

Helsinki

4.3.2019

Laajasalon Ratikkakorttelin asuntotonttien hintakilpailu



Kuva: Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy, viitesuunnitelma

Sisällysluettelo

1.	Kilpailu lyhyesti.....	4
2.	Kilpailun tausta ja korttelin toteutuksen aikataulu	4
2.1	Tausta	4
2.2	Päävaiheet ja aikataulu.....	5
2.2.1	Viitesuunnittelu ja asemakaavaluonnos.....	5
2.2.2	Asuntotonttien ja varikon suunnittelu, yhteensovitukset sekä asemakaavaehdotus	6
2.2.3	Asuntojen ja varikon rakennussuunnittelu sekä rakennuslupavaihe.....	6
2.2.4	Mahdollinen yhteinen pohjarakentaminen.....	6
2.2.5	Kaupungin katu- ja yleisten alueiden rakentaminen.....	6
2.2.6	Varikkourakan kilpailutus ja varikon rakentaminen sekä varikosta erilliset asuntokorttelit	7
2.2.7	Osin tai kokonaan varikon päällä olevien asuntokortteleiden sekä pysäköintilaitoksen rakentaminen	7
3	Menettely	7
3.1	Vähimmäisvaatimukset, yhteistyökumppanit ja harmaan talouden torjunta	7
3.1.1	Vähimmäisvaatimukset ja yhteistyökumppanit	8
3.1.2	Harmaan talouden torjunta.....	10
3.2	Tarjouspyyntö ja tarjoukset.....	10
3.2.1	Tarjouspyyntö	10
3.2.2	Tarjous, kiinteä hinta ja maanvuokra	10
3.2.3	Tarjousten hylkääminen ja korvaukset.....	11
3.3	Kumppanuuskaavoitus ja tonttien varaus / tonttien luovutus	12
3.3.1	Kumppanuuskaavoitus	12
3.3.2	Varauspäättös ja tonttien luovutusta koskeva esisopimus	12
4.	Asemakaavaluonnos, viitesuunnitelma, varikko ja suunnitteluohjeet asuntotonttien toteutukselle	13
4.1	Asemakaavaluonnos ja asemakaavaprosessi	13
4.2	Viitesuunnitelma	14
4.3	Kumppanuuskaavoituksesta.....	14
4.4	Yleistä suunnitteluohjeista	15
4.5	Asemakaavaan, liikennesuunnitelmaan ja viitesuunnitelmaan liittyvät suunnitteluohjeet	15
4.5.1	Asemakaava ja viitesuunnitelma.....	15
4.5.2	Liikennesuunnitelmaluonnos ja tulevat katu- ja muita yleisiä alueita koskevat suunnitelmat.....	18
4.6	Varikko ja varikkoon liittyvät suunnitteluohjeet	18
4.6.1	Varikkorakennuksen ja toiminnan kuvaus.....	18
4.6.2	Varikkoon liittyvät suunnitteluohjeet.....	19

4.7	Korttelitaide.....	20
4.8	Energiatehokkuusvaatimus	20
4.9	Rahoitus- ja hallintamuodot sekä perheasuntovaatimus.....	20
5.	Tontinluovutus.....	21
5.1	Tonttien luovutusmuoto ja määräajat	21
5.2	Maaperän puhtaus, aiempi käyttö, johtosiirrot ja rakennettavuus	21
5.2.1	Maaperän puhtaus	21
5.2.2	Aiempi käyttö, yhdyskuntatekniset laitteet ja rakennettavuus	22
5.3	Kauppahinnat ja maanvuokra.....	22
5.3.1	Kauppahinnat / sääntelemätön omistusasuntotuotanto.....	22
5.3.2	Kauppahinnat / sääntelemätön vuokra-asuntotuotanto ja lisäkauppahinnat.....	22
5.3.3	Kauppahinnoista poikkeaminen	23
5.3.4	Pysäköintitontin maanvuokra.....	23
6	Toteutusvastuut sekä yhteisjärjestely- ja rasiteasiat	23
6.1	Toteutusvastuut	23
6.2	Rakentamisjärjestys.....	24
6.3	Yhteisjärjestelyissä ja rasitteissa noudatettavat yleiset periaatteet.....	24
6.4	Pohjarakentaminen ja yhteiset rakenteet.....	25
6.4.1	Pohjarakentaminen	25
6.4.2	Varikon urakan yhteydessä tehtävä kannen osa ja muut rakenteet.....	26
6.4.3	Vastuu rakenteista ja menettely	27
6.5	Kannen omistus- ja vastuuraja	27
6.6	Varikko.....	27
6.6.1	Varikko ja pysäköintilaitos.....	28
6.6.2	Varikko ja asuntotontit	28
6.6.3	HKL:n taukotila asuntotontilla	28
6.6.3	Varikon melun- ja värinäntorjunta.....	28
6.6.4	Varikkoa koskevat muut asiat.....	29
6.7	Pysäköintilaitos.....	31
6.7.1	Pysäköintilaitos ja varikko	31
6.7.2	Pysäköintilaitos ja asuntotontit	31
6.7.3	Pysäköintilaitos ja kansipuisto/-piha	31
6.7.4	Pysäköintilaitoksen toteutus ja käyttö	32
4.8	Asuntotontit ja niiden piha-alueet	32
6.9	Yleiset alueet	33
6.9.1	Periaatteet.....	33

6.9.2 Kansipuisto ja kulkuyhteys (Kettu Repolaisen puisto ja Kettu Repolaisen kulku)	33
6.9.3 Yleinen kulkuyhteys asuntokortteleissa	34
6.9.4 Rantametsänpolku.....	34
6.9.5 Holmanmoisionpolku	35
6.10 Tekniset järjestelyt kortteleissa ja palomuurit	35
6.11 Yhteinen energiajärjestelmä	36
7 Kilpailuaika, ilmoittautuminen, muutokset ja kysymykset.....	36
7.1 Ilmoittautumis- ja kilpailuaika	36
7.2 Tarjousasiakirjat	37
7.3 Muutokset kilpailuohjelmaan.....	37
7.4 Kilpailuohjelman ehdoista poikkeaminen ja tonttien luovutusehtojen määrittelemine	38
7.4 Kysymykset	38
8 Liitteet.....	38

1. Kilpailu lyhyesti

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimiala (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu) järjestää Laajasalon Yliskylässä sijaitsevaa vireillä olevan asemakaavamuutoksen (kaavaluonnos) korttelin 49073 asuntotontteja 1-4 ja korttelin 49089 asuntotontteja 1-3 sekä näitä palvelevaa pysäköintilaitosta koskevan tontinluovutuskilpailun. Asuntotonteille on kaavaluonnoksessa osoitettu asuinkerrosalaa 41 700 k-m² ja liikekerrosalaa 1 200 k-m².

Kaikki asuntotontit toteutetaan sääntelemättömänä omistus- / vuokra-asuntotuotantona. Vuokra-asuntotuotannon osuus saa olla korkeintaan noin 40 %.

Kyseessä on hintakilpailu, jonka voittajan kanssa on tarkoitus kehittää asemakaava kaavaluonnoksen ja siihen liittyvien reunaehtojen sekä laaditun viitesuunnitelman pohjalta asemakaavaehdotukseksi. Siitä huolimatta, että menettely on hintakilpailu, siihen liittyy edelleen paljon kehitettävää ja suunniteltavaa sekä yhteensovituksia varikon kanssa. Kaupunki asettaa tässä kilpailuohjelmassa tälle kehittämiselle ja suunnittelulle laadullisia reunaehtoja.

Asuntotontit ovat osa niin sanottua Ratikkakorttelia, jonka keskiöön kuuluu Kruunusiltojen pikaraitiovaunuyhteyttä palveleva raitiovaunubarrikadi. Varikon toteuttaa ennen asuntorakennuksia Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL) arviolta vuosina 2023–2025. Kilpailun kohteena olevat asuntotontit asettuvat varikon ympärille ja osin sen päälle muodostaen näin varikon kanssa Helsingissä uudenlaisen hybridikokonaisuuden.

Kilpailuun voivat osallistua kaikki halukkaat rakennusliikkeet ja rakennuttajat yksin tai useammasta toimijasta koostuvana tarjoajaryhmänä. Tarjoajille asetetuista vähimmäisvaatimuksista on kerrottu jäljempänä.

Tarjoajat antavat tarjouksensa asuntotonteista (myös pysäköintilaitos kuuluu asuntotonttien lisäksi voittajan toteutettavaksi ja tälle luovutettavaksi) prosenttiperusteisena vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettaville tonteille rakennettavien asuntojen ja muiden tilojen velattomasta myyntihinnasta. Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien kauppahinnat määräytyvät jäljempänä mainittujen kiinteiden kerrosneliömetriltä perittävien yksikköhintojen mukaan. Yksikköhintaa tarkistetaan kaupanteon ajankohdan mukaan jäljempänä mainitulla tavalla.

Hintakilpailun jälkeen menettely jatkuu voittajan kanssa kumppanuuskaavoituksena. Samalla neuvotellaan tarkemmista tontinluovutuksen ehtoista sekä yhteisjärjestelyistä ja rasiteasioista.

2. Kilpailun tausta ja korttelin toteutuksen aikataulu

2.1 Tausta

Helsingin kaupunki on päättänyt niin sanotun Kruunusillat-pikaraitiovaunuyhteyden toteuttamisesta kantakaupungin ja Laajasalon välille. Reittiä palvelemaan tarvitaan varikko. Nykyiset varikot (Koskela, Vallilla ja Töölö) soveltuvat huonosti uudelle kalustolle ja ovat kaukana linjasta. Etäisyydestä koituisi merkittäviä siirtokustannuksia. Keväällä 2016 tehtyjen kaupunkisuunnitteluviraston selvityksissä määriteltiin varikolle pinta-alan perusteella toistakymmentä paikkaa tarkempia jatkoselvityksiä varten. Paras varikon rakennuspaikka oli mahdollista todeta loppuvuonna 2016 selvitysten tuloksena: se on Pohjois-Yliskylässä

Reposalmentien ja liikuntapuiston välisellä alueella. Kruunusillat-hankkeen mukainen raitiotie päättyy likipitäen tähän kyseiseen kohtaan.

Varikolle täsmentynyt tarkoituksenmukainen paikka Reposalmentien ja liikuntapuiston välisellä alueella on otollinen ja upea asuntorakentamisen kannalta. Asuntorakentamiselle paikka tarjoaa merinäkyviä ja merenrannan, lähistöllä ovat Laajasalon uimaranta ja Laajasalon uudistuvat palvelut. Varikon ympärille syntyi ajatus sitä tavalla tai toisella kehystävästä asuntorakentamisesta, mikä myös tekisi varikosta kiinnostavan ja asuntoalueelle sopivamman. Hankkeen erityislaatuisuuden ja haasteellisuuden vuoksi varikon ja asumisen hybridistä järjestettiin arkkitehtuurikutsukilpailu. Kilpailun perusteella asemakaavoituksen viitesuunnitelman pohjaksi valittiin Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy:n tekemä ehdotus ”Scapes”. Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy:n työryhmään oli lisäksi kattava erityisalojen edustus.

Scapes-ehdotuksen perusteella on laadittu asemakaavaluonnos ja Helsingin kaupungin liikennelaitos – liikelaitos on aloittanut varikon hankesuunnittelun yhdessä Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy:n ja erityisalojen suunnittelijoiden kanssa. Varikosta on laadittu tarkempi viitesuunnitelma ja viitteellinen kustannusarvio.

Kaupunginhallitus on tehnyt 5.11.2018 (691 §) päätöksen Ratikkakorttelin suunniteltujen asuntotonttien varaamisesta nyt kyseessä olevaa kilpailua varten.

2.2 Päävaiheet ja aikataulu

Kruunusillat-pikaraitiovaunuyhteyden on arvioitu olevan käytössä vuonna 2026. Yhteyttä palvelevan varikon on suunniteltu siten olevan valmiina ja käytettävissä ennen kyseistä ajankohtaa. Varikon toteutuksen arvioidaan ajoittuvan vuosille 2023–2025. Asuntorakentamisen aloittaminen tapahtuisi pääosin varikon valmistumisen jälkeen.

Ratikkakortteli toteutetaan siis varikon ehdoilla, jotta varikko olisi käytössä raitiotieyhteyden liikennöimisen vaatimassa aikataulussa. Menettelyn kuluessa on kuitenkin mahdollista tutkia osan asuntotonttien ja -kortteleiden toteuttamisen aloittamista varikon rakentumisen kanssa samanaikaisesti. Kaksi korttelia on mahdollista toteuttaa erillisinä varikosta samaan aikaan varikon rakentamisen kanssa.

2.2.1 Viitesuunnittelu ja asemakaavaluonnos

Helsingin kaupunki järjesti ratikkakorttelin suunnittelusta arkkitehtuurikutsukilpailun julkisena hankintana vuosien 2017-2018 aikana. Voittaneen ehdotuksen Scapes laatija oli Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy monialatyöryhmineen. Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy:n voittaneen ehdotuksen Scapes pohjalta kaupunki on laadituttanut viitesuunnitelman, jossa pää- ja rakennussuunnittelijana on Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy. Ali- ja muina konsultteina viitesuunnitelmaa ovat laatineet maisema-arkkitehtitoimisto Byman&Ruokonen Oy (kansipihat ja -puisto), Sweco Oy (rakennesuunnittelu ja talotekniikka sekä vaiheistus ja toteutettavuus), Akukon Oy (melu-, akustiiikka-, ja runkoäänikysymykset), Sipti Oy (pohjarakennus) ja WSP Finland Oy (liikennesuunnittelu, ent. Trafex Oy). Lisäksi HKL:n konsulttina on toiminut Alkutieto Oy raideliikenteen ja -kaluston asiantuntijana. Viitesuunnitelman laadinnassa on käytetty myös vaunukaluston ja raitoliikenteen suunnittelun erikoisasiantuntemusta, palo- ja pelastusturvallisuuden asiantuntemusta sekä kustannuslaskennan asiantuntemusta.

Viitesuunnitelman osana on arvioitu varikon tilaohjelma ja laadittu varikon pohjapiirustus, jossa HKL:n tarpeet on huomioitu.. HKL on päättänyt varikkohankkeeseen ryhtymisestä johtokunnassaan 1/2019. Johtokunnan päätöksessä on kyse hankkeen jatkosuunnittelusta (hankesuunnittelusta), ei siis vielä hankkeeseen investoinnista.

Viitesuunnitelman perusteella laadittu asemakaavaluonnos on käsitelty korttelien asumista koskevien kilpailuasiakirjojen kanssa kaupunkiympäristölautakunnassa 2/2019.

2.2.2 Asuntotonttien ja varikon suunnittelu, yhteensovittukset sekä asemakaavaehdotus

Asuntotonttien hintakilpailun voittanut tarjoaja tarkentaa viitesuunnitelmaa asuntosuunnittelun osalta välittömästi kilpailun ratkettua ja kun varauspäätös kilpailun perusteella on tehty eli arviolta toukokuusta 2019 kaupungin ohjatessa osaltaan suunnittelua. HKL jatkaa varikon suunnittelua hankesuunnitelmaksi, ja eri osapuolet yhteensovittavat suunnitelmansa sekä toteutuksen tarpeellisilta osin.

Yhteensovittettujen suunnitelmien perusteella laaditaan kumppanuuskaavoituksena asemakaavaehdotus. Asemakaavaehdotuksen käsittelyn tavoiteaikataulu kaupunkiympäristölautakunnassa on 2/2020. Tarkistetun asemakaavaehdotuksen käsittelyn tavoiteaikataulu on 5/2020. Valtuuston käsittelyn tavoiteaikataulu on 6/2020 mennessä.

2.2.3 Asuntojen ja varikon rakennussuunnittelu sekä rakennuslupavaihe

Asuntosuunnittelua tarvittavine erikoisaloineen viedään viivytyksettä eteenpäin riittävän pitkälle yhteensovittusten mahdollistamiseksi varikon suunnittelun kanssa siten, että varikon suunnittelu ja yhteensovittukset asuntosuunnittelun kanssa ovat riittävältä laajuudelta valmiina asemakaavaehdotusta käsiteltäessä kaupunkiympäristölautakunnassa 2/2020 ja muutoin valmiina varikon edellyttämässä aikataulussa (varikon rakentaminen alkaa 2023). Asemakaavaehdotus edellyttää muun muassa kattavan korttelisuunnitelman laatimista.

Kannen päälle osittain tai kokonaan rakentamisessa tulee erityisesti myös huomioida, että kannen päälle rakennettavat asuintalot tulee olla suunniteltu riittävän pitkälle ennen kannen toteutusta, jotta kansi ja sitä tukevat rakenteet voidaan toteuttaa taloudellisesti. Kansi toteutetaan varikon alueella varikkourakan osana (vedeneristeen suojavaaluun asti).

Asuntotonttien tarkemmat suunnitelmat käsitellään alueryhmissä kaupunginkanslian johdolla asemakaavaehdotuksen jälkeen. Suunnittelun ja rakentamisen koordinointi ja yhteensovittukset tapahtuvat koordinointi- ja rakennuttajakokouksissa. HKL hakee varikon rakennuslupan viivytyksettä asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Tarvittaessa asuntohankkeisiin ryhtyvät hakevat rakennuslupansa viivytyksettä ja vaiheittain asemakaavan tultua lainvoimaiseksi, jotta niiden rakentaminen on mahdollista rakentamiselle tässä kilpailuohjelmassa asetetussa määräajassa.

2.2.4 Mahdollinen yhteinen pohjarakentaminen

Ratikkakorttelissa on mahdollisesti tarpeen tehdä yhteistä alueellista pohjarakentamista.

Mahdollinen syvätiivistys ja siihen liittyvä massavaihto ajoittuisi arviolta vuosille 2022- 2023 ja tarpeelliselta laajuudelta muu yhteinen pohjarakentaminen varikon urakan yhteydessä noin syksystä 2023 eteenpäin.

Mahdollisesta yhteisestä pohjarakentamisesta on kerrottu tarkemmin jäljempänä.

2.2.5 Kaupungin katu- ja yleisten alueiden rakentaminen

Kaupunki laatii yleisten alueiden suunnitelmat tarvittavilta osin yhteensovittaen hankkeiden kanssa. Tämänhetkinen aikatauluarvio Reposalmentien osan rakentamiselle (Ratikkakorttelin kohta) on vuosina 2022-2023, ennen varikon ja mahdollisten tiettyjen asuinkortteleiden rakentamisen alkamista.

Ratikkakorttelin ulkopuolisista alueista Ollinraitio, Marunapolun ja Ilomäentien katujen tavoiteaikataulu on arviolta vuosina 2022-2024, Laajasalontie välillä Koirasaarentie ja Ollinraitio rakennetaan arviolta vuosina 2020-2021 ja Koirasaarentien itäpää vuosina 2022-2023. Aikatauluihin voi tulla muutoksia.

2.2.6 Varikkourakan kilpailutus ja varikon rakentaminen sekä varikosta erilliset asuntokorttelit

Varikkourakan tilaajana toimii HKL. HKL päätti varikon viitesuunnitelmasta ja hankkeeseen ryhtymisestä johtokunnassaan 1/2019. HKL:n johtokunta tekee myöhemmin esityksen varikon hankesuunnitelmasta ja kustannusarviosta kaupunginhallitukselle, minkä jälkeen lopullisen päätöksen tekee kaupunginvaltuusto asemakaava-ehdotuksen yhteydessä 6/2020. HKL:n johtokunta tekee hankintapäätöksen ja tilaa varikon urakan erillisen kilpailutuksen jälkeen vuonna 2023. HKL on arvioinut varikkourakan kestoksi noin 2,5 vuotta. Varikon urakka on tarkoitus aloittaa syksyllä 2023 ja valmistua alkuvuonna 2026.

Varikkourakan osana tai sen yhteydessä on tarpeen tehdä varikon lisäksi asuntonttien ja varikon sekä pysäköintilaitoksen ja varikon yhteisiä rakenteita sekä välttämättömiä osin mahdollisesti asuinrakennusten ja pysäköintilaitoksen omia rakenteita (kuten paalutus varikon välittömässä läheisyydessä). Tässä noudatettavasta menettelystä on kerrottu tarkemmin jäljempänä.

Varikon kanssa on samaan aikaan mahdollista rakentaa varikosta erilliset asuinkorttelit (kaavaluonnoksen asuntotontit 49089/2 ja 49073/3).

2.2.7 Osin tai kokonaan varikon päällä olevien asuntokortteleiden sekä pysäköintilaitoksen rakentaminen

Osin tai kokonaan varikon päällä olevien kortteleiden (kaavaluonnoksen asuntotontit 49089/1 ja 3 sekä 49073/1, 2 ja 4) rakentaminen vaiheittain on mahdollista varikon urakan valmistumisen jälkeen noin alkuvuodesta 2026 eteenpäin. Asuntorakentaminen tulee aloittaa viimeistään varikon urakan valmistuttua.

Pysäköintilaitoksen rakentaminen on mahdollista varikon urakan jälkeen ja asuinhankeisiin ryhtyvien niin halutessa myös vaiheittain (varikon urakan jälkeen). Asuntorakennuttajien on mahdollista kaupungin ja HKL:n kanssa yhteistyössä tutkia pysäköintilaitoksen väliaikaiskäyttöä ja mahdollista vaiheittaista toteuttamista varikon rakentamisen kanssa samanaikaisesti.

Pysäköintilaitoksen vaiheittaisesta rakentamisesta, väliaikaisista paikoista sekä pysäköintilaitoksen rakentamisen määräajasta on kerrottu tarkemmin jäljempänä.

Kaikkien asuntokortteleiden sekä niitä palvelevan pysäköintilaitoksen ja asuntonttien yhteispihojen tulee olla valmiina viimeistään 8 vuoden kuluessa varikon urakan valmistumisesta (arviolta alkuvuodesta 2026). Määräajan osalta tulee huomioida, että kahden asuntotontin rakentaminen voidaan aloittaa samaan aikaan varikon kanssa, arviolta 2023 alkaen. Varikon urakan kestoksi on arvioitu noin 2,5 vuotta. Siten asuntonttien ja pysäköintilaitoksen rakentamisaika on kokonaisuudessaan arviolta noin 10,5 vuotta.

Tämänhetkinen yleispiirteinen Ratikkakorttelin suunnittelun ja toteutuksen prosessikuvaus aikatauluineen on liitteenä 1. Muutokset ovat mahdollisia.

3 Menettely

3.1 Vähimmäisvaatimukset, yhteistyökumppanit ja harmaan talouden torjunta

3.1.1 Vähimmäisvaatimukset ja yhteistyökumppanit

Vähimmäisvaatimukset

Kilpailuun voivat osallistua rakennusliikkeet ja rakennuttajat.

Tarjojana voi olla yksi edellä mainittu toimija (yhtiö tai muu yhteisö) tai ilmoittautujaryhmä, joka koostuu vähintään yhdestä edellä mainitusta toimijasta ja muista toimijoista.

Mikäli kyseessä on tarjoajaryhmä, sen tulee valita keskuudestaan se yritys tai muu yhteisö (yhteyshenkilöineen), joka toimii ryhmän suunnittelu- ja toteutusvastuulla olevien tonttien / alueiden keskinäisen koordinoinnin ja yhteensovittamisen vastuullisena tahona. Sama taho on ryhmän päävastuullinen koordinoimaan myös kaiken asuntorakentamisen ja varikon sekä asuntorakentamisen ja yleisten alueiden (erityisesti kansipuisto) välisen suunnittelun ja toteuttamisen.

Tarjoajan / tarjoajaryhmän ja tämän nimeämien asiantuntijoiden on täytettävä seuraavat vähimmäisvaatimukset:

- Tarjoajalla / tarjoajaryhmällä tulee olla käytettävissään riittävä osaaminen, kokemus sekä taloudelliset, tekniset ja muut resurssit poikkeuksellisen vaativan Ratikkakorttelin asunto- ja pysäköintitonttien toteuttamiseksi sekä yhteensovittamiseksi varikon ja yleisten alueiden (erityisesti puistokannen) toteuttamisen kanssa (*yleiset kelpoisuusehdot*).
- Tarjoajalla / tarjoajaryhmällä tulee olla ja esittää seuraavanlaiset referenssit:
 - **3 vastaaventyypistä** hanketta viimeisen 10 vuoden ajalta
 - tulee olla suunniteltu, rakenteilla tai rakentunut (kilpailun kohdetta eli "Ratikkakorttelia" ei pidetä tässä tarkoitettuna referenssinä)
 - **vastaaventyypisinä hankkeina pidetään**
 - ainakin yksi poikkeuksellisen vaativa asuntorakennushanke
 - asuntorakennushankkeen lisäksi tulee olla jokin / jotkin seuraavista:
 - hybridit
 - matka/asemakokonaisuudet
 - liike- / kauppakeskukset
 - referenssikohteet tulee kuvata seuraavasti:
 - kohteen nimi, valmistumisvuosi tai rakentamisen aloitusvuosi
 - vaativuusluokitus mainittu
 - lyhyt (enintään 1 kpl A4) tekstikuvaus hankkeesta
 - hankkeen laajuus, investointikustannukset, toiminnot ja yhteensovitus-tarpeet
 - suppea täydentävä suunnitelma- ja valokuva-aineisto
- Asiantuntija / tarjousvaiheessa ilmoitettava
 - Tarjoajan / tarjoajaryhmän tulee nimetä seuraavaa asiantuntija jo tarjousvaiheessa
 - Pääsuunnittelija
 - luokitus poikkeuksellisen vaativa

- Asiantuntijat / välittömästi kilpailun ratkeamisen jälkeen ennen suunnittelun aloittamista nimettävät asiantuntijat
 - Mikäli kilpailija voittaa tämän tontinluovutuskilpailun, tarjoajan / tarjoajaryhmän tulee nimetä seuraavat asiantuntijat välittömästi kilpailun ratkeamisen jälkeen ennen suunnittelun aloittamista:
 - Projektipäällikkö
 - Arkkitehti (rakennussuunnittelija)
 - luokitus poikkeuksellisen vaativa
 - Rakennesuunnittelun asiantuntija
 - luokitus poikkeuksellisen vaativa
 - Akustiikan asiantuntija
 - tulee olla kumipyörä- ja raitioliikenteen aiheuttaman runkoääni-, melu- ja värinäkysymysten kokemusta
 - Geotekniikan asiantuntija
 - luokitus poikkeuksellisen vaativa
 - Talotekniikan asiantuntija
 - asiantuntijalla tulee olla kohteen poikkeukselliseen vaativuuteen nähden riittävä koulutus ja kokemus vastaaventyypisistä tehtävistä
 - Palo- ja pelastusturvallisuuden asiantuntija
 - asiantuntijalla tulee olla kohteen poikkeukselliseen vaativuuteen nähden riittävä koulutus ja kokemus vastaaventyypisistä tehtävistä
 - Maisema-arkkitehti
 - asiantuntijalla tulee olla kohteen poikkeukselliseen vaativuuteen nähden riittävä koulutus ja kokemus vastaaventyypisistä tehtävistä
- Asiantuntijat / tarvittaessa edellytettävät
 - Kaupunki voi sen tarpeelliseksi harkitessaan muutoin edellyttää, että kilpailu voittanut tarjoaja / tarjoajaryhmä hankkii ja nimeää myös seuraavan erityisalan suunnittelijan:
 - Liikennesuunnittelija
 - asiantuntijalla tulee olla kohteen poikkeukselliseen vaativuuteen nähden riittävä koulutus ja kokemus vastaaventyypisistä tehtävistä
- Tarjoajan / tarjoajaryhmän nimeämiä asiantuntijoita ei ilman kaupungin suostumusta saa vaihtaa. Mikäli vaihto on perustelluista syistä tarpeen, tulee tarjoajan / tarjoajaryhmän esittää tilalle uusi asiantuntija, jolla on vastaava osaaminen, pätevyys ja kokemus.

Yhteistyökumppanit

Tarjoajaryhmä tai tarjoaja voi esittää myöhemmin ilmoittautumisen jälkeen yhteistyökumppaneita. Varausta tai esisopimusta ei saa kuitenkaan kokonaan eikä osittain siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

Yhteistyökumppanit tulee hyväksyttävä kaupungilla ja näiden tulee noudattaa tämän tarjouspyynnön, tarjouksen, varauksen ja luovutusasiakirjojen ehtoja.

3.1.2 Harmaan talouden torjunta

Helsingin kaupunki pyrkii toimillaan aktiivisesti estämään harmaan talouden harjoittamista. Sama koskee yhteisöläinsäädäntöä, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevien sekä muiden vastaavien lakisääteisten velvoitteiden noudattamista. Tarkemmat tähän liittyvät ehdot sisältyvät liitteenä oleviin tonttien yleisiin varausehtoihin.

Tarjoajan tai tarjoajaryhmän tarjous voidaan hylätä ja varausneuvottelut keskeyttää tai varaus päättää missä vaiheessa menettelyä tahansa, mikäli

- tarjoajalla on luottohäiriömerkintä
- tarjoaja ei ole täyttänyt osakeyhtiölain tai muun yhteisöläinsäädännön ja kirjanpitolain mukaisia velvoitteitaan tai tarjoaja on laiminlyönyt vero-, sosiaaliturva-, eläke-, vakuutus- taikka muiden vastaavien yhteiskunnallisten maksujen tai velvoitteiden suorittamisen.
- tarjoaja muutoin on rikkonut edellä mainittuja velvoitteitaan

Kaupungilla on oikeus edellyttää tarjoajaa menettelyn missä vaiheessa tahansa toimittamaan edellä mainittujen seikkojen arvioimiseksi tarvittavat asiakirjat, selvitykset tai muut vastaavat myös sen lisäksi, mitä välittömästi kilpailun ratkettua voittajalta edellytetään. Tarjoajan tulee tällöin toimittaa vaaditut asiakirjat, selvitykset tai muut vastaavat viivytyksettä.

Vastaavat ehdot kirjataan myös esisopimukseen.

3.2 Tarjouspyyntö ja tarjoukset

3.2.1 Tarjouspyyntö

Ratikkakorttelin asuntotonttien myyntiä ja pysäköintilaitoksen vuokraamista sekä näiden toteuttamista koskeva tarjouspyyntö on tämä kilpailuohjelma liitteinen. Tarjouspyynnön ehdot koostuvat muun muassa kaavoitukseen ja viitesuunnitelmaan ja jatkosuunnitteluun liittyvistä seikoista, varikkoon liittyvistä asioista, tontinluovutuksen ehdoista (hinnoittelu ja muut ehdot) sekä yhteisjärjestely- ja rasiteasioista.

Tarjouspyyntöön annetaan ainoastaan hintatarjous. Tarjouksessa ei siten ole laadullista osiota.

Tarjousasiakirjojen sisällöstä ja niiden toimittamisesta on määrätty erikseen jäljempänä.

3.2.2 Tarjous, kiinteä hinta ja maanvuokra

Tarjouksen kohde

Tarjouksellaan tarjoaja / tarjoajaryhmä sitoutuu suunnittelemaan ja toteuttamaan asuntotontit ja pysäköintitontin sekä ostamaan asuntotontit ja vuokraamaan pitkäaikaisesti pysäköintitontin tämän tarjouspyynnön ja sen liitteiden ja niiden perusteella annettujen ohjeiden sekä myöhemmin tehtävien päätösten ja laadittavien sopimusten mukaisesti. Kilpailun voittaja sitoutuu siten muun muassa erityisesti:

- osallistumaan aktiivisesti kumppanuuskaavoitukseen ja yhteensovituksiin varikon kanssa kaupungin eri toimijoiden ja kaupungin yhteistyökumppaneiden kanssa
- suunnittelemaan tontit ja niille rakennettavat rakennukset ym. kaavaluonnoksen ja sen lisäksi annettujen suunnitteluohjeiden perusteella ja myöhemmin laadittavan asemakaavan perusteella sekä muutoin yhteistyössä kaupungin yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa
- tonttien ostamiseen ja vuokraamiseen tässä tarjouspyynnössä ja tarjouksessa esitetyin kauppahinnoin ja maanvuokrin
- tekemään korttelin tontteja / yleisiä alueita sekä korttelia ympäröiviä kiinteistöjä koskevat rasite- ja yhteisjärjestely- ja rasitteenluonteiset sopimukset tässä tarjouspyynnössä esitettyjen periaatteiden mukaisesti.

Hintatarjous / omistusasuntotuotanto

Tarjoajat antavat tarjouksensa prosenttiperusteisena vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettaville tonteille rakennettavien asuntojen ja kaikkien muiden tilojen velattomasta myyntihinnasta. Tämä tarkoittaa sitä, että kyseisten tonttien kauppahinnat määräytyvät kokonaisuudessaan (asuintilat, liiketilat ja muut mahdolliset tilat) tarjotun prosenttiosuuden mukaan.

Kiinteä hinta / vapaarahoitteinen ja sääntelemätön vuokra-asuntotuotanto sekä muut pääkäyttötarkoitukset

Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien kauppahinnat määräytyvät kiinteän kerrosneliömetriltä perittävän yksikköhinnan mukaan. Asuintilojen osalta kiinteä yksikköhinta on 600 (kuusisataa) euroa.

Vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavien kohteiden tonteille kaavassa mahdollisesti osoitettavan liiketilan kiinteä kerrosneliömetriltä perittävä yksikköhinta on 310 (kolmesataakymmenen) euroa. Mikäli liiketila toteutetaan päivittäistavarakauppana, kerrosneliömetriltä perittävä yksikköhinta on 420 (neljäsataakaksikymmentä) euroa.

Yksikköhintaa tarkistetaan lopullisen kaupanteon ajankohdan mukaan seuraavasti:

- yksikköhinnat tarkistetaan 2 % vuotuisella korolla (kutakin alkavaa vuotta kohti) niiden nykyhinnan säilyttämiseksi. Ensimmäinen tarkistus tehdään kuitenkin vasta vuonna 2021 (vuosi 2021 on alkava vuosi).

Mikäli tarjouksessa on esitetty vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien kauppahinnaksi edellä mainitusta poikkeavaa hintaa, katsotaan tarjouksen olevan tämän tarjouspyynnön mukainen.

Kokonaiskauppahintojen muodostuminen ja maanvuokra

Kokonaiskauppahinnat ja vuokrattavan LPA-tontin maanvuokrat määräytyvät siten kuin jäljempänä on esitetty.

3.2.3 Tarjousten hylkääminen ja korvaukset

Kaupunki voi hylätä tarjoukset vähimmäisvaatimusten puuttumisen perusteella ja/tai lakisääteisten tai muiden vastaavien yhteiskunnallisten velvoitteiden ja / tai harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen noudattamatta jättämisen perusteella.

Kaupungilla on oikeus pyytää edellä mainittujen seikkojen arvioimiseksi tarpeelliset asiakirjat ja selvitykset tai täydentämään näitä menettelyn missä vaiheessa tahansa.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hylätä tarjoukset myös muista kuin edellä mainituista syistä, esimerkiksi ilmeisen alhaisten hintatarjousten vuoksi.

Kaupunki ei vastaa mistään ilmoittautujille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kaupunki päättää hylätä tarjoukset

Menettelyyn osallistumisesta ei makseta korvauksia.

3.3 Kumppanuuskaavoitus ja tonttien varaus / tonttien luovutus

3.3.1 Kumppanuuskaavoitus

HKL:n, hintakilpailun voittaneen tarjoajan / tarjoajaryhmän sekä kaupungin yhteistyökumppaneiden kanssa työstetään asemakaavaluonnos asemakaavaehdotukseksi kumppanuuskaavoituksena. Kumppanuuskaavoituksesta ja kaavaprosessista yleisesti on kerrottu jäljempänä.

Varsinaista kaavoitusvaihetta edeltää tärkeänä ja olennaisena osana hankekehitysvaihe.

3.3.2 Varauspäätös ja tonttien luovutusta koskeva esisopimus

Korkeimman tarjouksen tehneen kanssa ryhdytään neuvottelemaan tonttien varaamisesta ja myöhemmin tonttien luovuttamisesta (myynti / pitkäaikainen vuokraus).

Tonttien luovuttaminen edellyttää lainvoimaisen asemakaavan (ja rakennuslupien) lisäksi HKL:n tarvittavia investointi- ja muita päätöksiä varikkoon liittyen. HKL tekee varikon investointipäätöksen osana päätöksen myös HKL:n tarvitsemien autopaikkojen investoinnista.

Varaus

Varauksesta neuvottelee ja varausesityksen laatii kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu (tontit-yksikkö). Varaamisesta päättää kaupunkiympäristölautakunta.

Tonteista laaditaan varausesitys hintakilpailun voittajan ratkettua. Varausesityksen ehdot perustuvat tähän tarjouspyyntöön. Varausesitykseen voidaan lisäksi sisällyttää muitakin tontit-yksikön tarkoituksenmukaisiksi tai tarpeellisiksi katsomia ehtoja. Kaupunki päättää varauksen ehdoista.

Varauspäätös ei ole vielä sitova päätös tontin luovuttamisesta, vaan se tehdään asuntotonttien jatko-suunnittelua varten. Tonttien luovuttamisesta päätetään erikseen ja laaditaan omat luovutusasiakirjat.

Tonttien luovutusta koskeva esisopimus / lopulliset luovutussopimukset

Tonttien luovuttamisesta (myynti ja vuokraus) laaditaan esisopimus (toteutussopimus). Toteutussopimuksesta päätetään lähtökohtaisesti asemakaavaehdotuksen yhteydessä.

Tonttien toteutussopimus laaditaan tämän tarjouspyynnön, hyväksytyt tarjouksen, varauspäätöksen ja laadittavan asemakaavaehdotuksen / asemakaavan mukaisesti ja muutoin noudattaen toimivaltaisen toimielimen tai viranhaltijan päättämiä ehtoja. Tonttien lopulliset luovutusasiakirjat (kauppakirjat / maanvuokrasopimukset) laaditaan toteutussopimuksen perusteella.

Toteutussopimuksen / tonttien lopullisten luovutusasiakirjojen osana neuvotellaan ja laaditaan lisäksi myös rasiitteita, yhteisjärjestelyitä ja rasiitteenluonteisia ehtoja koskevat sopimukset tai toteutussopimukseen / lopullisiin luovutusasiakirjoihin sisällytettävät ehdot asuntotonttien, varikon ja yleisten alueiden toteuttajien kesken tämän tarjouspyynnön ehtojen perusteella.

Tarjoajien tulee huomata, että tontinluovutuksesta (toteutussopimus / lopulliset luovutusasiakirjat) päättää aina varauspäätöksestä erikseen toimivaltainen toimielin tai viranhaltija.

Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli tontinluovutuksesta ei tehdä päätöstä, päätös on kielteinen tai se muuttuu tai kumoutuu oikaisuvaatimuksen, ylemmän toimielimen tai muutoksenhaun johdosta. Sama koskee varauspäätöstä.

4. Asemakaavaluonnos, viitesuunnitelma, varikko ja suunnitteluohjeet asuntotonttien toteutukselle

4.1 Asemakaavaluonnos ja asemakaavaprosessi

Laajasalon ratikkakorttelin kaavoitus tuli vireille keväällä 2017 lähetetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman myötä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin marraskuussa 2018. Suunnitelma on herättänyt alueen asukkaissa laajaa kiinnostusta ja etenkin alkuvaiheessa myös vastustusta.

Kaavaluonnoksen valmistelu aloitettiin hankkeesta järjestetyn arkkitehtuurikilpailun ratkettua keväällä 2018. Kaavaluonnoksen pohjana on Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy:n ja laaja-alaisen asiantuntijakonsulttien laatimat viitesuunnitelmat ja selvitykset asumisen ja varikon yhdistävästä rakennuskokonaisuudesta. Suunnittelua on tehty HKL:n, muun kaupunkiympäristön toimialan ja kaupunginkanslian ohjauksessa. Tehdyn viitesuunnitelman pohjalta laadittiin asemakaavaluonnos, joka hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 2/2019. Asemakaavaluonnos ja asemakaavan selostusluonnos ovat liitteinä. Lainvoimainen yleiskaava 2050 mahdollista Ratikkakorttelin toteuttamisen; asemakaava-alueen rakennusalue on osoitettu yleiskaavassa rakentamiseen.

Asemakaavaluonnoksen yhteydessä hyväksyttiin yleisiä alueita koskeva liikennesuunnitelmaluonnos. Liikennesuunnitelmaluonnos on liitteenä.

Kaava-alue sijaitsee Laajasalon Yliskylässä, Reposalmentien, Holmanmoisionpolun ja Laajasalon liikuntapuiston välisellä viheralueella. Viheralue on lähellä merenrantaa. Kaava-alue liittyy pohjoisessa Laajasalon yläkoulun ja terveysaseman tontteihin sekä Ilomäentien ja -polun rivi- ja pientaloalueisiin. Lännessä alue liittyy aiemmin suunniteltuun kauppakeskuksen alueeseen ja Laajasalon alakoulun tonttiin. Alueen eteläpuolella on liikuntapuisto ja viheralueita. Uimaranta ja välittömässä tuntumassa olevaa merkittävä metsäalue säilytetään. Asemakaavan muutosluonnos käsittää korttelikokonaisuuden, jossa on useampia tontteja, joiden käyttötarkoitus sallii raitiotievarikon, asuinkerrostalojen, pysäköintilaitoksen sekä liike-, ja palvelutilojen rakentamisen. Lisäksi kaavaan sisältyy yleinen puistoalue ja yleisiä kulkuväyliä.

Asuinrakennusten talotyypit ovat lamelleja jotka muodostavat seitsemän viisikulmaista pienkorttelia. Asuinrakennusten korkeus ja kerrosluku vaihtelee. Osa asuinrakennuksista sijaitsee osin varikon päällä, yksi kortteli kokonaan varikon päällä ja osa varikon vieressä varikosta erillään. Asemakaavaluonnos mahdollistaa tonttijaot rakennuttajan tarpeiden mukaan.

Raitiotievarikko sijaitsee piha- ja puistokannen ja osittain asuntotonttien alla. Pysäköintilaitos sijaitsee varikon keskellä omana yksikkönään, jonne sijoitetaan kaikki asuntotonttien asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat. Vierasmaikat sijoitetaan katualueille. Liiketilöjen autopaikat sijoitetaan katualueille.

Tämän tontinluovutuskilpailun voittajan, HKL:n, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupalveluiden sekä muiden kaupungin palveluiden, kaupunginkanslian ja sidosryhmien kanssa laaditaan asemakaavaehdotus. Asunto- ja pysäköintitonttien osalta ja kilpailun voittajan näkökulmasta kyse on niin sanotusta kumppanuuskaavoituksesta.

Asemakaavaehdotus olisi tarkoitus viedä lautakunnan käsiteltäväksi arviolta helmikuussa 2020. Tällöin asemakaavan muutos tulisi lainvoimaiseksi arviolta vuonna 2022.

Asemakaavaehdotus laaditaan kaupungin asemakaavoituspalveluissa ja kaupungin johdolla sekä muutoin asemakaavoituksesta säädetystä järjestyksessä.

4.2 Viitesuunnitelma

Asemakaavaluonnoksen pohjaksi on tehty laaja viitesuunnitelma liitteineen. Viitesuunnitelma on laadittu kaupungin ohjauksessa, yhteistyössä Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy:n ja erityisalojen asiantuntijoiden kanssa.

Viitesuunnitelma sisältää erityisesti varikon tilavaraukset ja toiminnalliset ratkaisut. Se toimii varikon tarkempaa suunnittelua ja toteutusta ohjaavana asiakirjana ja on HKL:n päätöksenteon pohjana.

Viitesuunnitelma on ollut asemakaavaluonnoksen pohjana. Asemakaavaluonnos on asunto- ja pysäköintitonttien jatkosuunnittelua sitova asiakirja siten kuin jäljempänä tarkemmin on kerrottu.

Viitesuunnitelma erityisalojen suunnitelmineen on kilpailuohjelman liitteinä.

4.3 Kumppanuuskaavoituksesta

Asemakaavan muutoksen valmistelua varten kaavaluonnosvaiheessa tehdyt suunnitelmat ja selvitykset tarkennetaan vastaamaan tehtävää suunnitelmaa ja kaavaa, erityisesti asuntosuunnittelun osalta. Suunnitelmia ja selvityksiä ohjataan yhteistyössä kaupungin edustajien ja hankkeeseen ryhtyvien kanssa. Kustannuksista vastaa asuntorakentamisen ja siihen liittyvien toimintojen osalta asuntotonttien toteuttaja, varikon osalta HKL ja kaupungin omistukseen ja hallintaan jäävien alueiden osalta kaupunkiympäristön toimiala. Kohteen erityisyydestä johtuen jo tehtyjen selvitysten tarkistamiseen ja täydentämiseen tulee myös asuntorakentamisen hankkeisiin ryhtyvien varautua myös asemakaavaehdotusvaiheessa.

Kumppanuuskaavoituksen aikana tontinluovutuskilpailun voittajan ja HKL:n varikkosuunnittelun asiantuntijat tuottavat asemakaavaehdotusta varten tarpeelliset tekniset ja ympäristöterveydelliset yleissuunnitelmat yhteensovittaen hankkeiden kesken. Suunnittelu tulostetaan suunnitelmaselostuksiksi, jotka liitetään asemakaavan perusteluaineistoksi. Tarvittavat aihepiirit ilmenevät kappaleesta 3 (nimettävät asiantuntijat).

HKL työstää kaavoituksen yhteydessä varikon suunnitelmaa ja laadituttaa osaltaan asemakaavaehdotusta varten tarvittavat tekniset ja ympäristöterveydelliset suunnitelmat ja suunnitelmaselostukset yhteensovittaen ne asuntohankkeiden vastaaviin. Suunnittelun tuloksena on varikon varsinainen hanke-suunnitelma.

Tarkennetun viitesuunnitelman ja siihen liittyvien selvitysten pohjalta asemakaavoituspalvelut laatii yhteistyössä muiden kaupungin toimijoiden sekä asuntotonttien toteuttajan kanssa hankkeen myöhemmän tarkemman suunnittelun ja rakentamisen mahdollistavan asemakaavan muutosehdotuksen.

4.4 Yleistä suunnitteluohjeista

Yleistä suunnitteluohjeista

Kilpailuohjelman kappaleissa 4.5 – 4.9 annetaan suunnitteluohjeet. Suunnitteluohjeet koskevat asemakaavaluonnosta, liikennesuunnitelmaa, viitesuunnitelmaa, varikkoon liittyviä suunnitteluohjeita (varikon asettamia reunaehtoja) sekä tontinluovutuksen ehtoja. Myös yhteisjärjestelyjä koskien on jäljempänä kappaleessa 6 seikkoja, jotka tulee huomioida suunnittelussa.

Tähän tontinluovutuskilpailuun osallistuvat eivät tarjouksessaan esitä mitään suunnitelmia, vaan kilpailu kohdistuu ainoastaan hintaan. Tässä kilpailussa annettavat suunnitteluohjeet koskevatkin siten kilpailun jälkeen käynnistyvää kaavoitusvaihetta (asemakaavaluonnos kehitetään asemakaavaehdotukseksi) ja tämän jälkeistä suunnittelua. Kohteen poikkeuksellisesta vaativuudesta johtuen jo asemakaavavaiheessa tehdään normaaliin kaavavaiheen suunnitteluun nähden tarkempaa suunnittelua ja tavanomaista enemmän.

4.5 Asemakaavaan, liikennesuunnitelmaan ja viitesuunnitelmaan liittyvät suunnitteluohjeet

4.5.1 Asemakaava ja viitesuunnitelma

Tarjoukset jätetään liitteenä olevan kaavaluonnoksen mukaisesta ja niiden perusteella edelleen kehitettävästä kokonaisuudesta. Viitesuunnitelma havainnollistaa jatkosuunnittelussa tavoiteltavan kokonaisuuden ja laatutason. Kilpailijoiden tulee kuitenkin huomioida, että varikkoa koskevilta osin viitesuunnitelma on sitova (tarkemmat varikkoa koskevat suunnitteluohjeet jäljempänä).

Suunnitelmaa kehitetään tarjouksen hyväksymisen jälkeen eteepäin kumppanuuskaavoituksen yhteydessä. Tarjoajien tulee huomioida, että asemakaava laaditaan siitä erikseen säädetyssä järjestyksessä ja siten kaavaluonnos ja viitesuunnitelma eivät vielä sellaisinaan ole lopullisia eikä toteuttamisen perusteena.

Peruseriaate jatkosuunnittelulle on, että suunnitelman taloudellista ja muuta toteutettavuutta voidaan edelleen kehittää, mutta muutokset eivät saa heikentää kokonaisuuden toiminnallisia ja kaupunkikuvallisia ominaisuuksia. Kaupunki ohjaa jatkosuunnittelua ottaen huomioon tämän kilpailuohjelman ehdot, asemakaavoitusprosessin ja sen asettamat tarpeet sekä esitettävistä suunnitteluratkaisuista kaupungillekin aiheutuvat kustannukset.

Jatkosuunnittelussa noudatetaan seuraavia suunnitteluohjeita:

- **Rakentamisen määrä**
 - Asuntorakentamisen määrää saa vähäisessä määrin muuttaa
 - Tonttien korkeiden pistetalomaisten rakennusten enimmäiskerrosluvut eivät voi suunnitelmasta nousta. Matalampien lamellien kerroslukua voi tutkia.

- Lamellien syvyyttä voi paikoin hieman tutkia huomioiden varikko lähtökohtana ja varikkoa rasittamatta (ks.erikseen varikkoa koskevat suunnitteluohjeet)
- Kansi on varsin laaja. Jatkosuunnittelussa on mahdollista tutkia nyt varikosta erillään olevien asuntotonttien siirtämistä osittain kannen päälle ja pienimuotoista asuinhankeiden toteutettavuutta kehittävää rakentamista huomioiden varikko lähtökohtana ja varikkoa rasittamatta (ks.erikseen varikkoa koskevat suunnitteluohjeet)
- Asuntokorttelit eivät voi laajentua ulospäin
- Kaupunkiympäristön toimiala / maankäytön yleissuunnittelu teettää talven 2018-2019 aikana kaupallisen selvityksen ja toimitilaselvityksen Laajasalon tulevista liiketilatarpeista. Selvityksen pohjalta asemakaavaluonnoksessa esitetyt liiketilamäärävaatimukset saattavat vähäisessä määrin kasvaa. Kaavaluonnoksessa esitetty liiketilamäärä on vähimmäismäärä.

- **Rakentamisen laatu**

- Kaavaluonnoksessa ja viitesuunnitelmassa esitetyt rakennusten julkisivumateriaalit ja ratkaisut ovat laatutasoltaan sitovia. Yksityiskohtamuutokset ovat mahdollisia, mutta arkkitehtuurin tulee olla samaa tai laadukkaampaa tasoa.
- Eri tonteille osoitettujen rakennusten kerroskorkeuksia on jatkosuunnittelussa mahdollista jonkin verran muuttaa ja tutkia myös lisärakennusoikeutta. Kokonaisuuden tulee kuitenkin antaa viitesuunnitelman mukainen vaihteleva ja elävä vaikutelma sekä tasapainoinen kokonaisvaikutelma.
- Maantasoisten asuntorakennusten sisäpihujen tulee olla maanvaraisia, erityisen viihtyisiä ja laadukkaasti toteutettuja sisäpihoja.
- Korkeiden pistetalojen tulee antaa kevyt vaalea vaikutelma, ja niiden tulee erottua vaaleampina jalustaosastaan.
- Parvekevyöhykkeille saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa terasseja, lasikuisteja, lasitettuja parvekkeita ja viherhuoneita.
- Pistetalomaisten korkeiden osien parvekevyöhykkeen katkaisemista yhden julkisivun osalta voidaan tutkia, mikäli julkisivu säilyttää horisontaalisen lasisen ilmeen (parvekevyöhykkeen vähentäminen).
- Kansipiha tulee rakentaa vehreäksi ja laadukkaaksi. Kannen vehreys on varmistettavissa vain riittävän paksuilla kasvualustoilla puu- ja pensasistutusten osalta. Kannen kovien pintojen materiaalien tulee olla viitesuunnitelman periaatteiden ja hengen mukaisia. Kansirakenteen kokonaisuutta (kannen rakenteet ja rakennekerrokset) on mahdollista optimoida.
- Asuntotontteihin liittyvät piha-alueet tulee suunnitella osaksi kansipihojen ja kansipuiston kokonaisuutta. Asuintontteihin liittyvät kansipiha-alueet ovat vain niiden käytössä, mutta rajaus yleisen ja yksityisen alueen välillä tulee tehdä hienovaraisesti.
- Eri tonteille rakentuvat kokonaisuudet voivat olla yksityiskohdiltaan ja tunnelmaltaan hieman erilaisia kuitenkin siten, että kokonaisuudesta tulee hallittu ja harmoninen.
- Asuntotonteilla tulee soveltaa Helsingin viherkerroinmenetelmää. Viherkerroin tulee olla vähintään 1,0. Viherkerroin on suhdeluku tontin painotetun viherpinta-alan ja tontin kokonaispinta-alan välillä. Viherkerroinlaskentatyökalu ja sen käyttöohje löytyvät rakennusvalvonnan lomakkeet-sivulta:

<https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/ennakkotietoa-rakentamiseen/lomakkeet-ja-sahkoinen-asiointi/rakennusvalvonta-lomakkeet>

- **Käyttötarkoitukset**

- Rakennusten kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja, palvelutiloja ja teknistä huoltoa palvelevia tiloja.
- Asuntorakennuksiin on mahdollista myös tutkia asumisen yhteyteen määrältään ja sijainniltaan sopivia tiloja kuten hoivapalveluja, päiväkotitoimintaa tai erityisasumista.

- **Pysäköinti**

- Pysäköinnin määrää ja nyt suunnitelmissa osoitetun pysäköinnille varatun tilan käyttöä muuhunkin käyttötarkoitukseen voi tutkia, koska tila mahdollistaa vaadittua enemmän pysäköintipaikkoja. Ylimääräisten pysäköintipaikkojen osoittamista hankkeen ulkopuolisille kiinteistöille voidaan myös tutkia.
- Pysäköintitalon laajuutta saa tutkia suppeammaksi.
- Pysäköinnin mitoittamisessa tulee noudattaa kaavaluonnosta ja muutoin kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiä asuintonttien ja työpaikka-alueiden pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeita (liitteinä) sekä varikon osalta varikkoa koskevia suunnitteluohjeita
- Vieraspysäköntipaikat osoitetaan yleisiltä alueilta ja merkitään yleiseen käyttöön

- **Muuta**

- Kortteliin osoitettujen liiketilojen tulee muodostaa monipuolinen ja muunneltava kokonaisuus. Suunnitelma täsmentyy kumppanuuskaavavaiheessa.
- Korttelissa saa näkyä sen ytimen eli varikon henki ja siihen liittyviä teemoja voi miellellään korostaa. Ratikkakorttelin toivotaan rakentuvan nimensä mukaisesti identiteetiltään ratikkakortteliksi, jossa varikon toiminta näkyy ja luo henkeä koko korttelille.
- Yhteisöllisyys: kortteliin muodostuu kokoavan kansipihan myötä hyvät mahdollisuudet kohtaamisiin ja yhteisöllisen alueen luomiseen. Jatkosuunnittelussa tulee miettiä miten lähtökohdiltaan kokoavaa ja yhteisöllistä tunnelmaa on mahdollisuus entisestään vahvistaa.
- Asuntosuunnittelun toivotaan edistävän asuntorakentamisen kehittymistä laajemmin asukkaiden erilaisia toiveita palvelevaksi. Kehitettäviä teemoja voivat olla esim. loft-asuminen, sivuasuntomahdollisuus, työtilan ja asunnon yhdistäminen, muuntojoustavat asunnot tms.
- Korttelikokonaisuuden suunnittelussa ja rakentamisessa tulee Hiilineutraali Helsinki 2035 – toimenpideohjelman mukaisesti kunnianhimoisesti pyrkiä ekologisesti kestävään ja vähähiilisen rakentamiseen koko elinkaaren aikana. Rakentamisesta tulee tehdä ympäristöselvitys (energiankulutus, energialähteet ja hiilijalanjälki).
- Rakennuskokonaisuudessa on halutessaan mahdollisuus tutkia puurakentamista. Puurakentamisella pienennetään rakentamisen hiilijalanjälkeä ja kannen päälle rakentamisessa kevyemmistä rakennusmateriaelista voi olla etua huomioiden kuitenkin toteuttamiskelpoinen melu-, tärinä- ja runkoäänentorjunta sekä varikko lähtökohtana.
- Hulevesien käsittelyn lähtökohtana on Helsingin kaupungin hulevesiohjelma (2018) ja sen huleveden suunnittelun, käsittelyn ja johtamisen prioriteettijärjestys.

Varauksensaaja ja kaupunki laativat yhteistyössä korttelialueiden ja yleisten alueiden hulevesisuunnitelmat.

Kansialueille ei saa sijoittaa viivyttäviä hulevesirakenteita. Pihakannen hulevedet ohjataan ensisijaisesti pintavaluntana kansirakenteiden ulkopuolelle. Mikäli hulevesiä joudutaan

johtamaan kansirakenteiden läpi, ne johdetaan ensisijaisesti pysäköintilaitoksen kautta ja toissijaisesti varikon kautta (sähköturvallisuus). Varikon ja asuinrakentamisen turvalliset ja toimivat ratkaisut ovat etusijalla.

Asuintonttien maanvaraisten pihojen hulevedet tulee viivyttaa. Viivyttämiseen käytettävät rakenteet voidaan toteuttaa tonttien välisinä yhteisinä viivytysrakenteina.

Viherkertoimen käyttö tonteilla tulee ohjaamaan viherkattojen käyttöön, joilla on myös vaikutusta hulevesien tasaamisessa alueella.

4.5.2 Liikennesuunnitelmaluonnos ja tulevat katu- ja muita yleisiä alueita koskevat suunnitelmat

Kaavaluonnoksen yhteydessä hyväksytty liikennesuunnitelmaluonnos on liitteenä. Katusuunnitelmat ja katujen rakennussuunnitelmat laaditaan liikennesuunnitelman pohjalta. Katusuunnitelmissa määrittävät muun muassa tarkemmat tonttikorot.

Varikkoon liittyvien, kadulle sijoittuvien raidejärjestelyjen suunnittelusta ja rakentamisesta vastaa varikko-hanke.

Puistojen / muiden virkistysalueiden ja kulkuyhteyksiä koskien laaditaan puistosuunnitelmat.

Asuntotonttien rakennuttajien tulee noudattaa mainittuja suunnitelmia ja sovittaa asuntotonttien ja pysäköintilaitoksen suunnitelmat ja toteutuksen näiden suunnitelmien kanssa.

4.6 Varikko ja varikkoon liittyvät suunnitteluohjeet

4.6.1 Varikkorakennuksen ja toiminnan kuvaus

Varikko suunnitellaan ja toteutetaan pitkäaikaiseen käyttöön, noin sadaksi vuodeksi.

Helsingissä raitioliikenne palvelee noin välillä 05:00–01:00. Yksinkertainen järjestely on, että vaunut lähtevät arkisin ajoon noin klo 6:00 mennessä ja poistuvat ajosta illalla välillä 21:00–01:00.

Tällä hetkellä vaunuja vähennetään päiviliikenteen ajaksi jonkin verran. Tämä tarkoittaa, että noin ajalla 9:00–15:00 jokin osa vaunuista, suunnilleen enintään puolet, voi poistua ajosta ja ne tulevat varikolle, josta ne lähtevät uudelleen iltapäivällä. Tämä päivällä tapahtuva varikon toiminta on otettava huomioon varikon toiminnan vaikutusarvioinnissa.

Päivällä varikolla käyvien vaunujen kanssa ei pääsääntöisesti ole muuta toimintaa kuin ajo säilytyshalliin ja pois säilytyshallista.

Päivällä varikolla voi satunnaisesti tapahtua vikaantuneiden vaunujen korjausta. Vaikutusarvioinnin kannalta tämän toiminnan määränä voi pitää yhtä vikaantuneen vaunun korjausta päivässä. Korjaus tarkoittaa, että vaunu tulee varikolle ja se ajetaan huoltoraiteelle, jossa tehdään töitä noin pari tuntia. Työ ei aiheuta päivittäisestä vaunujen huoltotoiminnasta poikkeavaa vaikutusta varikkotilojen ympäristöön.

Varikon tekninen ja kiinteistöhuoltoliikenne tapahtuu päivisin. Toiminta on luonteeltaan samanlaista kuin esimerkiksi liikehuoneistojen jakeliikenne.

Kuljettajien saapuminen aamuyöllä aiheuttaa autoliikennettä, jonka päätepiste on rakennuksen pysäköintihalli. Vastaavasti kuljettajien ja huoltohenkilöstön poistuminen töistä puolen yön jälkeen aiheuttaa pysäköintihallista lähtevää autoliikennettä. Myös taksiliikenne on mahdollista. Taksit eivät aja pysäköintihalliin vaan matkustajan otto ja jättäminen tapahtuvat rakennuksen edustalla kadulla.

Henkilökunnan määrä kokonaisuudessaan aamuyöstä sekä puolen yön jälkeen on noin 30 kuljettajaa ja noin 6 muuta henkilöä. Henkilömäärät eivät tule muuttumaan, koska ne on sidottu varikon mahdolliseen vaunumäärään, joka ei voi tulevaisuudessakaan kasvaa.

Varikon säilytyshalli ja sisällä olevat raidetilat, joissa on lattia, pestään muutaman kerran vuodessa suolasta ja katupölystä, jota kulkeutuu sisään vaunujen mukana. Pesukertojen määrä vaihtelee sääolojen mukaan. Pesu suoritetaan katujen pesuun tehdyillä, kuorma-autojen alustoille rakennetuilla katupesukoneilla. Toimenpide on äänekas, mutta se tehdään päiväsaikaan, kun varikolla ei ole vaunuja.

Varsinaisen henkilöraatiovaunujen liikenteen lisäksi varikolla on yksi työvaunu. Työvaunua käytetään kesäisin kiskojen hiontaan, syksyisin puista varisevien lehtien aiheuttaman liukkauden, lehtikelin, torjuntaan ja talvisin lumen ja jään poistoon.

Kesäisin työvaunu liikkuu rataverkolla normaalin liikenteen lomassa. Nykyinen käytäntö on, että työvaunua käytetään yhdessä työvuorossa. Työvaunu siis lähtee ajoon aamulla noin klo 8:00 aikaan ja palaa varikolle noin klo 15:00 aikaan. Työpäivän jälkeen vaunulle tehdään päivittäishuolto, joka sisältää mm. alustan pesun, hiomakivien vaihtoa, hionnan yhteydessä käytettävän veden täydennyksen jne.

Talvisin työvaunun liikkeet tapahtuvat sään mukaan. Kun yöllä tulee lunta, työvaunu lähtee aamuyöllä ajoon ennen linjaliikenteen raitiovaunuja. Jos lumisade jatkuu tiheänä päivän, työvaunu on ajossa koko päivän, mutta käy varikolla kuljettajan taukojen ja lounasajan vuoksi.

Syksyisin työvaunua käytetään ns. lehtikelin aiheuttaman kiskojen liukkauden torjuntaan. Työvaunun käyttö on tällöin vastaavaa kuin lumenpoistokäyttö talvisin.

Varikon pitkän elinkaaren aikana voi käyttötavassa muutoksia, kuten esim. varikon vuorokausirytmii voi poiketa kulloinkin noudatettavan aikataulun vuoksi viitesuunnittelun perustana olleesta ajatuksesta, että vaunut eivät käytä varikkoa päivällä.

Toinen varikon käyttöön liittyvä muutos voi olla, että varikkoa voidaan ryhtyä käyttämään päivisin vaunujen muuhun kunnossapitoon kuin päivittäiseen siivoukseen ja kulutustarvikkeiden täydennykseen vaunujen palatessa linjalta iltaisin. Siinä tapauksessa huoltohalli olisi käytössä myös päivisin, mikä merkitsee nyt suunniteltuun nähden vähäisessä määrin lisääntyvää varikon huoltoliikennettä.

Varikkorakennuksen ja toiminnan kuvaus on suuntaa-antava eikä kaupunkia sitova.

Liitteenä 9 on varikon raiteiston toiminnan kuvaus.

4.6.2 Varikkoon liittyvät suunnitteluohjeet

- Varikon jatkosuunnittelu ja toteutus perustuu viitesuunnitelmaan ja sen liitteisiin. Viitesuunnitelma on siten sitova varikkoa koskevilta osin / siltä osin kuin ratkaisut vaikuttavat varikkoon.
- Varikon raiteiden sijoittelusta ei voi poiketa ilman, että poikkeaminen johtaa muutoksiin koko raiteiston alueella. Vaikka viitesuunnitelman raiteisto ei ole lopullisesti ja yksityiskohtaisesti suunniteltu, lopullinen ja yksityiskohtainen suunnittelu on tehtävä ennen rakentamista, ja muutokset rakentamissuunnitelman jäädytyksen jälkeen eivät ole mahdollisia. Tämä tarkoittaa, että vuorovaikutus varikon ja asuinrakennusten suunnittelussa on mahdollista niiden kortteleiden kohdalla, joissa rakennussuunnittelu tehdään samaan aikaan varikon rakennussuunnittelun kanssa ennen varikon rakennuslupavaihetta.

- Varikon kannen päälle rakentamista voidaan tutkia varikosta erillään olevien asuntorakennusten osalta mikäli siitä on kustannus- tai muuta hyötyä ja siten, että varikkoa ei rasiteta ja sen pohjapiirros on lähtökohtana.
- Asuntorakentaminen tapahtuu varikon ehdoilla siten, että varikko on mitoitettu toimivaksi ko. tontille, jolloin viitesuunnitelmaan sijoitetut varikon perustoiminnot (pesut, huollot, tilat, yms.) eivät voi enää muuttua.
- Varikon raitiotien sähköasemaa, joka tuottaa raitiotien ratasähkön sekä sisältää tarvittavat oheistoiminnot, on käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena. Sähköasemaa, sisältäen myös varsinaisten huonetilojen alapuoliset tilat, on mahdollista varikon suunnitteluvaiheessa siirtää kokonaisuutena siitä paikasta, jossa se viitesuunnitelmassa on. Siirto vaikuttaa kuitenkin kaikkiin kaapeliyhteyksiin, mukaan lukien myös ulkoiset kaapeliliitännät. Käytännössä sähköaseman on kuitenkin oltava Reposalmentien varressa.

Sähköaseman yläpuolella ei saa olla tiloja, joissa on juoksevaa vettä. Mikäli tällaisia tiloja on välttämätöntä sijoittaa sähköaseman tilojen päälle, juoksevan veden tilojen alapuolelle on tehtävä vettä täydellisesti läpäisemätön, rakennuksen vesikattoa vastaava rakenne ja valumavesien poistojärjestely.

Yleisesti vedeneristys koskee myös pihakansirakennelmia. Syynä tähän vaatimukseen on, että vähäinenkin vesimäärä voi johtaa erittäin kalliisiin sähkölaitevaurioihin sekä raitioliikenteen käyttökatkoihin.

- Varikon huoltohallista tulee johdettavaksi ulos päätyviä poistoilmakanavia. Näissä kanavissa johdetaan kaas- ja hiukkaspäästöjä, joita on pidettävä terveydelle haitallisina.

4.7 Korttelitaide

Hankkeesta käytetään 7 euroa / k-m² (sidotaan rakennuskustannusindeksiin RI 2005 = 100, vertailu pistelukuun 1/2020, kuitenkin siten, että indeksin muutoksesta huomioidaan vain sen nousu) julkisen taiteen hankintaan Ratikkakortteliin. Taiteilija valitaan yhteistyössä kaupungin kanssa. Taiteilija laatii suunnitelman taideteoksesta / teoksista ja sijoituspaikasta / sijoituspaikoista yhteistyössä kaupungin ja asuinhankeiden kanssa yhteensovittaen taideteoksen suunnitelman muiden suunnitelmien kanssa.

Taideteoksen ylläpidosta ja korjaamisesta vastaa se, jonka alueella taideteos sijaitsee. Helsingin taidemuseon (HAM) kanssa neuvotellaan mahdollisesta taiteen ylläpidosta.

4.8 Energiatohokkuusvaatimus

Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatohokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää B₂₀₁₈-energiatohokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/m²/vuosi, ellei kaupunki erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

4.9 Rahoitus- ja hallintamuodot sekä perheasuntovaatimus

Kilpailun kohteena olevat asuntotontit tulee toteuttaa sääntelemättömänä ja vapaarahoitteisena omistus- ja vuokra-asuntotuotantona seuraavasti:

- Vuokra-asuntotuotannon osuus asemakaavassa osoitettavasta asuinkerrosalasta saa olla enintään noin 40 %. Omistusasuntotuotannon osuus pitää siten olla vähintään noin 60 %.

Vuokra-asuntotuotantona toteutettavat tontit tulee pitää vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta kohteen valmistumisesta ja käyttöönotosta.

- Omistusasuntotuotannossa asuntojen yhteenlasketusta asuinpinta-alasta vähintään 40 % tulee olla perheasuntoja (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Mainituin osuuden (40 %) täyttymistä voidaan tarjoajan halutessa tarkastella kaikkien omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien kesken kuitenkin siten, että ehdon täyttymisestä voidaan varmistua riittävän aikaisessa vaiheessa.

5. Tontinluovutus

5.1 Tonttien luovutusmuoto ja määräajat

Asuntotontit luovutetaan myymällä ja pysäköintitontti vuokraamalla pitkäaikaisesti. Rakennusluvan hakemista varten kaikki tontit vuokrataan lyhytaikaisesti. Tontit tulee ostaa / vuokrata pitkäaikaisesti, kun tonttia ryhdytään rakentamaan.

Kaikkien asuntokortteleiden sekä niitä palvelevan pysäköintilaitoksen ja asuntotonttien yhteispihojen tulee olla valmiina viimeistään 8 vuoden kuluessa varikon urakan valmistumisesta. Määräajan osalta tulee huomioida, että kahden asuntotontin rakentaminen voidaan aloittaa samaan aikaan varikon kanssa, arviolta 2023 alkaen. Varikon urakan kestoksi on arvioitu noin 2,5 vuotta. Siten asuntotonttien ja pysäköintilaitoksen rakentamisaika on kokonaisuudessaan arviolta noin 10,5 vuotta.

Esisopimuksessa määritellään tarvittaessa tarkemmin tonttien ostamiselle / vuokraamiselle asetettavat määräajat ottaen huomioon edellä mainittu rakentamisen määräaika sekä aikataulujen ja vaiheistuksen kannalta tarvittava joustavuus. Kilpailun voittajan tulee esisopimuksen pohjaksi osoittaa vähintään suunnitelma asetetun määräajan saavuttamiseksi.

5.2 Maaperän puhtaus, aiempi käyttö, johtosiirrot ja rakennettavuus

5.2.1 Maaperän puhtaus

Kaupungin käytettävissä olevien tietojen mukaan luovutuksen kohteena olevien tonttien alueella ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Alueella on maaperäkartan mukaan osittain täyttöä.

Mikäli alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä kaupunkiin (myyjään). Kaupunki korvaa vuokralaiselle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita ostajan hankkeelle saattaa aiheutua.

Edellä mainittu kaupungin korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset ovat tulevan asemakaavan ja tämän kauppakirjan käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta (omistus- / hallintaoikeuden siirtymisestä) alkamisesta lukien. Tämän jälkeen ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Edellä mainittu kaupungin korvausvelvollisuus ei koske ostajan tai ostajan lukuun toimineen toiminnasta ennen kauppakirjan allekirjoittamista aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään koske kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

Mitä edellä on todettu ostajasta, koskee vuokrattavan pysäköintitontin osalta myös sen vuokralaista.

5.2.2 Aiempi käyttö, yhdyskuntatekniset laitteet ja rakennettavuus

Luovutettavien tonttien alueen aiempaa käyttöä (kuten rakennus- tai muut jätteet) ja yhdyskuntateknisiä laitteita (kuten johtoja ja viemäreitä) koskevat ehdot ovat osana liitteenä olevia yleisiä varausehtoja. Todettakoon, että alueella sijaitsee ainakin HSY:n siirrettävä johto.

Rakennettavuusselvitys on osana viitesuunnitelmaa sen erityisalan suunnitelmana (liite 6.2). Asunto- (ja pysäköinti)tonttien toteuttaja on kuitenkin velvollinen tekemään yksityiskohtaisen pohjatutkimuksen maaperän laadun ja kalliopinnan sijainnin selvittämiseksi sekä perustamistapojen yksityiskohtaista suunnittelua varten.

5.3 Kauppahinnat ja maanvuokra

5.3.1 Kauppahinnat / sääntelemätön omistusasuntotuotanto

Asuntotonttien kauppahinnat määräytyvät kilpailussa annetun hyväksytyn tarjouksen perusteella. Tarjous annetaan prosenttiosuutena tonteille toteutettavien asuntojen, muiden tilojen ja vastaavien yhteenlasketusta velattomasta myyntihinnasta.

Tonttikaupat tehdään ennen tontin rakentamisen aloittamista perustuen tontille rakennettavien asuntojen, muiden tilojen ja vastaavien arvioituun kokonaismarkkinahintaan. Kauppahinta on näin ollen kokonaismarkkinahinta kerrottuna edellä mainitulla prosenttiluvulla.

Kauppahinta määritetään tonttikohtaisesti, eli jokaiselle tontille erikseen, käyttäen kaikkien tonttien osalta samaa prosenttilukua. Mikäli tontille rakennettavien asuntojen, muiden tilojen ja vastaavien lopullinen toteutunut kauppahinta (yhteenlaskettu velaton myyntihinta) ylittää tontin kauppahinnan määrittelyn pohjana käytetyn arvioidun kokonaismarkkinahinnan, maksetaan tontista lisäkauppahintaa vastaavasti.

Mikäli asuntojen, muiden tilojen ja vastaavien lopullinen toteutuva kauppahinta (yhteenlaskettu velaton myyntihinta) puolestaan alittaa tontin kauppahinnan määrittelyn pohjana käytetyn arviohinnan, ei kauppahintaa palauteta.

5.3.2 Kauppahinnat / sääntelemätön vuokra-asuntotuotanto ja lisäkauppahinnat

Sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien kokonaiskauppahinnat määräytyvät edellä kappaleessa 3.2.2 (*"Kiinteä hinta / vapaarahoitteinen ja sääntelemätön vuokra-*

asuntotuotanto sekä muut pääkäyttötarkoitukset”) tarkoitetun kerrosneliömetrikohtaisten kiinteän hinnan / kiinteiden hintojen ja tontille toteutettavien pääkäyttötarkoitusten (asuin-, liike- ja muut tilat) mukaisten kerrosneliömetrimäärien perusteella.

Kaupungilla on oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa, mikäli tonteille toteutetaan kauppahinnan perusteena olleita kerrosneliömetrimääriä enemmän pääkäyttötarkoitusten mukaista kerrosalaa. Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamispäätöksen tai kaavamuutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita. Lisäkauppahintaa voidaan periä tontille toteutettavien rakennusten valmistumiseen ja käyttöönottoon saakka.

5.3.3 Kauppahinnoista poikkeminen

Kauppahinnoista voidaan poiketa erityisen painavin ja tarjoajasta riippumattomin perustein. Perusteiden tulee olla sellaisia, että niillä voidaan objektiivisesti arvioiden katsoa olevan huomattava vaikutus tonttien arvoon ja niiden tulee johtua sellaisista syistä, joihin tarjoajan ei ole voinut eikä pitänyt voida varautua tarjouksessaan.

5.3.4 Pysäköintitontin maanvuokra

Pysäköintitontin maanvuokra määräytyy vuokraushetkellä voimassa olevan vakiintuneen käytännön mukaisesti. Tarvittaessa pysäköintitontin maanvuokran määräytymisen perusteet määritellään jo esisopimuksessa.

6 Toteutusvastuut sekä yhteisjärjestely- ja rasiteasiat

6.1 Toteutusvastuut

Ratikkakortteli koostuu varikkotontista, asuntotonteista, varikon keskellä sijaitsevasta pysäköintitontista sekä varikon ja pysäköintitontin päälle sijoittuvista yleisestä puistoalueesta ja asuntotonttien omista piha-alueista.

Varikon rakennuttajana toimii Helsingin kaupungin liikennelaitos –liikelaitos (HKL). Varikkotontti rakennuksineen jää kaupungin (HKL:n) omistukseen ja hallintaan, ellei kaupunki myöhemmin toisin päättä.

Varikon urakan yhteydessä rakennetaan erinäisiä varikon, asumisen ja pysäköintilaitoksen yhteisiä, jäljempänä mainittuja rakenteita. Lisäksi varikon urakan yhteydessä rakennetaan mahdollisesti yksinomaan asuntorakennusten ja pysäköintilaitoksen rakenteita siltä osin, kuin tämä on tarpeellista. Näiden toteutus- ja kustannusvastuu on määritelty tarkemmin jäljempänä.

Asuntotonttien toteuttajana ja omistajana toimii tämän kilpailun voittaja (voittajat). Asuntotonttien toteuttaja vastaa myös asuntotontteja ja varikkoa palvelevan pysäköintilaitoksen / -tontin toteuttamisesta. Pysäköintitontti luovutetaan vuokraamalla, ei myymällä. Asuntontteihin kuuluu niin ikään myös sekä yksittäisten tonttien yksityisiä piha-alueita että kaikkien asuntotonttien yhteisiä piha-alueita. Näiden toteuttaminen, ylläpito ja omistaminen kuuluu asuntotonteille.

Ratikkakorttelin keskellä olevasta yleisen puistoalueen ja sen vieressä olevan kulkuyhteyden sekä muiden yleisten alueiden, kuten katujen (johtosiirrot osana katuja), suunnittelusta ja toteutuksesta vastaavat kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupalvelu / liikenne- ja katusuunnittelupalvelu sekä rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuus. Yleiset alueet, mukaan lukien kannen päällä oleva puistoalue ja kulkuyhteys, jäävät kaupungin omistukseen.

Kaava-alueeseen sisältyy erilaisia kulkuyhteyksiä / alueiden osia sekä tonttialueille että yleisille alueille, joilla on sekä yleisiä että yksityisiä funktioita. Näiden suunnittelu- toteuttamis ja ylläpitovastuista sekä omistamisesta on määritelty tarkemmin jäljempänä.

Ratikkakorttelien osa-alueiden ulottuvuudet pyritään määrittelemään tarvittaessa ja tarpeellisilta osin kolmiulotteisen kiinteistöjärjestelmän avulla ja muutoin yhteisjärjestelyin ja rasittein. Asuntokortteleiden tonttijako ja tonttien muodostaminen tulee hakea lähtökohtaisesti siten, että yhdelle tontille toteutetaan vain yhtä rahoitus- ja hallintamuotoa oleva hanke. Siten hallinnanjakosopimuksella kahden eri rahoitus- ja hallintamuodon hallittavia tonttijakoja ja tonttien muodostamista tulisi välttää.

Ratikkakorttelin osa-alueet ilmenevät suuntaa-antavasti liitteenä olevasta kaavaluonnoksesta. Osa-alueiden rajat ovat alustavia ja ne tarkentuvat / saattavat muuttua kaavoituksessa. Osa-alueita on kuvattu myös liitteenä olevissa yhteisjärjestelyjä koskevissa kaavioissa ja viitesuunnitelmassa.

6.2 Rakentamisjärjestys

Kuten edellä on todettu, varikko rakennetaan ensin arviolta vuodesta 2023 alkaen. Varikosta erilliset asuntotontit voidaan aloittaa rakentamaan varikon kanssa samaan aikaan kuitenkin huomioiden se, että varikon on mahdollista valmistua sen edellyttämässä aikataulussa.

Varikon / pysäköintilaitoksen kannen päällä osin tai kokonaan olevat tontit voidaan aloittaa rakentamaan vasta, kun varikko on valmis arviolta alkuvuodesta 2026. Näiden tonttien rakentamisen aloittamista jo aiemmin voidaan tutkia varikko huomioiden ja sen rakentamista tai aikataulua vaarantamatta.

Muutoin asuntotonttien rakentamisjärjestys on kilpailun voittajan päätettävissä. Asuntorakentajien tulee kuitenkin huomata, että asuntokortteleita palveleva pihakannen kulkuyhteys sijoittuu tontille 49073/4 ja kyseinen kulkuyhteys on tonttien pelastuksen kannalta olennainen / välttämätön.

Puisto ja sen viereinen yleinen kulkuyhteys voidaan toteuttaa aikaisintaan, kun kulkuyhteyden viereisten kiinteistöjen alueelle on toteutettu kulkuyhteyden edellyttämät maanpainesinät (ks. tarkemmin jäljempänä). Puiston ja kulkuyhteyden toteuttaminen edellyttää luonnollisesti lisäksi sitä, että varikon ja pysäköintilaitoksen kannet on toteutettu valmiiksi.

Ratikkakorttelia palveleva kunnallistekniikka ja kadut sekä muut yleiset alueet rakennetaan erikseen laadittavien suunnitelmien mukaan ja käytössä olevien määrärahojen mukaan kaupungin päättämässä aikataulussa.

6.3 Yhteisjärjestelyissä ja rasitteissa noudatettavat yleiset periaatteet

Viitesuunnitelman yhteydessä on laadittu yhteisjärjestelyselvitys. Selvityksen perusteella tähän kilpailuohjelmaan on koottu erinäisiä yhteisjärjestelyjen piirissä olevia asioita ja määritelty niissä noudatettavat pääperiaatteet.

Yhteisjärjestelyselvitys ja tähän kilpailuohjelmaan kootut yhteisjärjestelyt ovat kuitenkin alustavia eikä siten tyhjentyviä. Kilpailijoiden tulee siten huomata, että yhteisjärjestelyjä tullaan täydentämään ja niihin voi tulla muutoksia ja tarkistuksia.

Yhteisjärjestelyissä, rasitteissa ja rasitteenluonteisissa järjestelyissä noudatetaan tässä kappaleessa 6 määriteltyjä erityisiä ja yleisiä ehtoja sekä muutoin tässä kilpailuohjelmassa ja sen liitteissä määriteltyjä ehtoja.

Asuntotonttien ja pysäköintilaitoksen toteuttajan velvollisuutena on sopia ja luovuttaa asuntotonttien, pysäköintilaitoksen, varikon sekä yleisten alueiden ja muiden mahdollisten ympäröivien ja lähikiinteistöjen kanssa mainittujen kiinteistöjen (mukaan lukien yleiset alueet) tai niillä sijaitsevien taikka niille rakennettavien rakennusten, rakennelmien, rakenteiden ja laitteiden toteuttamisen ja käytön edellyttämistä yhteisjärjestelyistä, rasitteista ja rasitteenluonteisista asioista. Näistä tulee lähtökohtaisesti sopia ennen asunto- tai pysäköintitonttien luovuttamista (myynti / pitkäaikainen vuokraus) siten, että yhteisjärjestelyitä, rasitteita ja rasitteenluonteisia järjestelyitä koskevat sopimukset tai ehdot voidaan sisällyttää tonttien luovutusasiakirjoihin.

Yhteisjärjestelyt, rasitteet ja rasitteenluonteiset järjestelyt tulee järjestää mahdollisimman tarkoituksenmukaisella tavalla ottaen huomioon sekä rasitettu että oikeutettu kiinteistö. Yhteisjärjestelyt, rasitteet ja rasitteenluonteiset järjestelyt tulee järjestää lisäksi siten, että niillä aiheutetaan rasitetulle kiinteistölle mahdollisimman vähän haittaa.

Yhteisjärjestelyistä, rasitteista ja rasitteenluonteisista järjestelyistä (suunnittelu, toteutus, ylläpito, peruskorjaaminen ja uudistaminen) ja näistä aiheutuvista kustannuksista vastaa lähtökohtaisesti se kiinteistö, jota kyseinen yhteisjärjestely tai vastaava palvelee tai jonka aiheuttamasta haitasta tarve johtuu.

Mikäli jokin yhteisjärjestely, rasite tai rasitteenluonteinen järjestely palvelee kahta tai useampaa kiinteistöä tai sen tarve johtuu kahden tai useamman kiinteistön aiheuttamasta haitasta, määritellään siihen liittyvä vastuu (suunnittelu, toteutus, ylläpito, peruskorjaaminen ja uudistaminen) tarkoituksenmukaisella tavalla ja siitä syntyvät kustannukset soveltuvalla oikeudenmukaisella jakoperusteella, ellei jäljempänä jonkin asian osalta toisin todeta tai toisin sovita.

Kukin kiinteistö omistaa sille rakennettavat ja sitä palvelevat rakennukset, rakenteet, rakennelmat, laitteet. Yhteisessä käytössä olevat rakenteet tai vastaavat kuuluvat osaksi sitä kiinteistöä, jossa ne sijaitsevat tai jota ne pääasiassa palvelevat. Edellä mainittua noudatetaan, ellei jäljempänä jonkin asian osalta toisin todeta tai toisin sovita.

Mikäli osapuolet eivät pääse edellä mainituista asioista sopimukseen, on kaupungilla (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit) oikeus päättää näistä tämän kilpailuohjelman periaatteita noudattaen ja sisällyttää ehdot tai sopimukset osaksi tonttien luovutusasiakirjoja.

6.4 Pohjarakentaminen ja yhteiset rakenteet

6.4.1 Pohjarakentaminen

Toimenpiteet ja yhteissuunnittelu

Ratikkakorttelissa on todennäköisesti tarpeen tehdä syvätiivistystä, louhintaa, massanvaihtoa ja / tai paalutusta.

Mahdollinen syvätiivistys ja siihen liittyvä massanvaihto tulee todennäköisesti tehdä varikon, pysäköintilaitoksen ja asuinrakennusten tonttien osalta yhteisenä alueellisesti. Lisäksi kyseeseen saattaa tulla muita yhteisesti alueellisesti tehtäviä pohjarakennustoimenpiteitä (kuten paalutus) varikon, pysäköintilaitoksen lisäksi asuntotonttien sillä alueella, joka on varikon välittömässä läheisyydessä.

Varikon, pysäköintilaitoksen ja asuinrakennusten tonttien pohjarakennusratkaisut päätetään niiden suunnittelun yhteydessä. Pohjarakennus edellyttää yhteissuunnittelua ja yhteensovittamista HKL:n, kilpailun voittajan ja kaupunkiympäristötoimialan kesken. Mahdollisuuksien mukaan on suositeltavaa käyttää samaa pohjarakennussuunnittelijaa.

Mahdollinen syvätiivistys ja siihen liittyvä massavaihto ajoittuisi arviolta vuosille 2022- 2023 ja tarpeelliselta laajuudelta muu yhteinen pohjarakentaminen varikon urakan yhteydessä noin syksystä 2023 eteenpäin.

Vastuun jakautumisen lähtökohdat

Siltä osin kuin alueellista yhteistä syvätiivistystä ja siihen liittyvää massanvaihtoa tarvitaan, sen suunnittelusta ja toteuttamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista vastaa kaupunki kokonaisuudessaan sekä varikon ja pysäköintitontin että asuntotonttien osalta.

Muun tarvittavan pohjarakentamisen suunnittelusta, toteutuksesta ja näistä aiheutuvista kustannuksista vastaa varikon ja pysäköintilaitoksen osalta kaupunki sekä asuntotonttien osalta tämän kilpailun voittaja. Asuinhankeille kuuluu siten asuntotonttien alueella kaikki muu pohjarakentaminen paitsi kaupungin vastuulla oleva tarpeellinen alueellinen syvätiivistys ja siihen liittyvä massanvaihto (ks. yksi poikkeus tähän seuraavassa kappaleessa ”poikkeus vastuun jakautumiseen”).

Pysäköintilaitoksen osalta tarvittavasta pohjarakentamisesta vastaa siis joka tapauksessa kaupunki.

Poikkeus vastuun jakautumiseen

Edellä (*”Vastuun jakautumisen lähtökohdat”*) mainitun estämättä kaupunki vastaa pohjarakennustoimenpiteistä sekä näistä aiheutuvista kustannuksista varikon ja pysäköintilaitoksen lisäksi myös sillä asuntotonttien alueella, joka on varikon välittömässä läheisyydessä ja jonka tarvittavat pohjarakennustoimenpiteet on siten välttämätöntä suorittaa varikon urakan yhteydessä (joita ei voida suorittaa enää varikon valmistuttua).

6.4.2 Varikon urakan yhteydessä tehtävä kannen osa ja muut rakenteet

Edellä mainitun kaupungin vastuulle kuuluvan pohjarakentamisen lisäksi kaupunki vastaa varikon urakan osana / yhteydessä tehtävistä:

- asuntotonttien ja varikon sekä pysäköintilaitoksen ja varikon yhteisten rakenteiden ja
- välttämättömiltä osin varikon välittömässä läheisyydessä asuntotonttien / pysäköintilaitoksen omien rakenteiden rakentamisesta varikon urakan yhteydessä. Välttämättömiä rakenteita ovat ainoastaan ne, joita ei enää voida tehdä varikon valmistuttua.

Varikon suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan myös sen päälle osittain tai kokonaan tulevien asuntorakennusten kuormat perustuksissa ja muissa rakenteissa.

Varikon urakan yhteydessä rakennetaan kantava kansi varikon alueella. Siten kantta ei rakenneta varikon urakan yhteydessä pysäköintilaitoksen alueella, vaan tältä osin kannen toteuttamisesta vastaa pysäköintilaitoksen toteuttaja.

Selvyiden vuoksi todetaan, että pysäköintilaitoksen ja varikon kantavan kannen ja sen päälle toteutettavien yleisten alueiden (puisto ja kevyen liikenteen väylä) sekä asuntotonttien piha-alueiden välisestä omistus- ja vastuurajasta on määrätty kappaleessa 6.5.

Lisäksi varikon urakan yhteydessä on muun muassa rakennettava asuntotonttien ja varikon sekä pysäköintilaitoksen ja varikon yhteisiä ja mahdollisesti osin asuntotonttien / pysäköintilaitoksen omia anturoita ja pila-reita.

6.4.3 Vastuu rakenteista ja menettely

Edellä mainittujen kaupungin vastuulle kuuluvien rakennustoimenpiteiden ("pohjarakentaminen" sekä "varikon urakan yhteydessä tehtävä kansi ja muut rakenteet") suunnittelu tehdään tarvittavilta osin yhteistyössä. Rakennustoimenpiteet kilpailutetaan ja toteutetaan varikon urakan osana / yhteydessä. Varikon urakan tilaajana toimii HKL.

Kaupunki (HKL ja muu kaupunkiympäristön toimiala) vastaa näistä rakennustoimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupunki ei peri näitä kustannuksia asunto- ja pysäköintitonttien rakennuttajilta takaisin.

Tarkemmasta menettelystä, kuten toteutusta koskevasta yhteistyöstä (suunnittelu, kilpailutus, tilaaminen, valvonta, vastaanottaminen jne) sekä mahdollisesta toteutettujen rakenteiden luovuttamisesta ja niiden dokumentoinnista sovitaan erikseen tarkemmin varausaikana.

Periaatteena asuntotonttien ja pysäköintilaitoksen osaksi tai niitä palvelevaksi tulevien rakenteiden, laitteiden tai vastaavien osalta on se, että asunto- ja pysäköintitonttien rakennuttajat antavat riittävät tiedot, suunnitelmat ja vastaavat urakan suunnittelua, tilaamista ja toteuttamista varten sekä osallistuvat näihin omalta osaltaan. Lisäksi asunto- ja pysäköintitonttien rakennuttajat toimivat osaltaan urakan valvonnassa ja vastaanottamisessa. Asunto- ja pysäköintilaitoksen tonttien rakennuttajien tulee näin varmistaa omalta osaltaan tonttiinsa kuuluvien tai sitä palvelevien rakenteiden, laitteiden tai vastaavien laatu.

HKL omistaa varikkoon kuuluvat rakenteet ja vastaavat ja vastaa niiden ylläpidosta, peruskorjaamisesta ja uudistamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista. Asuntotonttien ja pysäköintilaitoksen tonttien tulee kuitenkin osallistua yhteisten / asuntotontteja ja pysäköintilaitosta palvelevien rakenteiden ja vastaavien ylläpidosta, peruskorjaamisesta ja uudistamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

6.5 Kannen omistus- ja vastuuraja

Varikon ja pysäköintilaitoksen sekä kansipihan ja –puiston välinen omistus- ja vastuuraja on kannen vedeneristeen suojabetonin yläpinta. Varikko / pysäköintilaitos siis vastaavat kumpikin omalta osaltaan (alueellaan olevasta) kannen ylläpidosta, peruskorjaamisesta ja uudistamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista edellä mainittuun rajaan saakka.

Varikon ja pysäköintilaitoksen välillä vastuu jakautuu siten, että kumpikin vastaa sen alueella olevasta kannen osasta. Kannen ylläpidosta, peruskorjaamisesta ja uudistamisesta huolehditaan kuitenkin tarvittavilta ja tarkoituksenmukaisilta osin yhteisesti varikon ja pysäköintilaitoksen kesken.

Vesieristeen suojabetonin yläpuolisista rakennekerroksista vastaavat asuntotontit siltä osin kuin kyse on AK-tontteihin kuuluvasta piha-alueesta ja kaupunki siltä osin kuin kyse on yleisestä puistoalueesta ja siihen liittyvästä kulkuyhteydestä.

6.6 Varikko

6.6.1 Varikko ja pysäköintilaitos

- Varikolla ja pysäköintilaitoksella on yhteensovittamistarpeita
- Varikolla ja pysäköintilaitoksella on erillisiä varikkoa tai pysäköintilaitosta palvelevia yhtäaikaisesti rakennettavia rakenteita ja mahdollisesti rakentamistavasta riippuen yhteisiä rakenteita muun muassa seuraavasti:
 - perustustyöt voidaan tehdä yhteisinä.
 - osastoivat seinärakenteet varikon ja pysäköintilaitoksen välillä voidaan tehdä yhteisinä
- pysäköintilaitoksen tonttiliittymä ja varikon huollon ajo Reposalmentieltä on yhteinen

6.6.2 Varikko ja asuntotontit

- osa asuinrakennuksista sijoittuu varikon kannen päälle. Varikon rakenteissa (mukaan lukien kansi) huomioidaan päälle tulevan asuinrakentamisen kuormat
 - sekä varikkoa että asuntotontteja palvelevista rakenteiden kustannuksista (ylläpito, peruskorjaaminen ja uudistaminen) varikko ja asuntotontit vastaavat esimerkiksi kuormien ja / tai pinta-alojen mukaisessa suhteessa
- Asuinkortteleilla on yhteisiä perustusrakenteita varikon kanssa varikon päälle ja varikon viereen rakennettavien rakennusosien osalta. Varikon ulkopuoliset asuinkorttelien rakenteet perustetaan omien perustusrakenteiden varaan.
- osa asuinrakennusten omista perustuksista (ja muista tarpeellisista rakenteista) toteutetaan varikon urakan yhteydessä
- varikon kansirakenteen vedeneristeet nostetaan kannen päälle asuinrakennusten ulkoseinälle asuinrakennusten rakennustöiden yhteydessä (kannen vedeneristyksen liikuntasauama asuinrakennusten perustusanturan juureen, liikuntasauama toimii myös vastuurajapintana).
- varikon päälle sijoittuvat asuinrakennukset tarvitsevat läpivientejä pysäköintilaitoksella ja varikolla. Pihakannen läpiviennit keskitetään mahdollisuuksien mukaan pysäköintilaitoksen alueelle

Ks. yhteisjärjestelyjen liitekaavio 7: varikon ja pysäköintilaitoksen päälle tuleva rakentamisen osa.

Varikon periaatteelliset rakenneleikkaukset on esitetty rakennesuunnittelijan laatimassa viitesuunnitelma-aineistossa.

6.6.3 HKL:n taukotila asuntotontilla

Varikon / raitiotieliikenteen työntekijöitä varten sijoitetaan enintään noin 20 m² suuruinen lähitaukotila tontin 49089/1 liiketilojen yhteyteen. Tilan suunnittelusta, vuokraamisesta tai muusta hankkimisesta tulee sopia HKL:n tai HKL:n määräämän kanssa. Tilojen suunnittelussa noudatetaan HKL:n tavanomaisia ohjeita. Tilat luovutetaan HKL:n käyttöön tavanomaisin vuokrin ja muin ehdoin. Lähitaukotilan tilaohjelma ja varustelutiedot ovat käytettävissä toukokuussa 2019.

Ks. yhteisjärjestelyjen liitekaavio 6: HKL:n lähitaukotila tontin 49089/1 liiketilojen yhteydessä.

6.6.3 Varikon melun- ja värinätorjunta

Varikon toiminnasta aiheutuva melu ja värinä vaimennetaan varikon puolella. Primäärieristyksenä toimii varikolle toteutettava kelluva lattiarakenne, joka vaimentaa kiskoista ja vaihteista aiheutuvan värähtely-

herätteen kytkeytymistä varikkorakennuksen runkorakenteisiin. Riittävän eristävyden varmistamiseksi kortteliin toteutetaan myös sekundäärinen eristys, joka sijoittuu asuinrakennusten ja varikkorakennuksen/pihakannen välisiin rajapintoihin. Asuinrakennusten anturat sijoitetaan suoraan varikon kannen päälle, ja ne erotetaan tärinänerotuskaistoin. Pystyrakenteen sekundäärieristuksen tekotapa on esimerkiksi vaimennusmateriaali tai ilmarako.

Primäärivaimennus toteutetaan HKL:n varikkourakassa ja sekundäärivaimennykset asuinrakennusurakoissa. HKL korvaa asuinhankeisiin ryhtyville sekundäärivaimennusten toteutuneet kustannukset työn toteutusmuodosta riippumatta.

Tarkemmasta menettelystä, kuten toteutusta koskevasta yhteistyöstä (suunnittelu, kilpailutus, tilaaminen, valvonta, vastaanottaminen jne) sekä dokumentaatiosta sovitaan erikseen tarkemmin varausaikana.

Primäärivaimennukset ovat osa varikkoa, ja varikko huolehtii niiden ylläpidosta, peruskorjaamisesta ja uudistamisesta. Sekundäärivaimennukset kuuluvat osaksi asuntotontteja ja ovat niiden ylläpito-, peruskorjaamis- ja uudistamisvastuulla.

Varikon periaatteelliset akustiset detaljileikkaukset on esitetty akustikon laatimassa viitesuunnitelma-aineistossa (ks. viitesuunnitelman akustiset liitteet).

6.6.4 Varikkoa koskevat muut asiat

- Varikon poistumistiet ja sammutusreitit:
 - varikon poistumisteitä ja sammutusreittejä avautuu asuinkorttelien ja pysäköintilaitoksen suuntaan
 - poistumistiet ja sammutusreitit tulee huomioida asuntotonttien suunnittelussa, toteutuksessa ja käytössä, ja niiden tulee olla käytettävissä koko asuntotonttien rakentamisen ajan.
 - AK-tontit ja pysäköintilaitos vastaavat tarvittavista väliaikaisratkaisuksista.
 - Varikon alapuolinen huolto- ja hätäpoistumistunneli sijoittuu pysäköintilaitoksen (ja AK-tontin 49073/4) alle
 - Varikko vastaa tunnelin toteuttamisesta, ylläpidosta, peruskorjaamisesta ja uudistamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista
 - Tunneli ja sen tarvitsemat rakenteet on otettava huomioon pysäköintilaitoksen suunnittelussa ja toteutuksessa. Tunnelin pysäköintilaitokselle aiheuttamista lisäkustannuksista vastaa HKL.
 - Suunnittelussa voidaan tutkia tunnelin käyttämsitä pysäköintilaitoksen poistumistienä. Mikäli tällaiseen ratkaisuun päädytään, vastaa pysäköintilaitos tästä aiheutuvista lisäkustannuksista.
 - Varikon säilytyshallin alapuolisen hätäpoistumiskäytävän poistumistieportaikko sijoittuu AK-rakennukseen 49089/3
 - Poistumistieportaikko rakennetaan AK-tontin yhteydessä ja HKL korvaa tästä aiheutuvat lisäkustannukset AK-tontille.
 - Tarkemmasta menettelystä, kuten toteutusta koskevasta yhteistyöstä (suunnittelu, kilpailutus, tilaaminen, valvonta, vastaanottaminen jne) sekä dokumentaatiosta sovitaan erikseen tarkemmin varausaikana.
 - Reitin tulee olla käytettävissä asuntotontin koko rakentamisen ajan. AK-tontti vastaa tarvittavista väliaikaisratkaisuksista.
 - AK-tontti huolehtii portaikon ylläpidosta, peruskorjaamisesta ja uudistamisesta. HKL korvaa näistä aiheutuvat lisäkustannukset AK-tontille.

- *Ks. yhteisjärjestelyjen liitekaavio 4*
- Varikon savunpoisto:
 - Varikon savunpoisto hoidetaan seinäpuhaltimin ja mahdollisin kanavaosin asuinkorttelien väleistä ja pysäköintilaitoksen poistumisportaiden yhteydessä. Korvausilma otetaan varikon julkisivuosasta Reposalmentien suunnalta.
 - savunpoistot tulee huomioida asuntotonttien ja pysäköintilaitoksen suunnittelussa, toteutuksessa ja käytössä.
 - Savunpoistojen tulee olla käytettävissä koko asuntotonttien ja pysäköintilaitoksen rakentamisen ajan. AK-tontit vastaavat tarvittavista väliaikaisratkaisuista.
 - *Ks. yhteisjärjestelyjen liitekaavio 4*
- Varikon talotekniset varaukset
 - Tontille 49073/4 sijoitetaan varikon tarvitsema talotekninen kuilu ja kuiluun talotekniikka asuinrakennuksen läpi vesikatolle.
 - Kuilu ja talotekniikka rakennetaan AK-tontin yhteydessä, ja HKL korvaa näistä aiheutuvat lisäkustannukset AK-tontille.
 - Tarkemmasta menettelystä, kuten toteutusta koskevasta yhteistyöstä (suunnittelu, kilpailutus, tilaaminen, valvonta, vastaanottaminen jne) sekä toteutettujen rakenteiden / laitteiden luovuttamisesta ja dokumentaatiosta sovitaan erikseen tarkemmin varausaikana.
 - AK-tontti vastaa kuilun ylläpidosta, peruskorjaamisesta ja uudistamisesta. HKL korvaa näistä aiheutuvat lisäkustannukset AK-tontille.
 - HKL omistaa kuiluun sijoitettavan talotekniikan ja vastaa sen ylläpidosta, peruskorjaamisesta ja uudistamisesta.
 - AK-tontti vastaa tarvittavista väliaikaisratkaisuista
 - *Ks. yhteisjärjestelyjen liitekaavio 5*
- Lisäksi varikolle varataan oikeus sijoittaa varikon ilmanvaihdon putkia asuinrakennusten talotekniikan kanaviin. Mahdollinen tarve ja sijainti tarkentuvat varikon hankesuunnittelu-vaiheessa.
 - varikon ilmanvaihtoputket rakennetaan AK-tonttien yhteydessä, ja HKL korvaa näistä aiheutuvat lisäkustannukset AK-tontille.
 - Tarkemmasta menettelystä, kuten toteutusta koskevasta yhteistyöstä (suunnittelu, kilpailutus, tilaaminen, valvonta, vastaanottaminen jne) sekä toteutettujen rakenteiden / laitteiden luovuttamisesta ja dokumentaatiosta sovitaan erikseen tarkemmin varausaikana.
 - HKL omistaa kanaviin sijoitettavat putket ja vastaa niiden ylläpidosta, peruskorjaamisesta ja uudistamisesta.
 - AK-tontti vastaa tarvittavista väliaikaisratkaisuista
- *Ks. yhteisjärjestelyjen liitekaavio 5: Varikon talotekniset kuiluvaraukset asuinrakennuksissa.*

6.7 Pysäköintilaitos

6.7.1 Pysäköintilaitos ja varikko

- ks.edellä kohta 6.6.1(varikko ja pysäköintilaitos).

6.7.2 Pysäköintilaitos ja asuntotontit

- Pysäköintilaitoksella on yhteisiä rakenteita pysäköintilaitoksen päälle rakennettavan asuntotontin 49073/4 kanssa
- Pysäköintilaitoksen päälle sijoittuvan tontin 49073/4 asuinrakennuksen taloteknisiä putkia ja johtoja voidaan viedä pysäköintilaitoksen rakenteiden läpi
- Pysäköintilaitoksen yhteiskäyttöinen porrasyhteys/poistumistie sijoitetaan asuinrakennukseen tontille 49073/4. Muut pysäköintilaitoksen porrasyhteydet sijoittuvat kannella olevalle yleiselle alueelle / asuntotonttien piha-alueelle (ks.jäljempänä kappale 6.7.3).
- Asuntotontin 49073/4 (kaavan salliessa myös yhteisinä kaikkien asuntotonttien) yhteistiloja voidaan sijoittaa pysäköintilaitoksen tasolle
- Pysäköintilaitoksen taloteknisiä kuiluja voidaan viedä vesikatolla tontin 49073/4 asuinrakennuksen läpi
- *Ks. yhteisjärjestelyjen liitekaaviot 7 ja 8*

6.7.3 Pysäköintilaitos ja kansipuisto/-piha

- pysäköintilaitoksen porrasyhteyksiä / poistumisteitä sijoittuu kansipuistoon ja kansipihalle
 - Porrasyhteyksien ja poistumisteiden yksityiskohtaisempaa sijaintia suunnitellaan jatkossa tarkemmin. Siten ne tai toinen niistä voivat siirtyä esimerkiksi kokonaan asuntotonttien piha-alueelle.
 - Pysäköintilaitos vastaa porrasyhteyksien ja poistumisteiden ja niitä palvelevien puistossa sijaitsevien kulkuyhteyksien suunnittelusta ja toteutuksesta, ylläpidosta (ml. talvikunnossapito), peruskorjaamisesta ja uudistamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista
 - porrasyhteydet ja poistumistiet kuuluvat osaksi pysäköintilaitosta ja ovat siten sen omistuksessa
 - yhteydet (porrasyhteydet, poistumistiet ja niitä palvelevat kulkuyhteydet puistossa) tulee suunnitella ja toteuttaa kansipuistoon sopivalla tavalla siten, että puiston toiminnallisuus, turvallisuus tai viihtyisyys eivät kärsi
 - *Ks. yhteisjärjestelyjen liitekaavio nro 8: pysäköintilaitoksen porrashuoneet ja talotekniset läpiviennit kannella ja asuinrakennuksissa*
- Pysäköintilaitoksen ja kansipihan / -puiston välisestä omistus- ja vastuurajasta on määritelty muutoin edellä.

6.7.4 Pysäköintilaitoksen toteutus ja käyttö

Pysäköintilaitoksen toteuttaa tämän asuntotontteja ja pysäköintilaitosta koskevan kilpailun voittaja. HKL:lle osoitetaan pysäköintilaitoksesta arviolta 30-40 autopaikkaa sisäänajoluiskan läheisyydestä.

Pysäköintilaitoksen tulee olla valmis viimeisen asuntohankkeen (tässä kaavaluonnoksen ohjeellinen asuntotontti) alkaessa.

Asuntohankkeisiin ryhtyvät voivat hyödyntää myös väliaikaista pysäköintiä pysäköintilaitoksen maa-alalla (arvioitu laajimmillaan noin 130 kpl). Lisäksi kaupunki voi harkintansa mukaan vuokrata tavanomaisin vuokrin ja ehdoin enintään noin kolmen korttelin tarvitsemat väliaikaispaikat ensisijaisesti Ratikkakorttelin rakentamattomilta AK-tonteilta ja toissijaisesti kaavaluonnoksessa osoitetulta urheilu- ja virkistyspalveluiden alueelta (VU/YO-kaavamerkintä). Väliaikaisten pysäköintilaitoksen vuokraamisessa kaupunki ottaa huomioon muun muassa väliaikaisen pysäköinnin aiheuttamat kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset haitat ja mahdolliset muut vuokraustarpeet.

HKL hankkii tarvitsemansa pysäköintipaikat erikseen asuntohankkeisiin ryhtyvien kanssa sopimallaan tavalla ja osallistuu pysäköintipaikkojen rakentamiskustannuksiin tarvitsemiensa paikkojen osalta. Todennäköisimpänä vaihtoehtona pidetään sitä, että HKL hankkii tarvitsemiaan pysäköintipaikkoja vastaavat osakkeet pysäköintiyhtiöstä. Tarvittaessa pysäköintipaikkojen pysyvyys turvataan rasittein / yhteisjärjestelysopimuksin.

Pysäköintilaitoksen suunnittelu ja toteutus tulee sen hallinnointi- ja toteutustavasta riippumatta tapahtua riittävältä osin yhteistyössä HKL:n kanssa, jotta HKL:lla on mahdollisuus vaikuttaa suunnittelu- ja toteutusratkaisuihin ja siten sille maksettavaksi tuleviin kustannuksiin.

4.8 Asuntotontit ja niiden piha-alueet

Asuntokortteleiden ja varikon sekä asuntokortteleiden ja pysäköintilaitoksen välisistä yhteisjärjestelyistä ja rasitteista on kerrottu edellä kappaleissa 6.6 ja 6.7 ja asuntokortteleiden ja yleisten alueiden välisistä yhteisjärjestelyistä jäljempänä kappaleessa 6.9.

Asuntotonttien pelastamisjärjestelyt ja pelastustiet on esitetty periaatteellisina yhteisjärjestelyjen liitekaaviossa 9.

Pelastus- ja huoltoajoa koskevista yhteisjärjestelyistä ja rasitteista yleisillä alueilla on määrätty jäljempänä kutakin yleistä aluetta koskevassa kappaleessa.

Asuntotonttien keskinäisiin rasitteisiin ja yhteisjärjestelyihin ei tässä kilpailuohjelmassa lähtökohtaisesti oteta kantaa. Siten nämä järjestetään siten kuin asuntohankkeisiin ryhtyvät niistä päättävät tai niistä erikseen on säädetty tai mahdollisesti määrätään asemakaavassa. Poikkeuksista on määrätty jäljempänä tässä kappaleessa. Mikäli asuntohankkeisiin ryhtyvät eivät pääse näistä sopimukseen, on kaupungilla oikeus määrätä niistä siten kuin tässä kilpailuohjelmassa tai sen liitteissä on todettu.

Asuntokortteleiden piha-alueesta osa on osoitettu yhteiskäyttöiseksi. Tämä tarkoittaa sitä, että kaikilla asuntotontteilla on oikeus käyttää puolin ja toisin toisten asuntotontteihin kuuluvia yhteiskäyttöisiä piha-alueita. Yhteiskäyttöiset piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti yhtenäisenä.

Asemakaavassa voidaan osoittaa muitakin asuntokortteleiden keskinäisiä yhteisjärjestelyasioita, jotka tulee tällöin suunnitella ja toteuttaa kaavan edellyttämällä tavalla yhteisinä ja / tai keskitettyinä.

Asuinkorttelien yhteistiloja voidaan järjestää suurempina korttelien ja tonttien välisinä yhteiskäyttöisinä tilakokonaisuuksina.

6.9 Yleiset alueet

6.9.1 Periaatteet

Kaupunki vastaa lähtökohtaisesti kaikista yleiseksi alueiksi osoitettavista ja muodostettavista alueista. Poikkeuksista on mainittu erikseen jäljempänä.

Kaava-alueeseen sisältyy erilaisia kulkuyhteyksiä / alueiden osia sekä tonttialueille että yleisille alueille, joilla on sekä yleisiä että yksityisiä funktioita.

6.9.2 Kansipuisto ja kulkuyhteys (Kettu Repolaisen puisto ja Kettu Repolaisen kulku)

Osa-alueet

Kaupunki huolehtii kaavaluonnokseen merkityn kansipuiston (VP) ja sen yhteyteen osoitetun kulkuyhteyden (yhteydet kannelle ja yhteys kannen päällä / kaavassa merkinnät pl ja pp/h) suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta, peruskorjauksesta ja uudistamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista. Poikkeuksena ovat edellä mainitut pysäköintilaitoksen porras- ja muut yhteydet.

AK-tontille 49089/1 on kaavassa osoitettu maph-merkinnällä esteetön yhteys, joka palvelee edellä mainittua yleistä kulkuyhteyttä. Kaupunki vastaa mainitun esteettömän yhteyden toteuttamisesta, ylläpitämisestä, peruskorjauksesta ja uudistamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista osana kulkuyhteyden rakentamista. AK-tontin tulee sallia sen toteuttaminen, pitäminen, käyttäminen, ylläpito ja peruskorjaaminen tontin alueella. Jatkossa mainitun esteettömän yhteyden sijoittamista muualle mahdollisesti tutkitaan.

Asuntotonttien oikeudet alueilla

Asuntotonteilla on oikeus käyttää kulkuyhteyttä pelastukseen osana yhteisjärjestelyjen liitekaaviossa 9 (asuinkorttelien pelastamisjärjestelyistä ja pelastustiet) esitettyjä pelastusyhteyksiä.

Pääperiaatteena on, ettei näille kansipuiston ja yleisen kulkuyhteyden alueelle sijoiteta asuntotonttien johtoja tai putkia. Mikäli tällaisia on välttämätöntä sijoittaa mainituille alueille, ne tulee ensisijaisesti sijoittaa asuntokortteleita palvelevan pelastusreitien (ks. yhteisjärjestelyjen liitekaavio nro 9) yhteyteen. Vain erittäin perustelluista syistä niitä voidaan sijoittaa muulle yleiselle kansialueelle. Asuntotontit vastaavat johtojen ja putkien sijoittamisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista. Asuntotontit ovat velvollisia ennallistamaan alueen sijoittamisen tai ylläpito-, peruskorjaus- tai muiden vastaavien toimenpiteiden jälkeen.

Kaupungin oikeudet puistoon ja kulkuyhteyteen liittyen

Kaupungilla on oikeus puiston ja kulkuyhteyden osalta sijoittaa näitä palvelevat sähkö- ja kastelujohtot asuntotonteille / pysäköintilaitoksen tontille. Tarvittaessa kaupungilla on myös oikeus ottaa puistoa / kulkuyhteyttä varten tarvittava sähkö asuntotonteilta / pysäköintilaitokselta. Tällöin sähkönkulutuksesta aiheutuvat kustannukset jaetaan kaupungin ja asuntotontin / -tonttien välillä kulutuksen mukaan.

Lisäksi kaupungilla on jäljempänä todetulla tavalla:

- Oikeus käyttää asuntokortteleissa sijaitsevaa pp/h/pel –yhteyttä puiston ja kulkuyhteyden huoltoon, pelastukseen sekä puiston rakentamiseen, peruskorjaamiseen ja uudistamiseen.
- Oikeus käyttää pp/h/pel –yhteyttä (-merkinnällä olevaa aluetta) puistolla ja kulkuyhteydellä olevan lumen pudotukseen

Maanpaineinät Kettu Repolaisen kulun vieressä ja kansialueen kuivatuksen periaatteet

Kettu Repolaisen kulkuun (pohjoisessa ja etelässä) rajautuvien kiinteistöjen (AK-tontit ja varikko) tulee kustannuksellaan toteuttaa maanpaineinät kulkuyhteyttä vasten siten, että ne on mitoitettu Kettu Repolaisen kulun suunnalta tulevia kuormia vastaan. Kaupunki toteuttaa Kettu Repolaisen kulun vasta, kun mainitut kiinteistöt ovat valmiit.

Kansialueen (puiston ja kulkuyhteyden sekä asuntotonttien yksityisten pihojen) kuivatuksen periaatteet suunnitellaan asuntotonttien kanssa yhteisenä siten kuin edellä suunnitteluohjeissa on määritelty.

Alueet ilmenevät kaavaluonnoksesta sekä yhteisjärjestelyjen liitekaaviosta 1.

6.9.3 Yleinen kulkuyhteys asuntokortteleissa

Asemakaavaluonnokseen on osoitettu pp/h/pel –merkinnöillä AK-korttelialueille yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatut alueen osat, joilla pelastus- ja huoltoajo on sallittu.

Asuntotonttien tulee kustannuksellaan suunnitella ja toteuttaa kyseiset alueen osat. Asuntotontit vastaavat näiden ylläpidosta (talvikunnossapito mukaan lukien), peruskorjaamisesta ja uudistamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista. Asuntotonttien tulee sallia alueen osan / osien käyttö yleiseen jalankulkuun ja polkupyöräilyyn asemakaavan edellyttämällä tavalla. Suunnittelu on tarvittavilta osin tehtävä yhteistyössä kaupungin kanssa kaupungin jäljempänä mainittujen rasiteoikeuksien turvaamiseksi.

Kaupungilla on oikeus käyttää edellä mainittua pp/h/pel –merkinnällä olevaa AK-korttelialueille yleiseen käyttöön osoitettua yhteyttä kansipuiston (Kettu Repolaisen puisto, VP) ja sen viereisen kulkuyhteyden (Kettu Repolaisen kulku) huoltoon ja pelastukseen. Lisäksi kaupungin tulee voida toteuttaa puiston ja kulkuyhteyden rakentaminen sekä myöhemmin peruskorjaaminen ja uudistaminen kyseistä kulkureittiä pitkin.

Lisäksi kaupungilla on oikeus käyttää pp/h/pel –merkinnällä (yleiseen ja alueen sisäiseen käyttöön osoitettuja) olevia alueita puiston ja kulkuyhteyden lumenpudotukseen.

Puiston ja kulkuyhteyden huoltoa, pelastusta, rakentamista ym. palveleva kulkuyhteyden osa ja lumenpudotuspaikat ilmenevät yhteisjärjestelyjen liitekaaviosta nro 10 ja muutoin edellä mainitut alueen osat kaavaluonnoksesta.

6.9.4 Rantametsänpolku

Asemakaavaluonnoksessa osoitettu kortteliin 49089 itäpuolelle Rantametsänpolku, joka jakautuu pihakaduksi (katualue) ja lähivirkistysalueen (VL) osaksi kuuluvaksi kulkuyhteydeksi. Molemmat ovat yleistä aluetta.

Rantametsän katualueen osuudelle (pihakatu) on tarkoitus osoittaa ainakin asiointi- ja vieraspysäköintiä sekä muita kadun toimintoja. Pihakatua tullaan käyttämään myös asutokorttelien huolto- ja pelastusajoon.

Kaupunki vastaa pihakadun suunnittelusta, toteuttamisesta ja ylläpidosta, peruskorjaamisesta ja uudistamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista normaaliin tapaan. Poikkeuksena tästä on pelastuksen nostopaikat, joiden suunnittelusta, toteutuksesta, ylläpidosta, peruskorjaamisesta ja uudistamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista vastaavat asuntotontit. Pelastuspaikat tulee suunnitella ja toteuttaa yhteensovittaen kaupungin kanssa.

Rantametsänpolun lähivirkistysalueeseen kuuluvaa osuutta (pp/h/pel) voidaan käyttää asuntotonttien huolto- ja pelastusajoa varten.

Kaupunkia vastaa niin ikään Rantametsänpolun lähivirkistysalueeseen kuuluvan osuuden suunnittelusta, toteuttamisesta ja ylläpidosta, peruskorjaamisesta ja uudistamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista. Poikkeuksena tästä on pelastuksen nostopaikat, joiden suunnittelusta, toteutuksesta, ylläpidosta, peruskorjaamisesta ja uudistamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista vastaavat asuntotontit. Pelastuspaikat tulee suunnitella ja toteuttaa yhteensovittaen kaupungin kanssa.

Lisäksi asuntotontit vastaavat Rantametsänpolun lähivirkistysalueeseen kuuluvan osuuden talvikunnossapidosta omaa huolto- ja pelastusajoa varten. Yhteys ei lähtökohtaisesti tule olemaan kaupungin tarpeisiin talvikunnossapidettävä.

Rantametsänpolku ja sen osat ilmenevät kaavaluonnoksesta.

6.9.5 Holmanmoisionpolku

Asutokorttelin 49073 länsipuolelle on asemakaavaluonnoksessa osoitettu Holmanmoisiopolku-niminen kulkuyhteys pp/h/pel –merkinnällä: yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla pelastus- ja huoltoajo on sallittu. Holmanmoisionpolku on yleistä aluetta, joka kuitenkin palvelee myös asuntotonttien pelastus- ja huoltoajoa. Holmanmoisionpolun kautta ajetaan myös edellä kappaleessa 6.9.3 mainitulle AK-korttelissa sijaitsevalle pp/h/pel –yhteydelle.

Kaupunki vastaa Holmanmoisionpolun suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta, peruskorjaamisesta ja uudistamisesta sekä näistä aiheutuvista.

Poikkeuksena tästä on pelastuksen nostopaikat, joiden suunnittelusta, toteutuksesta, ylläpidosta, peruskorjaamisesta ja uudistamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista vastaavat asuntotontit. Pelastuspaikat tulee suunnitella ja toteuttaa yhteensovittaen kaupungin kanssa.

Lisäksi asuntotontit vastaavat yhteyden talvikunnossapidosta omaa huolto- ja pelastusajoa varten. Yhteys ei lähtökohtaisesti tule olemaan kaupungin tarpeisiin talvikunnossapidettävä.

Holmanmoisionpolku ilmenee kaavaluonnoksesta.

6.10 Tekniset järjestelyt kortteleissa ja palomuurit

- Helen Sähköverkko Oy:n korttelimuuntamot sijoitetaan tonttien 49089/1 ja 49073/3 asuinrakennusten yhteyteen. Tarkemmista muuntamoa koskevista ehdoista on määrätty yleisissä varausehdoissa. Kilpailun voittaja on velvollinen erikseen sopimaan Helen Sähköverkko Oy:n kanssa muuntamotilan suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, peruskorjaamisesta ja uudistamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista tavanomaisesti

noudatettavin ehdoin. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, asian ratkaisee maanomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu.

- Osapuolet luovuttavat toisilleen oikeuden jättää palomuurit rakentamatta. Tonttien / kiinteistöjen välisen paloturvallisuuden toteutumisesta huolehditaan muilla keinoilla.
- Korttelia palvelevasti tarvitaan jätevesipumppaamo. Sen sijoittamisesta (asuntokortteleihin vai ulkopuolelle) ja vastuista sovitaan myöhemmin.

6.11 Yhteinen energiajärjestelmä

Suunnitteilla olevan Laajasalon ratikkakorttelin ostoenergiantarvetta on mahdollista vähentää alueellisella energiankierrätyksellä. Raitiovaunuvarikon hukkalämpö voidaan hyödyntää alueen asuinrakennusten (40 000 m²) ja näiden pysäköintihallin käyttöön poistoilmalämpöpumpun sekä aluelämpöverkon avulla. Varikoilla on jatkuvasti muuntamoista ja muista sähkölaitteista aiheutuvia suuria lämpökuormia ja lisäksi varikolla tarvitaan suuria ilmamääriä ympäri vuoden, joten potentiaali jäteilman lämmöntalteenotolle on merkittävä.

Energiaa kierrättämällä energiankulutusta voidaan vähentää alle puoleen verrattuna kaukolämpö- ja kaukokylmäratkaisuun, jossa raitiovaunuvarikon jäteilmasta ei kerätä lämpöä talteen. Energia-kierrätysratkaisussa jäädytys tuotettaisiin pääasiassa CO₂-lämpöpumpulla kaukokylmän sijaan. Energiankulutusta voidaan vähentää entisestään korvaamalla kaukolämpö ja kaukokylmä maalämpö-järjestelmällä. CO₂-päästöt vähentyvät energiankierrätyksen avulla puolella verrattuna perinteiseen kaukolämpö- ja kaukokylmäratkaisuun. Maalämpö- ja maakylmäjärjestelmällä päästöjä pystytään vähentää jopa 80 prosenttia.

Perusratkaisun alustavasti arvioidut investointikustannukset ovat noin 608 000 euroa, kun taas energiankierrätysratkaisussa arvioidut investointikustannukset ovat noin 1 422 000 euroa. Investointikustannuksissa tarkasteltiin vain järjestelmäratkaisujen välisiä eroja. Pienempien käyttökustannusten avulla energiankierrätysratkaisun järjestelmä maksaa itsensä takaisin noin kuudessa vuodessa, vaikka investoinnit ovat suuremmat kuin perustapauksessa. Energiankierrätyksen jälkeen jäljelle jäävä ostolämmitysenergiantarve voidaan kattaa kaukolämmön sijaan myös maalämpökaivojen avulla. Kaukolämpöliittymän tilalle tarvittaisiin noin 50 kpl maalämpöporakaivoja, joiden arvioitu investointikustannus on noin 600 000 euroa. Maalämpöjärjestelmällä vuotuisia kustannuksia saataisiin laskettua entisestään ja takaisinmaksuaika olisi noin 7-8 vuotta perinteiseen ratkaisuun verrattuna. Alue-energiaratkaisussa esitetyt investoinnit on mahdollista eritellä jatkosuunnittelussa tarkemmin asuntokortteleille ja raitiovaunuvarikolle.

Energiankierrätystä ja toteutusmahdollisuuksia tutkitaan tarkemmin jatkosuunnittelun yhteydessä. Tarjoajien ei edellytetä sitoutuvan edellä tässä kappaleessa mainittuun yhteiseen energiajärjestelmään.

Energiankierrätystä koskeva esitys ja raportti ovat liitteinä 11 ja 12.

7 Kilpailuaika, ilmoittautuminen, muutokset ja kysymykset

7.1 Ilmoittautumis- ja kilpailuaika

Kilpailu alkaa, kun kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt kilpailuohjelmasta ja kilpailu on julkistettu maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun internet-sivuilla.

Tarjousten tulee olla *perillä* (pelkkä lähettäminen ei siis riitä) maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelun asiakaspalvelussa kilpailun päättymisen ajankohtana. Kilpailuaika on ilmoitettu kilpailun internet-sivuilla.

Asiakaspalvelun

- käyntiosoite on Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki.
- postiosoite on PL 58231, 00099 Helsingin kaupunki.

Tontteja koskeva varauspäätös on tarkoitus viedä kaupunkiympäristölautakunnan käsiteltäväksi toukokuussa 2019.

7.2 Tarjousasiakirjat

Tarjoukset tulee tehdä tarjouspyyntöasiakirjojen osana olevaa tarjouslomaketta käyttäen. Mikäli kyseessä on tarjoajaryhmä, kaikkien ryhmän jäsenten (yhteisöt) tulee allekirjoittaa tarjouslomake. Lisäksi osana tarjousasiakirjoja tulee toimittaa referenssikohteiden kuvaus ja selvitys yleisten kelpoisuusehtojen täyttymisestä.

Tarjousasiakirjoina tulee siis toimittaa:

- tarjouslomake (sis. pääsuunnittelijan nimeäminen)
- referenssikohteiden kuvaus (ks. edellä ohjeet tästä)
- selvitys yleisten kelpoisuusehtojen täyttymisestä (vapaamuotoinen)

Tarjousasiakirjat toimitetaan sekä paperisena että pdf:nä muistitikulle tallennettuna.

Kaupungilla on oikeus pyytää täydennyksiä tai tarkistuksia tarjoukseen, lukuun ottamatta tarjottua hintaa (prosenttiosuutta).

Tarjouspyynnön vastaisia tarjouksia ei hyväksytä. Kaupungilla on kuitenkin oikeus pyytää tarjoajaa korjaamaan tarjouspyynnön vastainen tarjouksensa tarjouspyynnön mukaiseksi, mikäli tarjoaja muutoin tulisi valituksi.

Korkeimman tarjouksen antaneen tarjoajan / tarjoajaryhmän tulee toimittaa välittömästi kilpailun ratkettua ja kaupungin pyytäessä:

- Verovelkatodistus
- Todistus tyel-maksujen maksamisesta
- Luottokelpoisuustodistus
- muut mahdolliset harmaan talouden torjuntaan liittyvät selvitykset

7.3 Muutokset kilpailuohjelmaan

Kaupungilla on oikeus tehdä kilpailuohjelmaan muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä. Näistä ilmoitetaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tätä kilpailua koskevilla internet-sivuilla.

Mikäli muutokset, tarkennukset tai täydennykset ovat sellaisia, että ne edellyttävät tarjousajan pidentämistä, pidennetään tarjousaikaa muutoksen, tarkennuksen tai täydennyksen edellyttämällä tavalla.

7.4 Kilpailuohjelman ehdoista poikkeaminen ja tonttien luovutusehtojen määrittäminen

Tarjoukset Ratikkakorttelin asunto- ja pysäköintitontista annetaan tämän kilpailuohjelman perusteella. Tämä kilpailuohjelma ja siihen annettu tarjous on kilpailijaa sitova. Kilpailuohjelmasta voidaan kuitenkin poiketa vähäisesti kaupungin harkinnan mukaan tarjoajan esityksestä perustellusta ja painavasta syystä.

Asuntotonttien ja pysäköintilaitoksen tontin keskeiset luovutusehdot määritetään varauspäätöksessä ja myöhemmin esisopimuksessa. Tämä kilpailuohjelma (tarjouspyyntö) on keskeinen luovutusehdot määrittävä asiakirja. Kilpailijoiden tulee kuitenkin huomata, ettei kilpailuohjelma sisällä välttämättä kaikkia tarpeellisia ehtoja ja siten varauspäätökseen ja esisopimukseen sisällytettäneen myös muita kuin tässä kilpailuohjelmassa esitettyjä ehtoja. Kaupungilla on oikeus poiketa kilpailuohjelman ehdoista, mikäli se painavasta / perustelluista syistä on tarpeen.

Kaupunki määrää tarvittaessa luovutusehdot ottaen huomioon tässä kilpailuohjelmassa ja sen liitteissä määritetyt ehdot ja periaatteet sekä alueella ja kaupungin vastaavanlaisissa luovutuksissa tavanomaisesti käytämät ehdot.

7.4 Kysymykset

Kilpailijat voivat esittää kilpailun järjestäjille kysymyksiä. Sitovat vastaukset annetaan vain kirjallisesti (sähköpostitse) lähetettyihin kysymyksiin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun kilpailua koskevilla internet-sivuilla kaikkien kilpailijoiden luettavaksi.

Ohjeet kysymysten lähettämiseen löytyvät kilpailun internet-sivuilta.

8 Liitteet

1. Yleispiirteinen Ratikkakorttelin suunnittelun ja toteutuksen prosessikuvaus aikatauluineen
2. Asemakaavaluonnos
3. Asemakaavan selostusluonnos
4. Asuntoalueen autopaikkojen laskentaohje
5. Työpaikka-alueiden autopaikkojen laskentaohje
6. Liikennesuunnitelmaluonnos
7. Viitesuunnitelma sekä viitesuunnitelman erityisalojen suunnitelmat:
 - 7.1. Akustiikka
 - 7.2. Geotekniikka
 - 7.3. Katusuunnittelu
 - 7.4. Maisemasuunnittelu
 - 7.5. Palotekninen suunnittelu
 - 7.6. Rakennesuunnittelu
 - 7.7. Talotekniikka
8. Varikon raiteiston toiminnan kuvaus
9. Yhteisjärjestelyjä koskevat kaaviot 1-10
10. Energiaselvitys / esitys
11. Energiaselvitys / raportti
12. Asuntotonttien yleiset varausehdot
13. Tarjouslomake