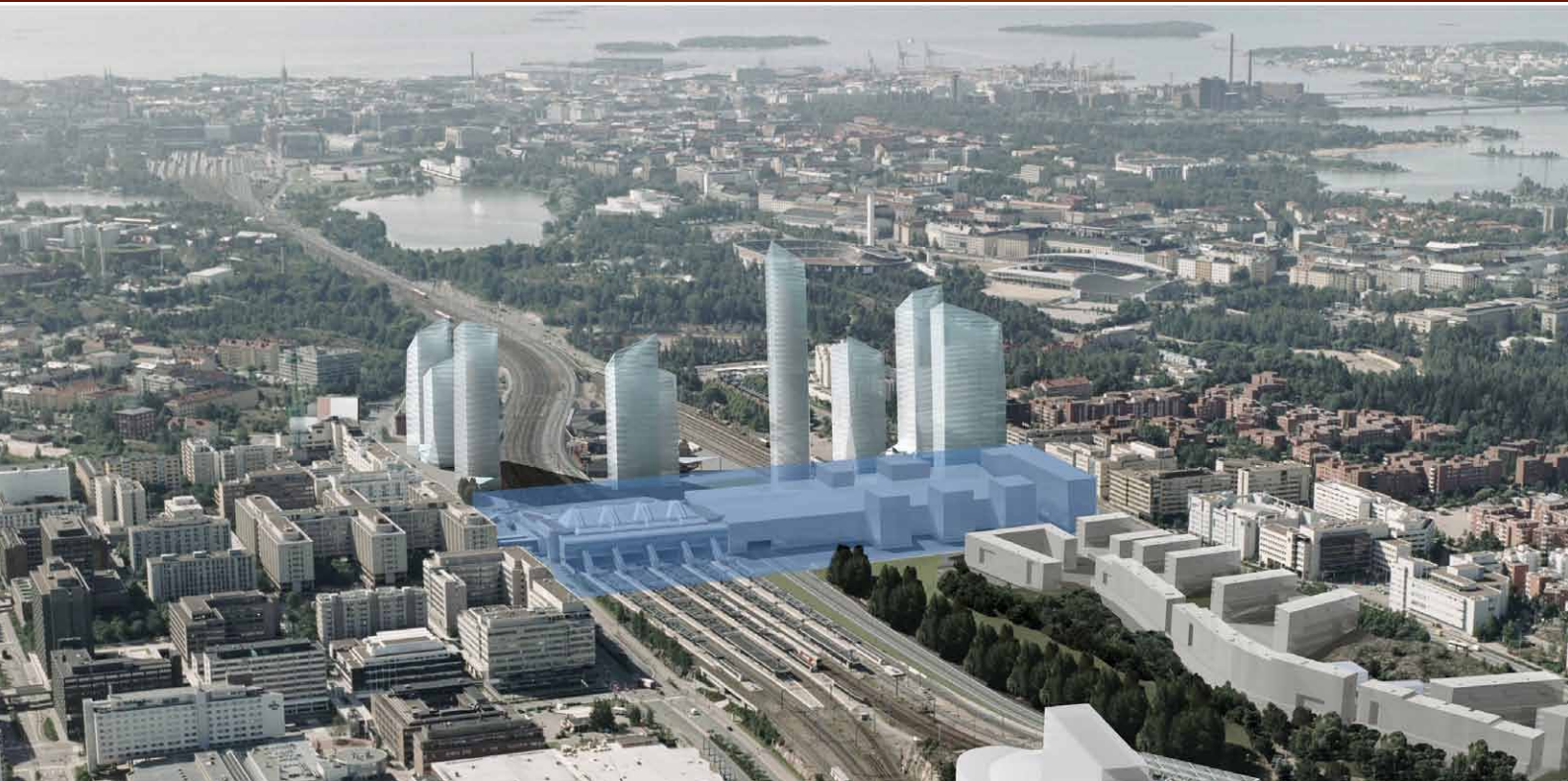




**KESKI-PASILAN KESKUSTAKORTTELIN
SUUNNITTELU- JA TOTEUTUSKILPAILU**

Hankekuvaus

14.12.2010

Sisällyluettelo

1 KILPAILUN TARKOITUS	5
2 KILPAILUN LÄHTÖKOHDAT LYHYESTI.....	6
2.1 Keski-Pasilan alueen suunnittelun ja toteuttamisen lähtökohdat.....	6
2.2 Suunnittelualue ja toteutusalue	6
2.3 Keskustakorttelille asetetut vaatimukset ja tavoitteet lyhyesti	6
2.4 Toteuttajan oikeudet ja velvollisuudet lyhyesti	8
3 KILPAILUN KUVAUS	9
3.1 Hankintamenettely	9
3.2 Kilpailun vaiheet.....	9
3.2.1 Hankintailmoitus	9
3.2.2 Kilpailua koskevat lisätiedot ja kysymykset.....	9
3.2.3 Osallistumishakemus	11
3.2.4 Osallistumishakemusten arviointi	12
3.2.5 Valinnasta ilmoittaminen ja neuvottelukutsu	13
3.2.6 Neuvottelujen kulku	13
3.2.7 Neuvottelujen päättymisen.....	14
3.2.8 Tarjouspyyntö ja tarjous.....	14
3.2.9 Tarjousten vertailu ja toteuttajan valinta	14
3.2.10 Toteutussopimuksen tekeminen	15
3.3 Kilpailun alustava aikataulu	15
3.4 Kilpailijan soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset	15
3.4.1 Taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset	15
3.4.2 Verojen ja muiden julkisten maksujen suorittaminen	16
3.4.3 Rekisteröinnit	17
3.4.4 Kilpailijan referenssit	17
3.4.5 Henkilöstön kokemus/referenssit	18
4 LÄHTÖTIETOJA.....	19
4.1 Keski-Pasilan alueen kaavoitustilanne	19
4.1.1 Keski-Pasilan osayleiskaava.....	19
4.1.2 Asemakaavat.....	19
4.1.3 Muut suunnitelmat ja päätökset	19
4.2 Kilpailun voittanut tarjous kaavoituksen lähtökohtana	20
4.3 Suunnittelualueen maanomistus.....	20
4.3.1 Omistussuhteet	20
4.3.2 Hankintayksikköjen päätökset.....	20
4.4 Muita lähtötietoja	21
4.4.1 Suunnitteluohjelmassa esitettyjä lähtötietoja	21
4.4.2 Suunnittelualueen maaperä ja maaperän pilaantuneisuus	21
4.4.3 Ennakoiva rakentaminen suunnittelualueella	21
4.4.4 Lisäraiteen rakentaminen	21
4.4.5 Raideliikenteen vaikutus keskustakorttelin toteutukseen	22
5 TOTEUTUSALUEEN SUUNNITTELULLE ASETETUT	

VAATIMUKSET JA TAVOITTEET	23
5.1 Suunnitelmaehdotukselle asetettavat vaatimukset	23
5.1.1 Asemakaavalliset suunnitteluperiaatteet	23
5.1.2 Metroasemavarauksen suunnittelua koskevat vaatimukset	26
5.1.3 Pysäköintiä ja huoltoa koskevat vaatimukset	26
5.1.4 Pelastusliikenne, palotekniset ja VSS-vaatimukset	27
5.1.5 Ekologisuutta koskevat vaatimukset	27
5.2 Suunnitelmille asetettuja tavoitteita ja ohjeita	27
5.2.1 Yleisiä tavoitteita suunnittelulle	27
5.2.2 Suunnittelun ohjeistuksesta	27
5.2.3 Pasilan aseman liittyminen toteutusalueeseen	28
5.3 Tarjousvaiheen luonnossuunnitelma	28
6 OSAPUOLTEN SUORITUSVELVOLLISUUDET	29
6.1 Osapuolten suoritusvelvollisuuksista yleisesti	29
6.2 Hankintayksikköjen suorittamat työt suunnittelualueella	29
6.2.1 Hankintayksikköjen ennen toteuttajan osuutta suorittamat työt	29
6.2.2 Ratarakenteiden purku, kaivutyöt ja pilaantuneiden maiden käsittely	29
6.2.3 Veturitien ja lisäraiteen rakenteet	32
6.2.4 Kadunrakennustyöt ja kunnallistekniikka	32
6.2.5 Metroasemavaraukseen liittyvien tunneliosuuksien louhinta	33
6.2.6 Työt toteutusalueen rajapinnoilla ja sen ulkopuolella	33
6.3 Toteuttajan suoritusvelvollisuus toteutusalueella	33
6.3.1 Toteuttajan yleinen suoritusvelvollisuus	33
6.3.2 Erikseen määrätyt toteuttajan suoritusvelvollisuudet	34
6.3.3 Ulkopuoliset asiantuntijat ja suunnitelmien tarkastaminen	36
6.3.4 Viestintä	36
6.4 Pilaantuneen maaperän puhdistaminen	36
6.5 Rakentamisen vaiheistus	36
6.6 Työnaikaiset liikennejärjestelyt ja työturvallisuus	37
7 TOTEUTUSSOPIMUKSEN KESKEISET EHDOT	38
7.1 Toteutussopimuksen rakenne	38
7.2 Toteutusalueen ja rakennusoikeuksien luovutus toteuttajalle	38
7.2.1 Kaupan kohde	38
7.2.2 Metrolle varattavien raakatielojen käyttöön liittyvät ehdot	38
7.2.3 Kauppahinta	39
7.2.4 Kauppahinnan maksaminen	39
7.3 Toteuttajalle maksettavat korvaukset	40
7.3.1 Toteuttajan velvollisuudet	40
7.3.2 Helsingin kaupungille toteutettavien tilojen ja rakenteiden hinta	40
7.3.3 Naapurikiinteistöille toteutettavat autopaikat	40
7.4 Aikataulu	40
7.4.1 Tavoiteaikataulu	40
7.4.2 Vaiheittain rakentaminen	41
7.5 Toteuttajan velvollisuuksia kolmansia osapuolia kohtaan	41

7.5.1 Yleiset velvoitteet	41
7.5.2 Rakentaminen rautatiealueella.....	42
7.6 Hankinnan keskeyttäminen ja toteutussopimuksesta vetäytyminen.....	42
7.6.1 Hankintayksikköjen oikeus keskeyttää hankinta	42
7.6.2 Hankintayksikköjen oikeus vetäytyä toteutussopimuksesta.....	42
7.6.3 Toteuttajan oikeus vetäytyä kilpailusta ja toteutussopimuksesta	43
7.6.4 Korvaukset toteutussopimuksen päättämistilanteissa.....	43
8 KAAVOITUSPROSESSI JA ALUSTAVA KAAVOITUSAIKATAULU	44

1 KILPAILUN TARKOITUS

Senaatti-kiinteistöt ja Helsingin kaupunki (jäljempänä yhdessä ”hankintayksiköt”) järjestävät suunnittelu- ja toteutuskilpailun Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnittelusta ja toteuttamisesta. Kilpailu toteutetaan julkisena hankintana, koska osana keskustakorttelin toteutusta kilpailun voittaja (jäljempänä ”**toteuttaja**”) toteuttaa hankintayksiköille jäljempänä mainittuja julkiseen käyttöön tulevia tiloja ja rakenteita. Hankintamenettelynä käytetään kilpailullista neuvottelumenettelyä.

Kilpailun tarkoituksena on:

- tuottaa arkkitehtonisesti, kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen, kokonaistaloudellisesti edullinen sekä toteutuskelpoinen **suunnitelma** Keski-Pasilan **keskustakorttelin asema- ja kaavoituksen toteuttamisen pohjaksi**
- kehittää Keski-Pasilan keskustakorttelille **toiminnallinen ja kaupallinen konsepti**, joka luo sen menestymiselle parhaat mahdolliset edellytykset
- valita keskustakorttelille **pää toteuttaja ja hankintayksiköille sopimuskumppani**, jolla on riittävät resurssit keskustakorttelin toteuttamiseen ja joka sitoutuu keskustakortteliin ja sen kehittämiseen pitkällä tähtäyksellä.

Hankintayksikköjen lisäksi Liikennevirasto osallistuu hankkeen toteuttamiseen jäljempänä kuvatulla tavalla uuden ns. lisäraiteen rakennuttajana.

Keski-Pasilaan Pasilan sillan pohjoispuolelle välittömästi siltaan ja Pasilan asemaan liittyen on tarkoitus suunnitella ja toteuttaa koko Pasilaa yhdistävä kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen uusi keskustakortteli, joka sisältää muun muassa liike- ja toimistotiloja, asuntoja, alueita yhdistävät jalankulkureitit toreineen, ja raakatilat myöhemmin mahdollisesti rakennettavalle metroasemalle.

Toteutusalueelle on tarkoitus kaavoittaa kilpailun voittajan laatiman suunnitelman pohjalta keskustakortteli, johon osoitetaan rakennusoikeutta 100.000-140.000 k-m². Toteuttaja ostaa keskustakorttelin toteuttamiseen tarvittavat tontit, alueet ja rakennusoikeudet hankintayksiköiltä sekä toteuttaa koko keskustakorttelin valmiiksi tässä hankekuvauksessa ja myöhemmin erikseen käytävän neuvotteluvaiheen aikana laadittavassa toteutussopimusehdotuksessa esitetyllä tavalla.

Osallistumishakemuksen laatimisesta ei makseta palkkiota.

Kilpailun voittajalle ei makseta kilpailupalkkiota.

Kilpailijoille, jotka ovat jääneet tarjousvertailussa 2. ja 3. sijalle, maksetaan kilpailupalkkio. Kilpailupalkkion suuruus on 600 000 € / kilpailija. Kilpailupalkkion kustannukset jaetaan hankintayksikköjen kesken suhteessa 1/3 Helsingin kaupunki ja 2/3 Senaatti-kiinteistöt.

Kilpailun jälkeen hankintayksiköillä on halutessaan kilpailupalkkion vastikkeeksi oikeus käyttää tarjoukseen sisältyvien osien suunnitteluperiaatteita oman suunnitteluratkaisunsa osana.

2 KILPAILUN LÄHTÖKOHDAT LYHYESTI

2.1 Keski-Pasilan alueen suunnittelun ja toteuttamisen lähtökohdat

Keski-Pasilaan on tarkoitus rakentaa monipuolinen, tiivis, toiminnoiltaan sekoittunut ja yhdyskuntarakennetta eheyttävä kaupunkiympäristö. Keski-Pasilan on tarkoitus yhdistää raideliikenteen erottamat Itä- ja Länsi-Pasila toisiinsa ja muodostaa oma hahmotettava kokonaisuutensa.

Keski-Pasilan tulee ilmentää aikaansa ja sillä tulee olla itsenäinen Itä- ja Länsi-Pasilasta riippumaton karakterinsä. Keski-Pasilan rakentamisen tavoitteena on Helsingin ja koko pääkaupunkiseudun kilpailukyvyn parantaminen, jolle alueen sijainti Helsingin keskustan läheisyydessä, joukkoliikenteen solmukohdassa ja tulevaisuudessa suoran lentokenttäyhteyden päässä luovat hyvät edellytykset.

Keski-Pasilan suunnittelu ja rakentaminen käynnistyy alueen liikenteellisestä solmukohdasta, Pasilan aseman ja Pasilansillan yhteyteen rakennettavasta keskustakorttelista. Uusi keskustakortteli yhdistää Itä- ja Länsi-Pasilan sekä tulevaisuudessa keskustakorttelin pohjoispuolelle suunniteltavan asuinalueen ja sillan eteläpuolelle rakentuvan tornialueen. Tavoitteena on urbaani, toiminnallisesti monipuolinen ja viihtyisä keskustakortteli, joka luo Keski-Pasilalle uuden identiteetin.

2.2 Suunnittelualue ja toteutusalue

Suunnittelualue sijaitsee Keski-Pasilassa noin kolmen kilometrin päässä Helsingin keskustasta pohjoiseen. Suunnittelualue käsittää Pasilan aseman, sen länsipuolella olevan ratapiha-alueen, Pasilan sillan sekä Pasilan kadun ja Ratapihätien katualueet. Idässä aluetta rajaa Virastokeskus ja lännessä toimistokorttelit 17073 ja 17074.

Suunnittelualue on kooltaan noin 8,2 ha ja sen rajat käyvät ilmi kartasta 2.1.

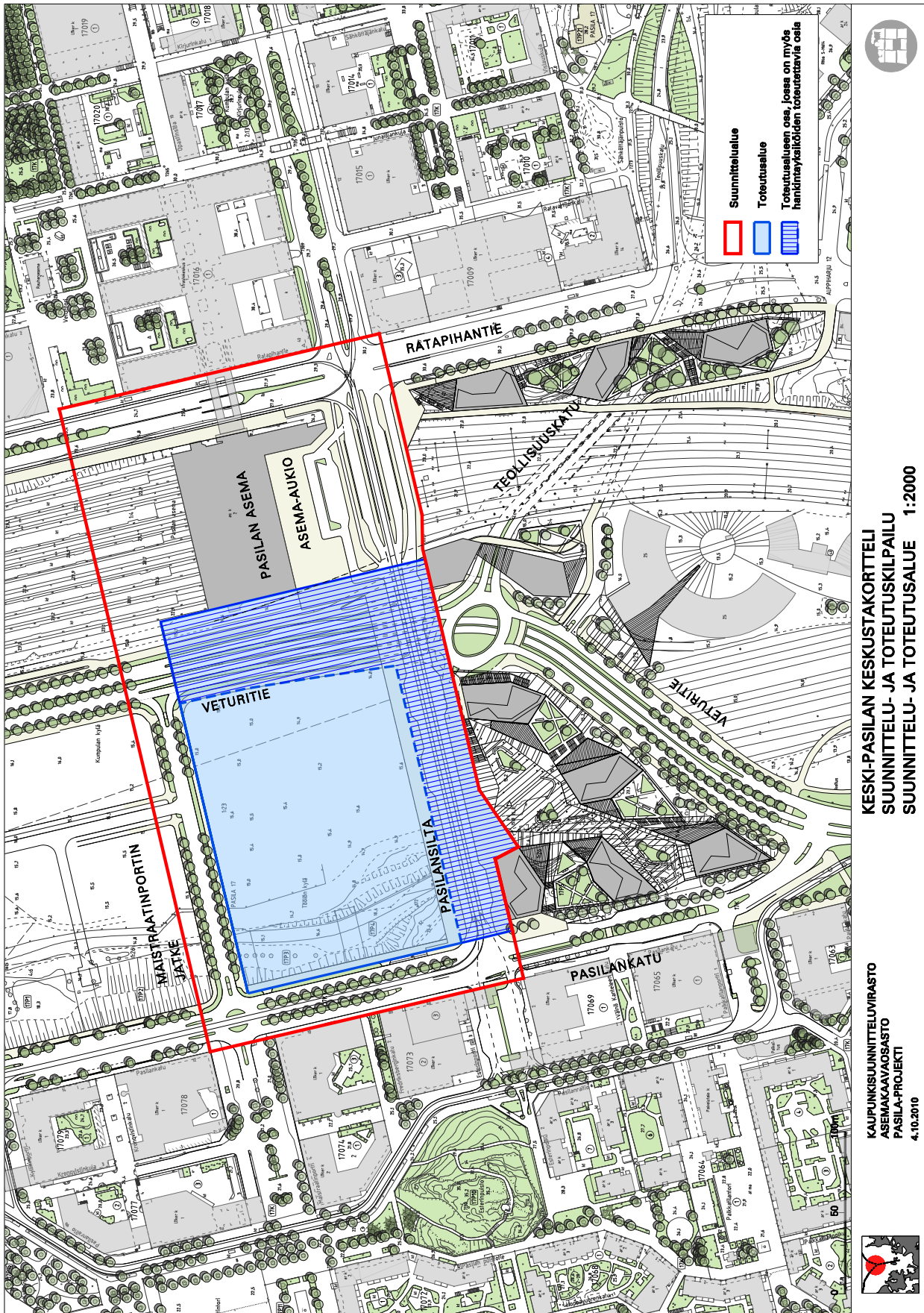
Suunnittelualue (merkitty karttaan "A") on laajempi kuin toteuttajalle rakennettavaksi luovutettava toteutusalue ("B"), jolle toteutettavien rakennusten kokonaisuudesta käytetään tässä hankekuvauksessa ja sen liitteissä nimeä "keskustakortteli". Toteutusalueen ulkopuolelle jää suunnittelualueeseen kuuluvista osista muun muassa Pasilan aseman alue. Toteutusalueen ulottuvuudet ja rajojen sijainti suhteessa naapurikiinteistöihin vaihtelevat rakenteen liittymäkohdissa ja eri korkeusasemissa.

Hankintayksiköillä on oikeus kilpailun aikana supistaa, laajentaa ja/tai täsmentää suunnittelualueen ja toteutusalueen rajoja. Toteutusalueelle muodostetaan yksi tai useampi keskustakorttelin toteuttamiseen tarvittava tontti. Lisäksi toteutusalueelle muodostetaan katualueita ja rautatieliikennealueita, joiden alle ja/tai päälle osoitetaan toteuttajalle luovutettavaa keskustakorttelin rakennusoikeutta.

2.3 Keskustakorttelille asetetut vaatimukset ja tavoitteet lyhyesti

Tavoitteena on suunnitella Keski-Pasilaan uusi kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen keskustakortteli, joka yhdistää koko Pasilaa ja eheyttää kaupunkirakennetta.

Kilpailijoiden tulee esittää toteutusalueen integroituminen lähiympäristöön ja koko suunnittelualueeseen. Erityisesti Pasilan asemalle ja katualueille toivotaan kilpailijoilta ideoita ja innovatiivisia ratkaisuja. Hankintayksiköiden tavoitteena on, että keskustakortteli ja Pasilan asema muodostavat yhtenäisen toiminnallisen ja kaupallisen kokonaisuuden.



Kuva 2.1

Hankintayksiköt ovat asettaneet osallistumishakemusvaiheessa esitettävälle suunnitelmaehdotukselle vaatimuksia, jotka on esitetty kohdassa 5.1. Lisäksi keskustakorttelin suunnittelulle on asetettu asemakaavallisia, kaupunkikuvallisia, toiminnallisia, rakennustaiteellisia, laadullisia, ja imagollisia tavoitteita, joita on kuvattu Suunnitteluohjelmassa.

Keskustakorttelin suunnittelun ja toteutuksen kestävän kehityksen vaatimukset on esitetty kilpailuasiakirjoihin kuuluvassa Ekologiset kriteerit -asiakirjassa.

Hankintayksiköiden tavoitteena on, että keskustakorttelin asemakaava hyväksytään v. 2015 ja rakentaminen voi alkaa v. 2015. Kaavoitusprosessia, sen arvioitua ajallista kestoa ja siihen liittyviä riskejä sekä hankintayksikköjen kaavoitukseen liittyviä varaumia on kuvattu luvussa 8 (Kaavoitusprosessi ja alustava kaavoitusaikataulu).

Keskustakorttelin rakentaminen tulee aloittaa kuuden (6) kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Tavoitteena on, että keskustakortteli rakennetaan yhtäjaksoisesti siten, että koko toteutusalue on valmis kahdeksan vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Tavoiteaikataulu on määritelty tarkemmin jäljempänä kohdassa 7.4.1.

2.4 Toteuttajan oikeudet ja velvollisuudet lyhyesti

Toteuttajalle kuuluvat suunnittelu- ja toteutusvelvollisuudet sekä hankintayksiköille kuuluvat, tästä kilpailusta erillisinä hankintoina suoritettavat esi- ja ennakkorakentamistyöt suunnittelu- ja toteutusalueella, on kuvattu jäljempänä luvuissa 5 ja 6.

Toteuttajan oikeuksista ja velvollisuuksista sovitaan yksityiskohtaisesti neuvotteluvaiheen aikana laadittavassa toteutussopimusehdotuksessa, jonka lähtökohtina pidetään muun muassa seuraavia periaatteita:

- Toteuttaja ostaa keskustakorttelin toteuttamiseen tarvittavat tontit ja muut rakennusoikeudet vähintään jäljempänä kohdassa 7.2.3 esitetyillä minimihinnoilla. Toteutussopimukseen sisältyy toteuttajan ja hankintayksikköjen välinen esisopimus, jolla toteuttaja sitoutuu ostamaan keskustakorttelin toteuttamiseen tarvittavat tontit ja rakennusoikeudet kaavoituksen toteutuessa pääpiirteissään toteutussopimuksen mukaisesti.
- Toteuttaja sitoutuu kehittämään toteutussopimukseen sisältyvää luonnossuunnitelmaa yhteistyössä hankintayksikköjen kanssa. Sen pohjalta Helsingin kaupunki laatii suunnittelualueen asemakaavan.
- Toteuttaja rakentaa keskustakorttelin valmiiksi asemakaavan ja toteutussopimuksen mukaisesti asemakaavan tultua voimaan.
- Toteuttaja toteuttaa jäljempänä luvussa 6 esitetyt ns. julkiset osat eli metron edellyttämät tilavaraukset ja muut hankintayksikköjen käyttöön tulevat alueet ja tilat jäljempänä kohdassa 7.3.2 esitetyillä kiinteällä hinnalla.

Toteutussopimuksen keskeisiä ehtoja on kuvattu tarkemmin luvussa 7.

3 KILPAILUN KUVAUS

3.1 Hankintamenettely

Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnittelu- ja toteutuskilpailu järjestetään julkisena hankintana, koska toteuttaja toteuttaa samassa yhteydessä keskustakortteliin hankintayksikköjen omistukseen ja käyttöön julkisia osia kuten metroasemavarauksen edellyttämät tilat ja rakenteet. Hankintamenettelynä käytetään kilpailullista neuvottelumenettelyä ja toteuttajan valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus jäljempänä esitettyjen kriteerien mukaisesti.

Hankintamenettelyn ja neuvottelujen kaikki vaiheet käydään ja siihen liittyvät aineistot, kuten osallistumishakemukset, tarjoukset ja sopimukset, laaditaan suomen kielellä.

Kilpailussa noudatetaan seuraavia asiakirjoja:

- Hankintailmoitus
- Tämä hankekuvaus
- Suunnitteluohjelma liitteineen
- Ekologiset kriteerit
- Tekninen liiteasiakirja.

3.2 Kilpailun vaiheet

Toteuttajan valinnassa noudatetaan kohdissa 3.2.1 -3.2.10 kuvattua hankintamenettelyä.

Kuvassa 3.1. on esitetty kaavio hankintamenettelystä ja asemakaavaprosessista.

3.2.1 Hankintailmoitus

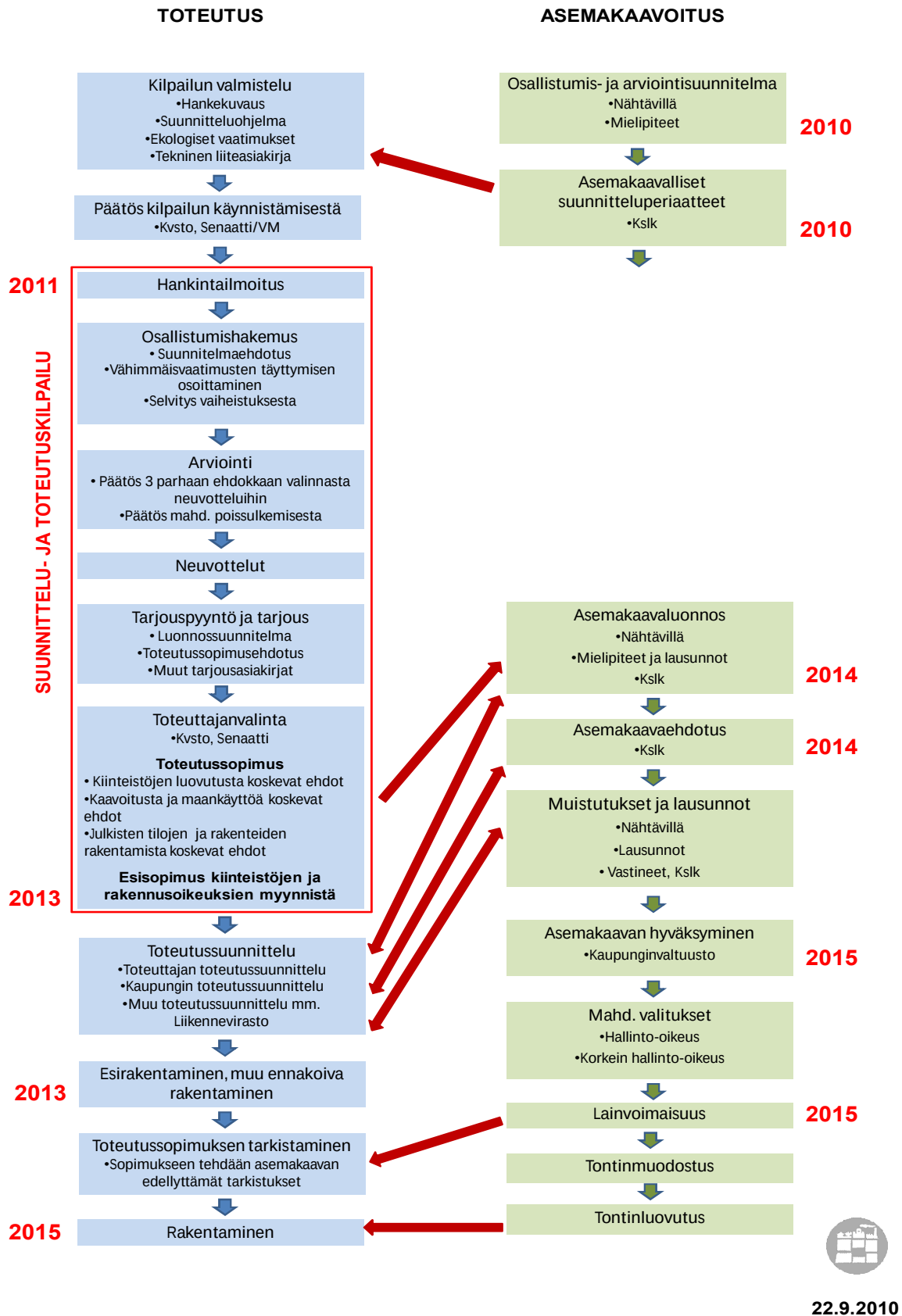
Hankintayksiköt julkaisevat hankintailmoituksen, jolla pyydetään halukkaita ehdokkaita ilmoittautumaan kilpailuun jättämällä osallistumishakemus hankintailmoituksen ja tämän hankekuvauksen mukaisesti.

3.2.2 Kilpailua koskevat lisätiedot ja kysymykset

Kilpailija tilaa kilpailuaineiston sähköpostilla osoitteesta: pasilaone@hel.fi

Kilpailuaineiston tilatessaan kilpailijan tulee ilmoittaa yhteystietonsa: postiosoite, sähköpostiosoite ja yhteyshenkilön nimi. Liitemateriaali toimitetaan pääasiassa tiedostoina.

Kilpailun esittelytilaisuus järjestetään 14.4.2011 ja sinne kutsutaan kilpailumateriaalin tilanneet ehdokkaat. Kilpailuun liittyvät kysymykset ja tiedustelut tulee toimittaa sähköpostitse 31.3.2011 mennessä osoitteeseen pasilaone@hel.fi. Kysymyksiin tulee liittää yhteyshenkilön nimi ja sähköpostiosoite. Esitetyistä kysymyksistä ja niihin annetuista vastauksista laaditaan yhteenveto, joka käydään läpi kilpailuseminaarissa 14.4.2011. Yhteenveto kysymyksistä ja vastauksista lähetetään lisäksi seminaarin jälkeen sähköpostitse kaikille niille, jotka ovat tilanneet kilpailumateriaalin ja toimittaneet pyydetty yhteystiedot.



Kuva 3.1

Mahdolliset lisäkysymykset tulee toimittaa sähköpostitse 31.5.2011 mennessä osoitteeseen pasilaone@hel.fi ja niihin pyritään vastaamaan 15.6.2011 mennessä. Yhteenveto lisäkysymyksistä ja niihin laadituista vastauksista lähetetään sähköpostilla kaikille niille, jotka ovat tilanneet kilpailumateriaalin ja toimittaneet pyydetty yhteystiedot.

Kilpailu on tarkoitus järjestää 2/2011 – 5/2013 välisenä aikana kohdan 3.3. alustavaa aikataulua noudattaen.

3.2.3 Osallistumishakemus

Kilpailijat ilmoittavat kiinnostuksensa osallistua kilpailuun toimittamalla hankintayksiköille osallistumishakemuksen.

Osallistumishakemuksen on liitettävä seuraavat osiot:

- kohdan 3.4 mukaiset selvitykset vähimmäisvaatimusten täyttämisestä
- kohdan 3.2.3.1 mukainen suunnitelmaehdotus
- selvitys toteutuksen vaiheistuksesta.

Kilpailija, joka ei täytä kohdassa 3.4 esitettyjä ehdokkaan soveltuvuutta koskevia vähimmäisvaatimuksia, suljetaan pois kilpailusta. Mikäli osallistumishakemus ei sisällä edellä mainittuja asiakirjoja, osallistumishakemusta ei arvostella.

3.2.3.1 Suunnitelmaehdotus

Suunnitelmaehdotuksen tulee täyttää kohdassa 5.1 asetetut vaatimukset.

Ehdotuksen tulee sisältää selostus, jossa esitetään ratkaisun yleiskuvaus:

- toteutusalueen uuden identiteetin esittely
- toteutusalueen kokonaisratkaisun esittely sekä toiminnallinen ja kaupallinen konsepti
- kuvaus suunnitelman kaupunkirakenteen luonteesta ja piirteistä, sen keskeisistä kaupunkikuvallisista ja toiminnallisista ideoista ja ratkaisuperiaatteista
- suunnittelualueen julkisten alueiden identiteetti ja idea (kävely- yhteydet, metroasemavaraus, Pasilan asema, joukkoliikenneterminaali, pysäköinti)
- selvitys ratkaisuihin, joilla ekologiset perusvaatimukset tullaan täyttämään
- keskeisten teknisten ratkaisujen ja innovaatioiden esittely
- ehdotuksen materiaalivalintojen ja –kokonaisuuden kuvaus
- suunnitelman mukaiset kerrosalat toiminnoittain
- autopaikkalaskelma ja pysäköinnin periaatteet

Selostuksen lisäksi ehdotukseen tulee sisältyä koko toteutusaluetta koskeva Suunnitteluohjelman mukainen suunnitteluaineisto.

Suunnitelmaehdotusten määrä osanottajaa kohden ei ole rajoitettu.

Hankintayksiköt eivät vakuuta suunnitelmaehdotuksia eikä niitä palauteta kilpailijoille.

3.2.3.2 Vaihtoehtoiset suunnitelmaehdotukset

Edellä todetun mukaisen suunnitelmaehdotuksen lisäksi kilpailija voi esittää osallistumishakemukseen liitettynä vaihtoehtoisia ratkaisuja alueen toteuttamiseksi.

3.2.3.3 Osallistumishakemuksen toimittaminen

Osallistumishakemus liitteineen toimitetaan jaoteltuna kohdan 3.2.3 mukaisiin osioihin osoitteella:

Helsingin kaupunki
 ”Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnittelu- ja toteutuskilpailu”
 Hallintokeskuksen kirjaamo
 Pohjoisesplanadi 11-13
 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Osallistumishakemuksen tulee olla perillä 31.8.2011 kello 16.00 mennessä.

Pienoismalli tulee toimittaa 15.9.2011 klo 16.00 mennessä.

Osallistumishakemuksen mukana on jätettävä tekijän nimi suunnitteluryhmineen, yhteystiedot sekä avustajien nimet. Lisäksi on merkittävä, kenellä on ehdotuksen tekijänoikeudet. Osallistumishakemukseen on merkittävä selkeästi, mikä osa tai mitkä osat siitä sisältävät liikesalaisuuksia.

Osallistumishakemusten toimittaminen tapahtuu kilpailijan vastuulla. Myöhästyneitä ehdotuksia ei käsitellä.

3.2.4 Osallistumishakemusten arviointi

3.2.4.1 Neuvotteluihin kutsuttavien kilpailijoiden määrä

Hankintayksiköt valitsevat neuvotteluihin kolme (3) parasta suunnitelmaehdotusta tehnyttä kilpailijaa, jotka täyttävät kohdassa 3.4 kilpailijalle asetetut vähimmäisvaatimukset.

3.2.4.2 Arviointiryhmä

Arviointiryhmään kuuluvat:

- Kaupungin edustajina (4)
 apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä
 virastopäällikkö Tuomas Rajajärvi, kaupunkisuunnitteluvirasto
 virastopäällikkö Mikael Nordqvist, kiinteistövirasto
 rahoitusjohtaja Tapio Korhonen, talous- ja suunnittelukeskus
- Valtion edustajina (4)
 ylijohdaja Minna Tervamäki, Liikenneministeriö
 budjettineuvos Helena Tarkka, Valtiovarainministeriö
 rakennusneuvos Tuulikki Terho, Opetusministeriö
 toimitusjohtaja Aulis Kohvakka, Senaatti-kiinteistöt

Arviointiryhmä valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja nimeää itselleen sihteerin.

Arviointiryhmä on oikeutettu kuulemaan tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita. Asiantuntijalausunto pyydetään ainakin SAFA:n kilpailutoimikunnan nimeämiltä arkkitehtiasiantuntijoilta.

Arviointiryhmän tehtävänä on arvioida ehdokkaiden laatimat suunnitelmaehdotukset ja esittää hankintayksiköille kolme parasta ehdotusta, joiden laatijat tulisi valita neuvotteluihin.

3.2.4.3 Neuvotteluun kutsuttavien kilpailijoiden valinta

Suunnitelmaehdotus arvioidaan kokonaisuutena.

Neuvotteluun kutsuttavien valintaperusteina ovat suunnitelmaehdotuksessa toteutusalueelle esitetty:

- 1) toiminnallisuus,
- 2) kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen ratkaisu,
- 3) kaupallinen konsepti
- 4) ehdotuksen kehityskelpoisuus

Suunnitelmaehdotuksessa esitetyn ratkaisun toiminnallisen konseptin sisältöä sekä kaupunkirakenteellisia, kaupunkikuvallisia ja arkkitehtonisia ansioita pidetään tärkeämpinä kuin osaratkaisujen ja yksityiskohtien virheettömyyttä. Arvostelussa painotetaan ratkaisun kokonaisuutta, joustavuutta sekä kehitys- ja toteutuskelpoisuutta.

Hankintayksiköt tekevät ehdokkaiden valinnasta erillisen päätöksen muutoksenhakuohjeineen.

3.2.5 Valinnasta ilmoittaminen ja neuvottelukutsu

Hankintayksiköt ilmoittavat kirjallisesti kaikille osallistumishakemuksen tehneille kolme neuvotteluun valittua ehdokasta (jäljempänä ”neuvottelukumppani”) ja valinnan perustelut.

Neuvotteluihin valituille esitetään neuvottelukutsu ja ilmoitetaan alustava neuvotteluaikataulu.

3.2.6 Neuvottelujen kulku

Hankintayksiköt kutsuvat neuvotteluihin valitut ehdokkaat (myöhemmin ”neuvottelukumppani”) neuvotteluihin. Neuvottelujen aluksi hankintayksiköt toimittavat neuvottelukumppaneille mahdollisesti tarkentuneen suunnittelun lähtötiedot. Tietoja voidaan täydentää myös neuvottelujen kuluessa.

Hankintayksiköt neuvottelevat erikseen kunkin neuvottelukumppanin kanssa. Hankintayksiköt eivät paljasta neuvottelukumppanin esittämiä ratkaisuja eivätkä luottamuksellisia tietoja ilman neuvottelukumppanin suostumusta.

Neuvottelujen kuluessa suunnitelmaehdotuksia kehitetään. Neuvottelujen tarkoituksena on kehittää suunnitelmaehdotuksista kilpailun vaatimukset ja tavoitteet täyttävä ratkaisu, laatia niiden perusteella luonnossuunnitelma hankintayksikköjen määrittämässä laajuudessa ja hankkeen toteutus- sopimusehdotus.

Neuvottelut voivat koskea kaikkia keskustakorttelin toteuttamiseen liittyviä ratkaisuja ja ehtoja. Luovutettavien tonttien, alueiden ja rakennusoikeuden vähimmäismyyntihinnat ja julkisten osien rakentamisesta maksettavat hinnat ovat kuitenkin sitovia myöhemmin luvussa 7 esitetyllä tavalla.

Neuvottelut voivat koskea muun muassa seuraavia asiakokonaisuuksia:

- osapuolten tavoitteet (neuvottelujen aloitus)
- suunnitteluratkaisut
- kaupunkikuva ja kaupunkirakenne
- toiminnallisuus ja toiminnot
- tekniset asiat
- sopimusasiat / toteutussopimuksen ehdot
- julkisten osien rakentaminen
- suunnittelun ja rakentamisen vaiheet, aikataulut ja järjestelyt
- raideliikenteen turvaaminen töiden aikana
- keskustakorttelin omistuksellinen ja hallinnollinen ratkaisu
- pysäköintijärjestelyt
- hankintayksikköjen ja Liikenneviraston suorittama ennakoiva rakentaminen
- raideliikenteen järjestelyt ja kulkuyhteydet
- neuvottelukumppanin omistus- ja rahoitusjärjestelyt
- maksuliikenne ja vakuusjärjestelyt
- metroasemavarausten tilojen ja työtunnelin käyttö
- autopaikkojen lunastushinnat ja -ehdot

3.2.7 Neuvottelujen päättyminen

Hankintayksiköt päättävät neuvottelut, kun ne ovat valinneet ne ratkaisuvaihtoehdot ja niitä koskevat toteutussopimusehdotukset, joilla keskustakortteli voidaan toteuttaa, ja jotka täyttävät hankintayksiköiden asettamat vaatimukset ja tavoitteet. Hankintayksiköt ilmoittavat neuvottelujen päättymisestä neuvottelukumppaneille.

3.2.8 Tarjouspyyntö ja tarjous

Neuvottelujen päätyttyä hankintayksiköt pyytävät kirjallisella tarjouspyynnöllä kustakin valitsemastaan ratkaisuvaihtoehdosta ja sitä koskevasta toteutussopimusehdotuksesta kirjallisen tarjouksen määräaikaan mennessä. Kukin neuvottelukumppani antaa tarjouksensa vain omasta ratkaisuvaihtoehdostaan ja sitä koskevasta toteutussopimusehdotuksesta.

3.2.9 Tarjousten vertailu ja toteuttajan valinta

Hankintayksiköt tarkistavat ennen tarjousten arviointia saatujen tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden. Tarjouspyynnön vastaiset tarjoukset suljetaan tarjousvertailusta. Tarjouspyynnön mukaiset tarjoukset arvioidaan jäljempänä ilmoitettujen vertailuperusteiden mukaisesti.

Tarjoukset pisteytetään ja pisteytykset perustellaan. Hankintayksiköt voivat pyytää tarjouksista lausuntoa tai arviota hankintayksikköjen ulkopuolisilta riippumattomilta asiantuntijoilta. Ulkopuoliset arviot tai lausunnot eivät sido hankintayksikköjä.

Hankintayksiköt valitsevat keskustakorttelin toteuttajaksi kokonaistaloudellisesti edullisimman, eli parhaat vertailupisteet saaneen, tarjouksen antaneen neuvottelukumppanin.

Tarjousten vertailuperusteet ovat seuraavat (suluissa vertailuperusteiden alustavat suhteelliset painoarvot):

- Toiminnallisuus, kaupunkikuva, arkkitehtuuri ja ekologisuus (60 %)
- Keskustakorttelin rakennusoikeuksien yhteenlaskettu hinta tarjouksen sisältämän luonnossuunnitelman perusteella (40 %)

Vertailuperusteita ja/tai niiden painoarvoja voidaan tarkentaa neuvottelukutsun ja/tai tarjouspyynnön yhteydessä.

3.2.10 Toteutussopimuksen tekeminen

Hankintayksiköt allekirjoittavat kilpailun voittajan kanssa hyväksymänsä tarjouksen mukaisen toteutussopimuksen, kun valintapäätös on lainvoimainen.

3.3 Kilpailun alustava aikataulu

Hankintayksiköt julkaisevat helmikuussa 2011 hankintailmoituksen.

Kilpailun esittelytilaisuus järjestetään 14.4.2011 ja sinne kutsutaan kilpailumateriaalin tilanneet ehdokkaat.

Osallistumishakemus liitteineen on jätettävä 31.8.2011 mennessä.

Suunnitelmaehdotusten arviointi ja neuvotteluun kutsuttavien valinta pyritään suorittamaan 30.11.2011 mennessä.

Neuvottelukutsut pyritään toimittamaan joulukuun 2011 aikana ja kilpailu ratkaisemaan toukokuun 2013 loppuun mennessä.

3.4 Kilpailijan soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset

Osallistumishakemuksen jättäneen kilpailijan on täytettävä ehdokkaan soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset.

Kilpailijan soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset on esitetty kohdissa 3.4.1 - 3.4.5.

3.4.1 Taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset

Vaatus 1

Kilpailijalla (yrityksellä tai yritysryhmällä) on käytössään sellaiset taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset, että se pystyy toteuttamaan yhteistyökumppaneidensa kanssa Keski-Pasilan keskustakorttelin yksityisine ja julkisine osineen.

Tätä ominaisuutta arvioidaan kilpailijan vakavaraisuudesta, maksukykyisyydestä, kannattavuudesta ja luottokelpoisuudesta saatujen tietojen sekä kilpailijan laatiman oman selvityksen perusteella.

Osallistumishakemuksen yhteydessä toimitettavat selvitykset, joiden perusteella vaatimuksen täytyminen arvioidaan:

a) Kilpailijan laatima selvitys, jonka tulee ainakin sisältää:

- kuvaus kilpailijasta ja mahdollisista yhteistyökumppaneista sekä sopimusjärjestelyistä
- tiedot kilpailijan omistuksista, taloudesta ja toiminnasta
- kilpailijan keskeiset tuloslaskelman ja taseen tunnusluvut
- todennäköinen hankkeen omistus- ja rahoitusmalli (miten hankkeen rahoitus turvataan) sekä oman ja vieraan pääoman suunnitellut päälähteet.

b) Kilpailijaa koskevat vahvistetut tilinpäätösasiakirjat kolmelta edelliseltä tilikaudelta. Mikäli kilpailija ei voi toimittaa tilinpäätöstietoja, koska kilpailija on vasta aloittanut toimintansa, kilpailijalla on mahdollisuus toimittaa selvitys vakavaraisuudestaan ja maksukyvystään muulla hankintayksikköjen hyväksymällä tavalla.

Lisäksi hankintayksiköt voivat tarkistaa kilpailijan taloudelliset edellytykset ja luottotiedot yleisesti käytetyistä rekistereistä. Tämä ei kuitenkaan poista kilpailijan velvollisuutta toimittaa edellä vaadittuja tietoja ja asiakirjoja.

3.4.2 Verojen ja muiden julkisten maksujen suorittaminen

Vaatus 2

Kilpailijan (yrityksen tai yritysryhmän jokaisen yrityksen) tulee olla suorittanut veronsa, eläkemaksunsa ja muut lakisääteiset maksut. Jos maksujen laiminlyöntiä on kuitenkin pidettävä vähäisenä, tai jos kilpailija toimittaa viranomaisen tai vakuutusyhtiön hyväksymän maksusuunnitelman, jää kilpailijan sulkeminen kilpailun ulkopuolelle hankintayksikköjen harkintaan.

Osallistumishakemuksen yhteydessä toimitettavat selvitykset, joiden perusteella vaatimuksen täytyminen arvioidaan:

- Veroviranomaisen todistus maksetuista veroista ja sosiaaliturvamaksuista tai verovelkatodistus tai selvitys siitä, että verovelkaa koskeva maksusuunnitelma on tehty.
- Työeläkekassan ja/tai vakuutusyhtiön todistus eläkevakuutuksen ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta tai selvitys siitä, että erääntyneitä eläkevakuutusmaksuja koskeva maksusopimus on tehty.

Edellä mainittuina todistuksina ja selvityksinä hyväksytään myös muut kuin viranomaisten antamat todistukset ja selvitykset, jos ne on antanut yleisesti luotettavana pidetty muu arvioija tai tietojen ylläpitäjä. Tällainen yhteisö on esimerkiksi rakennusalaalla toimiva Rakentamisen Laatu RALA ry.

Mikäli kilpailijaksi hakeutuu yritysryhmä, vaaditut tiedot tulee toimittaa kunkin yrityksen osalta erikseen.

Ulkomaisen kilpailijan on toimitettava vastaavat tiedot sijoittumismaansa lainsäädännön mukaisella rekisterinotteella tai vastaavalla todistuksella tai muulla yleisesti hyväksytyllä tavalla.

Todistukset ja selvitykset eivät saa olla kolmea kuukautta vanhempia osallistumishakemuksen jättämispäivästä laskettuna.

3.4.3 Rekisteröinnit

Vaatus 3

Kilpailija (yritys tai yritysryhmän jokainen yritys) on rekisteröitynyt kaupparekisteriin, ennakkoperintälain mukaiseen ennakkoperintärekisteriin ja työnantajarekisteriin sekä arvonlisäverolain mukaiseen arvonlisäverovelvollisten rekisteriin, jos lainsäädäntö edellyttää rekisteröitymistä.

Osallistumishakemuksen yhteydessä toimitettavat selvitykset, joiden perusteella vaatimuksen täyttyminen arvioidaan:

- Hankintayksiköt tarkistavat rekisteröitymisen yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä. Jos kilpailija ei ole rekisteröitynyt edellä mainittuihin rekistereihin, on tämän toimitettava hankintayksiköiden pyynnöstä ja esitetyssä määräajassa selvitys rekisteröimättömyyden perusteista.
- Lisäksi kilpailijan on toimitettava pyynnöstä ja siinä esitetyssä määräajassa hankintayksiköille kilpailijaa koskeva kaupparekisteriote.

Ulkomaisen kilpailijan on toimitettava pyynnöstä ja siinä esitetyssä määräajassa vastaavat tiedot sijoittumismaansa lainsäädännön mukaisella rekisteriotteella tai vastaavalla todistuksella tai muulla yleisesti hyväksytyllä tavalla.

Mikäli kilpailijaksi hakeutuu yritysryhmä, vaaditut tiedot tulee toimittaa kunkin yrityksen osalta.

Selvitykset eivät saa olla kolmea kuukautta vanhempia osallistumishakemuksen jättämispäivästä laskettuna.

Selvitys rekisteröimättömyyden perusteista, jos kilpailija ei kuulu kauppa-, ennakkoperintä-, työnantaja- tai arvonlisäverovelvollisten rekisteriin. Selvitys voi olla kilpailijan itsensä laatima.

3.4.4 Kilpailijan referenssit

Vaatus 4

Kilpailija (yritys tai jokin yritysryhmän yritys tai ehdokkaan nimeämä yhteistyökumppani) on viimeisen kymmenen vuoden aikana toteuttanut sijoittajana, rakennuttajana, kiinteistökehittäjänä tai pääurakoitsijana ainakin yhden merkittävän kauppakeskuksen tai muun vastaavan vaativan rakentamiskokonaisuuden.

Kilpailijan (yrityksen, jonkin yritysryhmän yrityksen tai ehdokkaan nimeämän yhteistyökumppanin) tulee olla toteuttanut viimeisen kymmenen vuoden aikana vähintään yksi vaativa pohjarakennushanke, joka on sisältänyt rakentamista vilkasliikenteisessä ympäristössä. Kilpailijan tai nimetyn yhteistyökumppanin tulee olla ollut hankkeessa päätoteuttajana.

Osallistumishakemuksen yhteydessä toimitettavat selvitykset, joiden perusteella vaatimuksen täyttyminen arvioidaan:

- Kilpailijan laatima selvitys, jonka tulee sisältää ainakin:
 - referenssiluettelo vaatimuksen mukaisista kauppakeskushankkeista tai muista vaativista rakennushankkeista aikataulu- ja laajuustietoineen sekä kilpailijan rooli ja vastuut esityksissä hankkeissa
 - kuvaus pohjarakennushankkeista aikataulu- ja laajuustietoineen sekä kilpailijan tai yhteistyökumppanin rooli ja vastuut hankkeissa

Referenssitiedot on toimitettava lomakkeella 1.

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

3.4.5 Henkilöstön kokemus/referenssit

Vaatus 5

Kilpailijalla (yrityksellä, yritysryhmällä tai sen nimeämällä yhteistyökumppanilla) tulee olla käytettävissä suunnittelua ja toteutusta varten riittävästi kokenutta henkilöstöä.

Kilpailijan tulee nimetä seuraavat asiantuntijat ja toimittaa heidän referenssitietonsa sekä referenssikohteiden tilaajien/rakennuttajien yhteystiedot osallistumishakemuksen yhteydessä:

- hankkeen johto: koko hankkeen johtajalla tulee olla pitkäaikainen kokemus vaativien rakennushankkeiden menestyksekkästä johtamisesta
- pääsuunnittelija(t) / arkkitehtisuunnittelun johto

Osallistumishakemuksen yhteydessä toimitettavat selvitykset, joiden perusteella vaatimusten täyttyminen arvioidaan:

- Ehdokkaan laatima selvitys, jonka tulee ainakin sisältää:
 - vaatimuksessa 5 ilmoitettujen asiantuntijoiden henkilöreferenssit tämän hankkeen kannalta oleellisista referensseistä.
 - referensseissä tulee esittää aikaisempien hankkeiden laajuus, kuinka kauan henkilö on toiminut hankkeessa, hankkeen kokonaiskesto, henkilön vastuualue ja vastuut hankkeessa
 - henkilöiden koulutus ja mahdolliset pätevyudet

Referenssitiedot on toimitettava lomakkeella 2.

4 LÄHTÖTIETOJA

4.1 Keski-Pasilan alueen kaavoitustilanne

4.1.1 Keski-Pasilan osayleiskaava

Vuonna 2006 hyväksytyssä Keski-Pasilan osayleiskaavassa suunnittelualue on varattu pääasiassa keskustatoimintojen alueeksi. Pasilan asema ja sen länsipuoleinen alue on merkitty rautatieliikenteen alueeksi, jonka yläpuolelle saa sijoittaa keskustatoimintoja. Suunnittelualueen läpäisee itä-länsi-suunnassa ohjeellinen jalankulkuyhteys, joka on myös osa seudullista laajoja viheralueita yhdistävää poikittaista viheryhteyttä. Alueen poikki kulkee ohjeellinen maanalainen metroa varten varattu tila.

Osayleiskaavassa Pasilan aseman länsipuolelle on merkitty uutta rakentamista ohjeellisena yhteensä 60 000–80 000 k-m². Osayleiskaava on oikeusvaikutteinen kuitenkin niin, että oikeusvaikutteisuus ei koske keskustatoimintojen alueiden kerrosalamääryksiä.

4.1.2 Asemakaavat

Suunnittelualue on suurelta osin asemakaavoittamaton.

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1979 suurin osa alueen länsireunan metsäisestä rinteestä on merkitty puistoalueeksi ja osa katualueeksi. Pasilan asema ja laiturialue on merkitty rautatiealueeksi voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1982.

4.1.3 Muut suunnitelmat ja päätökset

Töölön metrosta on tehty alustava yleissuunnitelma ja siihen liittyen Pasilan metroasemasta vaihtoehtotarkastelu pinta- ja syvämetron välillä. Kaupunginhallitus on päättänyt vuonna 2008 että Keski-Pasilan suunnittelua jatketaan pintametron pohjalta, jossa laituritaso on Pasilassa tasolla +0.

Valtion ja Helsingin kaupungin Keski-Pasilan yhteistyöryhmä on esittänyt, että toteutusalueesta järjestetään kilpailu, jonka valmistelu viedään eteenpäin seuraavin periaattein:

- Keskustakorttelissa varaudutaan niin sanottuun pintametroon kaupungin vuonna 2008 hyväksymän sijainnin mukaisesti.
- Autopikajunien lastausalue ja terminaali siirretään Keski-Pasilasta Haarakallion alueelle.
- Pasila-terminaalista eli Pasilaan päättyvän lähijunaliikenteen kaksitasoisia laitureita koskevista suunnitelmista luovutaan ja lähijunaliikennettä kehitetään Pisara-radan pohjalta. Pisara-lenkki yhdistää pääradan ja rantaradan kaupunkiraiteet Helsingin kantakaupungin kiertävällä tunneliradalla.
- Maanpinnan (alaratapihan) tasossa olevasta läpiajoraiteesta luovutaan.
- Pasilan asemalla varaudutaan yhteen länsipuoleiseen lisäraiteeseen aseman nykyisten raiteiden tasossa. Lisäraide yhtyy nykyisiin raiteisiin ennen veturitalleja. Jatkosuunnittelun lähtökohtana on, että lisäraide rakennetaan toteutusalueella samanaikaisesti keskustakorttelin ja Veturitien toteutuksen kanssa.
- Veturitie sijoittuu nykyisen maanpinnan tasoon Pasilan aseman länsisivustalle.
- Toteutusalueelle rakennetaan tarvittavat maanalaiset tilat.

Yhteistyöryhmän päätös luopua jatkosuunnittelussa Pasilaan päätyvistä lähijunaliikenteen kaksitasoisista laitureista ja alaratapihan tasolla olevasta läpiajoraiteesta sekä autopikajunaterminaalin siirto Haarakallion alueelle muuttavat Keski-Pasilan osayleiskaavan asettamia alueen suunnittelulähtökohtia. Pääradan länsipuolella olevasta raidealueesta ja sen yläpuolelle sijoittuvasta keskustatointojen alueesta voidaan luopua ja siirtää Veturitie pääradan viereen. Toimenpide kasvattaa toteutusalueen maanvaraisesti rakennettavaa korttelialuetta samoin kuin sen pohjoispuolista asuinkerrostalojen korttelialuetta.

Suunnittelualueen eteläpuoleisen tornialueen jatkosuunnittelu ja asemakaavoitus on käynnistynyt vuonna 2009 Cino Zucchi Architetin laatiman uuden maankäyttöluonnoksen myötä.

Täydentäviä tietoja suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön tehdyistä muista suunnitelmista on esitetty Suunnitteluohjelmassa ja Teknisessä liiteasiakirjassa.

4.2 Kilpailun voittanut tarjous kaavoituksen lähtökohtana

Keski-Pasilan keskustakorttelille laaditaan asemakaava ja asemakaavan muutos suunnittelu- ja toteutuskilpailun voittaneen tarjouksen pohjalta.

Helsingin kaupunki ei kuitenkaan sitoudu kilpailun voittaneen tarjouksen mukaiseen kaavoitukselliseen lopputulokseen. Kaavoitusprosessiin liittyvät ehdot ja varaukset on esitetty tarkemmin jäljempänä kohdassa 8.

4.3 Suunnittelualueen maanomistus

4.3.1 Omistussuhteet

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueesta kadut sekä nykyisen Veturitien ja Pasilankadun välisen alueen, noin 2,2 ha ja Suomen valtio loput noin 6 ha. Suunnittelualueella sijaitsevan Pasilan asemarakennuksen omistaa VR-Yhtymä Oy.

Hankintayksikköjen keskinäisten sopimusten mukaisesti suunnittelualuetta kehitetään kokonaisuutena ja toteutusalue tullaan luovuttamaan toteuttajalle omistusrajoista ja –osuuksista riippumatta. Toteuttajalle luovutettava keskustakorttelin rakennusoikeus jakautuu hankintayksikköjen välillä siten, että 1/3 kuuluu Helsingin kaupungille ja 2/3 Senaatti-kiinteistöille.

4.3.2 Hankintayksikköjen päätökset

Helsingin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt tämän hankekuvauksen ja päättänyt kilpailun käynnistämisestä.

Senaatti-kiinteistöt on hyväksynyt tämän hankekuvauksen ja päättänyt kilpailun käynnistämisestä.

4.4 Muita lähtötietoja

4.4.1 Suunnitteluohjelmassa esitettyjä lähtötietoja

Suunnitteluohjelmassa on esitetty lähtötietoja muun muassa seuraavista asioista:

- nykyinen rakennuskanta toteutusalueella ja sen ympäristössä
- maisema ja luonnonympäristö
- väestö, työpaikat ja palvelut
- Pasilan osa-alueet
- liikennejärjestelyt
- yhdyskuntatekninen huolto
- ympäristön häiriötekijät

4.4.2 Suunnittelualueen maaperä ja maaperän pilaantuneisuus

Alueen likimääräiset maaperätiedot ja kallioresurssit on esitetty suunnitteluohjelmassa ja teknisessä liiteasiakirjassa.

Tarkempia tietoja suunnittelualueen pohjaolosuhteista sekä pohja- ja orsivesiolosuhteista on esitetty suunnitteluohjelmassa ja teknisessä liiteasiakirjassa.

Tehdyt selvitykset alueen maaperän pilaantuneisuudesta on esitetty teknisessä liiteasiakirjassa. Alueella on tutkittu maaperän ja orsiveden pilaantuneisuutta ja tutkimuksissa on havaittu pilaantuneisuutta mm. öljyhiilivetyjen, polyaromaattisten yhdisteiden ja metallien osalta.

4.4.3 Ennakoiva rakentaminen suunnittelualueella

Hankintayksiköt suorittavat suunnittelualueella maanrakennus-, pilaantuneen maan kunnostus-, kadunrakennus- ja perustustöitä, jotka aloitetaan ennen toteutusalueen luovutusta toteuttajalle kohdassa 6 esitetyn mukaisesti.

Teknisessä liiteasiakirjassa on esitetty keskustakorttelin rakentamisen alustava vaiheistus, joka tulee ottaa huomioon osallistumishakemuksessa. Vaiheistusta voidaan perustellusta syystä muuttaa, tai tarkentaa kohdassa 3.2.6 tarkoitettujen neuvottelujen yhteydessä.

4.4.4 Lisäraiteen rakentaminen

Liikennevirasto rakennuttaa nykyisten raiteiden länsipuolelle yhden lisäraiteen, jonka sijainti on teknisessä liiteasiakirjassa.

Lisäraiteen kantavat rakenteet ja muutokset Pasilan asema-aukion nykyisen kannen rakenteisiin toteutetaan Hankintayksikköjen ja/tai Liikenneviraston toimesta ennen toteutusalueen rakentamista.

Lisäraiteen päällysrakenteen, sähköistykseen, turvalaitemuutosten, opastus- ja infojärjestelmien rakentaminen ja käyttöönotto toteutetaan Liikenneviraston toimesta keskustakorttelin rakentamisen aikatauluun sovittaen, kuitenkin niin, että raide otetaan liikenteeseen aikaisintaan vuonna 2019.

Suunnitelmaehdotuksessa tulee esittää kulkuyhteydet lisäraidetta varten rakennettavalle uudelle asemalaiturille.

Siltä osin kuin lisäraiteeseen liittyviä rakenteita tilataan toteuttajalta, niiden toteuttamisesta ja niitä aiheuttavien kustannusten korvaamisesta sovitaan erikseen toteutussopimuksessa.

4.4.5 Raideliikenteen vaikutus keskustakorttelin toteutukseen

Suunnittelu- ja toteutusalueen yhtenä erityispiirteenä on sen liittyminen raideliikenteen jatkuvassa käytössä olevaan rata-alueeseen. Raideliikenteen huomioon ottaminen rakentamisessa ja sen työjärjestelyille asettamat erityisvaatimukset on kuvattu teknisessä liiteasiakirjassa.

5 TOTEUTUSALUEEN SUUNNITTELULLE ASETETUT VAATIMUKSET JA TAVOITTEET

5.1 Suunnitelmaehdotukselle asetettavat vaatimukset

Suunnitelmaehdotuksen on täytettävä tässä luvussa esitetyt periaatteet mahdollisimman hyvin. Suunnitelmaehdotusta ei oteta arvosteltavaksi, mikäli ehdotuksessa ei ole esitetty Veturitietä, Pasilansiltaa ja metroasemaa likimäärin kilpailuasiakirjojen liitteinä olevien liikennesuunnitelmien ja Töölön metroselvityksen pintavaihtoehtoon mukaisesti.

5.1.1 Asemakaavalliset suunnitteluperiaatteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt 26.8.2010 Keski-Pasilan keskustakorttelin asemakaavalliset suunnitteluperiaatteet, jotka koskevat koko suunnittelualueetta. Suunnitteluperiaatteet on tarkoitettu kilpailun suunnitteluohjeiksi sekä kilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta laadittavan asemakaavan lähtökohdaksi.

1. Toiminnallisesti monipuolinen keskus

Keskustakorttelista suunnitellaan toiminnallisesti monipuolinen ja ympäri vuorokauden elävä keskus, jossa on liike- ja palvelutiloja, toimistoja sekä asuntoja. Korttelin kokonaiskerrosalasta on oltava vähintään 15 % asumista. Kortteliin saa sijoittaa kaupan suuryksiköitä. Liiketilojen kerrosalasta on oltava vähintään 30 % pienmyymälöille soveltuvaa tilaa. Toimistotilat on suunniteltava joustaviksi ja monikäyttöisiksi siten, että ne sopivat myös pientoimistoille (1–50 työntekijää).

2. Mitoitus

Korttelin ohjeellinen kokonaiskerrosala (pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat ilman pysäköintiä, metroa ja Pasilan asemaa) on 100 000–140 000 k-m².

3. Korttelirakenne

Keskustakortteli on jaoteltava ja massoiteltava pienempiin yksiköihin, jotka sopeutuvat kantakaupungin mittakaavaan ja korttelirakenteeseen. Rakennusten korkeudet noudattavat pääosin Itä- ja Länsi-Pasilan rakennuskorkeuksia.

4. Liittyminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen

Keskustakorttelin tulee liittyä ja avautua luontevasti ympäröivään kaupunkirakenteeseen: Pasilansillalle, Pasilankadulle, pohjoispuoliselle asuinalueelle, eteläpuoliselle tornialueelle ja maantasoon Veturitien varressa. Maantasoon ja Pasilansillan tasoon on sijoitettava liiketiloja, jotka avautuvat ympäröiville kaduille. Keskustakorttelin julkisivut suunnitellaan vetovoimaisiksi ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisiksi. Katto on yksi julkisivu ja kattomaisema on suunniteltava korkeatasoisesti.

5. Kävelykeskusta

Korttelin pääjalankulkutaso on Pasilansillan tasolla, ja keskuksen läpi on johdettava yhtenäinen ja esteetön kävelyreitti Pasilan asemahallin kautta Itä-Pasilasta Länsi-Pasilaan. Toinen kevyen liikenteen yhteys on seudullinen poikittainen laajoja viheralueita yhdistävä reitti, joka on myös pyöräilyreitti. Se suunnitellaan kaupunkimaisena viherrakenteena Pasilan sillan

varteen. Kolmas kävelyreitti johdetaan keskustakorttelista Veturitien alitse Pasilan asemalle, josta se jatkuu raiteiden ali Itä-Pasilaan. Neljäs kävelyreitti johdetaan etelästä tornialueelta Pasilan sillan ali keskustakorttelin kautta pohjoispuoliselle asuinalueelle. Reitit voivat olla myös osittain sisätilaa. Korttelin eri tasot on liitettävä luontevasti toisiinsa ja ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Pääjalankulkureittien risteyskohtaan sijoitetaan kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen tori, keskusaukio, joka on suunniteltava toimivaksi ympäri vuorokauden avoimeksi julkiseksi tilaksi. Kävelyreitit on suunniteltava siten, että liikkuminen on turvallista ympärivuorokautisesti. Aukioiden ja muun julkisen tilan uudentyypiseen elävöittämiseen esimerkiksi viheralueiden ja taiteen avulla on kiinnitettävä huomiota.

6. Valoaukko

Korttelin keskeinen sisätila on lasikatteinen eri kerrokset lävistävä valoaukko. Valoaukko ulottuu aina metroaseman tasolle ja sijoittuu keskuksen pääjalankulkureittien varteen.

7. Veturitie

Veturitie on maanpinnan tasossa Pasilan aseman länsipuolella. Veturitien varressa on pohjois-eteläsuuntainen seudullinen pyöräilyreitti. Veturitien ylä- ja alapuolella on keskustakorttelin tiloja ja kulkuyhteyksiä. Veturitieltä on sisäänkäynnit sekä keskustakortteliin että asemalle. Korttelin lävistävän katualueen ympäristö ja siihen rajoittuvat tilat julkisivuineen on suunniteltava korkeatasoisiksi ja valoisiksi.

8. Metro

Keskustakorttelin alle varataan tilat metrolle, jonka laituritaso on +0. Metroasema ja sen kulkureitit suunnitellaan osaksi keskustakorttelia.

9. Pasilan asema

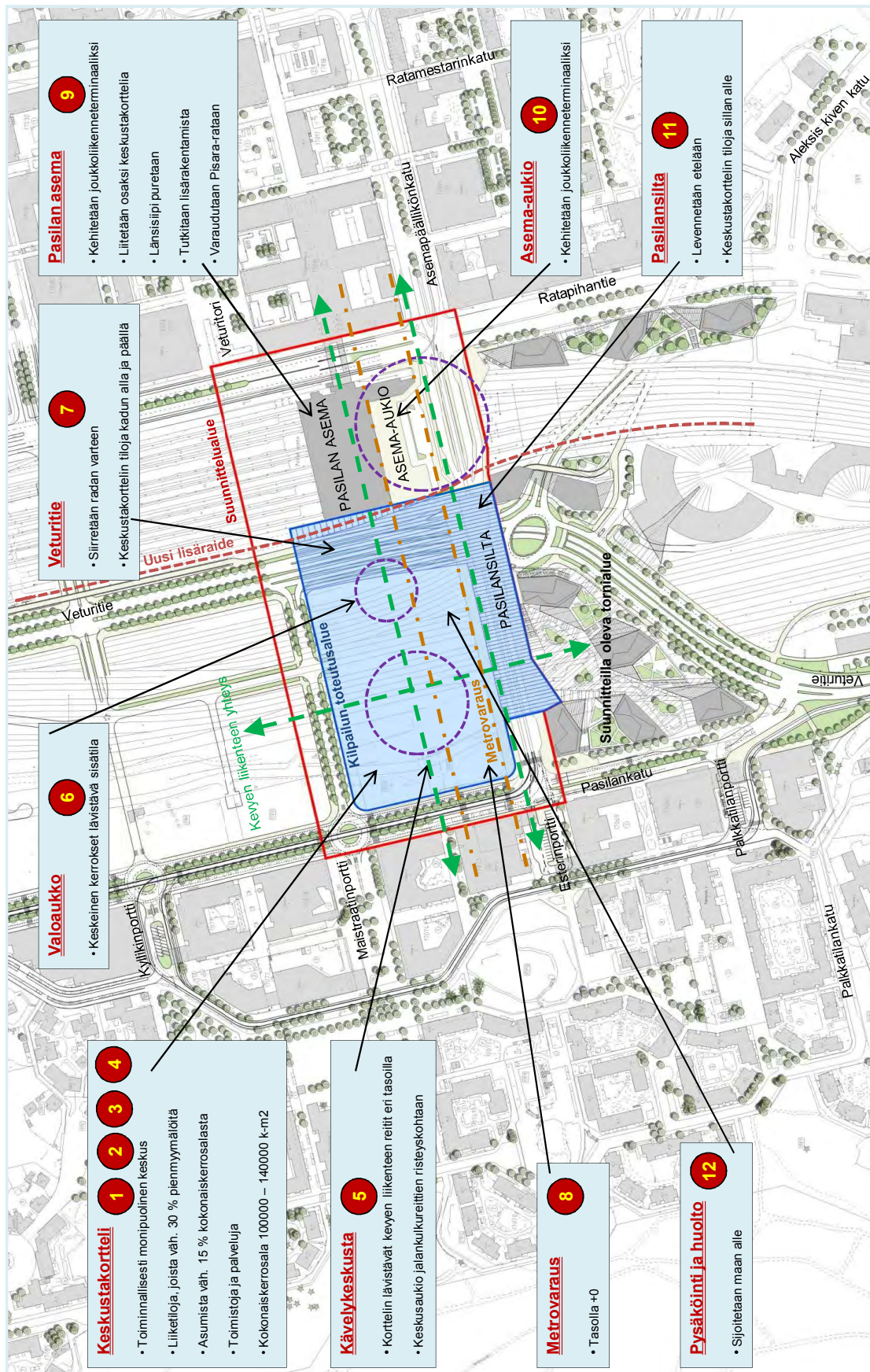
Pasilan asema säilyy henkilöliikenteen käytössä ja sitä kehitetään osaksi joukkoliikenneterminaaliksi. Aseman järjestelyissä varaudutaan Pisara-rataan ja se laajenee länteen yhdellä lisäraiteella ja laiturilla. Asema liitetään toiminnallisesti kiinteäksi osaksi keskustakorttelia ja sen liiketiloja. Asemahallin läpi johdetaan itä-länsisuuntainen pääjalankulkureitti. Toinen jalankulkuyhteys aseman läpi järjestetään raiteiden ali Veturitieltä Ratapihantielle. Aseman huolto ja pysäköinti järjestetään maan alle keskustakorttelin yhteyteen. Aseman yhteyteen voi sijoittaa lisärakentamista keskustakorttelille sallitun korkeusmitoituksen puitteissa.

10. Asema-aukio

Asema-aukio ja sen edessä oleva Pasilan sillan katualue kehitetään joukkoliikenneterminaaliksi. Asema-aukiosta ja sen edessä olevasta katualueesta suunnitellaan yhtenäinen kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen aukio, jolle saa rakentaa katoksen.

11. Pasilansilta

Pasilansilta levennetään etelään. Sillalla kulkee joukkoliikenne keskellä omilla kaistoilla ja ajoneuvoliikenne sen molemmin puolin. Jalankulku- ja polkupyöräliikenteelle varataan leveät ja ympäristöltään miellyttävät alueet sillan molemmin puolin. Sillasta suunnitellaan kaupunkimainen katu, jolle liiketilat avautuvat. Keskustakorttelin maanpäällisiä tiloja on sijoitettava sillan alle siten, että niiden julkisivu ulottuu sillan eteläreunaan.



KESKI-PASILAN KESKUSTAKORTTELI
ASEMAKAAVALLISET SUUNNITTELUPERIAATTEET KARTALLA

KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO
ASEMAKAAVAOSASTO / PASILA-PROJEKTI
26.8.2010



Kuva 5.1

12. Pysäköinti ja huolto

Pysäköinti- ja huoltotilat sijoitetaan maan tason (+15) alle. Ajoyhteys pysäköinti- ja huoltotiloihin on Veturitieltä kiertoliittymän kautta sekä korttelin pohjoispuoliselta poikkikadulta. Pysäköintitilat on suunniteltava turvallisiksi, helppokäyttöisiksi ja valoisiksi.

Alustavat autopaikkamäärät: asuintontit 1 /125 k-m², toimistot 1 /140 k-m², myymälät 1 /100 k-m², vapaa-ajan ja muut palvelutilat 1/125 k-m². Keskustakortteliin on lisäksi sijoitettava torni-alueen ja Pasilan aseman autopaikkoja sekä kaukoliikenteen liityntäpysäköintipaikkoja. Pysäköinti suunnitellaan vuoroittaiskäytön periaatteella.

13. Ekologisuus

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa noudatetaan energiatehokkuuden ja kestävän kehityksen mukaisia periaatteita.

Asemakaavallisia suunnitteluperiaatteita on esitetty kuvassa 5.1.

5.1.2 Metroasemavarauksen suunnittelua koskevat vaatimukset

Suunnittelussa on varauduttava metroaseman ja sen edellyttämien tulevien kulkuyhteyksien rakentamiseen. Toteutusalueelle varataan tilat metrolle ns. pintametrovaihtoehdon mukaisesti, jossa laituritaso on +0.

Metron kulkuväylät ovat osa keskustakorttelin kulkuväyliä ja auloja, jotka toteuttaja rakentaa. Muihin metron poistumisteihin ja ilmanvaihto- ym. kuiluihin varaudutaan rakenteissa siten, että ne voidaan rakentaa tai ottaa käyttöön myöhemmin. Kaupunki toteuttaa kuilut ja poistumistiet metroaseman rakentamisen yhteydessä. Lisäksi on varauduttava metron rakentamisen edellyttämään työtunneliin, jonka kaupunki toteuttaa samanaikaisesti keskustakorttelin rakentamisen kanssa.

Metroaseman tilojen osalta suunnitelmaehdotuksessa esitetään sekä väliaikainen ratkaisu ennen metron rakentamista että lopputilanne tilavarauksina.

Metron tarkemmat suunnitteluohjeet on esitetty Suunnitteluohjelmassa ja Teknisessä liiteasiakirjassa ja osapuolten tarkemmat suoritusvelvollisuudet on kuvattu Hankekuvauksen luvussa 6.

5.1.3 Pysäköintiä ja huoltoa koskevat vaatimukset

Pysäköinti- ja huoltotilat sijoitetaan maan tason (+ 15) alle.

Suunnitelmaehdotuksessa tulee esittää toimiva pysäköintijärjestelmä, jossa sovelletaan ainakin osittain vuoroittaispysäköinnin periaatetta. Tällä tarkoitetaan järjestelyä, jossa autopaikat eivät ole nimettyjä, vaan paikat ovat kaikkien käytettävissä.

Toteutusalueelle on sijoitettava asemakaavallisten suunnitteluperiaatteiden autopaikkannormien mukaiset autopaikat. Lisäksi alueelle on sijoitettava torni-alueen ja Pasilan aseman autopaikkoja. Jatko-suunnittelun yhteydessä koko suunnittelualueelle laaditaan pysäköintiselvitys, jonka pohjalta autopaikkamäärät tarkistetaan. Tämänhetkisen arvion mukaan toteutusalueelle on sijoitettava asemakaavan edellyttämien paikkojen lisäksi torni-alueen ja Pasilan aseman autopaikkoja yhteensä noin 750.

Suunnitelmaehdotuksessa tulee esittää koko suunnittelualueen huoltoliikenteelle toimiva ratkaisu.

Toteutusalueelle suunnitellaan suunnittelualueita palveleva jätteiden putkikuljetusjärjestelmä ja siihen kuuluva jäteasema, jossa varaudutaan siihen, että Pasilan asema voi liittyä järjestelmään.

5.1.4 Pelastusliikenne, palotekniset ja VSS-vaatimukset

Keskustakorttelin väestönsuoja sijoitetaan toteutusalueelle. Väestönsuojan mitoitusohjeet on esitetty Teknisessä liiteasiakirjassa.

5.1.5 Ekologisuutta koskevat vaatimukset

Ekologiset kriteerit kuuluvat kilpailuaineistoon ja ne tulee ottaa huomioon suunnitelmaehdotuksessa. Kilpailija asettaa ehdotuksensa ekologiset tavoitteet.

Keskustakorttelin suunnittelu- ja toteutuskilpailun Ekologiset kriteerit on luotu yhdistämällä kansainvälisiä kriteeristöjä ja poimimalla sieltä keskustakorttelin kannalta olennaisimmat tekijät. Ekologisia kriteereitä ei käytetä vielä neuvotteluun kutsuttavien valinnassa. Neuvotteluvaiheessa kilpailija kehittää ehdotuksensa suunnitelmia ja todentaa ekologisten perus- ja lisävaatimusten täyttymisen.

5.2 Suunnitelmille asetettuja tavoitteita ja ohjeita

5.2.1 Yleisiä tavoitteita suunnittelulle

Suunnitteluohjelmassa on esitetty suunnittelualueita koskevia asemakaavallisia, kaupunkikuvallisia, toiminnallisia, rakennustaiteellisia, paikan imagoon liittyviä, laadullisia ja ekologisia tavoitteita.

Kilpailijoiden odotetaan suunnittelevan suunnittelualueita kokonaisuutena siten, että toteutusalueen ulkopuolisille suunnittelualueen osille toivotaan ideoita ja innovatiivisia ratkaisuja. Luonnossuunnittelua yksityiskohtaisemmasta suunnittelusta toteutusalueen ulkopuolella vastaavat lähtökohtaisesti hankintayksiköt, ellei suunnittelu- ja toteutusvastuuta joltain osin siirretä toteuttajalle tarjouspyynnössä tai toteutussopimuksessa.

Kilpailija voi esittää ideoita myös liittymisestä suunnittelualueen ulkopuolisiin alueisiin. Suunnittelualueen ulkopuolisia alueita koskevia ehdotuksia ei oteta huomioon arvioinnissa.

Tavoitteena on, että toteuttaja ottaa keskuksen suunnittelussa ja toteutuksessa erityisesti huomioon juna-, metro-, raitiovaunu- ja bussi ja kevyen liikenteen tarpeet ja toimivat vaihtoyhteydet sekä integroi joukkoliikenneterminaalin osaksi keskusta.

5.2.2 Suunnittelun ohjeistuksesta

Suunnitteluohjelmassa ja Teknisessä liiteasiakirjassa on esitetty tarkempia suunnitteluohjeita. Suunnitteluohjelman liitteenä esitetty keskustakorttelin tila- ja toimintakaavio ja kerrosalalaskelma on ohjeellinen niin toimintojen, tilojen sijainnin kuin kerrosalojenkin suhteen. Kilpailijoiden tulee laatia

esittämäänsä kaupalliseen ja toiminnalliseen konseptiin perustuva tilaohjelma ja suunnitelma.

Hankintayksiköt ovat teettäneet Keskustakorttelin alueelta alustavia rakennesuunnitelmia tarkoituksenaan selvittää ja suunnitella alueen työvaiheita ja työnjakoa hankintayksiköiden sekä Liikenneviraston ja toteuttajan kesken. Alustavaa rakennesuunnittelu koskee erityisesti Pasilan aseman ja keskustakorttelin liittymisalueelta sekä lisäraiteen, Veturitien, Pasilansillan ja metron aluetta. Tekniseen liiteasiakirjaan kootut alustavat rakennesuunnitelmat ovat lisäraiteen rakenteita lukuun ottamatta ohjeellisia ja kilpailija voi perustellusti esittää niiden osalta vaihtoehtoisia ratkaisuja.

Suunnitelma-asiakirjojen laadintaohjeet on esitetty Suunnitteluohjelmassa.

5.2.3 Pasilan aseman liittyminen toteutusalueeseen

Hankintayksikköjen tavoitteena on, että keskustakortteli ja Pasilan asema muodostavat yhtenäisen toiminnallisen ja kaupallisen kokonaisuuden. Tämän tavoitteen tulee olla suunnittelualueen suunnittelun ja jatkokehityksen pohjana. Keskustakortteli tulee suunnitella ja toteuttaa niin, että se yhdistyy toiminnallisesti Pasilan asemaan ja sen liikenne- ja asiakasvirtoihin.

Kilpailijat voivat ottaa ehdotuksensa lähtökohdaksi sen, että Pasilan aseman alueella on mahdollista purkaa ja pysyvästi sijoittaa uusia rakenteita. Tämän lisäksi kilpailijat voivat myös esittää asemalle uusia toimintoja ja lisärakentamista. Aseman alueelle mahdollisesti sijoitettava lisärakennusoikeus ei kuulu tämän kilpailun mukaisen toteutuksen tai rakennusoikeuden luovuttamisen piiriin eikä se sisälly edellä mainittuun kokonaiskerrosalaan.

5.3 Tarjousvaiheen luonnossuunnitelma

Neuvotteluvaiheen aikana neuvottelukumppani kehittää omaa suunnitelmaehdotustaan. Suunnitelmien tarkkuusaste esitetään neuvotteluvaiheessa.

6 OSAPUOLTEN SUORITUSVELVOLLISUUDET

6.1 Osapuolten suoritusvelvollisuuksista yleisesti

Tarjouspyynnön liitteenä oleva toteutussopimusehdotus neuvotellaan jäljempänä tässä kohdassa kuvattua suoritusvelvollisuuksien jakoa noudattaen, elleivät hankintayksiköt neuvotteluvaiheessa toisin ilmoita.

Hankintayksikköjen suunnittelualueella suorittama esirakentaminen, ennakoiva rakentaminen ja osittain toteuttajan töiden kanssa rinnan tapahtuva rakentaminen on kuvattu kohdassa 6.2.

Toteuttajan suoritusvelvollisuuteen kuuluvat kaikki toteutusalueen valmiiksi ja toimivaksi kokonaisuudeksi rakentamisessa tarvittavat suoritukset ja muut toimenpiteet, joita ei ole erikseen mainittu hankintayksiköille kuuluviksi.

Toteuttajan suoritusvelvollisuus on kuvattu tarkemmin kohdassa 6.3.

Suoritusvelvollisuuksiin liittyviä tilavarauksia, mittatietoja, rakenteille asetettuja vaatimuksia, aikatauluja, vaiheistusta, töiden yhteensovitusta ja työnaikaisia vastuita on kuvattu tarkemmin Teknisessä liiteasiakirjassa.

6.2 Hankintayksikköjen suorittamat työt suunnittelualueella

6.2.1 Hankintayksikköjen ennen toteuttajan osuutta suorittamat työt

Hankintayksiköt yhteistyössä Liikenneviraston kanssa tekevät suunnittelualueella ja sen läheisyydessä ennakoivia rakennustoimenpiteitä, jotka aloitetaan ennen kuin toteuttaja aloittaa keskustakorttelin rakentamisen. Ennakoivaa rakentamista tehdään myös osalla toteutusalueella. Tarkoituksena on aikaistaa keskustakorttelin rakentamista ja tavoitteena on, että ennakoiva rakentaminen ei haittaa keskustakorttelin rakennustöiden käynnistymistä.

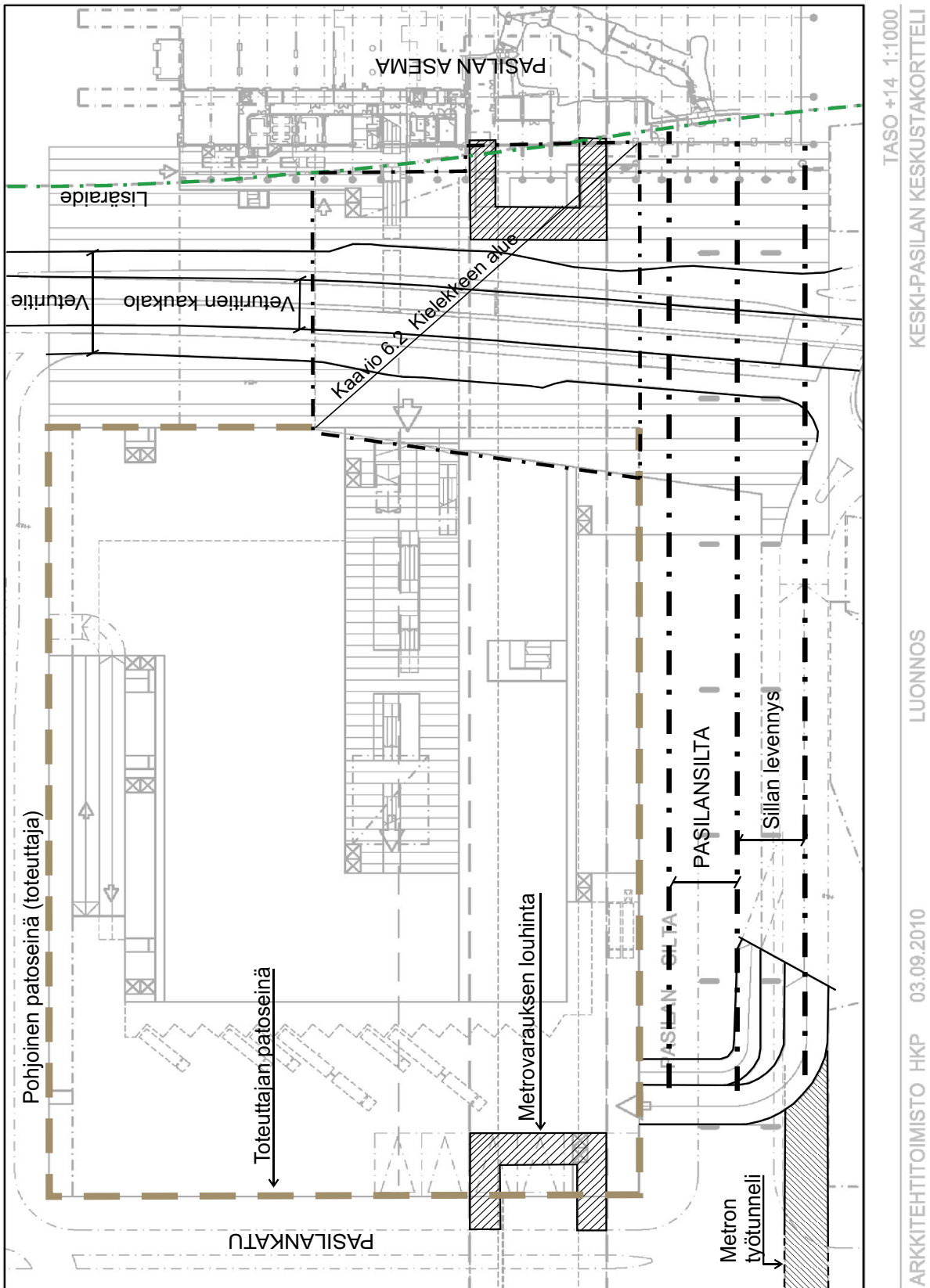
Keskeisiä ennakoivia rakentamistöitä ovat Veturitien linjauksen siirron aiheuttamat perustus-, maanrakennus- ja katutyöt, lisäraiteen kantavat rakenteet ja Pasilan aseman kannen ja pilareiden muutokset, Pasilansillan laajentamiseen ja peruskorjaukseen liittyvät työt sekä Veturitien alueella tehtävä pilaantuneen maan kunnostus.

6.2.2 Ratarakenteiden purku, kaivutyöt ja pilaantuneiden maiden käsittely

Hankintayksiköt yhteistyössä Liikenneviraston kanssa purkavat toteutusalueella olevat ratarakenteet ja -järjestelmät sekä kunnostavat alueen maaperää ennen toteuttajan rakennustöiden alkamista jäljempänä kuvatun mukaisesti.

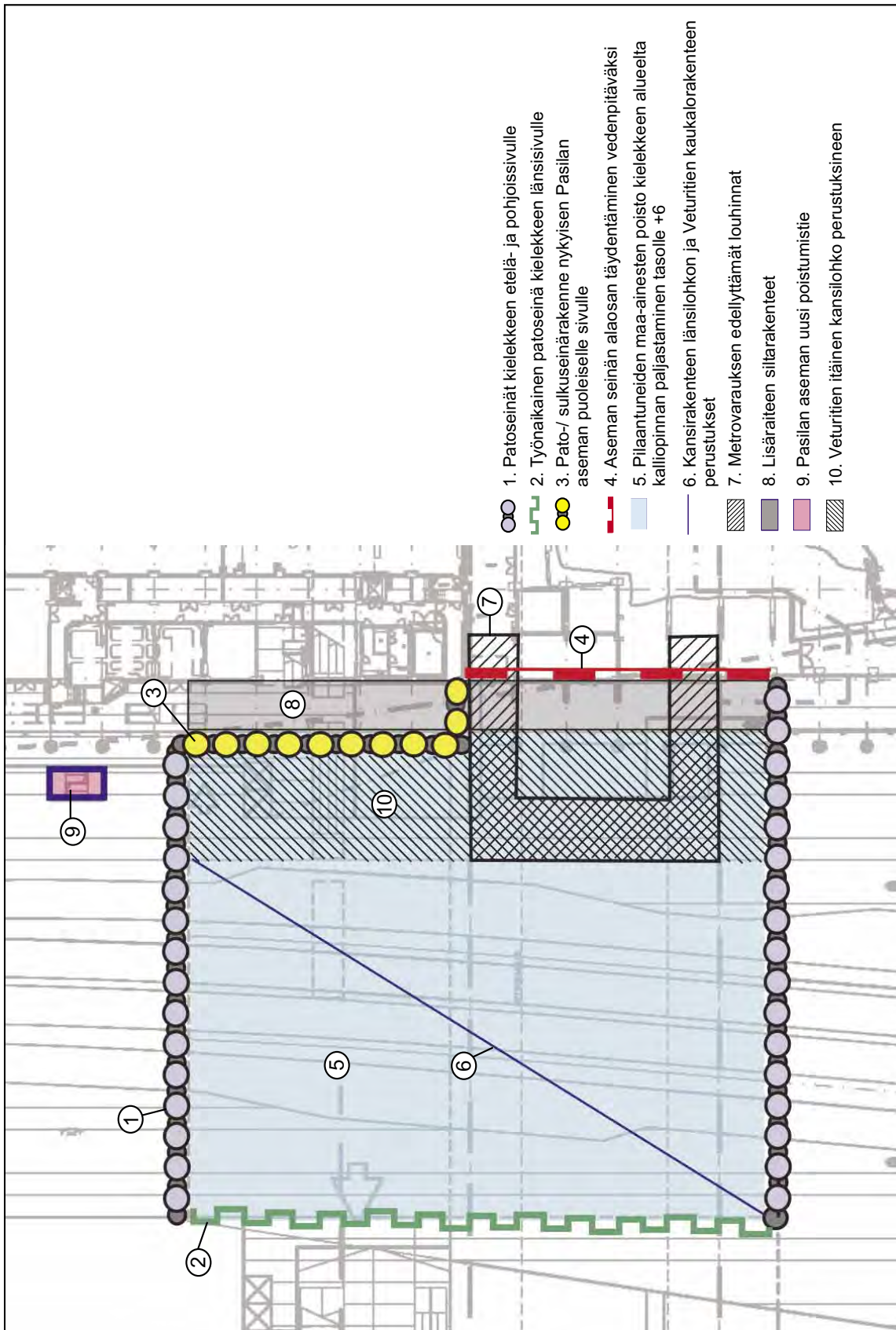
Pilaantuneiden maa-ainesten käsittelyyn liittyvät suoritusvelvollisuudet on kuvattu kohdassa 6.4.

KESKI-PASILAN KESKUSTAKORTTELIN SUUNNITTELU- JA TOTEUTUSKILPAILU KAAVIO 6.1



Kuva 6.1

KESKI-PASILAN KESKUSTAKORTTELIN SUUNNITTELU- JA TOTEUTUSKILPAILU KAAVIO 6.2



Kuva 6.2

6.2.3 Veturitien ja lisäraiteen rakenteet

6.2.3.1 Kadut ja maanalaiset rakenteet

Hankintayksiköt yhteistyössä Liikenneviraston kanssa

(a) teettävät tarvittavat pohjatutkimukset ja toteuttavat noin 65 x 60 metrin suuruiselle Kielekkeen alueelle Pasilan aseman länsisivulle Veturitien uutta linjausta ja uutta lisäraidetta sekä keskusta varten seuraavat perustusrakenteet ja maanrakennustyöt (ks. kuva 6.2):

- vedenpitävät patoseinät alueen etelä-, itä- ja pohjoissivulle
- väliaikaisen vedenpitävän patoseinän hankintayksiköiden ja toteuttajan maanalaisten osuuk-sien rajalle
- kaivun ja kallionpinnan paljastamisen tasolle +6,0 sekä kaivun edellyttämät patoseinien vä-liaikaiset ankkuroinnit
- läntisen kansirakenteen ja Veturitien teräsbetonisen kaukalon perustuksineen

(b) teettävät patoseinien kanssa vaiheistettuna toteutusalueen ulkopuolella

- Veturitien ja Teollisuuskadun kiertoliittymän kaivannon ja siihen tulevat rakenteet perustuksi-neen
- Veturitien ja Teollisuuskadun rakentamisen.

6.2.3.2 Ratarakenteet ja Pasilan asema

Hankintayksiköt yhteistyössä Liikenneviraston kanssa toteuttavat lisäraiteen seuraavat rakenteet to-teutusalueelle:

- lisäraiteen kantavat rakenteet
- henkilöliikenteen kulkuyhteydet lisäraiteen laituritasolle
- Pasilan aseman uuden varapoistumistieporrashuoneen ja kulkuyhteyden asemarakennuk-sesta porrashuoneeseen
- Pasilan asemarakennuksen alle kaartuvan raiteen aiheuttamat aseman tuki- ja kansirakentei-den muutokset
- Liikennevirasto toteuttaa lisäraiteen varsinaiset ratarakenteet ja ratatekniset järjestelmät lii-kennöinnin edellyttämään kuntoon.

6.2.4 Kadunrakennustyöt ja kunnallistekniikka

Suunnittelualueelle suunniteltavat ja toteutettavat liikennejärjestelyt, kevyen liikenteen väylät ja jouk-koliikennejärjestelyt on kuvattu Suunnitteluohjelmassa ja Teknisessä liiteasiakirjassa.

Hankintayksiköt toteuttavat toteutusalueen ulkopuolisille suunnittelualueen osille tulevat yleiselle alu-eelle sijoittuvat sillat, kadut ja aukiot sekä niille sijoittuvan kunnallistekniikan Suunnitteluohjelmassa ja Teknisessä liiteasiakirjassa kuvatulla tavalla.

Veturitielle rakennetaan uusi linjaus välille Pasilankatu – Hakamäentie, johon liittyy myös yhteys Teol-lisuuskadulle.

Maistraatinporttia jatketaan uudelle Veturitielle asti toteutusalueen pohjoispuolella.

Pasilankadun ja Ratapihantien liikennejärjestelyihin tehdään muutoksia.

Vanha Pasilansilta peruskorjataan ja sen eteläpuolelle rakennetaan uusi vastaavan tyyppinen teräsbetonisilta.

Raitiolinjaa 9 jatketaan Ratapihantieltä Pasilansillan ja Pasilankadun kautta Ilmalaan.

6.2.5 Metroasemavaraukseen liittyvien tunneliosuuksien louhinta

Hankintayksiköt suorittavat toteuttajan kaivutöiden yhteydessä metroaseman varaukseen liittyvien tunnelilähtöjen louhinnan lujituksineen asemavarauksen molemmissa päissä sekä metron työtunnelin louhinnan ja tunnelin vaatimat rakenteet suunnittelualueen länsipäässä. Louhintatyöt tahdistetaan keskustakorttelin rakentamisaikatauluun.

6.2.6 Työt toteutusalueen rajapinnoilla ja sen ulkopuolella

Toteutusalueen rajapinnoilla ja sen ulkopuolella tehtävien töiden, esim. asema-aukion, kielekkeen itäosan kansirakenteen ja Pasilan aseman uusien kulkuyhteyksiin liittyvien suoritusvelvollisuuksien jaosta hankintayksikköjen ja toteuttajan kesken sovitaan suunnitelmaehdotuksessa esitettyjen ratkaisujen ja niihin neuvotteluvaiheessa tehtyjen muutosten ja täsmennysten perusteella toteutussopimuksessa.

Pasilan aseman alueelle mahdollisesti tulevia suunnittelu- ja rakenneratkaisuja koskevat sopimusjärjestelyt mukaan lukien mahdollisesti kaavoitettava lisärakennusoikeus ratkaistaan neuvotteluvaiheessa hankintayksikköjen kanssa, jotka pyrkivät sopimaan tarvittavat järjestelyt Pasilan aseman omistajan kanssa.

6.3 Toteuttajan suoritusvelvollisuus toteutusalueella

6.3.1 Toteuttajan yleinen suoritusvelvollisuus

Toteuttaja suunnittelee ja rakentaa kustannuksellaan keskustakorttelin toteutussopimuksen mukaisesti täysin valmiiksi hankintayksikköjen ja viranomaisten hyväksymään toimintakuntoon. Toteuttajan yleinen suoritusvelvollisuus sisältää myös alueen hallinnon suunnittelemisen ja sen edellyttämien sopimusjärjestelyjen valmistelun.

Toteuttajan yleiseen suoritusvelvollisuuteen kuuluvat muun muassa seuraavat tehtävät:

- työmaan edellyttämät liikenne- ym. järjestelyt
- kaikkien keskustakortteliin tulevien ja sinne johtavien yleisten jalankulkureittien, aukoiden, odotustilojen, ajoväylien, julkisista tiloista tulevien teknisten järjestelmien ja niihin liittyvien konehuoneiden jne. suunnittelu, rakentaminen sekä käyttö ja ylläpito
- kokonaisuudessaan keskustakorttelin tarvitseman tekniikan suunnittelu ja rakentaminen mukaan lukien kunnallistekniikan siirrot; teknisiin järjestelmiin sisältyvät mm. vesi- ja viemäri-, kaukolämpö-, kaasu-, sähkö-, valaistus-, puhelin-, tele- ja tietoliikenneverkostot sekä jätteen imukuljetusjärjestelmä

- keskustakorttelin liittymärakenteet suhteessa ympäröiviin katuihin, Pasilansiltaan sekä etelä- ja pohjoispuolisiin naapuritontteihin ottaen huomioon niiden rakentamisaikataulut ja kohdan 6.2.6
- kaikki toteutusalueen ulkopuoliset työt, jotka aiheutuvat keskustakorttelin rakentamisesta toteutussopimukseen liitetyn luonnossuunnitelman mukaisesti sekä
- kaikkien suunnitelmien mukaiseen rakentamiseen ja purkamiseen tarvittavien lupien hankkiminen.

6.3.2 Erikseen määrätty toteuttajan suoritusvelvollisuudet

Yleistä suoritusvelvollisuutta rajoittamatta toteuttaja vastaa erityisesti seuraavista töistä, joiden ajoitusta, sijaintia ja toteutustapaa koskevat vaatimukset ja rajoitukset on kuvattu yksityiskohtaisesti Teknisessä liiteasiakirjassa.

6.3.2.1 Maankaivu

Toteuttaja vastaa kustannuksellaan kaivutöistä pois lukien hankintayksikköjen kohdan 6.2 mukaisesti suorittamat työt. Pilaantuneiden maiden käsittelyä koskevat suoritusvelvollisuudet on kuvattu kohdassa 6.4 ja tarkemmin Teknisessä liiteasiakirjassa.

6.3.2.2 Pohjavesi

Toteuttajan on osaltaan tehtävä rakennustyönsä siten, ettei pohjavedenpinta patoseinien ulkopuolella alene työnaikaisesti eikä pysyvästi, pohjaveden virtaus toteutusalueen läpi esty ja pohjaveden laatu heikkene. Toteuttajan on laadittava toteutusalueelle pohjavedenhallintasuunnitelma, joka on sovitettava yhteen Helsingin kaupungin Keski-Pasilan alueelle laatiman alueellisen pohjavedenhallintasuunnitelman kanssa. Toteuttajan on hyväksyttävä pohjavedenhallintasuunnitelmansa rakennusvalvontaviranomaisella ja rakennettava hyväksytyn suunnitelman mukainen järjestelmä.

6.3.2.3 Kielekkeen alueen kantavat rakenteet

Kielekkeen alueella (ks. 6.2.3.1) toteuttajan suoritusvelvollisuuteen kuuluu kaikkien rakenteiden suunnittelu ja toteutus lukuun ottamatta kohdan 6.2 mukaisia, nimenomaisesti hankintayksikköjen vastuulle kuuluvaksi osoitettuja töitä ja kohdan 6.2.6 tarkoittamia, hankintayksikköjen, liikenneviraston ja toteuttajan yhdessä toteutettavia töitä.

Keskustakorttelin rakenteet voivat tukeutua Kielekkeen alueen perustusrakenteisiin. Alustavien rakennesuunnitelmien mukaiset liittymäkohdat, tasot ja sallitut lisäkuormitukset on esitetty Teknisessä liiteasiakirjassa.

6.3.2.4 Patoseinät

Toteutusalueen itäpäädyssä toteuttaja liittyy omilla patoseinillään hankintayksikköiden kohdan 6.2 mukaan rakentamiin patoseiniin. Eteläsivun patoseinän sijainti ja laajuus on esitetty Teknisessä liiteasiakirjassa. Länsipäädyn patoseinän sijoituksessa on otettava huomioon muun muassa metroaseman varaus ja metrotunnelit, länsiseinän vaatimukset riippuvat suunnitelmaehdotuksesta. Muiden toteuttajan suoritusvelvollisuuteen kuuluvien patoseinien paikka on kilpailijan valittavissa niissä rajoissa,

jotka kilpailuasiakirjat määräävät esimerkiksi pysäköinnistä, metron tilatarpeista, ajorampeista, kulkuyhteyksistä ja keskustakorttelin valoaukosta.

Patoseinien tekniset vaatimukset on annettu Teknisessä liiteasiakirjassa. Samassa asiakirjassa kuvatussa patoseinäratkaisussa on lähdetty oletuksesta, että maanalainen tila louhitaan suorakulmaisesti metron alueen alinta tasoa myöten. Muukin louhinnan ja maanalaisten tasojen suunnitteluratkaisu on kilpailuaineiston määräysten rajoissa mahdollinen.

6.3.2.5 Ajoyhteydet toteutusalueelle

Toteuttaja suunnittelee ja rakentaa kustannuksellaan keskustakorttelin käyttöön tulevat ajoyhteydet. Naapurikiinteistöjen luovutuksensaajien osallistumisesta ajoyhteyksien kustannuksiin sovitaan aiheuttamisperiaatteen mukaisesti toteutussopimuksessa.

6.3.2.6 Veturitien reuna-alueet

Toteuttaja suunnittelee ja rakentaa kustannuksellaan uuden Veturitien katualueen ja keskustakorttelin julkisivun väliset pintarakenteet hankintayksikköjen Veturitiestä laatimien suunnitelmien kanssa yhteensopivaksi. Nämä suunnitelmat on hyväksyttävä hankintayksiköillä.

6.3.2.7 Varautuminen metroasemaan (tilat, ylemmät rakenteet)

Toteuttaja suunnittelee ja rakentaa metroaseman tilavarauksien, kulkuyhteyksien ja kuilujen ym. edellyttämät tilat ja rakenteet Helsingin kaupungin pysyvään omistukseen ja hallintaan kohdan 5.1 vaatimusten ja teknisen liiteasiakirjan mukaisesti. Hankintayksiköt suorittavat toteuttajalle korvauksen toteuttamisesta myöhemmin kohdassa 7.4 todetun mukaisesti.

Toteuttajalla on oikeus käyttää metroaseman raakatiloja väliaikaisesti pysäköintiin tai muuhun vastaavaan tarkoitukseen luvussa 7 mainittujen ehtojen mukaisesti.

Toteuttajan tulee ottaa toteutusalueen suunnittelussa ja toteutuksessa huomioon metroaseman tarvitsemat tilat ja rakenteet ja käyttää ratkaisuja, jotka vähentävät rakentamisvaiheessa valmiille toiminnoille aiheutuvaa häiriötä. Metroaseman tiloihin katsotaan kuuluviksi sen maanalaiset yhteydet toteutusalueelle, Veturitielle ja Pasilan asemalle sekä sen maanpäällisiin tiloihin metrolle myöhemmin toteutettavien kuilujen, kulkuyhteyksien ja hätäpoistumisteiden edellyttämät rakenteet. Toteuttaja sitoutuu siihen, että metroasema ja em. yhteydet voidaan myöhemmin toteuttaa suunnitelmaehdotuksen mukaisesti.

Toteuttaja vastaa kustannuksellaan metron tiloihin sijoittamiensa väliaikaisten rakenteiden purkamisesta metroaseman rakentamisen alkaessa. Metron laiturijärjestelmien ja ratarakenteiden sekä muiden metron käyttöönoton edellyttämien rakenteiden ja järjestelmien myöhemmästä toteutuksesta vastaavat hankintayksiköt.

6.3.2.8 Pasilan aseman ja Pasilansillan kannen levennys Pasilansillan pohjoispuolella

Toteuttajalle kuuluu Pasilansillan tasossa kansirakenteen suunnittelu ja rakentaminen kustannuksellaan alueella, jota rajaavat idässä Pasilan aseman länsisivu jatkeineen ja etelässä nykyisen Pasilansillan pohjoisreuna. (ks. kuvia 6.1 ja 6.2)

6.3.2.9 Siltakannen levitykset Pasilansillan eteläpuolella

Toteuttajalle kuuluu toteutusalueella olevien kansirakenteiden ja kulkuyhteyksien rakentaminen uuden Pasilansillan eteläpuolelle. Rakentamisaikataulusta ja liittymisestä naapurikiinteistöihin sovitaan toteutussopimuksessa. (Ks. kuvia 6.1 ja 6.2)

6.3.3 Ulkopuoliset asiantuntijat ja suunnitelmien tarkastaminen

Toteuttajan tulee kustannuksellaan palkata keskustakorttelin toteutukseen suunnitelmien ja rakenteiden ulkopuolinen tarkastaja.

Ulkopuolisten asiantuntijoiden palkkaamisesta suunnittelu- ja toteutusvaiheeseen sekä ulkoisesta tarkastusta vaativista suunnitelmista sovitaan neuvotteluvaiheessa ja toteutussopimuksessa.

6.3.4 Viestintä

Toteuttajan tulee palkata kustannuksellaan keskustakorttelihankkeelle tiedottaja, joka toimii yhteistyössä hankintayksikköjen tiedottajien kanssa. Viestinnän pelisäännöt sovitaan ennen keskustakorttelin rakentamisen käynnistymistä.

6.4 Pilaantuneen maaperän puhdistaminen

Hankintayksiköt puhdistavat toteutusalueen maaperää Teknisessä liiteasiakirjassa kuvatussa laajuudessa.

Hankintayksikköjen saatua valmiiksi kohdan 6.2 ennakoivat rakentamistoimenpiteet Teknisen liiteasiakirjan esittämässä laajuudessa toteuttaja vastaa kaivusta ja pilaantuneiden maiden käsittelystä toteutusalueella.

Hankintayksiköt korvaavat toteuttajalle toteutusalueella ja erityisesti syystä sen ulkopuolella pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet ylimääräiset kustannukset tavanomaiseen maarakentamiseen nähden ainoastaan siinä tapauksessa että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu hankintayksikköjen kanssa ennen niiden toteutumista.

Toteuttajan tulee osana suoritusvelvollisuuttaan noudattaa rakennusaikana Teknisessä liiteasiakirjassa edellytetyt menettelytapoja.

6.5 Rakentamisen vaiheistus

Hankintayksiköt ovat laatineet hankintayksiköiden omien suoritusten ja toteuttajan suoritusvelvollisuuksiin kuuluvien töiden yhteensovittamisesta alustavan vaiheistuksen, joka sisältyy Tekniseen liiteasiakirjaan. Vaiheistuksessa on sovitettu yhteen hankintayksiköiden ja toteuttajan työvaiheiden sekä kaavoituksen riippuvuuksia ja työaika-arvioita. Vaiheistuksen pohjana ovat hankintayksikköjen ennen kilpailun käynnistämistä asettamat ennakoivan rakentamisen, kunnallistekniikan ja joukkoliikenteen aikataulutavoitteet.

Hankintayksiköiden suorittamalla ennakoivalla rakentamisella pyritään aikaistamaan keskustakorttelin

varsinaisen rakentamisen käynnistymistä. Keskustakorttelin rakentamisaikataulu määritetään kilpailun neuvotteluvaiheen toteutussopimusehdotuksessa jäljempänä kohdassa 7.5 todetun mukaisesti.

Lisäraide rakennetaan ja otetaan käyttöön keskustakorttelin rakentamisen aikataulussa, kuitenkin niin, että raide otetaan liikenteelle aikaisintaan vuonna 2019.

6.6 Työnaikaiset liikennejärjestelyt ja työturvallisuus

Hankintayksiköt vastaavat julkisen liikenteen reittisuunnittelusta. Väliaikaiset liikennejärjestelyt suunnittelualueella, mahdolliset reittimuutokset huomioon ottaen, kuuluvat toteuttajalle.

Työnaikaiset liikennejärjestelyt tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei niistä aiheudu tarpeetonta haittaa tie- eikä rautatieliikenteelle. Työnaikaisissa liikennejärjestelyissä on noudatettava teknisessä liiteasiakirjassa annettuja määräyksiä ja ohjeita.

Toteuttajan tulee hankkia omalla kustannuksellaan työn suorittamista varten tarvittavat viranomaisluvut ja hyväksynät.

Toteuttajan on sovittava erikseen toteutusalueen ulkopuolisten alueiden käytöstä rakennustöiden aikana ja siitä maksettavasta korvauksesta.

Raideliikenteen käytössä olevien ratojen läheisyydessä rakennettaessa toteuttajan vastaavalla työnjohdolla tulee olla kokemusta rautatiealueella rakentamisesta tai nimettynä erikoisasiantuntija rautatiealueella tehtäviin töihin.

7 TOTEUTUSSOPIMUKSEN KESKEISET EHDOT

7.1 Toteutussopimuksen rakenne

Toteutussopimusehdotus on neuvotteluvaiheen aikana syntynyt asiakirja, jonka tarjouksen tekijä liittää tarjoukseen. Toteuttajan valinnan jälkeen hankintayksiköt ja toteuttaja allekirjoittavat toteutussopimuksen. Kun kilpailun voittaneen tarjouksen pohjalta laadittava asemakaava on tullut voimaan, toteutussopimukseen tehdään tarvittaessa asemakaavan edellyttämät muutokset.

Toteutussopimus käsittää muun muassa kiinteistöjen luovutusta koskevat ehdot, kaavoitusta ja maankäyttöä koskevat ehdot sekä julkisten tilojen ja rakenteiden rakentamista koskevat ehdot. Lisäksi hankintayksiköt tekevät toteuttajan kanssa urakkasopimuksen julkisten osien toteuttamisesta ja esisopimuksen kiinteistöjen ja rakennusoikeuksien myynneistä.

7.2 Toteutusalueen ja rakennusoikeuksien luovutus toteuttajalle

7.2.1 Kaupan kohde

Hankintayksiköt myyvät kilpailun voittajalle keskustakorttelin toteuttamiseen tarvittavat tontit, alueet ja rakennusoikeudet sekä pysyvät käyttöoikeudet tarjouksen ja toteutussopimuksen mukaisesti. Käyttöoikeuksien pysyvyys kolmansiin osapuoliin nähden varmistetaan esimerkiksi yhteisjärjestelysopimuksella. Kaupan kohdetta voidaan tarkistaa myöhemmin uuden asemakaavan ja tonttijalon edellyttämällä tavalla.

Hankintayksiköt pidättävät tonttien ja alueiden luovutussopimuksessa ja laadittavassa yhteisjärjestelysopimuksessa kaupungille pysyvän ja korvauksettoman oikeuden pitää, omistaa, hallita ja käyttää keskustakortteliin toteutettavia metron vaatimia tiloja ja rakenteita siten kuin toteutussopimuksessa on tarkemmin sovittu.

7.2.2 Metrolle varattavien raakatilojen käyttöön liittyvät ehdot

Toteuttajalla on oikeus tilapäisesti sijoittaa omia rakenteita hankintayksikköjen hallintaan myöhemmin tuleviin tiloihin ja käyttää mainittuja tiloja toteutussopimuksen mukaisesti siihen asti, kunnes tilat tarvitaan metron tai muun joukkoliikenteen käyttöön. Toteuttaja vastaa hallinta-aikanaan tilojen ylläpidosta ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

Toteuttaja vastaa kustannuksellaan metron tiloihin sijoittamisensa omien väliaikaisten rakenteiden purkamisesta metroaseman rakentamisen alkaessa. Metron laiturijärjestelmien ja ratarakenteiden sekä muiden metron käyttöönoton edellyttämien rakenteiden ja järjestelmien myöhemmästä toteutuksesta vastaavat hankintayksiköt.

Hankekuvauksen laatimisen hetkellä voimassaolevien suunnitelmien mukaan metron rakentamisen arvioidaan tapahtuvan aikaisintaan vuonna 2035. Suunnitelmaehdotuksen tekijän tulee ottaa tämä aikatauluarvio ehdotuksensa perusteeksi.

Alustavan arvion mukaan metron tiloihin voidaan sijoittaa tilapäisesti esimerkiksi noin 1000 autopaikkaa. Tilojen väliaikaiskäytön hyväksyvät hankintayksiköt neuvotteluvaiheessa. Metron rakentamisen

yhteydessä poistuvia autopaikkoja ei korvata muualla eikä tilojen luovuttamisesta metron käyttöön makseta toteutusalueen omistajalle eri korvausta.

Toteutussopimukseen sisällytetään ehdot korvauksesta, jonka toteuttaja on velvollinen maksamaan metron tiloista hankintayksiköille siinä tapauksessa, että ne ovat toteuttajan käytettävissä vuoden 2035 jälkeen. Hankintayksiköt ilmoittavat tilojen käyttöönotosta 36 kuukautta etukäteen. Vastaavasti sovitaan toteuttajalle maksettavasta korvauksesta siinä tilanteessa, että tilat otetaan hankintayksiköiden käyttöön ennen vuotta 2035. Kultakin vuodelta, jolta tilat otetaan hankintayksiköiden käyttöön kokonaan tai osittain ennen vuotta 2035, maksetaan käyttöönoton yhteydessä korvaus. Korvauksen perustana pidetään rakentamiskustannuksille, joiden määräksi katsotaan 800 € / poistuva lattia-m², laskettavaa 7 % prosentin vuotuista korkoa vastaava korvaus.

Mikäli kyseiset tilat ovat toteuttajan käytössä kokonaan tai osittain vuoden 2035 jälkeen, toteuttaja maksaa hankintayksiköille vastaavan suuruisen vuosittaisen korvauksen, joka maksetaan kultakin vuodelta etukäteen tammikuun loppuun mennessä.

7.2.3 Kauppahinta

Toteutusalueen tonteille ja yleisille alueille osoitettujen rakennusoikeuksien kauppahinnat (€ / k-m²) ovat vähintään seuraavat, ellei voittaneessa tarjouksessa ole tarjottu korkeampaa tai korkeampia yksikköhintoja:

- | | |
|-----------------------------------|----------------------------|
| • liikerakennusoikeus | 600 euroa/k-m ² |
| • toimisto- ja muu rakennusoikeus | 500 euroa/k-m ² |
| • asuntorakennusoikeus | 800 euroa/k-m ² |

Toteutusalueen tonttien ja yleisille alueille osoitettujen rakennusoikeuksien kokonaiskauppahinta lasketaan voittaneessa tarjouksessa esitettyjen kerrosneliömetrihintojen perusteella. Kokonaiskauppahintaa laskettaessa ei oteta huomioon metron edellyttämiä tilavarauksia eikä huolto- ja pysäköintitiloja.

7.2.4 Kauppahinnan maksaminen

Toteutussopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä hankintayksiköt ja toteuttaja allekirjoittavat kiinteistökaupan esisopimuksen keskustakorttelin toteuttamiseen tarvittavien tonttien, alueiden ja rakennusoikeuksien kaupasta. Esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä toteuttaja maksaa etumaksuna lopullisen kaupan tekemisen vakuudeksi 10 % tarjouksen perusteella lasketusta kauppahinnasta.

Lopullinen kauppa tehdään, kun kilpailun voittajaa koskeva hankintapäätös ja keskustakorttelille laadittu asemakaava on tullut voimaan.

Maksamattomalle rakennusoikeuden hinnalle voidaan toteutussopimuksessa hankintayksikköjen vaatimuksesta edellyttää maksettavaksi rahoitusmarkkinoilla vastaavan tyyppisessä rahoituksessa käytettävää korkoa toteutus- ja maksuaikataulusta riippuen. Sovellettava korko ja siihen liittyvät ehdot määritellään tarkemmin neuvotteluvaiheessa. Maksuaikataulu määräytyy toteutussopimuksen mukaan.

7.3 Toteuttajalle maksettavat korvaukset

7.3.1 Toteuttajan velvollisuudet

Toteuttajan suoritusvelvollisuudet on kuvattu edellä luvussa 6 sekä yksityiskohtaisemmin Teknisessä liiteasiakirjassa.

7.3.2 Helsingin kaupungille toteutettavien tilojen ja rakenteiden hinta

Hankintayksiköt osallistuvat keskustakorttelin rakentamisen kustannuksiin maksamalla toteuttajalle korvauksena luvun 6 suoritusvelvollisuuksien täyttämisestä sekä metroaseman tilavarauksen ja rakenteiden sekä niihin liittyvien yleisten kulkuyhteyksien pysyvästä omistus- ja hallintaoikeudesta toteutussopimuksen mukaisen kiinteän hinnan 13 milj. euroa alv 0%.

Korvaus maksetaan toteutussopimuksessa tarkemmin sovittavalla tavalla töiden etenemisen mukaisesti. Osana toteutussopimusta sovitaan edellä mainittujen rakenteiden suunnittelusta, valvonnasta ja vastaanottomenettelystä. Edellä mainittujen rakenteiden toteutuksesta laaditaan erillinen urakkasopimus tai urakkasopimukset neuvotteluvaiheessa sovittavalla tavalla. Urakkasopimuksessa sovitaan muun muassa maksuaikatauluista ja vakuusjärjestelyistä.

7.3.3 Naapurikiinteistöille toteutettavat autopaikat

Naapurikiinteistöjen luovutuksensaajat sitoutuvat maksamaan kohdassa 5.1.3 määritellyistä autopaikoista 37.000 euroa / autopaikka (alv 0 %) lisättynä toteutussopimuksen allekirjoituspäivän ja luovutuspäivän välisellä rakennuskustannusindeksin muutoksella. Luovutusehdot ja -aikataulu määritellään osana toteutussopimusta. Autopaikkojen luovutuksen on oltava mahdollista tornialueen tarpeen mukaisesti keskustakorttelin toteutuksen mahdollistamassa aikataulussa. Vaihtoehtoisesti voidaan neuvotteluvaiheessa selvittää autopaikkojen vuorottaispysäköintipaikkoja naapurikiinteistöjen autopaikkojen järjestämiseksi.

7.4 Aikataulu

7.4.1 Tavoiteaikataulu

Hankintayksiköiden tavoitteena on, että keskustakorttelin asemakaava hyväksytään v. 2015.

Toteuttajan osuus keskustakorttelin rakentamisesta voisi edellä mainitun vaiheistuksen toteutuessa alkaa v. 2015.

Hankintayksikköjen tavoitteena on saada luvussa 6 esitetty ennakoiva rakentaminen suoritettua vuoden 2016 aikana Teknisessä liiteasiakirjassa olevan alustavan vaiheistuksen mukaisesti.

Tavoitteena on keskustakorttelin rakentaminen yhtäjaksoisesti siten, että se on valmis kahdeksan (8) vuoden kuluessa kaavan voimaantulosta.

7.4.2 Vaiheittain rakentaminen

Keskustakorttelin rakentamiselle asetetaan sakollisia välitavoitteita, jotka sidotaan asemakaavan voimaantumiseen.

Mikäli neuvoteltavassa toteutussopimuksessa ei toisin ilmoiteta, noudatetaan ainakin seuraavia välitavoitteita:

Välitavoite 1:

Toteuttajan tulee aloittaa keskustakorttelin rakentaminen kuuden (6) kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta.

Välitavoite 2 (18 kk asemakaavan voimaantulosta):

Toteuttaja on kunnostanut edellä kohdan 6.4 mukaisesti toteutusalueen pilaantuneen maaperän.

Välitavoite 3 (50 kk asemakaavan voimaantulosta)

Toteuttajan osuus edellä kohdassa 6.2.3.1 kuvatus Kielekkeen maanalaisista osista ja maanpäälliset rakennustyöt Kielekkeen alueella ovat siinä valmiudessa, että on olemassa edellytykset Veturi-tien ja lisäraiteen liikenteen täysimittaiselle ja turvalliselle käynnistämiseksi

Keskustakorttelin varsinaisten rakennusten rakentamista koskevat välitavoitteet asetetaan neuvotteluvaiheessa kahdeksan (8) vuoden kokonaisrakennusaika huomioon ottaen siten, että keskustakortteli toteutuu toiminnallisesti mahdollisimman järkevinä kokonaisuuksina toteuttajan esittämän vaiheistuksen mukaisesti. Myös välitavoitteet 1-3 voidaan tarkistaa toteuttajan esittämän vaiheistuksen perusteella siten, että toteutuksen kokonaisaikataulun etenemisen kannalta kriittiset osat, kuten katujen ja julkisten väylien toteutus turvataan.

Lisäksi neuvotteluvaiheessa voidaan hankintayksikköjen vaatimuksesta sopia välitavoitteet, joilla varmistetaan keskuksen eteläpuolisen tornialueen rakentamisen edellyttämät kulkuyhteydet ja liittymärakenteiden toteutusvalmius neuvotteluajankohdan voimassaolevien suunnitelmien mukaisesti.

Välitavoitteen viivästyessä toteuttaja on velvollinen maksamaan hankintayksiköille sopimussakkoa, jonka suuruus määrätään neuvotteluissa.

Mikäli suorituksen viivästyminen syntyy merkittävää haittaa tai vahinkoa hankintayksikköjen omien töiden toteuttamiselle tai joukkoliikenteelle tms. julkisille intresseille, on hankintayksiköillä oikeus teettää työt toteuttajan kustannuksella. Hankintayksikköjen oikeus ottaa työ suoritettavakseen syntyy jo ennakoidun viivästyksen perusteella, mikäli myöhästyminen on ilmeistä.

7.5 Toteuttajan velvollisuuksia kolmansia osapuolia kohtaan

7.5.1 Yleiset velvoitteet

Toteuttajan velvollisuuksia kolmansia osapuolia kohtaan on alustavasti kuvattu Teknisessä liiteasiakirjassa. Tällaisia velvollisuuksia ovat mm. työnaikaiset liikennejärjestelyt, raideliikenteen ja radanpidon turvallisuuden aiheuttamat työnaikaiset rajoitukset ja velvoitteet. Edelleen on turvattava liikenteen ja raitiotielinjojen jatkuva toiminta.

Pasilan aseman toimintaa ei voi keskeyttää eikä rajoittaa keskustakorttelin rakennustöiden aikana asemalaiturien, yleisön kulkuyhteyksien eikä aseman välttämättömien toimintojen osalta.

Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan perustamaan kaikki keskustakorttelin, Pasilan aseman ja naapurikiinteistöjen välille tarvittavat asemakaavan mukaiset ja kiinteistöjen tarkoituksenmukaisen käytön edellyttämät rakennus-, kulku- ym. rasitteet.

Toteuttaja vastaa kustannuksellaan toteutusalueella olevien kaapeleiden ja johtojen suojaamisesta, siirtämisestä ja/tai korvaamisesta.

7.5.2 Rakentaminen rautatiealueella

Rautatiealueella ja sen välittömässä läheisyydessä tehtävissä töissä sekä liikkumisessa on noudatettava voimassa olevia Liikenteen turvallisuusviraston määräyksiä ja Liikenneviraston ohjeita, joita on kuvattu Teknisessä liiteasiakirjassa. Ohjeissa on kuvattu vaatimukset, jotka koskevat liikennöitävien raiteiden läheisyydessä tehtäviä töitä sekä kaikkia töitä (mm. räjäytystyöt), joilla voi olla vaikutusta ratarakenteiden vakauteen ja/tai toimivuuteen. Ennen lisäraiteen liikenteen käynnistymistä liikennealueen raja on likimain Pasilan aseman länsipuolen seinälinjassa, mutta myös ala- ja yläpuolella tehtävissä sekä etenkin räjäytystöissä turvaetäisyydet ulottuvat laajemmalle.

7.5.2.1 Suunnitelmien hyväksyttäminen Liikennevirastolla

Liikennöityjen ratojen alueella toteuttavaan rakentamiseen liittyvät suunnitelmat on hyväksyttävä etukäteen Liikennevirastolla. Toteuttajan on sovittava kirjallisesti Liikenneviraston kanssa rakennustöiden toteuttamisesta ja aikataulusta Teknisessä liiteasiakirjassa esitetyn mukaisesti.

7.5.2.2 Korvausvelvollisuus Liikennevirastolle

Toteuttaja on velvollinen korvaamaan Liikennevirastolle vahingon, jonka rakentaminen radanpidolle aiheuttaa. Jos Liikennevirasto joutuu rakentamisesta aiheutuvista syistä maksamaan rautatieyritykselle korvausta radan käytettävyyden poikkeamista aiheutuvista liikenteen häiriöistä, toteuttaja maksaa Liikennevirastolle korvauksen aiheutuneiden todellisten kustannusten mukaisesti. Jos Liikennevirasto joutuu rakentamisesta aiheutuvasta syystä korvausvelvolliseksi muuta kolmatta osapuolta kohtaan, toteuttaja maksaa korvauksen Liikennevirastolle aiheutuneiden todellisten kustannusten mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että korvattavana vahinkona ei pidetä ennalta sovituista liikennekatkoista liikenteelle mahdollisesti aiheutuvaa haittaa.

7.6 Hankinnan keskeyttäminen ja toteutussopimuksesta vetäytyminen

7.6.1 Hankintayksikköjen oikeus keskeyttää hankinta

Hankintayksiköillä on oikeus keskeyttää hankintamenettely milloin tahansa ennen toteutussopimuksen allekirjoittamista.

Hankintayksiköt voivat hylätä kaikki ehdotukset tai lopulliset tarjoukset.

7.6.2 Hankintayksikköjen oikeus vetäytyä toteutussopimuksesta

Toteutussopimuksen allekirjoittamisen jälkeen hankintayksikköjen oikeus vetäytyä sopimuksesta määräytyy toteutussopimuksen ehtojen mukaan.

Hankintayksiköillä on oikeus vetäytyä toteutussopimuksesta painavista syistä. Tällaisia ovat esimerkiksi:

- toteuttajan konkurssi, velkajärjestely tai muuten osoitettu maksukyvyttömyys
- olennaiset heikentävät muutokset toteuttajan taloudellisessa asemassa hankekuvauksessa asetettujen toteuttajan vähimmäisvaatimusten tai toteutusvarmuuden tai aikataulun osalta
- toteuttajan olennainen viivästyminen hankkeen toteutukselle sovitusta aikataulusta tai toteuttajan olennaiset maksuviivästykset
- muu toteutussopimuksessa määritettävä painava syy

Kiinteistökaupan esisopimus päättyy ehtojensa mukaisesti samanaikaisesti toteutussopimuksen kanssa.

7.6.3 Toteuttajan oikeus vetäytyä kilpailusta ja toteutussopimuksesta

Ehdokkaalla on oikeus vapaasti vetäytyä kilpailusta sitovan tarjouksen tekemiseen asti.

Toteuttajalla on oikeus irtisanoa allekirjoittamansa toteutussopimus päättymään 6 kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen ilman seuraamuksia seuraavissa tapauksissa:

- a. keskustakorttelin toteutuksen edellyttämä asemakaava ei ole tullut voimaan 36 kuukauden kuluessa toteutussopimuksen voimaantulosta
- b. asemakaava poikkeaa olennaisesti toteutussopimuksesta.

Irtisanomisaika on varattu osapuolten välisille neuvotteluille, joissa käydään läpi mahdollisuus tarkistaa toteutussopimusta siten, että keskustakortteli voitaisiin toteuttaa muuttuneet lähtökohdat huomioon ottaen.

7.6.4 Korvaukset toteutussopimuksen päättämistilanteissa

Toteutussopimuksen päättyessä kohdan 7.6.2 perusteella hankintayksiköillä on oikeus pitää kiinteistökaupan etumaksu.

8 KAAVOITUSPROSESSI JA ALUSTAVA KAAVOITUSAIKATAULU

Suunnittelualueen asemakaavoituksen lähtökohtana pidetään kilpailun voittaneeseen tarjoukseen liitettyä luonnossuunnitelmaa. Asemakaavan valmistelu, käsittely ja hyväksyminen noudattavat kuitenkin maankäyttö- ja rakennuslain sääntelemää kaupungin normaalia kaavoitusprosessia ja päätöksentekojärjestystä muutoksenhakumahdollisuuksineen.

Seuraavassa on kuvattu kaavoituksen päävaiheet ja alustava aikataulu hankekuvauksen laatimisen ajankohdan säännösten, kaavoitus käytännön ja suunnitelmien mukaisesti (ks. myös kuva 3.1):

Aloitusvaihe

- **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä suunnittelun lähtöaineisto on ollut nähtävillä 1.-24.6.2010
- **Asemakaavalliset suunnitteluperiaatteet**
on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 26.8.2010

Suunnitteluvaihe

- **Keskustakorttelin suunnittelu- ja toteutuskilpailu**
2/2011 – 5/2013
- **Asemakaavaluonnos**
Suunnittelu- ja toteutuskilpailun voittaneen luonnossuunnitelman pohjalta laaditaan asemakaavaluonnos. Kaavaluonnos ja muuta valmisteluaineistoa laitetaan nähtäville. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä, ja asiasta järjestetään keskustelutilaisuus. Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee asemakaavaluonnoksen. 4/2014

Ehdotusvaihe

- **Asemakaavaehdotus**
Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus, joka esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle. 8/2014
- **Muistutukset ja lausunnot**
Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisien lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana. Asemakaavasta saadut muistutukset ja lausunnot sekä niiden pohjalta tehdyt muutokset asemakaavaan esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle. 2/2015

Hyväksymisvaihe

- **Asemakaavan hyväksyminen**
Lautakunnan puoltama asemakaavaehdotus lähetetään kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi.
Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan 5/2015
- **Valitukset**
Valitusmahdollisuus 30 vrk kuluessa kaavan hyväksymisilmoituksesta hallinto-oikeuteen ja edelleen hallinto-oikeuden päätöksestä 30 vrk kuluessa korkeimpaan hallinto-oikeuteen
- **Voimaantulo**
Jos valituksia ei tule, asemakaava tulee voimaan valitusajan jälkeen (30 vrk) annettavalla kuulutuksella 6/2015

Helsingin kaupunki ei voi edellä mainitusta syystä sitoutua kilpailun voitaneen ehdotuksen mukaiseen kaavoitukselliseen lopputulokseen. Asemakaavan laatimisprosessi voi tuoda voittaneeseen ehdotukseen sellaisia muutostarpeita, joita ei ole voitu ennakoida toteutussopimuksessa ja/tai siihen liitettyssä luonnossuunnitelmassa.

Hankintayksiköillä ei ole korvausvastuuta toteuttajaa kohtaan, jos kaavoituksen lopputuloksena hyväksyttävä asemakaava ei vastaa toteuttajan kanssa tehtyä toteutussopimusta ja/tai siihen liitettyä luonnossuunnitelmaa, asemakaava ei tule voimaan tai muut rakentamisen edellytykset eivät toteudu tavoiteaikataulussa.

Toteuttajan oikeudesta vetäytyä sopimuksesta on sanottu edellä kohdassa 7.6.3.