

Helsingin Länsisataman Jätkäsaaren L3-varastomakasiinin konseptikilpailu



Kuva: Antti Pulkkinen

HAKUOHJE 17.4.2020

**Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön
toimiala**

Tiedustelut:

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies
puh. (09) 310 36441
ilkka.aaltonen@hel.fi

Katharina Mead, projekti-insinööri
puh. (09) 310 25452
katharina.mead@hel.fi

Helsinki

Sisällysluettelo

1.	KONSEPTIKILPAILUN TAUSTAA JA TARKOITUS	2
1.1	KILPAILUASIAKIRJAT.....	2
1.2	MENETTELYN TARKOITUS JA JÄRJESTÄJÄ	2
1.3	MENETTELYN PÄÄKOHDAT JA TAVOITEAIKATAULUT	3
2.	KONSEPTIKILPAILUN KOHTEENA OLEVAN KILPAILUALUEEN KUVAUS.....	4
2.1	KAAVATILANNE, YLEISTÄ.....	4
2.2	RAKENNUSSUOJELU JA ARKKITEHTUURI	4
3.	ILMOITTAUTUJIEN SUUNNITTELUTEHTÄVÄN SISÄLTÖ	5
3.1	KONSEPTI JA TOIMINNOT	5
3.2	SUUNNITTELUN SITOVA TÄHTÖKOHDAT	6
3.3	ILMOITTAUTUJILTA EDELLYTETTÄVÄT KONSEPTISUUNNITELMAT JA NIIDEN SISÄLTÖ	7
4.	KILPAILUALUEEN TOTEUTUKSEN LÄHTÖKOHDAT JA PERIAATTEET	9
4.1	KILPAILUALUEEN TOTEUTTAMISEN PERIAATTEET	9
4.2	YLEISET ALUEET JA KUNNALLISTEKNIikka	9
4.3	MYynti- JA VUOKRAUSHINNAT SEKÄ LUOVUTUKSEN PERIAATTEET	10
4.3.1	MAANVUOKRA	10
4.3.2	RAKENNUKSEN MYynti	11
4.3.2	VAKUUS.....	11
5.	KONSEPTIKILPAILUN ETENEMINEN JA RATKAISEMINEN.....	11
5.1	ILMOITTAUTUNEIDEN HYVÄKSYMINEN MENETTELYYN (OSALLISTUMISOIKEUS) JA ILMOITTAUTUMINEN	11
5.2	ILMOITTAUTUMISASIAKIRJOJEN ARVIOINTI	12
5.2.1	ARVIONTIRYHMÄ JA SUUNNITELMIEN ARVIOINTI	12
5.2.2	KYSYMYSTEN ESITTÄMINEN.....	12
5.3	ILMOITTAUTUMISASIAKIRJOJEN TOIMITTAMINEN JA NEUVOTTELUIHIN VALITSEMINEN	12
5.3.1	ILMOITTAUTUMISASIAKIRJAT JA NIIDEN TOIMITTAMINEN	12
5.3.2	ILMOITTAUTUNEIDEN VALITSEMINEN NEUVOTTELUIHIN.....	13
5.3.3	NEUVOTTELUJEN KESKEISET TAVOITTEET	13
5.4	KILPAILUN RATKAISEMINEN JA KILPAILUALUEEN VARAAMINEN	14
5.5	KONSEPTISUUNNITELMIEN JA KILPAILUEHDOTUSTEN KÄYTTÖ- JA JULKAISUOIKEUS.....	14
5.6	KONSEPTISUUNNITELMIEN JA KILPAILUEHDOTUSTEN PALAUTUS OSALLISTUJILLE	14
	LIITTEET	14

LÄNSISATAMAN JÄTKÄSAAREN L3-VARASTOMAKASIININ KONSEPTIKILPAILU

1. KONSEPTIKILPAILUN TAUSTAA JA TARKOITUS

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala järjestää kilpailun Helsingin Jätkäsaarella osoitteessa Tyynenmerenkatu 6 (asemakaavan mukainen ohjeellinen tontti 20799/1) sijaitsevan nykyisen L3-varastomakasiinirakennuksen (jäljempänä ”rakennus”) kehittämistä, suunnittelusta ja ostamisesta. Rakennusta koskevan kaupan yhteydessä tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella rakennuksen ostajalle.

Rakennukseen haetaan monipuolista kulttuurin, vapaa-ajan ja yhdessäolon konseptia, joka voi rakentua esimerkiksi taiteen, liiketilojen, kokoontumistilojen, majoituksen ja toimitilan ympärille. Vetovoimainen sijainti mahdollistaa kiinnostavat ja monipuoliset palvelut niin kaupunkilaisille kuin matkailijoillekin.

Rakennuksen kokonaisala on n. 14 935 brm² ja nykyisen asemakaavan nro. 12351 mukainen rakennusoikeus on 11 000 k-m². Tarkoituksena on, että rakennus vapautuu mahdollisesta vuokratyöstä omistusoikeuden siirtyessä ostajalle, elleivät kaupungin ja ostajan välillä erikseen toisin sovita. Kilpailuehdotukset voivat perustua joko nykyiseen asemakaavarakaisuun tai asemakaavamuutokseen.

Kaupungilla ei ole omaa käyttötarvetta rakennukselle, joten rakennuksen korjaaminen ja mahdollinen lisärakentaminen muuhun käyttötarkoitukseen on tarpeen. Nykyisen asemakaavan osoittamaan rakennusoikeuteen on mahdollista esittää korotusta jäljempänä tässä kilpailuohjelmassa sanotuin rajoituksin.

1.1 KILPAILUASIAKIRJAT

Kilpailua koskevat asiakirjat ovat saatavilla Cloudia/HILMA/tarjouspalvelu.fi kautta.

1.2 MENETTELYN TARKOITUS JA JÄRJESTÄJÄ

Konseptikilpailun (jäljempänä myös ”hakumenettely”) tarkoituksena on neuvottelujen avulla tuottaa parhaiten tässä hakuohjeessa asetetut arviointi- ja valintakriteerit (asetetut tavoitteet) täyttävä, alustavan konseptisuunnitelmien perusteella laadittava kilpailuehdotus liitteen 1 mukaisen kilpailualueen (jäljempänä ”kilpailualue”) toteuttamisen ja mahdollisen asemakaavan muutoksen laatimisen perustaksi. Näin ollen, konseptisuunnitelma ja kilpailuehdotus voivat perustua joko nykyisen asemakaavan mukaiseen ratkaisuun tai asemakaavan muutokseen.

Kaupunki varanee kilpailualueen jäljempänä mainitulla tavalla parhaiten asetetut tavoitteet täyttävälle kilpailuehdotuksen esittäneelle toteuttajalle, joka toimii vastaisuudessa tontin toteuttajana ja osallistuu mahdolliseen kilpailualueen kaavoitukseen. Mahdollinen kaavoitusmenettely toteutetaan kumppanuuskaavoituksena yhdessä kaupungin ja kilpailun voittaneen tahon kanssa.

Mikäli kilpailuehdotus edellyttää asemakaavan muutosta, kumppanuuskaavoitus käynnistetään kilpailun jälkeen, kun kilpailun voittaneen tahon kanssa on solmittu esisopimus rakennuksen luovutuksesta ja kaupunki on päättänyt tontin varaamisesta kumppanuuskaavoitusta varten. Asemakaavan muutoksen pohjana on kilpailun voittaneen tahon kilpailuehdotus.

Kilpailija sitoutuu laatimaan asemakaavoituksen pohjaksi tarvittavat tarkemmat suunnitelmat ja selvitykset kaupunkiympäristön toimialan ohjauksessa.

Asemakaavamuutoksen valmistelu, käsittely ja hyväksyminen noudattavat maankäyttö- ja rakennuslain sääntelemää kaupungin normaalia kaavoitusprosessia ja päätöksentekojärjestystä muutoksenhakumahdollisuuksiin.

Kilpailualue varataan yhdelle varauksensaajalle kokonaisuudessaan, eivätkä hakijat siten voi ilmoittautua hakumenettelyyn vain osittain esimerkiksi tietyn alueen tai rakennuksen osan osalta. Varauksensaajan tulee pystyä toteuttamaan koko kilpailualueen rakennusoikeus tämän hakuohjeen, mahdollisesti laadittavan asemakaavan sekä kilpailualueen koskevien varauspäätösten ja tontin lopullisen luovutussopimuksen mukaisesti.

Hakumenettelyn järjestäjänä toimii kaupunkiympäristölautakunta. Menettelyn käytännön järjestelyistä huolehtivat kaupunkiympäristötoimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosasto sekä kaupunkiympäristötoimialan asemakaavapalvelu.

Hakumenettelyyn ilmoittautumisesta sekä hakumenettelyn tarkemmasta sisällöstä, kuten sen eri vaiheista, aikataulusta ja asetetuista tavoitteista on tarkemmin mainittu jäljempänä tässä hakuohjeessa.

Päätökset kilpailun voittajan kanssa tehtävästä rakennuksen luovuttamisesta ja tontin vuokraamisesta tekee kaupungin toimivaltainen toimielin tai viranhaltija.

Järjestäjän edustajina toimii:

Johtava tonttiasiamies Ilkka Aaltonen
puh. (09) 310 36441
ilkka.aaltonen@hel.fi

Katharina Mead, projekti-insinööri
puh. (09) 310 25452
katharina.mead@hel.fi

Hakuohje on luettavissa ja tulostettavissa internet -sivuilla osoitteessa: hel.fi/tontit.

1.3 MENETTELYN PÄÄKOHDAT JA TAVOITEAIKATAULUT

Kilpailu käynnistyy kaupunkiympäristölautakunnan hyväksytyä tämän hakuohjeen ja kilpailun käynnistämisen.

Ilmoittautuminen tapahtuu toimittamalla konseptisuunnitelmat kilpailualueen suunnittelusta ja toteuttamisesta jäljempänä kohdassa esitetyn mukaisesti 30.9.2020 klo 15.00 mennessä.

Neuvotteluihin valitaan 1 – 2 parhaiten arviointi- ja valintakriteerit (asetetut tavoitteet) täyttäneitä konseptisuunnitelmaa. Ilmoittautujien on täytettävä muun muassa kilpailualueen toteuttamisen edellyttämät yleiset kelpoisuusedellytykset.

Neuvottelut valittujen ilmoittautujien kanssa kilpailuehdotusten tuottamiseksi on tarkoitus järjestää arviolta marras-joulukuussa 2020.

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päättäneen varata kilpailualueen tässä hakuohjeessa mainitulla tavalla arviointiryhmän ja kaupunkiympäristötoimialan esityksen perusteella parhaimman kilpailuehdotuksen laatineelle taholle arviolta alkuvuonna 2021. Varauspäätöksen jälkeen kilpailun voittajan kanssa allekirjoitetaan esisopimus rakennuksen luovutuksesta.

Hankkeen mahdollisesti tarvitsema asemakaavan muutos käynnistyy kilpailun ratkettua kilpailualueen varaamisen ja rakennuksen esisopimuksen tultua voimaan. Kilpailualueen toteuttamisen mahdollisesti edellyttämä asemakaavan muutos valmistellaan kaupungin ja varauksensaajan yhteistyönä kumppanuuskaavoituksena arviolta vuosien 2021-22 aikana.

Kilpailualue on rakentamiskelpoinen. Hakumenettelyn tavoitteena on, että kilpailualueella sijaitsevassa rakennuksessa toteutettavat rakentamistoimenpiteet käynnistyvät mahdollisimman pian asemakaavan muutoksen lainvoimaistumisen jälkeen. Tavoitteena on, että kiinteistön korjaus- ja rakennustyöt voivat alkaa vuonna 2022 edellyttäen, ettei mahdollisesti laadittavasta asemakaavan muutoksesta valiteta. Tavoitteena on, että kilpailualueen rakentaminen saatetaan päätökseen vuoden 2023 aikana.

Kilpailun virallinen kieli on suomi. Kilpailuehdotukset tulee laatia suomen kielellä.

Neuvottelujen kaikki vaiheet käydään ja siihen liittyvät asiakirjat laaditaan suomen kielellä.

2. KONSEPTIKILPAILUN KOHTEENA OLEVAN KILPAILUALUEEN KUVAUS

2.1 KAAVATILANNE, YLEISTÄ

Kilpailualue käsittää L3-varastomakasiinirakennuksen tontteineen (kaupunginosa 20 Länsisatama Jätkäsaari, kortteli 20799, ohjeellinen tontti 1). Tontin nykyinen asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on KTY/s: Toimitilarakennusten korttelialue, jossa on teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas suojeltava rakennus. Rakennukseen saa sijoittaa julkisia palveluita, myymälä-, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuustiloja, koulutus-, kokoontumis-, studio- ja näyttelytiloja sekä kahvila- ja ravintolatiloja tai muita asiakaspalvelutiloja.

Tontin pohjoisreuna rajautuu tontilla sijaitsevan rakennuksen päätyyn. Lars Sonckin suunnittelema L3-varastomakasiinirakennus on valmistunut vuonna 1924 Jätkäsaaren itäreunalle. Rakennus on suojeltu asemakaavassa sr-1 -merkinnällä. Varastomakasiini on rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti huomattavan arvokas rakennus.

Kokonaisala	10 214 htm ²
Bruttoala	14 395 brm ²
Asemakaavamerkintä	KTY/s
Käyttötarkoitus	Toimitilarakennus
Kerrosten määrä	4 kerrosta ja kellari
Rakennustunnus	4265
Tilavuus	46 800 m ³

Rakennuksessa on tehty vuoden 2019 aikana väli aikaista käyttötarkoituksen muutosta koskeva korjaustyö, lupatunnus 20-1504-18-D. Peruskorjauksen hankesuunnitelma on liitteenä 11.

Kaupunki on käynnistänyt selvityksen tontilla sijaitsevan rakennuksen perustamistavasta ja sitä koskeva selvitys tullaan liittämään osaksi kilpailumateriaalia selvityksen valmistuttua.

Helsingin kaupunki ei ole laatinut kilpailualueelle suunnitteluperiaatteita tai toteutussuunnittelua ohjaavia viitesuunnitelmia.

Suunnittelun sitovista lähtökohdista on kerrottu tarkemmin tämän hakuohjeen kohdassa 3.2.

2.2 RAKENNUSSUOJELU JA ARKKITEHTUURI

Rakennus on osa kahden rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan makasiinirakennuksen muodostamaa kokonaisuutta. Varastomakasiinit L2 ja L3 suunniteltiin vuosina 1935 ja 1923 ja ne ovat Jätkäsaarella vanhimpia jäljellä olevia sataman historiasta kertovia rakennuksia.

Makasiinirakennus on suojeltu sr-1 määräyksellä 2017 voimaan tulleessa asemakaavassa: *Rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti huomattavan arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjauksia tai muutoksia, jotka heikentävät julkisivujen ja vesikaton rakennustaiteellista, kaupunkikuvallista tai teollisuushistoriallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ja sisätilan ominaispiirteitä. Olemassa olevat porrashuoneet tulee säilyttää. Suojelluissa rakennuksissa korjaamisen lähtökohdista tulee olla rakennusten alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden ja rakennusosien kuten julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden ulko-ovien, lastauslaitureiden tms. ja muiden teollisuushistoriasta kertovien yksityiskohtien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.*

Suojelumääräys edellyttää, että rakennuksen tulevan käytön tulee olla sellaista, ettei kokonaisarkkitehtuuriin vaikuttavia suuria muutoksia jouduta tekemään eivätkä rakennuksen olennaiset tilalliset, rakenteelliset ja yksityiskohtiin liittyvät ominaispiirteet vaarannu. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan rakennuk-

seen voi sijoittaa sellaisia toimintoja, jotka mahdollistavat rakennuksen keskeisten arkkitehtonisten ominaispiirteiden säilymisen, kuten esim. toimistotiloja, liiketiloja, työtiloja, kokoustiloja, näyttely- ja galleria ym. vastaavia tiloja.

Rakennuksen sr-1 suojelumääräyksessä todetaan, ettei mm. vesikaton rakennustaiteellista, kaupunkikuvallista tai teollisuushistoriallista arvoa saa muutoksilla heikentää. Näin ollen kaupunginmuseo suhtautuu varauksellisesti rakennuksen mahdolliseen korottamiseen. Rakennuksen korottaminen usealla kerroksella merkitsisi sen alkuperäisen arkkitehtonisen idean merkittävää muuttamista, olemassa olevan rakennuksen jäädessä alisteiseksi ja jalustamaiseksi. Mikäli kuitenkin rakennuksen korottamista suunnitellaan, tulee sen lähtökohdaksi olla olemassa olevan arkkitehtuurin kunnioittaminen ja maltillisuus. Sen sovittaminen olemassa olevaan kokonaisuuteen arkkitehtoniset arvot ja identiteetti säilyttäen on olennaista. Rakennuksen päätyösiön arkkitehtonisesti keskeinen asema porrastorjintaan tulee säilyttää.

Jätkäsaaren uudistuminen satamaympäristöstä asuinalueeksi on merkinnyt alueen luonteen totaalista muutosta. Sitäkin tärkeämpää on, että muutamat säilyneet historialliset rakennukset säilyttävät jatkossakin arvonsa ja erityisen ominaislaatunsa sekä luovat ajallista ulottuvuutta nykyisille ja tulevaisuuden kaupunkilaisille. Pian sata vuotta täyttävän Sonckin makasiinirakennuksen L3:n historiallinen, arkkitehtoninen ja kaupunkikuvallinen arvo erityisen huomattava. Hyvällä ja huomaavaisella suunnitteluotteella sen arkkitehtuuri, merkitys, kiinnostavuus voidaan säilyttää.

Lisätiedot rakennussuojelusta ja kohteen historiallisesta arvosta liitteessä 2.

3. ILMOITTAUTUJIEN SUUNNITTELUKOHTEIDEN SISÄLTÖ

3.1 KONSEPTI JA TOIMINNOT

Kilpailualueelle haetaan vetovoimaista konseptia kulttuuritoimintojen, kaupallisten palveluiden ja kaupunkilaisille avoimen toiminnan muodostamalle kokonaisuudelle. Ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa kaupunkilaisille avoimia palveluita. Rakennuksen pohjoispäähän on mahdollista esittää toteutettavaksi pieni hotelli. Kilpailualueella sijaitsee säilytettävä nosturi, joka pitää suunnitella osaksi konseptisuunnitelmaa. Nosturi kuuluu rakennuksen kauppaan ja sen omistus siirtyy rakennuksen ostajalle. Konseptin palvelurakenne tulee suunnitella eri käyttäjäryhmille, lähiseudun asukkaille, kaupunkilaisille sekä matkailijoille. Kilpailualueelle haetaan sekoittunutta kokonaisratkaisua. Toimintoja voivat olla esimerkiksi:

- Kulttuuritoimintaa, yksityinen galleria, yksityinen museo tms.
- Liiketilaa, palveluita, toimitilaa, koulutuspalveluita, showroomeja, pientuotantotiloja.
- Pienehkö hotelli rakennuksen pohjoispäähän on mahdollinen (laivamelu huomioitava).
- Uudenlaisia kulttuurin, kaupan ja palveluiden konsepteja.

Kaupunki ei tule hankkeeseen mukaan omistajana eikä vuokralaisena. Konseptisuunnitelman mukaisen toiminnan edellyttämä pysäköinti on järjestettävä omalla tontilla tai muuten alueellisesti sopimalla. Seuraavat toiminnot eivät ole mahdollisia:

- Päivittäistavarakauppa
- Asuminen
- Varasto

Tämän hakuohjeen ehdot asettavat sitovat konseptisuunnitelmien laatimista ohjaavat lähtökohdat ja ne toimivat myös hakumenettelyn perustana. Konseptisuunnitelmat sekä jatkoneuvottelujen jälkeen laadittava kilpailuehdotus tulee laatia koko kilpailualueelle. Suunnitelmia ei siten voi laatia vain osalle kilpailu- aluetta.

Kilpailualueen kokonaisratkaisun, konseptin kuvaaminen ja kilpailualueelle sijoittuvien eri toimintojen määrittely ovat keskeinen osa laadittavaa konseptisuunnitelmaa sekä kilpailuehdotusta.

3.2 SUUNNITTELUN SITOVAT LÄHTÖKOHDAT

Laadittavien konseptisuunnitelmien sekä kilpailuehdotusten tulee perustua tässä hakuohjeessa asetettuihin reunaehtoihin. Vähäiset poikkeamiset sitovista lähtökohdista voivat olla mahdollisia, mikäli ne parantavat kilpailualueen kaupunkikuvallisia ominaisuuksia, palveluratkaisuja sekä suunnitellun hankkeen toteutuskelpoisuutta.

Kilpailijan tulee esittää konseptisuunnitelmassa suunnitelma koko kilpailualueelle. Rakennuksen tuleva käyttötarkoitus tulee esittää kilpailuehdotuksessa.

Suunnittelussa tulee erityisesti huomioida rakennuksen ja nosturin kunnostaminen suojelumääräysten mukaisesti ja sovittaminen kaupunkirakenteeseen. Rakennuksen suojeluarvot ovat suunnittelun lähtökohta vaikka lisärakentamista esitettäisiin.

Seuraavat reunaehdot on huomioitava suunnittelussa:

Alue / ympäristö

- Rakennuksen ja satama-altaan väliin jää kaupungille kuuluva julkinen jalankulku/kevyen liikenteen alue.
- Sataman suljetun alueen jälkeen ensimmäisenä rakennuksena L3 muodostaa alkukohdan avoimelle rantapromenadille, joka jatkuu aina Hietalahdenrantaan, Bulevardille ja Telakkarantaan asti.
- Tyynermerenkadun liikennemäärä on noin 5 000 ajoneuvoa/vrk ja ennusteiden mukaan liikennemäärä kasvaa tulevaisuudessa arviolta 10 000 ajoneuvoon/vrk.

Toimintakuvaus

- Kilpailun kohteelle haetaan uudenlaista konseptia asumisen läheisyyteen sijoittuvalle kulttuuri-, liiketila- tai muulle keskeistä sijainnista hyötyvälle yksityiselle kokonaisuudelle.
- Kilpailun kohteelle haetaan toiminnoiltaan sekoittunutta kokonaisratkaisua; erimuotoista toimintaa sekä kaupallisia ja yksityisiä palveluita. Konseptin palvelurakenne suunnitellaan eri käyttäjäryhmille, kuten kaupunkilaisille sekä kotimaan ja ulkomaan matkailijoille. Palveluiden tiloja voidaan suunnitella moni- ja/tai yhteiskäyttöisiksi.
- Kilpailun kohteen muodostaman kokonaisratkaisun ja konseptin kuvaaminen ja kohteeseen sijoituvien eri toimintojen määrittely ovat keskeinen osa laadittavia konseptisuunnitelmia sekä kilpailuehdotusta.

Rakennussuojelu

- Rakennuksen näkyvyyden johdosta sen yleishahmo ja julkisivuarkkitehtuuri on erityisesti huomioitava, kun sitä kunnostetaan tai muutetaan. Rakennuksen päätyosien arkkitehtonisesti keskeinen asema porrastorneineen tulee säilyttää, eikä vesikaton mahdollinen korottaminen saa olennaisesti muuttaa yleishahmoa. Kaikkien muutosten lähtökohtana tulee olla olemassa oleva arkkitehtuuri.
- Rakennuksessa tehtävät korjaukset tai muutokset eivät saa vähentää arvokkaiksi todettujen sisätilojen arvoa. Olemassa olevat porrashuoneet tulee säilyttää. Tulevan käytön tulee olla järjestettävissä suojelumääräysten puitteissa.
- Nosturin omistus siirtyy ostajalle, joka vastaa jatkossa suojellun nosturin ylläpidosta.
- Nosturia saa hyödyntää osana konseptia.

Vastuullisuus ja elinkaarikestävyys

- Suunnittelun tulee tukeutua kolmeen tasapainoisesti ratkaistavaan näkökulmaan, jotka ovat sosiaalinen, taloudellinen ja ympäristöllinen kestävyys.
- Rakennuksen energiatehokkuutta on pyrittävä parantamaan suojelun puitteissa.
- Rakennus tulee suunnitella elinkaarijoustavana ja materiaalitehokkaana.

Suunnittelun sitovista lähtökohdista mainittakoon erityisesti seuraavat:

1. Kilpailualueen ohjeellinen kokonaislaajuus (rakennusoikeus) on arviolta 11 000 k-m². Tämän estämättä konseptisuunnitelmissa voidaan tutkia kokonaislaajuudeltaan (rakennusoikeudeltaan) suuremman hankkokonaisuuden toteuttamista edellyttäen, että tässä hakuohjeessa asetetut ehdot täyttyvät. Rakennusoikeuden olennainen kasvattaminen vaatii asemakaavamuutoksen.
2. Kilpailualueelle vastaisuudessa kaavoitettavien tonttien ohjeelliset alustavat autopaikkanormit ovat seuraavat:
 - Hotellit, enint. 1 ap / 350 k-m²
 - Toimistot, enint. 1 ap / 350 k-m²
 - Myymälät, enint. 1 ap / 120 k-m²
 - Muut tilat, enint. 1 ap / 250 k-m²

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden perustellusta syystä tehdä muutoksia tai tarkennuksia edellä esitettyihin autopaikkanormeihin.

3. Kilpailualueelle vastaisuudessa kaavoitettavien tonttien ohjeelliset alustavat polkupyöräpaikkanormit ovat seuraavat:
 - Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 50 toimistokerrosneliometriä kohden.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden perustellusta syystä tehdä muutoksia tai tarkennuksia edellä esitettyihin polkupyöräpaikkanormeihin.

4. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen kokonaisuus. Tämä lähtökohta on niin ikään kirjattu sitovana tavoitteena ensisijaisesti ajatellen myöhempää suunnittelu- ja toteutusvaihetta, ei ilmoittautumisvaihetta.
5. Tavoitteena on sijoittaa kilpailualueelle kulttuuritoimintaa, liike- ja palvelutiloja sekä uudenlaisia vetovoimaisia konsepteja niin kaupunkilaisille kuin matkailijoillekin. Ensimmäinen kerros tulee suunnitella palveluiltaan yleisölle avoimeksi.

Sitovat tavoitteet myöhempään suunnittelu- ja toteutusvaiheeseen

6. Kilpailualueen ulkoalueet tulee suunnitella toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena kokonaisuutena siten, että ne liittyvät sujuvasti olemassa olevaan kaupunkikuvaan. Kilpailualueen pohjoispuolella Suezinkadun ja Clarion-hotellin huollon toimintamahdollisuudet tulee turvata rakennuksen rakentamisen ja käytön aikana. Myös tämä lähtökohta on kirjattu sitovana tavoitteena ensisijaisesti ajatellen myöhempää suunnittelu- ja toteutusvaihetta, ei ilmoittautumisvaihetta.
7. Suunniteltavan kokonaisuuden tulee olla konseptiltaan elinkelpoinen sekä toteuttamiskelpoinen. Konseptisuunnitelmissa ja kilpailuehdotuksissa tulee kuvata uskottavalla tavalla osapuolten sitoutuminen esitetyn hankkokonaisuuden toteuttamiseen. Konseptin jalkautus ja esitettyjen suunnitelmien toteuttaminen on keskeinen tavoite ja edellyttää sitoutumista koko toteuttavalta organisaatiolta. Kaupunki katsoo konseptisuunnitelman ja kilpailuehdotuksen olevan lupaus laadusta johon toteutusorganisaatio sitoutuu hankkeen loppuun saakka.

3.3 ILMOITTAUTUJILTA EDELLYTETTÄVÄT KONSEPTISUUNNITELMAT JA NIIDEN SISÄLTÖ

Konseptisuunnitelmassa ja kilpailuehdotuksessa on hakijan ja hankkeen perustietojen lisäksi esitettävä seuraavat seikat, joita käytetään suunnitelmia vertailtaessa myös arviointi- ja valintakriteereinä (asetetut tavoitteet):

Kilpailualueen kokonaisratkaisu ja toiminnallinen sisältö, konsepti

1. Kokonaisratkaisun konseptuaalinen kuvaaminen sekä toiminnallisen sisällön määrittely (esim. taiteen ja kulttuurin toiminnot, museo, galleria, liiketilat, majoituspalvelut, ravintolapalvelut, kokouspalvelut, markkinapaikat).
2. Kuvaus kilpailualueelle suunnitellun kokonaisuuden rakentamisen perusratkaisuista, rakenteesta sekä kuvaus elinkaarijoustavuudesta. Kuvaus tehdään esim. abstraktina aksonometrisenä esityksenä (nk. räjähdyksaksonometria), josta ilmenee eri toimintojen sijoittuminen suhteessa toisiinsa.

Historiallinen arvo ja identiteetti

3. Historiallisen arvon säilyminen tai vaaliminen osana kokonaisuutta.

Kilpailuehdotuksen toteuttamiskelpoisuus

4. Kilpailualueelle suunnitellun hankekokonaisuuden taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus sekä arvioitu toteutusaikataulu.

Hakijan yhteistyökumppaneiden kokoonpano ja sitoutuminen yhteistyöhön

5. Yhteistyökumppaneiden esittely, heidän referenssinsä ja erityisosaamisalueensa. Edellytetään, että osapuoliksi otetaan myös palveluiden tuottajia tai kehittäjiä sekä palvelu-, liike- ja/tai muiden alojen toimijoita.
6. Kuvaus yhteistyökumppaneina olevien osapuolten sitoutumisesta esitetyn hankekokonaisuuden toteuttamiseksi (esim. sopimusjärjestelyin tai muulla uskottavalla tavalla) sekä kuvaus toteuttajan sitoutumisesta konseptin läpivientiin suunnitelmista ilmenevällä laadulla.

Konseptisuunnitelman tulee sisältää kirjallinen kuvaus edellä mainituista seikoista (asetetuista tavoitteista). Lisäksi mainituissa suunnitelmissa tulee esittää kuvaus kilpailualueelle suunnitellun hankekokonaisuuden rakentamisen perusratkaisuista sekä rakenteesta edellä mainittuna aksonometrisenä esityksenä. Näin ollen kilpailualueelle suunniteltua hankekokonaisuutta ja eri toimintoja ei tarvitse esittää asemapiirroksena. Konseptisuunnitelmat tulee toimittaa kokonaisuudessaan A3- vihkona, joka tulee toimittaa myös pdf-muodossa esim. ulkoisella muistitikulla.

Konseptisuunnitelman ja erityisesti kilpailuehdotuksen tulee olla muotoilultaan ja sisällöltään riittävän seikkaperäistä ja yksityiskohtaista siten, että suunnitelmissa osoitettujen toiminnallisten, laadullisten, teknisen toteutettavuuden ja muiden esitettyjen tekijöiden toteutuminen on todennettavissa esimerkiksi rakennuslupasuunnitelmista tai muutoin ulkopuolisen tahon antamin puolueettomin selvityksin.

Konseptisuunnitelmien perusteella valitaan osallistuja(t) kohdassa 5.3.2 mainitulla tavalla jatkoneuvotteluihin. Konseptisuunnitelmista ilmenevää laatutasoa, esitettyä hankekokonaisuutta, toiminnallista sisältöä tai muita perusratkaisuja ei voi neuvotteluvaiheessa heikentää. Konseptisuunnitelmat viimeistellään neuvottelujen kuluessa kilpailualueen toteuttamista koskevaksi kilpailuehdotukseksi, joka sisältää muun ohella mahdollisen asemakaavoituksen pohjaksi laadittavan viitesuunnitelman. Osallistuja vastaa kustannuksellaan viitesuunnitelman laatimisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Kilpailuehdotuksessa on kysymys osallistujan antamasta sitovasta laatulupauksesta, minkä vuoksi osallistuja on velvollinen noudattamaan kilpailualueen ja sen toteutuksessa vähintään po. suunnitelmassa ilmoitettuja laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä toiminnallisia-, sisällöllisiä- ja muita perusratkaisuja, ellei kaupungin kanssa toisin erikseen sovita. Kilpailuehdotuksen sitovuus varmistetaan kilpailualueen varauspäätösten ja lopullisten luovutusasiakirjojen ehdoin. Lisäksi kilpailuehdotuksen toteutumista seurataan Jätkäsaaren aluerakentamisprojektin aluetyöryhmän kokouksissa.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa perustellusta syytä ja seuraamuksitta neuvottelujen kuluessa edellä mainittuja kriteerejä (asetettuja tavoitteita) esimerkiksi silloin, kun hankkeen toteuttaminen suunnitelmassa muodossa saattaisi johtaa kaupungin kannalta poikkeuksellisen korkeisiin kustannuksiin tai kun kilpailualueen tai sen ympäristön toiminnallisuus, käytettävyys, taloudellisuus ja toteutettavuus sitä muutoin edellyttävät.

4. KILPAILUALUEEN TOTEUTUKSEN LÄHTÖKOHDAT JA PERIAATTEET

4.1 KILPAILUALUEEN TOTEUTTAMISEN PERIAATTEET

Kaupungin ja kilpailun voittajan välillä laaditaan neuvottelujen perusteella esitys kilpailualueen varaimiseksi kumppanuuskaavoitusta varten, mikäli kilpailuehdotuksen toteuttaminen edellyttää asemakaavamuutosta. Kilpailun voittaja osallistuu kilpailualueen toteuttamisen edellyttämän, kumppanuuskaavoituksen toteutettavan asemakaavan muutoksen valmisteluun. Asemakaavoituksen lähtökohtana ovat tässä hakuohjeessa ja kilpailuehdotuksessa esitetyt reunaehdot ja perusratkaisut.

Kilpailun voittaja (jäljempänä myös "toteuttaja") on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan kokonaisvastuuperiaatteella hankkeen sekä tätä palvelevat pysäköintijärjestelyt kokonaan valmiiksi tämän hakuohjeen, kilpailuehdotuksen, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden, mahdollisesti laadittavan asemakaavan muutoksen sekä varauspäätösten ja lopullisten luovutusasiakirjojen mukaisesti. Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset ja noudattamaan niissa annettuja ohjeita ja määräyksiä. Rakennettaessa toteuttaja on velvollinen noudattamaan muun ohella hyvää rakennuttamis- ja rakentamiskäytäntöä.

Toteuttaja vastaa lisäksi kustannuksellaan kaikista 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.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaavoitus on viranomaistoimintaa, joten Helsingin kaupunki ei vastaa mistään toteuttajalle mahdollisesti aiheutuvista haitoista, vahingoista tai kustannuksista, mikäli Kilpailualueen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutos viivästyy esimerkiksi valituksen johdosta tai kaavamuu- tos ei tule sisällöltään, laajuudeltaan tai muuten voimaan toteuttajan esittämän hankkeen toteuttamisen edellyttämällä tavalla.

4.2 YLEISET ALUEET JA KUNNALLISTEKNIikka

Kilpailualueen tontin ulkopuolella olevat kadut ja muut yleiset alueet sekä kunnallistekniset verkostot ovat valmiit. Rakentaminen ei saa aiheuttaa häiriöitä Tyynenmerenkadun liikenteelle eikä katua saa avata. Tyynenmenenkadun katu- tai yleisiä alueita ei tulla vuokraamaan työmaa-alueiksi.

Jätkäsaaren uusilla asuin- ja toimitila-alueilla tonttien jätehuolto hoidetaan keskitetysti alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä. Helsingin kaupunki on perustanut Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä "jäteyhtiö") putkikeräysjärjestelmän rakennuttamista, käyttöä, ylläpitoa, omistamista ja hallinnointia varten. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella. Kilpailualueella sijaitsevan rakennuksen ostaja on velvollinen liittymään jäteyhtiön osakkaaksi merkitsemällä Kilpailualueella sijaisevan tontin asemakaavan tai myöhemmän asemakaavan muutoksen mukaista rakennusoikeutta vastaavan määrän jäteyhtiön äänioikeudettomia 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 (1/2020) arviolta noin 50-58 euroa/k-m². Jäteyhtiöön liittymisestä ja jätteen putkikeräysjärjestelmästä on sanottu myös Jätkäsaaren alueellisissa lisäehdoissa. Kaupunki ja jäteyhtiö pidättävät kaikki oikeudet tarkistaa tässä esitettyä alustavaa hinta-arviota ja jäteyhtiöön liittymisen ehtoja.

Putkikeräysjärjestelmän runkoputki on tuotu Suezinkatua Tyynenmerenkadun ali päättyen L3-makasiinin tontin pohjoispäättyyn. Haaroitus kiinteistölle on toteutettu.

Rakennuksen luovutuksen yhteydessä kiinteistön olemassa olevat kunnallistekniset liittymät siirtyvät rakennuksen ostajalle.

4.3 MYYNTI- JA VUOKRAUSHINNAT SEKÄ LUOVUTUKSEN PERIAATTEET

Kilpailun voittajan kanssa tullaan neuvottelemaan esisopimus rakennuksen luovuttamisesta sekä tontin vuokraamisesta toteutusehtoineen. Rakennusta koskeva esisopimusluonnos on tämän hakuohjeen liitteessä 14. Toteuttaja vastaa kilpailualueella rakennuksen kunnostamisesta kilpailuehdotuksen esittämällä tavalla sekä siihen liittyvistä toteutusjärjestelyistä sekä tarvittavista rasitejärjestelyistä.

Toteuttaja vastaa tontin ja sillä sijaitsevan rakennuksen toiminnallisesta ja teknistaloudellisesta konseptista ja ratkaisusta. Toteuttaja vastaa siitä, että kohteesta muodostuu yhtenäinen ja toimiva kokonaisuus. Toteuttaja sitoutuu kokonaisvastuuperiaatteella rakennuksen kunnostamiseen, kehittämiseen ja kilpailuehdotuksen toteuttamiseen pitkällä tähtäimellä ja vastaa kaikista kehittämisestä, toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvista kustannuksista.

Esisopimuksen tekemisen jälkeen kaupunki käynnistää tarvittaessa kaavamuutoksen laatimisen, voittaneen kilpailuehdotuksen pohjalta. Esisopimuksen mukaisesti rakennus myydään kun mahdollinen asemakaavan muutos on tullut voimaan.

Rakennuksen myynnin ja tontin vuokraamisen yhteydessä tehdään tarvittavat rasite tai muut vastaavat sopimukset alueen käyttöön liittyvien tarpeiden turvaamisesta.

4.3.1 MAANVUOKRA

Tontin vuosivuokra on 5 % tontin laskennallisesta arvosta, joka määräytyy käyttötarkoituksittain määritettyjen rakennusoikeuden yksikköhintojen sekä rakennusoikeuden määrän perusteella noudattaen kaupungin maanvuokraustoiminnan tavanomaisia ehtoja, hankkeen toteutukseen liittyviä ehtoja sekä tontti- ja aluekohtaisia lisäehtoja. Maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra-ajasta, rakennusoikeuden yksikköhinnoista ja muista maanvuokran määrittelyn keskeisistä periaatteista päättää kaupunginvaltuusto. Vuokra-ajaksi esitetään noin 50 vuotta.

Tontin maanvuokra määritetään käyvän hinnan mukaan. Kaupunki teettää jatkoon valittujen konseptisuunnitelmien osalta arvion rakennusoikeuksien käyvästä hinnasta ulkopuolisella asiantuntijalla. Arvio teetetään ennen kilpailuehdotusten jättämistä ja käypä hintataso esitetään kullekin osallistujalle erikseen.

Kilpailun kohteeseen (mahdollisella asemakaavan muutoksella tai poikkeamispäätöksellä) vastaisuudessa muodostettavien muiden pääkäyttötarkoitusten mukaisten rakennusoikeuksien hinnat ovat noin:

- Liiketilojen rakennusoikeus: 500 euroa/k-m²
- Hotellirakennusoikeus: 500-600 euroa/k-m²
- Toimistorakennusoikeus: 550-650 euroa/k-m²

Edellä esitetyt hinnat perustuvat kaupungin hankkimaan ja ulkopuolisen asiantuntijan laatimaan arvioon. Po. hinta-arvioita on edelleen tarkoitus täsmentää neuvottelujen aikana ulkopuolisen asiantuntijan arviolausuntoon perustuen niin, että lopulliset hinnat on sovittu ennen kilpailuehdotusten jättämistä. Muiden kuin edellä mainittujen käyttötarkoitusten yksikköhinnat määritetään tapauskohtaisesti erikseen.

Tontin vuokrahintaa esitetään eri tilalajien rakennusoikeuksien mukaisesti vaihtelevina hintoina. Teknisen tilan rakennusoikeudesta ei peritä vuokraa. Vuokrahintaa sidotaan elinkustannusindeksiin ja sitä korotetaan kilpailuehdotuksen jättämisen ja vuokrasopimuksen alkamishetken väliseltä ajalta elinkustannusindeksin pisteluvun muutosta vastaavasti. Kaupungin noudattaman käytännön mukaisesti porrashuoneet lasketaan kokonaisuudessaan käytettävään rakennusoikeuteen, jolloin niiden osalta peritään myös kokonaisuudessaan kauppahintaa.

Kaupunki luovuttaa tontin pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella. Maanvuokrasopimuksen mahdollisesti sisällytettävästä osto-oikeudesta voidaan neuvotella kilpailun neuvotteluvaiheessa. Neuvottelut osto-oikeudesta riippuvat jatkoneuvotteluihin valitun (tai valittujen) konseptisuunnitelmien kokonaisuudesta.

4.3.2 RAKENNUKSEN MYYNTI

Kilpailun toiseen vaiheeseen valituilta kilpailijoilta tullaan pyytämään kirjallista tarjousta rakennuksen ja nosturin ostamisesta kilpailuehdotuksen jättämisen yhteydessä. Rakennuksen ja nosturin kauppahinta tulee maksaa kokonaisuudessaan rakennuksen kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa.

Ostajalla on oikeus suorittaa Due diligence –tarkastus kaupan kohteesta ennen rakennuksen esisopimuksen allekirjoittamista. Kaupunki sitoutuu huolehtimaan siitä, että ostajalla on pääsy rakennukseen sekä mahdollisuus suorittaa rakennuksessa kustannuksellaan tarpeelliseksi katsomansa tarkastukset. Ostaja on velvollinen ilmoittamaan mahdollisista löydöksistään Kaupungille viipymättä.

4.3.2 VAKUUS

Rakennuksen ja nosturin ostajan tulee luovuttaa Kaupungille liitteenä 14 olevassa esisopimuksessa mainittujen ehtojen noudattamisen vakuudeksi pankkitakaus tai muu Kaupungin hyväksymä vakuus. Vakuuden tulee olla suuruudeltaan 100.000 euroa ja sen tulee olla voimassa kuuden (6) kuukauden ajan esisopimuksen voimassaolon päättymisestä. Mikäli ostaja vetäytyy esisopimuksen mukaisesta kaupasta, esisopimuksessa mainittujen ennakkoehtojen tultua täytetyiksi tai mikäli ennakkoehdot jäävät toteutumatta ostajan toimenpiteistä tai laiminlyönneistä johtuen, kaupungilla on oikeus ryhtyä vakuuden realisointia koskeviin toimenpiteisiin. Mikäli esisopimuksen mukaista kauppaa ei panna täytäntöön, kaupungista johtuvasta syystä tai mikäli ennakkoehdot jäävät täyttymättä kaupungista johtuvasta syystä, kaupunki on velvollinen palauttamaan vakuuden takaisin sen antajalle.

5. KONSEPTIKILPAILUN ETENEMINEN JA RATKAISEMINEN

5.1 ILMOITTAUTUNEIDEN HYVÄKSYMINEN MENETTELYYN (OSALLISTUMISOIKEUS) JA ILMOITTAUTUMINEN

Konseptikilpailu suunnataan rakennusliikkeille, sijoittajille, rakennuttajille tai heidän muodostamilleen yhteisliittymille sekä eri kokoisten kulttuuri-, palvelu-, liike- ja/tai muiden alojen yhteisöille tai yrityksille. Lisäksi edellytetään, että osapuoliksi otetaan myös palveluiden kehittäjiä, kulttuurikentän toimijoita sekä palvelu-, liike- ja/tai muiden alojen pienempiä ja/tai keskisuuria toimijoita.

Kilpailun kohde varataan yhdelle toteuttajalle, eivätkä kilpailijat siten voi ilmoittautua kilpailuun vain osittain esimerkiksi rakennuksen tietyn osan tai rakennusoikeuden osalta. Toteuttajan tulee pystyä toteuttamaan koko kohteen rakennusoikeus tämän kilpailuohjelman, mahdollisen laadittavan asemakaavan sekä kilpailualueutta koskevien päätösten ja tonttien lopullisten luovutussopimusten mukaisesti.

Menettelyyn ilmoittautuvan tulee pystyä toteuttamaan tämän hakuohjeen mukaisesti rakennusteknisesti erittäin vaativalle alueelle pääosin palvelu-, liike- ja toimitiloja arviolta yhteensä noin 11 000 k-m² ilmoittautujan esittämässä konseptisuunnitelmissa, kilpailualueen toteuttamisen edellyttämässä ja vastaisuudessa mahdollisesti laadittavassa asemakaavan muutoksessa sekä muissa viranomaisohjeissa määritellyllä tavalla.

Ilmoittautujalla tulee olla arviointihetkellä käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus, taloudelliset ja muut edellytykset kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle sijoittuvan ja esittämänsä rakennusteknisesti vaativan yhteensä arviolta noin 11 000 k-m²:n suuruisen hankekokonaisuuden toteuttamiseksi (yleiset kelpoisuusedellytykset). Ilmoittautujan on esitettävä selvitys yleisistä kelpoisuusedellytyksistä (esim. referenssit laajuudeltaan, toiminnoiltaan ja sisällöllisesti vastaavanlaisten hankkeiden toteuttamisesta) arviointiryhmälle (ks. kohta 5.3.1).

Ilmoittautuminen tapahtuu toimittamalla kilpailualueutta koskevat konseptisuunnitelmat jäljempänä tässä hakuohjeessa mainitulla tavalla.

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

5.2 ILMOITTAUTUMISASIAKIRJOJEN ARVIOINTI

5.2.1 ARVIONTIRYHMÄ JA SUUNNITELMIEN ARVIOINTI

Kilpailun järjestäjät arvioivat jätetyt kilpailuehdotukset jäljempänä ilmoitettujen arviointikriteerien mukaisesti. Kilpailun järjestäjät voi pyytää kilpailuehdotuksista lausuntoa tai arviota ulkopuolisilta riippumattomilta asiantuntijoilta. Ulkopuoliset arviot tai lausunnot eivät sido kilpailun järjestäjiä.

Arviointiryhmä valitsee tämän kilpailuohjelman mukaisesti ja siinä esitettyjen arviointi- ja valintakriteerien, perusteella yhden toteuttajan, jota esitetään kilpailun voittajaksi.

Arviointiryhmä voi myös esittää kilpailuehdotukseen jatkosuunnitteluohjeita, joita tulee noudattaa hankkeen jatkosuunnittelussa. Lisäksi kilpailun voittaja on velvollinen soveltuvin osin noudattamaan kaupungin yleisiä tontinvarausehtoja Länsisataman Jätkäsaaren alueellisia lisäehtoja, ellei kaupungin kanssa toisin sovi.

Ilmoittautumisasiakirjat (konseptisuunnitelmat) ja kilpailuehdotukset arvioi paremmuusjärjestykseen arviointiryhmä sen perusteella, kuinka ansiokkaasti mainitut suunnitelmat ja ehdotukset täyttävät kokonaisarvioinnin perusteella tämän hakuohjeen kohdassa 3 asetetut ja neuvotteluissa mahdollisesti tarkennetut arviointi- ja valintakriteerit. Lisäksi arviointiryhmä arvioi, täyttääkö kilpailualueelle laadittu kilpailuehdotus hakuohjeessa ja neuvotteluissa asetetut tavoitteet. Arviointiryhmään kuuluvat hakumenettelyn järjestäjän nimeäminä:

- Matti Kajansinkko, asemakaavoitus
- Sakari Mentu, rakennussuojelu
- Ilkka Aaltonen, tontinluovutus
- Pirkka Hellman, rakennusvalvonta
- Sanna-Mari Jäntti, strategiset hankkeet
- Outi Sääntti, aluerakentaminen
- Mari Männistö, kulttuuri- ja vapaa-aika

5.2.2 KYSYMYSTEN ESITTÄMINEN

Ilmoittautumismenettelyyn osallistuvalla on mahdollisuus esittää sitä koskevia kysymyksiä. Kysymykset tulee tehdä Cloudia-järjestelmän kautta sekä lähettää sähköpostitse (katharina.mead@hel.fi) 29.5.2020 klo 15.00 mennessä.

Kaikki esitetyt kysymykset ja niiden vastaukset pyritään julkaisemaan cloudia järjestelmässä viimeistään 12.6.2020. Samalla tavalla ilmoitetaan tontit-yksikön internet-sivuilla ilmoittautumisasiakirjojen (konseptisuunnitelmat) laadintaan vaikuttavat mahdolliset lisäohjeet ja/tai tähän hakuohjeeseen tehtävät täydennykset ja korjaukset. Vain näin annetut tiedot ovat menettelyn järjestäjää sitovia.

5.3 ILMOITTAUTUMISASIAKIRJOJEN TOIMITTAMINEN JA NEUVOTTELUIHIN VALITSEMINEN

5.3.1 ILMOITTAUTUMISASIAKIRJAT JA NIIDEN TOIMITTAMINEN

Ilmoittautujan yleiset kelpoisuusedellytykset ja osallistuminen hakumenettelyyn arvioidaan kilpailun arviointiryhmän toimesta ennen konseptisuunnitelmien arvioinnin aloittamista. Tämän vuoksi ilmoittautujan tulee konseptisuunnitelmien toimittamisen yhteydessä selvittää myös yleiset kelpoisuusedellytyksensä sekä toimittaa ilmoittautujan perustietojen (osapuolten nimi-, osoite- ja yhteyshenkilötiedot) lisäksi ainakin seuraavat asiakirjat:

- *Kunkin osapuolen verovelkatodistus*
- *Todistus kunkin osapuolen eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta*

- *Referenssiluettelo osapuolten viimeisen 5 vuoden aikana toteuttamista laajuudeltaan, toiminnoiltaan ja sisällöllisesti vastaavanlaisista hankkeista. Varauksensaajalla tulee olla kokemusta vaativista korjausrakentamisen hankkeista ja hybridikohteiden toteuttamisesta.*

Ilmoittautumisasiakirjat (konseptisuunnitelmat sekä edellä mainitut selvitykset) liitteineen osoitetaan Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnalle, ja niiden on oltava perillä Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa suljetussa kuoressa perjantaina 30.9.2020 klo 15.00 mennessä. Asiakaspalvelun osoite on Kaupunkiympäristötalon asiakaspalvelu, PL 58231, 00099 Helsingin kaupunki. Käyntiosoite on Työpajankatu 8, 00580 Helsinki. Aineisto tulee toimittaa paperisen lisäksi usb-muistitikulle tallennettuna. Kuoret tulee varustaa merkinnällä ”L3-satamamakasiinin konseptikilpailu”. Kaupunki pidättää oikeuden pidentää asiakirjojen jättämiselle varattua aikaa.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä konseptisuunnitelmat. Kilpailun järjestäjillä on oikeus keskeyttää kilpailu perustellusta syystä. Kaupunki ei vastaa mistään osallistujille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista, mikäli kaupunki päättää hylätä niiden esittämät konseptisuunnitelmat tai mikäli niitä ei päätetä toteuttaa myöhemminkään sellaisenaan tai muutettuna, tai mikäli kaupunki päättää sulkea ilmoittautujan pois menettelystä sen missä vaiheessa tahansa yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai lakisääteisten tai muiden vastaavien yhteiskunnallisten veloitteiden ja/tai harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen noudattamatta jättämisen perusteella. Edellä mainitun määräjän jälkeen myöhässä toimitetut/saapuvat ilmoittautumisasiakirjat hylätään.

Konseptisuunnitelmien laatimisesta ja menettelyyn osallistumisesta ei makseta mitään korvausta.

5.3.2 *ILMOITTAUTUNEIDEN VALITSEMINEN NEUVOTTELUIHIN*

Arviointiryhmä valitsee tämän hakuohjeen mukaisesti ja siinä esitettyjen arviointi- ja valintakriteerien perusteella neuvotteluihin 1 – 2 parhaiten asetetut tavoitteet täyttäneitä konseptisuunnitelman esittänyttä ilmoittautujaa.

5.3.3 *NEUVOTTELUJEN KESKEISET TAVOITTEET*

Kaupungin edustajina neuvotteluihin osallistuvat arviointiryhmä ja sen nimeämät asiantuntijat.

Neuvottelujen keskeisenä tavoitteena on saattaa neuvotteluihin valittujen esittämät konseptisuunnitelmat laatutasoltaan, toteutuskelpoisuudeltaan, sisällöltään ja yksityiskohdiltaan lopulliseen muotoonsa ottaen huomioon tässä hakuohjeessa niille asetetut ja neuvotteluissa mahdollisesti tarkennetut tavoitteet (arviointi- ja valintakriteerit). Mikäli ehdotuksessa esitetään lisärakentamista tai asemakaavamuutosta edellyttäviä ratkaisuita, kilpailuehdotuksen tulee sisältää muun ohella asemakaavoituksen pohjaksi laadittava viitesuunnitelma.

Neuvotteluissa selvitetään tarkemmin muun ohella rakentamisen aloittamiseen ja toteutuksen vaiheistamiseen liittyviä kysymyksiä, viitesuunnitelman laadintaan ja sisältöön liittyviä kysymyksiä, rakennussuojeluun, kaupunkikuvaan ja kaavoitukseen liittyviä kysymyksiä, kaupungin ja toteuttajan välisiä urakkarajoja ja vastuita, yleisten ja muiden alueiden toteuttamisaikatauluja, rakennuksen myyntihintaa sekä tontin vuokraushintaa sekä tontin varaus- ja luovutusehtoja.

Kilpailun järjestäjä pyytää neuvotteluvaiheeseen valitulta tai valituilta kilpailijoilta sitovan tarjouksen neuvottelusta rakennuksen oston ja tonttien vuokraamisen esisopimusehdotuksesta. Tarkistettu sitova tarjous pyydetään lopullisen projektisuunnitelman perusteella.

Mikäli kilpailuehdotus ja laadittava projektisuunnitelma perustuvat nykyiseen asemakaavaan, tehdään varauksensaajalle tonttivaraus, minkä lisäksi solmitaan rakennuksen luovutusta koskeva esisopimus.

Neuvottelujen päätteeksi valmistellaan kilpailualueita koskeva varauspäätös parhaiten asetetut tavoitteet täyttävälle kilpailuehdotuksen esittäneelle toteuttajalle tämän hakuohjeen mukaisesti.

Mikäli neuvotteluissa ei päästä kaupungin ja ilmoittautujan kanssa yhteisymmärrykseen molempia osapuolia tyydyttävästä ratkaisusta, arviointiryhmällä on oikeus esittää kaupunkiympäristölautakunnalle po. ilmoittautujan esittämän projektisuunnitelman hylkäämistä ja jatkaa neuvotteluja harkintansa mukaan ensisijaisesti seuraavaksi parhaan konseptisuunnitelman esittäneen ilmoittautujan kanssa.

Mikäli hakumenettelyyn osallistuneista ei löydy neuvottelukumppania, kaupungilla on oikeus osoittaa muu taho kilpailualueen toteuttajaksi ja menetellä kilpailualueen suhteen muutoinkin parhaaksi katsomallaan tavalla.

5.4 KILPAILUN RATKAISEMINEN JA KILPAILUALUEEN VARAAMINEN

Arviointiryhmä valitsee tämän hakuohjeen mukaisesti ja siinä esitettyjen arviointi- ja valintakriteerien, neuvottelujen ja kilpailuehdotuksen perusteella yhden osallistujan, jota esitetään kilpailun voittajaksi ja kilpailualueen varauksensaajaksi.

Arviointiryhmä voi myös esittää, että kilpailualue jätetään osittain tai kokonaan varaamatta. Arviointiryhmä voi myös esittää kilpailun voittaneelle hankkeelle jatkosuunnitteluohjeita, joita se on velvollinen varausaikana noudattamaan. Lisäksi varauksensaaja on velvollinen soveltuvin osin noudattamaan liitteenä 4 olevia kaupungin yleisiä tontinvarausehtoja sekä liitteenä 5 olevia Länsisataman Jätkäsaaren alueellisia lisäehtoja, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

Lopullisesti Kilpailualueen varaamisesta tai varaamatta jättämisestä päättää arviointiryhmän ja kaupunkiympäristölautakunnan esityksestä kaupungihallituksen elinkeinojaos.

5.5 KONSEPTISUUNNITELMIEN JA KILPAILUEHDOTUSTEN KÄYTTÖ- JA JULKAISUOIKEUS

Kilpailuun osallistuneen tahon laatimat konseptisuunnitelmat ja kilpailuehdotuksessa tarkennetut suunnitelmat jäävät kilpailijan omaisuudeksi. Kilpailun järjestäjällä ei ole omistusoikeutta suunnitelmiin. Kaikkien ehdotusten tekijänoikeudet jäävät tekijälle. Kilpailun järjestäjällä on kuitenkin oikeus korvauksetta julkaista neuvotteluihin valituista konseptisuunnitelmista kuvia omissa julkaisuissaan, verkkosivuillaan ja näyttelyissä sekä muissa vastaavissa tilaisuuksissa ja tapahtumissa.

Suunnitelmiin liittyvien tekijän- ja käyttöoikeuskysymysten osalta noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä.

Mikäli suunnitelma sisältää voimassa olevan lainsäädännön mukaisia liikesalaisuuden piiriin kuuluvia kohtia, tulee niistä olla yksilöity selvitys ja se tulee olla helposti erotettavissa suunnitelmasta.

Materiaaleja käytetään viestinnässä eri kanavissa ja kaupunki voi jakaa niitä esimerkiksi Helsingin kaupungin aineistopankin kautta.

5.6 KONSEPTISUUNNITELMIEN JA KILPAILUEHDOTUSTEN PALAUTUS OSALLISTUJILLE

Konseptisuunnitelmia ja kilpailuehdotuksia ei palauteta.

LIITTEET

<i>Liite 1</i>	<i>Kilpailualueen viitteellinen sijaintikartta</i>
<i>Liite 2</i>	<i>Satamamakasiinin L3 historiallinen arvo</i>
<i>Liite 3</i>	<i>Asemakaava 12351</i>
<i>Liite 4</i>	<i>Kaupungin yleiset tontinvarausehdot</i>
<i>Liite 5</i>	<i>Länsisataman Jätkäsaaren alueelliset lisäehdot</i>
<i>Liite 6</i>	<i>Kilpailualueetta koskeva haitta-ain selvitys</i>
<i>Liite 7</i>	<i>Kuntotutkimus</i>
<i>Liite 8</i>	<i>Sisäilmatutkimus</i>
<i>Liite 9</i>	<i>Asbesti- ja haitta-ainetutkimus</i>
<i>Liite 10</i>	<i>Rakennuslupapäätös</i>
<i>Liite 11</i>	<i>Korjauksen hankesuunnitelma, pohjakuvat ja muut liitteet</i>
<i>Liite 12</i>	<i>Leikkausluonnos</i>
<i>Liite 13</i>	<i>Pohjapiirroksot</i>
<i>Liite 14</i>	<i>Rakennuksen esisopimusluonnos</i>