Helsinki



Kuva: Tuomas Uusheimo

Hanasaaren alueen toteuttamisen ja tontinluovutuksen periaatteet

Luonnos 16.11.2026

Sisällys

Tiivistelmä 3

1. Menettely Kilpailun jälkeen – Yleistä 4

1.1 Voittanut ehdotus kaavoituksen lähtökohtana ja laatulupaus 4

1.2 Toteutussopimus ja muut sopimusjärjestelyt 5

1.3 Kilpailun voittajan toteuttavaksi tulevat osakokonaisuudet 7

1.3.1 Aloitusalue 8

1.3.2 Voimalaitosalue 8

1.3.3 Optioalueet 8

2. Kilpailualueen toteuttamisen pääperiaatteet 9

2.1 Suunnitteluyhteistyö, suunnitelmien hyväksyminen ja tilaaminen Kilpailun voittaneen ryhmittymän jäseniltä 9

2.2 Kilpailualueen toteuttamisen vaiheistus 10

2.2.1 Aloitusalueen vaiheistuksen lähtökohdat 11

2.2.2 Voimalaitosalueen vaiheistuksen lähtökohdat 11

2.3 Kilpailualueen ja tonttien esirakentamisen periaatteet sekä ranta- ja pohjarakenteet 11

2.3.1 Maaperän pilaantuneisuus ja tulvasuojelu 12

3. Aloitusalueen ja Optioalueiden tontinluovutuksen periaatteet 13

3.1 Asuntotuotannossa noudatettavat hallinta- ja rahoitusmuodot sekä perheasuntovaatimus 13

3.2 Aloitusalueen ja Optioalueiden uudisrakennusten tonttien hinnoittelu 14

4. Voimalaitosalueen kehittäminen, toteuttaminen ja omistaminen 16

4.1 Tilojen vuokraaminen Voimalaitosalueelle toteuttavista kiinteistöistä 16

4.2 Kehitysyhtiön perustaminen ja alkuvaiheen toiminta 16

4.3 Yhteisyrityksen perustamisen periaatteet ja reunaehdot 17

4.3.1 Kaupungin ja Kilpailun voittajan velvollisuudet ja oikeudet Yhteisyrityksessä 17

4.3.2 Yhteisyrityksen perustaminen, yhtiömuoto ja toiminnan järjestäminen 19

4.4 Voimalaitosalueen tonttien hinnoittelu 20

5. Sanktiot, vakuudet ja kannustimet 21

Liitteet 23

Kalasataman alueella noudatettavat lisäehdot 23

Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät 30

Tiivistelmä

- Kilpailualue (Hanasaaren alue) jaetaan kolmeen osakokonaisuuteen:
  1) Aloitusalueeseen
  2) Voimalaitosalueeseen ja
  3) Optioalueisiin (2 kpl)

- Voittaneen ehdotuksen laatinut Kilpailuryhmä sitoutuu koko Hanasaaren alueen kehittäjäksi sekä Voimalaitosalueen ja Aloitusalueen uudisrakennusoikeuden toteuttajaksi, minkä lisäksi Kilpailuryhmällä on mahdollisuus, edellytysten täyttyessä, kahden Optioalueen toteuttamiseen.

- Sopimusjärjestelyiden osalta ensimmäisenä laaditaan toteutussopimus. Toteutussopimuksen neuvotteleminen aloitetaan jo Neuvotteluvaiheessa ja luonnos viedään päätöksentekoon ennen Kilpailun ratkeamista. Tässä asiakirjassa esitetyt periaatteet toimivat toteutussopimuksen ehtojen perustana.

- Toteutussopimus viimeistellään Voittaneen ehdotuksen laatineen Kilpailuryhmän ja Kaupungin kanssa.

  - Muita laadittavia sopimuksia tulevat olemaan mm. kiinteistökaupan esisopimus ja mahdolliset Yhteisyrityksen perustamiseen liittyvät sopimukset.

  - Kaupunki tekee päätöksen näiden em. sopimusten hyväksymisestä samanaikaisesti tehtävän hankintapäätöksen kanssa.

  - Tämän jälkeen sopimukset allekirjoitetaan.

- Hanasaaren asemakaava laaditaan Voittaneen ehdotuksen pohjalta yhteistyössä Kilpailun voittajan ja Kaupungin kanssa

  - Aloitusalueen ja Voimalaitosalueen jatkosuunnittelu vaatii tiivistä suunnitteluyhteistyötä Kilpailun voittajan ja Kaupungin välillä. Lisäksi toteuttaminen vaatii selkeää vastuiden jakoa Kilpailun voittajan ja kaupungin kesken. Vastuunjako on kuvattu tässä asiakirjassa.

- Aloitusalueen ja mahdollisten Optioalueiden hinnoittelu ja tontinluovutus noudattaa Kaupungin tavanomaisia tontinluovutuksen periaatteita, joiden lisäksi tulee noudatettavaksi tämän asiakirjan liitteenä olevia Kalasataman alue- ja hankekohtaisia erityisehtoja.

  - Tässä asiakirjassa esitetään Voimalaitosalueen hinnoittelun ja tontinluovutuksen periaatteet, joiden perusteella hinnoittelu ja tontinluovutus tullaan tekemään.

  - Voimalaitosalueen osalta euromääräisiä arvoja on vaikea määritellä tässä vaiheessa, sillä ne riippuvat täysin kilpailuehdotuksissa esitettävistä suunnitteluratkaisuista sekä toiminnallisesta sisällöstä.

- Kilpailun voittaja voi perustaa Voimalaitosalueen jatkokehittämistä ja toteuttamista varten kehitysyhtiön, joka on joko Kilpailun voittajan oma Kehitysyhtiö tai Kaupungin kanssa yhdessä perustettava Yhteisyritys. Tässä asiakirjassa on määritelty reunaehdot Yhteisyrityksen perustamiselle ja Kaupungin osakkaaksi tulemiselle.

- Tässä asiakirjassa mainitut, Kaupungille oleelliset sopimusehdot tullaan sanktioimaan laadittaviin sopimuksiin. Sopimuksiin kirjattavien sanktioiden periaatteet on kuvattu tässä asiakirjassa, kuten myös vakuuksia ja kannustimia koskevat periaatteet.

1. Menettely Kilpailun jälkeen – Yleistä

Toteutussopimuksen ehdoista neuvotellaan jo Kilpailun aikana, ja se viimeistellään vastaamaan Voittanutta ehdotusta ennen Kaupungin sopimuksen hyväksymistä koskevaa päätöstä ja toteutussopimuksen allekirjoittamista. Viimeistellystä toteutussopimuksesta sekä mahdollisen Yhteisyrityksen perustamisesta ja sen edellyttämistä sopimuksista tehdään Kaupungin päätös samanaikaisesti kuin tehdään hankintapäätös Kilpailun voittajasta. Päätösten lainvoimaistuttua Toteutussopimus sekä mahdollisen Yhteisyrityksen perustamisen edellyttämät sopimukset allekirjoitetaan Kaupungin ja Kilpailun voittajan välillä.

Hanasaaren Voimalaitosalueen ja uuden asuin- ja toimitila-alueen (Aloitusalue) kaavoitus aloitetaan kohdan 1.1 mukaisesti. Voimalaitosalueen jatkokehitystä ja toteutusta varten perustetaan yhtiö, joka on joko Kilpailun voittajan toimesta perustettava Kehitysyhtiö tai Yhteisyritys, johon Kaupunki voi jäljempänä kohdassa 4.3 esitettyjen reunaehtojen puitteissa ryhtyä osakkaaksi.

Jatkokehitysvaiheen jälkeen Hanasaaren alueelle laadittavan asemakaavan lainvoimaistuttua ja tarvittavien esirakentamistoimenpiteiden jälkeen alkaa Voimalaitosalueen sekä Aloitusalueen uudisrakennusoikeuden toteuttaminen, johon Kilpailun voittaja sitoutuu kohdan 1.1 mukaisin sopimusjärjestelyin. Kilpailun voittajalla on lisäksi mahdollisuus Optioalueiden toteuttamiseen kohdassa 1.3.3 tarkemmin määriteltyjen edellytysten täyttyessä.

Tämä asiakirja liitteineen määrittää Kilpailualuetta koskevat toteuttamisen ja tontinluovutuksen alustavat periaatteet sekä asettaa niitä koskevat, Kaupungin määrittämät keskeiset reunaehdot. Tässä asiakirjassa on kuvattu myös pääpiirteissään Kilpailun voittajan kanssa tehtävät sopimukset sekä niihin kirjattavat roolit ja vastuut Hanasaaren alueen jatkokehityksen ja tulevan toteutuksen osalta. Tämän asiakirjan liitteenä on lisäksi Kilpailun voittajan noudatettavaksi tulevat, Kalasataman alueella tavanomaisesti noudatettavat, alueen toteutusta ja tontinluovutusta ohjaavat alueelliset tonttien varaus- ja luovutusehdot, joita sovelletaan myös Hanasaaren alueen tulevassa tontinluovutuksessa.

1.1 Voittanut ehdotus kaavoituksen lähtökohtana ja laatulupaus

Kilpailualueen jatkosuunnittelun ja asemakaavoituksen lähtökohtana pidetään Voittanutta ehdotusta, ja asemakaava laaditaan Kaupungin toimesta tiiviissä yhteistyössä Kilpailun voittajan kanssa ns. kumppanuuskaavoituksena. Asemakaavan valmistelussa, käsittelyssä ja hyväksymisessä noudatetaan alueidenkäyttölain sääntelemää Kaupungin normaalia kaavoitusprosessia ja päätöksentekojärjestystä muutoksenhakumahdollisuuksineen.

Voittanut ehdotus ja sen pohjalta Kaupungin kanssa yhteistyössä kehitetyt suunnitelmat toimivat myös Kilpailualueen tulevan toteutuksen pohjana, ja näin ollen Voittaneessa ehdotuksessa on kyse Kilpailun voittajan antamasta laatulupauksesta. Laatulupauksen mukaisesti Kilpailun voittajan toteutettavaksi tulevat hankkeet ja Hanasaaren alueet tulee toteuttaa Voittaneen ehdotuksen mukaisesti tai vähintään siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen. Mahdollisista muutoksista ja poikkeamista tulee sopia erikseen ja etukäteen Kaupungin kanssa. Myös mahdollisista Kilpailun voittajan nimeämien vastuuhenkilöiden vaihdoksista tulee sopia erikseen Kaupungin kanssa. Laatulupauksen toteutumiseksi Kilpailun voittaja sitoutuu alla kohdassa 1.2 tarkemmin kuvattuihin sopimusjärjestelyihin. Kaupunki tulee toteutussopimuksella varaamaan muun ohella oikeuden pidättäytyä tontinluovutuksesta, mikäli suunnitelmat eivät täytä Voittaneen ehdotusten tässä kohdassa 1.1 määriteltyä laatulupausta ja noudata likimäärin Voittanutta ehdotusta.

Kilpailualue ja sen osakokonaisuudet tulevat toteutumaan vaiheittain. Toteutuksen vaiheistuksen keskeiset lähtökohdat on esitetty tarkemmin jäljempänä kohdassa 2.2.

1.2 Toteutussopimus ja muut sopimusjärjestelyt

Kilpailun voittajan ja Kaupungin välillä tehty toteutussopimus ohjaa hankkeen jatkokehitystä, tulevaa tontinluovutusta ja Hanasaaren alueen toteutusta. Toteutussopimukseen sisällytetään Kaupungin vakiomuotoiset ehdot, sekä muun ohella ehdot osapuolten suunnittelu- ja toteutusvastuiden jakautumisesta, velvollisuudesta noudattaa Voittanutta ehdotusta, Kilpailualueen toteutuksen vaiheistuksesta sekä niihin liittyvistä määräajoista ja muista tavoitteista, asuntopoliittisista tavoitteista (esim. rahoitus- ja hallintamuotojakauma), mahdollisen Yhteisyrityksen perustamisen periaatteista, tonttihinnoittelusta ja muista tontinluovutuksen kannalta keskeisistä periaatteista sekä ehdoista. Toteutussopimukseen sisällytetään myös Kilpailualueen toteutukselle asetettavien tavoitteiden sekä sopimusehtojen noudattamista tehostavat sanktioehdot sekä kannustimia koskevat ehdot (esim. mahdollisuus Optioalueisiin).

Osallistumispyynnössä, sen liitteissä sekä tässä asiakirjassa esitetyt periaatteet toimivat toteutussopimuksen ehtojen lähtökohtina. Toteutussopimuksen periaatteista neuvotellaan ja sovitaan kaikkien Kilpailuryhmien kanssa Neuvotteluvaiheessa. Toteutussopimus viimeistellään ennen toteutussopimuksen allekirjoittamista vain Voittaneen ehdotuksen erityispiirteistä johtuvien tarkistusten ja täydennysten osalta sekä tarvittaessa päivittämällä tontinluovutuksessa noudatettavien rakennusoikeuden yksikköhinnat vastaamaan toteutussopimuksen allekirjoittamisen ajankohdan tilannetta.

Ellei erikseen toisin sovita, toteutussopimuksen lisäksi Kilpailun voittajan kanssa laaditaan Aloitusalueen tonttien luovuttamista koskeva esisopimus tai esisopimukset (kiinteistökaupan esisopimus/-kset ja esisopimus/-kset tonttien vuokraamisesta). Esisopimukset laaditaan lähtökohtaisesti aikaisintaan silloin kun kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt Kilpailualueen asemakaavaehdotuksen.

Kilpailun voittaja on päävastuullinen toteuttaja, joka sitoutuu kustannuksellaan Aloitusalueen ja Voimalaitosalueen kaikkien toteutusvastuulleen kuuluvien tonttien kehittämiseen, suunnitteluun ja ratkaisujen toteuttamiseen kokonaisvastuuperiaatteella. Lisäksi Kilpailun voittajan tulee kehittää ja suunnitella Optioalueet osana koko Hanasaaren alueen suunnittelua.

Kilpailun voittaja vastaa kustannuksellaan kaikesta suunnittelusta ja toteuttamisesta täysin valmiiksi muun ohella siten, että tontit rakennetaan Voittaneen ehdotuksen, sen pohjalta laadittavan asemakaavan sekä rakentamista koskevien viranomaislupien ja toteutussopimuksen sekä tontinluovutusehtojen mukaisesti. Kilpailun voittaja vastaa myös kustannuksellaan Voittaneessa ehdotuksessa mahdollisesti esittämiensä toiminnallisten tai muiden konseptien toteuttamisesta ja huolehtii osaltaan siitä, että Kilpailun voittajan toteutusvastuulle kuuluvat kohteet muodostavat toimivan osan Kilpailualueelle suunniteltavaa ja toteutettavaa kokonaisuutta.

Kilpailun voittajalla on edellytysten täyttyessä mahdollisuus toimia Optioalueiden toteuttajana. Optioalueita on lähtökohtaisesti kaksi. Optioalueiden saamisen keskeisenä edellytyksenä on, että Voimalaitosalueen ja Aloitusalueen kehittäminen ja toteuttaminen ovat edenneet toteutussopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti ja toteutussopimuksessa asetettujen määräaikojen puitteissa. Lisäksi edellytyksenä on, että Optioalueiden toteuttamisesta tehdään omat toteuttamissopimuksensa ja sopimusten ehdoista päästään Kilpailun voittajan ja Kaupungin välillä yhteisymmärrykseen. Kilpailun voittajalla ei kuitenkaan ole velvollisuutta toimia Optioalueiden toteuttajana.

Kilpailun voittaja ja Kaupunki neuvottelevat ja sopivat ensimmäisen Optioalueen osoittamisesta Kilpailun voittajan toteutettavaksi, kun Aloitusalueen ja Voimalaitosalueen toteutus on edennyt riittävän pitkälle niin, että toteutussopimuksessa asetettujen ehtojen ja määräaikojen sekä muiden tavoitteiden toteutuminen voidaan riittävän luotettavalla tavalla todeta. Ensimmäisen Optioalueen toteuttamisesta laaditaan oma toteutussopimus sekä tonttien luovutusta koskevat esisopimukset. Optioaluetta koskevassa toteutussopimuksessa noudatetaan soveltuvin osin alkuperäisen toteutussopimuksen ehtoja ja periaatteita. Ensimmäistä optioaluetta koskevassa toteutussopimuksessa sovitaan niistä edellytyksistä, joiden tulee täyttyä, jotta Kilpailun voittajalla on oikeus saada myös seuraava Optioalue toteuttamiseen.

Jos Kilpailun voittaja perustaa Voimalaitosaluetta varten Kehitysyhtiön, tehdään Kehitysyhtiön kanssa lähtökohtaisesti erillinen rakennusten myyntiä ja tontinvuokraamista koskeva esisopimus Voimalaitosalueen kiinteistökokonaisuuden luovuttamiseksi. Jos puolestaan Voittanut ehdotus edellyttää Voimalaitosalueen kehittämistä varten Yhteisyrityksen perustamista, tehdään sitä koskien perustamisasiakirjat ja osakassopimus. Voimalaitosalueen rakennukset luovutetaan tällöin Yhteisyritykseen apporttina. Maapohja luovutetaan lähtökohtaisesti vuokraamalla osto-oikeuksin.

Alla olevassa sopimusrakennekaaviossa on esitetty Kilpailun voittajan kanssa tehtävät sopimukset sekä alustavat arviot allekirjoitusajankohdista. Selvyydeksi todetaan, että sopimukset laaditaan siten kuin Voittaneen ehdotuksen perusteella on tarpeen, joten kaikkia alla olevia sopimuksia ei automaattisesti tehdä, ja lopullinen sopimusrakenne voi siten poiketa alla esitetystä. Toteutussopimuksesta ja muista Voittaneen ehdotuksen edellyttämistä sopimuksista päättää Kaupungin kulloinkin toimivaltainen toimielin tai viranhaltija.

1. Hankintapäätös
Päätös viimeistellystä toteutussopimuksesta

sekä

Päätös mahdollisesti perustettavasta Yhteisyrityksestä ja sen edellyttämistä sopimuksista

2029

2. Toteutussopimus

Allekirjoitus arviolta 2029

Allekirjoitetaan em. päätösten lainvoimaistuttua

3. Voimalaitosalueen kiinteistöjen luovutuksen esisopimus
Tehdään Kehitysyhtiön kanssa, arvioitu allekirjoittaminen 2030–2031

TAI

Yhteisyrityksen perustamis- ja osakassopimus

Arvioitu allekirjoittaminen 2030–2031

4. Aloitusalue kiinteistökaupan esisopimus
Arvioitu allekirjoittaminen 2031–2032

Allekirjoitetaan kun Hanasaaren alueen asemakaavaehdotus hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa

5. Lopulliset luovutussopimukset, maanvuokrasopimukset ja kiinteistön kauppakirjat

Allekirjoitetaan kun varsinainen rakentaminen alkaa

Arvioitu allekirjoittaminen 2033–

Selvyydeksi todetaan, että tämän asiakirjan mukaiset, Kaupungin asettamat reunaehdot tulevat osaksi sopimusehtoja, ja näin ollen Osallistumispyyntövaiheessa ei ole varsinaisia sopimusluonnoksia kilpailuasiakirjojen liitteenä. Vakiomuotoiset ja Kaupungin tavanomaisesti käyttämien ehtojen mukaiset sopimusluonnokset ovat Kilpailuryhmien saatavilla projektipankissa.

Mikäli Kaupunki ja Voittaneen ehdotuksen laatinut Kilpailuryhmä eivät pääse Kilpailun ratkaisemisen jälkeen käytävissä sopimusten viimeistelyä koskevissa neuvotteluissa yhteisymmärrykseen Hanasaaren alueen toteuttamista koskien, Kaupunki pidättää oikeuden neuvotella Hanasaaren alueen toteuttamisesta ja tonttien luovuttamisesta muiden Kilpailuryhmien kanssa.

Lisäksi mikäli minkään Kilpailuun osallistuneen Kilpailuryhmän kanssa ei päästä Kilpailun tavoitteet toteuttavana ratkaisuun tai muutoin saada Hanasaaren alueen toteuttamisen edellyttämiä sopimusjärjestelyitä tehtyä, on Kaupungilla oikeus seuraamuksitta osoittaa muu taho Hanasaaren alueen toteuttajaksi valitsemallaan menettelyllä.

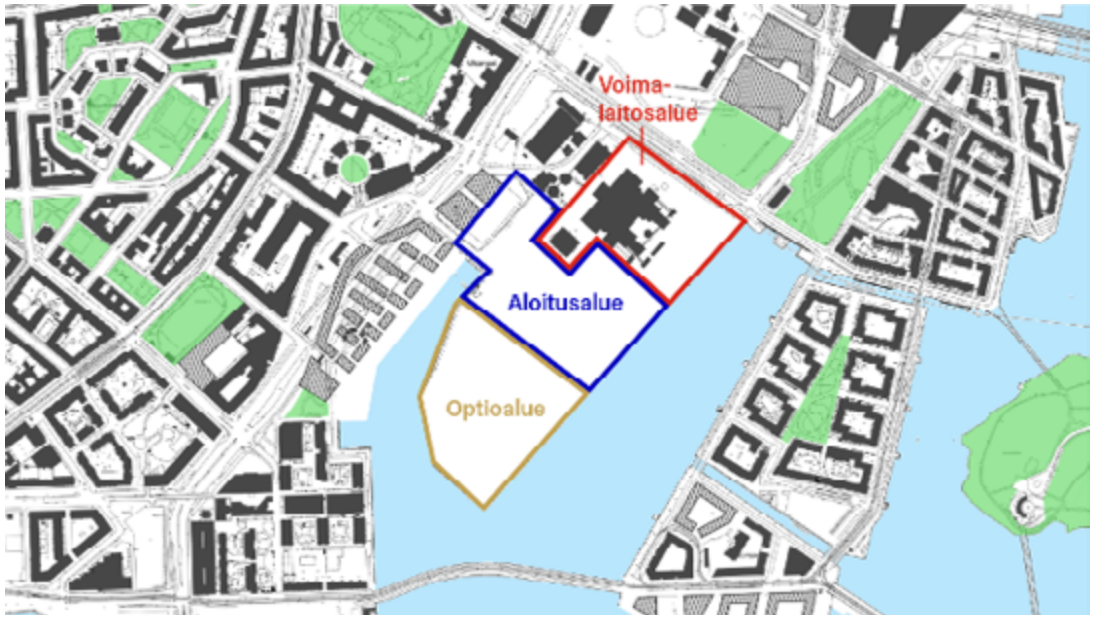
1.3 Kilpailun voittajan toteuttavaksi tulevat osakokonaisuudet

Kilpailun voittaja sitoutuu toteutussopimuksessa toteuttamaan alla olevassa kartassa esitetylle Voimalaitosalueelle sekä Aloitusalueelle Voittaneen ehdotuksen pohjalta kaavoitettavat yksityiseen omistukseen ja käyttöön tulevat asunto- ja toimitilatontit kohdassa 1.2 tarkemmin määritellyn mukaisesti kokonaisvastuuperiaatteella. Selvyydeksi todetaan, että kokonaisvastuuperiaate sisältää myös Kilpailun voittajan toteutettavaksi tuleville alueille tulevan pysäköinnin toteuttamisen, josta kerrotaan tarkemmin Maankäytön suunnitteluperiaatteet -asiakirjassa.

Päävastuullinen toteuttaja sitoutuu kokonaisvastuuperiaatteella Aloitusalueen ja Voimalaitosalueen kehittämiseen ja ratkaisun toteuttamiseen pitkällä tähtäimellä ja vastaa kustannuksellaan kaikesta suunnittelusta ja toteuttamisesta. Voimalaitosalueella sijaitsevat Hanasaaren voimalaitoksen rakennukset. Lisäksi Kilpailun voittaja kehittää ja suunnittelee Optioalueet ja saa mahdollisuuden Optioalueiden toteuttamiseen kohdassa 1.3.3 tarkemmin määriteltävien edellytysten täyttyessä.

Alustavien arvioiden mukaan Aloitusalueen rakennusoikeuden määrä on noin 60 000 k-m², Voimalaitosalueelle osoitettavan rakennusoikeuden määräksi voi muodostua noin 60 000 k-m², ensimmäisen Optioalueen rakennusoikeuden määräksi noin 40 000 k-m² ja toisen Optioalueen rakennusoikeuden määräksi noin 40 000 k-m².

Alla olevassa kartassa esitetyt aluerajaukset ovat suuntaa antavia ja mainitut aluekohtaiset rakennusoikeuden määrät viitteellisiä. Aluerajaukset ja rakennusoikeuden määrät tulevat todennäköisesti muuttumaan esitetystä, sillä alueiden rajauksista neuvotellaan Kilpailuryhmien kanssa ja rakennusoikeuden määrät sekä rakennusoikeuden käyttötarkoitukset määräytyvät Voittaneeseen ehdotukseen sekä sen pohjalta laadittavaan asemakaavaan perustuen.



Kilpailun voittajan kanssa voidaan edellä mainitusta riippumatta neuvotella ratkaisusta, jossa osa Aloitusalueen (asunto)tonteista jää Kaupungin vapaaseen hallintaan eivätkä nämä siten kuulu Kilpailun voittajan toteutusvelvollisuuden piiriin. Kaupunki osoittaa tällöin tonteille rakennuttajat vapaan harkintansa mukaan. Edellä mainitun edellytyksenä on kuitenkin se, että osapuolet pääsevät asiasta neuvottelutulokseen ja asemakaava- ja muut suunnitteluratkaisut mahdollistavat Kaupungin hallintaan jäävien tonttien toteuttamisen itsenäisinä hankkeina siten, ettei tonttien toteuttamiselle aiheudu tavanomaisesta poikkeavia kustannuksia, teknisiä-, toiminnallisia- taikka muita haasteita tai riskejä.

1.3.1 Aloitusalue

Aloitusalue on Voimalaitosalueen viereen rakentuva uudisrakentamisen alue. Aloitusalueelle on mahdollista esittää asuntotuotantoa sekä kulttuuri-, palvelu- liike ja muuta toimitilarakentamista.

1.3.2 Voimalaitosalue

Voimalaitosalueella sijaitsevat Hanasaari B -voimalaitoksen rakennukset, joista on kerrottu tarkemmin Maankäytön suunnitteluperiaatteet asiakirjassa (2.2). Voimalaitosalueelle on mahdollista esittää asuntotuotantoa sekä kulttuuri-, palvelu-, liike- ja muuta toimitilarakentamista.

1.3.3 Optioalueet

Optioalueet on esitetty kohdan 1.3 kartassa. Optioalueet toteutetaan lähtökohtaisesti kahtena alueena. Optioalueet ovat nimensä mukaisesti optioita, jotka Kilpailun voittaja saa toteuttavakseen, seuraavien edellytysten täyttyessä. Selvyydeksi todetaan, että toisen Optioalueen saaminen edellyttää seuraavien edellytysten täyttymistä myös ensimmäisen Optioalueen osalta:

Kilpailun voittaja on:

- noudattanut toteutussopimusta/-sopimuksia, kiinteistökaupan esisopimuksia sekä tonttien luovutussopimuksia ja muita mahdollisia Kaupungin kanssa solmittuja sopimuksia,
- noudattanut Kaupungin antamia ohjeistuksia ja määräyksiä,
- noudattanut toteutuksen vaiheistusta ja pysynyt sovitussa aikataulussa,
- Kaupungin hyväksymällä tavalla osoittanut, että sillä on edelleen käytössään riittävä tekninen osaaminen sekä taloudelliset ja muut resurssit Optioalueen toteuttamiseksi,
- huolehtinut yhteiskuntavelvoitteistaan; ja
- on päässyt neuvottelutulokseen Kaupungin kanssa Optioaluekohtaisesti neuvoteltavasta kutakin Optioaluetta koskevasta toteutussopimuksesta.

Selvyydeksi todetaan, että Kilpailuryhmien tulee esittää osana Toisen varsinaisen kilpailuvaiheen kilpailuehdotustaan myös Optioalueita koskeva suunnitelma sisältäen tonttikohtaisen vaiheistussuunnitelman. Optioalueiden rakentaminen edellyttää, että ennen Optioalueen varsinaisen rakentamisen aloittamista rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on hyväksynyt loppukatselmuksessa Aloitusalueen asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöönotettaviksi.

2. Kilpailualueen toteuttamisen pääperiaatteet

Kilpailun voittaja toimii Aloitusalueen ja Voimalaitosalueen päävastuullisena toteuttajana kokonaisvastuuperiaatteella kohdassa 1.2 tarkemmin määritellyn mukaisesti. Optioalueiden toteuttamisesta sovitaan erikseen vastaavin periaattein kuin Aloitusalueella ja Voimalaitosalueella.

Kaupungin käyttöön tulevien tonttien toteuttamisesta sekä Hanasaaren alueen esirakentamisesta ja yleisten alueiden toteuttamisesta ja ylläpidosta vastaa Kaupunki. Siltä osin kuin yleisille alueille on osoitettu Kilpailun voittajan toteutusvelvoitteen piiriin kuuluvia tontteja tai kortteleita yksin tai pääosin palvelevia alueita, rakenteita, rakennuksia tai muita vastaavia, vastaa näiden toteuttamisesta Kilpailun voittaja.

Noudatettavaksi tulevat Kalasataman alueelliset ehdot, ja Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät tontinluovutusehdot ovat tämän asiakirjan liitteenä 1.

2.1 Suunnitteluyhteistyö, suunnitelmien hyväksyminen ja tilaaminen Kilpailun voittaneen ryhmittymän jäseniltä

Kilpailun voittaja vastaa Aloitusalueen ja Voimalaitosalueen osalta kustannuksellaan toteutusvastuulleen tulevien kortteleiden tarvitsemasta tarkemmasta viitesuunnittelusta, toiminnallisten ja muiden konseptien jatkokehittämisestä sekä näihin mahdollisesti liittyvistä kustannustarkasteluista, liiketaloudellisista selvityksistä ja muista vastaavista selvityksistä sekä tulevien käyttäjien hankkimiseen vaadittavista toimista. Kilpailun voittaja on velvollinen kustannuksellaan tekemään tuomariston jatkosuunnitteluohjeiden mukaiset tarkennukset kaikkiin koko Kilpailualuetta koskeviin suunnitelmiinsa myös Optioalueita koskien.

Voimalaitosalueen osalta vastaa Kilpailun voittaja tai perustettava Kehitysyhtiö/Yhteisyritys kaikista Voimalaitosalueen kehittämisen vaatimista kuntoselvityksistä ja muista mahdollisista teknisistä lisäselvityksistä myös voimalaitosrakennuksia koskien. Lisäksi Kilpailun voittaja teettää kaikki kortteleiden rakentamisen edellyttämät tavanomaiset tekniset selvitykset (esim. rakennettavuusselvitykset).

Kilpailun voittajan tulee myös mahdollisesti tehdä kustannuksellaan muita teknisiä selvityksiä, kuten tuulisuus-, luonto- ja virtausselvitys sekä liiketaloudellinen selvitys. Näiden tarpeellisuus on riippuvainen suunnitteluratkaisusta ja tulee arvioitavaksi asemakaavan laadinnan yhteydessä.

Kaupunki vastaa yleisten alueiden suunnittelusta sekä esirakentamisen, kunnallistekniikan ja katujen suunnittelusta.

Kilpailualueen suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupunginkanslian järjestämissä alueryhmissä ja projektikokouksissa. Kilpailun voittaja on Kaupungin vakiintuneen käytännön mukaisesti velvollinen sitoutumaan ja osallistumaan alueryhmätyöskentelyyn ja nimittämään siihen edustajansa. Alueryhmän tehtäviin kuuluvat mm. uudisrakentamisen suunnittelun toteutussopimuksen mukaisuuden valvonta. Alueryhmä koordinoi yhteistyötä suunnittelun aikana, mukaan lukien lupamenettelyt, sekä hyväksyy omalta osaltaan Kaupungille esitettävät suunnitelmat ennen rakentamisluvan käsittelyä ja antaa niistä lausunnon rakennusvalvonnalle. Lisäksi Kilpailun voittaja on velvollinen nimeämään projektiryhmään riittävän edustuksen ja osallistumaan sen ja mahdollisesti muodostettavien asiakohtaisten alatyöryhmien toimintaan aktiivisesti myös toteutuksenaikaisessa projektiryhmätyöskentelyssä.

Kaupungilla on oikeus tilata jatkosuunnittelua asemakaavoituksen yhteydessä voittaneen Kilpailuryhmän suunnittelutoimistoilta esimerkiksi kunnallisteknisten suunnitelmien ja yleisten alueiden suunnitelmien osalta. Osana kilpailuehdotusta tulee suunnittelutoimistojen ilmoittaa tuntihinnat ja niiden vuotuiset tarkistusperusteet. Selvyydeksi todetaan, että näitä ei arvioida, eikä näillä ole vaikutusta Kilpailun voittajan arvioinnissa. Enimmäissumma, jolla tilauksia voidaan tehdä, on 500 000 euroa (alv 0%).

2.2 Kilpailualueen toteuttamisen vaiheistus

Kilpailualue ja sen käsittämät osakokonaisuudet Voimalaitosalue, Aloitusalue ja Optioalueet toteutetaan vaiheittain toteutuksen, esi- ja infrarakentamisen projektinhallinnan, korttelialueiden rakentamisen sekä asumisviihtyvyyden kannalta tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina. Kilpailualueen osakokonaisuuksien rakentumisen edistymiselle asetetaan vuosittaiset tavoitteet. Vaiheistuksella ja asetettavilla rakentamisen määrällisillä tavoitteilla pyritään osaltaan varmistamaan Kilpailualueen rakentamisen ripeä läpimenoaika sekä Voimalaitosalueelle suunniteltavan kehityshankkeen toteutuminen.

Kilpailualueen toteutuksen vaiheistuksesta ja rakentamisen etenemiselle asetettavista tavoitteista ja vaatimuksista neuvotellaan Neuvotteluvaiheessa Kilpailuryhmien kanssa. Näitä koskevat keskeiset tavoitteet ja vaatimukset esitetään tarkemmin kilpailuohjelmassa, jonka perusteella Kilpailuryhmät laativat kilpailuehdotuksensa. Kilpailuryhmien tulee näiden pohjalta esittää osana Toisen varsinaisen kilpailuvaiheen kilpailuehdotustaan suunnitelma Kilpailualueen toteuttamisen aikataulusta ja vaiheistuksesta Voimalaitosalueen, Aloitusalueen ja Optioalueiden osalta.

Vaiheistuksessa tulee ottaa huomioon Voittaneen ehdotuksen volyymi sekä muut vaiheistukseen vaikuttavat suunnitteluratkaisut, ympäristön viihtyvyyteen ja turvallisuuteen liittyvät näkökohdat sekä Hanasaaren alueen rakentamisen etenemiselle asetetut märälliset tavoitteet. Vaiheistuksessa on huomioitava myös kohdassa 3.1 esitetyt asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuototavoitteet. Aloitusalueen ja Voimalaitosalueen osalta tulee ottaa huomioon, että ne tulee sovittaa yhteen, ja että ne tapahtuvat samassa vaiheessa kohdassa 2.2.1 esitetyn mukaisesti.

Kilpailun voittaja sitoutuu toteutussopimuksessa kilpailuehdotuksessaan esittämäänsä, ja Kaupungin hyväksymään toteutuksen vaiheistukseen, aikatauluihin ja määrällisiin tavoitteisiin.

Esimerkinomainen kuvaus Hanasaaren alueen rakentamisen edistämisestä sekä Kilpailualueen tonttien tavoitteellisesta luovutus- ja rakentamisaikataulusta:

1. **Voimalaitosalue, 2032–2035 väh. 60 000 k-m² (väh. 15 000 k-m² / vuosi) ja Aloitusalue, 1. vaihe 2032–2033 väh. 30 000 k-m² (väh. 15 000 k-m² / vuosi)**
   Hanasaaren alueen esirakentaminen, katu- ja kunnallistekniikka, ensimmäiset asuinkorttelit sekä väliaikaiset liikennejärjestelyt.

2. **Aloitusalue, 2. vaihe 2034–2035 noin 30 000 k-m² (väh. 15 000 k-m² / vuosi)**
   Ensimmäiset pysyvät palvelut, puistojen ja rantareittien ensimmäiset osuudet.

3. **Optio 1. 2036–2038 noin 40 000 k-m²**
   Suurin osa asuntorakentamisesta toteutettu, aluekeskuksen vahvistuminen, koulu-/päiväkoti- ja liiketilojen toteutus.

4. **Optio 2. 2039–2041 noin 45 000 k-m²**
   Viimeiset tontit, julkiset ulkotilat, täydentävät palvelut, pysäköinti- ja viherrakenteiden viimeistely.

2.2.1 Aloitusalueen vaiheistuksen lähtökohdat

Kilpailualueen toteutus voidaan aloittaa Aloitusalueen (asunto) rakentamisesta. Aloitusalueen rakennusoikeudesta luovutetaan kuitenkin enintään noin 1/4 ennen Voimalaitosalueen kehityshankeen rakentamisen aloittamista. Aloitusalueen (asuin)rakennusoikeudesta enintään ¾ luovutetaan ennen Voimalaitosalueen kehityshankeen valmistumista. Selvyydeksi todetaan, että Voimalaitosalue ei voi jäädä toteutumatta ennen Aloitusalueen valmistumista.

Aloitusalueen ensimmäisen korttelin rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 12 kuukauden kuluttua Kaupungin kirjallisesti antamasta rakennuskelpoisuusilmoituksesta. Aloitusalueen osalta tavoitteena on, että Hanasaaren alueella alkaa rakentamista vuosittain vähintään noin 15 000 k-m².

Tonteille rakennettavien rakennusten tulee valmistua rakennuksen koosta riippuen 2–3 vuoden kuluessa tontin rakentamisen aloittamisesta.

Aloitusalueen ja Voimalaitosalueen kaiken rakentamisen tulisi olla liikkeellä viimeistään 5 vuoden kuluttua ensimmäisestä aloituksesta, riippuen Voittaneen ehdotuksen kokonais- k-m² määrästä.

2.2.2 Voimalaitosalueen vaiheistuksen lähtökohdat

Voimalaitosalueen kehittämisen toteutus voidaan vaiheistaa, mikäli se voidaan tehdä turvallisuutta ja viihtyvyyttä vaarantamatta, ja se on teknisesti, taloudellisesti tai muutoin tarkoituksenmukaista.

Ellei Kaupungin kanssa toisin sovita, toteutuksen vaiheistus tulee toteuttaa niin, että ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan se Voimalaitosalueen kehittämishankkeen osakokonaisuus, jonka voidaan objektiiviesti arvioiden arvioida olevan kiinteistötaloudellisesti ja toteutusvarmuudeltaan heikoin.

2.3 Kilpailualueen ja tonttien esirakentamisen periaatteet sekä ranta- ja pohjarakenteet

Kaupunki vastaa lähtökohtaisesti kaikista yleisten alueiden toteutuskustannuksista ja rantarakenteiden uusimisesta ja toteuttamisesta. Kaupunki vastaa myös Kilpailualueen, tarvittavista johtosiirroista, maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta sekä yleisten alueiden geoteknisestä esirakentamisesta ja katu- ja infrarakentamisesta. Selvyydeksi todetaan, että Kaupunki ei vastaa Voimalaitosalueen rakennusten mahdollisista purkukuluista, vaan niistä vastaa Kehitysyhtiö/Yhteisyritys.

Kilpailualueen uudisrakentamisen maankäyttö edellyttää huomattavia kunnostamistoimenpiteitä ranta- ja pohjarakenteille. Kilpailualueen rantarakenteet kunnostetaan ja niiden rakenteilla varmistetaan myös alueellinen vakavuus. Sekalaisen täyttömateriaalin alla olevan saven ja alueen tasauksen noston vuoksi on tarpeen huolehtia alueellisesta vakavuudesta. Rakenneratkaisujen suunnittelua tarkennetaan maankäyttöratkaisun tarkentuessa.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus on +3,4 (N2000). Alueella, jolle sijoitetaan uutta rakentamista, tulvasuojaus järjestetään lähtökohtaisesti maanpintaa korottamalla tasoon +3,4.

2.3.1 Maaperän pilaantuneisuus ja tulvasuojelu

Kaupunki ilmoittaa, että Hanasaaren alueen maaperä ja pohjavesi on pilaantunutta. Pilaantuneisuuden vaikutusta Hanasaaren alueen suunnitteluun on kuvattu liitteen 2 Maankäytön suunnitteluperiaatteissa. Kaupunki suorittaa Kilpailualueelle tarvittavat maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuustutkimukset.

Aloitusalueella ja Optioalueilla noudatetaan Kaupungin tavanomaista menettelyä, jonka mukaisesti pilaantunut maaperä ja pohjavesi puhdistetaan riskinarvioperusteisesti. Kaupunki vastaa pilaantuneen maan ja veden puhdistamisesta siten, että haitta-aineista ei aiheudu riskiä Hanasaaren alueen suunnitellulle käytölle. Selvyydeksi todetaan, että tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä, että alueelta poistetaan kaikki haitta-aineet.

Kaupunki vastaa kunnostuksen riskinarviopohjaisesta suunnittelusta ja kunnostuksesta siten, että alue soveltuu tulevaan käyttöön ja on terveellinen ja turvallinen. Kaupunki vastaa pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuvista, tavanomaiseen talonrakentamiseen nähden ylimääräisistä, Kaupungin kanssa etukäteen hyväksytetyistä kustannuksista. Lisäksi Kaupunki vastaa pilaantuneen maaperän puhdistamiseen liittyvästä suunnittelusta, tutkimuksista, tarvittavasta viranomispäätöksen hakemisesta, valvonnasta ja mahdollisesta seurannasta. Mikäli Aloitusalueella tai Optioalueilla ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen, suoritetaan tarvittavat puhdistustoimenpiteet rakentamisen yhteydessä. Kilpailun voittaja vastaa puhdistamiseen liittyvistä maarakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta, sekä mahdollisten muiden puhdistukseen liittyvien toimenpiteiden toteuttamisesta ympäristöviranomaisen päätöksen ja Kaupungin ohjeiden mukaisesti. Mikäli pilaantuneen maan puhdistuksen riskinarviossa todetaan tarve rakenteellisille riskinhallintatoimenpiteille, esimerkiksi alapohjarakenteiden tiivistykselle, korvaa Kaupunki toimenpiteestä aiheutuvat ylimääräiset kustannukset. Ylimääräiseksi kustannukseksi ei katsota tuuletettujen alapohjarakenteiden toteuttamista uudisrakennuksiin eikä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista. Uudisrakennusten alapohjan tuuletusratkaisua ei korvata, koska rakenteet toteutetaan Helsingissä yleisesti tuulettuviksi.

Kaupunki korvaa Voimalaitosalueen olemassa olevia rakennuksia koskien Kilpailun voittajalle tavanomaiseen rakenneratkaisuun nähden ylimääräiset, etukäteen hyväksytetyt ja toteen näytetyt lisäkustannukset, mikäli Kaupungin teettämässä kunnostussuunnitelmassa edellytetään maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuuden takia rakennusteknisiä ratkaisuja riskien poistamiseksi tai hallitsemiseksi, kuitenkin enintään 3 000 000 euroon saakka. Rakennusteknisissä ratkaisuissa otetaan huomioon maa-alueiden eri käyttötarkoitukset, kuten rakennusten alle jäävät alueet ja piha-alueet. Mikäli rakennustekninen ratkaisu palvelee myös muuta käyttötarkoitusta (esim. turvallisen rakennuskorkeuden saavuttaminen), otetaan tämä Kaupungin korvausvastuuta alentavana tekijänä huomioon. Ylimääräisinä kustannuksina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista. Piha-alueilla tai mahdollisten Voimalaitosalueelle toteutettavien uudisrakennusten alueella toimitaan samoilla periaatteilla kuin Aloitusalueella.

Selvyydeksi todetaan, että Hanasaaren alueen kaikkien osakokonaisuuksien uudisrakennuksien tavanomaisessa suunnittelussa otetaan tulvakorkeudet ja muut Hanasaaren alueen erityisehdot huomioon.

Alueen maaperässä on toimintahistoriasta johtuen vanhoja rakenteita ja jätejakeita. Kilpailun voittaja vastaa lähtökohtaisesti niistä aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista, kuitenkin siten, että mikäli vanhoista rakenteista ja jätejakeista aiheutuu merkittäviä kustannuksia, voidaan niiden kustannusten jakamisesta neuvotella Kaupungin kanssa.

3. Aloitusalueen ja Optioalueiden tontinluovutuksen periaatteet

Voittaneen ehdotuksen pohjalta laaditun lainvoimaisen asemakaavan mukaiset Aloitus- ja Optioalueiden (ei Voimalaitosalueen) sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitetut tontit sekä toimitilatontit tullaan luovuttamaan myymällä tai vuokraamalla osto-oikeuksin. Valtiontukemaan asuntotuotantoon tarkoitetut tontit luovutetaan vuokraamalla pitkäaikaisesti. Valtiontukemaan asuntotuotantoon osoitettavat hankkeet tulee voida kilpailuttaa.

Kilpailun voittaja vastaa kustannuksellaan Voittaneen ehdotuksen ja sen pohjalta laadittavan asemakaavan ja muiden suunnitelmien mukaisesta toteutuksesta sekä tarvittavista rasite- ja yhteisjärjestelyistä.

Päätökset tonttien luovutusehdoista tekee Helsingin kaupunginvaltuusto sekä toimivaltainen toimielin tai viranhaltija. Aloitusalueen ja Optioalueiden tontinluovutuksessa noudatetaan Kaupungin tavanomaisia luovutusehtoja ja luovutuskäytäntöä sekä kilpailuohjelmasta ja sen liitteistä, toteutussopimuksesta ja kiinteistökaupan esisopimuksista, Voittaneesta ehdotuksesta ja asemakaavasta johtuvia erityisehtoja sekä Kalasataman alueella tavanomaisesti noudatettavia, tämän asiakirjan liitteenä 1 olevia, Kalasataman alueen lisäehtoja. Mahdollisilla erikseen päätettävillä lisä- ja erityisehdoilla pyritään muun ohella varmistamaan Hanasaaren alueen toteutuminen Voittaneen ehdotuksen mukaisena.

3.1 Asuntotuotannossa noudatettavat hallinta- ja rahoitusmuodot sekä perheasuntovaatimus

Hanasaaren alueelle osoitettavasta asuntotuotannosta vähintään 50 % tulee toteuttaa vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Tästä osan voi toteuttaa myös välimuodon asuntoina (esim. asumisoikeus- sekä osaomistusasunnot ja omaksi lunastettavat vuokra-asunnot). Vapaarahoitteisessa omistusasuntotuotannossa vähintään 50 % asuinhuoneistoalasta on oltava perheasuntoja (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70–75 h-m².

Asuntotuotannosta noin 20 % tulee olla valtion tukemaa pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa, mikäli valtion tukema asuntotuotanto tämän mahdollistaa.

Asuntotuotannosta enintään 30 % voi olla vapaarahoitteista tai lyhyen korkotuen vuokra-asumista.

Hallintamuodosta riippumatta yksiöiden vähimmäishuoneistoala tulee olla 30 h–m². Vuokra-asuntotuotannossa asuntojakauman edellytetään olevan monipuolinen.

Selvyydeksi todetaan, että Voimalaitosalueelle osoitettavaa asuinrakennusoikeutta ei kuitenkaan lähtökohtaisesti huomioida asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumatavoitteen toteutumisen arvioinnissa, ja se voidaan siten toteuttaa kokonaisuudessaan sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona.

3.2 Aloitusalueen ja Optioalueiden uudisrakennusten tonttien hinnoittelu

Valtion tukeman asuntotuotannon osalta tonttihinnoittelu perustuu Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus Varken kulloinkin hyväksymään enimmäishinnoitteluun.

Muut kuin valtion tukemaan tuotantoon tarkoitetut tontit luovutetaan markkinahintaan ja tonttihinnoittelussa noudatetaan valtiontukea koskevia ohjeita ja määräyksiä. Tonttien hinnoittelua varten Kaupunki teettää arvion rakennusoikeuksien käyvästä tasosta aina vähintään kahdella ulkopuolisella puolueettomalla osaavalla ja hyvämaineisella asiantuntijalla, jotka Kaupunki valitsee.

Tonttien hinnoittelu tehdään kohdan 2.2 mukaisille toteutuskokonaisuuksille kerrallaan ja tonttien hinnat (rakennusoikeuden yksikköhinnat) määritetään Kaupungin harkinnan mukaan tontti- tai korttelikohtaisesti näiden ominaisuudet huomioiden. Mainituin tavoin määritettävät rakennusoikeuksien markkinahinnat kirjataan toteutussopimukseen ja myöhemmin tehtäviin kiinteistönkaupan esisopimuksiin.

Rakennusoikeuden yksikköhinnat ovat voimassa noin 3 vuotta kerrallaan. Rakennusoikeuden hintojen päivittämistä varten Kaupunki teettää mainituin tavoin uudet arviolausunnot noin 3 vuoden määrävälein. Myös päivitetyt hinnat kirjataan sopimusmuutoksena toteutussopimukseen ja kiinteistönkaupan esisopimuksiin.

Tonttihinnoittelun tarkistusajankohdat ja menettely määritetään toteutussopimuksessa. Elleivät osapuolet toisin sovi, rakennusoikeuden yksikköhinnat määräytyvät saatujen arviolausuntojen keskiarvona siten, ettei arviolausuntojen arviointitoleranssia huomioida hinnanmäärittelyssä.

Kaupungin näkemys Hanasaaren alueen markkinahinnoista eri käyttötarkoituksille ja vähimmäismyyntihinnat kevään 2026 hintatasossa ovat seuraavat:

- Asuminen (AK) ilman merinäköalaa 1 200–1 400 €/k-m^2, eriasteisilla merinäköaloilla 1 500–1 700 €/k-m^2
- Liiketilatontti 450–600 €/k-m^2,
- Kahvilat ja ravintolat 800–2 000 €/k-m^2
- PT 1 000-1 200 €/k-m^2
- Toimistotilatontti 500–650 €/k-m^2
- Hotellitontti 650–900 €/k-m^2
- Palvelutilat esim. saunat 600–2 000 €/k-m^2

Mahdolliset muut käyttötarkoitukset hinnoitellaan ulkopuolisen arvioitsijan lausunnon perusteella (AKA).

Valtion tukemassa asuntotuotannossa maanvuokra on 4 % tontin pääoma-arvosta ja maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Sääntelemättömässä asuntotuotannossa maanvuokra on 3,5 % tontin markkinaehtoisesta pääoma-arvosta, kun maanvuokrasopimukseen sisältyy maanvuokran tasotarkistusta koskeva ehto. Myös sääntelemättömään asuntotuotantoon luovutettavien tonttien maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Muilla kuin asuntotonteilla maanvuokra on 5 % tontin markkinaehtoisesta pääoma-arvosta ja maanvuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin.

Maanvuokraa ja kauppahintaa peritään vähintään tontin asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden mukaan tai jos se lainvoimaisessa rakennusluvassa ylitetään, myös tämän ylityksen osalta. Maanvuokraa ei kuitenkaan peritä siltä osin kuin ylitys koskee asuntojen ulkopuolisia tiloja, jotka asemakaava sallii rakennettavaksi kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Tontinluovutus tapahtuu lähtökohtaisesti tonttikohtaisesti, ellei korttelin asemakaava- ja suunnitteluratkaisun tarkoituksenmukainen toteuttaminen edellytä tonttien luovuttamista laajempina kokonaisuuksina (esim. korttelikokonaisuuksina). Luovutuksissa noudatetaan Kaupungin tavanomaisia tontinluovutusehtoja sekä hanke- ja aluekohtaisia erityisehtoja.

Tonttien kauppahinnat maksetaan lähtökohtaisesti kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä kokonaisuudessaan. Jos osapuolet sopivat kauppahinnan maksun jaksottamisesta, otetaan maksamattomalle kauppahinnalle Kaupungin tavanomaisen käytännön mukainen turvaava vakuus ja maksamattomalle kauppahinnalle maksetaan korkoa, joka on valtiovarainministeriön tontin myyntihetkellä vahvistama peruskorko lisättynä 0,75 %:lla. Maanvuokraa peritään vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Rakennusluvan hakemista varten Kaupunki myöntää hankkeeseen ryhtyvälle valtakirjan. Kaupunki perii tästä 2 kuukauden maanvuokraa vastaavan korvauksen.



Kuva: Tuomas Uusheimo

4. Voimalaitosalueen kehittäminen, toteuttaminen ja omistaminen

4.1 Tilojen vuokraaminen Voimalaitosalueelle toteuttavista kiinteistöistä

Kaupunki ei sitoudu kilpailuvaiheessa tai myöhemmin vuokraamaan käyttöönsä mitään tiloja Voimalaitosalueelle kehitettävästä kiinteistökokonaisuudesta. Kaupunki varaa kuitenkin oikeuden neuvotella ja sopia Kilpailun voittajan tai Voimalaitosalueen kehittämistä ja toteuttamista varten perustetun yhtiön kanssa enintään noin 10 000 h-m^2 vuokraamisesta markkinaehtoiseen hintaan ja markkinaehtoisena pidettävin tavanomaisin ehdoin Kaupungin toimitilakäyttöä varten. Huoneenvuokran taso ja vuokrasopimuksen markkinaehtoisuus varmistetaan tällöin ulkopuolisen puolueettoman asiantuntijan/-tuntijoiden toimesta. Selvyydeksi todetaan, että Kilpailun voittajalla tai Voimalaitosalueen kehittämistä ja toteuttamista varten perustetulla yhtiöllä ei kuitenkaan ole velvollisuutta vuokrata tiloja Kaupungille.

4.2 Kehitysyhtiön perustaminen ja alkuvaiheen toiminta

Kilpailuryhmien tulee kilpailuohjelman mukaisesti Toisen varsinaisen kilpailuvaiheen kilpailuehdotuksessaan esittää tavoitteensa Voimalaitosalueen kehittämisen, toteuttamisen ja omistamisen osalta.

Ellei erikseen toisin sovita, Voimalaitosalueen kehittämistä varten voidaan perustaa Kehitysyhtiö, joka vastaa Voimalaitosalueen ja sille toteutettavien hankkeiden jatkokehityksestä ja keskittyy siten Voimalaitosalueen kehittämisen ja toteuttamisen edistämiseen.

Kehitysyhtiön tulee Voittaneen ehdotuksen pohjalta laatia jatkokehitetyt Voimalaitosalueen arkkitehtoniset- sekä erikoissuunnitelmat ja liiketoimintakonseptiin liittyvät suunnitelmat sekä Kaupungin mahdollisesti vaatimat tekniset selvitykset ja suunnitelmat. Nämä tulee esittää Kaupungille hyväksyttäväksi asemakaavaehdotuksen hyväksymisen jälkeen, kuitenkin hyvissä ajoin ennen asemakaavan saattamista lopulliseen päätöksentekoon. Tässä yhteydessä Kaupunki arvioi, vastaavatko suunnitelmat laatutasoltaan ja perusratkaisuiltaan voittanutta ehdotusta sekä kehittämishankkeen teknistaloudellista toteutuskelpoisuutta. Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupungille on tärkeää, että suunnitelmat vastaavat Voittanutta ehdotusta. Tämän johdosta Kaupunki pidättää oikeuden sanktioida tätä koskevan laadittavan sopimusehdon kohdassa 5 tarkemmin määriteltävällä merkittävällä sopimussakolla ja olennaisesta sopimusrikkomuksesta johtuvan toteutussopimuksen purkuoikeuden joko osin tai kokonaan.

Kehitysyhtiö pitää perustaa 12 kk kuluessa toteutussopimuksen allekirjoittamisesta. Kehitysyhtiön tulee keskittyä alkuvaiheessa Voimalaitosalueen hankkeen jatkokehittämiseen mm. tekemällä tarvittavia lisäselvityksiä ja suunnittelua sekä osallistumalla Kilpailualueen kaavoitukseen. Tänä aikana Kaupunki ei luovuta Voimalaitosalueella olevia kiinteistöjä Kehitysyhtiölle. Kaupunki hallinnoi Voimalaitosalueen väliaikaiskäyttöä sekä vastaa Voimalaitosalueen kiinteistöjen ylläpidosta.

Voimalaitosalueen rakennusten siirto tapahtuu Voimalaitosalueen kehittämisen mahdollistavan asemakaavan muutoksen tultua voimaan, kuitenkin viimeistään 6 kuukauden kuluttua kaavan voimaantulosta. Tällöin Voimalaitosalueen rakennukset siirretään kiinteistön kauppakirjalla kokonaisuudessaan Kehitysyhtiölle tai sen perustamille ja omistamille yhtiöille. Kehitysyhtiö vastaa kustannuksellaan mahdollisista Voimalaitosalueen rakennusten purkamisista.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupunki luovuttaa Voimalaitosalueen rakennukset siinä kunnossa kuin ne ovat. Lisäksi erityisesti todetaan, ettei Kaupunki vastaa Kilpailun aikana annetuista tiedoista ilmenevien kolmansien osapuolten laatimien tutkimusten, raporttien ja muiden vastaavien selvitysten oikeellisuudesta vaan Kilpailun voittaja vastaa em. annettujen tietojen erillisestä tarkistamisesta osana Voittaneen ehdotuksen suunnittelua ja rakentamista. Näin ollen Kilpailun voittaja vastaa myös kustannuksellaan oikean rakentamistavan varmistamiseksi tehtävistä maaperä- ja muista tarvittavista tutkimuksista (mukaan lukien perustamistavan valinta) sekä muiden Voittaneen ehdotuksen toteuttamisen asettamien edellytysten täyttymisestä ja täyttämisestä.

Voimalaitosalueen maapohja luovutetaan Kehitysyhtiölle vuokraamalla markkinaehtoisena pidettävään vuokraan, ja maanvuokrasopimukseen/maanvuokrasopimuksiin sisällytetään osto-oikeus, jonka käyttämisen edellytyksenä on muun ohella lähtökohtaisesti se, että Voimalaitosalueen kehityshanke on valmistunut.

Alkuvaiheen aikana laadittavat jatkokehitetyt suunnitelmat tulee Kilpailun voittajan laatia ja esittää Kaupungille kohdassa 2.1 tarkemmin määritellyn mukaisesti.

4.3 Yhteisyrityksen perustamisen periaatteet ja reunaehdot

Kaupunki ja Kilpailun voittaja voivat perustaa Yhteisyrityksen alla tarkemmin määriteltyjen Kaupungin Yhteisyrityksen perustamiselle asettamien reunaehtojen mukaisesti.

Kilpailun Neuvotteluvaiheessa neuvotellaan tarkemmin reunaehdoista Yhteisyrityksen perustamiseksi ja Kaupungin tulemisesta osakkaaksi Yhteisyritykseen. Kilpailun voittajan tulee ilmoittaa Kaupungille viimeistään Ensimmäisen varsinaisen kilpailuvaiheen aikana, että se haluaa perustaa Yhteisyrityksen Kaupungin kanssa.

Kaupunki ja Kilpailun voittaja sitoutuvat edistämään Yhteisyrityksen perustamista ratkaisuhakuisesti kilpailuohjelmassa asetetun tavoiteaikataulun puitteissa molempien osapuolten tavoitteet ja intressit huomioiden. Kilpailun voittajan tulee kilpailuohjelman mukaisessa alustavassa projektisuunnitelmassaan esittää tavoitteensa Yhteisyritystä koskien siten, että niistä neuvotellaan ja ne kirjataan sekä toteutussopimukseen että Yhteisyrityksestä laadittavaan osakassopimukseen.

Järjestelyn tulee olla Kaupungin kannalta kokonaisuutena arvioiden tarkoituksenmukainen. Yhteisyrityksen tulee olla pitkällä tähtäimellä taloudellisesti elinkelpoinen vähintään siten, että se pystyy kattamaan kaikki kulunsa toiminnasta saatavilla tuotoilla, jolloin osakkailla ei olisi tarvetta tukea Yhteisyritystä taloudellisesti sen toiminnan aikana.

4.3.1 Kaupungin ja Kilpailun voittajan velvollisuudet ja oikeudet Yhteisyrityksessä

Yhteisyritys tulee perustaa 12 kk kuluessa toteutussopimuksen allekirjoittamisesta. Yhteisyrityksen tulee keskittyä alkuvaiheessa Voimalaitosalueen hankkeen jatkokehittämiseen mm. tekemällä lisäselvityksiä ja suunnittelua kohdassa 2.1 tarkemmin määriteltävän mukaisesti sekä osallistumalla asemakaavoitukseen. Tänä aikana Kaupunki ei luovuta Voimalaitosalueella olevia kiinteistöjä Yhteisyritykselle. Kaupunki hallinnoi tänä aikana Voimalaitosalueella tapahtuvaa väliaikaiskäyttöä sekä vastaa Voimalaitosalueen kiinteistöjen ylläpidosta.

Voimalaitosalueen rakennusten siirto Yhteisyritykselle tapahtuu Voimalaitosalueen kehittämisen mahdollistavan asemakaavan muutoksen tultua voimaan, kuitenkin viimeistään 6 kuukauden kuluttua kaavan voimaantulosta. Tällöin Voimalaitosalueen rakennukset siirretään Yhteisyritykselle tai sen perustamille ja omistamille yhtiöille. Kaupunki siirtää apporttisiirtona voimalakiinteistön rakennukset Yhteisyritykselle ulkopuolisen puolueettoman arvioitsijan määrittämästä arvosta (vähintään kuitenkin 1 euro). Yhteisyritys vastaa kustannuksellaan mahdollisista Voimalaitosalueen rakennusten purkamisista.

Voimalaitosalueen maapohja luovutetaan Yhteisyritykselle alkuvaiheessa lähtökohtaisesti vuokraamalla markkinaehtoisena pidettävään vuokraan, ja maanvuokrasopimukseen/maanvuokrasopimuksiin sisällytetään osto-oikeus. Osto-oikeuden käyttämisen edellytyksenä on muun ohella lähtökohtaisesti se, että Voimalaitosalueen kehityshanke on kokonaisuudessaan valmistunut.

Kaupungin enimmäissijoitus Yhteisyritykseen on noin 35 miljoonaa euroa. Kaupungin sijoitus voi muodostua oman ja vieraan pääoman ehtoisesta sijoituksesta. Kaupunki ei kuitenkaan sijoita enimmäissijoituksen mukaista summaa Yhteisyritykseen kerralla, vaan Kaupungin sijoitukset Yhteisyritykseen jaksotetaan kehityshankkeen etenemisen, vaadittavien selvitysten ja tästä johtuvan Yhteisyrityksen rahoitustarpeen mukaan. Kaupungin sijoitukset tehdään omistusosuuksien suhteessa määrällisesti ja ajallisesti yhtäaikaisesti muiden osakkaiden kanssa. Kaupungilla on oikeus tarvittaessa arvioida rahoitustarvetta ulkopuolisen arvioijan tekemään arvioon perustuen.

Kaupungin taloudelliset vastuut Yhteisyrityksen osakkaana rajataan yllä esitettyyn enimmäissijoituksen määrään. Tämä tarkoittaa, että muut osakkaat kuin Kaupunki ovat jatkossa vastuussa mahdollisista lisäsijoituksista Yhteisyritykseen, ja näin ollen Yhteisyrityksen omistussuhde muuttuu niiden myötä vastaavassa suhteessa. Tätä koskevasta toimintamallista sovitaan erikseen tarkemmin osapuolten välillä laadittavassa osakassopimuksessa. Kaupunki on osakkaana yhdenvertaisessa asemassa muiden osakkaiden kanssa.

Kaupungin sijoituksen Yhteisyritykseen tulee olla markkinasijoittajaperiaatteen mukainen, joka edellyttää MEOP-analyysin tekemistä (valtiontukiarviointi). MEOP-analyysi tehdään mahdollisuuksien mukaan ennen Kilpailun voittajan valintaa. Lisäksi apporttiluovutuksen tai muun Kaupungin tekemän luovutuksen tulee olla markkinaehtoinen, ja se lasketaan osaksi Kaupungin sijoitusta. Markkina-arvon määrityksen ja arviointimenetelmän valinnan tekee ulkopuolinen riippumaton arvioitsija alalla olevien standardien mukaisesti.

Sekä Kaupunki että Kilpailun voittaja varaavat Yhteisyrityksen perustamiseen ja siihen liittyvään valmisteluun tarvittavat riittävät henkilöresurssit ja vastaavat näistä aiheutuvista kustannuksistaan. Osapuolet sitoutuvat siihen, että Yhteisyritys on toimiessaan riittävästi resursoitu ja sillä on toimintaa varten riittävä operatiivinen organisaatio.

Yhteisyritys voi tarvittaessa perustaa kehittämishankkeen eri osakokonaisuuksia varten omia yhtiöitä. Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan ja päättämään Yhteisyrityksen yhtiörakenteesta osakassopimusta neuvotellessaan.

Kaupungin Yhteisyritystä koskevan, kehitysvaiheessa tehtävän perustamispäätöksen edellytyksenä ovat ainakin:

- Yhteisyritys on lainmukainen ja osapuolten välille saadun neuvottelutuloksen mukainen;
- Osapuolet ovat laatineet Yhteisyrityksen perustamisasiakirjat, yhtiöjärjestyksen sekä neuvotelleet osakassopimuksen
- Kaupungin toimivaltainen toimielin on hyväksynyt Yhteisyrityksen perustamiseen liittyvät sopimukset ja asiakirjat
- Yhteisyrityksellä on toimiva johto, joka voidaan nimetä

Ja kehitysvaiheen päätyttyä tehtävän lopullisen investointipäätöksen edellytyksenä ovat ainakin:

- Asemakaava on tullut voimaan
- Voimalaitoshanke on arvioitu teknisesti ja taloudellisesti elinkelpoiseksi ulkopuolisen asiantuntijan toimesta
- Kilpailun voittaja on toimittanut Kaupungille ja Kaupunki on hyväksynyt tarkennetun Yhteisyrityksen liiketoimintasuunnitelman ja projektisuunnitelman, sekä suunnitelman voimalaitoskiinteistön väliaikaiskäytölle; ja
- Yhteisyrityksen toiminnan mahdollistavat rahoitus- ja/tai sijoittajaratkaisut ja Kaupungin osallistuminen Yhteisyritykseen on sitovilla päätöksillä ja sopimuksilla varmistettu.

Kaikkien Kaupungin toimien tulee täyttää kuntalaissa ja valtiontukisäänTelyssä sekä muussa soveltuvassa lainsäädännössä asetetut vaatimukset. Lisäksi Kaupungin sekä Kilpailun voittajan tulee päästä neuvottelutulokseen Yhteisyrityksen yhtiöjärjestyksestä, osakassopimuksesta sekä muista tarvittavista järjestelyistä, Kaupungin toimivaltaisen toimi-

elimen tulee hyväksyä Yhteisyrityksen perustamiseen liittyvät asiakirjat sekä osakassopimus ja päätöksen tulee saada lainvoima.

Kaupungilla on oikeus pidättäytyä Yhteisyritystä koskevien sopimusten allekirjoittamisesta ja/tai purkaa seuraamuksetta jo allekirjoitetut sopimukset, mikäli ilmenee, että Kilpailun voittaja on olennaisesti rikkonut tai on selvää, että vastaisuudessa tulee olennaisesti rikkomaan pakotteita, verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteitaan, eikä korjaa toimintaansa välittömästi, kuitenkin vähintään 60 päivän kuluessa, saatuaan kirjallisesti tiedon rikkomuksesta.

Kilpailun voittaja vastaa kustannuksellaan ennen Yhteisyrityksen perustamista Voimalaitosalueen kehittämishankkeen edistämisen kannalta mahdollisesti tarpeellisista rahoitus-, vuokraus- ja muista neuvotteluista sekä sopimuksista, minkä jälkeen vastuu siirtyy perustetun Yhteisyrityksen vastuulle. Kaupungilla on oikeus osallistua neuvotteluihin, ja perustettavaa yhteisyritystä koskevien ja sen toimintaan vaikuttavien sopimusten tekeminen edellyttää Kaupungin hyväksynnän.

Kilpailun voittaja sitoutuu tukemaan Yhteisyritystä tarvittavilta osin hankkeen edistämisessä myös yhtiön toiminnan aikana.

Yhteisyrityksen osakkaiden tulee sitoutua olemaan Yhteisyrityksen osakkaana vähintään 3 vuotta siitä, kun Voimalaitosalueen kehityshanke on valmistunut. Osakkuuksista luopumisen tulee tapahtua markkinaehtoisesti. Exit-vaiheen periaatteista neuvotellaan tarkemmin Kilpailuryhmien kanssa ja tästä otetaan tarvittavat ehdot toteutussopimukseen sekä osakkaiden välillä tehtävään osakassopimukseen.

4.3.2 Yhteisyrityksen perustaminen, yhtiömuoto ja toiminnan järjestäminen

Yhteisyrityksen osakkaiden tulee sitoutua kehittämään Voimalaitosalue Voittaneen ehdotuksen kaupunkikuvallisten, toiminnallisten ja muiden ratkaisujen pohjalta kilpailuohjelmassa asetetun tavoiteaikataulun mukaisesti.

Kilpailun voittajan tulee pyrkiä perustamaan Yhteisyritys kustannuksellaan ja tiiviissä yhteistyössä Kaupungin kanssa kahdentoista kuukauden kuluessa toteutussopimuksen allekirjoituksesta. Kaupungilla osallistuu Yhteisyrityksen perustamiseen. Yhteisyrityksen perustamisesta, osakassopimuksen hyväksymisestä ja Yhteisyrityksen hallituksen Kaupungin nimeämien jäsenten nimeämisestä tekee Kaupungin osalta toimivaltainen toimielin.

Yhtiömuotona on lähtökohtaisesti kiinteistöosakeyhtiö. Osakkaiden omistusosuus määräytyy osakkeiden merkintämaksujen ja omanpääomanehtoisten sijoitusten mukaisessa suhteessa. Kaupungin omistusosuus Yhteisyrityksessä on enintään 49 % kuitenkin siten, ettei Kaupunki ole missään vaiheessa enemmistöosakkaana.

Yhteisyrityksen perustaminen edellyttää, että Yhteisyrityksellä on toimiva johto. Yhteisyrityksen osakkaat sitoutuvat huolehtimaan siitä, että Yhteisyritykselle muodostetaan hankkeen vaativuuteen ja toiminnan laajuuteen nähden riittävä ja riittävän osaamisen omaava operatiivinen johto ja organisaatio, ja että sille nimetään riittävän osaamisen omaava hallitus. Hallituksessa on vähintään 5 asiantuntevaa jäsentä, joista yksi jäsen on osapuolten yhdessä nimeämä riippumaton asiantuntijajäsen, ja muut paikat nimetään siten, että Kaupunki nimeää puolet ja Kilpailun voittaja puolet. Kilpailun voittaja nimeää hallituksen puheenjohtajan.

Päätökset Yhteisyrityksessä tehdään lähtökohtaisesti yksimielisesti. Päätöksentekoa koskevat säännökset sovitaan erikseen tarkemmin Yhteisyritystä koskevassa osakassopimuksessa. Yhteisyritys hakeutuu kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi. Selvyydeksi todetaan, että myös Yhteisyrityksen toiminnan tulee olla arvonlisäverollista.

Jos Kilpailun voittajan ehdotus Yhteisyritykseksi vaatii viranomaisille tehtäviä ilmoituksia tai lupia, lainsäädännön vaatimien ilmoitusten ja muiden mahdollisten vastaavien toimien tulee olla tehtynä ja viranomaisilta tulee olla saatuna ratkaisu, joka mahdollistaa Yhteisyrityksen perustamisessa etenemisen, tai muu hyväksyntä ennen Yhteisyrityksen perustamista. Em. toimien tekemisestä kustannuksellaan vastaa Kilpailun voittaja.

4.4 Voimalaitosalueen tonttien hinnoittelu

Selvyydeksi todettakoon, että Kaupunki tiedostaa, että Voimalaitosalueelle kehitettävän ja toteutettavan hankekokonaisuuden kiinteistötaloudellinen kannattavuus on Kilpailussa asetetut tavoitteet huomioiden todennäköisesti heikko.

Kaupungin arvio Voimalaitosalueen rakennusten nykyarvosta on 1 euro + maapohjan arvo.

Voimalaitosalueen ja sille muodostettavien tonttien arvo riippuu korostuneesti kilpailuehdotuksissa esitettävistä suunnitteluratkaisuista sekä toiminnallisesta sisällöstä, eli tontin/tonttien käyttötarkoituksesta. Tästä syystä Voimalaitosalueelle kaavoitettavan rakennusoikeuden arvosta ei tässä vaiheessa voida antaa arviota. Alustava arvio rakennusoikeuksien/maapohjan hinnoittelusta annetaan puolueettoman ulkopuolisen asiantuntijan arvioon perustuen Ensimmäisen varsinaisen kilpailuvaiheen päätyttyä, kun esitettyjen suunnitteluratkaisujen pääpiirteet ovat selvillä.

Voimalaitosalueelle osoitettavaa asuinrakennusoikeutta ei lähtökohtaisesti huomioida asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumatavoitteen toteutumisen arvioinnissa, ja se voidaan siten toteuttaa kokonaisuudessaan sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona.

Voimalaitosalueen kehittämishankkeen vaativuus huomioiden Voimalaitosalueen rakennusoikeuden/maapohjan markkina-arvon arviointi ja hinnoittelu voidaan tehdä esimerkiksi tuottoarvopohjaisesti hankekokonaisuus huomioiden. Tällöin hankekokonaisuuteen kuuluvien eri osakokonaisuuksien erilainen kiinteistötaloudellinen kannattavuus voi vaikuttaa arviointiin siten, että kiinteistötaloudellisesti heikommin kannattavien osakokonaisuuksien haastavuus voi heijastua kiinteistötaloudellisesti paremmin kannattavien osakokonaisuuksien rakennusoikeuden hinnoitteluun alentavasti.

Voimalaitosalueelle muodostettavat tontit luovutetaan vuokraamalla osto-oikeuksin hankkeen toteutuksen mahdollisen vaiheistuksen edellyttäminä kokonaisuuksina. Ellei muuta sovita, maanvuokrasopimuksiin sisällytetty osto-oikeus on käytettävissä vasta, kun Voimalaitosalueen kehityshankkeen kaikki osakokonaisuudet ovat valmistuneet.

Toteutussopimukseen sisällytetään Voittaneen ehdotuksen pohjalta tarkennettu arvio Voimalaitosalueen rakennusoikeuksien/maapohjan arvosta ulkopuolisen puolueettoman asiantuntijan arvioon perustuen.

Voimalaitosalueen rakennusoikeuksien/maapohjan hinta määritetään kahden ulkopuolisen puolueettoman arvioitsijan arvioon perustuen hankkeen jatkokehitysvaiheen päätyttyä ja kun hankkeen lopulliset asemakaavaratkaisut ovat riittävällä tasolla selvillä. Lopullinen hinta voi ylittää toteutussopimukseen kirjatun hinnan, mutta se voi alittaa toteutussopimukseen alun perin kirjatun hinnan vain Kilpailun voittajasta riippumattomasta perustellusta painavasta syystä.

Lopullinen hinta kirjataan toteutussopimukseen tai Kehitysyhtiön kanssa tehtävään esisopimukseen.

Tonttihinnoittelussa noudatetaan kaikissa tilanteissa valtiontukea koskevia ohjeita ja määräyksiä.

Tonttihinta ei voi olla negatiivinen.

5. Sanktiot, vakuudet ja kannustimet

Kilpailun voittajan kanssa laadittaviin toteutussopimukseen ja luovutussopimuksiin tullaan kirjaamaan sanktiot sopimuksessa sovittujen määräaikojen sekä muiden sopimusehtojen noudattamista koskien esimerkiksi rakentamisluvan hakemista, rakentamisen aloittamisen viivästystä sekä sopimusten noudattamista. Sanktiot määritellään Kaupungin vakiintuneen käytännön mukaisesti vähäisiin ja merkittäviin sopimusrikkomuksiin. Sopimussakko on muista kuin merkittävistä rikkomuksista vähintään 250 000 euroa ja sopimuskokonaisuus huomioiden merkittävistä rikkomuksista vähintään 2 miljoonaa euroa.

Olennaiseksi sopimusrikkomukseksi katsotaan mm. merkittävät poikkeukset Voittaneen ehdotuksen perusratkaisuista ja laatutasosta (mikäli poikkeamista ei ole sovittu osapuolten kesken), Voimalaitoshankkeen jättäminen osittain tai kokonaan toteuttamatta, Hanasaaren alueen rakentamisen edistymiselle asetettujen osatavoitteiden toistuva saavuttamatta jääminen sekä toteutussopimuksen purkamiseen oikeuttavat muut merkittävät laiminlyönnit. Olennaisena sopimusrikkomuksena pidetään myös niiden Voimalaitosalueen rakennusten purkamista, jotka Voittaneessa ehdotuksessa on esitetty säilytettäväksi ja saneerattavaksi uuteen käyttöön, ellei asiasta ole sovittu Kaupungin kanssa etukäteen ja purkamiselle on esitettävissä objektiivisesti arvioiden erityisen olennainen uusi rakennustekninen syy, joka ei ole ollut Kilpailun aikana tiedossa, ja jolla on erityisen merkittävä vaikutus taloudelliseen ja tekniseen toteuttamiseen.

Alkavan vuotuisen rakentamisen määrän aloittamisen osalta sovittujen määrällisten tavoitteiden saavuttamatta jättämisestä peritään sopimussakkoa lähtökohtaisesti seuraavasti:

1. Ensimmäisen vuoden osalta 250 000 euroa,

2. Toisen vuoden osalta 500 000 euroa, jos toisena vuonna sovitusta rakentamisen määrästä ei ole aloitettu ensimmäisen ja toisen vuoden rakentamisen yhteenlaskettua määrää; ja

3. Kolmannen vuoden ja sitä seuraavien vuosien osalta 750 000 euroa/vuosi, jos kolmantena vuonna rakentamisen määrästä ei ole aloitettu ensimmäisen, toisen ja kolmannen vuoden sovittua rakentamisen yhteenlaskettua määrää ja kolmatta vuotta seuraavat vuodet vastaavasti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tonttikohtaisissa luovutusasiakirjoissa tullaan määrittämään tarkemmin kulloisetkin sopimussakot erityisesti rakennusten valmistumista koskien. Rakennusten tulee valmistua rakennuksen koon mukaan 2–3 vuoden kuluessa tontin rakentamisen aloittamisesta.

Kaupunki pidättää lisäksi oikeuden purkaa toteutussopimus kokonaan tai osin kolmannen osatavoitteen saavuttamatta jäämisen jälkeen. Sopimusten purkutilanteessa tulee ottaa huomioon, että Kaupungilla on oikeus toteutussopimuksen purkamisen johdosta purkaa myös kaikki tai osa tonteista tehdyistä kiinteistökaupan esisopimuksista sekä kiinteistökaupan esisopimusten purkamisen johdosta purkaa toteutussopimus kokonaan tai osin.

Selvyydeksi todetaan, että Kaupunki varaa sopimuskumppanille mahdollisuuden viivytyksettä korjata virheellisen menettelyn tai laiminlyöntinsä, ennen sanktioiden vaatimista tai sopimusten purkamista, pois lukien tahalliset ja törkeän tuottamukselliset rikkomukset.

Voimalaitoksen kehittämishankkeen toteuttamatta jättäminen oikeuttaa Kaupungin purkamaan toteutussopimuksen osin tai kokonaan ja perimään em. merkittävien rikkomusten sopimussakon kaksinkertaisena.

Kiinteistökaupan esisopimuksissa noudatetaan Kaupungin tavanomaisia sakkoehtoja ja taulukon mukaisia sopimussakkoja.

Kilpailun voittaja tai Kehitysyhtiö asettaa toteutussopimuksen noudattamiseksi turvaavan vakuuden. Vakuuden tulee olla omavelkainen takaus, käsiraha tai muu Kaupungin etukäteen hyväksymä vakuus. Toteutussopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä vakuuden määrä on 1 miljoonaa euroa. Vakuuden määrä korotetaan 3 miljoonaan euroon kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Kilpailualuetta koskeva asemakaava on tullut voimaan.

Kiinteistökaupan esisopimusten osalta vakuuden tarve neuvotellaan erikseen, sen ollessa enintään noin 100 000 euroa/tontti.

Kilpailun voittaja on oikeutettu kohdassa 1.3.3 määriteltyjen edellytysten täyttyessä Optioalueiden toteuttamiseen. Optioalueiden sanktio ja vakuudet neuvotellaan erikseen kuitenkin noudattaen Kaupungin tavanomaisesti käyttämä ehtoja. Muista kannustimista voidaan neuvotella Neuvotteluvaiheessa, jos kokonaisratkaisu sitä edellyttää. Mahdollisia kannustimia neuvoteltaessa otetaan huomioon muun ohella valtiontukisääntelyä koskeva sääntely sekä määräykset ja asetukset.

Liitteet

Kalasataman alueella noudatettavat lisäehdot

1. Yleiset ehdot

1.1 Määritelmät

Nämä ehdot on laadittu Kalasataman alueella noudatettaviksi ja tulevat näin ollen alueellisina ehtoina myös Kilpailualueella noudatettavaksi. Jos näissä ehdoissa on ristiriitaisuuksia Hanasaaren alueen kilpailuasiakirjoihin nähden, noudatetaan kilpailuasiakirjoissa sanottua.

Terminologian osalta todetaan, että jäljempänä käytetyllä määritelmällä ”varauksensaaja”, tarkoitetaan Kilpailun osalta kilpailuun osallistuvan tahon lisäksi soveltuvin osin myös hankkeen toteuttamista varten perustettavaa yhtiötä/yhtiöitä. Kohdassa 2.1 on kuitenkin eritelty toisistaan varauksensaaja ja varauksensaajan perustama yhtiö.

Varauksen kohteella tarkoitetaan jäljempänä varauksensaajalle varattua aluetta tai siitä muodostettavaa tonttia/muodostettavia tontteja.

Lisäksi jäljempänä Kalasatamalla ja Kalasataman alueella tarkoitetaan myös Kilpailualueen asemakaava-alueen mukaista aluetta.

1.2 Varauksensaajan toteutusvelvollisuudesta yleisesti

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan varauksen kohteen kaupungin päätösten ja varauksen kohteen luovutusasiakirjojen ehtoja noudattaen täysin valmiiksi. Suunnittelussa ja toteutuksessa on noudatettava asemakaavan määräyksiä, hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa sekä rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä ja ohjeita sekä lupaehtoja. Varauksen kohde on suunniteltava ja toteutettava siten, että rakentamisesta aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa muiden tonttien ja yleisten alueiden rakentamiselle ja käytölle.

Edellä mainittujen suunnitelmien hyväksyminen ja lupien myöntäminen ei vapauta varauksensaajaa siitä korvausvastuusta, joka saattaa aiheutua siitä vahingosta, jonka alueelle suoritettavien tilojen ja alueiden rakentaminen tai käyttö voi aiheuttaa kaupungille tai kolmannelle.

1.3 Hankkeen eteneminen ja koordinointi

Varauksensaaja on velvollinen kuuden (6) kuukauden kuluessa näiden lisäehtojen allekirjoittamisesta ilmoittamaan Kaupunkiympäristön maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelulle ja kaupunginkanslian Kalasataman aluerakentamisprojektille varauksen kohteen suunnitellun rakentamisaikataulun ja alustavan hankesuunnitelman. Varauksensaaja on edelleen velvollinen viipymättä ilmoittamaan edellä mainituille tahoille mahdollisista merkittävistä hankesuunnitelman tai rakentamisaikataulun muutoksista. Varauksen kohteen rakentamiselle on haettava rakennuslupaa sovitun määräajan kuluessa. Rakentaminen on aloitettava ilman aiheetonta viivytystä, kun rakennuslupa on saatu, kuitenkin viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa luvan saamisesta.

Kaupunki voi perustellusta syystä jatkaa määräaikaa sekä myöntää edellä mainittuihin määräaikoihin pidennystä. Kaupunki ilmoittaa, että perusteltuna syynä pidetään vain varauksensaajasta riippumatonta syytä, kuten esimerkiksi asemakaavasta tai rakennusluvasta tehtyä valitusta, hankkeen toteuttamisen edellyttämää asemakaavan muutosta tai kunnallistekniikan taikka esirakentamisen viivästymistä.

Varauksen kohteen suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupungin kaupunginkanslian Kalasataman aluerakentamisprojektin määräämin väliajoin järjestettävissä kokouksissa. Varauksensaaja nimeää organisaatiostaan yhdyshenkilön, joka osallistuu po. kokouksiin.

2. Erityisehdot

2.1 Alueellinen palveluyhtiö

Mikäli Kalasatamassa päätetään Helsingin kaupungin ja alueellisen palveluyhtiön Kalasataman Palvelu 2 Oy:n toimesta laajentaa mainitun palveluyhtiön toiminta-aluetta varauksen kohteeseen tai perustaa uusi alueellinen palveluyhtiö alueelle, varauksensaaja ja/tai varauksensaajan perustama yhtiö on velvollinen ryhtymään kaupungin määräämin ehdoin osakkeenomistajaksi alueelliseen palveluyhtiöön.

Varauksensaaja (rakennuttaja, rakennusliike) on velvollinen tekemään tonttikohtaisesti palveluyhtiön kanssa rakennuttajasopimuksen, merkitsemään/ostamaan yhden äänivaltaisen A-osakkeen/tontti ja suorittamaan osakkeen merkintähinnan palveluyhtiölle kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Jos asuntotontteja varataan Ryhmärakennuttamiseen, mainitun sopimuksen tekee ja osakkeen merkitsee Helsingin kaupungin hyväksymä rakennuttajakonsultti tai muu ryhmää edustava taho.

Samoin varauksensaaja sitoutuu tällöin tarvittaessa toimimaan vastaavin periaattein edellä mainitun uuden palveluyhtiön perustajaosakkaana. Mahdollisilla Ryhmärakennuttamiseen varattavilla asuntotonteilla perustajaosakkaana toimii kuitenkin Helsingin kaupungin hyväksymä rakennuttajakonsultti tai muu ryhmää edustava taho.

Alueellinen palveluyhtiö on perustettu asemakaavaan merkittyjen korttelikohtaisten yhteispihatonttien, maantasoisten autopaikkatonttien ja asemakaavassa määriteltyjen yhteiskerhotilojen sekä alueportaalin toteuttamista, rahoittamista, käyttöä ja ylläpitoa varten. Palveluyhtiön toteuttavaksi voi tulla myöhemmillä sopimusalueilla myös autopaikkatonteille (LPA) toteutettavia maanpäällisiä pysäköintilaitoksia, mikäli kaupungin ja palveluyhtiön välillä asiasta sovitaan.

Palveluyhtiö toteuttaa omakustannusperusteisia palveluja osakkeenomistajilleen. Varauksensaaja (tontin vuokralainen/omistaja) on velvollinen tekemään tonttikohtaisesti palveluyhtiön kanssa merkintä- ja käyttösopimuksen edellisessä kappaleessa mainittujen asioiden toteuttamisesta ja käytöstä, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti palveluyhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat palveluyhtiölle kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen/kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei palveluyhtiön kanssa toisin sovita. Varauksensaaja tai ryhmärakennuttamiseen varattujen asuntotonttien osalta Helsingin kaupungin hyväksymä rakennuttajakonsultti tai muu ryhmää edustava taho on velvollinen pysymään palveluyhtiön osakkaana ja osallistumaan sen hallintoon Kalasataman alueen valmistumisen asti tai siihen asti, kunnes palveluyhtiö luovutetaan merkintä- ja käyttösopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen mukaan alueen tontteja hallitsevien tai omistavien yhtiöiden tai muiden yhteisöjen hallintaan.

2.2 Jätteen alueellinen putkikeräysjärjestelmä

Varauksensaaja on velvollinen järjestämään varauksen kohteeseen rakennettavien rakennusten jätteen keräyksen (tämänhetkisten tietojen mukaan sekajäte, biojäte, paperi, muovi ja pienkartonki) Kalasatamaan toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä, ellei kaupunki muuta päätä. Varauksensaaja on jätteen keräyksen järjestämistä varten velvollinen kytkemään varauksen kohteeseen rakennettavat rakennukset po. järjestelmään ja velvollinen ryhtymään Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä yhtiö) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti.

Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päätä. Varauksensaaja on myös velvollinen tekemään yhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu- ja toteutus-, merkintä- ja käyttösopimukset tai muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, osakkeiden merkintähinnoista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö Helsingin kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Ellei Kalasataman jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen allekirjoittamaan tonttikohtaisesti yhtiön kanssa putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen viimeistään kolmen kuukauden kuluessa tontin lyhytaikaista vuokrausta tai valtakirjaa koskevasta päätöksestä. Vastaavasti varauksensaaja on velvollinen allekirjoittamaan tonttikohtaisesti merkintäsopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti yhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat yhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamisesta sekä allekirjoittamaan käyttösopimuksen ennen varauksen kohteeseen (vuokra-alueelle/myytävälle tontille) toteutettavien rakennusten viranomaisten toimesta tapahtuvaa käyttöönotettavaksi hyväksymistä.

Yhtiö toteuttaa jäteaseman ja järjestelmän edellyttämän runkoverkon katualueelle tai muulle yleiselle alueelle sekä hankkii järjestelmän keskusyksiköt ja muut vastaavat. Lisäksi yhtiö toteuttaa putkikeräysjärjestelmän kiinteistökohtaiset järjestelmän osat (kuten kiinteistöputki ja syöttöasemat) varauksen kohteeseen. Helsingin kaupungilla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä varauksen kohdetta palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta. Varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien syöttö- tai keräyspisteiden, putkien, johtojen, laitteiden tai muiden vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen varauksen kohteessa ja tarvittavilta osin sille rakennettavissa rakennuksissa ja rakenteissa.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan putkikeräysjärjestelmän asentamisen ja käytön edellyttämät tekniset tilat, kiinteistötekniset järjestelmät, johtokujat ja muut vastaavat. Lisäksi varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan yhdessä korttelin muiden tonttien kanssa mahdollisten yhteisten väliaikaisten jätekatosten, korttelikohtaisen kierrätyshuoneen, syöttöaseman ja –syöttöpisteiden sekä teknisen tilan toteuttamisesta sekä näiden käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.

Edelleen varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön varauksen kohteessa. Siltä osin kuin jätteen keräystä ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätteen keräys järjestetään kaupungin määräämällä tavalla (tällä hetkellä korttelikohtaiset kierrätyshuoneet). Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, varauksensaaja on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan varauksen kohteen jätteen keräyksestä väliaikaisesti perinteisin jätteen keräyksen menetelmin. Helsingin kaupunki ja jäteyhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

2.2.1 Tonttikohtaiset jäteputkien liitoskohdat

Lisäksi varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varauksen kohteen ja muiden saman korttelin tonttien tai niistä muodostettavien tonttien osalta Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n toimittamaan liitekarttaan merkittyjä tontteja palvelevien jäteputkien liitoskohtia. Mikäli varauksensaaja haluaa muuttaa liitteeseen merkittyjä ja jo rakennettuja/rakennettavia liitoskohtia, niin tällöin varauksensaaja vastaa kaikista muutoksesta aiheutuvista kustannuksista.

Mikäli kuitenkin varauksensaaja voi luotettavasti selvittää kaupungille, että etukäteen määrätty liitoskohdan paikka vaikeuttaa tai hankaloittaa olennaisesti talon suunnittelua ja toteutusta, niin liitoskohdan siirtämisestä ja kustannusjaosta voidaan neuvotella kaupungin ja jäteyhtiön kanssa. Selvyyden vuoksi todetaan, että mainitut liitekartat, joista ilmenee jäteputkien liitoskohdat, valmistellaan jäteyhtiön toimesta ja ne tulee olla varauksensaajan käytössä riittävän aikaisessa vaiheessa. Kaupunki on velvollinen huolehtimaan siitä, että jäteyhtiö toimittaa mainitut liitekartat varauksensaajille mahdollisimman pian niiden valmistuttua.

2.3 Rakentamisen logistinen ohjaus

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista laatimaan vuokra-alueen rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuuden antamien määräysten ja ohjeiden mukaisesti sekä hyväksyttämään po. suunnitelman rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuudella tai sen määräämällä kolmannella osapuolella.

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan edellä mainittua kaupungin hyväksymää tonttikohtaista logistiikkasuunnitelmaa ja Kalasataman alueelle laadittua tai vastaisuudessa laadittavaa alueellista logistiikkasuunnitelmaa sekä Kaupungin tai sen edustajan po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Varauksensaaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään edellä mainittujen suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös varauksen kohteen toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin ja muihin vastaaviin sopimuksiin.

Mikäli varauksensaaja tai tämän lukuun toimiva kolmas ei noudata edellä mainittuja logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty, eikä varauksensaaja viipymättä siihen kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään, kaupungilla tai tämän edustajalla on oikeus tehdä tai teettää laiminlyönnin korjaamiseksi vaadittavat toimenpiteet parhaaksi katsomallaan tavalla sekä periä tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisenä varauksensaajalta.

2.4 Autopaikkojen järjestäminen

Hanasaaren alueelle ei ole suunnitteilla asuntorakentamiselle autopaikkavelvoitetta. Liiketilojen osalta on autopaikkavelvoite. Kalasatamassa kokeillaan markkinaehtoista pysäköintiä. Tämän vuoksi varauksensaaja on velvollinen toimittamaan kaupungille selvityksen perusteluineen toteutettavista tonttikohtaisista autopaikkamääristä ennen varauksen kohteen luovuttamista. Mikäli varauksen kohteeseen toteutetaan autopaikkoja, niin tällöin autopaikkojen toteuttamisen osalta noudatetaan seuraavia periaatteita:

Varauksen kohteiden (AK- ja AK-1-tonttien) varauksensaajat ovat velvolliset kustannuksellaan, mikäli asemakaavassa ei osoiteta niiden pysäköintiä maantasoisille autopaikkatonteille (LPA), suunnittelemaan ja rakentamaan asuntotonttien talonrakentamisen yhteydessä niiden pysäköintiä palvelevat maanalaiset (=kannenalaiset) pysäköintilaitokset tai muut kaavan edellyttämät autopaikat rakenteineen ja laitteineen AK-/AK-1-tonteille tai map- tai vastaavalla merkinnällä varustetuille alueille, ellei asemakaavassa ole toisin määrätty.

Edellä mainitun lisäksi korttelialueilla varauksensaajat ovat velvolliset kaupungin niin vaatiessa suunnittelemaan ja rakentamaan pysäköintilaitoksen yhteistyössä muiden tonttien varauksensaajien kanssa. Asuntotonttien varauksensaajat omistavat mainitut pysäköintilaitokset rakenteineen ja laitteineen sekä vastaavat niiden käytöstä, huollosta, kunnossa- ja puhtaanapidosta sekä kustannuksista.

Mikäli useampi varauksen kohde sijoittaa autopaikkoja maanalaiseen pysäköintilaitokseen, tonttien varauksensaajat ovat velvolliset keskenään erikseen sopimaan laitosten suunnittelusta ja rakentamisesta, omistamisesta, käytöstä, huollosta, kunnossa- ja puhtaanapidosta sekä kustannusten jakamisesta tonttien autopaikkamäärien tai muun erikseen sovittavan perusteen mukaisessa suhteessa.

Mikäli korttelialueilla AK/AK-1 -tonttien varauksensaajat eivät pääse sopimukseen edellä mainittujen pysäköintilaitosten rakentamisvelvoitteiden toteuttamisesta, kaupungilla on oikeus korttelikohtaisesti määrätä niiden toteuttajat ja määritellä toteuttamisehdot tontinluovutusehtojen yhteydessä. Pysäköintilaitoksen suunnitelmat on esitettävä kaupungin hyväksyttäväksi. Kaikki pysäköintilaitosten ajo- ja kulkuyhteyksien järjestämistä koskevat rasite- ja rasiteluonteiset oikeudet luovutetaan puolin ja toisin korvauksetta.

Kaupunki ei vastaa autopaikkojen eikä mahdollisesti vaadittavien väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki ei myöskään vastaa varausten kohteiden toteuttamisen mahdollisesta viivästymisestä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista. Kaupunki vuokraa tarvittaessa varauksensaajalle alueen väliaikaisten autopaikkojen järjestämiseksi tavanomaisin ehdoin.

2.5 Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen älykkäiden energiajärjestelmien toiminnot tämän liitteen lopussa olevia Kalasataman älykkäitä energiajärjestelmiä koskevia tontinluovutusehtoja noudattaen.

2.6 Kalasataman alueen muita erityisehtoja

2.6.1 Varauksensaajan on hyväksytettävä varauksen kohteen pintakuivatussuunnitelma korkeustasoineen kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuudessa.

2.6.2 Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varauksen kohteen osalta Kalasataman alueelle laadittuja suunnitteluohjeita talonrakentamista varten. Rannan puolella olevien varauksen kohteiden varauksensaajat ovat velvolliset hyväksyttämään tonttien perustamissuunnitelmat etukäteen kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudessa.

2.6.3 Varauksensaaja on velvollinen maksamaan asemakaavassa varauksen kohteelle merkityn rakennusoikeuden mukaisesti Helsingin kaupungin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamiselle tai muulle kaupungin ilmoittamalle taholle ympäristötaiteelliseen yhteistyöhön 10 e/k-m^2 (rakennuskustannusindeksi 1/2009) ja indeksitarkistuksen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen/kauppakirjan allekirjoittamiseen mennessä. Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2005 = 100, jolloin 1/202X pisteluku on XXX,XX.

2.6.4 Varauksensaaja sitoutuu korvauksetta siihen, että varauksen kohteen kautta voidaan korvauksetta johtaa, sijoittaa, rakentaa, ylläpitää, korjata ja uudistaa vesijohdon ja viemärin runkoputket HSY Vesihuollon kanssa sovittujen suunnitelmien mukaisesti.

2.6.5 Hanketta varten varauksensaaja on velvollinen toimittamaan Helsingin kaupungille, rakennusvalvonnan lupapisteeseen IFC-tietomallin 2 × 3 muodossa (lupaversio).

2.6.6 Varauksensaaja on velvollinen Helsingin kaupungin niin vaatiessa korvauksetta sallimaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien muuntamotilojen sijoittamisen varauksen kohteeseen. Muuntamotila sijoitetaan omaan erilliseen rakennukseen tai maan tasolla olevaan kerrokseen rakennuksen ulkoseinälle siten, että muuntamon ovi avautuu suoraan ulos. Tällöin varauksensaaja on velvollinen erikseen sopimaan Helen Sähköverkko Oy:n kanssa muuntamotilan suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannuksista tavanomaisesti noudatettavin ehdoin. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, asian ratkaisee maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu.

2.6.7 Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen kadulle avautuvan ovellisen tilan yhdyskuntateknisen huollon jakokaappeja varten kaikkine rakenteineen kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti sekä korvauksetta sallimaan po. jakokaappien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen varauksen kohteessa. Tilan tulee olla vähintään 2,0 metriä syvä, 2,5 metriä leveä ja 2,2 metriä korkea. Tilassa ei saa olla alapohjaa, ja sen tulee mahdollistaa putkivedot vähintään 1 metri katupinnan alapuolelta.

2.6.8 Varauksensaaja on lisäksi velvollinen Helsingin kaupungin niin vaatiessa kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämät upotetut johtovaraukset ja tartunnat katu- ja julkisivuilla näiden laitteiden ja rakenteiden omistajien ja tulevien käyttäjien antamien ohjeiden mukaisesti sekä korvauksetta sallimaan niiden kiinnittämisen, rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen varauksen kohteessa.

2.6.9 Maaperän puhdistaminen: Kalasataman alueella on todettu maaperän pilaantumista. Tämän vuoksi rakennuksiin on tehtävä tuuletettu alapohjarakenne tai radonputkitus koneellisella ilmanvaihdolla. Mikäli halutaan käyttää muita rakenneratkaisuja, on niiden soveltuvuus varmistettava erikseen. Kaupunki vastaa varauksen kohteen pilaantuneen maaperän, sedimenttien ja pohjaveden puhdistamisesta kaupungin maanluovutuksissa tavanomaisesti noudatetuin ehdoin ottaen kuitenkin huomioon kohdassa 2.7 mainitut varauksen muuttamista ja siirtämistä koskevat asiat.

2.6.10 Matkapuhelinten sisäkuuluvuus: Varauksensaajan tulee osoittaa, että matkapuhelinten sisäkuuluvuus on huomioitu suunnitelmissa ja rakenteissa. Varauksensaajan on Helsingin kaupungin niin vaatiessa korvauksetta sallittava matkapuhelinverkkoon liittyvien lähetinlaitteiden ja niiden tarvitsemien kaapeleiden sijoittaminen, ylläpito, korjaaminen ja uudistaminen rakennukseen sekä huomioitava suunnitelmissa ja rakenteissa näiden tarvitsemat tilatarpeet.

2.7 Varauksen siirtäminen, muuttaminen ja voimassa olo

Varausta ei voida siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta. Kaupungilla on oikeus varausaikana seuraamuksitta muuttaa varauksen kohteen sijaintia esimerkiksi silloin, kun hankkeen toteuttamisen edellyttämä ruoppaus saattaa vaarantaa alueen stabiliteetin tai kun hankkeen toteuttamisen edellyttämä ruoppaus, alueen puhdistaminen tai rantarakentaminen saattavat johtaa poikkeuksellisen korkeisiin kustannuksiin tai kun suunnittelualueen tai sen ympäristön toiminnallisuus, käytettävyys ja toteutettavuus sitä edellyttää tai kun asemakaavan muutoksen laatiminen sitä muutoin edellyttää. Sijainnin muuttamisella tarkoitetaan myös varauksen kohteen pienentämistä tai laajentamista. Samoin kaupungilla on oikeus varausaikana seuraamuksitta muuttaa varauksen kohteen varausehtoja esimerkiksi silloin, kun muutoksella voidaan saavuttaa esimerkiksi alueen tai sen ympäristön toiminnallisuuden, käytettävyyden, toteutettavuuden tai kokonaisuuden kannalta parempi lopputulos.

Edellä mainitusta huolimatta varauksensaaja on muutoin velvollinen noudattamaan kaupungin päätösten ehtoja, ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita. Varaus on voimassa varausajan edellyttäen, että varauksensaaja ei luovu varauksesta ja että varauksensaaja noudattaa kaupunginhallituksen varauspäätöksen sekä sen liitteiden ehtoja.

Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan heti raukeamaan ja varata varauksen kohde kolmannelle. Samoin kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan heti raukeamaan ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja tai yksi tai useampi varauksensaajana olevan ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja tai varauksensaaja oleva ryhmä tai yhteenliittymä pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

Sama koskee tilannetta, jossa varausaikana ilmenee, että varauksensaaja tai yksi tai useampi varauksensaajana olevan ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä laiminlyö/on laiminlyönyt lainsäädännön mukaisia velvoitteita, kuten osakeyhtiö- tai/ja kirjanpitolain velvoitteita, tai rekisteröintivelvoitteita, tai vero-, sosiaaliturva- ja eläkevakuutus- tai muiden vastaavien yhteiskuntavelvoitteiden suorittamisen.

Kaupunki päättää mahdollisesta varausajan jatkamisesta harkintansa mukaan ottaen huomioon muun ohella sen, mitä tältä osin on edellä kohdassa 1.4 todettu. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

2.8 Muut ehdot

Varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan huolehtimaan varausten kohteiden toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevien sopimusten laadinnasta sekä niiden perustamisesta. Varauksen kohteen vuokrausperiaatteet, kuten vuokra-aika ja vuokran määrä, esitetään kaupunginvaltuuston päätettäväksi. Varauksen kohteen luovutuksessa esitetään noudatettavaksi kaupungin tavanomaisia asuntotonttien ja muiden alueiden luovutusehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Mainittuihin lisäehtoihin saattaa kuulua/kuuluu myös laadittavaan asemakaavan muutokseen perustuvia rasitteenluonteisia asioita.

Kaupungilla on oikeus tutkia ja harkita tarkemmin varausaikana mainittuja lisäehtoja. Samoin kaupungilla on oikeus varaushetkellä olevan asemakaavan keskeneräisyyden perusteella muuttaa tässä varauspäätöksessä olevia ehtoja kaavan mukaiseksi. Kaupunki sisällyttää varauspäätöksen mukaiset ehdot harkintansa mukaan varauksen kohteen luovutussopimuksiin.

Varauksensaajalla ei ole varauspäätöksen perusteella oikeutta aloittaa rakennus- eikä maanrakennustöitä varauksen kohteessa. Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä varausten kohteiden rakentamista koskevien velvoitteiden täyttäminen edellyttää, että kaupunki päättää aikanaan varauksen kohteen luovuttamisesta varauksensaajalle ja että varauksensaaja allekirjoittaa varauksen kohdetta koskevat lopulliset luovutusasiakirjat.

2.9 Sitoumus

”NIMI” sitoutuu Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Hanasaaren aluetta koskevan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro XXXX mukaisen korttelin nro xxxxx tonttien x – x varauksensaajana noudattamaan edellä ja jäljempänä esitettyjä sekä kaupunginhallituksen varauspäätöksestä muutoin ilmeneviä kyseistä tonttia koskevia varausehtoja.

Helsingissä..... kuun ..... päivänä 202X

Varauksensaajan allekirjoitus

1. Yleistä

Tässä dokumentissa on ilmoitettu kaupungin asettamat tontinluovutusehdot, joihin tontin varauksensaajan tulee sitoutua. Esitetyt vaatimukset perustuvat EU:n energiatehokkuusohjeisiin, kansallisiin kiinteistöjen muunneltavuustavoitteisiin koko elinkaaren aikana sekä markkinatrendeihin, jotka liittyvät energiajärjestelmien älykkäisiin toiminnallisuuksiin. Energiatehokkuutta tarkastellaan huoneistotasolla, ja älykkäiden järjestelmien tavoitteena on tarjota myös asukkaille mahdollisuuksia hyödyntää uusia palveluja.

Vaatimusten käytännön toteutus liittyy ainakin LVI-, sähkö-, rakennusautomaatio- ja telesuunnitteluun sekä -urakoihin. Tämä tulee huomioida jo suunnitteluvaiheessa, ja erityistä huomiota tulee kiinnittää suunnittelun ja toteutuksen yhteensovittamiseen, jotta päällekkäisyyksiltä ja sitä kautta syntyviltä lisäkustannuksilta vältytään.

2. Vaatimukset

VAATIMUS 1: Kaikki huoneisto- ja kiinteistötasoiset LVIS-automaatiojärjestelmät tulee toteuttaa sellaisella tavalla, että niihin on turvallisesti avattavissa Internet–verkon kautta käytettävä ohjelmistorajapinta (API). Rajapintojen kuvauksien tulee olla avoimia, ja niiden tulee perustua yleisiin avoimiin standardeihin tai laajasti käytettyihin teollisuusstandardeihin. Rajapintakuvaukset tulee toimittaa kiinteistölle osana loppudokumentaatiota.

VAATIMUS 2: Kylmän ja lämpimän käyttöveden määrä tulee mitata huoneisto- ja liiketilakohtaisesti. Mittausjärjestelmä tulee kytkeä kiinteistöautomaatioon.

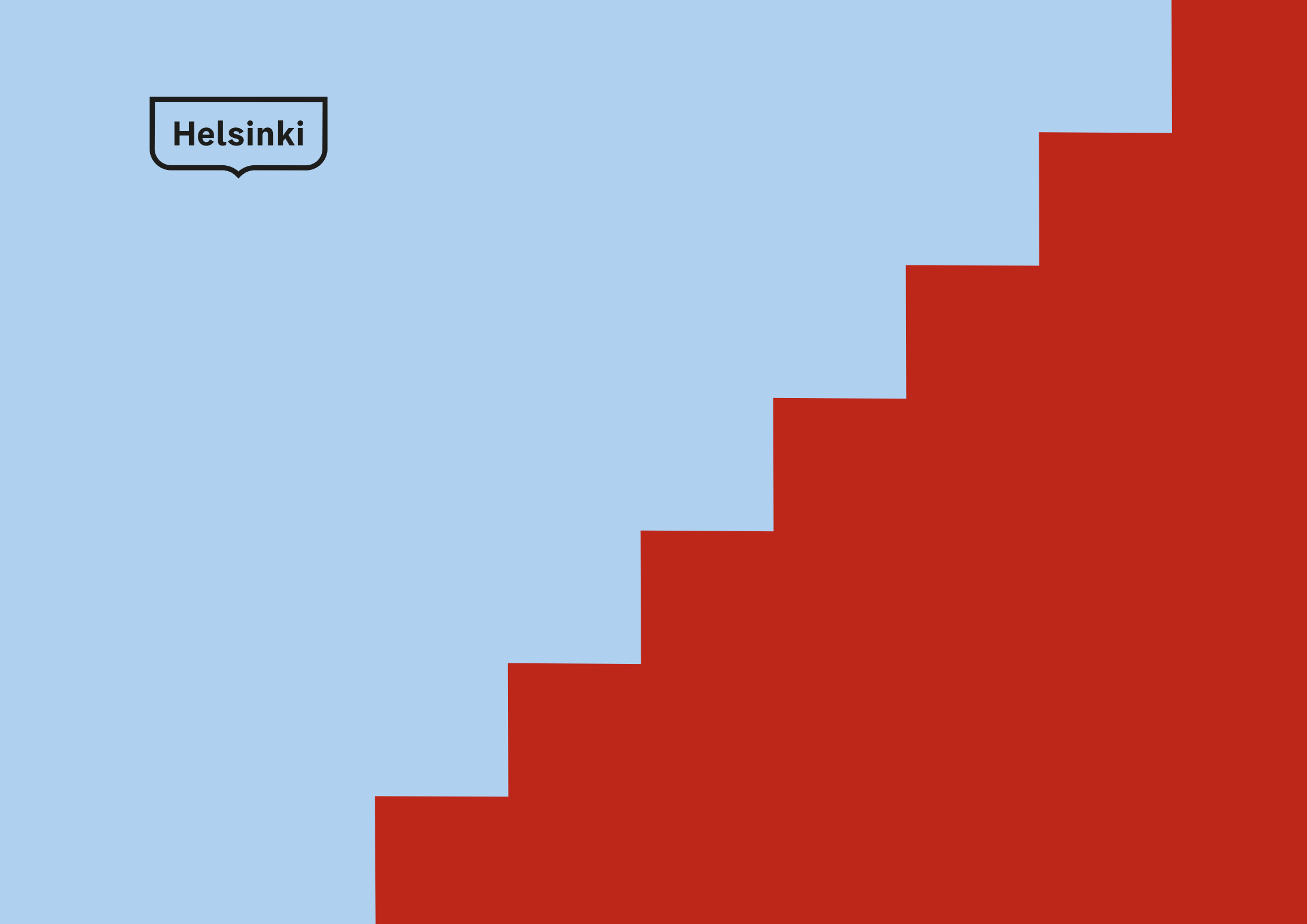
VAATIMUS 3: Tonttien autopaikoista on rakennettava vähintään 1/3 sähköautopaikoiksi, joissa on mahdollista ladata sähköautoa. Nämä latauspaikat on toteutettava viimeisimmän SESKOn Sähköajoneuvojen Lataussuosituksen SK69 määrittelemällä peruslataustavalla (lataustapa 3, mode 3), jolloin latausasemassa on SFS-EN 62196-2 mukainen tyypin 2 sähköautopistorasia. Jokaisella sähköautopaikalla tulee olla käytettävissä vähintään 10 kW latausteho, jota voidaan kuitenkin rajoittaa kuormanhallinnalla tarvittaessa. Latausjärjestelmän ohjaus voidaan toteuttaa latausoperaattorin palveluna, ja sillä voi tällöin olla erillinen sähköliittymä.

Loput 2/3 pysäköintipaikoista on varustettava sähköauton latauspistevalmiudella. Latauspistevalmiudella tarkoitetaan pysäköintipaikalle asti toteutettua kaapelointia tai muuta ylempänä esitetyt vaatimukset täyttävää sähkön jakelujärjestelmää, myöhemmin asennettavia sähköajoneuvojen latauspisteitä varten.

Autopaikkojen latausasemien ja latausvalmiuksien kaapelointi tulee tehdä niin, että latausvirran tulee olla 3 × 16A, ja sillä saavutetaan vähintään 11 kW latausteho.

VAATIMUS 4: Mahdolliset kulkuväylien sulanapitojärjestelmät tulee toteuttaa nestekiertoisina, ellei kaupunki myönnä erikseen poikkeusta.

VAATIMUS 5: Liiketilojen suuritehoisten kylmälaitteiden hukkalämpö tulee hyödyntää paikallisesti tai siirtää alueelliseen kaukojäähdytysverkostoon.


Helsinki