

## **Tarjouspyynnön lisäykset ja korjaus sekä kysymykset ja vastaukset Länsisataman Jätkäsaaren Saukonkadun AK-tontteja 20062/2-4 koskevassa hintakilpailussa**

### **A) Tarjouspyynnön lisäys:**

Tarjouspyynnön kohtaan 2.4. ”Tonttien rakennettavuus, esirakentaminen ja perustamistapa” tehdään seuraava lisäys:

Korttelin 20062 alueellisen stabiliteetin turvaamiseksi rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan kaupungin mahdollisesti antamien tarkentavien ohjeiden mukaisesti stabiliteetilaskelmat vesialueen (Saukonlaiturin) suuntaan. Stabiliteetilaskelmissa on huomioitava korttelin 20062 tonttien alueelta niiden rakentamisesta aiheutuvat kuormat sekä yleisten alueiden suunnitelmat ja toteutuneet/ olemassa olevat rakenteet.

Rakennuttajan on varauduttava toteuttamaan kustannuksellaan mahdollinen kevennysrakenne stabiliteetilaskelmien perusteella tonttien 2 ja 4 lounais- ja luoteisreunoille piha-alueelle ja mahdollisesti myös rakennusalan sisäpuolelle. Kevennysrakenne toteutetaan tekemällä osa täytöistä ja tarvittaessa massanvaihtoista kevennysmateriaalein.

Kevennysalueen laajuudeksi on alustavasti ja suuntaa-antavasti arvioitu enintään noin 700 m<sup>2</sup> ja kevennyskerroksen paksuudeksi keskimäärin noin 1,2 m. Arvioitu kustannus kevennysrakenteen toteuttamisesta suuntaa-antavasti ja sitoumuksetta olisi tällöin noin 40 000,00 €.

Mahdollinen kevennysrakenne on huomioitava rakennuksen pohjarakennussuunnittelussa ja esitettävä pohjarakennussuunnitelmissa. Alueelliseen stabiliteettiin liittyvät laskelmat ja kevennysrakenteeseen liittyvät suunnitelmat on esitettävä ennen kunkin tontin rakennusluvan hakemista Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun maa- ja kallioperäyksikölle.

### **B) Tarjouspyynnön korjaus ja lisäys:**

Tarjouspyynnön kohdan 3.6.4. ”Autopaikat ja pysäköinti” kahteen ensimmäiseen kappaleeseen tehdään seuraavat lisäykset ja korjaukset *kursiivilla*.

Korttelin 20062 AK-tontteja palvelevat asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat on sijoitettava Rakennuttajan kustannuksella LPA-1 tontille 20068/1 Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n toimesta rakennettuun maanpäälliseen pysäköintilaitokseen. *Autopaikat toteutetaan nimeämättöminä, eli hankinnan kohteena on vain pysäköintioikeus mainittuun laitokseen, ei tietty erikseen osoitettu autopaikka.*

Ellei Jätkäsaaren pysäköinti Oy tai Kaupunki toisin määrää, tontteja palvelevien ja mainittuun pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen määrät ovat seuraavat. Paikkamäärät määräytyvät ensisijaisesti tässä ilmoitettujen paikkamäärien, ei asemakaavan mukaisesti, *vaikka autopaikkamäärät perustuvatkin tonttien rakennusoikeuksien määrään ja asemakaavan autopaikkakorkeuksiin*:

- *Tontti 20062/2 25-26 autopaikkaa*
- *Tontti 20062/3 34 autopaikkaa*
- *Tontti 20062/4 57 autopaikkaa*

*Todettakoon, että mikäli asemakaavan mukaiset tontin/tonttien rakennusoikeuden määrät ylitetään, niin ylitystä vastaavia autopaikkoja ei lähtökohtaisesti ole saatavilla Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:ltä tai sen omistamista ja hallinnoimista laitoksista. Tässä tapauksessa rakennuttaja joutuu kustannuksellaan järjestelemään ylimääräiset autopaikat muulla tavoin ja viime kädessä korttelin alueelle toteutettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Tämä autopaikkoja koskeva asia tulee siten huomioida myös hankkeiden suunnittelussa, eli ettei asemakaavan mukaisia rakennusoikeuksia ylitetä.*

### **C) Kysymykset ja vastaukset:**

#### 1. Kysymys:

Tarjouspyynnössä on todettu, että tontit 2 ja 4 on mahdollista toteuttaa valinnaisina vuokratontteina, mikäli kaupunki sen erikseen hyväksyy. Tiedustelimme mitä edellytyksiä em. kaupungin hyväksynnälle on ja missä vaiheessa hyväksyttäminen voidaan tehdä kaupungilla?

#### 1. Vastaus:

Tontit 2 ja 4 on mahdollista toteuttaa valinnaisina vuokratontteina. Hyväksyttävän tonttirahaston tai muun investorin on täytettävä tarjouspyynnön kohdassa 5.1. asetetut yhteiskuntavelvoitteiden noudattamista koskevat vaatimukset ja soveltuvin osin yleiset kelpoisuusedellytykset. Hyväksyttäminen voidaan tehdä tarjousvaiheessa (osana tarjousta) tai mahdollisimman pikaisesti tarjouksen antamisen jälkeen.

#### 2. Kysymys:

Onko tonttia 3 mahdollista toteuttaa valinnaisena vuokratonttina, mikäli sille rakennetaan vapaarahoitteista, sääntelemätöntä omistusasuntotuotantoa?

#### 2. Vastaus:

Tämä on mahdollista. Ks. täältä osin myös kysymyksen 1. vastaus.

## 3. Kysymys:

Onko koko alueen tonttien yhteenlaskettua kauppahintaa (tarjottava prosenttiosuus) mahdollista jakaa hankkeiden välillä lopullisiin kiinteistökauppoihin, siten kuin parhaaksi katsotaan, edellyttäen että tällä ei ole vaikutusta kaikista kolmesta tontista yhteensä kaupungille maksettavan kokonaiskauppahinnan suuruuteen?

## 3. Vastaus:

Tämä ei ole mahdollista.

## 4. Kysymys:

Tarjoushetkellä ei ole tiedossa, kuinka paljon tontilla on maaperän pilaantuneisuutta tai rakennusjätteitä, eivätkä niiden puhdistamisesta aiheutuvat kustannukset näin ollen ole tarjoushetkellä selvillä. Edellä todettuun perustuen, olisiko mahdollista, että kaupunki myyjänä vastaisi kaikesta pilaantuneen maan puhdistamisesta (ml. kynnysarvomaat) ja maaperässä olevista rakennusjätteistä kustannuksellaan?

## 4. Vastaus:

Tarjouspyynnön kohdassa 2.4.2. "Maaperän pilaantuminen ja rakennusjätteet ym." on selostettu kaupungin tavanomaiset menettelytavat maaperän puhdistamiseen ja rakennus- ym. jätteiden poistamiseen liittyen, eikä näistä ole mahdollista poiketa.

## 5. Kysymys:

Onko tontti mahdollista vuokrata pitkällä vuokrasopimuksella (tarjottu hinta \* 4 %)?

## 5. Vastaus:

Kaikki tontit luovutetaan myymällä tarjouspyynnön mukaisesti.

## 6. Kysymys:

Voiko tällöin (mikäli tontti luovutettaisiin vuokraamalla) saada osto-option koko tonttiin (yhdellä kaupalla, ei asuntokohtaisesti)?

## 6. Vastaus:

Tonttia/tontteja ei ole mahdollista luovuttaa pitkäaikaisesti vuokraamalla, joten myöskään osto-option sisällyttäminen maanvuokrasopimukseen ei ole mahdollista.

## 7. Kysymys:

Kaupunki pitää ARA-20 v takauslainalla rahoitettuja kohteita vapaarahoitteisena tuotantona. Mikäli kohde halutaan rahoittaa ARA 20v takauslainalla, puoltaako kaupunki takauslainahakemusta?

## 7. Vastaus:

Tarjouskilpailussa ei ole tarkoitettu käytettävän Ara:n rahoitusinstrumentteja, ja mikäli tällainen mahdollisuus olisi haluttu antaa, olisi asiasta mainittu tarjouspyynnössä. Ara:n 20 v. –takauslainan myöntäminen asettanee hankkeelle tiettyjä sääntelyllisiä elementtejä, ja kilpailun kohteena olevat tontit luovutetaan nimenomaan vapaarahoitteiseen ja sääntelemättömään asuntotuotantoon.

#### 8. Kysymys:

Asemakaavan velvoittamat autopaikat sijoitetaan tarjouspyynnön mukaan LPA-1 tontille. Maanalaista pysäköintilaitosta näin ollen ei tarvitse tehdä? Eikä myöskään maanalaisiin tiloihin johtavaa ajoluiskaa?

#### 8. Vastaus:

Maanalaista pysäköintilaitosta tai sinne johtavaa ajoluiskaa ei lähtökohtaisesti ole tarpeen toteuttaa. Ks. kuitenkin tältä osin Tarjouspyynnön korjaus ja lisäys (kohta B).

#### 9. Kysymys:

Näin ollen (kun maanalaista pysäköintilaitosta ei tarvitse rakentaa) ei ole myöskään järkevää tehdä kellaritiloja korkealta merenpinnalta suojautumista varten, kuten asemakaava suosittelee rakentamiskorkeudella. Asemakaavamuutoksen selostuksessa kuitenkin sanotaan ”Yhteis- ja tekniset tilat tulee rakentaa ullakolle tai kellariin”. Vai pidetäänkö kellarin lattiakorkona yleissuunnitelmassa tarkasteltuja kahta eri pysäköinnin lattiatasoa + 2,3 ja + 3,3 (selostus, s. 12)? Saako yhteistiloja laittaa kaikkiin kerroksiin?

#### 9. Vastaus:

Map-alueelle ei voi sijoittaa muutoin maanpinnan alapuolelle rakennettavaksi sallittuja tiloja (tiettyjä yhteistiloja ja teknisiä tiloja) eikä yhdyskuntahuollon tiloja ellei pysäköintilaitosta rakenneta. Rakennusten kellareihin näitä tiloja voi sijoittaa. Kellarin korkeusaseman määrittelevät yhdessä pohjarakennussuunnittelija, rakennesuunnittelija ja rakennussuunnittelija huomioiden meren läheisyydestä/tulvarajasta johtuvan turvallisen korkeusaseman. Huomioitava, että kellarin tulee täyttää kellari ominaisuudet, jolla myös on vaikutusta kellarin korkeusasemaan.

Kaavassa on määräys: ”Kuhunkin kerrokseen porraskäytävän yhteyteen, asuntojen ulkopuolelle saa rakentaa asuntoja palvelevan yhtenäisen varastotilan”, mutta asemakaava ei estä muidenkaan yhteis- ja teknisten tilojen sijoittamista maanpäällisiin kerroksiin. Asemakaava sekä maankäyttö- ja rakennuslaki määrittävät, mikä on niiden suhde sallittuun rakennusoikeuteen.

Lisäksi kaavassa on määräys: Ullakolle saa sijoittaa iv-konehuoneen ja asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja.

#### 10. Kysymys:

Kuuluuko ullakko kaavan mukaiseen kerroslukuun vai voiko sen rakentaa kaavan mukaisen kerrosluvun päälle? Saako ullakolle sijoittaa kylmiä tiloja?

10. Vastaus:

Ullakkoa ei lasketa kaavan mukaiseen kerroslukuun. Sen voi rakentaa kullakin rakennusosalalla asemakaavakartan osoittaman kerrosluvun yläpuolelle.

Asemakaava sallii iv-konehuoneen ja asukkaiden yhteistilojen rakentamisen ullakolle. Kaavamääräyksen mukaan yhteistilat saa rakentaa sallitun kerrosalan lisäksi. Kaava ei ota kantaa, ovatko yhteistilat kylmiä vai lämpimiä. Ullakon saa rakentaa sallitun kerrosluvun lisäksi edellyttäen, että ullakon määritelmä täyttyy MRL 115 §, Ympäristöopas 72 tulkintaohjeen sekä TOPTEN-rakennusvalvontojen yhtenäiskäytäntöjen ohjekortin 115 04 mukaisesti.

Suunnittelussa on kuitenkin huomioitava, että jos ullakolla sijaitsee muita tiloja kuin iv-konehuone (esim. irtaimistovarasto tai saunaosasto) palotekninen korkeus määritetään ullakon lattiakorkoon ulottuen. Eurokoodien mukaan suunniteltaessa lähtökohtaisesti kaikki päällekkäiset tasot kellarista ullakolle lasketaan kerroksiksi. Näillä kahdella viimeisellä seikalla on vaikutusta siis palotekniseen ja rakennetekniseen suunnitteluun.

11. Kysymys:

Saako rakennusalan rajan ylittää sisäpihan puolella tarvittaessa, jotta yhteis- ja tekniset tilat saadaan sijoitettua suositellun rakentamiskorkeuden yläpuolelle, kerroslukuja ei ylitetä ja kaikki rakennusoikeus käytettyä?

11. Vastaus:

Arvioidaan ja ratkaistaan aina tapauskohtaisesti esitetyn suunnitelman ja poikkeaman perustelun pohjalta. Lähtökohtaisesti kaavaa tulee noudattaa. Asemakaavassa on parvekkeisiin liittyvät määräykset: ”Parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä yhteistä julkisivupintaa muodostavina. Parvekkeet eivät saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle.” Mahdollista rakennusalan ylitystä arvioitaessa lähtökohta on, että parvekkeet ovat aidosti sisäänvedettyjä. Tätä kaavaan sisällytettyä määräystä pidetään erityisen velvoittavana.

12. Kysymys:

Mikä on kaupungin aikataulu Karibianaukion rakentamiselle?

12. Vastaus:

Tavoitteellinen ja sitomaton aikataulu on, että Karibianaukion rakennustyöt pyritään aloittamaan vuonna 2022.

13. Kysymys:

Tonttien vastuulla ei ole aukioon (Karibianaukio) tai laituriin (Saukonlaituri) muuta liittyvää kuin Saukonlaiturin rantamuurin erityinen huomioiminen tarjouspyynnön kohdan 2.4. mukaisesti?

13. Vastaus:

Ks. tältä osin tarjouspyynnön lisäys (kohta A).

14. Kysymys:

Onko kaupungilla tietoa, että onko tontilta poistettu aikanaan satamatoiminnan rakenteet vai löytyykö tontilta todennäköisesti vanhoja rakenteita kuten esimerkiksi perustuksia?

14. Vastaus:

Eksaktia tietoa tästä ei ole, joten Tarjoajan tulee tarjouksessaan lähteä siitä olettamasta, että tonteilta tulee löytymään vanhoja rakenteita, kuten johtoja, putkia, pylviä, asfaltointia ja perustuksia sekä muita vastaavia, ja rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan nämä rakentamisen yhteydessä.

15. Kysymys:

Voidaanko hankkeet toteuttaa valinnaisella vuokratonttimallilla, jossa hinnoitteluperiaatteena on indeksisidonnaisuus?

15. Vastaus:

Vaparaohitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettavat tontit on mahdollista toteuttaa valinnaisina vuokratontteina. Tonttien kauppahinta määräytyy tarjouspyynnön mukaisesti, eli indeksisidonnainen hinnoittelu ei ole mahdollista.

16. Kysymys:

Onko hankkeet mahdollista toteuttaa osittaisella vuokratontinmallilla?

16. Vastaus:

Mikäli osittaisella vuokratonttimallilla tarkoitetaan sitä, että investori/tonttirahasto ostaa määräosan (esim. 75/100) tontista, ja maksaa omistusosuutensa vastaavan määrän kauppahinnasta, ja perustettu asunto-osakeyhtiö c/o rakennuttaja vastaavasti ostaa loppuosan (tässä tapauksessa 25/100) ja maksaa tältä osin kauppahinnan, niin tällainen menettely on kyllä mahdollista toteuttaa.

17. Kysymys:

Ilmoitetaanko tontin prosenttiosuus ilman tontin varainsiirtoveroa?

17. Vastaus:

Tarjoaja huomioi varainsiirtoveron määrän ja maksuvelvollisuuden antaessaan tarjousta, mutta tarjoukseen ei tule sisällyttää mitään varainsiirtoveroa koskevia lausumia tai varaumia. Varainsiirtovero maksetaan erikseen ostajan toimesta kiinteistökaupan toteuttamisen jälkeen.

18. Kysymys:

Saavatko rakennukset ylittää rakennusalan rajan korttelin keskipihan suuntaan?

18. Vastaus:

Kysymys on kaavapoikkeamasta, jonka sallittavuus arvioidaan myöhemmin rakennusvalvonnan toimesta osana lupakäsittelyä ja alueryhmyöskentelyä. Rakennusvalvonta arvioi tapauskohtaisesti esitetyn suunnitelman ja esitetyn perustelun pohjalta, voiko poikkeaman hyväksyä ja voidaanko sitä pitää vähäisenä.

19. Kysymys:

Tarvitseeko pihakannen alle sijoitettavien tilojen noudattaa tontin rajoja?

19. Vastaus:

Asemakaavan map-alalla maanalainen pysäköintihalli sekä tekniset tilat voi rakentaa tonttien rajat ylittävänä yhtenäisenä kokonaisuutena, jos näin yhteisjärjestelysopimuksella sovitaan.

Mikäli maanalaista pysäköintilaitosta ei rakenneta kaavassa map-alueelle sallittuja muutoin maanpinnan alapuolelle rakennettavaksi sallittuja tiloja ja yhdyskuntateknisen huollon tiloja ei map-alueelle saa rakentaa. Näitä tiloja voi sijoittaa rakennusten alapuolella olevissa kellaritiloissa. Kellarin tulee täyttää kellarin ominaisuudet.

20. Kysymys:

Asemakaavan mukaan ulkoseinälinja pitää olla selvästi sisennetty julkisivuista. Voiko portaan kohdalla tarvittaessa poiketa tästä?

20. Vastaus:

Kaavamääräys kuuluu: ” Ullakko tulee olla julkisivulinjasta selkeästi sisäänvedetty.” Määräys korostaa sitä, että ullakon tulee noudattaa ullakon määritelmää (MRL 115 §, Ympäristöopas 72 tulkintaohje sekä TOPTEN-rakennusvalvontojen yhtenäiskäytäntöjen ohjekortti 115 04) mukaisesti. Ilman tuota kaavamääräystäkin ullakon on noudatettava näitä ominaisuuksia.

21. Kysymys:

Missä kohtaa on tarkoitus aloittaa tarjouspyynnön mukainen lyhytaikainen vuokrasopimus?

## 21. Vastaus:

Lyhytaikainen vuokraus tehdään kunkin tontin osalta rakennusluvan hakemiseksi, eli siinä vaiheessa kun tontille toteutettava hanke on rakennuslupavaiheessa.

## 22. Kysymys:

Mitä tarkoitetaan seuraavalla määräyksellä: "Katoille saa toteuttaa kulkuyhteyksiä alemmasta kerroksesta asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi". Ovatko nämä jotain yleisiä kulkureittejä?

## 22. Vastaus:

Kaavamääräys mahdollistaa asemakaavan salliman ullakolle sijoitettaviin yhteistiloihin pääsyn ilman, että porrashuone ullakon tasolla käyttää sallittua rakennusoikeutta.

## 23. Kysymys:

Mitä tarkoitetaan seuraavalla määräyksellä: "Ylimpiin kerrokseen liittyville alempien kerrosten katonosille on rakennettava kattoterasseja". Mitä aluetta tämä koskee?

## 23. Vastaus:

Tarkoittaa kyseisessä korttelissa sitä, että tontilla 2 seitsemänkerroksisen rakennuksen osan seitsemännen kerroksen asunnolle tulee rakentaa terassi siihen rajautuvan kuusikerroksisen rakennusmassan katolle. Tontilla 4 kolmetoistakerroksisen rakennusosan seitsemännen kerroksen asunnolle tulee rakentaa terassi siihen rajautuvan kuusikerroksisen rakennusmassan katolle. Lisäksi kaavan hengen mukaista olisi, että yhteisjärjestelysopimuksella rakennettaisiin tontin 4 kolmetoistakerroksisen rakennusosan kahdeksannen kerroksen asunnolle terassi tontin 3 seitsemänkerroksisen rakennuksen katolle, sen rakentaminen ei ole kuitenkaan velvoittavaa.

## 24. Kysymys:

Tarjouspyynnön mukaan paikkamäärät määräytyvät ensisijaisesti alueelliseen pysäköintiyhtiöön tarjouspyynnössä ilmoitettujen parkkimäärien mukaan. Eikö kaavanmukaisia loppuja veloittepaikkoja tarvitse rakentaa? Voidaanko kaikki parkkipaikat tarvittaessa ostaa alueellisesta pysäköintiyhtiöstä?

## 24. Vastaus:

Ks. tältä osin Tarjouspyynnön korjaus ja lisäys (kohta B).

## 25. Kysymys:

Onko jotain ehtoja tai rajoitteita, joilla kaupunki ei anna suostumusta toteuttaa tontteja valinnaisina vuokratontteina?



25. Vastaus:

Ks. vastaus 1.