

LÄNSISATAMAN JÄTKÄSAAREN PALVELUKORTTELIEEN ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENETTELYN KONSEPTISUUNNITELMIEN ARVIONTI

1. Jätjän Sydän (COR Group -konserni; Health City Finland Oy, A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy, Kunta-asunnot Oy, ES-Laatuasunnot Oy / ES-Laatuasumisoikeus Oy)

Kilpailualueen kokonaisratkaisu ja toiminnallinen sisältö, konsepti

1 Asumisen ja arjen hyvinvointipalveluiden muodostaman kokonaisratkaisun konseptuaalinen kuvaaminen ja konseptin monipuolisuus.

Konsepti rakentuu eri elämänvaiheiden asuntoratkaisujen, yhteistilojen sekä digitaalisten ja muiden palveluiden ympärille. Kokonaisratkaisu on monipuolinen ja konsepti on kuvattu taitavasti ja seikkaperäisesti.

2 Kilpailualueelle toteutettavien eri hankkeiden ja niiden toiminnallisen sisällön määrittely (esim. terveys- ja hyvinvointipalvelut, liikunta- ja lastenhoitopalvelut, pienliikkeet, yksityinen päiväkotij, päivittäistavarakauppa, noutomyyntipalvelut, ravintola- ja kahvilapalvelut, majoituspalvelut, yhteiskäyttöauto- tai autonvuokrauspalvelut ja ylipäänsä erilaiset asumista ja arjen tarpeita tukevat palvelut sekä mahdolliset asumisen erityisryhmät).

Konsepti rakentuu voimakkaasti terveyspalveluiden ympärille. Konsepti kattaa monipuoliset terveys- ja hyvinvointipalvelut, ja nämä on suunnattu etupäässä korttelin asukkaille. Pienliikkeitä ja arjen palveluita on kuvattu verraten vähän ja niiden liittymisen konseptiin voidaan katsoa jäävän jossain määrin avoimeksi.

Esitetty konsepti rakentuu pitkälti korttelin asukkaille tarjottujen palveluiden ja yhteistilojen ympärille. Jätkäsaarelaisille ja muille kaupunkilaisille suunnatut palvelut vaikuttavat esitetyssä konseptissa irrallisilta ja jokseenkin niukoilta. Osa palveluista on suunnattu vain asukkaille, vaikka niillä olisi potentiaalia palvelulla laajemminkin.

Lääkäriaseman ja terveystioskin voidaan katsoa tuovan lisäarvoa esitettyyn konseptiin. Digitalkkarin katsottiin olevan kiinnostava palvelu korttelin asukkaille.

Palveluiden osuuteen (5 000 k-m²) on sisällytetty myös asumiseen liittyviä palveluita, kaupungin varhaiskasvatukselle toteutettava asukaspuiston sisätila sekä yhteistilat, jolloin arjen palveluille, korttelia

laajemmin palveleville toiminnoille sekä kivijalkaliikkeille jää suhteellisesti vähemmän kerrosalaa.

3 Monipuoliset ja innovatiiviset arjen hyvinvointia tukevat asuntoratkaisut, asumisen ja palveluiden sekä näitä yhdistelevät innovatiiviset ratkaisut ja teknologiat. Asuntojen suuntaaminen eri ikä- ja käyttäjäryhmille sekä palveluiden suuntaaminen eri ikä- ja käyttäjäryhmille, Kilpailualueen asukkaille ja muille kaupunkilaisille.

Suunnitelmassa on kuvattu ansiokkaasti asumisen ja arjen laatua edistäviä ratkaisuja, kuten esimerkiksi vierashuonemahdollisuutta, yhteistiloja, aulapalveluita sekä palveluportaalia.

Asukkaiden vaikutusmahdollisuudet palvelutarjontaan sekä palveluiden järjestämiseen pitkällä aikavälillä jäävät epäselviksi. Eräät palvelut, tilat ja resurssit on kerrottu katettavan 25-30 euroa/kk/asunto vastikkeella, mutta avonaiseksi jäävät asukkaiden vaikutusmahdollisuudet sekä ehdot sitoutumiseen liittyen. Epäselväksi jää myös, olisiko po. malli mahdollinen esim. ARA-kohteissa.

Kuvaus laitteiden internetistä (IoT) ja sen tuomasta lisäarvosta asumisen ratkaisuihin jää esityksessä yleispiirteiseksi.

Yhteistilojen laatuun ja viihtyisyyteen on panostettu. Voidaan kuitenkin todeta, että vaikka yhteistilojen roolia korttelikonseptissa nostetaan voimakkaasti esille, niin niiden osuus korttelin kokonaiskerrosalasta jää alle alueen tavanomaisen tason.

Eri elämänvaiheiden asumisen tavoitteiksi kerrotaan kohtuuhintaisuus, muuntojoustavuus sekä yhdisteltävyys, mutta asuntoratkaisujen tarkemmat tavoitteet ja kohderyhmät jäävät yleiselle tasolle.

Allianssimallia ja älykorttelia koskeva tutkimushanke on jätetty arvioinnissa huomioimatta, sillä sen toteutumisen ja rahoituksen on mainittu olevan epävarmoja.

4 Kuvaus Kilpailualueelle suunnitellun hankekokonaisuuden rakentamisen perusratkaisuista sekä rakenteesta. Kuvaus tehdään esim. abstraktina aksonometrisena esityksenä (nk. räjähdysaksonometria), josta ilmenee eri toimintojen sijoittuminen suhteessa toisiinsa.

Hankekokonaisuuden rakenne ja toimintojen sijoittelu on kuvattu riittävällä tasolla.

Arviointiryhmä piti katutason jäsentelyä umpinaisena ja sen ympäristöön liittymistä vähäisenä. Varastotilojen sijoittuminen Atlantinkadun varteen ei elävöittäisi katutilaa eikä tarjoaisi palveluja talon ulkopuolisille. Ajatus kannenpäällisestä yhdysaukiosta ei luo avointa kaupunkitilaa muille kuin

korttelin asukkaille. Ylipäänsä massoittelua leimaa tietty sisäänpäin kääntyneisyys, mikä ei ole alueelle luonteenomaista ja tavoiteltavaa.

Yhteistilat on esitetty sijoitettavaksi korttelin pohjoisosaan vapaarahoitteisiin kohteisiin, mistä aiheutuisi melko pitkä matka osalle korttelin asukkaista. Epäselväksi jää, miten taattaisiin Ara-, Hitas- ja Aso-kohteiden asukkaiden käyttöoikeus yhteistiloihin pitkällä aikavälillä.

Kilpailualueen toteuttamiskelpoisuus

5 Kilpailualueelle suunnitellun hankekokonaisuuden taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus.

Hakumenettelyllä on haettu rahoitus- ja hallintamuodoiltaan aidosti sekoittunutta rakennetta, mitä esitetyn ratkaisun ei voida katsoa edistävän. Arviointiryhmä katsoo, ettei esitetyn kaltainen rakenne edistä korttelin asukkaiden vuorovaikutustilanteiden syntymistä.

Konsortio esittää, että projektisuunnitteluvaiheessa tutkittaisiin vaihtoehtona suurempi, noin 48 000 k-m²:n kokonaisuus. Suurempi kerrosala alentaisi palveluiden hintoja ja edistäisi kohtuuhintaisuutta. Esitetty optiovaihtoehto herättää kuitenkin kysymyksen, onko palvelut mahdollista toteuttaa kohtuuhintaisina ja asukkaille saavutettavassa hintatasossa kerrosalaltaan pienemmässä, ensisijaisesti esitetystä vaihtoehdossa.

6 Arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys.

Eri rahoitus- ja hallintamuotojen sijoittelua ja rakentamisjärjestystä korttelissa pidettiin epätarkoituksenmukaisena ja sen katsottiin asettavan aikatauluriskin hankekokonaisuuden toteutumiselle esitetystä aikataulussa. Esimerkiksi arviointiryhmä piti epärealistisena, että korttelin kaikista rahoitus- ja hallintamuodoista juuri vapaarahoitteiset omistusasuntokohteet käynnistyisivät ensimmäisinä ja yhtä aikaa. Näin ollen esitettyä vaiheistusta, rakentamisjärjestystä ja toteutusaikataulua pidettiin kokonaisuutena arvioiden osittain epärealistisena.

Hakijan (konsortion) kokoonpano ja sitoutuminen yhteistyöhön

7 Konsortion osapuolten esittely, heidän referenssinsä ja erityisosaamisalueensa sekä tarkoituksenmukainen ja riittävä osapuolten lukumäärä Kilpailualueelle esitetyn hankekokonaisuuden toteuttamiseksi.

Konsortion kokoonpano on laaja ja monipuolinen ja erityisosaamista on kytketty mukaan runsaasti. Konsortion osapuolet referensseineen on esitelty seikkaperäisesti. Toimijoilla voidaan katsoa olevan riittävät taloudelliset ja muut resurssit esittämänsä hankekokonaisuuden toteuttamiseksi.

Osa korttelin sisällöstä ja palveluista pohjautuu voimakkaasti osapuolten erityisosaamisalueisiin. Näin ollen on epäselvää, olisiko palvelukorttelin konsepti pitkäikäinen tai vakaalla pohjalla ja kuinka konseptin toteutumisesta huolehdittaisiin, mikäli keskeisiä yhteistyökumppaneita vetäytyisi tai vaihtuisi.

Osapuolina on useita suunnittelu-, konsultti- ja viestintäyrityksiä sekä toteutuksesta vastaavia yhteistyökumppaneita, joiden panos tai lisäarvo korttelin konseptissa jää jossain määrin epäselväksi.

- 8 Kuvaus konsortion osapuolten sitoutumisesta esitetyn hankekokonaisuuden toteuttamiseksi (esim. sopimusjärjestelyin tai muulla uskottavalla tavalla) sekä kuvaus siitä, kuka osapuolista toteuttaa minkäkin osan esitetystä hankekokonaisuudesta (eli kuka toteuttaa mm. sääntelemättömän vapaarahoitteen asuntotuotannon, välimuodon asuntotuotannon ja valtiontukeman asuntotuotannon osuudet sekä muut Kilpailualueelle toteutettavaksi esitetyt ja edellytetyt hankkeet, niihin liittyvät palvelut ja muun sisällön jne.).**

Konsortion osapuolet on haastateltu Health City Finland Oy:n toimesta ja jäsenet ovat sitoutuneet hankkeeseen hankesopimustasolla.

Hankekokonaisuuden toteutusvastuut on kuvattu selkeästi.

- 2. Sukupolvien saari (Yrjö ja Hanna -säätiö sr / Asoasunnot Uusimaa Oy, Helsingin Varsinaissuomalainen Ylioppilashuonesäätiö sr, Rakennusliike Reponen Oy, Suomen Laatuasunnot Oy ja Taitokaari Oy)**

Kilpailualueen kokonaisratkaisu ja toiminnallinen sisältö, konsepti

- 1 Asumisen ja arjen hyvinvointipalveluiden muodostaman kokonaisratkaisun konseptuaalinen kuvaaminen ja konseptin monipuolisuus.**
- Korttelin kokonaisratkaisu on monipuolinen yhdistelmä eri-ikäisten asumista, lähipalveluita ja yhteisöllisyyttä tukevia ratkaisuita. Korttelin teemat ja tavoitteet on kuvattu ansiokkaasti. Palvelut ja asuminen on suunnattu monipuolisesti eri elämänvaiheisiin. Korttelikonseptissa eräs keskeinen rooli on korttelimentorilla, joka opastaa asukkaita palveluiden äärelle, auttaa arjen kysymyksissä ja järjestää korttelin yhteistä toimintaa. Kokonaiskonsepti vaikuttaa uskottavalta ja kehittämiskelpoiselta.
- 2 Kilpailualueelle toteutettavien eri hankkeiden ja niiden toiminnallisen sisällön määrittely (esim. terveys- ja hyvinvointipalvelut, liikunta- ja lastenhoitopalvelut, pienliikkeet, yksityinen päiväkotito, päivittäistavarakauppa, noutomyyntipalvelut, ravintola- ja**

kahvilapalvelut, majoituspalvelut, yhteiskäyttöauto- tai autonvuokrauspalvelut ja ylipäänsä erilaiset asumista ja arjen tarpeita tukevat palvelut sekä mahdolliset asumisen erityisryhmät).

Kilpailualueelle on esitetty ruokakauppaa, liikkumisen palveluita, päiväkotia ja majoitus- sekä ravintolapalveluita.

Toiminnallinen sisältö on määritelty monipuolisesti, joskin palvelukokonaisuutta voidaan pitää tavanomaisena, joiltain osin jopa niukkana. Monet korttelin palvelut ja toiminnot on suunnattu korttelin omille asukaskäyttäjille eikä korttelin vuorovaikutusta ympäristöön ole erityisesti kuvattu. Hostellipalveluita pidettiin ansiona ja niiden katsottiin tuovan selvää lisäarvoa alueen palvelutarjontaan.

Korttelimentori-konsepti katsottiin eduksi asumisen ja arjen palveluiden kannalta ja sen rahoitus ja toimintaperiaatteet oli ennalta suunniteltu ja selkeästi kuvattu. Yhteistilojen, taiteen ja muiden yhteisöllisten ratkaisujen rahoitus ja toimintaperiaatteet jäivät hieman avoimeksi.

- 3 Monipuoliset ja innovatiiviset arjen hyvinvointia tukevat asuntoratkaisut, asumisen ja palveluiden sekä näitä yhdistelevät innovatiiviset ratkaisut ja teknologiat. Asuntojen suuntaaminen eri ikä- ja käyttäjäryhmille sekä palveluiden suuntaaminen eri ikä- ja käyttäjäryhmille, Kilpailualueen asukkaille ja muille kaupunkilaisille.**

Kilpailuehdotuksessa on kuvattu hyvin eri asumisratkaisut eri ikäluokille. Hostellipalvelut tuovat monipuolisuutta korttelin palvelutarjontaan. Opiskelija-asuminen katsottiin kokonaisuuden kannalta eduksi. Ikäihmisten joustavan palveluasumisen konseptia pidettiin asukaslähtöisenä ja tarpeellisenä. Yrjö ja Hanna -säätiotä pidettiin vakaana ja luotettavana kumppanina yhteisöllisten palveluiden ja asumismuotojen tuottajana.

Uusiutuvien energiaratkaisujen, viherrakentamisen sekä älykkäiden taloautomaatioteknologioiden katsottiin tuovan lisäarvoa kilpailuehdotukseen.

- 4 Kuvaus Kilpailualueelle suunnitellun hankekokonaisuuden rakentamisen perusratkaisuista sekä rakenteesta. Kuvaus tehdään esim. abstraktina aksonometrisenä esityksenä (nk. räjähdysaksonometria), josta ilmenee eri toimintojen sijoittuminen suhteessa toisiinsa.**

Eri toimintojen sijoittuminen on kuvattu selkeästi. Kilpailualueelle on esitetty riittävän monipuolinen ja sekoittunut rahoitus- ja hallintamuotorakenne. Tapahtumatoria ja katutason toimintojen liittymistä siihen pidettiin toimivana ja viihtyisyyttä luovana ratkaisuna.

- 5 **Kilpailualueelle suunnitellun hankekokonaisuuden taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus.**
- Kilpailuehdotuksen mukainen konsepti vaikuttaa sinällään toteutuskelpoiselta. Kortteliratkaisujen teknistä toteutuskelpoisuutta on kuvattu niukasti ja näin ollen ko. osa-alueella on vaikea arvioida täsmällisesti. Toimintakaavion, rakentamisen perusratkaisujen ja aksonometrisen esityksen perusteella kilpailuehdotusta voitaneen kuitenkin pääpiirteittäin pitää toteutuskelpoisena.
- 6 **Arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys.**
- Toteutusaikataulu on kuvattu varsin yleisluonteisesti. Hanke- tai tonttikohtaista vaiheistusta tai toteutusaikataulua ei tässä vaiheessa esitetä, vaan rakentamisjärjestys ja toteutusaikataulu ilmoitetaan sovittavaksi myöhemmin. Konsortio ilmoittautuu sitoutuvansa hakuohjeen mukaiseen, arvioituun aikatauluun, mutta kaikesta päätellen tarkempaa vaiheistusta ja rakentamisjärjestystä ei ole varsinaisesti pohdittu.
- Monipuolisen rahoitus- ja hallintamuotorakenteen ja sekoittuneen kokonaisratkaisun voidaan kuitenkin katsoa edistävän kortteleiden nopeaa toteutusta. Edelleen vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen rakennuttajia on konsortiossa useita, mikä osaltaan edistää korttelin viivästyketöntä rakentamista.

Hakijan (konsortion) kokoonpano ja sitoutuminen yhteistyöhön

- 7 **Konsortion osapuolten esittely, heidän referenssinsä ja erityisosaamisalueensa sekä tarkoituksenmukainen ja riittävä osapuolten lukumäärä Kilpailualueelle esitetyn hankekokonaisuuden toteuttamiseksi.**
- Konsortion kokoonpano on laaja ja monipuolinen. Konsortion osapuolten esittämät hankkeet tekevät konseptista raikkaan ja hieman erilaisen. Konsortion osapuolet referensseineen on esitelty seikkaperäisesti. Toimijoiden voidaan arvioida omaavan riittävät taloudelliset ja muut resurssit esittämänsä hankekokonaisuuden toteuttamiseksi.
- Konsortiota pidettiin kokonaisuudessaan monipuolisena ja kiinnostavana. Edelleen Yrjö ja Hanna -säätiotä pidettiin vakavaraisena ja luotettavana kumppanina ja sen tuomaa taloudellista panosta pidettiin merkittävänä konseptin kestävyuden ja koko hankekokonaisuuden toteutumisen kannalta.
- 8 **Kuvaus konsortion osapuolten sitoutumisesta esitetyn hankekokonaisuuden toteuttamiseksi (esim. sopimusjärjestelyin tai**

muulla uskottavalla tavalla) sekä kuvaus siitä, kuka osapuolista toteuttaa minkäkin osan esitetystä hankekokonaisuudesta (eli kuka toteuttaa mm. sääntelemättömän vapaarahoitteen asuntotuotannon, välimuodon asuntotuotannon ja valtiontukeman asuntotuotannon osuudet sekä muut Kilpailualueelle toteutettavaksi esitetyt ja edellytetyt hankkeet, niihin liittyvät palvelut ja muun sisällön jne.).

Konsortion osapuolet ovat sitoutuneet konsortiosopimukseen koskien Jätkäsaaren palvelukorttelihanketta. Osapuolet ovat sopimuksella sopineet sitoutumisestaan hankkeeseen, rooleistaan hankkeessa sekä yhteistoiminnastaan konsortiossa. Kuvaus osapuolten sitoutumisesta on uskottava. Hankekokonaisuuden toteutusvastuut on kuvattu selkeästi.

3. Jätkän messi (YIT Rakennus Oy, A-Kruunu Oy, Asuntosäätiö, NAL Asunnot Oy ja Saraco D&M Oy)

Kilpailualueen kokonaisratkaisu ja toiminnallinen sisältö, konsepti

1 Asumisen ja arjen hyvinvointipalveluiden muodostaman kokonaisratkaisun konseptuaalinen kuvaaminen ja konseptin monipuolisuus.

Jätkän Messi rakentuu monipuolisen asumisen, lähi- ja hyvinvointipalvelujen, yhteisöllisen kylätalon sekä liikkumisen ratkaisujen ympärille. Suunnitelmassa kuvataan konseptitasolla korttelin rakenne, toiminnot, asuminen ja palvelut. Konsepti nivoutuu toisiinsa liittyvien keskeisten teemojen ("moderni markkinapaikka", "saumaton liikkuminen", "hyvinvointiraitti" ja "yhteisöllinen kylätalo") ympärille ja se on kuvattu monipuolisesti. Konseptin osat eivät ole irrallisia, vaan esitetty lopputulos on synteesisomainen. Konsepti vaikuttaa syntyneen konsortion tiiviistä yhteistyöstä.

2 Kilpailualueelle toteutettavien eri hankkeiden ja niiden toiminnallisen sisällön määrittely (esim. terveys- ja hyvinvointipalvelut, liikunta- ja lastenhoitopalvelut, pienliikkeet, yksityinen päiväkotiki, päivittäistavarakauppa, noutomyyntipalvelut, ravintola- ja kahvilapalvelut, majoituspalvelut, yhteiskäyttöauto- tai autonvuokrauspalvelut ja ylipäänsä erilaiset asumista ja arjen tarpeita tukevat palvelut sekä mahdolliset asumisen erityisryhmät).

"Moderni markkinapaikka" on suunniteltu konseptuaalisesti ja eri toimintojen synergioita hyödyntäen niin, että asukkaille ja asiakkaille muodostuu monipuolinen ja vilkas kauppapaikka.

Kilpailuehdotukseen sisältyvä päiväkotiki on puolestaan suunniteltu ympärivuorokautiseksi ja sen tilan käyttöä tehostetaan

harrastustoiminnalla iltaisin. Korttelin tilojen tehokasta käyttöä edistetään varausjärjestelmällä.

Hankkeiden toiminnallinen sisältö on kuvattu konseptitasolla niin, että kokonaisuus on koherentti ja uskottava. Kilpailuehdotus sisältää monipuolisia, jopa innovatiivisia, hyvään arkeen ja hyvinvointiin liittyviä palveluita, jotka suunnataan niin korttelin asukkaille ja käyttäjille kuin myös muille satunnaisille kävijöille. Kilpailuehdotuksen erityisinä ansioina ovat ensinnäkin yhteisöllinen kylätalo, jonne sijoitetaan kortteleiden yhteiskerhotilat sekä mm. kahvila ja Järvikylän lähituotantolaitos. Kylätalo-konsepti tuo lisäarvoa alueelle ja sen pitkän tähtäimen elinkelpoisuus ja toimintalogiikka on suunniteltu vakaalle pohjalle. Edelleen kortteleihin esitettyjen palvelujen keskinäiset vuorovaikutussuhteet on suunnitelmassa kuvattu ansiokkaasti. Palvelut jakautuvat koko kortteliin tehden alueesta elinvoimaisen ja houkuttelevan, jolloin kokonaisuuden voidaan arvioida tuovan lisäarvoa koko Jätkäsaarelle.

3 Monipuoliset ja innovatiiviset arjen hyvinvointia tukevat asuntoratkaisut, asumisen ja palveluiden sekä näitä yhdistelevät innovatiiviset ratkaisut ja teknologiat. Asuntojen suuntaaminen eri ikä- ja käyttäjäryhmille sekä palveluiden suuntaaminen eri ikä- ja käyttäjäryhmille, Kilpailualueen asukkaille ja muille kaupunkilaisille.

Kilpailuehdotuksen mukaan palvelukortteleihin toteutetaan eri ikä- ja käyttäjäryhmille suunnattuja asuntoja niin, että kokonaisuus on toimiva ja monipuolinen.

Kohtuuhintaisten asumisen ratkaisujen edistäminen on kilpailuehdotuksen ansioita. Näistä mainittakoon esimerkkinä A-Kruunun ns. ryhmävuokrauskonseptilla toteuttamat Ara-vuokra-asunnot. Asumismuotoa pidettiin joustavana ja innovatiivisena. Edelleen NAL-asuntojen kohtuuhintaisten nuorisoasuntojen katsottiin monipuolistavan korttelin ja myös Jätkäsaaren asuntotarjontaa. Asunnoista 15 % on tarkoitettu ensisijaisesti erityistä tukea tarvitseville nuorille. Hitas -asunnot toteutetaan Saracon johdolla rakennuttajakonsulttialoitteisena ryhmärakennuttamishankkeena. Vapaarahoitteen ja sääntelemättömän asuntotuotannon osalta YIT:n tarjoamaa Kotikumppani-palvelua, asuntojen muuntojoustavuutta sekä mm. siivous- ja hoivapalveluita tarjoavaa Koti palveluilla -konseptia voidaan pitää lisäarvoa tuovina ratkaisuina.

Palveluita on suunnattu monipuolisesti eri ikä- ja käyttäjäryhmille. Asumisen ja palvelujen sekä näitä yhdistelevien ratkaisujen osalta kilpailuehdotuksessa esitetään mm., että päiväkodin ja kylätalon tiloja voidaan iltaisin käyttää arkkitehtuurikoulu Arkin opetustarkoituksiin, mikä tehostaa tilojen käyttöä ja monipuolistaa korttelin palveluita eri aikoina. Edelleen ehdotuksen mukaan korttelin asukkaat voivat

hyödyntää huoneistohotellin aulan nk. concierge -palveluita esimerkiksi pakettien päiväaikaiseen vastaanottamiseen.

- 4 Kuvaus Kilpailualueelle suunnitellun hankekokonaisuuden rakentamisen perusratkaisuista sekä rakenteesta. Kuvaus tehdään esim. abstraktina aksonometrisenä esityksenä (nk. räjähdysaksonometria), josta ilmenee eri toimintojen sijoittuminen suhteessa toisiinsa.**

Kilpailuehdotuksessa on analysoitu ja tunnistettu korttelin asema kaupunkirakenteessa. Hankekokonaisuuden perusratkaisut ja toimintojen sijoittuminen on kuvattu havainnollisesti. Kylätalon toiminnot ja niiden liittyminen aukioon on kuvattu selkeästi. Kilpailuehdotuksessa on kuvattu selkeästi korttelin ulkotilojen jakautuminen julkisiin ja yksityisiin alueisiin.

Kilpailualueen toteuttamiskelpoisuus

- 5 Kilpailualueelle suunnitellun hankekokonaisuuden taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus.**

Taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus on kuvattu erityisen seikkaperäisesti. Korttelien rakenne vastaa hakuohjeen mukaista sekoittuneen kaupunkirakenteen tavoitetta. Toteutuskelpoisuuden edistämiseksi eri asumisen rahoitus- ja hallintamuodot on sijoitettu omille tonteilleen. Rahoitus- ja hallintamuotojakauma on monipuolinen myös ns. välimallin asuntotuotannossa, sillä se jakaantuu Hitas- ja Aso-asumiseen. Konsortion rakennuttajien asuntokohteiden rahoitus- ja hallintamuodot eivät varsinaisesti kilpaile keskenään, vaan täydentävät toisiaan ja näin luodaan edellytykset korttelin viivästyksättömälle rakentumiselle.

Kilpailuehdotuksen mukaan korttelien pysäköintiratkaisu on suunniteltu kaksiosaiseksi niin, että se on mahdollista tarvittaessa toteuttaa vaiheittain. Tämä puolestaan osaltaan edistää korttelikokonaisuuden teknistä ja taloudellista toteutettavuutta.

- 6 Arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys.**

Esitettyä aikataulua ja vaiheistusta pidettiin kunnianhimoisina, mutta uskottavina. Korttelin sekoittunut hallinta- ja rahoitusmuotorakenne luo edellytykset esitetylle toteutusjärjestykselle. Pysäköinnin vaiheistus on suunniteltu uskottavasti. Vaikka aikataulu on kunnianhimoisen, niin rakennuttajien ja rahoitus- ja hallintamuotojen toisiaan täydentävä yhdistelmä luo osaltaan edellytykset esitetylle rakentamisjärjestykselle ja aikataululle.

Hakijan (konsortion) kokoonpano ja sitoutuminen yhteistyöhön

- 7** **Konsortion osapuolten esittely, heidän referenssinsä ja erityisosaamisalueensa sekä tarkoituksenmukainen ja riittävä osapuolten lukumäärä Kilpailualueelle esitetyn hankekokonaisuuden toteuttamiseksi.**

Konsortion kokoonpano on laaja ja monipuolinen. Konsortion osapuolet ja näiden roolit on esitelty selkeästi. Toimijoiden voidaan arvioida omaavan riittävät taloudelliset ja muut resurssit esittämänsä hankekokonaisuuden toteuttamiseksi. Osapuolten lukumäärää pidettiin tarkoituksenmukaisena ja toimijoiden katsottiin olevan legitiimejä ja perusteltuja kokoonpanon kokonaisuuden kannalta.

Palvelu- ja teknologiakumppanit muodostavat kokonaisuuden, ja ovat uskottava osa konseptia. Konsepti muodostaa vahvan kokonaisuuden, joka ei ole riippuvainen yksittäisistä osapuolista ja lienee näin ollen toteutuskelpoinen, vaikka yksittäiset osapuolet vetäytyisivät tai vaihtuisivat.

- 8** **Kuvaus konsortion osapuolten sitoutumisesta esitetyn hankekokonaisuuden toteuttamiseksi (esim. sopimusjärjestelyin tai muulla uskottavalla tavalla) sekä kuvaus siitä, kuka osapuolista toteuttaa minkäkin osan esitetystä hankekokonaisuudesta (eli kuka toteuttaa mm. sääntelemättömän vapaarahoitteen asuntotuotannon, välimuodon asuntotuotannon ja valtiontukeman asuntotuotannon osuudet sekä muut Kilpailualueelle toteutettavaksi esitetyt ja edellytetyt hankkeet, niihin liittyvät palvelut ja muun sisällön jne.).**

Rakennuttajakumppaneiden kesken on laadittu sitova keskinäinen yhteistoimintasopimus. Palvelu- ja teknologiakumppaneiden kanssa on laadittu yhteistyösopimus rakennuttajakumppaneiden kanssa. Konsortion sitoutuminen sopimusjärjestelyin on kuvattu uskottavasti. Hankekokonaisuuden toteutusvastuut on kuvattu selkeästi.

4. Porteur (Fira Oy, Bonava Suomi Oy, NREP Oy, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö ja Tyvene Oy)

Kilpailualueen kokonaisratkaisu ja toiminnallinen sisältö, konsepti

- 1** **Asumisen ja arjen hyvinvointipalveluiden muodostaman kokonaisratkaisun konseptuaalinen kuvaaminen ja konseptin monipuolisuus.**

Korttelin kokonaiskonsepti rakentuu neljän teeman ympärille: ”elävä kaupunki”, ”sujuva arki”, ”yhdessä enemmän” sekä ”monimuotoisuus”. Palveluiden kokonaisuus nojautuu vahvasti hotellin ja kaupallisten palveluiden varaan. Korttelin kokonaisuuden kuvaus jää melko kevyeksi ja yleispiirteiseksi.

- 2 **Kilpailualueelle toteutettavien eri hankkeiden ja niiden toiminnallisen sisällön määrittely (esim. terveys- ja hyvinvointipalvelut, liikunta- ja lastenhoitopalvelut, pienliikkeet, yksityinen päiväkot, päivittäistavarakauppa, noutomyyntipalvelut, ravintola- ja kahvilapalvelut, majoituspalvelut, yhteiskäyttöauto- tai autonvuokrauspalvelut ja ylipäänsä erilaiset asumista ja arjen tarpeita tukevat palvelut sekä mahdolliset asumisen erityisryhmät).**

Korttelin palvelukonsepti on kuvattu yleispiirteisellä tasolla. Kilpailuehdotuksessa osa palveluista on esitetty ainoastaan luettelonomaisesti.

Ehdotuksen tiedeteemainen päiväkot on konseptiltaan monipuolinen ja kiinnostava. Päiväkodin tilat on suunniteltu siten, että ne soveltuvat myös monipuoliseen ilta- ja viikonloppukäyttöön.

Konsortiossa ei ole mukana sitoutunutta päivittäistavarakaupan toimijaa eikä kaupan tavoitteellista konseptia kuvata tarkemmin, mitä voidaan pitää selkeänä puutteena. Ehdotuksessa esitetty Smartpost-pakettilokerikko tuonee joustavuutta arkeen, vaikka se onkin tarkoitettu vain taloyhtiön asukkaiden käyttöön.

Korttelin palvelut keskittyvät voimakkaasti hotellin ympärille, mikä on luontevaa ottaen huomioon hotellin tuottama kokonaisvolyymi ja palveluiden synergiaedut. Kuitenkin epäselväksi jää, olisivatko palvelut korttelin asukkaiden käytettävissä pitkällä tähtäimellä ja kuinka avoimia ja asiakaslähtöisiä nämä palvelut tosiasiaassa olisivat. Arviointiryhmä piti kilpailuehdotuksessa esitettyä hotellin ja alueen liiketilojen ns. keskitettyä hallinnointimallia hieman kaksijakoisena ratkaisuna. Keskitettyä hallinnointimallia voidaan toki perustella toteutettavuuden edistämiseksi ja palveluiden tehokkaalla kokonaisvaltaisella kehittämisellä. Toisaalta liiketilojen keskitettyyn hallinnointimalliin liittyvät riskinä yhden tahon korostunut määräysvalta sekä liiketaloudellinen intressi saada liiketiloille parhain mahdollinen tuotto, mikä ei välttämättä edistä palveluiden aitoa monipuolista ja asiakas-/asukaslähtöistä tarjontaa. Keskitettyä hallinnointimallia ja sen toteuttamisen edellyttämää juridista sopimuskokonaisuutta voidaan lisäksi pitää raskaana, eikä po. mallia ole Helsingissä käytännössä kokeiltu, joten kaikkia toteutettavuuteen liittyviä riskejä on vaikea tunnistaa.

- 3 **Monipuoliset ja innovatiiviset arjen hyvinvointia tukevat asuntoratkaisut, asumisen ja palveluiden sekä näitä yhdistelevät innovatiiviset ratkaisut ja teknologiat. Asuntojen suuntaaminen eri ikä- ja käyttäjäryhmille sekä palveluiden suuntaaminen eri ikä- ja käyttäjäryhmille, Kilpailualueen asukkaille ja muille kaupunkilaisille.**

Ehdotus sisältää monipuolisia asuntoratkaisuja eri asukasryhmille: opiskelija-asuntoja ensisijaisesti hoiva-alan opiskelijoille, Hitas-

ryhmärakennuttamista, palveluasumista sekä nk. Duo-asuntoja, jotka suunnitellaan niin, että ne toimivat niin suurempina perheasuntoina kuin kahtena pienempänäkin asuntona. Bonavan Duo-koteja, jotka toteutetaan vapaarahoitteisina ja sääntelemättöminä omistusasuntoina, pidettiin konkreettisena ja toteuttamiskelpoisena esimerkkinä innovatiivisesta eri elämänvaiheisiin soveltuvasta asuntoratkaisusta. ARA-rahoitteiset ja omakustannusperusteiset palveluasunnot sekä hoiva-alan opiskelijoihin painottuva asukasvalinta opiskelija-asunnoissa katsottiin niin ikään ehdotuksen eduksi.

Ehdotuksessa korttelin älykkäät energijärjestelmät perustuvat Fourdegin ratkaisuihin ja näitä pidettiin melko tavanomaisina. Asumista palvelevia teknologioita ehdotuksessa kuvattiin kokonaisuutena arvioiden vaatimattomasti.

- 4 Kuvaus Kilpailualueelle suunnitellun hankekokonaisuuden rakentamisen perusratkaisuista sekä rakenteesta. Kuvaus tehdään esim. abstraktina aksonometrisenä esityksenä (nk. räjähdysaksonometria), josta ilmenee eri toimintojen sijoittuminen suhteessa toisiinsa.**

Kortteli on kuvattu havainnollisesti osana kaupunkirakennetta. Toimintojen ja eri hankkeiden sijoittelu on kuvattu varsin selkeästi. Julkisten ja yksityisten tilojen suhde on suunnitelmassa esitetty havainnollisesti.

Arviointiryhmä piti pysäköintitalolle esitettyä sijaintia liian keskeisenä ja kaupunkikuvallisesti hallitsevana.

Kilpailualueen toteuttamiskelpoisuus

- 5 Kilpailualueelle suunnitellun hankekokonaisuuden taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus.**

Korttelin toteutuskelpoisuus on ehdotuksessa kuvattu yleisellä tasolla.

Opiskelija-asumisen, pysäköinnin ja saunakeskuksen sekä toiminnallisen kattopihan yhdistävää rakennuskokonaisuutta pidettiin toteutuskelpoisuuden näkökulmasta haastavana osana korttelin konseptia. Edellä mainittujen toimintojen yhdistäminen, keskitetyn pysäköintiratkaisun (pysäköintitalon) rakennuttaminen ja hallinnointi sekä edellä mainittujen toimintojen yhdistelemisen ja toteuttamisen edellyttämät sopimusjärjestelyt asettaisivat haasteita toteutettavuudelle. Lisäksi liiketilojen keskitettyä hallinnointimallia pidettiin toteutettavuuden kannalta hiukan haasteellisena edellä tarkemmin kuvatulla tavalla.

- 6 Arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys.**

Aikataulu ja vaiheistus on esitetty yleisellä tasolla eikä hankkeiden keskinäisiä riippuvuuksia ole analysoitu tarkasti.

Toteutusaikataulua ja rakentamisjärjestystä pidettiin kunnianhimoisina ja paikoin epärealistisina. Vaparaahoitteisen asuntotuotannon oli esitetty lähtevän rakenteille ensimmäisessä vaiheessa, minkä voidaan katsoa asettavan jonkin asteisen aikatauluriskin koko korttelin toteutukselle.

Hakijan (konsortion) kokoonpano ja sitoutuminen yhteistyöhön

- 7** **Konsortion osapuolten esittely, heidän referenssinsä ja erityisosaamisalueensa sekä tarkoituksenmukainen ja riittävä osapuolten lukumäärä Kilpailualueelle esitetyn hankekokonaisuuden toteuttamiseksi.**

Toteuttajaosapuolet rooleineen on kuvattu uskottavasti. Toimijoiden voidaan arvioida omaavan riittävät taloudelliset ja muut resurssit esittämänsä hankekokonaisuuden toteuttamiseksi.

Palvelukumppaneiden lukumäärä on verrattain vähäinen ja esitettyjen palveluiden ei kaikilta osin voida katsoa tuovan aitoa lisäarvoa kilpailuehdotukselle.

- 8** **Kuvaus konsortion osapuolten sitoutumisesta esitetyn hankekokonaisuuden toteuttamiseksi (esim. sopimusjärjestelyin tai muulla uskottavalla tavalla) sekä kuvaus siitä, kuka osapuolista toteuttaa minkäkin osan esitetystä hankekokonaisuudesta (eli kuka toteuttaa mm. sääntelemättömän vaparaahoitteisen asuntotuotannon, välimuodon asuntotuotannon ja valtiontukeman asuntotuotannon osuudet sekä muut Kilpailualueelle toteutettavaksi esitetyt ja edellytetyt hankkeet, niihin liittyvät palvelut ja muun sisällön jne.).**

Asuntotuotannon ja hotellin sekä liiketilojen osalta hankekokonaisuuden toteutusvastuut on kuvattu selkeästi.

Konsortion ja palvelukumppaneiden sitoutumisen aste on kuvattu ohuesti ja mahdolliset keskinäiset sopimusjärjestelyt jäävät epäselviksi. Sataman faktinen rooli konsortiossa jää epäselväksi.

- 5. Jätkäsaaren scifi (Avain Yhtiöt Oy tytäryhtiöineen, JM Suomi Oy, Attendo Oy ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunta)**

Kilpailualueen kokonaisratkaisu ja toiminnallinen sisältö, konsepti

1 Asumisen ja arjen hyvinvointipalveluiden muodostaman kokonaisratkaisun konseptuaalinen kuvaaminen ja konseptin monipuolisuus.

Kokonaisratkaisun konseptuaalinen kuvaaminen jää melko yleispiirteiseksi. Toiminnallista sisältöä, mahdollisia tilaratkaisuja ja tavoitteita ehdotuksessa kyllä kuvataan, mutta korttelia yhteen nivova konsepti jää avoimeksi. Ylipäänsä arviointiryhmä katsoi, että konseptin osat jäivät irrallisiksi eikä varsinaista kokonaiskonseptia muodostu.

Ehdotuksessa taideyhteistyö nostetaan esille palvelukortteleiden keskeisenä teemana, mikä on kannatettava ja viihtyisyyttä lisäävä tavoite. Taidekoordinaattorin rahoitus ja sitoutumisen aste jäävät kuitenkin avoimeksi. Lisäksi yhteys tai merkitys korttelin kokonaiskonseptin kannalta jää epäselväksi.

2 Kilpailualueelle toteutettavien eri hankkeiden ja niiden toiminnallisen sisällön määrittely (esim. terveys- ja hyvinvointipalvelut, liikunta- ja lastenhoitopalvelut, pienliikkeet, yksityinen päiväkot, päivittäistavarakauppa, noutomyyntipalvelut, ravintola- ja kahvilapalvelut, majoituspalvelut, yhteiskäyttöauto- tai autonvuokrauspalvelut ja ylipäänsä erilaiset asumista ja arjen tarpeita tukevat palvelut sekä mahdolliset asumisen erityisryhmät).

Korttelin palvelurakenne on kuvattu yleisellä ja melko vaatimattomalla tasolla. Pohjoisessa korttelissa palveluita käyttävät pääosin erityisryhmät, kun taas eteläpuoleisessa korttelissa palvelut on suunnattu lähtökohtaisesti kaikille. Korttelin katutason kaupalliset palvelut on sijoitettu pääasiassa eteläisempään kortteliin Avain Yhtiöiden kohteeseen, jolloin korttelin palvelukonseptin muodostuminen koko kilpailualueen tasolla jää vajavaiseksi. Esitetty rakenne ei myöskään tue Jätkäsaaren kaupunginosan tavoitetta elävästä kaupunkimaisesta katutilasta kivijalkaliiketiloiineen.

Arviointiryhmä piti Omatakkari-konseptia kiinnostusta herättävänä, mutta toimintamallin kuvaus, ansaintalogiikka ja käytännön lisäarvo jäivät epäselviksi.

Päivittäistavarakaupan konseptia ei ole kuvattu tarkemmin eikä sen toteuttajaa ole vielä nimetty. Huolto on esitetty järjestettäväksi eteläpuolelta asukaspuiston sisätilan vierestä, mitä ei voida pitää toteuttamiskelpoisena ratkaisuna.

Rivender Oy:n Modulshop-noutomyyntikonseptia pidettiin kiinnostavana ja kehittämiskelpoisena, mutta toimintaperiaatteiden kuvausta pidettiin yleisluontoisena. Avoimeksi jää kuitenkin, mahdollistaisiko palvelu esimerkiksi päivittäistavarakaupan noutomyynnin tai minkälaiset pitkän tähtäimen toimintaedellytykset sillä olisi, kun kilpailevat ympärivuorokautiset postipalvelut sijaitsevat jo lähellä.

- 3 Monipuoliset ja innovatiiviset arjen hyvinvointia tukevat asuntoratkaisut, asumisen ja palveluiden sekä näitä yhdistelevät innovatiiviset ratkaisut ja teknologiat. Asuntojen suuntaaminen eri ikä- ja käyttäjäryhmille sekä palveluiden suuntaaminen eri ikä- ja käyttäjäryhmille, Kilpailualueen asukkaille ja muille kaupunkilaisille.**

Asuntoja luvataan toteutettavan sekä pientalouksille että lapsiperheille. Edelleen kortteleista löytyy asuntoja niin opiskelijoille, ensiasunnon ostajille, lapsiperheille kuin ikääntyneille asunnon tarvisijoillekin. Palveluiden suuntaamisen osalta viitataan edellä jo sanottuun.

Välimuodon asuntotuotantoa on esitetty yhteensä vain 3 500 k-m² (Hitas 1 500 k-m² ja Aso 2 000 k-m²). Hakuohjeen vastaisesti nk. välimuodon asuntotuotantoon on esitetty lukeutuvan myös valtion 20 vuoden takauslainalla tai 10 vuoden korkotuella toteutettavia vuokra-asuntoja, mutta nämä eivät ole hakuohjeen mukaisia sallittuja välimuodon rahoitus- ja hallintamuotoja.

Ehdotuksen eduksi katsottiin Validian tuottamat kehitysvammaisten asumispalvelut integroituna osaksi kokonaisuutta. Tämän asumismuodon toimintamalli jää hieman epäselväksi. Arviointiryhmä katsoi, että ehdotuksessa olisi voitu avata asumiskonseptiä tarkemmin tai kuvata ratkaisun toteuttamiskelpoisuutta seikkaperäisemmin.

Joutsenmerkki-sertifikaatin hakemista osalle asuntokohteista pidettiin kannatettavana tavoitteena ja eräänä ehdotuksen ansiona. Ympäristömerkin ja kestävän kehityksen mukaisten suunnitteluratkaisujen ja/tai teknologioiden merkitystä asukkaiden arkeen ja asumiseen olisi voinut tuoda vielä enemmän esille.

- 4 Kuvaus Kilpailualueelle suunnitellun hankekokonaisuuden rakentamisen perusratkaisuista sekä rakenteesta. Kuvaus tehdään esim. abstraktina aksonometrisenä esityksenä (nk. räjähdysaksonometria), josta ilmenee eri toimintojen sijoittuminen suhteessa toisiinsa.**

Asuntokohteiden ja palvelutoimintojen sijoittuminen on kuvattu riittävällä tasolla. Liitteessä nro 2 esitetyn korttelirakenteen mittasuhteet eivät ole kunnossa, sillä rakennusmassojen ja kerrosalojen väliset suhteet vaihtelevat eri hankkeiden välillä oleellisesti olematta linjassa (esimerkiksi Hitas-asuntotuotanto vs. vapaarahoitteinen sääntelemätön asuntotuotanto). Katutason palveluiden sijoittuminen on esitetty selkeästi.

Kilpailualueen toteuttamiskelpoisuus

- 5 Kilpailualueelle suunnitellun hankekokonaisuuden taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus.**

Kilpailualueen hankekokonaisuuden toteutuskelpoisuutta on kuvattu niukasti. Kortteli on suunniteltu hallinta- ja rahoitusmuodoiltaan riittävän sekoittuneeksi ja konsortion toteuttajaosapuolet ovat taustoiltaan ja referensseiltään uskottavia hankekokonaisuuden toteuttamiseksi.

Erikseen todetaan, että 1 500 k-m²:n Hitas-kohde (JM Suomi Oy) ja 2 000 k-m²:n Aso-kohde (Avain Asumisoikeus Oy) eivät ole pienten kerrosalojensa vuoksi hanketaloudellisesti realistisia tai toteuttamiskelpoisia.

6 Arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys.

Vaiheistus on kuvattu hyvin yleisellä tasolla. Tonttikohtaisia aikatauluja eikä rakentamisjärjestystä tai tonttien keskinäisiä riippuvuuksia kuvata.

Hakijan (konsortion) kokoonpano ja sitoutuminen yhteistyöhön

7 Konsortion osapuolten esittely, heidän referenssinsä ja erityisosaamisalueensa sekä tarkoituksenmukainen ja riittävä osapuolten lukumäärä Kilpailualueelle esitetyn hankekokonaisuuden toteuttamiseksi.

Konsortion osapuolet referensseineen on esitetty riittävällä tasolla. Toimijoiden voidaan arvioida omaavan riittävät taloudelliset ja muut resurssit esittämänsä hankekokonaisuuden toteuttamiseksi.

8 Kuvaus konsortion osapuolten sitoutumisesta esitetyn hankekokonaisuuden toteuttamiseksi (esim. sopimusjärjestelyin tai muulla uskottavalla tavalla) sekä kuvaus siitä, kuka osapuolista toteuttaa minkäkin osan esitetystä hankekokonaisuudesta (eli kuka toteuttaa mm. sääntelemättömän vapaarahoitteen asuntotuotannon, välimuodon asuntotuotannon ja valtiontukeman asuntotuotannon osuudet sekä muut Kilpailualueelle toteutettavaksi esitetyt ja edellytetyt hankkeet, niihin liittyvät palvelut ja muun sisällön jne.).

Asuntotuotannon osalta hankekokonaisuuden toteutusvastuut on kuvattu selkeästi.

Konsortion ja palvelukumppaneiden sitoutumisen aste on kuvattu ohuesti ja mahdolliset keskinäiset faktiset sopimusjärjestelyt jäävät epäselviksi, vaikka ehdotuksessa toki mainitaan, että konsortion osapuolet ovat sopineet hankekokonaisuuden toteuttamisesta.

6. WellNest Jätkäsaari (SRV Yhtiöt Oy, TA-Yhtiöt, OP Kiinteistösjointus Oy ja Suomen Hoivatilat Oy)

Kilpailualueen kokonaisratkaisu ja toiminnallinen sisältö, konsepti

1 Asumisen ja arjen hyvinvointipalveluiden muodostaman kokonaisratkaisun konseptuaalinen kuvaaminen ja konseptin monipuolisuus.

Konsepti on sinällään monipuolinen ja tarjoaisi kiinnostavan kokonaisuuden niin asukkaille kuin muillekin korttelin palveluiden käyttäjille. Suunnitteluperiaatteina mainitaan ”kokonaisvaltainen hyvinvointi”, ”käyttäjälähtöisyys”, ”limittäinen palvelurakenne” ja ”yhteiskehittäminen”. Kokonaisratkaisu ja toiminnallinen sisältö on kuvattu monipuolisesti, mutta kilpailuehdotusta leimaa kauttaaltaan tietty suurpiirteisyys ja konkretian puute. Hiukan epäselväksi jää, mitkä konseptin osat sisältyisivät varmasti osaksi kokonaisuutta ja mitkä ovat alustavia suunnitelmia tai niin sanotusti pelkkää markkinointia. Näin ollen käsitystä sitovien laatulupausten tasosta on vaikea muodostaa. Asukastyöpajan hyödyntämistä konseptin muodostamisessa voidaan pitää pienenä lisäansiona.

2 Kilpailualueelle toteutettavien eri hankkeiden ja niiden toiminnallisen sisällön määrittely (esim. terveys- ja hyvinvointipalvelut, liikunta- ja lastenhoitopalvelut, pienliikkeet, yksityinen päiväkotij, päivittäistavarakauppa, noutomyyntipalvelut, ravintola- ja kahvilapalvelut, majoituspalvelut, yhteiskäyttöauto- tai autonvuokrauspalvelut ja ylipäänsä erilaiset asumista ja arjen tarpeita tukevat palvelut sekä mahdolliset asumisen erityisryhmät).

Kilpailuehdotuksen mukainen palvelurakenne on suunniteltu niin, että 75 % palveluista suunnitellaan valmiiksi, palveluiden vakiintuneeksi perusinfrastruktuuriksi. Palveluista 25 % puolestaan on muuttuvia ja uudistuvia palveluita, jotka voivat kehittyä ajan myötä vastaamaan tuleviin ja muuttuviin tarpeisiin. Arviointiryhmä piti limittäistä palvelurakennetta kiinnostavana ja kehittämiskelpoisena teemana. Ehdotuksessa on lisäksi ansiokkaasti kuvattu korttelin ns. kiihdyttämö- ja kokeilutoimintaa.

Palveluperustan palveluista esille tuodaan mm. Keskon ruokakauppa sekä ravintolapalveluista mm. Picnic ja Kotipizza. Lisäksi asiamiesposti sekä kauneuden, terveyden ja hyvinvoinnin palvelut mainitaan mahdollisuuksina, mutta näitä ei luvata. Kaiken kaikkiaan arjen ja kaupan palveluja on ehdotuksessa esitetty verrattain keskiverto määrä. Uudistavien palveluiden osalta jää jossain määrin epäselväksi, kuinka ne kehittyisivät korttelin ja alueen asukkaita hyödyttäväksi palveluiksi käytännössä.

Palveluista Liizin vuokrauspalvelua, Vehon liikkuvuuspalveluita sekä Vintin pilvivarastopalveluita pidettiin hyvinä esimerkkeinä asukkaille

suunnatuista arkea helpottavista palveluista. Edelleen Newjob Finlandin työllistämispalveluita pidettiin kiinnostavina, vaikka epäselväksi jäi tulisiko yrityksen toimipiste sijaitsemaan palvelukortteleissa. Arviointiryhmä piti niin ikään ansiona sitä, että päiväkodin tilat oli suunniteltu myös iltakäyttöön sopiviksi, ja että päiväkodin toiminnan osaksi oli suunniteltu vuorovaikutustilanteita korttelin ikäihmisten kanssa.

Kuvaukset SRV:n, OP Kiinteistösijoituksen, TA-Yhtiöiden sekä Suomen Hoivatiilojen tuottamista sisällöistä palvelurakenteen kannalta jäävät melko yleiselle tasolle. Hoivapalveluoperaattoria ei ole nimetty, eikä tämän tuottamaa palvelua kuvata sen tarkemmin, joten palvelua tai sen lisäarvoa korttelin konseptille ei voida tältä osin arvioida.

3 Monipuoliset ja innovatiiviset arjen hyvinvointia tukevat asuntoratkaisut, asumisen ja palveluiden sekä näitä yhdistelevät innovatiiviset ratkaisut ja teknologiat. Asuntojen suuntaaminen eri ikä- ja käyttäjäryhmille sekä palveluiden suuntaaminen eri ikä- ja käyttäjäryhmille, Kilpailualueen asukkaille ja muille kaupunkilaisille.

Monipuoliset asuntoratkaisut, joustavuus ja elämänvaiheratkaisut on tuotu ehdotuksessa hyvin esille. Kortteli sisältää runsaasti erityyppisiä asuntoratkaisuja eri ikä- ja asukasryhmille (esim. perheet, opiskelijat ja seniorit) sekä arkea helpottavia ratkaisuja asuntojen yhteydessä (kuten sivuasunnot, työhuoneet, asunnonosien vuokrattavuus ja taloyhtiön omistama vierasasunto).

Kilpailualueen sijainti suhteessa ympäröivään palvelurakenteeseen on tunnistettu ja kuvattu selkeästi. Palvelut on suunniteltu kolmen käyttäjäprofiilin kautta: seniorit, lapsiperheet ja urbaanit nuoret.

Arviointiryhmän mielestä Vehon ja OP:n palvelua omistusasunon vaihtamisesta asunnon käsirahaksi pidettiin kehittämiskelpoisena ajatuksena, tosin tämän toteuttamista ehdotuksessa ei sitovasti luvata. Muilta osin eri palveluiden sisältöä on jo arvioitu edellä.

4 Kuvaus Kilpailualueelle suunnitellun hankekokonaisuuden rakentamisen perusratkaisuista sekä rakenteesta. Kuvaus tehdään esim. abstraktina aksonometrisenä esityksenä (nk. räjähdysaksonometria), josta ilmenee eri toimintojen sijoittuminen suhteessa toisiinsa.

Korttelin toimintojen ja palveluiden sijoittuminen sekä liittyminen ympäristöön on sinällään kuvattu selkeästi. Ehdotuksessa esitetään neljä toisistaan poikkeavaa korttelia, joiden ilmoitetaan luovan joustavan, muuntautumiskykyisen ja tunnistettavan lähtökohdan palvelukortteleille. Kaupunkirakenteellisen konseptin ilmoitetaan lisäksi tarvittaessa olevan hyvin joustava. Arviointiryhmä katsoo, että ehdotuksen mukaista kaupunkirakennetta koskevaa esitystä voidaan pitää vasta hyvin alustavana teoreettisena tutkielmana. Arviointiryhmä

piti kortteliin sijoittuvia katu- ja aukiutiloja viihtyisinä ja paikkaan sopivina.

Kilpailualueen toteuttamiskelpoisuus

5 **Kilpailualueelle suunnitellun hankekokonaisuuden taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus.**

Korttelin toteutuskelpoisuutta on kuvattu pitkälti konseptin ja palveluiden näkökulmasta. Hankkeiden taloudellista tai teknistä toteutuskelpoisuutta, näiden välisiä riippuvuussuhteita tai esimerkiksi pysäköinnin toteuttamista ei tarkemmin kuvata. Suunnitelma sisältää uusia ja kiinnostavia avauksia, mutta näiden toteuttamiskelpoisuus jää avoimeksi. Esimerkiksi korttelissa D yhdistyy mm. eri rahoitus- ja hallinmuotojen asumista, liike- ja palvelutiloja sekä majoitustoimintaa ja vaikka pyrkimys sekoittuneeseen rakenteeseen on itsessään tavoiteltava, niin korttelin monimuotoisuus esitetyssä mallissa johtanee niin monimutkaisiin hallinnollisiin ja juridisiin järjestelyihin, että toteutuskelpoisuus vaarantuu.

6 **Arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys.**

Aikataulu on esitetty viitteellisellä tasolla ja esimerkiksi tonttikohtaisia aikatauluja tai vaiheistusta ei esitetä. Kaikkien neljän kiinteistön (korttelin) luvataan olevan samaan aikaan rakenteilla. Esitettyä kokonaisaikataulua voidaan pitää epärealistisena esitettyyn ratkaisuun nähden, kun otetaan huomioon tiettyjen kortteleiden toimintojen ja hankkeiden lukumäärä, niiden limittäinen ja kerroksittainen sijoittautuminen sekä ylipäänsä se, että ehdotuksen kaupunkirakenteellista esitystä voidaan tässä vaiheessa pitää vasta hyvin alustavana.

Hakijan (konsortion) kokoonpano ja sitoutuminen yhteistyöhön

7 **Konsortion osapuolten esittely, heidän referenssinsä ja erityisosaamisalueensa sekä tarkoituksenmukainen ja riittävä osapuolten lukumäärä Kilpailualueelle esitetyn hankekokonaisuuden toteuttamiseksi.**

Konsortion kokoonpano on laaja ja monipuolinen ja osapuolet on esitelty kattavasti. Osapuolilla voidaan katsoa olevan varsin kattavat referenssit ja isot ydintoimijat omaavat kattavat referenssit. Toimijoiden voidaan arvioida omaavan riittävät taloudelliset ja muut resurssit esittämänsä hankekokonaisuuden toteuttamiseksi. Eri kokoluokkien palvelu- ja teknologiakumppaneita on riittävä joukko.

- 8 **Kuvaus konsortion osapuolten sitoutumisesta esitetyn hankekokonaisuuden toteuttamiseksi (esim. sopimusjärjestelyin tai muulla uskottavalla tavalla) sekä kuvaus siitä, kuka osapuolista toteuttaa minkäkin osan esitetystä hankekokonaisuudesta (eli kuka toteuttaa mm. sääntelemättömän vapaarahoitteen asuntotuotannon, välimuodon asuntotuotannon ja valtiontukeman asuntotuotannon osuudet sekä muut Kilpailualueelle toteutettavaksi esitetyt ja edellytetyt hankkeet, niihin liittyvät palvelut ja muun sisällön jne.).**

Osapuolten keskinäinen sitoutumisen aste jää epäselväksi eikä sitoutumista ole kuvattu yksiselitteisesti esimerkiksi tehdyin sopimusjärjestelyin. Asuntotuotannon osalta hankekokonaisuuden toteutusvastuut on kuvattu selkeästi ja ehdotuksesta käy muutenkin pääpiirteittäin ilmi se, kuka osapuolista toteuttaa minkäkin osan hankekokonaisuudesta.

7. **Erilaiset ihmiset (Suomen Asuntokehitys Oy, Jatke Oy, Keskinäinen Vakuutusyhtiö Etera ja Y-Säätiö)**

Kilpailualueen kokonaisratkaisu ja toiminnallinen sisältö, konsepti

- 1 **Asumisen ja arjen hyvinvointipalveluiden muodostaman kokonaisratkaisun konseptuaalinen kuvaaminen ja konseptin monipuolisuus.**

Asumisen ja palveluiden ympärille kietoutuva kokonaisratkaisu on kuvattu taitavasti. Ehdotuksen mukaan tavoitteena on hyvän elämän ja tekemisen kaupunkitila, jossa korostuvat yhteisöllisyys, synergiaedut ja palvelut. Korttelin kokonaiskonsepti on monipuolinen ja sen eräs kantava teema, jakamis- ja kiertotalous, on erottuva. Yhteisöllisyyden ja jakamistalouden ympärille rakentuva kokonaisuus vuorovaikutustilanteisiin kannustavine sisä- ja ulkotiloineen on kuvattu kiinnostavasti.

- 2 **Kilpailualueelle toteutettavien eri hankkeiden ja niiden toiminnallisen sisällön määrittely (esim. terveys- ja hyvinvointipalvelut, liikunta- ja lastenhoitopalvelut, pienliikkeet, yksityinen päiväkotit, päivittäistavarakauppa, noutomyyntipalvelut, ravintola- ja kahvilapalvelut, majoituspalvelut, yhteiskäyttöauto- tai autonvuokrauspalvelut ja ylipäänsä erilaiset asumista ja arjen tarpeita tukevat palvelut sekä mahdolliset asumisen erityisryhmät).**

Korttelin kaupallisten palveluiden rakenne ja sijoittuminen on kuvattu selkeästi, mutta palveluiden sisällön kuvaus jää paikoitellen melko yleiselle tasolle. Ehdotuksen mukaiseen konseptiin sisältyy melko kattava lukumäärä erilaisia palveluja, muun ohella huoneistohotelli, päiväkotit, hoiva- ja terveyspalveluita, päivittäistavarakauppa, ravintola-

ja kahvilapalveluita, digitaalinen talonmiespalvelu, autovuokraamo, hyvinvointituotteiden lainaamo, kuntosali sekä määrittelemättömiä kivijalkapalveluita.

3 Monipuoliset ja innovatiiviset arjen hyvinvointia tukevat asuntoratkaisut, asumisen ja palveluiden sekä näitä yhdistelevät innovatiiviset ratkaisut ja teknologiat. Asuntojen suuntaaminen eri ikä- ja käyttäjäryhmille sekä palveluiden suuntaaminen eri ikä- ja käyttäjäryhmille, Kilpailualueen asukkaille ja muille kaupunkilaisille.

Korttelin palvelut ja asunnot on suunnattu monipuolisesti eri-ikäisille ryhmille ja kortteli palveluineen liittyy luontevasti ympäristöönsä. Kokonaisuudessa myönteistä on se, että se tarjoaa palveluja myös lapsille ja vanhuksille.

Osa asunnoista suunnitellaan muuntojoustaviksi ja modulaarisiksi niin, että ne soveltuvat erilaisiin elämänvaiheisiin. Ehdotukseen sisältyy myös ns. "puotiasuntoja", joissa kivijalkaliiketila ja yläpuolen asunto voidaan yhdistää. Näitä pidettiin kehittämiskelpoisena, yrittäjyyden ja asumisen yhdistävänä ratkaisuna. Ryhmävuokra-asumiskonseptia pidettiin kiinnostavana, yhden hengen kotitalouksille suunnattuna asumisratkaisuna, joka mahdollistaisi verrattain monipuolisempien ja yhteisöllisempien asuintilojen tarjoamisen. Ehdotuksen mukaan konsepti luvataan toteuttaa palveluasumisen yhteydessä ja sen toteuttamista tutkitaan laajemminkin.

Co-working-tilat eri toimijoiden välisenä kohtaamispaikkana on suunnattu niin korttelin asukkaille kuin muillekin Jätkäsaarelaisille. Tilat suunnitellaan muuntojoustaviksi. Näiden tilojen toiminta- tai rahoitusperiaatteita ei ole kuitenkaan kuvattu riittävän tarkasti, jotta voitaisiin täysin varmistua niiden pitkäaikaisesta toteutuskelpoisuudesta. Rakenteisiin integroituvat palvelut, kuten rakennuksen ICT-, automaatio- ja energiaratkaisut on kuvattu seikkaperäisesti.

4 Kuvaus Kilpailualueelle suunnitellun hankekokonaisuuden rakentamisen perusratkaisuista sekä rakenteesta. Kuvaus tehdään esim. abstraktina aksonometrisenä esityksenä (nk. räjähdysaksonometria), josta ilmenee eri toimintojen sijoittuminen suhteessa toisiinsa.

Korttelin massoittelu on esitetty selkeästi. Esityksestä käy selvästi ilmi kaupunkikuvallisten pääelementtien, eri toimintojen ja palveluiden sijoittuminen korttelissa. Kaupunkirakenteelliset ratkaisut ovat tiiviissä vuorovaikutuksessa eri toimintojen kanssa ja niiden myötä syntyy luontevia kohtaamispaikkoja.

Kilpailualueen toteuttamiskelpoisuus

5 Kilpailualueelle suunnitellun hankekokonaisuuden taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus.

Kilpailualueen taloudellista tai teknistä toteutuskelpoisuutta ei ehdotuksessa erityisesti kuvata. Vaikka kortteliin on esitetty monipuolista rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa, niin kokonaisuuteen ei ns. välimuodon osalta sisälly Hitas-kohdetta. Koko korttelin kannalta mahdollisimman monipuolinen rahoitus- ja hallintamuotojakauma kuitenkin edesauttaisi eri hankkeiden liikkeelle lähtöä ja sitä kautta kokonaisaikataulun hallintaa.

Yhteisöllisyys ja jakamistalous ovat keskeisiä teemoja esitetyn palvelukorttelin konseptissa. Kuitenkin toimenpiteet, rahoitus ja vastuut näiden teemojen ja niitä ilmentävien ratkaisujen toteuttamiseksi on kuvattu melko suurpiirteisesti. Esimerkiksi korttelioperaattorin kestävän toimintamallin ja sitoutumisen tarkempi kuvaus olisi tuonut lisää uskottavuutta tavoitteeseen toteuttaa yhteisöllisyyttä ja jakamistaloutta.

6 Arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys.

Arvioitu toteutusaikataulu tonteittain on esitetty selkeästi. Rakentamisaikataulu on esitetty ainoastaan tavoitteellisena, riippuen markkinatilanteesta.

Eteläisen korttelin tonttikohtaiset tavoitteelliset aloitusaikataulut poikkeavat varsin paljon toisistaan (II/2019-II/2021), mitä voidaan pitää rakentamisen vaiheistuksen kannalta haastavana. Niin ikään pysäköintihallille on esitetty ainoastaan yhtä sisäänajoliittymää, mikä saattaa asettaa riskin kokonaisaikataululle ja hankaloittaa vaiheistusta.

Hakijan (konsortion) kokoonpano ja sitoutuminen yhteistyöhön

7 Konsortion osapuolten esittely, heidän referenssinsä ja erityisosaamisalueensa sekä tarkoituksenmukainen ja riittävä osapuolten lukumäärä Kilpailualueelle esitetyn hankekokonaisuuden toteuttamiseksi.

Sitoutuneen konsortion kokoonpano on melko laaja ja monipuolinen. Konsortion osapuolet ja muut yhteistyökumppanit on esitelty seikkaperäisesti. Niin ikään referenssit on esitelty selkeästi. Toimijoilla on riittävät taloudelliset ja muut resurssit esittämänsä hankekokonaisuuden toteuttamiseksi. Teknologia- ja palvelukehittäjäkumppaneita on mukana melko runsaasti.

8 Kuvaus konsortion osapuolten sitoutumisesta esitetyn hankekokonaisuuden toteuttamiseksi (esim. sopimusjärjestelyin tai muulla uskottavalla tavalla) sekä kuvaus siitä, kuka osapuolista toteuttaa minkäkin osan esitetystä hankekokonaisuudesta (eli kuka

toteuttaa mm. sääntelemättömän vapaarahoitteen asuntotuotannon, välimuodon asuntotuotannon ja valtiontukeman asuntotuotannon osuudet sekä muut Kilpailualueelle toteutettavaksi esitetyt ja edellytetyt hankkeet, niihin liittyvät palvelut ja muun sisällön jne.).

Keskeiset rakennuttaja- ja palvelukumppanit ovat muodostaneet projektin tarjous- ja toteuttajakonsortion ja näiden välillä asiasta on tehty sopimus. Hankekokonaisuuden toteutusvastuut on kuvattu pääosin selkeästi.

Ehdotuksen lopussa esitetään lisäksi useita konsultti- ja yhteistyökumppaneita, joiden osalta jää epäselväksi, ovatko näiden tuottamat palvelut sitova osa esitettyä konseptia vai ovatko ne ainoastaan tavoitteellisia.

8. Jätjän sydän (2) (SATO Oyj, Northern Horizon Capital Oy, Taaleritehdas, Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy ja Guud Invest Oy)

Kilpailualueen kokonaisratkaisu ja toiminnallinen sisältö, konsepti

1 Asumisen ja arjen hyvinvointipalveluiden muodostaman kokonaisratkaisun konseptuaalinen kuvaaminen ja konseptin monipuolisuus.

Korttelin konseptuaalinen kuvaus jää vähäiseksi eikä kokonaisidea välity; konseptisuunnitelmaa voisi luonnehtia melko deskriptiiviseksi. Ehdotuksen mukaan kortteli tarjoaa asumisen ja arjen hyvinvointipalveluja kaikille Jätkäsaaren asukkaille. Ehdotuksesta välittyvää kokonaisratkaisua ja konseptikuvausta voidaan pitää verrattain tavanomaisena.

2 Kilpailualueelle toteutettavien eri hankkeiden ja niiden toiminnallisen sisällön määrittely (esim. terveys- ja hyvinvointipalvelut, liikunta- ja lastenhoitopalvelut, pienliikkeet, yksityinen päiväkot, päivittäistavarakauppa, noutomyyntipalvelut, ravintola- ja kahvilapalvelut, majoituspalvelut, yhteiskäyttöauto- tai autonvuokrauspalvelut ja ylipäänsä erilaiset asumista ja arjen tarpeita tukevat palvelut sekä mahdolliset asumisen erityisryhmät).

Korttelin palvelukonseptiin sisältyy muun ohella päivittäistavarakauppa, kahvila, ravintola, päiväkot, liikkumisen vuokrauspalveluita sekä terveyden ja hyvinvoinnin palveluita.

Kortteliin on suunniteltu monipuolisesti Mehiläisen hoiva-, lääkäri- ja kotipalveluita. Business Meeting Parkin kokous- ja tapahtumapalveluita

pidettiin hyvänä osana korttelin kokonaisuutta. Edelleen Kotitalkkaripalvelua pidettiin sopivana lisänä korttelin asumista tukeviin palveluihin, mutta tavoitteellisena sen sisältöä tai lisäarvoa ei voitu arvioida.

Palvelukokonaisuus vaikuttaa osittain alustavalta ja uutuusarvoltaan verrattain vähäiseltä. Palveluiden toiminnallinen sisältö on määritelty paikoitellen suurpiirteisesti ja vain osassa on mainittu sitoutunut palveluntuottaja, esimerkiksi päivittäistavarakaupan toimija puuttuu. Tällä voidaan puolestaan osaltaan katsoa olevan negatiivinen vaikutus myös ehdotuksen toteutuskelpoisuuteen ja konsortion sitoutuneisuuden asteeseen.

3 Monipuoliset ja innovatiiviset arjen hyvinvointia tukevat asuntoratkaisut, asumisen ja palveluiden sekä näitä yhdistelevät innovatiiviset ratkaisut ja teknologiat. Asuntojen suuntaaminen eri ikä- ja käyttäjäryhmille sekä palveluiden suuntaaminen eri ikä- ja käyttäjäryhmille, Kilpailualueen asukkaille ja muille kaupunkilaisille.

Ehdotuksessa korttelin asuntoja on suunnattu monipuolisesti eri ikä- ja käyttäjäryhmille, kuten perheille, yksinasujille, nuorille, opiskelijoille ja ikäihmisille. Lisäksi luvataan tehostettua palveluasumista ikäihmisille ja kehitysvammaisille. Asuntojen suuntaamista eri käyttäjäryhmille ei voida kuitenkaan täysin arvioida, koska nuoriso- / opiskelija-asuntojen osalta toteuttajakumppania koskevien neuvottelujen ilmoitetaan olevan kesken. Kokonaisuuteen ei kuulu asumisoikeusasumista.

Useat korttelin palvelut on suunnattu niin korttelin asukkaille kuin muille kaupunkilaisille, minkä voidaan katsoa monipuolistavan alueen palvelutarjontaa. Vanhusten ja lasten yhteistä ruokailua ja ajanviettoa pidettiin myönteisenä.

Korttelissa asuvien sosiaali- ja terveysalan opiskelijoiden työharjoittelumahdollisuuksia lähellä kotia pidettiin sinällään kiinnostavana ja kannatettavana, mutta mallin toimintalogiikkaa tai organisointivastuuta ei ole kuvattu, ja nuoriso/opiskelija-asuntojen osalta vastuullinen toteuttajataho puuttuu. Näin ollen mallia voitaneen pitää ainoastaan tavoitteellisena.

4 Kuvaus Kilpailualueelle suunnitellun hankekokonaisuuden rakentamisen perusratkaisuista sekä rakenteesta. Kuvaus tehdään esim. abstraktina aksonometrisenä esityksenä (nk. räjähdysaksonometria), josta ilmenee eri toimintojen sijoittuminen suhteessa toisiinsa.

Korttelin rakentamisen perusratkaisu on kuvattu selkeästi. Toiminnot asuntokohteineen ja palveluineen on kuvattu taloittain, mutta kuvaus katutason palveluiden tarkemmasta rakenteesta ja sijoittumisesta suhteessa toisiinsa jää ehdotuksen tilaohjelmassa epätarkaksi. Ehdotuksessa Taloon A olisi tulossa huomattava määrä kivijalkaliiketiloija

(ehdotuksessa ainakin 5 selkeästi erilaista toimintoa), mitä voitaneen pitää liian suurena määränä suhteutettuna rakennusmassaan. Arviointiryhmä piti korttelirakennetta kokonaisuudessaan varsin tavanomaisena.

Kilpailualueen toteuttamiskelpoisuus

5 Kilpailualueelle suunnitellun hankekokonaisuuden taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus.

Ehdotuksen mukaisen suunnitelman toteutuskelpoisuuteen liittyy tiettyjä epävarmuustekijöitä. Esimerkiksi ehdotuksen mukaan rakentaminen olisi tarkoitus käynnistää toteuttamalla ensin koko korttelin pihakannen alainen pysäköintilaitos. Arviointiryhmän näkemyksen mukaan ehdotuksessa olisi voitu laajemmin tutkia pysäköintilaitoksen kaksivaiheista toteuttamista kahdella eri ajoliittymällä, sillä pysäköintilaitoksen yhdellä kerralla toteuttamiseen yhtenä kokonaisuutena liittyy ainakin merkittäviä juridishallinnollisia ja taloudellisia haasteita. Pysäköintilaitoksen toiminnan aikaista operointimallia ei kuvata sen tarkemmin. Kaiken kaikkiaan ehdotuksessa kuvataan sen toteutuskelpoisuutta melko pintapuolisesti.

6 Arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys.

Ehdotuksen mukaan kortteli rakennetaan vuosien 2018 – 2022 välillä. Ottaen huomioon arvioinnissa aiemmin jo esitetyt näkökohdat aikataulua voitaneen pitää epärealistisena. Ehdotuksessa rakentamisen vaiheistus ja järjestys on kuvattu melko yleisellä tasolla, yhteensä neljässä eri vaiheessa. Tarkempi tonttikohtainen rakentamisjärjestys ja vaiheittaiset tavoiteaikataulut olisivat tuoneet konkretiaa ehdotukseen.

Hakijan (konsortion) kokoonpano ja sitoutuminen yhteistyöhön

7 Konsortion osapuolten esittely, heidän referenssinsä ja erityisosaamisalueensa sekä tarkoituksenmukainen ja riittävä osapuolten lukumäärä Kilpailualueelle esitetyn hankekokonaisuuden toteuttamiseksi.

Konsortion kokoonpano on melko monipuolinen. Kokoonpanossa on kuitenkin melko niukasti palveluntuottajakumppaneita, kaupallisia palveluita tai teknologiakehittäjiä. Konsortion toteuttajaosapuolet referensseineen on kuvattu selkeästi. Palveluntuottajien ym. osaamisalueet on kuvattu havainnollisesti.

Toteuttajatahojen voidaan arvioida omaavan riittävät taloudelliset ja muut resurssit esittämänsä hankekokonaisuuden toteuttamiseksi.

8

Kuvaus konsortion osapuolten sitoutumisesta esitetyn hankekokonaisuuden toteuttamiseksi (esim. sopimusjärjestelyin tai muulla uskottavalla tavalla) sekä kuvaus siitä, kuka osapuolista toteuttaa minkäkin osan esitetystä hankekokonaisuudesta (eli kuka toteuttaa mm. sääntelemättömän vapaarahoitteen asuntotuotannon, välimuodon asuntotuotannon ja valtiontukeman asuntotuotannon osuudet sekä muut Kilpailualueelle toteutettavaksi esitetyt ja edellytetyt hankkeet, niihin liittyvät palvelut ja muun sisällön jne.).

Osapuolten keskinäinen sitoutumisen aste jää epäselväksi, eikä sitoutumista ole kuvattu yksiselitteisesti. Palvelutuottajien sitoutuminen vaikuttaa osittain alustavalta, eikä kaikkia palvelutuottajia ole nimetty. Nuoriso- / opiskelija-asuntojen osalta toteuttajakumppania koskevien neuvottelujen mainitaan olevan kesken. Edellä mainituista seikoista johtuen konsortion sitoutuneisuuden astetta ei voida pitää erityisen korkeana. Hankekokonaisuuden toteutusvastuut erityisesti asuntotuotannon osalta on kuvattu riittävän selkeästi.