

Pasila keskitorialue

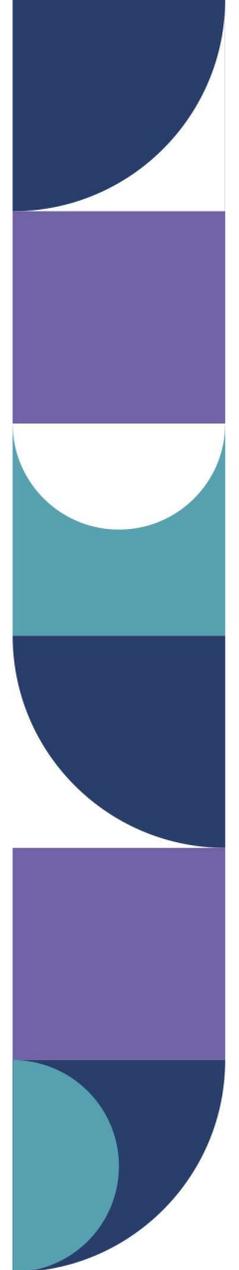
Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu
Kilpailuohjelma



Sisällys

1	Kilpailukutsu	2
1.1	Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus	2
1.2	Osallistumisoikeus ja vähimmäisvaatimukset	2
1.3	Kilpailun organisaatio	5
1.4	Kilpailun säännöt ja kieli	5
1.5	Projektipankki	6
1.6	Kilpailua koskevat kysymykset ja lisätiedot	6
1.7	Kilpailuehdotusten käyttö- ja julkaisuoikeus	6
1.8	Kilpailuehdotusten vakuuttaminen ja palautus	6
1.9	Kilpailun aikataulu	6
1.10	Korvaukset	7
1.11	Kilpailun keskeyttäminen ja toteutussopimuksesta vetäytyminen	7
2	Suunnitteluohjelma	7
2.1	Käyttötarkoitus ja rakennusoikeus	7
2.2	Rakennukset ja arkkitehtoninen laatu	8
2.3	Hiilineutraali Helsinki 2035	8
2.4	Teknisiä suunnitteluohjeita	9
2.5	Pilaantuneet maat	12
3	Suunnittelualue, myynnin kohde ja lähiympäristön kuvaus	12
3.1	Suunnittelualueen sijainti ja aluerajaus	12
3.2	Keskitorzialue, myynnin kohteena olevat alueet	15
3.3	Keski-Pasilan alue	16
3.4	Lähialueen muut hankkeet	17
4	Kilpailun vaiheet	18
4.1	Kilpailijoiden soveltuvuutta koskevien vähimmäisvaatimusten tarkistaminen	18
4.2	Indikatiivinen tarjous ja suunnitelmaehdotus	18

4.3	Kiinteistöhankinnan luvanvaraisuus	19
4.4	Kilpailuehdotusten arviointi	19
4.5	Sopimusneuvottelut ja sitova ostotarjous	19
4.6	Voittajan valinta ja kilpailun tuloksen julkistaminen	20
4.7	Esisopimuksen ja toteutussopimuksen allekirjoitus	20
4.8	Päätöksenteko ja kiinteistökaupan aikataulu	20
4.9	Kaavoituksen ja myynnin aikataulu	21
5	Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet	22
6	Kilpailuehdotusten laadintaohjeet.....	23
6.1	Kilpailuehdotusten sisäänjättö	26
7	LIITTEET: Projektipankin sisältö	27



1 Kilpailukutsu

1.1 Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus

Senaatti-kiinteistöt järjestää yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun Helsingin Pasilan tornialueella sijaitsevan alueen ("**Keskitornialue**") suunnittelusta ja toteuttamisesta.

Kilpailun tavoitteena on löytää keskitornialueelle 25.000-50.000 k-m² toimisto- ja liiketiloja sisältävä kaupunkikuvallisesti, toiminnallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen, toteuttamiskelpoinen ratkaisu sekä sille toteuttaja ja uusi omistaja. Kilpailuun voivat osallistua ne tahot, jotka täyttävät kilpailuohjelmassa ilmoitetut vähimmäisvaatimukset. Tarjoajan tulee osoittaa, että sillä on riittävät taloudelliset ja tekniset edellytykset kohteen toteuttamiseksi. Tarjoajat voivat muodostaa konsortioita.

Tehtävänä on suunnitella toimitilasta ja liiketilasta koostuva toiminnallinen kokonaisuus, joka linkittää osaltaan Keski-Pasilan toimintoja toisiinsa. Kilpailuehdotusten odotetaan sopeutuvan alueen tulevaan kaupunkirakenteelliseen ja toiminnalliseen kontekstiin ja osaltaan tukevan siinä tapahtuvaa kehitystä uutta luovassa hengessä.

Kilpailuehdotusta laadittaessa tulee huomioida ennen kaikkea suhde ympäröivään kaupunkirakenteeseen sekä rakennuskantaan ja kaupunkikuvaan, sekä huomioida tornialueen tuleva kehitys. Kilpailuehdotuksen tulee olla kaupunkikuvallisesti luonteva, toiminnallisesti paikkaan sopiva ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen. Lisäksi ratkaisun tulee olla taloudellisesti realistinen ja markkinatasoinen ja sen toteuttajan tulee olla hankkeen koko huomioiden luotettava toimija. Kilpailu tähtää ehdotuksen mukaisen rakennushankkeen toteuttamiseen sekä tontin ja sille kaavoitettavan rakennusoikeuden luovuttamiseen voittajalle kiinteistökaupalla.

Kilpailun voittaneen suunnitelman pohjalta valmistellaan asemakaava keskitornialueelle kumppanuuskaavoituksena yhdessä ostajan, Senaatti-kiinteistöjen ja Helsingin kaupungin kanssa.

1.2 Osallistumisoikeus ja vähimmäisvaatimukset

Tässä kilpailuohjelmassa kilpailijalla tarkoitetaan tahoja, jotka tarjoutuu ostamaan tontin ja sille kaavoitettavan rakennusoikeuden. Kilpailu on avoin kaikille osallistujille, mutta kilpailijan (yritys tai yritysryhmä) on täytettävä alla esitetyt soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset.

Kilpailun järjestäjällä on oikeus harkintansa mukaan pyytää kilpailijalta lisäselvitystä tässä kohdassa 1.2 mainittujen vähimmäisvaatimusten täyttymisen arvioimiseksi.



Vaatus 1: Kilpailijalla on taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset toteuttaa hanke

Kilpailijalla on käytössään sellaiset taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset, että se pysyy toteuttamaan hankkeen yhteistyökumppaneidensa kanssa.

Kilpailijan taloudellisen tilanteen on oltava sellainen, että se on Bisnoden, Asiakastieto Oy:n tai muun vastaavan luottoluokittajan riskiluokituksessa tarjousajan päättyessä vähintään luokkaa A. Jos kilpailijan tietoja ei ole Suomen Asiakastieto Oy:n tai Bisnoden kautta saatavissa, kilpailijan tilanne arvioidaan toimitettavien tilinpäätöstietojen ja/tai muun vastaavan selvityksen perusteella. Jos tarjous tehdään ryhmittymänä, vaatimus koskee ryhmittymän kaikkia jäseniä. Mikäli kilpailijan luokitus Suomen Asiakastieto Oy:n tai Bisnoden luokituksessa on kilpailuajan päättyessä heikompi kuin A tai kilpailijan vakavaraisuuden, taloudellisen kantokyvyn sekä maksukyvyn arvioidaan olevan riskiluokkaa A heikompi, voidaan kilpailija kilpailun järjestäjän harkinnan mukaan sulkea kilpailusta. Kilpailun järjestäjä voi taloudellisia ja rahoituksellisia edellytyksiä koskevien selvitysten kokonaisarvioinnin perusteella myös poikkeuksellisesti olla sulkematta kilpailijaa tarjouskilpailusta, vaikka kilpailijan riskiluokitus on heikompi kuin A.

Kilpailuehdotuksen yhteydessä toimitettavat selvitykset, joiden perusteella vaatimuksen täyttyminen arvioidaan:

- a) Kilpailijan laatima vapaamuotoinen selvitys, jonka tulee sisältää ainakin:
 - kuvaus kilpailijasta ja mahdollisista yhteistyökumppaneista sekä sopimusjärjestelyistä
 - todennäköinen hankkeen omistus- ja rahoitusmalli (miten hankkeen rahoitus turvataan) sekä oman ja vieraan pääoman suunnitellut lähteet
- b) Luottoluokitusraportti (esim. Suomen Asiakastieto Oy tai Bisnode Finland Oy)
- c) Mikäli luottoluokitusraporttia ei ole saatavilla, tulee kilpailijan toimittaa:
 - tiedot kilpailijan taloudesta ja toiminnasta
 - tilintarkastajan kirjallinen allekirjoitettu lausuma kilpailijan luottokelpoisuudesta ja maksukyvystä
 - kilpailijaa koskevat vahvistetut tilinpäätösasiakirjat kolmelta edelliseltä tilikaudelta
 - kilpailijan keskeiset tuloslaskelman ja taseen tunnusluvut sisältäen ainakin seuraavat: omavaraisuusaste, nettovelkaantumisaste, quick ratio, current ratio

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

Vaatus 2: Verojen ja muiden julkisten maksujen suorittaminen

Kilpailijan (yritys tai yritysyhjän jokainen yritys) tulee olla suorittanut sijoittumismaansa lainsäädännön mukaiset verot ja sosiaaliturvamaksut sekä Suomen lainsäädännön mukaiset verot ja sosiaaliturvamaksut sekä eläkevakuutusmaksut, jos kilpailuun osallistuva 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.

Kilpailuehdotuksen yhteydessä toimitettavat selvitykset, joiden perusteella vaatimuksen täytyminen arvioidaan:

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

Todistukset ja selvitykset eivät saa olla kolmea kuukautta vanhempia.

Vaatus 3: Rekisteröinnit

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

Kilpailuehdotuksen yhteydessä toimitettavat selvitykset, joiden perusteella vaatimuksen täytyminen arvioidaan:

- a) Kaupparekisteriote. Kilpailun järjestäjä tarkistaa muut rekisteröitymiset yritys- ja yhteisötietojärjestelmistä.
- b) Jos kilpailija ei ole rekisteröitynyt edellä mainittuihin rekistereihin, on tämän toimitettava selvitys rekisteröimättömyyden perusteista. Selvyyden vuoksi todetaan, että tarjous on myös mahdollista tehdä perustettavan yhtiön/yhtiöiden lukuun ja/tai kilpailijan konserniyhtiön lukuun.

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

Vaatus 4: Kilpailijalla on kokemusta vaativien hankkeiden toteuttamisesta

Kilpailija (yritys, jokin yritysryhmän yrityksistä tai kilpailijan nimeämä yhteistyökumppani) on viimeisen seitsemän vuoden aikana toteuttanut sijoittajana, rakennuttajana, kiinteistökehittäjänä tai pääurakoitsijana ainakin yhden erittäin vaativan ja laajan kaupungin keskusta-alueelle sijoittuvan uudisrakennushankkeen.

Kilpailuehdotuksen yhteydessä kilpailijan tulee toimittaa tämän kohdan mukaisen referenssivaatimusten täyttymisen arvioimiseksi selvitys vaatimuksen mukaisesta rakennushankkeesta aikataulu- ja laajuustietoineen sekä kilpailijan rooli ja vastuut esitetystä hankkeesta. Mikäli referensseinä esitetään yhteistyökumppanin referenssejä, tulee esittää selvitys yhteistyökumppanin sitoutumisesta kilpailuun.

Vaatus 5: Henkilöstön kokemus/referenssit

Kilpailijalla (yrityksellä, yritysryhmällä tai sen nimeämällä yhteistyökumppanilla) tulee olla käytettävissä suunnittelua ja toteutuksen valmistelua varten riittävästi henkilöstöä, jolla on vaativista hankkeista monipuolista osaamista ja kokemusta.

Referenssilomakepohja on saatavilla projektipankissa (ks. Liite 13 Referenssilomake). Kilpailijan tulee nimetä seuraavat asiantuntijat ja toimittaa heidän referenssitietonsa sekä referenssikohteiden tilaajien/rakennuttajien yhteystiedot osallistumishakemuksen yhteydessä:

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

1.3 Kilpailun organisaatio

Kilpailun tuomaristoon kuuluvat kilpailun järjestäjän nimeäminä:

- Mauri Sahi, johtaja, Senaatti-kiinteistöt, tuomariston puheenjohtaja
- Marko Härkönen, kiinteistökehitysryhmän päällikkö, Senaatti-kiinteistöt
- Riitta Juutilainen, toimialajohtaja, Senaatti-kiinteistöt
- Timo Laiho, yksikön päällikkö, tonttiosasto, Helsingin kaupunki
- Antti Varkemaa, yksikön päällikkö, asemakaavoitus, Helsingin kaupunki
- Anna-Maija Sohn, tiimipäällikkö, asemakaavoitus, Kaupunkiympäristön toimiala, Helsingin kaupunki

Kilpailun tuomaristo vastaa kilpailuehdotusten arvioinnista. Tuomaristo arvioi kilpailuehdotukset paremmuusjärjestykseen sen perusteella, kuinka ansiokkaasti kilpailuehdotukset täyttävät kohdan 5 mukaiset arvosteluperusteet. Tuomaristo voi arvioinnin tekemiseksi kuulla tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita. Arviointiryhmä tekee päätöksensä enemmistöpäätöksin, ja äänten mennessä tasan ratkaisevana pidetään kantaa, jota tuomariston puheenjohtaja on kannattanut.

Kilpailun valmistelutyöryhmä koostuu Helsingin kaupungin ja Senaatti-kiinteistöjen työntekijöistä. Valmistelutyöryhmä vastaa kilpailun läpiviennistä, kilpailijoiden vähimmäisvaatimusten tarkastamisesta ja sopimusneuvotteluista. Valmisteluryhmä ei osallistu tuomariston päätöksentekoon. Tuomaristo ei osallistu kilpailun neuvotteluvaiheeseen.

Kilpailun sihteerinä toimii Pekka Saarinen, DI, YKS/582, Urbanity Oy.

1.4 Kilpailun säännöt ja kieli

Kilpailussa noudatetaan tätä kilpailuohjelmaa. Kilpailuohjelma liitteineen on valmisteltu yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa. Kilpailun kieli on suomi.

1.5 Projektipankki

Kilpailuohjelma liitteineen on ladattavissa projektipankissa 4.8.2021 lähtien. Projektipankkiin saa tunnukset pyytämällä paivi.pulkkinen@senaatti.fi. Tunnusten pyytämistä varten on ilmoitettava yrityksen nimi ja osoite sekä yhteyshenkilön nimi ja sähköpostiosoite.

Kilpailijoilla on oikeus käyttää kilpailuohjelman ja sen liitteiden aineistoja ainoastaan kilpailuehdotuksen laatimiseen. Aineiston käyttö muuhun tarkoitukseen on kielletty.

1.6 Kilpailua koskevat kysymykset ja lisätiedot

Kilpailijoilla on mahdollisuus esittää kilpailua koskevia kysymyksiä kilpailun aikana. Kysymykset tulee toimittaa sähköpostilla Senaatti-kiinteistöjen kirjaamoon senaatti@senaatti.fi. Viestin aiheeksi tulee laittaa "Pasila Keskitorialue kysymykset".

Kysymykset, jotka on esitetty 31.8.2021 mennessä, sekä kilpailun järjestäjän niihin antamat vastaukset, julkaistaan projektipankissa 7.9.2021 mennessä.

Kilpailun järjestäjä varaa oikeuden täydentää kilpailuasiakirjoja tarvittaessa. Mahdolliset täydennykset julkaistaan projektipankissa ja lisäyksistä tulee erikseen ilmoitus kilpailijoille.

1.7 Kilpailuehdotusten käyttö- ja julkaisuoikeus

Kilpailuehdotus jää kilpailijan omaisuudeksi. Suunnitelmiin ja kilpailuehdotusasiakirjoihin liittyvien tekijän- ja käyttöoikeuskysymysten osalta noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä. Senaatti-kiinteistöillä ja Helsingin kaupungilla on oikeus julkaista voittaneen ehdotuksen materiaaleja korvauksetta.

Mikäli kilpailuehdotus sisältää liikesalaisuuden piiriin kuuluvia kohtia, tulee niistä olla selkeästi havaittavissa oleva selvitys ehdotuksessa.

1.8 Kilpailuehdotusten vakuuttaminen ja palautus

Kilpailijoiden lähettämää aineistoa ei vakuuteta eikä palauteta. Kilpailijoita pyydetään säilyttämään alkuperäinen aineisto.

1.9 Kilpailun aikataulu

Kilpailu alkaa 4.8.2021. Kilpailuehdotukset tulee jättää 1.11.2021 mennessä. Tarkempi aikataulukuvaus kohdassa 4.9 Kaavoituksen ja myynnin aikataulu.

1.10 Korvaukset

Kilpailun järjestäjä ei maksa korvausta kilpailijoille, jotka jättävät kilpailuehdotuksen arviotavaksi eikä kilpailun voittajalle makseta kilpailupalkkiota.

1.11 Kilpailun keskeyttäminen ja toteutussopimuksesta vetäytyminen

Kilpailun järjestäjällä on oikeus keskeyttää kilpailu ennen kiinteistökaupan esisopimuksen ja toteutussopimuksen allekirjoittamista ja sekä hylätä kaikki kilpailuehdotukset.

Mikäli kilpailun järjestäjä havaitsee, että voittajaehdokkaan kilpailuehdotus asiantuntijoiden näkemyksen mukaan ei ole teknisesti mahdollista toteuttaa, on kilpailun järjestäjällä oikeus vetäytyä toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen tekemisestä.

2 Suunnitteluohjelma

Kilpailun tavoitteena on löytää keskitornialueelle uusi kaupunkikuvallisesti, toiminnallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen, taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ratkaisu sekä muodostaa tiivis ja monipuolinen lisä Keski-Pasilan alueen kehittyvään kaupunkirakenteseen. Kilpailuehdotuksessa tulee huomioida Keski-Pasilan ja lähialueiden muut kehityshankkeet sekä kilpailun kohteena olevan alueen keskeinen sijainti eri alueita yhdistävänä tekijänä.

Kilpailuehdotusten odotetaan sopeutuvan alueen olemassa olevaan ja tulevaan kaupunkirakenteelliseen ja toiminnalliseen kontekstiin ja osaltaan tukevan siinä tapahtuvaa kehitystä uutta luovassa hengessä. Tavoitteena on uuden rakentamisen myötä mahdollistaa sellaisten toimintojen sijoittuminen alueelle, jotka tukevat korttelin ja lähialueen olevia toimijoita ja tulevaa kehitystä.

2.1 Käyttötarkoitus ja rakennusoikeus

Suunnittelualue merkitään tulevassa asemakaavassa toimistorakennusten korttelialueeksi, KT.

Rakennuksiin tulee sijoittaa pääasiassa toimistotiloja ja sisäänkäyntikerroksiin tulee lisäksi sijoittaa liiketiloja. Myös tornin huipulle sijoitettavat liiketilat ovat mahdollisia. Liiketiloiksi luetaan mm. ravintola, kahvila, pt-kauppa, taidegalleria sekä erilaiset myymälät. Asuntoja ei rakennuksiin saa sijoittaa.

Suunnittelualueelle on esitettävä minimissään 25.000 k-m² ja maksimissaan 50 000 k-m² rakennusoikeuden mukainen suunnitelma, josta vähintään noin 1000 k-m² on sisäänkäyntikerrosten liiketilaa.

Rakennusoikeuteen ei lasketa hissikuiluja, teknisiä tiloja, eikä Pasilansillan tason alapuolisia pysäköintitiloja, jätehuollon tiloja, lastaustiloja ja muita vastaavia huoltotiloja.

2.2 Rakennukset ja arkkitehtoninen laatu

Suunnittelualueelle tulee suunnitella vähintään yksi tornitalo, jonka korkeus on 30 - 40 rakennusoikeuteen laskettavaa kerrosta. Tornitalojen tulee olla korkeus-/leveysuhteiltaan hoikkia ja veistoksellisia.

Rakentamisen tulee olla arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti sekä materiaaleiltaan keskustarakentamisen laatutason mukaista. Rakennusten julkisivuista noin 50 % on kirkasta, läpinäkyvää lasia.

Suunnittelualueelle suunnitellaan tornitalojen lisäksi matalia rakennuksia ja/tai tornitalon osia. Matalilla rakennuksilla tai rakennuksen osilla voidaan parantaa jalankulkuympäristön olosuhteita mm. tuulisuuden kannalta.

Rakennuksiin on sisäänkäynnit Pasilansillan tasolta sekä Veturitallinkujan tasolta. Rakennusten sisäänkäyntikerrokseen tulee jalankulkuympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi sijoittaa kadulle laajoin näyteikkunoin ja sisäänkäynnein avautuvia liike-, kahvila- tai muita asiakaspalvelutiloja. Erityistä huomiota kiinnitetään rakennuksen katutasoille muodostuvaan luonteeseen.

Tornialueen viihtyisyyden lisäämiseksi matalien rakennuksen osien katot suunnitellaan kattoterasseiksi ja/tai viherkatoiksi. Tuulelta ja sateelta suojautuminen huomioidaan myös sisäänkäyntikatosten suunnittelussa. Kilpailuehdotuksen mukana ei tarvitse toimittaa erillistä tuulimallinnusta, vaan se tehdään prosessin myöhemmässä vaiheessa.

2.3 Hiilineutraali Helsinki 2035

Hiilineutraali Helsinki 2035 ("HNN2035") -toimenpideohjelmassa esitetään, mitä toimenpiteitä tarvitaan, jotta Helsingin ilmastotavoitteet voidaan saavuttaa. Helsingin ilmastotavoite kattaa kaupunkialueella syntyvät päästöt riippumatta siitä, mikä taho ne aiheuttaa. Ilmastotavoitteen toteutumista ja Helsingin päästökehitystä seurataan laskemalla, kuinka paljon päästöjä aiheutuu rakennusten lämmityksestä, sähkön käytöstä, liikkumisesta ja jätteen käsittelystä.

Keskitornialuetta suunniteltaessa ja toteutettaessa tulee huomioida HNN2035 -toimenpideohjelma ja sen tavoitteet soveltuvin osin korkean rakentamisen erityispiirteet huomioiden. Toimenpideohjelma on julkaistu Helsingin kaupungin verkkosivuilla osoitteessa: <https://www.hel.fi/static/liitteet/kaupunkiymparisto/julkaisut/julkaisut/HNN-2035-toimenpideohjelma.pdf>



Merkittävässä kaavahankkeissa tunnistetaan hankkeen alussa kyseisen alueen kannalta merkittävimmät tavat vaikuttaa koko elinkaaren aikaisiin kasvihuonekaasupäästöihin. Näitä voivat tavanomaisissa hankkeissa olla esimerkiksi:

- Liikennratkaisu
- PIMA-maiden (pilaantuneet maa-ainekset) käsittely
- Pohjarakentamisen tapa
- Massatasapaino
- Energiaratkaisut paikallisesti tarkasteltuna yhteistyössä energiaratkaisun tarjoajan kanssa
- Kasvillisuuden säilyttäminen tai lisääminen
- Palveluverkon ratkaisut
- Rakentamistapa
- Suurmittakaavainen materiaalien kierrättäminen
- Puurakentaminen ja käyttäminen yleensä rakennusmateriaalina

2.4 Teknisiä suunnitteluohjeita

Tekninen suunnittelu

Alue sijaitsee Veturitien, pääradan sekä Pasilansillan ja Veturitallin välisellä rajatulla alueella. Alueen maaperä sekä korkea pohjaveden taso aiheuttavat haasteita pohjarakentamiselle. Viereinen Veturitallin tontti on puupaaluilla ja määrittelee alueellista pohjaveden tasoa.

Alueella olevat infrarakenteet sekä maaperän pilaantuneet maat aiheuttavat ennakkorakentamistoimenpiteitä tonteilla. Radan viereen rakentamisessa tulee huomioida käyttötarkoituksen mukaiset melu, runkoääni ja värinätasot sekä radan aiheuttamat turvatoimet. Korkean rakentamisen runkoratkaisut sekä palo- ja pelastustoimet tulee ratkaista erityisuunnittelun toimenpiteillä. Tämän kilpailuohjelman liitteenä oleva Suunnittelun lähtöaineisto antaa tietoa em. teemojen lähtötiedoiksi ja suunnittelun pohjaksi.

Teollisuuskadun yläpuolelle tulee suunnitella radan ja kiertoliittymän välinen kansi, joka on osa viereisiä keskialueen korttelialueita.

Veturitalleilta suunnitellaan sujuva, viihtyisä ja esteetön sekä aina käytettävissä oleva yleinen jalankulkuyhteys keskialueen korttelin kautta Teollisuuskadun yli Pasilansillalle. Yhteys voi kulkea myös rakennuksen läpi. Lisäksi suunnitellaan hissi- tai luiskayhteys, jolla myös polkupyörän kanssa pääsee keskialueen korttelin kautta vaihtamaan tasoa.

Suunnittelussa tulee huomioida nykyinen, toteutettu Veturitien poikkileikkaus (VE0) ja liittymät, sekä ns. pitkä tunneli (VE1). VE1 toteuttaminen on aikaisintaan noin 10 vuoden päästä ja tässä vaiheessa sen toteuttamisesta ei ole täyttä varmuutta. VE0:sta on tehty rakennussuunnitelma. VE1:sta on hyväksytty liikennesuunnitelma ja katusuunnitelma. VE0:n liikennejärjestelyjen vaatima tila on leveämpi kuin VE1:n. Veturitallinkujan liittymä on erilainen vaihtoehtojen välillä.

Teollisuuskadun tunnelin liikenteenohjausjärjestelmät ja muut tunnelin vaatimat tekniset ratkaisut sekä tunnelin liikenteenohjauksen vaatimat opasteiden yms. sijoittelu tulee huomioida jatkosuunnittelussa.

Veturitallinkujan alikulku on sallittu ainoastaan jalankululle ja pyöräliikenteelle. Yhteys on merkittävä Teollisuuskadun, Ratapihantien ja Veturitien pyöräliikenteen pääreittien välillä, joka tulee huomioida etenkin ajoyhteyksiä ja tonttiliittymää suunniteltaessa.

Junaradan alle suunniteltaessa ja rakennettaessa tulee esitetystä ratkaisusta keskustella ja sopia Väyläviraston kanssa.

Junaradan läheisyyteen rakennettaessa tulee huomioida, ettei hankkeen toteuttaminen aiheuta haittaa radan rakenteille tai rautatieliikenteelle. Alue tulee olla toteuttavissa siten, ettei tonttien rakentamis- ja huoltotoimenpiteitä suoriteta rautatiealueelta. Lisäksi junaradan viereen ja alle suunniteltaessa ja rakennettaessa tulee ottaa huomioon Väyläviraston ohjeiden noudattaminen, jotka koskevat ratatekniikkaa ja turvallisuutta. Samoin tulee huomioida työaikojen noudattaminen radan läheisyydessä.

Alueen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida rakentamisen vaikutukset radan stabiliteettiin, rakentamisesta rautatiealueelle mahdollisesti aiheutuvat riskit sekä radasta aiheutuvat melu-, värinä ja runkomeluhaitat. Junaradan läheisyyteen rakentaminen edellyttää aktiivista kommunikaatiota Väyläviraston kanssa hankkeen suunnittelun ja toteutuksen aikana.

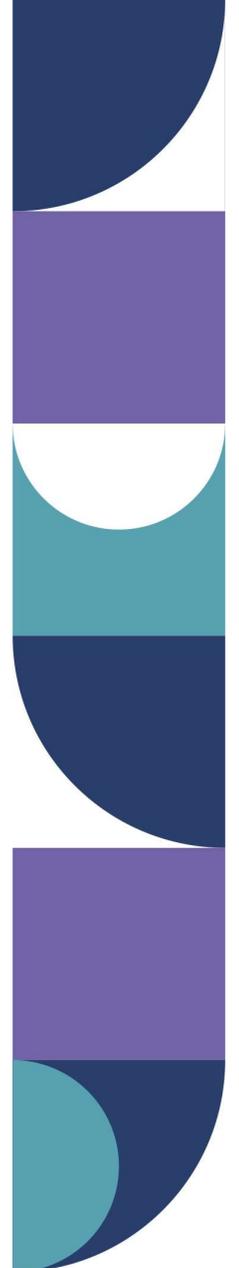
Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida myös ratalain (2.2.2007/110) 39 §:n mukaiset toimenpiderajoitukset.

Väyläviraston ohjeet, joita tulee noudattaa radan viereen rakennettaessa löytyvät liiteaineistosta (ks. Liite 11). Lisäksi Väyläviraston ajantasainen ohjeisto löytyy osoitteesta <https://vayla.fi/palveluntuottajat/ohjeluetelo>.

Pysäköinti ja huolto

Auto- ja pyöräpysäköinnin mitoituksessa käytetään lähtökohtaisesti kaupungin hyväksymiä laskentaohjeita (Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeet, 2017). Tripla-keskukseen on toteutettu yhteensä 700 velvoiteautopaikkaa tornialueen yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti. Näistä velvoiteautopaikasta (pysäköintioikeuksista) 100 kpl on osoitettu tornialueen keskiosaa varten ja ne tulevat lunastettavaksi Tornialueen yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti. Pysäköintioikeudet oikeuttavat pysäköintiin Tornialueen yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti arkipäivisin klo 6.00–17.30 välisenä aikana. Velvoiteautopaikkojen lunastushinta on etukäteen yhteisjärjestelysopimuksessa määritetty ja on noin 57.500 eur/ap (alv 0 %) vuoden 2024 hintatasossa (arvioitu lunastusajankohta). Velvoiteautopaikkojen lunastamista koskevat tarkemmat ehdot löytyvät toteutussopimusasiakirjojen liiteaineistosta (ks. Liite 14).

Ajoneuvoliittymä tontille on Veturitieltä Veturitallinkujan kautta. Veturitien liittymä on nykytilanteessa suuntaisliittymä. Sen mahdollisessa 2. rakennusvaiheessa (Veturitien pitkä



tunneli) liittymä Veturitallinkujalta Veturitielle voidaan toteuttaa molempiin suuntiin. Veturitallinkuja jatkuu radan ali itään jalankulku- ja pyöräilyväylänä. Pasilansillalla ei ole ajoneuvoliittymää tai saattopaikkoja tontille. Lähin taksiasema ja saattopaikat Pasilansillalla sijaitsevat sen pohjoispuolella, Triplan edessä.

Pysäköintipaikkoja on mahdollista sijoittaa Triplan velvoitepaikkojen lisäksi tornin jalustaosaan. Tulevaisuudessa on mahdollista sijoittaa autopaikkoja myös Veturiparkin mahdolliseen laajennusosaan tai itätornialueen mahdollisille pysäköintikansille, näiden toteuttamisesta ei kuitenkaan ole vielä tarkempia suunnitelmia.

Teollisuuskadun pohjoispuolelle, Triplan yhteyteen on rakennettu ns. Aseman huoltopiha, ja sen ajoyhteys palvelee myös tulevaa keskitornialueen tonttia. Aseman huoltopihalta on varattu kaksi eteläreunan lastauspaikkaa keskitornialueen tontin huoltoa varten. Tulevalla tontilla on oikeus kustannuksellaan toteuttaa käytössään oleville lastauspaikoille halua-mansa rakenteet sekä johtaa huoltoajo Aseman huoltopihan läpi Veturitielle siinä vaiheessa, kun ko. keskitornialueen tontti toteutetaan.

Keskitornialueen tuleva tontti vastaa yksin kustannuksellaan tarvittavien kulkuyhteyksien avaamisesta Aseman huoltopihalle sekä tarvitsemiensa lastauslaiturien yms. rakentamisesta ko. tontin huoltoon varatulle alueelle. Huoltopihan vastuurajat ja kustannusjako huoltopihan ylläpidosta, peruskorjauksesta ja uusimisesta on määritetty Tornialueen yhteisjärjestelysopimuksessa (ks. Liite 14).

Jätteen putkikeräysjärjestelmä

Keskitornialueen tulee liittyä alueelle rakennettavaan jätteen putkikeräysjärjestelmään. Tonttien tulevan omistajan tulee ryhtyä Keski-Pasilan jätteen putkikeräys Oy:n osakkeenomistajaksi sekä suorittaa osaltaan osakkeiden merkintähinnoilla järjestelmän investointikustannukset ja sitoutua tekemään tarvittavat sopimukset jäteputkiyhtiön kanssa. Jätteen putkikeräysjärjestelmään liittymisen velvoitteet löytyvät toteutussopimusasiakirjojen liiteaineistosta (ks. Liite 14).

Putkikeräysjärjestelmään liittymisen kokonaiskustannuksen on arvioitu olevan noin 25-30 eur/k-m². Arvio tarkentuu suunnitteluratkaisun myötä ja lopulliseen kokonaiskustannukseen vaikuttavat mm. syöttöpisteiden lukumäärä ja sijainnit.

Muut suunnitelmat ja tekniset selvitykset

Vieressä kulkeva junaliikenne asettaa tiettyjä reunaehtoja. Myös lähiympäristön eri liikenneväylien aiheuttamat ympäristöhäiriöt, kuten melu, runkomelu ja tärinä on huomioitava rakennusten suunnittelussa. Alueelle kohdistuu ilmaäänenä liikennemelua ympäröivästä katuverkosta sekä junaliikenteestä. Maa- ja kallioperän pohjaolosuhteista sekä olemassa olevien raiteiden ja suunniteltavien rakennusten perustamistavoista riippuen rakennuksiin voi myös kohdistua junaliikenteestä tärinästä tai runkomeluna havaittavaa värähtelyä. Asiaa on yleispiirteisellä tasolla arvioitu selvityksessä Keski-Pasilan tornitalot, Tie- ja raide liikenteen meluselvitys, 123097-1.1, Akukon Oy, 29.4.2013. Asiaan tulee kiinnittää rakennusten jatkosuunnittelussa huomiota erityisesti mahdollisten melulle ja värähtelylle herkkien tilojen sijoittamisen ja torjuntatarpeen osalta. Kaavamuutoksen aiemmassa valmiste-

luvaiheessa alueelta on laadittu alustava tuulisuusselvitys, joka kilpailijan tulee ottaa huomioon. Tarkemmat selvitykset ja liiteaineisto löytyy projektipankista suunnittelun lähtötietoaineistosta (ks. Liitteet 1-12)

2.5 Pilaantuneet maat

Alueen maaperästä on tehty ympäristötekniinen maaperätutkimus, joka on kilpailuohjelman liitteenä.

Senaatti-kiinteistöt vastaa omistamiensa alueiden osalta mahdollisten pilaantuneiden maa-aineisten poistamisesta tai puhdistamisesta viranomaisten asettamaan tavoitetasoon aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden syntyvistä lisäkustannuksista. Senaatti-kiinteistöjen vastuu kustannuksista päättyy viimeistään viiden vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaistumisesta.

Mahdolliset pilaantuneet maa-alueet tulee puhdistaa Senaatti-kiinteistöjen nimeämän asiantuntijan valvonnassa asemakaavan käyttötarkoituksen ja asianomaisen viranomaisen edellyttämään tasoon.

3 Suunnittelualue, myynnin kohde ja lähiympäristön kuvaus

3.1 Suunnittelualueen sijainti ja aluerajaus

Suunnittelualue on osoitettu karttakuvassa. **Yhtenäinen viiva** on yleinen aluerajaus, joka sisältää kaavaluonnoksen mukaiset korttelialueet ja Veturitallinkujan katualueen sekä Teollisuuskadun ja Veturitien yläpuolella olevat alueet kuvan mukaisella rajauksella.

Katkoviivalla on esitetty suunnittelualueeseen kuuluvat pääradan ja Pasilansillan alapuoliset osat sekä Veturitien ja Teollisuuskadun rajat. Suunnittelualue ulottuu Teollisuuskadun yli kansirakenteena, jonka päälle voi osoittaa rakentamista.

Alue rajautuu etelässä veturitalliin, lännessä Veturitien 1. vaiheen kevyen liikenteen väylään, idässä päärataan ja radan alapuoliselta osalta Teollisuuskadun molemmin puolin oleville kannen alaisille osille, joihin voidaan tutkia esimerkiksi pyöräpysäköinnin sijoittamista. Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu Pasilansillan ja sillan alapuoliselta osalta aseman huoltopihan eteläpuolella olevaan osaan.

Veturitie on tällä hetkellä toteutettu 1. vaiheen mukaisena lyhyen tunnelin vaihtoehtona. Veturitien 2. vaihe pitkällä tunnelilla on tulevaisuuden hanke, joka toteutuessaan muuttaa liikennejärjestelyjä suunnittelualueen ulkopuolella Veturitiellä.



Suunnitelma tehdään Veturitien 1. vaiheen mukaista ratkaisua noudattaen. Rakennus voi ulottua kaavaluonnoksesta ja Veturitien asemakaavasta ja sen katusuunnitelmasta poiketen Veturitallinkujan katualueelle, ajoneuvojen kääntymismahdollisuus sekä luonteva ja-lankulku- ja pyöräily-yhteys radan alle tulee kuitenkin turvata. Veturitallinkujasta esitetään suunnitelma asemapiirroksessa.

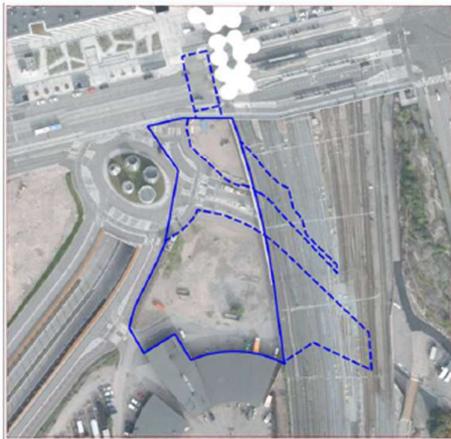
Suunnittelualue eri karttapohjilla:



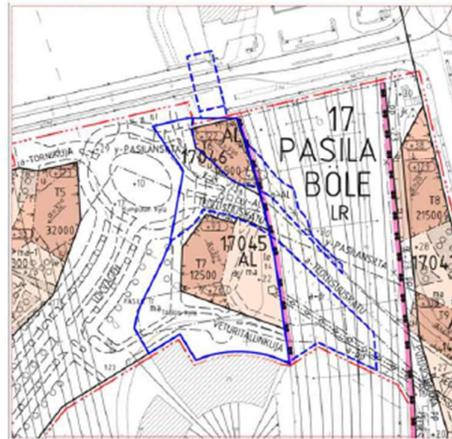
Suunnittelualue ja Veturitien 1. vaihe



Suunnittelualue ja Veturitien 2. vaihe

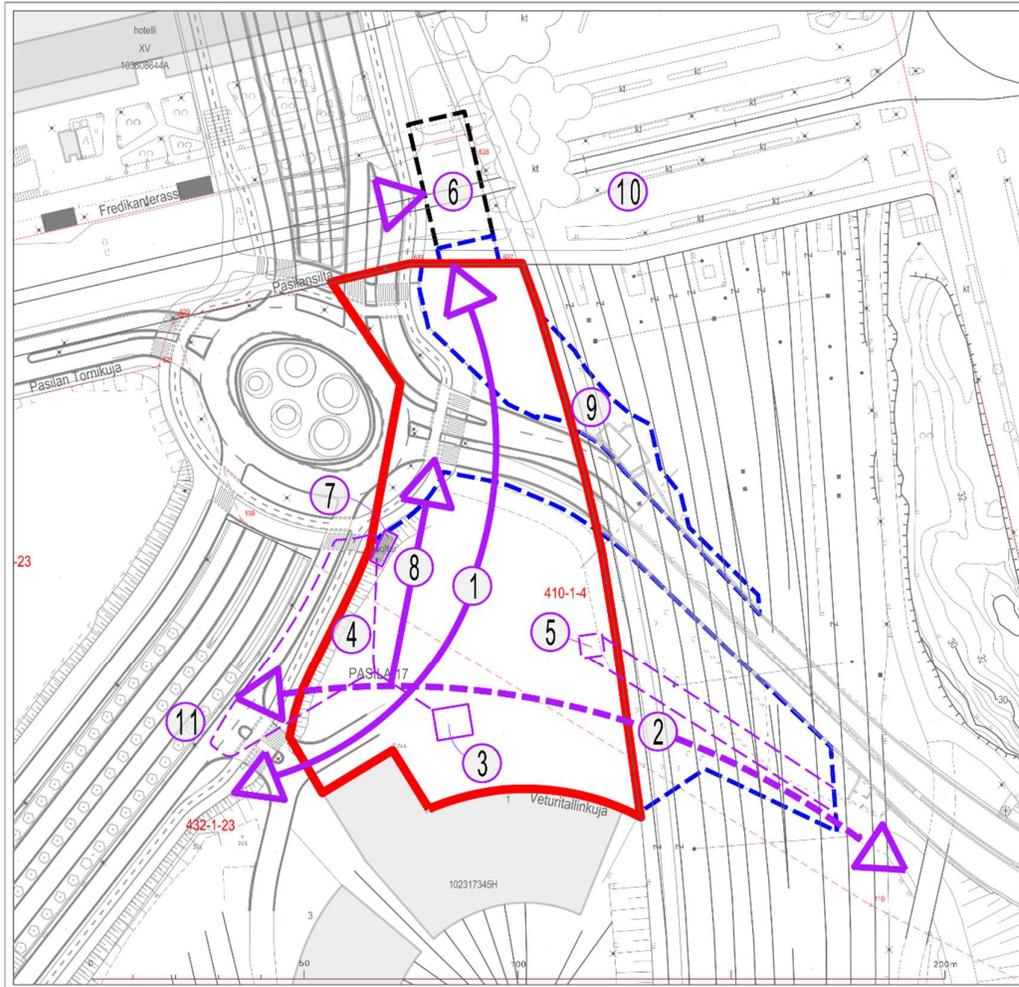


Suunnittelualue ja ortokuva



Suunnittelualue ja asemakaavaluonnos

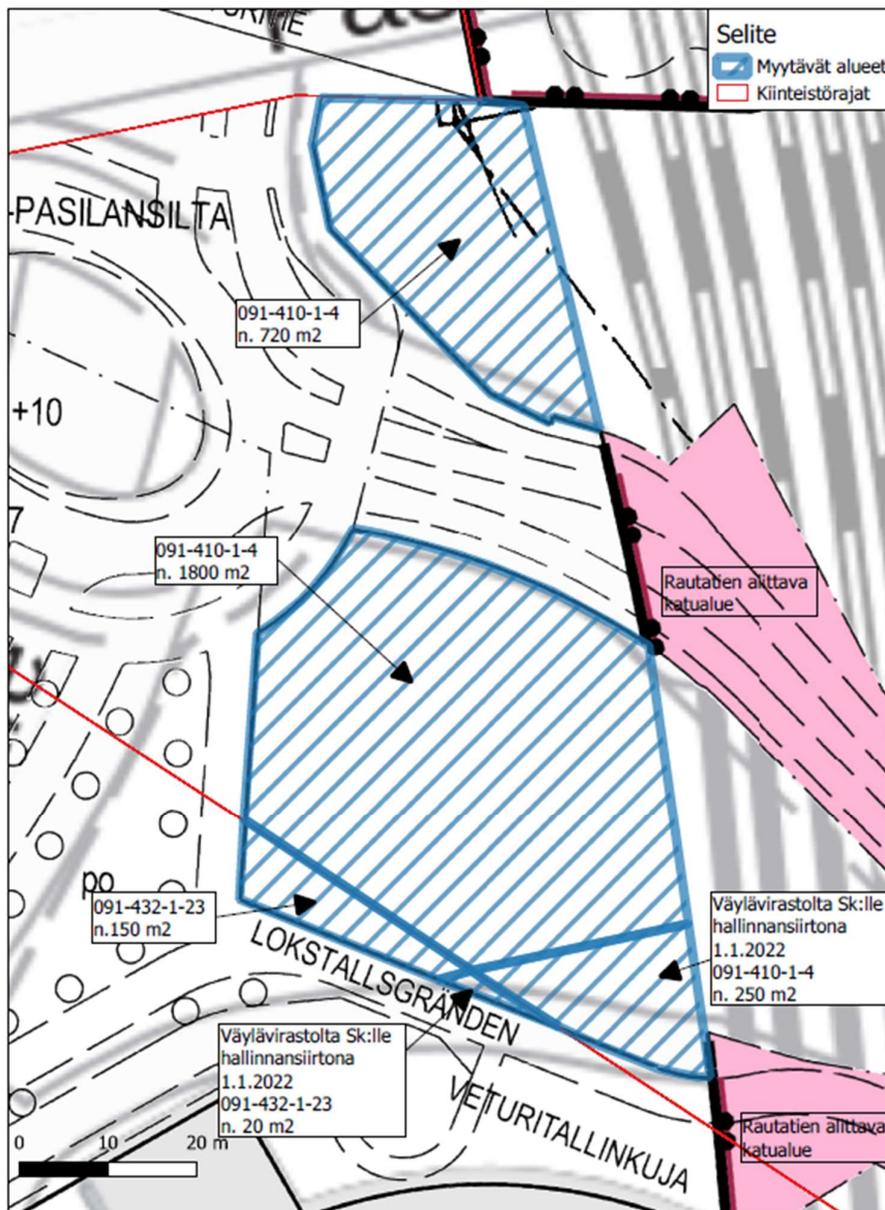
1. Jalankulkuyhteys Veturitalleilta Pasilansillalle. Esteetön tasonvaihto mahdollistettava myös polkupyörää taluttaen.
2. Jalankulkuyhteys radan ali ja pyöräliikenteen pääyhteys Veturitien ja pohjoisbaanin välillä.
3. Pohjaveden imeytyskuilu (rakennettu, ei voi muuttaa).
4. Orsivesien imeytysrakenteet (kaivojen ja putkien paikkaa voi muuttaa).
5. HSY:n viemärin pystykuilu (rakennettu, ei voi muuttaa)
6. Huolto tapahtuu Veturitieltä aseman huoltopihan kautta (mustalla katkoviivalla).
7. Veturitien ilmanvaihdon huoltorakennus.
8. Jalankulku- ja pyöräliikenneyhteys pohjoisen suuntaan.
9. Teollisuuskadun sivulla olevan laiteteilan sisäänkäynti.
10. Joukkoliikenneterminaali Pasilansillalla.
11. Veturitiehen liittyminen huomioidaan Veturitien 1. ja 2. vaiheen mukaisesti.
12. Teollisuuskadun tunnelin teknisten järjestelmien ja opasteiden huomioiminen.
13. Lisäksi radan viereen rakentamisesta aiheutuvat rajoitukset sekä huomioonotettavat asiat (kts. Liite 11)



3.2 Keskitorialue, myynnin kohteena olevat alueet

Myytävien alueiden pinta-ala on yhteensä noin 2.940 m², alueet on merkitty alla olevaan kuvaan. Tonttien väliselle alueelle Teollisuuskadun yläpuolelle voidaan sijoittaa kadun yläpuolisia kansirakenteita.

Myynnin kohteena olevat alueet ovat Suomen valtion omistuksessa, ja niitä hallinnoi myynnin hetkellä Senaatti-kiinteistöt (osa myynnin kohteena olevista alueista siirtyy hallinnansiirtona Väylävirastolta Senaatille ennen tulevaa kiinteistökauppaa).



3.3 Keski-Pasilan alue

Uusi Keski-Pasila yhdistää Pasilan itäiset ja läntiset osat toisiinsa ja siitä kasvaa Helsingin toinen keskusta, joka on elävä ympäri vuorokauden ja joka tarjoaa monipuolisia palveluita laajalle alueelle. Keski-Pasilassa työskentelee sen valmistuessa yli 13 000 ihmistä ja siellä on lähes 7 000 asukasta. Lisäksi aluetta palvelee Suomen vilkkaimmaksi asemaksi kasvava Pasilan asema.

Keski-Pasilasta muodostuu valmistuessaan koko Pasilan alueen ydin ja sen Vaikutusalue kattaa koko pääkaupunkiseudun ja ulottuu ympäröivien kuntien alueelle ja se tarjoaa erinomaisen lähtökohdan työpaikkojen, asumisen ja palveluiden sijoittumiselle ja aktiivisen kaupunkielämän muodostamiselle.

Keski-Pasilan osa-alueet suunnitellaan siten, että ne yhdessä muodostavat toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen kokonaisuuden, joka saumattomasti liittyy Pasilan jo rakennettuihin osa-alueisiin.

Keski-Pasila soveltuu erinomaisesti myös korkean rakentamisen hankkeisiin keskeisen sijaintinsa ja raideliikenteen johdosta. Rautatieasemilla ja niiden ympäristöllä on merkittävä rooli tulevaisuuden keskusta-alueiden asumisen, palveluiden ja liikkumisen suunnittelussa ja järjestämisessä. Junaliikenteen asema-alueiden tulee olla tiivistyvien kaupunkien ja joukkoliikenteen hyvin toimivia solmukohtia. Asema-alueet eivät ole vain läpikulkutiloja, vaan edustavat hyviä asumisen, elämisen ja liiketoiminnan ympäristöjä.

Ensimmäisenä Keski-Pasilaan ovat rakentuneet **Keskustakorttelit**, joihin kuuluu kauppakeskus Mall of Tripla, uudistettu Pasilan asema, hotelli, toimistoja, asuntoja sekä maanalainen pysäköintilaitos.

Keskustakortteleiden pohjoispuolella on parhaillaan rakenteilla **Ratapihakorttelit**, joka koostuu pääosin asumisesta, mutta johon liittyy myös toimistorakentamista Veturitie varressa. Alueelle rakentuu myös toimitilaa, sekä mm. koulu ja päiväkotia.

Keskustakorttelien ja Pasilansillan eteläpuolella sijaitsee Pasilan **Tornialue**. Alueelle kaavoitetaan monipuolisesti toimitilaa, asumista ja kaupallista tilaa.



Tornialue jakautuu kolmeen osa-alueeseen; läntiseen, itäiseen, ja tämän kilpailun kohteena olevaan keskitornialueeseen.

Läntinen tornialue

Asemakaavaa valmistellaan Helsinki High rise –kilpailun voittaneen suunnitelman, Trigonin, pohjalta. Läntiselle tornialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 85 000 – 120 000 k-m², josta asumista on 30-70 %. Läntisen tornialueen rakentaminen pyritään käynnistämään asemakaavan valmistuttua lähivuosien aikana.

Itäinen tornialue

Itäiselle tornialueelle tavoitellaan toimitilan ja asumisen rakennusoikeutta yhteensä noin 100.000 k-m². Itätornialueen etenemisen osalta ei ole vielä tehty päätöksiä, uusia tontinluovutuskilpailuja harkitaan jatkossa kokonaisuuden, työmaajärjestelyjen ja kysyntätilan mukaisesti.

3.4 Lähialueen muut hankkeet

Veturitallinpiha

Keskitornialueen vieressä sijaitsevasta Veturitallinpihasta toivotaan kehittyvän toiminnallisesti monipuolinen alue, jonka keskeisenä osana on kaupunginosapuisto. Tuleva Veturitallinpiha nojaa karheasti Pasilan historiaan, maanläheisyyteen ja toiminnallisuuteen. Yhtenä alueen suunnittelun lähtökohtana on kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden veturitallien ja niiden piha-alueiden monipuolinen käyttö ja ominaispiirteiden suojelu. Alueelle laaditaan asemakaava, kun suunnitteluperiaatteet ovat selkiytyneet. Yksiselitteistä tavoitetta alueen käytöstä, luonteesta ja vapaa-alueiden sekä lisärakentamisen määrästä ei vielä ole.

Savonkatu

Savonkadun alue käsittää noin seitsemän hehtaarin kokoisen alueen Keski-Pasilan, Alppilan ja Konepajan välissä. Alueelle suunnitellaan uutta työpaikka- ja asuinrakentamista. Pasilan asemaan ja kehittyvään Keski-Pasilaan tukeutuvan Savonkadun ympäristön kehittämiseksi pyritään tukemaan kantakaupungin elinvoimaisuutta samalla yhdistäen Pasilan ja Alppilan alueita kaupunkirakenteellisesti.

Garden Helsinki

Garden on Helsingin Töölöön, jäähallin viereen suunniteltu moderni kansainvälisen tason tapahtuma-areena, jossa on tarkoitus järjestää vuosittain runsaasti urheilu- sekä konsertti- ja kulttuuritapahtumia. Gardeniin on suunniteltu areenan lisäksi monenlaisia ympärivuotisesti paikallisia asukkaita palvelevia toimintoja, kuten hotelli, ravintoloita, kuntoilukeskus, majoitustilaa ja ruokakauppa.

Teollisuuskadun akseli

Pasilan ja Kalasataman välillä kulkeva Teollisuuskadun akseli muuttuu tulevaisuudessa liikenneväylästä ympäröiviä alueita yhdistäväksi eläväksi keskusta-alueeksi. Teollisuuskadun akselin kaavarunko hyväksyttiin 25.5.2021 kaupunkiympäristölautakunnassa. Uusi kaavarunko ohjaa alueen asemakaavoitusta ja luo suuntaviivat alueen tulevalle kehitykselle ja maankäytölle. Tavoitteena on vahvistaa Ilmalasta Pasilan ja Vallilan kautta Kalasatamaan kulkevaa työpaikka-akselia ja parantaa alueen yhteyksiä kaikilla kulkumuodoilla sekä kehittää alueesta merkittävä työpaikkojen, kulttuurin ja tapahtumien keskittymä.



4 Kilpailun vaiheet

4.1 Kilpailijoiden soveltuvuutta koskevien vähimmäisvaatimusten tarkistaminen

Kilpailu alkaa 4.8.2021. Selvitys kilpailijan soveltuvuutta koskevien vähimmäisvaatimusten täyttymisestä tarkistetaan ennen kilpailuehdotusten arviointia kilpailun järjestäjän toimesta. Arviointivaiheeseen hyväksytään vain kohdassa 1.2 kuvatut vähimmäisvaatimukset täyttävien kilpailijoiden kilpailuehdotukset.

4.2 Indikatiivinen tarjous ja suunnitelmaehdotus

Kilpailuehdotuksen mukana on jätettävä suunnitelmaehdotuksen mukainen indikatiivinen tarjous kiinteistön ostosta. Indikatiivisessa tarjouksessa esitetään kiinteistöstä maksettava hinta tilatyypeittäin eriteltynä (eur/k-m²), suunnitelmaehdotuksen mukainen laajuus ja tilatyypijakauma rakennusoikeusneliöinä, sekä näiden pohjalta laskettu kokonaishinta.

Rakennusoikeuden minimihinta on liike- ja toimistotilojen osalta 620 eur/k-m² (hinta indeksitasossa 8/2021), muut rakennusoikeuteen laskettavat tilatyypit kilpailijan tulee hinnoitella erikseen. Suunnitelmaehdotuksen laajuuden tulee olla vähintään 25.000 k-m² ja siten rakennusoikeudesta maksettava kokonaishinta on vähintään 15.500.000 euroa. Em. hinta on alin hyväksyttävä kokonaishinta.

Tarjottua rakennusoikeuden k-m² -hintaa korotetaan elinkustannusindeksin muutoksen mukaisesti sitovan tarjouksen viimeisen jättämispäivän ja lopullisen kiinteistökaupan tekemisen väliseltä ajalta. Sekä sitovan tarjouksen viimeisen jättämispäivän, että lopullisen kiinteistökaupan allekirjoituspäivän osalta huomioidaan viimeisin sillä hetkellä tiedossa oleva elinkustannusindeksin pisteluku.

Indikatiivisen tarjouksen kokonaishinta muodostuu suunnitelmaehdotuksen mukaisten rakennusoikeuteen laskettavien kerrosneliöiden perusteella. Kokonaiskauppahintaa laskettaessa ei oteta huomioon seuraavia tiloja, riippumatta siitä sisältyvätkö ne asemakaavan mukaiseen kerrosalaan vai onko ne mahdollista toteuttaa asemakaavan mukaisen kerrosalan lisäksi:

- tornirakennusten kantavat seinät/pilarit
- kiinteistöhuollon tilat
- tekniset tilat ja niiden vaatimat kuilut ja hormit
- hissi- ja valokuilut
- pyöräpysäköinnille tarvittavat tilat
- alapuolisista eri käyttötarkoitusta palvelevista tiloista johdetut kuilut ja hormit

- kannen alapuoliset, ei-kaupallisessa käytössä olevat tilat, jätehuollon tilat, lastaus-tilat ja muut vastaavat huoltotilat
- kannen ja rakennusten alla sijaitsevat ei-kaupallisessa käytössä olevat pysäköinti-tilat
- rakennusten läpi kuljettavat yleiselle jalankululle varatut tilat ja porrashuoneet
- yksi poistumisporras per torni

4.3 Kiinteistöhankinnan luvanvaraisuus

Mikäli ostajana on taho, jolta edellytetään laissa eräiden kiinteistöhankintojen luvanvaraisuudesta (470/2019) mukaisen puolustusministeriön lupaa kiinteistön hankinnalle, ostajan tulee hakea tarvitsemansa lupa kiinteistön hankinnalle. Osana kilpailun neuvotteluvaihetta selvitetään ennakolta edellä mainitun lain 3 §:n mukaisesti, tarvitseeko ostaja lupaa kiinteistön hankintaan. Mikäli ostaja tarvitsee luvan kiinteistön ostamiseen, tulee lupa hankkia ennen kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamista.

4.4 Kilpailuehdotusten arviointi

Kilpailun arviointivaiheessa tuomaristo laatii kirjallisen arvion kaikista kilpailuehdotuksista jäljempänä kohdassa 6 todetuin arvosteluperustein. Tuomaristo valitsee yhden tai useamman kilpailuehdotuksen sopimusneuvotteluihin.

4.5 Sopimusneuvottelut ja sitova ostotarjous

Arviointivaiheesta jatkoon päässeiden tarjoajien kanssa käydään tarkentavat keskustelut suunnitteluehdotuksen sisällöstä, sekä esisopimuksen, toteutussopimuksen ja kauppakirjan ehdoista Senaatti-kiinteistöjen ja Helsingin kaupungin edustajien kanssa. Tarkentavien keskustelujen pohjalta pyydetään tarkennettu ja sitova ostotarjous.

Sitovien tarjousten tulee perustua materiaalipankissa tarjottuihin tietoihin ja niiden tulee sisältää seuraavat tiedot:

1. Lopulliset tarjousehdot ja kilpailuohjelman mukainen tarkennettu suunnitelma
2. Sitovan tarjouksen jättämisen yhteydessä tulee viimeistään sitovasti nimetä muut mahdolliset ostajatahot. Nimettyä ostajatahoa ei ole mahdollista muuttaa enää sen jälkeen kun valtioneuvosto/eduskunta on hyväksynyt kaupan.
3. Vahvistus esisopimus-, toteutussopimus- ja kauppakirjaluonnosten hyväksymisestä
4. Sitovassa tarjouksessa tulee olla kiinteistöstä maksettava neliöhinta sekä selvitys suunnitelman mukaisesta rakennusoikeuden neliömäärästä. Tarjouksen kokonais-hinta muodostuu suunnitelmaehdotuksen laajuuden ja tarjotun neliöhinnan mukaan.
5. Alin hyväksyttävä neliöhintataso on 620 eur/k-m² ja alin hyväksyttävä kokonais-hintataso on 15.500.000 eur (minimilaajuus 25.000 k-m²).

4.6 Voittajan valinta ja kilpailun tuloksen julkistaminen

Voittajaksi valitaan kilpailija, jonka kilpailuehdotus on arvioitu parhaaksi jäljempänä tode-
tuin arvosteluperustein ja edellyttäen että tämän tarjoama hinta (eur/k-m² ja kokonais-
hinta) täyttää kilpailuohjelmassa määritellyn vähimmäistason.

Kilpailun järjestäjä voi hylätä kaikki tarjoukset. Järjestäjällä on myös oikeus keskeyttää kil-
pailu milloin tahansa ennen sitovan kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamista.

Kilpailun ratkaisusta ilmoitetaan välittömästi voittaneen ehdotuksen jättäneelle kilpailijalle
luottamuksellisesti. Kilpailun voittaja paljastetaan julkistamistilaisuudessa, jonka ajankoh-
dasta ilmoitetaan Senaatti-kiinteistöjen verkkosivuilla sekä sähköpostitse kaikille, jotka
ovat pyytäneet tunnukset projektipankkiin.

Kaikki kilpailuehdotukset sekä arvostelupöytäkirja ovat esillä julkistamistilaisuudessa. Kil-
pailun voittanut ehdotus julkaistaan myös Senaatti-kiinteistöjen verkkosivulla.

4.7 Esisopimuksen ja toteutussopimuksen allekirjoitus

Kilpailun voittajan kanssa allekirjoitetaan kiinteistökaupan esisopimus, toteutussopimus
sekä lopullinen kiinteistökauppakirja kilpailun aikana käytävien neuvotteluiden pohjalta
(ks. aikataulu kohdassa 4.9). Neuvottelut käydään projektipankissa olevien sopimusluon-
nosten pohjalta.

Tavoitteena on solmia kaupan kohteesta esisopimus ja toteutussopimus mahdollisimman
pian kilpailun ratkeamisen jälkeen, arviolta loppuvuodesta 2021. Kiinteistökaupan esisopi-
muksen allekirjoituksen yhteydessä ostaja maksaa 10 % suuruisen käsirahan.

4.8 Päätöksenteko ja kiinteistökaupan aikataulu

Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa olevan valtion maaomaisuuden myynnistä kilpailun lop-
putuloksen perusteella päättää ennen esisopimuksen allekirjoitusta Senaatti-kiinteistöjen
hallitus.

Lopullinen kiinteistökauppa vaatii valtioneuvoston tai eduskunnan hyväksynnän. Valtio-
neuvoston/eduskunnan myyntipäätös haetaan esisopimuksen allekirjoituksen jälkeen, en-
nen lopullisen kauppakirjan allekirjoitusta. Päätöksen haku kestää 3-6 kk. Loppukauppa-
hinta (90 %) maksetaan kokonaisuudessaan lopullisen kiinteistökaupan yhteydessä, kun
kaava on lainvoimaistunut.

Helsingin kaupunki tekee tarvittavat päätökset toteutussopimusluonnoksessa mainituista
mahdollisesti katualueelle ulottuvien käyttö- ja hallintaoikeuksien luovuttamisesta kau-
pungin päätöksentekomenettelyä noudattaen.

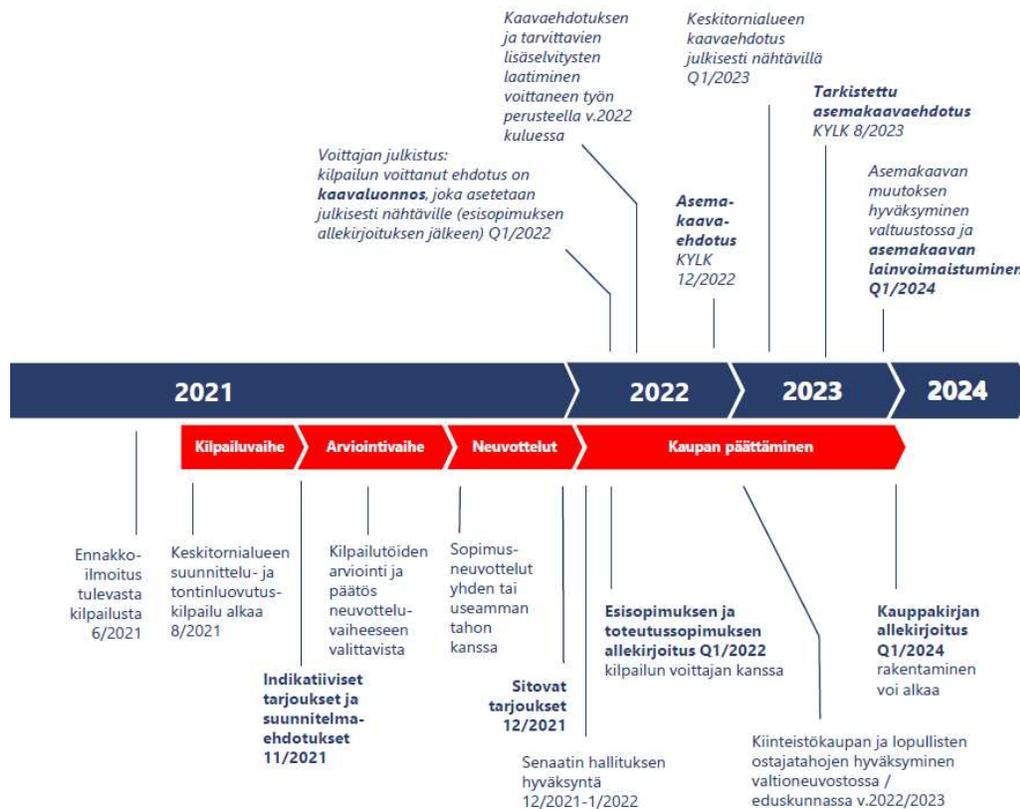
4.9 Kaavoituksen ja myynnin aikataulu

Esisopimuksen ja toteutussopimuksen allekirjoituksen jälkeen jatketaan käynnissä olevan kaavaprosessin valmistelua kaavaehdotusvaiheeseen kilpailun voittaneen suunnitelman pohjalta yhdessä kilpailun voittajan, Senaatti-kiinteistöjen ja Helsingin kaupungin kanssa kumppanuuskaavoituksena.

Tuomaristo saattaa antaa tarkennuksia suunnitelmaan kaavoitusta varten. Lisäksi kaavoituksen yhteydessä suunnitelma saattaa tarkentua. Muutoksista neuvotellaan ehdotuksen laatijoiden kanssa.

Asemakaavan valmistelu, käsittely ja hyväksyminen noudattavat maankäyttö- ja rakennuslain sääntelemää kaupungin normaalia kaavoitusprosessia ja päätöksentekojärjestystä muutoksenhakumahdollisuuksineen. Kilpailun voittaja vastaa kaavoitukseen liittyvien suunnitelmien ja selvitysten laatimisesta ja niihin liittyvistä kustannuksista.

Lopulliset kiinteistökaupat tehdään ja rakentaminen voi alkaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Alla kaaviokuva arvioidusta kaavoituksen ja myynnin aikataulusta.



5 Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet

Kilpailun arviointivaiheessa kiinnitetään huomiota siihen, kuinka suunnitteluohjelmassa esitetyt tavoitteet, vaatimukset ja suunnitteluohjeet on otettu huomioon sekä rakennus-oikeudesta maksettava kokonaishinta.

Kaupunkitilallinen ja arkkitehtoninen laatu

- Suhde ympäristöön ja kaupunkirakenteellinen kokonaisuus
- Katutasojen aktivoiminen, viihtyisyys, sisä- ja ulkotilojen liittyminen toisiinsa
- Omaleimaisuus, tornialueen identiteettiä vahvistavat ratkaisut
- Rakennuksen / rakennusten mittasuhteet, massoitelu
- Julkisivuratkaisut ja materiaalit

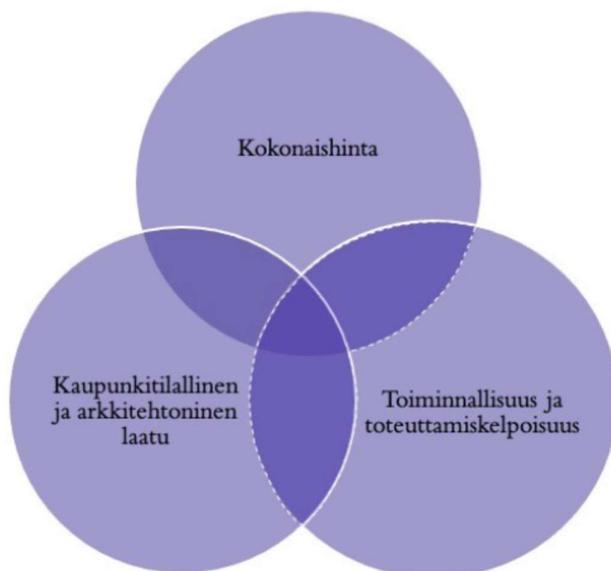
Kokonaishinta

- Kilpailuehdotukset arvotetaan kokonaishinnan perusteella
- Kilpailuehdotuksen tulee täyttää minimihintavaatimus

Toiminnallisuus ja toteuttamiskelpoisuus

- Liike-, toimisto- ja palvelutoimintojen konseptin sisältö ja toteutuskelpoisuus sekä toimintojen sijoittuminen
- Kokonaisratkaisun toimivuus
- Luontevat reitit, liikennejärjestelyt, huolto ja logistiikka
- Tekninen toteutettavuus

Kokonaisratkaisun laatua ja toimivuutta pidetään tärkeämpänä kuin yksittäisiin arviointikriteereihin vastaamista. Näin ollen, kilpailuehdotuksen arvioinnissa pidetään tärkeänä edellä mainittujen arvioinnin osatekijöiden keskinäisen tasapainon toteutumista.



6 Kilpailuehdotusten laadintaohjeet

Kilpailuehdotukset tulee jättää 1.11.2021 mennessä. Kilpailuehdotukseen on liitettävä seuraavat osiot:

1. Suunnitteluohjelman mukainen suunnitelmaehdotus

- ks tarvittavat piirustukset ja pienoismallit, luettelo ja ohjeet alla

2. Indikatiivinen tarjous

- Ostajan kuvaus ja ostajan mahdollisesti esittämän toisen ostajatahon kuvaus
- Ostotarjous (€/k-m²) nettona kaikista kustannuksista, laajuuslaskelma rakennusoikeuden määrästä ja näiden pohjalta laskettu kokonaishinta
- Kaikki keskeiset ehdot kaupan täytäntöön panemiseksi (rahoitus, DD, hyväksynät, muut mahdolliset)

Ostajia pyydetään toimittamaan mahdolliset kommentit sopimukseen neuvotteluvaiheeseen kutsumisen yhteydessä. Sopimusneuvottelut aloitetaan kommentoitujen sopimusluonnosten pohjalta.

3. Selostus, jossa esitetään konseptin yleiskuvaus

Selostuksessa kuvataan ja perustellaan ehdotuksen keskeinen toiminnallinen idea ja toteuttamiskonsepti.

4. Selvitykset kilpailijalle asetettujen vähimmäisvaatimusten täyttämistä

- referenssilomake saatavilla projektipankissa (Liite 13)

Kilpailija, joka ei täytä ehdokkaan soveltuvuutta koskevia vähimmäisvaatimuksia, voidaan sulkea pois kilpailusta. Suunnitelmaehdotuksen tulee täyttää asetetut ehdottomat vaatimukset.

Kilpailuehdotukset tulee laatia suomen kielellä.

Suunnitelmaehdotuksen mukana toimitettavat piirustukset

- Selostus 1-2 sivua

Selostukseen sisällytetään myös laajuustiedot vastaavalla tavalla eriteltyinä kuin indikatiivisessa tarjouksessa. Selostus tulee sijoittaa osaksi A3-nidettä.

- Ympäristöön sovitus 1:2000

Piirustuksessa esitetään kaaviomaisesti kilpailuehdotuksen liittyminen ympäristöönsä. Piirustuksesta tulee käydä ilmi liittyminen kaupunkirakenteeseen massoittelemalla ja keskeiset kulkuyhteydet

- Asemapiirros 1:500

Piirustuksessa esitetään koko kilpailualue. Piirustuksessa esitetään rakennukset kerrosluokineen, keskeiset ulkotilat ja kilpailijan esittämien toimintojen sijoittuminen alueelle. Rakennusmassat esitetään varjostettuina lounaasta 45 asteen kulmassa.

- Aluejulkisivut 1:500

Kilpailijan tarpeelliseksi katsomat julkisivut esitetään siten, että piirustuksesta käy ilmi rakentamisen korkeuden, muodonannon ja materiaalien suhde olemassa olevaan rakennuskantaan (Tripla ja Veturitallit) ja ulkotiloihin. Piirustukset varustetaan korkomerkinnoin.

- Leikkaus pohjois-/eteläsuunnassa 1:500

- Sisäänkäyntikerrosten ja perustoimistokerroksen pohjakaaviot 1:500

- Pysäköinnin ja huollon perusratkaisu

Kunnallistekniikan perusratkaisu. Liittyminen vesihuolto, lämpö- ja sähköverkkostoihin. Vanhan infran siirtosuunnitelmat alueelta. Työmaa-alueen tarpeen osoittaminen. Korkean pohjaveden huomioiminen suunnittelussa ja rakentamisessa. VSS ratkaisun esittäminen.

- Kävely- ja pyöräily-yhteydet kaaviona

Piirustusten esitystapa

A3-kokoinen vaakasuuntainen raportti kaikesta esittelymateriaalista.

- Piirustuksiin tulee merkitä mittakaava ja mittajana.
- Selostus tulee sisällyttää A3-niteeseen.
- A3-raportti toimitetaan myös yhtenä tulostusvalmiina pdf-tiedostona.

- Julkisivut 1:500

Piirustukset varustetaan materiaali- ja korkomerkinnoin.

- Julkisivuote 1:50

Julkisivuote suunnitelman kannalta havainnollisesta kohdasta.

- Leikkaus sisäänkäyntikerrosten kohdalta 1:250

Esitetään kävely-yhteys Veturitallinkujalta Pasilansillalle

- Pohjapiirustukset kaikilta erilaisilta kerrostasoilta 1:500

Maantasokerroksen pohjapiirustuksessa esitetään tilojen ja toimintojen liittyminen ulkotilaan. Ulkotilojen osalta esitetään korkeusasemat ja reitit. Kaikissa pohjapiirustuksissa esitetään tilojen käyttötarkoitukset.

- Näkymäkuvat

Esitetään perspektiivikuvat sisäänkäyntien suuntaan. Lisäksi viistoilmakuvia kilpailijan valitsemista suunnista.

- Lisäksi toimitetaan kaksi näkymäkuvaa erillisinä rasterikuvina (jpg-tiedosto). Kuvia käytetään muun muassa töiden esittelyyn Senaatti-kiinteistöjen verkkosivulla. Aineisto on myös tiedotusvälineiden käytettävissä.

Piirustusten esitystapa

A3-kokoinen vaakasuuntainen raportti kaikesta esittelymateriaalista.



- Piirustuksiin tulee merkitä mittakaava ja mittajana.
- Selostus tulee sisällyttää A3-niteeseen.
- A3-raportti toimitetaan myös yhtenä tulostusvalmiina pdf-tiedostona

Suunnitelmaehdotuksen mukana toimitettavat mallit:

Suunnitelmaehdotuksen mukana tulee toimittaa pienoismalli sekä 3D-malli, tarkemmat ohjeet alla.

A) Pienoismalli

- Yksiaineinen massamalli, 1:1000 (ks. alla oleva kuva)
- Pelkkä rakennus ja Teollisuuskadun ylittävä pihakansi tms.; ei aluslevyä
- Ympäristömallissa, johon kilpailuehdotuksen pienoismalli sijoitetaan, perustaso on Veturitallinkujan taso + 15. Radan taso +23. Pasilansillan taso +31,5

Kilpailija itse vastaa massamallin tulostamisesta. Massamalla on mahdollista käydä sovitamassa Keski-Pasilan pienoismalliin Kaupunkiympäristötalossa (KYMP-talo) osoitteessa Työpajankatu 8, 00580 Helsinki aikavälillä 18. - 29.10.2021 (aulapalvelusta ohjataan eteenpäin).



B) 3D-malli

Kilpailuehdotuksista tuotetaan 3D -malli, joka istutetaan Pasilan alueelta tehtyyn virtuaaliseen kaupunkialuemalliin (ks. alla oleva kuva).

Kilpailijat luovuttavat ainoastaan kilpailuehdotuksen rakennuksen ja siihen liittyvät rakenteet 3D -mallina ja ifc -formaattissa. Vaihtoehtoisina formaatteina hyväksytään myös dwg, fbx ja obj.

Luovutettava 3D -malli tulee sijaita joko tasokoordinaatistossa ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000 tai sen sijainti tulee määritellä erikseen referenssipisteen kautta.

3D -mallin tulee olla mielellään teksturoimaton, yksivärinen ja valkoinen. Luovutettava 3D-malli tulee tehdä sillä tarkkuudella, jolla kilpailuehdotuksen massoittelu halutaan tuoda esiin kilpailun tuomaristolle.



6.1 Kilpailuehdotusten sisäänjätö

Kilpailuehdotukset pyydetään toimittamaan (pienoismallia lukuun ottamatta) 1.11.2021 klo 15.00 mennessä Senaatti-kiinteistöjen kirjaamon sähköpostiosoitteeseen senaatti@senaatti.fi tai Senaatti-kiinteistöjen aulaan toimitettuna USB muistitikulla.

Sähköpostilla kirjaamoon toimitettaessa yhden sähköpostin maksimikoko on 99 Mt. Kilpailuehdotuksen voi jättää sähköpostiin maksimissaan kolmessa osassa. Kilpailija vastaa siitä, että kilpailuehdotukset ovat mainittuun määräaikaan mennessä toimitettu.

Aulaan toimitettaessa toimitusosoite on:
Senaatti-kiinteistöt
Lintulahdenkatu 5 A
00530 HELSINKI

Lähetykseen tulee merkitä kilpailijan nimi sekä "Pasila keskitornialue kilpailuehdotus".

Pienoismalli toimitetaan osoitteeseen:

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristöalo (KYMP-talo)
Työpajankatu 8
00580 Helsinki
Lähetyksen päälle on merkittävä kilpailijan nimi sekä "Pasila keskitornialue pienoismalli".

Kilpailun järjestäjä huolehtii, että kilpailuehdotukset pysyvät luottamuksellisina arvioinnin aikana, mutta kilpailuehdotukset ovat kuitenkin täysin tuomariston käytössä. Kilpailu ei siten ole salainen ja kilpailuehdotukset ovat yhdistettävissä niiden tekijään.

Liikesalaisuuksia ei julkaista missään vaiheessa. Mikäli kilpailuehdotus sisältää liikesalaisuuksia, ko. liikesalaisuuksia sisältävät kohdat on merkittävä selkeästi esille ehdotuksessa.

Kilpailun järjestäjä hylkää kilpailuehdotukset, jotka ovat saapuneet myöhässä, joissa on puutteita tai jotka eivät täytä tässä asiakirjassa esitettyjä vaatimuksia.

7 LIITTEET: Projektipankin sisältö

Kilpailun ohjelma-asiakirjoihin kuuluvat tämä kilpailuohjelma sekä sen liitteet, jotka ovat löydettävissä projektipankista. Kilpailuohjelman liitteisiin kuuluu selvityksiä, joissa on tietoa suunnittelualueesta. Jos liiteaineistojen ja kilpailuohjelman välillä on ristiriitoja, kilpailuohjelman tiedot ovat ensisijaisia. Kilpailun järjestäjällä on mahdollisuus täydentää aineistoa, mikäli liiteaineiston osalta tulee tarvetta tarkennuksille.

Projektipankista löytyvät kilpailuohjelman liitteet:

Suunnittelun lähtöaineisto

1. Keski-Pasila
 - a. 3D-mallit: Pasilan kaupunkialuemallista leikataan ja luovutetaan rajatulta lähialueelta teksturoitu ja teksturoimaton 3D -ympäristömalli lähtömateriaaliksi kilpailijoiden käyttöön.
 - b. Kartat: pohjakartta, aluerajaukset, suunnittelualueen reunaehdoja
 - c. Ilmakuvat, havainnekuvat, kaavat
2. Tornialueen asemakaavaluonnos 2012 ja sen valmisteluaineisto
 - a. Asemakaavaluonnos
 - b. Asemakaavaluonnoksen valmisteluaineisto
3. Keskustakortteli
 - a. Asemakaava
4. Veturitalinpiha suunnitteluperiaatteet
5. Sillat, kadut ja tunnelit
 - a. Veturitien suunnitelmat
 - b. Teollisuuskadun suunnitelmat
 - c. Liittyminen Pasilansiltaan
6. Yhdyskuntatekninen huolto (selvitykset tornialueen asemakaavaluonnosta varten)
 - a. Keski-Pasilan rakennettavuusselvitys, Helsingin kaupunki, geotekninen osasto, 2009
 - b. Keski-Pasilan kilpailualueen vesihuolto nykytila, Helsingin kaupunki 2021
 - c. Keski-Pasilan kilpailualueen energiahuolto nykytila, Helsingin kaupunki 2021

- d. Keski-Pasilan pohja-, orsi- ja hulevedet
 - e. Perustukset, patoseinät ja alapohjarakenteet
 - f. Aseman huoltoapiha
7. Ympäristöhäiriöt
- a. Keski-Pasilan tornitalot, liikenteen, ympäristömelun, runkomelun ja tärinän selvitys, 123097-1.1, Akukon Oy, 29.4.2013
 - b. Keski-Pasilan tuulisuuskartoitus, WSP 2010 ja täydentävät tuulitunneliko-
keet WSP 2010
8. Korkean rakentamisen rakentamishojeet
9. Keski-Pasilan Design manual, WSP 2015
10. Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeet, 2017
11. Väyläviraston ohjeet, joita tulee noudattaa radan viereen rakennettaessa:
- a. Riskienhallinta väylänpidossa VO 50/2020
 - b. Radanpidon turvallisuusohjeet (TURO) VO 10/2020
 - c. Louhintatyöt rautatien läheisyydessä LO 23/2013
 - d. Ratatekniset ohjeet (RATO) osa 5 Sähköistetty rata LO 23/2018
 - e. Rautatiealueelle tulevien kiinteiden laitteiden ja rakenteiden maadoitus-
suunnittelu LO 13/2010
 - f. Sähkörataohjeet LO 7/2016
12. Ympäristötekkinen maaperätutkimus
13. Referenssilomake

Toteutusopimusasiakirjat

14. Toteutusopimusluonnos ja liiteluonnokset
- 7.3 Tornialueen yhteisjärjestelysopimus (allekirjoittamaton)
 - 7.3.1 Ostovoiteautopaikkojen lisäaineisto
 - 7.3.2 Keski-Pasilan jätteen putkikeräysjärjestelmää koskevat sopimukset
 - 7.3.3 Aseman huoltoapiha
 - 7.3.6 Teollisuuskadun kansirakenne
 - 7.3.7 Liittyminen Pasilansiltaan
 - 7.3.8 HSY pystykuilu, rasitesopimus
 - 7.3.9 Veturitien jatkeen suunnitelmat
 - 7.4 Ohjeistus radan läheisyyteen rakentamisesta
 - 7.7 Kiinteistönomistajien sopimusalueen suunnittelulle ja toteutukselle
määrittelemiä teknisiä vaatimuksia
 - 7.7.6 Maaperän pilaantuneisuutta koskevat selvitykset
 - 7.7.7 Pohja-, orsi- ja hulevedet
 - 7.7.10 Perustukset, patoseinät ja alapohjarakenteet
 - 7.7.11 Viereisten alueiden hyväksytyt suunnitelmat
 - 8 Projektiryhmätyöskentely
15. Esisopimus- ja kauppakirjaluonnokset