

Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleiden ym. ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely 11.2.2016



Kuva: kaupunkisuunnitteluvirasto. Hakualueet 1, 2 ja 3 kaakosta.

SISÄLLYS

1	ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENETTELYN TAUSTAA JA TARKOITUS.....	1
1.1	VARAUSPÄÄTÖS	1
1.2	ALUEEN YLEISKUVAS.....	1
1.3	MENETTELYN TARKOITUS JA JÄRJESTÄJÄ	2
1.4	MENETTELYN PÄÄKOHDAT JA TAVOITEAIKATAULUT.....	3
2	ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENETTELYN KOHTEENA OLEVIA HAKUALUEIDEN KUVAUS.....	4
2.1	HAKUALUEIDEN KAAVATILANNE.....	4
2.2	TONTTITIEDOT.....	4
2.3	ASUINKORTTELEIDEN RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTOJAKAUMA.....	5
2.4	ALUSTAVAT MAAPERÄ- JA RAKENNETTAVUUSTIEDOT	6
3	ILMOITTAUTUJIE SUUNNITTELUKOHTEIDEN SISÄLTÖ	6
3.1	YLEISTÄ.....	6
3.2	SUUNNITTELUN SITOVA LÄHTÖKOHDAT	8
3.3	MUUT SUUNNITTELUN JA RAKENTAMISEN LAADULLISET JA TOIMINNALLISET TAVOITTEET	9
3.4	ILMOITTAUTUJILTA EDELLYTETTÄVÄT VIITE- JA KONSEPTISUUNNITELMAT JA NIIDEN SISÄLTÖ	10
4	ASUIN- JA MUIDEN KORTTELEIDEN TOTEUTUKSEN LÄHTÖKOHDAT JA PERIAATTEET	11
4.1	TONTTIEKOHTEIDEN TOTEUTUKSEN PERIAATTEET.....	11
4.2	KORTTELIN 17121 PYSÄKÖINTILAITOKSEN TOTEUTTAMINEN.....	12
4.3	YLEISTEN ALUEIDEN JA KUNNALLISTEKNIIKAN TOTEUTUKSEN PERIAATTEET	12
4.4	TONTTIEKOHTEIDEN LUOVUTUKSEN PERIAATTEET SEKÄ MYyntI- JA VUOKRAUSHINNAT.....	13
5	ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENETTELYN ETENEMINEN JA RATKAISEMINEN	14
5.1	ILMOITTAUTUNEIDEN HYVÄKSYMINEN MENETTELYYN (OSALLISTUMISOIKEUS) JA ILMOITTAUTUMINEN	14
5.2	ILMOITTAUTUMISASIAKIRJOJEN ARVIOINTI	15
5.2.1	ARVIONTIRYHMÄ JA SUUNNITELMIEN ARVIOINTI.....	15
5.2.2	KYSYMYSTEN ESITTÄMINEN.....	15
5.3	ILMOITTAUTUMISASIAKIRJOJEN TOIMITTAMINEN JA NEUVOTTELUIHIN VALITSEMINEN	15
5.3.1	ILMOITTAUTUMISASIAKIRJAT JA NIIDEN TOIMITTAMINEN.....	15
5.3.2	ILMOITTAUTUNEIDEN VALITSEMINEN NEUVOTTELUIHIN.....	16
5.3.3	NEUVOTTELUJEN KESKEISET TAVOITTEET	16
5.4	KILPAILUN RATKAISEMINEN JA TONTTIEKOHTEIDEN VARAAMINEN.....	17
5.5	KILPAILUEHDOTUSTEN KÄYTTÖ- JA JULKAISUOIKEUS.....	18
5.6	KILPAILUEHDOTUSTEN PALAUTTAMINEN	18

PASILAN POSTIPUISTON POHJOISOSAN ASUINKORTTELEIDEN YM. ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENETTELY TONTTIEN (A, AK, AL JA PL) VARAAMISEKSI HANKKEITA VARTEN

1 ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENETTELYN TAUSTAA JA TARKOITUS

1.1 VARAUSPÄÄTÖS

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (§ 836) varata Pasilan Postipuiston alueen suunnitellusta asuinrakennusoikeudesta (noin 150 000 k-m²) noin 20 % valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, 40 % välimuodon tuotantoon ja 40 % vapaarahoitteiseen sääntelemättömään omistusta/tai vuokra-asuntotuotantoon päätöksessä mainituin ehdoin.

Sääntelemättömän asuntotuotannon toteuttajat valitaan idea-/konseptikilpailulla (jäljempänä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely). Voittajien toteutettavaksi voidaan kiinteistölautakunnan harkinnan mukaan varata myös enintään noin 50 % välimuodon asuntotuotantoon tarkoitettua asuinrakennusoikeudesta. Kilpailun voittajat saavat etusijan varata alueelle mahdollisesti kaavoitettavan toimitilarakennusoikeuden.

Samalla kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan järjestämään päätöksessä tarkoitettua ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyt sekä kilpailut, päättämään niiden ehdoista sekä valitsemaan näiden perusteella tonteille varauksensaajat ja toteuttajat.

Päätös liitteenä 1.

1.2 ALUEEN YLEISKUVAS

Postipuiston pohjoisosan (entisen Maaliikennekeskuksen) alue sijaitsee Metsäläntien eteläpuolella ja Veturitien länsipuolella osoitteessa Metsäläntie 2-4. Alueella on vireillä asemakaavan muutos, joka mahdollistaa uuden asuinalueen rakentamisen noin 5 000 asukkaalle sekä työpaikkarakentamisen alueen eteläreunaan.

Mainitulla alueella toimi aiemmin logistiikkayritys DB Schenker, joka on siirtänyt toimintansa Vantaalle. Alueella sijaitsee neljä purettavaa terminaalirakennusta, maaliikenteen raskaiden ajoneuvojen pysäköintikenttiä sekä 5- ja 7-kerroksiset toimistorakennukset ja niiden yhteydessä oleva yksikerroksinen purettava ravintola. Alue on pääosin tasaista asfaltoitua kenttää tasolla noin +27,0 - 28,0 m. Alueen koilliskulmassa on metsäinen kallio, joka nousee +36,9 m korkeudelle.

Kaavamuutosalueen länsi- ja pohjoispuolella on Keskuspuiston laajat retkeily- ja ulkoilualueet. Alueen eteläpuolella on postinlajittelukeskus ja Ilmalan junavarikkoalue. Alueen itäpuolella on Metsälän työpaikka-alue ja koillissuunnassa Metsälän pientaloalue. Käpylän juna-asemalle on Metsäläntietä pitkin matkaa noin kilometri.

Metsäläntien liikennemäärä oli vuoden 2013 arkivuorokautena 14 200 ajoneuvoa. Risteyslaskennan mukaan Metsäläntien haaralla raskaan liikenteen osuus oli noin 14 % vuonna 2012.

Metsäläntien eteläreunassa kulkee 110 kV:n suurjännitejohto.

Kaavamuutosalue kuuluu Hakamäentieltä Metsäläntielle ulottuvaan nauhamaiseen Postipuiston aluekokonaisuuteen Keskuspuiston ja ratapihan välissä. Samaan aluekokonaisuuteen kuuluu Ilmalan aseman pohjoispuolinen alue, jonne on suunnitteilla pääosin asumista, sekä postinlajittelukeskuksen alue, joka vapautunee 2020-luvulla postitoimintojen käytöstä asuinrakentamiseen.

Katuliikenteestä aiheutuu katujen lähiympäristöön melua ja ilman epäpuhtauksia. Varikkoalue on valtaosan ajasta verrattain hiljainen, mutta ajoittain sieltä kantautuu lähiympäristöön tavanomaisesta liikennemelusta poikkeavaa ja selvästi erottuvaa melua, joka on peräisin mm. junista, hälyttymistä ja työkoneista. Varikkoalueella on toimintaa ympäri vuorokauden. Varikko-alueen junaliikenne aiheuttaa ympäristön kalliiselle alueelle myös runkomeluhaittaa. Ilmalan ratapihan valaistusta ohjataan hämäräkytkimen avulla. Valaistuksesta aiheutuu ympäristöön häiriövaloa.

1.3 MENETTELYN TARKOITUS JA JÄRJESTÄJÄ

Pasilan Postipuiston pohjoisosan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä myös hakumenettely) kohteena ovat kaupunkisuunnittelulautakunnan 1.12.2015 (§ 367) hyväksymään ja 4.1.2016 päivitettyyn asemakaavan muutosluonnokseen merkityt asuinkorttelit (AK, A, AL) 17114–17117, 17120 ja 17122, autopaikkojen korttelialue (LPA) 17121 sekä lähipalvelurakennusten korttelialue (PL) 17118 ja sen viereen sijoittuva katuaukio / tori.

Korttelit on jaettu hakuohjeessa kolmeen hakualueeseen siten, että ensimmäiseen hakualueeseen kuuluvat korttelit 17114 ja 17115 (jäljempänä hakualue 1), toiseen hakualueeseen korttelit 17116, 17120 ja 17121 (jäljempänä hakualue 2) ja kolmanteen hakualueeseen korttelit 17117, 17118 ja 17122 sekä korttelin 17118 viereen sijoittuva katuaukio/tori (jäljempänä hakualue 3). Mainitut hakualueet ovat jäljempänä yhdessä myös hakualueet 1, 2 ja 3 tai hakualueet 1-3. Hakijat voivat tehdä alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat yhdelle tai useammalle hakualueelle.

Havainnekuva hakualueista 1, 2 ja 3 on liitteenä 2.

Hakumenettelyn tarkoitus on tässä hakuohjeessa kuvatulla tavalla neuvottelujen kautta tuottaa 1 - 3 asetetut arviointi- ja valintakriteerit (asetetut tavoitteet) parhaiten täyttävää alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien perusteella laadittavaa lopullista projektisuunnitelmaa hakualueiden 1, 2 ja 3 toteuttamisen perustaksi.

Kaupunki varaa hakualueiden 1, 2 ja 3 tontit (AK, A, AL, PL) jäljempänä mainitulla tavalla parhaiten asetetut tavoitteet täyttäneiden lopullisten projektisuunnitelmien esittäneille tahoille, jotka osallistuvat alueen kaavoitukseen (kumppanuuskaavoitus) ja toimivat vastaisuudessa mainittujen varattavien tonttien lisäksi myös autopaikkatonttien (LPA) toteuttajina.

Hakualueen 1 tontit (A, AL) varataan hakijalle, joka esittää tälle hakualueelle parhaan lopullisen projektisuunnitelman sekä hakualueen 2 tontit (AK) ja hakualueen 3 tontit (AK, PL) varataan hakijoille, jotka esittävät parhaat lopulliset projektisuunnitelmat näille hakualueille. Hakumenettelyssä valitaan enintään 3 toteuttajaa/toteuttajaryhmää (varauksensaajaa). Toteuttajan tulee pystyä toteuttamaan vähintään koko hakualueen 1, hakualueen 2 tai hakualueen 3 rakennusoikeus, eivätkä hakijat siten voi ilmoittautua hakumenettelyyn vain osittain, kuten esimerkiksi vain hakualueen yhden korttelin tai tontin osalta.

Hakualueiden 1, 2 ja 3 ensimmäisenä toteutettavan korttelin tontit varataan siten, että toteuttajan / toteuttajaryhmän kanssa laaditaan niistä toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus sekä toisena toteutettavan korttelin tontit ehdollisesti siten, että korttelin toteuttajalle myönnetään niihin tietyin edellytyksin toteutusoptio.

Hakualueen 1 osalta laaditaan toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus ensimmäisenä toteutettavasta korttelista 17115 ja optio myönnetään kortteliin 17114.

Hakualueen 2 osalta laaditaan toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus ensimmäisenä toteutettavasta korttelista 17120 sekä toteutussopimus korttelista 17121 ja optio myönnetään kortteliin 17116.

Hakualueen 3 osalta laaditaan toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus ensimmäisenä toteutettavasta korttelista 17122 ja toteutussopimus korttelista 17118 ja optio myönnetään kortteliin 17117.

Optio on voimassa, mikäli toteuttaja on ensimmäisenä toteutettavassa korttelissa ja hakualueiden 2 ja 3 osalta myös LPA-korttelissa 17121 ja PL-korttelissa 17118 noudattanut tonttien luovutussasiakirjojen ehtoja ja velvoitteita sekä rakentamiselle asetettuja määräaikoja. Ns. optiokorttelin osalta toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus voidaan laatia aikaisintaan siinä vaiheessa kun ensimmäisenä toteutettavan korttelin ja hakualueiden 2 ja 3 osalta myös LPA-korttelista 17121 ja PL-korttelista 17118 on toteutettu noin 50 %.

Toteuttajan tulee osoittaa rakentamisen eteneminen valmiustodistuksella tai vastaavalla luotettavalla selvityksellä tonttiosastolle. Mikäli rakentaminen ei etene asetettujen määräaikojen mukaan tai toteuttaja muutoin ilmoittaa, että ei halua toteuttaa optiokortteliä, optiokortteli vapautuu välittömästi kaupungin vapaaseen hallintaan sekä seuraamuksitta uudelleen varattavaksi ja luovutettavaksi. Tällöin kaupunki käynnistää neuvottelut optiokorttelin toteuttamiseksi ensisijaisesti hakumenettelyssä po. hakualueelle toiseksi parhaan alustavan viite- ja konseptisuunnitelman esittäneen tahon kanssa. Mikäli hakumenettelyyn osallistuneista ei löydy neuvottelukumpunia, kaupungilla on myös oikeus seuraamuksitta osoittaa muu edellytykset täyttävä taho po. optiokorttelin toteuttajaksi.

Hakumenettelyn järjestäjänä toimii kiinteistölautakunta. Menettelyn käytännön järjestelyistä huolehtivat kiinteistöviraston tonttiosasto, kaupunginkansilian talous- ja suunnitteluosasto ja kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto.

Hakumenettely alkaa lautakunnan hyväksytyä tämän hakuohjeen. Hakumenettelyyn ilmoittautumisesta sekä hakumenettelyn tarkemmasta sisällöstä, kuten sen eri vaiheista, aikataulusta ja asetetuista tavoitteista, on tarkemmin mainittu jäljempänä tässä hakuohjeessa.

Järjestäjän edustajina toimivat Pekka Saarinen (kiinteistövirasto, tonttiosasto, PL 2214, 00099 Helsingin kaupunki, puh. (09) 310 64182, s-posti: pekka.t.saarinen@hel.fi), Martti Tallila (kiinteistövirasto, tonttiosasto, PL 2214, 00099 Helsingin kaupunki, puh. (09) 310 36449, s-posti: martti.tallila@hel.fi) ja Tiina Aitta (kiinteistövirasto, tonttiosasto, PL 2214, 00099 Helsingin kaupunki, puh. (09) 310 73889, s-posti: tiina.aitta@hel.fi).

Hakumenettelyn sihteerinä toimii Tiina Mehtonen (kaupunkisuunnitteluvirasto, asemakaavaosasto, PL 2100, 00099 Helsingin kaupunki, puh.(09) 310 37272, s-posti: tiina.mehtonen@hel.fi).

Hakuohje on luettavissa ja tulostettavissa tonttiosaston internet -sivuilla osoitteessa:

www.hel.fi/kv/tontti ajankohtaista -kohdassa.

1.4 MENETTELYN PÄÄKOHDAT JA TAVOITEAIKATAULUT

Ilmoittautuminen tapahtuu toimittamalla alustava viite- ja konseptisuunnitelma hakijan valinnan mukaan joko hakualueen tai hakualueiden suunnittelusta ja toteuttamisesta. Selvyyden vuoksi todetaan, että kustakin hakualueesta, johon ilmoitaudutaan, on laadittava oma alustava viite- ja konseptisuunnitelma. Ilmoittautumismenettely alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien toimittamiseksi päättyy (maanantaina) 16.5.2016 klo 15.00.

Neuvotteluihin valitaan yhteensä 1 – 3 parhaiten arviointi- ja valintakriteerit (asetetut tavoitteet) täyttäneitä alustavaa viite- ja konseptisuunnitelmaa /sen esittänyttä ilmoittautujaa. Kunkin hakualueen osalta neuvotteluun valitaan siten yksi ilmoittautuja. Ilmoittautujien on täytettävä muun muassa hankkeiden toteuttamisen edellyttämät yleiset kelpoisuusedellytykset.

Neuvottelut valittujen ilmoittautujien kanssa lopullisten projektisuunnitelmien tuottamiseksi on tarkoitus järjestää arviolta syys-lokakuussa 2016.

Kiinteistölautakunta päättäneen varata tässä hakuohjeessa mainitulla tavalla arviointiryhmän ja kiinteistötoimen esityksen perusteella hakualueet 1, 2 ja 3 1-3:lle parhaimpien lopullisten projektisuunnitelmien laatineille tahoille arviolta marras-joulukuussa 2016.

Maaliikennekeskuksen (ns. Postipuiston pohjoisosan) alueen asemakaavan muutosehdotus valmistellaan (hakualueiden 1-3 osalta) kaupungin ja varauksensaajien yhteistyönä kumppanuuskaavoituksena arviolta vuoden 2016 aikana.

Hakualueiden rakentaminen on tarkoitus aloittaa arviolta vuosina 2018–2019 ja saattaa päätökseen arviolta vuoteen 2024 mennessä. Hakualueen 1 ensimmäisenä toteutettavan korttelin tontit ovat rakentamiskelpoisia arviolta vuonna 2019 ja hakualueiden 2 ja 3 ensimmäisenä toteutettavien kortteleiden tontit arviolta vuonna 2018.

Rakentamisen ajoituksessa on otettava lisäksi huomioon, että katu- ja muiden yleisten alueiden rakentaminen alkaa aikaisintaan vuoden 2018 lopulla.

Tavoitteena on mahdollisimman pikainen rakentamisen aloittaminen tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen jälkeen. Tonttien rakentamisen aloittamisesta, vaiheistuksista, rakentamisyhteistyöstä ja toteutusaikatauluista sovitaan tarkemmin neuvottelujen yhteydessä.

2 ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENETTELYN KOHTEENA OLEVIEN HAKUALUEIDEN KUVAUS

2.1 HAKUALUEIDEN KAAVATILANNE

Alueella on voimassa asemakaavoja vuosilta 1972 - 2014. Kaavojen mukaan pääosa hakualueista on maaliikennekeskusalueita (LTV).

Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa (kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2015, § 330) Maaliikennekeskuksen kaavamuutosalue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A1, jolla korttelitehokkuus on pääasiassa yli 1,8.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 1.12.2015 hyväksyä Maaliikennekeskuksen (ns. Postipuiston pohjoisosan) alueen asemakaavan muutosluonnoksen asemakaavan muutosehdotuksen perustaksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että hakualueet 1, 2 ja 3 käsittävät vain osan asemakaavan muutosluonnoksen mukaisesta alueesta. Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden asuinalueen rakentamisen noin 5 000 asukkaalle sekä työpaikkarakentamisen alueen eteläreunaan. Kaavaluonnoksessa on varauduttu koulun ja päiväkodin rakentamiseen Keskuspuiston viereen.

Asemakaavan muutosluonnos tuottaa kerrosalaa kaikkiaan seuraavasti: asunnot 205 500 k-m², lähipalvelut 2 500 k-m², toimitilat 25 000 k-m² ja myymälätilat 2 000 k-m². Asuntokortteleiden keskimääräinen tehokkuus alueella on noin 2,2.

2.2 TONTTITIEDOT

Hakumenettelyn kohteena ovat hakualueet 1 - 3. Hakualue 1 muodostuu kortteleista 17114 ja 17115, hakualue 2 kortteleista 17116, 17120 ja 17121 sekä hakualue 3 kortteleista 17117, 17118, 17122 ja korttelin 17118 viereen sijoittuvasta katuaukiosta/torista. Niiden alustavien tonttitietojen osalta viitataan liitteessä 3 olevaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 1.12.2015 hyväksymään ja 4.1.2016 päivitettyyn Maaliikennekeskuksen (Postipuiston pohjoisosan) alueen asemakaavan muutosluonnokseen merkittyihin tietoihin.

2.3 ASUINKORTTELEIDEN RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTOJAKAUMA

Edellä mainitun kaupunginhallituksen varauspäätöksen jälkeen on laadittu kaupunkisuunnittelulautakunnan 1.12.2015 hyväksymä ja 4.1.2016 päivitetty Maaliikennekeskuksen (Postipuiston pohjoisosan) alueen asemakaavan muutosluonnos, joka on tarkentanut alueen asuin- ja muiden tilojen rakennusoikeuden määriä.

Tämän vuoksi hakumenettelyn kohteena on arviolta välimuodon asuntotuotantoa (Hitas-asuntotuotanto, asumisoikeustuotanto, hintakontrolloitu omistusasuntotuotanto) yhteensä noin 34 000 k-m², arviolta sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoa ilman Hitas-ehtoja yhteensä noin 78 000 k-m² ja arviolta valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa (pitkä korkotuki) yhteensä noin 9 000 k-m².

Hakualueiden 1 - 3 yhteenlaskettu rakennusoikeus on kaavaluonnoksen perusteella arviolta noin 126 000k-m². Mainittu rakennusoikeuden määrä sisältää asuinrakennusoikeutta noin 121 500 k-m², myymälätilaa noin 2 000 k-m² ja PL-kortteliin (lähipalvelurakennusten kortteli) 17118 osoitettua rakennusoikeutta noin 2 500 k-m². Joissain kortteleissa kaavaluonnokseen on merkitty rakennusala ("mk"), jolle tulee sijoittaa monikäyttötilaa liike-, toimisto, ravintola-, päiväkot-, työ- tai vastaavia tiloja varten vähintään 10 % rakennuslalle sijoittuvasta rakennusoikeudesta. Monikäyttötila sisältyy edellä kerrottuun asuinrakennusoikeuden määrään ja vähentää siten asuinrakennusoikeuden määrää.

Hallinta- ja rahoitusmuotojakaumat kortteleittain:

Hakualue 1: Korttelit 17114 ja 17115

- Korttelin 17114 asuinrakennusoikeudesta välimuodon asuntotuotannon osuus tulee olla noin 30 % sekä sääntelemättömän, vapaarahoitteisen asuntotuotannon osuus noin 50 % ja valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon (pitkä korkotuki) osuus noin 20 %.

- Korttelin 17115 asuinrakennusoikeudesta välimuodon asuntotuotannon osuus tulee olla noin 30 % ja sääntelemättömän, vapaarahoitteisen asuntotuotannon osuus noin 70 %.

- Kummassakin korttelissa sääntelemättömästä, vapaarahoitteisesta asuntotuotannosta lähtökohtaisesti enintään noin 30 % voi olla vuokra-asuntotuotantoa.

Hakualue 2: Korttelit 17116 ja 17120

- Korttelin 17116 asuinrakennusoikeudesta välimuodon asuntotuotannon osuus tulee olla noin 40 % ja sääntelemättömän, vapaarahoitteisen asuntotuotannon osuus noin 60 %.

- Korttelin 17120 asuinrakennusoikeudesta välimuodon asuntotuotannon osuus tulee olla noin 30 % ja sääntelemättömän, vapaarahoitteisen asuntotuotannon osuus noin 70 %.

- Kummassakin korttelissa sääntelemättömästä, vapaarahoitteisesta asuntotuotannosta lähtökohtaisesti enintään noin 30 % voi olla vuokra-asuntotuotantoa.

Hakualue 3: Korttelit 17117 ja 17122

- Korttelin 17117 asuinrakennusoikeudesta sääntelemättömän, vapaarahoitteisen asuntotuotannon osuus tulee olla noin 80 % ja valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon (pitkä korkotuki) osuus noin 20 %.

- Korttelin 17122 asuinrakennusoikeudesta välimuodon asuntotuotannon osuus tulee olla noin 40 % ja sääntelemättömän, vapaarahoitteisen asuntotuotannon osuus noin 60 %.

- Kummassakin korttelissa sääntelemättömästä, vapaarahoitteisesta asuntotuotannosta lähtökohtaisesti enintään noin 30 % voi olla vuokra-asuntotuotantoa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että asuinrakennusoikeuden määrän kasvaessa hakualueilla 1 - 3 tarkistetaan korttelikohtaista rahoitus- ja hallintamuotojakamaa lisäkerrosalan osalta edellä mainituissa prosenttilukujen mukaisissa suhteissa.

2.4 ALUSTAVAT MAAPERÄ- JA RAKENNETTAVUUSTIEDOT

Kaavamuutosalueen maaperä on pääosin kalliomoreenimaastoa, jossa on ollut luonnontilassa avokallioisia mäkiä. Avokalliot on rakentamisen myötä suurelta osin louhittu tasaisiksi ja kallioiden väliset alueet täytetty. Alueen lounaisosassa on pienialainen savialue, jonka päällä on täyttöä 1...5 metriä. Alueen koillisosassa Metsäläntien ja Veturitien kulmassa on savialue, jossa savikerroksen paksuus on noin 1...4 metriä. Muualla alueella kallion päällä on ohut kitkamaakerros tai täyttömaakerros. Alueelta ei ole pohjavesihavaintoja. Rakennukset perustetaan pääosin maanvaraisesti.

Alueen maaperän pilaantuneisuutta on tutkittu vuonna 2015. Alueella havaittiin paikoin kohonneita öljyhiilivetypitoisuuksia. Rakennusten purun yhteydessä tehdään lisätutkimuksia, joiden perusteella arvioidaan alueen maaperän puhdistustarve. Pilaantunut maaperä puhdistetaan siten, että alue soveltuu suunniteltuun maankäyttöön. Kunnostustyöt on tarkoitus suorittaa pääosin ennen alueen luovuttamista ja rakentamista.

Mikäli puhdistustöitä ei ole toteutettu riittävässä määrin ennen tonttien luovuttamista, toteutetaan tarvittavat kunnostustyöt viimeistään rakentamisen yhteydessä. Selvyyden vuoksi todetaan, että tällöin kaupungin ja hakumenettelyyn osallistuvien välillä noudatetaan tonttien maaperän puhdistamisen osalta vakiintuneita menettelytapoja ja ehtoja, joiden mukaan kaupunki maksaa maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos kyseisistä yksikköhinnoista ja toimenpiteistä on sovittu kaupungin kanssa ennen toteuttamista ja toimenpiteisiin ryhtymistä.

Rakennettavuusselvitys toimitetaan neuvotteluun valituille osallistujille sen valmistuttua.

3 ILMOITTAUTUJIEN SUUNNITTELUKÄYTÄVÄN SISÄLTÖ

3.1 YLEISTÄ

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 1.12.2015 (§ 367) hyväksymä ja 4.1.2016 päivitetty Maaliikennekeskuksen (Postipuiston pohjoisosan) alueen asemakaavan muutosluonnos toimii perustana hakumenettelylle. Tavoitteena on kuitenkin myös tutkia, mitkä asemakaavaluonnoksen lähtökohdat ovat sinänsä onnistuneesti ratkaistu ja suoraan siirrettävissä toteutussuunnitteluun ja mitä lähtökohtia tulisi vielä kehittää ja mihin suuntaan.

Alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat tulee laatia yhdelle tai useammalle hakualueelle (hakualue 1 ja/tai hakualue 2 ja/tai hakualue 3). Suunnitelmia ei voi laatia vain osalle hakualuetta, kuten esimerkiksi yhteen kortteliin tai yhdelle tontille. Selvyyden vuoksi todetaan, että alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat tulee laatia myös kunkin hakualueen optiokortteliin. Hakualueen 2 osalta po. suunnitelmat tulee laatia lisäksi autopaikkojen kortteliin (LPA) 17121 ja hakualueen 3 osalta lähipalvelurakennusten kortteliin (PL) 17118. Hakualueeseen 3 kuuluvan katuaukion/to-

rin osalta riittää ideatasoinen esitys torialueen suunnittelusta, toteuttamisesta ja käytöstä. Hakumenettelyssä etsitään kohdassa 1.3 mainitulla tavalla toteuttajat/ toteuttajaryhmät hakualueille 1 - 3.

Hakualueen 1 ensimmäisenä toteutettavassa korttelissa 17115 on kolme eri suunniteltua tonttia (ohjeellista tonttia): asuinrakennusten tontti (A), asuin- liike- ja toimistorakennusten tontti (AL) sekä autopaikkojen tontti (LPA). A-tontille saa rakentaa korttelia rajaavia 5-7-kerroksisia lamellitaloja. Metsäläntien suuntaan tulee korttelin julkisivun olla suljettu. A-tontin sisälle saa rakentaa matalamman 2-3 -kerroksisen pienkerros-/rivitalon. AL-tontille saa rakentaa myymälätilaa ensimmäiseen kerrokseen enintään 2 000 k-m². Myymälätilan yläpuolelle saa rakentaa kuusi kerrosta asuntoja. AL- tontille on merkitty alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa (h), jonka kautta ajetaan myös A-tontin pihakannelle. Myymälän autopaikat sijoittuvat LPA-tontille. Muut korttelin autopaikat sijoitetaan maanalaisiin pysäköintitiloihin. A-tontin autopaikoille ajetaan Rullakkokujalta maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan kautta. AL-tontin maanalaisiin pysäköintitiloihin ajetaan LPA-tontin kautta. Rullakkokadun suuntaan on merkitty uloke, jonka alle tulee jäädä vähintään 3,5 m vapaata tilaa. Uloke muodostaa torin suuntaan ensimmäisen kerroksen arkadin.

Hakualueen 1 optiokorttelin 17114 reunoja rajaavat 5-7-kerroksiset lamellitalot. Metsäläntien suuntaan tulee korttelin julkisivun olla suljettu. Kortteli rajautuu lännessä Postipuistoon. Korttelin halkaisee yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jonka kautta tonttien huolto- ja pelastusreitti tulee korttelin sisään. Jalankulkureittiä reunustavat 2-3-kerroksiset pienkerros-/rivitalot. Autopaikat sijoittuvat pihakannen alle. Ajoluiska pysäköintitiloihin tulee Rullakkokujalta. Kortteliin saa sijoittaa päiväkodin ensimmäiseen kerrokseen.

Hakualueen 2 ensimmäisenä toteutettava kortteli 17120 muodostuu korttelin reunoja rajaavista 5- ja 6-kerroksisista lamellitaloista. Postiljooninkadun suuntaan julkisivuvaipan kokonaisääneneristävyyden tulee olla 38 dBA. Autopaikat sijoittuvat viereiseen LPA-kortteliin 17121 rakennettavaan 4-kerroksiseen pysäköintilaitokseen, joka kuuluu hakualueeseen.

Hakualueen 2 optiokortteli 17116 muodostuu yhdeksästä 5-6 -kerroksisesta pistetalosta Postipuiston vieressä. Ylimmässä kerroksessa saa kerrosalaan luettavaksi tilaksi käyttää $\frac{1}{3}$ suurimman kerroksen alasta. Ylimpiin kerroksiin voi rakentaa kattoterasseja. Autopaikat sijoittuvat viereiseen LPA-kortteliin 17121 rakennettavaan 4-kerroksiseen pysäköintilaitokseen.

Hakualueen 3 ensimmäisenä toteutettava kortteli 17122 muodostuu korttelin reunoja rajaavista 5-6-kerroksisista lamellitaloista. Postiljooninkadun suuntaan julkisivuvaipan kokonaisääneneristävyyden tulee olla 38 ja 35 dBA. Autopaikat sijoittuvat viereiseen LPA-kortteliin 17121 rakennettavaan 4-kerroksiseen pysäköintilaitokseen.

Hakualueen 3 optiokortteli 17117 muodostuu korttelin reunoja rajaavista 5-6-kerroksisista lamellitaloista. Autopaikat sijoittuvat pihakannen alle. Ajoluiska pysäköintitiloihin tulee Rullakkokadulta. Ajoluiska pihakannelle tulee Leimasinkadulta.

Hakualueeseen 3 kuuluu lisäksi lähipalvelurakennusten (PL) korttelialue 17118 sekä sen viereen sijoittuva katuaukio/tori. PL-alueelle saa rakentaa palvelu-, liike- ja toimistotiloja. Rakennus voi olla yksityinen tai taloyhtiöiden yhteisomistuksessa. Toiminta voisi olla hyvin monipuolista ja yhteisöllistä. Tavoite on, että talosta tulisi aluetta profiloiva imagorakennus. Hakijoilta odotetaan ideoita, millaisella konseptilla keskustamainen palvelurakennus voidaan toteuttaa. Rakennus voisi olla uusinta ekologista teknologiaa edustava hybridirakennus, joka sisältää työn tekemistä sen eri muodoissa (etätyö, tilojen tai työvoiman lyhytaikainen vuokraus). Rakennuksessa voisi olla palveluja työpaikoille ja asukkaille (yhteiskäyttöiset aulat ja neuvottelutilat, lounasravintola, liikuntapalveluja, lastenhoitoa ja pienliikkeitä). PL-korttelialueen 17118 suunnittelussa tulee

huomioida viereinen katuaukio/tori ja ideatasolla esitellä sen suunnittelua, toteutusta ja mahdollista käyttöä asukkaiden vehreänä olohuoneena.

Asemakaavaluonnoksessa hakualueille 1,2 ja 3 on esitetty yhteensä noin 121 500 k-m² asuinkerrosalaa sekä 2 000 k-m² myymälätilaa ja 2 500 k-m² PL-kortteliin sijoittuvaa lähipalvelutilaa. Hakualueella 1 asuinkerrosalaa on yhteensä noin 55 000 k-m² ja myymälätilaa noin 2 000 k-m², hakualueella 2 asuinkerrosalaa on yhteensä noin 32 000 k-m² ja hakualueella 3 asuinkerrosalaa on yhteensä noin 34 500 k-m² ja lisäksi noin 2 500 k-m² ns. lähipalvelutilaa.

Joissain kortteleissa kaavaluonnokseen on merkitty rakennusala ("mk"), jolle tulee sijoittaa monikäyttötilaa liike-, toimisto, ravintola-, päiväkot-, työ- tai vastaavia tiloja varten vähintään 10 % rakennusosalalle sijoittuvasta rakennusoikeudesta. Monikäyttötila sisältyy korttelin rakennusoikeuden määrään ja vähentää siten asuinrakennusoikeuden määrää.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 1.12.2015 hyväksymä ja 4.1.2016 päivitetty asemakaavan muutosluonnos ja kaavaselostus ovat liitteinä 3 ja 4. Mallinnus tavoitellusta kaupunkirakenteesta on liitteenä 5. Havainnekuva Maaliikennekeskuksen kaavaluonnoksen alueesta on liitteenä 6.

3.2 SUUNNITTELUN SITOVAT LÄHTÖKOHDAT

Laadittavien alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien sekä lopullisten projektisuunnitelmien tulee perustua liitteinä 3 – 4 oleviin asemakaavan muutosluonnokseen ja sitä koskevaan kaavaselostukseen jäljempänä mainittujen sitovien lähtökohdienten osalta. Vähäiset poikkeamiset sitovista lähtökohdista voivat olla sallittuja, mikäli ne parantavat suunniteltujen hankkeiden kaupunkikuvallisia ominaisuuksia, asuntoratkaisuja tai yleisesti hankkeiden toteutuskelpoisuutta.

Sitovat lähtökohdat ovat seuraavat:

- Korttelialueiden rajoista ei saa poiketa.
- Rakennus on rakennettava nuolen osoittamaan rakennusalaan kiinni. Rakennusalat ovat muilta osin ohjeellisia.
- Korttelialueilla tulee osoittaa kaavaluonnoksessa esitetyt jalankulku-, huolto- ja ajoyhteydet.
- Kokonaiskerrosala on asuntorakentamisen osalta viitteellinen, ja ehdotuksissa saa tutkia asuinkerrosalan lisäämistä alueelle. Kerrosalan kasvaessa tulee huomioida vaikutukset kaupunkikuvaan ja viereisten kortteleiden asuntorakentamiseen sekä lisääntyvä autopaikkatarve, ja autopaikkojen mahtuminen niille varatuille alueille. Kerrosalan kokonaismäärä alueella ei saa laskea.
- Suurimmasta sallitusta kerrosluvusta voi perustellusti poiketa, ottaen huomioon, mitä kerrosalasta ja autopaikoista on edellä todettu.
- Monikäyttötilaa tulee esittää kaavaluonnoksessa varattu määrä vähintään 10 % rakennusosalalle sijoittuvasta rakennusoikeudesta.
- Korttelin 17115 ohjeelliselle tontille 3 tulee sijoittaa päivittäistavarakauppa enintään 2 000 k-m².
- Autopaikkoja tulee esittää kaavaluonnoksen vähimmäismäärät.

- Asuinrakennusten julkisivujen materiaalin tulee pääosin olla paikalla muurattu tiili tai muuratun pinnan päälle tehty rappaus tai slammaus.
- Parvekkeiden on oltava ripustettuja, ulokkeita tai sisäänvedettyjä. Ulokeparvekkeita ei saa kannattaa maasta.
- Korttelijulkisivut tulee jäsentää pystysuunnassa pienempiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan materiaalin, värin ja aukotuksen sommittelun suhteen.
- Kaavaluonnoksen ympäristöhäiriöiden torjumisesta annettuja määräyksiä tulee noudattaa.
- Hitas-omistusasuntotuotantona sekä sääntelemättömänä ja hintakontroloituna omistus-asuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % toteutetaan perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän), ellei kaupungin kanssa toisin sovita. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m². Muuten huoneistojakauma on hakijoiden vapaasti päätettävissä, mutta sen tulee olla monipuolinen.

3.3 MUUT SUUNNITTELUN JA RAKENTAMISEN LAADULLISET JA TOIMINNALLISET TAVOITTEET

Alueelle kaavoitetaan kohtuuhintaisia asuntotontteja ja toteutetaan Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) asuntotuotantotavoitetta. Tavoitteena on tehokkaasti rakennettu urbaani kerrostaloalue, jossa asuminen, palvelut ja työpaikat sekoittuvat. Liiketilat sijoittuvat asuinkekkosten ensimmäisiin kerroksiin. Asuintalot on tarkoitus tuoda kiinni Metsäläntiehen niin, että kadulle muodostuu selkeä rakennettu reuna. Asuinalueelta suunnitellaan hyvät yhteydet Keskuspuistoon ja Käpylän aseman suuntaan. Puistonäkymistä ja kulkureiteistä puistoon suunnitellaan merkittäviä identiteettitekijöitä alueelle.

Lähetinkatu johdetaan etelästä Metsäläntielle ratapiha-alueen reunaan pitkin ja nimetään uudelleen Postiljooninkaduksi. Uuden kokoojakadun mitoituksessa varaudutaan raitiotien rakentamiseen sen keskelle. Alueen länsireunassa oleva Postintaival poistuu käytöstä ja sen paikalle rakennetaan uusi kaupunginosapuisto.

110 kV voimajohto siirretään Metsäläntien keskelle, jotta se rajoittaisi vähemmän rakentamista. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että kaikki rakentaminen tulee tapahtua johtokadun ulkopuolelta. Johtokadulle ei saa myöskään sijoittaa mitään rakenteita kuten esimerkiksi parvekkeet tai räystäät. Myöskään yli neljä metrisiksi kasvavia puita ei tule suunnitella istutettavaksi johtokadulle.

Uusia korttelialueita halkoo kolme erityyppistä akselia, jotka muodostavat alueelle omaleimaista kaupunkirakennetta. Pohjois-etelä-suunnassa alueen jakaa kaareva Postiljooninkadun bulevardi. Itä-länsi-suunnassa alueen läpi kulkee kaksi akselia. Pohjoisempi akseleista on erilaisten katu- ja puistoaukioiden tilasarja, joka johtaa asuinkekkoteista Keskuspuistoon. Toinen on kaareva kevyen liikenteen reitti, Kustinpolku, joka yhdistää alueen etelään Ilmalan aseman suuntaan ja itään Veturitien ali Käpylän aseman suuntaan.

Akselit kohtaavat alueen keskellä, jonne sijoittuu kolmion muotoinen toriaukio. Sen ympärille keskittyvät alueen palvelu- ja liiketilat rakennusten ensimmäisiin kerroksiin ja erilliseen palvelurakennukseen.

Korttelit ovat katutilaa selkeästi rajaavia umpikortteleita, jotka muodostavat avoimia ja yhtenäisiä sisäpihoja. Monimuotoiset korttelit mahdollistavat erilaisia talotyyppisiä, joita vahva kaupunkirakenteellinen kokonaisidea yhdistää. Kerrosluku on pääosin viidestä seitsemään. Kahteen Metsäläntien varressa olevaan kortteliin on esitetty matalampaa rakentamista korttelien sisälle.

Uuden asuinalueen tärkeä vetovoima- ja identiteettitekijä on Keskuspuiston läheisyys, helppo saavutettavuus ja laajat virkistysmahdollisuudet. Linkkinä asuinalueen ja Keskuspuiston välissä toimii käytöstä poistuvan Postintaipaleen paikalle suunniteltu kaupunginosapuisto, jota voidaan kehittää eri käyttäjäryhmiä palvelevana oleskelu-, leikki- ja lähiliikuntapuistona.

Liikennratkaisu perustuu kaarevaan kokoojakatuun ja siitä lähteviin kahteen tonttikatulenkkiin, joiden kautta ajetaan pysäköinteihin ja kortteleihin. Hakualueiden autopaikat on sijoitettu kolmessa korttelissa pihakansien alle. Muut autopaikat sijoittuvat autopaikkojen korttelialueelle 17121 rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Kaavaluonnoksen pysäköintiratkaisussa on joustoa esitettyjen kerrosalojen suhteen. Pysäköintilaitokseen voidaan sijoittaa jonkin verran enemmän autopaikkoja kuin kaavaluonnoksen kerrosala tuottaa. Kerrostaloasuntoja varten autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap / 135 k-m². Jos toteutetaan vähintään 50 pysäköintipaikkaa keskitetysti siten, että niitä ei nimetä kenellekään, voidaan autopaikkojen määrää vähentää 10 %. Jos nimeämättömiä paikkoja toteutetaan yli 200, lievennysprosentti on 15.

Pysäköintilaitosten periaatekaavio on liitteenä 4 olevan kaavaselostuksen liitteenä.

3.4 ILMOITTAUTUJILTA EDELLYTETTÄVÄT VIITE- JA KONSEPTISUUNNITELMAT JA NIIDEN SISÄLTÖ

Alustavissa viite- ja konseptisuunnitelmissa (sekä lopullisissa projektisuunnitelmissa) on hakijan ja hankkeiden perustietojen lisäksi esitettävä ainakin seuraavat seikat, joita käytetään suunnitelmia vertailtaessa myös arviointi- ja valintakriteereinä (asetetut tavoitteet):

- | | |
|---|--|
| 1 | Kaupunkikuvalliset ratkaisut ja arkkitehtoninen laatu sekä niiden varmistaminen. |
| 2 | Monipuoliset ja innovatiiviset asumisen ratkaisut. |
| 3 | Rakentamisen energia- ja ekotehokkuutta lisäävät innovatiiviset ratkaisut. |
| 4 | Innovatiiviset ja toteuttamiskelpoiset pysäköintiratkaisut sekä autopaikkakustannusten oikeudenmukaista kohdentumista lisäävät ratkaisut ("käyttäjä maksaa" -periaate). |
| 5 | Älykkäät talotekniset ja muut asumista palvelevat järjestelmät sekä muut hankkeiden kehittämisteemat. |
| 6 | Kaavaluonnoksen kehittämistä koskevat ratkaisut ja perustelut. |
| 7 | Projektiorganisaatiota koskeva kuvaus (projektinjohtajan, arkkitehtisuunnittelun pääsuunnittelijan ja muun keskeisen projektiorganisaation kuvaus, kokemus ja nimeäminen). |
| 8 | Esitetyn hankkeen taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus. |
| 9 | Arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys. |

Alustavan viite- ja konseptisuunnitelman tulee sisältää kirjallinen kuvaus mainituista seikoista. Lisäksi mainituissa suunnitelmissa tulee niiden vertailukelpoisuuden mahdollistamiseksi esittää ehdotuksen kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen ratkaisu asemapiirroksen sekä pohja-, julkisivu- ja leikkauspiirroksien avulla siten, että kuvista käy ilmi rakennusten ja niihin liittyvien asu- mista palvelevien ulkotilojen perusratkaisut massoitellun, pysäköinnin, porrashuoneiden, yhteistilojen, piha-alueiden, huoneistojakauman, kadunvarsiliiketilöiden, monikäyttötilöiden ja kat- tokerroksen osalta sekä alustava julkisivujen aukotus ja materiaalit. Alustavat viite- ja konsepti- suunnitelmat tulee toimittaa kokonaisuudessaan A3- vihkona, joka tulee toimittaa myös pdf- muodossa.

Hakualueeseen 3 kuuluvan katuaukion/torin osalta riittää, että hakija toimittaa ideatasoiset suunnitelmat katuaukion/torin mahdollisesta suunnittelusta, toteuttamisesta ja käytöstä.

Alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien ja erityisesti lopullisten projektisuunnitelmien tulee olla muotoilultaan ja sisällöltään riittävän seikkaperäisiä ja yksityiskohtaisia siten, että suunnitelmissa osoitettujen toiminnallisten, laadullisten, teknisen toteutettavuuden ja muiden tekijöiden toteutuminen on tontinluovutuksen yhteydessä todennettavissa esimerkiksi rakennuslupa- suunnitelmista, energiaselvityksin tai muutoin ulkopuolisen tahon antamin selvityksin.

Alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien perusteella valitaan osallistujat kohdassa 1.3 maini- tulla tavalla kunkin hakualueen (hakualue 1, hakualue 2 ja hakualue 3) osalta jatkoneuvottelui- hin. Alustavista viite- ja konseptisuunnitelmista ilmenevää rakentamisen laatutasoa tai muita perusratkaisuja ei voi neuvotteluvaiheessa heikentää. Alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat viimeistellään neuvottelujen kuluessa kunkin hakualueen osalta lopullisiksi projektisuunnitel- miksi. Lopullisessa projektisuunnitelmassa on kysymys osallistujan antamasta laatulupauksesta, minkä vuoksi osallistuja on velvollinen noudattamaan tonttien toteutuksessa vähintään po- suunnitelmassa ilmoitettuja laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja, ellei kaupun- gin kanssa muuta sovita. Osallistuja sitoutuu siihen, että toteutuksen laatutaso vastaa hyväksyt- tyjä piirustuksia. Projektisuunnitelman sitovuus varmistetaan tontin varauspäätöksen ja luovu- tusasiakirjojen ehdoin sekä suunnitelman toteutumista seurataan Pohjois-Pasilan aluerakenta- misprojektin aluetyöryhmän kokouksissa.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa perustellusta syystä seuraamuksitta neuvottelujen kuluessa edellä mainittuja kriteerejä (asetettuja tavoitteita) esimerkiksi silloin, kun hankkeiden toteutta- minen suunnitellussa muodossa saattaisi johtaa kaupungin kannalta poikkeuksellisen korkeisiin kustannuksiin tai kun tonttien tai niiden ympäristön toiminnallisuus, käytettävyys, taloudellisuus ja toteutettavuus sitä muutoin edellyttävät.

4 ASUIN- JA MUIDEN KORTTELEIDEN TOTEUTUKSEN LÄHTÖKOHDAT JA PERIAATTEET

4.1 TONTTIEN TOTEUTTAMISEN PERIAATTEET

Kaupungin ja neuvotteluihin valittujen osallistujien välillä laaditaan yhteistyössä neuvottelujen perusteella hakualueille 1 – 3 esitykset varauspäätöksiksi ja asemakaavan muutokseksi.

Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan kokonaisvastuupe- riaatteella sille luovutettavat asuntotontit (mukaan lukien kaavassa ilmoitetun myymälätilan ja monikäyttötilat), asumista palvelevat kannenalaiset pysäköintilaitokset, autopaikkatontit ja lähi- palvelurakennusten tontin kokonaan valmiiksi tämän hakuohjeen, lopullisen projektisuunnitel- man, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja laadittavan asemakaavan muutoksen sekä tonttien varauspäätösten ja luovutusasiakirjojen mukaisesti. Tällöin toteuttaja on velvollinen noudattamaan muun muassa hyvää rakennuttamis- ja rakentamiskäytäntöä. Toteuttaja on vel- vollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki tonttien toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Edelleen toteuttaja on velvollinen noudattamaan myönnettyjen

viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Toteuttaja vastaa lisäksi kustannuksellaan osaltaan kaikista tonttien toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeiden toteutuksen valvonnasta. Kaupunki ei vastaa edellä mainituista seikoista tai niistä aiheutuvista kustannuksista.

4.2 KORTTELIN 17121 PYSÄKÖINTILAITOKSEN TOTEUTTAMINEN

Hakualueen 2 toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan kohdassa 4.1 kuvatulla tavalla kortteliin 17121 sijoittuvan pysäköintilaitoksen. Pysäköintilaitokseen sijoitetaan kortteleiden 17116, 17120 ja 17122 autopaikat. Hakualueen 2 toteuttaja on velvollinen sopimaan kortteleiden 17116, 17120 ja 17122 kanssa muun muassa pysäköintilaitoksen suunnittelusta (mahdollisuuksien mukaan ja rakentamisaikataulut huomioiden), rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta ja peruskorjauksesta sekä niistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen mukaisessa suhteessa, elleivät osapuolet sovi muuta perustetta. Autopaikkojen hinnoittelun tulee määräytyä omakustannusperusteisesti. Mikäli mainitut korttelit eivät pääse sopimukseen edellä mainittujen velvoitteiden toteuttamisesta, kaupungilla on oikeus korttelikohtaisesti määrätä mainitut ehdot tonttien varauspäätösten ja luovutuksen yhteydessä.

Kortteleiden 17114, 17115 ja 17117 autopaikkoja saa sijoittaa pysäköintilaitokseen, jos niille on tilaa ja jos pysäköintilaitoksen omistaja ja tonttien vuokralaiset niin erikseen sopivat.

4.3 YLEISTEN ALUEIDEN JA KUNNALLISTEKNIIKAN TOTEUTTAMISEN PERIAATTEET

Korttelien ulkopuolelle on tarkoitus rakentaa yleiset alueet ja kunnallistekniset verkostot käytössä olevien määrärahojen mukaisesti po. korttelien asuntorakentamisen edellyttämässä aikataulussa ja laajuudessa.

Vesihuolto

Vedenjakelua varten alueelle rakennetaan vesijohtoverkosto, joka liitetään olemassa olevaan vesijohtoverkoston Metsäläntien ja Postiljooninkadun suunnasta. Hulevedet johdetaan viettoviemäriin ja johdetaan keskuspuistoon sekä Haaganpuroon. Jätevedet johdetaan viettoviemäriin ja johdetaan alueella sijaitsevan jätevesitunnelin kautta Viikin jätevesipuhdistamolle käsiteltäväksi.

Sähkö

Pohjoisosan uudisrakentaminen ja Metsäläntien liikennesuunnitelman toteuttaminen edellyttää olemassa olevan 110 kV:n voimajohdon siirtämistä Metsäläntien keskelle.

Alue liitetään sähköverkkoon sekä Postintaipaleen että Metsäläntien puolelta ja alueen keskelle pyritään rakentamaan Postiljooninkadun rakentamisen aikataulussa keskijänniterengaskaapeli, johon keskuskortteleita palvelevat muuntamot liitetään. Sähkönjakelu vaatii alueelle kaikkiaan noin 10 jakelumuuntamoita. Muuntamot sijoitetaan uudisrakennuksiin tai erillismuuntamoratkaistuna vapaille alueille. Tällöin korttelin toteuttaja on velvollinen erikseen sopimaan Helen Sähköverkko Oy:n kanssa tämän antamien ohjeiden mukaisesti muuntamotilojen tai vastaavien suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannuksista tavanomaisesti noudatettavin ehdoin.

Toteuttaja on lisäksi velvollinen kustannuksellaan kaupungin niin vaatiessa suunnittelemaan ja toteuttamaan varauksen kohteeseen asemakaavamääräysten edellyttämien yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien syvennykset kaikkine rakenteineen Helen Sähköverkko

Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti sekä korvauksetta sallimaan ko. jakokaappien rakentamisen, pitämisen, huoltamisen ja käyttämisen.

Yhdistetty kaukolämpö ja -jäähdytys

Lämmönjakelua varten rakennetaan alueelle uutta kaukolämpöverkostoa Rajametsäntiellä ja Lähetinkadulla olevista kaukolämmön runkoverkoista.

Helen Oy:n suunnitelmissa on toteuttaa alueellinen jäähdytysverkosto, joka yhdistää alueen lämmityksen ja jäähdytystarpeen, sekä toimii alustana innovatiiviselle alueelliselle energiaratkaisulle.

Tietoliikenne

Tarvittavat tietoliikenneyhteydet rakennetaan Postiljooninkadun ja Postintaipaleella olemassa olevasta verkostosta.

Jätehuolto

Alueen jätehuolto toteutetaan pääkaupunkiseudun yleisten jätehuoltomääräysten mukaisesti.

Maaperä-, vesihuolto- ja tietoliikennekartat ovat liitteenä 4 olevan kaavaselostuksen liitteinä.

4.4 TONTTIEN LUOVUTUKSEN PERIAATTEET SEKÄ MYYNTI- JA VUOKRAUSHINNAT

Tonttien luovutuksen keskeiset periaatteet ja ehdot sekä luovutushinnan määräytymisen periaatteet sovitaan tarkemmin neuvottelujen aikana tämän hakuohjeen mukaisesti.

Sääntelemättömänä, vapaarahoitteisena omistus- ja vuokra-asuntotuotantona toteutettavat tontit luovutetaan myymällä ne käyvästä arvosta edellyttäen, että kaupunginvaltuusto vahvistaa tonttien myyntiperusteet. Tonttien hinnoittelussa noudatetaan alueen käypää hintatasoa, joka perustuu hankittuun asiantuntija-arvioon. Sääntelemättömään vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon luovutettavien tonttien vähimmäishinta on tontin sijainnista ja perustamisolosuhteista riippuen kuitenkin vähintään noin 750–900 euroa/k-m². Kortteliin 17115 toteutettavien myymälätilojen rakennusoikeuden hinta on noin 500 euroa/k-m². Myytävillä tonteilla toteutettavien liike-, toimisto-, ravintola-, päiväkot-, työ- tai vastaavien tilojen rakennusoikeuden hinta on noin 400 euroa/k-m².

Sääntelemättömään vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon luovutettavien tonttien korttelikohtaiset vähimmäishinnat on esitetty liitteessä 7.

Välimuodon tuotantona ja valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (pitkä korkotuki) toteutettavat tontit on tarkoitus vuokrata noin 60 vuodeksi noudattaen kaupungin päätöksiä ja vakiintuneita käytäntöjä. Hitas-tonttien vuokrauksissa noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä sekä omistamisrajoi- tuksen valvontaa koskevia ehtoja. Tonttien vuosivuokra määräytyy tällöin ottaen huomioon saman tai vastaavan alueen kohtuullinen käypä vuokrataso pyrkien yhdenmukaiseen ja johdon- mukaiseen hinnoitteluun.

Tonttien keskeiset luovutusehdot määritetään tontinvarauspäätöksessä. Kaupunki määrää tont- tikohtaiset luovutusehdot ottaen huomioon tonteille tässä hakuohjeessa ja/tai neuvotteluissa asetetut tavoitteet sekä Postipuiston pohjoisosan alueelle myöhemmin mahdollisesti laadittavat alueelliset lisäehdot ja kaupungin vastaavanlaisissa tontinluovutuksissa tavanomaisesti käyttä- mät ehdot. Kaupunki sisällyttää luovutussopimukseen muun muassa kaikki tonttien toteuttami- sen edellyttämät ja laadittavaan asemakaavan muutokseen merkityt rasiteluonteiset sekä kaikki muut tarpeelliseksi katsomansa rasiteluonteiset ehdot.

Kaupungin yleiset tontinvarausehdot ovat liitteenä 8. Näitä noudatetaan soveltuvin osin, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

Rakennusluvan hakemista varten tontit vuokrataan lyhytaikaisella kahdentoista (12) kuukauden vuokrasopimuksella. Lyhytaikainen vuokrasopimus ei oikeuta maanrakennus- tai rakennustöiden aloittamiseen tonteilla, ellei toisin sovita. Kaupunki perii lyhytaikaisen vuokrasopimuksen perusteella kertasuorituksena tonteilta kahden (2 kk) maanvuokran. Mikäli lyhytaikainen vuokrasopimus oikeuttaa myös esimerkiksi maanrakennustöihin, vuokra peritään jokaiselta kuukaudelta. Tonttien vuokra määräytyy ottaen huomioon kyseisen alueen kohtuullinen käypä vuokrataso pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

5 ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENETTELYN ETENEMINEN JA RATKAISEMINEN

5.1 ILMOITTAUTUNEIDEN HYVÄKSYMISEN MENETTELYYN (OSALLISTUMISOIKEUS) JA ILMOITTAUTUMINEN

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely suunnataan rakennusliikkeille ja rakennuttajille sekä näiden muodostamille ryhmille. Menettelyyn voivat ilmoittautua mukaan myös muut tahot, jotka arvioivat pystyvänsä toteuttamaan tämän hakuohjeen mukaisesti pääosin asuinkerrostalotuantantoa vähintään kunkin hakualueen ensimmäisenä toteutettavan korttelin verran (noin 17 500 – 28 000 k-m²) ilmoittautujan esittämässä alustavissa viite- ja konseptisuunnitelmissa, laaditavassa asemakaavan muutoksessa ja muissa viranomaisohjeissa määritetyllä tavalla.

Ilmoittautujalla tulee olla arviointihetkellä käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus, taloudelliset ja muut edellytykset vähintään yhden hakualueen ensimmäisenä toteutettavan korttelin suuruisen hankkeen toteuttamiseksi (yleiset kelpoisuusedellytykset). Ilmoittautujan on esitettävä selvitys yleisistä kelpoisuusedellytyksistä (esim. referenssit vastaavanlaisten hankkeiden toteuttamisesta) arviointiryhmälle (kohta 5.3.1).

Hakijat voivat tehdä alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat yhdelle tai useammalle hakualueelle. Hakumenettelyssä valitaan enintään 3 toteuttajaa/toteuttajaryhmää (varauksensaajaa). Toteuttajan tulee pystyä toteuttamaan kokonaisuudessaan vähintään hakualueen 1, 2 tai 3 asuin- ja muu rakennusoikeus, eivätkä hakijat siten voi ilmoittautua hakumenettelyyn vain osittain, kuten esimerkiksi hakualueen yhden korttelin tai tontin osalta.

Ilmoittautujalla on myös mahdollisuus hankkia kaupungilta ennakkohyväksyntä ilmoittautumiselle ja osallistumiselle hakumenettelyyn ennen alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien laadinnan aloittamista. Ennakkohyväksynnästä päättää tonttiosaston osastopäällikkö. Ilmoittautujan ennakkohyväksyntää koskevat pyynnöt ja selvitys yleisistä kelpoisuusedellytyksistä tulee toimittaa sähköpostitse kilpailun sihteerille. Pyyntöön yhteydessä arvioidaan ilmoittautujan yleiset kelpoisuusedellytykset ja ilmoittautujan tulee toimittaa perustietojensa lisäksi ainakin seuraavat asiakirjat:

- Verovelkatodistus
- Todistus eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta
- Referenssiluettelo ilmoittautujan/ilmoittautujaryhmän viimeisen 5 vuoden aikana toteuttamista kerrostalohankkeista (väh. 3 hanketta).

Mikäli osallistuja ei hanki edellä mainittua ennakkohyväksyntää, yleisten kelpoisuusedellytysten täyttyminen arvioidaan kilpailun arviointiryhmän toimesta ennen alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien arvioinnin aloittamista.

Osastopäällikkö voi myös sulkea ilmoittautujan 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.

Ilmoittautumisesta ja menettelyyn osallistumisesta ei makseta mitään korvausta.

5.2 ILMOITTAUTUMISASIAKIRJOJEN ARVIOINTI

5.2.1 ARVIONTIRYHMÄ JA SUUNNITELMIEN ARVIOINTI

Ilmoittautumisasiakirjat (alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat) arvioi paremmuusjärjestykseen arviointiryhmä sen perusteella, kuinka ansiokkaasti mainitut suunnitelmat täyttävät kokonaisarviointin perusteella tämän hakuohjeen kohdassa 3.4 asetetut arviointi- ja valintakriteerit. Lisäksi arviointiryhmä arvioi, täyttävätkö kuhunkin hakualueeseen laaditut lopulliset projekti-suunnitelmat hakuohjeessa ja neuvotteluissa asetetut tavoitteet. Arviointiryhmään kuuluvat hakumenettelyn järjestäjän nimeäminä:

Pekka Saarinen/kiinteistövirasto, puheenjohtaja
 Martti Tallila/kiinteistövirasto
 Tiina Aitta/kiinteistövirasto
 Ari Karjalainen/kaupunginkanslia
 Dan Mollgren/kaupunkisuunnitteluvirasto
 Timo Karhu/kaupunkisuunnitteluvirasto
 Markku Riekko/rakennusvirasto
 Mika Vesterinen/rakennusvalvontavirasto

Asiantuntijat:

Harri Verkamo/kaupunkisuunnitteluvirasto
 Suvi Hokkanen/kaupunkisuunnitteluvirasto
 Maija Lounamaa/kaupunkisuunnitteluvirasto

Arviointiryhmä voi kuulla myös muita tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita. Arviointiryhmän sihteerinä toimii Tiina Mehtonen kaupunkisuunnitteluvirastosta.

5.2.2 KYSYMYSTEN ESITTÄMINEN

Ilmoittautumismenettelyyn osallistuvalla on mahdollisuus esittää sitä koskevia kysymyksiä. Kysymykset tulee tehdä nimimerkillä ja osoittaa arviointiryhmälle sekä lähettää sähköpostitse (ke) 13.4.2016 klo 15.00 mennessä osoitteeseen: tiina.mehtonen@hel.fi

Kaikki sähköpostilla erikseen esitetyt kysymykset ja niiden vastaukset pyritään julkaisemaan tonttiosaston internet-sivuilla viimeistään (pe) 22.4.2016. Samalla tavalla ilmoitetaan tonttiosaston internet -sivuilla ilmoittautumisasiakirjojen (alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat) laadintaan vaikuttavat mahdolliset lisäohjeet. Vain näin annetut tiedot ovat menettelyn järjestäjää sitovia.

5.3 ILMOITTAUTUMISASIAKIRJOJEN TOIMITTAMINEN JA NEUVOTTELUIHIN VALITSEMINEN

5.3.1 ILMOITTAUTUMISASIAKIRJAT JA NIIDEN TOIMITTAMINEN

Mikäli ilmoittautuja ei ole hankkinut ennakkohyväksyntää, ilmoittautujan yleiset kelpoisuusedellytykset ja osallistuminen hakumenettelyyn arvioidaan kilpailun arviointiryhmän toimesta ennen

alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien arvioinnin aloittamista. Tämän vuoksi ilmoittautujan, jolla ei ole ennakkohyväksyntää, tulee ilmoittautumisen eli alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien toimittamisen yhteydessä selvittää myös yleiset kelpoisuusedellytyksensä sekä toimittaa ilmoittautujan perustietojen lisäksi ainakin seuraavat asiakirjat:

- Verovelkatodistus
- Todistus eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta
- Referenssiluettelo ilmoittautujan/ilmoittautujaryhmän viimeisen 5 vuoden aikana toteuttamista kerrostalohankkeista (väh. 3 hanketta).

Ilmoittautuja, jolla on ennakkohyväksyntä, voi toimittaa pelkät ilmoittautumisasiakirjat kaupungille.

Ilmoittautumisasiakirjat (alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat sekä tarvittaessa edellä mainitut selvitykset) liitteineen osoitetaan Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnalle, ja niiden on oltava perillä Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosaston asiakaspalvelussa osoitteessa Fabianinkatu 31 D, 4. krs. suljetussa kuoressa **maanantaina 16.5.2016 klo 15.00** mennessä. Kuoret tulee varustaa merkinnällä ”Postipuiston pohjoisosan ilmoittautumis- ja neuvottelumenetely”. Kaupunki pidättää oikeuden pidentää asiakirjojen jättämiseksi varattua aikaa.

Asiakaspalvelun osoite on:

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosasto
Asiakaspalvelu
PL 2214 (käyntiosoite Fabianinkatu 31 D, 4 krs)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat. Kaupunki ei vastaa mistään osallistujille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista, mikäli kaupunki päättää hylätä niiden esittämät alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat tai mikäli niitä ei päätetä toteuttaa myöhemminkään sellaisenaan tai muutettuna, tai mikäli kaupunki päättää sulkea ilmoittautujan 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 ilmoittautumisasiakirjat hylätään.

Alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien laatimisesta ei makseta mitään korvausta.

5.3.2 ILMOITTAUTUNEIDEN VALITSEMINEN NEUVOTTELUIHIN

Kunkin hakualueen osalta valitaan neuvotteluihin yksi parhaaksi arvioitu alustava viite- ja konseptisuunnitelma/sen esittänyt ilmoittautuja. Kaikkiaan neuvotteluihin valitaan siten kolme ilmoittautujaa.

Kaupunki pyrkii siihen, että kaikille neuvotteluun valituille ilmoittautujille varattaisiin vähintään yhden hakualueen ensimmäisenä toteutettavan korttelin asunto- ja muut tontit ja ehdollisesti ns. optiokorttelin tontit.

5.3.3 NEUVOTTELUJEN KESKEISET TAVOITTEET

Kaupungin edustajina neuvotteluihin osallistuvat arviointiryhmä ja sen nimeämät asiantuntijat.

Neuvottelujen keskeisenä tavoitteena on saattaa kunkin hakualueen osalta neuvotteluihin valittujen esittämät alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat laatutasoltaan, toteutuskelpoisuudeltaan, sisällöltään ja yksityiskohdiltaan lopulliseen muotoonsa (lopullinen projektisuunnitelma) ottaen huomioon tässä hakuohjeessa niille asetetut ja neuvotteluissa mahdollisesti tarkennetut tavoitteet (arviointi- ja valintakriteerit).

Neuvotteluissa selvitetään tarkemmin muun muassa tonttien rakentamisen alkamiseen ja toteutuksen vaiheistamiseen liittyviä kysymyksiä, kaupungin ja toteuttajan välisiä urakkarajoja ja vastuuta, toteuttamisaikatauluja, tonttien myyntihintoja sekä tulevia varaus- ja luovutusehtoja. Neuvottelujen yhteydessä valmistellaan ensimmäisenä toteutettavien kortteleiden osalta toteutus-sopimukset ja kiinteistökauppojen esisopimukset, joihin tonttien luovuttaminen ja toteuttaminen perustuvat.

Neuvottelujen perusteella laadittavien lopullisten projektisuunnitelmien on oltava kokonaisuudessaan ja yksityiskohdissaan riittävän tarkkoja, selkeitä ja toteuttamiskelpoisia, jotta niitä voidaan kokonaisuudessaan tai yksityiskohdiltaan velvoittaa noudattamaan myöhemmin päätettävissä tonttien varaus- ja luovutusehdoissa.

Neuvottelujen yhteydessä sovitaan kiinteistölautakunnalle esitettävistä keskeisistä tontinvarausehdoista. Mikäli neuvotteluissa ei päästä kaupungin ja ilmoittautujan kanssa yhteisymmärrykseen molempia osapuolia tyydyttävästä ratkaisusta, arviointiryhmällä on oikeus esittää kiinteistölautakunnalle po. ilmoittautujan esittämän projektisuunnitelman hylkäämistä ja jatkaa neuvotteluja harkintansa mukaan ensisijaisesti po. hakualueelle toiseksi parhaan alustavan viite- ja konseptisuunnitelman esittäneen tahon kanssa. Mikäli hakumenettelyyn osallistuneista ei löydy neuvottelukumppania, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta osoittaa muu taho po. hakualueen toteuttajaksi.

Jos neuvotteluun valittu ilmoittautuja ilmaisee neuvotteluissa, että se ei ole kiinnostunut hakualueeseen kuuluvan optiokorttelin toteuttamisesta, tätä vapautunutta korttelia tarjotaan menettelyssä po. hakualueelle toiseksi parhaan alustavan viite- ja konseptisuunnitelman esittäneelle taholle ja käynnistetään neuvottelut tämän kanssa. Mikäli hakumenettelyyn osallistuneista ei löydy neuvottelukumppania, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta osoittaa muu edellytykset täyttävä taho po. hakualueen optiokorttelin toteuttajaksi.

5.4 KILPAILUN RATKAISEMINEN JA TONTTIEN VARAAMINEN

Arviointiryhmä valitsee tämän hakuohjeen mukaisesti ja siinä esitettyjen arviointi- ja valintakriteerien, lopullisten projektisuunnitelmien ja neuvottelujen perusteella 1 - 3 toteuttajaa, joita esitetään hakualueiden 1-3 asunto- ja muiden tonttien varauksensaajiksi.

Kullekin hakualueelle (hakualue 1, hakualue 2 ja hakualue 3) valitaan näin ollen 1 varauksensaaja kohdassa 1.3 kerrotulla tavalla. Arviointiryhmä voi seuraamuksitta esittää, että po. hakualueet jätetään osittain tai kokonaan varaamatta. Arviointiryhmä voi myös esittää hankkeille jatkosuunnitteluohjeita, joita toteuttaja on velvollinen noudattamaan. Lisäksi varauksensaajat ovat velvollisia soveltuvien osin noudattamaan liitteenä 8 olevia kaupungin yleisiä tontinvarausehtoja ja Postipuiston pohjoisosan (ns. Maaliikennekeskuksen) alueelle mahdollisesti laadittavia alueellisia lisäehtoja, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

Lopullisesti tonttien varaamisesta päättää arviointiryhmän ja kiinteistötoimen esityksestä kiinteistölautakunta. Kiinteistölautakunta voi seuraamuksitta päättää, että po. tontit jätetään osittain tai kokonaan varaamatta.

5.5 KILPAILUEHDOTUSTEN KÄYTTÖ- JA JULKAISUOIKEUS

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

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

5.6 KILPAILUEHDOTUSTEN PALAUTTAMINEN

Kilpailuehdotuksia ei palauteta.

LIITTEET:

Liite 1	Varauspäätös (khs 25.8.2014, § 836)
Liite 2	Havainnekuva hakualueista 1, 2 ja 3
Liite 3	Asemakaavan muutosluonnos 1.12.2015 (päivitetty 4.1.2016) - 1:1000 mittakaavassa - pienennös A3
Liite 4	Kaavaselostus
Liite 5	Tavoiteltu kaupunkirakenne
Liite 6	Havainnekuva Maaliikennekeskuksen kaavaluonnoksen alueesta
Liite 7	Sääntelemättömään vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon luovutettavien tonttien korttelikohtaiset vähimmäishinnat
Liite 8	Kaupungin yleiset tontinvarausehdot



Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto

Tonttiosasto / Tomtavdelningen
PL 2214
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
PB 2214
00099 HELSINGFORS STAD
Puh. / Tfn (09) 310 1671