



# Hintakilpailu AR 31206/1

## Lauttasaari

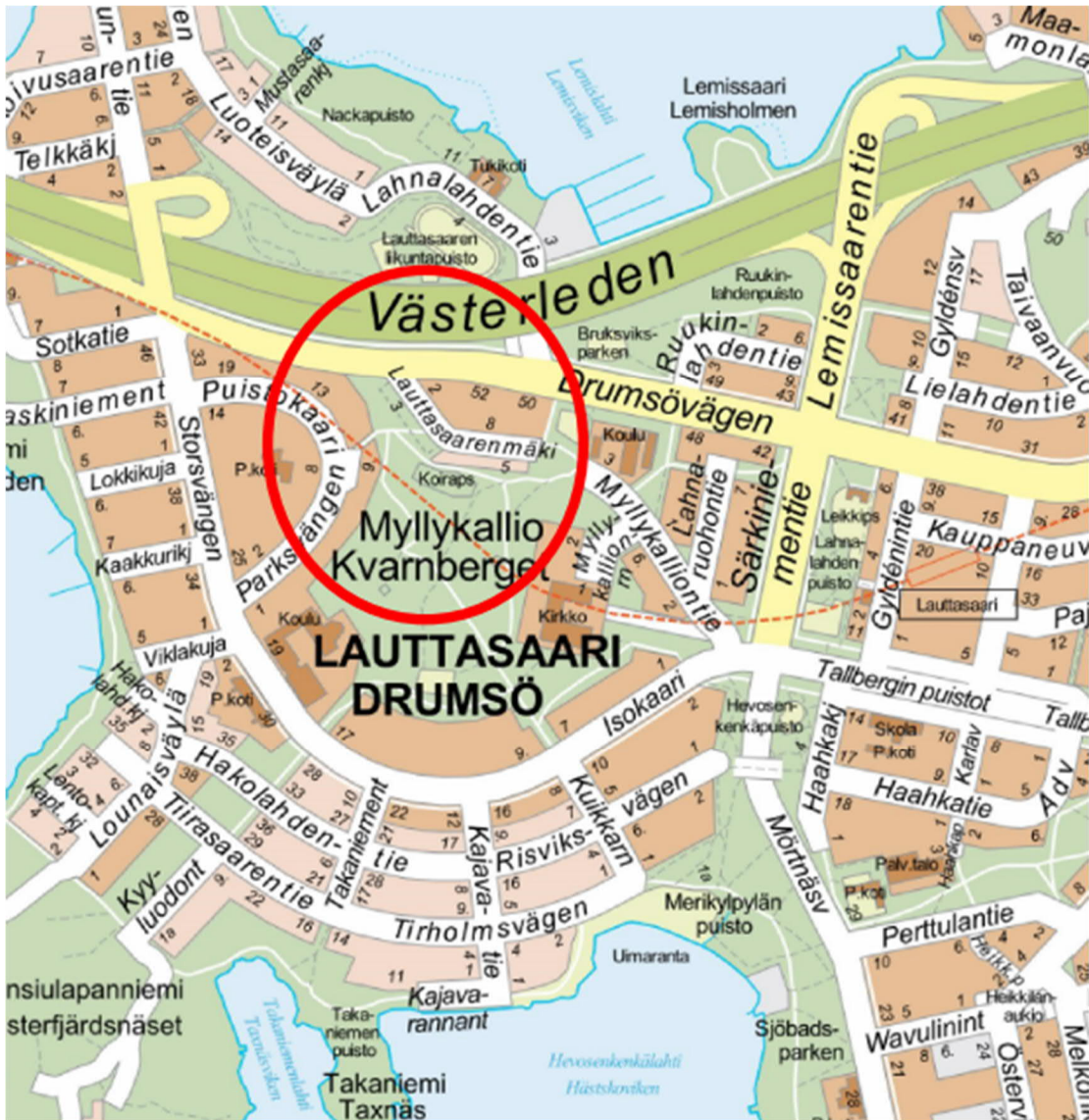
TARJOUSPYYNTÖ

22.5.2024

Helsinki

# Sisällys

1. Yleistä hintakilpailusta .....	3
1.1. Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusedellytykset .....	4
2. Kilpailutekniset tiedot .....	5
2.1 Tarjouspyynnön (kilpailuohjelman) asiakirjat .....	5
2.2 Kilpailuaika .....	5
2.3 Kilpailua koskevat kysymykset ja tarjouspyynnön täydentäminen .....	6
2.4 Myytävän tontin ostotarjous ja tarjouskilpailun ratkaisuperuste .....	6
2.5 Ostotarjousten toimittaminen kaupungille .....	6
2.6 Kilpailun ratkaiseminen .....	7
3. Kilpailun taustatietoja .....	7
3.1 Lauttasaari ja Lauttasaarenmäen alue .....	7
3.2 Kilpailualue .....	7
3.2.1 Asemakaava .....	7
3.2.2 Tonttiedot ja rahoitus- ja hallintamuoto .....	7
3.2.3 Kadut, puistot ja kunnallistekniikka .....	8
3.2.4 Niskaojan rakentaminen .....	8
3.2.5 Perustamisolosuhteet .....	8
3.2.6 Maaperän puhdistaminen .....	9
3.2.7 Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen .....	9
3.2.8 Melu .....	9
3.2.9 Autopaikkojen järjestäminen .....	9
3.2.10 Rasitteet ja yhteisjärjestelyt .....	10
3.2.11 Leikkipaikka le1 .....	10
3.2.12 Maanalaiset rakenteet .....	10
3.3 Suunnittelu ja toteutus .....	10
3.3.1 Yleistä suunnittelusta .....	10
3.3.2 Asunnot .....	11
3.3.3 Piha .....	11
4. Sopimusjärjestelyt sekä tontin luovuttamisen ja toteutuksen periaatteet ja määräajat ...	11
4.1 Kiinteistökaupan esisopimus .....	11
4.2 Tontin toteuttamisen periaatteet .....	11
4.3 Tontin lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten .....	12
4.4 Kauppakirja .....	12
4.4.1 Kauppahinnan maksaminen ja korko .....	12
4.5 Tontin luovuttamisen ja toteuttamisen määräajat .....	13
5. Kaupungin vastuuvapaus ja oikeus pidättäytyä tontin luovuttamisesta .....	13
6. Yhteyshenkilöt .....	14



Kuva: Helsingin kaupunkiympäristö

# Lauttasaaren AR-tontin 31206/1 hintakilpailu

## 1. Yleistä hintakilpailusta

Helsingin kaupunki myy avoimella tarjouskilpailulla Lauttasaarella sijaitsevan rivitalotontin (AR) 31206/1. Tontilla on rakennusoikeutta 1 350 k-m<sup>2</sup>. Tontille tulee toteuttaa vapaarahoitteista sääntelemätöntä omistusasumista. Helsingin kaupunki myy kilpailun kohteena olevan tontin korkeimman hinnan tarjonneelle tässä tarjouspyynnössä ja liitteissä määritellyin ehdoin.

Tarjous annetaan liitteenä 1 olevalla lomakkeella ja tarjousaika päättyy 12.8.2024. Tarjoajan tulee ilmoittaa ostotarjouksessaan myytävän tontin rakennusoikeudelle tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/k-m<sup>2</sup>). Tarjouskilpailun ratkaisuperusteena on kokonaishinta, joka määräytyy tarjotun rakennusoikeuden yksikköhinnan ja mainitun kerrosalamäärän perusteella.

Tontin lopullisen kaupan ehdot perustuvat tähän tarjouspyyntöön ja korkeimman kokonaishinnan ostotarjouksen tekijän kanssa käydään tarvittaessa jatkoneuvottelut kaupan yksityiskohtaisten ehtojen sopimiseksi. Selvyiden vuoksi todetaan, että kaupunki määrää tarvittaessa tontikohtaiset 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 tontin luovuttamisen ja toteutuksen periaatteista ja määräajoista on kerrottu tarkemmin jäljempänä tarjouspyynnön kohdassa 4.

Hintakilpailun (ostotarjouskilpailun) 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](http://hel.fi/tonttihaut)

Kilpailun järjestäjän edustaja:

Kiinteistölakimies Tiina Aitta  
kaupunkiympäristön toimiala, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
PL 58213  
00099 Helsingin kaupunki  
Puh. (09) 310 73889

## 1.1. Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusedellytykset

Hintakilpailu (ostotarjouskilpailu) on avoin kaikille, jotka täyttävät tässä tarjouspyynnössä mainitut yleiset kelpoisuusedellytykset. Tarjoajalla (ostajalla) tarkoitetaan tässä tarjouspyynnössä tarjoajaa omasta puolestaan ja/tai perustettavan ja/tai määräämänsä yhtiön puolesta ja lukuun.

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

Tämän vuoksi ostajan tulee ostotarjouksen toimittamisen yhteydessä toimittaa tarjoajan perustietojen lisäksi selvitys

- 1) yleisistä kelpoisuusedellytyksistään ja referenssiluettelo osallistujan/osallistujaryhmän toteuttamista vähintään kolmesta asuinrakennushankkeesta
- 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. Ostajan on toimitettava nämä lisätiedot kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle) kahden viikon kuluessa pyynnöstä.



## 2. Kilpailutekniset tiedot

### 2.1 Tarjouspyynnön (kilpailuohjelman) asiakirjat

Tämä tarjouspyyntö (kilpailuohjelma), johon sisältyvät seuraavat liitteet:

1. Ostotarjouslomake
2. Kiinteistökaupan esisopimusluonnos ja kauppakirjaluonnos
3. Asemakaavan muutos nro 11931 (asemakaava löytyy dwg-muodossa Helsingin karttapalvelusta [kartta.hel.fi](http://kartta.hel.fi))
4. Asemakaavan muutoksen nro 11931 selostus
5. Varuspäätös (khs 28.1.2013, 139 §) ja tontinvarausmuistio tontin 31206/1 osalta sekä varauksen muuttamista koskeva päätös (tonttipäällikkö, 13.2.2024, 5 §)
6. Tonttien yleiset varausehdot 1.1.2024
7. Lauttasaarenmäen rakennustapaohje ja julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisu 2011:6)
8. Rakennettavuusselvitys liitteineen (laadittu 18.3.2011, päivitetty 21.9.2023)
9. Lauttasaarenmäen katusuunnitelma ja vesihuollon yleisasemapiirustus
10. Kiinteistömuuntamotilan suunnittelu- ja rakentamishoje 1.6.2022 (soveltuvin osin).

### 2.2 Kilpailuaika

Hintakilpailu (ostotarjouskilpailu) alkaa (ke) 22.5.2024. Kilpailusta tiedotetaan julkisesti.

Kilpailu päättyy (ma) 12.8.2024 klo 12.00.

## 2.3 Kilpailua koskevat kysymykset ja tarjouspyynnön täydentäminen

Tarjouspyyntöä ja tarjouspyynnön kohdetta koskevat tarkentavat kysymykset tulee esittää sähköpostitse (ke) 5.6.2024 klo 16 mennessä osoitteeseen: [tiina.aitta@hel.fi](mailto:tiina.aitta@hel.fi). Viesti tulee otsikoida "Hintakilpailu, AR 31206/1".

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin pyritään antamaan viimeistään (to) 13.6.2024. Kilpailuaikana tapahtuvat tarjouspyynnön mahdolliset täydennykset ja korjaukset sekä tarjousten jättämislle varatun määräajan mahdollinen pidentäminen julkaistaan ainoastaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun internet – sivuilla: [hel.fi/tonttihaut](http://hel.fi/tonttihaut)

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

## 2.4 Myytävän tontin ostotarjous ja tarjouskilpailun ratkaisuperuste

Tarjoajan tulee tehdä myytävästä tontista ostotarjous seuraavasti:

- Tarjoajan tulee ilmoittaa ostotarjouslomakkeessa asemakaavassa ilmoitetulle rakennusoikeudelle (1 350 k-m<sup>2</sup>) tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/k-m<sup>2</sup>) sekä tontista tarjottu hinta, joka saadaan kertomalla tarjottu yksikköhinta mainittuun lomakkeeseen merkityllä kerrosalamäärällä.

Ostotarjouksen on oltava voimassa 30.9.2025 saakka.

Mikäli kaksi tai useampi yleiset kelpoisuusehdot täyttänyttä tarjoajaa esittää yhtä suuren ostotarjouksen, ostajan valinta suoritetaan arpomalla, elleivät ostajat pääse sopimukseen yhteenliittymän muodostamisesta kuukauden kuluessa siitä, kuin tilanteesta on niille kirjallisesti ilmoitettu.

Myytävän tontin ostotarjouslomake on liitteenä 1.

Ehdollisia tai tämän tarjouspyynnön vastaisia ostotarjouksia ei hyväksytä.

Mikäli hintakilpailussa (ostotarjouskilpailussa) 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 Ostotarjousten toimittaminen kaupungille

Ostotarjoukset ja selvitys yleisistä kelpoisuusedellytyksistä ja harmaan talouden torjunnasta on toimitettava Helsingin kaupunkiympäristön asiakaspalveluun kilpailun päättymisaikaan (ma) 12.8.2024 klo 12.00 mennessä. Kuoret tulee varustaa merkinnällä "Lauttasaari, tontin 31206/1 hintakilpailu". Kaupunki pidättää oikeuden pidentää kilpailuaikana tarjousten jättämislle varattua aikaa.

Helsingin kaupunkiympäristön asiakaspalvelu (infopiste)  
PL 58213, 00099 Helsingin kaupunki  
(käyntiosoite: Työpajankatu 8, 00580 Helsinki, 1.krs.,  
avoinna ma-pe 8.00–16.00)

Kaupunki suosittelee, että ostotarjoukset toimitetaan henkilökohtaisesti Helsingin kaupunkiympäristön asiakaspalveluun.

Ostotarjousten tekemisestä ei makseta mitään korvausta. Edellä mainitun määräajan jälkeen jätetyt ostotarjoukset hylätään.

## 2.6 Kilpailun ratkaiseminen

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hintakilpailun (ostotarjouskilpailun) voittajan valinnasta ja esittää kiinteistökaupan esisopimuksen tekemistä korkeimman kokonaishinnan tarjonnelle ostajalle/yhteenliittymälle arviolta lokakuussa 2024 ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy tontin myynnin ja että ostaja noudattaa kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja.

Kaupunkiympäristölautakunta voi seuraamuksitta hylätä ostotarjoukset.

## 3. Kilpailun taustatietoja

### 3.1 Lauttasaari ja Lauttasaarenmäen alue

Lauttasaarenmäen eteläreunaan on kaavoitettu kapea kaupunkimaisten rivi- ja kytkettyjen pientalojen rivistö. Kadun reunaan on suunniteltu kaksi toisistaan hieman poikkeavaa korttelia 31205 ja 31206. Kortteli 31205 on jo valmistunut, kuten myös Länsiväylän varressa sijaitsevan AK-korttelin 31074 kerrostalot. Tontti 31206/1 sijaitsee rinteessä, joka laskee Lauttasaarenmäen suuntaan. Tontin pohjoispäädystä Länsiväylä kulkee noin 50 metrin päässä. Lauttasaaren metroasemalle on matkaa vajaa kilometri.

Lähistöllä on vireillä asemakaavan muutos, joka koskee Lauttasaarentie 50:ssä sijaitsevaa tonttia. Tontilla on nykyisin vuonna 1969 valmistunut Oy Hedengren Ab:n omistama toimitilarakennus, joka on tarkoitus purkaa. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden asuinkerrostalokorttelin rakentamisen tonttitehokuudella 2,2. Tavoitteena on edistää asuntotuotantoa täydentämällä ja uudistamalla olemassa olevaa rakennettua ympäristöä metroaseman läheisyydessä. Lisätietoa vireillä olevasta asemakaavan muutoksesta löytyy: [kartta.hel.fi](http://kartta.hel.fi).

Lisäksi vireillä on Länsiväylän ympäristön osayleiskaava. Osayleiskaava koskee Länsiväylää ja sen lähialueita Koivusaassa, Lauttasaassa ja Salmisaassa. Suunnittelun yhteydessä tutkitaan moottoritieympäristön viihtyisyyden parantamismahdollisuuksia sekä Länsiväylän varren kaupunkirakenteen kehittämismahdollisuuksia Lauttasaassa ja Salmisaassa. Osayleiskaavaluonnos laaditaan siten, että Lauttasaaren ominaispiirteet, merellisyys ja vehreys säilyvät. Samoin tarkastelualueella olevat merkittävät luontoarvot, luonnontilaiset rannat, nykyisten viheralueiden ja puistojen laajuus vähintään säilytetään sekä otetaan huomioon veneilyharrastuksen ja veneilyalan yritystoiminnan tarpeet. Lauttasaassa mahdolliset meritäytöt minimoidaan ja ne sijoitetaan luonnonrannat säästään. Meritäyttöalueet ja täyttöjen yhteisvaikutukset Seurasaaren selän vesialueelle tutkitaan jatkosuunnittelun yhteydessä ja haitat luonnolle pyritään estämään.

### 3.2 Kilpailualue

#### 3.2.1 Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 31.1.2011 hyväksymän ja 18.3.2011 lainvoimaiseksi tulleen Lauttasaarenmäen alueen asemakaavan muutoksen nro 11931 mukaan tontti 31206/1 kuuluu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeseen (AR).

Asemakaavassa ja sitä täydentävässä Lauttasaarenmäen rakennustapaohjeessa ja julkisten ulkotilojen yleissuunnitelmassa on määritelty asemakaavan kaupunkikuvalliset ja arkkitehtoniset tavoitteet tontin 31206/1 ja koko Lauttasaarenmäen kaava-alueen osalta.

Lauttasaarenmäen alueen asemakaavan muutos nro 11931 on liitteenä 3 ja asemakaavan muutoksen selostus liitteenä 4. Rakennustapaohje on liitteenä 7.

#### 3.2.2 Tonttiedot ja rahoitus- ja hallintamuoto

Kilpailun kohteena on rivitalotontti (AR) 31206/1. Mainittua tonttia rajaavat pohjoisessa Lauttasaarentie, koillisessa Lauttasaarenmäki, etelässä naapurikiinteistö ja lännessä metsä.

Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 24.9.2014. Kaupunki on suorittanut myytävän tontin muodostamiskustannukset.

Tontti ja osoite	Käyttötarkoitus	Rahoitus- ja hallintamuoto	Kaavan osoittama kerrosala	Pinta-ala
31206/1, Lauttasaarenmäki 3	AR	OO	1 350	1 632 m <sup>2</sup>

OO/OV = sääntelemätön omistusasuntotuotanto

Selvyyden vuoksi todetaan, että 1 350 k-m<sup>2</sup> on tontin rakennusoikeus. Kaavamääräysten mukaan tontille tulevan talousrakennuksen saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Asemakaavassa ei ole talousrakennusta (t) lukuun ottamatta sallittu rakennettavaksi tiloja rakennusoikeuden lisäksi. Esimerkiksi katetut autotallit ja -katokset kuuluvat rakennusoikeuteen laskettaviin tiloihin.

### 3.2.3 Kadut, puistot ja kunnallistekniikka

Tontilla saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä ja laitteita tai muita vastaavia rakenteita. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista Kaupungin johtotietopalvelusta (p. 09 310 31930).

Liitteenä 9 on Lauttasaarenmäen katusuunnitelma ja vesihuollon yleisasemapiirustus. Katu on rakennettu valmiiksi lukuun ottamatta jalkakäytävää ja pintakerroksia. Nämä rakennetaan, kun tontin rakennukset ovat valmistumassa. Ostajan tulee ilmoittaa kaupungille hyvissä ajoin tontin rakentamisaikataulu ja se, milloin rakennukset ovat valmistumassa.

Sähkönjakelua varten on tontille 31206/1 merkitty rakennusalan osa, jolle tulee varata 15 m<sup>2</sup> suuruinen tila yleistä jakelumuuntamoaa varten. Muuntamo tulee sovittaa ulkonäöltään osaksi viereistä talousrakennusta. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan muuntamotilan Helen Sähköverkko Oy:n liitteenä 10 olevan ohjeistuksen mukaisesti ja vuokraamaan muuntamotilan Helen Sähköverkko Oy:lle. Selvyyden vuoksi todetaan, että ostaja vastaa kokonaisuudessaan muuntamotilan suunnittelu- ja rakentamiskustannuksista sekä muuntamorakennuksen kunnossa- ja ylläpidosta aiheutuvista kustannuksista.

Tontti on liitettävissä kaukolämpöön ja muuhun kunnallistekniikkaan.

### 3.2.4 Niskaojan rakentaminen

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan tontin 31206/1 yläosan (länsipuolen) ja puistoalueen välille niskaojan, joka estää hulevesien valumisen tontille. Niskaojaa koskevat suunnitelmat tulee hyväksyttävä etukäteen kaupungilla, ja ostaja on velvollinen toteuttamaan niskaojan kaupungin hyväksymien suunnitelmien mukaisesti.

Niskaojaa varten rakennettu hulevesikaivo näkyy liitteen 9 sivulla 7. Suunnittelun yhteyshenkilönä toimii projektipäällikkö Jukka Tarkkala.

### 3.2.5 Perustamisolosuhteet

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelun maa- ja kallioperä -yksikkö on laatinut tonttia koskevan rakennettavuusselvityksen.

Maaperäkuvaus ja alustavasti arvioitu perustamistapa perustuvat korttelin 31206 lähistöllä vuosina 1970-2021 suoritettuihin maaperätutkimuksiin, ilmakeinon, maastokäyntiin ja kaupunkiympäristötoimialan maa- ja kallioperäyksikön maaperäkartaan. Rakennusten suunnittelun yhteydessä tonttialueella tulee suorittaa pohjatutkimuksia. Tutkimustulosten perusteella selvitetään tarkempi maaperänlaatu, kalliopinnan sijainti sekä perustamistavat sekä kaivantojen tuenta yksityiskohtaisesti. Alueella suoritettavien maaperätutkimusten tulokset infraformaattissa sekä maanalaisen rakenteiden toteumatiedot tulee toimittaa Maan- ja vedenalaiset rakenteet -ohjelmien mukaisesti Maa- ja kallioperäyksikköön. Päädyttäessä louhintaan tai



paalutukseen on tutustuttava toimintaohjeeseen ”Työskentely metroradan läheisyydessä” (HKL-ohje) sekä otettava huomioon läheiset maanalaiset rakenteet.

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

Rakennettavuusselvitys liitteineen, laadittu 18.3.2011, päivitetty 21.9.2023, on liitteenä 8.

### **3.2.6 Maaperän puhdistaminen**

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

Mikäli tontilla ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vastaa myyjä maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu myyjän kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Edellä mainittu ei koske tontin myynnin jälkeen aiheutunutta pilaantumista.

Edellä mainittu myyjän korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Myyjä ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joista ostajalle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua.

Maaperän puhdistamista koskevat ehdot ovat liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimusluonnoksen ja kauppakirjaluonnoksen ehtojen kohdassa 13 (Maaperäehto).

### **3.2.7 Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen**

Ostaja vastaa tontilla ja sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinneista, perustuksista tai muista vastaavista.

Vanhoja rakenteita ja jätteiden poistamista koskevat ehdot ovat liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimusluonnoksen ja kauppakirjaluonnoksen ehtojen kohdassa 12 (Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen).

### **3.2.8 Melu**

Korttelin 31206 rivitalojen julkisivuille kohdistuu suurimmillaan noin 71...72 dB päiväajan keskiäänitaso rivitalon Lauttasaarentien puoleisessa päädyssä. Melumallinnuksen mukaan rivitalon yhtenäinen rakenne suojaa pääosaa piha-alueista liikennemelulta siten, että pihoilla saavutetaan melutason ohjearvot ulkona. Lähinnä Länsiväylää sijaitsevat pihat tulee suojata rivitalon päädyn jatkeeksi rakennettavalla meluaidalla tai vastaavalla melun leviämistä estävällä rakenteella, jonka korkeuden tulee olla vähintään noin 3 metriä pihatasoa ylempänä.

Tontin 31206/1 länsiosaan on rakennettava osaksi asuinrakennuksen päätyjulkisivua tontin levyinen ja rakennuksen korkuinen seinä, joka suojaa piha-aluetta melulta.

Ennen rakennusluvan myöntämistä meluselvityksellä tulee osoittaa melutason ohjearvoihin nähden riittävä meluntorjunta oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla sekä asunnoissa.

### **3.2.9 Autopaikkojen järjestäminen**

Asemakaavamääräyksen mukaan AR-korttelialueella tulee tontille jokaisen asunnon yhteyteen sijoittaa yksi autopaikka. Autopaikkoja tulee olla 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>. Autopaikkoja saa sijoittaa vain asemakaavassa osoitetuille paikoille.

### **3.2.10 Rasitteet ja yhteisjärjestelyt**

Ostaja 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 2 olevan kiinteistökaupan esisopimusluonnoksen ja kauppakirjaluonnoksen ehtojen kohdassa 15 (Uudet rasitteet, yhteisjärjestelyt ym).

### **3.2.11 Leikkipaikka le1**

Asemakaavassa on tontin 31205/1 alueelle merkitty alue, jota koskee kaavamerkintä "le1". Kaavamerkintä tarkoittaa leikkipaikkaa, joka tulee rakentaa kortteleiden 31205 ja 31206 yhteiseksi. Tontti 31205/1 on jo rakennettu ja käyttöönotettu. Leikkipaikasta ei ole perustettu rasitetta.

Ostaja on vaihtoehtoisesti velvollinen kustannuksellaan

- 1) sopimaan rasitesopimuksella olemassa olevan leikkipaikan käytöstä, kunnossapidosta, korjaamisesta ja uudistamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista tontin 31205/1 omistajan kanssa,
- 2) selvittämään mahdollisuutta toteuttaa tarvittava leikkipaikka tontin alueelle (edellyttää kaavapoikkeamisen hakemista),
- 3) selvittämään mahdollisuutta neuvotella kaupungin kanssa lisätilan vuokraamisesta puiston (VP) alueelta korkeintaan leikkipaikan vaatiman alan verran (edellyttää kaavapoikkeamisen hakemista) tai
- 4) selvittämään mahdollisuutta hakea poikkeamista asemakaavasta leikkipaikkaa koskevan määräyksen osalta (ei vähäinen poikkeama).

### **3.2.12 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 käyttää, ylläpitää, korjata ja uudistaa niitä.

## **3.3 Suunnittelu ja toteutus**

### **3.3.1 Yleistä suunnittelusta**

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan myytävän tontin tämän tarjouspyynnön ehtojen ja liitteiden mukaisesti. Lisäksi ostaja on velvollinen sovittamaan po. tontin suunnitelmat tarpeellisin osin yhteen viereisten alueiden, tonttien ja kunnallistekniikan suunnitelmien kanssa.

Alueella on voimassa Lauttasaarenmäen rakennustapaohje ja julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2011:6), jota ostaja on velvollinen noudattamaan. Kyseinen ohjeisto on laadittu täydentämään asemakaavamääräyksiä. Ohjeiston tavoitteena on arkkitehtonisesti korkeatasoisen ja harmonisen kokonaisuuden aikaansaaminen. Rakennustapaohje valaistusohjeistoinen on liitettävä rakennusten käyttö- ja huoltokirjaan.

Lauttasaarenmäen rakennustapaohje ja julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma on liitteenä 7.

### **3.3.2 Asunnot**

Tontille 31206/1 tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Asemakaavamääräysten mukaan tontille saa toteuttaa enintään 9 asuntoa.

### **3.3.3 Piha**

Asuntopiha on rakennettava matalalla tukimuurilla korotettuna ja pergoloin rajattuna. Puistoon rajautuvan pihan saa aidata enintään 1,2 metriä korkealla aidalla, josta vähintään puolet tulee olla pensasaitaa.

## **4. Sopimusjärjestelyt sekä tontin luovuttamisen ja toteutuksen periaatteet ja määräajat**

### **4.1 Kiinteistökaupan esisopimus**

Kaupunki tekee tontin osalta korkeimman hyväksyttävän kokonaishinnan ostotarjouksen tekijän kanssa kaupungin toimivaltaisen elimen tontin myyntiä koskevan päätöksen jälkeen liitteenä 2 olevan maakaaren muotomääräysten mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen liitteineen (jäljempänä myös esisopimus). Esisopimukseen sisällytetään tähän tarjouspyyntöön perustuvat ehdot ja kaupungin kiinteistökauppojen esisopimuksissa tavanomaisesti noudattamat ehdot.

Ennen hintakilpailun (ostotarjouskilpailun) ratkaisemista koskevan asian saattamista kaupungin toimivaltaisen elimen päätettäväksi kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit-yksikkö neuvottelee ja viimeistelee tontin osalta voittajaksi esitettävän kanssa esisopimuksen lopulliset sopimusehdot.

Kaupungilla on oltava esisopimuksen ja tontin kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuutena ostajan järjestämä ja kaupungin hyväksymän tahon omavelkainen takaus tai maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun hyväksymä muu vastaava vakuus kuten käteispankki (talletuskirja). Vakuuden suuruus on 300 000 euroa. Vakuudesta on todettu tarkemmin liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimusluonnoksen kohdassa 5. (Vakuus).

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. Selvytyden vuoksi todetaan, ettei mainituissa sopimuksissa voida millään tavoin sopia kaupungin lakisääteisestä viranomaistoiminnasta.

Mikäli kaupunki ja korkeimman kokonaishinnan ostotarjouksen tekijä eivät pääse neuvotteluissa sopimukseen esisopimuksen ehdoista, kuten tontin luovuttamiseen ja toteuttamiseen liittyvistä ehdoista, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta luovuttaa tontti kolmannelle.

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

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

Kiinteistökaupan esisopimusluonnos ja kauppakirjaluonnos ovat liitteenä 2.

### **4.2 Tontin toteuttamisen periaatteet**

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan kokonaisvastuuperiaatteella tontin kokonaan valmiiksi tämän tarjouspyynnön, asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11931 sekä luovutusasiakirjojen mukaisesti. Tällöin ostaja on velvollinen noudattamaan muun muassa voimassa olevaa lainsäädäntöä, rakentamista koskevia muita säännöksiä sekä hyvää rakennuttamis- ja rakentamiskäytäntöä.

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

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

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

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

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

### **4.4 Kauppakirja**

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

Tontti myydään yhdellä kiinteistökaupalla ostajalle. Tontin kaupassa noudatetaan esisopimuksesta ja tästä tarjouspyynnöstä ilmeneviä ehtoja sekä kaupungin tavanomaisesti noudattamia kiinteistökaupan ehtoja. Kaupungin asianomainen toimivaltainen toimielin hyväksyy lopullisesti kauppahinnan ja muut kaupan ehdot.

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

#### **4.4.1 Kauppahinnan maksaminen ja korko**

Tontin kauppahinta määräytyy noudattaen seuraavia periaatteita:

- Kauppahinta määräytyy tarjotun kiinteän rakennusoikeuden yksikköhinnan (euroa/k-m<sup>2</sup>) perusteella, ja kauppahinnan määrittelyssä pidetään rakennusoikeuden kerrosalamääränä tontin 31206/1 osalta vähintään 1 350 k-m<sup>2</sup>.

Mikäli tontille toteutettava mainittu rakennusoikeus ylitetään, kauppahintaa peritään myös ylityksen osalta tarjotun kiinteän rakennusoikeuden yksikköhinnan mukaan (euroa/k-m<sup>2</sup>).

Tontin kauppahinta määräytyy siten vähintään asemakaavassa tontille merkityn ja/tai sen ylittävän toteutettavan pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalamäärän (k-m<sup>2</sup>) mukaan.

- Asemakaavaan merkityn tontille sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa talousrakennuksen. Talousrakennuksen osalta ei peritä kauppahintaa.
- Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamispäätöksen tai kaavamuutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita.
- Myyjän oikeus lisäkauppahinnan perimiseen on voimassa siitä lähtien, kun tontin esisopimus on allekirjoitettu siihen saakka, kun tontille myönnetyn rakennusluvan mukaiset rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytyt käyttöön otettavaksi.
- Ostaja suorittaa tontin kauppahinnan ja sen mahdollisen korotuksen kokonaisuudessaan kaupungille kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy tällöin ostajalle kauppakirjan allekirjoittamisella.
- Selvyyden vuoksi todetaan, että tontin mahdollisen lisäkauppahinnan määräytymisperusteet eivät välttämättä ole vielä tiedossa kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Tämän vuoksi lisäkauppahinnan maksamista koskevat velvoitteet ovat voimassa kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeenkin tarjouspyynnön ja esisopimuksen ehtojen mukaisesti.
- Mikäli kaupunki myöntää ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä tontin ostamiselle asetettuun määräaikaan pidennystä, kauppahintaa korotetaan alkuperäistä määräaikaan seuraavasta päivästä kaupantekopäivään saakka 4,75 % vuotuisella korolla.

#### **4.5 Tontin luovuttamisen ja toteuttamisen määräajat**

Ostaja on velvollinen viipymättä allekirjoittamaan lopullisen kauppakirjan, kun tontille on myönnetty rakennuslupa, kuitenkin viimeistään 30.9.2025, ellei kaupunki perustellusta syystä myönnä määräaikaan pidennystä. Tontin rakentaminen tulee aloittaa viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun tonttia koskeva kiinteistökaupan kauppakirja on allekirjoitettu.

Tontin rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 30.12.2025, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Rakentamisen aloittamiseksi ei katsota pelkästään kaivu-, louhinta- ja paalutustöitä. Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen valutöihin tai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentamiseen. Aloittamisen jälkeen rakentaminen tulee, mahdollisia vähäisiä keskeytyksiä lukuun ottamatta, jatkua keskeytyksettä.

Tontille rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaisten rakennusten tulee valmistua viimeistään 30.12.2027, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöön otettavaksi.

### **5. 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 tontin yleisissä varausehdoissa liitteessä 6.

## **6. Yhteyshenkilöt**

Yhteydenotot keskitetysti:

maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu, tontit-yksikkö  
Kiinteistölakimies Tiina Aitta, puh. (09) 310 73889, tiina.aitta@hel.fi

**Helsinki**

**Helsingin kaupunki  
Kaupunkiympäristön  
toimiala**

PL 58213  
00099 Helsingin kaupunki  
Puhelinvaihte 09 310 1641

[www.hel.fi](http://www.hel.fi)