**1. Onko suojeltujen rakennusten ullakolle mahdollista rakentaa ullakkoasuntoja nykyisen rakennusoikeuden puitteissa?**

**- Jos saa rakentaa, niin saako vesikattoon tehdä ikkunoita sisäpihan puolelle?**

*Nykyinen rakennusoikeus (asemakaavassa merkitty sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi) ei mahdollista asuntojen rakentamista, vaan asia pitää ratkaista maankäytön suunnittelun tasolla, eli joko asemakaavamuutoksella tai erillisellä poikkeamispäätöksellä. Ullakkoasuntojen sovittaminen oleviin rakennuksiin edellyttäisi todennäköisesti ikkuna-aukkojen merkittävää lisäämistä vesikattoon. Rakennusvalvonta toteaa hankkeen toteutuskelpoisuuden lopulta asemakaavan suojelumääräyksen ja rakennussuojelusta vastaavan viranomaisen, tässä tilanteessa Helsingin kaupunginmuseon, lausunnon perusteella.*

*Nykyisen asemakaavan puitteissa ullakkoasuntoja ei ole mahdollista rakentaa suojeltuihin rakennuksiin. Rakennusoikeus ja ullakkorakentamisen mahdollisuudet tarkistetaan asemakaavamuutoksen/asemakaavasta poikkeamismenettelyn yhteydessä. ELY-keskus on esittänyt asemakaavoituksen aloituskokouksessa, että suojeltuihin rakennuksiin ei tulisi kattomaailmaa muuttavaa ullakkorakentamista. Lähtökohtaisesti, nykyisellä asemakaavamääräyksellä ullakkoasuntoja ei siis sallita.*

*Hankkeeseen ryhtyvän on tosin mahdollista esittää ratkaisuita omalla riskillään. Suunnitteluratkaisut arvioidaan osana rakennuslupaprosessia.*

*Lisätietoja ullakkorakentamisesta Helsingissä:*

[*Asuinkerrostalojen ullakkorakentamista koskeva alueellinen poikkeaminen | Päätökset | Helsingin kaupunki*](https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2024-001215?paatos=f1b4620e-1bac-c779-88d7-8f09d4800009)

[*Korjaus- ja muutostyöt | Helsingin kaupunki*](https://www.hel.fi/fi/kaupunkiymparisto-ja-liikenne/tontit-ja-rakentamisen-luvat/rakennusluvan-hakeminen/neuvoja-rakennushankkeisiin/korjaus-ja-muutostyot) *(kohta Ullakkorakentaminen)*

**2. Onko suojeltujen rakennusten sisäpihalle mahdollista tehdä asuntokohtaisia parvekkeita?**

*Harkinta tehdään kuten edellisen kohdan vastauksessa.*

*ELY-keskus on esittänyt asemakaavoituksen aloituskokouksessa, että suojeltuihin rakennuksiin ei sallittaisi uusia parvekkeita. Tämä on lähtökohtana asemakaavamuutokselle.*

*Hankkeeseen ryhtyvän on mahdollista silti esittää ratkaisuita omalla riskillään. Suunnitteluratkaisut arvioidaan osana rakennuslupaprosessia.*

**3. Asumiskäyttöön muutettavien suojeltujen rakennusten pysäköinti. Kilpailuohjelman kohdassa 4.5 mainitaan, että kaupungin ohjeen mukaan autopaikkoja ei vaadita, ellei niitä ole vaadittu alkuperäisenä rakennusajankohtana**

**- Onko vaadittu alkuperäisenä rakentamisaikana?**

*Suojellut rakennukset ovat valmistuneet vuosina 1924-1931, jolloin autopaikkoja ei ole vaadittu asuinrakennuksille. Kaupunkiympäristölautakunnan linjauksen mukaisesti (kokous 17.12.2024) asemakaavoitus ei tule edellyttämään autopaikkojen laskentaohjeen mukaisia pysäköintipaikkoja Hangonkadun korttelille. Hangonkadun varteen (tontille) on kuitenkin esitetty 9 kpl autopaikkaa korttelin asukkaiden käyttöön. Pysäköintipaikkoja ei tule toteuttaa muualle katualueella tai korttelin sisäpihalle. Mikäli hanke haluaa toteuttaa enemmän pysäköintipaikkoja kuin kaavoitus vaatii, tulee ne ratkaista rakenteellisena pysäköintinä uudisrakennukseen integroidulla ratkaisulla, esimerkiksi uudisrakennukseen sijoitettavaan katutason autotalliin.*

**4. Kilpailuohjelman mukaan uudiskohteelle ei ole myöskään autopaikkavaatimuksia? OAS esityksessä pysäköintilaitos esitetty uudisrakennuksen kellariin.**

*Kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt 17.12.2024 (§ 731), että korttelin osalta poistetaan velvoittava autopaikkanormi. Tontilla on mahdollista järjestää maan tasoon 9 autopaikkaa ja integroituna uudisrakennukseen. Ks. edellinen kysymys.*

**5. Tarjouslomake:**

**- Onko kohta 1 pakollinen?**

*Kyllä.*

**- Millä tavalla tarjouslomakkeen kohta 1 huomioidaan lomakkeen kohdassa 2 ja erityisesti kohdassa 2.1?**

*On tarjoajan harkinnassa, minkä verran he tarjoavat suojeltujen rakennusten rakennusoikeudesta, rakennuksille asetettu kiinteä hinta huomioiden.*

**- Mitä neliömäärää uudisrakennuksen osalla tässä vaiheessa käytetään aritmeettisen keskiarvon laskennassa (min-max ero 900m2)?**

*Hintakilpailun ratkaisuperuste on kohdassa 2 tarjottava yksikköhinta €/k-m2. Tämän mainitun yksikköhinnan tulee muodostua suojeltujen rakennusten ja uudiskohteen asuinrakennusoikeuksien keskiarvona. Uudiskohteen lopullinen kerrosala ei ole kilpailuvaiheessa vielä tiedossa, joten tarjoajan tulee käyttää laskennassaan sopivaksi katsomaansa arviota kerrosalasta.*

*Hintakilpailun ratkaisuperusteena ei ole tulevaan kerrosalaan pohjautuva kokonaishinta vaan asuinrakennusoikeudesta tarjottava yksikköhinta €/k-m2, joka on sama, riippumatta siitä minkä laajuiseksi uudiskohde suunnitteluratkaisun myötä lopulta muodostuu.*

*Tontin kokonaishinta muodostuu, kun suunnitteluratkaisun laajuus ja tämän myötä rakennusoikeuden määrä on tiedossa.*

**6. Onko ostajalla oikeus purkaa (suojeltuja rakennuksia koskeva) ensivaiheen maanvuokrasopimus samassa yhteydessä ja samoilla perusteilla kuin rakennuksen kauppakirja on purettavissa?**

*Kyllä.*

**7. Onko ostajalla oikeus purkaa suojeltujen rakennusten kauppakirja ja sitä koskeva ensivaiheen maanvuokrasopimus myös sillä perusteella, että uudisrakentamista koskeva asemakaavanmuutos ei toteudu / sitä koskeva päätöksenteko viivästyy tai kaavan lainvoimaistuminen viivästyy? Hintatarjous annetaan kokonaisuudesta, jolloin olisi perusteltua pystyä irtaantumaan myös suojelluista rakennuksista, jos kaavamuutos ei toteudu.**

*Ostajalla on oikeus purkaa rakennusten kauppa, mikäli rakennusten käyttötarkoituksen muutoksen edellyttämä poikkeamismenettely tai asemakaavanmuutos eivät tulisi lainvoimaisiksi.*

*Mikäli suojelluille rakennuksille myönnetään asemakaavasta poikkeaminen käyttötarkoituksen muuttamiseksi ennen uudiskohteen asemakaavamuutosta, ei asemakaavamuutoksen viivästys/voimaantulon estyminen enää olisi peruste rakennusten kaupan purulle.*

**8. Ymmärrämmekö oikein, että mikäli kaupunki ja korkeimman tarjouksen tekijä eivät pääse neuvotteluissa sopimukseen esisopimuksen ehdoista, myös korkeimman tarjouksen tekijällä on oikeus seuraamuksitta luopua hankkeesta?**

*Korkeimman yksikköhinnan tarjouksen tekijän kanssa käydään jatkoneuvottelut maanvuokrauksen ja rakennusten kaupan yksityiskohtaisten ehtojen sopimiseksi. Merkittävät poikkeamat tarjouspyynnöstä ilmeneviin ehtoihin eivät ole mahdollisia. Mikäli jatkoneuvotteluiden tuloksena ei päästäisi sopimukseen, voi tarjouksen tekijä vetäytyä. Kaupunki pidättää tällöin oikeuden siirtyä jatkoneuvotteluun seuraavaksi parhaan tarjouksen jättäneen kanssa.*

**9. Voidaanko rakennusten kauppakirjaan määritellä ”Purkava ehto” -kohtaan tarkemmin rakennusten käyttötarkoituksen muutoksen edellyttämä poikkeamismenettely ja asemakaavan muutos?**

*Kohta voidaan määritellä tarkemmin osana jatkoneuvotteluita, kun tiedossa on, että kumpaa kautta ja millä aikataululla kehittäjän on tarkoitus lähteä edistämään käyttötarkoituksen muutosta.*

**10. Haetaanko suojeltujen rakennusten käyttötarkoitusmuutosta poikkeamispäätöksenä vai asemakaavamuutoksena?**

*Vuokraaja käynnistää harkintansa mukaan tontin 12382/7 käyttötarkoituksen muuttamisen asuinkäyttöön joko poikkeamismenettelyllä lainvoimaisesta asemakaavasta tai osana koko kilpailualuetta koskevaa asemakaavamuutosta.*

*Poikkeamispäätöksen nojalla rakentamislupaa hakiessa ei voida enää hakea muita vähäisiä poikkeamisia, vaan kaikki tulisi olla käsitelty poikkeamispäätöksessä. Eli myönnetty poikkeaminen ei saa johtaa muista asemakaavan tai rakentamisen määräyksistä poikkeamiseen. Suunnitelmat on siis käytännössä oltava melko pitkälle tutkittu jo poikkeamista hakiessa.*