

Pasila Ratapihakorttelit 17113

Suunnittele ja toteuta!

Myyntiesite



Sisällys

1	Myynnin kohde	2
1.1	Ratapihakortteli 17113 yleistä	2
1.2	Kasvava Pasilan alue	3
2	Suunnitteluohjeet	4
2.1	Käyttötarkoitus ja rakennusoikeus	4
2.2	Kaupunkitila ja arkkitehtuuri	5
2.3	Teknisiä suunnitteluohjeita	8
2.4	Pilaantuneet maat	8
2.5	Lähialueen hankkeet	9
3	Tarjouksen ja suunnitelmaehdotuksen jättäminen	9
3.1	Indikatiivinen tarjous	9
3.2	Suunnitelmaehdotus	10
3.3	Selvitys ostajan soveltuvuudesta	11
3.4	Tarjouksen sisäänjättö	13
4	Tarjouksen arviointikriteerit	13
5	Projektipankki ja lisätiedot	14
5.1	Projektipankki	14
5.2	Kysymykset ja lisätiedot	14

1 Myynnin kohde

1.1 Ratapihakortteli 17113 yleistä

Senaatti-kiinteistöt myy yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa Helsingin Pasilan Ratapihakorttelien alueella sijaitsevan tontin nro 91-17-113-1, joka muodostaa Ratapihakortteleissa korttelin nro 17113 ("**Tontti**" tai "**Kortteli**").

Kortteli sijaitsee Helsingin Pasilassa, näkyvällä paikalla Veturitien, Radioportin ja Televisiokadun rajaamassa keskustatoimintojen korttelissa. Tontilla on rakennusoikeutta 20.000 k-m². Myytävän tontin pinta-ala on yhteensä 5541 m². Kiinteistö on Suomen valtion omistuksessa ja sitä hallinnoi Senaatti-kiinteistöt.

Kortteliin haetaan keskeisen paikan luonteeseen sopivia monipuolisia tiloja liike-, toimisto- ja palvelurakentamista varten. Rakennuksen katutasoon tulee jalankulkuympäristön viihtyisyyden lisäämiseksi sijoittaa myymälä-, ravintola- tai muita liiketiloja erityisesti Radioportin ja Veturitien varteen.

Tontista otetaan tarjouksia vastaan. Kiinteistönluovutus on mallia "suunnittele ja toteuta", joten tarjouksen mukana tulee toimittaa laatutekijät täyttävä suunnitelmaehdotus. Tarjoajan tulee osoittaa, että sillä on riittävät taloudelliset ja tekniset edellytykset kohteen toteuttamiseksi. Tarjoajat voivat muodostaa konsortioita. Tarjoamaan voivat osallistua ne tahot, jotka täyttävät jäljempänä ilmoitettut vähimmäisvaatimukset.

Kiinteistökauppa on mahdollista toteuttaa esisopimus-kauppakirja -rakenteella. Esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä on maksettava 15% suuruinen käsiraha. Loppukauppahinta 85% maksetaan lopullisen kiinteistökaupan yhteydessä. Sopimusluonnokset kaikkine ehtoineen ovat projektipankissa.



Suunnittelualue ilmakuvassa

1.2 Kasvava Pasilan alue

Ratapihakorttelien alue sijaitsee keskeisellä paikalla Helsingin Pasilassa palvelujen ja erinomaisten liikenneyhteyksien äärellä. Uusi Keski-Pasila yhdistää Pasilan itäiset ja läntiset osat toisiinsa ja siitä on muodostumassa solmukohta, joka on elävä ympäri vuorokauden ja joka tarjoaa monipuolisia palveluita laajalle alueelle. Uusien toimistojen ja liiketilojen rakentamisen myötä Pasilan työpaikkamäärä kaksinkertaistuu vuoteen 2040 mennessä noin 50 000:een. Työpaikkoja ja liiketiloja rakennetaan kaikille Pasilan alueille. Myös alueen asukasmäärä lähes kolminkertaistuu 30 000:een.

Myynnin kohteena oleva Kortteli on monesta suunnasta näkyvällä paikalla, joten siitä voi muodostua maamerkinmäinen kohde. Alueelle on erinomaiset julkiset liikenneyhteydet niin Helsingin keskustasta kuin eri puolilta pääkaupunkiseutua ja muuta Suomea, lentokenttää unohtamatta. Kortteli sijaitsee alle 400 metrin etäisyydellä Ilmalan asemasta ja noin 500 metrin etäisyydellä Pasilan asemalaitureista. Kortteli on helposti saavutettavissa myös Hakamäentieltä.

Kortteli 17113 on osa toimitila-, palvelu- ja tapahtumarakennusten keskittymää Länsi- ja Keski-Pasilan alueella. Ilmalaan on kehittynyt useiden merkittävien yritysten keskittymä, (mm. YLE, Danske Bank, Fonecta, VR, Fennia ja Sweco) joka tulee laajenemaan tulevien vuosien kuluessa. Ilmalan ja Hakamäen alueilla on parhaillaan käynnissä kaavamuutoksia, joiden tavoitteena on parantaa koko alueen saavutettavuutta, houkuttelevuutta ja kaikille avointa kaupunkiympäristöä.



Kortteli 17113 kuvassa oikealla keskellä. Kuva: Suomen Ilmakuva.

2 Suunnitteluohjeet

Tavoitteena on löytää kortteliin 17113 uusi kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen, toiminnallisesti monipuolinen ja taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ratkaisu, joka liittyy yhteen Keski-Pasilan ja Ilmalan alueet ("**Suunnitelmaehdotus**").

Suunnitelmaehdotusten odotetaan sopeutuvan alueen tulevaan kaupunkirakenteelliseen ja toiminnalliseen kontekstiin ja osaltaan tukevan siinä tapahtuvaa kehitystä uutta luovassa hengessä. Tavoitteena on uuden rakentamisen myötä mahdollistaa sellaisten toimintojen sijoittuminen alueelle, jotka monipuolistavat lähialueen tarjontaa ja tukevat sen kehitystä. Jalankulkuympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi rakennuksen sisäänkäyntikerrokseen tulee sijoittaa eri suuntiin katutilaan aukeavia myymälä-, ravintola- tai muita liiketiloja.



Suunnittelualue koillisesta katsottuna. Kuva: Harri Saarinen.

2.1 Käyttötarkoitus ja rakennusoikeus

Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa (vuodelta 2017) merkitty keskustatoimintojen korttelialueeksi liike-, toimisto- ja palvelurakentamista varten. Kortteliin ei saa sijoittaa asumista (määräys koskee myös erityisasumista), kaavamerkintä C-2. Korttelialueen rakennusoikeus on 20.000 k-m². C-2-kortteli nähdään Triplan palveluita täydentävänä. Vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen kortteliin ei tue asemakaavan tavoitteita.

Korttelin maaperä on kalliota ja siihen saa rakentaa neljä kellarikerrosta. C-2-kortteli on asemakaavassa määritelty karkeasti periaatetasolla, jotta mahdollistetaan keskusta-alueelle tyypillinen erilaisten toimintojen kirjo. Korttelin eri käyttötarkoituksia ja niiden laajuuksia ei ole asemakaavavaiheessa määritelty tarkemmin, koska tavoitteena on ollut luoda joustoa lähitulevaisuuden tarpeisiin.

Alue sijaitsee näkyvällä paikalla Ylen alueen, Televisiokadun toimistorakennusten ja monitoimihallin lähellä. Julkisivuja koskevat asemakaavamääräykset, joita asemakaavan C-korttelin kohdalla on mainittu koskevat myös C-2-korttelialuetta. C-, C-1- ja C-2-korttelialueilla Veturitien puolen julkisivujen tulee muodostaa identiteetiltään voimakas kokonaisuus. Julkisivujen on oltava pääosiltaan muurattua tiiltä, luonnonkiveä, lasia, metallia tai rapattuja. Kaavamääräyksissä tavoitellaan myös rakennusten yksilöllisyyttä.

Julkisivuja suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen rooliin parhaillaan toteutuvan Keski-Pasilan ja jo rakennetun Ilmalan alueen nivelkohdassa.

Asemakaavaluonnoksen valmistelun yhteydessä kortteliin on ideoitu mm. liikunta- ja vapaa-ajantilojen, toimistotilojen, kylpylähotellin ja muiden palveluiden hybridirakennusta. Tarkempaa viitesuunnitelmaa korttelin tulevasta sisällöstä ei ole laadittu.

Asemakaavan selostuksessa mainitaan, että korttelin 17113 jatkosuunnittelu edellyttää neuvottelua kaupungin maankäytön suunnittelusta vastaavan viranomaisen kanssa. Jotta voidaan taata korttelin rakentuminen toimintoiltaan ja kaupunkikuvaltaan alueen ympäristöön sopivaksi, edellytetään korttelin jatkosuunnittelu tehtävän kaupungin maankäytön suunnittelusta vastaavan viranomaisen kanssa. Tämä asia on kirjattu myös kaupungin ja valtion väliseen mm. alueen tontinluovutusta koskevaan yhteistyösopimukseen.

2.2 Kaupunkitila ja arkkitehtuuri

Suunnittelualueelle tulee suunnitella korkeintaan 20 000 k-m² rakennusoikeuden mukainen rakennus, josta vähintään 10 % on sisäänkäyntikerrosten liiketilaa. Rakennuksen massoittelussa ja korkeusasemassa tulee huomioida moneen suuntaan aukeavien julkisivujen lisäksi ympäröivä rakennuskanta sekä erityisesti länsipuolella sijaitsevan Ison Pajan kaupunkirakenteellinen asema.

Rakentamisen tulee olla arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti sekä materiaaleiltaan keskustarakentamisen laatutason mukaista.

Kortteli on mahdollista saavuttaa jalkaisin Radioportin, Televisiokadun, Tulistimenkujan, korttelin pohjoisreunan ja Veturitien kautta. Tulistimenkuja alittaa Radioportin ja jatkuu Keski-Pasilan pohjoisosan lävistävänä tonttikatuyhteytenä Triplan suuntaan. Autolla kortteliin saavutaan Televisiokadun kautta, jonka kohdalla asemakaavassa ei ole tonttiliittymäkieltoa.

Rakennuksen katutasoon tulee jalankulkuympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi sijoittaa myymälä-, ravintola- tai muita liiketiloja erityisesti Radioportin ja Veturitien varteen. Tiloissa tulee olla suuret ikkunat ja niihin tulee olla sisäänkäynti suoraan kadulta. Rakennuksen toimintojen ja julkisivujen suunnittelussa tulee huomioida viihtyisä jalankulkuympäristö myös Tulistimenkujalta saavuttaessa esimerkiksi katuvihreän lisäämisellä ja sijoittamalla liiketilaa Tulistimenkujan tasoon. Tulistimenku-

jan ja Radioportin välille voi hankkeen kustannuksella sovittaa porrasyhteyttä. Tulistimenkujan pohjoisosaa ei ole toteutettu vielä lopulliseen muotoonsa, joten ratkaisuja voidaan yhteensovittaa tontin 17113/1 toimintojen mukaan.

Sovittaminen kaupunkikuvalliseen ja –rakenteelliseen kontekstiin

Uusi rakentaminen tulee sovittaa luontevasti osaksi alueen kaupunkirakennetta. Myynnin kohteena oleva kortteli on näkyvällä paikalla, joten sekä sen julkisivuihin että julkisen tilan laatuun on kiinnitettävä huomiota.

Näkymät erityisesti Veturitien ja Pasilankadun suunnista on huomioitava suunnitelmassa. Korttelia vastapäätä Televisiokadulla on Iso Paja, joka on koko kansalle tuttu maamerkki. Käynnissä olevassa Yleisradion alueen asemakaavan muutosluonnoksessa Iso Paja on esitetty suojeltavaksi sr-2 merkinnöin. Myynnin kohteena oleva kortteli 17113 asettuu vastapariksi myös Ilmalan hallin kanssa. Lisäksi myynnin kohteena oleva alue on parhaillaan rakentuvan Ratapihakorttelien pohjoisin kortteli, ja täydentää näin uuden aluerakentamisalueen paikallista palvelutarjontaa.

Ratapihakorttelien suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota katu- ja kattotasojen viihtyvyyteen, tavoitteena on luoda virikkeellistä katuympäristöä mm. eläväisten liiketilojen kautta. Rakennusten kattomaisema muodostaa näkyvän viidennen julkisivun. Erikorkuisten rakennusten porrastuvat katot luovat alueelle vahvan identiteetin vihreine kattoineen ja puolijulkisine oleskelupaikoineen. Samaa tematiikkaa olisi hyvä tuoda myös tähän kortteliin.

Tontti rajautuu etelästä Radioporttiin, joka on toteutettu osin kansirakenteena, jolla ei ole katu-puita. Myös tästä syystä puita ja muuta vehreyttä on hyvä tuoda suunnittelualueelle.



Kuva korttelin pohjoiskärjestä kohti etelää

Liikenteen järjestelyt

Kortteli rajautuu itäreunaltaan vilkasliikenteiseen Veturitiehen (pääkatu), joka avautui uudistettuna autoliikenteelle vuoden 2023 lopussa. Veturitien muutosten yhteydessä avattiin myös uusi katuyhteys Radioportti, joka kulkee suunnittelualueen eteläpuolella. Radioportti yhdistää Länsi-Pasilan Veturitiehen ja on yksi kolmesta poikittaiskadusta Keski-Pasilan poikki.

Televisiokatu (tonttikatu) kulkee korttelin länsipuolella. Katu on tarkoitus rakentaa tulevaisuudessa rauhalliseksi tonttikaduksi voimassa olevan asemakaavan mukaisesti Ilmalankujalle asti. Televisiokadulla tulee olemaan jatkossakin Yleisradion alueen ja muun olemassa olevan maankäytön tuottama huoltoliikennettä, sekä osa Yleisradion alueen uuden maankäytön liikenteestä. Liikennemäärä tulee olemaan kuitenkin maltillinen, arviolta alle 1000 ajon/vrk.

Rantaradan varressa kulkee Pitäjänmäenbaana, josta on luiskalla yhteys Veturitien länsireunaan korttelin 17113 pohjoispuolelle. Veturitiellä on pyöräliikenteen pääreitti, samoin Radiokadulla, jossa on yksisuuntaiset pyörätiejärjestelyt. Televisiokatu ei ole pyöräliikenteen pääverkon osa, mutta toteutuessaan asemakaavan mukaiseksi Pasilankadun jatkeeksi, sille ennakoidaan kohtuu vilkasta jalankulku ja pyöräliikennettä.

Tulistimenkatu on Keski-Pasilaa pohjois-eteläsuunnassa halkova katu, jonka varrella on asumisen lisäksi koulu ja päiväkotiki, sekä yhteys autojuna-asemalle. Tulistimenkatu jatkuu Tulistimenkujana Radioportin ali korttelin lounaispuolelta. Tulistimenkuja on sallittu ainoastaan jalankulku ja pyöräliikenteelle. Siltä on yhteys Televisiokadun suuntaan, Pitäjänmäenbaanan luiskalle sekä Veturitien pääpyöräyhteyskille. Tulistimenkujan ja Televisiokadun yhteydet tulee yhteensovittaa korttelin 17113 suunnittelussa ja huolehtia näkemä- ja muut liikenneturvallisuusvaatimukset esimerkiksi tonttiliittymän sijainnin suunnittelussa.

Pasilankadulta Radiokadulle kulkee raitiolinja 9, jonka 17113 korttelia lähin pysäkki sijaitsee Pasilan poliisitalon kohdalla noin 200 metrin päässä korttelista lounaaseen. Samalla pysäkillä pysähtyvät myös HSL:n bussilinjat 59 ja 23.



Kuva Tulistimenkujan yhteydestä Radioportin ali kohti etelää.

Pysäköinti ja huolto

Pysäköinti tulee järjestää korttelissa ja huolehtia, että pysäköintiin ajo ja huoltoliikenteen järjestelyt yhteensovitetaan vilkkaaseen katu ympäristöön. Ratkaisuihin tulee välttää muun muassa huonoja näkemäalueita ja ratkaisuja, jotka vaativat katualueelle peruuttamista. Alueella on jonkin verran kadunvarsipysäköintiä, mutta pääosa pysäköinnistä on järjestetty keskitetysti pysäköintilaitoksissa. Pysäköintiin ajo tulee ratkaista Televisiokadun kautta. Pysäköinnin mitoitus selviää asemakaavasta ja tarkentuu suunnittelun edetessä, kun korttelin käyttötarkoitus selkeytyy. Ajoyhteyden suunnittelussa tulee huomioida Televisiokadun raitiotievaraus (kts. kohta 3.3). Eri kulkuyhteyksistä, kuten jätehuolto, pelastusajo ja nostopaikat, pysäköintiin ajo ja pysäköintipaikat, sekä jalankulkureitit ja pyöräpysäköinti korttelissa, on hyvä esittää suunnitelmaehdotuksessa erillisillä kaavioilla.

2.3 Teknisiä suunnitteluohjeita

Jätteen putkikeräysjärjestelmä

Korttelin 17113 tulee liittyä alueelle rakennettavaan jätteen putkikeräysjärjestelmään. Tontin omistajan tulee ryhtyä Keski-Pasilan jätteen putkikeräys Oy:n osakkeenomistajaksi sekä suorittaa osaltaan osakkeiden merkintähinnoilla järjestelmän investointikustannukset ja tekemään tarvittavat sopimukset jäteputkiihtien kanssa.

Kiinteistön kohdalla kulkeva vesijohtotunneli

Kiinteistöä halkoo HSY:n v. 1946 peräisin oleva vanha vesijohtotunneli, jossa kulkee käytössä olevia tietoliikennekaapeleita. Tunneli on huomioitava kohteen suunnittelussa, tähän liittyen projektipankissa on erillinen ohje. Hankkeen suunnittelun yhteydessä tulee myös konsultoida kallioperään erikoistunutta asiantuntijaa tunnelin aiheuttamista rajoituksista hankkeen toteuttamiselle (esim. tärinäraja-arvot).

Muut suunnitelmat ja tekniset selvitykset

Lähiympäristön eri liikenneväylien aiheuttamat ympäristöhäiriöt, kuten melu, runkomelu ja tärinä on huomioitava rakennusten suunnittelussa. Tarkemmat selvitykset ja liiteaineisto löytyvät projektipankista.

2.4 Pilaantuneet maat

Alueen maaperästä on tehty ympäristötekniisiä selvityksiä sekä viimeisimmät lisätutkimukset syksyllä 2025. Suoritettujen tutkimusten perusteella on mahdollista, että maaperä voi olla osittain pilaantunut ja vaatii puhdistustoimenpiteitä. Tehdyissä lisätutkimuksissa vain yhdestä näytteestä löytyi alemman ohjearvotason ylitys tutkittujen haitta-aineiden (raskasmetallien) osalta. Tarkemmat raportit ja selvitykset, sekä pilaantuneiden maiden puhdistukseen liittyvä Suoritusvastuuliite (jossa myyjän ja ostajan väliset vastuut eritelty) löytyvät projektipankista.

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

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

2.5 Lähialueen hankkeet

Pohjois-Pasilan raitiotie

Televisiokadulle on alustavasti suunniteltu Keski- ja Pohjois-Pasilat yhdistävää raitiotien linjausta. Postipuistosta saavuttaessa raitiotie ylittää rantaradan Ilmalan aseman tuntumassa ja kulkee Televisiokatua sekä Pasilankatua pitkin jatkaen todennäköisesti Mannerheimintien suuntaan. Raitiotielinjauksen toteuttamisesta ei ole päätöksiä, mutta siihen tulee varautua suunnittelussa. Televisiokadun katualue ei alustavien suunnitelmien mukaan levene nykyisestä katusuunnitelmassa esitetystä tilanteesta korttelin 17113 kohdalla. Raitiotien arvioitu toteutuminen on aikaisintaan 2030-luvun loppupuolella. Raitiotiestä on tehty alustavia suunnitelmia v. 2023 ja 2024, joiden yhteydessä Televisiokadulle on soviteltu yksisuuntaiset pyörätiet. Pohjois-Pasilan raitiotiesuunnitelmalla ei ole vaikutusta nykyisen Raitiolinja 9:n liikennöintiin.

Ilmalan asemanseutu

Ilmalassa on käynnissä kaksi asemakaavan muutosta; Yleisradion alue ja Hakamäki. Yleisradion alueelle suunnitellaan uudenlaista media-alan keskittymää. Aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena mm. asumisen, kaupan, julkisten palvelujen ja toimitilojen alueena ja samalla alueen läpi kulkevia yhteyksiä parannetaan. Alueen keskelle suunnitellaan kaikille avoin julkinen puisto. Aluetta avataan kaikille muuttamalla televisio- ja radiotoiminnalle varatun tontin sisäpuolella olevia yhteyksiä kävelypainotteisiksi katualueiksi, joiden varsille sijoittuu palveluita ja liiketilaa.

Hakamäen kaavamuutoksessa suunnitellaan toimistorakentamista. Asemakaavan muutos koskee Hakamäentien molemmiin puoliin sijaitsevia saarekkeita Ilmalan aseman itäpuolella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan tavoitteena on mahdollistaa työpaikkarakentamista 40 000–60 000 k-m² aseman välittömään yhteyteen.

3 Tarjouksen ja suunnitelmaehdotuksen jättäminen

Indikatiivisen tarjouksen ja suunnitelmaehdotuksen lisäksi kiinteistöstä on toimitettava tarvittavat lisäselvitykset. Tarjousaineiston tulee siis sisältää kohtien 3.1., 3.2 ja 3.3 mukaiset dokumentit. Näistä tarkemmat tiedot alla:

3.1 Indikatiivinen tarjous

1. Ostajan kuvaus ja ostajan mahdollisesti esittämän toisen ostajatahon kuvaus
2. Kiinteistöstä maksettava hinta (eur/k-m²)
3. Kiinteistökaupan aikataulu
4. Kaikki keskeiset ehdot kaupan täytäntöön panemiseksi (rahoitus, DD, hyväksynnät, muut mahdolliset)

3.2 Suunnitelmaehdotus

Suunnitelmista on suositeltavaa käydä keskusteluja jo alkuvaiheessa Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristötoimialan asemakaavoituksen ja liikennesuunnittelun asiantuntijoiden kanssa. Ajan voi varata: outi.ruski@hel.fi.

Suunnitelmaehdotuksen tulee täyttää asetetut ehdottomat vaatimukset ja olla suunnitteluohjeiden mukainen. Suunnitelmaehdotuksessa tulee pyrkiä käyttämään koko 20.000 k-m² rakennusoikeus. Suunnitelmaehdotukset tulee laatia suomen kielellä. Suunnitelmaehdotuksen sisältö;

Selostus, jossa esitetään konsepti ja ratkaisun yleiskuvaus

Lyhyet selvitykset ja sanalliset kuvaukset kaavioilla

- kokonaisratkaisun esittely ja toiminnallinen konsepti
- kuvaus suunnitelman keskeisestä kaupunkikuvallisesta ideasta
- käyttötarkoitus ja laajuustiedot toiminnoittain eriteltynä
- reitit ja yhteydet
- autopaikkalaskelma ja pysäköinnin periaatteet
- huollon periaatteet

Ympäristöön sovitus 1:2000

- Piirustuksessa esitetään kaaviomaisesti suunnitelmaehdotuksen liittyminen ympäristöönsä. Piirustuksesta tulee käydä ilmi liittyminen kaupunkirakenteeseen massoittelu ja keskeiset kulkuyhteydet.

Asemapiirustus 1:500 / 1:1000

- Piirustuksessa esitetään kohdekortteli. Piirustuksessa esitetään massoittelu kerroslukuineen, keskeiset ulkotilat ja ostajan esittämien toimintojen sijoittuminen alueelle. Rakennusmassat esitetään varjostettuina lounaasta 45 asteen kulmassa.

Aluejulkisivut 1:2000

- Veturitien puolelta esitetään Firdonkadun liittymästä Televisiokatu 1:een (17058/2). Lisäksi ostajan tarpeelliseksi katsomat muut julkisivut. Piirustukset esitetään siten, että niistä käy ilmi rakentamisen korkeuden, muodonannon ja materiaalien suhde olemassa olevaan rakennuskantaan ja ulkotiloihin myös viereisten kortteleiden osalta. Piirustukset varustetaan materiaali- ja korkomerkinnoin.

Leikkaukset 1:500

- Esitetään suunnitelman arvioimisen kannalta tarpeelliset leikkauspiirustukset korkomerkitöineen.

Pohjapiirustukset 1:500

- Maantasokerroksen pohjapiirustuksessa esitetään tilojen ja toimintojen liittyminen ulkotilaan. Ulkotilojen osalta esitetään korkeusasemat, reitit ja toiminnallisuus. Piirustuksesta 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.

Julkisivut 1:350 / 1:500

- Esitetään suunnitelman arvioimisen kannalta tarpeelliset julkisivupiirustukset. Piirustukset varustetaan materiaali- ja korkomerkinnöin.

Näkymäkuvat

- Esitetään vähintään kaksi perspektiivikuvaa maantasosta silmän korkeudelta. Lisäksi ostaja voi halutessaan esittää muuta ehdotuksen havainnollistamiseksi tarpeelliseksi katsomaansa aineistoa.

Piirustusten esitystapa

A3-kokoinen vaakasuuntainen raportti kaikesta esittelymateriaalista.

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

3.3 Selvitys ostajan soveltuvuudesta

Ostajan (yritys tai yritysryhmä) on täytettävä alla esitetyt soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset. Vähimmäisvaatimusten täyttyminen on osoitettava tarjouksen mukana jätettävällä selvityksellä.

Vaatus 1: Ostajalla on taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset toteuttaa hanke

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

Ostajan taloudellisen tilanteen on oltava sellainen, että se on Bisnoden, Asiakastieto Oy:n tai muun vastaavan luottoluokittajan riskiluokituksessa tarjousajan päättyessä vähintään luokkaa A. Jos tarjoajan tietoja ei ole Suomen Asiakastieto Oy:n tai Bisnoden kautta saatavissa, tarjoajan tilanne arvioidaan toimitettavien tilinpäätöstietojen ja/tai muun vastaavan selvityksen perusteella. Jos tarjous tehdään ryhmittymänä, vaatimus koskee ryhmittymän kaikkia jäseniä.

Tarjouksen yhteydessä toimitettavat selvitykset:

- a) luottoluokitusraportti, tilinpäätöstiedot tai muu vastaava selvitys

Vaatus 2: Verojen ja muiden julkisten maksujen suorittaminen

Ostajan (yritys tai yritysryhmän jokainen yritys) tulee olla suorittanut sijoittumismaansa lainsäädännön mukaiset verot ja sosiaaliturvamaksut sekä Suomen lainsäädännön mukaiset verot ja sosiaaliturvamaksut sekä eläkevakuutusmaksut, jos ostaja on Suomessa verovelvollinen ja velvollinen maksamaan sosiaaliturvamaksuja.

Tarjouksen yhteydessä toimitettavat selvitykset, joiden perusteella vaatimuksen täyttyminen 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

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

Tarjouksen yhteydessä toimitettavat selvitykset, joiden perusteella vaatimuksen tähttyminen arvioidaan:

- a) Kaupparekisteriote. Myyjä tarkistaa muut rekisteröitymiset yritys- ja yhteisötietojärjestelmistä.
- b) Jos ostaja 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 ostajan on toimitettava vastaavat tiedot sijoittumismaansa lainsäädännön mukaisella rekisteriotteella tai vastaavalla todistuksella tai muulla yleisesti hyväksytyllä tavalla.

Vaatus 4: Ostajalla on kokemusta vaativien hankkeiden toteuttamisesta

Ostaja (yritys, jokin yritysryhmän yrityksistä tai ostajan nimeämä yhteistyökumppani) on viimeisen seitsemän vuoden aikana toteuttanut sijoittajana, rakennuttajana, kiinteistökehittäjänä tai pääura-koitsijana ainakin yhden erittäin vaativan ja laajan kaupungin keskusta-alueelle sijoittuvan uudisrakennushankkeen. Tarjouksen yhteydessä toimitettavat selvitykset, joiden perusteella referenssivaatimusten tähttyminen arvioidaan:

- a) Ostajan laatima selvitys vaatimuksen mukaisesta rakennushankkeesta aikataulu- ja laajuustietoineen sekä ostajan rooli ja vastuut esitetyssä hankkeessa.
- b) Referenssitiedoista toimitetaan vapaamuotoinen enintään yhden A4 sivun laajuinen selvitys. Mikäli referensseinä esitetään yhteistyökumppanin referenssejä, tulee esittää selvitys yhteistyökumppanin sitoutumisesta hankkeeseen.

Vaatus 5: Henkilöstön kokemus/referenssit

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

Ostajan tulee nimetä seuraavat asiantuntijat ja toimittaa heidän referenssitietonsa sekä referenssi-kohteiden tilaajien/rakennuttajien yhteystiedot osallistumishakemuksen yhteydessä:

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

3.4 Tarjouksen sisäänjätö

Tarjoukset pyydetään toimittamaan sähköisessä muodossa Senaatti-kiinteistöjen kirjaamoon alla olevaan osoitteeseen;

Senaatti-kiinteistöt / Kirjaamo

kirjaamo@senaatti.fi

Viestiin on merkittävä viitteeksi ”**RPK 17113**”.

Mikäli tarjous tai sen liitetiedot sisältävät liikesalaisuuksia, nämä liikesalaisuuksia sisältävät kohdat on merkittävä selkeästi esille.

4 Tarjouksen arviointikriteerit

Keski-Pasilan ohjausryhmä, joka koostuu Senaatti-kiinteistöjen ja Helsingin kaupungin edustajista, arvioi suunnitelmaehdotukset seuraavin arvosteluperustein. Arvioinnissa kiinnitetään huomiota siihen, kuinka suunnitteluohjeissa esitetyt tavoitteet, vaatimukset ja suunnitteluohjeet on otettu huomioon sekä rakennusoikeudesta maksettava kokonaishinta.

Kaupunkitilallinen ja arkkitehtoninen laatu

- Kaupunkirakenteellinen kokonaisuus ja suhde ympäristöön
- Omaleimaisuus, tunnistettavuus
- Elävä katutila
- Sisä- ja ulkotilojen liittyminen toisiinsa
- Viherratkaisut

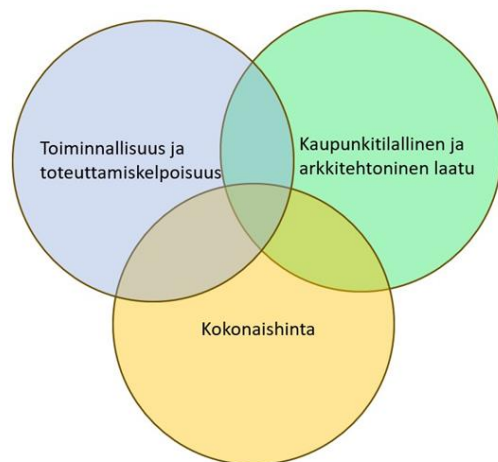
Kokonaishinta

- Suunnitelmaehdotukset arvotetaan kokonaishinnan perusteella (eur/k-m² x rak.oikeus)

Toiminnallisuus ja toteuttamiskelpoisuus

- Kokonaisratkaisun toimivuus
- Liike- ja palvelutoimintojen sisältö, sijoittuminen ja prosentuaalinen osuus kokonaisuudesta
- Muiden toimintojen luonteva sijoittuminen
- Jalankulun ja muiden liikennejärjestelyjen toimivuus ja sujuvuus

Kokonaisratkaisun toimivuutta ja laatua pidetään tärkeämpänä kuin yksittäisiin arviointikriteereihin vastaamista.



5 Projektipankki ja lisätiedot

5.1 Projektipankki

Myyntikohteeseen liittyvät tiedot on koottu projektipankkiin. Projektipankkiin saa tunnukset laittamalla pyynnön osoitteeseen leena.palokangas@senaatti.fi.

Tunnusten pyytämistä varten on ilmoitettava yrityksen nimi ja osoite sekä yhteys henkilön nimi ja sähköpostiosoite.

5.2 Kysymykset ja lisätiedot

Kiinteistökauppa, kauppakirja, myyntiprosessi, lisätiedot myyntikohteesta:

Leena Palokangas
Myyntipäällikkö
Senaatti-kiinteistöt
Kiinteistökehitys ja myynti
+358 50 308 9158
leena.palokangas@senaatti.fi

Suunnittelu, asemakaava:

Outi Ruski
Arkkitehti
Helsingin kaupunki, Maankäyttö ja kaupunkirakenne, Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö, Pasila-tiimi
+358 9 310 15207
outi.ruski@hel.fi