

Helsinki

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Helsingin Katajanokan Tulli- ja pakkahuoneen hintakilpailu

Hakuohje 24.1.2023



SISÄLLYSLUETTELO

1.	KILPAILUKUTSU	5
1.1.	Menettelyn tarkoitus ja järjestäjä	5
1.2.	Menettelyn pääkohdat ja tavoiteaikataulut	6
1.3.	Osallistumisoikeus ja kilpailijoiden soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset	7
1.3.1.	Kilpailijoiden hyväksyminen menettelyyn	7
1.3.2.	Kilpailuehdotusten sisäänjätö	8
1.4.	Arviointiryhmä ja suunnitelmien arviointi	9
1.5.	Muut kilpailutekniset tiedot	10
1.5.1.	Kilpailuasiakirjat	10
1.5.2.	Kohteeseen tutustuminen	11
1.5.3.	Kysymysten esittäminen	11
1.5.4.	Kilpailuehdotusten omistus-, käyttö- ja julkaisuoikeus	11
1.5.5.	Kilpailuehdotusten vakuuttaminen ja palautus	12
1.5.6.	Kilpailun keskeyttäminen ja tarjousten hylkääminen	12
2.	KILPAILUALUEEN KUVAUS	13
2.1.	Kilpailualueen rajaus	13
2.2.	Kaavatilanne, yleistä	13
2.3.	Liikennetiedot	14
2.4.	Rakennussuojelu ja arkkitehtuuri	14
2.5.	Kalusteet	15
3.	KILPAILUEHDOTUSTEN SISÄLTÖ	16
3.1.	Konseptisuunnitelmien suunnitteluohjeet	16
3.2.	Konsepti ja toiminnot	18
3.3.	Kaupallinen tarjous	18
3.4.	Kilpailuehdotuksessa vaadittavat asiakirjat	18
4.	VALINTAKRITEERIT	19
5.	HINTAKILPAILUN RATKAISEMINEN	20
5.1.	Kilpailijoiden valitseminen jatkoneuvotteluihin	20
5.2.	Jatkoneuvotteluiden keskeiset tavoitteet	20
6.	MENETTELY KILPAILUN JÄLKEEN	21
6.1.	Esisopimus tontin vuokraamisesta ja rakennuksen myynnistä	21
6.2.	Kilpailun voittanut ehdotus kaavoituksen lähtökohtana	21
6.2.1.	Tontinluovutus	22
6.2.2.	Tontin hinnoittelu	23
6.2.3.	Maanvuokra	23

7. LIITTEET

24

- Liite 1 Kilpailualueen viitteellinen sijaintikartta
- Liite 2 Rakennushistoriaselvitys
- Liite 3a Rakennetekninen kuntoarvio (A-Insinöörit Oy)
- Liite 3b Pohjapiirustukset: Huomiot ja rakenneavausten paikat (A3)
- Liite 4 LVISA-tekkinen kuntoarvio (Hepacon Oy)
- Liite 5 Vesikaton kuntotarkastusraportti
- Liite 6 Vesikaton korjaustapaehdotus
- Liite 7 Asbesti- ja haitta-ainetutkimus (A-Insinöörit Oy)
- Liite 8 LVIRS-tekkinen kuntoarvio (Asiantuntijapalvelut Lukkari Oy)
- Liite 9 Pohjapiirustukset
- Liite 10 Julkisivut ja leikkauskuva
- Liite 11 Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeet
- Liite 12 Maanvuokrasopimusluonnos
- Liite 13 Esisopimus rakennuksen kaupasta ja tontin vuokraamisesta
- Liite 14 Ostotarjouslomake
- Liite 15 Liiteaineiston käyttöehtositoumus

Pääaulan portaikko ja ylätasanne.



1. KILPAILUKUTSU

Kilpailun tavoitteena on löytää kilpailualueelle korkealaatuinen ja toteuttamiskelpoinen kokonaisratkaisu, jossa rakennus kehitetään uuteen käyttöön. Kilpailu ratkaistaan tarjotun hinnan perusteella. Hintakilpailuun hyväksytään ne kilpailuehdotukset, joiden konseptisuunnitelmat täyttävät kilpailun valintakriteerit sekä konseptille asetettavat vähimmäisvaatimukset. Rakennukseen haetaan monipuolista konseptia, joka voi rakentua esimerkiksi toimisto- ja työskentelytilojen, ravintoloiden, liiketilojen, kokoontumistilojen tai taiteen ja kulttuuritoimintojen ympärille.

Kilpailun kohteena on sekä tontti että rakennus. Rakennus on tarkoitus myydä ja tontti vuokrata pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella. Maanvuokrasopimukseen on tarkoitus sisällyttää vuokralaisen osto-oikeus tonttiin.

Rakennuksen kokonaisala on n. 6268 m². Rakennus vapautuu vuokratyöstä rakennuksen omistusoikeuden siirtyessä ostajalle, ellei kaupungin ja ostajan välillä erikseen toisin sovita. Nykyinen asemakaava on vanhentunut ja tässä kilpailussa etsitään kilpailuehdotusta, joka tulee toimimaan pohjana tulevalle asemakaavamuutokselle.

Kaupungilla ei ole omaa käyttötarvetta rakennukselle, joten rakennuksen korjaaminen ja käyttötarkoituksen muutokset tulevat ostajan vastuulle.

1.1. MENETTELYN TARKOITUS JA JÄRJESTÄJÄ

Kaupunki luovuttaa kilpailualueen jäljempänä mainitulla tavalla kilpailun voittajalle, joka toimii vastaisuudessa kilpailualueen kehittäjänä ja toteuttajana. Kilpailun voittajan kanssa neuvotellaan osana kilpailua esisopimus rakennuksen kauppaa ja tontin vuokraamista koskien. Asemakaavamuutos toteutetaan kumppanuuskaavoituksena yhdessä kaupungin ja kilpailun voittaneen tahon kanssa.

Kaupunki ja kilpailun voittaja allekirjoittavat esisopimuksen tontin vuokraamisesta ja rakennuksen kaupasta. Ostaja sitoutuu laatimaan asemakaavoituksen pohjaksi tarvittavat tarkemmat suunnitelmat ja selvitykset kaupunkiympäristön toimialan ohjauksessa. Asemakaavan tultua lainvoimaiseksi kaupunki ja kilpailun voittaja allekirjoittavat rakennusta koskevan kaupan ja tonttia koskevan vuokrasopimuksen.

Kilpailun järjestäjänä toimii kaupunkiympäristölautakunta. Käytännön järjestelyistä huolehtivat kaupunkiympäristötoimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu sekä kaupunkiympäristötoimialan asemakaavapalvelu.

Kilpailuun osallistumisesta ja menettelyn tarkemmasta sisällöstä, kuten sen eri vaiheista, aikataulusta ja asetetuista tavoitteista on tarkemmin mainittu jäljempänä

tässä hakuohjeessa. Päätökset kilpailun voittajan kanssa tehtävästä rakennuksen ja tontin luovuttamisesta tekee kaupungin toimivaltainen toimielin tai viranhaltija.

Järjestäjän edustajana toimii:
Katharina Mead, erityisasiantuntija
puh. (09) 310 25452
katharina.mead@hel.fi

Hakuohje on luettavissa ja tulostettavissa internet -sivuilla osoitteessa: hel.fi/tontit.

1.2. MENETTELYN PÄÄKOHDAT JA TAVOITEAIKATAULUT

Kilpailu käynnistyy kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttyä tämän hakuohjeen ja kilpailun käynnistämisen.

Kilpailuun osallistuminen tapahtuu toimittamalla kilpailuehdotus (sisältäen konseptisuunnitelman kilpailualueen suunnittelusta sekä euromääräisen indikaatiivisen tarjouksen tontin ja rakennuksen osalta) jäljempänä kohdassa 3 esitetyn mukaisesti 28.4.2023 klo 15.00 mennessä.

Saapuneiden kilpailuehdotusten joukosta valitaan arvioinnissa jatkoon ja hintakilpailuun ne, joiden konseptisuunnitelmat täyttävät tämän hakuohjeen mukaiset valintakriteerit, konseptille asetettavat vähimmäisvaatimukset sekä kilpailualueen toteuttamisen edellyttämät yleiset kelpoisuusvaatimukset.

Asiakassali toisessa kerroksessa.



Valintakriteerit ja vähimmäisvaatimukset täyttävien ehdotusten osalta avataan tarjouslomakkeet, jotka sisältävät indikaatiivisen euromääräisen tarjouksen tontista ja rakennuksesta sekä näiden muodostamasta kokonaisuudesta.

Neuvotteluihin valitaan n. 1–3 parhaan euromääräisen indikaatiivisen tarjouksen jättänyttä kilpailijaa, joiden kilpailuehdotukset täyttävät kilpailun vähimmäisvaatimukset sekä valintakriteerit.

Neuvottelut jatkoon valittujen kilpailijoiden kanssa on tarkoitus järjestää arviolta kesä-elokuussa 2023.

Kaupunkiympäristölautakunta päättäneenä esittää kaupunginhallitukselle kilpailualueen luovutuksen periaatteista tässä hakuohjeessa mainitulla tavalla arviointiryhmän esityksen perusteella kilpailun voittajalle arviolta loppuvuonna 2023. Päätöksen jälkeen kilpailun voittajan kanssa allekirjoitetaan esisopimus tontin luovutuksesta.

Hankkeen vaatima asemakaavan muutos käynnistyy osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla (nähtävilläoloaika 27.2.–17.3.2023) ja jatkuu yhteistyössä kilpailun voittajan kanssa kilpailualueen esisopimuksen tultua voimaan. Kilpailualueen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutos valmistellaan kaupungin ja kilpailun voittajan yhteistyönä kumppanuuskaavoituksena arviolta vuosien 2024–2025 aikana.

Kilpailun virallinen kieli on suomi. Kilpailuehdotukset tulee laatia suomen

kielellä. Neuvottelujen kaikki vaiheet käydään ja siihen liittyvät asiakirjat laaditaan suomen kielellä.

1.3. OSALLISTUMISOIKEUS JA KILPAILIJOIDEN SOVELTUUVUUTTA KOSKEVAT VÄHIMMÄISVAATIMUKSET

Kilpailu on suunnattu rakennus- ja kiinteistöalan toimijoille tai näiden muodostamille konsortioille, joilla on tekniset, taloudelliset sekä muut edellytykset erittäin vaativan ja laadukkaan kokonaisuuden suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi. Vaatimusten täytyminen arvioidaan kokonaisarviointina.

Kilpailijan yleiset kelpoisuusedellytykset arvioidaan kilpailun arviointiryhmän toimesta ennen konseptisuunnitelmien arviointia ja hintakilpailun ratkaisemista. Tämän vuoksi kilpailijan tulee kilpailuehdotuksen toimittamisen yhteydessä selvittää myös yleiset kelpoisuusedellytyksensä sekä toimittaa kilpailijan perustietojen (osapuolten nimi-, osoite- ja yhteyshenkilötiedot) lisäksi ainakin seuraavat asiakirjat:

• *Referenssiluettelo viimeisen 5 vuoden aikana toteuttamista laajuudeltaan, toiminnoiltaan ja sisällöllisesti vastaavanlaisista hankkeista. Kilpailijalla tulee olla kokemusta vaativista korjausrakentamisen hankkeista ja niiden toteuttamisesta.*

1.3.1. KILPAILIJOIDEN HYVÄKSYMINEN MENETTELYYN

Kilpailun kohde luovutetaan yhdelle

toteuttajalle, eivätkä kilpailijat siten voi osallistua kilpailuun vain osittain esimerkiksi rakennuksen tietyn osan tai rakennusoikeuden osalta. Toteuttajan tulee pystyä toteuttamaan koko kohteen rakennusoikeus tämän kilpailuohjelman, laadittavan asemakaavan sekä kilpailualueita koskevien päätösten ja tontin luovutussopimusten mukaisesti.

Kilpailijan tulee pystyä toteuttamaan tämän hakuohjeen mukaisesti rakennusteknisesti erittäin vaativalle alueelle sijoittuvia pääosin palvelu-, liike- ja toimitiloja arviolta yhteensä noin 6 300 k-m² kilpailijan esittämissä konseptisuunnitelmissa, kilpailualueen toteuttamisen edellyttämässä ja vastaisuudessa laadittavassa asemakaavan muutoksessa, tontinluovutussopimuksissa sekä muissa viranomaisohjeissa määritellyllä tavalla.

Kilpailijalla tulee olla arviointihetkellä käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus, taloudelliset ja muut edellytykset kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle sijoittuvan ja rakennusteknisesti vaativan yhteensä arviolta noin 6 300 k-m²:n suuruisen hankekokonaisuuden toteuttamiseksi (yleiset kelpoisuusedellytykset). Kilpailijan on esitettävä selvitys yleisistä kelpoisuusedellytyksistä (esim. referenssit laajuudeltaan, toiminnoiltaan ja sisällöllisesti vastaavanlaisten hankkeiden toteuttamisesta) osana kilpailuehdotuksen jättämistä.

Kohde on arkkitehtisuunnittelun osalta poikkeuksellisen vaativa. Kohteen vaativuus sekä vaadittavan arkkitehtisuunnittelun laatuaste huomioden vastaisuudessa

kiinnitettävällä pääsuunnittelijalla tulee olla pitkäaikainen, näyttöön perustuva kokemus vastuullisena rakennussuunnittelijana toimimisesta rakennushistoriallisesti vaativissa rakennus- ja peruskorjaushankkeissa. Kilpailun voittajan nimeämisen pääsuunnittelijan tulee täyttää rakennusvalvonnan kelpoisuusvaatimukset rakennussuunnittelijalle (Topten PV, poikkeuksellisen vaativa).

Arviointiryhmä voi sulkea kilpailijan pois menettelystä sen missä vaiheessa tahansa yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai lakisääteisten tai muiden vastaavien yhteiskunnallisten velvoitteiden ja/tai harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen noudattamatta jättämisen perusteella.

1.3.2. KILPAILUEHDOTUSTEN SISÄÄNJÄTTÖ

Kilpailuehdotus (konseptisuunnitelmat, euromääräinen indikaatiivinen ostotarjous sekä edellä mainitut selvitykset) liitteineen tai latauslinkkeineen toimitetaan sähköpostitse osoitteeseen katharina.mead@hel.fi perjantaihin 28.4.2023 klo 15.00 mennessä. Ostotarjous tulee toimittaa erillisessä tiedostossa osana kilpailuehdotusaineistoa. Sähköpostin aihe muotoillaan seuraavasti: ”Tulli- ja pakkahuoneen hintakilpailu”. Kaupunki pidättää oikeuden pidentää kilpailuehdotuksen jättämisen varattua aikaa.

Kilpailun järjestäjä hylkää kilpailuehdotukset, jotka ovat saapuneet myöhässä. Lisäksi järjestäjä voi hylätä ehdotukset, joissa on puutteita tai jotka eivät täytä tässä

hakuohjeessa esitettyjä vaatimuksia.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä kilpailuehdotukset. Kilpailun järjestäjällä on oikeus keskeyttää kilpailu perustellusta syystä. Kaupunki ei vastaa mistään osallistujille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista, mikäli kaupunki päättää hylätä niiden esittämät kilpailuehdotukset tai mikäli niitä ei päätetä toteuttaa myöhemminkään sellaisenaan tai muutettuna, tai mikäli kaupunki päättää sulkea kilpailijan pois menettelystä sen missä vaiheessa tahansa yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/ tai lakisääteisten tai muiden vastaavien yhteiskunnallisten velvoitteiden ja/ tai harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen noudattamatta jättämisen perusteella. Edellä mainitun määräajan jälkeen myöhässä toimitetut/saapuvat

Pääaula.

kilpailuehdotukset hylätään.

Kilpailuehdotuksen laatimisesta ja menettelyyn osallistumisesta ei makseta mitään korvausta.

1.4. ARVIOINTIRYHMÄ JA SUUNNITELMIEN ARVIOINTI

Arviointiryhmä arvioi, kuinka kilpailuehdotukset vastaavat tämän hakuohjeen kohdan 3.1. suunnitteluohjeita sekä kuinka ne täyttävät kokonaisarvioinnin perusteella kohdassa 4 asetetut valintakriteerit. Valintakriteerit ja vähimmäisvaatimukset täyttävien kilpailuehdotusten ostotarjoukset avataan, ja parhaat euromääräiset indikaatiiviset tarjoukset antaneiden 1-3 kilpailijan kanssa edetään jatkoneuvotteluihin.



Arviointiryhmä voi myös esittää kilpailuehdotukseen jatkosuunnitteluohjeita, joita tulee noudattaa hankkeen jatkosuunnittelussa. Kilpailun järjestäjä voi pyytää kilpailuehdotuksista lausuntoa tai arviota ulkopuolisilta riippumattomilta asiantuntijoilta. Ulkopuoliset arviot tai lausunnot eivät sido kilpailun järjestäjää.

Arviointiryhmään kuuluvat:

- Salla Hoppu, asemakaavoitus
- Sakari Mentu, asemakaavoitus/ kulttuuriympäristöasiat
- Mari Kastio, rakennusvalvonta
- Katharina Mead, tontinluovutus ja kiinteistöjen kehittäminen
- Ilkka Aaltonen, tontinluovutus ja kiinteistöjen kehittäminen

Arviointiryhmä kuulee ehdotuksia arvioidessaan ainakin seuraavia

asiantuntijoita:

- Jaana Perttilä, kaupunginmuseo, rakennussuojelu ja korjausrakentaminen
- Minna Maartola, elinkeinoasiat ja yritysten toimintaympäristöt
- Arkkitehti N.N., korjausrakentamisen asiantuntija

1.5. MUUT KILPAILUTEKNISET TIEDOT

1.5.1. KILPAILUASIAKIRJAT

Kilpailun ohjelma-asiakirjoihin kuuluvat tämä kilpailuohjelma sekä sen liitteet. Kilpailuohjelman liitemateriaali toimitetaan pyynnöstä sähköpostitse käyttöehtositoumuksen (ks. liite 15) täytettynä toimittaneille tahoille.

Liiteaineistopyynnöt sekä aineistojen palautus toimitetaan pdf-tiedostona

Tulli- ja pakkahuone sijaitsee osoitteessa Katajanokanlaituri 5.



osoitteeseen katharina.mead@hel.fi. Suurikokoisista tiedostoista voi lähettää latauslinkin. Kilpailun järjestäjä hylkää kilpailuehdotukset, jotka ovat saapuneet myöhässä. Lisäksi järjestäjä voi hylätä ehdotukset, joissa on puutteita tai jotka eivät täytä tässä asiakirjassa esitettyjä vaatimuksia.

Kilpailuohjelman liitteisiin kuuluu selvityksiä, joissa on lisätietoa kilpailualueesta. Jos liiteaineistojen ja kilpailuohjelman välillä on ristiriitoja, kilpailuohjelman tiedot ovat ensisijaisia.

Kilpailijoilla on oikeus käyttää kilpailuohjelman ja sen liitteiden aineistoja ainoastaan kilpailuehdotuksen laatimisessa. Aineiston käyttö muuhun tarkoitukseen on kielletty.

1.5.2. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Rakennukseen ja sen tiloihin on mahdollista tutustua erikseen järjestettävässä näytössä maanantaina 27.2.2023 klo 10–12. Näyttö on suunnattu rakennus- ja kiinteistöalan toimijoille ja siihen ilmoittaudutaan sähköpostitse 23.2.2023 mennessä osoitteeseen katharina.mead@hel.fi. Mahdollisista yksityisnäytöistä sovitaan erikseen.

1.5.3. KYSYMYSTEN ESITTÄMINEN

Kilpailuun osallistuvalla on mahdollisuus esittää sitä koskevia kysymyksiä. Kysymykset tulee lähettää sähköpostitse (katharina.mead@hel.fi) 17.3.2023 klo 12.00 mennessä. Viesti tulee otsikoida ”Tulli- ja pakkahuoneen kilpailu, kysymykset”. Kaikki esitetyt kysymykset ja niiden

vastaukset pyritään julkaisemaan anonymisti kilpailun internet-sivulla viimeistään 31.3.2023.

Samalla tavalla ilmoitetaan tontit-yksikön internet-sivuilla kilpailuasiakirjojen tai konseptisuunnitelmien laadintaan vaikuttavat mahdolliset lisäohjeet ja/tai tähän hakuohjeeseen tehtävät täydennykset ja korjaukset. Vain näin annetut tiedot ovat menettelyn järjestäjää sitovia.

1.5.4. KILPAILUEHDOTUSTEN OMISTUS-, KÄYTTÖ- JA JULKAISUOIKEUS

Kilpailuun osallistuneen tahon laatimat konseptisuunnitelmat jäävät kilpailijan omaisuudeksi. Kilpailun järjestäjällä ei ole omistusoikeutta suunnitelmiin. Kilpailun järjestäjällä on kuitenkin oikeus korvauksetta julkaista neuvotteluihin valituista konseptisuunnitelmista kuvia omissa julkaisuissaan, verkkosivuillaan ja näyttelyissä sekä muissa vastaavissa tilaisuuksissa ja tapahtumissa.

Suunnitelmiin liittyvien tekijän- ja käyttöoikeuskysymysten osalta noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä.

Mikäli suunnitelma sisältää voimassa olevan lainsäädännön mukaisia liikesalaisuuden piiriin kuuluvia kohtia, tulee niistä olla yksilöity selvitys ja se tulee olla helposti erotettavissa suunnitelmasta.

Materiaaleja käytetään viestinnässä eri kanavissa ja kaupunki voi jakaa niitä esimerkiksi Helsingin kaupungin aineistopankin kautta.

1.5.5. KILPAILUEHDOTUSTEN VAKUUTTAMINEN JA PALAUTUS

Kilpailijoiden lähettämää aineistoa ei vakuuteta eikä palauteta. Kilpailijoita pyydetään säilyttämään alkuperäinen aineisto.

1.5.6. KILPAILUN KESKEYTTÄMINEN JA TARJOUSTEN HYLKÄÄMINEN

Kaupungilla on oikeus hylätä kaikki ehdotukset ja keskeyttää kilpailu missä tahansa vaiheessa. Mikäli kaupunki ja kilpailun voittanut taho eivät pääse yhteisymmärrykseen molempia osapuolia tyydyttävästä ratkaisusta, kaupungilla on oikeus jatkaa neuvotteluja muiden tarjouksen jättäneiden osallistujien kanssa.

Pakkahuone rakennuksen itäpäädyssä.



2. KILPAILUALUEEN KUVAUS

Kilpailualue.



2.1. KILPAILUALUEEN RAJAUS

Kilpailualue käsittää Tulli- ja pakkahuone-nimisen rakennuksen tontteineen (kaupunginosa 8 Katajanokka, kortteli 184, ohjeellinen tontti 6).

Kilpailijat saavat esittää toimintoja kilpailualueen ulkopuolelle, rakennuksen lounaissivun edustalle Katajanokanlaiturin katualueelle. Toimintojen tulee parantaa rakennuksen maantasokerroksen elävyyttä ja avointa luonnetta sekä edistää vetovoimaisen katutilan kehittämistä.

2.2. KAAVATILANNE, YLEISTÄ

Alueella on voimassa kaupunkiympäristölautakunnan 4.10.2022 (§ 568) määräämä rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi 1.–8. sekä 13. ja 14. kaupunginosissa rakennuskielto kartassa nro 12802 esitetyillä tonteilla 11.10.2024 saakka.

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 8.5.1895 vahvistettu asemakaava nro 28A. Asemakaavassa on osoitettu korttelialueen rajat sekä käyttötarkoitus “Kronomagasini” eli kruunun makasiini.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu kantakaupunkialueeksi C2 keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn ehdoilla. Rakennuskohteeseen kohdistuu myös Kulttuuriympäristöt-teemakartan

oikeusvaikutteinen Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt -merkintä.

Katajanokan vanha osa on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon.

Rakennuksen viereiselle alueelle valmistellaan Eteläsataman itäosan ja Katajanokanrannan kaavamuutosta. Suunnittelun ensimmäisessä vaiheessa alueelle laaditaan suunnitteluperiaatteet, jotka ohjaavat alueen asemakaavoitusta. Alueen suunnittelun tavoitteena on vahvistaa keskustan merellisyyttä sekä liittää Katajanokan ranta-alueet ja matkustajasatama tiiviimmin osaksi kävelypainotteista keskustaa. Tarkoituksena on luoda uutta merellistä kaupunkitilaa rantabulevardeineen ja vetovoimaisine toimintoineen. Osana kokonaisuutta tutkitaan uudisrakentamisen paikkoja. Rakennus sijaitsee suunnitteluperiaatteiden vaikutusalueella ja liittyy kiinteästi Katajanokanlaiturin muutoksiin. Tavoitteena on rakentaa kaupunkimaista, elävää ja viihtyisää katutilaa maantasokerroksen palveluineen.

Elämyksellinen ydinkeskusta, ydinkeskustan maankäytön kehityskuva 2032 suunnitelmassa Katajanokanlaituri kytkeytyy Kauppatorin suuntaan ja laadukasta kävely-ympäristöä sekä maantasokerroksen toiminnallisuutta parannetaan.

Osoite: Katajanokanlaituri 5
Kokonaisala: 6 268 m²
Käyttötarkoitus: varasto

Kerrosten määrä: 3
Rakennustunnus: 1783
Tilavuus: 34 450 m³
Paloluokka: P3

Suunnittelun sitovista lähtökohdista on kerrottu tarkemmin tämän hakuohjeen kohdassa 3.1.

2.3. LIIKENNETIEDOT

Rakennusta ympäröivistä kaduista Kanavakatu ja Satamakatu ovat autoliikenteen alueellisia kokoojakatuja. Ankkurikatu ja Katajanokanranta ovat tonttikatuja. Liikennemäärä Kanavakadulla on 5000 ajon./vrk., Satamakadulla 3500 ajon./vrk., Ankkurikadulla ja Katajanokanrannassa alle 1000 ajon./vrk. Sataman raskasliikenne kulkee tulevaisuudessa Ankkurikatua pitkin pois satamasta. Katajanokanlaituri on osa pyöräliikenteen pääverkkoa.

2.4. RAKENNUSSUOJELU JA ARKKITEHTUURI

Professori Gustaf Nyströmin suunnittelema Tulli- ja pakkahuone valmistui vuonna 1901. Rakennus oli jo valmistuessaan rakennustaiteellisesti ansiokkaaksi arvostettu ja sillä on tärkeä asema Suomen 1800-luvun lopun arkkitehtuurikehityksen ilmentäjänä. Rakennuksen julkisivut ovat puhtaaksimuurattua tiiltä ja kattomaailman erityispiirteinä ovat runsaat torniaiheet. Kaksikerroksiseen rakennukseen sijoittui alun perin sekä kylmää että lämmintä pakkahuone- eli tullivarastotilaa, tullikamari sekä liikennekonttorin työskentely- ja asiakastilat. Rakennus toimi yli 90 vuotta alkuperäisessä käytössä eivätkä

siihen tehdyt vähäiset muutokset ole hävittäneet rakennuksen selkeätä tilallista perusratkaisua, alkuperäistä ilmettä ja arvokkaita sisätiloja.

Tulli- ja pakkahuone on kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti arvokas rakennus, joka tullaan suojelemaan asemakaavamerkinnällä sr-1. Merkintä edellyttää, että rakennuksen uudelleenkäytön ja siinä tehtävien muutosten tulee olla arkkitehtuurin, julkisivujen sekä arvokkaiden sisätilojen säilyttäviä sekä suojeleuarvot huomioon ottavia.

Katajanokka on Helsingin Eteläsataman, merellisen kansallismaiseman, omaleimainen itäsivu. Satama-alueen laiturirakennelmat ja rakennukset sekä niiden käytössä tapahtuneet muutokset heijastavat satamatoiminnan historiaa yli sadan vuoden ajalta. Katajanokan tiiviit jugend-tyylisten asuinkerrostalojen korttelit ovat Euroopankin mittakaavassa poikkeuksellisen yhtenäinen kokonaisuus. Katajanokan kaupunkikuvan kiinnekohta on Uspenskin katedraali.

Kaupunginlahdelle Eteläsatamaan avautuvassa näkymässä etualalla on matalien, yleisilmeeltään punatiilisten makasiinien laiturialue, laiturin takana korkeampien rakennusten rintama ja ylimpänä katedraali. Tulli- ja pakkahuone on merkittävä rakennus tässä punatiilisten, alun perin satamatoimintoja palvelevien varasto- ja makasiinirakennusten muodostamassa kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaassa kokonaisuudessa.

Lisätiedot rakennussuojelusta ja kohteen historiallisesta arvosta liitteenä olevassa rakennushistoriallisessa selvityksessä (ks. liite 2).

2.5. KALUSTEET

Kohteen alkuperäiset, Helsingin kaupungin omistamat kiinto- ja irtokalusteet siirtyvät ostajalle osana rakennuksen kauppaa.

3. KILPAILUEHDOTUSTEN SISÄLTÖ

3.1. KONSEPTISUUNNITELMIEN SUUNNITTELUOHJEET

Kilpailijan tulee esittää konseptisuunnitelmassa suunnitelma koko kilpailualueelle. Rakennuksen tuleva käyttötarkoitus tai käyttötarkoitukset tulee esittää kilpailuehdotuksessa. Konseptisuunnitelmassa tulee esittää rakennuksen pohjapiirustukset, siten että niihin on merkitty tulevat käyttötarkoitukset. Pohjapiirustukset esitetään A3-formaatissa. Mikäli julkisivuihin suunnitellaan merkittäviä muutoksia, tulee nämä esittää julkisivukuvissa.

Laadittavien konseptisuunnitelmien tulee perustua tässä hakuohjeessa asetettuihin reunaehtoihin. Vähäiset poikkeamiset lähtökohdista voivat olla mahdollisia, mikäli ne parantavat kilpailualueen kaupunkikuvallisia ominaisuuksia, palveluratkaisuja sekä suunnitellun hankkeen toteutuskelpoisuutta.

Suunnittelussa tulee erityisesti huomioida rakennuksen kunnostaminen suojelumääräysten mukaisesti. Rakennuksen suojeluarvot ovat suunnittelun lähtökohta.

Seuraavat reunaehdot on huomioitava suunnittelussa:

Alue ja ympäristö

- Katajanokanlaituri on kaupungin omistama katualue, jota on tarkoitus kehittää puistomaisena, jalankulkijaystävällisenä ja viihtyisenä katualueena. Tavoitteena on, että Katajanokanlaiturin varrella rakennusten katutasen tiloihin sijoittuu liike- ja palvelutiloja tukemaan alueen elinvoimaa ja keskustamaista luonnetta.

Toimintakuvaus

- Kilpailun kohteen muodostaman kokonaisratkaisun kuvaaminen ja kohteeseen ehdotettujen eri toimintojen määrittely, tilavaraukset sekä sijoittuminen ovat keskeinen osa laadittavaa konseptisuunnitelmaa.

- Vähintään ensimmäinen kerros tulee suunnitella palveluiltaan yleisölle avoimeksi.

- Rakennuksen palotekniset erityispiirteet tulee huomioida uusia käyttötarkoituksia esittäessä.

Rakennussuojelu

- Rakennuksen kaupunkikuvallisten, arkkitehtonisten ja kulttuurihistoriallisten suojeluarvojen johdosta julkisivuihin tai katolle ei saa tehdä merkittäviä muutoksia. Kaikkien muutosten tulee ottaa

huomioon rakennuksen alkuperäinen arkkitehtuuri, eivätkä muutokset saa heikentää rakennuksen julkisivujen rakennustaiteellista arvoa. Alkuperäiset rakennusosat tulee säilyttää eikä julkisivuihin saa tehdä uusia aukotuksia, lukuun ottamatta mahdollisuutta esittää rakennuksen nykyiseen aukotukseen muutoksia siten, että parannetaan ympäröivää katutilaa ja tehtäisiin myös rakennuksen sisällä olevista toiminnoista kiinnostavampia ja houkuttelevampia. Tällaisia aukotuksia arvioidaan suhteessa rakennuksen suojeluarvoihin ja tekniseen olemukseen.

- Rakennuksen tuleva käyttö ei saa edellyttää muutoksia tai korjauksia, jotka vähentäisivät arvokkaiksi todettujen sisätilojen arkkitehtuuria ja ominaispiirteitä.

Pysäköinti ja huoltoliikenne

- Toimintojen edellyttämä pyörä- ja autopysäköinti tulee ratkaista suunnittelualueella tai alueellisesti sopimalla, hankkeen erikseen esittämällä tavalla.

- Autopaikkoja ja pyöräpysäköintipaikkoja tulee osoittaa Helsingin kaupungin työpaikka-alueiden pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen mukaisesti.

- Kilpailualueelle vastaisuudessa kaavoitettavien tonttien ohjeelliset alustavat polkupyöräpaikkanormit ovat seuraavat: Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 50 toimistokerrosneliömetriä kohden.

Länsisiiven ensimmäisen kerroksen käytävä.



- Huolto- ja tavaraliikenteen pysäköinti on mahdollista vain Katajanokanlaiturin puolella.

Vastuullisuus ja elinkaarikestävyys

- Rakennuksen energiatehokkuutta on pyrittävä parantamaan suojelun puitteissa.

- Rakennus tulee suunnitella elinkaarijoustavana ja materiaalitehokkaana.

3.2. KONSEPTI JA TOIMINNOT

Kilpailualueelle etsitään konseptia, joka voi rakentua toimitilan, kaupallisten palveluiden ja kaupunkilaisille avoimen toiminnan ympärille. Rakennuksen suojeluarvot ovat lähtökohta kehittämiselle sekä suunnitelluille toimintoille. Vähintään ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa kaupunkilaisille avoimia palveluita.

Toimintoja voivat olla esimerkiksi:

- Liiketilaa, palveluita, toimitilaa, kokoontumistiloja, koulutuspalveluita, showroomeja, pientuotantotiloja
- Kahvila- ja/tai ravintolapalveluita
- Päivittäistavarakaupan ja palveluiden konsepteja
- Kulttuuritoimintaa, yksityinen galleria, yksityinen museo tms.

Kaupunki ei tule hankkeeseen mukaan omistajana eikä vuokralaisena. Seuraavat toiminnot eivät ole mahdollisia:

- Asuminen
- Varasto
- Hotelli

Kilpailualueen kokonaisratkaisun, konseptin kuvaaminen ja kilpailualueelle sijoittuvien eri toimintojen määrittely ovat keskeinen osa laadittavaa konseptisuunnitelmaa sekä kilpailuehdotusta.

3.3. KAUPALLINEN TARJOUS

Kilpailijat jättävät osana kilpailuehdotusta tarjouksensa konseptisuunnitelman mukaisten käyttötarkoitusten rakennusoikeuksien yksikköhinnoista sekä rakennusoikeuksien perusteella lasketun kokonaishinnan. Tontin hinnoittelun on vastattava käypää tasoa. Tarjous annetaan lisäksi rakennuksen osalta. Tarjous on indikaatiivinen ja se jätetään käyttäen tarjouslomaketta (liite 15).

Jatkoneuvotteluiden päätteeksi parhaan tarjouksen antaneelta pyydetään sitova ostotarjous rakennuksen ja tontin osalta.

3.4. KILPAILUEHDOTUKSESSA VAADITTAVAT ASIAKIRJAT

Kilpailuehdotuksen konseptisuunnitelma tulee esittää yhtenä A3-kokoon koottuna yhtenä pdf-tiedostona. Esityksestä tulee selvitä toiminnallinen konsepti sekä toimintojen sijoittuminen, tilavaraukset sekä laajuudet kaaviomaisesti. Toiminnot tulee esittää rakennuksen pohjapiirroksissa. Esitykseen tulee liittää karkeat laajuustietoarviot käyttötarkoituksittain.

4. VALINTAKRITEERIT

Konseptisuunnitelmassa ja kilpailuehdotuksessa on hakijan ja hankkeen perustietojen lisäksi esitettävä seuraavat seikat, joita käytetään valintakriteereinä. Kilpailu ratkaistaan euromääräisen kokonaishinnan perusteella ja hintakilpailuun hyväksytään ne kilpailuehdotukset, joiden konseptisuunnitelmat ovat suunnitteluohjeiden mukaiset ja täyttävät seuraavat valintakriteerit, jotka muodostavat konseptille asetettavat vähimmäisvaatimukset:

1. Kilpailualueen kokonaisratkaisu
2. Historiallisen arvon säilyminen ja rakennussuojelu osana kokonaisuutta
3. Toiminnallinen sisältö: Kokonaisratkaisun konseptuaalinen kuvaaminen sekä toiminnallisen sisällön määrittely (esim. liiketilat, toimitilat, ravintolapalvelut, kokouspalvelut, taiteen ja kulttuurin toiminnot) sekä kokonaisuuden soveltuminen rakennukseen.

Suunnitteluohjeet on esitetty kohdassa 3.1.

Konseptisuunnitelman tulee sisältää kuvaus edellä mainituista seikoista. Lisäksi mainituissa suunnitelmissa tulee esittää kaaviomainen kuvaus kilpailualueelle suunnitellun hankekokonaisuuden rakentamisen perusratkaisuista sekä rakenteesta. Konseptisuunnitelmat tulee toimittaa kokonaisuudessaan A3-vihkona pdf-muodossa.

Konseptisuunnitelman tulee olla muotoilultaan ja sisällöltään riittävän seikkaperäistä ja yksityiskohtaista siten, että suunnitelmissa osoitettujen toiminnallisten, laadullisten, teknisen toteutettavuuden ja muiden esitettyjen tekijöiden toteutuminen on todennettavissa esimerkiksi rakennuslupasuunnitelmista tai muutoin ulkopuolisen tahon antamin puolueettomin selvityksin. Konseptisuunnitelmasta tulee käydä ilmi suunnitellut käyttötarkoitukset, toiminnot sekä näiden tilavaraukset ja sijoittuminen rakennukseen. Konseptisuunnitelmista ilmenevää laatutasoa, toiminnallista sisältöä tai muita perusratkaisuja ei voi neuvotteluvaiheessa heikentää.

Toimistotilaa 1. kerroksessa, rakennuksen länsisiivessä.



5. HINTAKILPAILUN RATKAISEMINEN

5.1. KILPAILIJOIDEN VALITSEMINEN JATKONEUVOTTELUIHIN

Saapuneiden kilpailuehdotusten joukosta valitaan arvioinnissa jatkoon ja hintakilpailuun ne, joiden konseptisuunnitelmat täyttävät kohdan 4 mukaiset valintakriteerit, konseptille asetettavat vähimmäisvaatimukset ja kilpailijan yleiset kelpoisuusvaatimukset. Kriteerit täyttävien ehdotusten osalta avataan tarjouslomakkeet, jotka sisältävät indikaatiivisen euromääräisen tarjouksen tontista ja rakennuksesta sekä näiden muodostamasta kokonaisuudesta.

Jatkoneuvotteluihin valitaan n. 1-3 parhaan euromääräisen tarjouksen jättänyttä kilpailijaa. Kilpailu ratkaistaan suunnitelmassa esitettyjen kerrosalojen ja tarjottujen kerrosneliöhintojen perusteella lasketun euromääräisen tarjouksen sekä rakennuksesta annetun yhteenlasketun tarjouksen perusteella.

5.2. JATKONEUVOTTELUIDEN KESKEISET TAVOITTEET

Neuvotteluissa selvitetään tarkemmin muun ohella rakentamisen aloittamiseen ja toteutuksen vaiheistamiseen liittyviä kysymyksiä, konseptisuunnitelman sisältöön liittyviä kysymyksiä, rakennussuojeluun, kaupunkikuvaan ja kaavoitukseen liittyviä kysymyksiä, kaupungin ja toteuttajan välisiä urakkarajoja ja vastuita, yleisten ja

muiden alueiden toteuttamisaikatauluja, rakennuksen myyntihintaa sekä tontin vuokraus- ja myyntihintaa ja luovutusehtoja. Parhaan tarjouksen jättäneellä kilpailijalla on yksinoikeus osana jatkoneuvotteluita suorittaa Due diligence –tarkastus kaupan kohteesta ennen sitovan tarjouksen jättämistä sekä rakennuksen esisopimuksen allekirjoittamista. Kaupunki sitoutuu huolehtimaan siitä, että ostajalla on pääsy rakennukseen sekä mahdollisuus suorittaa rakennuksessa kustannuksellaan tarpeelliseksi katsomansa tarkastukset. Rakennuksessa suoritettavat tutkimukset tulee suorittaa mahdollisimman vähäistä haittaa aiheuttaen. Ostaja on velvollinen ilmoittamaan mahdollisista löydöksistään kaupungille viipymättä.

Kilpailun järjestäjä pyytää neuvotteluvaiheeseen valitulta tai valituilta kilpailijoilta sitovan tarjouksen neuvottelusta tontin ja rakennuksen esisopimusehdotuksesta. Tarkistettu sitova tarjous pyydetään neuvotteluiden päätteeksi.

Mikäli neuvotteluissa ei päästä kaupungin ja kilpailijan kanssa yhteisymmärryksen molempia osapuolia tyydyttävästä ratkaisusta, arviointiryhmällä on oikeus esittää kaupunkiympäristölautakunnalle po. kilpailijan esittämän kilpailuehdotuksen ja ostotarjouksen hylkäämistä ja jatkaa neuvotteluja harkintansa mukaan ensisijaisesti seuraavaksi parhaan tarjouksen esittäneen kilpailijan kanssa.

Mikäli hakumenettelyyn osallistuneista ei löydy neuvottelukumppania, kaupungilla on oikeus osoittaa muu taho kilpailualueen toteuttajaksi ja menetellä kilpailualueen suhteen muutoinkin parhaaksi katsomallaan.

6. MENETTELY KILPAILUN JÄLKEEN

6.1. ESISOPIMUS TONTIN VUOKRAAMISESTA JA RAKENNUKSEN MYNNISTÄ

Kilpailun voittajan kanssa tullaan neuvottelemaan esisopimus rakennuksen mynnistä sekä tontin vuokraamisesta osto-oikeudella. Tontin vuokraamista ja rakennuksen myyntiä koskeva esisopimusluonnos on tämän hakuohjeen liitteenä 14. Toteuttaja vastaa kilpailualueella sijaitsevan rakennuksen kunnostamisesta kilpailuehdotuksessa esittämällään tavalla kokonaisvastuuperiaatteen mukaisesti. Rakennuksen luovutuksen yhteydessä kiinteistön olemassa olevat kunnallistekniset liittymät siirtyvät rakennuksen ostajalle.

Esisopimuksen tekemisen jälkeen kaupunki jatkaa rakennukselle tarvittavan kaavamuutoksen laatimista voittaneen kilpailuehdotuksen pohjalta, yhteistyössä kilpailun voittajan kanssa. Esisopimuksessa tarkemmin määritellyin tavoin rakennus myydään ja tontti vuokrataan, kun asemakaavan muutos on tullut voimaan.

6.2. KILPAILUN VOITTANUT EHDOTUS KAAVOITUKSEN LÄHTÖKOHTANA

Kilpailun voittaja osallistuu kilpailualueen toteuttamisen edellyttämän kumppanuuskaavoituksena toteutettavan asemakaavan muutoksen valmisteluun. Asemakaavoituksen lähtökohtana ovat tässä hakuohjeessa ja konseptisuunnitelmassa esitetyt reunaehdot ja perusratkaisut.

Asemakaavan valmistelu, käsittely ja hyväksyminen noudattavat kuitenkin maankäyttö- ja rakennuslain sääntelemää kaupungin normaalia kaavoitusprosessia ja päätöksentekojärjestystä muutoksenhakumahdollisuuksineen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaavoitus on viranomaistoimintaa, joten Helsingin kaupunki ei vastaa mistään toteuttajalle mahdollisesti aiheutuvista haitoista, vahingoista tai kustannuksista, mikäli kilpailualueen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutos viivästyy esimerkiksi valituksen johdosta tai kaavamuutos ei tule sisällöltään, laajuudeltaan tai muuten voimaan toteuttajan esittämän hankkeen toteuttamisen edellyttämällä tavalla.

6.2.1. TONTINLUOVUTUS

Kilpailun voittaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan kokonaisvastuuperiaatteella hankkeen kokonaan valmiiksi tämän hakuohjeen, konseptisuunnitelman, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden, tontin vuokraamista ja rakennuksen myyntiä koskevan esisopimuksen, laadittavan asemakaavan muutoksen sekä lopullisten luovutusasiakirjojen mukaisesti. Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset ja noudattamaan niissä annettuja ohjeita ja määräyksiä. Rakennettaessa toteuttaja on velvollinen noudattamaan muun ohella hyvää rakennuttamis- ja rakentamiskäytäntöä.

Toteuttaja vastaa kilpailualueen ja sillä sijaitsevan rakennuksen toiminnallisesta ja teknistaloudellisesta konseptista ja ratkaisusta. Toteuttaja vastaa siitä, että kohteesta muodostuu yhtenäinen ja toimiva kokonaisuus. Toteuttaja sitoutuu kokonaisvastuuperiaatteella rakennuksen kehittämiseen ja kilpailuehdotuksen toteuttamiseen pitkällä tähtäimellä ja vastaa kaikista kunnostamisesta, toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvista kustannuksista.

Toteuttaja vastaa lisäksi kustannuksellaan kaikista toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, hallinnanjako-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeen toteutuksen valvonnasta. Helsingin kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista tai niistä aiheutuvista velvollisuuksista tai kustannuksista. Voittaneen konseptisuunnitelman pohjalta laaditun lainvoimaisen asemakaavan mukainen tontti tullaan luovuttamaan pitkäaikaisesti vuokraamalla osto-oikeuksin, kilpailun voittajalle tai voittajan osoittamalle taholle. Tontti voidaan myydä, kun konseptisuunnitelman mukaiset korjaustoimenpiteet on suoritettu ja tilat käyttöön otettu tarkemmin luovutusasiakirjoissa sovittavalla tavalla. Päätökset kilpailun voittajalle luovutettavan tontin luovutusehdoista ja periaatteista tekee Helsingin kaupunginvaltuusto. Selvyden vuoksi todetaan, että tontinluovutuksessa noudatetaan pääosin kaupungin tavanomaisia ehtoja. Mahdollisilla erikseen päätettävillä lisäehdoilla pyritään varmistamaan hankkeen toteutuminen voittaneen ehdotuksen mukaisesti.

6.2.2. TONTIN HINNOITTELU

Kilpailijoita pyydetään jättämään indikatiivinen euromääräinen ostotarjous rakennuksen sekä konseptisuunnitelmansa mukaisten käyttötarkoitusten rakennusoikeuksien yksikköhintoista osana kilpailuehdotusta.

Kaupunki teettää arvion rakennusoikeuksien käyvästä tasosta ulkopuolisella asiantuntijalla varmistaakseen, että jatkoon valittujen kilpailijoiden esittämät hinnat vastaavat käypää tasoa. Mikäli tarjotut hinnat ovat käypää arvoa alempia, tulee tarjoajan tarkistaa hintojaan niin, että ne vastaavat käypää tasoa. Maanvuokraa peritään vähintään tontin asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan tai jos se lainvoimaisessa rakennusluvassa ylitetään, myös tämän ylityksen osalta.

6.2.3. MAANVUOKRA

Kaupunki luovuttaa tontin pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella osto-oikeuksin. Vuokra-ajaksi esitetään noin 50 vuotta.

Tontin vuosivuokra on 5 % tontin laskennallisesta arvosta, joka määräytyy käyttötarkoituksittain määritettyjen rakennusoikeuden yksikköhintojen sekä rakennusoikeuden määrän perusteella noudattaen kaupungin maanvuokraustoiminnan tavanomaisia ehtoja, hankkeen toteutukseen liittyviä ehtoja sekä mahdollisia tontti- ja aluekohtaisia lisäehtoja. Maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra-

ajasta, rakennusoikeuden yksikköhintoista, osto-oikeudesta ja muista maanvuokran määrittelyn keskeisistä periaatteista päättää kaupunginvaltuusto.

Tontin maanvuokra määritetään käyvän hinnan mukaan. Kilpailun kohteeseen (asemakaavan muutoksella) vastaisuudessa muodostettavien muiden pääkäyttötarkoitusten mukaisten rakennusoikeuksien hinnat ovat ohjeellisia ja arviolta vähintään:

- Liiketilat ja ravintolat: 800 euroa/k-m²
- Toimistorakennusoikeus: 1000 euroa/k-m²
- Näyttely- ja kulttuuritilat: 400 euroa/k-m²

Edellä esitetyt hinnat perustuvat kaupungin hankkimaan ja ulkopuolisen asiantuntijan laatimaan arvioon rakennusoikeuden arvosta. Muiden kuin edellä mainittujen käyttötarkoitusten yksikköhinnat määritetään tapauskohtaisesti erikseen.

Tontin vuokrahinta esitetään eri tilalajien rakennusoikeuksien mukaisesti vaihtelevina hintoina. Teknisen tilan rakennusoikeudesta ei peritä vuokraa. Vuokrahinta sidotaan elinkustannusindeksiin. Mahdollisten hanketekijöiden ja rakennussuojelun vaikutus rakennusoikeuden hintoihin arvioidaan erikseen. Kaupungin noudattaman käytännön mukaisesti porrashuoneet lasketaan kokonaisuudessaan käytettävään rakennusoikeuteen, jolloin niiden osalta peritään myös kokonaisuudessaan kauppahintaa.

7. LIITTEET

Liite 1	Kilpailualueen viitteellinen sijaintikartta
Liite 2	Rakennushistoriaselvitys
Liite 3a	Rakennetekninen kuntoarvio (A-Insinöörit Oy)
Liite 3b	Pohjapiirustukset: Huomiot ja rakenneavausten paikat (A3)
Liite 4	LVISA-tekkinen kuntoarvio (Hepacon Oy)
Liite 5	Vesikaton kuntotarkastusraportti
Liite 6	Vesikaton korjaustapaehdotus
Liite 7	Asbesti- ja haitta-ainetutkimus (A-Insinöörit Oy)
Liite 8	LVIRS-tekkinen kuntoarvio (Asiantuntijapalvelut Lukkari Oy)
Liite 9	Pohjapiirustukset
Liite 10	Julkisivut ja leikkauskuva
Liite 11	Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeet
Liite 12	Maanvuokrasopimusluonnos
Liite 13	Esisopimus rakennuksen kaupasta ja tontin vuokraamisesta
Liite 14	Ostotarjouslomake
Liite 15	Liiteaineiston käyttöehtositoumus

Tulli- ja pakkahuoneen valokuvat: Antti Pulkkinen



Helsinki

Kaupunkiympäristön toimiala huolehtii Helsingin kaupunkiympäristön suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta, rakennusvalvonnasta sekä ympäristöön liittyvistä palveluista.