

Helsinki

# Kätilöopiston sairaala

Kilpailuohjelma *Luonnos 20.5.2022*



# Kätilöopiston sairaala 24948, Kumpula

## Sisällys

<b>1</b>	<b>Kilpailukutsu</b> .....	<b>2</b>
1.1	Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus .....	2
1.2	Kilpailun vaiheet ja aikataulu .....	2
1.3	Osallistumisoikeus ja kilpailijoiden soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset	3
1.3.1	Taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset .....	3
1.3.2	Kilpailijan referenssit ja nimettävät asiantuntijat .....	3
1.3.3	Osallistumishakemuksen jättäminen ja osallistujien valinta .....	3
1.4	Tuomaristo .....	4
1.5	Muut kilpailutekniset tiedot.....	4
1.5.1	Kilpailun kieli .....	4
1.5.2	Ohjelma-asiakirjat ja projektipankki .....	4
1.5.3	Kilpailua koskevat kysymykset ja lisätiedot .....	5
1.6	Kilpailuehdotusten omistus-, käyttö- ja julkaisuoikeus .....	5
1.6.1	Kilpailuehdotusten vakuuttaminen ja palautus.....	5
1.6.2	Kilpailun keskeyttäminen ja tarjousten hylkääminen .....	5
<b>2</b>	<b>Kilpailun kohde</b> .....	<b>6</b>
2.1	Kilpailualueen ja lähiympäristön kuvaus.....	6
2.1.1	Kaavatilanne .....	7
2.1.2	Kilpailualueen ympäristö.....	7
2.1.3	Maisema ja viheralueet.....	8
2.1.4	Liikenne ja pysäköinti .....	10
2.1.5	Rakennettavuus ja maaperä .....	10
<b>3</b>	<b>Suunnitteluohjeet</b> .....	<b>12</b>
3.1	Kilpailun tavoite .....	12
3.2	Kätilöopiston sairaalan kehittäminen.....	13
3.2.1	Säilyvät ja korjattavat rakennuksen osat .....	14
3.3	Uudisrakentaminen .....	14
3.4	Toiminnot .....	14
3.4.1	Asuminen ja majoitustoiminta .....	14
3.4.2	Kaupalliset palvelut.....	14
3.4.3	Piha-alueet .....	14
3.4.4	Liikenne ja pysäköinti .....	15
3.5	Vaadittavat asiakirjat kilpailun 1. vaiheessa .....	15
3.6	Vaadittavat asiakirjat kilpailun 2. vaiheessa .....	17
3.7	Kilpailuehdotusten sisäänjättö .....	17
3.7.1	Kilpailusalaisuus.....	17
<b>4</b>	<b>Kilpailuehdotusten arviointikriteerit</b> .....	<b>18</b>
<b>5</b>	<b>Menettely kilpailun jälkeen</b> .....	<b>19</b>
5.1	Tonttivaraus .....	19
5.2	Kilpailun voittanut ehdotus kaavoituksen lähtökohtana.....	19
5.3	Esisopimuksen pääperiaatteet.....	19
5.3.1	Esirakentamisen periaatteet .....	19
5.3.2	Tontinluovutus .....	20
5.3.3	Tonttien hinnoittelu .....	20

# 1 Kilpailukutsu

## 1.1 Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala järjestää kilpailun löytääkseen kumppanin Kättilöopiston sairaalan kehittämiseen. Kilpailu on kaksivaiheinen laatu- ja konseptikilpailu.

Kilpailun tavoitteena on löytää alueelle korkealaatuinen ja toteuttamiskelpoinen kokonaisratkaisu, jossa sairaalarakennus peruskorjataan uuteen käyttöön. Tavoitteena on rakennuskokonaisuuden pääasiallinen säilyttäminen, mutta korttelialueelle on mahdollista osoittaa myös jonkin verran uutta rakentamista. Jäljempänä luvussa 3 on esitetty rakennuskokonaisuuden osat, joita voi esittää korvattavaksi uudisrakennuksilla. Säilytettävät osat vaativat perusteellista, laajamittaista ja laadukasta peruskorjausta.

Alueelle on mahdollista osoittaa asumista tai asumisen eri muotoja, liiketilaa, majoitus- tai muuta toimintaa sekä tarvittavat piha-, pysäköinti- ja liikenneratkaisut. Rakenteellinen pysäköintiratkaisu tulee suunnitella koko korttelin yhteisenä. Tarkoituksena on laatia ympäristöönsä sopiva kaupunkitilallinen ratkaisu ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen suunnitelma, joka ottaa huomioon rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon ja aseman kaupunkikuvassa ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä.

Kilpailulla pyritään tukemaan ja aktivoimaan Kumpulan kehitystä elävänä ja monipuolisena kaupunginosana sekä lisäämään alueen asuntokantaa. Tarkoituksena on, että alue varataan kilpailun voittajalle noin kahdeksi vuodeksi hankkeen kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten. Alueen asemakaava laaditaan kumppanuuskaavoituksena.

## 1.2 Kilpailun vaiheet ja aikataulu

### I Vaihe

- Kilpailu alkaa osallistujien hyväksymisvaiheella. **Osallistumishakemukset tulee jättää 25.8.2022 klo 14 mennessä.**
- Ensimmäisessä varsinaisessa kilpailuvaiheessa kilpailijat esittävät kilpailuehdotuksena alueelle luonnossuunnitelman. **Kilpailuehdotukset on jätettävä arvioitavaksi viimeistään 24.1.2023.** Kilpailutyöt asetetaan nähtäville Kerro kantasi –palveluun.

### II Vaihe

- Kilpailun toiseen vaiheeseen valitaan enintään kolme parasta kilpailuehdotusta laatinutta kilpailijaa. Kilpailijoiden valinta tehdään tämän kilpailuohjelman mukaisten arviointikriteerien pohjalta helmikuussa 2023.
- Kilpailun toisessa vaiheessa kilpailijat laativat kilpailun järjestäjän kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella tarkennetun kilpailuehdotuksen (projektisuunnitelma).
- **Toisen vaiheen kilpailuehdotukset on tarkoitus jättää arvioitavaksi kesäkuussa 2023.** Kilpailun toisen vaiheen lopuksi kilpailijat jättävät tarjouksen kilpailuehdotustensa mukaisten käyttötarkoitusten rakennusosikeuksien yksikköhinnoista sekä sairaalarakennuksen osalta. Kilpailutyöt asetetaan nähtäville Kerro kantasi –palveluun.
- **Tavoitteena on, että kilpailun voittaja valitaan syyskuussa 2023.** Alue varaamisesta hankkeen jatkokehittämistä varten päättää tämän jälkeen kaupunkiympäristölautakunta.
- Tonttien luovuttamista ja alueen toteuttamista koskevat sopimukset on tarkoitus neuvotella kehittämisvarauksen aikana.

## 1.3 Osallistumisoikeus ja kilpailijoiden soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset

Kilpailu on suunnattu rakennus- ja kiinteistöalan toimijoille tai näiden muodostamille konsortioille, joilla on tekniset, taloudelliset sekä muut edellytykset erittäin vaativan ja laadukkaan kokonaisuuden suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi. Kilpailuun hyväksytään osallistujiksi kaikki ne osallistumisoi-keutta hakeneet tahot, jotka täyttävät myöhemmin soveltuvuudelle asetetut vähimmäisvaatimukset. Vaatimusten täyttymistä arvioidaan kokonaisarviointina.

### 1.3.1 Taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset

Kilpailijalla (yrityksellä tai yritysyhdyllä) tulee olla käytössään sellaiset taloudelliset ja rahoitukselli- set edellytykset, että se pystyy toteuttamaan yhteistyökumppaneidensa kanssa korkeatasoisen hankkeen kilpailuohjelman, esittämänsä kilpailuehdotuksen ja solmittavien sopimusten mukaisesti. Tätä arvioidaan kilpailijan laatiman selvityksen perusteella.

Kilpailun järjestäjällä on oikeus pyytää kilpailijoilta tarvittavia täydennyksiä ja lisäselvityksiä taloudel- listen ja rahoituksellisten edellytysten täyttymisen arviointia varten. Voittajan on joka tapauksessa toimitettava kaupungille selvitys luottotiedoistaan sekä selvitys yhteiskuntavelvoitteiden suorittami- sesta.

### 1.3.2 Kilpailijan referenssit ja nimettävät asiantuntijat

Kilpailijalla tulee olla käytettävissään suunnittelua ja toteutuksen valmistelua varten riittävästi koke- nutta henkilöstöä kilpailun kohde huomioon ottaen.

Kilpailijan tulee nimetä seuraavat asiantuntijat sekä toimittaa heidän referenssitietonsa osallistumis- hakemuksen yhteydessä. Työkokemuksen lisäksi esitetään selvitys koulutuksesta ja muut mahdolli- set pätevyudet.

- **Hankkeen johto:** Projektinjohtajalla tulee olla pitkäaikainen kokemus vaativien rakennus- ja peruskorjaushankkeiden suunnittelun ja toteutuksen menestyksekkästä johtamisesta.
- **Pääsuunnittelija/arkkitehti:** Henkilöllä tulee olla pitkäaikainen kokemus vaativien raken- nus- ja peruskorjaushankkeiden suunnittelusta.
- **Maisema-arkkitehti:** Henkilöllä tulee olla kokemusta maankäytön suunnittelusta maise- mallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen kaupunkiympäristöön.
- **Korjausrakentamisen/rakennetekniikan asiantuntija:** Henkilöllä tulee olla riittävästi ko- kemusta erittäin vaativien peruskorjaushankkeiden suunnittelusta ja toteuttamisesta sekä vaativien korjaus- ja muutostöiden edellyttämä suunnittelijan pätevyys.
- Rakennushankkeiden elinkaariopistojen ja ilmastovaikutusten arvioinnin asiantuntija.

Kilpailun järjestäjät tarkistavat kelpoisuusvaatimusten täyttymisen kilpailijaehdokkaiden ilmoittautu- misasiakirjoissa esiin tuomien tietojen perusteella. Arviointi suoritetaan kokonaisarviointina.

### 1.3.3 Osallistumishakemuksen jättäminen ja osallistujien valinta

Osallistumishakemukset tulee jättää **25.8.2022 klo 14 mennessä**.

Osallistumishakemus on muuten vapaamuotoinen, mutta sen tulee täyttää edellä asetetut vaatimuk- set. Osallistumishakemukset jätetään sähköpostitse osoitteeseen mia.kajan@hel.fi. Viesti tulee otsi- koida ”**Kättilöopiston kilpailu**”.

Kilpailun järjestäjällä on oikeus pyytää kilpailijoilta tarvittavia täydennyksiä ja lisäselvityksiä vähim- mäisvaatimusten täyttymisen arviointia varten. Osallistumisedellytysten täytyminen arvioidaan ko- konaisarviointiin perustuen ja kilpailun järjestäjällä on oikeus olla hyväksymättä hakijaa mukaan kil- pailuun, mikäli edellä kuvatut osallistumisen edellytykset eivät täyty. Osallistujien hyväksymisestä päättää tonttipäällikkö.

## 1.4 Tuomaristo

Kilpailun tuomaristoon kuuluvat:

Antti Varkemaa	Helsingin kaupunki, yksikön päällikkö, asemakaavoitus
Eeva Pirhonen	Helsingin kaupunki, johtava arkkitehti, asemakaavoitus
Sakari Mentu	Helsingin kaupunki, arkkitehti (rakennussuojelu)
Inka Lappalainen	Helsingin kaupunki, maisema-arkkitehti (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu)
Anne Salminen	Helsingin kaupunki, kaupunginmuseo, tutkija
Mikko Tervola	Helsingin kaupunki, insinööri (teknistaloudellinen suunnittelu)
Ilkka Aaltonen	Helsingin kaupunki, tiimipäällikkö, kiinteistöjen kehittäminen
Mia Kajan	Helsingin kaupunki, erityisasiantuntija, kiinteistöjen kehittäminen, sihteeri

Tuomaristo kuulee ehdotuksia arvioidessaan ainakin seuraavia asiantuntijoita:

Aleksi Räisänen	Helsingin kaupunki, liikenneinsinööri
Hannu Litovuo	Helsingin kaupunki, arkkitehti, rakennusvalvonnan lupayksikkö
Kaisa-Reeta Koskinen	Helsingin kaupunki, yksikön päällikkö, ilmastoyksikkö
Pekka Saarinen	Urbanity Oy

Tuomaristo voi kuulla myös muita tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita.

## 1.5 Muut kilpailutekniset tiedot

### 1.5.1 Kilpailun kieli

Kilpailun kieli on suomi. Kilpailuehdotukset tulee laatia suomen kielellä.

### 1.5.2 Ohjelma-asiakirjat ja projektipankki

Kilpailun ohjelma-asiakirjoihin kuuluvat tämä kilpailuohjelma sekä sen liitteet. Kilpailuohjelman liitemateriaali on saatavilla projektipankissa, jonne myönnetään käyttöoikeudet kilpailuun hyväksytyille tahoille.

Kilpailuohjelman liitteisiin kuulu selvityksiä, joissa on lisätietoa suunnittelualueesta. Jos liiteaineistojen ja kilpailuohjelman välillä on ristiriitoja, kilpailuohjelman tiedot ovat ensisijaisia.

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

Kilpailuohjelman liitteitä ovat ainakin

1. Kilpailualueen pohjakartat (dwg ja pdf), joissa kilpailualueen rajaus
2. Valokuvia kilpailualueelta
3. Kooste kulttuuriympäristötiedoista
4. Olemassa olevan rakennuksen piirustukset
5. Rakennushistoriallinen selvitys
6. Rakennetekninen yhteenveto
7. Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeet

8. Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeet
9. Hiilineutraali Helsinki 2030 toimenpideohjelma
10. Viistoilmakuvat kuvasovitteita varten
11. Ohjeistus kaupunkimalliin toimitettavaa aineistoa varten

### **1.5.3 Kilpailua koskevat kysymykset ja lisätiedot**

Kilpailua ja suunnittelualueita koskevat kysymykset käsitellään kahdessa vaiheessa.

Ennen 19.6.2022 klo 14 esitettyihin kysymyksiin pyritään vastaamaan kesäkuun aikana kilpailun internet-sivulla. Kysymykset käsitellään anonyymisti.

Tämän jälkeen kysymyksiä voi esittää 17.10.2022 klo 14 asti. Kysymykset käsitellään anonyymisti ja vastaukset julkaistaan kilpailun projektipankissa.

Kysymykset tulee esittää sähköpostilla osoitteeseen: mia.kajan@hel.fi. Viesti tulee otsikoida ”Kättilöopiston kilpailu”.

## **1.6 Kilpailuehdotusten omistus-, käyttö- ja julkaisuoikeus**

Kilpailuehdotukset jäävät kilpailijoiden omaisuudeksi ja ehdotusten tekijänoikeuden tekijälle. Kilpailun järjestäjillä on kuitenkin oikeus korvauksetta julkaista ehdotukset sekä kuvia niistä omissa julkaisuissaan, verkkosivuilla ja näyttelyissä sekä muissa vastaavissa tilaisuuksissa ja tapahtumissa. sekä käyttö- ja julkaisuoikeus kaikkiin kilpailuehdotuksiin.

Kaikki arvosteluun hyväksytyt kilpailuehdotukset julkaistaan nimimerkillä varustettuina Helsingin kaupungin Kerro kantasi-palvelussa, <https://kerrokantasi.hel.fi>, missä yleisöllä on mahdollisuus kommentoida ehdotuksia ennen tuomariston ratkaisua.

### **1.6.1 Kilpailuehdotusten vakuuttaminen ja palautus**

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

### **1.6.2 Kilpailun keskeyttäminen ja tarjousten hylkääminen**

Kaupungilla on oikeus hylätä kaikki ehdotukset ja keskeyttää kilpailu missä tahansa vaiheessa. Mikäli hakumenettelyyn osallistuneista ei löydy neuvottelukumppania, kaupungilla on oikeus seuraamuksetta osoittaa muu taho korttelin toteuttajaksi valitsemallaan menettelyllä.

Lisäksi, mikäli kaupunki ja kilpailun voittanut taho eivät pääse yhteisymmärrykseen molempia osapuolia tyydyttävästä ratkaisusta, kaupungilla on oikeus jatkaa neuvotteluja toiseksi parhaaksi arvioitun kilpailuehdotuksen jättäneen osallistujan kanssa.



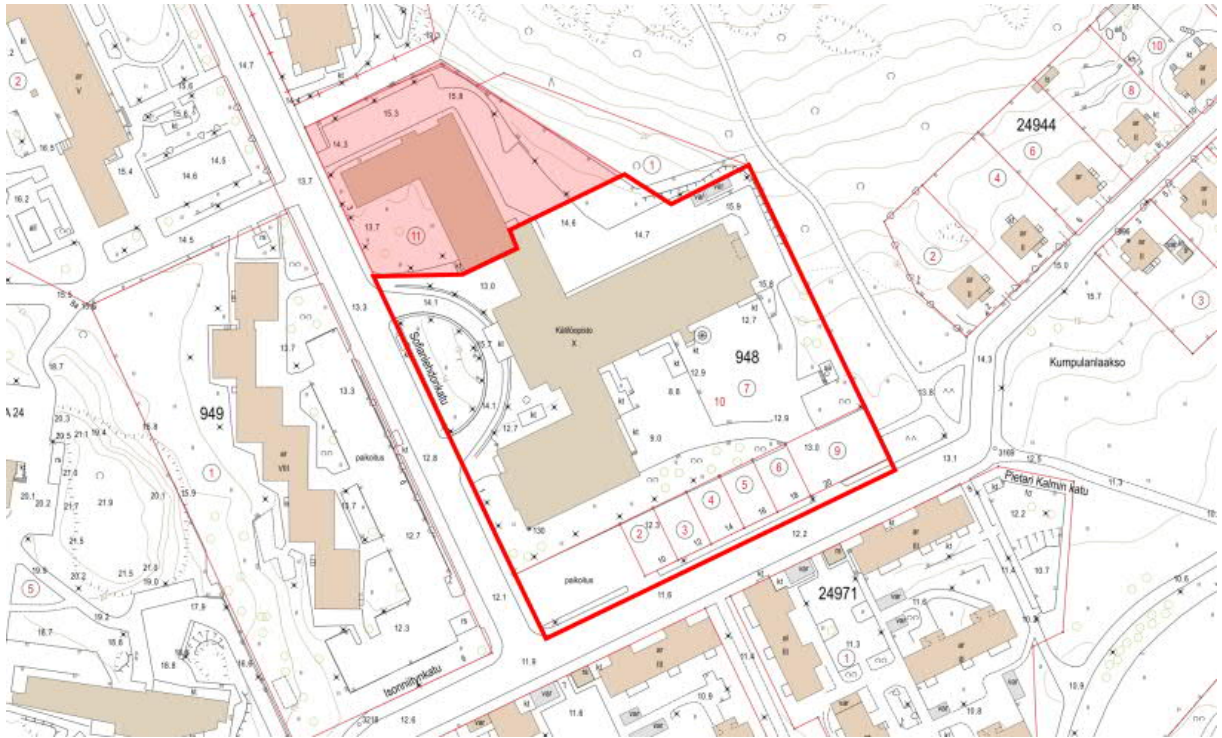
## 2 Kilpailun kohde

### 2.1 Kilpailualueen ja lähiympäristön kuvaus

Kilpailualue sijaitsee Helsingin Kumpulassa, alle neljän kilometrin päässä ydinkeskustasta.

Kilpailualueeseen kuuluvat osoitteessa Sofianlehdonkatu 1 sijaitseva entisen Kättilöopiston sairaala tontteineen (kiinteistötunnus 91-24-948-7) sekä Isonniitynkadun varrella sijaitsevat LPA-alueet. Kilpailualueen laajuus on noin 11 500 m<sup>2</sup>.

Kilpailualueella sijaitsevan Martti Välikankaan suunnitteleman vuonna 1960 valmistuneen sairaalarakennuksen kokonaiskerrosala on noin 35 000 k-m<sup>2</sup>. Osa rakennuksesta on yksityisessä omistuksessa, eikä yksityinen tontinosa rakennukseen kuulu kilpailualueeseen. Kilpailualueeseen kuuluvien rakennusosien kerrosala on yhteensä noin 30 000 k-m<sup>2</sup>. Rakennus muodostuu erilaisista, pääosin varsin syvärunkoisista osista ja se on korkeimmillaan yksitoistakerroksinen. Korttelialue on erittäin tehokkaasti rakennettu ja piha-alue vähäinen.



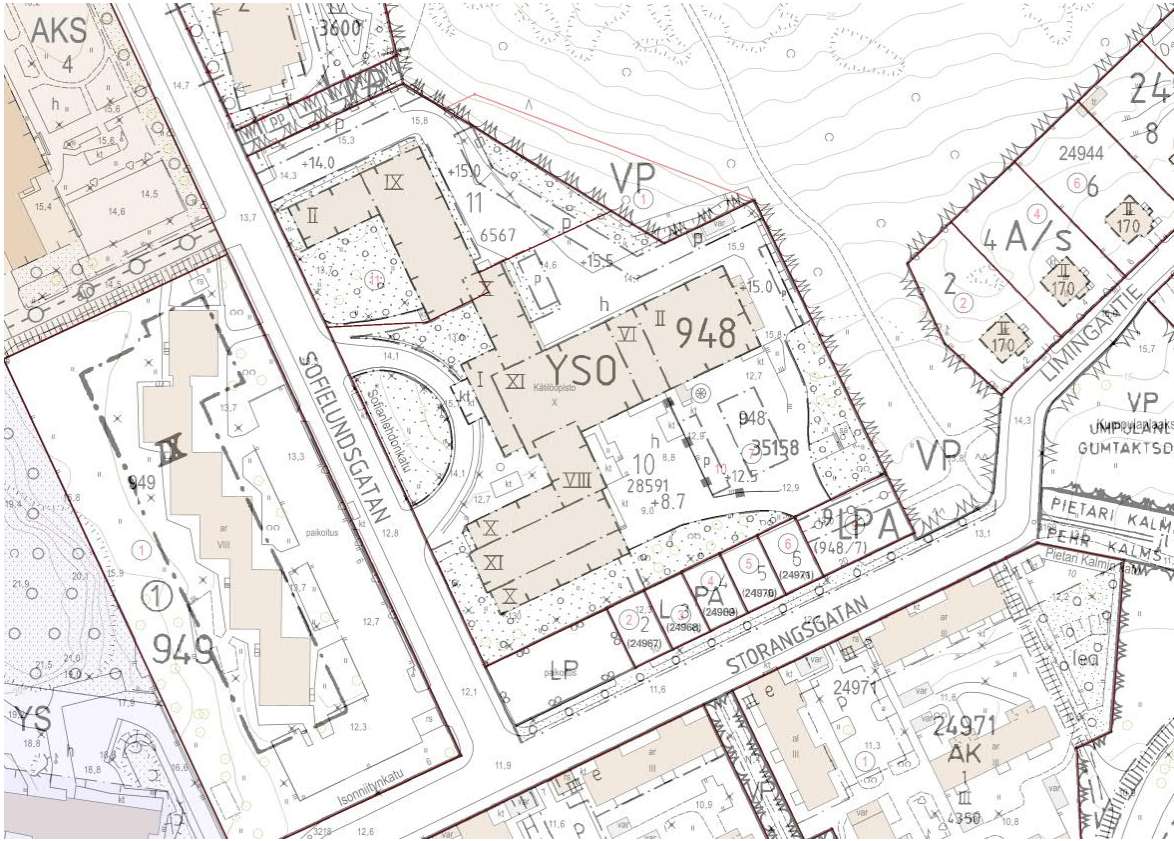
*Kuva 1 Kilpailualue. Punaisella värjätty osa on yksityisessä omistuksessa, eikä kuulu kilpailualueeseen.*

Kättilöopiston ja sairaalan toiminta rakennuksessa on loppunut. Entisen sairaalan tiloille halutaan löytää arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen suunnitelma, ja joka ottaa huomioon rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon ja sen aseman kaupunkikuvassa ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä.

Kättilöopiston sairaalarakennus on maamerkki, joka näkyy kauas Vallilan laakson yli sekä Pasilan suutaan. Rakennuksella on myös suuri historiallinen arvo sekä symboliarvo noin puolen miljoonan helsinkiläisen syntymäpaikkana. Rakennuksen ja sen arvojen säilymisen turvaamiseksi se tullaan pääosin suojelemaan asemakaavamuutoksen yhteydessä.

## 2.1.1 Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on pääosin merkitty sosiaalitointa, terveydenhuoltoa ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten alueeksi (YSO). Kilpailualueelle on tarkoitus laatia käyttö- ja rakennusluvan muutoksen salliva asemakaavan muutos.



Kuva 2 Ote ajantasa-asemakaavasta.

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi (A2), jossa korttelitehokkuuden tavoite on  $e=1,0-2,0$ . Yleiskaavamerkinnän mukaan alueen keskeisten katujen varsille on sijoitettava toimi- ja liiketilaa.

Tavoitteena on kaupunkistrategian mukaisesti kehittää kaupunkirakennetta kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet sekä edistää asuntotuotantoa AM-ohjelman mukaisesti.

## 2.1.2 Kilpailualueen ympäristö

Kilpailualue kuuluu Käpylä-Koskelan asuntoalueeseen, joka on vuoden 2002 yleiskaavassa merkitty kulttuurihistorian, rakennustaiteen ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi.

Kilpailualueen ympäristön kaupunkikuva on vaihteleva ja ajallisesti kerroksinen huolimatta siitä, että alueen ensimmäinen asemakaava vahvistettiin 1920-luvulla. Kaavassa linjattiin alueen kaupunkirakenteen rungon muodostavat Sofianlehdonkatu ja Limingantie. Limingantien pientalot on rakennettu pääosin 1920- ja 1930-luvuilla (suojeltu asemakaavamerkinnällä A/s). Sofianlehdonkadun varteen kaavailtiin kerrostalorakentamista 1940-luvulla, mutta rakentaminen aloitettiin vasta 1950-luvun alussa. 1950-luvun lopulta lähtien lähialueen kaupunkirakenne on syntynyt sijainniltaan keskeisen ja ympäristöään korkeamman Kättilöopiston sairaalarakennuksen ympärille.

Kättilöopiston sairaalarakennusta vastapäätä sijaitsee vuonna 1959 valmistunut asuntolarakennus (Sofianlehdonkatu 6). Sofianlehdonkadun eteläpään rakennusryhmään kuuluvat myös viereinen Sofianlehdonkatu 5 (arkkitehtitoimisto Pekkala-Seppänen 2002), Sofianlehdonkatu 7 (Pauli Salomaa 1952, sr-1, osa olympiarakennusten RKY-alueetta), Sofianlehdonkatu 8:n vastaanottokoti (Gunnar Taucher 1929, sr-2) ja Sofianlehdonkatu 8b (HKR/ Olli Leppämäki 1941).



Viimeisin kaupunkikuvallisen kokonaisuuden osa on Isonniitynkadun eteläpuolella sijaitseva arkkitehti Reijo Jallinojan suunnittelema laaja asuntoalue, joka valmistui vuonna 1988.

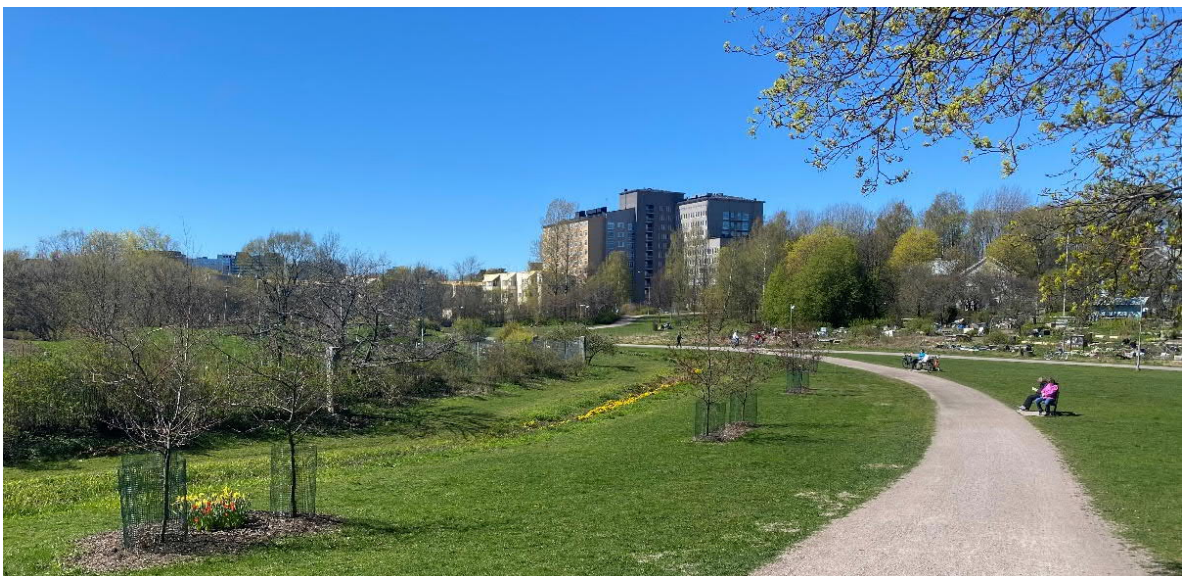
Kilpailualueen lähialueen merkittävimmät kulttuuriympäristön arvokohteet on esitetty kilpailuohjelman liitteenä olevassa kartassa.



*Kuva 3 Kätilöopiston sairaalan rakennushistoriallinen selvitys on kilpailuohjelman liitteenä.*

### **2.1.3 Maisema ja viheralueet**

Kilpailualue sijoittuu Kumpulan kallioisista mäistä muodostuvan selännejakson eteläreunalle. Tontti sijaitsee Kätilöopistonmäki-nimisen puiston lounaisrinteessä ja avautuu etelässä Vallilanlaakson suuntaan. Kätilöopisto kohoaa ympäristönsä korkeimpienkin puiden latvojen yli. Sijaintinsa ja korkeutensa johdosta Kätilöopistolla on kaupunkikuvallista merkitystä erityisesti näkymissä kaakkoon, etelään ja lounaaseen.



*Kuva 4 Kätilöopisto Vallilanlaaksosta kuvattuna.*

Kilpailualue on pääosin rakennettu ja huomattava osa pihasta on varattu huollolle ja muulle liikenteelle. Sofianlehdonkadun varrella, pysäköintialueen vieressä ja puiston puolella on istutettuja piha-



alueita. Sofianlehdonkadun varren pääsisäänkäynnin eteen johtava kaarevan ajoluiskan ympäristö muodostaa näyttävimmän eduspuutarhan. Kasvillisuuden ohella sille antavat luonnetta liuskekivillä verhotut muurit. Kättilöopiston tontin eteläreunaan on istutettu monilajinen rivistö puita.

Kilpailualue viettää etelään. Alueen matalin kohta on Kättilöopiston A- ja B-osien huoltopiha. Puiston rinne viettää rakennuksen pohjoispuoleiselle takapihalle. Tämä on huoltopihan ja Sofianlehdonkadun ohella tunnistettu hulevesitulvan riskialueeksi (Suomen ympäristöpalvelu, 2018).



*Kuva 5 Huoltopiha on noin tasolla 8.8 m*

Kättilöopistonmäen rinteet kasvavat vaahteraa ja laki on pääasiassa puutonta avokalliota. Puiston pohjoinen rinne on osa Helsingin metsä- ja puustoista verkostoa. Kilpailualueeseen rajautuvien rinteiden on tunnistettu edustavan kahta uhanalaista tai silmälläpidettävää luontotyyppiä (tuore keskivanteinen lehto ja vaahteralehto). Molemmat alueet ovat arvoluokan II kohteita. Kättilöopistonmäki on osa metsäisten puistojen kokonaisuutta, joka on nimetty kaupungin tavoitteellisessa viher- ja virkistysverkostossa (VISTRA) Kumpulan kaupunginosapuistoksi.



*Kuva 6 Kilpailualue rajoittuu puistoon.*



## 2.1.4 Liikenne ja pysäköinti

Kilpailualue sijaitsee paikallisten kokoojakatujen Sofianlehdonkadun ja Isonniitykadun kulmassa. Isonniitynkatu jatkuu tonttikatuna itään Limingantienä Kumpulan kaupunginosaan. Sofianlehdonkadun liikennemäärä on noin 2500 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kalastamasta-Pasilaan raitiotie on suunniteltu kulkemaan alueesta etelään Vallilanlaakson läpi länsi-itäsuunnassa ja liikennöinti on arvioitu alkavan vuonna 2024. Kilpailualueen lähimmät pysäkit tulevat sijaitsemaan Mäkelänkadun ja Radanrakentajantien liittymässä. Isonniitynkadun pohjoispuolen Velodromin raitiotiepysäkki poistuu käytöstä lähivuosina. Mäkelänkadun pikaraitiotie Käpylän asemalle on suunnitelmassa toteuttaa myöhemmin 2030-luvun alkupuolella. Bussilinja 65 on alustavissa suunnitelmissa aikeissa siirtää kulkemaan suurempaa reittiä Mäkelänkatua pitkin, jolloin lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Isonniitynkadun liittymässä. Reittimuutoksesta ei ole vielä päätöksiä.

Alueen kaakkoisreunalla, Isonniitynkadun varrella sijaitsee pysäköintialueita, jonka parkkipaikoista osa on ollut sairaalan käytössä ja osa on asemakaavassa osoitettu eteläisten asuinkortteleiden käyttöön.



Kuva 7 Kilpailualueen eteläreuna on pysäköintikäytössä.

## 2.1.5 Rakennettavuus ja maaperä

Isonniitynkadun eteläpuolella pohjavedenpinta on tasolla noin +9.7. Pohjavedenpinnan etäisyys maanpinnasta alueella on noin 1 -1,5m. Sofianlehdonkadun länsipuolella pohjavedenpinta vaihtelee maanpinnan korkeusaseman mukaan. Rakentamisella ei saa laskea pohjavedenpintaa väliaikaisesti tai pysyvästi.

Rakentaminen suunnittelualueen koillisosissa vaatii louhintaa. Alustavasti arvioiden nykyisellä paikoitusalueella voidaan uudisrakennuksen perustaminen toteuttaa kantavan pohjamaan varaan, ja Isonniitynkadun välittömässä läheisyydessä paaluilla kantavan pohjamaan varaan.

Maapeitteen paksuus suunnittelualueen eteläpuolella on välillä noin 5 -10 metriä ja suunnittelualueen pohjoisosalla kallio on lähellä maanpintaa. Täytön laadusta ei ole täsmällistä tietoa.

Lopulliset perustamistavat määritellään tarkempien pohjatutkimusten perusteella.

Nykyisellä Isoniitynkadun suuntaisella paikoitusalueella sijaitsee kunnallisteknisiä järjestelmiä, jotka vaativat siirtotoimenpiteitä, mikäli alueelle sijoitetaan uudisrakennuksia.

Kohteen toteuttaminen ei vaadi tavanomaisesta poikkeavia liikennemeluntorjuntaratkaisuja.



## 3 Suunnitteluohjeet

### 3.1 Kilpailun tavoite

Kilpailun tavoitteena on löytää toiminnallisesti, kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti sekä arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen kokonaissuunnitelma Kätilöopiston sairaalan rakennuksen ja kilpailualueen korttelin kehittämiseksi. Kilpailualueen tavoitteellinen rakennusoikeus 30 000 k-m<sup>2</sup>, sisältäen säilytettävät rakennuksen osat. Rakennuksiin voi esittää asumista, majoitustoimintaa sekä liiketilaa. Myös muuta käyttötarkoitusta voi perustellusti tutkia. Pysäköintiratkaisun tulee olla rakenteellinen ja koko korttelin yhteinen.

Uuden rakentamisen tulee asettua luontevasti maisemaan ja ympäristöönsä ja muodostaa kaupunkirakenteellisesti toimivaa ja korkealaatuista kaupunkitilaa, joka on myös kävelijän mittakaavassa miellyttävää. Rakennusten suunnittelussa tulee ottaa huomioon nykyisen rakennuksen sijainti kulttuuriympäristössä sekä tutkia näkymiä kaukomaisemassa erityisesti kaakon (Hämeentieltä) ja lounaan (Pasilan/Mäkelänkadun) suunnista katsottuna.



Kuva 8 Kaaviokuva, tärkeät näkemäakselit kaukomaisemassa.

## 3.2 Kättilöopiston sairaalan kehittäminen

Kilpailualueella sijaitseva Kättilöopiston sairaalan rakennus on useasta osasta muodostuva kokonaisuus. Kilpailuratkaisun lähtökohtana tulee olla rakennuksen pääasiallinen säilyttäminen ja uuden käytön vaatimien muutosten sopeuttaminen rakennuksen ominaisluonteeseen.

Rakennuskokonaisuuden osat:

**A-osa:**

Voi tutkia korvaamista uudisosalla. Tulee ratkaista erottaminen A-B -väliosasta, mikäli A-osa korvataan uudisrakentamisella.

**A-B -väliosa:**

Säilytetään. Tulee ratkaista väliosan liittyminen/erottaminen A-osasta, mikäli A-osa korvataan uudisrakentamisella.

**B-osa:**

Säilytetään 11 ja 9 kerrosta korkeat osat.

**B-takaosa:**

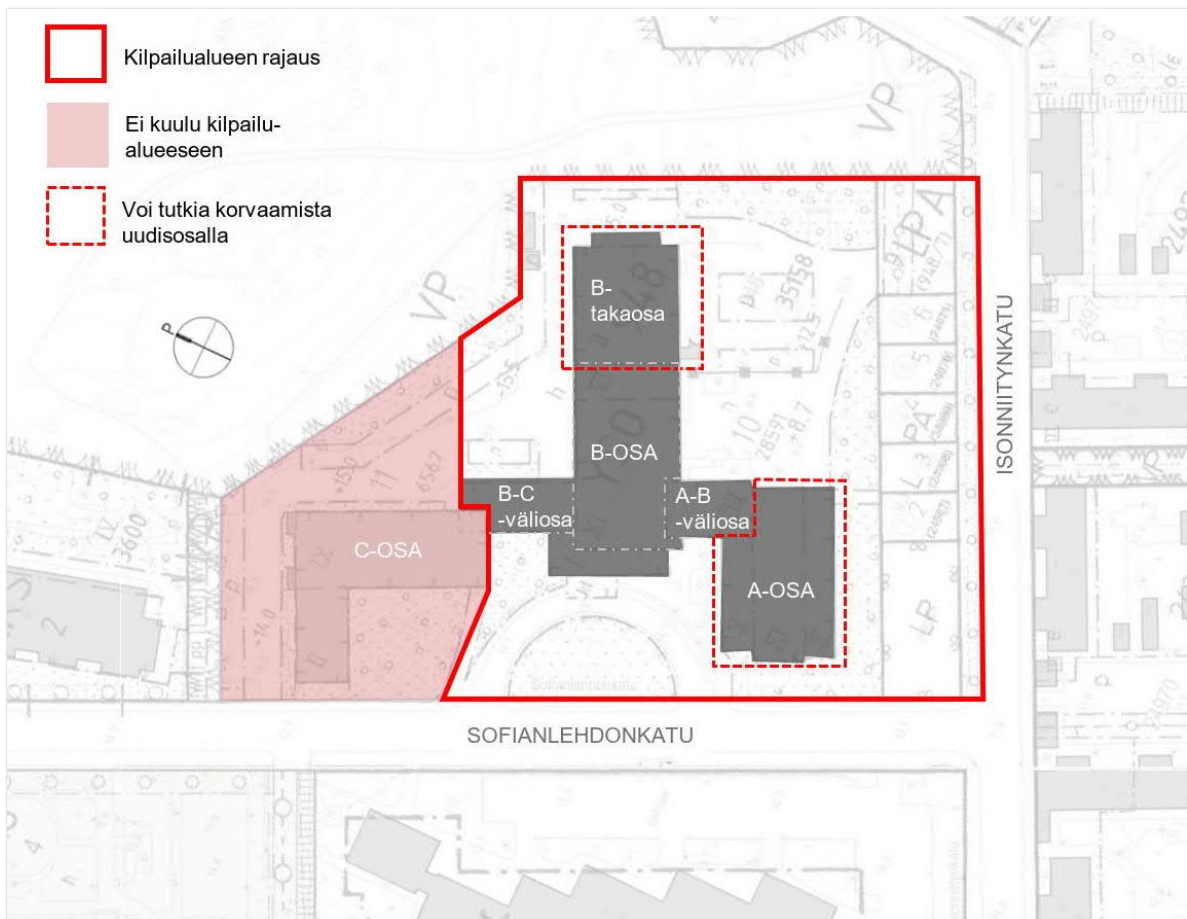
Matalan, kahden kerroksen korkeisen takaosan voi esittää purettavaksi.

**B-C -väliosa:**

Säilytetään. Tulee ratkaista erottaminen C-osasta.

C-osa ei kuulu kilpailualueeseen. C-osaan suunnitellaan käyttötarkoituksen muutosta.

Rakennusosien pinta-alatiedot ovat saatavilla projektipankissa.



Kuva 9 Kilpailualueella olevat rakennuskokonaisuuden osat

### **3.2.1 Säilyvät ja korjattavat rakennuksen osat**

Säilyvät ja korjattavat rakennuksen osat vaativat perusteellista, laajamittaista ja laadukasta peruskorjausta. Vanhan säilyvän ja uuden rakenteen yhteensovittaminen on tehtävä harkitusti, turhaa purkamista välttäen. Kätilöopiston rakennetekninen yhteenveto on saatavilla kilpailun projektipankissa.

Julkisivujen aukotuksiin voi esittää muutoksia ja rakennukseen voi suunnitella parvekkeita tai ranskalaisia parvekkeita. Maasta kannatettuja parveketorneja ei hyväksytä.

## **3.3 Uudisrakentaminen**

Kilpailualueen tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on noin 30 000 k-m<sup>2</sup> mukaan lukien säilytettävät rakennusosat.

Uudisrakentamisen tulee täydentää säilytettävän rakennuksen kokonaishahmoa kaupunkikuvassa ja kaukomaisemassa niin, etteivät sen arvot vaarannu. Kilpailuehdotuksessa esitettävä ratkaisu tulee sopeuttaa ympäröivään rakennuskantaan ja uudisrakennusten tulee rajautua alueelle ominaisella tavalla Sofianlehdonkatuun ja Isonniitynkatuun. Isonniitynkadun varrella suurin sallittu kerrosluku on 4.

Uudisrakentamisen sijoittamisessa tulee huomioida, ettei tontin ja rakennusten kunnossapidon, huollon ja rakentamisen vaatima tila ulotu puiston puolelle.

Kohteen puistoaluetta vasten olevien rakenteiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida puistoalueelta mahdollisesti johtuvat sade- ja sulamisvedet. Pohjavedenpinnanalaiset rakenteet tulee toteuttaa vedenpaine-eristettyinä. Uudisrakennuksia perustettaessa tulee huomioida alueella jo sijaitsevat rakenteet.

## **3.4 Toiminnot**

### **3.4.1 Asuminen ja majoitustoiminta**

Kilpailuehdotuksilta odotetaan innovatiivisia, muuntojoustavia ja monipuolisia asumisen ratkaisuja sekä rakennusten että pihasuunnittelun osalta. Myös erilaiset kaupalliset majoitusmuodot ovat kohteessa mahdollisia. Kilpailijaa pyydetään esittämään eri hallintamuotojen sijoittuminen suunnitelmasaan.

Sääntelemättömästä omistusasuntotuotannosta asuinrakennusoikeudesta 40 prosenttia tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kaksi makuuhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup> Vuokra-asuntojen osuus voi olla enintään 50 % kokonaisuuden asuinrakennusoikeudesta.

Ehdotuksen toivotaan tarjoavan jatkosuunnittelun lähtökohdaksi idearikkaan, arkkitehtonisesti korkeatasoisen kokonaisratkaisun, jossa on huomioitu myös Hiilineutraali Helsinki 2030 -tavoitteet. Piha ja ulkotilat tulee suunnitella avoimena, yhtenäisenä korttelipiha ja maisema-arkkitehtuuriltaan korkeatasoisina.

### **3.4.2 Kaupalliset palvelut**

Kilpailualueelle tulee sijoittaa vähintään 500 k-m<sup>2</sup> liiketilaa maantasokerrokseen, kaupunkitilallisesti keskeiseen ja helposti saavutettavaan sijaintiin. Lisäksi liike/toimitilaa voi esittää rakennusten ylimpiin kerroksiin.

### **3.4.3 Piha-alueet**

Piha ja ulkotilat tulee suunnitella avoimena, yhtenäisenä korttelipiha ja maisema-arkkitehtuuriltaan korkeatasoisina. Piha-alueen oleva puusto tulee pyrkiä säästämään. Isonniitynkadun katumiljööseen tavoitellaan vehreyttä.

Suunnitelmassa tulee esittää hulevesien hallinnan periaatteet. Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ja johtaa maanvaraiselle pihan osalle. Hulevesien hallinnan suunnittelussa noudatetaan Helsingin rakennusvalvonnan ohjetta ”hulevesien hallinta tonteilla”, lokakuu 2017.

Kilpailualueella tulee pyrkiä saavuttamaan viherkertoimen tavoiteluku. Laskelma esitetään kilpailun 2. vaiheessa.

### **3.4.4 Liikenne ja pysäköinti**

Toimintojen edellyttämä pysäköinti tulee ratkaista kilpailualueella. Autopaikkoja ja pyöräpysäköintipaikkoja tulee osoittaa Helsingin kaupungin asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen ja työpaikka-alueiden laskentaohjeen mukaisesti.

Alueen kaakkoisreunalla, Isonniitynkadun varrella sijaitsee pysäköintialueita, jonka parkkipaikoista osa on ollut sairaalan käytössä ja osa on asemakaavassa osoitettu eteläisten asuinkortteleiden käyttöön. Kilpailualueen autopaikkoja suunniteltaessa tulee huomioida näille asuinkortteleille osoitetut LPA-alueiden paikat (40 kpl) ja osoittaa niille korvaavat paikat kilpailualueelta.

Kilpailualueen pysäköinti tulee ratkaista rakenteellisena ja keskitettynä pysäköintilaitoksena. Mahdollinen pysäköintikansi on suunniteltava pääosin piha-alueeksi. Kansirakenteen kasvillisuuden ja hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Suunnitelmissa tulee huomioida pelastus- ja huoltoajon tarpeet. Pelastusteitä ei voi sijoittaa puisto-alueelle.

## **3.5 Vaadittavat asiakirjat kilpailun 1. vaiheessa**

Kilpailuehdotus tulee esittää yhtenä A3-kokoon koottuna yhtenä pdf-tiedostona. Esityksestä tulee selvitä tekstein, kaavioin, tasopiirustuksin ja havainnekuvin imagollinen ja toiminnallinen konsepti sekä arkkitehtoninen idea Kättilöopiston korttelin kehittämisestä. Esitykseen tulee liittää karkeat laajuustietoarviot.

Suunnitelma-aineisto tulee esittää taittomallin mukaisesti. Piirustuksiin tulee merkitä mittakaava ja mitataavajana. Taittomallit ovat saatavilla projektipankissa.

Lisäksi tulee toimittaa kilpailuohjelmassa annettujen ohjeiden mukainen 3D-malli kilpailuehdotuksesta.

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

### **Planssit:**

#### **Rakeisuuskuva 1:2000**

Rakeisuuskuvassa rakennusmassat esitetään tummennettuna, ei varjostettuna. Uudet rakennukset esitetään eri värillä kuin olevat. Kaavio havainnollistaa uuden rakentamisen liittymistä olevaan kaupunkirakenteeseen. Rakeisuuskuvan rajaus on esitetty liitteessä.

#### **Kokonaissuunnitelma 1:1000**

Kokonaissuunnitelmassa tulee näkyä koko kilpailualue ja siitä tulee käydä ilmi kilpailualueen liittyminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja viheralueeseen.

#### **Asemapiirustus 1:500**

Asemapiirustuksessa esitetään rakennusten käyttötarkoitukset, kerrosluku ja korkeusasema. Rakennusmassat esitetään varjostettuina 45 asteen kulmassa lounaasta. Lisäksi esitetään eri kulkumuotojen reitit, piha-alueet istutuksineen sekä pihan viitteelliset korkeusasemat.



**Kortteli- ja pihasuunnitelma ja leikkaus 1: 500**

Korttelisuunnitelmassa esitetään maantasokerros(kerrokset) pihajärjestelyineen sekä korttelileikkaus, josta käy ilmi pysäköintiratkaisu. Suunnitelmissa tulee esittää pysäköintiratkaisun autopaikkamäärät, korkotasot ja niiden vaatimat liikennejärjestelyt sekä hulevesien hallinnan periaatteet.

**Aluesuunnitelma 1:1000**

Aluesuunnitelmassa esitetään alueen viitteelliset korot ja alueen pohjois - eteläsuuntainen pintakuivatus sekä tontin alustava pelastusratkaisu.

**Pohjapiirrokset 1:500**

Kaaviomaiset pohjapiirrokset, joista käy ilmi asuntojakauma, asuntojen sekä muiden toimintojen sijoittuminen.

**Leikkaukset 1:500**

Tarpeellinen määrä leikkauksia ratkaisun havainnollistamiseksi. Säilyvät ja uudet rakennusosat esitetään eri väreillä.

**Julkisivut 1:500**

Kaaviomaiset julkisivut, joista käy ilmi julkisivujen päämateriaalit ja värit, kattomuodot, aukotukset sekä parvekeratkaisu.

**Aluejulkisivut Sofianlehdonkadulle ja Isonniitynkadulle sekä alueleikkaukset 1:1000**

Aluejulkisivussa osoitetaan suhde olevaan rakennuskantaan ja maaston muotoon. Alueleikkauksia esitetään tarpeellinen määrä (esim. 2 kpl). Leikkauskohdat tulee esittää asemapiirroksessa.

**Viistoilmakuva 1-2kpl**

Annetulle pohjalle laadittu viistoilmakuvauspuotus ja kaksi näkymäkuva tulee toimittaa erillisinä rasterikuvina (jpg-tiedosto, jonka koko on enintään 5Mt.)

**Näkymäkuvat**

Esitetään vähintään kaksi näkymää jalankulkijan perspektiivistä. Näkymäkuva tulee havainnollistaa ehdotuksen keskeisiä ideoita; rakennuksia ja niiden suhdetta toisiinsa sekä kaupunkikuvaan. Havainnekuviin tulee esittää julkisivuratkaisujen yleisilme, materiaalit ja aukotus.

**3D malli**

Kilpailuehdotuksessa esitetään 3D-malli, joka voidaan istuttaa kaupunkimalliin. Mallia hyödynnetään kilpailuehdotusten arvostelussa sekä mahdollisesti myös esittelyssä. Mallia käytetään hyväksi erityisesti ehdotusten kaupunkikuvallisten ominaisuuksien ja vaikutusten arvioinnissa. Mallissa tulee esittää rakennuksen ulkohahmo ja julkisivut. Ohjeistus projektipankissa.

**Selostus**

Selostuksessa kuvataan ja perustellaan ehdotuksen keskeiset suunnitteluratkaisut. Selostuksesta tulee käydä ilmi myös laajuustiedot (brm<sup>2</sup>, k-m<sup>2</sup>, auto- ja pyöräpaikkojen määrä) toiminnoittain eriteltynä. Laajuustiedot esitetään taulukoituna. Lisäksi selostuksessa tulee kuvata, miten kestävä kehitys ja Helsingin hiilineutraaliustavoitteet on huomioitu suunnitelmassa. Selostus saa olla enintään kymmenen A4-sivun pituinen.

**Materiaali Kerro kantasi -palvelua varten**

Seuraava aineisto tulee toimittaa kerrokantasi.hel.fi-palvelussa tapahtuvaa kaupunkilaisille suunnattua esittelyä ja muuta viestintää varten. Tiedostoista on poistettava kilpailun osallistujiaan liittyvät tunnisteet.

- Yksi korkealaatuinen näkymäkuva (jpg-tiedosto, kuvasuhde 4:3, kuvan koko enintään 3 Mt), joka kuvaa kilpailijan mielestä työtään parhaiten

- Alueen kokonaisratkaisun esittely sekä toiminnallinen konsepti (pituus väilyönteineen noin 500-1000 merkkiä) Erillisenä tekstitiedostona nimettynä seuraavasti "työnimi\_esittelyteksti.txt"

Kilpailun järjestäjällä on oikeus julkaista palvelussa myös muuta kilpailijan laatimaa aineistoa.

## Muu materiaali

Kilpailijat voivat halutessaan esittää lisäksi muuta tarpeelliseksi katsomaansa materiaalia ehdotuksen havainnollistamiseksi sallittujen sivujen enimmäismäärän puitteissa.

## 3.6 Vaadittavat asiakirjat kilpailun 2. vaiheessa

Kilpailun 2. vaiheessa laadittava materiaali vastaa laajuudeltaan 1. vaiheen vaatimuksia. Aineiston täytyy kuitenkin olla riittävän yksityiskohtaista ja perusteltua, jotta arviointiryhmä voi arvioida hankkeiden teknistaloudellista toteutettavuutta riittävän luotettavasti.

Lisäksi 2. vaiheessa palautetaan vähintään seuraava materiaali

### Kaupallinen tarjous

Kilpailijat jättävät 2. vaiheessa tarjouksensa kilpailuehdotuksensa mukaisten käyttö-  
tarkoitusten rakennusoikeuksien yksikköhinnoista sekä rakennusoikeuksien perusteella laskettu kokonaishinta. Tarjous annetaan lisäksi sairaalarakennuksen osalta (pois lukien yksityisomistuksessa oleva C-osa).

### Viherkerroinlaskelma

Materiaaliin liitetään viherkertoimen tuloskortti. Viherkerroin painottaa hulevesien hallintaa, luonnon monimuotoisuutta ja vihreän pinta-alan määrää tonteilla. Viherkertoimen laskentatyökalu ja käyttöohjeet rakennusvalvonnan sivuilta: <https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/ennakkotietoa-rakentamiseen/lomakkeet-ja-sahkoinen-asiointi/rakennusvalvonta-lomakkeet>

Kilpailun järjestäjällä on oikeus tarkistaa vaatimuksia 2. vaiheessa laadittavien asiakirjojen osalta.

## 3.7 Kilpailuehdotusten sisäänjätö

Kilpailuun valittujen työryhmien kilpailuehdotukset palautetaan projektipankissa.

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

### 3.7.1 Kilpailusalaisuus

Kilpailun ensimmäinen vaihe on salainen. Kaikki kilpailuehdotuksen asiakirjat on varustettava kilpailijan valitsemalla nimimerkillä. Kilpailun järjestäjä huolehtii kilpailusalaisuuden säilymisestä kilpailutöiden vastaanottamisen yhteydessä.

Kilpailuehdotuksen mukaan toimitetaan tekijätiedot erillisenä tiedostona, josta ilmenee:

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

# 4 Kilpailuehdotusten arviointikriteerit

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

Kilpailun tuomaristo tulee painottamaan ehdotusten arvioinnissa seuraavia seikkoja:

## **Kaupunkikuva ja korttelirakenne**

- Sovittaminen kaupunkikuvaan ja kaukomaisemaan
- Suhde olevaan rakennettuun- ja luonnonympäristöön
- suhde ympäröivään rakennuskantaan, puistoalueeseen sekä katutilaan

## **Arkkitehtuuri**

- asuntoarkkitehtuurin ja tilasuunnittelun laatu
- kokonaisratkaisun idea
- uusien rakennusten ja rakennusten osien sopeuttaminen säilyvien osien ominaisluonteen, muutosten sovittaminen alkuperäiseen
- maisema-arkkitehtuurin ja pihasuunnittelun laatu

## **Toiminnallisuus ja toteutettavuus**

- rakennusten käyttötarkoitukset ja niiden toiminnallisuus
- kokonaisidean ja konseptin teknistaloudellinen toteutuskelpoisuus
- pihatoimintojen sijoittelu ja ulkotilojen viihtyisyys
- turvallisuus ja toimivuus

## **Hiilineutraalisuutta lisäävät ratkaisut ja mahdolliset innovaatiot, ilmastoviisas rakentaminen**

- arvioinnissa arvostetaan sellaisia vähähiilisyttä edistäviä ratkaisuja, joiden vaikuttavuus on merkittävä rakennuksen elinkaarisessa hiilijalanjäljessä ja voidaan osoittaa elinkaaren ajan hiilijalanjäljen laskennalla
- konkreettiset ja neitseellisen materiaalin määrää rakentamisaikana selvästi vähentävät kiertotalouden ratkaisut
- viherkertoimen hyödyntäminen ilmastomuutokseen sopeutumisen työkaluna

## **Liikenne, pysäköinti**

- Esteettömyys
- Luonteva liittyminen katualueeseen
- Pysäköinnin ja huollon onnistunut ja toimiva integrointi kortteliin

Kokonaisratkaisun ansioita pidetään tärkeämpänä kuin yksityiskohtien virheettömyyttä. Arvostelussa otetaan huomioon myös ehdotusten kehityskelpoisuus.

Kilpailun 2. vaiheessa, mikäli kilpailuehdotukset ovat muutoin tasaveroiset, voidaan kilpailu ratkaista suunnitelmassa esitettyjen kerrosalojen ja tarjottujen kerrosneliöhintojen perusteella lasketun euro-määräisen tarjouksen sekä sairaalarakennuksesta annetun tarjouksen perusteella.

# 5 Menettely kilpailun jälkeen

## 5.1 Tonttivaraus

Suunnittelualue varataan kilpailun voittajalle noin kahdeksi vuodeksi hankkeen kehittämistä ja toteutusedellytysten selvittämistä varten. Toteuttaja vastaa tulevien tonttien ja rakennusten toiminnallisesta ja teknistaloudellisesta konseptista ja ratkaisusta sekä siitä, että kohteesta muodostuu yhtenäinen, toimiva kokonaisuus. Päätöksen kilpailun voittajalle myönnettävästä tonttivarauksesta tekee kaupunkiympäristölautakunta.

## 5.2 Kilpailun voittanut ehdotus kaavoituksen lähtökohtana

Kilpailualueen suunnittelun ja asemakaavoituksen lähtökohtana pidetään kilpailun voittanutta ehdotusta ja kaava laaditaan Helsingin kaupungin toimesta yhteistyössä kilpailun voittaneen ja kehittämisvarauksen saaneen tahon kanssa ns. kumppanuuskaavoituksena.

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

Voittanut ehdotus toimii myös tulevan toteutuksen pohjana ja voittaneessa ehdotuksessa on kyse kilpailijan antamasta laatulupauksesta, joka tulee saavuttaa kaikissa vaiheissa. Voittaja sitoutuu toteuttamaan alueelle kaavoitetut tontit vähintään voittaneesta suunnitelmasta ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen. Kilpailun voittaneen työryhmän nimettyjä vastuuhenkilöitä ei saa vaihtaa ilman kaupungin suostumusta.

## 5.3 Esisopimuksen pääperiaatteet

Kilpailun voittajalle myönnettävän tonttivarauksen aikana neuvotellaan esisopimus tonttien luovuttamisesta. Esisopimukseen sisältyy myös sairaalarakennusten kaupan ehdot. Esisopimuksen hyväksymisestä päättää kaupunginhallitus. Kaupungin tavoitteena on, että sopimukset neuvotellaan ja saatetaan päätöksentekoon vuoden 2023 aikana ja että sairaalarakennuksen kauppa voitaisiin toteuttaa mahdollisimman varhaisessa vaiheessa.

Kilpailun voittaja vastaa muodostettavien tonttien ja niillä sijaitsevien rakennusten toiminnallisesta ja teknistaloudellisesta konseptista ja ratkaisusta sekä siitä, että kohteesta muodostuu yhtenäinen, toimiva kokonaisuus. Kilpailun voittaja toimii alueen toteuttajana ja sitoutuu kokonaisvastuuperiaatteella alueen kehittämiseen ja ratkaisun toteuttamiseen pitkällä tähtäyksellä ja vastaa kaikista suunnittelusta, toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvista kustannuksista.

### 5.3.1 Esirakentamisen periaatteet

Kaupunki vastaa alueen rakentamiskelpoiseksi saattamisesta, kuten johtosirroista sekä pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki vastaa kaikista yleisten alueiden toteutuskustannuksista. Kilpailija vastaa mahdollisten purettavaksi esitettävien rakennusosien purkukuluista.

#### Maaperän pilaantuneisuus

Kilpailualueen maaperä voi olla pilaantunut rakennuksessa varastoidun lämmitysöljyn vuoksi. Muuta mahdollisesti maaperää pilaavaa toimintaa ei alueella ole käytettävissä olevien tietojen perusteella harjoitettu. Mikäli alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, kilpailualueen pilaantunut maaperä puhdistetaan rakentamisen yhteydessä.

Helsingin kaupunki vastaa pilaantuneen maaperän puhdistamisen liittyvästä suunnittelusta, tutkimuksista, tarvittavasta viranomispäätöksen hakemisesta ja valvonnasta. Kilpailun voittaja vastaa



puhdistamiseen liittyvistä maanrakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta, ympäristöviranomaisen päätöksen ja kaupungin ohjeiden mukaisesti.

Kaupunki korvaa kilpailun voittajalle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena. Ylimääräisinä kustannuksina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua.

Edellä mainittu korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta kaupunkirajan allekirjoittamisesta lukien. Tämän jälkeen ostaja vastaa pilaantumisen ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

### **5.3.2 Tontinluovutus**

Voittaneen kilpailuehdotuksen pohjalta laaditun lainvoimaisen asemakaavan mukaiset tontit tullaan luovuttamaan myymällä kilpailun voittajalle tai voittajan osoittamalle taholle. Kilpailun voittanut toteuttaja vastaa kilpailuehdotuksen mukaisista toteutusjärjestelyistä sekä tarvittavista rasitejärjestelyistä.

Päätökset kilpailun voittajalle myytävien tonttien luovutusehdoista tekee Helsingin kaupunginvaltuusto. Selvyyden vuoksi todetaan, että tontinluovutuksessa noudatetaan pääosin kaupungin tavanomaisia ehtoja. Mahdollisilla erikseen päätettävillä lisäehdoilla pyritään varmistamaan hankkeen toteutuminen voittaneen ehdotuksen mukaisena.

### **5.3.3 Tonttien hinnoittelu**

Kilpailijoita pyydetään jättämään tarjous kilpailuehdotuksensa mukaisten käyttötarkoitusten rakennusoikeuksien yksikköhinnosta kilpailun toisen vaiheen lopuksi. Kaupunki teettää arvion rakennusoikeuksien käyvästä tasosta kahdella ulkopuolisella asiantuntijalla varmistaakseen, että kilpailijoiden esittämät hinnat vastaavat käypää tasoa. Mikäli tarjotut hinnat ovat käypää arvoa alempia, tulee tarjoajan tarkistaa hintojaan niin, että ne vastaavat käypää tasoa.

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

Kauppahintaa peritään vähintään tontin asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan tai jos se lainvoimaisessa rakennusluvassa ylitetään, myös tämän ylityksen osalta.



Valokuvien ja visualisointien tekijänoikeudet:

Kannen kuva Julius Jansson  
Kuva 1 Helsingin kaupunki  
Kuva 2 Helsingin kaupunki  
Kuva 3 Albin Aaltonen  
Kuva 4 Helsingin kaupunki  
Kuva 5 Julius Jansson  
Kuva 6 Julius Jansson  
Kuva 7 Julius Jansson  
Kuva 8 Helsingin kaupunki  
Kuva 9 Helsingin kaupunki  
Takakansi Julius Jansson