

# Pasilan keskitornialue

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu  
Arvostelupöytäkirja 17.1.2022



Lähde: kuvaote 3d-kaupunkimalli, Sitowise



# Sisällysluettelo

<b>1.</b>	<b>KILPAILUKUTSU .....</b>	<b>3</b>
1.1	KILPAILUN JÄRJESTÄJÄ, LUONNE JA TARKOITUS .....	3
1.2	KILPAILUN ORGANISAATIO JA TUOMARISTO .....	4
1.3	KILPAILUN SÄÄNNÖT JA KIELI .....	4
1.4	KILPAILUN AIKATAULU JA KILPAILUTÖIDEN PALAUTUS SEKÄ MAHDOLLISET KYSYMYKSET .....	4
<b>2.</b>	<b>KILPAILUN VAIHEET .....</b>	<b>6</b>
2.1	KILPAILUEHDOTUKSET .....	6
2.2	KILPAILIJOIDEN SOVELTUVUUTTA KOSKEVIEN VÄHIMMÄISVAATIMUSTEN TARKISTAMINEN .....	6
2.3	KILPAILUEHDOTUSTEN ARVIOINTI.....	6
2.4	SOPIMUSNEUVOTTELUT.....	6
2.5	SITOVA TARJOUS .....	6
2.6	VOITTAJAN VALINTA.....	7
<b>3.</b>	<b>YLEISARVOSTELU .....</b>	<b>8</b>
3.1	KAUPUNKITILALLINEN JA ARKKITEHTONINEN LAATU.....	8
3.2	KOKONAISHINTA.....	9
3.3	TOIMINNALLISUUS JA TOTEUTTAMISKELPOISUUS .....	9
<b>4.</b>	<b>EHDOTUSKOHTAINEN ARVOSTELU .....</b>	<b>10</b>
4.1.	EHDOTUS VIUHKA.....	10
4.1.1.	<i>Kaupunkitilallinen ja arkkitehtoninen laatu .....</i>	<i>10</i>
4.1.2.	<i>Kokonaishinta .....</i>	<i>11</i>
4.1.3.	<i>Toiminnallisuus ja toteuttamiskelpoisuus .....</i>	<i>11</i>
5.1.	EHDOTUS PASILAN KESKITORNIALUE .....	15
5.1.1	<i>Kaupunkitilallinen ja arkkitehtoninen laatu .....</i>	<i>15</i>
5.1.2.	<i>Kokonaishinta .....</i>	<i>16</i>
5.1.3	<i>Toiminnallisuus ja toteuttamiskelpoisuus .....</i>	<i>16</i>
<b>6.</b>	<b>KILPAILUN TULOS.....</b>	<b>21</b>
6.1	TUOMARISTON PÄÄTÖS.....	21
6.2	ARVOSTELUPÖYTÄKIRJAN ALLEKIRJOITUS .....	21

# 1. Kilpailukutsu

## 1.1 Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus

Senaatti-kiinteistöt järjesti yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun Helsingin Pasilan tornialueella sijaitsevan alueen ("Keskitorialue") suunnittelusta ja toteuttamisesta. Kilpailu alkoi 4.8.2021. Kilpailuehdotukset tuli palauttaa 1.11.2021.

Kilpailun tavoitteena oli löytää keskitorialueelle 25.000–50.000 k-m<sup>2</sup> toimisto- ja liiketiloja sisältävä kaupunkikuvallisesti, toiminnallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen, toteuttamiskelpoinen ratkaisu sekä sille toteuttaja ja uusi omistaja. Kilpailun osallistujilta edellytettiin kilpailuohjelmassa ilmoitettujen vähimmäisvaatimusten täyttämistä. Tarjoajan tuli myös osoittaa, että sillä on riittävät taloudelliset ja tekniset edellytykset kohteen toteuttamiseksi. Tarjoajien oli mahdollista muodostaa yritysryhmiä.

Tehtävänä oli suunnitella toimi-, ja liiketiloista koostuva toiminnallinen kokonaisuus, joka linkittää osaltaan Keski-Pasilan toimintoja toisiinsa. Kilpailuehdotusten odotettiin sopeutuvan alueen tulevaan kaupunkirakenteelliseen ja toiminnalliseen kontekstiin ja osaltaan tukevan siinä tapahtuvaa kehitystä uutta luovassa hengessä. Kilpailuehdotusta laadittaessa tuli huomioida ennen kaikkea suhde ympäröivään kaupunkirakenteeseen, rakennuskantaan ja kaupunkikuvaan, sekä huomioida tornialueen tuleva kehitys. Kilpailuehdotuksen tuli olla kaupunkikuvallisesti luonteva, paikkaan sopiva ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen. Lisäksi ehdotuksen tuli olla taloudellisesti toteuttamiskelpoinen, ja sen toteuttajalta edellytettiin vakavaraisuutta hankkeen koko huomioiden.

Kilpailun voittaneen suunnitelman pohjalta kilpailun ratkaisemisen jälkeen valmistellaan asemakaava keskitorialueelle kumppanuuskaavoituksena yhdessä ostajan, Senaatti-kiinteistöjen ja Helsingin kaupungin kanssa.



Kuva 1. Kuva kilpailun suunnittelualueesta. Punaisella suunnittelualueen rajaus.

## 1.2 Kilpailun organisaatio ja tuomaristo

Senaatti-kiinteistöt järjesti suunnittelu – ja tontinluovutuskilpailun yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa. Kilpailun tuomaristoon kuuluivat

Arkkitehti, eMba, KJs Marko Härkönen, johtaja, Senaatti-kiinteistöt (pj)  
Arkkitehti, Riitta Juutilainen, toimialajohtaja, Senaatti-kiinteistöt  
DI Mikko Järvinen, toimialajohtaja, Senaatti-kiinteistöt  
DI Timo Laiho, yksikön päällikkö, Helsingin kaupunki  
Arkkitehti Antti Varkemaa, yksikön päällikkö, Helsingin kaupunki  
Arkkitehti Anna-Maija Sohn, tiimipäällikkö, Helsingin kaupunki

Kilpailun tuomaristo vastasi kilpailuehdotusten arvioinnista. Tuomaristo arvioi kilpailuehdotukset paremmuusjärjestykseen sen perusteella, kuinka ansiokkaasti kilpailuehdotukset täyttivät kilpailuohjelman kohdan 5 mukaiset arvosteluperusteet. Tuomaristolla on ollut mahdollisuus arvioinnin tekemiseksi kuulla tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita.

Kilpailun valmisteluun on osallistunut asiantuntijoita Senaatti-kiinteistöjen kiinteistökehitys- ja myynti-yksiköstä ja Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialalta sekä kaupunginkansliasta. Valmistelutyöryhmä vastasi kilpailun läpiviennistä, kilpailijoiden vähimmäisvaatimusten tarkastamisesta ja sopimusneuvotteluista. Valmisteluryhmä ei osallistunut tuomariston päätöksentekoon. Tuomaristo ei osallistunut kilpailun neuvotteluvaiheeseen.

Kilpailun sihteerinä toimi Pekka Saarinen, DI, YKS/582, Urbanity Oy.

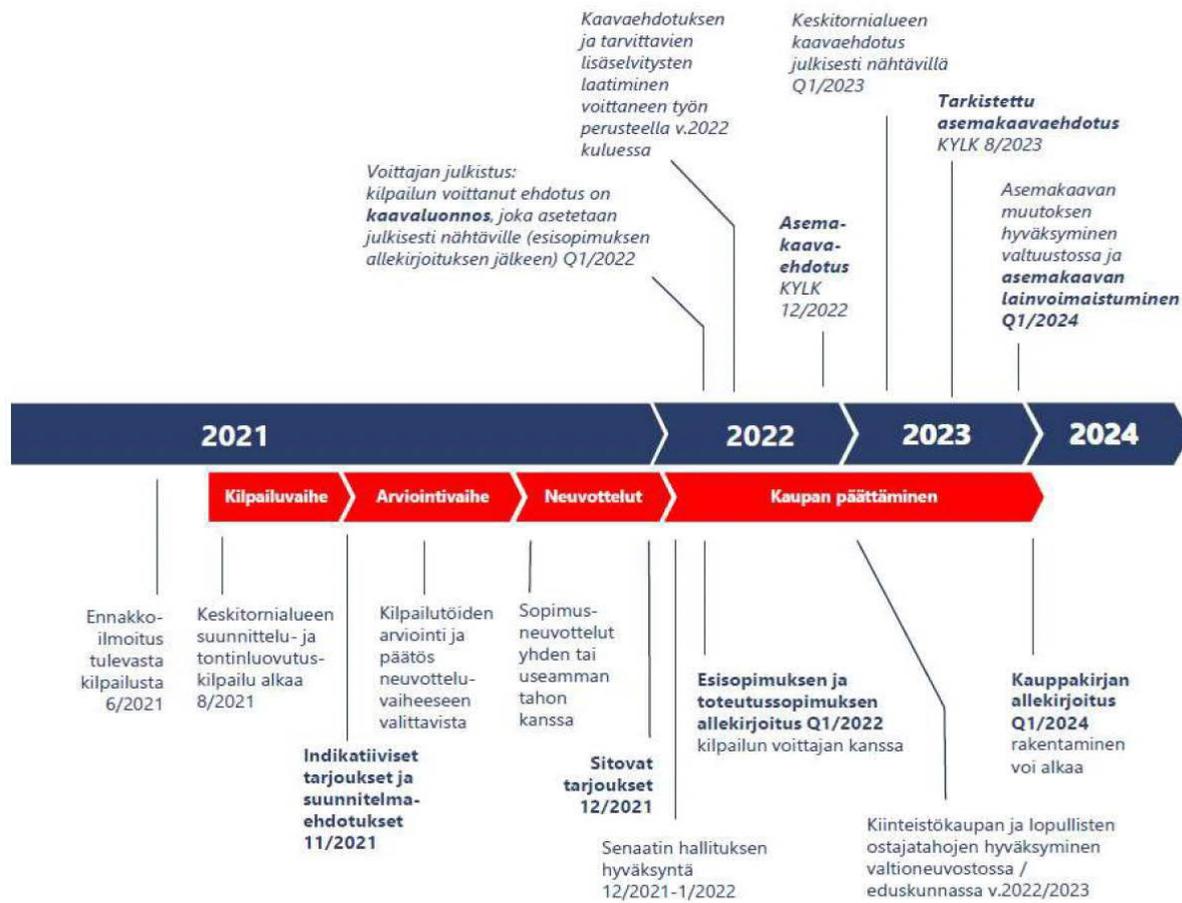
## 1.3 Kilpailun säännöt ja kieli

Kilpailussa noudatettiin 4.8.2021 julkaistua kilpailuohjelmaa. Kilpailuohjelma liitteineen valmisteltiin yhteistyössä Senaatti-kiinteistöjen ja Helsingin kaupungin välillä. Kilpailun kieli oli suomi.

## 1.4 Kilpailun aikataulu ja kilpailutöiden palautus sekä mahdolliset kysymykset

Kilpailu alkoi 4.8.2021. Kilpailuehdotukset tuli palauttaa 1.11.2021 klo 15:00 mennessä.

Kilpailijoilla oli mahdollisuus esittää kilpailua koskevia kysymyksiä kilpailun aikana. Kysymysten jättöpäivään 31.8.2021 mennessä saapui kysymyksiä, joihin kilpailun järjestäjä vastasi kootusti projektipankissa 7.9.2021.



Kuva 2. Kilpailuohjelmassa esitetty yleisaikataulu kilpailun kulusta.

Kilpailun kilpailuohjelma sekä kilpailuehdotusten laadintaan liittyvä liiteaineisto oli ladattavana projektipankista erillisellä tunnoksella kilpailun alkamisesta 4.8.2021 (Buildercom).

## 2. Kilpailun vaiheet

### 2.1 Kilpailuehdotukset

Kilpailuun saapui määräajan puitteissa kaksi kilpailuehdotusta. Kilpailuehdotukset täyttivät kilpailuohjelmassa edellytetyt vähimmäisvaatimukset ja olivat siten arviointikelpoisia. Kilpailun järjestäjä huolehti kilpailuehdotusten luottamuksellisuudesta arvioinnin aikana, mutta kilpailuehdotukset olivat kuitenkin täysin tuomariston käytössä. Kilpailu ei siten ollut salainen ja kilpailuehdotukset olivat yhdistettävissä niiden tekijään. Arvioinnissa käytettiin näistä kilpailuehdotuksista nimimerkkejä Viuhka ja Pasilan keskitornialue (kilpailun valmisteluryhmän nimeämä).

### 2.2 Kilpailijoiden soveltuvuutta koskevien vähimmäisvaatimusten tarkistaminen

Selvitys kilpailijan soveltuvuutta koskevien vähimmäisvaatimusten täyttymisestä tarkistettiin ennen kilpailuehdotusten arviointia kilpailun järjestäjän toimesta. Molemmat saaduista kilpailuehdotuksista täyttivät kilpailuohjelmassa esitetyt vähimmäisvaatimukset.

### 2.3 Kilpailuehdotusten arviointi

Tuomaristo kokoontui 3 kertaa 15.11.2021, 21.12.2021 ja 10.1.2022.

### 2.4 Sopimusneuvottelut

Kilpailuehdotuksen mukana jätetty indikaatiivinen tarjous rakennusoikeuden ostosta tarkistettiin ennen neuvotteluihin kutsumista. Kilpailijoiden kanssa käytiin tarkentavat neuvottelut kilpailuehdotuksen sisällöstä, sekä esisopimuksen, toteutussopimuksen ja kauppakirjan ehdoista Senaatti-kiinteistöjen ja Helsingin kaupungin edustajien kanssa.

### 2.5 Sitova tarjous

Kilpailun järjestäjä pyysi neuvotteluiden päättyttyä mukana olevilta kilpailijoilta tarkennetun ja sitovan ostotarjouksen. Kumpikin kilpailija jätti sitovan tarjouksen. Tarjoukset täyttivät kilpailuohjelmassa määritetyt kriteerit.

## 2.6 Voittajan valinta

Kilpailuohjelman mukaisesti voittajaksi valittiin kilpailija, jonka kilpailuehdotus arvioitiin parhaaksi jäljempänä todetuin arvosteluperustein, ja edellyttäen että tämän tarjoama hinta täyttää kilpailuohjelmassa määritellyn vähimmäistason. Kilpailun arviointivaiheessa kiinnitettiin huomiota siihen, kuinka suunnitteluohjelmassa esitetyt tavoitteet, vaatimukset ja suunnitteluohjeet oli otettu huomioon sekä rakennusoikeudesta maksettava kokonaishinta.

### **Kaupunkitilallinen ja arkkitehtoninen laatu**

- Suhde ympäristöön ja kaupunkirakenteellinen kokonaisuus
- Katutasojen aktivoiminen, viihtyisyys, sisä- ja ulkotilojen liittyminen toisiinsa
- Omaleimaisuus, tornialueen identiteettiä vahvistavat ratkaisut
- Rakennuksen / rakennusten mittasuhteet, massoittelu
- Julkisivuratkaisut ja materiaalit

### **Kokonaishinta**

- Kilpailuehdotukset arvotetaan kokonaishinnan perusteella
- Kilpailuehdotuksen tulee täyttää minimihintavaatimus

### **Toiminnallisuus ja toteuttamiskelpoisuus**

- Liike-, toimisto- ja palvelutoimintojen konseptin sisältö ja toteutuskelpoisuus sekä toimintojen sijoittuminen
- Kokonaisratkaisun toimivuus
- Luontevat reitit, liikennejärjestelyt, huolto ja logistiikka
- Tekninen toteutettavuus

Kokonaisratkaisun laatua ja toimivuutta pidettiin tärkeämpänä kuin yksittäisiin arviointikriteereihin vastaamista. Näin ollen, kilpailuehdotuksen arvioinnissa pidettiin tärkeänä edellä mainittujen arvioinnin osatekijöiden keskinäisen tasapainon toteutumista.



Kuva 5. Kilpailun arvosteluperustekokonaisuudet

### 3. Yleisarvostelu

Kilpailun tavoitteena oli löytää keskitornialueelle 25.000–50.000 k-m<sup>2</sup> toimisto- ja liiketiloja sisältävä kaupunkikuvallisesti, toiminnallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen, toteuttamiskelpoinen ratkaisu sekä sille toteuttaja ja uusi omistaja. Kilpailutöiden arviointi on perustunut kilpailuohjelmassa esitettyihin laadintaohjeisiin ja niissä esitettyihin suunnitelmavaatimuksiin ja vaadittaviin asiakirjoihin.

Kilpailuehdotusten odotettiin sopeutuvan alueen olemassa olevaan ja 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 tukevat korttelin ja lähialueen olevia toimijoita ja tulevaa kehitystä.

Kilpailuun saatiin kaksi kilpailuehdotusta. Arvioinnissa käytettiin palautetuista kilpailuehdotuksista nimimerkkejä Viuhka ja Pasilan keskitornialue (kilpailun valmisteluryhmän nimeämä). Palautetut kilpailuehdotukset olivat korkeatasoisia, huolellisesti laadittuja ja kilpailuohjelmassa esitettyihin tavoitteisiin hyvin vastaavia. Kilpailun kautta on saatu arvioitua hyvin tontin rakentamisen mahdollisuuksia suhteessa ympäristöön. Molemmat kilpailuehdotukset tukivat hyvin Pasilan alueen laajempia kehitysajatuksia ja tavoitteita.

Kilpailun arviointivaiheessa kiinnitettiin huomiota siihen, kuinka suunnitteluohjelmassa esitetyt tavoitteet, vaatimukset ja suunnitteluohjeet on otettu huomioon sekä rakennusoikeudesta maksettava kokonaishinta. Kokonaisratkaisun laatua ja toimivuutta pidettiin tärkeämpänä kuin yksittäisiin arviointikriteereihin vastaamista. Näin ollen, kilpailuehdotuksen arvioinnissa pidettiin tärkeänä edellä mainittujen arvioinnin osatekijöiden keskinäisen tasapainon toteutumista.

#### 3.1 Kaupunkitilallinen ja arkkitehtoninen laatu

Keski-Pasilasta muodostuu valmistuessaan koko Pasilan alueen ydin ja sen vaikutusalue kattaa koko pääkaupunkiseudun ja ulottuu ympäröivien kuntien alueelle ja se tarjoaa erinomaisen lähtökohdan työpaikkojen, asumisen ja palveluiden sijoittumiselle ja aktiivisen kaupunkielämän muodostamiselle. Keski-Pasilan osa-alueet suunnitellaan siten, että ne yhdessä muodostavat toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen kokonaisuuden, joka saumattomasti liittyy Pasilan jo rakennettuihin osa-alueisiin.

Molemmat ehdotukset ovat arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti ansiokkaita ja huolellisesti laadittuja. Suunnitteluryhmät olivat perehtyneet haastavaan suunnittelualueeseen ja ottaneet kilpailuehdotuksissa hyvin huomioon kilpailualueen ja tontin erityispiirteet sekä suunnittelulliset reunaehdot. Suunnitelmat on taitavasti sovitettu alueen asemakaavaluonnoksen kokonaisuuteen ja ympäröivien kortteleiden luonnoksiin. Ehdotusten suurimmat erot liittyvät rakennusten laajuuteen, korkeuteen, kaupunkilaisille tarjottaviin kulkuyhteyksiin ympäröivien katujen korkotasojen välillä sekä alueen eteläosan katutilan ja aukion mitoitukseen Veturitallin edustalla. Arvioinnissa kilpailuehdotusten todettiin pitkälti vastaavan toisiaan laadullisessa mielessä, ansioiden painoutuessa eri näkökulmiin. Valitut

arkkitehtoniset keinot ja sen myötä ehdotusten vahvuudet poikkesivat toisistaan. Kaupunkikuvallinen vaikutelma vaihteli riippuen katsontaetäisyydestä ja –suunnasta.

### 3.2. Kokonaishinta

Kummankin kilpailijan kanssa käytiin kilpailun valmisteluryhmän toimesta sopimusneuvottelut kilpailun arviointivaiheessa. Neuvottelutulos ja yhteisymmärrys solmittavien sopimusten pääperiaatteista saavutettiin ennen sitovan ostotarjouksen jättämistä, ja kumpikin kilpailija jätti lopullisen sitovan tarjouksen kiinteistön ostosta. Kummankin kilpailuehdotuksen osalta tarjottu hinta täytti kilpailuohjelmassa esitetyt minimihintavaatimukset kiinteistön ostosta. Kilpailuehdotukset arvoettiin kokonaishinnan perusteella.

Kilpailuehdotusten oston kohteena olevat rakennusoikeuteen laskettavat kokonaiskerrosneliömetrimäärät ja tätä vastaava kokonaishinta on esitetty alla olevassa taulukossa:

<b>Kilpailuehdotuksen tekijä</b>	<b>Kokonaislaajuus</b>	<b>Kokonaishinta</b>
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ("Pasilan Keskitorialue")	43.171 k-m <sup>2</sup>	27.691.275 eur
Skanska CDF ("Viuhka")	34.629 k-m <sup>2</sup>	24.759.735 eur

### 3.3. Toiminnallisuus ja toteuttamiskelpoisuus

Molemmissa kilpailuehdotuksissa on kattavasti otettu kilpailuvaiheessa huomioon rakentamiskaikan olosuhdetekijät ja ominaisuudet sekä näiden asettamat vaatimukset ja reunaehdot kilpailuehdotuksen mukaisen rakentamisen toteuttamiselle. Kilpailuehdotuksissa on otettu huomioon muun muassa vanhan ratapihan ja Pasilansillan tasoerot, perustamisolosuhteet, radan läheisyys, ahtaan rakennuspaikan haasteet käytön aikaiselle huollolle, työmaalogistiikalle ja nostotöille uskottavasti osana kilpailuehdotuksissa valittuja suunnitteluratkaisuja. Kilpailuehdotuksissa on otettu vastuullisuus- ja ympäristöasiat huomioon sitoutumalla Helsingin kaupungin hiilineutraaliustavoitteisiin sekä mahdollisuudet luokitaa kilpailuehdotusten rakennukset tulevaisuudessa ympäristönäkökulmia huomioivalla sertifiointilla. Molempia kilpailuehdotuksia voidaan pitää teknisesti toteuttamiskelpoisina.

Kilpailuehdotusten huolto ja logistiikka on ratkaistu toiminnallisesti ja perustellusti kilpailuvaiheessa. Kilpailuehdotusten julkiset kulkureitit on ratkaistu osittain samoin periaattein, kun pääasiallinen julkinen kävely-yhteys sillan ja Veturitallien välillä on sijoitettu rakennuksen ja radan väliin. Huollon ja pysäköinnin ratkaisut ja niiden vaikutukset poikkeavat toisistaan.

Liike- ja toimistotilojen konseptin osalta molemmat kilpailuehdotukset tukevat kilpailuohjelman ja Pasilan alueen kehittämistavoitteita. Molemmat kilpailijat ovat esittäneet yleisölle avoimia liike- ja palvelutiloja katutasojen yhteyteen. Eroavaisuuksia kilpailuehdotusten välillä löytyy rakentamisen laajuudessa, osittain toimintojen sijoittumisessa ja loppukäyttäjän määrittymisessä, kaupallisessa konseptissa ja sen toteuttamisessa. Kokonaisratkaisun osalta yleisesti todettuna molemmat kilpailuehdotukset ovat toteuttamiskelpoisia ja ovat kilpailuohjelman tavoitteen mukaisia.

## 4. Ehdotuskohtainen arvostelu

### 4.1. Ehdotus Viuhka

#### 4.1.1. Kaupunkitilallinen ja arkkitehtoninen laatu

Kaukomaisemassa viuhkamainen, porrastuva ”Viuhka” on tietyistä suunnista katsottuna siro suunnitelma. Rakennus koostuu kolmesta kiertoliittymän kaaren suuntaan kääntyvästä osasta, joiden korkeus kasvaa Pasilansillasta etelään 11-kerroksisesta 21-kerroksisen kautta 30-kerroksiseksi. Lisäksi rakennukseen liittyy yksikerroksinen liiketila Veturitallinkujan tasolla sekä jalankulkijan mittakaavaan sopeutettu tuulikaappi Pasilan sillan tasolla. Julkisivujen koordinaatit on haettu ympäröivien rakennusten julkisivuista. Parhaimmillaan ehdotus on lounaasta ja koillisesta katsottuna, Veturitien ja Pasilan aseman suunnista, joista vaikutelma on todella hoikka. Toisaalta kauempaa kaakosta, Suomenlinnan suunnalta katsottuna ”Viuhkan” massa on kaukomaisemassa hyvin leveä.

Ehdotuksessa on esitetty kaksi julkista ulkoporrasyhteyttä Pasilansillan tasolta Veturitallinkujan tasolle, mikä tarjoaa kulkijalle vaihtoehtoja ja suunnistettavuutta. Jalankulkureitit on sijoitettu rakennuksen ja pääradan väliin sekä rakennuksen länsipuolelle. Itäpuolen reitti on vaihteleva ja virikkeellinen tasanteineen ja levennyksineen. Itäpuolen reitiltä on ansiokkaasti eri tasoilta sisäänkäyntejä rakennukseen. Ehdotuksessa on toimivasti laajennettu sillan kansirakennetta itäisen portaan ja Pasilansillan yhtymäkohdassa helpottamaan portaikon löydettävyyttä ja sujuvoittamaan jalankulkuliikennettä tasojen välillä.

Julkisivujen esitetty jaottelu, sommittelu ja materiaalivalinnat jakoivat tuomariston mielipiteitä. Matalimmassa tornin osassa on leveämpiä, umpinaisia vaakaosia joka kerroksessa, keskiosassa joka toisessa ja korkeimmassa niitä on joka kolmannessa kerroksessa. Erisuuntaisissa julkisivuissa olevat pystysäleiköt tuottavat katselukulmasta riippuvan vaihtelevan vaikutelman. Rautaoksidivapaa lasijulkisivu tuottaa keveän vaikutelman kirkkaudellaan.

Pasilansillan tasolla rakennuksen eteen muodostuu aukio, johon avautuu sisäänkäyntiaulan yhteydessä olevaa, Pasilansillan elävöittävää liiketilaa. Veturitallinkujan tasolla liiketilat avautuvat Veturitallien suuntaan ja toimiston sisäänkäynti on esitetty Veturitien puoleiselle julkisivulle. Valittu ratkaisu aktivoi ansiokkaasti jalankulkijan ympäristöä Veturitallinkujalla. Yksikerroksinen konditoriaosa tuo aukiolle jalankulkijan mittakaavaan sopivan elementin. Ehdotuksen sijoittelu Veturitallinkujan katualueen pohjoispuolelle jättää sopivasti tilaa eri toiminnoille, liikennemuodoille ja viihtymiselle.

Tornin huipulle esitetty näköalaravintola tarjoaa julkisessa käytössä olevan upean näköalapaikan yli Helsingin keskustan merelle päin. Kattoterassien osalta aineisto on viitteellistä, viherkatot mainitaan ainoastaan matalimpien osien yhteydessä Veturitallinkujan puolella. Pysäköinti on maastoutettu luontevasti portaikkoon yhdistyvän terassoituvan viherkaton alle.

#### 4.1.2. Kokonaishinta

Kilpailuehdotukset arvioidaan kokonaishinnan perusteella. Kilpailijan jättämän sitovan ostotarjouksen kokonaishinta oli 24 759 735 euroa.

#### 4.1.3. Toiminnallisuus ja toteuttamiskelpoisuus

Kilpailuehdotuksessa on autopaikkoja sijoitettu tontille vähäinen määrä ja ratkaisussa tukeudutaan Triplan sopimusparkkipaikkoihin. Huoltopihan järjestelyissä tukeudutaan merkittävästi olemassa olevaan Triplan huoltopihaan, mikä voi aiheuttaa haasteita huollon järjestämiselle. Veturitallinkujan maantasokerrosten huollon järjestäminen vaatii jatkosuunnittelua. Parkkihallissa järjestettävä huolto aiheuttaa muutoksia parkkihallin kapasiteettiin. Suunnitteluratkaisussa Teollisuuskadun ylityksen rakenteet edellyttävät merkittäviä rakennemuutoksia Teollisuuskadun keskisaarekkeen pilariratkaisuihin sekä alapuoliseen pumppaamotilaan.

Veturitallinkuja rakennuksen eteläosan ja veturitallien välissä on suunniteltu shared space -tyyppiseksi, noudattaen aiempaa asemakaavan katualueen mitoitus. Alueen läpi kulkevaa pyöräliikenteen pääreitistä risteää ajo parkkihalliin tontin itäreunassa. Myös Veturitallinpihalle kulkeva jalankulku risteää osin parkkihallin liikenteen kanssa. Nämä voivat aiheuttaa konflikteja. Jalankulkuyhteydet on ratkaistu ansiokkaasti: tasojen välillä on kilpailuehdotuksessa esitetty Pasilansillalta kaksi erillistä yhteyttä, sekä lisäksi tasojen välillä on hissi Veturitien ja Pasilansillan välillä. Jalankulkuyhteydessä Pasilansillalta Veturitallinkujalle on huomioitu jalankulkuystävällisyys välitasanteilla ja muuten mitoituksessa.

HSY/Pasilan pystykuilun (Mäntymäki-Vallila viemäritunneli) suuaukko jää suunnitelmaratkaisussa pysäköintilaitoksen sisään. Viemäritunnelin tuuletuksen järjestäminen pysäköintilaitoksen ja yläpuolisen viherkannen osalta vaatii jatkosuunnittelua. Hulevesien hallintaan ei ole kiinnitetty huomiota suunnitelmassa.

Toiminnot ovat luonteeltaan uskottavia ja konsepti lähtökohtaisesti toteuttamiskelpoinen. Kilpailuehdotuksessa ei ole osoitettu kaupallisia toimijaa/toimijoita (loppukäyttäjää) kilpailuehdotusvaiheessa, ja kilpailuehdotuksen kaupallinen toteutettavuus on siten vallitsevammin markkinariippuvaista.



Kuva 6. Ehdotuksen Viuhka asemapiirustus



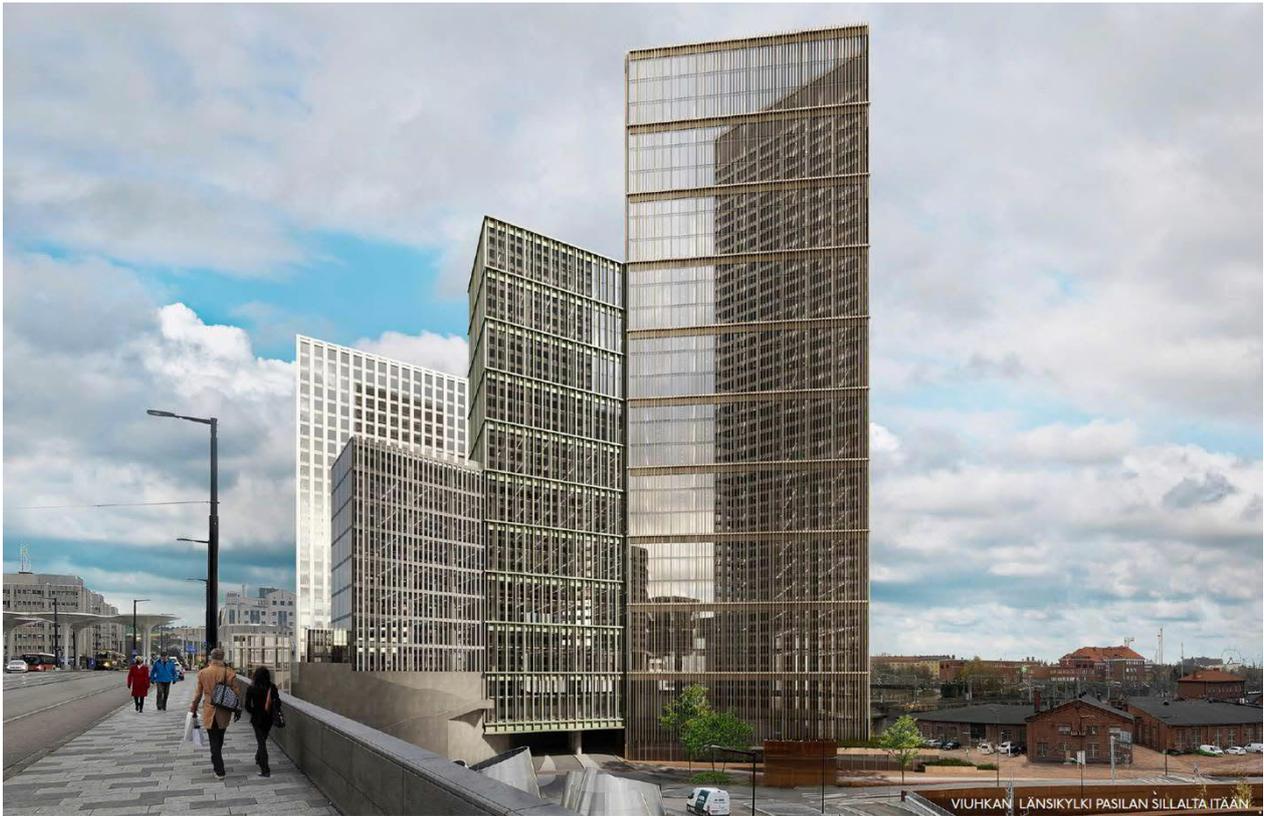
Kuva 7. Ehdotuksen Viuhka lähestyminen Veturitietä Pasilaan



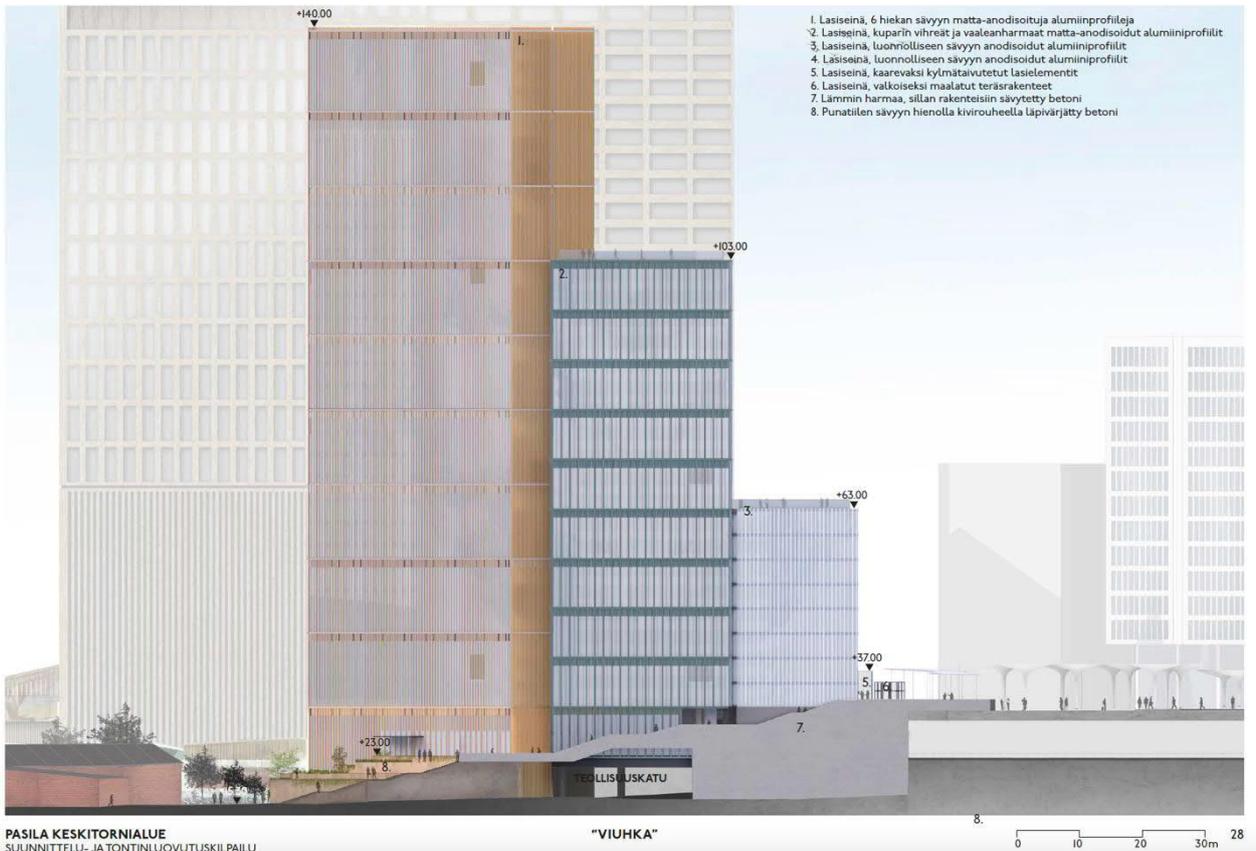
Kuva 8. Ehdotus Viuhka havainnekuva Veturitallin pihan suunnasta



Kuva 9. Ehdotus Viuhka havainnekuva Pasilansillalta etelään



Kuva 10. Ehdotus Viuhka havainnekuva Pasilansillalta itään



Kuva 11. Ehdotus Viuhka julkisivukuva itään

## 5.1. Ehdotus Pasilan keskitornialue

### 5.1.1 Kaupunkitilallinen ja arkkitehtoninen laatu

Ehdotus Pasilan keskitornialue on massoitteeltaan varsin luonteva, mittakaavallista vaihtelua sisältävä, omaleimainen ja tietyistä suunnista katsottuna kaupunkikuvallisesti onnistunut suunnitelma. Rakennuksen massoitteelu kasvaa Pasilan sillan viereisestä 7-kerroksisesta osasta tornin huipun 32-kerroksiseksi origamimaisesti terävin kulmin. Ehdotus muodostaa Pasilansillan suuntaan mielenkiintoisia näkymiä etenkin aseman edustalta ja Triplan ylimmistä kerroksista katsottuna. Julkisivulinjat on haettu ympäristön luonnoksista, ja näin muodostettu porttiaihe Veturitietä pohjoiseen kuljettaessa. Etelästä, keskustan suunnalta katsottuna ehdotuksen tornimassa on kaukomaisemassa leveimmillään, mikä korostuu etenkin radan suuntaisissa näkymissä tiettyinä raskautena. Torniosan huippu on puolet kapeampi neljän ylimmän kerroksen osalta. Kaupunkikuvallisesti rakennuksen hoikkuusvaikutelmaa lisäisi, mikäli jalustaosa olisi mahdollisimman matala ja torniosan huippu vastaavasti korkeampi.

Ainoa jalankulkureitti Pasilansillalta Veturitalleille on kilpailuehdotuksessa tylyn tuntuinen, ja sille neuvotteluvaiheessa esitetty levennys on tarpeen. Tasapaksu porraskuilu jää rakennuksen ja pääradan väliin, mikä tekee reitistä helposti epäviihtyisän. Neuvotteluvaiheessa esitetty Pasilansillan kansirakenteen laajentaminen osittain pääradan päälle helpottaa porrasyhteyden avautumista Pasilan sillalle. Portaikkoon on neuvotteluvaiheessa esitetty levennystä, joka tuo jalankulkijalle vaihtelua. Myös rakennuksen jalustaosan itäsivun aukotusta on neuvotteluvaiheessa lisätty, ja liitetty julkisivuun julkista taidetta. Lisäykset parantavat jalankulkuympäristön viihtyisyyttä.

Rakennus työntyy etelään, osin Veturitallinkujan nykyiselle katualueelle ja on siten hyvin lähellä historiallista Veturitallia. Tämä aiheuttaa sekä visuaalista että toiminnallista ahtautta. Lisäksi torniosan laaja peittoala tuntuu ahdistavan Veturitallikujan pihatasolla.

Asemakaavoitusvaiheessa eteläosan liikennejärjestelyitä tulee tarkentaa. Kysymyksiä herättävät Veturitallin pohjoisjulkisivun huoltoyhteys, jalkakäytävän ja pyöräliikenteen pääreitit mitoitus, mahdolliset huoltotaskut, pysähtyminen, kääntöpaikkamitoitus kuorma-autolle, katuvihreä ja aukion viihtyisyys, kun katutilan välttämättömät toiminnot työntyvät kiinni Veturitallin seinään.

Julkisivujen umpiosat ovat pääasiassa anodisoitua tai patinoitua metallia. Julkisivujen esitetty jaottelu, sommittelu ja materiaalivalinnat ovat varsin varmoja ja paikkaan sopivia. Ikkunaukotus on pääosin pystysuuntaista ja kaksi kerrosta yhdistävää, mikä korostaa korkean rakennuksen vertikaalisuutta.

Pasilansillan tason pääsisäänkäynti on toteutettu selkeästi sisäänvedettynä siten, että rakennuksen eteen muodostuu aukiomainen tila. Lähes puolet Pasilansillan tason kerroksesta on yleisölle avointa liiketilaa ja ravintolaa, mikä tekee rakennuksesta ohikulkijalle kutsuvan. Veturitallinkujan sisäänkäyntitasoa on aktivoitu liiketiloilla toimistosisäänkäynnin molemmin puolin. Jatkosuunnittelussa Veturitallinkujan katutaso sisätilojen liittymiseen ympäröiviin katu- ja aukiutiloihin tulee kiinnittää huomiota. Neuvotteluissa esitetyt lisäaukotusmahdollisuudet

toteutuessaan riittävät aktivoimaan katutasoa. Samoin lähellä Pasilansiltaa esitetty aukotuksen lisäys parantaa jalankulkuympäristöä kilpailuehdotukseen verrattuna.

Rakennuksen erikorkuiset osat muodostavat laajoja kattotasoja, jotka on esitetty viihtyisiksi kattoterasseiksi ja ketokatoiksi. Näkymät yläviistosta ympäröivistä rakennuksista katsottuna muodostuvat vaihteleviksi ja kiinnostaviksi.

Pyöräpaikkojen sijoittamisessa on hyödynnetty radanalustiloja, pyöräparkki muodostaa yhden ulkoportaikon alaosan aukiota rajaavan julkisivun.

### 5.1.2. Kokonaishinta

Kilpailuehdotukset arvioidaan kokonaishinnan perusteella. Kilpailijan jättämän sitovan ostotarjouksen kokonaishinta oli 27 691 275 euroa.

### 5.1.3 Toiminnallisuus ja toteuttamiskelpoisuus

Kilpailuehdotuksen kaupallinen konsepti on vakuuttava ja toteuttamiskelpoinen. Kilpailusuunnitelma mahdollistaa sitoutuneen päävuokralaisen toiminnan sijoittumisen rakennukseen ja tämän lisäksi kilpailuehdotus ja sen liike-, toimisto-, palvelutoiminnot mahdollistavat myös muidenkin yritysten tarpeet tilankäytöllisesti sekä toiminnallisesti. Kilpailuehdotuksen suunnitteluratkaisut kantavuuden, kerrokorkeuksien ja tekniikan osalta sekä muuntojoustava mitoitus tukevat toimistokerrosten osalta erilaisia käyttäjätarpeita monipuolisesti koko elinkaaren aikana. Kilpailuehdotuksen tekninen, toiminnallinen ja kaupallinen toteuttamiskelpoisuus on korkealla tasolla. Kuten myös kaavoitusta tukevan ja toteutukseen tähtäävien suunnitteluvalmiuksien osalta kilpailuohjelmassa ja kilpailijan esittämässä aikataulussa. Kilpailusuunnitelma täyttää kilpailijan itsensä ilmoittamana kilpailuvaiheessa tehdyn esiselvityksen BREEAM tason excellent.

Haastavalle tontille on saatu mahtumaan riittävästi autopaikkoja innovatiivisella ratkaisulla. Kilpailusuunnitelmassa on esitetty rakennuksen rungon sisälle kolmikerroksinen robottiparkki, jossa on yhteensä 120 autopaikkaa. Robottiparkki mahdollistaa tiiviimmän rakentamisen, kun ajoramppeja ei tarvitse rakentaa, ja vähentää näin mm. pysäköinnistä johtuvan betonirakentamisen hiilipäästöjä. Autopaikkojen saaminen tontille vähentää myös riippuvuutta Triplan parkkihallin velvoiteautopaikoista. Robottiparkin toimintaedellytykset ja kapasiteetin riittävyys tulee vielä varmistaa jatkosuunnittelussa. Järjestelmän ei sallita jonouttavan Veturitien liikennettä ja Veturitallinkujan ruuhkautumista tulee välttää. Vastaavan kokoista robottiparkkia ei ole Helsingissä referenssiksi toimivuuden arviointiin.

Teollisuuskadun tunnelin jatkeen jatkuessa nykyistä pidemmälle kohti kiertoliittymää, tulee suunnittelussa huomioida liikenteenohjauslaitteiden ja muiden järjestelmien tilatarpeet risteyksessä. Huoltoliikenteelle on saatu järjestettyä kohtuullisesti tilaa huoltopihalle. Huoltoliikenteen toimivuus tulee yhteensovittaa olemassa olevan huoltopihan toimintojen kanssa, sekä varmistaa turvallinen ja toimiva liittyminen Veturitieltä. Suunnitelmassa on mahdollistettu huollon järjestäminen myös Veturitallinkujan kautta, tämä vaatii tilavarauksen huoltotaskulle jatkosuunnittelussa.

Kilpailuvaiheessa käydyissä neuvotteluissa on hankkeen kokonaisratkaisun toimivuutta parannettu kilpailuehdotuksessa jalankulun reitin osalta leventämällä rakennuksen itäpuolen kulkuväylää sekä laajentamalla liittymistä Pasilansiltaan. Nämä muutokset parantavat kilpailuehdotuksessa esitettyjen kulkureittien luontevuutta ja viihtyisyyttä. Jalankulun yhteyden osalta Pasilansillalta Veturitallinkujalle tulee kiinnittää huomiota valaistukseen ja muihin turvallisuutta ja viihtyisyyttä edistäviin ratkaisuihin.

Toiminnallisen arvioinnin näkökulmasta Veturitallinkujan pysäköinnin ajoyhteys lähellä Veturitien reunaa herättää kysymyksiä Veturitietä kulkevien turvallisuudesta. Veturitallinkujan pyörätien ja tontin pysäköintiajon liittymäkohdassa tulee myös huolehtia riittävästä näkemistä.

Pyöräilyn näkökulmasta tarkasteltuna pyöräpysäköintipaikkojen riittävyttä on vaikea arvioida, koska kilpailuehdotuksessa ei ole esitetty laskelmaa, ja tila vaikuttaa niukalta. Alueen läpi kulkevaa pyöräliikenteen pääreittiä risteää ulosajo robottiparkista, mikä voi aiheuttaa konflikteja etenkin rakennuksen läntisimmän terävän kulman kohdalla. Näkemäalueisiin tuleekin kiinnittää huomiota jatkosuunnittelussa. Pyöräpysäköinti tulee jatkossa suunnitella helppokäyttöiseksi sekä toimivaksi. Lisäksi tulee huolehtia turvallisuudesta ja riittävästä mitoituksesta.

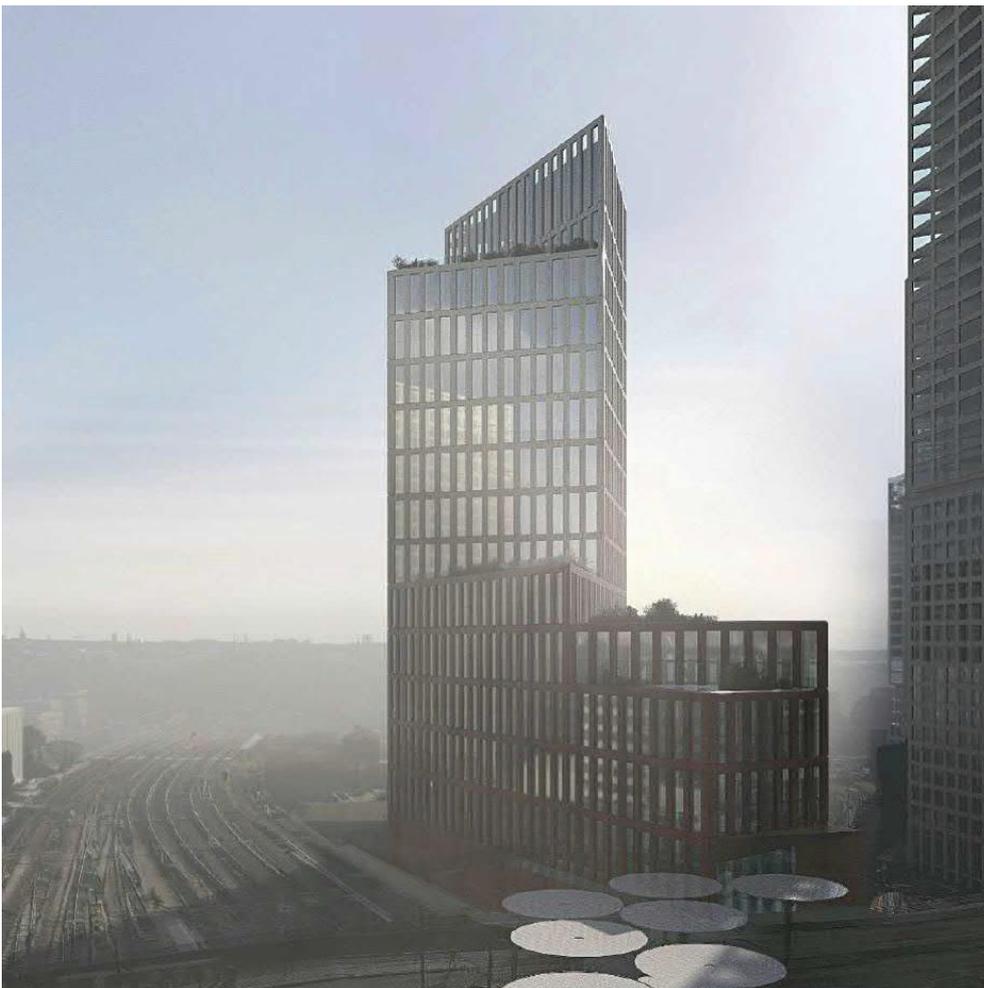
Rakennuksen työntyessä suunnittelualueen länsilaitaa kohti Veturitien ja rakennuksen väliin sijoittuva iv-tila (Veturitien laitetila) on esitetty rakennuksesta ja sen tarvitsemista kulkuyhteyksistä johtuen siirrettäväksi. Siirto vaatii jatkosuunnittelua.

Rakennuksen läheisyydessä, suunnittelualueen lounaisnurkassa, on pohja- ja orsiveden imeytyskenttä, jonka päälle ehdotus ulottuu. Pohja- ja orsiveden hallinta tulee turvata. Turvaaminen edellyttää myös imeytyskentän läheisyydessä tehtävien johtosiirtojen huolellisen suunnittelun ja toteutuksen.





Kuva 14. Ehdotus Pasilan keskitorialue havainnekuva Veturitallinkujalta pohjoiseen



Kuva 15. Ehdotus Pasilan keskitorialue havainnekuva etelää kohti



Kuva 16. Ehdotus Pasilan keskitorialue havainnekuvat julkisivusta koilliseen ja luoteeseen



Kuva 17. Ehdotus Pasilan keskitorialue maisemasuunnitelma

## 6. Kilpailun tulos

### 6.1 Tuomariston päätös

Molemmat ehdotukset ovat arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti ansiokkaita ja huolellisesti laadittuja. Ehdotusten suurimmat erot liittyvät rakennusten laajuuteen, korkeuteen, kaupunkitilan osalta kaupunkilaisille tarjottaviin kulkuyhteyksiin ympäröivien katujen korkotasojen välillä sekä alueen eteläosan katutilan ja aukion mitoittamiseen Veturitallin edustalla. Arvioinnissa kilpailuehdotusten todettiin pitkälti vastaavan toisiaan laadullisessa mielessä, ansioiden painottuessa eri näkökulmiin. Valitut arkkitehtoniset keinot ja sen myötä ehdotusten vahvuudet poikkesivat toisistaan.

Kokonaishinnan arvioinnin osalta kilpailijan ja kilpailuehdotuksen Pasilan keskitornialue (Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma) tarjous oli korkeampi.

Toiminnallisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden, liike- ja toimistotilojen konseptin osalta molemmat kilpailuehdotukset tukevat kilpailuohjelman ja Pasilan alueen kehittämistavoitteita. Eroavaisuuksia kilpailuehdotusten välillä löytyy rakentamisen laajuudessa, osittain toimintojen sijoittumisessa ja loppukäyttäjän määrittymisessä, kaupallisessa konseptissa ja sen toteuttamisessa. Kaupallisen konseptin osalta loppukäyttäjän osoittaminen ehdotuksessa Pasilan keskitornialue arvioitiin edistävän toiminnallisuutta ja toteuttamiskelpoisuutta.

Tuomaristo katsoi kilpailuehdotuksia vertailtaessa kokonaisratkaisun laadun ja toimivuuden sekä toiminnallisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden vastaavan parhaiten kilpailun arvosteluperusteisiin ehdotuksessa Pasilan keskitornialue. Tuomaristo esittää suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajaksi Keskinäistä työeläkevakuutusyhtiö Varmaa ehdotuksellaan Pasilan keskitornialue.

### 6.2 Arvostelupöytäkirjan allekirjoitus

Tuomaristo hyväksyi ja allekirjoitti arvostelupöytäkirjan.

Senaatti-kiinteistöt

Senaatti-kiinteistöt

Senaatti-kiinteistöt

Helsingin kaupunki

Helsingin kaupunki

Helsingin kaupunki

kilpailusihteeri  
Urbanity Oy