



06.06.2023

Asia/9

§ 328

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

HEL 2023-006221 T 10 01 01 00

Meripellontie 11

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

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

Pöydällepanoehdotus:

Mia Haglund: Pyydän asian pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Mia Haglundin ehdotuksesta.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää 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 päättää oikeuttaa tonttipäällikön päättämään kilpailuohjelman tarkistuksista, muutoksista ja mahdollisista lisäehdoista sekä pidentämään tarvittaessa kilpailuehdotusten jättämiselle varattua aikaa.

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. 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 kaupunkikuvallinen sopeutuminen rakentuvaan Puotilanrantaan ja Vartiokylänlahden maisemaan. Saaren suunnittelussa on huomioitava, etteivät esirakentamistoimenpiteet ja pohjarakenneratkaisut aiheuta vauriota 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 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 jalankulun reitin 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
 - Esirakentamisen hiilijalanjälki, max 25 p
 - Teknisen ratkaisun innovatiivisuus max 10 p, suoritetaan kokonaisarviointina

- Hinta, painoarvo 30 %, enintään 90 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 kokonaispisteytyksen 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

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



06.06.2023

Asia/9

Liitteet

- 1 Sijaintikartta ja kilpailualueen rajaus
- 2 Kilpailuohjelma

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano