

ALUSTAVA LUONNOS



JÄTKÄSAAREN BUNKKERIN TOTEUTUSKILPAILU

Alustava hankekuvaus

xx.x.2014

ALUSTAVA LUONNOS

SISÄLLYS

1	HANKKEEN TOTEUTUSMENETTELY	1
2	YLEISTÄ.....	3
2.1	Jätkäsaaren alue ja sen rakentuminen	3
2.2	Bunkkerin kiinteistö ja sen kehittäminen	3
2.3	Kaupungin Bunkkerin kehittämiselle asettamat tavoitteet	4
2.4	Tiivistelmä toteutuskilpailusta ja sen pääperiaatteista.....	5
3	LÄHTÖTIETOJA BUNKKERISTA	9
3.1	Bunkkerin lähiympäristö	9
3.2	Bunkkerin historia	9
3.3	Bunkkerin arkkitehtuuri ja mahdolliset muutokset	10
3.4	Kaavoitustilanne.....	11
3.5	Liikenne ja pysäköinti.....	11
3.6	Haitta-aineet ja maaperän pilaantuneisuus	12
3.7	Ympäristön häiriötekijät.....	14
3.8	Alueen tontinvaraukset	14
3.9	Maanomistus.....	14
3.10	Kunnallistekniikka	14
3.11	Työmaatilat	14
3.12	Kaupungin päätökset	15
3.13	Verkkokauppa.com	15
4	KILPAILUN KUVAUS	16
4.1	Hankintamenettely	16
4.2	Kilpailun vaiheet.....	16
4.2.1	Hankintailmoitus	16
4.2.2	Osallistumishakemuksen jättäminen	16
4.2.3	Osallistumishakemusten arviointi	17
4.2.4	Ehdokkaan soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset	17
4.2.5	Tarjouspyyntö ja tarjous	22
4.2.6	Toteuttajan valinta	23
4.2.7	Sopimuksen/ sopimusten tekeminen	25
4.3	Toteutusalueen ja rakennusoikeuksien luovutus toteuttajalle	25
4.4	Tontin ja rakennuksen kauppahinta	26
4.5	Kauppahinnan maksaminen.....	26
4.6	Toteutusaikataulu.....	27
4.7	Vaiheittain rakentaminen	27
4.8	Hankinnan keskeyttäminen ja toteutussopimuksesta vetäytyminen.....	27
4.8.1	Hankintayksikön oikeus keskeyttää hankinta	27
4.8.2	Hankintayksikön oikeus vetäytyä toteutussopimuksesta	28
4.8.3	Toteuttajan oikeus vetäytyä kilpailusta tai toteutussopimuksesta.....	28
4.8.4	Korvaukset toteutussopimuksen päättämistilanteissa	28
5	SUUNNITTELULLE ASETETUT VAATIMUKSET	29
5.1	Kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset vaatimukset.....	29
5.2	Kerrosala ja rakennusten korkeus.....	30
5.3	Uimahallin tekniset ja toiminnalliset vaatimukset (sitovia)	30

ALUSTAVA LUONNOS

5.4	Liikuntatilojen tekniset ja toiminnalliset vaatimukset (sitovia)	30
5.5	Asuinrakennukset	30
5.6	Pysäköinti	31
5.7	Väestönsuojapaikat.....	31
5.8	Jätehuolto	31
6	MUITA YLEISIÄ VAATIMUKSIA.....	33
6.1	Liikenteen aiheuttamien ympäristöhäiriöiden huomioon ottaminen	33
6.2	Työmaa-alue	33
6.3	Työnaikaiset liikennejärjestelyt.....	33
6.4	Työturvallisuus	33
6.5	Rakentamisen logistinen ohjaus	34
6.6	Alueellinen yhteismarkkinointimaksu	34
6.7	Yhdyskuntateknisen huollon jakokaapit, muuntamotilat ja katuvalaisimien kiinnittäminen	35
6.8	Vaiheittain rakentaminen	36
6.9	Harmaan talouden torjunta	36

LIITTEET:

1	Sijaintikartta
2	Kilpailualueen rajaus, kartta
3	Voimassa oleva asemakaava 11770
4	Liikuntatilojen tilaohjelma
5	Tehdyt tutkimukset
	A Kuntotutkimus 2008
	B Haitta-aineselvitykset
	C PIMA -kartta
	D Pohjatutkimukset

1 HANKKEEN TOTEUTUSMENETTELY

Helsingin kaupunki, liikuntavirasto (LIV) (jäljempänä hankintayksikkö) järjestää toteutuskilpailun Jätkäsaaren Bunkkeri-nimisen rakennuksen kehittämisestä, suunnittelusta ja rakentamisesta. Tarkoituksena on löytää kaupungin kannalta kokonaistaloudellisesti, toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti paras, kaupungin asettamat tavoitteet täyttävä, toteutuskelpoinen ratkaisu.

Kilpailu toteutetaan julkisena hankintana, sillä kilpailun voittaja toteuttaa osana kilpailualueen toteutusta myös hankintayksikölle julkiseen käyttöön tulevia liikuntatiloja. Kilpailumenettelynä käytetään rajoitettua menettelyä.

Kilpailualue käsittää Jätkäsaaren korttelin 20811 osoitteessa Länsisatamankuja 1 - Hampurinkuja 4 - Hietasaareнкуja 19 - Rionkatu 8 sijaitsevan

- entisen sataman talletusvarasto Bunkkerin ja
- sen pohjoispuolelle, nykyisen toimistosiiven tilalle rakennettavan maanalaisen pysäköintitilan kansirakenteineen sekä
- rakennuksen eteläpuolelle rakennettavan pihakannen ja sen alle rakennettavan ajoyhteyden ja mahdolliset autopaikat.

Kilpailualueen sijainti on esitetty liitteessä 1 ja kilpailualueen rajaus on esitetty liitteessä 2.

Hankintayksiköllä on oikeus kilpailun aikana täsmentää kilpailualueetta vähäisessä määrin rakennusta ympäröivien yleisten alueiden osalta sekä hankintayksikön käyttöön tulevien liikuntatilojen lähtötietojen ja hankintarajojen osalta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto laatii kumppanuuskaavoituksella kilpailun voittajan (jäljempänä myös toteuttaja) kanssa voitaneen ehdotuksen perusteella asemakaavan muutoksen.

Hankintayksikkö tekee Bunkkerin kehittäjäksi, rahoittajaksi, suunnittelijaksi ja rakentajaksi valittavan toteuttajan kanssa kokonaisvastuullisen toteutussopimuksen yksityisistä asuin- ja mahdollisista muista tiloista ja hankintayksikön käyttöön tulevista liikuntatiloista muodostuvan kokonaisuuden toteuttamisesta.

Tämän toteutuskilpailun perusteella ei edellytetä muiden kuin tässä hankekuvauksessa mainittujen liikuntatilojen (noin 16 000 k-m²) ja niitä palvelevien autopaikkojen rakentamista. Kilpailualueelle on kuitenkin mahdollista toteuttaa laadittavan asemakaavan muutoksen mukaan myös asuntoja noin 20 000 k-m² sekä kokonaisuutta palvelevia muita tiloja, esim. kahvila- tai myymälätilaa. Lopullinen toteutettava kerrosalamäärä ja autopaikkojen määrä määräytyvät

voittaneen kilpailuehdotuksen sisältämän suunnitelman ja laadittavan asemakaavan muutoksen mukaisesti. Erityisesti asuntojen rakentaminen on hyvin toivottavaa.

Toteuttaja suunnittelee ja rakentaa kustannuksellaan kokonaisvastuuperiaatteella kilpailualueen toteutussopimuksen mukaisesti täysin valmiiksi hankintayksikön ja viranomaisten hyväksymään kuntoon.

Kiinteistölautakunta tulee myymään toteutussopimuksen mukaisesti kilpailualueelle muodostettavan tontin rakennuksineen ja rakennusoikeuksineen toteuttajalle ja/tai tämän perustamille tai määräämille yhtiöille. Hankintayksikkö tekee toteuttajan kanssa pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vähintään 20 vuodeksi hankintayksikön käyttöön tulevista tiloista ja alueista sekä maksaa niistä toteuttajalle tarjousvertailun voittaneessa tarjouksessa esitetyn ja vuokrasopimuksessa sovittavan vuokran.

Kilpailun kohteena oleva rakennus on tällä hetkellä kooltaan 38 800 m². Rakennus sisältää kehittämisen jälkeen rakennusoikeutta suunnitteluratkaisusta riippuen yhteensä noin 36 000 k-m², josta asuntorakennusoikeutta on noin 20 000 k-m² ja liikuntarakennusoikeutta on noin 16 000 k-m².

Toteuttaja vastaa muodostettavan tontin ja sillä sijaitsevan Bunkkeri-rakennuksen toiminnallisesta ja kaupallisesta konseptista ja ratkaisusta lukuun ottamatta liikuntaviraston käyttöön toteutettavia liikuntatiloja, joiden toiminnallinen sisältö, tilaohjelma ja laatutaso on määritelty tässä hankekuvauksessa ja tämän liitteissä. Toteuttaja vastaa kuitenkin siitä, että kohteesta muodostuu yhtenäinen, toimiva kokonaisuus ja että kokonaisuuden menestymiselle luodaan parhaat edellytykset. Toteuttaja sitoutuu kokonaisvastuuperiaatella kiinteistön kehittämiseen ja sen toteuttamiseen pitkällä tähtäyksellä.

Kilpailussa ei makseta palkkioita.

2 YLEISTÄ

2.1 Jätkäsaaren alue ja sen rakentuminen

Jätkäsaari sijaitsee Helsingin lounaisessa kantakaupungissa. Jätkäsaari rajautuu pohjoisessa Ruoholahden asuinkortteleihin ja Mechelininkadun ja Hietalahden rannan kautta Hietalahteen sekä etelässä ja lännessä mereen. Jätkäsaaren maapinta-ala on noin 100 hehtaaria. Jätkäsaarta hallitsi vuoden 2008 loppuun saakka satama ja siihen liittyneet varasto- ja teollisuusalueet.

Kaupungin tavoitteena on, että Jätkäsaaresta muodostuu kantakaupunkiin liittyvä uusi, korkeatasoinen ja vetovoimainen asunto-alue, jossa on monipuoliset palvelut, viihtyisät puistot ja toimivat julkisen ja kevyen liikenteen yhteydet. Jätkäsaaren merellistä sijaintia on tarkoitus korostaa kevyen liikenteen rantareitillä ja venesatamilla.

Kaupungin tavoitteena on kaavoittaa Jätkäsaaren alueelle noin 1,2 milj. k-m² uutta rakennusoikeutta, josta asumista on noin 800 000 k-m² ja toimitiloja noin 400 000 k-m².

Kaupunki arvioi, että Jätkäsaaren uuden asunto- ja toimistoalueen rakentaminen kestää 20 - 30 vuotta. Jätkäsaari tarjoaa valmistuttuaan kodin noin 18 000 asukkaalle ja työpaikan noin 6 000 henkilölle.

2.2 Bunkkerin kiinteistö ja sen kehittäminen

Helsingin kaupunki omistaa Jätkäsaarella sijaitsevan, voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen ohjeellisen kaavatontin (YU) 20811/2, jolla sijaitsee Bunkkeri-niminen rakennus. Rakennuksessa olevia tiloja on vuokrattu toistaiseksi voimassa olevin vuokrasopimuksin, kolmen kuukauden irtisanomisajoin. Kaupunki purkaa lähiaikoina rakennuksen pohjoispuolella olevan matalan toimistosiiven.

Bunkkerin sijainti on esitetty liitteessä 1. Tulevan tontin koko on noin 9 000 m². Alkuperäisen Bunkkeri -rakennuksen koko on noin 38 800 m² ja tulevan uuden asuinrakennusoikeuden määrä on suunnitteluratkaisuista, mm. autopaikoituksen ratkaisusta riippuen, noin 20 000 k-m². Osittaisen purkamisen ja uudisrakentamisen jälkeen kokonaisuus on noin 36 000 k-m². Osa Bunkkerin ylemmistä kerroksista voidaan purkaa liikuntatilojen ja asuinrakentamisen tieltä.

Liitteessä 5 on Bunkkerin kuntotutkimusraportti ja Bunkkerin haitta-aineraportti. Kaupunki ei vastaa raportissa annettujen tietojen oikeellisuudesta.

Toteuttaja rakentaa Bunkkerin alempiin kerroksiin uimahallin ja muut liikuntatilat liitteenä olevien kuvausten mukaisesti. Kaupunki sitoutuu vuokraamaan uimahallin ja muut liikuntatilat vähintään 20 vuoden vuokrasopimuksella. Tilat on rakennettava käyttöönottovalmiiksi ja luovutettava kaupungille 31.5.2019 mennessä.

Bunkkerin pohjoispuoleiselle tontille 20811 kaupunki rakentaa korttelitalon, jossa sijaitsee 170 päivähoitopaikkaa ja 200 esi-2-luokan oppilaspaiikkaa. Korttelitalon rakentaminen on ajoitettu vuosille 2016–2017.

Toteuttaja rakentaa Bunkkerin rakennuksen pohjoispuolelle ja eteläpuolelle tarvittavat autopaikat pihakansien alle ja/tai kellarikerrokseen. Pohjoispuoleinen pihakansi tulee osittain palvelemaan edellä mainitun uuden korttelitalon piha-alueena. Kaupunki vastaa rakentamisen aikana mahdollisesti tarvittavien korttelitalon väliaikaisten piha-alueiden järjestämisestä. Eteläpuoleisten Bunkkerin kellarin ajoyhteyden ja suunnitteluratkaisusta riippuen rakennettavien pysäköintipaikkojen päälle toteuttaja rakentaa pihakannen.

Asuntorakentaminen edellyttää asemakaavan muuttamista, liikuntatilojen rakentaminen on voimassa olevan asemakaavan mukaista. Asemakaavamuutosta valmistellaan kaupunkisuunnitteluvirastossa siten, että kilpailun voittanut ehdotus voidaan toteuttaa niin pian kuin mahdollista.

2.3 Kaupungin Bunkkerin kehittämiselle asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on löytää Bunkkerille uusi omistaja, uusi käyttötarkoitus ja ratkaista samalla Jätkäsaaren peruskoulujen ja asukkaiden liikuntatilaratpeet vuokratilahankkeena.

Kaupungin tavoitteena on, että Jätkäsaaren Bunkkeriin toteutuu monipuoliset asuin- ja liikuntapalvelut tarjoava kokonaisuus (noin 35 000 k-m²). Bunkkerin liikuntatilojen tarkoituksena on parantaa kantakaupungin läntisten osien liikuntapalvelutarjontaa.

Bunkkerin tulee muodostaa arkkitehtonisesti näyttävä, ympäröivää kaupunkirakennetta täydentävä kokonaisuus.

Yläkerroksiin tuleva lisärakentaminen on toteutettava siten, että alapuolinen liikuntatilakäyttö on turvallista ja esteetöntä rakentamisen ajan, jos asuntorakentaminen toteutetaan liikuntatilojen käyttöönoton jälkeen.

Bunkkerin suunnittelussa ja toteuttamisessa tavoitteena on toimiva osa elävää, omaleimaista, viihtyisää ja toimivaa kaupunkirakennetta. Tavoitteena on luoda Bunkkerista osa toimivaa ja kiinnostavaa kaupunkiympäristöä katuineen ja aukioineen, jotka omalta osaltaan lisäävät koko alueen vetovoimaisuutta.

2.4 Tiivistelmä toteutuskilpailusta ja sen pääperiaatteista

Toteutuskilpailu toteutetaan hankintalain mukaisena rajoitettuna menettelyinä.

Aluksi pyydetään julkisella hankintailmoituksella (Hilma) osallistumishakemuksia. Hankintayksikkö toimittaa vähintään viidelle osallistumishakemuksen jättäneelle ja ehdokkaan soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset parhaiten täyttävälle osallistujalle tarjouspyyntöaineiston. Tarjouspyynnön saavien valinta suoritetaan kokonaisarviointina mainittujen osallistujien kesken sen mukaan, ketkä täyttävät parhaiten mainitut vähimmäisvaatimukset.

Tarjouspyynnön saajille on asetettu kohdassa 4.2.4 mainitut ehdokkaan soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset:

Tarjoajalla on oltava käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus ja taloudelliset sekä muut rakentamisen edellytykset keskeiselle alueelle sijoittuvan laaja ja rakennusteknisesti haastavan hankkeen toteuttamiseksi. Myös työyhteisöliittymät ja vastaavat hyväksytään.

Tarjoajan ja mahdollisten yhteistyökumppaneiden on täytettävä lakisääteiset velvoitteet julkiseen tarjouskilpailuun osallistujille ja se on osoitettava virallisilla dokumenteilla. Tarjoajan ja mahdollisten yhteistyökumppaneiden on noudatettava mm. verotusta, ympäristönsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Parhaan tarjouksen valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus.

Tarjousten vertailuperusteet ja näiden painoarvot ovat mainitut kohdassa 4.2.6

Hankintayksiköllä on oikeus keskeyttää hankinta tämän hankekuvausten mukaisesti.

Jätkäsaaren Bunkkerin toteutuskilpailun pääperiaatteet ovat seuraavat:

- Toteuttajan oikeuksista ja velvollisuuksista sovitaan yksityiskohdaisesti tämän tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti kilpailun voittajan kanssa tehtävässä toteutussopimuksessa.
- Toteuttaja sitoutuu kehittämään tarjouksensa sisältämää luonnossuunnitelmaa yhteistyössä liikuntaviraston, kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa. Tämän pohjalta kaupunkisuunnitteluvirasto laatii asemakaavan muutoksen.
- Toteuttaja vuokraa ensin Helsingin kaupungilta (kiinteistöviraston tonttiosastolta) lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten kilpailualueelle muodostettavan tontin ja tarvittaessa lyhyt- ja pitkäaikaisesti tontin ulkopuoliset alueet kaupungin käyttämin tavanomaisin ehdoin ja vuokrin, ellei kaupungin kanssa muuta sovita.
- Toteuttaja ja/tai tämän perustama tai määräämä yhtiö/yhtiöt ostaa toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisin ehdoin Helsingin kaupungilta kilpailualueelle asemakaavan muutoksella muodostettavan tontin (sisältää Bunkkerin rakennuksen) vähintään kohdassa 4.4 esitetyillä minimihinnoilla kilpailun voittaneen tarjouksen sisältämän suunnitelman toteuttamista varten.
- Kaupunki (kiinteistöviraston tonttiosasto) vastaa tontin myyjänä pilaantuneen maan puhdistamisesta kilpailualueella vakiintuneesti käytetyin, kohdassa 3.6 mainituin ehdoin.
- Toteuttaja vastaa Bunkkerin toiminnallisesta ja kaupallisesta konseptista ja kokonaisratkaisusta niin, että kiinteöstä muodostuu toimiva kokonaisuus ja kokonaisuuden menestymiselle luodaan parhaat mahdolliset edellytykset myös pitkällä tähtäimellä.
- Toteuttaja suunnittelee ja rakentaa kilpailualueen kustannuksellaan kokonaisvastuuperiaatteella lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen ja toteutussopimuksen mukaisesti huolellisesti ja korkeatasoisesti, vähintään ympäröivän alueen suunniteltua laatutasoa vastaavaksi, täysin valmiiksi hankintayksikön (liikuntavirasto) ja viranomaisten hyväksymään kuntoon.
- Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Toteuttaja on edelleen velvollinen noudattamaan hankkeelle myönnettyjen viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä, voimassa olevan asemakaavan määräyksiä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamislupaa.

- Toteuttaja vastaa lisäksi kustannuksellaan kaikista hankkeen toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeen toteuttamisen valvonnasta.
- Toteuttaja sitoutuu suunnittelemaan ja rakentamaan hankintayksikön käyttöön 31.5.2019 mennessä uimahallin ja muut liikuntatilat täysin valmiiksi hankintayksikön ja viranomaisten hyväksymään kuntoon tämän hankekuvauksen ja liitteenä olevan aineiston mukaisesti sekä vuokraamaan tilat hankintayksikölle huoneenvuokrasopimuksella vähintään 20 vuodeksi. Liikuntatilojen tilaohjelma on liitteenä 4.
- Liikuntatilojen rakentamisessa toteuttajan tulee huomioida, että liikuntapaikkarakentaminen on erikoisrakentamista. Varsinaisten uimahalli- ja peseytymistilojen lisäksi kaikki pukuhuonetilat ovat märkätiloja, ja ne mm. tulee varustaa riittävällä määrällä lattia-kaivoja. Uimahallin huoltoyhteyksien on toimittava esteettä. LVISA -suunnittelussa tulee huomioida tilojen erityisvaatimukset mm. akustiikan ja vedenalaisten valaisimien osalta.
- Toteuttaja ottaa huomioon liikuntatilojen käyttöönottoaikataulun ja käytön aikaisen turvallisuuden suunnitellessaan kiinteistön muuta kehittämistä, purkamista ja lisärakentamista.
- Toteuttaja suunnittelee ja rakentaa asunnot ja pysäköintitilat sekä pysäköintitilojen päälle tulevat pihakannet kilpailualueella.

Bunkkerista järjestettävän toteutuskilpailun eteneminen:

- Toteutuskilpailu on hankintalain mukainen rajoitettu menettely.
- Kaupunki pyytää julkisella ilmoituksella (Hilma ym.) osallistumishakemuksia Bunkkerin toteuttamiskilpailuun halukkailta.
- Kaupunki lähettää vähintään viidelle kilpailuun ilmoittautuneelle, ja valitsemalleen ehdokkaan soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset parhaiten täyttävälle kilpailijalle tarjouspyynnön ja liiteaineistot.
- Kaupunki voi pyytää tarjouksiin tarkennuksia kaikille valituille osallistujille esitettävin kysymyksin.
- Kilpailuehdotus (tarjous) sisältää ostotarjouksen muodostettavasta tontista, jolla sijaitsee Bunkkeri-niminen rakennus, ja tontin tulevasta asuin- ja muusta rakennusoikeudesta sekä tarjouksen liikuntatilojen vuokraamisesta kaupungille sekä ideasuunnitelmat.

- Kilpailuehdotusten (tarjousten) ideasuunnitelmat käsittävät koko kilpailualueen yksityisine ja kaupungin vuokrattaviksi tulevine julkisine osineen. Tavoitteena on laatia toiminnallinen ja kaupallinen konsepti, jossa kuvataan alustavasti kohteeseen tulevien toimintojen sijainnit, sisältö ja luonne.
- Kaupungin monijäseninen työryhmä tekee esityksen kiinteistölautakunnalle toteutuskilpailun voittajan valinnasta ja tontin varaisesta voittajalle.
- Kaupunki varaa tontin kilpailun voittajalle ja/tai tämän perustamille tai määräämille yhtiölle/yhtiöille ja allekirjoittaa tämän/näiden kanssa tarjouksen mukaisen toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen.
- Kaupunki sitoutuu käynnistämään lisärakentamisen edellyttämän asemakaavamuutoksen rinnan kilpailun kanssa tai viimeistään välittömästi kilpailun ratkettua. (Liikuntatilojen rakentaminen on nyt voimassa olevan asemakaavan mukaista.)
- Toteuttaja rakentaa kohteen valmiiksi siten, että kaupungin käyttöön tulevat liikuntatilat luovutetaan kaupungille täysin valmiiksi rakennettuina hankintayksikön ja viranomaisten hyväksymässä kunnossa 31.5.2019 mennessä. Hankekokonaisuus on toteutettava yhtäjaksoisesti.
- Kaupungilla on oikeus nimetä käyttäjän edustajia osallistumaan rakentamisen valvontaan.
- Hankintayksikkö (LIV) ja toteuttaja solmivat pitkäaikaisen vuokrasopimuksen kaupungin käyttöön tulevista tiloista.

3 LÄHTÖTIETOJA BUNKKERISTA

3.1 Bunkkerin lähiympäristö

Bunkkerin eteläjulkisivu on osa avointa maisemaa, joka sisältää Jätkäsaaren liikuntapuiston alueen. Osa alueesta on vuokrattu Helsingin satamalle vuoteen 2021 asti.

Bunkkerin itäpuolelle valmistui vuonna 2011 Verkkokaupan tavara-talo, joka kohoaa tasolle + 46 m sekä Tallink Silja Oy:n pääkonttori.

Bunkkerin pohjoispuolelle, sen välittömään läheisyyteen rakennetaan korttelitalo, jossa samassa rakennuksessa toimivat päiväkotia ja peruskoulun ensimmäiset luokat. Talon rakennuttaa opetusviraston ja sosiaaliviraston käyttöön kiinteistöviraston tilakeskus. Korttelitalon rakentaminen on ajoitettu vuosille 2016–2017.

Bunkkerin länsipuolelle on kaavoitettu koulutontti, jonka maksimikorkeus on neljä kerrosta. Koulun räystäs nousee noin tasolle + 22. Koulun länsipuoliset asuinkorttelit ovat seitsemän - kahdeksan - kerroksisia. Asuinkortteleiden rakentamisen on arvioitu alkavan vuoden 2016 aikana.

Jätkäsaaren koulujen rakentaminen on ajoitettu vuosille 2018–2019 ja niiden suunnittelu käynnistyy vuoden 2015 aikana.

Bunkkerin ympäristöön tulevien liikuntapalveluiden lisäksi Jätkäsaaren alueelle on suunniteltu julkisten ja kaupallisten palveluiden keskittymää ns. keskuskortteleiden alueelle.

Jätkäsaarella on helppo liikkua kävellen ja pyöräillen sekä käyttää julkista liikennettä. Se lisää alueen kantakaupunkimaista ilmettä. Suunnitelluissa ja rakennettavissa liikenneyhteyksissä painottuvat raitiolinjasto ja metron läheisyys. Raitiovaunuliikenne palvelee kasvavaa kaupunginosaa ja vastaa matkustajasataman tarpeisiin. Jätkäsaaren valmistuessa koko aluetta kiertää silmukkamainen raitio-liikenneverkko.

3.2 Bunkkerin historia

Bunkkeri rakennettiin sataman varastorakennukseksi ja se valmistui juuri ennen konttirahdin yleistymistä. Suomen EU:iin liittymiseen vuonna 1995 asti se oli aktiivisessa käytössä.

Vuonna 1972 valmistunut Bunkkeri on arkkitehti Risto-Veikko Luukosen viimeinen suunnittelutyö. Ensimmäinen oli Töölön messuhalli, josta sittemmin tuli liikuntatila Kisahalli. Nyt myös Bunkkeriin suunnitellaan liikuntakäyttöä.

Talo on aikansa betonirakentamisen malliesimerkki. Vastaavanlaisia rakennenneovaatioita esiintyy Tapiolan WeeGee-talossa. Sekä Bunkkerin että WeeGee-talon rakennesuunnittelijana oli Bertel Ekengren.

Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavatyön yhteydessä kaupunginmuseo arvioi tavarasataman aikaisia rakennuksia, joista kuusi on tarkoitus säilyttää. Bunkkeri oli ainoa, jota ei esitetty suojeltavaksi. Yksi perustelu on rakennuksen ikä. Se on liian uusi suojeltavaksi museaalisista syistä. On kuitenkin perusteltua olla purkamatta rakennusta sen arkkitehtuuriarvojen vuoksi.

3.3 Bunkkerin arkkitehtuuri ja mahdolliset muutokset

Bunkkerin arkkitehtuurin merkittävimmät, suunnittelussa huomioon otettavat ominaispiirteet ovat:

- pyöristetyt kulmat
- koko talon kiertävät 60 cm korkeat nauhaikkunat
- lastaussiltojen betoniset, yläpuolelta kannatetut katokset
- alimman kerroksen julkisivun sisään veto, mikä tuottaa katoksen kanssa 9 metriä syvän katetun ulkotilan
- välipohjien kasettirakenne
- 20 x 20 metrin moduuliruudukko, jonka kulmissa on 3 metriä halkaisijaltaan olevat pylväät
- puhtaaksi valetut betonipinnat

Bunkkerin muuttamista monitoimitaloksi on tutkittu jo vuosien ajan. Talon ominaispiirteet säilyvät, vaikka siihen tehtäisiin radikaalejakin muutoksia:

- ylimpiä kerroksia tai osia niistä voi purkaa ja korvata uudisrakentamisella
- julkisivuja voi muokata avaamalla uusia ikkunoita tai isompiakin aukkoja

- julkisivuja voi muokata uusilla materiaalivalinnoilla
- maantasokerroksen kantamattomat betoniseinät voi vaihtaa lasisiksi
- jos rakennusta korotetaan koko rakennuksen kiertävällä "korttelilla", voidaan räystään maksimikorkeutena pitää tasoa + 42.
- jos korotus tehdään torni- tai pistemäisillä ratkaisuille, voidaan räystäslinjaa korottaa enemmänkin.

Bunkkerin pohjoispuolella oleva toimistosiiپی puretaan kaupungin toimesta ennen kilpailun alkamista tai sen aikana. Toimistosiiپیen kautta kulkevat kunnallistekniset johdot huomioidaan väliaikaisia rakenteita toteutettaessa.

3.4 Kaavoitustilanne

Kilpailualueella on voimassa asemakaava 11770 vuodelta 2009 ja osa eteläpuoleisesta kilpailualueesta on vuonna 1979 laaditun asemakaavan 8043 alueella. Voimassa oleva asemakaava on liitteenä 3.

Kilpailualueesta on vireillä asemakaavamuutos 12173, joka on ehdotusvaiheessa. Kaupunki tekee tarvittavat asemakaavamuutokset viimeistään toteutuskilpailun ratkettua.

3.5 Liikenne ja pysäköinti

Autopaikat on sijoitettava maan alle tai rakennuksen kellariin. Rakennuksen eteläpuolella autopaikkoja voidaan sijoittaa myös maan päälle, pihakannen alle. Vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa ja kaupungin toimesta laadituissa viitesuunnitelmissa Bunkkerin ja sen lisärakentamisen edellyttämät autopaikat on ehdotettu sijoitettaviksi Bunkkerin pohjoispuolelle tulevan pihakannen alle sekä Bunkkerin kellariin ja rakennuksen eteläpuolelle rakennettavan pihakannen alle. Pohjoispuolelle rakennettavan korttelitalon piha-alue olisi osittain pysäköintihallin päällä. Ajoyhteydet tontille tulevat pohjoisesta Rionkadulta ja etelästä Tyynenmerenkadulta.

Liikuntatilojen henkilöstölle tulee varata xx autopaikkaa, joista vähintään 2 tulee olla tavanomaista leveämpiä tavaroiden purkua ja lastausta varten.

Bunkkerin huolto pitää suunnitella hankkeen edetessä tarkemmin. Länsisatamankujaa YO -tontin kohdalla ei voi käyttää huoltoreittinä,

sillä koulun ja Liikuntapuiston väliin ei haluta huoltoajoa. Tarkoitus on ollut suunnitella YO-tontti siten, että tontin pohjoisreunalla kulkisi huoltoyhteys myös Bunkkerille.

Tyynenmerenkadun varteen varataan tilaa busseille, jotka kuljettavat koululaisia uimahallille.

Nykyisen asemakaavan mukaan alueella noudatettavat autopaikkamääräykset:

Asunnot	1 ap/125 k-m ²
Opiskelija-asuntolat	1 ap/240 k-m ²
Muut asuntolat	1 ap/300 k-m ²
Toimistot, enintään	1 ap/350 k-m ²
Myymälät, enintään	1 ap/120 k-m ²
Teollisuus, enintään	1 ap/200 k-m ²
Koulut, enintään	1 ap/800 k-m ²
Sisäliikuntatilat, enintään	1 ap/100 k-m ²
Muut julkiset tilat, enintään	1 ap/350 k-m ²
Hotellit, enintään	1 ap/350 k-m ²

3.6 Haitta-aineet ja maaperän pilaantuneisuus

Bunkkerin eteläpuolella on vanha kaatopaikka (Liite 5 C), joka tulee huomioida eteläpuoleista pysäköintihallia ja ajoyhteyttä Tyynenmerenkadulle suunniteltaessa ja rakennettaessa.

Uudenmaan ympäristökeskus on myöntänyt 5.6.2009 ympäristöluvan YS 674 pilaantuneen maan kunnostamiseksi Jätkäsaaren asemakaava-alueella 1. Kilpailualueella, Bunkkerin eteläpuolella olevan vanhan kaatopaikan kunnostamiselle haetaan ympäristölupaa.

Alueen maaperä kunnostetaan ympäristölupien mukaisesti rakentamisen yhteydessä. Pilaantuneen maaperän kunnostuksen suunnittelusta, toteutuksesta ja valvonnasta vastaa kiinteistöviraston tonttiosasto. Kaatopaikan osalta kiinteistöviraston tonttiosasto vastaa kunnostuskustannusta tasolle +-0, tämän tason alapuolella kunnostuskustannuksista vastaa kiinteistön uusi omistaja.

Kiinteistössä on tehty haitta-ainetutkimukset vuonna 2008 (liite 5 B).

Helsingin kaupunki (kiinteistöviraston tonttiosasto) vastaa tontin myyjänä pilaantuneen maan puhdistamisesta kilpailualueella tasoon +0 (N43). Kaupungin valitsema konsultti suorittaa tarvittavat pilaantuneisuustutkimukset, kunnostussuunnittelun ja toteutusvaiheessa pilaantuneen maan kunnostuksen valvonnan. Kaupunki te-

kee tarvittavat ilmoitukset/hakee luvat pilaantuneen maan puhdistamiseksi alueella. Myytävän tontin maaperä puhdistetaan ostajan toimesta joko rakennuksen purun tai uudisrakentamisen yhteydessä.

Ostajan tulee esittää maaperän pilaantuneisuuden varmistamista varten suunnitelma myytävän tontin maanrakennustoista heti, kun kaivettavat alueet ovat tiedossa.

Ostajan tulee ilmoittaa myyjälle (Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, tonttiosasto, ympäristöinsinööri Johanna Hytönen, puhelin 09 310 36414) rakennusten purkamisen tai rakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista ja otettava huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

Ostaja kaivaa pilaantuneet maat ympäristökeskuksen päätöksen mukaisesti ja kuljettaa ne myyjän (kiinteistöviraston tonttiosasto) osoittamaan vastaanottopaikkaan. Myyjä (kiinteistöviraston tonttiosasto) vastaa kunnostamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta.

Myyjä (tonttiosasto) maksaa edellä mainittujen periaatteiden mukaan ostajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään puhtaiden maiden osalta niiden kuljettamista 20 kilometrin päähän kohteesta. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista sekä toimenpiteistä sovietaan tarkemmin ennen rakentamista. Myyjä (kiinteistöviraston tonttiosasto) maksaa kustannukset ostajan esittämän ja tonttiosaston hyväksymän laskun mukaisesti. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos kyseisistä yksikköhinnoista ja toimenpiteistä on sovittu ennen maankaivua.

Edellä mainittu ei kuitenkaan koske ostajan toiminnasta ennen tonttien myyntiä ja/tai myynnin jälkeen aiheutunutta pilaantumista. Jos tontille jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita, ostajan tulee tehdä pilaantumisesta merkintä rakennuksen huoltokirjaan.

Myyjä ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita ostajan hankkeelle saattaa aiheutua myytävän tontin maaperän puhdistamisesta.

Edellä mainittu myyjän vastuu pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kun myytävällä tontilla sijaitse-

va rakennus on kumppanuuskaavoituksena laadittavan asemakaavan ja tontin kauppakirjan mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisten toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi. Mikäli tontin maaperää joudutaan tämän jälkeen puhdistamaan, vastaa ostaja kustannuksellaan maaperän puhdistamisesta.

Maaperän kunnostuksen loppuraportti toimitetaan erikseen ostajalle.

3.7 Ympäristön häiriötekijät

Bunkkeri sijaitsee liikenteellisesti vilkkaalla paikalla.

Satamasta tuleva laivojen matalataajuuksinen melu on otettava huomioon rakennusten ja piha-alueiden suunnittelussa ja rakentamisessa. Asemakaavassa on annettu rakenteellista meluntorjuntaa koskevia määräyksiä.

3.8 Alueen tontinvaraukset

Kilpailualueella ei ole voimassa olevia tonttivarauksia.

3.9 Maanomistus

Kilpailualue on Helsingin kaupungin omistuksessa.

3.10 Kunnallistekniikka

Kohde on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin. Kilpailualueella ja sen ympärillä sijaitsevista kaduista ja puistoista on laadittu katusuunnitelmat ja kunnallistekniikan verkostojen yleissuunnitelmat. Osa kaduista on jo rakennettu, mikä on huomioitava rakentamisessa, niin ettei valmiita pintoja rikota.

3.11 Työmaatilat

Työmaatilat tulee mahdollisuuksien mukaan sijoittaa kilpailualueelle.

3.12 Kaupungin päätökset

Kaupungin aluerakentamisen johtoryhmä ja elinkeinopoliittinen neuvottelukunta ovat käsitelleet Bunkkeria kevään 2014 aikana ja päättäneet järjestää Bunkkerista toteuttamiskilpailun.

Kaupunginhallitus on xx.xx.xxxx päättänyt varata Bunkkerin ja liitteessä 1 esitetyt alueet suunnittelu- ja toteutuskilpailua varten.

3.13 Verkkokauppa.com

Bunkkerin vieressä oleva Verkkokauppa.com on kiinnostunut mahdollisuudesta pitää Bunkkerista kolme kerrosta edelleen varastokäytössä, jotka Verkkokauppa.com vuokraisi käyttöönsä. Samoin Verkkokauppa.com on myös kiinnostunut pysäköintihallien yhteiskäytöstä/yhdistämisestä sekä mahdollisesta muusta yhteiskäytöstä. Verkkokauppa.comissa yhteyshenkilö on Samuli Seppälä/ samuli.seppala@verkkokauppa.com.

Kaupungilla ei ole asiasta sitoumuksia Verkkokauppa.com kanssa.

4 KILPAILUN KUVAUS

4.1 Hankintamenettely

Bunkkerin toteutuskilpailu järjestetään noudattaen julkisista hankinnoista annetun lain säännöksiä, koska kilpailun voittaja toteuttaa samassa yhteydessä alueelle hankintayksikön käyttöön julkisena osana vuokrattavat liikuntatilat. Kilpailumenettelynä käytetään rajoitettua menettelyä ja toteuttajan valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus tässä hankekuvauksessa esitettyjen tarjousten vertailuperusteiden mukaisesti.

Hankintamenettelyn kaikki vaiheet käydään ja siihen liittyvät aineistot, kuten osallistumishakemukset, tarjoukset ja sopimukset, tulee laatia suomen kielellä.

4.2 Kilpailun vaiheet

4.2.1 Hankintailmoitus

Hankintayksikkö julkaisee hankintailmoituksen, jolla se pyytää hakukkaita ehdokkaita ilmoittautumaan kilpailuun jättämällä osallistumishakemuksen hankintailmoituksen, tämän hankekuvauksen ja hankekuvauksen liitteiden mukaisesti.

4.2.2 Osallistumishakemuksen jättäminen

Ehdokkaat ilmoittavat osallistumishakemuksen jättämisellä kiinnostuksensa osallistua hankintaan. Osallistumishakemus tulee tehdä hankintailmoituksen liitteenä olevalla osallistumishakemuslomakkeella.

Osallistumishakemuslomakkeesta ilmenevät ehdokkaan vähimmäisvaatimuksia koskevat tiedot ja selvitykset. Ehdokas suljetaan pois kilpailusta, jos tämä ei täytä ehdokkaan soveltuvuutta koskevia vähimmäisvaatimuksia.

Osallistumishakemus liitteineen tulee jättää xx.xx.xxxx klo 14.00 mennessä osoitteeseen:

Helsingin kaupungin kirjaamo
Pohjoisesplanadi 11-13
00170 Helsinki
PL 10, 00099 Helsingin kaupunki
09 310 1641

Ehdokkaan tulee ottaa huomioon, että postin jakelu postilokerosta kaupungin kirjaamoon voi kestää enemmän kuin yhden vuorokauden.

Osallistumishakemusta koskevat kysymykset ja tiedustelut tulee toimittaa viimeistään xx.xx.xxxx sähköpostitse osoitteeseen xxxxxxxxxxxx. Vastaukset mahdollisine liitteineen julkaistaan Helsingin kaupungin internet -sivuilla xx.xx.xxxx.

4.2.3 Osallistumishakemusten arviointi

Ehdokkaan soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset täyttävien, osallistumishakemuksen jättäneiden keskuudesta valitaan vähintään viisi tarjouspyynnön saajaa. Valinta suoritetaan kokonaisarviointina mainittujen osallistujien kesken sen mukaan, ketkä täyttävät parhaiten mainitut vähimmäisvaatimukset.

Osallistumishakemusten arvioinnin tekee arviointiryhmä, johon kuuluvat:

Outi Sääntti, Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, talous- ja suunnitteluosasto
Minna Aarnio, Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, kiinteistöjen kehittämissyksikkö
Kristian Berlin, Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, tonttiosasto

Arviointiryhmä valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja nimeää itselleen sihteerin. Arviointiryhmä saa kuulla tarpeellisiksi katsomiin asiantuntijoita. Arviointiryhmän tehtävänä on arvioida osallistumishakemusten sisältämät ehdokkaiden soveltuvuutta koskevien vähimmäisvaatimusten täyttyminen ja valita osallistujista vähintään viisi parhaiten mainitut vaatimukset täyttäneitä tarjouspyynnön saajaa.

4.2.4 Ehdokkaan soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset

Osallistumishakemuksen jättäneen ehdokkaan on täytettävä ehdokkaan soveltuvuutta koskevat seuraavat vähimmäisvaatimukset:

4.2.4.1 Taloudelliset ja rahoituskelliset edellytykset

Vaatus 1

Ehdokkaalla (yhteisöllä tai yhteenliittymällä) on käytössään sellaiset taloudelliset ja rahoituskelliset edellytykset, että se pystyy toteuttamaan yksin tai mahdollisten yhteistyökumppaneidensa kanssa Bunkkerin useita kymmeniä miljoonia euroja maksavan kohteen kaikkine yksityisine ja julkisine osineen myöhemmin allekirjoitettavan toteutussopimuksen mukaisesti.

Tätä ominaisuutta arvioidaan ehdokkaan vakavaraisuudesta, maksukykyisyydestä, kannattavuudesta ja luottokelpoisuudesta saatujen tietojen sekä ehdokkaan laatiman selvityksen perusteella.

Osallistumishakemuksen yhteydessä toimitettavat selvitykset, joiden perusteella vaatimusta arvioidaan:

- Ehdokkaan laatima selvitys, jonka tulee ainakin sisältää:
 - kuvaus ehdokkaasta ja mahdollisista yhteistyökumppaneista sekä sopimusjärjestelyistä
 - tiedot ehdokkaan omistuksista, taloudesta ja toiminnasta
 - ehdokkaan keskeiset tuloslaskelman ja taseen tunnusluvut
 - hankkeen todennäköinen omistus- ja rahoitusmalli (miten hankkeen rahoitus järjestetään ja turvataan) sekä oman ja vieraan pääoman päälähteet.
- Ehdokasta koskevat vahvistetut tilinpäätösasiakirjat kolmelta edelliseltä tilikaudelta. Mikäli ehdokas ei voi toimittaa tilinpäätöstietoja, koska ehdokas on vasta aloittanut toimintansa, ehdokkaalla on mahdollisuus toimittaa selvitys vakavaraisuudestaan ja maksukykyvystään muulla hankintayksikön hyväksymällä tavalla.

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

4.2.4.2 Verojen ja julkisten maksujen suorittaminen

Vaatus 2

Ehdokkaan (yhteisön tai yhteenliittymän jokaisen osapuolen) tulee olla suorittanut veronsa, eläkemaksunsa ja muut lakisääteiset maksut tai ehdokkaalla tulee olla veronsaajan hyväksymä maksusuunnitelma tai muun maksunsaajan hyväksymä maksusuunnitelma. Jos maksujen laiminlyöntiä on kuitenkin pidettävä vähäisenä, jää ehdokkaan sulkeminen kilpailun ulkopuolelle hankintayksikön harkintaan.

Osallistumishakemuksen yhteydessä toimitettavat selvitykset, joiden perusteella vaatimusta arvioidaan:

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

Edellä mainittuina todistuksina ja selvityksinä hyväksytään myös muut kuin viranomaisten antamat todistukset ja selvitykset, jos ne on antanut yleisesti luotettavana pidetty muu arvioija tai tietojen ylläpitäjä. Tällainen yhteisö on esimerkiksi rakennusosalalla toimiva Rakentamisen Laatu RALA ry tai Tilaajavastuu.fi

Mikäli ehdokkaaksi hakeutuu yritysryhmä, vaaditut tiedot tulee toimittaa kunkin yrityksen osalta.

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

Todistukset ja selvitykset eivät saa olla kolmea kuukautta vanhempia osallistumishakemuksen jättämispäivästä laskettuna.

4.2.4.3 Rekisteröinnit

Vaatus 3

Ehdokas (yhteisö tai yhteenliittymän jokainen osapuoli) on rekisteröitynyt kaupparekisteriin, ennakkoperintälain mukaiseen ennakkoperintärekisteriin ja työnantajarekisteriin sekä arvonlisäverolain mukaiseen arvonlisäverovelvollisten rekisteriin, jos lainsäädäntö edellyttää rekisteröitymistä.

Osallistumishakemuksen yhteydessä toimitettavat selvitykset, joiden perusteella vaatimusta arvioidaan:

- Hankintayksikkö tarkistaa rekisteröitymisen yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä. Jos ehdokas ei ole rekisteröitynyt edellä mainittuihin rekistereihin, on tämän toimitettava hankintayksikön pyynnöstä ja esitetyssä määräajassa selvitys rekisteröimättömyyden perusteista.
- Lisäksi ehdokkaan on toimitettava pyynnöstä ja siinä esitetyssä määräajassa hankintayksikölle ehdokasta koskeva kaupparekisteriote.

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

Mikäli ehdokkaaksi hakeutuu yhteenliittymä (esimerkiksi yritysryhmä), vaaditut tiedot tulee toimittaa kunkin yrityksen osalta.

Selvitykset eivät saa olla kolmea kuukautta vanhempia osallistumishakemuksen jättämispäivästä laskettuna.

Selvitys rekisteröimättömyyden perusteista, jos ehdokas ei kuulu kauppa-, ennakkoperintä-, työnantaja- tai arvonlisäverovelvollisten rekisteriin. Selvitys voi olla ehdokkaan itsensä laatima. Jos hankintayksikkö hyväksyy selvityksen, ehdokasta ei suljeta kilpailusta.

4.2.4.4 Kilpailijan referenssit

Vaatus 4

Ehdokas (yhteisö tai jokin yhteenliittymän osapuoli tai ehdokkaan nimeämä yhteistyökumppani) on viimeisen viiden vuoden aikana to-

teuttanut ainakin yhden, vähintään 3500 k-m² kokoisen uimahalli- ja/tai liikuntapaikkarakennuksen tai muun vaativan rakentamiskonaisuuden uudis- tai peruskorjaushankkeen. Ehdokas on viimeisten viiden vuoden aikana toteuttanut vaativan asuinkerrostalokohteen.

Ehdokkaan tulee olla ollut hankkeessa päätoteuttajana.

Osallistumishakemuksen yhteydessä toimitettavat selvitykset, joiden perusteella vaatimusta arvioidaan:

- Ehdokkaan laatima selvitys, jonka tulee sisältää ainakin:
 - referenssiluettelo vaatimuksen mukaisista uimahalli- ja/tai liikuntapaikka- tai muista vaativista rakennushankkeista aikataulu- ja laajuustietoineen sekä ehdokkaan rooli ja vastuut esitetyissä hankkeissa
 - referenssiluettelo asuinrakennushankkeista aikataulu- ja laajuustietoineen sekä ehdokkaan rooli ja vastuut hankkeissa.
 - hankkeiden sisältökuvaukset

Referenssitiedot on toimitettava liitteenä xx olevalla lomakkeella.

4.2.4.5 Henkilöstön kokemus/ referenssit

Vaatimus 5

Ehdokkaalla (yhteisöllä tai yhteenliittymällä tai sen nimeämällä yhteistyökumppanilla) tulee olla käytettävissä hanketta varten riittävästi kokenutta henkilöstöä.

Ehdokkaan tulee nimetä seuraavat asiantuntijat ja toimittaa heidän referenssitietonsa osallistumishakemuksen yhteydessä:

- hankkeen johto (projektinjohtaja): koko hankkeen johtajalla tulee olla pitkäaikainen kokemus vaativien rakennushankkeiden menestyksekkästä johtamisesta
- liikunta- ja uimahallirakentamisesta vastaava henkilö, jolla tulee olla kokemusta oman vastuualueensa tehtävistä, ja jonka tulee olla ollut mukana vaativassa rakennushankkeessa vastaavassa tehtävässä
- suunnittelusta vastaavat henkilöt (arkkitehti/pääsuunnittelija), joilla tulee olla kokemusta oman vastuualueensa tehtävistä, ja joiden tulee olla ollut mukana vaativassa rakennushankkeessa vastaavassa tehtävässä.

Osallistumishakemuksen yhteydessä toimitettavat selvitykset, joiden perusteella vaatimusta arvioidaan:

- Ehdokkaan laatima selvitys, jonka tulee ainakin sisältää:
 - projektinjohtajan ja pääsuunnittelijan henkilöreferenssit tämän hankkeen kannalta oleellisista referensseistä.
 - referensseissä tulee esittää aikaisempien hankkeiden laajuus ja sisältö, kuinka kauan henkilö on toiminut hankkeessa, hankkeen kokonaiskesto, henkilön vastualue ja vastuut hankkeessa
 - henkilöiden koulutus ja mahdolliset pätevyudet

Kokemus- ja henkilöreferenssitiedot on toimitettava liitteenä xx olevalla lomakkeella.

4.2.5 Tarjouspyyntö ja tarjous

Ehdollaan soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset parhaiten täyttäneille vähintään viidelle osallistujalle lähetetään tarjouspyyntö liitteineen. Jos osallistujia ilmoittautuu vähemmän kuin viisi, tarjouspyyntö lähetetään kaikille ilmoittautuneille ja vähimmäisvaatimukset täyttävälle.

Bunkkerin toteutuskilpailun tavoitteena on saada aikaan teknis-taloudellisesti, toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas suunnitelma Jätkäsaaren merkkirakennuksen uudeksi käytöksi.

Tarjouksen tulee sisältää:

- a) kilpailualueelle muodostettavan tontin (sis. Bunkkerin rakennuksen) kauppahinta (€),
- b) ideasuunnitelmaan merkityn rakennusoikeuden yksikköhinnat (€/k-m²),
- c) kaupungin käyttöön rakennettavien liikuntatilojen **pääomavuokra** (€/m²/kk) 20 vuoden vuokrasopimuksella laskettuna,
- d) pääpiirustustasoinen ideasuunnitelma tulostettuna kokoon A3.

Ideasuunnitelmassa tulee esittää Bunkkerin kokonaiskonseptin kannalta oleellinen ja havainnollinen materiaali sekä ytimekäs kirjallinen kuvaus. Bunkkerin muutosrakentamisen suunnitteluperiaatteet on kuvattu luvuissa 3 ja 5.

Ideasuunnitelmassa tulee esittää riittävät tiedot asemakaavan muutostarpeista. Alueelle laaditaan voittaneen ehdotuksen ideasuunnitelmasta kehitetyn suunnitelman perusteella kumppanuuskaavoituksena asemakaavamuutos.

Ideasuunnitelman tulee sisältää pohjapiirrokset, pituus- ja poikittaisleikkaukset, julkisivukaaviot ja varjostettu asemapiirros, jossa on esitetty myös naapurusto ja liikenneyhteydet. Lisäksi ideasuunnitelmassa esitetään laajuuslaskelmat.

Ideasuunnitelmaan tulee sisällyttää tarjousten vertailua varten tiedot myös kilpailualueelle toteutettavasta rakennusoikeuden määrästä ($k\text{-m}^2$) sekä rakennusoikeuden yksikköhinnasta (euroa/ $k\text{-m}^2$), mikäli tarjottava yksikköhinta on korkeampi kuin hankekuvauksen mukainen rakennusoikeuden vähimmäismyyntihinta. Tarjoaja sitoutuu toteuttamaan kilpailualueelle vähintään ilmoittamansa rakennusoikeuden määrän.

Kilpailuehdotuksen tulee täyttää luvussa 5 esitetyt kaupungin Bunkkerin toteuttamiselle asettamat vaatimukset mukaan lukien kaupungin käyttöön tulevien liikuntatilojen toimintaedellytykset rakennushankkeen mahdollisesti jatkuessa liikuntatilojen käyttöönoton jälkeen sekä liikuntatilojen toimintaedellytykset vähintään 20 vuoden vuokrasopimuksen aikana. Mikäli kilpailuehdotus on ristiriidassa näiden vaatimusten kanssa, tullaan ehdokas hylkäämään.

Jos ehdokkaan mielestä jokin osa tarjouksesta sisältää liikesalaisuuksia, ehdokkaan on yksilöitävä nämä tarjouksessaan. Hankintayksikkö harkitsee ovatko liikesalaisuuksiksi esitetyt asiat lain mukaan salassa pidettäviä.

Tarjous jätetään xx.xx.2015 klo 14.00 mennessä osoitteella:

Helsingin kaupungin kirjaamo
Pohjoisesplanadi 11-13
00170 Helsinki
PL 10
00099 Helsingin kaupunki
puh. 09 310 1641

4.2.6 Toteuttajan valinta

Hankintayksikön nimeämä arviointiryhmä laatii kiinteistölautakunnalle esityksen kilpailun voittajasta ja tontin varaamisesta voittajalle. Arviointiryhmään kuuluvat:

Outi Sääntti, Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, talous- ja suunnitteluosasto

Minna Aarnio, Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, kiinteistöjen kehittämissyksikkö
Kristian Berlin, Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, tonttiosasto
Matti Kaijansinkko, Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto
Hanna Lehtiniemi, Helsingin kaupunki, liikuntavirasto

Arviointiryhmä valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja nimeää itselleen sihteerin. Arviointiryhmä saa kuulla tarpeellisiksi katsomiin asiantuntijoita. Arviointiryhmän tehtävänä on arvioida tässä hankekuvauksessa esitettyjen ja tarjouspyynnössä mainittujen tarjousten vertailuperusteiden mukaisesti saadut tarjoukset ideasuunnitelmineen ja sekä esittää kiinteistölautakunnalle toteutuskilpailun voittajan valintaa ja tontin varaamista voittajalle.

Hankintayksikkö tarkistaa ennen tarjousten arviointia saatujen tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden. Tarjouspyynnön vastaiset tarjoukset suljetaan tarjousvertailusta. Tarjouspyynnön mukaiset tarjoukset arvioidaan ilmoitettujen vertailuperusteiden mukaisesti.

Tarjoukset pisteytetään ja pisteytykset perustellaan. Hankintayksikkö voi pyytää tarjouksista lausuntoa tai arviota hankintayksikön ulkopuolisilta riippumattomilta tahoilta. Ulkopuoliset arviot tai lausunnot eivät kuitenkaan ole hankintayksikköä sitovia.

Hankintayksikkö valitsee kilpailualueelle muodostetun tontin (sis. Bunkkerin rakennuksen) ostajaksi ja hankkeen toteuttajaksi tarjouspyynnön mukaisen, kokonaistaloudellisesti edullisimman, eli parhaat vertailupisteet saaneen tarjouksen antaneen tarjoajan.

Tarjousten vertailuperusteet ja niiden painoarvot ovat seuraavat:

1. Kilpailualueelle muodostettavan tontin myyntihinta tarjouksen luonnossuunnitelman sisältämän toteutettavan kerrosneliömetrimäärän ($k\text{-m}^2$) perusteella (painoarvo 40 %).

Selvyyden vuoksi todetaan, että vertailtava tontin myyntihinta lasketaan kohdassa 4.4 mainitun rakennusoikeuden vähimmäismyyntihinnan tai tarjouksessa esitetyn sitä korkeamman rakennusoikeuden yksikköhinnan (euroa/ $k\text{-m}^2$) sekä tarjouksessa esitetyn kerrosneliömetrimäärän ($k\text{-m}^2$) perusteella.

Lopuksi todetaan vielä, että tontin kauppahinta muodostuu edellä mainitusta riippumatta, tässä hankekuvauksessa myöhemmin mainitulla tavalla, asemakaavaan ja rakennuslupaan merkittyjen eri pääkäyttötarkoitusten mukaisten toteutettavien tilojen mukaisesti.

2. Uusien liikuntatilojen pitkäaikaisesta vuokrauksesta hankintayksikölle aiheutuvat kustannukset (painoarvo 40 %).

Selvyyden vuoksi todetaan, että vertailtavat kustannukset lasketaan siten, että vuokra-aika on 20 vuotta ja liikuntatilojen määrä 16 000 k-m².

Tarjouksia vertailtaessa tarjottu liikuntatilojen vuokra pääomitetään ja lisätään kiinteistön kauppahintaan.

3. Kilpailualueen tontin ja sillä sijaitsevan Bunkkeri-nimisen rakennuksen toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen ratkaisu (painoarvo 20 %).

4.2.7 Sopimuksen/ sopimusten tekeminen

Kaupunki tekee kilpailun voittajan kanssa toteutussopimuksen, tontin myymistä koskevat sopimukset sekä liikuntatilojen vuokraamisen edellyttämät sopimukset.

Toteutussopimus tehdään voittaneen tarjouksen antaneen kanssa. Hankintayksikkö ja toteuttaja allekirjoittavat toteutussopimuksen. Kun kilpailun voittaneen tarjouksen perusteella laadittu asemakaavan muutos on tullut voimaan, toteutussopimukseen tehdään asemakaavan edellyttämät muutokset.

Toteutussopimus sisältää muun muassa muodostettavan tontin (sisältää Bunkkerin rakennuksen) luovutusta koskevat ehdot sekä liikuntatilojen rakentamista ja vuokraamista koskevia ehtoja. Lisäksi kaupunki (kiinteistölautakunta) tekee toteuttajan kanssa toteutussopimuksen mukaisesti tontin ostamisesta kiinteistökaupan esisopimuksen ja lopullisen kauppakirjan.

Kiinteistökaupan esisopimuksessa ja tonttien lopullisissa kauppakirjoissa noudatetaan kaupungin tavanomaisesti noudattamia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Esisopimukseen ja kauppakirjoihin sisällytettävät lisäehdot perustuvat esimerkiksi Jätkäsaaren alueella tavanomaisesti käytettyihin vakioehtoihin, laadittavaan asemakaavan muutokseen ja sen määräykseen, toteutussopimukseen, tarjouspyyntöön sekä xx.xx.2014 päivättyyn hankekuvaukseen.

4.3 Toteutusalueen ja rakennusoikeuksien luovutus toteuttajalle

Kaupunki (kiinteistölautakunta) myy kilpailun voittajalle ja/tai tämän perustamille tai määräämille yhtiöille muodostettavan tontin ja tontin

rakennusoikeudet sekä vuokraa tarvittavat alueet tarjouksen ja laadittavan toteutussopimuksen mukaisesti.

4.4 Tontin ja rakennuksen kauppahinta

Kilpailualueen tontille osoitettujen rakennusoikeuksien kauppahinnat (euroa/k-m²) ovat vähintään seuraavat, ellei voittaneessa tarjouksessa ole tarjottu korkeampaa tai korkeampia yksikköhintoja.

- asuinrakennusoikeus	900 euroa/k-m ²
- liikuntatilojen rakennusoikeus	300 euroa/k-m ²
- toimisto- ja muu rakennusoikeus	400 euroa/k-m ²
- liiketilojen rakennusoikeus	450 euroa/k-m ²

Tontin kauppahinta lasketaan edellä mainittujen rakennusoikeuden vähimmäismyyntihintojen tai voittaneessa tarjouksessa esitettyjen, niitä korkeampien rakennusoikeuden yksikköhintojen sekä vähintään laadittavaan asemakaavan muutokseen myytävälle tontille merkityn kerrosneliömetrimäärän (k-m²) perusteella.

Kauppahinta lasketaan rakennusluvan mukaisen rakennusoikeuden mukaan, jos se on asemakaavan osoittamaa rakennusoikeutta suurempi. Myyntihinta lasketaan kuitenkin asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan, jos rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on tätä pienempi. Kaupungilla on oikeus tarkistaa edellä mainittuja rakennusoikeuden yksikköhintoja ajan kulumisen perusteella jäljempänä kohdassa **x.x.x** mainitulla tavalla.

4.5 Kauppahinnan maksaminen

Toteutussopimuksessa sovitaan Bunkkerin kiinteistökokonaisuuden toteuttamiseen tarvittavan tontin ja rakennusoikeuksien kiinteistökaupan esisopimuksen tekemisestä ja kaupoista. Esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä toteuttaja maksaa käsirahana lopullisen kaupan tekemisen vakuudeksi 10 % tarjouksen perusteella lasketusta kaupan kohteen kauppahinnasta.

Lopullinen kauppa tehdään sen jälkeen, kun kilpailun voittajaa koskeva hankintapäätös ja kaupan kohdetta koskeva asemakaavan muutos on tullut voimaan ja/tai kun tontti on varattu kilpailun voittajalle ja kun tontille on myönnetty rakennuslupa.

Maksamattomalle rakennusoikeuden (k-m²) hinnalle voidaan toteutussopimuksessa kaupungin kiinteistötoimen vaatimuksesta edellyttää maksettavaksi rahoitusmarkkinoilla vastaavan tyypisessä rahoituksessa käytettävää korkoa toteutus- ja maksuaikataulusta riippuen. Sovellettava korko ja siihen liittyvät ehdot määritellään tar-

kemmin neuvotteluvaiheessa kilpailun voittaneen tarjouksen laatijan kanssa. Maksuaikataulu määräytyy toteutussopimuksen mukaan.

4.6 Toteutusaikataulu

Kilpailun käynnistyminen	syksy 2014	
Voittajan valinta	kevät 2015	
Asemakaavamuutos	kevät 2017	(tavoite)
Liikuntatilat valmiit	toukokuu 2019	(pakollinen)
Koko kohde valmis	syksy 2024	(tavoite)

4.7 Vaiheittain rakentaminen

Kilpailualueen toteuttamiselle asetetaan sakollisia välitavoitteita, jotka sidotaan asemakaavamuutoksen voimaantuloon.

Kohteen rakentaminen voidaan tarvittaessa jakaa kahteen osaan. Liikuntatilojen rakentaminen on voimassa olevan asemakaavan mukaista ja voidaan siksi aloittaa heti kiinteistön hallinnan siirryttyä tarjouskilpailun voittajalle. Liikuntatilojen on oltava valmiit ja luovutettu hankintayksikölle 31.5.2019 mennessä.

Rakentamisen viivästyessä toteuttaja on velvollinen suorittamaan hankintayksikölle sopimussakkoa, jonka suuruus määrätään neuvotteluissa.

Mikäli suorituksen viivästyminen syntyy merkittävää haittaa tai vahinkoa hankintayksikölle tms. julkisille intresseille, on hankintayksiköllä oikeus teettää työt toteuttajan kustannuksella. Hankintayksikön oikeus ottaa työ suoritettavakseen syntyy jo ennakoitun viivästyksen perusteella, mikäli myöhästyminen on ilmeistä.

4.8 Hankinnan keskeyttäminen ja toteutussopimuksesta vetäytyminen

4.8.1 Hankintayksikön oikeus keskeyttää hankinta

Hankintayksiköllä on oikeus keskeyttää hankinta milloin tahansa ennen toteutussopimuksen allekirjoittamista.

Hankintayksikkö voi hylätä kaikki ehdotukset tai lopulliset tarjoukset.

4.8.2 Hankintayksikön oikeus vetäytyä toteutussopimuksesta

Toteutussopimuksen allekirjoittamisen jälkeen hankintayksikön oikeus vetäytyä sopimuksesta määräytyy toteutussopimuksen ehtojen mukaan. Hankintayksiköllä on oikeus vetäytyä toteutussopimuksesta painavista syistä. Tällaisia ovat esimerkiksi:

- toteuttajan konkurssi, velkajärjestely tai muuten osoitettu maksukyvyttömyys
- olennaiset heikentävät muutokset toteuttajan taloudellisessa asemassa
- toteuttajan olennainen viivästyminen hankkeen toteutukselle sovitusta aikataulusta tai toteuttajan olennaiset maksuviivästykset
- muu toteutussopimuksessa määriteltävä painava syy

Kiinteistökaupan esisopimukset päättyvät ehtojensa mukaisesti samanaikaisesti toteutussopimuksen kanssa.

4.8.3 Toteuttajan oikeus vetäytyä kilpailusta tai toteutussopimuksesta

Ehdokkaalla on oikeus vapaasti vetäytyä kilpailusta sitovan tarjouksen tekemiseen asti. Toteuttajalla on oikeus irtisanoa allekirjoittamansa toteutussopimus päättymään kuuden kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen ilman seuraamuksia seuraavissa tapauksissa:

a)
Bunkkerin hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaavamuutos ei ole tullut voimaan 24 kuukauden kuluessa toteutussopimuksen voimaantulosta.

b)
Asemakaavan muutos poikkeaa oleellisesti toteutussopimuksesta.

Irtisanomisaika on varattu osapuolten välisille neuvotteluille, joissa käydään läpi mahdollisuus tarkistaa toteutussopimusta siten, että Bunkkerin hanke voitaisiin toteuttaa muuttuneet lähtökohdat huomioon ottaen.

4.8.4 Korvaukset toteutussopimuksen päättämistilanteissa

Toteutussopimuksen päättyessä yllä mainituilla perusteilla hankintayksiköllä on oikeus pitää xxxx.

5 SUUNNITTELULLE ASETETUT VAATIMUKSET

Asemakaavaa tullaan muuttamaan yhteistyössä tulevan toteuttajan kanssa.

Ideasuunnitelman tulee täyttää tässä kohdassa esitetyt hankintayksikön Bunkkerin toteuttamiselle asettamat vaatimukset. Mikäli ideasuunnitelma on ristiriidassa näiden vaatimusten kanssa, tullaan ehdokas hylkäämään.

5.1 Kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset vaatimukset

Bunkkerin arkkitehtuurin merkittävimmät, muutossuunnittelussa huomioitavat ominaispiirteet ovat:

- pyöristetyt kulmat
- koko talon kiertävät 60 cm korkeat nauhaikkunat
- lastaussiltojen betoniset, yläpuolelta kannatetut katokset
- alimman kerroksen julkisivun sisäänveto, mikä tuottaa katoksen kanssa 9 metriä syvän katetun ulkotilan
- välipohjien kasettirakenne
- 20 x 20 metrin moduuliruudukko, jonka kulmissa 3 metriä halkaisijaltaan olevat pylvää
- puhtaaksi valetut betonipinnat

Bunkkerin muuttamista monitoimitaloksi on tutkittu jo vuosien ajan. Talon ominaispiirteet säilyvät, vaikka siihen tehtäisiin radikaalejakin muutoksia:

- ylimpiä kerroksia tai osia niistä voi purkaa ja korvata uudisrakentamisella
- julkisivuja voi muokata avaamalla uusia ikkunoita tai isompiakin aukkoja
- julkisivuja voi muutenkin muokata uusilla materiaalivalinnoilla
- maantasokerroksen kantamattomat betoniseinät voi vaihtaa lasisiksi
- jos rakennusta korotetaan koko rakennuksen kiertävällä "korttelilla", on räystäään maksimikorkeus tasolla + 42.
- jos korotus tehdään torni- tai pistemäisillä ratkaisuilla, voidaan räystäslijnää korottaa enemmänkin.

Bunkkerin eteläjulkisivu on osa avointa maisemaa, jonka sisään jää Jätkäsaaren liikuntapuisto. Bunkkerin itäpuolella valmistui vuonna 2011 Verkkokaupan tavaratalo, joka kohoaa tasolle + 46. Bunkkerin länsipuolelle on kaavoitettu koulutontti, jonka maksimikorkeus on neljä kerrosta. Se tarkoittaa, että koulun räystäs nousee noin tasolle + 22. Koulun länsipuoliset asuinkorttelit ovat seitsemänkerroksisia.

5.2 Kerrosala ja rakennusten korkeus

Lopullinen kerrosala määräytyy kilpailuehdotuksen sisältämän suunnitelman ominaisuuksien, mm. pysäköintipaikkojen määrän mukaisesti. Kilpailualue sisältää rakennusoikeutta suunnitteluratkaisusta riippuen yhteensä noin 36 000 k-m², josta asuntorakennusoikeutta on noin 20 000 k-m².

5.3 Uimahallin tekniset ja toiminnalliset vaatimukset (sitovia)

Liikuntatilojen tilaohjelmassa mainittujen vaatimusten lisäksi:

- Suunnitteluohjeina Uimahalli- ja kylpyläteknisen yhdistyksen ja Opetusministeriön julkaisu nro 74; Uimahallien ja kylpylöiden rakennuttaminen, Kuluttajaviraston ohjeita uimahallien ja kylpylöiden turvallisuuden edistämiseksi sekä RT 97-10839 kortti Uimahallit ja virkistysuimalat.
- Kaikkiin liikuntatiloihin tulee kameravalvonta, kulunvalvonnan nettiyhteys ja valmius kaupungin verkkoyhteydelle.
- Uimahallin puolella sijaitsevissa valvonta- ja ensiaputiloissa pitää olla erillinen ilmastointi.
- Uimahallin varastotiloissa tulee olla ilmastointi, jotta märät vesiliikuntavälineet kuivuvat.
- Uimahalliin ja sen suihku- ja pukutiloihin tulee keskus-painepesurijärjestelmä sekä keskusallasimuri, lisäksi koko liikuntalaitokseen aulatiloineen keskuspölynimuri.
- Erillisen allasimurin säilytys- ja huoltotila, hissillä yhteys kellarikerroksesta allastasolle.
- Uimahallin henkilökunnan käyttöön pesukone, kuivausrumpu ja moppien hoitokone esim. Essi 20 Pre Cleaner.
- Kemikaalit tankataan rakennuksen ulkopuolelta mahdollisimman lyhyin siirtomatkein.
- Kemikaalien putkitukset sekä säilytystilat pitää varustaa asianmukaisin valumasuojin. Käytettävät kemikaalit ovat natriumhypokloriitti 15 % ja rikkihappo 37%.
- Pukuhuonetiloihin tulee sähköpistorasiat hiustenkuivaajille. Lisäksi tarvitaan lukittavia pistorasioita riittävän tiheästi siivouskoneita varten.

5.4 Liikuntatilojen tekniset ja toiminnalliset vaatimukset (sitovia)

Ks. erillinen Bunkkerin liikuntatilojen tilaohjelma.

5.5 Asuinrakennukset

Säätelämättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja.

5.6 Pysäköinti

Bunkkerin kiinteistön pysäköinti on järjestettävä omalla tontilla. Pysäköintipaikkojen määrä mitoittaa osaltaan toteutettavan rakennusoikeuden määrää.

5.7 Väestönsuojapaikat

Bunkkerin tontille on osoitettu 460 väestönsuojapaikkaa Jätkäsaaren yhteisväestönsuojaan. Loput väestönsuojapaikat on rakennettava tontille.

Toteuttaja lunastaa Jätkäsaaren yhteisväestönsuojaan sijoitetut väestönsuojapaikat kaupungin erikseen vahvistamilla ehdoilla ja hinnalla.

5.8 Jätehuolto

Jätkäsaaren alueella on toteutettu keskitetty jätteen putkikeräysjärjestelmä, jota hallinnoi kaupungin perustama omakustannusperusteinen yhtiö. Bunkkerin tontin toteuttaja ja/tai tämän tonttia hallitsemaan ja/tai omistamaan perustama tai määräämä yhtiö/-t on velvollinen kaupungin vaatiessa liittymään jäteputkijärjestelmään ja jäteyhtiön osakkaaksi sekä maksamaan osuutensa järjestelmän rakentamiskustannuksista osakkeiden merkintähintana ja käytöstä käyttömaksuina.

Toteuttaja on edelleen velvollinen tekemään yhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu-, merkintä- ja käyttösopimukset. Sopimusten ehdoista, merkintä- tai muista mahdollisista maksuista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Toteuttaja on velvollinen tekemään edellä mainitut sopimukset sekä suorittamaan merkintä- ym. mahdolliset maksut yhtiön ilmoittamaan määräaikaan mennessä.

Toteuttaja ostaa kaupungilta 34500 kpl jäteyhtiön B- osakesarjan äänioikeudettomia osakkeita hintaan 20,18 €/osake ja vastaa varainsiirtoveroista ym. maksuista. Osakkeiden määrä vastaa Bunkkerin tontille nykyisessä asemakaavassa osoitettua yleisen rakennusoikeuden määrää. Hinta sisältää näiden osakkeiden osalta osakemerkintämaksun yleisen osan, jolla katetaan jätejärjestelmän yleiset osat (esim. runkoverkko ja jäteasema), mutta se ei sisällä kiinteistökohtaisia järjestelmän osia.

Ostaja on edellä mainittujen ostettavien osakkeiden lisäksi velvollinen merkitsemään jäteyhtiöstä lisää osakkeita 1 osake/k-m² siltä osin kuin hankkeen koko tai sen perusteella laadittavan asemakaavan muutoksen rakennusoikeus ylittää 34 500 k-m².

Kaupungilta ostetut osakkeet eivät sisällä kiinteistökohtaisista järjestelmän osista aiheutuvia kustannuksia, jotka hankkeen toteuttajan tulee maksaa lisäpääoman suorituksena jäteyhtiöön. Lisäpääomasuorituksen suuruus riippuu kiinteistölle asennettavien järjestelmän osien kustannuksista, joiden voidaan arvioida olevan luokkaa 20-31 €/k-m².

Siltä osin, kuin hankkeen toteuttaja on velvollinen merkitsemään jäteyhtiöstä uusia osakkeita, osakemerkintä maksu muodostuu yleisestä osasta sekä kiinteistökohtaisesta osasta. Yleinen osa on vuonna 2014 noin 22,25 €/osake ja se nousee vuosittain (1.1.) 5 %. Näistä kahdesta osasta muodostuvat merkintämaksu on arviolta noin 40-50 €/osake (k-m²), riippuen erityisesti kiinteistölle asennettavien putkikeräysjärjestelmän laitteiden laadusta ja laajuudesta.

Lisätietoja: Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy, toimitusjohtaja Jarmo Mattila, puh. 050 431 40331, www.jatkasaarenroori.fi.

6 MUITA YLEISIÄ VAATIMUKSIA

Tässä luvussa on esitetty muita Bunkkerin suunnittelulle ja rakentamiselle asettuja vaatimuksia, jotka ilmoitetaan taustatiedoiksi kilpailulle.

6.1 Liikenteen aiheuttamien ympäristöhäiriöiden huomioon ottaminen

Liikenteen aiheuttamat korkeat melutasot julkisivuilla voivat edellyttää seinärakenteilta huomattavan suurta ääneneristävyyttä ja tavanomaisesta poikkeavia ratkaisuja. Laivojen aiheuttaman melu ja tulee suunnittelussa ja rakentamisessa ottaa huomioon.

6.2 Työmaa-alue

Työmaan siisteys ja järjestelmällisyys auttaa hankkeen hyvän imagon luomisessa. Työmaan siisteyteen ja järjestykseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Työmaa-alue tulee rajata siistillä aidalla Jätkäsaaren aitaohjeiden mukaan. Työmaalogistiikkaan tulee panostaa, jotta työmaasta ulkopuolisille aiheutuvat haitat voidaan minimoida.

6.3 Työnaikaiset liikennejärjestelyt

Työnaikaiset liikennejärjestelyt tulee suunnitella huolellisesti. Ajo-neuvoliikenteen välityskyky on pyrittävä pitämään vastaavana kuin ennen rakentamista. Kevyen liikenteen reitit on järjestettävä turvallisesti työmaan ohi. Uimahalliin ja liikuntatiloihin tulee olla esteetön kulku koko työmaan ajan.

Kaikki tilapäisten liikennejärjestelyjen suunnitelmat on sovittava kaupungin kanssa ja toimitettava tarkastettaviksi Jätkäsaaren alueelliselle rakentamislogistiikkaoperaattorille hyvissä ajoin ennen niiden toteuttamista. Tilapäisistä liikennejärjestelyistä on tiedotettava hyvin yhteistyössä kaupungin kanssa. Liikennejärjestelyjen opastuksiin ja liikenneturvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

6.4 Työturvallisuus

Työturvallisuuteen tulee panostaa voimakkaasti. Tavoitteena on, että rakentamisen aikana ei tapahdu yhtään työtapaturmaa, joka aiheuttaa sairauspoissaolon. Työtapaturmista tulee ilmoittaa kaupungille. Jokainen työtapaturma on analysoitava ja tehtävä selvitys siitä, kuinka vastaavanlaisilta työtapaturmilta tulevaisuudessa voidaan välttyä.

6.5 Rakentamisen logistinen ohjaus

Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupungin hyväksymän Jätkäsaaren alueellisen logistiikkasuunnitelman ja kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnitelma on esitettävä hyvissä ajoin kaupungin hyväksyttäväksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

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

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

Mikäli toteuttaja tai tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli ei noudata em. logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty eikä toteuttaja 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 toteuttajalta.

6.6 Alueellinen yhteismarkkinointimaksu

Jätkäsaaren alueen kehittämistä ja rakentamista edistetään kaupungin sekä alueella kulloinkin toimivien varauksensaajien/rakennuttajien yhteistyönä toteutettavalla yhteismarkkinoinnilla.

Kaupunki osoittaa näyttelytilat Jätkäsaaren alueelle toteutettavien hankkeiden esittelyä ja yhteismarkkinointia varten. Kaupunki perustaa Jätkäsaaren Internet-sivuston harkintansa mukaan.

Toteuttaja on velvollinen tuomaan esille ja markkinoimaan hanketaan em. näyttelytiloissa, mahdollisesti perustettavilla Jätkäsaaren Internet-sivustoilla sekä kaupungin mahdollisesti järjestämässä kaupunkirakentamisnäyttelyssä. Esittely- ja markkinointiaineisto koostuu mm. hankkeen yleiskuvauksesta, havainnekuvista, muusta tavanomaisena pidettävästä esittely- ja markkinointiaineistosta sekä hanketta kuvaavasta pienoismallista.

Aineisto pienoismalleineen on toimitettava esille pantavaksi ennen kohteen rakentamisen aloittamista ja pidettävä esillä kuusi (6) kuukautta hankkeen valmistumisen jälkeen, ellei kaupungin kanssa toisin sovita. Mahdollisen kaupunkirakentamisnäyttelyn materiaalin toimittamisesta annetaan ohjeet erikseen.

Kaupunki antaa erikseen tarkemmat ohjeet esittely- ja markkinointiaineiston sisällöstä ja laajuudesta sekä pienoismallista. Toteuttaja vastaa kustannuksellaan em. aineiston ja pienoismallin tuottamisesta.

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

Toteuttaja on velvollinen suorittamaan näyttelytilojen järjestämiseksi kaupungille korvauksen. Korvaus maksetaan kertasuorituksena kaupungin esittämän laskun mukaisesti. Korvaus määräytyy asemakaavassa varauksen kohteelle osoitetun rakennusoikeuden mukaan ja korvausta suoritetaan 0,40 euroa/k-m² (+ ALV).

Maksua ei palauteta, mikäli toteuttaja päättää maksun suorittamisen jälkeen luopua varauksesta tai hanke muutoin raukeaa.

Mahdollisista muista yhteismarkkinointitoimenpiteistä sovitaan kaupungin ja alueella kulloinkin toimivien varauksensaajien kanssa erikseen tapauskohtaisesti.

6.7 Yhdyskuntateknisen huollon jakokaapit, muuntamotilat ja katuvalaisimien kiinnittäminen

Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan varauksen kohteeseen asemakaavamääräysten edellyttämien yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien syvennykset kaikkine rakenteineen Helen Sähköverkot Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti sekä korvauksetta sallimaan po. jakokaappien rakentamisen, pitämisen, huoltamisen ja käyttämisen.

Toteuttaja on lisäksi velvollinen kaupungin niin vaatiessa suunnittelemaan ja toteuttamaan varauksen kohteeseen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat muuntamotilat Helen Sähköverkot Oy:n antamien ohjeiden ja kaavamääräysten mukaisesti. Muuntamoiden sijoittuminen tonteille tarkentuu alueen kunnallisteknisen suunnittelun edetessä. Ellei Helen Sähköverkot Oy toisin määrää, se vuokraa po. muuntamotilat omakustannusperiaatteen mukaisesti määräytyvään vuokraan ja muutoin Helen Sähköverkot Oy:n tavanomaisesti noudattamin ehdoin

6.8 Vaiheittain rakentaminen

Toteuttajan tulee rakentaa koko Bunkkeri valmiiksi mahdollisimman nopeasti. Tavoitteena on toteuttaa Bunkkeri yhtäjaksoisesti suhdanteet huomioon ottaen. Rakentaminen on saatettava valmiiksi xx.xx.xxxx mennessä.

Toteuttaja suunnittelee, rakentaa ja luovuttaa liikuntatilat kaupungille 31.5.2019 mennessä sitoutuen vuokraamaan tilat kaupungille pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

Bunkkerin pohjoispuolella oleva maanalainen pysäköintiratkaisu on toteutettava xx.xx.xxxx mennessä, jotta rakentamisen aiheuttama haitta korttelitalon toimintaan voidaan katsoa olevan kohtuullinen.

6.9 Harmaan talouden torjunta

Harmaan talouden torjunnassa noudatetaan Helsingin kaupunkikonsernin antamia ohjeita.