KALASATAMAN SOMPASAAREN ASUINKORTTELEITA 10631, 10633 JA 10635 KOSKEVA ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENETTELY 31.3.2015

Kuva: kaupunkisuunnitteluvirasto

Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto

SISÄLLYS

1 ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENETTELYN TAUSTAA JA TARKOITUS.....1

1.1 VARAUSPÄÄTÖKSET..... 1

1.2 ALUEEN YLEISKUVAUS..... 1

1.3 MENETTELYN TARKOITUS JA JÄRJESTÄJÄ..... 1

1.4 MENETTELYN PÄÄKOHDAT JA TAVOITEAIKATAULUT..... 2

2 ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENETTELYN KOHTEENA OLEVIEN TONTTIEN KUVAUS.....2

2.1 SOMPASAAREN KAAVATILANNE..... 2

2.2 TONTTITIEDOT..... 2

2.3 TONTTIEN RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTOJAKAUMA..... 2

2.4 ALUSTAVAT MAAPERÄ- JA RAKENNETTAVUUSTIEDOT..... 3

3 ILMOITTAUTUJIEN SUUNNITTELUTEHTÄVÄN SISÄLTÖ 4

3.1 YLEISTÄ..... 4

3.2 SUUNNITTELUN SITOVAT LÄHTÖKOHDAT..... 4

3.3 MUUT SUUNNITTELUN JA RAKENTAMISEN LAADULLISET JA TOIMINNALLISET TAVOITTEET..... 5

3.4 ILMOITTAUTUJILTA EDELLYTETTÄVÄT VIITE- JA KONSEPTISUUNNITELMAT JA NIIDEN SISÄLTÖ..... 5

4 ASUINKORTTELEIDEN 10631, 10633 JA 10635 TONTTIEN TOTEUTUKSEN LÄHTÖKOHDAT JA PERIAATTEET .7

4.1 TONTTIEN TOTEUTTAMISEN PERIAATTEET..... 7

4.2 YLEISTEN ALUEIDEN JA KUNNALLISTEKNIIKAN TOTEUTTAMISEN PERIAATTEET..... 7

4.3 TONTTIEN LUOVUTUKSEN PERIAATTEET SEKÄ MYYNTI- JA VUOKRAUSHINNAT..... 7

5 ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENETTELYN ETENEMINEN JA RATKAISEMINEN 8

5.1 ILMOITTAUTUNEIDEN HYVÄKSYMINEN MENETTELYYN (OSALLISTUMISOIKEUS) JA ILMOITTAUTUMINEN..... 8

5.2 ILMOITTAUTUMISASIAKIRJOJEN ARVIOINTI..... 9

5.2.1 ARVIONTIRYHMÄ JA SUUNNITELMIEN ARVIOINTI..... 9

5.2.2 KYSYMYSTEN ESITTÄMINEN..... 9

5.3 ILMOITTAUTUMISASIAKIRJOJEN TOIMITTAMINEN JA NEUVOTTELUIHIN VALITSEMINEN..... 10

5.3.1 ILMOITTAUTUMISASIAKIRJAT JA NIIDEN TOIMITTAMINEN..... 10

5.3.2 ILMOITTAUTUNEIDEN VALITSEMINEN NEUVOTTELUIHIN..... 10

5.3.3 NEUVOTTELUJEN KESKEISET TAVOITTEET..... 10

5.4 KILPAILUN RATKAISEMINEN JA TONTTIEN VARAAMINEN..... 11

5.5 KILPAILUEHDOTUSTEN KÄYTTÖ- JA JULKAISUOIKEUS..... 11

5.6. KILPAILUEHDOTUSTEN PALAUTTAMINEN..... 11

LIITTEET: 12

KALASATAMAN SOMPASAAREN ASUINKORTTELEIDEN 10631, 10633 JA 10635 ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENETTELY TONTTIEN (AK, AKS) VARAAMISEKSI ASUNTOHANKKEITA VARTEN

1 ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENETTELYN TAUSTAA JA TARKOITUS

1.1 VARAUSPÄÄTÖKSET

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) ja 23.3.2015 (xxx §) varata Kalasataman Sompasaaren asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaiset asuntotontit (AK ja AKS) 10631/1 - 4, 10633/ 1 - 4 sekä 10635/1 - 4 (asuinrakennusoikeus yhteensä 41 300 k-m^2) luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä asuntohankkeiden suunnittelua varten päätöksissä mainituin ehdoin.

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

Varauspäätökset ovat liitteinä 1 ja 2.

1.2 ALUEEN YLEISKUVAUS

Kalasataman ja Sompasaaren alueen yleiskuvaus on liitteenä 3.

1.3 MENETTELYN TARKOITUS JA JÄRJESTÄJÄ

Kalasataman Sompasaaren ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä myös hakumenettely) kohteena ovat asuinkortteleiden 10631, 10633 ja 10635 tontit (AK, AKS) 1 - 4. Hakijan tulee kuitenkin toimittaa alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat vain tonteista 10631/1 - 4 (jäljempänä myös suunnittelualue). Havainnekuva on liitteenä 4.

Hakumenettelyn tarkoitus on tässä hakuohjeessa kuvatulla tavalla neuvottelujen kautta tuottaa 1 - 3 asetetut arviointi- ja valintakriteerit (asetetut tavoitteet) parhaiten täyttävää alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien perusteella laadittavaa lopullista projektisuunnitelmaa mainittujen suunnittelualueen tonttien lisäksi myös tonttien 10633/1 - 4 ja 10635/1 – 4 toteuttamisen perustaksi.

Tämän vuoksi kaupunki varaa parhaiten asetetut tavoitteet täyttäville lopullisen projektisuunnitelman esittäville tahoille tonttien 10631/1 – 4 lisäksi myös tontit 10633/1 - 4 ja 10635/1 – 4. Varauksensaajat toimivat vastaisuudessa myös po. tonttien toteuttajina. Hakumenettelyssä parhaan alustavan viite- ja konseptisuunnitelman esittänyt taho saa valita, laatiiko tämä lopullisen projektisuunnitelman korttelin 10631, 10633 vai 10635 asuntotonteille 1 - 4. Menettelyssä toiseksi parhaan alustavan suunnitelman esittänyt taho saa valita tämän jälkeen korttelin, jolle laatii lopullisen projektisuunnitelman. Kolmanneksi tullut laatii lopullisen projektisuunnitelman jäljelle jääneen korttelin asuntotonteille. Hakumenettelyssä valitaan enintään kolme toteuttajaa/toteuttajaryhmää (varauksensaajaa). Toteuttajan tulee pystyä toteuttamaan vähintään koko korttelin asuinrakennusoikeus, 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 ja hakumenettelyn tarkemmasta sisällöstä, kuten sen eri vaiheista, aikataulusta ja asetetuista tavoitteista, on tarkemmin mainittu jäljempänä tässä hakuohjeessa.

Järjestäjän edustajana toimivat johtava kiinteistölakimies Martti Tallila (kiinteistövirasto, tonttiosasto, PL 2214, 00099 Helsingin kaupunki, puh. (09) 310 36449, s-posti: martti.tallila@hel.fi) ja kiinteistölakimies Tiina Aitta (kiinteistövirasto, tonttiosasto, PL 2214, 00099 Helsingin kaupunki, puh. (09) 310 73889, s-posti: tiina.aitta@hel.fi).

Hakumenettelyn sihteerinä toimii suunnittelija Hanna Ikonen (kaupunkisuunnitteluvirasto, asemakaavaosasto, PL 2100, 00099 Helsingin kaupunki, puh.(09) 310 64796, s-posti:

hanna.ikonen@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 korttelin 10631 tonttien 1-4 (suunnittelualue) suunnittelusta ja toteuttamisesta. Ilmoittautumismenettely alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien toimittamiseksi päättyy (ke) 17.6.2015 klo 15.00.

Neuvotteluihin valitaan 1 - 3 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 syys-lokakuussa 2015.

Kiinteistölautakunta päättänee varata arviointiryhmän ja kiinteistötoimen esityksen perusteella asuinkortteleiden 10631, 10633 ja 10635 tontit (AK, AKS) 1 - 3:lle parhaimman lopullisen projektisuunnitelman laatineelle taholle marras-joulukuussa 2015.

Korttelin 10631 tontit ovat rakentamiskelpoisia arviolta vuoden 2016 aikana, ja kortteleiden 10633 ja 10635 tontit arviolta vuoden 2017 aikana.

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

Tonttien alustava rakentamiskelpoisuus on liitteenä 5.

2 ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENETTELYN KOHTEENA OLEVIEN TONTTIEN KUVAUS

2.1 SOMPASAAREN KAAVATILANNE

Sompasaaren alueella on voimassa asemakaavan muutos nro 12200 (tullut voimaan 10.10.2014). Asemakaavan muutos nro 12200, ja sitä koskeva selostus ovat liitteinä 6 ja 7.

2.2 TONTTITIEDOT

Hakumenettelyn kohteena ovat kortteleiden 10631, 10633 sekä 10635 asuinkerrostalotontit (AK) 10631/1, 10631/2, 10631/3 ja 10631/4, 10633/1, 10633/2, 10633/4, 10635/1, 10635/2, 10635/3 ja 10635/4 sekä erityisasumisen tontti (AKS) 10633/3.

Tonttien tarkemmat tiedot ilmenevät liitteestä 8 ja asemakaavan muutokseen nro 12200 merkityistä tiedoista.

2.3 TONTTIEN RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTOJAKAUMA

Kaupunginhallituksen varauspäätöksen 25.8.2014 (836 §) mukaan tontti 10631/1 tulee toteuttaa välimuodon (kuten Hitas ja asumisoikeus) asuntotuotantona. Tontit 10631/2 - 4 tulee toteuttaa

vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona tai vuokra-asuntotuotantona ilman Hitas –ehtoja. Mahdollinen Hitas-tuotanto toteutetaan Hitas I-ehdoin.

Kaupunginhallituksen varauspäätöksen 23.3.2015 (xxx §) mukaan tontit 10633/1 ja 10635/1 tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona. Tontit 10633/2 ja 4 sekä 10635/2 ja 4 tulee toteuttaa vapaarahoitteisena omistus- tai vuokra-asuntotuotantona ilman Hitas -ehtoja. Erityisasumisen tontti 10633/3 tulee toteuttaa valtion tukemana opiskelija-/nuorisoasuntotuotantona. Tontille 10635/3 tulee toteuttaa välimuodon asuntotuotantoa. Mahdollinen Hitas-tuotanto toteutetaan Hitas I-ehdoin.

2.4 ALUSTAVAT MAAPERÄ- JA RAKENNETTAVUUSTIEDOT

Sompasaaren alustavat maaperä- ja rakennettavuustiedot on esitetty kaavaselostuksessa (liite 7).

Maaperä

Alue on pääosin asfaltoitua varastokenttää. Nykyinen maanpinnan taso on noin +1,9…+3,2. Sompasaari on ollut korkea kallioinen saari. Vanha saari, Sompasaari, sijaitsee kaava-alueen keskellä. Kallio on louhittu tasoon n. +1,5…+2. Vanhan saaren ympärillä on mereen tehtyä täyttöä. Täytöt on pyritty ulottamaan kovaan pohjaan. Täytön alla on kuitenkin todettu paikoin savea. Täytemaa on pääosin kivistä soraista hiekkaa ja kivistä hiekkaa. Sompasaarta rajaa lännessä ja idässä vanhat satamatoiminnan laiturirakenteet, pohjoisessa on rakennettu uusi Sompasaaren kanava.

Maaperän rakennettavuus

Sompasaaren pohjoisimmat korttelit ovat kokonaan tai osaksi mereen tehdyllä täyttömaalla vanhan saaren ulkopuolella. Samoin lounaisin ja kaakkoisin kortteli ovat puoliksi vanhalla saarella, puoliksi mereen tehdyllä täytöllä.

Maaperä on vanhan saaren alueella rakennettavuudeltaan pääosin hyvää. Rakennukset voidaan perustaa kallion tai maanvaraisesti. Saaren ulkopuolella, mereen tehdyn täytön alueella, rakennukset tulee perustaa tukipaaluilla.

Maaperän pilaantuneisuus

Sompasaaren maaperä on osittain pilaantunut metalleilla ja orgaanisilla haitta-aineilla. Pilaantunut maa sijaitsee pääosin mereen tehtyjen täyttöjen alueella. Kunnostustavoitteet ylittävät syvemmissä kerroksissa sijaitsevat maamassat poistetaan pääosin esirakentamisen yhteydessä vuonna 2015. Lisäksi alueelta poistetaan talojen rakentamisen yhteydessä rakentamisen vaatimassa laajuudessa pilaantuneeksi luokiteltavia maamassoja. Tonttien maaperän puhdistamisen osalta noudatetaan vakiintuneita menettelytapoja ja ehtoja, joiden mukaan kaupunki maksaa maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos kyseisistä yksikköhinnoista ja toimenpiteistä on sovittu kaupungin kanssa ennen toteuttamista. Pilaantuneen maan kunnostuksesta on laadittu kunnostuksen yleissuunnitelma (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 11.2.2015). Kaupunki toimittaa neuvotteluihin valituille kunnostuksen yleissuunnitelman. Kortteleiden 10631, 10633 ja 10635 pilaantuneisuus on esitetty liitteissä 9-11 (PIMA-tutkimuspistekartat).

Alueelliset talonrakentamisen suunnitteluohjeet

Kaupunki toimittaa neuvotteluihin valituille alueelliset talonrakentamisen suunnitteluohjeet.

3 ILMOITTAUTUJIEN SUUNNITTELUTEHTÄVÄN SISÄLTÖ

3.1 YLEISTÄ

Sompasaaren asemakaavan muutos nro 12200 asettaa tonttien alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien laatimista ohjaavat sitovat lähtökohdat ja toimii perustana hakumenettelyssä.

Alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat tulee laatia asuntotonteille (AK) 10631/1-4 (suunnittelualue). Hakumenettelyssä etsitään kohdassa 1.3 mainitulla tavalla toteuttajat/toteuttajaryhmät kuitenkin myös asuntotonteille 10633/1-4 ja 10635/1-4.

Asemakaavan muutoksessa nro 12200 asuntotonttien 10631/1-4, 10633/1-4 ja 10635/1-4 asuinkerrosalan määrä on yhteensä 41 300 k-m^2, josta erityisasumista 4 900 k-m^2 (tontilla 10633/3). Lisäksi kuhunkin kortteliin tulee toteuttaa liiketilaa yhteensä vähintään 300 k-m^2 (kullakin tontilla 10631/2 ja 4, 10633/2 ja 4 ja 10635/2 ja 4 liiketilaa vähintään 150 k-m^2).

Asuinkortteleiden 10631, 10633 ja 10635 keskelle on merkitty kaavaan yhteispihatontit (AH), jotka on varattu kaikkien asuntotonttien yhteisiä leikki- ja oleskelualueita varten. Asuntotonteilla ei ole omia erillisiä ulkoalueita. Alueellinen palveluyhtiö toteuttaa yhteispihatontit. Yhteispihat tulee rakentaa pääsääntöisesti toisen kerroksen tasolle, ja yhteispihalle tulee järjestää huoltoreitti ja tarvittaessa myös pelastusreitti katualueelta.

Asuntotontteja palvelevat autopaikat on tarkoitus sijoittaa yhteispihatonteille kannenalaisiin pysäköintilaitoksiin. Kunkin korttelin asuntotonttien vuokralaiset tai omistajat toteuttavat mainitut laitokset asuintalojen rakentamisen yhteydessä sekä omistavat ja ylläpitävät ne. Uudet kaavamääräykset mahdollistavat tonttikohtaisesti asukkaiden tarpeen mukaisen pysäköintinormia alhaisemman autopaikkamäärän toteuttamisen siten, että asuntorakentamisen yhteydessä toteutetaan vähintään 65 % asemakaavassa määrätyistä autopaikoista. Kunkin korttelin pihakannen alle tulee rakentaa yhteiskäyttöön nimeämättöminä vähintään 65 % asemakaavassa määrätyistä autopaikoista.

Kukin tontti saa sijoittaa korttelikohtaisten autopaikkojen lisäksi autopaikkoja alueelliseen pysäköintilaitokseen. Loput kaavan mukaisesta autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan toteuttaa kortteliin 10636, mikä varmistetaan mainitun korttelin tonttien varaus- ja luovutusehdoilla. Mikäli tontti ei osallistu alueelliseen pysäköintilaitokseen, eikä toteuta asemakaavan edellyttämää autopaikkojen vähimmäismäärää, tulee autopaikkojen riittävyys osoittaa ennen korttelin 10636 alueellisen pysäköintilaitoksen rakennusluvan hyväksymistä. Tämän vuoksi korttelin 10636 toteuttaja on velvollinen tiedustelemaan ennen pysäköintilaitoksen toteuttamista ja rakennusluvan hyväksymistä alueellisesti muiden kortteleiden tonttien vuokralaisilta/omistajilta lisäautopaikkatarvetta (kaavan mukaisen autopaikkojen vähimmäismäärän täyttämiseen). Mikäli tällaista tarvetta on ja mikäli lisäautopaikkaa tarvitseva suorittaa autopaikasta toteutuskustannuksia vastaavan hinnan, viimeisen korttelin toteuttaja on velvollinen toteuttamaan nämä lisäautopaikat oman korttelin autopaikkojen lisäksi. Kaupunki voi myös edellyttää neuvotteluihin valittuja esittämään oman ideansa/peruskonseptinsa asukkaille, miten mainitut lisäautopaikat myöhemmin järjestetään ja toteutetaan.

Kaupunki vuokraa erillisillä pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla yhteispihatontit alueelliselle palveluyhtiölle ja yhteispihatonttien alapuoliset määräalat pysäköintilaitoksia varten asuntotonttien vuokralaisille tai omistajille tai niiden perustamille yhtiöille. Menettely on vastaava kuin Sörnäistenniemessä.

3.2 SUUNNITTELUN SITOVAT LÄHTÖKOHDAT

Laadittavien alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien sekä lopullisen projektisuunnitelman tulee perustua liitteinä 5 – 6 oleviin asemakaavan muutokseen nro 12200 ja sitä koskevaan kaavaselostukseen.

Tonteille suunniteltavien hankkeiden tulee olla toteutettavissa voimassa olevaa asemakaavaa muuttamatta ja niiden tulee muutoinkin tukea Kalasataman alueen rakentamiselle asetettuja tavoitteita. Vähäiset poikkeamiset 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. Kortteleihin 10631, 10633 ja 10635 ei hakumenettelyn johdosta tehdä asemakaavan muutosta. Selvyyden vuoksi todetaan, että mainituista poikkea-mis- ja muista viranomaispäätöksistä päättää aina toimivaltainen viranomainen, eikä tämän vuoksi ole varmaa, että esimerkiksi suunnitelmissa esitetyt poikkeamiset kaavasta hyväksytään.

Lisäksi suunnittelussa on erityisesti kiinnitettävä huomiota seuraaviin seikkoihin:

- Harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja tulee rakentaa asukkaiden käyttöön 1,5 % tontin kerrosalasta. Näistä 2/3 tulee sijoittaa alueellisen palveluyhtiön järjestämään alueelliseen palvelurakennukseen.
- Jokaisen tontin on kustannuksellaan liityttävä palveluyhtiön järjestämään alueportaaliin.
- Jokaisen tontin on kustannuksellaan liityttävä (sekajäte, biojäte, paperi ja pienkartonki) alueellisen jäteyhtiön toteuttamaan alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.
- Jokaiseen kortteliin on rakennettava yksi korttelin yhteiskäyttöinen kierrätyshuone sellaisen jätteen keräystä varten, mitä ei hoideta putkikeräysjärjestelmällä.
- Kalasataman projektialueella Hitas-omistusasuntotuotannossa tonteille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % ja sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän), ellei kaupungin kanssa toisin sovita. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 as-m^2. Muuten huoneistojakauma on hakijoiden vapaasti päätettävissä, mutta sen tulee olla monipuolinen.

3.3 MUUT SUUNNITTELUN JA RAKENTAMISEN LAADULLISET JA TOIMINNALLISET TAVOITTEET

Kalasataman Sompsaaren alue on osa muutosprosessia Sörnäisten satama-alueen muuttamisessa uudeksi kantakaupungin asuinalueeksi. Alueen kaupunkirakenne ja kaupunkikuva suunnitellaan kantakaupunkimaiseksi, monipuoliseksi ja tiiviiksi. Laadukkaalla asuntoalueella painotetaan asumismuotojen monipuolisuutta ja uudentyyppisen kaupunkiasumisen eri muotoja.

Kaupunginvaltuuston 24.4.2013 hyväksymässä strategiaohjelmassa vuoksiksi 2013 - 2016 on määritetty, että Kalasatamasta luodaan älykkään kaupunkirakentamisen mallialue. Kaupunki aloitti Fiksu Kalasatama-hankkeen syyskuussa 2013, jonka tuloksena on määritelty keskeiset toimintamallit, rakenteet ja muut edellytykset Fiksun Kalasataman synnylle vuoden 2014 loppuun mennessä. Fiksu Kalasatama-hankkeen visio on ”Tunti lisää omaa aikaa päivään”. Fiksu Kalasatama-hanketta on päätetty jatkaa, ja kaupunki tulee panostamaan hankkeeseen.

Fiksu Kalasatama-hankkeen tavoitteena on muun muassa uuden liiketoiminnan kehittyminen ja kasvu, rakentamisen laadun parantaminen, palveluiden laadun ja saavutettavuuden sekä energiatehokkuuden parantaminen.

3.4 ILMOITTAUTUJILTA EDELLYTETTÄVÄT VIITE- JA KONSEPTISUUNNITELMAT JA NIIDEN SISÄLTÖ

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

1 Ehdotuksen kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen ratkaisu.

2 Rakentamisen energia- ja ekotehokkuutta lisäävät innovatiiviset ratkaisut.

3 Monipuoliset ja innovatiiviset asumisen ratkaisut.

4 Innovatiiviset pysäköintiratkaisut sekä autopaikkakustannusten oikeudenmukaista kohdentumista lisäävät ratkaisut (”käyttäjä maksaa- periaate”)

5 Projektiorganisaatiota koskeva kuvaus (projektinjohtajan, arkkitehtisuunnittelun pääsuunnittelijan ja muun keskeisen projektiorganisaation kuvaus, kokemus ja nimeäminen).

6 Esitetyn hankkeen taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus.

7 Arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys.

8 Älykkäät talotekniset ja muut asumista palvelevat järjestelmät sekä muut hankkeiden kehittämisteemat (Älykkäiden taloteknisten järjestelmien vähimmäisvaatimustaso ilmenee liitteen 13 osana olevista Kalasataman älykkäitä energiajärjestelmiä koskevista tontinluovutusehdoista).

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

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

Alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien perusteella valitaan osallistujat kohdassa 1.3 mainitulla tavalla kunkin korttelin osalta jatkoneuvotteluihin. Alustavista viite- ja konseptisuunnitelmista ilmenevää rakentamisen laatutasoa tai muita perusratkaisuja ei voi neuvotteluvaiheessa heikentää. Alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat viimeistellään neuvottelujen kuluessa kunkin korttelin osalta lopullisiksi projektisuunnitelmiksi. Tällöin alustavaa suunnitelmaa voi joutua tarkistamaan korttelin 10633 tai 10635 tontteja vastaavaksi. 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 tontin varauspäätöksen ja luovutusasiakirjojen ehdoin sekä suunnitelman toteutumista seurataan Kalasataman 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 ASUINKORTTELEIDEN 10631, 10633 JA 10635 TONTTIEN TOTEUTUKSEN LÄHTÖKOHDAT JA PERIAATTEET

4.1 TONTTIEN TOTEUTTAMISEN PERIAATTEET

Kaupungin ja valittavan asuntotonttien toteuttajan / toteuttajien (varauksensaaja) välillä laaditaan yhteistyössä neuvottelujen perusteella esitys tonttien varauspäätökseksi.

Tonttien toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan kokonaisvastuuperiaatteella asuntotontit ja yhteispihatonttien alapuolelle asumista palvelevat kannenalaiset pysäköintilaitokset kokonaan valmiiksi tämän hakuohjeen, lopullisen projektisuunnitelman, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja asemakaavan muutoksen nro 12200 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.

Selvyyden vuoksi todetaan, että alueellinen palveluyhtiö toteuttaa po. kortteleiden yhteispihatontit, ellei muuta sovita. Yhteispihatontin ja yksityisen kannenalaisen pysäköintilaitoksen välinen hallintaraja on mahdollisia maanpäällisiä rakenteita lukuun ottamatta laitoksen yläpohjan vesierityksen suojabetonin yläpinta, ellei muuta sovita. Asuinrakennuksiin liittyvien ulkoseinien osalta hallintaraja on asuinrakennuksen ulkoseinän ulkopinta, ellei muuta sovita.

4.2 YLEISTEN ALUEIDEN JA KUNNALLISTEKNIIKAN TOTEUTTAMISEN PERIAATTEET

Korttelien 10631, 10633 ja 10635 ulkopuolelle on tarkoitus rakentaa yleiset alueet ja kunnallistekniset verkostot, kuten alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä, käytössä olevien määrärahojen mukaisesti po. korttelien 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 (AK) 10631/2 - 4, 10633/2 ja 4 sekä 10635/2 ja 4 luovutetaan myymällä käyvästä arvosta edellyttäen, että kaupunginvaltuusto vahvistaa tonttien myyntiperusteet. Tonttien hinnoittelussa noudatetaan alueen käypää hintatasoa, mikä täsmentyy hankittavien asiantuntija-arvioiden perusteella. Tontin (AK) 10631/3 asuntorakennusoikeuden vähimmäishinta on kuitenkin 1 100 euroa/k-m^2 sekä mainittujen muiden tonttien vähimmäishinta 1 300 euroa/k-m^2. Tonteille toteutettavien liiketilojen rakennusoikeuden hinta on arviolta noin 500 euroa/k-m^2.

Tontit 10631/1, 10633/1 ja 3 sekä 106351 ja 3 on tarkoitus vuokrata noin 60 vuodeksi noudattaen kaupungin päätöksiä ja vakiintuneita käytäntöjä. Hitas-tonttien vuokrauksissa noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä sekä omistamisrajoituksen valvontaa koskevia ehtoja. Tonttien vuosivuokra määräytyy tällöin ottaen huomioon saman tai vastaavan alueen kohtuullinen käypä vuokrataso pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Tonttien keskeiset luovutusehdot määritetään tontinvarauspäätöksessä. Kaupunki määrää tonttikohtaiset luovutusehdot ottaen huomioon tonteille tässä hakuohjeessa ja/tai neuvotteluissa asetetut tavoitteet sekä Kalasataman Sompasaaren alueella noudatettavat lisäehdot, jotka sisältävät myös Kalasataman älykkäitä energiajärjestelmiä ja Fiksua Kalasatamaa koskevat ehdot, ja

kaupungin vastaavanlaisissa tontinluovutuksissa tavanomaisesti käyttämät ehdot. Kaupunki sisällyttää luovutussopimuksiin muun muassa kaikki tonttien toteuttamisen edellyttämät rasiteluonteiset ja sekä kaikki tarpeelliseksi katsomansa muut rasiteluonteiset ehdot.

Kaupungin yleiset tontinvarausehdot ovat liitteenä 12 ja Kalasataman Sompasaaren alueella noudatettavat lisäehdot liitteenä 13. 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. Mikäli lyhytaikainen vuokrasopimus oikeuttaa myös esimerkiksi maanrakennustöihin, vuokra peritään jokaiselta kuukaudelta. Tonttien vuokra määräytyy ottaen huomioon kyseisen alueen kohtuullinen käypä vuokrataso pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

5 ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENETTELYN ETENEMINEN JA RATKAISEMINEN

5.1 ILMOITTAUTUNEIDEN 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 vähintään yhden korttelin verran (13 550 – 14 200 k-m²) ilmoittautujan esittämissä viite- ja konseptisuunnitelmissa, asemakaavan muutoksessa nro 12200 ja muissa viranomaisohjeissa määritetyllä tavalla.

Ilmoittautujalla tulee olla arviointihetkellä käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus, taloudelliset ja muut edellytykset kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle sijoittuvan ja rakennusteknisesti erityisen vaativan vähintään yhden korttelin suuruisen hankkeen toteuttamiseksi (yleiset kelpoisuusedellytykset). Ilmoittautujan on esitettävä selvitys yleisistä kelpoisuusedellytyksistä (esim. referenssit vastaavanlaisten hankkeiden toteuttamisesta) arviointiryhmälle (kohta 5.3.1).

Hakumenettelyn suunnittelualueen muodostavat tontit (AK) 10631 /1 – 4. Hakijan tulee toimittaa alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat mainituista suunnittelualueen tonteista. Hakumenettelyyn ei voi ilmoittautua vain osittain esimerkiksi yhden tontin osalta. Ilmoittautuminen tapahtuu toimittamalla tonttien alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat tässä hakuohjeessa mainitulla tavalla.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tarkoituksena on löytää toteuttaja/toteuttajat suunnittelualueen tonttien lisäksi myös korttelien 10633 ja 10635 asuntotonteille (AK, AKS) 1-4. Tämän vuoksi kaupunki varaa kunkin korttelin osalta parhaiten asetetut tavoitteet täyttäville lopullisen projektisuunnitelman esittäville tahoille mainittujen suunnittelualueen tonttien 10631/1-4 lisäksi myös tontit 10633/1-4 ja 10635/1-4.

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 ja selvitys yleisistä kelpoisuusedellytyksistä 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 (vähintään 3 hanketta).

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

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

Ilmoittautumisesta ja menettelyyn osallistumisesta ei makseta mitään korvausta.

5.2 ILMOITTAUTUMISASIAKIRJOJEN ARVIOINTI

5.2.1 ARVIONTIRYHMÄ JA SUUNNITELMIEN ARVIOINTI

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

Sami Haapanen/kiinteistövirasto, puheenjohtaja

Martti Tallila/kiinteistövirasto

Tiina Aitta/kiinteistövirasto

Hannu Asikainen/kaupunginkanslia

Tuomas Hakala/kaupunkisuunnitteluvirasto

Valtteri Heinonen/kaupunkisuunnitteluvirasto

Tomas Palmgren/rakennusvirasto

Heli Virkamäki /rakennusvalvontavirasto

Asiantuntijat:

Johanna Iivonen/ kaupunkisuunnitteluvirasto

Jouni Heinänen/kaupunkisuunnitteluvirasto

Arviointiryhmä voi kuulla myös muita tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita. Arviointiryhmän sihteerinä toimii Hanna Ikonen kaupunkisuunnitteluvirastosta.

5.2.2 KYSYMYSTEN ESITTÄMINEN

Ilmoittautumismenettelyyn osallistuvalla on mahdollisuus esittää sitä koskevia kysymyksiä. Kysymykset tulee tehdä nimimerkillä ja osoittaa arviointiryhmälle sekä lähettää sähköpostitse (ke) 13.5.2015 klo 15.00 mennessä osoitteeseen: hanna.ikonen@hel.fi

Kaikki sähköpostilla erikseen esitetyt kysymykset ja niiden vastaukset pyritään julkaisemaan tonttiosaston Internet-sivuilla viimeistään (pe) 22.5.2015. 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 (vähintään 3 hanketta).

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

Ilmoittautumisasiakirjat (alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat sekä tarvittaessa edellä mainitut selvitykset) liitteineen osoitetaan Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnalle, ja niiden on oltava perillä Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosaston asiakaspalvelussa osoitteessa Fabianinkatu 31 D, 4. krs. suljetussa kuoressa **keskiviikkoon 17.6.2015 klo 15.00** mennessä. Kuoret tulee varustaa merkinnällä ”Sompasaaren korttelit 10631, 10633 ja 10635”. 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. Edellä mainitun määräajan jälkeen myöhässä toimitetut/saapuvat ilmoittautumisasiakirjat hylätään.

Alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien laatimisesta ei makseta mitään korvausta.

5.3.2 ILMOITTAUTUNEIDEN VALITSEMINEN NEUVOTTELUIHIN

Kolme parhaaksi arvioitua alustavan viite- ja konseptisuunnitelman esittänyttä tahoa valitsevat kohdassa 1.3 mainitulla tavalla sen korttelin, jonka neuvotteluihin kukin osallistuu ja johon korttelin kukin laatii lopullisen projektisuunnitelman.

Kunkin korttelin osalta valitaan neuvotteluihin yksi alustava viite- ja konseptisuunnitelma/sen esittänyt ilmoittautuja. Kaupunki pyrkii siihen, että kaikille neuvotteluun valituille ilmoittautujille varattaisiin vähintään yhden korttelin asuntotontit.

5.3.3 NEUVOTTELUJEN KESKEISET TAVOITTEET

Kaupungin edustajina neuvotteluihin osallistuvat arviointiryhmä ja sen nimeämät asiantuntijat.

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

Neuvotteluissa selvitetään tarkemmin muun muassa tonttien rakentamisen alkamiseen ja toteutuksen vaiheistamiseen liittyviä kysymyksiä, kaupungin/palveluyhtiön ja toteuttajan välisiä urakkarajoja ja vastuita, toteuttamisaikatauluja, tonttien myyntihintoja sekä tulevia varaus- ja luovutusehtoja. Neuvottelujen yhteydessä valmistellaan toteutussopimukset ja/tai kiinteistökauppojen esisopimukset, joihin tonttien luovuttaminen ja toteuttaminen perustuvat.

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

Neuvottelujen yhteydessä sovitaan kiinteistölautakunnalle esitettävistä keskeisistä tontinvarausehdoista. Mikäli neuvotteluissa ei päästä kaupungin ja ilmoittautujan kanssa yhteisymmärrykseen molempia osapuolia tyydyttävästä ratkaisusta, arviointiryhmällä on oikeus esittää kiinteistölautakunnalle po. ilmoittautujan esittämän projektisuunnitelman hylkäämistä ja jatkaa neuvotteluja harkintansa mukaan muiden menettelyyn osallistuneiden kanssa. Mikäli tällaisia tahoja ei ole, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta osoittaa muu taho korttelin toteuttajaksi.

5.4 KILPAILUN RATKAISEMINEN JA TONTTIEN VARAAMINEN

Arviointiryhmä valitsee tämän hakuohjeen mukaisesti ja siinä esitettyjen arviointi- ja valintakriteerien, lopullisten projektisuunnitelmien ja neuvottelujen perusteella 1 - 3 toteuttajaa, joita esitetään tonttien 10631/1-4, 10633/1-4 ja 10635/1-4 varauksensaajiksi.

Tonteille valitaan näin ollen 1 – 3 varauksensaajaa. Arviointiryhmä voi seuraamuksitta esittää, että po. tontit jätetään osittain tai kokonaan varaamatta. Arviointiryhmä voi myös esittää hankkeille jatkosuunnitteluohjeita, joita toteuttaja on velvollinen noudattamaan. Lisäksi varauksensaajat ovat velvollisia soveltuvin osin noudattamaan liitteenä 12 olevia kaupungin yleisiä tontinvarausehtoja ja liitteenä 13 olevia Kalasataman Sompasaaren alueella noudatettavia lisäehtoja, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

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

5.5 KILPAILUEHDOTUSTEN KÄYTTÖ- JA JULKAISUOIKEUS

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

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

5.6. KILPAILUEHDOTUSTEN PALAUTTAMINEN

Kilpailuehdotuksia ei palauteta.

LIITTEET:

Liite 1	Varauspäätös (khs 25.8.2014, 836 §)
Liite 2	Varauspäätös (khs 23.3.2015, xxx §)
Liite 3	Kalasataman ja Sompasaaren alueen yleiskuvaus
Liite 4	Havainnekuva
Liite 5	Tonttien alustava rakentamiskelpoisuus 29.1.2015
Liite 6	Asemakaavan muutos nro 12200
Liite 7	Asemakaavan muutoksen nro 12200 selostus
Liite 8	Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn kohteena olevien tonttien tiedot
Liite 9	Korttelin 10631 PIMA-tutkimuspistekartta
Liite 10	Korttelin 10633 PIMA-tutkimuspistekartta
Liite 11	Korttelin 10635 PIMA-tutkimuspistekartta
Liite 12	Kaupungin yleiset tontinvarausehdot
Liite 13	Kalasataman Sompasaaren alueella noudatettavat lisäehdot

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

Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto