

Helsinki

# Vuosaaren Kulttuurikorttelin kehittäminen

Kilpailuohjelma 22.3.2022



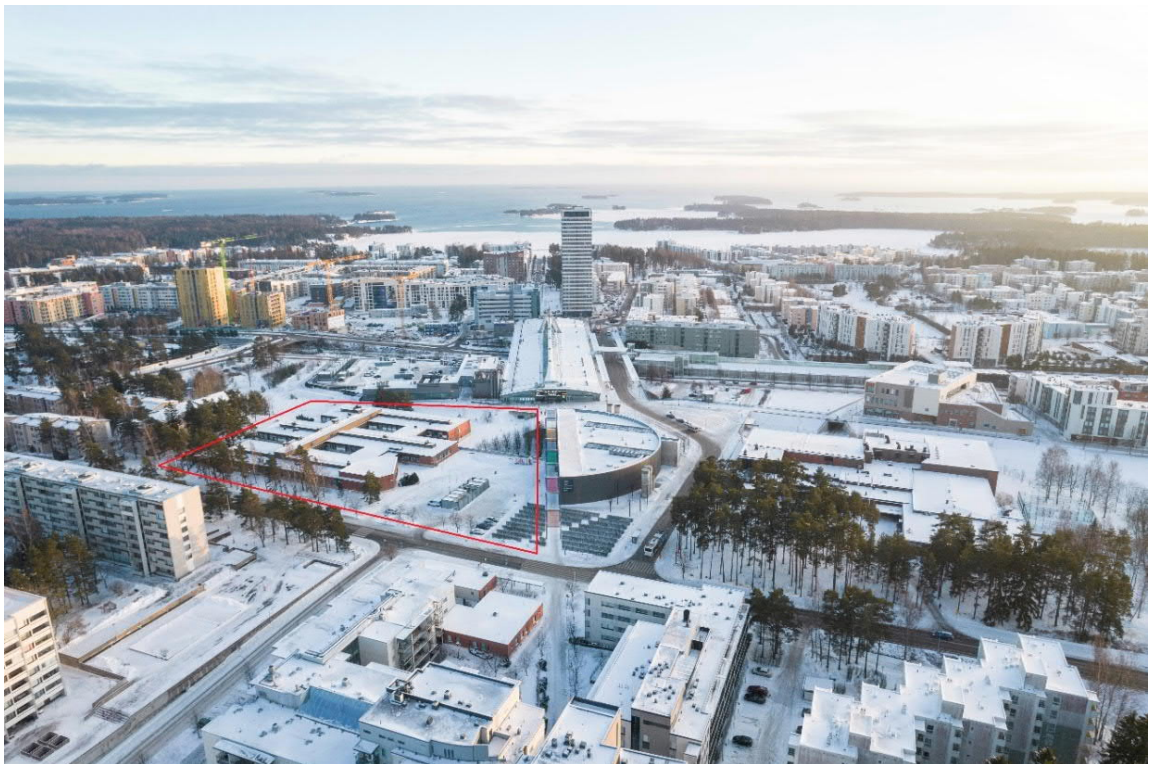
# Kulttuurikorttelin kehittäminen 54179, Vuosaari

## Kaupunki kutsuu kumppaneita

Helsingin kaupunki etsii kumppania Vuosaaren keskustan Kulttuurikorttelin kehittämiseen. Kauppakeskus Columbuksen ja kulttuurikeskus Vuotalon välittömässä läheisyydessä sijaitseva alue on tarkoitus muuttaa tehokkaaksi ja toiminnoiltaan monipuoliseksi osaksi Vuosaaren keskustaa.

Kilpailun tavoitteena on löytää korttelille 54179 kaupunkitalallisesti korkeatasoinen, toiminnallisesti tehokas ratkaisu ja sille toteuttaja. Kortteliin tavoitellaan noin 28.000 k-m<sup>2</sup> asumista ja vähintään 5.000 k-m<sup>2</sup> liike- ja toimitilaa. Mahdollisimman suuren toiminnallisen monipuolisuuden ja työpaikkamäärän saavuttaminen on osa kilpailutehtävää. Kilpailumuotona on ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely.

Suunnittelualueella sijaitsee purettava Vuosaaren lukion rakennus, jonka toiminta siirtyi uusiin tiloihin keskustassa syksyllä 2021. Rakennuksen väliaikaiskäyttö kulttuuritoimijoiden työtiloina on aloittanut kulttuurikeskus Vuotaloa vahvistavan toiminnan keskusta-alueella, mikä tulee jatkumaan osana monipuolista Kulttuurikorttelia.



*Kuva 1 Kulttuurikortteli sijaitsee aivan Vuosaaren keskustassa.*

# Kilpailun kuvaus ja aikataulu

Kilpailussa on tarkoitus löytää suunnittelualueelle kilpailun tavoitteiden mukainen, teknis-taloudellisesti toteutuskelpoinen ratkaisu ja sille toteuttaja.

## Kilpailumenettelyn vaiheet:

- Ensimmäisessä vaiheessa kilpailijat esittävät kilpailuehdotuksena alueelle luonnossuunnitelman. Kilpailuehdotukset on jätettävä arvioitavaksi viimeistään 31.8.2022.
- Toiseen vaiheeseen valitaan enintään kolme parasta kilpailuehdotusta laatinutta kilpailijaa. Kilpailijoiden valinta tehdään tämän kilpailuohjelman mukaisten arviointikriteerien pohjalta lokakuussa 2022.
- Kilpailun toisessa vaiheessa kilpailijat laativat kilpailun järjestäjän kanssa käytöksen neuvottelujen perusteella tarkennetun kilpailuehdotuksen (projektisuunnitelma).
- Toisen vaiheen kilpailuehdotukset on tarkoitus jättää arvioitaviksi alkuvuodesta 2023. Kilpailun toisen vaiheen lopuksi kilpailijat jättävät tarjouksen kilpailuehdotuksensa mukaisten käyttötarkoitusten rakennusoikeuksien yksikköhinnoista.
- Tavoitteena on, että kaupunkiympäristölautakunta päättää kilpailun voittajasta ja alueen varaamisesta hankkeen jatkokehittämistä varten keväällä 2023. 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 toteuttamiseksi vaadittavat selvitykset. Voittajaksi esitettävän on joka tapauksessa ennen kilpailun ratkaisemista toimitettava Kaupungille selvitys luottotiedoistaan sekä selvitys edellä mainittujen yhteiskuntavelvoitteiden suorittamisesta.



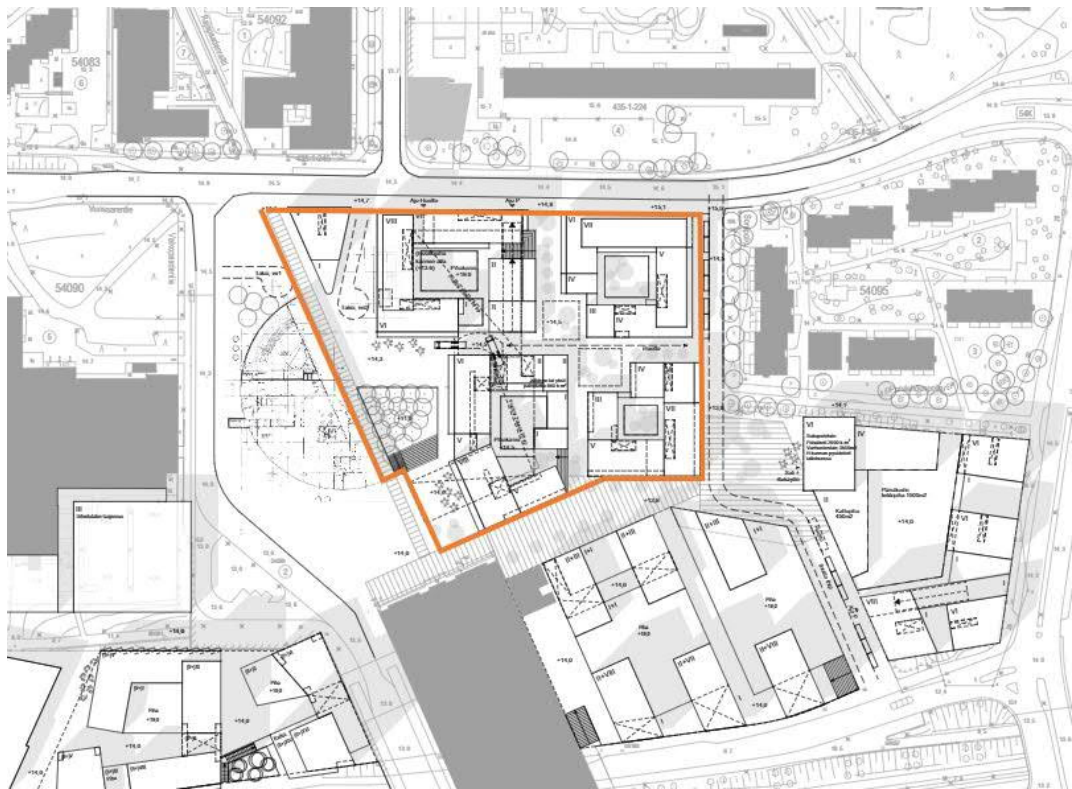
# Kilpailuehdotuksen laadintaohjeet

## Kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset lähtökohdat

Kulttuurikortteli sijaitsee Vuosaaren keskustassa metroaseman 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.

Kulttuurikorttelin sijainti keskusta-alueen kaupunkikuvassa on keskeinen. Se tulee rajaamaan pohjoisosassaan Vuosaarentietä, idässä Sorapolkua ja uutta niin kutsuttua Mosaiikkiaukiota sekä etelässä Vuosaaren pääkauppakatu Mosaiikkipolkua. Lännessä kortteli rajaa yhdessä kulttuurikeskus Vuotalon kanssa olemassa olevaa, kahteen tasoon toteutettua kaupunkitilaa sekä kaupunginosan keskusaukion, Mosaiikkitorin, itäreunaa. Korttelin läpi tulee toteuttaa puolijulkiset kulkuyhteydet osaksi keskusta-alueen elämyksellistä jalankulkureitistöä. Korttelia jakaa keskusta-alueen elämyksellistä jalankulkuympäristöä palvelevat puolijulkiset kulkuyhteydet, jotka tukevat korttelin huoltoa.

Kortteli liittyy osin maanalaisin rakentein kulttuurikeskus Vuotaloon laajentaen kaupunginosan kulttuuritilojen tarjontaa. Korttelin maanalainen pysäköintitaso yhdistää olemassa olevan Mosaiikkitorin pysäköintilaitoksen uuteen Vuosaarentien ajoliittymään. Keskeisen sijainnin myötä Kulttuurikorttelin maankäytön tulee olla tehokasta. Kortteliin tavoitellaan noin 28.000 k-m<sup>2</sup> asumista ja vähintään 5.000 k-m<sup>2</sup> liike- ja toimitalaa.



Kuva 2. Kulttuurikortteli Vuosaaren keskustan yleissuunnitelman luonnoksessa.

Vuosaaren keskustasta on laadittu suunnitteluperiaatteiden pohjalta yleissuunnitelma, joka toteuttaa edellä mainittuja tavoitteita. Alueen tarkempaa maankäyttöä kuvaavan yleissuunnitelman pohjalta on laadittu keskustan katu- ja viheralueiden yleissuunnitelma ohjaamaan julkisen tilan jatkosuunnittelua. Mosaiikkitorin pysäköintilaitoksen tekninen selvitys kuvaa pysäköinnin ja huollon maanalaisia liittymis- ja laajenemismahdollisuuksia.

**Kaupunkikuvallisia ja toiminnallisia lähtökohtia esitellään lisää liitteissä 3 ja 4.**



Kuva 3 Vuotalonaukion kehittäminen on osa suunnittelutehtävää.

### **Kulttuuritilojen toteuttaminen**

Helsingin kaupunkistrategiassa ”Kasvun paikka” Vuosaari on määritetty yhdeksi neljästä kaupunki uudistusalueesta, joilla on tavoitteena vahvistaa alueiden omaleimaisuutta ja vetovoimaa panostamalla muun muassa taiteeseen ja tapahtumiin. Vuosaaren alueella on tunnistettu tarve lisätä tiloja taiteen perusopetuksen käyttöön ja Vuotalon yhteyteen toteutettavat uudet kulttuuritilat tukevat sekä tilojen monipuolista käyttöä, että vahvistavat alueen luonnetta kulttuurin ja vapaa-ajan paikkana.

Elävä julkinen kaupunkitila on Vuosaaren keskusta-alueen keskeinen päämäärä, jota tavoitellaan kunkin korttelin osalla omaleimaisella tavalla. Vuotalon ja uuden keskusta-korttelin väliin syntyvän Vuotalonaukion identiteettiä vahvistetaan sitä ympäröivien kulttuuritilojen toiminnan kautta. Ulkona projisoidut elokuvat, vuodenaikoihin liittyvät juhlat, kesäkonsernit, työpajat, teatteriesitykset, kaupunkitanssit, joulutorit tai siivospäivät ovat esimerkkejä monipuolisen ja muuntuvan kaupunkitilan toiminnan virrasta. Ulkoalueiden kantava idea on toimia vapaina, julkisina, ei-kaupallisina kohtaamisen ja oleskelun paikkoina. Toiminnot voivat levittäytyä Vuotalon sisäänkäyntitasolta myös alemmalle, pienen puupuustikon tasolle Vuotalon maanalaisen kerroksen yhteyteen. Kilpailijoilta toivotaan ratkaisuja, miten Kulttuurikorttelin ja Vuotalon yhteyteen syntyvä mielenkiintoinen ja monimuotoinen kaupunkitila ylä- ja alatasoineen muovautuu yhtenä kokonaisuutena toimivaksi kaupunginosan kulttuuritoiminnan sydämeksi. Kilpailijoilta odotetaan esityksiä

Vuotalon aukion toiminnasta osana ympäröiviä rakennuksia, mutta sen yksityiskohtainen suunnittelu ei ole osa kilpailutehtävää. Alustavan suunnitelman mukaan Vuotalon aukio toteutetaan Vuotalon hallintaan.

Kulttuurikortteliin tulevat kulttuuritilat suunnitellaan ensisijaisesti palvelemaan lasten ja nuorten taiteen perusopetuksen ja taiteen harrastamisen tarpeita ja niiden toivotaan sijoittuvan Vuotalon välittömään läheisyyteen. Vuotalon aukion nykyisten maanalaisten tilojen kautta on toivottavaa järjestää myös sisäyhteys Vuotalon ja Kulttuurikorttelin välille. Kilpailijat voivat harkita myös suoraa yhteyttä kulttuuritiloista Vuotalon aukion istutetulle alatasolle. Uusille tiloille tulee kuitenkin järjestää kutsuva pääsisäänkäynti suoraan ulkoa Vuotalon aukion ja Mosaiikkitorin tasolta.

Kulttuuritilojen toivotaan antavan korttelikonaisuudelle ainutlaatuisen ilmeen ja luonteen erityisesti Vuotalon ja Mosaiikkitorin suuntaan. Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala sitoutuu tilojen pitkäaikaiseksi vuokralaiseksi ja hallinnoi tiloja ja vuokraa ne eteenpäin taiteen perusopetusta järjestävillä toimijoille. Tällä hetkellä tiedossa olevia käyttäjiä ovat kuvataide-, mediataide-, musiikki-, sirkus-, tanssi- ja teatterialojen toimijat.

Kulttuuritilojen alustava tilatarve on seuraava

	(hym <sup>2</sup> )
• korkea (6 m) esitystila	150
• korkeat (6 m) harjoitussalit 2 kpl à 60	120
• opetusluokat 2 kpl à 40	80
• sisäänkäynti/aula	40
• toimisto-, keittiö- ja taukotilat	40
• WC:t, pukuhuoneet ja suihkut	30
• varastotilat	40
<hr/>	
yhteensä	500 hym <sup>2</sup>

### **Asumisen hallinta- ja rahoitusmuodot**

Asuntotuotannolta toivotaan monipuolisuutta ja kortteliin tulee pyrkiä toteuttamaan eri hallinta- ja rahoitusmuotoja kaupungin AM-ohjelman tavoitteiden mukaisesti seuraavasti:

- Ara-vuokra 30 %
- välimuoto (esim. asumisoikeus) 20 %
- vapaarahoitteinen vuokra- tai omistusasuntotuotanto 50 %.

Vuokra-asuntojen osuus voi kuitenkin olla enintään 50 % kokonaisuuden asuinrakennusoikeudesta.

Myös erilaiset kaupalliset majoitusmuodot ovat kohteessa mahdollisia. Kilpailijaa pyydetään esittämään eri hallintamuotojen sijoittuminen suunnitelmassaan.

Sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla asuinrakennusoikeudesta 50 prosenttia tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kaksi makuuhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>. Muiden kuin perheasuntojen huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen ja 75 % yksiöistä tulee toteuttaa asuntoina, joiden pinta-ala on vähintään 30 h-m<sup>2</sup>.



Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla asuinrakennusoikeudesta vähintään 40 prosenttia tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kaksi makuuhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 60 h-m<sup>2</sup>. Muiden kuin perheasuntojen huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen ja 75 % yksiöistä tulee toteuttaa asuntoina, joiden pinta-ala on vähintään 30 h-m<sup>2</sup>.

Linjaukset eivät koske erityiskohteita, kuten senioriasumista.

### Toimitilat ja niiden määrä

Muiden kuin asuintoimintojen ja syntyvien työpaikkojen määrä katsotaan eduksi hankkeen toiminnallista sisältöä arvioitaessa. Kulttuurikeskus Vuotalosta Kulttuurikorttelin tiloihin laajentuva toiminta säteilee korttelin katu- ja aukiotiloihin erilaisten yleisöä kokoavien tapahtumien muodossa, mikä tarjoaa liike- ja toimitiloille tilaisuuksia näkyvälle sijoittumiselle hyvien yhteyksien ääreen. Keskustan tavoitteet kehittyä viihtymisen ja ajanvieton paikkana vahvistuu entisestään kulttuuria tukevaksi prosenttitaideohjelman tuomien teosten kautta.

Noin 40 000 asukkaan Vuosaari on monipuolinen kaupunginosa, jonka ostovoiman todetaan nykyisin vuotavan kaupunginosan ulkopuolelle Vuosaaren toimitilaselvityksessä (2018). Selvitys kuvaa kaupunginosan heikkoa liike- ja toimitilan tarjontaa muun muassa palveluiden, toimistohotellien ja vuokrattavien työtilojen osalta, joiden sijoittaminen osaksi katutilaa vahvistaisi olennaisesti kaupunginosan asemaa asukkaidensa asiointialueena. Selvityksen jälkeen erityisesti tieto- ja asiantuntijatyö on muuttanut muotoaan ja etä- ja hybridityöskentelyyn sopivien työtilojen kysynnän nähdään kasvavan jatkossa.

Suunnitelmassa tulee osoittaa liike-, palvelu- ja toimistotilaa vähintään 5.000 k-m<sup>2</sup> sekä esittää arvio tilojen kautta syntyvien työpaikkojen määrästä. Liiketilojen sijoittamisessa tulee painottaa korttelin kulmia ja kävely-ympäristön keskeisiä alueita, joissa toiminnan näkyvyys ja vaikutus katutilan elävyyteen on suurinta.



**Kuva 4** Toimitilojen sijoittelulla tuetaan katutilan elävyyttä.

## 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/(m<sup>2</sup>vuosi), ellei kaupunkiympäristölautakunta erittäin painavasta toteuttajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Toteuttaja on velvollinen viimeistään hakiessaan tontin pitkäaikaista vuokraamista esittämään kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittämisen ja tontit –palvelulle tontille rakennettavaa rakennusta/rakennuksia koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan maaomaisuuden kehittämisen 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 liitteessä 5.

Korttelin tarvitsemat pysäköintipaikat tulee sijoittaa pääosin korttelin kellarikerrokseen. Osa pysäköintipaikoista voidaan sijoittaa lähiympäristön pysäköintilaitoksiin (2 kpl) mikäli hankkeeseen ryhtyvä neuvottelee asiasta sopimuksen laitoksen omistajan kanssa.

Korttelin suunnittelussa tulee huomioida olemassa oleva kulttuurikeskus Vuotalon ja suunniteltavan laajennusosan huoltoyhteyden toimivuus korttelikokonaisuudessa. Korttelin maantasaisten huoltoyhteyksien järjestäminen mahdollisimman vähäiseksi hulevesiä imeyttävillä kujien osuuksilla ja katualueilla on osa suunnittelutehtävää. Suunnittelussa tulee myös muilta osin huomioida olemassa olevien maanalaisten tilojen rakenteet ja järjestelyt.



**Kuva 5** Kauppakeskus Columbus metroaseman ääressä.



## **Palautettava aineisto**

Luonnossuunnitelma toimitetaan A4- tai A3-koossa tulostettavissa olevana pdf-tiedostona. Esityksestä tulee selvitä tekstein, kaavioiden, tasopiirustuksien ja havainnekuvin mahdollinen ja toiminnallinen konsepti ja arkkitehtoninen/kaupunkikuvallinen idea Kulttuurikorttelin kehittämisestä.

Esitykseen tulee liittää karkeat laajuustietoarviot, kuvaus rakentamisen kestävästä ratkaisusta ja konsepti autopaikkaratkaisusta perusteluineen. Esitystapa, tarkkuus ja materiaalin laajuus ovat muutoin vapaasti harkittavissa. Pääpainon tulee olla ideatason havainnollistamisessa, ei esimerkiksi teknisten ratkaisuiden tai asuntoplaanien yksityiskohtien tutkimisessa.

Tiivistyvä keskusta-alue olemassa olevine rakenteineen luo rajoituksia toteutuksen järjestelyille. Rakentamisen vaiheistus tulee huomioida ja kuvailla osana palautettavaa ehdotusta.

Teknistä yleissuunnittelua koskevassa liitteessä 5 on kuvattu tekniset asiat, jotka kilpailijoiden tulee esittää suunnitelmassaan.

### **Indikatiivinen arvio kilpailuehdotuksen sisältämien käyttötarkoitusten rakennus-oikeuksien 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 pätevyudet.
- 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 suunnittelualueetta koskevat kysymykset tulee esittää sähköpostilla 6.5.2022 mennessä osoitteeseen: mia.kajan@hel.fi. Viesti tulee otsikoida ”Vuosaaren kulttuurikortteli”.

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin sekä kilpailuohjelmaan tehtävät mahdolliset täydennykset ja korjaukset julkaistaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun internet -sivuilla (<https://www.hel.fi/tonttihaut>) viimeistään **31.5.2022**.

**Kilpailuehdotukset palautetaan 31.8.2022. klo 14 mennessä** pdf-tiedostona usb-muistitikulla Kaupunkiympäristötalolle. Suljetut kuoret tulee varustaa merkinnällä ”Kulttuurikortteli”.

Osallistumisesta ei makseta palkkiota.

Postiosoite:  
Helsingin kaupunki  
Kaupunkiympäristön toimiala  
PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite:  
Kaupunkiympäristötalo, Työpajankatu 8



*Kuva 6 Vuotalo ja Kulttuurikortteli lounaasta kuvattuna.*

# Arviointikriteerit ja voittajan valinta

Arviointiryhmä arvioi kilpailuehdotukset ja valitsee enintään kolme ehdotusta menettelyn toiseen vaiheeseen.

Arviointiryhmään kuuluvat

- Leena Pasonen, projektinjohtaja, Kaupunginkanslia, Vuosaaren aluerakentamisprojekti
- Tuukka Linnas, Tiimipäällikkö, Vuosaari–Vartiokylänlahti-tiimi, Asemakaavoitus
- Petri Leppälä, Arkkitehti, Vuosaari–Vartiokylänlahti-tiimi, Asemakaavoitus
- Aarno Alanko, Yksikönpäällikkö, Lupayksikkö, Rakennusvalvonta
- Mia Kajan, Erityisasiantuntija, Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Arviointiryhmän työskentelyyn osallistuu lisäksi maisema-arkkitehti, liikennesunnittelija, teknis-taloudellisen toimiston edustaja sekä asiantuntijoita kulttuurin- ja vapaa-ajan toimialalta. Arviointiryhmä voi kuulla myös muita tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta tehdä arviointiryhmään ja asiantuntijoihin muutoksia.

Kilpailuehdotusten keskeisimmät arviointikriteerit ovat

- Kaupunkikuvallinen laatu ja arkkitehtoninen kokonaisratkaisu (idea), paikan imagon kehittäminen
- Toiminnallinen konsepti, toiminnallinen monipuolisuus ja aktiivisuus, kortteliin muodostuva työpaikkojen määrä. Kulttuuritilojen toteutumista pidetään tärkeänä.
- Hiilineutraalisuutta lisäävät ratkaisut ja mahdolliset innovaatiot, ilmasto- ja ympäristönsuojelun rakentaminen. Tähän teemaan liittyen arvioinnissa arvostetaan
  - sellaisia vähähiilisyttä edistäviä ratkaisuja, joiden vaikuttavuus on merkittävä rakennuksen elinkaarisessa hiilijalanjäljessä ja voidaan osoittaa elinkaaren ajan hiilijalanjäljen laskennalla
  - konkreettisia ja neitseellisen materiaalin määrää rakentamisaikana selvästi vähentäviä kiertotalouden ratkaisuja.

Lisäksi arvioinnissa kiinnitetään huomiota seuraaviin asioihin

- Suunnitteluperiaatteiden mukainen tilojen avoin ja julkinen luonne; katutasoaktiivisuus, jalankulkijan näkökulma ja luontevat jalankulun reitit
- Sopeutuminen ympäristöön, tulevien suunnitelmien huomioiminen
- 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 kortteliin toteuttajaksi valitsemallaan menettelyllä.



# 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 päättämien ehdoin kilpailun voittajalle tai voittajan osoittamalle taholle. Kilpailun voittanut toteuttaja vastaa kilpailuehdotuksen mukaisista toteutusjärjestelyistä sekä tarvittavista raitejärjestelyistä.

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.

Varauksensaaja on velvollinen maksamaan asemakaavassa varauksen kohteelle merkityn rakennusoikeuden mukaisesti Helsingin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamiselle tai muulle kaupungin ilmoittamalle taholle prosenttirahaa taidehankintoihin ja kulttuuriprojekteihin 10 euroa/k-m<sup>2</sup> (rakennuskustannusindeksi 8/2021) ja indeksitarkistuksen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen/kauppakirjan allekirjoittamiseen mennessä.

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. *Helsingin kaupunginvaltuusto on 2.2.2022 (§ 22) hyväksynyt asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleiset periaatteet. Kaupunki varaa oikeuden tarkistaa vuokrausehtoja edellä mainitun päätöksen perusteella kilpailun 2. vaiheessa ennen lopullisen tarjouksen pyytämistä.*

Kilpailijoita pyydetään jättämään tarjous kilpailuehdotuksensa mukaisten käyttötarkoitusten rakennusoikeuksien yksikköhinnosta kilpailun toisen vaiheen lopuksi. Kaupunki teettää arvion rakennusoikeuksien käyvästä tasosta ulkopuolisella asiantuntijalla varmistustaakseen, 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 suunnittelualueita koskevat kysymykset tulee esittää sähköpostilla **6.5.2022** mennessä osoitteeseen: mia.kajan@hel.fi. Viesti tulee otsikoida ”Vuosaaren kulttuuri-kortteli”.

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 toimitilaselvitys
- Liite 8: Pohjavesiselvitys
- Liite 9: Vuosaaren keskustan julkisten alueiden yleissuunnitelma
- Liite 10: Kooste suunnittelualueen rakennuksista (dwg)
- Liite 11: Viistoilmakuvat alueelta
- Liite 12: Ohjeet pienoismallin laatimiselle (vaihe 2)
- Liite 13: Vuosaaren keskustan yleissuunnitelman 3D-malli (skp)
- Liite 14: Jalankulkuympäristön laadullinen arviointi

### Valokuvien ja visualisointien tekijänoikeudet

- Kannen kuva *Studio Lumart ja Helsingin kaupunki*
- Kuva 1 *Julius Jansson*
- Kuva 2 *Vuosaaren suunnitteluperiaatteet*
- Kuva 3 *Roni Rekomaa*
- Kuva 4 *Studio Lumart ja Helsingin kaupunki*
- Kuva 5 *Lauri Rotko*
- Kuva 6 *Julius Jansson*