

Helsinki

Puotilanrannan saarikilpailu

Kilpailuohjelma *LUONNOS 19.5.2023*



Sisällys

Puotilanrannan saarikilpailu.....	3
Kaupunki kutsuu kumppaneita.....	3
Kilpailun vaiheet ja osallistumisoikeus.....	4
Kilpailumenettelyn vaiheet.....	4
Osallistumisoikeus ja osallistujan kelpoisuus	4
Kilpailutehtävä	6
Asemakaavaaluonnos	7
Kaupunkikuvalliset lähtökohdat	7
Toiminnalliset lähtökohdat	7
Maisemalliset ja ekologiset lähtökohdat.....	8
Liike- ja palvelutilat.....	9
Asumisen hallinta- ja rahoitusmuodot	10
Saaren hiilijalanjälki.....	10
Tekninen yleissuunnittelu ja pysäköinti	10
Kilpailuehdotuksen laadintaohjeet.....	12
Laadittava aineisto	12
Suunnitelmien omistus- ja käyttöoikeudet	14
Aineiston palautus ja lisätiedot	14
Arviointikriteerit ja voittajan valinta	15
Toimenpiteet kilpailun jälkeen.....	17
Kehittämismääräys	17
Kilpailun voittanut ehdotus kaavoituksen lähtökohdaksi.....	17
Tonttien hinnoittelu	18
Yhteystiedot ja liitteet	19
Ladattavissa olevat liitetiedostot	19

Kannen kuva: Voima Graphics oy

Puotilanrannan saarikilpailu

Kaupunki kutsuu kumppaneita

Helsingin kaupunki etsii kumppania Puotilanrannan saaren kehittämiseen ja toteuttamiseen. Puotilan eteläpuolelle, lähelle Itäkeskuksen palveluja, nykyisen Puotilan venesataman alueelle suunnitellaan uutta omaleimaista, vehreää ja merellistä naapurustoa noin 2 700 asukkaalle. Yksi alueen kortteleista tullaan toteuttamaan saarena, jonka suunnittelua ja toteutusta kilpailu koskee. Kilpailumuotona on kilpailullinen neuvottelumenettely.

Kilpailun tarkoituksena on löytää saarelle kaupunkitilallisesti, arkkitehtonisesti ja maisemallisesti korkeatasoinen ratkaisu ja sille toteuttaja. Tavoitteena on innovatiivinen, laadukas ja vetovoimainen saari asumiselle, joka sopii kehittyvän Puotilanrannan asuinalueen kaupunkikuvaan ja Vartiokylänlahden vehreään maisemaan sekä huomioi alueen luontoarvot. Kilpailussa toivotaan erityisesti innovatiivisia hiilijalanjäljen ja merenalaisen luonnon huomioivia ratkaisuja esirakentamisen osalta. Kortteliin tavoitellaan noin 35 000 k-m² asuinrakennusoikeutta ja liiketilaa vähintään 2 % asunto-km². Perustellusti asuinrakennusoikeutta voidaan osoittaa myös tätä vähemmän.

Suunnittelualue on tällä hetkellä pääosin vesialuetta, jolla sijaitsee venesataman laitureita. Kaupunki tulee esirakentamaan Puotilanrannan mantereen puolen täytöin. Kilpailija puolestaan vastaa saaren toteuttamisesta esirakentamisesta alkaen. Saaren esirakentamisen tapa on kilpailijan vapaasti valittavissa.

Kilpailun toivotaan kannustavan rakennuttajia esittämään alueelle poikkeuksellisen korkeatasoisia ehdotuksia Itä-Helsingin vetovoimaa kasvattamaan. Lähtökohdat kilpailulle ovat ainutlaatuiset: asuinhanke, jossa meri on läsnä kaikilla sivuilla.



Kuva 1 Saarikorttelin kilpailualueen sijainti ilmakuvassa.

Kilpailun vaiheet ja osallistumisoikeus

Kilpailussa on tarkoitus löytää suunnittelualueelle kilpailun tavoitteiden mukainen, teknistaloudellisesti toteutuskelpoinen ratkaisu ja sille toteuttaja.

Kilpailumenettelyn vaiheet

- *Kilpailu alkaa kaupunkiympäristölautakunnan hyväksytyä tämän kilpailuohjelman kesäkuussa 2023.*
- *Kilpailun julkistamisen jälkeen järjestetään kilpailuun liittyvä aloitusseminaari 20.6.2023 klo 14.00. Seminaari pidetään virtuaalisesti (Teams) ja tilaisuudesta tehdään tallenne.*
- *Kilpailuohjelmasta voi esittää tarkentavia kysymyksiä. Tarkentavat kysymykset tulee lähettää sähköpostitse 4.9.2023 klo 16 mennessä. Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin pyritään antamaan viimeistään 15.9.2023.*
- *Kilpailuehdotukset on jätettävä arvioitavaksi viimeistään 15.12.2023 klo 12 mennessä. Ehdotukset laitetaan yleisölle nähtäväksi.*
- *Kilpailun arviointiryhmä arvioi saapuneet kilpailuehdotukset jäljempänä esitettyjen laadullisten arviointikriteerien mukaisesti ja asettaa ne paremmuusjärjestykseen kilpailuohjelman mukaisen kokonaispisteytyksen perusteella.*
- *Neuvotteluihin kutsutaan 1 – 2 korkeimman pistemäärän saaneen kilpailuehdotuksen laatintua osallistujaa. Neuvottelut on tarkoitus järjestää arviolta helmi-maaliskuussa 2024 ja niiden tarkoituksena on mm. täsmentää kilpailuehdotuksen toteuttamisen reunaehdoja.*
- *Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään kilpailualueen varaamista parhaimman kilpailuehdotuksen laatineelle taholle arviolta keväällä 2024. Varauspäätöksen jälkeen kilpailun voittajan kanssa allekirjoitetaan toteutussopimus ja esisopimus alueen luovuttamisesta toteuttajalle.*

Osallistumisoikeus ja osallistujan kelpoisuus

Kilpailu on avoin kaikille, ja tarjouksen voi tehdä myös ryhmänä. Kilpailun voittajaksi esitettävällä osallistujalla on kuitenkin oltava käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus, taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle sijoittuvan ja rakenneteknisesti vaativan korttelin toteuttamiseksi.

Kilpailuryhmässä tulee olla asiantuntemusta ainakin seuraavilta aloilta: pääsuunnittelu, arkkitehtuuri, maisemasuunnittelu, pohjarakenne- ja rakennesuunnittelu, hiililaskenta, kunnallistekninen suunnittelu ja kustannuslaskenta. Ryhmään nimettävällä pääsuunnittelijalla, rakennussuunnittelijalla ja pohjarakennesuunnittelijalla tulee olla (uudiskohteet) poikkeuksellisen vaativa -vaativuusluokan FISE-pätevyys. Ryhmään tulee myös nimetä maisema-arkkitehti, jolla on kokemusta poikkeuksellisen vaativista kohteista. Lisäksi ryhmässä arvostetaan osaamista mm. merellisen luonnon, liikennesuunnittelun ja kaupallisten palvelujen kehittämisen osalta.

Kaupunki voi hylätä kilpailuehdotuksen yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai eräiden harmaan talouden torjuntaan liittyvien laiminlyöntien perusteella. Kilpailijoiden tulee toiminnassaan täyttää osakeyhtiölain ja kirjanpitolain mukaiset velvoitteet sekä verotusta, ympäristön suojelua, työsuojelua, työoloja ja työehtoja koskevat sekä muut vastaavat lakisääteiset yhteiskuntavelvoitteet.

Kilpailijan on Kaupungin niin vaatiessa velvollinen viipymättä esittämään kaikki yleisen kelpoisuuden toteamiseksi vaadittavat selvitykset. Voittajaksi esitettävän on ennen kilpailun ratkaisemista toimitettava Kaupungille selvitys luottotiedoistaan sekä selvitys edellä mainittujen yhteiskuntavelvoitteiden suorittamisesta.

Kilpailutehtävä

Puotilanrannan saarikortteli sijaitsee ainutlaatuisella paikalla keskellä Vartiokylänlahden merellistä ja vihreää maisemaa. Saari on osa nykyisen Puotilan venesataman alueelle syntyvää uutta tiivistä ja omaleimaista Puotilanrannan asuinalueetta. Alue kytkeytyy Puotilan, Marjaniemen ja Vartiokylänlahden rakenteeseen ja hyödyntää Itäkeskuksen monipuolisia palveluita. Alueelle on suunniteltu pääasiassa kerrostaloasumista, josta osa voidaan toteuttaa erityisasumisena, ja lisäksi päiväkotia, kivistä kalatiloja, päivittäistavarakauppa, uusi pienvenesatama sekä mahdollisuuksia merellisyyttä ja veneilyä palveleville liiketoiminnoille.

Alueesta tavoitellaan luonteeltaan urbaania, mutta vihreää ympäristöä, joka tarjoaa viihtyisän asuinympäristön asukkailleen sekä elävän rantapuiston ja -reitit virkistys, veneily ja muine palveluineen laajemmallekin käyttäjäkunnalle. Alueen vihreä ranta on alueen käyntikortti, jonne tullaan viettämään aikaa kauempaakin. Suunniteltava saarikortteli on osa tätä Puotilanrannan elävää ja houkuttelevaa rantakudelmää, joka huomioi myös alueen luontoarvot ja kytkeytyy osaksi Vartiokylänlahden monimuotoisia rantoja.

Saaren sijainti Vartiokylänlahden kaupunkikuvassa on keskeinen, ja se tulee näkymään eri puolilla Vartiokylänlahtea kuin myös Puotilanrannan uuden rantapuiston päätteenä. Saaren julkisivujen ranta-alueineen tulee ollakin poikkeuksellisen laadukkaita.

Kilpailualue käsittää asemakaavaluonnoksen korttelin 45591 ja vesialueita. Kuvassa 3 on esitetty kilpailualueen rajausta ohjeellisena kartalla. Suunniteltavan saaren maksimikokona voidaan pitää kaavaluonnoksen saaren täyttöalueen kokoa. Erilaiset kelluvat rakenteet voivat ulottua laajemmallekin meren puolella huomioiden kuitenkin mm. maisema ja venereitit. Suunniteltava saari tulee olemaan kokonaisuudessaan yksityistä korttelialuetta, johon määritellään kaavamääräyksillä tarvittavat osa-alueet yleiselle rantareitille sekä muille yleisille yhteyksille ja aukioille. Saarella tarkoitetaan tässä kilpailussa joko osittain tai kokonaan täyttömaana tai rakenteellisesti meren päälle rakennettua aluetta taikka suoraan vedessä lauttana kelluvaa kokonaisuutta.



Kuva 2 Saarikorttelin kilpailualueen rajausta Puotilanrannan asemakaavaluonnoksen havainnekuvasa.

Asemakaavuluonnos

Puotilanrannan asemakaavoituksesta on valmistunut asemakaavuluonnos keväällä 2023, jonka kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt 23.5.2023. Asemakaavuluonnos ja asemakaavuluonnoksen selostus ovat liitteinä 6 ja 7. Saarikorttelin osalta kaavoitusta jatketaan kaavaehdotusvaiheessa kilpailun voittajan kanssa kumppanuuskaavoituksena.

Kaavuluonnoksessa saaren paikalle on esitetty kaaviomainen suunnitteluratkaisu, jonka tarkoitus toimia karkeana tutkielmana rakentamisen määrästä ja sijoittumisesta. Kaavuluonnoksen suunnitelmaa ei tule saarikorttelin osalta tulkita ohjaavana mm. saaren perustamistavan, muotoilun tai arkkitehtonisen kokonaisidean kannalta, vaan kilpailijalla on vapaus suunnitella saari täysin uudelleen huomioiden kuitenkin annettu suunnittelualue sekä saaren liittyminen kaavuluonnoksen suunnitelman mukaiseen ratkaisuun mantereeseen puolella. Siltojen tarkka sijainti, leveys ja muotoilu ovat ohjeellisia, mutta erityisesti läntisen sillan kohdalla tulee suunnitella se luontevaksi jatkumoksi Puotilanrannan rantareitille ja -puistolle.

Asemakaavuluonnoksessa esitetyt kaavamerkinnot, kuten rakennusten korkeudet ja rakennusalat, eivät ole saarikorttelin osalta sitovia. Kaavamääräyksistä noudatettavia ovat kohtien *Rakennusoikeus ja tilojen käyttö* sekä *Liikenne ja pysäköinti* määräykset. Muilta osin määräykset ovat ohjeellisia.

Kaupunkikuvalliset lähtökohdat

Vartiokylänlahden rannat ovat pääosin rakentumatonta, luonnontilaista tai sen kaltaista rantaa. Kilpailussa on tärkeää pohtia huolella, miten uusi rakennettu ympäristö sopii osaksi Vartiokylänlahden vehreää ja merellistä maisemaa sekä jatkaa toiminnallisesti rantojen elämää.

Kokonaisuuden kaupunkikuva ja mittakaava tulee sovittaa huolellisesti ympäristöönsä. Saarikorttelin rakentamisen tulee liittyä kaupunkikuvaltaan osaksi Puotilanrannan aluetta, mutta se voi kuitenkin muodostaa alueesta selvästi poikkeavan oman kokonaisuutensa. Alueen läheinen rakentaminen on Puotilassa 3–5 kerroksista, Marjaniemessä tätäkin matalampaa ja uusi rakentaminen Puotilanrannassa pääosin 4–8 kerroksista. Saarikorttelin rakennusten kerroskorkeutta ei ole tarkkaan määriteltä, vaan se tulee suunnitella alueen maisemarakenne ja tuuliolosuhteet huomioiden. Lähtökohtaisesti alueelle ei ole tarkoitus kuitenkaan toteuttaa korkeaa rakentamista.

Saaren julkiset yhteydet ja aukiotilat tulee suunnitella laadukkaiksi kaupunkitiloiksi huomioiden pihatilojen sekä mahdollisten aukio- ja katutilojen vehreys sekä jalankulkijan mittakaava.

Toiminnalliset lähtökohdat

Saari kytkeytyy Puotilanrannan mantereeseen kahdella sillalla, joiden suunnittelu on osa kilpailutehtävää. Molemmat sillat palvelevat jalankulkua ja pyöräilyä sekä huoltoajoa. Pohjoinen silta toimii lisäksi ajoneuvoyhteytenä ja pelastustienä saarelle.

Suunnittelun lähtökohtana on saaren ranta-alueita kiertävä julkinen rantareitti siihen liittyvine rantatoimintoineen. Saarelle tulee suunnitella yleistä käyttöä palveleva kutsuva kulkuyhteys, joka liittyy uuden saaren ranta-alueisiin ja muodostaa yhdessä Puotilanrannan alueen rantojen kanssa uuden ainutlaatuisen osan Itä-Helsingin kulttuuripuiston rantareittiin. Rantareittiin tulee kytkeytyä myös yleinen aukiomainen osa-alue tai ranta-alue, joka liittyy visuaalisesti ja toiminnallisesti Puotilanrannan ranta-alueisiin. Kaikkien saaren rantojen ei tarvitse kuitenkaan palvella julkista käyttöä, vaan rakennukset voivat rajautua myös esimerkiksi suoraan veteen.

Saarelle tulee osoittaa laituripaikkoja asukkaille sekä muita merellisyyttä tukevia toimintoja ja palveluja, kuten yleinen sauna, korttelisauna, melontakeskus tai meriuimala.

Maisemalliset ja ekologiset lähtökohdat

Suunnittelualue sijoittuu suurmaisemassa merelliseen laaksoon Vartiokylänlahden rannalle. Vartiokylänlahden maisema on Helsingin rannikolle tyypillistä, maisemakuvaltaan monimuotoista ja vaihtelevaa Suomenlahden rannikkoseutua. Vartiokylänlahti on koillis-lounaissuuntaisessa murroslaaksossa, jota rajaavat jyrkät moreeni- ja kalliomuodot. Kapea merenlahti määrittelee alueen maisemaa.

Meri-Rastilan puoleiset metsäiset selänneet muodostavat Vartiokylänlahden avoimelle maisematilalle selkeän reunan idässä. Marjaniemen suunnalla lehtipuuvaltainen rantapuusto muodostaa puoliavoimen maisematilan reunan. Vartiokylänlahden rannat ja metsät ovat suurelta osin luonnontilaisia, mikä tekee alueen luonnosta elinvoimaista ja vetovoimaista.

Vartiokylänlahden maisematila on muuttunut merkittävästi viime vuosikymmenten aikana. Avoimesta metsäsaarekkeiden rytmittämästä maatalousmaisemasta on siirrytty puoliavoimeen rakennettuun ympäristöön, jossa avointa maisematilaa ja pitkiä näkymiä löytyy enää aivan rannan tuntumassa avoimen lahden yli. Vesipinnan yli avautuvat pitkät näkymät ovatkin Vartiokylänlahdella ja maiseman solmukohtaan sijoittuvalla suunnittelualueella erityisen tärkeitä huomioida. Erityisesti venesatamasta ja Vuosaaren sillalta avautuu pitkä näkymä sisäsaariston läpi kohti Vartiosaarta, joka sijaitsee reilun 2 kilometrin päässä lounaassa. Suunnitelmassa tulee huomioida suunnittelualueelta avautuvien näkymien lisäksi erityisesti suunnittelualueen sijoittuminen keskeiselle paikalle koko Vartiokylänlahden maisematilassa sekä miten uusi rakentaminen sijoittuu suhteessa keskeisiin näkymälinjoihin niin mereltä kuin maalta tarkasteltuna.

Suunnittelualueelle sijoittuu myös Helsingin luontotietojärjestelmän mukaisia luontoarvoja, jotka tulee huomioida suunnittelussa. Alue on osa Vartiokylänlahden tärkeää lepakkoaluetta (31/03, 2014). Vuoden 2014 kartoituksen mukaan alueella esiintyy isolepakkoa, pohjanlepakkoa, vesisiippaa, viikisiippoja ja pikkulepakkoa. Alue on myös Vartiokylänlahden tärkeätä lintualueita arvoluokkana 2 (131, 2018). Ympäristön ranta-alueilla ruovikkosaarekkeilla pesii ainakin isokoskelo, silkkiuikku ja nokikana. Vartiokylänlahden pohjukka on paikallisesti ekologisesti merkittävä vedenalainen meriluontoalue, jonka viimeisimmät tiedot ovat vuodelta 2016 (Pääkaupunkiseudun rannikkovesien ekologinen laatuluokitus – Työkalu rannikkovesien laatuluokituksen laskentaan sekä laatuluokituksen vaihtelu 1970-luvulta nykypäivään. Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen julkaisuja.)

Suunnittelun lähtökohdaksi tulee olla Vartiokylänlahden maisema ja monimuotoinen luonto sekä se miten uusi saari kuuluu osaksi lahden ajan mittaan muuttuvaa ympäristöä. Saari viherrakenteineen luo mahdollisuuden uudentyyppiselle kaupunkiekologialle ja uusille elinympäristöille. Maisemasuunnittelun ratkaisujen piha- ja kattoympäristössä sekä kaupunkitilassa tulee korostaa luonnon monimuotoisuutta ja luontopohjaisia ratkaisuja.



Kuva 3 Viistoilmakuva Vartiokylänlahdelta vuonna 2020.

Pihojen suunnittelussa tulee huomioida alueen merelliset lähtökohdat. Meri vesielementtinä voidaan ottaa osaksi pihojen kokonaisratkaisua, ja pihatoimintoja voidaan sijoittaa osittain myös rakennusten katoille. Tonttien suunnittelussa tulee kuitenkin huomioida Helsingin viherkertoimen tavoitetaso ja pyrkiä viherpintaa ja kasvillisuutta lisääviin ratkaisuihin sekä huomioida ympäröiville merialueille valuvien hulevesien laatu.

Liike- ja palvelutilat

Saareen on suunniteltava ainakin yksi vetovoimainen kohde, esim. merenrantaravintola, meriuimala tai muu liiketila, joka avautuu hyvään ilmansuuntaan kohti ympäröivää lahtea. Lisäksi useampien houkuttelevien ja merellisyyttä vavistavien liike- ja palvelutilojen syntyminen saarikortteliin katsotaan eduksi hankkeen toiminnallista sisältöä arvioitaessa. Liike- ja palvelutilaa tulee osoittaa vähintään 2 % asunto-km². Mahdollisia toimintoja ovat esimerkiksi kahvila, ravintola, melontakeskus ja yleinen sauna. Liike- ja palvelutilojen tulee sijainta pääosin saaren rannalla/rakenteen reunoilla tai alueelle muodostuvan aukion yhteydessä ja vahvistaa sijainnillaan luonteeltaan julkisen ja elävän rantareitin syntymistä.



Kuva 4 Puotilanrannan ranta-alueesta tavoitellaan vihreää, elävää ja oleskeluun kutsuvaa. Voima Graphics oy

Asumisen hallinta- ja rahoitusmuodot

Asuntotuotannon hallintamuoto on kilpailijan vapaasti valittavissa, mutta vuokra-asuntotuotantona voidaan toteuttaa kuitenkin enintään 50 %. Myös erilaiset kaupalliset majoitusmuodot, kuten hotellitoiminta, ovat kohteessa mahdollisia. Kilpailijaa pyydetään esittämään eri hallintamuotojen sijoittuminen suunnitelmassaan.

Sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla asuinrakennusoikeudesta 50 prosenttia tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kaksi makuuhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m². Muiden kuin perheasuntojen huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen ja 75 % yksioista tulee toteuttaa asuntoina, joiden pinta-ala on vähintään 30 h-m².

Vuokratuotantoon luovutettavilla tonteilla asuinrakennusoikeudesta vähintään 40 prosenttia tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kaksi makuuhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 60 h-m². Muiden kuin perheasuntojen huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen ja 75 % yksioista tulee toteuttaa asuntoina, joiden pinta-ala on vähintään 30 h-m².

Linjaukset eivät koske erityiskohteita, kuten senioriasumista.

Saaren hiilijalanjälki

Helsingin kaupunkistrategian eräänä johtavana tavoitteena on hiilineutraalius vuoteen 2030 mennessä. Tämän vuoksi kaupungin hiilineutraaliuden edistämistä koskevat tavoitteet (rakentamisen elinkaaren hiilijalanjälki sekä esirakentamisen hiilijalanjälki) ovat kilpailussa vahvasti esillä. Kilpailun tavoitteena on löytää ja kehittää rakentamisen elinkaaren sekä esirakentamisen hiilijalanjäljen pienentämiseen liittyviä ratkaisuja, jotka edistävät Hiilineutraali Helsinki 2030 –tavoitteen saavuttamista.

Tekninen yleissuunnittelu ja pysäköinti

Maaperää ja rakennettavuutta, maaperän pilaantuneisuutta ja sen kunnostustarvetta, yhdyskuntatekniikkaa, rakennetekniikkaa, ympäristöhäiriöitä, palo- ja pelastusturvallisuutta sekä

taloutta koskevat kilpailun lähtötiedot, reunaehdot sekä kilpailijoiden kilpailuehdotuksen yhteydessä laadittava materiaali on esitetty liitteessä 8.

Saarikorttelin tarvitsemat pysäköintipaikat tulee sijoittaa pääosin saarelle. Kuitenkin arviolta 150 pysäköintipaikkaa voidaan sijoittaa mantereen puolen uusiin pysäköintilaitoksiin, mikäli hankkeeseen ryhtyvä neuvottelee asiasta sopimuksen laitoksen omistajan kanssa. Pysäköintipaikkoja ja pyöräpaikkoja tulee suunnitella asemakaavan mukainen määrä. Pysäköinti voidaan toteuttaa kilpailijan parhaaksi katsomalla tavalla pääosin rakenteellisena pysäköintinä (esim. pysäköintilaitos, pihakansi, robottipysäköinti). Pysäköintijärjestelyt tulee suunnitella yhteisiksi koko korttelin alueella.

Kilpailuehdotuksen laadintaohjeet

Laadittava aineisto

Luonnossuunnitelma toimitetaan A4- tai A3-koossa tulostettavissa olevana pdf-tiedostona.

Esityksestä tulee selvitä tekstein, kaavioin, tasopiirustuksin ja havainnekuvin saarikorttelin kehittämisen arkkitehtoninen idea ja toteutustapa. Suunnitelmien tulee olla muotoilultaan ja sisällöltään riittävän seikkaperäisiä ja yksityiskohtaisia siten, että suunnitelmissa osoitettujen toiminnallisten, laadullisten, teknisen toteutettavuuden ja muiden tekijöiden toteutuminen voidaan arvioida arviointikriteereihin perustuen. Pääpainon tulee olla ideatason ja toteutettavuuden havainnollistamisessa, eikä esimerkiksi asuntopohjien yksityiskohtien tutkimisessa.

Kilpailijan tulee liittää ehdotukseensa ainakin alla luetellut asiakirjat/tiedot. Lisäksi kilpailija voi esittää muuta tarpeelliseksi katsomaansa aineistoa.

Asemapiirros 1:1000

Asemapiirroksessa esitetään keskeisimmät korkeusasemat, liittymät kadulta porrashuoneisiin ja pysäköintiin sekä huoltoliikenteen, jalankulun, pyöräliikenteen ja pelastusteiden reitit. Lisäksi esitetään ulkotilojen luonne, mahdolliset viherkatot ja kattoterassit sekä toimintojen sijoittuminen. Tarvittaessa liikennejärjestelyt voi esittää erillisenä kaaviona.

Rakennukset esitetään varjostettuna siten, että lukukelpoisuus säilyy. Valon tulokulma on maanpintaan nähden 45 astetta lounaasta.

Leikkaukset

Tarvittava määrä poikkileikkauksia (vähintään 2 kpl). Poikkileikkausten tulee ulottua koko saaren ja siihen liittyvien pohjarakenneratkaisujen alueelle. Leikkauksissa tulee näkyä myös maa-alue saaren pohjois- ja länsipuolella. Mittakaava on vapaasti valittavissa.

Pohjakaaviot ja julkisivut

Pohjakaavioista esitetään ainakin maantasokerros, peruskerros ja kattokerros. Julkisivuja esitetään suunnitelman havainnollistamisen kannalta olennaisilta osilta keskeisin materiaali- ja korkeusmerkinnöin. Mittakaava on vapaasti valittavissa.

Osa-alue tarkennus 1:250

Keskeisiä ulkotiloja ja rantareittiä kuvaavassa tarkennuksessa tulee esittää ulkotilojen materiaalit, kulkureitit, kasvillisuus ja kalusteet.

Laajempi aluekokonaisuus

Esitetään alueen liittyminen laajemmin Vartiokylänlahden maisemaan ja näkyymiin.

Havainnekuvat

Havainnekuvia (vähintään 3 kpl), joista yksi on näkymä Vuosaaren sillalta kohti kilpailualueetta ja toinen mereltä saaren eteläpuolelta.

Selostus

Lyhyehkö selostus (maksimissaan 1000 merkkiä), jota voidaan käyttää kilpailuehdotuksen esittelytekstinä.

Toiminnallinen konsepti

Ehdotuksen toiminnallisuutta tulee kuvata vapaamuotoisilla kaavioilla ja kuvituksella.

Laajuustiedot

Karkeat laajuustietoarviot ja konsepti autopaikkaratkaisusta perusteluineen.

3D-malli

3D-malli liitteen 5 ohjeiden mukaisesti. Malli tullaan viemään kaupunkimalliin mm. ratkaisun tarkastelemiseksi maisemarakenteessa ja siitä tullaan 3D-tulostamaan pienoismalli liitettäväksi osaksi Puotilanrannan aluemia.

Hiilijalanjälki

Rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen laskenta tehdään Helsingin kaupungin ohjeen ”Ohje Puotilanrannan saarikorttelin elinkaaren hiilijalanjäljen laskemiseen ja tulosten raportointiin, päiv. 28.4.2023” 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. Lisäksi merkittävimmät rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälkeen vaikuttavat ratkaisut tulee laskelmien lisäksi kuvata sanallisesti liitteenä toimitettavalla ”Pohja rakentamisen hiilijalanjälkeä pienentävien ratkaisujen raportointiin” -lomakkeella.

Esirakentamisen hiilijalanjäljen osalta laskennan tulokset tulee toimittaa excelillä, joka sisältää pää rakenneosat kokonaisbetoni- ja teräsmäärineen ja kullekin pää rakenneosalle lasketut kokonaispäästöt sekä suunnitteluratkaisun että BAU-vertailutapauksen osalta. Laskennan tulee pitää sisällään materiaalit, kuljetukset ja työsuoritteet. Keskeiset päästövähennyskeinot on lisäksi kuvattava kirjallisesti. BAU-vertailutapaukseksi on laskettava toteutus, joka perustuu täyttöön ja alueen paalulaatoitukseen (sis. paalut ja paalulaatta).

Viherkerroinlaskelma

Alustava viherkerroinlaskelma perustuen kortteleiden yleis- tai viitesuunnitelmatasoisiin pihasuunnitelmiin.

Rakennusoikeuden arvo

Indikatiivinen arvio kilpailuehdotuksen sisältämien käyttötarkoitusten rakennusoikeuksien arvosta valmiiksi esirakennetuilla tonteilla. Esirakentamisen kustannus, rantarakenteet, sillat sekä yleistä käyttöä palvelevien alueiden toteuttamisen kustannusarvio sekä sen kautta muodostuva kokonaishinta ilmoitetaan erikseen. (Rakennusoikeuksien arvo – esirakentamisen ym. kustannus = kokonaishinta.)

Tekninen yleissuunnittelu

Teknistä yleissuunnittelua koskevassa liitteessä 8 on kuvattu tekniset asiat, jotka kilpailijoiden tulee esittää suunnitelmassaan.

Projektiorganisaation kuvaus ja referenssit

Projektiorganisaation kuvaus ja selvitys referensseistä vastaavan vaativuustason hankkeiden suunnittelusta ja toteutuksesta viimeisen kymmenen vuoden ajalta.

- Projektiorganisaation kuvauksessa kilpailijan tulee nimetä hankkeen johto, pääsuunnittelija ja erikoissuunnittelijat sekä esittää asiantuntijoiden henkilökohtaiset, hankkeen kannalta olennaiset referenssihankkeet, koulutus ja muut mahdolliset pätevyudet.
- Referenssien osalta tulee esittää hankkeiden laajuus, kokonaiskesto ja henkilöiden vastuut hankkeessa.

Mikäli referensseinä esitetään yhteistyökumppanin referenssejä, tulee kilpailijan esittää selvitys yhteistyökumppanin sitoutumisesta hankkeeseen.

Suunnitelmien omistus- ja käyttöoikeudet

Kilpailun järjestäjällä ei ole omistusoikeutta kilpailuehdotuksiin. Kaikkien ehdotusten tekijänoikeudet jäävät tekijälle. Kilpailun järjestäjällä on kuitenkin oikeus korvauksetta julkaista ehdotuksista kuvia omissa julkaisuissaan, verkkosivuillaan ja näyttelyissä sekä muissa vastaavissa tilaisuuksissa ja tapahtumissa.

Mikäli suunnitelma sisältää voimassa olevan lainsäädännön mukaisia liikesalaisuuden piiriin kuuluvia kohtia, tulee niistä olla yksilöity selvitys ja se tulee olla helposti erotettavissa suunnitelmasta.

Kilpailun järjestäjät eivät vakuuta kilpailuehdotuksia eivätkä palauta niitä kilpailijoille. Kilpailuun osallistumisesta ei makseta palkkioita.

Aineiston palautus ja lisätiedot

Kilpailuseminaari järjestetään (ti) 20.6.2023 klo 14.00 virtuaalisesti (Teams). Osallistumislinkit toimitetaan sähköpostitse seminaariin ilmoittautuneille. Ilmoittautumiset lähetetään sähköpostitse (pe) 16.6.2023 klo 16.00 mennessä osoitteeseen: mia.kajan@hel.fi. Seminaarissa on kilpailun teemaa koskevia asiantuntijoiden puheenvuoroja ja lopuksi on mahdollisuus esittää kysymyksiä. Seminaari tallennetaan myöhemmin katsottavaksi.

Kilpailua ja suunnittelualuetta koskevat kysymykset tulee esittää sähköpostilla (ke) 4.9.2023 mennessä osoitteeseen: mia.kajan@hel.fi. Viesti tule otsikoida "Puotilanrannan saarikilpailu".

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin sekä kilpailuohjelmaan tehtävät mahdolliset täydennykset ja korjaukset julkaistaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun internet -sivuilla (<https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/tontit>) viimeistään (pe) 15.9.2023.

Kilpailuehdotukset palautetaan (ke) 20.12.2023 klo 12 mennessä Helsingin kaupunkiympäristön asiakaspalveluun. Pdf-muotoon tallennettu aineisto ja 3D-malli tallennetaan usb-muistitikulle ja palautetaan kirjekuoressa. Pienoismalli palautetaan pahvilaatikossa. Suljettu kirjekuori ja pahvilaatikko tulee varustaa merkinnällä "Puotilanrannan saarikortteli" sekä kilpailuehdotuksen nimimerkillä.

Postiosoite:
Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
PL 58231
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite:
Kaupunkiympäristötalo, Työpajankatu 8

Arviointikriteerit ja voittajan valinta

Arviointiryhmä arvioi kilpailuehdotukset jäljempänä esitettyjen laadullisten arviointikriteerien mukaisesti ja asettaa ne paremmuusjärjestykseen kilpailuohjelman mukaisen kokonaispisteityksen perusteella.

Arviointiryhmään kuuluvat:

Leena Pasonen, projektinjohtaja, kaupunginkanslia, Vuosaaren aluerakentamisprojekti
Tuukka Linnas, tiimipäällikkö, Vuosaari-Östersundom-tiimi, asemakaavoitus
Jussi Ukkonen, arkkitehti, Vuosaari-Östersundom-tiimi, asemakaavoitus
Olga Airaksinen, arkkitehti, Vuosaari-Östersundom-tiimi, asemakaavoitus
Pihla Sillanpää, johtava maisema-arkkitehti, maisema- ja yleissuunnitteluosasto, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu
Susa Eräranta, projektinjohtaja, ilmastoyksikkö
Karri Kyllästinen, tekninen erityisasiantuntija, maankäytön yleissuunnittelu
Aarno Alanko, yksikönpäällikkö, lupayksikkö, rakennusvalvonta
Mia Kajan, erityisasiantuntija, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Arviointiryhmän työskentelyyn osallistuu lisäksi liikennesuunnittelija sekä maa- ja kallioperäyksikön edustaja. Arviointiryhmä voi kuulla myös muita tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta tehdä arviointiryhmään ja asiantuntijoihin muutoksia.

Mikäli kaupunki ja kilpailun voittanut taho eivät pääse yhteisymmärrykseen molempia osapuolia tyydyttävästä ratkaisusta, kaupungilla on oikeus jatkaa neuvotteluja toiseksi parhaan kilpailuehdotuksen jättäneen osallistujan kanssa. Mikäli hakumenettelyyn osallistuneista ei löydy neuvottelukumppania, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta osoittaa muu taho korttelin toteuttajaksi valitsemallaan menettelyllä.

Kilpailuehdotusten arviointi ja arviointikriteerit

Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva, painoarvo 50 %, ja enintään 150 pistettä, suoritetaan kokonaisarviointina

- Arkkitehtoninen kokonaisratkaisu ja kaupunkikuvallinen laatu, alueen imago
- Vartiokylänlahden merellisen maiseman ja luonnon huomioiminen sekä liittyminen Puotilanrannan uuden asuinalueen kaupunkikuvaan sekä julkisiin alueisiin
- Kaupunkitilan ja yleisen rantareitin laatu, maantason ja rannan aktivoiminen, jalankulkijan näkökulma
- Esitetyn asumisen laatu ja houkuttelevuus sekä merellisyys
- Esitetyn vetovoimaisen liike/palvelutilan houkuttelevuus

Kilpailuehdotuksen tulee saada arkkitehtuurin ja kaupunkikuvan osalta vähintään 80 pistettä.

Hiilijalanjälki ja teknistaloudellinen kokonaisuus, painoarvo 20 %, enintään 60 pistettä

- Rakennusten elinkaaren aikaiset hiilipäästöt, max 25 p
Pienimmän elinkaaren hiilijalanjäljen (kg CO₂-ekv./m² lämmitetty netto) saavuttanut ehdotus koskien koko kilpailualueelle toteutettavaa rakennuskokonaisuutta saa pistemäärän 25, toiseksi pienimmän saavuttanut saa 20 pistettä, kolmanneksi pienimmän 15 pistettä ja niin edelleen.
- Esirakentamisen hiilijalanjälki, max 25 p
Suurimman esirakentamisen hiilijalanjäljen vähenemän (%) verrattuna BAU-vertailutapaukseen saavuttanut ehdotus saa pistemäärän 25, toiseksi suurimman saavuttanut saa 20 pistettä, kolmanneksi suurimman 15 pistettä ja niin edelleen.
- Teknisen ratkaisun innovatiivisuus max 10 p, suoritetaan kokonaisarviointina

Hinta, painoarvo 30 %, enintään 90 pistettä

Ostotarjouksia vertailtaessa määritetään tarjottujen yksikköhintojen ja kilpailuehdotuksen mukaisten eri pääkäyttötarkoitusten mukaisten rakennusoikeuksien määrien perusteella yhteenlaskettu kokonaistarjoushinta. Korkeimman kokonaistarjoushinnan ostotarjouksessaan ilmoittanut osallistuja saa 90 pistettä. Muiden tarjoutusten pistemäärä määritetään suhteessa korkeimpaan tarjoukseen.

Huom! Tarjouksen mukaisia rakennusoikeushintoja korotetaan elinkustannusindeksin (1951 = 100) muutoksen mukaisesti tarjouksen viimeisen jättämispäivän ja tonttien lopullisen luovutuspäivän väliseltä ajalta.

Toimenpiteet kilpailun jälkeen

Kehittämismääräys

Suunnitteluala varataan kilpailun voittajalle noin kahdeksi vuodeksi hankkeen kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten. Päätöksen kilpailun voittajalle myönnettävästä kehittämismääräyksestä tekee kaupunkiympäristölautakunta

Kehittämismääräyksen aikana on tarkoitus neuvotella toteutussopimus alueen toteuttamista koskien sekä esisopimus saarikorttelin luovuttamisesta. Esisopimuksen ja toteutussopimuksen hyväksymisestä päättää kaupunginhallitus. Kaupungin tavoitteena on, että sopimukset neuvotellaan ja saatetaan päätöksentekoon vuoden 2024 aikana.

Kilpailun voittaja vastaa muodostettavien tonttien ja niillä sijaitsevien rakennusten toiminnallisesta ja teknistaloudellisesta konseptista ja ratkaisusta sekä siitä, että kohteesta muodostuu yhtenäinen, toimiva kokonaisuus. Kilpailun voittaja toimii alueen toteuttajana ja sitoutuu kokonaisvastuuperiaatteella alueen kehittämiseen ja ratkaisun toteuttamiseen pitkällä tähtäyksellä ja vastaa kaikista suunnittelusta, toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvista kustannuksista.

Varauspäätöksen ehtojen noudattamisen varmistamiseksi ja varauksensaajan hankkeeseen sitouttamiseksi varauksensaaja on velvollinen suorittamaan kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle) varausmaksuna käsirahan. Käsiraha on maksettava kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunkiympäristölautakunta on tehnyt päätöksen kilpailun ratkaisemisesta ja varauksensaajasta. Käsirahan suuruus on yhteensä viisikymmentätuhatta (50 000,00) euroa. Käsiraha on osa kilpailualueesta muodostettavien tontin/tonttien kauppahintaa ja suoritettu käsiraha vähennetään myöhemmin varauksensaajan maksettavaksi tulevasta tontin/tonttien kauppahinnasta myöhemmin tehtävässä kiinteistökaupan esisopimuksessa tarkemmin sovittavalla tavalla. Ensi vaiheessa käsirahan maksamisesta tehdään erikseen lyhyt vakioituinen sopimus. Kaupunki ei palauta varausmaksua, jos varaus ei johda tontinluovutukseen.

Kilpailun voittanut ehdotus kaavoituksen lähtökohtana

Kilpailualueen suunnittelun ja asemakaavoituksen lähtökohtana pidetään kilpailun voittanutta ehdotusta ja kaava laaditaan Helsingin kaupungin toimesta yhteistyössä kilpailun voittaneen ja kehittämismääräyksen saaneen tahon kanssa ns. kumppanuuskaavoituksena. Kilpailun voittaneen työryhmän nimettyjä vastuuhenkilöitä ei saa vaihtaa ilman kaupungin suostumusta.

Saarikilpailu liittyy käynnissä olevaan Puotilanrannan asemakaavaan, jonka valmistelu, käsittely ja hyväksyminen noudattavat kuitenkin maankäyttö- ja rakennuslain sääntelemää kaupungin normaalia kaavoitusprosessia ja päätöksentekojärjestystä muutoksenhakumahdollisuuksineen.

Kaavaehdotuksen valmistelun tavoiteaikataulu Kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyä varten on loppuvuosi 2024. Lautakuntakäsittelyn jälkeen ehdotus menee nähtäville. Tarkistetun ehdotuksen valmistuminen on aikataulutettu Kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyyn syksyllä 2025. Tämän jälkeen Puotilanrannan asemakaava ja asemakaavan muutos etenee kaupunginhallituksen käsittelyn kautta kaupunginvaltuustoon ja tulee lainvoimaiseksi arviolta 2026.

Voittanut ehdotus toimii myös tulevan toteutuksen pohjana ja voittaneessa ehdotuksessa on kyse kilpailijan antamasta laatulupauksesta, joka tulee saavuttaa kaikissa vaiheissa. Voittaja

sitoutuu toteuttamaan alueelle kaavoitetut tontit vähintään voittaneesta suunnitelmasta ilmenevää laatutasoa- ja perusratkaisuja noudattaen.

Tontinluovutus

Voittaneen kilpailuehdotuksen pohjalta laaditun lainvoimaisen asemakaavan mukaiset tontit tullaan luovuttamaan myymällä kilpailun voittajalle tai voittajan osoittamalle taholle. Kilpailun voittanut toteuttaja vastaa kilpailuehdotuksen mukaisista toteutusjärjestelyistä sekä tarvittavista rasitejärjestelyistä. Esisopimus hankkeen toteuttamista koskien sekä kiinteistökaupan esisopimus on tarkoitus viedä päätöksentekoon samanaikaisesti asemakaavaehdotuksen kanssa.

Päätökset kilpailun voittajalle myytävien tonttien luovutusehdoista tekee Helsingin kaupunginvaltuusto. Selvyyden vuoksi todetaan, että tontinluovutuksessa noudatetaan pääosin kaupungin tavanomaisia ehtoja. Mahdollisilla erikseen päätettävillä lisäehdoilla pyritään varmistamaan hankkeen toteutuminen voittaneen ehdotuksen mukaisena.

Tonttien hinnoittelu

Kilpailijoita pyydetään jättämään tarjous kilpailuehdotuksensa mukaisten käyttötarkoitusten rakennusoikeuksien yksikköhinnoista. Kaupunki teettää arvion rakennusoikeuksien käyvästä tasosta kahdella ulkopuolisella asiantuntijalla varmistaakseen, että kilpailijoiden esittämät hinnat vastaavat käypää tasoa. Mikäli tarjotut hinnat ovat käypää arvoa alempia, tulee tarjoajan tarkistaa hintojaan niin, että ne vastaavat käypää tasoa.

Tarjouksen mukaisia rakennusoikeushintoja korotetaan elinkustannusindeksin (1951 = 100) muutoksen mukaisesti tarjouksen viimeisen jättämispäivän ja tonttien lopullisen luovutuspäivän väliseltä ajalta.

Kauppahintaa peritään vähintään tontin asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan tai jos se lainvoimaisessa rakennusluvassa ylitetään, myös tämän ylityksen osalta.

Yhteystiedot ja liitteet

Lisätietoja antavat:

Mia Kajan, tontit-yksikkö, puh. (09) 310 15 820

Jussi Ukkonen, asemakaavoitus, puh. (09) 310 20 516

sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi@hel.fi

Ladattavissa olevat liitetiedostot

- Liite 1: Ilmakuva
- Liite 2: Havainnekuva ja suunnittelualueen raja-
us (pdf ja dwg)
- Liite 3: Pohjakartta (dwg)
- Liite 4: Kaavakartta (dwg)
- Liite 5: Ohjeet 3D-aineiston lataamiselle sekä 3D-mallin palauttamiselle
- Liite 6: Asemakaavaluonnos 9.5.2023
- Liite 7: Asemakaavan selostus 9.5.2023
- Liite 8: Ohjeet tekniseen yleissuunnitteluun
- Liite 9: Melukartat Puotilanranta saarikilpailu 19.4.2023
- Liite 10: Puotilanrannan esirakentamisen suunnitelma (valmistuu 6/2023)
- Liite 11: Ohje Puotilanrannan saarikorttelin elinkaaren hiilijalanjäljen laskemiseen ja tulosten raportointiin, päiv. 28.4.2023
- Liite 12: Hiilijalanjäljen vertailu-excel
- Liite 13: Hiilijalanjäljen arviointilomake
- Liite 14: Ilmastonkestävän rantarakentamisen periaatteet - kohteena Vartiokylänlahti (Nomaji/Helsingin kaupunki, 2020)

Muuta hyödyllistä aineistoa:

Vartiokylänlahden suunnitteluperiaatteet

<https://dev.hel.fi/paatokset/asia/hel-2018-012524/>

Pyöräpysäköinti

<https://pyoraliikenne.fi/pyorapysakoinnin-suunnitteluohje>

Viherkerroin

<https://helsinginilmastoteot.fi/kaupungin-ilmastoty/viherkerroin/>

