



LAATUKILPAILU
KALASATAMA, NIHTI
TONTIT (AK, AK-1) 10668/1-4

KILPAILUOHJELMA

4.2.2020

Kuva

SISÄLLYS

1. KILPAILUN TAUSTAA JA TARKOITUS

- 1.1. Varauspäätös ja Nihdin alueelliset lisäehdot
- 1.2. Yleistä laatukilpailusta ja sen tarkoitus
- 1.3. Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusedellytykset/harmaan talouden torjunta
- 1.4. Arviointiryhmä

2. KILPAILUTEKNISEET TIEDOT

- 2.1. Kilpailuohjelman asiakirjat
- 2.2. Kilpailuaika
- 2.3. Kilpailua koskevat kysymykset ja kilpailuohjelman täydentäminen
- 2.4. Kilpailuehdotusten laadintaohjeet
 - 2.4.1. Vaaditut asiakirjat
- 2.5. Kilpailusalaisuus
- 2.6. Kilpailuehdotuksen toimittaminen ja kilpailun päättymisen
- 2.7. Kilpailun ratkaiseminen ja tonttien varaaminen
- 2.8. Kilpailuehdotusten käyttö- ja julkaisuoikeus
- 2.9. Kilpailuehdotusten palautus

3. KILPAILUTEHTÄVÄ

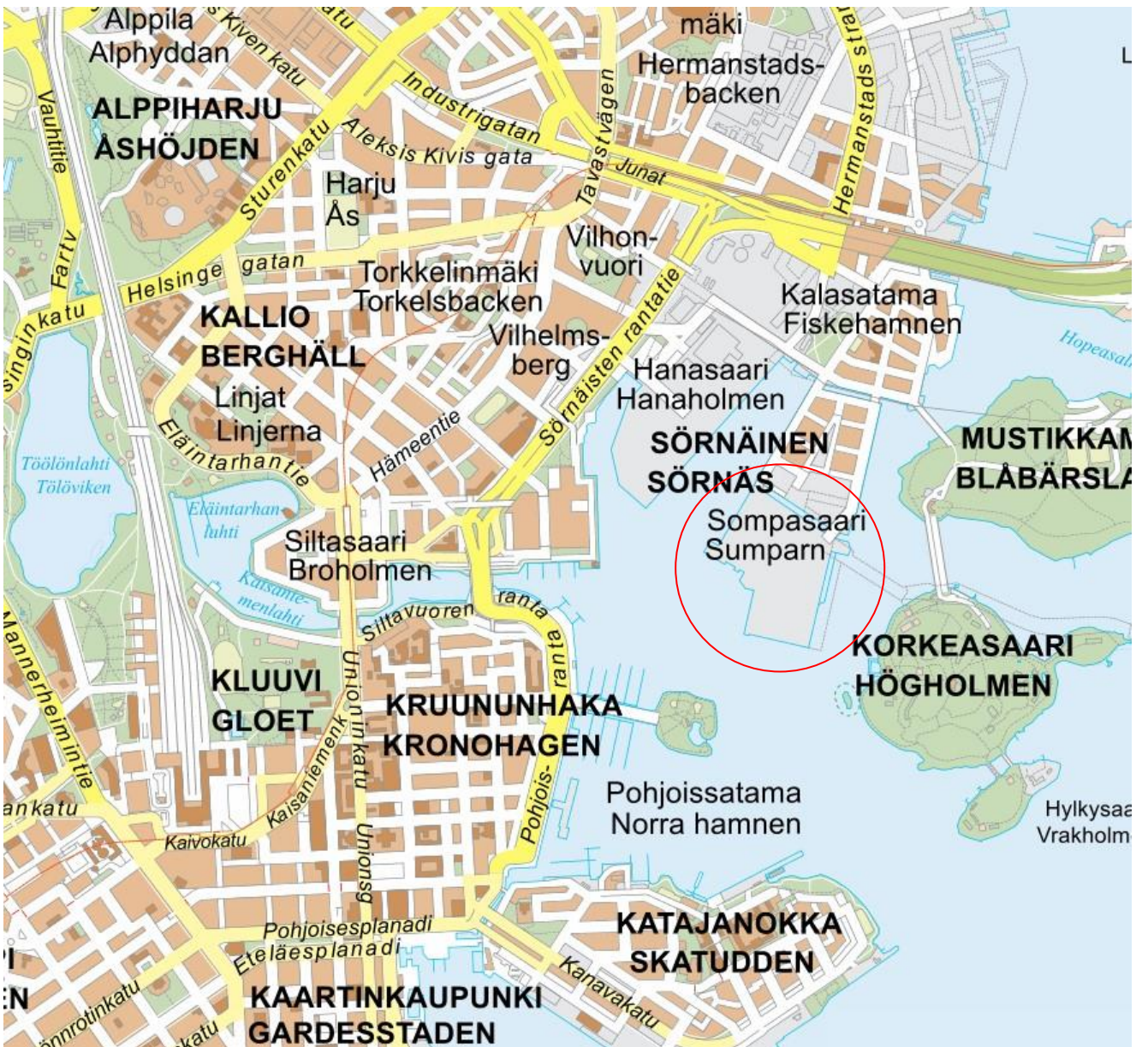
- 3.1. Kilpailutehtävän tausta
- 3.2. Kilpailualue
 - 3.2.1. Asemakaava
 - 3.2.2. Tonttitiedot ja rahoitus- ja hallintamuodot
 - 3.2.3. Suunnittelu- ja rakentamistilanne
 - 3.2.4. Kaupunkirakenne
 - 3.2.5. Kadut, puistot ja kunnallistekniikka
 - 3.2.6. Perustamisolosuhteet
 - 3.2.7. Pilaantuneet maat
 - 3.2.8. Jätteenkeräys
 - 3.2.9. Palveluyhtiö
 - 3.2.10. Ympäristötaide
 - 3.2.11. Rakentamisen logistinen ohjaus
 - 3.2.12. Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät
 - 3.2.13. Autopaikkojen järjestäminen
- 3.3. Suunnitteluohjeet
 - 3.3.1. Yleistä suunnittelusta
 - 3.3.2. Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen
- 3.4. Suunnittelun sitovat lähtökohdat
 - 3.4.1. Rakennukset
 - 3.4.2. Asunnot, huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus
 - 3.4.3. Yhteiskerhotilat (harraste- ja kokoontumistilat)
 - 3.4.4. Piha ja pysäköinti
 - 3.4.5. Tonteille toteutettavien rakennusten energiatehokkuus
- 3.5. Kilpailuehdotusten arviointi ja arviointikriteerit

4. SOPIMUSJÄRJESTELYT SEKÄ TONTTIEN TOTEUTUKSEN PERIAATTEET JA MÄÄRÄAJAT

- 4.1. Toteuttamissopimus ja kiinteistökaupan esisopimus
- 4.2. Tonttien toteuttamisen periaatteet
- 4.3. Tonttien luovutuksen ja toteuttamisen määräajat
- 4.4. Tonttien luovutuksen periaatteet sekä hinnat
 - 4.4.1. Vuokrasopimukset ja kauppakirjat sekä vuokraus- ja myyntihinnat
 - 4.4.2. Hitas-asuntojen hintapuite

5. VUOKRATONTTIMALLIT

6. TIEDUSTELUT JA YHTEYSHENKILÖT



Kuva: Helsingin kaupunkiympäristö

Nihdin sijainti Helsingissä.

1. KILPAILUN TAUSTAA JA TARKOITUS

1.1. Varauspäätös ja Nihdin alueelliset lisäehdot

Kaupunginhallitus päätti 9.12.2019 (847 §) varata Kalasataman Nihdin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaiset asuntotontit (AK, AK-1) 10668/1 – 4 (asuinrakennusoikeus yhteensä 12 800 k-m² + liiketilaa (kr-tilaa) yhteensä 300 k-m²) luovutettavaksi asuntohankkeiden suunnittelua varten laatukilpailulla kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin 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.

Kalasataman Nihdin alueelliset lisäehdot ovat liitteenä 2.

1.2. Yleistä laatukilpailusta ja sen tarkoitus

Laatukilpailun kohteena ovat kilpailualueella sijaitsevat Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Nihdin uuden asemakaava-alueen Lukki -nimisen korttelin 10668 asuinrakennusalueen tontit (AK, AK-1) 1, 2, 3 ja 4. Kilpailualueella on asuinrakennusalueen yhteensä 12 800 k-m² ja liiketilaa (kr-tilaa) yhteensä 300 k-m². Tontille 1 tulee toteuttaa vapaarahoitteisia omistus-asuntoja Hitas I-ehdoin, tontille 2 valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja sekä tonteille 3 ja 4 sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja siten, että tontille toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta enintään 50 % saa olla vuokra-asuntoja. Lisäksi tonteille 1 ja 4 tulee toteuttaa liiketilaa (kr-tilaa) 150 k-m², joka saadaan rakentaa asemakaavan merkityn asuinrakennusalamäärän lisäksi. Tonttien 10668/1 ja 2 vuokrien sekä tonttien 3 ja 4 myyntihintojen määräytymisestä sekä muista luovutusehdoista, kuten tontin 1 Hitas-asuntojen hintapuitteesta, on mainittu tarkemmin jäljempänä tämän kilpailuohjelman (tarjouspyynnön) kohdassa 4.

Nihdin havainnekuva ja kilpailualueen raja-asetus ovat liitteenä 3.

Kilpailun tarkoituksena on:

- tuottaa arkkitehtoninen, kaupunkikuvallisesti omaleimainen ja korkeatasoinen, energiatehokas sekä toteutuskelpoinen kilpailuehdotus (suunnitelma) tonttien 10668/1-4 toteuttamisen perustaksi
- luoda laatutaso Nihdin asemakaava-alueen korkeatasoiselle suunnittelulle ja toteutukselle
- valita kilpailualueen asuinrakennusalueen tonteille toteuttaja/toteuttajaryhmä ja suunnittelija/suunnitteluryhmä

Kilpailu ratkaistaan ja kilpailuehdotusten keskinäinen vertailu suoritetaan kokonaisarviointina anonyymisti kilpailuohjelmassa mainittujen laadullisten arviointikriteerien perusteella kilpailulle asetettujen tavoitteiden valossa. Kaikki neljä tonttia varataan korkealaatuisimmaksi arvioidun kilpailuehdotuksen esittäneelle toteuttajalle tai toteuttajaryhmälle.

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

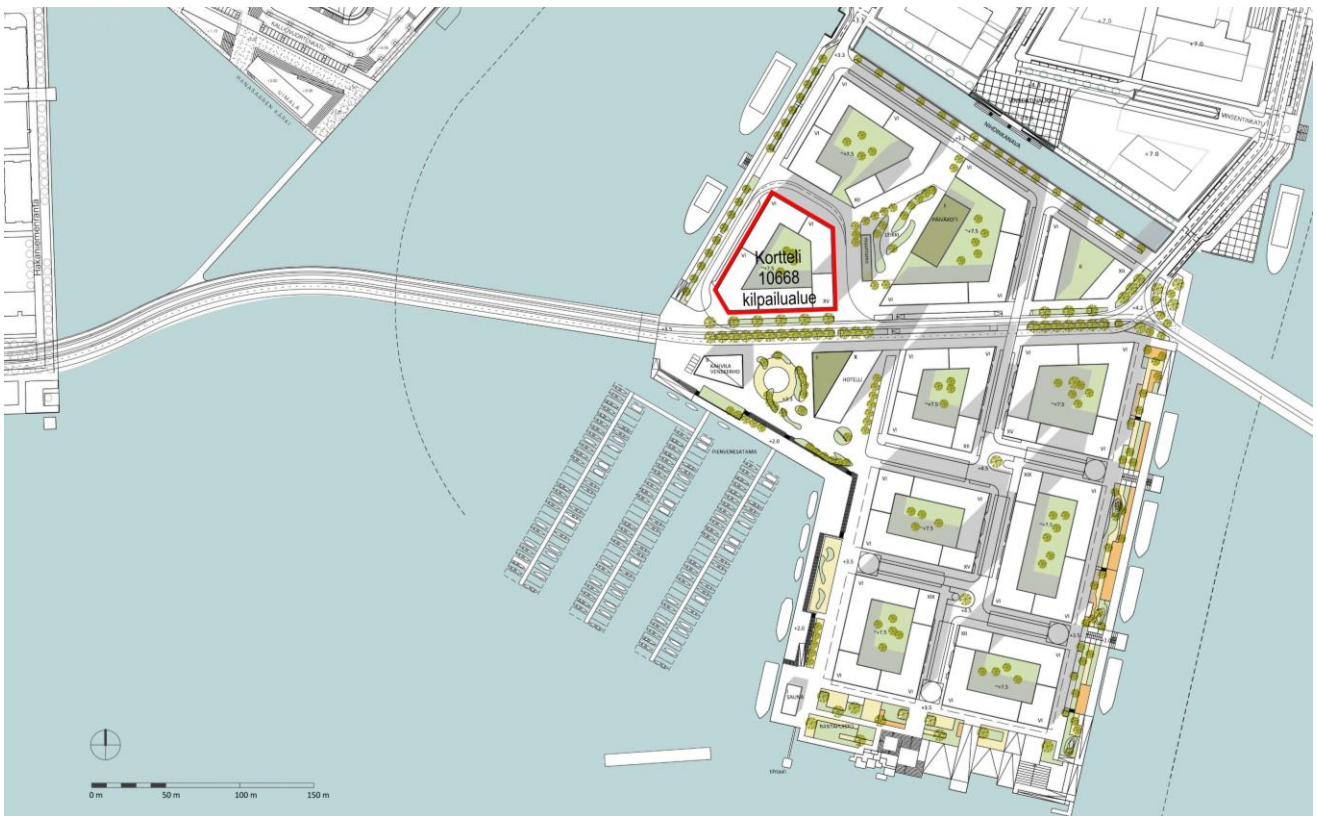
Kilpailun järjestäjän edustaja:

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:

Suunnittelija Riikka Elo
kaupunkiympäristön toimiala, asemakaavoitus
PL
00099 Helsingin kaupunki
Puh. (09) 310 27214
E-mail: riikka.elo@hel.fi

Tarjouspyyntö liitteineen on luettavissa ja tulostettavissa maaomaisuuden kehittämisen ja tontit-palvelun internet-sivuilla (www.hel.fi/tontit -> Vireillä olevat tonttihaut ja -kilpailut ->)



Kuva: Helsingin kaupunkiympäristö

Nihdin havainnekuva ja kilpailualueen rajaus.

1.3. Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusedellytykset/harmaan talouden torjunta

Laatukilpailu on avoin kaikille.

Laatukilpailun kilpailualueen muodostavat tontit (AK, AK-1) 10668 /1 – 4. Osallistujan (tarjoajan) tulee toimittaa kilpailuehdotus kaikista 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 erittäin 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 kilpailun päättymishetkellä vallitsevan tilanteen mukaan ennen kilpailuehdotuksen arvioinnin aloittamista. 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 vastaavasta tiiviiseen kaupunkiympäristöön asuntorakentamisena toteutetusta kerrostalokohteesta ja

2) harmaan talouden torjunnan osalta seuraavista asiakirjoista:

- kaupparekisteriote
- selvitykset ennakkoperintärekisteriin, alv-rekisteriin ja mahdollisesti työnantajarekisteriin liittymisestä
- verottajan todistus siitä, ettei verovelkoja ole taikka jos on, verovelkatodistus selvitykset työntekijöiden eläkevaikutuksesta 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 kokonaisuutena arvioiden paremmuusjärjestykseen tämän kilpailuohjelman 3.5. kohdassa mainittujen arviointikriteerien perusteella.

Arviointiryhmään kuuluvat laatukilpailun järjestäjän nimeäminä:

Matti Kaijansinkko, tiimipäällikkö/asemakaavoitus, puheenjohtaja
Hannu Asikainen, projektinjohtaja/kaupunginkanslia
Pia Kilpinen, arkkitehti SAFA/asemakaavoitus
Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, varatuomari/maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Heli Virkamäki, tiimipäällikkö, arkkitehti SAFA/rakennusvalvontapalvelut
Riikka Elo, suunnittelija / asemakaavoitus, sihteeri
Suomen Arkkitehtiliiton nimeämänä:
Kristiina Hannunkari, arkkitehti SAFA

Asiantuntijat:

Marjo Bruun, projektinjohtaja /liikenne- ja katusuunnittelu
Paula Hurme, maisema-arkkitehti / kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu
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 9.12.2019, 847 §) liitteineen (kuten tonttikohdaiset 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").
2. Kalasataman Nihdin alueelliset lisäehdot
3. Nihdin havainnekuva ja kilpailualueen rajaus
4. Perspektiivikuvaa varten valmiiksi annettu pohjakuva
5. Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12576 määräyksineen
6. Asemakaavan selostus (sisältää Nihdin tyyppikorttelin korttelikortin, joka on asemakaavan selostuksen liitteenä 4.)
7. Nihdin kortteliin 10668 rajautuvat alustavat katu- (ja kunnallistekniset) suunnitelmat
8. Alustavat katuvalaistuksen, liikennevalojen, sähköverkon ja raitiotien tarvitsemat jakokaappien syvennysten paikat ja koot
9. Katuvalaistuksen yhteensovitus rakennusten kanssa 22.8.2019
10. Rakennettavuus selvitys 30.11.2019

11. Korttelikohtaisten lajitteluhuoneiden suunnitteluohje 15.7.2019
12. Kiinteistökohtainen jäteputkijärjestelmän toteuttamista koskeva suunnittelu- ja toteutusso-
pimusopimusmalli
13. Jäteputkien liitoskohtia koskeva kartta (toimitetaan myöhemmin sen valmistuttua)
14. Rakentamislogistiikan toimintaohje urakoitsijoille ja rakennuttajille, Sitowise 12.12.2019
15. Kalasataman älykkäät energijärjestelmät, tontinluovutusehdot, 1.11.2017
16. Toteutusso-
pimus- ja kiinteistökaupan esisopimusmalli lisäehtoineen (kuten asuntoalueen
vuokrasopimuslomake)
17. 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) 04.02.2020.

Kilpailu päättyy (pe) 29.5.2020 klo 12.00.

2.3. Kilpailua koskevat kysymykset ja kilpailuohjelman täydentäminen

Kilpailuohjelmaa koskevat tarkentavat kysymykset tulee tehdä nimimerkillä ja osoittaa arviointiryhmälle sekä esittää sähkö-
postitse (ma) 16.3.2020 klo 15 mennessä kilpailun sihteerille osoitteeseen: riikka.elo@hel.fi

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin pyritään antamaan viimeistään (ma) 23.3.2020 sekä kilpailuaika-
na tapahtuvat kilpailuohjelman mahdolliset täydennykset ja korjaukset, kilpailuehdotuksien laadintaan mahdollisesti vaikut-
tavat lisäohjeet sekä kilpailuehdotusten jättämiselle varatun määräajan mahdollinen pidentäminen julkaistaan ainoastaan
maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun internet – sivuilla (www.hel.fi/tontit -> Vireillä olevat tonttihaut ja -kilpailut
->) Vain edellä mainitulla tavalla kilpailuaikana annetut tiedot ovat kilpailun järjestäjää sitovia.

2.4. Kilpailuehdotusten laadintaohjeet

2.4.1. Vaaditut asiakirjat

Kaikki asiakirjat tulee varustaa merkinnällä ”*Kalasatama, Nihdin laatukilpailu, kortteli 10668*” ja tarjoajan nimimerkillä. Kilpai-
luehdotuksen (suunnitelman) tulee sisältää joka 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 kielletty-
jä. 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). A3-
kokoon tulostettaessa pienennösten tulee olla lukukelpoisia.

Asemapiirros 1:500

Asemapiirroksessa esitetään ehdotuksen arvioinnin kannalta tärkeimmät korkeusasemat. Lisäksi esitetään liittymät kaduilta
sekä porrashuoneisiin että pysäköintilaitokseen, huoltoliikenteen, kevyen liikenteen, jalankulun ja pelastusteiden reitit. Tar-
vittaessa liikennejärjestelyt voi esittää erillisenä kaaviona.

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

Pihasuunnitelma 1:200

Esitetään luonnonmaisesti pihan järjestelyt, reittien ja niiden kantavuuksien määrittely sekä istutusten ja rakenteiden sijainti-
kaaviot, pelastustiet sekä liittyminen porrashuoneisiin ja katualueelle.

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, joista toinen valmiiksi annetulle pohjakuvalle ja toinen vapaavalintaisesta kohdasta.

Perspektiivikuvaa varten valmiiksi annettu pohjakuva on liitteenä 4.

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).

Muut selvitykset

Selvitys perusteluineen tonttikohtaisista autopaikkamääristä

Kilpailijalla on oikeus liittää ehdotukseensa myös muita laadun arvioimisen kannalta tarpeelliseksi katsomiaan piirustuksia tai selvityksiä, kuten havainnekuvia.

Esitystapa

Piirustusten on oltava julkaisukelpoisia ja käsittelyn kestäviä. Pdf-tiedostojen lisäksi piirustukset on kiinnitettävä pystysuuntaisille A1-kokoisille (594 mm x 840 mm) jäykille alustoille, joita ei saa päällystää muoveilla.

2.5. 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.

2.6. 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) 29.5.2020 klo 12.00 mennessä. Kuoret tulee varustaa merkinnällä ”Kalasatama, Nihdin korttelin 10668 laatukilpailu”. Kaupunki pidättää oikeuden pidentää kilpailuaikana ehdotusten jättämiselle varattua aikaa.

Helsingin kaupunkiympäristön asiakaspalvelu
PL 58213, 00099 Helsingin kaupunki
(käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki, 1.krs.,
avoinna ma 8.15-17.00, ti-to 8.15–16.00 ja pe 10–15.00)

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 menettelystä 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.

2.7. Kilpailun ratkaiseminen ja tonttien varaaminen

Arviointiryhmä esittää kiinteistötoimelle (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle) tonttien 10668/1 - 4 varaamista toteuttajalle, jonka kilpailuehdotus (suunnitelma) on kilpailuohjelman arviointikriteerien perusteella kokonaisuutena arvoitu- na laadultaan paras ja toteutuskelpoisin. Arviointiryhmän arviointipöytäkirja, jossa jokainen ehdotus on arvioitu, liitetään kaupunkiympäristölautakunnan esityslistatekstiin. 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, AK-1) 10668/1-4 parhaimman suunnitelman laatineelle toteuttajalle/toteuttajaryhmälle arviolta syyskuussa 2020 ehdol- la, 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 maaomai- suuden kehittäminen ja tontit-palvelun internet –sivuilla. Kaikki kilpailuun tulleet työt voidaan asettaa julkistamisen yhtey- dessä näytteille.

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

2.8. 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 syyistä kiellä.

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

2.9. Kilpailuehdotusten palautus

Kilpailuehdotuksia ei palauteta.

3. KILPAILUTEHTÄVÄ

3.1. Kilpailutehtävän tausta

Kalasataman asuntorakentaminen aloitettiin vuonna 2010. Vuoden 2019 lopulla Kalasatamassa asui noin 4 500 asukasta. Asuntorakentaminen Kalasatamassa jatkuu edelleen vilkkaana. Vuoden 2020 aikana Kalasatamaan valmistuu yli 1 000 asun- toa. Vuoden 2021 alussa Kalasatama tarjoaa kodin noin 7 000 asukkaalle.

Nihdin asuntorakentaminen alkaa korttelista 10668, joten on tärkeää, että kortteli toteutetaan kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti mahdollisimman korkeatasoisesti ja onnistuneesti ja että toteutuksessa huomioidaan myös rakennuksen ener- giätehokkuus. Aloituskortteli sijaitsee Nihdissä kaupunkikuvallisesti erittäin tärkeällä ja näkyvällä paikalla Kruununsillat rai- tiotieyhteyden varrella. Lisäksi korttelissa luodaan Nihdin persoonallista korttelityyppiä koskeva toteutusmalli, jossa kuusiker- roksisesta jalustasta nousee julkisivuiltaan tästä täysin poikkeava, kapea torni. Tämän johdosta kaupunki järjestää korttelista laatukilpailun. Kilpailun tavoitteena on luoda laatutaso Nihdin asemakaava-alueen korkeatasoiselle suunnittelulle ja toteu- tukselle.

3.2. Kilpailualue

3.2.1. Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 27.11.2019 hyväksymän ja 22.1.2020 lainvoimaiseksi tulleen Nihdin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaan tontit 10668/1-4 ovat asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, AK-1).

Nihdin asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12576 määräyksineen on liitteenä 5.

Asemakaavan selostus (sisältää Nihdin tyyppikorttelin korttelikortin, joka on asemakaavan selostuksen liitteenä 4.) on liitteenä 6.

3.2.2. Tonttitiedot ja rahoitus- ja hallintamuodot

Kilpailualueella sijaitsevat Lukki -nimisen korttelin 10668 asuinkerrostalotontit (AK, AK-1) 1, 2, 3 ja 4. Aluetta rajaavat tulevat kadut Sompasaarenlaituri, Konttisatamankatu ja Konttinosturinkuja. Kaupunki omistaa mainitut tontit.

Tontteja ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin. Tonttien vuokralaiset ovat velvolliset suorittamaan tonttien muodostamiskustannukset. Sen sijaan kaupunki suorittaa tonttien muodostamiskustannukset myytävien tonttien osalta.

Tontti ja osoite	Käyttötarkoitus	Rahoitus- ja hallintamuoto	Kaavan osoittama kerrosala	Pinta-ala noin
10668/1, Sompasaarenlaituri	AK	OOH	2 800 + kr 150	1 254 m ²
10668/2, Konttinosturinkuja	AK	AV	2 100	1 051 m ²
10668/3, Konttisatamankatu	AK-1	OO/OOV	3 300	380 m ²
10668/4, Sompasaarenlaituri	AK	OO/OOV	4 600 + kr 150	1 978 m ²

OO/OV = sääntelemätön omistus- ja vuokra-asuntotuotanto

OOH = Hitas-omistusasuntotuotanto

AV = valtion tukemat (pitkäaikainen korkotuki) vuokra-asunnot

3.2.3. Suunnittelu- ja rakentamistilanne

Nihdin pohjoisosan esi- ja katurakentaminen on tavoitteena aloittaa vuodenvaihteessa 2020-2021. Nihdissä raitiovaunun kääntölenkki kiertää korttelin 10668. Tämän vuoksi asuinrakennukset tulee rakentaa mainittuun kortteliin ennen raitiovaunun ajolankojen asentamista, joten koko korttelin tulee valmistua viimeistään vuoden 2024 alussa. Korttelin talonrakentamisen tulisi siten aloittaa vuoden 2021 lopulla, kuitenkin viimeistään heti vuoden 2022 alussa, mikäli tontit ovat rakentamiskelpoisia.

3.2.4. Kaupunkirakenne

Nihdin alueella on kymmenen asuinkorttelia, hotellikortteli, ravintolakortteli, kaksi vesialueen korttelia liike-, toimisto- tai ravintolalaivoille, päiväkotia ja pienvenesatama. Lisäksi asemakaavassa on siltayhteys Nihdistä Merihakaan ja Hanasaareen. Alueen läpi kulkee Kruunusiltojen raitiotieyhteys sekä jalankulku- ja pyöräily-yhteys (baana) Kruunuvuorenrannasta keskustaan sekä Kalasataman raitiotieyhteys Nihdistä Pasilaan. Kruunusillat-raitiovaunureitin liikennöinti on tavoitteen aloittaa vuonna 2026. Nihdissä on Kalasataman raitiotien päätepysäkki. Kalasataman raitiotien liikennöinti on tavoitteena aloittaa vuonna 2024. Nihdin rannat on suunniteltu toimintoiltaan monipuolisena virkistysalueena.

Kortteli 10668 sijaitsee Nihdin asemakaava-alueella meren rannassa ja Kruunusiltojen siltayhteyden äärellä. Kortteli noudattaa Nihdille tyypillistä mallia, jossa kortteli on muuten kuusikerroksinen, mutta yhdessä kulmassa on korkeampi torni, tässä 15 kerrosta. Kuudennen kerroksen yläpuolelle nousevan tornimailman kaupunkikuvallisena ideana on rakentaa muistuma vanhasta konttisatamasta. Julkisivut jäsennetään korkeussuunnassa 1-3 kerrosta korkeisiin ja julkisivukäsittelyltään toisistaan erottuviin osiin. Mittasuhteiltaan solakat tornit ovat hyvä lähtökohta laadukkaiden ja valoisien asuntojen suunnittelulle. Torniasuntojen suurista ikkunoista avautuvat pitkät näkymät kohti kaupungin historiallista keskustaa, saaristoa ja merta.

3.2.5. Kadut, puistot ja kunnallistekniikka

Kortteli 10668 rajautuu Sompasaarenlaituriin, Konttisatamankatuun ja Konttinosturinkujaan. Tonttien viereisten katualueiden ja kunnallistekniikan rakentaminen aloitetaan vuoden 2020 lopulla tai 2021 alussa, rakentaminen korttelin 10668 ympärillä valmistuu arviolta vuoden 2021 loppuun mennessä. Katualueiden viimeistelytyöt voidaan suorittaa vasta korttelin asuinrakennusten valmistuttua.

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 korttelialueelle, 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 kunnallistekniikan, kuten vesijohdon sekä sadevesi- ja jätevesiviemärin, sijainti ja korkeustaso. Vesihuollon liitoskohtalausunto haetaan normaaliin tapaan HSY Vesihuollolta.

Tontteja palvelevien jäteputkien liitoskohdista on mainittu kohdassa 3.2.8.

Nihdin korttelin 10668 rajautuvat alustavat katu- (ja kunnallistekniset) suunnitelmat ovat liitteenä 7. Katujen ja muun kunnallistekniikan rakennussuunnitelmat valmistuvat kesällä 2020.

Katuvalaistusta, liikennevaloja, sähköverkkoa ja raitiotien tarvitsemien jakokaappien syvennyksiä sekä katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähköjohtimien riippurakenteiden edellyttämien upotettuja johtovarauksia ja tartuntoja koskevien ehtojen ja niiden huomioimisesta tilojen suunnittelussa osalta viitataan liitteenä 2 olevissa Nihdin alueellisissa lisäehdoissa ja liitteenä 15 olevissa tonttien lisäehdoissa mainittuihin ehtoihin.

Alustavat katuvalaistuksen, liikennevalojen, sähköverkon ja raitiotien tarvitsemat jakokaappien syvennysten paikat ja koot ovat liitteenä 8.

Ohje katuvalaistuksen yhteensovittamista rakennusten kanssa on liitteenä 9.

3.2.6. Perustamisolosuhteet

Kortteli on osittain vanhaa Nihdin saarta, osittain 1950- luvulta alkaen tehtyä täyttöaluetta. Maanpinta alueella on tasaista ja vuoden 2017 laserkeilausaineiston perusteella maanpinnan korkeustaso tontilla on vaihdellut noin välillä +2,6...+3,1. Alueen kairausten perusteella maakerrosten paksuus on noin 1-12 metriä. Kairausten perusteella korttelin pohjoisosassa, tonttien 1 ja 2 kohdalla, on 7-10 metriä kivistä/lohkareista täyttöä, sen alla ohut kerros löyhää hiekkaa tai savea ennen tiivistä hiekkaa tai moreenikerrosta. Korttelin eteläosassa, tonttien 3 ja 4 kohdalla, on arviolta 1-5 metriä paksut täyttökerrokset ennen kal-liota.

Alustavasti tonttien 3 ja 4 eteläosalla rakennukset voidaan perustaa anturoilla kallion tai kantavan kitkamaan varaan. Tonttien 1 ja 2 alueella rakennukset perutetaan lyötävillä teräsputkipaaluilla kallion varaan. Paalupituus vaihtelee arviolta 4...13m.

Lopullista suunnittelua ja perustamistapojen valintaa varten tulee pohjatutkimuksia tarkentaa tonttikohtaisesti.

Tarkemmat tonttikohtaiset perustamisolosuhteita koskevat tiedot ilmenevät rakennettavuusselvityksestä.

Rakennettavuusselvitys on liitteenä 10.

3.2.7. Pilaantuneet maat

Korttelin alueella on todettu maaperän pilaantuneisuutta ja kynnyсарvon (VNa 214/2007) ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia sekä jätettä. Kaupunki laatii alueelle kunnostussuunnitelman sekä ilmoituksen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta. Kunnostustaso määräytyy alueen tulevan käytön ja riskinarvion perusteella.

Pilaantumisen vuoksi rakennuksiin on varauduttava tekemään tuuletettu alapohjarakenne tai radonputkitus koneellisella ilmanvaihdolla. Mikäli halutaan käyttää muita rakenneratkaisuja, on niiden soveltuvuus varmistettava erikseen.

Pilaantunut maaperä kunnostetaan rakentamisen yhteydessä. Vuokralainen/ostaja vastaa puhdistamiseen liittyvistä maarakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta, ympäristöviranomaisen päätöksen ja kaupungin ohjeiden mukaisesti. Kaupunki vastaa puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista, ympäristöteknisestä valvonnasta ja mahdollisesta jälkitarkkailusta.

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 vahingoista, 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 seka-jäte, biojäte, paperi, muovi ja pienkartonki) Kalasatamaan toteutettavalla alu-eellisellä 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 jätepiestet tulee sijoittaa siten, että ne palvelevat hyvin koko korttelia ja tarvittaessa jätepiesteitä tulee sijoittaa useampaan paikkaan. Jätepiestet 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 suurikoista 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 11.

Kiinteistökohtainen jäteputkijärjestelmän toteuttamista koskeva suunnittelu- ja toteutusmalli on liitteenä 12.

Jäteputkien liitoskohdat

Vuokralainen/ostaja on velvollinen noudattamaan tonttien 10668/1, 2, 3 ja 4 tai niistä muodostettavien tonttien osalta Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n toimittamaan liitekarttaan merkityjä tontteja palvelevien jäteputkien liitoskohtia. Mikäli vuokralainen/ostaja haluaa muuttaa liitteeseen merkityjä ja jo rakennettuja liitoskohtia, niin tällöin vuokralainen/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.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mainittu liitekartta, josta ilmenee jäteputkien liitoskohdat, on valmisteilla. Kaupunki on velvollinen huolehtimaan siitä, että jäteyhtiö toimittaa mainitun liitekartan vuokralaiselle/ostajalle mahdollisimman pian niiden valmistuttua.

Jäteputkien liitoskohtia koskeva kartta on liitteenä 13 (toimitetaan myöhemmin sen valmistuttua).

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 Kalasataman Nihdin alueellisten lisäehtojen 2.3. kohtaan (Rakentamisen logistinen ohjaus) ja liitteenä 14 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 energijärjestelmät

Vuokralainen/ostaja on kaupungin niin vaatiessa velvollinen täyttämään kunkin tontin osalta liitteenä 15 (myös varauspäättöksen liitteenä) olevat Kalasataman älykkäät energijärjestelmät, tontinluovutusehdot, 1.11.2017 vaatimukset.

3.2.13. Autopaikkojen järjestäminen

Korttelin 10668 tontit eivät liity autopaikoituksen osalta Kalasataman Palvelu 2 Oy:öön. Asemakaavassa ei ole asetettu asuntorakentamiselle autopaikkavelvoitetta. Nihdissä kokeillaan ns. markkinaehtoisesta pysäköintiä. Tämän vuoksi osallistuja on velvollinen ilmoittamaan kilpailuehdotuksen jättämisen yhteydessä kunkin tontin osalta selvityksen perusteluineen toteutettavasta autopaikkamäärästä.

3.3. Suunnitteluohjeet

3.3.1. Yleistä suunnittelusta

Kilpailun kohteena olevien tonttien avoin ja näkyvä sijainti osana kaupungin merellistä julkisivua asettaa suunnittelulle erityisen korkeat laatuvaatimukset. Tämän vuoksi asuntokohteen tulee edustaa arkkitehtuuriltaan, asuttavuudeltaan ja tilaratkaisujen toimivuudeltaan, energiatehokkuudeltaan sekä teknisiltä ratkaisuiltaan mahdollisimman korkeatasoista talonrakentamista. Asuntojen suunnittelussa tulee huomioida merellisyys ja mahdollisimman monesta asunnosta tulisi pyrkiä luomaan merinäkyymiä.

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, kunnallisteknisiin verkkoihin ja alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään. Eri tonttien vuokralaisten/ostajien tulee tehdä hyvää yhteistyötä myös keskenään.

3.3.2. Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen

Asuntojen erittäin korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi vuokralainen/ostaja on velvollinen suunnittelemaan tontin tiiviissä yhteistyössä maomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontti-yksikön, kaupunginkanslian

Kalasadaman aluerakentamisprojektin, asemakaavoituksen, rakennusvalvontapalvelun ja liikenne- ja katusuunnittelupalvelun kanssa.

Kunkin tontin suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupunginkanslian Kalasadaman 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 yhteensovituksista muun ympäristön kanssa (esim. pelastusreitit) huolehditaan asianmukaisesti. Alueryhmä koostuu Kalasadaman aluerakentamisprojektin (puheenjohtaja ja sihteeri), rakennusvalvontaviranomaisen, asemakaavoituspalvelun ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun edustajista. Alueryhmää täydennetään tarvittaessa asiantuntijoilla.

Alueryhmän jälkeen Hitas-tontin 10668/1 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 Kalasadaman 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 Kalasadaman projektinjohtaja (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. Hitas-tontin osalta suunnitelman muutokset tulee käsitellä alueryhmässä ja Hitas-työryhmässä.

Kilpailuehdotuksen laatinutta pääsuunnittelijaa ei saa vaihtaa ilman kaupungin suostumusta.

3.4. Suunnittelun sitovat lähtökohdat

Laadittavien kilpailuehdotusten tulee perustua liitteinä 5 ja 6 oleviin asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 12576 ja sitä koskevaan kaavaselostukseen.

Tonteille suunniteltavien hankkeiden tulee olla toteutettavissa voimassa olevaa asemakaavaa muuttamatta ja niiden tulee muutoinkin tukea Kalasadaman ja erityisesti Nihdin alueen rakentamiselle asetettuja tavoitteita. Kortteliin 10668 ei laatukilpailun perusteella tehdä asemakaavan muutosta. 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

Arvokas paikka ja merellinen ympäristö antavat korttelin suunnittelulle erityisen korkeat laatuvaatimukset. Tavoitteena on, että asuinkortteli antaisi paikalle vahvan identiteetin, loisi lähtötason koko Nihdin suunnittelulle ja osoittaisi suuntaa 2020-luvun helsinkiläiselle asuntoarkkitehtuurille.

Kilpailualueen kortteli rakentuu osaksi Nihdin kaupunkijulkisivua Sörnäisten rantatieltä, Merihaasta ja Kruununhaasta tarkasteltuna. Nihdin yhtenä kaupunkikuvallisena tavoitteena on vaihtelevan ja mielenkiintoisen aluejulkisivun muodostaminen ranta-alueille. Samanaikaisesti rakennusten tulee luoda miellyttävää lähiympäristöä ja mielenkiintoista katutilaa.

Kortteli on pääosin kuusikerroksinen, mutta sen itäiseen kulmaan tulee rakentaa 15-kerroksinen tornimainen asuinkerrostoalo.

Asemakaavan mukaisesti AK-korttelialueella (rakennusten kuusikerroksisessa osassa) rakennusten julkisivujen on oltava pääosin paikalla muurattua, poltettua tiiltä sekä lasia ja viereisten tonttien osa-alueiden julkisivujen aukotus ja väriytyy tulee erottua toisistaan.

AK-1-korttelialueella (torniosa) rakennusten julkisivut tulee jakaa 1-3 kerrosta korkeisiin ja julkisivukäsittelyltään toisistaan erottuviin osiin. Julkisivumateriaalien tulee olla lasia ja/tai metallia. Julkisivusta tulee olla lasia vähintään 50 %. Rakennuksiin on rakennettava tasakatto, joka on tehtävä viherkattona ja terassina.

Asemakaavan mukaisesti korttelin kaikkien asuntojen on avauduttava kadulle. Määräyksellä pyritään korostamaan kaupunkimaista katutilaa ja toisaalta varautumaan pelastumisvaatimuksiin.

3.4.2. Asunnot, huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus

Kilpailijan toivotaan tutkivan paikkaan sopivia asumisen konsepteja. Asuntojen suunnittelussa tulee huomioida merellisyys ja mahdollisimman monesta asunnosta tulisi pyrkiä luomaan merinäköymiä.

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

Kullekin myytävälle tontille on rakennettava sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja. Kullekin myytävälle tontille toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta enintään 50 % saa olla vuokra-asuntoja.

Hitas-omistusasuntotuotannossa tonteille 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 0,5 % asuntokerrosalasta. Tilat sijoittuvat ensisijaisesti ullakkosaunan yhteyteen ja/tai pihatason. Pihatilojen aktiivista ja monipuolista käytettävyyttä voi edistää esimerkiksi sijoittamalla keittiökalusteella varustetun kokoontumistilan pihatason tai varustamalla osan sisäänkäynneistä erillisillä kuraeteisillä.

Kullekin tontille tulee rakentaa harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja asukkaiden käyttöön 1,5 % tontin kerrosalasta. Näistä 2/3 tulee sijoittaa alueelliseen Kalasataman Palvelu Oy:n ja Kalasataman Palvelu 2 Oy:n yhteistyössä tai erikseen toteuttamaan palvelurakennukseen.

Loput harraste- ja kokoontumistilat (1,0 % asuntokerrosalasta) toteutetaan palveluyhtiön kanssa allekirjoitettavan liittymissopimuksen ehtojen mukaisesti alueen yhteiskerhotiloissa Kalasatamanpuistossa, joiden suunnittelu ei sisälly tähän kilpailutehtävään ja jonka kustannukset sisältyvät palveluyhtiön omarahoitusosuuteen.

3.4.4. Piha ja pysäköinti

Tonttien piha-alue sijaitsee korttelin keskellä kilpailutonttien rajaamana ja 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 ainakin seuraavat jäljempänä mainitut seikat (arviointikriteerit), joiden perusteella kilpailuehdotusten keskinäinen vertailu suoritetaan kokonaisarviointina anonyymisti kilpailulle asetettujen tavoitteiden valossa:

- 1 ehdotusten arkkitehtoninen kokonaisuus ja omaleimaisuus sekä kaupunkikuvallinen ratkaisu
- 2 asuntojen innovatiivisuus, muuntojoustavuus, muunneltavuus ja monikäyttöisyys
- 3 huoneistojakauman monipuolisuus
- 4 rakennuksen liittyminen ympäristöön sekä tilaratkaisujen ja ulkotilojen toimivuus, viihtyisyys ja turvallisuus
- 5 asuntopuunnittelun uusien haasteiden ja asuntohankkeiden huomioon ottaminen
- 6 julkisivujen ja sisäänkäyntien arkkitehtoninen laatu
- 7 rakennusosien detaljiikka ja muotoilu
- 8 ratkaisujen ekologisuus ja elinkaaren ottaminen huomioon (Rakennuksen ja rakentamisen elinkaariaikaiset ympäristövaikutukset, kiertotalousperiaatteiden huomioiminen valituissa ratkaisuissa ja minimivaatimuksen ylittävä energiatehokkuus). Muut hiilineutraalisuutta edistävät ratkaisut luetaan osallistujalle eduksi.

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. E-luvun lisäksi tulee toimittaa kuvaus niistä keskeisistä suunnitteluratkaisuista, joilla E-luku saavutetaan.

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 kokonaisarviointina anonyymisti kilpailuohjelmassa mainittujen arviointikriteerien perusteella kilpailulle asetettujen tavoitteiden valossa. Arviointiryhmä suorittaa kilpailuehdotusten (suunnitelmien) laatuvertailun 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 vuokrasopimuksia ja myyntiä koskevan päätöksen jälkeen liitteenä 16 olevan mallin mukainen toteuttamissopimus lisäehtoineen (kuten asuntoalueen vuokrasopimuslomake) ja kiinteistökaupan esisopimus lisäehtoineen Toteuttamissopimus tehdään kaikkien tonttien osalta ja kiinteistökaupan esisopimus lisäksi myytävien tonttien osalta.

Kaupungilla on oikeus tarvittaessa lisätä mallisopimukseen tonttikohdaisia 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 lisäehtoissa. 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 kiinteistökauppojen esisopimukset tulee allekirjoittaa 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 annetun selvityksen mukaiset autopaikat kokonaan valmiiksi tämän kilpailuohjelman (tarjouspyynnön), esitetyn suunnitelman, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden, asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 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 laatinnutta 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/kaupparakirjan, kun tontille on myönnetty rakennuslupa, kuitenkin viimeistään 31.12.2021 mennessä, ellei kaupunki perustellusta syystä myönnä määräaikaan pidennystä. Kunkin tontin rakentaminen tulee aloittaa viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun tonttia koskeva vuokrasopimus tai kiinteistökaupan kaupparakirja on allekirjoitettu.

Selvyyden vuoksi todetaan, että rakentaminen on mahdollista aloittaa kilpailualueella aikaisintaan vuoden 2021 lopulla. Korttelin 10668 ensimmäisen tontin rakentaminen tulee aloittaa kuitenkin edellä mainitusta määräajasta huolimatta kuitenkin viimeistään 31.1.2022, 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 rakentamisen tulee, mahdollisia vähäisiä keskeytyksiä lukuun ottamatta, jatkua keskeytyksettä.

Muiden tonttien rakentaminen tulee aloittaa siten, että kullekin tontille rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset tulee valmistua viimeistään 29.2.2024. Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomais (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöön otettavaksi.

4.4. Tonttien luovutuksen periaatteet ja hinnat

4.4.1. Vuokrasopimukset ja kaupparakirjat sekä vuokraus- ja myyntihinnat

Laatukilpailussa tonttien luovutusperiaatteet ja hinnat tulee määrittellä etukäteen. Tonttien vuokrasopimusten ja kaupparakirjojen ehdot, kuten tonttien vuokrat ja kaupparakirjat, perustuvat toteutussopimuksen ja kiinteistökauppojen esisopimusten 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 maanra-

kennustöihin, vuokra peritään jokaiselta kuukaudelta muutoin noudattaen edellä mainittuja periaatteita (kuitenkin kauintaan tontin pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen tai myyntiin saakka).

Tontit (AK) 10668/1 ja 2 esitetään vuokrattavaksi noin 60 vuodeksi noudattaen kaupungin päätöksiä ja vakiintuneita käytäntöjä edellyttäen, että kaupungin toimivaltainen elin vahvistaa tonttien vuokrausperiaatteet. Hitas-tontin 10668/1 vuokrauksessa noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä sekä Hitas-sitoumusta koskevia ehtoja, kuten omistamisrajoituksen valvontaa koskevia ehtoja. Tonttien vuosivuokra määräytyy tällöin ottaen huomioon saman tai vastaavan alueen käypä vuokrataso pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tonttien vuosivuokran määräytymisen perusteeksi esitetään meren puolella sijaitsevan Hitas-tontin (AK) 1 osalta rakennusoikeuden yksikköhintaa 50 euroa/k-m² (ind. 100) ja taempana sijaitsevan valtion tukeman tontin (AK) 2 osalta 43 euroa/k-m² (ind. 100), jotka vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa noin 987 euroa/k-m² ja noin 848 euroa/k-m² (ns. ARA-alennuksen 20 % jälkeen noin 678 euroa/k-m²) (ind. 1973, 11/2019). Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on esityksen mukaan tontilla 1 noin 3,29 euroa/as-m²/kk ja tontilla 2 ns. ARA-alennuksen jälkeen 2,83 euroa/as-m²/kk. Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta vapaarahoitteisen tontin 1 vuokrasta esitetään perittäväksi 80 % ja valtion tukeman tontin 2 osalta 70 % 31.12.2026 saakka. Tämän jälkeen valtion tukeman tontin 2 vuosivuokrasta esitetään perittäväksi 80 % (ns. ARA-alennus) siltä ajalta, jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti lyhytaikaisen ja pitkäaikaisen vuokrasopimuksen osalta asuin-tilan vuosivuokra on 4 % sen po. sopimuksissa määritellystä hinnasta. Koska tuottoprosentti määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan, niin tonteille toteutettavan liiketilan vuokra määräytyy myös 4 % mukaan.

Tontin 10668/1 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-sitoumus liitteineen ovat liitteenä 17.

Parhaimmilla paikoilla sijaitsevat sääntelemättömät tontit (AK) 10668/3 ja 4 esitetään myytäväksi käyvästä arvosta edellyttäen, että kaupungin toimivaltainen elin vahvistaa tonttien myyntiperiaatteet. Tonttien (AK) 10668/3 ja 4 myyntihinnaksi esitetään arviolausunnon perusteella asuinrakennusoikeuden osalta 1 800 euroa/k-m² ja liiketilojen (kr-tilojen) osalta noin 500 euroa/k-m². Myyntihinnassa on huomioitu, ettei asemakaavassa ole asetettu asuntorakentamiselle autopaikkavelvoitetta.

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 tonttikohdaiset luovutusehdot ottaen huomioon muun muassa tonteille tässä kilpailuohjelmassa asetetut tavoitteet, tonttien yleiset varausehdot sekä Kalasataman Nihdin 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

Asemakaavassa ei ole asuinrakentamiselle autopaikkavelvoitetta. Tämän vuoksi tontin 10668/1 asuntojen keskimääräinen velaton enimmäismyyntihinta eli hintapuite on 4 850 euroa/as-m² sidottuna rakennuskustannusindeksiin talotyyppin 01.2 Asuinkerrostalo (RKI 2015=100, joulukuun 2019 pisteluku 104,7) ilman autopaikkojen toteutuskustannuksia. Hintapuitetta korjataan po. indeksin pisteluvun muutoksella rakentamisen aloitusajankohtaan. Autopaikkojen toteutuskustannukset lisätään hankinta-arvoon, mikäli autopaikat tulevat asunto-osakeyhtiön suoraan omistukseen. Autopaikkojen kustannukset määritetään ulkopuolisen ja riippumattoman kustannuslaskijan RO-arvion tai muun luotettavan selvityksen perusteella.

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 10668/1 hintapuite sisältää myös muun muassa alueellisiin yhtiöihin liittymistä koskevat osakkeiden merkintähinnat (investointikustannukset) (kuten palveluyhtiö ja jäteyhtiö), ympäristöaidemaksun ja liiketilojen kustannukset. Rakennuttaja voi jyvittää asuntojen hinnat päättämällä tavalla. Asuntojen yhteenlasketun velattoman myyntihinnan tulee kuitenkin olla hintapuitteen mukainen eli asuntojen velattoman kokonaisuusmyyntihinnan tulee olla sama tai vähemmän kuin rakennuslupakuvista laskettu asuntoneliöiden määrä kerrottuna hintapuitteen mukaisella hinnalla ja korjattuna rakennuskustannusindeksin pistelukujen muutoksella välillä 12/2019 – 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/kauppakirjaan 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 Pia Kilpinen, puh. 310 37443

pia.kilpinen@hel.fi

Maaperän puhdistaminen: maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu, maaomaisuus-yksikkö
Johtava ympäristöasiantuntija Kati Valkama, puh. 310 36573

kati.valkama@hel.fi

Geotekniikka: maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu, maa- ja kallioperä -yksikkö
Projektinjohtaja Miia Paatsema, puh. 310 37820

miia.paatsema@hel.fi

Kadut: liikenne- ja katusuunnittelu, suunnittelu yksikkö
Projektinjohtaja Marjo Bruun, puh. 310 39697

marjo.bruun@hel.fi

Rakennuslupa ja suunnittelu yhteistyö: rakennusvalvontapalvelut
Tiimipäällikkö Heli Virkamäki, puh. 310 26338

heli.virkamaki@hel.fi

Liikennesuunnittelu: liikenne- ja katusuunnittelu, suunnittelu yksikkö
Liikenneinsinööri Riikka Österlund, puh. 310 37312

riikka.osterlund@hel.fi

Kilpailun sihteeri: asemakaavoitus
Suunnittelija Riikka Elo, puh. 310 27214
riikka.elo@hel.fi