

Helsinki

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristö
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit,
tontit-yksikkö
5.6.2018

Laatu- ja hintakilpailu Kruunuvuorenranta

Asuin- ja yhteispihakorttelit 49288 ja 49289



Sisällysluettelo

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Kilpailu lyhyesti..... | 1 |
| 2 | Kilpailun kohde..... | 2 |
| 2.1 | Tontit ja projektialue..... | 2 |
| 2.2 | Maaperän puhtaus..... | 2 |
| 2.3 | Rakennus- ja muut jätteet | 3 |
| 2.4 | Rakennettavuusselvitykset | 3 |
| 2.5 | Rakentamiskelpoisuus | 4 |
| 3 | Suunnittelun lähtökohdat ja suunnittelutehtävä | 4 |
| 3.1 | Yleistä | 4 |
| 3.2 | Asemakaavaan ja liikennesuunnitteluun liittyvät lähtökohdat..... | 4 |
| 3.3 | Yleistä | 4 |
| 3.3.1 | Kaupunki- ja korttelirakenne | 5 |
| 3.3.2 | Julkisivut..... | 6 |
| 3.3.3 | Viisi- ja kuusikerroksisten lamellien kattokerros..... | 7 |
| 3.3.4 | Liiketilat..... | 7 |
| 3.3.5 | Yhteistilat | 7 |
| 3.3.6 | Yhteispihat | 7 |
| 3.3.7 | Asuntosuunnittelu | 8 |
| 3.3.8 | Pysäköinti | 9 |
| 3.3.9 | Kaavasta poikkeavat ja sitä tiukentavat suunnitteluohjeet | 10 |
| 3.4 | Valotaide..... | 10 |
| 3.5 | Jätteen putkikeräys ja alueen kierrätysuoneet..... | 11 |
| 3.6 | Sisällönkehitys ja muut kehitysteemat | 12 |
| 3.7 | Muut suunnittelun lähtökohdat | 12 |
| 3.8 | Suunnitelman asiakirjat ja asiakirjojen täydentäminen | 12 |
| 4 | Arviointi ja valinta sekä arviointiryhmä | 13 |
| 4.1 | Arviointi ja valinta sekä arviointikriteerit | 13 |
| 4.2 | Arviointiryhmä | 14 |
| 5 | Kilpailun vaiheet | 14 |
| 6 | Tonttien hinnoittelu ja varausehdot | 15 |
| 6.1 | Rahoitus- ja hallintamuodot ja luovutusmuodot | 15 |
| 6.2 | Tonttien hinnoittelu | 16 |
| 6.3 | Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimukset..... | 16 |
| 6.4 | Energiatehokkuus..... | 17 |
| 6.5 | Rakentamiselle asetettavat määräajat..... | 17 |
| 6.6 | Kruunuvuorenrannan alueelliset lisäehdot | 17 |
| 6.7 | Rakentamisen laadun ym. varmistaminen | 18 |
| 6.8 | Muut ehdot..... | 18 |
| 7 | Osallistumisoikeus, haku-aika ja hakemus..... | 18 |
| 7.1 | Osallistumisoikeus..... | 18 |

| | | |
|-----|---|----|
| 7.2 | Hakuaika ja hakuajan pidentäminen..... | 18 |
| 7.3 | Hakemus | 18 |
| 8 | Kilpailuehtojen muuttaminen sekä ehdotusten hyväksyminen ja hylkääminen | 19 |
| 8.1 | Kilpailuehtojen tarkistaminen | 19 |
| 8.2 | Ehdotusten hyväksyminen ja hylkääminen | 19 |
| 9 | Kilpailuehdotusten käyttö- ja julkaisuoikeus sekä palauttaminen | 20 |
| 10 | Liitteet: | 20 |



1 Kilpailu lyhyesti

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu (tontit-yksikkö) järjestää Laajasalossa Kruunuvuorenrannan projektialueella sijaitsevia asuin- ja yhteispihakortteleita 49288 ja 49289 koskevan laatu- ja hintakilpailun.

Kilpailu on kaksivaiheinen. Ensimmäisessä vaiheessa kilpailijat laativat laadullisen suunnitelman, jonka sisältövaatimukset on esitetty edellä kappaleessa 3. Toisessa vaiheessa *jatsoon päässeet* kilpailijat antavat suunnitelmaansa *ja kaupungin antamien jatkosuunnitteluohjeisiin* pohjautuen hintatarjouksensa. Korkein tarjous voittaa.

Kilpailu on suunnattu kahden tai useamman erillisen toimijan muodostamille hakijaryhmille. Hakijoille asetettavat vaatimukset (yleiset kelpoisuusehdot) on ilmoitettu tarkemmin jäljempänä tässä kilpailuohjelmassa.

Hakijaryhmien tulee laatia laadullinen suunnitelma, joka soveltuu muokattavaksi kumpaankin kortteliin. Korttelit 49288 ja 49289 eivät ole siten erillisiä hakualueita, joista kilpailijat hakumenettelyyn osallistuessaan valitsisivat. Lisäksi kilpailijoiden tulee myöhemmin antaa tarjouksensa vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä tuotantona toteutettavien tonttien myyntihinnasta.

Kilpailu alkaa, kun kilpailuohjelma on julkaistu tontit-yksikön internet-sivuilla. Kilpailun laadullinen vaihe päättyy perjantaina 2.11.2018 klo 15:00, jolloin kilpailuehdotusten (laadullinen suunnitelma) tulee olla perillä asiakaspalvelussa.

Kaupunki valitsee kokonaisharkinnan perusteella jatsoon korkeintaan neljä (4) hakijaryhmää, joiden suunnitelmat täyttävät suunnittelutehtävän lähtökohdat, vaadittavan laatutason ja parhaiten suunnitelmalle asetetut arviointikriteerit. Jatsoon valituille annetaan sitovat jatkosuunnitteluohjeet.

Jatkoon valitut antavat tämän jälkeen tarjouksensa vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä tuotantona toteutettavien tonttien myyntihinnasta. Myyntihinnalle on kilpailuohjelmassa kuitenkin asetettu vähimmäishinta, jotka allittavat tarjoukset katsotaan olevan vähimmäishinnan mukaisia.

Korttelit varataan tonteista tarjottujen hintojen perusteella korkeimman tarjouksen tehneelle hakijaryhmälle / korkeimmat tarjoukset tehneille hakijaryhmille. Kaupungin harkinnan mukaan tonttien toteutuksesta voidaan edellyttää laadittavan esisopimus, jolla varauksensaaja sitoutuu toteuttamaan sekä vuokraamaan pitkäaikaisesti / ostamaan kilpailun kohteena olevat tontit.

2 Kilpailun kohde

2.1 Tontit ja projektialue

Kilpailun kohteena on Laajasalossa Kruunuvuorenrannan projektialueella sijaitsevat asuntotontit 49288/2-3 ja 49289/2-3 sekä näitä palvelevat yhteispihatontit 49288/1 ja 49289/1. Korttelit ovat osa Haakoninlahti 2 -kaava-alueita, jonka länsiosan korttelit muodostavat kaupunkikuvallisesti yhtenäisen kokonaisuuden Haakoninlahti 1 -kaava-alueen kortteleiden kanssa.

Asuntontteja palvelevia autopaikkoja sijoitetaan kaavan mukaan maanalaisen pysäköintilaitoksen lisäksi myös LPA-kortteleihin 49298 ja 49299. Nämä LPA-tontit eivät kuitenkaan kuulu kilpailualueeseen. Ne luovutetaan asuntotonttien vuokralaisille / omistajille kaupungin erikseen määrittelemien ehdoin.

Asuntotontit kuuluvat asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Niille on osoitettu asuinkerrosalaa yhteensä 17 400 k-m². (49288 / 8 900 k-m², 49289 / 8 500 k-m²). Korttelit muodostuvat Saaristolavastonkadun ja Haakoninlahdenkadun varren kuusikerroksisista lamelleista, Astridinkadun ja Ellidankujan varren nelikerroksisista rakennusosista sekä Frejankujan varren kahdeksankerroksisista pistetalomaisista lamelleista. Kilpailualueeseen kuuluu lisäksi asuntotontteja palvelevat yhteispihatontit 49288/1 ja 49289/2.

Lisätietoa Kruunuvuorenrannan projektialueesta on luettavissa Uutta Helsinkiä – sivuilta: <http://www.uuttahelsinki.fi/fi/kruunuvuorenranta>.

2.2 Maaperän puhtaus

Tontit 49288/1, 2 ja 3

Tonteilla on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Tonttien maaperä on puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristövalvontapäällikön 20.5.2009 antaman päätöksen 100 § YMK 2009-680 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu loppuraportti (Pilaantuneen maaperän kunnostustyö 18.5-30.9.2009, Golder Associates Oy, 21.10.2009). Helsingin ympäristökeskus on 12.11.2009 antanut kunnostustyöstä lausunnon, jonka mukaan kunnostus on tehty päätöksen mukaisesti.

Tonteilla on mahdollisesti kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Vuokralaisen / ostajan on otettava tämä huomioon kaikessa maarakentamisessa.

Tontit on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti on saatavilla pyydettyäessä. Raportin mukaan alueella on harjoitettu öljynjalostusta ja voiteluaineiden valmistusta.

Tontit 49289/1, 2 ja 3

Tonteilla on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Tonttien maaperä on puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristövalvontapäällikön 20.5.2009 antamien päätösten 100 § YMK 2009-680 ja 103 § YMK 2009-702 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu loppuraportit (Pilaantuneen maaperän kunnostustyö 18.5-30.9.2009, Golder Associates Oy, 21.10.2009 ja Laajasalon öljysatama-alue, loppuraportti, kunnostuksen II- ja III-vaihe, FCG Finnish Consulting

Group Oy, 30.6.2011). Helsingin ympäristökeskus on 12.11.2009 ja 1.9.2011 antanut kunnostustöistä lausunnot, joiden mukaan kunnostukset on tehty päätösten mukaisesti.

Tonteilla on mahdollisesti kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Ostajan / vuokralaisen on otettava tämä huomioon kaikessa maarakentamisessa.

Tontit on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti on saatavilla pyydettyäessä. Raportin mukaan alueella on harjoitettu öljynjalostusta ja voiteluaineiden valmistusta.

Pilaantuneen maaperän puhdistamisessa noudatettavat ehdot

Mikäli edellä mainituilla tonteilla ilmeni tarvetta maaperän puhdistamiseen, tonttien ostaja / vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä kaupunkiin myyjään / vuokranantajaan. Kaupunki korvaa vuokralaiselle / ostajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Kaupungin korvausvelvollisuus on voimassa siihen asti, kun kaikki tontille rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 12130 ja kauppakirjan / vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta / kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien. Tämän jälkeen ostaja / vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Kaupungin korvausvelvollisuus ei koske vuokralaisen / ostajan tai tämän lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista / kauppakirjan allekirjoittamista aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään koske vuokra-aikana tai kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

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

2.3 Rakennus- ja muut jätteet

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

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta kaupungin ja ostajan / vuokralaisen välillä voidaan neuvotella maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten ostaja / vuokralainen vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua tonttien maaperän puhdistamisesta tai tontilla tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

2.4 Rakennettavuusselvitykset

Tonteista on laadittu liitteenä olevat rakennettavuusselvitykset. Tonttien rakennuttajien tulee kuitenkin hyvissä ajoin etukäteen yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä tehdä tarkentavia pohjatutkimuksia, joilla selvitetään yksityiskohtaisemmin maakerrosten laatu ja paksuus sekä kalliopinnan asema.

Tonttien rakennuttajien tulee huomioida, että rakennettavuus selvityksissä annetut kustannus- ja muut tiedot ovat alustavia arvioita.

2.5 Rakentamiskelpoisuus

Kortteleita 49288 ja 49289 palvelevien Haakoninlahti 2:n katujen tavoitteellinen rakentamisajankohta on vuosina 2019-2020. Tontit ovat rakentamiskelpoisia siten viimeistään arviolta vuoden 2021 alussa.

Astridinkatu on jo urakassa ja valmistuu vuoden 2018 lopussa. Astridinkadulta pääsee tonteille siten jo aiemmin kuin vuoden 2021 alussa. Tällöin tonteilla voidaan aloittaa todennäköisesti vain esimerkiksi joitakin maanrakennustöitä.

3 Suunnittelun lähtökohdat ja suunnittelutehtävä

3.1 Yleistä

Hakijaryhmien tulee esittää asuntotontteja ja yhteispihatonttia koskeva suunnitelma, joka on muokattavissa / kehitettävissä sekä korttelin 49288 että korttelin 49289 asuntotonttien ja yhteispihatontin lupa-aineistoksi arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden pohjalta.

Suunnittelutehtävä koostuu arkkitehtuuriin, maisema-arkkitehtuuriin, kaupunkikuvaan, asuntoihin ja kehittämisteemoihin ja -ideoihin liittyvistä osa-alueista. Lisäksi on noudatettava tonttien hinnoitteluun liittyviä ehtoja ja tonttien varausehtoja.

Suunnitelmassa tulee esittää kilpailun kohteelle arkkitehtisuunnittelusta vastaava rakennussuunnittelija, jota ei myöhemmin saa vaihtaa ilman kaupungin suostumusta.

Suunnittelutehtävien vaatimusluokat määräytyvät suunnitteluratkaisujen mukaan. Kilpailualueen rakennussuunnittelutehtävä kuuluu vähintään luokkaan vaativa ja siten hankkeen arkkitehtisuunnittelusta vastaavan rakennussuunnittelijan tulee täyttää vähintään vaativan rakennussuunnittelutehtävän kelpoisuusvaatimukset.

Suunnittelutehtävä on määritelty ja sille on asetettu lähtökohdat jäljempänä tässä kappaleessa (3). Suunnittelutehtävän määrittelystä ja sen lähtökohdista mahdollisesta poikkeamisesta on voimassa, mitä jäljempänä kappaleessa 4 on todettu.

3.2 Asemakaavaan ja liikennesuunnitteluun liittyvät lähtökohdat

3.3 Yleistä

Tässä kappaleessa selostetaan ja nostetaan esiin asemakaavan suunnittelulle asettamia erityisen olennaisia seikkoja ja kaavan perusajatuksia, joita suunnittelussa tulee noudattaa. Kilpailijoiden tulee huomata kuitenkin, että kaava on kokonaisuudessaan suunnittelua sitova ja siihen sekä kaavaselostukseen tulee siten tutustua kokonaisuudessaan. Lisäksi kilpailijoiden tulee noudattaa kortteleita koskevaa katusuunnitelmaa.

Tässä kilpailuohjelmassa on kaupungin puolelta esitetty muutamia kaavapoikkeamia. Lisäksi suunnittelulle on asetettu osin kaavaa tiukempia kriteerejä, joita tulee noudattaa. Näitä käsitellään jäljempänä kussakin asianomaisessa kappaleessa ja ne on listattu jäljempänä yhteenvetona kappaleessa 3.2.10.

Mikäli kilpailijat itse esittävät poikkeamia asemakaavasta, tulee ne tuoda esiin ja perustella. Kilpailijoiden tulee kuitenkin huomata poikkeamisen hyväksymiselle kilpailuohjelman kappaleessa 4 erikseen asetetut kriteerit.

Kilpailijoiden tulee huomata, että kaikki poikkeamat asemakaavasta käsitellään niistä erikseen säädetyssä järjestyksessä. Siten kilpailu ei ole tae poikkeamisen hyväksymiselle.



Korttelin massoitteperiaate

3.3.1 Kaupunki- ja korttelirakenne

Merelle päin Haakoninlahti 2 -alue yhdessä pohjoispuolisen Haakoninlahti 1 -alueen kanssa muodostaa tärkeän kokonaisuuden kantakaupungin vastarannan julkisivusta: selkeiden keskitummien kortteliseinämien takaa kohoavat korttelien keskiosien vaaleat kahdeksankerroksiset tornit. Haakoninlahti 2:n kortteleissa tavoitellaan kokonaisuudessaan kantakaupunkimaista ympäristöä. Kaupunkikuvallinen idea on Saaristolaivastonkadun ja Haakoninlahdenkadun rauhalliset V-VI -kerroksiset kaupunkitalomuurit, jotka kapeat kadut jakavat länsi-itäsuunnassa.

Kortteleiden läpi kulkee etelä-pohjoissuunnassa vihreä esteetön pyöräily- ja jalankulkureitti Frejankuja, joka päättyy etelässä kallioiseen päiväkotitonttiin. Reitti on yleistä aluetta ja siten kaupungin toteuttamis- ja ylläpitovastuulla.

Katujen ja reittien solmukohtien mielenkiintoisuutta on korostettu muusta kaupunkirakenteesta poikkeavilla asuinrakennustyypeillä: reittiä reunustavat vaaleiden kahdeksankerroksisten sirojen ja yksiaineisten tornipistetalojen ryhmät sekä korttelin sisäosien nelikerroksiset rivitalomaiset lamellitalot.



Frejankuja

Korkeat pistetalot erottuvat laajemmin myös kaupunkikuvassa. Perusrakennetta korkeampina ja vaaleampina ne nousevat esiin kaukonäkyvässä korttelin keskeltä.

Kortteleissa tavoitellaan myös elävää katutilaa Saaristolaivastonkadun ja Haakoninlahdenkadun varrella (mm. yhteistilojen ja liiketilojen sijoittelu asuntojen lisäksi) sekä asumiseen liittyvää laadukasta yhteispihamiljöötä.

3.3.2 Julkisivut

Neljä-, viisi- ja kuusikerroksisten rakennuksien julkisivumateriaalin on oltava paikalla muurattu tiili. Parveke- ja muiden kaiteiden tulee olla pinnakaiteita. Julkisivumateriaalin on jatkuttava samana myös maantasokerroksessa.

Värytyksessä noudatetaan Haakoninlahti 1 -alueen periaatteita:

- Pistetalomaiset kahdeksankerroksiset rakennusosat erottuvat muuta korttelirakennetta selkeästi vaaleampina.
- Neljä-, viisi- ja kuusikerroksiset rakennusosat ovat keskitummia ja sävyjen tulee olla maavärejä ja/tai harmaasävyjä. Rakennukset tulee jäsennöidä julkisivujen osalta lamelleittain esimerkiksi värytyksen ja aukotuksen keinoin.
- IV-kerroksiset rakennusosat voidaan jakaa lamellia pienempiin osiin (esimerkiksi asuntokohtaisesti) julkisivun käsittelyllä ja tuoda näin tavoiteltavaa pienipiirteisempää ilmettä poikkikaduille.

Edellä mainitut periaatteet perustuvat Haakoninlahti 1, julkisten ulkotilojen yleissuunnitelmaan ja rakentamistapaohjeeseen. Selvyyden vuoksi todetaan, että ohje ei muutoin sido kilpailijoita

3.3.3 Viisi- ja kuusikerroksisten lamellien kattokerros

Saaristolaivaston- ja Haakoninlahdenkadun varren asuinrakennusten vajaat ylimmät kerrokset terasseineen luovat eloa kattomaisemaan. Periaate toistuu suurkortteleiden ulkokehällä Haakoninlahti 1 ja 2 alueilla. Ylimmäkerroksen kadun puoleinen julkisivu tulee olla pääosin vähintään 2,5m sisäänvedetty julkisivulinjasta, mutta osittain samassa julkisivulinjassa kuin alemmat kerrokset ja sen tulee poiketa julkisivumateriaaliltaan alemmista kerroksista. Näille sisäänvedetyille osille on rakennettava kattoterasseja.

Vaikka AK-kortteleiden tonteille rakennetaan parvia, on jokaiselle tontille ullakko- tai ylimpään kerrokseen rakennettava sauna ja siihen liittyvä terassi asukkaiden käyttöön. Sauna tai saunat tulee sijoittaa 1/2VI2/3- ja/tai VIII-merkityille rakennusosille.

3.3.4 Liiketilat

Korttelissa 49289 on Haakoninlahdenkadun varteen katutasoon sijoitettava 150 k-m² liiketilaa sekä rakennettava sen tarvitsemat pysäköintipaikat. Liiketilän luonteva paikka voisi olla tontilla 49289/3 Haakoninlahdenkadun ja Astridinkadun risteyksessä.

Liiketilöiden rakentaminen on laatua parantava tekijä. Kokonaissuunnitelmaan laadukkaasti sovitettujen kokonaisuudelle lisäarvoa tuovat liiketilat voidaan rakennusvalvonnan ennakoarvion mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Ylitys ei saa olla yli 5 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

Kilpailijoiden tulee huomata, että mikäli liiketilöiden rakentaminen kaavan osoittaman kerrosalan lisäksi ei olisi rakennusvalvonnan ennakoarviosta poiketen mahdollista, tulee ne rakentaa tästä huolimatta, jolloin ne sisältyvät asemakaavan sallimaan rakennusoikeuteen.

3.3.5 Yhteistilat

Osa yhteistiloista tulee sijoittaa Frejankujan varteen kahdeksankerroksisten rakennuksien maantasokerrokseen. Lisäksi kaavan mukaisesti 1/3 kaavan edellyttämistä yhteistiloista sijoitetaan korttelin ulkopuolelle. Tilat sijoittuvat tontinvarausehtojen perusteella Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n toteuttamiin tiloihin. Tonttien rakennuttajat ja tonttien ostajiksi tai vuokralaisiksi tulevat yhtiöt tai yhteisöt ryhtyvät palveluyhtiön osakkeenomistajaksi tontinvarausehtojen tarkoittamalla tavalla.

Yhteistilojen suunnittelussa ja toteutuksessa suositellaan noudatettavan liitteenä olevaa rakennusvalvonnan yhteistilaohjetta.

3.3.6 Yhteispihat

Kilpailualueeseen kuuluu lisäksi asuntotontteja palvelevat yhteispihatontit 49288/1 ja 49289/2. Tonttien varauksensaajat toteuttavat AH-tontit. AH-tontit vuokrataan pitkäaikaisesti asuntotonttien omistajille/ vuokralaisille. Pihakansille ei saa tuoda pelastusajoa. Pelastus tulee huomioida asuntojen avautumisessa ja/tai järjestää muin tavoin.

Kruunuvuorenrannan alueella yhteispihatonttien suunnittelussa on rakennusvalvonnassa vaadittu maisema-arkkitehdin koulutusta. Kilpailijoita ei veloiteta kuitenkaan kilpailuohjelmassa vielä kilpailuajana käyttämää suunnittelussa maisema-arkkitehtiä, mutta edellä mainittu rakennusvalvonnan vaatimus on kilpailijoiden harkinnan mukaan hyvä huomioida.

Pihat ovat laadukkaita yhteispihoja, jotka palvelevat kaikkia niitä reunustavia asuntotontteja. Yhteispihojen tulee olla korkeatasoista yhtenäistä maisema-arkkitehtuuria, jossa valotaide yhdistyy harkittuun pihakokonaisuuteen. Niiden tulee olla tarpeellisilta osin esteettömiä (pihalla liikkuminen, sisäänkäynnit, jne) ja pihatoimintojen tulee olla vaihtelevia, palvella kaikkia ikäluokkia ja tukea yhteisöllisyyden muodostumista. Yhteispihan istutusten, materiaalien, rakenteiden, varusteiden ja kalusteiden tulee olla laadukkaita, elinkaareltaan pitkäikäisiä sekä kulutusta kestäviä. Pihalla huomioidaan myös pyöräpysäköinti. Pihan perusvalaistuksessa huomioidaan valotaide siten, että perusvalaistus ei muodosta ristiriitoja valotaiteen kanssa.

Istutusten tulee olla monipuolisia, ja pihakansilla tulee olla myös puita, joiden kasvualustat, rakenteet sekä tuenta sekä pihan taso ja kuivatus tulee huomioida pysäköintihallin korkotasossa sekä yläpohjan rakenteellisessa mitoituksessa. Kansille tulee sijoittaa pieniä puita ja maanvaraisille alueille isoja puita. Pihan korkotasojen suunnittelussa tavoitellaan luontevaa ja esteettömyyden perustason huomioivaa liittymistä yleisiin alueisiin sekä rakennuksiin siten, että pihan eri osille ei muodostu tukimuureja tai kaiteita vaativia luiskia. Kortteleiden sisäpihat avautuvat Frejankujalle, ja niiden istutettavat alueet liittyvät Frejankujan istutusvyöhykkeisiin. Kortteleiden sisäpihat eivät saa muodostaa muurimaista osuutta Frejankujalle päin vaan tasoero pitää käsitellä istutusalueina sekä leveinä portaina sekä tarvittavilta osin luiskina.

Parveke- ja muiden kaiteiden tulee olla pinnakaiteita



Korttelin periaateleikkaus itä-länsisuunnassa.

Kilpailuvaiheessa yhteispihaa koskeva ehdotus tehdään kilpailuohjelman tarkoituksen mukaisesti vain yhteen AH-tonttiin (osana korttelia). Suunnitelma tulee edellä mainitulla tavalla kuitenkin olla muokattavissa myös toiseen AH-tonttiin osana (osana korttelia). Myöhemmin kilpailun ratkettua yhteispihat sekä korttelissa 49288 että 49289 voidaan kuitenkin toteuttaa yhtenä kokonaisuutena voittajan / voittajien yhteisen harkinnan mukaan. Kaupungilla on kuitenkin oikeus edellyttää, että voittaneessa suunnitelmassa / voittaneissa suunnitelmissa annettu paras / parhaat laatu- ja toiminnot ja muu sisältö toteutuvat myös kokonaisuudessa.

3.3.7 Asuntosuunnittelu

"Par"---merkinnällä merkitylle rakennusalalle saa ylimmässä kerroksessa rakentaa parven, jossa on asuin- työtiloja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi enintään 2/3 yli 5 metriä korkean asunnon pohjapinta-alasta. Parvia varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. Parvien tilat ovat nimenomaan parveksi tulkittavaa tilaa (esim. ei keittiöitä, kylpyhuoneita tai wc-tiloja), jossa huomioidaan myös pelastusturvallisuus. Saaristolaivaston- ja Haakoninlahdenkadun varren rakennuksien VI-kerroksen parviusuus ei saa olla jatkuva koko lamellin pituudelta, jotta mahdollistetaan näkömääkseleitä muualta korttelirakenteesta.

Korttelien tonteilla 49288/3 ja 49289/2 1/2IV-kerroksisissa rakennusosissa Ellidankujan varrella on oltava kaksi kaksikerroksista asuntoa päällekkäin.

Parveke- ja muiden kaiteiden tulee olla pinnakaiteita.

Asuntosuunnittelussa edellytetään kiinnitettävän erityistä huomiota seuraaviin asioihin:

- uudenlaiset asuntotyypit
- yhteisöllisyys
- asuntojen ja porrashuoneiden valoisuus
- asuntojen toimivuus ja kalustettavuus
- parvekkeet osana laadukasta asumista
- terassipihojen tutkiminen osana asumisen laatua
- esteettömyys
- muunneltavuus
- paloturvallisuus

3.3.8 Pysäköinti

Asuntotonttien pysäköinti on osoitettu kannenalaisiin tiloihin yhteispihatontille sekä osittain autopaikka-tonteille (LPA) 49298/1 ja 49299/1.

Asemakaavasta poiketen autojen ja polkupyörien pysäköintipaikkojen määrän osalta on tarkoitus noudattaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.12.2015 hyväksymiä pysäköintipaikkamäärien laskenta-ohjeita vähäisenä poikkeamana asemakaavasta. Poikkeamisesta päätetään tähän saakka noudatetun linjan mukaisesti mitä todennäköisimmin rakennusluvan yhteydessä vähäisenä poikkeamana.

Laskentaohjeen mukainen autopaikkojen pysäköintipaikkojen määrä on:

- vähintään 1 ap / 130 k-m².

Edellä mainituista asuinrakennusten autopaikkojen mitoituksesta voidaan tehdä seuraavilla kannustimilla vähennyksiä:

- 1 ap / 10 pp, laadukkailla ja pysyville lisäpyöräpaikoilla pihatasolla voidaan vähentää autopaikkojen määrää enintään 5 %
- 5 ap / 1 yhteiskäyttöauto: vähennys enintään 10 %
- yli 50 keskitettyä ja nimeämätöntä autopaikkaa: vähennys enintään 10 %
- yli 200 keskitettyä ja nimeämätöntä autopaikkaa: vähennys enintään 15 %
- Edellä mainitut vähennykset yhteensä enintään 25 %

Laskentaohjeen mukaiset pyörien pysäköintipaikat asuntorakennuksiin ovat:

- Vähintään 1pp/30 k-m², joista 75 % pihatasoon ja rakennuksiin tai talousrakennuksiin
- Vähintään 1pp/ 1 000 k-m² vieraspaikkoja, ulko-ovien läheisyydessä
- Pyöräpaikat tulee olla runkolukittavia

Muutoin noudatetaan ainakin seuraavia laskentaohjeen periaatteita ja muita periaatteita:

- Suositus liikuntaesteisistä autopaikoista yksi (1) jokaista kolmeakymmentä (30) autopaikkaa kohden.
- Korttelin 49288 molempien tonttien (2 ja 3) autopaikkoja voidaan sijoittaa pysäköintitontille 49298/1 ja vastaavasti korttelin 49289 molempien tonttien (2 ja 3) autopaikkoja pysäköintitontille 49299/1.
- Vieraspysäköintipaikat sijaitsevat kadulla. Mahdollisuuksien mukaan ne voidaan sijoittaa myös LPA-tonteille, mikäli niillä on ylimääräistä kapasiteettia ja edellyttäen, että kaupunki tämän hyväksyy. AH-korttelin pihakannelle ei saa sijoittaa pysäköintiä.
- Pysäköinnin paikkamäärät lasketaan kaavan kokonaiskerrosalasta. Siten myös porrashuoneet mitoittavat pysäköintipaikkoja kokonaisuudessaan.
- Jos laskentaohje antaa pysäköintipaikkojen lukumääräksi desimaaliluvun, toteutettava pysäköinti-paikkamäärä on ylöspäin pyöristetty kokonaisluku.

3.3.9 Kaavasta poikkeavat ja sitä tiukentavat suunnitteluohjeet

Edellä tässä kilpailuohjelmassa on kaupungin puolelta esitetty muutamia kaavapoikkeamia. Lisäksi suunnittelulle on asetettu osin kaavaa tiukempia kriteerejä, joita tulee noudattaa. Seuraavassa on yhteenveto näistä poikkeamista ja tiukennuksista:

- Neljä-, viisi- ja kuusikerroksisten rakennuksien julkisivumateriaalin on oltava paikalla muurattu tiili.
- Vaikka AK-kortteleiden tonteille rakennetaan parvia, on jokaiselle tontille ullakko- tai ylimpään kerrokseen rakennettava sauna ja siihen liittyvä terassi asukkaiden käyttöön. Sauna tai saunat tulee sijoittaa 1/2VI2/3- ja/tai VIII-merkityille rakennusosille.
- Saaristolaivaston- ja Haakoninlahdenkadun varren rakennuksien VI-kerroksen parviosuus ei saa olla jatkuva koko lamellin pituudelta, jotta mahdollistetaan näkymäakseleita muualta korttelirakenteesta.
- Parveke- ja muiden kaiteiden tulee olla pinnakaiteita.
- Korttelissa 49289 on Haakoninlahdenkadun varteen katutasoon sijoitettava 150 k-m² liiketilaa sekä rakennettava sen tarvitsemat pysäköintipaikat.
- Auto- ja pyöräpysäköintipaikat uuden laskentaohjeen mukaan
- Korttelin 49288 molempien tonttien (2 ja 3) autopaikkoja voidaan sijoittaa pysäköintitontille 49298/1 ja vastaavasti korttelin 49289 molempien tonttien (2 ja 3) autopaikkoja pysäköintitontille 49299/1.
- Asuntosuunnittelua koskevat ohjeet

3.4 Valotaide

Kruunuvuorenrannan alueellisten lisäehtojen mukaisesti kortteleihin tulee osana tonttien suunnittelua laatia valotaidesuunnitelma ja sen kustannusarvio. Valotaide on osa Kruunuvuorenrannan alueen imagoa ja omaleimaisuutta.

Kilpailijoita ei veloiteta vielä kilpailuvaiheessa laatimaan suunnitelmaa tai sitä edeltävää konseptitasoista suunnitelmaa. Kilpailijat voivat kuitenkin halutessaan laatia valotaidekonseptin osana kilpailuehdotustaan. Kilpailijoiden tulee kuitenkin huomata, että valotaide tulee olla osa korttelien / tonttien kokonaisuutta integroituen arkkitehtuuriin ja maisema-arkkitehtuuriin. Siten valotaiteilijan suositellaan olevan mukana hankkeessa mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, jotta voidaan varmistua valotaiteen ja muun suunnittelun yhteensovittamisesta.

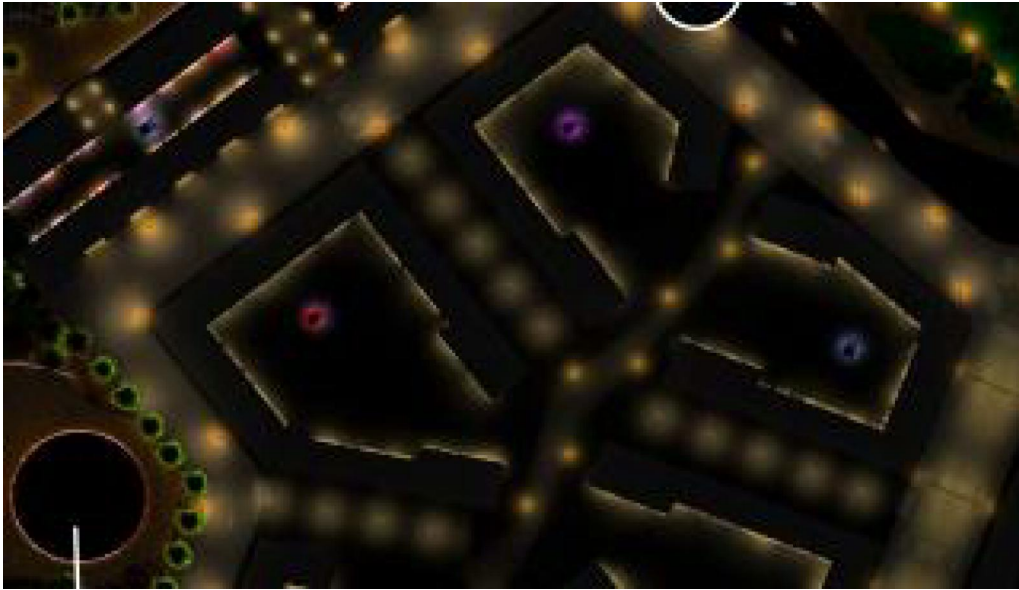
Valotaiteen tulee olla nimenomaan valotaiteilijan toimesta suunniteltua valotaidetta integroituen arkkitehtuuriin ja maisema-arkkitehtuuriin. Sen tulee muodostaa korkeatasoinen ja harkittu kokonaisuus. Valotaidekokonaisuudesta esitetään alustava konsepti; sen luonne, sijaintipaikka/paikat ja ideat / suuntaviivat osana arkkitehtonista ja kaupunkikuvallista kokonaisuutta.

Valotaiteen kokonaisuuden paikat Haakoninlahti 2:ssa ovat:

- Sisäpihat ja sisäpihan julkisivut
- Frejankuja ja siihen liittyvät kortteleiden osat
- Lisäksi pihan erityiset valotaideteokset molemmissa kortteleissa 49288–49289

Valotaitteessa voi halutessaan hyödyntää ja kehittää yhteisöllisyyttä tai muita kappaleessa 3.5 tarkoitettuja kehitysteemoja ja ideoita.

Lisätietoja Kruunuvuorenrannan valotaiteesta valotaiteen yleissuunnitelmasta 'Luonnon lyhdyt' https://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/kruunu/3556-RP-001_01_20130614_69508.pdf



Ote Luonnonlyhdyt-valotaiteen yleissuunnitelmasta, Speirs + Major, West 8

3.5 Jätteen putkikeräys ja alueen kierrätyshuoneet

Kruunuvuorenrannan asunto- ja muut tontit liittyvät alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään, Rodeen. Järjestelmän toteuttamisesta ja ylläpidosta huolehtii Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy, jonka osakkeenomistajaksi tonttien omistajat / haltijat ryhtyvät.

Putkikeräysjärjestelmällä kerätään neljää jätejätettä: sekäjätettä, biojätettä, kartonkia ja paperia. Muut jätelajit ja suurikokoiset jätteet kerätään alueella oleviin niin sanottuihin kierrätyshuoneisiin.

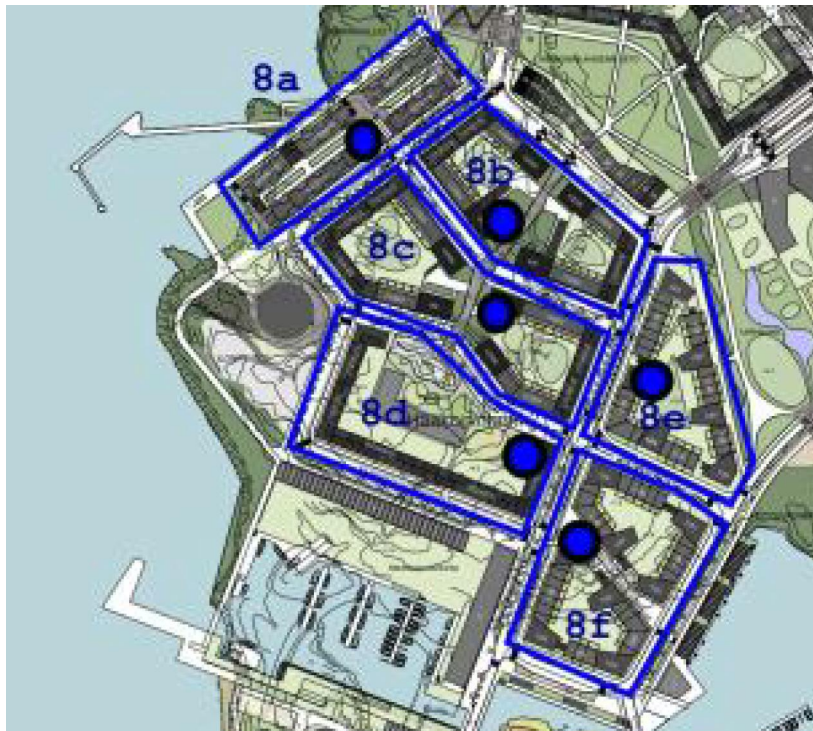
Haakoninlahti 2:n kortteleissa 49288–89 kierrätyshuone on alustavassa suunnitelmassa sijoitettu korttelin 49288 kaakkoisosaan. Alipaineellinen imujäteputki tulee suunnitellun mukaisesti Astridinkatua pitkin kääntyen Frejankujalle, jolta liitännät kortteleitten 49288 ja 49289 tonteille tulevat.

Tonttiliittymien alustavat sijainnit on osoitettu tarkemmin liitteessä (imujäteputkien suunnitelmakartta). Imujätteiden tonttiliittymien paikkoja voi vaihtaa ilman kustannuksia ennen Haakoninlahti 2:n katu-urakan alkua. Haakoninlahti 2:n katu-urakan alettua tonttiliittymien paikkojen muutoksien kustannuksista vastaavat kortteleiden toteuttaja / toteuttajat.

Tonttiliittymiä / syöttöpisteitä ei lähtökohtaisesti sijoiteta yhteispihatonteille (AH).

Jätteen putkikeräysjärjestelmää ja kierrätyshuoneita koskevat Kruunuvuorenrannan alueelliset lisäehdot. Lisäksi kilpailijoiden tulee tutustua järjestelmää koskeviin seuraaviin liitteisiin:

- Alueellisen imujätejärjestelmän Roden kierrätyshuoneohje
- Imujäteputkien suunnitelmakartta
- Kiinteistöjä koskevat ohjeet.



Kuva. Kierrätyshuoneet Haakoninlahti 2:ssa

3.6 Sisällönkehitys ja muut kehitysteemat

Kilpailijoiden tulee suunnitelmissaan lisäksi esittää kehitysteemoja ja –ideoita.

Kehitysteemoina voivat olla esimerkiksi Helsingin uuden kaupunkistrategian mukaisesti:

- kohti hiilineutraaliutta
- uusiutuvan energian lisääminen ja energiatehokkuuden parantaminen
- yhteisöllisyys

Kehitysteemat ja –ideat esitetään osana suunnitelmaa kilpailijan valitsemalla tavalla.

3.7 Muut suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon ja noudattaa lisäksi kohdassa 6 määriteltyjä tonttien hinnoitteluun liittyviä ehtoja sekä tonttien yleisiä varausehtoja. Kruunuvuorenrannan alueellisista ehdoista valotaidetta ja jätteen putkikeräysjärjestelmää on käsitelty myös tarkemmin edellä.

3.8 Suunnitelman asiakirjat ja asiakirjojen täydentäminen

Kilpailuehdotuksen tulee sisältää seuraavat asiakirjat

1. Asemapiirros, liittyminen ympäristöön 1:500

2. Pohjapiirrokset 1:200

Toisistaan poikkeavien kerrostasojen pohjapiirrokset 1:200 sekä liittyminen pihaan ja katutasoon.

3. Tyypilliset huoneistopohjat kalustettuina 1:100

Pohjat esitetään siten, että huoneiston sijainti rakennusrungossa ilmenee. Rakennusvalvontaviraston yhteistilaohje määrittelee asuntoja ja yhteistiloja koskevat yleiset laatuvaatimukset. Näistä ohjeista voidaan poiketa vain erityisin perustein. Kilpailijoilta odotetaan eläytyvää paneutumista asunosuunnitteluun ja laadukkaita asuntopohjia.

Asuntojakautuman tulee olla riittävän monipuolinen. Huomiota tulee kiinnittää asuntojen kalustettavuuteen ja tilojen monikäyttöisyyteen siten, että ne soveltuvat asukkaiden muuttuviin tarpeisiin

4. Julkisivut ja leikkaukset 1:200

Piirustuksista on käytävä selville ratkaisussa esitetyt julkisivumateriaalit ja värit. Julkisivut tulee esittää aluejulkisivuina siten, että erilliset rakennukset näkyvät yhtenäisenä rivistönä nähtynä itä-länsi-suuntaisilta kaduilta pyydettyyn mittakaavaan tai taitosta riippuen kilpailijan valitsemassa, havainnollisessa mittakaavassa.

5. Alustavan pihasuunnitelman asemapiirustus 1: 500 (erilaiset toiminnot; reitit; varusteiden, kalusteiden, istutusten ja pinnoitteiden sekä rakenteiden periaatteet, jne)

6. Mahdollinen alustava valotaidekonsepti

Valotaidekonseptin voi halutessaan laatia ja esitetään tekstein ja havainnollistavin kuvin tai pimeään ajan havainnekuvassa.

7. Perspektiivikuvat, vähintään 3 kpl

- Silmän korkeudelta katsottuna Saaristolaivastonkadun ja Astridinkadun kulmasta katsottuna (molemmat katujulkisivut näkyvät)
- Silmän korkeudelta katsottuna Frejankujalta (kahdeksankerroksiset rakennukset ja pihan liittyminen Frejankujaan näkyä)
- Ilmakuva lounaasta katsottuna koko korttelista

+ Halutessaan kilpailijan tarpeelliseksi katsoma määrä perspektiivikuvia ehdotuksen kannalta oleellisista kohdista

Kilpailijan tulee toimittaa pienennökset piirustuksista värillisenä A3-koossa sekä muut suunnitelma-asiakirjat pdf-tiedostoina (tarkkuus 300dpi) muistitikulle tallennettuna.

Lisäksi tulee toimittaa lyhyt luonnehdinta ratkaisun pääperiaatteista sekä alustava tilastolomake, joka tehdään rakennushankekohtaisesti:

- Huoneistoluettelo yhteenlaskettuine pinta-aloineen
- Rakennusoikeus/huoneistoneliöt
- Bruttoneliöt/ huoneistoneliöt
- Kaikkien huoneistojen keskipinta-ala
- Tontinvarausehtojen mukaisesti perheasunto- ja keskipinta-alavaatimuksen luvut

4 Arviointi ja valinta sekä arviointiryhmä

4.1 Arviointi ja valinta sekä arviointikriteerit

Kaupunki valitsee kokonaisarvioinnin perusteella jatkoon yleiset kelpoisuusehdot täyttävien hakijoiden ja suunnittelutehtävälle asetetut vaatimukset täyttävien suunnitelmien joukosta neljä (4) parhaiten seuraavat arviointikriteerit täyttävää kilpailuehdotusta.

- Ehdotuksen kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen laatu sekä erinomaisen sijainnin (kanta-kaupungin vastaranta) hyödyntäminen (esimerkiksi asuntojen ja yhteistilojen suunnittelussa) (1)
- Julkisivujen arkkitehtoninen laatu sekä ylimmän ja ensimmäisen kerroksien käsittely (2)
- Hyvälle asunosuunnittelulle annettujen ohjeiden huomiointi ja monipuoliset sekä innovatiiviset asumisen ratkaisut (3)
- Yhteispihatonttien maisema-arkkitehtuuri (maisema-arkkitehtoninen laatu, elävyys ja toiminnallisuus, yhteisöllisyys, monipuolisuus, tekninen laatu) (4)
- Kehitysteemat ja –ideat (5)
- Pysäköinnin toimivuus ja liikkumisen innovatiiviset ratkaisut (6)
- Ratkaisun kehitys- ja toteutuskelpoisuus (7)

Arvioinnissa painotetaan erityisesti kriteerejä 1-4, ja näiden lisäksi kriteerejä 5-7.

Jatkoon voidaan valita kuitenkin vähemmän kuin neljä (4) hakijaryhmää, mikäli katsotaan, että vähemmän kuin neljä suunnitelmaa täyttää edellä mainittujen arviointikriteerien perusteella riittävän laatutason.

Jatkoon valituille annettavat jatkosuunnitteluohjeet laaditaan käyttäen edellä mainittuja arviointikriteerejä. Jatkosuunnitteluohjeet ovat kilpailijoita sitovia.

Kilpailuehdotus voidaan valita jatkoon ja varauksensaajaksi myös, vaikka se poikkeaa suunnittelu-tehtävän määrittelystä tai sille asetetuista lähtökohdista, mikäli

- poikkeaman voidaan arvioida olevan korjattavissa jatkosuunnittelulla tai
- sen katsotaan olevan hyväksyttävissä sellaisenaan ottaen huomioon edellä mainitut arviointi-kriteerit tai se, että esitetyllä ratkaisulla päästään suunnittelutehtävälle annettuja ohjeita ja määräyksiä parempaan lopputulokseen.

Kilpailijoiden tulee huomata, että kaikki poikkeamat asemakaavasta käsitellään erikseen niistä säädettyssä järjestyksessä. Kilpailu ei siten ole tae poikkeamisen myöntämisestä.

Kaupungilla on kaikissa tapauksissa menettelyn missä vaiheessa tahansa oikeus edellyttää, että kilpailuehdotus muutetaan, mikäli se rakennusluvan edellytysten tai muun vastaavan syyn vuoksi on välttämätöntä.

4.2 Arviointiryhmä

Kaupunki nimeää arviointiryhmän myöhemmin. Arviointiryhmä tulee koostumaan kaupungin eri palveluiden / yksiköiden edustajista, kuten maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun, kaupunginkanslian, asemakaavoitus-palvelun ja rakennusvalvonta-palvelun edustajista. Kaupunki voi valita harkintansa mukaan arviointiryhmään myös SAFA:n (Suomen Arkkitehtiliitto – Finlands Arkitektförbund ry) edustajan.

Arviointiryhmä voi kuulla myös tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita.

Arviointiryhmään voi tulla muutoksia kilpailun aikana.

5 Kilpailun vaiheet

Kilpailu on kaksivaiheinen. Ensimmäisessä vaiheessa kilpailijat laativat laadullisen suunnitelman, jonka sisältövaatimukset on esitetty edellä kappaleessa 3. Toisessa vaiheessa *jatkoon päässeet* kilpailijat antavat suunnitelmaansa *ja kaupungin antamien jatkosuunnitteluohjeisiin* pohjautuen hintatarjouksensa. Korkein tarjous voittaa.

Kilpailu alkaa, kun kilpailuohjelma on julkaistu tontit-yksikön internet-sivuilla. Kilpailun laadullinen osuus päättyy perjantaina 2.11.2018 klo 15:00, jolloin kilpailuehdotusten tulee olla perillä asiakaspalvelussa.

Kaupunki valitsee kokonaisarvioinnin perusteella jatkoon yleiset kelpoisuusehdot täyttävien hakijoiden ja suunnittelutehtävälle asetetut vaatimukset täyttävien suunnitelmien joukosta neljä (4) parhaiten arviointikriteerit täyttävää kilpailuehdotusta.

Jatkoon voidaan valita kuitenkin vähemmän kuin neljä (4) hakijaryhmää, mikäli katsotaan, että vähemmän kuin neljä suunnitelmaa täyttää arviointikriteerien perusteella riittävän laatutason.

Jatkoon valituille annetaan kilpailuehdotusta koskevat jatkosuunnitteluohjeet. Jatkosuunnitteluohjeet ovat kilpailijoita sitovia, ja suunnitelmaa tulee siten jatkossa hinnasta käytävän kilpailun jälkeen muokata niiden mukaisesti, mikäli kyseisen suunnitelman esittänyt hakijaryhmä voittaa kilpailun.

Jatkoon valitut antavat saatuaan jatkosuunnitteluohjeet kaupungin asettamassa kohtuullisessa määräajassa tarjouksensa vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä tuotantona toteutettavien tonttien myyntihinnasta. Myyntihinnalle on kilpailuohjelmassa kuitenkin asetettu vähimmäishinta, jota alittavia tarjouksia ei hyväksytä. Mikäli tarjous alittaa tämän hinnan, katsotaan tarjouksen olevan sama kuin annettu vähimmäishinta.

Tarjous voidaan antaa hakijaryhmän harkinnan mukaan joko molemmista tai vain toisesta korttelista. Selvyyden vuoksi todetaan, että tonteista 49288/3 ja 49289/3 voidaan tarjota eri hintoja, vaikka hakijaryhmä tarjoaisi kummastakin korttelista.

Kaupunki valitsee kilpailun voittajaksi korkeimman tarjouksen tehneen hakijaryhmän / korkeimmat tarjoukset tehneet hakijaryhmät. Korkeimmalla tarjouksella tarkoitetaan kerrosneliömetriltä tarjottua yksikköhintaa.

Kaupunki esittää kilpailun voittajaa varauksensaajaksi.

Mikäli varauksensaajaksi ehdotettava hakijaryhmä kokonaan (molemmat korttelit) tai osittain (vain toinen kortteli) kieltäytyy ryhtymästä varauksensaajaksi, on kaupungilla oikeus valita voittajaksi ja esittää varauksensaajaksi toiseksi korkeinta hintaa tarjonnutta.

Mikäli kummallekin korttelille esitetään varauksensaajaksi samaa hakijaryhmää, kaupungilla on oikeus edellyttää jatkosuunnittelussa sen lisäksi, mitä edellä on todettu, keinoja, joilla varmistetaan, että korttelit ovat kaupunkikuvallisilta ominaisuuksiltaan ja arkkitehtuuriltaan riittävän erilaiset. Esitettyjen keinojen tulee olla kohtuullisia.

Varauksesta päättää kaupunkiympäristölautakunta maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun esityksen perusteella. Kaupungilla on lisäksi oikeus edellyttää, että tonteista laaditaan esisopimus, jolla varauksensaajat sitoutuvat toteuttamaan ja vuokraamaan pitkäaikaisesti / ostamaan tontit. Esisopimus tehdään noudattaen maakaaren määrämuotovaatimuksia. Esisopimuksesta päättää erikseen kaupungin toimivaltainen toimielin tai viranhaltija.

Esisopimuksessa noudatetaan tämän kilpailuohjelman mukaisia ehtoja, kaupungin vakioehtoja ja mahdollisia lisäehtoja, esimerkiksi tontti- tai hankekohtaisia lisäehtoja.

Mikäli varauksen ja / tai esisopimuksen ehdoista ei päästä yksimielisyyteen, on kaupungilla oikeus määrittellä ehdot.

6 Tonttien hinnoittelu ja varausehdot

6.1 Rahoitus- ja hallintamuodot ja luovutusmuodot

Tontit varataan ja luovutetaan seuraavia rahoitus- ja hallintamuotoja noudattaen

- Tontti 49288/2: välimuodon tuotanto (Hitas-omistusasuntotuotanto tai asumisoikeusasuntotuotanto)
- Tontti 49288/3: vapaarahoitteinen ja sääntelemätön omistusasuntotuotanto

- Tontti 49289/2: välimuodon tuotanto (Hitas-omistusasuntotuotanto tai asumisoikeusasuntotuotanto)
- Tontti 49289/3: vapaarahoitteinen ja sääntelemätön omistusasuntotuotanto

Hitas-tuotannossa noudatetaan Hitas I –ehtoja (kaupunki tulee asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajaksi). Mikäli tontille toteutetaan kuitenkin ryhmärakennuttamista, noudatetaan Hitas II –ehtoja (kaupunki ei tule asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajaksi).

Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettavat tontit luovutetaan myymällä ja välimuodon tuotantona toteutettavat tontit, yhteispihatontit sekä autopaikkatontit vuokraamalla pitkäaikaisesti. Kaikki tontit vuokrataan lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ennen myyntiä tai pitkäaikaista vuokrausta.

Edellä mainituista poikkeavia rahoitus- ja hallintamuotoja ei hyväksytä.

Kilpailijoita pyydetään huomioimaan se, että asumisoikeusasuntotuotannon ollessa pääsääntöisesti valtion tukemaa (pitkä korkotuki) tuotantoa, sovelletaan siihen kyseisen sääntelyn mukaisia kustannusrajoitteita. Niistä huolimatta kilpailuohjelma, annettu kilpailuehdotus ja siihen kaupungin antamat jatkosuunnitteluohjeet ja kaupungin myöhemmin päättämät varausehdot ovat sitovia.

6.2 Tonttien hinnoittelu

Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä tuotantona toteutettavien tonttien kauppahinnat määritellään kaupungin asettaman vähimmäishinnan (euroa / kerrosneliometri) ja hakijaryhmän tarjoaman hinnan (euroa / kerrosneliometri) sekä tontille asemakaavassa osoitetun tai tämän ylittävän toteutettavan (poikkeamispäätös / rakennuslupa) rakennusoikeuden perusteella.

Liiketiloilta perittävä kauppahinta on kiinteä, eikä siitä siten kilpailla. Hintakilpailu käydään siten vain asuntokerrosalan osalta.

Liiketiloilta perittävä kauppahinta on 350 euroa / kerrosneliometri. Mikäli liiketila osoitetaan välimuotona toteutettavalle ja siten vuokrattavalle tontille, määritellään sen vuokra erikseen.

Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä tuotantona toteutettavien tonttien 49288/3 ja 49289/3 vähimmäishinta on 850 euroa / kerrosneliometri

Varauspäätökseen sisällytettävä kauppahinnan perusteeksi tuleva kerrosneliometrikohtainen hinta sekä asuin- että liiketilojen osalta sidotaan elinkustannusindeksiin ja tarkistetaan kaupantekohetken indeksin pisteluvun mukaisesti. Kerrosneliometrikohtainen hinta on kuitenkin aina vähintään varauspäätöksen hetken mukainen. Lyhytaikaisessa vuokrauksessa noudatetaan tätä samaa hintaa. Kaupungilla on oikeus määrätä varaus päättymään tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja kieltäytyy noudattamasta mainittua hintaa.

Välimuodon tuotantona toteutettavien tonttien vuokrat määritellään kaupungin vuokraushetkellä noudattamien periaatteiden mukaisesti.

6.3 Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimukset

Kruunuvuorenrannan projektialueella Hitas-omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Muutoin omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Mahdollisissa ryhmärakennuttamishankkeissa ei noudateta edellä mainittuja perheasunto- ja keskipinta-alavaatimuksia.

6.4 Energiatehokkuus

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

Edellä mainittu energiatehokkuusehto on tontinluovutusehtoihin sisältyvä vähimmäisvaatimus. Kilpailijat voivat siten osana suunnitelmansa esittää luonnollisesti vielä korkeampaa energiatehokkuutta.

6.5 Rakentamiselle asetettavat määräajat

Kilpailun kohteena olevat asuin- ja yhteispihakorttelit tulee rakentaa täysin valmiiksi tontit-yksikön (vuokranantaja / myyjä) ja viranomaisten hyväksymään kuntoon seuraavissa määräajoissa:

- luovutettaessa korttelit eri hakijaryhmille tulee kummankin hakijaryhmän toteuttaa kortteli valmiiksi 5 vuoden kuluttua varausajan alkamisesta
- luovutettaessa korttelit samalle hakijaryhmälle tulee hakijaryhmän toteuttaa korttelit valmiiksi 6 vuoden kuluttua varausajan alkamisesta

Edellä mainittuja määräaikoja noudatetaan Kruunuvuorenrannan alueellisiin lisäehtoihin sisältyvästä rakennusluvan hakemiselle asetetusta määräajasta huolimatta.

Kaupungilla on oikeus asettaa varauspäätökseen ja / tai esisopimukseen tarkempia välitavoitteita korttelin osan rakennusluvan hakemiselle, rakentamisen aloittamiselle ja valmistumiselle.

6.6 Kruunuvuorenrannan alueelliset lisäehdot

Kruunuvuorenrannan alueella noudatetaan liitteenä olevia alueellisia lisäehtoja. Lisäehdot koskevat muun muassa jätteen putkikeräysjärjestelmää (Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy), keskitetystä pysäköinnistä, yhteiskerhotiloista, yhteispihoista ja alueportaalista huolehtivaa Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:tä, valotaidetta ja rakentamisen logistista ohjausta.

Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy huolehtii vain erillisille pysäköintitonteille (LPA) sijoittuvista pysäköintilaitoksista. Korttelien 49288 ja 49289 varauksensaajat ja vuokralaiset / ostajat eivät siten ryhdy osakkeenomistajiksi palveluyhtiöön pysäköinnin osalta. Palveluyhtiö ei myöskään tule toteuttamaan eikä hallinnoimaan korttelien 49288 ja 49289 yhteispihatontteja (AH), joten myöskään tältä osin ei liitytä palveluyhtiön osakkeenomistajaksi.

Palveluyhtiön toiminta-alue ei vielä kata kilpailun kohteena olevia kortteleita 49288 ja 49289. Palveluyhtiö päättää sen toiminta-alueen laajentumisesta erikseen myöhemmin kaupungin esityksestä.

Arviot yhtiöihin ja valotaitteeseen liittyvistä maksuista:

- Palveluyhtiön yhteistilojen ja alueportaalin kustannukset ovat 23 € / k-m² + indeksikorjaus rakennuskustannusindeksin 2005 = 100 vertailutasosta 2/2014. Esim. 12/2017 kustannus oli n. 23,58 € / k-m².

Maksut kerätään Palveluyhtiön D-osakkeen merkintämaksuina. D-osakkeita merkitään 1 / 100 k-m² ja osakkeen hinta on 2 300 € + indeksi (hintatasossa 12/2017 D-osakkeen hinta oli 2 357,87 €).

- Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n osakemerkintämaksu: noin 60 euroa / k-m²
- Valotaitteen osalta noudatetaan alueellisista lisäehdoista ilmenevää kustannustasoa, noin 10 euroa / k-m² (sidottu indeksiin).

6.7 Rakentamisen laadun ym. varmistaminen

Kortteleiden suunnittelussa, toteuttamisessa ja käytössä tulee noudattaa hakijaryhmän esittämää suunnitelmaa ja arviointiryhmän sille antamia jatkosuunnitteluohjeita. Suunnitelmaa tulee jatkosuunnitteluohjeiden pohjalta kehittää yhteistyössä kaupungin yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

Kortteleiden suunnitelmassa esitettyä arkkitehtisuunnittelusta vastaavaa rakennussuunnittelijaa ei saa vaihtaa ilman kaupungin suostumusta. Suostumus voidaan antaa perustellusta syystä ja edellyttäen, että tilalle on osoittava suunnittelija, joka täyttää sille tässä kilpailuohjelmassa asetetut ja / tai myöhemmin rakennuslupakäsittelyyn asettamat vaatimukset sekä jolla on kilpailijoiden alun perin esittämää suunnittelijaa vastaava kokemus ja osaaminen.

Mikäli kummallekin korttelille esitetään varauksensaajaksi samaa hakijaryhmää, kaupungilla on oikeus edellyttää jatkosuunnittelussa sen lisäksi, mitä edellä on todettu, keinoja, joilla varmistetaan, että korttelit ovat kaupunkikuvalliselta ja arkkitehtuuriltaan ilmeeltään riittävän erilaiset.

6.8 Muut ehdot

Muutoin tonttien varaamisessa noudatetaan liitteinä olevia yleisiä varausehtoja, kaupungin toiminta-ohjetta, Hitas-tuotannon varausehtoja ja Kruunuvuorenrannan alueellisia lisäehtoja.

Lisäksi varaukseen voidaan sisällyttää muita lautakunnan päättämiä lisäehtoja. Mikäli varausehdoista ei päästä yksimielisyyteen, kaupunki määrää tarvittaessa ehdot. Kaupungilla on myös oikeus missä tahansa kilpailun vaiheessa päättää varausneuvottelut seuraamuksitta.

7 Osallistumisoikeus, haku aika, hakemus ja kysymykset

7.1 Osallistumisoikeus

Kilpailu on suunnattu kahden tai useamman toisistaan erillisen yhteisön muodostamille hakijaryhmille. Hakijaryhmän tulee pystyä toteuttamaan sekä vapaarahoitteista ja sääntelemätöntä omistusasunto-tuotantoa että joko asumisoikeustuotantoa tai hitas-omistusasuntotuotantoa.

Kilpailu on suunnattu ensisijaisesti rakennuttajille ja / tai rakennusliikkeille. Kilpailuun voivat osallistua kuitenkin myös muut yhteisöt, jotka arvioivat pystyvänsä toteuttamaan hakumenettelyn kohteena olevat korttelit tämän kilpailuohjelman mukaisesti.

Hakijaryhmällä tulee olla arviointihetkellä käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus, taloudelliset ja muut edellytykset korttelien toteuttamiseksi (yleiset kelpoisuusedellytykset). Selvitys yleisten kelpoisuusedellytysten täyttymisestä toimitetaan osana hakemusta.

7.2 Haku aika ja hakuajan pidentäminen

Kilpailu alkaa, kun kilpailuohjelma on julkaistu tontit-yksikön internet-sivuilla. Kilpailu päättyy perjantaina 2.11.2018 klo 15:00, jolloin kilpailuehdotusten tulee olla perillä asiakaspalvelussa.

Tontit-yksiköllä on oikeus pidentää haku aikaa. Hakuajan pidentämisestä ilmoitetaan tontit-yksikön internet-sivuilla.

7.3 Hakemus

Kilpailijoiden tulee toimittaa määräaikaan mennessä hakemus, joka sisältää:

- kilpailuohjelman liitteenä olevan perustietolomakkeen täytettynä ja allekirjoitettuna:
- kilpailuohjelman kohdassa 3 tarkoitetun suunnitelman
- selvityksen yleisten kelpoisuusehtojen täyttymisestä. Selvityksen tulee sisältää
 - hakijaryhmän ja projektiorganisaation kuvaus (kuten projektinjohtajan, arkkitehtisuunnittelusta vastaavan rakennussuunnittelijan ja muun keskeisen projektiorganisaation kuvaus, kokemus ja nimeäminen)
 - tarvittaessa muu hakijaryhmän yleisten kelpoisuusehtojen arvioimisen kannalta tarpeelliseksi katsomansa tiedot

Lisäksi kilpailijoiden tulee pyydettyäessä toimittaa:

- verovelkatodistus,
- todistus eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta ja
- todistus luottokelpoisuudesta
- kaupparekisteriotteen (tai vastaavan rekisteriotteen) sekä
- todistukset ennakkoperintärekisteriin, arvonlisäverorekisteriin ja työnantajarekisteriin merkitsemisestä.

Edellä mainitut pyydettyäessä toimitettavat asiakirjat pyydetään lähtökohtaisesti vain jatkoon valittavilta.

Kaupungilla on oikeus pyytää hakijaryhmää täydentämään, tarkentamaan tai selventämään hakemustaan. Näillä ei kuitenkaan tarkoiteta suunnitelmaan tehtäviä muutoksia.

7.4 Kysymykset

Kilpailijat voivat esittää arviointiryhmälle hakuaikana kysymyksiä. Kysymykset tulee lähettää nimimerkillä kilpailun sihteerille. Kysymyksiin vastataan kaikille avoimesti kilpailun internet-sivuilla.

Kysymyksiin pyritään vastaamaan noin kahden viikon kuluessa.

Kysymykset tulee esittää viimeistään 12.10.2018

8 Kilpailuehtojen muuttaminen sekä ehdotusten hyväksyminen ja hylkääminen

8.1 Kilpailuehtojen tarkistaminen

Kaupungilla on oikeus tehdä tähän kilpailuohjelmaan muutoksia hakuaikana. Muutoksista ilmoitetaan tontti-yksikön nettisivuilla viimeistään 21.9.2018. Vähäisiä muutoksia voidaan tehdä tämän jälkeenkin. Mikäli olennaisia muutoksia tehdään tämän jälkeen, pidennetään kilpailuaikaa vastaavasti.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa perustellusta syystä seuraamuksitta kilpailun kuluessa edellä mainittuja suunnittelun lähtökohtia ja suunnittelutehtävää sekä arviointikriteerejä esimerkiksi silloin, kun hankkeiden toteuttaminen suunnitellussa muodossa saattaisi johtaa kaupungin kannalta poikkeuksellisen korkeisiin kustannuksiin tai kun tonttien tai niiden ympäristön toiminnallisuus, käytettävyys, taloudellisuus ja toteutettavuus sitä muutoin edellyttävät. Kaupungin oikeus koskee myös tilanteita, joissa tarkistus johtuu kaavoituksesta tai rakennuslupamenettelystä.

8.2 Ehdotusten hyväksyminen ja hylkääminen

Kaupungilla on oikeus hylätä kilpailuehdotus yleisten kelpoisuusehtojen puuttumisen perusteella.

Kilpailuehdotus voidaan hylätä kilpailun missä vaiheessa tahansa tai milloin tahansa varausaikana ja varaus päättyä, mikäli

- hakijaryhmällä tai jollakin sen jäsenellä on luottohäiriömerkintä, ja/tai
- hakijaryhmä tai jokin sen jäsenistä ei ole täyttänyt osakeyhtiölain tai muun yhteisö-
lainsäädännön ja kirjanpitolain mukaisia veloitteitaan tai on laiminlyönyt vero-,
sosiaaliturva-, eläke-, vakuutus- taikka muiden vastaavien yhteiskunnallisten maksujen tai
veloitteiden suorittamisen
- hakijaryhmä tai jokin sen jäsenistä on rikkonut verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua,
työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä veloitteita.

Kaupungilla on oikeus edellyttää hakijaryhmää tai jotain sen jäsentä kilpailun aikana tai
varausajan kuluessa missä vaiheessa tahansa toimittamaan edellä mainittujen seikkojen
arvioimiseksi tarvittavat asiakirjat, selvitykset tai muut vastaavat myös sen lisäksi, mitä
hakemuksen yhteydessä on toimitettu. Hakijaryhmän tai hakijaryhmän jäsenen tulee tällöin
toimittaa vaaditut asiakirjat, selvitykset tai muut vastaavat viivytyksettä.

Kaupungilla on muutoinkin oikeus hylätä tai hyväksyä suunnitelmat.

Kaupunki ei vastaa hakijaryhmille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai
kustannuksista, mikäli kaupunki päättää hylätä hakemukset tai mikäli niitä ei kokonaan tai
osittain päätetä toteuttaa myöhemminkään sellaisenaan tai muutettuna.

9 Kilpailuehdotusten käyttö- ja julkaisuoikeus sekä palauttaminen

Kilpailun järjestäjällä ei ole omistusoikeutta suunnitelmiin. Kaikkien suunnitelmien
tekijänoikeudet jäävät tekijälle. Hakumenettelyn järjestäjällä on kuitenkin oikeus
korvauksetta julkaista ehdotuksista kuvia tai teksti- tai muita otteita omissa julkaisuissaan,
verkkosivuillaan ja näyttelyissä sekä muissa vastaavissa tilaisuuksissa ja tapahtumissa,
ellei osallistuja sitä nimenomaisesti joltain osin perustellusta syystä kiellä.

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

Kilpailuehdotuksia ei palauteta. Suunnitelmista ei makseta mitään korvauksia.

10 Liitteet:

1. Yleiset varausehdot
2. Kruunuvuorenrannan alueelliset lisäehdot
3. Hitas-tuotannon lisäehdot (rakennuttajat ja ryhmärakennuttajat)
4. Haakoninlahti 2 -asemakaava nro 12130
 - 4.1. pdf-muoto
 - 4.2. dgn-muoto
 - 4.3. dwg-muoto
5. Asemakaavan selostus (pdf)
6. Kruunuvuorenrannan havainnekuva
 - 6.1. pdf-muoto
 - 6.2. dgn-muoto
 - 6.3. dwg-muoto
7. Kruunuvuorenrannan 3D-malli (skp) (tämä on massamalli, jonka katujen ym. korot
eivät ole tarkasti viimeisimpien suunnitelmien mukaiset)
8. Haakoninlahti 2, katusuunnitelmat
 - 8.1. Asemapiirustukset ja pituusleikkaukset (pdf)
 - 8.2. Katu- ja rakennussuunnitelma (dgn)
 - 8.3. Katu- ja rakennussuunnitelma (dwg)
9. Rakennettavuusselvitykset
10. Alueellista jätteen putkikeräysjärjestelmän Rodea koskevat liitteet

11. Yhteistilat kerrostaloissa (rakennusvalvonnan ohje):
https://www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/Yhteistilat_kerrostaloissa.pdf
12. Hakemukseen liitettävä perustietolomake

Kilpailijoita pyydetään huomioimaan eri korkeusjärjestelmät eri lähtötiedoissa. Haakoninlahti 2 asemakaavan korkeusjärjestelmä on NN. Kruunuvuorenrannan havainnekuvan sekä katusuunnitelman korkeusjärjestelmä on N2000. NN-korkeusjärjestelmän ja N2000-korkeusjärjestelmän ero Helsingissä on 305 mm (+0.00 NN = +0.305 N2000).