

KUNTIEN ELÄKEVAKUUTUS

**ETELÄ-HERMANNIN ERITYISASUMISEN TONTTI
KUTSUKILPAILU**

KILPAILUOHJELMA

12.4.2005

SISÄLLYSLUETTELO

1	KILPAILUKUTSU	3
1.1	KILPAILUN TOIMEENPANIJA, TARKOITUS JA LUONNE	3
1.2	OSANOTTAJAT	3
1.3	PALKKIO	3
1.4	PALKINTOLAUTAKUNTA	3
1.5	KILPAILUOHJELMAN HYVÄKSYMINEN	4
1.6	KILPAILUAIKA	4
2	KILPAILUTEKNISEET TIEDOT	5
2.1	OHJELMA-ASIAKIRJAT	5
2.2	KILPAILUKYSELYT JA LISÄOHJEET	5
2.3	KILPAILUN RATKAISEMINEN, TULOSTEN JULKISTAMINEN JA NÄYTTEILLEPANO	5
2.4	JATKOTOIMENPITEET JA SUUNNITTELUAIKATAULU	6
2.5	KILPAILUEHDOTUSTEN KÄYTTÖOIKEUS	6
2.6	KILPAILUEHDOTUSTEN PALAUTUS	6
3	KILPAILUTEHTÄVÄ	7
3.1	KILPAILUALUE	7
3.2	KILPAILUN TAVOITTEET	7
3.3	SUUNNITTELUOHJEET	8
3.4	KILPAILUEHDOTUSTEN ARVOSTELUPERUSTEET	11
4	KILPAILUASIAKIRJOJEN LAADINTAOHJEET	12
4.1	VAADITUT ASIAKIRJAT	12
4.2	KILPAILUSALAISUUS	12
4.3	KILPAILUEHDOTUKSEN SISÄÄNJÄTTÖ	13

1 KILPAILUKUTSU

1.1 Kilpailun toimeenpanija, tarkoitus ja luonne

Kuntien eläkevakuutus järjestää korttelin 21013, tontti 2 kerrosalaltaan 8000 kem² arkkitehtisuunnittelu- ja tarjouskilpailun Helsingin Etelä-Hermanniin entiselle Eläinlääketieteellisen laitoksen alueelle. Kilpailu järjestetään Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjen mukaisena kutsukilpailuna.

Kilpailun tarkoituksena on löytää kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen ympäristöön soveltuva, toimiva ja taloudellisesti toteuttamiskelpoinen sekä ikääntyvien asukkaiden erityistarpeet huomioiva ratkaisu asuinkerrostalotontille. Kohde on Kuntien eläkevakuutuksen omistukseen jäävä vapaarahoitteinen vuokratalo.

Kilpailun järjestäjän yhdyshenkilönä toimii palkintolautakunnan sihteeri:

Arkkitehti Matti Seppänen
Arkkitehtitoimisto PSM OY

puh. 143 255
gsm 050-500 2793
fax: 147 141
sähköposti: matti.seppanen@iki.fi

1.2 Osanottajat

Kilpailuun ovat oikeutettuja osallistumaan seuraavat kolme osanottajaa:

1.3 Palkkio

Kullekin hyväksytyyn ehdotukseen jättäneelle kutsutulle toimistolle maksetaan palkkio 9 000,- € + arvonlisävero 22 %. Suomen Arkkitehtiliitto perii kilpailusääntöjen mukaan palkkiosta 10% kilpailijoiden nimeämän arkkitehtituomasin palkkiota ja muita kuluja varten. Palkkiot maksetaan Suomen Arkkitehtiliiton kautta, kun on voitu todeta, että työt ovat hyväksytysti jätetty ja kilpailuohjelman mukaisia. Palkkio lasketaan osaksi jatkotyön saaneen kokonaissuunnittelupalkkiota.

Palkkio sisältää palkintolautakuntaan kuuluvan kilpailijoiden edustajan palkkion.

1.4 Palkintolautakunta

Kilpailuehdotusten arvioinnin suorittaa palkintolautakunta, johon kuuluvat:

Erkki Markkola	Kiinteistöjohtaja Kuntien eläkevakuutus
Jaakko Ristola	Kiinteistöpäällikkö Kuntien eläkevakuutus
Tuomas Hakala	Arkkitehti Helsingin Kaupunki, Kaupunkisuunnitteluvirasto
NN	Arkkitehti SAFA Kilpailijoiden valitsema edustaja, joka nimetään kilpailuehdotusten sisäänjätön jälkeen

Palkintolautakunnan puheenjohtaja on Erkki Markkola ja sihteerinä toimii arkkitehti Matti Seppänen.

Palkintolautakunta kuulee tarvittaessa ulkopuolisia asiantuntijoita.

Asiantuntijat ja sihteeri eivät osallistu arvosteluun.

1.5 Kilpailuohjelman hyväksyminen

Kilpailuohjelma liiteasiakirjoineen on palkintolautakunnan, kilpailun järjestäjien ja SAFA:n kilpailusihteerin hyväksymä.

1.6 Kilpailuaika

Kilpailuaika alkaa viikolla 15 /2005 ja päättyy 22.6.2005 klo 16:00, mihin mennessä kilpailuehdotusten tulee olla perillä Kuntien Eläkevakuutuksen toimitalossa, Unioninkatu 43.

2 KILPAILUTEKNISET TIEDOT

2.1 Ohjelma-asiakirjat

1. Kilpailuohjelma (tämä asiakirja)
2. Asemakaava*
3. Ympäröivien rakennusten julkisivupiirustuksia
4. Katusuunnitelmat*
5. Viistoilmakuvia 4 kpl*
6. Pohjakartta 1:500 *
7. Tonttikorkeuskartta
8. Etelä-Hermannin asuinkortteleiden ja julkisten alueiden lähiympäristön suunnitteluohje
9. Senioritalojen yleiset suunnitteluohjeet
10. Suunnittelusopimusmalli
11. Hermannin pysäköintilaitoksen rakennettavuus selvitys (KSVsta)
12. Etelä-Hermanni, korttelit 21014, 21015 ja 21017 lähiympäristösuunnitelma
13. Etelä-Hermanni, korttelit 21006, 21008 ja 21009 lähiympäristösuunnitelma
14. Etelä-Hermannin havainnekuva*
15. Levyke, jossa *-merkityt liitteet tiedostoina

2.2 Kilpailukyselyt ja lisäohjeet

Kilpailijoilla on mahdollisuus tehdä kilpailua koskevia kysymyksiä. Kysymykset tulee tehdä kirjallisena nimimerkillä ja osoittaa palkintolautakunnan sihteerille 9.5.2005 mennessä osoitteella, Matti Seppänen, Arkkitehtitoimisto PSM Oy, Maistraatinkatu 5, 00240 Helsinki.

Vastaukset esitettyihin kysymyksiin postitetaan kaikille kilpailijoille viimeistään 17.5.2005.

Myös mahdolliset kilpailua koskevat lisäohjeet ja -aineisto toimitetaan kirjallisesti viimeistään 17.5.2003.

2.3 Kilpailun ratkaiseminen, tulosten julkistaminen ja näytteillepano

Kilpailu ratkaistaan elokuussa mahdollisimman pian. Kilpailutuloksen julkistamistilaisuuden ajankohta ja paikka ilmoitetaan kilpailijoille erikseen.

Kilpailun ratkaisua koskeva pöytäkirja jaetaan kilpailijoille em. tilaisuudessa. Kilpailuehdotukset ovat nähtävissä tulosten julkistamisen yhteydessä.

2.4 Jatkotoimenpiteet ja suunnitteluajataulu

Palkintolautakunta antaa rakennuttajalle suosituksen jatkotoimenpiteiksi kilpailun tuloksen perusteella.

Tavoitteellinen rakennuslupavalmius on 11/2005 ja töiden aloitus on 03/2006.

2.5 Kilpailuehdotusten käyttöoikeus

Kilpailuehdotukset tulevat kilpailun järjestäjän omaisuudeksi.

Suunnitelmien tekijänoikeudet säilyvät kilpailijoilla.

2.6 Kilpailuehdotusten palautus

Kilpailuehdotuksia ei palauteta.

3 KILPAILUTEHTÄVÄ

3.1 Kilpailualue

Kohteen sijainti

Kilpailun kohteena on korttelin 21013 AKS-tontti 2.

Kohteen sijainti Helsingin merellisessä maisemassa ja Itäväylän alkupäässä on näkyvä ja kaupunkuvallisesti vaativa. Sijainnista johtuen kilpailualue on tuulinen.

Hankemuodot

Tontille suunnitellaan seniori-ikäisille tarkoitettuja vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja sekä vuokrattavia liike- ja palvelutiloja.

Liittyminen ympäristöön

Tontti on Etelä-Hermannin osa uusiutuvaa Helsingin Yliopiston Eläinlääketieteen laitoksen aluetta, johon on laadittu asemakaavan muutos ja kilpailualueen lähiympäristöä koskeva lähiympäristön suunnitteluohje.

Ympäristön rakennuksista on laadittu myös alustavia suunnitelmia, joista A-konsultit Oy:n ja Arkkitehtitoimisto Kari Järvinen ja Merja Niemisen tekemät suunnitelmat ovat kilpailuohjelman liitteenä.

Tontilla oleva aukio liittyy Tuulensuuntoriin ja on sen puolijulkinen visuaalinen, toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen jatke Tuulensuunkujan päätteenä.

Liikenne ja pysäköinti

Ajoneuvo- ja huoltoliikenne tontille on Hämeentieltä Allotriankujan kautta. Hälytysajo-, taksi-, yms. liikenne tontille tapahtuu Tuulensuuntorin jatkeena olevan sisääntuloaukion kautta.

Jalankulku- ja kevytliikenne on tonttia ympäröiviltä kevyen liikenteen raiteilta (asemakaavamerkinnot pp ja pp/h).

Tontin asemakaavan edellyttämät pysäköintipaikat ovat keskitetyssä pysäköintiluolassa, mihin ajo on Sörnäistenkadulta.

Asemakaavatilanne

Helsingin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt aluetta koskevan asemakaavan muutoksen nro 10900, joka on saanut lainvoiman 25.10.2002.

3.2 Kilpailun tavoitteet

Yleistä

Kilpailun tarkoituksena on löytää asemakaavan mukainen ratkaisu.

Tavoitteena on ratkaista rakennussuunnittelu korkeatasoisella ja toteutuskelpoisella tavalla, jossa kaupunkikuvalliset, arkkitehtoniset, toiminnalliset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset ovat tasapainossa ja joka täyttää kilpailuohjelman asiakirjoissa esitetyt tavoitteet.

3.3 Suunnitteluohjeet

Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Tontti on osa Etelä-Hermanniin rakennettavaa uutta asuinalueita. Kaupunkisuunnitteluvirasto on laatinut koko aluetta koskevan lähiympäristön suunnitteluohjeen (liite 10), jota tulee noudattaa soveltuvin osin.

Suunniteltava rakennus on kaupunkikuvallisesti tärkein Etelä-Hermannin alueelle tuleva uudisrakennus. Rakennuksella ei ole etu- ja takajulkisivuja, vaan se tulee näkymään kaikilta sivuiltaan. Se sijoittuu hyvin näkyvälle paikalle lähestyttäessä aluetta etelästä tai idästä. Toisaalta rakennus rajaa Tuulensuuntoria kolmelta sivulta. Toriautio on eräänlainen Etelä-Hermannin ”keskusta”.

Rakennukseen tehtävän pysäköintiluolan poistoilmahormi (8 m²) tulee olemaan rakennuksen korkein rakenne, joka tulee hyödyntää. Hormin sijoitus on alustava ja sen paikkaa voi perustelluista kaupunkikuvallisista syistä siirtää.

Tavoitteellinen tilaohjelma

Rakennusoikeus tulee käyttää kokonaan ja mahdollisimman tehokkaasti vuokrattavien tilojen rakentamiseen. Rakennuksen ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen Allotriankujaan rajoittuvaan länsisiipeen tulee suunnitella päivittäistavarakauppa. Huoltoliikenne tulee käyttämään Allotriankujaa, mikä tulee huomioida lastauslaiturin ja jätehuoneen paikkaa suunniteltaessa.

Rakennuksen itäsiipeen, sen ensimmäiseen kerrokseen suunnitellaan yksityinen hoivakoti. Hoivakoti käsittää kaksi 10-paikkaista ryhmäkotiyksikköä ja näille yhteiset toimisto- ja aputilat. Muuhun osaan ensimmäistä kerrosta voidaan suunnitella asuntojen yhteistiloja tai asuntoja. Rakennuksen eteläpuolella olevasta pihatasanteesta rajataan osa hoivakodin asukkaiden käyttöön.

Rakennuksen muut kerrokset suunnitellaan asunnoiksi lukuun ottamatta ylimpään (VI) kerrokseen sijoittuvaa saunaa ja siihen liittyvää monikäyttötilaa.

Rakennuksen länsisiipeen voidaan suunnitella osakellari väestönsuojan, teknisten tilojen, varastojen ja muiden asuntojen aputilojen sijoittamista varten.

Päivittäistavarakauppa
Myyvälätila (suorakaide)

n. m²
399

Aputilat yhteensä	180
- sosiaalityt naiset 10 henk., miehet 5 henk.	
- taukokuone n. 10 m ²	
- kauppiaan toimisto 12 m ²	
- kylmäkonehuone+sähköpääkeskus samaan tilaan n. 30 m ²	
- loput n. 100-150 m ² lastauslaituri+varasto	

Viimemainittuja lukuunottamatta aputilat voivat sijaita viranomaisten määräykset ja tekniikka huomioiden kellarikerroksessa.

Hoivakoti (2 ryhmäkotiä)	n. m ²
Asuinhuone sis. kh (20kpl)	á 18 - 20
Tupakeittiö (2 kpl)	á 50
Toimistotilat	30
Kodinhuoltohuone	15
Henkilökunnan sosiaalityt	25
Huoneistoala yhteensä	750

Asuinhuoneistot	n. m ²	% (kpl)
2h+kk/1h+tk	42	30
2h+k (osassa sauna)	55	40
3h+k+s	68	30

Yhteistilat	n. m ²
Kerhuone	60
'Kuntohuone'	30
Talosauna (6. krs)	25
Monikäyttötila (6. krs)	30
Talosauna alhaalla	30 (tarvittaessa)
Pesula	30
Kuivaushuone	8
Ulkoiluvälinevarasto	70
Irtaimistovarastot 2,5 m ² /as (sisältää käytävät)	
Normaalit väestönsuoja-, kiinteistönhuolto- ja tekniset tilat	
Porrassisäänkäyntien yhteyteen pyörätuolien pesupiste, ns. märkäeterinen.	

Rakennussuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota seuraaviin yksityiskohtiin:

- Rakennuksen kaupunkikuvalliseen olemukseen
- pohjakerrosten ilmeeseen ja liittymiseen toritilaan ja ympäröiviin katuihin
- porrashuoneisiin ja sisäänkäynteihin
- asuntopohjien toimiviin ratkaisuihin

Kaupugin tontinvarauspäätöksen mukaan "Vanhusten palvelutalon asunnoissa ainakin yhden asukkaan tulee olla vähintään 65 vuotta vanha, eläkkeellä tai tulee täyttää muu sosiaaliviraston hyväksymä peruste".

Suunnittelussa tulee huomioida kohderyhmän – seniorien – erityistarpeet ja luotava viihtyisä, rauhallinen, yhteisöllinen ja turvallinen asuinympäristö, jossa liikkuminen on helppoa ja esteetöntä ulko-oleskelutilat mukaan lukien.

Kerhotilan yhteyteen suunnitellaan suojattua ulko-oleskelutilaa.

Mikäli pohjakerrokseen suunnitellaan asuinhuoneistoja, tulee kiinnittää erityistä huomiota yksityisyyden säilymiseen. Hoivakodin asuinhuoneita ei saa suunnata sisääntuloaukiolle päin.

Asuntopohjien mitoitus ja kalustettavuus apuvälineillä, kuten rollaattorilla, liikkuvan asukkaan tarpeet huomioiden. Kaikkiin asuntoihin lasitettu parveke.

Asuntojen suunnittelussa tulee huomioida asunnoista avautuvat näkymät.

Pysäköinti

Kilpailun kohteena olevan tontin kaikki autopaikat osoitetaan koko aluetta palvelemaan pysäköintiluolaan, jonka suunnittelusta ja toteutuksesta vastaa ATT. Rakennuksen suunnittelussa tulee huomioida luolaan liittyvinä rakenteina varapoistumistie ja poistoilmahormi, joka on johdettava vähintään 2 metriä vesikaton yläpuolelle, sekä varaus tuloilmahormille. Tarkemmat tiedot on esitetty lähiympäristön suunnitteluohjeessa ja pysäköintilaitoksen rakennettavuusselvityksessä.

Vieras- ja asiointipysäköinnin paikkoja tulee mm. Allotriankujalla. Torille AKS-tontin alueelle voidaan sijoittaa muutama lyhytaikainen pysäköintipaikka lähinnä invataksien odotuspaikaksi.

Taloudelliset tavoitteet

Kilpailun tavoitteena on löytää asetettuihin tavoitteisiin nähden taloudellisesti toteutuskelpoinen suunnitelma.

Kilpailun palkintolautakunta tilaa asiantuntijalausunnon kilpailuehdotusten taloudellisuudesta ja toteutuskelpoisuudesta. Toteutustalouden kannalta keskeisiä tunnuslukuja, joihin kilpailijoiden tulee kiinnittää huomiota ovat:

• rakennusoikeuden käyttöaste	$\text{hym}^2 / \text{kem}^2$
• tehokkuus	$\text{brm}^2 / \text{hym}^2$
• tilavuus- tehokkuus	$\text{rm}^2 / \text{brm}^2$
• keskimääräinen porrassyöttötehokkuus	$\text{ktm}^2 / \text{porras} / \text{kerros}$
• massoittelua kuvaavat tunnusluvut	
- rakennuksen piiri	jm / brm^2
- nurkkien lukumäärä	kpl / jm

Hym² tarkoittaa myymälän, hoivakodin ja asuinhuoneistojen yhteenlaskettua huoneistoalaa.

Lisäksi yksittäiset rakenne-, materiaali- ja laatuvalinnat sekä toteutustekniset seikat vaikuttavat luonnollisesti suunnitelman mukaisiin kustannuksiin.

3.4 Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet

Palkintolautakunta suorittaa kilpailuehdotusten laatuarvioinnin ennen tajouskuorien avaamista. Palkintolautakunta antaa rakennuttajalle suosituksen jatkotoimenpiteiksi kilpailun tuloksen perusteella, jolloin otetaan huomioon sekä laatuarviointi että kilpailijan antama tarjous.

Kokonaisratkaisua ja sen kehityskelpoisuutta sekä sen soveltuvuutta kaupunkikuvaan ja ympäristöön pidetään tärkeämpänä kuin osaratkaisujen tai yksityiskohtien virheettömyyttä. Palkintolautakunta pyrkii arvioinnissaan ottamaan huomioon kilpailuehdotusten kehityskelpoisuuden.

Arvioinnissa kiinnitetään tasapuolisesti huomiota seuraaviin asioihin:

- kaupunkikuvallisesti ympäristöön sopiva, arkkitehtuuriltaan ja sisämiljöiltään korkeatasoinen ratkaisu asemakaavan määrittämien lähtökohtien ja tavoitteiden puitteissa
- asuntojen toiminnallisuus ja viihtyisyys
- arkkitehtoniset ja tekniset ratkaisut pitkäaikaiskestävyyden ja arvokkaan vanhenemisen kannalta
- käyttö- ja ylläpito-äkökohdat
- kustannusten ja laadun tasapaino annettujen lähtökohtien puitteissa

Ainoastaan ohjelmalliset ja laadulliset tavoitteet täyttävä taloudellisesti toteutuskelpoinen tai sellaiseksi kehitettävissä oleva ehdotus voidaan nostaa kilpailun voittajaksi.

4 KILPAILUASIAKIRJOJEN LAADINTAOHJEET

4.1 Vaaditut asiakirjat

Suunnitelma-asiakirjat

Kilpailuasiakirjoissa tulee esittää luonnostasoiset suunnitelmat tonttien toteuttamisesta.

- asemapiirros 1:500
- rakennuksen pohjapiirustukset, 1:200
- julkisivut 1:200
- tarvittavat leikkauspiirustukset tai kaaviot 1:200, joista selviää rakennuksen sovittaminen maastoon
- tyypillisten asuntojen pohjat kalustettuina 1:100
- havainnemateriaalia enintään 2 kpl perspektiivi- ja/tai aksonometrista kuvaa tai valokuviiin tehtyä kuvaupotusta
- lyhyt ehdotuksen ideaa ja keskeisiä ratkaisuperiaatteita koskeva selostus
- suunnitelmassa toteutunut tilaohjelma kilpailuohjelman tilaohjelman jaottelua noudattaen sekä kilpailuehdotuksen laajuuslaskelma tunnuslukuineen
- erillinen suljettu kirjekuori, joka sisältää ehdotuksen tekijätiedot sekä tarjouksen suunnittelusopimusmallin mukaisesta arkkitehtisuunnittelu-palkkiosta.

Suunnitelmat tulee kiinnittää 596 x 840 mm jäykille alustoille. Lisäksi suunnitelmista tulee toimittaa A3-kokoon pienennetty kopioitavissa oleva sarja.

Kilpailuehdotuspaketin päälle teksti ”Etelä-Hermannin AKS-tontin kutsukilpailu”.

4.2 Suunnittelutarjous

Suunnittelutarjous annetaan konsulttisopimusmallin mukaisena koko hankkeen arkkitehtisuunnittelusta. Tarjoushinnan tulee olla kiinteä arvonlisäverollinen hinta. Suunnittelutarjouksen tulee sisältää kaikki sopimusmallissa mainitut tehtävät ja velvoitteet.

Suunnittelutarjousten tulee olla voimassa neljä (4) kuukautta.

4.3 Kilpailusalaisuus

Kilpailu on salainen ja kaikki asiakirjat tulee varustaa nimimerkillä siten, että ehdotukset voidaan käsitellä anonyymeina.

Kilpailuehdotuksen mukana jätettävään tarjouskuoreen liittää tiedot ehdotuksen tekijästä suunnitteluryhmineen, yhteystiedot sekä avustajien nimet sekä avustajien nimet. Lisäksi on merkittävä kenellä on ehdotuksen tekijänoikeudet.

4.4 Kilpailuehdotuksen sisäänjätö

Kilpailuaika päättyy **22.6.2005 klo 16:00**, mihin mennessä kilpailuehdotusten tulee olla perillä Kuntien **Eläkevakuutuksen toimitalossa, Unioninkatu 43**.

Helsingissä 12.04.2004

PALKINTOLAUTAKUNTA