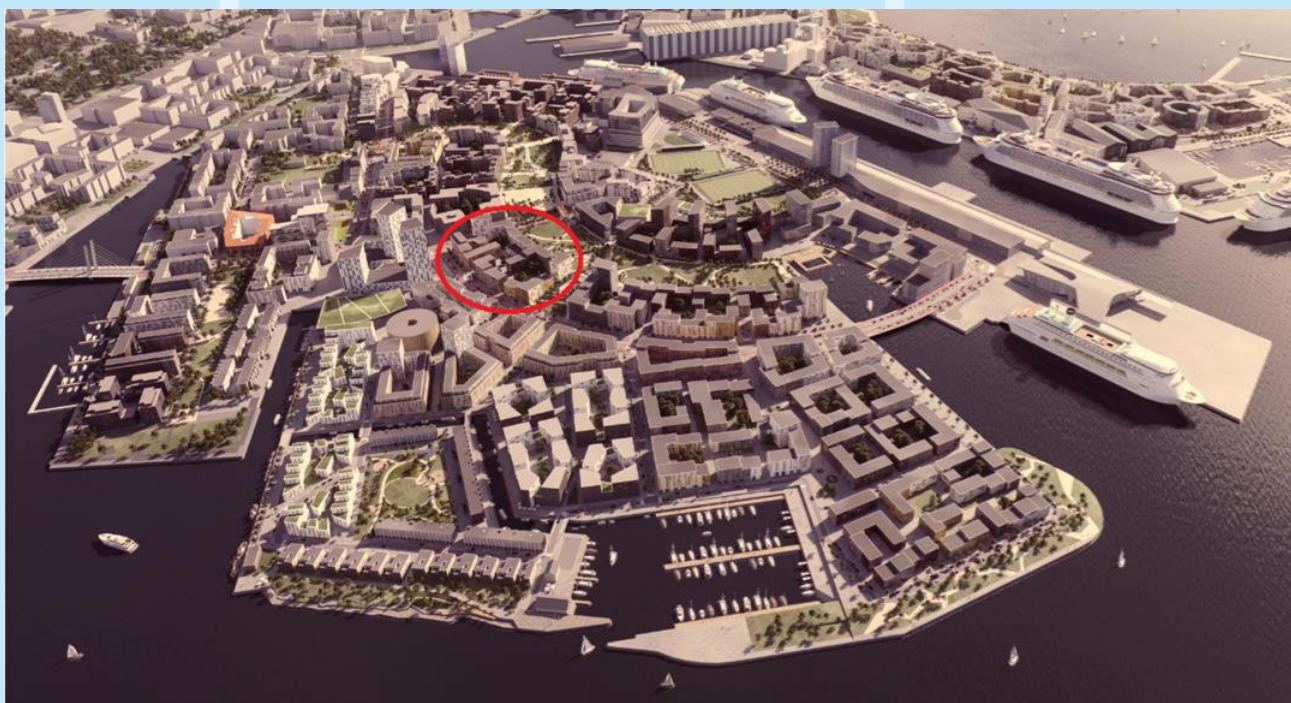


Länsisataman Jätkäsaaren nk. palvelukorttelien ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely



Kuva: kaupunkisuunnitteluvirasto

HAKUOHJE 15.12.2016

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston
tonttiosasto, asuntonttitoimisto

Tiedustelut: kiinteistölakimies Kristian Berlin

kristian.berlin@hel.fi

Sisällysluettelo

1.	ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENETTELYN TAUSTAA JA TARKOITUS	3
1.1	VARAUSPÄÄTÖS.....	3
1.2	JÄTKÄSAAREN ALUEEN YLEISKUVAUS	3
1.3	MENETTELYN TARKOITUS JA JÄRJESTÄJÄ.....	3
1.4	MENETTELYN PÄÄKOHDAT JA TAVOITEAIKATAULUT.....	4
2.	ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENETTELYN KOHTEENA OLEVAN KILPAILUALUEEN KUVAUS	5
2.1	YLEISTÄ	5
2.2	KILPAILUALUEEN KAAVATILANNE.....	5
2.3	KILPAILUALUEELLE VASTAISUUDESSA KAAVOITETTAVIEN ASUNTOTONTTIEN RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTOJAKAUMA.....	5
2.4	ALUSTAVAT MAAPERÄ- JA RAKENNETTAVUUSTIEDOT	6
3	ILMOITTAUTUJIIEN SUUNNITTELUKÄYTÄVÄN SISÄLTÖ	7
3.1	YLEISTÄ	7
3.2	SUUNNITTELUN SITOAVAT LÄHTÖKOHDAT.....	7
3.3	ILMOITTAUTUJILTA EDellyTETTÄVÄT KONSEPTISUUNNITELMAT JA NIIDEN SISÄLTÖ	9
4	KILPAILUALUEEN TOTEUTUKSEN LÄHTÖKOHDAT JA PERIAATTEET	10
4.1	KILPAILUALUEEN / SILLE VASTAISUUDESSA MUODOSTETTAVIEN TONTTIEN TOTEUTTAMISEN PERIAATTEET	10
4.2	YLEISTEN ALUEIDEN JA KUNNALLISTEKNIIKAN TOTEUTTAMISEN PERIAATTEET	11
4.3	KILPAILUALUEELLE TOTEUTETTAVA ASUKASPUISTON SISÄTILA.....	11
4.4	KILPAILUALUEELLE VASTAISUUDESSA MUODOSTETTAVIEN TONTTIEN MYYNTI- JA VUOKRAUSHINNAT SEKÄ LUOVUTUKSEN PERIAATTEET	12
5	ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENETTELYN ETENEMINEN JA RATKAISEMINEN	14
5.1	ILMOITTAUTUNEIDEN HYVÄKSYMISEN MENETTELYYN (OSALLISTUMISOIKEUS) JA ILMOITTAUTUMINEN.....	14
5.2	ILMOITTAUTUMISASIAKIRJOJEN ARVIOINTI	15
5.2.1	ARVIONTIRYHMÄ JA SUUNNITELMIEN ARVIOINTI.....	15
5.2.2	KYSYMYSTEN ESITTÄMINEN	15
5.3	ILMOITTAUTUMISASIAKIRJOJEN TOIMITTAMINEN JA NEUVOTTELUIHIN VALITSEMINEN	15
5.3.1	ILMOITTAUTUMISASIAKIRJAT JA NIIDEN TOIMITTAMINEN.....	15
5.3.2	ILMOITTAUTUNEIDEN VALITSEMINEN NEUVOTTELUIHIN	16
5.3.3	NEUVOTTELUIHIN KESKEISET TAVOITTEET	16
5.4	KILPAILUN RATKAISEMINEN JA KILPAILUALUEEN VARAAMINEN	17

5.5	KILPAILUEHDOTUSTEN KÄYTTÖ- JA JULKAISUOIKEUS.....	17
5.6	KILPAILUEHDOTUSTEN PALAUTUS.....	17
	LIITTEET.....	17

LÄNSISATAMAN JÄTKÄSAAREN NK. PALVELUKORTTELIIEN ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENETTELY KILPAILUALUEEN VARAAMISEKSI ASUNTO-, PALVELU- JA LIIKETILAHANKKEITA VARTEN

1. ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENETTELYN TAUSTAA JA TARKOITUS

1.1 VARAUSPÄÄTÖS

Kaupunginhallitus päätti 23.11.2015 (1 141 §) varata Länsisataman Jätkäsaaresta alueen (jäljempänä: "Kilpailualue") kilpailulliseen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyyn, jossa haetaan uudenlaista konseptia asumisen ja arjen hyvinvointipalveluiden kokonaisuudelle (nk. "Palvelukorttelit"). Edelleen varauspäätöksen mukaan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella Kilpailualue varataan yhdelle tai useammalle varauksensaajalle tai näiden muodostamalle konsortiolle vapaarahoitteiseen, hitas- tai väli- muodon asuntotuotantoon sekä arkea tukevien kaupallisten ja yksityisten palveluiden toteuttamiseksi.

Kilpailualueelle (nk. Palvelukortteihin) haetaan toiminnoiltaan monimuotoista konseptia. Palvelukortteiden rakenne tulee suunnitella eri sukupolville, käyttäjäryhmille, kortteiden asukkaille ja muille kaupunkilaisille. Kilpailualueen kokonaislaajuus (rakennusoikeus) tulee olemaan arviolta noin 30 000 – 40 000 k-m², josta asumista tulee olemaan arviolta enintään noin 35 000 k-m².

Samalla kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan järjestämään päätöksen tarkoittaman ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn, päättämään sen ehtoista sekä ratkaisemaan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn.

Varauspäätös on liitteenä 1.

1.2 JÄTKÄSAAREN ALUEEN YLEISKUVAUS

Jätkäsaari ja sinne sijoittuva Palvelukorttelien Kilpailualue ovat osa Länsisataman muutosprosessia vanhan tavarasatama-alueen muuttamisessa uudeksi kantakaupungin asuinalueeksi. Alueen kaupunkirakenne ja kaupunkikuva suunnitellaan kantakaupungin osaksi; monipuoliseksi ja tiiviiksi. Laadukkaalla asuntoalueella painotetaan asumismuotojen monipuolisuutta ja uudentyypin kaupunkiasumisen eri muotoja. Alueen suunnittelussa otetaan huomioon terveys- ja ympäristönäkökohdat sekä yhdyskuntarakentamisen taloudellisuus.

Jätkäsaaren kaavailtujen asunto- ja muiden hankkeiden rakentamisen aloittamisen alustavat arvioidut aikataulut ilmenevät liitteestä nro 2. Po. aikatauluihin saattaa tulla muutoksia.

1.3 MENETTELYN TARKOITUS JA JÄRJESTÄJÄ

Länsisataman Jätkäsaaren nk. Palvelukorttelien ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä myös "hakumenettely") tarkoitus on tässä hakuohjeessa kuvatulla tavalla neuvottelujen kautta tuottaa parhaiten tässä hakuohjeessa asetetut arviointi- ja valintakriteerit (asetetut tavoitteet) täyttävä alustavien konseptisuunnitelmien perusteella laadittava lopullinen projektisuunnitelma Kilpailualueen toteuttamisen ja asemakaavan laatimisen perustaksi.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kyseessä on ensisijaisesti nimenomaan konseptikilpailu, ei arkkitehtuuri-kilpailu.

Kaupunki varaa Kilpailualueen jäljempänä mainitulla tavalla parhaiten asetetut tavoitteet täyttävälle lopullisen projektisuunnitelman esittäneelle eri yhteisöjen muodostamalle yhteenliittymälle, konsortiolle (varauksensaaja), joka osallistuu Kilpailualueen kaavoitukseen (kumppanuuskaavoitus) ja toimii vastaisuudessa Kilpailualueelle kaavoitettavien asuinkeuhkalo- ja muiden tonttien toteuttajana.

Kilpailualue varataan yhdelle varauksensaajalle (konsortiolle) samalla kertaa, eivätkä hakijat siten voi ilmoittautua hakumenettelyyn vain osittain esimerkiksi tietyn alueen tai vain asuinrakennusoikeuden osalta. Varauksensaajan tulee pystyä toteuttamaan koko Kilpailualueen rakennusoikeus tämän hakuohjeen, laadittavan asemakaavan sekä Kilpailualueen koskevien varauspäätösten ja tonttien lopullisten luovutussopimusten mukaisesti.

Kilpailualue varataan siten, että ensi vaiheessa neuvottelujen päätteeksi siitä tehdään varauspäätös kumppanuuskaavoitusta varten parhaiten asetetut tavoitteet täyttävälle lopullisen projektisuunnitelman

esittäneelle konsortiolle (varauksensaaja). Asemakaavoituksen edettyä ehdotusvaiheeseen varauspäätöstä tarkennetaan tonttikohtaisesti vastuullisten toteuttajatahojen, rahoitus- ja hallintamuotojen, tonttien luovutusmuotojen ja -ehtojen, tonttien toteutus- ja luovutusaikataulujen ja muiden kaupungin määrittämien tarpeellisten ehtojen osalta kuitenkin niin, että varauspäätöksen perustana on tässä hakuohjeessa ja lopullisessa projektisuunnitelmassa asetetut ja ilmoitetut reunaehdot, ellei erikseen toisin sovi.

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

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

Järjestäjän edustajina toimivat kiinteistölakimies Kristian Berlin (kiinteistövirasto, tonttiosasto, PL 2214, 00099 Helsingin kaupunki, puh. (09) 310 36438, e-mail: kristian.berlin@hel.fi) sekä toimistopäällikkö Pekka Saarinen (kiinteistövirasto, tonttiosasto, PL 2214, 00099 Helsingin kaupunki, puh. (09) 310 36380, e-mail: pekka.t.saarinen@hel.fi).

Hakumenettelyn sihteerinä toimii projekti-insinööri Katharina Mead (Kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosasto, e-mail: katharina.mead@hel.fi).

Hakuohje on luettavissa ja tulostettavissa tonttiosaston internet -sivuilla osoitteessa:

www.hel.fi/kv/tontti ajankohtaista -kohdassa.

1.4 MENETTELYN PÄÄKOHDAT JA TAVOITEAIKATAULUT

Ilmoittautuminen tapahtuu toimittamalla konseptisuunnitelmat Kilpailualueen suunnittelusta ja toteuttamisesta. Ilmoittautumismenettely konseptisuunnitelmien toimittamiseksi päättyy keskiviikkona 31.5.2017 klo 15.00.

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

Neuvottelut valittujen ilmoittautujien kanssa lopullisten projektisuunnitelmien tuottamiseksi on tarkoitus järjestää arviolta elo-lokakuussa 2017.

Kiinteistölautakunta päättäneen varata tässä hakuohjeessa mainitulla tavalla arviointiryhmän ja kiinteistötoimen esityksen perusteella Kilpailualueen parhaimman lopullisen projektisuunnitelman laatineelle taholle (konsortiolle) arviolta marras-joulukuussa 2017.

Kilpailualueen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutos valmistellaan kaupungin ja valitun varauksensaajan yhteistyönä ns. kumppanuuskaavoituksena arviolta vuosien 2017-2019 aikana.

Kilpailualueen rakentaminen on tarkoitus aloittaa arviolta vuoden 2019 aikana edellyttäen, ettei laadittavasta asemakaavan muutoksesta valiteta. Sitovana tavoitteena on, että vähintään noin 20 % Kilpailualueelle laadittavalla asemakaavan muutoksella muodostettavasta asuinrakennusoikeudesta on lähtenyt rakentumaan viimeistään vuoden kuluessa kaavamuutoksen lainvoimaistumisesta. Kilpailualueen rakentaminen on tarkoitus saattaa päätökseen arviolta vuoteen 2022 mennessä.

Kilpailualueen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamista, mutta muilta osin alue on rakentamiskelpoinen.

Hakumenettelyn tavoitteena on Kilpailualueen mahdollisimman pikainen rakentamisen aloittaminen asemakaavan muutoksen voimaantulon jälkeen.

2. ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENETTELYN KOHTEENA OLEVAN KILPAILUALUEEN KUVAUS

2.1 YLEISTÄ

Jätkäsaaren Palvelukortteleiden Kilpailualue sijaitsee varsin keskeisellä paikalla Helsingin kaupungin Länsisataman kaupunginosassa rakennettavan Jätkäsaaren keskellä. Kilpailualueita rajaavat pohjoisessa ko-koajakatuna Länsisatamankatu, idässä ja etelässä rakennettava Hyväntoivonpuisto ja lännessä kokoajaka- katuna Atlantinkatu. Länsisatamankatu ja Atlantinkatu on viimeistelytyitä lukuunottamatta jo rakennettu valmiiksi, ja Hyväntoivonpuiston rakentaminen pyritään aloittamaan arviolta vuosina 2017 – 2019.

Kilpailualue on vapautunut satamatoiminnoilta asuin- ja muuta rakentamista varten ja palvelee tällä het- kellä aluerakentamiseen liittyvien väliaikaisten toimintojen sijoituspaikkana. Toiminnot siirtyvät alueen rakentamisen aloittamiseen mennessä.

Kilpailualueen kokonaispinta-ala on noin 1,4 hehtaaria. Alue tarkentuu asemakaavoituksen edistymisen myötä. Kilpailualueen viitteellinen sijaintikartta on liitteenä 3 ja alustava havainnekuva liitteenä 4.

2.2 KILPAILUALUEEN KAAVATILANNE

Tällä hetkellä Kilpailualueella voimassa oleva asemakaava on tavarasatama-ajalta ja siten vanhentunut. Voimassa olevassa osayleiskaavassa Kilpailualue on lähipalveluille, asunnoille ja työpaikoille varattavaa aluetta. Kaupunkisuunnitteluvirasto ei ole laatinut Kilpailualueelle suunnitteluperiaatteita tai toteutus- suunnittelua ohjaavia viitesuunnitelmia. Kilpailualueen toteuttaminen edellyttää näin ollen asemakaavan muuttamista.

Suunnittelun sitovista lähtökohdista on kerrottu tarkemmin tämän hakuohjeen kohdassa 3.2.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Helsingin kaupunki pidättää itselleen oikeuden myöhemmin tehdä tar- peelliseksi katsomiaan asemakaavan muutoksia Jätkäsaaren alueella Kilpailualueen ulkopuolella. Helsingin kaupunki ei myöskään vastaa siitä, että Jätkäsaaren alueella voimassa olevien asemakaavojen mukai- set hankkeet toteutuisivat niiden kaavassa osoitettujen käyttötarkoitusten, laajuuden tai suunniteltujen aikataulujen mukaisesti.

2.3 KILPAILUALUEELLE VASTAISUUDESSA KAAVOITETTAVIEN ASUNTOTONTTIEN RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTO- JAKAUMA

Edellä mainitun kaupunginhallituksen varauspäätöksen mukaan hakumenettelyn perusteella Kilpailualueelle kaavoitettavat tontit varataan vapaarahoitteiseen, hitas- tai välimuodon asuntotuotantoon sekä arkea tukevien kaupallisten ja yksityisten palveluiden toteuttamiseksi. Po. varauspäätöksen mukaan Kil- pailualueen kokonaislaajuus on arviolta 30 000 – 40 000 k-m², josta asumista on arviolta enintään 35 000 k-m². **Varauspäätöstä tarkennetaan nyt asuntotonttien rahoitus- ja hallintamuotojakauman osalta seuraavasti:**

Kilpailualueelle vastaisuudessa kaavoitettavien tonttien **yhteenlasketusta asuinrakennusoikeudesta väli- muodon** (Hitas-asuntotuotanto ja asumisoikeustuotanto) **asuntotuotannon** osuus tulee olla noin 30 %. Hitas-asuntotuotanto toteutetaan Hitas I -ehdoin, eli Helsingin kaupunki on otettava perustettavien asunto-osakeyhtiöiden osakkeenomistajaksi. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei ns. lyhyen korkotuen eikä ns. hintakontrolloidun asuntotuotannon toteuttaminen ole sallittua.

Kilpailualueelle vastaisuudessa kaavoitettavien tonttien **yhteenlasketusta asuinrakennusoikeudesta sääntelemättömän vapaarahoitteisen asuntotuotannon** osuus tulee olla noin 50 %. Tästä enintään noin 35 % voi olla vuokra-asuntotuotantoa, lopun on oltava omistusasuntotuotantoa. Vuokra-asunnot on pi- dettävä vuokra-asutokäytössä vähintään kymmenen vuotta rakennuksen käyttöönotosta lukien. Selvyy- den vuoksi todetaan, että osa sääntelemättömästä vapaarahoitteisesta asuntotuotannosta voi olla esim. senioriasunnoiksi tarkoitettuja asuntoja.

Kilpailualueelle vastaisuudessa kaavoitettavien tonttien **yhteenlasketusta asuinrakennusoikeudesta val- tion tukeman** (ns. pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotanto ja pitkän korkotuen nuoriso- ja/tai opiskelija-

asuntotuotanto) **vuokra-asuntotuotannon** osuus tulee olla noin 20 %. Tästä noin puolet on toteutettava ns. pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona ja noin puolet pitkän korkotuen nuoriso- ja/tai opiskelija-asuntotuotantona. Valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osalta on lisäksi huomioitava, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) edellyttää rakennusurakoiden tavanomaisena pidettävää kilpailuttamista.

Konseptisuunnitelmien ja lopullisten projektisuunnitelmien laadintaa ohjaavana tavoitteellisena lähtökohdana on, että eri rahoitus- ja hallintamuodot sijoitetaan omille tonteilleen, ja ettei ns. sekatyypisiä asuinrakennushankkeita siten synny. Tästä lähtökohdasta voidaan kuitenkin perustelluista suunnittelullisista ja/tai toteutukseen liittyvistä syistä poiketa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että asuinrakennusoikeuden määrän kasvaessa edellä ilmoitetusta arvioidusta yhteenlasketusta kokonaismäärästä, lisäkerrosalan rahoitus- ja hallintamuotojakauma määräytyy edellä mainittujen prosenttilukujen mukaisessa suhteessa.

2.4 ALUSTAVAT MAAPERÄ- JA RAKENNETTAVUUSTIEDOT

Kaupungin teettämien selvitysten mukaan Kilpailualueen maaperä on pilaantunut aikaisemman käytön ja täyttötöiden seurauksena. Pilaantunut maaperä kunnostetaan rakentamisen yhteydessä. Kiinteistöviraston tonttiosasto tekee ympäristökeskukselle ilmoituksen pilaantuneen maan kunnostamisesta. Lisäksi tonttiosasto vastaa pilaantumisen aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista, kuten kunnostuksen suunnittelusta, ympäristöteknisestä valvonnasta, laboratorioanalyysistä, pilaantuneen maan vastaanottokustannuksista ja pidettyneestä kuljetusmatkasta vastaanottoaikaan. Rakennuttaja vastaa puhdistamiseen liittyvistä maanrakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta ympäristöviranomaisen ja tonttiosaston ohjeiden mukaisesti.

Korvattavista kuluista ja yksikköhinoista on sovittava tarkemmin ennen maanrakennustöiden aloittamista. Kaupunki maksaa kustannukset rakennuttajan esittämän ja tonttiosaston hyväksymän laskun mukaisesti. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, mikäli korvauserusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista. Helsingin kaupunki ei vastaa viivästymisestä, viivästyksistä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita rakennuttajien hankkeille saattaa aiheutua Kilpailualueen maaperän puhdistamisesta.

Edellä mainitusta riippumatta Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa tonteilla tai niiden maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylvää, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Kaupunki ilmoittaa, että se pyrkii kustannuksellaan suorittamaan tarpeelliset käytössä olevien johtojen johtosiirrot ennen tonttien rakentamisen aloittamista. Rakennuttaja on kuitenkin velvollinen ennen rakentamisen aloittamista erikseen selvittämään tonttien johtotiedot kiinteistöviraston kaupunkimittausosastolta. Rakennuttajat ovat lisäksi velvollisia korvauksetta sallimaan mainittujen ja käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden sekä laitteistojen ja kiinnikkeiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen tonteilla, mikäli tonttien asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö ei edellytä niiden siirtämistä tonttien ulkopuolelle. Kaupunki ei vastaa viivästyksistä johtuvista vahingoista, joita rakennuttajan hankkeille saattaa aiheutua tonteilla olevien johtojen johtosiirroista.

Korttelia koskeva haitta-aineselvitys (Ramboll Finland Oy, päiv. 5.3.2014) on liitteenä 5. Rakennuttaja on lisäksi velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassaolevaa toimintaohjetta kaupungin tonttien rakennuttajille. Po. toimintaohje on liitteenä 11.

Kilpailualueesta on 9.11.2016 tehty kiinteistöviraston geoteknisen osaston toimesta geotekninen rakennettavuusselvitys. Maaperän kuvaus ja alustavasti arvioitu perustamistapa perustuvat alueella suoritettuihin vanhoihin pohjatutkimuksiin ja geoteknisen osaston maaperäkartaan.

Po. selvityksen mukaan Kilpailualue on mereen maata läjittämällä rakennettua täyttöaluetta ja ainoastaan pieni osa Kilpailualueesta sijaitsee Saukon vuoden 1866 rantaviivan sisäpuolella. Kilpailualueella täyttemateriaalina on mm. vaihtelevaa kitkamaatäyttöä, louhetta, lohkareita, merihiikkaa ja osin rakennusjätettä. Täytön alla on ainakin osalla aluetta savea, joka on osin sekoittunut yläpuoliseen täyttömateriaaliin.

Mainitun selvityksen perusteella Kilpailualueelle rakennettavat rakennukset ja pihakansi perustetaan paaluilla. Paaluina käytetään pääosin porattavia teräspuikkipaaluja. Rakennusten suunnittelun yhteydessä Kilpailualueen tonteilla on suoritettava pohjatutkimuksia, joiden avulla selvitetään maaperän laatu ja kalliopinnan sijainti sekä suunnitellaan perustamistavat yksityiskohtaisesti.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan tekemään tarvittavat Kilpailualueelle vastaisuudessa kaavoitettavien tonttien perustamis- ja maanrakennustöiden toteuttamisen edellyttämät geotekniset lisäselvitykset, geotekniset tutkimukset ja pohjarakentamissuunnitelmat sekä muut vastaavat. Edelleen varauksensaaja on velvollinen noudattamaan Kilpailualueelle vastaisuudessa kaavoitettavien tonttien rakennusten perustamiseen ja maanrakentamiseen liittyvien töiden osalta kiinteistöviraston geoteknisen osaston antamia ohjeita ja määräyksiä.

Geotekninen rakennettavuusselvitys on liitteenä 9.

3 ILMOITTAUTUJIIEN SUUNNITTELUKÄYTÄVÄN SISÄLTÖ

3.1 YLEISTÄ

Tämän hakuohjeen ehdot asettavat sitovat konseptisuunnitelmien laatimista ohjaavat lähtökohdat ja ne toimivat myös hakumenettelyn perustana. Konseptisuunnitelmat sekä jatkoneuvottelujen tuloksena laadittava lopullinen projektisuunnitelma tulee laatia koko Kilpailualueelle. Suunnitelmia ei siten voi laatia vain osalle Kilpailualueetta, kuten esimerkiksi vain tietylle osa-alueelle tai vain asuinrakennusoikeuden osalta. Kilpailualueelle laadittavien suunnitelmien mukaisten hankkeiden tulee yleisesti ottaen tukea Jätkäsaaren alueen rakentamiselle kohdassa 1.2 asetettuja tavoitteita.

Kilpailualueelle haetaan uudenlaista konseptia asumisen ja arjen hyvinvointipalveluiden muodostamalle kokonaisuudelle. Arjen hyvinvointia tukevien asuntoratkaisujen kehittäminen on olennainen osa laadittavia konseptisuunnitelmia ja lopullisia projektisuunnitelmia sekä Kilpailualueen jatkosuunnittelua. Kilpailualueelle muodostettaviin kortteleihin haetaan toiminnoiltaan sekoittunutta kokonaisratkaisua; erimuotoista asumista sekä arjen hyvinvointia tukevia kaupallisia ja yksityisiä palveluita. Konseptin palvelurakenne tulee suunnitella eri ikä- ja käyttäjäryhmille, Kilpailualueen kortteleiden asukkaille sekä muille kaupunkilaisille. Eri palveluiden tiloja voidaan suunnitella moni- ja/tai yhteiskäyttöisiksi (esim. yhteiskäyttöiset etätyö-, neuvottelu- ja aulatilat).

Kilpailualueen asumisen ja arjen hyvinvointipalveluiden muodostaman kokonaisratkaisun, konseptin kuvaaminen ja Kilpailualueelle sijoittuvien eri toimintojen ja hankkeiden määrittely ovat keskeinen osa laadittavia konseptisuunnitelmia sekä lopullista projektisuunnitelmaa. Mahdollisia ja tietyiltä osin pakollisia yksityisiä ja kaupallisia Kilpailualueen palveluita voivat edellä tässä kohdassa mainittujen lisäksi olla esimerkiksi terveys- ja hyvinvointipalvelut, liikunta- ja lastenhoitopalvelut, majoituspalvelut, yksityinen päiväkotit, päivittäistavarakauppa, noutomyyntipalvelut, pienliikkeet, kahvila- ja ravintolapalvelut, yhteiskäyttöauto- tai autonvuokrauspalvelut ja ylipäänsä erilaiset asumista ja arjen tarpeita tukevat palvelut.

3.2 SUUNNITTELUN SITOVAT LÄHTÖKOHDAT

Laadittavien konseptisuunnitelmien sekä lopullisten projektisuunnitelmien tulee perustua tässä hakuohjeessa asetettuihin reunaehtoihin. Vähäiset poikkeamiset sitovista lähtökohdista voivat olla sallittuja, mikäli ne parantavat suunniteltujen hankkeiden kaupunkikuvallisia ominaisuuksia, asunto- tai palveluratkaisuja tai yleisesti suunniteltujen hankkeiden toteutuskelpoisuutta.

Suunnittelun sitovista lähtökohdista mainittakoon erityisesti seuraavat:

- Kilpailualueen ohjeellinen kokonaislaajuus (rakennusoikeus) on arviolta 30 000 – 40 000 k-m², josta erimuotoista asuinrakennusoikeutta on arviolta enintään noin 35 000 k-m². Tämän estämättä konseptisuunnitelmissa voidaan tutkia kokonaislaajuudeltaan (rakennusoikeudeltaan) suuremman hankkokonaisuuden toteuttamista edellyttäen, että tässä hakuohjeessa asetetut ehdot täyttyvät.
- Kilpailualueelle vastaisuudessa kaavoitettavan asuinrakennusoikeuden rahoitus- ja hallintamuotojakauman ym. osalta noudatetaan sitä, mitä kohdassa 2.3 on sanottu.

- Kilpailualueelle tulee sijoittumaan myös asukaspuiston sisätila jäljempänä kohdassa 4.3. kuvatulla tavalla, mikä on otettava huomioon suunnitelmia laadittaessa ja Kilpailualueen toteutuksessa.
- Kilpailualueelle vastaisuudessa kaavoitettavien tonttien ohjeelliset alustavat autopaikkannormit ovat seuraavat:
 - Asunnot: 1 ap/135 k-m²
 - Toimitilat: max. 1 ap/350 k-m²
 - Hotelli: max. 1 ap/350 k-m²
 - Päivittäistavarakauppa: max. 1 ap/150 k-m²
 - Muu liiketila: max. 1 ap/150 k-m²
 - Palvelutilat: max. 1 ap/150 k-m²
 - Ravintolatilat: max. 1 ap/350 k-m²

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden perustellusta syyistä tehdä muutoksia tai tarkennuksia edellä esitettyihin autopaikkannormeihin.

- Kilpailualueelle vastaisuudessa kaavoitettavien tonttien ohjeelliset alustavat polkupyöräpaikkannormit ovat seuraavat:
 - Asunnot: 1 p/30 k-m²
 - Toimitilat: min. 1 p/50 k-m²
 - Hotelli: tapauskohtaisesti
 - Päivittäistavarakauppa (yli 2 000 k-m²): min. 1 p/70 k-m²
 - Päivittäistavarakauppa (alle 2 000 k-m²): min. 1 p/40 k-m²
 - Muu liiketila: min. 1 p/50 k-m²
 - Palvelutilat: min. 1 p/50 k-m²
 - Ravintolatilat: min. 1p/50 k-m²

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden perustellusta syyistä tehdä muutoksia tai tarkennuksia edellä esitettyihin polkupyöräpaikkannormeihin.

- Kilpailualueelle suunniteltavien rakennusten julkisivujen on oltava pääosiltaan paikalla muurattuja ja rapattuja tai vastaavaa laatutasoa. Tämä lähtökohta on kirjattu sitovana tavoitteena ensisijaisesti ajatellen myöhempää suunnittelu- ja toteutusvaihetta, ei ilmoittautumisvaihetta.
- Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti vaihteleva, mutta silti tasapainoinen kokonaisuus, joka puhuttelee katselijaa. Tämä lähtökohta on niin ikään kirjattu sitovana tavoitteena ensisijaisesti ajatellen myöhempää suunnittelu- ja toteutusvaihetta, ei ilmoittautumisvaihetta.
- Kilpailualueelle suunniteltavien kortteleiden piha-alueet tulee lähtökohtaisesti suunnitella toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta, joskin tästä lähtökohdasta poikkeaminen voi olla perusteltua esimerkiksi suunniteltujen hankkeiden toiminnallisen sisällön vuoksi. Myös tämä lähtökohta on kirjattu sitovana tavoitteena ensisijaisesti ajatellen myöhempää suunnittelu- ja toteutusvaihetta, ei ilmoittautumisvaihetta.
- Kilpailualueelle suunniteltavien kortteleiden tehokkuus ja kerroskorkeus noudattelee lähtökohdillaan aiempaa Jätkäsaareen jo toteutunutta 6-8 kerroksista korttelirakennetta. Kilpailualueen pohjoisosaan voidaan tutkia muuta rakennetta korkeampaa 12-14 kerroksista rakentamista.
- Kilpailualueelle tulee sijoittaa moderneja päivittäistavarakaupan ja noutomyynnin palveluita tai elintarvikkeiden markkinapaikkoja sekä kahvila- ja/tai ravintolatoimintaa palvelemaan Kilpailualueen asukkaita, Hyväntoivonpuiston käyttäjiä sekä muita kaupunkilaisia.
- Jätkäsaaren projektialueella Hitas -omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m². Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m². Muilta osin huoneistojakauma on vapaasti päätettävissä, mutta sen tulee olla monipuolinen.

3.3 ILMOITTAUTUJILTA EDELLYTETTÄVÄT KONSEPTISUUNNITELMAT JA NIIDEN SISÄLTÖ

Konseptisuunnitelmissa (ja lopullisissa projektisuunnitelmissa) on hakijan (konsortion) ja hankkeiden perustietojen lisäksi esitettävä seuraavat seikat, joita käytetään suunnitelmia vertailtaessa myös arviointi- ja valintakriteereinä (asetetut tavoitteet):

Kilpailualueen kokonaisratkaisu ja toiminnallinen sisältö, konsepti

- 1 Asumisen ja arjen hyvinvointipalveluiden muodostaman kokonaisratkaisun konseptuaalinen kuvaaminen ja konseptin monipuolisuus.
- 2 Kilpailualueelle toteutettavien eri hankkeiden ja niiden toiminnallisen sisällön määrittely (esim. terveys- ja hyvinvointipalvelut, liikunta- ja lastenhoitopalvelut, pienliikkeet, yksityinen päiväkotito, päivittäistavarakauppa, noutomyyntipalvelut, ravintola- ja kahvilapalvelut, majoituspalvelut, yhteiskäyttöauto- tai autonvuokrauspalvelut ja ylipäänsä erilaiset asumista ja arjen tarpeita tukevat palvelut sekä mahdolliset asumisen erityisryhmät).
- 3 Monipuoliset ja innovatiiviset arjen hyvinvointia tukevat asuntoratkaisut, asumisen ja palveluiden sekä näitä yhdistelevät innovatiiviset ratkaisut ja teknologiat. Asuntojen suuntaaminen eri ikä- ja käyttäjäryhmille sekä palveluiden suuntaaminen eri ikä- ja käyttäjäryhmille, Kilpailualueen asukkaille ja muille kaupunkilaisille.
- 4 Kuvaus Kilpailualueelle suunnitellun hankekokonaisuuden rakentamisen perusratkaisusta sekä rakenteesta. Kuvaus tehdään esim. abstraktina aksonometrisenä esityksenä (nk. räjähdysaksonometria), josta ilmenee eri toimintojen sijoittuminen suhteessa toisiinsa.

Kilpailualueen toteuttamiskelpoisuus

- 5 Kilpailualueelle suunnitellun hankekokonaisuuden taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus.
- 6 Arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys.

Hakijan (konsortion) kokoonpano ja sitoutuminen yhteistyöhön

- 7 Konsortion osapuolten esittely, heidän referenssinsä ja erityisosaamisalueensa sekä tarkoituksenmukainen ja riittävä osapuolten lukumäärä Kilpailualueelle esitetyn hankekokonaisuuden toteuttamiseksi. Tältä osin ilmoittautujien on myös huomioitava se, mitä hakuohjeen kohdassa 5.1 on sanottu.
- 8 Kuvaus konsortion osapuolten sitoutumisesta esitetyn hankekokonaisuuden toteuttamiseksi (esim. sopimusjärjestelyin tai muulla uskottavalla tavalla) sekä kuvaus siitä, kuka osapuolista toteuttaa minkäkin osan esitetystä hankekokonaisuudesta (eli kuka toteuttaa mm. sääntelemättömän vapaarahoitteisen asuntotuotannon, välimuodon asuntotuotannon ja valtiontukeman asuntotuotannon osuudet sekä muut Kilpailualueelle toteutettavaksi esitetyt ja edellytetyt hankkeet, niihin liittyvät palvelut ja muun sisällön jne.).

Konseptisuunnitelmien tulee sisältää kirjallinen kuvaus edellä mainituista seikoista (asetetuista tavoitteista). Lisäksi mainituissa suunnitelmissa tulee esittää kuvaus Kilpailualueelle suunnitellun hankekokonaisuuden rakentamisen perusratkaisusta 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.

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

Konseptisuunnitelmien perusteella valitaan osallistujat kohdassa 5.3.2 mainitulla tavalla jatkoneuvotteluihin. Konseptisuunnitelmista ilmenevää laatutasoa, esitettyä hankekokonaisuutta, hankkeiden toiminnallista sisältöä tai muita perusratkaisuja ei voi neuvotteluvaiheessa heikentää. **Konseptisuunnitelmat viimeistellään neuvottelujen kuluessa Kilpailualueen toteuttamista koskevaksi lopulliseksi projektisuunnitelmaksi, joka sisältää muun ohella asemakaavoituksen pohjaksi laadittavan kaupunkirakenteellisen viitesuunnitelman.** Osallistuja vastaa kustannuksellaan kaupunkirakenteellisen viitesuunnitelman laatimisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista. Viitesuunnitelma tulee laatia kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti.

Lopullisessa projektisuunnitelmassa on kysymys osallistujan antamasta sitovasta laatulupauksesta, minkä vuoksi osallistuja (konsortio) on velvollinen noudattamaan Kilpailualueen ja sille vastaisuudessa muodostettavien tonttien toteutuksessa vähintään po. suunnitelmassa ilmoitettuja laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä toiminnallisia-, sisällöllisiä- ja muita perusratkaisuja, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Lopullisen projektisuunnitelman sitovuus varmistetaan Kilpailualueen varauspäätösten ja lopullisten luovutusasiakirjojen ehdoin. Lisäksi lopullisen projektisuunnitelman toteutumista seurataan Jätkäsaaren aluerakentamisprojektin aluetyöryhmän kokouksissa.

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

4 KILPAILUALUEEN TOTEUTUKSEN LÄHTÖKOHDAT JA PERIAATTEET

4.1 KILPAILUALUEEN / SILLE VASTAISUUDESSA MUODOSTETTAVIEN TONTTIEN TOTEUTTAMISEN PERIAATTEET

Kaupungin ja Kilpailualueen toteuttajaksi valittavan hakijan (konsortion) välillä laaditaan yhteistyössä neuvottelujen perusteella esitys Kilpailualueen varauspäätökseksi kumppanuuskaavoitusta varten. Hakija osallistuu yhteistyössä Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston ja kaupungin muiden eri hallintokuntien edustajien kanssa Kilpailualueen toteuttamisen edellyttämän asemakaavan muutoksen valmisteluun (ns. kumppanuuskaavoitus), jonka lähtökohtana ovat tässä hakuohjeessa ja lopullisessa projektisuunnitelmassa esitetyt reunaehdot ja perusratkaisut. Myöhemmin varauspäätöstä tarkennetaan hakuohjeen kohdassa 1.3. kuvatulla tavalla. Kilpailualueelle vastaisuudessa muodostettavien tonttien luovutuksen periaatteet ilmenevät hakuohjeen kohdasta 4.4.

Kilpailualueen toteuttaja (konsortio) on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan kokonaisvastuuperiaatteelle Kilpailualueelle laadittavalla asemakaavan muutoksella muodostettavat ja sille luovutettavat asuinkerrostalo-, toimitila-, liike-, palvelu- ja muut mahdolliset tontit, näitä palvelevat kannenalaiset ja/tai maanpäälliset pysäköintilaitokset, autopaikkatontit ym. kokonaan valmiiksi tämän hakuohjeen, lopullisen projektisuunnitelman, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja laadittavan asemakaavan muutoksen sekä varauspäätösten ja lopullisten luovutusasiakirjojen mukaisesti. Tällöin toteuttaja (konsortio) on velvollinen noudattamaan muun ohella hyvää rakennuttamis- ja rakentamiskäytäntöä. Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki Kilpailualueelle vastaisuudessa muodostettavien tonttien ym. 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 poikkeusmääräystä.

Toteuttaja (konsortio) vastaa lisäksi kustannuksellaan kaikista Kilpailualueelle muodostettavien tonttien ym. toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, hallinnanjako-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeiden 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 (konsortiolle) mahdollisesti aiheutuvista haitoista, vahingoista tai kustannuksista, mikäli Kilpailualueen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutos viivästyy esimerkiksi valituksen johdosta tai kaavamuutos ei tule sisällöltään, laajuudeltaan tai muuten voimaan toteuttajan esittämien hankkeiden toteuttamisen edellyttämällä tavalla.

4.2 YLEISTEN ALUEIDEN JA KUNNALLISTEKNIIKAN TOTEUTTAMISEN PERIAATTEET

Kaupunki pyrkii rakentamaan Kilpailualueelle vastaisuudessa muodostettavien tonttien ulkopuolelle kadut ja muut yleiset alueet sekä kunnallistekniset verkostot, kuten alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän, käytössä olevien määrärahojen mukaisesti sitä mukaa, kun Kilpailualueen toteuttaminen etenee. Kadut ja muut yleiset alueet viimeistellään kuitenkin vasta, kun Kilpailualueen ja lähialueiden rakentamistoiminta on kokonaisuudessaan saatettu loppuun.

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 omakustannusperiaatteella. Kilpailualueelle vastaisuudessa rakennettavien rakennusten omistamista varten perustettavat yhtiöt ovat velvollisia liittymään jäteyhtiön osakkaiksi merkitsemällä kunkin tontin asemakaavan mukaista rakennusoikeutta vastaavan määrän jäteyhtiön äänioikeudet omia osakkeita yhtiön tarkemmin määrittelemien 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 (11/2016) arviolta noin 44-53 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.

Kilpailualueelle vastaisuudessa muodostettavien puistoalueisiin rajautuvien tonttien toteuttajat ovat velvollisia huomioimaan hankkeiden suunnittelussa ja rakentamisessa Hyväntoivon- ja muiden puistoalueiden puistosuunnitelmat siten, että tonttien kulkuyhteydet puistoihin ja mahdolliset pelastusreitit ym. suunnitellaan puistosuunnitelmia sekä niistä ilmeneviä periaatteita noudattaen. Tällöin tonteilta puistoon tulevat kulkuyhteydet tulee muun ohella suunnitella ja toteuttaa siten, että ne muodostavat kaupunkivallisen ja toiminnallisen kokonaisuuden puistosuunnitelmissa esitettyjen yhteyksien kanssa. Mikäli hankkeita palvelevia pelastusreittejä ja/tai nostopaikkoja sijoitetaan puistoalueille, vastaavat hankkeet näistä aiheutuvista kustannuksista.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan liittämään vastaisuudessa kaavoitettaville tonteille 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 KILPAILUALUEELLE TOTEUTETTAVA ASUKASPUISTON SISÄTILA

Ellei kaupunki toisin päättä, Kilpailualueelle on toteutettava Hyväntoivonpuiston käyttäjiä palveleva julkinen asukaspuiston sisätila. Mainitun tilan viitteellinen sijainti on tiedossa ja se sijoittuu viitteellisesti Kilpailualueen eteläpään asukaspuiston läheisyyteen. Mainitun tilan tarkka sijainti määritetään myöhemmin yhteistyössä varauksensaajan ja Helsingin kaupungin tilakeskuksen sekä varhaiskasvatusviraston edustajien kanssa. Alustava tilatarve on noin 150 h-m². Po. tiloja koskeva ohjeellinen ja alustava tilaohjelma on Hakuohjeen liitteenä nro 10. Kaupunki pidättää itselleen kaikki oikeudet tilaohjelman muutokseen.

Varauksensaaja on velvollinen Kilpailualueen rakentamisen yhteydessä suunnittelemaan ja toteuttamaan kyseiset tilat. Tilojen suunnittelu ja toteutus on tehtävä tiiviissä yhteistyössä kiinteistöviraston tilakeskuksen ja Helsingin kaupungin varhaiskasvatusviraston kanssa.

Tiloja koskevat rakennuslupasuunnitelmat ja tiloja koskeva ilmoittautujan kustannuksella laadittava ulkopuolisen asiantuntijan tekemä kustannusarvio on esitettävä kiinteistöviraston tilakeskuksen hyväksyttäväksi ennen rakennuslupan hakemista. Kustannusarviota laadittaessa on otettava huomioon se, mitä tilojen vuokran määräytymisestä on jäljempänä todettu. Tonttia hallinnoimaan perustettavan yhtiön yhtiöjärjestykseen tulee sisällyttää kaikki tilojen toiminnan kannalta olennaiset kaupungin edellyttämät määräykset.

Tilojen valmistuttua niiden rakennuttaja on velvollinen vuokraamaan tilat pitkäaikaisella huoneenvuokrasopimuksella erikseen sovittavaan vuokraan ja kaupungin tavanomaisesti vastaavan tyyppisissä vuokrauksissa noudattamin ehdoin. **Tilojen vuokra määrätään noudattaen omakustannusperiaatetta, ja sitovana kattohintana vuokran määräytymisen osalta on 24,50 euroa/h-m²/kk sisältäen ylläpitovuokran, tonttikustannukset ja muut kustannukset.** Po. vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero ja vuokran määrä sidotaan elinkustannusindeksiin. Mainittu vuokran määrä ei sisällä tilojen sähkönkulutusta ja vesimaksu määritetään erikseen mittauksen perusteella. Lopullinen kokonaisvuokra määräytyy tässä kohdassa tarkoitettujen tilojen toteutettavan huoneistoalan ja kaupungin käyttöön mahdollisesti tulevien yhteiskäyttötilojen perusteella. Mahdollisten yhteiskäyttötilojen osalta vuokran määräytymisen periaatteet sovitaan erikseen esim. käyttäjämäärään tai muuhun oikeudenmukaiseen jakoperusteeseen perustuen. Helsingin kaupunki (kiinteistöviraston tilakeskus) sitoutuu vuokraamaan po. tilat määräaikaisella 15 vuoden huoneenvuokrasopimuksella.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä tarkoitettujen ja omakustannusperiaatteen mukaisesti määräytyvän vuokran tulee perustua tilojen todellisiin toteutuskustannuksiin, jotka sisältävät mm. tavanomaisena pidettävät suunnittelu- ja rakentamiskustannukset, rakennuttajapalkkiot ja muut vastaavat sekä tavanomaisen tuoton tiloihin sitoutuneelle pääomalle.

Tilojen käyttöön oikeuttava pitkäaikainen huoneenvuokrasopimus tulee tehdä ennen sen rakennuksen käyttöönottoa, jolle po. tilat sijoittuvat, elleivät rakennuttaja, tilakeskus ja varhaiskasvatusvirasto erikseen keskenään toisin sovi.

Mikäli tiloja ei niiden valmistuttua välittömästi tarvita suunniteltuun käyttöön, kaupunki varaa oikeuden käyttää tiloja väliaikaisesti myös muihin vastaavanlaisiin tarkoituksiin. Edelleen kaupunki varaa 31.12.2018 saakka oikeuden seuraamuksitta luopua mainituista tiloista. Mikäli kaupunki määräajan jälkeen luopuu mainituista tiloista, voidaan luopumisen johdosta mahdollisesti turhaksi käyneiden suunnittelukustannusten korvaamisesta neuvotella erikseen. Tällöin mahdollinen kustannusten korvaaminen suoritetaan ulkopuolisen asiantuntijan laatimaan kustannusarvioon perustuen ensisijaisesti tonttien kauppahinnan alennuksena ja/tai maanvuokran määräaikaisena alennuksena. Rakennuttaja vastaa kustannuksellaan mainitun arvion tilaamisesta.

4.4 KILPAILUALUEELLE VASTAISUUDESSA MUODOSTETTAVIEN TONTTIEN MYYNTI- JA VUOKRAUSHINNAT SEKÄ LUOVUTUKSEN PERIAATTEET

Sääntelemättömänä, vapaarahoitteisena omistus- ja vuokra-asuntotuotantona toteutettavat tontit luovutetaan lähtökohtaisesti myymällä ne käyvästä arvosta edellyttäen, että kaupunginvaltuusto vahvistaa tonttien myyntiperusteet. Po. tonttien/vapaarahoitteisen sääntelemättömän asuinrakennusoikeuden hinnoittelussa noudatetaan alueen käypää hintatasoa, joka perustuu hankittuun ulkopuoliseen asiantuntija-arvioon. Sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon luovutettavien tonttien vähimmäishinta on **1 200 euroa/k-m²**. Sääntelemättömään vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon (10 vuoden vuokra-asuntokäyttövelvoitteella) luovutettavien tonttien vähimmäishinta on niin ikään **1 200 euroa/k-m²**. Myytävälle asuntotonteille toteutettavien ns. kivijalkaliike, -toimisto, -ravintola, -työ, -päiväkoti tai vastaavien tilojen rakennusoikeuden vähimmäishinta on **525 euroa/k-m²**. Kaupunki pidättää kuitenkin itselleen oikeuden luovuttaa po. tontit myös pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla, mikäli esimerkiksi tonttien juridishallinnollinen toteutettavuus tai muut perustellut syyt tätä edellyttävät. Tällöin vuokrausten osalta noudatetaan soveltuvin osin jäljempänä tässä kappaleessa sanottua.

Edellä esitetyt hinnat perustuvat kaupungin hankimaan ja ulkopuolisen asiantuntijan laatimaan arvioon Kilpailualueelle sijoittuvan sääntelemättömän vapaarahoitteisen asuinrakennusoikeuden ym. arvosta. Po. hinta-arvioita on edelleen tarkoitus täsmentää neuvottelujen aikana ulkopuolisen asiantuntijan arviolausuntoon perustuen niin, että lopulliset hinnat on sovittuna ennen kilpailun ratkaisemista so. varaus-

päätöksen tekemistä. Kauppahintaa peritään vähintään laadittavan asemakaavakartan osoittaman rakennusoikeuden mukaan. Kaupungilla on oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa, mikäli tonteille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan rakennusoikeutta enemmän kuin asemakaavan kaavakartta sallii. Kunkin tontin kauppahinta maksetaan lähtökohtaisesti kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa. Kunkin tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy kokonaisuudessaan ostajalle kaupantekotilaisuudessa, eikä kaupunki siten jää miltään osin tontin osaomistajaksi. Selvyyden vuoksi todetaan vielä, että noudatetun käytännön mukaisesti porrashuoneet lasketaan kokonaisuudessaan käytettävään rakennusoikeuteen, jolloin niiden osalta peritään myös kokonaisuudessaan kauppahintaa.

Välimuodon asuntotuotantona (Hitas-asuntotuotanto ja asumisoikeustuotanto) ja valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (ns. pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotanto ja pitkän korkotuen nuorisaja/tai opiskelija-asuntotuotanto) toteutettavat tontit on tarkoitus vuokrata noin 60 vuodeksi noudattaen kaupungin päätöksiä ja vakiintuneita käytäntöjä. Hitas-tonttien vuokrauksissa noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä sekä omistamisrajoituksen valvontaa koskevia ehtoja. Kaikkien tässä kappaleessa mainittujen tonttien vuosivuokra määräytyy ottaen huomioon saman tai vastaavan alueen kohtuullinen käypä vuokrataso pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Asuntotonttien vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta hinnasta. Mainituille vuokrattaville asuntotonteille toteutettavista ns. kivijalkaliike, -toimisto, -ravintola, -päiväkoti, -työ tai vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

Kilpailualueelle asemakaavan muutoksella vastaisuudessa muodostettavien mahdollisten muiden pääkäyttötarkoitusten mukaisten tonttien rakennusoikeuksien vähimmäishinnat ovat seuraavat:

Päivittäistavarakaupan ja sen yhteydessä sijaitsevien liiketilojen rakennusoikeus: **470 euroa/k-m²**

Hotellirakennusoikeus: **525 euroa/k-m²**

Toimistorakennusoikeus: **570 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 arvio- lausuntoon perustuen niin, että lopulliset hinnat on sovittuna ennen kilpailun ratkaisemista so. varaus- päätöksen tekemistä.

Kilpailualueelle asemakaavan muutoksella vastaisuudessa muodostettavien mahdollisten muiden pääkäyttötarkoitusten mukaisten tonttien luovutusmuodot sovitaan neuvottelujen kuluessa. Tonttien vuosivuokra on 5 % tontin laskennallisesta hinnasta. Mikäli tontit myydään noudatetaan kauppahinnan määräytymisen, maksamisen sekä omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisen osalta sitä, mitä edellä tässä kohdassa on asuntotonttien osalta sanottu.

Kaikkien tässä kappaleessa 4.4 mainittujen eri pääkäyttötarkoitusten mukaisten tonttien kauppahintoja tarkistetaan 1.1.2019 alkaen niiden nykyarvon säilyttämiseksi kolmen (3) prosentin suuruisella vuotuisella korolla kaupan tekemiseen asti.

Kilpailualueelle vastaisuudessa asemakaavan muutoksella muodostettavien tonttien luovutuksen keskeiset periaatteet ja ehdot sovitaan tarkemmin neuvottelujen aikana tämän hakuohjeen ja siinä esitettyjen ehtojen mukaisesti ja ne sisällytetään osaksi kumppanuuskaavoitusta varten tehtävää varauspäätöstä. Asemakaavoituksen edettyä ehdotusvaiheeseen varauspäätöstä tarkennetaan tonttikohteisesti vastuullisten toteuttajatahojen, rahoitus- ja hallintamuotojen, tonttien luovutusmuotojen ja -ehtojen, tonttien toteutus- ja luovutusaikataulujen ja muiden kaupungin määrittämien tarpeellisten ehtojen osalta kuitenkin niin, että varauspäätöksen perustana on tässä hakuohjeessa ja lopullisessa projektisuunnitelmassa asetetut ja imoitettavat reunaehdot, ellei erikseen toisin sovita. Laadittaviin varauspäätöksiin sekä tonttien lopullisiin luovutussopimuksiin sisällytetään lisäksi Länsisataman Jätkäsaarella noudatetut alueelliset lisäehdot ja kaupungin vastaavanlaisissa tontinluovutuksissa tavanomaisesti käyttämät ehdot. Kaupunki sisällyttää lopullisiin luovutussopimuksiin muun ohella kaikki tonttien toteuttamisen edellyttämät ja laadittavaan asemakaavan muutokseen merkityt rasiteluonteiset sekä kaikki muut tarpeelliseksi katsomansa rasiteluonteiset ehdot.

Kaupungin yleiset tontinvarausehdot ovat liitteenä 6 ja Länsisataman Jätkäsaaren alueelliset lisäehdot liitteenä 7. Hitas-tuotannon osalta noudatetaan liitteenä 8 olevia Hitas-tontinvarauksen ehtoja. Näitä noudatetaan soveltuvin osin, ellei kaupunki toisin määrää.

Rakennusluvan hakemista varten tontit vuokrataan lyhytaikaisella kahdentoista (12) kuukauden vuokrasopimuksella. Lyhytaikainen vuokrasopimus ei oikeuta maanrakennus- tai rakennustöiden aloittamiseen tonteilla, ellei toisin sovita. Kaupunki perii lyhytaikaisen vuokrasopimuksen perusteella kertsuorituksena tonteilta kahden (2 kk) maanvuokran. Mikäli lyhytaikaisella vuokrasopimuksella annetaan oikeus myös esimerkiksi maanrakennustöiden aloittamiseen, peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta. Tonttien vuokra määräytyy ottaen huomioon kyseisen alueen kohtuullinen käypä vuokrataso pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

5 ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENETTELYN ETENEMINEN JA RATKAISEMINEN

5.1 ILMOITTAUTUNEIDEN HYVÄKSYMINEN MENETTELYYN (OSALLISTUMISOIKEUS) JA ILMOITTAUTUMINEN

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely suunnataan rakennusliikkeiden, rakennuttajien, eri kokoisten palvelu-, liike- ja/tai muiden alojen yhteisöjen ja yritysten muodostamille yhteenliittymille (konsortioille). Konsortiossa tulee olla vähintään 3 selkeästi toisistaan riippumatonta ja itsenäistä rakennusliikettä ja/tai rakennuttajaa. Tämän lisäksi edellytetään, että konsortion osapuoliksi otetaan myös palveluiden ja/tai teknologioiden kehittäjiä sekä palvelu-, liike- ja/tai muiden alojen pienempiä ja/tai keskisuuria toimijoita, jolloin konsortion osapuolten lopullinen lukumäärä on suuntaa-antavasti 6-8. Lisäksi konsortiossa tulee olla mukana yritys (tai yrityksiä), joka pystyy toteuttamaan valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon, jonka osalta rakennusurakat on kilpailutettava ARA:n ohjeiden mukaisesti.

Menettelyyn ilmoittautuvan konsortion (ilmoittautujan) tulee pystyä toteuttamaan tämän hakuohjeen mukaisesti rakennusteknisesti erittäin vaativalle alueelle pääosin asuinkerrostalotuotantoa arviolta yhteensä noin 30 000 – 40 000 k-m2 ilmoittautujan esittämissä konseptisuunnitelmissa, Kilpailualueen toteuttamisen edellyttämässä ja vastaisuudessa laadittavassa asemakaavan muutoksessa sekä muissa viranomaisohjeissa määritellyllä tavalla.

Konsortioilla (ilmoittautujalla) tulee olla arviointihetkellä käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus, taloudelliset ja muut edellytykset kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle sijoittuvan ja esittämänsä rakennusteknisesti vaativan yhteensä arviolta noin 30 000 – 40 000 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).

Ilmoittautumismenettelyn kohteena on Kilpailualue ja sille vastaisuudessa kumppanuuskaavoituksen myötä kaavoitettavat asunto- ja muut tontit. Ilmoittautujan tulee tehdä konseptisuunnitelmat koko Kilpailualueelle ja ilmoittautujan tulee pystyä toteuttamaan Kilpailualue kokonaisuudessaan. Kilpailualue varataan yhdelle varauksensaajalle (konsortiolle) samalla kertaa, eivätkä hakijat siten voi ilmoittautua hakumenettelyyn vain osittain esimerkiksi tietyn alueen tai vain asuinrakennusoikeuden osalta.

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

Ilmoittautujalla on myös mahdollisuus hankkia kaupungilta ennakkohyväksyntä ilmoittautumiselleen ja osallistumiselleen hakumenettelyyn ennen konseptisuunnitelmien laadinnan aloittamista. Ennakkohyväksynnästä päättää kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö. Ilmoittautujan ennakkohyväksyntää koskevat pyynnöt ja selvitys yleisistä kelpoisuusedellytyksistä tulee toimittaa sähköpostitse osoitteeseen: kristian.berlin@hel.fi. Pynnön yhteydessä arvioidaan ilmoittautujan yleiset kelpoisuusedellytykset ja ilmoittautujan tulee toimittaa perustietojensa (konsortion osapuolten nimi-, osoite- ja yhteyshenkilötiedot) lisäksi ainakin seuraavat asiakirjat:

- *Konsortion kunkin osapuolen verovelkatodistus*
- *Todistus kunkin konsortion osapuolen eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta*
- *Referenssiluettelo konsortion ja/tai sen osapuolten viimeisen 5 vuoden aikana toteuttamista laajuudeltaan, toiminnoiltaan ja sisällöllisesti vastaavanlaisista hankkeista (asuinkerrostalorakentamisen osalta väh. 5 hanketta).*

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

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

5.2 ILMOITTAUTUMISASIAKIRJOJEN ARVIOINTI

5.2.1 ARVIOINTIRYHMÄ JA SUUNNITELMIEN ARVIOINTI

Ilmoittautumisasiakirjat (konseptisuunnitelmat) ja lopulliset projektisuunnitelmat arvioi paremmuusjärjestykseen arviointiryhmä sen perusteella, kuinka ansiokkaasti mainitut suunnitelmat täyttävät **kokonaisarvioinnin perusteella** tämän hakuohjeen kohdassa 3.3 asetetut ja neuvotteluissa mahdollisesti tarkennetut arviointi- ja valintakriteerit. Lisäksi arviointiryhmä arvioi, täyttääkö Kilpailualueelle laadittu lopullinen projektisuunnitelma hakuohjeessa ja neuvotteluissa asetetut tavoitteet. Arviointiryhmään kuuluvat hakumenettelyn järjestäjän nimeäminä:

- Kristian Berlin/kiinteistövirasto, puheenjohtaja
- Pekka Saarinen/kiinteistövirasto
- Outi Sääntti/kaupunginkanslia
- Matti Kaijansinkko/kaupunkisuunnitteluvirasto
- Kirsi Rantama/kaupunkisuunnitteluvirasto
- Santtu Von Bruun/kaupunginkanslia

Asiantuntijat:

- Carola Harju/varhaiskasvatusvirasto

Arviointiryhmä voi kuulla myös muita tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita. Arviointiryhmän sihteerinä toimii Katharina Mead kaupunginkansliasta.

5.2.2 KYSYMYSTEN ESITTÄMINEN

Ilmoittautumismenettelyyn osallistuvalla on mahdollisuus esittää sitä koskevia kysymyksiä. Kysymykset tulee tehdä nimi- ja yhteystiedoin varustettuna ja osoittaa arviointiryhmälle sekä lähettää sähköpostitse tiistaihin 28.2.2017 klo 15.00 mennessä osoitteeseen: kristian.berlin@hel.fi.

Kaikki sähköpostilla erikseen esitetyt kysymykset ja niiden vastaukset pyritään julkaisemaan tonttiosaston internet-sivuilla viimeistään perjantaina 24.3.2017. Samalla tavalla ilmoitetaan tonttiosaston 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

Mikäli ilmoittautuja (konsortio) ei ole hankkinut ennakkohyväksyntää, ilmoittautujan yleiset kelpoisuusedellytykset ja osallistuminen hakumenettelyyn arvioidaan kilpailun arviointiryhmän toimesta ennen konseptisuunnitelmien arvioinnin aloittamista. Tämän vuoksi ilmoittautujan, jolla ei ole ennakkohyväksyntää, tulee ilmoittautumisen eli konseptisuunnitelmien toimittamisen yhteydessä selvittää myös yleiset kelpoisuusedellytyksensä sekä toimittaa ilmoittautujan perustietojen (konsortion osapuolten nimi-, osoite- ja yhteyshenkilötiedot) lisäksi ainakin seuraavat asiakirjat:

- *Konsortion kunkin osapuolen verovelkatodistus*
- *Todistus kunkin konsortion osapuolen eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta*

- *Referenssiluettelo konsortion ja/tai sen osapuolten viimeisen 5 vuoden aikana toteuttamista laajuudeltaan, toiminnoiltaan ja sisällöllisesti vastaavanlaisista hankkeista (asuinkerrostalorakentamisen osalta väh. 5 hanketta).*

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

Ilmoittautumisasiakirjat (konseptisuunnitelmat sekä tarvittaessa edellä mainitut selvitykset) liitteineen osoitetaan Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnalle, ja niiden on oltava perillä Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosaston asiakaspalvelussa suljetussa kuoressa **keskiviikkona 31.5.2017 klo 15.00** mennessä. **Asiakaspalvelun osoite ilmoitetaan kiinteistöviraston tonttiosaston internet-sivuilla viimeistään 1.5.2017 mennessä (Kiinteistövirasto on muuttamassa uuteen toimipisteeseen).** Kuoret tulee varustaa merkinnällä ”Jätkäsaaren palvelukorttelien ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely”. Kaupunki pidättää oikeuden pidentää asiakirjojen jättämislle varattua aikaa.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä konseptisuunnitelmat. 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 määräajan 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 (konsortiota).

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 (lopullinen projektisuunnitelma) ottaen huomioon tässä hakuohjeessa niille asetetut ja neuvotteluissa mahdollisesti tarkennetut tavoitteet (arviointi- ja valintakriteerit). Lopullisen projektisuunnitelman tulee sisältää muun ohella asemakaavoituksen pohjaksi laadittavan kaupunkirakenteellisen viitesuunnitelman.

Neuvotteluissa selvitetään tarkemmin muun ohella Kilpailualueelle vastaisuudessa muodostettavien tonttien rakentamisen aloittamiseen ja toteutuksen vaiheistamiseen liittyviä kysymyksiä, kaupunkirakenteellisen viitesuunnitelman laadintaan ja sisältöön liittyviä kysymyksiä, tulevaan kaavoitusyhteistyöhön liittyviä kysymyksiä, kaupungin ja toteuttajan välisiä urakkarajoja ja vastuuta, yleisten ja muiden alueiden toteuttamisaikatauluja, tonttien myynti- ja vuokraushintoja sekä tulevia varaus- ja luovutusehdoja.

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

Neuvottelujen päätteeksi valmistellaan ensi vaiheessa Kilpailualueen varauspäätös kumppanuuskaavoitusta varten parhaiten asetetut tavoitteet täyttävälle lopullisen projektisuunnitelman esittäneelle konsortiolle tämän hakuohjeen mukaisesti.

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

Mikäli hakumenettelyyn osallistuneista konsortioista ei löydy neuvottelukumppania, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta 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, lopullisten projektisuunnitelmien ja neuvottelujen perusteella yhden toteuttajan (konsortion), jota esitetään Kilpailualueen varauksensaajaksi ja vastaisuudessa muodostettavien tonttien toteuttajaksi.

Kilpailualueelle valitaan näin ollen 1 varauksensaaja (konsortio) hakuohjeen kohdassa 1.3 kerrotulla tavalla. Arviointiryhmä voi seuraamuksitta esittää, että Kilpailualue jätetään osittain tai kokonaan varaamatta. Arviointiryhmä voi myös esittää hankkeille jatkosuunnitteluohjeita, joita varauksensaaja on velvollinen noudattamaan. Lisäksi varauksensaaja on velvollinen soveltuvin osin noudattamaan liitteenä 6 olevia kaupungin yleisiä tontinvarausehtoja, hitas-asuntotuotannon osalta liitteenä 8 olevia Hitas -tontinvarauksen ehtoja sekä liitteenä 7 olevia Länsisataman Jätkäsaaren alueellisia lisäehtoja, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

Lopullisesti Kilpailualueen varaamisesta päättää arviointiryhmän ja kiinteistötoimen esityksestä kiinteistölautakunta. Kiinteistölautakunta voi seuraamuksitta päättää, että Kilpailualue jätetään kokonaan tai osittain varaamatta.

5.5 KILPAILUEHDOTUSTEN KÄYTTÖ- JA JULKAISUOIKEUS

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

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

5.6 KILPAILUEHDOTUSTEN PALAUTUS

Kilpailuehdotuksia ei palauteta.

LIITTEET

<i>Liite 1</i>	<i>Varauspäätös, kaupunginhallitus, 23.11.2015 (1 141 §)</i>
<i>Liite 2</i>	<i>Jätkäsaaren rakentamisen arvioidut aloitusajankohdat</i>
<i>Liite 3</i>	<i>Kilpailualueen viitteellinen sijaintikartta</i>
<i>Liite 4</i>	<i>Kilpailualueen alustava havainnekuva</i>
<i>Liite 5</i>	<i>Kilpailualueetta koskeva haitta-aineseelvitys</i>
<i>Liite 6</i>	<i>Kaupungin yleiset tontinvarausehdot</i>
<i>Liite 7</i>	<i>Länsisataman Jätkäsaaren alueelliset lisäehdot</i>
<i>Liite 8</i>	<i>Hitas -tontinvarauksen ehdot</i>
<i>Liite 9</i>	<i>Geotekninen rakennettavuusseelvitys, 9.11.2016</i>
<i>Liite 10</i>	<i>Tilaohjelma, asukaspuiston sisätila</i>
<i>Liite 11</i>	<i>Toimintaohje 11.8.2016, Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut</i>