Liite 19)
 - Vapaavalintainen
- Lyhyt selostus kokonaisideasta ja kuinka se vastaa asetettuihin arviointiperusteisiin (max. 2 x A4)
- Huoneistoluettelo ja pinta-alataulukko annetulle pohjalle
- Julkaisua varten lyhyt kuvaileva teksti (max 400 merkkiä) ja päähavainnekuva
- (Lisäksi erillisenä muusta kilpailuaineistosta nimitiedosto sekä tarjous jatkosuunnittelutoimeksiannosta sisältäen kohteen pää- ja arkkitehtisuunnittelun Asuntosuunnittelun tehtäväluettelon (RT-kortti RT 10-10827) (liite 17) noudattaen. Tarjous annetaan €/htm2 asuintalojen osalta ja pysäköintitalo erikseen €/autopaikka. Tarjous avataan vasta kun voittaja on valittu eikä se vaikuta kilpailun arviointiin, mutta hinnoittelun on oltava yleisen tason mukaista. Mikäli neuvottelut eivät johda molempia osapuolia hyväksyttävään lopputulokseen, on kilpailun järjestäjällä oikeus vaihtaa suunnittelutoimistoa.

Kilpailuasiakirjoissa tulee esittää kohteen luonnostasoiset suunnitelmat. Muuta materiaalia kuin mitä edellä on mainittu ei tule esittää, ja se jätetään arvostelussa huomiotta. Suunnitelmat esitetään vaakasuuntaisilla A1-kokoisilla planssilla, jotka on koottu yhdeksi pdf-tiedostoksi (tarkkuus 300dpi) sekä A3-kokoon pienennettynä siten, että pienennyksessäkään suunnitelmien teksteineen tulee olla lukukelpoiset. Tiedostojen nimen alkuosa tulee olla ehdotuksen nimimerkki. Tiedostoista on poistettava kaikki tekijän tunnistetiedot. Ehdotuksen tulee sisältää kaikki vaaditut kilpailuasiakirjat, joiden tulee sisältöltään vastata kilpailun järjestäjän asettamia vaatimuksia.

Muut kuin suunnitelmadokumentit voivat olla erillisinä tiedostoina.

SAFAn kilpailusääntöjen mukaan kukin kilpailija saa palauttaa vain yhden ehdotuksen.

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 ”nimitiedosto” joka sisältää seuraavat tiedot:

- ehdotuksen laatineen arkkitehtitoimiston sekä tekijöiden nimet, ja keillä on tekijänoikeus
- muun työryhmän sekä mahdollisten avustajien nimet
- arkkitehtitoimiston, yhteyshenkilön sekä vastuullisen arkkitehtisuunnittelijan nimet ja yhteystiedot osoitteineen

Merkinnät ja tunnisteet asiakirjoissa, joista ilmenee joko suoraan tai välillisesti ehdotuksen tekijä tai kohteen suunnittelijat, johtavat ehdotuksen hylkäämiseen.

8. KILPAILUEHDOTUSTEN PALAUTUS

Kilpailuehdotukset on ladattava pilvipalveluun (esim. Dropbox tai WeTransfer) ja linkki toimitettava viimeistään 14.3.2025 klo 15.00 osoitteeseen: julius.alanne@nrep.com. Kilpailijan tulee varata tiedoston lataamiselle riittävästi aikaa. Myöhässä palautetut ehdotukset hylätään.

Otsikkoon on merkittävä: "Arkkitehtuurikutsukilpailu, Verkkosaari Tegel" sekä ehdotuksen nimimerkki.