LÄNSISATAMAN JÄTKÄSAAREN KORTTELIN 20816 ASUNTOTONTTEJA 1, 3 JA 4 KOSKEVA ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENETTELY 20.3.2014

Kuva: Kaupunkisuunnitteluvirasto

HAKUOHJE 20.3.2014

Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto

SISÄLLYS

1. ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENETTELYN TAUSTAA JA TARKOITUS

1.1 VARAUSPÄÄTÖS
1.2 JÄTKÄSAAREN ALUEEN YLEISKUVAUS
1.3 MENETTELYN TARKOITUS JA JÄRJESTÄJÄ
1.4 MENETTELYN PÄÄKOHDAT JA TAVOITEAIKATAULUT

2. ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENETTELYN KOHTEENA OLEVIEN TONTTIEN KUVAUS

2.1 JÄTKÄSAAREN RAKENTAMISEN ALOITUSALUEEN YLEISKUVAUS JA KAAVATILANNE
2.2 TONTTITIEDOT
2.3 TONTTIEN RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTOJAKAUMA
2.4 ALUSTAVAT MAAPERÄ- JA RAKENNETTAVUUSTIEDOT

3. ILMOITTAUTUJIEN SUUNNITTELUTEHTÄVÄN SISÄLTÖ

3.1 YLEISTÄ
3.2 SUUNNITTELUN SITOVAT LÄHTÖKOHDAT
3.3 MUUT SUUNNITTELUN JA RAKENTAMISEN LAADULLISET JA TOIMINNALLISET TAVOITTEET
3.4 ILMOITTAUTUJILTA EDELLYTETTÄVÄT VIITE- JA KONSEPTISUUNNITELMAT JA NIIDEN SISÄLTÖ

4. KORTTELIN 20816 TONTTIEN 1, 3 JA 4 TOTEUTUKSEN LÄHTÖKOHDAT JA PERIAATTEET

4.1 TONTTIEN TOTEUTTAMISEN PERIAATTEET
4.2 YLEISTEN ALUEIDEN JA KUNNALLISTEKNIIKAN TOTEUTTAMISEN PERIAATTEET
4.3 TONTTIEN LUOVUTUKSEN PERIAATTEET SEKÄ MYYNTI- JA VUOKRAUSHINNAT

5. ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENETTELYN ETENEMINEN JA RATKAISEMINEN

5.1 ILMOITTAUTUNEIDEN HYVÄKSYMINEN MENETTELYYN (OSALLISTUMISOIKEUS) JA ILMOITTAUTUMINEN
5.2 ILMOITTAUTUMISASIAKIRJOJEN ARVIOINTI
5.2.1 ARVIOINTIRYHMÄ JA SUUNNITELMIEN ARVIOINTI

5.2.2 KYSYMYSTEN ESITTÄMINEN
5.3 ILMOITTAUTUMISASIAKIRJOJEN TOIMITTAMINEN JA NEUVOTTELUIHIN VALITSEMINEN
5.3.1 ILMOITTAUTUMISASIAKIRJAT JA NIIDEN TOIMITTAMINEN
5.3.2 ILMOITTAUTUNEIDEN VALITSEMINEN NEUVOTTELUIHIN
5.3.3 NEUVOTTELUJEN KESKEISET TAVOITTEET
5.4 KILPAILUN RATKAISEMINEN JA TONTTIEN VARAAMINEN
5.5 KILPAILUEHDOTUSTEN KÄYTTÖ- JA JULKAISUOIKEUS
5.6 KILPAILUEHDOTUSTEN PALAUTUS

LIITTEET

LÄNSISATAMAN JÄTKÄSAAREN KORTTELIN 20816 TONTTIEN 1, 3 JA 4 ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENETTELY ASUNTOTONTTIEN (AK) VARAAMISEKSI ASUNTOHANKKEITA VARTEN

1. ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENETTELYN TAUSTAA JA TARKOITUS

1.1 VARAUSPÄÄTÖS

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 (139 §) varata Länsisataman Jätkäsaaren Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaiset asuinkerrostalotontit (AK) 20816/1,3 ja 4, jäljempänä ”tontit” (asuinrakennusoikeus yhteensä noin 13 790 k-m2) luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä asuntohankkeiden suunnittelua varten päätöksessä mainituin ehdoin.

Samalla kaupunginhallitus oikeutti kiinteistölautakunnan järjestämään mainittuja tontteja koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn, päättämään menettelyn ehdoista sekä valitsemaan menettelyn perusteella tonttien varauksensaajat ja toteuttajat.

Päätös on liitteenä 1.

1.2 JÄTKÄSAAREN ALUEEN YLEISKUVAUS

Jätkäsaaren alueen yleiskuvaus on liitteenä 2.

1.3 MENETTELYN TARKOITUS JA JÄRJESTÄJÄ

Jätkäsaaren korttelin 20816 tonttien 1, 3 ja 4 ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä myös hakumenettelyn) tarkoitus on tässä hakuohjeessa kuvatulla tavalla neuvottelujen kautta tuottaa parhaiten tässä hakuohjeessa asetetut arviointi- ja valintakriteerit (asetetut tavoitteet) täyttävä lopullinen projektisuunnitelma tonttien toteuttamisen perustaksi. Kaupunki varaa tontit parhaiten asetetut tavoitteet täyttävälle lopullisen projektisuunnitelman esittäneelle taholle (varauksensaaja), joka toimii vastaisuudessa myös tonttien toteuttajana. Kaikki tontit varataan yhdelle toteuttajalle samalla kertaa, eivätkä hakijat siten voi ilmoittautua hakumenettelyyn vain osittain esimerkiksi yhden tontin osalta.

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

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

Järjestäjän edustajana toimivat kiinteistölakimies Kristian Berlin (kiinteistövirasto, tonttiosasto, PL 2214, 00099 Helsingin kaupunki, puh. (09) 310 36438, e-mail: kristian.berlin@hel.fi) sekä toimistopäällikkö Sami Haapanen (kiinteistövirasto, tonttiosasto, PL 2214, 00099 Helsingin kaupunki, puh. (09) 310 36437, e-mail: sami.haapanen@hel.fi).

Hakumenettelyn sihteerinä toimii arkkitehti Kirsi Rantama (kaupunkisuunnitteluvirasto, asemakaavaosasto, PL 2100, 00099 Helsingin kaupunki, puh.(09) 310 37207, e-mail: kirsi.rantama@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 alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat tonttien suunnittelusta ja toteuttamisesta. Ilmoittautumismenettely alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien toimittamiseksi päättyy 25.6.2014 klo 15.00.

Neuvotteluihin valitaan 1 – 2 parhaiten arviointi- ja valintakriteerit (asetetut tavoitteet) täyttänyttä alustavaa viite- ja konseptisuunnitelmaa/sen esittänyttä ilmoittautujaa. Ilmoittautujien on täytettävä muun muassa hankkeiden toteuttamisen edellyttämät yleiset kelpoisuusedellytykset.

Neuvottelut valittujen ilmoittautujien kanssa lopullisten projektisuunnitelmien tuottamiseksi on tarkoitus järjestää lokakuussa 2014.

Kiinteistölautakunta päättänee varata arviointiryhmän ja kiinteistötoimen esityksen perusteella tontit parhaimman lopullisen projektisuunnitelman laatijalle marras – joulukuussa 2014.

Tonttien rakentaminen on tarkoitus aloittaa vuoden 2016 alussa ja saattaa päätökseen vuoden 2017 loppuun mennessä.

2. ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENETTELYN KOHTEENA OLEVIEN TONTTIEN KUVAUS

2.1 JÄTKÄSAAREN RAKENTAMISEN ALOITUSALUEEN YLEISKUVAUS JA KAAVATILANNE

Jätkäsaaren alueen yleiskuvaus on liitteenä 2 ja Jätkäsaaren alustava rakentamisaikataulu liitteenä 3. Jätkäsaaren rakentamisen aloitusalueen asemakaavamuutos nro 11770 on liitteenä 7 ja sitä koskeva kaavaselostus liitteenä 8.

2.2 TONTTITIEDOT

Hakumenettelyn kohteena on 3 asuinkerrostalo (AK) tonttia: 20816/1, 20816/3 ja 20816/4. Tontin 20816/1 asuinrakennusoikeus on 5 000 k-m2. Asemakaavamääräysten mukaan vähintään 400 k-m2 kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta on varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Tontin 20816/3 asuinrakennusoikeus on 3 630 k-m2. Asemakaavamääräysten mukaan vähintään 70 k-m2 kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta on varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Tontin 20816/4 asuinrakennusoikeus on 5 160 k-m2. Asemakaavamääräysten mukaan vähintään 140 k-m2 kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta on varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Tonttien tarkemmat tiedot käyvät ilmi liitteestä 6 ja asemakaavan muutokseen nro 11770 merkityistä tiedoista. Asemakaavan muutos nro 11770 on liitteenä 7.

2.3 TONTTIEN RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTOJAKAUMA

Kaupunginhallituksen varauspäätöksen 28.1.2013 (139 §) mukaan tontit 20816/1 ja 4 tulee toteuttaa vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona ilman Hitas -ehtoja, ja tontti 20816/3 tulee toteuttaa vapaarahoitteisena omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona ilman Hitas -ehtoja.

2.4 ALUSTAVAT MAAPERÄ- JA RAKENNETTAVUUSTIEDOT

Kaupungin teettämien selvitysten mukaan Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaava-alueella on harjoitettu toimintaa, joka on aiheuttanut maaperän pilaantumista. Uudenmaan ympäristökeskus on myöntänyt 5.6.2009 ympäristöluvan YS 674 kyseiselle asemakaava-alueelle. Asemakaava-alueelle sijoittuvien tonttien maaperä kunnostetaan ympäristöluvan mukaisesti tonttien rakentamisen yhteydessä. Kunnostuksen suunnittelusta, valvonnasta ja maaperän pilaantuneisuudesta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista normaaliin maanrakentamiseen nähden vastaa kiinteistöviraston tonttiosasto. Korttelia 20816 koskeva haitta-aineselvitys (Ramboll Finland Oy, päiv. 23.1.2014) on liitteenä 9.

Helsingin kaupungin rakennusviraston teettämissä suunnitteluohjeissa talonrakentamista varten on mainittu alueen maaperätiedoista ja rakennettavuudesta. Suunnitteluohjeet talonrakentamista varten (päiv. 9.2.2010, Rev A 13.9.2013) ovat liitteenä 10.

3 ILMOITTAUTUJIEN SUUNNITTELUTEHTÄVÄN SISÄLTÖ

3.1 YLEISTÄ

Kaupunginvaltuuston 3.6.2009 hyväksymä asemakaavan muutos nro 11770 asettaa sitovat tonttien alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien laatimista ohjaavat lähtökohdat ja toimii perustana hakumenettelyssä. Tonteille suunniteltavien hankkeiden tulee olla toteutettavissa voimassa olevaa asemakaavaa

muuttamatta ja niiden tulee muutoinkin tukea Jätkäsaaren alueen rakentamiselle asetettuja tavoitteita. Vähäiset poikkeamat asemakaavasta ja sen määräyksistä voivat olla sallittuja, mikäli ne parantavat suunniteltujen hankkeiden kaupunkikuvallisia ominaisuuksia, asuntoratkaisuja tai yleisesti hankkeiden toteutuskelpoisuutta edellyttäen, että niille haetaan tarvittavat poikkeamis- ja muut viranomaispäätökset.

Alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat sekä jatkoneuvottelujen tuloksena laadittava lopullinen projektisuunnitelma tulee laatia asuinkerrostalotonteille (AK) 20816/1, 3 ja 4.

Kortteli 20816 sijoittuu ympäröivien asuinkerrostalokortteleiden 20815, 20817 ja 20819 sekä kokoajakatuna olevan Välimerenkadun keskelle. Edellä mainittujen kortteleiden rakentamisen on tarkoitus alkaa vuosina 2014 – 2016. Kortteliin 20816 sijoittuva toimitilarakennusten (KTY) tontti 20816/2 on varattu Art Hotel Helsinki Oy:lle hotelli-, liike- ja palvelutilojen suunnittelua varten. Korttelin 20816 tonttien toteuttaminen edellyttää hankkeiden ja rakentamisen yhteensovittamista, mistä tonttien varauksensaajat ovat velvollisia sopimaan keskenään.

3.2 SUUNNITTELUN SITOVAT LÄHTÖKOHDAT

Laadittavien alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien sekä lopullisen projektisuunnitelman tulee perustua liitteinä 7 – 8 oleviin asemakaavan muutokseen nro 11770 sekä sitä koskevaan kaavaselostukseen. Lisäksi suunnittelussa on erityisesti kiinnitettävä huomiota seuraaviin seikkoihin:

- Tontteja koskeva autopaikkamääräys on 1 ap / 125 k-m2 ja velvoiteautopaikat tulee varauksensaajan kustannuksella sijoittaa Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n toimesta toteutettavaan kalliopysäköintilaitokseen.
- Tontteja koskevat väestönsuojapaikat tulee varauksensaajan kustannuksella sijoittaa kalliopysäköintilaitoksen yhteyteen sijoitettavaan yhteisväestönsuojaan.
- Tonttien varauksensaajan tulee olla tietoinen, että korttelin 20816 alapuoliseen kalliotilaan toteutetaan yhteispysäköintilaitos ja yhteisväestönsuoja sekä näitä palvelevia tiloja, laitteita ja rakenteita. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan huomioimaan tonttien suunnittelussa ja rakentamisessa mainitun kalliotilahankkeen ja sen mahdollisesti edellyttämät tilavaraukset siten, ettei tonttien rakentaminen aiheuta haittaa eikä vahinkoa kalliotilahankkeen suunnittelulle tai toteuttamiselle. Mainitut tilat sijaitsevat likimäärin tasojen - 21,70 – - 10,20 välillä, ja vaadittu suojavyöhyke ulottuu enintään tasolle -1,20. Jätkäsaaren yhteispysäköintilaitoksen ja -väestönsuojan sijaintikartta on liitteenä nro 12.
- Rakennusten julkisivujen on oltava pääosiltaan paikalla muurattuja ja rapattuja. Julkisivuissa on käytettävä värejä riittävien kontrastien aikaansaamiseksi.
- Korttelissa 20816 tulee rakennusten julkisivujen erottua toisistaan. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti vaihteleva mutta silti tasapainoinen kokonaisuus, joka puhuttelee katselijaa.
- Korttelin 20816 piha-alueet tulee suunnitella toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta.
- Jätkäsaaren projektialueella sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tonteille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m2. Muuten huoneistojakauma on hakijoiden vapaasti päätettävissä, mutta sen tulee olla monipuolinen. Kiinteistölautakunta voi päättää vähäisistä poikkeuksista perheasuntovaatimukseen painavasta suunnittelullisesta tai asuntojen kysyntätilanteesta johtuvasta syystä.

3.3 MUUT SUUNNITTELUN JA RAKENTAMISEN LAADULLISET JA TOIMINNALLISET TAVOITTEET

Länsisataman Jätkäsaaren Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren alue (asemakaavan muutos nro 11770) on osa muutosprosessia Länsisataman vanhan tavarasatama-alueen muuttamisessa uudeksi kantakaupungin asuinalueeksi. Alueen kaupunkirakenne ja kaupunkikuva suunnitellaan kantakaupunkimaiseksi; monipuoliseksi ja tiiviiksi. Laadukkaalla asuntoalueella painotetaan asumismuotojen monipuolisuutta ja uudentyyppisen kaupunkiasumisen eri muotoja. Alueen suunnittelussa otetaan huomioon terveys- ja ympäristöriskit sekä yhdyskuntarakentamisen taloudellisuus.

3.4 ILMOITTAUTUJILTA EDELLYTETTÄVÄT VIITE- JA KONSEPTISUUNNITELMAT JA NIIDEN SISÄLTÖ

Alustavissa viite- ja konseptisuunnitelmissa (ja 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 Rakentamisen energia- ja ekotehokkuutta lisäävät innovatiiviset ratkaisut.
3 Asuntorakentamisen ja asuntoratkaisujen kehittäminen sekä innovatiiviset asumisen ratkaisut.
4 Kuvaus rakentamisen perusratkaisuista (rakennusten massoittelu, julkisivumateriaalit, piha-alueet jne).
5 Projektiorganisaatiota koskeva kuvaus (pääsuunnittelijan, rakennesuunnittelijan ja muun keskeisen ja vastuullisen projektiorganisaation kuvaus ja nimeäminen sekä heidän referenssinsä)
6 Esitetyn hankkeen taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus
7 Arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys
8 Mahdolliset älykkäät talotekniset ja muut asumista palvelevat järjestelmät
9 Tonteille toteutettavien hankkeiden toiminnallinen sisältö (esim. mahdolliset asumisen erityisryhmät, liike-, myymälä-, näyttely- tai muut asiakaspalvelutilat).
10 Muut mahdolliset tonteille toteutettavien hankkeiden kehittämisteemat

Alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat voivat muodoltaan olla vain kirjallinen kuvaus yllä mainituista seikoista. Lisäksi alustaviin viite- ja konseptisuunnitelmiin on mahdollista liittää erilaisia niitä havainnollistavia ja tukevia kuvia, piirustuksia tai selvityksiä. Alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien ja erityisesti lopullisten projektisuunnitelmien tulee olla muotoilultaan ja sisällöltään riittävän seikkaperäisiä ja yksityiskohtaisia siten, että suunnitelmissa osoitettujen toiminnallisten, laadullisten ja muiden tekijöiden toteutuminen on tontinluovutuksen yhteydessä todennettavissa esimerkiksi rakennuslupasuunnitelmista, energiaselvityksin tai muutoin ulkopuolisen tahon antamin selvityksin.

Alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien perusteella valitaan osallistujat jatkoneuvotteluihin. Alustavista viite- ja konseptisuunnitelmista ilmenevää rakentamisen laatutasoa tai muita perusratkaisuja ei voi neuvotteluvaiheessa heikentää. Alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat viimeistellään neuvottelujen kuluessa lopulliseksi projektisuunnitelmaksi. 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 kaupungin kanssa muuta sovita. Projektisuunnitelman sitovuus varmistetaan tontinvarauspäätöksen ehdoin ja suunnitelman toteutumista seurataan Jätkäsaaren aluerakentamisprojektin aluetyöryhmän kokouksissa.

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

4 KORTTELIN 20816 TONTTIEN 1,3 JA 4 TOTEUTUKSEN LÄHTÖKOHDAT JA PERIAATTEET

4.1 TONTTIEN TOTEUTTAMISEN PERIAATTEET

Kaupungin ja valittavan tonttien toteuttajan välillä laaditaan yhteistyössä neuvottelujen perusteella esitys tonttien varauspäätökseksi.

Tonttien toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan kokonaisvastuuperiaatteella tontit kokonaan valmiiksi tämän hakuohjeen, lopullisen projektisuunnitelman, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja asemakaavamuutoksen nro 11770 sekä tonttien varauspäätöksen ja luovutusasiakirjojen mukaisesti. Tällöin toteuttaja on velvollinen noudattamaan muun muassa hyvää rakennuttamis- ja rakentamiskäytäntöä. Toteuttaja on velvollinen 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 YLEISTEN ALUEIDEN JA KUNNALLISTEKNIIKAN TOTEUTTAMISEN PERIAATTEET

Korttelin 20816 ulkopuolelle on tarkoitus rakentaa yleiset alueet ja kunnallistekniset verkostot, kuten alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä, käytössä olevien määrärahojen mukaisesti po. korttelin asuntorakentamisen edellyttämässä aikataulussa ja laajuudessa.

4.3 TONTTIEN LUOVUTUKSEN PERIAATTEET SEKÄ MYYNTI- JA VUOKRAUSHINNAT

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

Tontit luovutetaan myymällä käyvästä arvosta edellyttäen, että kaupunginvaltuusto vahvistaa tonttien myyntiperusteet. Tonttien hinnoittelussa noudatetaan alueen käypää hintatasoa, mikä täsmentyy hankittavien asiantuntija-arvioiden perusteella. Tonttien asuntorakennusoikeuden vähimmäishinta on kuitenkin 1 000 euroa / k-m2. Tonteille toteutettavien liike-, myymälä-, näyttely- tai muiden asiakaspalvelutilojen rakennusoikeuden hinta on arviolta noin puolet asuntorakennusoikeuden hinnasta. Hinta täsmentyy hankittavien asiantuntija-arvioiden perusteella.

Tonttien keskeiset luovutusehdot määritetään tontinvarauspäätöksessä. Kaupunki määrää tonttikohtaiset luovutusehdot ottaen huomioon tonteille tässä hakuohjeessa ja/tai neuvotteluissa asetetut tavoitteet sekä Länsisataman Jätkäsaaressa noudatetut alueelliset lisäehdot ja kaupungin vastaavanlaisissa tontinluovutuksissa tavanomaisesti käyttämät ehdot. Kaupunki sisällyttää luovutussopimuksiin mm. kaikki korttelin 20816 alle toteutettavan alueellisen yhteispysäköintilaitoksen ja yhteisväestönsuojatilojen toteuttamisen edellyttämät rasiteluonteiset ja muut em. kalliotilahankkeen edellyttämät ehdot sekä kaikki tarpeelliseksi katsomansa muut rasiteluonteiset ehdot.

Kaupungin yleiset tontinvarausehdot ovat liitteenä 4 ja Länsisataman Jätkäsaaren alueelliset lisäehdot liitteenä 5. Näitä noudatetaan soveltuvin osin, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

Rakennusluvan hakemista varten tontit vuokrataan lyhytaikaisella kuuden (6) 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. 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 HYVÄKSYMINEN 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 rakennusteknisesti erittäin vaativalle alueelle kerrostalotuotantoa noin 14 400 k-m² ilmoittautujan esittämissä viite- ja konseptisuunnitelmissa, asemakaavan muutoksessa nro 11770 sekä muissa viranomaisohjeissa määritetyllä tavalla.

Ilmoittautujalla tulee olla arviointihetkellä käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus, taloudelliset ja muut edellytykset kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle sijoittuvien ja rakennusteknisesti erityisen vaativien yhteensä noin 14 400 k-m²:n suuruisten hankkeiden toteuttamiseksi (yleiset kelpoisuusedellytykset). Ilmoittautujan on esitettävä selvitys yleisistä kelpoisuusedellytyksistä (esim. referenssit vastaavanlaisten hankkeiden toteuttamisesta) ennakkohyväksynnän osalta kilpailun sihteerille ja muutoin arviointiryhmälle (kohta 5.3.1).

Ilmoittautumismenettelyn kohteena ovat tontit 20816/1, 3 ja 4. Kaikki tontit varataan yhdelle toteuttajalle samalla kertaa, eikä hakija voi ilmoittautua hakumenettelyyn vain osittain esimerkiksi yhden tontin osalta. Ilmoittautuminen tapahtuu toimittamalla tonttien alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat jäljempänä tässä hakuohjeessa mainitulla tavalla.

Ilmoittautujalla on myös mahdollisuus hankkia kaupungilta ennakkohyväksyntä ilmoittautumiselleen ja osallistumiselleen hakumenettelyyn ennen alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien laadinnan aloittamista. Ennakkohyväksynnästä päättää tonttiosaston osastopäällikkö. Ilmoittautujan ennakkohyväksyntää koskevat pyynnöt tulee toimittaa sähköpostitse kilpailun sihteerille. Pyynnön 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) ja lopulliset projektisuunnitelmat arvioi arviointiryhmä sen perusteella, kuinka ansiokkaasti mainitut suunnitelmat täyttävät kokonaisarvioinnin perusteella tämän hakuohjeen kohdassa 3.4 asetetut ja neuvotteluissa mahdollisesti tarkennetut arviointi- ja valintakriteerit. Arviointiryhmään kuuluvat hakumenettelyn järjestäjän nimeäminä:

Sami Haapanen/kiinteistövirasto, puheenjohtaja
Kristian Berlin/kiinteistövirasto
Outi Säntti/kaupunginkanslia, talous- ja suunnitteluosasto
Matti Kaijansinkko/kaupunkisuunnitteluvirasto
Teo Tammivuori/kaupunkisuunnitteluvirasto

Asiantuntijat:

Pirkka Hellman/rakennusvalvontavirasto

Arviointiryhmä voi kuulla myös muita tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita.

Arviointiryhmän sihteerinä toimii Kirsi Rantama kaupunkisuunnitteluvirastosta.

5.2.2. KYSYMYSTEN ESITTÄMINEN

Ilmoittautumismenettelyyn osallistuvalla on mahdollisuus esittää sitä koskevia kysymyksiä. Kysymykset tulee tehdä nimimerkillä ja osoittaa arviointiryhmälle sekä lähettää sähköpostitse 23.5.2014 klo 15.00 mennessä osoitteeseen: kristian.berlin@hel.fi.

Kaikki sähköpostilla erikseen esitetyt kysymykset ja niiden vastaukset pyritään julkaisemaan tonttiosaston internet-sivuilla viimeistään 30.5.2014. Samalla tavalla ilmoitetaan 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. suljetuissa kuorissa **keskiviikkona 25.6.2014 klo 15.00** mennessä. Kuoret tulee varustaa merkinnällä ”Jätkäsaaren kortteli 20816”. Kaupunki pidättää oikeuden pidentää asiakirjojen jättämiselle 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.

Alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien laatimisesta ei makseta mitään korvausta.

5.3.2 ILMOITTAUTUNEIDEN VALITSEMINEN NEUVOTTELUIHIN

Arviointiryhmä valitsee tämän hakuohjeen mukaisesti ja siinä esitettyjen arviointi- ja valintakriteerien perusteella neuvotteluihin 1 – 2 parhaiten asetetut tavoitteet saavuttanutta alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat esittänyttä ilmoittautujaa.

5.3.3 NEUVOTTELUJEN KESKEISET TAVOITTEET

Kaupungin edustajina neuvotteluihin osallistuvat arviointiryhmä sekä sen nimeämät asiantuntijat.

Neuvottelujen keskeisenä tavoitteena on saattaa 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 toteutuksen vaiheistamiseen liittyviä kysymyksiä, kaupungin ja toteuttajan välisiä urakkarajoja ja vastuita, toteuttamisaikatauluja, tonttien myyntihintoja sekä tulevia varaus- ja luovutusehtoja.

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 muiden menettelyyn osallistuneiden kanssa.

5.4. KILPAILUN RATKAISEMINEN JA TONTTIEN VARAAMINEN

Arviointiryhmä valitsee tämän hakuohjeen mukaisesti ja siinä esitettyjen arviointi- ja valintakriteerien, lopullisten projektisuunnitelmien ja neuvottelujen perusteella 1 toteuttajan, jota esitetään tonttien varauksensaajaksi. Tonteille valitaan näin ollen ainoastaan yksi varauksensaaja. Arviointiryhmä voi seuraamuksitta esittää, että po. tontit jätetään osittain tai kokonaan varaamatta. Arviointiryhmä voi myös esittää hankkeille jatkosuunnitteluohjeita, joita toteuttaja on velvollinen noudattamaan. Lisäksi varauksensaaja on velvollinen soveltuvin osin noudattamaan liitteenä 4 olevia kaupungin yleisiä tontinvarausehtoja sekä liitteenä 5 olevia Länsisataman Jätkäsaaren alueellisia lisäehtoja, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

Lopullisesti tonttien varaamisesta päättää arviointiryhmän ja kiinteistötoimen esityksestä kiinteistölautakunta.

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 PALAUTUS

Kilpailuehdotuksia ei palauteta.

LIITTEET:

Liite 1	Varauspäätös (khs 28.1.2013, 139 §)
Liite 2	Jätkäsaaren alueen yleiskuvaus
Liite 3	Jätkäsaaren alustava rakentamisaikataulu
Liite 4	Kaupungin yleiset tontinvarausehdot
Liite 5	Länsisataman Jätkäsaaren alueelliset lisäehdot
Liite 6	Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn kohteena olevien tonttien tiedot
Liite 7	Asemakaavan muutos nro 11770
Liite 8	Kaavaselostus
Liite 9	Korttelia 20816 koskeva haitta-aineselvitys (Ramboll Finland Oy, päiv. 23.1.2014)
Liite 10	Suunnitteluohjeet talonrakentamista varten (päiv. 9.2.2010, Rev A 13.9.2013)
Liite 11	Helsingin Energia, Jätkäsaareen sijoitettavat muuntamot ja jakokaapit, päiv.18.11.2009
Liite 12	Jätkäsaaren yhteispysäköintilaitoksen ja -väestönsuojan sijaintikartta