

**KILPILUOHJELMA  
LAPINLAHDEN SAIRAALA-ALUE  
20.11.2018**



## Sisällysluettelo

1	Kilpailukutsu .....	4
1.1	Kilpailun järjestäjät, luonne ja tarkoitus.....	4
1.2	Kilpailun ja hankkeen toteutuksen aikataulu .....	6
1.3	Kilpailun kohde .....	7
1.4	Kilpailun osallistumisoikeus .....	10
1.5	Kilpailun organisaatio .....	10
1.6	Kilpailun kieli.....	10
1.7	Korvaukset ja palkinnot .....	10
1.8	Kilpailusalaisuus .....	10
1.9	Kilpailun keskeyttäminen ja tarjousten hylkääminen .....	10
2	Kilpailutekniset tiedot.....	11
2.1	Kilpailuasiakirjat.....	11
2.2	Kilpailun tietojen ja ohjelma-asiakirjojen saatavuus.....	11
2.3	Kilpailuseminaari, kilpailua koskevat lisätiedot ja kysymykset .....	11
2.4	Kilpailun voittanut projektisuunnitelma asemakaavoituksen lähtökohtana.....	11
2.5	Suunnitelmien omistus- ja käyttöoikeudet .....	12
2.6	Kilpailuehdotusten vakuutus ja palautus.....	12
2.7	Tarjouspyyntö ja tarjous .....	12
3	Kilpailijan soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset .....	13
3.1	Taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset .....	13
3.2	Verojen ja muiden julkisten maksujen suorittaminen .....	14
3.3	Rekisteröinnit.....	15
3.4	Kilpailijan referenssit.....	15
3.5	Henkilöstön kokemus/referenssit.....	16
4	Kilpailun vaiheet (arvio) .....	16
5	Kilpailuehdotuksen laatiminen .....	17
5.1	Suunnittelun lähtökohdat .....	17
5.2	Kaupunkikuvalliset lähtökohdat .....	17
5.3	Suunnittelun lähtökohdat ja vaatimukset .....	18
5.4	Pysäköinti ja huolto .....	20
5.5	Rakennuksiin ja rakennettuun ympäristöön liittyvät suojelulliset vaatimukset .	21
5.6	Kestävän kehityksen periaatteet.....	21
6	Kilpailuehdotusten arvostelu .....	21
6.1	Kilpailuehdotusten vertailu ja voittajaehdokkaan valinta.....	21
6.2	Arvostelukriteerit.....	22

7	Kilpailuehdotuksen laadintaohjeet .....	23
7.1	Kilpailuvaihe 1 .....	24
7.2	Kilpailuvaihe 2 .....	26
8	Kilpailuehdotusten sisäänjätö .....	27
8.1	Kilpailuvaihe 1 .....	27
8.2	Kilpailuvaihe 2 .....	27

# 1 Kilpailukutsu

---

## 1.1 Kilpailun järjestäjät, luonne ja tarkoitus

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala järjestää kilpailun Helsingin Lapinlahdessa osoitteessa Lapinlahdenpolku 8 (20080/1) sijaitsevan sairaalarakennuksen sekä puistoalueella sijaitsevien Venetsia-rakennuksen, Omenapuutalon, terapiatalon, huoltorakennuksen ja saunan sekä jääkellarin, Kappelin kellarin ja olkivarastotallirakennuksen kehittämistä, suunnittelusta ja ostamisesta.

Rakennusten yhteenlaskettu kokonaisala on n. 17 500 brm<sup>2</sup>. Tavoitteena on, että rakennukset vapautuvat nykyisestä käytöstä rakennusten omistusoikeuden siirtymällä ostajalle, elleivät osapuolet toisin sovi siirtymäajasta.

Tontit muodostetaan ulottumaan rakennusten seinistä lähtökohtaisesti n. 3 metrin etäisyydelle, huomioiden asemakaavaan merkityt, yleiseen käyttöön jäävät puistokäytävät. Päärakennuksen sisäpihat sisällytetään kuitenkin osaksi tonttia. Tontit vuokrataan.

Kaupungilla ei ole tarvetta rakennusten sairaala- eikä muuhunkaan käyttöön, joten rakennusten korjaaminen ja mahdollinen lisärakentaminen muuhun käyttötarkoitukseen on tarpeen. Rakennusoikeutta voidaan tarvittaessa jonkin verran kasvattaa jäljempänä tässä kilpailuohjelmassa sanotuin rajoituksin.

Puisto säilyy kaupungin omistuksessa ja julkisena puistona rakennusten välisellä alueella kaupungin ylläpitovastuulla. Kilpailuehdotuksessa on esitettävä puiston käytettävyys. Valtakunnallisesti arvokas puisto on suojeltu asemakaavalla ja puiston jatkokäytön pohjana tulee olla nykyisen asemakaavan mukaiset ratkaisut. Toteuttaja vastaa, että vapaa kulkumahdollisuus säilyy puistossa ja tonteilla lukuun ottamatta sairaalarakennuksen sisäpiha-alueita.

Kilpailussa on tarkoitus löytää rakennuksille kaupunkitilallisesti korkeatasoinen, toiminnallisesti riittävän tehokas ja toteutuskelpoinen ratkaisu ja sille yksi toteuttaja sekä neuvotella tämän kanssa esisopimus kaikkien rakennusten ostosta ja tonttien vuokraamisesta osto- ja toteutusehtoineen. Toteuttaja vastaa alueella olevien yllä kuvattujen rakennusten kunnostamisesta ja tässä kilpailuohjelmassa sanotuista toteutusjärjestelyistä sekä tarvittavista rasitejärjestelyistä.

Toteuttaja vastaa muodostettavien tonttien ja niillä sijaitsevien rakennusten toiminnallisesta ja teknistaloudellisesta konseptista ja ratkaisusta. Toteuttaja vastaa siitä, että kohteesta muodostuu yhtenäinen, toimiva kokonaisuus. Toteuttaja sitoutuu kokonaisvastuuperiaatteella rakennusten kehittämiseen ja ratkaisun toteuttamiseen pitkällä tähtäyksellä ja vastaa kaikista toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvista kustannuksista.

Esisopimuksen tekemisen jälkeen kaupunki käynnistää rakennuksille tarvittavan kaavamutoksen laatimisen voittaneen kilpailuehdotuksen pohjalta. Esisopimuksen mukaisesti rakennukset myydään heti, kun asemakaavan muutos on tullut voimaan, arviolta vuonna 2021.

Rakennusten oston ja tonttien vuokraamisen yhteydessä tehdään tarvittavat rasitesopimukset alueen käyttöön liittyvien tarpeiden turvaamisesta.

## Tontinluovutus

Tontin vuosivuokra on 5 % tontin laskennallisesta arvosta, joka määräytyy käyttötarkoituksittain määritettyihin rakennusoikeuden yksikköhintoihin sekä rakennusoikeuden määrään perustuen noudattaen kaupungin maanvuokraustoiminnan tavanomaisia käytäntöjä ja ehtoja. Maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokraajasta, rakennusoikeuden yksikköhinnnoista ja muista maanvuokran määrittelyn keskeisistä periaatteista päättää kaupunginvaltuusto. Vuokra-ajaksi esitetään noin 50 vuotta.

Tontin maanvuokra määritetään käyvän tason mukaan. Kaupunki teettää kilpailun toiseen vaiheeseen valittujen ehdotusten osalta arvion rakennusoikeuksien käypästä tasosta ulkopuolisella asiantuntijalla. Arvio teetetään ennen toisen vaiheen neuvottelujen aloittamista. Ulkopuolisen asiantuntijan arvioin varmistetaan, että toiseen vaiheeseen valittujen toimijoiden esittämät indikaatiiviset hinnat vastaavat käypää tasoa. Mikäli tarjotut indikaatiiviset hinnat ovat käypää arvoa alempia, tulee tarjoajan tarkistaa hintojaan niin, että ne vastaavat käypää tasoa.

Kaupunki neuvottelee tontin maanvuokran määrittelyn perusteena käytettävien rakennusoikeuden yksikköhintojen lopullisesta tasosta voittajaksi esitettävän tahon kanssa. Voittaneessa tarjouksessa esitetyt indikaatiiviset rakennusoikeuden yksikköhinnat toimivat hintaneuvottelujen pohjana. Hintojen tulee kuitenkin kaikissa tilanteissa vastata käypää tasoa.

Tontinluovutuksessa noudatetaan kaupungin tavanomaisia maanvuokrauksen ehtoja sekä toimivaltaisen tahon määrittelemiä mahdollisia lisäehtoja. Lisäehdoilla pyritään muun ohella varmistamaan hankkeen toteutuminen voittaneen ehdotuksen mukaisena.

Kilpailu on kaksivaiheinen:

- Ensimmäisessä vaiheessa kilpailijat esittävät kaikkia rakennuksia ja mahdollista laajennusta koskevan kilpailuehdotuksensa (luonnossuunnitelman), joka arvioidaan jäljempänä sanotuilla arviointikriteereillä. Kilpailuehdotusten on täytettävä jäljempänä sanotut vähimmäisvaatimukset tullakseen arvioiduksi. Kilpailijoiden kelpoisuus tarkistetaan kilpailijoiden esittämien selvitysten perusteella.

- Toiseen vaiheeseen valitaan enintään kolme parasta kilpailuehdotusta laatintua kilpailijaa. Kilpailijoiden valinta tehdään tämän kilpailuohjelman kohdan 6.3.1 arviointikriteerien pohjalta.
- Toiseen vaiheeseen valitut kilpailijat laativat kilpailun järjestäjien kanssa käytöksen neuvottelujen perusteella tarkennetun kilpailuehdotuksen (projektisuunnitelman), jonka perusteella rakennusten ostosta ja tonttien vuokraamisesta ja suunnitelman toteuttamisesta neuvotellaan esisopimus.
- Kilpailun järjestäjät pyytävät tarjouksen rakennusten ostamisesta kultakin kilpailijalta, jonka kanssa on päästy toisen vaiheen tarjousneuvotteluissa yhteisymmärrykseen kilpailuehdotuksesta ja rakennusten oston ja tonttien vuokraamisen esisopimuksesta osto- ja toteutusehtoineen.
- Kilpailun voittajaksi valitaan kilpailija, jonka kilpailuehdotus arvioidaan parhaaksi jäljempänä sanotuilla arviointikriteereillä.

### **Lapinlahden historiallinen arvo**

Lapinlahden sairaalan päärakennus, sen piharakennukset ja niitä ympäröivä puisto muodostavat valtakunnallisesti arvokkaan kulttuurihistoriallisen kokonaisuuden, jonka vanhimmat kerrostumat ovat 1800-luvun alkupuolelta. Alue on kokonaisuutena valtakunnallisesti merkittävä ja arvokas niin rakennustaiteellisesta, historiallisesta, kaupunkikuvallisesta, virkistykellisestä kuin maisemakuvallisesta ja puutarhataiteellisestakin näkökulmasta.

Alkuperäisessä käytössään mielenterveyslaitoksena ja terapiaympäristönä vuoteen 2006 asti Lapinlahden sairaala oli vanhin Suomessa ja vanhimpien joukossa maailmassa. Lapinlahden sairaala-alue historiallisine puistoineen sisältyy Museoviraston Valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY 2009). Lapinlahden sairaalan päärakennus, Venetsia-rakennus, Omenapuutalo, huoltorakennuksen itäinen saunasiipi, tiilinen jääkellari pohjoisrinteessä sekä puinen Terapiatalopiharakennus ovat lisäksi suojeltu rakennussuojelulailla.  
[http://www.rky.fi/read/asp/r\\_kohde\\_det.aspx?KOHDE\\_ID=415](http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=415)

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (Ympäristöministeriö, valtioneuvoston hyväksymät 13.11.2008) mukaisesti alueiden käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät.

## **1.2 Kilpailun ja hankkeen toteutuksen aikataulu**

Kilpailu käynnistyy alkuvuodesta 2019 julkaistavalla kilpailukutsulla.

Kilpailumateriaali toimitetaan Buildercom-projektipankkiin, josta kilpailija rekisteröidyttään voi sen noutaa.

Kilpailun järjestäjien tavoitteena on, että alkuvuodesta 2020 tehdään päätös kilpailun voittajasta ja allekirjoitetaan voittajan kanssa esisopimus rakennusten ostosta ja tonttien vuokraamisesta.

Hankkeen tarvitsema asemakaavan muutos käynnistyy kilpailun ratkettua. Tavoitteena on, että kiinteistöjen korjaus- ja rakennustyöt voivat alkaa vuonna 2021.

Tarkempi aikatauluarvio on sanottu jäljempänä kohdissa 4 ja 8.

### 1.3 Kilpailun kohde



Kilpailu käsittää Lapinlahden sairaalan po. olevat rakennukset tulevine tontteineen.

Helsingin Länsisataman kaupunginosassa sijaitsevat kiinteistöt ovat Lapinlahden osa-alueella Hietaniemen hautausmaiden vanhimman osan, nk. Lapinlahden hautausmaan länsipuolella, meren rannalla. Lapinlahden sairaala-alue on julkista puistoaluetta, jossa kulkee jalankulkululle, polkupyöräilylle ja sisäiselle huoltoliikenteelle varatuja reittejä.

Alueen maanpäällinen asemakaava 12046 on tullut voimaan 6.7.2012. Asemakaavassa rakennukset sijaitsevat YS/s-korttelialueella (Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue), YS-1-korttelialueella (Koivulan tontti) tai VP/s puistoalueella. Pääosaan alueesta ja rakennuksista kohdistuu asemakaavassa suojelumääräyksiä.

Sairaalan alue on kokonaisuudessaan Helsingin kaupungin omistuksessa.

Lapinlahden sairaala (tontti 20080/1)

pinta-ala	7491 k-m <sup>2</sup>
kokonaisala	11770 m <sup>2</sup>

Bruttoala	15179 brm2, sis. kylmät tilat
Asemakaavamerkintä	YS/s srs
Käyttötarkoitus	Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palveleva rakennus
Kerrosten määrä	2/3 kerrosta ja ullakko
Kellarin ala	531 m2
Rakennustunnus	40780
Tilavuus	32430 m3

Rakennus on valmistunut vuonna 1841. Rakennuksen vanhimman osan suunnitteli ja on Carl-Ludvig Engel ja 1800-luvun lopulla rakennetut laajennukset ovat suunnitelleet Julius Basilier ja Theodor Granstedt.

Rakennuksille on toteutettu säilyttäviä teknisiä peruskorjauksia lähinnä rakennusten vaipan ja vesikaton jne. osalta vuonna 2017 yhteensä 3,9 M€ arvosta. Peruskorjausten toimenpideluettelo on lähtötietoina projektipankissa.

Sairaalarakennuksessa ja pääosin muissa alla luetelluissa rakennuksissa toimivat tällä hetkellä vuokralaisina Lapinlahden lähde ja osuuskunta Tilajakamo toistaiseksi voimassaolevien vuokrasopimusten pohjalta 6 kk:n irtiasanomisajoin.

#### Muut rakennukset

Venetsia	
pinta-ala	929 m2
kokonaisala	1206 m2
Kaavamerkintä	VP/s, srs
Käyttötarkoitus	Sosiaali- ja terveysalan toiminta
Kerrosten määrä	3 kerrosta
Rakennustunnus	40778
Tilavuus	4109 m3

Rakennus on valmistunut vuonna 1895 ja laajennettu 1910-luvulla.

Huoltorakennus ja sauna	
pinta-ala	392 m2
kokonaisala	794 m2
Kaavamerkintä	YS/s, sr-2
Käyttötarkoitus	Sosiaali- ja terveysalan toiminta
Rakennustunnus	40782
Tilavuus	1490 m3

Noin puolet rakennuksesta on koko aluetta palvelevan sähkö- ja lämpötekniikan käytössä. Lämmönsiirtimet ovat vuosilta 1992 ja 1988.

Rakennus on valmistunut vuonna 1887 ja laajennettu 1920-luvulla.

Terapiatalo	
pinta-ala	181 m2
kokonaisala	345 m2



Kaavamerkintä	VP/s, srs
Käyttötarkoitus	Sosiaali- ja terveysalan toiminta
Rakennustunnus	40779
Tilavuus	741 m3

Rakennus on valmistunut vuonna 1882.

Omenapuutalo	
pinta-ala	82 m2
kokonaisala	82 m2
Kaavamerkintä	VP/s,srs
Käyttötarkoitus	Sosiaali- ja terveysalan toiminta
Rakennustunnus	57412
Tilavuus	246 m3

Rakennus on valmistunut vuonna 1913.

Jääkellari	
pinta-ala	116 m2
kokonaisala	116 m2
Kaavamerkintä	VP/s, srs
Käyttötarkoitus	Sosiaali- ja terveysalan toiminta
Rakennustunnus	40783
Tilavuus	406 m3

Rakennus on valmistunut 1800-luvun lopulla.

Kaikki yo. rakennukset on vuokrattu toistaiseksi voimassa olevilla sopimuksella.

Olkivaja/Talli	
pinta-ala	80 m2
kokonaisala	80 m2
Kaavamerkintä	VP/s, srs
Käyttötarkoitus	luokittelematon
Rakennustunnus	64611
Tilavuus	360 m3

Rakennus on valmistunut 1890

Kappeli ja ruumishuone	Kappelin kellari / näyttelytila
pinta-ala	42 m2
kokonaisala	42 m2
Kaavamerkintä	VP/s, sr-2
Käyttötarkoitus	luokittelematon
Rakennustunnus	40781
Tilavuus	290 m3

Rakennus on valmistunut 1903

**Tontti 20081/1**

Y-Säätiö (yhdyshenkilö Pekka Kampman, pekka.kampman@ysaatio.fi) omistaa kaupungin omistamalla tontilla 20081/1 sijaitsevan Koivula-nimisen rakennuksen (myös nimellä Alvila), jossa toimii mielenterveyskuntoutujien asuntola. Koivula-rakennuksen kulkuyhteydet ja kaikki toimintaedellytykset toteutusvaiheen aikana on säilytettävä/turvattava.

#### **1.4 Kilpailun osallistumisoikeus**

Kilpailuun voivat osallistua ne tahot, jotka täyttävät kilpailun järjestäjien luvussa 3 ilmoittamat vähimmäisvaatimukset.

#### **1.5 Kilpailun organisaatio**

Kilpailun järjestäjänä toimii Helsingin kaupunkiympäristön toimiala.

Päätökset kilpailun voittajan kanssa tehtävästä rakennusten ostosta ja tonttien vuokraamisesta tekee Helsingin kaupunginvaltuusto.

#### **1.6 Kilpailun kieli**

Kilpailun virallinen kieli on suomi.  
Kilpailuehdotukset tulee laatia suomen kielellä.  
Neuvottelujen kaikki vaiheet käydään ja siihen liittyvät asiakirjat, laaditaan suomen kielellä.

#### **1.7 Korvaukset ja palkinnot**

Kilpailun ensimmäisessä vaiheessa ei makseta palkkioita. Toiseen vaiheeseen valituille maksetaan palkkiota 35 000 € kullekin.

#### **1.8 Kilpailun keskeyttäminen ja tarjousten hylkääminen**

Kilpailun järjestäjillä on oikeus keskeyttää kilpailu kilpailun aikana perustellusta syystä.

Mikäli kilpailu keskeytetään ensimmäisen vaiheen aikana, ei osallistujille makseta palkkiota.

Mikäli kilpailu keskeytetään toisen vaiheen aikana, maksetaan kaikille toiseen vaiheeseen valituille korvausta 35 000€. Korvaus on kertakaikkinen, eikä muita osallistujien kustannuksia korvata.

Kilpailun järjestäjät voivat hylätä kaikki tarjoukset, jolloin palkkioita ei makseta.

## 2 Kilpailutekniset tiedot

---

### 2.1 Kilpailuasiakirjat

Lähtötietoina projektipankista saadaan seuraavat asiakirjat:

- Tämä kilpailuohjelma
- Aluepiirros
- Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymät suunnitteluperiaatteet
- Rakennushistorian selvitys
- Asemakaava 12046 ja kaavaselostus
- Kuntotutkimukset
- Ulkovaipan korjauksen toimenpideluettelo

### 2.2 Kilpailun tietojen ja ohjelma-asiakirjojen saatavuus

Kilpailua koskevat asiakirjat ovat noudettavissa projektipankista osoitteesta [www.buildercom.fi](http://www.buildercom.fi).

Projektipankissa julkaistaan myös kilpailijoiden lähettämät kysymykset ja kilpailun järjestäjien niihin antamat vastaukset (kaikki kilpailijat näkevät omat ja toisen tekemät kysymykset ja niihin annetut vastaukset).

Kilpailua koskevien asiakirjojen latauslinkkiä varten osallistujan on ilmoitettava yhteystietonsa (yhteyshenkilön / -henkilöiden nimi, yritys, postiosoite, puhelinnumero) Saara Kipolle sähköpostitse [saara.kippo@ahmagroup.com](mailto:saara.kippo@ahmagroup.com). Aihekenttään merkintä ”Aineistopyyntö Lapinlahti”. Buildercomista tuleva aineiston latauslinkki on henkilökohtainen. Buildercomin käyttö vaatii rekisteröitymisen mikäli yhteyshenkilöllä ei ole aiempia tunnuksia.

Yhteystietoja käytetään kutsuttaessa osallistujia kilpailuseminaariin.

### 2.3 Kilpailuseminaari, kilpailua koskevat lisätiedot ja kysymykset

Kilpailuseminaari järjestetään kilpailun käynnistyttyä erikseen kutsuttavana ajankohdaksi Kansakoulukatu 3:n auditoriossa. Kilpailuun liittyvät kysymykset ja tiedustelut tulee toimittaa kaksi viikkoa ennen seminaaria projektipankkiin.

Ennakkoon esitetyistä kysymyksistä ja niihin annettavista vastauksista laaditaan yhteenveto, joka käydään läpi kilpailuseminaarissa ja joka tallennetaan projektipankkiin.

### 2.4 Kilpailun voittanut projektisuunnitelma asemakaavoituksen lähtökohtana

Kaupunki pyrkii nopeasti laatimaan kilpailun ja rakennusten oston ja tonttien vuokraamisen esisopimuksen allekirjoituksen jälkeen kilpailun voittaneen kilpailuehdotuksen (projektisuunnitelman) pohjalta tarvittavan asemakaavamuutoksen, joka mahdollistaa hankkeen toteuttamisen.

Kilpailija sitoutuu laatimaan asemakaavoituksen pohjaksi tarvittavat suunnitelmat ja selvitykset kaupunkiympäristön toimialan ohjauksessa.

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

## **2.5 Suunnitelmien omistus- ja käyttöoikeudet**

Kilpailijan laatiman kilpailuehdotuksen luonnos- ja projektisuunnitelmat jäävät kilpailijan omaisuudeksi. Kilpailun järjestäjällä ei ole omistusoikeutta ehdotuksiin. Kaikkien ehdotusten tekijänoikeudet jäävät tekijälle. Kilpailun järjestäjällä on kuitenkin oikeus korvauksetta julkaista toiseen vaiheeseen valituista ehdotuksista kuvia omissa julkaisuissaan, verkkosivuillaan ja näyttelyissä sekä muissa vastaavissa tilaisuuksissa ja tapahtumissa.

Suunnitelmiin liittyvien tekijän- ja käyttöoikeuskysymysten osalta noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä.

Mikäli suunnitelma sisältää voimassa olevan lainsäädännön mukaisia liikesalaisuuden piiriin kuuluvia kohtia, tulee niistä olla yksilöity selvitys ja se tulee olla helposti erotettavissa suunnitelmasta.

Toiseen vaiheeseen valitut kilpailutyöt asetetaan yleisön nähtäville ja kommentoitavaksi kerrokantasi –palveluun (<https://kerrokantasi.hel.fi/>). Kerrokantasi-palvelun kautta saatu palaute on tarkoitettu kilpailijoille kilpailutöiden kehittämistä varten. Kerrokantasi-palvelu sulkeutuu, kun toisen vaiheen töiden jättöaika umpeutuu. Kerrokantasi-palvelua sekä muuta viestintää varten vaadittavat asiakirjat on listattu kohdassa 7.2.4. Materiaaleja käytetään viestinnässä eri kanavissa ja kaupunki voi jakaa niitä esimerkiksi Helsingin kaupungin aineistopankin kautta.

## **2.6 Kilpailuehdotusten vakuutus ja palautus**

Kilpailun järjestäjät eivät vakuuta kilpailuehdotuksia eivätkä palauta niitä kilpailijoille.

## **2.7 Tarjouspyyntö ja tarjous**

Kilpailun järjestäjät pyytävät toisen vaiheen neuvottelujen päätyttyä mukana olevilta kilpailijoilta kirjallisella tarjouspyynnöllä tarjouksen neuvotellusta rakennusten oston ja tonttien vuokraamisen esisopimusehdotuksesta.

Kilpailijoita pyydetään jättämään indikatiivinen tarjoushinta (lomake projektipankissa) rakennusten ostamisesta ensimmäisen vaiheen kilpailuehdotuksen jättämisen yhteydessä.

Rakennusten myyntihinta ilmoitetaan ennen kilpailun toisen vaiheen käynnistymistä ja tonttien vuokrahinta esitetään eri tilalajien rakennusoikeuksien mukaisesti vaihtelevina hintoina.

Toisen vaiheen tarjouksen yhteydessä kilpailijoita pyydetään jättämään tarjoushinnat tarjouspyynnön yhteydessä lähetettävällä lomakkeella.

Teknisen tilan rakennusoikeudesta ei peritä kauppahintaa.

Tarjouksen mukaisia rakennusoikeushintoja korotetaan elinkustannusindeksin (1951 = 100) muutoksen mukaisesti tarjouksen viimeisen jättämispäivän ja lopullisen rakennusten oston ja tonttien vuokraamisen tekemisen väliseltä ajalta.

### **3 Kilpailijan soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset**

---

Kilpailijan on täytettävä seuraavat soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset:

#### **3.1 TALOUDELLISET JA RAHOITUKSELLISET EDELLYTYKSET**

##### **3.1.1 Vaatimus 1**

Kilpailijalla (yrityksellä tai yritysryhmällä) on käytössään sellaiset taloudelliset ja rahoituskelliset edellytykset, että se pystyy toteuttamaan yhteistyökumppaneidensa kanssa hankkeen esittämänsä kilpailuehdotuksen mukaan. Tätä ominaisuutta arvioidaan kilpailijan vakavaraisuudesta, maksukykyisyydestä, kannattavuudesta ja luottokelpoisuudesta saatujen tietojen sekä kilpailijan laatiman oman selvityksen perusteella.

Kilpailuun otetaan mukaan myös ehdotukset, joissa on esitetty hankkeita jotka perustuvat vuokramalliin. Vuokraaminen voi koskea joko kaikkia tai osaa kiinteistöistä. Mahdollista on myös vuokramalli, jossa vuokraaja ottaa vastuulleen kaikki tarvittavat kunnostukset ja vastaa kunnostuksista omalla rahoituksellaan. Tällöin hakijan tulee esittää uskottava ja läpinäkyvä, tämän kilpailun sisällölliset kriteerit täyttävä rahoitus- ja korjaussuunnitelma, joka turvaa kiinteistön/kiinteistöjen rakennushistorialliset arvot, samoin esitettävä vuokrataso, jota hanke on valmis maksamaan.

Kilpailun ensimmäisen vaiheen kilpailuehdotuksen 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 lähteet.

B) Kilpailijaa koskevat vahvistetut tilinpäätösasiakirjat kolmelta edelliseltä tilikaudelta.

Mikäli kilpailija ei voi toimittaa tilinpäätöstietoja, koska on vasta aloittanut toimintansa, kilpailijalla on mahdollisuus toimittaa selvitys vakavaraisuudestaan ja maksukyvyystään muulla kilpailun järjestäjien hyväksymällä tavalla.

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

## **3.2 Verojen ja muiden julkisten maksujen suorittaminen**

### **3.2.1 Vaatimus 2**

Kilpailijan (yrityksen tai yritysryhmän jokaisen yrityksen) tulee olla suorittanut sijoittumismaansa lainsäädännön mukaiset verot ja sosiaaliturvamaksut sekä Suomen lainsäädännön mukaiset verot ja sosiaaliturvamaksut sekä eläkevakuutusmaksut, jos tarjoaja on Suomessa verovelvollinen ja velvollinen maksamaan sosiaaliturvamaksuja. Jos maksujen laiminlyönti on vähäinen, tai jos kilpailija toimittaa viranomaisen tai vakuutusyhtiön hyväksymän maksusuunnitelman, jää kilpailijan sulkeminen kilpailun ulkopuolelle kilpailun järjestäjien harkintaan.

Kilpailun ensimmäisen vaiheen kilpailuehdotuksen 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 ja sitä on noudatettu.
- Työeläkekassan ja/tai vakuutusyhtiön todistus eläkevakuutuksen ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta tai selvitys siitä, että erääntyneitä eläkevakuutusmaksuja koskeva maksusopimus on tehty ja sitä on noudatettu.

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.

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.

### 3.3 Rekisteröinnit

#### 3.3.1 Vaatimus 3

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

Kilpailija sitoutuu toimittamaan kilpailun järjestäjien pyynnöstä alla mainitut sekä muut tarvittavat selvitykset, joiden perusteella vaatimuksen täytyminen arvioidaan:

- Kilpailun järjestäjät tarkistavat rekisteröitymisen yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä.
- Kaupparekisteriote.
- Jos kilpailija ei ole rekisteröitynyt edellä mainittuihin rekistereihin, on tämän toimitettava selvitys rekisteröimättömyyden perusteista.

Ulkomaisen kilpailijan on toimitettava pyynnöstä ja siinä esitetystä 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.

Todistukset ja selvitykset eivät saa olla kolmea kuukautta vanhempia.

Mikäli kilpailun aikana kilpailijan taloudellisessa asemassa tapahtuu oleellinen muutos esim. konkurssi tms., voidaan kilpailija sulkea pois missä vaiheessa kilpailua tahansa.

### 3.4 Kilpailijan referenssit

#### 3.4.1 Vaatimus 4

Kilpailija (yritys tai jokin yritysryhmän yritys tai ehdokkaan nimeämä yhteistyökumppani) on viimeisen kymmenen vuoden aikana toteuttanut sijoittajana, rakennuttajana, kiinteistökehittäjänä tai pääurakoitsijana ainakin yhden vaativan ja lähtökohditaan tämän kilpailun kohteeseen verrattavan rakentamiskokonaisuuden.

Vastaavien hankkeiden referensseinä voidaan myös verrata ja arvioida kilpailijan nykyisen tai aiemman toiminnan sisältöä/laatua, joka auttaa hahmottamaan kokonaisuuden kautta hankkeen toteutusmahdollisuutta.

Kilpailun ensimmäisen vaiheen kilpailuehdotuksen yhteydessä toimitettavat selvitykset, joiden perusteella vaatimuksen täytyminen arvioidaan:

- Kilpailijan laatima selvitys, jonka tulee sisältää ainakin referenssiluettelo vaatimuksen mukaisista rakennushankkeista aikataulu- ja laajuustietoineen sekä kilpailijan rooli ja vastuut esitettyissä hankkeissa.
- Mahdollinen kilpailijan selvitys toimitilojen omistukseen liittyvästä sijoitustoiminnasta.

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

### 3.5 Henkilöstön kokemus/referenssit

#### 3.5.1 Vaatimus 5

Kilpailijalla (yrityksellä, yritysryhmällä tai sen nimeämällä yhteistyökumppanilla) tulee olla käytettävissä suunnittelua ja toteutuksen valmistelua varten riittävästi kokenutta henkilöstöä kilpailun kohde huomioon ottaen.

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 suunnittelun menestyksekkästä johtamisesta
- Pääsuunnittelija / arkkitehtisuunnittelun johto: pääsuunnittelijalla / arkkitehtisuunnittelun johtajalla tulee olla pitkäaikainen kokemus poikkeuksellisen vaativien korjausrakennushankkeiden suunnittelun menestyksekkästä johtamisesta (1. vaihe/ 2.vaihe)

Kilpailuehdotuksen yhteydessä toimitettavat selvitykset, joiden perusteella vaatimusten täytyminen arvioidaan:

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

## 4 Kilpailun vaiheet (arvio)

---

Ensimmäisen vaiheen kilpailuehdotus jätetään arvioitavaksi 31.5.2019. Samalla kilpailijoilta pyydetään jättämään tiedot kilpailijan vähimmäisvaatimusten täyttymisestä.

Kilpailijoiden ja näiden jättämien kilpailuehdotusten vähimmäisvaatimukset tarkistetaan. Vaatimukset täyttävien kilpailijoiden kilpailuehdotukset arvioidaan jäljempänä sanottujen 1. vaiheen arviointikriteerien perusteella.

Kilpailun toinen vaihe käynnistetään arviolta 9-10/2019. Kilpailun järjestäjät pitävät kilpailun toiseen vaiheeseen valittujen kilpailijoiden kanssa neuvottelun/neuvotteluja kilpailuehdotuksen (luonnossuunnitelman) tarkentamiseksi projektisuunnitelmaksi. Lisäksi neuvotellaan esisopimus rakennusten ostosta ja tonttien vuokraamisesta osto- ja toteutusehtoineen.



Kilpailun järjestäjät lähettävät toiseen vaiheeseen päässeelle kilpailijalle tarjouspyynnön edellyttäen, että tämän kanssa on päästy yhteisymmärrykseen rakennusten ostosta ja tonttien vuokraamisesta sekä tarkennetun projektisuunnitelman sisälöstä ja ehdoista.

Toisen vaiheen kilpailuehdotuksen projektisuunnitelmat on tarkoitus jättää arvioitaviksi loppuvuoden 2019 aikana. Kilpailun voittajan kanssa tehtävästä rakennusten ostosta/vuokraamisesta ja tonttien vuokraamisesta päättää kaupunginvaltuusto arviolta alkuvuodesta 2020.

Tavoitteena on, että kilpailun voittajan esittämän ratkaisun pohjalta valmisteltava mahdollinen/tarvittava asemakaavan muutos tulisi tällöin voimaan vuonna 2021.

## **5 Kilpailuehdotuksen laatiminen**

---

### **5.1 Suunnittelun lähtökohdat**

Kilpailijan tulee esittää kilpailuehdotuksessa suunnitelmat kaikille rakennuksille.

#### **Suunnitteluvaatimukset ja –ohjeet**

Suunnitelmille on luvussa 5.3 lihavoidulla tekstillä asetettu ehdottomat vaatimukset. Jos suunnitelma ei täytä näitä ehdottomia vaatimuksia se suljetaan pois kilpailusta.

Muuten on esitetty suunnitteluohjeita ja kestävän kehityksen periaatteita, joiden noudattaminen vaikuttaa suunnitelmien laatuarviointiin (ks. Jäljempänä arviointikriteerit, luku 6).

### **5.2 Kaupunkikuvalliset ja maisemalliset lähtökohdat**

Pääpiirteissään nykyisen asemakaavan mukaisen puistoalueen tulee säilyä kaikille avoimena, julkisena puistona, jonka osalta nykyisen asemakaavan tavoitteet säilyvät. Puisto säilyy Helsingin kaupungin omistuksessa. Nykyisin puistossa sijaitseville rakennuksille on kuitenkin tarkoitus muodostaa oma, mahdollisimman tiukasti rajattu tonttinsa.

Historiallisen sairaalakokonaisuuden maisemaan liittyvällä vesialueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vaarantavat kokonaisuuden maisemahistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilymisen.

Kilpailun kohteena olevat rakennukset sijoittuvat Lapinlahden kaupunginosaan meren rannalle. Lapinlahden alue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Lapinlahden sairaala lukeutuu Euroopankin vanhimpiin psykiatrasta hoitoa varten rakennettuihin hoitolaitoksiin. Sairaala ympäröivä puisto puutarhoineen on kiinteä

osa sairaalan historiaa ja yksi Helsingin tärkeistä historiallisista puistoista. Yli 160 vuotta jatkunut sairaalatoiminta on kehittänyt alueesta kulttuurihistorialtaan ja kasvillisuudeltaan ainutlaatuisen ja varjellut rakennusten säilymisen historiallisessa asussaan.

Lapinlahden sairaalan alue liittyy maisemakokonaisuuteen, jonka muodostavat siihen liittyvä rauhallinen merenlahtinäkyvä, läheiset historialliset hautausmaat sekä Hietaniemen rannat. Puistossa, joka on nykyisin noin puolet alkuperäisestä, yhdistyy alueen alkuperäinen luonto ja vanha puistokulttuuri, minkä ansiosta puistossa on poikkeuksellisen runsas kasvilajisto. Maastossa on myös purettujen rakennusten perustuksia ja katkelma Krimin sodan aikaisesta, niemen eteläosassa sijainneelle patterille johtaneesta tykkiteistä.

C.L. Engel laati Lapinlahden sairaalan piirustukset 1835 ja sairaala valmistui 1841. Potilassiipien jatkeet valmistuivat nykyiseen muotoonsa Julius Basilierin suunnitelmien mukaan 1877. Idänpuoleisista siipirakennuksista toinen korotettiin 1890 Theodor Granstedtin suunnitelmien mukaan 1890 ja toinen 1920-luvulla.

Sairaala-alueella olevasta rakennuskannasta rakennustaiteellisesti merkittävin päärakennuksen ohella on vuodelta 1895 peräisin oleva punatiilirakennus "Venetsia", joka sijaitsee maamerkinomaisesti niemenkärjessä veden äärellä. Rakennus on entinen pesu- ja leivintupa. Rakennus oli alun perin kaksikerroksinen ja kolmas kerros lisättiin 1910-luvulla henkilökunnan asuinnoiksi. Sairaala-alueella sijaitsevat seuraavat muut historialliset rakennukset: Omenapuutalo (1913), Terapia-talo (entinen puusepän versta, 1882), kaivo (1800- ja 1900-lukujen vaihde), Y-säätiön käytössä oleva Koivula (nyk. Alvila, 1950-luku), jääkellari (1800- ja 1900-lukujen vaihde), kappelin kellari, vaja (1900-luvun alkupuoli), Huoltorakennus ja sauna (1880-luku), edellisen lisäosa (1920-luku) ja autotalli (1960-luku).

Suunnittelussa tulee erityisesti huomioida rakennusten kunnostaminen suojelumääräysten mukaisesti, sovittaminen olemassa olevaan puistoon ja läheiseen kaupunkirakenteeseen.

### 5.3 Suunnittelun lähtökohdat ja vaatimukset

Rakennusten tulevat käyttötarkoitukset tulee esittää kilpailuehdotuksessa.

Asemakaavoituspalvelu on laatinut alueen maankäytön suunnitteluperiaatteet, jotka on tallennettu projektipankkiin lähtötietoina. Kilpailija ei voi poiketa kilpailuehdotuksessaan suunnitteluperiaatteiden ratkaisusta.

Kilpailijan kilpailuehdotuksen tulee lisäksi täyttää seuraavat ehdottomat vaatimukset (lihavoidut kohdat):

#### **A. Lapinlahden alueen tulee säilyä kaikille avoimena, julkisena puistona.**

Puiston alkuperäinen tilarakenne, maastonmuodot, sommitelmat, kulkuväylät, rakenteet ja kasvillisuus tulee säilyttää. Rauhoitettujen lajien esiintymisaluet on otettava huomioon aluetta suunniteltaessa. Mahdollisen lisärakentamisen alu-

een niille osille, joissa sijaitsee mukulakirveliä ja siitä riippuvaista kirvelilattakoita (erittäin uhanalainen laji) on laadittava siirto- ja hoitosuunnitelma Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden ohjeistuksen mukaan. Maanalaisten rakenteiden sijoittamisessa tulee ottaa huomioon yläpuolisten alueiden ja kohteiden suojeleminen, eikä toimenpiteillä saa olla niille pysyviä heikentäviä vaikutuksia. Puistoalueen tavoitteista ja suunnitelluista parannustarpeista ja -hankkeista on lisätietoa kilpailun liitemateriaalina olevassa Kampinmalmin ja Töölön aluesuunnitelmassa.

#### **B. Rakennusten käyttö tulee olla muuta kuin asumista.**

Asuminen on vähäisessä määrin mahdollista, mikäli se on kokonaiskonseptin kannalta riittävän perusteltua ja mahdollistaa alueen tavoitteiden toteutumisen. Lisäksi tulee varmistaa esitettyjen rakennusten tai rakennuspaikkojen soveltuvuus asuinkäyttöön mm. melun ja ympäristöhäiriöiden osalta.

Käytön tulee sisältää kaupunkilaisille avoimia toimintoja ja rakennuksiin tulee voida sijoittaa liike- ja asiakaspalvelutiloja. Toiminnan aiheuttamat liikennejärjestelyt (mm. huolto, saatto ja pysäköinti) eivät saa vaarantaa puiston ja alueen arvoja, eivätkä heikentää rakennusten uutta käyttöä. Pysäköinti ja rakennusten mahdolliset huoltopihat tulee sijoittaa korttelialueelle. Puistokäytävän alle on mahdollista sijoittaa maanalainen yhdyskäytävä.

#### **C. Toiminnan tulee ensisijaisesti sijoittua nykyisiin rakennuksiin.**

Mahdollisen täydennysrakentamisen tulee olla nykyisille rakennuksille alisteista ja perustuttava olemassa olevan rakennuskannan käytön ja alueen luonteeseen soveltuvan toiminnan tukemiseen. Täydennysrakennusoikeuden tarpeellisuus pääkäytön tukena tulee osoittaa teknistaloudellisten syiden perusteella. Tontilla 20081/1 sijaitsevan Koivula-rakennuksen nykyinen toiminta tulee ottaa huomioon. Lisärakentaminen on mahdollista ainoastaan Koivula-rakennuksen ympäristössä (alue on esitetty suunnitteluperiaatteissa) sovitettuna olemassa olevan rakennuskannan mittakaavaan.

#### **D. Rakennussuojelulla suojeltujen rakennusten ja niiden ympäristön suojelupäätöksen mukaisen vaalimisen tulee olla alueen kehittämisen lähtökohdina**

Rakennussuojelupäätöksen mukaiset suojelumääräykset:

1. Rakennusten ulkoasua kunnostettaessa ja hoidettaessa on tavoitteena pidettävä niiden nykyisen asun säilyttämistä.
2. Luonteeltaan alkuperäisessä asussa säilyneissä sisätiloissa saadaan tehdä vain ennallistavia muutoksia tai sellaisia käytöstä johtuvia muutoksia, jotka ovat väliaikaisia ja poistettavissa.
3. Muissa tiloissa ovat käytön vaatimat välttämättömät muutokset sallittuja.
4. Kaikkiin rakennuksiin tehtäviin muutoksiin on hankittava museoviraston suostumus.
5. Rakennuksia ympäristöineen tulee hoitaa ja käyttää siten, että niiden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy.
6. Museovirastolla on oikeus myöntää suojelumääräyksistä vähäisiä poikkeuksia.

Rakennusten korjaustöissä on painotettava huoltoa ja ylläpitoa. Julkisivurakenteisiin ja pintakäsittelyihin ei saa tehdä rakennusten nykyiseen ulkoasuun vaikuttavia muutoksia, mikäli se ei ole vaurioitumisen takia välttämätöntä. Kaikki muutokset on tehtävä olevaa arkkitehtuuria kunnioittaen.

Arvokkaimpia vanhoja rakenteita ei saa vaurioittaa ja uudisrakenteiden, esimerkiksi väliseinien, on oltava poistettavissa ilman vaurioita. Määräys koskee erityisesti suojeluluokkien I ja II tiloja, joita ovat keskeiset julkiset tilat, vanhat pääkäytävät, porrashuoneet, detaljoinniltaan rikkaimmat tilat sekä osa vanhaa yllääärin asuntoa. Tiloihin hyvin soveltuvat ja perustellut muutokset ovat mahdollisia muissa tiloissa. Muutoksia suunniteltaessa ja toteutettaessa on aina pyrittävä säilyttämään alkuperäinen tilajako ja säilyneet vanhat rakenteet, rakennusosat ja detaljoinnit. Kilpailun lähtötietona oleva Koskinen & Schalinin laatima rakennussuojeluselvytys soveltuu suunnittelun lähtökohdaksi siten, että suojelutasot I ja II yhdistetään ja tason II tekstiosuus poistetaan.

Käytön vaatimia välttämättömiä muutoksia ovat esimerkiksi uudet wc- ja suihku-tilat ja vesipisteet, uudet talotekniset järjestelmät, paloturvallisuutta parantavat rakenteet sekä käytön kannalta välttämättömät esteettömät kulkureitit. Uuden talotekniikan ja varusteiden näkyvyys on minimoitava.

Suunnittelussa on varmistettava kyseisten tilojen soveltuvuus esitettävään käyttötarkoitukseen.

#### **E. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon liikenteelliset varaukset, kuten Baana ja keskustatunneli.**

Alustaviin suunnitelmiin perustuvat liikenteelliset varaukset on esitetty suunnitteluperiaatteissa. Baanan linjauksen vaihtoehtoinen tarkastelu suunnittelualueella tulee esittää kilpailuehdotuksessa. Alueen eteläosan väliaikaisesti maanpinnan yläpuolelle sijoitetulle kaukolämpöputkistolle pyritään liikennejärjestelyjen yhteydessä löytämään pysyvä maanalainen sijoitus.

### **5.4 Pysäköinti, ja huolto ja yhdyskuntatekninen huolto**

Kilpailijan tuleen esittää alla listassa mainittujen asioiden ratkaisut. Ao. toimintoja oltava riittävä määrä. Kilpailuehdotuksessa tulee esittää kaikkien alla mainittujen seikkojen ratkaisut, niiden määrä ja toiminnallisuus.

- Liike-, hotelli- ja toimistotiloja (ja mahdollisia asuntoja) palvelevien autopaikkojen määrä on esitettävä ja perusteltava kaupunkisuunnittelulautakunnassa 28.2.2017 hyväksytyjen työpaikka-alueiden autojen ja polkupyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeiden mukaisesti.
- Tonteille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen määrä on esitettävä ja perusteltava 28.2.2017 hyväksytyjen työpaikka-alueiden autojen ja polkupyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeiden mukaisesti.
- Huolto ja liikkuminen alueella tonteilla on esitettävä ja perusteltava.

- Alueella sijaitsevat nykyiset yhdyskuntateknisen huollon verkostot on otettava suunnittelussa huomioon sekä esitettävä näiden muutostarve ja uuden tekniikan rakentamisen tarve.

## 5.5 Rakennuksiin ja rakennettuun ympäristöön liittyvät suojelulliset vaatimukset

Lapinlahden sairaalan historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas päärakennus on suojeltu rakennussuojelulailla vuonna 1993 (Uudenmaan lääninhallitus, vahvistettu ympäristöministeriössä 26.4.1994). Samassa yhteydessä suojeltiin Venetsia-rakennus eli rannassa sijaitseva, alun perin pesu- ja leivintupana sekä henkilöstön asuntolina toiminut punatiilinen rakennus, Omenapuutalo-niminen puinen asuinrakennus, huoltorakennuksen itäinen saunasiipi, tiilinen jääkellari pohjoisrinteessä sekä puinen Terapiatalo-piharakennus päärakennuksen kupeessa. Rakennussuojelulain mukaan Museovirasto toimii asiantuntijana rakennusperinnön säilyttämiseen liittyvissä kysymyksissä.

Nykyisessä kaavassa sr-2-merkinnällä suojeltuja rakennuksia lähiympäristöineen ovat Terapiatalon itäpuolella sijaitseva 1900-luvun alkupuolella rakennettu vaja ja Koivula-rakennus. Lisäksi on sr-r-merkinnällä suojeltu historiallisen puiston osana olevia rakenteita, kuten 1970-luvulla puretun kappelin kellari.

## 5.6 Kestävän kehityksen periaatteet

Suunnittelun tulee tukeutua kolmeen tasapainoisesti ratkaistavaan näkökulmaan, jotka ovat sosiaalinen, taloudellinen ja ympäristöllinen kestävyys. Rakennukset tulee integroida kaupunkikuvaan ja ympäristöön tilallisesti, toiminnallisesti ja sosiaalisesti.

- Rakennusten ympärille tulee luoda toimivaa julkista tilaa
- Rakennukset tulee suunnitella elinkaarijoustavana ja materiaalitehokkaana
- Rakennusten tulee toiminnallisesti olla osa puistoa ja puiston luontoarvot tulee suunnittelussa ottaa huomioon

## 6 Kilpailuehdotusten arvostelu

---

### 6.1 Kilpailuehdotusten vertailu ja voittajaehdokkaan valinta

Kilpailun 1. vaiheessa kilpailun järjestäjät arvioivat jätetyt kilpailuehdotukset jäljempänä ilmoitettujen arviointikriteerien mukaisesti.

Kilpailun järjestäjät voi pyytää kilpailuehdotuksista lausuntoa tai arviota ulkopuolisilta riippumattomilta asiantuntijoilta. Ulkopuoliset arviot tai lausunnot eivät sido kilpailun järjestäjiä.

Edellä luvun 3 vähimmäisvaatimukset täyttämätön kilpailuehdotus suljetaan kilpailusta ennen arviointia.

Kilpailun 2. vaiheessa kilpailun järjestäjät arvioivat toiseen vaiheeseen päässeiden kilpailijoiden tarjouspyynnön mukaiset kilpailuehdotusten projektisuunnitelmat paremmuusjärjestykseen jäljempänä ilmoitettujen arviointikriteerien mukaan.

## 6.2 Arviointi

Kilpailuehdotukset arvioi paremmuusjärjestykseen arviointiryhmä sen perusteella, kuinka ansiokkaasti suunnitelmat täyttävät kokonaisarviointiin perusteella asetetut arviointi- ja valintakriteerit. Kilpailuehdotuksia arviotaessa kiinnitetään lisäksi huomiota siihen, kuinka luvussa 5 esitetyt tavoitteet, vaatimukset ja suunnitteluohjeet sekä kestävän kehityksen periaatteet on otettu huomioon kilpailuehdotuksessa.

## 6.3 Arviointiryhmä

Arviointiryhmään kuuluvat kilpailun järjestäjän nimeäminä:

Mikko Aho toimialajohtaja (puheenjohtaja), Marja Piimies asemakaavapäällikkö, Jussi Luomanen kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupäällikkö, Tommi Suvanto/Matti Kaijansinkko arkkitehti asemakaavoitus, Mikko Härö osastonjohtaja Museovirasto, Simo Paavilainen professori (asiantuntijajäsen) ja Sari Hildén RYA rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö.

Arviointiryhmä voi kuulla myös muita tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita. Arviointiryhmän sihteerinä toimii Mervi Savolainen, WSP Finland Oy.

### 6.3.1 Arvostelukriteerit kilpailun 1. vaiheessa

1. Kilpailuesityksen idean arviointi
  - Tavoitteiden mukainen avoin ja julkinen toteutusesitys
  - Omaleimaisuus ja viihtyisyys, arvioinnissa arvostetaan avoimuutta
  - Alueen identiteettiä ylläpitävät ratkaisut
  - Alueen/ puiston toiminnallisten, maisema- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen, arvioinnissa arvostetaan aluetta elävöittävää toimintaa
  - Rakennusten suojelun jatkuminen esitetyssä toiminnassa
  - Julkisen toiminnan jatkuminen
  - Kaupunkilaisille avoimen, yleishyödyllisen toiminnan jatkuminen osana kokonaisuutta
  - Hankkeiden arvioinnissa arvostetaan monipuolisuutta, sitä että kokonaisuudessa on mukana erilaisia toimintoja, myös yleishyödyllisiä toimintoja, jotka tuottavat mitattavaa yhteiskunnallista arvoa kaupungille ja kaupunkilaisille
2. Toiminnallisuus
  - Kokonaisratkaisun toimivuus
  - Toimintojen sisältö, sijoittuminen ja suhde kokonaisuuteen
  - Huollon ja pysäköinnin toimivuus
  - Mahdollisen täydennysrakentamisen sopeutuminen ympäristöön, laajuus ja tilalaji

3. Toteutettavuus
  - Taloudellinen toteutuskelpoisuus
  - Tekninen toteutuskelpoisuus
  - Suunnitteluratkaisun elonkaarijoustavuus
  - Kestävän kehityksen huomioiminen

### 6.3.2 ARVOSTELUKRITEERIT KILPAILUN 2. VAIHEESSA

1. Tarkennetun kilpailuesityksen idean arviointi
  - Tavoitteiden mukainen avoin ja julkinen toteutusesitys
  - Omaleimaisuus ja viihtyisyys, arvioinnissa arvostetaan avoimuutta
  - Alueen identiteettiä ylläpitävät ratkaisut
  - Alueen maisema- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen, arvioinnissa arvostetaan aluetta elävöittävää toimintaa
  - Rakennusten suojelun jatkuminen esitetyssä toiminnassa
  - Julkisen toiminnan jatkuminen
2. Rakennusten toiminnallisuus
  - Kokonaisratkaisun toimivuus
  - Toimintojen sisältö, sijoittuminen ja suhde kokonaisuuteen
  - Huollon ja pysäköinnin toimivuus
  - Mahdollisen täydennysrakentamisen sopeutuminen ympäristöön, laajuus ja tilalaji
3. Toteutettavuus
  - Taloudellinen toteutuskelpoisuus
  - Tekninen toteutuskelpoisuus
  - Suunnitteluratkaisun joustavuus
  - Kestävän kehityksen huomioiminen
  - Arvioitu toteutusaikataulu

## 7 Kilpailuehdotuksen laadintaohjeet

---

1. vaiheen kilpailuehdotukseen on liitettävä seuraavat osiot:
  - Tämän kilpailuohjelman ehdottomien ja minimivaatimusten mukainen luonnossuunnitelma (ks. luku 5). Suunnitelma on esitettävä A3-muodossa. Suunnitelman sisällöstä ja siihen liitettävästä selostuksesta on sanottu jäljempänä 7.1 ja 7.2. luvuissa.
  - Selvitys kilpailijan soveltuvuutta koskevista vähimmäisvaatimuksista (luku 3).
  - Selvitys toteutuksen vaiheistuksesta, huomioiden alueen liikenne, viranomaisten, kunnossapidon ja huollon vaatimukset ja kulkuyhteydet, jotka korvaavat nykyiset alueella ja rakennuksissa toteutetut toimintaa tukevat ratkaisut. Toteutuksen vaiheistuksessa pitää olla esitetty vaihekohtaiset ratkaisuesitykset.
  - Puiston käyttö rakentamisen aikana (pyöräily, jalankulku ja liikkuminen puistoalueella)

- Työmaaliikenteen ja työmaatukikohdan sijoittaminen alueelle
- Indikatiivinen arvio kilpailuehdotuksen sisältämien alustavien rakennusoikeuksien ostohinnasta tilalajeittain ja kokonaisuutena projektipankkiin on tallennetulla tarjouslomakkeella.
- Arvio tilojen ja rakennusten soveltuvuudesta kyseiseen käyttötarkoitukseen, meluselvitys.

Mikäli kilpailuehdotus ei sisällä edellä mainittuja osioita, luonnossuunnitelmaa ei arvostella.

2. vaiheen kilpailuehdotukseen on liitettävä seuraavat osiot:

- Neuvottelujen tuloksena laadittu 2. vaiheen kilpailuehdotus (projektisuunnitelma), joka täyttää tämän kilpailuohjelman ehdottomien ja minimivaatimusten mukaiset vaatimukset (ks. luku 5). Suunnitelma on esitettävä A3-muodossa. Suunnitelman sisällöstä ja siihen liitettävästä selostuksesta on sanottu jäljempänä 7.1 ja 7.2. luvussa.
- Esisopimus rakennusten ostosta ja tonttien vuokraamisesta.
- Sitova tarjous rakennusoikeuksista tilalajeittain ja kokonaisuutena.
- Työalueena käytetyn puiston ennallistamissuunnitelmat.

Mikäli tarjous ei sisällä edellä mainittuja asiakirjoja, 2. vaiheen kilpailuehdotusta (projektisuunnitelmaa) ei arvostella.

## 7.1 Kilpailuvaihe 1

7.1.1 Selostus, jossa esitetään luonnossuunnitelman yleiskuvaus sekä toiminnallinen konsepti

- Suunnitelman idea ja toiminnallinen liittyminen ympäristöön
- Kokonaisratkaisun esittely sekä toiminnallinen konsepti
- Selvitys kestävä kehityksen periaatteiden noudattamisesta
- Keskeisten teknisten ratkaisujen ja innovaatioiden esittely
- Suunnitelman mukaiset kerrosalat toiminnoittain ja toimintojen prosenttiosuudet rakennuksittain
- Alustava autopaikkalaskelma rakennuksittain ja pysäköinnin periaatteet
- Kuvaus rakentamisen mahdollisesta vaiheistuksesta esim. selostus, mitä kussakin vaiheessa toteutetaan ja arvio toteutusaikataulusta rakennuksittain
- Kuvaus suunnitelman liikeideasta ja konseptista
- Kuvaus suunnitelman toteutettavuudesta, kehityskelpoisuudesta ja joustavuudesta

7.1.2 Piirustukset/suunnittelualue

- Havainnekuva rakennuksista ja lähiympäristöstä 1:1500 annetulle pohjakartalle. Kuvassa esitetään rakennukset ja julkisten tilojen luonne. Piirustuksessa on esitettävä alueiden ja rakennusten käyttötarkoitukset, kerrosluvut, tarvittavat rakennusten ja tasojen korkeusmerkinnät sekä kerrosalat. Rakennukset esitetään varjostettuina, valon suunta lounaasta, aurinkokulma 45°.
- Alueleikkaukset ja -julkisivut 1:1000



- Pohjapiirustukset, leikkaukset ja julkisivut 1:500
- Havainnepiirustukset: perspektiivikuvia, tilakaavioita, viistoilmakuvasovitus yms.

### 7.1.3 Piirustusten esitystapa

A3-kokoinen raportti kaikesta esittelymateriaalista.

- Selostus ja laskelmat tulee sisällyttää A3-niteeseen.
- A3-niteen sisältö toimitetaan myös pdf-tiedostona.
- Kaikki asiakirjat tulee varustaa työnimellä ja numeroinnilla (esim. 1/6).
- Kaikki jätettävä aineisto tulee toimittaa myös projektipankkiin (Buildercom).

### 7.1.4 Tekijän tiedot

Suunnitelmasta tai sen mukana jätettävästä osallistumishakemuksesta tulee ilmetä:

- Tekijän nimi suunnitteluryhmineen
- Yhteystiedot
- Avustajien nimet

Lisäksi on merkittävä, kenellä on ehdotuksen tekijänoikeudet.

Mikäli suunnitelma sisältää liikesalaisuuden piiriin kuuluvia kohtia, tulee niistä olla yksilöity selvitys ja se tulee olla helposti erotettavissa suunnitelmasta.

### 7.1.5 Materiaali kerrokantasi keskustelua ja kilpailun viestintää varten

Lisäksi projektipankkiin tulee toimittaa kerrokantasi.hel.fi-palvelussa tapahtuvaa kaupunkilaisille suunnattua esittelyä ja muuta viestintää varten seuraava aineisto (kuvat omina jpg-kuvatiedostoinaan painotuotteisiin riittäväällä resoluutiolla):

- Havainnekuva rakennuksista ja lähiympäristöstä 1:1000 annetulle pohjakartalle Kuvassa esitetään rakennukset ja julkisten tilojen luonne. Siinä on esitettävä havainnollisesti alueiden ja rakennusten käyttötarkoitukset, kerrosluvut, tarvittavat rakennusten ja tasojen korkeusmerkinnät sekä kerrosalat. Rakennukset esitetään varjostettuina, valon suunta lounaasta, aurinkokulma 45°. (kuva leveydeltään 1600 pikseliä ja korkeudeltaan 1200 pikseliä, 300dpi) nimettynä seuraavasti "tyonimi\_havainnekuva web.jpg")
- Perspektiivikuva annetun valokuvan pohjalle ja viistoilmakuvasovitus annetun viistoilmakuvan pohjalle (kuvat leveydeltään 1600 pikseliä ja korkeudeltaan 1200 pikseliä, 300dpi) nimettynä seuraavasti "tyonimi\_perspektiivikuva web.jpg" ja "tyonimi\_viistoilmakuva web.jpg")
- Kiinteistöjen kokonaisratkaisun esittely sekä toiminnallinen konsepti (pituus välilyönteineen noin 600 merkkiä) Erillisenä tekstitiedostona nimettynä seuraavasti "tyonimi\_esittelyteksti.txt"

Tiedostoista on poistettava kilpailun osallistujaan liittyvät tunnisteet. Kilpailun järjestäjä käyttää sähköisiä dokumentteja viestinnässään eri kanavissa ja jakaa niitä esimerkiksi Helsingin kaupungin aineistopankin kautta.

## 7.2 Kilpailuvaihe 2

### 7.2.1 Selostus, jossa esitetään projektisuunnitelman yleiskuvaus sekä toiminnallinen konsepti

- Suunnitelman ja lähiympäristön identiteetin esittely
- Kokonaisratkaisun esittely sekä toiminnallinen konsepti
- Selvitys kestävästä kehityksen periaatteiden noudattamisesta
- Keskeisten teknisten ratkaisujen ja innovaatioiden esittely
- Valitun materiaalimaailman ominaisuuksien luonnehdinta
- Suunnitelman mukaiset kerrosalat toimintoittain ja toimintojen prosenttiosuudet rakennuksittain
- Autopaikkalaskelma rakennuksittain ja pysäköinnin periaatteet
- Kuvaus rakentamisen vaiheistuksesta eri rakennusvaiheissa: selostus, mitä kussakin vaiheessa toteutetaan ja toteutuksen yleisaikataulu
- Lopullinen kuvaus suunnitelman liikeideasta ja konseptista
- Lopullinen kuvaus suunnitelman toteutettavuudesta, kehityskelpoisuudesta ja joustavuudesta
- Selvitys tarvittavista rasite-, yms. sopimuksista.

### 7.2.2 Piirustukset

- Rakeisuuskuva alueesta 1:2000
- Havainnekuva rakennuksista ja lähiympäristöstä 1:1000 annetulle pohjakartalle. Kuvassa esitetään rakennukset ja julkisten tilojen luonne. Siinä on esitettävä havainnollisesti alueiden ja rakennusten käyttötarkoitukset, kerrosluvut, tarvittavat rakennusten ja tasojen korkeusmerkinnät sekä kerrosalat. Rakennukset esitetään varjostettuina, valon suunta lounaasta, aurinkokulma 45°.
- Alueleikkaukset ja -julkisivut 1:1000
- Pohjapiirustukset, leikkaukset ja julkisivut 1:500
- Havainnepiirustukset: perspektiivikuva annetun valokuvan pohjalle, viistoilmakuvasovitus annetun viistoilmakuvan pohjalle, tilakaavio, (tarvittaessa täydentävää havainnollistavaa materiaalia)
- Tekniset yleissuunnitelmat

### 7.2.3 Piirustusten esitystapa

- Piirustusten on oltava julkaisukelpoisia.
- Kaikki asiakirjat tulee varustaa työnimellä ja numeroinnilla (esim. 1/6).
- A3-kokoinen raportti kaikesta esittelymateriaalista.
- Selostus tulee sisällyttää A3-niteeseen.
- A3-raportti toimitetaan myös pdf-tiedostona.
- Kaikki jätettävä aineisto tulee toimittaa myös projektipankkiin (Buildercom).

### 7.2.4 Kilpailijan tiedot

Kilpailuehdotuksen mukana on jätettävä tekijän nimi suunnitteluryhmineen, yhteystiedot sekä avustajien nimet. Lisäksi on merkittävä, kenellä on ehdotuksen tekijänoikeudet.

Mikäli suunnitelma sisältää liikesalaisuuden piiriin kuuluvia kohtia, tulee niistä olla yksilöity selvitys ja se tulee olla helposti erotettavissa suunnitelmasta.

## **8 Kilpailuehdotusten sisäänjätö**

---

Kilpailuehdotusten toimittaminen tapahtuu kilpailijan vastuulla. Myöhästyneitä ehdotuksia ei käsitellä.

### **8.1 Kilpailuvaihe 1**

Kilpailuehdotukset liitteineen tulee kilpailun 1. vaiheessa jättää suljetussa kuoressa viimeistään 31.5.2019 klo 12.00 projektipankkiin ja mikäli kilpailija haluaa voida ehdotuksen toimittaa osoitteella:

Kaupunkiympäristön toimiala/ asemakaavoitus  
PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
käyntiosoite: Kansakoulukatu 3

Kuoret tulee varustaa merkinnällä ”LAPINLAHDEN SAIRAALA-ALUE”.  
Mikäli kilpailuehdotus lähetetään postitse tai toimitetaan muun kuljetuslaitoksen kuljetettavaksi, on tarjoajan itse varmistettava, että kilpailuehdotus ehtii määräaikaan mennessä perille.  
Lisäksi vastaava aineisto tulee toimittaa projektipankkiin em. ajankohtaan mennessä.

### **8.2 Kilpailuvaihe 2**

Kilpailun 2. vaiheeseen päässeet kilpailijat saavat neuvottelujen loppuksi tarjouspyynnön tarjouksen tekemisestä. Tarjouspyynnön mukainen tarjous liitteineen tulee jättää erikseen ilmoitettavana ajankohtana osoitteella:

Kaupunkiympäristön toimiala/ asemakaavoitus  
PL 58212  
HELSINKI 10  
käyntiosoite: Kansakoulukatu 3

Mikäli tarjous lähetetään postitse tai toimitetaan muun kuljetuslaitoksen kuljetettavaksi, on postileiman päiväyksen (tai kuljetuslaitoksen kuittauksen) oltava viimeistään tarjouksen viimeisen jättöpäivän mukainen, mikä kilpailijan on voitava todistaa. Lähetys tulee varustaa merkinnällä ”LAPINLAHDEN SAIRAALA-ALUE”.

Lisäksi vastaava aineisto tulee toimittaa projektipankkiin em. ajankohtaan mennessä.