

Tarjouspyynnön muutokset ja lisäykset sekä kysymykset ja vastaukset Länsisataman Jätkäsaaren keskuskorttelin (AL) 20037/1 tonttia koskevassa hinta- ja laatukilpailussa

A) Tarjouspyynnön muutos (1.3.2023):

Tarjouspyynnön kohtaan 4.1 "Varauspäättöksen sisältö ja varausmaksu" tehdään seuraava muutos (muutos *kursivoitu*) viidenteen kappaleeseen:

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

B) Tarjouspyynnön lisäys (25.5.2023):

Tarjouspyynnön liitettä 2 "Länsisataman Jätkäsaaren alueelliset lisäehdot" kohtaa 1.1. "Alueellinen jätteiden putkikeräysjärjestelmä", tehdään toiseen kappaleeseen seuraavat muutokset (muutokset ja lisäykset *kursivoitu*):

Jäteyhtiö kattaa järjestelmän toteuttamisesta aiheutuvat investointikulut osakemerkinnöistä saatavin maksuin. Merkintämaksu muodostuu perusmaksusta ja kiinteistökohtaisesta maksusta. Perusmaksulla katetaan putkikeräysjärjestelmän yleisistä osista (jäteasema ja runkoverkosto) ja kiinteistökohtaisella maksulla (lisäosa) kiinteistölle asennettavasta laitteistosta (syöttö-/imuasema ja kiinteistöputki ym.) aiheutuvat investointikustannukset. Perusmaksun suuruus on maksun suorittamisen ajankohdasta riippuen noin 30-32 euroa/k-m². Kiinteistökohtaisen maksun suuruus riippuu kiinteistölle asennettavien kiinteistökohtaisten laitteiden laajuudesta ja teknisestä ratkaisusta ollen arviolta noin 25-31 euroa/k-m². Jätteen putkikeräysjärjestelmän kokonaiskustannukseksi muodostuisi siten arviolta noin 55-63 euroa/k-m². Kustannukset on esitetty hintatasossa 4/2023. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tässä esitetyssä hinta-arviossa ole mukana yhteiskäyttöisen pahvin puristimen / -repijän investointikustannusta, vaan tämän osalta operointi- ja rahoitusmalli on sovittava jäteyhtiön kanssa sen määräämin ehdoin. *Edelleen todetaan, että jäteyhtiö tulee myös tulevana vuosina korottamaan merkintämaksun perusmaksua vuosittain noin 5 – 10 %:lla pidättäen oikeuden myös muun suuruisiin korotuksiin, mikäli tämä on perusteltua ottaen huomioon muun ohella jäteyhtiön taloudellisen tilanteen.*

C) Tarjouspyynnön lisäys (25.5.2023):

Tarjouspyyntöön lisätään uusi liite 28 "Ennakkotiedustelu maalämmön rakennettavuudesta".

D) Tarjouspyynnön muutos (25.5.2023):

Tarjouspyynnön kohtaan 2.5.1 "Vaaditut asiakirjat laadun arvioimiseksi" tehdään seuraava muutos (muutos *kursivoitu*) yhdeksänteen kappaleeseen:

Pihasuunnitelma 1:350 Esitetään luonnostasoisesti kansipihojen ja korttelia ympäröivien aukioalueiden järjestelyt, reittien määrittelyt ja istutusten ja muiden piharakenteiden sijainnit.

E) Tarjouspyynnön lisäys (25.5.2023):

Tarjouspyyntöön lisätään päivitetty liite 26 ” Ohje Jätkäsaaren keskuskorttelin elinkaaren hiilijalanjäljen laskemiseen ja tulosten raportointiin, päiv. 20.4.2023”. Po. liitteeseen lisätyt tiedot alla:

| | | | |
|-------------|---------|---------|---------|
| 2030 - 2079 | 0,05109 | 0,04314 | 0,01291 |
| 2031 - 2080 | 0,04911 | 0,04166 | 0,01249 |
| 2032 - 2081 | 0,04719 | 0,04023 | 0,01208 |
| 2033 - 2082 | 0,04532 | 0,03885 | 0,01169 |
| 2034 - 2083 | 0,04351 | 0,03752 | 0,01130 |
| 2035 - 2084 | 0,04175 | 0,03624 | 0,01093 |

F) Kysymykset ja vastaukset (25.5.2023):

1. Kysymys:

Onko Jätkäsaaresta / kilpailualueesta laadittu tuulisuusselvitystä? Jos on, niin voisiko sen lisätä kilpailun sivulle?

1. Vastaus:

Jätkäsaaren osayleiskaavoituksen yhteydessä alueesta on laadittu tuulisuusselvitys. Tuulisuusselvitys on tehty aluetasoisena massoittelutarkastelun tueksi, eikä sitä voida käyttää tarkemman rakennussuunnittelun tukena.

Selvitystä ei ole mahdollista lisätä kilpailuaineistoon.

2. Kysymys:

Onko kaavoitusvaiheessa tutkittu kaavaluonnoksen mukaisten tornimassojen vaikutukset lähiympäristön tuulisuuteen ja onko tästä seurannut vaatimuksia / suosituksia tuulen huomioimiseksi katos- / arkadi tms. keinoin tornien yhteydessä, kansipihoilla tai lamelliosien katoilla?

2. Vastaus:

Asemakaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä asiaa ei ole tarkemmin tutkittu. Tuulisuuden hallinnasta edellytetään asemakaavoituksen yhteydessä selvitykset.

3. Kysymys:

Kaavaselostuksen sivulla 12 todetaan, ettei korttelin koillisnurkkaan ole suositeltavaa sijoittaa parvekkeita, mutta jatkosuunnittelussa on mahdollista löytää meluntorjunnan näkökulmasta toteuttamiskelpoinen ratkaisu. Onko näitä ratkaisuja mietitty kaavaluonnosvaiheessa pidemmälle?

3. Vastaus:

Kaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä asiaa ei ole tarkemmin tutkittu.



4. Kysymys:

Kilpailuohjelman kohdissa 2.5.1 ja 3.6 puhutaan pihasuunnitelmasta ja vaaditaan esitettäväksi ”korttelia ympäröivien aukioalueiden järjestelyt”. Samoin arvostelukriteerinä mainitaan ”ulkotilojen (pihakannet ja aukiot) toimivuus, viihtyisyys ja turvallisuus”

- a. Kuinka laajasti esim. Saukontori tulee tässä yhteydessä suunnitella ja/tai toteuttaa? Vai onko Saukontorista tehty jo suunnitelmat (ei ole lähtötietoina)?
- b. Viitataanko kirjauksilla mahdollisesti ja kuinka laajalti korttelin muuhun ympäristöön?

4. Vastaus:

Kaupunki suunnittelee ja toteuttaa Saukontorin alueen. Saukontorin katusuunnitelman laatiminen aloitetaan, kun asemakaavatyö on edennyt. Suunnittelu käynnistetään arviolta syksyllä 2023 ja viedään hallinnolliseen päätöksentekoon, kun asemakaava on lainvoimainen.

Saukontorin kaavoitettavalle katualueelle tullaan sijoittamaan jalankulun ja pyöräilyn väylät. Moottoriajoneuvo- ja huoltoliikennettä ei tulla sallimaan. Saukontorin katualueen laatutaso tulee olemaan alueeseen liittyvien katualueiden mukainen ja pintamateriaalina on pääasiallisesti kivetys. Katuvihreää pyritään suunnittelemaan mahdollisimman paljon.

Suunnitelmassa on oleellista esittää korttelialueen toiminnallinen liittyminen ympäröivien aukioihin ja katualueisiin.

5. Kysymys:

Voiko Saukontorin alle sijoittaa korttelin hulevesiviivytystä ja/tai ravintolatilojen rasvanerotuskaivoja tms. maanalaista tekniikkaa?

5. Vastaus:

Kaikki korttelin maanalainen tekniikka tulee sijoittaa korttelialueelle.

6. Kysymys:

Mitä kaikkia tiloja kuuluu kilpailuohjelman kohdan 5 mukaiseen ”lämmitetty netto” pinta-alaan? Huomioidaanko näissä neliöissä autohalli ja muut maanalaiset tilat?

6. Vastaus:

Maanalaiset tilat lasketaan osaksi rakennuksen hiilijalanjälkeä E-lukulaskennan mukaisesti. (esim. lämmitetyt kellarikerrokset).

Maanalaisen lämmitetyn autohallin osuus lasketaan tällöin mukaan kohdan 5 ”lämmitetty netto” pinta-alaan.

7. Kysymys:

Kilpailumateriaalin hiilijalanjälkilaskentaohjeessa esitetty energian päästökerrointaulukko loppuu kesken, kun katsotaan rakennusten todennäköisiä valmistumisvuosia. Mitä kertoimia käytetään taulukon ulkopuolisilla vuosilla?

7. Vastaus:

Tarjouspyynnön liite 26 on päivitetty päästökerrointaulukon vuosilukujen osalta. Lisätty energian päästökertoimet vuosille 2030-2079 – 2035-2084. Ks. päivitetty liite 26.

8. Kysymys:

Kilpailuohjelman mukaan esitettävään hiilijalanjälkilaskelmaan tulee sitoutua. Miten ja milloin todennetaan hiilijalanjäljen toteutuminen? Rakennusluvan yhteydessä? Mitä jos haetaan useampia lupia? Mitä jos/kun YM:n laskentamenettely on silloin muuttunut?

8. Vastaus:

Kilpailussa esitetty hiilijalanjälki on sitova. Kilpailun arvosteluperusteeksi esitetty arvio todennetaan laskelmalla, joka hankkeeseen ryhtyvän on toimitettava viimeistään rakennuslupavaiheessa. Rakennuslupavaiheessa laskenta tehdään Ympäristöministeriön laskennan tarkkuudella, eli laskentatiedoksi ei riitä tässä kilpailussa esitetty excel-taulukko.

9. Kysymys:

Miten hiililaskennassa huomioidaan kaivannon tukiseinät pysyvät/työnaikaiset? Miten kallion vahvistukset huomioidaan?

9. Vastaus:

Työnaikaisia tukiseiniä ei huomioida. Kallion vahvistukset voidaan huomioida rakennuspaikan osuudessa 1.1.2 Tuennat ja vahvistukset. Kaivannon tukiseinät huomioidaan rakennuspaikassa, mikäli ne ovat Talo-nimikkeistön mukaisesti esim. 1.1.2 Tuennat ja vahvistukset – nimikkeen alle sopivia rakenteita.

10. Kysymys:

Voiko merivettä harkita käytettävän uusiutuvana energian lähteenä?

10. Vastaus:

Merivettä voi harkita käytettävän uusiutuvan energian lähteenä.

11. Kysymys:

Liite 26 mukaan ”Laskennassa käytetään lähtökohtaisesti SYKE-päästötietokannan konservatiivisia arvoja tai tiedossa olevien tuotteiden EPD-tietoja. Laskennassa voidaan käyttää lähtökohtaisesti vain sellaisia EPD:itä, jotka täyttävät asetuksen vaatimukset. Muita päästötietoja käytetään vain, jos tuotteelle ei ole EPD:tä tai SYKE-päästötietokannasta ei löydy tietoa.”

- a. Mitä tarkoitetaan yllä ”Muita päästötietoja...”? Esim. uusiutuvan energian tuotantolaitteistot?

- b. Jos tuotantolaitteiston valmistuksen aiheuttamista päästöistä (A1-A3) ei löydy tietoa SYKE-päästötietokannasta, eikä laitteista ole laadittu EPD dokumentteja, kuinka elinkaaren vaiheiden A1-A3 päästöt arvioidaan? Voidaanko ne tässä tapauksessa rajata hiilijalanjälkilaskennan ulkopuolelle?

11. Vastaus:

- a. Jos SYKE-päästötietokannasta tai EPD-tiedoista ei löydy vastaavia, voidaan käyttää esim. yleisesti käytetyn hiilijalanjälkilaskentaohjelman generisiä tietoja. Näitä joudutaan käyttämään lähinnä esim. maalämpöjärjestelmälle.
- b. Ei voida rajata laskennan ulkopuolelle vaan niille voidaan tällöin käyttää esim. laskentaohjelman generisiä tietoja.

12. Kysymys:

Liite 26 / 11§ Mitä tietoa käytetään niiden materiaalien kuljetuksissa, joita ei löydy SYKE tietokannasta tai joilla ei ole EPD?

12. Vastaus:

Materiaalien kuljetuksille käytetään SYKE – päästötietokannan arvoa Transportation of building materials, joka on rakennuksen lämmitettyyn nettoalaan suhteutettu kerroin, joka sisältää kaikkien materiaalien kuljetuksen rakennuspaikalle vaiheessa A4. Samaa arvoa käytetään myös purkuvaiheen jätteenkuljetusten päästökertoimena vaiheessa C2.

13. Kysymys:

Käytetäänkö kilpailuohjelman liitteenä olevaa samaa hiilijalanlaskentataulukkoa ja sen tarkkuutta rakennusluvan jättövaiheessa?

13. Vastaus:

Rakennuslupavaiheessa laskenta tehdään Ympäristöministeriön laskennan tarkkuudella, eli laskentatiedoksi ei riitä tässä kilpailussa esitetty excel-taulukko.

14. Kysymys:

Voidaanko olettaa, että koko tontin alueella voidaan tehdä maalämpökaivoja tms. ilman, että siellä on mitään rajoittavia tunneli, johto- tms. mahdollisesti ei julkisia varauksia?

14. Vastaus:

Kilpailualueesta on teetetty ennakkotiedustelu maalämmön rakennettavuudesta. Ennakkotiedustelu on lisätty tarjouspyynnön liitteeksi 28. Ks. Liite 28 ” Ennakkotiedustelu maalämmön rakennettavuudesta”.

15. Kysymys:

Liite 26 mukaan ”Uusiutuvan energian tuotannon tulee tapahtua kilpailualueen tontilla.” Voiko Saukontorin alle kuitenkin sijoittaa korttelia palvelevia maalämpökaivoja? Saako Saukontorilta porata korttelia palvelevia maalämpökaivoja?

15. Vastaus:

Maalämpökaivojen suunnitteluohje löytyy linkin osoitteesta: [Maalämpö | Helsingin kaupunki](#). Kaikki yleisille alueille suunniteltavat rakenteet tulee yhteensovittaa kadun suunnitelmien kanssa ja hakea sijoitusluvut riippuen maalämpökaivojen määrästä. Ensisijaisesti maalämpökaivot tulee sijoittaa omalle tontille ja myös porata oman tontin puolelta.

16. Kysymys:

Miten hintalomake täytetään, jos esitetty rakennusoikeuden määrä poikkeaa kaavaluonnoksen määrästä? Miten poikkeaminen vaikuttaa arvosteluun?

16. Vastaus:

Tarjouspyynnön kohta 2.5.2. "Ostotarjouksen laatiminen":

Ostotarjouksia vertailtaessa määritetään tarjottujen yksikköhintojen ja kaavaluonnoksen mukaisten eri pääkäyttötarkoitusten mukaisten rakennusoikeuksien määrien perusteella yhteenlaskettu kokonaistarjoushinta. Hintaa tarjotaan siten kaavaluonnoksen rakennusoikeusmäärien perusteella, vaikka näistä rakennusoikeuden määristä on jatkossa kumppanuuskaavoituksen yhteydessä mahdollista poiketa kilpailuohjelmassa myöhemmin kuvatulla tavalla.

17. Kysymys:

Kilpailuohjelma sallii asuntorakennusoikeudesta toteutettavan maksimissaan 40 % sääntelemättömänä vuokra-asumisena. Vuokra-asumista ei ole pakko rakentaa kortteliin ollenkaan. Jos kuitenkin vuokra-asumiseen päädytään, on määritelty, että vuokra-asumista tulee toteuttaa 10 vuoden aikajänteellä ja jos siitä poikkeaa, peritään sopimussakkoa 200 000 €/asunto. Onko tämä tarkoituksen mukaista, kun kyseessä ei ole tuettu tai säädelty vuokra-asuminen?

17. Vastaus:

Kyllä on. Sopimussakolle on olemassa perusteet. Sopimussakkoehdot on kaupungin tavanomaisesti käyttämä.

Esimerkiksi vapaarahoitteisessa ja sääntelemättömässä vuokra-asuntotuotannossa huoneistojakauma on varauksensaajan vapaasti valittavissa (monipuolisuutta kuitenkin edellytetään), kun taas vapaarahoitteisen ja sääntelemättömän omistusasuntotuotannon osalta edellytetään tarjouspyynnön kohdassa 3.5.3.2 todettua perheasunto- ja keskipinta-alavaatimusta, jolloin sopimussakkoehdot estää perheasunto- ja keskipinta-alavaatimusten kiertämisen.

18. Kysymys:

Onko perittävä maksimisakko 2 M€ hankkeesta vetäytymiseen toteutus sopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen jälkeen? Vai voidaanko sakkoa periä kummankin sopimuksen mukaisesti 2+2 M€?

18. Vastaus:

Tarjouspyynnön kohta 4.2., ”Toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus”:

”Toteutussopimuksen 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. Sopimussakkoa suoritetaan aina mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi eikä se vaikuta kaupungin oikeuteen periä sopimussakkoa myös kiinteistökaupan esisopimuksen sopimussakkoehdon perusteella.

Esisopimuksen ehtojen noudattamisen varmistamiseksi sopimukseen sisällytetään sopimussakkoehdot, jonka mukaan varauksensaaja on velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään kaksi miljoonaa euroa, mikäli varauksensaaja ei määrääjässä osta tonttia/tontteja tai ei muutoin noudata esisopimuksen ehtoja. Sopimussakkoa suoritetaan aina mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi eikä se vaikuta kaupungin oikeuteen periä sopimussakkoa myös toteutussopimuksen sopimussakkoehdon perusteella.”

Sopimussakkoa voidaan periä kummankin sopimuksen perusteella. Seuraamus kuhunkin sopimusrikkomukseen harkitaan kuitenkin tapauskohtaisesti toteutussopimusta ja esisopimusta noudattaen.

G) Tarkennukset / muutokset 1.3.2023 julkaistuihin kysymyksiin ja vastauksiin (25.5.2023):

1. Tarkennus

Tiedoston ”Kysymykset ja vastaukset 1.3.2023” kysymyksien 1-3 vastauksien viimeistä kappaletta tarkennetaan seuraavasti (muutos *kursivoitu*):

Kaikilta konsortion jäseniltä ei siten edellytetä kaikkia kilpailuohjelman kohdassa 1.3 listattuja referenssejä. Poikkeuksena arkkitehtisuunnittelutoimisto ja pääsuunnittelija, joilta molemmilta edellytetään 1.3 kohdan alakohdassa 3) todettua selvitystä.

2. Tarkennus

Tiedoston ”Kysymykset ja vastaukset 1.3.2023” kysymyksen 4 vastausta tarkennetaan seuraavasti (muutos *kursivoitu*):

Molempia. Tarjouspyynnön sivu 4, kohdan 1.3 alakohta 3).

3. Muutos

Tiedoston ”Kysymykset ja vastaukset 1.3.2023” kysymyksen 6 vastausta muutetaan seuraavasti (1.3.2023 julkaistu vastaus 6 mitätöity ~~yliviivattu~~ ja uusi vastaus *kursivoitu*):

~~Määritelly kilpailuohjelman sivulla 4, kohdat 1) ja 2).~~

Kysymyksellä viitattaneen tarjouspyynnön kohdan 1.3. alakohtaan 3). Termillä laaja-alaisten tarkoitetaan arkkitehtisuunnittelutoimistolta ja pääsuunnittelijalta edellytettävää keskuskorttelin laajuus huomioiden riittävää selvitystä vastaavista hankkeista.

Tarjouspyynnön kohdassa 1.3, alakohdissa 1) ja 2) esitetyillä laajuustiedoilla ei siten määritellä alakohdan 3) selvityksen laajuutta.

Selvitystä on mahdollista täydentää kaupungin pyynnöstä. Ks. myös 1.3.2023 julkaistun tiedoston "Kysymyksen ja vastaukset 1.3.2023" vastaus kysymyksiin 1-3.