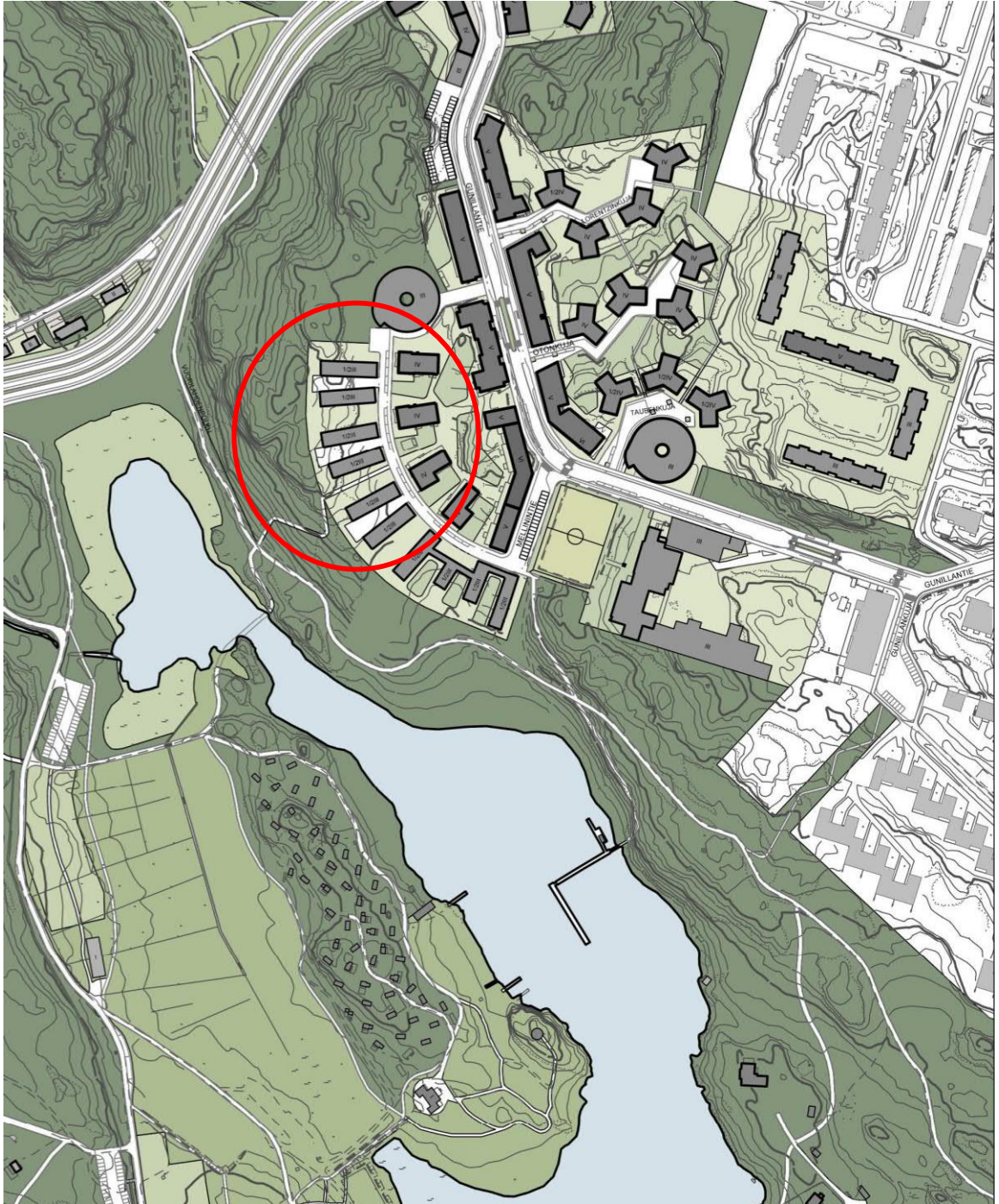


## KRUUNUVUORENRANNAN GUNILLANKALLION ASUNTOTONTTIA

## 49090/1 KOSKEVA HINTAKILPAILU



Kuva: Asemakaavoitus

Tuukka Toropainen  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

## Sisältö

1. Tarjouskilpailusta yleisesti .....	2
2. Kilpailun kohteen tiedot.....	2
2.1 Asemakaava- ja tonttitiedot.....	2
2.2 Maaperä.....	3
2.3 Rakennettavuusselvitys.....	3
2.4 Kunnallistekniikka.....	3
2.5 Rakennus- ja muut jätteet sekä vanhat rakenteet .....	3
2.6 Maanalaiset hankkeet .....	3
2.7 Johtotiedot ja johtosiirrot .....	4
2.8 Rasitteet ja yhteisjärjestelyt.....	4
2.9 Rakentamistapaohje .....	5
3. Kilpailun kohteen toteuttaminen.....	5
3.1 Yleistä toteutuksesta .....	5
3.2 Rakennusten energiatehokkuus.....	6
4. Alueelliset yhtiöt.....	7
4.1 Palveluyhtiö.....	7
4.2 Jäteyhtiö.....	7
4.3 Pysäköintiyhtiö .....	7
5. Ostotarjous .....	7
5.1 Tarjousaika ja tarjousten jättäminen.....	7
5.2 Tarjouksen sisältö .....	8
5.3 Tarjousajan jatkaminen ja tarjouspyynnön muuttaminen .....	8
5.4 Tarjousten avaaminen ja voittajan valinta .....	8
5.5 Tarjouksen hylkääminen .....	9
6. Tontin luovutus .....	9
6.1 Kiinteistökaupan esisopimus .....	9
6.2 Tontin lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten.....	10
6.3 Kiinteistönkauppa, kauppahinta sekä omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen.....	11
6.4 Muut noudatettavat ehdot.....	11
6.5 Vuokratonttimalli.....	12
7. Tarjouspyynnön täydentäminen.....	12
8. Hankekohtaiset lisäehdot.....	12
8.1 Ilmoitus maaperän puhtaudesta .....	12
8.2 Alueelliset lisäehdot .....	13
8.2.1 Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä.....	13
8.2.2 Alueellinen palveluyhtiö.....	14
8.2.3 Valotaide .....	15
8.2.4 Elinkelpoisen puuston säilyttäminen .....	15
8.2.5 Työmaa-aidat ja visuaalinen ilme .....	15
8.2.6 Rakentamisen logistinen ohjaus.....	16
8.2.7 Yhteismarkkinointi .....	16
8.2.8 Yhdyskuntateknisen huollon jakokaapit, muuntamotilat ja katuvalaisimien kiinnittäminen .....	17
8.3 Asemakaavatiedot ja asemakaavan tavoitteet .....	17
8.4 Pysäköinnin järjestäminen.....	17
8.5 Arkkitehtuurikilpailun järjestäminen .....	17
8.6 Kruunusillat .....	18
Liitteet.....	18

## 1. Tarjouskilpailusta yleisesti

Helsingin kaupunki myy avoimella tarjouskilpailulla Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49090 tontin 1. Tarjouksen kilpailun kohteena olevan tontin osalta voi antaa joko yksin tai yhteenliittymänä.

Kaupunki myy tehtyjen ostotarjousten perusteella kilpailun kohteena olevan tontin korkeimman kauppahinnan tarjonneelle. Lisäksi tarjoajalla on oltava käytettävissään kohteen rakentamisen edellyttämä tekninen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset hankkeen toteuttamiseksi. Tarjoajan yleinen kelpoisuus arvioidaan kilpailun päättymishetken mukaan.

Ostotarjous on tehtävä tarjouspyynnön ohjeiden mukaisesti. Tarjouksen tekemisestä ei makseta mitään korvausta eikä ehdollisia ostotarjouksia hyväksytä.

Kaupunki pidättää itsellään oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt ostotarjoukset. Kaupunki ei vastaa mistään tarjoajille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kaupunki päättää hylätä kaikki ostotarjoukset tai ostotarjouksen hyväksymistä koskeva päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai sen hyväksyminen tai lainvoimaistuminen viivästyy tai estyy.

Jäljempänä ostotarjouskilpailun voittajasta käytetään nimitystä ”Ostaja” ja kilpailun järjestäjistä Helsingin kaupungista nimitystä ”Kaupunki”

## 2. Kilpailun kohteen tiedot

Kilpailun kohteena on Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo, Gunillankallio) korttelin 40090 tontti 1.

### 2.1 Asemakaava- ja tonttitiedot

Alueella on voimassa asemakaava ja asemakaavan muutos nro 11 888.

Asemakaavakartta määräyksineen on tarjouspyynnön liitteenä 4.

Lisätietoja asemakaavasta:

Kaupunkiympäristön toimiala, asemakaavoitus (ks. yhteyshenkilöt liitteestä 14).

Kilpailun kohteena oleva tontti on lohkottu ja merkitty kiinteistörekisteriin. Kaupunki on suorittanut tontin lohkomiskustannukset, eikä veloita niitä Ostajalta. Tontin tiedot ovat seuraavat:

Kortteli	Tontti	Osoite	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	Rakennusoikeus (k-m <sup>2</sup> )	Käyttötarkoitus
49090	1	Mellinintie 10	7 243 m <sup>2</sup>	4 000	A

## **2.2 Maaperä**

Maaperän osalta noudatetaan, mitä jäljempänä kohdassa hankekohtaiset lisäehdot on todettu.

## **2.3 Rakennettavuus selvitys**

Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun maa- ja kallioperä-yksikkö (ent. kiinteistöviraston geotekninen osasto) on laatinut tontista liitteenä 6 olevan rakennettavuus selvityksen.

Selvityksen pohjatutkimustiedot eivät riitä yksityiskohtaiseen pohjarakennussuunnitteluun, mistä johtuen Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suorittamaan tontin yksityiskohtaisen pohjatutkimuksen maaperän laadun ja kantavan pohjakerroksen sijainnin selvitystä sekä perustamistapojen yksityiskohtaista suunnittelua varten. Ostaja vastaa Tontin perustamistavan valinnasta.

Lisätietoja maaperästä ja perustamistavasta on mahdollista tiedustella maa- ja kallioperä -yksiköltä, puh. (09) 310 13010.

## **2.4 Kunnallistekniikka**

Mellinintie on rakennettu (ensimmäiseen asfalttikerrokseen asti) ja tontille on mahdollista päästä. Kilpailun kohteena oleva tontti on liitettävissä alueella olevaan kunnallistekniikkaan. Ostaja vastaa kustannuksellaan rakennusten liittämistä kunnallistekniisiin verkostoihin. Liittymisessä noudatetaan voimassa olevia liittymis- sekä muita mahdollisia myynti-, toimitus- tai vastaavia ehtoja. Ostaja on velvollinen tarkastamaan mainittujen ehtojen voimassaolon ja sisällön. Liittymis- ja muiden mahdollisten ehtojen mukaiset velvoitteet ja liittymismaksut kuuluvat Ostajalle.

## **2.5 Rakennus- ja muut jätteet sekä vanhat rakenteet**

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

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

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

## **2.6 Maanalaiset hankkeet**

Kaupungilla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta pitää ja toteuttaa tontille maanalaisia hankkeita sekä käyttää, ylläpitää ja uudistaa niitä edellyttäen,

etteivät nämä estä eivätkä rajoita tontin asemakaavan eivätkä tämän tarjouspyynnön mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

Ostaja on velvollinen hankkeen suunnittelussa huomioimaan tontilla tai sen ympäristössä olevat, asemakaavassa tai muutoin tontille tai sen ympäristöön toteutettavaksi osoitetut maanalaiset hankkeet siten, ettei hankkeesta aiheudu niille haittaa, vahinkoa eikä vaaraa.

## **2.7 Johtotiedot ja johtosiirrot**

Käytettävissä olevien tietojen mukaan tontilla ei sijaitse käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä ja laitteita tai vastaavia. Ostaja on mainitusta huolimatta velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista (kaupunkimittaushuolto, johtotietopalvelu, puhelin 310 31940 tai [johtotietopalvelu@kmo@hel.fi](mailto:johtotietopalvelu@kmo@hel.fi)).

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mahdollisten kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden tai vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen tontilla. Mikäli alueen asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö edellyttää mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, Ostaja on velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämisestä johtojen omistajien kanssa. Lisäksi Ostaja on velvollinen sopimaan Kaupungin kanssa johtosiirtojen tilaamisesta ja siirroista aiheutuvista kustannuksista. Johtosiirtoehdot määrittelee johtojen omistaja.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista joita Ostajan hankkeelle saattaa aiheutua tontilla sijaitsevien johtojen siirroista.

## **2.8 Rasitteet ja yhteisjärjestelyt**

Ostaja on velvollinen tontin osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien ja/tai yleisten alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia asioita, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskeva rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestelemään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate).

Yleisten alueiden osalta Ostaja on velvollinen sopimaan tontin toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun kanssa. Sijoitusluvista ja muista vastaavista luvista Ostaja on velvollinen sopimaan kaupunkiympäristön toimialan alueidenkäyttö ja -valvonta yksikön kanssa.

Kaupunki ei vastaa mistään rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksista aiheutuvista velvoitteista, vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, ellei erikseen nimenomaisesti ole toisin sovittu.

Kaupunki varaa oikeuden korvauksetta sisällyttää tontin kauppakirjaan sekä laadittaviin rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukseen kaupunkia palvelevat tai sitä varten perustettavat rasitteet.

## **2.9 Rakentamistapaohje**

Ostaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 5 olevaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.11.2010 (416 §) hyväksymää Gunillankallion julkisten alueiden yleissuunnitelmaa ja rakentamistapaohjetta sekä sitä, mitä tässä tarjouspyynnössä on todettu kilpailun kohteena olevan tontin rakentamisesta.

Ostaja on lisäksi velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun laatimaa toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (ohje on viimeksi päivitetty 7.11.2017), ellei Kaupungin kanssa toisin sovita tai Kaupunki toisin määrää.

## **3. Kilpailun kohteen toteuttaminen**

### **3.1 Yleistä toteutuksesta**

Kilpailun kohteena oleva tontti toteutetaan ostajan kokonaisvastuuperiaatteella. Ostaja on siten velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan mm. tontin suunnittelusta, rakentamisesta, markkinoinnista, rahoituksesta, asuntojen myynnistä/vuokrauksesta sekä näiden vaatimien lupien hankinnasta, sopimusten laatimisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan tontin kokonaisuudessaan täysin valmiiksi tämän tarjouspyynnön, kiinteistökaupan esisopimuksen ja kauppakirjan mukaisesti hyvää rakennuttamistapaa noudattaen.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan tontille vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja. Tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 h-m<sup>2</sup>. Erittäin painavasta suunnittelusta johtuvasta syystä Kaupunki voi myöntää tähän määräykseen poikkeuksen.

Ostaja on velvollinen toteuttamaan tontin ja sille rakennettavat rakennukset täysin valmiiksi kahden (2) vuoden kuluessa kiinteistön kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Lisäksi Ostaja on velvollinen osaltaan koordinoimaan tontin rakentamisen yhdessä ympäröivien kiinteistöjen ja yleisten alueiden kanssa siten, ettei tontin rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden tonttien eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

Tontin suunnittelu on tehtävä yhteistyössä Kruunuvuorenrannan aluerakentamisprojektin kanssa.

Ostaja on velvollinen selvittämään Helsingin Sähköverkko Oy:ltä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut- kuntayhtymältä sekä Helsingin seudun liikenteeltä näiden tahojen mahdolliset tilatarpeet (esim. muuntamot ja jakokaapit) tontilla ennen tämän tarjouspyynnön kohdan 8.5 mukaisen arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämistä sekä huomioimaan nämä hankkeen suunnittelussa.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki kohteen toteuttamiseksi tarvittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Ostaja on velvollinen noudattamaan mainittujen lupien ehtoja ja määräyksiä, voimassa olevan asemakaavan määräyksiä ja muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Ostaja vastaa kustannuksellaan kaikista tontin toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeen toteutuksen valvonnasta.

### 3.2 Rakennusten energiatehokkuus

Tontille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Asuinkerrostalojen tulee täyttää B<sub>2018</sub>-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi, ellei Kaupunki erittäin painavasta Ostajasta riippumattomasta syystä toisin päättä. Lisäksi noudatetaan seuraavaa:

Ostaja on velvollinen viimeistään tontin rakennuslupaa hakiessaan esittämään maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle tontille rakennettavia rakennuksia koskevat energiatodistukset tai muut rakennusten energiatehokkuutta osoittavat maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun hyväksymät selvitykset.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli Ostajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kaupunkiympäristölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

Ostaja on velvollinen viimeistään hakiessaan tontin ostamista esittämään maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle tontille rakennettavia rakennuksia koskevat energiatodistukset tai muut rakennusten energiatehokkuutta osoittavat maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun selvitykset.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli Ostajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kaupunkiympäristölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

#### 4. Alueelliset yhtiöt

##### 4.1 Palveluyhtiö

Alueella ei toimi palveluyhtiötä, jonka osakkeenomistajaksi kilpailun kohteena oleva tontti/ostaja on velvollinen ryhtymään.

Alueella toimii tai sinne tullaan perustamaan palveluyhtiö, jonka osakkeenomistajaksi kilpailun kohteena oleva tontti/Ostaja on velvollinen ryhtymään. Lisätietoja palveluyhtiöstä ja osakkeenomistajaksi ryhtymisestä ilmenee kohdassa hankekohtaiset lisäehdot.

##### 4.2 Jäteyhtiö

Alueella ei toimi jäteyhtiötä, jonka osakkeenomistajaksi kilpailun kohteena oleva tontti/Ostaja on velvollinen ryhtymään, eikä ole alueellista jätteen putkikeräysjärjestelmää, johon tontti/rakennukset tulee liittää.

Alueella toimii tai sinne tullaan perustamaan jäteyhtiö, jonka osakkeenomistajaksi kilpailun kohteena oleva tontti/Ostaja on velvollinen ryhtymään. Lisätietoja jäteyhtiöstä ja osakkeenomistajaksi ryhtymisestä sekä tonttien/rakennusten liittämismenettelyistä jätteen putkikeräysjärjestelmään ilmenee kohdassa hankekohtaiset lisäehdot.

##### 4.3 Pysäköintiyhtiö

Alueella ei toimi pysäköintiyhtiötä, jonka osakkeenomistajaksi kilpailun kohteena oleva tontti/Ostaja on velvollinen ryhtymään.

Alueella toimii tai sinne tullaan perustamaan pysäköintiyhtiö, jonka osakkeenomistajaksi kilpailun kohteena oleva tontti/Ostaja on velvollinen ryhtymään. Lisätietoja pysäköintiyhtiöstä ja osakkeenomistajaksi ryhtymisestä ilmenee kohdassa hankekohtaiset lisäehdot.

#### 5. Ostotarjous

##### 5.1 Tarjousaika ja tarjousten jättäminen

Tarjousaika alkaa, kun kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt tarjouskilpailun järjestämisestä ja tarjouskilpailu ilmoitetaan alkavaksi



maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun internetsivuilla. Tarjousaika päättyy 31.5.2018 klo 15, jolloin tarjousten tulee olla perillä jäljempänä mainitussa osoitteessa, ellei tarjousajan jatkamisesta muuta johdu.

Tarjoukset osoitetaan Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle sekä toimitetaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asiakaspalveluun joko postitse osoitteeseen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit-yksikkö, PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI tai käyntiosoitteeseen Sörnäistenkatu 1.

Tarjoukset tulee toimittaa suljetuissa kuorissa. Kuoriin on kirjattava merkintä ”*Gunillankallion hintakilpailu, tontti 49090/1*”.

## **5.2 Tarjouksen sisältö**

Tarjoukset tulee tehdä liitteenä 7 olevaa ostotarjouslomaketta käyttäen. Tarjoukseen on merkittävä kaikki lomakkeessa pyydyt tiedot. Tarjoukset ovat ilman erillistä mainintaa voimassa 31.8.2018 saakka.

## **5.3 Tarjousajan jatkaminen ja tarjouspyynnön muuttaminen**

Kaupunki voi päättää tarjousajan jatkamisesta. Mikäli tarjousaika päätetään jatkaa, ilmoitetaan tästä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun Internet-sivuilla viimeistään 17.5.2018.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu voi lisäksi päättää tarjouspyynnön muuttamisesta tarjousajan kuluessa. Tarjouspyynnön muutoksista ilmoitetaan niin ikään maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun Internet-sivuilla viimeistään 17.5.2018.

## **5.4 Tarjousten avaaminen ja voittajan valinta**

Tarjousajan päätyttyä Kaupunki järjestää tarjousten avaustilaisuuden, josta laaditaan pöytäkirja.

Tarjous on sitova sen jälkeen, kun se on tarjousten avaustilaisuudessa avattu.

Sitovuudella tarkoitetaan tässä tarjouksen sitovuutta kiinteistökaupan esisopimuksen tekemiseen, mikäli kun tarjotut ehdot ovat tämän tarjouspyynnön mukaiset.

Tarjouskilpailun ratkaisuperusteena on kilpailun kohteena olevasta tontista tarjottu enimmäishinta. Kaupunki myy tehtyjen ostotarjousten perusteella tontin korkeimman hinnan tarjonneelle. Tontti myydään tarjouksesta ilmenevällä hinnalla. Kaupungilla on kuitenkin oikeus pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli korkein tarjottu enimmäishinta ei vastaa Kaupungin näkemyksen mukaan tontin käypää arvoa.

Lisäksi edellytetään, että tarjoajalla on oltava käytettävissään kohteen rakentamisen edellyttämä tekninen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset hankkeen toteuttamiseksi. Tarjoajan on esitettävä selvitys mainituista seikoista Kaupungille kahden viikon kuluessa pyynnöstä. Kaupunki voi hylätä tarjouksen tarjoajan yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella.

Mikäli kaksi tai useampi yleiset kelpoisuusehdot täyttänyttä tarjoajaa esittää yhtä suuren ostotarjouksen kilpailun kohteena olevasta tontista, näille tahoille annetaan mahdollisuus tarkistaa ostotarjoustaan viikon kuluessa kohdassa 5.1 mainitun tarjousajan päättymisestä. Mikäli tämän jälkeen tarjoukset/tarkistetut tarjoukset ovat edelleen samansuuruiset, Ostajan valinta suoritetaan arpomalla.

Mikäli tarjouskilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää tarjousta, Kaupunki pidättää itsellään 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.

## 5.5 Tarjouksen hylkääminen

Kaupungilla on oikeus hylätä ostotarjous jos:

- Tarjoajalla on luottohäiriömerkintä, ja/tai
- Tarjoaja ei ole täyttänyt osakeyhtiölain ja kirjanpitolain mukaisia velvoitteitaan tai tarjoaja on laiminlyönyt vero-, sosiaaliturva-, eläkevakuutus- taikka muiden vastaavien yhteiskunnallisten maksujen tai velvoitteiden suorittamisen ja/tai
- Tarjoaja on rikkonut verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita tai syyllistyy näiden rikkomiseen.

Mikäli tarjoajan kotipaikka on muu kuin Suomi, noudatetaan yhteiskuntavelvoitteiden ynnä muiden täyttämistä koskevien vaatimusten osalta soveltuvin osin sitä mitä edellä on todettu.

Velvoitteiden toteamiseksi korkeimman ostotarjouksen tehnyt on velvollinen toimittamaan Kaupungille kahden viikon kuluessa pyynnöstä todistuksen edellä mainittujen yhteiskunnallisten maksujen ja velvoitteiden tai muiden vastaavien maksujen suorittamisesta, luottokelpoisuustodistuksen ja verovelkatodistuksen.

Tarjoajan kelpoisuus arvioidaan kilpailun päättymishetken tilanteen mukaan. Yksittäisen tarjoajan ja useamman tarjoajan muodostaman ryhmän kelpoisuusarviointi voidaan suorittaa kokonaisarviointina.

Kaupungilla on oikeus hylätä tarjous, mikäli tarjoaja ei täytä tässä tarjouspyynnössä asetettuja edellytyksiä.

Kaupungilla on kaikissa tapauksissa seuraamuksitta oikeus hylätä kaikki tarjoukset. Kaupunki ei vastaa mistään tarjoajille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Kaupunki päättää hylätä ostotarjouksen/ostotarjoukset.

## 6. Tontin luovutus

### 6.1 Kiinteistökaupan esisopimus

Helsingin kaupunki tekee tontista korkeimman ostotarjouksen tehneen kanssa tarjousten avauspöytäkirjan allekirjoittamisen jälkeen maakaaren

muotomääräysten mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen. Mainittu esisopimus on allekirjoitettava viimeistään kahden (2) kuukauden kuluttua siitä, kun Kaupungin toimivaltainen toimielin on tehnyt päätöksen ostotarjouksen hyväksymisestä. Korkeimman ostotarjouksen tehnyt voi tehdä kiinteistökaupan esisopimuksen myös perustettavan ja/tai määräämänsä yhtiön lukuun.

Kaupungilla ei ole velvollisuutta myydä tonttia tarjouskilpailun voittajalle, mikäli voittaja ei noudata tämän tarjouspyynnön ja/tai kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja.

Malli kiinteistökaupan esisopimusluonnoksesta on liitteenä 13. Tarjouspyynnön ja esisopimusluonnoksen ollessa keskenään ristiriitaisia, noudatetaan ensisijaisesti sitä, mitä esisopimusluonnoksessa on todettu.

Ostaja on velvollinen luovuttamaan esisopimuksen ehtojen noudattamisen vakuudeksi kaupungille käsirahan, joka on suuruudeltaan 10 % tontin kauppahinnasta. Käsiraha luovutetaan Kaupungille esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä ja käsiraha lasketaan osaksi tontin lopullista kauppahintaa.

Esisopimuksessa Ostaja sitoutuu allekirjoittamaan kauppakirjan viipymättä sen jälkeen, kun esisopimuksessa todetut tontin luovuttamisen edellytykset ovat täyttyneet. Esisopimuksen mukaan lopullinen kauppakirja on kuitenkin allekirjoitettava viimeistään 31.12.2020, ellei tässä tarjouspyynnössä ole muuta todettu tai Kaupunki myönnä Ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä määräaikaan pidennystä.

## **6.2 Tontin lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten**

Kaupunki voi ennen myyntiä vuokrata kilpailun kohteena olevan tontin kilpailun voittaneelle lyhytaikaisella vuokrasopimuksella rakennusluvan hakemista varten. Päätöksen lyhytaikaisesta vuokrauksesta tekee Kaupungin toimivaltainen viranhaltija. Mikäli lyhytaikainen vuokraus tehdään, vuokrasopimus on voimassa 12 kuukautta, ja Kaupunki perii kertasuorituksena koko vuokra-ajalta kahden kuukauden maanvuokran. Mikäli tontti vuokrataan samalla maanrakennustöiden suorittamista varten, vuokraa peritään jokaiselta kuukaudelta muutoin noudattaen mainittuja periaatteita.

Maanvuokran määrä lasketaan tontin asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden ( $k\text{-m}^2$ ) mukaan käyttäen perusteena ostotarjouksessa tarjottua rakennusoikeuden yksikköhintaa (euroa/ $k\text{-m}^2$ ). Tontin vuosivuokra on 4 % edellä mainitun mukaisesti määräytyvästä tontin laskennallisesta hinnasta.

Tontin lyhytaikaisessa vuokraamisessa noudatetaan muutoin Kaupungin tavanomaisia vuokrausehtoja ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontin-palvelun asuntontit-tiimin päällikön päättämiä lisäehtoja.

### 6.3 **Kiinteistönkauppa, kauppahinta sekä omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen**

Kiinteistönkauppaa koskevan päätöksen tekee kaupungin hallintosäännön ja kauppahinnan suuruuden perusteella määräytyvä toimivaltainen toimielin tai viranhaltija.

Kaupanteossa noudatetaan voittaneessa hyväksytyssä tarjouksessa tarjottua kauppahintaa. Mikäli Kaupunki myöntää Ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä kaupan tekemiseen lisäaikaa, kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi 1.1.2021 alkaen kaupantekopäivään saakka kolmen (3) % suuruisen vuotuisen koron mukaan.

Kauppahinta tai edellä mainituin tavoin tarkistettu kauppahinta maksetaan kaupantekotilaisuudessa. Omistusoikeus- ja hallintaoikeus tonttiin siirtyvät Ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin, kun tontin kauppahinta tai tarkistettu kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu, ellei esisopimuksen ehdoista muuta johdu.

Mikäli kaupan kohteena olevalle tontille toteutettava asuinrakennusoikeus ylitetään asemakaavaan merkitystä, kauppahintaa peritään myös ylityksen osalta tarjottujen kiinteiden rakennusoikeuden nykyarvoa vastaavien yksikköhintojen mukaan. Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen on voimassa siitä lähtien, kun tontin esisopimus on allekirjoitettu, siihen saakka kun tontille myönnetyn ensimmäisen rakennusluvan mukaiset rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytyt käyttöön otettavaksi.

### 6.4 **Muut noudatettavat ehdot**

Esisopimukseen ja kauppakirjaan tullaan sisällyttämään tässä tarjouspyynnössä ja tarjouspyynnön liitteissä mainittuja ehtoja.

Kaupunki ei vastaa Ostajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, kuten esimerkiksi suunnittelukuluista, mikäli Kaupungin toimivaltainen viranomaisen ei aikanaan päättä myydä tonttia liitteenä olevan esisopimuksen mukaisten luovuttamisen edellytysten jäätyä täyttymättä. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli tontin myyntiä koskeva päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai sen hyväksyminen tai lainvoimaistuminen viivästyy tai estyy.

Kaupan kohteena olevan tontin esisopimukseen ja kauppakirjaan sisällytetään ehtojen noudattamisen turvaamiseksi Ostajalle velvollisuus suorittaa kaupungille mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään 10 % kauppahinnasta.

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan kauppahinnan perusteena ollutta kerrosalaa enemmän pääkäyttötarkoitusten mukaista kerrosalaa. Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamispäätöksen tai kaavamutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita. Mikäli poikkeamispäätökseen tai asemakaavan muutokseen merkitty rakennusoikeus

on korkeampi kuin rakennuslupaan merkitty rakennusoikeus, Kaupungilla on oikeus periä kaikissa eri tilanteissa lisäkauppahintaa poikkeamispäätökseen tai asemakaavan muutokseen merkityn korkeamman rakennusoikeuden mukaan.

Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen esittämään kuukauden kuluessa kohteen rakennusluvan, poikkeamispäätöksen tai kaavamuutoksen lainvoimaiseksi tulosta selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta, poikkeamispäätöksestä tai kaavamuutoksesta ilmenevästä rakennusoikeuden määrästä sekä mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta.

Muilta osin kunkin tontin luovutuksessa noudatetaan Kaupungin kiinteistöjen myynnissä tavanomaisesti noudattamia luovutusehtoja sekä toimivaltaisen toimielimen tai viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

#### **6.5 Vuokratonttimalli**

Mallissa tontti myydään Ostajasta erilliselle sijoittajataholle, joka vuokraa tontin perustettavalle asunto-osakeyhtiölle. Asukkaille tarjotaan mahdollisuus lunastaa tontti asuntokohtaisesti itselleen. Mikäli kilpailun kohteena oleva tontti toteutetaan valinnaisella vuokratonttimallilla, kaupunki varaa itselleen oikeuden tehdä sopimukseen tarpeelliseksi katsomansa muutokset tästä tarjouspyynnöstä ja sen liitteistä riippumatta.

#### **7. Tarjouspyynnön täydentäminen**

Kaupunki varaa oikeuden täydentää tarjouspyyntöä tarjousajan kuluessa. Tarjouspyynnön täydennykset julkaistaan ainoastaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun internetsivuilla ([www.hel.fi/kv/tontti](http://www.hel.fi/kv/tontti)).

#### **8. Hankekohtaiset lisäehdot**

##### **8.1 Ilmoitus maaperän puhtaudesta**

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

Mikäli tontilla ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu). Kaupunki korvaa Ostajalle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu Kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyiden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Edellä mainittu Kaupungin korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on asti, kun kaikki tontille rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 11888 ja kauppakirjan käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran

viranomaisen toimesta hyväksytyt käyttönotettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

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

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

## **8.2 Alueelliset lisäehdot**

### **8.2.1 Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä**

Kruunuvuorenrannan alueella toimii alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmästä huolehtiva Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy (jäljempänä myös jäteyhtiö). Ostaja on velvollinen järjestämään kaupan kohteeseen rakennettavien rakennusten jätteen keräyksen (tämän hetkisten tietojen mukaan sekajäte, biojäte, paperi ja pienkartonki) mainitulla putkikeräysjärjestelmällä, ellei kaupunki muuta päätä.

Ostaja on jätteen keräyksen järjestämistä varten velvollinen kytkemään kaupan kohteeseen rakennettavat rakennukset po. järjestelmään ja ryhtymään Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n osakkeenomistajaksi kaupungin ja jäteyhtiön toimesta vahvistettujen periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti (Kustannusarvio noin 60 e/k-m<sup>2</sup>, alv. 0%). Jäteyhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei Kaupunki muuta päätä.

Jäteyhtiö kattaa järjestelmän toteuttamisesta aiheutuvat investointikulut osakemerkinnöistä saatavin maksuin. Merkintämaksu muodostuu perusmaksusta ja kiinteistökohtaisesta maksusta. Perusmaksulla katetaan putkikeräysjärjestelmän yleisistä osista (jäteasema ja runkoverkosto) ja kiinteistökohtaisella maksulla (lisäosa) kiinteistölle asennettavasta laitteistosta (syöttöasema ja kiinteistöputki ym.) aiheutuvat investointikustannukset.

Ellei jäteyhtiö toisin määrää, Ostaja tai sen perustama yhtiö on velvollinen tontin osalta allekirjoittamaan putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen jäteyhtiön kanssa viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa tontin kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisesta.

Jäteyhtiön osakkaaksi ryhtyminen tapahtuu tontin omistajan hakemuksesta viimeistään jäteyhtiön määräämänä ajankohtana. Liittyminen tapahtuu pääsääntöisesti viimeistään kolmen (3) kuukauden tonttia koskevan kiinteistökaupan allekirjoittamisesta. Lisäksi Ostaja on velvollinen tekemään jäteyhtiön kanssa erillisen käyttösopimuksen, jonka perusteella jäteyhtiö perii järjestelmän käyttökustannukset ja määrää käyttöehdot. Käyttösopimus tulee tehdä jäteyhtiön määräämänä ajankohtana, mutta kuitenkin ennen kuin järjestelmä otetaan tontilla käyttöön.

Kaupungilla ja jäteyhtiöllä on oikeus määrätä tonttia palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta. Ostaja on velvollinen korvauksetta salliman alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien syöttö- tai keräyspisteiden, putkien, johtojen, laitteiden tai muiden vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen tontilla ja tarvittavilta osin sille rakennettavissa rakennuksissa ja rakenteissa. Edelleen Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön tonteillaan. Siltä osin kuin jätehuoltoa ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätehuolto järjestetään Kaupungin määräämällä tavalla.

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, Ostaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan tontin jätteen keräyksestä väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Kaupunki ja jäteyhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Suunnittelu- ja toteutus sopimusmalli, merkintä sopimusmalli, osakassopimusmalli ja käyttösopimusmalli ovat tämän tarjouspyynnön liitteinä nro 8-11.

### 8.2.2 Alueellinen palveluyhtiö

Gunillankallion alueella toimii Kruunuvuorenrannan alueellinen palveluyhtiö Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy (jäljempänä myös palveluyhtiö). Alueellinen palveluyhtiö on perustettu asemakaavaan merkittyjen yhteispihatonttien, alueellisten pysäköintilaitosten ja/tai autopaikkatonttien, yhteiskerhotilojen ja alueportaalien sekä muiden mahdollisten toimintojen tai alueiden (jäljempänä myös palvelukonseptit) toteuttamista, rahoittamista, käyttöä ja ylläpitoa varten.

Ostaja tai sen perustama yhtiö on velvollinen ryhtymään palveluyhtiön osakkeenomistajaksi yhteiskerhotilojen ja alueportaalien osalta kaupungin määräämin ehdoin. Palveluyhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

Palveluyhtiön yhteistilojen ja alueportaalien kustannukset ovat 23 euroa/k-m<sup>2</sup> + indeksikorjaus rakennusindeksin 2005 = 100 vertailutasosta 2/2014 (esim. 12/2017 kustannus oli n. 23,58 euroa/k-m<sup>2</sup>). Maksut kerätään palveluyhtiön D-osakkeen merkintämaksuina. D-osakkeita merkitään 1/100 k-m<sup>2</sup> ja osakkeen hinta on 2 300 euroa + indeksi (hintatasossa 12/2017 D-osakkeen hinta oli 2 357,87 euroa).

Ostaja tai sen perustama yhtiö on myös velvollinen tekemään palveluyhtiön kanssa merkintä- ja käyttösopimuksen palvelukonseptien toteuttamisesta ja käytöstä, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti palveluyhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat palveluyhtiölle viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa tontin kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei palveluyhtiön kanssa toisin sovita.

### 8.2.3 Valotaide

Kruunuvuorenrannan alueella tonttien ja yleisten alueiden rakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota valaistussuunnitteluun ja ympäristön viihtyvyyttä pyritään parantamaan muun muassa ympäristö- ja valotaiteen keinoin. Kaupunki on tilannut Kruunuvuorenrannan projektialueen valaistuksesta yleissuunnitelman, josta ilmeneviä periaatteita ja ohjeita tulee noudattaa tontin valaistuksessa.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan tontille valotaidetta. Ostaja on velvollinen käyttämään valotaiteen suunnitteluun ja toteuttamiseen noin 10 euroa/k-m<sup>2</sup> (+alv, rakennuskustannusindeksi 1/2010). Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2005 = 100, jolloin 1/2010 pisteluku on 113,50. Edellä mainituin perustein määräytyvä summa osoittaa tavoitetason, josta voidaan perustellusta syystä poiketa.

Ostaja on velvollinen käyttämään valotaiteen suunnittelussa valotaiteilijaa ja hyväksyttämään valotaiteen suunnitelmat ja kustannusarviot Kruunuvuorenrannan aluetyöryhmässä ennen rakennuslupakäsittelyä.

Toteutetun valotaiteen ylläpito, huolto, perusparannus sekä niistä aiheutuvat kustannukset ovat Ostajan vastuulla eikä Ostajalla ole ilman Kaupungin suostumusta oikeutta poistaa käytöstä, purkaa tai muutoin poistaa taideteosta sen alkuperäiseltä paikalta.

### 8.2.4 Elinkelpoisen puuston säilyttäminen

Kruunuvuorenrannan projektialueen rakentamisen yhtenä keskeisenä tavoitteena on olemassa olevan elinkelpoisen puuston mahdollisimman laaja säilyttäminen. Kaupunki teettää alueella harkintansa mukaan puustokartoituksen elinkelpoisen puuston kartoittamiseksi.

Ostaja on Kaupungin niin vaatiessa velvollinen kustannuksellaan teettämään kaupan kohteen ja sen toteuttamisen edellyttämien työmaa-alueiden osalta (tarkentavan) puustokartoituksen ja vaadittaessa esittämään sen Kaupungin hyväksyttäväksi. Elinkelpoiset puut on tällöin esitettävä Ostajan hankkeen (piha)suunnitelmissa.

Ostaja on velvollinen osaltaan huolehtimaan, etteivät säilytettäväksi mahdollisesti osoitettavat puut Ostajan hankkeen toteuttamisen ja alueen käytön johdosta tuhoudu tai muutoin vahingoitu. Ostaja on velvollinen sisällyttämään puuston säilyttämistä koskevat ohjeet kohteen urakka- ja muihin toteutussopimuksiin.

### 8.2.5 Työmaa-aidat ja visuaalinen ilme

Kaupunki on laatinut Kruunuvuorenrannan projektialueelle työmaa-aitoja ja visuaalista ilmettä koskevan ohjeen. Ohje sisältää alueen työmaa-aitoihin ja muuhun viestintään liittyvät visuaaliset tunnisteet ja niiden käyttöohjeet. Sen tarkoituksena on yhdenmukaistaa aluetta koskevan viestinnän ulkoasu. Ohjetta noudatetaan kaikessa Kruunuvuorenrannan nimissä tehtävässä viestinnässä ja markkinoinnissa ja se koskee kaikkia henkilöitä, organisaatioita, sidosryhmiä



ynnä muita tahoja, jotka osallistuvat aluetta koskevaan viestintään ja markkinointiin.

Ostaja on velvollinen noudattamaan edellä mainittua ohjetta sekä Kaupungin tai tämän edustajan antamia ohjetta täsmentäviä määräyksiä.

Ostaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään edellä mainitun ohjeistuksen noudattamista koskevat ehdot myös kohteen toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin.

#### **8.2.6 Rakentamisen logistinen ohjaus**

Kaupunki laatii Kruunuvuorenrannan projektialueen rakentamisesta aiheutuvien häiriöiden minimoimiseksi, työmaaturvallisuuden ja alueen viihtyvyyden parantamiseksi sekä alueen eri rakentamisen toimintojen yhteensovittamiseksi alueelle rakentamisen alueellisen logistisen suunnitelman.

Ostaja on velvollinen Kaupungin niin vaatiessa kustannuksellaan laatimaan kaupan kohdetta koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman Kaupungin hyväksymän alueellisen logistiikkasuunnitelman ja kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnitelma on esitettävä hyvissä ajoin kaupunkiympäristön toimialan infraomaisuus-yksikön tai sen määräämän hyväksyttäväksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Ostaja on velvollinen noudattamaan Kaupungin hyväksymää tonttikohtaista logistiikkasuunnitelmaa ja Kruunuvuorenrannan alueelle vastaisuudessa laadittavaa alueen yleistä logistiikkasuunnitelmaa sekä Kaupungin tai sen edustajan (logistiikkaoperaattori) po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä.

#### **8.2.7 Yhteismarkkinointi**

Kruunuvuorenrannan projektialueen kehittämistä ja rakentamista pyritään edistämään kaupungin sekä alueella kulloinkin toimivien tonttien vuokralaisten/rakennuttajien yhteistyönä toteutettavalla yhteismarkkinoinnilla.

Yhteismarkkinointitoimenpiteitä voivat olla esimerkiksi kaupunkirakentamisnäyttelyt, alueen omien internetsivujen perustaminen sekä Kaupungin ja tontinvuokralaisten/rakennuttajien yhteistyönä järjestettävät kohteiden esittelytilaisuudet. Kaupungin osalta markkinointiin kuuluu alueen yleismarkkinointi ja tontinvuokralaisten/rakennuttajien osalta kohdemarkkinointi.

Mahdollisista yhteismarkkinointitoimenpiteistä ja näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta sovitaan Kaupungin ja alueella kulloinkin toimivien tontinvuokralaisten/rakennuttajien kanssa erikseen tapauskohtaisesti.

Tontinvuokralaiset/rakennuttajat ovat kuitenkin kaupungin niin vaatiessa velvollisia kustannuksellaan laatimaan kortteleistaan LOD 3-4 tasoiset 3D-tuotemallit sekä korvauksetta luovuttamaan po. mallit kaupungin näyttely-, markkinointi- ja viranomaiskäyttöön.

Lisäksi tontinvuokralaiset/rakennuttajat ovat velvollisia pyydettyessä kustannuksellaan toimittamaan Kaupungille kohteidensa tavanomaisen markkinointimateriaalin käytettäväksi edellä mainittuihin tarkoituksiin.

#### **8.2.8 Yhdyskuntateknisen huollon jakokaapit, muuntamotilat ja katuvalaisimien kiinnittäminen**

Ostaja on vaadittaessa velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan tontille yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien syvennykset kaikkine rakenteineen Helen Sähköverkko Oy:n (HSV) ja muiden kyseisiä tiloja tarvitsevien tahojen antamien ohjeiden mukaisesti sekä korvauksetta sallimaan po. jakokaappien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen huoltamisen, uudistamisen ja peruskorjaamisen.

Ostaja on lisäksi velvollinen kaupungin niin vaatiessa suunnittelemaan ja toteuttamaan tontille yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat muuntamotilat HSV:n antamien ohjeiden mukaisesti.

#### **8.3 Asemakaavatiedot ja asemakaavan tavoitteet**

Kaupunginvaltuuston 5.5.2010 hyväksymä Laajasalon Gunillankallion aluetta koskeva asemakaava ja asemakaavan muutos nro 11888 on tullut lainvoimaiseksi 25.5.2012.

Asemakaavan tavoitteena Kruunuvuorenrannan maankäyttösuunnitelman mukaisesti toteuttaa uusi luonnonläheinen asuinalue Koirasaarentien eteläpuolelle. Lähtökohtana on ollut kallioiden säilyminen ja korostaminen siten, että ne liittyvät osaksi rakennettua ympäristöä.

Kilpailun kohteena tontti sijaitsee puiston ja meren välittömässä läheisyydessä ja sille on osoitettu pientalotyypistä, enintään kolme kerrosta korkeaa rakentamista.

#### **8.4 Pysäköinnin järjestäminen**

Kaupungin kohteena olevaa tonttia palveleva pysäköinti on asemakaavassa osoitettu sijoitettavan omalle tontille. Edellä mainitusta johtuen Ostaja ei ryhdy osakkaaksi Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:hyn pysäköinnin osalta.

#### **8.5 Arkkitehtuurikilpailun järjestäminen**

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan yhteistyössä Kaupungin kanssa järjestämään kilpailun kohteesta kaksivaiheisen arkkitehtuurikutsukilpailun. Kilpailun järjestämisellä pyritään varmistamaan tontin suunnitteluratkaisujen korkeatasoinen kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen laatu ja energiataloudellisuus.

Arkkitehtuurikilpailun järjestäjänä toimii Ostaja. Ostaja laatii yhdessä Kaupungin edustajien kanssa kilpailuohjelman, jossa määritellään kilpailutehtävän ja kilpailuehdotuksen arvosteluperusteet. Kilpailuun on kutsuttava vähintään neljä arkkitehtuuritoimistoa. Arkkitehtuuritoimistot kutsutaan kokoneista asunosuunnitteluun perehtyneistä toimistoista, joilla on myös arkkitehtuurikilpailureferenssejä.

Kilpailussa saatavien ehdotussuunnitelmien arvioinnin suorittaa kilpailun arviointiryhmä, johon sekä Ostaja että Kaupunki voivat nimetä kolme edustajaa. Arviointiryhmän puheenjohtajana toimii Ostajan edustaja. Lisäksi kilpailuun kutsutut kilpailijat nimeävät oman yhteisen edustajansa arviointiryhmään arkkitehtuurikilpailun käynnistyttyä. Arviointiryhmä voi tarvittaessa käyttää myös muita asiantuntijoita.

Kilpailutulosten perusteella tontin arkkitehtuurisuunnittelu voidaan antaa yhdelle tai useammalle kilpailuun osallistuneelle suunnittelutoimistolle. Suunnittelutyö tulee pyrkiä ensisijaisesti tilaamaan kilpailun voittaneelta suunnittelutoimistolta. Ostaja päättää itse mahdollisesta suunnittelutoimeksiannosta. Suunnittelutyön tulee käynnistyä viipymättä kilpailun jälkeen. Kilpailun kohteena oleva tontti tulee suunnitella ja rakentaa arkkitehtuurikilpailun voittanutta ehdotusta noudattaen.

Arkkitehtuurikutsukilpailu tulee järjestää siten ja siinä aikataulussa, että tämän tarjouspyynnön kohdassa 6.1 mainittu kiinteistön kauppakirja voidaan allekirjoittaa viimeistään 31.12.2020.

## 8.6 Kruunusillat

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti elokuussa 2016 Kruunusillat-hankkeen toteuttamisesta, jolla toteutetaan siltayhteys Kruunuvuorenrannan ja kantakaupungin välille. Kruunusillat-joukkoliikenneyhteys on suunniteltu palvelemaan pikaraitiotievaunujen lisäksi myös pyörällijöitä sekä muuta kevyt liikennettä.

Rakennettavan joukkoliikenneyhteyden tavoitteena on sujuvan, palvelutasoltaan kilpailukykyisen ja luotettavan raitioliikenneyhteyden tarjoaminen Laajasalolle sekä parantaa joukkoliikenneyhteyksiä koko Helsingin seudulle. Laajasalon uudelta raitiotieltä on suorat vaihtoyhteydet metroon, lähijuniin, keskustan raitiolinjoihin ja laajaan bussiverkostoon.

Raitiotieyhteys liittää Laajasalon uudet asuinalueet kantakaupunkiin ja matka keskustan ja Laajasalon välillä nopeutuu ja lyhenee. Matka-aika raitiovaunulla Kruunuvuorenrannasta keskustaan tulee olemaan noin 15 minuuttia, saman matkan taittuessa pyörällä noin 20 minuutissa.

Tämän hetkisten arvioiden mukaan siltayhteys rakentamisen on tarkoitus käynnistyä vuonna 2019/2020 ja tavoiteaikataulu liikennöinnin käynnistämiseen olisi vuonna 2026.

## Liitteet

- Liite 1 Kartta myytävästä tontista
- Liite 2 Sijaintikartta
- Liite 3 Tonttijakokartta
- Liite 4 Asemakaavakartta määräyksineen
- Liite 5 Gunillankallion rakentamistapaohje
- Liite 6 Rakennettavuusselvitys
- Liite 7 Ostotarjouslomake

- Liite 8 Suunnittelu- ja toteutus sopimusmalli (Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy)
- Liite 9 Merkintäsopimusmalli (Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy)
- Liite 10 Osakassopimusmalli (Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy)
- Liite 11 Käytösopimusmalli (Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy)
- Liite 12 Merkintä- ja käytösopimus (Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy)
- Liite 13 Esisopimusluonnos
- Liite 14 Yhteys henkilöt
- Liite 15 Toimintaohje, kaivu- ja louhinta sekä kaadettavat puut