



Helsingin kaupunki

Sennaatti

## HELSINKI HIGH-RISE

Arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailu

[www.helsinkihighrise.fi](http://www.helsinkihighrise.fi)

**KILPILUOHJELMA 15.11.2016**



HELSINKI HIGH-RISE



<b>1. KILPAILUKUTSU</b>	<b>2</b>
1.1. Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus	2
1.2. Hankkeen aikataulu	2
1.3. Kilpailun kohde	3
1.4. Keski-Pasilan alue	4
1.5. Kilpailun osallistumisoikeus	5
1.6. Kilpailun organisaatio	6
1.7. Kilpailun kieli	7
1.8. Korvaukset ja palkinnot	7
1.9. Kilpailusalaisuus	7
1.10. Kilpailun keskeyttäminen ja toteutussopimuksesta vetäytyminen	7
<b>2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT</b>	<b>8</b>
2.1. Kilpailuasiakirjat	8
2.2. Kilpailun tietojen ja ohjelma-asiakirjojen saatavuus	8
2.3. Kilpailuseminaari, kilpailua koskevat lisätiedot ja kysymykset	8
2.4. Kilpailuehdotusten julkisuus	8
2.5. Kilpailun voittanut ehdotus kaavoituksen lähtökohtana	8
2.6. Kilpailuehdotusten käyttöoikeus	9
2.7. Kilpailuehdotusten vakuutus ja palautus	9
2.8. Toteutussopimuksen pääperiaatteet	9
2.9. Tarjouspyyntö ja tarjous	10
<b>3. KILPAILIJAN SOVELTUVUUTTA KOSKEVAT VÄHIMMÄISVAATIMUKSET</b>	<b>10</b>
3.1. Taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset	10
3.2. Verojen ja muiden julkisten maksujen suorittaminen	11
3.3. Rekisteröinnit	11
3.4. Kilpailijan referenssit	12
3.5. Henkilöstön kokemus/referenssit	12
<b>4. KILPAILUN VAIHEET</b>	<b>13</b>
<b>5. SUUNNITTELUOHJELMA</b>	<b>14</b>
5.1. Suunnittelun lähtökohdat	14
5.2. Suunnitteluvaatimukset ja -ohjeet	14
5.3. Käyttötarkoitus ja rakennusoikeus	14
5.4. Rakennukset	15
5.5. Kansirakenteet ja liikenteen järjestelyt	16
5.6. Kestävän kehityksen periaatteet	17
<b>6. KILPAILUEHDOTUSTEN ARVOSTELU</b>	<b>18</b>
6.1. Suunnitelmaehdotusten vertailu ja voittajaehdokkaan valinta	18
6.2. Arvostelukriteerit	18
<b>7. EHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET</b>	<b>19</b>
7.1. Kilpailuvaihe 1	20
7.2. Kilpailuvaihe 2	21
<b>8. KILPAILUEHDOTUSTEN SISÄÄNJÄTTÖ</b>	<b>23</b>
8.1. Kilpailuvaihe 1	23
8.2. Kilpailuvaihe 2	23

# 1. KILPAILUKUTSU

## 1.1. Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus

Suomen valtio ja Helsingin kaupunki järjestävät kilpailun Helsingissä sijaitsevan Keski-Pasilan tornialueen suunnittelusta ja toteuttamisesta.

Kilpailu on arkkitehtuurikilpailu, johon sisältyy kilpailussa määritellyn aloitusalueen tontinluovutus kilpailun aikana neuvotelluin toteutussopimusehdoin.

Kilpailun tarkoituksena on löytää 150 000 - 200 000 k-m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup> 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 arvioinnin jälkeen kilpailijoiden esittämien selvitysten perusteella (vaatimukset kohdassa 3). Kilpailutöiden arvioinnin painopiste on aloitus- ja länsialueella. Jatkoon pääsee 2-4 laadullisesti parhaimman ehdotuksen laatintua 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.

## 1.2. Hankkeen aikataulu

Kilpailu käynnistyy alkuvuonna 2017. Kilpailun järjestäjien tavoitteena on, että päätökset kilpailun voittajasta ja toteutussopimuksen hyväksymisestä tehdään syksyllä 2018 ja aloitusalueen toteutussopimus allekirjoitetaan alkuvuonna 2019.

Asemakaavan on tarkoitus olla lainvoimainen vuonna 2020, jolloin v. 2020-2021 hyväksytään aloitusalueen ensimmäisen kohteen rakennuslupa ja tehdään sitä koskeva kiinteistökauppa. Tavoitteena on, että aloitusalueen ensimmäisen kohteen rakennustyöt alkavat tämän jälkeen.



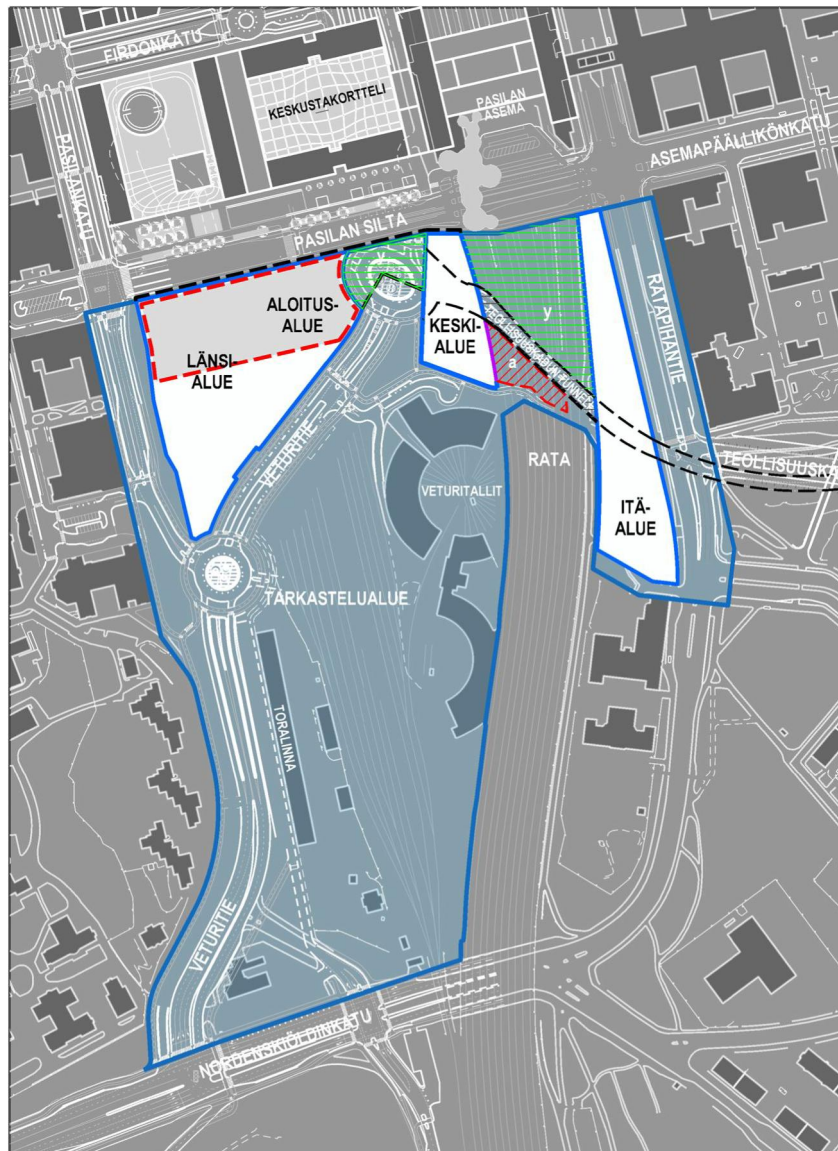
### 1.3. Kilpailun kohde

Suunnittelualue käsittää aloitusalueen lisäksi muita myöhemmin rakennettavia alueita. Suunnittelualue on kokonaisuus, jonka nimi on Keski-Pasilan torni-alue. Suunnittelualue sijaitsee Suomen parhaimmin saavutettavalla alueella Helsingin liikenteellisessä keskipisteessä, Pasilan rautatieaseman vieressä.

Tarkastelualue käsittää ympäristön laajemman alueen, johon kilpailijat voivat halutessaan esittää suunnittelualueen toteutusta tukevia esityksiä ja ideoita. Tarkastelualueen suunnitelmat eivät ole kilpailussa varsinaisen arvioinnin kohteena.

Rakentamisen aloitusalue on Veturitien kiertoliittymän ja Pasilankadun välinen alue Pasilansillan eteläpuolella eli länsialueen pohjoisosa. Kilpailun aikana voidaan myös yhdessä sopia, että kilpailun järjestäjät ja kilpailun voittaja sitoutuvat neuvottelemaan aloitusalueen eteläpuolella sijaitsevien tonttien toteuttamisesta ja lunastamisesta.

Tarkastelualue, suunnittelualue ja aloitusalue on määritelty liitteenä olevassa kartassa.



#### 1.4. Keski-Pasilan alue

Kilpailualue sijaitsee Keski-Pasilassa noin kolmen kilometrin päässä Helsingin keskustasta pohjoiseen.

##### **Pasilan aiempia suunnitelmia**

Pasilan alue on 1900-luvun alusta alkaen liittynyt Helsingin keskustan suunniteluun. Eliel Saarisen suunnitelmassa 1918 päärautatieasema oli siirretty Pasilaan, Töölönlahti täytetty ja paikalle oli ehdotettu monumentaalinen puistokatu Pasilaa kohti. Tämän puistokadun molemmin puolin oli sijoitettu keskusta-alueen laajennukset painopisteen siirtämiseksi pohjoista kohti pois ahtaalta Helsingin niemeltä.

1960-luvulla tehdyssä akateemikko Alvar Aallon suunnitelmassa Pasilaa esitettiin kehitettäväksi työpaikka-alueena. Pasilan kehittämisen katsottiin keventävän ahtaalle Helsingin niemelle suuntautuvan liikenteen paineita.

Myöhemmin Pasilaa on kehitetty keskustan laajenemisalueena. Vuoden 1971 yleiskaavassa Pasila jaettiin kolmeen osa-alueeseen: Itä-, Länsi- ja Keski-Pasilaan, joiden ajateltiin toteutuvan pitkäjähtävällä aikavälillä kolmessa vaiheessa. 1970-luvulla rakennettu Itä-Pasila ja 1980-luvulla toteutunut Länsi-Pasila erotuvat toisistaan kaupunginosan luonteisiksi osa-alueiksi, joilla on rakentamisajankohtansa ihanteita heijastava identiteetti.

Pasilan rakentamisella on ollut huomattava vaikutus Helsingin keskustaan. Yksityiset yritykset ja valtion hallinnon yksiköt ovat koonneet toimintojaan Pasilaan, pois ahtaasta keskustasta. Pasilassa oli mahdollisuus kerätä kaikki tilan puutteen takia hajallaan sijaitsevat toiminnot saman katon alle. Suurillekin toimistoille löytyi paikka hyvin saavutettavalla keskeisellä paikalla, ja tontit rakentuivat suhteellisen nopeasti.

Keski-Pasilaan on laadittu 1980-luvulta lähtien useita suunnitelmia, jotka ovat perustuneet sekä maanvaraiseen rakentamiseen että ratapihan ylittävään kansiratkaisuun. Kaikissa suunnitelmissa tavoitteena on ollut uuden keskustan luominen ja alueen oman identiteetin löytäminen. Tunnetuin suunnitelma on vuodelta 1986, joka sisälsi 30-kerroksisen kaksoistornin.

##### **Keski-Pasilan alueen suunnittelun ja toteuttamisen lähtökohdat**

Suomen valtion ja Helsingin kaupungin kesken solmitun aiesopimuksen perusteella Keski-Pasilasta on vapautunut suuret alueet asuin-, liike-, toimisto-, ja yleisten rakennusten käyttöön. Alueet vapautuivat raideliikenteeltä satamatoimintojen siirtyessä Vuosaareen v. 2008. Sopimuksen mukaan Helsingin kaupunki ryhtyy toimenpiteisiin asemakaavan muuttamiseksi tai laatimiseksi.

Keski-Pasilan suunnittelun pohjalla on vuonna 2006 hyväksytty Keski-Pasilan osayleiskaava. Keski-Pasilassa tulevia rakentamisen ydinalueita ovat osayleiskaavan mukaisesti keskustakorttelin lisäksi sen eteläpuolelle osoitettu keskustatoimintojen alue, nk. tornialue, jota kehitetään pääasiassa toimistotilojen, liiketilojen ja asumisen käyttöön sekä keskustakorttelin pohjoispuolelle osoitettu asuinkerrostalojen alue, johon liittyy myös toimistorakentamista Veturitie varressa. Keski-Pasilan osa-alueet suunnitellaan siten, että ne yhdessä muodostavat toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen kokonaisuuden, joka saumattomasti liittyy Pasilan jo rakennettuihin osa-alueisiin.

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

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

Keski-Pasilan osayleiskaavan pohjaksi laadittiin kaksi viitesuunnitelmaa. Toisen viitesuunnitelman teki arkkitehtitoimisto Cino Zucchi Architeti ja toisen arkkitehtitoimisto Tuomo Siitonen Oy. Osayleiskaavan jälkeinen jatkosuunnittelu on perustunut pääosin Zucchin viitesuunnitelmaan, jonka mukaan tornialueen idea perustuu omaleimaiseen ja veistokselliseen otteeseen. Suunnitelmassa tornialue liittyy ympäröivään kaupunkiin näkyvän ja muuttuvan siluettinsa avulla. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi v. 2012 Zucchin suunnitelmaan perustuva tornialueen asemakaavaluonnoksen asemakaavaehdotuksen pohjaksi. Asemakaavoitusta viedään eteenpäin Helsinki High-rise-kilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta.

Keski-Pasilan suunnittelu ja rakentaminen on käynnistynyt alueen liikenteellisestä solmukohdasta, Pasilan aseman ja Pasilansillan yhteyteen rakennettavasta keskustakorttelista. Keskustakortteli Tripla yhdistää Itä- ja Länsi-Pasilan sekä tulevaisuudessa keskustakorttelin pohjoispuolelle suunniteltavan asuinalueen ja sillan eteläpuolelle rakentuvan tornialueen. Tavoitteena on urbaani, toiminnallisesti monipuolinen ja viihtyisä Keski-Pasila, joka luo Pasilalle uuden identiteetin. Kilpailun kohteena oleva tornialue liittyy Pasilansillan välityksellä kiinteästi keskustakortteliin.

Keski-Pasilasta tulee Triplan myötä Helsingin uusi ja elävä keskus ensi vuosikymmenen alussa. Tripla on jättimäinen rakennushanke - kolmen korttelin kokonaisuus, johon kuuluu kauppakeskus, asuntoja, hotelleja, toimistoja ja pysäköintilaitos. Triplaan rakennettavan Suomen viikkaimman rautatieaseman kautta kulkee tulevaisuudessa lähes 200 000 matkustajaa päivittäin. Triplan saavuttaa 10 minuutissa yli 500 000 ja 30 minuutissa yli miljoona asiakasta. Metropolin jokainen juna pysähtyy Pasilassa. Triplaan pääsee helposti kaikilla julkisilla liikennevälineillä ja kävellen, pyöräillen ja autolla. Junan lisäksi alueella palvelevat raitiolinjat 7 ja 9 sekä useampi bussilinja.

Tapahtumat, konsertit ja messut tuovat Triplan alueelle vuodessa kolme miljoonaa kotimaista ja ulkomaista kävijää, jotka kiihdyttävät asiakasvirtaa erityisesti iltaisin ja viikonloppuisin.

Tripla valmistuu vaiheittain vuosina 2019–2022. Sen kokonaispinta-ala vastaa 50 jalkapallokenttää ja kokonaistilavuus 10 eduskuntataloa. Tripla tulee olemaan työpaikka noin 7 000:lle ja koti 1 000:lle.

## **1.5. Kilpailun osallistumisoikeus**

Kilpailuun voivat osallistua ne tahot, jotka täyttävät järjestäjien kohdassa 3 ilmoittamat taloudelliset, tekniset ja pätevyyskriteerit.

## 1.6. Kilpailun organisaatio

Kilpailun järjestäjinä toimivat Senaatti-kiinteistöt ja Helsingin kaupunki.

Kilpailun arviointiryhmä vastaa suunnitelmaehdotusten laatuarvioinnista. Kilpailun arviointiryhmässä on neljä valtion ja neljä kaupungin nimeämää jäsentä, joita arvioinnissa avustaa kilpailun sihteeristö, kilpailun ohjausryhmä ja nimetyt asiantuntijat.

Kilpailun sihteeristö kokoaa ehdotusten kokonaisarvioinnit asiantuntijoiden lausuntojen pohjalta.

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

Päätökset kilpailun voittajasta ja aloitusalueen toteutussopimuksen hyväksymisestä tekevät Senaatti-kiinteistöt ja Helsingin kaupunginvaltuusto. Lisäksi eduskunta päättää valtion maaomaisuuden myynnin.

### Arviointiryhmä

Arviointiryhmään kuuluvat seuraavat järjestäjien nimeämät jäsenet:

#### *Senaatti-kiinteistöjen edustajat*

- Riitta Juutilainen, toimialajohtaja, toimistot-toimiala
- Jonni Laitto, rakennuttamisjohtaja
- Juha Lemström, yhteiskuntavastuujohtaja, operatiivinen johtaja
- Mauri Sahi, johtaja, kiinteistökehitys ja -myynti

#### *Helsingin kaupungin edustajat*

- NN
- NN
- NN
- NN

### Ohjausryhmä

- NN
- NN
- NN
- NN
- NN

### Asiantuntijat

Arviointiryhmän käytettävissä ovat mm. seuraavat arviointiryhmää avustavat asiantuntijat:

- Suomen Arkkitehtiliiton nimeämät edustajat (2)
- kaavoituksen asiantuntijat
- liikenteen asiantuntijat
- rakenne- ja rakennettavuusasiantuntija
- rautatieturvallisuuden asiantuntija
- pelastusasioiden asiantuntija
- kestävän kehityksen periaatteiden mukaisen rakentamisen asiantuntija
- liiketalouden asiantuntija



## **Sihteeristö**

Kilpailun sihteeristöön kuuluvat:

- NN

### **1.7. Kilpailun kieli**

Kilpailun virallinen kieli on suomi.

Kilpailuehdotukset tulee laatia suomen tai englannin kielellä. Ehdotuksen selostus tulee esittää sekä suomen että englannin kielellä.

Kilpailun järjestäjä kääntää englanniksi kilpailuohjelman, toteutussopimuksen luonnoksen sopimustekstiosan kilpailun käynnistymisvaiheen mukaisessa muodossaan ja jatkossa, jos on tarpeen, kysymykset ja vastaukset, välipalautteen ja arviointipöytäkirjan. Liiteasiakirjoja, kuten melu-, tuuli- tms. selvityksiä ei käännetä.

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

### **1.8. Korvaukset ja palkinnot**

Kilpailun järjestäjä on varannut 300 000 € kilpailun toisen vaiheen niille kilpailijoille, jotka jättävät suunnitelman arvioitavaksi (100 000 €/kilpailija). Kilpailun voittajalle ei makseta kilpailupalkkiota.

Lisäksi varataan 100 000 € kilpailutöiden lunastamiseen kilpailun ensimmäisen vaiheen jälkeen tai myöhemmin. Kilpailun järjestäjillä on halutessaan oikeus korvauksen vastikkeena käyttää suunnittelu ehdotusta oman suunnittelu ratkaisunsa osana.

### **1.9. Kilpailusalaisuus**

Kilpailun 1. vaiheen arviointi on salainen. Nimikuoret avataan 1. vaiheen arvioinnin jälkeen.

### **1.10. Kilpailun keskeyttäminen ja toteutussopimuksesta vetäytyminen**

Kilpailun järjestäjillä on oikeus keskeyttää kilpailu milloin tahansa ennen toteutussopimuksen allekirjoittamista.

Kilpailun järjestäjät voivat hylätä kaikki ehdotukset tai lopulliset tarjoukset.

Mikäli kilpailun järjestäjät havaitsevat, että voittajaehdokkaan suunnitelmaehdotus asiantuntijoiden näkemyksen mukaan ei ole teknisesti mahdollista toteuttaa, on kilpailun järjestäjillä oikeus vetäytyä toteutussopimuksen tekemisestä.

## 2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT

### 2.1. Kilpailuasiakirjat

Kilpailua ohjaavat seuraavat asiakirjat:

- Tämä kilpailuohjelma liitteineen
- Toteutussopimusluonnos liitteineen

### 2.2. Kilpailun tietojen ja ohjelma-asiakirjojen saatavuus

Kilpailua koskeva aineisto ja tiedot ovat nähtävillä kilpailun kotisivulla [www.helsinkihighrise.fi](http://www.helsinkihighrise.fi).

Sieltä on kilpailuajan alkaessa ladattavissa kilpailun asiakirjat ja lomakkeet. Sivulla julkaistaan myös kilpailijoiden lähettämät kysymykset ja kilpailun järjestäjien niihin antamat vastaukset.

Kilpailumateriaalin latausta varten on osallistujan rekisteröidyttävä kilpailun kotisivuilla. Rekisteröityessään kilpailijan tulee ilmoittaa yhteystietonsa: posti-osoite, sähköpostiosoite ja yhteyshenkilön nimi. Yhteystietoja käytetään kutsumassa osallistujia kilpailuseminaariin.

### 2.3. Kilpailuseminaari, kilpailua koskevat lisätiedot ja kysymykset

Kilpailun esittelyseminaari järjestetään xx.2.2017 ja sinne kutsutaan käyttäjätunnuksen tilanneet tahot, jotka ovat toimittaneet yhteystietonsa.

Kilpailuun liittyvät kysymykset ja tiedustelut tulee toimittaa sähköpostitse x.x.2017 mennessä osoitteeseen [helsinkihighrise@hel.fi](mailto:helsinkihighrise@hel.fi). Kysymykset varustetaan kysyjän valitseamalla nimimerkillä. Kysyjän henkilöllisyyttä ei julkaista eikä se tule kilpailun järjestäjien tietoon.

Esitetyistä kysymyksistä ja niihin annetuista vastauksista laaditaan yhteenveto, joka julkaistaan kilpailun kotisivulla.

### 2.4. Kilpailuehdotusten julkisuus

Kilpailun 2. vaiheessa ehdotukset julkistetaan kilpailun järjestäjien toimesta.

### 2.5. Kilpailun voittanut ehdotus kaavoituksen lähtökohtana

Kaupunki laatii toteutussopimuksen allekirjoituksen jälkeen kilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta asemakaavan, joka on tarkoitus olla lainvoimainen keväällä 2020. Kiinteistökaupat tehdään ja aloitusalueen rakentaminen voi alkaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

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

## 2.6. Kilpailuehdotusten käyttöoikeus

Suunnitelmaehdotukset jäävät järjestäjän omaisuudeksi kaikin käyttöoikeuksin. Mahdollisen toimeksiannon saaneella on oikeus käyttää hyväksi muiden palkittujen tai lunastettujen ehdotusten aiheita ja ideoita.

Ehdotusasiakirjoihin liittyvien tekijän- ja käyttöoikeuskysymysten osalta noudetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä.

Mikäli ehdotus sisältää liikesalaisuuden piiriin kuuluvia kohtia, tulee niistä olla selvitys ehdotuksessa.

## 2.7. Kilpailuehdotusten vakuutus ja palautus

Kilpailun järjestäjät eivät vakuuta suunnitelmaehdotuksia eivätkä palauta niitä kilpailijoille.

## 2.8. Toteutussopimuksen pääperiaatteet

Kilpailun toiseen vaiheeseen valittujen kanssa neuvotellaan aloitusalueen toteutussopimus. Toteutussopimusluonnos julkaistaan samanaikaisesti muun kilpailumateriaalin kanssa. Toteutussopimus täsmennetään kunkin kilpailijan aloitusalueen suunnitteluratkaisun perusteella siten, että sopimus on tasapuolinen ottaen kuitenkin huomioon kunkin kilpailijan suunnitteluratkaisun erityispiirteet.

Seuraavista toteutussopimuksen ehdoista ei neuvotella:

- Aloitusalueen rakennusoikeuden yksikköhinnat (n. 500 – 800€/k-m<sup>2</sup>)
- Voimassa olevan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti velvoite lunastaa velvoiteautopaikat aloitusalueen pohjoispuolella sijaitsevasta rakenteilla olevasta Tripla-keskuksen pysäköintilaitoksesta (n. 48 000 € (alv 0 %)/ velvoiteautopaikka + vuotuinen 2,5 %:n korotus)
- Voimassa olevan sopimuksen mukainen velvoite liittyä Keski-Pasilan alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään (kustannus n. 24 €/ k-m<sup>2</sup> (alv 0 %))
- Tornialueen ja Tripla-keskuksen välisten yhteyksien toteuttaminen voimassaolevan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti

Kilpailun järjestäjien näkemyksen mukaan neuvottelut koskevat mm. seuraavia seikkoja:

- Aloitusalueen kiinteistökauppojen yksityiskohdat
- Aloitusalueen toteutusaika ja vaiheistus liikennejärjestelyineen
- Aloitusalueen välitavoitteet
- Tripla-keskukseen sijoittuvan 600 velvoiteautopaikan jakaantuminen länsialueen tonttien kesken.
- Toteutussopimuksessa voidaan myös sopia, että kilpailun järjestäjät ja kilpailun voittaja sitoutuvat neuvottelemaan aloitusalueen eteläpuolella sijaitsevien tonttien toteuttamisesta ja lunastamisesta 12 kuukauden ajan aloitusalueen ensimmäisen tornin rakentamisen käynnistymisestä.

## 2.9. Tarjouspyyntö ja tarjous

Neuvottelujen päätyttyä kilpailun järjestäjät pyytävät kirjallisella tarjouspyynnöllä toteutussopimusehdotuksesta sekä siihen sisältyvästä suunnitelmaehdotuksesta kirjallisen tarjouksen määräaikaan mennessä.

Tarjouksessa kerrosalakohtaiset hinnat ovat käyttötarkoituksittain seuraavat (hintataso 1/2017):

- liikerakennusoikeus noin 600 €/ k-m<sup>2</sup>
- asuntorakennusoikeus noin 800 €/ k-m<sup>2</sup>
- toimisto- ja muu rakennusoikeus noin 500 €/ k-m<sup>2</sup>
- hotellirakennusoikeus noin 500 €/ k-m<sup>2</sup>

Hintoja korotetaan elinkustannusindeksin muutoksen mukaisesti.

Aloitusalueen tonttien ja yleisille alueille osoitettujen rakennusoikeuksien kokonaiskauppahinta lasketaan voittaneessa tarjouksessa esitettyjen kerrosneliömetrihintojen perusteella. Kokonaiskauppahintoja laskettaessa ei oteta huomioon suunnitteluohjelmassa erikseen mainittuja rakennusoikeuksia.

Tarjouksessa tarjoushinta muodostuu siten sen mukaan, mitkä ovat suunnitelmaehdotuksen laajuudet kunkin käyttötarkoituksen osalta.

## 3. KILPAILIJAN SOVELTUVUUTTA KOSKEVAT VÄHIMMÄISVAATIMUKSET

Osallistumishakemuksen jättäneen kilpailijan on täytettävä seuraavat soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset.

### 3.1. Taloudelliset ja rahoituskelliset edellytykset

#### Vaatus 1

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

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 päälähteet.

b) Kilpailijaa koskevat vahvistetut tilinpäätösasiakirjat kolmelta edelliseltä tilikaudelta. Mikäli kilpailija ei voi toimittaa tilinpäätöstietoja, koska kilpailija on

vasta aloittanut toimintansa, kilpailijalla on mahdollisuus toimittaa selvitys vakavaraisuudestaan ja 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**

#### **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 eläkevaakuutusmaksut, 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.

Kilpailija sitoutuu toimittamaan kilpailun järjestäjien pyynnöstä alla mainitut sekä muut tarvittavat 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 eräänntyneitä 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.

Ulkomaisten 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**

#### **Vaatimus 3**

Kilpailija (yritys tai yritysryhmän jokainen yritys) on rekisteröitynyt kaupparekisteriin, ennakkoperintälain mukaiseen ennakkoperintärekisteriin ja työnantaja-rekisteriin sekä arvonlisäverolain mukaiseen arvonlisäverovelvollisten 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 yhteisötieto-järjestelmästä.
- 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 sijoittumistaan lainsäädännön mukaisella rekisterioteella 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.

### 3.4. Kilpailijan referenssit

#### Vaatus 4

Kilpailija (yritys tai jokin yritysryhmän yritys tai ehdokkaan nimeämä yhteistyökumppani) on viimeisen kymmenen vuoden aikana toteuttanut sijoittajana, rakennuttajana, kiinteistökehittäjänä tai pääurakoitsijana ainakin yhden erittäin vaativan ja laajan rakentamiskokonaisuuden. Vaihtoehtoisesti kilpailija harjoittaa Suomessa tai muussa EU- tai ETA-valtiossa merkittävää toimitilojen tai asuntojen omistukseen liittyvää sijoitustoimintaa.

Kilpailuehdotuksen yhteydessä toimitettavat selvitykset, joiden perusteella vaatimuksen täytyminen arvioidaan:

- Kilpailijan laatima selvitys, jonka tulee sisältää ainakin:
  - referenssiluettelo vaatimuksen mukaisista erittäin vaativista rakennushankkeista aikataulu- ja laajuustietoineen sekä kilpailijan rooli ja vastuut esitettyissä hankkeissa

Referenssitiedot on toimitettava lomakkeella 1, joka on ladattavissa kilpailun kotisivuilla.

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

### 3.5. Henkilöstön kokemus/referenssit

#### Vaatus 5

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

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

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

Kilpailuehdotuksen yhteydessä toimitettavat selvitykset, joiden perusteella vaatimusten täytyminen arvioidaan:

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

Referenssitiedot on toimitettava lomakkeella 2, joka on ladattavissa kilpailun kotisivuilla.

## 4. KILPAILUN VAIHEET

Tornialueen kilpailu käynnistyy yleisellä ilmoittautumiskutsulla vuoden 2017 tammikuussa, jolloin julkaistaan kilpailuasiakirjat. Kilpailuseminaari pidetään helmikuussa 2017.

Ensimmäisessä vaiheessa kilpailijat laativat suunnitelmaehdotuksensa koko suunnittelualueelle. Arviointiryhmä valitsee 1. vaiheen ehdotusten laatuarvioinnin perusteella jatkoon 2-4 laadullisesti parhaimman ehdotuksen laatintua kilpailijaa.

Toisessa vaiheessa kilpailijat laativat tarkennetun suunnitelmaehdotuksensa länsialueelle.

Ensimmäisen vaiheen suunnitelmaehdotukset on tarkoitus jättää arvioitaviksi keväällä 2017. Samalla kilpailijoilta pyydetään jättämään tiedot kilpailijan vähimmäisvaatimusten täyttymisestä. Kesällä 2017 työt arvioidaan 1. vaiheen arviointikriteerien perusteella ja tarkistetaan suunnitelmaehdotuksen suunniteluohjelman vähimmäisvaatimusten mukaisuus sekä kilpailijoiden kelpoisuus.

Kilpailun toinen vaihe käynnistyy syksyllä 2017. Pyydetään jättämään suunnitelmat, joiden perusteella pystyy neuvottelemaan. Kilpailun toisessa vaiheessa myös tuotetaan täsmentävää materiaalia toteutussopimuksen neuvottelua varten. Tällaista on esimerkiksi vaiheistukseen liittyvä materiaali. Kilpailun järjestäjät ovat valmiita neuvottelemaan myöhemmin ilmoitettavaan ajankohtaan asti toteutussopimuksen ehdoista toimitetun luonnoksen pohjalta. Toteutussopimus täsmennetään kunkin kilpailijan aloitusalueen suunnitteluratkaisun perusteella siten, että sopimus on tasapuolinen ottaen kuitenkin huomioon kunkin kilpailijan suunnitteluratkaisun erityispiirteet. Suunnitelmaehdotuksen arvioinnin ehtona on, että kilpailija hyväksyy em. toteutussopimuksen ja jättää sitovan tarjouksen aloitusalueen ostamisesta ja toteuttamisesta. Kilpailun järjestäjät voivat halutessaan laatia toiseen vaiheeseen valituille kilpailijoille kilpailun järjestäjien näkemyksen kilpailuehdotuksen jatkokehitystarpeista.

Toisen vaiheen suunnitelmaehdotukset on tarkoitus jättää arvioitaviksi toukuussa 2018. Kilpailun tulos julkistetaan elokuussa 2018.

Toteutussopimukseen liitetään voittanut suunnitelma kaikkine liitteineen, kilpailun järjestäjän kolmannen osapuolen kanssa solmimat ja aloitusaluetta koskevat pysäköintiä, jätteen putkikuljetusta ja yhteisjärjestelyjä koskevat sopimukset sekä tarvittavat tekniset, autopaikkoja, rautatiealueelle rakentamista, kestävän kehityksen periaatteita, palo- ja pelastusmääräysten noudattamista ym. koskevat liiteasiakirjat.

## 5. SUUNNITTELUOHJELMA

### 5.1. Suunnittelun lähtökohdat

Kilpailija voi valita ehdotuksensa lähtökohdan kahden eri periaatteen pohjalta ja esittää joko asemakaavaluonnoksen mukaisen ehdotuksen huomioiden kaavaluonnoksen laatimisen jälkeen tehdyt suunnitelmat tai kilpailuohjelmassa määriteltävien lähtökohtien ja tavoitteiden mukaisen, kaavaluonnoksesta riippumattoman ratkaisun. Myös molemmista lähtökohdista valmistellut ehdotukset voi esittää.

Suunniteltava kokonaisuus käsittää aloitusalueen, länsialueen, keskialueen ja itäalueen. Suunniteltavan kokonaisuuden tulee käsittää vähintään 150 000 k-m<sup>2</sup> ja sisältää tornitaloja, joissa tulee olla vähintään 15 kerrosta. Rakennusoikeuden jakautuminen eri käyttötarkoituksiin esitetään kilpailuohjelman kohdassa 5.3.

Aloitusalue on osa länsialuetta. Aloitusalueelle tulee toteuttaa vähintään 2 tornitaloa sekä matalia rakennuksia ja/tai matalia tornitalojen osia. Aloitusalueen rakennusoikeus on vähintään 40 000 k-m<sup>2</sup>. Koko länsialueen rakennusoikeus on vähintään 85 000 k-m<sup>2</sup>. Aloitusalue on kuitenkin rakennettava ensimmäiseksi. Aloitusalueelle saa rakentaa toimisto-, asuin- ja liiketilojen lisäksi hotellin.

Suunnittelualueen rakennusoikeuden jakautuminen aloitusalueelle, länsialueelle, keskialueelle ja itäalueelle on määritetty liitteenä olevassa kartassa.

### 5.2. Suunnitteluvaatimukset ja -ohjeet

Suunnitelmalle on luvussa 5 **lihavoidulla tekstillä** asetettu ehdottomat vaatimukset, joiden on täytyttävä. Jos suunnitelmaehdotus ei täytä näitä ehdottomia vaatimuksia, se voidaan sulkea pois kilpailusta. Suunnitteluvaatimusten lisäksi on *kursiivilla* esitetty suunnitteluohjeita ja kestävä kehityksen periaatteita, joiden noudattaminen vaikuttaa ehdotukselle laatuarvioinnissa annettaviin pisteisiin (ks. arviointikriteerit).

### 5.3. Käyttötarkoitus ja rakennusoikeus

**Rakennuksiin tulee sijoittaa pääasiassa toimisto-, asuin- ja liiketiloja.**  
*Rakennuksiin saa sijoittaa myös hotellin.*

**Koko suunnittelualueelle on esitettävä vähintään 150 000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeuden mukainen suunnitelma.** *Ohjeellinen enimmäisrakennusoikeus on 200 000 k-m<sup>2</sup>.*

**Suunnittelualueen eri osille on esitettävä vähintään seuraavien rakennusoikeuksien mukainen suunnitelma siten, että edellä esitetty kokonaisvähimmäisrakennusoikeuden määrä täyttyy:**

- länsialue	85 000 k-m <sup>2</sup>	<i>enintään 120 000 k-m<sup>2</sup></i>
- josta aloitusalue	40 000 k-m <sup>2</sup>	<i>enintään 65 000 k-m<sup>2</sup></i>
- keskialue	20 000 k-m <sup>2</sup>	<i>enintään 35 000 k-m<sup>2</sup></i>
- itäalue	35 000 k-m <sup>2</sup>	<i>enintään 65 000 k-m<sup>2</sup></i>

**Suunnittelualueen eri osille on esitettävä asuinkerrosalaa (rakennusoikeuteen laskettavasta kerrosalasta) seuraavien osuuksien mukaisesti:**

- länsialue	30 - 70 %
- aloitusalue	40 - 60 %
- keskialue	0 - 50 %
- itäalue	10 - 50 %
<b>kuitenkin yhteensä</b>	<b>20 - 50 %</b>

*Rakennusoikeuteen ei lasketa pihakannen alaisia pysäköinti-, huolto-, varasto, teknisiä tiloja eikä eräitä erikseen määriteltyjä tiloja.*

*Jäljempänä mainittujen matalien rakennuksen osien julkisesti käytössä olevat tilat saa rakentaa kilpailuohjelmassa annetun rakennusoikeuden lisäksi.*

*Jäljempänä mainittuja viherhuoneita saa rakentaa kilpailuohjelmassa annetun rakennusoikeuden lisäksi.*

#### 5.4. Rakennukset

**Koko suunnittelualueelle tulee suunnitella tornitaloja, joista vähintään 4 sijaitsee länsialueella. Tornitalolla tarkoitetaan tässä kilpailussa pistetaloa, jossa on vähintään 15 kerrosta. Tornitalojen korkeuden suhde leveyteen on oltava vähintään 2:1. Vaatimus korkeus-levyysuhteesta tulee toteutua kaikista suunnista katsottuna. Mikäli tornitalo liittyy matalampaan rakennukseen tai rakennuksen osaan edellytetään 2:1 suhteen toteutuvan matalamman vesikaton tason yläpuolella.**

**Rakennuksiin tai pääosaan rakennuksista tulee jalankulkuympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi sijoittaa liike-, kahvila- tai muita asiakaspalvelutiloja.**

##### Aloitusalue

**Pasilansillan reunaan aloitusalueelle on suunniteltava vähintään 2 tornitaloa.**

**Aloitusalueen torneista itäisimmän räystääskorkeuden tulee olla korkeampi kuin Triplan keskiosan (+94) ja selvästi muita aloitusalueen torneja korkeampi.**

**Aloitusalueella sijaitsevan itäisimmän tornitalon yläosaan on rakennettava yleisessä käytössä oleva liiketila sekä siihen liittyvä ulkoterassi.**

*Koko suunnittelualueelle suunnitellaan 8-10 tornitaloa, joista 5 sijaitsee länsialueella. Tornitalot ovat korkeus-levyysuhteiltaan hoikkia ja veistoksellisia sekä korkeudeltaan yli 20-kerroksisia. Korkein torni sijaitsee aloitusalueen itäreunassa.*

*Suunnittelualueelle suunnitellaan tornitalojen lisäksi matalampia rakennuksia ja/tai tornitalon osia. Matalammilla rakennuksilla tai rakennuksen osilla voidaan parantaa jalankulkuympäristön olosuhteita ja tehdä jalankulkuympäristöstä mm tuulisuuden kannalta miellyttävämpi. Mataliin rakennuksiin sijoitetaan liike-, kahvila- tai muita asiakaspalvelutiloja. Matalien rakennusten ja matalien tornitalon osien vesikatto on korkeintaan tasolla +35. Tavoitteena ovat aurinkoiset ja viihtyisät oleskelualueet sekä ihmisen mittakaavan jalankulkuympäristö.*

*Rakennusten sisäänkäyntikerrokseen sekä mataliin rakennuksen osiin sijoitetaan julkisesti käytössä olevia tiloja, kuten jalankulkuuyhteyksiä talon läpi.*

*Eri korkeustasoille sijoittuvat rakennuksen sisäänkäyntikerrosten aulatilat liitetään tilallisesti toisiinsa.*

*Aloitusalueen asunnot suunnitellaan vähintään 10 m Pasilansillan tason yläpuolelle mm. liikenteen aiheuttamista ympäristöhäiriöistä johtuen.*

*Tornialueen viihtyisyyden lisäämiseksi matalien rakennuksen osien katot suunnitellaan kattoterasseiksi ja/tai viherkatoiksi.*

*Tornitalon yläosaan suunnitellaan yhteistiloja, esimerkiksi viherhuoneita, ja kattoterassi, jos rakennuksessa on asuinkerrosalaa yhteensä vähintään 30 % rakennusoikeuteen laskettavasta kerrosalasta. Tilat ovat avoimia vähintään kaikille kyseisen talon asukkaille.*

*Aloitusalueella sijaitsevan itäisimmän tornitalon yläosan yleisessä käytössä oleva liiketila suunnitellaan sellaiseen käyttöön, joka palvelee alueen asukkaita ja kaupunkilaisia mahdollisimman monipuolisesti, kuten kahvila.*

*Rakentaminen on arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti sekä materiaaleiltaan keskustarakentamisen laatutason mukaista.*

*Rakennusten julkisivuista vähintään 60 % on kirkasta, läpinäkyvää lasia.*

*Tornitalojen asuntoihin suunnitellaan parvekkeiden sijaan viherhuoneita, jotka ovat visuaalisesti osa julkisivupintaa.*

## **5.5. Kansirakenteet ja liikenteen järjestelyt**

**Kortteleihin tulee suunnitella seuraavat yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatut alueen osat:**

- **Rakennusten ja rakennetun Pasilansillan välinen yleinen jalankulukualue osana Pasilansillan katualuetta.**

### **Aloitusalue**

**Suunnitelman tulee sisältää seuraavat kansirakenteet:**

- **Aloitusalueen rakennusten ja Pasilansillan välinen kansi tasossa n. +27... +29.**
- **Länsialueen keskellä, pääosin aloitusalueelle sijoittuva aukio (torniaukio), joka on yleisessä käytössä. Aukion tulee aloitusalueella olla ulkotilaa ja kooltaan vähintään 1000 m<sup>2</sup>.**

**Torniaukiolta tulee suunnitella jalankulkuyhteys Pasilansillan ali keskustakortteliin. Suunnitelma on sovitettava yhteen keskustakorttelin suunnitelman kanssa. Aukiolta on oltava likimääräisellä tasolla +21 myös esteettömät ja aina käytettävissä olevat sujuvat jalankulkuyhteydet Pasilansillalle, Pasilankadulle ja Veturitielle.**

**Korttelien kansialueet tulee suunnitella korkeatasoisin materiaalein ja ne tulee järjestää viihtyisiksi istutuksin.**

*Lisäksi suunnitellaan seuraavat kortteleiden omistukseen jäävät kannet:*

- *Keskialueen rakennusten ja Pasilansillan välinen kansi tasossa n. +30.*
- *Keskialueelle Teollisuuskadun yläpuolelle radan ja kiertoliittymän välinen kansi, joka on osa viereisiä keskialueen korttelialueita.*
- *Itäiselle alueelle Teollisuuskadun ylittävä kansi, joka on korttelin osa.*

*Katu- ja rautatiealueen yläpuolelle saa suunnitella Pasilansillan liittyviä kansia yhdistämään eri suunnittelualueita. Kannet ovat osa viereistä korttelia ja*



niiden suunnittelussa huomioidaan mm. palomääräykset ja ohjeet liikennöidyn radan päälle rakentamisesta.

Kansialueilla puiden kasvualusta on vähintään 1 m syvä, mihin varaudutaan rakenteiden mitoituksessa. Kansirakenteet suunnitellaan kestävästi huoltoliikenne.

Kansialueille varataan riittävästi oleskelualueeksi soveltuvia alueen osia. Osa oleskelualueesta voi olla säältä suojattua tilaa.

Tuulelta ja sateelta suojautuminen huomioidaan myös sisäänkäyntikatosten suunnittelussa.

Veturitalleilta suunnitellaan esteetön ja aina käytettävissä oleva yleinen jalankulku yhteys keskialueen kortteleiden kautta Teollisuuskadun yli Pasilansillalle.

Itäiselle alueelle suunnitellaan Teollisuuskadun ylittävä yleiselle jalankululle varattu yhteys Ratapihantien ja Pohjoisbaanan välille.

### **Pysäköinti ja huolto**

Asemakaavoituksen lähtökohtana on pysäköintipaikkojen laskentaohje ja voimassa oleva tornialueen yhteisjärjestelysopimus.

**Asuntoja palvelevia autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/150 k-m<sup>2</sup> ja liike- ja toimistoautopaikkoja tietyin edellytyksin enintään 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>. Mikäli edellytykset eivät täyty liike- ja toimistoautopaikkoja voi rakentaa enintään 1 ap/220 k-m<sup>2</sup>. Tietyin edellytyksin asumisen paikkoja voidaan vähentää enimmillään 25 %.**

**Tripla-keskukseen on toteutettu yhteensä 700 velvoiteautopaikkaa tornialueen yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti. Näistä 700 velvoiteautopaikasta 600 jakautuu tornialueen länsialueen tonttien kesken.**

Pihakansien (kuten Torniaukion) alle saa sijoittaa tiloja pysäköintiä, varastointia, huoltoa, väestönsuojia ja tekniikkaa varten. Pihakansien alta on suora sisäyhteys tornitalojen porrashuoneisiin.

Ajoyhteys Aloitus- ja Länsialueen kannenalaisen pysäköintilaitokseen on Tornikujan kautta.

Ajoyhteys Keski- ja Itäalueen kannenalaisiin pysäköintilaitoksiin on Veturitallinkujan kautta.

Kannenalaisen huoltoyhteyden vapaa korkeus on vähintään 4,2 m. Jätehuollon tarvitsemat tilat sijoitetaan kannenalaisen huoltopihan yhteyteen.

## **5.6. Kestävän kehityksen periaatteet**

Hanke tukeutuu kolmeen tasapainoisesti ratkaistavaan näkökulmaan, jotka ovat sosiaalinen, taloudellinen ja ympäristöllinen kestävyys.

Rakennus integroidaan kaupunkikuvaan ja ympäristöön tilana, toiminnallisesti ja sosiaalisesti.

- rakennuksen ympärille pyritään luomaan julkista tilaa
- rakennus pyritään toteuttamaan monikäyttöisenä
- ratkaisuihin pyritään muuntojoustavuuteen.

*Suunnittelussa pyritään tehokkaisiin arkkitehtuurin, rakenteet ja talotekniikan integroiviin ratkaisuihin.*

*Mahdollisuudet vähentää energian- ja vedenkulutusta tutkitaan ja käytetään tehokkaasti hyväksi.*

*Hankkeeseen kiinnitetään elinkaarikoordinaattori.*

## **6. KILPAILUEHDOTUSTEN ARVOSTELU**

### **6.1. Suunnitelmaehdotusten vertailu ja voittajaehdokkaan valinta**

Suunnitelmaehdotukset pisteytetään ja pisteytykset perustellaan jäljempänä ilmoitettujen arviointikriteerien mukaisesti. Kilpailun järjestäjät voivat pyytää suunnitelmaehdotuksista lausuntoa tai arviota ulkopuolisilta riippumattomilta asiantuntijoilta. Ulkopuoliset arviot tai lausunnot eivät sido kilpailun järjestäjiä.

Kilpailun järjestäjät tarkistavat 1. vaiheen suunnitelmaehdotusten arvioinnin jälkeen saatujen kilpailijaryhmien ja kilpailuehdotusten vähimmäisvaatimusten mukaisuuden. Kilpailuohjelman vastaiset kilpailijat voidaan sulkea kilpailusta ja vähimmäisvaatimukset täyttämätön ehdotus suljetaan kilpailusta.

Kilpailun 2. vaiheessa arviointiryhmä valitsee kilpailun voittajaehdokkaaksi ja aloitusalueen toteuttajaehdokkaaksi parhaat vertailupisteet saaneen suunnitelmaehdotuksen tekijän.

### **6.2. Arvostelukriteerit**

Suunnitelmaehdotusta arvioitaessa kiinnitetään huomiota siihen, kuinka luvun 5 suunnitteluohjelmassa esitetyt tavoitteet, vaatimukset ja suunnitteluohjeet sekä kestävä kehityksen periaatteet on otettu huomioon.

Kilpailun 1. ja 2. vaiheen arviointiprosessien ero kuvataan alla sekä luvun 7 Kilpailun vaiheet -osissa. Toisessa vaiheessa arvioidaan myös suunnitelmien kehittyminen ensimmäisen vaiheen jälkeen.

#### **Arvostelukriteerit kilpailun 1. vaiheessa**

Kaupunkitilallinen laatu (painoarvo 50 %)

- Kaupunkirakenteellinen kokonaisuus
- Suhde ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja maisematilaan (kauko-  
maisemaan)
- Omaleimaisuus ja viihtyisyys, alueen identiteettiä luovat ratkaisut
- Kehityskelpoisuus
- Laatu vaiheittaisessa toteutuksessa

Toiminnallisuus (painoarvo 30 %)

- Kokonaisratkaisun toimivuus
- Liike- ja palvelutoimintojen sisältö, sijoittuminen ja suhde kokonaisuuteen
- Eri liikennemuotojen luontevat reitit ja sujuva yhteensovittaminen
- Huollon ja pysäköinnin toimivuus
- Kehityskelpoisuus
- Toiminnallinen laatu eri toteutusvaiheissa

Toteutettavuus (painoarvo 20 %)

- Taloudellisuus
- Liikeideoiden uskottavuus
- Tekninen toteutettavuus
- Suunnitteluratkaisun joustavuus
- Kestävän kehityksen huomioiminen
- Kehityskelpoisuus
- Vaiheittaisen toteutuksen taloudellisuus

### **Arvostelukriteerit kilpailun 2. vaiheessa**

Arkkitehtoninen laatu (painoarvo 60 %)

- Kaupunkirakenteellinen kokonaisuus
- Suhde ympäristöön
- Omaleimaisuus, alueen identiteettiä luovat ratkaisut
- Rakennukset ja niiden keskinäiset suhteet
- Kaupunkitilan monimuotoisuus ja viihtyisyys, sisä- ja ulkotilojen liittyminen toisiinsa
- Laatu vaiheittaisessa toteutuksessa

Toiminnallisuus (painoarvo 40 %)

- Kokonaisratkaisun toimivuus
- Liike- ja palvelutoimintojen, sisältö, sijoittuminen ja suhde kokonaisuuteen
- Muiden toimintojen luonteva sijoittuminen
- Jalankulun ja liikennejärjestelyjen toimivuus
- Huollon ja logistiikan sujuvat järjestelyt
- Toiminnallinen laatu eri toteutusvaiheissa

**Ensimmäisen kilpailuvaiheen** ehdotusten arvioinnissa arvioidaan suunnittelualueen kokonaisratkaisua painottaen länsialueen ratkaisuja. Suunnittelualueen eri osien painoarvot kilpailun ensimmäisessä vaiheessa ovat:

- länsialue 70 %
- muut alueet, kokonaisratkaisu 30 %

**Toisen vaiheen** arvioinnissa keskitytään länsialueeseen painottaen aloitusalueen ratkaisuja. Suunnittelualueen eri osien painoarvot kilpailun toisessa vaiheessa ovat:

- aloitusalue 80 %
- muu länsialue, kokonaisratkaisu 20 %

Kokonaisratkaisun toimivuutta ja laatua pidetään tärkeämpänä kuin yksittäisiin arviointikriteereihin vastaamista.

## **7. EHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET**

Kilpailuehdotukseen on liitettävä seuraavat osiot:

- selvitykset kilpailijalle asetettujen vähimmäisvaatimusten täyttämisestä
- suunnitteluohjelman ehdottomien / minimivaatimusten mukainen suunnitelmaehdotus
- selvitys toteutuksen vaiheistuksesta toteutusalueen osalta

Kilpailija, joka ei täytä ehdokkaan soveltuvuutta koskevia vähimmäisvaatimuksia, suljetaan pois kilpailusta. Mikäli kilpailuehdotus ei sisällä edellä mainittuja asiakirjoja, kilpailuehdotusta ei arvostella.

Suunnitelmaehdotus on 1. vaiheessa osallistumishakemuksen liite, joka esitetään A3-muodossa ja 3D-mallina. 2. vaiheessa suunnitelmaehdotus esitetään tarkemmin myös plansseilla.

Suunnitelmaehdotuksen tulee täyttää asetetut ehdottomat / minimi vaatimukset. Ehdotuksen tulee sisältää selostus, jossa esitetään ratkaisun yleiskuvaus.

Kilpailuehdotukset tulee laatia suomen tai englannin kielellä. Ehdotuksen selostus tulee esittää sekä suomen että englannin kielellä.

## 7.1. Kilpailuvaihe 1

### Selostus, jossa esitetään ratkaisun yleiskuvaus

- alueen uuden identiteetin esittely
- alueen kokonaisratkaisun esittely sekä toiminnallinen konsepti
- kuvaus suunnitelman kaupunkirakenteen luonteesta ja piirteistä, sen keskeisistä kaupunkikuvallisista ja toiminnallisista ideoista ja ratkaisuperiaatteista
- julkisten alueiden identiteetti ja idea
- kävely-yhteydet
- selvitys kestäväen kehityksen periaatteiden noudattamisesta
- keskeisten teknisten ratkaisujen ja innovaatioiden esittely
- valitun materiaalimaailman ominaisuuksien luonnehdinta
- suunnitelman mukaiset kerrosalat toiminnoittain ja toimintojen prosenttiosuudet alueittain
- länsialueen autopaikkalaskelma ja pysäköinnin periaatteet
- kuvaus länsialueen rakentamisen vaiheistuksesta ja toimivuudesta eri rakennusvaiheissa: selostus, mitä kussakin vaiheessa toteutetaan ja karkea arvio, montako vuotta kunkin vaiheen rakentaminen kestää
- kilpailijan esitys aloitusalueeksi
- kuvaus ehdotuksen liikeideasta ja konseptista
- kuvaus ehdotuksen toteutettavuudesta, kehityskelpoisuudesta ja joustavuudesta

### Piirustukset/ suunnittelualue

- Havainnekuva koko suunnittelualueesta 1:2000 annetulle pohjakartalle. Kuvassa esitetään rakennukset, katu- ja puistoalueet, aukiot yms. Piirustukseen on merkittävä alueiden ja rakennusten käyttötarkoitukset, kerrosluvut, tarvittavat rakennusten ja tasojen korkeusmerkinnot sekä kerrosalat. Rakennukset esitetään varjostettuina, valon suunta lounaasta, aurinkokulma 45°.
- Tarpeelliset pohjapiirustukset, leikkaukset /alueleikkaukset ja aluejulkisivut 1:1000 / 1:2000
- Havainnepiirustukset: perspektiivikuvia, tilakaavioita, viistoilmakuvasovitus yms.
- Liikennekaavio kevyen liikenteen osalta kolmiulotteisena esityksenä eri tasoinen

### **Piirustukset/ länsialue**

- Länsialueen rakentamisen vaiheistuskaavio selostuksineen: karttasarja alueen vaiheista, jonka avulla voidaan arvioida vaiheistuksen toimivuutta ja ratkaisuun liittyviä riskejä
- Ehdotus tonttijaosta ja -rajoista

### **3D-malli**

- Kilpailun järjestäjän 3D-pohjamallin kanssa yhteensopiva massamalli suunnitelmaehdotuksesta.

### **Piirustusten esitystapa**

A3-kokoinen raportti kaikesta esittelymateriaalista.

- Piirustuksiin tulee merkitä mittakaava ja mittajana.
- Selostus tulee sisällyttää A3-niteeseen.
- A3-raportti toimitetaan myös pdf-tiedostona.
- Kaikki asiakirjat tulee varustaa työnimellä (nimimerkki) ja numeroinnilla (esim. 1/6).

### **Tekijän tiedot**

Kilpailuehdotuksen mukana on jätettävä suljettu, läpinäkymätön, nimimerkillä varustettu kirjekuori, joka sisältää:

- tekijän nimi suunnitteluryhmineen
- yhteystiedot
- avustajien nimet
- kilpailijalle asetettujen vähimmäisvaatimusten täyttymisen osoittavat dokumentit

Lisäksi on merkittävä, kenellä on ehdotuksen tekijänoikeudet.

Kilpailuehdotukseen on merkittävä selkeästi, mikä osa tai mitkä osat siitä sisältävät liikesalaisuuksia.

Kilpailun järjestäjä huolehtii kilpailusalaisuuden säilymisestä kilpailutöiden vastaanottamisen yhteydessä siten, että lähetyksen päällä olevat merkinnät (lähettäjä tiedot, postileimat tms.) eivät tule arvosteluryhmän eivätkä asiantuntijoiden tietoon.

## **7.2. Kilpailuvaihe 2**

### **Selostus, jossa esitetään ratkaisun yleiskuvaus**

- alueen uuden identiteetin esittely
- alueen kokonaisratkaisun esittely sekä toiminnallinen konsepti
- kuvaus suunnitelman kaupunkirakenteen luonteesta ja piirteistä, sen keskeisistä kaupunkikuvallisista ja toiminnallisista ideoista ja ratkaisuperiaatteista
- julkisten alueiden identiteetti ja idea
- kävely-yhteydet
- selvitys kestävä kehityksen periaatteiden noudattamisesta
- keskeisten teknisten ratkaisujen ja innovaatioiden esittely
- valitun materiaalimaailman ominaisuuksien luonnehdinta



- suunnitelman mukaiset kerrosalat toiminnoittain ja toimintojen prosentiosuudet alueittain
- länsialueen autopaikkalaskelma ja pysäköinnin periaatteet
- kuvaus länsialueen rakentamisen vaiheistuksesta ja toimivuudesta eri rakennusvaiheissa: selostus, mitä kussakin vaiheessa toteutetaan ja karkea arvio, montako vuotta kunkin vaiheen rakentaminen kestää
- kuvaus länsialueen liikeideasta ja konseptista

#### **Piirustukset/ suunnittelualue**

- Havainnekuva koko suunnittelualueesta 1:1000 annetulle pohjakartalle. Kuvassa esitetään rakennukset, katu- ja puistoalueet, aukiot yms. Piirustukseen on merkittävä alueiden ja rakennusten käyttötarkoitukset, kerrosluvut, tarvittavat rakennusten ja tasojen korkeusmerkinnät sekä kerrosalat. Rakennukset esitetään varjostettuina, valon suunta lounaasta, aurinkokulma 45°.
- Havainnepiirustukset: perspektiivikuvia, tilakaavioita, viistoilmakuvasovitus yms.
- Liikennekaavio kevyen liikenteen osalta kolmiulotteisena esityksenä eri tasoinen.

#### **Piirustukset/ aloitusalue**

- Pohjapiirustukset kaikilta erilaisilta kerrostasoilta 1:500. Piirustuksissa esitetään myös liittyminen ympäristöön. Piirustuksista on käytävä selville pääasialliset pintamateriaalit ja värit.
- Tarpeelliset leikkaukset /alueleikkaukset 1:500
- Julkisivupiirustukset 1:500. Julkisivupiirustuksista on käytävä selville pääasialliset pintamateriaalit ja värit.
- Detaljipiirustuksia merkittävimmistä kohdista

#### **Piirustukset/ länsialue**

- Ehdotus tonttijaosta ja -rajoista

#### **3D-malli**

- Kilpailun järjestäjän 3D-pohjamallin kanssa yhteensopiva massamalli suunnitelmaehdotuksesta.
- 3-D-esitys suunnittelualueen vaiheittaisesta toteuttamisesta.

#### **Pienoismalli**

- Pienoismalli (1:1000) pohjakarttaan merkityltä alueelta. Pienoismallin pohjataso on + 7, siten että se voidaan upottaa Keski-Pasilan pienoismalliin. Keski-Pasilan pienoismalli on nähtävänä Kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, myöhemmin ilmoitettavana ajankohtana.

#### **Piirustusten esitystapa**

- Piirustusten on oltava julkaisukelpoisia ja käsittelyn kestäviä.
- Piirustukset kiinnitetään A1- kokoisille (594 mm x 840 mm) jäykille alustoille.
- Kaikki asiakirjat tulee varustaa työnimellä ja numeroinnilla (esim. 1/6).
- Mukaan on liitettävä nidottu A3-kokoinen raportti kaikesta esittelymateriaalista.

- Piirustusten pienennöksiin tulee merkitä pienennöksen mittakaava ja mittajana.
- Selostus tulee sisällyttää A3-niteeseen.
- A3-raportti toimitetaan myös pdf-tiedostona.

### **Kilpailijan tiedot**

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

Kilpailuehdotukseen on merkittävä selkeästi, mikä osa tai mitkä osat siitä sisältävät liikesalaisuuksia.

## **8. KILPAILUEHDOTUSTEN SISÄÄNJÄTTÖ**

Kilpailuehdotusten toimittaminen tapahtuu kilpailijan vastuulla. Myöhästyneitä ehdotuksia ei käsitellä.

### **8.1. Kilpailuvaihe 1**

Kilpailuehdotukset liitteineen tulee kilpailun 1. vaiheessa jättää viimeistään x.x.2017 klo 16.00 osoitteella:

Kaupunkisuunnitteluvirasto  
PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
käyntiosoite: Kansakoulukatu 3

Mikäli kilpailuehdotus lähetetään postitse tai toimitetaan muun kuljetuslaitoksen kuljetettavaksi, on postileiman päiväyksen (tai kuljetuslaitoksen kuittauksen) oltava viimeistään x.x.2017, mikä kilpailijan on voitava todistaa.

Lähetys tulee varustaa merkinnällä "Helsinki High-rise".

### **8.2. Kilpailuvaihe 2**

Kilpailuehdotukset liitteineen tulee kilpailun 2. vaiheessa jättää viimeistään x.x.2018 klo 16.00 osoitteella:

Kaupunkisuunnitteluvirasto  
PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
käyntiosoite: Kansakoulukatu 3

Mikäli kilpailuehdotus lähetetään postitse tai toimitetaan muun kuljetuslaitoksen kuljetettavaksi, on postileiman päiväyksen (tai kuljetuslaitoksen kuittauksen) oltava viimeistään x.x.2018, mikä kilpailijan on voitava todistaa.

Lähetys tulee varustaa merkinnällä "Helsinki High-rise".