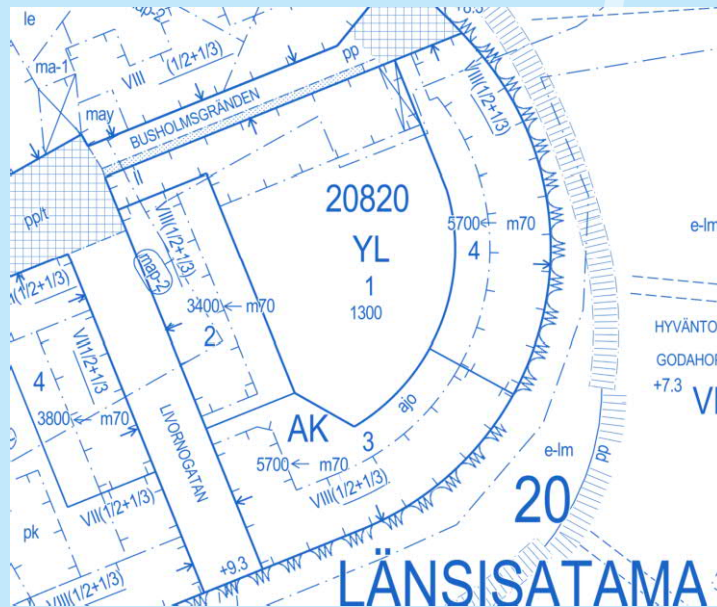


Länsisataman Jätkäsaaren YL-tonttia 20820/1 koskeva hakumenettely



Kuva: asemakaavamuutoksen nro 11770 kaavakartta

HAKUOHJE 29.9.2017

**Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala,
maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun
Tontit -yksikkö**

Tiedustelut: kiinteistölakimies Kristian Berlin

kristian.berlin@hel.fi

Helsinki

Sisällysluettelo

1. HAKUMENETTELYN TAUSTAA JA TARKOITUS.....	2
1.1 YLEISTÄ	2
1.2 JÄTKÄSAAREN ALUEEN YLEISKUVAUS	2
1.3 HAKUMENETTELYN TARKOITUS JA JÄRJESTÄJÄ	2
1.4 MENETTELYN PÄÄKOHDAT JA TAVOITEAIKATAULUT	3
2. HAKUMENETTELYN KOHTEENA OLEVAN TONTIN JA KORTTELIN 20820 KUVAUS	3
2.1 YLEISTÄ	3
2.2 TONTIN KAAVATILANNE	4
2.3 ALUSTAVAT MAAPERÄ- JA RAKENNETTAVUUSTIEDOT	4
3. HAKUMENETTELYN SITOVAT LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 YLEISTÄ	5
3.2 PÄIVÄKOTIHANKKEEN JA SIIHEN LIITTYVÄN YHTEISPIHA- JA LEIKKIALUEEN TOTEUTTAMINEN	5
3.3 TONTTIA KOSKEVAT RASITTEET JA YHTEISJÄRJESTELYT SEKÄ NÄISTÄ ILMENEVÄT VELVOITTEET PÄÄPIIRTEITTÄIN	6
3.4 TONTTIA PALVELEVIEN AUTO- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKKOJEN JÄRJESTÄMINEN.....	7
4. TOTEUTUKSEN LÄHTÖKOHDAT JA PERIAATTEET	7
4.1 TONTIN TOTEUTTAMISEN PERIAATTEET	7
4.2 YLEISTEN ALUEIDEN, KUNNALLISTEKNIIKAN JA JÄTTEEN PUTKIKERÄYSJÄRJESTELMÄN TOTEUTTAMISEN PERIAATTEET	8
4.3 TONTIN VUOKRAUSHINNAT SEKÄ LUOVUTUKSEN PERIAATTEET	8
5. HAKUMENETTELYN ETENEMINEN JA RATKAISEMINEN.....	9
5.1 OSALLISTUMISOIKEUS	9
5.2 HAKIJOILTA EDELLYTETTÄVIEN HAKEMUSTEN SISÄLTÖ JA NIIDEN ARVIOINTI	9
5.3 HAKEMUSTEN TOIMITTAMINEN	10
5.4 TONTIN VARAAMINEN.....	11
5.5 KILPAILUEHDOTUSTEN KÄYTTÖ- JA JULKAISUOIKEUS SEKÄ PALAUTUS.....	11
5.6 KYSYMYSTEN ESITTÄMINEN	11
LIITTEET.....	11

LÄNSISATAMAN JÄTKÄSAAREN YL-TONTIN 20820/1 HAKUMENETTELY TONTIN VARAAMISEKSI PÄIVÄKOTIHANKETTA VARTEN

1. HAKUMENETTELYN TAUSTAA JA TARKOITUS

1.1 YLEISTÄ

Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutoksen nro 11770 alueelle kortteliin 20820 sijoittuva YL-tontti 1 on aiemmin ollut varattuna Helsingin kaupungille päiväkotihankkeen suunnittelua ja toteuttamista varten. Helsingin kaupunki on vuoden 2016 lopussa tehnyt päätöksen luopua mainitun päiväkotihankkeen toteuttamisesta, joten Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun Tontit -yksikkö käynnistää nyt hakumenettelyn tontin varaamiseksi ensisijaisesti englanninkielistä päiväkotihanketta varten. Hakumenettelyn perusteella tontti varataan yhdelle hakijalle tai näiden muodostamalle konsortiolle mainitun hankkeen toteuttamista varten ja edellytyksellä, että kaupunginhallitus hyväksyy kyseisen varauksensaajan.

Hakumenettelyn kohteena olevalle YL-tontille 20820/1 (edellä ja jäljempänä myös ”tontti”) haetaan voimassaolevan asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaista hanketta. Tontin voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on yhteensä 1 300 k-m². Sitovana lähtökohtana on, että asemakaavan mukainen rakennusoikeus käytetään suurin piirtein kokonaisuudessaan.

1.2 JÄTKÄSAAREN ALUEEN YLEISKUVAUS

Jätkäsaari ja sinne sijoittuva YL-tontti 20820/1 ovat osa Länsisataman muutosprosessia vanhan tavarasatama-alueen muuttamisessa uudeksi kantakaupungin asuin- ja työpaikka-alueeksi. Jätkäsaaren alueen kaupunkirakenne ja kaupunkikuva suunnitellaan kantakaupungin osaksi; monipuoliseksi ja tiiviiksi. Laadukkaalla aluerakentamisen projektialueella painotetaan asumismuotojen monipuolisuutta ja uudentyyppisen kaupunkiasumisen eri muotoja sekä palvelujen monipuolisuutta. Alueen suunnittelussa otetaan huomioon terveys- ja ympäristönäkökohdat sekä yhdyskuntarakentamisen taloudellisuus.

Jätkäsaaren kaavailtujen asunto- ja muiden hankkeiden rakentamisen aloittamisen alustavat arvioidut aikataulut ilmenevät liitteestä nro 1. Po. aikatauluihin saattaa tulla muutoksia.

1.3 HAKUMENETTELYN TARKOITUS JA JÄRJESTÄJÄ

Länsisataman Jätkäsaaren YL-tontin 20820/1 hakumenettelyn tarkoitus on tässä hakuohjeessa kuvatulla tavalla löytää tontille varauksensaaja, jolla hakuohjeen mukaisten arviointikriteerien perusteella suoritettavan kokonaisarvioinnin perusteella on parhaat edellytykset toteuttaa kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle sijoittuvalle tontille tämän hakuohjeen mukaisesti ensisijaisesti englanninkielinen päiväkotihanke. Englanninkielisyyttä koskevalla vaatimuksella tarkoitetaan sitä, että opetuksen tulee tapahtua kokonaan tai pääosin englanniksi. Mikäli englanninkielisen päiväkotihankkeen toteuttamista koskevia hakemuksia ei lainkaan saada tai po. hakemukset ovat tämän hakuohjeen mukaisesti suoritettavan kokonaisarvioinnin perusteella laatutasoltaan heikkoja, voidaan tontin varauksensaajaksi esittää myös suomen- tai ruotsinkielisen päiväkotihankkeen toteuttamista esittävää hakijaa. Hakumenettelyyn on siten mahdollista osallistua toissijaisesti ja edellä mainitut rajoitukset huomioiden myös suomen- tai ruotsinkielisen päiväkotihankkeen toteuttamista koskevalla hakemuksella.

Kaupunginhallitus päättää aikanaan tontin varaamisesta Tontit -yksikön ja kaupunkiympäristölautakunnan esityksestä parhaaksi katsotulle hakijalle. Hakija vastaa kustannuksellaan tontin suunnittelusta ja toteuttamisesta kokonaisvastuuperiaatteella ja hakee kaikki hankkeen toteuttamisen edellyttämät rakennus- ja muut mahdolliset viranomaispäätökset ja -luvat.

Tontti varataan yhdelle varauksensaajalle tai eri yhteisöistä koostuvalle konsortiolle samalla kertaa. Varauksensaajan tulee pystyä toteuttamaan koko tontti täysin valmiiksi tämän hakuohjeen, voimassa olevan asemakaavan, tonttia koskevien rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten sekä tonttia koskevan varauspäätöksen ja tontin lopullisen luovutussopimuksen mukaisesti. Tontin varauspäätöksen ja lopullisen luovutussopimuksen sitovina reunaehtoina ovat tästä hakuohjeesta ja sen liitteistä ilmenevät ehdot, ellei erikseen toisin sovita.

Hakumenettelyn järjestäjänä toimii Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun Tontit -yksikkö. Varauspäätöksen edellytyksenä on, että kaupunginhallitus aikanaan päättää esitettävän varauksensaajan hyväksymisestä. Menettelyn käytännön järjestelyistä huolehtivat Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun Tontit -yksikkö, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosasto ja Asemakaavoitus palvelun eteläinen alueyksikkö.

Hakumenettely alkaa, kun menettelyä koskeva hakuohje on julkaistu Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun internet-sivuilla (<https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/tontit>). Hakumenettelystä on myös tarkoitus kuuluttaa julkisesti vähintään yhdessä valtakunnallisesti merkittävässä lehdessä. Hakumenettelyyn osallistumisesta sekä hakumenettelyn tarkemmasta sisällöstä, kuten sen eri vaiheista, aikataulusta ja asetetuista tavoitteista, on tarkemmin mainittu jäljempänä ja edellä tässä hakuohjeessa.

Järjestäjän edustajina toimivat kiinteistölakimies Kristian Berlin (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun Tontit -yksikkö / asuntotontit -tiimi, PL 2214, 00099 Helsingin kaupunki, puh. (09) 310 36438, e-mail: kristian.berlin@hel.fi) sekä projektinjohtaja Outi Sääntti (puh. (09) 310 25976, e-mail: outi.santti@hel.fi).

1.4 MENETTELYN PÄÄKOHDAT JA TAVOITEAIKATAULUT

Hakumenettelyyn osallistuminen tapahtuu toimittamalla vapaamuotoinen kirjallinen hakemus, joka sisältää muun ohella hakijan ja esitettävän hankkeen perustiedot. Hakemusten on oltava perillä Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun Tontit -yksikön toimipisteessä perjantaina 5.1.2018 klo 13.00 mennessä. Hakijoiden on täytettävä muun ohella tontin toteuttamisen edellyttämät yleiset kelpoisuusvaatimukset. Hakemusten tarkemmasta sisällöstä on mainittu tämän hakuohjeen kohdassa 5.2.

Kaupunkiympäristölautakunta päättäneen esittää tontin varaamista kaupunginhallitukselle kokonaisuutena arvioiden parhaimman hakemuksen esittäneelle hakijalle. Lopullisesti tontin varaamisesta päättää siis kaupunginhallitus Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun Tontit -yksikön ja kaupunkiympäristölautakunnan esityksestä. Varauspäätös tehtänee noin kahdeksi vuodeksi ja siihen sisällytetään tästä hakuohjeesta ja sen liitteistä ilmenevät kaupungin tarpeelliseksi katsomat ehdot. Varauksensaajan on perustellusta syystä mahdollista saada pidennystä varauspäätöksen varausaikaan.

Varauspäätöksen jälkeen varauksensaaja aloittaa tontin toteutussuunnittelun yhteistyössä Helsingin kaupungin ja sen eri hallintokuntien sekä tarvittavilta osin korttelin 20820 muiden tonttien vuokralaisten kanssa. Tontin toteuttamisen edellyttämät rakennuslupa- ja muut mahdolliset päätökset valmistellaan julkisoikeudellisina viranomaispäätöksinä, ja ne pyritään laatimaan tontin toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

Tontin toteuttamisen edellyttämät rakennus- ja muut mahdolliset viranomaisluvut on haettava varauspäätöksen voimassa ollessa. Tontin toteutus tulee aloittaa mahdollisimman pikaisesti, kun kaikki rakentamisen edellytykset ovat olemassa. Rakentamisen aloittamisen jälkeen tontin toteutuksen tulee tapahtua ilman merkittäviä katkoja, ja tontin on kokonaisuudessaan oltava valmis ja rakennettu kahden vuoden kuluttua tonttia koskevan lopullisen luovutussopimuksen allekirjoittamisesta. Tontti on käytettävissä olevien tietojen mukaan rakentamiskelpoinen.

2. HAKUMENETTELYN KOHTEENA OLEVAN TONTIN JA KORTTELIN 20820 KUVAUS

2.1 YLEISTÄ

YL-tontti 20820/1 sijaitsee varsin keskeisellä paikalla Helsingin kaupungin Länsisataman kaupunginosassa suurin piirtein asemakaavan muutoksen nro 11770 keskellä. Korttelin 20820 tontti 2 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Asunto Oy Helsingin Aikalisälle. Po. hanke on valmistunut vuonna 2015 korttelin ensimmäisenä, ja sille on toteutettu vapaarahoitteisia Hitas II -asuntoja. Tontit 3 ja 4 on niin ikään vuokrattu pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla asuntotarkoituksiin. Tontille 3 valmistuu vuoden 2017 loppuun mennessä Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimiston rakennuttamana Asunto Oy Helsingin Bysa, joka toteutetaan Hitas I –asuntotuotantona. Tontille 4 puolestaan valmistuu vuoden 2017 loppuun mennessä asuntotuotantotoimiston rakennuttamana Helsingin kaupungin asunnot Oy:n lukuun valtion korkotukemia asumisoikeusasuntoja. Tontin pohjoispuolella sijaitsee jo kokonaisuudessaan valmistunut kortteli 20817 (nk. Kvarteret Victoria –hanke), joka sisältää monipuolista asumista sekä liike- ja

päiväkotitiloja. Jätkäsaaren keskeisin puisto- ja virkistysalue Hyväntoivonpuisto tulee sijaitsemaan tontin välittömässä läheisyydessä.

Koska korttelin 20820 muut asuntohankkeet ovat käytännössä jo valmistuneet, tontin onnistuneen suunnittelun ja toteuttamisen keskeisenä edellytyksenä on, että niiden osalta huomioidaan korttelissa jo olemassa olevat asuntoyhtiöt, asukkaat, rakenteet, rakennelmat ja tehdyt sopimusjärjestelyt. **Tontin varauksensaaja on näin ollen velvollinen sopeuttamaan toteutettavan hankkeen jo olemassa oleviin tehtyihin ratkaisuihin ja ottamaan vastatakseen tonttia koskevat sopimusjärjestelyt lähtökohtaisesti siinä muodossa kuin ne on tehty.** Edelleen tontin suunnittelu ja toteuttaminen edellyttää tiivistä vuorovaikutusta korttelissa jo asuvien asukkaiden ja toimivien asunto-osakeyhtiöiden välillä.

Tontin pinta-ala on 3 385 m² ja osoite on Livornonkatu 6. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 24.1.2015. Helsingin kaupunki omistaa tontin. Tonttiin kohdistuu Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n maanallaisen alueen maanvuokraoikeus.

2.2 TONTIN KAAVATILANNE

Tontti on voimassa olevassa asemakaavan muutoksessa nro 11770 osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten tontiksi kaavamerkinnällä "YL". Tontille voidaan siten rakentaa päivittäisessä käytössä olevia ja asuntojen välittömässä läheisyydessä sijaitsevia palvelurakennuksia, kuten päiväkotitai peruskoulun ala-aste. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1 300 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on 2. Muilta osin viitataan asemakaavan muutokseen nro 11770, jonka kaavakartta kaavamääräyksineen on tämän hakuohjeen liitteenä nro 2.

Helsingin kaupunki pidättää itselleen oikeuden myöhemmin tehdä tarpeelliseksi katsomiaan asemakaavan muutoksia Jätkäsaaren alueella tontin ulkopuolella. Edelleen Helsingin kaupunki ei vastaa siitä, että Jätkäsaaren alueella voimassa olevien asemakaavojen mukaiset hankkeet toteutuisivat niiden kaavassa osoitettujen käyttötarkoitusten, laajuuden tai suunnittelujen aikataulujen mukaisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan vielä, että rakennuslupien myöntäminen ja asemakaavoitus niihin liittyvine poikkeamis- ym. viranomaispäätöksineen ovat julkista viranomaistoimintaa. Näin ollen Helsingin kaupunki ei vastaa varauksensaajalle tai kolmannelle osapuolelle aiheutuvista haitoista, vahingoista tai kustannuksista, mikäli asian osalta ei saada voimaan hakijan hankkeen toteuttamisen edellyttämiä rakennuslupa- tai muita päätöksiä, tai näiden myöntäminen pitkittyy esimerkiksi valituksen johdosta.

2.3 ALUSTAVAT MAAPERÄ- JA RAKENNETTAVUUSTIEDOT

Kaupungin teettämien selvitysten mukaan tontilla on aiemmin harjoitettu toimintaa, minkä johdosta tontin maaperä on saattanut pilaantua. Pilaantunut maaperä kunnostetaan rakentamisen yhteydessä varauksensaajan toimesta. Helsingin kaupunki (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun maaomaisuus -yksikkö) vastaa pilaantumisen aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista, kuten kunnostuksen suunnittelusta, ympäristötekisistä valvonnasta, pilaantuneen maan vastaanottokustannuksista ja pidentyneestä kuljetusmatkasta vastaanottoipaikkaan. Varauksensaaja vastaa puhdistamiseen liittyvistä maanrakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta ympäristöviranomaisen ja maaomaisuus -yksikön ohjeiden mukaisesti.

Korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista on sovittava tarkemmin ennen maanrakennustöiden aloittamista tontilla. Kaupunki maksaa kustannukset varauksensaajan esittämän ja maaomaisuus -yksikön hyväksymän laskun mukaisesti. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, mikäli korvausperusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista. Helsingin kaupunki ei vastaa viivästymisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita varauksensaajan hankkeelle saattaa aiheutua tontin maaperän puhdistamisesta.

Edellä mainitusta riippumatta varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa tontilla tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Kaupunki ilmoittaa, että se pyrkii kustannuksellaan suorittamaan tarpeelliset käytössä olevien johtojen johtosiirrot ennen tontin rakentamisen aloittamista. Varauksensaaja on kuitenkin velvollinen ennen rakentamisen aloittamista erikseen selvittämään tontin johtotiedot Helsingin kaupungilta (palvelut ja luvat

palvelukokonaisuus, asukkaat ja yritykset / alueiden käyttö ja valvonta, puhelin (09) 310 31940 tai (09) 310 31930). Varauksensaaja on lisäksi velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen ja käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden sekä laitteistojen ja kiinnikkeiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen tontilla, mikäli sen asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö ei edellytä niiden siirtämistä tontin ulkopuolelle. Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita varauksensaajan hankkeelle saattaa aiheutua tontilla olevien johtojen johtosiirroista. Varauksensaaja on lisäksi velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassaolevaa toimintaohjetta kaupungin tonttien rakennuttajille. Po. toimintaohje on liitteenä nro 3.

Helsingin kaupunki on laatinut tontista 31.8.2015 päivätyyn pohjarakennussuunnitelman. Po. suunnitelma on laadittu tontille suunniteltua päiväkotihanketta varten, mutta siitä ilmeneviä perusratkaisuja tulee lähtökohtaisesti noudattaa myös tontille tulevaisuudessa toteutettavan hankkeen osalta, ellei kaupunki toisin määrää. Po. pohjarakennussuunnitelma on tämän hakuohjeen liitteenä nro 4.

Mainitun pohjarakennussuunnitelman mukaan tontti sijaitsee osittain entisellä Jätkäsaaren saarella ja osittain täytetyllä entisellä merialueella. Tontin alueella kalliota on louhittu ja aluetta täytetty useaan otteeseen. Vanhimmat täytöt on tehty 1930-luvulle tultaessa ja uusimmat noin vuonna 2014-2015.

Lähtökohtana on, että tontille rakennettava rakennus perustetaan porattavien teräsputkipaalujen välityksellä kallion varaan. Edelleen rakennuksen alapohjat tuuletetaan koneellisesti katolle asti. Rakennuspaikka tulee salaojittaa ja maanvaraiset rakenteet routasuojata.

Tontin varauksensaaja (toteuttaja) on velvollinen kustannuksellaan tekemään mahdollisesti tarvittavat tontin perustamis- ja maanrakennustöiden toteuttamisen edellyttämät geotekniset lisäselvitykset, geotekniset tutkimukset ja pohjarakentamissuunnitelmat sekä muut vastaavat. Edelleen tontin varauksensaaja on velvollinen noudattamaan tontille rakennettavan rakennuksen perustamiseen ja maanrakentamiseen liittyvien töiden osalta Helsingin kaupungin Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun maa- ja kallioperäyksikön antamia ohjeita ja määräyksiä.

3. HAKUMENETTELYN SITOVAT LÄHTÖKOHDAT

3.1 YLEISTÄ

Tämä hakuohje liitteinen asettaa sitovat tontin toteutukseen ja suunnitteluun liittyvät ehdot ja hakuohje liitteinen toimii koko hakumenettelyn perustana. Hakijoiden tonttia koskevien kirjallisten hakemusten sekä lopullisten tonttia koskevien toteutus suunnitelmien tulee perustua tässä hakuohjeessa ja sen liitteissä asetettuihin reunaehtoihin. Vähäiset poikkeamiset edellä mainituista sitovista lähtökohdista voivat olla sallittuja toteutusvaiheessa, mikäli ne parantavat suunnittelun hankkeen kaupunkikuvalisia ominaisuuksia tai yleisesti suunnitellun hankkeen toteutuskelpoisuutta. Mahdollisista sitoviin reunaehtoihin myönnettävistä poikkeamisista päättää Helsingin kaupunki.

3.2 PÄIVÄKOTIHANKKEEN JA SIIHEN LIITTYVÄN YHTEISPIHA- JA LEIKKIALUEEN TOTEUTTAMINEN

Hakumenettelyn tavoitteena on, että tontille toteutetaan voimassa olevan asemakaavan edellyttämällä tavalla ensisijaisesti englanninkielinen päiväkotihanke. Mainittu päiväkotihanke tulee toteuttaa kokonaan yksityisellä rahoituksella, eli Helsingin kaupunki ei miltään osin osallistu mainitun hankkeen toteuttamiseen tai sen kustannuksiin, eikä tule mainitun hankkeen osalta huoneenvuokralaiseksi. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on lähtökohtaisesti käytettävä suurin piirtein kokonaisuudessaan.

Varauksensaaja on lisäksi velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan tontille päiväkotihanketta ja korttelin 20820 muita tontteja palvelevan yhteispihan siihen sisältyvine leikkialueineen. Selvyyden vuoksi todetaan, että tontin varauksensaaja vastaa kokonaisuudessaan yhteispihan ja siihen sisältyvän leikkialueen suunnittelun ja toteuttamisen kustannuksista (investoinneista), eikä mainittuja kustannuksia jyvitetä sen ja korttelin 20820 muiden tonttien vuokralaisten kesken. Tämä johtuu asiassa aiemmin tehdyistä periaatepäätöksistä ja sopimuksista. Mainitun yhteispihan ja siihen sisältyvän leikkialueen suunnittelusta ja toiminnallisista ratkaisuista ei anneta hakumenettelyn tässä vaiheessa tarkentavia ohjeita, mutta kaupunki pidättää kuitenkin oikeuden myöhemmin antaa vähäisiä yhteispihan ja leikkialueen suunnittelua ja toteutusta ohjaavia määräyksiä ja ohjeita. Yhteispihan ja siihen sisältyvän leikkialueen

suunnittelun, toteuttamisen ja toiminnallisten ratkaisujen tulee laadultaan kuitenkin noudattaa objektiivisesti arvioiden tavanomaisena pidettävää laatutasoa. Lisäksi yhteispihan ym. osalta on huomioitava se, mitä jäljempänä tarkemmin selostettavassa rasitesopimuksessa on asian osalta sanottu.

3.3 TONTTIA KOSKEVAT RASITTEET JA YHTEISJÄRJESTELYT SEKÄ NÄISTÄ ILMENEVÄT VELVOITTEET PÄÄPIIRTEITTÄIN

Korttelin 20820 muille tonteille 2-4 toteutettavat asuntohankkeet ovat käytännössä jo valmistuneet, joten korttelin tonttien toteuttamisen ja käytön osalta on laadittu tarvittavat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset.

Hakumenettelyn kohteena olevan tontin osalta on ensinnäkin allekirjoitettu hakuohjeen liitteenä nro 5 oleva 7.9.2015 päivätty yhteisjärjestelysopimus koskien tontteja 20820/1 ja 2. Po. yhteisjärjestelysopimuksesta YL-tontille 20820/1 aiheutuvat muun ohella seuraavat velvoitteet ja oikeudet, joiden tarkempi sisältö on selitetty itse sopimuksessa:

- Tontille 20820/1 rakennettavan rakennuksen palo-osastointivaatimukset, jotta tontti 20820/2 voi jättää palomuurin rakentamatta
- Tontin 20820/2 oikeus johtaa mainitulla tontilla sijaitsevasta tulvavesikaivosta tulvakanaali tontin 20820/1 rakennuksen alta katualueelle
- Tontin 20820/1 oikeus rakentaa tonttien 20820/1 ja 2 rajalle tukimuuri

Tontin varauksensaaja on lähtökohtaisesti velvollinen noudattamaan po. sopimusta ja erityisesti sopimuksesta mainitulle tontille aiheutuvia ja tontin 20820/2 käyttöä ja/tai toteutusta palvelevia rasitteita. Varauksensaaja on lisäksi velvollinen kustannuksellaan sopimaan mainittuun yhteisjärjestelysopimukseen mahdollisesti tehtävistä muutoksista ja tarkistuksista tontin 20820/2 vuokralaisen kanssa. Sopimusmuutokset on esitettävä Maaomaisuuden kehittäminen ja tontin palvelun Tontit -yksikön hyväksyttäväksi. Voidaan olettaa, että tontin toteuttaminen ja käyttö edellyttää vähäisiä muutoksia mainittuun sopimukseen, koska tontille toteutettavan hankkeen suunnitelmat tulevat muuttumaan verrattuna aiemman hankkeen suunnitelmiin. Po. sopimus siihen mahdollisesti tehtävine muutoksineen ja tarkistuksineen tullaan liittämään tontin lopulliseen luovutus sopimukseen. Helsingin kaupunki ei vastaa mistään po. yhteisjärjestelysopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, haitoista, vahingoista tai kustannuksista.

Toiseksi hakumenettelyn kohteena olevan tontin osalta on allekirjoitettu hakuohjeen liitteenä nro 6 oleva sopimus rasiteluonteisista oikeuksista koskien kaikkia korttelin 20820 tontteja 1-4. Sopimuksella on täydennetty tontille 20820/1 suunnitellun hankkeen luovutuksen johdosta aiemmin allekirjoitettua korttelia 20820 koskevaa sopimusta. Po. sopimuksesta YL-tontille 20820/1 aiheutuvat muun ohella seuraavat velvoitteet ja oikeudet, joiden tarkempi sisältö on selitetty itse sopimuksessa:

- Tonttien 20820/3 ja 4 oikeus sijoittaa polkupyöräpaikkoja tontille 20820/1
- Tonttien 20820/3 ja 4 oikeus sijoittaa ajoneuvoliikennettä rajoittavia esteitä tontille 20820/1
- Tontin 20820/1 velvollisuutta toteuttaa mainitulle tontille koko korttelia 20820 palveleva tulvakanaali
- Tontin 20820/1 velvollisuutta toteuttaa mainitulle tontille päiväkotihanketta ja korttelin 20820 muita tontteja palveleva yhteispiha siihen sisältyvine leikkialueineen. Tontilla 20820/1 on po. sopimuksen mukaan yksinoikeus käyttää leikkialuetta käyttötarkoituksensa mukaisesti päiväkodin toiminta-aikana. Tontti 20820/1 vastaa yhteispihan ja leikkialueen kunnossapidosta po. sopimuksen mukaisesti.

Tontin varauksensaaja sitoutuu noudattamaan po. sopimusta rasiteluonteisista oikeuksista ja ottamaan sopimuksessa tonttiin kohdistuvat oikeudet ja velvoitteet vastatakseen siten ja siinä muodossa kuin ne on sopimukseen kirjattu. Mainittu sopimus liitetään tontin lopulliseen luovutus sopimukseen. Helsingin kaupunki ei vastaa mistään po. rasitesopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, haitoista, vahingoista tai kustannuksista.

3.4 TONTTIA PALVELEVIEN AUTO- JA VÄESTÖNSUOJAJAIKKOJEN JÄRJESTÄMINEN

Tontille toteutettavan päiväkotihankkeen asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat on sijoitettava Jätkäsaarenkallion alueelle Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n toimesta toteutettuun kallio-pysäköintilaitokseen. Tontille toteutettavalle hankkeelle on sen lopullisesta pääkäyttötarkoituksesta riippuen osoitettu lähtökohtaisesti enintään noin 4 autopaikkaa. Yhden autopaikan hinta on noin 47 300 euroa.

Varauksensaaja on velvollinen ryhtymään kaupungin toimesta perustetun alueellisen pysäköintiyhtiön (Jätkäsaaren pysäköinti Oy) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta vahvistettujen periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä. Varauksensaaja on velvollinen tekemään kaikki pysäköintiyhtiöön liittymiseksi tarvittavat osakemerkintä-, käyttö- ja muut mahdolliset sopimukset sekä maksamaan osakemerkintämaksut viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua tontin luovutussopimuksen allekirjoittamisesta, ellei pysäköintiyhtiön kanssa toisin sovita. Varauksensaaja vastaa kaikista oman hankkeensa velvoiteautopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista sekä mahdollisesti vaadittavien väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista.

Tontille toteutettavan varhaiskasvatushankkeen viranomaismääräysten edellyttämät väestönsuojatilat on järjestettävä Jätkäsaarenkallion alueelle toteutetusta kallio-pysäköintilaitoksen yhteyteen rakennetusta yhteisväestönsuojasta.

Tontin varauksensaaja on velvollinen hankkimaan yhteensä 35 väestönsuojapaikan käyttöön oikeuttavat osakkeet Jätkäsaaren pysäköinti Oy:ltä, ellei pysäköintiyhtiön tai kaupungin kanssa erikseen toisin sovita. Yhden väestönsuojapaikan hinta on noin 2 040 euroa.

Edelleen varauksensaaja on velvollinen ryhtymään väestönsuojapaikkojen osalta kaupungin toimesta perustetun alueellisen pysäköintiyhtiön (Jätkäsaaren pysäköinti Oy) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta vahvistettujen periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä. Varauksensaaja on velvollinen tekemään kaikki pysäköintiyhtiöön liittymiseksi tarvittavat osakemerkintä-, käyttö- ja muut mahdolliset sopimukset sekä maksamaan osakemerkintämaksut viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua tontin luovutussopimuksen allekirjoittamisesta, ellei pysäköintiyhtiön kanssa toisin sovita. Kaupunki ei vastaa mistään varauksensaajan hankkeen väestönsuojapaikkojen järjestämisestä johtuvista kustannuksista.

4. TOTEUTUKSEN LÄHTÖKOHDAT JA PERIAATTEET

4.1 TONTIN TOTEUTTAMISEN PERIAATTEET

Kaupunki laatii ensivaiheessa tonttia koskevan varauspäätöksen parhaaksi katsotun hakemuksen jättäneelle hakijalle. Varauspäätöksen perusteella hakija (varauksensaaja) voi aloittaa tontin toteutussuunnittelun varauspäätöksen ja tämän hakuohjeen mukaisesti. Lisäksi varauksensaaja osallistuu Länsisataman Jätkäsaaren aluerakentamisprojektin järjestämiin alueryhmä-, rakennuttaja- ja muihin erikseen sovittaviin kokouksiin. Tontin luovuttamisen periaatteista on sanottu tarkemmin tämän hakuohjeen kohdassa 4.3.

Tontin toteuttaja (varauksensaaja) on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan kokonaisvastuuperiaatteella sille luovutettavan tontin kokonaan täysin valmiiksi tämän hakuohjeen, tontin varauspäätöksen ja lopullisen luovutussopimuksen mukaisesti. Tällöin toteuttaja (varauksensaaja) on velvollinen noudattamaan muun ohella hyvää rakennuttamis- ja rakentamiskäytäntöä. Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki tontin 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 (varauksensaaja) vastaa lisäksi kustannuksellaan kaikista tontin toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, hallinnanjako-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeen toteutuksen valvonnasta. Helsingin kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista tai niistä aiheutuvista velvollisuuksista tai kustannuksista.

4.2 YLEISTEN ALUEIDEN, KUNNALLISTEKNIIKAN JA JÄTTEEN PUTKIKERÄYSJÄRJESTELMÄN TOTEUTTAMISEN PERIAATTEET

Kaupunki pyrkii rakentamaan tontin ulkopuolelle kadut ja muut yleiset alueet sekä kunnallistekniset verkostot, kuten alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän, käytössä olevien määrärahojen mukaisesti sitä mukaa, kun tontin toteuttaminen etenee. Kadut ja muut yleiset alueet viimeistellään kuitenkin vasta, kun tontin ja sen lähialueiden rakentamistoiminta on kokonaisuudessaan saatettu loppuun. Tontin huoltoliikenne on yhteensovitettava kaupungin laatimiin katusuunnitelmiin kaupungin antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti.

Jätkäsaaren uusilla asuin- ja toimitila-alueilla tonttien jätehuolto hoidetaan keskitetysti alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä. Helsingin kaupunki on perustanut Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n (jälj. jäteyhtiö) putkikeräysjärjestelmän rakennuttamista, käyttöä, ylläpitoa, omistamista ja hallinnointia varten. Yhtiö toimii omakustannuseriaatteella. Tontille vastaisuudessa rakennettavan rakennuksen omistamista varten perustettava yhtiö on velvollinen liittymään jäteyhtiön osakkaaksi merkitsemällä tontin asemakaavan mukaista rakennusoikeutta vastaavan määrän jäteyhtiön äänioikeuttomia osakkeita yhtiön tarkemmin määrittelemiin ehdoin. Jäteyhtiö kattaa järjestelmän toteuttamisesta aiheutuvat investointikulut osakemerkinnöistä saatavin maksuin. Merkintämaksu muodostuu perusmaksusta ja kiinteistökohtaisesta maksusta. Perusmaksulla katetaan järjestelmän yleisistä osista ja kiinteistökohtaisella maksulla kiinteistölle asennettavasta laitteistosta aiheutuvat kustannukset. Jätteen putkikeräysjärjestelmän kokonaiskustannukseksi muodostuu hintatasossa (7/2017) arviolta noin 50-56 euroa/k-m². Lisäksi tontin toteuttaja on velvollinen noudattamaan tämän hakuohjeen liitteenä nro 7 olevaa sopimusta jätehuollon järjestämisestä tonteilla 20820/1 ja 20820/4. Mainitun sopimuksen sitovuus varmistetaan liittämällä se tontin lopulliseen luovutus sopimukseen. Edelleen jäteyhtiöön liittymisestä ja jätteen putkikeräysjärjestelmästä on sanottu myös Jätkäsaaren alueellisissa lisäehdoissa, jotka ovat tämän hakuohjeen liitteenä 9. Kaupunki ja jäteyhtiö pidättävät kaikki oikeudet tarkistaa tässä esitettyä alustavaa hinta-arviota ja jäteyhtiöön liittymisen ehtoja.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan liittämään tontille toteutettavat hankkeet muihin yhdyskuntateknisiin verkostoihin. Liittymisessä noudatetaan kulloinkin voimassa olevia eri laitosten ja yhtiöiden käyttämiä toimitus-, liittymis-, myynti- ja muita vastaavia ehtoja. Helsingin kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista aiheutuvista kustannuksista tai velvollisuuksista.

4.3 TONTIN VUOKRAUSHINNAT SEKÄ LUOVUTUKSEN PERIAATTEET

Tontti on lähtökohtaisesti tarkoitus luovuttaa pitkäaikaisella noin 60 vuodeksi tehtävällä maanvuokrasopimuksella noudattaen kaupungin päätöksiä ja vakiintuneita käytäntöjä. Tontin luovuttamisesta myymällä on kuitenkin mahdollista keskustella Helsingin kaupungin kanssa ennen tontin varauspäätöksen tekemistä. Tontin luovutusmuodosta riippumatta tontin YL-rakennusoikeuden hinta on **450 euroa/k-m²**. Tämä vastaa hintatasossa 8/17 virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana hintana noin 23,35 euroa/k-m². Edellä esitetty hinta perustuu kaupungin hankkimaan ja ulkopuolisen asiantuntijan laatimaan arvioon tontille toteutettavan YL-rakennusoikeuden arvosta.

Maanvuokraa tai kauppahintaa peritään vähintään asemakaavan muutoksen nro 11770 kaavakartan osoittaman rakennusoikeuden määrän (1 300 k-m²) mukaan. Kaupungilla on kuitenkin oikeus periä tontista lisävuokraa tai -kauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan rakennusoikeutta enemmän kuin asemakaavan kaavakartta sallii. Lisävuokraa / -kauppahintaa peritään edellä mainitun hinnan mukaisesti. Tontin vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta hinnasta.

Laadittavaan varauspäätökseen sekä tontin lopulliseen luovutus sopimukseen sisällytetään lisäksi Länsisataman Jätkäsaareissa noudatetut alueelliset lisäehdot ja kaupungin vastaavanlaisissa tontinluovutuksissa tavanomaisesti käyttämät ehdot. Kaupunki sisällyttää lopulliseen luovutus sopimukseen muun ohella kaikki tontin toteuttamisen edellyttämät ja asemakaavan muutokseen merkityt rasiteluonteiset sekä kaikki muut tarpeelliseksi katsomansa rasiteluonteiset ehdot.

Kaupungin yleiset tontinvarausehdot ovat liitteenä 8 ja Länsisataman Jätkäsaaren alueelliset lisäehdot liitteenä 9. 30.6.2017 päivätty toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille on tämän hakuohjeen liitteenä 10.

Rakennusluvan hakemista varten tontti vuokrataan lyhytaikaisella kahdentoista (12) kuukauden vuokrasopimuksella. Lyhytaikainen vuokrasopimus ei oikeuta maanrakennus- tai rakennustöiden aloittamiseen tontilla, ellei toisin sovita. Kaupunki perii lyhytaikaisen vuokrasopimuksen perusteella kertasuorituksena tontilta kahden (2 kk) maanvuokran. Mikäli lyhytaikaisella vuokrasopimuksella annetaan oikeus myös esimerkiksi maanrakennustöiden aloittamiseen, peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta. Tontin vuokra määräytyy edellä tässä kohdassa ilmoitettujen hintojen perusteella.

5. HAKUMENETTELYN ETENEMINEN JA RATKAISEMINEN

5.1 OSALLISTUMISOIKEUS

Hakumenettely suunnataan yhteisöille ja yrityksille tai näiden muodostamille ryhmille. Hakijan on oltava yritys/yhteisö, joka rakentaa tai rakennuttaa ko. hankkeen omistukseensa vastaten samalla päiväkotitoiminnan järjestämisestä (palvelun tarjonnasta). Vaihtoehtoisesti hakijan on oltava konsortio, jossa mukana on yritys/yhteisö, joka rakentaa tai rakennuttaa ko. hankkeen omistukseensa ja erillinen päiväkotitoiminnan järjestämisestä vastaava yritys/yhteisö (palveluntarjoaja). Edelleen on mahdollista, että hakijana on konsortio, jossa edellä tässä kohdassa lueteltujen toimijoiden lisäksi on mukana yksi tai useampi sijoittajataho.

Hakijan tulee pystyä toteuttamaan tämän hakuohjeen ja hakemuksensa mukaisesti rakennusteknisesti vaativalle tontille päiväkotihanke. Näin ollen hakijalla tulee olla käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus, taloudelliset ja muut edellytykset kaupunkikivallisesti keskeiselle paikalle sijoittuvan ja rakennusteknisesti vaativan tontin toteuttamiseksi (yleiset kelpoisuusedellytykset).

Tontti varataan yhdelle hakijalle / konsortiolle samalla kertaa. Osallistuminen hakumenettelyyn tapahtuu toimittamalla vapaamuotoinen kirjallinen hakemus jäljempänä tässä hakuohjeessa mainitulla tavalla.

Helsingin kaupunki voi sulkea hakijan (varauksensaajan) pois hakumenettelystä sen missä vaiheessa tahansa yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai lakisääteisten tai muiden vastaavien yhteiskunnallisten velvoitteiden ja/tai harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen noudattamatta jättämisensä perusteella.

5.2 HAKIJOILTA EDELLYTETTÄVIEN HAKEMUSTEN SISÄLTÖ JA NIIDEN ARVIOINTI

Hakumenettelyyn osallistutaan toimittamalla vapaamuotoinen kirjallinen tontin varaamista koskeva hakemus. Hakemuksesta tulee ilmetä hakijan ja hankkeen perustietojen lisäksi ainakin seuraavat tiedot, joita käytetään hakemuksia vertailtaessa myös arviointikriteereinä:

- 1 Hakijan referenssit ja erityisosaamisalueet tontille edellytetyn ja hakijan esittämän hankkeen toteuttamiseen liittyen.
- 2 Tontille toteutettavan hankkeen toiminnallisen sisällön (esim. suunnitellun hankkeen sisältö ja sen kuvaaminen, mahdollisten mukana olevien sidosryhmien esittely, suunnitellut toteuttamiseen ja toiminnan sisältöön liittyvät innovatiiviset ratkaisut) määrittely.
- 3 Tontille suunnitellun hankkeen taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus.
- 4 Hankkeen arvioitu toteutusaikataulu sekä lyhyt kuvaus siitä, miten esitetystä aika-aulussa tullaan pysymään.

Hakemusten tulee sisältää kirjallinen kuvaus edellä mainituista seikoista (arviointikriteereistä). Lisäksi hakemuksiin on mahdollista liittää kuvia, taulukoita tai muuta hakemuksen sisältöä tukevaa oheismateriaalia. Edelleen hakemuksista tulee ilmetä, minkä kielistä päiväkotitoimintaa ko. hankkeen osalta tullaan

järjestämään. Hakemukset liitteineen tulee toimittaa myös pdf-muodossa esim. ulkoisella muistitikulla. Hakemusten tulee olla sisällöltään riittävän seikkaperäisiä ja yksityiskohtaisia siten, että niissä esitetyjen toiminnallisten ratkaisujen, teknisen toteutettavuuden sekä muiden esitettyjen tekijöiden toteutuminen on tontinluovutuksen yhteydessä todennettavissa esimerkiksi rakennuslupasuunnitelmista tai muutoin ulkopuolisen tahon antamin puolueettomin selvityksin. Tontti on suunniteltava ja toteutettava valitun varauksensaajan hakemuksen mukaisesti, ellei kaupungin kanssa erikseen erittäin painavasta perustelusta syystä johtuen toisin sovita. Tontin varauspäätökseen sekä lopulliseen luovutussopimukseen sisällytetään lisäksi edellä mainitusta veloitteesta tarpeelliset ehdot. Lisäksi hankkeen toteutumista seurataan Jätkäsaaren aluerakentamisprojektin aluetyöryhmän kokouksissa.

Hakemukset arvioidaan paremmuusjärjestykseen sen perusteella, kuinka ansiokkaasti ne täyttävät **kokonaisarvioinnin perusteella edellä tässä kohdassa mainitut arviointikriteerit**. Arvioinnista vastaa menettelyn järjestäjä, jolla on harkintansa mukaan oikeus kuulla myös muita kaupungin eri hallintokuntien, kuten varhaiskasvatustoimen edustajia.

Arvioinnissa etusijalla ovat englanninkieliset päiväkotihankkeet. Englanninkielisyyttä koskevalla vaatimuksella tarkoitetaan sitä, että opetuksen tulee tapahtua kokonaan tai pääosin englanniksi. Mikäli englanninkielisen päiväkotihankkeen toteuttamista koskevia hakemuksia ei lainkaan saada tai po. hakemukset ovat tämän hakuohjeen mukaisesti suoritettavan kokonaisarvioinnin perusteella laatutasoltaan heikkoja, voidaan tontin varauksensaajaksi esittää myös suomen- tai ruotsinkielisen päiväkotihankkeen toteuttamista esittävää hakijaa. Po. hakemusten arviointi tapahtuu niin ikään edellä tässä kohdassa mainittujen arviointikriteerien perusteella. Mikäli hakijoiden hakemusten välille ei suoritettavan arvioinnin perusteella saada aikaan selkeää eroa, tontin varauksensaajan valinta suoritetaan arpomalla.

Ehdollisia hakemuksia ei hyväksytä, mutta kaupunki pidättää kuitenkin oikeuden neuvotella ehdollisen hakemuksen tehneen hakijan kanssa tontin varaamisesta, mikäli hakumenettelyssä ei saada yhtään hyväksyttävää hakemusta.

Hakemuksen toimittamisen yhteydessä hakijan / konsortion on lisäksi toimitettava perustietojensa lisäksi seuraavat asiakirjat:

- verovelkatodistus
- todistus eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta

Kaupungilla on oikeus tarkistaa perustellusta syystä ja seuraamuksitta hakumenettelyn kuluessa ja ennen hakemusten toimittamisen määräajan päättymistä edellä mainittuja arviointikriteerejä esimerkiksi silloin, kun hankkeiden toteuttaminen suunnitellussa muodossa saattaisi johtaa kaupungin kannalta poikkeuksellisen korkeisiin kustannuksiin tai kun tontin tai sen ympäristön toiminnallisuus, käytettävyys, taloudellisuus ja toteutettavuus sitä muutoin edellyttävät.

5.3 HAKEMUSTEN TOIMITTAMINEN

Vapaamuotoiset kirjalliset tontin varaamista koskevat hakemukset liitteineen osoitetaan Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnalle ja niiden on oltava perillä Helsingin kaupungin Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun asiakaspalvelussa suljetussa kuoressa **perjantaina 5.1.2018 klo 13.00** mennessä (asiakaspalvelun osoite on Sörnäistenkatu 1, ensimmäinen kerros). Kuoret tulee varustaa merkinnällä ”Jätkäsaaren tontin 20820/1 hakumenettely”. Kaupunki pidättää oikeuden pidentää asiakirjojen jättämiseksi varattua aikaa.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä saadut hakemukset. Kaupunki ei vastaa mistään hakijoille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista, mikäli kaupunki päättää hylätä niiden toimittamat hakemukset tai mikäli niitä ei päätetä toteuttaa myöhemminkään sellaisenaan tai muutettuna, tai mikäli kaupunki päättää sulkea hakijan pois hakumenettelystä sen missä vaiheessa tahansa yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai lakisääteisten tai muiden vastaavien yhteiskunnallisten veloitteiden ja/tai harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen noudattamatta jättämisen perusteella. Kaupunki ei myöskään vastaa mistään haitoista, vahingoista tai kustannuksista, mikäli sen ja hakijan (varauksensaajan) välillä ei saada aikaan tonttia koskevaa lopullista luovutussopimusta. Edellä mainitun määräajan jälkeen myöhässä toimitetut/saapuvat hakemukset hylätään.

Hakemusten laatimisesta ja hakumenettelyyn osallistumisesta ei makseta mitään korvausta.

5.4 TONTIN VARAAMINEN

Helsingin kaupungin Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun Tontit -yksikkö valitsee tämän hakuohjeen ja siinä esitettyjen arviointikriteerien mukaisesti suoritettavan kokonaisarvioinnin perusteella yhden hakijan (tai konsortion), jota esitetään tontin varauksensaajaksi ja toteuttajaksi. Lopullisesti tontin varaamisesta päättää Tontit -yksikön ja kaupunkiympäristölautakunnan esityksestä kaupunginhallitus. Näin ollen tontille valitaan ainoastaan 1 varauksensaaja. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun Tontit -yksikkö voi myös seuraamuksitta esittää, että tontti jätetään kokonaan varaamatta. Edelleen kaupunkiympäristölautakunta ja/tai kaupunginhallitus voi seuraamuksitta päättää, että tontti jätetään kokonaan tai osittain varaamatta. Lisäksi varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 8 olevia kaupungin yleisiä tontinvarausehtoja ja liitteenä 9 olevia Länsisataman Jätkäsaaren alueellisia lisäehtoja, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

5.5 KILPAILUEHDOTUSTEN KÄYTTÖ- JA JULKAISUOIKEUS SEKÄ PALAUTUS

Hakumenettelyn järjestäjällä ei ole omistusoikeutta hakemuksiin. Kaikkien hakemusten tekijänoikeudet jäävät niiden tekijöille. Hakumenettelyn järjestäjällä on kuitenkin oikeus korvauksetta julkaista hakemuksista kuvia omissa julkaisuissaan, verkkosivuillaan ja näyttelyissä sekä muissa vastaavissa tilaisuuksissa ja tapahtumissa, ellei hakija sitä nimenomaan joltain osin perustellusta syystä kiellä.

Hakemuksiin mahdollisesti liittyvien tekijän-, käyttö- ja keksijänoikeuskysymyksien osalta noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä. Hakemuksia ei palauteta.

5.6 KYSYMYSTEN ESITTÄMINEN

Hakumenettelyyn osallistuvalla on mahdollisuus esittää sitä koskevia kysymyksiä. Kysymykset tulee tehdä nimi- ja yhteystiedoin varustettuna ja osoittaa Helsingin kaupungin Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun Tontit -yksikölle sekä lähettää sähköpostitse perjantaihin 10.11.2017 klo 14.00 mennessä osoitteeseen: kristian.berlin@hel.fi ja outi.santti@hel.fi.

Kaikki sähköpostilla erikseen esitetyt kysymykset ja niiden vastaukset pyritään julkaisemaan Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun internet-sivuilla (<https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/tontit>) viimeistään perjantaina 24.11.2017. Samalla tavalla ilmoitetaan Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun internet-sivuilla hakemusten laadintaan vaikuttavat mahdolliset lisäohjeet ja/tai tähän hakuohjeeseen tehtävät täydennykset ja korjaukset. Vain näin annetut tiedot ovat menettelyn järjestäjää sitovia.

LIITTEET

<i>Liite 1</i>	<i>Jätkäsaaren rakentamisen arvioidut aloitusajankohdat</i>
<i>Liite 2</i>	<i>Asemakaavan muutoksen nro 11770 kaavakartta määräyksineen</i>
<i>Liite 3</i>	<i>Toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille, päiv. 30.6.2017</i>
<i>Liite 4</i>	<i>Pohjarakennussuunnitelma, päiv. 31.8.2015</i>
<i>Liite 5</i>	<i>Yhteisjärjestelysopimus, päiv. 7.9.2015</i>
<i>Liite 6</i>	<i>Sopimus rasiteluonteisista oikeuksista, tontit 20820/1-4</i>
<i>Liite 7</i>	<i>Sopimus jätehuollon järjestämisestä tonteilla 20820/1 ja 20820/4</i>
<i>Liite 8</i>	<i>Kaupungin yleiset tontinvarausehdot</i>
<i>Liite 9</i>	<i>Länsisataman Jätkäsaaren alueelliset lisäehdot</i>
<i>Liite 10</i>	<i>30.6.2017 päivätty toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille</i>