



Hintakilpailu Hangonkadun kortteli, Alppiharju

Helsinki

Sisällys

1. Yleistä hintakilpailusta	3
1.1. Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusedellytykset	4
1.2. Kilpailun aikataulu ja pääkohdat	4
2. Kilpailutekniset tiedot	5
2.1. Tarjouspyynnön asiakirjat	5
2.2. Kilpailua koskevat kysymykset ja tarjouspyynnön täydentäminen	6
2.3. Kohteeseen tutustuminen	6
2.4. Tarjoukset ja tarjouskilpailun ratkaisuperuste	6
2.5. Tarjousten toimittaminen kaupungille	7
2.6. Kilpailun ratkaiseminen	7
3. Kilpailun kohde ja alueen kuvaus	8
3.1. Kilpailualueen rajausta ja tonttitiedot	8
3.2. Tietoa alueesta	8
3.3. Tietoa rakennuksista	8
3.4. Rakennussuojelu	9
3.5. Kaavatilanne ja asemakaavan muutos	9
3.6. Kadut, puistot ja kunnallistekniikka	10
3.7. Perustamisolosuhteet	10
3.8. Maaperän puhdistaminen	10
3.9. Rasitteet ja yhteisjärjestelyt	10
3.10. Maanalaiset rakenteet	11
4. Suunnittelu ja toteutus	11
4.1. Yleistä suunnittelusta	11
4.2. Asemakaavamuutoksen lähtökohdat	11
4.3. Arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämisvelvollisuus	12
4.4. Liikenne- ja katusuunnittelu	12
4.5. Auto- ja pyöräpaikkojen järjestäminen	13
4.6. Yhteistilat (harraste- ja kokoontumistilat)	13
4.7. Melu ja värinä	13
4.8. Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen	14
4.9. Rahoitus- ja hallintamuoto, huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus	15
4.10. Rakennusten vähähiilisyys	15
5. Sopimusjärjestelyt sekä tonttien luovuttamisen ja toteutuksen periaatteet ja määräajat	15
5.1. Tonttien luovuttamisen periaatteet ja sopimusjärjestelyt	15
5.2. Rakennusten myyminen	15
5.3. Tontin 12382/7 vuokraus	16
5.4. Esisopimus tontin pitkäaikaisesta vuokraamisesta	16
5.5. Tonttien toteuttamisen periaatteet	17
5.6. Tontin lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten	17
5.7. Tontin pitkäaikainen vuokraaminen	18
5.8. Tontin vuokraushinta	18
5.9. Kaupungin vastuuvapaus ja oikeus pidättäytyä tontin luovuttamisesta	19
5.10. Yhteystiedot	19

Hangonkadun korttelin hintakilpailu

1. Yleistä hintakilpailusta

Helsingin kaupunki hakee hintakilpailulla kumppania Helsingin Alppiharjussa, osoitteessa Hangonkatu 4 sijaitsevan korttelin kehittämiseksi ja tontilla sijaitsevien rakennusten myymiseksi.

Alueella sijaitsee kolme alun perin keuhkotautisten työläisten asuinkäyttöön tarkoitettua rakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala on noin 2 500 k-m², jonka lisäksi alueelle on mahdollista osoittaa 2 300 – 3 200 k-m² lisärakentamista uudisrakennukseen. Tontille tulee toteuttaa sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasumista. Helsingin kaupunki vuokraa pitkäaikaisesti (osto-oikeudella) kilpailun kohteena olevan, vastaisuudessa muodostettavan tontin ja myy rakennukset korkeimman rakennusoikeuden yksikköhinnan tarjonneelle tässä tarjouspyynnössä ja liitteissä määritellyin ehdoin. Suojeltujen rakennusten palauttaminen asuinkäyttöön vaatii poikkeamisen asemakaavasta tai asemakaavamuutoksen sekä peruskorjauksen.

Kilpailun tavoitteena on tuottaa korkealaatuinen ja toteuttamiskelpoinen kokonaisratkaisu, jossa rakennukset korjataan uuteen käyttöön. Kaupunki luovuttaa kilpailualueen jäljempänä mainitulla tavalla kilpailun voittajalle, joka toimii vastaisuudessa kilpailualueen kehittäjänä ja toteuttajana. Kilpailun voittaja on velvollinen järjestämään uudisrakennuksen suunnittelusta arkkitehtuurikutsukilpailun yhteistyössä kaupungin kanssa. Arkkitehtuurikilpailun voittava suunnitteluratkaisu tulee toimimaan pohjana asemakaavamuutokselle, jossa kortteli osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Tarjoajan tulee ilmoittaa tarjouksessaan tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisille asuintiloille ja liiketoimille tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/k-m²). Rakennusten osalta on tarjouspyynnössä ilmoitettu kiinteä hinta.

Tarjouskilpailun ratkaisuperuste on asuintilojen rakennusoikeuden kiinteä yksikköhinta, joka muodostuu säilytettävien rakennusten ja uudiskohteen rakennusoikeuksien keskiarvosta. Yksikköhinnat tulee ilmoittaa tarjouksessa erikseen säilytettävien rakennusten ja uudiskohteen rakennusoikeuksien osalta. Hinnoittelun on vastattava käypää tasoa.

Kilpailualueen rakennukset on tarkoitus myydä ja nykyisen lainvoimaisen asemakaavan mukainen tontti vuokrata tässä kilpailuohjelmassa määritellyllä tavalla kilpailun voittajalle kehittämisen ensi vaiheessa, hintakilpailun ratkaisun yhteydessä.

Osana hintakilpailun ratkaisua kilpailun voittajan kanssa neuvotellaan tulevan asemakaavaratkaisun ja tontinmuodostuksen mukainen esisopimus tontin vuokraamisesta osto-oikeudella.

Tarjous annetaan liitteenä 1 olevalla tarjouslomakkeella, ja tarjousaika päättyy torstaina 21.3.2025 klo 15.00.

Tontinluovutuksen ehdot perustuvat tähän tarjouspyyntöön, ja korkeimman yksikköhinnan tarjouksen tekijän kanssa käydään tarvittaessa jatkoneuvottelut maanvuokrauksen ja rakennusten kaupan yksityiskohtaisten ehtojen sopimiseksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupunki määrää tarvittaessa tonttikohtaiset luovutusehdot ottaen huomioon muun muassa tässä tarjouspyynnössä tontille asetetut tavoitteet ja ehdot sekä kaupungin vastaavanlaisissa tontinluovutuksissa tavanomaisesti käyttämät ehdot. Merkittävät poikkeamat tästä Tarjouspyynnöstä ilmeneviin ehtoihin eivät kuitenkaan ole mahdollisia.

Sopimusjärjestelyistä sekä tonttien luovuttamisen ja toteutuksen periaatteista ja määräajoista on kerrottu tarkemmin jäljempänä tarjouspyynnön kohdassa 5.

Kilpailualueen rajaus ovat liitteenä 2.

Tarjouskilpailun käytännön järjestelyistä huolehtivat kaupunkiympäristön maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu ja asemakaavoitus sekä kaupunginkanslian aluerakentaminen. Kilpailuun osallistumisesta ei makseta mitään korvausta tai tarjouspalkkiota.

Tarjouspyyntö (kilpailuohjelma) liitteineen on luettavissa ja tulostettavissa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun internet-sivuilla: hel.fi/tonttihaut

Kilpailun järjestäjän edustaja:

Katharina Mead, erityisasiantuntija
Kaupunkiympäristön toimiala, Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
PL 58213
00099 Helsingin kaupunki
katharina.mead@hel.fi
Puh. (09) 310 25452

1.1. Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusedellytykset

Hintakilpailu on avoin kaikille, jotka täyttävät tässä tarjouspyynnössä mainitut yleiset kelpoisuusedellytykset. Tarjoajalla (vuokraaja) tarkoitetaan tässä tarjouspyynnössä tarjoajaa omasta puolestaan ja/tai perustettavien ja/tai määäämiensä yhtiöiden puolesta ja lukuun.

Asuntojen korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi edellytetään, että tarjoajalla (vuokraaja) on käytettävissään kohteen rakentamisen edellyttämä tekninen taito, arkkitehtuurinen taito, korjausrakentamisen osaaminen, kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset merkittävän ja haastavan rakentamisprojektin toteuttamiseksi tarjouspyynnössä edellytetyllä tavalla (yleiset kelpoisuusedellytykset). Tarjoajan yleinen kelpoisuus arvioidaan kilpailun päättymishetken mukaan. Kaupunki voi hylätä tarjouksen hintakilpailusta yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai eräiden harmaan talouden torjuntaan liittyvien laiminlyöntien perusteella.

Tämän vuoksi tarjoajan tulee tarjouksen toimittamisen yhteydessä toimittaa tarjoajan perustietojen lisäksi selvitys:

- 1) yleisistä kelpoisuusedellytyksistään ja referenssiluettelo osallistujan/osallistujaryhmän toteuttamista vähintään kolmesta tiiviiseen kaupunkiympäristöön asuntorakentamisena toteutetusta kerrostalokohteesta (uudis- ja korjausrakentamiskohteita) ja
- 2) 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. Tarjoajan on toimitettava nämä lisätiedot kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle) kahden viikon kuluessa pyynnöstä.

1.2. Kilpailun aikataulu ja pääkohdat

Kilpailu alkaa 20.12.2024. Kilpailusta tiedotetaan julkisesti.

Kilpailu päättyy torstaina 21.3.2025 klo 15.00.

Jatkoneuvottelut korkeimman asuinrakennusoikeuden yksikköhinnan tarjouksen jättäneen kilpailijan kanssa järjestetään keväällä 2025.

Kaupunkiympäristölautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle rakennusten myynnistä ja kilpailualueen luovutuksen periaatteista tässä hakuohjeessa mainitulla tavalla kilpailun voittajalle arviolta syksyllä 2025.

Päätöksen jälkeen kilpailun voittajan kanssa allekirjoitetaan rakennusten kauppakirja, maanvuokrasopimus (tontti 12382/7) sekä esisopimus vastaisuudessa muodostettavan tontin (tai tonttien) pitkäaikaisesta vuokraamisesta (osto-oikeudella).

Arkkitehtuurikutsukilpailu uudiskohteen osalta on tarkoitus käynnistää loppuvuodesta 2025.

Kilpailun voittajalla on mahdollisuus edistää suojeltujen rakennusten asuinkäyttöön palauttamista poikkeamismenettelyllä asemakaavasta jo ennen arkkitehtuurikilpailua tai asemakaavan muutosta tai näiden rinnalla.

Kilpailualueen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutos valmistellaan arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta kaupungin ja kilpailun voittajan yhteistyönä arviolta vuosien 2026–2027 aikana.

Kilpailualue on rakentamiskelpoinen. Kilpailun tavoitteena on, että kilpailualueella sijaitsevilla rakennuksissa toteutettavat rakentamistoimenpiteet käynnistyvät mahdollisimman pian kilpailun jälkeen ja että uudiskohteen toteutus käynnistyy mahdollisimman pian asemakaavan muutoksen lainvoimaistumisen jälkeen.

2. Kilpailutekniset tiedot

2.1. Tarjouspyynnön asiakirjat

Tarjouspyyntö muodostuu tästä kilpailuohjelmasta sekä seuraavista liitteistä:

1. Tarjouslomake
2. Kilpailualueen rajaus
3. Rakennushistoriallinen selvitys
4. Uudisrakennuksen massoittelututkielmat ja asemakaavakartan alustava luonnos
5. Kuntoarvioraportti, rakennus A (IdeaStructura 24.11.2023)
6. Kuntoarvioraportti, rakennus B (IdeaStructura 24.11.2023)
7. Kuntoarvioraportti, rakennus C (IdeaStructura 24.11.2023)
8. Haitta-aineiden riskikartoitus, rakennukset A, B ja C (Ramboll 11/2023)
9. Rakennettavuusselvitys 17.6.2024 liitteineen
10. Toimintaohje tonttien rakennuttajille
11. Tonttien yleiset varausehdot 1.9.2024 liitteineen
12. Rakennusten kauppakirjaluonnos
13. Maanvuokrasopimus, luonnos, nykyinen tontti 12382/7
14. Esisopimus tontin pitkäaikaisesta vuokraamisesta (osto-oikeudella)
15. Maanvuokrasopimus osto-oikeudella, luonnos, kilpailualueen vastaisuudessa muodostettava tontti
16. Pyöräpysäköinnin suunnitteluohje, Helsingin kaupunki 2016
17. Runkomelu- ja värinäselvitys (Akukon 2024)
18. Liiteaineiston käyttöehtositoumus

Kilpailuohjelman täysi liitemateriaali toimitetaan pyynnöstä sähköpostitse käyttöehtositoumuksen (ks. liite 20) täytettynä toimittaneille tahoille. Liiteaineistopyynnöt toimitetaan osoitteeseen katharina.mead@hel.fi.

Kilpailijoilla on oikeus käyttää kilpailuohjelman ja sen liitteiden aineistoja ainoastaan kilpailuehdotuksen laatimisessa. Aineiston käyttö muuhun tarkoitukseen on kielletty.

2.2. Kilpailua koskevat kysymykset ja tarjouspyynnön täydentäminen

Tarjouspyyntöä ja tarjouspyynnön kohdetta koskevat tarkentavat kysymykset tulee esittää sähköpostitse (ti) 4.2.2025 klo 16 mennessä osoitteeseen: katharina.mead@hel.fi. Viesti tulee otsikoida ”Hintakilpailu, Hangankadun kortteli”.

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin pyritään antamaan viimeistään (ti) 18.2.2025. Vastaukset kysymyksiin sekä 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.

2.3. Kohteeseen tutustuminen

Rakennuksiin on mahdollista tutustua erikseen järjestettävässä näytössä keskiviikkona 22.1.2025. Näyttö on suunnattu rakennus- ja kiinteistöalan toimijoille ja siihen ilmoitaudutaan sähköpostitse perjantaihin 17.1.2025 mennessä osoitteeseen katharina.mead@hel.fi. Mahdollisista yksityisnäytöistä sovitaan erikseen.

2.4. Tarjoukset ja tarjouskilpailun ratkaisuperuste

Tarjouskilpailun ratkaisuperusteena on asuintilojen rakennusoikeuden kiinteä yksikköhinta (euroa/k-m²), joka muodostuu säilytettävien rakennusten ja uudiskohteen rakennusoikeuksien keskiarvosta. Yksikköhinnat tulee ilmoittaa tarjouslomakkeella erikseen säilytettävien rakennusten ja uudiskohteen rakennusoikeuksien osalta. Hinnoittelun on vastattava käypää tasoa.

Kolmen suojellun rakennuksen osalta tarjouspyynnön mukainen kiinteä hintapyyntö on 2 250 000 euroa.

Suojeltujen rakennusten kerrosala on noin 2 500 k-m² (asuminen).

Uudiskohteen kerrosala (asuminen) tulee asettumaan välille 2 300–3 200 k-m². Uudiskohteen laajuus ja massoittelu ratkaistaan jatkosuunnittelussa. Lisäksi liiketilaa tulee toteuttaa vähintään 200 k-m².

Tarjoajan tulee tehdä tontista tarjous seuraavasti:

Tarjoajan tulee ilmoittaa tarjouslomakkeessa pääkäyttötarkoituksen mukaiselle asuintiloille ja liiketiloille tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/k-m²). Asuinrakennusoikeudesta tarjottavan yksikköhinnan (euroa/k-m²) tulee muodostua suojeltujen rakennusten ja uudiskohteen rakennusoikeuksien yksikköhintojen aritmeettisena keskiarvona. Tarjottavat rakennusoikeuksien yksikköhinnat ilmoitetaan lisäksi erikseen suojeltujen rakennusten ja uudiskohteen osalta.

Tontin lopullinen hinta tulee määräytymään arkkitehtuurikilpailun ratkaisuna muodostuvan suunnitteluratkaisun ja sen kerrosalan perusteella. Tontin hinta saadaan kertomalla tässä hintakilpailussa tarjotut yksikköhinnat tulevalla kerrosalamäärällä sekä laskemalla kertomalla saadut määrät (eurot) yhteen.

Tarjouksen on oltava voimassa 31.12.2025 saakka.

Mikäli kaksi tai useampi yleiset kelpoisuusedellytykset täyttänyttä tarjoajaa esittää yhtä suuren tarjouksen, vuokraajan valinta suoritetaan arpomalla, elleivät vuokraajat pääse sopimukseen yhteenliittymän muodostamisesta kuukauden kuluessa siitä, kuin tilanteesta on niille kirjallisesti ilmoitettu.

Tarjouslomake on liitteenä 1. Ehdollisia tai tämän tarjouspyynnön vastaisia ostotarjouksia ei hyväksytä.

Mikäli tarjouskilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää tarjousta, kaupunki pidättää itselleen oikeuden neuvotella tontin myynnistä sekä myyntiin liittyvistä ehdoista ehdollisen tarjouksen tai muulla perusteella hylätyn tarjouksen jättäneiden tarjoajien kanssa. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä tontti, mikäli neuvotteluissa päästään yhteisymmärrykseen.

2.5. Tarjousten toimittaminen kaupungille

Tarjoukset ja selvitys yleisistä kelpoisuusedellytyksistä ja harmaan talouden torjunnasta on toimitettava Helsingin kaupunkiympäristön asiakaspalveluun kilpailun päättymisaikaan torstaina 21.3.2025 klo 15.00. mennessä. Kuoret tulee varustaa merkinnällä ”*Hintakilpailu Hangonkadun kortteli*”. Kaupunki pidättää oikeuden pidentää kilpailuaikana tarjousten jättämiselle varattua aikaa.

Helsingin kaupunkiympäristön asiakaspalvelu (infopiste)
PL 58213, 00099 Helsingin kaupunki
(käyntiosoite: Työpajankatu 8, 00580 Helsinki, 1.krs., avoinna ma-pe 07.45-16.00)

Kaupunki suosittelee, että ostotarjoukset toimitetaan henkilökohtaisesti Helsingin kaupunkiympäristön infopisteeseen.

Tarjousten tekemisestä ei makseta mitään korvausta.

Edellä mainitun määräajan jälkeen jätetyt tarjoukset hylätään.

2.6. Kilpailun ratkaiseminen

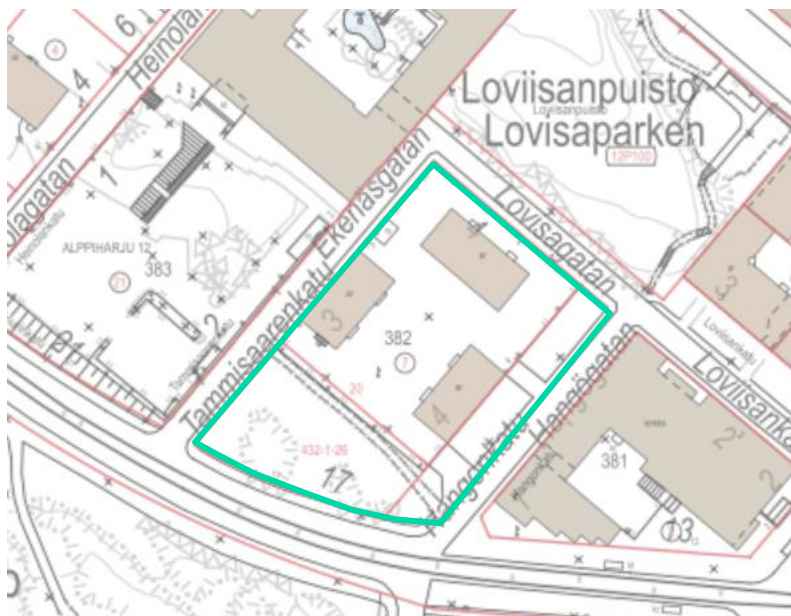
Kaupunkiympäristölautakunta päättää kilpailun voittajan valinnasta, rakennusten myynnistä, tontin vuokraamisesta sekä ja esittää maanvuokrauksen esisopimuksen tekemistä (osto-oikeudella) korkeinta rakennusoikeuden yksikköhintaa tarjonneelle arviolta syksyllä 2025 ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy tonttien vuokraamisen ja että tarjoaja (vuokraaja) noudattaa tonttien varausehtoina maanvuokrauksen esisopimuksen ehtoja.

Kaupunkiympäristölautakunta voi seuraamuksitta hylätä tarjoukset.

3. Kilpailun kohde ja alueen kuvaus

3.1. Kilpailualueen rajaus ja tonttitiedot

Kilpailualue sijoittuu Hangonkadun, Viipurinkadun, Tammisaarenkadun ja Loviisankadun rajaamaan kortteliin. Kilpailualueeseen kuuluvat osoitteessa Hangonkatu 4 sijaitsevat entiset kuntoutuskeskuksen rakennukset tontteineen (kiinteistötunnus 91-12-382-7) sekä Viipurinkadun kalliainen tontin osa (noin 1 275 m² suuruinen osa kiinteistöä 91-432-1-26). Kilpailualueen kokonaislaajuus on noin 4000 m².



Kuva 1 Hangonkadun kortteli, kilpailualueen rajaus

3.2. Tietoa alueesta

Kilpailualue sijaitsee Alppiharjun kaupunginosassa Alppilan kirkon ja Alppilan lukion välisellä tontilla. Se rajautuu eteläpuoleltaan Viipurinkatuun, jonka toiselta puolelta alkaa Alppipuiston, Leninipuiston ja Eläintarhan laajat ja arvokkaat viheralueet. Kilpailualueen pohjoispuolella sijaitseva Loviisanpuisto on pääosin alueelle tyypillistä avokallioaluetta, minkä lisäksi puistossa on pieni leikkipaikka. Junaradan toisella puolella Eläintarhan alueella on kattavat urheilumahdollisuudet kävelyetäisyydellä kilpailualueelta.

Lähietäisyydelle on sijoittunut myös paljon kulttuuri- ja tapahtumatoimintaa mm. Kulttuuritalolla ja Vallilan Konepajan alueella. Linnanmäen huvipuisto sijaitsee kilpailualueen välittömässä läheisyydessä, mikä tuo alueelle runsaasti alueen ulkopuolisia kävijöitä kesäaikaan. Noin 15 minuutin kävelymatkan päässä pohjoissuunnassa sijaitsee Pasilan rautatieasema ja Triplan kauppakeskus, joka muodostaa seudullisesti merkittävän liikenteen ja palveluiden keskittymän.

Pasilan alueelle ja Savonkadun ympäristöön on rakentunut ja suunniteltu merkittävästi uutta rakentamista. Toteutuessaan hankkeet lisäävät merkittävästi alueen asukas- ja työpaikkamääriä. Savonkadun hankkeen yhteydessä lähietäisyydelle on rakentumassa satoja uusia asuntoja ja työpaikkoja, sekä uusi yleinen pysäköintilaitos kävelyetäisyydelle kilpailualueelta.

3.3. Tietoa rakennuksista

Tontilla sijaitsevat nykyiset rakennukset on suojeltu asemakaavassa sr-2 merkinnällä, ja ne ovat kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita. Vuosina 1924-1931 keuhkotautisten työläisten ja heidän perheidensä asuintaloiksi rakennetut rakennukset on suunniteltu Helsingin kaupungin rakennuskonttorissa ja niiden piirustukset on allekirjoittanut kaupunginarkkitehti Gunnar Taucher. Rakennusten parhaiten alkuperäistä vastaavassa tilassa säilyneet osat ovat niiden julkisivut ja porraskäytävät. Sisätilojen pintamateriaalit on pääosin uusittu ja alkuperäistä

huonejakoa ja oviaukotusta on muutettu, mutta varsinkin vanhimmassa rakennuksessa alkuperäinen tilajako on suurimmaksi osaksi ennallaan.

Lisätiedot nykyisten rakennusten suojeluarvoista löytyvät kilpailuohjelman liitteenä olevassa rakennushistoriallisessa selvityksessä (ks. liite 2).

Kohteen alkuperäiset, Helsingin kaupungin omistamat kiinto- ja irtokalusteet siirtyvät vuokraajalle osana rakennuksen kauppaa.

RAKENNUS	A	B	C
RAKENNETTU	1931	1927	1924
RAKENNUSNUMERO	3	3	3
KERROSALA	776 m ²	793 m ²	902 m ²
BRUTTOALA	1 082 m ²	1 104 m ²	1 199 m ²
KERROKSIA	3 kerrosta, kellari ja ullakko	3 kerrosta, kellari ja ullakko	3 kerrosta, kellari ja ullakko

3.4. Rakennussuojelu

Kolmen kolmikerroksisen rakennuksen kokonaisuus on toiminut tuberkuloottisten perheiden asuintaloina vuosina 1924–1931. Rakennukset on suunnitellut Helsingin kaupungin kaupunginarkkitehti Gunnar Taucher, joka toimi kaupunginarkkitehtina vuosina 1924–1941. Hanganonkadun rakennukset olivat Taucherin ensimmäisiä töitä kaupunginarkkitehdin virassa. Rakennukset on suojeltu vuoden 1985 asemakaavassa sr-2-merkinnällä. ”Suojeleminen rakennus. Rakennus on kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas eikä sitä saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa. Rakennuslautakunta voi myöntää luvan purkamiseen vain, jos siihen on olemassa pakottava syy. Rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät katujulkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa.”

Kyseessä ovat tietävästi Suomen ensimmäiset kivirakenteiset, varta vasten tuberkuloosipotilaiden asuinkäyttöön suunnitellut rakennukset. Rakennukset ja pihapiiri ovat pääosiltaan säilyttänyt alkuperäisen luonteensa. Pihapiirin muotopuutarhamaisuutta on korostettu epätyypillisenä pihatyyppinä. Rakennushistoriallinen selvitys on liitteenä 4.

3.5. Kaavatilanne ja asemakaavan muutos

Nykyisessä yleiskaavassa kilpailualue on merkitty Kantakaupunki C2-merkinnällä, jossa pyritään toiminnallisesti sekoittuneeseen asumisen, kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä kaupunkikulttuurin alueeseen. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn ehdoilla. Yleiskaavan tavoitteena on tiivistää C2-alueita, ja kehittää niitä urbaaneina kaupunkialueina, jossa avoimet maantasokerrokset elävöittävät katutilaa. Korttelin eteläpuolelta alkavat yleiskaavassa laajaksi levittäytyvät virkistys- ja viheralueet.

Nykyisessä asemakaavassa kortteli on merkitty sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Nykyiset rakennukset on suojeltu sr-2-merkinnällä. Kortteliin on asemakaavassa merkitty runsaasti istutusalueita, mukaan lukien koko Viipurinkadun puoleinen tontin osa. Hanganonkadun katualueella on tontin puoleinen kaistale määrätty istutettavaksi, mutta nykyisiä suurikokoisia puita ei ole merkitty asemakaavaan. Tontin pohjoisosaa kiertämään on asemakaavassa esitetty puurivi, josta on toteutunut kolme puuta Tammisaarenkadun puolelle ja kolme puuta Hanganonkadun puolelle. Loviisankadun puoleiset puut ovat jääneet toteutumatta. Asemakaava kieltää asuinkäytössä olevilta korttelialueilta pysäköinnin sijoittamisen pihalle, pihojen aitaamisen muutoin kuin istutuksilla, jätehuollon laitteiden sijoittamisen pihalle. Koska kortteli on ollut sosiaalitoimen ja terveydenhuollon käytössä asuntomaisesta toiminnasta

huolimatta, on kortteliin toteutettu sekä pihalle sijoitettuja autopaikkoja, piha-aluetta rajaavia aitoja, että jätehuoltoa palveleva katos.

Kilpailualueen kortteli on korttelitehokkuudeltaan kaupunginosan väljimpiä, sillä Viipurinkadun puoleinen tontin osa on aikoinaan jäänyt rakentamatta. Katutilan epäurbaania vaikutelmaa lisää se, että viereinen Alppilan lukion tontti rajautuu katutilaan urheiluun ja pysäköintiin varatulla kentällä, molempia kortteleita on rajattu aidoilla, ja Viipurinkadun eteläpuolella alkaa laaja Alppipuisto. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tiivistää korttelia ja vahvistaa Viipurinkadun vartta alueen keskeisenä urbaanina katutilana. Asuinkäyttöön palautettavien kolmen rakennuksen nykyisin ränsistynyt pihapiiri täydentyy uudisrakennuksen myötä eheämmäksi ja yksityisemmäksi asuinpihaksi, joka korjataan viihtyisämmäksi korttelin arvot huomioiden.

3.6. Kadut, puistot ja kunnallistekniikka

Kortteli on yhdyskuntateknisen huollon piirissä. Suojeltujen rakennusten liitokset verkostoihin sijaitsevat Hangonkadulla (vesi), Loviisankadulla (jätevesi, sähkö, tele) ja Tammisaarenkadulla (vesi, tele ja kaukolämpö). Lisäksi suojelluilla rakennuksilla on käytöstä poistetut liitokset kaasuverkkoon.

Olemassa oleva kaukolämpöliitos on toteutettu viereisen korttelin tontin läpi, mikä ei uudessa käyttötarkoituksessa ole toimiva ratkaisu. Uusi koko korttelia palveleva liitos voidaan toteuttaa Hangonkadun/Loviisankadun suunnasta. Uudisrakennus ei aiheuta muita merkittäviä johtosiirtotarpeita.

3.7. Perustamisolosuhteet

Tonttikohtaiset perustamistavat ja perustamisolosuhteet ilmenevät rakennettavuusselvityksestä.

Lopulliset perustamistavat ratkaistaan tonttikohtaisten pohjatutkimusten ja sen perusteella tehtävien suunnitelmien perusteella. Tämän vuoksi Vuokraaja on velvollinen kustannuksellaan suorittamaan myytävällä tontilla yksityiskohtaisen pohjatutkimuksen maaperän laadun ja kantavan pohjakerroksen sijainnin selvitystä sekä perustamistapojen yksityiskohtaista suunnittelua varten. Vuokraaja vastaa kustannuksellaan perustamistavan valinnasta.

Rakennettavuusselvitys liitteineen on liitteenä 10.

3.8. Maaperän puhdistaminen

Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, korvaa Kaupunki pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä vahingoista, haitoista tai kustannuksista, joita viivästyksestä saattaa hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle aiheutua.

3.9. Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokraaja 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.

Rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat ehdot ovat liitteenä 15 olevan Tontin pitkäaikaisen vuokraamisen esisopimuksessa.

3.10. Maanalaiset rakenteet

Kaupungilla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta pitää tontilla ja toteuttaa tontille tai sen ympäristöön maanalaisia hankkeita, kuten maanalaisia tunneleita, johtoja, ajoväyliä, tiloja tai muita rakenteita ja laitteita sekä käyttöä, ylläpitää, korjata ja uudistaa niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tontin asemakaavan eivätkä tämän Tarjouspyynnön mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

4. Suunnittelu ja toteutus

4.1. Yleistä suunnittelusta

Vuokraaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan myytävät tontit tämän Tarjouspyynnön ehtojen ja liitteiden mukaisesti. Lisäksi vuokraaja on velvollinen sovittamaan po. tonttien suunnitelmat tarpeellisin osin yhteen viereisten alueiden, tonttien ja kunnallistekniikan suunnitelmien kanssa. Yhteistyön tarkoituksena on varmistaa kunkin tontin toimiva liittyminen esimerkiksi korkeusasemien perusteella ympärillä oleviin alueisiin ja kunnallistekniisiin verkkoihin. Eri tonttien vuokralaisten/ostajien tulee tehdä hyvää yhteistyötä myös keskenään.

Vuokraaja on velvollinen noudattamaan alueen talonrakentamista koskevia suunnitteluohjeita, joiden tarkoitus on ohjata ja helpottaa tonttien suunnittelua ja rakentamista antamalla tietoa po. aluetta koskevista erilaisista asioista, kuten maaperän puhdistamistoimenpiteistä, alueen pohjaolosuhteista, esirakentamistoimenpiteistä, pohjaolosuhteiden asettamista rajoituksista ja suunnittelussa huomioon otettavista erityiskysymyksistä, tasauksen ja kuivatuksen suunnitteluperiaatteista ja liittymisestä yleiseen vesihuoltoverkkoon.

4.2. Asemakaavamuutoksen lähtökohdat

Nykyiset rakennukset

Hangonkadulla korttelissa 382 sijaitsevat suojellut, alun perin tuberkuloosia sairastaneiden työläisten asunnoiksi rakennetut ja viime vuosina kuntoutusyksikön käytössä olleet rakennukset eivät enää palvele sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan tarpeita ja ovat korjauksen tarpeessa. Rakennukset on tarkoitus palauttaa peruskorjauksen yhteydessä asumiskäyttöön, ja samalla pyritään eheyttämään rakennusten arvokasta pihapiiriä. Rakennukset tullaan suojelemaan myös uudessa asemakaavassa, eikä niihin tule tehdä rakennusten arvoa tai ominaispiirteitä heikentäviä muutoksia.

Kaupunki/rakennusvalvonta toimii yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa sekä pyytää lausunnon kaupunginmuseolta suojeltujen rakennusten kunnostamiseen liittyen rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Uudisrakennus

Viipurinkadun puolelle korttelia suunnitellaan uuden asuinkerrostalon rakentamista. Rakennus tulee sovittaa ympäröivään kaupunkiympäristöön ja sen maantasokerroksessa tulee olla liiketilaa vähintään 200 k-m². Rakennuksen maantasokerroksen tulee Viipurinkadun puolella luoda avointa, aktiivista ja urbaania katu ympäristöä, ja liiketilan lisäksi katutasoon kerrokseen soveltuvia toimintoja ovat esimerkiksi toimistot sekä asukkaiden yhteistilat. 3–6-kerroksisen rakennuksen laajuus on alustavan arvion mukaan n. 2 300 k-m² (asumisen kerrosala). Mikäli lisäkerrosalan vaatimat 1-6 autopaiikkaa sijoitetaan uudisrakennukseen kaupunkikuvallisesti korkeatasoisella tavalla, saa kerrosalaa kasvattaa 3 200 k-m² saakka (asuminen). Kerrosalan kasvattaminen vaatii rakennuksen katutaso ja pihan suunnittelun osalta erittäin laadukasta esitystä.

Rakennuksen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen ja liittyä luontevasti korttelin iäkkäisiin rakennuksiin. Uudisrakennuksessa tulee olla harjakatto. Uudisrakennuksen Tammisaarenkadun ja Hangonkadun puoleiset julkisivut tulee suunnitella samaan linjaan korttelin suojeltujen rakennusten julkisivujen kanssa. Uudisrakennuksen kadun ja pihan puoleista massoittelua ja kattomuotojen vaihtelua tutkitaan arkkitehtuurikutsukilpailussa.

Istutukset

Korttelia rajaavat nykyisin Hangonkadun ja Tammisaarenkadun puolella kolmen puun riveissä istutetut vanhat ja kookkaat puuryhmät. Puuryhmät tulee säilyttää, ja puurivistöjä täydennetään Loviisankadun puolella kolmella uudella puulla. Tontin kaakkoiskulman aukiomaiselle alueelle sijoittuva uusi istutettava puu jatkaa viereisten puiden linjaa. Nykyisin suurimmaksi osaksi asfaltoidun ja pysäköintikäytössä olevan piha-alueen istutusalueita laajennetaan merkittävästi nykyisestä, ja tavoitteena on vrehä ja hulevesiä tehokkaasti sitova piharatkaisuu. Korttelin keskellä sijaitseva muotopuutarhamainen alue tulee entisöidä. Piha-aluetta voidaan rajata kasvillisuudella. Tontilla tulee päästä Helsingin kaupungin viherkertoimen tavoitearvoon.

Nykyisin Hangonkadun varteen muodostuva istutuskaista, jolla sijaitsee kolme kookasta puuta ei kuulu osaksi tonttia, vaan sijaitsee katualueella. Asemakaavan muutoksessa esitetään kiinteistörajan siirtämistä siten, että nämä istutetut alueet ja osa uudesta aukiotilasta liittyvät osaksi tonttia, jolloin piha-alueen istutusten, mahdollisten pysäköintipaikkojen ja aukiolle mahdollisesti sijoittuvien terassien ylläpitovastuut ja oikeudet ovat selkeämmin uudella syntyvällä taloyhtiöllä.

4.3. Arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämisvelvollisuus

Kilpailun voittaja on velvollinen kustannuksellaan yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään kilpailualueen uudiskohteesta soveltuvin osin Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjen mukaisen arkkitehtuurikutsukilpailun kaupungin ja vuokraajan erikseen päättämällä tavalla. Kilpailun järjestämisellä pyritään varmistamaan mainittujen tonttien suunnitteluratkaisujen korkeatasoinen kaupunkikuvallinen ilme, toiminnallinen laatu ja energiataloudellisuus.

Arkkitehtuurikutsukilpailun järjestäjänä toimii kilpailun voittaja. Kilpailun voittaja laatii yhdessä kaupungin edustajien kanssa kilpailuohjelman, jossa määritellään kilpailutehtävän ja kilpailuehdotusten arvosteluperusteet. Kilpailuun on kutsuttava vähintään neljä arkkitehtuuritoimistoa, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

Kilpailussa saatavien ehdotussuunnitelmien arvioinnin suorittaa kilpailun arviointiryhmä, johon vuokraaja voi nimetä kolme edustajaa ja kaupunki kolme edustajaa. Arviointiryhmän puheenjohtajana toimii vuokraajan edustaja. Lisäksi kilpailuun kutsutut kilpailijat nimeävät oman yhteisen edustajansa arviointiryhmään sen jälkeen, kun kilpailun kilpailuasiakirjat on luovutettu. Arviointiryhmä voi käyttää tarvittaessa myös muita asiantuntijoita.

Tontin arkkitehtisuunnittelu tulee antaa kilpailun voittaneelle suunnittelutoimistolle, ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita. Tontti on suunniteltava ja toteutettava arkkitehtuurikutsukilpailun voittanutta ehdotusta noudattaen yhdessä voittaneen suunnittelutoimiston kanssa, ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.

Kilpailun voittaja vastaa kaikista arkkitehtuurikilpailusta aiheutuvista kustannuksista.

Tonttia koskeva arkkitehtuurikutsukilpailu tulee järjestää siten ja siinä aikataulussa, kuinka kaupungin kanssa sovitaan.

4.4. Liikenne- ja katusuunnittelu

Hangonkadun läpiajoliikennettä on tarkoitus rajoittaa, ja risteystä Viipurinkadun kanssa kehitetään aukiomaisena tilana, joka jatkuu tontin puolella mahdollistaen uudisrakennuksen maantasokerrokseen sijoittuvaa liiketilaa palvelevan terassialueen. Pelastus- ja huoltoreitti Viipurinkadun suunnasta kulkee korttelin läpi Tammisaarenkadun puolelta Hangonkadun puolelle uudisrakennuksen ja suojeltujen rakennusten välistä. Reitti jatkuu Hangonkatua pohjoiseen Loviisankadulle. Kortteli on julkisen liikenteen osalta hyvin saavutettavalla sijainnilla, ja lähin raitiovaunupysäkki sijaitsee korttelin kaakkoisnurkalla. Pasilan juna-asema sijaitsee 15 min kävelymatkan päässä.

Kortteli tukeutuu sitä ympäröiviin Loviisanpuistoon ja Alppipuistoon. Kortteliin sijoittuu tulevassa tilanteessa myös uusi katuaukio Viipurinkadun ja Hangonkadun risteyskseen.

4.5. Auto- ja pyöräpaikkojen järjestäminen

Asumiskäyttöön palautettaville rakennuksille ei Helsingin autopaikkojen laskentaohjeen mukaisesti vaadita osoitettavia autopaikkoja, mikäli niitä ei ole vaadittu alkuperäisenä rakennusajankohtana. Myöskään uudiskohteelle ei ole velvoitettu autopaikkojen toteuttamista mutta niitä saa sijoittaa tontille markkinaehtoisesti, hankkeen edellyttämässä laajuudessa.

Autopaikkoja on mahdollista osoittaa Hangankadun pohjoispäähän maantasoon siten, etteivät ne luo kaupunkikuvallisesti häiritsevää elementtiä. Asemakaavamuutoksessa aiottu tontinrajojen muutos mahdollistaa asukaspysäköinnin sijoittumisen tontille maantasossa. Kortteliin tulee kuitenkin suunnitella laadukas ja kattava pyöräpysäköintiratkaisu.

Autopaikkoja saa myös esittää sijoitettavaksi uudisrakennukseen sijoitettavaan katutasoisen autotalliin. Tällöin edellytetään kaupunkikuvallisesti ja viherrakentamisen osalta erityisen korkeatasoista esitystä.



Kuva 2 Maantasoon mahdollisesti sijoitettavien autopaikkojen likimääräinen sijainti (rasteroitu alue)

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuinkerrosalasta. Pyöräpaikoista vähintään 75 % tulee sijoittaa pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Kerrostaloissa sekä ulkona sijaitsevien asukkaiden paikkojen että vieraspysäköintipaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Pyöräpysäköinnissä tulee kiinnittää huomiota pyöräsuojien helppokulkuisuuteen, pysäköintipaikkojen käytettävyyteen ja huomioida myös kuormapyörien tilatarve.

4.6. Yhteistilat (harraste- ja kokoontumistilat)

Tontille tulee rakentaa harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja asukkaiden käyttöön 1,5 % asuinkerrosalasta. Tonteilla yhteistilat tulisi sijoittaa ensisijaisesti ullakkosaunan yhteyteen ja/tai pihatasoon. Pihatilojen aktiivista ja monipuolista käytettävyyttä voi edistää esimerkiksi sijoittamalla keittiökalusteella varustetun kokoontumistilan pihatasoon tai varustamalla osan sisäänkäynneistä erillisillä kuraeteisillä.

4.7. Melu ja värinä

Nykytilanteessa melun päiväohjearvo (55 dB) ylittyy tontilla osittain lähellä Viipurinkatua. Ennustetilanteessa Viipurinkadun liikennemäärät ovat suuremmat kuin nykytilanteessa, joten melutilanteen ei voida olettaa parantuvan tulevaisuudessa. Sijoittamalla uudisrakennuksen massa tontin Viipurinkadun puoleiseen reunaan, mahdollistetaan melun ohjearvojen täyttyminen sisäpihan puoleisilla ulko-oleskelualueilla.

Jatkosuunnittelussa tontista tulee teettää meluselvitys, kun uudisrakennuksen massan muoto ja sijainti on tiedossa. Meluselvityksen avulla varmistetaan pihan oleskelualueiden melun ohjearvojen täyttymisestä ja muodostetaan tarvittavat äänitasoerovaatimukset asemakaavaan.

Tontista on teetetty runkomelu- ja värinäselvitys (Akukon 6/2024), ks. liite 19. Selvityksen perusteella suojeltuihin rakennuksiin on mahdollista sijoittaa asumista, niin että runkomelun ohjearvo (35 dB) täytetään.

On syytä huomioida, että uudisrakennuksen runkomelueristäminen vaatii huolellista jatkosuunnittelua. Runkomelun ohjearvo asuintiloissa (35 dB) voidaan kuitenkin saavuttaa perustuksiin sijoittuvilla vaimenninratkaisuilla. Asumista ei suositella katutasen kerrokseen.

4.8. Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen

Vuokraaja on velvollinen suunnittelemaan tontin tiiviissä yhteistyössä Helsingin kaupunginkanslian aluerakentamisprojektin, asemakaavoituksen, rakennusvalvontapalvelun, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit-yksikön ja liikenne- ja katusuunnittelupalvelun kanssa.

Kunkin tontin suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupunginkanslian aluerakentamisprojektin järjestämissä kokouksissa (aluerühmäkokoukset, rakennuttajakokoukset), joihin vuokraaja on velvollinen osallistumaan. Tarvittaessa voidaan järjestää myös katselmuksia, joissa osapuolet ovat läsnä.

Tontille toteutettava vuokraajan hanke osallistuu aluerühmätyöskentelyyn ja aluerühmän järjestämiin kokouksiin (aloituskokous ja lausuntokokous). Aluerühmän tehtävänä on tarkastaa ja antaa lausunto hankkeen suunnitelmien asemakaavan mukaisuudesta ja/tai poikkeamisista, kunkin tontin luovuttamista koskevien sopimusehtojen ja muiden hanketta koskevien erityisehtojen täyttymisestä sekä suunnitteluratkaisun laadusta. Lisäksi varmistetaan, että suunnittelun yhteensovituksista muun ympäristön kanssa (esim. pelastusreitit) huolehditaan asianmukaisesti. Aluerühmä koostuu aluerakentamisprojektin (puheenjohtaja ja sihteeri), asemakaavoituspalvelun, rakennusvalvontaviranomaisen, liikenne- ja katusuunnittelupalvelun ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun edustajista. Aluerühmää täydennetään tarvittaessa asiantuntijoilla.

Vuokraaja on velvollinen nimeämään organisaatiostaan yhdyshenkilön, joka osallistuu po. kokouksiin ja mahdollisiin katselmuksiin. Aineiston toimitus- ja esittelyvastuu aluerühmän kokouksissa on hankkeen pääsuunnittelijalla ja vuokraajan tulee myös osallistua kokouksiin. Yhdyshenkilön vaihtumisesta on viipymättä ilmoitettava aluerakentamisprojektille.

Vuokraaja on velvollinen ilmoittamaan tontin rakentamisen aloittamisen ja valmistumisen ajankohdat sekä näitä koskevat muutokset hyvissä ajoin ennen toimenpiteisiin ryhtymistä Helsingin kaupungin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston alueesta vastaavalle projektinjohtajalle. Hankkeiden etenemistä seurataan aluerühmätyöskentelyn lisäksi noin kolme kertaa vuodessa pidettävissä rakennuttajakokouksissa.

Kunkin tontin lopulliset rakennuslupasuunnitelmat on esitettävä rakennuslupan hakemisen yhteydessä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelun tutkittavaksi. Kunkin tontin toteuttamisen tulee tapahtua edellä tässä kohdassa mainitulla tavalla tutkittujen suunnitelmien mukaisesti.

Tontin rakentamisvaiheessa mahdollisesti tapahtuville suunnitelmien muutoksille on saatava maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun hyväksyntä.

Hyväksytyä pääsuunnittelijaa/voittanutta suunnittelutoimistoa ei saa vaihtaa ilman kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) suostumusta.

4.9. Rahoitus- ja hallintamuoto, huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus

Kilpailualueelle tulee toteuttaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla asuinrakennusoikeudesta noin 50 prosenttia tulee toteuttaa perheasuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kaksi makuuhuonetta tai enemmän. Perheasuntovaatimus koskee kilpailualueen kokonaisuutta, ei suojeltuja rakennuksia ja uudisrakennusta erikseen.

4.10. Rakennusten vähähiilisyys

Helsingin kaupunkistrategian 2021-2025 tavoitteena on hiilineutraalisuus vuoteen 2030 mennessä. Helsingin kaupungin ilmastotyössä yhtenä keskeisenä painopisteenä on rakentamisen hiilipäästöjen minimointi. Tämä tavoite tulee ottaa huomioon myös tonttien suunnittelussa ja rakentamisessa, painottaen ratkaisuja, jotka pienentävät rakentamisen hiilipiikkiä erityisesti elinkaaren alkuvaiheessa ja jotka voidaan todentaa hiilijalanjälkilaskennalla.

Asuinkerrostalon (käyttötaluokka 2) kokonaishiilijalanjälki ei saa ylittää 16,0 kg/m²/a 50 vuoden käyttöajalla laskettuna. Mikäli rakennus on määrätty toteutettavaksi geometrialtaan monimuotoiseksi (ulkoseinä määrä > 0,23 jm/brm²), voi kokonaishiilijalanjäljen raja-arvon ylittää 10 % (+1,6 kg/m²/a). Mikäli rakennukseen on määrätty toteutettavaksi pysäköintilaitos, joka sisällytetään Ympäristöministeriön asetuksen Uuden rakennuksen energiatehokkuudesta mukaisesti rakennuksen E-lukuun, voi kokonaishiilijalanjäljen raja-arvon ylittää 10 % (+1,6 kg/m²/a)

Kokonaishiilijalanjälki lasketaan ja raportoidaan ympäristöministeriön vähähiilisuuden arviointimenetelmällä ja Helsingin kaupungin ohjeen mukaisesti rakennuslupavaiheessa.

Lisäksi vuokraaja on velvollinen toimittamaan kunkin tontin rakennuksista hiilijalanjälkilaskelman alueryhmän lausuntokokoukseen mennessä ja rakentamislupavaiheen hiilijalanjälkilaskelman kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle.

5. Sopimusjärjestelyt sekä tonttien luovuttamisen ja toteutuksen periaatteet ja määräajat

5.1. Tonttien luovuttamisen periaatteet ja sopimusjärjestelyt

Hintakilpailun ratkaisemisen yhteydessä kaupunkiympäristölautakunnan on tarkoitus päättää tässä luvussa tarkemmin määritellyin tavoin rakennusten myynnistä, nykyisen lainvoimaisen asemakaavan mukaisen tontin 12382/7 pitkäaikaisesta vuokraamisesta sekä tulevan asemakaavamuutoksen perusteella vastaisuudessa muodostettavaa tonttia (tai tontteja) koskevan maanvuokrauksen esisopimuksen (osto-oikeudella) hyväksymisestä.

Rakennuksen kauppahinta on suoritettava ja rakennusten kauppakirja, ensi vaiheen maanvuokrasopimus tontin 12382/7 osalta sekä esisopimus vastaisuudessa muodostettavan tontin pitkäaikaisesta vuokraamisesta on allekirjoitettava samanaikaisesti, viimeistään kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun kaupungin toimivaltainen viranomainen on ne hyväksynyt, ellei osapuolten välillä erikseen toisin sovita.

5.2. Rakennusten myyminen

Kaupunki myy hintakilpailun perusteella kilpailun voittajalle kolme suojeltua rakennusta. Rakennukset myydään siinä kunnossa ja niillä varusteilla kuin ne kaupantekohetkellä ovat. Rakennukset esitetään myytäväksi 2 250 000 (kaksi miljoonaa kaksisataaviisikymmentä tuhatta) euron yhteishintaan.

Ostajalla on oikeus purkaa rakennusten kauppa, mikäli rakennusten käyttötarkoituksen muutoksen edellyttämä poikkeamismenettely tai asemakaavanmuutos eivät tulisi lainvoimaisiksi. Ehdot kaupan purkamiseen liittyen on kuvattu rakennusten kauppakirjassa, joka on liitteenä 13.

Kaupunki myyjänä ei vastaa mistään ostajalle aiheutuvista mahdollisista vahingoista, haitoista tai kustannuksista (esimerkiksi rakennusten ylläpidosta tai korjauksista tai hankkeen suunnitteluun liittyvistä) joita ostajalle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että hanketta koskeva asemakaavanmuutos, viranomaisluvut tai muut päätökset oikaisuvaatimuksen, ylemmän toimielimen päätöksen tai valituksen johdosta muuttuvat tai kumoutuvat tai niiden hyväksyminen tai lainvoimaistuminen viivästyy.

Vuokraaja vastaa kilpailualueella sijaitsevien rakennusten kunnostamisesta kokonaisvastuuperiaatteen mukaisesti. Rakennusten luovutuksen yhteydessä kiinteistön olemassa olevat kunnallistekniset liittymät siirtyvät rakennusten vuokraajalle.

Kaupunki ei takaa rakennuksen nykytilan vastaavan viimeisimpiä piirustuksia.

5.3. Tontin 12382/7 vuokraus

Kehittämisen ensi vaiheessa nykyisen asemakaavan mukainen tontti 12382/7 vuokrataan pitkäaikaisesti alkuvuosialennuksin. Tontin käyttötarkoitus lainvoimaisessa asemakaavassa on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS).

Ensi vaiheen vuokrauksessa maanvuokraa peritään suojeltujen rakennusten toteutuneen kerrosalan osalta. Yksikköhinta (€/k-m²) määritetään tarjouskilpailussa erikseen suojeltujen rakennusten osalta. Maanvuokrasta myönnetään rakennusten ennakoituun kunnostustarpeeseen perustuva alkuvuosialennus.

Maanvuokraa peritään maanvuokrasopimuksen alkupäivästä lukien ensimmäisten 12 kuukauden ajalta 20 % vuosivuokrasta ja sitä seuraavien 12 kuukauden ajalta 50 % vuosivuokrasta, ja tämän jälkeen 100 % vuokrasta. Alkuvuosialennuksen perusteena on se, että tontilla sijaitsee suojeltuja rakennuksia, jotka edellyttävät peruskorjausta sekä poikkeamismenettelyä ja/tai asemakaavamuutosta.

Ensi vaiheen vuokraus tontin 12382/7 osalta päättyy sitten kun kilpailualueen asemakaavamuutos on saanut lainvoiman, uudiskohteelle on myönnetty rakennuslupa ja kun vastaisuudessa muodostettavan tontin (tonttien) pitkäaikainen maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

Tonttia 12382/7 koskeva, ensi vaiheen maanvuokrasopimusluonnos on liitteenä 14.

5.4. Esisopimus tontin pitkäaikaisesta vuokraamisesta

Kilpailun voittajan kanssa tullaan neuvottelemaan esisopimus tontin vuokraamisesta osto-oikeudella (jäljempänä myös Esisopimus). Tässä tarkoitetaan asemakaavamuutoksen myötä vastaisuudessa muodostettavaa tonttia/tontteja, joiden asemakaavan mukainen käyttötarkoitus tulee olemaan AK. Esisopimukseen sisällytetään tähän tarjouspyyntöön perustuvat ehdot ja kaupungin maanvuokrausten esisopimuksissa tavanomaisesti noudattamat ehdot. Tontin vuokraamista koskeva esisopimusluonnos on tämän hakuohjeen liitteenä 15.

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.

Esisopimuksen tekemisen, kilpailun ratkaisemisen sekä arkkitehtuurikutsukilpailun jälkeen kaupunki jatkaa tarvittavan kaavamuutoksen laatimista voittaneen kilpailuehdotuksen pohjalta, yhteistyössä kilpailun voittajan kanssa. Esisopimuksessa tarkemmin määritellyin tavoin tontti vuokrataan, kun asemakaavan muutos on tullut voimaan. Tontin osto-oikeuden saa käyttää aikaisintaan sitten kun kilpailualueen asemakaavamuutos on lainvoimainen ja suojellut rakennukset on peruskorjattu ja käyttöön otettu.

Kaupungilla on oltava esisopimuksen ja pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen ehtojen noudattamisen vakuutena vuokraajan järjestämä ja kaupungin hyväksymän tahon omavelkainen takaus tai maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun hyväksymä muu

vastaava vakuus kuten käteispankki (talletuskirja). Vakuuden suuruus on tonttien osalta yhteensä 700 000 euroa. Kaupungilla on oikeus pitää vakuuden perusteella saatava summa sopimussakkona, mikäli Ostaja ei noudata Esisopimuksen mukaisia ehtoja alla sovitulla tavalla. Vakuudesta on todettu tarkemmin liitteenä 15 olevan pitkäaikaisen vuokraamisen esisopimuksen koskevan 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 korkeimman tarjouksen tekijä eivät pääse neuvotteluissa sopimukseen esisopimuksen ehdoista, kuten tontin luovuttamiseen ja toteuttamiseen liittyvistä ehdoista, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta luovuttaa tontti tai muodostettavat tontit kolmannelle.

Vuokraaja on velvollinen allekirjoittamaan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen viipymättä, kun tontille on myönnetty rakennuslupa, ellei kaupunki perustellusta syystä myönnä määräaikaan pidennystä. Tonttien rakentaminen tulee aloittaa viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun tonttia koskeva pitkäaikainen maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

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

5.5. Tonttien toteuttamisen periaatteet

Vuokraaja käynnistää tontin 12382/7 käyttötarkoituksen muuttamisen asuinkäyttöön joko poikkeamismenettelyllä lainvoimaisesta asemakaavasta tai osana koko kilpailualueen koskevaa asemakaavamuutosta.

Vuokraaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan kokonaisvastuuperiaatteella asuntotontit ja niitä palvelevat autopaikat kokonaan valmiiksi tämän tarjouspyynnön, asemakaavan sekä luovutusasiakirjojen mukaisesti. Tällöin vuokraaja on velvollinen noudattamaan muun muassa voimassa olevaa lainsäädäntöä, rakentamista koskevia muita säännöksiä sekä hyvää rakennuttamis- ja rakentamiskäytäntöä.

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

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

Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöönotettavaksi.

5.6. Tontin lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten

Rakennusluvan ja muiden tontin toteuttamisen edellyttämien lupien hakemista varten vuokraaja tai tontin toteuttamista varten perustettu yhtiö on velvollinen vuokraamaan uudisrakentamisen tontin lyhytaikaisella kahdentoista (12) kuukauden vuokrasopimuksella.

Kaupunki perii lyhytaikaisen maanvuokrasopimuksen perusteella kertasuorituksena kahden (2) kuukauden maanvuokran, joka lasketaan tontille asemakaavaan merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen (asuintila, liiketila yms.) rakennusoikeuden (k-m²) mukaan tontin pitkäaikaisen vuokraamisen ja rakennusten kaupan esisopimuksessa määriteltyjen rakennusoikeuden yksikköhintojen perusteella kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa noudattaman käytännön mukaisesti.

Lyhytaikainen maanvuokrasopimus ei oikeuta aloittamaan maanrakennustöitä eikä rakennustöitä ennen kuin tonttia koskeva kaupungin kanssa tehtävä pitkäaikainen maanvuokrasopimus 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 vuokrausta koskevan päätöksen jälkeen, mutta ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista. Tältä ajalta vuokra peritään jokaiselta kuukaudelta muutoin noudattaen edellä mainittuja periaatteita (kuitenkin kauintaan tontin pitkäaikaiseen vuokraamiseen saakka).

5.7. Tontin pitkäaikainen vuokraaminen

Tontti (tontit) vuokrataan pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla (osto-oikeuksin) toteuttajalle tai tämän perustamalle asunto-osakeyhtiölle tämän tarjouspyynnön mukaisesti määräytyvillä maanvuokrilla 31.12.2100 saakka. Osto-oikeuden saa käyttää aikaisintaan sitten kun olemassa olevat rakennukset ja kilpailualueen asemakaavamuutos on lainvoimainen. Pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten osalta noudatetaan kaupungin tavanomaisesti käyttämiä vuokraehtoja sekä erikseen määritellyjä lisäehtoja. Lisäehdot perustuvat keskeisiltä osin tähän tarjouspyyntöön sekä voimassa olevaan asemakaavaan ja sen määräyksiin. Maanvuokrasopimusluonnos on liitteenä 15.

Kaupunki määrää tonttikohdaiset luovutusehdot ottaen huomioon muun muassa tonteille tässä tarjouspyynnössä asetetut tavoitteet, tonttien yleiset varausehdot sekä alueella noudatettavat lisäehdot ja kaupungin vastaavanlaisissa tontinluovutuksissa tavanomaisesti käyttämät ehdot. Kaupunki sisällyttää luovutus sopimukseen muun muassa kaikki tonttien toteuttamisen edellyttämät rasiteluonteiset ja kaikki tarpeelliseksi katsomansa muut rasiteluonteiset ehdot.

5.8. Tontin vuokraushinta

Kunkin kilpailualueesta vastaisuudessa muodostettavan tontin asuinrakennusoikeuden maanvuokra ja kauppahinta määräytyvät kilpailun voittajan tarjouksessaan ilmoittaman kiinteän rakennusoikeuden (asumisen ja liiketilan) yksikköhinnan (x xxx euroa/k-m²) ja kilpailualueesta vastaisuudessa muodostettavan ko. tontin asemakaavan mukaisen asuinrakennusoikeuden perusteella.

Asuinrakennusoikeuden osalta vuosivuokra on 4 % ja muiden käyttötarkoitusten osalta 5 % rakennusoikeuksien laskennallisesta arvosta. Maanvuokraa peritään vähintään asemakaavassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan, ja mikäli asemakaavassa osoitettu tontin rakennusoikeus ylitetään, peritään maanvuokraa myös tältä osin.

Tontit luovutetaan käypään arvoon. Suunnitteluratkaisun ollessa tiedossa, hinnoittelun markkinaehtoisuus varmistetaan pohjautuen puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen arviolausuntoon tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin.

Maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten, asuntoja palvelevien tilojen osalta maanvuokraa ei peritä, mikäli asemakaava sallii näiden tilojen rakentamisen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Kaupungin noudattaman käytännön mukaisesti porrashuoneet lasketaan kokonaisuudessaan käytettävään rakennusoikeuteen, jolloin niiden osalta peritään myös kokonaisuudessaan kauppahintaa.

Vuokra-ajasta, rakennusoikeuden yksikköhinnosta, osto-oikeudesta ja muista maanvuokran määrittelyn keskeisistä periaatteista päättää kaupunginvaltuusto.

5.9. 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.

5.10. Yhteystiedot

Katharina Mead, erityisasiantuntija
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
PL 58213
00099 Helsingin kaupunki
katharina.mead@hel.fi
Puh. (09) 310 25452

Helsinki

Helsingin kaupunki
Toimijan nimi

Pohjoisesplanadi 11–13
00170 Helsinki
PL 1
00099 Helsingin kaupunki
Puhelinvaihte 09 310 1641

www.hel.fi