



## § 700

### Länsisataman Jätkäsaaren keskuskorttelin hinta- ja laatukilpailun järjestäminen (Länsisatama, Jätkäsaari, AL-tontti 20037/1)

HEL 2022-013010 T 10 01 01 00

Länsisatamankatu

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20037 suunniteltua asuin-, liike- ja toimitilatonttia (AL) 1 koskevan liitteenä 1 olevan tarjouspyynnön (kilpailuohjelman): ”Länsisataman Jätkäsaaren keskuskorttelin hinta- ja laatukilpailu, 13.12.2022” ja järjestää mainittua tonttia koskevan hinta- ja laatukilpailun.

Kilpailu alkaa kaupunkiympäristölautakunnan hyväksytyä tarjouspyynnön ja kilpailun järjestämisen.

Lopuksi kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa asuntotonttitiimin tiimipäällikön päättämään tarjouspyynnön tarkistuksista, muutoksista ja mahdollisista lisäehdoista sekä pidentämään tarvittaessa tarjousten ja kilpailuehdotusten jättämiselle varattua aikaa.

## Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat kiinteistölakimies Kristian Berlin, projektinjohtaja Tuomo Sipilä, tiimipäällikkö Matti Kaijansinkko ja arkkitehti Teo Tammivuori. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

## Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438  
kristian.berlin(a)hel.fi  
Tuomo Sipilä, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 34249  
tuomo.sipila(a)hel.fi  
Teo Tammivuori, arkkitehti, puhelin: 310 21192  
teo.tammivuori(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Tarjouspyyntö 13.12.2022 (kilpailuohjelma)
- 2 Jätkäsaaren keskuskorttelin sijaintikartta
- 3 Jätkäsaaren keskuskorttelin asemakaavan muutosluonnos, päiv. 26.5.2020



## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään Jätkäsaaren keskuskorttelia (AL-tontti 20037/1) koskevan hinta- ja laatukilpailun järjestämistä.

Kilpailu järjestetään hinta- ja laatukilpailuna, jossa hinnan osuus kilpailun kokonaisratkaisuperusteesta on viisikymmentä prosenttia, kaupunkikuvaa koskevan arkkitehtonisen laadun osuus on kaksikymmentäviisi prosenttia ja kaupungin hiilineutraaliuden edistämistä koskevien tavoitteiden (rakentamisen hiilijalanjälki) osuus on kaksikymmentäviisi prosenttia.

Kilpailualueen asuinkerrosala on kaavaluonnoksen mukaan yhteensä 34 600 k-m<sup>2</sup>, toimitilojen kerrosala yhteensä 8 000 k-m<sup>2</sup> ja myymälätilojen kerrosala yhteensä 6 900 k-m<sup>2</sup>, joten kokonaiskerrosala on yhteensä 49 500 k-m<sup>2</sup>. Kyseessä on paitsi Jätkäsaaren kaupallinen keskittymä myös kaupunkikuvallisesti tärkeä maamerkkirakennus, joka käsittää eri pääkäyttötarkoituksenmukaisia toimintoja. Kilpailualueelle on suunniteltu asumista noin 840 asukkaalle.

Kilpailu alkaa kaupunkiympäristölautakunnan hyväksytyä tarjouspyynnön (kilpailuohjelman) ja kilpailun järjestämisen.

Kaupunkiympäristölautakunta päättää kilpailun päättyttyä kilpailun voittajan valinnasta ja kilpailualueen varaamisesta kokonaisuutena arvioiden parhaimman kilpailuehdotuksen ja korkeimman kokonaistarjoushinnan ostotarjouksessaan esittäneelle osallistujalle.

## Esittelijän perustelut

Jätkäsaaren keskuskortteli (AL-tontti 20037/1)

Jätkäsaaren keskuskorttelin muodostava suunniteltu AL-tontti 20037/1 (jäljempänä myös: kilpailualue) sijaitsee kerrosalajakaumalla mitattuna suurin piirtein Jätkäsaaren painopisteessä kolmen alueellisen kokoajakadun taitekohdissa. Kyseessä on paitsi Jätkäsaaren kaupallinen keskittymä myös kaupunkikuvallisesti tärkeä maamerkkirakennus, joka käsittää eri pääkäyttötarkoituksenmukaisia toimintoja.

Kilpailualueelle on suunniteltu asumista noin 840 asukkaalle, ns. supermarket -koon päivittäistavarakauppaa, muita liiketiloja ja toimitiloja.



Rakenteellisesti kortteli muodostuu yhdestä yhtenäisestä umpikorttelista, johon kuuluu 1-5 kerroksinen ns. jalustaosa sekä 16-, 18- ja 24 -kerroksiset asuntotornit.

Kilpailualueen asuinkerrosala on kaavaluonnoksen mukaan yhteensä 34 600 k-m<sup>2</sup>, toimitilojen kerrosala yhteensä 8 000 k-m<sup>2</sup> ja myymälätilojen kerrosala yhteensä 6 900 k-m<sup>2</sup>, joten kokonaiskerrosala on yhteensä 49 500 k-m<sup>2</sup>. Kyseessä on siten erittäin laaja ja rakennusteknisesti haastava ns. hybridimallin mukainen hankekokonaisuus, jossa eri toiminnot yhdistyvät toisiinsa.

Jätkäsaaren keskuskorttelin sijaintikartta on liitteenä 2.

## Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 8.2.2021 (114 §) varata Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutosluonnoksen (Jätkäsaaren keskuskortteli) mukaisen asuin-, liike- ja toimitilatontin (AL) 20037/1 luovutettavaksi hintakilpailulla pääsääntöisesti sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon.

Samalla kaupunginhallitus kehotti kaupunkiympäristölautakuntaa järjestämään edellä mainitun kilpailun, päättämään sen ehdoista sekä valitsemaan kilpailun perusteella tontille varauksensaajat ja toteuttajat. Varauspäätöksen mukaan kilpailualueesta vastaisuudessa muodostettavat tontit luovutetaan myymällä käypään arvoon.

## Kilpailun valmistelu ja kilpailuaika

Helsingin kaupunki on järjestänyt loppusyksyn 2020 ja kevään 2022 aikana markkinavuoropuhelut suurten rakennusliikkeiden ja kaupan keskusliikkeiden kanssa mahdollisimman tarkoituksenmukaisen kilpailutusmallin ja optimaalisen korttelia koskevan kaupallisen ratkaisun löytämiseksi osana kilpailua. Markkinavuoropuheluiden perusteella saatu palaute on pyritty huomioimaan kilpailutusmallin valinnassa ja kilpailun tarjouspyynnön ehdoissa.

Kaupunginhallituksen varauspäätöksen mukaisesti ja markkinavuoropuhelujen perusteella saadun palautteen johdosta sekä kaupungin Hiilineutraali Helsinki -tavoitteen edistämisen vuoksi Jätkäsaaren keskuskorttelin kilpailu järjestetään hinta- ja laatukilpailuna (jäljempänä ja edellä myös: kilpailu), jossa hinnan osuus kilpailun kokonaisratkaisuperusteesta on viisikymmentä (50 %) prosenttia, kaupunkikuvaa koskevan arkkitehtonisen laadun osuus on kaksikymmentäviisi (25 %) prosenttia ja kaupungin hiilineutraaliuden edistämistä koskevien tavoitteiden (rakentamisen hiilijalanjälki) osuus on kaksikymmentäviisi (25 %) prosenttia.



Kilpailua varten on laadittu maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun toimesta ja yhteistyössä kaupunginkanslian Länsisataman aluerakentamisprojektin, asemakaavoituksen, ilmastoyksikön ja liikenne- ja katusuunnittelupalvelun kanssa liitteenä 1 oleva tarjouspyyntö: ”Länsisataman Jätkäsaaren keskuskorttelin hinta- ja laatukilpailu, 13.12.2022”.

Kilpailu alkaa kaupunkiympäristölautakunnan hyväksytyä tarjouspyynnön ja kilpailun järjestämisen. Kilpailu päättyy (pe) 1.9.2023 klo 12.00.

### Yleistä hinta- ja laatukilpailusta

Jätkäsaaren keskuskorttelin kilpailun tarkoituksena on:

- Tuottaa kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti omaleimainen ja laadukas kilpailuehdotus (suunnitelma) kilpailualueen kaupunkikuvaa koskevan arkkitehtonisen kokonaisratkaisun määrittämiseksi ja toteutuksen perustaksi, ja joka samalla mahdollisimman vaikuttavasti edistää kaupungin asettamia hiilineutraaliustavoitteita, ja joka on lisäksi
- Kilpailuehdotukseen sisältyvän tontin ostotarjouksen myötä kaupungin kannalta taloudellisesti mahdollisimman tuottoisa tontista saatavien myyntitulojen muodossa.
- Valita Jätkäsaaren keskuskorttelille toteuttaja/toteuttajaryhmä ja suunnittelija/suunnitteluryhmä, joka pystyy toteuttamaan rakennusteknisesti erittäin vaativan nk. hybridikorttelin tarjouspyynnön ja sen liitteiden mukaisesti toteuttaen kilpailualueelle muun ohella Jätkäsaaren kaupallisen keskuksen, ja joka
- Yhteistyössä kaupungin kanssa ja nk. kumppanuuskaavoituksena osallistuu kilpailualueen toteuttamisen edellyttämän asemakaavan muutoksen laatimiseen.

Kaupunkiympäristölautakunnan 26.5.2020 (311 §) hyväksymä ja 26.5.2020 päivätty Jätkäsaaren keskuskorttelin asemakaavan muutosluonnos (muodostuva uusi kortteli 20037) toimii kilpailun perustana ja lähtökohtana. Kaavaluonnos on liitteenä 3. Kilpailulla haetaan siten lähtökohtaisesti kaavaluonnoksen mukaisen ratkaisun toteuttamista. Kaavaluonnoksesta on kuitenkin mahdollista poiketa myöhemmin kumppanuuskaavoitusvaiheessa tarjouspyynnössä tarkemmin yksilöidyillä tavoilla.

Kilpailualueelle toteutettavaksi edellytetyt hankkeet on selostettu ja eritelty tarkemmin tarjouspyynnön kohdasta 3.3. alkaen. Hankkeet ja niiden laajuudet perustuvat pitkälti kaavaluonnoksen eri pääkäyttötarkoituksen mukaisiin kerrosalamääriin. Päivittäistavarakauppa on kuitenkin mahdollista toteuttaa kaavaluonnosta laajempaan markkinavuoropuhe-



lusta saadun palautteen perusteella ja osa toimitiloista on mahdollista toteuttaa myymälätiloina ja/tai asuntoina, mikäli tämä osoittautuu jatko-suunnittelun yhteydessä kaava- ja rakennusteknisesti mahdolliseksi.

#### Tonttitiedot ja asuntorakentamisen rahoitus- ja hallintamuodot

Kilpailualue koostuu kaavaluonnoksen mukaisesta korttelin 20037 asuin-, liike- ja toimitilarakennusten (AL) tontista 1. Tonttia rajaavat ko-koajakadut Länsisatamankatu ja Atlantinkatu, pienempi Saukonkatu ja Saukontori.

Tontti ja osoite	Käyttötarkoi- tus	Rahoitus- ja hallintamuoto (asuntorakenta- misen osalta)	Kaavan osoittama kerrosala	Pinta-ala noin
20037/1, Län- sisatamankatu	AL	OO/OV	34 600 + <u>ktv</u> 8 000 + m 6 900	10 167 m <sup>2</sup>

oo/ov = sääntelemätön vapaarahoitteinen omistus- ja vuokra-asuntotuotanto

Kilpailualueen asuntorakentaminen on toteutettava sääntelemättömänä ja vapaarahoitteisena asuntotuotantona. Enintään noin neljäkymmentä (40 %) prosenttia lopullisen asemakaavan mukaisesta asuinrakennus-  
soikeudesta voidaan toteuttaa vapaarahoitteisena sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona. Loppuosa eli vähintään noin kuusikymmentä (60 %) prosenttia on toteutettava vapaarahoitteisena sääntelemättö-  
mänä omistusasuntotuotantona. Omistusasunnoilla tarkoitetaan tässä asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita markkinoidaan asuntokauppain mukaisesti kuluttajille.

#### Nuorisopalvelujen tilat

Kilpailualueelle on muun ohella toteutettava Helsingin kaupungin kult-  
tuurin ja vapaa-ajan toimialan nuorisopalvelujen käyttöön arviolta noin 220 - 240 h-m2:n suuruiset nuorisotilat. Tilojen suunnittelu ja toteutus on tehtävä tiiviissä yhteistyössä rakennukset ja yleiset alueet palvelu-  
kokonaisuuden tilat -palvelun ja kulttuurin ja vapaa-ajan tilapalveluiden sekä nuorisopalveluiden kanssa. Tarkoituksena on, että tilat sijoittuvat keskuskorttelin 2. kerrokseen ja että tiloista muodostuu yhteisöllinen olohuonetyyppinen "hengailupaikka", jossa tavataan, oleillaan, opiskel-  
laan ja harrastetaan erilaisia aktiviteettejä.

Nuorisopalvelujen tilojen toteuttamisesta on sisällytetty seikkaperäiset ehdot kilpailun tarjouspyyntöön. Ideana on, että po. tilojen valmistuttua niiden rakennuttaja (varauksensaaja) on velvollinen vuokraamaan tilat pitkäaikaisella huoneenvuokrasopimuksella rakennukset ja yleiset alu-



eet palvelukokonaisuuden tilat -palvelulle, joka edelleen vuokraa tilat kulttuurin ja vapaa-ajan tilapalveluille ja nuorisopalveluiden käyttöön. Tilojen vuokra määrätään noudattaen omakustannusperiaatetta. Muilta osin kaupunki ei ole tulossa vuokralaiseksi tai omistajaksi kilpailualueelle toteutettaviin tiloihin.

#### Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen

Kilpailualueen korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan kilpailualueen ja siitä vastaisuudessa muodostettavat tontit tiiviissä yhteistyössä maaomaisuuden kehittämisen ja tontit –palvelun tontit-yksikön, kaupunginkanslian Länsisataman aluerakentamisprojektin, asemakaavoituksen, rakennusvalvontapalvelun ja liikenne- ja katusuunnittelupalvelun kanssa.

Kilpailualueen ja siitä vastaisuudessa muodostettavien tonttien suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupunginkanslian Länsisataman aluerakentamisprojektin järjestämissä kokouksissa (alueryhmäkokoukset, rakennuttajakokoukset, ym.), joihin varauksensaaja on velvollinen osallistumaan.

Kilpailuehdotuksen laatinutta suunnittelutoimistoa tai pääsuunnittelijaa ei saa vaihtaa ilman kaupungin suostumusta ja ilman perusteltua painavaa syytä.

#### Kilpailuehdotusten arviointikriteerit, pisteytys ja arviointi (laadullinen kokonaisarviointi)

Kilpailuehdotuksessa (suunnitelmassa) on osallistujan ja hankkeiden perustietojen lisäksi esitettävä kaupunkikuvaa koskevan arkkitehtuurin osalta sekä rakentamisen hiilijalanjäljen osalta ainakin seuraavat jäljempänä mainitut seikat (arviointikriteerit), joiden perusteella kilpailuehdotusten keskinäinen vertailu suoritetaan laadun osalta anonyymisti kokonaisuutena kilpailulle asetettujen tavoitteiden valossa:

#### Kaupunkikuvaa koskeva arkkitehtoninen laatu, painoarvo 25 %

(kohdat 1 – 4 vastaavat yhteensä 25 %:a kilpailun kokonaisratkaisuperusteesta ja enintään 50 pistettä, suoritetaan kokonaisarviointina)

1. Asuntotornien rakennusalan yläosan arkkitehtoniset ratkaisut ja niiden yksilöllinen tunnistettavuus ja laatu.

2. Korttelin julkisivuratkaisujen (sekä asuntotornit että ns. jalustaosa) arkkitehtoninen laatu sisältäen materiaali- ja rakenteelliset ratkaisut.



3. Kilpailuehdotuksen kaupunkikuvaa koskeva arkkitehtoninen kokonaisvaikutelma, omaleimaisuus ja rakennusten liittyminen katualueille ja ympäristöön.

4. Korttelin ulkotilojen (pihakannet ja aukiot) toimivuus, viihtyisyys ja turvallisuus.

Parhaimman kilpailuehdotuksen jättänyt osallistuja saa 50 pistettä, toiseksi parhaimman kilpailuehdotuksen jättänyt 45 pistettä ja kolmanneksi parhaimman jättänyt 40 pistettä ja niin edelleen.

Vähähiilisyys, painoarvo 25 %

(kohta 5 vastaa yhteensä 25 %:a kilpailun kokonaisratkaisuperusteesta ja enintään 50 pistettä)

5. Rakentamisen hiilijalanjälki

Elinkaaren hiilijalanjäljen laskenta tehdään Helsingin kaupungin ohjeen ”Ohje Jätkäsaaren keskuskorttelin elinkaaren hiilijalanjäljen laskemiseen ja tulosten raportointiin, päiv. 3.11.2022” ja sitä täydentävän vertailu-excelin avulla.

Pienimmän elinkaaren hiilijalanjäljen ympäristöministeriön vähähiilisyyden arviointimenetelmän mukaisesti yksikössä kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>,a (lämmitetty netto) saavuttanut ehdotus koskien koko kilpailualueelle toteutettavaa rakennuskokonaisuutta saa pistemäärän 50, toiseksi pienimmän saavuttanut saa 45 pistettä ja kolmanneksi pienin 40 pistettä ja niin edelleen.

Kilpailuehdotusten keskinäinen laadullinen vertailu suoritetaan anonyymisti kokonaisuutena edellä mainittujen laadullisten arviointikriteerien perusteella. Laadullinen kokonaisarviointi suoritetaan loppuun ennen ostotarjousten avaamista ja kokonaistarjoushinnan arviointia/pisteytystä.

Kilpailuehdotuksessa on kysymys osallistujan antamasta sitovasta laatulupauksesta, minkä vuoksi osallistuja on velvollinen noudattamaan kilpailualueen ja siitä vastaisuudessa muodostettavien tonttien suunnittelussa ja toteutuksessa vähintään ko. kilpailuehdotuksessa ilmoitettuja laatu- ja suunnittelutavoitteita, hiilijalanjälkeä koskevia tavoitteita sekä muita perusratkaisuja. Kilpailuehdotuksen sitovuus varmistetaan kilpailualueen varauspäätöksen ja lopullisten tontinluovutusasiakirjojen ehdoin sekä sen toteutumista seurataan Länsisataman aluerakentamisprojektin aluetyöryhmän kokouksissa.

Ostotarjouksen tekeminen ja kokonaistarjoushinnan pisteytys (hinnan kokonaisarviointi)



Hinnan osalta kilpailussa kilpaillaan eri pääkäyttötarkoitusten mukaisilla kiinteillä rakennusoikeuksien yksikköhinnoilla. Osallistujan (tarjoajan) tulee kunkin eri pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden osalta ilmoittaa ostotarjouksessaan tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (x xxx euroa/km<sup>2</sup>). Hinta on ilmoitettava asuinrakennusoikeuden, päivittäistavarakaupan rakennusoikeuden ja liiketilojen rakennusoikeuden osalta. Toimitilojen rakennusoikeuden kauppahinta määräytyy tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti.

Ostotarjouksia vertailtaessa määritetään tarjottujen yksikköhintojen ja kaavaluonnoksen mukaisten eri pääkäyttötarkoitusten mukaisten rakennusoikeuksien määrien perusteella yhteenlaskettu kokonaistarjoushinta. Ostotarjoukset ja niiden myötä laskettavat kokonaistarjoushinnat pisteytetään seuraavasti:

Ostotarjouksen mukainen kokonaistarjoushinta, painoarvo 50 %, ja enintään 100 pistettä.

Korkeimman kokonaistarjoushinnan ostotarjouksessaan ilmoittanut osallistuja saa 100 pistettä, toiseksi korkeimman kokonaistarjoushinnan ilmoittanut 90 pistettä ja kolmanneksi korkeimman ilmoittanut 80 pistettä ja niin edelleen.

Ostotarjouksen tekemiseen on käytettävä tarjouspyynnön liitteenä olevaa ostotarjouslomaketta. Lomake sisältää muun ohella osallistujan yhteiskuntavelvoitteiden hoitamista koskevan vakuutuksen.

#### Yleisesti kilpailualueen tonttien luovuttamisesta

Kilpailualueesta vastaisuudessa muodostettavat tontit myydään varauksensaajalle tai tämän perustamille tai määräämille asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöille taikka perustettavien asunto- tai kiinteistöosakeyhtiöiden lukuun varauksensaajan ostotarjouksen sekä tarjouspyynnön mukaisesti määräytyvin kauppahinnoin.

Tonttien lopullisissa kiinteistökaupoissa noudatetaan kaupungin tavanomaisesti käyttämiä ehtoja sekä erikseen määritellyjä lisäehtoja. Lisäehdot perustuvat keskeisiltä osin kilpailun tarjouspyyntöön, myöhemmin laadittaviin toteutus- ja kiinteistökaupan esisopimukseen ja näiden liitteisiin sekä laadittavaan asemakaavaan ja sen määräyksiin.

#### Kilpailualueen toteutus kokonaisvastuuperiaatteella

Kilpailualue ja siitä asemakaavan muutoksella vastaisuudessa muodostettavat tontit toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan kokonaisvastuuperiaatteella kilpailualueen ja sii-





tä vastaisuudessa muodostettavat tontit kokonaan täysin valmiiksi tarjouspyynnön ja sen liitteiden, esitetyn kilpailuehdotuksen, myöhemmin laadittavien toteutus- ja esisopimuksen ja niiden liitteiden sekä laadittavan asemakaavan muutoksen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen. Varauksensaaja on muutoinkin velvollinen noudattamaan voimassa olevaa lainsäädäntöä ja rakentamista koskevia muita säännöksiä.

#### Kilpailun ratkaiseminen ja jatkotoimenpiteet kohti toteutusta

Kaupunkiympäristölautakunta päättää kilpailun päätyttyä kilpailun voittajan valinnasta ja kilpailualueen varaamisesta kokonaisuutena arvioiden parhaimman kilpailuehdotuksen (suunnitelman) ja korkeimman kokonaistarjoushinnan ostotarjouksessaan esittäneelle osallistujalle (varauksensaajalle) ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy kilpailualueen tonttien myyntiperiaatteet tarjouspyynnön ja ostotarjouksen mukaisesti ja että varauksensaaja sitoutuu noudattamaan kilpailualueen varausehtoina tarjouspyynnön ja sen liitteiden mukaisia ehtoja.

Varauspäätökseen sisällytetään myös esitetyn kilpailuehdotuksen (suunnitelman) noudattamista koskevat ehdot. Kaupunkiympäristölautakunta voi myös seuraamuksitta päättää, että kilpailualue jätetään varaamatta.

Kilpailualueen varauspäätös tehdään kilpailualueen toteuttamisen edellyttämän asemakaavoitustyön loppuunsaattamiseksi nk. kumppanuuskaavoituksena ja kilpailualueelle toteutettavien hankkeiden jatko- ja toteutussuunnittelua varten. Varauspäätös tehdään noin kahdeksi vuodeksi. Kilpailualueen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutos on valmisteltava ehdotusvaiheeseen ja kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyyn varauspäätöksen voimassa ollessa. Kaupungilla on oikeus perustellusta syystä myöntää varauspäätöksen voimassaolon määräaikaan pidennystä.

Myöhemmin kilpailualueen toteuttamisesta tehdään kaupungin ja varauksensaajan välillä toteutussopimus sekä kilpailualueesta vastaisuudessa muodostettavan tontin/tonttien ostamista koskeva kiinteistökaupan esisopimus. Sopimukset on tarkoitus saattaa kaupungin toimivaltaisen viranomaisen hyväksyttäväksi sen jälkeen, kun kilpailualueen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutos on tullut lainvoimaiseksi. Po. sopimukset korvaavat varauspäätöksen siinä vaiheessa, kun ne allekirjoitetaan.

Kilpailun ehtojen mukaan rakentaminen on aloitettava viimeistään kahden ja puolen vuoden kuluttua sopimusten allekirjoittamisesta ja kilpailualue tulee olla kokonaisuudessaan rakennettu täysin valmiiksi vii-



meistään seitsemän vuoden kuluttua sopimusten allekirjoittamisesta lukien.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

**Lisätiedot**

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438  
kristian.berlin(a)hel.fi  
Tuomo Sipilä, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 34249  
tuomo.sipila(a)hel.fi  
Teo Tammivuori, arkkitehti, puhelin: 310 21192  
teo.tammivuori(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Tarjouspyyntö 13.12.2022 (kilpailuohjelma)
- 2 Jätkäsaaren keskuskorttelin sijaintikartta
- 3 Jätkäsaaren keskuskorttelin asemakaavan muutosluonnos, päiv. 26.5.2020

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kaupunginkanslia, aluerakentaminen  
Asemakaavoituspalvelu  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu  
Liikenne- ja katusuunnittelu  
Rakennusvalvontapalvelut  
Ilmastoyksikkö