

Helsingin Länsisataman Jätkäsaaren L3-varastomakasiinin konseptikilpailu

Kilpailuehdotusten arviointi

Helsingin kaupunki

30.8.2021

Sisällys

1. Yleistä kilpailusta	3
1.1 Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus	3
1.2 Kilpailun järjestäjä	3
1.3 Kilpailun aikataulu	4
1.4 Kilpailun kohde	4
1.5 Kilpailuun osallistujat	6
1.6 Kilpailun organisaatio	6
2. Kilpailijan soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset	6
3. Suunnitteluvaatimukset ja ohjeet	7
3.1 Suunnittelun sitovat lähtökohdat	7
4.1.1 Suunnittelun reunaehdot	8
4. Kilpailuehdotusten arviointi	10
4.1 Kilpailualueen kokonaisratkaisu ja toiminnallinen sisältö	10
4.1.2 Kilpailualueen kokonaisratkaisun konseptuaalinen kuvaaminen sekä toiminnallisen sisällön määrittely	10
4.1.3 Kuvaus kilpailualueelle suunnitellun kokonaisuuden rakentamisen perusratkaisuista, rakenteesta sekä kuvaus elinkaarijoustavuudesta	11
4.1.4 Historiallisen arvon säilyminen tai vaaliminen osana kokonaisuutta	12
4.3 Kilpailuehdotuksen toteuttamiskelpoisuus	12
4.1.5 Kilpailualueelle suunnitellun hankekokonaisuuden taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus sekä arvioitu toteutusaikataulu	12
4.1.6 Yhteistyökumppaneiden esittely, heidän referenssinsä ja erityisosaamisalueensa	13
4.1.7 Kuvaus yhteistyökumppaneina olevien osapuolten sitoutumisesta esitetyn hankekokonaisuuden toteuttamiseksi sekä kuvaus toteuttajan sitoutumisesta konseptin läpivientiin suunnitelmista ilmenevällä laadulla	13
4 Esitys voittajaksi	14

1. Yleistä kilpailusta

1.1 Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus

Helsingin kaupunki järjesti kilpailun Helsingin Jätkäsaarella osoitteessa Tyyneenmerenkatu 6 sijaitsevan nykyisen L3-varastomakasiinirakennuksen kehittämisestä, suunnittelusta ja ostamisesta. Rakennukseen haettiin monipuolista kulttuurin, vapaa-ajan ja yhdessäolon konseptia, joka rakentuisi esimerkiksi taiteen, liiketilojen, kokoontumistilojen, majoituksen ja toimitilan ympärille. Vetovoimainen sijainti mahdollistaa kiinnostavat ja monipuoliset palvelut niin kaupunkilaisille kuin matkailijoillekin. Rakennuksen nykyisen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 11 000 k-m². Rakennusta koskevan kaupan yhteydessä tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella rakennuksen ostajalle.

Jätkäsaaren Länsisataman L3-makasiinin konseptikilpailun tarkoituksena oli neuvottelujen avulla tuottaa parhaiten konseptikilpailun hakuohjeessa asetetut arviointi- ja valintakriteerit täyttävä, alustavan konseptisuunnitelmien perusteella laadittu kilpailuehdotus L3-kilpailualueen toteuttamisen ja mahdollisen asemakaavan muutoksen laatimisen perustaksi. Näin ollen, konseptisuunnitelma ja kilpailuehdotus voi perustua joko nykyisen asemakaavan mukaiseen ratkaisuun tai asemakaavan muutokseen.

Kaupunki varaa kilpailualueen parhaiten asetetut tavoitteet täyttävälle kilpailuehdotuksen esittäneelle toteuttajalle. L3-konseptikilpailun voittaja toimii tontin toteuttajana ja osallistuu mahdolliseen kilpailualueen kaavoitukseen. Mahdollinen kaavoitusmenettely toteutetaan kumppanuus-kaavoituksena yhdessä kaupungin ja kilpailun voittaneen tahon kanssa.

Mikäli kilpailuehdotus edellyttää asemakaavan muutosta, kumppanuuskaavoitus käynnistyy kilpailun jälkeen, kun kilpailun voittaneen tahon kanssa on solmittu esisopimus rakennuksen luovutuksesta ja kaupunki on päättänyt tontin varaamisesta kumppanuuskaavoitusta varten. Asemakaavan muutoksen pohjana on kilpailun voittaneen tahon kilpailuehdotus.

Voittanut kilpailija sitoutuu laatimaan asemakaavoituksen pohjaksi tarvittavat tarkemmat suunnitelmat ja selvitykset kaupunkiympäristön toimialan ohjauksessa.

Asemakaavamuutoksen valmistelu, käsittely ja hyväksyminen noudattavat maankäyttö- ja rakennuslain sääntelemää kaupungin normaalia kaavoitusprosessia ja päätöksentekojärjestystä muutoksenhakumahdollisuuksineen.

1.2 Kilpailun järjestäjä

Kilpailun järjestäjänä toimii kaupunkiympäristölautakunta. Menettelyn käytännön järjestelyistä huolehtivat kaupunkiympäristötoimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosasto sekä kaupunkiympäristötoimialan asemakaavapalvelu.

Päätökset kilpailun voittajan kanssa tehtävästä rakennuksen luovuttamisesta ja tontin vuokraamisesta tekee kaupungin toimivaltainen toimielin tai viranhaltija.

Järjestäjän edustajina toimii:

Erityisasiantuntija Katharina Mead, puh. (09) 310 25452 katharina.mead@hel.fi

Tiimipäällikkö Ilkka Aaltonen puh. (09) 310 36441 ilkka.aaltonen@hel.fi

Konseptikilpailun hakuohje on luettavissa ja tulostettavissa kaupungin internet - sivuilla.

1.3 Kilpailun aikataulu

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kilpailuohjelman 6.4.2020, jolloin kilpailu käynnistyi ja kilpailuehdotukset tuli jättää 30.9.2020 klo 15.00 mennessä

1.4 Kilpailun kohde

L3-makasiini sijaitsee Jätkäsaarella, joka keskeinen uusi osa Helsingin kanta-kaupunkia. Jätkäsaari on monipuolisten palvelujen, kivijalkaliikkeiden, kattavien ratikkayhteyksien ja sujuvien pyörä- ja kävelyreittien kaupunginosa. Vilkas matkustajasatama tuo Jätkäsaareen elämää, ja hyvät laivayhteydet vievät nopeasti Tallinnaan ja Pietariin. Jätkäsaareen tulee koti 21 000 asukkaalle ja työpaikka 6 000 hengelle vuoteen 2030 mennessä.



Kuva 1: L3-makasiini, Antti Pulkkinen

L3-maksiinirakennus on osa kahden rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan makasiinirakennuksen muodostamaa kokonaisuutta. Varastomakasiinit L2 ja L3 suunniteltiin vuosina 1935 ja 1923 ja ne ovat Jätkäsaarella vanhimpia jäljellä olevia sataman historiasta kertovia rakennuksia.

Kilpailualue käsitti L3-varastomakasiinirakennuksen tontteineen (kaupunginosa 20 Länsisatama Jätkäsaari, kortteli 20799, ohjeellinen tontti 1). Tontin nykyinen asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on KTY/s: Toimitilarakennusten korttelialue, jossa on teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas suojeltava rakennus. Rakennukseen saa sijoittaa julkisia palveluita, myymälä-, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuustiloja, koulutus-, koontumis-, studio- ja näyttelytiloja sekä kahvila- ja ravintolatiloja tai muita asiakaspalvelutiloja.

Tontin pohjoisreuna rajautuu tontilla sijaitsevan rakennuksen pätyyn. Lars Sonckin suunnittelema L3-varastomakasiinirakennus on valmistunut vuonna

1924 Jätkäsaaren itäreunalle. Varastomakasiini on rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti huomattavan arvokas rakennus. Makasiinirakennus on suojeltu sr-1 määräyksellä 2017 voimaan tullessa asemakaavassa.

Kokonaisala 10 214 htm²

Bruttoala 14 395 brm²

Asemakaavamerkintä KTY/s

Käyttötarkoitus Toimitilarakennus

Kerrosten määrä 4 kerrosta ja kellari

Rakennustunnus 4265

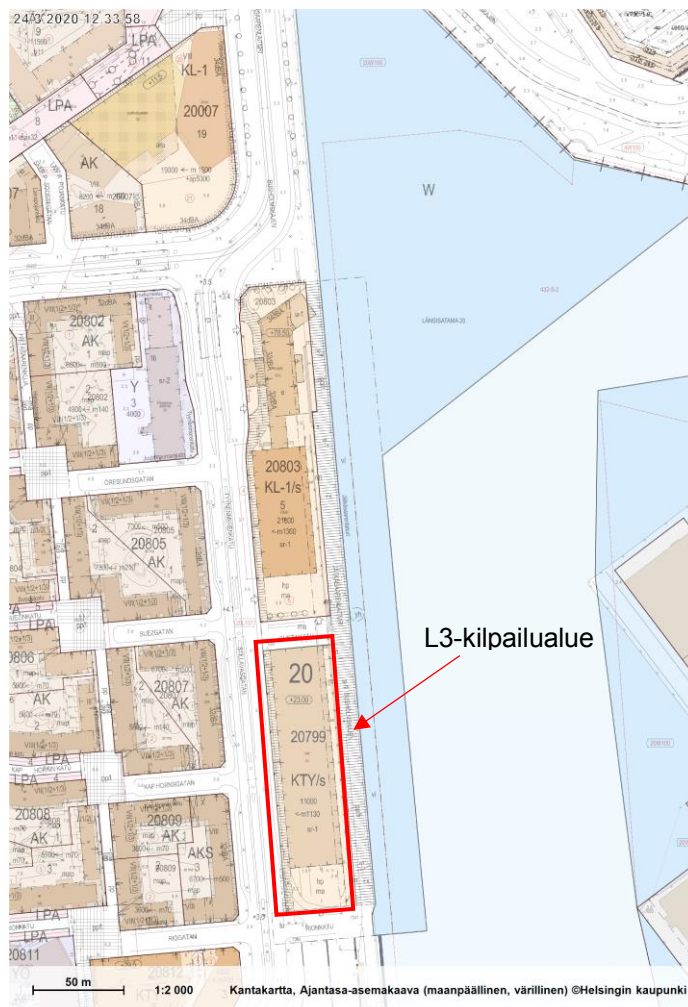
Tilavuus 46 800 m³

Rakennuksessa on tehty vuoden 2019 aikana väliaikaista käyttötarkoituksen muutosta koskeva korjaustyö, lupatunnus 20-1504-18-D.

Kaupunki on käynnistänyt selvityksen tontilla sijaitsevan rakennuksen perustamistavasta ja sitä koskeva selvitys tullaan liittämään osaksi kilpailumateriaalia selvityksen valmistuttua.

Helsingin kaupunki ei ole laatinut kilpailualueelle suunnitteluperiaatteita tai toteutussuunnittelua ohjaavia viitesuunnitelmia.

Kilpailualue on määritelty alla olevassa kartassa.



1.5 Kilpailuun osallistujat

Kilpailuun osallistui kolme kilpailijaa, jotka ovat:

- Cobbleyard Real Estate Oy
- Konseptiryhmä Liike Oy Arkkitehtistudio ja Consti Korjausrakentaminen Oy
- NCC Property Development Oy

1.6 Kilpailun organisaatio

Kilpailun järjestäjänä toimii Helsingin kaupunki.

Arviointiryhmä muodostuu Helsingin kaupungin kaupunginkanslian, kaupunkiympäristötoimialan ja kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan edustajista. Arviointiryhmä voi käyttää apunaan muita asiantuntijoita. Arviointiryhmään kuuluvat hakumenettelyyn järjestäjän nimeäminä:

- Matti Kajjansinkko, asemakaavoitus
- Sakari Mentu, rakennussuojelu
- Ilkka Aaltonen, tontinluovutus
- Juha Sundqvist, rakennusvalvonta
- Sanna-Mari Jäntti, strategiset hankkeet
- Outi Sääntti, aluerakentaminen
- Mari Männistö, kulttuuri- ja vapaa-aika

2. Kilpailijan soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset

Konseptikilpailu suunnattiin rakennusliikkeille, sijoittajille, rakennuttajille tai heidän muodostamilleen yhteenliittymille sekä eri kokoisten kulttuuri-, palvelu-, liike- ja/tai muiden alojen yhteisöille tai yrityksille. Lisäksi edellytettiin, että osapuoliksi otetaan myös palveluiden kehittäjiä, kulttuurikentän toimijoita sekä palvelu-, liike- ja/tai muiden alojen pienempiä ja/tai keskisuuria toimijoita.

Kilpailun kohde varataan yhdelle toteuttajalle, eivätkä kilpailijat siten voineet ilmoittautua kilpailuun vain osittain esimerkiksi rakennuksen tietyn osan tai rakennusoikeuden osalta. Toteuttajan tulee pystyä toteuttamaan koko kohteen rakennusoikeus tämän kilpailuohjelman, mahdollisen laadittavan asemakaavan sekä kilpailualueen päätösten ja tonttien lopullisten luovutussopimusten mukaisesti.

Kilpailijalla tulee olla arviointihetkellä käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus, taloudelliset ja muut edellytykset kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle sijoittuvan ja esittämänsä rakennusteknisesti vaativan yhteensä arviolta noin 11 000 k-m²:n suuruisen hankekokonaisuuden toteuttamiseksi.

Kilpailijan kelpoisuusedellytykset ja osallistuminen hakumenettelyyn arvioitiin kilpailun arviointiryhmän toimesta ennen konseptisuunnitelmien arvioinnin aloittamista. Konseptisuunnitelmien toimittamisen yhteydessä kilpailijan tuli selvittää myös yleiset kelpoisuusedellytyksensä sekä toimittaa ilmoittautujan perustietojen (osapuolten nimi-, osoite- ja yhteyshenkilötiedot) lisäksi ainakin seuraavat asiakirjat:

- Kunkin osapuolen verovelkatodistus
- Todistus kunkin osapuolen eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta
- Referenssiluettelo osapuolten viimeisen 5 vuoden aikana toteuttamista laajuudeltaan, toiminnoiltaan ja sisällöllisesti vastaavanlaisista hankkeista. Varauksensaajalla edellytetään kokemusta vaativista korjausrakentamisen hankkeista ja hybridikohteiden toteuttamisesta.

Konseptisuunnitelmien laatimisesta ja menettelyyn osallistumisesta ei makseta mitään korvausta.

3. Suunnitteluvaatimukset ja ohjeet

Kilpailualueelle haettiin vetovoimaista konseptia kulttuuritoimintojen, kaupallisten palveluiden ja kaupunkilaisille avoimen toiminnan muodostamalle kokonaisuudelle. Ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa kaupunkilaisille avoimia palveluita. Kilpailualueella sijaitsee säilytettävä nosturi, joka pitää suunnitella osaksi konseptisuunnitelmaa. Nosturi kuuluu rakennuksen kauppaan ja sen omistus siirtyy rakennuksen ostajalle. Konseptin palvelurakenne tulee suunnitella eri käyttäjäryhmille, lähiseudun asukkaille, kaupunkilaisille sekä matkailijoille. Kilpailualueelle haetaan sekoittunutta kokonaisratkaisua. Toimintoja voivat olla esimerkiksi

- Kulttuuritoimintaa, yksityinen galleria, yksityinen museo tms.
- Liiketilaa, palveluita, toimitilaa, koulutuspalveluita, showroomeja, pientuotantotiloja.
- Pienehkö hotelli rakennuksen pohjoispäähän on mahdollinen (laivamelu huomioitava).
- Uudenlaisia kulttuurin, kaupan ja palveluiden konsepteja.

Kaupunki ei tule hankkeeseen mukaan omistajana eikä vuokralaisena. Konseptisuunnitelman mukaisen toiminnan edellyttämä pysäköinti on järjestettävä omalla tontilla tai muuten alueellisesti sopimalla. Seuraavat toiminnot eivät ole mahdollisia osana konseptia:

- Päivittäistavarakauppa
- Asuminen
- Varasto

3.1 Suunnittelun sitovat lähtökohdat

Laadittavien konseptisuunnitelmien sekä kilpailuehdotusten tuli perustua ha-kuohjeessa asetettuihin reunaehtoihin. Vähäiset poikkeamiset sitovista lähtökohdista olivat mahdollisia, mikäli ne paransivat kilpailualueen kaupunkikuvallisia ominaisuuksia, palveluratkaisuja sekä suunnitellun hankkeen toteutuskelpoisuutta.

Kilpailijan tuli esittää konseptisuunnitelmassa suunnitelma koko kilpailualueelle. Rakennuksen tuleva käyttötarkoitus tuli esittää kilpailuehdotuksessa. Suunnittelussa tuli erityisesti huomioida rakennuksen ja nosturin kunnostaminen suojelumääräysten mukaisesti ja sovittaminen kaupunkirakenteeseen. Rakennuksen suojeluarvot olivat suunnittelun lähtökohta, vaikka lisärakentamista esitettiin.

4.1.1 Suunnittelun reunaehdot

Alue / ympäristö

- Rakennuksen ja satama-altaan väliin jää kaupungille kuuluva julkinen jalankulku/kevyen liikenteen alue.
- Sataman suljetun alueen jälkeen ensimmäisenä rakennuksena L3 muodostaa alkukohtan avoimelle rantapromenadille, joka jatkuu aina Hietalahdenrantaan, Bulevardille ja Telakkarantaan asti.
- Tyynenmerenkadun liikennemäärä on noin 5 000 ajoneuvoa/vrk ja ennusteiden mukaan liikenne-määrä kasvaa tulevaisuudessa arviolta 10 000 ajoneuvoon/vrk.

Toimintakuvaus

- Kilpailun kohteelle haettiin uudenlaista konseptia asumisen läheisyyteen sijoittuvalle kulttuuri-, liiketila- tai muulle keskeistä sijainnista hyötyvälle yksityiselle kokonaisuudelle.
- Kilpailun kohteelle haettiin toiminnoiltaan sekoittunutta kokonaisratkaisua; erimuotoista toimintaa sekä kaupallisia että yksityisiä palveluita. Konseptin palvelurakenne suunnitellaan eri käyttäjäryhmille, kuten kaupunkilaisille sekä kotimaan ja ulkomaan matkailijoille. Palveluiden tiloja voidaan suunnitella moni- ja/tai yhteiskäyttöisiksi.
- Kilpailun kohteen muodostaman kokonaisratkaisun ja konseptin kuvaaminen ja kohteeseen sijoittuvien eri toimintojen määrittely olivat keskeinen osa laadittavia konseptisuunnitelmia sekä kilpailuehdotusta.

Rakennussuojelu

- Rakennuksen näkyvyyden johdosta sen yleishahmo ja julkisivuarkkitehtuuri on kiinnitettävä erityisesti huomioitava, kun sitä kunnostetaan tai muutetaan. Rakennuksen päätyosien arkkitehtonisesti keskeinen asema porrastorneineen tulee säilyttää, eikä vesikaton mahdollinen korottaminen saa olennaisesti muuttaa yleishahmoa. Kaikkien muutosten lähtökohtana tulee olla olemassa oleva arkkitehtuuri.
- Rakennuksessa tehtävät korjaukset tai muutokset eivät saa vähentää arvokkaiksi todettujen sisätilojen arvoa. Olemassa olevat porrashuoneet tulee säilyttää. Tulevan käytön tulee olla järjestettävissä suojelumääräysten puitteissa.
- Nosturin omistus siirtyy ostajalle, joka vastaa jatkossa suojellun nosturin ylläpidosta.
- Nosturia saa hyödyntää osana konseptia.

Vastuullisuus ja elinkaarikestävyys

- Suunnittelun tulee tukeutua kolmeen tasapainoisesti ratkaistavaan näkökulmaan, jotka ovat sosiaalinen, taloudellinen ja ympäristöllinen kestävyys.
- Rakennuksen energiatehokkuutta on pyrittävä parantamaan suojelun puitteissa.
- Rakennus tulee suunnitella elinkaarijoustavana ja materiaalitehokkaana.

Suunnittelun sitovista lähtökohdista mainittakoon erityisesti seuraavat:

1. Kilpailualueen ohjeellinen kokonaislaajuus (rakennusoikeus) on arviolta 11 000 k-m². Tämän estämättä konseptisuunnitelmissa voidaan tutkia rakennusoikeudeltaan suuremmankin hankekokonaisuuden toteuttamista edellyttäen, että hakuohjeen ehdot täyttyivät. Rakennusoikeuden olennainen kasvattaminen vaatii asemakaavamuutoksen.
2. Kilpailualueelle vastaisuudessa kaavoitettavien tonttien ohjeelliset alustavat autopaikkanormit ovat seuraavat:
 - Hotellit, enint. 1 ap / 350 k-m²
 - Toimistot, enint. 1 ap / 350 k-m²
 - Myymälät, enint. 1 ap / 120 k-m²
 - Muut tilat, enint. 1 ap / 250 k-m²

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden perustellusta syystä tehdä muutoksia tai tarkennuksia edellä esitettyihin autopaikkanormeihin.

3. Kilpailualueelle vastaisuudessa kaavoitettavien tonttien ohjeelliset alustavat polkupyöräpaikkanormit ovat seuraavat:
 - Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 50 toimistokerrosneliometriä kohden.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden perustellusta syystä tehdä muutoksia tai tarkennuksia edellä esitettyihin polkupyöräpaikkanormeihin.

4. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen kokonaisuus.
5. Tavoitteena on sijoittaa kilpailualueelle kulttuuritoimintaa, liike- ja palvelutiloja sekä uudenlaisia vetovoimaisia konsepteja niin kaupunkilaisille kuin matkailijoillekin. Ensimmäinen kerros tulee suunnitella palveluiltaan yleisölle avoimeksi.

Sitovat tavoitteet myöhempään suunnittelu- ja toteutusvaiheeseen

6. Kilpailualueen ulkoalueet tulee suunnitella toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena kokonaisuutena siten, että ne liittyvät sujuvasti olemassa olevaan kaupunkikuvaan. Kilpailualueen pohjoispuolella Suezinkadun ja Clarion-hotellin huollon toimintamahdollisuudet tulee turvata rakennuksen rakentamisen ja käytön aikana
7. Suunniteltavan kokonaisuuden tulee olla konseptiltaan elinkelpoinen sekä toteuttamiskelpoinen. Konseptisuunnitelmissa ja kilpailuehdotuksissa tuli kuvata uskottavalla tavalla osapuolten sitoutuminen esitetyn hankekokonaisuuden toteuttamiseen. Konseptin jalkautus ja esitettyjen suunnitelmien toteuttaminen ovat keskeinen tavoite ja edellyttää sitoutumista koko toteuttavalta organisaatiolta.

Kaupunki katsoo konseptisuunnitelman ja kilpailuehdotuksen olevan lupaus laadusta, johon toteutusorganisaatio sitoutuu hankkeen loppuun saakka.

4. Kilpailuehdotusten arviointi

Annetut hakuehdot asettivat sitovat konseptisuunnitelmien laatimista ohjaavat lähtökohdat ja ne toimivat myös arviointimenettelyn perustana. Suunnitelmaehdotukset arvioitiin ilmoitettujen arviointikriteerien mukaisesti.

Arviointiryhmä valitsi annetun hakuohjeen mukaisesti ja siinä esitettyjen arviointi- ja valintakriteerien perusteella neuvotteluihin kaikki 3 osallistujaa. Konseptikilpailun toiselle kierrokselle valittiin 2 parhaiten asetetut tavoitteet täyttäneitä konseptisuunnitelman esittänyttä kilpailijaa. Jatkoon päässeiden kilpailijoiden tuli tarkentaa konseptisuunnitelmiaan pyydetyin osin, jonka jälkeen käytiin uudet neuvottelut jatkokilpailijoiden kanssa.

Arviointiryhmä valitsi kilpailuohjelman mukaisesti, siinä esitettyjen arviointi- ja valintakriteerien sekä käytyjen neuvotteluiden perusteella yhden toteuttajan, jota esitettiin kilpailun voittajaksi. Suunnitelmaehdotusta arvioitaessa kiinnitettiin erityistä huomiota siihen, kuinka tässä kilpailuohjelmassa esitetyt tavoitteet, vaatimukset ja suunnitteluohjeet oli otettu huomioon.

Konseptisuunnitelmassa ja kilpailuehdotuksessa oli kilpailijan ja hankkeen perustietojen lisäksi esitettävä seuraavat seikat, joita käytettiin suunnitelmia vertaillaessa myös arviointi- ja valintakriteereinä.

Alla on esitetty arviointikriteerit seikkakohtaisesti sekä arviointiryhmän pisteytys jokaisen kilpailijan osalta.

Arviointiryhmän pisteytys:

- 0: Ei täytä vaatimuksia
- 1: Kohtalainen
- 2: Hyvä
- 3: Erinomainen

4.1 Kilpailualueen kokonaisratkaisu ja toiminnallinen sisältö, konsepti

Kilpailualueen kokonaisratkaisun, konseptin kuvaaminen ja kilpailualueelle sijoittuvien eri toimintojen määrittely ovat keskeinen osa laadittavaa konseptisuunnitelmaa sekä kilpailuehdotusta.

4.1.2 Kilpailualueen kokonaisratkaisun konseptuaalinen kuvaaminen sekä toiminnallisen sisällön määrittely

Cobbleyard Real Estate Oy

Cobbleyardin suunnitelmassa oli erittäin hyvin kuvattu kokonaisratkaisun konseptuaalinen puoli. Itämeri teemaan pohjautuva monikäyttöinen liike-, toimisto- ja näyttelytila. Avoin tila, joka toimii kohtaamispaikkana käyttäjille ja alueen asukkaille. Suunnitelmassa vaalitaan vanhaa ja kehitetään uutta. 1. kerros on avoin kaikille, atrium, ravintoloita, liiketiloja, näyttelyt, seminaaritilat. 2-3. kerroksissa sijaitsee toimistotiloja. 4. kerros on pop-up näyttelytila, joka säilytetään sellaisenaan "raakatilana" ja lisäksi suunnitelmassa oli kattoterassi.

Toiminnallisen sisällön määrittämisen suhteen yhteistyökumppaneiden sitoutuminen oli esitettyssä konseptisuunnitelmassa hyvällä pohjalla ja toiminnallinen sisältö vaikutti lupaavalta. **3 pistettä**

Konseptiryhmä Liike Oy Arkkitehtistudio/Consti Korjausrakentaminen Oy

Konseptiryhmä Liike Oy:lla ja Consti Korjausrakentaminen Oy:lla on pitkäaikainen yhteistyö. Heidän suunnitelmassa oli hyvin kuvattu kokonaisratkaisun konseptuaalinen puoli. L3-varastomakasiinin konseptikilpailuun on ideoitu ”Satama-Galleria L3”, jossa on vahva kulttuuripainotus. Inspiraatiota oli haettu Lontoosta ja kulttuuripalvelut toimisi konseptin ankkurina. Lisänä showroom tyylliset tilat, kahvila- ja ravintolapalvelut sekä toimisto- ja kokoustilaa. Lisäksi maltillista lisärakentamista L3-makasiinin eteläpään.

Toiminallisen sisällön määrittämiseen arviointiryhmä olisi kaivannut tarkempaa määrittelyä. Neuvotteluita oli käyty eri yhteistyötahojen kanssa, mutta ne olivat vasta keskustelutasolla. **2 pistettä.**

NCC Property Development Oy

NCC:n suunnitelmassa konseptiratkaisun konseptuaalinen puoli oli erittäin hyvin kuvattu. NCC:n ja kumppaneiden yhteiskehittämänä L3:sta luodaan kaupunkilaisia, turisteja ja luovia tekijöitä palveleva kulttuurihistoriallisesti merkittävä ympäristö, jollaista Helsingissä ei vielä ole nähty. L3-Makasiinista luodaan Jätkäsaaren keskeinen rakennus ja kohtauspaikka, kaikille avoin tila. Lisänä galleriat, työpajat, ravintolat, iso salitila sekä uudisrakennus eteläpään, joka on monitoimitilaa.

Toiminallisen sisällön määrittäminen oli NCC:llä muita kilpailijoita selvästi paremmin määritelty. Toimijat oli otettu jo mukaan suunnittelussa ja konsepti oli suunniteltu yhteistyötoimijoiden lähtökohdista. **3 pistettä**

4.1.3 Kuvaus kilpailualueelle suunnitellun kokonaisuuden rakentamisen perusratkaisuista, rakenteesta sekä kuvaus elinkaarijoustavuudesta.

Cobbleyard Real Estate Oy

Cobbleyard oli konseptisuunnitelmassaan hyvin kuvannut kilpailualueelle suunnitellun kokonaisuuden rakentamisen perusratkaisut, rakenteet sekä konseptin elinkaarijoustavuuden.

Lähtökohtana on vanhan vaaliminen ja uuden kehittäminen. Tehdään vain mitä on tarpeellista tehdä, jotta L3-rakennuksessa säilyisi merellinen tehdastunnelma. Katutason oviaukkoja ja rakennuksen ikkunoita avattaisiin tuomaan lisää valoa ja terassit otettaisiin käyttöön. Sisällä rakennuksessa oli tarkoitus säilyttää avoimuus. Lähtökohtana on realistinen toteutus ja tiloja otettaisiin käyttöön prosessina, kannattavuus ja yhteistyötahojen tarpeet huomioiden. **2 pistettä**

Konseptiryhmä Liike Oy Arkkitehtistudio /Consti Korjausrakentaminen Oy

Konseptiryhmä oli konseptisuunnitelmassaan hyvin kuvannut kilpailualueelle suunnitellun kokonaisuuden rakentamisen perusratkaisut, rakenteet sekä konseptin elinkaarijoustavuuden. Konseptin toiminnot pyritään sijoittamaan rakennuksen vanhaa luonnetta ja arkkitehtuuria kunnioittaen. Energiatehokkuuden parantaminen, merivesijäähdytys ja aurinkoenergia hyödyntäminen oli hyvin konseptissa kuvattu. Rakennuksen eteläpäätyyn oli suunniteltu lisärakentamista, lisärakentamisessa massoittamisen lähtökohta oli alistava L3-rakennukseen nähden. Ranta ja rannan elävöittäminen oli suunnitelmissa huomioitu hyvin. Lisäksi Consti korjausrakentaminen Oy:n korjausrakentamisen referenssit olivat hyvät. **2 pistettä**

NCC Property Development Oy/Liike/Consti

NCC oli konseptisuunnitelmassaan erittäin hyvin kuvannut kilpailualueelle suunnitellun kokonaisuuden rakentamisen perusratkaisut, rakenteet sekä konseptin elinkaarijoustavuuden. Suunnitelmana on säilyttää L3-rakennus pitkälti sellaisenaan ja massiivisempi lisärakentaminen on suunniteltu L3-rakennuksen eteläpäähän hankkeen taloudellisen yhtälön saavuttamiseksi. Avainroolissa on kestävän kehityksen mukaiset ratkaisut.

L3 rakennuksen lähtökohtana pilarit, jotka sanelevat ehdot tilojen käytölle. Sali-tila laskeutuu kellarikerrokseen asti, moneen toimintaan soveltuva avoin yhteinen tila. Sisäänkäynnit makasiiniin ympäri taloa ja rannan puolelle terassit. Nosturin kunnostus. Katto otettaisiin aktiiviseen käyttöön, nykyisen rakenteen ja rakennuksen ehdoilla. Kellarikerros tuki- ja huoltotilana. Pysäköinnistä oli jo alustavasti sovittu ja suunniteltu siltayhtyettä terminaaliin. **3 pistettä**

4.2 Historiallinen arvo ja identiteetti

4.1.4 Historiallisen arvon säilyminen tai vaaliminen osana kokonaisuutta

Cobbleyard Real Estate Oy

Cobbleyardin konseptisuunnitelma oli kilpailun maltillisin ja otti parhaiten huomioon kiinteistön historiallisen säilymisen. Suunnitelmissa oli vain vähäisiä muutoksia itse L3-kiinteistöön. Tarkoituksena oli säilyttää merellinen tehdastunnelma. Rakennussuojelun näkökulmasta hankkeella oli realistiset lähtökohdat. **3 pistettä**

Konseptiryhmä Liike Oy Arkkitehtistudio /Consti Korjausrakentaminen Oy

Konseptiryhmän konseptisuunnitelma oli hyvin huomionnut L3-rakennuksen historiallisen arvon säilymisen. Rakennuksen eteläpäätyyn oli suunniteltu lisärakentamista, joka mahdollistaa konseptin toimintojen toteutuksen vähillä rakenteellisilla muutoksilla itse L3-rakennuksessa. Osa konseptisuunnitelmasta vaati rakenteellisia muutoksia kuitenkin L3-rakennukseen. **2 pistettä**

NCC Property Development Oy

NCC: konseptisuunnitelmassa historiallisen arvon säilyminen L3-rakennuksen osalta oli hyvä, mutta massiivinen 14 kerroksinen lisärakentaminen huomioiden osana kokonaisuutta ei puolla historiallisen arvon ja identiteetin säilymistä. **1 piste.**

4.3 Kilpailuehdotuksen toteuttamiskelpoisuus

4.1.5 Kilpailualueelle suunnitellun hankekokonaisuuden taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus sekä arvioitu toteutusaikataulu

Cobbleyard Real Estate Oy

Cobbleyardin kilpailualueelle suunnitellun hankekokonaisuuden taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus sekä arvioitu toteutusaikataulu jäivät haastattelujen perusteella kohtalaiseksi. Suunnitelma ei vaadi kaavamutosta, joten aikataulullisesti hanke pääsisi nopeasti liikkeelle. **1 piste**

Konseptiryhmä Liike Oy Arkkitehtistudio /Consti Korjausrakentaminen Oy

Konseptiryhmän konseptisuunnitelman mukainen kulttuuritoiminnan tuominen alueelle olisi tervetullutta ja monipuolistava tekijä alueen kannalta, mutta taloudellinen kannattavuus jäi epäselväksi. Olisiko hanke mahdollista saada kannattavaksi kulttuurivetoisesti. Tekninen toteutettavuus oli huomioitu hyvin, aikataulutuksessa olisi huomioitu lisärakentaminen vaatima kaavamuuotos ja yhteistyötahon sitominen hankkeeseen. **2 pistettä**

NCC Property Development Oy

NCC:n kilpailualueelle suunnitellun hankekokonaisuuden taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus sekä arvioitu toteutusaikataulu oli laajimmin esitetty konseptisuunnitelmassa. Kaikki osa-alueet oli huomioitu ja taloudellista kannattavuutta oli peilattu viereisen L2-makasiinin kunnostamisesta aiheutuneisiin kustannuksiin ja myös tekninen toteutuskelpoisuus oli hyvin mietitty. Alustava aikataulutus oli tehty, kaavamuuoksen viemä aika huomioiden. **3 pistettä**

4.4 Hakijan yhteistyökumppaneiden kokoonpano ja sitoutuminen yhteistyöhön

4.1.6 Yhteistyökumppaneiden esittely, heidän referenssinsä ja erityisosaamisalueensa.

Cobbleyard Real Estate Oy

Kilpailuohjelmassa edellytettiin, että osapuoliksi otetaan myös palveluiden tuottajia tai kehittäjiä sekä palvelu-, liike- ja/tai muiden alojen toimijoita. Cobbleyardin yhteistyökumppanitahojen sitoutuminen oli vasta keskustelutasolla eikä hanke esitellyt sitoutuneita palveluntuottajia eikä kehittäjiä. Referenssikohteet olivat kuitenkin vakuuttavat. **1 piste**

Konseptiryhmä Liike Oy Arkkitehtistudio /Consti Korjausrakentaminen Oy

Kilpailuohjelmaan peilaten, konseptiryhmä oli käynyt neuvotteluita eri tahojen kanssa, mutta ei ollut esittää sitoutuneita palveluntuottajia tai kehittäjiä eikä palvelu-, liike- ja/tai muiden alojen toimijoita. **0 pistettä**

NCC Property Development Oy

NCC:n konseptisuunnitelmassa yhteistyökumppaneiden esittely, heidän referenssinsä ja erityisosaamisalueensa tuotiin esiin erittäin hyvin. Palveluiden tuottajia tai kehittäjiä oli sidottu osaksi kokonaiskonseptia jo lähtökohtaisesti. **3 pistettä**

4.1.7 Kuvaus yhteistyökumppaneina olevien osapuolten sitoutumisesta esitetyn hankekokonaisuuden toteuttamiseksi sekä kuvaus toteuttajan sitoutumisesta konseptin läpivientiin suunnitelmista ilmenevällä laadulla

Cobbleyard Real Estate Oy

Cobbleyardin yhteistyökumppaneiden sitoutuminen oli vasta keskustelutasolla, vaikkakin suomalaisen sijoittajaryhmän osallisuus hankkeeseen tuotiin selvästi esiin. **1 piste**

Konseptiryhmä Liike Oy Arkkitehtistudio /Consti Korjausrakentaminen Oy

Konseptiryhmän yhteistyökumppaneina olevien osapuolten sitoutumisesta, esitetyn hankekokonaisuuden toteuttamiseksi, ei ollut varmuutta. **0 pistettä**

NCC Property Development Oy

NCC oli sitouttanut yhteistyökumppaneita hankekokonaisuuden toteuttamiseksi vähintään aiesopimustasolla. Toteuttajan sitoutuminen konseptin läpivientiin, suunnitelmista ilmenevällä laadulla, tuotiin hyvin esiin. **3 pistettä**

4 Esitys voittajaksi

		ei täytä vaatimuksia	0	
		kohtalainen	1	
		hyvä	2	
		erinomainen	3	
Arviointikriteerit				
Kilpailualueen kokonaisratkaisu ja toiminnallinen sisältö, konsepti		Cobbleyard	Consti	NCC
1	Kokonaisratkaisun konseptuaalinen kuvaaminen sekä toiminnallisen sisällön määrittely	3	2	3
2	Kuvaus kilpailualueelle suunnitellun kokonaisuuden rakentamisen perusratkaisuista, rakenteesta sekä kuvaus elinkaarijoustavuudesta.	2	2	3
Historiallinen arvo ja identiteetti				
3	Historiallisen arvon säilyminen tai vaaliminen osana kokonaisuutta	3	2	1
Kilpailuehdotuksen toteuttamiskelpoisuus				
4	Kilpailualueelle suunnitellun hankekokonaisuuden taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus sekä arvioitu toteutusaikataulu	1	2	3
Hakijan yhteistyökumppaneiden kokoonpano ja sitoutuminen yhteistyöhön				
5	Yhteistyökumppaneiden esittely, heidän referenssinsä ja erityisosaamisalueensa. Edellytetään, että osapuoliksi otetaan myös palveluiden tuottajia tai kehittäjiä sekä palvelu-, liike- ja/tai muiden alojen toimijoita.	1	0	3
6	Kuvaus yhteistyökumppaneina olevien osapuolten sitoutumisesta esitetyn hankekokonaisuuden toteuttamiseksi (esim. sopimusjärjestelyin tai muulla uskottavalla tavalla) sekä kuvaus toteuttajan sitoutumisesta konseptin läpivientiin suunnitelmista ilmenevällä laadulla.	1	0	3
Yhteensä		11	8	16

Kokonaisarvioinnin perusteella arviointiryhmä esittää kilpailun voittajaksi NCC Property Development Oy:n kilpailuehdotusta.