Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto

SÖRNÄISTENNIEMEN KORTTELIN NRO 10590 TONTINLUOVUTUSKILPAILU, KILPAILUOHJELMA 9.2.2012

Kuvat:
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, Jarmo Roiko-Jokela, Lauri Salminen, Insinööritoimisto Pontek Oy

SISÄLLYSLUETTELO

1. KILPAILUKUTSU 5
1.1. Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus 5
1.2. Hitas-kohteiden hintapuite ja muut kustannukset 5
1.3. Osallistumisoikeus ja kilpailumateriaalin luovutus 6
1.4. Arviointiryhmä 6
1.5. Kilpailun säännöt ja kilpailuohjelman hyväksyminen 6
1.6. Kilpailu- ja toteutusaikataulu 6

2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT 7
2.1. Kilpailuohjelma-asiakirjat 7
2.2. Seminaari kilpailijoille 7
2.3. Kilpailua koskevat kysymykset 7
2.4. Kilpailun ratkaiseminen, tulosten julkistaminen ja näytteillepano 7
2.5. Jatkotoimenpiteet kilpailun seurauksena 7
2.6. Tonttien luovuttaminen 8
2.7. Kilpailuehdotusten käyttö- ja julkaisuoikeus 8
2.8. Kilpailuehdotusten palautus 8

3. KILPAILUTEHTÄVÄ 9
3.1. Kilpailutehtävän tausta 9
3.2. Kilpailualue 9
3.2.1. Kilpailualueen sijainti ja tonttitiedot 9
3.2.2. Suunnittelu- ja rakentamistilanne 9
3.2.3. Kaupunkirakenne 9
3.2.4. Kadut 10
3.2.5. Perustamisolosuhteet 10
3.2.6. Pilaantuneet maat 10
3.2.7. Kunnallistekniikka ja 110 kV voimalinja 10
3.2.8. Jätehuolto 10
3.2.9. Palveluyhtiö 11
3.2.10. Ympäristötaide 11
3.2.11. Rakentamisen logistinen ohjaus 11
3.2.12. Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät 11
3.2.13. Autopaikkojen järjestäminen 12
3.3. Suunnitteluohjeet 12
3.3.1. Rakennukset 12
3.3.2. Asunnot 12
3.3.3. Palvelutilat 13
3.3.4. Yhteistilat 13
3.3.5. Piha ja pysäköinti 13
3.3.6. Kaupunkipientalojen tontit 13
3.3.7. Ohjeet rantarakentamisesta 14
3.3.8. Energiatehokkuus 14
3.4. Ehdotusten arviointi ja arviointikriteerit 14

4. EHDOTUKSEN LAADINTAOHJEET 15
4.1. Vaaditut asiakirjat 15
4.2. Kilpailusalaisuus 15
4.3. Ehdotusten sisäänjättö 15

5. SUUNNITTELUA JA RAKENTAMISTA KOSKEVIA MÄÄRÄYKSIÄ 16
5.1. Toteutustehtävän sisältö 16
5.2. Muuta huomioon otettavaa 16
5.2.1. Hitas-järjestelmän kehittämistä koskeva päätös ja Hitas-ehdot 16
5.2.2. Kauppamaksujen maksuerät 16
5.2.3. Toteuttajan velvollisuudet 16
5.2.4. Kilpailun järjestäjän velvollisuudet 16
5.2.5. Asuntojen velaton myyntihinta 16
5.2.6. Lisä- ja muutostyöt 16
5.2.7. Hankkeen suoritusaika 16
5.3. Vakuudet, vakuutukset ja takuut 16
5.3.1. Vakuudet 16
5.4. Asiakirjat 16
5.4.1. Sopimusjärjestelyt 16
5.4.2. Asiakirjojen pätevyysjärjestys tehtävässä urakkasopimuksessa 17
5.4.3. Suunnittelussa ja rakentamisessa noudatettavat normit ja määräykset 17
5.5. Hyväksymiset, tarkastukset, laadunvalvonta 17
5.5.1. Suunnitelmien hyväksymismenettely 17
5.5.2. Valvonta 18
5.5.3. Tarkastukset, katselmukset ja varotoimenpiteet 18
5.5.4. Laaduntarkkailu 18
5.6. Rakennuspaikkaa ja -töitä koskevia määräyksiä 18
5.6.1. Työmaan huolto 18
5.6.2. Tarkepiirustukset 18
5.6.3. Käyttö- ja huolto-ohjeet 18
5.7. Sopimusjärjestelyt 19
5.7.1. Rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimus 19
5.7.2. Lyhytaikainen vuokrasopimus rakennusluvan hakemista varten 19
5.7.3. Pitkäaikainen maanvuokrasopimus ja kiinteistön kauppakirja 19

Kalasataman havainnekuva ja kilpailualueen sijainti 14.11.2011

1. KILPAILUKUTSU

1.1. Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus

Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta järjestää tontinluovutuskilpailun 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Sörnäistenniemen asemakaava-alueella. Kilpailun kohteena on Fiskari -nimisen korttelin nro 10590 asuinkerrostalotontit (AK) nro 1, 2 ja 3 sekä yhteispihatontille (AH) nro 9 toteutettava maanalainen pysäköintilaitos. Kilpailualueella on kerrosalaa yhteensä 9 200 k-m². Tonteille 1 - 2 tulee rakentaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja uusin hitas I-ehdoin ja tontille 3 vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman hitas-ehtoja. Tontille 3 rakennettavasta kerrosalasta tulee vähintään 300 k-m² olla liiketilaa. Tonttien 1 - 2 vuokrat ja tontin 3 myyntihinta on määritelty etukäteen. Hitas-asuntojen hintapuite on enintään 3 700 euroa/as-m². Kaikki kolme tonttia luovutetaan toteuttajalle, joka esittää kilpailuohjelman mukaisesti kohteesta korkealaatuisimmiksi arvioidut suunnitelmat.

Kilpailun voittajan tulee rakentaa lisäksi kerrostalotontteja palveleva pysäköintilaitos ja pihakansi AH-tontille 9 sekä kaupunkipientalotonteille 4 - 8 paalutukset, salaojat, pohjalaatat, autopaikat, kellarikerroksen palomuurit sekä tilapäinen aita yhteispihatontin rajalle. Kaupunkipientalotonteista järjestetään erillinen haku omatoimisille rakennuttajille.

Kilpailu ratkaistaan rakennusten ja ympäristön arkkitehtonisen ja teknisen laadun sekä asuttavuuden perusteella.

Kilpailun tarkoituksena on:

- tuottaa arkkitehtoninen, kaupunkikuvallisesti omaleimainen ja korkeatasoinen sekä toteutuskelpoinen suunnitelma tonttien 10590/1-3 ja maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamisen pohjaksi
- löytää kaupunkimaiseen kerrostaloasumiseen uudenlaisia ratkaisuja, jotka vastaisivat entistä paremmin siihen kohdistuviin paineisiin monimuotoisuudesta ja muuntojoustavuudesta sekä muuttuneisiin asumisen ihanteisiin kaupunkimaisessa rakenteessa
- valita kilpailualueen asuinkerrostalotonteille, maanalaiselle pysäköintilaitokselle ja kaupunkipientalotonttien perustuksille ym. toteuttaja

Tontinluovutuskilpailun järjestäjänä toimii kiinteistölautakunta. Kilpailun käytännön järjestelyistä huolehtivat kiinteistöviraston tonttiosasto, talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosasto ja kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto.

Kilpailun järjestäjän edustajana toimii:

Johtava kiinteistölakimies Martti Tallila
Kiinteistövirasto, tonttiosasto
PL 2214
00099 Helsingin kaupunki
Puh. (09) 310 36449
E-mail: martti.tallila@hel.fi

Kilpailun sihteerinä toimii:

Arkkitehti Tuukka Linnas
Kaupunkisuunnitteluvirasto, asemakaavaosasto
PL 2100
00099 Helsingin kaupunki
Puh.(09) 310 37308
E-mail: tuukka.linnas@hel.fi

1.2. Hitas-kohteiden hintapuite ja muut kustannukset

Kiinteistölautakunta on päättänyt hitas I-ehdoin toteutettavien tonttien 10590/1 ja 2 asuntojen keskimääräiseksi velattomaksi enimmäismyyntihinnaksi eli hintapuitteeksi 3 700 euroa/as-m² sidottuna rakennuskustannusindeksiin (RKI 2010 = 100, 12/2011, pisteluku 104,1). Asuntoneliöihin lasketaan ainoastaan asuntojen huoneistoalaan laskettavat tilat (as-m²). Asuntoneliöihin ei siten esimerkiksi lasketa asemakaavan sallimia asunnon ulkopuolisia asumista palvelevia lisätiloja. Hintapuite sisältää myös autopaikkojen rakennuskustannukset ja alueellisiin yhtiöihin liittymistä koskevat omarahoitusosuudet (kuten palveluyhtiö, jäteyhtiö). Sen sijaan asemakaavan sallimat liiketilat eivät sisälly hintapuitteeseen.

Rakennuttaja voi jyvittää asuntojen hinnat päättämällään tavalla. Asuntojen yhteenlasketun velattoman myyntihinnan tulee kuitenkin olla hintapuitteen mukainen eli asuntojen velattoman kokonaismyyntihinnan tulee olla sama tai vähemmän kuin rakennuslupakuvista laskettu asuntoneliöiden määrä kerrottuna hintapuitteen mukaisella hinnalla ja korjattuna rakennuskustannusindeksin pistelukujen muutoksella välillä 12/2011 – tonttien rakentamisen aloittamisajankohta (tuolloin viimeisellä tiedossa olevalla indeksin pisteluvulla).

Asuntojen indeksikorjatun hintapuitteen mukaan lasketun po. kohteen hankinta-arvon vahvistaa kiinteistöviraston asunto-osaston osastopäällikkö. Kiinteistöviraston asunto-osasto tarkistaa lopullisen hintapuitteen mukaisen hankinta-arvon rakennustöiden aloitusajankohdan mukaiseen rakennuskustannusindeksiin (tuolloin viimeisin tiedossa oleva indeksin pisteluku). Tätä varten rakennuttajan on toimitettava asunto-osastolle

kirjallinen selvitys yhtiön rakennustöiden aloittamisajankohdasta (esimerkiksi rakennusvalvontaviranomaisen edustajan kanssa pidetyn aloituskokouksen pöytäkirjan jäljennös).

Tontti 10590/3 toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona ilman hitas-ehtoja, joten rakennuttaja määrittelee asuntojen myyntihinnat, joihin sisältyvät muun muassa tontin autopaikkojen rakennuskustannukset ja alueellisiin yhtiöihin liittymistä koskevat omarahoitusosuudet.

1.3. Osallistumisoikeus ja kilpailumateriaalin luovutus

Kilpailu toteutetaan rakennusliikkeille ja rakennuttajille suunnattuna kutsukilpailuna. Kilpailuun voivat ilmoittautua mukaan myös muut tahot, jotka arvioivat pystyvänsä toteuttamaan hankkeen. Kilpailuun tulee ilmoittautua sähköpostitse kilpailun sihteerille Tuukka Linnakselle.

Tonttiosaston osastopäällikkö päättää ilmoittautuneiden hyväksymisestä kilpailuun. Ilmoittautujalla tulee olla arviointihetkellä käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus, taloudelliset ja muut edellytykset kantakaupunkiin sijoittuvan haasteellisen hankkeen toteuttamiseksi. Ilmoittautujan on pyydettäessä esitettävä selvitys mainituista seikoista kilpailun järjestäjälle kahden viikon kuluessa pyynnöstä. Tonttiosaston osastopäällikkö voi sulkea ilmoittautujan pois kilpailusta yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella.

Kilpailuohjelma on luettavissa ja tulostettavissa tonttiosaston internet -sivuilta osoitteessa:

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

Kilpailuun ilmoittautuneille asiakirjat toimitetaan tiedostomuotoisina ja erikseen pyydettäessä paperimuodossa. Ne asiakirjat, joita ei ole saatavissa tiedostomuotoisina, toimitetaan kilpailuun ilmoittautuneille paperimuodossa. Osallistujille ei makseta tarjouspalkkiota.

1.4. Arviointiryhmä

Ehdotukset käsittelee arviointiryhmä, johon kuuluvat kilpailun järjestäjän nimeäminä:

- Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies / kiinteistövirasto, puheenjohtaja
- Anni Bäckman, projekti-insinööri / talous- ja suunnittelukeskus
- Miia Pasuri, kiinteistölakimies / kiinteistövirasto
- Tuomas Hakala, projektipäällikkö, arkkitehti SAFA / kaupunkisuunnitteluvirasto
- Heli Virkamäki, arkkitehti SAFA / rakennusvalvontavirasto
- Juha Mäki-Jyllilä, arkkitehti SAFA
- Tuukka Linnas, arkkitehti SAFA / kaupunkisuunnitteluvirasto, sihteeri

Asiantuntijat:

- Johanna Iivonen, liikennesuunnittelija / kaupunkisuunnitteluvirasto

Arviointiryhmä voi kuulla myös muita tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita.

1.5. Kilpailun säännöt ja kilpailuohjelman hyväksyminen

Kiinteistölautakunta ja arviointiryhmä ovat hyväksyneet tämän kilpailuohjelman liitteineen.

1.6. Kilpailu- ja toteutusaikataulu

Kilpailu käynnistyy heti, kun kiinteistölautakunta on hyväksynyt kilpailuohjelman. Kilpailuaika päättyy 31.5.2012.

Kilpailuseminaari järjestetään 12.3.2012 klo 9.00 - 10.30.

Kilpailuun liittyvät kysymykset on esitettävä 31.4.2012 klo 15.00 mennessä.

Kilpailuehdotukset tulee jättää kiinteistöviraston tonttiosaston asiakaspalveluun 31.5.2012 klo 15.00 mennessä.

Kilpailu pyritään ratkaisemaan neljän kuukauden kuluessa ehdotusten sisäänjätöstä. Kilpailun ratkaisusta päättää kiinteistölautakunta. Kilpailun tulokset julkaistaan lautakunnan päätöksen jälkeen, ja kaikki kilpailuun tulleet työt asetetaan julkistamisen yhteydessä näytteille.

Kolmen kuukauden kuluessa ratkaisun tekemisestä kaupungin ja kilpailun voittajan välillä allekirjoitetaan rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimus (malli liitteenä 10), jolla kaupunki varaa tontit kilpailun voittaneelle rakennuttajalle. Rakennuttajalla tarkoitetaan jäljempänä tässä kilpailuohjelmassa myös rakennusliikkeitä ym. toteuttajia.

Rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan kilpailun voittaja sitoutuu toteuttamaan hankkeen kilpailuohjelman, voittaneen ehdotuksensa, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden sekä niiden perusteella esittämiensä ja hyväksyttämiensä suunnitelmiensa mukaisesti.

Ensimmäinen tontin pitkäaikainen vuokrasopimus tulee allekirjoittaa, ja rakentaminen aloittaa yhdeksän kuukauden kuluessa rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisesta. Rakennusluvan hakemista varten tontit vuokrataan rakennuttajalle ensin lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella. Rakennusten tulee olla kunkin tontin osalta kokonaan valmiita viimeistään kahden vuoden kuluessa rakentamisen aloittamisesta.

Hankkeen (tonttien 10590/1 – 3 ja maanalaisen pysäköintilaitoksen ym.) tulee olla kuitenkin valmis kolmen vuoden kuluessa ensimmäisen tontin rakentamisen aloituksesta.

2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT

2.1. Kilpailuohjelma-asiakirjat

Tämä kilpailuohjelma, johon sisältyvät seuraavat liitteet:

1. Alueen pohjakartta ja kilpailualueen rajaus
2. Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 11780 määräyksineen
3. Sörnäistenniemen havainnekuva
4. Sörnäistenniemen katusuunnitelmat
5. Perustamisolosuhteet
6. Suunnitellut esirakentamistoimenpiteet
7. Kunnallistekniset suunnitelmat
8. Laajuuslaskentalomake
9. Varauspäätös (Khs 23.2.2009, 276 §) liitteineen (Kalasataman Sörnäistenniemen alueella noudatettavat lisäehdot) sekä kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) perusteella laaditut tonttien uudet hitas-varausehdot ja tonttiosaston uusi toimintaohje 2.11.2011 ”Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut”. Mainitut uudet varausehdot ja toimintaohje korvaavat varauspäätöksen liitteenä olleet aikaisemmat varausehdot ja toimintaohjeen 1.10.2004.
10. Rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimusmalli
11. Luonnos tonttien vuokraus- ja myyntiperusteista ja luovutusasiakirjojen erityisehdoista
12. Kehittyvä kerrostalo -ohjelman teemakorttiluonnokset: energiatehokas kaupunkitalo, talotyypit ja niiden yhdistelmät
13. Ratkaisuperiaatteet kaupunkipientaloille 10590/4 - 8
14. Ohjeet rantarakentamisesta
15. Rakentamislogistiikan toimintaohje rakennuttajalle, Ahma Insinöörit 2.2.2011
16. Kalasataman ja Sörnäistenniemen kaava-alueet, esi- ja katurakentamisen sekä vesihuollon yleis- ja rakennussuunnittelu -suunnitteluohjeet talonrakentamista varten
17. Kiinteistökohtainen jäteputkijärjestelmän toteuttamista koskeva suunnittelu- ja toteutussopimusmalli
18. Vapaarahoitteisen asunto-osakeyhtiön lyhytaikaisen ja pitkäaikaisen vuokrasopimuksen uudet hitas I- lisäehdot (koskee 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvia yhtiöitä)
19. Sörnäistenniemeen suunniteltuja rakennuksia koskeva kuvakooste

Seuraavat asiakirjat ovat sitovia, mutta niitä ei lähetetä liitteenä:

Rakennustöiden yleiset laatuvaatimukset RYL2000
Hinta- ja laatutason sääntelyn menettelytapaohjeet (Khs 21.8.1978)
Hitas-järjestelmän kehittämistä koskeva päätös (Kvsto 3.6.2009)

2.2. Seminaari kilpailijoille

Kilpailuseminaari järjestetään 12.3.2012 klo 9.00 - 10.30 Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla (osoite: Narinkka 2). Tilaisuudessa esitellään kilpailun lähtökohtia ja tavoitteita. Tilaisuudessa on myös mahdollisuus esittää kysymyksiä kilpailun järjestäjän edustajille.

2.3. Kilpailua koskevat kysymykset

Kilpailijoilla on mahdollisuus esittää kilpailuohjelmaa koskevia tarkentavia kysymyksiä. Kysymykset tulee tehdä nimimerkillä ja osoittaa arviointiryhmälle sekä lähettää sähköpostitse 31.4.2012 klo 15 mennessä osoitteeseen: tuukka.linnas@hel.fi

Kaikki seminaarissa ja sähköpostilla erikseen esitetyt kysymykset ja niiden vastaukset pyritään julkaisemaan tonttiosaston internet - sivuilla www.hel.fi/hki/kv/fi/Tontit/ viimeistään 7.5.2012. Samalla tavalla ilmoitetaan ehdotuksen laadintaan mahdollisesti vaikuttavat lisäohjeet. Vain näin annetut tiedot ovat kilpailun järjestäjää sitovia.

2.4. Kilpailun ratkaiseminen, tulosten julkistaminen ja näytteillepano

Arviointiryhmä pyrkii tekemään ratkaisunsa elokuun 2012 aikana. Kilpailun ratkettua tulos ilmoitetaan kilpailun osanottajille nimimerkeittäin. Kiinteistölautakunnan päätös pyritään tekemään syyskuussa 2012, minkä jälkeen ratkaisusta ilmoitetaan tarkemmin julkistamistilaisuudessa ja tonttiosaston internet -sivuilla.

Ehdotukset ja arviointiryhmän pöytäkirja, jossa jokainen ehdotus on arvioitu, asetetaan nähtäville ja julkaistaan tonttiosaston internet -sivuilla julkistamistilaisuuden jälkeen. Arvostelupöytäkirjaan kirjataan myös mahdolliset jatkosuunnitteluohjeet. Rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimuksessa tonttien varauksensaaja sitoutuu noudattamaan voittanutta suunnitelmaa ja annettuja jatkosuunnitteluohjeita.

2.5. Jatkotoimenpiteet kilpailun seurauksena

Arviointiryhmä esittää tonttien 10590/1-3 varaamista rakennuttajalle, jonka kilpailuehdotus on kilpailuohjelman mukaisesti arvioituna laadultaan paras ja toteutuskelpoisin. Ehdotuksen on oltava tonttien 10590/1 ja 2 osalta lisäksi hintapuitteen mukainen. Arviointiryhmä laatii perustellun ehdotuksen tonttien

rakennuttajan valitsemiseksi ja tonttien varaamiseksi kiinteistövirastolle, joka tekee esityksensä edelleen kiinteistölautakunnalle. Kiinteistölautakunta ratkaisee tontinluovutuskilpailun voittajan, jonka kanssa tehdään ohjelman liitteenä 10 olevan luonnoksen mukainen rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimus. Mainitulla sopimuksella kaupunki varaa tontit kohteen kilpailun voittaneelle rakennuttajalle.

2.6. Tonttien luovuttaminen

Kaupunki vuokraa tontit 10590/1 - 2 ja myy tontin 10590/3 sekä vuokraa yhteispihatontista (AH) 10590/9 maanalaisen määräalan pysäköintilaitosta varten noin 60 vuodeksi kilpailun voittajalle tai sen toimesta perustettavan asunto-osakeyhtiön tai perustettavien asunto-osakeyhtiöiden tai perustettavan pysäköintiyhtiön lukuun. Yhteispihatontti vuokrataan Kalasataman Palvelu Oy:lle, johon asunto-osakeyhtiöt ovat velvollisia liittymään kaupungin määräämin ehdoin. Palveluyhtiö suunnitteluttaa ja rakennuttaa yhteispihatontin pintarakenteet, istutukset ja kalusteet, joten niiden toteuttaminen ei kuulu tähän kilpailuun. Pientalotontit luovutetaan myöhemmin erikseen päätettävällä tavalla, eikä niiden rakentaminen valmiiksi myöskään kuulu tähän kilpailuun.

2.7. Kilpailuehdotusten käyttö- ja julkaisuoikeus

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

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

2.8. Kilpailuehdotusten palautus

Kilpailuehdotuksia ei palauteta. Kilpailun päätyttyä ehdotukset voi noutaa järjestäjän erikseen ilmoittamasta paikasta. Tarkemmat ohjeet annetaan kilpailun päätyttyä.

Sörnäistenniemen katutilaa ja townhouse-asumista

3. KILPAILUTEHTÄVÄ

3.1. Kilpailutehtävän tausta

Helsingin kaupunkirakenteessa on odotettavissa seuraavien vuosikymmenten aikana huomattavasti muutoksia. Entisten kantakaupungin kyljessä sijaitsevien satama-alueiden rakentaminen uusiksi asuinalueiksi on huomattava osa tätä kaupungin muutosprosessia.

Kalasataman rakentaminen tiivistää vanhaa kaupunkirakennetta. Lisäksi koko kaupunginosa voidaan rakentaa jo olemassa olevien hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Kaupunkimainen miljöö ja keskeinen sijainti jatkuvasti kehittyvässä ympäristössä tekevät Kalasatamasta houkuttelevan sekä asumiselle että työpaikkarakentamiselle.

Asumiselle asetettu tavoite painottaa Kalasatamassa monipuolista asuntotyyppivalikoimaa, merellisiä näkymiä ja laadukasta rakentamista. Kalasataman rakentaminen lisää urbaanin kerrostaloasuntokannan tarjontaa sekä antaa mahdollisuuden tutkia ja kehittää uusia innovaatioita asumisen mallien kehittämiseksi. Erilaisia asuntotyyppejä on pyritty toteuttamaan sekä asemakaavoittamalla (Hanasaaren terassitalot, Verkkosaaren kelluvat asunnot, kytketyt kaupunkipientalot) että ohjaamalla kaavoituksen jälkeistä suunnittelua ja rakentamista (autoton kortteli, LOFT -hanke).

3.2. Kilpailualue

3.2.1. Kilpailualueen sijainti ja tonttitiedot

Kilpailualue sijaitsee Fiskari -nimisessä korttelissa nro 10590 Sörnäistenniemessä Helsingin kaupungin 10. kaupunginosassa (Sörnäinen). Kilpailun kohteena ovat korttelin asuinkerrostalotontit (AK) 1, 2 ja 3 sekä saman korttelin yhteispihatontille (AH) 9 toteutettava maanalainen pysäköintilaitos. Aluetta rajaavat tulevat kadut Junonkatu, Arcturuksenkatu, Capellan puistotie sekä Parrulaituri. Tonttien pinta-alat ja osoitteet ovat 10590/1 (998 m², Junonkatu 8), 10590/2 (795 m², Parrulaituri 18), 10590/3 (873 m², Capellan puistotie 2) ja 10590/9 (2 119 m², osoite Arcturuksenkatu 27).

Kilpailun kohteena on Fiskari -nimisen korttelin nro 10590 asuinkerrostalotontit (AK) nro 1, 2 ja 3 sekä yhteispihatontille (AH) nro 9 toteutettava maanalainen pysäköintilaitos.

Korttelista avautuvat merelliset näkymät kohti Mustikkamaata ja Katajanokkaa. Kalasataman Mustikkamaahan yhdistävä Isoisänsilta tulee sijaitsemaan korttelin välittömässä läheisyydessä. Sijainti tulevassa kaupunkirakenteessa sekä korttelista avautuvat näkymät tarjoavat mahdollisuuden poikkeuksellisen korkeatasoisen kaupunkikorttelin aikaansaamiseksi. Toteutettavilla rakennuksilla tulee olemaan myös erityinen merkitys Sörnäistenniemen kaupunkikuvan muodostumisessa.

3.2.2. Suunnittelu- ja rakentamistilanne

Kalasataman (Sörnäisten- ja Hermanninrannan) osayleiskaava nro 11650 on saanut lainvoiman 14.3.2008. Sörnäistenniemen asemakaava ja asemakaavan muutos nro 11780 on saanut lainvoiman 16.1.2009. Kaupunginhallitus päätti 23.2.2009 varata Sörnäistenniemen tontit eri rakennuttajille ja tontinluovutuskilpailuja varten.

Kortteleiden nro 10579, 10580, 10582 ja 10584 rakentaminen on käynnistynyt vuoden 2011 aikana. Korttelin nro 10585 rakentaminen alkaa vuonna 2012. Ensimmäiset asukkaat muuttavat Sörnäistenniemelle vuonna 2012. Lisäksi kortteleiden 10581, 10583, 10586 ja 10589 suunnittelu on käynnistynyt.

Kilpailuohjelman liitteenä 19 on Sörnäistenniemeen suunniteltuja rakennuksia koskeva kuvakooste.

3.2.3. Kaupunkirakenne

Kortteli nro 10590 sijaitsee Sörnäistenniemen kaava-alueella lähellä merta ja Mustikkamaata. Sörnäistenniemi on Kalasataman aloitusalue, ja se näkyy laajalle alueelle niin kantakaupunkiin kuin Kruunuvuorenselälle. Sörnäistenniemen uusi kaupunginosa tulee olemaan merkittävä osa uutta merellistä kaupunkimaisemaa.

Sörnäistenniemen asuinkerrostalojen tontit muodostavat aluekokonaisuuden, joka jakautuu kymmeneen asuntovaltaiseen kortteliin, joissa yhdessä on hotellitontti. Seitsemästä asuinkorttelista ja koulutontista muodostuva korttelikokonaisuus on rajattu ulkoreunoiltaan korkeammilla asuinrakennuksilla. Kokonaisuuden sisäosissa asuinkerrostalot ovat 5-kerroksisia ja Junonkatu jakaa alueen kahteen erilliseen puoliskoon.

Aluetta kokonaisuutena ulkoapäin katsottaessa suuret elementit, kuten Kulosaarensilta, Hanasaaren voimalaitos, meri ja metroaseman yhteyteen rakennettava Kalasataman keskus hallitsevat maisemaa. Capellan puistotien ja meren välissä olevat suurkorttelit ja hotellitontin yhteydessä oleva suuri asuinkortteli luovat mittakaavallisen vastapainon alueelle.

Sörnäistenniemen asemakaavassa on 37 asuinrakennusten tonttia, joille rakennetaan toisiinsa kytkettyjä kaupunkipientaloja. Rakennuksien tulee aukotukseltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja ilmeeltään erottua naapureistaan. Näin pyritään mahdollisimman monimuotoiseen kaupunkikuvaan pienimittakaavaisilla ja kapeilla kaduilla.

Kortteliin nro 10579 on esitetty 16-kerroksista hotellia, jonka ylimpään kerrokseen on rakennettava yleisölle auki oleva kahvila-ravintola ja näköalaterassi. Kortteliin nro 10586 tulee Kalasataman koulu ja päiväkoti.

3.2.4. Kadut

Capellan puistotie ja Parrulaituri ovat kilpailualueen kohdalla toiselta sivultaan kohti merimaisemaa avautuvia puistokatuja, joiden mitoitus on samaa luokkaa Bulevardin kanssa. Junonkatu on Sörnäistenniemen kokoojakatu, jolla tulee kulkemaan raitiovaunu; kadun päätteenä on merikasarmi Katajanokalla. Arcturuksenkatu on luonteeltaan kapea ja vähäliikenteinen kahteen suuntaan läpiajettava kaupunkikatu.

3.2.5. Perustamisolosuhteet

Korttelin länsiosa sijoittuu Sörnäistenniemen sataman täyttöalueelle. Korttelin keski- ja itäosa sijoittuu vesialueelle, jolla on esirakentamisen aikana tehty ruoppaus, täyttö ja syvätiivistys. Länsiosalla maaperä koostuu 3…10 metrin täytöstä, paikoin täytön alle jääneestä 1…3 metrin paksuisesta savikerroksesta ja kitkamaakerrostumasta. Korttelin keski- ja itäosalla on tehty ruoppaus savikerroksen alapintaan ja täyttö. Täytön reuna-alueilla on tukipenger louheesta ja keskialue on täytetty merihiekalla. Täytön alapuolella on kitkamaakerrostuma. Kairaukset ovat pysähtyneet korttelin länsiosalla noin -10 tasolle ja tontin itäosalla noin -20 tasolle. Alustavan arvion mukaan rakennukset perustetaan korttelin länsiosalla porapaaluilla, kun täyttökerroksen paksuus on yli 5 metriä ja teräsbetonipaaluilla, kun täytön paksuus on alle 5 metriä. Korttelin keski- ja itäosalla rakennukset perustetaan porapaaluilla louhepenkereen alueella ja teräsbetonipaaluilla merihiekkatäyttö alueella. Lopullista suunnittelua ja perustamistapojen valintaa varten tulee tehdä tonttikohtaiset pohjatutkimukset.

3.2.6. Pilaantuneet maat

Uudenmaan ympäristökeskus on 5.6.2009 myöntänyt ympäristölupapäätöksen No YS 675 Sörnäistenniemen pilaantuneen maaperän kunnostusta varten. Korttelin nro 10590 alueella tehdyissä tutkimuksissa ei ole havaittu pilaantuneisuutta. Mikäli alueelta rakentamisen yhteydessä havaitaan pilaantuneisuutta, tulee vuokralaisen / ostajan ottaa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä tonttiosastoon (Satu Järvinen p. 09-310 39225). Alueen maaperä puhdistetaan vuokralaisen / ostajan toimesta tontin rakentamisen yhteydessä Uudenmaan ympäristökeskuksen 5.6.2009 (No YS 675) antaman ympäristöluvan mukaisesti. Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

Vuokralainen / ostaja vastaa tontilta löydetyn pilaantuneen maan kaivusta ja kuljettamisesta tonttiosaston osoittamalle käsittelyalueelle ympäristökeskuksen, tonttiosaston ja kunnostuksen valvojan ohjeiden mukaisesti. Kaupunki vastaa kunnostuksen valvonnasta, näytteiden analysoinnista ja pilaantuneiden maa-ainesten vastaanottomaksuista käsittelyalueelle.

Kaupunki maksaa edellä mainittujen periaatteiden mukaan vuokralaiselle / ostajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista sovitaan tarkemmin ennen maan kaivua.

Kaupunki maksaa kustannukset vuokralaisen / ostajan esittämän ja tonttiosaston hyväksymän laskun mukaisesti. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään puhtaiden maiden osalta niiden kuljettamista ja vastaanottamista Vantaan Pitkäsuon maankaatopaikalle tai vastaavaan kyseisenä aikana käytössä olevaan puhtaiden maiden vastaanottopaikkaan. Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen / ostajan hankkeelle saattaa aiheutua alueen maaperän puhdistamisesta.

3.2.7. Kunnallistekniikka ja 110 kV voimalinja

Alueelle rakennetaan normaalit uudet vesi-, energia- ja tietoliikennehuollon verkostot. Osa verkostoista, kuten kaukojäähdytys- ja kaasuverkostot sekä osa tietoliikenneinfrastruktuurista, muodostuu alueelle kysyntäperusteisesti. Verkostot sijoitetaan katualueille ja keskijännitemuuntamot korttelialueille.

Kilpailualueen välittömässä läheisyydessä sen pohjoispuolella kulkeva itä-länsisuuntainen 110 kV voimalinja on tarkoitus siirtää alueen eteläpuolelle rakennettavan kanavan kohdalle kesään 2013 mennessä.

3.2.8. Jätehuolto

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 3.3.2010, että Kalasataman uudelle asuin- ja toimitila-alueelle toteutetaan alueellinen jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Helsingin kaupunki on perustanut Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä KJP Oy) putkikeräysjärjestelmän rakennuttamista, käyttöä, ylläpitoa, omistamista ja hallinnointia varten. Yhtiö on osa Helsingin kaupungin kaupunkikonsernia, ja se toimii voittoa tavoittelemattomana yhtiönä.

Kukin kilpailun kohteena oleva tontti / asunto-osakeyhtiö on velvollinen liittymään KJP Oy:n osakkaaksi merkitsemällä tonttinsa asemakaavan mukaista rakennusoikeutta vastaavan määrän po. yhtiön äänioikeudettomia B-sarjan osakkeita (1 osake / asemakaavakartan osoittama kerrosneliömetri). Selvyyden vuoksi todetaan, että myös kaupunkipientalotontit 10580/4 - 8 liittyvät mainittuun järjestelmään.

KJP Oy kattaa järjestelmän toteuttamisesta aiheutuvat investointikulut osakemerkinnöistä saatavin maksuin. Merkintämaksu muodostuu perusmaksusta ja kiinteistökohtaisesta maksusta. Perusmaksulla katetaan putkikeräysjärjestelmän yleisistä osista (jäteasema ja runkoverkosto) ja kiinteistökohtaisella maksulla (lisäosa) kiinteistölle asennettavasta laitteistosta (syöttöasema ja kiinteistöputki ym.) aiheutuvat investointikustannukset. Järjestelmän kokonaiskustannukset arvioidaan olevan noin 40 – 50 euroa/k-m² (perusmaksu noin 15 eur/k-m², kiinteistökohtainen maksu vaihtelee laitteiston kustannusten mukaisesti).

Ellei KJP Oy toisin määrää, tonttien varauksensaaja on velvollinen hankkeensa osalta allekirjoittamaan liitteenä 17 olevan putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen KJP Oy:n kanssa viimeistään 3 kuukauden kuluessa varauspäätöksen voimaantulosta.

Liittyminen KJP Oy:n osakkaaksi tapahtuu asuin- tai toimitilakiinteistön omistajan / haltijan hakemuksesta viimeistään KJP Oy:n määräämänä ajankohtana. Liittyminen tapahtuu pääsääntöisesti viimeistään 3 kk sen jälkeen, kun kulloinkin kyseessä olevan putkikeräysjärjestelmään liitettävän tontin vuokrasopimus tai kauppakirja on allekirjoitettu. Osakkeiden merkinnästä tehdään kunkin kiinteistön kanssa erillinen merkintä-/osakassopimus.

KJP Oy määrää osakemerkinnän ehdot sekä merkintämaksun yllä kuvattujen periaatteiden mukaisesti. Liittyjiksi tulevien asuin- ja toimitilakiinteistöjen tulee lisäksi tehdä KJP Oy:n kanssa erillinen käyttösopimus, jonka perusteella KJP Oy perii järjestelmän käyttökustannukset ja määrää käyttöehdot. Käyttösopimus tulee tehdä ennen kuin järjestelmä otetaan kiinteistöllä käyttöön.

Jätteen putkikeräyksellä tullaan keräämään sekajätettä, paperia, biojätettä ja pienkartonkia. Jätteen putkikeräysjärjestelmän jätepisteet tulee sijoittaa siten, että ne palvelevat hyvin koko korttelia ja tarvittaessa jätepisteitä tulee sijoittaa useampaan paikkaan. Jätepisteet voidaan sijoittaa joko rakennusten sisälle tai ulos esim. korttelipihalle.

Jätteiden putkikeräysjärjestelmä ei välttämättä ole vielä käytössä rakennusten valmistumisen ajankohtana, joten korttelialueelle täytyy rakentaa myös väliaikainen jätetila, joka lopputilanteessa voidaan ottaa muuhun käyttöön putkikeräysjärjestelmän käyttöönoton jälkeen. Putkikeräysjärjestelmä on tarkoitus ottaa käyttöön vuoden 2013 loppuun mennessä.

Jätteiden putkikeräysjärjestelmän osalta viitataan liitteenä 9 olevien Kalasataman Sörnäistenniemen alueella noudatettavien lisäehtojen 2.2 (jätteiden putkikeräysjärjestelmä) kohtaan.

Lisäksi kortteliin on rakennettava putkikeräysjärjestelmään soveltumatonta jätettä varten kierrätyshuone. Huoneeseen tulee sijoittaa lasin, metallin ja suurikokoisen pahvin keräyspisteet sekä mahdollisuus kerätä muuta kuivaa jätettä, jotka eivät mahdu tai sovellu putkikeräysjärjestelmään. Kierrätyshuone tulee sijoittaa katutasoon, ja sieltä tulee olla suora yhteys ulos kadulle.

3.2.9. Palveluyhtiö

Kaupunginhallitus päätti 4.10.2010 perustaa Kalasataman Palvelu Oy:n, jonka tehtävä on keskitetysti hoitaa ja hallita Kalasataman alueen yhteispihatontteja, autopaikkatontteja, alueportaalia ja yhteiskerhotiloja. Palveluyhtiö perustettiin vuoden 2011 alkupuolella. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päätä.

Tonttien 10590/1 - 3 vuokralainen / omistaja on velvollinen noudattamaan asuintonttien varausehtoja ja siten liittymään palveluyhtiön osakkaaksi kaupungin määräämin ehdoin. Yhtiö tekee kunkin tontin vuokralaisen / omistajan kanssa liittymissopimuksen.

Edellä mainittujen tehtävien hoitamisesta palveluyhtiö perii tonteilta omakustannushintaisen omarahoitusosuuden. Tonttien 10590/1 - 3 kiinteistölautakunnan 29.6.2010 hyväksymä indeksitarkistamaton arvio omarahoitusosuuden (A) määrästä on 70 euroa/k-m² (RI 2005 = 100, 12/2009, pisteluku 112,5). Omarahoitusosuus A muodostuu yhteispihojen, yhteiskerhotilojen ja alueportaalin toteutuskustannuksista. Tontti ei liity palveluyhtiöön autopaikoituksen osalta.

Palveluyhtiön osalta viitataan liitteenä 9 olevien Kalasataman Sörnäistenniemen alueella noudatettavien lisäehtojen 2.1. kohtaan (alueellinen palveluyhtiö).

3.2.10. Ympäristötaide

Kalasataman alueen tilapäisyydestä ja pitkästä rakennusprosessista johtuvia ongelmia pyritään hallitsemaan ympäristötaiteellisen yhteistyön avulla. Ympäristötaiteelliset kohteet rahoitetaan tontinluovutukseen liittyvien ehtojen perusteella. Ympäristötaide voi olla rakentamisaikaista eli väliaikaista tai pysyvää taidetta tai tapahtumien järjestämistä.

Tonttien varausehtojen mukaisesti kunkin tontin varauksensaajan tulee maksaa Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskukselle Kalasataman rakentamisaikaiseen ja pysyvään ympäristötaiteelliseen yhteistyöhön indeksitarkistamattomana maksuna 10 €/k-m² (rakennuskustannusindeksi 1/2009) asemakaavassa osoitetun kerrosalan mukaisesti. Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2005 = 100, jolloin 1/2009 indeksin pisteluku on 113,5. Maksu tulee suorittaa tontin luovutuksen yhteydessä.

Ympäristötaiteen osalta viitataan liitteenä 9 olevien Kalasataman Sörnäistenniemen alueella noudatettavien lisäehtojen 2.5.4. kohtaan.

3.2.11. Rakentamisen logistinen ohjaus

Rakentamisen logistisen ohjauksen osalta viitataan liitteenä 9 olevien Kalasataman Sörnäistenniemen alueella noudatettavien lisäehtojen 2.3. kohtaan ja liitteenä 15 olevaan rakentamislogistiikan toimintaohjeeseen rakentajalle.

3.2.12. Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät

Ympäristö- ja ilmastonäkökulmat ovat vahvasti muuttamassa energian käyttöä ja tuotantoa. EU:n 20-20-20 tavoitteiden saavuttamisen eräänä keinona käytetään asiakaskiinteistöjen uusien energiankäyttöön ja paikalliseen tuotantoon liittyvien ratkaisujen hyödyntämistä osana laajaa energiajärjestelmää. Infrastruktuuria, jossa uusiutuvia hajautettuja energialähteitä ja kysynnänjoustoa (eli kulutuksen ohjausta tai automaattista ohjautumista markkinahinnan mukaan) on liitetty osaksi sähköverkkoa ja sähkömarkkinoita, kutsutaan älyverkoksi.

Tavoitteena on saavuttaa parempi kokonaisenergiatehokkuus tarjoamalla uusia helppokäyttöisiä vaikuttamisen muotoja alueen asukkaille, kuluttajille, alueella töissä käyville, erityyppisille yrityksille ja palveluntuottajille – asumisen ja toimintojen ympäristövaikutusten osalta.

Helsingin alueen sähkönjakeluverkosta vastaava yritys Helen Sähköverkko Oy on mukana kehittämässä älyverkkoja monissa tutkimus- ja kehityshankkeissa. Kalasataman alue on valittu yhdessä Helsingin kaupungin kanssa älykkäiden energiajärjestelmien koealueeksi.

Helen Sähköverkko Oy on jo ottanut käyttöön älykkääseen mittaukseen liittyviä toimintoja ja palveluita. Jatkokehitystyö on käynnissä mm. sähköautojen lataukseen, hajautetun sähköntuotannon (aurinkosähkö) verkkoliityntään ja kysynnänjoustoon liittyen. Helen Sähköverkko Oy asettaa vaatimukset sähköliittymille mukaan lukien uusien älyverkkojen edellyttämät rajapinnat verkon ja asiakkaan välillä.

<u>Sähköautoihin varautuminen</u>
Tonttien 10590/1 - 3 autopaikoista on rakennettava vähintään 1/3 sähköautovalmiudella 2 x 16 A rinnakkain jokaiseen latauspisteeseen (ei sarjaan), ja loput mainituista autopaikoista

putkitusvalmiudella korroosion kestävällä ja riittävän isolla halkaisijalla. Tämän vuoksi ajoneuvopysäköinnin sähköverkko on mitoitettava riittävän järeäksi huomioon ottaen sähköautojen lataus tai putkitettava niin, että pistorasiat, latausjohdot ja lataukseen liittyvät tiedonsiirtokaapelit voidaan helposti myöhemmin asentaa.

Huoneisto- ja kiinteistökohtaiset älyverkot
Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan tonteille 10590/1 - 3 kaikkiin huoneistoihin, liiketiloihin sekä kiinteistön yhteisiin järjestelmiin sähköverkkoliitännän älykkäitä sähköverkkojen toimintoja varten Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti. Sähköliittymäratkaisuun liittyen on toteutettava sellainen kiinteistöautomaatio, joka mahdollistaa sähkökuormien ryhmittelyn sekä ryhmä- tai laitekohtaisen ohjauksen esimerkiksi markkinahintasignaaliin perustuen.

Kiinteistöautomaatiojärjestelmä on oltava liitettävissä yleisiin standardeihin perustuvien rajapintojen avulla ulkoisiin energiankäytön ohjauspalvelut mahdollistaviin ohjausjärjestelmiin ja sen on mahdollistettava sähkökuormien tyyppiin perustuva ryhmittely sekä ryhmä- ja laitekohtainen ohjaus. Erityinen huomio tulee kiinnittää kokonaisuuden hallintaan siten, että energiatehokkuus voidaan saavuttaa sähkön, lämmön, lämpimän käyttöveden, jäähdytyksen, veden ja ilmanvaihdon yhdistelmänä. Edellä mainittujen energia- ja materiavirtojen huoneistokohtainen mittarointi tulee toteuttaa suoraan tai laskennallisin keinoin.

3.2.13 Autopaikkojen järjestäminen

Kortteli nro 10590 ei liity autopaikoituksen osalta Kalasataman Palvelu Oy:hyn. Korttelin nro 10590 autopaikoituksen järjestämisen osalta viitataan liitteenä 9 olevien Kalasataman Sörnäistenniemen aluella noudatettavien lisäehtojen 2.4 kohdan (Autopaikkojen järjestäminen) velvoitteisiin, jotka koskevat myös kaupunkipientalotonttien autopaikkojen toteuttamista. Sähköautoihin varautumisen osalta viitataan kohdassa 3.2.12. mainittuun.

3.3. Suunnitteluohjeet

3.3.1. Rakennukset

Arvokas paikka ja merellinen ympäristö antavat korttelin suunnittelulle erityisen korkeat laatuvaatimukset. Tavoitteena on, että asuinkortteli antaisi paikalle vahvan identiteetin ja osoittaisi suuntaa 2020 -luvun helsinkiläiselle asuntoarkkitehtuurille.

Kilpailualueen kerrostalot rakentuvat osaksi Sörnäistenniemen kaupunkijulkisivua Mustikkamaalta, Katajanokalta ja Itäväylältä tarkasteltuna. Sörnäistenniemen yhtenä kaupunkikuvallisena tavoitteena on ryhdikkään aluejulkisivun muodotaminen rantaalueille. Samanaikaisesti rakennusten tulee luoda miellyttävää lähiympäristöä ja mielenkiintoista katutilaa.

Asemakaavan mukaisesti rakennusten kadun puoleisten julkisivujen on oltava pääosin paikalla muurattuja ja pihajulkisivujen on oltava pääosin rapattuja. Rakennuksiin on rakennettava tasakatto, joka on tehtävä viherkattona ja terassina.

Asemakaavan mukaisesti korttelin kaikkien asuntojen on avauduttava kadulle. Määräyksellä pyritään korostamaan kaupunkimaista katutilaa ja toisaalta varautumaan pelastautumisvaatimuksiin.

Laadittava kilpailuehdotus voi perustellusti poiketa asemakaavakarttaan merkitystä kerrosalasta, kuitenkin muita asemakaavamääräyksiä noudattaen.

3.3.2. Asunnot

Kilpailijan toivotaan tutkivan paikkaan sopivia asumisen konsepteja. Asuntojen suunnittelussa tulee huomioida merellisyys ja mahdollisimman monesta asunnosta tulisi pyrkiä luomaan merinäkymiä.

Asuntojen tulee olla monipuolisia, muuntojoustavia ja monikäyttöisiä. Asuntojen tilasuunnittelussa tulee huomioida

Näkymä Kulosaaresta kohti Kalasatamaa (kortteli 10590 ympyröity)

erilaisten loppukäyttäjien tarpeet ja tavoitteen toteuttamiseksi on kilpailijoilla mahdollisuus ehdottaa mm. uudenlaisia palvelukonsepteja.

Huoneistojakauman tulee olla monipuolinen. Omistusasuntojen keskikoon on oltava vähintään 75 as-m². Painavasta suunnittelullisesta syystä asuntojen vähimmäiskeskikoosta voidaan kuitenkin poiketa 10%. Kilpailijoiden tulee esittää perustelut 75 as-m²:iä pienemmälle keskikoolle. Mainittu pienempi keskikoko edellyttää rakennuslautakunnan hyväksymää vähäistä poikkeamista tai kaupunkisuunnittelulautakunnan poikkeamispäätöstä.

Kerrosalaan kuuluvasta rakentamisesta on asemakaavassa annettu tarkempia ohjeita.

3.3.3. Palvelutilat

Asemakaavassa on kortteliin merkitty li -merkintä, joka osoittaa rakennusalan osan, johon on rakennettava vähintään 300 k-m² liiketilaa. Asemakaava sallii lisäksi liiketilojen ja julkisten palvelutilojen sijoittamisen kahteen alimpaan kerrokseen. Tavoitteena on mahdollisimman laaja kadunvarsiliiketilojen rakentuminen Sörnäistenniemen alueelle.

3.3.4. Yhteistilat

Saunatilat
Huolimatta mahdollisista huoneistokohtaisista saunoista on ullakolle tai ylimpään kerrokseen rakennettava yhteissaunat ja monikäyttötilat kullekin kaavakartassa merkitylle AK-tontille asemakaavan mukaisesti. Yhteissaunoja tulee siis tehdä yhteensä kolme kappaletta.

Pesula
Kullekin kerrostalotontille tulee rakentaa asukkaiden käyttöön yhteispesulatila varusteineen, jos tontilla on vähintään 25 asuntoa. Jos asuntojen määrä jää alle 25 asuntoa, asukkaille tulee järjestää mahdollisuus käyttää naapuritontin pesulaa.

Harraste- ja kokoontumistilat
Kullekin tontille tulee rakentaa harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja asukkaiden käyttöön 0,5 % asuntokerrosalasta. Tilat sijoittuvat ensisijaisesti ullakkosaunan yhteyteen ja/tai pihatasoon. Pihatilojen aktiivista ja monipuolista käytettävyyttä voi edistää esimerkiksi sijoittamalla keittiökalusteella varustetun kokoontumistilan pihatasoon tai varustamalla osan sisäänkäynneistä erillisillä kuraeteisillä.

Loput harraste- ja kokoontumistilat (1,0 % asuntokerrosalasta) toteutetaan palveluyhtiön kanssa allekirjoitettavan liittymissopimuksen ehtojen mukaisesti alueen yhteiskerhotiloissa Kalasatamanpuistossa, joiden suunnittelu ei sisälly tähän kilpailutehtävään ja jonka kustannukset sisältyvät palveluyhtiön omarahoitusosuuteen.

Tekniset tilat ja väestönsuojat
Tekniset tilat käsittävät tarpeelliset lämmönjako-, sähköpääkeskus- ja puhelintalojakamotilat. Väestönsuojat rakennetaan tonttikohtaisesti. Kortteliin ei sijoitettane alueellista muuntamoa. Katuvalaistuksen kiinnitykset tulevat rakennusten seiniin. Valaistuksen sähkökaapeloinnille ja yhdyskuntateknisen huollon jakokaapeille tulee tehdä upotukset ja putkitukset seiniin.

Jätetilat
Kortteli tullaan liittämään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Jätetilojen toteuttamisen osalta viitataan kilpailuohjelman kohdassa 3.2.8 mainittuihin seikkoihin muun muassa järjestelmän käyttöönoton ajankohdan sekä väliaikaisen jätetilan ja korttelikohtaisen kierrätyshuoneen toteuttamisen osalta.

3.3.5. Piha ja pysäköinti

Tonttien piha-alue sijaitsee korttelin keskellä yhteispihatontilla (AH) 10590/9 kilpailutonttien rajaamana. Yhteispihatontilla sijaitsee korttelin yhteiset leikki- ja oleskelualueet. Sen alle rakennetaan korttelin tonttien autopaikat, joten se tulee rakentaa korotettuna pihakantena. Yhteispihatontin järjestelyjen suunnittelu kuuluu hankkeeseen. Tällä tarkoitetaan mm. suunnittelualueen reittien ja niiden kantavuuksien määrittelyä sekä istutusten ja rakenteiden määrittelyä. Lopullinen toteutussuunnittelu on tehtävä yhteistyössä palveluyhtiön kanssa. Yhteispihatontille ei sen sijaan saa sijoittaa tonttien asuntojen omia piha-alueita tai muita vastaavia taloyhtiöiden alueita, koska Kalasataman Palvelu Oy hallinnoi ja toteuttaa alueen yhteispihatontit. Tämän vuoksi yhteispihatontin käytöstä on sovittava erikseen alueellisen palveluyhtiön ja tonttien/asunto-osakeyhtiöiden välillä erillisellä liittymissopimuksella. Yhteispihatontin rakenteiden suunnittelu ja toteutus kuuluvat hankkeeseen maanalaisen pysäköintilaitoksen yläpohjan vesieristyksen suojabetonin yläpintaan saakka.

Palveluyhtiö vastaa mainitusta rajapinnasta alkaen yhteispihatontin pintarakenteiden istutusten ym. lopullisesta suunnittelusta ja toteutuksesta. Kilpailun voittaja on kuitenkin palveluyhtiön niin edellyttäessä velvollinen suunnittelemaan ja rakentamaan mainitut rakenteet palveluyhtiölle mahdollisimman edullisesti kilpailuttamalla urakat. Kustannukset voidaan vaihtoehtoisesti selvittää luotettavaksi tunnetun kustannuslaskijan toimesta yhteistyössä palveluyhtiön kanssa. Rakennuttajapalkkion suuruus on enintään 4 % yhteispihatontin mainituista toteutuskustannuksista.

Asuinrakennusten korttelialueen (A-1) tonttien 10590/4–8 autopaikoille ajetaan AH - korttelialueen kautta.

3.3.6 Kaupunkipientalojen tontit

Rakennuttaja vastaa yhteispihatontille toteutettavan pysäköintilaitoksen rakentamisen yhteydessä myös tonttien 10590/4–8 autopaikkojen ja ensimmäisen kerroksen suunnittelusta ja perustusten rakentamisesta eli paalutuksesta, salaojista, pohjalaatasta, tonttien rajoille tulevista palomuureista, kunnallistekniikan tonttiliittymistä sekä yhteispihan tilapäisestä aitaamisesta ohjelman liitteenä 13 olevien ratkaisuperiaatteiden mukaisesti. Rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimuksesta ilmenee luovutettavien tonttien, maanalaisen pysäköintilaitoksen ja pientalotonteille tehtävien töiden määräaikoja, kuten vuokrausta ja ostoa sekä rakentamisen aloittamista ja loppuunsaattamista koskevia määräaikoja.

Pientalotontteja palvelevien rakenteiden suunnittelu ja toteutus on tehtävä tiiviissä yhteistyössä Helsingin kaupungin alue-rakentamisprojektin, kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston kanssa ja kohteeseen valittavan rakennuttajakonsultin ja/tai omatoimisen rakennuttajaryhmän kanssa. Rakennuttaja on velvollinen toteuttamaan mainitut rakenteet mahdollisimman edullisesti kilpailuttamalla urakat, jolloin voittaneet tarjoukset on hyväksytettävä kaupungilla. Mikäli urakoita ei ole

tarkoituksenmukaista tai mahdollista kilpailuttaa erikseen, mainitut kustannukset voidaan vaihtoehtoisesti selvittää luotettavaksi tunnetun kustannuslaskijan toimesta yhteistyössä kaupungin kanssa. Korvattaviin kustannuksiin sisältyy myös osuus työmaan yhteis- ja käyttökustannuksista sekä YSE 1998 ehtojen omakustannushintaa vastaava palkkio. Kustannusten erimielisyystilanteessa kaupungilla on oikeus arvioida kustannukset tai osoittaa puolueeton arviomies osapuolten kustannuksella arvioimaan ne. Tällöin arviomies jakaa myös arviointikustannukset osapuolten kesken oikeudenmukaisella tavalla. Mainittu arvio sitoo osapuolia.

Rakennuttajan on tehtävä kunkin pientalotontin kanssa mainituista töistä YSE 1998 ehtojen mukaiset urakkasopimukset. Kaupunki tulee sisällyttämään kaupunkipientalotonttien luovutusehtoihin määräyksen, jonka mukaisesti luovutuksensaaja on velvollinen korvaamaan kilpailutetut tai kustannuslaskijan arvioimat sekä kaupungin hyväksymät mainittujen rakenteiden todelliset kustannukset rakennuttajalle. Mikäli kaupunkipientalotonttien luovutuksensaajat ovat ennen tässä tarkoitetun rakentamisen käynnistymistä tiedossa, mainitut kustannukset korvataan normaalisti laadittavan maksuerätaulukon mukaisesti eli maksut suoritetaan työn etenemisen mukaan kun kukin työvaihe on tehty ja hyväksytysti vastaanotettu. Mikäli kaupunkipientalotonttien luovutuksensaajat eivät sen sijaan ole vielä tuolloin tiedossa, mainitut kustannukset korvataan jälkikäteen rakennuttajalle. Asiaa koskevat lupasuunnitelmat ja kustannusarvio on esitettävä kaupungin hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

Pientalotonttien rakentaminen valmiiksi toteutetaan eri hankkeena. Kaupunki pyrkii ensisijaisesti siihen, että edellä mainituista kustannuksista on sovittu rakennuttajan ja pientalotonttien välillä ennen urakkasopimusten tekemistä ja po. rakentamisen alkamista. Kaupunki pyrkii toissijaisesti sovittamaan pientalotonttien luovuttamisen ja mainittujen kustannusten korvaamisen rakennuttajalle maanalaisen pysäköintilaitoksen ja pientalotonttien edellyttämien töiden valmistumiseen.

Pysäköinnin ja pihakannen suunnittelu tulee antamaan reunaehdot kytkettyjen pientalojen jatkosuunnitteluun korkojen osalta. Siksi kilpailijoiden tulee esittää leikkauksessa myös pientalojen kerrostasot ainakin pohjakerroksen ja pihatason osalta.

Pientalotonttien autopaikkojen järjestämisen osalta viitataan liitteenä 9 olevien Kalasataman Sörnäistenniemen alueella noudatettavien lisäehtojen 2.4. kohtaan.

3.3.7. Ohjeet rantarakentamisesta

Koska kilpailukortteli sijaitsee lähellä meren rantaa, tulee sijainti ottaa huomioon julkisivujen suunnittelussa. Ohjelman liitteenä 14 ovat ohjeet rantarakentamisesta.

3.3.8. Energiatehokkuus

Kohde tulee suunnitella käyttäen energiatehokkaita materiaaleja ja rakenneratkaisuja. Niiden valinnassa tulee ottaa huomioon myös kiinteistön kunnossapitonäkökohdat.

Lisäksi rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää kulloinkin voimassa olevat A - energiatehokkuusluokalle asetettavat vaatimukset, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päätä. Ostaja on velvollinen viimeistään ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista tai ostamista esittämään myyjälle (kiinteistöviraston tonttiosastolle) energiatodistuksista annetun lain (487/2007) mukaisen tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen ja rakennusvalvontaviraston lomakkeista löytyvällä (www.rakvv.hel.fi) laskentatyökalulla laaditun selvityksen taikka muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tonttien luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta, eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

3.4. Ehdotusten arviointi ja arviointikriteerit

Arviointiryhmä suorittaa suunnitelmien laatuvertailun sekä tekee sen pohjalta kiinteistövirastolle perustellun ehdotuksen tontin rakennuttajan valitsemiseksi. Arviointiryhmä voi myös esittää, ettei mikään ehdotus täytä ohjelmassa mainittuja kriteereitä ja ettei siten mitään ehdotuksista oteta toteutuksen pohjaksi. Tällöin ehdotukset esitetään hylättäväksi. Samoin kilpailun järjestäjä pidättää oikeuden hylätä ehdotukset, jotka poikkeavat olennaisesti kilpailuohjelmasta tai voimassa olevasta asemakaavasta.

Kilpailuehdotusten keskinäinen vertailu suoritetaan ainoastaan asuntojen, rakennusten ja rakennusosien laadun perusteella kilpailulle asetettujen tavoitteiden valossa.

Ehdotusten laadun arvioinnissa tullaan kiinnittämään huomiota seuraaviin tekijöihin:

- ehdotuksen arkkitehtoninen kokonaisote ja omaleimaisuus
- asuntojen muuntojoustavuus, muunneltavuus ja monikäyttöisyys
- huoneistojakauman monipuolisuus
- rakennuksen liittyminen ympäristöön sekä tilaratkaisujen ja ulkotilojen toimivuus, viihtyisyys ja turvallisuus
- asuntosuunnittelun uusien haasteiden ja asuntoihanteiden huomioon ottaminen
- julkisivujen ja sisäänkäyntien arkkitehtoninen laatu
- ratkaisujen ekologisuus ja elinkaareen ottaminen huomioon (materiaalien ja järjestelmien ympäristövaikutukset, energiatehokkuus sekä tekniset ratkaisut)

4. EHDOTUKSEN LAADINTAOHJEET

4.1. Vaaditut asiakirjat

Kaikki asiakirjat tulee varustaa merkinnällä *”Sörnäistenniemen tontinluovutuskilpailu, kortteli nro 10590”* sekä tarjoajan nimimerkillä. Ehdotuksen tulee sisältää kaikki jäljempänä mainitut asiakirjat, joiden tulee sisällöltään vastata kilpailun järjestäjän asettamia vaatimuksia.

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

Vaihtoehtoisista ehdotuksista tulee kustakin toimittaa kaikki pyydetyt asiakirjat.

Asemapiirros 1:1000
Asemapiirroksessa esitetään ehdotuksen arvioinnin kannalta tärkeimmät korkeusasemat. Lisäksi esitetään liittymät kaduilta sekä porrashuoneisiin että pysäköintilaitokseen, huoltoliikenteen, kevyen liikenteen, jalankulun ja pelastusteiden reitit. Tarvittaessa liikennejärjestelyt voi esittää erillisenä kaaviona.

Rakennukset esitetään varjostettuna, siten, että lukukelpoisuus säilyy. Valon tulokulma on maanpintaan nähden 45 astetta lounaasta.

Pihasuunnitelma 1:200
Esitetään luonnosmaisesti pihan järjestelyt, reittien ja niiden kantavuuksien määrittely sekä istutusten ja rakenteiden sijaintikaaviot, pelastustiet sekä liittyminen porrashuoneisiin ja katualueelle.

Pysäköintitaso 1:200
Esitetään liittyminen pohjakerrokseen ja kaduille.

Pohjapiirrokset 1:200
Pohjapiirrokset esitetään toisistaan poikkeavien kerrostasojen osalta.

Julkisivut ja leikkaukset 1:200
Esitetään arvostelun kannalta tarpeelliset väritetyt julkisivut materiaalimerkinnöin ja leikkaukset korkeusmerkintöineen.

Yleisimmät asuntotyypit 1:50
Yleisimmistä asuntotyypeistä tulee esittää kalustetut pohjapiirrokset. Asuntotyypeissä voidaan esittää rakennuksen muuntojoustavuuden periaatteet

Havainnekuvat
Perspektiivikuvia 2 kpl, joista toinen on näkymä kadulta ja toinen pihalta.

Selostus ja pienennökset
Lyhyt koneella kirjoitettu selostus A4-koossa, jossa esitetään ratkaisun pääperiaatteet sekä rakennusten huonetilakohtainen hyötyalalaskelma sekä kokonaisbruttoala. Selostus on jätettävä alla mainittujen dokumenttien yhteydessä myös PDF-muodossa.

Talo 90 lomake
Rakennustapaselostuslomakkeena käytetään TALO 90 lomaketta, joka täytetään tarvittavilta osin. Tiedot tulee esittää riittävällä tarkkuudella laadun arvioimiseksi.

Laajuuslaskelma
Ehdotukseen on liitettävä laajuuslaskelma, joka on täytetty tarvittavilta osin.

PDF-dokumentit
Ehdotukseen on liitettävä CD-levy, jolla on erillisinä PDF-tiedostoina A3-koossa pienennökset piirustusalustoista sekä selostus ja Talo 90 lomake. PDF-tiedostoista on poistettava tekijän henkilöllisyyteen liittyvät tunnisteet.

Kaikista edellä mainituista kilpailuasiakirjoista tulee ottaa värilliset pienennökset A3- kokoon.

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

Esitystapa
Piirustusten on oltava julkaisukelpoisia ja käsittelyn kestäviä. Piirustukset on kiinnitettävä pystysuuntaisille A1-kokoisille (594 mm x 840 mm) jäykille alustoille, joita ei saa päällystää muoveilla.

4.2. Kilpailusalaisuus

Kilpailu on salainen, ja kilpailuehdotuksen jokainen asiakirja on varustettava nimimerkillä.

Kilpailuehdotuksen mukana on lähetettävä suljettu ja nimimerkillä varustettu, läpinäkymätön kirjekuori, jonka sisällä on ehdotuksen nimimerkki sekä tekijän nimi ja osoite ja muut yhteystiedot. Lisäksi on ilmoitettava ehdotuksen pääsuunnittelijan nimi osoitetietoineen ja kaikkien muiden suunnittelijoiden nimet.

Osallistujat ovat oikeutettuja jättämään kilpailuun myös enemmän kuin yhden ehdotuksen. Tällöin tulee jokaisen ehdotuksen kuitenkin olla itsenäinen ja vaadituin asiakirjoin varustettu.

4.3. Ehdotusten sisäänjättö

Kilpailuaika päättyy tiistaina **31.5.2012 klo 15.00**, mihin mennessä on ehdotukset kaikkine asiakirjoineen toimitettava **Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosaston asiakaspalveluun osoitteeseen Fabianinkatu 31 D, 4 krs.**

Lähetyksen päälle on merkittävä: *”Sörnäistenniemen tontinluovutuskilpailu, kortteli nro 10590”* sekä tekijän nimimerkki.

5. SUUNNITTELUA JA RAKENTAMISTA KOSKEVIA MÄÄRÄYKSIÄ

5.1. Toteutustehtävän sisältö

Tontinluovutuskilpailun voittaja toimii kohteen toteutuksessa perustajarakennuttajana tai -urakoitsijana. Perustajarakennuttaja tai -urakoitsija tekee urakkasopimuksen asunto-osakeyhtiöiden kanssa. Hanke sisältää kaikki tämän kilpailuohjelman ja sen liitteenä olevien asiakirjojen edellyttämät hankinnat sekä työt ja toimenpiteet. Hankkeeseen ja sen toteuttamiseen kuuluvat mm. seuraavat tehtävät:

- asunto-osakeyhtiöiden perustaminen ja rekisteröinti
- rakennusluvan hakeminen
- tonttien lohkominen ja rekisteröinti (vuokratonttien osalta)
- tonttien vuokraus ja osto Helsingin kaupungilta
- tarvittavien suunnitelma-asiakirjojen laatiminen piirustuksineen ja työselityksineen sekä niiden hyväksyttäminen
- rakennustekniset työt
- maalaustyöt
- LVI- ja sähkötyöt
- piha- ja istutustyöt
- kaikki liittymä- ja lupamaksut
- vastuu rahoituksesta, asuntojen markkinoinnista ja myynnistä
- asuntokauppalain mukaiset velvoitteet
- tilaajavastuulain mukaiset velvoitteet
- muut hankkeesta aiheutuvat rakennuttajatehtävät, kuten suunnitelmien hyväksyttäminen kaupungilla
- muu tässä ohjelmassa mainitut tehtävät

Kaikki edellä mainitut työt on tehtävä valmiiksi niihin kuuluvine aputöineen ja muine toimintoineen. Mikäli yhtiöille hankitaan yhtiölainaa, lainan ehdot tulee hyväksyttää tonttien 10590/1 ja 2 osalta hinnan vahvistamisen yhteydessä Hitas-työryhmässä.

5.2. Muuta huomioon otettavaa

5.2.1. Hitas-järjestelmän kehittämistä koskeva päätös ja Hitas-ehdot

Kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämisestä. Mainitun päätöksen mukaan 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvat hitas-yhtiöt kuuluvat ns. uuden sääntelyjärjestelmän piiriin. Tämän vuoksi tonteille 10590/1 ja 2 perustettavien asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksiin ja vuokrasopimuksiin tulee sisällyttää uudet Hitas I-ehdot. Lisäksi uusi järjestelmä sisältää omistamisrajoituksen valvontaa koskevan kohdan. Mainittu valvonta koskee ensimmäistä myyntiä rakennuttajalta ostajalle. Rakennuttaja on velvollinen valvomaan omistamisrajoitusta kauppakirjaan otettavilla ehdoilla.

Tontin 10590/3 tai siitä muodostettavien tonttien luovutuksessa ei sovelleta hitas-sääntelyä.

5.2.2. Kauppamaksujen maksuerät

Asukkailta perittävien maksuerien suuruus ja ajoitus tulee olla asuntokauppalain mukainen.

5.2.3. Toteuttajan velvollisuudet

Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan kohteen asemakaavan, tämän kilpailuohjelman, tontinvaraus-, vuokraus- ja myyntiehtojen sekä rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti, hyvää rakennuttamis- ja rakentamiskäytäntöä noudattaen.

5.2.4. Kilpailun järjestäjän velvollisuudet

Kilpailun järjestäjänä Helsingin kaupunki sitoutuu varaamaan, vuokraamaan lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten sekä vuokraamaan pitkäaikaisesti tontit 10590/1 – 2 ja myymään tontin 10590/3 kaupungin päättämin vuokraus- ja myyntiperustein kilpailun voittaneelle tämän kilpailuohjelman mukaisesti. Päätöksen voittajasta tekee kiinteistölautakunta. Lautakunta voi myös päättää olla varaamatta tonttia.

5.2.5. Asuntojen velaton myyntihinta

Hintaan sisältyvät kaikki rakennuttaja-, suunnittelu-, tonttikustannukset, rakentamis- ja takuuvaiheen kustannukset niin, että yhtiö voidaan täysin valmiina luovuttaa yhtiön osakkaille ja että hankkeen toteuttaja huolehtii myös takuuajan velvoitteistaan.

5.2.6. Lisä- ja muutostyöt

Lisä- ja muutostyöt eivät oikeuta urakka-ajan, eikä hankkeen suoritusajan, pidennykseen.

5.2.7. Hankkeen suoritusaika

Voittaja sitoutuu toteuttamaan rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan kilpailun kohteena olevat tontit rakennuksineen ja maanalaisen pysäköintilaitoksen ym. täysin valmiiksi kolmen vuoden kuluessa tontin 10590/1 pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamisesta lukien.

5.3. Vakuudet, vakuutukset ja takuut

5.3.1. Vakuudet

Perustetun yhtiön ja urakoitsijan välisessä urakkasopimuksessa noudatetaan rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998. Kaikissa sopimuksissa noudatetaan asuntokauppalain määräyksiä.

5.4. Asiakirjat

5.4.1. Sopimusjärjestelyt

Kaupunki varaa tontit valitulle toteuttajalle suunnitelmien hyväksymismenettelyn jälkeen allekirjoitettavalla rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimuksella. Varauksen perusteella kaupunki sitoutuu vuokraamaan tontit 10590/1-2 ja myymään tontin 10590/3 edellyttäen, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy tonttien vuokraus- ja myyntiperusteet ja yksipuolisesti velvoittavan esisopimuksen.

5.4.2. Asiakirjojen pätevyysjärjestys tehtävässä urakkasopimuksessa

Urakan suorituksessa on asiakirjojen pätevyysjärjestys seuraava:

A Perustettavaan asuntoyhtiöön nähden

1. urakkasopimus RT 80260

2. tarjouspäivän ja sopimuspäivän väliset kilpailun järjestäjän ja perustajarakennuttajan keskeiset neuvottelupöytäkirjat

3. kilpailuohjelma ja siihen liittyvät liiteasiakirjat sekä mahdolliset täydennyskirjeet

4. Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998, RT 16–10660

5. työselitykset seuraavassa järjestyksessä
rakennusselitys
maalausselitys
LVI-työselitys
sähkötyöselitys

6. sopimuspiirustukset

B Kilpailun järjestäjään nähden

1. tontin vuokrasopimus, tontin kauppakirja

2. tontin rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimus

3. tämä kilpailuohjelma

5.4.3. Suunnittelussa ja rakentamisessa noudatettavat normit ja määräykset

1. Rakentamista koskevat lait, asetukset, valtioneuvoston päätökset sekä valtiollisten viranomaisten päätökset

2. Helsingin kaupungin rakennusjärjestys, rakennustarkastajan ohjeet, muut kunnalliset määräykset ja ohjeet sekä paloviranomaisten määräykset

3. Voimassa olevat viralliset tai puoliviralliset normaalimääräykset ja standardit, jotka saattavat liittyä tähän työhön, RYL 2000, järjestöjen rakennusohjeita, luettelo sekä RT-kortit

4. Harmaan talouden estämiseksi kilpailun voittajaa/toteuttajaa/tonttien vuokralaisia ja ostajaa koskevat seuraavat velvoitteet:

Työnantajavelvoitteet ja rekisteri-ilmoitukset

Kilpailun järjestäjällä on oikeus sulkea tarjoaja kilpailusta pois jos:

A. Tarjoajalla on luottohäiriömerkintä;

ja/tai

B. Tarjoaja ei ole täyttänyt osakeyhtiölain ja kirjanpitolain mukaisia velvoitteitaan tai tarjoaja on laiminlyönyt vero-, sosiaaliturva-, eläkevakuutus- taikka muiden vastaavien yhteiskunnallisten maksujen tai velvoitteiden suorittamisen.

Mikäli tarjoajan kotipaikka on muu kuin Suomi, noudatetaan yhteiskuntavelvoitteiden ym. täyttämistä koskevien vaatimusten osalta soveltuvin osin sitä, mitä edellä on todettu.

Kilpailun voittajan/toteuttajan/tonttien vuokralaisten ja ostajan tulee sisällyttää tilaajavastuulain edellyttämät velvoitteet vuokratyötä, urakoita ja hankintoja koskeviin tarjouspyyntöihin ja edellyttää mainituilta tahoilta po. lain mukaiset tiedot, asiakirjat ja selvitykset ennen sopimusten tekemistä. Kilpailun voittajan/toteuttajan/tonttien vuokralaisten ja ostajan tulee varmistaa myös, että kaikkien aliurakoitsijoiden osalta yhteiskunnallisten velvoitteiden täyttyminen on kunnossa. Kilpailun voittajan/toteuttajan/tonttien vuokralaisten ja ostajan tulee varmistautua ja varmistaa, että jokaisella työmaalla toimivalla työlupavelvollisella työntekijällä on voimassa oleva työn mukainen työntekijän oleskelulupa. Kilpailun voittajan/toteuttajan/tonttien vuokralaisten ja ostajan varmistusvelvollisuus kattaa kaikkien työmaalla toimivien urakoitsijoiden, aliurakoitsijoiden, alihankkijoiden ja työvoimaa vuokraavien yritysten työntekijät.

Työvoiman kirjaus ja kulkulupa
Kilpailun voittaja/toteuttaja/tonttien vuokralainen ja ostaja on velvollinen pitämään ajantasaluetteloa kaikista niistä henkilöistä, joilla on voimassa oleva kulkulupa työmaalla. Hankkeelle on perustettava oma kulkulupajärjestelmä, johon on kirjattu työntekijän nimi ja tunnistetiedot sekä työnantaja ja työnantajan Y-tunnus. Työmaan henkilöportit on siten rakennettava, että ne avautuvat vain voimassa olevalla kulkuluvan tunnisteella.

Henkilötunnisteet
Kilpailun voittajan/toteuttajan/tonttien vuokralaisten ja ostajan on huolehdittava siitä, että jokaisella työmaalla työskentelevällä on työmaalla liikkuessaan näkyvillä henkilön yksilöivä kuvallinen tunniste. Tunnisteesta on käytävä ilmi, onko työmaalla työskentelevä työsuhteessa oleva työntekijä vai itsenäinen työnsuorittaja. Kulkulupa kiinnitetään työvaatetukseen siten, että se voidaan helposti nähdä. Kulkuluvan luovutuksen yhteydessä kilpailun voittajan/toteuttajan/tonttien vuokralaisten ja ostajan/ urakoitsijan työnjohtajan on perehdytettävä työntekijä työmaan turvallisuuteen. Kilpailun voittajan/toteuttajan/tonttien vuokralaisten ja ostajan tulee varmistautua ja varmistaa, että jokaisella työmaalla työskentelevällä on henkilökohtainen veronumero. Veronumero tulee olla myös kulkuluvassa.

Työehtosopimusten soveltaminen
Kilpailun voittajan/toteuttajan/tonttien vuokralaisten ja ostajan on toimitettava pyynnöstä ja siinä esitetyssä määräajassa kaupungille selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista

Tilaajavastuulain edellyttämät tiedot, todistukset ja selvitykset eivät saa olla kolmea kuukautta vanhempia niiden jättämispäivästä laskettuna.

5.5. Hyväksymiset, tarkastukset, laadunvalvonta

5.5.1. Suunnitelmien hyväksymismenettely

Toteuttaja huolehtii kaikkien suunnitelmien hyväksyttämisestä ja kaikista tarvittavista luvista mukaan lukien Hitas-menettely.

Ennen rakennusluvan hakemista suunnitelmat tulee hyväksyttää Kalasataman alueryhmässä, mikä tarkastaa myös arviointiryhmän mahdollisesti antamien jatkosuunnitteluohjeiden toteutumisen.

Arvostelupöytäkirjaan merkitään mahdolliset suunnitelman jatkosuunnitteluohjeet, joita rakennuttaja sitoutuu noudattamaan rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtojen mukaisesti.

5.5.2. Valvonta

Valvontavelvollisuus

Työmaalla tulee olla viranomaisten hyväksymä vastuunalainen työnjohtaja.

Asuntoyhtiön valvonta

Työn valvonta on järjestettävä noudattaen asuntokauppalakia.

Suunnittelijoiden valvontavelvollisuus

Toteuttajan suunnittelijoille kuuluu työmaan valvonta, pääsuunnittelijalle yleisvalvonta ja muille kunkin edustaman erikoissuunnittelusektorin töiden valvonta. Suunnittelijat ovat velvolliset saattamaan työmaavalvojan tietoon, jos työssä on poikettu suunnitelmista ja urakka-asiakirjoista.

5.5.3. Tarkastukset, katselmukset ja varotoimenpiteet

Toteuttaja on velvollinen huolehtimaan kaikista viranomaisten vaatimista toimenpiteistä, rakennuskatselmuksista ja tarkastuksista ja on velvollinen tekemään niistä ilmoituksen rakennusvalvontaviranomaiselle sekä työmaan valvojalle.

5.5.4. Laaduntarkkailu

Toteuttaja huolehtii kustannuksellaan kaikista rakennusurakan yleisten sopimusehtojen, YSE 1998, mukaisista laaduntarkkailutoimenpiteistä.

5.6. Rakennuspaikkaa ja -töitä koskevia määräyksiä

5.6.1. Työmaan huolto

Rakennusten valmistuessa ja asukkaiden ottaessa ne vastaan eri aikoina siirtyy vastuu rakennusten palovakuuttamisesta sekä rakennusten tarvitseman veden, lämmön ja sähköenergian kustannuksista asuntoyhtiölle kunkin rakennuksen osalta sen jälkeen, kun asukkaiden edustajat ovat sen vastaanottaneet ja jälkitarkastus suoritettu sekä havaitut puutteet ja viat korjattu.

Ellei vedestä, kaukolämmöstä, sähköenergiasta ja tietoverkosta aiheutuvia kustannuksia suunnitelman mukaisin laittein voida taloittain mittauksen perusteella selvittää, perustetaan laskutus asianomaisen suunnittelijan laatimaan arvioon kustannusten jakautumisesta. Vastaanotettujen rakennusten kuluttamasta lämmöstä asunto-osakeyhtiö suorittaa maksun perustajarakennuttajalle tai perustajaurakoitsijalle. Koko lämpölaskutus siirtyy asunto-osakeyhtiön vastattavaksi heti, kun viimeinen rakennus on vastaanotettu ja mahdollinen jälkitarkastus pidetty sekä havaittu puutteet ja viat on korjattu.

5.6.2. Tarkepiirustukset

Asunto-osakeyhtiölle toimitetaan sarjat piirustuksia, joihin on merkitty kaikki ne muutokset, joista ei ole erillistä muutospiirustusta niin, että työn tultua täysin suoritetuksi on olemassa täysin todellisuutta vastaavat tarkepiirustukset. Piirustukset luovutetaan asunto-osakeyhtiölle rakennustyön valmistuttua työmaan valvojan hyväksymistä osoittavalla merkinnällä varustettuna.

5.6.3. Käyttö- ja huolto-ohjeet

Toteuttaja luovuttaa asunto-osakeyhtiölle huoltokirjan, joka sisältää tarvittavat käyttö- ja huolto-ohjeet kaikista huoltoa vaativista rakennusosista ja laitteista, rakennusosien ja -tarvikkeiden takuusitoumukset sekä käyttö- ja huolto-ohjeet, joista ilmenee koneen tai laitteen valmistaja ja huoltaja, hankintavuosi, -arvo ja valmistusnumero, malli, rakenne ja varusteet, teknilliset arvot sekä toiminta- ja säätöperiaatteet, lisäksi huoltoajat, huollettavat kohteet, voiteluaineiden laadun sekä muut mahdolliset huoltoon ja arvoon vaikuttavat tiedot.

Isoisänsilta

5.7. Sopimusjärjestelyt

5.7.1. Rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimus

Kiinteistölautakunta ratkaisee tontinluovutuskilpailun voittajan, jonka kanssa tehdään liitteenä 10 olevan luonnoksen mukainen ostajaa yksipuolisesti velvoittava rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimus. Mainitulla sopimuksella kaupunki samalla varaa tontit 10590/1-3 rakennuttajalle.

5.7.2. Lyhytaikainen vuokrasopimus rakennusluvan hakemista varten

Ennen tonttien 10590/1-2 pitkäaikaista vuokraamista ja tontin 3 myymistä, tontit vuokrataan kilpailun voittajalle lyhytaikaisilla vuokrasopimuksilla rakennusluvan hakemista varten. Vuokrasopimus on voimassa kuusi (6) kuukautta, ja kaupunki perii koko tältä vuokra-ajalta kahden kuukauden maanvuokraa vastaavan määrän, joka lasketaan tontin asemakaavaan merkityn tai sen ylittävän rakennusoikeuden (k-m²) ja kaupunginvaltuuston rakennusoikeudelle määräämän arvon perusteella kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa noudattaman käytännön mukaisesti. Mikäli tontit vuokrataan samalla maanrakennustöitä varten, vuokra peritään jokaiselta kuukaudelta muutoin noudattaen mainittuja periaatteita.

Lisäksi tonttien 10590/1 ja 2 osalta noudatetaan lyhytaikaisen vuokrasopimuksen uusia hitas I-lisäehtoja. Mainittujen ehtojen mukaan hankkeen suunnitelmista ja hankinta-arvosta on saatava hitas-työryhmän puoltava lausunto ja asuntolautakunnan (asunto-osaston osastopäällikön) hyväksyntä. Lisäksi yhtiön yhtiöjärjestykseen on sisällytettävä uudet hitas I-pykälät ja kaupungille on varattava tilaisuus tulla yhtiön perustaja-osakkaaksi tai ostaa haluamiinsa huoneistoihin oikeuttavat osakkeet. Yhtiöiden yhtiöjärjestykselle on saatava kiinteistölautakunnan hyväksyminen. Vuokralainen on velvollinen ennen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä esittämään kiinteistölautakunnalle selvityksen siitä, että Helsingin kaupunki on otettu yhtiön osakkaaksi ja että yhtiön yhtiöjärjestykseen on sisällytetty uudet hitas I-pykälät.

5.7.3. Pitkäaikainen maanvuokrasopimus ja kiinteistön kauppakirja

Rakennusluvan saamisen jälkeen kiinteistölautakunnan päätöksellä tehdään tonteista 10590/1-2 pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset ja tontista 10590/3 kiinteistön kauppakirja kilpailun voittajatahon perustamien asunto-osakeyhtiöiden kanssa. Vuokra-aika ja vuokran määrä määräytyvät kaupunginvaltuuston aikanaan päättämien vuokrausperusteiden mukaisesti. Vuokra-ajaksi esitetään noin 60 vuotta.

Kauppahinta määräytyy vastaavasti kaupunginvaltuuston päättämien myyntiperusteiden mukaan. Tontin myyntihinnaksi esitetään asuinrakennusoikeuden osalta 1 400 euroa/k-m² sekä liiketilojen osalta 700 euroa/k-m².

Muutoin tonttien luovutuksessa noudatetaan kaupungin asuntotonttien vuokrauksissa ja kiinteistökaupoissa tavanomaisesti noudattamia luovutusehtoja, pitkäaikaisen vuokrasopimuksen uusia hitas I-lisäehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Luonnos tonttien vuokraus- ja myyntiperuste-esityksestä ja tontteja koskevista erityisehdoista on kilpailuohjelman liitteenä 11. Vuokralainen on velvollinen noudattamaan tonttien luovutuksissa myös liitteenä 9 olevia Kalasataman Sörnäistenniemen alueella noudatettavien lisäehtoja.

Vapaarahoitteisen asunto-osakeyhtiön lyhytaikaisen ja pitkäaikaisen vuokrasopimuksen uudet hitas I- lisäehdot (koskee 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvia yhtiöitä) ovat kilpailuohjelman liitteenä 18.