



22.11.2016

Akp/5

§ 401

Keski-Pasilan tornialueen arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailun (Helsinki High-rise) kilpailuohjelma

HEL 2015-006648 T 10 03 09

Ksv 0870_10, karttaruutu G4

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- Keski-Pasilan tornialueen arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailun (Helsinki High-rise) 15.11.2016 päivätyn kilpailuohjelman (liite 1) hyväksymistä.
- että se valtuuttaisi kilpailun ohjausryhmän tekemään kilpailuohjelmaan vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta kilpailun sisältöä.

Lisäksi kaupunkisuunnittelulautakunta totesi,

- että se pitää länsialueen, keskialueen ja itäalueen sujuvia jalankulkuyhteyskäytäviä tärkeinä.

Käsittely

Vastaehdotus:

Osmo Soininvaara: Kaupunkisuunnittelulautakunta pitää länsialueen, keskialueen ja itäalueen sujuvia jalankulkuyhteyskäytäviä tärkeinä.

Kannattaja: Jape Lovén

Lautakunta päätti ilman äänestystä yksimielisesti hyväksyä varapuheenjohtaja Soininvaaran vastaehdotuksen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Dan Mollgren, projektipäällikkö, puhelin: 310 37326
dan.mollgren(a)hel.fi
Ville Purma, arkkitehti, puhelin: 310 37261
ville.purma(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kilpailuohjelma
- 2 Aluerajaukset -kartta



22.11.2016

Akp/5

- 3 Suunnitteluohjelma -kartta
4 Asemakaavaluonnoksen kartta, päivätty 5.6.2012

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Senaatti-kiinteistöt	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Helen Oy	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liikennevirasto	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Museovirasto, kulttuuriympäristön suojelu	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Helsingin poliisilaitos	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- Keski-Pasilan tornialueen arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailun (Helsinki High-rise) 15.11.2016 päivätyn kilpailuohjelman (liite 1) hyväksymistä



- että se valtuuttaisi kilpailun ohjausryhmän tekemään kilpailuohjelmaan vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta kilpailun sisältöä.

Tiivistelmä

Helsingin kaupunki ja Suomen valtio järjestävät kilpailun Keski-Pasilan tornialueen suunnittelusta ja toteuttamisesta. Suunnittelualue sijaitsee Pasilansillan eteläpuolella Pasilankadun ja Ratapihantien välissä. Kilpailu on arkkitehtuurikilpailu, johon sisältyy kilpailussa määritellyn aloitusalueen tontinluovutus kilpailun aikana neuvotelluin toteutussopimusehdoin.

Kilpailun tarkoituksena on löytää 150 000–200 000 k-m² asuin-, toimisto- ja liiketiloja sisältävä korkeatasoinen suunnitelma tornialueen asemakaavoituksen pohjaksi ja toteuttamiseksi. Kilpailun tarkoituksena on myös löytää ostaja ja toteuttaja 40 000–65 000 k-m² aloitusalueelle. Tavoitteena on laatia voittaneen työn pohjalta asemakaava länsialueelle ja mahdollisesti koko suunnittelualueelle.

Kilpailu on kaksivaiheinen. Ensimmäisessä vaiheessa kilpailijat esittävät luonnossuunnitelman koko suunnittelualueelle. Kilpailuryhmien kelpoisuus tarkistetaan ennen arvostelua kilpailijoiden esittämien selvitysten perusteella. Kilpailutöiden arvioinnin painopiste on aloitus- ja länsialueella. Jatkoon pääsee 2–4 laadullisesti parhaimman ehdotuksen laatinutta kilpailijaa. Toiseen vaiheeseen valitut kilpailijat laativat tarkemman suunnitelman länsialueelle. Toisen vaiheen kilpailutöiden arvioinnin painopiste on aloitusalueen suunnitelmissa.

Kilpailun voittaja valitaan kaupunkisuunnittelullisin perustein. Laadullisesti parhaan suunnitteluratkaisun laatineella taholla on oikeus ja velvollisuus ostaa aloitusalueen rakennusoikeus kilpailuohjelmassa ilmoitetuin yksikköhinnoin ja toteuttaa sille suunnitelmansa mukainen kokonaisuus.

Kilpailun aikana voidaan myös sopia, että kilpailun järjestäjät ja kilpailun voittaja sitoutuvat neuvottelemaan aloitusalueen eteläpuolella sijaitsevien tonttien toteuttamisesta ja lunastamisesta aloitusalueen ensimmäisen tornin rakentamisen käynnistymisen jälkeen.

Suunnittelualue on osayleiskaavan mukaan keskustatoimintojen aluetta. Työtilatarjonnan turvaamiseksi rajoitetaan kilpailuohjelmassa asuin-kerrosala suunnittelualueella yhteensä 20–50 %:iin rakennusoikeuteen laskettavasta kerrosalasta.

Pasilansillan reunaan aloitusalueelle on suunniteltava vähintään 2 tornitaloa, joissa on vähintään 15 kerrosta. Tavoitteena on, että koko



suunnittelualueelle suunnitellaan 8–10 tornitaloa, joista 5 sijaitsee länsialueella.

Suunnittelualue on pääosin valtion omistuksessa. Kaupunki omistaa alueen länsireunalla katu- ja puistoalueita. Kilpailuohjelman sisältö on laadittu yhteistyössä valtion kanssa.

Kilpailu käynnistyy 16.1.2017. Kilpailun ensimmäisen vaiheen suunnitelmaehdotukset jätetään arvioitaviksi keväällä 2017. Kilpailun toiseen vaiheeseen valitaan ensimmäisen vaiheen arviointikriteerien perusteella 2–4 laadullisesti parhaimman ehdotuksen laatintua kilpailijaa. Kilpailun toinen vaihe käynnistyy syksyllä 2017. Toisen vaiheen suunnitelmaehdotukset on tarkoitus jättää arvioitaviksi keväällä 2018. Kilpailun voittaja julkistetaan kesällä 2018.

Esittelijän perustelut

Keski-Pasilan osayleiskaavassa (saanut lainvoiman 2006) suunnittelualue on varattu keskustatoimintojen alueeksi, jota kehitetään hallinnon, kaupan ja julkisten palvelujen, asumisen ja virkistykseen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Tornialueelle on merkitty ohjeellisesti rakennusoikeutta 100 000–130 000 k-m². Osayleiskaavan oikeusvaikutteisuus ei kuitenkaan koske kerrosalamääritystä. Kilpailuohjelma on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Pääosa suunnittelualueesta on asemakaavoittamatonta. Alueen laidoilla on voimassa asemakaavoja vuosilta 1979–2008.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 12.6.2012 tornialueen asemakaavaluonnoksen jatkosuunnittelun pohjaksi. Hyväksytty asemakaavaluonnos perustuu Cino Zucchi Architettil -toimiston vuonna 2009 laatimaan tornialueen viitesuunnitelmaan. Asemakaavaluonnoksessa alueelle on mahdollistettu kymmenen 20–40-kerroksisen tornitalon rakentaminen Pasilansillan eteläpuolelle. Alueen kokonaisrakennusoikeus on asemakaavaluonnoksen mukaisesti noin 182 000 k-m².

Veturitien eteläosan asemakaava on tullut voimaan vuonna 2015. Katujen rakennussuunnittelu on käynnissä.

Keskustakorttelin asemakaava on tullut voimaan vuonna 2015. Keskustakorttelin rakennustyöt ovat käynnissä.

Kilpailuohjelman valmistelun vaiheet ja vuorovaikutus



Kilpailua on valmisteltu Senaatti-kiinteistöjen, kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston ja kaupunginkanslian yhteistyönä. Kilpailun lähtökohdat on hyväksytty valtion ja Helsingin kaupungin Keski-Pasilan yhteistyöryhmässä 28.9.2016.

Alustava kilpailuohjelma (beta-versio) julkaistiin kilpailun kotisivuilla syksyllä 2014: www.helsinkihighrise.fi

Alustavasta kilpailuohjelmasta on kansalaisilla ollut mahdollisuus antaa verkkopalautetta KSV Forumilla 17.10.–16.11.2014. Palautteissa toivottiin korkeampia (vähintään 20 kerroksisia) torneja, myös matalia rakennuksia, jalankulkuympäristöä eläväksi ja mielenkiintoiseksi, radan päälle rakentamista ja todettiin Veturitien väylämäisyyden pilaavan alueen.

Potentiaalisia kilpailijoilta varten järjestettiin kilpailun esittelyseminaari Pasilassa 3.12.2014 ja heiltä pyydettiin myös palautetta alustavasta kilpailuohjelmasta. Palautteissa toivottiin asunto-/toimistojakaumaan enemmän joustoa, aloituksen muuttamista asuntopainotteisemmaksi ja siirtämistä keskialueelta länsialueelle, riittävästi vapausasteita suunnitteluun ja tornien lisäksi laajapohjaisia, matalampia rakennuksia toimistoille. Lisäksi esitettiin kilpailun ajankohtaan ja hybridirakentamiseen liittyviä ongelmia. Alueen brändäystä pidettiin tärkeänä kuten myös elävää ja mielenkiintoista jalankulkuympäristöä.

Saatu palaute on otettu huomioon siten, että kilpailu on muutettu kaksivaiheiseksi ja aloitusalue on siirretty länsialueelle aloituksen asuntopainotteisuuden lisäämiseksi. Lisäksi suunnitteluvaatimuksia on karsittu ja muutettu ohjeellisiksi.

Kilpailun jatkovalmistelu

Kilpailuohjelman luonnos on julkaistu kilpailun kotisivuilla 4.10.2016.

Lopulliset asiakirjat kilpailukutsuineen julkaistaan 16.1.2017. Kilpailuohjelman ja toteutussopimusluonnoksen viimeistely jatkuu kilpailun ohjausryhmän ja kilpailusihteerin toimesta koko loppuvuoden 2016.

Arviointityön asiantuntijoiksi valitut henkilöt osallistuvat kilpailun ohjausryhmän ja kilpailusihteerin kanssa kilpailuohjelmaan sisältyvien arviointikriteerien ja kilpailuehdotusten laadintaohjeiden viimeistelyyn.

Senaatti-kiinteistöt ja Helsingin kaupunki hyväksyvät lopulliset kilpailuasiakirjat niiden valmistuttua ja ennen kuin ne julkaistaan. Kaupungin osalta asiakirjat hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta ja tarvittavien osien osalta kiinteistölautakunta, kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto.

Kilpailuaikataulu

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Tornialueen kilpailu käynnistyy yleisellä ilmoittautumiskutsulla 16.1.2017, jolloin myös julkaistaan kilpailuasiakirjat. Kilpailuseminaari järjestetään helmikuussa 2017.

Kilpailun ensimmäisen vaiheen aikana laadittavat suunnitelmaehdotukset jätetään arvioitaviksi keväällä 2017 (osallistumishakemus). Kilpailijoilta pyydetään jättämään myös ehdotukset toteutussopimuksen muutoksista sekä tiedot kilpailijan vähimmäisvaatimusten täyttymisestä.

Kesällä 2017 tarkistetaan kilpailijoiden kelpoisuus ja suunnitelmaehdotuksen vähimmäisvaatimusten mukaisuus. Kilpailun toiseen vaiheeseen valitaan 1. vaiheen arviointikriteerien perusteella 2-4 laadullisesti parhaimman ehdotuksen laatintua kilpailijaa. Kilpailun toinen vaihe käynnistyy syksyllä 2017.

Kilpailun toisen vaiheen aikana laadittavat tarkennetut suunnitelmaehdotukset on tarkoitus jättää arvioitavaksi keväällä 2018. Kilpailun tulos on tarkoitus julkistaa alkusyksyllä 2018.

Kilpailuorganisaatio

Kilpailuorganisaatio koostuu arviointiryhmästä, ohjausryhmästä sekä sihteeristöstä.

Kilpailun arviointiryhmä vastaa suunnitelmaehdotusten laatuarvioinnista. Arviointiryhmässä on neljä valtion (Senaatti-kiinteistöjen) ja neljä Helsingin kaupungin nimeämää jäsentä. Valtio on jo nimennyt jäsenenä, mutta kaupungin nimeämät jäsenet nimetään johtamisjärjestelmän uudistamisen vuoksi vasta helmikuussa 2017 järjestettävässä kilpailuseminaarissa.

Kilpailun ohjausryhmä vastaa kilpailun valmistelusta ja läpiviennistä, kilpailijoiden vähimmäisvaatimusten täyttymisen tarkistamisesta, sopimusneuvotteluista ja toteutussopimuksen laatimisesta sekä avustaa arviointiryhmää ohjaamalla ja varmistamalla sihteeristön toimintaa.

Arviointiryhmän tueksi muodostetaan kilpailusihteeristö, jota tukee eri alojen asiantuntijat. Sihteeristöön kuuluu ulkopuolinen konsultti (kilpailusihteerit), SAFA:n edustaja sekä valtion ja kaupungin yhdessä nimeämät sihteerit. Sihteeristö kokoaa ehdotusten kokonaisarviointit asiantuntijoiden lausuntojen pohjalta.

Sopimustilanne Helsingin kaupungin ja Suomen valtion välillä

Helsingin kaupungin ja Suomen valtion välillä on solmittu 30.12.2002 aiesopimus koskien Keski-Pasilan tulevan maankäytön periaateratkaisuita. Aiesopimuksen mukaisesti kaupunki on käynnistänyt sopimuksen mukaisen alueen kaavoittamisen Keski-Pasilassa ja Keski-Pasilan



osayleiskaava on tullut voimaan vuonna 2006. Aiesopimusta toteutukseen osapuolet ovat järjestäneet Keski-Pasilan keskustakorttelia koskevan suunnittelu- ja toteutuskilpailun sekä tehneet keskustakorttelia koskevan tarkemman yhteistyösopimuksen. Edellä mainitun kilpailun ja sen perusteella solmittujen sopimusten mukainen kiinteistökauppa koskien keskustakorttelin maa-aluetta on tehty 3.3.2016.

Aiesopimukseen perustuen Senaatti-kiinteistöt käynnistää ratapihakortteleiden asemakaavan hyväksymisen jälkeen yhteistyössä kaupungin kanssa ratapihakortteleiden tontinluovutuskilpailut sekä tornialueen kilpailun. Helsingin kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 1.3.2016 päätettiin asettaa ratapihakortteleita koskeva asemakaavaehdotus nähtäville 8.4.–9.5.2016. Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee ratapihakortteleiden tarkistetun asemakaavaehdotuksen tammi-kuussa 2017.

Kaupungin ja Suomen valtion välillä on valmisteilla vuonna 2002 allekirjoitetun aiesopimuksen pohjalta yhteistyösopimus koskien ratapihakortteleita ja tornialuetta, missä tullaan sopimaan muun muassa osapuolten välisistä kustannusten ja tulojen jakautumisesta, alueiden luovutusperiaatteista sekä organisointi ja toimintatavoista. Valmisteilla oleva yhteistyösopimus saatetaan kaupungin toimivaltaisen toimielimen hyväksyttäväksi, ennen kuin kilpailun ensimmäisen vaiheen suunnitelmaehdotukset on jätettävä arvioitavaksi, ellei erikseen myöhemmin toisin päätetä.

Kaupunki ja Suomen valtio ovat päässeet yhteisymmärrykseen koskien yhteistyösopimuksen linjauksia, mutta ennen kuin sopimus voidaan saattaa kaupungin toimivaltaisen toimielimen käsiteltäväksi, tulee sopi-
musehtoja vielä tietyiltä osin tarkentaa.

Toteutussopimus

Kilpailun aloitusalueesta valmistellaan kilpailun 2. vaiheeseen valittujen kilpailijoiden kanssa aloitusaluetta koskeva toteutussopimus. Toteutussopimuksessa sovitaan osapuolten välisistä velvoitteista, oikeuksista ja vastuista hankkeen toteuttamiseksi. Toteutussopimusta täsmennetään kunkin 2. vaiheeseen valitun kilpailijan aloitusalueen suunnitteluratkaisun perusteella siten, että sopimus on tasapuolinen ottaen kuitenkin huomioon kunkin kilpailijan suunnitteluratkaisun erityispiirteet. Suunnitelmaehdotuksen arvioinnin edellytyksenä on, että kilpailija hyväksyy laaditun toteutussopimuksen ja jättää sitovan tarjouksen aloitusalueen ostamisesta ja toteuttamisesta.

Kiinteistölautakunta 3.11.2016



Kiinteistölautakunta (3.11.2016) esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi Keski-Pasilasta määrätyn alueen (kaupungin omistamat maat kilpailun länsialueella) suunnittelu- ja toteutuskilpailua varten 31.12.2018 saakka.

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistölautakunnan hyväksymään kilpailun aloitusalueen toteutussopimusluonnoksen yleiset periaatteet.

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus toteaa, että Suomen valtion ja Helsingin kaupungin välillä solmitaan yhteistyösopimus koskien muun muassa tornialueen suunnittelua ja toteutusta. Sopimus on esitettävä kaupungin toimivaltaisen toimielimen hyväksyttäväksi ennen kuin kilpailun ensimmäisen vaiheen suunnitelmaehdotukset on jätettävä arvioitavaksi, ellei toisin erikseen myöhemmin päätetä. Sopimusvalmistelun lähtökohtana pidetään vuonna 2002 allekirjoitetun osapuolten välisen aiesopimuksen mukaisia periaatteita.

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kilpailualueen aloitusalueella (noin 40 000–65 000 k-m²) noudatetaan tiettyjä tontinluovutusperiaatteita, kuten että tontit luovutetaan myymällä ja, että kilpailuohjelmassa ilmoitettavat asuin-, liike-, hotelli- ja toimisto- sekä muun vastaavan rakennusoikeuden yksikköhinnat ovat kiinteitä joitakin indeksitarkistuksia lukuun ottamatta.

Lisäksi kiinteistölautakunta hyväksyi osaltaan kilpailuohjelman luonnoksen.

Jatkotoimenpiteet

Kilpailuohjelman hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Dan Mollgren, projektipäällikkö, puhelin: 310 37326
dan.mollgren(a)hel.fi
Ville Purma, arkkitehti, puhelin: 310 37261
ville.purma(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kilpailuohjelma
- 2 Aluerajaukset -kartta
- 3 Suunnitteluohjelma -kartta
- 4 Asemakaavaluonnoksen kartta, päivätty 5.6.2012

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



22.11.2016

Akp/5

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Senaatti-kiinteistöt

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Liikennevirasto

Museovirasto, kulttuuriympäristön suojelu

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helsingin poliisilaitos

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Sinnemäki, Hyttinen, Villeneuve
Asuntotuotantotoimisto (ATT)
Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
Helsingin taidemuseo
Kaupunginmuseo
Kiinteistövirasto
Liikuntavirasto
Nuorisoasiainkeskus
Opetusvirasto
Pelastuslaitos
Rakennusvalvontavirasto



22.11.2016

Akp/5

Sosiaali- ja terveystyö
Varhaiskasvatusvirasto
Rakennusvirasto
Ympäristökeskus
Kaupunginkirjasto
Kulttuurikeskus

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.11.2016 § 380

HEL 2015-006648 T 10 03 09

Ksv 0870_10, karttaruutu G4

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

15.11.2016 Pöydälle

Pöydällepanoehdotus:
Osmo Soininvaara: Pyydän asian viikoksi pöydälle.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Dan Mollgren, projektipäällikkö, puhelin: 310 37326
dan.mollgren(a)hel.fi
Ville Purma, arkkitehti, puhelin: 310 37261
ville.purma(a)hel.fi