



26.06.2013

Tj/10

§ 121

Capellan puistotien k. 10267 ja k. 10628 AK- ja AH-korttelialueet, käydyn arkkitehtuurikilpailun tulos, hankesuunnitelmaan liittyvän viitesuunnitelman tilaaminen sekä k. 10627 toteutettavan yhden tontin arkkitehtisuunnittelusta neuvotteleminen

HEL 2013-008517 T 02 08 03 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti omalta osaltaan todeta Kalasataman Capellan kortteleita 10627 ja 10628 koskeneen asemakaavallisen ideakilpailun ratkaisuksi ja oikeuttaa asuntotuotantotoimiston tilaamaan kilpailun voittaneen ehdotuksen "KIKOKAKE" tehneeltä Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy:ltä varsinaista kilpailualueutta koskevan asemakaavan pohjaksi laadittavan viitesuunnitelman hintaan 70.000 euroa (alv 0 %), josta kaupunkisuunnitteluvirasto maksaa 40 % ja asuntotuotantotoimisto 60 %. Asuntotuotantotoimiston osuus on 42.000 euroa (alv 0 %).

Lisäksi asuntotuotantotoimikunta päätti, esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan, oikeuttaa asuntotuotantotoimiston tilaamaan yhden kortteliin 10628 muodostettavan noin 5000 k-m² laajuisen tontin toteutuksen arkkitehtisuunnittelun myöhemmin neuvoteltavaan hintaan kilpailun voittaneelta Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy:ltä.

Merkittiin lisäksi tiedoksi, että esittelijä korjasi päätöksen perustelujen ensimmäisen kappaleen kuulumaan seuraavasti: "Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto (ATT) järjesti yhdessä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa 15.11.2012 - 1.3.2013 arkkitehtuurin suunnittelu- ja tarjouskilpailun Kalasataman Capellan puistotien alueen kortteleiden 10627 ja 10628 AK- ja AH-kortteleiden asemakaavallisesta ratkaisusta.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Risto Mykkänen

Lisätiedot

Ifa Kytösaho, kehittämisspällikkö, puhelin: 310 32293
ifa.kytosaho(a)hel.fi

Liitteet

1 Arvostelupöytäkirja
2 Tarjous

Otteet

Ote

Otteen liitteet

Postiosoite
PL 2000
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
asiakaspalvelu.att@att.hel.fi

Käyntiosoite
Junailijankuja 3
Helsinki 52
www.att.hel.fi

Puhelin
+358 9 310 1672
Faksi
+358 9 310 323 37

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alv.nro
F102012566



Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen omalta osaltaan todeta Kalasataman Capellan kortteleita 10627 ja 10628 koskeneen asemakaavallisen ideakilpailun ratkaistuksi ja oikeuttaa asuntotuotantotoimiston tilaamaan kilpailun voittaneen ehdotuksen "KIKOKAKE" tehneeltä Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy:ltä varsinaista kilpailualueutta koskevan asemakaavan pohjaksi laadittavan viitesuunnitelman hintaan 70.000 euroa (alv 0 %) , josta kaupunkisuunnitteluvirasto maksaa 40 % ja asuntotuotantotoimisto 60 %. Asuntotuotantotoimiston osuus on 42.000 euroa (alv 0 %).

Lisäksi asuntotuotantotoimikunta päättäneen oikeuttaa asuntotuotantotoimiston tilaamaan yhden kortteliin 10628 muodostettavan noin 5000 k-m2 laajuisen tontin toteutuksen arkkitehtisuunnittelun myöhemmin neuvoteltavaan hintaan.

Esittelijä

Yleistä

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto (ATT) järjesti yhdessä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa 15.11.2012 – 1.3.2013 arkkitehtikilpailun suunnittelu- ja tarjouskilpailun Kalasataman Capellan puistotien alueen kortteleiden 10627 ja 10628 AK- ja AH-korttelialueiden asemakaavallisesta ratkaisusta.

Kilpailun tarkoituksena oli löytää asemakaavan laatimisen pohjaksi arkkitehtonisesti korkeatasoinen, kaupunkirakennetta täydentävä, toteuttamiskelpoinen ja toimiva kokonaisratkaisu. Kilpailun tarkoituksena oli myös löytää korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen ratkaisu yhdelle muodostettavalle tontille suunniteltavan asuinkerrostalon rakentamiseksi. Kilpailu oli luonteeltaan ideakilpailu. Kilpailu arvioitiin nimimerkkien perusteella.

Suunnittelukilpailusta ilmoitettiin kansallisella hankintailmoituksella Hilmassa 9.10.2012. Määräaikaan 22.10.2012 mennessä kilpailuun ilmoittautui 27 arkkitehtitoimistoa. Ilmoittautuneista valittiin kilpailuun seuraavat arkkitehtitoimistot:

- Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy
- Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy
- Arkkitehtitoimisto NRT Oy
- Verstas Arkkitehdit Oy



Kilpailuehdotukset

Määräaikaan mennessä kilpailuun lähetettiin 4 ehdotusta, joiden nimimerkit olivat seuraavat:

- "KIKOKAKE"
- "Raketti"
- "Skittari"
- "Vintillä nykii"

Arvosteluryhmä totesi, että kaikki ehdotukset olivat kilpailuohjelman mukaisia ja hyväksyttiin kilpailuun.

Kohde

Kilpailualue sijaitsee Kalasatamassa Kalasataman keskuksen pohjoispuolella. Kilpailualueena oli Capellan puistotien kortteleiden asemakaavaluonnoksen kortteleiden 10627 ja 10628 AK- ja AH-korttelialueet.

Kalasatama on uusi urbaani työpaikka- ja asuinalue aivan Helsingin ydinkeskustan tuntumassa meren rannalla. Uuteen Kalasatamaan suunnitellut korttelit ovat pääasiassa kantakaupunkimaisia umpikortteleita, joihin sijoittuu myös kivijalkaliikkeitä, kahviloita ja ravintoloita. Kalasatamalle tyypillistä on erilaisten asumismuotojen ja typologioiden kirjo: asumisen vaihtoehtoja on kerrostaloista kaupunkipientaloihin, tornitaloihin ja terassitaloihin ja jopa kelluviin asuntoihin. Omistus- ja vuokra-asuntojen lisäksi alueella on tarjolla hitas- ja asumisoikeusasuntoja.

Capellan puistotien kortteleita koskeva asemakaavaluonnos on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 13.11.2012. Kilpailualueella sijaitsee 25.800 k-m². Kokonaiskerrosala oli viitteellinen ja kilpailijoiden odotettiin tutkivan tarkemmin kerrosalan riittävyyttä kuitenkin siten, ettei kerrosalan kokonaismäärä alueella huomattavasti laskisi. Kerrosalan kasvaessa kilpailijoiden tuli ottaa huomioon lisääntyvä autopaikkatarve ja autopaikkojen mahtuminen niille varatuille alueille. Asemakaavakarttaan tehdyt tonttirajat sekä niille jaetut rakennusoikeudet olivat ohjeelliset. Korttelin rajoista ei ollut lupa poiketa katualueen puolelle.

Asemakaavaluonnokseen oli kirjattu myös muutamia rakentamisen laatua ohjaavia määräyksiä. Asemakaavaluonnoksen määräyksistä sai perustellusti poiketa. Poikkeamisen edellytyksenä kuitenkin oli, että esitetty vaihtoehtoinen ratkaisu tukee ehdotuksen arkkitehtuuria, parantaa toiminnallista kokonaisratkaisua tai luo muita laadullisesti mitattavia lisäarvoja. Kilpailulla haettiin kaupunkikuvallisia ratkaisuja, jotka luovat alueelle omaleimaisuutta ja kaupunkikuvallista identiteettiä.



Esitetyt ratkaisut voidaan käyttää laajemminkin lähialueen kortteleissa.

Asemakaavaehdotus laaditaan voittaneen ehdotuksen pohjalta vuoden 2013 aikana. Kilpailualueen rakentaminen voi alkaa vuonna 2015.

Kilpailussa tuli tutkia tarkemmin asuntoratkaisuja ohjeellisen tontin osalta. Kilpailun tarkoituksena oli löytää toteutuskelpoinen ratkaisu yhdelle muodostettavalle tontille suunniteltavan asuinkerrostalon rakentamiseksi. Kilpailun tavoitteena oli suunnittelusopimus kilpailun voittajan/voittajien kanssa.

Kilpailijoiden tuli osoittaa myös kehitysvammaisten päivätoimintakeskuksen tilavarauksen sijoittaminen kilpailualueelle.

Kilpailuehdotusten arviointiperusteet

Ehdotusten arvioinnissa kiinnitettiin huomiota arkkitehtonisten, toiminnallisten, taloudellisten ja teknisten ratkaisujen luomaan luontevaan ja tasapainoiseen korttelisuunnitelmaan.

Arvosteluperusteet olivat:

- kokonaisratkaisun suhde ympäröivään kaupunkirakenteeseen
- kaupunkikuvallinen laatu
- toiminnallinen laatu
- ehdotuksen kehityskelpoisuus
- kustannusten ja laadun tasapaino
- laadukas ja viihtyisä asuntorakentaminen
- rakennetekninen ja taloudellinen toteutuskelpoisuus
- päivätoimintakeskuksen sijoittuminen osaksi kokonaisuutta, sen luonteva liittyminen kortteliin ja sen muihin toimintoihin.

Kokonaisratkaisun ansioita pidettiin tärkeämpinä kuin yksityiskohtien virheettömyyttä.

Arviointiryhmä

Ehdotukset käsitteli arviointiryhmä, johon kuuluivat:

Arviointiryhmän jäsenet:

Asuntotuotantotoimiston edustajina Sisko Marjamaa, toimitusjohtaja, puheenjohtaja (1.4. asti), arkkitehti SAFA, kehittämispäällikkö Ifa Kytösaho, puheenjohtaja (1.4. alkaen), Petteri Karling, projektinjohtaja, Seidi Kivisyryjä, arkkitehti SAFA, hankesuunnittelupäällikkö (1.4. alkaen).



Kaupunkisuunnitteluviraston edustajina Annukka Lindroos, arkkitehti SAFA, asemakaava-arkkitehti, Tuomas Hakala, arkkitehti SAFA, projektipäällikkö, Pia Kilpinen, arkkitehti SAFA.

Kiinteistöviraston edustajana Pekka Saarinen, tonttiasiamies.

Talous- ja suunnittelukeskuksen edustajana projektinjohtaja Hannu Asikainen.

Kilpailijoiden nimeämänä tuomarina arkkitehti SAFA Asmo Jaaksi.

Arviointiryhmä käytti apunaan asiantuntijana Riitta Elorantaa Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistosta.

Asiantuntijat eivät osallistuneet arvosteluun. Kilpailuohjelma oli kilpailun järjestäjien, arviointiryhmän ja Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusihteerin hyväksymä.

Kilpailun tulos

Kilpailun yleistaso oli hyvä ja kilpailulle asetetut tavoitteet täyttyivät. Kilpailuehdotukset olivat huolellisesti tehtyjä esityksiä, jotka tarjoavat vaihtoehtoisia malleja kortteleiden kehittämiseen. Kaikissa töissä oli kunnioitettu kaavaluonnoksen määrittelemää kokonaisrakennetta ja pysytelty sen viitoittamissa kaupunkikuvallisissa puitteissa.

Merkittävät erot töiden välillä olivat löydettävissä korttelien perusrakenteessa ja kaupunkikuvallisessa kokonaisuudessa.

Kahdessa työssä oli pidättäytytty pääosin kaavaluonnoksen mukaisessa umpikorttelimallissa. Näissä katutila ja sisäpihat rajautuivat hyvin selkeästi luoden tyypillistä urbaanina koettavaa kaupunkitilaa. Toisaalta näitä töitä vaivasi kaikessa toimivuudessaan yllätyksettömyys ja tavanomaisuus. Avoimien näkymien ja valoisuuden saavuttaminen jätti myös toivomisen varaa.

Kahdessa työssä oli rakennusalueen rajoja sovellettu vapaammin ja rakennusmassoista pyritty muotoilemaan veistoksellisempia. Kortteleille syntyi näissä toivottua omintakeista identiteettiä, avoimuutta ja valoisuutta, osin kuitenkin jo kaupunkikuvallisen selkeyden kustannuksella – veistoksellisimmin muotoillussa työssä korttelien rajautuminen ja urbaanin katutilan muodostuminen alkoi hämärtyä.

Kaupunkikuvallisesti ehdotukset olivat kohtalaisen samankaltaisia, paikan voimakas topografia ja asemakaava olivat ohjanneet suunnitelmien päälinjoja. Suurimmat ehdotuskohtaiset erot löytyivät pistetalojen hahmoissa ja pihojen yleisilmeessä. Myös rakennusten väriytyksen noudatti pääosin kaavan vaatimuksia. Pihan puolen parvekeratkaisuissa ehdotukset poikkesivat enemmän toisistaan.



Asunnot ja muut toiminnalliset tilat olivat yleisesti ottaen ammattitaitoisesti suunniteltuja – merkittäviä eroja ehdotusten välillä ei löytynyt. Suunnitelmat olivat melko maltillisia noudattaen nykyrakentamisen realiteetteja. Julkisivut oli esitetty viitteellisen suurpiirteisinä ja melko vähän varioituvina. Niiden perusilmeet olivat melko nähdyn oloisia, mutta kehityskelpoisia.

Arviointilautakunta päätti yksimielisesti valita kilpailun voittajaksi ehdotuksen "KIKOKAKE".

Ehdotus "KIKOKAKE" täyttää kilpailussa asetetut kaupunkikuvalliset vaatimukset erinomaisesti. Paikkaan ja rakennustyyppiin oikealla tasolla suhteutettu veistoksellisuus luo ainutlaatuisen identiteetin kortteleille ollen samalla toteuttamisen kannalta realistinen. Rakenteellinen kokonaisidea, joka perustuu kytkettyihin pistetaloihin, on merkittävä sisällöllinen oivallus. Ratkaisulla on saavutettu ympäristöönsä hienoviritteisesti avautuva, kuitenkin samalla selkeästi rajautuva kortteli sekä asuntopohjien kannalta tehokas ja muuntautuva runkoratkaisu.

Arviointilautakunta suosittelee yksimielisesti ehdotuksen "KIKOKAKE" ottamista jatkosuunnittelun pohjaksi ja että ehdotuksen laatijalta tilataan varsinaisen kilpailualueen viitesuunnitelma asemakaavoituksen pohjaksi sekä yhden kortteliin 10628 muodostettavan noin 5000 k-m² laajuisen tontin toteutuksen arkkitehtisuunnittelu.

Kilpailuehdotusten nimikuoret avattiin arviointipöytäkirjan allekirjoittamisen jälkeen arviointiryhmän kokouksessa 29.4.2013 ja kilpailun tulos julkistettiin julkistamistilaisuudessa 14.5.2013.

Asuntotuotantotoimisto pyysi kilpailun voittaneen ehdotuksen laatineelta Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy:ltä tarjouksen kortteleita koskevan viitesuunnitelman laatimisesta.

Kilpailussa kilpailijoiden valitseman arkkitehtituomarina toimineen Asmo Jaaksin ollessa matkoilla ja siten estynyt, kilpailun arviointiryhmän puheenjohtajana toiminut arkkitehti, kehittämisspäällikkö Ifa Kytösaho esittelee ehdotukset ja arviointiryhmän päätöksen perustelut kokouksessa.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

Ifa Kytösaho, kehittämisspäällikkö, puhelin: 310 32293
ifa.kytosaho(a)hel.fi

Liitteet



26.06.2013

Tj/10

- 1 Arvostelupöytäkirja
2 Tarjous

Otteet

Ote

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kaupunginhallitus

Postiosoite

PL 2000
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
asiakaspalvelu.att@att.hel.fi

Käyntiosoite

Junailijankuja 3
Helsinki 52
www.att.hel.fi

Puhelin

+358 9 310 1672

Faksi

+358 9 310 323 37

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

800012-62637

Alv.nro

F102012566