

# KOHTUUHINTAISTA KERROSTALO-KEHITTÄMISHANKETTA KOSKEVA ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENETTELY 3.5.2016



Kuva: Laura Hietakorpi

## SISÄLLYS

1.	ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENETTELYN TAUSTAA JA TARKOITUS.....	1
1.1.	VARAUSPÄÄTÖS .....	1
1.2.	KOHTUUHINTAINEN KERROSTALO-KEHITTÄMISHANKE .....	1
1.3.	MENETTELYN TARKOITUS JA JÄRJESTÄJÄ .....	1
1.4.	MENETTELYN PÄÄKOHDAT JA TAVOITEAIKATAULUT .....	3
2.	ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENETTELYN KOHTEENA OLEVIEN HAKUALUEIDEN KUVAUS.....	3
2.1.	HAKUALUEIDEN KAAVATILANNE.....	3
2.2.	TONTTITIEDOT .....	4
2.3.	TONTTIEN RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTOJAKAUMA SEKÄ HINTAPUIITE YM. ....	4
2.4.	ALUSTAVAT MAAPERÄ- JA RAKENNETTAVUUSTIEDOT .....	5
3.	ILMOITTAUTUJIEN SUUNNITTELUKOHTEIDEN SISÄLTÖ .....	6
3.1.	YLEISTÄ.....	6
3.2.	SUUNNITTELUN SITOVAT LÄHTÖKOHDAT .....	6
3.3.	ILMOITTAUTUJILTA EDELLYTETTÄVÄT VIITE- JA KONSEPTISUUNNITELMAT JA NIIDEN KESKEINEN SISÄLTÖ .....	7
4.	TONTTIEN TOTEUTUKSEN LÄHTÖKOHDAT JA PERIAATTEET .....	8
4.1.	TONTTIEN TOTEUTTAMISEN PERIAATTEET .....	8
4.2.	YLEISTEN ALUEIDEN JA KUNNALLISTEKNIIKAN TOTEUTTAMISEN PERIAATTEET .....	9
4.3.	TONTTIEN LUOVUTUKSEN PERIAATTEET SEKÄ VUOKRAUS- JA MYYNTIHINNAT .....	9
5.	ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENETTELYN ETENEMINEN JA RATKAISEMINEN .....	10
5.1.	ILMOITTAUTUNEIDEN HYVÄKSYMISEN MENETTELYYN (OSALLISTUMISOIKEUS) JA ILMOITTAUTUMINEN.....	10
5.2.	ILMOITTAUTUMISASIAKIRJOJEN ARVIOINTI .....	11
5.2.1.	ARVIONTIRYHMÄ JA SUUNNITELMIEN ARVIOINTI .....	11
5.2.2.	KYSYMYSTEN ESITTÄMINEN .....	11
5.3.	ILMOITTAUTUMISASIAKIRJOJEN TOIMITTAMINEN JA NEUVOTTELUIHIN VALITSEMINEN .....	12
5.3.1.	ILMOITTAUTUMISASIAKIRJAT JA NIIDEN TOIMITTAMINEN .....	12
5.3.2.	ILMOITTAUTUNEIDEN VALITSEMINEN NEUVOTTELUIHIN .....	12
5.3.3.	NEUVOTTELUJEN KESKEISET TAVOITTEET .....	13
5.4.	KILPAILUN RATKAISEMINEN JA TONTTIEN VARAAMINEN .....	13
5.5.	KILPAILUEHDOTUSTEN KÄYTTÖ- JA JULKAISUOIKEUS .....	14
5.6.	KILPAILUEHDOTUSTEN PALAUTTAMINEN .....	14
	LIITTEET: .....	14

## **KOHTUUHINTAISTA KERROSTALO-KEHITTÄMISHANKETTA KOSKEVA ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENETTELY**

### **1. ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENETTELYN TAUSTAA JA TARKOITUS**

#### **1.1. VARAUSPÄÄTÖS**

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata Mellunkylän Kivikon asuinrakennusten tontin (A) 47350/1 ja Laajasalon Yliskylän asuinkehostalotontin (AK) 49076/16 luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä kohtuuhintainen kerrostalo- *kehittämishan-* ketta varten 31.12.2016 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

Päätöksen mukaan varauksensaaja valitaan viitesuunnitelmien/projektisuunnitelmien (jäljempänä myös alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien) perusteella mahdollisten jatkoneuvottelujen jälkeen. Varauksensaajan valinnassa kiinnitetään erityistä huomiota rakentamisen kohtuuhintaisuutta sekä hinta-laatusuhdetta parantaviin ratkaisuihin. Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely järjestetään yhteistyössä rakennusalan etujärjestöjen kanssa.

Samalla kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan järjestämään mainittuja tontteja koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn, päättämään menettelyn ehdoista ja valitsemaan menettelyn perusteella tonttien varauksensaajat ja toteuttajat. Lisäksi kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään varausehtoihin muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

#### **1.2. KOHTUUHINTAINEN KERROSTALO-KEHITTÄMISHANKE**

Kohtuuhintainen kerrostalo-kehittämishankkeen tarkoituksena on pyrkiä antamaan rakennusalan eri toimijoille mahdollisuus todellisten hankkeiden kautta osoittaa ne ratkaisut, joilla asunnot on mahdollista toteuttaa kohtuuhintaisina.

Kohtuuhintainen asuminen on ajankohtainen aihe. Kohtuuhintaista kerrostalo-hankkeen tavoitteena on tutkia keinoja ja mahdollisuuksia, millä asuntorakentamisen kohtuuhintaisuus voidaan saavuttaa ja mitä kohtuuhintainen asuntorakentaminen tarkoittaa kullekin hakijalle. Tavoitteena on myös tunnistaa merkittävät kustannustehokkuuden tekijät sekä kehittää hinta-/laatusuhdetta parantavia ratkaisuja kuin myös tunnistaa mahdollisia kohtuuhintaisen asumisen esteitä. Hankkeen yhteydessä hakijat voivat osoittaa oman näkemyksensä kohtuuhintaisuuden käsitteestä, merkityksestä ja toteuttamisesta hankkeessa. Kustannustietous, avoimuus ja yhteistyö ovat hankkeessa avainasemassa.

Hanke on osa Helsingin kaupungin Kehittyvä kerrostalo- kokonaisuutta. Kaikki laadittu tieto tulee olla avointa ja raportoitavissa olevaa. Tavoitteena on siten osaltaan lisätä kaupungin oman organisaation ja rakennusalan eri toimijoiden kustannustietoutta ja -osaamista, joka luo edellytyksiä kohtuuhintaisen asuntotuotannon lisäämiseksi tulevaisuudessa. Hanke toteutetaan yhteistyössä Rakennusteollisuus RT ry:n ja Rakli ry:n kanssa.

#### **1.3. MENETTELYN TARKOITUS JA JÄRJESTÄJÄ**

Kohtuuhintaisen kerrostalo-kehittämishankkeen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä myös hakumenettelyn) kohteena ovat Mellunkylän Kivikon asemakaavan muutokseen nro 11860 merkitty asuinrakennusten tontti (A) 47350/1 ja Laajasalon Yliskylän asemakaavan muutokseen nro 12228 merkitty asuinkehostalotontti (AK) 49076/16.

Hakuohjeessa on kaksi hakualuetta siten, että ensimmäiseen hakualueeseen kuuluu tontti 47350/1 (jäljempänä hakualue 1) ja toiseen hakualueeseen tontti 49076/16 (jäljempänä hakualue 2). Mainitut hakualueet ovat jäljempänä yhdessä myös hakualueet 1 ja 2 tai hakualueet 1-2. Hakijat voivat tehdä alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat yhdelle tai kahdelle hakualueelle.

Hakumenettelyn tarkoitus on tässä hakuohjeessa kuvatulla tavalla alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien ja neuvottelujen kautta tuottaa molemmille hakualueille lopulliset projektisuunnitelmat (1 lopullinen projektisuunnitelma/hakualue) ja löytää tonteille varauksensaajat, jotka toimivat jatkossa myös tonttien toteuttajina. Neuvottelukumppanin valinta tapahtuu alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien perusteella kokonaisarviointina, jossa painotetaan hankkeen kokonaistaloudellisuuteen ja kohtuuhintaiseen asumiseen liittyviä seikkoja siten kuin jäljempänä tässä hakuohjeessa on tarkemmin esitetty.

Tontit luovutetaan sääntelemättömään (vapaarahoitteinen omistus tai/ja vuokra) asuntotuotantoon tai/ja hintakontrolloituun omistusasuntotuotantoon. Hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa asunnon ensimyyntin enimmäismyyntihinta on säännelty, mutta asunnon jälleenmyyntiä ei säännellä (asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys ei sisällä Hitas-määräyksiä). Hakijan tulee alustavassa viite- ja konseptisuunnitelmassaan esittää hintakontrolloidun asuntotuotannon osalta asuntojen hintapuite eli asunto-osakkeiden korkein sallittu keskimääräinen velaton huoneistoneliömetrihintaa (euroa/as-m<sup>2</sup>), jolla hakija sitoutuu myymään hintakontrolloidut asunnot. Sääntelemättömänä tuotantona toteutettavien asuntojen myyntihintaa/vuokraa ei säädellä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että molemmille hakualueille 1 ja 2 tulee toteuttaa myös hintakontrolloitua asuntotuotantoa vähintään noin 50 % sen rakennusoikeudesta. Hakualueille 1 ja 2 on mahdollista tehdä tämän edellyttämät tonttijaot tonttien vuokrausta ja myyntejä varten.

Hakualueen 1 tontti 47350/1 varataan hakijalle, joka esittää tälle hakualueelle parhaan lopullisen projektisuunnitelman sekä hakualueen 2 tontti 49076/16 varataan hakijalle, joka esittää parhaan lopullisen projektisuunnitelman tälle hakualueelle. Hakumenettelyssä valitaan enintään kaksi toteuttajaa/toteuttajaryhmää (varauksensaajaa) eli 1 toteuttaja/toteuttajaryhmä per hakualue. Toteuttajan tulee pystyä toteuttamaan vähintään kunkin hakualueen koko asuin- ja muu rakennusoikeus, eivätkä hakijat siten voi ilmoittautua hakumenettelyyn vain osittain esimerkiksi yhden rakennusalan osalta.

Hakualueiden 1 ja 2 tontit varataan siten, että toteuttajan / toteuttajaryhmän kanssa laaditaan niistä tarvittaessa toteutus sopimus. Hakualueen 1 ja 2 tontit luovutetaan ensisijaisesti vuokraamalla. Sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitettujen muodostettavien tonttien myynnistä voidaan neuvotella. Tällöin laaditaan myös kiinteistökauppojen esisopimukset.

Hakumenettelyn järjestäjänä toimii kiinteistölautakunta. Menettelyn käytännön järjestelyistä huolehtivat kiinteistöviraston tonttiosasto, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosasto ja kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto.

Hakumenettely alkaa lautakunnan hyväksytyä tämän hakuohjeen. Hakumenettelyyn ilmoittautumisesta ja hakumenettelyn tarkemmasta sisällöstä, kuten sen eri vaiheista, aikataulusta ja asetetuista tavoitteista, on tarkemmin mainittu jäljempänä tässä hakuohjeessa.

Järjestäjän edustajana toimivat toimistopäällikkö Pekka Saarinen (kiinteistövirasto, tonttiosasto, PL 2214, 00099 Helsingin kaupunki, puh. (09) 310 64182, s-posti: pekka.t.saarinen@hel.fi) ja johtava kiinteistölakimies Martti Tallila (kiinteistövirasto, tonttiosasto, PL 2214, 00099 Helsingin kaupunki, puh. (09) 310 36449, s-posti: martti.tallila@hel.fi).

Hakumenettelyn sihteerinä toimii arkkitehti Laura Hietakorpi (kaupunkisuunnitteluvirasto, asemakaavaosasto, PL 2100, 00099 Helsingin kaupunki, puh.(09) 310 37047, s-posti:

laura.hietakorpi@hel.fi).

Hakuohje on luettavissa ja tulostettavissa tonttiosaston internet -sivuilla osoitteessa:  
[www.hel.fi/kv/tontti](http://www.hel.fi/kv/tontti) ajankohtaista -kohdassa.

#### 1.4. MENETTELYN PÄÄKOHDAT JA TAVOITEAIKATAULUT

Ilmoittautuminen tapahtuu toimittamalla alustava viite- ja konseptisuunnitelma hakijan valinnan mukaan joko hakualueen 1 tai/ja hakualueen 2 suunnittelusta ja toteuttamisesta. Selvyyden vuoksi todetaan, että kustakin hakualueesta, johon ilmoitaudutaan, on laadittava oma alustava viite- ja konseptisuunnitelma. Ilmoittautumismenettely alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien toimittamiseksi päättyy (keskiviikkona) 14.9.2016 klo 15.00.

Neuvotteluihin valitaan kunkin hakualueen osalta yksi parhaiten arviointi- ja valintakriteerit (asetetut tavoitteet) kokonaisarvioinnin perusteella täyttänyt alustava viite- ja konseptisuunnitelma / sen esittänyt ilmoittautuja. Kokonaisarvioinnissa painotetaan hankkeen kokonaistaloudellisuuteen ja kohtuuhintaiseen asumiseen liittyviä tekijöitä. Neuvotteluihin valittavien ilmoittautujien on täytettävä muun muassa hankkeiden toteuttamisen edellyttämät yleiset kelpoisuusedellytykset. Mikäli neuvotteluissa ei päästä valittavan neuvottelukumppanin kanssa neuvottelutulokseen, kaupunki voi määrätä neuvottelun päättymään ja valita po. hakualueelle toiseksi parhaan alustavan viite- ja konseptisuunnitelman esittäneen tahon uudeksi neuvottelukumppaniksi.

Neuvottelut valittujen ilmoittautujien kanssa lopullisten projektisuunnitelmien tuottamiseksi on tarkoitus järjestää loka-marraskuussa 2016.

Kiinteistölautakunta päättäneen varata arviointiryhmän ja kiinteistötoimen esityksen perusteella hakualueiden 1 ja 2 tontit parhaimpien lopullisten projektisuunnitelmien laatineille tahoille tammi-helmikuussa 2017.

Hakualue 1 on rakentamiskelpoinen arviolta vuoden 2017 aikana. Hakualue 2 on rakentamiskelpoinen.

Tavoitteena on mahdollisimman pikainen rakentamisen aloittaminen tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen jälkeen. Tonttien rakentamisen aloittamisesta, vaiheistuksista, rakentamisjärjestyksistä ja toteutusaikatauluista sovitaan tarkemmin neuvottelujen yhteydessä.

## 2. ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENETTELYN KOHTEENA OLEVIEN HAKUALUEIDEN KUVAUS

### 2.1. HAKUALUEIDEN KAAVATILANNE

#### *Hakualue 1*

Hakualueella 1 on voimassa Mellunkylän Kivikon asemakaavan muutos nro 11860 (tullut lainvoimaiseksi 18.06.2010). Asemakaavan muutos nro 11860, ja sitä koskeva selostus ovat liitteinä 1 ja 2.

Lisäksi selostus tonttia 47350/1 koskevista kaavakartan määräyksistä ja huomioitavista seikoista sekä otteet asemakaavakartasta ja havainnekuvasta on liitteenä 3.

#### *Hakualue 2*

Hakualueella 2 on voimassa Laajasalon Yliskylän asemakaavan muutos nro 12228 (tullut osittain muun muassa tontin 49076/16 osalta lainvoimaiseksi 26.6.2015). Asemakaavan muutos nro 12228, ja sitä koskeva selostus ovat liitteinä 4 ja 5.

Kaupunginvaltuuston päätöksestä 22.10.2014 (§ 334) hyväksyä mainittu kaavamuutos on valittu. Kaupunginhallitus on 15.6.2015 päättänyt määrätä asemakaavan muutoksen nro 12228 osittain voimaan asemakaavan muutoksen mukaisten ohjeellisten tonttien 49076/16 ja 49080/13 sekä asemakaavan muutoksen kaikkien katualueiden osalta ennen kuin kaava on saanut lainvoiman. Kaupunginhallituksen päätöksen 15.6.2015 perusteella kaupunginvaltuuston päätöksestä on maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla kuulutettu 26.6.2015, jolloin kaava on tullut voimaan muilta kuin valituksenalaisilta osin.

Lisäksi selostus tonttia 49076/16 koskevista kaavakartan määräyksistä ja huomioitavista seikoista sekä otteet asemakaavakartasta ja havainnekuvasta on liitteenä 6.

## 2.2. TONTTITIEDOT

### *Hakualue 1*

Tontin 47350/1 pinta-ala on 8 167 m<sup>2</sup>, osoite Paukkulantie 2 ja tehokkuusluku (e) 0.67 (rakennusoikeus 5 500 k-m<sup>2</sup>). Tonttia ei ole vielä muodostettu ja merkitty kiinteistörekisteriin.

### *Hakualue 2*

Tontin 49076/16 pinta-ala on 6 400 m<sup>2</sup>, osoite Gunillantie ja tehokkuusluku (e) 1.34 (rakennusoikeus 8 600 k-m<sup>2</sup>). Tonttia ei ole vielä muodostettu ja merkitty kiinteistörekisteriin.

Varauksensaajien tulee hakea kustannuksellaan hankkeiden toteuttamisen edellyttämät tonttijaot sekä tonttien lohkomiset ja merkitsemiset kiinteistörekisteriin.

## 2.3. TONTTIEN RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTOJAKAUMA SEKÄ HINTAPUIITE YM.

Hakualueille 1 ja 2 voidaan toteuttaa sääntelemätöntä omistus- tai/ja vuokra-asuntotuotantoa enintään noin 50 % hakualueen rakennusoikeudesta. Vähintään noin 50 % kunkin hakualueen rakennusoikeudesta tulee olla hintakontrolloitua omistusasuntotuotantoa.

Hakualueille 1 ja 2 on mahdollista tehdä tämän edellyttämät tonttijaot tonttien vuokrausta ja myyntejä varten.

Hakijan tulee alustavassa viite- ja konseptisuunnitelmassaan esittää hintakontrolloidun asuntotuotannon osalta asuntojen hintapuite eli asunto-osakkeiden korkein sallittu keskimääräinen velaton huoneistoneliömetrihintaa (euroa/as-m<sup>2</sup>), jolla hakija sitoutuu myymään hintakontrolloidut asunnot. Hintapuitteen tulee sisältää kaikki asuntojen rakentamis- ja muut kustannukset, kuten esimerkiksi rakennuttaja-, suunnittelu- ja tonttikustannukset, rakentamis- ja takuuvaiheen kustannukset sekä väestönsuojien, kunnallistekniikan ja autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvat kustannukset ja liittymismaksut. Lisäksi hintapuitteeseen tulee sisällyttää esimerkiksi asukkaiden yhteistilojen sekä muiden vastaavien tilojen kustannukset. Alustavassa viite- ja konseptisuunnitelmassa esitettyä hintapuitetta voidaan korottaa vain perustellusta erityisen painavasta ja varauksensaajasta riippumattomasta syystä.

Hintakontrolloitujen omistusasuntojen hintapuitteelle tulee ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto. Lopullisen hintapuitteen vahvistaa tämän jälkeen kiinteistöviraston asunto-osaston päällikkö. Myös hintapuitteen lopullisen hyväksynnän tulee tapahtua ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista.

Sääntelemättömänä tuotantona toteutettavien asuntojen myyntihintaa/vuokraa ei säännellä. Hakijan tulee kuitenkin alustavassa viite- ja konseptisuunnitelmassaan esittää oma arvionsa mahdollisten sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettavien asunto-osakkeiden ve-

lattomasta keskimääräisestä myyntihinnasta (euroa/as-m<sup>2</sup>) sekä mahdollisten sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona toteutettavien asuntojen keskimääräisestä kuukausivuokrasta (euroa/as-m<sup>2</sup>/kk).

Hintakontroloitujen asuntojen ostajien valinnan tulee tapahtua arvonnalla asunto-osaston antamien ohjeiden mukaisesti.

## 2.4. ALUSTAVAT MAAPERÄ- JA RAKENNETTAVUUSTIEDOT

### *Maaperä ja sen rakennettavuus sekä johtojen ym. siirtäminen*

*Hakija/toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan suorittamaan kunkin hakualueen osalta yksityiskohtaisen pohjatutkimuksen maaperän laadun ja kantavan pohjakerroksen sijainnin selvitystä sekä perustamistapojen yksityiskohtaista suunnittelua varten. Hakija/toteuttaja vastaa myös perustamistavan valinnasta.*

#### *Hakualue 1*

Hakualueen 1 (tontti 47350/1) alustavat maaperä- ja rakennettavuustiedot ilmenevät liitteenä 2 olevasta kaavaselostuksesta ja liitteenä 7 olevasta rakennettavuusselvityksestä. Rakennettavuusselvityksestä ilmenevät tontin maaperä ja sen rakennettavuus, perustamistavat ja arvioidut pohjarakennuskustannukset hintatasossa 8/2015.

Lisäksi hakualueella 1 on paljon sähkökaapeleita, telekaapeleita, sadevesiputkia, valaisinpylväitä ja puistomuuntamo. Kaavaselostuksen mukaan hakualueella 1 sijaitseva Elisan iso matkapuhelinmastot ja sen yhteydessä oleva laitetilä joudutaan siirtämään Kivikontien katu-urakan yhteydessä. Samoin tontilla olevia keskijännite- ja telekaapeleita joudutaan siirtämään katujen alle. Tiesuunnitelman mukaisista johtosiirtojen kustannusjaosta sovitaan erikseen Tiehallinnon ja kaupungin välillä. Kivikontien, Kivikonlaidan ja Paukkulantien johtosiirtopiirustukset ja johtokartta ovat liitteinä 8 – 11.

#### *Hakualue 2*

Hakualueen 2 (tontti 49076/16) alustavat maaperä- ja rakennettavuustiedot ilmenevät liitteenä 5 olevasta kaavaselostuksesta ja liitteenä 12 olevasta rakennettavuusselvityksestä. Rakennettavuusselvityksestä ilmenevät tontin maaperä ja sen rakennettavuus, perustamistavat ja arvioidut pohjarakennuskustannukset hintatasossa 8/2015.

Kaavaselostuksen mukaan hakualueen 2 toteuttaminen edellyttää 20 kV maakaapelin, ulkova-laistukaapelin (ja kolmen valopisteen) ja tietoliikennekaapelin siirtämisen noin 60 metrin matkalta Reiherintielle. Kaupunki vastaa mainituista siirtokustannuksista. Lisäksi korttelialueilla voi tulla nykyisten tonttijohtojen uudelleen järjestelyjä. Hakualueen 2 katuja ja kunnallistekniikkaa koskevia lisätietoja ilmenee myös liitteestä 13.

### *Maaperän pilaantuneisuus*

#### *Hakualue 1 ja hakualue 2*

Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei hakualueilla 1 ja 2 ole aikaisemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli hakualueille 1 ja 2 rakennettaessa ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, hakija/toteuttaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä asiasta sopimiseksi kaupunkiin (kiinteistöviraston tonttiosastoon). Tarvittavat kunnostustyöt toteutetaan tällöin viimeistään rakentamisen yhteydessä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupungin ja hakumenettelyyn osallistuvien välillä noudatetaan tonttien maaperän puhdistamisen osalta vakiintuneita menettelytapoja ja ehtoja, joiden mukaan kaupunki maksaa maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos kyseisistä kuluista ja yksikköhinnoista sekä toimenpiteistä on sovittu kaupungin kanssa etukäteen ennen niiden toteuttamista ja toimenpiteisiin ryhtymistä. Korvaus ei koske tilanteita, joissa pilaantuminen on tapahtunut tontin luovutuksen jälkeen.

Hakija/toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa kummallakin hakualueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus-, maa-aines- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltointin, perustukset tai muut vastaavat.

Kaupunki ei vastaa hakualueiden 1 ja 2 maaperän puhdistamisesta tai niiden maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita hakija/toteuttajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua mainituista toimenpiteistä.

### 3. ILMOITTAUTUJIEEN SUUNNITTELUKÄYTTÄMÄN SISÄLTÖ

#### 3.1. YLEISTÄ

Mellunkylän Kivikon asemakaavan muutos nro 11860 asettaa hakualueen 1 osalta ja Laajasalon Yliskylän asemakaavan muutos nro 12228 asettaa hakualueen 2 osalta alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien laatimista ohjaavat sitovat lähtökohdat ja toimii perustana hakumenettelyssä.

Alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat tulee laatia yhdelle tai kahdelle hakualueelle (suunnittelualue). Selvyyden vuoksi todetaan, että kustakin hakualueesta, johon ilmoitaudutaan, on laadittava oma alustava viite- ja konseptisuunnitelma. Hakumenettelyssä etsitään kohdassa 1.3 mainitulla tavalla toteuttajat/toteuttajaryhmät edellä mainituille hakualueille.

#### 3.2. SUUNNITTELUKÄYTTÄMÄN SITOVAT LÄHTÖKOHDAT

Laadittavien alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien sekä lopullisten projektisuunnitelmien tulee perustua hakualueiden 1 ja 2 osalta niitä koskeviin asemakaavan muutoksiin (nro 11860 tai nro 12228) ja kaavaselostuksiin.

Tonteille suunniteltavien hankkeiden tulee lähtökohtaisesti olla toteutettavissa voimassa olevaa asemakaavaa muuttamatta. Hakijalla on kuitenkin mahdollisuus esittää alustavassa viite- ja konseptisuunnitelmassa poikkeamia asemakaavasta ja sen määräyksistä sekä muista rakentamista koskevista määräyksistä, mikäli ne parantavat suunniteltujen hankkeiden kohtuuhintaisuutta, elinkaaritaloutta, kaupunkikuvallisia ominaisuuksia, asuntoratkaisuja tai yleisesti hankkeiden toteutuskelpoisuutta.

Mikäli hakija hyödyntää edellä esitettyä mahdollisuutta, poikkeamiset on esitettävä yksilöidysti alustavassa viite- ja konseptisuunnitelmassa perusteluineen. Perusteluissa tulee samalla esittää poikkeamien arvioitu kustannusvaikutus (euroa/as-m<sup>2</sup>) ja mihin arvio perustuu.

Hakijan tulee edellä tarkoitettujen mahdollisten poikkeamisten osalta olla tietoinen, että alustavassa viite- ja konseptisuunnitelmassa ja lopullisessa projektisuunnitelmassa esitetyt poik-



keamat edellyttävät erillistä viranomaiskäsittelyä ja päätöksiä. Lopullisessa hyväksytyssä projektisuunnitelmassa esitetyt poikkeamat eivät siten välttämättä ole mahdollisia eikä projektisuunnitelma sido viranomaisharkintaa eikä –päätöksentekoa.

Lisäksi suunnittelussa on erityisesti kiinnitettävä huomiota seuraaviin seikkoihin:

- Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää nykyiset vähintään C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista/ostamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittu vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

- Sääntelemättömässä ja hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän), ellei kaupungin kanssa toisin sovita. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 as-m<sup>2</sup>. Muuten huoneistojakauma on hakijoiden vapaasti päätettävissä, mutta sen tulee olla monipuolinen.

Kaupunki voi neuvotteluissa edellyttää alustavan viite- ja konseptisuunnitelman täydentämistä ja/tai muuttamista.

### 3.3. *ILMOITTAUTUJILTA EDELLYTETTÄVÄT VIITE- JA KONSEPTISUUNNITELMAT JA NIIDEN KESKEINEN SISÄLTÖ*

Alustavissa viite- ja konseptisuunnitelmissa (sekä lopullisissa projektisuunnitelmissa) on hakijan ja hankkeiden perustietojen lisäksi esitettävä ainakin seuraavat seikat:

- 1 Ehdotuksen kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen ratkaisu, tontin käyttö.
- 2 Rakentamisen ja asuntojen kohtuuhintaisuutta ja hinta-/laatusuhdetta parantavat innovatiiviset ratkaisut.
- 3 Elinkaaritalous, elinkaarikestävyys ja energiatehokkuus osana hankkeen toteutumista kohtuuhintaisena asumisena ja kokonaistaloudellisena ratkaisuna.
- 4 Hintakontrolloidun omistusasuntotuotannon asuntojen hintapuite (tarkemmin edellä kohta 2.3.) ja asuntojen hinta-/laatusuhde.
- 5 Arvio mahdollisten sääntelemättömien omistus- ja vuokra-asuntojen hinnasta (tarkemmin edellä kohta 2.3.) ja hinnoitteluun, rahoitukseen tai vastaaviin seikkoihin mahdollisesti liittyvät innovaatiot.
- 6 Monipuoliset ja innovatiiviset asumisen ratkaisut ja mahdolliset muut innovaatiot.
- 7 Kokonaistaloudellisuutta ja kohtuuhintaista asumista edistävät asemakaavasta poikkeavat suunnitteluratkaisut (ainoastaan jos hanke poikkeaa asemakaavasta) ja mahdolliset muut poikkeamat viranomaismääräyksistä/normeista sekä näiden arvioitu kustannusvaikutus (euroa/as-m<sup>2</sup>/poikkeama).

8 Esitetyn hankkeen taloudellinen, tekninen, ajallinen ja muu toteuttamiskelpoisuus.

Edellä mainitut seikat 1 – 8 toimivat samalla alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien arvioinnissa arviointi- ja valintakriteereinä. Arviointi suoritetaan kokonaisarviona, mutta erityistä huomiota arvioinnissa kiinnitetään kohdissa 1 - 4 esitettyihin seikkoihin.

Alustavan viite- ja konseptisuunnitelman tulee sisältää kirjallinen kuvaus mainituista seikoista. Lisäksi mainituissa suunnitelmissa tulee niiden vertailukelpoisuuden mahdollistamiseksi esittää ehdotuksen kaupunkikuvallinen, toiminnallinen ja arkkitehtoninen ratkaisu asemapiirroksen sekä pohja-, julkisivu- ja leikkauspiirroksien avulla siten, että kuvista käy ilmi rakennusten ja niihin liittyvien asumista palvelevien ulkotilojen perusratkaisut massoittelun, pysäköinnin, porashuoneiden, yhteistilojen, piha-alueiden, huoneistojakauman, mahdollisten kadunvarsiliiketilöiden ja kattokerroksen osalta sekä alustava julkisivujen aukotus ja materiaalit. Alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat tulee toimittaa kokonaisuudessaan A3- vihkona, joka tulee toimittaa myös pdf-muodossa.

Alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien ja erityisesti lopullisten projektisuunnitelmien tulee olla muotoilultaan ja sisällöltään riittävän seikkaperäisiä ja yksityiskohtaisia siten, että suunnitelmissa osoitettujen toiminnallisten, laadullisten, teknisen toteutettavuuden, hintapuitteen ja sääntelemättömien asuntojen myynti- ja vuokraushintojen ja muiden tekijöiden toteutuminen on tontinluovutuksen yhteydessä todennettavissa esimerkiksi rakennuslupasuunnitelmista, energiaselvityksin tai muutoin ulkopuolisen tahon antamin selvityksin. Projektisuunnitelmien tulee mahdollistaa rakennusosatasoisen rakennuskustannusten arvioinnin puolueettoman asiantuntijan toimesta.

Alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien perusteella valitaan kokonaisarvioinnin perusteella osallistujat kohdassa 1.3 mainitulla tavalla hakualueen 1 ja hakualueen 2 osalta jatkoneuvotteluihin. Alustavista viite- ja konseptisuunnitelmista ilmenevää rakentamisen laatutasoa tai muita perusratkaisuja ei voi neuvotteluvaiheessa heikentää, eikä ilmoitettua hintapuitetta tai sääntelemättömien asuntojen myynti- eikä vuokraushintoja koroteta. Alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat viimeistellään neuvottelujen kuluessa hakualueiden 1 – 2 osalta lopullisiksi projektisuunnitelmiksi. Lopullisessa projektisuunnitelmassa on kysymys osallistujan antamasta laatulupauksesta, minkä vuoksi osallistuja on velvollinen noudattamaan tonttien toteutuksessa vähintään po. suunnitelmassa ilmoitettuja laatu- ja suunnittelutavoitteita, perusratkaisuja ja enintään ilmoittamia hintapuitetta ja sääntelemättömien asuntojen myynti- ja vuokraushintoja, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Projektisuunnitelman sitovuus varmistetaan tontin varauspäätöksen ja luovutusasiakirjojen ehdoin sekä suunnitelman toteutumista seurataan kunkin aluerakentamisprojektin aluetyöryhmän kokouksissa.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa perustellusta syystä seuraamuksitta neuvottelujen kuluessa edellä mainittuja kriteerejä (asetettuja tavoitteita) esimerkiksi silloin, kun hankkeiden toteuttaminen suunnitellussa muodossa saattaisi johtaa kaupungin kannalta poikkeuksellisen korkeisiin kustannuksiin tai kun tonttien tai niiden ympäristön toiminnallisuus, käytettävyys, taloudellisuus ja toteutettavuus sitä muutoin edellyttävät. Viite- ja konseptisuunnitelmien tulee olla objektiivisin perustein arvioituna yleisesti uskottavat, vallitsevat tekniset ja taloudelliset olosuhteet sekä sääntely huomioon ottaen kohtuullisessa aikataulussa toteutettavissa olevia.

#### 4. TONTTIEN TOTEUTUKSEN LÄHTÖKOHDAT JA PERIAATTEET

##### 4.1. TONTTIEN TOTEUTTAMISEN PERIAATTEET

Kaupungin ja neuvotteluihin valittujen osallistujien välillä laaditaan yhteistyössä neuvottelujen perusteella hakualueille 1 – 2 esitykset varauspäätöksiksi.

Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan kokonaisvastuuperiaatteella kunkin sille luovutetun asuntotontin (mukaan lukien tontin 47350/1 osalta kaavassa ilmoitetut monikäyttötilat) ja asumista palvelevat autopaikat kokonaan valmiiksi tämän hakuohjeen, lopullisen projektisuunnitelman, ohjaus- ja arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja asemakaavan muutoksen (nro 1860 tai nro 12228) sekä tonttien varauspäätöksen ja luovutusasiakirjojen mukaisesti. Tällöin toteuttaja on velvollinen noudattamaan muun muassa hyvää rakennuttamis- ja rakentamiskäytäntöä. 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-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeiden toteutuksen valvonnasta. Kaupunki ei vastaa edellä mainituista seikoista tai niistä aiheutuvista kustannuksista.

#### 4.2. YLEISTEN ALUEIDEN JA KUNNALLISTEKNIKAN TOTEUTTAMISEN PERIAATTEET

Tonttien ulkopuolelle on tarkoitus rakentaa yleiset alueet ja kunnallistekniset verkostot käytössä olevien määrärahojen mukaisesti po. tonttien asuntorakentamisen edellyttämässä aikataulussa ja laajuudessa.

#### 4.3. TONTTIEN LUOVUTUKSEN PERIAATTEET SEKÄ VUOKRAUS- JA MYYNTIHINNAT

Tonttien luovutuksen keskeiset periaatteet ja ehdot sekä luovutushinnan määräytymisen periaatteet sovitaan tarkemmin neuvottelujen aikana tämän hakuohjeen mukaisesti.

Kaikki tontit luovutetaan ensisijaisesti vuokraamalla noudattaen kaupungin tavanomaisia maanvuokrauskäytäntöjä ja ehtoja sekä mahdollisia hankekohtaisia erityisehtoja. Tonttien keskeiset luovutusehdot määritetään tontinvarauspäätöksessä. Kaupunki määrää tonttikohtaiset luovutusehdot ottaen huomioon tonteille tässä hakuohjeessa ja/tai neuvotteluissa asetetut tavoitteet sekä mahdollisesti laadittavat alueelliset lisäehdot ja kaupungin vastaavanlaisissa tontinluovutuksissa tavanomaisesti käyttämät ehdot. Kaupunki sisällyttää luovutusasiakirjoihin muun muassa kaikki tonttien toteuttamisen edellyttämät rasiteluonteiset sekä kaikki tarpeelliseksi katsomansa muut rasiteluonteiset ehdot.

Kaupungin yleiset tontinvarausehdot ovat liitteenä 14. Näitä noudatetaan soveltuvin osin, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

Asuntotonttien vuosivuokra on kaupungin noudattaman käytännön mukaisesti 4 % tontin laskennallisesta arvosta. Tontin laskennallinen arvo määräytyy tontin rakennusoikeuden ja rakennusoikeudelle määritetyn yksikköhinnan (euroa/k-m<sup>2</sup>) mukaan. Kivikon tontin (A) 47350/1 osalta asuinrakennusoikeuden yksikköhinta on sekä hintakontrolloidussa että sääntelemättömässä asuntotuotannossa virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaava 27 euroa/k-m<sup>2</sup> eli noin 515 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1907) ja Laajasalon tontin (AK) 49076/16 asuinrakennusoikeuden yksikköhinta on vastaavasti molempien rahoitus- ja hallintamuotojen osalta 32 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 100) ja noin 610 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1907).

Kivikon tontille 47350/1 toteutettavien monikäyttötilojen (mk), kuten liike-, sosiaalipalvelu-, myymälä-, koulu-, päiväkotitms. tilojen rakennusoikeuden yksikköhinta on arviolta käyttötarkoituksen mukaan noin 200–300 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1907).

Maanvuokraa peritään vähintään asemakaavaan tontille merkityn rakennusoikeuden mukaan. Mikäli rakennusoikeus ylitetään, peritään maanvuokraa myös ylityksen osalta. Maanvuokraa ei

kuitenkaan peritä asuntojen ulkopuolisilta asumista palvelevilta tiloilta, jotka asemakaava sallii rakennettavaksi kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on noin 60 vuotta, ja maanvuokran kehittyminen sidotaan elinkustannusindeksiin.

Sääntelemättömän asuntotuotannon osalta voidaan hakijan kanssa neuvotella myös mahdollisuudesta tontin luovuttamiseen myymällä (hintakontrolloidun omistusasuntotuotannon osalta tämä ei ole mahdollista). Tällöin tontin myyntihinta määräytyy käyvän arvon mukaan. Vähimmäishintana pidetään tällöin Kivikon tontin (A) 47350/1 asuntorakennusoikeuden osalta 550 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1907) ja Laajasalon tontin (AK) 49076/16 asuntorakennusoikeuden osalta 675 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1907). Kivikon tontin (A) 47350/1 osalta monikäyttötilojen (mk), kuten liike-, sosiaalipalvelu-, myymälä-, koulu-, päiväkotitms. tilojen rakennusoikeuden yksikköhinta tontin myynnissä on arviolta käyttötarkoituksen mukaan noin 200–300 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1907). Kauppahintaa peritään vastaavin periaattein kuin mitä on edellä maanvuokran osalta todettu.

Pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten vuokrasperusteet vahvistaa kaupunginvaltuusto ja mahdollisesta myynnistä sekä sen perusteista päättää kulloinkin toimivaltainen toimielin, eikä edellä esitetyt arviot ole kaupunkia sitovia.

Rakennusluvan hakemista varten tontit vuokrataan lyhytaikaisella kahdentoista (12) kuukauden vuokrasopimuksella. Lyhytaikainen vuokrasopimus ei oikeuta maanrakennus- tai rakennustöiden aloittamiseen tonteilla, ellei toisin sovita. Kaupunki perii lyhytaikaisen vuokrasopimuksen perusteella kertasuorituksena tonteilta kahden (2 kk) maanvuokran. Mikäli lyhytaikainen vuokrasopimus oikeuttaa myös esimerkiksi maanrakennustöihin, vuokra peritään jokaiselta kuukaudelta. Tonttien vuokra määräytyy ottaen huomioon edellä mainittu kyseisen alueen sääntelemättömien tonttien kohtuullinen käypä vuokrataso pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

## 5. ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENETTELYN ETENEMINEN JA RATKAISEMINEN

### 5.1. ILMOITTAUTUNEIDEN HYVÄKSYMISEN MENETTELYYN (OSALLISTUMISOIKEUS) JA ILMOITTAUTUMINEN

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely suunnataan rakennusliikkeille ja rakennuttajille sekä näiden muodostamille ryhmille. Menettelyyn voivat ilmoittautua mukaan myös muut tahot, jotka arvioivat pystyvänsä toteuttamaan tämän hakuohjeen mukaisesti asuinkerrostalotuotantoa vähintään yhden hakualueen verran (5 500 – 8 600 k-m<sup>2</sup>) ilmoittautujan esittämässä alustavissa viite- ja konseptisuunnitelmissa, asemakaavan muutoksessa (nro 11860 tai nro 12228) ja muissa viranomaisohjeissa määritetyllä tavalla.

Ilmoittautujalla tulee olla arviointihetkellä käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus, taloudelliset ja muut edellytykset vähintään yhden hakualueen (tontin) suuruisen hankkeen toteuttamiseksi (yleiset kelpoisuusedellytykset). Ilmoittautujan on esitettävä selvitys yleisistä kelpoisuusedellytyksistä (esim. referenssit vastaavanlaisten hankkeiden toteuttamisesta) arviointiryhmälle (kohta 5.3.1).

Hakijat voivat tehdä alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat yhdelle tai kahdelle hakualueelle. Hakumenettelyssä valitaan 1 toteuttaja/toteuttajaryhmä (varauksensaajaa) per hakualue. Toteuttajan tulee pystyä toteuttamaan kokonaisuudessaan vähintään hakualueen 1 tai 2 asuin- ja muu rakennusoikeus, eivätkä hakijat siten voi ilmoittautua hakumenettelyyn vain osittain, kuten esimerkiksi hakualueen yhden rakennusalan osalta. Ilmoittautuminen tapahtuu toimittamalla tonttien alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat jäljempänä tässä hakuohjeessa (kohta 5.3.1) mainitulla tavalla.

Ilmoittautujalla on myös mahdollisuus hankkia kaupungilta ennakkohyväksyntä ilmoittautumiselle ja osallistumiselle hakumenettelyyn ennen alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien laadinnan aloittamista 15.6.2016 klo 15.00 mennessä. Ennakkohyväksynnästä päättää tontti-osaston osastopäällikkö. Ilmoittautujan ennakkohyväksyntää koskevat pyynnöt ja selvitys yleisistä kelpoisuusedellytyksistä tulee toimittaa sähköpostitse kilpailun sihteerille. Pyyntöön yhteydessä arvioidaan ilmoittautujan yleiset kelpoisuusedellytykset ja ilmoittautujan tulee toimittaa perustietojensa lisäksi ainakin seuraavat asiakirjat:

- Verovelkatodistus
- Todistus eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta
- Referenssiluettelo ilmoittautujan/ilmoittautujaryhmän viimeisen 5 vuoden aikana toteuttamista kerrostalohankkeista (väh. 3 hanketta).

Mikäli osallistuja ei hanki edellä mainittua ennakkohyväksyntää, yleisten kelpoisuusedellytysten täytyminen arvioidaan kilpailun arviointiryhmän toimesta ennen alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien arvioinnin aloittamista.

Osastopäällikkö voi myös sulkea ilmoittautujan pois menettelystä (hylätä tarjouksen) 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.

Ilmoittautumisesta ja menettelyyn osallistumisesta ei makseta mitään korvausta.

## 5.2. ILMOITTAUTUISASIAKIRJOJEN ARVIOINTI

### 5.2.1. ARVIOINTIRYHMÄ JA SUUNNITELMIEN ARVIOINTI

Ilmoittautumisasiakirjat (alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat) arvioi paremmuusjärjestykseen arviointiryhmä sen perusteella, kuinka ansiokkaasti mainitut suunnitelmat täyttävät kokonaisarvioinnin perusteella tämän hakuohjeen kohdassa 3.3 asetetut arviointi- ja valintakriteerit. Lisäksi arviointiryhmä arvioi, täyttääkö kullekin tontille laaditut lopulliset projektisuunnitelmat hakuohjeessa ja neuvotteluissa asetetut ja mahdollisesti tarkennetut tavoitteet. Arviointiryhmään kuuluvat hakumenettelyn järjestäjän nimeäminä:

Pekka Saarinen / kiinteistövirasto (puheenjohtaja)  
 Martti Tallila/kiinteistövirasto  
 Laura Hietakorpi / kaupunkisuunnitteluvirasto (sihteeri)  
 Annukka Lindroos / kaupunkisuunnitteluvirasto  
 Kimmo Kuisma, kaupunginkanslia  
 Ilpo Peltonen, RAKLI ry  
 Kim Kaskiari, Rakennusteollisuus RT ry  
 Anu Kärkkäinen, Rakennusteollisuus RT ry

Arviointiryhmä voi kuulla myös muita tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita. Arviointiryhmän sihteerinä toimii Laura Hietakorpi kaupunkisuunnitteluvirastosta.

### 5.2.2. KYSYMYSTEN ESITTÄMINEN

Ilmoittautumismenettelyyn osallistuvalla on mahdollisuus esittää sitä koskevia kysymyksiä. Kysymykset tulee tehdä nimimerkillä ja osoittaa arviointiryhmälle sekä lähettää sähköpostitse (ke) 15.6.2016 klo 15.00 mennessä osoitteeseen: laura.hietakorpi@hel.fi

Kaikki sähköpostilla erikseen esitetyt kysymykset ja niiden vastaukset pyritään julkaisemaan tonttiosaston Internet-sivuilla viimeistään (ma) 27.6.2016. Samalla tavalla ilmoitetaan ilmoittautumisasiakirjojen (alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat) laadintaan vaikuttavat mahdolliset lisäohjeet. Vain näin annetut tiedot ovat menettelyn järjestäjää sitovia.

### 5.3. ILMOITTAUTUMISASIAKIRJOJEN TOIMITTAMINEN JA NEUVOTTELUIHIN VALITSEMINEN

#### 5.3.1. ILMOITTAUTUMISASIAKIRJAT JA NIIDEN TOIMITTAMINEN

Mikäli ilmoittautuja ei ole hankkinut ennakkohyväksyntää, ilmoittautujan yleiset kelpoisuus-edellytykset ja osallistuminen hakumenettelyyn arvioidaan kilpailun arviointiryhmän toimesta ennen alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien arvioinnin aloittamista. Tämän vuoksi ilmoittautujan, jolla ei ole ennakkohyväksyntää, tulee ilmoittautumisen eli alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien toimittamisen yhteydessä selvittää myös yleiset kelpoisusedellytyksensä sekä toimittaa ilmoittautujan perustietojen lisäksi ainakin seuraavat asiakirjat:

- Verovelkatodistus
- Todistus eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta
- Referenssiluettelo ilmoittautujan/ilmoittautujaryhmän viimeisen 5 vuoden aikana toteuttamista kerrostalohankkeista (väh. 3 hanketta).

Ilmoittautuja, jolla on ennakkohyväksyntä, voi toimittaa pelkät ilmoittautumisasiakirjat kaupungille.

Ilmoittautumisasiakirjat (alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat sekä tarvittaessa edellä mainitut selvitykset) liitteineen osoitetaan Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnalle, ja niiden on oltava perillä Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosaston asiakaspalvelussa osoitteessa Fabianinkatu 31 D, 4. krs. suljetussa kuoressa **keskiviikkoon 14.9.2016 klo 15.00** mennessä. Kuoret tulee varustaa merkinnällä "**Kohtuuhintainen kerrostalo-hanke**". Kaupunki pidättää oikeuden pidentää asiakirjojen jättämiseksi varattua aikaa.

Asiakaspalvelun osoite on:

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosasto  
Asiakaspalvelu  
PL 2214 (käyntiosoite Fabianinkatu 31 D, 4 krs)  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat. Kaupunki ei vastaa mistään osallistujille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista, mikäli kaupunki päättää hylätä niiden esittämät alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat tai mikäli niitä ei päätetä toteuttaa myöhemminkään sellaisenaan tai muutettuna, tai mikäli kaupunki päättää sulkea ilmoittautujan 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. Edellä mainitun määräajan jälkeen myöhässä toimitetut/saapuvat ilmoittautumisasiakirjat hylätään.

Alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien laatimisesta ei makseta mitään korvausta.

#### 5.3.2. ILMOITTAUTUNEIDEN VALITSEMINEN NEUVOTTELUIHIN

Kunkin hakualueen osalta valitaan neuvotteluihin yksi parhaaksi arvioitu alustava viite- ja konseptisuunnitelma/sen esittänyt ilmoittautuja. Neuvotteluihin valitaan siten enintään kaksi ilmoittautujaa.

Kaupunki pyrkii siihen, että kaikille neuvotteluun valituille ilmoittautujille varattaisiin vähintään hakualueen asuntotontti.

### 5.3.3. NEUVOTTELUJEN KESKEISET TAVOITTEET

Kaupungin edustajina neuvotteluihin osallistuvat arviointiryhmä ja sen nimeämät asiantuntijat.

Neuvottelujen keskeisenä tavoitteena on saattaa hakualueen 1 ja hakualueen 2 osalta neuvotteluihin valittujen esittämät alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat laatutasoltaan, toteutuskelpoisuudeltaan, sisällöltään, hintapuitteeltaan ja sääntelemättömien asuntojen myynti- ja vuokraushinnoiltaan (enintään ilmoitetut hinnat) sekä yksityiskohdiltaan lopulliseen muotoonsa (lopullinen projektisuunnitelma) ottaen huomioon tässä hakuohjeessa niille asetetut ja neuvotteluissa mahdollisesti tarkennetut tavoitteet (arviointi- ja valintakriteerit).

Neuvotteluissa selvitetään tarkemmin muun muassa tonttien rakentamisen alkamiseen ja toteutuksen vaiheistamiseen liittyviä kysymyksiä, kaupungin ja toteuttajan välisiä urakkarajoja ja vastuita, toteuttamisaikatauluja, tonttien vuokraus- ja myyntihintoja sekä tulevia varaus- ja luovutusehtoja. Neuvottelujen yhteydessä valmistellaan tarvittavat toteutus sopimukset ja/tai kiinteistökauppojen esisopimukset, joihin tonttien luovuttaminen ja toteuttaminen perustuvat.

Neuvottelujen perusteella laadittavien lopullisten projektisuunnitelmien on oltava kokonaisuudessaan ja yksityiskohdissaan riittävän tarkkoja, selkeitä ja toteuttamiskelpoisia, jotta niitä voidaan kokonaisuudessaan tai yksityiskohdiltaan velvoittaa noudattamaan myöhemmin päätettävissä tonttien varaus- ja luovutusehdoissa.

Neuvottelujen yhteydessä sovitaan kiinteistölautakunnalle esitettävistä keskeisistä tontinvarausehdoista. Mikäli neuvotteluissa ei päästä kaupungin ja ilmoittautujan kanssa yhteisymmärrykseen molempia osapuolia tyydyttävästä ratkaisusta, arviointiryhmällä on oikeus esittää kiinteistölautakunnalle po. ilmoittautujan esittämän projektisuunnitelman hylkäämistä ja jatkaa neuvotteluja harkintansa mukaan ensisijaisesti po. hakualueelle toiseksi parhaan alustavan viite- ja konseptisuunnitelman esittäneen tahon kanssa. Mikäli hakumenettelyyn osallistuneista ei löydy neuvottelukumppania, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta osoittaa muu taho po. hakualueen toteuttajaksi.

### 5.4. KILPAILUN RATKAISEMINEN JA TONTTIEN VARAAMINEN

Arviointiryhmä valitsee tämän hakuohjeen mukaisesti ja siinä esitettyjen arviointi- ja valintakriteerien, lopullisten projektisuunnitelmien ja neuvottelujen perusteella 1 - 2 toteuttajaa, joita esitetään hakualueiden 1 - 2 asuntotonttien varauksensaajiksi.

Kullekin hakualueelle (hakualue 1 ja hakualue 2) valitaan näin ollen 1 varauksensaaja kohdassa 1.3 kerrotulla tavalla. Arviointiryhmä voi seuraamuksitta esittää, että po. hakualueet jätetään kokonaan tai osittain varaamatta. Arviointiryhmä voi myös esittää hankkeille jatkosuunnitteluohjeita, joita toteuttaja on velvollinen noudattamaan. Lisäksi varauksensaajat ovat velvollisia soveltuvin osin noudattamaan liitteenä 14 olevia kaupungin yleisiä tontinvarausehtoja ja alueelle mahdollisesti laadittavia alueellisia lisäehtoja, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

Lopullisesti tonttien varaamisesta päättää arviointiryhmän ja kiinteistötoimen esityksestä kiinteistölautakunta. Kiinteistölautakunta voi seuraamuksitta päättää, että po. tontit jätetään osittain tai kokonaan varaamatta.

### 5.5. KILPAILUEHDOTUSTEN KÄYTTÖ- JA JULKAISUOIKEUS

Menettelyn järjestäjällä ei ole omistusoikeutta ehdotuksiin. Kaikkien ehdotusten tekijänoikeudet jäävät tekijälle. Menettelyn järjestäjällä on kuitenkin oikeus korvauksetta julkaista ehdotuksista kuvia omissa julkaisuissaan, verkkosivuillaan ja näyttelyissä sekä muissa vastaavissa tilaisuuksissa ja tapahtumissa sekä esitellä niitä kiinnostuneille tahoille, ellei osallistuja sitä nimenomaan joltain osin perustellusta syystä kiellä.

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

### 5.6. KILPAILUEHDOTUSTEN PALAUTTAMINEN

Kilpailuehdotuksia ei palauteta.

#### LIITTEET:

Liite 1	Asemakaavan muutos nro 11860
Liite 2	Asemakaavan muutoksen nro 11860 selostus
Liite 3	Selostus tonttia 47350/1 koskevista kaavakartan määräyksistä ja huomioitavista seikoista
Liite 4	Asemakaavan muutos nro 12228
Liite 5	Asemakaavan muutoksen nro 12228 selostus
Liite 6	Selostus tonttia 49076/16 koskevista kaavakartan määräyksistä ja huomioitavista seikoista
Liite 7	Rakennettavuusselvitys (tontti 47350/1) 26.9.2015
Liite 8	Kivikontien johtosiirtopiirustus 27.12.2013
Liite 9	Kivikonlaidan johtosiirtopiirustus 9.5.2014
Liite 10	Paukkulantien johtosiirtopiirustus 4.10.2012
Liite 11	Johtokartta (tontti 47350/1)
Liite 12	Rakennettavuusselvitys (tontti 49076/16) 27.9.2015
Liite 13	Katuja ja kunnallistekniikkaa koskevia lisätietoja (tontti 49076/16)
Liite 14	Kaupungin yleiset tontinvarausehdot



