

Helsinki

Vuosaaren Mosaiikkikorttelin kehittäminen

Kilpailuohjelma 03/2020



Mosaiikkikorttelin kehittäminen

Kaupunki kutsuu kumppaneita

Helsingin kaupunki etsii kumppania Vuosaaren keskustan Mosaiikkikorttelin kehittämiseen. Metroaseman ja kauppakeskus Columbuksen välittömässä läheisyydessä sijaitseva alue on tarkoitus muuttaa tehokkaaksi ja toiminnoiltaan monipuoliseksi osaksi Vuosaaren keskustaa.

Kilpailun tavoitteena on löytää korttelille 54178 kaupunkitilallisesti korkeatasoinen, toiminnallisesti tehokas ratkaisu ja sille toteuttaja. Kortteliin tavoitellaan noin 20.000 k-m² asuinrakennusoi-keutta ja toimi- ja liiketilaa vähintään 4.000 k-m². Mahdollisimman suuren toiminnallisen monipuolisuuden ja työpaikkamäärän saavuttaminen on osa kilpailutehtävää. Kilpailumuotona on ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely.

Suunnittelualueella sijaitsee tällä hetkellä pysäköintikäytössä oleva rakentamaton liike- ja toimitontti sekä urheilutoimintaan tarkoitettu tontti. Naapuritontille valmistuu syksyllä 2021 Vuosaaren uusi lukio.



Kuva 1. Mosaiikkikortteli sijaitsee aivan Vuosaaren keskustassa.

Kilpailun kuvaus ja aikataulu

Kilpailussa on tarkoitus löytää suunnittelualueelle kilpailun tavoitteet täyttävä, teknis-taloudellisesti toteutuskelpoinen ratkaisu ja sille toteuttaja sekä neuvotella tämän kanssa esisopimus tonttien vuokraamisesta toteutusehtoineen.

Kilpailumenettelyn vaiheet:

- Ensimmäisessä vaiheessa kilpailijat esittävät kilpailuehdotuksena alueelle luonnossuunnitelman. Kilpailuehdotukset on jätettävä arvioitavaksi viimeistään 31.8.2020.
- Toiseen vaiheeseen valitaan enintään kolme parasta kilpailuehdotusta laatintua kilpailijaa. Kilpailijoiden valinta tehdään tämän kilpailuohjelman mukaisten arviointikriteerien pohjalta syyskuussa 2020.
- Kilpailun toisessa vaiheessa kilpailijat laativat kilpailun järjestäjän kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella tarkennetun kilpailuehdotuksen (projektisuunnitelma).
- Toisen vaiheen kilpailuehdotukset on tarkoitus jättää arvioitaviksi alkuvuodesta 2021. Kilpailun toisen vaiheen lopuksi kilpailijat jättävät tarjouksen kilpailuehdotuksensa mukaisten käyttötarkoitusten rakennusoikeuksien yksikköhinnoista.
- Tavoitteena on, että kaupunkiympäristölautakunta päättää kilpailun voittajasta ja esisopimuksen hyväksymisestä keväällä 2021. Tonttien vuokrausperiaatteet vahvistetaan tämän jälkeen kaupunginvaltuustossa.

Osallistumisoikeus ja osallistujan kelpoisuus

Kilpailu on avoin kaikille, ja tarjouksen voi tehdä myös ryhmänä. Kilpailun voittajaksi esitettävällä osallistujalla on kuitenkin oltava käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus, taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset rakennushankkeen toteuttamiseksi.

Voittajaksi esitettävän kilpailijan tulee toiminnassaan täyttää osakeyhtiölain ja kirjanpitolain mukaiset velvoitteet sekä verotusta, ympäristön suojelua, työsuojelua, työoloja ja työehtoja koskevat sekä muut vastaavat lakisääteiset yhteiskuntavelvoitteet.

Kilpailija on Kaupungin niin vaatiessa velvollinen viipymättä esittämään kaikki yleisen kelpoisuuden toteutukseksi vaadittavat selvitykset. Voittajaksi esitettävän on joka tapauksessa ennen kilpailun ratkaisemista toimitettava Kaupungille selvitys luottotiedoistaan sekä selvitys edellä mainittujen yhteiskuntavelvoitteiden suorittamisesta.

Kilpailuehdotuksen laadintaohjeet

Kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset lähtökohdat

Mosaiikkikortteli sijaitsee Vuosaaren keskustassa metroaseman välittömässä läheisyydessä. Vuosaaren keskustan suunnitteluperiaatteet ja yleiskaava 2016 ohjaavat keskusta-alueen rakentamista vahvasti urbaanina alueen paikallispiirteet huomioiden. Jalankulku- ja asiointiympäristön korkea laatu sekä ihmisen mittakaavan saavuttaminen tehokkaassa keskustarakenteessa ovat alueen tärkeimpiä tavoitteita.

Mosaiikkikorttelin sijainti keskusta-alueen kaupunkikuvassa on keskeinen ja se tulee rajaamaan kaupunginosan keskusauiota, Mosaiikkitoria, yhdessä kauppakeskus Columbuksen, kulttuuri-keskus Vuotalon sekä suosittu Vuosaaren Urheilutalon kanssa. Metro- ja paikallisbussiliikenteen terminäli sekä tulevaisuudessa Jokeri 2-pikaraitiotien päätepysäkki sijoittuvat aivan korttelin viereen.

Keskeisen sijainnin myötä Mosaiikkikorttelin maankäytön tulee olla tehokasta ja alueen suunnitteluperiaatteiden mukaisesti Tyynylaavantien puoleiseen reunaan voi sijoittaa myös ympäristöä korkeampaa rakentamista. Kortteliin tavoitellaan noin 20.000 k-m² asuinrakennusoikeutta sekä vähintään 4.000 k-m² liike-, palvelu- ja toimistotilaa.



Kuva 2. Näkymä Mosaiikkikorttelista etelään noin 50 metrin korkeudesta.

Vuosaaren keskustasta on laadittu suunnitteluperiaatteiden pohjalta yleissuunnitelma, joka toteuttaa edellä mainittuja tavoitteita. Alueen yleissuunnitelman pohjalta on tekeillä keskustan katu- ja viheralueiden yleissuunnittelu sekä kunnallistekninen yleissuunnitelma.

Bussiterminaalin siirtäminen Valkopaadentieltä Tyynylaavantielle halutaan mahdollistaa tulevaisuudessa, joten suunnitteluratkaisun tulee vahvistaa Tyynylaavantien ja Mosaiikkitorin välistä yhteyttä. Kortteli tulee suunnitella kaupunkimaisena myös Tyynylaavantien puolelta, josta tulee osoittaa laadukas yleisen jalankulun yhteys ylemmälle Mosaiikkitorin tasolle.

Kaupunkikuvallisia ja toiminnallisia lähtökohtia esitellään liitteissä 3 ja 4.

Asumisen hallinta- ja rahoitusmuodot

Asuntotuotannolta toivotaan monipuolisuutta, ja erilaiset erityisasumisen muodot, kuten palvelu- ja opiskelija-asuminen ovat mahdollisia. Monipuolinen hallintamuotojakauma (puolihitas, aso) katsotaan eduksi hankkeen toiminnallista sisältöä arvioitaessa. Myös erilaiset kaupalliset majoitushuoneistot ovat kohteessa mahdollisia. Kilpailijaa pyydetään esittämään eri hallintamuotojen sijoittuminen suunnitelmassaan.

Asuntotuotannosta voidaan toteuttaa vuokra-asuntotuotantona enintään 50 %.

Alueen Hitas-omistusasuntotuotannossa toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Sääntelemättömässä ja hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Toimitilat ja niiden määrä

Muiden kuin asuintoimintojen määrä ja syntyvien työpaikkojen määrä katsotaan eduksi hankkeen toiminnallista sisältöä arvioitaessa. Liike-, palvelu- ja toimistotilaa tulee osoittaa vähintään 4.000 k-m². Liiketilän painotuksen tulee olla Mosaiikkitorin ja Valkopaadentien tasossa korttelin kulmia ja kävely-ympäristön keskeisiä alueita korostaen.

Tonteille toteutettavien rakennusten energiatehokkuus

Korttelialueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää vähintään A2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 75 kWhE/(m²vuosi), ellei kaupunkiympäristölautakunta erittäin painavasta toteuttajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Toteuttaja on velvollinen viimeistään hakiessaan tontin pitkäaikaista vuokraamista esittämään kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle tontille rakennettavaa rakennusta/rakennuksia koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun hyväksymän selvityksen.

Tekninen yleissuunnittelu

Maaperää ja rakennettavuutta, maaperän pilaantuneisuutta ja sen kunnostustarvetta, yhdyskuntatekniikkaa, rakennetekniikkaa, ympäristöhäiriöitä sekä palo- ja pelastusturvallisuutta koskevat kilpailun lähtötiedot sekä reunaehdot on esitetty erillisessä liitteessä 9.

Korttelin tarvitsemat pysäköintipaikat tulee sijoittaa pääosin korttelin jalusta- ja kellarikerroksiin. Osa pysäköintipaikoista voidaan sijoittaa lähiympäristön pysäköintilaitoksiin (3 kpl) mikäli hankkeeseen ryhtyvä neuvottelee asiasta sopimuksen laitoksen omistajan kanssa.

Korttelin suunnittelussa tulee huomioida kauppakeskus Columbuksen huoltopihan rasitesopimuksen sisältö, ajoyhteys Mosaiikkitorin pysäköintilaitokseen sekä Mosaiikkitorin pysäköintilaitoksen porras- ja hissiyhteyden korvaaminen vastaavalla yhteydellä.

Palautettava aineisto

Luonnossuunnitelma toimitetaan A4- tai A3-koossa tulostettavissa olevana pdf-tiedostona. Esi-tyksestä tulee selvittää tekstein, kaavioiden, tasopiirustuksien ja havainnekuvin imagollinen ja toiminnallinen konsepti ja arkkitehtoninen/kaupunkikuvallinen idea Mosaiikkikorttelin kehittämisestä.

Lisäksi toimitetaan Vuosaaren keskustan aluepienoismalliin liitettävä osamalli liitteen ohjeiden mukaisesti.

Esi-tykseen tulee liittää karkeat laajuustietoarviot ja konsepti autopaikkaratkaisusta perustelluina. Esi-tystapa, tarkkuus ja materiaalin laajuus ovat muutoin vapaasti harkittavissa. Pääpainon tulee olla ideatason havainnollistamisessa, ei esimerkiksi teknisten ratkaisuiden tai asuntoplaanien yksityiskohtien tutkimisessa.

Teknistä yleissuunnittelua koskevassa liitteessä 9 on kuvattu tekniset asiat, jotka kilpailijoiden tulee esittää suunnitelmassaan.

Indikatiivinen arvio kilpailuehdotuksen sisältämien käyttötarkoitusten rakennusoikeuksien arvosta.

Hakemukseen tulee liittää projektiorganisaation kuvaus ja selvitys referensseistä vastaavan vaativuustason hankkeiden suunnittelusta ja toteutuksesta viimeisen viiden vuoden ajalta.

- Kilpailijan tulee nimetä hankkeen johto ja pääsuunnittelija sekä esittää asiantuntijoiden henkilökohtaiset, hankkeen kannalta olennaiset referenssihankkeet, koulutus ja muut mahdolliset pätevyydet.
- Referenssien osalta tulee esittää hankkeiden laajuus, kokonaiskesto, henkilöiden vastuut hankkeessa ja selvitys siitä, kuinka kauan henkilö on toiminut referenssihankkeessa.

Mikäli referensseinä esitetään yhteistyökumppanin referenssejä, tulee kilpailijan esittää selvitys yhteistyökumppanin sitoutumisesta hankkeeseen.

Kilpailun järjestäjät eivät vakuuta kilpailuehdotuksia eivätkä palauta niitä kilpailijoille. Kilpailuun osallistumisesta ei makseta palkkioita.

Suunnitelmien omistus- ja käyttöoikeudet

Kilpailijan laatiman kilpailuehdotuksen luonnos- ja projektisuunnitelmat jäävät kilpailijan omaisuudeksi ja ehdotusten tekijänoikeudet tekijälle. Kilpailun järjestäjällä ei ole omistusoikeutta ehdotuksiin, mutta kilpailun järjestäjällä on kuitenkin oikeus korvauksetta julkaista ehdotuksista kuvia omissa julkaisuissaan, verkkosivuillaan ja näyttelyissä sekä muissa vastaavissa tilaisuuksissa ja tapahtumissa.

Mikäli suunnitelma sisältää voimassa olevan lainsäädännön mukaisia liikesalaisuuden piiriin kuuluvia kohtia, tulee niistä olla yksilöity selvitys ja se tulee olla helposti erotettavissa suunnitelmasta.

Aineiston palautus ja lisätiedot

Kilpailua ja suunnittelualuetta koskevat kysymykset tulee esittää sähköpostilla 23.3.2020 mennessä osoitteeseen: mia.kajan@hel.fi.

Kilpailuseminaari järjestetään 26.3.2020 klo 9:30 (Kansakoulukatu 3, auditorio.)

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin sekä kilpailuohjelmaan tehtävät mahdolliset täydennykset ja korjaukset julkaistaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun internet -sivuilla (<https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/tontit>) viimeistään 20.4.2020.

Kilpailuehdotukset palautetaan 31.8.2020 klo 14 mennessä pdf-tiedostona usb-muistikulla Helsingin kaupungin kirjaamoon. Suljetut kuoret tulee varustaa merkinnällä "Mosaiikkikortteli". Osallistumisesta ei makseta palkkiota.

Postiosoite:
Helsingin kaupunki
Kirjaamo
Kaupunkiympäristön toimiala
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite:
Kaupungintalo
Pohjoisesplanadi 11-13, Helsinki 17

Arviointikriteerit ja voittajan valinta

Arviointiryhmä arvioi kilpailuehdotukset ja valitsee enintään kolme ehdotusta menettelyn toiseen vaiheeseen. Arviointiryhmään kuuluvat: Leena Pasonen, Tuukka Linnas, Petri Leppälä, Aarno Alanko ja Mia Kajan. Arviointiryhmä voi kuulla tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita.

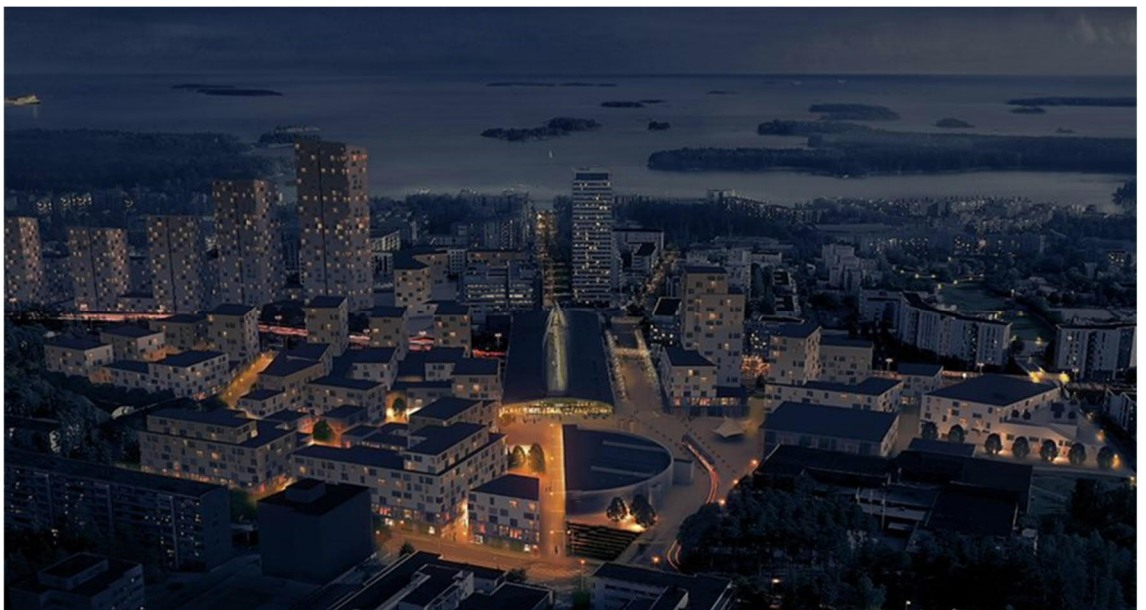
Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta tehdä arviointiryhmään ja asiantuntijoihin muutoksia.

Keskeisimmät arviointikriteerit ovat

- Toiminnallinen konsepti, toiminnallinen monipuolisuus ja aktiivisuus, kortteliin muodostuva työpaikkojen määrä
- Suunnitteluperiaatteiden mukainen tilojen avoin ja julkinen luonne; katutasen 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 hiilineutraalisuutta edistävät innovaatiot
- Kokonaisidean teknistaloudellinen toteutuskelpoisuus, liikeideoiden toteutuskelpoisuus
- Mikäli kilpailuehdotukset ovat muutoin tasaveroiset, voidaan kilpailu ratkaista suunnitelmassa esitettyjen kerrosalojen ja tarjottujen kerrosneliöhintojen perusteella lasketun euromääräisen tarjouksen perusteella.

Arviointi suoritetaan kokonaisarviointina ja Kaupungilla on oikeus hylätä kaikki ehdotukset.

Mikäli kaupunki ja kilpailun voittanut taho eivät pääse yhteisymmärrykseen molempia osapuolia tyydyttävästä ratkaisusta, kaupungilla on oikeus jatkaa neuvotteluja toiseksi parhaan kilpailuehdotuksen jättäneen osallistujan kanssa. Mikäli hakumenettelyyn osallistuneista ei löydy neuvottelukumppania, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta osoittaa muu taho korttelin toteuttajaksi valitsemallaan menettelyllä.



Kuva 3. Visualisointi Vuosaaren keskustan tulevasta täydennysrakentamisesta.

Toimenpiteet kilpailun jälkeen

Kehittämisvaraus

Suunnittelualue varataan kilpailun voittajalle noin kahdeksi vuodeksi hankkeen kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten. Kilpailun voittajalle luovutettavat tontit tarkentuvat kumppanuuskaavoituksen edetessä. Toteuttaja vastaa tulevien tonttien ja rakennusten toiminnallisesta ja teknistaloudellisesta konseptista ja ratkaisusta sekä siitä, että kohteesta muodostuu yhtenäinen, toimiva kokonaisuus. Päätöksen kilpailun voittajalle myönnettävästä kehittämisvarauksesta tekee kaupunkiympäristölautakunta.

Tontinluovutus

Voittaneen kilpailuehdotuksen pohjalta laaditun lainvoimaisen asemakaavan mukaiset tontit tullaan luovuttamaan vuokraamalla Helsingin kaupunginvaltuuston erikseen päättämin ehdoin kilpailun voittajalle tai voittajan osoittamalle taholle. Kilpailun voittanut toteuttaja vastaa kilpailuehdotuksen mukaisista toteutusjärjestelyistä sekä tarvittavista rasitejärjestelyistä.

Päätökset kilpailun voittajalle vuokrattavien tonttien maanvuokrauksen ehdoista tekee Helsingin kaupunginvaltuusto. Selvyyden vuoksi todetaan, että tontinluovutuksessa noudatetaan pääosin kaupungin tavanomaisia maanvuokrauksen ehtoja. Mahdollisilla erikseen päätettävillä lisäehdoilla pyritään varmistamaan hankkeen toteutuminen voittaneen ehdotuksen mukaisena. Vuokra-ajaksi esitetään noin 60 vuotta.

Vuokran määrä

Asuntotonttien vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta arvosta, joka perustuu rakennusoikeuden yksikköhintaan sekä rakennusoikeuden määrään. Liike- ja toimitilatonttien vuosivuokrana 5 % tontin laskennallisesta arvosta. Maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Kilpailijoita pyydetään jättämään tarjous kilpailuehdotuksensa mukaisten käyttötarkoitusten rakennusoikeuksien yksikköhinnoista kilpailun toisen vaiheen lopuksi. Kaupunki teettää arvion rakennusoikeuksien käyvästä tasosta ulkopuolisella asiantuntijalla varmistaakseen, että kilpailijoiden esittämät hinnat vastaavat käypää tasoa. Mikäli tarjotut hinnat ovat käypää arvoa alempia, tulee tarjoajan tarkistaa hintojaan niin, että ne vastaavat käypää tasoa.

Tarjouksen mukaisia rakennusoikeushintoja korotetaan elinkustannusindeksin (1951 = 100) muutoksen mukaisesti tarjouksen viimeisen jättämispäivän ja tonttien lopullisen vuokraamisen tekemisen väliseltä ajalta.

Lisätiedot ja liitteet

Kilpailua ja suunnittelualuetta koskevat kysymykset tulee esittää sähköpostilla 23.3.2020 mennessä osoitteeseen: mia.kajan@hel.fi.

Lisätietoja antavat:

Mia Kajan, tontit-yksikkö, puh. (09) 310 15 820

Petri Leppälä, asemakaavoitus, puh. (09) 310 37 046

sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi@hel.fi

Ladattavissa olevat liitetiedostot

- Liite 1: Suunniteltava alue
- Liite 2: Pohjakartta (dwg)
- Liite 3: Toiminnalliset ja kaupunkikuvalliset lähtökohdat
- Liite 4: Vuosaaren keskustan suunnitteluperiaatteet
- Liite 5: Tekninen yleissuunnittelu
- Liite 6: Tonttien yleiset varausehdot
- Liite 7: Vuosaaren kaupallinen selvitys
- Liite 8: Tie- ja raideliikenteen meluselvitys
- Liite 9: Liikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys
- Liite 10: Maaperätutkimusraportti
- Liite 11: Pohjavesiselvitys
- Liite 12: Ympäristön katujen suunnitelmia
- Liite 13: Ote Columbuksen huoltopihan rasitesopimuksesta
- Liite 14: Viistoilmakuvat alueelta
- Liite 15: Ohjeet pienoismallin laatimiselle
- Liite 16: Vuosaaren keskustan yleissuunnitelman 3D-malli

Valokuvien ja visualisointien tekijänoikeudet

Kannen kuva Studio Lumart ja Helsingin kaupunki

Kuva 1 Digimissio

Kuva 2 Digimissio

Kuva 3 Studio Lumart ja Helsingin kaupunki