

NIHTI, TONTIT 10673/ 3 ja 4
Arkkitehtuurikutsukilpailu
Revisio A (12.6.2024)



KILPAILUOHJELMA
11.6.2024. – 13.9.2024

Hausia Oy

Helsingin kaupunki

SAFA

SISÄLLYSLUETTELO:

1.	KILPAILUKUTSU	3
2.	KILPAILUTEKNISET TIEDOT	4
2.1.	KILPAILUN TARKOITUS JA LUONNE	4
2.2.	OSANOTTAJAT	4
2.3.	PALKKIOT	4
2.4.	TUOMARISTO	5
2.5.	KILPILUOHJELMAN HYVÄKSYMINEN	5
2.6.	KILPILUAIKATAULU	5
2.7.	OHJELMA-ASIAKIRJAT	6
2.8.	KILPILUSEMINAARI	7
2.9.	KILPILUKYSYMYKSET	7
2.10.	KUSTANNUSARVIOINTI	7
2.11.	KILPILUN RATKAISEMINEN JA TULOKSEN JULKISTAMINEN	7
2.12.	JATKOTOIMENPITEET KILPILUN JÄLKEEN	8
2.13.	KILPILUEHDOTUSTEN KÄYTTÖOIKEUS	8
3.	KILPILUN TAVOITTEET	9
3.1.	KILPILUN TAUSTA	VIRHE. KIRJANMERKKIÄ EI OLE MÄÄRITETTY.
3.2.	KILPILUN TAVOITTEET	9
4.	KILPILUKOHDE	9
5.	SUUNNITTELUOHJEET	11
5.1.	ASEMAKAAVA	VIRHE. KIRJANMERKKIÄ EI OLE MÄÄRITETTY.
5.2.	KAUPUNKIKUVA JA YMPÄRISTÖ	11
5.3.	MAAPERÄ JA RAKENNETTAVUUS	VIRHE. KIRJANMERKKIÄ EI OLE MÄÄRITETTY.
5.4.	TULVASUOJELU	12
5.5.	LIITTYMÄT	14
5.6.	PYSÄKÖINTI	15
5.7.	PIHAJÄRJESTELYT	15
5.8.	YHTEISTILAT	13
5.9.	PORRASHUONEET	12
5.10.	ASUMINEN JA ASUNNOT	12
5.10.1.	<i>Kohderyhmät</i>	12
5.10.2.	<i>Asuntosuunnitteluohjeet</i>	12
5.10.3.	<i>Tilaohjelma</i>	12
5.11.	LIIKETILAT	14
5.12.	KUSTANNUS- JA TEHOKKUUSTAVOITTEET	16
5.13.	ILMASTOVASTUU JA HIILIJALANJÄLKI	VIRHE. KIRJANMERKKIÄ EI OLE MÄÄRITETTY.
6	KILPILUEHDOTUSTEN ARVIOINTIPERUSTEET	17
7	KILPILUEHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET	18
7.1	EHDOTUSTEN SISÄLTÖ JA ESITYSTAPA	18
7.2	KILPILUSALAISSUUS	19
8	KILPILUEHDOTUSTEN PALAUTUS	20

1. KILPAILUKUTSU

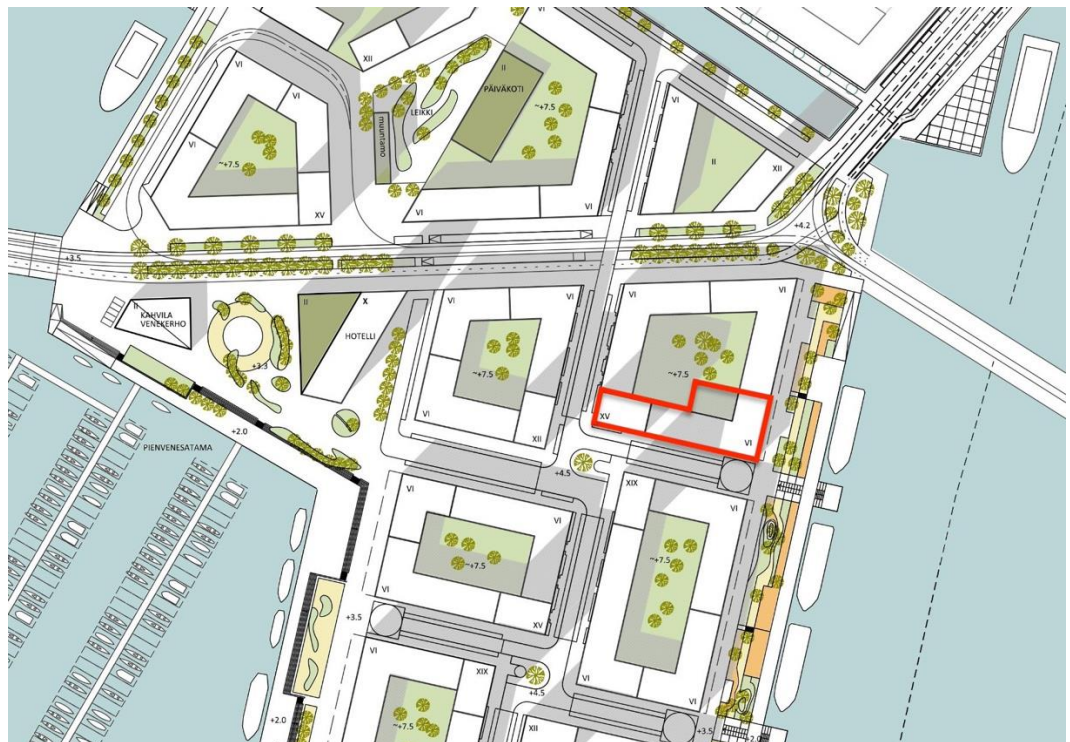
Helsingin kaupunki on järjestänyt Helsingin Kalasataman kaupunginosan asuinkerrostalokorttelin 10673 tonteista 3 ja 4 tarjouskilpailun, jonka voittajaksi on kaupunginvaltuuston päätöksellä 27.3.2024 päätöksellä valittu Hausia Oy. Tarjouskilpailun asiakirjoissa on edellytetty, että tontin ostaja järjestää yhteistyössä kaupungin kanssa ko. tonttien suunnittelusta arkkitehtuurikutsukilpailun.

Nyt käytävän kutsukilpailun järjestävät Hausia Oy ja Helsingin kaupunki yhteistyössä Suomen Arkkitehtiiliiton (SAFA) kanssa.

Kilpailualueella on voimassa olevan asemakaavan mukaan rakennusoikeuskerrosalaa yhteensä 6 600 k-m² (2*3 300 kem²), jonka lisäksi on rakennettava vähintään 150 k-m² liiketilaa.

Kohteeseen suunniteltavat asunnot suunnitellaan vapaarahoitteisiksi omistusasunnoiksi.

Kilpailun kohteena olevat tontit ja ote asemakaavasta ja asemakaavan havainnekuvasta:



2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT

2.1. Kilpailun tarkoitus ja luonne

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

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

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

2.2. Osanottajat

Kilpailuun kutsutaan seuraavat neljä arkkitehtitoimistoa:

- Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy
- Arkkitehtitoimisto Arco Oy
- Arkkitehtitoimisto Playa Oy
- Arkworks Arkkitehdit Oy

SAFAn kilpailusääntöjen mukaan kukin kutsuttu taho voi jättää ainoastaan yhden työn.

2.3. Palkkiot

Kullekin kilpailuun osallistuneelle ja kilpailuohjelman mukaiset asiakirjat määräaikaan mennessä jättäneelle suunnitteluryhmälle maksetaan 18 000 € (alv 0 %). Palkkio maksetaan kilpailun ratkettua.

Palkkiot maksetaan SAFAn välityksellä. SAFA pidättää kilpailusääntöjensä mukaan 7 % jokaisen kutsutun palkkiosta.

2.4. Tuomaristo

Ehdotussuunnitelmien arvioinnin suorittaa tuomaristo, johon kuuluvat

Hausia Oy,:

- Pasi Först, projektijohtaja
- Kari Kiviluoma, toimitusjohtaja, toimii tuomariston puheenjohtajana

Helsingin kaupunki, Asemakaavoitus:

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

Helsingin kaupunki, Rakennusvalvonta:

- Minna Soukka arkkitehti SAFA

SAFA: n Kilpailutoimikunnan nimeämänä SAFA:n edustajana:

- Asko Takala, arkkitehti SAFA

Tuomariston vaihtolovelvollisena sihteerinä toimii

- Lari Kiviluoma / Hausia Oy

Tuomaristo tulee pyytämään kustannusarviot kilpailuehdotuksista Hausia Oy laskentaosastolta. Lisäksi Hausia Oy nimeämänä asiantuntijana toimii laskentapäällikkö Ari Toivonen. Tuomaristo voi kuulla tarvittaessa muitakin asiantuntijoita. Asiantuntijat ja sihteeri eivät osallistu arvosteluun, eivätkä he tai heidän yhtiökumppaninsa tai lähiomaisensa saa osallistua kilpailuun.

2.5. Kilpailusäännöt, kilpailuohjelman hyväksyminen ja kilpailun kieli.

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

Kilpailun virallinen kieli on suomi ja kilpailuehdotukset tulee laatia suomen kielellä.

2.6. Kilpailuaikataulu

Kilpailuaika alkaa 11.6.2024 ja päättyy 13.9.2024.

6/2024	Kilpailuohjelman julkistus osallistujille. Aloitusseminaari alustavasti 11.6.2024 Kymp-talossa klo 13:00-14:00 + tontilla käynti
20.6.2024 kello 16 mennessä	Osallistujien kysymykset tuomaristolle
26.6.2024	Vastaukset esitettyihin kysymyksiin
vk 32-34.2024	Suunnitelmakohtainen kustannusarviointi ja palaute kustannusarviointista osallistujille.
vk 32	Osallistujien mahdolliset lisäkysymykset tuomaristolle
vk 33	Vastaukset esitettyihin lisäkysymyksiin.
13.9.2024 kello 16 mennessä	Kilpailusuunnitelman palautus
vk 40.2024	Kilpailu ratkeaa ja päätös tontin jatkosuunnittelun toimeksiannosta.

2.7. Ohjelma-asiakirjat

Aineisto on ladattavissa *linkistä* https://hausia-my.sharepoint.com/:f:/g/personal/lari_kiviluoma_hausia_fi/Enbx1YqbKqLt56TPXYhXUkBHZd86C-UAdnsDLf6OLixgg?e=U5CoYm

1. Kilpailuohjelma (tämä asiakirja)
2. Asemakaava (dwg, pdf)
3. Asemakaavamuutoksen selostus liitteineen (pdf)
4. Pohjakartta (pdf, dwg ja dgn)
5. Alustava rakennustapaselostus
6. Hausia Oy: n suunnitteluohje
7. Yhdyskuntateknisen kaapin suunnitteluohjeet

Ensisijaisesti noudatetaan asemakaavaa ja kilpailuohjelmaa sekä tontin ostotarjouksen vaateita (esitetty tässä kutsussa ja liitteissä).

2.8. Kilpailuseminaari

Kilpailijoiksi valitut kutsutaan aloituspalaveriin, jossa kilpailun järjestäjien edustajat kertovat kilpailualueesta ja kilpailun tavoitteista sekä vastaavat kilpailijoiden kysymyksiin. Palaveri järjestetään erikseen ilmoitettuna aikana KYMP-talolla. Kilpailijoiden edellytetään osallistuvan aloitusseminaariin, joka järjestetään ainoastaan läsnäolotilaisuutena.

2.9. Kilpailukysymykset

Kilpailijoilla on mahdollisuus tehdä tuomaristolle kysymyksiä 20.6.2024 mennessä. Kysymykset lähetetään kilpailusihterille sähköpostiosoitteeseen lari.kiviluoma@hausia.fi, viesti on varustettava otsikolla "Nihdin kilpailukysymykset".

Saadut kysymykset vastauksineen pyritään antamaan 26.6.2024 mennessä kaikkien kilpailijoiden tiedoksi. Kilpailusihteri käsittelee kysymykset luottamuksellisesti ja jakaa vastaukset osallistujien tietoon nimeämättöminä.

2.10. Kustannusarviointi

Kilpailijoiden pitää ja saavat käyttää kustannusarvioitsijana Hausia Oy:n kustannuslaskentaa kilpailun aikana. Laskennalta voi varata aikaa laskennan konsultointia varten: ari.toivonen@hausia.fi.

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

2.11. Kilpailun ratkaiseminen ja tuloksen julkistaminen

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

Suunnittelukilpailu pyritään ratkaisemaan syyskuun lopussa - lokakuun alussa 2024 kohdassa 6. esitettyjen arviointiperusteiden mukaisesti, jonka jälkeen tuloksesta ilmoitetaan kaikille kilpailijoille. Tulos julkistetaan julkistustilaisuudessa, josta tiedotetaan kilpailijoille erikseen. Julkistuksen jälkeen tuomariston arvostelupöytäkirja sekä kaikki työt asetetaan näytteille kilpailun järjestäjän verkkosivuille. Kilpailun tulokset julkaistaan lisäksi SAFA:n julkaisu- ja viestintäkanavissa.

2.12. Jatkoimenpiteet kilpailun jälkeen

Tuomaristo antaa kilpailun järjestäjälle suosituksensa jatkotoimista kilpailun tuloksen perusteella. Päätöksen asuinrakennustonttien suunnittelun toimeksiannosta tekee Hausia Oy. Tavoitteena on, että päätös tehdään tuomariston esityksen mukaan.

Suunnittelutyö käynnistetään välittömästi suunnittelijoiden valitsemisen jälkeen. Sopimusehtoina käytetään KSE 2013 sopimus pohjaa. Tavoitteena on rakennuslupahakemuksen jättäminen siten, että tonttien rakennusluvut voidaan jättää sisään viimeistään helmikuussa 2025 ja urakka-asiakirjat ja suunnitelmat toteutusta varten valmistuvat pääosin huhtikuu 2025 loppuun mennessä.

Suunnittelusopimukset laaditaan kilpailijoille KSE 2013 ehtojen mukaisesti. Suunnittelusopimus sisältää MRL:n vaatiman pääsuunnittelun RT 10-1108 pääsuunnittelijan tehtäväluettelon PS12 kohdat D-I sekä täydentävän tavanomaisen asuinkerrostalokohteen arkkitehtisuunnittelun ARK 12 kohtien D-J mukaisesti. Myös kuivaketju 10-kosteudenhallintamenettelyyn kuuluvat arkkitehdin ja pääsuunnittelijan tehtävät sisältyvät toimeksiantoon, samoin hiilijalanjäljen laskentaan tarvittava aineisto. Suunnittelijan on osallistuttava ja sitouduttava toimittamaan ja esittelemään hanketta Kalasataman aluerakentamisprojektin kokouksissa.

Autohallin suunnittelu ei sisälly toimeksiantoon, mutta suunnitelmat (mm. korot, porrashuoneyhteydet) on sovittava yhteen korttelin yhteisen autohallin suunnittelun kanssa.

Hausia Oy edellyttää suunnittelua tietomallintamalla (YTV 2012 ja Hausia Oy: n tarkennuksilla).

2.13. Kilpailuehdotusten käyttöoikeus

Kilpailun järjestäjällä on omistusoikeus kilpailuehdotuksiin 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 SAFA: lla on oikeus julkaista kilpailuehdotusten materiaalia korvauksetta. 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 kaupunkikuvaltaan ja teknisiltä ratkaisuiltaan korkeatasoisen ja toteutuskelpoinen ratkaisu sekä valita pääsuunnittelija ja arkkitehtisuunnittelija hankkeelle.

Tavoitteena on suunnitella asuinkerrostalokohde, jossa toiminnalliset, esteettiset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti siten, että ne tuottavat lisäarvoa rakennukselle ja sen asunnoille ja asukkaille. Suunnittelussa tulee erityisesti pohtia laadukkaan asumisen ratkaisuja ja kohderyhmien tarpeita asumiselle, niin, että tässä haastavassa markkinatilanteessa asunnot ovat riittävän haluttuja ja hinnaltaan sellaisia, että ostajat haluavat ostaa asunnon juuri tästä kohteesta.

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

4. KILPAILUALUE

Nihdistä on tavoitteena rakentaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja laadukas merellinen asuinalue. Kaupunkirakenne umpikortteleineen suunnitellaan tiiviiksi ja kantakaupunkimaiseksi, kuusikerroksiset korttelit kytkeytyvät mittakaavaltaan Helsingin ydinkeskustaan. Nihdin siluettia leimaavat kuusikerroksisten korttelien yläpuolelle nousevat 12–19 kerrosta korkeat asuintornit. Mittasuhteiltaan solakat tornit antavat Nihdille tunnistettavan kaupunkikuvallisen identiteetin ja rakentavat muistuman entisestä konttisarjama-alueesta. Alueen toiminnallisesti monipuolista luonnetta korostaa asuinkortteleiden aktiivinen katutaso rantapromenadin puoleisiin kivijalkoihin suunniteltuine liiketiloineen ja terasseineen.

Kilpailualue käsittää Kalasataman korttelin 10673 tontit nro 3 ja 4, jotka sijaitsevat Tihtaalinkadun, Koukkupojankujan ja Nihdin laiturin muodostaman alueen sisällä. Korttelin pohjoispuoliskon tontit 1 ja 2 on varattu muille toimijoille eli Hekalle ja HASO: lle, joiden kanssa on yhteinen piha ja autohalli pihakannen alla. Alueen rajausta on esitetty liiteasiakirjoissa.

Pysäköintilaitoksen ja pihan suunnittelu ei kuulu kilpailutehtävään.

Maaperä ja rakennettavuus

Saatavilla olevien pohjatutkimustietojen mukaan maaperä on savikerroksen yläpuolista täytemaata. Rakennus tulee perustaa tukipaaluin kantavan kerroksen varaan.

4.1 Asemakaava

Korttelin 10673 asemakaava numero 12576 on saanut lainvoiman 22.1.2020.

Kilpailualueen tontti 3 on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja sen rakennusoikeus on 3 300 k-m². Kerrosluku on XV.

Tontti 4 on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-1), jolle tulee rakentaa VI-kerroksinen asuintalo. Tontin rakennusoikeus on 3 300 k-m² +-150. k-m² liiketilaa, joka on varustettava rasvanerottelukaivolla sekä katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

AK -korttelialueella asuntojen tulee aueta kadulle.

AK- 1 -korttelialueella kerrostasoa kohden saa rakentaa korkeintaan kaksi asuntoa. Asemakaavamääräystä kahden asunnon osalta sovelletaan vain jalustaosan yläpuolisissa osissa eli kerroksesta VI ylöspäin.

AK -1 -korttelialueella ylimpään kerrokseen saa rakentaa vain sisäkorkeudeltaan vähintään 4,5 m korkeita asuntoja.

Asemakaava määräyksineen on kilpailijoita sitova.

5. SUUNNITTELUOHJEET

5.1. Kaupunkikuva ja näkymät

Kaupunkikuva ja näkymät

Ehdotusten tulee olla ulkoarkkitehtuuriltaan korkeatasoisia ja paikkaansa sopivia.

Materiaaleina ja teknisinä ratkaisuinä käytetään kestäviä ja merenrantarakentamiseen soveltuvia kaavan mukaisia vaihtoehtoja.

Korttelialueella on julkisivun oltava asemakaavan mukaan paikalla muurattua poltettua tiiltä, sekä lasia.

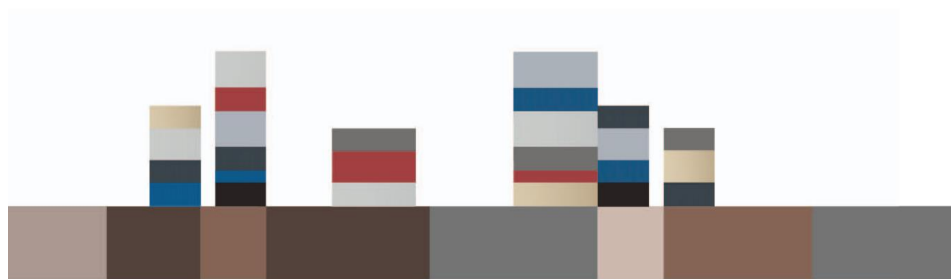
AK – korttelialueella katot tulee rakentaa viherkattoina ja terasseina.

Viereisten tonttien osa-alueiden julkisivujen aukotus ja väritys tulee erottua toisistaan.

Rakennuksen monista asunnoista tulee olemaan avoimia ja pitkiä näkymiä sekä Korkeasaaren että vehreän Mustikkamaan suuntaan. Etenkin kummankin tontin rakennuksen ylemmistä kerroksista on poikkeuksellisen hienot meri- / kaupunkinäkymät, myös Helsingin keskustan suuntaan.

Asuntojen sijoittelussa ja huonejaoissa, sekä parvekkeiden suunnittelussa pyritään siihen, että avoimet ja merelliset näkymät mahdollisimman monesta asunnosta toteutuvat. Suunnittelijoilta toivotaan ratkaisuja, joissa asuntojen näkymät on huomioitu mahdollisimman hyvin, huomioiden varsinkin eteläisiin naapurikortteleihin tulevat korkeat rakennukset (korttelissa 10675 kaavaan merkitty kerrosluvuksi XX).

Alueelle on laadittu toteuttamista ohjaavat korttelikortit, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä.



Periaatteellinen konseptikaavio julkisivujen jäsentelystä

5.1.1. Asuntosuunnitteluohjeet

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

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

Kilpailijoilta toivotaan ehdotuksia ja ratkaisuja laadukkaasta kaupunkiasumisesta. Alueen näkymät ja maisema tulisi huomioida mahdollisuuksien mukaan mahdollisimman monessa asunnossa. Erityisesti suurempien asuntojen sijoittumista sekä lamelliosassa että tornissa sekä niiden avautumista maisemaan tulee tutkia huolella. Kilpailijoilta toivotaan erilaisia asumisen ratkaisuja kunkin asunnon paikkaan ja sen luomiin ominaisuuksiin sovittaen.

Yleisesti voidaan todeta, että rakennuksen positiivisen näyttävyuden tulisi olla läsnä koko kotimatalla aina katutilasta ja kaupunkikuvasta aulatiloihin ja edelleen porrashuoneiden kautta asuntoihin ja niiden aputiloihin. Varsinkin aulatila ja sisäänkäynti voi poiketa positiivisesti edukseen.

5.2. Asuminen ja asunnot

5.2.1. Kohderyhmät

Tulevien asukkaiden arvioidaan painottuvan seuraavan tyyppisiin ryhmiin:

- Nuorehkot city -perheet, joissa ei vielä ole tai on jo pieniä lapsia.
- Nuoret aikuiset, uraputken alussa tai jo osin edenneet työurallaan
- Aikuistaloudet (ei lapsia / lapset ovat joko muuttamassa tai jo muuttaneet pois).

5.2.2. Tilaohjelma asunnot

Yleisesti alueen asuntotarve painottuu ns. "city -perhe"-asuntoihin ja asuntojakauman painopiste on kilpailualueella hieman suuremmissa asunnoissa.

Asuntojakauma

- 10-15 % 1 h + k / kt n. 30 m²
- 25-35 % 2 h + k / kt n. 40 - 55 m²
- 35-45 % 3 h + k / kt n. 55 - 75 m
- 10-15 % 4 h + k n. 80-85 m²

Yllä olevasta jakautumasta huolimatta huomioitava Helsingin kaupungin vaateet huoneluviissa ja keskipinta-aloissa:

- Sään telemättömässä omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistolalasta vähintään 45 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Mainittujen asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m². Tontteja 3 ja 4 voidaan käsitellä kokonaisuutena.
- (vapaarahoitteisessa vuokratuotannossa ei ole keskipinta-ala vaadetta, mutta huoneistojakautuman on oltava monipuolinen).
- kilpailuehdotukset tehdään kummankin tontin osalta sään telemättömään omistusasumiseen sopiviksi

5.3. Porrashuoneet

Porrashuoneessa ja sisäänkäynneissä noudatetaan Hausian suunnitteluohjeen periaatteita.

Porrashuoneet tulee suunnitella voimassa olevien määräysten ja säädösten mukaan. Niiden palo- ja pelastusturvallisuus tulee esittää suunnitelmissa, niin että periaate on myös pelastuslaitoksen hyväksyttävissä. Lähtökohtaisesti porrashuoneita ei tule suunnitella sprinklattaviksi, ellei sillä saavuteta muita teknistaloudellisia hyötyjä.

Sisäänkäyntiaulan viihtyisyyteen tulee kiinnittää huomiota ja asemakaavan mukaan ensimmäisen kerroksen sisääntuloaulla saa olla 30 k-m² asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja aukeaa kadulle. Tavoitteena saada miellyttävä ja kutsuva sisäänkäynti jatkumaan asuntojen sisälle asti.

5.4. Yhteistilat

Yhteistiloissa noudatetaan asemakaavamääräyksiä ja TOPTEN asuinrakennusten aputilaohjetta.

Asemakaavan mukaisesti yhteistiloja tulee toteuttaa 1,5 % asuntokerrosalasta, josta 2/3 sijoitetaan alueelliseen palvelurakennukseen ja loput tonteille.

Korttelin kierrätyshuone rakennetaan jommallekummalle tonteista 1 tai 2, eli sitä ei suunnitella kilpailualueelle.

Asemakaavan mukaan AK ja AK-1 -korttelialueilla ylimpään kerrokseen on jokaiselle asemakaavassa merkitylle tontille rakennettava sauna ja monikäyttötila asukkaiden käyttöön. AK-1 -korttelialueen tilat saa sijoittaa viereiselle AK - korttelialueelle, mikäli niihin on järjestetty sujuva kulkuyhteys sisätilojen kautta.

Asemakaavan mukaan AK korttelialueella katolle saa rakentaa asukkaiden yhteistiloja sekä teknisiä tiloja kerroksen korkuisin rakennusosiin, joiden tulee sijaita katujulkisivusta sisennettyinä 45 asteen kulmassa.

Tontteja 3 ja 4 voidaan käsitellä kokonaisuutena, mutta pieni pesutupa ja kuivaushuone kuitenkin kummallakin tontille omansa.

5.5. Liiketilat

Asemakaavan mukaan tontille 4 on sijoitettava 150 k-m² liiketilaa, joka on varustettava rasvanerottelukaivolla sekä katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla. Tila on tarvittaessa voitava jakaa vähintään kahteen erilliseen liiketilaan, joista on omat sisäänkäynnit. Tilan loppukäyttäjä voi olla esim. ravintola tai muuta liiketilaa.

Asemakaavan selostuksessa rannan puoleisten liiketilojen kerroskorkeus on vähintään 4,5 m.

Asemakaava antaa mahdollisuuden rakentaa asemakaavan merkityn kerrosalan lisäksi sisätilan kaltaisen terassin. Alue merkitty tr -merkillä.

5.6. Tulvasuojelu

Helsingin tulvastrategian ja Ympäristöoppaan 52 mukainen tontin tulvakarttojen perusteella asuinrakennusten alimman varsinaisen käyttökerroksen alin suositeltava rakentamiskorkeus kohteessa merivesitulvilta suojautumiseksi on +3,5 (N2000). Ympäröivät katukorot tukevat sitäkin ylemmää korkeusasemaa eli noin 4,0...4,5.

Pysäköintihallin ja porrashuoneiden alimman tason voi rakentaa tulvakorkeuden alapuolelle (noin tasoon +3,5-3,8) siten, että sähköasennukset ovat tulvakorkeuden yläpuolella. Muut tilat on suunniteltava tulvakorkeuden yläpuolelle.

5.7. Liittymät

Rakennuskohde liitetään Helsingin kaupungin vesi- ja viemäriverkostoihin, Helsingin Energian kaukolämpö- ja sähköverkkostoon sekä puhelinverkkoon. Asemakaavan

mukaisesti tulee toteuttaa yksi kadun suuntaan avautuva ovellinen tila yhdyskuntatekniikan jakokaappeja varten. Tilassa ei saa olla alapohjaa. Tonttien 3 ja 4 yhteinen jäteputkien keräyspiste tulee pyrkiä sijoittamaan siten, etteivät putket aiheuta haittaa muille rakenteille eikä ääni-/hajuhaittaa asukkaille.

Suunnitteluratkaisun tulee mahdollistaa aurinkopaneelien sijoittaminen rakennusten vesikatolle.

5.8. Pysäköinti

Autojen pysäköinti

Suunnittelutehtävään ei kuulu kannen alaisen asukkaiden käyttöön rakennettavan pysäköintilaitoksen suunnittelu. Riittävät yhteydet porrashuoneista pysäköintilaitokseen tulee kuitenkin suunnitella. Pysäköintilaitoksen suunnittelu on käynnistymässä kilpailun alkaessa. Lopulliseen suunnittelun toimeksiantoon kuuluu suunnitelmien yhteensovittaminen ja yhteistyö pysäköintihallin suunnittelijan kanssa. Kortteliin tulee pihakannen alainen paikoituslaitos. Pihakannen korko on n. +7,5.

Polkupyörien pysäköinti

Suunnittelijoiden toivotaan panostavan laadukkaiden, käytettävyydeltään ja tilasuunnittelultaan hyvien pyöräpysäköintiratkaisujen suunnitteluun noudattaen asemakaavaa. Pelkkien varastotilojen lisäksi tulee suunnitella riittävät pyörähuoltotilat ja paikka, jossa pyöriä voi pestä. Tila voi olla samakin.

Polkupyöräpaikkoja on oltava vähintään 1 pp /30k-m², joista 75% on sijoitettava rakennuksiin, piha- tai katutasoon.

Vieraspaikkoja oltava 1pp/1000 k-m² ja ne on sijoitettava sisäänkäyntien läheisyyteen.

Ravintolat ja liiketilat 1pp/ 15 asiakaspaikkaa.

Asukas- ja vieraspaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus

5.9. Pihajärjestelyt

Suunnittelutehtävään ei kuulu pihan suunnittelu.

Piha suunnitellaan asemakaavan mukaiseen tasoon n. +7.5. Porrashuoneista pihalle on suunniteltava riittävät ja esteettömät yhteydet. Mikäli pihan suunnittelu etenee kilpailun aikana, toimitetaan kilpailijoille siitä lisätietoa. Lopulliseen suunnittelun toimeksiantoon kuuluu suunnitelmien yhteensovittaminen ja yhteistyö pihakannen suunnittelijan kanssa.

Kansipihalle ei voida järjestää nostopaikkoja. Pelastautuminen on järjestettävä muuten noudattaen Helsingin kaupungin pelastuslaitoksen määräyksiä.

Palo - ja pelastussuunnitelma on asemakaavaselostuksen liitteenä.

5.10. Kustannus- ja tehokkuustavoitteet

Ratkaisun tulee olla tuotantoteknisesti yksinkertaisesti toteutettavissa normaalin asuinkerrostalon menetelmiä noudattaen (mm. elementtitekniikka ja paikalla muurattava julkisivu), ja siinä tulee pyrkiä toistuvuuteen ja vakiovalintoihin, jotka mahdollistavat työmaalla tehtävän työn vähentämisen esivalmistusastetta nostamalla.

Kerroskorkeuden tulee olla yleensä 3,0 m.

AK -1 -torniosan asuntojen ylimmän kerroksen sisäkorkeuden oltava asemakaavan mukaan min. 4,5 m korkeita. Huom. yli 1,6m korkeat parvitilat lasketaan kerrosalaan.

Lisäksi poikkeuksena voi olla ensimmäinen kerros, jossa kerroskorkeuden määrittämisessä on otettava huomioon liittyminen katuun sekä korttelin yhteispihaan, jonka yläpinnan likimääräiseksi korkeusasemaksi on kaavassa määritetty +7.5. Samoin liiketilän huonekorkeus oltava sopiva liiketiläkäyttöön.

Kilpailijoiden edellytetään suunnittelevan kohteen asemakaavan mukaisesti ja korkealaatuisesti, ja annettujen laatuavoitteiden kanssa ristiriidassa olevia normaalia asuinrakentamista kalliimpia kustannuksia välttämällä. Kilpailuvaiheen kustannusarviointi Hausian laskenta-asiantuntijan kanssa on tarkoitettu suunnittelijoita ohjaavaksi ja auttavaksi toimenpiteeksi: kustannuslaskennan avulla syntyviä kehitysajatuksia voivat kilpailijat hyödyntää jo ehdotustaan laatiessaan.

Tehokkuustavoitteet:

Rakennuttaja tavoittelee hankkeelle seuraavia tehokkuuksia:

Tehokkuus	< 1,55 /brm ² /hym ²
Rakennusoikeustehokkuus	> 0,82 hym ² /rak.oik-m ²

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

Energiatehokkuus:

Kohteessa tavoitellaan A2018 mukaista A-energialuokkaa: ≤ 75 kWh / m2a.

Tekniset ratkaisut

Asunnot toteutetaan kaukolämmöllä ja seinäpattereilla. Kylpyhuoneissa lämmitysmuoto on kaukolämpö ja sähköinen mukavuuslattialämmitys. Asunnoissa on huoneistokohtainen koneellinen tulo-poistoilmanvaihto. Asuntojen viilennys huoneistokohtaisesti ilmalämpöpumpulla. Liiketeiloissa on oma viilennys.

Helsingin kaupunki edellyttää tontin varausehdoissa etenkin rakennuksen elinkaaren alkuvaiheen hiilijalanjäljen pienentämistä. Kilpailuehdotuksen tulee mahdollistaa rakennusvaiheen hiilijalanjälkeä pienentävät rakenne- ja materiaaliratkaisut sekä pyrkiä edistämään hiilijalanjälkeä pienentäviä ratkaisuja arkkitehtuurin keinoin. **Suunnittelussa ja rakentamisessa on painotettava ratkaisuja, jotka pienentävät rakentamisen hiilijalanjälkeä erityisesti elinkaaren alkuvaiheessa.**

Kilpailun järjestäjällä on mahdollisuus laskea ehdotusten hiilijalanjälki ja käyttää laskennan tulosta osana kokonaisuuden arviointia.

Hiilijalanjäljen tavoitetaso on 16 CO₂e/m²/a 50 vuoden käyttöajalla laskettuna. Kilpailijat voivat niin halutessaan esittää hiilijalanjälkeä pienentäviä ratkaisuja kilpailuohjelman ja sen liitteiden puitteissa.

6 KILPAILUEHDOTUSTEN ARVIOINTIPERUSTEET

Kilpailuehdotuksia arvioidaan seuraavien arviointiperusteiden perusteella:

- asuntojen myytävyys (mm. toiminnallisuus, kalustettavuus, väljyyden tuntu, valoisuus, parvekkeen käyttö, näkymät)
- ratkaisun kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen kokonaisuus ja sen korkeatasoisuus
- innovatiiviset asumisen ratkaisut ja asuntojen toiminnallisuus
- määritetyn kustannustavoitteen mukaisuus*
- ratkaisun kehityskelpoisuus**
- ratkaisun toteutuskelpoisuus
- suunnitelman vastaavuus hankesuunnitelmaan ja suunnitteluohjeisiin
- suunnitteluratkaisujen kestävyys (tekninen, sosiaalinen, kulttuurinen, ympäristön ja elinkaaren aikainen, elinkaaren alkuvaihetta painottaen, kestävyys sekä elämäntavan kestävyys, hiilijalanjälki)

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

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

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

Kokonaisratkaisun ansioita pidetään tärkeämpinä kuin osaratkaisujen tai yksityiskohtien virheettömyyttä.

7 KILPAILUEHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET

7.1 Ehdotusten sisältö ja esitystapa

1. Asemapiirros (varjostettu lounas 45 asteen kulma), liittyminen ympäristöön 1:500
2. Pohjapiirrokset kaikista keskenään erilaisista kerroksista 1:200
 - Ikkuna-aukot tulee esittää
3. Tyypilliset huoneistopohjat kalustettuina 1:100
 - Pohjat esitetään siten, että niistä ilmenee huoneiston sijainti rakennusrungossa
 - tarvittavat pystyhormit tulee esittää viitteellisesti
4. Julkisivut ja tarvittavat leikkaukset 1:200
 - Piirustuksista on käytävä selville ratkaisussa esitetyt pintamateriaalit ja värit
 - leikkauksissa tulee olla tarvittavat korkomerkinnot.
5. Julkisivuote 1:50 (katujulkisivusta) osoittaen eri materiaalien vaihdokset
6. Perspektiivikuvat (2 kpl)
 - yksi ulkoperspektiivikuva kaakosta merenrantalaiturien suunnasta.
 - yksi vapaavalintainen perspektiivikuva.
7. Lyhyt selostus (enintään 2 x A4, PDF)
 - Selostuksessa kuvataan sanallisesti kilpailuehdotuksen keskeiset suunnitteluratkaisut sekä rakentamistapa. Selostuksessa ei saa esittää ylimääräisiä kuvia, kaavioita ym. piirroksia.

8. Tilastolomake (A4, PDF)

Kilpailija kirjaa kilpailuehdotuksensa tunnusluvut tonteittain seuraavasti:

- Huoneistoluettelo asuntotyyppien tarkkuudella (tyyppi, kokohaarukka, lukumäärä) sekä liiketilat
- Myytävä huoneistoala yhteensä.
- Lämmin bruttoala.
- Tehokkuusluku (bruttoala/hyötyala)
- Rakennusoikeuden käyttö

Kilpailuasiakirjoissa tulee esittää kohteen luonnosmaiset suunnitelmat. Ehdotuksen tulee sisältää kaikki vaaditut kilpailuasiakirjat, joiden tulee sisällöltään vastata kilpailun järjestäjän asettamia vaatimuksia. Ylimääräiset kuvat ja piirrokset jätetään arvostelun ulkopuolelle.

Suunnitelmat toimitetaan sähköisesti. Kilpailuehdotus tulee esittää yhtenä vaakasuuntaisena A1-kokoisena (891 mm x 594 mm) PDF-tiedostona. Tiedoston tarkkuus on 300 dpi ja maksimikoko noin 30 Mt. SAFA: n kilpailusääntöjen mukaan kukin kilpailija saa palauttaa vain yhden ehdotuksen.

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

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

7.2 Kilpailusalaisuus

Kilpailu on salainen ja kilpailuehdotuksen jokainen asiakirja tulee varustaa nimimerkillä. Tilaajan yhteyshenkilönä toimii kilpailun sihteeri, joka varmistaa, ettei tuomaristolle toimitettavassa materiaalissa ole tekijöiden henkilö- tai osoitetietoja.

Kilpailijan tulee varmistaa, ettei tiedostojen metatietoihin (esim. Adobe Acrobat -> Tiedosto / File -> Ominaisuudet / Properties) tallennu tekijän nimeä tms. tietoja. Kilpailuasiakirjojen mukana on toimitettava tiedosto, joka on nimetty *"käytetty nimimerkki_nimimerkkitiedosto"*.

Nimimerkkitiedoston tulee sisältää:

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

- arkkitehtitoimiston, yhteyshenkilön sekä pääsuunnittelijan nimet ja yhteystiedot osoitteineen

8 KILPAILUEHDOTUSTEN PALAUTUS

Kilpailuehdotuksen on oltava perillä viimeistään 13.9.2024 klo 16.00.

Palautusosoite:

Kilpailuaineisto tulee toimittaa kilpailusihteerin sähköisesti ladattavaksi. Aineisto tulee ladata saataville ja tieto aineiston saatavuudesta tulee toimittaa osoitteeseen lari.kiviluoma@hausia.fi 13.9.2024 klo 16 mennessä. Ilmoitus tiedoston Sähköposti tulee otsikoida seuraavasti: "Nihdin kutsukilpailuehdotus". Kilpailijoita pyydetään säilyttämään alkuperäiset tiedostot itsellään.

Tuomaristo hylkää myöhässä palautetut ehdotukset