

Helsinki

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Tontit-yksikkö
Tarjouspyyntö 1.2.2020

Länsisataman Jätkäsaaren nk. terassitalokorttelin AL-1 tonttia 20026/7 koskeva hinta- kilpailu



Kuva: Kaupunkiympäristön toimiala

SISÄLLYSLUETTELO

1. HINTAKILPAILUSTA YLEISESTI	1
2. YMPÄRISTÖNKUVAUS, TONTTITIEDOT JA RAKENNETTAVUUS	3
2.1. YMPÄRISTÖNKUVAUS JA TONTIN 20026/7 NYKYINEN KÄYTTÖ	3
2.2. TONTTITIEDOT	3
2.2.1. <i>Hintakilpailun perusteella vuokrattavan AL-1 -tontin 20026/7 perustiedot</i>	3
2.2.2. <i>Tonttijako, Tontin lohkominen ja rekisteröinti</i>	4
2.3. ASEMAKAAVATIEDOT JA ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	4
2.4. TONTIN RAKENNETTAVUUS JA PERUSTAMISTAPA	6
2.4.1. <i>Yksityiskohtaisten pohjatutkimusten suorittaminen</i>	7
2.4.2. <i>Maaperän pilaantuminen ja rakennusjätteet ym.</i>	7
2.4.3. <i>Johto- ja putkisiirrot</i>	8
2.5. YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO JA YLEISET ALUEET	9
3. RAKENNUKSEKSI TOTEUTUSVELVOLLISUUS	10
3.1. RAKENNUKSEKSI TOTEUTUSVELVOLLISUUDESTA YLEISESTI	10
3.1.1. <i>Suunnitelmien yhteensovittaminen</i>	11
3.2. TONTIN TOTEUTTAMISEN KAUPUNKIKUVAALLISET TAVOITTEET	12
3.2.1. <i>Arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämisvelvollisuus</i>	12
3.3. TONTIN RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTO	12
3.3.1. <i>Vaparaohitteisena sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona toteutettava vuokrattava AL-1 -tontti 20026/7</i>	13
3.4. RAKENTAMISEN LAADUNOHJAUS JA RAKENNUSLUPASUUNNITELMIEN HYVÄKSYMINEN	14
3.5. TONTIN TOTEUTTAMISEN JA VARAUKSEN MÄÄRÄAJAT SEKÄ NIIDEN PIDENTÄMINEN	15
3.6. MUUTA TONTIN TOTEUTUKSESSA HUOMIOITAVAA	16
3.6.1. <i>Alueellinen jätteen putkikuljetusjärjestelmä ja tähän liittyvät ehdot</i>	16
3.6.2. <i>Rakentamisen logistiikan ohjaus</i>	18
3.6.3. <i>Alueellinen yhteismarkkinointi, markkinointimaksu ja hanketta kuvaava pienoismalli</i>	20
3.6.4. <i>Muuntamotilat ja jakokaapit</i>	21
3.6.5. <i>Autopaikat ja pysäköinti</i>	21
3.6.6. <i>Väestönsuojapaikat</i>	22
3.6.7. <i>Tontille toteutettavan rakennuksen energiatehokkuus</i>	22
3.6.8. <i>Hulevesien käsittelystä</i>	22
3.6.9. <i>Helvi Leiviskän kujan toteuttaminen</i>	23
3.6.10. <i>Tontin 20025/7 toimintojen huomioiminen rakentamisessa</i>	23
4. TONTIN VARAAMINEN JA LUOVUTTAMINEN	24
4.1. TONTIN VARAAMISESTA YLEISESTI.....	24
4.1.1. <i>Käsirahan maksaminen</i>	24
4.1.2. <i>Varauksen päättäminen</i>	25
4.2. TONTIN LYHYTAIKAINEN VUOKRAAMINEN RAKENNUSLUVAN HAKEMISTA VARTEN	25
4.3. TONTIN PITKÄAIKAINEN VUOKRAAMINEN	26
4.3.1. <i>Yleistä</i>	26
4.3.2. <i>Tontin pitkäaikaisen vuokraamisen edellytykset</i>	26
4.3.3. <i>Tontin vuokraushinta</i>	27
4.3.3.1. <i>Vuokraushinnan alentaminen maanvuokran ennakkomaksulla</i>	28
4.3.4. <i>Maanvuokran lisäosuuden maksaminen</i>	29
4.4. RASITTEET JA YHTEISJÄRJESTELYT	29
5. HINTAKILPAILU JA SEN EHDOT	31
5.1. HINTAKILPAILUN EHDOT JA TARJOUKSEN JÄTTÄMINEN	31
5.2. LISÄTIEDOT JA TARJOUSPYYNNÖN TÄYDENTÄMINEN	33

KILPAILUASIAKIRJAT

1. Tarjouspyyntö (tämä asiakirja)
2. Kopio asemakaavan muutoksen nro 12272 kaavakartasta
3. Asemakaavan muutos nro 12272 määräyksineen
4. Geotekninen rakennettavuusselvitys, päiv. 8.5.2017
5. Suunnittelu- ja toteutussopimusmalli (jäteyhtiö)
6. Merkintäsopimusmalli (jäteyhtiö)
7. Osakassopimusmalli (jäteyhtiö)
8. Käytösopimusmalli (jäteyhtiö)
9. Esitietolomake (jäteyhtiö)
10. Alueellisten lajitteluhuoneiden suunnitteluohje, päiv. 1.5.2019
11. Rakentamislogistiikan toimintaohje rakennuttajalle ja urakoitsijalle
12. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien mallikuva
13. Helvi Leiviskän kujan laadulliset vaatimukset
14. Rasitesopimus huolto-, pysäköinti- ja pelastusajoneuvoliikenteen järjestämisestä Helvi Leiviskän Kujalla, luonnos 1.2.2020
15. Tarjouslomake

Kaikki kilpailuasiakirjat julkaistaan ainoastaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun internet -sivuilla (<https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/tontit>).

Muut kilpailuasiakirjat ovat osa tarjouspyyntöä.

1. HINTAKILPAILUSTA YLEISESTI

Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (691 §) varata Länsisataman Jätkäsaaren AL-1 -tontin 20026/7 luovutettavaksi hintakilpailulla sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon. Samalla kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristölautakunnan valitsemaan hintakilpailun perusteella po. tontille varauksensaajan ja toteuttajan.

Kaupunginhallituksen varauspäätökseen perustuen Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu järjestää nyt hintakilpailun AL-1 -tontista 20026/7 (jäljempänä myös ”Tontti”). Tontille on toteutettava vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistus- ja/tai vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja tässä tarjouspyynnössä tarkemmin kuvulla tavalla. Asuinrakennusoikeudesta enintään noin 50 % saa olla vapaarahoitteisia sääntelemättömiä vuokra-asuntoja.

Kaupunginhallitus päätti 1.4.2019 (220 §) hyväksyä kaupungin tontinluovutustoiminnassa noudatettavaksi päätöksen liitteenä olleet Helsingin tontinluovutusta koskevat linjaukset soveltamisohjeineen. Po. tontinluovutuslinjausten mukaisesti hintakilpailulla luovutettavat tontit luovutetaan pääsääntöisesti pitkäaikaisesti vuokraamalla. Nyt hintakilpailun kohteena oleva Tontti luovutetaankin edellä mainittujen linjausten mukaisesti pitkäaikaisesti vuokraamalla, ja hintakilpailu toteutetaan ns.

kynnysarvomenettelyllä. Näin ollen kilpailun ratkaisuperusteena on tässä tarjouspyynnössä määritetyn maanvuokran lisäksi kertasuorituk-sena maksettava maanvuokran lisäosuus (jäljempänä: ”maanvuokran lisäosuus”) ja hintakilpailun voittajaksi esitetään tarjoajaa, joka tarjoaa tarjouksessaan korkeimman maanvuokran lisäosuuden.

Tontin varaamisesta ja luovuttamisesta, Rakennuttajan toteutusveloitteen sisällöstä ja hintakilpailun säännöistä on sanottu tarkemmin jäljempänä tässä tarjouspyynnössä. Toteuttamista ohjaavina seikkoina todettakoon muun ohella, että asemakaavan mukaan Tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m². Tästä määräyksestä on kuitenkin mahdollista poiketa jäljempänä tarjouspyynnössä kuvatulla tavalla. Edelleen hintakilpailun voittaja on velvollinen kustannuksellaan yhteistyössä Kaupungin kanssa järjestämään Tontista Suomen Arkkitehtiiliiton kilpailusääntöjen mukaisen arkkitehtuurikutsukilpailun. Kilpailun järjestämisellä pyritään varmistamaan Tontin suunnitteluratkaisujen korkeatasoinen kaupunkikuvallinen ilme, toiminnallinen laatu ja energiataloudellisuus.

Hintakilpailu on avoin kaikille, ja tarjouksen voi tehdä myös ryhmänä. Kilpailun voittajaksi esitettävällä tarjoajalla/tarjoajilla on kuitenkin oltava käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus, taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset keskeiselle alueelle sijoittuvan laajan ja rakennusteknisesti vaativan asuinrakennushankkeen toteuttamiseksi tarjouspyynnössä edellytetyllä tavalla (kilpailun ehdoista tarkemmin ks. tarjouspyynnön kohta 5). Voittajaksi esitettävän tarjoajan tulee toiminnassaan täyttää osakeyhtiölain ja kirjanpitolain mukaiset velvoitteet sekä verotusta, ympäristön suojelua, työsuojelua, työoloja ja työehtoja koskevat sekä muut vastaavat lakisääteiset yhteiskuntavelvoitteet (näistä tarkemmin ks. tarjouspyynnön kohta 5.1).

Tarjous on tehtävä tarjouspyynnön ohjeiden mukaisesti. Tarjouksen tekemisestä ei makseta tarjoajille mitään korvausta eikä ehdollisia tarjouksia hyväksytä.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Kaupunki ei vastaa mistään tarjoajille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Kaupunki päättää hylätä kaikki tarjoukset tai tarjouksen hyväksymistä koskevat päätökset eivät saa lainvoimaa tai niiden myöntäminen pitkittyy.

Jäljempänä hintakilpailun voittajasta käytetään nimitystä ”Rakennuttaja” ja kilpailun järjestäjästä Helsingin kaupungista nimitystä ”Kaupunki”.

Tontti ilmenee kilpailuasiakirjasta nro 2 (kopio asemakaavan muutoksen nro 12272 kaavakartasta).

2. YMPÄRISTÖNKUVAUS, TONTTITIEDOT JA RAKENNETTAVUUS

2.1. Ympäristönkuvaus ja tontin 20026/7 nykyinen käyttö

Terassitalokorttelin kaava-alue sijoittuu Helsingin kaupungin Länsisataman kaupunginosaan (20.) nykyisen kaupunkirakenteen välittömään läheisyyteen. Alue rajoittuu pohjoisessa ja idässä rakennettuun kaupunkiympäristöön, etelässä Jätkäsaaren uuteen rakentuvaan asuinalueeseen ja lännessä Saukonpaaden uuteen rakentuvaan asuinalueeseen. Ruoholahden kanava sijaitsee noin 150 metrin päässä alueen pohjoisosasta.

Tontin 20026/7 alue on kokonaisuudessaan rakennettu täyttömaalle. Maanpäällistä luonnonympäristöä ei ole säilynyt, eikä alueella ole puuvartista kasvillisuutta.

Tarjouspyynnön kohteena oleva tontti 20026/7 (jäljempänä ja edellä myös: "Tontti") sijaitsee Terassitalokorttelin kaava-alueen pohjoisosassa. Tontin pohjoispuolella Martin Wegeliuksen kujan toisella puolen sijaitsee yksityinen sairaala. Idässä Tontti rajautuu Messipojankujaan, jonka toisella puolen sijaitsee rakennettuja asuinkerrostalokortteleita. Etelässä Tonttiin kuuluvan Helvi Leiviskän kujan toisella puolen sijaitsee hiekkakenttää, jolle on terassitalokorttelin asemakaavassa kaavoitettu toimitila- ja palvelurakennuksia. Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päätti 9.12.2019 (47 §) varata kaavatontin (KL-1) 20026/8 Vastint Hospitality B.V:lle hotellihankkeen suunnittelua varten. Lännessä Tontti rajautuu kokoajakatuna toimivaan Länsisatamankatuun, jonka länsipuolella sijaitsee rakentuva Saukonpaadenpuisto. Tällä hetkellä Tontin alueella ja sen välittömässä läheisyydessä on väliaikaista pysäköintiä ja työmaatukikohta. Osa Tontista on lisäksi tällä hetkellä yleistä katualuetta. Edellä mainittujen toimintojen väistyminen on Tontin rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellytys.

Valmistuneelle Crusellinsillalle on matkaa noin 150 metriä ja Ruoholahden metroasema sijaitsee reilun viidensadan metrin päässä. Jätkäsaaren keskuskorttelit tulevat toteutuessaan sijaitsemaan vajaan parin sadan metrin päässä. Tontti sijaitsee lähellä kahta raitiovaununlinjaa. Lähin raitiovaunupysäkki sijaitsee Länsisatamankadulla alle 50 metrin päässä Tontista. Välimerenkadun pysäkki puolestaan sijaitsee noin 250 metrin päässä Tontista.

2.2. Tonttitiedot

2.2.1. Hintakilpailun perusteella vuokrattavan AL-1 -tontin 20026/7 perustiedot

Vuokrattava AL-1 -tontti sijoittuu Helsingin kaupungin 20. kaupunginosaan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12272 alueelle. Tontti on asemakaavan muutoksen nro 12272 mukainen ohjeellinen kaavatontti. Tässä tarjouspyynnössä siitä puhutaan kuitenkin Tonttina. Tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin, eikä sillä ole voimassa olevaa tonttijakoa. Kaupunki omistaa Tontin.

Tontin perustiedot ovat seuraavat:

Tontin nro ja osoite	Käyttötarkoitus	Kaavan osoittama kerrosala (k-m ²)	Pinta-ala
20026/7, os. Messipojan-kuja	Asuin-, liike- ja toimitilarakentamisen tontti (AL-1)	9 400 k-m ²	noin 4 119 m ²

Tontille saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi varastot ja yhteistilat, kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja harrastetilat lukuun ottamatta jätehuoneita. AL-1 -tontin 20026/7 Länsisatamankadun varrella sijaitsevasta maantasokerroksesta tulee koko julkisivun pituudelta varata vähintään 200 k-m² liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

2.2.2. Tonttijako, Tontin lohkominen ja rekisteröinti

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan Tonttia koskevan tonttijaon, lohkomisen ja Tontin rekisteröimisen. Rakennuttaja vastaa näistä aiheutuvista kustannuksista. Tonttijako on kuitenkin esitettävä Kaupungin hyväksyttäväksi ennen lohkomista ja rekisteröintiä.

2.3. Asemakaavatiedot ja asemakaavan tavoitteet

Kaupunginvaltuusto päätti 26.8.2015 hyväksyä Länsisataman Terassitalokorttelin asemakaavan muutoksen nro 12272, joka on saanut lainvoiman 12.8.2016.

Jätkäsaaren osayleiskaavassa suunnitellun Jätkäsaaren kaupallisen keskuksen (keskuskorttelit) läheisen sijainnin ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien johdosta Terassitalokorttelin asemakaava-alue suunniteltiin maankäytöltään tehokkaasti rakennettavaksi toimitila- ja asuinalueeksi.

Alueelle on suunniteltu erilaisia korttelityyppejä Helsingin kaupungin Kehittyvä kerrostalo -ohjelman hengessä. Länsisatamankadun varrelle ja Saukonpaadenpuiston päätteeksi on suunniteltu kolmesta kymmenen kerrosta korkea Terassitalokortteliksi nimetty asuin- ja toimitilarakentamisen kerrostalokortteli.

Välimerenkadun varrelle on suunniteltu erityisasumisen korttelialue. Länsisatamankadun ja Välimerenkadun risteysalueelle on merkitty toimitilarakentamisen korttelialue, jonka kerrosalasta enintään 15 % voidaan varata asumiselle. Toimitilarakentamisen korttelialueen pohjoispuolelle on suunniteltu palvelurakennusten korttelialue. Laivapojanaukiolle on merkitty suojeltava rakennus ja rakennusala kahvilarakennukselle.

Terassitalokorttelin asemakaavan suunnittelun tavoitteena on tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta tukeutuen julkiseen raideliikenteeseen. Jätkäsaassa tavoitteena on tarjota monipuolisia asumismuotoja eri-ikäisille asukkaille kaikkiin eri elämäntilanteisiin. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on viihtyisä, elävä ja ekologisesti kestävä osa kantakaupunkia, jossa työ, palvelut, asuminen, vapaa-aika ja virkistys lomittuvat toisiinsa.

Terassitalokorttelin AL-1 -tontin 20026/7 kaupunkikuvallisena tavoitteena on muodostaa Saukonpaadenpuiston päätteeksi Jätkäsaaren kaupunginosan uusi tunnistettava maamerkkirakennus, joka täydentää lisäksi Ruoholahden kanavan kaupunkijulkisivua. Kantakaupungin umpikorttelirakennetta mukailevan terassitalokorttelin julkisivu ja vesikatto muodostavat leikkauskohdassaan yhtenäisesti nousevan pinnan rakennuksen kerrosluvun vaihdellessa Saukonpaadenpuiston puoleisen kolmen ja Messipojankujan puoleisen kymmenen kerroksen välillä. Vesikatto ja julkisivu ovat pääosin metallia rakennuksen yhtenäisen kappalemaisen ilmeen luomiseksi. Lisäksi esimerkiksi yksivärisyys saattaisi lisätä korttelin omaleimaisuutta ja erottuvuutta ympäristöstään. Länsisatamankadun puolella katutasossa on vähintään yhden kerroksen koruinen arkadi. Parvekkeet ja kattoterassit ovat kokonaan sisäänvedettyjä ja lasitettuja vähintään Länsisatamankadun puolella.

Terassitalokortteliin (AL-1 -tontille 20026/7) on merkitty 9 400 k-m² kennusoikeutta asuin-, liike- ja toimitilarakentamiselle, josta vähintään 1/3 on käytettävä asuinhuoneistoja varten ja 200 k-m² on varattava liiketiloille. Tämän tarjouspyynnön mukaisen hintakilpailun tarkoituksena on kuitenkin, että Tontille toteutetaan ensisijaisesti vapaarahoitteinen omistus- ja/tai vuokra-asuntohanke tarjouspyynnössä jäljempänä kuvattulla tavalla. Terassitalokortteliin toteutettava hanke liitetään Jätkäsaaren jätteen putkikeräysjärjestelmään, mikä vähentää jätehuoltoliikennettä. Kortteliin on merkitty alueen osa yhdyskuntateknisen huollon tiloille, jonne tulee sijoittaa alueellinen jätteen lajitteluhuone. Huolto järjestetään Messipojankujalta. Pysäköinti tulee sijoittaa Tontille yhteen tai kahteen maanalaiseen kellarikerrokseen, joiden ajoyhteys sijaitsee Messipojankujan puolella. Korttelin sisäpihan kannen korko on noin + 6,5 tasolla. Tonteille on sijoitettava vähintään 1 pyöräpaikka / 30 m² asuntokerrosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin. Lisäksi korttelialueille on sijoitettava polkupyöräpaikkoja vähintään 1 paikka / 90 m² toimistokerrosalaa.

Pelastusreitit kulkevat pääosin kaduilla ja yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatuilla alueilla. Nostopaikat voidaan järjestää Martin Wegeliuksen kujalle, Helvi Leiviskän kujalle ja Messipojankujalle. Katualueella sijaitsevien nostopaikkojen sijainnista tulee sopia Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö- ja valvontayksikön kanssa. Nostopaikkoja ei voi sijoittaa Länsisatamankadulle. Terassitalokorttelin (AL-1 -tontti 20026/7) kannelle tulee päästä nostokoriautolla. Pelastusreitti po. korttelin sisälle tulee järjestää Helvi

Leiviskän kujan kautta. Helvi Leiviskän kuja ei ole esteetön. Pelastusreitit ja nostopaikat on esitetty kaavan liitteenä olevassa viitteellisessä pelastusreittisuunnitelmassa.

Muilta osin viitataan asemakaavan muutokseen nro 12272, joka on määräyksineen tarjouspyynnön kilpailuasiakirjana nro 3.

Kaupunki toteaa, että asemakaavan muutos nro 12272 osoittaa kaava-alueen tämän hetkisen suunnitellun maankäytön tilanteen. Näin ollen Kaupunki pidättää itselleen oikeuden myöhemmin tehdä tarpeelliseksi katsomiaan asemakaavan muutoksia Jätkäsaaren alueella tarjouspyynnön kohteena olevan AL-1 -tontin 20026/7 ulkopuolella.

Kaupunki ei myöskään vastaa siitä, että Jätkäsaaren alueella voimassa olevien asemakaavojen mukaiset hankkeet toteutuisivat niiden kaavassa osoitettujen käyttötarkoitusten, laajuuden tai suunniteltujen aikataulujen mukaisesti.

Edelleen Kaupunki toteaa, että se tulee luovuttamaan Jätkäsaaren alueelta ja/tai sen lähiympäristöstä jatkossa myös muita tontteja myös vapaarahoitteiseen sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon päättämässään aikataulussa.

2.4. Tontin rakennettavuus ja perustamistapa

Tontti sijoittuu entiselle merialueelle, joka on pääosin täytetty suoraan mereen. Historiatietojen perusteella korttelin täytöt on tehty osittain ennen vuotta 1932 ja täyttöjä on tehty vaihteittain 1960-luvulle saakka. Täytemateriaalina on käytetty louhetta, sekalaista kitkamaatäyttöä, merihiekkaa ja rakennusjätettä. Savea ei ole ruopattu pois ennen täyttöjen rakentamista kuin paikoin.

Tontilla on vähän pohjatutkimustietoa. Uusimmat kairaukset on tehty vuonna 1995. Nykyinen maanpinta vaihtelee noin tasolla + 2,5...+ 4. Alue toimii tällä hetkellä väliaikaisen pysäköinnin alueena.

Kallionpinnasta ei ole tarkkaa tietoa, koska kalliovarmistuksia ei ole tehty kuin yhdestä tutkimuspisteestä. Tämän perusteella kalliopinta on ylimmillään tontin koillisosassa tasolla - 4,9. Muut tontilla tehdyt kairaukset ovat päättyneet kiveen tai kallioon tasolla - 9,9... - 11,5. Tontin pohjamaa on routivaa.

Tontilla tai lähialueella ei ole tehty pohjavesihavaintoja. Pohjaveden korkeusasema noudattelee merivedenpinnan tasoa. Karkeissa täyttökerroksissa pohjaveden korkeusasema saattaa vaihdella nopeastikin merivedenpinnan vaihteluiden mukaan.

Tontista on tehty 8.5.2017 geotekninen rakennettavuusselvitys. Mainitun selvityksen perusteella Tontille toteutettava rakennus tulee perustaa porattavilla teräspalkkipaaluilla.

Geotekninen rakennettavuusselvitys on tämän tarjouspyynnön kilpailuasiakirjana nro 4. Mainitussa selvityksessä annetut kustannusarviot annetaan suuntaa-antavina arvioina ja sitoumuksetta.

Rakennuttaja on lisäksi velvollinen kustannuksellaan tekemään tarvittavat Tontin perustamis- ja maanrakennustöiden toteuttamisen edellyttämät geotekniset lisäselvitykset, geotekniset tutkimukset ja pohjarakentamissuunnitelmat sekä muut vastaavat. Edelleen Rakennuttaja on velvollinen noudattamaan Tontille rakennettavan rakennuksen perustamiseen ja maanrakentamiseen liittyvien töiden osalta maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun maa- ja kallioperäyksikön antamia ohjeita ja määräyksiä.

2.4.1. Yksityiskohtaisten pohjatutkimusten suorittaminen

Rakennuttajalla on myöhemmin laadittavan Tontin varauspäätöksen perusteella oikeus kustannuksellaan ja vastuullaan suorittaa Tontilla tavanomaisia geoteknisiä pohjatutkimuksia maaperän tarkemman laadun ja kantavan pohjakerroksen sijainnin selvitystä sekä perustamistavan yksityiskohtaista suunnittelua varten.

Rakennuttajan tulee ilmoittaa hyvissä ajoin ennen maaperätutkimuksen suorittamista kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle tutkimuksen tekemisestä. Tontit -palvelu antaa tarvittaessa maaperätutkimusten suorittamisesta kirjallisesti aluekohtaisia lisäohjeita, joita Rakennuttajan tulee noudattaa.

Rakennuttajalla ei ole kuitenkaan oikeutta ilman eri suostumusta suorittaa Tontilla muita toimenpiteitä, kuten esimerkiksi kaataa puita. Rakennuttaja on velvollinen vaadittaessa kustannuksellaan ennallistamaan Tontin Helsingin kaupungin edellyttämään kuntoon.

Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli maaperätutkimusten suorittaminen Tontilla ei ole mahdollista.

2.4.2. Maaperän pilaantuminen ja rakennusjätteet ym.

Kaupunki ilmoittaa, että Tontilla suoritettujen maaperätutkimusten perusteella Tontilla ei ole todettu pilaantuneisuutta. Tutkimuksissa alueella on kuitenkin todettu paikoin tuhkaa ja rakennusjätettä.

Rakennuttaja vastaa tuhkan poistoon liittyvistä maanrakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun maaomaisuus yksikön ohjeiden mukaisesti. Kaupunki korvaa Rakennuttajalle tuhkan poistamisesta aiheutuneet tavanomai-

siin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Maaomaisuus yksikkö vastaa tuhkan poiston suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta.

Rakennuttaja on velvollinen ilmoittamaan maaomaisuus yksikölle (Johanna Hytönen, puh. 09-310 36414) rakentamisen aloitusajankohdan viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista ja sopimaan em. asioista. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos korvauserusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista. Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Rakennuttajan hankkeelle saattaa aiheutua tuhkan poistosta. Kaupungin vastuu tuhkan poistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kunnes Tontille rakennettava rakennus on asemakaavan muutoksen nro 12272 ja Tontin luovutussopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa Tontilla tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta voidaan neuvotella maaomaisuus yksikön kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten Rakennuttaja vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista. Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Rakennuttajan hankkeelle saattaa aiheutua Tontilla tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

Rakennuttaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että Tontti ei Rakennuttajan toimesta tai muutoin pilaannu. Mikäli Tontti Rakennuttajan toimesta tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, Rakennuttaja on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille ja erikseen kirjallisesti kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle sekä estämään pilaantumisen leviämisen. Tällöin Rakennuttaja on velvollinen puhdistamaan Tontin alueen sekä esittämään Kaupungille kunnostuksen loppuraportin.

2.4.3. Johto- ja putkisiirrot

Tällä hetkellä Tontin lounaisreunalla sijaitsee kaukojäähdytysputki ja luoteisreunalla kaukolämpöputki. Tontin itäosassa sijaitsee sähkö- ja tietoliikennekaapeleita ja sv-viiksiä. Alueella ei ole maanalaisia kalliotiloja.

Kaupunki ilmoittaa, että se pyrkii kustannuksellaan suorittamaan tarpeelliset käytössä olevien johtojen ja putkien yms. siirrot ennen Tontin

rakentamisen aloittamista. Rakennuttaja on kuitenkin velvollinen kustannuksellaan ennen Tontin rakentamisen aloittamista erikseen selvittämään Tontin johtotiedot kaupungin johtotietopalvelusta ja tiedot alueella mahdollisesti sijaitsevista yhdyskuntateknisistä laitteista tai vastaavista (puhelin: (09) 310 31930).

Siltä osin kuin johto- ja putkisiirtoja ei suoriteta, Rakennuttaja on lisäksi velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, putkien, viemäreiden ja laitteiden sekä laitteistojen ja kiinnikkeiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen Tontilla, mikäli Tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö ei edellytä niiden siirtämistä Tontin ulkopuolelle. Mikäli Tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö kuitenkin edellyttää vielä edellä mainittujen lisäksi tehtäviä johto- tmv. siirtoja, Rakennuttaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin asian selvittämiseksi.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Rakennuttajan hankkeelle saattaa aiheutua Tontilla olevien johtojen, putkien yms. siirroista.

2.5. Yhdyskuntatekninen huolto ja yleiset alueet

Kaupunki rakentaa Tontin ulkopuolelle kadut ja muut yleiset alueet sekä kunnallistekniset verkostot päättämässään aikataulussa siltä osin kun niitä ei ole jo toteutettu. Nämä pyritään toteuttamaan Tontin rakentamisen edellyttämässä aikataulussa. Kadut ja muut yleiset alueet viimeistellään kuitenkin vasta, kun Tontin sekä lähialueiden rakentamistoiminta on kokonaisuudessaan saatettu loppuun. Rakennuttaja on velvollinen hyvissä ajoin etukäteen ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan kadun ja muiden yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun sekä Tontin rakentamiskelpoisuuden näistä vastaavilta tahoilta. Rakennuttaja on velvollinen toimittamaan viipymättä lämpö-, vesi-, ilmastointi- ja sähkösuunnitelmat (LVIS) liitoskohtalausuntoineen ja pelastussuunnitelman kaupungin osoittamaan projektipankkiin.

Kaupunki ei vastaa Rakennuttajalle taikka kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Tontin rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeen käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden, maanalaisten tilojen tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta tai Rakennuttaja joutuu tällaisen viivästymisen vuoksi suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä Tontin osalta.

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan liittämään Tontille toteutettavan hankkeen yhdyskuntateknisiin verkostoihin. Liittymisessä noudatetaan kulloinkin voimassa olevia eri laitosten ja yhtiöiden käyttämiä toimitus-, liittymis-, myynti- ja muita vastaavia ehtoja.

Tontti on liitettävissä Helsingin Energian kaukolämpö- ja kaukojäähdytysverkostoon. Tontti on liitettävissä myös Helen sähköverkko Oy:n sähköverkkoon. Liittymisessä noudatetaan Helsingin Energian kaukolämmön sekä mahdollisen kaukojäähdytysverkon liittymis- ja myyntiehtoja ja Helen Sähköverkko Oy:n käyttämiä sähköverkon liittymisehtoja sekä tarvittaessa muita laitosten käyttämiä tavanomaisia myynti-, toimitus- tai vastaavia ehtoja. Sähkönjakelun osalta viitataan myös tämän tarjouspyynnön kohtaan 3.6.4.

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan liittämään Tontin Helsingin kaupungin vesi- ja viemäriverkostoihin. Liittymisessä noudatetaan voimassa olevia HSY:n vesihuollon yleisiä toimitusehtoja sekä tarvittaessa muita laitoksen käyttämiä tavanomaisia myynti-, toimitus- tai vastaavia ehtoja.

Kaupunki määrittää Tonttiin liittyvän kunnallistekniikan liitoskohdat ja vastaa kunnallistekniikan runkolinjan toteuttamisesta katualueella. Kaupungin toteuttamista liitoskohdista poikkeavista uusien liittymien toteuttamisesta runkolinjaan vastaa kustannuksellaan Rakennuttaja, mukaan lukien jo tehdyn liitoskohdan tulppaaminen ym. tarvittavat toimenpiteet. Kaupungilla on oikeus antaa asiaa koskevia tarkentavia määräyksiä ja/tai menettelytapaohjeita.

3. RAKENNUTTAJAN TOTEUTUSVELVOLLISUUS

3.1. Rakennuttajan toteutusvelvollisuudesta yleisesti

Tontti toteutetaan Rakennuttajan kokonaisvastuuperiaatteella.

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan Tontin ilman aiheetonta viivytystä sekä osaltaan aktiivisesti edistämään Tontin suunnittelua ja rakentamista.

Tontti ja sille rakennettava rakennus on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei niiden toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta eikä uudistamisesta aiheudu vahinkoa, haittaa eikä vaaraa Tontin alapuolella, eikä sen ympäristössä mahdollisesti sijaitseville tai sinne asemakaavassa tai muutoin toteutettaviksi osoitetuille rakennuksille, rakenteille, maanalaisille tiloille, yleisille alueille, johdoille, putkille ja vastaaville eikä niiden tavanomaiselle käytölle.

Tontin Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan kokonaisvastuuperiaatteella Tontin kokonaan täysin

valmiiksi tämän tarjouspyynnön, varauspäätöksen ja lopullisen luovutussopimuksen (pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen) sekä näiden liitteiden mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki Tontin toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Rakennuttaja on edelleen velvollinen noudattamaan Tontille myönnettyjen viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä, voimassa olevan asemakaavan määräyksiä, asemakaavaa täydentäviä alueellisia suunnitteluohjeita, kuten rakentamistapaohjeita, lähiympäristön suunnitteluohjeita ja talonrakentamisen suunnitteluohjeita sekä muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvontapalveluiden edellyttämällä tavalla, ellei edellä mainituista myönnetä poikkeamis päätöstä.

Lisäksi muun muassa katu- ja muille yleisille alueille rakennettaessa on haettava kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja kaupunkiympäristön toimialan asukas- ja yrityspalvelujen alueidenkäyttö- ja valvontayksikön ohjeistuksen mukaisesti kaivu- ja sijoitusluvat. Tällöin on noudatettava edellä mainitun yksikön antamia ohjeita, päätöksiä ja niiden perusteella annettuja määräyksiä.

Rakennuttaja vastaa lisäksi kustannuksellaan kaikista Tontin toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeen toteutuksen valvonnasta.

Kaupunki ei vastaa mistään Rakennuttajan hankkeen (Tontin) toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista. Kaupunki ei myöskään vastaa Rakennuttajalle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita Rakennuttajalle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että Tonttia koskevat luvat tai muut päätökset oikaisuvaatimuksen, ylemmän toimielimen tai valituksen johdosta muuttuvat tai kumoutuvat tai niiden hyväksyminen tai lainvoimaistuminen viivästyy.

3.1.1. Suunnitelmien yhteensovittaminen

Rakennuttaja on tietoinen siitä, että Tontin rakentamiseen ja sen aika-tilaan saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen sekä lähialueen kortteleiden ja muiden Tonttia ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan sovittamaan yhteen Tontin rakentamista koskevat suunnitelmat ja rakentamisen yleisten alueiden sekä muiden Tonttia ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Rakennuttaja on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan Tontin rakentamisen yleisten alueiden ja Tonttia ympäröivien kiinteistöjen rakentamisen kanssa siten, ettei Tontin rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

3.2. Tontin toteuttamisen kaupunkikuvalliset tavoitteet

3.2.1. Arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämisvelvollisuus

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan yhteistyössä Kaupungin kanssa järjestämään Tontista Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjen mukaisen arkkitehtuurikutsukilpailun. Kilpailun järjestämisellä pyritään varmistamaan Tontin suunnitteluratkaisujen korkeatasoinen kaupunkikuvallinen ilme, toiminnallinen laatu ja energiataloudellisuus.

Arkkitehtuurikutsukilpailun järjestäjänä toimii Rakennuttaja. Rakennuttaja laatii yhdessä Kaupungin edustajien kanssa kilpailuohjelman, jossa määritellään kilpailutehtävän ja kilpailuehdotusten arvosteluperusteet. Kilpailuun on kutsuttava vähintään neljä arkkitehtuuritoimistoa, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.

Kilpailussa saatavien ehdotussuunnitelmien arvioinnin suorittaa kilpailun arviointiryhmä, johon Rakennuttaja voi nimetä kolme edustajaa ja Kaupunki kolme edustajaa. Arviointiryhmän puheenjohtajana toimii Rakennuttajan edustaja. Lisäksi kilpailuun kutsutut kilpailijat nimeävät oman yhteisen edustajansa arviointiryhmään sen jälkeen, kun kilpailun kilpailuasiakirjat on luovutettu. Arviointiryhmä voi käyttää tarvittaessa myös muita asiantuntijoita.

Kilpailutuloksen perusteella Tontin arkkitehtuurisuunnittelu tulee antaa kilpailun voittaneelle suunnittelutoimistolle, ellei Kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.

Tontti on suunniteltava ja toteutettava arkkitehtuurikutsukilpailun voittanutta ehdotusta noudattaen yhdessä voittaneen suunnittelu-toimiston kanssa, ellei Kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.

Tonttia koskeva arkkitehtuurikutsukilpailu tulee järjestää siten ja siinä aikataulussa, että tarjouspyynnön kohdassa 3.5. Tontin rakentamisen aloittamiselle asetettu määräaika saavutetaan.

Rakennuttaja vastaa kaikista arkkitehtuurikutsukilpailusta aiheutuvista kustannuksista.

3.3. Tontin rahoitus- ja hallintamuoto

3.3.1. Vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona toteutettava vuokrattava AL-1 -tontti 20026/7

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan AL-1 -tontille 20026/7 vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistus- ja/tai vuokra-asuntoja ilman hitas-ehtoja. Tontille on toteutettava vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja ilman hitas-ehtoja yhteensä vähintään noin 9 200 k-m². Asuinrakennusoikeudesta enintään noin 50 % saa olla vapaarahoitteisia sääntelemättömiä vuokra-asuntoja. Vuokra-asunnot on pidettävä vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta Tontille rakennettavan rakennuksen käyttöön otosta lukien. Edellä mainitun lisäksi Tontille on toteutettava Länsisatamankadun varteen ensimmäiseen kerrokseen vähintään noin 200 k-m² liike-, myymälä-, näyttely- tai muita asiakaspalvelutiloja. Asemakaavamääräysten mukaisesti po. tilat on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla, joka saadaan rakentaa kerrosalan lisäksi.

Edellä mainitun perusteella voidaan todeta, että tämän tarjouspyynnön mukaisen hintakilpailun tarkoituksena on siten, että Tontille toteutetaan ensisijaisesti vapaarahoitteinen omistus- ja/tai vuokra-asuntohanke, johon liittyvät asemakaavan edellyttämät edellä mainitut nk. kivijalkaliiketilat. **Tämä tarjouspyyntö määrittelee siten tältä osin toteutettavan hankkeen tiukemmin kuin mitä asemakaavamääräykset sinällään edellyttäisivät.**

Tontin maanvuokran määrä määräytyy lähtökohtaisesti edellä tässä kohdassa mainittujen kerrosalamäärien perusteella. Tarkemmin Tontin maanvuokran määräytymisestä on lisäksi sanottu kohdassa 4.3.3. Tonttia hallinnoimaan ja sille rakennettavaa rakennusta omistamaan on perustettava yksi asunto-osakeyhtiö.

Asemakaavan mukaan Tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m². Painavasta suunnittelusta johtuvasta ja/tai asuntojen kysyntään liittyvästä syystä tähän määräykseen voidaan myöntää poikkeus edellyttäen lisäksi, että asian osalta myönnetään tarvittavat viranomaisten poikkeamis- ym. päätökset.

Tontti on suunniteltava ja toteutettava sitä koskevan arkkitehtuurikutsukilpailun voittanutta ehdotusta noudattaen. Lähtökohtana on, että Tontin suunnitteluratkaisujen on oltava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia.

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan Tontin asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat Tontin kellarikerrokseen toteutettavaan maanalaiseen yksi tai kaksi kerroksiseen pysäköintihalliin, jonne on järjestettävä ajoyhteys Messipojankujan puolelta. Tarkemmin autopaikkojen järjestämisvelvollisuudesta on kerrottu tarjouspyynnön kohdassa 3.6.5.

Tontin suunnittelussa ja toteutuksessa on muutoinkin noudatettava tämän tarjouspyynnön, varauspäätöksen ja Tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen sekä näiden liitteiden ehtoja.

3.4. Rakentamisen laadunohjaus ja rakennuslupasuunnitelmien hyväksyminen

Tontin suunnittelu on tehtävä yhteistyössä Helsingin kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa. Tontin suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupungin kaupunginkanslian Länsisataman aluerakentamisprojektin järjestämissä kokouksissa (aluryhmäkokoukset, rakennuttajakokoukset ym.). Tarvittaessa voidaan järjestää myös katselmuksia, joissa osapuolet ovat läsnä.

Tontille toteutettava Rakennuttajan hanke osallistuu aluryhmätyöskentelyyn ja aluryhmän järjestämiin kokouksiin. Aluryhmän tehtävänä on tarkastaa ja antaa lausunto hankkeen asemakaavan mukaisuudesta ja/tai vähäisistä poikkeamisista, Tontin luovuttamista koskevien ehtojen sekä muiden hanketta koskevien erityisehtojen täyttymisestä sekä suunnitteluratkaisun laadusta. Lisäksi aluryhmän kokouksissa tarkastetaan hankkeen pihasuunnitelmat sekä varmistetaan, että suunnittelun yhteensovituksista muun ympäristön kanssa (esim. pelastusreitit) huolehditaan asianmukaisesti. Aluryhmä koostuu kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston (puheenjohtaja ja sihteeri), rakennusvalvontaviranomaisen, asemakaavoituspalvelun ja maaomaisuuden kehittämisen ja tontit palvelun edustajista. Aluryhmää täydennetään tarvittaessa muilla asiantuntijoilla.

Rakennuttaja on velvollinen nimeämään organisaatiostaan yhdyshenkilön, joka osallistuu po. kokouksiin ja mahdollisiin katselmuksiin. Aineiston toimitus- ja esittelyvastuu po. kokouksissa on hankkeen pääsuunnittelijalla. Mikäli yhdyshenkilö vaihtuu, tästä on viipymättä ilmoitettava Länsisataman aluerakentamisprojektille.

Rakennuttaja on velvollinen ilmoittamaan Tontin rakentamisen aloittamisen ja valmistumisen ajankohdat sekä näitä koskevat muutokset hyvissä ajoin ennen toimenpiteisiin ryhtymistä Helsingin kaupungin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Länsisataman aluerakentamisprojektille (projektinjohtaja Outi Sääntti, puh. (09) 310 25976, posti: outi.santti@hel.fi).

Tontin lopulliset rakennuslupasuunnitelmat on esitettävä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun tontit -yksikön sekä Länsisataman aluerakentamisprojektin (aluryhmän) hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista. Tontin toteuttamisen tulee tapahtua edellä tässä kohdassa mainitulla tavalla hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä Tontin luovuttamisesta, mikäli lopulliset rakennuslupasuunnitelmat eivät laadullisesti tai perusratkaisuiltaan vastaa Tonttia koskevan arkkitehtuurikilpailun voittoa ehdotusta.

Tontin rakentamisvaiheessa mahdollisesti tapahtuville suunnitelmien muutoksille on saatava maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun ja Länsisataman aluerakentamisprojektin (alueryhmän) hyväksyntä.

3.5. Tontin toteuttamisen ja varauksen määräajat sekä niiden pidentäminen

Tontin toteuttamisen edellyttämät rakennus- ja muut mahdolliset viranomaisluvut on haettava varauspäätöksen voimassa ollessa. Varauspäätös tehdään noin kahdeksi vuodeksi.

Rakennuttaja on velvollinen mahdollisimman pikaisesti allekirjoittamaan Tonttia koskevan lopullisen luovutussopimuksen (pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen), kun Tontille on myönnetty rakennuslupa ja se on tullut lainvoimaiseksi.

Sitovana tavoitteena on kuitenkin, että Tontin pitkäaikainen maanvuokrasopimus allekirjoitetaan ja Tontin rakentaminen aloitetaan **viimeistään 31.10.2022 mennessä**.

Rakentamisen aloittamiseksi ei katsota pelkästään kaivu-, louhinta- ja paalutustöitä. Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen valutöihin tai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentamiseen. Aloittamisen jälkeen rakentamisen tulee, mahdollisia vähäisiä keskeytyksiä lukuun ottamatta, jatkua keskeytyksettä.

Hyväksytyjen piirustusten mukaisen rakennuksen tulee valmistua kolmen (3) vuoden kuluessa Tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien. Rakennus katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on sen loppukatselmuksessa hyväksynyt käyttöönotettavaksi.

Edellä esitetyt määräajat ovat sitovia ja Rakennuttaja on velvollinen hakemaan rakennusluvan, tekemään Tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen sekä toteuttamaan Tontin annettujen määräaikojen puitteissa. Rakennuttajan tulee kaikessa toiminnassaan ottaa huomioon määräajat ja myötävaikuttaa niiden toteutumiseen.

Kaupunki voi kuitenkin perustellusta painavasta syystä myöntää Tontin varauspäätökseen ja/tai edellä mainittuihin toteuttamisen määräaikoihin pidentäystä. Viivästyksen syytä voidaan pitää perusteltuna, mikäli viivästys johtuu Rakennuttajan vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta esteestä, jota Rakennuttajan ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon Tontin varauspäätöksen tekemisen hetkellä ja jonka seurauksia Rakennuttaja ei myöskään kohtuudella olisi voinut välttää eikä voittaa. Edellä mainittuna perusteltuna syynä voidaan tapauskohtaisen harkinnan mukaan pitää esimerkiksi Tontin esirakentamisen tai rakentamiskelpoiseksi saattamisen viivästyksiä, kunnallistekniikan rakentamisen viivästyksiä tai rakennusluvasta tehtyä valitusta.

Erikseen todetaan, että asuntomarkkinoilla tapahtuvaa tavanomaisena pidettävää asuntojen kysynnän vaihtelua ei pidetä sellaisena syynä, jonka perusteella Rakennuttajalla olisi oikeus saada Tontin varauspäätökseen ja/tai toteuttamisen määräaikoihin pidennystä. Tällaisena syynä ei myöskään pidetä rakennushankkeen toteuttamiseen tavanomaisesti kuuluvia viivästystilanteita, kuten esimerkiksi hankkeen toteuttamisen edellyttämien lupien normaalina pidettävää viranomaiskäsittelyn viivästymistä.

Mikäli jonkin määräajan saavuttamatta jäämistä on pidettävä todennäköisenä, Rakennuttaja on velvollinen viipymättä ilmoittamaan tästä kirjallisesti (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit -yksikölle) Kaupungille. Ilmoitukseen on sisällytettävä seuraavat selvitykset:

1. Määräaika, jota todennäköinen viivästyminen koskee.
2. Todennäköisen viivästymisen syyt ja sen arvioitu kesto.
3. Selvitys Rakennuttajan toimista viivästymisen välttämiseksi ja/tai sen minimoimiseksi.
4. Muut mahdolliset selvitykset, joilla voi olla merkitystä harkittaessa asetetun määräajan tai varauspäätöksen pidentämistä.

Kaupunki päättää mahdollisista määräaikojen tai Tontin varauspäätöksen pidentämisistä ilmoituksen saatuaan. Viivästyksen syiden ja keston arviointi sekä määräajan ja/tai varauspäätöksen pidentämisen tarveharkinta suoritetaan aina tapauskohtaisesti eikä yhden määräajan pidentäminen siten itsessään oikeuta myös muiden määräaikojen pidentämiseen. Ilmoitus määräajan mahdollisesta pidentämisestä ja uudesta määräajasta annetaan tiedoksi kirjallisesti.

3.6. Muuta Tontin toteutuksessa huomioitavaa

3.6.1. Alueellinen jätteen putkikuljetusjärjestelmä ja tähän liittyvät ehdot

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 3.3.2010, että Jätkäsaaren uusilla asuin- ja toimitila-alueilla tonttien jätehuolto hoidetaan keskitetysti alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä. Helsingin kaupunki on perustanut Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä jäteyhtiö) putkikeräysjärjestelmän rakennuttamista, käyttöä, ylläpitoa, omistamista ja hallinnointia varten. Jäteyhtiö on osa Helsingin kaupungin kaupunkikonsernia, ja se toimii voittoa tavoittelemattomana yhtiönä.

AL-1 -tontille 20026/7 rakennettavan rakennuksen omistamista varten perustettava asunto-osakeyhtiö on velvollinen liittymään jäteyhtiön osakkaaksi merkitsemällä Tontin asemakaavan mukaista rakennusoikeutta vastaavan määrän yhtiön äänioikeudettomia B-sarjan osakkeita (1 osake/asemakaavan osoittama kerrosneliömetrimäärä) jäteyhtiön tarkemmin määrittelemien ehtojen.

Jäteyhtiö kattaa järjestelmän toteuttamisesta aiheutuvat investointikulut osakemerkinnöistä saatavin maksuin. Merkintämaksu muodostuu pe-

rusmaksusta ja kiinteistökohtaisesta maksusta. Perusmaksulla kateetaan putkikeräysjärjestelmän yleisistä osista (jäteasema ja runkoverkosto) ja kiinteistökohtaisella maksulla (lisäosa) kiinteistölle asennettavasta laitteistosta (syöttöasema ja kiinteistöputki ym.) aiheutuvat investointikustannukset. Perusmaksun suuruus on maksun suorittamisen ajankohdasta riippuen noin 27-29 euroa/k-m². Kiinteistökohtaisen maksun suuruus riippuu kiinteistölle asennettavien kiinteistökohtaisten laitteiden laajuudesta ja teknisestä ratkaisusta ollen arviolta noin 25-29 euroa/k-m². Jätteen putkikeräysjärjestelmän kokonaiskustannukseksi muodostuisi siten arviolta noin 52-58 euroa/k-m².

Ellei jäteyhtiö toisin määrää, Rakennuttaja on velvollinen AL-1 -tontin 20026/7 osalta allekirjoittamaan tarjouspyynnön kilpailuasiakirjana olevan mallin mukaisen putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen jäteyhtiön kanssa viimeistään kolmen kuukauden kuluessa Tontin varauspäätöksen voimaan tulosta.

Liittyminen jäteyhtiön osakkaaksi tapahtuu kiinteistön vuokralaisen hakemuksesta viimeistään jäteyhtiön määräämänä ajankohtana. Liittyminen tapahtuu pääsääntöisesti viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa putkikeräysjärjestelmään liitettävän Tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Osakkeiden merkinnästä tehdään tontinhaltijan (asunto-osakeyhtiön) kanssa erillinen merkintä-/osakassopimus.

Jäteyhtiö määrää osakemerkinnän ehdot sekä merkintämaksun yllä kuvattujen periaatteiden mukaisesti. Käyttäjäksi tulevan Tontin tulee lisäksi tehdä jäteyhtiön kanssa erillinen käyttösopimus, jonka perusteella jäteyhtiö perii järjestelmän käyttökustannukset ja määrää käyttöehdot. Käyttösopimus tulee tehdä jäteyhtiön määräämänä ajankohtana, mutta kuitenkin ennen kuin järjestelmä otetaan kiinteistöllä käyttöön.

Kaupunki ja jäteyhtiö pidättävät kaikki oikeudet perustellusta syystä tarkistaa tässä esitettyä alustavaa hinta-arviota ja jäteyhtiöön liittymisen ehtoja.

Jätteen putkikeräysjärjestelmällä tullaan keräämään sekajätettä, paperia, biojätettä, muoviva ja pienkartonkia. Jätteen putkikeräysjärjestelmän jätepisteet tulee sijoittaa jäteyhtiön antamien ohjeiden mukaisesti siten, että ne palvelevat hyvin koko korttelia. Kaupungilla ja jäteyhtiöllä on oikeus määrätä Tonttia palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta. Tontille perustettava asunto-osakeyhtiö on velvollinen korvauksetta sallimaan jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien putkien, johtojen, keräyspisteiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen Tontillaan. Edelleen se on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön Tontillaan. Siltä osin kuin jätehuoltoa ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätehuolto järjestetään kaupungin ja jäteyhtiön määräämällä tavalla.

Jätteen putkikeräysjärjestelmä pyritään toteuttamaan Tontin toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa. Mikäli järjestelmä ei ole valmistunut Tontille rakennettavan rakennuksen käyttöönottoon mennessä, Rakennuttaja on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan Tontin jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Kaupunki ja jäteyhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista.

Suunnittelu- ja toteutussopimusmalli, merkintäsopimusmalli, osakassopimusmalli, käyttösopimusmalli sekä esitietolomake ovat tämän tarjouspyynnön kilpailuasiakirjoina nro 5-9. Jäteyhtiöön liittymisen ym. osalta noudatetaan näiden sopimusmallien mukaisia ehtoja niihin kulloinkin tehtävine lisäyksineen ja päivityksineen, ellei Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toisin määrää.

Rakennuttaja on lisäksi velvollinen Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti suunnittelemaan ja toteuttamaan Tontille rakennettavan rakennuksen katutasoon sijoittuvan Jätkäsaaren kiinteistöjä palvelevan alueellisen lajitteluhuoneen. Alustavat lajitteluhuoneen suunnittelussa ja toteuttamisessa noudatettavat lähtötiedot ilmenevät kilpailuasiakirjana nro 10 olevasta suunnitteluohjeesta (Alueellisten lajitteluhuoneiden suunnitteluohje, päiv. 1.5.2019). Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy varaa oikeuden antaa tarkentavia suunnitteluohjeita ennen Tontin rakennuslupasuunnittelun käynnistymistä.

Mikäli Rakennuttajan ja Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n välillä ei toisin sovita, Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy vuokraa po. tilan omakustannusperiaatteen mukaisesti määräytyvään vuokraan sekä muutoin Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n määräämin ehdoin. Mikäli Rakennuttaja ja Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy eivät pääse asiasta sopimukseen, Kaupungilla on oikeus määrätä vuokrasta ja vuokrauksen ehdoista osapuolia kuultuaan. Rakennuttajalla ei ole oikeutta irtisanoa eikä purkaa po. huoneenvuokrasopimusta ilman Kaupungin suostumusta.

3.6.2. Rakentamisen logistiikan ohjaus

Kaupungin tavoitteena on Jätkäsaaren rakentamistoiminnan ja työmaa-järjestelyjen ohjaaminen siten, että rakentamiseen liittyvät toiminnot, kuten työnaikainen liikenne, kuljetukset, tonttikohtainen rakentaminen, katualueiden rakentaminen, varastointi, työaluevaraukset ja työnaikainen pysäköinti sujuvat mahdollisimman hyvin ja niiden asumiselle koituva häiriövaikutus on mahdollisimman vähäinen. Rakentamistoiminnan ohjaamiseen kuuluu lisäksi tiedonkulusta huolehtiminen.

Kaupunki on laatinut alueellisen rakentamisen logistiikkasuunnitelman. Alueellisessa suunnitelmassa on määritelty ne periaatteet, joiden mukaan rakentamistoimintaa (esim. työnaikainen liikenne, kuljetukset, tonttikohtainen rakentaminen, katualueiden rakentaminen, varastointi, työmaa-aluevaraukset ja työnaikainen pysäköinti) tulee ohjata.

Kaupungin toimeksiannosta, ja sen edustajana alueella toimii lisäksi logistiikkaoperaattori. Logistiikkaoperaattorina toimii Sitowise Oy (yhdyshenkilö Joonas Hakkila, sposti: logistiikka.jatkasaari@sitowise.com, puh: +358 40 547 4418). Operaattorin tehtävänä on mm. huolehtia aluerakentamisen toimintojen sujumisesta ja tiedonkulusta ympärivuotisesti sekä keskitettyjen palveluiden järjestämisestä siltä osin kuin toimintoja ei voida järjestää Rakennuttajan Tontilla. Logistiikkaoperaattori vastaa esimerkiksi seuraavien asiakokonaisuuksien hoitamisesta:

- Katualueiden, rakentamattomien alueiden ja työmaa-alueiden ympäristön siisteyden valvonnasta.
- Säännöllisistä alueen kattavista työmaakerroksista, joilla valvotaan yleistä siisteyttä ja järjestystä.
- Kuljetusreittien ja keskitettyjen varastointialueiden ohjauksesta.
- Työmaatukikohtien ja konttien sekä työmaapysäköintialueiden sijoittamisesta yhteistyössä urakoitsijoiden kanssa.
- Työmaasähkön ja vesihuollon alueellisesta yleiskoordinoinnista.

Rakennuttaja on velvollinen sopimaan mm. yllä mainittujen keskitettyjen työmaa- ja logistiikkapalvelujen hankkimisesta logistiikkaoperaattorin kanssa sen tavanomaisesti noudattamin hinta- ym. ehdoin.

Rakennuttaja on lisäksi velvollinen kustannuksellaan laatimaan Tonttia koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman Kaupungin hyväksymän Jätkäsaaren alueellisen logistiikkasuunnitelman ja Kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnitelma on Tontin osalta esitettävä hyvissä ajoin kaupungin hyväksyttäväksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Rakennuttaja on velvollinen noudattamaan em. logistiikkasuunnitelmia. Rakennuttaja on edelleen velvollinen noudattamaan Kaupungin tai tämän edustajan (logistiikkaoperaattori) po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä.

Rakennuttaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään em. suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös Tontin toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin ja muihin vastaaviin.

Mikäli Rakennuttaja tai tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli ei noudata em. logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty eikä Rakennuttaja viipymättä siihen kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään, Kaupungilla tai tämän edustajalla on oikeus tehdä tai teettää laiminlyönnin korjaamiseksi vaadittavat toimenpiteet parhaaksi katsomallaan tavalla sekä periä tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisenä Rakennuttajalta.

Rakentamisen logistisen ohjauksen osalta viitataan lisäksi kilpailu-asiakirjana nro 11 olevaan Rakentamislogistiikan toimintaohjeeseen rakennuttajalle / urakoitsijalle, Sitowise Oy, 10.10.2019.

3.6.3. Alueellinen yhteismarkkinointi, markkinointimaksu ja hanketta kuvaava pienoismalli

Länsisataman Jätkäsaarella osoitteessa Tyynenmerenkatu 1 toimii alueen rakentamista esittelevä kaupungin infokeskus ja kirjasto, Huutokonttori. Huutokonttorilla esitellään alueen suunnitelmia sekä toteutuvia kohteita. Alueen eri toimijat, kuten rakennuttajat, palveluiden tarjoajat sekä kaupunki voivat esitellä ja mainostaa kohteitaan, suunnitelmiaan tai palveluitaan Huutokonttorilla erikseen sovituilla tavoilla. Huutokonttorilla on täydentyvä pienoismalli uudesta parhaillaan rakentuvasta Länsisataman kaupunginosasta. Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan tuottamaan ja toimittamaan puisen pienoismallin mittakaavassa 1:500 kohteestaan osaksi täydentyvää koko kaupunginosaa koskevaa pienoismallia heti Tontin rakennusluvan myöntämisen jälkeen. Kaupunki antaa tarkemmat ohjeet pienoismallin toteuttamista varten.

Edellä mainitun pienoismallin lisäksi Rakennuttaja voi halutessaan markkinoida kohdettaan muun esittely- ja markkinointiaineiston avulla. Se voi koostua muun ohella hankkeen yleiskuvauksesta, havainnekuvista tai muusta tavanomaisena pidettävästä esittely- ja markkinointiaineistosta. Aineisto on toimitettava esille pantavaksi ennen Tontin rakentamisen aloittamista ja pidettävä esillä kuusi (6) kuukautta Tontin valmistumisen jälkeen, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.

Kaupunki antaa erikseen tarkemmat ohjeet toimitettavan aineiston muodosta. Rakennuttaja vastaa kustannuksellaan em. aineiston tuottamisesta.

Rakennuttajalla on oikeus ilman kaupungin erillistä suostumusta käyttää Kaupungin omistamaa Jätkäsaaren ”Hyvä Jätkä” markkinointitunnusta kohteensa tavanomaisena pidettävässä markkinoinnissa.

Rakennuttaja on velvollinen suorittamaan näyttelytilojen järjestämisestä Kaupungille korvauksen. Korvaus maksetaan kertasuorituksena Kaupungin esittämän laskun mukaisesti. Korvaus määräytyy asemakaavassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan ja korvausta suoritetaan 0,40 euroa/k-m² (+ ALV). Yhteismarkkinointimaksu (korvaus) on suoritettava viimeistään Tontin pitkäaikaisen vuokrauksen hakemisen yhteydessä.

Maksua ei palauteta, mikäli Tonttia koskeva varauspäätös maksun suorittamisen jälkeen päättyy.

Mahdollisista muista yhteismarkkinointitoimenpiteistä sovitaan Kaupungin ja Rakennuttajan välillä erikseen tapauskohtaisesti.

3.6.4. Muuntamotilat ja jakokaapit

Rakennuttaja on vaadittaessa velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan Tontille asemakaavamääräysten edellyttämien yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat sekä muut näihin liittyvät rakenteet ym. talonrakentamisen yhteydessä. Rakennuttaja on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan po. jakokaappien ym. rakentamisen, pitämisen, huoltamisen ja käyttämisen Tontilla. Suunnittelussa ja toteutuksessa on noudatettava Helen Sähköverkko Oy:n antamia ohjeita ja määräyksiä.

Rakennuttaja on lisäksi velvollinen Kaupungin niin vaatiessa suunnittelemaan ja toteuttamaan Tontille yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat muuntamotilat Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden ja kaavamääräysten mukaisesti. Muuntamon mahdollinen sijoittuminen Tontille tarkentuu alueen kunnallisteknisen suunnittelun edetessä. Ellei Helen Sähköverkko Oy toisin määrää, se vuokraa po. muuntamotilat omakustannuseriaatteen mukaisesti määräytyvään vuokraan ja muutoin Helen Sähköverkko Oy:n tavanomaisesti noudattamin ehdoin.

Lopuksi Rakennuttaja on velvollinen korvauksetta sallimaan myös muiden mahdollisten yleistä tarvetta palvelevien kunnallisteknisten laitteiden ja rakenteiden pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen Tontilla sekä sille rakennettavassa rakennuksessa tai sen rakenteissa.

Rakennuttaja on velvollinen selvittämään Helen Sähköverkko Oy:ltä mainittujen jakokaappien ja mahdollisesti vaadittavien jakokaappien syvennysten sekä muuntamotilojen edellyttämän sijainnin ja tilatarpeet sekä toteuttamaan Tontin siten, että myös mainitut jakokaapit ja muuntamot ym. voidaan toteuttaa edellä mainitulla tavalla.

Tämän hetkisten tietojen mukaan Tontille tulee sijoittaa jakokaappitila Helvi Leiviskän kujan puolelle. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien mallikuva on kilpailuasiakirjana nro 12.

Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista Rakennuttajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

3.6.5. Autopaikat ja pysäköinti

Ellei Kaupungin kanssa toisin sovita, Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan Tontin asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat Tontin kellarikerrokseen toteutettavaan maanalaiseen yksi tai kaksi kerroksiseen pysäköintihalliin, jonne on järjestettävä ajoyhteys Messipojankujan puolelta. Rakennuttaja vastaa

kaikista velvoiteautopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista sekä mahdollisesti vaadittavien väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista.

Tontin asemakaavan muutoksen nro 12272 mukainen autopaikkavelvoite määräytyy asuinrakennusoikeuden osalta seuraavan normin mukaan: vähintään suurempi luvuista 1 ap / 130 k-m² tai 0,5 ap / asunto. Muilta osin viitataan asemakaavan muutoksen nro 12272 kaavakarttaan, joka on määräyksineen tämän tarjouspyynnön kilpailuasiakirjana nro 3.

3.6.6. Väestönsuojapaikat

Ellei Kaupungin kanssa toisin sovita, Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan viranomaismääräysten edellyttämät väestönsuojatilat Tontille rakennettaviin väestönsuojaihin.

Kaupunki ei vastaa mistään Rakennuttajan hankkeen väestönsuojapaikkojen järjestämisestä johtuvista kustannuksista.

3.6.7. Tontille toteutettavan rakennuksen energiatehokkuus

Tontille toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee siten täyttää vähintään A2018 -energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset, ellei Kaupunki erittäin painavasta Rakennuttajasta riippumattomasta syystä toisin päätä.

Rakennuttaja on velvollinen viimeistään hakiessaan Tontin pitkäaikaisesta vuokraamista esittämään Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle) Tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan ja Kaupungin hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä Tontin luovuttamisesta, mikäli Rakennuttajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä Kaupunki myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

3.6.8. Hulevesien käsittelystä

Rakennuttajan tulee Tontin suunnittelussa ja toteutuksessa varmistaa riittävä hulevesien käsittely ilmastomuutoksen vaikutukset huomioiden. Hulevesistä aiheutuvia haittoja tulee ehkäistä muuttuvissa ilmasto-olosuhteissa ja tiivistyvässä kaupunkirakenteessa. Hulevesien hallinnan suunnittelussa tulee noudattaa Kaupungin hulevesiohjelman tavoitteita ja prioriteettijärjestystä hulevesivirtaamien hallitsemiseksi ja huleveden laadun parantamiseksi.

3.6.9. Helvi Leiviskän kujan toteuttaminen

Rakennuttajan on tarjoustaan tehdessään otettava huomioon, että asemakaavan muutoksessa nro 12272 Tonttiin on osoitettu kuuluvaksi Helvi Leiviskän kuja (jäljempänä: ”Kuja”). Kuja on po. asemakaavan muutoksessa varattu alueen sisäiselle huoltoliikenteelle kaavamerkinnällä ”h”. Myös yleinen jalankulku on Kujalla sallittu. Näin ollen Kuja toimii yleisen jalankulun ja kevyen liikenteen yhteytenä Messipojankujan ja Länsisatamankadun välillä sekä huoltoajoyhteytenä Tontin pihalle.

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan Kujan ja Tontin huolto- ja pelastusajoneuvoliikenteen toteuttamisen mahdollisesti edellyttämät laitteet ja rakenteet, kuten esimerkiksi nostopaikat ym. Tontin rakentamisen yhteydessä. Suunnittelu ja toteuttaminen on tehtävä asemakaavan muutoksen nro 12272 määräysten mukaisesti, ellei Kaupunki toisin määrää. Edelleen Kujan ja edellä tässä kohdassa mainittujen laitteiden ja rakenteiden suunnittelussa ja toteuttamisessa on noudatettava kilpailuasiakirjasta nro 13 ilmeneviä laadullisia ja toiminnallisia vaatimuksia. Näin ollen Kujan laatutason tulee olla yhtenevä Martin Wegeliuksen kujan katusuunnitelman kanssa. Kujan on oltava luonteeltaan avoin ja se on voitava mieltää yleiseksi jalankulun ja kevyen liikenteen yhteydeksi. Kujan pintamateriaalin tulee olla luonnonkiveä, joten esimerkiksi Kujan asfalttoiminen tai betonikiven käyttö ei ole sallittua. Kujan laatutaso ja lopulliset rakennuslupasuunnitelmat on hyväksyttävä kaupunkiympäristötoimialan liikenne- ja katusuunnitteluyksikössä (Kati Kiyancicek, puh: (09) 310 64734 ja Ismo Rantanen puh: (09) 310 38570) ennen Tontin rakennusluvan hakemista. Lopuksi Kujan ym. suunnittelun ja toteuttamisen osalta on lisäksi noudatettava muita Kaupungin antamia tarkentavia ohjeita ja määräyksiä.

Tonttia hallinnoimaan perustettava asunto-osakeyhtiö vastaa kustannuksellaan Kujan ja Tontin huolto- ja pelastusajoneuvoliikenteen toteuttamisen edellyttämien laitteiden ja rakenteiden ym. kunnossapidosta, huollosta, peruskorjaamisesta ja uudistamisesta. Kaupunki tai ympäröivät kiinteistöt eivät vastaa mistään edellä mainituista seikoista aiheutuvista velvollisuuksista, haitoista, vahingoista tai kustannuksista.

Kujan osalta on lisäksi huomioitava se, mitä tämän Tarjouspyynnön kohdassa 4.4 (rasitteet ja yhteisjärjestelyt) on sanottu.

3.6.10. Tontin 20025/7 toimintojen huomioiminen rakentamisessa

Tontin välittömään läheisyyteen sen luoteispuolelle sijoittuu toimitilarakennusten (KTY) tontti 20025/7. Kyseisessä toimitilarakennuksessa sijaitsee muun ohella yksityinen syöpähoitojen tutkimus- ja palvelukeskus. Po. rakennukseen on sijoitettu sen käyttötarkoituksesta johtuen laitteita, jotka ovat erityisen herkkiä rakentamisesta johtuvalle tärinälle (esim. paalutus) ja muille vastaaville häiriöille. Rakennuttaja on tästä syystä velvollinen tarvittavissa määrin koordinoimaan ja ajoittamaan

Tontin rakentamisen siten, ettei sen rakentamisesta aiheudu haittaa eikä vaaraa po. toimitiloihin sijoitetuille tärinäherkille laitteille tai niiden käytölle. Rakennuttaja on edelleen velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan sopimaan em. asioista tontin 20025/7 kanssa.

Kaupunki ei vastaa edellä esitetyistä seikoista mahdollisesti aiheutuvista viivästyksistä eikä niistä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

4. TONTIN VARAAMINEN JA LUOVUTTAMINEN

4.1. Tontin varaamisesta yleisesti

Kaupunginhallituksen päätöksen 5.11.2018 (691 §) mukaisesti kaupunkiympäristölautakunta päättää Tontin varaamisesta. Varauspäätöksen tekemisen edellytyksenä on lisäksi kuitenkin, että kaupungin toimivaltainen elin päättää vahvistaa Tontin vuokrausperiaatteet tämän tarjouspyynnön ja Rakennuttajan tarjouksen sekä siihen sisältyvän maanvuokran lisäosuuden mukaisesti.

Tontin varauspäätös tehdään noin kahdeksi (2) vuodeksi. Tontin varauspäätöksen varausajan pidentämisestä on sanottu edellä tarjouspyynnön kohdassa 3.5. Kaupungin oikeudesta varauspäätöksen päättämiseen kesken varausajan on sanottu jäljempänä kohdassa 4.1.2.

Tontin varauspäätökseen sisällytetään muun ohella tämän tarjouspyynnön noudattamista koskevat ehdot.

Rakennuttajalla ei ole oikeutta siirtää varausta tai siihen perustuvia oikeuksiaan tai velvoitteitaan kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta.

4.1.1. Käsirahan maksaminen

Varauspäätöksen ehtojen noudattamisen varmistamiseksi Rakennuttaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle) käsirahan. Käsiraha on maksettava kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunkiympäristölautakunta on tehnyt päätöksen Tontin varauksensaajasta (Rakennuttajasta).

Käsirahan suuruus on yhteensä kaksikymmentä (20 %) prosenttia Rakennuttajan tarjoamasta maanvuokran lisäosuudesta. Käsiraha on siten osa maanvuokran lisäosuutta ja suoritettu käsiraha vähennetään Rakennuttajan maksettavaksi tulevasta lopullisesta maanvuokran lisäosuudesta, jonka Rakennuttaja on velvollinen suorittamaan ennen Tontin pitkäaikaista vuokraamista jäljempänä tämän tarjouspyynnön kohdassa 4.3.4 tarkemmin kuvatulla tavalla.

Mikäli Kaupunki tekee päätöksen varauksen päättämisestä kesken varausajan tämän tarjouspyynnön kohdan 4.1.2. mukaisesti, ei se ole velvollinen palauttamaan suoritettua käsirahaa. Mikäli Tontin lopullinen luovuttaminen estyy muusta syystä, palauttaa Kaupunki suoritettua käsirahan.

4.1.2. Varauksen päättäminen

Rakennuttaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli Rakennuttaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan tai Rakennuttaja taikka Rakennuttajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastaavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan, mikäli Rakennuttaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei Rakennuttajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausaika, mikäli Rakennuttaja tai tämän yhtiökumppani ei noudata varausehtoja ja/tai Kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

Myös Rakennuttajan yhteistyökumppanit ovat velvollisia noudattamaan Tontin varauspäätöksessä asetettuja varausehtoja.

Varauksen päättämisestä päättää kaupunkiympäristölautakunta ja päättämisestä ilmoitetaan Rakennuttajalle kirjallisesti.

Kaupunki saa varauksen päättämisen tilanteessa korvauksetta täyden omistus- ja käyttöoikeuden tämän tarjouspyynnön mukaisesti järjestetyn arkkitehtuurikilpailun tuloksena saatuihin suunnitelmiin ja muihin materiaaleihin sekä mahdollisiin muihin Kaupungin ja Rakennuttajan yhteistyönä laadittuihin suunnitelmiin ja materiaaleihin. Rakennuttaja on velvollinen luovuttamaan korvauksetta po. suunnitelmat ja materiaalit viipymättä varauksen päättämisen tiedoksisaatuaan.

4.2. Tontin lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten

Rakennusluvan hakemista varten Rakennuttaja tai Tontin toteuttamista varten perustettu yhtiö on velvollinen vuokraamaan Tontin lyhytaikaisella kahdentoista (12) kuukauden vuokrasopimuksella. Lyhytaikainen

vuokrasopimus ei oikeuta maanrakennus- tai rakennustöiden aloittamiseen Tontilla, ellei toisin sovita. Tontin lyhytaikaista vuokrausta haetaan vakiomuotoisella kirjallisella hakemuksella. Hakemusohjat löytyvät kaupungin internet-sivuilta osoitteesta: <https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/tontit/asunto/tontin-vuokrauksen-hakeminen/>.

Kaupunki perii lyhytaikaisen vuokrasopimuksen perusteella kertasuorituksena kahden (2) kuukauden maanvuokran. Mikäli Tontti vuokrataan lyhytaikaisesti myös maanrakennustöiden aloittamista varten, vuokra peritään joka kuukaudelta. Tontin lyhytaikaisen vuokrauksen vuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 58 euroa. Elinkustannusindeksin (ind. 12/2019 = 19,76) mukainen hinta olisi tällöin noin 1 146 euroa/k-m². Lyhytaikaisen vuokrauksen vuokra lasketaan Tontin asemakaavan mukaisen kerrosalan mukaan. Tontin vuokrasivuokra on 4 % näin määräytyvästä Tontin laskennallisesta hinnasta.

Tontin lyhytaikaisessa vuokraamisessa noudatetaan muutoin Kaupungin tavanomaisia vuokrausehtoja ja asianomaisen viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

4.3. Tontin pitkäaikainen vuokraaminen

4.3.1. Yleistä

AL-1 -tontti 20026/7 vuokrataan yhdellä pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Rakennuttajalle tai tämän perustamalle asunto-osakeyhtiölle tämän tarjouspyynnön mukaisesti määräytyvällä maanvuokralla ja Kaupungin määräämin ehdoin. Jätkäsaassa noudatetun käytännön mukaisesti Tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on noin 60 vuotta. Tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemiselle asetettu määräaika on esitetty edellä tarjouspyynnön kohdassa 3.5. Kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy lopullisesti Tontin vuokrausperiaatteet tämän tarjouspyynnön mukaisesti.

Tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen osalta noudatetaan Kaupungin kulloinkin tavanomaisesti käyttämiä vuokraehtoja sekä erikseen määritellyjä lisäehtoja. Lisäehdot perustuvat keskeisiltä osin tähän tarjouspyyntöön sekä voimassa olevaan asemakaavaan ja sen määräyksiin.

4.3.2. Tontin pitkäaikaisen vuokraamisen edellytykset

Tontin vuokraukselle asetettu määräaika on esitetty edellä tarjouspyynnön kohdassa 3.5. Tontin vuokraaminen tulee vireille Rakennuttajan Kaupungille esittämällä vakiomuotoisella kirjallisella hakemuksella. Hakemuksen käsittelyaika on arviolta noin 6-8 viikkoa riippuen työtilanteesta.

Tontin luovuttamisen ja luovutushakemuksen käsittelyn yleisenä edellytyksenä on, ellei erikseen toisin sovita:

1. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin;
2. Tonttia koskevat lopulliset rakennuslupasuunnitelmat on tarjouspyynnössä edellytetyllä tavalla hyväksytty maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun tontit-yksikössä sekä Länsisataman aluerakentamisprojektin toimesta.
3. Rakennuttaja esittää Tontin vuokrausta hakiessaan Tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan ja Kaupungin hyväksymän selvityksen.
4. Rakennuttaja on muutoinkin noudattanut sitä, mitä Tontin osalta on tarjouspyynnössä ja varauspäätöksessä sekä näiden liitteissä edellytetty tai määrätty.

Mikäli Rakennuttaja on laiminlyönyt tai muutoin rikkonut tarjouspyyntöön, varauspäätökseen tai näiden liitteisiin perustuvia ehtoja, Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä Tontin luovuttamisesta siihen saakka, kunnes Rakennuttaja on korjannut laiminlyöntinsä taikka rikkomuksensa.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä kokonaisuudessaan Tontin luovuttamisesta, mikäli Kaupunki tekee päätöksen Tontin varauksen päättämisestä.

Kaupunki ei vastaa Rakennuttajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Kaupunki mainituin perustein pidättäytyy Tontin luovuttamisesta. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Tontin luovuttamista koskevat päätökset eivät saa lainvoimaa tai niiden myöntäminen pitkittyy esimerkiksi valitusten johdosta.

4.3.3. Tontin vuokraushinta

Tontti luovutetaan pitkäaikaisesti vuokraamalla käypään markkinahintaan. Vuokran markkinaehtoisuus on varmistettu ulkopuolisen asiantuntijan laatimalla erillisellä vyöhykehintamallilla.

AL-1 -tontin 20026/7 vuosivuokra määrätään lähtökohtaisesti pitäen asuinrakennusoikeuden yksikköhintana 1 150 euroa/asuinkerrosneliömetri, ellei heti jäljempänä kohdassa 4.3.3.1. sanotusta muuta johdu. Tämä vastaa hintatasossa 12/19 (ind. 19,76) virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana hintana noin 58,20 euroa/k-m².

Tontille toteutettavista nk. kivijalkaliike, -myymälä, -näyttely, -toimisto tai muista vastaavista tiloista sekä jätehuonetiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa. Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa sikäli kuin asemakaavamääräykset sallivat po. tilojen rakentamisen kerrosalan lisäksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että maanvuokraa määritettäessä myös porrashuoneet luetaan kerrosalaan eli niistä peritään maanvuokraa. Tontin vuokra sidotaan virallisen elinkustannusindeksin kehitykseen. Alkuvuosialennuksen johdosta Tontin maanvuokrasta peritään 80 % 31.12.2026 saakka.

Maanvuokraa peritään vähintään asemakaavan muutoksen nro 12272 kaavakartan osoittaman rakennusoikeuden määrän (9 400 k-m²) mukaan. Kaupungilla on kuitenkin oikeus periä Tontista lisävuokraa, mikäli sille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan rakennusoikeutta enemmän kuin asemakaavan kaavakartta sallii. Lisävuokraa peritään edellä tässä kohdassa mainitun yksikköhinnan mukaisesti. Tontin vuosivuokra on neljä (4) prosenttia Tontin laskennallisesta hinnasta, joka saadaan kertomalla rakennusoikeuden yksikköhinta Tontin rakennusoikeuden määrällä.

4.3.3.1. Vuokraushinnan alentaminen maanvuokran ennakkomaksulla

Rakennuttajan on halutessaan mahdollista saada Tontin maanvuokraa alennettua maksamalla kertaluonteinen maksusuoritus eli nk. maanvuokran ennakkomaksu (jäljempänä: maanvuokran ennakkomaksu).

Rakennuttajan on siten mahdollista alentaa Tontin maanvuokraa maksamalla Tontin käyvän markkinavuokran mukaisen rakennusoikeuden yksikköhinnan (1 150 euroa/k-m²) ja tavoittelemansa vuokraushinnan mukaisen rakennusoikeuden yksikköhinnan välinen erotus maanvuokran ennakkomaksuna. Rakennuttajan on mahdollista määritellä haluamansa Tontin vuokran perusteena käytettävän rakennusoikeuden yksikköhinta, mutta se ei kuitenkaan voi olla alhaisempi kuin 800 euroa/k-m².

Esimerkinomaisesti todettakoon, että mikäli Rakennuttaja haluaa, että Tontin vuokran perusteena käytettävä rakennusoikeuden yksikköhinta olisi 900 euroa/k-m², tulisi Rakennuttajan maksaa maanvuokran ennakkomaksua yhteensä 2 350 000,00 euroa edellyttäen, ettei Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus (9 400 k-m²) ylity. Tässä tapauksessa maanvuokran ennakkomaksu lasketaan siis seuraavan kaavan mukaisesti: 1 150 euroa/k-m² – 900 euroa/k-m² x 9 400 k-m². Vastaavasti, mikäli Rakennuttaja tavoittelee Tontin rakennusoikeuden yksikköhinnaksi 800 euroa/k-m², tulisi Rakennuttajan maksaa maanvuokran ennakkomaksua yhteensä 3 290 000,00 euroa.

Tontin rakennusoikeuden määrä maanvuokran ennakkomaksua laskettaessa määritetään kuten rakennusoikeuden määrä Tontin vuokraa las-

kettaessa eli edellä kohdassa 4.3.3. mainittujen periaatteiden mukaisesti. Edelleen Tontin maanvuokra määritetään muilta osin kohdan 4.3.3. mukaisesti, vaikka Rakennuttaja päättäisikin maksaa ennakkomaksun.

Maanvuokran ennakkomaksun tavoitteena on, että Tontin maanvuokran vastikevaikutus tällä tavoin saadaan asunnon ostajien kannalta houkuttelevammalle tasolle, jolloin voidaan osaltaan parantaa Tontille toteutettavan hankkeen toteuttamisen edellytyksiä.

Rakennuttaja vastaa kustannuksellaan maanvuokran ennakkomaksun suorittamiseen liittyvistä mahdollisista veroista, kuten esimerkiksi varainsiirtoveron suorittamisesta.

Maanvuokran ennakkomaksu on suoritettava viimeistään ennen Tontin lopullisen luovutussopimuksen (pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen) allekirjoittamista maanvuokran lisäosuuden suorittamisen yhteydessä. Tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen maanvuokran ennakkomaksun maksaminen ei enää ole mahdollista.

4.3.4. Maanvuokran lisäosuuden maksaminen

Rakennuttaja on velvollinen tässä tarjouspyynnössä edellä määritetyn maanvuokran lisäksi suorittamaan Kaupungille kertasuorituksena maanvuokran lisäosuuden. Maanvuokran lisäosuuden määrä määräytyy Rakennuttajan esittämän ja Kaupungin toimivaltaisen toimielimen hyväksymän tarjouksen mukaisesti.

Maanvuokran lisäosuus on suoritettava viimeistään ennen Tontin lopullisen luovutussopimuksen (pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen) allekirjoittamista. Kaupunki antaa tarkentavat käytännön ohjeet maanvuokran lisäosuuden suorittamisesta lähempänä Tontin luovuttamista.

Rakennuttajan suoritettavasta lopullisesta maanvuokran lisäosuuden määrästä vähennetään jo aiemmin suoritettu käsirahan osuus eli kaksikymmentä (20 %) prosenttia.

Rakennuttaja vastaa kustannuksellaan maanvuokran lisäosuuden suorittamiseen liittyvistä mahdollisista veroista, kuten esimerkiksi varainsiirtoveron suorittamisesta.

4.4. Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Tonttia hallinnoimaan perustettava asunto-osakeyhtiö on velvollinen noudattamaan kilpailuasiakirjana nro 14 olevaa rasitesopimusta huolto-, pysäköinti- ja pelastusajoneuvoliikenteen järjestämisestä Helvi Leiviskän Kujalla. Tonttia hallinnoimaan perustettavan asunto-osakeyhtiön on

allekirjoitettava po. rasitesopimus Tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä. Kaupunki pidättää oikeuden perustellusta syystä tehdä rasitesopimukseen muutoksia ennen Tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Mikäli AL-1 -tontin 20026/7 käyttö ja/tai toteuttaminen edellyttää myös muiden kuin edellä mainitun rasitesopimuksen tekemistä, kuten esimerkiksi yhteisistä ajo- ja kulkuyhteyksistä, pelastusteistä, kunnallisteknisistä johdoista, laitteista tai rakenteista, jätteen putkikeräysjärjestelmän järjestämisestä tai muiden vastaavanlaisten asioiden kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta sopimista viereisten kiinteistöjen kanssa, vastaa Rakennuttaja kustannuksellaan Tontin toteuttamisen ja käytön edellyttämien rasite- ja/tai yhteisjärjestelyjen perustamisesta sekä niitä koskevien sopimusten laatimisesta sekä tästä aiheutuvista kustannuksista.

Rasitteet ja/tai yhteisjärjestelyt tulee tällöin pyrkiä järjestämään siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Kaikki Tontin ja ympäröivien kiinteistöjen toteuttamisen ja käytön edellyttämät välttämättömät rasitteet ja/tai yhteisjärjestelyt luovutetaan korvauksetta, ellei erikseen toisin sovita. Edelleen rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset on esitettävä Kaupungin hyväksyttäväksi, ellei toisin määrätä. Mainittu sopimus/sopimukset liitetään osapuolina olevien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin.

Mikäli rasitteet ja/tai yhteisjärjestelyt kohdistuvat katu- tai muille yleisille alueille, on Rakennuttaja tarvittaessa velvollinen kustannuksellaan hakeamaan niiden perustamisen edellyttämät sijoitus- ja muut viranomaisluvut kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö- ja valvonta-yksiköltä.

Mikäli Tontti ja mainitut tontit ja/tai yleiset alueet eivät pääse edellä mainituista rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopimukseen, Kaupungilla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimuksiin ja muihin luovutusasiakirjoihin ja mainittuihin sopimuksiin. Sijoituslupien tai muiden lupien osalta ehdot päättää alueidenkäyttö ja -valvonta.

Kaupunki ei vastaa mistään rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksista aiheutuvista velvoitteista eikä kustannuksista eikä mahdollisesti aiheutuvista haitoista tai vahingoista, ellei erikseen nimenomaisesti ole toisin sovittu. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Tontin ja ympäröivien kiinteistöjen välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista/yhteisjärjestelyistä.

Tonttia hallinnoimaan perustettu asunto-osakeyhtiö on lisäksi velvollinen korvauksetta sallimaan yleisen jalankulun ja kevyen liikenteen läpikulun Tontin alueella Helvi Leiviskän Kujalla eikä

Tonttia saa miltään osin aidata. Kaupunki sisällyttää Tontin luovutussopimukseen (pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen) ja kilpailuasiakirjana nro 14 olevaan rasitesopimukseen po. asiasta tarvittavat määräykset.

Edelleen Kaupunki varaa oikeuden korvauksetta sisällyttää Tontin luovutussopimukseen sekä laadittaviin rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksiin myös muut kaupunkia palvelevat tai sitä varten perustettavat rasitteet. Kaupunki varaa muun ohella pysyvän korvauksettoman oikeuden rakentaa, pitää, käyttää, huoltaa, korjata ja uudistaa mahdollisia maanalaisia tunneleita, johtoja, ajoväyliä, tiloja ja muita rakenteita ja laitteita Tontilla edellyttäen, etteivät nämä estä tai rajoita Tontin asema-kaavan tai luovutussopimuksen mukaista toteuttamista tai käyttöä.

5. HINTAKILPAILU JA SEN EHDOT

5.1. Hintakilpailun ehdot ja tarjouksen jättäminen

Hintakilpailu on avoin kaikille ja tarjouksen voi tehdä myös ryhmänä.

Hintakilpailussa kilpaillaan tässä tarjouspyynnössä määritetyn maanvuokran lisäksi kertasuorituksena maksettavan maanvuokran lisäosuuden suuruudella. Tarjoajan tulee ilmoittaa tarjouksessaan tarjottava kiinteä euromääräinen maanvuokran lisäosuus (XXXX,XX euroa). Tontin maanvuokran määräytymisestä on sanottu tarkemmin tarjouspyynnön kohdassa 4.3.3. Tontti luovutetaan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella.

Tarjouksen tekemiseen on käytettävä tarjouspyynnön kilpailuasiakirjana nro 15 olevaa tarjouslomaketta. Lomake sisältää muun ohella tarjoajan yhteiskuntavelvoitteiden hoitamista koskevan vakuutuksen.

Tontti esitetään luovutettavaksi tarjouspyynnön mukaisen korkeimman maanvuokran lisäosuuden tarjouksessaan ilmoittaneelle tarjoajalle tai tarjoajaryhmälle.

Voittajaksi esitettävällä tarjoajalla on kuitenkin oltava käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus ja taloudelliset sekä muut rakentamisen edellytykset keskeiselle alueelle sijoittuvan laajan ja rakennusteknisesti vaativan asuinrakennushankkeen toteuttamiseksi tarjouspyynnössä edellytetyllä tavalla (yleiset kelpoisuusedellytykset).

Kaupunki voi harkintansa mukaan sulkea hintakilpailusta pois tarjoajan, joka ei täytä edellä mainittuja yleisiä kelpoisuusedellytyksiä. Tarjoaja suljetaan lisäksi kaupungin harkinnan mukaan pois kilpailusta, mikäli:

1. Tarjoajalla on luottohäiriömerkintä;

ja/tai

2. Tarjoaja ei ole täyttänyt osakeyhtiölain ja kirjanpitolain mukaisia velvoitteitaan tai tarjoaja on laiminlyönyt vero-, sosiaaliturva-, eläkevakuutus- taikka muiden vastaavien yhteiskuntavelvoitteiden suorittamisen tai tarjoaja taikka tarjoajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö on tuomittu tai tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastaavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta.

ja/tai

3. Tarjoaja on rikkonut verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita tai syyllistyy näiden rikkomiseen.

Mikäli tarjoajan kotipaikka on muu kuin Suomi, noudatetaan yhteiskuntavelvoitteiden ym. täyttämistä koskevien vaatimusten osalta soveltuvin osin sitä mitä edellä on todettu.

Tarjoaja on Kaupungin niin vaatiessa velvollinen viipymättä esittämään kaikki tarjoajan yleisen kelpoisuuden toteamiseksi vaadittavat selvitykset. Voittajaksi esitettävän tarjoajan on joka tapauksessa ennen kilpailun ratkaisemista toimitettava Kaupungille selvitys luottotiedoistaan sekä selvitys edellä mainittujen yhteiskuntavelvoitteiden suorittamisesta.

Tarjoajan kelpoisuus arvioidaan kilpailun päättymishetken tilanteen mukaan. Yksittäisen tarjoajan ja useamman tarjoajan muodostaman ryhmän kelpoisuusarviointi voidaan suorittaa kokonaisarviointina.

Kaupunki voi edelleen sulkea kilpailusta pois tarjoajan, jonka tarjous ylittää merkittävästi muiden saatujen tarjousten tason ja jonka tarjousta ei ilmoitetun maanvuokran lisäosuuden suuruuden vuoksi voida pitää uskottavana.

Mikäli kaksi tai useampi kelpoisuusehdot täyttänyttä tarjoajaa esittää yhtä suuren tarjouksen, Rakennuttajan valinta suoritetaan arpomalla, elleivät tarjoajat pääse sopimukseen yhteenliittymän muodostamisesta kuukauden kuluessa siitä, kun tilanteesta on heille kirjallisesti ilmoitettu.

Mikäli kilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää tarjousta, Kaupunki pidättää itselleen oikeuden neuvotella Tontin luovuttamisesta sekä siihen liittyvistä ehdoista ehdollisen tarjouksen tai muulla perusteella hylätyn tarjouksen jättäneiden tarjoajien kanssa. Kaupungilla on tällöin oikeus luovuttaa Tontti, mikäli neuvotteluissa päästään yhteisymmärrykseen.

Tarjousten on oltava voimassa 31.12.2020 saakka.

Kirjalliset tarjoukset (tarjouspyynnön kilpailuasiakirja nro 15) osoitetaan kaupunkiympäristölautakunnalle ja **niiden on oltava perillä Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa suljetussa kuoressa viimeistään perjantaina 8.5.2020 klo 12.00 mennessä.** Kuoret tulee varustaa merkinnällä ”Jätkäsaaren Terassitalokorttelin hintakilpailu”. Kaupunki pidättää oikeuden pidentää tarjousten jättämislle varattua aikaa.

Postiosoite:

Helsingin kaupunkiympäristön asiakaspalvelu
PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite:

Sörnäistenkatu 1, 1. kerros
00580 HELSINKI

Kaupunki suosittelee, että tarjoukset toimitetaan Helsingin kaupunkiympäristön asiakaspalveluun henkilökohtaisesti.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Kaupunki ei vastaa mistään tarjoajille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Kaupunki päättää hylätä kaikki tarjoukset tai tarjouksen hyväksymistä koskeva päätös ei saa lainvoimaa tai sen myöntäminen pitkittyy.

Ehdollisia tarjouksia ei hyväksytä.

Tarjousten tekemisestä ei makseta mitään korvausta.

5.2. Lisätiedot ja tarjouspyynnön täydentäminen

Tarjouspyyntöä ja tarjouspyynnön kohdetta koskevat kysymykset tulee esittää sähköpostilla 20.3.2020 mennessä osoitteeseen:

kristian.berlin@hel.fi

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin sekä tarjousaikana tapahtuvat tarjouspyynnön mahdolliset täydennykset ja korjaukset sekä tarjousten jättämislle varatun määräajan mahdollinen pidentäminen julkaistaan ainoastaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun internet -sivuilla (<https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/tontit>) viimeistään 15.4.2020.

