

# Kruunuvuorenrannan keskustakorttelin ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely

Hakuohje 24.4.2017



## Sisällys

1	Tausta ja tarkoitus .....	3
1.1	Varauspäättös ja hakumenettelyn kohde .....	3
1.2	Hakumenettelyn tarkoitus ja menettely pääpiirteissään .....	3
1.3	Järjestäjä ja yhteystiedot .....	4
2	Kilpailun kohde .....	5
2.1	Kruunuvuorenrannan projektialue ja Kortteli .....	5
2.1.1	Projektialueen yleiskuvaus ja tavoitteet .....	5
2.1.2	Rakentamisen tilanne .....	5
2.1.3	Palvelut .....	6
2.1.4	Keskustakorttelin tavoitteet .....	6
2.2	Kaavoitus .....	6
2.2.1	Yleiskaava ja osayleiskaava .....	6
2.2.2	Asemakaavoitus .....	7
2.3	Kunnallistekniikka ja liikenne .....	7
2.4	Rakentamiskelpoisuus ja rakentamisen aikataulu .....	8
2.5	Rahoitus- ja hallintamuoto sekä huoneistojakauma .....	8
2.6	Alueelliset yhtiöt ja muut alueelliset erityisseikat .....	8
2.7	Ilmoitus maaperän puhtaudesta .....	9
2.8	Rakennettavuus .....	9
3	Suunnittelutehtävä .....	10
3.1	Yleistä .....	10
3.2	Suunnittelun lähtökohdat .....	10
3.3	Kaavoitus, liikennesuunnittelu ja katusuunnitelma .....	10
3.3.1	Asemakaavaluonnoksen ja liikennesuunnittelun lähtökohdat .....	11
3.3.2	Katusuunnitelma .....	14
3.4	Tontin luovutukseen liittyvät lähtökohdat .....	14
3.5	Alueen tavoitteet ja aikataululle asetetut tavoitteet .....	16
3.6	Viite- ja konseptisuunnitelmien sisältö (arviointi- ja valintakriteerit) .....	16
3.7	Arviointi- ja valintakriteerien sekä suunnittelun lähtökohtien tarkistaminen .....	17
4	Toteutusperiaatteet (varausehdot) .....	17
4.1	Tonttien toteuttamisen yleiset periaatteet .....	17
4.2	Yleiset alueet, kunnallis- ja muu alueellinen rakentaminen sekä korttelin sisäiset julkiset alueet .....	18
4.3	Tonttien luovutuksen periaatteet ja hinnat .....	18
5	Hakumenettelyn eteneminen ja ratkaiseminen .....	19
5.1	Osallistumisoikeus, ilmoittautuminen ja ennakkohyväksyntä .....	19
5.1.1	Osallistumisoikeus ja ilmoittautuminen .....	19
5.1.2	Ennakkohyväksyntä .....	20
5.2	Ilmoittautumisasiakirjojen arviointi .....	20
5.2.1	Arviointiryhmä ja suunnitelmien arviointi .....	20
5.2.2	Kysymysten esittäminen ja lisäohjeet .....	21
5.3	Ilmoittautumisasiakirjojen toimittaminen ja neuvotteluihin valitseminen .....	21
5.3.1	Ilmoittautumisasiakirjat ja niiden toimittaminen .....	21
5.3.2	Suunnitelmien hylkääminen ja korvaus .....	22
5.3.3	Neuvottelukumppanin valinta .....	22
5.3.4	Lakisääteisten ja vastaavien velvoitteiden täyttäminen .....	22
5.3.5	Neuvotteluryhmä ja neuvottelujen keskeiset tavoitteet .....	23
5.4	Kilpailun ratkaiseminen ja tonttien varaaminen .....	23

5.5 Kilpailuehdotusten käyttö- ja julkaisuoikeus sekä palauttaminen.....	23
Liitteet: .....	24

## 1 Tausta ja tarkoitus

### 1.1 Varauspäättös ja hakumenettelyn kohde

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (1081 §) varata Laajasalon Kruunuvuorenrannan asemakaavan muutosluonnoksen (kslk 1.12.2015) mukaisen suunnitellun korttelin 49331 (C) luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä keskustatoimintojen korttelin ja siihen sisältyvien liike- ja asuntotonttien suunnittelua varten.

Samalla kaupunginhallitus oikeutti kiinteistölautakunnan järjestämään korttelia koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä ”hakumenettely”), päättämään menettelyn ehdoista sekä valitsemaan menettelyn perusteella korttelin varauksensaajat ja toteuttajat.

Hakumenettelyn kohteena on Laajasalon kaupunginosassa, Kruunuvuorenrannan osa-alueella sijaitseva vireillä olevan Stansvikinkallion asemakaavan muutosluonnoksen (kslk 1.12.2015) mukainen keskustatoimintojen korttelialue 49331 (C), jolle on kaavaluonnoksessa suunniteltu asumiseen osoitettavaa kerrosalaa 14 000 k-m<sup>2</sup> ja liiketiloiksi osoitettavaa kerrosalaa 6 800 k-m<sup>2</sup>.

*Mainittua korttelia ja siitä myöhemmin muodostettavia tontteja taikka näiden määräosia tai määräaloja kutsutaan jäljempänä asiayhteydestä riippuen yhdessä tai erikseen termillä ”Kortteli”.*

*”Korttelilla” voidaan viitata myös mainittujen tonttien taikka näiden määräosia tai määräalojen haltijoiksi / omistajiksi tuleviin yhtiöihin tai muihin yhteisöihin.*

Hakumenettelyn kohteena oleva Kortteli on osa vireillä olevaa Kruunuvuorenrannan Stansvikinkallion asemakaavan muutosta ja laajemmin Kruunuvuorenrannan projektialuetta. Kruunuvuorenranta on tarkoitus yhdistää suoraan keskustaan silloille rakennettavalla raitiotie-, pyöräily- ja jalankulkuyhteydellä. Upeat merimaisemat, saaristoluonto ja sijainti kolmen kilometrin päässä Kauppatorilta tekevät Kruunuvuorenrannasta viihtyisän asuinpaikan ja houkuttelevan virkistysalueen. Kruunuvuorenrannalla on aito ja pitkä historia valtakunnallisesti arvokkaista kulttuuriympäristöistä öljysatamakauteen ja vanhaan huvila-alueeseen.

### 1.2 Hakumenettelyn tarkoitus ja menettely pääpiirteissään

Hakumenettelyn tarkoituksena on tuottaa sen kohteena olevalle Korttelille ilmoittautumisvaiheessa esitettävien alustavan viite- ja konseptisuunnitelman (jäljempänä alustava suunnitelma) perusteella ja neuvottelujen kautta lopullinen projektisuunnitelma (jäljempänä lopullinen suunnitelma). Kortteli toteutetaan lopullisen suunnitelman mukaisesti. Siten lopullinen suunnitelma tulee osaksi korttelin varaus- ja luovutusasiakirjoja niiden ehtona noudatettavaksi.

Hakumenettelyyn voivat ilmoittautua kaikki ilmoittautujien kelpoisuusehdot täyttävät hakijat tai hakijayhteenliittymät. Hakumenettelyyn ei voi ilmoittautua vain Korttelin joiltakin osin, vaan ilmoittautumisen ja alustavan suunnitelman tulee koskea Korttelia kokonaisuudessaan.

Kelpoisuusehdot täyttävien joukosta valitaan neuvotteluihin yksi hakija tai hakijayhteenliittymä, jonka esittämä alustava suunnitelma vastaa parhaiten asetettuja arviointi- ja valintakriteerejä. Hakumenettelyssä etsitään Korttelille kaupunkikuvallisesti, toiminnallisesti ja kokonaistaloudellisesti parasta ratkaisua.

Kaupunkisuunnitteluvirasto laatii Korttelia koskevan asemakaavan muutoksen kumppanuuskaavoituksena yhteistyössä neuvotteluihin valitun ilmoittautujan (neuvottelukumppani) kanssa ja tämän esittämän alustavan suunnitelman ja lopullisen suunnitelman pohjalta. Kiinteistöviraston tonttiosasto valmistee yhteistyössä valitun ilmoittautujan (neuvottelukumppani) kanssa Korttelin varauspäätöksen ja kiinteistökaupan esisopimukset.

### **1.3 Järjestäjä ja yhteystiedot**

Hakumenettelyn järjestää kiinteistölautakunta. Hakumenettelyn käytännön järjestelyistä huolehtivat kiinteistöviraston tonttiosasto yhteistyössä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston ja kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kanssa.

Kaupungin organisaatiouudistuksesta johtuen hakumenettelystä ja neuvotteluista sekä näihin liittyvistä päätöksistä vastaavat 1.6.2017 lähtien kiinteistölautakuntaa, tonttiosasto, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosasto ja kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto ja muita hakuohjeen tarkoittamia toimijoita vastaavat yksiköt, toimielimet ja viranhaltijat.

Hakumenettely alkaa lautakunnan hyväksytyä hakuohjeen ja tonttiosaston ilmoitettua hakumenettelyn alkavaksi tonttiosaston internet-sivuilla.

Järjestäjän edustajana toimivat ja hakumenettelyyn liittyviin kysymyksiin vastaavat:

- Kiinteistölakimies Katarina Nordberg / kiinteistöviraston tonttiosasto, asuntotonttitoimisto

Liiketiloja koskevissa kysymyksissä yhteyshenkilönä toimii:

- Johtava tonttiasiamies Ilkka Aaltonen / kiinteistöviraston tonttiosasto, yritystonttitoimisto

Kaavoituksen osalta yhteyshenkilönä toimivat:

- Projektipäällikkö Ulla Kuitunen / kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto, Kruunuvuorenranta -projekti
- Arkkitehti Tyko Saarikko / kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto, Kruunuvuorenranta -projekti

Kruunuvuorenrannan projektialueen yhteyshenkilönä toimivat:

- Projektinjohtaja Pirjo Siren / kaupunginkanslia, aluerakentaminen
- Projekti-insinööri Mikko Ahola / kaupunginkanslia, aluerakentaminen

Hakumenettelyn sihteerinä toimii:

- Niko Latvakoski / kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto, Kruunuvuorenranta -projekti

Muut yhteyshenkilöt:

- Liikennesuunnittelu: liikenneinsinööri Aleksi Räisänen / kaupunkisuunnitteluvirasto
- Korttelin rakennettavuus: vs. geotekniikkapäällikkö Markku Savolainen / kiinteistöviraston geotekninen osasto
- Rakennuslupakäsittely: arkkitehti Jyrki Kauhanen / rakennusvalvontavirasto

- Yleiset alueet: suunnitteluinsinööri Silja Hurskainen / rakennusvirasto
- Maaperän pilaantuneisuus: Elina Härkönen (1.7.2017 lähtien Kati Valkama) / kiinteistöviraston tonttiosasto

## 2 Kilpailun kohde

### 2.1 Kruunuvuorenrannan projektialue ja Kortteli

#### 2.1.1 Projektialueen yleiskuvaus ja tavoitteet

Kruunuvuorenranta koostuu yhdeksästä osa-alueesta; Borgströminmäestä, Gunillankalliosta, Hopealaaksosta, Kruunuvuoresta, Stansvikinkalliosta, Haakoninlahti 1:sta ja 2:sta, Koirasaarista sekä Stansvikinkalliosta, jossa kilpailualue sijaitsee.

Kruunuvuorenrantaan toteutetaan kaiken kaikkiaan arviolta noin 580 000 k-m<sup>2</sup> asuntorakennuksia, toimitiloja 55 000 k-m<sup>2</sup> sekä kivijalka- ja muita liiketiloja kaupallisille palveluille. Asukkaita on tulevaisuudessa arviolta noin 12 500. Kruunuvuorenrantaan tulee myös kattavat julkiset peruspalvelut.

Kruunuvuorenranta on suunniteltu kaupunginosaksi, jossa valotaide on leimallinen osa tontteja ja julkista tilaa. Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy huolehtii alueen keskitetystä jätteenkeräyksestä Rode-järjestelmällä. Putkijärjestelmä Rode on otettu käyttöön vuoden 2017 alussa. Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy (jäljempänä myös palveluyhtiö) huolehtii Kruunuvuorenrannassa puolestaan asukkaiden käyttöön tarkoitetuista yhteiskerhotiloista, kuten rantasau-noista, yhteispihoista (yhteispihatonteista) ja pysäköintilaitoksista sekä alueen omasta aluepor-taalista, Kruunuverkosta.

Lisätietoja Kruunuvuorenrannan projektialueesta löytyy alueen internet-sivuilta [www.uuttahelsinki.fi/](http://www.uuttahelsinki.fi/)

Kaupunginvaltuusto päätti 31.8.2016 (210 §) hyväksyä Kruunusillat- hankkeen hankesuunnitelman. Lisätietoja Kruunusilloista löytyy hankkeen internet-sivuilta [www.uuttahelsinki.fi/](http://www.uuttahelsinki.fi/) Kruunusillat.

#### 2.1.2 Rakentamisen tilanne

Rakentaminen on käynnissä Gunillankalliolla ja Borgströminmäellä. Näillä alueilla pääosa talo-rakennushankkeista on joko valmistunut tai käynnissä. Loput hankkeista arvioidaan valmistuvan lähivuosina. Merenrannan ja kantakaupungin vastarannan keskeisten osa-alueiden toteuttami-nen alkoi loppuvuonna 2016: toteutus alkoi Hopealaaksosta .

Haakoninlahti 1:n talorakentaminen alkaa puolestaan pääosin loppuvuonna 2017. Alueiden ka-tu-urakka on päättynyt.

Merenrannan Haakoninlahti 1 eteläosan ja Haakoninlahti 2:n alueet sijaitsevat Stansvikinkallion asemakaava-alueen ja siten kilpailun kohteena olevan Kruunuvuorenrannan kaupallisen kes-kuksen läheisyydessä sen länsi- ja lounaispuolella. Haakoninlahti 1:n eteläosan kadut (Astridin-kadulle asti) toteutetaan omana urakkana vuosina 2017-2018. Haakoninlahti 2:n kadut toteute-taan esirakentamisen jälkeen arviolta vuonna 2020. Kaduista Haakoninlahdenkatu rajaa kilpai-lualueen sen länsipuolella. Katu sisältyy Haakoninlahti 1:n eteläosan urakkaan Kruunuvuoren-rannan keskuksen kohdalla.

### 2.1.3 Palvelut

Kruunuvuorenrannan ensimmäisen päiväkodin toiminta alkaa loppuvuonna 2018. Kilpailualueen lähistöllä sijaitsevaan Hopealaaksoon toteutetaan Kruunuvuorenrannan alueen toinen päiväkotipaviljonkipäiväkotina arviolta vuonna 2020.

Ennen Korttelin valmistumista kaupallisia ja muita palveluita tarjoaa aluksi myös Laajasalon keskusta.

Korttelin eteläpuolella sijaitsevan merenrannan palvelukorttelin tavoitteellinen toteutus on vuoteen 2025 mennessä.

### 2.1.4 Keskustakorttelin tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on, että Korttelista syntyy koko Kruunuvuorenrannan aluetta palveleva monipuolinen kaupallisten palveluiden ja asuntojen muodostama keskittymä. Korttelin tulee suunnitella niin sanottuna hybridikorttelina, jossa on sekä asumista että monipuoliset liiketilat. Kaavaluonnoksessa esitetty C-merkintä sallii myös muita käyttötarkoituksia.

Kortteli tulee olla saavutettavissa niin jalan, pyörällä, joukkoliikenteellä kuin henkilöautoilla. Korttelin kokonaisarkkitehtuurin tulee olla paikkaan sopivaa, Kruunuvuorenrannan alueen arvot ja ominaispiirteet huomioivaa ja sen tulee muodostaa sekä toiminnallisesti että kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus ja Kruunuvuorenrannan keskus. Korttelin suunnittelussa ja toteuttamisessa on tavoitteena luoda viihtyisää, elävää ja kiinnostavaa kaupunkiympäristöä ja katutilaa.

Toteuttaja vastaa Korttelin toiminnallisesta ja kaupallisesta konseptista ja kokonaisratkaisusta niin, että keskukselta ja siihen liittyvästä asumisesta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus ja koko keskuksen toiminnalle luodaan parhaat mahdolliset edellytykset. Kortteli tulee suunnitella ja toteuttaa huolellisesti ja korkeatasoisesti hyvää rakennuttamis- ja rakentamistapaa noudattaen. Rakennusmateriaalien valinnassa, rakennusratkaisussa ja ulkoalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös kiinteistön kunnossapitönäkökulmat sekä meren läheisyyden tuomat haasteet.

## 2.2 Kaavoitus

### 2.2.1 Yleiskaava ja osayleiskaava

Korttelin alueella on voimassa yleiskaava (Yleiskaava 2002), jossa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi asumiselle / toimitilalle sekä pientalovaltaiseksi alueeksi asumiselle. Korttelin eteläpuolella oleva osa on julkisten palveluiden ja hallinnon aluetta (PY).

Kruunuvuorenrannan osayleiskaavassa Stansvikinnummen (nykyisin Stansvikinkallio) osa-alue merkittiin kokonaan asuinalueeksi (A). Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen, joka kumosi kaupunginvaltuuston päätöksen siltä osin kuin se koskee öljysatama-alueen itäpuolelle osoitetun Stansvikinnummen asuntoaluetta (A). Korkein hallinto-oikeus ei jatkovalituksen perusteella muuttanut hallinto-oikeuden päätöstä. Siten Kruunuvuorenrannan osayleiskaava ei ole voimassa sillä Korttelin osalla, joka sijoittuu Stansvikinkallion asuntoalueelle (A). Tällä alueella on siten voimassa mainittu Yleiskaava 2002.

## 2.2.2 Asemakaavoitus

Osassa Korttelin aluetta on voimassa asemakaava nro 12080 vuodelta 2011, mutta pääosin se on asemakaavoittamatonta.

Kortteliin on laadittu Stansvikinkallion (entinen Stansvikinnummi) asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos (jäljempänä Stansvikinkallion asemakaavaluonnos), jonka kaupunkisuunnittelulautakunta on 1.12.2015 hyväksynyt jatkosuunnittelun pohjaksi. Kortteli on asemakaavan muutosluonnoksessa merkitty keskustatoimintojen korttelialueeksi (C).

Kortteli muodostuu kolmesta erillisestä rakennusalueesta, joiden kehät ovat viisikerroksisia lamelleja. Korttelin läpi kulkevat kävelyreitit jakavat korttelin osiin, jotka yhdistyvät toisiinsa kellarikerroksissa. Korttelin osien liiketiloja ja pysäköintitiloja on mahdollista yhdistää laajemmiksi kokonaisuuksiksi. Katuaukiota rajaamaan sijoitetut vaaleat seitsemän- ja yhdeksänkerroksiset pistetalot toimivat Korttelin maamerkkeinä ja muodostavat sille tunnistettavan silhuetin. Korttelin itä- ja eteläsivujen matalammat ja julkisivuiltaan tummat lamellitalot liittyvät sen ympäröivien asutokortteleiden mittakaavaan.

Korttelin kokonaiskerrosala on 20 800 k-m<sup>2</sup>, josta 14 000 k-m<sup>2</sup> on osoitettu asumiseen ja 6 800 k-m<sup>2</sup> liiketiloiksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymä Stansvikinkallion asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos on kilpailun lähtökohdat. Jäljempänä on eritelty tarkemmin kaavan sitovat lähtökohdat ja muut lähtökohdat.

Kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto laatii yhteistyössä (ns. kumppanuuskaavoitus) tulevan toteuttajan kanssa alueelle asemakaava- ja asemakaavan muotosehdotuksen. Asemakaavaehdotus laaditaan hakumenettelyn mukaisen alustavan suunnitelman sekä hakumenettelyn kuluessa kehitettävän lopullisen suunnitelman pohjalta. Asemakaavaehdotuksen laatimiseen voidaan ryhtyä välittömästi, kun neuvottelukumppani on valittu. Asemakaavatyön edetessä sovietaan erikseen mahdollisesti laadittavien lisäselvitysten tarpeellisuudesta ja niiden vastuista. Lähtökohteisesti noudatetaan niin sanotun kumppanuuskaavoituksen periaatteita.

Asemakaavaehdotuksen tavoitteellinen kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyaikataulu on vuoden 2018 loppupuolella.

## 2.3 Kunnallistekniikka ja liikenne

Koirasaarentie on alueellinen kokoojaku, jossa on varauduttu ajoneuvoliikenteeseen, pikaraitiotiehen ja Baanaan. Haakoninlahdenkatu Korttelin länsireunassa on paikallinen kokoojaku, jossa on ajoneuvoliikennettä, joukkoliikennettä ja raitiotieliikennettä. Jalankulku on tiiviissä ja kaupunkimaisessa rakenteessa kulkumuodoista tärkein ja sen reittiverkko tihein. Korttelin ja alueelle sijoittuvan koulun ja päiväkodin kävely-yhteyksistä luodaan houkuttelevat eri suunnista lähestyttäessä. Liikenteen lisätietoja on asemakaavaluonnoksessa.

Haakoninlahti 1:n eteläosan kadut (Astridinkadulle asti) toteutetaan omana urakkana vuosina 2017-2018. Haakoninlahti 2:n kadut toteutetaan tämän hetken tiedon mukaan esirakentamisen jälkeen arviolta vuoteen 2020 mennessä. Kaduista Haakoninlahdenkatu rajaa Korttelin sen länsipuolella. Katu sisältyy Haakoninlahti 1:n eteläosan urakkaan Korttelin kohdalla. Korttelia rajavat tonttikadut Varisluodonkatu (välillä Haakoninlahdenkatu-Turumankatu) ja Turumankatu (välillä Haakoninlahdenkatu-Varisluodonkatu). Niiden toteuttaminen on Korttelille tarpeen, koska



mainituilta tonttikaduilta on huolto- ja ajoneuvoliittymiä Kortteliin. Kyseiset tonttikadut on teknisesti mahdollista toteuttaa ilman koko Stansvikinkallion kunnallistekniikan toteuttamista. Korttelin ympärille voidaan rakentaa viettoviemärit, jotka johtavat Haakoninlahdenkadulle. Eteläisin osa Korttelista liittyy viemäreiden osalta lounaaseen Haakoninlahti 2:een ja sen pumppaamoon.

Tonttikadut ja niiden kunnallistekniikka edellyttävät louhintaa Korttelin välittömässä läheisyydessä katualueella. Neuvottelukumppani tutkii kustannuksellaan osana neuvotteluja ja projekti-suunnitelmaa yhteistyössä kaupungin kanssa mahdollisuuksia toteuttaa Korttelin ja sitä ympäröivien katujen alueellinen louhintaurakka yhtenäisenä. Tähän liittyvä tarkempi selvitys on jäljempänä.

Tonttikatujen tavoitteellinen rakentamisen aloittaminen tämän hetkisen tiedon mukaan on Korttelin asemakaavamuutoksen ja katusuunnitelmien saatua lainvoiman sekä esirakentamisen ollessa soveltuvilta osin tehty.

#### **2.4 Rakentamiskelpoisuus ja rakentamisen aikataulu**

Korttelin on arvioitu olevan rakentamiskelpoinen vuonna 2020 tai 2021.

Kortteli tulee toteuttaa ripeästi ja viivytyksettä rakentamiskelpoisuuden sallimassa aikataulussa taloudellinen tilanne huomioiden sekä muutoin Korttelin varauspäätöksessä ja luovutusasiakirjoissa myöhemmin sovittavalla tavalla. Ilmoittautujan tulee esittää alustava tavoitteellinen aikataulu ja toteutuksen mahdollinen vaiheistus. Kaupunki määrittää kokonaisrakentamisajaksi lähitökohtaisesti noin 3 vuotta laskettuna rakennusluvan lainvoimaistumisesta sekä Korttelin omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisestä Korttelin valmistumiseen kokonaisuudessaan viranomais-ten hyväksymään kuntoon.

#### **2.5 Rahoitus- ja hallintamuoto sekä huoneistojakauma**

Kortteliin asemakaavassa osoitettavasta asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 40 % tulee toteuttaa vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona. Enintään noin 60 % asemakaavassa osoitettavasta asuinrakennusoikeudesta voidaan toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

Omistusasuntotuotannossa asuinhuoneistojen yhteenlasketusta pinta-alasta vähintään 30 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän), joiden keskipinta-ala on vähintään 70  $\text{asm}^2$ .

#### **2.6 Alueelliset yhtiöt ja muut alueelliset erityisasiat**

Kruunuvuorenrannan alueella toimii alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmästä huolehtiva Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy sekä keskitetystä pysäköinnistä, yhteispihoista, yhteiskerhotiloista ja alueportaalista huolehtiva palveluyhtiö.

Varauksensaaja on velvollinen järjestämään varauksen kohteeseen rakennettavien rakennusten jätteen keräyksen Kruunuvuorenrantaan toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä, ellei kaupunki muuta päättä.

Stansvikinkallion kaava-alue kuuluu palveluyhtiön arvioituun lopulliseen toiminta-alueeseen. Palveluyhtiön tarkoitus on laajentaa toiminta-alueen mainitulle kaava-alueelle, jossa kortteli sijaitsee. Laajentaminen on tarkoitus toteuttaa ensisijaisesti nykyisen palveluyhtiön toimesta ja

toissijaisesti perustamalla uusi alueellinen palveluyhtiö, jolloin varauksensaaja (neuvottelukumppani) ja varauksensaajan (neuvottelukumppanin) perustama yhtiö on velvollinen / perustamat yhtiöt ovat velvollisia Helsingin kaupungin niin vaatiessa ryhtymään osakkeenomistajaksi / osakkeenomistajiksi mainittuun yhtiöön kaupungin määräämin ehdoin.

Korttelin pysäköinti tulee järjestää itsenäisenä Korttelin sisäisenä ratkaisuna. Tällöin varauksensaaja / Kortteli ei ryhdy osakkaaksi Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:öön pysäköinnin osalta. Korttelille ei myöskään ole tarkoitus osoittaa yhteispihatonttia, joten varauksensaajan / Korttelin ei tältä osin tällöin tarvitse ryhtyä palveluyhtiön osakkaaksi. Kortteli liittyisi siten todennäköisesti palveluyhtiöön yhteiskerhotilojen ja alueportaalin osalta.

Muut alueelliset ehdot, kuten valotaiteen toteuttamista koskevat ehdot ja edellä mainittuja alueellisia yhtiöitä koskevat tarkemmat ehdot on ilmoitettu liitteessä (Kruunuvuorenrannan alueelliset lisäehdot).

## **2.7 Ilmoitus maaperän puhtaudesta**

Osalla Korttelia on sijainnut öljyhuoltotoimintoja, jotka ovat aiheuttaneet maaperän pilaantumista. Kyseisten toimintojen loputtua Korttelin alueen maaperää on puhdistettu.

Korttelin osia on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportit (28.7.2016) ovat liitteenä. Niiden mukaan polttonesteiden varastointi ja käsittely on aiemmin mahdollisesti pilannut maaperää, ja Korttelin alueella on tehty kunnostustoimenpiteitä. Raporttien mukaan kyseisissä kohteissa ei ole puhdistustarvetta.

Öljyhuoltotoiminnan jälkeen osalla aluetta on ollut massojen välivarastointia.

Mikäli Korttelissa ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vastaa kaupunki tavanomaisiin maanrakennustöihin nähden ylimääräisistä kustannuksista mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu kaupungin (kiinteistöviraston tonttiosasto) kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena. Tarkemmat maaperän puhtautta ja puhdistamista koskevat ehdot sisällytetään myöhemmin laadittavaan Korttelia koskevaan varauspäätökseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen / esisopimukseen.

## **2.8 Rakennettavuus**

Korttelin pohjaolosuhteet ja rakennettavuus selviävät liitteenä olevasta rakennettavuus selvityksestä.

Korttelin toteuttaja on velvollinen tekemään yksityiskohtaisen pohjatutkimuksen maaperän laadun ja kalliopinnan sijainnin selvittämiseksi sekä perustamistapojen yksityiskohtaista suunnittelua varten.

### 3 Suunnittelutehtävä

#### 3.1 Yleistä

Stansvikinkallion asemakaavaluonnos (kaupunkisuunnittelulautakunta 1.12.2015) asettaa Korttelin alustaville suunnitelmille lähtökohdat jäljempänä hakuohjeessa mainituin tarkennuksin ja toimii perustana hakumenettelyssä.

Asemakaavoituksen perustaksi kaupunki teetti Kruunuvuorenrannan aluetta koskevan kaupallisen selvityksen (Kruunuvuorenranta ja keskustakortteli, Keskustakorttelin kehittäminen ja kaupalliset palvelut Kruunuvuorenrannassa, WSP Finland Oy, 1.10.2015, liitteenä 7) ja keskustakortteleiden viitesuunnitelman (Kruunuvuorenrannan kaupallinen keskus, WSP Finland Oy, 5.10.2015, liitteenä 6). Stansvikinkallion asemakaavaluonnos on laadittu viitesuunnitelman perusteella. Viitesuunnitelmaa ja kaupallista selvitystä voidaan hyödyntää alustavissa suunnitelmissa.

Tämän vuoksi laadittavien alustavien suunnitelmien tulee perustua Stansvikinkallion kaavaluonnokseen ja sitä koskevaan kaavaselostusluonnokseen jäljempänä mainituin tarkennuksin. Tavoitteena on kuitenkin myös tutkia, mitkä luonnoksen lähtökohdat ovat onnistuneesti ratkaistu ja siten suoraan siirrettävissä toteutussuunnitteluun ja mitä lähtökohtia ja millä tavoin tulisi vielä kehittää.

Lisäksi alustavissa suunnitelmissa tulee huomioida jäljempänä hakuohjeessa mainitut muut lähtökohdat.

Alustavat suunnitelmat laaditaan Kortteliin kokonaisuudessaan.

#### 3.2 Suunnittelun lähtökohdat

Alustaville suunnitelmille asetetut lähtökohdat on jaettu kolmeen kokonaisuuteen: 1) kaavoitukseen, liikennesuunnitteluun ja katusuunnitelmaan, 2) tontinluovutukseen sekä 3) alueeseen ja aikatauluun liittyviin lähtökohtiin.

Kaavoitukseen, liikennesuunnitteluun ja katusuunnitelmaan liittyvien lähtökohtien kohdalla on ilmoitettu, mitkä lähtökohdat ovat sitovia ja mistä muista lähtökohdista voidaan poiketa ja millä ehdoin. Tontinluovutukseen sekä alueeseen ja aikatauluun liittyvät lähtökohdat ovat sitovia.

Mikäli alustava suunnitelma poikkeaa sitovista tai muista lähtökohdista (kohdat 3.3, 3.4 ja 3.5), arviointiryhmällä on oikeus edellyttää jatkosuunnitteluohjeissa täydentämään tai muuttamaan suunnitelmaa hakuohjeen mukaiseksi. Mikäli arviointiryhmä katsoo sen sijaan poikkeamisen mainituista lähtökohdista kuitenkin hyväksyttäväksi ottaen huomioon esimerkiksi hakuohjeessa ilmoitetut arviointi- ja valintakriteerit, voidaan alustavan suunnitelman / lopullisen projektisuunnitelman perusteella laatia asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus ja Korttelia koskeva varaus- ja luovutus päätös.

#### 3.3 Kaavoitus, liikennesuunnittelu ja katusuunnitelma

Kaavoitukseen, liikennesuunnitteluun ja katusuunnitelmaan liittyvät lähtökohdat on jaettu sitoviin ja muihin lähtökohtiin. Sitovat lähtökohdat, joista poikkeamista ei lähtökohtaisesti sallita lainkaan, on alleviivattu. Muista lähtökohdista kilpailijat voivat poiketa vähäisesti, *mikäli poikkeami-*

*sella parannetaan suunniteltujen hankkeiden kaupunkikuvallisia ominaisuuksia, asunto- tai lii-  
kehuoneistoratkaisuja tai yleisesti hankkeen toteutuskelpoisuutta.*

### 3.3.1 Asemakaavaluonnoksen ja liikennesuunnittelun lähtökohdat

#### Korttelialueen rajat

- Korttelialueen (C/keskustatoimintojen korttelialue) ulkorajasta ei saa poiketa.

#### Pääkäyttötarkoitukset, kerrosala ja kerrosluku

- Erilaiset pääkäyttötarkoitukset C-kaavamerkinnän rajoissa ovat mahdollisia. C-kaavamerkintä mahdollistaa asuin-, liike-, toimisto- sekä majoitus- ja ravitsemustilat.
- Asumiselle asemakaavaluonnoksessa osoitettua kokonaiskerrosalaa (14 000 k-m<sup>2</sup>) ei saa vähentää.
- Liiketilaille asemakaavaluonnoksessa osoitettua kokonaiskerrosalaa (6 800 k-m<sup>2</sup>) ei saa vähentää.
- Kerrosalan kokonaismäärä alueella ei saa laskea.
- Suurimmasta sallitusta kerrosluvusta voi perustellusti poiketa, ottaen huomioon, että rakentamisen määrän ja mittakaavan tulee olla paikkaan sopivaa. Massoitte-  
lun suunnitte-  
lussa tulee noudattaa asemakaavaluonnoksessa osoitettuja periaatteita: Kruunuvuoren-  
rannan peruskorkeudesta (5-6. krs) poikkeavien korkeampien rakennusmassojen tulee  
olla pistemäisiä ja väritykseltään vaaleampia.

#### Rakennusala

- Rakennus on rakennettava nuolen osoittamaan rakennusalaan kiinni. Rakennusalat  
ovat muilta osin ohjeellisia.

#### Liikennesuunnitelma ja pysäköinti sekä pyöräpaikat (pp)

- Suunnitelman tulee noudattaa asemakaavaluonnoksen liitteenä olevaa alustavaa liiken-  
nesuunnitelmaa sekä asemakaavakarttaan merkittyjä likimääräisiä korkoja.
- Asuinrakennusten pysäköinnin (autopaikkojen, ap) mitoituksessa noudatetaan liitteenä  
olevaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.12.2015 hyväksymiä autopaikkamitoitusoh-  
jeita:
  - Asuntokerrosalaa kohti vähintään 1ap/130 k-m<sup>2</sup>
  - Vieras-pysäköinti vähintään 1ap/1 000 k-m<sup>2</sup>
  - Kuorma-auto vähintään 1ap/1 5000 k-m<sup>2</sup>
  - Mahdollisissa poikkeamisissa edellä mainituista mitoitusohjeista nou-  
datetaan edellä mainittua kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.12.2015  
hyväksymää ohjetta
- Edellä mainituista asuinrakennusten autopaikkojen mitoituksesta voidaan tehdä seuraa-  
via vähennyksiä:

- 1 ap / 10 pp
  - laadukkailla pyöräpaikoilla voidaan vähentää autopaikkojen määrää enintään 5 %
- 5 ap / 1 yhteiskäyttöauto: vähennys enintään 10 %
- yli 50 keskitettyä ja nimeämätöntä autopaikkaa: vähennys enintään 10 %
- yli 200 keskitettyä ja nimeämätöntä autopaikkaa: vähennys enintään 15 %
- Edellä mainitut vähennykset yhteensä enintään 25 %
- Pyöräpaikat asuntorakennuksiin:
  - Asuntokerrosala vähintään 1pp/30 k-m<sup>2</sup>, joista 75 % pihatasoon ja rakennuksiin tai talousrakennuksiin
  - Asuntokerrosala vähintään 1pp/ 1 000 k-m<sup>2</sup> vieraspaikkoja ulko-ovien läheisyydessä
- Työpaikka-alueiden autopaikkamäärien mitoituksessa noudatetaan liitteenä olevaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 28.2.2017 hyväksymiä laskentaohjeita jos muuta ei mainittu:
  - Toimistot vähintään 1ap/100 k-m<sup>2</sup>
  - Myymälät vähintään 1ap/100 k-m<sup>2</sup>
  - Hotelli vähintään 1ap/150 k-m<sup>2</sup>
  - Ravintola vähintään 1ap/150 k-m<sup>2</sup> (KSV asiantuntija-arvio)
- Työpaikka-alueiden pyörien pysäköintipaikkamäärien mitoituksessa noudatetaan seuraavia kaupunkisuunnittelulautakunnan 28.2.2017 hyväksymiä laskentaohjeita jos muuta ei mainittu:
  - Vähintään 50 % paikoista tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa (toimistot ja muut työpaikat)
  - Vähintään 50 % yli 2 000 k-m<sup>2</sup> kaupan asiakkaiden paikoista tulee olla katettu
  - Pyöräpaikat suositellaan rakennettaviksi runkolukitusmahdollisuudella
  - Toimistot vähintään 1pp/50 k-m<sup>2</sup>
  - Yli 2 000 k-m<sup>2</sup>kaupat 1pp/70 k-m<sup>2</sup>
  - Alle 2 000 k-m<sup>2</sup> kaupat 1pp/40 k-m<sup>2</sup>
  - Erikoistavarakauppa ja muut liiketilat 1pp/50 k-m<sup>2</sup>
  - Työntekijöille 1pp/3 työntekijää (pl. toimistot)
  - Vierailijoiden pyöräpysäköinti pääovien lähelle
    - Toimisto 1pp/1000 k-m<sup>2</sup>
    - Hotelli 1pp/1000 k-m<sup>2</sup> (KSV:n asiantuntija-arvio)
  - Ravintola 1pp/15 asiakaspaikkaa (Pyöräpysäköinnin suunnitteluohje KSV 26.5.2016)
  - Hotelli 1pp/3 työntekijää, asiakkaille 1pp/1000 k-m<sup>2</sup> (KSV asiantuntija-arvio)
- Kaikki autopaikat tulee sijoittaa maanalaisiin pysäköintilaitoksiin. Ajoyhteys tulee suunnitella asemakaavaluonnoksen mukaisesti siten, ettei liittymää saa ottaa Haakoninlahdenkadulta, joka on kokoojakatu. Ajoyhteyden kaupunkikuvalliseen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota.

- Pysäköinnin paikkamäärät lasketaan kaavan kokonaiskerrosalasta.
- Jos laskentaohje antaa pysäköintipaikkojen lukumääräksi desimaaliluvun, toteutettava pysäköintipaikkamäärä on ylöspäin pyöristetty kokonaisluku
- Suositus liikuntaesteisistä autopaikoista yksi (1) jokaista 30 autopaikkaa kohden

#### Julkisivut

- Asuinrakennusten julkisivujen materiaalin tulee pääosin olla paikalla muurattu tiili tai muuratun pinnan päälle tehty rappaus tai slammaus. Myös muita laadukkaita ja Kruunuvooren rannan kokonaisuuteen sopivia julkisivumateriaaleja voi esittää. Yleisesti alueen asuinrakennusten julkisivut ovat paikalla muurattuja tai paikalla muurattuja ja rapattuja. Viereisten asemakaava-alueiden (Haakoninlahti) korkeammat pistemäiset rakennukset on asemakaavassa merkitty vaaleiksi ja matalammat lamellit (IV-VI krs.) keskittymiksi. Tätä matalammat rakennusosat on merkitty julkisivuiltaan tummiksi. Kilpailijat voivat perustellusti esittää värityksen suhteen myös tästä periaatteesta poikkeavia ratkaisuja.
- Parvekkeiden on oltava ripustettuja, ulokkeita tai sisäänvedettyjä. Ulokeparvekkeita ei saa kannattaa maasta.

#### Liiketilat

- Kortteliin tulee sijoittaa vähintään yhden tai kahden päivittäistavarakaupan lisäksi pienempiä liiketiloja. Haakoninlahdenkadun varrelle tulee sijoittaa erikokoisia ja monipuolisia liiketiloja, joihin tulee suunnitella sisäänkäynti suoraan kadulta. Liiketilojen julkisivut Haakoninlahdenkadulle on suunniteltava mahdollisimman avoimiksi.

#### Viherkerroin

- Korttelissa tulee soveltaa Helsingin viherkerrointa työkaluna riittävän vihertehokkuuden ja urbaanin resilienssin määrittelemiseksi. Viherkerroin on suhdeluku tontin painotetun viherpinta-alan ja tontin kokonaispinta-alan välillä. Painotettu viherpinta-ala koostuu erilaisien viherkerroinelementtien (esim. nurmi, viherkatto, istutettava puu) yhteenlasketuista painotetuista pinta-aloista. Laskennassa käytettävät elementtien painotukset on määritellyt ekologisuuden, toiminnallisuuden, maisema-arvon ja kunnossapidon näkökulmasta, huomioiden kaupungin maankäytön asiantuntijoiden näkemykset. Viherkerroin sisällyttään asemakaavaan kaavamääräyksenä.
- Viherkertoimeen voi tutustua esimerkiksi osoitteessa [www.stadinilmasto.fi](http://www.stadinilmasto.fi)

#### Piha-alueet sekä julkiset tilat ja kulkureitit

- Piha-alueet jakautuvat:
  - yksityisiin katto- ja kansipihoihin, jotka toimivat kiinteistöjä palvelevina pihoina
  - sekä korttelin osana oleviin julkisiin tiloihin ja julkisiin kulkureitteihin (kadun tasossa), joka on varattu julkiseen aukio- ja reittikäyttöön.
- Julkinen tila ja kulkureitit

- Keskuksen yhteyteen tulee suunnitella julkinen kaupunkitila, tori tai katuaukio. Lisäksi Korttelin läpi tulee suunnitella asemakaavaluonnoksen mukaiset julkiset, ulkotilassa olevat jalankulkureitit Haakoninlahdenkadulta sekä itään Stansvikinkallion asuinalueelle (Varisluodonkadulle) että etelään julkisten palveluiden korttelialueelle (Turumankadulle). Jalankulkuyhteydet tulee suunnitella pintamateriaaleiltaan ja istutuksiltaan laadukkaiksi ja siten, että ne ovat käytettävissä kaikkina vuorokauden- ja vuodenaikoina. Reittejä ei saa kattaa. Etelään suuntautuvaa reittiä pitkin tulee jättää näkymäakseli Haakoninlahdenkadulta merelle. Reittien ei tarvitse olla kokonaan esteettömiä.
- Piha-alueiden tulee olla laadukasta maisema-arkkitehtuuria, ja niiden tulee muodostaa viihtyisä, toiminnallinen, monipuolinen ja yhtenäinen kokonaisuus, joka palvelee kaikkia ikäluokkia.
- Piha-alueiden tulee olla tarpeellisilta osin esteettömiä (kulkuyhteydet, sisäänkäynnit, jne).
- Piha-alueiden istutusten, materiaalien, rakenteiden, varusteiden ja kalusteiden tulee olla laadukkaita, elinkaareltaan pitkäikäisiä ja kulutusta kestäviä. Istutusten tulee olla myös monipuolisia ja niissä tulee olla myös kookkaita puita. Pihojen toiminnot sekä istutusten kasvualustat, kuivatus, rakenteet ja tuenta tulee huomioida katto- ja kansipihojen rakennesuunnittelussa.
- I-kerroksisten rakennusosien katot tulee rakentaa viherkattoina ja kattoterasseina ja niille tulee järjestää esteetön käynti viereisistä asuinrakennuksista sekä luontevat yhteydet ympäröivään katuverkkoon.

#### Jäte- ja kierrätyshuoneet

- Jokaisen tontin on liityttävä jätteiden putkikuljetusjärjestelmään. Asukkaille ja kauppoille voidaan rakentaa yhteiset tai erilliset putkikeräysjärjestelmä Roden jätteiden jätehuoneet, jotka tulee sijoittaa rakennukseen tai pysäköintihalliin.
- Lisäksi Korttelin kaikille asuntotonteille ja liiketiloille tulee rakentaa toisistaan erilliset kierrätyshuoneet jätteiden putkikuljetusjärjestelmän ulkopuolelle jäävän materiaalin keräystä varten. Kaupat voivat myös tarjota ekopiste-palvelua keräämällä esim. lasia ja metallia. Asuntotonttien kierrätyshuone, liiketilojen kierrätyshuone ja mahdolliset ekopisteet on hyvä keskittää yhteen paikkaan kuitenkin erillisiin tiloihin.

#### 3.3.2 Katusuunnitelma

Lisäksi ilmoittautujan tulee huomioida, että Haakoninlahdenkadun katu- ja rakennussuunnitelmat (liitteenä nro 11 - 15) ja tulevat kilpailualueita rajaavat myöhemmin laadittavat katusuunnitelmat ovat kilpailualueen suunnittelua ja toteutusta sitovia.

#### 3.4 Tontin luovutukseen liittyvät lähtökohdat

Laadittavissa alustavissa suunnitelmissa on kiinnitettävä huomiota seuraaviin tontinluovutukseen liittyviin seikkoihin:

- Harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja tulee rakentaa asukkaiden käyttöön 1,5 % asemakaavaan merkitystä asuinkeuhkosalasta. Näistä 1/3 tulee sijoittaa alueellisen palveluyhtiön järjestämään alueelliseen palvelurakennukseen.
- Korttelin asuntotontit ovat kaupungin niin vaatiessa velvolliset kustannuksellaan ryhtymään alueelliseen palveluyhtiöön käyttämiensä palvelukonseptien osalta, tekemään palveluyhtiön kanssa merkintä- ja käyttö sopimuksen ja merkitsemään käyttämiensä palvelujen mukaisesti palveluyhtiön osakkeita sekä maksamaan palvelukonseptien investointikustannusten kattamiseksi osakkeiden merkintähinnat ja investointikustannukset kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti.
- Korttelin on kustannuksellaan liityttävä alueellisen jäteyhtiön (Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy) toteuttamaan alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Putkikeräysjärjestelmän syöttöputkien sijoittelua ja muuta jätteenkeräystä koskevat lähtökohdat on ilmoitettu edellä kohdassa.
- Kortteliin asemakaavassa osoitettavasta asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 40 % tulee toteuttaa vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona. Enintään noin 60 % asemakaavassa osoitettavasta asuinrakennusoikeudesta voidaan toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.
- Omistusasuntotuotannossa asuinhuoneistojen yhteenlasketusta pinta-alasta vähintään 30 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän), joiden keskipinta-ala on vähintään 70  $\text{asm}^2$ , ellei kaupunki painavasta varauksensaajasta riippumattoman syyn vuoksi myönnä tästä poikkeamista.
- Liiketilojen tulee olla monipuoliset ja niiden tulee edistää kilpailua
- Liitteenä olevat kaupungin tonteilla noudatettavat yleiset varausehdot ja Kruunuvuorenrannan alueelliset lisäehdot.

Alustavissa suunnitelmissa ja lopullisessa suunnitelmassa ja myöhemmin toteutuksessa tulee varata lisäksi mahdollisuus alueelliselle palveluyhtiölle (Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy tai toiminta-alueen laajentumisen vuoksi perustettava uusi yhtiö) vuokrata pitkäaikaisesti erikseen sovittavin ehdoin Korttelista tarkoituksenmukainen liikehuoneisto (yhteiskerhotila) palveluyhtiön osakkaiden (asuntotonttien omistajien ja / tai vuokralaisten) käyttöä varten.

Tämän vuoksi Helsingin kaupunki ja alueellinen palveluyhtiö varaavat sitoumuksetta mahdollisuuden sisällyttää Korttelin luovutusasiakirjoihin ehdon, jonka mukaisesti palveluyhtiön vuokratavaksi toteutetaan sen sitä edellyttäessä kohtuuhinnalla (omakustannusperiaate) Korttelin kaupallisten 1.kerroksen liiketilojen yhteyteen yhteiskerhotila huoltoyhteyksineen. Yhteiskerhotilan alustava koko voisi olla 50–60  $\text{h-m}^2$ .

Selvyyden vuoksi todetaan, että palveluyhtiön velvollisuutena on jo toteuttaa neljä ennalta määritettyä yhteiskerhotilaa muualla Kruunuvuorenrannassa, eikä se voi etukäteen sitoutua lisäkerhotilojen toteuttamiseen. Mahdollisen lisäkerhotilan tarve ja rahoitusmahdollisuudet voidaan arvioida vasta myöhemmin. Palveluyhtiön yhtiöjärjestyksen ja toimintaperiaatteen mukaisesti yhteiskerhotilan tulee olla palvelu omille osakkeenomistajille asukkaiden erilaista yhteisöllistä toimintaa varten. Tilaa voi vähäisessä määrin vuokrata ulkopuolisillekin, mikäli se ei aiheuta haittaa palveluyhtiön osakkeenomistajille.



### 3.5 Alueen tavoitteet ja aikataululle asetetut tavoitteet

Alustavien suunnitelmien tulee lisäksi tukea muutoinkin Kruunuvuorenrannan alueen ja Kruunuvuorenrannan keskuksen rakentamiselle asetettuja tavoitteita. Tavoitteet on esitetty edellä kappaleessa 2.1.

Rakentamisen aikataulutavoitteet on esitetty kappaleessa 2.4. Aikataulutavoitteet tulee myös huomioida alustavissa suunnitelmissa.

### 3.6 Viite- ja konseptisuunnitelmien sisältö (arviointi- ja valintakriteerit)

Alustavissa suunnitelmissa (sekä lopullisessa projektisuunnitelmassa) on hakijan ja hankkeiden perustietojen lisäksi esitettävä ainakin seuraavat seikat:

- 1) Ehdotuksen kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen ratkaisu
- 2) Monipuoliset ja innovatiiviset asumisen ratkaisut
- 3) Monipuoliset ja innovatiiviset liiketilojen ratkaisut sekä viihtyisyyden, laadun ja asiointikokemuksen huomiointi
- 4) Asuin- ja liiketilojen rajapintojen hyödyntäminen ja tilojen väliset synergiaedut
- 5) Esitetyn hankkeen taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus
- 6) Rakentamisen älykkyyttä, energia- ja ekotehokkuutta lisäävät innovatiiviset ratkaisut
- 7) Pysäköinnin innovatiiviset ratkaisut
- 8) Arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys
- 9) Ilmoittautujan ja projektiorganisaation kuvaus (projektinjohtajan, arkkitehtisuunnittelun pääsuunnittelijan ja muun keskeisen projektiorganisaation kuvaus, kokemus ja nimeäminen). Kuvauksen tulee muun ohella sisältää nimenomaisesti:
  - a) Ilmoittautujan referenssiluettelo. Ilmoittautujalta viimeisen 10 vuoden aikana toteuttamista asunto- ja / tai liikerakennushankkeista (vähintään 3 hanketta)
  - b) Pääsuunnittelijan cv ja referenssiluettelo. Viimeisen 10 vuoden aikana suunnittelemissa asunto- ja / tai liikerakennushankkeista (vähintään 3 hanketta)

Edellä mainitut seikat 1 – 9 toimivat samalla alustavien suunnitelmien arvioinnissa arviointi- ja valintakriteereinä. Arviointi suoritetaan kokonaisarviointina.

Alustavien suunnitelmien tulee sisältää kirjallinen kuvaus edellä mainituista seikoista (arviointi- ja valintakriteerit 1-9). Lisäksi mainituissa suunnitelmissa tulee niiden vertailukelpoisuuden mahdollistamiseksi esittää ehdotuksen kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen ratkaisu asema- ja piirroksen sekä pohja- ja julkisivu- ja leikkauspiirroksien avulla siten, että kuvista käy ilmi rakennusten ja niihin liittyvien ulkotilojen perusratkaisut massoittelun, pysäköinnin, porrashuoneiden, yhteistilojen, piha-alueiden, julkisten alueiden, huoneistojakauman, liiketilojen ja kattokerroksen osalta sekä alustava julkisivujen aukotus ja materiaalit.

Alustavat suunnitelmat tulee toimittaa kokonaisuudessaan A3-vihkona. Vihko tulee toimittaa myös pdf-muodossa. Lisäksi kilpailijoiden tulee toimittaa 3D-massamalli sketch up-, tai dwg-muodossa.

Alustavasta suunnitelmasta ilmenevää rakentamisen laatutasoa tai muita perusratkaisuja ei voi neuvotteluvaiheessa heikentää. Alustava suunnitelma viimeistellään neuvottelujen kuluessa lopulliseksi suunnitelmaksi.

Lopullisessa projektisuunnitelmassa on kysymys osallistujan antamasta laatulupauksesta, mikä vuoksi osallistuja on velvollinen noudattamaan Korttelin toteutuksessa vähintään projektisuunnitelmassa ilmoitettuja laatu- ja suunnittelutavoitteita, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Projektisuunnitelman sitovuus varmistetaan Korttelin varauspäätöksen ja luovutusasiakirjan ehdoin. Suunnittelua ja kaavatyötä seuraavaa tarkempaa suunnittelua sekä toteutumista seurataan Kruunuvuorenrannan aluerakentamisprojektin aluetyöryhmän kokouksissa.

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

### **3.7 Arviointi- ja valintakriteerien sekä suunnittelun lähtökohtien tarkistaminen**

Kaupungilla on oikeus tarkistaa perustellusta syystä seuraamuksitta neuvottelujen kuluessa edellä mainittuja suunnittelun lähtökohtia sekä arviointi- ja valintakriteerejä 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. Kaupungin oikeus koskee myös tilanteita, joissa tarkistus johtuu kaavoituksesta.

## **4 Toteutusperiaatteet (varausehdot)**

### **4.1 Tonttien toteuttamisen yleiset periaatteet**

Kaupungin ja valitun neuvottelukumppanin välillä laaditaan yhteistyössä neuvottelujen perusteella esitys Korttelin varauspäätökseksi. Neuvottelukumppania esitetään korttelin varauksensaajaksi. Varauksensaaja toimii Korttelin toteuttajana.

Korttelin toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella Korttelin asunto-, liike- ja muut pääkäyttötarkoituksien mukaiset tilat, pihat, pysäköinti-, huolto- ja yhteistilat sekä aukiomaiset yleiseen käyttöön tarkoitetut tilat ja reitit osana katumaisemaa kokonaan valmiiksi tämän hakuohjeen, lopullisen projektisuunnitelman ja laadittavan asemakaavan muutoksen sekä Korttelin varauspäätöksen ja luovutusasiakirjojen mukaisesti.

Toteuttaja on velvollinen noudattamaan hyvää rakennuttamis- ja rakentamistapaa. Lisäksi toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki Korttelin toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat, suostumukset sekä tonttijaon ja tontinlohkomiset. Edelleen toteuttaja on velvollinen noudattamaan asemakaavaa, myönnettyjen viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

## **4.2 Yleiset alueet, kunnallis- ja muu alueellinen rakentaminen sekä korttelin sisäiset julkiset alueet**

Korttelin ulkopuolelle rakennetaan yleiset alueet ja kunnallistekniset verkostot sekä alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä ja palveluyhtiön palvelukonseptit erikseen laadittavien suunnitelmien ja aikataulujen mukaisesti sekä käytössä olevien määrärahojen mahdollistamalla tavalla kaupungin / alueellisten yhtiöiden päättämässä aikataulussa.

Alustava arvio kunnallistekniikan, katujen ja muiden yleisten alueiden rakentamisesta on esitetty edellä.

Tontille kaavoitettavien yleiselle jalankululle (ja pyöräilylle) varattujen alueen osien, aukoiden tai vastaavien toteuttaminen (suunnittelu ja rakentaminen), huolto, ylläpito, peruskorjaaminen ja uudistaminen kuuluvat toteuttajan vastuulle (mukaan lukien talvikunnossapito). Tarvittaessa niitä koskien sovitaan ja perustetaan rasitteet kuntaa varten.

Korttelin ja sitä ympäröivän kadun / katujen louhintaurakka (ja siihen liittyvät muut tarpeelliset toimenpiteet) on mahdollisesti tarkoituksenmukaisinta toteuttaa yhtenä kokonaisuutena erillisistä ja eri aikaan toteutettavista urakoista mahdollisesti aiheutuvien haittojen estämiseksi.

Neuvottelukumppani on velvollinen kustannuksellaan osana neuvotteluja ja lopullisen suunnitelman laatimista selvittämään yhteistyössä kaupungin kanssa Korttelin ja sitä ympäröivien katujen alueellisen louhintaurakan toteuttamista yhtenäisenä.

Mikäli louhintaurakan toteuttaminen yhtenäisenä osoittautuu mainitun selvityksen perusteella tai kaupunki sen muutoin katsoo tarkoituksenmukaiseksi ja tätä edellyttää, tulee valitun neuvottelukumppanin sitoutua toteuttamaan Korttelia ympäröivän kadun / katujen louhintaurakka osana ja yhdessä Korttelin louhintaurakkaa. Katua / katuja koskevasta urakasta maksettavasta korvauksesta ja muista ehdoista sovitaan tällöin erikseen yhdessä toteuttajan ja kaupungin toimijoiden kanssa.

Kaupunki ei vastaa neuvottelukumppanille aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli katujen louhintaurakkaa ei päätetä tilata neuvottelukumppanilta.

## **4.3 Tonttien luovutuksen periaatteet ja hinnat**

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

Korttelin tontit luovutetaan myymällä käyvästä arvosta edellyttäen, että kaupungin toimivaltainen toimielin vahvistaa Korttelin myyntiperiaatteet. Korttelin hinnoittelussa noudatetaan alueen käypää hintatasoa, mikä täsmentyy hankittavien asiantuntija-arvioiden ja neuvottelujen perusteella.

Korttelista muodostettavien tonttien / määräalojen / määräosien vähimmäishinta on kuitenkin laadittavassa kaavassa osoitettavien asuintilojen osalta 830 euroa / k-m<sup>2</sup>, liiketilojen osalta 450 euroa / k-m<sup>2</sup>, toimistotilojen osalta 340 euroa / k-m<sup>2</sup> sekä majoitus – ja ravitsemustilojen osalta 410 euroa / k-m<sup>2</sup>. Mainitut hinnat perustuvat Korttelia koskevaan alustavaan ulkopuoliseen kiinteistön markkina-arvoa koskevaan arvioon. Arviossa on huomioitu, että Korttelin luovutus ja siten kauppahinnan maksu ajoittuu arviohetkeä myöhemmäksi. Kaupunki hankkii myöhemmin Korttelin suunnitteluratkaisun selvittyä tarkennetun asiantuntija-arvion, minkä perusteella ja

muutoin neuvottelujen pohjalta Korttelin luovutushinta (toimivaltaiselle toimielimelle esitettävä hinta) täsmentyy. Hakijoiden tulee siis huomioida, että mainittu vähimmäishinta voi muuttua.

Kortteli luovutetaan varauksensaajalle ja / tai tämän perustamille tai määräämille yhtiöille (tai muille yhteisöille).

Korttelin keskeiset luovutusehdot määritetään varauspäätöksessä. Kaupunki määrää tarvittaessa Korttelin luovutusehdot ottaen huomioon korttelille tässä hakuohjeessa ja / tai neuvottelussa asetetut tavoitteet ja lähtökohdat, Kruunuvuorenrannan alueella noudatettavat lisäehdot ja kaupungin vastaavanlaisissa luovutuksissa tavanomaisesti käyttämät ehdot. Kaupunki sisällyttää luovutus sopimukseen muun muassa kaikki Korttelin toteuttamisen edellyttämät rasiteluonteiset ja kaikki tarpeelliseksi katsomansa muut rasiteluonteiset ehdot.

Kaupungin yleiset tontinvarausehdot ja Kruunuvuorenrannan alueelliset varausehdot ovat liitteinä. Näitä noudatetaan soveltuvin osin, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

Rakennusluvan hakemista varten Kortteli vuokrataan tarvittaessa lyhytaikaisesti korkeintaan vuoden ajaksi. Lyhytaikainen vuokrasopimus ei oikeuta maanrakennus- tai rakennustöiden aloittamiseen vuokra-alueella, ellei toisin sovita. Kaupunki perii lyhytaikaisen vuokrasopimuksen perusteella vuokra-alueesta kertasuorituksena kahden kuukauden maanvuokran. Mikäli lyhytaikainen vuokrasopimus oikeuttaa myös esimerkiksi maanrakennustöihin, vuokra peritään jokaiselta kuukaudelta. Vuokra-alueen vuokra määräytyy ottaen huomioon kyseisen alueen kohtuullinen käypä vuokrataso pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

## 5 Hakumenettelyn eteneminen ja ratkaiseminen

### 5.1 Osallistumisoikeus, ilmoittautuminen ja ennakkohyväksyntä

#### 5.1.1 Osallistumisoikeus ja ilmoittautuminen

Hakumenettely suunnataan rakennusliikkeille, rakennuttajille ja / tai näiden muodostamille ryhmille (ilmoittautujaryhmä). Hakumenettelyyn voivat ilmoittautua mukaan myös muut tahot, jotka arvioivat pystyvänsä toteuttamaan hakumenettelyn kohteena olevan Korttelin tämän hakuohjeen mukaisesti.

*Ilmoittautujalla tarkoitetaan tässä hakuohjeessa soveltuvin osin myös ilmoittautujaryhmää.*

Ilmoittautujalla tulee olla arviointihetkellä käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus, taloudelliset ja muut edellytykset kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti keskeiselle paikalle sijoittuvan niin sanotun hybridikorttelin toteuttamiseksi (*yleiset kelpoisuusedellytykset*).

Ilmoittautujan on esitettävä selvitys yleisistä kelpoisuusedellytyksistä ilmoittautumisasiakirjoissa. Vaihtoehtoisesti ilmoittautuja voi hankkia jäljempänä tarkoitetun ennakkohyväksynnän.

Ilmoittautuminen tapahtuu toimittamalla ilmoittautumisasiakirjat tässä hakuohjeessa mainitulla tavalla. Hakumenettelyyn ei voi ilmoittautua vain Korttelin joiltakin osin, vaan ilmoittautumisen ja siten alustavan suunnitelman tulee koskea koko Korttelia.

Kaupunki voi hylätä ilmoittautumisasiakirjat hakumenettelyn missä vaiheessa tahansa yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai lakisäätöisten tai muiden vastaavien yhteiskunnal-

listen velvoitteiden ja / tai harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen noudattamatta jättämisen perusteella.

Ilmoittautumisesta ja neuvotteluun osallistumisesta ei makseta mitään korvauksia.

### 5.1.2 Ennakkohyväksyntä

Ilmoittautujilla on mahdollisuus hankkia kaupungilta ennakkohyväksyntä ilmoittautumiselleen hakumenettelyyn ennen alustavien suunnitelmien laadinnan aloittamista. Ennakkohyväksynnästä päättää tonttiosaston osastopäällikkö. Ennakkohyväksyntä koskee ainoastaan yleisten kelpoisuusedellytysten täyttymistä eikä siinä siten arvioida alustavia suunnitelmia.

Ilmoittautujan ennakkohyväksyntää koskevat pyynnöt ja selvitys yleisten kelpoisuusedellytysten arvioimiseksi tulee toimittaa sähköpostitse kilpailun sihteerille (Niko Latvakoski., [niko.latvakoski@hel.fi](mailto:niko.latvakoski@hel.fi)).

Ennakkohyväksyntää koskevat pyynnöt tulee toimittaa (olla perillä) viimeistään 30.9.2017.

Ilmoittautujan tulee huomioida, että ennakkohyväksyntä on käytettävissä varsinaisessa neuvottelukumppanin valinnassa ainoastaan, mikäli ilmoittautuja (tai ilmoittautujaryhmä) on kokonaisuudessaan sama kuin ennakkohyväksynnän saanut ilmoittautuja (tai ilmoittautujaryhmä). Muussa tapauksessa selvitys yleisten kelpoisuusehtojen täyttymisestä tulee toimittaa osana ilmoittautumisasiakirjoja varsinaisen ilmoittautumisen yhteydessä.

Mikäli osallistuja ei hanki edellä mainittua ennakkohyväksyntää, yleisten kelpoisuusedellytysten täytyminen arvioidaan kilpailun arviointiryhmän toimesta ennen alustavien suunnitelmien arvioinnin aloittamista.

## 5.2 Ilmoittautumisasiakirjojen arviointi

### 5.2.1 Arviointiryhmä ja suunnitelmien arviointi

Ilmoittautumisasiakirjat (alustavat suunnitelmat) arvioi paremmuusjärjestykseen arviointiryhmä sen perusteella, kuinka ansiokkaasti mainitut suunnitelmat täyttävät kokonaisarviointin perusteella tässä hakuohjeessa asetetut arviointi- ja valintakriteerit. Lisäksi arviointiryhmä arvioi myöhemmin, täyttääkö lopullinen suunnitelma hakuohjeessa ja neuvotteluissa asetetut tavoitteet.

Arviointiryhmään kuuluvat hakumenettelyn järjestäjän nimeäminä:

- N.N. / kiinteistövirasto, puheenjohtaja (vielä nimeämätön)
- Katarina Nordberg / kiinteistövirasto
- Ilkka Aaltonen / kiinteistövirasto
- Pirjo Siren / kaupunginkanslia
- Mikko Ahola / kaupunginkanslia
- Ulla Kuitunen / kaupunkisuunnitteluvirasto
- Tyko Saarikko / kaupunkisuunnitteluvirasto
- Jyrki Kauhanen / rakennusvalvontavirasto

Asiantuntijoina voidaan kuulla:

- Liikennesuunnittelija Aleksi Räisänen

- Maisema-arkkitehti Pia-Liisa Orrenmaa / rakennusvalvontavirasto
- Energiatehokkuusasioihin perehtynyt henkilö
- Minna Marttola / kaupunginkanslia / elinkeino-osasto
- Muut arviointiryhmän tarpeelliseksi katsomat asiantuntijat

Arviointiryhmän sihteerinä toimii Niko Latvakoski.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta tehdä arviointiryhmään ja asiantuntijoihin muutoksia.

### 5.2.2 Kysymysten esittäminen ja lisäohjeet

Hakumenettelyyn osallistuvalla on mahdollisuus esittää sitä koskevia kysymyksiä. Kysymykset tulee tehdä nimimerkillä, osoittaa arviointiryhmälle ja lähettää arviointiryhmän sihteerille Niko Latvakoskelle sähköpostitse 30.9.2017 mennessä osoitteeseen [niko.latvakoski@hel.fi](mailto:niko.latvakoski@hel.fi).

Kaikki sähköpostilla erikseen edellä mainitulla tavalla esitetyt kysymykset ja niiden vastaukset pyritään julkaisemaan tonttiosaston internet-sivuilla viimeistään noin kahden viikon kuluessa kysymyksen esittämisestä.

Hakumenettelyn järjestäjä voi antaa hakumenettelyyn liittyviä lisäohjeita tonttiosaston internet-sivuilla. Vain näin annetut tiedot ovat järjestäjää sitovia.

## 5.3 Ilmoittautumisasiakirjojen toimittaminen ja neuvotteluihin valitseminen

### 5.3.1 Ilmoittautumisasiakirjat ja niiden toimittaminen

Ilmoittautujan tulee ilmoittautumisasiakirjoina toimittaa kaupungille seuraavat asiakirjat:

- Ilmoittautujan perustietolomake (liite 20)
- Selvitys yleisten kelpoisuusehtojen täyttymisestä
  - Voidaan sisällyttää osaksi alustavaa viite- ja konseptisuunnitelmaa
  - Tätä ei tarvitse toimittaa, jos ilmoittautujalla on ennakkohyväksyntä
- Alustava viite- ja konseptisuunnitelma
- Verovelkatodistus, todistus eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta ja todistus luottokelpoisuudesta

Mikäli ilmoittautuja ei ole hankkinut ennakkohyväksyntää, ilmoittautujan yleiset kelpoisuusedellytykset ja osallistuminen hakumenettelyyn arvioidaan kilpailun arviointiryhmän toimesta ennen alustavien suunnitelmien arvioinnin aloittamista. Kaupungilla on oikeus pyytää täydentämään ilmoittautumisasiakirjoja.

Edellä mainitut ilmoittautumisasiakirjat mahdollisine liitteineen osoitetaan Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnalle. Niiden on oltava perillä Helsingin kaupungin kiinteistöviraston (tonttiosaston) asiakaspalvelussa suljetussa kuoressa 30.11.2017 klo 15.00 mennessä. Siten ilmoittautumisasiakirjat katsotaan toimitetuksi myöhässä ja hylätään, mikäli ne eivät ole perillä määräaikaan mennessä, vaikka ne olisi lähetetty määräaikaan mennessä.

Kuoret tulee varustaa merkinnällä ”*Kruunuvuorenrannan keskuksen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely*”.

Asiakaspalvelun osoite on:

Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki tai PL 2214, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI.

Kaupunki pidättää oikeuden pidentää edellä mainittuja määräaikoja. Mikäli määräaikoja päätetään pidentää, ilmoitetaan niistä tonttiosaston internet-sivuilla. Mahdollisista muista muutoksista ilmoitetaan niin ikään tonttiosaston internet-sivuilla.

### **5.3.2 Suunnitelmien hylkääminen ja korvaus**

Kaupunki voi hylätä ilmoittautumisasiakirjat yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai lakisääteisten tai muiden vastaavien yhteiskunnallisten velvoitteiden ja / tai harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen noudattamatta jättämisen perusteella hakumenettelyn missä vaiheessa tahansa riippumatta neuvottelukumppaniksi valituksi tulemisesta. Kaupungilla on oikeus pyytää edellä mainittujen seikkojen arvioimiseksi tarpeelliset asiakirjat ja selvitykset tai täydentämään näitä hakumenettelyn missä vaiheessa tahansa.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden muutoinkin hylätä alustavat suunnitelmat.

Kaupunki ei vastaa mistään ilmoittautujille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kaupunki päättää hylätä niiden esittämät ilmoittautumisasiakirjat jollakin tai joillakin tässä hakuohjeessa mainitulla perusteella tai mikäli niitä ei kokonaan tai osittain päätetä toteuttaa myöhemminkään sellaisenaan tai muutettuna.

Alustavien suunnitelmien / lopullisen suunnitelman laatimisesta eikä neuvotteluihin osallistumisesta makseta mitään korvausta.

### **5.3.3 Neuvottelukumppanin valinta**

Koko Korttelin osalta neuvotteluihin valitaan kokonaisarvioinnin perusteella parhaaksi arvioitu alustava suunnitelma ja sen esittänyt ilmoittautuja (tai ilmoittautujaryhmä). Arviointi on kokonaisarviointia ottaen huomioon tässä hakuohjeessa ilmoitetut arviointi- ja valintakriteerit. Ilmoittautujan tulee täyttää tässä hakuohjeessa asetetut yleiset kelpoisuusvaatimukset tullakseen valituksi.

### **5.3.4 Lakisääteisten ja vastaavien velvoitteiden täyttäminen**

Helsingin kaupunki pyrkii toimillaan aktiivisesti estämään harmaan talouden harjoittamista. Ilmoittautumisasiakirjat voidaan neuvottelukumppaniksi valituksi tulemisesta riippumatta hylätä missä vaiheessa tahansa, mikäli:

- Ilmoittautujalla on luottohäiriömerkintä, ja/tai
- Ilmoittautuja ei ole täyttänyt osakeyhtiölain tai muun yhteisöainsäädännön ja kirjanpitolain mukaisia velvoitteitaan tai tarjoaja on laiminlyönyt vero-, sosiaaliturva-, eläke-, vakuutus- taikka muiden vastaavien yhteiskunnallisten maksujen tai velvoitteiden suorittamisen.

Kaupungilla on oikeus edellyttää ilmoittautujaa tai valittua neuvottelukumppania hakumenettelyn missä vaiheessa tahansa toimittamaan edellä mainittujen seikkojen arvioimiseksi tarvittavat asiakirjat, selvitykset tai muut vastaavat myös sen lisäksi, mitä ilmoittautumisasiakirjoina on toimitettu. Ilmoittautujan tai valitun neuvottelukumppanin tulee tällöin toimittaa vaaditut asiakirjat, selvitykset tai muut vastaavat viivytyksettä.

### **5.3.5 Neuvotteluryhmä ja neuvottelujen keskeiset tavoitteet**

Kaupungin edustajina neuvotteluihin osallistuvat arviointiryhmä ja tarvittaessa sen nimeämät asiantuntijat. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta tehdä neuvotteluryhmään muutoksia.

Neuvottelujen keskeisenä tavoitteena on saattaa parhaaksi arvioitu alustava suunnitelma laatu- tasoltaan, toteutuskelpoisuudeltaan, sisällöltään ja yksityiskohdiltaan lopulliseen muotoonsa (lopullinen suunnitelma) ottaen huomioon tässä hakuohjeessa sille asetetut ja neuvotteluissa mahdollisesti tarkennetut tavoitteet (arviointi- ja valintakriteerit).

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 varaus- ja luovutusehdoissa.

Neuvotteluissa selvitetään lisäksi tarkemmin muun muassa Korttelin rakentamisen alkamiseen ja toteutuksen vaiheistamiseen liittyviä kysymyksiä, kaupungin ja toteuttajan välisiä urakkarajoja ja vastuita, toteuttamisaikatauluja, Korttelin myyntihintoja sekä tulevia varaus- ja luovutusehtoja. Neuvottelujen yhteydessä valmistellaan Kortteliä kiinteistökaupan esisopimus / esisopimukset ja muut tarvittavat sopimukset.

Neuvottelujen yhteydessä sovitaan kiinteistölautakunnalle esitettävistä keskeisistä varausehdoista. Mikäli neuvotteluissa ei päästä kaupungin ja neuvottelukumppanin kanssa yhteisymmärrykseen molempia osapuolia tyydyttävästä ratkaisusta, arviointiryhmällä on oikeus esittää kiinteistölautakunnalle ilmoittautujan esittämän alustavan suunnitelman hylkäämistä ja jatkaa neuvotteluja harkintansa mukaan ensisijaisesti toiseksi parhaan alustavan suunnitelman esittäneen ilmoittautujan / ilmoittautujaryhmän kanssa. Mikäli hakumenettelyyn osallistuneista ei löydy neuvottelukumppania, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta osoittaa muu taho Korttelin toteuttajaksi valitsemallaan menettelyllä.

### **5.4 Kilpailun ratkaiseminen ja tonttien varaaminen**

Arviointiryhmä valitsee tämän hakuohjeen mukaisesti ja siinä esitettyjen arviointi- ja valintakriteerien, lopullisten projektisuunnitelmien ja neuvottelujen perusteella toteuttajan (tai toteuttajaryhmän), jota esitetään Korttelin varauksensaajaksi.

Arviointiryhmä voi seuraamuksitta esittää, että Kortteli jätetään joiltakin osin varaamatta. Arviointiryhmä voi myös esittää hankkeelle jatkosuunnitteluohjeita, joita toteuttaja on velvollinen noudattamaan.

Lisäksi varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan edellä mainittuja varaus- ja tontinluovutusehtoja, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

Korttelin varaamisesta ja luovuttamisesta päättävät toimielimet ja / tai viranhaltijat voivat seuraamuksitta päättää, että Kortteli jätetään (kokonaan tai osittain) varaamatta tai myymättä.

### **5.5 Kilpailuehdotusten käyttö- ja julkaisuoikeus sekä palauttaminen**

Hakumenettelyn järjestäjällä ei ole omistusoikeutta ehdotuksiin. Kaikkien ehdotusten tekijänoikeudet jäävät tekijälle. Hakumenettelyn järjestäjällä on kuitenkin oikeus korvauksetta julkaista ehdotuksista kuvia tai teksti- tai muita otteita omissa julkaisuissaan, verkkosivuillaan ja näytte-



lyissä sekä muissa vastaavissa tilaisuuksissa ja tapahtumissa, ellei osallistuja sitä nimenomaisesti joltain osin perustellusta syystä kiellä.

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

Kilpailuehdotuksia ei palauteta.

### **Liitteet:**

- 1) Kaupunginhallituksen varauspäätös
- 2) Havainnekuvat (pdf, dwg ja dgn)
- 3) Asemakaavan muutosluonnos
- 4) Asemakaavan muutosluonnoksen selostus
- 5) Alustava liikennesuunnitelma
- 6) Viitesuunnitelma, kaupallinen keskus (WSP, 5.10.2015)
- 7) Kaupallinen selvitys (WSP, 1.10.2015)
- 8) 3D-malli (SKP-tiedosto)
- 9) Asuntoalueiden autopaikkamäärien laskentaohjeet (2015)
- 10) Työpaikka-alueiden autopaikkamäärien laskentaohje (kaupunkisuunnittelulautakunta 28.2.2017)
- 11) Haakoninlahti 2:n katusuunnitelmien koostepiirustukset
- 12) Haakoninlahdenkadun katusuunnitelma (välillä Koirasaarentie – Haakoninlahdenpuisto)
- 13) Haakoninlahdenkadun asemapiirustus (välillä Koirasaarentie – Haakoninlahdenpuisto)
- 14) Haakoninlahdenkadun pituus- ja tyyppipoikkileikkaukset (välillä Koirasaarentie – Haakoninlahdenpuisto)
- 15) Haakoninlahdenkadun rakennepoikkileikkaukset (välillä Koirasaarentie – Haakoninlahdenpuisto)
- 16) Yleiset tontinvarausehdot
- 17) Kruunuvuorenrannan alueelliset lisäehdot
- 18) Rakennettavuusselvitys
- 19) Valtakunnallisen maaperän tilan tietojärjestelmän kohderaportit (28.7.2016)
- 20) Perustietolomake (täytetään ja liitetään osaksi ilmoittautumisasiakirjoja)