



HAAPANIEMENKATU 4

SUUNNITTELU- JA TONTINLUOVUTUSKILPAILU
KILPAILUOHJELMA | 29.11.2018

Sennotti



SISÄLTÖ

1 KILPAILUKUTSU	4
1.1 Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus	4
1.2 Osallistumisoikeus ja vähimmäisvaatimukset	5
1.3 Indikatiivinen tarjous	7
1.4 Tuomaristo	7
1.5 Kilpailun säännöt ja kilpailuohjelman hyväksyminen	7
1.6 Kilpailun aikataulu	7
2 KILPAILUTEKNISET TIEDOT	8
2.1 Ohjelma-asiakirjat	8
2.2 Kilpailuasiakirjojen luovutus	9
2.3 Esittelytilaisuus	9
2.4 Kilpailua koskevat kysymykset ja lisätiedot	9
2.5 Kilpailun tuloksen julkistaminen	9
2.6 Kilpailuehdotusten käyttö- ja julkaisuoikeus	9
2.7 Kilpailuehdotusten vakuuttaminen ja palautus	9
2.8 Kilpailun kieli	9
3 KILPAILUN VAIHEET	10
3.1 Kilpailijoiden soveltuvuutta koskevien vähimmäisvaatimusten tarkistaminen	10
3.2 Kilpailuehdotusten arviointi	10
3.3 Sopimusneuvottelut	10
3.4 Tarjouspyyntö ja sitova tarjous	11
3.5 Voittajan valinta	11
3.6 Senaatti-kiinteistöjen päätöksenteko	11
3.7 Jatkotoimenpiteet kilpailun seurauksena	11
4 KILPAILUALUEEN JA LÄHIYMPÄRISTÖN KUVAUS	12
4.1 Sijainti, aluerajaus ja maanomistus	12
4.2 Maankäytölliset lähtökohdat	13
4.3 Sörnäisten ja Vilhonvuoren alue	13
4.4 Lähialueen hankkeet	14
4.5 Rakennettu ympäristö ja toiminnot	16
4.6 Viheralueet ja viherympäristö	20
5 SUUNNITTELUOHJEET	22
5.1 Sovittaminen kaupunkikuvalliseen ja -rakenteelliseen kontekstiin	22
5.2 Arkkitehtoninen laatu	23
5.3 Toiminnallinen konsepti	24
5.4 Teknisiä suunnitteluohjeita	24
6 KILPAILUEHDOTUSTEN ARVOSTELUPERUSTEET	25
7 KILPAILUEHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET	26
7.1 Vaadittavat suunnitelma-asiakirjat	26
7.2 Esitystapa	27
7.3 Selvitys kilpailijan soveltuvuutta koskevien vähimmäisvaatimusten täyttymisestä	27
7.4 Indikatiivinen tarjous	27
7.5 Kilpailusalaisuus	27
7.6 Kilpailuehdotusten sisäänjätö	27

1 KILPAILUKUTSU

1.1 KILPAILUN JÄRJESTÄJÄ, LUONNE JA TARKOITUS

Senaatti-kiinteistöt järjestää suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun Helsingin Sörnäisten kaupunginosassa Vilhonvuorella, osoitteessa Haapaniemenkatu 4 sijaitsevan kiinteistön kehittämiseksi. Kilpailu järjestetään yhteistyössä Suomen Arkkitehtiliiton ja Helsingin kaupungin kanssa.

Kilpailun tavoitteena on löytää tontin käytölle uusi kaupunkikuvallisesti, toiminnallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen, toteuttamiskelpoinen ratkaisu sekä sille toteuttaja ja uusi omistaja. Kilpailuun voivat osallistua työryhmät, jotka täyttävät kilpailuohjelmassa ilmoitetut vähimmäisvaatimukset.

Kilpailun voittaneen suunnitelman pohjalta valmistellaan tontille asemakaavan muutos.

Tehtävänä on suunnitella tontille toimitilasta sekä mahdollisista muista käyttötarkoituksista toiminnallinen

kokonaisuus sekä luoda edellytykset tontille osoitettavien toimintojen toteuttamiselle. Kilpailuehdotusten odotetaan sopeutuvan alueen tulevaan kaupunkirakenteelliseen ja toiminnalliseen kontekstiin ja osaltaan tukevan siinä tapahtuvaa kehitystä uutta luovassa hengessä.

Kilpailuehdotusta laadittaessa tulee huomioida ennen kaikkea suhde ympäröivään kaupunkirakenteeseen sekä rakennuskantaan ja kaupunkikuvaan.

Kilpailuehdotuksen tulee olla kaupunkikuvallisesti luonteva, toiminnallisesti paikkaan sopiva ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen. Lisäksi ratkaisun tulee olla taloudellisesti realistinen ja markkinatasoinen ja sen toteuttajan tulee olla hankkeen koko huomioiden luotettava toimija. Kilpailu tähtää ehdotuksen mukaisen rakennushankkeen toteuttamiseen sekä tontin ja sille kaavoitettavan rakennusoikeuden luovuttamiseen voittajalle kiinteistökaupalla.



1.2 OSALLISTUMISOIKEUS JA VÄHIMMÄISVAATIMUKSET

Tässä kilpailuohjelmassa kilpailijalla tarkoitetaan tahoa, joka tarjoutuu ostamaan tontin ja sille kaavoitettavan rakennusoikeuden.

Kilpailu on avoin kaikille osallistujille, mutta kilpailijan (yritys tai yritysryhmä) on täytettävä alla esitetyt soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset. Vähimmäisvaatimusten täytyminen on osoitettava kilpailuehdotuksen mukana jätettävällä selvityksellä, joka esitetään yhdeksi pdf-tiedostoksi koottuna erillisenä tiedostona.

Vaatus 1: Kilpailijalla on taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset toteuttaa hanke

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

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

Kilpailuehdotuksen yhteydessä toimitettavat selvitykset, joiden perusteella vaatimuksen täytyminen arvioidaan:

- a) Kilpailijan laatima vapaamuotoinen selvitys, jonka tulee sisältää ainakin:
 - kuvaus kilpailijasta ja mahdollisista yhteistyökumppaneista sekä sopimusjärjestelyistä
 - todennäköinen hankkeen omistus- ja rahoitusmalli (miten hankkeen rahoitus turvataan) sekä oman ja vieraan pääoman suunnitellut päälähteet

Selvityksen pituus saa olla enintään kaksi A4 sivua.

- b) Luottoluokitusraportti (esim. Suomen Asiakastieto Oy tai Bisnode Finland Oy)
- c) Mikäli luottoluokitusraporttia ei ole saatavilla, tulee kilpailijan toimittaa:
 - tiedot kilpailijan taloudesta ja toiminnasta
 - tilintarkastajan kirjallinen allekirjoitettu lausuma kilpailijan luottokelpoisuudesta ja maksukyvyistä
 - kilpailijaa koskevat vahvistetut tilinpäätösasiakirjat kolmelta edelliseltä tilikaudelta
 - kilpailijan keskeiset tuloslaskelman ja taseen tunnusluvut sisältäen ainakin seuraavat: omavaraisuusaste, nettovelkaantumisaste, quick ratio, current ratio

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

Vaatus 2: Verojen ja muiden julkisten maksujen suorittaminen

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

Kilpailuehdotuksen yhteydessä toimitettavat selvitykset, joiden perusteella vaatimuksen täytyminen arvioidaan:

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

Todistukset ja selvitykset eivät saa olla kolmea kuukautta vanhempia.

Vaatus 3: Rekisteröinnit

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

Kilpailuehdotuksen yhteydessä toimitettavat selvitykset, joiden perusteella vaatimuksen täytyminen arvioidaan:

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

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

Vaatus 4: Kilpailijalla on kokemusta vastaavien hankkeiden toteuttamisesta

Kilpailija (yritys, jokin yritysryhmän yrityksistä tai kilpailijan nimeämä yhteistyökumppani) on viimeisen seitsemän vuoden aikana toiminut sijoittajana, rakennuttajana, kiinteistökehittäjänä tai pääurakoitsijana ainakin yhdessä vastaavassa, vähintään 3 000 k-m² suuruisessa kaupungin keskusta-alueelle sijoittuvassa uudisrakennushankkeessa. Hankkeen tulee olla valmistunut.

Kilpailuehdotuksen yhteydessä toimitettavat selvitykset, joiden perusteella referenssivaatimusten täytyminen arvioidaan:

- a) Kilpailijan laatima selvitys vaatimuksen mukaisesta rakennushankkeesta aikataulu- ja laajuustietoineen sekä kilpailijan rooli ja vastuut esitetyssä hankkeessa.

Referenssitiedoista toimitetaan vapaamuotoinen enintään yhden A4 sivun laajuinen selvitys.

Mikäli referensseinä esitetään yhteistyökumppanin referenssejä, tulee esittää selvitys yhteistyökumppanin sitoutumisesta kilpailuun.

1.3 INDIKATIIVINEN TARJOUS

Kilpailuehdotuksen mukana on jätettävä suunnitelmaehdotuksen mukainen indikatiivinen tarjous kiinteistöstä. Indikatiivisessa tarjouksessa esitetään kiinteistöstä maksettava kokonaishinta sekä kerrosalakohtaiset hinnat käyttötarkoituksittain eriteltynä.

Tarjouksessa kerrosalakohtaisten hintojen vähimmäistasot ovat kaikille kilpailijoille samat. Kerrosalakohtaisten hintojen vähimmäistasot käyttötarkoituksittain ovat seuraavat (hintataso 11/2018):

- Toimistotilarakennusoikeus 525 €/ k-m²
- Asuntorakennusoikeus 1 600 €/ k-m²
- Liiketilojen rakennusoikeus 575 €/ k-m²
- Hotellirakennusoikeus 600 €/ k-m²
- Päivittäistavarakaupan rakennusoikeus 650 €/ k-m²

Indikatiivisen tarjouksen kokonaishinta muodostuu sen mukaan, mitkä ovat suunnitelmaehdotuksen laajuudet kunkin käyttötarkoituksen osalta. Kilpailuehdotuksen tarjoushinnan laskemiseen saa käyttää ainoastaan edellä mainittuja käyttötarkoituksia. Kilpailuehdotuksen muut käyttötarkoitukset hinnoitellaan sen mukaisesti, mihin ne oletetun kaavamerkintänsä puolesta soveltuisivat myöhemmin muunnettavaksi. Esimerkiksi katutason tai degalleria tai ravintola hinnoitellaan liiketilarakennusoikeudeksi ja erityisasuminen asuntorakennusoikeudeksi. Tarjoushinta tai rakennusoikeuden määrä ei ole kilpailun arvosteluperuste.

1.4 TUOMARISTO

Kilpailun tuomaristoon kuuluvat

Kilpailun järjestäjän nimeäminä:

- DI *Mauri Sahi*
johtaja, Senaatti-kiinteistöt
- DI *Marjaana Berger*
myyntipäällikkö, Senaatti-kiinteistöt
- arkkitehti *Riitta Juutilainen*
toimialajohtaja, Senaatti-kiinteistöt

Helsingin kaupungin nimeäminä:

- arkkitehti *Janne Prokkola*
yksikön päällikkö, Asemakaavoitus, Kaupunkiympäristön toimiala
- arkkitehti *Perttu Pulkka*
Asemakaavoitus, Kaupunkiympäristön toimiala
- arkkitehti *Tiia Ettala*
Asemakaavoitus, Kaupunkiympäristön toimiala

Suomen Arkkitehtiliiton nimeämänä:

- arkkitehti *Hennu Kjisik*

Tuomaristo voi ehdotuksia arvioidessaan kuulla tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita. Asiantuntijat voivat osallistua tuomariston kokouksiin. Asiantuntijat ja kilpailun sihteeri eivät osallistu päätöksentekoon. Kilpailun sihteerinä toimii arkkitehti SAFA *Annina Vainio*, Sitowise Oy.

1.5 KILPAILUN SÄÄNNÖT JA KILPAILUOHJELMAN HYVÄKSYMINEN

Kilpailussa noudatetaan tätä kilpailuohjelmaa. Kilpailuohjelma liitteineen on kilpailun järjestäjän, Helsingin kaupungin, arviointiryhmän ja SAFA:n kilpailuasiantuntijan hyväksymä.

1.6 KILPAILUN AIKATAULU

Kilpailuaika on 29.11.2018 – 3.4.2019.

2 KILPAILUTEKNISET TIEDOT

2.1 OHJELMA-ASIAKIRJAT

Kilpailun ohjelma-asiakirjoihin kuuluvat tämä kilpailuohjelma sekä sen liitteet. Kilpailuohjelman liitteisiin kuuluu selvityksiä, joissa on tietoa suunnittelualueesta. Jos liiteaineistojen ja kilpailuohjelman välillä on ristiriitoja, kilpailuohjelman tiedot ovat ensisijaisia.

Kilpailuohjelman liitteet:

1. Kilpailualueen pohjakartta (dgn/dwg)
2. 3d-aineisto (dgn/dwg/skp)
3. Viereisten rakennusten piirustukset (pdf)
Haapaniemenkatu 3
Haapaniemenkatu 5
Haapaniemenkatu 6
Kaikukatu 2
Kaikukatu 4
4. Ympäristön uudishankkeet ja liikennesuunnitelmat
4a) Taideyliopiston uudishanke
4b) Hämeentien liikennesuunnitelma
4c) Sörnäisten rantatien varren täydennysrakentaminen (Anttinen Oiva Arkkitehdit, 2016)
4d) Sörnäisten rantatien liikennesuunnitelmaluonnos
5. Valokuvia
6. Ilmakuvia (huom! kuvissa näkyy tontilta purettu rakennus)
7. Pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeet
7a) Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeet
7b) Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeet
8. Ympäristötekniinen perusselvitys (Ins.tsto. Pohjatekniikka Oy 2017)
9. Rasiteluonteinen sopimus Haapaniemenkatu 6
10. Puistoalueiden kuvaukset
10a) Väinö Tannerin kenttä
10b) Alli Tryggin puisto
11. Indikatiivisen tarjouksen excel-pohja
12. Ohjeet pienoismallin laatimiseksi (täydennetään 1.2.2019 mennessä)
12a) Pienoismallin aluerajaus
12b) Valokuvia ympäristömallista

Muuta aineistoa

- Kilpailualueen ajantasa-asemakaava (<https://kartta.hel.fi/kmoreport/PlanPdfLoader.asp?id=12174.pdf>)
- Rakennushistoriaselvitykset
 - Haapaniemenkatu 4 virastotalo ([linkki](#))
 - Helsingin Mylly ([linkki](#))

2.2 KILPAILUASIAKIRJOJEN LUOVUTUS

Kilpailuohjelma liitteineen on ladattavissa projektipankissa 29.11.2018 lähtien. Projektipankkiin saa tunnukset pyytämällä paivi.pulkkinen@senaatti.fi. Tunnusten pyytämistä varten on ilmoitettava yrityksen nimi ja osoite sekä yhteyshenkilön nimi ja sähköpostiosoite.

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

2.3 ESITTELYTILAISUUS

Kilpailun järjestäjä esittelee kilpailutehtävää Senaatti-kiinteistöjen auditoriossa (Lintulahdenkuja 4, Helsinki) ke 12.12.2018 klo 9.00–10.30 järjestettävässä tilaisuudessa.

Kilpailuseminaariin tulee ilmoittautua 7.12.2018 mennessä oheisen linkin kautta: <https://www.senaatti.fi/myynnissa/tila/helsinki-haapaniemenkatu-4/>

Esittelytilaisuuden jälkeen on mahdollista tutustua suunnittelualueeseen.

2.4 KILPAILUA KOSKEVAT KYSYMYKSET JA LISÄTIEDOT

Kilpailijoilla on mahdollisuus esittää kilpailua koskevia kysymyksiä kahdesti kilpailun aikana. Kysymykset tulee toimittaa sähköpostilla kilpailun sihteerille osoitteeseen annina.vainio@sitowise.com. Viestin aiheeksi tulee laittaa ”Haapaniemenkatu 4”.

Kysymykset, jotka on esitetty 14.12.2018 mennessä, sekä kilpailun järjestäjän niihin antamat vastaukset, julkaistaan projektipankissa 21.12.2018 mennessä.

Kysymykset, jotka on esitetty 25.1.2019 mennessä, sekä kilpailun järjestäjän niihin antamat vastaukset, julkaistaan projektipankissa 1.2.2019 mennessä.

Kilpailun järjestäjä varaa oikeuden täydentää kilpailuasiakirjoja 1.2.2019 asti. Mahdolliset täydennykset julkaistaan projektipankissa.

2.5 KILPAILUN TULOKSEN JULKISTAMINEN

Kilpailu pyritään ratkaisemaan kesällä 2019.

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

Kaikki kilpailuehdotukset sekä arvostelupöytäkirja ovat esillä julkistamistilaisuudessa. Kilpailun voittanut ja kunniaininnon saaneet ehdotukset julkaistaan myös Senaatti-kiinteistöjen verkkosivuilla.

Lisäksi voittanut ja kunniaininnon saaneet ehdotukset julkaistaan SAFA:n verkkosivuilla ja Arkkitehti uutisissa.

2.6 KILPAILUEHDOTUSTEN KÄYTTÖ- JA JULKAISUOIKEUS

Kilpailuehdotus jää kilpailijan omaisuudeksi.

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

Kilpailun järjestäjällä, Helsingin kaupungilla ja SAFA:lla on oikeus julkaista voittaneen ja kunniaininnon saaneiden ehdotusten materiaaleja korvauksetta.

2.7 KILPAILUEHDOTUSTEN VAKUUTTAMINEN JA PALAUTUS

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

2.8 KILPAILUN KIELI

Kilpailun kieli on suomi.

3 KILPAILUN VAIHEET

3.1 KILPAILIJOIDEN SOVELTUVUUTTA KOSKEVIEN VÄHIMMÄISVAATIMUSTEN TARKISTAMINEN

Selvitys kilpailijan soveltuvuutta koskevien vähimmäisvaatimusten täyttymisestä tarkistetaan ennen kilpailuehdotusten arviointia kilpailun järjestäjän nimeämien tuomariston ulkopuolisten asiantuntijoiden toimesta.

Arviointivaiheeseen hyväksytään vain kohdassa 1.2 kuvatut vähimmäisvaatimukset täyttävien kilpailijoiden kilpailuehdotukset.

3.2 KILPAILUEHDOTUSTEN ARVIOINTI

Kilpailun tuomaristo laatii kirjallisen arvion kaikista kilpailuehdotuksista jäljempänä kohdassa 6 todetuin arvosteluperustein. Tuomaristo antaa myös suosituksen vähintään kahdesta sopimusneuvotteluihin valittavasta kilpailuehdotuksesta.

3.3 SOPIMUSNEUVOTTELUT

Indikatiivinen tarjous tarkistetaan ennen sopimusneuvotteluun kutsumista. Kilpailuehdotusta, jonka indikatiivisessa tarjouksessa esitetty kerrosalakohtainen hinta alittaa jonkin tai joidenkin käyttötarkoitusten osalta annetun vähimmäistason, ei voida kutsua sopimusneuvotteluihin eikä siten valita kilpailun voittajaksi.

Sopimusneuvotteluihin valittujen kilpailijoiden ja kilpailun järjestäjän välille neuvotellaan kiinteistökaupan esisopimus sekä lopullinen kiinteistökauppakirja ehtoineen.



3.4 TARJOUSPYYNTÖ JA SITOVA TARJOUS

Kilpailun järjestäjä pyytää neuvottelujen päätyttyä mukana olevilta kilpailijoilta kirjallisella tarjouspyynnöllä sitovan tarjouksen perustuen sopimusneuvotteluissa neuvoteltuihin kiinteistökaupan esisopimukseen ja lopulliseen kiinteistökauppakirjaan.

Sitovassa tarjouksessa tulee olla kiinteistöstä maksettava kokonaishinta ja sekä kerrosalakohtaiset hinnat käyttötarkoituksittain eriteltynä. Tarjouksen kokonaishinta muodostuu sen mukaan, mitkä ovat suunnitelmaehdotuksen laajuudet kunkin käyttötarkoituksen osalta.

Hintaa korotetaan elinkustannusindeksin muutoksen mukaisesti sitovan tarjouksen viimeisen jättämispäivän ja lopullisen kiinteistökaupan tekemisen väliseltä ajalta. Sekä sitovan tarjoukseen viimeisen jättämispäivän ja lopullisen kiinteistökaupan allekirjoituspäivän osalta huomioidaan viimeisin sillä hetkellä tiedossa oleva elinkustannusindeksin pisteluku.

3.5 VOITTAJAN VALINTA

Voittajaksi valitaan kilpailija, jonka kilpailuehdotus on arvioitu parhaaksi jäljempänä todetuin arvosteluperustein, edellyttäen että tämän tarjoama kerrosalakohtainen hinta täyttää kunkin käyttötarkoituksen osalta kilpailuohjelmassa määritellyn hintojen vähimmäistason.

Kilpailun järjestäjä voi hylätä kaikki tarjoukset.

Kilpailun voittajan tulee maksaa lopulliseen kiinteistökauppaan liittyvä varausmaksu.

3.6 SENAATTI-KIINTEISTÖJEN PÄÄTÖKSENTEKO

Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa olevan valtion maaomaisuuden myynnistä kilpailun lopputuloksen perusteella päättää ennen esisopimuksen allekirjoitusta Senaatti-kiinteistöjen hallitus. Lopullinen kiinteistökauppa vaatii valtioneuvoston tai eduskunnan hyväksynnän.

Senaatti-kiinteistöllä on oikeus keskeyttää kilpailu milloin tahansa ennen sitovan kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamista.

3.7 JATKOTOIMENPITEET KILPAILUN SEURAUKSENA

Kaupunki laatii kilpailun jälkeen voittaneen ehdotuksen pohjalta asemakaavan muutoksen, joka mahdollistaa hankkeen toteuttamisen.

Tavoitteena on, että kilpailun voittanut ehdotus toimii asemakaavoituksen pohjana. Tuomaristo saattaa antaa tarkennuksia suunnitelmaan kaavoitusta varten. Lisäksi kaavoituksen yhteydessä suunnitelma saattaa tarkentua. Muutoksista neuvotellaan ehdotuksen laatijoiden kanssa.

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

Kilpailun voittaja vastaa kaavoitukseen liittyvien suunnitelmien ja selvitysten laatimisesta ja niihin liittyvistä kustannuksista.

Lopulliset kiinteistökaupat tehdään ja rakentaminen voi alkaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

4 KILPAILUALUEEN JA LÄHIYMPÄRISTÖN KUVAUS

4.1 SIJAINTI, ALUERAJAUS JA MAANOMISTUS

Kilpailualue sijaitsee Helsingin Sörnäisissä Hämeentien, Haapaniemenkadun, Sörnäisten rantatien ja Kaikukadun rajaamassa korttelissa Väinö Tannerin kentän kaakkoispuolella.

Kilpailun tarkastelualue on osoitettu oheisessa kuvassa.

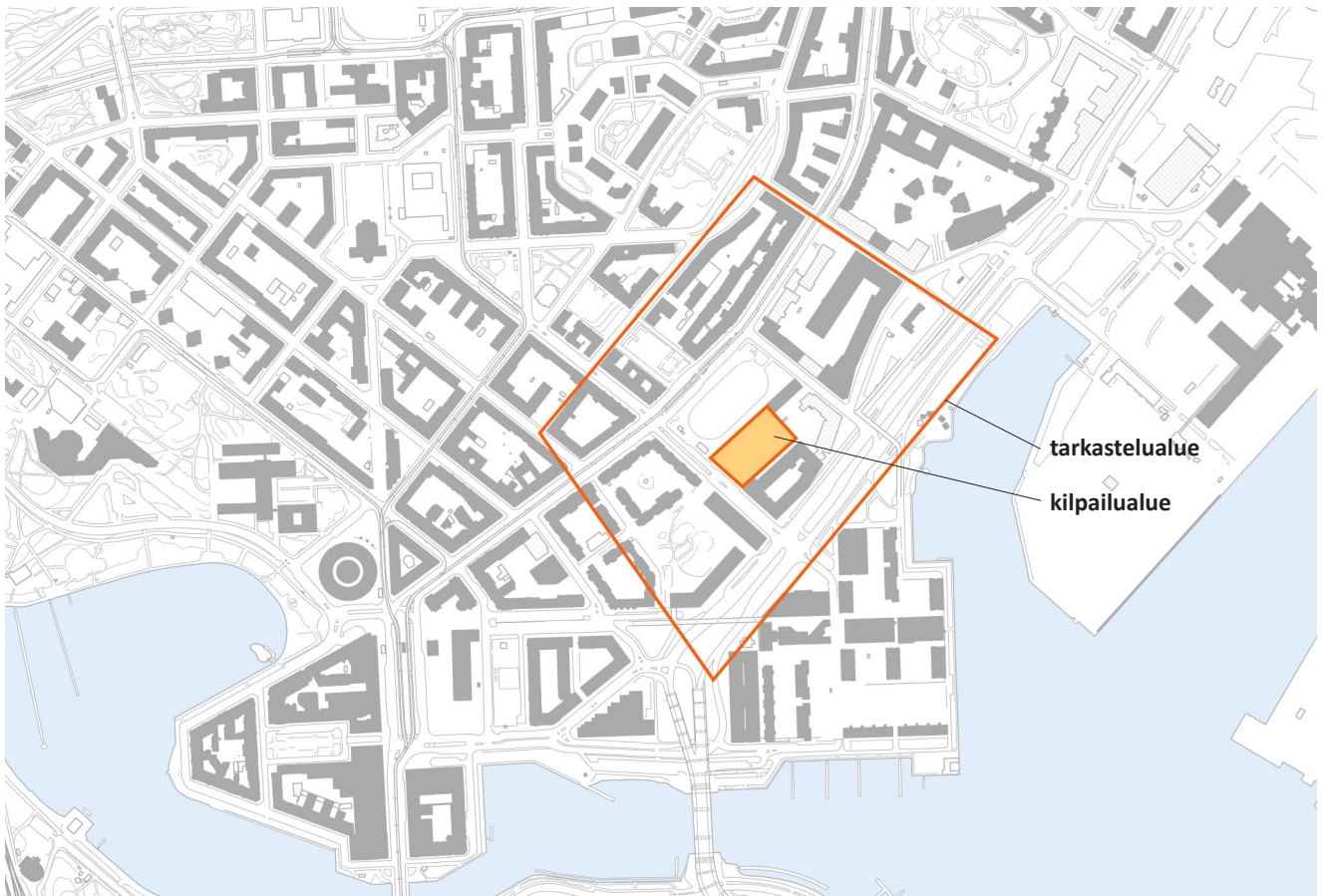
Tontilta on aiemmin purettu Kaj Saleniuksen vuonna 1974 suunnittelema virastorakennus. Tontin pinta-ala on 6 290 m².

Kiinteistö on Suomen valtion omistuksessa ja sitä hallinnoi Senaatti-kiinteistöt.



Kilpailualueelta on aiemmin purettu virastorakennus.

Kilpailualue sijaitsee Väinö Tannerin kentän laidalla Hämeentien ja Sörnäisten rantatien läheisyydessä.



Alueen maaperästä on tehty ympäristötekniinen perusselvitys, joka on kilpailuohjelman liitteenä. Suoritetun tutkimuksen sekä ohjearvovertailun perusteella ko. selvityksessä todettiin, ettei tutkimusalueen maaperä ole pilaantunut. Kilpailualueella todettiin joitakin kynnysarvon ylittäviä pitoisuuksia, muttei tontin nykyisen kaavan käyttötärpeeseen liittyvää puhdistustarvetta. Lopullisen käyttötäroituksen selvittyä tulee maaperän pilaantuneisuutta ja puhdistustarvetta vielä arvioida uudelleen.

Senaatti-kiinteistöt vastaa omistamiensa alueiden osalta mahdollisten pilaantuneiden maa-aineiden poistamisesta tai puhdistamisesta viranomaisien asettamaan tavoitetasoon aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden syntyvistä lisäkustannuksista. Senaatti-kiinteistöjen vastuu kustannuksista päättyy viimeistään viiden vuoden kuluttua asemakaavan muutoksen voimaantulosta.

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

4.2 MAANKÄYTÖLLISET LÄHTÖKOHDAT

Asemakaava

Asemakaavaa tullaan muuttamaan. Voimassa olevassa asemakaavassa (hyväksytty 29.5.2013) suunnittelualueena oleva tontti on osoitettu toimitilakäyttöön (KTY). Väinö Tannerin kentän laidalle ja Haapaniemenkadun varteen sijoittuvan rakennusalan lisäksi sallitaan kahden paviljonkimaisen lisärakennuksen rakentaminen korttelin sisäpihalle. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 20 900 k-m².

Asemakaavassa on osoitettu yleiselle jalankululle varattu alueen osa, joka mahdollistaa jalankulun Haapaniemenkadun ja Kaikukadun välillä tonttien lävitse.

Haapaniemenkadun varrella asemakaavaan on merkitty julkisivuun kohdistuva melutaso, jonka perusteella voidaan määrittää julkisivun kokonaisuäänieristävyys melutason ohjearvojen edellyttämällä tavalla.

Voimassa olevasta asemakaavasta tulee huomioida korttelin läpi kulkevat yhteydet sekä ympäristön häiriöihin liittyvät seikat.

Yleiskaava

Helsingin uudessa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu kantakaupunki C2 -merkinnällä. Kaavamääräyksen mukaan aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennuksen tai sen osan käyttötäroituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä.

Helsingin kaupunkistrategia

Helsingin kaupunkistrategiassa ”Maailman toimivin kaupunki” painotetaan työpaikkojen merkitystä. Elinkeinopolitiikan tavoitteena on, että yksityisen sektorin työpaikkamäärä kasvaa pitkällä aikavälillä vähintään yhtä nopeasti kuin asukasluku. Helsingin tavoitteena on myös olla Euroopan kiehtovimpia sijaintipaikkoja uutta luovalle startup-toiminnalle ja houkuttelevin osaamiskeskittymä yrityksille ja yksilöille. Tavoitteena on myös tukea yritysekosysteemejä ja -klustereita tarjoamalla monipuolisia sijaintimahdollisuuksia hyvin saavutettavilla alueilla.

4.3 SÖRNÄISTEN JA VILHONVUOREN ALUE

Tontti sijoittuu Sörnäisten ja Hakaniemen metroasemien väliselle vyöhykkeelle, joka on viime vuosina kehittynyt erityisesti kaupunkikulttuurin ja työpaikkojen alueena.

Hakaniemen ympäristö ja Vilhonvuoren alue ovat toiminnallisesti kantakaupungille tyypillistä monipuolisesti sekoittunutta rakennetta. Vilhonvuoren alueella työpaikkojen ja asukasluvun suhde on noin 1:1. Siltasaaren alueella työpaikkoja on noin kaksi kertaa niin paljon kuin asukkaita. Yhteensä alueilla on työpaikkoja vajaa 10 000.

Luonteenomaista alueen katukuvassa on, että rakennusten kivijaloissa on edelleen kattavasti myymälä- ja liiketiloja.

Vilhonvuoreen rakentuu myös uutta toimitilaa, ja alueelle ovat tyypillisiä pienet yritykset, erityisesti ravintolat ja kahvilat. Ympäristöön sijoittuu kattavasti myös julkisia palveluita.

Alueen sijainti kaupunkirakenteessa muuttuu merkittävästi, kun Kalasataman keskus ja aluerakentamishanke toteutuvat. Kalasataman lisäksi Keski-Pasilan kehittyminen siirtää keskustan painopistettä pohjoisemmas, kohti Hakaniemeä.

Alueen asuntokanta on vuokra-asumista ja omistusasumista samassa suhteessa. Erityispiirteenä on, että yli puolet peruspiirin asunnoista on yksiöitä, ja alue on Suomen tiheimmin asuttua. (Tieke, 2016)

4.4 LÄHIALUEEN HANKKEET

Raideliikenne

Kantakaupunki on toiminnallisessa murroksessa ja muuttuu kaiken aikaa. Metroverkon laajentuminen länteen Espoon suuntaan kytkee Hakaniemen alueen entistä laajemmin osaksi seudullista rakennetta. Suunniteltu Pissararata tuo alueelle arviolta noin 80 000 joukkoliikenteen käyttäjää vuorokaudessa ja kytkee Hakaniemen Helsinki-Vantaan lentoasemaan sekä valtakunnalliseen rautatieverkkoon.

Kruunusillat

Erityisesti Hakaniemen alueelle tulee kohdistumaan merkittäviä kaupunkirakenteellisia uudistuksia lähivuosina. Alueen saavutettavuus joukkoliikenteen näkökulmasta paranee entisestään, kun Kruunusillat-pikaraitioyhteys avataan 2020-luvun puolivälissä Laajasalon suunnasta keskustaan Hakaniemen kautta. Pikaraitiotie-hankkeen

yhteydessä rakennettava Merihaansilta palvelee myös jalankulkijoita ja pyöräilijöitä. Silta kytkee Hakaniemen ja Merihaan tiiviisti Kalasatamaan ja Hanasaaren uudisalueisiin.

Hakaniemensilta

Uudistettava Hakaniemensilta parantaa jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä. Sillan uudelleenlinjaus ja rantojen muokkaus mahdollistavat alueelle merkittävästi täydennysrakentamista, joista valtaosa on uutta asuinkerrosalaa. Lisäksi Hakaniemenrantaan suunnitellaan uusi hotelli, joka osaltaan monipuolistaa alueen palvelutasoa ja nostaa sen profiilia. Ranta-alueiden uudisrakentamisen lisäksi itäisessä kantakaupungissa tapahtuu paljon uudistavaa saneerausta, jonka seurauksena alueen palvelutarjonta monipuolistuu.

Kalasataman keskus / Suvilahti

Hanasaaren ja Suvilahden alueiden kehitys käynnistyy, kun Hanasaaren voimala poistuu käytöstä vuoden 2024 loppuun mennessä.

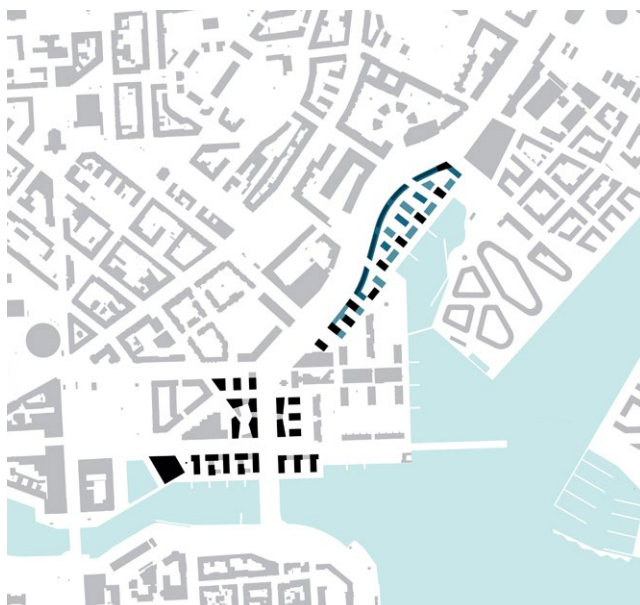
Sörnäisten rantatie

Sörnäisten rantatien varren täydennysrakentamisesta on laadittu suunnitelma, jossa kaupunkirakennetta tiivistetään Hakaniemen sillan ja Kalasataman projektialueen välillä. Tavoitteena on, että alueesta muodostuu monipuolinen osa Hakaniemen keskustamaista rakennetta, joka samalla kytkee Merihaan osaksi kaupunkirakennetta.

Suunnitellut korttelit muodostavat kokonaisuuden Sörnäisten rantatien varteen. Korttelit suojaavat Suvilahden rantaa Rantatien melulta ja muodostavat Suvilahden vesialueesta rakennusten ympäröimän vesialueen. Rantaan muodostuu suojaisa kävelykatu.

Hämeentie

Hämeentielle on laadittu liikennesuunnitelma, jossa Hämeentie muutetaan joukkoliikennekaduksi, ja läpiajo Hämeentien kautta henkilöautolla Kurvista Hakaniemeen estetään. Rakentaminen alkaa vuonna 2019.



Sörnäisten rantatie, korttelitutkielma (Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy). Hakaniemenrannan ja Siltavuorenrannan suunnittelusta on myöhemmin järjestetty ideakilpailu.



Näkymä Sörnäisten rantatieltä etelään
(Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy).

Hämeentien liikennesuunnitelma.



4.5 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ JA TOIMINNOT

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) ”Osuusliikkeiden ja teollisuuden Sörnäinen”. Elannon ja Osuustukkukaupan monumentaaliset punatiliset hallintorakennukset ja niihin liittyvät elintarviketeollisuuden tuotantolaitokset kuvastavat osuusliikkeiden asemaa ja toimintaa 1900-luvulla.

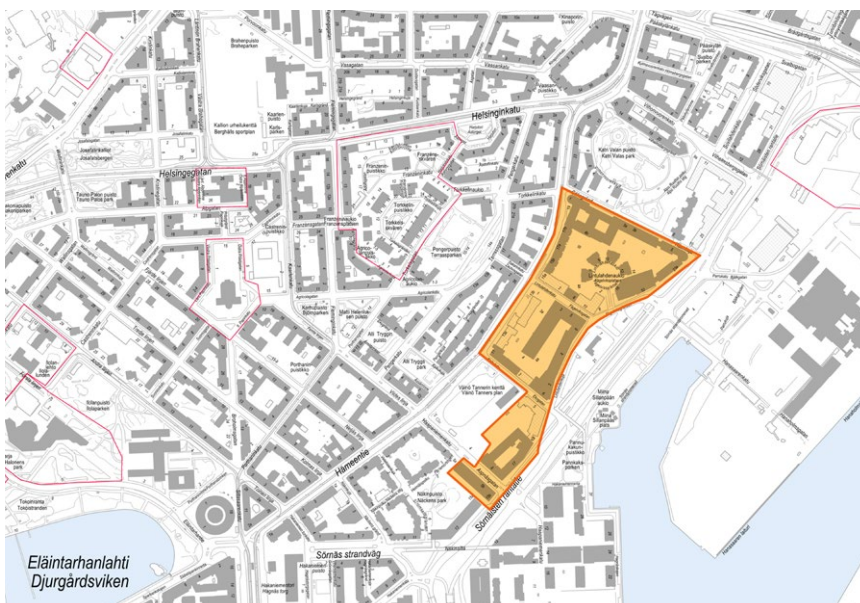
RKY-alueen kuvauksen mukaan erityisesti Hämeentien varressa kaupunkikuvallisina kiintopisteinä toimivilla hallintorakennuksilla on vahva symbolimerkitys. Korkeiden punatilisten pääkonttoreiden tornit kulmatonteilla osoittavat Hämeentien varrella osuusliikkeiden korttelien alku- ja päätepisteen. Molempien keskeisimmät hallinto- ja teollisuusrakennukset ovat arkkitehti Väinö Vähäkallion suunnittelema.

Taideyliopiston Teatterikorkeakoulu ja Kuvataideakatemia

Kilpailualueen kaakkoispuolella olevalla tontilla 11 on vuodesta 2001 alkaen toiminut Taideyliopiston Teatterikorkeakoulu. Koulun tilat kunnostettiin 1990-luvun lopulla tyhjiään olleeseen teollisuuskiinteistöön. Alun perin paikalle perustettiin vuonna 1895 saippuatehdas, joka tunnettiin myöhemmin nimellä Kokos. Vuosina 1927–1967 kiinteistössä toimi Kone Oy:n hissitehdas.

Kilpailualueen itäpuolella olevalla tontilla 5 on ollut Strömbergin tehtaan ja Helsingin Myllyn rakennuksia vuosilta 1898–1984. Säilyneistä rakennuksista vanhin on Selim A. Lindqvistin suunnittelema tehtaan siipirakennus vuodelta 1914. Tämä Kaikukadun varrelle sijoittuva rakennus sekä Martta Martikaisen ja Ragnar Ypyän suunnittelema korkea ja valkoiseksi rapattu siilorakennus Sörnäisten rantatien varrella on suojeltu asemakaavalla.

Tontin 5 arvokkaita vanhoja teollisuusrakennuksia on jouduttu pakottavasta syystä purkamaan. Tontille on rakenteilla Taideyliopiston Kuvataideakatemian uudet tilat, jotka valmistuvat vuonna 2021. Uusi rakennus tuo kuvataide- ja teatteriopiskelijat samaan kortteliin. Huonokuntoiset rakennukset korvataan laadukkailla, vanhaa materiaaliaailmaa ja mittakaavaa noudattavilla uudisrakennuksilla, jolloin vanhan teollisuusalueen kaupunkikuva säilyy yhtenäisenä.



Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö: Osuusliikkeiden ja teollisuuden Sörnäinen.



Taideyliopiston Teatterikorkeakoulu toimii vanhassa tehdaskiinteistössä Haapaniemenkadun varrella.

Havainnekuva Taideyliopiston uudisrakennuksen sisäpihalta. JKMM Arkkitehdit.



Kaikukatu 3

Kilpailualueen koillispuolella olevalla tontilla 1 on seitsemänkerroksinen toimistokäytössä oleva rakennus. Kiinteistön omistaa Valion eläkekassa.

Rakennus on valmistunut vuonna 1976 noudattaen samaa kaavaa kilpailualueelta puretun virastotalon kanssa. 1970-luvulla laaditussa asemakaavassa edellytettiin, että korttelin urheilukentän puoleiset julkisivut

käsitellään rakennustaiteellisesti yhtenäisinä. Asemakaavassa on myös osoitettu yleiselle jalankululle varattu korttelin osa, joka mahdollistaa jalankulun Haapaniemenkadun ja Kaikukadun välillä tonttien lävitse.

Kilpailussa oletetaan, että rakennus säilyy nykyisessä käytössään.



Kaikukatu 3 toimistorakennus muistuttaa kilpailualueella aiemmin sijainnutta virastotaloa.

Korttelin läpi kulkee julkinen jalankulun reitti.



Elannon kortteli

Elannon entiseen pääkonttoriin on hiljattain avattu kaksi ravintolaa. Muilta osin rakennus on toimistokäytössä.

Elannon korttelin sisäpihalla sijaitsee monitoimitilaksi muutettu entinen tehdasrakennus Leipätehdas. Leipätehtaalla toimii luovan alan yrityksiä sekä tanssisaleja kuudessa kerroksessa. Vuonna 1996 perustettu kulttuurikeskus Caisa on vastikään aloittanut toimintansa Leipätehtaassa. Caisassa järjestetään esityksiä, tapahtumia ja näyttelyitä sekä annetaan taideopetusta.

Elannon korttelin eteläkulmaan osoitteeseen Kaikukatu 6 valmistuu kesällä 2019 kahdeksankerroksinen toimitalo K6.



Porttikäytävä johtaa Kaikukadulta
Elannon korttelin sisäpihalle.

4.6 VIHERALUEET JA VIHERYMPÄRISTÖ

Väinö Tannerin kenttä

Väinö Tannerin kenttä ja Alli Tryggin puisto kuuluvat Helsingin arvoympäristöihin. Väinö Tannerin kenttä (entinen Haapaniemen kenttä) on perinteikäs urheilukenttä, joka on valmistunut alun perin vuosina 1910-11.

Nykyisin pelikentän pinta on vihreää tekonurmea. Kulkuväylät ovat kivituhkapäällysteisiä. Alueen pääsisäänkäynnit ovat kentän kulmissa. Itse kenttä on ympäristöään matalammalla. Suurin korkeusero on Hämeentien suuntaan. Hämeentie on kenttää reunustavaa nurmialuetta lähes pari metriä korkeammalla.

Kenttä on ympäröity puustutuksin, jotka kasvavat kenttää reunustavilla nurmialueilla. Puille ei saa aiheutua haittaa. Rakennustyön yhteydessä on huomioitava mm. kaivantojen reunan riittävä etäisyys puiden rungoista.

Kentän lounaissivulla sijaitsevat pukusuojarakennus, city-wc ja muuntamorakennus. Alueen pohjoiskulmassa on osuustoimintaliikkeen ja sanomalehtialan edelläkävijän Väinö Tannerin muistomerkki ”Tannerin portti” sekä sen ympärillä pieni graniittipäällysteinen aukio.



Väinö Tannerin kenttä.

Alli Tryggin puistosta on näkymä suunnittelualueelle.



Alli Tryggin puisto

Alli Tryggin puisto sijoittuu Hämeentieltä Porthaninkadulle nousevaan rinteeseen. Puiston poikki kulkee Pengerkatu. Puistoa rajaavat Kaikukatu ja Ässärinne sekä niiden varsilla olevat pääosin 1910- ja 1920-luvuilla rakennetut kerrostalot ja Kallion lukion kaksi rakennusta.

Puiston täyteen mittaansa kasvanut puusto on tiiviissä kivikaupungissa merkittävä kaupunkikuvallinen tekijä. Suunnittelualue sijaitsee puiston näkymäakselin päätteenä.

Näkinpuisto

Kone- ja Sillan tehdasalue kilpailualueen lounaispuolelle sijoittuvassa Näkin korttelissa muutettiin asuin- ja toimistokäyttöön 1980–1990-luvulla. Näkinpuiston asuinalue muodostuu kolmesta asuinkorttelista ja toimitilarakennusten rajaamasta Näkinpuistosta.



Näkinpuisto.

Näkymä Helmiäispolulta
Haapaniemenkadun yli kohti
suunnittelualueetta.



5 SUUNNITTELUOHJEET

Kilpailun tavoitteena on löytää tontin käytölle uusi kaupunkikuvallisesti, toiminnallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen, toteuttamiskelpoinen ratkaisu sekä sille toteuttaja ja uusi omistaja.

Kilpailun kohteena olevasta tontista halutaan muodostaa tiivis ja monipuolinen lisä Sörnäisten ja Vilhonvuoren alueen kehittyvään kaupunkirakenteeseen. Kilpailuehdotus asettuu osaksi urbaania ja vuorokauden kaikkina aikoina elävää kaupunkiympäristöä.

Kilpailuehdotuksessa tulee huomioida Hämeentien luonteen muuttuminen sekä muut lähialueen kehityshankkeet. Näiden vaikutuksesta kilpailun kohteena oleva tontti tulee asettumaan osaksi keskustamaista rakennetta, jonka toiminnot ovat yhä laajemman käyttäjäkunnan saavutettavissa.

Kilpailuehdotusten odotetaan sopeutuvan alueen tulevaan kaupunkirakenteelliseen ja toiminnalliseen kontekstiin ja osaltaan tukevan siinä tapahtuvaa kehitystä uutta luovassa hengessä. Tavoitteena on uuden rakenta-

misen myötä mahdollistaa sellaisten toimintojen sijoittuminen alueelle, jotka tukevat korttelin ja lähialueen olevia toimijoita ja tulevaa kehitystä.

Tavoitteena on löytää kilpailun kohteena olevalle tontille toiminnallisesti, teknisesti ja taloudellisesti toteutuskelpoinen, toteutukseen tähtäävä ratkaisu.

5.1 SOVITTAMINEN KAUPUNKIKUVALLISEEN JA -RAKENTEELLISEEN KONTEKSTIIN

Uusi rakentaminen tulee sovittaa luontevasti osaksi alueen kaupunkirakennetta.

Kilpailun kohteena olevan tontin läpi kulkee jalankulun reitti, joka on osa muun muassa entisten teollisuuskortteleiden sisäosien kautta Hakaniemestä Sörnäisiin jatkuvaa vaihtelevaa reittiä. Tämä voimassa olevan asema-kaavan mukainen reitti on huomioitava suunnitelmassa. Reitin tulee olla luonteeltaan julkinen ja se tulee hahmottua julkiseksi yhteydeksi myös korttelin ulkopuolelta.

Näkymä Viidettä linjaa Haapaniemenkadun ja Merihaan suuntaan.



Kilpailutontin pihatilat asettuvat julkisen reitin varrelle. Yksityisen, puolijulkisen ja julkisen tilan vaihtumisen tulee olla luontevaa. Erityisesti julkisen tilan laatuun tulee kiinnittää huomiota. Julkiselta raitilta tulee mahdollistaa yhteys myös Taideyliopiston rakenteilla olevaan uudisrakennukseen. Yhteys tulee sijoittaa tontin 5 länsikulmaan tasossa +6.4.

Rakennus sijoittuu kaupunkikuvallisesti merkittävälle paikalle. Katunäkymät erityisesti Hämeentiellä ja Haapaniemenkadulla on huomioitava suunnitelmassa. Kilpailutontti on Hämeentien pohjoispuolelle sijoittuvan Alli Tryggin puiston näkymäakselin päätteenä Väinö Tannerin kentän taustalla.

Uusi rakentaminen asettuu osaksi korttelin ja lähialueen ajallisesti kerrostunutta rakennetta, jonka pohja muodostuu teollisesta rakennusperinnöstä ja osuusliikkeiden hallintorakennuksista. Korttelissa ja lähialueella on vanhoja teollisuusrakennuksia, joiden käyttötarkoitusta on muutettu sekä uudempaa rakennuskantaa. Uusi rakentaminen tulee sovittaa osaksi olevaa kokonaisuutta paikan olemus huomioiden.

5.2 ARKKITEHTONINEN LAATU

Rakentamisen tulee edustaa arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti sekä materiaaleiltaan korkeatasoista keskustamaista rakentamista. Arkkitehtonisen ratkaisun ja massoittelemisen tulee tukea kilpailuehdotuksen toiminnallista konseptia. Rakennuksen tulee osaltaan luoda ja vahvistaa alueen identiteettiä osana kehittyvää kaupunkirakennetta teollinen perintö huomioon ottaen. Erityistä huomiota kiinnitetään rakennuksen katutasolle muodostuvaan luonteeseen.

Näkymä Hämeentieltä.



5.3 TOIMINNALLINEN KONSEPTI

Kilpailija vastaa suunnitelman toiminnallisesta konseptista. Kilpailijan tulee luoda toimitilasta sekä mahdollisista muista käyttötarkoituksista toiminnallinen kokonaisuus, jossa eri toiminnot sijoittuvat tontille taroituksenmukaisella tavalla. Kilpailuehdotuksessa tulee luoda edellytykset tontille osoitettavien toimintojen toteuttamiselle.

Kilpailualueelle tulee sijoittaa vähintään 15 000 k-m2 toimitilarakentamista. Kilpailija voi halutessaan esittää tontille lisäksi sopivaksi katsomansa määrän muuta rakentamista.

Maantasokerrokseen tulee sijoittaa kadulle avautuvia liiketiloja ja muita toimintoja, jotka elävöittävät kaupunkikuvaa ja -tilaa.

Toimitila

Toiminnallisen konseptin osalta alueen vahvuuksia ja korttelin ominaispiirteitä hyödyntävät ja tukevat ratkaisut katsotaan eduksi.

Toimitilaa eivät ole esimerkiksi asuntolat, hoivatalot tai huoneistohotellit.

Hotelli

Toimitilarakennusoikeutta voi käyttää esimerkiksi hoteliin. Kilpailun järjestäjällä on tiedossa tontista kiinnostunut hotellitoimija, jonka yhteystiedot kilpailija voi halutessaan saada kilpailun järjestäjältä. Edellä mainitun toimijan tai jonkin toisen hotellin sijoittaminen alueelle tai tiedossa olevan toimijan käyttäminen ei vaikuta kilpailuehdotuksen arvosteluun.

Mahdolliset muut käyttötarkoitukset

Muu rakentaminen voi olla esimerkiksi asumista, kulttuuritoimintaa, palveluita tai majoitusta. Jos kilpailuehdotuksessa tontille esitetään asumista, tulee kilpailuehdotuksessa huomioida myös tarvittavat asumista palvelevat yhteistilat. Rakennusoikeuteen ei lasketa pihakannen alaisia pysäköinti-, huolto-, varasto- ja teknisiä tiloja.

5.4 TEKNISIÄ SUUNNITTELUOHJEITA

Pysäköinti

Kilpailuehdotuksessa tulee osoittaa tarvittavat pysäköintipaikat Helsingin kaupungin asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen sekä työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen mukaisesti. Kaikki pysäköinti tulee ratkaista tontilla. Autopaikat tulee esittää rakenteellisina.

Tontin 5 autopaikkoja ei ole tarpeen osoittaa tontilta 4, kuten voimassa olevaa asemakaavaa laadittaessa on esitetty. Pysäköintirasite on purettu.

Tekniset liittymät ja rajoitukset

Kiinteistö sijaitsee tiiviissä kaupunkirakenteessa, joten sen tekniset liittymät ovat normaalisti järjestettävissä alueen nykyisiin verkostoihin liittymällä.

Haapaniemenkatu 6:ssa sijaitsevan Teatterikorkeakoulun rakennuksen kaukolämpöliittymäjohtoja ei saada pysyvästi ja hyväksyttävällä tavalla sijoitettua pelkästään tontin 11 alueelle. Nykyinen järjestely on tarkoitettu väliaikaiseksi siten, että kun kilpailun kohteena olevalle tontille 4 rakennetaan uudisrakennus, voidaan johdot siirtää kulkemaan uudisrakennuksen kellarin kautta kilpailuohjelman liitteessä 9 kuvatulla tavalla. Tarkemmat suunnitelmat johtojen sijoittamisesta voidaan tehdä vasta, kun uudisrakennuksen suunnitelmat etenevät. Haapaniemenkatu 6 kiinteistön omistaja vastaa kaukolämpöjohtojensa kunnossapidosta ja korjauksista.

Haapaniemenkatu 6:n (teatterikorkeakoulu) puoleisella rajalla on suunnittelussa tiedostettava myös liitteessä 9 olevat nykyiset kiinteistöjen väliset rasiteluonteiset järjestelyt, joilla on sitouduttu pitämään kiinteistöjen 11 ja 4 välisen rajalinjan (alkaen 21 metriä Haapaniemenkadun puoleisesta julkisivulinjasta eteenpäin aina Kiinteistöjen 4 ja 11 välisen rajan loppuun saakka) kummallekin puolelle rajasta 4,5 metrin päähän saakka ulottuva yhteensä 9 metrin levyinen alue rakentamattomana tasosta + 6,5 ylöspäin.

6 KILPAILUEHDOTUSTEN ARVOSTELUPERUSTEET

Kilpailuehdotuksen tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja tässä kilpailuohjelmassa esitettyjen tavoitteiden ja suunnitteluohjeiden mukainen.

Kilpailun tuomaristo tulee painottamaan ehdotusten arvioinnissa seuraavia seikkoja:

Sovittaminen kontekstiin

- Kaupunkikuvallinen laatu
- Ajallisten kerrostumien ja paikan olemuksen huomioiminen
- Sijoittuminen kaupunkirakenteeseen ja tulevien suunnitelmien huomioiminen
- Yleiskaavan ja kaupunkistrategian tavoitteiden huomioiminen

Arkkitehtoninen laatu

- Toimintoja tukeva arkkitehtoninen ratkaisu ja massoittelu
- Alueen identiteettiä vahvistavat ja luovat ratkaisut
- Materiaalit ja julkisivusommittelu
- Katutasen luonne

Toiminnallinen konsepti

- Katutasen aktivoiminen, jalankulkijan näkökulma ja luontevat jalankulun reitit
- Esitetyt toiminnot, niiden sijoittuminen, yhdistelmä ja suhde kokonaisratkaisuun
- Alueen erityispiirteiden huomioiminen toiminnallisessa konseptissa
- Kilpailijan esittämiin toimintoihin liittyvien edellytysten luominen ja huomioiminen

Toteutettavuus

- Teknis-taloudellinen toteutuskelpoisuus
- Kestävän kehityksen mukainen toteutettavuus
- Liikeideoiden toteutuskelpoisuus
- Kehityskelpoisuus

7 KILPAILUEHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET

7.1 VAADITTAVAT SUUNNITELMA-ASIAKIRJAT

Tarkastelualue 1:2500

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

Asemapiirustus 1:500

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

Aluejulkisivut 1:500

Kilpailijan tarpeelliseksi katsomat julkisivut esitetään siten, että piirustuksesta käy ilmi rakentamisen korkeuden, muodonannon ja materiaalien suhde olemassa olevaan rakennuskantaan ja ulkotiloihin myös viereisten kortteleiden osalta. Lisäksi esitetään julkisivu pihan suuntaan. Piirustukset varustetaan materiaali- ja korkomerkinnöin.

Pohjapiirustukset 1:250

Maantasokerroksen pohjapiirustuksessa esitetään tilojen ja toimintojen liittyminen ulkotilaan. Ulkotilojen osalta esitetään korkeusasemat, reitit, toiminnallisuus ja keskeiset rakenteet.

Kellarikerroksen pohjapiirustuksesta tulee käydä ilmi pysäköintiratkaisu ajoramppeineen. Mittakaava voi olla pienempi.

Maantasokerroksen ja kellarikerroksen lisäksi esitetään pohjapiirrokset muista suunnitelman kannalta olennaisista erilaisista kerroksista. Kaikissa pohjapiirustuksissa esitetään tilojen käyttötarkoitukset.

Leikkaukset 1:250

Esitetään suunnitelman arvioimisen kannalta tarpeelliset leikkauspiirustukset korkomerkintöineen.

Julkisivut 1:250

Esitetään suunnitelman arvioimisen kannalta tarpeelliset julkisivupiirustukset.

Julkisivuote 1:50

Julkisivuote suunnitelman kannalta havainnollisesta kohdasta.

Näkymäkuvat

Esitetään vähintään kaksi perspektiivikuvaa maantasosta silmän korkeudelta. Toisen perspektiivikuvan tulee esittää kilpailuehdotus Hämeentien ja Väinö Tannerin kentän suunnasta. Toisen näkymäkuvan suunta on kilpailijan valittavissa.

Selostus

Selostuksessa kuvataan ja perustellaan ehdotuksen keskeiset suunnitteluratkaisut. Selostukseen sisällytetään myös laajuustiedot vastaavalla tavalla toiminnoittain eriteltynä kuin indikatiivisessa tarjouksessa. Selostusteksti tulee sijoittaa osaksi kuvaesitystä.

Pienoismalli 1:500

Kilpailuehdotuksesta esitetään valkoinen massamalli. Arvostelun yhteydessä pienoismallia tarkastellaan laajempaan ympäristömalliin sijoitettuna.

Muut materiaalit

Lisäksi kilpailijat voivat halutessaan esittää muuta ehdotuksen havainnollistamiseksi tarpeelliseksi katsomaansa aineistoa sallitun sivumäärän puitteissa.

7.2 ESITYSTAPA

Piirustukset tulee kiinnittää A1-kokoisille (594x841 mm) pystysuuntaisille jäykille alustoille. Piirustusten tulee olla julkaisukelpoisia ja käsittelyn kestäviä. Alustojen enimmäismäärä on 6 kpl.

Ehdotuksen yhteydessä on jätettävä USB-muistitikku, jolle on tallennettu planssit A3-kokoon pienennettyinä, yhdeksi pdf-tiedostoksi koottuna. Pienennösten tulee olla lukukelpoisia. Tiedoston koko saa olla enintään 10 Mt.

Lisäksi muistitikulle tulee tallentaa kaksi näkymäkuvaa erillisinä rasterikuvina (jpg-tiedosto) kuvan koko enintään 2 Mt/kuva. Kuvia käytetään muun muassa töiden esittelyyn Senaatti-kiinteistöjen verkkosivulla. Aineisto on myös tiedotusvälineiden käytettävissä.

Tiedostojen nimen alkuosan tulee olla ehdotuksen nimimerkki tai sitä vastaava lyhenne. Tiedostoista on poistettava tekijän tunnistetiedot.

7.3 SELVITYS KILPAILIJAN SOVELTUVUUTTA KOSKEVIEN VÄHIMMÄISVAATIMUSTEN TÄYTTYMISESTÄ

Kilpailuehdotuksen mukana on toimitettava yhdeksi pdf-tiedostoksi koottuna erillisenä tiedostona selvitys kohdassa 1.2 kuvattujen kilpailijoiden soveltuvuutta koskevien vähimmäisvaatimusten täyttymisestä. Selvitys tallennetaan kilpailuehdotuksen yhteydessä jätettävälle muistitikulle.

7.4 INDIKATIIVINEN TARJOUS

Kilpailuehdotuksen mukana on jätettävä annetulle excel-pohjalle täytetty ja suunnitelmaehdotuksen mukainen indikatiivinen tarjous kiinteistöistä. Indikatiivinen tarjous tallennetaan kilpailuehdotuksen yhteydessä jätettävälle muistitikulle.

7.5 KILPAILUSALAISUUS

Kilpailu on salainen. Kilpailuehdotuksen jokainen asiakirja on varustettava kilpailijan valitsemalla nimimerkillä eikä aineistosta saa käydä ilmi muita tekijätietoja. Myös tiedostojen nimistä on käytävä ilmi ehdotuksen nimimerkki.

Kilpailuehdotuksen mukana on jätettävä suljettu ja ehdotuksen nimimerkillä varustettu läpinäkyvätön kirjekuori, jonka sisällä on:

- ehdotuksen nimimerkki
- ehdotuksen jättäneen kilpailijan nimi
- ehdotuksen laatineiden suunnittelijoiden nimet
- ehdotuksen tekijänoikeuden haltijat
- yhteystiedot (yksi sähköposti ja puhelinnumero)

Kilpailuehdotukseen tulee merkitä selkeästi, mikäli jokin tai jotkin osat sisältävät liikesalaisuuksia. Nämä osat tulee olla helposti erotettavissa suunnitelmasta.

7.6 KILPAILUEHDOTUSTEN SISÄÄNJÄTTÖ

Kilpailuaika päättyy 3.4.2019. Kilpailuehdotukset on toimitettava klo 16.00 mennessä alla olevaan osoitteeseen tai jätettävä todistettavasti viimeistään saman päivän aikana postin tai muun kuljetuslaitoksen kuljetettavaksi, jolloin ehdotusten on oltava perillä viikon kuluessa.

Senaatti-kiinteistöt / Kirjaamo
PL 237 (Lintulahdenkatu 5 A)
00531 Helsinki

Lähetyksen päälle on merkittävä nimimerkki sekä ”Haapaniemenkatu 4”.

Kilpailun järjestäjä huolehtii kilpailusalaisuuden säilymisestä kilpailutöiden vastaanottamisen yhteydessä siten, että lähetyksen päällä olevat merkinnät eivät tule kilpailun tuomariston tietoon.

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



Տեղագրություն