

Helsinki

VÄHÄHIILINEN VIHHERKORTTELI (LAATUKILPAILU)

KALASATAMA, VERKKOSAAREN POHJOISOSA
TONTIT (AK) 10656/1-2

KILPILUOHJELMA

3.11.2020



Kuva: Helsingin kaupunkiympäristö

SISÄLLYS

1. KILPAILUN TAUSTAA JA TARKOITUS	4
1.1. Varauspätös ja Verkkosaaren pohjoisosan alueelliset lisäehdot	4
1.2. Yleistä laatukilpailusta ja sen tarkoitus	4
1.3. Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusedellytykset/harmaan talouden torjunta	5
1.4. Arviointiryhmä	6
2. KILPAILUTEKNISEET TIEDOT	7
2.1. Kilpailuohjelman asiakirjat	7
2.2. Kilpailuaika	8
2.3. Kilpailun aloitusseminaari	8
2.4. Kilpailua koskevat kysymykset ja kilpailuohjelman täydentäminen	8
2.5. Kilpailuehdotusten laadintaohjeet	8
2.5.1. Vaaditut asiakirjat	8
2.6. Kilpailusalaisuus	9
2.7. Kilpailuehdotuksen toimittaminen ja kilpailun päättymisen	9
2.8. Kilpailun ratkaiseminen ja tonttien varaaminen	10
2.9. Kilpailuehdotusten käyttö- ja julkaisuoikeus	10
2.10. Kilpailuehdotusten palautus	10
3. KILPAILUTEHTÄVÄ	11
3.1. Kilpailutehtävän tausta	11
3.2. Kilpailualue	11
3.2.1. Asemakaava	11
3.2.2. Tonttitiedot ja rahoitus- ja hallintamuodot	11
3.2.3. Suunnittelu- ja rakentamistilanne	11
3.2.4. Kaupunkirakenne	12
3.2.5. Kadut, puistot ja kunnallistekniikka	12
3.2.6. Perustamisolosuhteet	13
3.2.7. Pilaantuneet maat	13
3.2.8. Jätteenkeräys	13
3.2.9. Palveluyhtiö	15
3.2.10. Ympäristötaide	15
3.2.11. Rakentamisen logistinen ohjaus	15
3.2.12. Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät	15
3.2.13. Autopaikkojen järjestäminen	15
3.3. Suunnitteluohjeet	16
3.3.1. Yleistä suunnittelusta	16
3.3.2. Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen	16
3.4. Suunnittelun sitovat lähtökohdat	17
3.4.1. Rakennukset	17
3.4.2. Asunnot, huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus	17
3.4.3. Yhteiskerhotilat (harraste- ja kokoontumistilat)	17
3.4.4. Piha	17
3.4.5. Tonteille toteutettavien rakennusten energiatehokkuus	18
3.5. Kilpailuehdotusten arviointi ja arviointikriteerit	18
4. SOPIMUSJÄRJESTELYT SEKÄ TONTTIEN TOTEUTUKSEN PERIAATTEET JA MÄÄRÄAJAT	19
4.1. Toteuttamissopimus ja kiinteistökaupan esisopimus	19
4.2. Tonttien toteuttamisen periaatteet	20
4.3. Tonttien luovutuksen ja toteuttamisen määräajat	20
4.4. Tonttien luovutuksen periaatteet sekä hinnat	20
4.4.1. Vuokrasopimus ja kauppakirja sekä vuokraus- ja myyntihinnat	20
4.4.2. Hitas-asuntojen hintapuite	21



Kuva: Helsingin kaupunkiympäristö

Verkkosaaren pohjoisosan sijainti Helsingissä.

1. KILPAILUN TAUSTAA JA TARKOITUS

1.1. Varauspäätös ja Verkkosaaren pohjoisosan alueelliset lisäehdot

Kaupunginhallitus päätti 10.6.2019 (446 §) varata Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 mukaiset asuntotontit (AK) 10656/1 – 2 (asuinrakennusoikeus yhteensä 17 000 k-m² + liiketilaa (kr-tilaa) 300 k-m² ja (li-tilaa) 200 k-m², yhteensä 500 k-m²) luovutettavaksi erillisellä tontinluovutuskilpailulla teemalla ”Vähähii-
linen viherkortteli” noudattaen kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä valintakriteereitä ja varausehtoja 31.12.2021 saakka.

Samalla kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristölautakunnan järjestämään mainittuja tontteja koskevan laatukilpailun, päättämään kilpailun ehdoista sekä valitsemaan kilpailun perusteella tonttien varauksensaajat ja toteuttajat.

Varauspäätös liitteineen on liitteenä 1.

Verkkosaaren pohjoisosan alueelliset lisäehdot ovat liitteenä 2.

1.2. Yleistä laatukilpailusta ja sen tarkoitus

Laatukilpailun kohteena ovat kilpailualueella sijaitsevat Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Verkkosaaren pohjoisosan uuden asemakaava-alueen Mitte -nimisen korttelin 10656 asuinkeuhkotontit (AK) 1 ja 2. Kilpailualueella on asuinkeuhkosalaa yhteensä 17 000 k-m² ja liiketilaa (kr-tilaa ja li-tilaa) yhteensä 500 k-m². Tontille 1 tulee toteuttaa säätelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja siten, että tontille toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta enintään 50 % saa olla vuokra-asuntoja, ja tontille 2 vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas-luokan ehdoin. Lisäksi tontille 1 tulee toteuttaa liiketilaa (kr-tilaa) 300 k-m² ja (li-tilaa) 200 k-m², joka saadaan rakentaa asemakaavaan merkityn asuinkeuhkosalamäärän lisäksi. Tonttien 10656/1 ja 2 myyntihinnan ja vuokrien määräytymisestä sekä muista luovutusehdoista, kuten tontin 2 Hitas-asuntojen hintapuitteesta, on mainittu tarkemmin jäljempänä tämän kilpailuohjelman (tarjouspyynnön) kohdassa 4.

Verkkosaaren pohjoisosan havainnekuva ja kilpailualueen raja-asetus ovat liitteenä 3.

Verkkosaaren pohjoisosan yleisnäkymät ovat liitteenä 4.

Kilpailun tarkoituksena on:

- tuottaa arkkitehtonisesti korkeatasoinen mahdollisimman vähähiilinen ja erittäin energiatehokas viherkortteli, josta muodostuu kaupunkikuvallisesti omaleimainen ja toteutuskelpoinen kilpailuehdotus (suunnitelma) tonttien 10656/1-2 toteuttamisen perustaksi
- vastata kunnianhimoiseen *Hiilineutraali Helsinki 2035* -tavoitteeseen.
- valita kilpailualueen asuinkeuhkotontteille toteuttaja/toteuttajaryhmä ja suunnittelija/suunnitteluryhmä

Kilpailu ratkaistaan ja kilpailuehdotusten keskinäinen vertailu suoritetaan anonyymisti kilpailuohjelman kohdassa 3.5 mainittujen laadullisten arviointikriteerien perusteella arkkitehtuurin ja kaupunkikuvan sekä vähähiilisyys- ja ympäristöarvojen osalta kilpailulle asetettujen tavoitteiden valossa. Molemmat tontit varataan parhaimmaksi arvioitun kilpailuehdotuksen esittäneelle toteuttajalle tai toteuttajaryhmälle.

Laatukilpailun järjestäjänä on kaupunkiympäristölautakunta. Laatukilpailun käytännön järjestelyistä huolehtivat kaupunkiympäristön maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu ja asemakaavoitus sekä kaupunginkanslian aluerakentaminen.

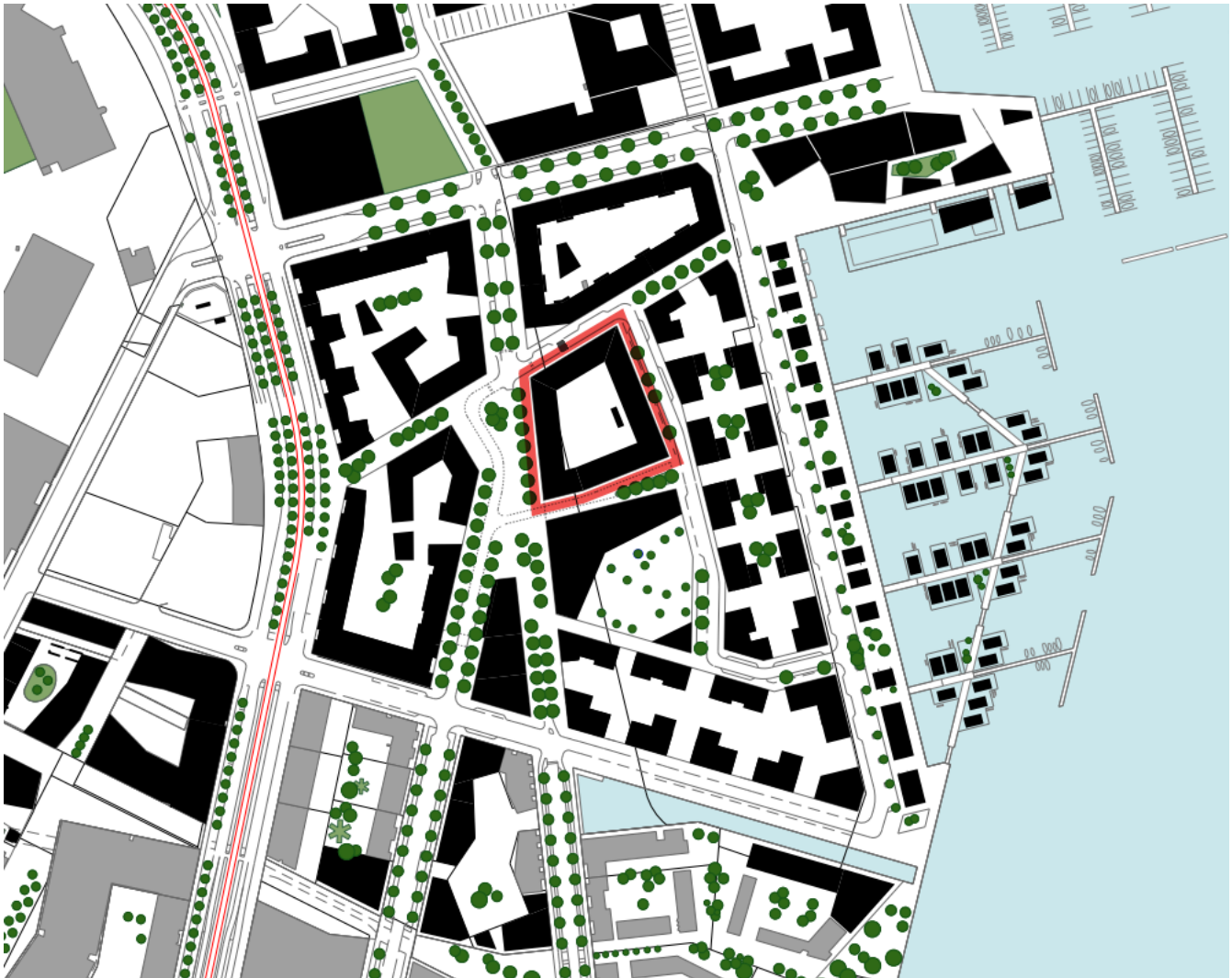
Kilpailun järjestäjän edustaja:

Johtava kiinteistölakimies Martti Tallila
kaupunkiympäristön toimiala, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
PL 58213
00099 Helsingin kaupunki
Puh. (09) 310 36449
E-mail: martti.tallila@hel.fi

Kilpailun sihteeri:

Projekti-insinööri Anni Bäckman
kaupunginkanslia, talous- ja suunnitteluosasto, aluerakentaminen, PL 20

Tarjouspyyntö liitteineen on luettavissa ja tulostettavissa maomaisuuden kehittämisen ja tontit-palvelun internet-sivuilla www.hel.fi/tontit -> [Tonttihaut ja -kilpailut](#) ->



Kuva: Helsingin kaupunkiympäristö

Verkkosaaren pohjoisosan havainnekuva ja kilpailualueen rajaus.

1.3. Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusedellytykset/harmaan talouden torjunta

Laatukilpailu on avoin kaikille, jotka täyttävät yleiset jäljempänä tässä kilpailuohjelmassa mainitut kelpoisuusedellytykset.

Laatukilpailun kilpailualueen muodostavat tontit (AK) 10656 /1 – 2. Osallistujan (tarjoajan) tulee toimittaa kilpailuehdotus molemmista mainituista kilpailualueen tonteista. Osallistujan tulee pystyä toteuttamaan koko korttelin rakennusoikeus, eivätkä osallistujat siten voi osallistua kilpailuun vain osittain esimerkiksi yhden tontin osalta. Kilpailuehdotuksen voi toimittaa yksin tai yhteenliittymänä.

Lisäksi edellytetään asuntojen korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi, että osallistujalla on käytettävissään kohteen rakentamisen edellyttämä riittävä tekninen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle sijoittuvan ja rakennusteknisesti vaativan korttelin toteuttamiseksi (yleiset kelpoisuusedellytykset).

Osallistujan yleinen kelpoisuus arvioidaan kilpailun arviointiryhmän toimesta kilpailuehdotusten arvioinnin jälkeen. Kaupunki voi hylätä kilpailuehdotuksen laatukilpailusta yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai eräiden harmaan talouden torjuntaan liittyvien laiminlyöntien perusteella.

Tämän vuoksi osallistujan tulee kilpailuehdotuksen toimittamisen yhteydessä toimittaa osallistujan perustietojen lisäksi selvitys myös

1) yleisistä kelpoisuusedellytyksistään ja referenssiluettelo osallistujan/osallistujaryhmän toteuttamista vähintään kolmesta tiiviiseen kaupunkiympäristöön asuntorakentamisena toteutetusta kerrostalokohteesta ja

2) harmaan talouden torjunnan osalta seuraavista asiakirjoista:

- kaupparekisteriote
- selvitykset ennakoperintärekisteriin, alv-rekisteriin ja mahdollisesti työnantajarekisteriin liittymisestä
- verottajan todistus siitä, ettei verovelkoja ole, taikka jos on, verovelkatodistus
- selvitykset työntekijöiden eläkevakuutuksesta ja eläkemaksujen maksamisesta
- selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista
- selvitys työterveyshuollon järjestämisestä

Kaupungilla on tarvittaessa oikeus pyytää lisäselvityksiä yleisten kelpoisuusedellytysten ja harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen osalta. Osallistujan on toimitettava nämä lisätiedot arviointiryhmälle kahden viikon kuluessa pyynnöstä.

Kilpailuun osallistumisesta ei makseta mitään korvausta tai tarjouspalkkiota.

1.4. Arviointiryhmä

Arviointiryhmä arvioi kilpailuehdotukset ja asettaa ne paremmuusjärjestykseen tämän kilpailuohjelman 3.5. kohdassa mainittujen arviointikriteerien perusteella.

Arviointiryhmään kuuluvat laatukilpailun järjestäjän nimeäminä:

Matti Kaijansinkko, tiimipäällikkö, arkkitehti/asemakaavoitus, puheenjohtaja
Hannu Asikainen, projektinjohtaja/kaupunginkanslia
Janni Backberg, arkkitehti/asemakaavoitus
Mira Jarkko, ympäristötarkastaja/ympäristöpalvelut
Kaisa-Reeta Koskinen, HNH-Helsinki projektinjohtaja/hallinto- ja tukipalvelut
Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, varatuomari/maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Heli Virkamäki, tiimipäällikkö, arkkitehti SAFA/rakennusvalvontapalvelut
Suomen Arkkitehtiliiton nimeämänä:
Pekka Pakkanen, arkkitehti SAFA

Kilpailun sihteeri:

Anni Bäckman, projekti-insinööri/kaupunginkanslia

Asiantuntijat:

Marjo Bruun, projektinjohtaja /liikenne- ja katusuunnittelu
Paula Hurme, maisema-arkkitehti / kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu
Petteri Huuska, ympäristösuunnittelija / ympäristöpalvelut
Jessica Karhu Senior Sustainability Specialist / Green Building Council Finland
Riikka Österlund, liikenneinsinööri / liikenne- ja katusuunnittelu

Arviointiryhmä voi kuulla myös muita tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita.

2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT

2.1. Kilpailuohjelman asiakirjat

Tämä kilpailuohjelma, johon sisältyvät seuraavat liitteet:

1. Varauspäätös (khs 10.6.2019, 446 §) liitteineen (kuten tonttikohtaiset varausehdot, tonttien yleiset varausehdot, Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät, tontinluovutusehdot, 1.11.2017, Hitas-tuotannossa noudatettavat lisäehdot ja Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun toimintaohje 25.5.2018 ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut”).

Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät, tontinluovutusehdot 23.6.2020 (liite 18) korvaavat varauspäätöksen mukaiset aikaisemmat vastaavat älykkästä energiaa koskevat ehdot 1.11.2017.

2. Verkkosaaren pohjoisosan alueelliset lisäehdot
3. Verkkosaaren pohjoisosan havainnekuva ja kilpailualueen rajaus
4. Verkkosaaren pohjoisosan yleisnäkymät
5. Hulevesien hallinta tonteilla
6. Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12375 määräyksineen (Asemakaava löytyy dwg-muodossa Helsingin karttapalvelusta kartta.hel.fi)
7. Asemakaavan selostus
8. Verkkosaaren pohjoisosan kortteliin 10656 rajautuvat katu- (ja kunnallistekniset) suunnitelmat
9. Katuvalaistuksen yhteensovitus rakennusten kanssa 2020
10. Kiinteistömuuntamotilan suunnittelu- ja rakentamisohje
11. Tila yhdyskuntateknisen huollon jakokaapeille
12. Korttelin 10656 tuuletusputket
13. Rakennettavuusselvitys 2.9.2020 sekä alueen geo- ja pimaolosuhteet
14. Korttelikohtaisten lajitteluhuoneiden suunnitteluohje 15.7.2019
15. Kiinteistökohtainen jäteputkijärjestelmän toteuttamista koskeva suunnittelu- ja toteutussopimusmalli
16. Jäteputkien liitoskohtia koskeva kartta
17. Rakentamislogistiikan toimintaohje urakoitsijoille ja rakennuttajille, Sitowise 12.12.2019
18. Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät, tontinluovutusehdot 23.6.2020
19. Pyöräpysäköinnin suunnitteluohje, Helsingin kaupunki 2016
20. Suunnitteluohjeet talonrakentamista varten
21. Toteutussopimus- ja kiinteistökaupan esisopimusmalli lisäehtoineen (kuten asuntoalueen vuokrasopimuslomake)
22. Vapaarahoitteen asunto-osakeyhtiön lyhytaikaisen ja pitkäaikaisen vuokrasopimuksen Hitas I- lisäehdot, Hitas-yhtiöjärjestysehdot ja Hitas-sitoumus liitteineen

2.2. Kilpailuaika

Laatukilpailu alkaa kaupunkiympäristölautakunnan hyväksytyä tämän kilpailuohjelman (ti) 03.11.2020.

Kilpailu päättyy (pe) 19.3.2021 klo 12.00.

2.3. Kilpailun aloitusseminaari

Kilpailun julkistamisen jälkeen järjestetään kilpailuun liittyvä aloitusseminaari (ti) 24.11.2020 klo. 14.00. Aloitusseminaari pidetään virtuaalisesti (Teams), ja tilaisuus on noin tunnin mittainen. Seminaarissa on kilpailun teemaa koskevia asiantuntijoiden puheenvuoroja ja lopuksi on mahdollisuus esittää kysymyksiä.

Osallistumislinkit toimitetaan sähköpostitse seminaariin ilmoittautuneille. Ilmoittautumiset lähetetään sähköpostitse (ke) 18.11.2020 klo. 16.00 mennessä kilpailun sihteerille osoitteeseen anni.backman@hel.fi

2.4. Kilpailua koskevat kysymykset ja kilpailuohjelman täydentäminen

Kilpailuohjelmaa koskevat tarkentavat kysymykset tulee tehdä nimimerkillä ja osoittaa arviointiryhmälle sekä esittää sähköpostitse (ke) 2.12.2020 klo 16 mennessä kilpailun sihteerille osoitteeseen: anni.backman@hel.fi

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin pyritään antamaan viimeistään (pe) 18.12.2020 sekä kilpailuaikana tapahtuvat kilpailuohjelman mahdolliset täydennykset ja korjaukset, kilpailuehdotuksien laadintaan mahdollisesti vaikuttavat lisäohjeet sekä kilpailuehdotusten jättämiselle varatun määräajan mahdollinen pidentäminen julkaistaan ainoastaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun internet – sivuilla (www.hel.fi/tontit -> [Tonttihaut ja -kilpailut](#) ->)

Vain edellä mainitulla tavalla kilpailuaikana annetut tiedot ovat kilpailun järjestäjää sitovia.

2.5. Kilpailuehdotusten laadintaohjeet

2.5.1. Vaaditut asiakirjat

Kaikki asiakirjat tulee varustaa merkinnällä ”*Vähähiilisen viherkorttelin 10656 laatukilpailu,*” ja tarjoajan nimimerkillä. Kilpailuehdotuksen (suunnitelman) tulee sisältää kummankin tontin osalta erikseen kaikki jäljempänä mainitut vaaditut asiakirjat, joiden tulee sisällöltään vastata kilpailun järjestäjän asettamia vaatimuksia.

Merkinnät asiakirjoissa, joista ilmenee joko suoraan tai välillisesti ehdotuksen tekijä tai kohteen suunnittelijat, ovat kiellettyjä. Mikäli ehdotuksen salaisuus on tahallisesti vaarannettu, voi järjestäjä jättää ehdotuksen käsittelemättä.

Osallistuja voi jättää useamman ehdotuksen, jolloin kustakin ehdotuksesta tulee toimittaa kaikki vaaditut asiakirjat.

Kaikki asiakirjat tulee toimittaa värillisinä A1-kokoisina pdf-tiedostoina muistitikulle tallennettuna (resoluutio 300 dpi).

Asemapiirros 1:500

Asemapiirroksessa esitetään ehdotuksen arvioinnin kannalta tärkeimmät korkeusasemat. Lisäksi esitetään liittymät kaduilta sekä porrashuoneisiin että pysäköintilaitokseen, huoltoliikenteen, jalankulun, pyöräliikenteen ja pelastusteiden reitit. Tarvitessa liikennejärjestelyt voi esittää erillisenä kaaviona.

Rakennukset esitetään varjostettuna siten, että lukukelpoisuus säilyy. Valon tulokulma on maanpintaan nähden 45 astetta lounaasta.

Pihasuunnitelma ja viherkerroin 1:200

Esitetään luonnosmaisesti pihan järjestelyt, reittien ja niiden kantavuuksien määrittely sekä istutusten ja rakenteiden sijaintikaaviot, pelastustiet sekä liittyminen porrashuoneisiin ja katualueelle.

Esitetään hulevesien hallinnan periaatteet sekä kuvaus kasvillisuuden luonteesta. Materiaaliin liitetään viherkertoimen tuloskortti. Viherkerroin painottaa hulevesien hallintaa, luonnon monimuotoisuutta ja vihreän pinta-alan määrää tonteilla.

Ohjeet hulevesien hallinnan periaatteiden suunnitteluun, viherkertoimen laskemiseen ja lomakkeen täyttämiseen:

https://www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/Hulevesien_hallinta_tonteilla.pdf

<https://www.hel.fi/static/rakvv/lomakkeet/viherkerroin-kayttoohje.pdf>

Hulevesien hallinta tonteilla on liitteenä 5.

Viherkertoimen laskentatyökalu ja käyttöohjeet rakennusvalvonnan sivuilta: <https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/ennakkotietoa-rakentamiseen/lomakkeet-ja-sahkoinen-asiointi/rakennusvalvonta-lomakkeet>

Pohjapiirrokset 1:200

Pohjapiirrokset esitetään toisistaan poikkeavien kerrostasojen osalta.

Julkisivut ja leikkaukset 1:200

Esitetään arvostelun kannalta tarpeelliset väritetyt julkisivut materiaalimerkinnöin ja leikkaukset korkeusmerkintöineen.

Havainnekuvat

Perspektiivikuvia 2 kpl, vapaavalintaisista kohdista.

Selostus

Lyhyt selostus, jossa esitetään ratkaisun pääperiaatteet, rakennusten huonetilakohtainen hyötyalalaskelma ja kokonaisbruttoala. Selostus on jätettävä jäljempänä mainittujen dokumenttien yhteydessä myös PDF-muodossa.

Laajuuslaskelma

Ehdotukseen on liitettävä eri tilojen osalta laajuuslaskelma (k-m²).

Hiilijalanjälki

Laskenta tulee tehdä Ympäristöministeriön valmisteleman rakennusten hiili-jalanjäljen arviointimenetelmän mukaisesti. Taulukko liitetään osaksi palautettavaa aineistoa.

Suurimmat hiilijalanjälkeen vaikuttavat ratkaisut tulee laskelmien lisäksi kuvata sanallisesti ja/tai kaavioin.

Energiaselvitys ja -todistus

Uudisrakennukselle laaditaan suunnittelu- ja lupavaiheessa rakentamismääräysten mukainen energiaselvitys. Talon energiatehokkuutta arvioidaan laskennallisen E-luvun avulla, jonka suuruuteen vaikuttaa energiankulutuksen lisäksi myös energialähteen laatu. E-luku -laskelma tulee liittää osaksi palautettavaa aineistoa. Lisätietoja selvityksen laatimiseen:

<https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/uudisrakentaminen/energiatehokkuus/energiaselvitys-ja-todistus>.

Tärkeimmät normaalin rakennustason ylittävät energiatehokkuuteen vaikuttavat tekijät tulee kuvata sanallisesti ja/tai kaavioin avulla.

Muut selvitykset

Kilpailijalla on oikeus liittää ehdotukseensa myös muita laadun arvioimisen kannalta tarpeelliseksi katsomiaan piirustuksia tai selvityksiä, kuten havainnekuvia. Lisäksi tulee toimittaa selvitys perheasuntovaatimuksen täyttymisestä.

Esitystapa

Piirustusten on oltava julkaisukelpoisia ja käsittelyn kestäviä. Kilpailuehdotukset palautetaan ainoastaan sähköisesti. Taitto A1-kokoon (594 mm x 840 mm). Yhdistetty palautustiedosto tallennetaan nimimerkillä varustetulle muistitikulle.

2.6. Kilpailusalaisuus

Kilpailu on salainen, ja kilpailuehdotuksen jokainen asiakirja on varustettava nimimerkillä.

Kilpailuehdotuksen mukana on lähetettävä suljettu ja nimimerkillä varustettu, läpinäkymätön kirjekuori, jonka sisällä on ehdotuksen nimimerkki sekä tekijän nimi ja osoite ja muut yhteystiedot. Lisäksi on ilmoitettava ehdotuksen pääsuunnittelijan nimi osoitetietoineen ja kaikkien muiden suunnittelijoiden nimet.

2.7. Kilpailuehdotuksen toimittaminen ja kilpailun päätyminen

Kilpailuehdotukset (suunnitelmat) ja selvitys yleisistä kelpoisuusedellytyksistä/harmaan talouden torjunnasta osoitetaan Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnalle, ja ne on toimitettava Helsingin kaupunkiympäristön asiakaspalveluun suljetuissa kuorissa kilpailun päättymisaikaan (pe) 19.3.2021 klo 12.00 mennessä. Kuoret tulee varustaa merkinnällä ”*Vähähiilisen viherkorttelin 10656 laatukilpailu*”. Kaupunki pidättää oikeuden pidentää kilpailuaikana ehdotusten jättämiselle varattua aikaa.

Helsingin kaupunkiympäristön asiakaspalvelu (infopiste)
PL 58213, 00099 Helsingin kaupunki
(käyntiosoite: Työpajankatu 8, 00580 Helsinki, 1.krs., avoinna ma-pe 07.45-16.00)

Kaupunki suosittelee, että kilpailuehdotukset toimitetaan Helsingin kaupunkiympäristön asiakaspalveluun henkilökohtaisesti.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt kilpailuehdotukset. Mikäli osallistuja ei täytä edellä kohdassa 1.3 mainittuja yleisiä kelpoisuusehtoja ja/tai harmaan talouden torjuntaan liittyviä seikkoja, kaupungilla on oikeus hylätä tehty kilpailuehdotus laatukilpailusta kokonaisuudessaan osallistujan yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai eräiden harmaan talouden torjuntaan liittyvien laiminlyöntien perusteella.

Kaupunki ei vastaa mistään osallistujille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista, mikäli kaupunki päättää hylätä niiden esittämät kilpailuehdotukset tai mikäli niitä ei päätetä toteuttaa myöhemminkään sellaisenaan tai muutettuna, tai mikäli kaupunki päättää sulkea osallistujan pois kilpailusta sen missä vaiheessa tahansa yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai lakisääteisten tai muiden vastaavien yhteiskunnallisten velvoitteiden ja/tai harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen noudattamatta jättämisen perusteella.

Ehdollisia kilpailuehdotuksia ei hyväksytä.

Edellä mainitun määräajan jälkeen jätetyt kilpailuehdotukset hylätään.

2.8. Kilpailun ratkaiseminen ja tonttien varaaminen

Arviointiryhmä esittää kiinteistötoimelle (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle) tonttien 10656/1 - 2 varaamista toteuttajalle, jonka kilpailuehdotus (suunnitelma) on kilpailuohjelman laadullisten arviointikriteerien perusteella kokonaisuutena arvioituna laadultaan paras ja toteutuskelpoisin. Arviointiryhmän arviointipöytäkirja, jossa jokainen ehdotus on arvioitu, liitetään kaupunkiympäristölautakunnan kilpailun ratkaisemista koskevaan päätösesitykseen. Arviointipöytäkirjaan kirjataan myös mahdolliset jatkosuunnitteluohjeet, joita toteuttaja on velvollinen noudattamaan. Arviointiryhmä voi seuraamuksitta esittää, että po. tontit jätetään osittain tai kokonaan varaamatta.

Kaupunkiympäristölautakunta päättää valita esityksen perusteella laatukilpailun voittajan ja varata suunnittelualueen tontit (AK) 10656/1-2 parhaimman suunnitelman laatineelle toteuttajalle/toteuttajaryhmälle arviolta touko-kesäkuussa 2021 ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy tonttien vuokrausperiaatteet ja myynnin ja että varauksensaaja noudattaa tonttien varausehtoina toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja.

Kaupunkiympäristölautakunta voi seuraamuksitta päättää, että po. tontit jätetään osittain tai kokonaan varaamatta.

Lautakunnan päätöksen jälkeen kilpailun tuloksesta (ratkaisusta) ilmoitetaan tarkemmin julkistamistilaisuudessa ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun internet –sivuilla. Kaikki kilpailuun tulleet työt voidaan asettaa julkistamisen yhteydessä näytteille.

Sopimusjärjestelyistä, tonttien toteutuksen ja luovutuksen periaatteista ja määräajoista sekä myynti- ja vuokraushinnoista on mainittu tarkemmin jäljempänä kilpailuohjelman kohdassa 4.

2.9. Kilpailuehdotusten käyttö- ja julkaisuoikeus

Kilpailun järjestäjällä ei ole omistusoikeutta kilpailuehdotuksiin. Kaikkien ehdotusten tekijänoikeudet jäävät tekijälle. Kilpailun järjestäjällä ja SAFAlla on kuitenkin oikeus korvauksetta julkaista ehdotuksista kuvia omissa julkaisuissaan, verkkosivuillaan ja näyttelyissä sekä muissa vastaavissa tilaisuuksissa ja tapahtumissa, ellei kilpailija sitä nimenomaan joltain osin perustellusta syystä kiellä.

Ehdotusasiakirjoihin liittyvien tekijän-, käyttö- ja keksijänoikeuskysymyksien osalta noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä.

2.10. Kilpailuehdotusten palautus

Kilpailuehdotuksia ei palauteta.

3. KILPAILUTEHTÄVÄ

3.1. Kilpailutehtävän tausta

Kalasataman asuntorakentaminen aloitettiin vuonna 2010. Tällä hetkellä Kalasatamassa asuu noin 6 500 asukasta. Asuntorakentaminen Kalasatamassa jatkuu edelleen vilkkaana. Vuoden 2021 alussa Kalasatama tarjoaa kodin noin 7 000 asukkaalle.

Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 tavoitteena on hiilineutraalisuus vuoteen 2035 mennessä. Tämän edistämiseksi Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan asuinkerrostalotontteilla (AK) 10656/1 ja 2 esitetään järjestettäväksi hiilineutraaliin rakentamiseen liittyvä tontinluovutuskilpailu, jossa myös viherrakentaminen ja hulevesien hallinta ovat mukana. Kilpailun tavoitteena on löytää ja kehittää innovatiivisia energiatehokkuuteen ja rakentamisen hiilijalanjäljen pienentämiseen liittyviä ratkaisuja, jotka edistävät Hiilineutraali Helsinki 2035 –tavoitteen saavuttamista. Kilpailussa on tarkoitus käyttää Helsingin kaupungin viherkerrointa, jonka avulla pyritään mahdollisimman hyvään vihertehokkuuteen. Kaupungilla on oikeus tarvittaessa sisällyttää voittanut kilpailuehdotus *Helsingin Kehittyvä Kerrostalo –ohjelmaan*.

3.2. Kilpailualue

Verkkosaaren pohjoisosan aluetta on suunniteltu pääosin asumiseen noin 3 600 asukkaalle. Asumisen lisäksi alueelle on suunniteltu suuri päiväkotijärjestelmä ja alkuopetuskoulu, tontti toimitilarakennusta varten, kellovia asuntoja ja pienvenesatama venekerholle. Neulansilmän aukiota on suunniteltu aktiivinen toiminnallinen ranta-alue, johon keskittyy paljon liike- ja ravintolatoiloja. Kalasataman julkinen rantareitti kulkee Neulansilmän läpi.

Kortteli 10656 on Verkkosaaren pohjoisosan keskuskortteli, johon keskitetään liike- ja ravintolatilaa sekä tehokasta asuinrakentamista. Yhtenäiseen umpikortteliin on suunniteltu kaksitasoinen pihakannen alainen pysäköintiratkaisu, jossa ylempi taso on ensimmäisen kerroksen tasossa ja alempi kellaritasolla. Korttelin on pääosin alkuperäiseen topografiaan kuuluneen Ison Verkkosaaren kohdalla. Perustamisolosuhteet ovat tästä johtuen paremmat kuin muualla alueella ja kellarirakentaminen perustellumpaa. Kortteli perustuu terassoituvaan talotyyppiin ja on pääosin 6–8-kerroksinen. Luoteiskulmassa rakennus koostuu terassoituen 11-kerroksiseksi. Korttelin enintään 8-kerroksisten osien kaikki asunnot on suunniteltu avautumaan kadulle, koska sisäpihalle ei ole toivottavaa järjestää pelastusajoyhteyttä.

3.2.1. Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 14.12.2017 hyväksymän ja 27.1.2017 lainvoimaiseksi tulleen Verkkosaaren Pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 mukaan tontit 10656/1-2 ovat asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK).

Verkkosaaren pohjoisosan asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12375 määräyksiin on liitteenä 6.

Asemakaavan selostus on liitteenä 7.

3.2.2. Tonttitiedot ja rahoitus- ja hallintamuodot

Kilpailualueella sijaitsevat Mitte -nimisen korttelin 10656 asuinkerrostalotontit (AK) 1 ja 2. Aluetta rajaavat tulevat kadut Pilkkikatu, Jääkairankuja, Verkkoneula sekä Verkkosaarenaukio. Kaupunki omistaa mainitut tontit.

Tontteja ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin. Tontin vuokralainen on velvollinen suorittamaan tontin muodostamiskustannukset. Sen sijaan kaupunki suorittaa tontin muodostamiskustannukset myytävän tontin osalta.

Tontti ja osoite	Käyttötarkoitus	Rahoitus- ja hallintamuoto	Kaavan osoittama kerrosala	Pinta-ala noin
10656/1, Pilkkikatu	AK	OO/OV	10 500 + kr 300 + li 200	3 252 m ²
10656/2, Pilkkikatu	AK	OOH	6 500	2 114 m ²

OO/OV = sääntelemätön omistus- ja vuokra-asuntotuotanto

OOH = Hitas-omistus-asuntotuotanto

3.2.3. Suunnittelu- ja rakentamistilanne

Verkkosaaren pohjoisosan katu- ja rakennussuunnitelmat ovat valmiit. Koko Verkkosaaren pohjoisosan asemakaava-alueen esi- ja katurakentamisurakka on käynnissä ja valmistuu viimeistään syksyllä 2022.

3.2.4. Kaupunkirakenne

Verkkosaaren pohjoisosan kaavaratkaisun tavoitteena on suunnitella kaupunkirakenne ja kaupunkikuva kantakaupunkimaiseksi, monipuoliseksi ja tiiviiksi. Laadukkaalla asuntoalueella painotetaan asumismuotojen monipuolisuutta ja uudentyyppisen kaupunkiasumisen eri muotoja. Alueella edistetään ryhmärakennuttamista. Osa kortteleista on suunniteltu siten, että niiden rakenne ja pysäköintiratkaisu tukevat tavanomaista pienempiä hankkeita ja poikkeavia rakennuttamismalleja.

Verkkosaaren pohjoisosassa rakennusoikeutta on yhteensä 156 800 k-m², josta asuinkerrosalaa on 151 500 k-m² ja palvelurakennusten kerrosalaa 5 100 k-m². Venesatama-alueella rakennusoikeutta on 150 k-m² ja huoltoaseman korttelialueella 50 k-m². Lisäksi asuinkortteleihin tulee rakentaa vähintään 3 680 k-m² liiketilaa, joka saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Verkkosaaren pohjoisosan alueella on kahdeksan asuinkorttelia (AK), jotka poikkeavat luonteeltaan ja ratkaisultaan toisistaan. Lisäksi alueella on palvelurakennusten korttelialue (P), vesialueella sijaitseva palvelurakennusten korttelialue (W/P) ja venesatama (LV).

3.2.5. Kadut, puistot ja kunnallistekniikka

Verkkosaaren pohjoisosassa kaksi Kalasataman kaupunkirakenteen kannalta keskeistä katulinjaa, Capellan puistotie ja Kalasatamankatu, kohtaavat toisensa. Näiden akselien risteyskohtaan muodostetaan alueen keskeinen toritila, Verkkosaarenaukio, johon myös kortteli 10656 rajautuu. Itä- länsisuunnassa alueen läpi on suunniteltu pääosin jalankulkuliikenteelle varattu katu, Verkkoneula, joka yhdistää alueen eri osia toisiinsa ja luo yhteyden Hermannin rantatien raitiovaunu- ja bussipysäkeiltä rantaan.

Alueelle toteutetaan tavanomaiset uudet vesi-, energia- ja tietoliikennehuollon verkostot. Osa verkostoista, kuten kaukojäähdytys- ja kaasuverkostot sekä osa tietoliikenneinfrastruktuurista, muodostuu alueelle kysyntäperusteisesti. Verkostot sijoitetaan katualueille ja keskijännitemuuntamot korttelialueille, ja lisäksi Kalasataman jätteen putkikeräys Oy toteuttaa alueelle jätteen putkikeräysjärjestelmän.

Kukin tontti on liitettävissä alueella olevaan tai sinne rakennettavaan kunnallistekniikkaan. Liittymisessä noudatetaan voimassa olevia Helsingin seudun ympäristöpalvelut – kuntayhtymän Vesihuollon (HSY:n Vesihuollon) yleisiä toimitusehtoja, Helen Oy:n kaukolämmön ja -kylmän liittymis- ja myyntiehtoja ja Helen Sähköverkko Oy:n käyttämiä sähköverkon liittymisehtoja sekä tarvittaessa muita laitosten käyttämiä tavanomaisia myynti-, toimitus- tai vastaavia ehtoja.

Katusuunnittelun yhteydessä on määritelty katujen ja kunnallistekniikan, kuten vesijohdon sekä sadevesi- ja jätevesiviemärin, sijainti ja korkeustaso. Vesihuollon liitoskohtalausunto haetaan normaaliin tapaan HSY Vesihuolloilta.

Kilpailun kohteena olevissa rakennuksissa tulee ottaa huomioon katualueelta tulevat paalulaatan ja pumppaamon tuuletusputket, jotka viedään rakenteissa rakennusten katolle. Putkien vaatiman tilan lisäksi tulee huomioida kannatinrakenteet sekä putkien yläpäässä poistoilmamuurin vaatima sähköistys ja mahdollinen ohjaus.

Tontteja palvelevien jäteputkien liitoskohdista on mainittu kohdassa 3.2.8.

Verkkosaaren pohjoisosan kortteliin 10656 rajautuvat katu- (ja kunnallistekniset) suunnitelmat ovat liitteenä 8.

Katuvalaistusta, sähköverkkoa ja katuvalaistuksen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämien upotettuja johtovarauksia ja tartuntoja koskevien ehtojen ja niiden huomioimisesta tilojen suunnittelussa osalta viitataan liitteenä 2 olevissa Verkkosaaren pohjoisosan alueellisissa lisäehdoissa ja liitteenä 21 olevissa tonttien lisäehdoissa mainittuihin ehtoihin.

Ohje katuvalaistuksen yhteensovittamista rakennusten kanssa 2020 on liitteenä 9.

Kortteliin 10656 sijoitetaan (alustavien suunnitelmien mukaan) Helen Sähköverkko Oy:n muuntamo liitteenä 10 olevan kiinteistömuuntamotilan suunnittelu- ja rakentamisohjeen mukaisesti.

Molemmille tonteille on rakennettava yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva jakokaappitila liitteenä 11 olevan tila yhdyskuntateknisen huollon jakokaapeille mukaisesti.

Korttelin 10656 tuuletusputkia koskevat tiedot ovat liitteenä 12.

3.2.6. Perustamisolosuhteet

Maanpinta korttelialueella noin tasovälillä +1.8...+2.5. Ylimpänä maakerroksena on täytemaata. Täytemaakerrokset koostuvat mm. puuaineksesta, hiekasta, sorasta, kivistä sekä rakennusjätteestä.

Täytemaakerroksen paksuus on noin 4...6m. Täytemaakerroksen alapuolella on noin 2...7m paksu pehmeä yläosastaan liejuinen savikerros. Savikerroksen alapuolella ovat löyhät kitkamaakerrokset. Kallionpinta on korttelin pohjois-, itä- ja länsipuolella noin tasovälillä -10...-21. Korttelialueen kaakkoisreunalla sijaitsee alkuperäinen Pohjois-Verkkosaari, kallionpinta nousee kaakkoisnurkkaa kohden noin tasolle +2.

Alueen pohjaveden pinta seurailee viiveellä merivedenpinnan tasoa, täytemaakerroksessa esiintyy orsivettä.

Tarkemmat tonttikohdaiset perustamisolosuhteita koskevat tiedot ilmenevät rakennettavuusselvityksestä.

Rakennettavuusselvitys 2.9.2020 sekä alueen geo- ja pimaolosuhteet ovat liitteenä 13.

3.2.7. Pilaantuneet maat

Korttelin alueella on todettu maaperän pilaantuneisuutta ja kynnysarvon (VNa 214/2007) ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia sekä puu- ja rakennusjätettä. Pilaantunut maaperä kunnostetaan riskinarvioperusteisesti ennen tonttien luovutusta. Kunnostuksen jälkeen korttelin maaperään voi jäädä haitta-aineita ja jättejakeita.

Mikäli korttelissa on rakentamisen yhteydessä tarve lisäkunnostukselle, on toimenpiteistä ja kustannuksista sovittava kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Talonrakentamisen yhteydessä poistetaan lisäksi tarvittaessa pilaantuneeksi luokiteltavia, kunnostustavoitteet alittavia, maamassoja ja jätteitä rakentamisen vaatimassa laajuudessa. Vuokralainen/ostaja vastaa puhdistamiseen liittyvistä maarakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta, ympäristöviranomaisen päätöksen ja kaupungin ohjeiden mukaisesti. Kaupunki vastaa puhdistamisen suunnittelusta, ympäristöteknisestä valvonnasta ja mahdollisesta jälkitarkkailusta.

Pilaantumisen vuoksi kaikkiin rakennuksiin on tehtävä tuuletettu alapohjarakenne tai radonputkitus koneellisella ilmanvaihdolla ja alapohjan rakenne on tiivistettävä.

Kaupunki korvaa pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset vuokralaiselle/ostajalle vuokrasopimuksen/kauppakirjan ehtojen mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingosta, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen/ostajan hankkeelle saattaa viivästyksestä aiheutua.

3.2.8. Jätteenkeräys

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 3.3.2010 (58 §), että Kalasataman uudelle asuin- ja toimitila-alueelle toteutetaan alueellinen jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Helsingin kaupunki on perustanut Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä KJP Oy) putkikeräysjärjestelmän rakennuttamista, käyttöä, ylläpitoa, omistamista ja hallinnointia varten.

Vuokralainen/ostaja on velvollinen järjestämään tontille rakennettavien rakennusten ja toimintojen jätteen keräyksen (tämänhetkisten tietojen mukaan sekajäte, biojäte, paperi, muovi ja pienkartonki) Kalasatamaan toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä.

Vuokralainen/ostaja on jätteen keräystä varten velvollinen kytkemään tontille rakennettavat rakennukset po. järjestelmään ja ryhtymään KJP Oy:n osakkeenomistajaksi kaupungin ja KJP Oy:n toimesta vahvistettujen periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki muuta päättä.

Vuokralainen/ostaja on myös velvollinen tekemään KJP Oy:n kanssa tarvittavat suunnittelu- ja toteutus-, merkintä- ja käyttö sopimukset tai muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, osakkeiden merkintähinnoista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää KJP Oy kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti.

Vuokralainen/ostaja on velvollinen merkitsemään tontin asemakaavan mukaista rakennusoikeutta vastaavan määrän KJP Oy:n äänivallattomia B-sarjan osakkeita (1 osake/asemakaavakartan osoittama kerrosneliömetrimäärä).

KJP Oy kattaa järjestelmän toteuttamisesta aiheutuvat investointikustannukset osakemerkinnöistä saatavin merkintähinnoin. Merkintähinta muodostuu kahdesta osasta seuraavasti:

- 1) Yleinen osa**, jolla katetaan järjestelmän perusinvestointeja (jäteasema ja runkolinjat asennustöineen). Yleisen osan suuruus oli vuoden 2019 aikana tehtyjen osakemerkintöjen osalta 18,72 euroa/osake. Yleisen osan suuruutta voidaan vuosittain tarkistaa enintään 5 %.
- 2) Kiinteistökohtainen osa**, joka määräytyy kortteli- tai kiinteistökohtaisesti asennettavista jätteen putkikeräysjärjestelmän osista (syöttöpisteet ja kiinteistöputki niihin liittyvine laitteineen) yhtiölle aiheutuvien todellisten kustannusten mukaan siten, että mainittu kustannus jaetaan tasaosuuksin kullekin kyseisen korttelin kiinteistölle merkittäväksi tulevalle osakkeelle.

B-osakkeen osakekohtainen merkintähinta (euroa/osake) saadaan laskemalla yhteen 1. kohdassa mainittu yleinen osa ja 2. kohdassa mainituin tavoin kullekin osakkeelle tuleva kiinteistökohtainen osa.

Järjestelmän kokonaiskustannukset arvioidaan olevan noin 40 – 50 euroa/k-m² (yleinen osa oli 18,72 euroa/k-m² vuonna 2019, yleisen osan suuruus voi jatkossa muuttua), kiinteistökohtainen osa vaihtelee laitteiston kustannusten mukaisesti).

Ellei KJP Oy toisin määrää, vuokralainen/ostaja on velvollinen allekirjoittamaan mainitun yhtiön kanssa

- putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen viimeistään kolmen kuukauden kuluessa tontin lyhytaikaista vuokrausta koskevasta päätöksestä,
- merkintäsopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti yhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat yhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin vuokrasopimuksen/kauppakirjan allekirjoittamisesta ja
- käyttösopimuksen ennen tontille toteutettavien rakennusten viranomaisten toimesta tapahtuvaa käyttöönotettavaksi hyväksymistä.

Jätteen putkikeräysjärjestelmän jätepisteet tulee sijoittaa siten, että ne palvelevat hyvin koko korttelia ja tarvittaessa jätepis- teitä tulee sijoittaa useampaan paikkaan. Jätepisteet voidaan sijoittaa joko rakennusten sisälle tai ulos esim. korttelipihalle.

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, vuokralainen/ostaja on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan tontin jätteenkeräyksestä ja jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Kaupunki ja KJP Oy eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Lisäksi kortteliin on rakennettava putkikeräysjärjestelmään soveltumatonta jätettä varten kaikkia korttelin tontteja palveleva kierrätyshuone (lajitteluhuone). Huoneeseen tulee sijoittaa lasin, metallin ja suurikokoisen pahvin keräyspisteet sekä mahdollisuus kerätä muuta kuivaa jätettä, jotka eivät mahdu tai sovellu putkikeräysjärjestelmään. Kierrätyshuoneeseen ei kuitenkaan saa viedä suurikokoista jätettä, kuten huonekaluja tai kodinkoneita. Kierrätyshuone tulee sijoittaa katutasoon, ja sieltä tulee olla suora yhteys ulos kadulle.

Korttelikohtaisten lajitteluhuoneiden suunnitteluohje 15.7.2019 on liitteenä 14.

Kiinteistökohtainen jäteputkijärjestelmän toteuttamista koskeva suunnittelu- ja toteutussopimusmalli on liitteenä 15.

Jäteputkien liitoskohdat

Vuokralainen/ostaja on velvollinen noudattamaan tonttien 10656/1 ja 2 tai niistä muodostettavien tonttien osalta Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n toimittamaan liitekarttaan (liite 16) merkityjä tontteja palvelevien jäteputkien liitoskohtia. Mikäli vuokralainen/ostaja haluaa muuttaa liitteeseen merkityjä ja jo rakennettuja liitoskohtia, niin tällöin vuokralai- nen/ostaja vastaa kaikista muutoksesta aiheutuvista kustannuksista. Mikäli kuitenkin vuokralainen/ostaja voi luotettavasti selvittää kaupungille, että etukäteen määrätty liitoskohdan paikka vaikeuttaa tai hankaloittaa olennaisesti talon suunnittelua ja toteutusta, niin liitoskohdan siirtämisestä ja kustannusjaosta voidaan neuvotella kaupungin ja jäteyhtiön kanssa.

Jäteputkien liitoskohtia koskeva kartta on liitteenä 16.

3.2.9. Palveluyhtiö

Kaupunginhallitus päätti 5.9.2016 (764 §) perustaa Kalasataman Palvelu 2 Oy:n, jonka tehtävä on keskitetysti toteuttaa, omistaa, vuokrata, luovuttaa, hallita ja ylläpitää/uudistaa toiminta-alueensa asuntotontteja ja muilla tonteilla sijaitsevia asuntoja palvelevat niiden ulkopuoliset maantasoiset autopaikkatontit (LPA) ja niiden autopaikat, yhteispihatontit (AH), alueportaali ja yhteiskerhotilat. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei Kaupunki toisin päättä.

Vuokralainen/ostaja on velvollinen ryhtymään tontin osalta osakkaaksi Kalasataman Palvelu 2 Oy:hyn tai muuhun perustettavaan palveluyhtiöön kaupungin määräämin ehdoin. Mainittu yhtiö tuottaa omakustannusperusteisia palveluja tonttien vuokralaisille ja omistajille (osakkeenomistajilleen).

Vuokralainen/ostaja on velvollinen tekemään mainitun palveluyhtiön kanssa tontin osalta merkintä- ja käyttösopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palveluiden mukaisesti palveluyhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat palveluyhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin vuokrasopimuksen/kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei palveluyhtiön kanssa toisin sovita.

Vuokralainen/ostaja on velvollinen merkitsemään tontin osalta merkintä- ja käyttösopimuksen mukaisesti palveluyhtiön yhteiskerhotiloihin ja alueportaaliin liittyviä D-osakkeita.

Vuokralainen/ostaja merkitsee D-osakkeita siten, että kutakin sataa (100) kerrosneliometriä kohti merkitään yksi (1) palveluyhtiön D-osake, ellei palveluyhtiön hallitus muuta päättä. D-osakkeen merkintähinta perustuu omarahoitusosuuden arvioon 12,24 euroa/ k-m² (yhteiskerhotilat 10,71 euroa/ k-m² ja alueportaali 1,53 euroa/ k-m²), (RI 2005 = 100, 4/2016, ind. 124,22).

Lisäksi vuokralainen/ostaja on velvollinen suorittamaan merkintä- ja käyttösopimuksen mukaisesti palvelujen käytöstä kuukausittaiset käyttömaksut palveluyhtiölle kaupunkiympäristön rakennusvalvontapalvelun hyväksymän rakennuksen käyttöönottotarkastuksen jälkeen.

Lisäksi varauksensaaja (rakennuttaja/rakennusliike yms. taho) on velvollinen merkitsemään allekirjoittamalla rakennuttajasopimuksen kunkin tontin osalta äänivaltaisen A-osakkeen (A-osake/tontti) tuhannen (1 000) euron suuruisesta hinnasta.

3.2.10. Ympäristötaide

Asukkaiden viihtyvyyden parantamiseksi Kalasatamassa toteutetaan pysyvää ja tilapäistä taidetta sekä tapahtumia.

Vuokralainen/ostaja on velvollinen varausehtojen mukaisesti maksamaan asemakaavassa tontille merkityn rakennusoikeuden mukaisesti Helsingin kaupungin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamiselle tai muulle kaupungin ilmoittamalle taholle ympäristötaiteelliseen yhteistyöhön 10 e/k-m² (rakennuskustannusindeksi 1/2009) ja indeksitarkistuksen tontin vuokrasopimuksen/kauppakirjan allekirjoittamiseen mennessä. Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2005 = 100, jolloin 1/2009 pisteluku on 113,5.

3.2.11. Rakentamisen logistinen ohjaus

Rakentamisen logistisen ohjauksen osalta viitataan liitteenä 2 olevien Verkkoosaaren pohjoisosan alueellisten lisäehtojen 2.3. kohtaan (Rakentamisen logistinen ohjaus) ja liitteenä 17 olevaan rakentamislogistiikan toimintaohjeeseen urakoitsijoille ja rakennuttajalle, Sitowise 12.12.2019. Vuokralaisen/ostajan tulee huolehtia, että työmaan edustaja/edustajat osallistuvat rakentamislogistiikan järjestämiin kokouksiin.

3.2.12. Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät

Vuokralainen/ostaja on kaupungin niin vaatiessa velvollinen täyttämään kunkin tontin osalta liitteenä 18 olevat Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät, tontinluovutusedot 23.6.2020.

3.2.13. Pysäköinnin järjestäminen

Suunnitelman auto- ja pyöräpysäköintilaskelmat tulee esittää kilpailuehdotuksessa. Autopysäköinti sijoitetaan kaavan mukaisesti pihakannen alle. Pyöräpysäköinnissä tulee kiinnittää huomiota pyöräsuojien helppokulkuisuuteen, pysäköintipaikkojen käytettävyyteen sekä huomioida myös kuormapyörien tilatarve. Pyöräpysäköinnin suunnitteluohje on kilpailuaineiston liitteenä 19.

3.3. Suunnitteluohjeet

3.3.1. Yleistä suunnittelusta

Kilpailun kohteena olevien tonttien keskeinen sijainti Verkkosaaren pohjoisosassa asettaa suunnittelulle korkeat laatuvaatimukset. Suunnittelun lähtökohtana on vähähiilisyyttä, energiatehokkuus ja vehreys, joita tulisikin korostaa myös suunnitelman arkkitehtonisissa ratkaisuissa.

Kunkin tontin vuokralainen/ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan vuokrattavan/myytävän tontin tämän kilpailuohjelman ehtojen ja liitteiden mukaisesti. Tällöin vuokralainen/ostaja on velvollinen noudattamaan mm. asemakaavan määräyksiä. Koska Kalasataman maaperäolosuhteet ovat vaikeat ja asettavat omat vaatimuksensa rakentamiselle, vuokralaisen/ostajan edellytetään erityisellä huolellisuudella paneutuvan tontin perustamisolosuhteisiin. Vuokralainen/ostaja on myös velvollinen kustannuksellaan laatimaan tontista erilliset pohjarakennus-, tasaus- ja kuivatussuunnitelmat. Talonrakennushankkeeseen on nimettävä pohjarakentamisen kokonaisuudesta vastaava suunnittelija.

Lisäksi vuokralainen/ostaja on velvollinen sovittamaan po. tonttien suunnitelmat tarpeellisin osin yhteen saman korttelin muiden tonttien, viereisten alueiden, tonttien ja kunnallistekniikan suunnitelmien kanssa. Yhteistyön tarkoituksena on varmistaa kunkin tontin toimiva liittyminen esimerkiksi korkeusasemien perusteella ympärillä oleviin alueisiin, kunnallistekniisiin verkkoihin ja alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään. Eri tonttien vuokralaisten/ostajien tulee tehdä hyvää yhteistyötä myös keskenään.

Suunnitteluohjeet talonrakentamista varten ovat liitteenä 20.

3.3.2. Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen

Asuntojen korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi vuokralainen/ostaja on velvollinen suunnittelemaan tontin tiiviissä yhteistyössä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön, kaupunginkanslian Kalasataman aluerakentamisprojektin, asemakaavoituksen, rakennusvalvontapalvelun ja liikenne- ja katusuunnittelupalvelun kanssa.

Kunkin tontin suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupunginkanslian Kalasataman aluerakentamisprojektin järjestämissä kokouksissa (alueryhmäkokoukset, rakennuttajakokoukset), joihin vuokralainen/ostaja on velvollinen osallistumaan. Tarvittaessa voidaan järjestää myös katselmuksia, joissa osapuolet ovat läsnä.

Kullekin tontille toteutettava vuokralaisen/ostajan hanke osallistuu alueryhmätyöskentelyyn ja alueryhmän järjestämiin kokouksiin. Alueryhmän tehtävänä on tarkastaa ja antaa lausunto hankkeen asemakaavan mukaisuudesta ja/tai poikkeamisista, kunkin tontin luovuttamista koskevien sopimusehtojen ja muiden hanketta koskevien erityisehtojen täyttymisestä sekä suunnitteluratkaisun laadusta. Lisäksi varmistetaan, että suunnittelun yhteensovituksesta muun ympäristön kanssa (esim. pelustusreitit) huolehditaan asianmukaisesti. Alueryhmä koostuu Kalasataman aluerakentamisprojektin (puheenjohtaja ja sihteeri), rakennusvalvontaviranomaisen, asemakaavoituspalvelun ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun edustajista. Alueryhmää täydennetään tarvittaessa asiantuntijoilla.

Alueryhmän jälkeen Hitas-tontin 10656/2 suunnitelmat tulee toimittaa Hitas-työryhmän käsiteltäväksi ennen rakennusluvan hakemista. Hankinta-arvo tulee käsitellä Hitas-työryhmässä ennen rakentamisen aloittamista. Hitas-työryhmän puoltamisen jälkeen asuntopalvelut-yksikön päällikkö hyväksyy suunnitelmat ja hankinta-arvon. Ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista tarkistetaan, että hankkeella on mainitut päätökset.

Vuokralainen/ostaja on velvollinen nimeämään organisaatiostaan yhdyshenkilön, joka osallistuu po. kokouksiin ja mahdollisiin katselmuksiin. Aineiston toimitus- ja esittelyvastuu alueryhmän kokouksissa on hankkeen pääsuunnittelijalla ja vuokralaisen/ostajan tulee myös osallistua kokouksiin. Yhdyshenkilön vaihtumisesta on viipymättä ilmoitettava Kalasataman aluerakentamisprojektille.

Vuokralainen/ostaja on velvollinen ilmoittamaan tontin rakentamisen aloittamisen ja valmistumisen ajankohdat sekä näitä koskevat muutokset hyvissä ajoin ennen toimenpiteisiin ryhtymistä Helsingin kaupungin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Kalasataman projektinjohtajalle (kohta 6. Tiedustelut ja yhteyshenkilöt). Hankkeiden etenemistä seurataan alueryhmätyöskentelyn lisäksi noin kolme kertaa vuodessa pidettävissä rakennuttajakokouksissa.

Kunkin tontin lopulliset rakennuslupasuunnitelmat on esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun tutkittavaksi (vrt. Hitas-suunnitelmien hyväksyminen asuntopalvelut-yksikössä). Kunkin tontin toteuttamisen tulee tapahtua edellä tässä kohdassa mainitulla tavalla tutkittujen suunnitelmien mukaisesti.

Tontin rakentamisvaiheessa mahdollisesti tapahtuville suunnitelmien muutoksille on saatava maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun hyväksyntä.

Kilpailuehdotuksen laatintua pääsuunnittelijaa ei saa vaihtaa ilman kaupungin suostumusta.

3.4. Suunnittelun sitovat lähtökohdat

Laadittavien kilpailuehdotusten tulee perustua liitteinä 6 ja 7 oleviin asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 12375 ja sitä koskevaan kaavaselostukseen.

Tonteille suunniteltavien hankkeiden tulee olla toteutettavissa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, ja niiden tulee muutoinkin tukea Kalasataman ja erityisesti Verkkosaaren pohjoisosan alueen rakentamiselle asetettuja tavoitteita. Kilpailun tavoitteiden saavuttamiseksi asemakaavasta voidaan poiketa perustelluista syistä. Korttelissa 10656 kaavan mukaisesta kerrosalasta, käyttötarkoituksesta ja kerrosmäärästä ei kuitenkaan voida poiketa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mahdollisista poikkeamis- ja muista viranomaispäätöksistä päättää aina toimivaltainen viranomainen, eikä tämän vuoksi ole varmaa, että esimerkiksi kilpailuehdotuksissa esitetyt poikkeamiset kaavasta hyväksytään.

3.4.1. Rakennukset

Kilpailualueen kortteli sijaitsee keskeisellä paikalla Verkkosaaren pohjoisosassa, muodostaen alueen keskuskorttelin, joka aukeaa Verkkosaarenaukiolle. Rakennusten tulee luoda miellyttävää lähiympäristöä ja mielenkiintoista katutilaa.

Korttelin kerrosmäärä vaihtelee kuuden ja yhdentoista välillä.

Asemakaavan selostuksen mukaisesti korttelin kaikkien enintään 8-kerroksisten osien asuntojen tulisi avautua kadulle. Näin pyritään korostamaan kaupunkimaista katutilaa ja toisaalta varautumaan pelastautumisvaatimuksiin. Lisäksi rakennukset ja piha tulee rakentaa yhtenäisen suunnitelman mukaan.

3.4.2. Asunnot, huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus

Kilpailijan toivotaan tutkivan paikkaan sopivia asumisen konsepteja. Asuntojen suunnittelussa tulee huomioida merellisyys sekä viherratkaisujen vaikutus kaupunkikuvaan ja näkymiin.

Asuntojen tulee olla monipuolisia, muuntojoustavia ja monikäyttöisiä. Asuntojen tilasuunnittelussa tulee huomioida erilaisten loppukäyttäjien tarpeet ja tavoitteen toteuttamiseksi on kilpailijoilla mahdollisuus ehdottaa mm. uudenlaisia palvelukonsepteja.

Tontille 10656/1 on rakennettava sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja. Tontille 1 toteutettava asuinrakennusoikeudesta enintään 50 % saa olla vuokra-asuntoja.

Hitas-omistusasuntotuotannossa tontille 10656/2 toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % ja sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän), ellei kaupungin kanssa toisin sovita. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 as-m². Muuten huoneistojakauma on hakijoiden vapaasti päätettävissä, mutta sen tulee olla monipuolinen.

Vuokra-asuntotuotannossa huoneistojakauma on kilpailijoiden vapaasti valittavissa, mutta sen tulee olla monipuolinen.

3.4.3. Yhteiskerhotilat (harraste- ja kokoontumistilat)

Kullekin tontille tulee rakentaa harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja asukkaiden käyttöön 1 % asuntokerrosalasta. Näistä 2/3 tulee sijoittaa alueelliseen palvelurakennukseen, joiden suunnittelu ei sisälly tähän kilpailutehtävään ja jonka kustannukset sisältyvät palveluyhtiön D-osakkeen merkintähintaan. Tonteilla yhteiskerhotilat tulisi sijoittaa ensisijaisesti ullakkosaunan yhteyteen ja/tai pihatasoon. Pihatilojen aktiivista ja monipuolista käytettävyyttä voi edistää esimerkiksi sijoittamalla keittiökaluksella varustetun kokoontumistilan pihatasoon tai varustamalla osan sisäänkäynneistä erillisillä kuraeteisillä.

3.4.4. Piha

Tonttien piha-alue sijaitsee korttelin keskellä kilpailutonttien rajaamana ja on toteutettava yhtenäisen suunnitelman mukaan avoimena kokonaisuutena. Pihakannen alle saa rakentaa pysäköintilaitoksen.

3.4.5. Tonteille toteutettavien rakennusten energiatehokkuus

Kullekin tontille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään A₂₀₁₈ energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 75 kWh_E/(m²vuosi), ellei kaupunkiympäristölautakunta erittäin painavasta vuokralaisesta/ostajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Vuokralainen/ostaja on velvollinen viimeistään hakiessaan tontin vuokraamista/ostamista esittämään kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle tontille rakennettavaa rakennusta/rakennuksia koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli vuokralaisen/ostajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kaupunkiympäristölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

3.5. Kilpailuehdotusten arviointi ja arviointikriteerit

Kilpailuehdotuksessa (suunnitelmassa) on osallistujan ja hankkeiden perustietojen lisäksi esitettävä arkkitehtuurin ja kaupunkikuvan osalta sekä vähähiilisyden ja ympäristöarvojen osalta ainakin seuraavat jäljempänä mainitut seikat (arviointikriteerit), joiden perusteella kilpailuehdotusten keskinäinen vertailu suoritetaan kokonaisuutena anonymisti kilpailulle asetettujen tavoitteiden valossa:

Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva, painoarvo 50 %

(kohdat 1 - 4 vastaavat yhteensä 50 % painoarvosta ja enintään 100 pistettä, suoritetaan kokonaisarviointina)

1. Ehdotusten arkkitehtoninen kokonaisuus ja omaleimaisuus sekä kaupunkikuvallinen ratkaisu
2. Asuntojen innovatiivisuus, muuntojoustavuus, muunneltavuus ja monikäyttöisyys
3. Rakennuksen liittyminen ympäristöön sekä tilaratkaisujen ja ulkotilojen toimivuus, viihtyisyys ja turvallisuus
4. Julkisivujen ja sisäänkäyntien arkkitehtoninen laatu

Vähähiilisyys ja ympäristöarvot, painoarvo 50 %

(kohdat 5-7 vastaavat yhteensä 50 % painoarvosta ja enintään 100 pistettä)

5. E-luku, (50 pistettä)

Alimman E-luvun saavuttanut kilpailuehdotus saa pistemäärän 50. Muiden kilpailuehdotusten vertailupisteet lasketaan siten, että jokainen kasvanut E-luvun yksikkö vähentää pistemäärää 2,5 pisteellä.

*Esimerkki: Kilpailuehdotusten alin E-luku on 70 ja toiseksi alin 72. 70 saa pistemääräksi 50 pistettä ja toiseksi paras ehdotus 50- 2,5*2=45 pistettä*

PERUSTE: HNH2035-ohjelmassa tavoitellaan, että uudisrakennusten kulutus lähestyy nollaa vuoteen 2035 mennessä. E-luku on yksiselitteinen ja ohjaa rakentamista, mitä alempi luku sitä enemmän tarvitaan innovatiivisia energiatehokkuuden ja uusiutuvan ratkaisuja. Mitä alemmas mennään sitä haastavampia/kunnianhimoisempia ovat ehdotukset, ja jo parin E-lukuyksikön luvun ero voi merkitä paljon.

6. Viherkerroin (20 pistettä)

Korkeimman viherkerroinluvun saavuttanut kilpailuehdotus saa pistemäärän 20. Vähimmäisvaatimus on 0,9, josta ja sen alle saa nolla pistettä. Loput kilpailuehdotuksista pisteytetään tasaisesti 0,9 ja korkeimman viherkerroin luvun välille.

Laskukaava: $k = (y_2 - y_1) / (x_2 - x_1) = (y_{\max} - 0,9) / (20 - 0)$

$y_{\max} = \text{paras viherkerroin}$

*b voidaan ratkaista, kun on laskettu k sijoittamalla ($x = 20$ ja $y = y_{\max}$) kaavaan $y = k * x + b \Rightarrow b = y - k * x$*

sijoittamalla sen jälkeen muut viherkerroimen arvot y :n tilalle saadaan pistemäärä x kaavasta $x = (y - b) / k$

Esimerkki: Kilpailuehdotusten korkein viherkerroin on 1,3 ja toinen 1,23. Korkein ehdotus saa 20 pistettä ja toinen 17 pistettä ja esim. 0,91 kertoimella saa yhden pisteen.

PERUSTE: Viherkertoimen avulla huomioidaan mm. hulevesien hallinta, luonnonmonimuotoisuus, rakennusten jäähdytystarpeen vähentämistä ja luodaan viihtyisää ympäristöä. Viherkerroin mahdollistaa näiden toteutuksen monilla eri tavoilla. Haastavuus kasvaa mitä suurempaan lukuun mennään. Viherkertoimen laskentatyökalu löytyy Helsingin rakennusvalvonnan [lomakkeista](#) (alin).

7. Hiilijalanjälki (30 pistettä)

Kilpailuehdotuksen pienimmän elinkaaren hiilijalanjäljen (kg CO₂-ekv./m² lämmitetty netto) saavuttanut ehdotus saa pistemäärän 30. Muiden kilpailuehdotusten hiilijalanjälki vähentää pisteitä kolmella pisteellä 5 prosentin hiilijalanjäljen kasvua kohden.

Esimerkki: Parhaan kilpailuehdotuksen tehneen rakennuksen hiilijalanjälki on 480 kg CO₂-ekv./m². Toiseksi paras ehdotus on 528 kg CO₂-ekv./m². Paras ehdotus saa 30 pistettä ja toiseksi paras 24 pistettä.

Rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen laskenta tehdään ympäristöministeriön arviointimenetelmän mukaisesti. Hiilijalanjäljen laskenta tulee suorittaa 50 vuoden tarkasteluajalta. Uudisrakentamisen tekniseksi elinkaareksi asetetaan perustusten ja runkorakenteiden osalta 100 vuotta ja julkisivujen noin 50 vuotta. Lisätietoja ja ohjeita laskennasta löytyy osoitteesta: <https://elinkaarilaskenta.fi/>

Suunnitelmien tulee olla muotoilultaan ja sisällöltään riittävän seikkaperäisiä ja yksityiskohtaisia siten, että suunnitelmissa osoitettujen toiminnallisten, laadullisten, teknisen toteutettavuuden ja muiden tekijöiden toteutuminen voidaan arvioida arviointikriteereihin perustuen.

Suunnitelmista ilmenevää rakentamisen laatutasoa tai muita perusratkaisuja ei voi myöhemmin heikentää. Suunnitelmat viimeistellään kaupungin ohjeistuksen mukaan myöhemmin lopullisiksi rakennuslupakuviksi. Suunnitelmassa on kysymys osallistujan antamasta laatulupauksesta, minkä vuoksi osallistuja on velvollinen noudattamaan tonttien toteutuksessa vähintään po. suunnitelmassa ilmoitettuja laatu- ja suunnittelutavoitteita, E-lukua sekä perusratkaisuja, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Suunnitelman sitovuus varmistetaan tontin varauspäätöksen ja luovutusasiakirjojen ehdoin sekä suunnitelman toteutumista seurataan Kalasataman aluerakentamisprojektin aluetyöryhmän kokouksissa.

Kilpailuehdotusten keskinäinen vertailu suoritetaan anonyymisti kilpailuohjelmassa mainittujen laadullisten arviointikriteerien perusteella arkkitehtuurin ja kaupunkikuvan sekä vähähiilisyden ja ympäristöarvojen osalta kilpailulle asetettujen tavoitteiden valossa. Arviointiryhmä suorittaa kilpailuehdotusten (suunnitelmien) arvioinnin tässä kappaleessa ilmoitettujen periaatteiden mukaisesti sekä tekee sen perusteella esityksen kilpailun voittajaksi. Arviointiryhmä voi myös esittää, ettei mikään ehdotus täytä ohjelmassa mainittuja kriteereitä ja ettei siten mitään ehdotuksista oteta toteutuksen pohjaksi. Tällöin ehdotukset esitetään hylättäväksi. Samoin kilpailun järjestäjä pidättää oikeuden hylätä ehdotukset, jotka poikkeavat olennaisesti kilpailuohjelmasta tai voimassa olevasta asemakaavasta.

4. SOPIMUSJÄRJESTELYT SEKÄ TONTTIEN TOTEUTUKSEN PERIAATTEET JA MÄÄRÄAJAT

4.1. Toteuttamissopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

Kaupungin ja kilpailun voittajan välillä allekirjoitetaan kaupungin toimivaltaisen elimen tonttien vuokrausperiaatteita ja myyntiä koskevan päätöksen jälkeen liitteenä 21 olevan mallin mukainen toteuttamissopimus lisäehtoineen (kuten asuntoalueen vuokrasopimuslomake) ja kiinteistökaupan esisopimus lisäehtoineen. Toteuttamissopimus tehdään molempien tonttien osalta ja kiinteistökaupan esisopimus lisäksi myytävän tontin osalta.

Kaupungilla on oikeus tarvittaessa lisätä mallisopimuksiin tonttikohtaisia erityisehtoja (lisäehtoja) ja tehdä muitakin kilpailun tavoitteiden saavuttamisen kannalta perusteltuja muutoksia, jotka eivät ilmene mallisopimuksista. Kaikissa tehtävissä sopimuksissa ovat kuitenkin pääosin samat ehdot kuin vastaavissa mallisopimuksissa ja niiden lisäehdoissa. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei mainituissa sopimuksissa voida millään tavoin sopia kaupungin lakisääteisestä viranomaistoiminnasta. Tämän vuoksi kaupunki ei vastaa hankkeelle mahdollisista viranomais määräyksistä taikka –ohjeista aiheutuvista lisäkustannuksista tai muista vastaavista, ellei osapuolten välillä erikseen toisin sovita. Samoin kaupunki ei vastaa hankkeelle mahdollisista vahingoista eikä viivästyksistä, mikäli rakennus- tai muiden viranomaislupien käsittely pitkittyy esimerkiksi valitusten johdosta tai ne eivät tule lainvoimaisiksi.

Mikäli kaupunki ja parhaimman kilpailuehdotuksen tekijä eivät pääse neuvotteluissa sopimukseen toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimusten ehdoista, kuten tonttien luovuttamiseen ja toteuttamiseen liittyvistä ehdoista, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta luovuttaa tontit tai muodostettavat tontit kolmannelle. Tällöin kaupunki ei vastaa mistään kilpailuehdotuksen tekijälle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista.

Toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus tulee allekirjoittaa samanaikaisesti viimeistään kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun kaupungin toimivaltainen viranomais on ne hyväksynyt, ellei osapuolten välillä erikseen toisin sovita. Mahdolliset sopimusten muutokset on tehtävä kirjallisesti ja molempien osapuolten on ne allekirjoitettava.

4.2. Tonttien toteuttamisen periaatteet

Tonttien toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan kokonaisvastuuperiaatteella asunto-tontit ja niitä palvelevat kannenalaiset autopaikat kokonaan valmiiksi tämän kilpailuohjelman, esitetyn kilpailuehdotuksen (suunnitelman), arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden, asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 sekä tonttien varauspäätöksen ja luovutusasiakirjojen mukaisesti. Tällöin toteuttaja on velvollinen noudattamaan muun muassa voimassa olevaa lainsäädäntöä, rakentamista koskevia muita säännöksiä sekä hyvää rakennuttamis- ja rakentamiskäytäntöä. Suunnitelman laatinutta suunnittelijaa/suunnittelijaryhmää ei saa vaihtaa ilman kaupungin suostumusta.

Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki tonttien toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Edelleen toteuttaja on velvollinen noudattamaan myönnettyjen viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Toteuttaja vastaa lisäksi kustannuksellaan osaltaan kaikista tonttien toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, urakka-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeiden toteutuksen valvonnasta.

Kaupunki ei vastaa edellä mainituista seikoista tai niistä aiheutuvista kustannuksista.

4.3. Tonttien luovutuksen ja toteuttamisen määräajat

Vuokralainen/ostaja on velvollinen viipymättä allekirjoittamaan kunkin tontin vuokrasopimuksen/kauppakirjan, kun tontille on myönnetty rakennuslupa, kuitenkin viimeistään 31.5.2023, ellei kaupunki perustellusta syystä myönnä määräaikaan pidennystä. Kunkin tontin rakentaminen tulee aloittaa viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun tonttia koskeva vuokrasopimus tai kiinteistökaupan kauppakirja on allekirjoitettu.

Rakentaminen on mahdollista aloittaa kilpailualueella tämän hetken arvion mukaan viimeistään syksyllä 2022, mikäli tonttia koskeva kauppakirja tai pitkäaikainen vuokrasopimus on allekirjoitettu. Korttelin 10656 ensimmäisen tontin rakentaminen tulee aloittaa kuitenkin viimeistään 31.8.2023, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Rakentamisen aloittamiseksi ei katsota pelkästään kaivu-, louhinta- ja paalutustöitä. Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen valutöihin tai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentamiseen. Aloittamisen jälkeen rakentaminen tulee, mahdollisia vähäisiä keskeytyksiä lukuun ottamatta, jatkua keskeytyksettä.

Toisen tontin rakentaminen tulee aloittaa siten, että molemmille tonteille rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset tulee valmistua viimeistään 29.5.2026. Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöön otettavaksi.

4.4. Tonttien luovutuksen periaatteet ja hinnat

4.4.1. Vuokrasopimus ja kauppakirja sekä vuokraus- ja myyntihinnat

Laatukilpailussa tonttien luovutusperiaatteet ja hinnat tulee määritellä etukäteen. Tonttien vuokrasopimuksen ja kauppakirjan ehdot, kuten tonttien vuokra ja kauppahinta, perustuvat toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoihin.

Rakennusluvan hakemista varten tontit vuokrataan ensin lyhytaikaisella kahdentoista (12) kuukauden vuokrasopimuksella kuitenkin kauintaan siihen saakka, kunnes tontti vuokrataan pitkäaikaisesti tai myydään. Lyhytaikainen vuokrasopimus ei oikeuta maanrakennus- tai rakennustöiden aloittamiseen tonteilla, ellei toisin sovita. Kaupunki perii lyhytaikaisen vuokrasopimuksen perusteella kertasuorituksena tonteilta kahden (2) kuukauden maanvuokran, joka lasketaan tontille asemakaavaan merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen (asuintila, liiketila yms.) rakennusoikeuden (k-m²) mukaan joko toteutussopimuksessa tai kiinteistökaupan esisopimuksessa tarkoitettujen rakennusoikeuden arvojen perusteella kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa noudattaman käytännön mukaisesti. Mikäli lyhytaikainen vuokrasopimus oikeuttaa myös esimerkiksi maanrakennustöihin, vuokra peritään jokaiselta kuukaudelta muutoin noudattaen edellä mainittuja periaatteita (kuitenkin kauintaan tontin pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen tai myyntiin saakka).

Hitas-tontti (AK) 10656/ 2 esitetään vuokrattavaksi noin 60 vuodeksi noudattaen kaupungin päätöksiä ja vakiintuneita käytäntöjä edellyttäen, että kaupunginvaltuusto vahvistaa tontin vuokrausperiaatteet. Tontin vuokrauksessa noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä sekä Hitas-sitoumusta kos-

kevia ehtoja, kuten omistamisrajoituksen valvontaa koskevia ehtoja. Tontin vuosivuokra määräytyy ottaen huomioon saman tai vastaavan alueen käypä vuokrataso pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tällöin tontin vuosivuokran määräytymisen perusteeksi esitetään rakennusoikeuden yksikköhintaa 48 euroa/k-m² (ind. 100), joka vastaa rakennusoikeuden nykyarvoa noin 949 euroa/k-m² (ind. 1977, 9/2020). Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on esityksen mukaan noin 3,80 euroa/as-m²/kk. Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta vapaarahoitteisen tontin vuokrasta esitetään perittäväksi 80 % 31.12.2028 saakka.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti lyhytaikaisen ja pitkäaikaisen vuokrasopimuksen osalta asuintilan vuosivuokra on 4 % sen po. sopimuksissa määritellystä hinnasta.

Tontin 10656/2 Hitas-asuntojen hintapuitteen määräytymisestä on tarkemmin kohdassa 4.4.2. Vapaarahoitteisen asunto-osakeyhtiön lyhytaikaisen ja pitkäaikaisen vuokrasopimuksen Hitas I- lisäehdot, Hitas-yhtiöjärjestyksen ehdot ja Hitas-situmus liitteineen ovat liitteenä 22.

Sääntelemätön tontti (AK) 10656/1 esitetään myytäväksi käyvästä arvosta edellyttäen, että kaupunginvaltuusto vahvistaa tontin myyntiperiaatteet. Tontin (AK) 10656/1 myyntihinnaksi esitetään arviolausunnon perusteella asuinrakennusoikeuden osalta 1 550 euroa/k-m² ja liiketilojen (kr-tilojen ja li-tilojen) osalta 500 euroa/k-m².

Parhaimman kilpailuehdotuksen tekijällä on myös mahdollisuus vuokrata tontti 10656/1 seuraavien vuokran määrittelyä koskevien vaihtoehtojen mukaisesti:

Tontin maanvuokran määrittäminen perustuu edellä mainittuihin rakennusoikeuksien markkina-arvoihin, jolloin vuokran määräytymisen perusteeksi esitetään asuintilan rakennusoikeuden osalta 1 550 euroa/k-m² ja liiketilojen (kr-tilojen ja li-tilojen) osalta 500 euroa/k-m² (ind. 1977, 9/2020). Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on tällöin noin 5,17 euroa/as-m²/kk.

Toteuttajalla on myös mahdollisuus vuokrata tontti siten, että toteuttaja on velvollinen suorittamaan kertaluonteisen maksusuorituksen eli ns. maanvuokran ennakkomaksun ennen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamista ja että tontin maanvuokra määritetään ennakkomaksun vähentämisen jälkeen asuintilan rakennusoikeuden arvon 1 000 euroa/k-m² ja liiketilan rakennusoikeuden arvon 500 euroa/k-m² mukaan (ind. 1977, 9/2020). Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on tällöin esityksen mukaan noin 4,00 euroa/as-m²/kk.

Toteuttajan tulee maksaa asuintilan osalta maanvuokran ennakkomaksua yhteensä 5 775 000 euroa edellyttäen, ettei tontin asemakaavan mukainen asuintilan rakennusoikeus (10 500 k-m²) ylitä. Tässä tapauksessa maanvuokran ennakkomaksu laskeaan siis seuraavan kaavan mukaisesti: 550 euroa/ k-m² x 10 500 k-m². Ennakkomaksulla voidaan alentaa markkina-arvosta laskettuna tontin maanvuokraa ja sen vastikevaikutusta asunnon ostajan kannalta houkuttelevammalle tasolle, mikä osaltaan parantaa tontille toteutettavan hankkeen toteuttamisen edellytyksiä. Tontin rakennusoikeuden määrä maanvuokran ennakkomaksua laskettaessa määritetään kuten rakennusoikeuden määrä tontin vuokraa laskettaessa. Toteuttaja vastaa kustannuksellaan maanvuokran ennakkomaksun suorittamiseen liittyvistä mahdollisista veroista, kuten esimerkiksi varainsiirtoveron suorittamisesta. Tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen maanvuokran ennakkomaksun maksaminen ei enää ole mahdollista.

Muutoin tontti 10656/1 esitetään vuokrattavaksi, kuten tontti 10656/2, noin 60 vuodeksi noudattaen soveltuvin osin samoja ehtoja muun muassa alkuvuosialennuksen osalta.

Tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokra tai kauppahinta määräytyy vähintään asemakaavassa tontille merkityn ja/tai sen ylittävän toteutettavan pääkäyttötarkoituksen mukaisen asuin- ja/tai liike- tai muun tilan kerrosalamäärän (k-m²) mukaan.

Tonttien keskeiset luovutusehdot määritetään tontinvarauspäätöksessä. Kaupunki määrää tonttikohtaiset luovutusehdot ottaen huomioon muun muassa tonteille tässä kilpailuohjelmassa asetetut tavoitteet, tonttien yleiset varausehdot sekä Kalasataman Verkkoosaaren pohjoisosan alueella noudatettavat lisäehdot ja kaupungin vastaavanlaisissa tontinluovutuksissa tavanomaisesti käyttämät ehdot. Kaupunki sisällyttää luovutussopimukseen muun muassa kaikki tonttien toteuttamisen edellyttämät rasiteluonteiset ja kaikki tarpeelliseksi katsomansa muut rasiteluonteiset ehdot.

4.4.2. Hitas-asuntojen hintapuite

Tontin 10656/2 asuntojen keskimääräinen velaton enimmäismyyntihinta eli hintapuite on 5 400 euroa/as-m² sidottuna rakennuskustannusindeksiin talotyyppin 01.2 Asuin kerrostalo (RKI 2015=100, syyskuun 2020 pisteluku 104,5). Hintapuitetta korjataan po. indeksin pisteluvun muutoksella rakentamisen aloitusajankohtaan.

Asuntoneliöihin lasketaan ainoastaan asuntojen huoneistoalaan laskettavat tilat (as-m²) (pääkäyttötarkoituksen mukaiset kaikki asuntojen sisällä olevat tilat). Asuntoneliöihin ei siten esimerkiksi lasketa asemakaavan sallimia asunnon ulkopuolisia asumista palvelevia lisätiloja (lisäkerrosalan mukaiset asuntojen ulkopuoliset tilat).

Tontin 10656/2 hintapuite sisältää muun muassa autopaikkojen kustannukset, alueellisiin yhtiöihin liittymistä koskevat osakkeiden merkintähinnat (investointikustannukset) (kuten palveluyhtiö ja jäteyhtiö), ympäristötaidemaksun ja liiketilojen kustannukset. Rakennuttaja voi jyvittää asuntojen hinnat päättämällään tavalla. Asuntojen yhteenlasketun velattoman myyntihinnan tulee kuitenkin olla hintapuitteen mukainen eli asuntojen velattoman kokonaisyntihinnan tulee olla sama tai vähemmän kuin rakennuslupakuvista laskettu asuntoneliöiden määrä kerrottuna hintapuitteen mukaisella hinnalla ja korjattuna rakennuskustannusindeksin pistelukujen muutoksella välillä 9/2020 – tonttien rakentamisen aloittamisajankohta (tuolloin viimeisellä tiedossa olevalla indeksin pisteluvulla).

Asuntojen indeksikorjatun hintapuitteen mukaan lasketun po. kohteen hankinta-arvon vahvistaa kaupunkiympäristön toimialan asuntopalvelut-yksikön päällikkö. Mainittu yksikkö tarkistaa lopullisen hintapuitteen mukaisen hankinta-arvon rakennustöiden aloitusajankohdan mukaiseen rakennuskustannusindeksiin (tuolloin viimeisin tiedossa oleva indeksin pisteluku). Tätä varten rakennuttajan on toimitettava asuntopalvelut-yksikölle kirjallinen selvitys yhtiön rakennustöiden aloittamisajankohdasta (esimerkiksi rakennusvalvontaviranomaisen edustajan kanssa pidetyn aloituskokouksen pöytäkirjan jäljennös).

5. VUOKRATONTTIMALLIT

Mikäli hanke toteutetaan ns. vuokratonttimallilla, kaupunki varaa oikeuden sisällyttää toteutus sopimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen sekä vuokrasopimukseen/kaupparakirjaan kaikki asiaa koskevat tarpeelliseksi katsomansa ehdot.

6. TIEDUSTELUT JA YHTEYSHENKILÖT

Vuokraus/myynti: maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu, tontit-yksikkö
Johtava kiinteistölakimies Martti Tallila, puh. 310 36449

martti.tallila@hel.fi

Suunnittelu yhteistyö, aikataulut: Kaupunginkanslia, talous- ja suunnitteluosasto, aluerakentaminen
Projektinjohtaja Hannu Asikainen, puh. 310 79787

hannu.asikainen@hel.fi

Kaavoitus ja suunnittelu yhteistyö: asemakaavoitus
Tiimipäällikkö Matti Kaijansinkko, puh. 310 37195

matti.kaijansinkko@hel.fi

Kaavoitus ja suunnittelu yhteistyö: asemakaavoitus
Arkkitehti Janni Backberg, puh. 310 26891

janni.backberg@hel.fi

Kilpailun sihteeri: Kaupunginkanslia, talous- ja suunnitteluosasto, aluerakentaminen
Projekti-insinööri Anni Bäckman, puh. 310 25822

anni.backman@hel.fi