



31.05.2022

Asia/8

## § 337

### Kilpailullisen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn järjestäminen Kätilöopiston sairaalan kehittämiseksi (tontti 24948/7)

HEL 2022-005827 T 10 01 01 00

Sofianlehdonkatu 1

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Helsingin kaupungin 24. kaupunginosan (Kumpula) korttelin 24948 tonttia 7 koskevan liitteenä numero 2 olevan kilpailuohjelman: "Kätilöopiston sairaala" 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, johtava arkkitehti Eeva Pirhonen ja insinööri Mikko Tervola. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kilpailuohjelma

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut



## Varauspäätös

Tontti 24948/7 on varattu luovutettavaksi ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä kaupunginhallituksen päätöksellä 9.12.2019 (§ 847).

## Kilpailun tavoitteet ja arviointikriteerit

Kilpailun tavoitteena on löytää kilpailualueelle kaupunkitilallisesti korkeatasoinen ja toteuttamiskelpoinen kokonaisratkaisu, jossa sairaalarakennus korjataan uuteen käyttöön. Säilytettävät rakennuskokonaisuuden osat vaativat erittäin laajamittaista korjaamista. Osan rakennuskokonaisuudesta voi myös esittää korvattavaksi uudisrakennuksilla.

Kilpailualueelle on mahdollista osoittaa asumista tai asumisen eri muotoja, liiketilaa, majoitus- tai muuta toimintaa. Kilpailualueelle tavoitellaan yhteensä noin 30 000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Asuinrakennusoikeudesta voidaan toteuttaa vuokra-asuntotuotantona enintään 50 %.

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

Kilpailuehdotusten arvioinnissa kiinnitetään huomiota seuraaviin kokonaisuuksiin:

- Kaupunkikuva ja korttelirakenne
  - Sovittaminen kaupunkikuvaan ja kaukomaisemaan
  - Suhde olevaan rakennettuun- ja luonnonympäristöön
  - suhde ympäröivään rakennuskantaan, puistoalueeseen sekä katutilaan
- Arkkitehtuuri
  - asuntoarkkitehtuurin ja tilasuunnittelun laatu
  - kokonaisratkaisun idea
  - uusien rakennusten ja rakennusten osien sopeuttaminen säilyvien osien ominaisluonteeseen, muutosten sovittaminen alkuperäiseen
  - maisema-arkkitehtuurin ja pihasuunnittelun laatu
- Toiminnallisuus ja toteutettavuus
  - rakennusten käyttötarkoitukset ja niiden toiminnallisuus
  - kokonaisidean ja konseptin teknistaloudellinen toteutuskelpoisuus
  - pihatoimintojen sijoittelu ja ulkotilojen viihtyisyys
  - turvallisuus ja toimivuus
- Hiilineutraalisuutta lisäävät ratkaisut ja mahdolliset innovaatiot, ilmastoviisas rakentaminen
  - arvioinnissa arvostetaan sellaisia vähähiilisyttä edistäviä ratkaisuja, joiden vaikuttavuus on merkittävä rakennuksen



- elinkaarisessa hiilijalanjäljessä ja voidaan osoittaa elinkaaren ajan hiilijalanjäljen laskennalla
- o konkreettiset ja neitseellisen materiaalin määrää rakentamisaikana selvästi vähentävät kiertotalouden ratkaisut
- o viherkertoimen hyödyntäminen ilmastonmuutokseen sopeutumisen työkaluna
- Liikenne, pysäköinti
  - o Esteettömyys
  - o Luonteva liittyminen katualueeseen
  - o Pysäköinnin ja huollon onnistunut ja toimiva integrointi kortteliin

Arviointi suoritetaan kokonaisarviointina ja yksittäisiä arvostelukriteereitä tärkeämpänä pidetään kokonaisratkaisun toimivuutta ja kehityskelpoisuutta.

Kilpailun 2. vaiheessa, mikäli kilpailuehdotukset ovat muutoin tasaveroiset, voidaan kilpailu ratkaista suunnitelmassa esitettyjen kerrosalojen ja tarjottujen kerrosneliöhintojen perusteella lasketun euromääräisen tarjouksen sekä sairaalarakennuksesta annetun tarjouksen perusteella.

Kilpailun tuomaristoon kuuluvat

- Antti Varkemaa, yksikön päällikkö, asemakaavoitus
- Eeva Pirhonen, johtava arkkitehti, asemakaavoitus
- Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), asemakaavoitus
- Inka Lappalainen, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu
- Anne Salminen, tutkija, kaupunginmuseo
- Mikko Tervola, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu
- Ilkka Aaltonen, tiimipäällikkö, kiinteistöjen kehittäminen
- Mia Kajan, erityisasiantuntija, kiinteistöjen kehittäminen

Kilpailun järjestäminen ja aikataulu

Kilpailuohjelma on laadittu maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun, asemakaavoituksen, sekä kaupunginmuseon yhteistyönä. Kilpailu alkaa kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttyä kilpailuohjelman ja kilpailun järjestämisen.

Kilpailu alkaa osallistujatahojen hyväksymisellä. Ryhmittymät hakevat osallistumisoikeutta vapaamuotoisella hakemuksella, johon tulee liittää selvitys kilpailijan soveltuvuudelle asetettujen vähimmäisvaatimusten täyttymisestä. Hakemukset tulee jättää 25.8.2022 mennessä.

Kilpailijoiden hyväksymisestä ja vähimmäisvaatimusten täyttymisestä päättää tonttipäällikkö. Osallistujien määrää ei rajoiteta.



Ensimmäisessä varsinaisessa kilpailuvaiheessa kilpailijat esittävät kilpailuehdotuksena alueelle luonnossuunnitelman. Kilpailuehdotukset jätetään nimimerkein 24.1.2023 mennessä. Kilpailuehdotukset asetetaan julkisesti nähtäville.

Tuomaristo valitsee toiseen vaiheeseen enintään kolme parasta kilpailuehdotusta laatinutta kilpailijaa. Kilpailijoiden valinta tehdään luvun 4. mukaisten arviointikriteerien pohjalta helmikuussa 2023.

Kilpailun toisessa vaiheessa kilpailijat laativat kilpailun järjestäjän kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella tarkennetun kilpailuehdotuksen (projektisuunnitelma). Neuvotteluvaiheen jälkeen kilpailijat jättävät lopulliset kilpailuehdotuksensa sekä tarjouksensa kilpailuehdotuksensa mukaisten käyttötarkoitusten rakennusoikeuksien yksikköhinnoista sekä sairaalarakennuksen osalta. Lopulliset kilpailuehdotukset on tarkoitus jättää arvioitaviksi kesäkuussa 2023. Kilpailuehdotukset asetetaan julkisesti nähtäville.

Tuomaristo valitsee kilpailun voittajan syyskuussa 2023. Tavoitteena on, että kaupunkiympäristölautakunta päättää kilpailun voittajasta ja tontin varaamisesta jatkosuunnittelua varten syksyllä 2023.

Alueelle laadittava asemakaavamuutos käynnistetään kilpailun aikana. Kaavan sisältö laaditaan kilpailun voittaneen ehdotuksen mukaisesti. Kilpailija laatii asemakaavoituksen pohjaksi tarvittavat suunnitelmat ja selvitykset kaupunkiympäristön toimialan ohjauksessa niin, että asemakaavaehdotus voidaan tuoda kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyyn vuoden 2024 aikana.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kilpailuohjelma

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano