

SILTASAARENPORTTI / kilpailuohjelma 24.4.2017

Sisällysluettelo

1. Kilpailukutsu	2
1.1. Kilpailun järjestäjät, luonne ja tarkoitus.....	2
1.2. Kilpailun ja hankkeen toteutuksen aikataulu	3
1.3. Kilpailun kohde.....	3
1.4. Kilpailun osallistumisoikeus	7
1.5. Kilpailun organisaatio	7
1.6. Kilpailun kieli	7
1.7. Korvaukset ja palkinnot	7
1.8. Kilpailusalaisuus	7
1.9. Kilpailun keskeyttäminen ja tarjousten hylkääminen.....	7
Kilpailun järjestäjillä on oikeus keskeyttää kilpailu kilpailun aikana perustellusta syystä.	7
2. Kilpailutekniset tiedot	7
2.1. Kilpailuasiakirjat	7
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 toteutussuunnitelma asemakaavoituksen lähtökohtana	8
2.6. Suunnitelmien omistus- ja käyttöoikeudet.....	8
2.7. Kilpailuehdotusten vakuutus ja palautus.....	8
2.8. Tarjouspyyntö ja tarjous	9
3. Kilpailijan soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset	9
3.1. Taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset.....	9
3.2. Verojen ja muiden julkisten maksujen suorittaminen	10
3.3. Rekisteröinnit	10
3.4. Kilpailijan referenssit	11
3.5. Henkilöstön kokemus/referenssit	11
4. Kilpailun vaiheet (arvio).....	11
5. Kilpailuehdotuksen laatiminen.....	12
5.1. Suunnittelun lähtökohdat	12
5.2. Kaupunkikuvalliset lähtökohdat.....	12
5.3. Suunnittelun kaavalliset lähtökohdat ja ehdottomat vaatimukset.....	13
5.4. Pysäköinti ja huolto	14
5.5. Kestävän kehityksen periaatteet	14
6. Kilpailuehdotusten arvostelu	14
6.1. Kilpailuehdotusten vertailu ja voittajaehdokkaan valinta	14
6.2. Arvostelukriteerit	15
7. Kilpailuehdotuksen laadintaohjeet.....	16
7.1. Kilpailuvaihe 1.....	17
7.2. Kilpailuvaihe 2.....	18
8. Kilpailuehdotusten sisäänjättö.....	19
8.1. Kilpailuvaihe 1.....	19
8.2. Kilpailuvaihe 2.....	19

1. Kilpailukutsu

1.1. Kilpailun järjestäjät, luonne ja tarkoitus

Helsingin kaupunki ja Kiinteistö Oy Helsingin toimitilat järjestävät kilpailun Helsingin Kalliossa osoitteessa Toinen linja 7 ja Siltasaarenkatu 13 (tontit 91-11-306-8 ja 91-11-307-7) sijaitsevien kiinteistöjen kehittämisestä, suunnittelusta ja ostamisesta.

Kiinteistö Oy Helsingin toimitilat on vuokrannut tontit kaupungilta ja niillä sijaitsee sen omistamat kaksi virastorakennusta, joista ensimmäisessä sijaitsee rakennusvalvontavirasto ja jälkimmäisessä Helsingin liikelaitoksen pääkonttori. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 11 780 k-m². Kaupunki on valmistelemassa virastojen sijoittamista toisiin tiloihin. Tavoitteena on, että rakennukset vapautuvat nykyisestä käytöstä kiinteistöjen omistusoikeuden siirtyessä ostajalle, elleivät osapuolet toisin sovi muusta siirtymäajasta.

Tehtyjen selvitysten mukaan virastorakennukset ovat nykyisen kaltaiseen käyttöön teknisesti ja toiminnallisesti vanhanaikaisia, joten rakennusten purkaminen ja korvaaminen kokonaan uudisrakennuksilla on tarpeen. Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä tonttien rakennusoikeutta voidaan olennaisesti kasvattaa jäljempänä tässä kilpailuohjelmassa sanotuin rajoituksin.

Kiinteistöllä Siltasaarenkatu 13 sijaitsee kallioon louhittu metrotunneli ja osa Hakaniemen metroasemasta. Molemmilla kiinteistöillä sijaitsee metroon kulkuyhteys ja metron teknisiä tiloja, jotka tulee säilyttää. Vähintään toisen kulkuyhteyden tulee toimia kiinteistöjen purkutöiden ja uudisrakentamisen aikana. Lisäksi uudisrakennuksiin tulee sijoittaa nykyisen korttelimuuntamon ja tulevan Pissararadan ja sen aseman tilavaraukset jäljempänä sanotulla tavalla.

Kilpailussa on tarkoitus löytää molemmille kiinteistöille kaupunkitilallisesti korkeatasoinen, toiminnallisesti riittävän tehokas ja edellä sanotut joukkoliikenne-, tiedonsiirto- ja sähköjakelutarpeet turvaava toteutuskelpoinen ratkaisu ja sille yksi toteuttaja sekä neuvotella tämän kanssa kiinteistökaupan esisopimus molemmista kiinteistöistä osto- ja toteutusehtoineen. Toteuttaja vastaa tonteilla olevien rakennusten purkamisesta ja tässä kilpailuohjelmassa sanotuista toteutus- ja rasitejärjestelyistä.

Esisopimuksen tekemisen jälkeen kaupungin tarkoituksena on kaavoittaa kiinteistöt voittaneen suunnitelman mukaisesti. Esisopimuksen mukaisesti kiinteistöt myydään heti, kun asemakaavan muutos on tullut voimaan, aikaisintaan kuitenkin tammikuussa 2020.

Kiinteistökaupan yhteydessä tehdään rasitesopimukset edellä sanottujen joukkoliikenteeseen, tietoliikenteeseen ja sähköjakeluun liittyvien tarpeiden turvaamisesta.

Kilpailu on kaksivaiheinen:

- Ensimmäisessä vaiheessa kilpailijat esittävät kilpailuehdotuksen (luonnossuunnitelman) molemmille kiinteistöille, joka arvioidaan jäljempänä sanotuilla arviointikriteereillä. Kilpailuehdotusten on täytettävä jäljempänä sanotut vähimmäisvaatimukset tullakseen arvioiduksi. Kilpailijoiden kelpoisuus tarkistetaan kilpailijoiden esittämien selvitysten perusteella.

- Ensimmäisessä vaiheessa kilpailijat antavat kilpailuehdotuksen lisäksi indikaatiivisen hinta-arvion suunnitelmansa mukaisten kiinteistöjen käyvästä hinnasta tilalajeittain (euroa/k-m²).
- Toiseen vaiheeseen valitaan enintään kolme parasta kilpailuehdotusta laatinnutta kilpailijaa. Kilpailijan valinta edellyttää, että kilpailijan antama alustava indikaatiivinen hinta-arvio on sen suuruinen, että on todennäköistä, että tämän lopullinen tarjous tulee olemaan vähintään suunniteltujen kiinteistöjen käyvän markkina-arvon suuruinen kilpailuehdotus huomioon ottaen.
- Toiseen vaiheeseen valitut kilpailijat laativat kilpailun järjestäjien kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella kiinteistöille tarkennetun kilpailuehdotuksen (toteutussuunnitelman) ja kiinteistökaupan ja suunnitelman toteuttamisesta neuvotellaan kiinteistökaupan esisopimus.
- Kilpailun järjestäjät pyytävät tarjouksen kiinteistöjen ostamisesta kultakin kilpailijalta, jonka kanssa on päästy neuvotteluissa yhteisymmärrykseen kilpailuehdotuksesta ja kiinteistökaupan esisopimuksesta osto- ja toteutusehtoihin.
- Kilpailun voittajaksi valitaan kilpailija, jonka kilpailuehdotus arvioidaan parhaaksi jäljempänä sanotuilla arviointikriteereillä edellyttäen, että tämän tarjoama kokonaistarjoushinta kiinteistöjen rakennusoikeuksista vastaa vähintään kiinteistöjen käypää markkina-arvoa kilpailuehdotuksen sisältö ja neuvottelun kiinteistökaupan esisopimuksen ehdot huomioon ottaen.

1.2. Kilpailun ja hankkeen toteutuksen aikataulu

Kilpailu käynnistyy kesällä 2017. Kilpailun järjestäjien tavoitteena on, että kesään 2018 mennessä tehdään päätös kilpailun voittajasta ja allekirjoitetaan voittajan kanssa kiinteistökaupan esisopimus.

Hankkeen tarvitsema asemakaavan muutos käynnistyy keväällä 2017. Tavoitteena on, että kiinteistöjen rakennustyöt alkavat vuoden 2020 aikana.

Tarkempi aikatauluarvio on sanottu jäljempänä luvussa 2.3.

1.3. Kilpailun kohde

Kilpailu käsittää po. olevat kiinteistöt.

Kiinteistöjen välisen Siltasaarenkadun katualueen alle ja päälle esitettävistä mahdollisista ideoista on sanottu jäljempänä.

Kallion kaupunginosassa sijaitsevat kiinteistöt ovat Helsingissä keskeisen pohjois-eteläsuuntaisen katuakselin, Unioninakselin pohjoispäässä Siltasaarenkadun molemmin puolin. Kiinteistöjen välissä kohti Kallion kirkkoa kulkeva Siltasaarenkatu on nykyisin toteutettu kävelykaduksi. Siltasaarenkadulla on varattu metrolikenteen huoltoautoille kaksi pysäköintipaikkaa.

Alueen maanpäällinen asemakaava 8965 on tullut voimaan 15.11.1985. Kaavassa molemmat kiinteistöt ovat YH-korttelialuetta (Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue). Asemakaava koskee ko. kiinteistöjä tason -4.0 yläpuolella. Asemakaavan mukaan YH-korttelialueella rakennuksissa saa olla myös asuntoja. Molempien kiinteis-

töjen rakennusten eteläpäädyissä on metron sisäänkäynnit, jotka ovat määritelty myös asemakaavassa.

Maanalainen asemakaava 6415 on tullut voimaan 22.11.1970. Siltasaarencatu 13:n kiinteistö ja osa Toinen linja 7:n kiinteistöstä kuuluvat ko. asemakaava-alueeseen. Asemakaavassa on määritelty mm. metron maanalainen tunnelitila välillä Hakaniementori – Junatie.

Pisara-radan asemakaava 12290 on tullut voimaan 7.8.2015. Osa kiinteistöstä Toinen linja 7 sisältyy ko. asemakaavaan, jossa on määritelty mm. tilavaraukset Pisara-radan aseman maanpäällisille uloskäynneille.

Molemmat kiinteistöt ovat Helsingin kaupungin omistuksessa ja ne on vuokrattu maanvuokrasopimuksilla 31.12.2040 asti Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille.

Siltasaarencatu 13 (91-11-306-8)

pinta-ala	2274 m ²
Rakennusoikeus	6820 k-m ²
Kerrosluku	
asemakaavassa	VII
Käyttötarkoitus	Toimistorakennus
Kerrosten määrä	7 kerrosta ja kellari
Rakennustunnus	2160
Kohdenumero	3574
Tilavuus	27408 m ³
Kokonaisala	9022 m ²
Huoneistoala	6537 m ²
Kerrosala	7460 k-m ²

Rakennus on valmistunut vuonna 1981. Rakennuksen suunnittelija on Arkkitehtitoimisto Jaakko Laapotti Ky.

Toinen linja 7 (91-11-307-7)

pinta-ala	1603 m ²
Rakennusoikeus	4490 k-m ²
Kerrosluku	
asemakaavassa	VII
Käyttötarkoitus	Toimistorakennus
Kerrosten määrä	7 kerrosta ja kellari
Rakennustunnus	2163
Kohdenumero	6475
Tilavuus	19 012 m ³
Kokonaisala	5741 m ²
Huoneistoala	3734 m ²
Kerrosala	4320 k-m ²

Rakennus on valmistunut vuonna 1965 ja sen laajennus vuonna 1981. Rakennuksen suunnittelija on Arkkitehtuuri-toimisto Ilmo Valjakka.

Toimistotilojen lisäksi em. rakennusten katutaso-kerroksissa on liiketilaa sekä auton säilytystilaa kellarissa, pihakannen alla ja/tai pihakannella. Sil-

tasaarenkatu 13:ssa toimii päiväkotia, jolle etsitään uutta paikkaa Kalliosta

Väestönsuojelulautakunta on 21.6.1978, 146 § myöntänyt kiinteistöille yhteensä n. 170 m² väestönsuojan varsinaista suoja-alaa Eläintarhantien kallioväestönsuojasta ja perinyt kiinteistöjen omistajalta väestönsuojakorvauksen. Väestönsuojaoikeudesta ei ole tehty erillisiä rasitesopimuksia. Kiinteistökaupan yhteydessä tullaan tekemään kaupungin ja kiinteistöjen ostajan välillä rasitesopimukset edellä sanotuista väestönsuojan varsinaisen suoja-alan mukaisista paikoista, eikä niistä peritä enää erillistä väestönsuojakorvausta.

Metroa, raitioliikennettä, sähköasemaa ja Pissarakatua koskevat vaatimukset

Kiinteistöihin kohdistuu metron, sähköasemaan ja Pissarakadan tilavaraukseen liittyviä vaatimuksia, jotka suunnittelussa ja toteutuksessa tulee täyttää.

Metro ja raitioliikenne

Molempien kiinteistöjen kulmissa sijaitsevat sisäänkäynnit Hakaniemen metroasemalle. Vähintään toisen sisäänkäynnin on oltava koko rakentamisaikaa käytössä ja kulku pitää varmistaa. Käytettävää sisäänkäyntiä voidaan vaihdella rakennusvaiheittain tarpeen mukaan ottaen huomioon metron häiriötön liikenne. Lopputilanteessa molemmille kiinteistöille tulevista uudisrakennuksista on oltava sisään- ja uloskäynti- ja porrasyhteys metroasemalle, joka vastaa vähintään laajuudeltaan ja laatutasoltaan nykyistä tilannetta. Kiinteistöille sisäänkäyntien yhteyteen voi toteuttaa liiketiloja. Raitioliikenteen pysäkki on sijoitettu metroaseman sisäänkäyntien läheisyyteen ja sen käytettävyys tai tilapäisen ratkaisun toteuttaminen pitää huomioida eri rakennusvaiheissa.

Metron teknisten-, henkilöstö- ja liiketilojen huolto tulee varmistaa jatkossakin kiinteistöissä (Toinen linja 7).

Kiinteistöllä Toinen linja 7 Siltasaarenkadun reunaan rajautuen on erillinen tila, jossa sijaitsevat mm. metron paineentasauskoulu ja haalausreitti metron ja raitioliikenteen teknisiin tiloihin (mm. muuntajien huoltoon liittyen). Uudisrakennukseen tulee suunnitella ja toteuttaa vastaava tila. Toimintojen tulee olla käytettävissä myös rakennusaikana. Reiteille voi tutkia ja esittää vaihtoehtoisia reittejä.

Toinen linja 7 kiinteistön kautta kulkee metron ja raitioliikenteen teknisten tilojen hyökkäysreitti. Uudisrakennukseen tulee suunnitella ja toteuttaa vastaava Häätäpoistumis- ja pelastuslaitoksen hyökkäysreitti. Reittien/ toimintojen on oltava käytettävissä rakennustyön aikana. Väliaikaisesta ratkaisusta rakennustöiden aikana on sovittava tilojen omistajan ja haltijan sekä pelastuslaitoksen kanssa.

Kiinteistön Siltasaarenkatu 13 rakennuksen läpi kulkee metron hormiryhmiä, joissa mm. savunpoistokanava, varavoiman piippuja, IV-kanavia ja viemärien tuuletusputkia. Uudisrakennukseen tulee suunnitella ja toteuttaa vastaavat järjestelmät. Rakennustöiden aikana ovat toimenpiteet ja toteutus sovittava tilojen omistajan ja haltijan sekä pelastuslaitoksen kanssa.

Metroaseman tekniset tilat sijaitsevat pääosin kiinteistöjen rajojen ulkopuolella Siltasaarenkadun alla rajoittuen kuitenkin kiinteistöihin. Uudisrakennukset tulee suunnitella ja toteuttaa niin, että po. tilat eivät vaurioidu nykyistä rakennusta purettaessa ja uutta rakennettaessa eikä metron toiminta häiriinny. Metrolla saattaa olla yhteisiä rakenteita yms. näiden kiinteistöjen kanssa, mikä on otettava huomioon esim. rakennusten purkamisessa. Metron toiminta ei saa häiriintyä rakentamisesta johtuen.

Vaatimukset on kuvattu tarkemmin liitteessä 1.

Kiinteistöjen ostaja ja toteuttaja vastaa kaikista edellä sanotuista aiheutuvista kustannuksista.

Kaupunki saa edellä sanotut metron ja raitioliikenteen tilat ja järjestelmät korvauksetta käyttöönsä kiinteistökaupan yhteydessä tehtävällä erillisellä rasitesopimuksella ja vastaa kustannuksellaan niiden hoidosta ja ylläpidosta.

Kaupungilla (HKL) on pysyvä oikeus saada Toinen linja 7 rakennuksen pysäköintikellarista kaksi autopaikkaa metron huoltotoimintaa varten käypää pääoma- ja omakustannusperusteista hoitovuokraa vastaan. Pysyvästä oikeudesta allekirjoitetaan rasitesopimus ennen tontin myyntiä.

Pisarakorata

Kiinteistölle Toinen linja 7 toteutettava uudisrakennus on suunniteltava ja toteutettava niin, että Pisarakoradan asemakaavan edellyttämä asiakas- ja palomieshissi ja sinne kulkuyhteys ja putkikuilu ovat toteutettavissa myöhemmin Pisarakorataa tehtäessä kohtuullisin kustannuksin. Kulku hissiin on Metron sisäänkäyntitasolta +5.655.

Vaatimukset on kuvattu tarkemmin liitteessä 1.

Pisarakoratan toteuttaja lunastaa edellä mainittujen toteuttamiseen tarvittavan tilan ennen Pisarakoratan toteutuksen alkamista ja korvaa sen lunastustoimituksen päätöksen mukaisesti.

Korttelimuuntamo

Kiinteistössä Toinen linja 7 sijaitsee Helen Sähköverkko Oy:n korttelimuuntamo. Kiinteistön uudisrakennukseen on suunniteltava ja toteutettava noin 20 m²:n suuruinen tila uutta korttelimuuntamoa varten. Kiinteistön omistaja on velvollinen vuokraamaan po. tilan Helen Sähköverkko Oy:lle pitkäaikaisella huoneenvuokrasopimuksella (vuokra-aika 30 vuotta, vuokra 65 euroa/m²/kk ja vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin 1951=100 pistelukuun 1914).

Helen Sähköverkko Oy:n rakentaa väliaikaisen muuntamon myöhemmin määriteltävään paikkaan erikseen sovittavassa aikataulussa. Kiinteistöjen ostaja maksaa tästä Helen Sähköverkko Oy:lle aiheutuvat kustannukset (Helen Sähköverkko Oy:n arvio vuonna 2017 noin 100 000 €).

Ympäristön muut rajoitteet

Julkisen liikenteen toimintaa ei saa häiritä. Katualueiden käytöstä on sovittava erikseen. Lisäksi on huomioitava ajolankojen ja katuvalojen kiinnitykset rakennusaikana ja uudisrakentamisessa.

Vaatimukset on kuvattu tarkemmin liitteessä 1.

1.4. Kilpailun osallistumisoikeus

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

1.5. Kilpailun organisaatio

Kilpailun järjestäjinä toimivat Helsingin kaupunki ja Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat.

Päätökset kilpailun voittajasta ja tehtävästä kiinteistökaupasta tekevät Helsingin kaupunginvaltuusto ja Kiinteistö Oy Helsingin toimitilat.

1.6. Kilpailun kieli

Kilpailun virallinen kieli on suomi.

Kilpailuehdotukset tulee laatia suomen kielellä.

Neuvottelujen kaikki vaiheet käydään ja siihen liittyvät asiakirjat, laaditaan suomen kielellä.

1.7. Korvaukset ja palkinnot

Kilpailun järjestäjät eivät maksa korvauksia eikä palkkiota kilpailuun osallistumisesta.

1.8. Kilpailusalaisuus

Kilpailun järjestäjät eivät julkaise kilpailun aikana kilpailijoiden kilpailuehdotuksia.

1.9. Kilpailun keskeyttäminen ja tarjousten hylkääminen

Kilpailun järjestäjillä on oikeus keskeyttää kilpailu kilpailun aikana perustellusta syystä.

Kilpailun järjestäjät voivat hylätä kaikki tarjoukset.

2. Kilpailutekniset tiedot

2.1. Kilpailuasiakirjat

Kilpailua ohjaavat seuraavat asiakirjat:

- Tämä kilpailuohjelma
- Kilpailuohjelman liite 1 (tekniset reunaehdot)
- Kilpailuohjelman liite 2 (Alustava luonnos asemakaavaratkaisusta)
- Indikatiivinen hinta-arviolomake liite 3 (lomaketta ei vielä laadittu)

2.2. Kilpailun tietojen ja ohjelma-asiakirjojen saatavuus

Kilpailua koskevat asiakirjat ovat noudettavissa osoitteesta www.xxxx.

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

Kilpailua koskevien asiakirjojen latausta varten on osallistujan rekisteröidyttävä kilpailun kotisivuilla. Rekisteröityessään kilpailijan tulee ilmoittaa yhteystietonsa: posti-osoite, sähköpostiosoite ja yhteyshenkilön nimi.

Yhteystietoja käytetään kutsuttaessa osallistujia kilpailuseminaariin.

2.3. Kilpailuseminaari, kilpailua koskevat lisätiedot ja kysymykset

Kilpailuseminaari järjestetään elokuussa 2017 ja sinne kutsutaan käyttäjätunnuksen tilanneet tahot, jotka ovat toimittaneet yhteystietonsa.

Kilpailuun liittyvät kysymykset ja tiedustelut tulee toimittaa sähköpostitse x.x.2017 mennessä osoitteeseen x.x@hel.fi.

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

2.4. Kilpailuehdotusten julkisuus

Kilpailun järjestäjät eivät julkaise kilpailun aikana kilpailijoiden kilpailuehdotuksia.

2.5. Kilpailun voittanut toteutussuunnitelma asemakaavoituksen lähtökohtana

Kaupunki pyrkii nopeasti laatimaan kilpailun ja kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoituksen jälkeen kilpailun voittaneen kilpailuehdotuksen (toteutussuunnitelman) pohjalta asemakaavamuutoksen, joka mahdollistaa hankkeen toteuttamisen.

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

2.6. Suunnitelmien omistus- ja käyttöoikeudet

Kilpailijan laatiman kilpailuehdotuksen luonnos- ja toteutussuunnitelmat jäävät kilpailijan omaisuudeksi.

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

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

2.7. Kilpailuehdotusten vakuutus ja palautus

Kilpailun järjestäjät eivät vakuuta kilpailuehdotuksia eivätkä palauta niitä kilpailijoille.

2.8. Tarjouspyyntö ja tarjous

Kilpailun järjestäjät pyytävät toisen vaiheen neuvottelujen päätyttyä mukana olevilta kilpailijoilta kirjallisella tarjouspyynnöllä tarjouksen neuvotellusta kiinteistökaupan esisopimusehdotuksesta ja siihen sisältyvästä kilpailuehdotuksen toteuttamisesta käyttötarkoituksittain yksilöitynä (euroa/k-m²) määräaikaan mennessä.

Tarjouksessa tulee olla molemmista kiinteistöistä maksettava kokonaishinta ja se eriteltynä rakennusoikeuslajeittain:

- liikerakennusoikeus maan päällä, x €/ k-m²
- liikerakennusoikeus maan alla x €/ k-m²
- toimistorakennusoikeus x €/ k-m²
- hotellirakennusoikeus x €/ k-m²
- asuntorakennus x €/ k-m²

Edellä sanotuista Metron ja Pisararadan tiloista ei peritä kauppahintaa, koska niistä tehdään korvaukseton rasitesopimus.

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

3. Kilpailijan soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset

Kilpailijan on täytettävä seuraavat soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset:

3.1. Taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset

Vaatus 1

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

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

a) Kilpailijan laatima selvitys, jonka tulee ainakin sisältää:

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

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

Vaatus 2

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

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

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

Edellä mainittuina todistuksina ja selvityksinä hyväksytään myös muut kuin viranomaisten antamat todistukset ja selvitykset, jos ne on antanut yleisesti luotettavana pidetty muu arvioija tai tietojen ylläpitäjä.

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

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

Todistukset ja selvitykset eivät saa olla kolmea kuukautta vanhempia.

3.3. Rekisteröinnit

Vaatus 3

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

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

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

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

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

Todistukset ja selvitykset eivät saa olla kolmea kuukautta vanhempia.

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 vaativan ja laajan rakentamiskokonaisuuden tämän kilpailun kohteeseen verrattuna. Vaihtoehtoisesti kilpailija harjoittaa Suomessa tai muussa EU- tai ETA-valtiossa merkittävää toimitilojen tai asuntojen omistukseen liittyvää sijoitustoimintaa.

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

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

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 kilpailun kohde huomioon ottaen.

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

- hankkeen johto: koko hankkeen johtajalla tulee olla pitkäaikainen kokemus vaativien rakennushankkeiden suunnittelun menestyksekkäästä johtamisesta
- pääsuunnittelija / arkkitehtisuunnittelun johto: pääsuunnittelijalla / arkkitehtisuunnittelun johtajalla tulee olla pitkäaikainen kokemus vaativien rakennushankkeiden suunnittelun menestyksekkäästä johtamisesta

Kilpailuehdotuksen yhteydessä toimitettavat selvitykset, joiden perusteella vaatimuksen täytyminen arvioidaan:

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

4. Kilpailun vaiheet (arvio)

Kilpailu käynnistyy yleisellä ilmoittautumiskutsulla kesäkuussa 2017, jolloin julkaistaan kilpailuasiakirjat.

Kilpailuseminaari pidetään elokuussa 2017.

Ensimmäisen vaiheen kilpailuehdotus jätetään arvioitaviksi marraskuussa 2017. Samalla kilpailijoilta pyydetään jättämään tiedot kilpailijan vähimmäisvaatimusten täyttymisestä ja arvio indikatiivisista hinnoista.

Joulukuussa 2017 kilpailijoiden ja näiden jättämien kilpailuehdotusten vähimmäisvaatimukset tarkistetaan. Vaatimukset täyttävien kilpailijoiden kilpailuehdotukset arvioidaan jäljempänä sanottujen 1. vaiheen arviointikriteerien perusteella.

Kilpailun toinen vaihe käynnistyy tammikuussa 2018. Kilpailun järjestäjät pitävät kilpailun toiseen vaiheeseen valittujen kilpailijoiden kanssa neuvottelun/neuvottelut kilpailuehdotuksen (luonnossuunnitelman) tarkentamiseksi toteutussuunnitelmaksi. Lisäksi neuvotteluissa neuvotellaan kiinteistökaupan esisopimus osto- ja toteutusehtoihin.

Kilpailun järjestäjät lähettävät toiseen vaiheeseen päässeelle kilpailijalle tarjouspyynnön edellyttäen, että tämän kanssa on päästy yhteisymmärrykseen kiinteistökaupan esisopimuksen ja tarkennetun toteutussuunnitelman sisällöstä ja ehdoista.

Toisen vaiheen kilpailuehdotuksen toteutussuunnitelmat on tarkoitus jättää arvioitaviksi keväällä 2018. Kilpailun voittajasta päättää kaupunginvaltuusto ja Kiinteistö Oy Helsingin toimitilat ennen kesää 2018.

Tavoitteena on, että kilpailun voittajan esittämän hankkeen tarvitsema asemakaavamuutos tulisi tällöin voimaan kesällä 2019.

5. Kilpailuehdotuksen laatiminen

5.1. Suunnittelun lähtökohdat

Kilpailijan tulee esittää kilpailuehdotuksessa suunnitelma molemmille kiinteistöille.

Suunnitteluvaatimukset ja -ohjeet

Suunnitelmille on tässä luvussa 5 **lihavoidulla tekstillä** asetettu ehdottomat vaatimukset, joiden on täyttyvä. Jos suunnitelma ei täytä näitä ehdottomia vaatimuksia, se suljetaan pois kilpailusta.

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

5.2. Kaupunkikuvalliset lähtökohdat

Suunniteltavat kiinteistöt sijoittuvat Kallion kaupunginosaan Linjojen alueelle. Silta- saarenkatu on osa Unioninakselia Tähtitominmäeltä Kallion kirkolle, joka on kanta-kaupungin keskeisimpiä kaupunkikuvallisia elementtejä.

Kiinteistöjen sijainti on keskeinen Hakaniemen ja Linjojen nivelkohdassa. Hakaniemen alueelle sijoittuu liike- ja toimitilarakentamista ja alue on luonteeltaan keskustaa. Linjojen puolen rakentaminen on luonteeltaan kantakaupunkia, asuinkerrostalojen kivijalat ovat liiketiläkäytössä.

Linjojen alueen kaupunkirakenne on luonteeltaan ajallisesti ja typologisesti sekoittunutta kaupunkirakennetta. Katukuvassa vaihtelevat alkuperäiset 1920-luvun 6-

kerroksiset kaksipuolaiset umpikorttelitalot ja 1950- ja 1960-luvun jälleenrakennuskauden asuinrakennukset.

Hakaniemen puoleista aluetta hallitsevat Ympyrätalo, Kallion virastotalo ja Sonckin kortteli, jotka ovat luonteeltaan yhtenäisiä, omia kokonaisuuksiaan. Ympyrätalo ja Virastotalo eivät kytkeydy suoraan ruutukaavaan, vaan muodostavat avointa tilaa suunniteltavien kiinteistöjen eteen. Kiinteistöt kytkeytyvät Porthaninrinteen kautta Eläintarhanlahteen.

Suunnittelussa tulee erityisesti huomioida rakennusten sijoittuminen Unioninakselille, sovittaminen olemassa olevaan ympäröivään kaupunkirakenteeseen sekä rakennusten rooli metron ja Pissararadan sisäänkäynteinä.

5.3. Suunnittelun kaavalliset lähtökohdat ja ehdottomat vaatimukset

Kaupunkisuunnitteluvirasto on laatinut kilpailun pohjaksi alustavan luonnoksen kiinteistöjen mahdollisesta kaavaratkaisusta. Alustava luonnos on tämän kilpailuohjelman liitteenä 2. Kilpailija voi poiketa suunnitelmassaan alustavan luonnoksen ratkaisuista.

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

Kiinteistöille suunniteltavat rakennukset tulee rakentaa kiinni katuun.

Kiinteistöille suunniteltavien rakennusten räystäskorkeudet tulee sovittaa ympäröivään rakennuskantaan.

Kiinteistöjen pääkäyttötarkoitus on toimitilarakentaminen (KTY).

Kiinteistölle saa sijoittaa asumista/asuntoja enintään 10 % kiinteistölle osoitettavasta kokonaisrakennusoikeudesta. Jos kiinteistölle esitetään asumista, sille on myös esitettävä asumista palvelevat tilat.

Kiinteistöille saa sijoittaa hotellin.

Hotellitoinnaksi ei hyväksytä asuntolaa, asuntohotellia eikä muuta asumiseen verrattavaa toimintaa, jonka tarkoituksena on kiertää edellä sanottu asumista koskeva 10 prosentin enimmäismääräys.

Kummankin kiinteistön katutasoon (kivijalkaan) tulee sijoittaa liiketilaa.

Rakennuksiin tulee sijoittaa liike-, kahvila- tai muita asiakaspalvelutiloja.

Kiinteistöillä nykyisin sijaitsevat molemmat rakennukset puretaan kokonaan tai lähes kokonaan.

Suunnitelman on täytettävä tässä kilpailuohjelmassa sanotut metron ja sähköaseman sekä tulevan Pissararadan vaatimukset kaksivaiheinen kilpailu huomioon ottaen.

Kiinteistöillä maanalaiset liiketilat ovat sallittuja edellyttäen, että tässä kilpailuohjelmassa sanotut metron, raitioliikenteen, sähköaseman ja Pissararadan vaatimukset täyttyvät.

Suunnitelmassa kiinteistöjä ei saa laajentaa nykyisille katualuille. Kiinteistöihin liittyviä terasseja saa esittää Siltasaarenkadulle niin, että kävelykatu säilyy tasokkaana julkisena yhteytenä.

Rakennusoikeuteen ei lasketa pihakannen alaisia pysäköinti-, huolto-, varasto, teknisiä tiloja eikä metron, raitioliikenteen, sähköaseman ja tulevan Pissararadan vaatimia tiloja.

Rakennuksen katot suunnitellaan pääosin kattoterasseiksi ja/tai viherkatoiksi.

Rakentaminen on arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti sekä materiaaleiltaan keskustarakentamisen laatutason mukaista. Mahdollisen tiilijulkisivun tulee olla paikallaan muurattua.

Parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä.

5.4. Pysäköinti ja huolto

Liike-, hotelli- ja toimistotiloja palvelevia autopaikkoja saa rakentaa enintään 1/280 - 1/220 ap/k-m².

Hotellille ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.

Asuntoja palvelevia autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1/150 ap/k-m²

Pääkäyttötarkoituksen mukaisen toiminnan huolto tulee järjestää rakennusrungon sisällä.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on toimiston ja hotellin osalta 1 pp / 90 k-m².

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on asuntojen ja liiketilojen osalta vähintään 1 pp / 30 k-m².

Pyöräpaikat tulee sijoittaa rakennusrungon sisäpuolelle.

5.5. Kestävän kehityksen periaatteet

Suunnittelun tulee tukeutua kolmeen tasapainoisesti ratkaistavaan näkökulmaan, jotka ovat sosiaalinen, taloudellinen ja ympäristöllinen kestävyys.

Kiinteistöt integroidaan kaupunkikuvaan ja ympäristöön tilana, toiminnallisesti ja sosiaalisesti.

- Kiinteistöjen ympärille tulee luoda toimivaa julkista tilaa
- Kiinteistöt toteutetaan monikäyttöisenä
- Suunnittelu- ja toteutusratkaisuissa pyritään muuntojoustavuuteen.

6. Kilpailuehdotusten arvostelu

6.1. Kilpailuehdotusten vertailu ja voittajaehdokkaan valinta

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

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

Edellä luvun 5 vähimmäisvaatimukset täyttämätön kilpailuehdotus suljetaan kilpailusta ennen arviointia.

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

6.2. Arvostelukriteerit

Kilpailuehdotuksia arvioitaessa kiinnitetään huomiota siihen, kuinka luvussa 5 esitetyt tavoitteet, vaatimukset ja suunnitteluohjeet sekä kestävän kehityksen periaatteet on otettu huomioon kilpailuehdotuksessa.

Arvostelukriteerit kilpailun 1. vaiheessa

1. Kaupunkitilallinen laatu

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

2. Toiminnallisuus

- Kokonaisratkaisun toimivuus
- Liike- ja palvelutoimintojen sisältö, sijoittuminen ja suhde kokonaisuuteen (Hakaniemi)
- Eri liikennemuotojen luontevat reitit ja sujuva yhteensovittaminen
- Huollon ja pysäköinnin toimivuus
- Kehityskelpoisuus
- Toiminnallinen laatu eri toteutusvaiheissa
- Metron sisäänkäyntien yhdistäminen rakennuksiin
- Metron ja Pisan vaatimusten huomioon ottaminen

3. Toteutettavuus

- Liikeideoiden toteutuskelpoisuus
- Tekninen toteutuskelpoisuus eri vaiheissa
- Suunnitteluratkaisun joustavuus
- Kestävän kehityksen huomioiminen
- Kehityskelpoisuus

Kokonaisratkaisun laatua, toiminnallisuutta ja toteutettavuutta pidetään tärkeämpänä kuin yksittäisiin arviointikriteereihin vastaamista.

Arvostelukriteerit kilpailun 2. vaiheessa

1. Arkkitehtoninen laatu

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

2. Toiminnallisuus

- 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
- Tekninen toteutuskelpoisuus

Kokonaisratkaisun laatua ja toiminnallisuutta pidetään tärkeämpänä kuin yksittäisiin arviointikriteereihin vastaamista.

7. Kilpailuehdotuksen laadintaohjeet

1. vaiheen kilpailuehdotukseen on liitettävä seuraavat osiot:

- Tämän kilpailuohjelman ehdottomien ja minimivaatimusten mukainen luonnossuunnitelma (ks. luku 5). Suunnitelma on esitettävä A3-muodossa. Suunnitelman sisällöstä ja siihen liitettävästä selostuksesta on sanottu jäljempänä 7.1. luvussa.
- Selvitys kilpailijan soveltuvuutta koskevista vähimmäisvaatimuksista (luku 3).
- Selvitys toteutuksen vaiheistuksesta metron ja raitioliikenteen osalta, huomioiden liikenteen, viranomaisten, kunnossapidon ja huollon vaatimukset ja kulkuyhteydet, jotka korvaavat nykyiset kiinteistöissä toteutetut toimintaa tukevat ratkaisut. Toteutuksen vaiheistuksessa pitää olla esitetty vaihekohtaiset ratkaisuesitykset nykyisten teknisten ratkaisujen korvaamisen osalta. Samoin selvityksestä pitää ilmetä miten matkustajien kulkuyhteydet ja matkustajille nykyisin tarjottavien palveluiden jatkuvuus on otettu huomioon ja toteutettu rakentamisen eri vaiheissa.
- Indikatiivinen arvio kilpailuehdotuksen sisältämien alustavien rakennusosien ostohinnasta tilalajeittain. Arvio annetaan liitteenä 3 olevalla lomakkeella.

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

2. vaiheen kilpailuehdotukseen on liitettävä seuraavat osiot:

- Neuvottelujen tuloksena laadittu 2. vaiheen kilpailuehdotus (toteutussuunnitelma), joka täyttää tämän kilpailuohjelman ehdottomien ja minimivaatimusten mukaiset vaatimukset (ks. luku 5). Suunnitelma on esitettävä A3-muodossa. Suunnitelman sisällöstä ja siihen liitettävästä selostuksesta on sanottu jäljempänä 7.2. luvussa.
- Selvitys toteutuksen vaiheistuksesta metron kulkuyhteydet ja tarpeet huomioon ottaen.

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

7.1. Kilpailuvaihe 1

Selostus, jossa esitetään luonnossuunnitelman yleiskuvaus

- Suunnitelman idea ja toiminnallinen liittyminen ympäristöön
- Suunnitelman ja lähiympäristön identiteetin esittely
- Kiinteistöjen kokonaisratkaisun esittely sekä toiminnallinen konsepti
- Selvitys kestävän kehityksen periaatteiden noudattamisesta
- Keskeisten teknisten ratkaisujen ja innovaatioiden esittely
- Valitun materiaa maailman ominaisuuksien luonnehdinta
- Suunnitelman mukaiset kerrosalat toiminnoittain ja toimintojen prosenttiosuudet kiinteistöittäin
- Autopaikkalaskelma kiinteistöittäin ja pysäköinnin periaatteet
- Kuvaus kiinteistöjen rakentamisen vaiheistuksesta metro huomioon ottaen ja toimivuudesta eri rakennusvaiheissa: selostus, mitä kussakin vaiheessa toteutetaan ja karkea arvio, montako vuotta kunkin vaiheen rakentaminen kestää
- Kuvaus suunnitelman liikeideasta ja konseptista
- Kuvaus suunnitelman toteutettavuudesta, kehityskelpoisuudesta ja joustavuudesta

Piirustukset/suunnittelualue

- Rakeisuuskuva alueesta 1:2000
- Havainnekuva kiinteistöistä ja lähiympäristöstä 1:1000 annetulle pohjakartalle. Kuvassa esitetään rakennukset ja julkistentilojen luonne. Piirustuksessa on esitettävä kiinteistöjen, alueiden ja rakennusten käyttötarkoitukset, kerrosluvut, tarvittavat rakennusten ja tasojen korkeusmerkinnät sekä kerrosalat. Rakennukset esitetään varjostettuina, valon suunta lounaasta, aurinkokulma 45°.
- Alueleikkaukset ja -julkisivut 1:1000
- Pohjapiirustukset, leikkaukset ja julkisivut 1:500
- Havainnepiirustukset: perspektiivikuvia, tilakaavioita, viistoilmakuvasovitus yms.

Piirustusten esitystapa

A3-kokoinen raportti kaikesta esittelymateriaalista.

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

Tekijän tiedot

Suunnitelmasta tai sen mukana jätettävästä osallistumishakemuksesta tulee ilmetä: tekijän nimi suunnitteluryhmineen

- yhteystiedot
- avustajien nimet

Lisäksi on merkittävä, kenellä on ehdotuksen tekijänoikeudet.

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

7.2. Kilpailuvaihe 2

Selostus, jossa esitetään toteutussuunnitelman yleiskuvaus

- Suunnitelman ja lähiympäristön identiteetin esittely
- Kiinteistöjen kokonaisratkaisun esittely sekä toiminnallinen konsepti
- Selvitys kestävästä kehityksen periaatteiden noudattamisesta
- Keskeisten teknisten ratkaisujen ja innovaatioiden esittely
- Valitun materiaaalimaailman ominaisuuksien luonnehdinta
- Suunnitelman mukaiset kerrosalat toiminnoittain ja toimintojen prosenttiosuudet kiinteistöittäin
- Autopaikkalaskelma kiinteistöittäin ja pysäköinnin periaatteet
- Kuvaus kiinteistöjen rakentamisen vaiheistuksesta metro huomioon ottaen ja toimivuudesta eri rakennusvaiheissa: selostus, mitä kussakin vaiheessa toteutetaan ja karkea arvio, montako vuotta kunkin vaiheen rakentaminen kestää
- Kuvaus suunnitelman liikeideasta ja konseptista
- Kuvaus suunnitelman toteutettavuudesta, kehityskelpoisuudesta ja joustavuudesta

Piirustukset

- Rakeisuuskuva alueesta 1:2000
- Havainnekuva kiinteistöistä ja lähiympäristöstä 1:1000 annetulle pohjakartalle
Kuvassa esitetään rakennukset ja julkistentilojen luonne. Piirustuksessa on esitettävä kiinteistöjen, alueiden ja rakennusten käyttötarkoitukset, kerrosluvut, tarvittavat rakennusten ja tasojen korkeusmerkinnät sekä kerrosalat. Rakennukset esitetään varjostettuina, valon suunta lounaasta, aurinkokulma 45°.
- Alueleikkaukset ja -julkisivut 1:1000
- Pohjapiirustukset, leikkaukset ja julkisivut 1:500
- Havainnepiirustukset: perspektiivikuvia, tilakaavioita, viistoilmakuvasovitus yms.

Piirustusten esitystapa

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

Kilpailijan tiedot

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

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

8. Kilpailuehdotusten sisäänjätö

Kilpailuehdotusten toimittaminen tapahtuu kilpailijan vastuulla. Myöhästyneitä ehdotuksia ei käsitellä.

8.1. Kilpailuvaihe 1

Kilpailuehdotukset liitteineen tulee kilpailun 1. vaiheessa jättää 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 "SILTASAARENPORTTI".

Lisäksi vastaava aineisto tulee toimittaa myös projektipankkiin em. ajankohtaan mennessä.

8.2. Kilpailuvaihe 2

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

Kaupunkisuunnitteluvirasto
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
käyntiosoite: Kansakoulukatu 3

Mikäli tarjous lähetetään postitse tai toimitetaan muun kuljetuslaitoksen kuljetettavaksi, on postileiman päiväyksen (tai kuljetuslaitoksen kuittauksen) oltava viimeistään tarjouksen viimeisen jättöpäivän mukainen, mikä kilpailijan on voitava todistaa.

Lähetys tulee varustaa merkinnällä "SILTASAARENPORTTI".

Lisäksi vastaava aineisto tulee toimittaa myös projektipankkiin em. ajankohtaan mennessä.