

Ennakkoon ja aloitusseminaarissa 15.2.2023 esitetyt kysymykset ja vastaukset

- 1) Tarkoittaako ”osallistujan toteuttama” sitä tahoa, joka jättää tontista ostotarjouksen?
- 2) Voisiko kaupunki todeta kilpailijoiden/ryhmittymien osallistumisoikeuden täyttymisen jo kilpailun alkuvaiheessa?
- 3) Onko mahdollista lähettää kelpoisuusdokumentit hyvissä ajoin hyväksyttäväksi?

Vastaus kysymyksiin 1-3:

Kilpailu ei ole kaksivaiheinen, eli kilpailussa edetään kilpailuohjelman mukaisesti eikä osallistumisoikeutta vahvisteta kilpailun alkuvaiheessa erillisessä menettelyssä. Siten osallistujan yleinen kelpoisuus arvioidaan kilpailun arviointiryhmän toimesta ostotarjousten jättämisen ja kilpailuehdotusten arvioinnin jälkeen. Tarjouspyyntö kohta 1.3, s.4.

Kyseessä on hinta- ja laatukilpailu, jolloin vakiintuneen kaupungin menettelyn mukaan yleisen kelpoisuuden arviointi ratkaistaan vasta tarjousten arvioinnin jälkeen. Osaltaan menettelyratkaisuun vaikuttaa anonymiteetin tehokkaan toteutumisen varmistaminen.

Yleistä kelpoisuutta arvioidaan erityisesti toimitettujen ja pyydettyjen referenssien perusteella eli referenssit eivät ole yleisiä kelpoisuusedellytyksiä.

Toimitetut/pyydyt referenssit osaltaan osoittavat osallistujan yleistä kelpoisuutta muun arviointimateriaalin ohella. Referenssit ovat arvioinnin työkaluja.

Referenssejä ei hyväksytä eikä hylätä, vaan ne ovat arvioinnin työkaluja.

Pyydetään huomiomaan, että yksittäisen referenssin puuttuminen ei sellaisenaan edusta perustetta hylätä ostotarjousta ja kilpailuehdotusta.

Referenssejä ja muuta selvitystä on mahdollista täydentää kaupungin pyynnöstä. 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. Tarjouspyyntö kohta 1.3, s.4.

Konsortion jäsenten toimittamat referenssit muodostavat kokonaisuuden. Kunkin konsortion jäsenen referenssi huomioidaan osana kokonaisuutta arvioitaessa yleistä kelpoisuutta.

Kaikilta konsortion jäseniltä ei siten edellytetä kaikkia kilpailuohjelman kohdassa 1.3 listattuja referenssejä. Poikkeuksena arkkitehtisuunnittelutoimisto ja pääsuunnittelija, joilta molemmilta edellytetään 1.3 kohdassa todettua selvitystä.

- 4) Viitataanko suunnittelijan referenssien olevan arkkitehtitoimiston vai pääsuunnittelijana toimivan henkilön referenssejä?

Molempia. Tarjouspyynnön sivu 4, kohta 3).

- 5) Miten määritellään kilpailuohjelmassa mainittu ”toteutettuja”: tuleeko kohteiden olla valmistuneita (ja miten määritellään ”valmistunut”?) vai riittääkö esim. hankkeelle myönnetty rakennuslupa / hyväksyntä pääsuunnittelijaksi?

Valmiita tai toteutusvaiheessa olevia. Referenssi huomioidaan arvioissa, kun referenssin kohde on valmis tai toteutusvaiheessa. Kilpailun tarkoituksena on löytää Keskuskortteliin toteuttamiskelpoinen suunnitelma. Pelkkä hyväksyntä pääsuunnittelijaksi ei riitä.

- 6) Mitä tarkalleen tarkoittaa ”laaja-alaisten”?

Määritelty kilpailuohjelman sivulla 4, kohdat 1) ja 2).

- 7) Mitä tarkoittaa ”hybridi”?

Hybridi on rakennus, jossa on useita pääkäyttötarkoituksia. Rakennus ei ole tulkittavissa puhtaasti asuinrakennukseksi tai liikerakennukseksi.

- 8) Kohteet on ilmaistu monikossa: montako niitä tulee olla?

Referenssikohteiden lukumäärät on ilmaistu tarjouspyynnön sivulla 4, kohdissa 1) ja 2).

- 9) Vaadituissa asiakirjoissa ei ole lainkaan pyydetty aineistoa hankkeen kokonaiskonseptista tai sisäisistä ratkaisuista: tuleeko tämä tulkita siten, ettei kokonaisuuden ja toiminnallisuuden laatua tule esittää?

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

- 10) Mikäli kokonaiskonseptia (pohjapiirustuksia) ei tarvitse esittää, niin tämä tarkoittaa, että esimerkiksi asuntojakaumatiiedot ja hiilijalanjäkilaskelmasta toimitettavan Excel -taulukon tiedot perustuvat Käytännössä vain selostukseen. Miten varmistetaan, että kilpailuehdotukset ovat näin ollen vertailukelpoisia ja luvatut asiat todennettavissa?

Kyseessä ei ole konseptikilpailu. Laadulliset arviointikriteerit on ilmoitettu tarjouspyynnön kohdassa 3.6.

Kilpailussa ilmoitettuun hiilijalanjäkilaskelmaan tulee sitoutua jatkosuunnittelussa ja ilmoitettuun hiilijalanjälkeen tulee päästä.

Myös muut tarjouspyynnön vaatimukset, kuten perheasuntojen keskipinta-alavaatimus (tarjouspyynnön kohta 3.5.3.2.), tulee saavuttaa jatkosuunnittelussa ja toteuttaa.

Kilpailijoiden harkittavaksi jää, millä tarkkuustasolla suunnitelmat kilpailuvaiheessa laaditaan ja mitä täydentävää materiaalia palautetaan tarjouspyynnön kohdassa 2.5.1. vaadittujen asiakirjojen lisäksi. Kilpailuehdotuksen ja tarjouspyynnön mukaiset vaatimukset tulee jatkosuunnittelussa ja toteutusvaiheessa saavuttaa.

Kilpailuehdotuksen sitovuus varmistetaan kilpailualueen varauspäätöksen ja lopullisten tontinluovutusasiakirjojen ehdoin sekä sen toteutumista seurataan Länsisataman aluerakentamisprojektin alueryhmän kokouksissa.

Tarjouspyynnön kohta 3.6, sivu 25:

"Kilpailuehdotuksessa (suunnitelmassa) on kysymys osallistujan antamasta sitovasta laatulupauksesta, minkä vuoksi osallistuja on velvollinen noudattamaan kilpailualueen ja siitä vastaisuudessa muodostettavien tonttien suunnittelussa ja toteutuksessa vähintään ko. kilpailuehdotuksessa (suunnitelmassa) ilmoitettuja laatu- ja suunnittelutavoitteita, hiilijalanjälkeä koskevia tavoitteita sekä muita perusratkaisuja, ellei kaupungin kanssa muuta sovita."

- 11) Mitä tarkalleen tarkoitetaan kilpailuohjelmassa usein viitatulla "jatkosuunnittelulla" tai "kumppanuuskaavoituksella"?

Jatkosuunnittelu on kilpailun jälkeistä hankkeen kehittämistä tähtäimenä rakennuslupa ja toteuttaminen. Kumppanuuskaavoituksella tarkoitetaan kaavaratkaisun kehittämistä vuoropuhelussa kaupungin kanssa.

- 12) Saako kilpailuehdotus sisältää jatkosuunnittelulle annettujen ohjeiden mukaisia kaavaluonnoksesta poikkeavia ratkaisuja ja onhan niin, että voittanut kilpailuehdotus tulee tällöin toimimaan jatkosuunnittelun ja kumppanuuskaavoituksen pohjana?

Kaavaluonnoksessa on annettu laadulliset lähtökohdat ja suuntaviivat suunnittelulle. Jos kilpailija esittää poikkeavia ratkaisuja tulee näiden ratkaisujen olla perusteltu ja noudattaa kilpailuohjelman laadullisia kriteerejä. Jos kilpailuehdotus on kaavaratkaisua selkeästi kaikin puolin laadukkaampi, on tästä varmasti etua. Kaupunki tulkitsee kilpailuehdotuksen laatulupaukseksi.

Tavoitteena on, että voittanut kilpailuehdotus on jatkosuunnittelun, kumppanuuskaavoituksen sekä tontinluovutuksen lähtökohta. Kilpailuehdotuksesta ilmenevistä laatusuhteista ei saa poiketa jatkosuunnittelussa.

- 13) Kilpailuohjelmaan on kirjattu, että "julkisivumateriaaleina tulee käyttää lasia, metallia, tiiltä tai luonnonkiveä" – onko muut materiaalit (kuten puu) kielletty?

Muut materiaalit ovat lähtökohtaisesti kiellettyjä. Kuitenkin vähäisenä julkisivumateriaalina puu on mahdollinen.

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon paikallisten sääolosuhteiden aiheuttamat rasitukset rakenteille sekä rakenteiden käyttöikä, huollettavuus ja korjattavuus näissä olosuhteissa. Merellisen Helsingin suunnitteluohje suhtautuu hyvin kriittisesti puun käyttöön meri-ilmastossa.

- 14) Asemakaavaluonnoksessa, sen viitesuunnitelman leikkauksissa ja kilpailuohjelmassa on ristiriita tornien huippuosien kerroslukumääristä - missä aineistossa nämä ovat oikein?

Asemakaavaluonnoksessa esitetyt kerrosluvut ovat lähtökohtaisesti sitovia. Tornien paikat ja korkeussuhteet ovat harkittuja ja niitä tulee noudattaa.

- 15) Asemakaavaselostuksen mukana oleva ja erillinen viitesuunnitelma ovat eri versioita, kumpi näistä on relevantti?

Erillinen viitesuunnitelma on relevantimpi. Siinä rakennusmassojen korkeusasemat on ilmoitettu vain kerrosluvulla.

- 16) Voiko jalustaosan kerrosmääriä muuttaa 1...2 kerroksella, mikäli se korkojen puolesta on mahdollista?

Olennaista on esittää ratkaisun soveltuvuus ympäröivään kaupunkikuvaan. Asemakaavan viitesuunnitelmassa ilmoitetut korkeusasemat ovat tässä vaiheessa lähtökohtana.

- 17) Asuntojen yhteistiloja ei saa sijoittaa katutasoon ja ”Tilat, jotka eivät välttämättä tarvitse luonnonvaloa on sijoitettava kellarikerrokseen”, kuitenkin ”Ulkoiluväline- ja pyörävarastot tulee sijoittaa sisäpihan puolelle tai kellariin” - mitä tarkoitetaan sisäpihan puolella? Onhan niin, että näitä katutason huoltotiloja ei lasketa kerrosalaan?

Varastot ja yhteistilat on kaavaluonnoksessa merkitty lisäkerrosalaksi. Lähtökohta on, että ulkoiluväline- ja pyörävarastot sijoitetaan kellariin. Katutaso tulee varata mahdollisimman kattavasti myymälöille.

- 18) Saako Saukontorin alle tai tontilla sijaitsevan torin osuuden alle sijoittaa pysäköintiä (kaavassa ei ole ma tai map-merkintää, mutta liitteenä olevassa viitesuunnitelmassa on esitetty mahdollisuus)

Saukontorin alle esitetty pysäköinti esitettiin tarjouspyynnön liitteenä 7 olevassa viitesuunnitelmassa siltä varalta, että kolmatta kellarikerrosta ei olisi mahdollista rakentaa. Liitteen 7 valmistumisen jälkeen alueen pohjarakentamisen suunnitelmat ovat tarkentuneet (Tarjouspyynnön liite 14: Geotekninen rakennettavuus selvitys). Em. raportin mukaan pysäköinti on mahdollista teknisesti järjestää korttelialueelle, eikä Saukontorin alle ole asemakaavaluonnoksessa tämän vuoksi mahdollistettu pysäköintiä.

Pysäköinti tulee sijoittaa korttelialueelle tarjouspyynnön kohdan 3.4.7. mukaisesti.

- 19) Miten sitova kilpailussa esitetty hiilijalanjälki on? Miten ja milloin kilpailun arvosteluperusteeksi esitetty laskelma todennetaan?

Kilpailussa esitetty hiilijalanjälki on erittäin sitova. Kilpailun arvosteluperusteeksi esitetty laskelma todennetaan laskelmalla, joka hankkeeseen ryhtyvän on toimitettava viimeistään rakennuslupavaiheessa.

- 20) Tuleeko mahdollisesta hiilijalanjäljen poikkeamasta (ylityksestä) perittäväksi tällöin yleisen sopimusrikkomuksen mukainen 2 M€ sakko? Peritäänkö sakko vain kertaalleen?

Toteutus sopimuksen ehtojen noudattamisen varmistamiseksi sopimukseen sisällytetään sopimussakkoehdot, jonka mukaan varauksensaaja on velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään kaksi miljoonaa euroa,

*mikäli varauksensaaja ei noudata toteutussopimuksen tai sen liitteiden ehtoja.
(Tarjouspyyntö kohta 4.2)*

*Sopimusrikkomuksista peritään sopimussakkoa kaupungin ja varauksensaajan välillä
myöhemmin laadittavan toteutussopimuksen mukaisesti.*

*Seuraamus kuhunkin sopimusrikkomukseen harkitaan tapauskohtaisesti
toteutussopimusta noudattaen.*

*Hiilijalanjäljen sitovuutta on käsitelty aloitusseminaarissa 15.2 esitetystä ja kilpailun
nettisivuilla julkaistussa materiaalissa.*

Ks. myös vastaus 19.

21) Onko varauspäätöksen jälkeen maksettavan käsirahan suuruutta mahdollista tarkistaa?

Kaupunki tarkistaa käsirahan määrää alaspäin seuraavasti:

Käsirahan suuruus on yhteensä viisisataatuhatta (500 000,00) euroa.

Muutoin noudatetaan tarjouspyynnössä todettua.

22) Voiko ilmastoyksiköitä (kompensointia) hyödyntää jos ei konkreettisilla toimilla päästä lupaukseen/sitoumukseen?

Ei voi.

23) Missä määrin korttelin rakennusalueen kaarevat muodot ovat sitovia?

*Rakennusalan rajat ovat sitovia. Tavoitteena on saumaton ja toimiva kantakaupunki,
jossa rakennukset rajaavat katu- ja torialueita. Ehdotuksia arvioidaan kaupunkikuvan
kautta.*

24) Pysäköinti tulee sijoittaa ensisijaisesti korttelialueelle. Onko siis pysäköintiä ajateltu mahdolliseksi ratkaista osin korttelin ulkopuolelle?

*Kts. vastaus kysymykseen nro 18 pysäköinnin sijoittamisesta Saukontorin
alapuolelle.*

*Keskuskorttelin läheisyydessä ei ole vireillä hankkeita, joista olisi mahdollista hankkia
pysäköintipaikkoja. Pysäköintiä ei siis ole mahdollista ratkaista osittainkaan korttelin
ulkopuolella.*