



13.06.2023

Asia/6

§ 345

Kilpailullisen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn järjestäminen Puotilanrannan saarikorttelin kehittämiseksi (kortteli 45591, Vartiokylä)

HEL 2023-006221 T 10 01 01 00

Meripellontie 11

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) Puotilanrannan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnoksen mukaista kortteliä 45591 koskevan liitteenä 2 olevan kilpailuohjelman ”Puotilanrannan saarikilpailu” sekä järjestää ohjelman mukaisen kilpailun. Kilpailu käynnistyy kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymispäätöksellä.

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

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat erityisasiantuntija Mia Kajan, arkkitehti Olga Airaksinen ja arkkitehti Jussi Ukkonen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi
Jussi Ukkonen, arkkitehti, puhelin: 09 310 20516
jussi.ukkonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta ja kilpailualueen raja
- 2 Kilpailuohjelma 7.6.2023

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus



Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Kaavaluonnoksen mukaisen korttelin 45591 mukainen alue on varattu luovutettavaksi ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä kaupunginhallituksen päätöksellä 30.1.2023 (71 §). Kortteliin tavoitellaan noin 35 000 k-m2 asumista, vähintään 700 k-m2 liike- ja palvelutiloja sekä laadukasta yleistä rantareittiä.

Kilpailun tavoitteet

Kilpailun tavoitteena on löytää saarikorttelille kaupunkitilallisesti, arkkitehtonisesti ja maisemallisesti korkeatasoinen ratkaisu ja sille toteuttaja. Kilpailussa tavoitellaan erityisesti innovatiivisia hiilijalanjäljen ja merenalaisen luonnon huomioivia ratkaisuja esirakentamisen osalta. Näitä voivat olla esimerkiksi pilareille rakentaminen, rakenteellinen tonttimaa, sekä kelluvat ratkaisut. Esitettävä suunnitteluratkaisu voi olla myös yhdistelmä eri esirakentamisen tapoja. Mikäli rakentaminen edellyttää täyttöjä, tulee myös niitä suunnitella hiilipäästöjen ja muiden ympäristövaikutusten näkökulmasta. Kilpailun tavoitteena on nähdä, löytyykö perinteiselle kokonaan täyttöihin perustuvalle rantarakentamiselle parempia vaihtoehtoja.

Kortteliin tavoitellaan noin 35 000 k-m2 asuinrakennusoikeutta, mutta perustellusti rakennusoikeutta voidaan osoittaa myös tätä vähemmän. Hallinta- ja rahoitusmuodot ovat toteuttajan harkittavissa, mutta korttelin asuinrakennusoikeudesta voidaan toteuttaa vuokra-asuntotuotantona enintään 50 %.

Saarelle tulee osoittaa laadukas julkinen rantareitti, laituripaikkoja asukkaille sekä muita merellisyyttä tukevia toimintoja ja palveluja, kuten ravintola, yleinen sauna tai korttelisauna, melontakeskus tai meriuimala. Saarelle on sallittua sijoittaa myös esim. majoitustoimintaa. Liike- ja palvelutilojen vähimmäismäärä on 700 k-m2 tai 2 % asuinkerrosalasta.

Suunniteltava saari tulee olemaan kokonaisuudessaan yksityistä korttelialuetta, johon määritellään kaavamääräyksillä tarvittavat osa-alueet yleiselle rantareitille sekä muille yleisille yhteyksille ja aukioille. Suunniteltavan saaren maksimikokona voidaan pitää kaavaluonnoksen saaren täyttöaluetta, mutta mm. erilaiset kelluvat rakenteet voivat ulottua laajemmallekin.

Kilpailijalla on vapaus suunnitella saari vapaasti huomioiden kuitenkin saaren liittyminen mantereeseen, annettu suunnittelualue sekä kau-



punkikuvallinen sopeutuminen rakentuvaan Puotilanrantaan ja Vartiokylänlahden maisemaan. Saaren suunnittelussa on huomioitava, etteivät esirakentamistoimenpiteet ja pohjarakenneratkaisut aiheuta vaurioita ympäristössä sijaitseville rakenteille tai maa-alueille.

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

Kilpailuehdotusten arviointikriteerit

Kilpailuehdotukset asetetaan paremmuusjärjestykseen seuraavien kriteereiden mukaisen kokonaispisteytyksen perusteella. Tarkemmat ohjeet laskennan toteuttamiseen löytyvät kilpailuohjelmasta.

- Arkkitehtuuri, kaupunkikuva ja kaupunkiekologia, painoarvo 50 %, ja enintään 150 pistettä, suoritetaan kokonaisarviointina
 - Arkkitehtoninen kokonaisratkaisu, kaupunkikuvallinen ja maisemallinen laatu, alueen imago
 - Vartiokylänlahden merellisen luonnon huomioiminen ja kaupunkiekologia
 - Liittyminen Puotilanrannan uuden asuinalueen kaupunkikuvaan sekä julkisiin alueisiin
 - Kaupunkitilan ja jalankulun reitin laatu, maantason ja rannan aktivoiminen, jalankulkijan näkökulma
 - Esitetyn asumisen laatu ja houkuttelevuus sekä merelliisyys
 - Esitetyn vetovoimaisen liike/palvelutilan houkuttelevuus

Kilpailuehdotuksen tulee osa-alueen osalta vähintään 80 pistettä.

- Innovatiiviset ratkaisut (erityisesti esirakentaminen ja perustamista-
vat) ja hiilijalanjälki, painoarvo 25 %, enintään 75 pistettä
 - Teknisten ratkaisujen innovatiivisuus, max 25 p, suoritetaan kokonaisarviointina
 - Esirakentamisen hiilijalanjälki, max 25 p
 - Rakennusten elinkaaren aikaiset hiilipäästöt, max 25 p

- Hinta, painoarvo 25 %, enintään 75 pistettä

Arviointiryhmään kuuluvat

- Leena Pasonen, projektinjohtaja, kaupunginkanslia
- Tuukka Linnas, tiimipäällikkö, asemakaavoitus
- Jussi Ukkonen, arkkitehti, asemakaavoitus
- Olga Airaksinen, arkkitehti, asemakaavoitus



- Pihla Sillanpää, johtava maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu
- Susa Eräranta, projektinjohtaja, ilmastoyksikkö
- Karri Kyllästinen, erityisasiantuntija, maankäytön yleissuunnittelu
- Aarno Alanko, yksikön päällikkö, rakennusvalvonta
- Mia Kajan, erityisasiantuntija, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

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

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 Saarikortteliin. Kilpailuehdotukset tulee jättää arvioitavaksi viimeistään 15.12.2023 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 laatinutta tahoa. Neuvottelut on tarkoitus järjestää arviolta helmi-maaliskuussa 2024 ja niiden tarkoituksena on mm. täsmentää kilpailuehdotuksen toteuttamisen reunaehtoja.

Neuvottelujen jälkeen kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään kilpailualueen varaamista parhaimman kilpailuehdotuksen laatineelle taholle arviolta keväällä 2024.

Alueelle on laadittu kaavaluonnos, jota muokataan kilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta. Kilpailija laatii asemakaavoituksen pohjaksi tarvittavat suunnitelmat ja selvitykset kaupunkiympäristön toimialan ohjauksessa niin, että asemakaavaehdotus sekä hankkeen toteuttamista koskeva sopimus ja kiinteistökaupan esisopimus voidaan tuoda kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyyn vuoden 2024 aikana.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski



13.06.2023

Asia/6

Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi
Jussi Ukkonen, arkkitehti, puhelin: 09 310 20516
jussi.ukkonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta ja kilpailualueen rajaus
- 2 Kilpailuohjelma 7.6.2023

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 06.06.2023 § 328