

Helsinki

**OSTOTARJOUSKILPAILU  
(HINTAKILPAILU)**

KALASATAMA, NIHTI  
TONTIT (AK-1, AK) 10673/3 JA 4

**TARJOUSPYYNTÖ**

25.09.2023



Kuva: Helsingin kaupunkiympäristö

## SISÄLLYS

1.	YLEISTÄHINTAKILPAILUSTA.....	1
1.1.	Varauspäättös ja Nihdin alueelliset lisäehdot.....	1
1.2.	Tontteja (AK) 10673/1 ja 2 koskevat varauspäätökset	
1.3.	Yleistä hintakilpailusta ja sen tarkoitus .....	1
1.4.	Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusedellytykset/harmaan talouden torjunta.....	3
2.	KILPAILUTEKNISET TIEDOT.....	3
2.1.	Tarjouspyynnön (kilpailuohjelman) asiakirjat.....	3
2.2.	Kilpailuaika.....	4
2.3.	Kilpailua koskevat kysymykset ja tarjouspyynnön täydentäminen.....	4
2.4.	Myytävien tonttien ostotarjoukset ja tarjouskilpailun ratkaisuperuste.....	4
2.5.	Ostotarjousten toimittaminen kaupungille.....	5
2.6.	Kilpailun ratkaiseminen ja tonttien varaaminen.....	6
3.	KILPAILUNTAUSTATIETOJA.....	6
3.1.	Kalasadaman ja Nihdin alueista.....	6
3.2.	Kilpailualue.....	6
3.2.1.	Asemakaava.....	6
3.2.2.	Tonttitiedot ja rahoitus- ja hallintamuodot .....	6
3.2.3.	Kaupunkirakenne.....	6
3.2.4.	Kadut, puistot ja kunnallistekniikka.....	7
3.2.5.	Perustamisolosuhteet .....	7
3.2.6.	Maaperän puhdistaminen.....	8
3.2.7.	Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen .....	8
3.2.8.	Jäteyhtiö ja jätteenkeräys .....	8
3.2.9.	Palveluyhtiö .....	10
3.2.10.	Ympäristötaide.....	10
3.2.11.	Rakentamisen logistinen ohjaus .....	10
3.2.12.	Kalasadaman älykkäät energiajärjestelmät .....	11
3.2.13.	Autopaikkojen järjestäminen .....	11
3.2.14.	Rasitteet ja yhteisjärjestelyt.....	11
3.2.15.	Maanalaiset rakenteet.....	11
3.3.	Suunnittelu ja toteutus.....	11
3.3.1.	Yleistä suunnittelusta.....	11
3.3.2.	Arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämisvelvollisuus.....	12
3.3.3.	Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen.....	12
3.3.4.	Asunnot, huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus .....	13

3.3.5.	Yhteiskerhotilat (harraste- ja kokoontumistilat).....	13
3.3.6.	Piha.....	13
3.3.7.	Tonteille toteutettavien rakennusten vähähiilisyys ja energiatehokkuus .....	13
4.	SOPIMUSJÄRJESTELYT SEKÄ TONTTIEN LUOVUTTAMISEN JA TOTEUTUKSEN PERIAATTEET JA MÄÄRÄAJAT	14
4.1.	Kiinteistökaupan esisopimus.....	14
4.2.	Tonttien toteuttamisen periaatteet.....	14
4.3.	Valtakirja rakennusluvan hakemista varten .....	15
4.4.	Kauppakirja.....	15
4.4.1.	Kauppahinnan maksaminen ja korko.....	15
4.5.	Tonttien luovuttamisen ja toteuttamisen määräajat muutoksia.....	16
4.6.	Tontin luovuttamiselle ja toteuttamiselle asetettujen määräaikojen pidentäminen.....	16
5.	VUOKRATONTTIMALLIT.....	17
6.	ESISOPIMUKSEN PURKAMINEN JA KAUPUNGIN OIKEUS PIDÄTTÄYTYÄ TONTIN MYYMISESTÄ .....	17
7.	TIEDUSTELUT JA YHTEYSHENKILÖT.....	18



Kuva: Helsingin kaupunki ympäristö

Nihdin sijainti Helsingissä

# 1. YLEISTÄ HINTAKILPAILUSTA

## 1.1. Varauspäätös ja Nihdin alueelliset lisäehdot

Kaupunginhallitus päätti 10.1.2022 (14 §) varata Kalasataman Nihdin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaiset asuntotontit (AK-1, AK)10673/3 ja 4 erillisiä tonttihakua tai tonttikilpailuja varten 31.12.2024 saakka päätöksessä mainituin muun muassa seuraavin ehdoin:

Luovutettavaksi hintakilpailulla sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon yhden tön mijan toteutettavaksi. Tontit luovutetaan myymällä markkina-arvoon.

Samalla kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristölautakunnan järjestämään mainittuja tontteja koskevan hintakilpailun, päättämään kilpailun ehdoista sekä valitsemaan kilpailun perusteella tonttien varauksensaajat ja toteuttajat.

Varauspäätös liitteineen on liitteenä 1.

Nihdin alueella noudatettavat lisäehdot 06.10.2022, jotka korvaavat varauspäätöksen mukaiset vastaavat ehdot 22.6.2021, ovat liitteenä 2.

Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät, tontinluovutusehdot 4.10.2022, jotka korvaavat varauspäätöksen mukaiset aiaka semmat vastaavat ehdot 23.6.2020 ovat liitteenä 17.

## 1.2. Tontteja (AK)10673/1 ja 2 koskevat varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 10.1.2022 (14 §) varata Helsingin kaupungin asuntotuotannolle Kalasataman Nihdin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaisen asuntotontin (AK) 10673/1 valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asunto jen ja asuntotontin (AK) 10673/2 asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2024 saakka päätöksessä mainituin eh doin ja myös seuraavalla ehdolla: Varauksensaaja on velvollinen sopimaan korttelin yhteispihan toteutuksesta sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa.

## 1.3. Yleistä hintakilpailusta ja sen tarkoitus

Helsingin kaupunki (jäljempänä "Kaupunki") myy avoimella tarjouskilpailulla Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäi nen) Nihdin uuden asemakaava-alueen Vartsi-nimisen korttelin 10673 asuinkerrostalotontit (AK-1, AK)3 ja 4tässä tarjouspyynn nössä mainituin ehdoin. Tonteilla on asuinkerrosalaa yhteensä 6 600 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa (kr-tilaa) yhteensä 150 k-m<sup>2</sup>. Tonteille 3 ja 4 tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja siten, että joko molemmille tonteille toteutetaan omistusasuntoja tai tontille 3 tai tontille 4 omistusasuntoja ja tontille 3 tai tontille 4 vuokra-asuntoja. Lisäksiton tille 4 tulee toteuttaa liiketilaa (kr-tilaa) 150 k-m<sup>2</sup>, joka saadaanrakentaa asemakaavaanmerkityn asuinkerrosalamäärän lisäksi. Kilpailun kohteena olevista tonteista tulee järjestää yhteistyössä Kaupungin kanssa tarjouspyynnön kohdan 3.3.2. mukainen arkkitehtuurikutsukilpailu.

Myytävät Tontit sijaitsevat Kalasatamassa Nihdin asemakaava-alueella meren läheisyydessä.

Myytävän tontin (AK-1) 10673/3 (jäljempänä myös "tontti" tai "Tontti 3") rakennusoikeus on asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaan asuintilojen osalta 3 300 k-m<sup>2</sup>.

Myytävän tontin (AK) 10673/4 (jäljempänä myös "tontti" tai "Tontti 4") rakennusoikeus on asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaan asuintilojen osalta 3 300 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi on rakennettava liiketilaa (kr) vähintään 150 k-m<sup>2</sup>.

Tarjoajalla (ostajalla) tarkoitetaan tässä tarjouspyynnössä (jäljempänä "Tarjouspyyntö") tarjoajaa omasta puolestaan ja/tai perustettavien ja/tai määräämiensä yhtiöiden puolesta ja lukuun.

Tarjoajan tulee ilmoittaa ostotarjouksessaan kunkin myytävän tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisille asuintiloille ja liiketi loille (kr) tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/k-m<sup>2</sup>). Tarjouskilpailun ratkaisuperusteena on molempien tonttien yhteenlaskettu kokonaishinta, joka lasketaan tontin osalta tarjottujen pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoi keuden yksikköhintojen ja mainittujen kerrosalamäärien perusteella sekä laskemalla saadut tonttikohdaiset hinnat yhteen.

Ostotarjouskilpailu (hintakilpailu) on avoin kaikille. Tarjous tulee antaa molemmista tonteista joko yksin tai yhteenliittymänä. Tarjousta ei voi antaa vain toisesta tontista. Selvyden vuoksi todetaan, että kustakin tontista tulee kuitenkin tehdä oma eril linen tarjouksensa ostotarjouslomakkeen mukaisesti ja merkitä tonteista tarjottu yhteenlaskettu kokonaishinta mainittuun lomakkeeseen sille varattuun kohtaan.



Kaupunki myy tehtyjen ostotarjousten perusteella molemmat tontit niistä korkeimman yhteenlasketun kokonaishinnan tarjonneelle. Asuntojen erittäin korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi edellytetään kuitenkin, että tarjoajalla (ostajalla) on käytettävissään kohteen rakentamisen edellyttämä tekninen taito, arkkitehtuurinen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset merkittävän ja haastavan rakentamisprojektin toteuttamiseksi Tarjouspyynnössä edellytetyllä tavalla (yleiset kelpoisuusedellytykset). Ostajan yleinen kelpoisuus arvioidaan kilpailun päättymishetken mukaan.

Kunkin tontin osalta kaupan ehdot perustuvat tähän Tarjouspyyntöön, ja molempien tonttien osalta korkeimman yhteenlasketun kokonaishinnan ostotarjouksen tekijän kanssa käydään tarvittaessa jatkoneuvottelut kaupan yksityiskohtaisten ehtojen sopimiseksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupunki määrää tarvittaessa tonttikohdaiset luovutusehdot ottaen huomioon muun muassa tässä Tarjouspyynnössä tontille asetetut tavoitteet ja ehdot, kuten Nihdin alueella noudatettavat lisäehdot niihin tehdyin tarkistuksin, ja kaupungin vastaavanlaisissa tontinluovutuksissa tavanomaisesti käyttämät ehdot. Merkittävät poikkeamat tästä Tarjouspyynnöstä ilmeneviin ehtoihin eivät kuitenkaan ole mahdollisia.

Nihdin havainnekuva ja kilpailualueen rajaus ovat liitteenä 3.

Ostotarjouskilpailun (hintakilpailun) järjestäjänä on kaupunkiympäristölautakunta. Ostotarjouskilpailun käytännön järjestelyistä huolehtivat kaupunkiympäristön maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu ja asemakaavoitus sekä kaupunginkanslian aluerakentaminen.

Kilpailun järjestäjän edustaja:

Johtava kiinteistölakimies Martti Tallila  
kaupunkiympäristön toimiala, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
PL 58213  
00099 Helsingin kaupunki  
Puh. (09) 310 36449, e-mail: [martti.talliila@hel.fi](mailto:martti.talliila@hel.fi)

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



Kuva: Helsingin kaupunkiympäristö

Nihdin havainnekuva ja kilpailualueen rajaus

#### 1.4. Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusedellytykset/harmaan talouden torjunta

Ostotarjouskilpailu (hintakilpailu) on avoin kaikille, jotka täyttävät jäljempänä tässä Tarjouspyynnössä mainitut yleiset kelpoisuusedellytykset. Tarjous tulee antaa molemmista tonteista (AK-1, AK)10673/3 ja 4 joko yksin tai yhteenliittymänä. Tarjoajan (ostajan) tulee siten pystyä toteuttamaan molempien tonttien koko rakennusoikeus, eivätkä tarjoajat siten voi osallistua kilpailuun vain osittain yhden tontin osalta.

Ostotarjouksen tekemisestä on tarkemmin ilmoitettu Tarjouspyynnön kohdassa 2.4.

Lisäsidellytetään asuntojen korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi, että tarjoajalla (ostajalla) on käytävissä kohteen rakentamisen edellyttämä riittävä tekninen taito, arkkitehtuurinen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle sijoittuvan ja rakennusteknisesti vaativan korttelin toteuttamiseksi (yleiset kelpoisuusedellytykset).

Tarjoajan (ostajan) yleinen kelpoisuus arvioidaan kilpailun päättymishetkellä vallitsevan tilanteen 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 myös

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

Kilpailuun osallistumisesta ei makseta mitään korvausta tai tarjouspalkkiota.

## 2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT

### 2.1. Tarjouspyynnön(kilpailuohjelman) asiakirjat

Tämä Tarjouspyyntö (kilpailuohjelma), johon sisältyvät seuraavat liitteet:

1. Varauspäätos (khs 10.01.2022, 14 §) liitteineen (kuten tonttikohdaiset varausehdot, tonttien yleiset varausehdot, Kalasataman Nihdin alueella noudatettavat lisäehdot 22.6.2021, Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät, tontinluovutusehdot, 23.6.2020 ja Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun uusi toimintaohje 15.10.2021 "Kaivu- ja louhintatoimien suorittaminen sekä kaadettavat puut".)
2. Nihdin alueelliset lisäehdot 6.10.2022, jotka korvaavat varauspäätoksen mukaiset aikaisemmat vastaavat ehdot 22.6.2021.
3. Nihdin havainnekuva ja kilpailualueen rajaus
4. Myytävien tonttien ostotarjouslomake
5. Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12576 määräyksineen (asemakaava löytyy dwg-muodossa Helsingin karttapalvelusta kartta.hel.fi)
6. Asemakaavan selostus (sisältää Nihdin korttelikortin, joka on asemakaavan selostuksen liitteenä 4)

7. Tonttiin 3 ja Tonttiin 4 rajautuvat katu- (ja kunnallistekniset) rakennussuunnitelmat
8. Ohje katuvalaistuksen yhteensovittamista rakennusten kanssa 2020.
9. Jakeluverkon yleissuunnitelma
10. Tila yhdyskuntateknisen huollon jakokaapeille
11. Rakennettavuusselvitys 4.7.2023 liitteinen
12. Helsingin kaupungin ympäristöseuranta- ja -valvontayksikön päätös pilaantuneen maaperän puhdistamisesta Nihdin asemakaava-alueella koskevasta ilmoituksesta 19.11.2020 (178 §) ja tiivistelmä pilaantuneen maaperän tutkimustuloksista
13. Korttelikohtaisten lajitteluhuoneiden suunnitteluohje 30.9.2020
14. Kiinteistökohtainen jäteputkijärjestelmän toteuttamista koskeva suunnittelu- ja toteutussopimusmalli
15. Jäteputkien liitoskohtia koskeva kartta
16. Rakentamislogistiikan toimintaohje urakoitsijoille ja rakennuttajille, Sitowise 14.09.2022
17. Kalasataman älykkäät energijärjestelmät, tontinluovutusehdot 4.10.2022, jotka korvaavat varauspäätöksen mukaiset aikaisemmat vastaavat ehdot 23.6.2020.
18. Pyöräpysäköinnin suunnitteluohje, Helsingin kaupunki 2016
19. Nihdin eteläosan suunnitteluohjeet talonrakentamista varten 27.09.2022
20. Hulevesien hallinta tonteilla
21. Kiinteistökaupan esisopimusluonnos lisäehtoineen

## **2.2. Kilpailuaika**

Ostotarjouskilpailu (hintakilpailu) alkaa (ma) 25.09.2023. Kilpailusta tiedotetaan julkisesti.

Kilpailu päättyy (ke) 22.11.2023 klo 12.00.

## **2.3. Kilpailua koskevat kysymykset ja tarjouspyynnön täydentäminen**

Tarjouspyyntöä ja tarjouspyynnön kohdetta koskevat tarkentavat kysymykset tulee esittää sähköpostitse (ke) 11.10.2023 klo 16 mennessä osoitteeseen: [martti.tallila@hel.fi](mailto:martti.tallila@hel.fi)

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin pyritään antamaan viimeistään (ke) 25.10.2023 sekä kilpailuajana tapahtuvat tarjouspyynnön mahdolliset täydennykset ja korjaukset sekä tarjousten jättämiselle varatun määräajan mahdollinen pidentäminen julkaistaan ainoastaan maaomaisuuden kehittämisen ja tontit -palvelun internet - sivuilla: [www.hel.fi/tonttihaut](http://www.hel.fi/tonttihaut)

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

## **2.4. Myytävien tonttien ostotarjoukset ja tarjouskilpailun ratkaisuperuste**

Ostotarjouskilpailu (hintakilpailu) on avoin kaikille, jotka täyttävät edellä tässä Tarjouspyynnössä mainitut yleiset kelpoisuus edellytykset. Tarjous tulee antaa molemmista tonteista joko yksin tai yhteenliittymänä. Tarjousta ei voi antaa vain toisesta tontista. Selvyyden vuoksi todetaan, että molemmista tonteista tulee kuitenkin tehdä oma erillinen tarjouksensa liitteenä 4 olevan ostotarjouslomakkeen mukaisesti ja merkitä tonteista tarjottu yhteenlaskettu kokonaishinta mainittuun lomakkeeseen sille varattuun kohtaan.

Tarjoajan tulee tehdä myytävistä tonteista ostotarjous seuraavasti:

- Tontin 3 osalta tarjoajan tulee ilmoittaa ostotarjouslomakkeessa pääkäyttötarkoituksen mukaisille asuintiloille (3 300 k-m<sup>2</sup>) tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/k-m<sup>2</sup>) sekä tontista tarjottu hinta, joka saadaan kerto malla tarjottu yksikköhinta mainittuun lomakkeeseen merkityllä kerrosalamäärällä.
- Tontin 4 osalta tarjoajan tulee ilmoittaa ostotarjouslomakkeessa pääkäyttötarkoituksen mukaiselle asuintiloille (3 300 k-m<sup>2</sup>) ja liiketiloille (kr) (150 k-m<sup>2</sup>) tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/k-m<sup>2</sup>) sekä tontista tarjottu hinta, joka saadaan kertomalla tarjotut yksikköhinnat mainittuun lomakkeeseen merkityillä kerrosalamäärillä sekä las kemalla kertomalla saadut määrät (eurot) yhteen.
- Tontista 3 ja Tontista 4 tarjottu tonttien yhteenlaskettu kokonaishinta tulee merkitä ostotarjouslomakkeeseen sille va rattuun kohtaan.

Selvyyden vuoksi todetaan, että molempien tonttien osalta asuintiloille annetaan hallintamuodosta (omistus ja/tai vuokra) riippumatta vain yksi yhteinen yksikköhinta (euroa/k-m<sup>2</sup>). Lisäselvyyden vuoksi todetaan, että Tontin 3 osalta tulee ilmoittaa yksikköhinta (euroa/k-m<sup>2</sup>) vain asuintilojen osalta.

Tarjouskilpailun ratkaisuperusteena oleva molempien myytävien tonttien yhteenlaskettu kokonaishinta (vertailukauppahinta) muodostuu siten, että ostotarjouslomakkeeseen edellä mainitulla tavalla merkityt kummankin tontin hinnat lasketaan yhteen.

Ostotarjouksen on oltava voimassa 30.6.2025 saakka.

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

Mikäli tarjouskilpailussa ei Tontin 3 ja/tai Tontin 4 osalta saada yhtään hyväksyttävää tarjousta, Kaupunki pidättää itselleen oikeuden neuvotella Tontin 3 ja/tai Tontin 4 myynnistä sekä myyntiin liittyvistä ehdoista ehdollisen tarjouksen tai muulla perusteella hylätyn tarjouksen jättäneiden tarjoajien kanssa. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä Tontti 3 ja/tai Tontti 4, mikäli neuvotteluissa päästään yhteisymmärrykseen.

Lisäselvyyden vuoksi todetaan, että Kaupungilla on kuitenkin oikeus tarjouspyynnön kohdan 4.4.1 mukaisesti kaupanteon pitkittyessä korottaa kauppahintaa edellä mainitusta kiinteästä rakennusoikeuden nykyarvoa vastaavasta yksikköhinnasta (euroa/k-m<sup>2</sup>) huolimatta sen nykyarvon säilyttämiseksi.

Myytävien tonttien ostotarjouslomake on liitteenä 4.

## 2.5. Ostotarjoustoimittaminen kaupungille

Ostotarjoukset ja selvitys yleisistä kelpoisuusedellytyksistä ja harmaan talouden torjunnasta osoitetaan Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnalle, ja ne on toimitettava Helsingin kaupunkiympäristön asiakaspalveluun kilpailun päättämisaikaan (ke) 22.11.2023 klo 12.00 mennessä. Kuoret tulee varustaa merkinnällä "*Kalasadama, korttelin 10673 hintakilpailu*". Kaupunki pidättää oikeuden pidentää kilpailuaikana tarjousten jättämiseksi varattua aikaa.

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

Kaupunki suosittelee, että ostotarjoukset toimitetaan henkilökohtaisesti Helsingin kaupunkiympäristön asiakaspalveluun.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt ostotarjoukset. Mikäli ostaja ei esimerkiksi täytä edellä kohdassa 1.3 mainittuja yleisiä kelpoisuusehtoja ja/tai harmaan talouden torjuntaan liittyviä seikkoja ja/tai muita Tarjouspyynnön tässä kohdassa mainittuja ehtoja, Kaupungilla on oikeus hylätä tehty ostotarjous kokonaisuudessaan ostajan yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai eräiden harmaan talouden torjuntaan liittyvien laiminlyöntien ja/tai mainittujen muiden ehtojen perusteella.

Kaupunki ei vastaa mistään tarjoajille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista, mikäli Kaupunki päättää hylätä niiden esittämät ostotarjoukset tai mikäli niitä ei päätetä toteuttaa myöhemminkään sellaisenaan tai muutetuna, tai mikäli Kaupunki päättää sulkea tarjoajan pois kilpailusta sen missä vaiheessa tahansa yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai lakisääteisten tai muiden vastaavien yhteiskunnallisten veloitteiden ja/tai harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen noudattamatta jättämisen perusteella.

Ehdollisia ostotarjouksia ei hyväksytä.



Tarjouspyynnön vastaisia ostotarjouksia ei hyväksytä.

Ostotarjousten tekemisestä ei makseta mitään korvausta.

Edellä mainitun määräajan jälkeen jätetyt ostotarjoukset hylätään.

## 2.6. Kilpailunratkaiseminen ja tonttien varaaminen

Kaupunkiympäristölautakunta päättää kiinteistötoimen esityksen perusteella ostotarjouskilpailun (hintakilpailun) voittajan valinnasta ja varata suunnittelualueen tontit (AK-1, AK) 10673/3 ja 4 korkeimman yhteenlasketun kokonaishinnan tarjonneelle ostajalle/yhteenliittymälle arviolta joulukuussa 2023 tai tammikuussa 2024 ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy tonttien myynnin ja että varauksensaaja noudattaa tonttien varausehtoina kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja.

Kaupunkiympäristölautakunta voi seuraamuksitta päättää, että po. tontit jätetään osittain tai kokonaan varaamatta.

Sopimusjärjestelyistä sekä tonttien luovuttamisen ja toteutuksen periaatteista ja määräajoista on mainittu tarkemmin jäljempänä Tarjouspyynnön kohdassa 4.

## 3. KILPAILUN TAUSTATIETOJA

### 3.1. Kalasataman ja Nihdin alueista

Kalasataman asuntorakentaminen aloitettiin vuonna 2010. Tällä hetkellä Kalasatamassa asuu yli 10 000 asukasta. Asuntorakentaminen Kalasatamassa jatkuu edelleen vilkkaana. Nihdissä asuntorakentaminen on aloitettu kesällä 2022.

### 3.2. Kilpailualue

#### 3.2.1. Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 27.11.2019 hyväksymän ja 22.1.2020 lainvoimaiseksi tulleen Nihdin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaan tontit 10673/3 ja 4 ovat asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-1, AK).

Nihdin asemakaava ja asemakaavanmuutos nro 12576 määräyksineen on liitteenä 5.

Asemakaavan selostus (sisältää Nihdin tyyppikorttelin korttelikortin, joka on asemakaavan selostuksen liitteenä 4) on liitteenä 6.

#### 3.2.2. Tonttitiedot ja rahoitus- ja hallintamuodot

Kilpailualueella sijaitsevat Vartsi-nimisen korttelin 10673 asuinkerrostalotontit (AK-1, AK) 3 ja 4. Mainittuja tontteja rajaavat tulevat Tihtaalinkatu, Koukkupojankuja ja Nihdinlaituri. Kaupunki omistaa mainitut tontit.

Tontteja ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin. Kaupunki suorittaa tontin muodostamiskustannukset myytävien tonttien osalta.

Tontti ja osoite	Käyttötarkoitus	Rahoitus- ja hallintamuoto	Kaavan osoittama kerrosala	Pinta-ala noin
10673/3, Koukkupojankuja, Tihtaalinkatu	AK-1	OO/OV	3 300	380 m <sup>2</sup>
10673/4, Koukkupojankuja	AK	OO/OV	3 300 + kr 150	1295 m <sup>2</sup>

OO/OV = sääntelemätön omistus- ja vuokra-asuntotuotanto

#### 3.2.3. Kaupunkirakenne

Nihdin asemakaava-alueella on kymmenen asuinkorttelia, hotellikortteli, ravintolakortteli, kaksi vesialueen korttelia liike-, toimisto- tai ravintolalaivoille, päiväkotit ja pienvenesatama. Lisäksi asemakaavassa on siltayhteys Nihdistä Merihakaan, Hana-saareen ja Korkeasaareen. Nihdin alueelle toteutetaan Kalasatamasta Pasilaan johtava raitiotieyhteys ja Kruunusillat- raitiotieyhteys sekä jalankulku- ja pyöräily-yhteys (baana) Kruunuvuorenrannasta keskustaan. Kalasataman raitiotien liikennöinti Pasilaan on tavoitteena aloittaa syksyllä 2024 ja Kruunusilltojen liikenne vuonna 2027. Nihdissä on Kalasataman raitiotien päätepysäkki. Nihdin rannat on suunniteltu toiminnoiltaan monipuolisena virkistysalueena.

Kortteli 10673 sijaitsee Nihdin asemakaava-alueella meren rannan läheisyydessä. Kortteli noudattaa Nihdille tyypillistä mallia, jossa kortteli on muuten kuusikerroksinen, mutta yhdessä kulmassa on korkeampi torni, tässä 15 kerrosta. Kuudennen kerroksen yläpuolelle nousevan tornimailman kaupunkikuvallisena ideana on rakentaa muistuma vanhasta konttisatamasta. Julkisivut jäsenetään korkeussuunnassa 1 - 3 kerrosta korkeisiin ja julkisivukäsittelyltään toisistaan erottuviin osiin. Mitta suhteiltaan solakat tornit ovat hyvä lähtökohta laadukkaiden ja valoisien asuntojen suunnittelulle. Torniasuntojen suurista ikkunoista avautuvat pitkät näkymät kohti kaupungin historiallista keskustaa, saaristoa ja merta.

#### **3.2.4. Kadut, puistot ja kunnallistekniikka**

Nihdin pohjoisosan esi- ja katurakentaminen on käynnissä ja valmistuu kesään 2024 mennessä.

Kortteli 10673 rajautuu Tihtaalinkatuun, Koukkupojankujaan ja Nihdinlaituriin. Nihdin eteläosan esi- ja katurakentaminen korttelin 10673 ympärillä on tarkoitus toteuttaa vuosina 2023 - 2025. Tämän vuoksi tonttien 10673/3 ja 4 rakentaminen voi alkaa aikaisintaan kesällä 2025. Katualueiden viimeistelyt voidaan suorittaa vasta korttelin asuinrakennusten valmistuttua.

Alueelle toteutetaan tavanomaiset uudet vesi-, energia- ja tietoliikennehuollon verkostot. Osa verkostoista, kuten kaukojäähdytys- ja kaasuverkostot sekä osa tietoliikenneinfrastruktuurista, muodostuu alueelle kysyntäperusteisesti. Verkostot sijoitetaan katualueille ja keskijännitemuuntamot korttelialueille, ja lisäksi Kalasataman jätteen putkikeräys Oy toteuttaa alueelle jätteen putkikeräysjärjestelmän.

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

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

Tontteja palvelevien jäteputkien liitoskohdista on mainittu kohdassa 3.2.8.

Tonttiin 3 ja Tonttiin 4 rajautuvat katu- (ja kunnallistekniset) rakennussuunnitelmat ovat liitteenä 7.

Katuvalaistusta, liikennevaloja, sähköverkkoa ja raitiotien tarvitsemien jakokaappien syvennyksiä sekä katuvalaistuksen riipurakenteiden edellyttämien upotettuja johtovaroja ja tartuntoja koskevien ehtojen ja niiden huomioimisesta tilojen suunnittelussa osalta viitataan liitteenä 2 olevissa Nihdin alueellisissa lisäehdoissa ja liitteenä 21 olevissa tonttien lisäehdoissa mainittuihin ehtoihin.

Ohje katuvalaistuksen yhteensovittamisesta rakennusten kanssa 2020 on liitteenä 8.

Kortteliin 10673 ei sijoiteta sähköjakelua varten alueellista jakelumuuntamotilaa. Helen Sähköverkko Oy:n laatima jakeluverkon yleissuunnitelma on liitteenä 9.

Lisäksi molemmille tonteille on rakennettava yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva jakokaappitila liitteenä 10 olevan ohjeen mukaisesti.

#### **3.2.5. Perustamisolosuhteet**

Alue on vanhaa satamalta vapautunutta aluetta, ja sillä on pitkä käyttöhistoria. Nihti on pientä luotoa lukuun ottamatta merestä vallattua aluetta. Tonttialue ja sitä ympäröivät kadut sijoittuvat kokonaan merestä täyttämällä vallatulle alueelle. Ensimmäiset täytöt tonttialueella on tehty 1960-luvulla, ja kokonaisuudessaan täyttötöyöt on saatu tehtyä noin 1970-luvun puoleen väliin mennessä.

Korttelin alueella meressä kallion päällä alkujaan ollut savi on korvattu täyttömaakerroksilla, mutta paikoitellen tämän täytemaan maatyypiltään kitkamaakerroksen päällä on savikerros. Maakerrosten kokonaispaksuus on alueella noin 7...17 m. Kallion pinta on varmistettu noin tasovälillä -4,23...-10,96. Kallion pinta laskee itään, ja on itä- ja eteläreunalla arviolta noin tasovälillä -14...-16.

Maan pinta alueella on tasainen, ja vuoden 2021 laserkeilausaineiston perusteella maanpinnan korkeustaso vaihdellut noin välillä +2,59...+5,72. Ylimmät maakerrokset ovat kadun ja satama-alueen rakennekerroksia. Alue on asfaltoitu, ja sitä on käytetty massojen varastoalueena satamatoimintojen jälkeen. Täyttömaakerroksen paksuus korttelialueella vaihtelee 7...17 m. Täyttömaakerrokset ovat ohuimmillaan korttelin länsireunalla sekä keskellä, ja kerrosten paksuus kasvaa itään kohden. Täyttö

on sekalaista kittkamaata: sisältäen hiekkaa, soraa, kiviä ja paikoin rakennusjätettä. Kokemusperäisesti täyttökerrokset Kalasa-  
taman alueella ovat olleet lohkareisia.

Tonttikohtaiset perustamistavat ja perustamisolosuhteet ilmenevät rakennettavuusselvityksestä.

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

Rakennettavuusselvitys 4.7.2023 liitteinen on liitteenä 11.

### **3.2.6. Maaperän puhdistaminen**

Nihdin alueella on todettu maaperän pilaantumista sekä haitta-aineita vedessä ja huokoskaasussa. Helsingin kaupungin ympä-  
ristöseuranta- ja -valvontayksikkö on antanut päätöksen 19.11.2020 (178 §) Nihdin asemakaava-alueen pilaantuneen maape-  
rän puhdistamista varten.

Pilaantunut maaperä kunnostetaan rakentamisen yhteydessä edellä mainittuun päätökseen perustuen. Kunnostustavoitteena  
käytetään päätöksestä ilmeneviä pitoisuuksia, jotka on määritetty riskiperusteisesti.

Korttelissa 10673 ja sen läheisyydessä tehdyissä tutkimuksissa on todettu kynnysarvon sekä alemman ja ylemmän ohjearvon  
ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Tehtyjä tutkimuksia täydennetään viimeistään rakentamisen yhteydessä.

Rakennuksiin on tehtävä tuuletettu alapohjarakenne tai radonputkitus koneellisella ilmanvaihdolla koko rakennusalueelle. Mi-  
käli tontille rakennetaan pysäköintihalli, joka ulottuu koko rakennuksen alapuolelle, tuuletettua alapohjarakennetta tai ra-  
donputkitusta ei tarvitse tältä osin toteuttaa.

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

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

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, hai-  
toista eikä kustannuksista, joita ostajan hankkeelle saattaa viivästyksestä aiheutua.

Maaperän puhdistamista koskevat ehdot ovat liitteenä 21 olevan kiinteistökaupan esisopimusmallin lisäehtojen kohdassa 20.  
(Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhdistamisesta).

Maaperän puhdistamisesta annettu päätös 19.11.2020 (178 §) ja tiivistelmä pilaantuneen maaperän tutkimustuloksista on liit-  
teenä 12.

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

Korttelin 10673 alueella on sijainnut osittain rakennus, joka on purettu. Tontilla saattaa olla vanhoja perustuksia. Lisäksi kort-  
telin maaperässä on todettu muun muassa rakennusjätettä ja Nihdin alueella tuhkatäyttöjä. Jätettä ja tuhkaa saattaa esiintyä  
maaperässä myös laajemmin.

Vanhoja rakenteita ja jätteiden poistamista koskevat ehdot ovat liitteenä 21 olevan kiinteistökaupan esisopimusmallin lisäeh-  
tojen kohdassa 26.

### **3.2.8. Jäteyhtiö ja jätteenkeräys**

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 3.3.2010 (58 §), että Kalasataman uudelle asuin- ja toimitila-alueelle toteutetaan  
alueellinen jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Helsingin kaupunki on perustanut Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n  
(jäljempänä KJP Oy) putkikeräysjärjestelmän rakennuttamista, käyttöä, ylläpitoa, omistamista ja hallinnointia varten.

Ostaja on velvollinen järjestämään tontille rakennettavien rakennusten ja toimintojen jätteen keräyksen (tämänhetkisten tietojen mukaan sekajäte, biojäte, paperi, muovi ja pienkartonki) Kalasatamaan toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä.

Ostaja on jätteen keräystä varten velvollinen kytkemään tontille rakennettavat rakennukset po. järjestelmään ja ryhtymään KJP Oy:n osakkeenomistajaksi kaupungin ja KJP Oy:n toimesta vahvistettujen periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki muuta päättä.

Ostaja on myös velvollinen tekemään KJP Oy:n kanssa tarvittavat suunnittelu- ja toteutus-, merkintä- ja käyttösopimukset tai muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehtoista, osakkeiden merkintähinnoista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää KJP Oy kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti.

Ostaja on velvollinen merkitsemään tontin asemakaavan mukaista rakennusoikeutta vastaavan määrän KJP Oy:n äänivallattomia B-sarjan osakkeita (1 osake/asemakaavakartan osoittama kerrosneliömetrimäärä), ellei KJP Oy:n hallitus muuta päättä.

KJP Oy kattaa järjestelmän toteuttamisesta aiheutuvat investointikustannukset osakemerkinnöistä saatavin merkintähinnoin. Merkintähinta muodostuu kahdesta osasta seuraavasti:

- 1) **Yleinen osa**, jolla katetaan järjestelmän perusinvestointeja (jäteasema ja runkolinjat asennustöineen). Yleisen osan suuruus on vuoden 2023 aikana tehtyjen osakemerkintöjen osalta 20,64 euroa/k-m<sup>2</sup>. Yleisen osan suuruutta voidaan vuosittain tarkistaa enintään 5 %.
- 2) **Kiinteistökohtainen osa**, joka määräytyy kortteli- tai kiinteistökohtaisesti asennettavista jätteen putkikeräysjärjestelmän osista (syöttöpisteet ja kiinteistöputki niihin liittyvine laitteineen) yhtiölle aiheutuvien todellisten kustannusten mukaan siten, että mainittu kustannus jaetaan tasaosuuksin kullekin kyseisen korttelin kiinteistölle merkittäväksi tulevalle osakkeelle.

B-osakkeen osakekohtainen merkintähinta (euroa/osake) saadaan laskemalla yhteen 1. kohdassa mainittu yleinen osa ja 2. kohdassa mainittu tavoin kullekin osakkeelle tuleva kiinteistökohtainen osa.

Järjestelmän kokonaiskustannukset arvioidaan olevan noin 45- 55 euroa/k-m<sup>2</sup> (yleinen osa on 20,64 euroa/k-m<sup>2</sup> vuonna 2023, yleisen osan suuruus voi jatkossa muuttua), kiinteistökohtainen osa vaihtelee laitteiston kustannusten mukaisesti).

Ellei KJP Oy toisin määrää, ostaja on velvollinen allekirjoittamaan mainitun yhtiön kanssa

- putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen viimeistään kolmen kuukauden kuluessa tontin lyhytaikaista vuokrausta tai valtuutusta koskevasta päätöksestä,
- merkintäsopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti yhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat yhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin vuokrasopimuksen/kauppakirjan allekirjoittamisesta ja
- käyttösopimuksen ennen tontille toteutettavien rakennusten viranomaisten toimesta tapahtuvaa käyttöönotettavaksi hyväksymistä.

Jätteen putkikeräysjärjestelmän jätepisteet tulee sijoittaa siten, että ne palvelevat hyvin koko korttelia ja tarvittaessa jätepis- teitä tulee sijoittaa useampaan paikkaan. Jätepisteet voidaan sijoittaa joko rakennusten sisälle tai ulos esim, korttelipihalle.

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, ostaja on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan tontin jätteenkeräyksestä ja jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Kaupunki ja KJP Oy eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Lisäksi kortteliin on rakennettava putkikeräysjärjestelmään soveltumatonta jätettä varten kaikkia korttelin tontteja palveleva kierrätyshuone (lajitteluhuone). Huoneeseen tulee sijoittaa lasin, metallin ja suurikokoisen pahvin keräyspisteet sekä mahdol- lisuus kerätä muuta kuivaa jätettä, jotka eivät mahdu tai sovellu putkikeräysjärjestelmään. Kierrätyshuoneeseen ei kuitenkaan saa viedä suurikokoista jätettä, kuten huonekaluja tai kodinkoneita. Kierrätyshuone tulee sijoittaa katutasoon, ja sieltä tulee olla suora yhteys ulos kadulle.

Korttelikohtaisten lajitteluhuoneiden suunnitteluohje 30.9.2020 on liitteenä 13.

Kiinteistökohtainen jäteputkijärjestelmän toteuttamista koskeva suunnittelu- ja toteutussopimusmalli on liitteenä 14.

## Jäteputkien liitoskohdat

Ostaja on velvollinen noudattamaan tonttien 10673/3 ja 4 tai niistä muodostettavien tonttien osalta Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n toimittamaan liitekarttaan (liite 15) merkittyjä tontteja palvelevien jäteputkien liitoskohtia. Mikäli ostaja haluaa muuttaa liitteeseen merkittyjä ja jo rakennettuja liitoskohtia, niin tällöin ostaja vastaa kaikista muutoksesta aiheutuvista kustannuksista. Mikäli kuitenkin ostaja voi luotettavasti selvittää kaupungille, että etukäteen määrätty liitoskohdan paikka vaikeuttaa tai hankaloittaa olennaisesti talon suunnittelua ja toteutusta, niin liitoskohdan siirtämisestä ja kustannusjaosta voidaan neuvotella kaupungin ja jäteyhtiön kanssa.

Jäteputkien liitoskohtia koskeva kartta on liitteenä 15.

### **3.2.9. Palveluyhtiö**

Kaupunginhallitus päätti 5.9.2016 (764 §) perustaa Kalasataman Palvelu 2 Oy:n, jonka tehtävä on keskitetysti toteuttaa, omistaa, vuokrata, luovuttaa, hallita ja ylläpitää/uudistaa toiminta-alueensa asuntotontteja ja muilla tonteilla sijaitsevia asuntoja palvelevat niiden ulkopuoliset maantasoiset autopaikkatontit (LPA) ja niiden autopaikat, yhteispihatontit (AH), alueportaali ja yhteiskerhotilat. Mainittu palveluyhtiö voi myös toteuttaa uusille sopimusalueilleen pysäköintilaitoksia autopaikkatonteille (LPA). Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

Ostaja on velvollinen ryhtymään tontin osalta osakkaaksi Kalasataman Palvelu 2 Oy:hyn tai muuhun perustettavaan palveluyhtiöön kaupungin määräämin ehdoin. Mainittu yhtiö tuottaa omakustannusperusteisia palveluja tonttien vuokralaisille ja omistajille (osakkeenomistajilleen).

Ostaja on velvollinen tekemään mainitun palveluyhtiön kanssa tontin osalta merkintä- ja käyttösopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palveluiden mukaisesti palveluyhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat palveluyhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin vuokrasopimuksen/kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei palveluyhtiön kanssa toisin sovita.

Ostaja on velvollinen merkitsemään tontin osalta merkintä- ja käyttösopimuksen mukaisesti palveluyhtiön yhteiskerhotiloihin ja alueportaaliin liittyviä D-osakkeita.

Ostaja merkitsee D-osakkeita siten, että kutakin sataa (100) kerrosneliometriä kohti merkitään yksi (1) palveluyhtiön D-osake, ellei palveluyhtiön hallitus muuta päättä. D-osakkeen merkintähinta perustuu omarahoitusosuuden arvioon 12,24 euroa/k-m<sup>2</sup> (yhteiskerhotilat 10,71 euroa/k-m<sup>2</sup> ja alueportaali 1,53 euroa/k-m<sup>2</sup>), (RI 2005 = 100, 4/2016, ind. 124,22) ja siihen tehtyyn indeksitarkistukseen.

Lisäksi ostaja on velvollinen suorittamaan merkintä- ja käyttösopimuksen mukaisesti palvelujen käytöstä kuukausittaiset käyttömaksut palveluyhtiölle kaupunkiympäristön rakennusvalvontapalvelun hyväksymän rakennuksen käyttöönottotarkistuksen jälkeen.

Lisäksi varauksensaaja (rakennuttaja/rakennusliike yms. taho) on velvollinen merkitsemään allekirjoittamalla rakennuttajasopimuksen kunkin tontin osalta yhden äänivaltaisen A-osakkeen tuhannen (1000) euron suuruisesta hinnasta (A-osake/tontti).

### **3.2.10. Ympäristötaide**

Asukkaiden viihtyvyyden parantamiseksi Kalasatamassa toteutetaan pysyvää ja tilapäistä taidetta sekä tapahtumia.

Ostaja on velvollinen varausehtojen mukaisesti maksamaan asemakaavassa tontille merkityn rakennusoikeuden mukaisesti Helsingin kaupungin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamiselle tai muulle kaupungin ilmoittamalle taholle ympäristötaiteelliseen yhteistyöhön 10 e/k-m<sup>2</sup> (rakennuskustannusindeksi 1/2009) ja indeksitarkistuksen tontin kaupakirjan allekirjoittamiseen mennessä. Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2005 = 100, jolloin 1/2009 pisteluku on 113,5.

### **3.2.11. Rakentamisen logistinen ohjaus**

Rakentamisen logistisen ohjauksen osalta viitataan liitteenä 2 olevien Nihdin alueellisten lisäehtojen 2.3. kohtaan (Rakentamisen logistinen ohjaus) ja liitteenä 16 olevaan rakentamislogistiikan toimintaohjeeseen urakoitsijoille ja rakennuttajalle, Sitovvise 14.9.2022. Ostajan tulee huolehtia, että työmaan edustaja/edustajat osallistuvat rakentamislogistiikan järjestämiin kokouksiin.



### 3.2.12. Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät

Ostaja on kaupungin niin vaatiessa velvollinen täyttämään kunkin tontin osalta liitteenä 17 olevat Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät, tontinluovutusedot 04.10.2022.

### 3.2.13. Autopaikkojen järjestäminen

Asemakaavassa ei ole asetettu asuntorakentamiselle autopaikkavelvoitetta. Liiketilöjen osalta on autopaikkavelvoite. Nih dissä kokeillaan ns. markkinaehtoisesta pysäköintiä. Kaupungin tarkoitus ei ole, ettei autopaikkoja toteuteta lainkaan, vaan se, että hanke määrittää itse tarvittavien autopaikkojen määrän ja hinnan kysynnän mukaan. Tämän vuoksi tarjoaja (ostaja) on velvollinen ilmoittamaan Kalasataman aluerakentamisen lausuntokokoukseen mennessä kunkin tontin osalta selvityksen perusteluineen toteutettavasta autopaikkamäärästä.

Asemakaavan pysäköintimitoituksena on käytetty 1 ap/135 k-m<sup>2</sup>. Kaupunki ei tarjoa pitkäaikaisen pysäköinnin mahdollisuutta alueella. Korttelin 10673 yhteisen pihakannen (AK ah-pih) alle saa rakentaa pysäköintilaitoksen (map). Korttelin yhteinen piha ja autopaikkojen sekä pysäköinnin ajoyhteyden sijoittuminen tulee suunnitella yhteistyössä tonttien 10673/1 ja 2 kanssa. Paras sijainti korttelin pysäköinnin ajoyhteydelle on Tihtaalinkadulta. Ajoyhteyden paikkaa on tarvittaessa mahdollista tarkistaa etelä-pohjoissuunnassa. Asemakaavassa Ahtaajankujalle on osoitettu varaus ajoyhteydelle maanalaiseen pysäköintilaitokseen korttelin 10671 länsipuolella. Tämä pysäköintilaitoksen toteutuminen on markkinaehtoista, eikä siis varmaa.

Suunnitelman auto- ja pyöräpysäköintilaskelmat tulee esittää lausuntokokoukseen mennessä. Autopaikat sijoitetaan kaavan mukaisesti pihakannen alle. Pyöräpysäköinnissä tulee kiinnittää huomiota pyöräsuojien helppokulkuisuuteen, pysäköintipaikkojen käytettävyyteen ja huomioida myös kuormapyörien tilatarve. Pyöräpysäköinnin suunnitteluohje, Helsingin kaupunki 2016 on liitteenä 18.

### 3.2.14. 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 21 olevan kiinteistökaupan esisopimusmallin lisäehtojen kohdassa 21 (Rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopiminen).

### 3.2.15. 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 edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tontin asemakaavan eivätkä tämän Tarjouspyynnön mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

## 3.3. Suunnittelu ja toteutus

### 3.3.1. Yleistä suunnittelusta

Myytävien tonttien avoin ja näkyvä sijainti Nihdissä osana kaupungin merellistä julkisivua asettaa suunnittelulle ja toteutukselle erityisen korkeat laatuvaatimukset. Tämän vuoksi asutukohteen tulee edustaa arkkitehtuuriltaan, asuttavuudeltaan ja tilaratkaisujen toimivuudeltaan sekä teknisiltä ratkaisuiltaan mahdollisimman korkeatasoista talonrakentamista. Asuntojen suunnittelussa tulee huomioida merellisyys ja mahdollisimman monesta asunnosta tulisi pyrkiä luomaan merinäkyviä.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan myytävät tontit tämän Tarjouspyynnön ehtojen ja liitteiden mukaisesti. Koska Kalasataman maaperäolosuhteet ovat vaikeat ja asettavat omat vaatimuksensa rakentamiselle, ostajan edellytetään erityisellä huolellisuudella paneutuvan tonttien perustamisolosuhteisiin. Ostaja on myös velvollinen kustannuksellaan laatimaan tonteista erilliset pohjarakennus-, tasaus- ja kuivatussuunnitelmat. Talonrakennushankkeeseen on nimettävä pohjarakentamisen kokonaisuudesta vastaava suunnittelija.

Lisäksi ostaja on velvollinen sovittamaan po. tonttien suunnitelmat tarpeellisin osin yhteen saman korttelin muiden tonttien ja niiden alapuolelle mahdollisesti sijoitettavan pysäköintilaitoksen (map), viereisten alueiden, tonttien ja kunnallistekniikan suunnitelmien kanssa. Yhteistyön tarkoituksena on varmistaa kunkin tontin toimiva liittyminen esimerkiksi korkeusasemien perusteella ympärillä oleviin alueisiin, kunnallisteknisiin verkkoihin ja alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään. Eri tonttien vuokralaisten/ostajien tulee tehdä hyvää yhteistyötä myös keskenään.

Ostaja on velvollinen noudattamaan Kalasataman Nihdin talonrakentamista koskevia suunnitteluohjeita, joiden tarkoitus on ohjata ja helpottaa tonttien suunnittelua ja rakentamista antamalla tietoa po. aluetta koskevista erilaisista asioista, kuten maa-perän puhdistamistoimenpiteistä, alueen pohjaolosuhteista, esirakentamistoimenpiteistä, pohjaolosuhteiden asettamista rajoituksista ja suunnittelussa huomioon otettavista erityiskysymyksistä, tasauksen ja kuivatuksen suunnitteluperiaatteista ja liit-tymisestä yleiseen vesihuoltoverkkoon.

Nihdin eteläosan suunnitteluohjeet talonrakentamista varten 27.09.2022 ovat liitteenä 19.

### **3.3.2. Arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämisvelvollisuus**

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan yhteistyössä Kaupungin kanssa järjestämään tonteista (AK-1, AK)10673/3 ja 4 sovel-tuvin osin Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjen mukaisen arkkitehtuurikutsukilpailun Kaupungin ja ostajan erikseen päät-tämällä tavalla. Kilpailun järjestämisellä pyritään varmistamaan mainittujen tonttien suunnitteluratkaisujen korkeatasoi-nen kaupunkikuvallinen ilme, toiminnallinen laatu ja energiataloudellisuus.

Arkkitehtuurikutsukilpailun järjestäjänä toimii ostaja. Ostaja laatii yhdessä Kaupungin edustajien kanssa kilpailuohjelman, jossa määritellään kilpailutehtävän ja kilpailuehdotusten arvosteluperusteet. Kilpailuun on kutsuttava vähintään neljä arkki-tehtuuritoimistoa, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.

Kilpailussa saatavien ehdotussuunnitelmien arvioinnin suorittaa kilpailun arviointiryhmä, johon ostaja voi nimetä kolme edus-tajaa ja Kaupunki kolme edustajaa. Arviointiryhmän puheenjohtajana toimii ostajan edustaja. Lisäksi kilpailuun kutsutut kil-pailijat nimeävät oman yhteisen edustajansa arviointiryhmään sen jälkeen, kun kilpailun kilpailuasiakirjat on luovutettu. Arvi-ointiryhmä voi käyttää tarvittaessa myös muita asiantuntijoita.

Kilpailutuloksen perusteella tonttien 10673/3 ja 4 arkkitehtuurisuunnittelu tulee antaa kilpailun voittaneelle suunnittelutoi-mistolle, 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.

Ostaja vastaa kaikista arkkitehtuurikilpailusta aiheutuvista kustannuksista.

Tontteja 10673/3 ja 4 koskeva arkkitehtuurikutsukilpailu tulee järjestää siten ja siinä aikataulussa, että tarjouspyynnön koh-dassa 4.5. tonttien luovuttamiselle ja toteuttamiselle asetetut määräajat saavutetaan.

### **3.3.3. Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen**

Asuntojen korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi ostaja on velvollinen suunnittelemaan tontin tiiviissä yhteistyössä Helsingin kaupunginkanslian Kalasataman aluerakentamisprojektin, asemakaavoituksen, rakennusvalvontapalve-lun, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön ja liikenne- ja katusuunnittelupalvelun kanssa.

Kunkin tontin suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupunginkanslian Kalasataman alueraken-tamisprojektin järjestämissä kokouksissa (alueryhmäkokoukset, rakennuttajakokoukset), joihin ostaja on velvollinen osallistu-maan. Tarvittaessa voidaan järjestää myös katselmuksia, joissa osapuolet ovat läsnä.

Kullekin tontille toteutettava ostajan hanke osallistuu alueryhmätyöskentelyyn ja alueryhmän järjestämiin kokouksiin (aloitus-kokous ja lausuntokokous). Alueryhmän tehtävänä on tarkastaa ja antaa lausunto hankkeen suunnitelmien asemakaavan mu-kaisuudesta ja/tai poikkeamisista, kunkin tontin luovuttamista koskevien sopimusehtojen ja muiden hanketta koskevien eri tyisehtojen täyttymisestä sekä suunnitteluratkaisun laadusta. Lisäksi varmistetaan, että suunnittelun yhteensovituksista muun ympäristön kanssa (esim. pelastusreitit) huolehditaan asianmukaisesti. Alueryhmä koostuu Kalasataman aluerakentamispro-jektin (puheenjohtaja ja sihteeri), asemakaavoituspalvelun, rakennusvalvontaviranomaisen, liikenne- ja katusuunnittelupalve-lun ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun edustajista. Alueryhmää täydennetään tarvittaessa asiantuntijoilla.

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

Ostaja on velvollinen ilmoittamaan tontin rakentamisen aloittamisen ja valmistumisen ajankohdat sekä näitä koskevat muu tokset hyvissä ajoin ennen toimenpiteisiin ryhtymistä Helsingin kaupungin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Kalasataman projektinjohtajalle (kohta 7. Tiedustelut ja yhteyshenkilöt). Hankkeiden etenemistä seurataan alueryhmätyösken-telyn lisäksi noin kolme kertaa vuodessa pidettävissä rakennuttajakokouksissa.

Kunkin tontin lopulliset rakennuslupasuunnitelmat on esitettävä rakennusluvan 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.

### **3.3.4. Asunnot, huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus**

Asuntojen suunnittelussa tulee huomioida merellisyys. Asuntojen tulee olla monipuolisia, muuntojoustavia ja monikäyttöisiä. Asuntojen tilasuunnittelussa tulee huomioida erilaisten loppukäyttäjien tarpeet ja tavoitteen toteuttamiseksi on kilpailijoilla mahdollisuus ehdottaa muun muassa uudenlaisia palvelukonsepteja.

Tonteille 10673/3 ja 4 tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja siten, että joko molemmille tonteille toteutetaan omistusasuntoja tai Tontille 3 omistusasuntoja ja Tontille 4 vuokra-asuntoja tai Tontille 3 vuokra-asuntoja ja Tontille 4 omistusasuntoja. Vuokra-asuntoja voi toteuttaa siten vain yhdelle tontille.

Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tulee asuinhuoneistoalasta vähintään 45 % toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän), ellei kaupungin kanssa toisin sovita. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 as-m<sup>2</sup>. Muuten huoneistojakauma on hakijoiden vapaasti päätettävissä, mutta sen tulee olla monipuolinen.

Vuokra-asuntotuotannossa huoneistojakauma on kilpailijoiden vapaasti valittavissa, mutta sen tulee olla monipuolinen.

### **3.3.5. Yhteiskerhotilat (harraste- ja kokoontumistilat)**

Kullekin tontille tulee rakentaa harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja asukkaiden käyttöön 1,5 % asuntokerärosalasta. Näistä 2/3 tulee sijoittaa alueelliseen palvelurakennukseen, jonka kustannukset sisältyvät palveluyhtiön D-osakkeen merkintähintaan. Tonteilla yhteiskerhotilat tulisi sijoittaa ensisijaisesti ullakkosaunan yhteyteen ja/tai pihatasoon. Piha-tilojen aktiivista ja monipuolista käytettävyyttä voi edistää esimerkiksi sijoittamalla keittiökaluusteella varustetun kokoontumistilan pihatasoon tai varustamalla osan sisäänkäynteistä erillisillä kuraeteisillä.

### **3.3.6. Piha**

Tonttien piha-alue sijaitsee korttelin keskellä kilpailutonttien rajaamana ja on toteutettava yhtenäisen suunnitelman mukaan avoimena kokonaisuutena. Piha tulee suunnitella yhteistyössä tonttien 10673/1 ja 2 kanssa. Pihakannen alle saa rakentaa pysäköintilaitoksen.

Hulevesien hallinta tonteilla on liitteenä 20.

### **3.3.7. Tonteille toteutettavien rakennusten vähähiilisyyttä**

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/m<sup>2</sup>/a 50 vuoden käyttöajalla laskettuna. Mikäli rakennus on määrätty toteutettavaksi geometrialtaan monimuotoiseksi (ulkoseinämäärä > 0,23 jm/brm<sup>2</sup>), voi kokonaishiilijalanjäljen raja-arvon ylittää 10% (+1,6 kg/m<sup>2</sup>/a). Mikäli rakennukseen on määrätty toteutettavaksi pysäköintilaitos, joka sisällytetään YM:n asetuksen Uuden rakennuksen energiatehokkuudesta mukaisesti rakennuksen E-lukuun, voi kokonaishiilijalanjäljen raja-arvon ylittää 10% (+1,6 kg/m<sup>2</sup>/a)

Kokonaishiilijalanjälki lasketaan ja raportoidaan Ympäristöministeriön (YM) vähähiilisyyden arviointimenetelmällä ja Helsingin kaupungin ohjeen mukaisesti rakennuslupavaiheessa.

Ostaja on velvollinen toimittamaan kunkin tontin rakennuksista hiilijalanjälkilaskelman Kalasataman alueryhmän lausuntokoukukseen mennessä ja rakentamislupavaiheen hiilijalanjälkilaskelman kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelulle.

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

#### **4. SOPIMUSJÄRJESTELYT SEKÄ TONTTIEN LUOVUTTAMISEN JA TOTEUTUKSEN PERIAATTEET JA MÄÄRÄAJAT**

##### **4.1. Kiinteistökaupan esisopimus**

Kaupunki tekee tonttien osalta korkeimman hyväksyttävän kokonaishinnan ostotarjouksen tekijän kanssa kaupungin toimivaltaisen elimen tonttien myyntiä koskevan päätöksen jälkeen liitteenä 21 olevan maakaaren muotomääräysten mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen lisäehtoineen (jäljempänä myös esisopimus). Esisopimukseen sisällytetään tähän Tarjouspyyntöön perustuvat ehdot ja kaupungin kiinteistökauppojen esisopimuksissa tavanomaisesti noudattamat ehdot.

Ennen ostotarjouskilpailun 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.

Kaupungilla on oltava esisopimuksen ja tonttien kauppakirjojen ehtojen noudattamisen vakuutena ostajan järjestämä ja Kaupungin hyväksymän tahon omavelkainen takaus tai maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksymä muu vastaava vakuus kuten käteispantti (tailetuskirja). Vakuuden suuruus on tonttien osalta yhteensä 300 000 euroa. Vakuudesta on todettu tarkemmin liitteenä 21 olevan kiinteistökaupan esisopimusta koskevan mallin kohdassa 9. (Vakuus ja esisopimuksen muut ehdot).

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

Tonttien esisopimukseen ja kauppakirjoihin tullaan myös sisällyttämään kunkin tontin osalta ehtojen noudattamisen turvaamiseksi ostajalle velvollisuus suorittaa Kaupungille mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa.

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. Tämän vuoksi Kaupunki ei vastaa hankkeelle mahdollisista viranomaismääräyksistä taikka -ohjeista aiheutuvista lisäkustannuksista tai muista vastaavista, ellei osapuolten välillä erikseen toisin sovita. Samoin Kaupunki ei vastaa hankkeelle mahdollisista vahingoista eikä viivästyksistä, mikäli rakennus- tai muiden viranomaislupien käsittely pitkittyy esimerkiksi valitusten johdosta tai ne eivät tule lainvoimaisiksi.

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 tai muodostettavat tontit kolmannelle. Tällöin Kaupunki ei vastaa mistään ostotarjouksen tekijälle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista.

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

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

Kiinteistökaupan esisopimusta koskeva luonnos ja lisäehdot ovat liitteenä 21.

##### **4.2. Tonttien toteuttamisen periaatteet**

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan kokonaisvastuuperiaatteella asuntotontit ja niitä palvelevat mahdolliset kannenalaiset autopaikat kokonaan valmiiksi tämän Tarjouspyynnön, asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 sekä tonttien varauspäätöksen ja luovutusasiakirjojen mukaisesti. Tällöin ostaja on velvollinen noudattamaan muun muassa voimassa olevaa lainsäädäntöä, rakentamista koskevia muita säännöksiä sekä hyvää rakennuttamis- ja rakentamiskäytäntöä. Suunnitelman laatintua suunnittelijaa/suunnittelijaryhmää ei saa vaihtaa ilman kaupungin suostumusta.

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

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

Kaupunki ei vastaa edellä mainituista seikoista tai niistä aiheutuvista kustannuksista.

#### **4.3. Valtakirja rakennusluvanhakemista varten**

Kaupunki antaa ostajalle valtakirjan tontille haettavaa rakennuslupaa varten. Valtakirja on voimassa kaksitoista (12) kuukautta. Kaupunki perii valtakirjan perusteella tontilta kaupan yhteydessä kertasuorituksena kahden (2) kuukauden maanvuokraa vastaan korvauksen, joka lasketaan tontille asemakaavaan merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen (asuintila, liiketila yms.) rakennusoikeuden ( $k\text{-m}^2$ ) mukaan kiinteistökaupan esisopimuksessa määriteltyjen rakennusoikeuden yksikköhintojen perusteella kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa ja valtakirjamenettelyssä noudattaman käytännön mukaisesti.

Valtakirjaa koskevan päätöksen mukaan tontilla ei saa aloittaa 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 kauppaa 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 tontit tai niistä muodostettavat tontit esisopimuksen ehtojen mukaisesti ostotarjouksessa esitettyyn ja kaupungin hyväksymään hintaan. Kaupungilla ei ole velvollisuutta myydä tontteja tai niistä muodostettavia tontteja ostajalle, mikäli tämä ei noudata kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja.

Kukin tontti myydään yhdellä kiinteistökaupalla ostajalle. Kukin 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 ei vastaa ostajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista ja haitasta, kuten esimerkiksi suunnittelukuluista, mikäli Kaupungin toimivaltainen viranomaislainen ei päättää myydä tonttia, mikäli tontin myyntipäätös ei tule lainvoimaiseksi tai mikäli hankkeen toteuttamisen edellyttämät rakennus- tai muut luvat eivät tule lainvoimaiseksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy tai mikäli tontin myyminen viivästyy tässä tarjouspyynnössä mainitusta syystä tai Kaupungista riippumattomista syistä.

Tonttien keskeiset luovutusehdot määritetään tontinvarauspäätöksessä. Kaupunki määrää tonttikohtaiset luovutusehdot ottaen huomioon muun muassa tonteille tässä tarjouspyynnössä asetetut tavoitteet, tonttien yleiset varausehdot sekä Kalasataman Nihdin 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.

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

Kunkin myytävän tontin kauppahinta määräytyy noudattaen seuraavia periaatteita:

- Kauppahinta määräytyy kunkin tontin osalta tarjottujen pääkäyttötarkoituksen mukaisten asuintilan ja liiketilan (kr) kiinteiden rakennusoikeuksien yksikköhintojen (euroa/ $k\text{-m}^2$ ) perusteella, ja kauppahinnan määrittelyssä pidetään asuinrakennusoikeuden ja liikerakennusoikeuden (li) kerrosalamäärinä seuraavia:

Tontti 3: asuinrakennusoikeuden osalta vähintään 3 300  $k\text{-m}^2$

Tontti 4: asuinrakennusoikeuden osalta vähintään 3 300  $k\text{-m}^2$  ja liiketilan (kr) osalta vähintään 150  $k\text{-m}^2$ .

Mikäli myytävälle tonteille toteutettava mainittu asuinrakennusoikeus ja/tai liiketilan (li) rakennusoikeus ylitetään, kauppahintaa peritään myös ylityksen osalta tarjottujen kiinteiden rakennusoikeuden yksikköhintojen mukaan (euroa/ $k\text{-m}^2$ ).

Tontin kauppahinta määräytyy siten vähintään asemakaavassa tontille merkityn ja/tai sen ylittävän toteutettavan pääkäyttötarkoituksen mukaisen asuin- ja/tai liike- tai muun tilan kerrosalamäärän ( $k\text{-m}^2$ ) mukaan.



- Myytävälle tontille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen (ei tarkoiteta kaavan edellyttämiä kr-tiloja) sekä julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa samojen periaatteiden mukaan kuin asuintilojen osalta, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.
- Asemakaavaan merkityn tontille sallitun kerrosalamäärän lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten aputilojen tai muunkaan lisäkerrosalan osalta ei peritä kauppahintaa.
- Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamispäätöksen tai kaavamuutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita.
- Myyjän oikeus lisäkauppahinnan perimiseen on kunkin tontin osalta 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.
- Kauppahinnan määrittelyssä noudatetaan sitä, mitä edellä on kauppahinnan ja lisäkauppahinnan määrittelystä sovittu.
- 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 (tai siitä muodostettavien tonttien) ostamiselle asetettuun määräaikaan pidennystä, kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi alkuperäistä määrää seuraavasta päivästä kaupantekopäivään saakka kolmen (3) % suuruisella vuotuisella korolla.

#### **4.5. Tonttien luovuttamisen ja toteuttamisen määräajat muutoksia**

Ostaja on velvollinen viipymättä allekirjoittamaan Tontin 3 ja Tontin 4 kauppakirjan, kun tontille on myönnetty rakennuslupa, kuitenkin viimeistään 31.7.2025, ellei Kaupunki perustellusta syystä myönnä määräaikaan pidennystä. Mainittujen tonttien rakentaminen tulee aloittaa viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun tonttia koskeva kiinteistökaupan kauppakirja on allekirjoitettu.

Tämän vuoksi Tontin 3 ja Tontin 4 rakentaminen tulee aloittaa kuitenkin viimeistään 31.10.2025, 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 rakentamisen tulee, mahdollisia vähäisiä keskeytyksiä lukuun ottamatta, jatkua keskeytyksettä.

Tontille 3 ja Tontille 4 rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset tulee valmistua viimeistään 31.1.2028, ellei Kaupungin kanssa muuta sovita. Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöön otettavaksi.

#### **4.6. Tontin luovuttamiselle ja toteuttamiselle asetettujen määräaikojen pidentäminen**

Edellä tämän tarjouspyynnön kohdassa 4.5 mainitut määräajat ovat sitovia ja kunkin tontin ostaja on velvollinen tekemään tontin kiinteistökaupan sekä toteuttamaan tontin annettujen määräaikojen puitteissa. Ostajan tulee kaikessa toiminnassa ottaa huomioon määräajat ja myötävaikuttaa niiden toteutumiseen.

Kaupunki voi perustellusta syystä myöntää määräaikoihin pidennystä. Viivästyksen syytä voidaan pitää perusteltuna, mikäli viivästyksellä johtuu ostajan vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta esteestä, jota tämän ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisen hetkellä ja jonka seurauksia tämä ei myöskään kohtuudella olisi voinut välttää eikä voittaa. Edellä mainittuna perusteltuna syynä voidaan tapauskohtaisen harkinnan mukaan pitää esimerkiksi tontin esirakentamisen tai rakentamiskelpoiseksi saattamisen viivästyminen.

Erikseen todetaan, että asuntomarkkinoilla tapahtuvaa tavanomaisena pidettävää asuntojen kysynnän vaihtelua ei pidetä sellaisena syynä, jonka perusteella ostajalla olisi oikeus saada määräaikoihin pidennystä. Tällaisena syynä ei myöskään pidetä rakennushankkeen toteuttamiseen tavanomaisesti kuuluvia viivästystilanteita, kuten esimerkiksi hankkeen toteuttamisen edellyttämien lupien normaalina pidettävää viranomaiskäsitteilyn viivästyminen.

Mikäli jonkin määräajan saavuttamatta jäämistä on pidettävä todennäköisenä, ostaja on velvollinen viivymättä ilmoittamaan tästä kirjallisesti Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikölle). Ilmoitukseen on sisällytettävä seuraavat selvitykset:

1. Määräaika, jota todennäköinen viivästyminen koskee
2. Todennäköisen viivästyksen syyt ja sen arvioitu kesto
3. Selvitys ostajan toimista viivästyksen välttämiseksi ja/tai sen minimoimiseksi
4. Muut mahdolliset selvitykset, joilla voi olla merkitystä harkittaessa asetetun määräajan pidentämistä.

Kaupunki päättää mahdollisista määräaikojen pidentämisistä ilmoituksen saatuaan. Viivästyksen syiden ja keston arviointi sekä määräajan pidentämisen tarveharkinta suoritetaan aina määräaikakohtaisesti eikä yhden määräajan pidentäminen siten itsensä oikeuta myös muiden määräaikojen pidentämiseen.

Ilmoitus määräajan mahdollisesta pidentämisestä ja uudesta määräajasta annetaan tiedoksi kirjallisesti.

Mikäli ostajan ja Kaupungin välillä syntyy erimielisyyttä viivästyksen syistä tai sen kestosta, ostajan viivästyksen välttämistä tai sen vaikutusten rajoittamista koskevan veloitteen laajuudesta tai muusta vastaavasta seikasta, noudatetaan erimielisyyksien ratkaisemisessa sitä, mitä Tarjouspyynnön liitteenä olevassa kiinteistökaupan esisopimuksessa on tältä osin sanottu.

## **5. VUOKRATONTTIMALLIT**

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

## **6. ESISOPIMUKSEN PURKAMINEN JA KAUPUNGIN OIKEUS PIDÄTTÄYTYÄ TONTIN MYYMISESTÄ**

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta purkaa esisopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli ostaja olennaisesti laiminlyö esisopimuksessa, Tarjouspyynnössä tai näiden liitteissä esitettyjä osto-, suunnittelu-, rakentamista! muita velvoitteita tai muutoin olennaisesti rikkoo esisopimuksen ehtoja tai sitä mitä niiden nojalla on määrätty, eikä kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan viivymättä korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta purkaa esisopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli ostaja asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan taikka ostaja muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei ostaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta purkaa esisopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli ilmenee, että ostaja on olennaisesti rikkonut verotusta, ympäristön suojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli ostaja toimii tontin / tonttien toteuttamiseksi yhteistyössä jonkun kolmannen tahon kanssa rakennuttajaryhmänä tai muuna yhteenliittymänä, Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta purkaa sopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli yksi tai useampi ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan. Sama koskee myös tilannetta, jossa ryhmä tai yhteenliittymä muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei ryhmä tai yhteenliittymä pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Edelleen sama koskee tilannetta, jossa yksi tai useampi ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä on rikkonut tai vastaisuudessa olennaisesti rikkoo verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Konkurssin alettua on edellä esitetyissä tilanteissa noudatettava konkurssilain säännöksiä. Lisäksi ostajan konkurssipesällä on edellä esitetyssä tilanteessa mahdollisuus esittää Kaupungille järjestelyä, jolla ostajan suoritusvelvollisuus voidaan täyttää tai luovuttaa kolmannelle ja jonka Kaupunki voi kohtuudella hyväksyä.

Lisäsitodetaan, että Kaupungin oikeus purkaa esisopimus ostajan kanssa päättyy tämän yhteenliittymäkumppanin konkurssin, selvitystilan tai edellä kuvatun rikkomuksen johdosta sen jälkeen, kun rakennuttajaryhmänä tai muuna yhteenliittymänä toteutettava tontti on rakennettu täysin valmiiksi Kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon.

Esisopimuksen purkamisesta päättää kaupunkiympäristölautakunta tai Kaupungin muu toimivaltainen elin, ja mahdollisesta purkamisesta ilmoitetaan ostajalle todisteellisesti.

Kaupunki saa purkamistilanteessa täyden omistus- ja käyttöoikeuden Kaupungin ja ostajan yhteistyönä laatimiin suunnitelmiin ja materiaaleihin maksamalla niistä omakustannusperusteisesti määräytyvän kauppahinnan. Omakustannusperusteisen kauppahinnan tulee perustua suunnitelmien ja materiaalien laatimisesta ostajalle aiheutuneisiin kohtuullisiin kustannuksiin, joista ostaja on velvollinen esittämään kirjallisen ja luotettavan selvityksen Kaupungille. Ostaja on velvollinen luovuttamaan po. suunnitelmat ja materiaalit viivymättä purkamisilmoituksen tiedoksi saatuaan ja saatuaan edellä mainitun

omakustannusperusteisen kauppahinnan suunnitelmista ja materiaaleista. Mitä edellä on todettu ostajasta, koskee myös rakennuttajaryhmää tai muuta yhteenliittymää.

Esisopimuksen purkaminen ei vaikuta Kaupungin oikeuteen saada ostajalta esisopimuksen perusteella sopimussakkoa eikä mahdollista vahingonkorvausta.

Kaupunki ei vastaa ostajalle eikä kolmannelle esisopimuksen päättämisestä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

## 7. TIEDUSTELUT JA YHTEYSHENKILÖT

Myynti: maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu, tontit-yksikkö  
Johtava kiinteistölakimies Martti Tallila, puh. (09) 310 36449  
[martti.tallila@hel.fi](mailto:martti.tallila@hel.fi)

Suunnittelu yhteistyö, aikataulut: kaupunginkanslia, talous- ja suunnitteluosasto, aluerakentaminen  
Projektinjohtaja Miikka Hakaniemi, puh. (09) 3103 9903

[miikka.hakaniemi@hel.fi](mailto:miikka.hakaniemi@hel.fi)

Kaavoitus ja suunnittelu yhteistyö: asemakaavoitus  
Tiimipäällikkö Matti Kajansinkko, puh. (09) 310 37195  
[matti.kajansinkko@hel.fi](mailto:matti.kajansinkko@hel.fi)

Kaavoitus ja suunnittelu yhteistyö: asemakaavoitus  
Arkkitehti Pia Kilpinen, puh. (09) 310 37443  
[pia.kilpinen@hel.fi](mailto:pia.kilpinen@hel.fi)

Maa- ja metsätalouden kehittäminen: maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu, maaomaisuuden hallinnan tuki-yksikkö  
Johtava ympäristöasiantuntija Kati Valkama, puh. (09) 310 36573  
[kati.valkama@hel.fi](mailto:kati.valkama@hel.fi)

Geotekniikka: maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu, maa- ja kallioperä-yksikkö  
Projektinjohtaja Asko Aalto, puh. (09) 310 31830  
[asko.aalto@hel.fi](mailto:asko.aalto@hel.fi)

Kadut: liikenne- ja katusuunnittelupalvelu, suunnittelu-yksikkö  
Projektinjohtaja Silja Hurskainen, puh. (09) 310 38939  
[silja.hurskainen@hel.fi](mailto:silja.hurskainen@hel.fi)

Liikenneinsinööri Riikka Österlund, puh. (09) 310 37312  
[riikka.osterlund@hel.fi](mailto:riikka.osterlund@hel.fi)

Rakennuslupa ja suunnittelu yhteistyö: rakennusvalvontapalvelut  
Arkkitehti Minna Soukka, puh. (09) 310 29940  
[minna.soukka@hel.fi](mailto:minna.soukka@hel.fi)