

Keskuskorttelin kilpailu

Aloitusseminaari 15.2.2023
Tuomo Sipilä

Helsinki

Ohjelma

- Tilaisuuden avaus ja kaupungin edustajien esittelyt
- Kilpailuohjelman esittely, *Vikman*
- Asemakaavaluonnos ja viitesuunnitelmat, *Kaijansinkko*
- Hiilineutraaliustavoitteet, *Koskinen*
- Kysymykset, *Simula & Kumara*

2010



Helsinki

15.2.2023

2022



Helsinki

15.2.2023

JÄTKÄSAAREN ALUERAKENTAMINEN

Asukkaita 14 165 (12/2021)

Asukkaita 21 000 (2030)

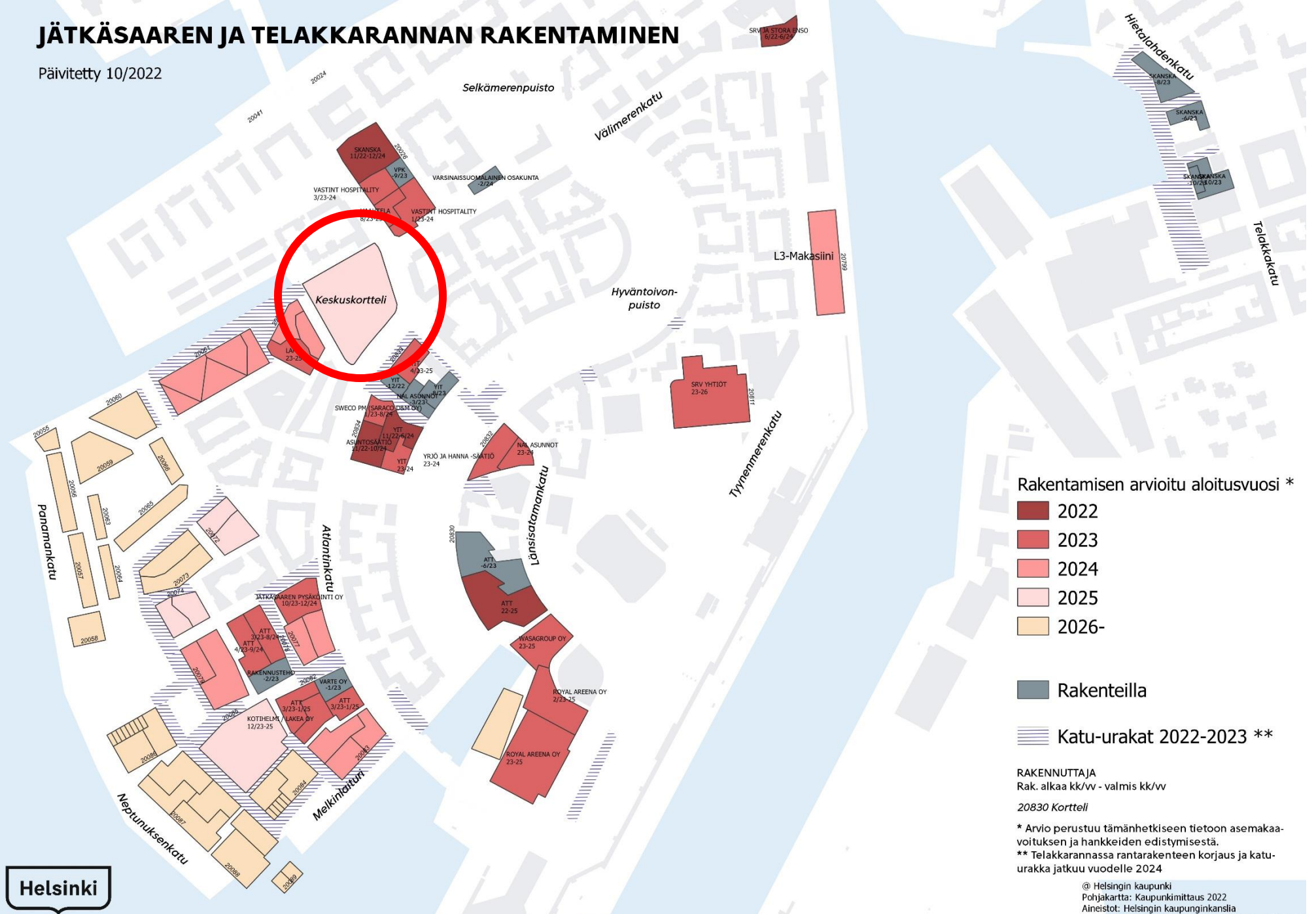
Valmistuneita asuntoja
7 235 (504 054k-m²)

650 asuntoa rakenteilla (64 250 k-m²)

Asuntorakentamisen painopiste on
Melkinlaiturin ja Saukonlaiturin alueilla

JÄTKÄSAAREN JA TELAKKARANNAN RAKENTAMINEN

Päivitetty 10/2022



Rakentamisen arvioitu aloitusvuosi *

- 2022
- 2023
- 2024
- 2025
- 2026-

Rakenteilla

Katu-urakat 2022-2023 **

RAKENNUTTAJA
Rak. alkaa kk/vv - valmis kk/vv
20830 Kortteli

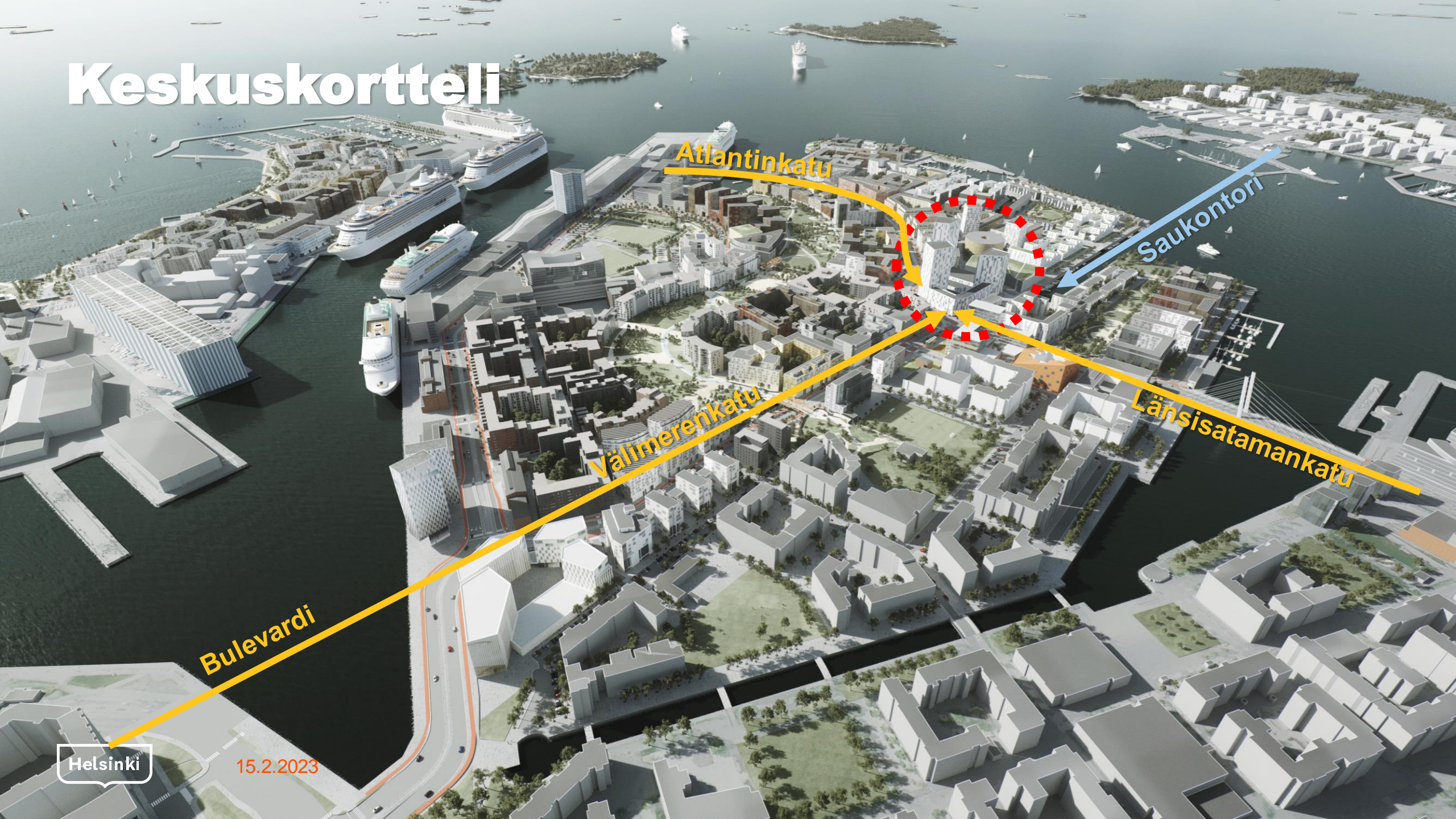
* Arvio perustuu tähänhetkiseen tietoon asemakaavoituksen ja hankkeiden edistymisestä.
** Telakkarannassa rantarakenteen korjaus ja katu-urakka jatkuu vuodelle 2024

@ Helsingin kaupunki
Pohjakartta: Kaupunkimittaus 2022
Aineistot: Helsingin kaupunginkanslia
Toteutus: Länsisataman aluerak.projekti/N.Tynkkynen

Helsinki

Helsinki

Keskuskortteli



Atlantinkatu

Saukontori

Välimerenkatu

Länsisatamankatu

Bulevardi

Helsinki

15.2.2023

Keskuskortteli

ratikan kääntöpaikka siirretään
Melkinlaiturille 2023 aikana

tontinluovutuskilpailu 2023

asemakaavoitus 2024

rakentaminen arviolta 2025 →



Keskuskortteli

ratikan kääntöpaikka siirretään
Melkinlaiturille 2023 aikana

tontinluovutuskilpailu 2023

asemakaavoitus 2024

rakentaminen arviolta 2025 →



KILPAILUN KULKU

1) Kilpailu käynnistyi 13.12.2022

2) Kilpailun **aloitusseminaari** ke 15.2.

→ Kilpailijat laativat **kilpailuehdotukset ja ostotarjoukset** kaavaluonnokseen perustuen

3) Kilpailu **päättyy perjantaina 1.9.2023 klo 12.00.**

→ Kilpailun arvostelu

4) **Kylk päättää voittajan** valinnasta ja kilpailualueen varaamisesta kokonaisuutena arvioiden parhaimman kilpailuehdotuksen ja korkeimman tarjoushinnan esittäneelle.

→ **varauspäätös**

→ kumppanuuskaavoitus

→ jatko- ja toteutussuunnittelu

→ kaupungin ja varauksensaajan välillä toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

→ rakentaminen

→ tontit luovutetaan myymällä

Kiitos.

An aerial photograph of a modern residential development in Helsinki, Finland, during sunset. The image shows several multi-story apartment buildings with curved facades and balconies, surrounding a central green courtyard with a winding path and a pink circular area. The city skyline and the sea are visible in the background under a warm, orange sky.

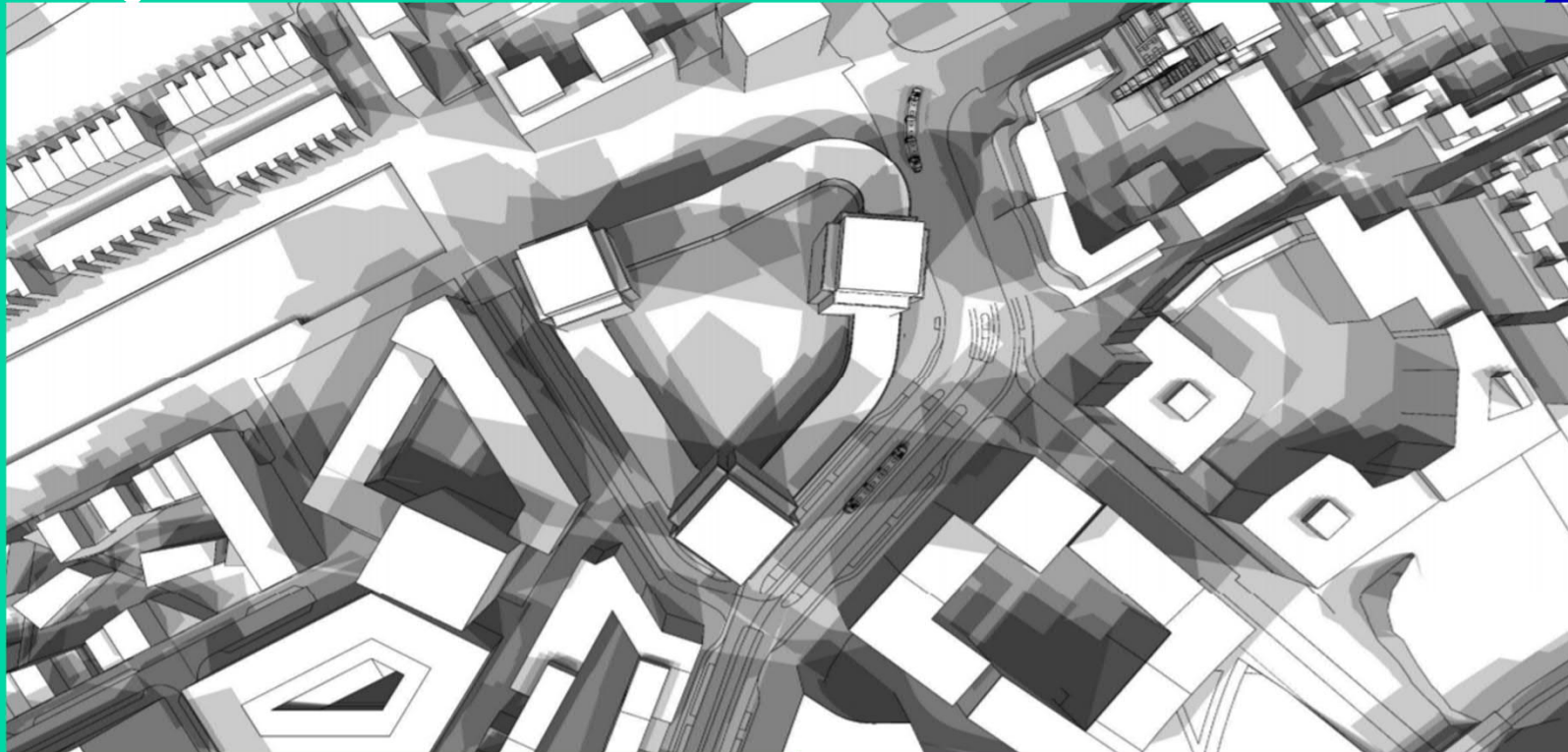
Tuomo Sipilä
Projektinjohtaja

Joonas Vikman
Projekti-insinööri

Noora Tynkkynen
Projekti-insinööri

Pohjoisesplanadi 15-17
PL 1, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Jätkäsaaren keskuskorttelin hinta- ja laatukilpailu (AL-tontti 20037/1)



Helsinki

Jätkäsaaren Keskuskorttelin hinta- ja laatukilpailu, Yleistä 1/6

- Kaupunkiympäristölautakunnan 26.5.2020 (311 §) hyväksymä asemakaavan muutosluonnos toimii kilpailun perustana ja lähtökohtana.

- Kaavaluonnoksen mukainen rakennusoikeus:

- asuminen 34 600 k-m²
- toimitilat 8 000 k-m²
- myymälätilat 6 900 k-m²

yhteensä 49 500 k-m².

→ Yksi yhtenäinen umpikortteli, jossa 1-5 kerroksinen jalustaosa ja 16-, 18- ja 24-kerroksiset asuntotornit. Pysäköinti korttelin alueella 1-3 ma -kerroksessa.

- Kilpailulla haetaan lähtökohtaisesti kaavaluonnoksen mukaisen ratkaisun toteuttamista.

→ Kilpailuehdotukset ja ostotarjoukset laadittava kaavaluonnokseen perustuen. Tontit luovutetaan varauspäätöksen mukaisesti myymällä.

-> Kuitenkin pt-kauppa voidaan toteuttaa kaavaluonnosta laajempänä (enintään noin 3 500 – 4 000 k-m²) ja 2. kerrokseen suunnitellut toimitilat voidaan tutkia toteutettavan myös liiketiloina ja/tai asumisena mikäli tämä on kaava- ja rakennusteknisesti sekä muutenkin mahdollista.

Jätkäsaaren Keskuskorttelin hinta- ja laatukilpailu, Yleistä 2/6

- Hinnan osuus kilpailun kokonaisratkaisuperusteesta on viisikymmentä (50 %) prosenttia, kaupunkikuvaa koskevan arkkitehtonisen laadun osuus on kaksikymmentäviisi (25 %) prosenttia ja kaupungin hiilineutraaliuden edistämistä koskevien tavoitteiden (rakentamisen hiilijalanjälki) osuus on kaksikymmentäviisi (25 %) prosenttia.

Kyseessä laaja ja rakennusteknisesti haastava hybridihankekokonaisuus. Tämän vuoksi osallistumisoikeutta on rajattu tarjouspyynnössä. Osallistujilla tulee olla:

- 1) kokemusta laaja-alaisesta hybridirakentamisesta,
- 2) vaativasta asunto- ja laajasta toimitilarakentamisesta ja
- 3) nimettävä kokenut suunnittelija (kokemusta hybridirakentamisen suunnittelusta)

- Kilpailualueelle toteutettavaksi edellytetyt hankkeet on selostettu ja eritelty tarkemmin tarjouspyynnön kohdasta 3.3. alkaen. Hankkeet ja niiden laajuudet perustuvat pitkälti kaavaluonnoksen eri pääkäyttötarkoituksenmukaisiin kerrosalamääriin.

→ Asuntorakentaminen on toteutettava sääntelemättömänä ja vapaarahoitteisena asuntotuotantona. Enintään noin neljäkymmentä (40 %) prosenttia voidaan toteuttaa vapaarahoitteisena sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona. Loppuosa (60 %) oltava omistusasuntotuotantoa. Lyhyt- tai pitkäaikaista majoitusliiketoimintaa ei sallita. Hoiva- ja/tai palveluasunnot luetaan vuokra-asuntotuotannon piiriin.

Jätkäsaaren Keskuskorttelin hinta- ja laatukilpailu, hinnoittelu 3/6

- Hinnan osalta kilpaillaan kiinteillä (x xxx euroa/k-m²) asuinrakennusoikeuden, pt-kaupan ja liiketilojen rakennusoikeuden yksikköhinnoilla ja niistä muodostuvalla kokonaistarjoushinnalla.

→ Toimitilojen osalta toimistotiloille on asetettu kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta, muiden toimitilojen (paitsi pt-kauppa ja liiketilat) hinta määritetään varausaikana perustuen kahteen ulkopuolisen asiantuntijan arviolausuntoon.

-> Tarkoituksena on, että kauppahintojen määräytymisen periaatteet päätetään varauspäätöksen tekemisen yhteydessä kilpailun päätyttyä.

→ Kauppahintoja tarkistetaan toteutus- ja kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisesta lukien kahden (2 %) prosentin suuruisella vuotuisella korotuksella lopullisen kauppakirjan allekirjoittamiseen saakka.

Jätkäsaaren Keskuskorttelin hinta- ja laatukilpailu, laadullinen arviointi 4/6

- Kaupunkikuvaa koskeva arkkitehtoninen laatu: 1) Asuntotornien rakennusalan yläosan arkkitehtoniset ratkaisut ja niiden yksilöllinen tunnistettavuus ja laatu, 2) Korttelin julkisivuratkaisujen (sekä asuntotornit että ns. jalustaosa) arkkitehtoninen laatu sisältäen materiaali- ja rakenteelliset ratkaisut, 3) Kilpailuehdotuksen kaupunkikuvaa koskeva arkkitehtoninen kokonaisvaikutelma, omaleimaisuus ja rakennusten liittyminen katualueille ja ympäristöön ja 4) Korttelin ulkotilojen (pihakannet ja aukiot) toimivuus, viihtyisyys ja turvallisuus.

- Vähähiilisyys, Rakentamisen hiilijalanjälki: Elinkaaren hiilijalanjäljen laskenta tehdään Helsingin kaupungin ohjeen ”Ohje Jätkäsaaren keskuskorttelin elinkaaren hiilijalanjäljen laskemiseen ja tulosten raportointiin, päiv. 3.11.2022” ja sitä täydentävän vertailu-excelin avulla.

- Kilpailuehdotusten keskinäinen laadullinen vertailu suoritetaan anonyymisti kokonaisuutena edellä mainittujen laadullisten arviointikriteerien perusteella. Pisteytys tarjouspyynnön mukaisesti.

→Laadullinen kokonaisarviointi suoritetaan loppuun ennen ostotarjousten avaamista ja kokonaistarjoushinnan pisteytystä. Lopuksi avataan ”yhteystiedot” -kuori (KILPAILU ON SIIS SALAINEN, ja tähän kiinnitettävä erityistä huomiota!)

- Kilpailuehdotuksessa on kysymys osallistujan antamasta sitovasta laatulupauksesta, minkä vuoksi osallistuja on velvollinen noudattamaan kilpailualueen suunnittelussa ja toteutuksessa vähintään ko. kilpailuehdotuksessa ilmoitettuja laatu- ja suunnittelutavoitteita, hiilijalanjälkeä koskevia tavoitteita sekä muita perusratkaisuja.

Jätkäsaaren Keskuskorttelin hinta- ja laatukilpailu, jatkotoimenpiteet 5/6

- Kaupunkiympäristölautakunta päättää kilpailun päätyttyä voittajan valinnasta ja kilpailualueen varaamisesta kokonaisuutena arvioiden parhaimman kilpailuehdotuksen (suunnitelman) ja korkeimman kokonaistarjoushinnan ostotarjouksessaan esittäneelle osallistujalle (varauksensaajalle).

→ Varauspäätökseen sisällytetään myös esitetyn kilpailuehdotuksen noudattamista koskevat ehdot.

→ Varauspäätös tehdään kilpailualueen toteuttamisen edellyttämän asemakaavoitustyön loppuunsaattamiseksi nk. kumppanuuskaavoituksena ja hankkeiden jatko- ja toteutussuunnittelua varten. Varauspäätös tehdään noin kahdeksi vuodeksi.

→ Asemakaavan muutos on valmisteltava ehdotusvaiheeseen ja kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyyn varauspäätöksen voimassa ollessa.

- Myöhemmin tehdään kaupungin ja varauksensaajan välillä toteutussopimus sekä tonttien ostamista koskeva kiinteistökaupan esisopimus. Sopimukset on tarkoitus saattaa kaupungin toimivaltaisen toimielimen hyväksyttäväksi sen jälkeen, kun asemakaavan muutos on tullut lainvoimaiseksi.

→ Po. sopimukset korvaavat varauspäätöksen siinä vaiheessa, kun ne allekirjoitetaan. Sopimukseen sisällytetään mm. tarkat toteuttamisajat.

- Sopimussakot, vakuudet ja varauspäätöksen yhteydessä maksettava käsiraha kilpailun tarjouspyynnön mukaisesti.

Jätkäsaaren Keskuskorttelin hinta- ja laatukilpailu, muuta 6/6

- Kilpailualueelle on muun ohella toteutettava Helsingin kaupungin kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan nuorisopalvelujen käyttöön arviolta noin 220 - 240 h-m²:n suuruiset nuorisotilat.
- Kilpailualue ja siitä asemakaavan muutoksella vastaisuudessa muodostettava tontti/tontit toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella.
- Kilpailualueen ja siitä vastaisuudessa muodostettavien tonttien suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupunginkanslian Länsisataman aluerakentamisprojektin järjestämissä kokouksissa (aluerühmäkokoukset, rakennuttajakokoukset, ym.).
- Kilpailu on käynnissä ja päättyy (pe) 1.9.2023 klo 12.00.
- Kilpailua koskevat kysymykset tulee esittää sähköpostitse otsikolla ”Jätkäsaaren keskuskorttelin kilpailun kysymykset” PE 14.4.2023 klo 16.00 mennessä kilpailun sihteerille: joonas.vikman@hel.fi
- Vastaukset kysymyksiin pyritään antamaan PE 26.5.2023 mennessä kilpailun internet-sivuilla:

<https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/tontit/tonttihaut-ja-kilpailut/keskuskortteli>

Kiitos!

Helsinki

Vähähiilisyysarvio Jätkäsaaren keskuskorttelin kilpailussa

Kaisa-Reeta Koskinen
Ilmastoyksikön päällikkö
Helsingin kaupunki

Helsinki

Vähähiilisyiden arviointi

- Vähähiilisyys arvioidaan hiilijalanjäljen perusteella
- Hiilijalanjäljen painoarvo kokonaisratkaisuperusteesta on 25%
 - Pienimmän elinkaaren hiilijalanjäljen YM:n vähähiilisyiden arviointimenetelmän mukaisesti yksikössä kgCO₂e/m² (lämmitetty netto) saavuttanut ehdotus koskien koko kilpailualueelle toteutettavaa rakennuskokonaisuutta saa pistemäärän 50, toiseksi pienimmän saavuttanut saa 45 pistettä ja kolmanneksi pienin 40 pistettä ja niin edelleen.

Hiilijalanjälkilaskelman tekeminen

- Elinkaaren hiilijalanjälkilaskelmat tehdään YM2021 vähähiilisyiden arviointimenetelmän mukaisesti huomioiden kilpailuohjelmassa olevan ohjeen tarkennukset/lisäykset
 - *Liite 26: Ohje Jätkäsaaren keskuskorttelin elinkaaren hiilijalanjäljen laskemiseen ja tulosten raportointiin, päiv. 3.11.2022*
- Suurimmat hiilijalanjälkeen vaikuttavat ratkaisut tulee laskelmien lisäksi kuvata tarkoin sanallisesti ja/tai kaavioin liitteen 26 ohjeen kohdan 4 mukaisesti
- Hiilijalanjälkilaskelma raportoidaan kilpailuohjelmassa olevalla excelillä
 - *Liite 27: Hiilijalanjäljen vertailu-excel, Jätkäsaaren keskuskortteli*

Muuta huomioitavaa

- Hiilijalanjäljen laskenta tulee suorittaa 50 vuoden tarkasteluaajalta.
- Asuinrakennusten (=Käyttötaluokka 2) tulee täyttää vähintään A2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on $\leq 75 \text{ kWhE}/(\text{m}^2\text{vuosi})$.
- Muiden käyttötarkoituksiluokkien osalta noudatetaan vähintään kulloinkin voimassaolevien lainsäädännön ja viranomais määräysten edellyttämiä määräyksiä ja niihin sisältyviä E-luvun raja-arvoja

Kilpailuvaiheessa ilmoitettu hiilijalanjälki on sitova!

- Kilpailuehdotuksessa ilmoitettu hiilijalanjälki on osallistujan antama sitova laatulupaus, minkä vuoksi osallistuja on velvollinen noudattamaan kilpailualueen ja siitä vastaisuudessa muodostettavien tonttien suunnittelussa ja toteutuksessa vähintään ko. kilpailuehdotuksessa ilmoitettua hiilijalanjälkeä koskevia tavoitteita
- Kilpailuehdotuksen sitovuus varmistetaan kilpailualueen varauspäätöksen ja lopullisten tontinluovutusasiakirjojen ehdoin sekä sen toteutumista seurataan Länsisataman aluerakentamisprojektin aluetyöryhmän kokouksissa.

**Lisätiedot:
Projektijohtaja Susa Eräranta
susa.eraranta@hel.fi**

Helsinki

JÄTKÄSAAREN KESKUSKORTTELI ASEMAKAAVALUONNOS

26.5.2020

Helsinki

KILPAILUSEMINAARI 15.2.2023
MATTI KAIJANSINKKO



r=700m

JÄTKÄSAAREN OSAYLEISKAAVA 2006

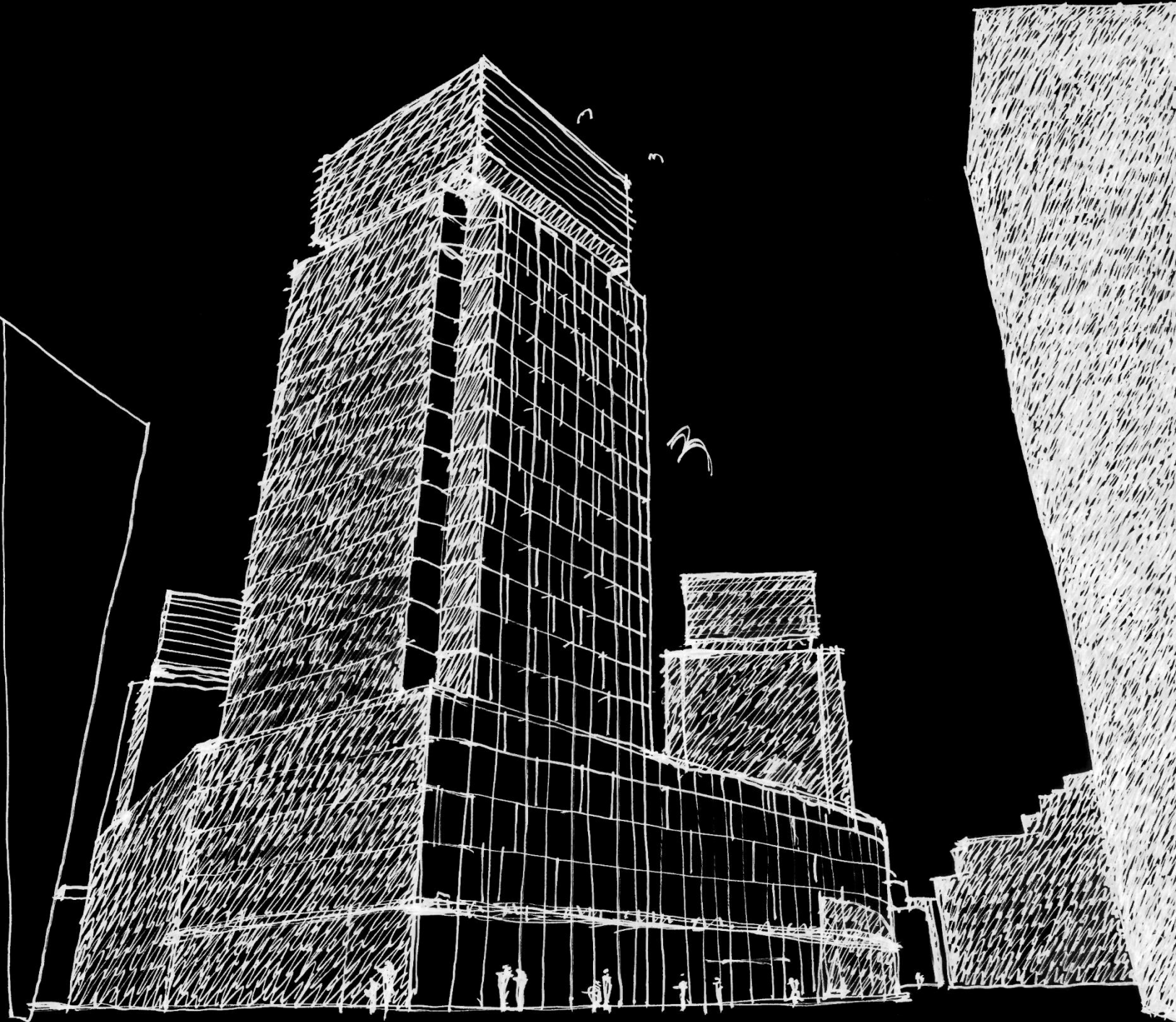
PL / TP: ALUE VARATAAN LÄHIPALVELUILLE, ASUNNOILLE JA TYÖPAIKOILLE. TYÖPAIKKARAKENTAMISEN TULEE OLLA YMPÄRISTÖVAIKUTUKSILTAAN LIIKE-, TOIMISTO- JA NÄIHIN VERRATTAVIA TILOJA.



JÄTKÄSAAREN ASEMAKAAVAT

1. Keskuskortteli
2. Ahdinallas
3. Matkustajasatama
4. Satamatunneli

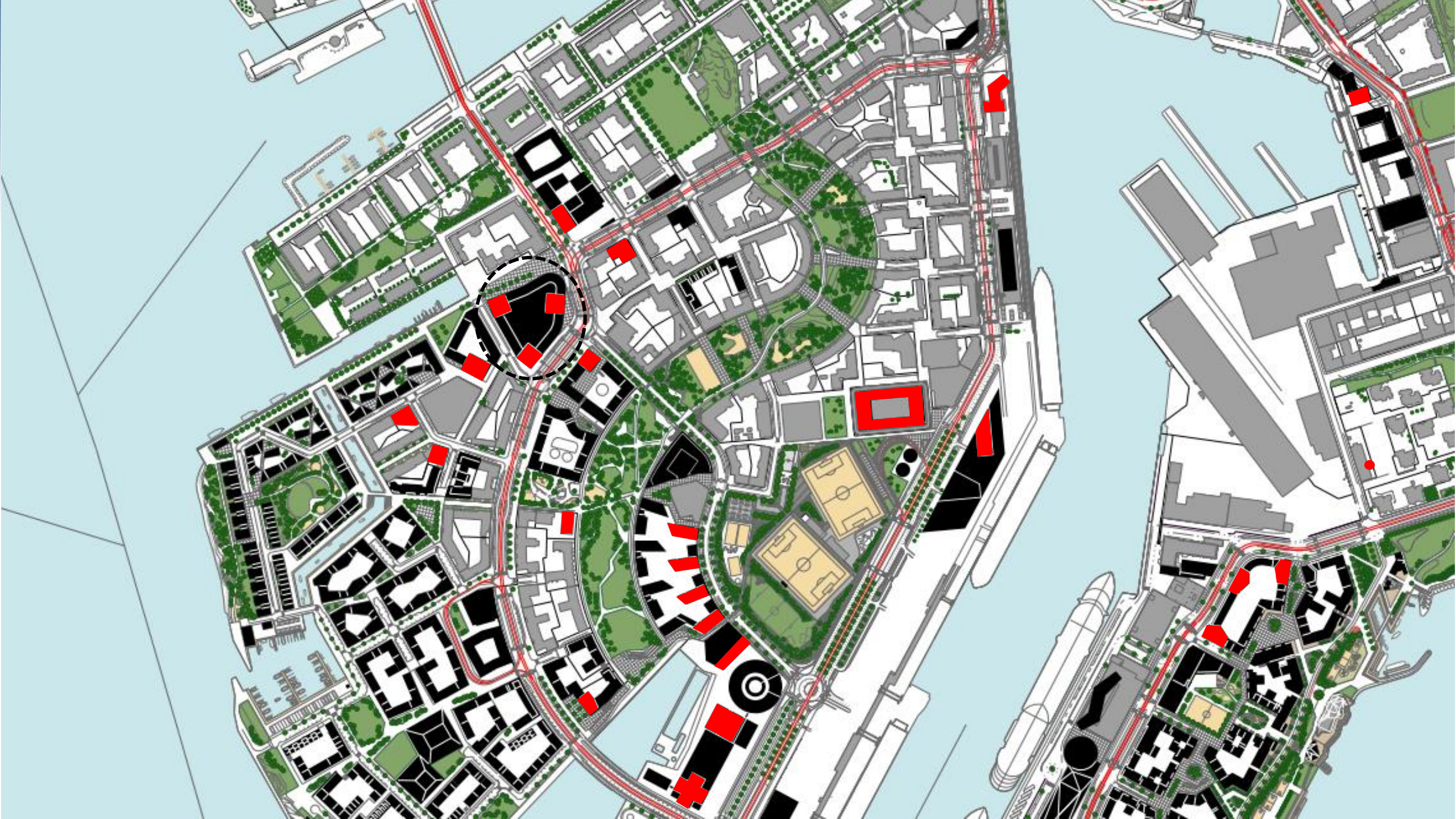


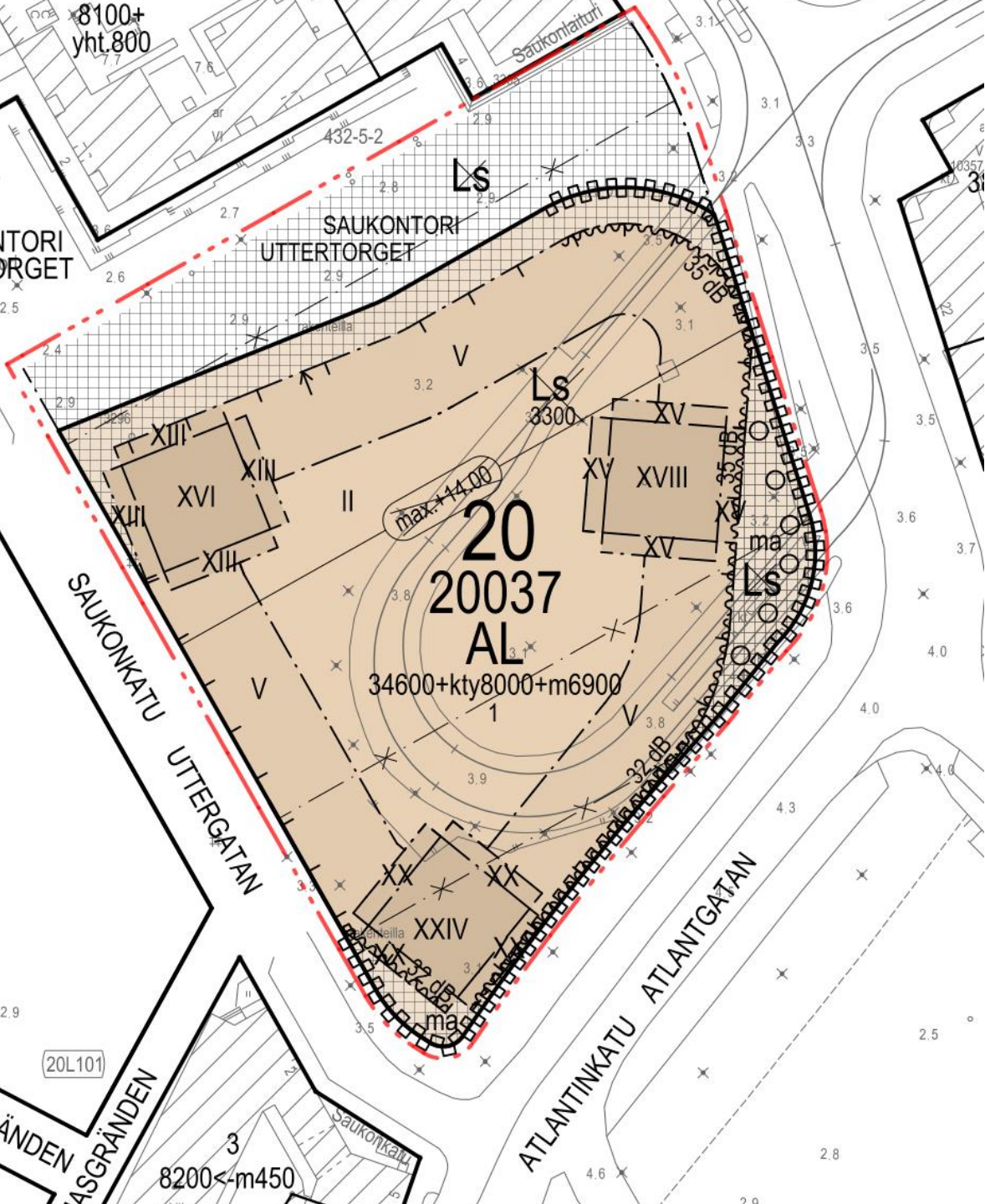


Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti keskeinen ja näkyvä kortteli, joka kaupungin merisilhuuetissa näkyy tunnistettavana osana Jätkäsaarta.

Asemakaavaaluonnos viedään kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi, minkä jälkeen hankkeelle etsitään toteuttaja tarjouskilpailulla.

Sen jälkeen kaupunki valmistelee asemakaavaehdotuksen yhteistyössä tarjouskilpailun voittajan kanssa.





Asemakaavaluonnos

AL: Asuin-, liike- ja toimitilarakentamisen korttelialue. Liike-, toimi- ja yleisiä tiloja saa rakentaa kahteen ensimmäiseen kerrokseen ja maanalaisiin tiloihin. Korttelin pysäköinti tulee rakentaa korttelialueella katutasen alapuolisiin tiloihin.

as 34 600 + kty 8000 + m 6900 k-m²

800 asukasta / 300 työpaikkaa

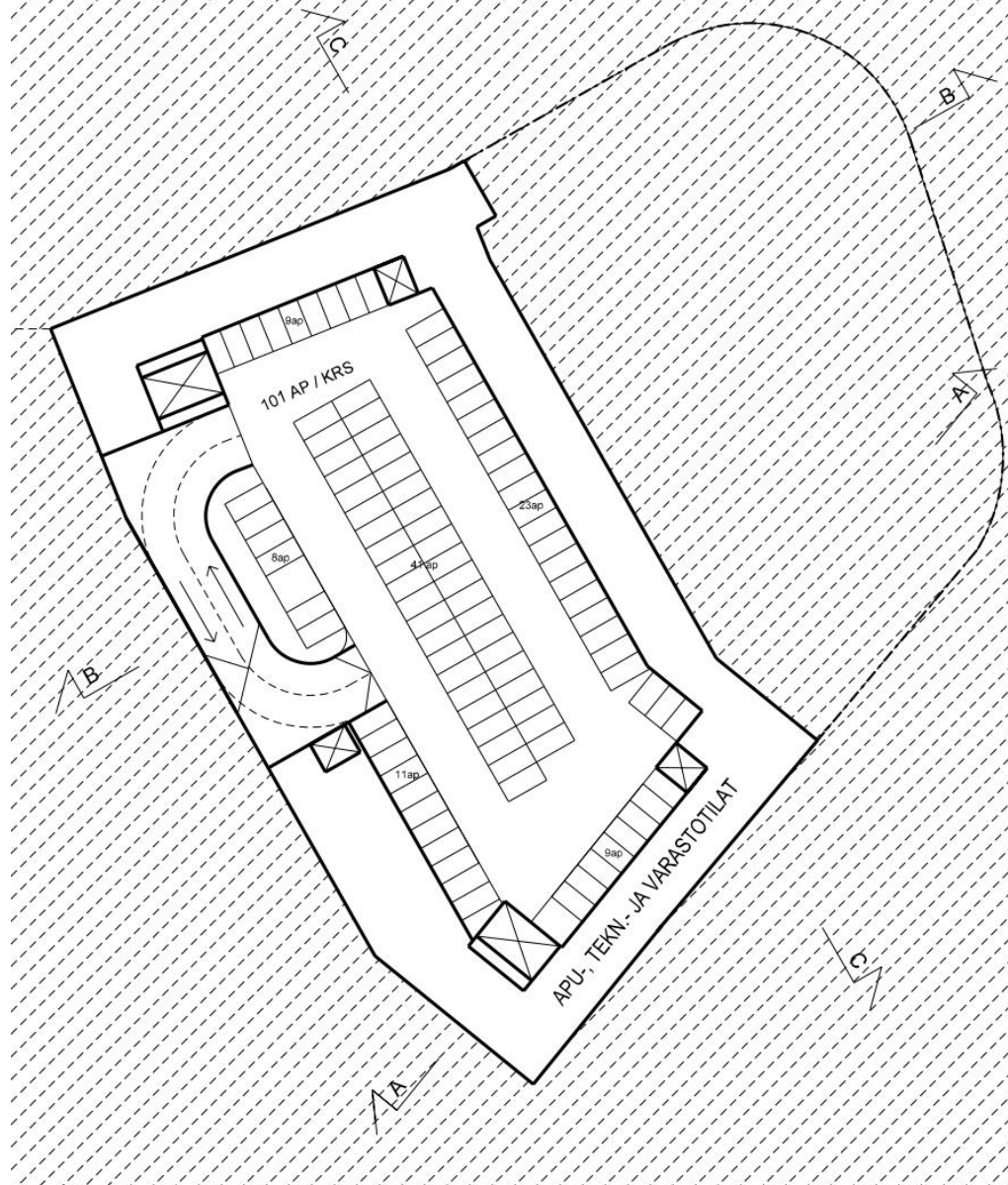
Tornit 24-, 18- ja 16-kerroksiset, jalusta 5 kerrosta

Päivittäistavaramyymälä max. 2200 k-m²

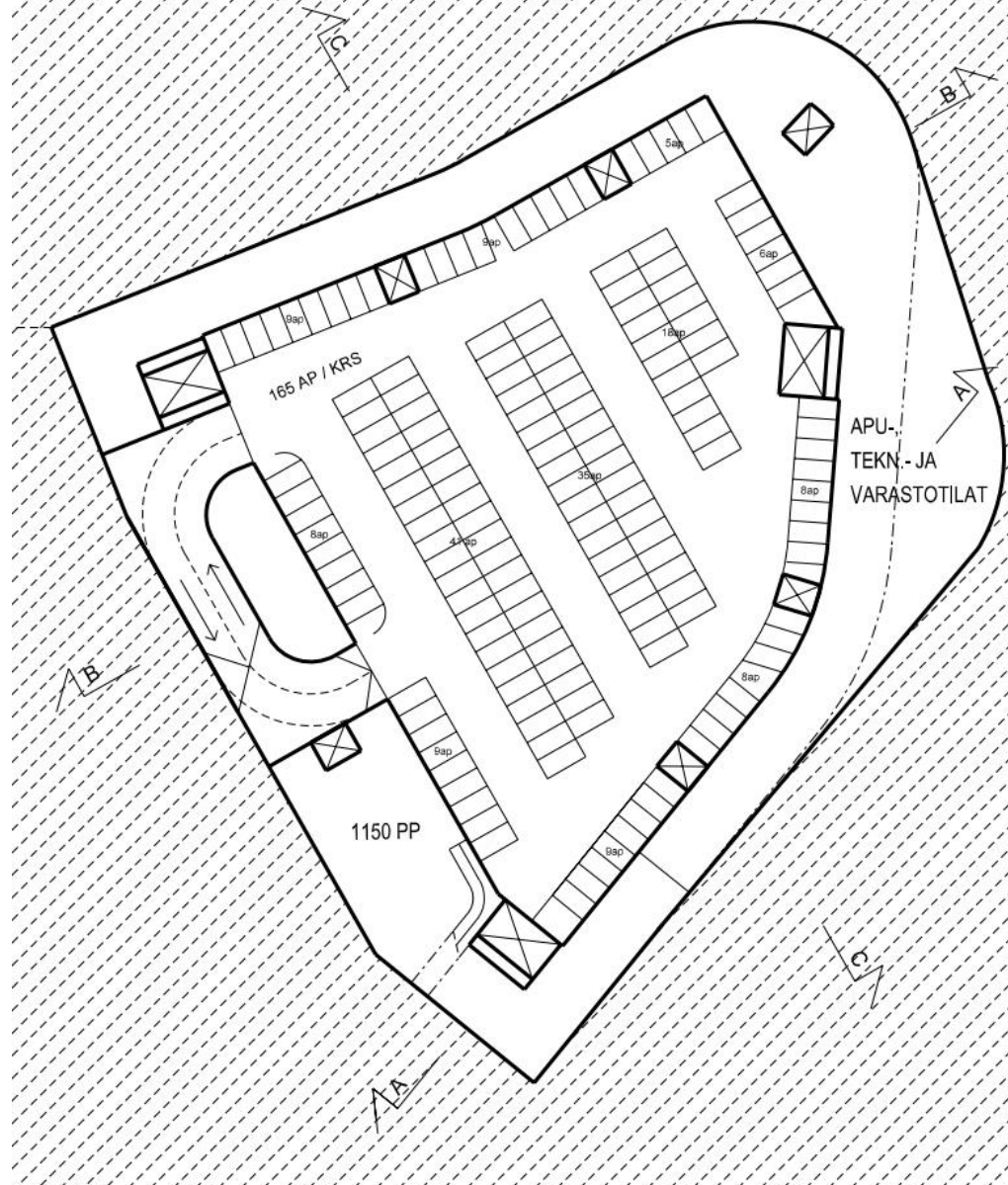
Kortteli on suurelta osin Saukko –saaren päällä, mikä mahdollistaa louhimisen ja kolme maanalaista kerrosta.

Huoltoajo ja pysäköinti Saukonkadulta.

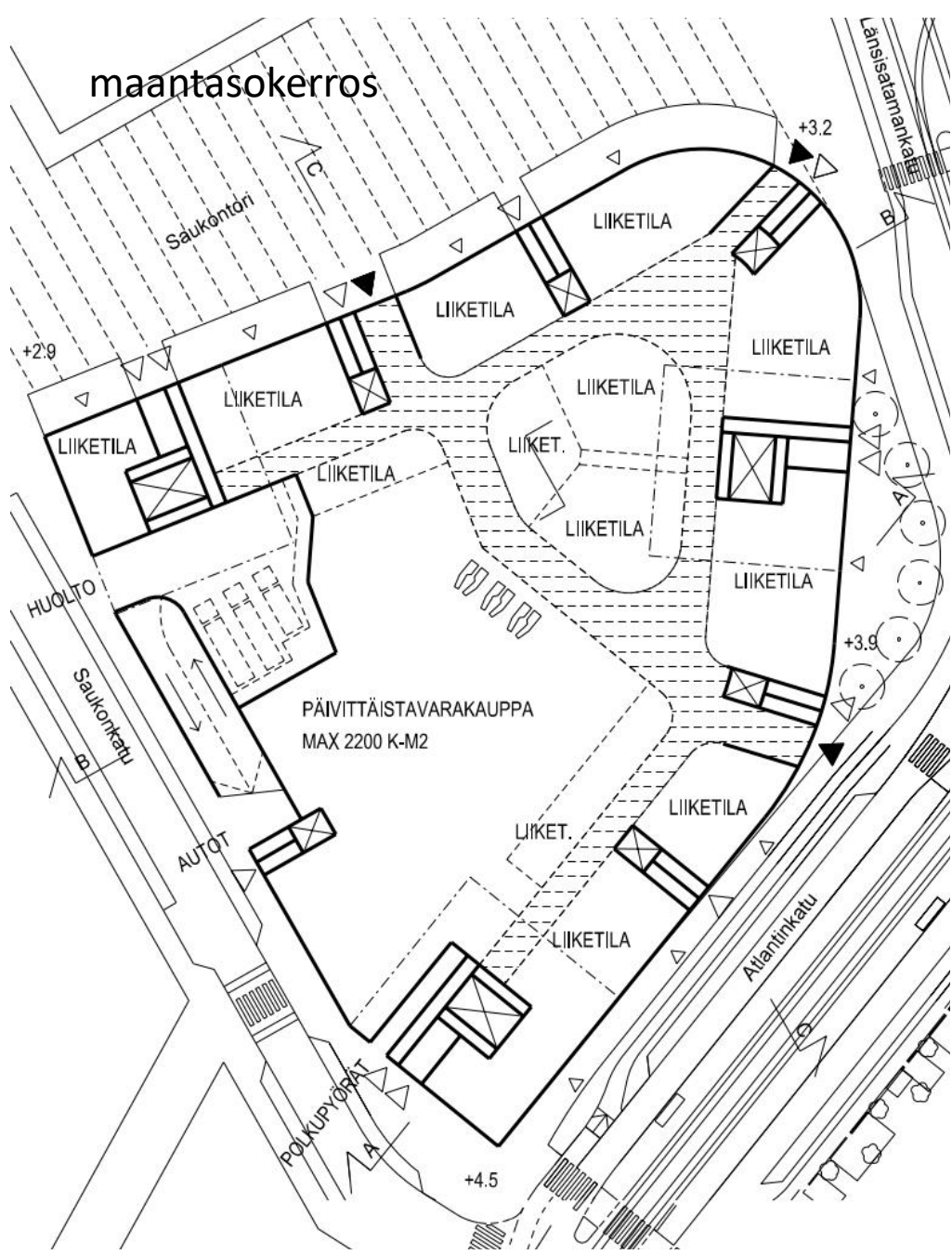
3. ja 2. kellarikerros



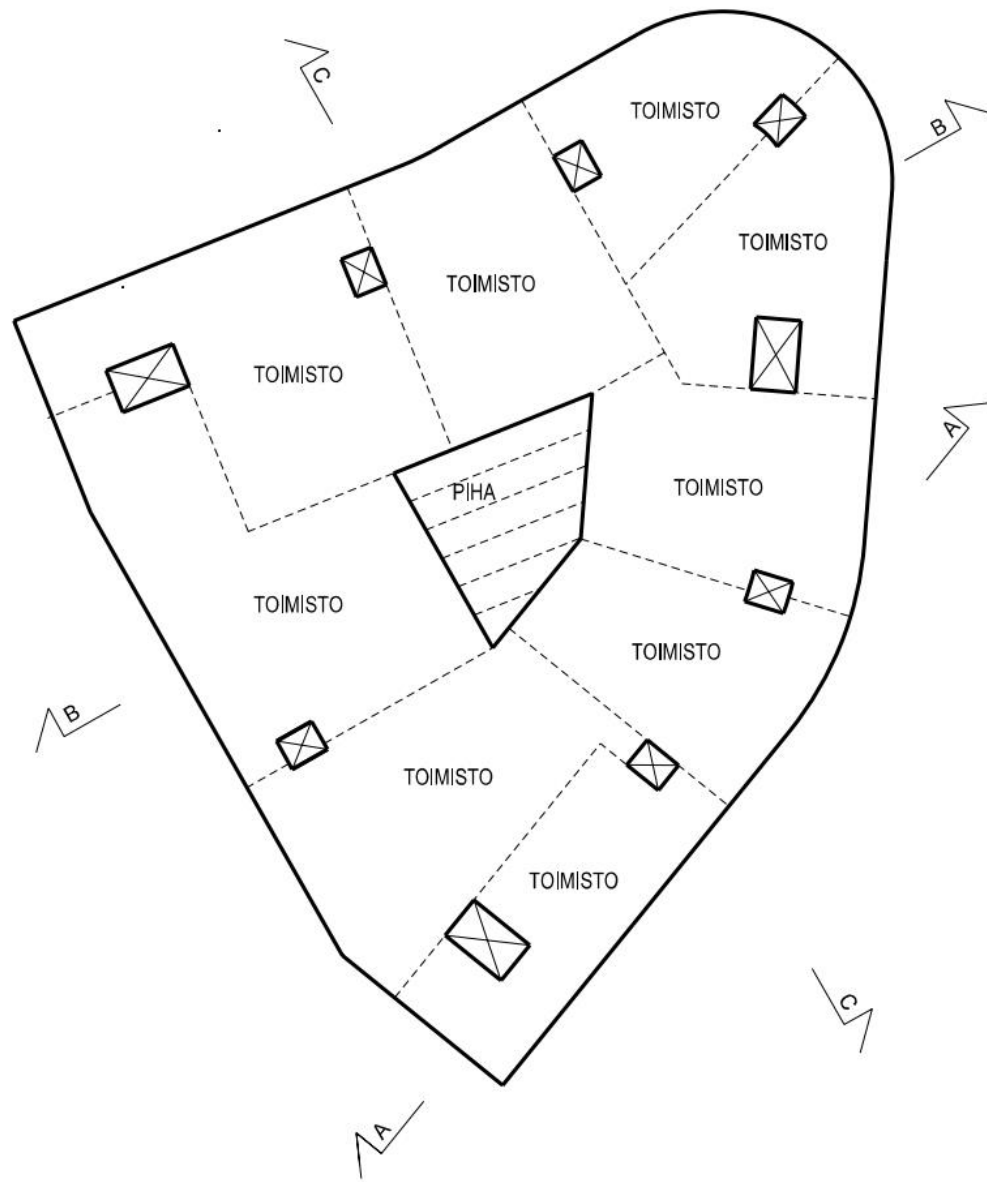
1. kellarikerros



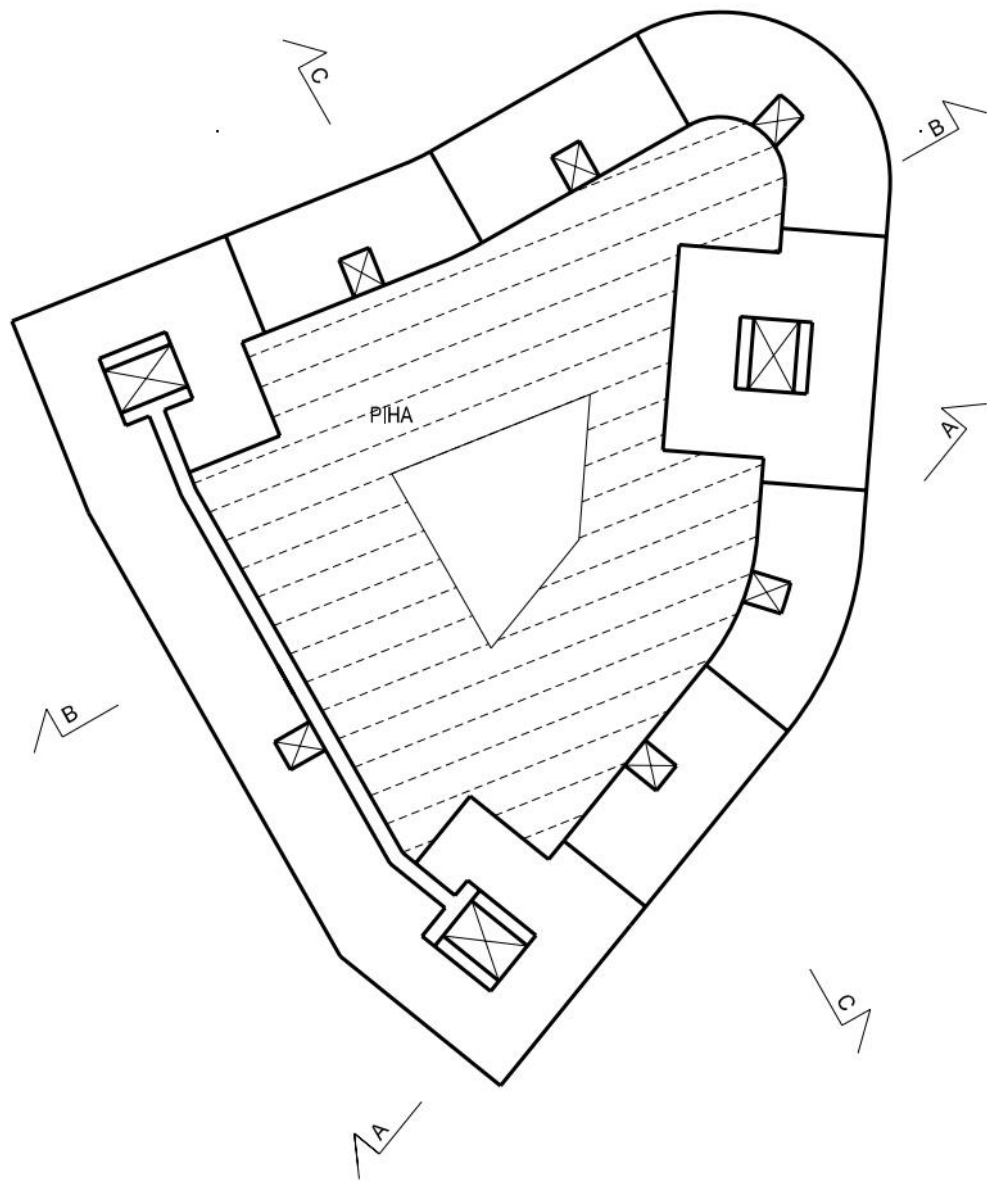
maantasokerros



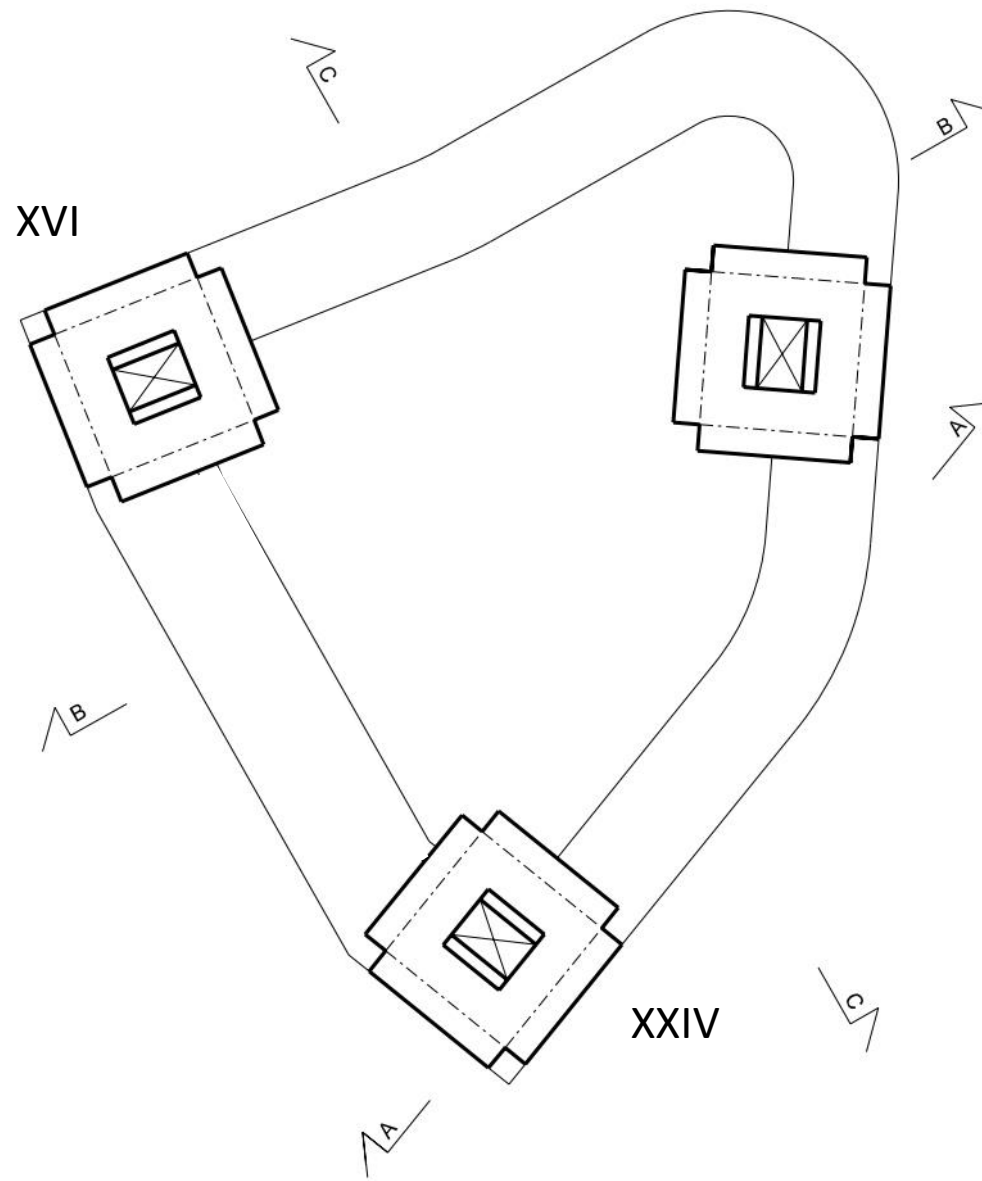
2. kerros



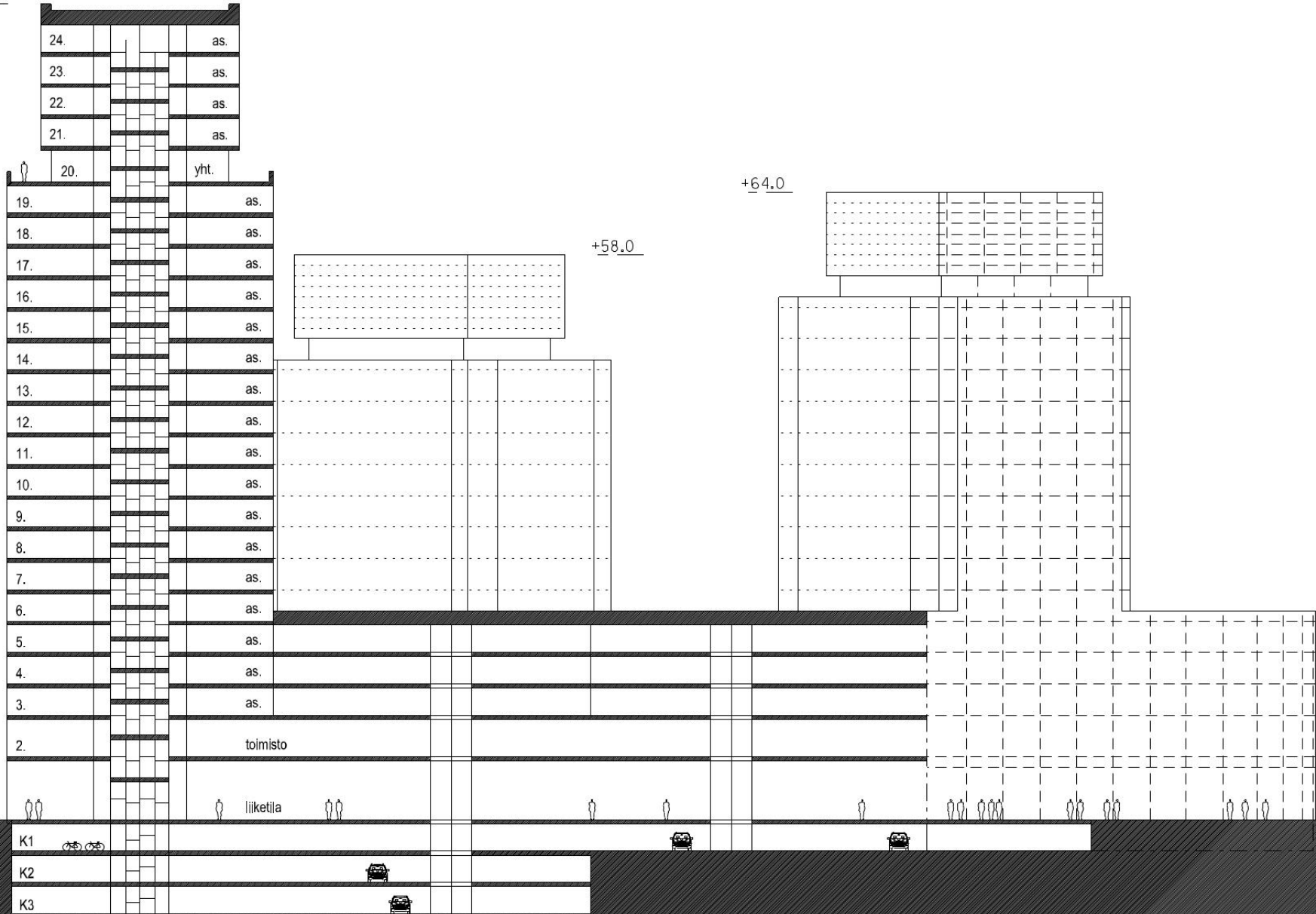
3. – 5. kerros



tornikerrokset



+82.0



+64.0

+58.0

+24.0

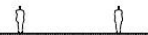
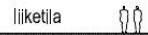
K1

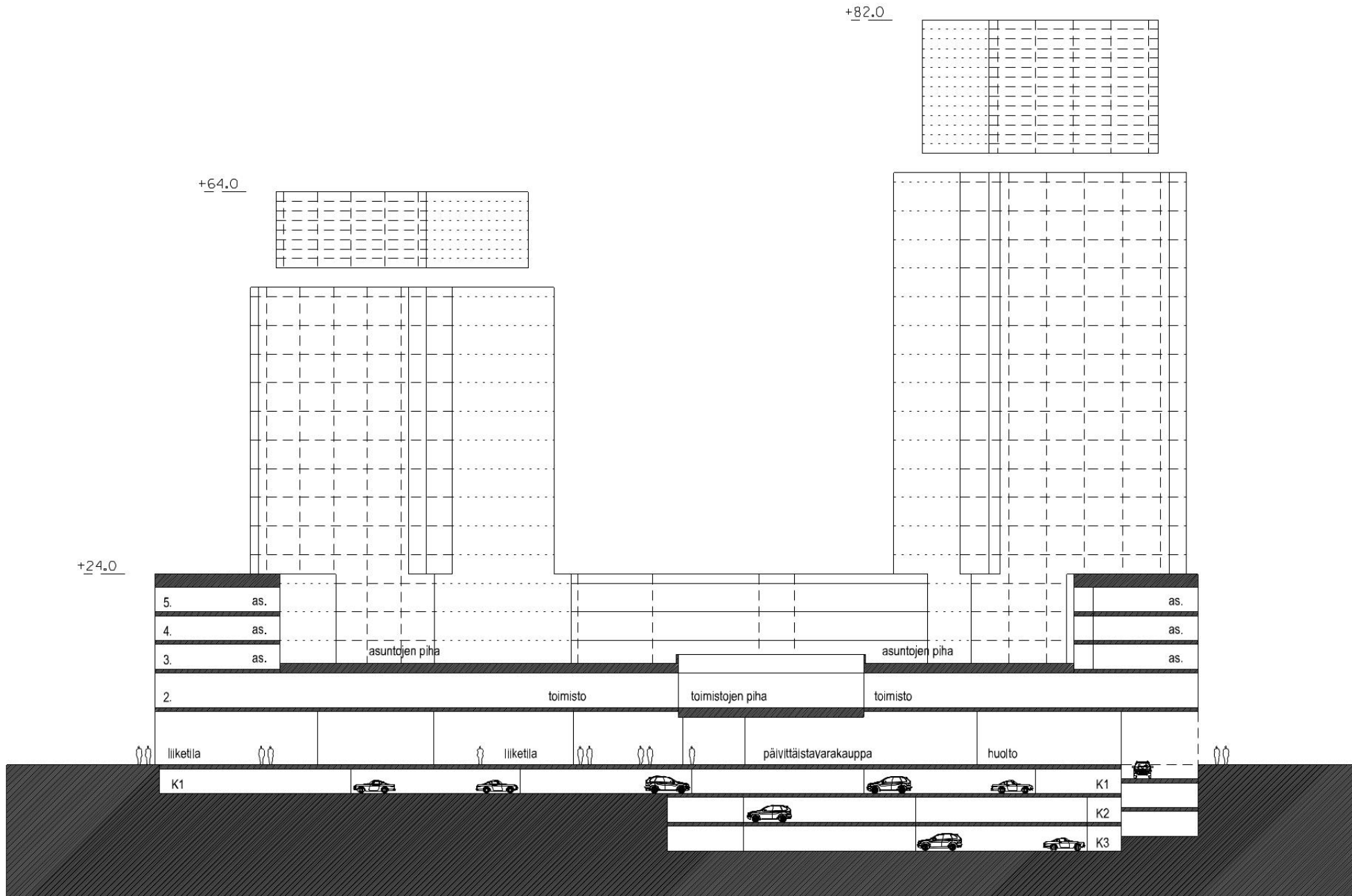
K2

K3

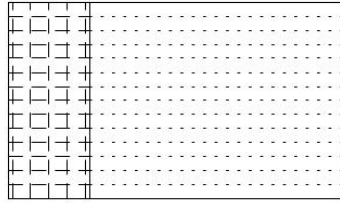


liiketila

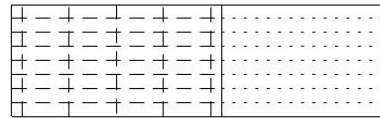




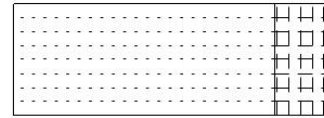
+82.0



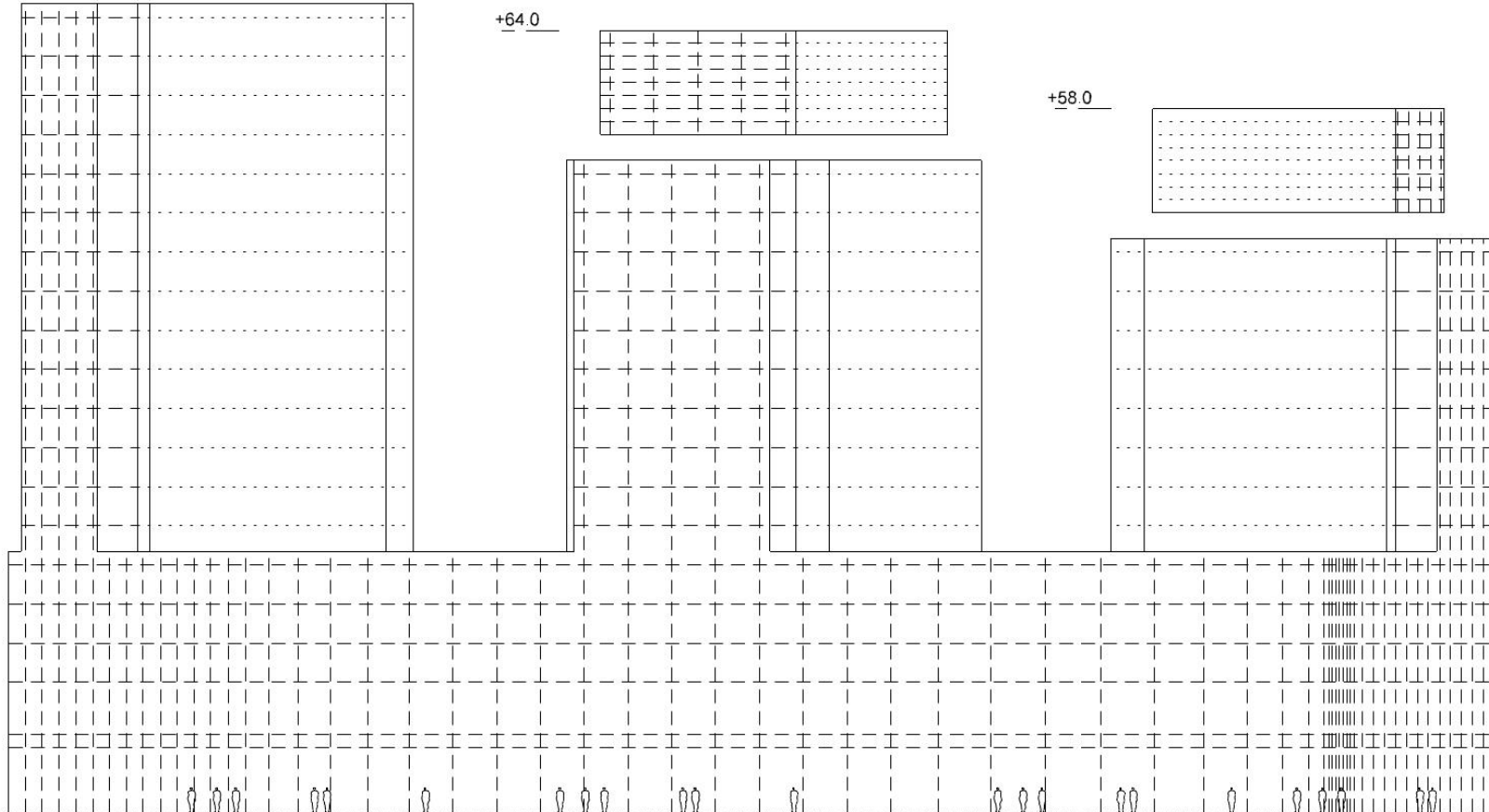
+64.0



+58.0



+24.0



kevät- / syyspäiväntasaus

klo 8



kevät- / syyspäiväntasaus

klo 10



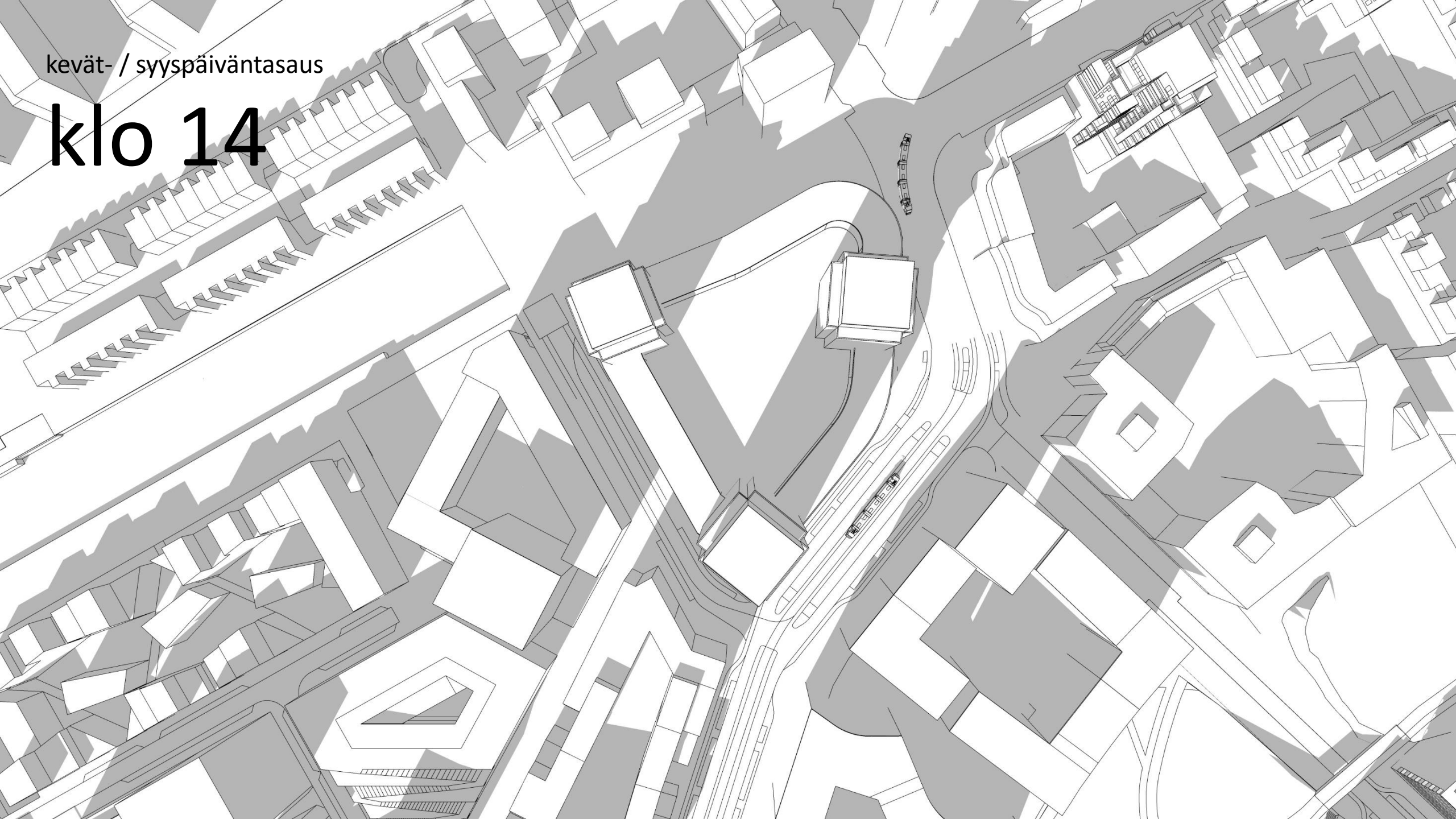
kevät- / syyspäiväntasaus

klo 12



kevät- / syyspäiväntasaus

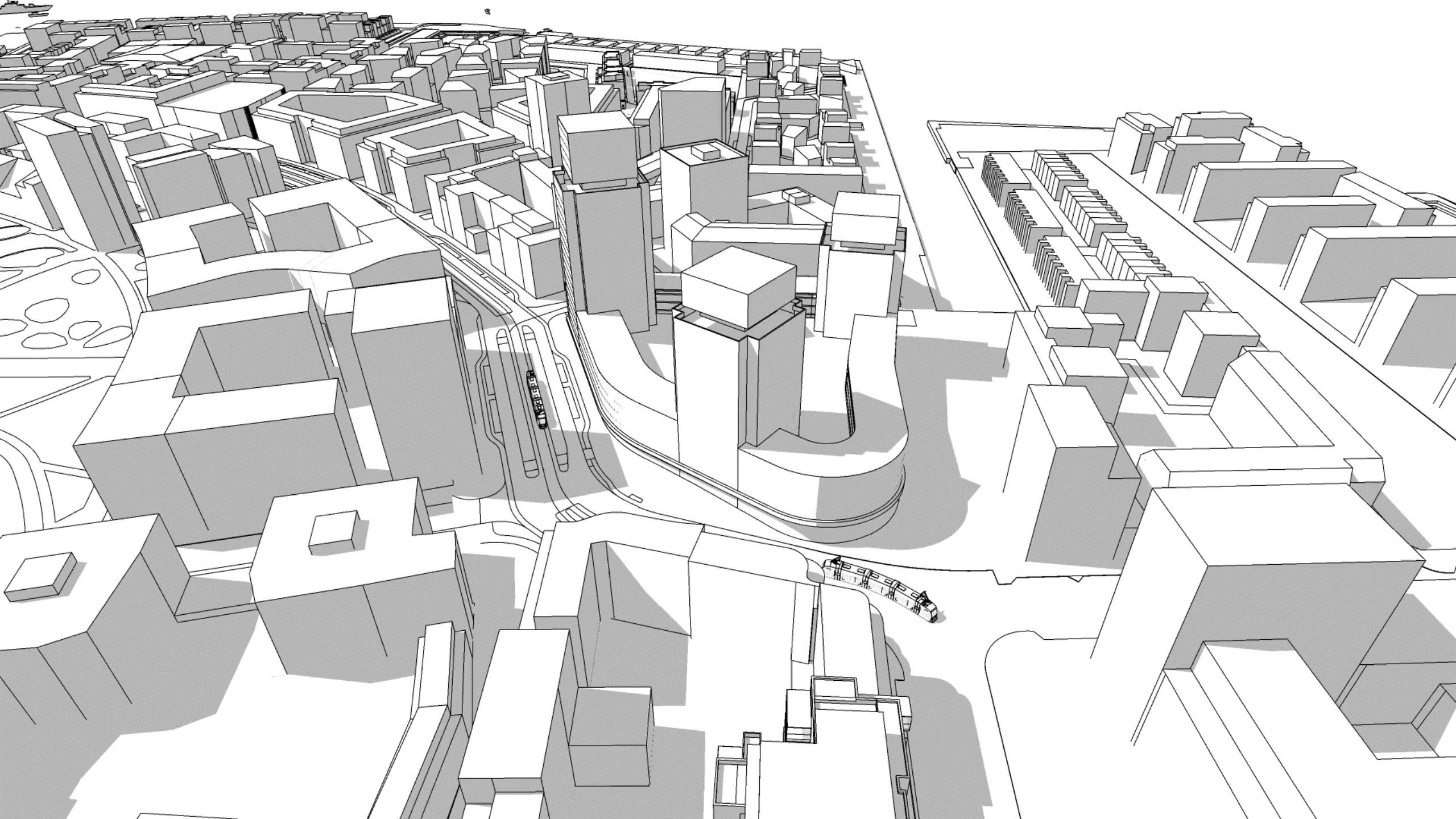
klo 14



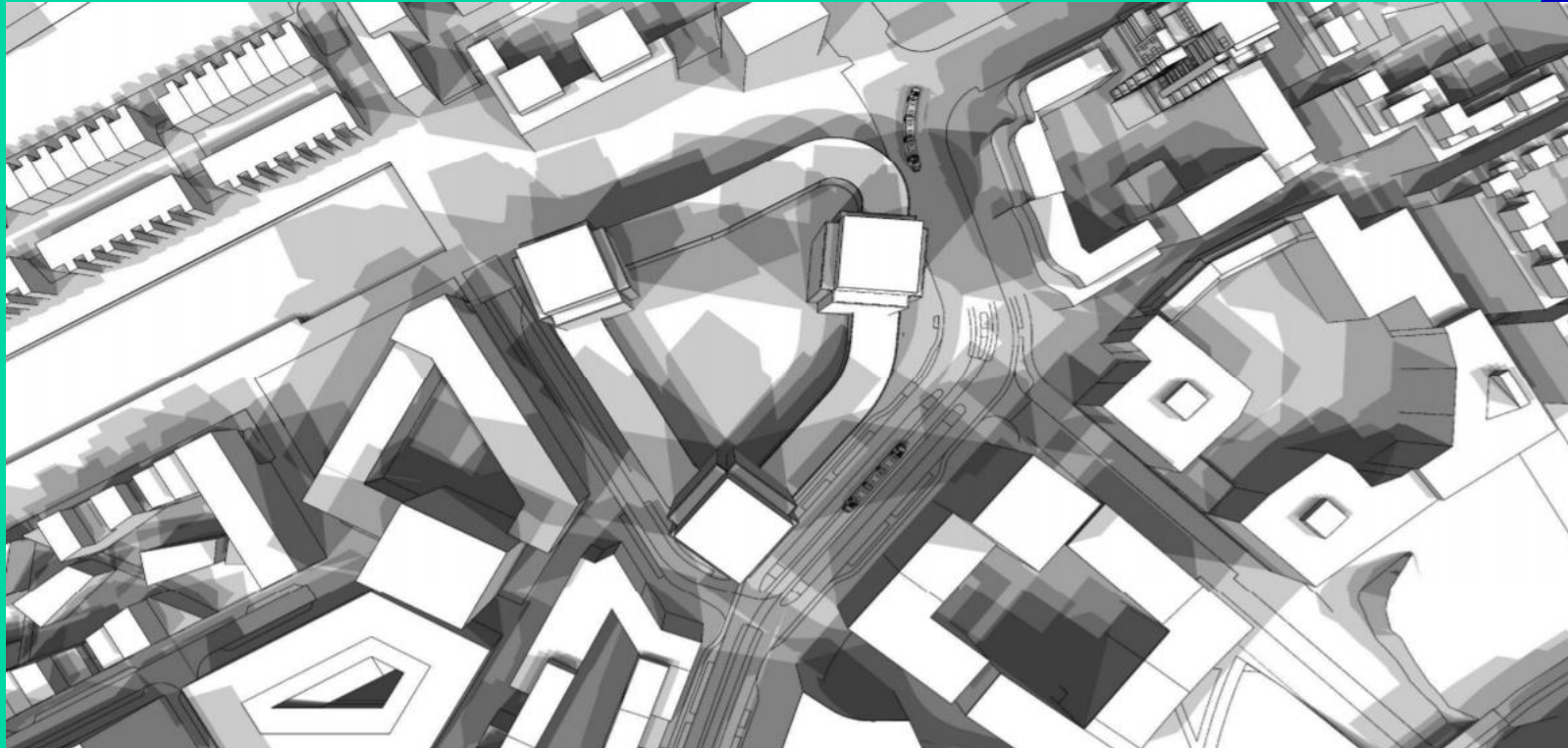
kevät- / syyspäiväntasaus

klo 16





Kysymyksiä kilpailusta



Helsinki

Kysymyksiä kilpailuohjelmasta

- Vastaukset ennakkokysymyksiin ja aloitusseminaarissa esitettyihin kysymyksiin erillisenä pdf-tiedostona kilpailun nettisivuilla