



§ 96

Mosaiikkikorttelin kehittämistä koskevan kilpailun ratkaiseminen ja alueen varaaminen NREP Oy:lle ja Bonava Suomi Oy:lle (Vuosaari, kortteli 54178)

HEL 2020-001466 T 10 01 01 00

Tyynylaavantie 7-9

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti valita Mosaiikkikorttelin kehittämistä koskevan kilpailun voittajaksi kilpailuehdotuksen 'Tilkkutäkki' sekä varata korttelin 54178 alueen NREP Oy:lle (y-tunnus: 2110745-6) ja Bonava Suomi Oy:lle (y-tunnus: 2726714-3) hankkeen kehittämistä, kumppanuuskaavoitusta ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (kehittämisvaraus) seuraavin ehdoin

- varausalue on liitekartan 1 mukainen. Alueen pinta-ala on noin 5930 m².
- Kehittämisvaraus on voimassa 31.12.2022 saakka.
- Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan liitteenä olevia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat erityisasiantuntija Mia Kajan ja arkkitehti Petri Leppälä. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausalue
- 2 Erityiset varausehdot Mosaiikkikortteli
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Kilpailuehdotus Tilkkutäkki
- 5 Mosaiikkikortteli Arviointipöytäkirja
- 6 Jatkosuunnitteluohjeet
- 7 Kilpailuohjelma

Muutoksenhaku



Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Bonava Suomi Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Nrep Oy

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Initium Asunnot Oy

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunginhallitus on varannut 9.12.2019 (874 §) korttelin 54178 luovutettavaksi ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä pääosin sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin.



Kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt 3.3.2020 (117 §) korttelia 54178 koskevan kilpailuohjelman: ”Vuosaaren Mosaiikkikorttelin kehittäminen” sekä päättänyt järjestää ohjelman mukaisen kilpailun. Kilpailu on käynnistynyt kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymispäätöksellä. Kilpailu on ollut kaksivaiheinen.

Ensimmäisen vaiheen kilpailuehdotukset on pitänyt jättää arvioitavaksi 31.8.2020 klo 14 mennessä. Ensimmäisessä vaiheessa kilpailuun osallistui kaksi ryhmää, ”Mosaiikkiaukio” ja ”Tilkkutäkki”. Kilpailun arviointiryhmä on valinnut molemmat ehdotukset kilpailun toiseen vaiheeseen. Kilpailun toinen, niin sanottu neuvotteluvaihe, on käyty syksyllä 2020. Syksyn aikana ryhmät on työstäneet luonnossuunnitelmiaan arviointiryhmän antamien jatkosuunnitteluohjeiden mukaisesti kaupungin asiantuntijoiden ohjauksessa. Molemmat kilpailuryhmät on tavattu kolme kertaa.

Lopulliset projektisuunnitelmat on tullut jättää arvioitavaksi 12.1.2020 klo 12 mennessä. Molemmat kilpailuryhmät jättivät ehdotuksensa annettuun määräaikaan mennessä.

Kilpailun tavoitteet ja arviointikriteerit

Kilpailun tavoitteena on ollut löytää korttelille 54178 kaupunkitilallisesti korkeatasoinen, toiminnallisesti tehokas ratkaisu ja sille toteuttaja. Kortteliin on tavoiteltu noin 20.000 k-m² asuinrakennusoikeutta sekä toimi- ja liiketilaa vähintään 4.000 k-m². Metroaseman ja kauppakeskus Columbuksen välittömässä läheisyydessä sijaitseva alue on ollut tavoitteena muuttaa tehokkaaksi ja toiminnoiltaan monipuoliseksi osaksi Vuosaaren keskustaa, joten mahdollisimman suuren toiminnallisen monipuolisuuden ja työpaikkamäärän saavuttaminen on ollut osa kilpailutehtävää. Kaupungin tärkeimpinä tavoitteina ovat olleet jalankulku- ja asiointiympäristön korkea laatu sekä ihmisen mittakaavan saavuttaminen.

Kilpailuehdotusten keskeisimmät arviointikriteerit kilpailun toisessa vaiheessa ovat olleet

- Toiminnallinen konsepti, toiminnallinen monipuolisuus ja aktiivisuus, kortteliin muodostuva työpaikkojen määrä
- Suunnitteluperiaatteiden mukainen tilojen avoin ja julkinen luonne; katutason aktivoiminen, jalankulkijan näkökulma ja luontevat jalankulun reitit
- Sopeutuminen ympäristöön, tulevien suunnitelmien huomioiminen
- Kaupunkikuvallinen laatu ja arkkitehtoninen kokonaisratkaisu (idea), paikan imagon kehittäminen



- Energia- ja ekotehokkuutta lisäävät ratkaisut ja muut hiilineutraalisuutta edistävät innovaatiot
- Kokonaisidean teknistaloudellinen toteutuskelpoisuus, liikeideoiden toteutuskelpoisuus

Arviointiryhmän esitys

Arviointiryhmä on päättänyt yksimielisesti esittää kaupunkiympäristölautakunnalle, että ehdotus Tilkkutäkki valitaan kilpailun voittajaksi, ja että liitekartan 1 mukainen alue varataan NREP Oy:lle ja Bonava Suomi Oy:lle kumppanuuskaavoitusta ja hankkeen jatkosuunnittelua varten 31.12.2022 asti. Arviointiryhmän päätöspöytäkirja on liitteenä 5.

Varausehdot ja tontinluovutus

Alueen kehittämistä jatketaan yhteistyössä kaupungin kanssa. Varausehdot ovat liitteessä 2 ja 3. Kehittämisvarausaikana kaavoitettavat tontit tullaan todennäköisesti luovuttamaan vuokraamalla. Luovutusmuodosta ja -ehdoista päätetään myöhemmin erikseen tonttivarauksessa.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen. Kaupunginhallitus on varannut 9.12.2019 (874 §) korttelin 54178 luovutettavaksi ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin, joten lautakunta on toimivaltainen päättämään varauksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausalue
- 2 Erityiset varausehdot Mosaiikkikortteli
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Kilpailuehdotus Tilkkutäkki
- 5 Mosaiikkikortteli Arviointipöytäkirja
- 6 Jatkosuunnitteluohjeet
- 7 Kilpailuohjelma

Oheismateriaali

- 1 Kilpailuehdotus Mosaiikkiaukio



Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Bonava Suomi Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Nrep Oy

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Initium Asunnot Oy

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Tiedoksi

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 03.03.2020 § 117

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



Kaupunkiympäristölautakunta 25.02.2020 § 103