



10

Herttoniemen keskustakorttelin laatu- ja hintakilpailun kilpailuohjelman hyväksyminen (kortteli C 43084) (a-asia)

HEL 2024-008602 T 10 01 01 00

Insinöörinkatu 6

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) Työnjohtajankadun korttelien asemakaavan mukaista kortteliä 43084 koskevan liitteenä 2 olevan kilpailuohjelman ”Suunnittelijankadun keskustakortteli (C) 43084” sekä järjestää ohjelman mukaisen kilpailun. Kilpailu käynnistyy kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymispäätöksellä.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta päättää oikeuttaa tonttipäällikön päättämään kilpailuohjelman tarkistuksista, muutoksista ja mahdollisista lisäehdoista sekä pidentämään tarvittaessa kilpailuehdotusten jättämiselle varattua aikaa.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Asemakaavan mukainen kortteli 43084 on varattu luovutettavaksi konseptikilpailulla kaupunginhallituksen päätöksellä 10.1.2022 (14 §). Korttelin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 35 000 k-m², josta vähintään 30 % on käytettävä liike-, toimisto-, hotelli- tai palvelutiloja varten.

Kilpailun tavoitteet ja arviointikriteerit

Kilpailun tarkoituksena on löytää korttelille kaupunkitilallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen ratkaisu ja sille toteuttaja. Tavoitteena on vetovoimainen, toiminnoiltaan sekoittunut kortteli, joka sopii Herttoniemen kaupunkikuvaan ja luo kiinnostavan yleisen jalankulun reitin korttelin läpi kehittäen alueen jalankulun reitistöä. Tavoitteena on luoda urbaania ja arkkitehtonisesti eloisaa kaupunkia hyvien julkisen liikenteen kuluyhteyksien äärelle, mikä tarjoaa edellytykset hyvälle kaupunkielämälle ja ihmisten kohtaamiselle.

Asuntotuotannon hallintamuoto on kilpailijan vapaasti valittavissa, mutta vuokra-asuntotuotantona voidaan toteuttaa kuitenkin enintään 40 %. Tästä vähintään puolet tulee olla valtion tukemaa pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa.



Kilpailuehdotukset asetetaan paremmuusjärjestykseen seuraavien kriteereiden mukaisen kokonaispisteytyksen perusteella:

1. Arkkitehtoninen laatu, painoarvo 50 % ja enintään 100 pistettä, suoritetaan kokonaisarviointina

Arkkitehtuuri, kaupunkikuva ja kaupunkirakenne

- Arkkitehtoninen kokonaisratkaisu, kaupunkikuvallinen ja maisemallinen laatu, korttelin rooli rakentuvan Herttoniemen keskuksen kaupunkikuvan kokonaisuudessa.
- Kaupunkitilan laatu, maantason aktivoiminen, jalankulkuympäristön laadukkuus.
- Sisäpihan yleisen jalankulun reitin toimivuus ja innovatiivisuus, arkkitehtoninen laatu.
- Alueen nykytilanteen ja tulevaisuuden huomiointi kokonaisratkaisussa ja muunneltavuudessa (Itäväylän bulevardisointi).

Asumisen ja tilojen laatu

- Asumisen laatu ja houkuttelevuus.
- Piharatkaisujen innovatiivisuus ja kaupunkivihreän monimuotoisuus.
- Viherkertoimen tavoitetason täytyminen.
- Yhteistilaratkaisujen laatu ja ympäristöhäiriöiden huomioiminen.

Toiminnallisuus ja toteutettavuus

- Hybridikorttelin toiminnallinen konsepti ja kokonaisratkaisun innovatiivisuus.
- Eri toimintojen luonteva sijoittuminen.
- Toimitilojen monipuolisuus, toimivuus ja muunneltavuus.
- Eri suunnista ja eri liikkumismuodoilla saapuvien huomioiminen.
- Muun kuin asumisen toiminnot, palveluiden laatu ja toiminnot osana palveluverkkoa.
- Palveluiden kohderyhmä ja syntyvien työpaikkojen lukumäärä.
- Yleinen toteutuskelpoisuus.

Kilpailuehdotuksen tulee saada osa-alueen osalta vähintään 50 pistettä.

2. Hinta, painoarvo 30 %, enintään 60 pistettä

Ostotarjouksia vertailtaessa määritetään tarjottujen yksikköhintojen ja kilpailuehdotuksen mukaisten eri pääkäyttötarkoitusten mukaisten rakennusoikeuksien määrien perusteella yhteenlaskettu kokonaistarjoushinta. Korkeimman kokonaistarjoushinnan ostotarjouksessaan ilmoitta-



nut osallistuja saa 60 pistettä. Muiden tarjousten pistemäärä määritetään suhteessa korkeimpaan tarjoukseen.

3. Vähähiilisyys, painoarvo 20 %, enintään 40 pistettä

Rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen laskenta tehdään Helsingin kaupungin ohjeen ”Ohje rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen laskemiseen ja tulosten raportointiin, Versio 7.11.2023” ja sitä täydentävän vertailu-excelin avulla. Näin pyritään varmistamaan laskennan ja vertailun yhteismitallisuus, kun kaikkien kilpailuun osallistuvien on ilmoitettava laskentaan vaikuttavat lähtötiedot ja laskentaan olennaisesti vaikuttavat suunnitteluratkaisut samalla tavalla.

Hiilijalanjäljen laskenta tulee suorittaa 50 vuoden tarkasteluajalta. Pienimmän elinkaaren hiilijalanjäljen YM:n vähähiilisyyden arviointimenetelmän mukaisesti yksikössä kgCO₂e/m², a (lämmitetty netto) saavuttanut ehdotus koskien koko kilpailualueelle toteutettavaa rakennuskonaisuutta saa pistemäärän 40, toiseksi pienimmän saavuttanut saa 35 pistettä ja kolmanneksi pienin 30 pistettä ja niin edelleen.

Arviointiryhmään kuuluvat

- Mikko Ahola, projektipäällikkö, kaupunginkanslia
- Anu Kuutti, tiimipäällikkö, asemakaavoitus
- Julia Rytönen, arkkitehti, asemakaavoitus
- Marko Ahola, johtava maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu
- Minna Maartola, kehitysinsinööri, kaupunginkanslia
- Karri Kyllästinen, tekninen erityisasiantuntija, maankäytön yleisuunnittelu
- Mia Kajan, erityisasiantuntija, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Arviointiryhmä voi kuulla myös muita tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta tehdä arviointiryhmään ja asiantuntijoihin muutoksia.

Muut kilpailuun liittyvät lähtökohdat, reunaehdot sekä toiminnalliset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet ilmenevät kilpailuohjelmasta sekä sen liitteistä.

Kilpailun järjestäminen ja aikataulu

Kilpailuohjelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialalla yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektin kanssa. Kilpailu alkaa kaupunkiympäristölautakunnan hyväksytyä kilpailuohjelman ja päätettyä kilpailun järjestämisestä.



Kilpailun ensimmäisessä vaiheessa halukkaat osallistujat laativat ehdotuksensa kortteliin. Kilpailuehdotukset tulee jättää arvioitaviksi viimeistään 27.2.2025 klo 12.00.

Kilpailun arviointiryhmä arvioi saapuneet kilpailuehdotukset edellä esitettyjen laadullisten arviointikriteerien mukaisesti ja asettaa ne paremmuusjärjestykseen kilpailuohjelman mukaisen kokonaispisteityksen perusteella.

Neuvotteluihin kutsutaan 1 – 2 korkeimman pistemäärän saaneen kilpailuehdotuksen laatintua tahoa. Neuvottelut on tarkoitus järjestää arviolta maaliskuussa 2025 ja niiden tarkoituksena on täsmentää kilpailuehdotuksen toteuttamisen reunaehdot.

Neuvottelujen jälkeen kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään kilpailualueen varaamista parhaimman kilpailuehdotuksen laatineelle taholle arviolta keuhällä 2025. Varauspäättöksen jälkeen kilpailun voittajan kanssa allekirjoitetaan toteutus sopimus ja kiinteistökaupan esisopimus alueen luovuttamisesta toteuttajalle.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen. Kaupunginhallitus on varannut 10.1.2022 (14 §) alueen luovutettavaksi konseptikilpailulla kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin, joten lautakunta on toimivaltainen päättämään kilpailuohjelman hyväksymisestä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi
Julia Rytönen, arkkitehti, puhelin: 09 310 52390
julia.rytkonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kilpailuohjelma

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano