

Arkkitehtuurikutsukilpailu, Haakoninlahti 49290/2–4



Kuva: Helsingin kaupunki.

Kilpailuohjelma

15.6.2026
SRV Rakennus Oy
Helsingin kaupunki
SAFA

Sisällysluettelo

1	Kilpailukutsu	4
2	Kilpailutekniset tiedot.....	4
2.1	Kilpailun Järjestäjä, alue, tarkoitus ja luonne.....	4
2.2	Osanottajat.....	5
2.3	Palkkiot.....	5
2.4	Tuomaristo	5
2.5	Kilpailuohjelman hyväksyminen ja kilpailusäännöt	6
2.6	Kilpailuaikataulu	6
2.7	Ohjelma-asiakirjat	7
2.8	Kilpailukysymykset	8
2.9	Kustannusarviointi	8
2.10	Vastuullisuuden arviointi	8
2.11	Kilpailun ratkaiseminen ja tuloksen julkistaminen	8
2.12	Jatkotoimenpiteet kilpailun päätteeksi.....	9
2.13	Kilpailuehdotusten käyttö-, omistus- ja julkaisuoikeus	9
3	Kilpailun tavoitteet	9
3.1	Kilpailun tavoitteet.....	9
3.2	Alue, kaupunkikuva ja ympäristö	10
3.3	Asemakaava	12
3.4	Suunnittelussa huomioitavat tarkentavat ohjeet ja mahdolliset asemakaavapoikkeamat.....	13
3.5	Kohderyhmä, tilaohjelma.....	13
3.6	Kustannus- ja tehokkuustavoitteet	15
3.7	Asunnot	15
3.8	Rakenneratkaisut	16
3.9	Tekniset järjestelmät ja talotekniikka	17
3.10	Parvet	18
3.11	Yhteistilat	18
3.12	Porrashuoneet.....	19
3.13	Tekniset- ja jätetilat.....	19
3.14	Pysäköinti	19
3.15	Liiketilat	20
3.16	Pihajärjestelyt.....	20
3.17	Maaperä ja rakennettavuus	21
3.18	Liittymät	21
3.19	ESG-vaatimukset	21
4	Kilpailuehdotusten arviointiperusteet.....	21
5	Kilpailuehdotusten laadintaohjeet	22

5.1	Kilpailuasiakirjat ja sisältö	22
5.2	1. vaiheen kilpailuasiakirjat ja sisältö	22
5.2.1	Asemapiirros 1 : 500	22
5.2.2	Pohjapiirustukset 1 : 200	22
5.2.3	Julkisivut (3 kpl) ja leikkaukset (2 kpl) 1 : 200	22
5.2.4	Ulkoperspektiivikuvat	23
5.2.5	Laajuus- ja tunnuslukulaskelmat, huoneistoluettelo	23
5.2.6	Selostus	23
5.3	2. vaiheen kilpailuasiakirjat ja sisältö	23
5.3.1	Asemapiirros 1 : 500	23
5.3.2	Pohjapiirustukset 1 : 200	23
5.3.3	Julkisivut ja leikkaukset 1 : 200	23
5.3.4	Julkisivu- ja leikkauskatkelma 1 : 50	23
5.3.5	Yleisimmät huoneistotyytit kalustettuina 1 : 100	23
5.3.6	Ulkoperspektiivikuvat 2 kpl	23
5.3.7	Laajuus- ja tunnuslukulaskelmat	24
5.3.8	Selostus	24
5.3.9	3D-malli	24
5.4	Kilpailusalaisuus	24
6	Kilpailuehdotusten palautus	24

1 Kilpailukutsu

SRV Rakennus Oy yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa järjestävät yhteistyössä Suomen Arkkitehtiliiton kanssa. Kruunuvuorenrannan tonteista (AK) 49290/2, 3 ja 4. Korttelin yhteispihatontin (AH) 49290/1 kannenalaisen pysäköintitason ja pihatason suunnittelu on mukana arkkitehtuurikutsukilpailussa toiminnallisella, kaaviomaisella tasolla.

Kilpailun järjestämisellä pyritään varmistamaan tonttien suunnitteluratkaisujen korkeatasoinen kaupunkikuvallinen ilme ja toiminnallinen laatu, sekä tehokkuus ja ympäristövastuullisuus.

Kilpailu järjestetään kutsukilpailuna. Osallistujat kilpailuun on kutsunut kilpailun järjestäjä.

2 Kilpailutekniset tiedot

2.1 Kilpailun Järjestäjä, alue, tarkoitus ja luonne

Helsingin kaupunki järjesti tarjouskilpailun (hintakilpailu) kohteesta, jonka voittajaksi kaupunki on päätöksellään valinnut SRV Rakennus Oy:n. Tarjouskilpailun kilpailuohjelmassa on edellytetty, että tontin ostaja järjestää yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa tonteista arkkitehtuurikutsukilpailun SAFA:n sääntöjen mukaisesti.

Kilpailualue sisältää tontit (AK) 49290/2, 3 ja 4 sekä yhteispihatontin (AH) 49290/1. Kilpailualueen lainvoimaisen asemakaavan mukaan asuinrakennuskerrosalaa on 12 200 k-m², jonka lisäksi tarjouskilpailun kilpailuohjelmassa on edellytetty toteutettavan tontin 49290/3 kulmaan ravintolaksi soveltuvaa liiketilaa 150 k-m². Tonteille tulee toteuttaa sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasumista.

Kilpailun tarkoituksena on löytää kaupunkikuvaltaan, asuntojen myytävyydeltään sekä toiminnallisilta ja teknisiltä ratkaisuiltaan toteutuskelpoinen ja korkeatasoinen ratkaisu korttelikokonaisuuden toteuttamiseksi. Lisäksi kilpailun tarkoitus on löytää suunnitelmat, jotka parhaiten vastaavat kilpailun järjestäjän määrittämiä kohderyhmän (kts. kohta 3.5) toiveita. Kohteelta edellytetään laadukasta kaupunkikuvaa huomioiden määritetty kustannustaso, tilaohjelma sekä vastuullisuus. Kilpailutehtävään kuuluu yhteispihan sekä pysäköintitason suunnittelu toiminnallisella tasolla.

Kilpailu järjestetään kaksivaiheisena kutsukilpailuna. Ensimmäisen vaiheen jälkeen annetaan kilpailijoille ohjaavaa palautetta. Toisen vaiheen jälkeen ehdotukset arvostellaan ja valitaan voittaja. Kaksivaiheisella kilpailulla pyritään saamaan lopputuloksena kolme mahdollisimman toteutuskelpoista suunnitelmaa.

Kilpailun tavoitteena on antaa kohteen arkkitehtisuunnittelu kilpailun voittaneelle suunnittelutoimistolle. Päätöksen tontin jatkosuunnittelun toimeksiannosta tekee SRV Rakennus Oy. Päätös perustuu tuomariston esitykseen. Tontit 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:

- Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy
- ARK-house arkkitehdit Oy
- L Arkkitehdit Oy

Kilpailun osallistujien on hyvä ottaa huomioon, että jatkosuunnittelun toimeksiannon ehtona on, että työryhmän jäsenillä on sekä pää- ja rakennussuunnittelun osalta rakennusvalvontaviranomaisen edellyttämä riittävä suunnittelijapätevyys.

2.3 Palkkiot

Kullekin kilpailuun osallistuneelle ja kilpailuohjelman vaatimukset täyttävän kilpailuehdotuksen jättäneelle suunnitteluryhmälle maksetaan yht. 25 000 € (alv 0 %). Kun tuomariston on hyväksynyt 1. vaiheen ehdotukset arvosteluun, maksetaan palkkiosta 20 000 € (alv 0%). Loppuosa palkkiosta 5 000€ maksetaan kun tuomaristo on hyväksynyt 2. vaiheen ehdotukset arvosteluun. Voittajalle ei makseta erillistä palkintoa voitosta. Tuomaristo voi halutessaan jakaa kunniamainintoja.

Tuomariston yksimielisellä päätöksellä kilpailun 2. vaiheeseen voidaan valita myös vain kaksi kilpailijaa, jolloin kumpikin saa 7 500€ palkkion 2. vaiheen työstä.

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

2.4 Tuomaristo

Tuomaristo koostuu seuraavista edustajista:

- Jorma Seppä, johtaja, asuntoliiketoiminta, SRV Rakennus Oy (puheenjohtaja)
- Tuukka Laitila, hankekehitys- ja rakennuttamisjohtaja, SRV Rakennus Oy
- Kai Remmler, yksikönjohtaja, tornirakentaminen, SRV Rakennus Oy
- Kati Kiyancicek, projektinjohtaja, talous- ja suunnitteluosasto, Helsingin kaupunki
- Tyko Saarikko, johtava arkkitehti, asemakaavoitus, Helsingin kaupunki
- Anu Kuutti, arkkitehti SAFA, tiimipäällikkö, asemakaavoitus, Helsingin kaupunki

Kilpailijoiden nimeämä SAFAn edustaja:

- Sanna Meriläinen, arkkitehti SAFA

Tuomariston vaihtolovelvollisena sihteerinä toimii rakennuttajapäällikkö Mika Latvala, SRV Rakennus Oy.

Tuomaristo tulee pyytämään kustannusarviot kilpailuehdotuksista SRV Rakennus Oy:n kustannuslaskentayksiköltä.

Tuomaristo tulee pyytämään kilpailutöistä SRV:n asuntomyyynniltä näkemyksen asuntojen myytävyydestä. Myytävyys arvioidaan molempien vaiheiden kilpailutöistä.

Vastuullisuuden arvioinnissa toimii SRV Rakennus Oy:n elinkaariviisauden yksikkö, joka laatii oman arvostelun jokaisesta lopullisesta kilpailutyöstä.

Kaupunki kuulee rakennusvalvonnan edustajaa kaupunkikuvan ja rakentamisen määräysten ja asetusten mukaisuuden näkökulmasta (mm. pohjaratkaisut, esteettömyys jne.), jotta rakennusvalvonta voi myöntää rakennusluvan nykykaavan mukaisesti.

Tuomaristo voi kuulla tarvittaessa muitakin asiantuntijoita. Asiantuntijat ja sihteeri eivät osallistu arvosteluun eikä heillä ole oikeutta osallistua kilpailuun.

2.5 Kilpailuohjelman hyväksyminen ja kilpailusäännöt

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

2.6 Kilpailuaikataulu

15.6. Kilpailu alkaa

14.9. 1. vaiheen kilpailuehdotusten palautus

25.9. Kilpailun 2. vaihe alkaa

6.11. 2. vaiheen kilpailuehdotusten palautus

30.11. Kilpailun voittaja ilmoitetaan

Tuomaristolla on oikeus tarkentaa päivämääriä kilpailun aikana.

2.7 Ohjelma-asiakirjat

Kilpailijoille toimitetaan seuraavat asiakirjat:

Kilpailuohjelma

Liitteet:

1. Asemakaava (pdf, dwg) Huom. korkeusjärjestelmä NN.
2. Asemakaavaselostus (pdf) Huom. korkeusjärjestelmä NN.
3. Kruunuvuorenrannan havainnekuva (pdf,dwg) (sis. pohjakartan)
4. N2000 ja NN korkeudet Helsingissä ohje (pdf)
5. Kruunuvuorenranta 3D-massamalli (skp) (mallin tarkkuus ei vastaa muiden asiakirjojen tarkempia lähtötietoja)
6. Jätteen putkikuljetuksen ja lajitteluhuoneen tekniset ohjeet kiinteistöille (pdf)
7. TOPTEN yhteistilaohje-ARK02C vaatimusten osalta (pdf)
8. Merenranta rakentamisen ohje (pdf)
9. Asuntojen laatutaso-ohje (pdf)
10. Tonttitarjouspyyntö 15.4.2025 liitteineen (sis. asemakaavan) Asuinkerrostalotontit, Haakoninlahti, hintakilpailu | Helsingin kaupunki
11. Alustava SRV:n omistusasuntojen suunnitteluohje (pdf, toimitetaan erikseen)
12. Tonttiin rajautuvat katutekniset rakennussuunnitelmat (pdf, dwg)
13. Täytettävä laajuustaulukko arkkitehti + huoneistoluettelon malli (xls)
14. Helen Sähköverkko Oyn kiinteistömuuntamon suunnittelu- ja rakentamisohje 1.6.2022 (pdf)
15. Naapurikortteleiden julkisivut (pdf)
16. Dronekuvia alueesta (toimitetaan erikseen) (jpg)
17. Liiketilaohje (pdf)

Aineistoa saa käyttää vain tämän kilpailun ehdotuksen laatimiseen.

Huomioitavaa: Helsingin kaupunki on siirtynyt käyttämään ETRS-GK25 tasokoordinaatistoa ja N2000-korkeusjärjestelmää joulukuussa 2012. Aikaisemmin kaupungin kartat tuotettiin Helsingin kaupungin erilliskoordinaatistossa ja NN-korkeusjärjestelmässä. Asemakaava on NN-korkeusjärjestelmässä ja katusuunnitelmat N2000 korkeusjärjestelmässä.

2.8 Kilpailukysymykset

Kysymyksiä kilpailuun voi lähettää koko kilpailun ajan kilpailusihteerille osoitteeseen mika.latvala@srv.fi. Kysymyksiin vastataan kaikille osallistujille noin viikon sisällä. Kysymyksiin ei vastata 19.6.-3.8.2026 välisenä aikana. Kysymykset tulee varustaa otsikolla: ”korttelin 49290 ARK-kilpailun kysymykset”

Kilpailijoiden on mahdollista esittää kysymyksiä myös rakentamiskustannukseen liittyen koko kilpailun ajan. Kysymykset esitetään kilpailusihteerille, joka kommunikoi esitetyt kysymykset kustannuslaskijoiden kanssa. Kustannuslaskentaan liittyviin kysymyksiin vastataan kilpailijakohtaisesti, jottei kilpailutöihin liittyvät asiat paljastu kilpailijoiden välillä. Kilpailijoilla on mahdollisuus järjestää kahdenkeskinen palaveri kustannuslaskijan kanssa. Palaveri kustannuslaskijan kanssa tulee varata kilpailun ensimmäisen vaiheen aikana.

2.9 Kustannusarviointi

Kilpailijoiden tulee toimittaa kilpailun ensimmäisessä ja toisessa vaiheessa palautettavien aineistojen mukana laajuuslaskelmat liite 15. mukaisesti kustannusten arviointia varten. Kustannuslaskija voi esittää kilpailijoille tarkentavia kysymyksiä liittyen suunnitelma-aineistoon kustannuslaskenta-aikana ja kysymyksiin liittyvät oletukset kirjataan kustannuslaskennan muistioon.

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

2.10 Vastuullisuuden arviointi

1. vaiheen suunnitelmien ympäristövastuullisuudesta annetaan laskijan arvioon perustuvaa palautetta. 2. vaiheesta suoritetaan laskenta.

Vastuullisuuden arvioinnin laskija voi esittää kilpailijoille tarkentavia kysymyksiä liittyen suunnitelma-aineistoon em. laskenta-aikana ja kysymyksiin liittyvät oletukset kirjataan kestävyysarvioinnin muistioon.

Rakennusmateriaalien päästöt arvioidaan CO2data.fi sivuston päästöarvoilla. Näin ollen vertailu tapahtuu suunnitelman tilaratkaisujen sekä rakenteiden bruttolajuuksien perusteella. Kaikkien kilpailutöiden vertailussa käytetään samoja rakennusmateriaalien päästölukuarvoja.

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

2.11 Kilpailun ratkaiseminen ja tuloksen julkistaminen

Suunnittelukilpailun tulos ratkaistaan arviointiperusteiden mukaisesti ja arvioinnista laaditaan pöytäkirja, joka sisältää yleisarvostelun ja ehdotuskohtaisen arvioinnin. Suunnittelukilpailu pyritään ratkaisemaan mahdollisimman pian kilpailuajan päättymisen ja suunnitteluasiakirjojen jättämisen jälkeen, arviolta marraskuun 2026 aikana. Kilpailun voitosta ilmoitetaan voittajalle, ja kilpailun ratkaisemisesta ilmoitetaan kaikille kilpailuehdotuksen jättäneille ja tuloksen julkistustilaisuuden jälkeen arvostelupöytäkirja ja kaikki ehdotukset julkistetaan.

2.12 Jatkoimenpiteet kilpailun päätteeksi

Tuomaristo antaa suosituksensa jatkotoimenpiteistä kilpailun tuloksen perusteella. Päätöksen jatkosuunnittelun toimeksiannosta tekee SRV Rakennus Oy. Tavoitteena on jatkaa suunnittelutyötä voittaneen arkkitehtitoimiston kanssa.

Tuomariston suosituksella SRV Rakennus Oy:llä on myös mahdollisuus jakaa jatkotoimeksianto eri suunnitteluryhmien välillä.

Arkkitehti- ja pääsuunnittelun toimeksiannon neuvottelu ja sopiminen käynnistyy välittömästi kilpailun ratkettua koko korttelin osalta, kuitenkin siten, että kortteli suunnitellaan vaiheittain.

Suunnittelutyö käynnistetään heti kilpailun ratkaisun ja jatkosuunnittelun toimeksiannon sopimisen jälkeen. Suunnittelutyön tavoitteena on rakentamislupahakemuksen jättäminen niin, että rakentamislupa on jätetty ensimmäiseksi toteutettavan tontin osalta viimeistään elokuussa 2027, ellei Helsingin kaupungin kanssa toisin sovita.

2.13 Kilpailuehdotusten käyttö-, omistus- ja julkaisu-oikeus

Kilpailun järjestäjällä on omistusoikeus kilpailuehdotusten materiaaleihin lukuun ottamatta toimitettuja dwg-piirroksia. Tekijänoikeudet jäävät 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 SAFA:lla on oikeus julkaista kilpailuehdotusten materiaalia korvauksetta. Aineistoa saa käyttää myös tutkimus- ja opetustarkoituksiin. Julkaisun yhteydessä mainitaan aina kyseisen ehdotuksen tekijä lukuun ottamatta kilpailun aikana mahdollisesti nimettöminä julkaistavia ehdotuksia.

3 Kilpailun tavoitteet

3.1 Kilpailun tavoitteet

Kilpailun tarkoituksena on löytää arkkitehtuuriltaan, kaupunkikuvaltaan, asuntoratkaisuiltaan ja teknisiltä ratkaisuilta korkeatasoinen ratkaisu osaksi merellisen kantakaupungin jatkoa. Suunnitelman tulee olla toteutuskelpoinen.

Kruunuvuorenrannan rakentamisessa on painotettu ajattoman, korkeatasoisen ja ympäristöönsä sopivan kaupunkiympäristön muodostamista. Alueen arkkitehtuurille ovat tyypillisiä hillitty ilme, luonnonläheinen värimaailma sekä kestävät ja laadukkaat materiaalit. Julkisivuissa suositetaan usein maavärejä ja selkeitä materiaalityypin ratkaisuja, joissa yksi päämateriaali muodostaa rakennuksen hallitsevan ilmeen. Tavoitteena on luoda rauhallinen ja yhtenäinen kaupunkikuva, joka kestää aikaa sekä arkkitehtonisesti että teknisesti. Rakennukset sovitetaan huolellisesti alueen merelliseen ympäristöön, ja suunnittelussa korostuvat laadukas detaljointi, pitkäikäisyys sekä kaupunkikuvallinen yhtenäisyys.

Kokonaisuutena Kruunuvuorenrannan rakentamista ohjaavat ajattomuus, hillitty estetiikka, yksiaineisuus, korkea laatu ja alueen merellisen identiteetin vahvistaminen.

Tavoitteena on suunnitella asemakaavan mukaisesti erilaisia asuinkerrostalotyyppejä, joissa toiminnalliset, esteettiset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti. Rakennukset suunnitellaan elinkaarikustannuksiltaan edullisiksi ja rakennuskustannuksiltaan toteuttamiskelpoisiksi. Kohteet tulisi suunnitella perinteisiä, hyväksi koettuja teollisia rakentamismenetelmiä noudattaen. Rakennusmateriaalien valinnassa ja rakenneratkaisuissa sekä ulkoalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon meren läheisyyden tuomat haasteet ja kiinteistön kunnossapitönäkökohdat. Suunnittelussa tulee erityisesti pohtia laadukkaan asumisen ratkaisuja, kohderyhmien tarpeita asumiselle ja mahdollistaa hyviä näkymiä asunnoista.

3.2 Alue, kaupunkikuva ja ympäristö

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

Laajasalon öljysataman toiminnan päätyttyä alue vapautui rakentamiselle. Kruunuvuorenrannan rakentaminen noin 13 000 asukkaan kaupunginosaksi on alkanut vuonna 2014 Gunillankalliosta ja Borgströminmäestä. Alueesta rakentuu monipuolinen kerrostaloista, pientaloista, terassitaloista, kaupunkipientaloista ja pienkerrostaloista koostuva elävä kaupunginosa, monipuolisine hallintomuotoineen.

Korttelit kuuluvat Haakoninlahti 2 -kaava-alueeseen, jonka länsiosan korttelit muodostavat kaupunkikuvallisesti yhtenäisen kokonaisuuden Haakoninlahti 1 -kaava-alueen kortteleiden kanssa. Kaava-alueen korttelirakenne muodostuu Saaristolaivastonkadun ja Haakoninlahdenkadun varren kuusikerroksisista keskivaaleista lamellitaloista, Astridinkadun ja Ellidankujan varren nelikerroksisista vaihtelevan värisistä keskitummista rakennusosista sekä Frejankujan varren kahdeksankerroksisista valkoisista pistetalomaisista yksiaineisista lamelleista. Rakennukset jatkavat kruunuvuorenrannan alueen periaatetta, jossa mitä korkeampia rakennukset ovat sitä vaaleammat julkisivut.

Haakoninlahden alue liittyy idässä Kruunuvuorenrannan keskukseen kaupallisine ja julkisine palveluineen. Jo rakennetun Haakoninlahti 1 alueen ja rakenteilla olevan Haakoninlahti 2 alueen välissä on länsi- ja etelärantoja yhdistävä puisto. Puiston itäpäässä on leikkipuisto, joka liittyy viereiseen palvelukortteliin sekä uimarantaan. Lännessä puisto päättyy valotaideteokseen, pienimittakaavaisiin ns. "townhouse"-kortteleihin sekä rantapromenadiin.

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

Kilpailualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti erittäin näkyvällä paikalla osana Kruunuvuorenranta silhuettia säiliö 468-valotaideteoksen vieressä. Uuden rakennuskokonaisuuden kaupunkikuvallisen ja arkkitehtonisen ilmeen tulee olla korkeatasoinen ja hillittyyn kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen istuva. Ratkaisussa arvostetaan selkeyttä ja toteutettavuutta.

Kohteen upealta paikalta avautuu laajasti näkymiä merelliseen Helsinkiin kuten Suomenlinnaan ja keskustaan ja se on keskeinen osa Kruununvuorenrannan korttelirakennetta.

Merelle päin Haakoninlahti 2 -kaava-alue yhdessä pohjoispuolisen Haakoninlahti 1 -kaava-alueen kanssa muodostaa tärkeän kokonaisuuden kantakaupungin vastarannan julkisivusta: selkeiden keskivaaleiden kortteliseinämien takaa kohoavat korttelien keskiosien selkeästi vaaleat kahdeksankerrokset tornit.

Haakoninlahti 2:n kortteleissa tavoitellaan kokonaisuudessaan kantakaupunkimaista ympäristöä. Kaupunkikuvallinen idea on Saaristolaivastonkadun ja Haakoninlahdenkadun rauhalliset V–VI-kerrokset kaupunkitalomuurit, jotka kapeat kadut jakavat länsi–itäsuunnassa. Kortteleiden läpi kulkee etelä–pohjoissuunnassa vehreä esteetön pyöräily- ja jalankulkureitti Frejankuja, joka päättyy etelässä kallioiseen päiväkotitonttiin. Lamellien tulee erottua viereisistä lamelleista värityksen tai aukotuksen keinoin, jotta suureen kokonaisuuteen saadaan riittävästi variaatiota. Kattokerroksen sisäänvedetyissä osissa tulee käyttää lämpimiä, kokonaisuudesta erottuvia mutta kuitenkin hillittyjä maavärejä.

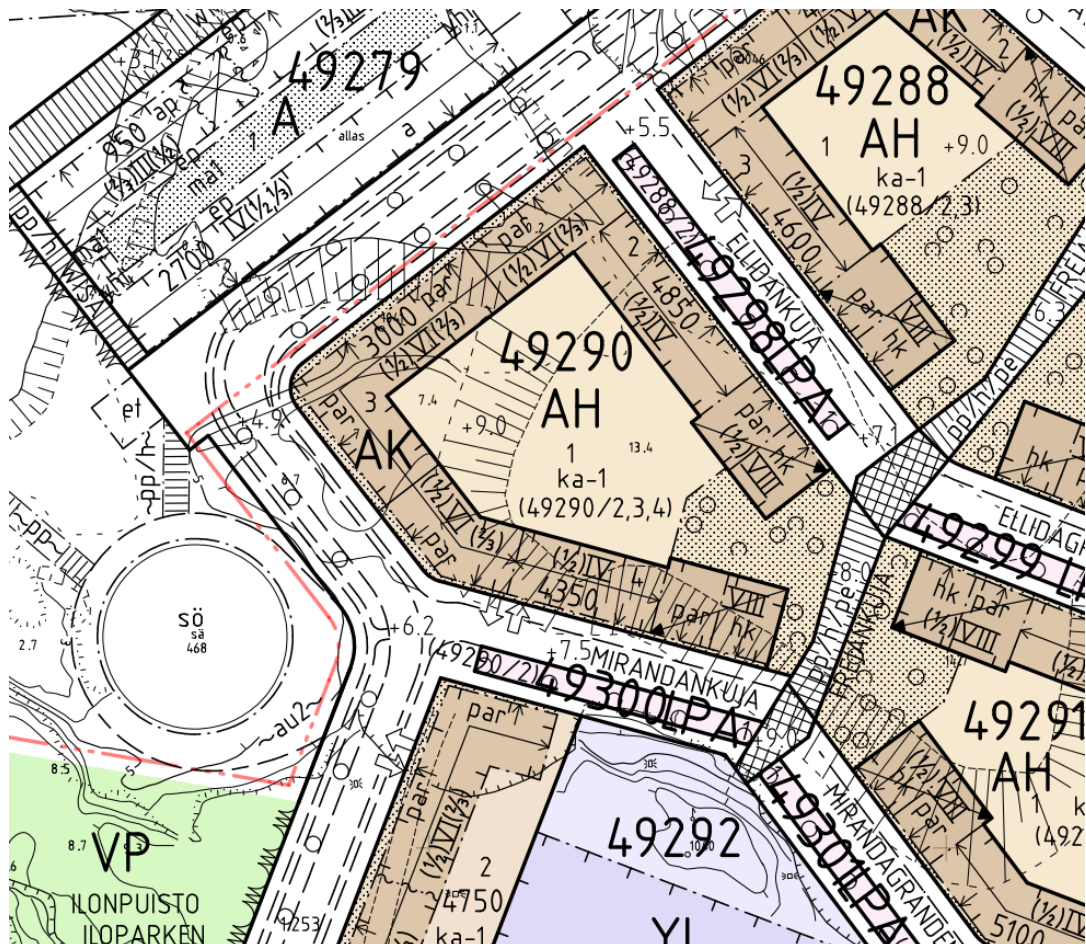
Katujen ja reittien solmukohtien mielenkiintoisuutta on korostettu muusta kaupunkirakenteesta poikkeavilla asuinrakennustyypeillä: reittiä reunustavat vaaleat kahdeksankerroksisten tornipistetalojen ryhmät. Korkeat pistetalot erottuvat laajemmin myös kaupunkikuvassa. Perusrakennetta korkeampina ja selkeästi vaaleampina ne nousevat esiin kaukonäkymässä korttelin keskeltä.

Nelikerroksisissa rakennusosissa on suotavaa käyttää muita rakennusosia, mukaan lukien lamellitaloja, hieman tummempia ja esimerkiksi asunnoittain hienovaraisesti varioituja sävyjä. Näin korttelia halkoville pienemmille kaduille syntyy vaihtelevampi ja inhimillisempi ilme sekä mittakaavaltaan pienipiirteisempi kaupunkitila.

Kortteleissa tavoitellaan myös elävää katutilaa Saaristolaivastonkadun varrella (mm. yhteistilojen ja liiketilojen sijoittelu asuntojen lisäksi) sekä asumiseen liittyvää laadukasta yhteispihamiljöötä sisäpihalla.

3.3 Asemakaava

Lainvoimaisessa Haakoninlahti 2 asemakaavassa tontit 49290/2, 3 ja 4 ovat asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja tontti 49290/1 kuuluu asumista palvelevaan yhteiskäyttöiseen korttelialueeseen (AH). Asemakaava on kilpailuohjelman liitteenä.



Korttelin 49290 tonteille 2, 3 ja 4 jakautuu AK-rakennusoikeutta seuraavasti:

- 49290/2: 4850 k-m²
- 49290/3: 3000 k-m² (ja lisäksi ravintolaksi soveltuvaa liiketilaa 150 k-m² kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti)
- 49290/4: 4350 k-m²

Asemakaava määräyksineen on kilpailijoita sitova, ellei kohdassa 3.4 ole erikseen toisin mainittu. Mahdollisista kaavapoikkeamista voi kysyä kilpailun aikana.

3.4 Suunnittelussa huomioitavat tarkentavat ohjeet ja mahdolliset asemakaavapoikkeamat

Kaikkien kaavapoikkeamisten lopullinen hyväksyttävyyys arvioidaan vasta, kun rakennuksen kokonaisratkaisu ja laadukkuus sekä kaikki poikkeamat ovat tiedossa. Kilpailun jälkeen suunnitelmia ja mahdollisia poikkeamia käsitellään aluetyöryhmässä ennen rakennuslupavaihetta.

- Tontille 3 on rakennettava ravintolaksi soveltuvaa liiketilaa 150 k-m² rakennuksen lounaiskulmaan Saaristolaivaston kadun varrelle. Liiketilat saa rakennusvalvonnan ennakoarvion mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi kaavapoikkeama. Jatkosuunnittelussa tulee kuitenkin huomioida, että mikäli liiketilojen rakentaminen kaavan osoittaman kerrosalan lisäksi ei olisi rakennusvalvonnan ennakoarviosta poiketen mahdollista, tulee ne rakentaa tästä huolimatta, jolloin ne sisältyvät asemakaavan sallimaan rakennusoikeuteen.
- Autopaikkavaade kilpailuohjelmassa mainitun pysäköintiohjeistuksen mukaan.
- LPA-tontille 49300/1 sijoitetaan koko korttelin 49290 autopaikkoja.
- Asuntojen ei tarvitse avautua vain kadulle muuttuneiden linjauksien vuoksi koskien omatoimista pelastautumista, mikä on kilpailun lähtökohtana kaikissa asunnoissa. Tontille ei suunnitella pelastuspaikkoja.
- Julkisivupintaa muodostavissa parvekkeissa (pilarit, parvekekaiteet ja laattojen otsapinnat) voidaan käyttää jälkisaumattua tiililaattaa, joka on ilmeeltään yhtenäinen muun julkisivun kanssa.
- Liiketilän autopaikkamitoitus 1 ap/100 k-m².
- VIII rakennusosissa: Julkisivujen yläosa ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Julkisivuaukotuksen tulee jatkua ylös asti ja aukotus tulee viistää katon viisteen suuntaisesti kaikilla julkisivuilla.
- Frejankujan vastaiselle rajalle on rakennettava matala istuinkorkuinen muuri niille osuiksille, jotka eivät ole välttämättömiä kulkuyhteyksiä.

3.5 Kohderyhmä, tilaohjelma

Tavoiteltava asukkaiden kohderyhmä arvostaa meren läheisyyttä ja tuleva raitiovaunuyhteys keskustaan edustaa heille liikkumisen helppoutta. Tulevien asuntojen he odottavat olevan valoisia, joustavia, hyvillä näkymillä varustettuja, sekä pohjiltaan mielenkiintoisia ja toimivia.

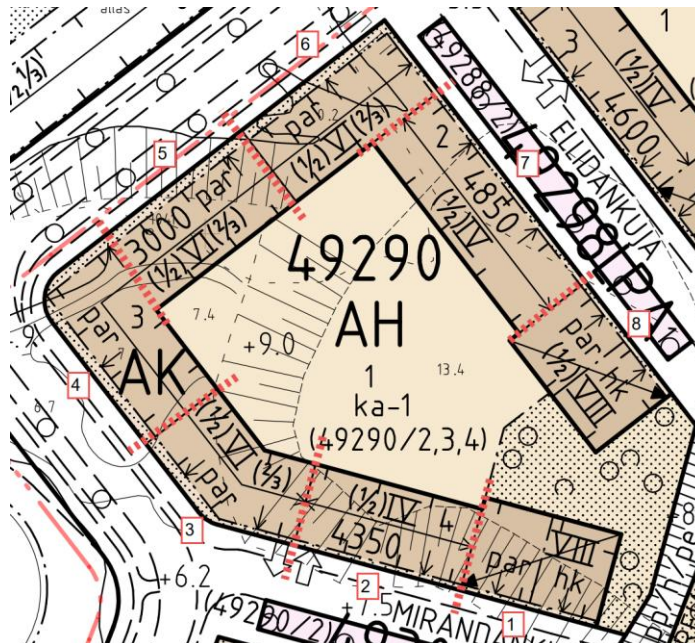
Asukkaat muuttavat pääosin itäisestä kantakaupungista ja muualta itäiseltä Helsingin seudulta. Tuleva raitiovaunu tekee tästä kelvollisen asuinpaikan myös vannoutuneelle stadilaiselle. Ostajia kalliimpiin asuntoihin tulee todennäköisesti esimerkiksi Jollaksen ja Marjaniemen kaltaisilta varakkailta pientaloalueilta.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

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

Ostajat edustavat eri ikäryhmiä. Kalleimpien asuntojen ostajat ovat pääosin 50+ vuotiaita, kun taas edullisempi asuntoja ostavat pääasiassa 30 - 50 -vuotiaat. Talouksien koot vaihtelevat pääosin välillä 1-4 henkilöä. 3h ja sitä isommissa asunnoissa arvostetaan muuntojoustavuutta. Kaikkien pohjien suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota niiden kalustettavuuteen.

Kohteen suunnittelussa pitää erityisesti huomioida Helsingin parhaat näkymät: Asiakas haluaa katsella olohuoneesta tai parvekkeelta, kun aurinko laskee Helsingin siluetin taakse ja meri kimmeltää. Merellisyys on tärkeää myös niille ostajille, joiden asunnosta ei ole suoraan merinäköä. Hyviä näkymiä tulee painottaa erityisesti suurissa asunnoissa. Kerrospohjat voivat muuttua näkymien mukaan, kunhan kiinteiden perusosien (esim. kWh, prh, hormit, jne.) sijainteja ei muuteta.

Kortteli jaetaan kahdeksaan taloyhtiöön alla olevan kuvan mukaisesti. Jokaisen taloyhtiön tulee pystyä toimimaan itsenäisesti portaiden ja hissien osalta. Jatkokehityksessä yhtiöt voivat tukeutua toisen yhtiön kulkureitteihin.



Tontin 4 1/2IV-kerroksisissa rakennusosissa on oltava kaksi kaksikerroksista asuntoa päällekkäin ja nämä toteutetaan kompakteina 3h tai 4h perheasuntoina.

Parviasunnot ovat toivottuja. Parville tulee muodostua rajattavia tiloja.

Tavoitteellinen tilaohjelma:

Huoneistotyyppi	Suhteellinen osuus kokonaishuoneistoalasta	Kokoluokka
1h	10 %	23-28 m ²
2h	15 %	38-43 m ²
2-3h	15 %	50-55 m ²
3h	20 %	60-65 m ²
3-4h	10 %	73-78 m ²
4h	20 %	90-95 m ²
4-5h	10 %	100-105 m ²

Keskipinta-alaksi tavoitellaan noin 54 m².

Asuntojakaumassa on tavoitteena kasvattaa asuntoja kerroksittain noustessa. Esim. krs. 1-3 2 x 1h+kt a 26 htm², krs. 4-6 1 x 3h+kt 52 htm².

Kaupungin tontinluovutusehtojen mukaisesti tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 htm².

Asunnoissa arvostetaan niiden toiminnallista laatua koosta riippumatta.

3.6 Kustannus- ja tehokkuustavoitteet

Asuinrakennusten tehokkuustavoite ilman autopaikoitusta < 1,45 brm²/htm² ja > 0,85 htm²/k-m² (myytävä/myytävä huoneistoala = asunnot + liiketila), parvet huomioiden > 0,90 htm²/k-m².

Autopaikkojen mitoituksessa tärkeintä on pyrkiä toteuttamaan pysäköintilaitos toimivasti mahdollisimman tehokkaasti max 25 brm²/ap. Pysäköintipaikkoja ei saa sijoittaa asuinrunkojen alle.

3.7 Asunnot

Tärkeimpinä tavoitteina asuntojen osalta ovat pohjaratkaisuiden oikea koko huonelukumäärään nähden, hyvä kalustettavuus, asuntojen valoisuus, näkymät ja parvekeratkaisu.

Perheasuntojen periaate:

- Isoimmat asunnot parhaille paikoille.
- Erillis WC-tilat 3h ja sitä isompiin asuntoihin.
- Sauna muutettavissa vaatehuoneeksi.

- Kaikissa perheasunnoissa yhden makuuhuoneen tulee liittyä olohuoneeseen siten, että huoneiden välinen seinä on tarvittaessa muutostyönä purettavissa ja olohuone suurennettavissa.
- Käytävätilaa tulee olla mahdollisimman vähän.
- Parvekkeiden tulee olla kalustettavissa.

Maantasokerroksen parhailla paikoilla tulee olla asuntoja. Suunnitelmassa tulee saada asunnon piha selkeästi erotetuksi katualueesta hyödyntämällä tontin rajalla muuria ja sillä saavutettavaa korkeuseroa. Tavoitteena voidaan pitää katutasen asuntojen sijoittumista noin 1m katutasoa korkeammalle.

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

Asunnot suunnitellaan valoisiksi. Olo- ja makuutilojen valoaukkojen on oltava vähintään 15 % lattiapinta-alasta (Standardi - EN 15193), RTS-vaatimus.

Eteisestä tulee avautua avara näkymä asuntoon, mielellään päivänvaloon. Keittiössä vältetään U-mallia kalusteita. Muut asuntosuunnittelua ohjaavat ohjeet on esitetty SRV:n omistusasuntojen suunnitteluohjeessa ja kaupungin ”asuntojen laadun tarkastuslista alueryhmän käsittelyä varten”-ohjeessa.

3.8 Rakenneratkaisut

Kerroskorkeus

- Kerroskorkeus tulee olla normaali 3 m kerroksissa 2-5.
- Maantasokerroksessa kerroskorkeus on lähtökohtaisesti sama, mutta autohallin liittymän teknisen toteutuksen niin vaatiessa voidaan sitä korottaa. Huom. elementtien maks. korkeus 4m
- Ylin kerros parvellisina asuntolina. Korkeilla osilla elementit yli 4m korkeita, jolloin maksimi leveys on alle 4m. Huomioitava aukotuksessa.

Runkorakenteet

- Runko on kokonaisuudessaan betonielementtirakenteinen
- Arkkitehtuurin tulee olla selkeää runkoratkaisun kannalta. Selkeälinjainen runko pienentää runkorakenteiden absoluuttista määrää, jolla on suora vaikutus kohteen hiilijalanjälkeen. Rakennuksen ulkoseinien linjat tulee jatkua suorana alhaalta ylös noustessa lukuun ottamatta parvikerroksia.
- Kohteen alapohja toteutetaan ryömintätilallisena. Autohallin osalta alapohja maanvarainen.
- Välipohjat toteutetaan ontelolaattarakenteisena
- Huoneistojenväliset seinä kantavia 200 mm paksuja elementtiseiniä.
- Pysäköintihallia ei uloteta asuinrakennusten alle hallin sisäänajoa lukuun ottamatta.

Yläpohja:

- 6. krs terasseilla: käännetty katto. terassiasunnon lattia korkeammalla, jotta asunnosta terassille siirrytään esteettömästi. Suunnitelmassa huomioitava alapuolisen asunnon korkeamman huonekorkeuden tuoma lisäarvo.
- Pääasiallinen kattomuoto kohteissa tulee olla tasakatto, joka toteutetaan normaalein kevytsoraeristetyin rakentein.

Ulkoseinät

- Julkisivun tulee olla pääosin paikalla muurattu tiilijulkisivu.
- Terassien ja rungon sisäänvetojen kohdalla muurauksen kuormat vietävä kantaville linjoille tai materiaali vaihdettava kerroksittain kantavaksi.
- Aukotuksessa huomioitava yläpuolisen muurauksen kannatus. Muurauskonsoleita tulee välttää.
- VIII-rakennusosan ilmeen tulee olla yksiaineinen, kuten alueen muissa kortteleissa.
- Villarappauksia ei saa käyttää. Lisäksi laajojen puupintojen sekä lasitettujen keraamisten pintojen käyttöä tulee välttää.
- Parveketausta: Kantavana runkona sandwich-elementti ja päällä puupaneelaus tai muu laadukas verhoilu
- Parvekkeisiin liittyvät pilarit ja otsapinnat voidaan verhoilla jälkisaumattavilla tiililaatoilla.

3.9 Tekniset järjestelmät ja talotekniikka

Kohteessa varaudutaan maalämpöjärjestelmän käyttöön, jolloin lämmönjakohuoneen

tilamitoituksessa tulee huomioida laitteiden ja varaajien tilatarpeet. Lämmönjakona tulee olemaan lattialämmitys. Lattialämmitysjärjestelmä toteutetaan lämpölattiarakenteena, jolloin välipohjissa käytetään 320 mm ontelolaattoja.

Rakennuksessa tullaan käyttämään keskitettyä ilmanvaihtoa, johon toteutetaan tuloilman viilennys. Viilennys toteutetaan maalämpöjärjestelmästä. Ilmanvaihdon konehuone sijoitetaan ullakkotasolle ja se tulee sovittaa osaksi kohteen arkkitehtuuria. Asuntolinjojen pystykanavointi toteutetaan esivalmistetuissa betonisissa hormielementeissä. Alueilla, joille toteutetaan kaksi päällekkäistä kaksikerroksista asuntoa, voidaan ilmanvaihtona käyttää huoneistokohtaista ilmanvaihtoa.

Liiketila varustetaan rasvakanavalla ja kaivolla, sekä omalla tilaan sijoitettavalla ilmanvaihtokoneella.

Vesi ja lämpö nousut toteutetaan porrashuoneeseen avautuvalla nousukuilulla, josta putkitus jaetaan käytävän alakatossa asuntoihin.

3.10 Parvet

Asemakaava mahdollistaa "par" merkityillä alueilla parvien rakentamisen asemakaavan määrittämän rakennusoikeuden lisäksi. Kohteessa on tarkoitus hyödyntää parvia mahdollisimman laajasti.

Kilpailijoille voidaan hyväksyä muuta kohdetta suurempia vapauksia asuntojen pohjaratkaisuissa ja julkisivussa parviasuntojen alueelle. Kaikkien käytettyjen erityisratkaisujen parviasunnoissa tulee nostaa sekä kyseisten asuntojen arvoa, että koko kohteen arvoa.

3.11 Yhteistilat

Yhteistiloissa noudatetaan asemakaavamääräyksiä ja TOPTEN-asuinrakennusten vaatimusten aputilaohjetta. Yhteistilat tulee pääsääntöisesti sijoittaa keskitetysti asuinrakennusten ensimmäiseen kerrokseen osuuksiin, jotka eivät sovellu asumiseen.

Korttelille tulee yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti yhteinen kierrätys/lajitteluhuone viereiseen kortteliin. Kortteleita 49290 ja 49291 yhteisesti palveleva kierrätys/lajitteluhuone tullaan toteuttamaan kortteliin 49291 tontille 2

Asemakaavan mukaisesti korkeimpiin osuuksiin sijoitetaan kattosaunaosastot "ullakkotasolle", joissa arvostetaan terassia ja näkymiä. Kortteli jaetaan kahdeksaan taloyhtiöön kohdan 3.5. mukaisesti. Taloyhtiöiden sauna- ja kerhotilat sijoitetaan keskitetysti korttelin VII-osien kattotasaille. Tiloissa painotetaan laatua määrän sijaan.

Asukkaiden käyttöön tulevia harraste/kokoontumistiloja rakennetaan kaavan vaatima määrä ja ne voivat sijaita saunaosaston yhteydessä siten, että ne mahdollistavat myöhemmin määritettävän tarkemman käyttötarkoituksen (esim. kuntoilu jne.). Asemakaavan nro 12130 mukaan tontin asukkaiden käyttöön on rakennettava harraste- ja kokoontumistiloja 1,5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Harraste- ja kokoontumistiloista 1/3 tulee sijoittaa korttelin 49293 AH-korttelialueelle.

Pesula- ja kuivaustilat voidaan toteuttaa kompaktisti siten, että niihin mahtuvat tarvittavat koneet. Pesulakoneet ovat yksittäin varattavissa ja niitä sijoitetaan yhteen pesulatilaaan useampia. Talopesulan mitoituksessa otetaan huomioon, että jokaisessa asunnossa on pyykkikone ja kuivausrumpu tai näiden yhdistelmäkone.

Lähtökohtaisesti eri yhteistilojen on oletettu palvelevan vähintään kahta taloyhtiötä, ellei muuta ole määritetty. Tontit jataan kahdeksaan taloyhtiöön. Yhteistilojen käyttöä tarkennetaan suunnittelun edetessä.

Sisätilojen pyörävarastot on sijaittava helposti saavutettavissa ja lukitustelineet on suunniteltava tilankäytöllisesti tehokkailla runkolukittavilla malleilla. Varastotilojen lisäksi tulee kortteliin suunnitella yksi pyörähuoltoon soveltuva tila pesupaikalla.

Pyöräpysäköinnissä tulee kiinnittää huomiota pyöräsuojien helppokulkuisuuteen ja pysäköintipaikkojen käytettävyyteen. Lukitustelineet on suunniteltava tilankäytöllisesti tehokkailla runkolukittavilla malleilla. Varastotilojen lisäksi tulee kortteliin suunnitella yksi pyörähuoltoon soveltuva tila pesupaikalla.

3.12 Porrashuoneet

Porrashuoneet tulee suunnitella voimassa olevien määräysten ja säädösten mukaan. Esimerkiksi hissien mitoituksessa tulee huomioida parikukuljetus. Porrashuoneiden suunnittelussa tulee huomioida asemakaavan kirjaukset ja tilaaja arvostaa tunnusluvultaan tehokkaita ja laadukkaita tilankäyttöratkaisuja. Tontin 4 IV-kerroksisten rakennusten osalta voidaan hyödyntää tarvittavia viereiseen rakennukseen liittyviä luhtikäytäviä.

Poistumistiet ja pelastusajoneuvojen ajoreitit tulee suunnitella voimassa olevat palomääräykset huomioiden. Käytävätilat tulee minimoida hyvän tilatehokkuuden saavuttamiseksi. Hissikuilujen sijoittelussa ja mitoituksessa tulisi suosia hissikuiluelementtejä.

3.13 Tekniset- ja jätetilat

Kortteliin kotitalousjätteiden kierrätys toteutetaan imujätejärjestelmällä ja kierrätyshuoneella. Kortteleita 49290 ja 49291 yhteisesti palveleva kierrätys-/lajitteluhuone tullaan toteuttamaan kortteliin 49291 tontille 2. Liiketilalle varataan oma ravintolatasojätehuone liiketilan yhteyteen. Kortteliin imujätejärjestelmän syöttöpisteet sijoitetaan yhteispiha-alueelle tontin tarjouspyynnön liitteen nro 12 ohjeellisten sijaintien mukaan. Imujätteen venttiilihuoneet sovitetaan pysäköintilaitoksen autopaikkajakoon.

Jokaiselle tontille varataan oma lämmönjakohuone. Lämmönjakohuoneet mitoitetaan maalämpöjärjestelmän tilatarpeelle. Lämmönjakohuoneen sijoittelussa tulee huomioida laitteiston vaihdettavuus elinkaaren aikana. Rakentaminen aloitetaan tontin 4 itäpäästä, jolloin lämmönjakohuoneen tulee sijaita tonteittain aloitusvaiheessa.

Ilmanvaihtokonehuoneet sijoitetaan ylimmälle kerrostasolle tai vesikatolle.

Sähkönjakelu vaatii kortteliin 49290 jakelumuuntamotilan saaristolaivastokadun puoleiselle korttelin osalle. Tilatarve on yhden 1000 kVA muuntajan periaatekuvan mukainen. Lattiapinta-ala < 15 m². Periaatekuva löytyy linkistä avautuvan suunnitteluohjeen loppuosalla: [hsv-kiinteistomuuntamotilan-suunnittelu-ja-rakentamisohje-20222.pdf](#). Yleissuunnitelmapakettia muuntamotilan sijoittumisesta Kruunuvuorenrannan alueella on esitetty tontin tarjouspyynnön liitteenä nro 9.

Sähköverkon yleissuunnitelmassa korttelialueen ympärille on esitetty kolme jakokaappia. Kaappien sijainnit ovat ohjeellisia ja tarkentuvat suunnittelun edetessä. Kruunuvuorenrannan alueella jakokaapit on sijoitettu yleiselle alueelle. Asemakaavassa ei ole määrystä yhdyskuntateknisten jakokaappitilojen rakentamisesta tonteille.

3.14 Pysäköinti

Kilpailijoita pyydetään sovittamaan korttelin pysäköintihalli ja samalla mahdollistamaan pysäköintihallia ympäröivien tonttien rakennusten asuntojen laadukas toteuttaminen. Pysäköintihalli on tehtävä mahdollisimman tehokkaasti ja tehokkuuslukuun käytetään brm² / autopaikka. Pysäköintihallin tavoitteellinen tehokkuusluku on 25 brm²/ap sisältäen rampit. Autohalli ei saa sijaita asuinrungon alla. Pysäköinnin poistoilma järjestetään niin, ettei se kulje asuinrakennuksen läpi. Poistoilma johdetaan kattotason yläpuolelle, mutta pyöreitä peltipiippuja ei sallita. Poistoilmahormin on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria. Autohallin vapaa korkeus on min. 2,2 m (ei vain ajoväylillä).

Pysäköintihallin katolle on suunniteltava viihtyisä ja vihreä sisäpiha asukkaiden käyttöön. Sisäänkäynnit kansipihalle on järjestettävä porrashuoneiden kautta.

Suunnittelussa tulee huomioida, että asuntotontteja (AK) 49290/2, 3 ja 4 palveleva kannenalainen pysäköinti tulee toteuttaa siten, että se on käytettävissä ensimmäisenä toteuttavan asuntotontin 49290/4 käyttöönottoon mennessä. Alueella ei ole mahdollista järjestää väliaikaista pysäköintiä.

Korttelissa 49290 hyödynnetään asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen tullutta kaupungin pysäköintiohjeistusta (asuintonttien pysäköintimäärien laskentaohjeet, Helsingin kaupunki 2015 -ohje) poikkeamana asemakaavasta. Asuintonttien autojen pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeet asemakaavoituksessa (2025) ohjetta voi hyödyntää vasta kilpailun jälkeen kaavapoikkeamana, jos sille on hyväksyttävät perustelut ja poikkeamishakemus on hyväksytty kaupunkiympäristön toimialalla.

Pysäköintiohjeistuksen mukainen autopaikkamäärä on 1ap/130 k-m² asunnoille ja liiketilalle 1ap/150 k-m². Suunnitelman autopysäköintilaskelmat tulee esittää kilpailun molemmissa vaiheissa.

Lisäksi asemakaavasta poiketen suunnittelussa huomioidaan, että (LPA) 49300 tontille 1 voidaan sijoittaa korttelin 49290/2–4 autopaikkoja pelkän tontin 49290/2 sijaan. LPA tontin autopaikat tulee huomioida autopaikkalaskelmissa.

Sisäänajo autohalliin järjestetään tontin 4 kautta, joten luontevaa on aloittaa tontista 4 ja rakentaa samassa yhteydessä autohalli, ja seuraavassa vaiheessa tontti 3 ja tontti 2.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 m² asuinkerrosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava pihatasossa olevaan tai muuten hyvin saavutettavaan ulkoiluvälinevarastoon. Vieraspysäköinnille kerrostaloissa tulee osoittaa pyöräpysäköintipaikkoja asuintalon ulko-ovien läheisyydestä vähintään 1 pp / 1 000 k-m². Liiketilan osalta pyöräpaikkoja tulee toteuttaa 1 pp / 50 k-m². Suunnitelman pyöräpysäköintilaskelmat tulee esittää kilpailun molemmissa vaiheissa.

3.15 Liiketilat

Tontille 3 toteutetaan ravintolaksi soveltuvaa liiketilaa 150 k-m². Liiketilan rakennusoikeuden ylitykselle haetaan poikkeamaa. Tila toteutetaan ravintolatilana ja se on sijoitettava rakennuksen ensimmäiseen maantasokerrokseen tontin 3 kulmaan Saaristolaivastonkadun varteen. Liiketilan suunnittelussa noudatetaan liiketilaohjetta soveltaen (liite 17). Tila tulee varustaa rasvahormilla ja -kaivolla.

3.16 Pihajärjestelyt

Piha suunnitellaan yhteispihana, joka palvelee kaikkia korttelin tontteja. Pihan toiminnot tulee jakaa kolmeen päätoimintoon. Pihalle tulee osoittaa kaksi leikkipaikkaa, joista toinen pienille lapsilla ja toinen suuremmille lapsille soveltuva.

Piha esitellään kilpailussa toiminnallisella, kaaviomaisella tasolla. Pihan ja rakennuksen suunnittelussa tulee huomioida Frejankujalle näkyvä valotaideteos, jonka suunnittelu tulee käynnistää kilpailun jälkeen yhdessä jatkosuunnittelun kanssa.

Piha-alueet tulee suunnitella koneellisen puhtaana pidettäväksi. Lumenkasausspaikat tulee määritellä suunnitelmiin. Kansipihalle tulee olla huoltoreitti, joka toimii tarvittaessa myös ambulanssi reittinä.

Maavaraisille osille Frejankujaan liittyen tulee istuttaa suureksi kasvavia puita ja alueen tulee näyttäytyä vihreänä. Puiden sijoittelussa huomioitava maalämpökaivot.

Hulevesien hallinta tulee esittää periaatteellisella tasolla. Vesikatot varataan ensisijaisesti aurinkopaneeleille.

Frejankujan vastaiselle rajalle on rakennettava matala istuinkorkuinen muuri niille osuuksille, jotka eivät ole välttämättömiä kulkuyhteyksiä.

3.17 Maaperä ja rakennettavuus

Helsingin kaupungin teettämän rakennettavuusselvityksen mukaan (liitteenä olevassa tontin tarjouspyyntöaineistossa) kortteli on tällä hetkellä rakentamatonta aluetta. Kortteli on osittain vanhaa meritäyttöä.

Vedenpaineen alaisia tiloja ei saa tehdä. Rakennusten maantasokerros ei saa sijaita tason +3.6 alapuolella (turvalliset rakentamiskorkeudet vuodelle 2100). Sokkelin yläreunan sekä ensimmäisen kerroksen lattian tulee olla vähintään 300 mm maanpinnan tasoa korkeammalla.

3.18 Liittymät

Rakennukset liitetään sähkö-, vesi- ja viemäri- ja tietoliikenneverkostoihin sekä alueellisen jäteputkijärjestelmään. Kaukolämpöliittymää ei tule maalämpöjärjestelmän takia. Jäteputkijärjestelmän kartta löytyy tontin tarjouspyyntöaineistosta.

Suunnitteluratkaisun tulee mahdollistaa aurinkopaneelien sijoittamisen vesikatolle.

Kortteliin 49290 sijoitetaan sähkönjakelua varten alueellinen jakelumuuntamotila.

Maalämpökaivot sijoitetaan yhteispihatontin alueelle.

3.19 ESG-vaatimukset

Rakennusten energiatehokkuuden tulee saavuttaa A-energialuokka (max. 75 kWh/m²/vuosi).

Rakennusten tulee saavuttaa Rakennustiedon ympäristöluokituksen kolmen tähden vaatimustaso.

Asuinkerrostalon (käyttötaluokka 2) kokonaishiilijalanjälki rakennuksen osuudelle ei saa ylittää 13,5 kg CO₂e/m²/a 50 vuoden käyttöajalla laskettuna. Kokonaishiilijalanjälki lasketaan ja raportoidaan Ympäristöministeriön (YM) vähähiilisyyden arviointimenetelmällä.

4 Kilpailuehdotusten arviointiperusteet

Kilpailuehdotusten arvioinnista tullaan kiinnittämään huomiota toiminnallisten, esteettisten, teknisten ja taloudellisten vaatimusten tasapainoiseen ratkaisuun. Arvostelussa kiinnitetään erityistä huomiota seuraaviin tekijöihin:

Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri:

- Suunnitteluratkaisun kokonaisote ja arkkitehtuurin laatu
- Kaupunkikuvallinen laatu ja paikan ominaisuuksien hyödyntäminen
- Visuaalinen ja toiminnallinen liittyminen ympäristöön ja katutilaan

Tilasuunnittelu:

- Asuntojen viihtyisyys, toimivuus sekä myytävyyys
- Asuntojen vehreät tai merelliset näkymät
- Yhteistilojen viihtyisyys ja toimivuus
- Tilaohjelman mukaisuus

Kokonaistaloudellinen toteuttamiskelpoisuus

- Rakentamiskustannukset
- Tilatehokkuuden toteutuminen
- Ratkaisujen kestävyys, huoltovapaus ja kosteustekninen toiminta
- Rakennusten hiilijalanjälkitavoitteen täyttyminen
- Asemakaavan ja ohjeiden mukaisuus

Kokonaisuus ja sen toteuttamiskelpoisuus sekä ehdotuksen kehittämiskelpoisuus ovat arvioinnissa tärkeämmät kuin yksityiskohtien virheettömyys.

5 Kilpailuehdotusten laadintaohjeet

Kilpailuehdotuksissa tulee esittää kohteen luonnostasoiset suunnitelmat. Kaikissa piirustuksissa esitetään ko. mittakaava. Aineisto toimitetaan sähköisessä muodossa A1-kokoisilla, vaakasuuntaisilla arkeilla.

5.1 Kilpailuasiakirjat ja sisältö

5.2 1. vaiheen kilpailuasiakirjat ja sisältö

5.2.1 Asemapiirros 1 : 500

- Asemapiirros 1:500 koko korttelista, sisältäen massoittelemat, kerrosluvut, pihan päätoimintojen periaatteen sekä pelastusajon ja huoltoreittien periaatteen.

5.2.2 Pohjapiirustukset 1 : 200

- Pohjapiirustukset vähintään yhdestä tyypillisestä asuinkerroksesta jokaisesta tontista (49290/2, 3 ja 4), lisäksi maantasokerros ja ylin (parvi-)kerros kustakin tontista. Jokaisesta asuntotyyppistä vähintään yksi asunto tulee kalustaa.
- Pysäköintihallin kaavioimainen pohja laajuuksin ja tehokkuuslukuineen (brm2/ap).

5.2.3 Julkisivut (3 kpl) ja leikkaukset (2 kpl) 1 : 200

- Korttelin julkisivuluonnokset Mirandankujan, Saaristolaivastonkadun ja sisäpihan suuntaan

- Korttelileikkaus kahdesta suunnasta.
- Yksi ulkoperspektiivikuva Saaristolaivastokadun kulmasta.

5.2.4 Ulkoperspektiivikuvat

Kilpailuehdotuksessa tulee esittää 2 ehdotusta havainnollistavaa ulkokuva, joissa tarkastellaan rakennusta oleellisista suunnista (Saaristolaivastokatu ja Frejankujalta sisäpihalle). Alueen merellisyys tulee näkyä yhdessä havainnekuvassa.

5.2.5 Laajuus- ja tunnuslukulaskelmat, huoneistoluettelo

Täytetty huoneistoluettelo ja laajuustaulukko (liitteenä olevalle Excel-pohjalle). Laajuustaulukosta täytettävä punaisella korostetut kohdat yhtiöittäin. Kohdassa 3.6 esitetyt tunnusluvut on oltava laskettavissa yhtiöittäin. Kaupungin tontinluovutusehtojen mukaisen perheasuntovaateen toteutuminen tulee tarkastaa.

5.2.6 Selostus

Suunnitteluselostus enintään 3 kpl A4 sisältäen: arkkitehtoninen pääidea, runkoratkaisun periaate, asuntokauman perustelut sekä kuvaus siitä, miten ratkaisu täyttää kohdassa 3.6 määritetyt tehokkuustavoitteet

5.3 2. vaiheen kilpailuasiakirjat ja sisältö

5.3.1 Asemapiirros 1 : 500

Asemapiirroksista tulee käydä ilmi koko korttelin rakennusmassat, kerroslukumäärät, pihasuunnittelun periaatteet sekä huolto- ja pelastusliikenteen periaatteet.

5.3.2 Pohjapiirustukset 1 : 200

Pohjapiirustukset 1 : 200 esitetään rakennuksen kaikista toisistaan poikkeavista kerroksista. Piirustuksiin tulee merkitä tasojen korkeusasemat, tilojen ja tilaryhmien käyttötarkoitus, leikkausten paikat ja mahdolliset muut selventävät merkinnät. Liittyminen korttelin muihin rakennuksiin tulee käydä ilmi. Maantasokerroksissa tulee esittää liittyminen yhteispihaan sekä katujärjestelyihin.

5.3.3 Julkisivut ja leikkaukset 1 : 200

Julkisivupiirustukset esitetään koko rakennuksesta sekä sen liittymisestä naapurikortteleihin. Piirustuksista tulee ilmetä käytettävät pintamateriaalit ja värit.

5.3.4 Julkisivu- ja leikkauskatkelma 1 : 50

Julkisivuratkaisun periaate ja julkisivumateriaalien käyttö esitetään kilpailuehdotuksen kannalta oleellisesta kohdasta arkkitehtoniselta ja tekniseltä kannalta. Katkelma esitetään ikkunan kohdalta.

5.3.5 Yleisimmät huoneistotyytit kalustettuina 1 : 100

Piirustuksessa esitetään huoneiston sijainti rakennusrungossa esim. sijaintikaaviolla.

5.3.6 Ulkoperspektiivikuvat 2 kpl

Kilpailuehdotuksessa tulee esittää 2 ehdotusta havainnollistavaa ulkokuva, joissa tarkastellaan rakennusta oleellisista suunnista (Saaristolaivastokatu ja Frejankujalta

sisäpihalle). Alueen merellisyys tulee näkyä yhdessä havainnekuvassa. Lisäksi kilpailijat saavat esittää vinjettimäisiä näkymäkuvia kilpailuarkkien sallimissa rajoissa.

5.3.7 Laajuus- ja tunnuslukulaskelmat

Täytetty huoneistoluettelo ja laajuustaulukko (liitteenä olevalle Excel-pohjalle).

Laajuustaulukosta täytettävä punaisella korostetut kohdat yhtiöittäin. Kohdassa 3.5 esitetyt tunnusluvut on oltava laskettavissa yhtiöittäin. Kaupungin tontinluovutusehtojen mukaisen perheasuntovaateen toteutuminen tulee tarkastaa.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen määristä tulee toimittaa laskelmat tehokkuuslukuineen.

5.3.8 Selostus

Selostuksesta tulee ilmetä ratkaisun arkkitehtoniset, toiminnalliset sekä rakenne- ja LVIS-tekniset ratkaisuperiaatteet.

5.3.9 3D-malli

Kaupunkikuvallista arviointia varten on toimitettava 3d-malli -skp tai -dwg muodossa. Mallin ei tarvitse sisältää sisätiloja (vain julkisivut aukotuksineen ja materiaaleineen).

5.4 Kilpailusalaisuus

Kilpailu on salainen. Kilpailuehdotuksen jokainen asiakirja on varustettava kilpailijan valitsemalla nimimerkillä. Samoin tiedostojen nimistä on käytävä ilmi ehdotuksen nimimerkki. Kilpailun järjestäjä huolehtii kilpailusalaisuuden säilymisestä kilpailutöiden vastaanottamisen yhteydessä. Kilpailuehdotuksen mukana on jätettävä nimitiedosto, joka sisältää

- kilpailuehdotuksen laatineiden tekijöiden (tekijänoikeuden haltijoiden) ja muiden työryhmän jäsenten nimet, toimistojen nimet ja
- yhteyshenkilön yhteystiedot (postiosoite, puhelinnumero, sähköpostiosoite)

6 Kilpailuehdotusten palautus

Kilpailun 1. vaihe päättyy 14.9.2026 klo 12.00

Kilpailun 2. vaihe päättyy 6.11.2026 klo 12.00

Kilpailuehdotukset on kilpailuajan päättymiseen mennessä toimitettava perille Sokopro -projektipankkiin. Kilpailusihteeri toimittaa käyttöoikeudet projektipankkiin. Tuomaristo hylkää myöhässä saapuneet kilpailuehdotukset.