

Helsinki

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Tontit-yksikkö
Tarjouspyyntö 13.12.2022

Länsisataman Jätkäsaaren keskuskorttelin hinta- ja laatukilpailu



Kuva: Kaupunkiympäristön toimiala /
Asemakaavoitus

SISÄLLYSLUETTELO

1. KILPAILUN TAUSTAA JA TARKOITUS	1
1.1. KAUPUNGINHALLITUKSEN VARAUSPÄÄTÖS JA LÄNSISATAMAN JÄTKÄSAAREN ALUEELLISET LISÄEHDOT.....	1
1.2. YLEISTÄ HINTA- JA LAATUKILPAILUSTA JA SEN TARKOITUS SEKÄ MÄÄRITELMIÄ	1
1.3. OSALLISTUMISOIKEUS JA YLEISET KELPOISUUSEDELLYTYKSET SEKÄ HARMAAN TALOUDEN TORJUNTA	3
1.4. ARVIOINTIRYHMÄ.....	5
2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT.....	5
2.1. KILPILUOHJELMAN ASIAKIRJAT (LIITTEET).....	5
2.2. KILPILUAIKA.....	7
2.3. KILPILUN ALOITUSSEMINAARI	7
2.4. KILPILUA KOSKEVAT KYSYMYKSET JA KILPILUOHJELMAN TÄYDENTÄMINEN	7
2.5. KILPILUEHDOTUSTEN JA OSTOTARJOUSTEN LAADINTAOHJEET	7
2.5.1. <i>Vaaditut asiakirjat laadun arvioimiseksi</i>	7
2.5.2. <i>Ostotarjouksen laatiminen</i>	9
2.6. KILPILUSALAISSUUS.....	9
2.7. KILPILUEHDOTUKSEN JA OSTOTARJOUKSEN TOIMITTAMINEN SEKÄ KILPILUN PÄÄTTYMINEN	10
2.8. KILPILUN RATKAISEMINEN JA KILPILUALUEEN (TONTIN) VARAAMINEN.....	10
2.9. KILPILUEHDOTUSTEN KÄYTTÖ- JA JULKAISUOIKEUS	11
2.10. KILPILUEHDOTUSTEN PALAUTUS.....	11
3. KILPILUTEHTÄVÄ	12
3.1. KILPILUTEHTÄVÄN TAUSTA.....	12
3.2. KILPILUALUE.....	12
3.2.1. <i>Asemakaavatiedot</i>	13
3.2.2. <i>Tonttiedot ja asuntorakentamisen rahoitus- ja hallintamuodot</i>	13
3.3. KILPILUALUEELLE TOTEUTETTAVAKSI EDELLYTETYT HANKKEET	14
3.3.1. <i>Asuntorakentaminen</i>	14
3.3.2. <i>Päivittäistavara kauppa ja muu liike- (myymälä-) rakentaminen</i>	14
3.3.3. <i>Toimitilarakentaminen ja Nuorisopalvelujen tilat</i>	15
3.3.4. <i>Jätkäsaaren jätteenputkikeräys Oy:n tilatarpeet</i>	16
3.4. KILPILUALUEEN TOTEUTUKSESSA HUOMIOITAVIA SEIKKOJA.....	17
3.4.1. <i>Suunnittelu- ja rakentamistilanne</i>	17
3.4.2. <i>Kadut, yleiset alueet ja kunnallistekniikka</i>	18
3.4.3. <i>Perustamisolosuhteet ja rakennettavuus selvitys</i>	19

3.4.4. Pilaantuneet maat ja rakennusjätteet.....	19
3.4.5. Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä.....	19
3.4.6. Rakentamisen logistinen ohjaus.....	20
3.4.7. Pysäköinnin järjestäminen	20
3.4.8. Johto- ja putkisiirrot.....	20
3.5. SUUNNITTELUOHJEET	21
3.5.1. Yleistä suunnittelusta.....	21
3.5.2. Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen.....	21
3.5.3. Suunnittelun sitovat lähtökohdat.....	22
3.5.3.1. Kaavaluonnoksen suunnittelua ohjaavat lähtökohdat.....	23
3.5.3.2. Asunnot, huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus	23
3.5.3.3. Kilpailualueelle toteutettavien rakennusten energiatehokkuus	24
3.6. ARVIOINTIKRITEERIT (LAADULLINEN KOKONAISARVIOINTI) JA KILPAILUEHDOTUSTEN ARVIOINTI.....	24
4. VARAUSPÄÄTÖS, KILPAILUALUEEN SOPIMUSJÄRJESTELYT JA MÄÄRÄAJAT SEKÄ TONTTIEN LUOVUTTAMINEN JA KAUPPAHINTOJEN MÄÄRÄYTYMINEN.....	26
4.1. VARAUSPÄÄTÖKSEN SISÄLTÖ JA VARAUSMAKSU	26
4.1.1. Varauksen päättäminen kesken varausajan.....	27
4.1.2. Varauksen varausajan pidentäminen.....	27
4.2. TOTEUTUSSOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS	28
4.2.1. Varauksensaajan toteutusvelvollisuuden sisällöstä yleisesti.....	29
4.3. KILPAILUALUEEN TOTEUTTAMISEN MÄÄRÄAJAT JA NIIDEN PIDENTÄMINEN	30
4.4. KILPAILUALUEEN TONTTIEN LUOVUTTAMINEN JA KAUPPAHINTOJEN MÄÄRÄYTYMINEN	31
4.4.1. Tonttien luovuttamisesta yleisesti.....	31
4.4.2. Rasitteet ja yhteisjärjestelyt.....	32
4.4.3. Kauppahintojen määräytyminen ja korko.....	33
4.4.3.1. Asuinrakennusoikeuden kauppahinnan määräytyminen.....	33
4.4.3.2. Päivittäistavarakaupan ja muun liike (myymälä-) rakennusoikeuden kauppahinnan määräytyminen .	34
4.4.3.3. Toimitilojen rakennusoikeuden kauppahinnan määräytyminen	34
4.4.3.4. Korko ja muita kauppahintojen määräytymisessä huomioitavia asioita.....	35
4.5. OSTOTARJOUKSEN TEKEMINEN JA KOKONAISTARJOUKSHINNAN PISTEYTYS (HINNAN KOKONAISARVIOINTI)	36
5. TIEDUSTELUT JA YHTEYSHENKILÖT	37

1. Kilpailun taustaa ja tarkoitus

1.1. Kaupunginhallituksen varauspätös ja Länsisataman Jätkäsaaren alueelliset lisäehdot

Kaupunginhallitus päätti 8.2.2021 (114 §) varata Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutosluonnoksen (Jätkäsaaren keskuskortteli) mukaisen asuin-, liike- ja toimitilatontin (AL) 20037/1 (asuinrakennusoikeus yhteensä 34 600 k-m², toimitilojen rakennusoikeus yhteensä 8 000 k-m² ja myymälätilojen rakennusoikeus yhteensä 6 900 k-m²) 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 mukaisesti tontit luovutetaan myymällä käypään arvoon.

Varauspätös on liitteenä 1.

Länsisataman Jätkäsaaren alueelliset lisäehdot ovat liitteenä 2.

1.2. Yleistä hinta- ja laatukilpailusta ja sen tarkoitus sekä määritelmiä

Jätkäsaaren keskuskorttelin kilpailu järjestetään hinta- ja laatukilpailuna, jäljempänä 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. Tällä kilpailutusmallilla saadaan oletettavasti hyvin yhteensovitettua taloudelliset realiteetit yhdistettynä vaadittuun korkeatasoiseen kaupunkikuvaan ja kaupungin hiilineutraaliuden edistämistä koskeviin tavoitteisiin.

Kaupunkiympäristölautakunnan 26.5.2020 (311 §) hyväksymä ja 26.5.2020 päivätty Jätkäsaaren keskuskorttelin asemakaavan muutosluonnos (muodostuva uusi kortteli 20037), jäljempänä myös **kaavaluonnos**, toimii kilpailun perustana ja lähtökohtana. Kilpailulla haetaan siten lähtökohtaisesti kaavaluonnoksen mukaisen ratkaisun toteuttamista. Kaavaluonnoksesta on kuitenkin mahdollista poiketa myöhemmin kumppanuuskaavoitusvaiheessa jäljempänä kohdissa 3.3. ja 3.5.3. kuvatulla tavalla. Kaavaluonnos on liitteenä 9. Kaavaluonnosta havainnollistaa lisäksi viitesuunnitelma, jäljempänä myös **viitesuunnitelma**, josta käy ilmi korttelikokonaisuuden ajateltu toiminnallinen sisältö ja suunnittelukokonaisuuden ns. hybridimallin mukaista rakentamista esittävä ratkaisu. Viitesuunnitelma annetaan tiedoksi ja se toimii ohjeellisena dokumenttina kilpailuehdotuksen/ostotarjouksen laadinnassa. Viitesuunnitelma on liitteenä 7.

Kilpailun kohteena on kaavaluonnoksen mukainen Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) Jätkäsaaren korttelin 20037 asuin-, liike- ja toimitilarakennusten tontti (AL) 1, jäljempänä myös **tontti tai kilpailualue**. Tontilla on asuin- ja liikerakennusten kerrosalaa yhteensä 34 600 k-m², toimitilojen kerrosalaa yhteensä 8 000 k-m² ja myymälätilojen kerrosalaa yhteensä 6 900 k-m². Tontin eri pääkäyttötarkoitusten mukaiset kerrosalan määrät saattavat tarkentua lopullisessa asemakaavan muutosehdotuksessa, joka on tarkoitus laatia nk. kumppanuuskaavoituksena yhteistyössä kaupungin ja kilpailun voittaneen **konsortion/varauksensaajan** kanssa. Tontille toteutettava asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa sääntelemättömänä ja vapaarahoitteisena omistus-

ja/tai vuokra-asuntotuotantona kohdissa 3.2.2. ja 3.3.1 sekä 3.5.3.2. tarkemmin kuvatulla tavalla. Toimitilojen kerrosala voidaan toteuttaa viitesuunnitelman mukaisesti toimitiloina ja/tai myös muina toimitiloina, kuten esimerkiksi lääkäriasemana, kuntosalina tai kirjastona. Päivittäistavarakaupan tilat ja muut liike- (myymälä-) tilat ja niiden toteuttaminen on kuitenkin määritelty erikseen tässä kilpailuohjelmassa. Tontille toteutettavaksi edellytetyistä eri pääkäyttötarkoitusten mukaisista hankkeista on sanottu tarkemmin kohdassa 3.3. Tontin kauppahintojen määräytymisestä sekä muista luovutusehdoista on sanottu tarkemmin kohdassa 4.4.

Jätkäsaaren keskuskorttelin (tontin/kilpailualueen) sijaintikartta on liitteenä 5.

Jätkäsaaren keskuskorttelin (tontin/kilpailualueen) ilmakeku ja kaavaluonnoksen käsittämä alue on liitteenä 6.

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 (tontille) toteuttaja/toteuttajaryhmä ja suunnittelija/suunnitteluryhmä, joka pystyy toteuttamaan rakennusteknisesti erittäin vaativan nk. hybridikorttelin tämän kilpailuohjelman 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.

Kilpailu ratkaistaan ja ostotarjousten sekä kilpailuehdotusten keskinäinen vertailu suoritetaan anonymisti kokonaisuutena arvioiden tämän **kilpailuohjelman** kohdassa 3.6. mainittujen kaupunkikuvaa koskevan arkkitehtonisen laadun ja kaupungin hiilineutraaliustavoitteiden (rakentamisen hiilijalanjälki) sekä kohdassa 4.5. esitetyn ostotarjousten pisteytyksen perusteella.

Kilpailualue varataan kokonaisuutena arvioiden korkeimman ostotarjouksen ja laadultaan parhaimman kilpailuehdotuksen esittäneelle konsortiolle (varauksensaajalle) kilpailuohjelman mukaisesti tehtävän pisteytyksen perusteella (laadullinen ja hinnan kokonaisarviointi).

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

Kilpailun järjestäjän edustaja:

Kiinteistölakimies Kristian Berlin
 kaupunkiympäristön toimiala, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
 PL 58213
 00099 Helsingin kaupunki
 puh. 050 581 0779
kristian.berlin@hel.fi

sijaisena:

Tiimpäällikkö Miia Pasuri
 kaupunkiympäristön toimiala, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
 PL 58213
 00099 Helsingin kaupunki
 puh. 040 631 8963
miia.pasuri@hel.fi

Kilpailun sihteeri:

Projekti-insinööri Joonas Vikman
 kaupunginkanslia, talous- ja suunnitteluosasto, aluerakentaminen
 PL 20
 00099 Helsingin kaupunki
 puh. 040 485 5973
joonas.vikman@hel.fi

Tämä kilpailuohjelma (tarjouspyyntö) liitteineen on luettavissa ja tulostettavissa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun internet-sivuilla osoitteessa:

www.hel.fi/tonttihaut.

1.3. Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusedellytykset sekä harmaan talouden torjunta

Kilpailu on avoin kaikille, jotka täyttävät yleiset jäljempänä tässä kilpailuohjelmassa mainitut kelpoisuusedellytykset.

Hinta- ja laatukilpailun kilpailualueen muodostaa kaavaluonnoksen mukainen korttelin 20037 asuin-, liike- ja toimitilarakennusten tontti (AL) 1. **Osallistujan** (tarjoajan) tulee toimittaa ostotarjous ja kilpailuehdotus koko kilpailualueen osalta. Osallistujan (konsortion/varauksensaajan) tulee pystyä toteuttamaan koko kilpailualue tämän kilpailuohjelman mukaisesti, eivätkä osallistujat siten voi osallistua kilpailuun vain osittain esimerkiksi tietyn alueen tai pelkästään asuinrakennusoikeuden osalta. Kilpailuehdotus ja ostotarjous tulee käytännössä laatia konsortion (yhteenliittymän) toimesta mm. kilpailualueelle toteutettavaksi edellytettyjen eri pääkäyttötarkoitusten mukaisten hankkeiden vuoksi.

Lisäksi edellytetään asuntojen, muiden eri pääkäyttötarkoitusten mukaisten hankkeiden ja ylipäänsä koko hankekokonaisuuden korkeatasoisen toteuttamisen varmistamiseksi, että osallistujalla on käytettävissään kilpailualueen rakentamisen edellyttämä riittävä tekninen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle sijoittuvan ja rakennusteknisesti erittäin vaativan ja laaja-alaisen hybridihankekokonaisuuden

toteuttamiseksi (yleiset kelpoisuusedellytykset). Edelleen konsortiossa on oltava mukana arkkitehtisuunnittelutoimisto ja nimetty pääsuunnittelija, joka osallistuu kilpailuehdotuksen laatimiseen, ja jolla on kokemusta tiiviiseen kaupunkirakenteeseen toteutettujen vaativien ja laaja-alaisen hybridirakennushankkeiden suunnittelusta. Po. suunnittelutoimistoa ja pääsuunnittelijaa ei myöhemminkään saa vaihtaa ilman kaupungin suostumusta ja ilman perusteltua painavaa syytä.

Osallistujan yleinen kelpoisuus arvioidaan kilpailun arviointiryhmän toimesta ostotarjousten jättämisen ja kilpailuehdotusten arvioinnin jälkeen. Yleistä kelpoisuutta arvioidaan erityisesti pyydettyjen/toimitettujen referenssien perusteella. Kaupunki voi hylätä ostotarjouksen ja kilpailuehdotuksen yleisen kelpoisuusedellytyksen puuttumisen perusteella ja/tai eräiden harmaan talouden torjuntaan liittyvien laiminlyöntien perusteella.

Tämän vuoksi osallistujan tulee ostotarjouksen ja kilpailuehdotuksen toimittamisen yhteydessä toimittaa osallistujan perustietojen lisäksi selvitykset myös:

- 1) Yleisistä kelpoisuusedellytyksistään ja referenssiluettelo osallistujan toteuttamasta vähintään yhdestä rakennusteknisesti erittäin vaativasta ja laaja-alaisesta nk. hybridirakennushankkeesta, jossa asuntorakentamisen lisäksi myös muuta pääkäyttötarkoituksenmukaista tilaa (kuten esimerkiksi liike- ja/tai toimistotilaa) vähintään noin 5 000 k-m² siten, että hankkeen kokonaislaajuus on yhteensä vähintään noin 20 000 k-m², ja kohdan 1) lisäksi selvitys
- 2) Osallistujan toteuttamista vähintään kolmesta tiiviiseen kaupunkiympäristöön asuntorakentamisena toteutetusta erittäin vaativasta ja laaja-alaisesta kerrostalokohteesta (kukin vähintään noin 4 000 k-m²) sekä vähintään yhdestä toimitilahankkeesta (esimerkiksi liike-, toimisto- tai myymälä tai näiden muodostama kokonaisuus) kokonaislaajuudeltaan yhteensä vähintään noin 15 000 k-m² sekä
- 3) Selvitys valitusta arkkitehtisuunnittelutoimistosta ja pääsuunnittelijasta, jolla on kokemusta tiiviiseen kaupunkirakenteeseen toteutettujen vaativien ja laaja-alaisen hybridirakennushankkeiden suunnittelusta.
- 4) Harmaan talouden torjunnan osalta seuraavista asiakirjoista (kunkin konsortion jäsenen osalta):
 - kaupparekisteriote
 - selvitykset ennakkoperintärekisteriin, alv-rekisteriin ja työnantajarekisteriin liittymisestä
 - verottajan todistus siitä, ettei verovelkoja ole, taikka jos on, verovelkatodistus
 - selvitykset työntekijöiden eläkevakuutuksesta ja eläkemaksujen maksamisesta
 - selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista
 - selvitys työterveyshuollon järjestämisestä

Kaupungilla on tarvittaessa oikeus pyytää lisäselvityksiä yleisten kelpoisuusedellytysten ja harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen osalta. Osallistujan on toimitettava nämä lisätiedot arviointiryhmälle kahden viikon kuluessa pyynnöstä.

Kilpailuun osallistumisesta ei makseta mitään korvausta tai tarjouspalkkiota.

1.4. Arviointiryhmä

Arviointiryhmä arvioi kilpailuehdotukset ja ostotarjoukset ja asettaa ne paremmuusjärjestykseen tämän kilpailuohjelman kohtien 3.6. (laadullinen kokonaisarviointi) ja 4.5. (hinnan kokonaisarviointi) mukaisesti tehtävän pisteytyksen perusteella.

Arviointiryhmään kuuluvat kilpailun järjestäjän nimeäminä:

Tuomo Sipilä, projektinjohtaja/kaupunginkanslia, puheenjohtaja
 Matti Kaijansinkko, tiimipäällikkö/asemakaavoitus ja/tai
 Teo Tammivuori, arkkitehti/asemakaavoitus
 Kristian Berlin, kiinteistölakimies/maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
 Susa Eräranta, projektinjohtaja/Ilmastoyksikkö
 Juha Sundqvist, arkkitehti/rakennusvalvontapalvelut

Kilpailun sihteeri:

Joonas Vikman, projekti-insinööri/kaupunginkanslia

Asiantuntijat:

Tomi Rantala, energia-asiantuntija/palvelut ja luvat
 Minna Maartola, kehityspäällikkö/kaupunginkanslia
 Katariina Verkamo, projektinjohtaja/liikenne- ja katusuunnittelu
 Paula Hurme, maisema-arkkitehti/kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu
 Teemu Vuohtoniemi, liikenneinsinööri/liikenne- ja katusuunnittelu

Arviointiryhmä voi kuulla myös muita kuin edellä mainittuja tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita. Kaupunki pidättää oikeuden muuttaa arviointiryhmän kokoonpanoa ennen kilpailuehdotusten ja ostotarjousten arvioinnin aloittamista.

2. Kilpailutekniset tiedot

2.1. Kilpailuohjelman asiakirjat (liitteet)

1. Varauspäättös (Khs, 8.2.2021, 114 §)
2. Länsisataman Jätkäsaaren alueelliset lisäehdot
3. Tonttien yleiset varausehdot (khs 10.1.2022). *Yleisten varausehtojen osalta ei kuitenkaan noudateta kohdissa 2., 7., 13.2, 13.3 ja 13.4 mainittuja ehtoja, vaan näitä koskevien asiakokonaisuuksien osalta noudatetaan kilpailuohjelman mukaisia tarkentavia ehtoja.*
4. Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun toimintaohje 15.10.2021 "Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut"
5. Jätkäsaaren keskuskorttelin sijaintikartta

6. Jätkäsaaren keskuskorttelin ilmakekuva ja kaavaluonnoksen käsittämä alue
7. Viitesuunnitelma
8. Hulevesien hallinta tonteilla
9. Kaavaluonnos määräyksineen
10. Kaavaluonnoksen selostus (sekä kaavaluonnos että selostus löytyvät Helsingin kartta-palvelusta kartta.hel.fi)
11. Kilpailualueeseen rajautuvat katusuunnitelmat
12. Kiinteistömuuntamotilan suunnittelu- ja rakentamisohje
13. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien mallikuva
14. Geotekninen rakennettavuusselvitys 24.10.2022
15. Alueellisten lajitteluhuoneiden suunnitteluohje, päiv. 2.11.2021 (jäteyhtiö)
16. Suunnittelu- ja toteutussopimusmalli (jäteyhtiö)
17. Merkintäsopimusmalli (jäteyhtiö)
18. Osakassopimusmalli (jäteyhtiö)
19. Käytösopimusmalli (jäteyhtiö)
20. Esitietolomake (jäteyhtiö)
21. Rakentamislogistiikan toimintaohje urakoitsijoille ja rakennuttajille, Sitowise päiv. 8.10.2021
22. Pyöräpysäköinnin suunnitteluohje, Helsingin kaupunki 2016
23. Viitteellinen ja alustava nuorisotilan tilaohjelma, päiv. 9.9.2022, Helsingin kaupungin kulttuuri ja vapaa-aika, tilapalvelut
24. Nuorisotilan tarvekuvaus, päiv. 9.9.2022, Helsingin kaupungin kulttuuri ja vapaa-aika, tilapalvelut
25. Ostotarjouslomake
26. Ohje Jätkäsaaren keskuskorttelin elinkaaren hiilijalanjäljen laskemiseen ja tulosten raportointiin, päiv. 3.11.2022
27. Hiilijalanjäljen vertailu-excel, Jätkäsaaren keskuskortteli

Mikäli kilpailuohjelman asiakirjat (liitteet) ovat ristiriidassa tämän kilpailuohjelman kanssa, noudatetaan ensisijaisesti tämän kilpailuohjelman ehtoja.

2.2. Kilpailuaika

Kilpailu alkaa kaupunkiympäristölautakunnan hyväksytyä tämän kilpailuohjelman. Lähtökohtaisesti lautakunta hyväksyy kilpailuohjelman kokouksessaan (tiistaina) 13.12.2022.

Kilpailu päättyy (pe) 1.9.2023 klo 12.00.

2.3. Kilpailun aloitusseminaari

Kilpailun julkistamisen jälkeen järjestetään kilpailuun liittyvä aloitusseminaari (KE) 15.2.2023 aamupäivän aikana. Aloitusseminaari pidetään virtuaalisesti (Teams) ja tilaisuus on noin tunnin mittainen. Seminaarissa on kilpailuun ja sen eri teemoihin liittyviä asiantuntijoiden puheenvuoroja ja lopuksi on mahdollisuus esittää kysymyksiä. Seminaari suunnataan toimijoille, jotka katsovat täyttävänsä kilpailuun osallistumisen yleiset kelpoisuusedellytykset.

Osallistumislinkit toimitetaan sähköpostitse seminaariin ilmoittautuneille. Ilmoittautumispyynnöt lähetetään otsikolla "Jätkäsaaren keskuskorttelin aloitusseminaari" sähköpostitse (TO) 26.1.2023 klo 15.00 mennessä kilpailun sihteerille osoitteeseen: joonas.vikman@hel.fi

2.4. Kilpailua koskevat kysymykset ja kilpailuohjelman täydentäminen

Kilpailuohjelmaa koskevat tarkentavat kysymykset tulee osoittaa arviointiryhmälle ja esittää sähköpostitse otsikolla "Jätkäsaaren keskuskorttelin kilpailun kysymykset" (pe) 14.4.2023 klo 16.00 mennessä kilpailun sihteerille osoitteeseen: joonas.vikman@hel.fi.

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin pyritään antamaan viimeistään (pe) 26.5.2023 samoin kuin kilpailuaikana tapahtuvat kilpailuohjelman mahdolliset täydennykset ja korjaukset, kilpailuehdotuksien ja ostotarjousten laadintaan mahdollisesti vaikuttavat lisäohjeet sekä niiden jättämiselle varatun määräajan mahdollinen pidentäminen julkaistaan ainoastaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun internet -sivuilla (www.hel.fi/tonttihaut) Vain edellä mainitulla tavalla kilpailuaikana annetut tiedot ovat kilpailun järjestäjää sitovia.

2.5. Kilpailuehdotusten ja ostotarjousten laadintaohjeet

2.5.1. Vaaditut asiakirjat laadun arvioimiseksi

Kaikki asiakirjat tulee varustaa merkinnällä "Jätkäsaaren keskuskorttelin hinta- ja laatukilpailu", ja osallistujan (tarjoajan) päättämällä *nimimerkillä*. Kilpailuehdotuksen (suunnitelman) tulee sisältää kilpailualueen osalta erikseen kaikki jäljempänä mainitut vaadittavat asiakirjat, joiden tulee sisällöltään vastata kilpailun järjestäjän kilpailuohjelmassa asettamia vaatimuksia.

Merkinnät asiakirjoissa, joista ilmenee joko suoraan tai välillisesti ehdotuksen tekijä tai sen suunnittelija, ovat kiellettyjä. Mikäli ehdotuksen salaisuus on tahallisesti vaarannettu, voi järjestäjä jättää ehdotuksen käsittelemättä.

Osallistuja (konsortio) voi jättää useamman ehdotuksen, jolloin kustakin ehdotuksesta tulee toimittaa kaikki vaaditut asiakirjat. Yksittäisen konsortion jäsenen on myös mahdollista olla mukana useammassa kuin yhdessä konsortiossa.

Kaikki asiakirjat tulee toimittaa värillisinä A1-kokoisina pdf-tiedostoina muistitikulle tallennettuna (resoluutio 300 dpi).

Julkisivut 1:200

Esitetään arvostelun kannalta tarpeelliset värilliset julkisivut sekä asuntotorneista (väh. 3 kpl) että ns. jalustaosasta (väh. 3 kpl) materiaali- ja rakenteellisia ratkaisuja koskevine merkintöineen.

Havainnekuvat

Perspektiivikuvia yht. 8 kpl, joista ensinnäkin kustakin pääilmansuunasta katsottuna yksi kuva, ja toiseksi väh. 2 kpl, joissa on tarkemmin kuvattu asuntotornien yläosan arkkitehtoniset ratkaisut.

Selostus

Lyhyehkö selostus, jossa esitetään kuvaus asuntotornien rakennusalan yläosan arkkitehtonisista ratkaisuista, kuvaus ehdotuksen kaupunkikuvallisesta kokonaisratkaisusta ja sen pääperiaatteista sekä selostus rakennusten liittymisen ratkaisuista katualueisiin ja muuhun ympäristöön ja edelleen selostus korttelin ulkotilojen (pihakannet ja aukiot) toimivuudesta, viihtyisyydestä ja turvallisuudesta.

Asemapiirros 1:500

Asemapiirroksessa esitetään luonnostasoisesti ehdotuksen arvioinnin kannalta tärkeimmät teemat. Lisäksi esitetään luonnostarkkuudella sisäänkäynnit kaduilta porrashuoneisiin ja liiketiloihin sekä luonnostarkkuudella liittymät kaduilta pysäköintilaitokseen, huoltoliikenteen, jalankulun, pyöräliikenteen ja pelastusteiden reitit. Tarvittaessa liikennejärjestelyt voi esittää erillisenä kaaviona.

Pihasuunnitelma 1:200

Esitetään luonnostasoisesti kansipihojen ja korttelia ympäröivien aukioalueiden järjestelyt, reitien määrittelyt ja istutusten ja muiden piharakenteiden sijainnit.

Hiilijalanjälki

Laskenta tulee tehdä Helsingin kaupungin ohjeen ”Ohje Jätkäsaaren keskuskorttelin elinkaaren hiilijalanjäljen laskemiseen ja tulosten raportointiin, päiv. 3.11.2022” mukaisesti. Ohjeeseen liittyy Hiilijalanjäljen vertailu-excel, joka liitetään täytettynä osaksi palautettavaa aineistoa.

Helsingin kaupungin ohje ja siihen liittyvä hiilijalanjäljen vertailu-excel ovat kilpailuasiakirjoina nro 26 ja 27.

Suurimmat hiilijalanjälkeen vaikuttavat ratkaisut tulee laskelmien lisäksi kuvata tarkoin sanallisesti ja/tai kaavioin Helsingin kaupungin ohjeen kohdan 4. (Tulosten raportointi) mukaisesti.

Muut selvitykset

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

Esitystapa

Piirustusten on oltava laadukkaita ja julkaisukelpoisia sekä käsittelyn kestäviä. Kilpailuehdotukset palautetaan ainoastaan sähköisesti. Taitto A1-kokoon (594 mm x 841 mm). Yhdistetty palautustiedosto tallennetaan nimimerkillä varustetulle muistitikulle.

2.5.2. Ostotarjouksen laatiminen

Hinnan osalta kilpailussa kilpaillaan tontin eri pääkäyttötarkoitusten mukaisilla kiinteillä rakennusoikeuksien yksikköhinnoilla. Osallistujan (tarjoajan) tulee kunkin eri pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden osalta ilmoittaa ostotarjouksessaan tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (x xxx euroa/k-m²). Hinta on ilmoitettava asuinrakennusoikeuden, päivittäistavarakaupan rakennusoikeuden ja liiketilojen rakennusoikeuden osalta. Rakennusoikeuden yksikköhinnat ovat koko kilpailualueen (tontin) ja kunkin eri pääkäyttötarkoituksen osalta samat eli osallistujan ei ole mahdollista esimerkiksi esittää eri hintaa tietyn rakennusalan tai kerroksen osalta.

Toimitilojen osalta toimistotilojen rakennusoikeudelle on asetettu ennalta kiinteä euromääräinen rakennusoikeuden yksikköhinta, mikä tulee huomioida tarjousta tehtäessä. Edelleen, mikäli toimitilat toteutetaan kokonaan tai osittain muuna tilana kuin toimistona (kuten esimerkiksi lääkäri-asemana, kuntosalina tai kirjastona), määritetään rakennusoikeuden yksikköhinta varausaikana perustuen kahteen ulkopuolisen asiantuntijan laatimaan arviolausuntoon.

Ostotarjouksen tekemiseen on käytettävä liitteenä nro 25 olevaa ostotarjouslomaketta. Lomake sisältää muun ohella osallistujan yhteiskuntavelvoitteiden hoitamista koskevan vakuutuksen. Ostotarjouksia vertailtaessa määritetään tarjottujen yksikköhintojen ja kaavaluonnoksen mukaisien 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. Ostotarjoukset ja niiden myötä laskettavat kokonaistarjoushinnat pisteytetään kohdan 4.5. mukaisesti. Osallistujan ostotarjouksen kilpailusalaisuuden ja osallistumisoikeuden osalta noudatetaan edellä kohdassa 2.5.1. sanottuja periaatteita.

2.6. Kilpailusalaisuus

Kilpailu on salainen, ja kilpailuehdotuksen jokainen asiakirja sekä ostotarjouslomake on varustettava vain nimimerkillä.

Kilpailuehdotuksen (muistitikun) sekä kirjekuoreen suljetun ostotarjouslomakkeen lisäksi tulee toimittaa samassa kuoreessa myös erillinen suljettu ja ”Yhteystiedot” -merkinnällä otsikoitu läpinäkymätön kirjekuori, jonne tulee sisällyttää ehdotuksen ja ostotarjouksen nimimerkki sekä osallistujan nimi, osoite ja muut yhteystiedot sekä tiedot valitusta arkkitehtisuunnittelutoimistosta ja suunnittelijan/suunnittelijoiden nimistä. Mainittuun suljettuun ”Yhteystiedot” -kirjekuoreen tulee

liittää anonyymiteetin turvaamiseksi myös selvitys osallistujan yleisten kelpoisuusedellytysten (ml. referenssitiedot) ja harmaan talouden torjunnan osalta.

2.7. Kilpailuehdotuksen ja ostotarjouksen toimittaminen sekä kilpailun päättyminen

Kilpailuehdotukset (suunnitelmat), ostotarjous ja selvitys yleisistä kelpoisuusedellytyksistä sekä harmaan talouden torjunnasta osoitetaan Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnalle, ja ne on toimitettava Helsingin kaupunkiympäristön asiakaspalveluun suljetuissa kuorissa kilpailun päättymisaikaan (pe) 1.9.2023 klo 12.00 mennessä. Kuoret tulee varustaa merkinnällä ”*Jätkäsaaren keskuskorttelin hinta- ja laatukilpailu*”. Kaupunki pidättää oikeuden pidentää kilpailu-aikana kilpailuehdotusten ja ostotarjousten jättämiselle varattua aikaa siten kuin edellä on todettu.

Helsingin kaupunkiympäristön asiakaspalvelu (infopiste)
PL 58213, 00099 Helsingin kaupunki
(käyntiosoite: Työpajankatu 8, 00580 Helsinki, 1.krs.)

Kaupunki toivoo ja suosittelee erittäin vahvasti, että kilpailuehdotukset ostotarjouksineen ja tarvittavine liitteineen toimitetaan henkilökohtaisesti Helsingin kaupunkiympäristön asiakaspalveluun. Ajantasaiset aukioloajat tulee tarkistaa kaupunkiympäristön asiakaspalvelun internet-sivulta (<https://www.hel.fi/fi/kaupunkiymparisto-ja-liikenne/kaupunkiympariston-asiakaspalvelu>).

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt kilpailuehdotukset ja ostotarjoukset. Mikäli osallistuja ei täytä edellä kohdassa 1.3. mainittuja yleisiä kelpoisuusehtoja ja/tai harmaan talouden torjuntaan liittyviä seikkoja, kaupungilla on oikeus hylätä tehty kilpailuehdotus ja ostotarjous kilpailusta kokonaisuudessaan osallistujan yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai eräiden harmaan talouden torjuntaan liittyvien laiminlyöntien perusteella.

Kaupunki ei vastaa mistään osallistujille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kaupunki päättää hylätä niiden esittämät kilpailuehdotukset ja ostotarjoukset tai mikäli niitä ei päätetä toteuttaa myöhemminkään sellaisenaan tai muutettuna, tai mikäli kaupunki päättää sulkea osallistujan pois kilpailusta sen missä vaiheessa tahansa yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai lakisääteisten tai muiden vastaavien yhteiskunnallisten velvoitteiden ja/tai harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen noudattamatta jättämissä perusteella.

Ehdollisia kilpailuehdotuksia ja ostotarjouksia ei hyväksytä. Osallistujan (konsortion) tulee sitoutua toteuttamaan koko kilpailualue (tontti) tämän kilpailuohjelman mukaisesti.

Edellä mainitun määräajan jälkeen jätetyt kilpailuehdotukset ja ostotarjoukset hylätään.

Kilpailuehdotusten ja ostotarjousten on oltava voimassa 30.6.2024 saakka.

2.8. Kilpailun ratkaiseminen ja kilpailualueen (tontin) varaaminen

Arviointiryhmä esittää kiinteistötoimelle (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle) kilpailualueen varaamista osallistujalle (tarjoajalle/varauksensaajalle), jonka kilpailuehdotus (suunnitelma) ja jätetty ostotarjous ovat kilpailuohjelman laadullisten arviointikriteerien (laadullinen ko-

konaisarviointi) ja kokonaistarjoushinnan (hinnan kokonaisarviointi) perusteella, ja tämän kilpailuohjelman pisteytyksen mukaisesti, kokonaisuutena arvioiden laadultaan paras ja hinnaltaan korkein. Arviointiryhmän arviointipöytäkirja, jossa jokainen ehdotus on laadun osalta arvioitu, liitetään kaupunkiympäristölautakunnan kilpailun ratkaisemista koskevaan päätösesitykseen. Arviointipöytäkirjaan kirjataan myös mahdolliset jatkosuunnitteluohjeet, joita varauksensaaja on velvollinen noudattamaan. Arviointiryhmä voi seuraamuksitta esittää, että kilpailualue (tontti) jätetään varaamatta.

Kaupunkiympäristölautakunta päättää valita esityksen perusteella kilpailun voittajan ja varata kilpailualueen (tontin) kokonaisuutena arvioiden parhaimman kilpailuehdotuksen (suunnitelman) ja korkeimman kokonaistarjoushinnan ostotarjouksessaan esittäneelle osallistujalle (varauksensaajalle) arviolta helmi-maaliskuussa 2024 ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy tontin myyntiperiaatteet ja että varauksensaaja sitoutuu noudattamaan kilpailualueen varausehtoina tämän kilpailuohjelman ja sen liitteiden mukaisia ehtoja.

Kaupunkiympäristölautakunta voi seuraamuksitta päättää, että tontti jätetään varaamatta.

Lautakunnan päätöksen jälkeen kilpailun tuloksesta (ratkaisusta) ilmoitetaan mahdollisesti tarkemmin julkistamistilaisuudessa ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun internet-sivuilla. Kaikki kilpailuun tulleet työt voidaan asettaa julkistamisen yhteydessä näytteille.

Kilpailualueen varauspäätöksen sisällöstä, sen toteuttamisen edellyttämistä sopimusjärjestelyistä, määräajoista ja tonttien luovutuksen periaatteista sekä kauppahintojen määräytymisestä on sanottu kilpailuohjelman kohdassa 4.

2.9. Kilpailuehdotusten käyttö- ja julkaisuoikeus

Kilpailun järjestäjällä ei ole omistusoikeutta kilpailuehdotuksiin. Kaikki ehdotusten tekijänoikeudet jäävät tekijälle. Kilpailun järjestäjällä on kuitenkin oikeus korvauksetta julkaista ehdotuksista kuvia omissa julkaisuissaan, verkkosivuillaan ja näyttelyissä sekä muissa vastaavissa tilaisuuksissa ja tapahtumissa, ellei osallistuja sitä nimenomaan joltain osin perustellusta syystä kiellä.

Osallistujan tulee huomioida, että viranomaiselle toimitetut asiakirjat ovat lähtökohtaisesti julkisia. Jos osallistuja kuitenkin katsoo, että lähetetty asiakirja/asiakirjat sisältää liike- ja ammattisalaisuuksia, tulee tiedon salassapito perustella hyvin erillisessä liitteessä ja merkitä itse salassa pidettävän asiakirjan jokaiselle sivulle oikeaan ylänurkkaan teksti "SALAINEN".

Kilpailuehdotusasiakirjoihin liittyvien tekijän-, käyttö- ja keksijänoikeuskysymyksien osalta noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä.

2.10. Kilpailuehdotusten palautus

Kilpailuehdotuksia ei palauteta.

3. Kilpailutehtävä

3.1. Kilpailutehtävän tausta

Jätkäsaaren asuntorakentaminen aloitettiin 2010-luvun alussa. Tällä hetkellä Jätkäsaaren uudella puolella asuu jo yli 14 000 asukasta ja asuntorakentaminen jatkuu edelleen vilkkaana alueen valmistuessa arviolta 2030 luvun alkupuolella.

Jätkäsaaren keskuskortteli (kilpailualue) sijaitsee Jätkäsaaren ytimessä, sillä alue on kerrosalajakautumalla mitattuna kutakuinkin Jätkäsaaren painopisteessä. Kyseessä on paitsi Jätkäsaaren kaupallinen keskittymä myös kaupunkikuvallisesti erittäin tärkeä maamerkkirakennus, joka käsittää eri pääkäyttötarkoituksenmukaisia toimintoja. Kilpailualueelle on suunniteltu asumista, päivittäistavarakauppaa, liiketiloja ja toimitiloja. Kilpailualueen korkean kaupunkikuvallisen laadun ja arkkitehtonisen omaleimaisuuden varmistamiseksi kilpailun ratkaisuperusteena on osittain kaupunkikuvaa koskeva arkkitehtoninen laatu (25 %).

Helsingin kaupunkistrategian eräänä johtavana tavoitteena on hiilineutraalius vuoteen 2030 mennessä. Tämän vuoksi kaupungin hiilineutraaliuden edistämistä koskevat tavoitteet (rakentamisen hiilijalanjälki) ovat kilpailussa vahvasti esillä. Kilpailun tavoitteena on löytää ja kehittää innovatiivisia rakentamisen hiilijalanjäljen pienentämiseen liittyviä ratkaisuja, jotka edistävät Hiilineutraali Helsinki 2030 –tavoitteen saavuttamista (25 %). Edellä mainitut kaupunkikuvallista laatua ja Hiilineutraali Helsinki –tavoitteen edistämistä koskevat laadulliset arviointikriteerit on kilpailussa tarkoitus yhdistää tarjottuihin rakennusoikeuden yksikköhintoihin, joten kyseessä on samalla myös hintakilpailu (50 %).

3.2. Kilpailualue

Jätkäsaaren keskuskorttelin (kilpailualueen) aluetta on asumisen osalta suunniteltu noin 840 asukkaalle. Työpaikkojen määräksi on arvioitu noin 300, mikäli toimitilat päätetään toteuttaa kaavaluonnoksen mukaisesti. Näiden lisäksi kilpailualueelle on suunniteltu ns. supermarket -koon päivittäistavarakauppaa ja muita liiketiloja. Kilpailualueelle suunniteltuja toimintoja elävöittää osaltaan myös suunniteltu Saukontorin laajennus, joka on tarkoitus rakentaa laadukkaana kaupunkiaukiona. Kilpailualue rajoittuu pohjois-, itä-, etelä- ja länsisuunnassa asuinkerrostalokortteleihin ja koillisuunnassa toimitilarakentamisen kortteliin, jonne ollaan suunnittelemassa muun ohella hotellia. Lisäksi etelä- ja kaakkoispuolella sijaitsee Jätkäsaaren palvelukorttelit, johon ollaan toteuttamassa monipuolisesti erilaista asumista, päiväkotia, kivijalkaliiketiloja ja huoneistohotelli.

Jätkäsaaren keskuskortteli (kilpailualue) muodostuu yhtenäisestä umpikorttelista, johon kuuluu 1-5 kerroksinen ns. **jalustaosa** sekä 16-, 18- ja 24 -kerroksiset **asuntotornit**. Päivittäistavara-kaupan tiloja ja muita liiketiloja sekä toimitiloja saa rakentaa kahteen ensimmäiseen kerrokseen tämän kilpailuohjelman mukaisesti. Pysäköinti tulee järjestää korttelin alle maksimissaan kolmeen maanalaiseen kerrokseen. Kilpailualueen länsiosa on osin vanha kalliosaari ja kaavan edellyttämät velvoiteautopaikat on saatavilla olevan tiedon perusteella mahdollista toteuttaa siten, että koko korttelin alalle rakennettaisiin yksi pysäköintikerros ja kalliosaaren kohtaan lisäksi kaksi maanalaista pysäköintikerrosta. Kilpailualueen yhteiset piha- ja oleskelualueet on tarkoitus järjestää pihakansiratkaisuna jalustaosan sisäpuolella yhdessä tai kahdessa kerroksessa. Istutetuilla pihakansilla pyritään luomaan suotuisan mikroilmaston muodostuminen ja viivyttämään hulevesiä.

3.2.1. Asemakaavatiedot

Kaupunkiympäristölautakunnan 26.5.2020 (311 §) hyväksymän ja 26.5.2020 päivätyn Jätkäsaaren keskuskorttelin asemakaavan muutosluonnoksen (muodostuva uusi kortteli 20037) mukaan tontti 20037/1 on asuin-, liike- ja toimitilarakennusten korttelialuetta (AL).

Kaavaluonnos määräyksineen on liitteenä 9.

Kaavaluonnoksen selostus on liitteenä 10.

Kaavaluonnos toimii kilpailun perustana ja lähtökohtana. Kilpailulla haetaan siten lähtökohtaisesti kaavaluonnoksen mukaisen ratkaisun toteuttamista. Kaavaluonnoksesta on kuitenkin mahdollista poiketa myöhemmin kumppanuuskaavoitusvaiheessa jäljempänä kohdissa 3.3. (kilpailualueelle toteutettavaksi edellytetyt hankkeet) ja 3.5.3. (suunnittelun sitovat lähtökohdat) kuvattulla tavalla.

Kaavaluonnoksen suunnittelua ohjaavista lähtökohdista on sanottu tarkemmin kohdassa 3.5.3.1.

3.2.2. Tonttiedot ja asuntorakentamisen rahoitus- ja hallintamuodot

Kilpailualue koostuu kaavaluonnoksen mukaisesta korttelin 20037 asuin-, liike- ja toimitilarakennusten (AL) tontista 1. Tonttia rajaavat kokoajakadut Länsisatamankatu ja Atlantinkatu, pienempi Saukonkatu ja Saukontori. Osa tontista ulottuu pohjoisessa Saukontorin alueelle. Kaupunki omistaa kilpailualueen tontin.

Tonttia ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin, mutta tässä kilpailuohjelmassa siitä puhutaan kuitenkin ”tonttina”. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan aikanaan hakemaan tontin osalta tonttijaon, lohkomisen ja rekisteröimisen. Tonttijako on esitettävä kaupungin hyväksyttäväksi ennen kiinteistönmuodostusta.

Tontti ja osoite	Käyttötarkoitus	Rahoitus- ja hallintamuoto (asuntorakentamisen osalta)	Kaavan osoittama kerrosala	Pinta-ala noin
20037/1, Länsisatamankatu	AL	OO/OV	34 600 + kty 8 000 + m 6 900	10 167 m ²

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

Kilpailualueelle (tontille) toteutettava asuntorakentaminen on toteutettava sääntelemättömänä ja vapaarahoitteisena asuntotuotantona.

Enintään noin neljäkymmentä (40 %) prosenttia lopullisen asemakaavan mukaisesta asuinrakennusoikeudesta voidaan toteuttaa vapaarahoitteisena sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona. Mahdolliset vuokra-asunnot on pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään kymmenen (10) vuotta rakennuksen käyttöönotosta lukien. Mahdolliset hoiva- ja/tai

palveluasunnot luetaan sääntelemättömän vapaarahoitteen vuokra-asuntotuotannon piiriin, ja niiden toteuttaminen on siten mahdollista.

Loppuosa eli vähintään noin kuusikymmentä (60 %) prosenttia on toteutettava vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona. Omistusasunnoilla tarkoitetaan tässä asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita markkinoidaan asuntokauppalaan mukaisesti kuluttajille.

3.3. Kilpailualueelle toteutettavaksi edellytetyt hankkeet

3.3.1. Asuntorakentaminen

Kilpailualueelle on toteutettava kaavaluonnoksen mukaisesti yhteensä vähintään noin 34 600 k-m²:ä asuntorakentamista. Asuinrakennusoikeuden lopullinen määrä saattaa poiketa edellä mainitusta kumppanuuskaavoituksena tehtävässä ja kilpailualueen toteuttamisen edellyttämässä lopullisessa asemakaavan muutoksessa.

Jalustaosassa asuntorakentaminen tulee sijoittaa jalustaosan 3 - 5. kerrokseen. Tämän lisäksi jalustaosan 2. kerrokseen voidaan jatkosuunnittelussa tutkia sijoitettavan myös asuntorakentamista siltä osin kuin sinne ei sijoiteta kaupungin edellyttämiä nuorisopalvelujen tiloja ja/tai muita toimitiloja ja edellyttäen, että tämä on kaava- ja rakennusteknisesti sekä muutenkin mahdollista.

Asuntorakentamista tulee toteuttaa myös 16-, 18- ja 24 -kerroksisiin asuntotorneihin kuudennesta kerroksesta ylöspäin. Asuntorakentamisen rahoitus- ja hallintamuodoista on sanottu edellä kohdassa 3.2.2.

3.3.2. Päivittäistavarakauppa ja muu liike- (myymälä-) rakentaminen

Varauksensaajan (konsortion) on toteutettava kilpailualueelle Jätkäsaaren kaupallinen keskus. Keskukseen on tarkoitus tukea alueen laajaa kivijalkaliiketilöiden toimintaa viemättä silti niiden kannattavuutta. Kaupallinen keskus on suunniteltava vetovoimaisena, modernina ja toiminnallisena kokonaisuutena. Tarkoituksena on luoda elävää, kutsuvaa ja monipuolista kaupunkitilaa ja -ympäristöä.

Kilpailualueelle on toteutettava kaavaluonnoksen mukaisesti yhteensä vähintään noin 6 900 k-m²:ä myymälätiloja. Myymälätilojen rakennusoikeuden lopullinen määrä saattaa poiketa edellä mainitusta kumppanuuskaavoituksena tehtävässä ja kilpailualueen toteuttamisen edellyttämässä lopullisessa asemakaavan muutoksessa. Myymälätilat sijoittuvat lähtökohtaisesti jalustaosan 1. kerrokseen (katutasokerrokseen). Kaavaluonnoksen mukaan myymälätiloista tulee varata päivittäistavaramyymälän käyttöön enintään 2 200 k-m²:ä. Jatkosuunnittelussa on kuitenkin mahdollista tutkia myös tätä laajemman päivittäistavaramyymälän sijoittamista kilpailualueelle, ja päivittäistavaramyymälän laajuus voisi olla arviolta enintään noin 3 500 - 4 000 k-m²:ä.

Loppuosa myymälätilojen rakennusoikeudesta voitaisiin käyttää esimerkiksi ketjukahviloiden ja -ravintoloiden, optikkoliikkeen, apteekin, kukkakaupan ja Alkon toimintoja varten eli liikkeiden, jotka yleensäkin hakeutuvat tämän kokoluokan kaupallisiin keskuksiin. Tämän lisäksi jalustaosan 2. kerrokseen voidaan jatkosuunnittelussa tutkia sijoitettavan myös myymälätiloja siltä osin

kuin sinne ei sijoiteta kaupungin edellyttämiä nuorisopalvelujen tiloja ja/tai muita toimitiloja ja edellyttäen, että tämä on kaava- ja rakennusteknisesti sekä muutenkin mahdollista.

3.3.3. Toimitilarakentaminen ja Nuorisopalvelujen tilat

Kaavaluonnoksen mukaan kilpailualueen toimitiloille varattu sallittu kerrosalan määrä on 8 000 k-m²:ä ja toimitilat on viitesuunnitelmassa osoitettu 2. kerrokseen.

Kilpailualueelle on ensinnäkin toteutettava Helsingin kaupungin kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan nuorisopalvelujen käyttöön arviolta noin 220 - 240 h-m²:n suuruiset nuorisotilat. Nuorisotilat luetaan toimitilojen piiriin tämän kilpailuohjelman mukaisesti. Mainitut tilat sijoittuvat 2. kerrokseen viitesuunnitelman mukaiseen toimistokerrokseen ja niiden tarkempi sijainti on sovittava varausaikana yhdessä kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden tilat -palvelun ja kaupungin nuorisopalvelujen kanssa. Po. tiloja koskeva ohjeellinen ja alustava tilaohjelma laadullisine vaatimuksineen on liitteenä nro 23. Kaupunki pidättää oikeuden tilaohjelman muutoksiin. Nuorisotilan tarvekuvaus, päiv. 9.9.2022, on puolestaan liitteenä nro 24. Tarvekuvaus sisältää mm. tarkemman po. tilojen toiminnallisen kuvauksen. Tavoitteena on, että tilasta muodostuu yhteisöllinen olohuonetyyppinen ”hengailupaikka”, jossa tavataan, oleillaan, opiskellaan ja harrastetaan erilaisia aktiviteettejä.

Varauksensaaja on velvollinen osana kilpailualueen toteuttamista suunnittelemaan ja toteuttamaan kyseiset tilat. Tilojen suunnittelu ja toteutus on tehtävä tiiviissä yhteistyössä rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden tilat -palvelun ja kulttuurin ja vapaa-ajan tilapalveluiden sekä nuorisopalveluiden kanssa. Tiloja koskevat rakennuslupasuunnitelmat ja tiloja koskeva varauksensaajan kustannuksella laadittava ulkopuolisen asiantuntijan tekemä kustannusarvio on esitettävä rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden tilat -palvelun ja kulttuurin ja vapaa-ajan tilapalveluiden sekä nuorisopalveluiden hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista. Hankkeen tarveselvityksestä päättää kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta ja hankesuunnitelman hyväksymisestä kaupunginhallitus tai -valtuusto. Kustannusarviota laadittaessa on otettava huomioon mm. se, mitä tilojen vuokran määräytymisestä on jäljempänä todettu. Kyseessä olevaa tonttia omistamaan perustettavan kiinteistöyhtiön yhtiöjärjestykseen on sisällytettävä kaikki tilojen toiminnan kannalta olennaiset kaupungin edellyttämät määräykset.

Tilojen valmistuttua niiden rakennuttaja (varauksensaaja) on velvollinen vuokraamaan tilat pitkäaikaisella huoneenvuokrasopimuksella rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden tilat -palvelulle, joka edelleen vuokraa tilat kulttuurin ja vapaa-ajan tilapalveluille ja nuorisopalveluiden käyttöön. **Tilojen vuokra määrätään noudattaen omakustannusperiaatetta.** Omakustannusperiaatteen mukaisesti määräytyvän vuokran tulee perustua tilojen todellisiin toteutuneisiin kustannuksiin, jotka sisältävät ainakin tontin hankinnasta aiheutuneet kustannukset, tavanomaisena pidettävät suunnittelu- ja rakentamiskustannukset, rakennuttajapalkkiot sekä tavanomaisen tuoton tiloihin sitoutuneelle pääomalle. Vuokran määrittämisessä on lisäksi otettava huomioon kaupungin vastaavantyyppisissä vuokrauksissa noudattama vuokran taso. Vuokran määrä on tarkoitus sitoa elinkustannusindeksiin ja ulkopuolisen asiantuntijan lausunnolla varmistetaan vuokran markkinaehtoisuus. Tilojen ylläpitovuokra ja/tai tilojen ylläpitoon liittyvät kulut ja niiden korvaaminen määritetään ja sovitaan erikseen. Vuokra-aika tulee olemaan noin 15-20 vuotta, ellei kaupunki toisin päättä. Nuorisotiloista peritään toimistotilojen rakennusoikeuden mukaista kauppahintaa (ks. kohta 4.4.3.3.).

Tarkemmin vuokran määrittämisestä ja sen tasosta sekä vuokrauksen ehdoista ja vuokra-ajasta on sovittava rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden tilat -palvelun kanssa esimerkiksi aie- tai esisopimuksin varausaikana ennen asemakaavan muutosehdotuksen saattamista kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyyn. Mikäli varauksensaajan ja kaupungin välillä ei päästä edellä mainituista asioista varausaikana sopimukseen kaupunkia tyydyttävällä tavalla, kaupungilla on seuraamuksitta oikeus luopua mainituista tiloista. Tällöin kaupunki ei vastaa mistään luopumisesta mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista, ja varauksensaajan on toteutettava mainitut tilat tämän kilpailuohjelman mukaisesti ja siten ensisijaisesti toimitiloina.

Loppuosa toimitiloille varatusta rakennusoikeuden määrästä voidaan viitesuunnitelman mukaisesti toteuttaa toimistotiloina ja/tai myös muina toimitiloina, kuten esimerkiksi lääkäriasemana, kuntosalina tai kirjastona, jotka siis sijoittuvat jalustaosan 2. kerrokseen. Selvytyden vuoksi todetaan, että päivittäistavarakaupan tilat ja muut liike- (myymälä-) tilat ja niiden toteuttaminen on määritelty erikseen tässä kilpailuohjelmassa. Jalustaosan 2. kerrokseen voidaan kuitenkin jatko-suunnittelussa tutkia sijoitettavan myös myymälätiloja ja/tai asuntorakentamista sikäli kuin sinne ei siis sijoiteta kaupungin edellyttämiä nuorisopalvelujen tiloja ja/tai muita toimitiloja ja edellyttäen lisäksi, että tämä on kaava- ja rakennusteknisesti sekä muutenkin mahdollista. Tällöin osa toimitilojen kerrosalasta korvattaisiin myymälä- ja/tai asuinkerrosalalla lopullisessa asemakaavan muutoksessa.

3.3.4. Jätkäsaaren jätteenputkikeräys Oy:n tilatarpeet

Kilpailualueelle on toteutettava 1. kerrokseen ensinnäkin alueellinen lajitteluhuone. Alustavasti lajitteluhuoneen on mietitty sijoittuvan 1. kerrokseen päivittäistavarakaupan huoltopihalle tai sen yhteyteen, mutta jäteyhtiö ja kaupunki pidättävät oikeuden määrätä myös muusta sijainnista, kuten esimerkiksi sen sijoittamisesta kilpailualueen 1. kerroksen eteläpuoleiseen osaan. Lajitteluhuoneen arvioitu tilantarve on noin 25 – 40 h-m².

Alueelliseen lajitteluhuoneeseen kerätään varsinaiseen putkikeräysjärjestelmään soveltumaton jätte, kuten esimerkiksi lasi, metalli ja suuri sekajäte sekä suuri pahvi. Varauksensaaja on velvollinen lajitteluhuoneen suunnittelussa ja toteutuksessa noudattamaan soveltuvin osin ja jäteyhtiön tarkemmin määrittelemällä tavalla liitteenä 15 olevasta Alueellisten lajitteluhuoneiden suunnitteluohjeesta, päiv. 2.11.2021, ilmeneviä periaatteita. Selvytyden vuoksi todetaan, että mainitussa ohjeessa ei ole nimenomaisesti mainittu kilpailualueelle toteutettavasta lajitteluhuoneesta.

Tämän lisäksi varauksensaaja on jäteyhtiön vaatimuksesta ja sen tarkempien ohjeiden mukaisesti velvollinen toteuttamaan alueellisen lajitteluhuoneen yhteyteen tai yritysjetteenkeräyspisteeseen yhteyteen tai sen/niiden välittömään läheisyyteen oman erillisen vain nk. yritysjetteenkeräystä palvelevan tilan (yritysjetehuoneen), johon kerätään esimerkiksi yritysten nestemäinen biojäte, lasipullot ja muu vastaava tavanomaisesta poikkeava yritysjetä. Yritysjetehuoneen arvioitu tilantarve on noin 15 – 20 h-m².

Edelleen varauksensaaja on jäteyhtiön vaatimuksesta velvollinen toteuttamaan alueelliseen lajitteluhuoneeseen tai yritysjetehuoneeseen tai niiden yhteyteen asukkaille ja yrityksille yhteiskäyttöisen pahvin puristimen / -repijän. Pahvin puristimen / -repijän operointi- ja rahoitusmalli on sovittava jäteyhtiön kanssa sen määräämin ehdoin ennen sen suunnittelun ja rakentamisen aloittamista.

Alueellisen lajitteluhuoneen käyttöoikeus on alueen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden asukkailla ja muilla jäteyhtiön kuluttaja-asiakkailla koskien asumisesta syntyvää jätettä. Jäteyhtiö vuokraa alueellisen lajitteluhuoneen käsittävän tilan tai tilakokonaisuuden siihen liittyvine laitteineen ja varusteineen omakustanneperiaatteen mukaisesti määräytyvään vuokraan ja jäteyhtiön vastaanlaisissa vuokrauksissa vakiintuneesti käyttämin ehdoin. Vuokrauksen ehdoista on sovittava tarkemmin jäteyhtiön kanssa sen määräämin ehdoin. Sähkö ja vesi tulee sisällyttää vuokraan. Jäteyhtiö huolehtii jätteiden jatkokäsittelystä ja operoinnista lainsäädännön ja viranomaismääräysten edellyttämällä tavalla sekä jätehuoneen ylläpidosta vuokrausehtojen mukaisesti.

Yritysjätehuoneen vuokrauksesta jäteyhtiön käyttöön on sovittava vastaavin periaattein kuin on edellä todettu alueellisen lajitteluhuoneen vuokraamisesta kuitenkin niin, että jäteyhtiö ei vastaa yritysjätteen jatkokäsittelystä ja operoinnista, vaan vastuu näiden asioiden järjestämisestä on käyttäjänä olevalla kiinteistöyhtiöllä.

Kaavaluonnoksen mukaan kierrätyshuoneet ja jätteen putkikuljetusjärjestelmän keräyspisteet saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi, joten alueellisesta lajitteluhuoneesta, yritysjätehuoneesta ja varsinaisista putkikeräysjärjestelmän jätteenkeräyspisteistä ei peritä kauppahintaa.

3.4. Kilpailualueen toteutuksessa huomioitavia seikkoja

3.4.1. Suunnittelu- ja rakentamistilanne

Länsisatamankadun, Atlantinkadun ja Saukonkadun katu- ja rakennussuunnitelmat ovat valmiit ja kadut on rakennettu kunnallistekniikoineen pääosin valmiiksi. Saukontorin suunnitelmat ovat osittain valmiit, ja ne on tarkoitus saattaa loppuun kilpailualueen jatkosuunnittelun yhteydessä ja aikataulullisesti mahdollisimman samanaikaisesti. Saukontorin suunnittelun loppuunsaattaminen ja puuttuvan katualueen katu- ja rakennussuunnittelu edellyttävät muun ohella asemakaavan voimaantuloa ja lisätietoja kilpailualueen suunnitteluratkaisuista.

Kilpailualueeseen rajautuvat katusuunnitelmat ovat liitteenä 11.

Kilpailualueella sijaitsee tällä hetkellä raitiolinjojen 8 ja 9 pääteasemat sekä kääntöympyrä. Kilpailualueen toteuttaminen edellyttää, että raitiolinjoille 7, 8 ja 9 saadaan rakennettua linjojen loppulliset suunnitellut kääntöpaikat ainakin Jätkäsaaren Melkinlaiturin alueelle, jolloin kilpailualueella sijaitseva kääntöpaikka ei ole enää tarpeellinen.

Varauksensaaja on lähtökohtaisesti velvollinen kustannuksellaan purkamaan ja poistamaan kääntöympyrän kiskot sekä pääteaseman pysäkit näihin mahdollisesti liittyvine laitteineen ja rakenteineen Kaupunkiliikenne Oy:n ja kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Kaupunkiliikenne Oy:n kanssa on kuitenkin mahdollista keskustella kiskojen ja pysäkkien purkamisesta ja poistamisesta kaupunkiliikenteen toimesta, mikäli asioista sovitaan hyvissä ajoin ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Kaupunkiliikenne Oy purkaa kuitenkin joka tapauksessa vähintään kilpailualueella sijaitsevat raitiotien ajolangat.

3.4.2. Kadut, yleiset alueet ja kunnallistekniikka

Jätkäsaaren keskuskortteli (kilpailualue) sijaitsee kolmen alueellisen kokoajakadun eli toisaalta Länsisatamankadun ja Välimerenkadun sekä Länsisatamankadun ja Atlantinkadun taitekohdissa. Länsisatamankadun ja Välimerenkadun risteyskohdasta saa alkunsa Saukontori, joka on alueen keskeinen toritila. Myös kilpailualue rajautuu Saukontoriin eteläpuolella, ja kilpailualueeseen kuuluu tontin osa, joka on rakennettava kivetyksi aukioksi. Kilpailualueen länsipuolelle sijoittuu vielä Saukonkatu, joka yhdistää Saukontorin ja Atlantinkadun.

Kaupunki rakentaa kilpailualueen ulkopuolelle kadut ja muut yleiset alueet sekä kunnallistekniset verkostot päättämässään aikataulussa. Nämä pyritään toteuttamaan kilpailualueen rakentamisen edellyttämässä aikataulussa. Kadut ja muut yleiset alueet viimeistellään kuitenkin vasta, kun kilpailualueen sekä lähialueiden rakentamistoiminta on kokonaisuudessaan saatettu loppuun.

Varauksensaajan on huomioitava katualueisiin liittymisen osalta, että varauksensaaja vastaa kustannuksellaan kilpailualueelle toteutettavien rakennusten, piharakenteiden ja kunnallisteknisien liittymien yhteensovittamisesta katusuunnitelmiin nähden sekä katualueisiin liittymisestä. Katualueisiin liittymisen voi edellyttää paalulaatta- ja/tai siirtymärakenteiden tai muiden vastaavien tukirakenteiden toteuttamista myös katualueiden puolelle, jolloin varauksensaaja vastaa kustannuksellaan näiden suunnittelusta ja toteuttamisesta sekä myös tarvittavista luvista ja ilmoituksista. Kaupungilla on oikeus päättää mahdollisten katualueille tulevien paalulaatta- ja/tai siirtymärakenteiden tai muiden vastaavien tukirakenteiden tarpeellisuudesta/toteuttamisesta ja tarvittavan rakenteen tyypistä.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan liittämään kilpailualueelle toteutettavat hankkeet yhdyskuntateknisiin verkostoihin. Liittymisessä noudatetaan kulloinkin voimassa olevia eri laitosten ja yhtiöiden käyttämiä toimitus-, liittymis-, myynti- ja muita vastaavia ehtoja.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan liittämään Kilpailualueelle toteutettavat hankkeet Helsingin kaupungin vesi- ja viemäriverkostoihin. Teknisesti tarkoituksenmukaisin vesi- ja viemäriverkoston liitoskohta on alustavasti varattu Saukonkadun ja Atlantinkadun kulmasta, muissa liitoskohdissa raitiotiekiskot ja muu kunnallistekniikka saattavat hankaloittaa liittymistä. Vesihuollon liitoskohtalausunto tulee normaaliin tapaan hakea HSY Vesihuolloilta.

Kilpailualueelle toteutettavat hankkeet ovat liitettävissä Helen Oy:n kaukolämpö- ja kaukojäähdytysverkostoon sekä Helen sähköverkko Oy:n sähköverkkoon. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan kilpailualueelle yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat muuntamotilat. Tarkemmin muuntamotiloista on todettu liitteenä 2 olevissa Jätkäsaaren alueellisissa lisäehdoissa sekä liitteenä 12 olevassa kiinteistömuuntamotilan suunnittelu- ja rakentamisohjeessa. Lisäksi varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan kilpailualueelle yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat sekä muut näihin liittyvät rakenteet ym. talonrakentamisen yhteydessä. Alustavan suunnitelman mukaan jakokaappitiloja tulee sijoittaa Atlantinkadun, Länsisatamankadun ja Saukontorin puoleisille rakennuksen osille. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien mallikuva on liitteenä 13.

Katuvalaistusta, sähköverkkoa ja katuvalaistuksen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämien upotettuja johtovarauksia ja tartuntoja koskevien ehtojen ja niiden huomioimisesta tilojen suunnittelun osalta viitataan liitteenä 2 olevissa Jätkäsaaren alueellisissa lisäehdoissa mainittuihin ehtoihin.

3.4.3. Perustamisolosuhteet ja rakennettavuusselvitys

Kilpailualueesta on tehty 24.10.2022 geotekninen rakennettavuusselvitys. Mainitun selvityksen perusteella kilpailualueelle toteutettavat rakennukset tulee alustavan tiedon mukaan perustaa osittain tukipaaluilla kantavan pohjamaan tai kallion varaan ja osittain murskekerroksen välityksellä kantavan maan, kallion tai louhitun kallion varaan.

Kilpailualueen pohjatutkimustietojen, pohjavesihavaintojen, täyttötietojen ja muiden maaperää ja sen rakenteita koskevien tietojen osalta viitataan mainittuun rakennettavuusselvitykseen, joka on tämän kilpailuohjelman kilpailuasiakirjana nro 14. Mainitussa selvityksessä annetut kustannusarviot annetaan karkeasti arvioiden suuntaa-antavina arvioina ja sitoumuksetta. Edelleen mainittuun selvitykseen sisältyy myös maan- ja vedenalaisten rakenteiden toteumatietojen mitausta ja luovuttamista koskevat ohjeet, joita tulee noudattaa.

Varauksensaaja on lisäksi velvollinen kustannuksellaan tekemään tarvittavat kilpailualueen perustamis- ja maanrakennustöiden toteuttamisen edellyttämät geotekniset lisäselvitykset, geotekniset tutkimukset ja pohjarakentamissuunnitelmat sekä muut vastaavat. Edelleen todetaan, että Saukonlaiturin/Saukontorin täytöissä oleva hirsiarkkurakenne on tarkoitus säilyttää ja sen kestävyys tulee erityisesti huomioida uudisrakentamisen suunnittelussa ja toteutuksessa. Tätä varten varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan ympäristöhallintasuunnitelman, jossa on mm. esitetty Saukonlaiturin ja Saukontorin hirsiarkkurakenteiden sijainti ja varoetäisyys paineilmahuuhtelulla toteutettavaan ankkuriporaukseen ja porapaalutukseen sekä esitettävä ne alueet, joilla on käytettävä vesihuuhtelua porauksessa. Ympäristöhallintasuunnitelma on laadittava maa- ja kallioperäyksikön tarkemmin antamien ohjeiden mukaan ja esitettävä sen hyväksyttäväksi hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista.

Lopuksi todetaan, että varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kilpailualueelle rakennettavien rakennusten perustamiseen ja maanrakentamiseen liittyvien töiden osalta maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun maa- ja kallioperäyksikön antamia ohjeita ja määräyksiä. Kilpailualueella suoritettavien maaperätutkimusten tulokset inframuodossa sekä maanalaisten rakenteiden toteumatiedot tulee toimittaa Maan- ja vedenalaiset rakenteet -ohjeliitteen mukaisesti maa- ja kallioperäyksikköön.

3.4.4. Pilaantuneet maat ja rakennusjätteet

Maaperän pilaantumisen ja rakennus- ym. jätteiden osalta noudatetaan sitä mitä liitteenä 2 olevissa Jätkäsaaren alueellisissa lisäehdoissa on asian osalta todettu.

3.4.5. Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 3.3.2010, että Jätkäsaaren uusilla asuin- ja toimitila-alueilla tonttien jätehuolto hoidetaan keskitetysti alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä. Helsingin kaupunki on perustanut Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä jäteyhtiö) putkikeräysjärjestelmän rakennuttamista, käyttöä, ylläpitoa, omistamista ja hallinnointia varten. Jäteyhtiö on osa Helsingin kaupungin kaupunkikonsernia, ja se toimii voittoa tavoittelemattomana yhtiönä.

Kilpailualueesta myöhemmin muodostettavat tontit ja niitä omistamaan perustettavat asunto- ja kiinteistöyhtiöt ovat velvollisia järjestämään jätteen keräyksen jäteyhtiön toteuttamalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä sekä liittymään jäteyhtiön osakkaiksi. Tarkemmin jäteyhtiöstä ja siihen osakkaiksi liittymisen periaatteista on todettu liitteenä 2 olevissa Jätkäsaaren alueellisissa lisäehdoissa.

Jäteyhtiön osalta viitataan lisäksi tämän kilpailuohjelman kohdassa 3.3.4. todettuihin jäteyhtiön tilatarpeisiin.

Jäteyhtiön suunnittelu- ja toteutus sopimusmalli on liitteenä 16, Merkintäsopimusmalli on liitteenä 17, Osakassopimusmalli on liitteenä 18, Käytösopimusmalli on liitteenä 19 ja Esitietolomake on liitteenä 20. Jäteyhtiöön liittymisen ym. osalta noudatetaan näiden sopimusmallien mukaisia ehtoja niihin kulloinkin tehtävine lisäyksineen ja päivityksineen, ellei jäteyhtiö toisin määrää.

3.4.6. Rakentamisen logistinen ohjaus

Rakentamisen logistisen ohjauksen osalta viitataan liitteenä 2 olevien Jätkäsaaren alueellisten lisäehtojen asianomaiseen kohtaan (Rakentamisen logistinen ohjaus) ja liitteenä 21 olevaan Rakentamislogistiikan toimintaohjeeseen urakoitsijoille ja rakennuttajille, Sitowise päiv. 8.10.2021. Varauksensaajan tulee huolehtia, että työmaan edustaja/edustajat osallistuvat rakentamislogistiikan järjestämiin kokouksiin.

3.4.7. Pysäköinnin järjestäminen

Kilpailualueen pysäköinti tulee järjestää korttelin alle maksimissaan kolmeen maanalaiseen kerrokseen. Kilpailualueen länsiosa on osin vanha kalliosaari ja kaavan edellyttämät velvoiteauto-paikat on saatavilla olevan tiedon mukaan mahdollista toteuttaa siten, että koko korttelin alalle rakennettaisiin yksi pysäköintikerros ja kalliosaaren kohtaan lisäksi kaksi maanalaista pysäköintikerrosta. Viitesuunnitelma ja kaavaluonnoksen selostus havainnollistavat osaltaan kilpailualueen pysäköinnin järjestämisen periaatetta. Pysäköinnin järjestämisen osalta viitataan lisäksi kaavaluonnokseen ja sen pysäköinnin järjestämistä koskeviin määräyksiin.

Pyöräpysäköinnin osalta Pyöräpysäköinnin suunnitteluohje, Helsingin kaupunki 2016 on liitteenä 22.

3.4.8. Johto- ja putkisiirrot

Johto- ja putkisiirtojen ym. osalta noudatetaan sitä, mitä liitteenä 2 olevissa Jätkäsaaren alueellisissa lisäehdoissa on asian osalta todettu. Selvyyden vuoksi todetaan, että tältä osin ei siten noudateta liitteenä 3 olevien yleisten varausehtojen kohdassa 7. sanottua.

3.5. Suunnitteluohjeet

3.5.1. Yleistä suunnittelusta

Kilpailualueen keskeinen sijainti Jätkäsaaren ytimessä ja osittain Saukonlaiturin vesialueeseen sekä Saukontoriin rajautuen asettaa suunnittelulle erittäin korkeat laatuvaatimukset. Suunnittelun lähtökohtina tulee yleisesti ottaen olla vähähiilisyys, energiatehokkuus ja kaupunkikuvallisesti sekä muutenkin korkealaatuinen arkkitehtuuri.

Kilpailualueen varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan kilpailualueesta vastaisuudessa muodostettavat tontit tämän kilpailuohjelman ehtojen ja liitteiden, esittämänsä kilpailuehdotuksen sekä kaavaluonnokseen perustuvan ja kumppanuuskaavoituksena laadittavan asemakaavan mukaisesti.

Koska Jätkäsaaren maaperäolosuhteet ovat rakenne- ja suunnitteluteknisesti vaikeat ja asettavat omat vaatimuksensa rakentamiselle, varauksensaajan edellytetään erityisellä huolellisuudella paneutuvan kilpailualueen (tontin) perustamisolosuhteisiin. Varauksensaaja on myös velvollinen kustannuksellaan laatimaan kilpailualueesta (tontista) erilliset pohjarakennus-, tasaus- ja kuivatussuunnitelmat. Rakennushankkeeseen on nimettävä pohjarakentamisen kokonaisuudesta vastaava suunnittelija.

Lisäksi varauksensaaja on velvollinen sovittamaan kilpailualueen ja siitä vastaisuudessa muodostettavien tonttien suunnitelmat tarpeellisin osin yhteen koko korttelin osalta, viereisten alueiden, tonttien ja kunnallistekniikan suunnitelmien kanssa. Yhteistyön tarkoituksena on varmistaa kilpailualueen (tontin) toimiva liittyminen esimerkiksi korkeusasemien perusteella ympärillä oleviin alueisiin, kunnallisteknisiin verkkoihin ja alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään. Varauksensaajan (konsortion) jäsenten tulee tehdä hyvää ja saumatonta yhteistyötä myös keskenään.

3.5.2. 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 (aluryhmäkokoukset, rakennuttajakokoukset, ym.), joihin varauksensaaja on velvollinen osallistumaan. Tarvittaessa voidaan järjestää myös katselmuksia, joissa osapuolet ovat läsnä.

Kullekin tontille toteutettava varauksensaajan hanke osallistuu aluryhmätyöskentelyyn ja aluryhmän järjestämiin kokouksiin. Aluryhmän tehtävänä on tarkastaa ja antaa lausunto hankkeen asemakaavan mukaisuudesta ja/tai poikkeamisista, kunkin tontin luovuttamista koskevien varausehtojen ja muiden hanketta koskevien erityisehtojen täyttymisestä sekä suunnitteluratkaisun laadusta. Lisäksi varmistetaan, että suunnittelun yhteensovituksesta muun ympäristön kanssa

(esim. pelastusreitit) huolehditaan asianmukaisesti. Alueryhmä koostuu Länsisataman aluerakentamisprojektin (puheenjohtaja ja sihteeri), rakennusvalvontaviranomaisen, asemakaavoituspalvelun ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun edustajista. Alueryhmää täydennetään tarvittaessa muilla asiantuntijoilla.

Varauksensaaja on velvollinen nimeämään organisaatiostaan yhdyshenkilön, joka osallistuu po. kokouksiin ja mahdollisiin katselmuksiin. Aineiston toimitus- ja esittelyvastuu alueryhmän kokouksissa on hankkeen pääsuunnittelijalla ja varauksensaajan edustajan tulee myös osallistua kokouksiin. Yhdyshenkilön vaihtumisesta on viipymättä ilmoitettava Jätkäsaaren aluerakentamisprojektille.

Varauksensaaja on velvollinen ilmoittamaan kilpailualueesta vastaisuudessa muodostettavien tonttien rakentamisen aloittamisen ja valmistumisen ajankohdat sekä näitä koskevat muutokset viipymättä asemakaavan tultua lainvoimaiseksi Helsingin kaupungin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Länsisataman projektinjohtajalle (kohta 5. Tiedustelut ja yhteyshenkilöt). Hankkeiden etenemistä seurataan alueryhmätyöskentelyn lisäksi noin kolme kertaa vuodessa pidettävissä rakennuttajakokouksissa.

Kilpailualueesta muodostettavien tonttien lopulliset rakennuslupasunnitelmat on esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tutkittavaksi. Kunkin tontin toteuttamisen tulee tapahtua edellä tässä kohdassa mainitulla tavalla tutkittujen suunnitelmien mukaisesti. Rakentamisvaiheessa mahdollisesti tapahtuville suunnitelmien muutoksille on saatava maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyntä.

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

3.5.3. Suunnittelun sitovat lähtökohdat

Kilpailualueen suunnittelun ja toteuttamisen sitovia lähtökohtia on jo laajalti käyty läpi edellä tässä kilpailuohjelmassa esimerkiksi toteutettavaksi edellytetyjen hankkeiden osalta (kohdat 3.3.1. – 3.3.4).

Kuten todettua kaavaluonnos toimii kilpailun perustana ja lähtökohtana. Laadittavien kilpailuehdotusten ja ostotarjousten tulee perustua liitteenä 9 olevaan kaavaluonnokseen ja liitteenä 10 olevaan kaavaluonnoksen selostukseen.

Kaupunki pidättää kuitenkin oikeuden kumppanuuskaavoituksen edetessä poiketa kaavaluonnoksesta, mikäli tämä on perusteltua kilpailun tavoitteiden saavuttamiseksi ja/tai muuten painavasta teknisestä ja/tai suunnittelullisesta syystä johtuen. Mahdolliset poikkeamiset eivät kuitenkaan voi olla olennaisia ja/tai merkittäviä ja myös vähäisistä poikkeamisista on keskusteltava yhteistyössä varauksensaajan kanssa.

Mahdollisuuksia poiketa kaavaluonnoksesta on lisäksi jo käyty läpi kilpailualueelle toteutettavaksi edellytetyjen hankkeiden yhteydessä kohdassa 3.3.

3.5.3.1. Kaavaluonnoksen suunnittelua ohjaavat lähtökohdat

Kaavaluonnos määräyksineen toimii kilpailun perustana ja lähtökohtana. Siten esimerkiksi kaavaluonnoksen mukainen kilpailualueen (tontin) rajaus, rakennusalojen rajaukset, korttelin muoto, kerrokorkeudet ja massoittelu sekä asuntotornien kerrosluvut ja sijainnit ovat lähtökohteisesti sitovia suunnitteluohjeita. Kilpailuehdotusten laadinnassa tulee lisäksi erityisesti kiinnittää huomiota seuraaviin tässä kilpailuohjelmassa tietyiltä osin tarkennettuihin kaavaluonnoksen määräyksiin:

- 16-, 18- ja 24 -kerroksisten asuntotornien ylimpien kerrosten (kerrokorkeudet: 13-16, 15-18 ja 20-24) tulee olla massoittelultaan vaihtelevia niiden alapuoliseen rakennusmassoiteluun nähden (ks. tältä osin esimerkinomaisesti myös viitesuunnitelman idea).

Tältä osin kilpailualueen rakennusalan yläosan arkkitehtuuri on jäseneltävä niin, että siitä tulee Jätkäsaaren tunnistettava ja omaperäinen maamerkki. Kylmät rakenteet saavat nousta yli korkeimman sallitun kerrosluvun.

- Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Liiketilojen ulkoseinät tulee rakentaa lasisina koko julkisivun pituudelta.
- Saukontorin, Länsisatamankadun ja Atlantinkadun varrella olevien rakennusten maatasokerroksen kerrokorkeuden tulee olla vähintään 4,2 metriä ja tilat tulee varata ensisijaisesti liiketiloiksi koko julkisivun pituudelta lukuun ottamatta porrashuoneiden sisäänkäyntejä. Julkisivumateriaalin tulee olla pääsääntöisesti lasia. Ulkoiluväline- ja pyörävarastot tulee sijoittaa sisäpihan puolelle tai kellariin.
- Rakennusten julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia ja julkisivumateriaaleina tulee käyttää lasia, metallia, tiiltä tai luonnonkiveä.

3.5.3.2. Asunnot, huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus

Osallistujan (varauksensaajan) toivotaan tutkivan paikkaan sopivia ja monipuolisia asumisen konsepteja. Asuntojen toivotaan olevan monipuolisia, muuntojoustavia sekä monikäyttöisiä ja niiden tilasuunnittelussa toivotaan huomioitavan erilaisten loppukäyttäjien tarpeet.

Vapaarahoitteisen ja sääntelemättömän omistusasuntotuotannon osalta kilpailualueesta vastaisuudessa muodostettaville tonteille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään noin 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään noin 70 h-m²:ä. Muuten huoneistojakauma on varauksensaajan vapaasti päätettävissä, mutta sen tulee olla monipuolinen.

Vapaarahoitteisessa ja sääntelemättömässä vuokra-asuntotuotannossa huoneistojakauma on varauksensaajan vapaasti valittavissa, mutta sen tulee olla monipuolinen.

Kaupungilla on oikeus myöntää mainittuihin vaatimuksiin poikkeuksia, mikäli se on asuntojen alueellisen kysyntätilanteen tai muun painavan syyn vuoksi perusteltua eikä muutosta voida pitää merkittävänä.

Kilpailualueelle ei ole mahdollista toteuttaa lyhyt tai pitkäaikaista majoitusliiketoimintaa, kuten esimerkiksi huoneistohotellityyppistä liiketoimintaa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä sanotun vuoksi ei noudateta tonttien yleisten varausehtojen kohdassa 13.2 (perheasunto- ja keskipinta-alavaatimukset) sanottua.

3.5.3.3. Kilpailualueelle toteutettavien rakennusten energiatehokkuus

Kilpailualueesta vastaisuudessa muodostettaville tonteille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Asuinrakennusten tulee täyttää vähintään A2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on ≤ 75 (kWhE/(m²vuosi), ellei kaupunki erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Edellä mainittu vaatimus koskee käyttötarkoitukseluokan 2 mukaisia asuinkerrostaloja. Muiden käyttötarkoitukseluokkien osalta noudatetaan vähintään kulloinkin voimassa olevien lainsäädännön ja viranomais määräysten edellyttämiä määräyksiä ja niihin sisältyviä E-luvun raja-arvoja.

3.6. Arviointikriteerit (laadullinen kokonaisarviointi) ja kilpailuehdotusten arviointi

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)

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.

Arviointi suoritetaan kokonaisarviointina niin, että 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

Rakennuksen 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. Näin pyritään varmistamaan laskennan ja vertailun yhteismitallisuus, kun kaikkien kilpailuun osallistuvien on ilmoitettava laskentaan vaikuttavat lähtötiedot ja laskentaan olennaisesti vaikuttavat suunnitteluratkaisut samalla tavalla. Hiilijalanjäljen laskenta tulee suorittaa 50 vuoden tarkasteluajalta.

Pienimmän elinkaaren hiilijalanjäljen YM:n vähähiilisyyden arviointimenetelmän mukaisesti yksikössä $\text{kgCO}_{2e}/\text{m}^2_{,a}$ (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 (suunnitelmien) tulee olla muotoilultaan ja sisällöltään riittävän seikkaperäisiä ja yksityiskohtaisia siten, että suunnitelmissa osoitettujen laadullisten ja toiminnallisten tekijöiden ja teknisen toteutettavuuden sekä muiden tekijöiden toteutuminen voidaan arvioida arviointikriteereihin perustuen.

Kilpailuehdotuksista ilmenevää rakentamisen laatutasoa tai muita perusratkaisuja ei voi myöhemmin heikentää. Voittaneeseen kilpailuehdotukseen sisältyneet suunnitelmat viimeistellään kaupungin ohjeistuksen mukaan myöhemmin lopullisiksi rakennuslupasuunnitelmiksi kilpailualueen asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. 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. Kilpailuehdotuksen sitovuus varmistetaan kilpailualueen varauspäätöksen ja lopullisten tontinluovutusasiakirjojen ehdoin sekä sen toteutumisesta seurataan Länsisataman aluerakentamisprojektin aluetyöryhmän kokouksissa.

Kilpailuehdotusten keskinäinen laadullinen vertailu suoritetaan anonyymisti kokonaisuutena edellä mainittujen laadullisten arviointikriteerien perusteella ja siis yhtäältä kaupunkikuvaa koskevan arkkitehtonisen laadun ja toisaalta rakentamisen hiilijalanjäljen perusteella. Laadullinen kokonaisarviointi suoritetaan loppuun ennen ostotarjousten avaamista ja kokonaistarjoushinnan arviointia/pisteytystä.

Arviointiryhmä suorittaa kilpailuehdotusten (suunnitelmien) arvioinnin tässä kappaleessa ilmoitettujen periaatteiden mukaisesti sekä tekee sen ja saatujen ostotarjousten perusteella esityksen kilpailun voittajaksi. Mikäli useampi osallistuja saa saman kokonaispistemäärän, esitetään kilpailun voittajaksi ja varauksensaajaksi korkeimman kokonaistarjoushinnan ostotarjouksensa esittänyttä osallistujaa.

Arviointiryhmä voi myös esittää, ettei mikään ehdotus täytä kilpailuohjelmassa mainittuja kriteereitä ja ettei siten mitään kilpailuehdotuksista oteta toteutuksen pohjaksi. Tällöin kilpailuehdotukset esitetään hylättäväksi. Samoin kilpailun järjestäjä pidättää oikeuden hylätä kilpailuehdotukset, jotka poikkeavat kilpailuohjelmasta.

4. Varauspätös, kilpailualueen sopimusjärjestelyt ja määräajat sekä tonttien luovuttaminen ja kauppahintojen määräytyminen

4.1. Varauspäätöksen sisältö ja varausmaksu

Kaupunginhallituksen päätöksen 8.2.2021 (114 §) mukaisesti kaupunkiympäristölautakunta päättää kilpailun voittajan valinnasta ja kilpailualueen (tontin) varaamisesta kokonaisuutena arvioiden parhaimman kilpailuehdotuksen (suunnitelman) ja korkeimman kokonaistarjoushinnan ostotarjouksessaan esittäneelle osallistujalle (**varauksensaajalle**) ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy tontin myyntiperiaatteet tämän kilpailuohjelman ja ostotarjouksen mukaisesti ja että varauksensaaja sitoutuu noudattamaan kilpailualueen varausehtoina tämän kilpailuohjelman ja sen liitteiden mukaisia ehtoja. Varauspäätökseen sisällytetään myös esitetyn kilpailuehdotuksen (suunnitelman) noudattamista koskevat ehdot. Kaupunkiympäristölautakunta voi seuraamuksitta päättää, että tontti (kilpailualue) jätetään varaamatta.

Kilpailualueen varauspätös tehdään kilpailualueen toteuttamisen edellyttämän asemakaavoitustyön loppuunsaattamiseksi nk. kumppanuuskaavoituksena ja kilpailualueelle toteutettavien hankkeiden jatko- ja toteutussuunnittelua varten. Varauspätös tehdään noin kahdeksi vuodeksi.

Kilpailualueen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutos on valmisteltava ehdotusvaiheeseen ja kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyyn varauspäätöksen voimassa ollessa. Tarvittaessa varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan tarkistamaan kilpailuehdotustaan (suunnitelmaa) asemakaavaehdotuksen mukaiseksi lautakuntakäsittelyä varten.

Kaupungin oikeudesta varauksen päättämiseen kesken varausajan ja kilpailualueen varauspäätöksen varausajan pidentämisestä on sanottu heti jäljempänä kohdissa 4.1.1. ja 4.1.2. Varauksensaajalla ei ole oikeutta siirtää varausta tai siihen perustuvia oikeuksiaan tai velvoitteitaan kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

Varauspäätöksen ehtojen noudattamisen varmistamiseksi ja varauksensaajan hankkeeseen sitouttamiseksi varauksensaaja on velvollinen suorittamaan kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle) varausmaksuna käsirahan. Käsiraha on maksettava kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunkiympäristölautakunta on tehnyt päätöksen kilpailun ratkaisemisesta ja varauksensaajasta. Käsirahan suuruus on yhteensä kaksimiljoonaa (2 000 000,00) euroa. Käsiraha on osa kilpailualueesta muodostettavien tontin/tonttien kauppahintaa ja suoritettu käsiraha vähennetään myöhemmin varauksensaajan maksettavaksi tulevasta tontin/tonttien kauppahinnasta myöhemmin tehtävässä kiinteistökaupan esisopimuksessa tarkemmin sovitavalla tavalla. Ensi vaiheessa käsirahan maksamisesta tehdään erikseen lyhyt vakiomuotoinen sopimus.

Mikäli kaupunki tekee päätöksen varauksen päättämisestä kesken varausajan kohdan 4.1.1. mukaisesti, ei se ole velvollinen palauttamaan suoritettua käsirahaa. Mikäli varauspäätös päättyy, eikä asemakaavan muutosta saada valmisteltua edellä kuvatulla tavalla ehdotusvaiheeseen muusta syystä, palauttaa kaupunki suoritettun käsirahan.

4.1.1. Varauksen päättäminen kesken varausajan

Varauksensaaja (konsortio) on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia ja muita vastaavia lakisäätteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisäätteisiä velvoitteitaan tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastaavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättyämään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättyämään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä kilpailualueen toteuttamiseksi.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättyämään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausaikaa, mikäli varauksensaaja tai tämän yhtiökumppani ei noudata varausehtoja ja/tai Kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

Myös varauksensaajan yhteistyökumppanit ovat velvollisia noudattamaan varauspäätöksessä asetettuja varausehtoja. Varauksen päättämisestä päättää kaupunkiympäristölautakunta ja päättämisestä ilmoitetaan varauksensaajalle kirjallisesti.

Kaupunki saa varauksen mahdollisessa päättämisen tilanteessa korvauksetta täyden omistaja käyttöoikeuden varauksensaajan laatimaan kilpailuehdotukseen (suunnitelmaan) sekä mahdollisiin varauksensaajan ja kaupungin yhteistyönä laadittuihin suunnitelmiin ja materiaaleihin. Varauksensaaja on velvollinen luovuttamaan korvauksetta po. suunnitelmat ja materiaalit viipymättä varauksen päättämisen tiedoksisatuaan.

4.1.2. Varauksen varausajan pidentäminen

Kaupunki voi perustellusta syystä myöntää varauspäätöksen voimassaolon määräaikaan pidentystä. Viivästyksen syytä voidaan pitää perusteltuna, mikäli viivästys johtuu pääosin varauksensaajan vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta esteestä, jota varauksensaajan ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon varauspäätöksen tekemisen hetkellä ja jonka seurauksia varauksensaaja ei myöskään kohtuudella olisi voinut välttää eikä voittaa.

Edellä mainittuna perusteltuna syynä voidaan tapauskohtaisen harkinnan mukaan pitää esimerkiksi asemakaavoituksen viivästyminen kaupungista johtuvasta syystä tai tilannetta, jossa kaavaehdotus on edennyt kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyyn, mutta kilpailualueita koskevia

toteutus- ja kiinteistökaupan esisopimusta ei ole vielä jäljempänä kuvatulla tavalla saatu valmisteltua.

Kaupunki päättää mahdollisesta määräajan pidentämisestä varauksensaajan ilmoituksen saatuaan. Ilmoitukseen on liitettävä seikkaperäiset perustelut. Määräajan mahdollinen pidentämistä koskeva päätös ja uusi määräaika annetaan tiedoksi kirjallisesti.

4.2. Toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

Kilpailualueen toteuttamisesta tehdään kaupungin ja varauksensaajan välillä toteutussopimus sekä kilpailualueesta vastaisuudessa muodostettavan tontin/tonttien ostamista koskeva kiinteistökaupan esisopimus. Toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus 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.

Toteutussopimuksessa sovitaan kaupungin ja varauksensaajan välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä kilpailualueen toteuttamisen periaatteista tämän kilpailuohjelman ja sen liitteiden (kilpailuasiakirjojen) mukaisesti. Toteutussopimus on voimassa sen allekirjoittamisesta siihen saakka, kunnes kilpailualue on rakennettu täysin valmiiksi ja varauksensaaja on muutoinkin suorittanut kaikki toteutussopimukseen perustuvat velvoitteensa.

Toteutussopimuksen ehtojen noudattamisen varmistamiseksi sopimukseen sisällytetään sopimussakkoehdo, 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.

Kiinteistökaupan esisopimuksessa sovitaan kilpailualueesta vastaisuudessa muodostettavien tontin/tonttien ostamisesta tämän kilpailuohjelman ja sen liitteiden (kilpailuasiakirjojen) sekä varauksensaajan ostotarjouksen mukaisesti. Kilpailualueesta muodostettavien tontin/tonttien lopullisten kiinteistökauppojen tekemisen aikataulut sovitaan tarkemmin esisopimuksessa kilpailuohjelman kohdassa 4.3. määriteltyjen kilpailualueen toteuttamisen määräaikaisten perusteella.

Esisopimuksen ehtojen noudattamisen varmistamiseksi sopimukseen sisällytetään sopimussakkoehdo, jonka mukaan varauksensaaja on velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään kaksi miljoonaa euroa, mikäli varauksensaaja ei määräajassa 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.

Toteutussopimuksessa tai kiinteistökaupan esisopimuksessa ei voida millään tavoin sopia kaupungin lakisääteisestä viranomaistoiminnasta. Tästä johtuen kaupunki ei vastaa varauksensaajan hankkeille mahdollisista viranomaismääräyksistä taikka -ohjeista aiheutuvista lisäkustannuksista tai muista vastaavista, ellei osapuolten välillä nimenomaisesti erikseen toisin sovita. Samoin kaupunki ei vastaa varauksensaajalle aiheutuvista mahdollisista vahingoista eikä viivästyksistä, mikäli rakennus- tai muiden viranomaislupien käsittely valitusten johdosta tai muusta syystä pitkittyy tai ne eivät tule lainvoimaisiksi.

Toteutus sopimus ja kiinteistökaupan esisopimus on allekirjoitettava viimeistään kahden (2) kuukauden kuluttua siitä, kun kaupungin toimivaltainen viranomais on tehnyt päätöksen niiden hyväksymisestä. Varauksensaajalla ei ole oikeutta siirtää toteutus sopimusta eikä esisopimusta tai niihin perustuvia oikeuksiaan tai velvoitteitaan kolmannelle ilman kaupungin suostumusta. Kiinteistökaupan esisopimukseen määritetään lisäksi sen voimassaoloa koskeva määräaika sekä periaatteet voimassaolon määräajan jatkamisesta sopimiseksi. Toteutus sopimukseen puolestaan sisällytetään ehto, jonka mukaan kiinteistökaupan esisopimuksen päättyessä sitä koskevan määräajan jälkeen päättyy samalla toteutus sopimuksen voimassaolo ilman eri toimenpiteitä. Lopuksi todetaan, että mahdolliset toteutus sopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen muutokset on tehtävä kirjallisesti ja molempien osapuolten on ne allekirjoitettava.

Varauksensaaja sitoutuu luovuttamaan toteutus sopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtojen noudattamisen vakuudeksi kaupungille luottolaitos- tai vakuutus toimintaa harjoittavan yhtiön antaman kahden miljoonan (2 000 000,00) euron omavelkaisen takauksen tai muun vastaavan suuruisen kaupungin hyväksymän vakuuden. Vakuuden on oltava voimassa siihen asti, kunnes kilpailualue on rakennettu täysin valmiiksi ja varauksensaaja on muutoinkin suorittanut kaikki kilpailu aluetta koskevat toteutus sopimukseen, esisopimukseen ja niiden liitteisiin perustuvat velvoitteensa. Toteutus sopimukseen määritetään kuitenkin tietty vakuuden voimassaolon määräaika. Vakuus on suoritettava kaupungille viimeistään toteutus- ja esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä ja se voidaan antaa kahden vuoden jaksoissa kuitenkin niin, että varauksensaaja sitoutuu huolehtimaan siitä, että vakuuden voimassaolo säilyy katkeamattomana määräajan loppuun saakka.

Toteutus sopimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen määritetään lisäksi kaupungin sopimusten irtisanomisoikeutta koskevat vakiintuneet ehdot, joiden perusteella kaupungilla on oikeus sopimusten irtisanomiseen muun ohella tilanteessa, jossa varauksensaaja olennaisesti rikkoo sopimusten mukaisia kilpailu alueen toteuttamista koskevia ehtoja tai velvoitteita, tai varauksensaaja asetetaan konkurssiin, tai varauksensaaja rikkoo eräitä verotusta, työehtoja, ympäristönsuojelua tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteitaan, tai mikäli varauksensaaja tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta. Sopimusten irtisanomistilanteessa kaupungilla on myös oikeus pidättää varausmaksuna maksettu käsiraha.

Mikäli kaupunki ja varauksensaaja eivät pääse neuvotteluissa sopimukseen toteutus sopimuksen ja/tai kiinteistökaupan esisopimuksen ehdoista, kuten esimerkiksi tonttien luovuttamiseen ja toteuttamiseen liittyvistä ehdoista tai niitä koskevista määräajoista, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta luovuttaa tontti tai muodostetut tontit kolmannelle. Tällöin kaupunki ei vastaa mistään varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuneista ja aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

4.2.1. Varauksensaajan toteutusvelvollisuuden sisällöstä yleisesti

Kilpailualue ja siitä asemakaavan muutoksella vastaisuudessa muodostettava tontti/tontit toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan kokonaisvastuuperiaatteella kilpailu alueen ja siitä vastaisuudessa muodostettavan tontin/tontit kokonaan täysin valmiiksi tämän kilpailuohjelman ja sen liitteiden, esitetyn kilpailuehdotuksen (suunnitelman), 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.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki kilpailualueen ja siitä muodostettavan tontin/tonttien toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset siten, että tontin/tonttien toteuttamiselle ja luovuttamiselle asetetut määräajat saavutetaan. Varauksensaaja on edelleen velvollinen noudattamaan myönnettyjen viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä, voimassa olevan asemakaavan määräyksiä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Edelleen varauksensaaja sitoutuu noudattamaan kaupungin toteutussopimuksen ja/tai kiinteistökaupan esisopimuksen sekä näiden liitteiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita ja määräyksiä. Mikäli kilpailualueen toteuttajana toimii yhteenliittymä, vastaavat yhteenliittymän osapuolet kaupunkia kohtaan yhteisvastuullisesti kilpailualueen toteuttamiseksi tehdyn toteutussopimuksen velvoitteiden täyttämistä, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

Varauksensaaja vastaa lisäksi kustannuksellaan kaikista kilpailualueen toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, hallinnanjako-, huoneenvuokra-, urakka-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeiden toteutuksen valvonnasta.

Kaupunki ei vastaa edellä mainituista seikoista tai niistä aiheutuvista kustannuksista.

4.3. Kilpailualueen toteuttamisen määräajat ja niiden pidentäminen

Kilpailualueen rakentaminen tullaan todennäköisesti toteuttamaan vaiheittain ja niin, että ensin rakennetaan ns. jalustaosa, jonka jälkeen rakennetaan ns. asuntotornit yksi kerrallaan. Kilpailualueen rakentaminen on aloitettava viimeistään kahden ja puolen vuoden kuluessa siitä, kun kilpailualueen koskeva toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus on allekirjoitettu. Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen valutöihin tai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentamiseen.

Aloittamisen jälkeen rakentaminen tulee pyrkiä toteuttamaan mahdollisimman keskeytyksettömästi ottaen kuitenkin huomioon kilpailualueen vaiheittaisesta toteuttamisesta yllä sanottu. Kilpailualue tulee kuitenkin olla kokonaisuudessaan rakennettu täysin valmiiksi mm. toteutussopimuksen mukaisesti ja sille toteutettavat hankkeet hyväksytyt rakennusvalvontaviranomaisen loppukatselmuksessa käyttöönotetuiksi viimeistään seitsemän (7) vuoden kuluttua toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisesta lukien.

Kilpailualueesta vastaisuudessa muodostettavan tontin/tonttien toteuttamisen ja luovuttamisen tarkemmat tonttikohtaiset määräajat sekä lopullisten kiinteistökauppojen tekemisen edellytykset sovitaan tarkemmin toteutussopimuksessa ja kiinteistökaupan esisopimuksessa noudattaen edellä tässä kohdassa mainittuja määräaikoja ja periaatteita sekä kaupungin tavanomaisesti käyttämiä tarkentavia ehtoja. Varauksensaajan tulee kaikessa toiminnassaan ottaa huomioon määräaikojen toteutuminen ja myötävaikuttaa niiden toteutumiseen.

Lisäksi toteutussopimukseen ja esisopimukseen tullaan sisällyttämään ehdot, joiden perusteella kaupunki voi perustellusta syystä myöntää tontin/tonttien toteuttamiselle ja luovuttamiselle asetettuihin määräaikoihin pidennystä. Viivästyksen syytä voidaan pitää perusteltuna, mikäli viivästyks johtuu varauksensaajan vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta esteestä, jota varauksensaajan ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon sopimusten allekirjoittamisen hetkellä ja jonka seurauksia varauksensaaja ei myöskään kohtuudella olisi voinut välttää eikä voittaa. Edellä mainittuna perusteltuna syynä voidaan tapauskohtaisen harkinnan mukaan pitää

esimerkiksi kilpailualueen esirakentamisen tai rakentamiskelpoiseksi saattamisen viivästyistä, kunnallistekniikan rakentamisen viivästyistä tai rakennusluvasta tehtyä valitusta.

Erikseen todetaan, että asuntomarkkinoilla tapahtuvaa tavanomaisena pidettävää asuntojen kysynnän vaihtelua tai rakennushankkeen toteuttamiseen tavanomaisesti kuuluvia viivästyistilanteita, kuten rakennuslupien normaalina pidettävää viranomaiskäsittelyn viivästyistä ei pidetä sellaisena syynä, jonka perusteella varauksensaajalla olisi oikeus saada määräaikoihin pidentänyt. Viivästyksen syiden ja keston arviointi sekä määräajan pidentämisen tarveharkinta suoritetaan aina määräaikakohtaisesti eikä yhden määräajan pidentäminen siten automaattisesti oikeuta myös muiden määräaikojen pidentämiseen.

4.4. Kilpailualueen tonttien luovuttaminen ja kauppahintojen määräytyminen

4.4.1. Tonttien luovuttamisesta yleisesti

Kilpailualueesta vastaisuudessa muodostettava tontti/tontit myydään varauksensaajalle tai tämän perustamille tai määräämille asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiöille taikka perustettavien asunto- tai kiinteistöosaakeyhtiöiden lukuun varauksensaajan ostotarjouksen sekä tämän kilpailuohjelman mukaisesti määräytyvin kauppahinoin. Tonttien lopullisissa kiinteistökaupoissa noudatetaan kaupungin tavanomaisesti käyttämiä ehtoja sekä erikseen määritellyjä lisäehtoja. Lisäehdot perustuvat keskeisiltä osin tähän kilpailuohjelmaan, toteutus- ja kiinteistökaupan esisopimukseen ja näiden liitteisiin sekä laadittavaan asemakaavaan ja sen määräyksiin.

Tonttien luovuttamisen yleiset edellytykset sovitaan kiinteistökaupan esisopimuksessa. Tonttien luovuttamisen ja ostohakemusten käsittelyn yleisinä edellytyksinä on ainakin, että kulloinkin ko. tontti on merkitty kiinteistörekisteriin, tonttia koskevat rakennus- ja muut viranomaisluvut ovat tulleet lainvoimaisiksi ja lopulliset rakennuslupasuunnitelmat on hyväksytty kaupungin toimesta, varauksensaaja esittää kunkin tontin ostoa hakiessaan rakennuksen energiatodistuksen, ja että varauksensaaja on muutoinkin noudattanut sitä, mitä kulloinkin kyseessä olevan tontin osalta on kilpailuohjelmassa, toteutussopimuksessa, kiinteistökaupan esisopimuksessa ja näiden liitteissä edellytetty tai määrätty. Mikäli varauksensaaja on laiminlyönyt tai muutoin rikkonut kilpailuohjelmaan, toteutussopimukseen, esisopimukseen tai näiden liitteisiin perustuvia ehtoja, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä ko. tontin luovuttamisesta siihen saakka, kunnes varauksensaaja on korjannut laiminlyöntinsä tai rikkomuksensa.

Kilpailualueesta vastaisuudessa muodostettavien tonttien kauppahintojen maksuaikataulut sovitaan tarkemmin tonttikohtaisesti esisopimuksessa. Lähtökohtana on, että kunkin tontin kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa, jolloin myös ko. tontin omistaja ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin. Painavasta ja perustellusta syystä on myös mahdollista sopia kulloinkin ko. tontin kauppahinnan vaiheittaisesta maksamisesta esimerkiksi hankkeen erittäin suuren laajuuden (k-m²) vuoksi. Tällöin kaupunki hankkii varauksensaajan kustannuksella ko. tonttiin vahvistettavan kiinnityksen loppukauppahinnan maksamisen vakuudeksi tai osapuolten välillä sovitaan muusta vastaavasta vakuusjärjestelystä kaupungin käytänteiden ja vakiintuneiden ehtojen mukaisesti.

Mikäli kilpailualueesta vastaisuudessa muodostettava tontti/tontit toteutetaan joko kokonaan tai osittain nk. valinnainen vuokratontti -mallilla, on kaupungilla oikeus sisällyttää lopullisiin kauppakirjoihin kaikki asiaa koskevat ja tarpeelliseksi katsomansa ehdot.

Kilpailualueesta vastaisuudessa muodostettavien tonttien lopullisiin kauppakirjoihin sisällytettävän sopimussakon määrä on kulloinkin enintään kaksi miljoonaa euroa, mikäli ostaja ei noudata kauppakirjan ehtoja. Mahdolliseen vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra-asuntohankkeena toteutettavan tontin/tonttien kauppakirjaan sisällytetään lisäksi sopimussakkoehto, jonka mukaan ostaja on velvollinen maksamaan sopimussakkoa kulloinkin enintään kaksisataatauhatta euroa/asunto, mikäli ostaja ei noudata 10 vuoden vuokra-asuntokäyttövelvoitetta. Lopullisten kauppakirjojen ehtojen perusteella mahdollisesti perittävät sopimussakot eivät vaikuta kaupungin oikeuteen periä sopimussakkoa myös toteutus sopimuksen sopimussakkoehto perusteella.

Rakennusluvan hakemista varten kustakin kilpailualueesta vastaisuudessa muodostettavasta tontista tehdään lyhytaikainen vuokraus rakennusluvan hakemista varten tai rakennusluvan hakemiseksi tehdään erillinen valtakirjapäätös. Lyhytaikainen vuokraus tai valtakirjapäätös ei oikeuta maanrakennus- tai rakennustöiden aloittamiseen tontilla, ellei toisin sovita. Kaupunki perii tässä yhteydessä kunkin tontin osalta kertasuorituksena kahden (2) kuukauden maanvuokran. Mikäli tontti vuokrataan lyhytaikaisesti myös maanrakennustöiden aloittamista varten, vuokraa peritään joka kuukaudelta. Kunkin tontin vuokra määritetään varauksensaajan ostotarjouksen eri pääkäyttötarkoitusten mukaisesti rakennusoikeuden yksikköhintoihin perustuen poislukien toimitilojen rakennusoikeuden vuokra, jonka osalta noudatetaan tämän kilpailuohjelman mukaista rakennusoikeuden yksikköhintaa (toimistotilat) tai hinnan määrittelyä (muut toimitilat). Vuokra lasketaan kunkin tontin asemakaavan mukaisen kerrosalan mukaan. Asuinrakennusoikeuden osalta tontin vuosivuokra on 4 % näin määräytyvästä tontin laskennallisesta hinnasta ja muiden pääkäyttötarkoitusten mukaisten tilojen osalta 5 %. Tästä annetaan vielä ns. alkuvuosialennus (-20 %).

Esimerkinomaisesti todettakoon, että mikäli varauksensaaja on tarjonnut asuinrakennusoikeuden yksikköhinnaksi 1 500 euroa/k-m² ja tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 10 000 k-m², perittäisiin vuokraa yhteensä 100 000 euroa (10 000 k-m² x 1 500 euroa/k-m² x 4 % / 12 x 2). Tästä annetaan kunkin tontin osalta vielä noudatetun käytännön mukainen ns. alkuvuosialennus (-20 %), jolloin perittävä vuokra olisi tässä tapauksessa 80 000 euroa.

4.4.2. Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan kaikista kilpailualueesta vastaisuudessa muodostettavien tontin/tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien rasite- ja/tai yhteisjärjestelyjen perustamisesta, näitä koskevien sopimusten laatimisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista. Kaupungilla on oikeus korvauksetta sisällyttää tonttien lopullisiin kauppakirjoihin sekä varauksensaajan laatimiin rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukseen kaupunkia palvelevat tai sitä varten perustettavat rasitteet. Kaupunki varaa muun ohella pysyvän korvauksettoman oikeuden rakentaa, pitää, käyttää, huoltaa, korjata ja uudistaa mahdollisia maanalaisia tunneleita, johtoja, ajoväyliä, tiloja ja muita rakenteita ja laitteita tonteilla edellyttäen, etteivät nämä estä tai rajoita tonttien asemakaavan tai luovutus sopimusten mukaista toteuttamista tai käyttöä.

Kaupunki ei vastaa mistään rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksista aiheutuvista velvoitteista eikä kustannuksista eikä mahdollisesti aiheutuvista haitoista tai vahingoista, ellei erikseen nimettömästi ole toisin sovittu.

4.4.3. Kauppahintojen määräytyminen ja korko

4.4.3.1. Asuinrakennusoikeuden kauppahinnan määräytyminen

Kunkin kilpailualueesta vastaisuudessa muodostettavan tontin asuinrakennusoikeuden kauppahinta määräytyy varauksensaajan ostotarjouksessaan ilmoittaman kiinteän asuinrakennusoikeuden yksikköhinnan (x xxx euroa/k-m²) ja kilpailualueesta vastaisuudessa muodostettavan ko. tontin asemakaavan mukaisen asuinrakennusoikeuden mukaan. Kauppahintaa peritään siten vähintään asemakaavakartan osoittaman asuinrakennusoikeuden määrän mukaan, kuitenkin huomioiden jäljempänä sanottu.

Kaupungilla on oikeus periä kulloinkin ko. tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuinrakennusoikeutta enemmän kuin asemakaavan kaavakartta sallii. Varauksensaaja on velvollinen hakiessaan ko. tontin ostoa esittämään selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevästä käytetystä rakennusoikeuden määrästä ja näin määräytyvästä kauppahinnasta.

Mikäli asemakaavakartan osoittamaa asuinrakennusoikeutta ei viranomaispäätöksen tai muun pakottavan, varauksensaajasta riippumattoman syyn vuoksi voida täysimääräisesti käyttää, peritään kauppahintaa käytettävissä olevan asuinrakennusoikeuden mukaan.

Kauppahinnan ja mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämisessä otetaan huomioon ainoastaan pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeuden määrä. Kauppahintaa ei siten peritä kaavaan merkityn asuinrakennusoikeuden lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuimista palvelevien tilojen, kuten esimerkiksi varasto-, yhteis-, säilytys-, pesutupa-, kuivaushuone-, sauna- ja harrastetilojen osalta eikä hissikuilujen osalta eikä siltä osin kuin asemakaava sallii kaavakarttaan merkityn asuinrakennusoikeuden ylittämisen.

Selvyyden vuoksi todetaan kuitenkin, että porrashuoneista peritään kokonaisuudessaan asuinrakennusoikeuden hintaa vastaavaa kauppahintaa sikäli kuin ne sijoittuvat asuinkerrokseen, vaikka ne saisikin laadittavan asemakaavan mukaan joltain osin rakentaa kaavassa osoitetun (asuin-)rakennusoikeuden lisäksi. Edelleen todetaan, että mahdollisista asuntojen yhteyteen toteutettavista viherhuoneista ja parvikerroksista peritään kokonaisuudessaan asuinrakennusoikeuden hintaa vastaavaa kauppahintaa riippumatta kaavamääräyksistä tai kerrosalamääritelmän täyttymisestä. Varauksensaajan on huomioitava edellä mainitut seikat ostotarjousta tehdessään.

Edellä kohdassa 3.3.1. on todettu kilpailualueelle toteutettavaksi edellytetyn asuinrakennusoikeuden määrä (väh. noin 34 600 k-m²) kaavaluonnokseen perustuen. Mikäli asuinrakennusoikeuden lopullinen määrä poikkeaa edellä mainitusta lopullisessa asemakaavassa, noudatetaan asuinrakennusoikeuden kauppahinnan määräytymisen osalta joka tapauksessa varauksensaajan ostotarjouksen mukaista asuinrakennusoikeuden yksikköhintaa. Tarkoituksena on siten, että asuinrakennusoikeuden kauppahinnan määräytymisen periaatteet päätetään varauspäätöksen tekemisen yhteydessä.

4.4.3.2. Päivittäistavarakaupan ja muun liike (myymälä-) rakennusoikeuden kauppahinnan määräytyminen

Kunkin kilpailualueesta vastaisuudessa muodostettavan tontin päivittäistavarakaupan ja liiketilojen rakennusoikeuden kauppahinta määräytyy varauksensaajan ostotarjouksessaan ilmoittamien kiinteiden päivittäistavarakaupan ja liiketilojen rakennusoikeuden yksikköhintojen (x xxx euroa/k-m²) ja kilpailualueesta vastaisuudessa muodostettavan ko. tontin asemakaavan mukaisen päivittäistavarakaupan ja liiketilojen rakennusoikeuden mukaan. Kauppahintaa peritään siten vähintään asemakaavakartan osoittamien po. pääkäyttötarkoitusten mukaisten rakennusoikeuden määrien mukaan, kuitenkin huomioiden jäljempänä sanottu.

Kaupungilla on oikeus periä kulloinkin ko. tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan päivittäistavarakaupan ja/tai liiketilojen rakennusoikeutta enemmän kuin asemakaavan kaavakartta sallii. Varauksensaaja on velvollinen hakiessaan ko. tontin ostoa esittämään selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevästä käytetyistä rakennusoikeuden määristä ja näin määräytyvistä kauppahinnoista.

Mikäli asemakaavakartan osoittamaa päivittäistavarakaupan ja/tai liiketilojen rakennusoikeutta ei viranomaispäätöksen tai muun pakottavan, varauksensaajasta riippumattoman syyn vuoksi voida täysimääräisesti käyttää, peritään kauppahintaa käytettävissä olevan rakennusoikeuden mukaan.

Kauppahintojen ja mahdollisten lisäkauppahintojen määrittämisessä otetaan huomioon ainoastaan pääkäyttötarkoitusten mukaiset päivittäistavarakaupan ja liiketilojen rakennusoikeuksien määrät. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei kauppahintaa kuitenkaan peritä päivittäistavarakaupan ja liiketilojen ulkopuolisista kaupakäytävistä tai muista julkisista kulkuyhteyksistä, hissikuiluista eikä varasto-, huolto- tai teknisistä tiloista eikä myöskään lastaustiloista. Kauppahintaa peritään kuitenkin eri kerrosten välisistä porrashuoneista ja niihin liittyvistä kulkuyhteyksistä, sosiaali- ja saniteettitiloista ja muista vastaavista tiloista. Lopuksi todetaan, että kaavaluonnoksen mukaan myymälät on varustettava katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla poistoilmahormilla, joka saadaan rakentaa kerrosalan lisäksi, joten sen osalta ei peritä kauppahintaa. Varauksensaajan on huomioitava edellä mainitut seikat ostotarjousta tehdessään.

Edellä kohdassa 3.3.2. on tarkemmin todettu kilpailualueelle toteutettavaksi edellytetyn myymälätilojen rakennusoikeuden eli päivittäistavarakaupan rakennusoikeuden lähtökohtainen määrä (enintään 2 200 k-m²) ja muun liiketilojen rakennusoikeuden lähtökohtainen määrä (4 700 k-m²) kaavaluonnokseen perustuen. Mikäli päivittäistavarakaupan ja/tai liiketilojen rakennusoikeuden lopullinen määrä poikkeaa edellä mainituista lopullisessa asemakaavassa, noudatetaan kauppahinnan määräytymisen osalta joka tapauksessa varauksensaajan ostotarjouksen mukaisia päivittäistavarakaupan ja liiketilojen rakennusoikeuden yksikköhintoja. Tarkoituksena on siten, että myös päivittäistavarakaupan ja liiketilojen rakennusoikeuden kauppahinnan määräytymisen periaatteet päätetään varauspäätöksen tekemisen yhteydessä.

4.4.3.3. Toimitilojen rakennusoikeuden kauppahinnan määräytyminen

Toimitilojen osalta toimistotilojen rakennusoikeudelle on asetettu ennalta kiinteä euromääräinen rakennusoikeuden yksikköhinta ja varauksensaajan tulee huomioida po. rakennusoikeuden yksikköhinta ja näin muodostuva kunkin kilpailualueesta vastaisuudessa muodostettavan tontin

toimistotilojen rakennusoikeuden kauppahinta tehdessään ostotarjousta kilpailuohjelman ehtojen mukaisesti.

Kunkin kilpailualueesta vastaisuudessa muodostettavan tontin toimistotilojen rakennusoikeuden kauppahinta on 525 euroa/k-m². Mikäli toimitilat toteutetaan kokonaan tai osittain muuna tilana kuin toimistona (kuten esimerkiksi lääkäriasemana, kuntosalina tai kirjastona), määritetään rakennusoikeuden yksikköhinta tältä osin varausaikana perustuen kahteen ulkopuolisen asiantuntijan laatimaan arviolausuntoon. Kauppahintaa peritään vähintään asemakaavakartan osoittaman rakennusoikeuden määrän mukaan, kuitenkin huomioiden jäljempänä sanottu.

Kaupungilla on oikeus periä kulloinkin ko. tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan toimitilojen rakennusoikeutta enemmän kuin asemakaavan kaavakartta sallii. Varauksensaaja on velvollinen hakiessaan ko. tontin ostoa esittämään selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevästä käytetystä rakennusoikeuden määrästä ja näin määräytyvästä kauppahinnasta.

Mikäli asemakaavakartan osoittamaa toimitilojen rakennusoikeutta ei viranomaispäätöksen tai muun pakottavan, varauksensaajasta riippumattoman syyn vuoksi voida täysimääräisesti käyttää, peritään kauppahintaa käytettävissä olevan rakennusoikeuden mukaan.

Kauppahinnan ja mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämisessä otetaan huomioon ainoastaan pääkäyttötarkoituksen mukainen toimitilojen rakennusoikeuden määrä. Selvyiden vuoksi todetaan, ettei kauppahintaa kuitenkaan peritä hissikuiluista eikä varasto-, huolto- tai teknisistä tiloista. Kauppahintaa peritään kuitenkin eri kerrosten välisistä porrashuoneista ja niihin liittyvistä kulkuyhteyksistä. Varauksensaajan on huomioitava edellä mainitut seikat ostotarjousta tehdessään.

Edellä kohdassa 3.3.3. on todettu kilpailualueelle toteutettavaksi varattu toimitilojen sallittu rakennusoikeuden määrä (8 000 k-m²) kaavaluonnokseen perustuen. Mikäli toimitilojen rakennusoikeuden lopullinen määrä poikkeaa edellä mainitusta lopullisessa asemakaavassa, noudatetaan toimitilojen rakennusoikeuden kauppahinnan määräytymisen osalta joka tapauksessa edellä esitetyn mukaista toimistotilojen rakennusoikeuden yksikköhintaa ja muutenkin toimitilojen rakennusoikeuden hinnoittelun ja hinnan määräytymisen periaatteita.

4.4.3.4. Korko ja muita kauppahintojen määräytymisessä huomioitavia asioita

Osallistujan (konsortion) on otettava ostotarjousta tehdessään erityisesti huomioon, että kilpailualueesta muodostettavien tonttien kauppahintoja tarkistetaan niiden nykyarvon säilyttämiseksi toteutus- ja kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisesta lukien kahden (2 %) prosentin suuruisella vuotuisella korotuksella kulloinkin kyseessä olevan tontin lopullisen kauppakirjan allekirjoittamiseen saakka. Korotusta laskettaessa huomioidaan ajan osalta ainoastaan täydet täyttyneet kuukaudet sopimusten allekirjoittamisen ja lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisen väliseltä ajalta.

Selvyiden vuoksi todetaan, että korotus lasketaan yksinkertaisena korkona siten, että mikäli tontin kauppahinta olisi esimerkiksi kaksi miljoonaa euroa ja korotus perittäisiin yhdeltä vuodelta, olisi sen määrä yhteensä 40 000,00 euroa, eli $(2\,000\,000 \times 2 \times 1) / 100$. Vastaavasti kahdelta vuodelta korotus olisi tällöin yhteensä 80 000,00 euroa.

Kilpailualueelle toteutettavista 1. kerroksen (maantasokerroksen) alapuolisista pysäköinti- ja muista tiloista, kuten kulkuyhteyksistä, hissikuiluista, väestönsuojatiloista, polkupyörien säilytystiloista, varasto-, huolto- tai teknisistä tiloista tai lastaustiloista ei peritä kauppahintaa. Mikäli mainittuihin tiloihin kuitenkin viitesuunnitelman vastaisesti sijoitetaan pääkäyttötarkoituksenmukaisia liike-, myymälä- tai muita vastaavia tiloja, peritään näiden osalta kauppahintaa kilpailuohjelman mukaisesti.

Kaavaluonnoksen mukaan kierrätyshuoneet ja jätteen putkikuljetusjärjestelmän keräyspisteet saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi, joten alueellisesta lajitteluhuoneesta, yritys-jätehuoneesta ja varsinaisista putkikeräysjärjestelmän jätteenkeräyspisteistä ei peritä kauppahintaa.

4.5. Ostotarjouksen tekeminen ja kokonaistarjoushinnan pisteytys (hinnan kokonaisarviointi)

Ostotarjouksen laatimisesta on jo sanottu edellä tämän kilpailuohjelman kohdassa 2.5.2. ja ostotarjouksen tekemiseen on käytettävä liitteenä nro 25 olevaa ostotarjouslomaketta.

Ostotarjoukset ja niiden myötä laskettavat kokonaistarjoushinnat pisteytetään seuraavasti:

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

Ostotarjouksia vertailtaessa määritetään tarjottujen yksikköhintojen ja kaavaluonnoksen mukaisen eri pääkäyttötarkoitusten mukaisten rakennusoikeuksien määrien perusteella yhteenlaskettu **kokonaistarjoushinta**.

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

5. Tiedustelut ja yhteyshenkilöt

Mahdolliset kysymykset ja tiedustelut toivotaan tehtävän ensisijaisesti kilpailusihteerin kautta ja siten kuin kilpailuohjelman kohdassa 2.4. on todettu. Alla kuitenkin lueteltuna kaupungin asiantuntijat aihekokonaisuuksittain:

Kilpailun järjestäminen / tonttien myynti: maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu, tonttiyksikkö

kiinteistölakimies Kristian Berlin, kristian.berlin@hel.fi
sijaisena tiimpäällikkö Miia Pasuri, miia.pasuri@hel.fi

Suunnitteluyhteistyö, aikataulut: kaupunginkanslia, talous- ja suunnitteluosasto, aluerakentaminen

projektinjohtaja Tuomo Sipilä, tuomo.sipila@hel.fi
Kaavoitus ja suunnitteluyhteistyö: asemakaavoituspalvelu

arkkitehti Teo Tammivuori, teo.tammivuori@hel.fi

Katusuunnittelu: liikenne- ja katusuunnittelu

projektinjohtaja Katariina Verkamo, katariina.verkamo@hel.fi

Rakentamisen vähähiilisyys ja hiilijalanjälki: ilmastoyksikkö

projektinjohtaja Susa Eräranta, susa.eraranta@hel.fi

Kilpailun sihteeri: kaupunginkanslia, talous- ja suunnitteluosasto, aluerakentaminen

projekti-insinööri Joonas Vikman, joonas.vikman@hel.fi