

Helsinki

Suunnittelijankadun keskustakortteli (C) 43084, Herttoniemi

Kilpailuohjelma 10.9.2024



Sisällys

| | |
|--|----------|
| Suunnittelijankadun keskustakortteli (C) 43084 | 3 |
| 1. Yleistä hinta- ja laatukilpailusta | 3 |
| 1.1. Osallistumisoikeus ja osallistujan kelpoisuus | 4 |
| 2. Kilpailutekniset tiedot | 4 |
| 2.1. Tarjouspyynnön asiakirjat | 4 |
| 2.2. Kilpailuaika | 5 |
| 2.3. Kilpailua koskevat kysymykset ja kilpailuohjelman täydentäminen | 5 |
| 2.4. Kilpailusalaisuus | 5 |
| 2.5. Kilpailuehdotuksen toimittaminen | 5 |
| 2.6. Arviointiryhmä ja kilpailun ratkaiseminen | 6 |
| 2.7. Kilpailuehdotusten käyttö- ja julkaisu-oikeus | 6 |
| 3. Kilpailutehtävä | 7 |
| 3.1. Kilpailutehtävän tausta | 7 |
| 3.2. Kilpailualueen kuvaus | 7 |
| 3.2.1. Asemakaavatiedot | 7 |
| 3.2.2. Rahoitus- ja hallintamuoto, huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus | 7 |
| 3.2.3. Kadut ja kunnallistekniikka | 8 |
| 3.2.4. Maanalaiset rakenteet | 8 |
| 3.3. Suunnittelu ja toteutus | 9 |
| 3.3.1. Kaupunkikuvalliset lähtökohdat | 9 |
| 3.3.2. Toiminnalliset lähtökohdat | 9 |
| 3.3.3. Liike- ja palvelutilat | 10 |
| 3.3.4. Hiilijalanjälki | 10 |
| 3.3.5. Tekninen yleissuunnittelu ja pysäköinti | 10 |
| 3.3.5.1. Korttelia 43052 palvelevien pysäköintipaikkojen toteuttaminen | 11 |
| 3.3.6. Maaperän puhdistaminen ja vanhat rakenteet | 11 |
| 3.3.7. Rasitteet ja yhteisjärjestelyt | 12 |
| 4. Kilpailuehdotuksen laadintaohjeet | 13 |
| 4.1. Laadittava aineisto | 13 |
| 5. Kilpailuehdotusten arviointikriteerit | 16 |
| 6. Sopimusjärjestelyt sekä tonttien toteuttamisen periaatteet | 17 |
| 6.1. Tonttien toteuttamisen periaatteet | 17 |
| 6.2. Tontin lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten | 18 |
| 6.3. Kauppakirja | 18 |
| 6.4. Tonttien hinnoittelu | 18 |
| 6.5. Tonttien luovuttamisen ja toteuttamisen määräajat | 19 |
| 6.6. Kaupungin vastuuvapaus ja oikeus pidättäytyä tontin luovuttamisesta | 19 |
| 6.7. Vuokratonttimallit | 19 |

Suunnittelijankadun keskustakortteli (C) 43084

1. Yleistä hinta- ja laatukilpailusta

Helsingin kaupunki etsii toteuttajaa Herttoniemen keskustassa, metroaseman ja kauppakeskus Hertsin välittömässä läheisyydessä sijaitsevaan keskustatoimintojen kortteliin (C) 43084. Korttelin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 35 000 k-m², josta vähintään 30 % tulee olla muuta kuin asumista. Kortteliin on mahdollista osoittaa liike-, toimisto-, hotelli- tai palvelutiloja. Kilpailumuotona on hinta- ja laatukilpailu.

Kilpailun tarkoituksena on löytää korttelille kaupunkitilallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen ratkaisu ja sille toteuttaja. Tavoitteena on vetovoimainen, toiminnoiltaan sekoittunut kortteli, joka sopii Herttoniemen kaupunkikuvaan ja luo kiinnostavan yleisen jalankulun reitin korttelin läpi kehittäen alueen jalankulun reitistöä. Tavoitteena on luoda urbaania ja arkkitehtonisesti eloisaa kaupunkia hyvien julkisen liikenteen kulkuyhteyksien äärelle, mikä tarjoaa edellytykset hyvälle kaupunkielämälle ja ihmisten kohtaamiselle.

Kilpailumenettelyn vaiheet:

- Kilpailuun osallistuvat laativat kilpailuehdotuksensa kohtien 3 ja 4 mukaisesti
- Kilpailun arviointiryhmä arvioi saadut ehdotukset kohdan 5 mukaisin kriteerein
- Arviointiryhmä kutsuu neuvotteluihin 1-2 parhaat pisteet saanutta ehdotusta
- Neuvottelun tarkoituksena on mm. täsmentää kilpailuehdotuksen toteuttamisen reunaehtoja
Arviointiryhmä voi myös antaa jatkosuunnitteluohjeita, joita kilpailun voittaja on velvollinen noudattamaan
- Neuvottelujen perusteella valittavan voittajan kanssa neuvotellaan kiinteistökaupan esisopimus.
Kilpailun voittajan valitsee ja esisopimuksen hyväksymisestä päättää kaupungin toimivaltainen elin.

Sopimusjärjestelyistä sekä tonttien luovuttamisen ja toteutuksen periaatteista ja määräajoista on kerrottu tarkemmin jäljempänä kilpailuohjelman kohdassa 6.



Kuva 1 Kilpailualueen sijainti ilmakuvassa.

1.1. Osallistumisoikeus ja osallistujan kelpoisuus

Kilpailu on suunnattu rakennus- ja kiinteistöalan toimijoille tai näiden muodostamille konsortioille, joilla on tekniset, taloudelliset sekä muut edellytykset vaativan ja laadukkaan kokonaisuuden suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi. Kilpailuun hyväksytään osallistujiksi kaikki ne osallistumisoikeutta hakeneet tahot, jotka täyttävät myöhemmin soveltuvuudelle asetetut vähimmäisvaatimukset. Vaatimusten täyttymistä arvioidaan kokonaisarviointina.

Tämän vuoksi ostajan tulee ostotarjouksen toimittamisen yhteydessä toimittaa tarjoajan perustietojen lisäksi seuraavat selvitykset:

- 1) Yleiset kelpoisuusedellytykset ja referenssiluettelo
 - Osallistujan/osallistujaryhmän toteuttamista vähintään kolmesta tiiviiseen kaupunkiympäristöön asuntorakentamisena toteutetusta kerrostalokohteesta
- 2) Taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset
 - Kilpailijalla (yrityksellä tai yritysryhmällä) tulee olla käytössään sellaiset taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset, että se pystyy toteuttamaan yhteistyökumppaneidensa kanssa hankkeen kilpailuohjelman, esittämänsä kilpailuehdotuksen ja solmittavien sopimusten mukaisesti. Tätä arvioidaan kilpailijan laatiman selvityksen perusteella.
- 3) Harmaan talouden torjunnan osalta seuraavista asiakirjoista:
 - Kaupparekisteriote
 - Selvitykset ennakkoperintärekisteriin, alv-rekisteriin ja mahdollisesti työnantajarekisteriin liittymisestä
 - Verottajan todistus siitä, ettei verovelkoja ole, taikka jos on, verovelkatodistus
 - Selvitykset työntekijöiden eläkevakuutuksesta ja eläkemaksujen maksamisesta
 - Selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista
 - Selvitys työterveyshuollon järjestämisestä

Kaupungilla on tarvittaessa oikeus pyytää lisäselvityksiä yleisten kelpoisuusedellytysten ja harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen osalta. Ostajan on toimitettava nämä lisätiedot kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle) kahden viikon kuluessa pyynnöstä.

Kaupunki voi hylätä kilpailuehdotuksen yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai eräiden harmaan talouden torjuntaan liittyvien laiminlyöntien perusteella. Kilpailijoiden tulee toiminnassaan täyttää osakeyhtiölain ja kirjanpitolain mukaiset veloitteet sekä verotusta, ympäristön suojelua, työsuojelua, työoloja ja työehtoja koskevat sekä muut vastaavat lakisääteiset yhteiskuntaveloitteet.

2. Kilpailutekniset tiedot

2.1. Tarjouspyynnön asiakirjat

Tarjouspyyntö muodostuu tästä kilpailuohjelmasta sekä seuraavista liitteistä:

- Liite 1: Ilmakuva
- Liite 2: Viistoilmakuva
- Liite 3: Suunnittelualan rajaus (pdf ja dwg)
- Liite 4: Pohjakartta (dwg)
- Liite 5: Kaavakartta (dwg)
- Liite 6: Ohjeet 3D-aineiston lataamiselle sekä 3D-mallin palauttamiselle
- Liite 7: Asemakaava 8.7.2019
- Liite 8: Asemakaavan selostus 8.7.2019
- Liite 11: Ohje elinkaaren hiilijalanjäljen laskemiseen ja tulosten raportointiin, päiv. 28.4.2023
- Pyöräpysäköinti <https://pyoraliiikenne.fi/pyorapysakoinnin-suunnitteluohje>
- Viherkerroin <https://helsinginilmastototeot.fi/kaupungin-ilmastotyö/viherkerroin>

2.2. Kilpailuaika

Kilpailu alkaa kaupunkiympäristölautakunnan hyväksytyä tämän kilpailuohjelman. Kilpailusta tiedotetaan julkisesti.

Kilpailu päättyy ja kilpailuehdotukset tulee jättää viimeistään 27.2.2025 klo 12.00.

2.3. Kilpailua koskevat kysymykset ja kilpailuohjelman täydentäminen

Kilpailuohjelmaa ja kilpailun kohdetta koskevat tarkentavat kysymykset tulee esittää sähköpostitse 8.10.2024 klo 16 mennessä osoitteeseen: mia.kajan@hel.fi . Viesti tulee otsikoida "C43084 kysymykset".

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin pyritään antamaan viimeistään 22.10.2024. Kilpailuaikana tapahtuvat tarjouspyynnön mahdolliset täydennykset ja korjaukset sekä tarjousten jättämiselle varatun määräajan mahdollinen pidentäminen julkaistaan ainoastaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun internet – sivuilla: hel.fi/tonttihaut

Vain edellä mainitulla tavalla kilpailuaikana annetut tiedot ovat kilpailun järjestäjää sitovia.

2.4. Kilpailusalaisuus

Kilpailu on salainen, ja kilpailuehdotuksen jokainen asiakirja sekä ostotarjouslomake on varustettava vain nimimerkillä. Kilpailuehdotuksen (muistitikun) sekä kirjekuoreen suljetun ostotarjouslomakkeen lisäksi tulee toimittaa samassa kuoreessa myös erillinen suljettu ja "Yhteystiedot" -merkinnällä otsikoitu läpinäkymätön kirjekuori, jonne tulee sisällyttää ostotarjous ehdotuksen ja ostotarjouksen nimimerkki sekä osallistujan nimi, osoite ja muut yhteystiedot sekä tiedot valitusta arkkitehtisuunnittelutoimistosta ja suunnittelijan/ suunnittelijoiden nimistä. Mainittuun suljettuun "Yhteystiedot" -kirjekuoreen tulee liittää anonymiteetin turvaamiseksi myös selvitys osallistujan yleisten kelpoisuusedellytysten (ml. referenssitiedot) ja harmaan talouden torjunnan osalta.

2.5. Kilpailuehdotuksen toimittaminen

Kilpailuehdotukset (suunnitelmat), ostotarjous ja selvitys yleisistä kelpoisuusedellytyksistä sekä harmaan talouden torjunnasta osoitetaan Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnalle, ja ne on toimitettava Helsingin kaupunkiympäristön asiakaspalveluun suljetuissa kuorissa kilpailun päättymisaikaan (to) 27.2.2025 klo 12.00 mennessä. Kuoret tulee varustaa merkinnällä "Herttoniemen C-kortteli 43084". Kaupunki pidättää oikeuden pidentää kilpailuaikana kilpailuehdotusten ja ostotarjousten jättämiselle varattua aikaa.

Kaupunki toivoo ja suosittelee erittäin vahvasti, että kilpailuehdotukset ostotarjouksineen ja tarvittavine liitteineen toimitetaan henkilökohtaisesti Helsingin kaupunkiympäristön asiakaspalveluun.

Helsingin kaupunkiympäristön asiakaspalvelu (infopiste)
PL 58213, 00099 Helsingin kaupunki
(käyntiosoite: Työpajankatu 8, 00580 Helsinki, 1.krs.)

Ajantasaiset aukioloajat tulee tarkistaa kaupunkiympäristön asiakaspalvelun internet-sivulta (<https://www.hel.fi/fi/kaupunkiymparisto-ja-liikenne/kaupunkiympariston-asiakaspalvelu>).

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt kilpailuehdotukset ja ostotarjoukset. Mikäli osallistuja ei täytä edellä kohdassa yleisiä kelpoisuusehtoja ja/tai harmaan talouden torjuntaan liittyviä seikkoja, kaupungilla on oikeus hylätä tehty kilpailuehdotus ja ostotarjous kilpailusta kokonaisuudessaan osallistujan yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai eräiden harmaan talouden torjuntaan liittyvien laiminlyöntien perusteella.

Kaupunki ei vastaa mistään osallistujille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kaupunki päättää hylätä niiden esittämät kilpailuehdotukset ja ostotarjoukset tai mikäli niitä ei päätetä toteuttaa myöhemminkään sellaisenaan tai muutettuna, tai mikäli kaupunki päättää sulkea osallistujan pois kilpailusta sen missä vaiheessa tahansa yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai lakisääteisten

tai muiden vastaavien yhteiskunnallisten velvoitteiden ja/tai harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen noudattamatta jättämisen perusteella.

Ehdollisia kilpailuehdotuksia ja ostotarjouksia ei hyväksytä. Osallistujan (konsortion) tulee sitoutua toteuttamaan koko kilpailualue (tontti) tämän kilpailuohjelman mukaisesti. Edellä mainitun määräajan jälkeen jätetyt kilpailuehdotukset ja ostotarjoukset hylätään. Kilpailuehdotusten ja ostotarjousten on oltava voimassa 30.10.2025 saakka.

2.6. Arviointiryhmä ja kilpailun ratkaiseminen

Kilpailun arviointiryhmä arvioi saapuneet kilpailuehdotukset jäljempänä esitettyjen laadullisten arviointikriteerien ja kokonaistarjoushinnan perusteella tämän kilpailuohjelman pisteytyksen mukaisesti.

Neuvotteluihin kutsutaan 1 – 2 korkeimman pistemäärän saaneen kilpailuehdotuksen laatinutta osallistujaa. Neuvottelut on tarkoitus järjestää arviolta maaliskuussa 2025 ja niiden tarkoituksena on mm. täsmentää kilpailuehdotuksen toteuttamisen reunaehdot Arviointiryhmän voi myös antaa jatkosuunnitteluohjeita, joita kilpailun voittaja on velvollinen noudattamaan.

Arviointiryhmään kuuluvat:

Mikko Ahola, projektipäällikkö, kaupunginkanslia

Anu Kuutti, tiimipäällikkö, asemakaavoitus

Julia Rytönen, arkkitehti, asemakaavoitus

Marko Ahola, johtava maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu

Minna Maartola, kehitysinsinööri, kaupunginkanslia

Karri Kyllästinen, tekninen erityisasiantuntija, maankäytön yleissuunnittelu

Mia Kajan, erityisasiantuntija, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Arviointiryhmä voi kuulla myös muita tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta tehdä arviointiryhmään ja asiantuntijoihin muutoksia.

2.7. Kilpailuehdotusten käyttö- ja julkaisuoikeus

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

Osallistujan tulee huomioida, että viranomaiselle toimitetut asiakirjat ovat lähtökohtaisesti julkisia. Jos osallistuja kuitenkin katsoo, että lähetetty asiakirja/asiakirjat sisältää liike- ja ammattisalaisuuksia, tulee tiedon salassapito perustella hyvin erillisessä liitteessä ja merkitä itse salassa pidettävän asiakirjan jokaiselle sivulle oikeaan ylänurkkaan teksti "SALAINEN".

Kilpailuehdotusasiakirjoihin liittyvien tekijän-, käyttö- ja keksijänoikeuskysymysten osalta noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä.

3. Kilpailutehtävä

3.1. Kilpailutehtävän tausta

Kilpailualue on jo pitkään tyhjiään ollut kortteli Herttoniemen yritysalueen eteläosassa, johon 2000-luvun alussa kaavailtiin laajamittaista toimisto- ja liikerakentamista. Vuonna 2019 hyväksytyssä asemakaavassa rakentamattomien tonttien ja poistuvan teollisuuden alueita muutettiin käyttötarkoitukseltaan asunto-, liike- ja toimitilavaltaiseksi keskusta-alueeksi, joka rakentuu parhaillaan. Tavoitteena on laajentaa Herttoniemen keskustaa ja rakentaa sekoittunutta, urbaania ja arkkitehtonisesti eloisaa kaupunkia hyvien julkisten liikenteen kulkuyhteyksien äärelle.

Ajantasaisessa asemakaavassa kilpailualueen kortteliin (43084) kaavallinen ratkaisu on periaatteellinen, ja sen toteutusta ja suunnittelua ohjataan kaavamääräysten ja -merkintöjen lisäksi kaavaselostuksen korttelikorteilla. Kilpailutehtävään on poimittu korttelikortista oleellisia, kilpailuehdotuksessa huomioitavia ja tutkittavia asioita. Muita korttelikortin suunnittelua ohjaavia seikkoja voi kilpailuehdotuksessa tulkita innovatiivisesti ja kehittää edelleen.

3.2. Kilpailualueen kuvaus

Kilpailualue sijaitsee Herttoniemen yritysalueen eteläosassa, missä entisiä teollisuustontteja on viime vuosina muutettu ja muutetaan toimisto-, liike-, ja asuinkäyttöön. Kilpailualue on tällä hetkellä rakentamaton. Kilpailualueen kortteli rajautuu lännessä Itäväylään, eteläpuolen naapurikorttelissa sijaitsee kauppakeskus Hertsin hybridikortteli ja pohjoispuolelle naapuriin on rakenteilla asuinkortteli. Kilpailukortteli sekä itäpuolella viereiset naapurikorttelit on kaavoitettu keskustatoimintojen korttelialueiksi.

Kilpailualue on saavutettavuudeltaan erinomainen sekä julkisilla kulkuvälineillä, henkilöautolla että kävellen ja polkupyörällä. Aluetta leimaa tällä hetkellä voimakas muutos ja osittain eri aikoihin rakentuvat viereiset korttelialueet, sekä niiden yhdistyminen yritysalueen teollisuustontteihin. Itäväylä kilpailualueen vieressä on tärkeä liikenteellinen pääväylä, joka aiheuttaa kortteliratkaisussa huomioitavia ympäristöhäiriöitä ilmanlaadun ja melun osalta. Yleiskaava 2016 mukaisesti Itäväylä muutetaan kaupunkibulevardiksi, mikä muuttaa Itäväylän luonnetta sekä alueen melu- ja ilmanlaatuolosuhteita tulevaisuudessa. Muutos tapahtuu pitkällä aikavälillä.

3.2.1. Asemakaavatiedot

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2019 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty keskustatoimintojen korttelialueeksi C, jonne saa sijoittaa asumista. Korttelialueen kerrosalasta vähintään 30 % on käytettävä liike-, toimisto-, hotelli- tai palvelutiloja varten. Korttelin enimmäiskerrosala on 35 000 k-m².

Asemakaavasta voidaan vähäisessä määrin poiketa.

Yleiskaava 2016 mukaan alue on liike- ja palvelukeskusta-alue C1, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä kaupunkikulttuurin alueena. Keskusta-alueita suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota jalankulkijan mittakaavaan sekä jalankulku-, pyöräily-, pysäköinti-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen toimivuuteen.

Kilpailuehdotuksen tulee olla pääosin asemakaavan mukainen ja siinä tulee pyrkiä ottamaan huomioon Itäväylän yleiskaavan mukainen muutos kaupunkibulevardiksi. Aikanaan, arviolta 2040-luvulla Itäväylän luonne muuttuu nykyisestä väyläympäristöstä tasapuolisemmin eri liikennemuotoja palvelevaksi, jolloin väylän varren rakennusten tulee aktiivisemmin avautua ja osallistua Itäväylän lähiympäristön ja kaupunkikuvan viihtyisyyden luomiseen.

3.2.2. Rahoitus- ja hallintamuoto, huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus

Asuntotuotannon hallintamuoto on kilpailijan vapaasti valittavissa, mutta vuokra-asuntotuotantona voidaan toteuttaa kuitenkin enintään 40 %. Tästä vähintään puolet tulee olla valtion tukemaa pitkän korkotuen

vuokra-asuntotuotantoa. Kilpailijaa pyydetään esittämään eri hallintamuotojen sijoittuminen suunnitelmassaan. Myös erilaiset kaupalliset majoitusmuodot, kuten hotellitoiminta, ovat kohteessa mahdollisia, mutta niitä ei lähtökohtaisesti lueta asuntotuotannoksi.

Asuinrakennusoikeudesta 50 prosenttia tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kaksi makuuhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m². Muiden kuin perheasuntojen huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen ja vähintään 75 % yksioista tulee toteuttaa asuntoina, joiden pinta-ala on vähintään 30 h-m². Huoneistotyyppijakauma koskee kaikkia muita hallintamuotoja paitsi ARA-vuokraa valtion tukemaa pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa.

Vuokratuotantoon luovutettavilla tonteilla asuinrakennusoikeudesta vähintään 40 prosenttia tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kaksi makuuhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 60 h-m². Muiden kuin perheasuntojen huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen ja vähintään 75 % yksioista tulee toteuttaa asuntoina, joiden pinta-ala on vähintään 30 h-m². Linjaukset eivät koske erityiskohteita, kuten senioriasumista.

3.2.3. Kadut ja kunnallistekniikka

Kortteli 43084 rajautuu Suunnittelijankatuun, Insinööriinkatuun, Työnjohtajankatuun ja Itäväylään. Kortteli on rakentamiskelpoinen. Katualueiden viimeistelytyöt voidaan suorittaa vasta korttelin asuinrakennusten valmistuttua.

Alueelle on toteutettu tavanomaiset uudet vesi-, energia- ja tietoliikennehuollon verkostot.

Kortteliin toteutettavat hankkeet ovat liitettävissä alueella olevaan kunnallistekniikkaan. Liittymisessä noudatetaan voimassa olevia Helsingin seudun ympäristöpalvelut – kuntayhtymän HSY vesihuollon (HSY:n vesihuollon) yleisiä toimitusehtoja, Helen Oy:n kaukolämmön ja -jäähdytyksen liittymis- ja myyntiehtoja ja Helen Sähköverkko Oy:n käyttämiä sähköverkon liittymisehtoja sekä tarvittaessa muita laitosten käyttämiä tavanomaisia myynti-, toimitus- tai vastaavia ehtoja.

Katusuunnittelun yhteydessä on määritelty katujen ja kunnallistekniikan, kuten vesijohdon sekä sadevesi- ja jätevesiviemärin, sijainti ja korkeustaso. Vesihuollon liitoskohtalausunto haetaan normaaliin tapaan HSY vesihuollolta.

Kilpailualueita palvelevat yhdyskuntatekniset verkostot sijaitsevat ympäröivillä katualueilla. Nämä on esitetty tarkemmin asemakaavan selostuksessa sekä sen yhteydessä olevassa karttamateriaalissa.

Kilpailualue sijaitsee jalankulkuyhteyksien kannalta lähialueita metroaseman keskeiseen joukkoliikennepalveluun johtavan reitin varrella. Asemakaavavaiheessa on noussut voimakkaasti esiin diagonaalisen yhteyden kysyntä Suunnittelijakadun ja Itäväylän liittymästä kohti Insinöörikadun ja Työnjohtajankadun liittymää. Insinöörikatu on keskeinen jalankulun katuyhteys.

Itäväylän suunnitteluperiaatteiden laatimisen yhteydessä selvitetään nykyisen, voimakkaan estevaikutuksen muodostavan metroradan sijoittamista tunneliin Herttoniemessä. Erityisesti, jos tämä toteutuisi, muodostuisi kilpailualueelta – erityisesti lounaisnurkasta – erinomaiset mahdollisuudet järjestää kulkuyhteys metroasemalle.

3.2.4. Maanalaiset rakenteet

Kaupungilla ja/tai sen määräämillä on pysyvä oikeus korvauksetta pitää ja toteuttaa kilpailualueella ja sen ympäristöön maanalaisia tiloja ja hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää sekä kehittää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita varausalueen asemakaavan eivätkä tämän kilpailuohjelman mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

3.3. Suunnittelu ja toteutus

3.3.1. Kaupunkikuvalliset lähtökohdat

Alueen kaupunkikuva on tällä hetkellä keskeneräinen ja kaupunkirakenne voimakkaasti uudistuva. Tavoitteena on kehittää korttelia tehokkaasti rakennettuna, toiminnallisesti hybridisenä alueena, joka toimii välittävänä elementtinä Hertsin kauppakeskuksen ja viereisten asuntovaltaisten korttelien välillä ja hyödyntää metroaseman ja kauppakeskuksen läheisyyttä sekä erinomaista sijaintia liikennevirtojen äärellä.

Hybridikorttelin yleisilmeen tulee olla kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen. Korttelin tulee liittyä kaupunkikuvallisesti ja mittakaavallisesti osaksi Herttoniemen uudistuvaa keskusta-aluetta. Kaupunkikuvallisesti tavoitteena on viereisten kortteleiden rakentamiseen sointuva arkkitehtoninen kokonaisuus, joka harkitulla tavalla poikkeaa katujen toisella puolella olevista naapureistaan kuvaten näin sen toiminnallisesti voimakkaan hybridistä luonnetta.

Julkisivumateriaalien tulee olla korkeatasoisia ja kestäviä. Tavoitteena on, että kaupunkikuvallisesti kortteli istuu alueeseen, mutta poikkeaa materiaaleiltaan ja sävyiltään viereisistä naapurikortteleista. Julkisivuissa olevat elementtisaumat tulee häivyttää julkisivun sommittelun avulla ja/tai muin arkkitehtonisin keinoin. Korttelin korkea tehokkuus ja hybridisyyden aste edellyttävät innovatiivista asuntopuunnittelua, joka näkyy myös ulkoarkkitehtonisissa ratkaisuissa. Parvekkeet ja ilmastoinnin laittilat on toteutettava niin, että ne hahmottuvat osana rakennusmassoja.

Maantasokerrokset tulee suunnitella ilmeeltään avoimiksi ja kutsuviksi näyteikkunajulkisivuiksi, jotka tarjoavat läpinäkyvyyttä katutilan ja sisäpihan välillä. Korttelin läpi kulkevan yleisen jalankulun yhteyden tulee olla kutsuva, ja sisäpihan julkisen luonteen johdosta myös korttelin sisäosan julkisivujen tulee olla katseen kestäviä.

Kilpailuehdotuksessa on tärkeää pohtia huolella uudistuvan alueen kaupunkikuvallista luonnetta ja korttelin liittymistä kaupunkirakenteeseen jokaiselta ilmansuunnalta nykytilanteessa ja tulevaisuudessa. Yleiskaava 2016 mukaisesti Itäväylää kehitetään kaupunkibulevardiksi, mikä muuttaa Itäväylän luonnetta sekä alueen melu- ja ilmanlaatuolosuhteita tulevaisuudessa. Kilpailuehdotuksessa on tärkeää tutkia korttelin kaupunkikuvallista ja toiminnallista luonnetta ja muuntojoustavuutta Itäväylän suuntaan nykytilanteessa ja tulevaisuudessa.

3.3.2. Toiminnalliset lähtökohdat

Asemakaavan mukaisesti korttelin läpi on järjestettävä yleinen jalankulun yhteys arviolta Suunnittelijankadun ja Itäväylän kulmasta Insinöörikadun ja Työnjohtajan kadun kulmaan. Yhteys mahdollistaa korttelin sisäosiin jalankulkuvirtoihin kiinnittyviä toimitiloja ja liikenteen melulta rauhoitettuja terasseja tai vastaavia toimitiloja hyödyttäviä elementtejä.

Saavutettavuuden vuoksi sisäpihalle on järjestettävä kulkuyhteys myös Insinöörikadun puolelta. Korkeuserojen takia yhteys sisältää osuuksia, jotka on tehtävä portaina ja esteettöminä rampeina. Yhteyden leveys voi vaihdella ja se on tilallisesti ja yleisesti luonteeltaan enemmän aukiomainen kuin kujamainen. Pintamateriaalina käytetään kauttaaltaan luonnonkiveä. Viihtyisyyttä lisätään mm. istutuksin, penkein ja vastaavin keinoin. Valaistuksen suunnitteluun kiinnitetään erityistä huomiota: valaistuksen tulee tukea orientoitavuutta, julkisen tilan viihtyisyyttä ja turvallisuutta, mutta ei saa häiritä kohtuuttomasti samaan ulkotilaan avautuvia asuntoja. Sisäpihan ratkaisun tulee olla korkeatasoinen ja viihtyisä, ja sen toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen luonne sekä arkkitehtoniset ratkaisut tulee käydä selkeästi ilmi kilpailuehdotuksessa.

Asuntojen yhteisten ulkotilojen sijoittamista tutkitaan lähtökohtaisesti rakennusten katoille tai terasseille. Asuntojen yhteisiä ulkotiloja sisäpihalle sijoitettaessa tulee ratkaisun ottaa huomioon julkisen ja puolijulkisen tilan rajaaminen. Pihatoimintojen lisäksi pihasuunnitelmassa tarkastellaan puita ja muita istutuksia yleissuunnitelmatasolla siten, että suunnitelmasta on mahdollista laskea alustava viherkerroinlaskelma.

Suunnittelualue sijoittuu ilman epäpuhtauksien ja melun voimakkaasti kuormittamaan ympäristöön. Itäväylän suuret liikennemäärät heikentävät ilmanlaatua sekä aiheuttavat korkean melutason. Ympäristöhäiriöistä

johtuen asuntojen oikeanlainen sijoittelu on korttelissa tärkeää. Asuminen on lähtökohtaisesti osoitettava korttelissa mahdollisimman etäälle Itäväylästä. Melu- ja ilmanlaatuolosuhteet tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Asuntojen yhteistilat osoitetaan katutason yläpuolisiin kerroksiin. Asuntojen pihoja ei lähtökohtaisesti osoiteta sisäpihalle sen julkisen luonteen vuoksi, vaan pihojen suunnitteluun odotetaan innovatiivisia ja normaalista poikkeavia ratkaisuja, kuten sijoittamista katoille tai kerroksissa sijaitseville terasseille. Asukkaiden ulko-oleskelutilojen tulee olla korkeatasoisia ja viihtyisiä, ja niissä on huomioitava kantavuudet ja rakennekerrokset myös istutuksille.

Kattopinnoissa on suositeltavana ratkaisuna viherkatto koko korttelin osalta niissä tilanteissa, kun katot eivät ole toiminnallisessa käytössä tai kattojen kaltevuus ei ole liian suuri viherkatoksi.

3.3.3. Liike- ja palvelutilat

Liike- ja palvelutilojen tulee sijaita pääosin maantasokerroksissa ja pääsisäänkäyntien tulee sijaita lähtökohtaisesti sisäpihan puolella. Erityistä huomiota tulee kiinnittää Insinöörinkadun ja Suunnittelijankadun katujulkisivuihin sekä korttelin kaupunkikuvallisesti tärkeisiin ja sisäpihalle ohjaaviin kulmiin.

Korttelin kokonaisratkaisun on hyvä sisältää ainakin yksi houkutteleva, laajaa asiakaskuntaa palveleva liiketila kuten kylpylä, liikuntakeskus tai muu omaleimainen konsepti, joka vahvistaa korttelikokonaisuuden julkista luonnetta ja toiminnallisuutta sekä hyödyntää sen hyvää sijaintia ja saavutettavuutta eri liikkumismuodoilla.

Myös erilaiset tilaa vaativan kaupan konseptit ovat toivottavia, jos ne palvelevat laajaa asiakasryhmää. Konseptin on tuettava ja täydennettävä alueen palveluverkkoa. Käyttötarkoituksesta riippuen tilojen suunnittelussa tulee pyrkiä muuntojoustavuuteen. Kortteliin syntyvien työpaikkojen lukumäärä tulee esittää.

Maantasokerroksen järjestelyissä on tärkeää tutkia liiketilojen sijoittumista ja avautumista niin, että sisäpihalle muodostuu elävä kokonaisuus, kadunpuoleiset julkisivut eivät anna umpinaista vaikutelmaa ja huolto saadaan järjesteltyä toimivasti ja turvallisesti.

3.3.4. Hiilijalanjälki

Asuinkerrostalon kokonaishiilijalanjälki ei saa ylittää 16,0 kg/m²/a 50 vuoden käyttöajalla laskettuna. Mikäli rakennus on määrätty toteutettavaksi geometrialtaan monimuotoiseksi (ulkoseinämäärä > 0,23 jm/brm²), voi kokonaishiilijalanjäljen raja-arvon ylittää 10 % (+1,6 kg/m²/a). Mikäli rakennukseen on määrätty toteutettavaksi pysäköintilaitos, joka sisällytetään YM:n asetuksen Uuden rakennuksen energiatehokkuudesta mukaisesti rakennuksen E-lukuun, voi kokonaishiilijalanjäljen raja-arvon ylittää 10 % (+1,6 kg/m²/a).

Hiilijalanjälki Laskenta tulee tehdä Helsingin kaupungin ohjeen "Ohje rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen laskemiseen ja tulosten raportointiin, Versio 7.11.2023" mukaisesti. Ohjeeseen liittyy Hiilijalanjäljen vertailu-excel, joka liitetään täytettynä osaksi palautettavaa aineistoa. Helsingin kaupungin ohje ja siihen liittyvä hiilijalanjäljen vertailu-excel ovat kilpailuohjelman liitteinä.

Kilpailijoita pyydetään esittämään kuvaus kaikista vaikuttavimmista päästövähennystoimista, joilla hankkeen hiilijalanjälkeä pyritään hillitsemään. Ratkaisut tulee laskelmien lisäksi kuvata tarkoin sanallisesti ja/tai kaavioin Helsingin kaupungin ohjeen kohdan 4. (Tulosten raportointi) mukaisesti. 9

3.3.5. Tekninen yleissuunnittelu ja pysäköinti

Maaperää ja rakennettavuutta, yhdyskuntatekniikkaa, ympäristöhäiriöitä sekä palo- ja pelastusturvallisuutta koskevat lähtötiedot ja suunnittelun reunaehdot on esitetty asemakaavan selostuksessa ja sen liitteissä. Asemakaavan selostuksen liitteissä ovat maaperäkarta, yhdyskuntateknisten verkostojen suunnittelukartat sekä melukartat. Asemakaavakartalla on esitetty tekniseen yleissuunnitteluun vaikuttavat määräykset, jotka tulee ottaa korttelin suunnittelussa huomioon.

Kortteliin tulee esittää pysäköintilaitos, joka tulee olemaan useiden käyttäjäryhmien käytössä. Pysäköinnin määrä tulee esittää laskelmina jaettuna eri käyttäjäryhmille. Laitos on mahdollista rakentaa kokonaan maanalaisena, osittain maanpäällisenä tai kokonaisuudessaan maanpäällisenä, joskin vähintään osittainen maanalaisuus on suositeltavaa korkeuserojen hyödyntämisen ja järkevän toimintojen sijoittelun johdosta. Laitoksen mahdollisen maanpäällisen osan tulee sijaita Itäväylän ja Työnjohtajankadun puolella korttelia siten, että se muodostaa korkeintaan puolet Itäväylään rajoittuvasta korttelin julkisivusta. Sisäänajo laitokseen on Työnjohtajankadulta.

Korttelin pyöräpysäköinti toteutetaan pääasiassa pysäköintilaitoksen yhteyteen. Liiketilöiden asiakkaiden pyöräpysäköintiä toteutetaan lisäksi korttelin sisäosaan läpikulun yhteyteen.

Korttelin eri toimintojen tavarankuljetus- ja muut huoltotarpeet asunnot mukaan lukien huomioidaan laitoksen suunnittelussa. Korttelin eri toimintojen jätehuolto järjestetään keskitetysti pysäköintilaitoksen yhteyteen. Huolto liikenne on järjesteltävä turvallisesti ja lähtökohtaisesti Työnjohtajankadun puolelle.

3.3.5.1. Korttelia 43052 palvelevien pysäköintipaikkojen toteuttaminen

Kaupunki on osana Herttoniemen yritysalueen kehittämistä sopinut korttelin 43052 omistajan kanssa, että kilpailun kohteena olevaan kortteliin 43084 varaudutaan osoittamaan enintään sata korttelia 43052 palvelevaa autopaikkaa. Kilpailijoiden tulee esittää suunnitelmissaan näiden pysäköintipaikkojen sijoittuminen osana keskitettyä pysäköintilaitosta sekä alustava näkemys paikkojen hallintatavasta ja rakentamiskustannuksista.

- Mikäli kortteli 43052 tulee pysäköintilaitoksen osaomistajaksi, vastaa kortteli saamiensa autopaikkojen mukaisella osuudella pysäköintilaitoksen todellisiin rakentamiskustannuksiin. Rakentamiskustannukset tulee todentaa molempien osapuolten hyväksymällä tavalla (esim. open book -periaate). Lähtökohtana pidetään, että kustannusten tulisi perustua pysäköintilaitoksen toteuttajan urakkakilpailussa tarjoamaan kiinteähintaiseen tai kattohintaiseen urakkahintaan.
- Jos pysäköintipaikat luovutetaan vuokraamalla, maksetaan autopaikoista käypää markkinavuokraa. Markkinavuokra määritetään ulkopuolisen arvioitsijan lausunnon perusteella tai muulla osapuolten yhdessä hyväksymällä tavalla. Osapuolet voivat myös määrittää yhdessä hinnoittelun autopaikkojen vuokralle siinä tapauksessa, että molemmat osapuolet hyväksyvät menettelyn.
- Korttelin 43052 omistajalla on oikeus toteuttaa tarvitsemansa autopaikat tilapäisesti maantasopaikkona korttelin 43084 ja käyttää niitä siihen asti, että pysäköintilaitos on valmistunut ja autopaikat luovutettu korttelin 43052 omistajalle. Kilpailijoiden tulee esittää suunnitelmassaan maantasopaikoille varattava korttelinosa osana vaiheistuskaaviota ja alustava suunnitelma, kuinka autopaikat sijoitetaan po. korttelinosaan.
- Pysäköintipaikkojen toteuttamiseen liittyvät sopimukset tulee esittää kaupungille ennen tontin lopullista luovutusta.

3.3.6. Maaperän puhdistaminen ja vanhat rakenteet

Tontin alueella on sijainnut rakennuksia, jotka on purettu. Alueella on todettu rakennusjätettä ja vanhoja perustuksia.

Alueella on todettu maaperän ja pohjaveden pilaantumista. Kaupunki tekee ilmoituksen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta. Tontin maaperä puhdistetaan rakentamisen yhteydessä riskinarvioinnin ja ympäristöviranomaisen puhdistamispäätöksen edellyttämään tasoon.

Tontille tuleviin rakennuksiin voidaan kunnostussuunnitelmassa tai puhdistamispäätöksessä edellyttää rakennettavaksi tuulettuva alapohja tai muita riskinhallintarakenteita.

Ostaja vastaa puhdistamiseen liittyvistä maarakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta, ympäristöviranomaisen päätöksen ja kaupungin ohjeiden mukaisesti. Kaupunki vastaa puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista, ympäristöteknisestä valvonnasta ja mahdollisesta jälkitarkkailusta.

Kaupunki korvaa pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset ostajalle kauppakirjan ehtojen mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta eikä rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita ostajan hankkeelle saattaa viivästyksestä aiheutua.

Maaperän puhdistamista sekä jätteitä ja vanhoja rakenteita koskevat ehdot ovat liitteenä x olevan kiinteistökaupan esisopimusmallin lisäehtojen kohdassa Maaperäehto.

Tontin maaperän tutkimustulokset ja maaperäntilan tietojärjestelmän kohderaportti ovat liitteenä x.

3.3.7. Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Tontin toteuttaja on velvollinen tontin osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien ja myös yleisten alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia asioita, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset Kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun) hyväksyttäväksi.

4. Kilpailuehdotuksen laadintaohjeet

4.1 Laadittava aineisto

Luonnossuunnitelma toimitetaan A4- tai A3-koossa tulostettavissa olevana pdf-tiedostona.

Esityksestä tulee selvitä tekstein, kaavioin, tasopiirustuksin ja havainnekuvin korttelin kehittämisen arkkitehtoninen idea ja toteutustapa. Suunnitelmien tulee olla muotoilultaan ja sisällöltään riittävän seikkaperäisiä ja yksityiskohtaisia siten, että suunnitelmissa osoitettujen toiminnallisten, laadullisten, teknisen toteutettavuuden ja muiden tekijöiden toteutuminen voidaan arvioida arviointikriteereihin perustuen. Pääpainon tulee olla ideatason ja toteutettavuuden havainnollistamisessa, eikä esimerkiksi asuntopohjien yksityiskohtien tutkimisessa.

Kilpailijan tulee liittää ehdotukseensa ainakin alla luetellut asiakirjat/tiedot. Lisäksi kilpailija voi esittää muuta tarpeelliseksi katsomaansa aineistoa.

Piirustukset

Rakeisuuskuva tai kaavio esim. Mittakaavassa 1:2000

- Sisältäen vielä rakentumattomat kohteet

Asemapiirros 1:1000

- Keskeisimmät korkeusasemat, kerrosluvut, liittymät kaduilta porrashuoneisiin, liiketiloihin ja pysäköintiin sekä huoltoliikenteen, jalankulun, pyöräliikenteen ja pelastusteiden reitit
- Tarvittaessa liikennejärjestelyt voi esittää erillisenä kaaviona
- Rakennukset esitetään varjostettuna siten, että lukukelpoisuus säilyy. Valon tulokulma on maanpintaan nähden 45 astetta lounaasta

Pihasuunnitelma 1:500

- Toimintojen sijoittuminen
- Korttelin istutukset esitetään yleissuunnitelmatasolla
- Mahdolliset viherkatot ja kattoterassit
- Hulevesien käsittelyn periaate ja tulvareitit
- Viherkerroin lasketaan asumisen tavoitetason mukaan, muut lähtötiedot laskelmaan esitetyn suunnitteluratkaisun mukaisesti
- Ulkotilojen luonnetta voi lisäksi kuvata vapaamuotoisilla kaavioilla ja kuvituksella

Leikkaukset 1:500

- Tarvittava määrä poikkileikkauksia (vähintään 2 kpl).
- Poikkileikkauksissa tulee esittää korkotasot sekä lähiympäristöä havainnollisessa määrin.

Julkisivut 1:500

- Julkisivut esitetään suunnitelman havainnollistamisen kannalta olennaisilta osilta keskeisin materiaali- ja korkeusmerkinnöin
- Lähiympäristöä ja viereisiä rakennuksia on esitetty havainnollisissa määrin

Aluejulkisivut esim. Mittakaavassa 1:1000

- Insinöörinkadulta ja Itäväylältä
- Lähiympäristöä ja viereisiä rakennuksia on esitetty havainnollisissa määrin

Pohjakaaviot 1:500

- Pohjapiirroksia tulee esittää koordinaatisto käännettynä siten, että Suunnittelijankatu on vaakasuorassa
- Maantasokerroksen pohjapiirroksessa on sisätilojen lisäksi esitettävä sisäpihan ratkaisu ja kulkureitit
- Asuntojen osalta riittää esitys huoneisto- ja tilaryhmätarkkuudella. Kattopiha- ja terassiratkaisujen pohjapiirustuksissa voi havainnollistaa niiden toiminnallista luonnetta.

- Tilanimikkeet
- Korkotasot
- Modulijako / rakennelinjat tärkeimpien linjojen osalta

Havainnekuvat

- Aluenäkymä: ilmakuvvasovitus hanketta ja lähiympäristöä havainnollistavaan kuvaan idästä Liite 2_viiistoilmakuva.jpeg.
- Vähintään 2 perspektiivikuvaa katutasosta. Toisen tulee havainnollistaa sisäpihan ratkaisua.
- Lisäksi saa esittää tarpeelliseksi katsomia perspektiivikuvia, aksonometrioita, tilakaavioita jne.

3D-malli

- Ohje Liite 6_Ohjeet 3D-aineiston lataamiselle sekä 3D-mallin palauttamiselle

Kirjallinen selostus

- Suunnitelman idean ja identiteetin esittely
- Ratkaisun arkkitehtoniset ja toiminnalliset pääperiaatteet. Mahdolliset poikkeamat asemakaavasta ja korttelikorteista on yksilöitävä ja perusteltava.
- Keskeisten teknisten ratkaisujen esittely, materiaalit
- Selvitys kestävä kehityksen periaatteiden noudattamisesta
- Kuvaus ympäristöhäiriöiden huomioimisesta ratkaisussa (melu, värinä/runkomelu, ilman epäpuhtaudet)
- Kuvaus ja perustelut pysäköintiratkaisusta ja kohteen huollosta
- Kuvaus palo- ja pelastusturvallisuuteen liittyvistä periaateratkaisuksista
- Kuvaus ympäristöhäiriöiden torjunnasta
- Kuvaus pohjarakentamisesta ja rakenneteknisistä pääperiaatteista
- Kuvaus rakennuksen soveltumisesta alueelle nykytilanteessa sekä muuntumisesta tilanteeseen, jossa Itäväylä on kaupunkibulevardi.
- Toiminnallinen konsepti
Ehdotuksen toiminnallisuutta tulee kuvata vapaamuotoisilla kaavioilla ja kuvituksella sekä kirjallisella selostuksella. Selostuksessa tulee kuvata, miten toiminnot täydentävät alueen ja kaupungin palveluverkkoa sekä mitkä ovat arvioidut asiakasryhmät ja mahdolliset kävijämäärät. Selostuksessa tulee myös esittää arvio kortteliin syntyvien työpaikkojen lukumäärästä.

Lisäksi selostuksen tiivistelmä (maksimissaan 1000 merkkiä), jota voidaan käyttää kilpailuehdotuksen esittelytekstinä.

Laajuustiedot

Laajuuslaskelmat taulukkomuotoisena

- Kerrosalat, eri toiminnot sekä rakennusoikeuden lisäksi rakennettavat tilat eriteltynä sekä toimintojen prosenttiosuudet
- Auto- ja pyöräpaikkalaskelma
- Selvitys asuntojen huoneistojakauman ja asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakauman täyttymisestä

Hiilijalanjälki

Rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen laskenta tehdään Helsingin kaupungin ohjeen ”Ohje elinkaaren hiilijalanjäljen laskemiseen ja tulosten raportointiin, päiv. 28.4.2023” ja sitä täydentävän vertailu-excelin avulla. Näin pyritään varmistamaan laskennan ja vertailun yhteismitallisuus, kun kaikkien kilpailuun osallistuvien on ilmoitettava laskentaan vaikuttavat lähtötiedot ja laskentaan olennaisesti vaikuttavat suunnitteluratkaisut samalla tavalla. Hiilijalanjäljen laskenta tulee suorittaa 50 vuoden tarkasteluajalta. Lisäksi merkittävimmät rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälkeen vaikuttavat ratkaisut tulee laskelmien lisäksi kuvata sanallisesti liitteenä toimitettavalla ”Pohja rakentamisen hiilijalanjälkeä pienentävien ratkaisujen raportointiin” -lomakkeella.

Viherkerroinlaskelma

Alustava viherkerroinlaskelma perustuen korttelin viitesuunnitelmatasoiseen pihasuunnitelmaan erillisenä Excel-taulukkona.

Erillisissä kirjeluorissa

Ostotarjous lomakkeella

Projektiorganisaation kuvaus ja referenssit

Projektiorganisaation kuvaus ja selvitys referensseistä vastaavan vaatavuustason hankkeiden suunnittelusta ja toteutuksesta viimeisen kymmenen vuoden ajalta.

- Projektiorganisaation kuvauksessa kilpailijan tulee nimetä hankkeen johto, pääsuunnittelija ja erikoissuunnittelijat sekä esittää asiantuntijoiden henkilökohtaiset, hankkeen kannalta olennaiset referenssihankkeet, koulutus ja muut mahdolliset pätevyudet.
- Referenssien osalta tulee esittää hankkeiden laajuus, kokonaiskesto ja henkilöiden vastuut hankkeessa.

Mikäli referensseinä esitetään yhteistyökumppanin referenssejä, tulee kilpailijan esittää selvitys yhteistyökumppanin sitoutumisesta hankkeeseen.

5. Kilpailuehdotusten arviointikriteerit

1. Arkkitehtoninen laatu, painoarvo 50 % ja enintään 100 pistettä, suoritetaan kokonaisarviointina

Arkkitehtuuri, kaupunkikuva ja kaupunkirakenne

- Arkkitehtoninen kokonaisratkaisu, kaupunkikuvallinen ja maisemallinen laatu, korttelin rooli rakentuvan Herttoniemen keskuksen kaupunkikuvan kokonaisuudessa
- Kaupunkitilan laatu, maantason aktivoiminen, jalankulkuympäristön laadukkuus
- Sisäpihan yleisen jalankulun reitin toimivuus ja innovatiivisuus, arkkitehtoninen laatu
- Alueen nykytilanteen ja tulevaisuuden huomiointi kokonaisratkaisussa ja muunneltavuudessa (Itäväylän bulevardisointi)

Asumisen ja tilojen laatu

- Asumisen laatu ja houkuttelevuus
- Piharatkaisujen innovatiivisuus ja kaupunkivihreän monimuotoisuus.
- Viherkertoimen tavoitetason täytyminen.
- Yhteistilaratkaisujen laatu ja ympäristöhäiriöiden huomioiminen

Toiminnallisuus ja toteutettavuus

- Hybridikorttelin toiminnallinen konsepti ja kokonaisratkaisun innovatiivisuus
- Eri toimintojen luonteva sijoittuminen
- Toimitilojen monipuolisuus, toimivuus ja muunneltavuus
- Eri suunnista ja eri liikkumismuodoilla saapuvien huomioiminen
- Muun kuin asumisen toiminnot, palveluiden laatu ja toiminnot osana palveluverkkoa
- Palveluiden kohderyhmä ja syntyvien työpaikkojen lukumäärä
- Yleinen toteutuskelpoisuus

Kilpailuehdotuksen tulee saada osa-alueen osalta vähintään 50 pistettä.

2. Hinta, painoarvo 30 %, enintään 60 pistettä

Ostotarjouksia vertailtaessa määritetään tarjottujen yksikköhintojen ja kilpailuehdotuksen mukaisten eri pääkäyttötarkoitusten mukaisten rakennusoikeuksien määrien perusteella yhteenlaskettu kokonaistarjoushinta. Korkeimman kokonaistarjoushinnan ostotarjouksessaan ilmoittanut osallistuja saa 50 pistettä. Muiden tarjousten pistemäärä määritetään suhteessa korkeimpaan tarjoukseen.

3. Vähähiilisyys, painoarvo 20 %, enintään 40 pistettä

Rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen laskenta tehdään Helsingin kaupungin ohjeen ”Ohje rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen laskemiseen ja tulosten raportointiin, Versio 7.11.2023” ja sitä täydentävän vertailu-excelin avulla. Näin pyritään varmistamaan laskennan ja vertailun yhteismitallisuus, kun kaikkien kilpailuun osallistuvien on ilmoitettava laskentaan vaikuttavat lähtötiedot ja laskentaan olennaisesti vaikuttavat suunnitteluratkaisut samalla tavalla.

Hiilijalanjäljen laskenta tulee suorittaa 50 vuoden tarkasteluaajalta. Pienimmän elinkaaren hiilijalanjäljen YM:n vähähiilisyyden arviointimenetelmän mukaisesti yksikössä kgCO₂e/m² ,a (lämmitetty netto) saavuttanut ehdotus koskien koko kilpailualueelle toteutettavaa rakennuskokonaisuutta saa pistemäärän 40, toiseksi pienimmän saavuttanut saa 35 pistettä ja kolmanneksi pienin 30 pistettä ja niin edelleen.

Kilpailuehdotusten (suunnitelmien) tulee olla muotoilultaan ja sisällöltään riittävän seikkaperäisiä ja yksityiskohtaisia siten, että suunnitelmissa osoitettujen laadullisten ja toiminnallisten tekijöiden ja teknisen toteutettavuuden sekä muiden tekijöiden toteutuminen voidaan arvioida arviointikriteereihin perustuen.

6. Sopimusjärjestelyt sekä tonttien toteuttamisen periaatteet

Kaupunki tekee kilpailun voittajan kanssa kaupungin toimivaltaisen elimen tonttien myyntiä koskevan päätöksen jälkeen liitteenä 22 olevan maakaaren muotomääräysten mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen lisäehtoineen (jäljempänä myös esisopimus). Esisopimukseen sisällytetään tähän tarjouspyyntöön perustuvat ehdot ja kaupungin kiinteistökauppojen esisopimuksissa tavanomaisesti noudattamat ehdot.

Ennen kilpailun ratkaisemista koskevan asian saattamista kaupungin toimivaltaisen viranomaisen päätettäväksi kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit-yksikkö neuvottelee ja viimeistelee tonttien osalta voittajaksi esitettävän kanssa esisopimuksen lopulliset sopimusehdot.

Sopimuksen ehtojen noudattamisen varmistamiseksi sopimukseen sisällytetään sopimussakkoehdot, jonka mukaan ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona 500.000,00 euroa, mikäli varauksensaaja ei noudata esisopimuksen tai sen liitteiden ehtoja. Sopimussakkoa suoritetaan aina mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi eikä se vaikuta kaupungin oikeuteen periä sopimussakkoa myös kiinteistökaupan esisopimuksen sopimussakkoehdon perusteella.

Kaupungilla on oltava esisopimuksen ja tonttien kauppakirjojen ehtojen noudattamisen vakuutena ostajan järjestämä ja Kaupungin hyväksymän tahon omavelkainen takaus tai maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun hyväksymä muu vastaava vakuus kuten käteispankki (talletuskirja). Vakuuden suuruus on korttelikokonaisuuden osalta yhteensä 600.000,00 euroa. Vakuudesta on todettu tarkemmin liitteenä 22 olevan kiinteistökaupan esisopimusta koskevan mallin kohdassa 9. (Vakuus ja esisopimuksen muut ehdot).

Tonttien esisopimukseen ja kauppakirjoihin sisällytetään Kaupungin harkinnan mukaan myös ehto, jonka mukaan tonttia ei saa luovuttaa rakentamattomana kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta.

Kaupungilla on oikeus tarvittaessa lisätä esisopimukseen tonttikohtaisia erityisehtoja (lisäehtoja) ja tehdä muitakin kilpailun tavoitteiden saavuttamisen kannalta perusteltuja muutoksia, jotka eivät ilmene esisopimusluonnoksesta. Kaikissa tehtävissä sopimuksissa ovat kuitenkin pääosin samat ehdot kuin vastaavissa luonnossopimuksissa ja niiden lisäehdoissa. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei mainituissa sopimuksissa voida millään tavoin sopia kaupungin lakisääteisestä viranomaistoiminnasta.

Mikäli Kaupunki ja kilpailun voittaja eivät pääse neuvotteluissa sopimukseen esisopimuksen ehdoista, kuten tontin luovuttamiseen ja toteuttamiseen liittyvistä ehdoista, Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta luovuttaa tontti tai muodostettavat tontit kolmannelle.

Kiinteistökaupan esisopimus tulee allekirjoittaa viimeistään kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun kaupungin toimivaltainen viranomainen on ne hyväksynyt, ellei osapuolten välillä erikseen toisin sovita.

Mahdolliset sopimusten muutokset on tehtävä kirjallisesti, ja molempien osapuolten on ne allekirjoitettava.

Kiinteistökaupan esisopimusta koskeva luonnos ja lisäehdot ovat liitteenä 22.

6.1. Tonttien toteuttamisen periaatteet

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan kokonaisvastuuperiaatteella tontit kokonaan valmiiksi tämän Tarjouspyynnön, asemakaavan, voittaneen kilpailuehdotuksen sekä luovutusasiakirjojen mukaisesti. Tällöin ostaja on velvollinen noudattamaan muun muassa voimassa olevaa lainsäädäntöä, rakentamista koskevia muita säännöksiä sekä hyvää rakennuttamis- ja rakentamiskäytäntöä.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki tonttien toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Edelleen toteuttaja on velvollinen noudattamaan myönnettyjen viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Ostaja vastaa lisäksi kustannuksellaan osaltaan kaikista tonttien toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, urakka-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeiden toteutuksen valvonnasta.

6.2. Tontin lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten

Rakennusluvan ja muiden tontin toteuttamisen edellyttämien lupien hakemista varten ostaja tai tontin toteuttamista varten perustettu yhtiö on velvollinen vuokraamaan tontin lyhytaikaisella kahdentoista (12) kuukauden vuokrasopimuksella. Kaupunki perii lyhytaikaisen vuokrasopimuksen perusteella kertasuorituksena kahden (2) kuukauden maanvuokran, joka lasketaan tontille asemakaavaan merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen (asuintila, liiketila yms.) rakennusoikeuden (k-m²) mukaan kiinteistökaupan esisopimuksessa määriteltujen rakennusoikeuden yksikköhintojen perusteella kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa noudattaman käytännön mukaisesti.

Lyhytaikainen vuokrasopimus ei oikeuta aloittamaan maanrakennustöitä eikä rakennustöitä ennen kuin tonttia koskeva kaupungin kanssa tehtävä kauppakirja on allekirjoitettu ja ennen kuin valtuutettu tai sen perustama tai määräämä yhtiö on saanut tontin hallintaansa. Kaupunki voi kuitenkin myöntää tarvittaessa luvan maanrakennustöiden aloittamiseen tontin kauppa koskevan päätöksen jälkeen, mutta ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Tältä ajalta vuokra peritään jokaiselta kuukaudelta muutoin noudattaen edellä mainittuja periaatteita (kuitenkin kauintaan tontin myyntiin saakka).

6.3. Kauppakirja

Ostaja on velvollinen ostamaan tontin tai siitä muodostettavat tontit esisopimuksen ehtojen mukaisesti ostotarjouksessa esitettyyn ja kaupungin hyväksymään hintaan. Kaupungilla ei ole velvollisuutta myydä tontteja tai niistä muodostettavia tontteja ostajalle, mikäli tämä ei noudata kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja.

Korttelikokonaisuus myydään Ostajalle yhdellä kiinteistökaupalla (kerralla), ellei kaupungin kanssa erikseen muuta sovita. Kaupassa noudatetaan esisopimuksesta ja tästä tarjouspyynnöstä ilmeneviä ehtoja sekä Kaupungin tavanomaisesti noudattamia kiinteistökaupan ehtoja. Kaupungin asianomainen toimivaltainen toimielin hyväksyy lopullisesti kauppahinnan ja muut kaupan ehdot.

Kaupunki määrää tonttikohtaiset luovutusehdot ottaen huomioon muun muassa tonteille tässä tarjouspyynnössä asetetut tavoitteet, tonttien yleiset varausehdot ja kaupungin vastaavanlaisissa tontinluovutuksissa tavanomaisesti käyttämät ehdot. Kaupunki sisällyttää luovutussopimukseen muun muassa kaikki tonttien toteuttamisen edellyttämät rasiteluonteiset ja kaikki tarpeelliseksi katsomansa muut rasiteluonteiset ehdot.

6.4. Tonttien hinnoittelu

Kilpailijat jättävät osana kilpailuehdotusta tarjouksensa konseptisuunnitelman mukaisten käyttötarkoitusten rakennusoikeuksien yksikköhintoista sekä rakennusoikeuksien perusteella lasketun kokonaishinnan. Euromääräinen ostotarjous tulee jättää konseptisuunnitelmasta erillisenä tiedostona käyttäen tarjouslomaketta (liite 15).

Tontin hinnoittelun on vastattava käypää tasoa ja vähimmäismyyntihinnat ovat seuraavat:

| | |
|---|------------------------|
| - Asuminen | 750 €/k-m ² |
| - Liike-, toimisto-, hotelli- ja palvelutilat | 350 €/k-m ² |
| - Tilaa vaativa erikoiskauppa | 350 €/k-m ² |
| - Liikuntatilat | 250 €/k-m ² |

Mahdolliset muut käyttötarkoitukset hinnoitellaan ulkopuolisen arvioitsijan lausunnon perusteella (AKA).

Kauppahintaa peritään vähintään tontin asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan tai jos se lainvoimaisessa rakennusluvassa ylitetään, myös tämän ylityksen osalta.

Kilpailijoiden tarjoamat hinnat ovat kiinteät esisopimuksen ja lopullisen kauppakirjan mukaisiin maksupäiviin saakka.

Korttelikokonaisuus myydään kerralla, mutta kauppahinta on mahdollista jaksottaa enintään kolmeen tasaeraan, jotka tulee suorittaa enintään 18 kk välein.

Mikäli Kaupunki myöntää Ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä tontin (tai siitä muodostettavien tonttien) ostamiselle asetettuun määräaikaan ja/tai kauppahinnan maksuerän suorittamiselle asetettuun määräaikaan pidennystä, kauppahintaa ja/tai maksuerää korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi alkuperäistä määräaikaan seuraavasta päivästä lopulliseen maksupäivään saakka 4,75 %:n suuruisella vuotuisella korolla.

6.5. Tonttien luovuttamisen ja toteuttamisen määräajat

Ostaja on velvollinen viipymättä allekirjoittamaan lopullisen kauppakirjan, kun tontille tai rakentamisen ensimmäiselle osavaiheelle on myönnetty rakennuslupa, kuitenkin viimeistään 31.5.2027, ellei Kaupunki perustellusta syystä myönnä määräaikaan pidennystä. Rakentaminen tulee aloittaa viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun tonttia koskeva kiinteistökaupan kauppakirja on allekirjoitettu.

Tontin rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 31.8.2027, ellei Kaupungin kanssa muuta sovita. Rakentamisen aloittamiseksi ei katsota pelkästään kaivu-, louhinta- ja paalutustöitä. Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen valutöihin tai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentamiseen. Aloittamisen jälkeen rakentaminen tulee, mahdollisia vähäisiä keskeytyksiä lukuun ottamatta, jatkua keskeytyksettä.

Tontille rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaisten rakennusten tulee valmistua viimeistään 31.9.2031, ellei Kaupungin kanssa muuta sovita. Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöönotettavaksi.

6.6. Kaupungin vastuuvapaus ja oikeus pidättäytyä tontin luovuttamisesta

Kaupunki ei vastaa mistään hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista. Kaupunki ei myöskään vastaa kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli kilpailun voittaja on laiminlyönyt tai muutoin rikkonut tarjouspyyntöön, varauspäätökseen tai näiden liitteisiin perustuvia ehtoja.

Kaupungin vastuuvapaus ja oikeus pidättäytyä tontin luovuttamisesta on kuvattu tarkemmin tonttien yleisissä varausehdoissa.

6.7. Vuokratonttimallit

Mikäli hanke toteutetaan ns. vuokratonttimallilla (esim. tonttirahasto), Kaupunki varaa oikeuden sisällyttää kiinteistökaupan esisopimukseen ja kauppakirjaan kaikki asiaa koskevat tarpeelliseksi katsomansa ehdot.