

Helsinki

Helsingin kaupunki  
Kaupunkiympäristön toimiala  
Maaomaisuuden kehittäminen  
ja tontit / Tontit –yksikkö  
27.2.2018

# Ostotarjouskilpailu Kalasatama

tontit 10637/1-4



## **TARJOUSPYYNNÖN SISÄLLYS:**

|   |    |
|---|----|
| 1. YLEISTÄ TARJOUSKILPAILUSTA.....  | 1  |
| 2. MYYTÄVIEN TONTTIEN TIEDOT .....  | 2  |
| 3. TONTTIEN LUOVUTUS, TOTEUTUS JA MÄÄRÄAJAT.....  | 2  |
| 3.1 YLEISTÄ OSTAJAN TOTEUTUSVELVOLLISUUDESTA .....  | 2  |
| 3.2 TONTTIEN LUOVUTTAMISEN MÄÄRÄAIKA.....   | 3  |
| 3.2.1 KAUPPAHINNAN MAKSAMINEN JA KORKO .....  | 3  |
| 3.3 TONTTIEN TOTEUTTAMISEN MÄÄRÄAJAT.....   | 5  |
| 3.4 TONTIN LUOVUTTAMISELLE JA TOTEUTTAMISELLE ASETETTUJEN<br>MÄÄRÄAIKOJEN PIDENTÄMINEN.....     | 5  |
| 4. ASUNNOT, HUONEISTOJAKAUMA JA PERHEASUNTOVAATIMUS.....  | 6  |
| 5. KADUT, PUISTOT, KANAVA JA KUNNALLISTEKNIikka.....  | 7  |
| 6. ASEMAKAAVA .....   | 8  |
| 7. SUUNNITTELU JA TOTEUTUS .....  | 8  |
| 7.1. YLEISTÄ SUUNNITTELUSTA.....  | 8  |
| 7.2. RAKENTAMISEN LAADUNOHJAUS JA SUUNNITELMIEN SEKÄ<br>PÄÄSUUNNITTELIJAN HYVÄKSYTTÄMINEN ..... | 9  |
| 7.3 PERUSTAMISOLOSUHTEET .....  | 10 |
| 7.4 SUUNNITTELUOHJEET TALONRAKENTAMISTA VARTEN.....   | 11 |
| 7.5 TONTEILLE TOTEUTETTAVIEN RAKENNUSTEN ENERGIATEHOKKUUS .....                                 | 11 |
| 7.6 KALASATAMAN ÄLYKKÄÄT ENERGIAJÄRJESTELMÄT .....  | 12 |
| 7.7 AUTOPAikkojen JÄRJESTÄMINEN JA YHTEISPIHATONTTI.....  | 12 |
| 7.8 YHTEISKERHOTILAT (HARRASTE- JA KOKOONTUMISTILAT).....                                       | 13 |
| 8. ALUEELLISET YHTIÖT .....   | 13 |
| 8.1 JÄTEYHTIÖ.....  | 13 |
| 8.2 PALVELUYHTIÖ .....  | 15 |
| 9. YMPÄRISTÖTAIDE .....   | 17 |
| 10. RAKENTAMISEN LOGISTINEN OHJAUS .....  | 17 |
| 11. RASITTEET JA YHTEISJÄRJESTELYT.....   | 17 |
| 12. MAAPERÄN PUHDISTAMINEN .....  | 17 |
| 13. VANHOJEN RAKENTEIDEN JA JÄTTEIDEN POISTAMINEN.....  | 18 |

|  |    |
|--|----|
| 14. JOHTOEHTO.....   | 18 |
| 15. MAANALAISET RAKENTEET JA HELENIN ENERGIATUNNELI .....                              | 18 |
| 16. VUOKRATONTTIMALLIT .....   | 19 |
| 17. HARMAAN TALOUDEN ESTÄMINEN.....  | 19 |
| 17.1 TYÖNANTAJAVELVOITTEET JA REKISTERI-ILMOITUKSET .....                              | 19 |
| 17.2 TYÖVOIMAN KIRJAUS, KULKULUPA JA HENKILÖTUNNISTEET .....                           | 20 |
| 17.3 TYÖEHTOSOPIMUSTEN SOVELTAMINEN .....  | 20 |
| 18. MYYTÄVIEN TONTTIEN OSTOTARJOUKSET .....  | 20 |
| 19. TONTIN ESISOPIMUS JA LOPULLINEN KAUPPAKIRJA.....                                   | 23 |
| 20. ESISOPIMUKSEN PURKAMINEN JA KAUPUNGIN OIKEUS PIDÄTTÄYTYÄ TONTIN<br>MYYMISESTÄ..... | 25 |
| 21. LYHYTAIKAINEN VUOKRASOPIMUS RAKENNUSLUVAN HAKEMISTA VARTEN .....                   | 26 |
| 22. TIEDUSTELUT JA YHTEYSHENKILÖT .....  | 27 |
| 23. LISÄTIEDOT JA TARJOUSPYYNNÖN TÄYDENTÄMINEN.....                                    | 27 |

## **LIITTEET:**

1. *Varauspäätös (khs 28.11.2016, § 1081) liitteineen (yleiset varausehdot, Kalasataman Sompasaaren alueella noudatettavat lisäehdot), Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät, tontinluovutusehdot, 1.11.2017 ja Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun uusi toimintaohje 7.11.2017 "Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut".*  
  
*Mainitut uudet ehdot 1.11.2017 korvaavat varauspäätöksen liitteenä olevien Sompasaaren alueen lisäehtojen kohdat 2.5 (Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät) ja 2.6 (Fiksu Kalasatama). Mainittu toimintaohje korvaa varauspäätöksen liitteenä olleen vastaavan toimintaohjeen 11.8.2016.*
2. *Jäteputkien liitoskohtia koskeva kartta*
3. *Asemakaavan muutos nro 12200 määräyksineen ja asemakaavan selostus*
4. *Rakennettavuusselvitys*
5. *Suunnitteluohjeet talonrakentamista varten liitteineen*
6. *Kiinteistökaupan esisopimusta koskeva malli ja lisäehdot (tontti 10637/1)*
7. *Kiinteistökohtainen jäteputkijärjestelmän toteuttamista koskeva suunnittelu- ja toteutus sopimusmalli*
8. *Rakentamislogistiikan toimintaohje urakoitsijoille ja rakennuttajille, Site-wise 8.2.2018*
9. *Kunnostuspäätös 25.3.2015 (38 §) ja tiivistelmä pilaantuneen maaperän tutkimustuloksista*
10. *Helenin ohjeita energiatunneleiden päälle ja läheisyyteen rakentamisesta*
11. *Vuokrasopimus maanalaisen määrääalan vuokraamisesta ja rasitealueesta liitekarttoineen (Helsingin kaupunki ja Helen)*
12. *Myytävien tonttien ostotarjouslomake*

## 1. YLEISTÄ TARJOUSKILPAILUSTA

Helsingin kaupunki (jäljempänä "Kaupunki") myy avoimella tarjouskilpailulla Kalasataman Sompasaaren alueen asuinkerrostalotontit (AK) 10637/1-4 (jäljempänä myös kaikki yhdessä "Tontit") sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistus- ja/tai vuokra-asuntojen rakennuttamista varten tässä tarjouspyynnössä mainituin ehdoin. Kullekin myytävälle tontille toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta enintään 50 % saa olla vuokra-asuntoja.

Myytävät Tontit sijaitsevat Kalasatamassa Sompasaaren asemakaava-alueella meren läheisyydessä. Osasta Tontteja avautuvat merelliset näkymät kohti Sompasaarenallasta ja tulevaisuudessa myös Nihdinkanaavaa.

Myytävän tontin 10637/1 (jäljempänä myös "tontti" tai "Tontti 1") rakennusoikeus on asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaan asuintilojen osalta 3 400 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi on rakennettava liiketilaa vähintään 150 k-m<sup>2</sup>.

Myytävän tontin 10637/2 (jäljempänä myös "tontti" tai "Tontti 2") rakennusoikeus on asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaan asuintilojen osalta 4 000 k-m<sup>2</sup>.

Myytävän tontin 10637/3 (jäljempänä myös "tontti" tai "Tontti 3") rakennusoikeus on asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaan asuintilojen osalta 3 400 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi on rakennettava liiketilaa vähintään 150 k-m<sup>2</sup>.

Myytävän tontin 10637/4 (jäljempänä myös "tontti" tai "Tontti 4") rakennusoikeus on asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaan asuintilojen osalta 3 800 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi on rakennettava liiketilaa vähintään 150 k-m<sup>2</sup>.

Tarjoajan tulee ilmoittaa ostotarjouksessaan kunkin myytävän tontin asuintiloille ja liiketiloille (li) tarjottava kiinteä rakennusoikeuden nykyarvoa vastaava yksikköhinta (euroa/k-m<sup>2</sup>). Tarjouskilpailun ratkaisuperusteena on kunkin tontin kokonaishinta, joka lasketaan kunkin tontin osalta tarjottujen rakennusoikeuden yksikköhintojen ja mainittujen kerrosalämäärien perusteella.

Ostotarjouskilpailu on avoin kaikille. Tarjouksen voi antaa yhdestä tai useammasta tontista joko yksin tai yhteenliittymänä. Selvyyden vuoksi todetaan, että kustakin tontista tulee kuitenkin tehdä oma erillinen tarjouksensa ostotarjouslomakkeen mukaisesti.

Kaupunki myy tehtyjen ostotarjousten perusteella kunkin tontin siitä korkeimman kokonaishinnan tarjonneelle. Asuntojen erittäin korkeatasoi-

sen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi edellytetään kuitenkin, että tarjoajalla on kohteen rakentamisen edellyttämä tekninen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset merkittävän ja haastavan rakentamisprojektin toteuttamiseksi tarjouspyynnössä edellytetyllä tavalla (yleiset kelpoisuusedellytykset). Tarjoajan yleinen kelpoisuus arvioidaan kilpailun päättymishetken mukaan.

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

## 2. MYYTÄVIEN TONTTIEN TIEDOT

Kaikki myytävät Tontit (AK) sijoittuvat Helsingin kaupungin 10. kaupunginosaan (Sörnäinen) asemakaavan muutoksen nro 12200 alueelle. Kaupunki omistaa myytävät Tontit.

Tontit on merkitty kiinteistörekisteriin 23.1.2018. Kaupunki on suorittanut tonttien muodostamiskustannukset, eikä veloita niitä tarjouskilpailun voittajilta.

Tonttien perustiedot ovat seuraavat:

| Tontti ja osoite                | Käyttö-tarkoitus | Kaavan osoittama kerrosala | Pinta-ala noin       |
|---------------------------------|------------------|----------------------------|----------------------|
| 10637/1, Sompassaarenlaituri    | AK               | 3 400 + li 150             | 915 m <sup>2</sup>   |
| 10637/2, Kaljaasi Fortunan katu | AK               | 4 000                      | 1 124 m <sup>2</sup> |
| 10637/3, Sompassaarenlaituri    | AK               | 3 400 + li 150             | 915 m <sup>2</sup>   |
| 10637/4, Sompassaarenlaituri    | AK               | 3 800 + li 150             | 915 m <sup>2</sup>   |

## 3. TONTTIEN LUOVUTUS, TOTEUTUS JA MÄÄRÄAJAT

### 3.1 YLEISTÄ OSTAJAN TOTEUTUSVELVOLLISUUDESTA

Tontti 1, Tontti 2, Tontti 3 ja Tontti 4 toteutetaan ostajan (jäljempänä ”Ostaja”) kokonaisvastuuperiaatteella. Ostajalla tarkoitetaan tässä tarjouspyynnössä (jäljempänä ”Tarjouspyyntö”) tarjoajaa omasta puolestaan ja/tai perustettavien ja/tai määräämiensä yhtiöiden puolesta ja lukuun.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan/rakennuttamaan) myytävän tontin kokonaisuudessaan täysin valmiiksi tämän Tarjouspyynnön ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti hyvää rakennuttamis- ja rakentamistapaa noudattaen. Selvyyden vuoksi todetaan, että Tarjouspyynnöllä tarkoitetaan myös sen liitteitä.

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

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

Lisäksi ostaja on velvollinen noudattamaan tontin toteutuksessa muun muassa kaupunginhallituksen varauspäätöksen (khs 28.11.2016, 1081 §) ehtoja, joihin sisältyvät myös Kalasataman Sompasaaren alueella noudatettavat lisäehdot niihin tehtyine tarkistuksineen.

Varauspäätös liitteineen on liitteenä 1.

### 3.2 TONTTIEN LUOVUTTAMISEN MÄÄRÄAIKA

Kukin tontti (Tontti 1, Tontti 2, Tontti 3 ja Tontti 4) myydään yhdellä kiinteistökaupalla Ostajalle Ostajan ostotarjouksen sekä tämän Tarjouspyynnön mukaisesti määräytyvään kauppahintaan ja Kaupungin määräämin ehdoin. Kaupungin asianomainen toimivaltainen toimielin hyväksyy lopullisesti kauppahinnan ja muut kaupan ehdot.

Kunkin tontin osalta Ostaja on velvollinen viipymättä allekirjoittamaan sitä koskevan kauppakirjan, kun tontille on myönnetty rakennuslupa, kuitenkin viimeistään 30.9.2019 mennessä, ellei Kaupunki perustellusta syystä myönnä määräaikaan pidennystä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että rakentaminen on mahdollista aloittaa kuitenkin aikaisintaan 1.9.2019.

#### 3.2.1 KAUPPAHINNAN MAKSAMINEN JA KORKO

Kunkin myytävän tontin kauppahinta määräytyy noudattaen seuraavia periaatteita:

- Kauppahinta määräytyy kunkin tontin osalta tarjottujen asuintilan ja liiketilan (li) kiinteiden rakennusoikeuksien nykyarvoa vastaavien

yksikköhintojen (euroa/k-m<sup>2</sup>) perusteella, ja kauppahinnan määrittelyssä pidetään asuinrakennusoikeuden ja liikerakennusoikeuden (li) kerrosalamäärinä seuraavia:

Tontti 1: asuinrakennusoikeuden osalta vähintään 3 400 k-m<sup>2</sup> sekä liiketilan (li) osalta vähintään 150 k-m<sup>2</sup>

Tontti 2: asuinrakennusoikeuden osalta vähintään 4 000 k-m<sup>2</sup>

Tontti 3: asuinrakennusoikeuden osalta vähintään 3 400 k-m<sup>2</sup> ja liiketilan osalta vähintään 150 k-m<sup>2</sup>

Tontti 4: asuinrakennusoikeuden osalta vähintään 3 800 k-m<sup>2</sup> ja liiketilan osalta vähintään 150 k-m<sup>2</sup>.

Mikäli myytävälle tonteille toteutettava mainittu asuinrakennusoikeus ja/tai liiketilan (li) rakennusoikeus ylitetään, kauppahintaa peritään myös ylityksen osalta tarjottujen kiinteiden rakennusoikeuden nykyarvoa vastaavien yksikköhintojen mukaan (euroa/k-m<sup>2</sup>).

- Myytävälle tontille mahdollisesti toteutettavien liiketilöiden (ei tarkoiteta kaavan edellyttämiä li-tiloja) sekä julkisten palvelutilöiden ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilöiden osalta peritään samaa kauppahintaa samojen periaatteiden mukaan kuin asuintilöiden osalta.
- Asemakaavaan merkityn tontille sallitun kerrosalamäärän lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten aputilöiden tai muunkaan lisäkerrosalan osalta ei peritä kauppahintaa.
- Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamispäätöksen tai kaavamutoksen 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 käyttöönotettavaksi.
- Ostaja suorittaa tontin kauppahinnan 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



kaupunkikirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Tämän vuoksi lisäkauppahinnan maksamista koskevat velvoitteet ovat voimassa kaupunkikirjan 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 määräaikaan seuraavasta päivästä kaupantekopäivään saakka kolmen (3) % suuruisella vuotuisella korolla.

### 3.3 TONTTIEN TOTEUTTAMISEN MÄÄRÄAJAT

Kunkin tontin rakentaminen tulee aloittaa viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun tonttia koskeva kiinteistökaupan kaupunkikirja on allekirjoitettu. Selvyyden vuoksi todetaan, että kunkin tontin rakentaminen on mahdollista aloittaa kuitenkin aikaisintaan 1.9.2019.

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.

Kullekin tontille rakennettavan, hyväksytyjen piirustusten mukaisen rakennuksen tulee valmistua kahden (2) vuoden kuluessa po. tontin kiinteistökaupan kaupunkikirjan allekirjoittamisesta.

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

### 3.4 TONTIN LUOVUTTAMISELLE JA TOTEUTTAMISELLE ASETETTUJEN MÄÄRÄAIKOJEN PIDENTÄMINEN

Edellä tämän tarjouspyynnön kohdissa 3.2 ja 3.3 esitetyt 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 viivästys 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 mainit-

tuna perusteltuna syynä voidaan tapauskohtaisen harkinnan mukaan pitää esimerkiksi tontin esirakentamisen tai rakentamiskelpoiseksi saattamisen viivästyistä.

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 viivästytilanteita, kuten esimerkiksi hankkeen toteuttamisen edellyttämien lupien normaalina pidettävää viranomaiskäsittelyn viivästyistä.

Mikäli jonkin määräajan saavuttamatta jäämistä on pidettävä todennäköisenä, Ostaja on velvollinen viipymättä 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 määräaika-kohtaisesti eikä yhden määräajan pidentäminen siten itsessään 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 velvoitteen laajuudesta tai muusta vastaavasta seikasta, noudatetaan erimielisyyksien ratkaisemisessa sitä, mitä Tarjouspyynnön liitteenä olevassa kiinteistökaupan esisopimuksessa on tältä osin sanottu.

#### 4. ASUNNOT, HUONEISTOJAKAUMA JA PERHEASUNTOVAATIMUS

Kullekin myytävälle tontille on rakennettava sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja. Kullekin myytävälle tontille toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta enintään 50 % saa olla vuokra-asuntoja.

Omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Mainittujen asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70

h-m<sup>2</sup>. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit-yksiköllä on oikeus myöntää mainittuihin vaatimuksiin poikkeuksia, mikäli se on asuntojen alueellisen kysyntätilanteen tai muun painavan syyn vuoksi perusteltua, eikä muutosta voida pitää merkittävänä.

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

## 5. KADUT, PUISTOT, KANAVA JA KUNNALLISTEKNIikka

Kortteli 10637 rajautuu Sompasaarenlaituriin, Kaljaasi Fortunan katuun, Vinsentinaukioon ja Nihdinkanavaan. Myytävien tonttien viereisten katualueiden, kunnallistekniikan ja Nihdinkanavan rakentaminen on aloitettu, ja urakka valmistuu arviolta elokuun 2019 loppuun mennessä. Katualueiden ja Loviseholminpuiston viimeistelytyöt voidaan suorittaa vasta korttelin asuinrakennusten valmistuttua. Loviseholminpuistoa rakennetaan kaupungin talousarviossa puistoille varattujen määrärahojen sallimassa aikataulussa. Puiston rakentaminen on tavoitteena aloittaa vuonna 2018 tai 2019.

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 korttelialueelle, ja lisäksi Kalasataman jätteen putkikeräys Oy toteuttaa alueelle jätteen putkikeräysjärjestelmän.

Kukin myytävä tontti on liitettävissä alueella olevaan tai sinne rakennettavaan kunnallistekniikkaan. Liittymisessä noudatetaan voimassa olevia Helsingin seudun ympäristöpalvelut – kuntayhtymän Vesihuollon (HSY:n Vesihuollon) yleisiä toimitusehtoja, Helen Oy:n kaukolämmön ja –kylmän 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 kunnallistekniikan, kuten vesijohdon että sadevesi- ja jätevesiviemärin, sijainti ja korkeustaso. Vesihuollon liitoskohtalausunto haetaan normaaliin tapaan HSY Vesihuollolta.

Lisäksi Ostaja on velvollinen noudattamaan tonttien 10637/1, 2, 3 ja 4 tai niistä muodostettavien tonttien osalta liitteenä 2 olevaan karttaan merkittyjä tonttikohtaisten 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 jätteyhtiön kanssa.

Sompasaaren korttelin 10637 rajautuvia katusuunnitelmia ja kunnallisteknisiä suunnitelmia voi tiedustella liikenne- ja katusuunnittelupalvelun suunnitteluyksikön tiimipäällikkö Sauli Hakkaraiselta (kohta 22. Tiedustelut ja yhteyshenkilöt).

Jäteputkien liitoskohtia koskeva kartta on liitteenä 2.

## 6. ASEMAKAAVA

Kaupunginvaltuuston 27.8.2014 hyväksymän ja 10.10.2014 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaan korttelin 10637 tontit 10637/1-4 ovat asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK V, VI, VIII ja XII).

Asemakaavan muutokseen on merkitty kullekin tontille kohdasta 2.1 ilmenevät asuin- ja liiketilojen (li) rakennusoikeudet.

Tonteille saa sijoittaa liiketiloja, julkisia palvelutiloja ja kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja rakennuksen kahteen alimpaan kerrokseen.

Autopaikkojen määrät ovat asuinkerrostalojen korttelialueella vähintään suurempi luvuista 1 ap/120 k-m<sup>2</sup> tai 0,6 ap/asunto.

Asemakaavan muutos nro 12200 määräyksineen ja kaavaselostus ovat liitteenä 3.

## 7. SUUNNITTELU JA TOTEUTUS

### 7.1. YLEISTÄ SUUNNITTELUSTA

Myytävien Tonttien avoin ja näkyvä sijainti osana kaupungin merellistä julkisivua asettaa suunnittelulle erityisen korkeat laatuvaatimukset. Tämän vuoksi asutokohteen 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 merinäkyymiä.

Kunkin tontin Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan myytävän tontin tämän Tarjouspyynnön ehtojen ja liitteiden mukaisesti. Tällöin Ostaja on velvollinen noudattamaan esimerkiksi asemakaavan määräyksiä ja talonrakentamisen suunnitteluohjeita. Koska Kalasataman maaperäolosuhteet ovat vaikeat ja asettavat omat vaatimuksensa rakentamiselle, Ostajan edellytetään erityisellä huolellisuudella paneutuvan tontin perustamisolosuhteisiin ja talonrakentamisen suunnitteluohjeisiin.

Lisäksi Ostajan tulee ottaa huomioon Tontin 2 ja Tontin 4 alapuolella ja Tontin 1 ja Tontin 3 läheisyydessä sijaitseva Helenin energiatunneli (kohta 15. Maanalaiset rakenteet ja Helenin energiatunneli).

Lisäksi Ostaja on velvollinen sovittamaan po. tontin suunnitelmat tarpeellisin osin yhteen saman korttelin muiden tonttien, kuten myös yhteispihatontin ja sen alapuolelle sijoitettavan pysäköintilaitoksen, 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 Ostajien tulee tehdä hyvää yhteistyötä myös keskenään.

## 7.2. RAKENTAMISEN LAADUNOHJAUS JA SUUNNITELMIEN SEKÄ PÄÄSUUNNITTELIJAN HYVÄKSYTTÄMINEN

Asuntojen erittäin korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi Ostaja on velvollinen suunnittelemaan tontin tiiviissä yhteistyössä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit-yksikön, kaupunginkanslian aluerakentamisprojektin, asemakaavoituksen, rakennusvalvontapalvelun ja liikenne- ja katusuunnittelupalvelun kanssa.

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

Kullekin tontille toteutettava Ostajan hanke osallistuu aluerühmätyökentelyyn ja aluerühmän järjestämiin kokouksiin. Aluerühmän tehtävänä on tarkastaa ja antaa lausunto hankkeen asemakaavan mukaisuudesta ja/tai vähäisistä poikkeamisista, kunkin tontin luovuttamista koskevien sopimusehtojen ja muiden hanketta koskevien erityisehtojen täyttymisestä sekä suunnitteluratkaisun laadusta. Lisäksi varmistetaan, että suunnittelun yhteensovituksesta muun ympäristön kanssa (esim. pelastusreitit) huolehditaan asianmukaisesti. Aluerühmä koostuu Kalasataman aluerakentamisprojektin (puheenjohtaja ja sihteeri), rakennusvalvontaviranomaisen, asemakaavoituspalvelun ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun edustajista. Aluerühmää täydennetään tarvittaessa asiantuntijoilla.

Ostaja on velvollinen nimeämään organisaatiostaan yhdyshenkilön, joka osallistuu po. kokouksiin ja mahdollisiin katselmuksiin. Aineiston toimitus- ja esitysvastuu aluerühmän kokouksissa on hankkeen pääsuunnittelijalla. Yhdyshenkilön vaihtumisesta on viipymättä ilmoitettava Kalasataman aluerakentamisprojektille.

Ostaja on velvollinen ilmoittamaan tontin rakentamisen aloittamisen ja valmistumisen ajankohdat sekä näitä koskevat muutokset hyvissä ajoin ennen toimenpiteisiin ryhtymistä Helsingin kaupungin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Kalasataman projektinjohtaja Hannu Asikaiselle (kohta 22. Tiedustelut ja yhteyshenkilöt).

Kunkin tontin lopulliset rakennuslupasuunnitelmat on esitettävä etukäteen ennen rakennusluvan hakemista maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun tutkittavaksi sekä pääsuunnittelija ennen suunnittelun aloittamista mainitun palvelun hyväksyttäväksi. 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. Pääsuunnittelijan vaihtaminen on mahdollista vain perustelusta syystä ja edellyttää osaltaan aina myös maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun hyväksynnän.

### 7.3 PERUSTAMISOLOSUHTEET

Alue on vanhaa satamalta vapautunutta aluetta, ja sillä on pitkä käyttöhistoria. Kortteli sijoittuu osittain alkuperäisen Sompasaaren kohdalle. Saaren kalliota on louhittu aiemmissa käyttövaiheissa. Alkuperäisen saaren ulkopuolinen korttelialue on täytetty 1960 –luvun alkupuolella.

Ylimmät maakerrokset ovat tien ja satama-alueen rakennekerroksia. Alue on asfaltoitu. Täyttömaakerroksen paksuus korttelialueella vaihtelee 1...10m. Täyttömaakerrokset ovat ohuimmillaan korttelin itäreunalla, kerrosten paksuus kasvaa länsireunaa kohden. Täyttö on sekalaista kitkamaata: sisältäen hiekkaa, soraa, kiviä ja paikoin rakennusjätettä. Kokemusperäisesti täyttökerrokset Kalasataman alueella ovat olleet lohkeaisia.

Täyttömaakerroksen alapuolella Sompasaarenlaiturin puolella on paikotellen ohut savikerros ennen kitkamaakerroksia. Korttelialueen eteläpuolelle toteutettavan Nihdinkanavan kohdalla täyttökerroksen alapuolella on noin 4 m savikerros ennen kitkamaakerroksia. Maakerrosten kokonaispaksuus on alueella noin 1...19m. Kallionpintaa on varmistettu korttelin alueella, korttelin itäreunalla vanhan saaren kohdalla kallionpinta on hyvin lähellä olemassa olevaa maanpintaa, noin tasossa +1...+1,5. Kallionpinta laskee länteen ja etelään, ollen länsireunalla noin tasovälillä -16...-17 ja eteläreunalla noin tasovälillä -5...-11.

Tonttikohtaiset perustamistavat ja perustamisolosuhteet ilmenevät rakennettavuusselvityksestä. Alueelle on laadittu pohjarakenteiden toteutusta varten talonrakentamisen suunnitteluohje ("Sompasaaren korttelit 10630...10638 – Suunnitteluohjeet talonrakentamista varten"). Korttelialueella ei tehdä esirakentamista, mutta viereisillä katualueilla (Sompasaarenlaituri ja Kaljaasi Fortunan katu) tehdään syvätiivistystä.

Lopulliset perustamistavat 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 perustamistapojen yksityiskohtaista

suunnittelua varten. Ostaja vastaa kustannuksellaan perustamistavan valinnasta.

Lopuksi vielä todetaan erikseen, että asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaan korttelissa 10637 rakennusten perustukset tulee suunnitella siten, että kanavan rantamuurit voidaan kaivaa esiin avokaivannossa ja korjata rakennusten perustusten vaurioitumatta, ellei asiassa myönnetä rakennusluvassa tai muutoin poikkeamista.

Rakennettavuus selvitys on liitteenä 4.

Toteutetuista esirakentamistoimenpiteistä voi tiedustella liikenne- ja katusuunnittelupalvelun suunnitteluosaston tiimipäällikkö Sauli Hakkaraiselta (kohta 22. Tiedustelut ja yhteyshenkilöt).

#### 7.4 SUUNNITTELUOHJEET TALONRAKENTAMISTA VARTEN

Ostaja on velvollinen noudattamaan Kalasataman Sompasaaren talonrakentamista koskevia suunnitteluohjeita, joiden tarkoitus on ohjata ja helpottaa tonttien suunnittelua ja rakentamista antamalla tietoa pohjois- ja etelä- ja itä- ja länsiosista, kuten maaperän puhdistamistoimenpiteistä, alueen pohjaolosuhteista, esirakentamistoimenpiteistä, pohjaolosuhteiden asettamista rajoituksista ja suunnittelussa huomioon otettavista erityiskysymyksistä, tasauksen ja kuivatuksen suunnitteluperiaatteista ja liittymisestä yleiseen vesihuoltoverkkoon.

Ostaja on myös velvollinen kustannuksellaan laatimaan tontista erilliset pohjarakennus-, tasaus- ja kuivatussuunnitelmat. Talonrakennushankkeeseen on nimettävä pohjarakentamisen kokonaisuudesta vastaava suunnittelija.

Suunnitteluohjeet talonrakentamista varten liitteineen ovat liitteenä 5.

#### 7.5 TONTEILLE TOTEUTETTAVIEN RAKENNUSTEN ENERGIATEHOKKUUS

Kullekin tontille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään B<sub>2018</sub> energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh<sub>E</sub>/(m<sup>2</sup>vuosi), ellei kaupunkiympäristölautakunta erittäin painavasta Ostajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Ostaja on velvollinen viimeistään hakiessaan tontin ostamista esittämään kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle tontille rakennettavaa rakennusta/rakennuksia koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun hyväksymisen selvityksen.

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

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tarjouspyynnössä ja sen liitteenä 6 olevan kiinteistökaupan esisopimusmallin lisäehdoissa edellytetty rakennusten energiatehokkuusvaatimus poikkeaa varauspäätöksen (khs 28.11.2016, § 1081) energiatehokkuusvaatimuksesta ollen sitä tiukempi.

Kiinteistökaupan esisopimusta koskeva malli ja lisäehdot ovat liitteenä 6.

## 7.6 KALASATAMAN ÄLYKKÄÄT ENERGIAJÄRJESTELMÄT

Ostaja on velvollinen täyttämään kunkin tontin osalta Kalasataman älykkäät energijärjestelmät, tontinluovutusehdot, 1.11.2017 vaatimukset. Mainitut uudet ehdot 1.11.2017 korvaavat varauspäätöksen liitteenä olevien Sompasaaren lisäehtojen kohdat 2.5 (Kalasataman älykkäät energijärjestelmät) ja 2.6 (Fiksu Kalasatama).

Kalasataman älykkäät energijärjestelmät, tontinluovutusehdot, 1.11.2017 ovat liitteenä 1.

## 7.7 AUTOPAikkojen Järjestäminen ja yhteispihatontti

Autopaikkojen järjestämisen osalta uudet kaavamääräykset mahdollistavat tonttikohtaisesti asukkaiden tarpeen mukaisen pysäköintinormia alhaisemman autopaikkamäärän toteuttamisen siten, että asuntorakentamisen yhteydessä toteutetaan kunkin korttelin pihakannen alle yhteiskäyttöön nimeämättöminä vähintään 65 % asemakaavassa määräytyistä autopaikoista. Kukin tontti saa sijoittaa mainittujen korttelikohtaisten autopaikkojen lisäksi autopaikkoja myöhemmin kortteliin 10636 toteutettavaan alueelliseen pysäköintilaitokseen, mikä varmistetaan mainitun korttelin tonttien varaus- ja luovutusehdoilla.

Mikäli tontti ei osallistu alueelliseen pysäköintilaitokseen, eikä toteuta siten asemakaavan edellyttämää autopaikkojen vähimmäismäärää (100 %), tulee korttelin 10636 toteuttajan osoittaa kaava-alueella autopaikkojen riittävyys ennen korttelin 10636 alueellisen pysäköintilaitoksen rakennusluvan hyväksymistä. Tämän vuoksi korttelin 10636 toteuttaja on velvollinen tiedustelemaan ennen pysäköintilaitoksen toteuttamista ja rakennusluvan hyväksymistä kaava-alueen muiden kortteleiden tonttien vuokralaisilta/ omistajilta (lisä)autopaikkatarvetta (kaavan mukaisen autopaikkojen vähimmäismäärän 100 % toteuttamiseen). Mikäli tällaista tarvetta on ja mikäli (lisä)autopaikkaa tarvitseva suorittaa autopaikasta toteutuskustannuksia vastaavan hinnan, korttelin 10636 toteuttaja on velvollinen toteuttamaan nämä autopaikat oman korttelin autopaikkojen lisäksi.



Kaupunki vuokraa pitkäaikaisesti korttelin yhteispihatontin Kalasataman Palvelu 2 Oy:lle ja yhteispihatontin alapuolisen määräalan autopaikoitusta varten asuntotonteille tai niiden perustamalle pysäköintiyhtiölle.

Tämän vuoksi Kalasataman Palvelu 2 Oy toteuttaa korttelin yhteispihatontin sekä hyväksyy pihasuunnittelijan, pihasuunnitelman, urakkatarjoukset ja allekirjoittaa toteuttamista koskevan urakkasopimuksen. Yhteispihatontti sijaitsee korttelin keskellä. Korttelipihalla sijaitsee korttelin yhteiset leikki- ja oleskelualueet. Ostajien tulee tehdä yhteistyötä Kalasataman Palvelu 2 Oy:n kanssa.

Asuntotontit toteuttavat kustannuksellaan yhteispihatontin kannen alapuolisen pysäköintilaitoksen, jonne sijoitetaan niiden asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat. Tämän vuoksi yhteispihatontti tulee rakentaa korotettuna pihakantena.

Yhteispihatontin ja yksityisen kannenalaisen pysäköintilaitoksen välinen hallintaraja on mahdollisia maanpäällisiä rakenteita lukuun ottamatta laitoksen yläpohjan vesieristyksen suojabetonin yläpinta, ellei asiassa ole toisin sovittu.

Autopaikoituksen järjestämisen osalta viitataan liitteenä 1 olevien Kalasataman Sompasaaren alueella noudatettavien lisäehtojen 2.4 kohdan (Autopaikkojen järjestäminen) periaatteisiin ja liitteenä 6 olevan kiinteistökaupan esisopimusmallin lisäehtojen kohtiin 17.–20. (Autopaikkojen järjestämiseen liittyviä ehtoja).

## 7.8 YHTEISKERHOTILAT (HARRASTE- JA KOKOONTUMISTILAT)

Kullekin tontille tulee rakentaa harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja asukkaiden käyttöön 1,5 % tontin kerrosalasta. Näistä 2/3 tulee sijoittaa alueelliseen Kalasataman Palvelu Oy:n ja Kalasataman Palvelu 2 Oy:n yhteistyössä tai erikseen toteuttamaan palvelurakennukseen.

## 8. ALUEELLISET YHTIÖT

### 8.1 JÄTEYHTIÖ

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 3.3.2010 (58 §), että Kalasataman uudelle asuin- ja toimitila-alueelle toteutetaan alueellinen jätteen 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 seka-

jäte, biojäte, paperi 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 ehdoista, 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).

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 oli vuoden 2017 aikana tehtyjen osakemerkintöjen osalta 17,83 euroa/osake. Yleisen osan suuruutta voidaan vuosittain tarkistaa.
- 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 40 – 50 euroa/k-m<sup>2</sup> (yleinen osa oli 17,83 euroa/k-m<sup>2</sup> vuonna 2017, yleisen osan suuruus voi jatkossa muuttua), kiinteistökohtainen osa vaihtelee laitteiston kustannusten mukaisesti).

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

- liitteenä 7 olevan putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen viimeistään kolmen kuukauden kuluessa tontin lyhytaikaista vuokrausta koskevasta päätöksestä,
- merkintäsopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti yhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat yhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin 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 jätepisteitä 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 soveltumattonta jätettä varten kierrätyshuone. Huoneeseen tulee sijoittaa lasin, metallin ja suurikokoisen pahvin keräyspisteet sekä mahdollisuus kerätä muuta kuivaa jätettä, jotka eivät mahdu tai sovellu putkikeräysjärjestelmään. Kierrätyshuone tulee sijoittaa katutasoon, ja sieltä tulee olla suora yhteys ulos kadulle.

Jätteiden putkikeräysjärjestelmän osalta viitataan liitteenä 1 olevien Kalasataman Sompassaaren alueella noudatettavien lisäehtojen 2.2 (Jätteen alueellinen putkikeräysjärjestelmä) kohtaan ja liitteenä 6 olevan kiinteistökaupan esisopimusmallin lisäehtojen kohtiin 13.–16. (Jäteputkijärjestelmään liittyviä ehtoja).

Kiinteistökohtainen jäteputkijärjestelmän toteuttamista koskeva suunnittelu- ja toteutussopimusmalli on liitteenä 7.

## 8.2 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. Yhtiö toimii omakustannuseriaatteella, ellei Kaupunki toisin päättä.

Ostaja on velvollinen ryhtymään tontin osalta osakkaaksi Kalasataman Palvelu 2 Oy:hyn 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 kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei palveluyhtiön kanssa toisin sovita.

Ostaja on velvollinen merkitsemään tontin osalta merkintä- ja käyttösopimus 2:n mukaisesti palveluyhtiön äänivallattomia yhteispihatontteihin liittyviä C2-osakkeita sekä yhteiskerhotiloihin ja alueportaaliin liittyviä D-osakkeita.

Ostaja merkitsee C2-osakkeita siten, että kutakin kymmentä (10) kerrosneliometriä kohti merkitään yksi (1) Palveluyhtiön C2-osake, ellei Palveluyhtiön hallitus muuta päättä. C2-osakkeen merkintähinta perustuu omarahoitusosuuden arvioon 59,16 euroa/tontin k-m2 (RI 2005=100, 4/2016, ind. 124,22).

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/tontin k-m2 (yhteiskerhotilat 10,71 euroa/tontin k-m2 ja alueportaali 1,53 euroa/tontin k-m2), (RI 2005 = 100, 4/2016, ind. 124,22).

Lisäksi Ostaja on velvollinen suorittamaan merkintä- ja käyttösopimus 2:n mukaisesti palvelujen käytöstä kuukausittaiset käyttömaksut palveluyhtiölle kaupunkiympäristön rakennusvalvontapalvelun hyväksymän rakennuksen käyttöönototarkastuksen jälkeen.

Lisäksi rakennuttaja/rakennusliike on velvollinen ostamaan kunkin tontin osalta Kaupungilta tämä aikaisemmin varaamattoman tontin osalta merkitsemänsä äänivaltaisen A-osakkeen (A-osake/tontti) tuhannen (1 000) euron suuruudesta hinnasta ehdolla, että A-osakkeen kauppakirjassa siirretään kunkin tontin osalta kaikki rakennuttajasopimuksen 2 oikeudet ja veloitteet sen tulevalle varauksensaajalle (rakennuttajalle/rakennusliikkeelle).

Palveluyhtiön osalta viitataan liitteenä 1 olevien Kalasataman Sompasaaren alueella noudatettavien lisäehtojen 2.1. kohtaan (Alueellinen palveluyhtiö).

## 9. 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 kauppakirjan allekirjoittamiseen mennessä. Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2005 = 100, jolloin 1/2009 pisteluku on 113,5.

Ympäristötaiteen osalta viitataan liitteenä 1 olevien Kalasataman Sompasaaren alueella noudatettavien lisäehtojen 2.7.4. kohtaan.

## 10. RAKENTAMISEN LOGISTINEN OHJAUS

Rakentamisen logistisen ohjauksen osalta viitataan liitteenä 1 olevien Kalasataman Sompasaaren alueella noudatettavien lisäehtojen 2.3. kohtaan (Rakentamisen logistinen ohjaus) ja liitteenä 8 olevaan rakentamislogistiikan toimintaohjeeseen urakoitsijoille ja rakennuttajalle, Sitowise 8.2.2018.

## 11. RASITTEET JA YHTEISJÄRJESTELYT

Ostaja on velvollinen tontin osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa pöytäkirjojen ja myös yleisten alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia asioita, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat rasitteet ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset Kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun) hyväksyttäväksi.

Rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat ehdot ovat liitteenä 6 olevan kiinteistökaupan esisopimusmallin lisäehtojen kohdassa 22. (Rasite-ehdo).

## 12. MAAPERÄN PUHDISTAMINEN

Helsingin kaupungin ympäristökeskus on myöntänyt pilaantuneen maaperän puhdistuspäätöksen 25.3.2015 (38 §) Sompasaaren asemakaavan maaperän pilaantuneisuuden puhdistamista varten. Korttelin 10637 alueella ei tehdyissä tutkimuksissa ole havaittu ympäristöluvassa asetettujen pilaantuneen maan kunnostustavoitteiden ylittymistä, mutta katualueella korttelin rajan läheisyydessä on muutamassa pisteessä todettu metalleja ja PAH-yhdisteitä. Lisäksi korttelin tonteilla on muutamassa pisteessä havaittu kohonneita, kynnysarvon ylittäviä pitoisuuksia metalleja ja PAH-yhdisteitä.

Maaperän puhdistamista koskevat ehdot ovat liitteenä 6 olevan kiinteistökaupan esisopimusmallin lisäehtojen kohdassa 21. (Maaperäehto).

Kunnostuspäätös ja tiivistelmä pilaantuneen maaperän tutkimustuloksista ovat liitteenä 9.

### 13. VANHOJEN RAKENTEIDEN JA JÄTTEIDEN POISTAMINEN

Korttelin 10637 alueella sijaitsee käytöstä poistettuja johtoja ja putkia sekä puretun hallirakennuksen paaluperustuksia. Selvityksen mukaan paaluperustuksia on tonteilla 10637/1, 3 ja 4. Hallirakennuksen maahan jätettyjen paaluperustusten sijaintipaikat on mitattu purun yhteydessä ja tarketiedot ovat toimitettavissa tietoja tarvitseville. Maassa olevilla paaluperustuksilla saattaa olla vaikutusta uuden rakentamiseen. Tämän lisäksi korttelin alueella on saattanut sijaita aiemmin muitakin rakennuksia ja rakennelmia. Maaperässä saattaa olla muun muassa rakennusjätettä ja vanhoja perustuksia, joiden sijainnista ei ole dokumentoitua tietoa.

Vanhoja rakenteita ja jätteiden poistamista koskevat ehdot ovat liitteenä 6 olevan kiinteistökaupan esisopimusmallin lisäehtojen kohdassa 27. (Rakennusjätteet ym).

### 14. JOHTOEHTO

Myytavällä tontilla sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä ja laitteita tai vastaavia, kuten valopylväitä, valaisimia, jakokaappeja tai liikenteen ohjauslaitteita. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista kaupunkiympäristön johtotietopalvelusta (puhelin 310 31930).

Johtoja tai vastaavia koskevat ehdot ovat liitteenä 6 olevan kiinteistökaupan esisopimusmallin lisäehtojen kohdassa 24. (Johtoehto).

### 15. MAANALAISET RAKENTEET JA HELENIN ENERGIATUNNELI

Kaupungilla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta pitää tontilla ja toteuttaa tontille 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.

Lisäksi Ostajan tulee ottaa huomioon, että Helen Oy:n energiatunneli sijoittuu osittain Tontin 2 ja Tontin 4 alapuolelle sekä Tontin 1 ja Tontin 3 läheisyyteen. Rakentamisesta ei saa aiheutua mitään haittaa eikä vahinkoa tunnelille eikä sen rakenteille. Kaikkien myytävien tonttien rakentamisessa on noudatettava Helenin ohjeita energiatunneleiden päälle ja läheisyyteen rakentamisesta.

Helsingin kaupunki on vuokrannut Helen Oy:lle energiatunneliin johtavan ajoluiskan toteuttamista ja käyttöä varten noin 420 m<sup>2</sup>:n suuruisen maanalaisen määräalan. Vuokrasopimuksen liitekarttaan on lisäksi merkitty noin 1 266 m<sup>2</sup>:n suuruinen rasite-alue energiatunnelille.

Tontin 2 ja Tontin 4 Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan, että vuokralaisella (nykyinen Helen Oy) on Kaupungin ja vuokralaisen välisen vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin oikeus korvauksetta toteuttaa, pitää ja käyttää sekä huoltaa ja peruskorjata muun muassa Tontin 2 ja Tontin 4 alapuolelle sijoittuvaa asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaista kallioon toteutettavaa energiatunnelia.

Helenin ohjeita energiatunneleiden päälle ja läheisyyteen rakentamisesta on liitteenä 10.

Vuokrasopimus maanalaisen määräalan vuokraamisesta ja rasitealueesta liitekarttoineen (Helsingin kaupunki ja Helen Oy) ovat liitteenä 11.

## 16. VUOKRATONTTIMALLIT

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

## 17. HARMAAN TALOUDEN ESTÄMINEN

Harmaan talouden estämiseksi kilpailun voittajaa/toteuttajaa/Ostajaa koskevat seuraavat velvoitteet:

### 17.1 TYÖNANTAJAVELVOITTEET JA REKISTERI-ILMOITUKSET

Kilpailun järjestäjällä on oikeus hylätä tehty tarjous jos:

A. Tarjoajalla on luottohäiriömerkintä;

ja/tai

B. Tarjoaja ei ole täyttänyt osakeyhtiölain ja kirjanpitolain mukaisia velvoitteitaan tai tarjoaja on laiminlyönyt vero-, sosiaaliturva-, eläkevaikutus- taikka muiden vastaavien yhteiskunnallisten maksujen tai velvoitteiden suorittamisen.

Tarjoajan on esitettävä selvitys mainituista seikoista kaupungille kahden viikon kuluessa pyynnöstä.

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

Kunkin tontin osalta kilpailun voittajan/toteuttajan/Ostajan tulee sisällyttää tilaajavastuulain edellyttämät velvoitteet vuokratyötä, urakoita ja hankintoja koskeviin tarjouspyyntöihin ja edellyttää mainituilta tahoilta polain mukaiset tiedot, asiakirjat ja selvitykset ennen sopimusten tekemistä. Kilpailun voittajan/toteuttajan/Ostajan tulee varmistaa myös, että kaikkien aliurakoitsijoiden osalta yhteiskunnallisten velvoitteiden täyttyminen on kunnossa. Kilpailun voittajan/toteuttajan/Ostajan tulee varmistautua ja varmistaa, että jokaisella työmaalla toimivalla työlupavelvoittisella työntekijällä on voimassa oleva työn mukainen työntekijän oleskelulupa. Kilpailun voittajan/toteuttajan/Ostajan varmistusvelvollisuus kattaa kaikkien työmaalla toimivien urakoitsijoiden, aliurakoitsijoiden, alihankkijoiden ja työvoimaa vuokraavien yritysten työntekijät.

## 17.2 TYÖVOIMAN KIRJAUS, KULKULUPA JA HENKILÖTUNNISTEET

Kunkin tontin osalta kilpailun voittaja/toteuttaja/Ostaja on velvollinen pitämään ajantasaluettelo kaikista niistä henkilöistä, joilla on voimassa oleva kulkulupa työmaalla. Hankkeelle on perustettava oma kulkulupajärjestelmä, johon on kirjattu työntekijän nimi ja tunnistetiedot sekä työnantaja ja työnantajan Y-tunnus. Työmaan henkilöportit on siten rakennettava, että ne avautuvat vain voimassa olevalla kulkuluvan tunnisteella.

Kunkin tontin osalta kilpailun voittajan/toteuttajan/Ostajan on huolehdittava siitä, että jokaisella työmaalla työskentelevällä on työmaalla liikkessaan näkyvillä henkilön yksilöivä kuvallinen tunniste. Tunnisteesta on käytävä ilmi, onko työmaalla työskentelevä työsuhteessa oleva työntekijä vai itsenäinen työn suorittaja. Kulkulupa kiinnitetään työvaatetukseen siten, että se voidaan helposti nähdä. Kulkuluvan luovutuksen yhteydessä kilpailun voittajan/toteuttajan/Ostajan/urakoitsijan työnjohtajan on perehdytettävä työntekijä työmaan turvallisuuteen. Kilpailun voittajan/toteuttajan/Ostajan tulee varmistautua ja varmistaa, että jokaisella työmaalla työskentelevällä on henkilökohtainen veronumero. Veronumero tulee olla myös kulkuluvassa.

## 17.3 TYÖEHTOSOPIMUSTEN SOVELTAMINEN

Kilpailun voittajan/toteuttajan/Ostajan on toimitettava pyynnöstä ja siinä esitetystä määräajassa kaupungille selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista.

Tilaajavastuulain edellyttämät tiedot, todistukset ja selvitykset eivät saa olla kolmea kuukautta vanhempia niiden jättämispäivästä laskettuna.

## 18. MYYTÄVIEN TONTTIEN OSTOTARJOUKSET

Ostotarjouskilpailu on avoin kaikille. Tarjouksen voi antaa yhdestä tai useammasta tontista joko yksin tai yhteenliittymänä. Selvyyden vuoksi todetaan, että kustakin tontista tulee kuitenkin tehdä oma erillinen tarjouksensa liitteenä 12 olevan ostotarjouslomakkeen mukaisesti.



Tarjoajan tulee tehdä myytävästä tontista/tonteista ostotarjous seuraavasti:

- Tontin 1 osalta tarjoajan tulee ilmoittaa liitteenä 12 olevassa ostotarjouksessa asuintiloille (3 400 k-m<sup>2</sup>) ja liiketiloille (li) (150 k-m<sup>2</sup>) tarjottava kiinteä rakennusoikeuden nykyarvoa vastaava yksikköhinta (euroa/k-m<sup>2</sup>).
- Tontin 2 osalta tarjoajan tulee ilmoittaa liitteenä 12 olevassa ostotarjouksessa asuintiloille (4 000 k-m<sup>2</sup>) tarjottava kiinteä rakennusoikeuden nykyarvoa vastaava yksikköhinta (euroa/k-m<sup>2</sup>).
- Tontin 3 osalta tarjoajan tulee ilmoittaa liitteenä 12 olevassa ostotarjouksessa asuintiloille (3 400 k-m<sup>2</sup>) ja liiketiloille (li) (150 k-m<sup>2</sup>) tarjottava kiinteä rakennusoikeuden nykyarvoa vastaava yksikköhinta (euroa/k-m<sup>2</sup>).
- Tontin 4 osalta tarjoajan tulee ilmoittaa liitteenä 12 olevassa ostotarjouksessa asuintiloille (3 800 k-m<sup>2</sup>) ja liiketiloille (li) (150 k-m<sup>2</sup>) tarjottava kiinteä rakennusoikeuden nykyarvoa vastaava yksikköhinta (euroa/k-m<sup>2</sup>).

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaikkien tonttien osalta asuintiloille annetaan hallintamuodosta (omistus ja/tai vuokra) riippumatta vain yksi yhteinen yksikköhinta (euroa/k-m<sup>2</sup>).

Lisäksi selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupungilla on kuitenkin oikeus Tarjouspyynnön kohdan 3.2.1 mukaisesti kaupanteon pitkittyessä korottaa kauppahintaa edellä mainitusta kiinteästä rakennusoikeuden nykyarvoa vastaavasta yksikköhinnasta (euroa/k-m<sup>2</sup>) huolimatta sen nykyarvon säilyttämiseksi.

Tarjouskilpailun ratkaisuperusteena oleva myytävän tontin kokonais-hinta (vertailukauppahinta) muodostuu siten, että kummastakin käyttötarkoituksesta tarjottu rakennusoikeuden yksikköhinta kerrotaan ostotarjoukseen mainitulle käyttötarkoitukselle merkityllä kerrosalamäärällä ja lasketaan kertomalla saadut määrät (eurot) yhteen. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että Tontin 2 osalta tulee ilmoittaa yksikköhinta (euroa/k-m<sup>2</sup>) vain asuintilojen osalta

Ostotarjouskilpailu on avoin kaikille. Tarjouksen voi antaa yhdestä tai useammasta tontista joko yksin tai yhteenliittymänä. Selvyyden vuoksi todetaan, että kustakin tontista tulee kuitenkin tehdä oma erillinen tarjouksensa liitteenä 12 olevan ostotarjouslomakkeen mukaisesti.

Lisäksi edellytetään asuntojen erittäin korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi, että Ostajalla on käytettävissään kohteen rakentamisen edellyttämä tekninen taito, kokemus sekä taloudelliset ja

muut rakentamisen edellytykset (yleiset kelpoisuusedellytykset). Tarjoajan on esitettävä selvitys mainituista seikoista kaupungille kahden viikon kuluessa pyynnöstä.

Tarjoajan yleinen kelpoisuus arvioidaan kilpailun päättymishetkellä valitsevan tilanteen mukaan. Kaupunki voi hylätä tarjouksen tarjouskilpailusta yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella.

Kaupungilla on lisäksi oikeus hylätä tarjous pois eräiden harmaan talouden estämiseen liittyvien seikkojen perusteella (ks. 17. kohta).

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 heille kirjallisesti ilmoitettu.

Mikäli tarjouskilpailussa ei Tontin 1 ja/tai Tontin 2 ja/tai Tontin 3 ja/tai Tontin 4 osalta saada yhtään hyväksyttävää tarjousta, Kaupunki pidättää itselleen oikeuden neuvotella Tontin 1 ja/tai Tontin 2 ja/tai 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 1 ja/tai Tontti 2 ja/tai Tontti 3 ja/tai Tontti 4, mikäli neuvotteluissa päästään yhteisymmärrykseen.

Ostotarjous on tehtävä kunkin tontin osalta erikseen liitteenä 12 olevaa ostotarjouslomaketta käyttäen. Tarjouksen on oltava voimassa 30.11.2018 saakka.

Kirjalliset ostotarjoukset osoitetaan Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnalle, ja niiden on oltava perillä Helsingin kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa suljetuissa kuorissa viimeistään perjantaina 27.4.2018 klo 12 mennessä. Kuoret tulee varustaa merkinnällä ”Kalasatama, korttelin 10637 tarjouskilpailu”. Kaupunki pidättää oikeuden pidentää tarjousten jättämiselle varattua aikaa.

#### Postiosoite

Helsingin kaupunkiympäristön asiakaspalvelu  
PL 2250 (1.3.2018 alkaen PL 58213) (käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1,  
1.krs., avoinna ma-to 8.15–16.00 ja pe 10–15.00)  
00099 Helsingin kaupunki

Kaupunki suosittelee, että tarjoukset toimitetaan Helsingin kaupunkiympäristön asiakaspalveluun henkilökohtaisesti.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt ostotarjoukset. Mikäli Ostaja ei täytä edellä mainittuja yleisiä kelpoisuusehtoja,

kaupungilla on oikeus hylätä tehty tarjous kokonaisuudessaan tarjoajan yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella.

Kaupunki ei vastaa mistään tarjoajille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista, mikäli Kaupunki päättää hylätä kaikki ostotarjoukset tai ostotarjouksen hyväksymistä koskeva päätös ei saa lainvoimaa tai sen myöntäminen pitkittyy.

Ehdollisia tarjouksia ei hyväksytä.

Ostotarjousten tekemisestä ei makseta mitään korvausta.

Myytävien tonttien ostotarjouslomake on liitteenä 12.

## 19. TONTIN ESISOPIMUS JA LOPULLINEN KAUPPAKIRJA

Kaupunki tekee kunkin tontin osalta korkeimman hyväksyttävän kokonaishinnan ostotarjouksen tekijän kanssa maakaaren muotomääräysten mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen (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 kunkin tontin osalta voittajaksi esitettävän kanssa esisopimuksen lopulliset sopimusehdot.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei esisopimuksessa voida millään tavoin sopia kaupungin lakisääteisestä viranomastoiminnasta. Tämän vuoksi Kaupunki ei vastaa Ostajan hankkeelle mahdollisista viranomaismääräyksistä taikka –ohjeista aiheutuvista lisäkustannuksista tai muista vastaavista, ellei osapuolten välillä erikseen toisin sovita. Samoin Kaupunki ei vastaa Ostajalle mahdollisista vahingoista eikä viivästyksistä, mikäli rakennus- tai muiden viranomaislupien käsittely pitkittyy esimerkiksi valitusten johdosta tai ne eivät tule lainvoimaisiksi.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kunkin tontin kiinteistökaupan esisopimuksessa on pääosin samat ehdot kuin liitteenä 6 olevassa kiinteistökaupan esisopimusta koskevassa mallissa ja sen lisäehdoissa. Näiden lisäksi voi kuitenkin tulla tonttikohtaisia erityisehtoja (lisäehtoja), joita ei po. luonnoksessa vielä ole huomioitu.

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.

Esisopimus tulee allekirjoittaa kahden kuukauden kuluessa siitä, kun kaupungin toimivaltainen viranomainen on sen hyväksynyt. Esisopimus on voimassa 30.9.2021 asti. Kaupunki ja Ostaja voivat sopia esisopimuksen määräajan jatkamisesta. Ostajan tontin/tonttien toteuttamista ohjaavat velvoitteet ovat joka tapauksessa voimassa tämänkin päivämäärän jälkeen.

Mahdolliset esisopimuksen muutokset on tehtävä kirjallisesti ja molempien osapuolten on ne allekirjoitettava.

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 kunkin tontin osalta 300 000 euroa. Vakuudesta on todettu tarkemmin liitteenä 6 olevan kiinteistökaupan esisopimusta koskevan mallin kohdassa 10. (Vakuus ja esisopimuksen muut ehdot).

Ostaja on velvollinen ostamaan tontin tai siitä muodostettavat tontit esisopimuksen ehtojen mukaisesti ostotarjouksessa esitettyyn ja kaupungin hyväksymään hintaan. Tonttien luovuttamisen määräajan / määräaikojen osalta viitataan tarjouspyynnön kohdassa 3.2. mainittuun. Kaupungilla ei ole velvollisuutta myydä tonttia tai siitä muodostettavia tontteja Ostajalle, mikäli tämä ei noudata kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja.

Kukin tontti myydään Ostajan perustamalle asunto-osakeyhtiölle/-yhtiölle tai perustettavan asunto-osakeyhtiön/-yhtiöiden lukuun tai Ostajan määräämälle yhtiölle tai sen lukuun. Kunkin tontin kaupassa noudatetaan esisopimuksesta ja tästä tarjouspyynnöstä ilmeneviä ehtoja sekä Kaupungin tavanomaisesti noudattamia kiinteistökaupan ehtoja.

Ostaja maksaa tontin kauppahinnan ja sen mahdollisen korotuksen kokonaisuudessaan Kaupungille esisopimuksen ehtojen mukaisesti ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät Ostajalle lopullisen kauppakirjan allekirjoituksella, ellei esisopimuksen ehdoista muuta johdu. Kauppahinnan, sille laskettavan koron ja lisäkauppahinnan suorittamisen osalta viitataan Tarjouspyynnön kohdassa 3.2.1 mainittuun.

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

Tontin esisopimukseen ja kauppakirjaan tullaan myös sisällyttämään ehtojen noudattamisen turvaamiseksi Ostajalle velvollisuus suorittaa Kaupungille mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa.

Kaupunki ei vastaa Ostajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista ja haitasta, kuten esimerkiksi suunnittelukuluista, mikäli Kaupungin toimivaltainen viranomainen ei päätä 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.

Muilta osin kaupoissa noudatetaan myöhemmin erikseen sovittavia ehtoja sekä Kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja.

Kiinteistökaupan esisopimusta koskeva malli ja lisäehdot ovat liitteenä 6.

## 20. 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-, rakentamis- tai muita velvoitteita tai muutoin olennaisesti rikkoo esisopimuksen ehtoja tai sitä mitä niiden nojalla on määrätty, eikä kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan viipymättä 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, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastavia 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 vastavia 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.

Lisäksi todetaan, 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 viipymättä 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.

## 21. LYHYTAIKAINEN VUOKRASOPIMUS RAKENNUSLUVAN HAKEMISTA VARTEN

Ennen Tontin 1, Tontin 2, Tontin 3 ja Tontin 4 myymistä kukin tontti vuokrataan siitä korkeimman kokonaishinnan ostotarjouksen tehneelle taholle (voittajalle) lyhytaikaisella vuokrasopimuksella rakennusluvan hakemista varten. Vuokrasopimus on voimassa kaksitoista (12) kuukautta, ja kaupunki perii koko tältä vuokra-ajalta kahden kuukauden maanvuokraa vastaavan määrän, joka lasketaan tontin asemakaavaan merkityn tai sen ylittävän rakennusoikeuden (k-m<sup>2</sup>) ja esisopimuksessa sovittujen rakennusoikeuden arvojen perusteella kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa noudattaman käytännön mukaisesti. Mikäli tontti vuokrataan samalla maanrakennustöitä varten, vuokra peritään jokaiselta kuukaudelta muutoin noudattaen mainittuja periaatteita (kuitenkin kauintaan kunkin tontin myyntiin saakka).

## 22. TIEDUSTELUT JA YHTEYSHENKILÖT

Myynti: maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu, tontit-yksikkö  
Johtava kiinteistölakimies Martti Tallila, puh. 310 36449

[martti.tallila@hel.fi](mailto:martti.tallila@hel.fi)

Kiinteistölakimies Tiina Aitta, puh. 310 73889

[tiina.aitta@hel.fi](mailto:tiina.aitta@hel.fi)

Suunnitteluysteistyö, aikataulut: Kaupunginkanslia, talous- ja suunnitte-  
luosasto, aluerakentaminen

Projektinjohtaja Hannu Asikainen, puh. 310 79787

[hannu.asikainen@hel.fi](mailto:hannu.asikainen@hel.fi)

Kaavoitus ja suunnitteluysteistyö: asemakaavoitus

Tiimipäällikkö Tuomas Hakala, puh. 310 37205

[tuomas.hakala@hel.fi](mailto:tuomas.hakala@hel.fi)

Maaperän puhdistaminen: maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -pal-  
velu, maaomaisuus-yksikkö

Tiimipäällikkö Satu Järvinen, puh. 310 39225

[satu.jarvinen@hel.fi](mailto:satu.jarvinen@hel.fi)

Geotekniikka: maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu, maa- ja  
kallioperä -yksikkö

Projektipäällikkö Miia Paatsema, puh. 310 37820

[miia.paatsema@hel.fi](mailto:miia.paatsema@hel.fi)

Kadut: liikenne- ja katusuunnittelupalvelu, suunnitteluysikkö

Tiimipäällikkö Sauli Hakkarainen, puh. 310 39494

[sauli.hakkarainen@hel.fi](mailto:sauli.hakkarainen@hel.fi)

Rakennuslupa ja suunnitteluysteistyö: rakennusvalvontapalvelut

Arkkitehti Jyrki Kauhanen, puh. 310 26465

[jyrki.kauhanen@hel.fi](mailto:jyrki.kauhanen@hel.fi)

## 23. LISÄTIEDOT JA TARJOUSPYYNNÖN TÄYDENTÄMINEN

Tarjouspyyntöä ja tarjouspyynnön kohdetta koskevat kysymykset tulee  
esittää sähköpostitse (ke) 4.4.2018 klo 15.00 mennessä osoitteeseen:

[martti.tallila@hel.fi](mailto:martti.tallila@hel.fi)

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin annetaan  
viimeistään (pe) 13.4.2018 sekä tarjousaikana tapahtuvat Tarjouspyyn-  
nön mahdolliset täydennykset ja korjaukset sekä tarjousten jättämiselle  
varatun määräajan mahdollinen pidentäminen julkaistaan ainoastaan  
maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun internet – sivuilla

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